株式会社日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency,Ltd.

26-D-0911
2026 年 11 月 11 日

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。

大和証券ホテル・プライベート投資法人（証券コード：－）

【据置】
長期発行体格付　　A
格付の見通し　　安定的

■格付事由

(1) 18 年 6 月に運用を開始したホテル特化型の非上場オープン・エンド型投資法人。東京 23 区をはじめとする主要都市において、オペレーションリスクが相対的に低い宿泊特化型ホテルを主な投資対象とする。スポンサーの大和証券グループ本社は不動産アセット・マネジメント・ビジネスの拡大を推進しており、資産運用会社の大和リアル・エステート・アセット・マネジメントの運用資産残高は本投資法人を含め 1.6 兆円を超える規模となっている。

(2) 直近 1 年では、増資を伴う物件取得により、資産規模は 17 物件、取得価格総額 777 億円へ拡大し、ポートフォリオの分散が進展した。インバウンドおよびレジャー需要の拡大を背景にホテル市場が底堅く推移するなか、高水準の客室稼働率を維持し、RevPAR も上昇している。これに伴い変動賃料収入が増加するなど、業績は堅調に推移している。ホテル供給の抑制や宿泊需要の拡大が見込まれるなか、収益環境は引き続き良好と考えられる。また、スポンサーグループによる物件ソーシング機能の強化を背景に、外部成長に向けた基盤の整備も進んでいる。財務面では、LTV コントロールやレンダーフォーメーションなど概ね安定した財務運営が維持されている。以上を踏まえて、格付を据え置き、見通しを安定的とした。

(3) 現行ポートフォリオにおいて最大オペレーターへの集中度は依然として高いものの、同オペレーターの業績回復に伴い財務面への懸念は概ね払拭されている。また、25 年から取引を開始した上場オペレーターについても、大和証券グループ本社を含む外部パートナーとの連携拡大を背景に事業基盤の強化が進んでいる。今後、同オペレーターとの取引拡大を通じて、最大オペレーターへの集中緩和が期待される。足元ではスポンサーグループの大和証券リアルティを通じた開発案件の取得実績もみられ、東京 23 区を中心に宿泊特化型ホテルのパイプラインが拡充している。相対的に変動性が大きいホテル特化型の投資戦略であるがゆえに、物件やエリア、ホテルタイプ、オペレーターなどの分散によりポートフォリオの安定性をいかに高めていけるか、引き続き外部成長に向けた取り組みに注目していく。

(4) 財務面では、機動的な物件取得のために追加借り入れが先行するケースがあるものの、その後の増資によって借入金を返済することによって、LTV は概ね 40%前後の水準でコントロールされている。大手行を中心としたレンダーフォーメーションにより安定した資金調達体制が維持されている。借入期間の長期化や返済期限の分散化、さらにエクイティ調達も含め、財務基盤安定化の進捗状況をフォローしていく。

（担当）中川　哲也・須藤　誠悟

■格付対象

発行体：大和証券ホテル・プライベート投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A	安定的

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

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 11 月 6 日
2. **信用格付の付与について代表して責任を有する者**：秋山　高範
   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）　　大和証券ホテル・プライベート投資法人
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。
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て行っております。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

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.