

2018年10月05日

【格付維持】

ジャパン・ホテル・リート投資法人

発行体格付：A [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

ジャパン・ホテル・リート投資法人(JHR)は2012年4月にジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人と日本ホテルファンド投資法人が合併して誕生したホテル特化型REIT。メーンスポンサーはSC CAPITAL PARTNERSグループ。

全国主要都市において競争力の高い大型ホテルを多数保有し、良質なポートフォリオを形成している。国内最大のホテル特化型REITとしての地位を生かして、継続的な物件取得を実施し、資産規模は3000億円を超える。

訪日外国人(インバウンド)数は増勢を維持しており、宿泊需要は堅調に推移している。一方で東京や大阪では新規供給が増加しており、その影響も見られる。

こうした環境の下、JHRの収益は緩やかな成長を維持している。収益のうち変動賃料の占める割合が44.6%(2018年通期見通し)と大きいのが、NOI利回りは約7%という高い水準にあり、収益が多少低下しても吸収できるだけのクッションを備えている。

保有物件は特定の地域に偏りが少なく、全国のホテル需要が厚い地域に分散している。足元で災害が相次いでいるものの、地域的な分散はリスクの軽減要因となろう。

国際的なブランドを冠したホテルの比率が全体の48%を占めており、新規供給や民泊の影響を受けやすい低価格帯のホテルは少ない。規模のメリットを生かしたバックオフィスの統合などホテル運営コストの低減に取り組んでいるほか、リニューアルやリブランドも積極的に行っている。

総資産有利子負債比率は2018年8月の物件売却で39%まで低下した。ホテルの価格が高騰する前に多数の物件を取得していたため、含み益は簿価の約4割と非常に大きい。

資金調達基盤は強化されている。負債の平均残存年数は4.9年(2018年6月時点)と長く、返済期限は長期に分散している。国内主要金融機関との良好な関係を維持しながら、金融コストの低下が進んだ。

格付の方向性は安定的。宿泊需要の動向や新規供給の影響に注意する必要があるが、JHRの物件については高い競争力と適切なマネジメントにより、外部環境の影響を軽減できよう。保守的なレバレッジ運営、潤沢な含み益、負債の長期化などにより、財務基盤は強化されている。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html>をご覧ください。

【格付対象】

発行者：ジャパン・ホテル・リート投資法人(証券コード：8985)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A (維持)	安定的

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
第3回無担保投資法人債	20	2014年03月19日	2019年03月19日	A (維持)

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 **格付投資情報センター** 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2018年10月03日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2016. 07. 21]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ ジャパン・ホテル・リート投資法人
-------	--

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。