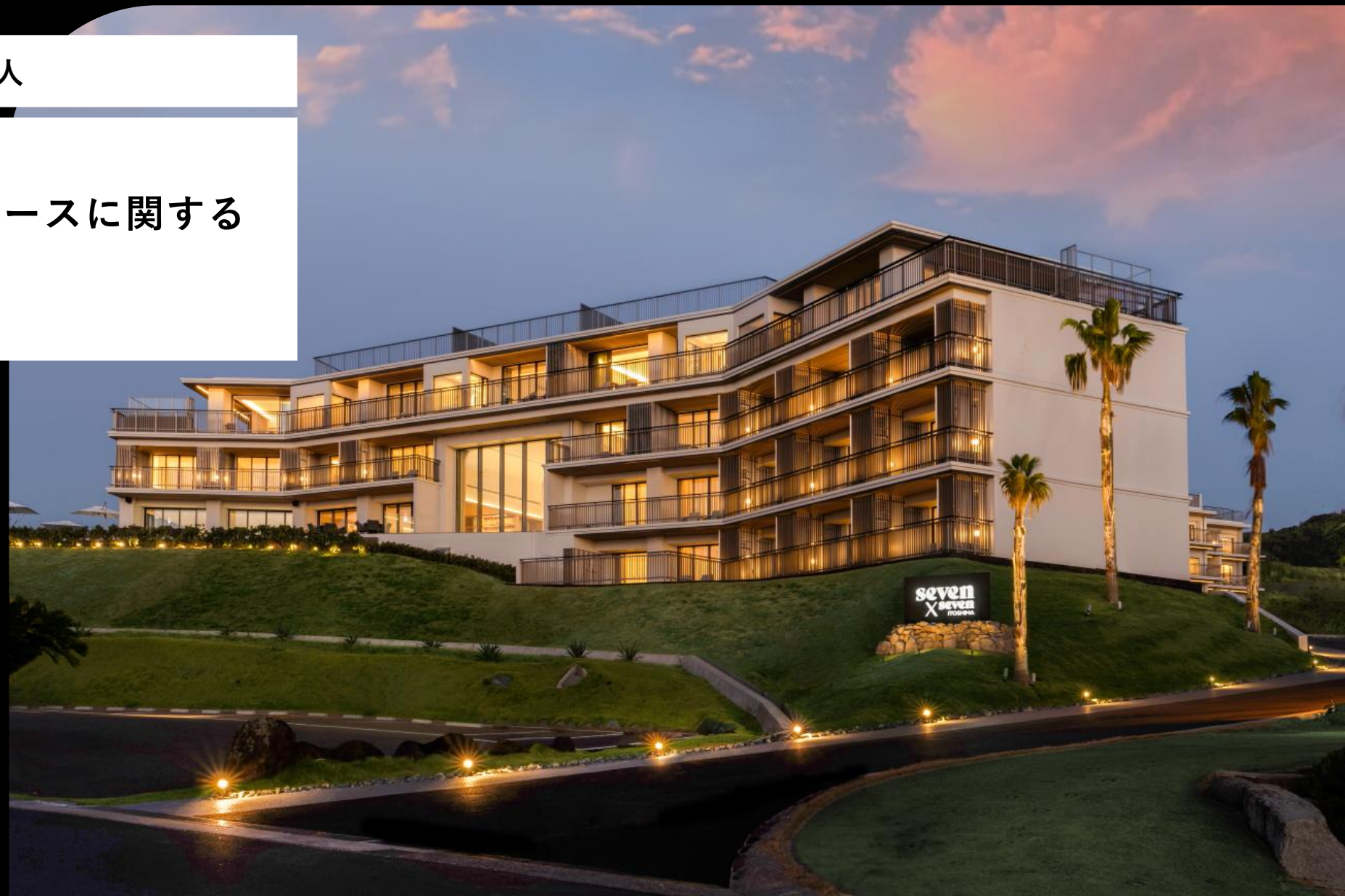
KASUMIGASEKI HOTEL REIT

霞ヶ関ホテルリート投資法人

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料



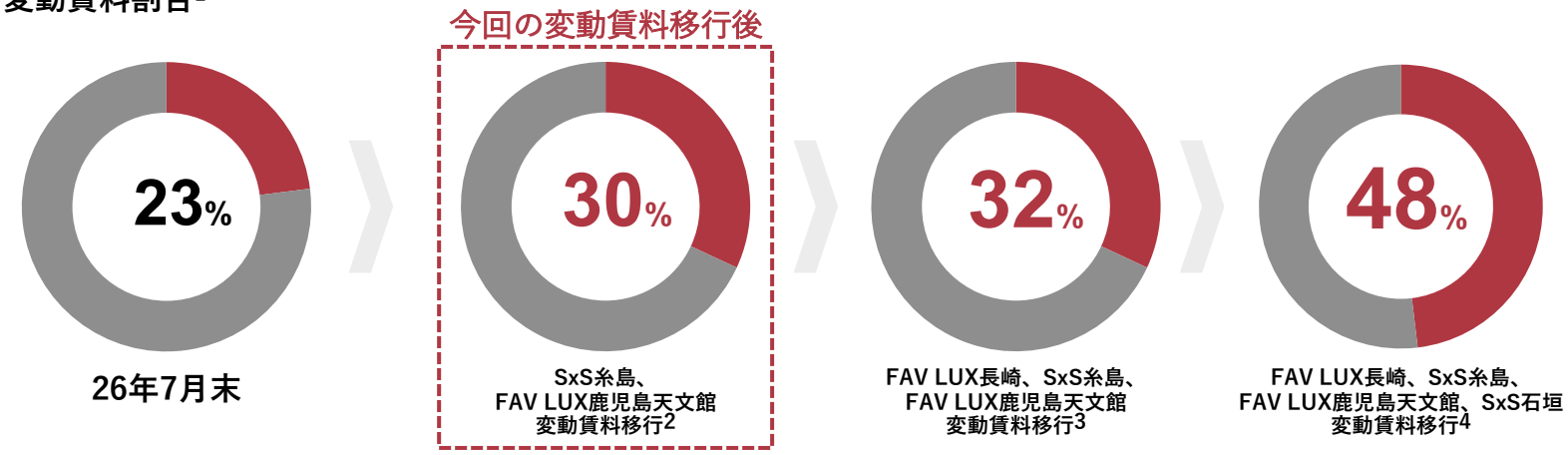
2026年10月30日
霞ヶ関ホテルリート投資法人
（証券コード：401A）

固定賃料から変動賃料への移行により期待される効果

■ seven x seven 糸島及びFAV LUX 鹿児島天文館は、運営実績が想定よりも早期に安定稼働水準に近づいたことを踏まえ、関係当事者との協議により、2026年11月より変動賃料（最低保証賃料あり）に移行。これにより、今後のホテル業績の向上に応じた賃料アップサイドの獲得が期待される。

変動賃料移行による効果の試算

■ 変動賃料割合[1]



■ RevPAR 1%上昇による[5]、一口あたり利益分配金の変化の試算[6]



6. 本試算は、将来の1口当たり分配金の増加を保証又は示唆するものではありません。あくまでもRevPARの上昇と1口当たり利益分配金の上昇の相関性が、変動賃料割合の増加により増加することを示すものであり、今回の変動賃料移行により1口当たり利益分配金が1.5%上昇するわけではない点ご留意ください。
本ページに関するその他の注記はP.3を参照ください。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

注記

本資料で記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については第2位（小数第2位まで表示する場合は第3位）を四捨五入した値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

1. 「変動賃料割合」とは、以下の計算式により求められる値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

   （変動賃料導入物件の賃料総額ー最低保証賃料総額）÷全物件の賃料総額

2. 本日時点で想定している2027年1月期及び2027年7月期の賃料収入のうち、seven x seven 糸島及びFAV LUX 鹿児島天文館の賃料について、本投資法人が想定する安定稼働状態のGOPを前提に変動賃料（最低保証賃料あり）を計算しています。

   なお、変動賃料導入済み11物件（fav 高松、fav 飛騨高山、fav 伊勢、fav 熊本、fav 広島スタジアム、fav 函館、fav 東京西日暮里、fav 広島平和大通り、fav 鹿児島中央、fav 東京両国、FAV LUX飛騨高山の11物件を指す）は本日時点で想定している2027年1月期及び2027年7月期の賃料収入を前提に計算しています。以下、注記3及び4についても同様です。

3. 本日時点で想定している2027年1月期及び2027年7月期の賃料収入のうち、FAV LUX 長崎、seven x seven 糸島及びFAV LUX 鹿児島天文館の賃料について、本投資法人が想定する安定稼働状態のGOPを前提に変動賃料（最低保証賃料あり）を計算しています。FAV LUX 長崎及びseven x seven 石垣について、本日現在、変動賃料への移行は決定しておらず、本試算は移行の可能性又は時期を示唆するものではありません。

4. 本日時点で想定している2027年1月期及び2027年7月期の賃料収入のうち、FAV LUX 長崎、seven x seven 糸島、FAV LUX 鹿児島天文館及びseven x seven 石垣の賃料について、本投資法人が想定する安定稼働状態のGOPを前提に変動賃料（最低保証賃料あり）を計算しています。FAV LUX 長崎及びseven x seven 石垣について、本日現在、変動賃料への移行は決定しておらず、本試算は移行の可能性又は時期を示唆するものではありません。

5. 「RevPAR」とは、1 日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいい、小数以下を切り捨てて記載しています。

6. 「RevPAR 1%上昇による、一口あたり利益分配金の変化の試算」は以下の計算式により求められる値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

   変動賃料（最低保証賃料あり）導入済み各物件の2027年1月期及び2027年7月期の賃料収入からRevPARが1%上昇したときの利益分配金増加額÷2027年1月期及び2027年7月期の業績予想における利益分配金総額

   なお、各試算値において変動賃料（最低保証賃料あり）導入済みとしている物件は注記2,3,4を参照ください。「変動賃料（最低保証賃料あり）導入済み各物件のRevPARが1%上昇したときの利益分配金増加額」は、各物件のRevPARを除く変動賃料（最低保証賃料あり）導入済み各物件のGOPに影響を与える要素や、投資法人の収益に影響を与える要素、発行済投資口数等に一切の変動がないことを仮定して試算した金額です。実際には投資法人の収益は様々な要素により変動します。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

ディスクレーマー

本資料は、2026年10月30日付「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」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則等に基づく開示書類や運用報告書等ではありません。

本資料は、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。）についての情報提供を目的としたものであり、本投資法人の投資口の購入を含め、特定の商品についての投資の募集・勧誘・売買等の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口にご関心のある方は証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）をもとに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。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載も含まれています。第三者が公表するデータ・指標等に関しては本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料は、業績見通し等の将来の予測に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料の作成時点で入手可能な情報及び本投資法人及び本資産運用会社が合理的であると判断する一定の前提に基づくものであり、本投資法人の将来の業績を保証するものではありません。実際の業績等は、経済情勢、市場動向、経営環境の変化などの要因により、本資料における予測と異なる可能性があることをご承知おきください。また、本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を含む本資料の内容を更新して公表する義務を負うものではありません。

投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化などにより、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。

本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、情報の正確性・完全性等を保証するものではなく、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。また、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。ご了承ください。

霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3448号
一般社団法人資産運用業協会会員

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.