

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

日本ホテル&レジデンシャル投資法人（証券コード:3472）

【据置】

長期発行体格付
格付の見通し

A-
安定的

■格付事由

- (1) アパホテルブランドを展開するアパグループをスポンサーとして、ホテルや賃貸住宅等を投資対象とする複合型J-REIT。スポンサー変更に伴い、24年2月に大江戸温泉リート投資法人から日本ホテル&レジデンシャル投資法人へ商号変更した。アセットクラスや賃借人にかかるリスク分散を図りつつ、アパグループからの物件供給やウェアハウジング機能、資金調達などにおけるスポンサーサポートを活用しながら、投資主価値の継続的かつ安定的な向上を目指している。
- (2) 資産規模は31物件、取得価格総額689億円。物件入れ替えや資産規模拡大を通じて、大江戸温泉施設への集中を緩和し、ポートフォリオ分散による安定性向上を図る取り組みが着実に進捗している。ホテル等の運営面では、国内外からの旺盛な宿泊需要に加え、大江戸温泉施設のバリューアップ工事が奏功して、良好なパフォーマンスが示されている。賃貸住宅でも首都圏を中心に賃貸需要に厚みがある立地を活かし、平均97%前後の高稼働を維持しながら、賃料増額を実現している。財務面では、資金調達におけるスポンサーサポートや取引金融機関の拡大など、概ね安定した運営がなされている。以上を踏まえて、格付を「A-」に据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 外部成長に関して、資産規模2,000億円を中期目標とし、ビジネス・シティホテルと賃貸住宅等をバランスよく組み合わせ、年間200億円程度の資産積み上げを図っていく方針が示されている。直近一年においては、大江戸温泉施設2物件の売却や増資、追加借入で調達した資金により、アパホテルや賃貸住宅など10物件を新規取得した。ポートフォリオの割合はビジネス・シティホテル（アパホテル含む）、大江戸温泉施設、アコモデーション施設（賃貸住宅）でそれぞれ27.3%、42.4%、30.3%となっており、より安定性を重視した複合型ポートフォリオの構築が図られている。また、一連の取り組みでは、物件供給やウェアハウジングにおけるスポンサーサポートの活用が見られており、本投資法人に対するアパグループの強いコミットメントを示すものと評価している。
- (4) 財務面では、先述した増資や追加借入後で、総資産LTV、鑑定ベースLTV（有利子負債/（総資産+含み損益））がそれぞれ約48%、約42%とやや上昇しているが、巡回LTV（鑑定ベース）を45%程度とするレバレッジ・コントロールの範囲内に収まっている。借入コストの抑制を念頭に短期・変動金利での資金調達構造になっているが、スポンサーの主要取引金融機関を中心にレンダーフォーメーションは18行に拡大し、借入金利にかかるスプレッドの改善も図られている。また、スポンサーによる債務保証については、ポートフォリオの改善が一定程度進捗したことを見て、今後の借入では実施されない見込みであるが、当面の資金繰りに懸念はない見ている。

（担当）中川 哲也・林 卓也

■格付対象

発行体：日本ホテル&レジデンシャル投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A-	安定的

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2026年2月16日

2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：濱岡 由典
主任格付アナリスト：中川 哲也

3. 評価の前提・等級基準：

評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。

4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：

本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）として掲載している。

5. 格付関係者：

（発行体・債務者等） 日本ホテル&レジデンシャル投資法人

6. 本件信用格付の前提・意義・限界：

本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。

本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関するJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。

本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：

- ・格付関係者が提供した監査済財務諸表
- ・格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明

8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：

JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。

9. 格付関係者による関与：

本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。

10. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであります。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遗漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものではありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っています。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等をすることは禁じられています。

■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。（1）金融機関、ブローカー・ディーラー、（2）保険会社、（3）一般事業法人、（4）政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026

株式会社日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル