

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。

## ラサールロジポート投資法人（証券コード:3466）

### 【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

- ラサール不動産投資顧問をスポンサーとする物流施設特化型の J-REIT。15 年 10 月に設立され、16 年 2 月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した。ラサール REIT アドバイザーズ（AM）が本投資法人の資産運用業務を担う。現行ポートフォリオは全 11 物件で構成され、取得価格総額で 1,884 億円の資産規模。取得価格ベースで、エリア別では東京エリア（JR 東京駅から 60km 圏内）が 95.7%、大阪エリア（JR 大阪駅から 45km 圏内）が 4.3%、規模別では延床面積 100,000 m<sup>2</sup>以上が 83.8%を占める。
- スポンサーグループとの強固な協働関係の下、堅調な賃貸事業運営が続けられている。18 年 9 月に「ロジポート尼崎」を裏付不動産とする「尼崎プロパティ特定目的会社」の優先出資証券を 12.21 億円で取得した。併せて、優先交渉権の取得を通じ将来の当該物件の取得機会が確保されている。また 18/8 期で 4.7%の NOI 利回り、19 年 2 月末で 98.8%の稼働率、賃料増額改定の実績などのトラックレコードも確認できる。ポートフォリオについて物件集中度の緩和に改善の余地が残る一方、テナント分散が図られている（18 年 8 月末のテナント数：112）こともあり、キャッシュフローは当面安定的に推移するものと想定している。また、レバレッジの水準や含み益の推移、有利子負債の調達内容、金融機関取引状況などからみて財務運営の健全性は維持されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 外部成長については、資産規模 3,000 億円が中期目標として掲げられている。引き続きスポンサーグループのパイプラインを活用し、「プライム・ロジスティクス」（本投資法人の定義では「物流適地に所在する大規模・高機能な物流施設」）の取得を進める計画である。キャッシュフローの安定性の一段の強化にむけ、本投資法人の取得時の目線に沿った形で外部成長が進展していくか、上述の優先交渉権の行使も含め注目している。内部成長に関しては、スポンサーグループが賃貸用物流施設の保有・運営を通じて培ってきた、「アクティブアセットマネジメント」のノウハウも活用した賃料ギャップの縮小などを通じ、収益の安定性を確保しつつアップサイドを継続的に取り込んでいけるかがポイントとみている。
- 資産総額ベースの簿価 LTV は 17/8 期末の 38.6%から 18/8 期末では 43.3%と、レバレッジを活用した外部成長により上昇してはいるものの、AM の想定する範囲内（目標巡航水準：40%～45%）でコントロールされている。財務バッファとなるポートフォリオの含み益は、18/8 期末で 144 億円（含み益率：7.7%）が確保されており増加傾向にある。デット・ファイナンスではメガバンク 3 行を中心としたレンダーフォーメーションを維持しつつ、投資法人債の発行による直接金融へのアクセスも続けられている。今後も、適切なレバレッジコントロールの継続や、デットについて一段の返済期限の分散化、平均負債残存年数の長期化などの取り組み状況をフォローしていく。

（担当）杉山 成夫・松田 信康

■格付対象

発行体：ラサールロジポート投資法人

【据置】

| 対象      | 格付  | 見通し |
|---------|-----|-----|
| 長期発行体格付 | AA- | 安定的 |

| 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） | 40億円 | 2017年2月15日  | 2022年2月15日  | 0.260% | 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） | 20億円 | 2017年2月15日  | 2027年2月15日  | 0.580% | AA- |
| 第3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） | 35億円 | 2017年7月13日  | 2027年7月13日  | 0.650% | AA- |
| 第4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） | 10億円 | 2017年12月21日 | 2021年12月21日 | 0.170% | AA- |
| 第5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） | 10億円 | 2017年12月21日 | 2027年12月21日 | 0.630% | AA- |

## 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4月8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(格付方法)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)      ラサールロジポート投資法人
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