

第一生命総合リート投資法人と第一生命ライフパートナー投資法人が合併契約を締結－現時点で両投資法人への格付の影響は限定的

以下は、第一生命総合リート投資法人（証券コード：－）と、第一生命ライフパートナー投資法人（証券コード：－）が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) 第一ライフ・丸紅系の第一生命総合リート投資法人（DLDR）および第一生命ライフパートナー投資法人（DLPR）の資産運用会社である第一生命リアルティアセットマネジメントは 26 年 10 月 8 日、両投資法人間で 27 年 2 月 1 日を効力発生日とする合併契約を締結したと発表した。本合併では、DLDR を吸収合併存続法人、DLPR を吸収合併消滅法人とする。DLDR はオフィス・物流・商業等を、DLPR は住宅および QOL 向上アセット（保育所や生活密着型商業施設、メディカル施設、ヘルスケア施設等の総称）をそれぞれ主な投資対象とし、本合併により、住宅とオフィスを中核とするポートフォリオ構成となる。なお、本合併後も資産運用会社およびスポンサーである第一ライフグループのサポート体制に特段の変更はない予定である。また、本合併に伴い、DLDR は第一ライフプライベートリート投資法人へ商号変更する予定である。
- (2) JCR では現在、DLDR および DLPR の長期発行体格付をいずれも「AA-」、見通しを「安定的」と公表しており、本合併は同水準の信用力を有する両投資法人の統合である。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、DLDR で 17 物件・取得価格総額 1,113 億円（DLPR への投資口を含む）、DLPR で 116 物件・取得価格総額 1,901 億円である。本合併により、吸収合併存続法人である DLDR のポートフォリオは 133 物件、取得価格総額 2,828 億円（DLDR が保有する DLPR 投資口相当額を控除後）へと拡大し、アセットタイプおよび物件分散が進展する見込みであり、これらは賃貸事業収益の安定性の観点からプラスに働くともみている。吸収合併消滅法人である DLPR については、既に DLDR を上回る分散が効いたポートフォリオが構築されており、本合併による賃貸事業収益の安定性向上は限定的であるとみられる。LTV 水準については合併前後で大きな変更はない見込みである。
- (3) 本合併は現行の格付水準の中で両投資法人の信用力を相応に押し上げるものとみているものの、現時点で DLDR および DLPR の格付ならびに見通しの変更を要するものではないとみている。JCR では今後、本合併に向けた各種手続きの進捗状況および合併後の運用状況を確認していく。

（担当）秋山 高範・古口 雄介

【参考】

発行体：第一生命総合リート投資法人

長期発行体格付：AA－ 見通し：安定的

発行体：第一生命ライフパートナー投資法人

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