

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）

【見直し変更】

長期発行体格付
格付の見直し AA- 安定的 → ポジティブ

【据置】

債券格付 AA-

■格付事由

- (1) 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。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 18 物件から成り、取得価格総額 3,178 億円の資産規模。エリア別では東京エリア（JR 東京駅から 60km 圏内）が 71.6%（取得価格ベース）、大阪エリア（JR 大阪駅から 45km 圏内）が 28.4%（同）、規模別では延床面積 100,000 m²以上が 84.7%（同、底地は除く。）を占めている。
- (2) 本投資法人の賃貸事業運営は、スポンサーグループとの強固な協働関係をベースとして堅調に推移している。物流施設に特化したポートフォリオについては現状、新型コロナウイルス感染拡大の影響は特にみられておらず、20/8 期で 4.86%の NOI 利回り、20 年 12 月末で 99.0%の稼働率、賃料増額改定などのトラックレコードを確認できる。加えて外部成長が継続的に進められており、20 年 9 月には「住之江（底地）」を開発 SPC へ 42 億円で売却した一方、19 年に続き 3 回目となる公募増資を絡め、「ロジポート川崎ベイ（不動産信託受益権の準共有持分 40%）」を含む築浅の 4 物件を計 764 億円で新規取得した。これにより資産規模は 20/8 期末比概ね 30%拡大（取得価格ベース）し、テナント分散も図られていることから、ポートフォリオ・キャッシュフローの安定性は強化されていくものと JCR では考えている。また、レバレッジコントロールの状況などからみて、財務の健全性は維持されている。以上より、格付は据え置くものの、見直しをポジティブに変更した。コロナ禍における運用戦略（ポートフォリオ戦略、アセット戦略、バリューアッド戦略）の成果を確認していく。
- (3) 外部成長に関しては、資産規模の拡大と付随するポートフォリオ・キャッシュフローの安定性向上が、スポンサーパイプラインや協業によるバリューアッド投資の活用を中心とした取り組みによって図られてきているとみている。今後についても、「ロジポート大阪ベイ」（現在優先出資証券を取得している南港プロパティ特定目的会社の裏付不動産）にかかる超過収益の獲得を含め、本投資法人の取得時の目線に沿った形で外部成長が一段と進展していくかフォローしていく。また、内部成長については、AM によるアクティブ運用の継続展開を通じたレントギャップの縮小などに引き続き注目している。なお、物件集中度（取得価格ベースで上位 3 物件が 33.7%）について、保有物件の立地やスペック、テナントの分散状況（20 年 9 月末のテナント数：155）などからリスクの顕在化は特段懸念されないものの、更なる緩和が期待される。
- (4) 資産総額ベースの簿価 LTV は 19/8 期末の 43.4%から 20/8 期末では 42.6%へと、AM の想定するレンジでのコントロールが継続されている。財務バッファーとなるポートフォリオの含み益は、20/8 期末で 269 億円（含み益率：11.0%）を確保している。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の維持、コミットメントライン（借入限度額 40 億円）の設定による流動性の担保、平均負債残存年数の長期化（20/2 期末で 4.6 年）などの実績も示されており、資金調達面での懸念は特段みられない。

【主な新規取得物件の概要】

ロジポート川崎ベイ（不動産信託受益権の準共有持分：40%）

- ・19年5月に竣工した、鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建のマルチテナント型大規模物流施設。エンドテナントはコーナン商事、ミスミグループ本社を含めた9社で、20年8月末の稼働率は99.7%となっている。
- ・本物件は首都高速湾岸線「東扇島IC」から約1kmに立地するほか、川崎港を中心に羽田空港をはじめ複数の物流インフラへのアクセスが容易であり、東京都心部などの一大消費地向けの配送拠点として位置づけられる。周辺は物流施設が集積する、流通業務施設地として成熟した地域である。23年完成を目標に東扇島と川崎方面を結ぶ「川崎港臨港道路東扇島水江町線」の整備工事が進められており、開通後は川崎市街地へのアクセス改善が期待される。
- ・本物件は中央道路を挟んで1フロア約1.5万坪の貸床面積を有し、各階へのアクセスが可能なランプウェイを各階に2基ずつ備えている。また、天井高：5.5m（1～4階）、5～6.5m（5階）、床荷重：各階1.5t/m²、柱スパン：10.5m×11m、床形式：高床式（ドックレベラー付、1～4階）、低床式（5階）、乗用エレベーター：南北に各4基ずつの合計8基、普通車駐車場：約900台、トラック待機場：約120台といった、近時のテナントニーズを充足するスペックが具備されている。築浅物件で維持管理の状態は概ね良好である。

取得日 : 20年9月4日
 取得価格 : 32,200百万円
 鑑定評価額 : 34,160百万円（20年6月30日時点）

（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

【見直し変更】

対象	格付	見直し
長期発行体格付	AA-	ポジティブ

【据置】

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-
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）（グリーンbond）	30億円	2020年2月20日	2030年2月20日	0.590%	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1月20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) 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