

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。

## 星野リゾート・リート投資法人（証券コード：3287）

### 【変更】

長期発行体格付	A	→	A+
格付の見通し	安定的		
債券格付	A	→	A+

### ■格付事由

- 星野リゾートをスポンサーとするホテル・旅館特化型のJ-REIT。星野リゾート・アセットマネジメント（AM）が本投資法人の資産運用業務を担う。現行ポートフォリオは全 67 物件、取得価格総額 1,911 億円の資産規模。スポンサーグループによる運営物件がポートフォリオの 42.6%、賃借人となっている物件が 83.9%（いずれも取得価格ベース）を占めるなど、スポンサーグループとの強固な協働関係を軸としたポートフォリオ・マネジメントが継続されている。
- スポンサー運営物件にかかる運営指標は、コロナ禍において一時的に大きな影響を受けたものの、マイクロツーリズムの提唱をはじめとする戦略とその強い集客力により、20 年夏以降大きく回復傾向を示してきた。足元ではコロナ禍前の水準を上回る物件や一部物件では過去最高を記録している物件もみられ、スポンサーグループの高い施設運営力が発揮されているものと評価している。スポンサー以外の運営物件については、立地・タイプが異なることから需要の弱含みの影響を受ける状態が継続してきたが、21 年の緊急事態宣言の解除以降はビジネス・レジャー需要の回復に伴い、運営指標も総じて回復傾向にある。また、コロナ禍においても 5 期連続で物件取得による外部成長を図りつつ、スポンサー運営物件の構成比率を高めている。こうしたトラックレコードを踏まえ、キャッシュフローの安定性の維持・向上に向けた AM の戦略は、ポートフォリオの強化に資するものと JCR では評価している。財務面では、総資産 LTV が 22/10 期末で 36.2% と低水準でコントロールされていることに加え、借入期間の長期化や返済期限の分散化が図られるなど、健全な財務運営が継続されている。以上より格付を 1 ノッチ引き上げ、見通しは安定的とした。
- 外部成長について、中期的な資産規模目標を 3,000 億円、スポンサーグループ運営物件の構成比率目標を 50% 超とし、より安定したキャッシュフローを獲得することが企図されている。また、スポンサーと日本政策投資銀行との共同ファンドにより開発された物件の取得実績の積み上げを通じ、開発・運営・所有をスポンサーグループと本投資法人との間で協働する仕組みが確認できる。こうした取り組みによるポートフォリオの分散度の向上などを通じ、キャッシュフローの安定性が一段と向上していくかに注目していく。内部成長では、スポンサーグループの知見・ノウハウを活用した協業に基づく魅力投資、既存物件のリブランド、施設競争力向上に向けた取り組みの継続状況や成果について、保有物件の経年対応とともにフォローしていく。
- 総資産 LTV は、相対的に低い水準かつ AM の想定する範囲内（35%～40%）でコントロールされている。財務バッファーとなるポートフォリオの含み益は、22/10 期末で 160 億円（含み益率：8%）が確保されている。デット・ファイナンスでは主力 3 行を中心としたレンダーフォーメーションを維持しているほか、コミットメントライン（50 億円）の継続、投資法人債（グリーンボンド）の発行など調達手段の多様化が図られている。財務の健全性及び安定性の維持・向上にむけては、平均残存年数の長期化（22/10 期末 3.4 年）、返済期限の分散化など、コロナ禍においても積極的な取り組みが継続されている。

（担当）杉山 成夫・阿知波 聖人

## ■ 格付対象

発行体：星野リゾート・リート投資法人

### 【変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A+	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	15億円	2018年2月28日	2025年2月28日	0.630%	A+
第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	13億円	2021年8月26日	2031年8月26日	1.000%	A+

## 格付提供方針等に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2023年2月13日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：湊岡 由典  
主任格付アナリスト：杉山 成夫
- 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。
- 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。
- 格付関係者：  
（発行体・債務者等） 星野リゾート・リート投資法人
- 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しての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。
- 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
- 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。
- 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。
- 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