2026年10月吉日
霞ヶ関ホテルリート投資法人
（証券コード：401A）

投資主の皆様へ

2026年7月期（第2期）利益超過分配金に関するご説明

拝啓　平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は2026年9月16日開催の役員会において、2026年７月期（第２期）の利益分配金を１口当たり2,921円とすることに加えて、利益超過分配金を１口当たり224円とすることを決議し、2026年10月23日より分配金のお支払いを開始致します。

当該利益超過分配金（１口当たり224円）は、「出資総額」を原資としており、「利益剰余金」を原資とする利益分配金とは、税務上の取扱いが異なりますので、その取扱い等について本紙にてご案内致します。

今回の利益超過分配金は、全額が「出資等減少分配（出資総額等からの分配のうち一時差異等調整引当額の分配以外のもの。以下同じ。）」となり、税務上の「資本の払戻し」に該当します。そのため、「みなし譲渡損益」が発生することになり、税務上の配当所得には当たりません。確定申告の際にはご注意頂きますようお願い致します。

なお、このご説明は、今回の分配金及び利益超過分配金のお支払い並びに税務上の取扱い及び税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項をご案内するものですが、投資主の皆様において必要となる税務上の手続きの全てをご案内するものではございません。

下記にご説明致しますとおり、投資主の皆様が保有されている投資口の具体的な「取得価額」や「みなし譲渡損益」、今後のご売却による譲渡所得税額については、投資主の皆様の個々のご事情によって異なりますので、お取引のある証券会社や最寄りの税務署又は税理士等にご相談下さいますようお願い申し上げます。

敬　具

記

１．今回の分配金のお支払いについて

今回の分配金の原資は、「利益剰余金（利益分配金。１口当たり2,921円）」と「出資総額（利益超過分配金。１口当たり224円）」に分かれておりますが、原資ごとにお支払いする必要があるため、投資主の皆様へは分配金のお受取方法別に以下の書類を同封しております。

(1) 振込でのお受け取りのご指定を頂いている投資主様
- 株式数比例配分方式をご指定されていない場合：「分配金計算書」及び「お振込先について」
- 株式数比例配分方式をご指定されている場合：「分配金計算書」及び「分配金のお受取方法について」

(2) 振込でのお受け取りのご指定を頂いていない投資主様
「分配金計算書」及び「分配金領収証」

※「分配金計算書」は租税特別措置法の規定に基づき作成する「支払通知書」を兼ねており、確定申告を行う際は、その資料としてご使用頂けます。

２．今回の利益超過分配金の税務上の取扱いについて

(1) 今回の利益超過分配金の所得区分について（所得税法第24条、第25条等）

・今回の利益超過分配金は全額が「出資等減少分配」となり、税法上、資本金等の額からなる部分が「資本の払戻し」、資本金等の額以外の金額からなる部分が「みなし配当」とされます。今回の利益超過分配金は、全額が資本金等の額からなる部分からの支払いとなるため、「みなし配当」部分はありません。

・税法では、「資本の払戻し」は投資主の皆様が保有する投資口の一部を譲渡したものとみなされるため、税法上これを「みなし譲渡」と呼んでいます。
「みなし譲渡」については、投資口の取得価額の調整（減額）が必要となるほか、「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。

・今回の利益超過分配により、「みなし譲渡益」が発生する場合（注）には、原則として確定申告をする必要があります。ただし、特定口座（源泉徴収選択口座）を利用し、株式数比例配分方式で利益超過分配金を受領する場合には、確定申告が不要となる場合もございますので、現にお取引の証券会社等にご確認下さい。

（注）今回の利益超過分配金に関しての「みなし譲渡益」は、平均取得価額が74,666円未満である場合に発生致します。

(2) みなし譲渡損益について（租税特別措置法第37条の11）

・税法の規定により、今回投資主の皆様には、「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。

・以下の「①収入金額とみなされる金額」から「②みなし譲渡相当部分の取得価額」を控除した金額が「③みなし譲渡損益」に該当します。

・なお、今回の利益超過分配金では、みなし配当額は「０円」、払戻し等割合は、「0.003」となります。

①収入金額とみなされる金額	＝	払戻し等により取得した金銭等の価額の合計額	－	みなし配当額（０円）
②みなし譲渡相当部分の取得価額	＝	従前の取得価額の合計額	×	払戻し等割合（0.003）
③みなし譲渡損益	＝	①収入金額とみなされる金額	－	②みなし譲渡相当部分の取得価額

【例】本投資法人の投資口を１口当たり100,000円で10口購入した場合

① 収入金額とみなされる金額＝224円（１口当たり利益超過分配金額）×10口－０円＝2,240円

② みなし譲渡相当部分の取得価額＝（100,000円×10口）×0.003（払戻し等割合）＝3,000円

③ みなし譲渡損益＝2,240円－3,000円＝△760円（みなし譲渡損）

※「払戻し等により取得した金銭等の価額の合計額」とは、１口当たり利益超過分配金額に購入済み投資口数を乗じた額になります。

※上記の計算により、投資口の１口当たり平均取得価額が74,666円未満である場合は、みなし譲渡益が発生致します。（ただし、利益超過分配の権利落ちの日（2026年7月30日）から分配金の支払い開始日（2026年10月23日）までの間に投資主様による本投資法人の投資口の追加購入や売却等により投資口数に変動があった場合など、このとおりとはならない可能性があります。）

※③がマイナスとなる場合は、みなし譲渡損となります。

※みなし譲渡損益の詳細な計算につきましては、最寄りの税務署又は税理士等にご相談下さい。

(3) 取得価額の取扱いについて（所得税法施行令第114条第１項）

・税法の規定により、投資主の皆様の投資口の取得価額が調整されます。

・調整式は、以下のとおりとなります。払戻し等割合は、「0.003」となります。

１口当たりの新しい取得価額	＝	１口当たりの従前の取得価額	－	１口当たりの従前の取得価額	×	払戻し等割合（0.003）

【例】本投資法人の投資口を１口当たり100,000円で10口購入した場合

① １口当たりの調整金額＝100,000円×0.003（払戻し等割合）＝300円

② １口当たりの新しい取得価額＝100,000円－300円＝99,700円

③ 新しい取得価額＝99,700円×10口＝997,000円

※証券会社等で「特定口座」をご利用の投資主の皆様の調整方法等につきましては、口座の種類により処理方法が異なりますので、お取引の証券会社等にご確認下さい。

※証券会社等の「特定口座」をご利用でない場合は、上記の計算式により取得価額を調整する必要があります。

(4) 個人投資主の皆様へのご通知事項

所得税法施行令第114条第２項に規定する事項	ご 通 知 事 項
払戻し等割合（資本の払戻しに係る所得税法施行令第61条第２項第５号に規定する割合）	0.003 （小数点以下第３位未満切り上げ）

(5) 法人投資主の皆様へのご通知事項

法人税法施行令第23条第５項に規定する事項	ご 通 知 事 項
金銭その他の資産の交付の起因となった法人税法第24条第１項各号に掲げる事項	資本の払戻し
その事由の生じた日	2026年10月23日
資本の払戻しに係る基準日における発行済投資口の総数	287,300口
みなし配当額に相当する金額の１口当たりの金額	１口当たり０円

法人税法施行令第119条の９第２項に規定する事項	ご 通 知 事 項
払戻し等割合	0.003 （小数点以下第３位未満切り上げ）
資本の払戻しにより減少した資本剰余金の額	64,355,200円

３．その他の参考情報

(1) 今回の利益超過分配金（出資等減少分配）に伴い、投資主の皆様に通常（「利益剰余金」を原資とする分配金）と異なる処理を頂く事項について

●「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。
税務上の「資本の払戻し」に係る「みなし譲渡損益」の課税については、原則として、投資主の皆様において「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。ただし、特定口座（源泉徴収選択口座）を利用し、株式数比例配分方式によって利益超過分配金を受領する場合には、特定口座内での計算対象とする証券会社等もございますため、現にお取引のある証券会社等にご確認をお願い致します。

●「みなし譲渡益」が発生した場合
原則として、確定申告をする必要があります。ただし、今回の利益超過分配金（１口当たり224円）に関しては、「みなし譲渡益」の発生は平均取得価額が74,666円未満である場合となります。なお、特定口座（源泉徴収選択口座）を利用し、株式数比例配分方式によって利益超過分配金を受領する場合には、確定申告が不要となる場合もございますので、現にお取引のある証券会社等にご確認下さい。

● 発生した「みなし譲渡損」を、他の収益と相殺、もしくは翌期以降に繰り越す場合
確定申告をする必要があります。ただし、「みなし譲渡損益」が同じ証券会社等における特定口座内で計算されている場合には、特定口座内で損益通算されることから、確定申告が不要となる場合もございます。

●「取得価額の調整」が必要になります。
証券会社等の「特定口座」をご利用ではない場合は、取得価額を調整していただく必要があります。詳しくは、現にお取引のある証券会社等にご確認下さい。

●「みなし譲渡益」が非課税管理勘定で発生した場合
個人投資主の皆様で、本投資口を少額投資非課税制度（「NISA」又は「ジュニアNISA」）に基づく、非課税管理勘定にて管理している場合には、本利益超過分配金に基づくみなし譲渡益については非課税措置の適用がございます。なお、みなし譲渡損についてはないものとみなされます。詳細は、現にお取引のある証券会社等にご確認下さい。

(2) ご注意
このご説明でのお知らせは、今回の利益超過分配金の税務上の取扱い、税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項をお伝えするものであり、投資主の皆様の個々で事情が異なりますことから、全てを網羅するものではございません。
ご不明の点につきましては、下記「４．本件に関するご照会先」にお問い合わせ下さいますようお願い申し上げます。
このお知らせは、投資主様が今後、投資口を売却される場合の「取得価額」の証明になりますので、大切に保管して下さい。
このお知らせは、本投資法人ホームページ（ https://www.kasumigaseki-hotel-reit.co.jp）にも掲載致します。

４．本件に関するご照会先

(1) このご説明についての一般的なご照会
投資主名簿等管理人
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
電話：0120-782-031（通話料無料）
受付時間：９時～17時（土・日・祝日及び同社所定の休日を除きます。）

(2) 投資主様各位の取得価額の調整に関する具体的なご照会
現にお取引のある証券会社等、又は最寄りの税務署もしくは税理士等にご相談下さい。

(3) 税務申告等に関するご照会
最寄りの税務署又は税理士等にご相談下さい。

以 上