霞ヶ関ホテルリート投資法人

2026年10月30日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
霞ヶ関ホテルリート投資法人
代表者名　　執行役員　　佐藤　正弥
（コード番号：401A）

資産運用会社名
霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社
代表者名　　代表取締役社長　　佐藤　正弥
問合せ先　　財務経理部長　　橋本　能尚
ＴＥＬ：03-4334-5092

seven x seven 糸島及びFAV LUX 鹿児島天文館に係る転貸借契約の合意解約及び賃料体系の変更に関するお知らせ

霞ヶ関ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が信託受益権を保有するseven x seven 糸島及びFAV LUX 鹿児島天文館（以下、併せて「本2物件」といいます。）について、各信託受託者との間で定期建物賃貸借契約を締結している賃借人（兼転貸人）であるFHG hotels株式会社（以下「FHG」といいます。）と転借人である霞ヶ関キャピタル株式会社（以下「霞ヶ関キャピタル」といいます。）との間の定期建物転貸借契約（以下「本転貸借契約」といいます。）が2026年10月31日付で合意解約されることが、本日決定いたしました。これに伴い、FHGとの定期建物賃貸借契約の定めに従い、2026年11月1日以降の本2物件の賃料が固定賃料からGOP(注)に連動する変動賃料（最低保証賃料あり）へ移行することとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、霞ヶ関キャピタルは本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の親会社であり、FHGは霞ヶ関キャピタルの連結子会社であることから、いずれも投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。そのため、本資産運用会社は、同規程に定める手続を経ています。

（注）「GOP」とは、Gross Operating Profit（売上高営業利益）をいい、基準月（毎月の賃料発生月をいいます。）に係る総営業収益から当該月に係る営業費用を控除した金額をいいます。以下同じです。

記

1.　本転貸借契約の合意解約の概要

本2物件は、本投資法人の取得時点で開業間もない物件であったことから、稼働が安定しない場合のポートフォリオの収支への影響に鑑み、本投資法人のスポンサーである霞ヶ関キャピタルを転借人とする本転貸借契約（転貸借期間：2025年8月14日から2年間）を締結し、本転貸借契約の期間中は賃料の全額を固定賃料とする固定賃料期間を設定していました。また、固定賃料期間中に安定稼働が実現し、一定の要件を満たした場合には、信託受託者とFHGは、信託受託者の申し出があったときには、変動賃料（最低保証賃料あり）への切替えについて誠実に協議することとされていました。

今般、本2物件において当初の想定よりも早期に安定稼働が実現したことから、FHG及び霞ヶ関キャピタルとの間で合意の上、本転貸借契約を固定賃料期間の満了日（2027年8月13日）に先立ち、2026年10月31日付で合意解約することとなりました。これにより、本2物件の賃料は、2026年11月1日以降、FHGとの定期建物賃貸借契約の定めに従い、他の保有物件と同様のGOPに連動する変動賃料（最低保証賃料あり）へ移行します。なお、2026年10月31日までの賃料は、従前どおり固定賃料となります。

物件名	seven x seven 糸島	FAV LUX 鹿児島天文館
賃借人（兼転貸人）	FHG	FHG
転借人	霞ヶ関キャピタル	霞ヶ関キャピタル
当初の転貸借期間	2025 年 8 月 14 日～2027 年 8 月 13 日	2025 年 8 月 14 日～2027 年 8 月 13 日
合意解約日（予定）	2026 年 10 月 31 日	2026 年 10 月 31 日

2. 賃料の変更の概要

	seven x seven 糸島	FAV LUX 鹿児島天文館
変更前	固定賃料：月額 24,811,000 円	固定賃料：月額 16,527,000 円
変更後（変動賃料）	GOP の 84%(注 1)	GOP の 84%(注 1)
最低保証賃料	月額 14,900,000 円	月額 10,000,000 円
基準 GOP(注 2)	179,500,000 円	121,500,000 円
変動賃料の適用開始日	2026 年 11 月 1 日	2026 年 11 月 1 日

(注 1) 各月の賃料は、原則として、当該月の GOP（基準月に係る総営業収益から当該月に係る営業費用を控除した金額をいい、本賃貸借契約に従い賃借人から本資産運用会社に提出され本資産運用会社が承諾する事業報告書に従って定めるものをいいます。なお、GOP の計算にあたっては、消費税及び地方消費税は考慮しません。）の 84%（最低保証賃料と同額又はこれを下回る場合は最低保証賃料）となります。また、基準期間（毎年 2 月 1 日から同年 7 月末日まで及び同年 8 月 1 日から翌年 1 月末日まで）の最終月において、基準期間に対応する GOP の合計額の 84%と最低保証賃料の合計額との比較により精算を行います。

(注 2) 基準期間の末日において、基準期間に対応する GOP の合計額が基準期間に対応する基準 GOP の合計額を上回る場合には、当該上回る額の 5%が基準期間の最終月の賃料から差し引かれます。

(注 3) 賃料の詳細については、2026 年 4 月 28 日付で提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの」をご参照ください。

3. 2027 年 1 月期及び 2027 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想への影響

本 2 物件が変動賃料（最低保証賃料あり）へ移行する時期が 2027 年 1 月期（第 3 期）の途中であり、通期で寄与するのは 2027 年 7 月期（第 4 期）以降となることから、本 2 物件の賃料体系の変更が業績に与える影響は 2027 年 1 月期（第 3 期）においては軽微であると見込んでいます。また、2027 年 7 月期（第 4 期）の運用状況及び分配金の予想への影響については、今後の本 2 物件の運営状況及び収支の見通しをもとに、本投資法人の運用状況又は分配金に与える影響が一定以上見込まれ、業績予想の修正が必要と認められる場合には速やかに開示をいたします。現時点において、2026 年 9 月 16 日付「2026 年 7 月期　決算短信（REIT）」において公表した 2027 年 1 月期（第 3 期）及び 2027 年 7 月期（第 4 期）の運用状況及び分配金の予想に変更はありません。

以　上

＊本投資法人のホームページアドレス：https://www.kasumigaseki-hotel-reit.co.jp