

霞ヶ関ホテルリート投資法人

略称(霞ヶ関ホテル / KHR)



URL : <https://kasumigaseki-hotel-reit.co.jp/>

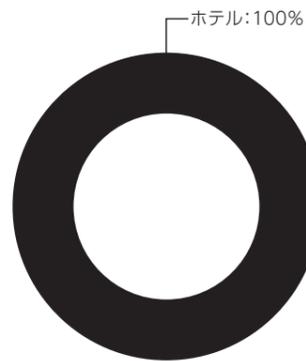
才住商物ホへ他

霞ヶ関ホテルリート投資法人は、デベロッパーである霞ヶ関キャピタルをスポンサーとする、日本初のデベロッパー系ホテル特化型上場リートです。本投資法人は、スポンサーである霞ヶ関キャピタルグループの開発力・運営力を活用し、国内ホテルマーケットで供給が不足する多人数向けホテルに日本各地で投資することを通じて、日本の観光立国としての発展に貢献しつつ持続的な成長を図り、投資主価値の向上を目指します。

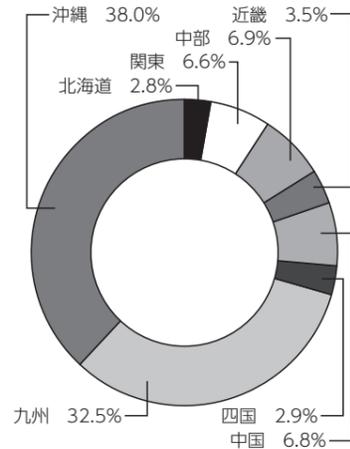


seven x seven 石垣

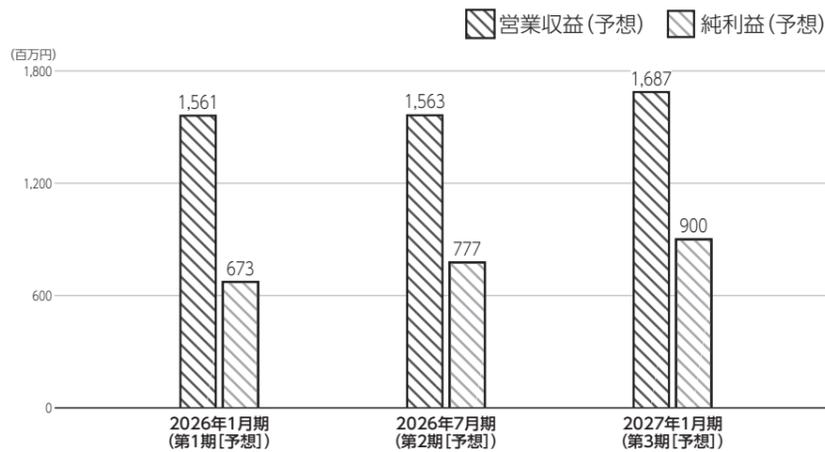
運用資産種別



運用対象地域



営業収益・純利益



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社	資本金	5,500万円
	代表取締役	佐藤 正弥	従業員数	12名
	株主	霞ヶ関キャピタル株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社		会計監査人	太陽有限責任監査法人
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社		投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社
納税事務受託者	KPMG税理士法人		投資法人債事務受託者	-

2025年9月30日時点の投資口価格	108,100円/口	2026年1月期(第1期)分配金(予想)	2,688円/口
決算月	1月、7月	分配金支払開始月	4月、10月
直近の決算期	第1期(2025年4月1日~2026年1月31日)		
所在地	〒100-6036	TEL	03-4334-5092
	東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番5号	URL	https://kasumigaseki-hotel-reit.co.jp/
役員	【執行役員】佐藤 正弥 【監督役員】門倉 洋平、高橋 可奈		
設立年月日	2025年4月1日	上場年月日	2025年8月13日
運用資産種別	ホテル		
運用対象地域	北海道2.8% 関東:6.6% 中部:6.9% 近畿:3.5% 中国:6.8% 四国:2.9% 九州:32.5% 沖縄:38.0%		
運用方針	<p>◆基本方針 本投資法人は、主として投資対象に掲げる資産を運用することを目的に、運用ガイドラインに定める成長戦略やポートフォリオ構築方針、運用方針、財務方針、分配方針、開示方針等を遵守することで、本投資法人へ投資する投資家等に対して長期安定的な配当を実現し得る健全なポートフォリオを構築し、安定的な配当収益ニーズにこたえることを目指すこととします。</p> <p>◆ポートフォリオ構築方針 主としてホテルに投資を行います。なお、ホテルが所在する借地権が設定された土地及び将来のホテルの開発を目的として、ホテルに供されることが可能な土地はホテルに含まれるものとします。また、商業施設、事務所、駐車場等が複合する物件のうち、宿泊施設に供する部分を有するものにも投資を行うことができますが、投資後の本投資法人のポートフォリオ収入の80%超が宿泊施設からの賃料収入となると見込まれる場合に限りません。</p> <p>◆投資比率 ホテルカテゴリー別の投資比率は原則として以下のとおりとします。以下のホテルカテゴリーに該当するかどうかは、ヒアリング等による調査を行った上で、部屋の広さ、同伴係数、宿泊者属性、観光地又はビジネス街からの距離及び移動手段等を総合的に勘案して判断します。</p> <p>主として観光を中心としたレジャー需要の取り込みが中長期的に見込まれるホテル 70%以上 主としてビジネス需要の取り込みが中長期的に見込まれるホテル 30%以下</p>		
財務方針	<p>◇中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を図ります。</p> <p>◇新投資口の発行は、取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境を踏まえて決定します。</p> <p>◇返済期日の分散化、借入期間の長期化・借入金利の低下と固定化を目指します。LTVの条件については原則として60%を上限としますが、平常時においては40~50%を目途として運用します。</p> <p>◇余資運用を行う場合は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたくて慎重に行います。</p>		
上場時発行	285,700口	100,000円/口	主幹事 みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、楽天証券株式会社、株式会社SBI証券
出資総額	27,730百万円		発行済投資口数 287,300口

	2026年1月期(第1期【予想】)	2026年7月期(第2期【予想】)	2027年1月期(第3期【予想】)
営業収益	1,561百万円	1,563百万円	1,687百万円
営業利益	1,116百万円	1,044百万円	1,155百万円
経常利益	673百万円	777百万円	900百万円
当期純利益	673百万円	777百万円	900百万円
短期借入金			
長期借入金			
投資法人債			
総資産額			
純資産額			
分配金	2,688円/口	2,925円/口	3,352円/口

保有物件数	15	テナント数	1	総賃貸面積	46,481㎡
主要テナント	fav hospitality group株式会社				
主要物件 投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	seven x seven 石垣	沖縄県石垣市	18,700百万円	38.0%	
	seven x seven 糸島	福岡県福岡市	5,230百万円	10.6%	
	FAV LUX 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,380百万円	6.9%	
格付	-				

※ 2025年8月14日時点の情報を記載しています。