

2013年12月26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、三井住友信託銀行およびケネディクス。

優れた立地条件と機能性を備えた競争力の高い大型物流施設を中心に、良質なポートフォリオを構築している。所在地域は首都圏が約79%、総賃貸可能面積(共有物件については、物件全体の数値)3万㎡超の大規模物件が約67%を占めている(いずれも取得価格ベース)。

2013年には、横浜湾岸エリアの大規模マルチテナント型施設である新子安物流センター(準共有持分51%)など6物件を合計343億円で取得した。取得環境が一層厳しくなる中、全て鑑定評価額を下回る価格で取得できている。資産規模は取得価格ベースで1923億円に拡大し、ポートフォリオの分散が進んだ。

現在、八千代物流センターの再開発事業を進めている。J-REITでは初めて、投資法人自らが行う保有物件の全面的な再開発(OBR)となる。本件では、容積率の大幅な拡大によって資産価値の増加が見込まれる。既に一部のテナントが決定しており、立地条件と新築建物のスペックを考えれば、残りのテナントについても十分確保できるだろう。

賃貸借契約の平均残存年数は6.8年(2013年10月時点)と長く、稼働率は高水準で推移している。空室が長期化していた横須賀物流センターでは一部テナントが決まり、稼働率は62%に上昇した。その他の物件では空室が生じても、比較的短期間で後継テナントを誘致できている。物流施設の賃貸市況全体でも、高水準の新規供給が続く一方、企業物流の効率化やネット通販に関連する新規需要も旺盛で、需給バランスは維持されている。

鑑定評価に基づく負債比率(有利子負債÷鑑定評価額)について30-35%の範囲で運営する方針。30%を上限とする従来の方針から目標水準を引き上げたが、潤沢な含み益を持つため、負債比率は現時点で30.5%にとどまっており、依然として非常に低い水準である。強固な財務基盤を背景として、長期中心に有利な資金調達を進めている。

1口当たりの分配金について3年後に2万円との目標を掲げている。再開発中の八千代物流センターが本格稼働すれば、分配金が大きく増加する見通しであることから、目標達成のためにレバレッジを大きく引き上げる可能性は低いと思われる。

格付の方向性は安定的。保有物件の競争力と収益性は高く、ファンドのマネジメント能力と資金調達力はいずれも優れている。優良な物流施設を取り巻く収益環境が良好であることも、信用力にとってプラスである。一方で、非常に低い負債比率にあるものの、以前と比べると財務方針がやや積極的になっており、今後のレバレッジ運営について注視していく。

■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)
第2回無担保投資法人債	30	2013年12月27日	2025年12月26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。

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	2013年12月24日
主要な格付方法	R&Iの信用格付の基本的な考え方 [2012. 05. 07] J-REITの格付方法 [2013. 07. 18]

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、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。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
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。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大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。
©Rating and Investment Information, Inc.