



Contact:

東京

鋤柄 充

A V Pアナリスト

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

東京

北山 慶

マネージング・ディレクター

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

ムーディーズ、日本ロジスティクスファンド投資法人に A1 の発行体格付けを付与

2006 年（平成 18 年）9 月 13 日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、日本ロジスティクスファンド投資法人（JLF）に発行体格付け A1 を付与した。格付けの見通しは安定的である。

この A1 の格付けは、中長期的に競争力のある物流施設に特化して投資するという JLF の堅実な投資方針、資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（MLP）のスポンサーネットワーク等を利用した着実な物件取得能力及び管理・運営能力、それらにより実現されるポートフォリオからの安定的なキャッシュフロー、及び極めて保守的な財務方針等を反映している。

JLF は、日本で初めての物流施設特化型 REIT であり、投資地域については主に首都圏、近畿地域、中部地域、九州地域を対象としている。現ポートフォリオは、物流施設 15 物件で構成され、資産価値は約 703 億円（取得価格ベース、以下同様）である。地域別内訳としては、首都圏湾岸部及び内陸部が約 78%、大阪港湾部及び内陸部が約 17%と、その大部分が日本国内においても物流施設ニーズの特に強いエリアに所在している。

ムーディーズでは、物流施設に特化したポートフォリオのキャッシュフローを左右する要因として、個別物件については、物件の物流施設としてのニーズを捉え得るロケーション、一定以上の施設規模、様々なエンドニーズに対応し得る汎用性を有する建物スペック水準等であると考えている。加えて、エンドニーズを見極めた物件マネジメントについても、同様に重要なポイントであると考えている。物流施設は、景気の変動に比して需要の変動幅が相対的に小さく、テナントとの賃貸借においても拠点構築に設備投資などを要し移転が容易ではない等の需要特性を有している不動産である。ムーディーズでは、運用会社により、エンドニーズを捉えた管理・運営がなされるならば、前記の条件を備えた物流施設は安定的なキャッシュフローを生み出すアセットタイプであると考えており、本件の格付けにおいても反映している。

JLF の投資戦略としては、物流ニーズの強いエリアに所在し、物流拠点の集約ニーズを満たせる施設規模を有し、様々なエンドニーズに対応し得る建物スペック水準を満たした、汎用性の高い物流施設を基本として投資する戦略を取っている。これは、エンドニーズを継続的に捉えるとともに、テナントの代替性確保することが可能な物件を対象としているということであり、本件ポートフォリオからのキャッシュフローの安定性を支える重要なポイントであるとムーディーズでは考えている。

JLF は、2008 年 7 月までに 1000 億円の資産規模とする成長目標を掲げているが、スポンサー会社等からの開発物件の組み入れ等豊富なパイプラインを考慮すれば、当該目標の達成は十分に可能であると思われる。

現ポートフォリオ 15 物件のうち、その大部分が MLP のスポンサーからの売却、または情報提供を得て取得したものであり、スポンサー各社との物件取得に対する協調体制が確立されている。今後の物件取得においては、スポンサーによる開発物件の売却、スポンサー関連会社からの売却、市場からの取得が主なルートとなると考えられるが、利回り維持の観点からもスポンサーからの開発物件の組み入れがパイプライン上の核となることが想定され、収益力を維持しながら、堅実な成長が見込まれる。

マネジメントに関しては、資産運用会社である MLP に 51%出資している三井物産株式会社は、物流施設運営に関してグループとして日本有数の営業床面積を誇り、川上から川下までの物流ニーズを踏まえた豊富な物流施設の管理・運営ノウハウを有している。本件ポートフォリオの物件取得、リーシング等においてもそのノウハウが活かされ、本件ポートフォリオの安定的なキャッシュフローに結びついているものと考えている。

財務面では、現状高いポートフォリオ利回りに支えられ、レバレッジを高めることにより一株当たり利益を高めるといった戦略はとらず、有利子負債を抱えていない。今後、新たな物件取得の過程において利回りが低下する可能性があり、その結果、徐々にレバレッジを高めていくことが見込まれているが、物件取得に際してはスポンサーによるウェアハウジング機能を利用でき、同機能が利用できない場合でも敷金・保証金リリースを利用することにより一時的な借入比率の上昇は限定的とする方針である。ムーディーズでは、JLF が今後の成長過程において極めて低い借入比率を維持し、保守的な財務運営を維持する方針であることを確認し、格付けに織り込んでいる。

日本ロジスティクスファンド投資法人は、2005 年 5 月に上場した日本の不動産投資信託で、物流施設への投資・管理に特化した法人である。三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社は、三井物産株式会社 51%、中央三井信託銀行グループ 29%、ケネディクス株式会社が 20%の割合で出資する、JLF の資産運用会社である。

以上