

2011年12月02日

【格付維持】

日本ロジスティクスファンド投資法人

発行体格付： AA [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

日本ロジスティクスファンド投資法人(JLF)は2005年5月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象は物流施設に特化している。スポンサーは三井物産、中央三井信託銀行及びケネディクス。

ポートフォリオは立地条件や機能性に優れた大型物流施設を中心に構成されている。2011年11月末時点の資産規模は取得価格ベースで1432億円。所在地域は首都圏湾岸部が大半を占めており、延べ床面積3万平方メートル以上の物流施設が57%（取得価格ベース）、同1万平方メートル以上で34%と大型施設が多い。

保有物件の稼働率は上場来高い水準を維持しており、2011年7月末時点で99.9%となっている。同時点の賃貸借契約の平均残存年限は7年と長く、キャッシュフローの安定化が図られている。2011年7月期のNOI利回りは6.9%（帳簿価格ベース）と非常に高い。

一般に物流施設は、テナントの代替性がオフィスや住宅に比べて高くないという特性が指摘される。しかしJLFの保有物件は、テナント競争力が高く、多くのテナントと長期の賃貸借契約を締結しており、さらにスポンサーのネットワークをリーシングに活用できることから、懸念は相対的に小さい。加えて、物流施設の新規供給が足元は一段落しており、当面需給環境が良好に推移しそうな点もポジティブな材料である。

今後2012年6月までに、小牧物流センターII、八千代物流センター、横須賀物流センターの3物件においてシングルテナントとの賃貸借契約の期限が到来する。ただ、いずれもJLFのポートフォリオの中では小さな物件であり、仮に空室期間が長期化したとしても全体の収益への影響は限定的である。

東日本大震災により一部物件で損傷を受けたものの、3月中には全ての施設で稼働を再開した。震災に伴う損害額は約6億円であり、取得価格総額に占める割合は0.4%程度にとどまった。ポートフォリオPML（最大予想損失）値は9.3%と、今後の地震リスクも一定程度軽減されている。

負債比率は資産規模が一定水準に達するまで極めて保守的な水準（最大30%程度）を維持する方針である。帳簿価格に基づく総資産有利子負債比率は2011年7月末時点で25.7%となっている。期末評価額は同時点で帳簿価格を22%上回っており、この点でも財務上の余裕がある。

有利子負債は全額が長期で、返済期日も比較的分散している。当初より無担保・無保証で、調達条件も相対的に有利であり、取引金融機関との関係は良好とみられる。また、コミットメントラインを100億円設定しており、相応の流動性を確保している。

格付の方向性は安定的。景気の先行きには不透明感があるものの、保有物件の競争力、長期賃貸借契約の存在、スポンサーおよび資産運用会社の運営力などにより、ポートフォリオのキャッシュフロー水準は底堅く推移するとみられる。また、極めて保守的なレバレッジ管理方針や強固な資金調達基盤が現在の高い格付を下支えしよう。

■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り、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。

【格付対象】

発行者：日本ロジスティクスファンド投資法人（証券コード：8967）

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA（維持）	安定的

名称	発行総額 （億円）	発行日	償還日	格付
第1回無担保投資法人債	80	2010年11月29日	2015年11月27日	AA（維持）

■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。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	田草川 完
格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	神林 尚

信用格付を付与した日	2011年11月30日
主要な格付方法	R&Iの信用格付の基本的な考え方 [2011. 08. 15] J-REITの格付方法 [2010. 08. 24]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.html>

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/index.html>

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者	日本ロジスティクスファンド投資法人 三井物産ロジスティクス・パートナーズ
-------	---

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、適時開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。証券取引所に開示された情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う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の意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

■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 日本橋一丁目ビルディング <http://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う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。