

2010年3月1日

## 日本賃貸住宅投資法人がプロスペクト・リートとの合併を発表 —現時点では不確実な部分が多く、今後の動向を見守る—

日本賃貸住宅投資法人(JRH、証券コード：8986、発行体格付け＝BBB-)は2月26日、プロスペクト・リート投資法人(PRI、証券コード：8969)との合併に関する基本合意書の締結を発表した。また、合併の効力発生日前日に50億円の第三者割当増資を実施し、PRIから承継する債務の一部弁済を行うことも併せて発表した。合併契約締結は3月、合併の効力発生は7月を予定している。

JRHは2009年に大型のリファイナンスで資金調達状況が改善しており、60億円の第三者割当増資の実施と投資法人債計78億円の償還により負債比率も低下した。次の段階として新規物件の取得再開や他REITとの合併を含めたファンド規模拡大を検討する意向を示していた。今回の発表は以前から示していた戦略に沿うものといえる。PRIの保有物件が加われば、東京圏に所在する物件の比率は上昇する。また、PRIの負債比率はJRHよりも高水準だが、上記のとおり第三者割当増資を実施することで負債比率の上昇を抑制する。

一方で、合併相手となるPRIの資金調達状況は必ずしも良好とは言えない。PRIの負債は合併予定時期の前に返済期限を迎えるものが多く、そのリファイナンス動向が合併の実現に影響を与えそうだ。

現時点では合併の実現性や内容について不確実な部分が多いため、今後合併手続きの進捗よくに応じ、適宜必要なアクションを取っていく。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」および「R&Iの信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付を行うにあたり考慮したその他の格付方法とともに下記のウェブサイトに掲載している。

「J-REITの格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>