

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。

日本プロロジスリート投資法人（証券コード:3283）

【据置】

長期発行体格付	A A
格付の見通し	安定的
債券格付	A A

■格付事由

- (1) A クラス物流施設に対して重点的に投資を行う J-REIT。資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメントのスポンサーは、物流不動産ビジネスのグローバルリーダーであるプロロジス・グループとその日本法人（株式会社プロロジス）。プロロジス・グループからの全面的なサポートを享受しながら継続的な資産規模の拡大を図り、現在の資産規模は 52 物件、取得金額総額約 7,583 億円と、物流系 J-REIT で最大規模を誇る。上場後 8 年間で計 10 回の公募増資を実施し、スポンサーから築浅かつ汎用性の高い物流施設を継続的に取得することで分散されたポートフォリオの構築が進展するとともに、LTV を 30% 台の保守的な水準でコントロールするなど、ポートフォリオ運営と財務に関し安定したトラックレコードが積み上がっている。
- (2) 21 年 2 月にスポンサーが開発した A クラス物流施設、計 3 物件・622 億円を公募増資を通じて取得した。継続的な資産規模の拡大を受け、物件集中リスクの低減、テナントおよび賃貸借期間満了時期の分散が進み、ポートフォリオ収益の安定性は極めて高い。コロナ禍においても E コマースの需要拡大、施設競争力の高さやプロロジス・グループにおけるテナントや荷主などのカスタマーとのリレーションシップを背景に安定した運用実績が示されている。今後の外部成長については、優先交渉権取得済物件のほかにもスポンサーで開発中及び計画中の物件を含め豊富なパイプライン物件を有し、マーケットに頼ることなく物件の取得機会が確保されている。LTV は資産規模拡大の一方で公募増資を実施することによって保守的な水準でのコントロールが継続されている。引き続き財務規律を意識しながら汎用性の高い物件の取得によるポートフォリオの拡大と、安定したパフォーマンスの継続が見込まれる。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 20/11 期末のポートフォリオ稼働率は 99.7%、期中平均稼働率は、上場以降 16 期連続で 97% 以上の高い水準が維持されている。ポートフォリオの平均賃貸借残存期間が 4 年以上、定期借家契約比率が 100%、テナントの分散化も進んでいることから、今後も比較的安定した稼働率の推移とキャッシュフローの創出が期待できる。PM 会社である株式会社プロロジスからのテナントリーシング面での強固なサポート体制などにより安定したパフォーマンスが維持され、足元の施設運営について特段の懸念はない。また、火災により建物が滅失した「プロロジスパーク岩沼 1」のポートフォリオ全体に与える影響は限定的である。
- (4) 財務面では長期安定性に力点を置いた運営が行われている。LTV は当面 40% 以下の水準でコントロールしていく方針であり、20/11 期末の総資産ベースで 37.5%、時価ベースで 29.8% と、J-REIT 全体の中で保守的な水準にある。物件の含み益は拡大基調にあり、20/11 期末で 27.6% の含み益率となり十分な財務バッファーを有する。金融機関との良好な関係の構築、負債コストの軽減および有利子負債残存年数の長期化と返済期日の分散化が進み、また、20 年 4 月に期間 20 年と 30 年の超長期投資法人債（元本金額合計 100 億円）の発行が財務体質の更なる安定化に寄与するなど、強固な財務基盤が構築されている。

【新規に取得した主要物件の概要】

プロロジスパーク千葉ニュータウン

本物件は千葉ニュータウンに立地する大型マルチテナント型物流施設。東京都心から 40 km圏に位置し、幹線道路の国道 16 号も近接しており首都圏消費地への配送利便性に優れ、広域管轄拠点としての優位性が高い。雇用確保においても、鉄道へのアクセス性から大きな懸念はない。

スポンサーであるプロロジスにより開発され 16 年 4 月に竣工している。地上 5 階建て、延床面積約 11 万㎡の規模を有する大型施設である。基本仕様の汎用性は高く、幅広いテナントニーズに対応可能な構造である。ダブルランプウェイを有し、大型車両が各階に直接アクセスすることが可能となっている。先進的 EC 物流拠点としての付加価値サービスが提供され、開発当初よりスポンサーグループによる差別化を図る取り組みがみられる施設である。

取得日：21 年 2 月 8 日

取得価格：26,300 百万円（ポートフォリオ比：3.5%）

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■格付対象

発行体：日本プロロジスリート投資法人

【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 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）	30 億円	2014 年 11 月 27 日	2024 年 11 月 27 日	0.930%	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）	20 億円	2017 年 6 月 15 日	2021 年 6 月 15 日	0.180%	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）	15 億円	2017 年 6 月 15 日	2023 年 6 月 15 日	0.280%	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）	25 億円	2017 年 6 月 15 日	2027 年 6 月 15 日	0.500%	AA
第 6 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 6 月 15 日	2032 年 6 月 15 日	0.860%	AA
第 7 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）	60 億円	2018 年 8 月 17 日	2028 年 8 月 17 日	0.660%	AA
第 8 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）	50 億円	2020 年 4 月 17 日	2040 年 4 月 17 日	0.900%	AA
第 9 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）	50 億円	2020 年 4 月 17 日	2050 年 4 月 15 日	1.000%	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：2021年3月3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) 日本プロロジスリート投資法人
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