

日本賃貸住宅投資法人が日本ヘルスケア投資法人と合併へー合併の帰趨や今後のシナジーを見定め、格付に反映

以下は、日本賃貸住宅投資法人（証券コード：8986）の日本ヘルスケア投資法人（同：3308）との合併契約締結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) 本日、日本賃貸住宅投資法人（JRH）は日本ヘルスケア投資法人（NHI）との間で、20年4月1日を効力発生日として、JRHを吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（本合併）を行うことについて決定し、合併契約を締結したと公表した。JRHは本合併により、居住用施設に加えてヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含む。）への投資を行う住宅系REITへの転換を図るため、本合併を停止条件として、その商号を「大和証券リビング投資法人」（DLI）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等を予定している。現状、両投資法人のいずれについてもスポンサーは大和証券グループ本社（DSGI）、資産運用会社はDSGIの100%子会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント（DR）であり、本合併後においても、DRがDLIの資産運用の受託を継続する予定である。
- (2) 本日時点において両投資法人が運用するポートフォリオは、賃貸住宅特化型REITのJRHで合計193物件・取得価格総額2,278億円、ヘルスケア施設特化型REITのNHIで合計23物件・取得価格総額197億円と、規模に格差がみられる。一方で両投資法人は、本合併の効力発生等を条件として、20年4月1日付で27物件・譲渡予定価格合計約136億円のJRH保有資産を譲渡するとともに、DSGIなどへの第三者割当増資等を通じ、翌4月2日付で28物件・取得予定価格合計約626億円のヘルスケア施設をスポンサーのブリッジファンドから取得する予定である。DSGIのスポンサー・サポートによるこれら一連の取引が実現すれば、資産規模の拡大に加え、アセットクラスも含めた分散度の向上や平均築年数の若返りなど、ポートフォリオの質の向上が期待され、信用力にはプラスに働きうるとJCRではみている。本合併の帰趨や新規取得予定のヘルスケア施設の運用状況とともに、収益特性の異なるアセットクラスを組み入れることによるポートフォリオ・キャッシュフローの安定性向上、投資機会の拡大を通じた一段の外部成長の進捗等、本合併のシナジーを見定め、格付に反映させていく。

（担当）杉山 成夫・松田 信康

【参考】

発行体：日本賃貸住宅投資法人

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、結果的正確性、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なるを問わず、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