

## 積水ハウス・リート投資法人と積水ハウス・レジデンシャル投資法人が合併へ今後、進捗を見守り、格付へも反映

以下は、積水ハウス・リート投資法人（証券コード：3309）と積水ハウス・レジデンシャル投資法人（証券コード：8973）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) 積水ハウス・リート投資法人（SHR）と積水ハウス・レジデンシャル投資法人（SHI）は、本日、2018年5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。SHRを吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とし、新SHRは本合併により住居・オフィスビルを中核資産とする総合型REITへの転換を図り、加えて新たな投資方針及び投資対象を設定することを予定している。
- (2) 本合併に際して両投資法人の資産運用会社の合併も予定されているが、いずれも資産運用会社のスポンサーは積水ハウスである。また、両投資法人並びに両資産運用会社がそれぞれ積水ハウスとの間で締結していた既存のスポンサー・サポート契約及びパイプライン・サポート契約は、実質的に統合される。こうした体制により、従前と同様に積水ハウスグループの総合力を活用しながら外部成長や内部成長が推進されていくことが見込まれる。
- (3) JCRでは現在、SHRおよびSHIについて長期発行体格付を「AA-」、見通しを「安定的」と公表している。本日時点において、両投資法人が構築しているポートフォリオは、SHRで6物件・取得価格総額2,007億円、SHIで113物件・取得価格総額2,069億円。本合併と併せて積水ハウスより居住用不動産6物件を253億円で取得する一方で、今後、修繕コスト等の増加が見込まれる居住用不動産12物件の売却を予定している。本合併と本物件入替後の新SHRの資産規模は113物件・取得価格総額4,398億円へと拡大し、また、SHRの課題とされていた物件の分散化についても大きく改善する見通しである。JCRでは、本合併に向けた各種手続きの進捗状況を見守り、ポートフォリオのキャッシュフローの状況や財務内容を確認したうえで適宜、格付に反映させていく。

(担当) 杉山 成夫・秋山 高範

### 【参考】

#### 発行体：積水ハウス・リート投資法人

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

#### 発行体：積水ハウス・レジデンシャル投資法人

長期発行体格付：AA-                      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ことを問わず、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ものを問わず、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