

## 森トラスト総合リート投資法人が森トラスト・ホテルリート投資法人と合併契約を締結— 森トラスト総合リート投資法人の格付への影響は限定的

以下は、森トラスト総合リート投資法人（証券コード：8961）が森トラスト・ホテルリート投資法人（証券コード：3478）との合併契約締結を発表したことについての株式会社日本格付研究所（JCR）の見解です。

### ■見解

- (1) 22年11月22日に、森トラスト総合リート投資法人（MTR）と森トラスト・ホテルリート投資法人（MTH）は、23年3月1日を効力発生日として合併契約を締結したと発表した。本合併では、MTRが吸収合併存続法人となり、MTHを吸収合併する。MTRは、本合併によりオフィス・ホテルを中核資産とする総合型リートへの転換を図り、その商号を「森トラストリート投資法人」に変更することを予定している。なお、MTRは本合併後においても、森トラスト・アセットマネジメント株式会社（AM）との間で締結されている資産運用業務委託契約を存続させ、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定である。
- (2) JCRでは現在、MTRについて長期発行体格付および発行した投資法人債に対し格付を公表している。本合併、仙台MTビルの取得、新橋駅前MTRビルの譲渡および神谷町トラストタワーの追加取得により、ポートフォリオは3,247億円から4,711億円（いずれも取得価格ベース）に拡大し、総資産ベースのLTVはおおむね横ばいで推移する見込みである。一方で、コロナ禍で収益変動リスクが顕在化したホテルを取得することで、安定したキャッシュフローを確保できるか動向を見極める必要があるものの、本合併がMTRの格付に与える影響は限定的であると見ている。本合併後により取得するホテルは立地面での優位性が高く、スポンサーによって開発された高品質なホテルを中心とする。また、国際ブランド比率が高く、海外および国内から幅広い顧客層の誘致が可能なホテルである。さらに、ホテルの特性に応じて長期固定賃料や変動賃料に加えて最低保証賃料が採用されており、キャッシュフローの安定性が一定程度確保されているものとJCRでは見ている。本合併の進捗およびその効果やキャッシュフローの推移等をフォローし、AMによる運営状況や戦略、財務方針などを確認した上で、MTRの格付に反映させていく。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

### 【参考】

#### 発行体：森トラスト総合リート投資法人

長期発行体格付：AA 見通し：安定的

### ■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を問わず、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、遺漏、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を問わず、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もありません。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で行っております。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、改変等を行う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。

### ■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