吉崎誠二のREIT　NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が　JREITや私募REITなど、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

第17回：JREIT市場で4年ぶりの新規上場　霞が関ホテルリートの概要

8月13日に霞が関ホテル投資法人が上昇しました。JREITでは4年ぶりとなる新規上場となります。JREIT銘柄はピーク時61銘柄ありましたが、統合などが進み57銘柄にまで減少していました。ここ数か月REIT市場は上昇を続け活気が出ている中、久しぶりの新規銘柄ということで注目を集めました。ここでは霞が関ホテルリートについて見てみましょう。

（4年ぶりの新規上場）

JREIT市場は25年5月以降ジワジワとか価格上昇が続き、一時の低迷から回復基調にあります。そんな中7月9日に霞が関ホテルリートの上場が公表されました。上場日は8月13日で初値は103,800円でした。第1期（26年1月期）の予定分配金は2688円、執筆の8月20日の終値は103,500円となっています。直近（といっても4年前ですが）の上場リートは、2021年6月に上場した東海道リート、その前コロナ禍前の2019年12月にSOSiLA物流リートでした。

霞が関ホテルリートは、ホテル特化型リートですが、これでホテル特化型リートは、JREIT全58銘柄中5銘柄となりました。また、これまで日本では少なかった「多人数向けホテル」が中心ということで、訪日外国人が急増している状況、好調なインバウンド需要の波に乗ることができれば、面白い展開になりそうです。他のホテルリート銘柄も概ね好調で、こうした市況を受けての上場となります。

（スポンサー企業）

スポンサー企業は霞が関キャピタルで、ホテル、物流施設、ヘルスケア施設などのコンサル型のデベロップメントとファンドを組み合わせたビジネスモデルを確立して、急成長を続ける企業で、時価総額は1,800億円を超えています。(8月20日現在)

（ポートフォリオ）

物件ポートフォリオは、多人数向けのホテル 15 棟で、旗艦物件は開業したばかりの「seven × seven 石垣」で、資産規模（取得価格）は492億円となっています。

多くは、多人数向けのホテルですが、ありがちなホテルではなく「泊まってみたい」と思わせる演出がうまいホテルになっています。

開発が得意な霞が関キャピタルがスポンサー企業ということで、今後はスポンサー企業が開発した物件を順次取得し、資産規模を拡大させるようです。

（今後の期待）

築浅物件が多いため、高稼働率が期待できる一方で、旗艦物件などは固定賃料の契約となっています。そのため、高稼働による分配金の増配などは、しばらくは期待できそうにありません。また、物件の売却もしばらくなさそうで、譲渡益の期待もしばらくはなさそうです。そのため、安定配当となりそうです。