

霞ヶ関ホテルリート投資法人

2026年1月期（第1期）決算質疑応答電話会議 主な質疑応答

開催日時：2026年3月23日 16:00

- Q1: seven x seven 糸島のリニューアル工事について、工事の費用対効果をどのように見込んでいるか。
- A1: 本投資法人が取得する以前に売主で発注済みのリニューアル工事であり、効果を織り込んで取得している。また、費用についても取得時に売主から工事代金見合いの現預金を受領しており、本投資法人からの実質的な資金拠出は無い。テラス・ラウンジエリア、サウナ・プールエリアを新設。ホテルでの滞在価値を向上させ、連泊日数やADRの向上を図っていく。
- Q2: スポンサーパイプライン物件について、各物件の想定取得時期は開業から一定期間経過後を考えているのか。また、スポンサーのプレスリリースで、開発段階で外部投資家に売却していると思うが、将来的に本投資法人で取得可能なのか。
- A2: 開業後6か月から12か月程度稼働した後で取得していきたいと考えている。スポンサーパイプライン物件については、スポンサーサポート契約に基づいて原則として本投資法人が優先交渉権を付与されるため、取得検討は可能になっている。
- Q3: 外部成長について、IPO時点では資産規模500億円で運用開始したが、今後の物件取得ペースの想定を教えてください。
- A3: 5年以内に取得価格ベースで資産規模3,000億円とすることが目標だが、現在の資産規模からして次の増資時は物件規模で500億円よりは小さくなると考えている。開業ペースも上がっているので、ポートフォリオの大きさに合わせて一回の増資における追加取得金額も増加させていきたいとは考えている。
- Q4: 今後のポートフォリオのエリア分散について教えてください。現時点では、九州や沖縄の比率が高いが、将来的な地域ごとの分散割合のイメージはあるか。
- A4: エリア分散の定量的な目標は設定しておらず、観光需要の強いエリアに投資をしていく方針。開業済みのパイプライン物件で言えば、edit x seven 富士御殿場やFAV LUX札幌すすきのは既に一定のトラックレコードがあり、今後取得を検討したいと考えている。

Q5: 中国の渡航自粛の影響について、本投資法人が保有する物件における中国からの利用客割合が低いことは決算説明資料から理解できたが、これはパイプライン物件でも同様か。

A5: ホテルオペレーター側へのヒアリングで、開業済みのパイプライン物件を含めても同様に割合は低いと認識している。

以上