

平成 21 年 1 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
六本木ヒルズ森タワー
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人
代表者名 執行役員 鈴井 博之
(コード番号：8981)
資産運用会社
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社
代表者名 代表取締役 鈴井 博之
問合せ先 管理本部長 板橋 昇
TEL. 03-6439-0333

ムーディーズ・インベスターズ・サービスによる
本投資法人の格付け見直しに関する見解のお知らせ

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成21年1月15日付ムーディーズ・インベスターズ・サービス（以下「ムーディーズ」といいます。）が発表した本投資法人の発行体格付けの見直しについて、本投資法人及び本投資法人より資産運用を受託しているジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の見解を、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. ムーディーズによる本投資法人の格付け見直しについて

- 1) 見直し内容
発行体格付け A3（安定的）→Baa1（見直しを継続）
- 2) 見直し理由
ムーディーズの発表によると、今回の格付けの見直し理由は次のとおりです。
 - ① 現在の金融市場の混乱と不動産市場における信用収縮の影響を受け、今後本投資法人のポートフォリオにおいて、ムーディーズが当初想定した資産規模への拡大が予定通りいかず、集中リスクの解消がなされていない状態が継続する可能性がある。
 - ② 景気悪化に伴うホテルパフォーマンス悪化や、景気後退懸念や不動産市場への金融機関の貸出姿勢の厳格化に伴う不動産価格下落の可能性がある。
 - ③ 不動産市場を取り巻く金融環境は一段と厳しさを増しており、本投資法人に対する金融機関の融資姿勢にも慎重姿勢が増す可能性がある。

なお、詳細については、ムーディーズのホームページにて、ご確認下さい。

ムーディーズ ホームページ：<http://www.moody's.co.jp/>

2. 本投資法人及び資産運用会社の見解

- 1) 現在の資産規模では集中リスクがあるというムーディーズの見解については、現有の本投資法人のポートフォリオにおいても、各ホテルの位置するマーケット特性が異なることから、ある程度集中リスクが軽減されていると考えます。更なる集中リスクの低減のために資産規模の拡大を急ぐということは、現状のマーケット環境においては財務上マイナスになるものと考えます。
- 2) ムーディーズのコメントにあるとおり、本投資法人は、サブマーケットにおいて競争力を有するホテル群を有しておりますが、景気悪化によりホテルパフォーマンスに悪影響が出る可能性は否定できません。今後も各ホテルのパフォーマンスについて注視していくと同時に、変動賃料が導入されているホテルのパフォーマンスについては、月次開示を通じてお知らせしてまいります。
- 3) 本年2月、4月に返済期を迎える本投資法人の借入れのリファイナンスにおいても、既存借入先との信頼関係をベースに財務基盤の安定化を図っていく方針です。
- 4) 今回のムーディーズの格付け見直しによる平成20年10月22日発表の平成21年8月期の「運用状況の予想」への影響はありません。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jhrth.com/>