

【方向性変更】

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 証券コード：8981

発行体格付け：A [格付けの方向性：安定的 → ネガティブ]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

【格付け理由】

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 (JHR) は米ゴールドマン・サックス・グループをスポンサーとするホテル特化型 REIT。

JHR は 3 日、新型インフルエンザ発生や景気悪化の影響などで、保有するホテルの業績にリンクする変動賃料が落ち込む見通しであるため、2009 年 8 月期の営業収益を 2009 年 4 月に発表した業績予想から約 11%、当期利益を約 31% 下方修正した。当期の NOI (償却前賃貸利益) 利回りは約 6% (4 月の予想ベース) から 5% 台前半に下落する見通しである。新型インフルエンザの影響は一過性の要因と見られるが、景気悪化の影響は今後も続く可能性が高いため、方向性をネガティブに変更した。

変動賃料は主要 5 物件で導入されており、前期の実績で JHR の賃料収入の約 40% を占めている。変動賃料は基本的にホテル売り上げに連動するが、ホテルの利益水準から算定される上限額が設定されており、今回はこの上限額に抵触することが賃料減少幅を大きくしている。ただ、各ホテルの競争力は比較的強く、スポンサーグループからホテル運営に関するサポートを受けられ、また固定賃料部分が過半を占めることは更なる影響をある程度軽減しよう。R&I は今後も各ホテルのパフォーマンス動向と収益回復に向けた資産運用会社の取り組みに注目していく。

財務状況は安定している。今年 2、3 月に既存取引先である 3 金融機関から借り換えを行った結果、借入金の返済期限は約定返済分を除いて 2011 年 2 月まで到来しない。総資産有利子負債比率も 40% 程度の保守的な水準である。

当該格付けに適用した主要な格付方法は「J-REIT の格付方法」および「R&I の信用格付けの基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付けを行うにあたり考慮したその他の格付方法とともに下記のウェブサイトに掲載している。

「J-REIT の格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&I の信用格付けの基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>

【格付対象】

発行者：ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 (証券コード：8981)

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A	安定的 → ネガティブ

☆発行体格付けは、発行体が負うすべての金融債務についての総合的な債務履行能力に対する R&I の意見である。発行体格付けは、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。