

2015年5月27日

野村不動産オフィスファンドが合併契約を締結—格付は変えず

野村不動産オフィスファンド投資法人（証券コード：8959、発行体格付＝A+）は27日、野村不動産マスターファンド投資法人（同：3285）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（同：3240）と合併契約を締結したことを発表した。合併成立は10月1日の予定。

合併により資産規模は大きく拡大し、最大の総合型REITとなる。ポートフォリオの分散が進み、課題だった含み損も解消されることなどから、運用の柔軟性が向上しよう。

異なる用途間の単純比較は難しいものの、合併後の物件の質は現状とさほど変わらないと思われる。オフィスビルの平均築年数は長く、新たに加わる商業施設や住宅の一部にも築年が経過したものが含まれる点は課題である。

資産運用は引き続き野村不動産投資顧問が担うため、外部成長や内部成長の面で大きな変化は無いと思われる。ただ、スポンサーのコミットメントは今までより強化される可能性がある。

合併後の総資産有利子負債比率は40%台になる見通し。負債構成についても、返済期限が長期に分散された良好な内容になろう。

合併により正ののれんを計上するため、每期その償却費が発生する。ただ、のれん償却相当額を利益超過分配する方針で、分配金の水準は維持され、税務上の問題も生じない見通し。のれんの償却によるレバレッジの上昇も限定的である。

以上を踏まえると、資産規模が大きく拡大する点はポジティブであり、格付の安定性を高める効果はあると考えられるが、格付アクションをするまでには至らないと判断した。今後、合併手続きの進捗や合併後の資産運用・財務状況を見守り、必要に応じて格付に反映していく。

主任格付アナリスト：松田 史彦

■お問合せ先：インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail. infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先：経営企画室（広報担当） TEL. 03-3276-3438

株式会社格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目三井ビルディング <http://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html> をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.