

ケネディクス・レジデンシャル投資法人が合併へ - 格付への影響は限定的

以下は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人（証券コード：3278）について、ジャパン・シニアリビング投資法人（証券コード：3460）との間で合併契約が締結されたことに対する株式会社日本格付研究所（JCR）の見解です。

見解

- (1) ケネディクス・レジデンシャル投資法人（KDR）とジャパン・シニアリビング投資法人（JSL）は、本日、2018年3月1日を効力発生日とする合併契約を締結したことを公表した。KDRを吸収合併存続法人、JSLを吸収合併消滅法人とし、KDRは本合併により居住用施設を主体としながらも、ヘルスケア施設及び宿泊施設への投資を行う複合型REITへの転換を図るため、その商号を「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」に変更し、加えて投資方針及び投資対象の一部について変更を行うことを予定している。KDRは、本合併後においても、現在KDRが資産運用を委託しているケネディクス不動産投資顧問（KFM）に、引き続き資産の運用に係る業務を委託し、従前KDRとKFMとの間で締結していた資産運用委託契約を変更する予定である。
- (2) JCRでは現在、KDRについて長期発行体格付を「A+」、見通しを「安定的」と公表している。本日時点において、両投資法人が構築しているポートフォリオは、KDRで115物件・取得価格総額1,641億円、JSLで14物件・取得価格総額279億円と規模に格差があり、合併後のLTV水準はやや低下する見込みではあるものの、本合併がKDRの格付に与える影響は限定的であると見ている。KDRでは本合併により、ヘルスケア施設14物件を取得することとなり、KFMではヘルスケア施設に関する投資及び資産運用業務を行うための専門部署としてヘルスケア投資運用部（仮称）を新設し、JSLの資産運用会社であるジャパン・シニアリビング・パートナーズ（JSLP）の投資運用部の従業員等を承継することで、ヘルスケア施設に対する専門性及び経験を承継する予定である。また、スポンサー・サポート契約上のJSL及びJSLPの地位は、本合併の効力発生を条件として、概ねKDR及びKFMに承継される予定である。こうした体制整備によりJSLから取得するヘルスケア施設について従来通りの運営が可能なものと見られるが、JCRでは、新体制による合併後のヘルスケア施設の運用の状況、収益特性の異なるアセットタイプの組み合わせによるポートフォリオの安定性の向上、さらには投資対象タイプの拡大による外部成長の進捗等について注目している。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

【参考】

発行体：ケネディクス・レジデンシャル投資法人

長期発行体格付：A+ 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て行っており、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。

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