

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

日本ロジスティクスファンド投資法人（証券コード：8967）

【変更】

長期発行体格付	AA+	→	AA
格付の見通し	ネガティブ	→	安定的

■ 格付事由

- (1) 本投資法人は物流施設特化型の J-REIT。資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ（MLP）のスポンサーは、三井物産の 100%子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス（出資比率：70%）、三井住友信託銀行（同 20%）およびケネディクス（同 10%）である。総合商社である三井物産グループからの強固なサポート体制を基盤に、安定した物流施設の運営が継続され、現在の資産規模は、47 物件、取得金額総額約 2,686 億円となる。
- (2) 本投資法人については、物流施設に係る投資リスク低減への対応を意識しながら、市場環境に即した MLP による柔軟かつ保守的な運用実績、スポンサーからの強固なサポート体制、高い含み益率、保守的な LTV 水準等が格付を支える要因であった。17 年において複数の大型施設を借入金を中心に取得した結果、LTV（有利子負債/総資産）が 17/1 期末の 34.2%から 18/1 期末の 44.3%へと大きく上昇し、直近の 19/1 期末でも 44.2%と、従前と比べて高水準に留まっている。従前の水準まで LTV を引き下げるには、中長期の時間を要するものと JCR では判断し、格付を 1 ノッチ引き下げた。一方で、競争力の高いエリアに立地する物流施設に対して選別投資する方針に大きな変更はなく、また、メインスポンサーである三井物産グループからのサポート体制を背景に、テナントとの間で良好なリレーションが構築され、ポートフォリオ全体の運営については引き続き安定した状況が続いていることを踏まえて、見通しは安定的とした。
- (3) ポートフォリオ全体の稼働率は、19/1 期末で 98.8%と 18/1 期末の 96.9%から上昇している。テナントとの賃貸借契約期間の平均残存年数は 19 年 3 月時点で 5.1 年と長く、また、賃貸借契約期日も比較的分散されていること等から、当面、現状のポートフォリオ全体としては高い稼働率の継続が見込まれる。また、競争力の高いエリアに立地する物流施設を中心としたポートフォリオが構築されており、物流施設の大量供給による一時的な需給バランスの悪化に対する耐性が相応に備わっているものと JCR では判断している。一方で、安定稼働までに時間を要している「新木場物流センターⅡ」や取得が予定されているフォワードコミットメント物件について、今後のリーシング状況を引き続きフォローしていく。
- (4) 財務面では、スポンサーの信用力を背景に金融機関との良好な取引状況が続く。有利子負債の返済期日は分散され、また、長期化および固定金利化比率は高い水準にある。LTV については、鑑定評価額ベースで 35%を目処としてコントロールをしていく方針に変更はない。ポートフォリオ全体の含み損益率は、19/1 期末でプラス 40.2%と J-REIT でトップクラスの水準を維持し、不動産市況の変化に対して十分な耐性を備えている。その結果、鑑定評価額ベースの LTV は 33.5%と低く、十分な財務バッファを有するものと JCR ではみている。

【新規に取得した主要物件の概要】

市川物流センターⅢ

本物件は、東京都心部から約 18km の位置にあり、東関東自動車道湾岸市川インターチェンジまで約 1.5km、京葉道路船橋インターチェンジまで約 3.0km に位置する A クラス物流施設である。対象地を含む千葉湾岸エリアには首都圏近郊に位置することから、一般消費財向け物流施設が集積している。本物件は交通便利性に優れ、東京都心部と成田空港の中心地点に位置するため広域管轄も可能な立地である。また、JR 京葉線「二俣新町」駅が利用可能であり、労働力確保の面でも優位性がある立地である。

施設としては、標準的な仕様を備え汎用性が高く、また、16 台の高床式接車トラックバース、荷物用エレベーターと垂直搬送機をそれぞれ 2 基備え、貨物の効率的な出入庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応した施設である。

取得日：19 年 3 月 8 日

取得価格：3,850 百万円（ポートフォリオ比：約 1.4%）

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■格付対象

発行体：日本ロジスティクスファンド投資法人

【変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA	安定的

格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2019年5月15日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫
主任格付アナリスト：杉山 成夫
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014年1月6日)として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「J-REIT」(2017年7月3日)として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) 日本ロジスティクスファンド投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の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あるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
 - ・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
 - ・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■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行っております。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。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■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