

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。

## 日本ロジスティクスファンド投資法人（証券コード:8967）

### 【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) 物流施設を中心に投資する J-REIT。資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ（MLP）のスポンサーは、三井物産の 100%子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス（出資比率：70%）、三井住友信託銀行（同 20%）およびケネディクス（同 10%）である。総合商社である三井物産グループからのサポート体制を基盤に成長と安定性を図り、また、OBR（Own Book Redevelopment）への取り組み等によってポートフォリオの収益力の向上を目指す。現在の資産規模は、50 物件、取得金額総額約 2,716 億円となる。
- (2) コロナ禍において安定した運営実績が示されている。高い稼働率が継続され、含み益率は 21/1 期末で 46.1%（前年同期 41.6%）と拡大基調にあり、J-REIT でトップクラスの水準で十分な財務バッファーを有する。外部成長では、開発段階から関与していた「白井物流センター」と「愛西物流センター」を竣工後、満室稼働の状態で見積評価額を大きく下回る価格で取得するに至った。MLP ではこれまでに独自の物件取得手法の深掘りを進め、多様なアプローチにより好条件で物件取得に繋げ、内部成長では従来より OBR への取り組み等による収益力向上の実績も積み重ねている。こうした独自の取り組みやメインスポンサーである三井物産グループからのサポート体制を背景に、引き続き高い収益性と安定したポートフォリオマネジメントの継続が想定される。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) ポートフォリオ全体の稼働率は、21/1 期末で 98.8%と高水準が継続されている。また、現在 OBR が進行中の「浦安物流センター」（竣工予定は 22 年 7 月）では、すでにリースアップが完了するなど安定した運営状況が続いている。好調な物流環境を背景に賃料増額の実績もみられ、コロナ禍による賃料減額や支払猶予の事例は生じていない。
- (4) 財務面では、スポンサーの信用力を背景に金融機関と良好な取引状況が続き、現在の財務内容に関して特段の懸念事項はない。有利子負債の返済期日は分散化され、また、長期化比率および固定金利化比率は高い水準にある。LTV については、鑑定評価額ベースで 40%を上限、35%を目処としてコントロールしていく方針である。21/1 期末で 32.2%（総資産ベースで 44.1%）と MLP が設定する巡航の範囲内でコントロールが継続されている。

## 【新規に取得した主要物件の概要】

### 白井物流センター

OBR の実績を通じて積み重ねてきたノウハウを活用し、リース会社との協同投資案件である。鑑定評価額に対して 22%ディスカウントした価格で取得している。主要環状道路である国道 16 号に近接し、千葉県内をはじめとする首都圏広域への配送が可能な立地に位置する。周辺背後地には住宅地域が広がっており、労働力確保についても大きな懸念はない。

施設としては 3 層のボックス型。19 年 5 月に竣工している。標準的な仕様（有効柱間隔、有効天井高、床荷重等）を備え汎用性が高く、また、30 台分のトラックバースと垂直荷役設備を配置することにより、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能となり、幅広いテナントニーズへの対応が可能な施設である。現行テナントとの間で長期の賃貸借契約が締結されており、安定したキャッシュフローが期待されている。

取得日：20 年 7 月 31 日

取得価格：3,875 百万円

鑑定評価額：4,940 百万円（20 年 7 月 1 日時点）

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

## ■格付対象

発行体：日本ロジスティクスファンド投資法人

### 【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 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）	20 億円	2019 年 11 月 18 日	2029 年 11 月 16 日	0.530%	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）（グリーンボンド）	20 億円	2021 年 4 月 26 日	2031 年 4 月 25 日	0.490%	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6月1日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：涛岡 由典  
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) 日本ロジスティクスファンド投資法人
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、結果的正確性、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