

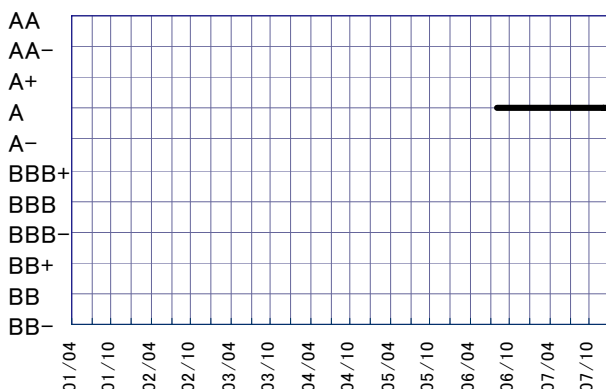
## 8981 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人

更新日：2007年12月26日

担当アナリスト：田草川 完

発行体 **A** 方向性 **安定的**

## 【格付け推移】



## 【格付け理由と格付けの方向性】

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（JHR）は2006年2月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。投資対象はホテルに特化しており、ゴールドマン・サックス・グループをスポンサーとする。

JHRは、全国主要都市に所在するハード面（立地や建物・施設等）、ソフト面（オペレーターの能力）ともに優れた競争力が高いホテルに投資する方針を掲げている。2007年2月には秋田市の新築ビジネスホテルを約23億円で、同年10月には広島市のシティホテルを99億円で取得し、資産

規模は8物件約851億円になった。いずれも上記の投資方針に沿った取得であり、後者はスポンサーからの取得であった。

変動賃料を導入している既存4ホテル合計の2007年8月期の年間売上高は前の期に比べて増加しており、全体として運営状況は堅調といえる。引き続き、資産運用会社およびスポンサーの運営ノウハウを駆使するとともに、積極的に改装を実施してホテル売り上げの維持・向上に努める。

財務面では、2007年8月のリファイナンスにより借入れの全額無担保化と返済期日の分散を実現し、財務の柔軟性が向上した。また、期間5年の借入れ約127億円については金利スワップによって金利を固定化し、既に購入しているスプレッド型金利キャップ190億円と合わせて金利上昇リスクを軽減している。有利子負債比率は通常35～45%の範囲に維持するのを方針にしており、最大でも50%程度にとどめる考えである。

格付けの方向性は安定的。今後もスポンサーのネットワークを活用した堅実な投資を行い、ポートフォリオの質と収益性が維持されるとともに、引き続き健全な財務運営がなされることを想定している。また、保有ホテルの運営状況にも注目していく。