News Release

株式会社日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency,Ltd.

26-D-0626
2026 年 11 月 9 日

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。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（証券コード:3471）

【据置】

長期発行体格付	ＡＡ
格付の見通し	安定的
債券格付	ＡＡ

■格付事由

(1) 総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠商事等をダブルスポンサーとし、物流施設を主な投資対象とする J-REIT。資産運用会社は三井不動産ロジスティクスリートマネジメント。24 年 11 月に実施された合併を経て、従来の三井不動産の単独スポンサー体制から現スポンサー体制に移行した。現行ポートフォリオは 50 物件、資産規模は 5,747 億円となっている。

(2) 26/7 期以降、スポンサー開発物件を中心に「MFLP つくばみらい」を含む 7 物件の取得（取得予定を含む）を進める一方、「MFLP 横浜大黒」の売却を決定するなど、ポートフォリオ強靭化に向けた資産入れ替えが継続されている。足元ではインダストリアル不動産や半導体関連産業の集積エリアに所在する物件の取得もみられ、ポートフォリオの成長性を高める取り組みが進められている。内部成長についても、26/1 期および 26/7 期の平均賃料改定率が年間で＋8.7%となるなど賃料増額が加速しているほか、26/7 期末稼働率は 98.4%まで回復しており、今後も三井不動産および伊藤忠商事からの強固なサポート体制により、安定したポートフォリオ運営が維持されると JCR ではみている。財務面ではレバレッジコントロールの状況等から、健全な財務運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。

(3) 本投資法人はダブルスポンサー体制のもと、三井不動産および伊藤忠グループの開発力やネットワークを活かした外部成長が進められており、パイプラインとしては両スポンサーの優先情報提供対象物件が一定規模確保されている。また、足元では成長ポテンシャルが高い資産への入替を進める方針が示されており、こうした取り組みが本投資法人の取得目線に沿った形で進められていくか注目している。内部成長に関しては、賃料改定条項や段階賃料契約の導入などにより、インフレを捉えた賃料上昇が可能な賃貸借契約の比率が 9 割超に達しており、契約更改時における賃料増額改定の実績も積み上がっている。期末稼働率は 27/1 期末で 100%となる見込みであり、高稼働の維持とともに、賃料増額に向けた取り組みの進捗について引き続きフォローしていく。

(4) 総資産ベースの LTV は、26/7 期末時点で 39.9%と保守的な水準を維持している。スポンサーの信用力を背景に金融機関との良好な取引関係が継続しており、足元では新規取引行の拡大も図られている。金利上昇局面において変動金利の活用による支払利息の抑制も図られているが、有利子負債の長期化および返済期限の分散化が進んでいることから、金利変動リスクへの耐性は比較的高い。加えて、合併時に発生した負ののれん発生益を振り替えた一時差異等調整積立金（26/7 期分配後残高 198 億円）により、配当政策を含めた資産運用の自由度が一定程度確保されており、財務面に特段の懸念はみられない。

（担当）秋山　高範・古口　雄介

■格付対象

発行体：三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA	安定的

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）	30 億円	2021 年 2 月 12 日	2031 年 2 月 12 日	0.500%	AA
第 2 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	20 億円	2022 年 11 月 25 日	2032 年 11 月 25 日	0.820%	AA
アドバンス・ロジスティクス投資法人第 2 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	20 億円	2022 年 2 月 18 日	2032 年 2 月 18 日	0.470%	AA

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. **信用格付を付与した年月日**：2026 年 11 月 4 日
2. **信用格付の付与について代表して責任を有する者**：秋山　高範
   主任格付アナリスト：秋山　高範
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）　　三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
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. **格付関係者による関与**：
   本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. **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、改変等をする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

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.