

## ケネディクスがスポンサーの上場 3 投資法人が合併契約を締結ーケネディクス・オフィス投資法人への格付の影響は限定的

以下は、ケネディクス・オフィス投資法人（証券コード：8972）が、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（証券コード：3278）、およびケネディクス商業リート投資法人（証券コード：3453）と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) ケネディクス・オフィス投資法人（KDO）、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（KDR）、およびケネディクス商業リート投資法人（KRR）は本日、23 年 11 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、KDO を吸収合併存続法人、KDR および KRR を吸収合併消滅法人とする。本合併により総合型リートへの転換を図り、その商号を「KDX 不動産投資法人」に変更することが予定されている。なお、新投資法人は本合併後も、ケネディクス不動産投資顧問との間で締結されている資産運用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り、スポンサーであるケネディクスからのサポート体制についても特段の変更はない予定である。
- (2) JCR では現在、KDO の長期発行体格付を「AA」、見通しを「安定的」、KDR および KRR の長期発行体格付を「AA-」、見通しを「安定的」と公表している。本日時点で各投資法人が構築しているポートフォリオは、KDO で 97 物件・取得金額総額 4,533 億円、KDR で 182 物件・取得金額総額 3,042 億円、KRR で 70 物件・取得金額総額 2,703 億円。KDO のポートフォリオの規模は KDR および KRR を上回り十分に分散化が進んでいる。また、KDO は、2005 年 7 月の上場以降、KDR および KRR よりも長期にわたりポートフォリオの運営に関し安定したトラックレコードを積み上げている。こうした点などを踏まえ、KDO の格付が KDR および KRR の格付を 1 ノッチ上回っている。本合併と本合併に伴う資産入替を通じて、吸収合併存続法人である KDO のポートフォリオは 350 物件、11,498 億円へ拡大する予定であるが、KDO の格付には規模のメリットによる分散効果が十分反映されている。また、予定されている LTV 水準等も踏まえれば、本合併が KDO の格付に与える影響は限定的にとどまるとみている。本合併に向けた各種手続きの進捗状況、合併後のポートフォリオや財務内容等について注目していく。
- (3) なお、KDR および KRR の長期発行体格付および投資法人債格付について、JCR では本日付で見直し方向をポジティブとし、クレジット・モニターに指定している（ニュースリリース「23-D-0246」参照）。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

### 【参考】

発行体：ケネディクス・オフィス投資法人

長期発行体格付：AA                      見通し：安定的

発行体：ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

長期発行体格付：#AA-/ポジティブ

発行体：ケネディクス商業リート投資法人

長期発行体格付：#AA-/ポジティブ

## ■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