

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。

アドバンス・ロジスティクス投資法人（証券コード: 3493）

【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

- 伊藤忠グループをスポンサーとする物流施設特化型の J-REIT。資産運用会社は伊藤忠リート・マネジメント。現行ポートフォリオは、伊藤忠グループの開発による「アイミッションズパーク（IMP）」シリーズの 13 物件で構成され、取得価格総額 1,266 億円の資産規模である。保有物件はその 100%が関東エリアに所在し、中でも国道 16 号周辺が中心となっている。
- 賃貸事業運営について、伊藤忠グループとの強固な協働関係を背景に、堅調な推移を確認できる。テナント粘着性をベースとした、優良企業との長期・固定での賃貸借契約が主体である点は従来から変わらない。22/7 期で 5.0%の実績 NOI 利回り（取得価格ベース）、22 年 11 月末時点で 99.9%の稼働率、再契約・リテナントの際の契約期間長期化や賃料増額改定などの実績が示されており、ポートフォリオ・キャッシュフローは安定している。22 年 6 月には資産運用会社が合併したことから、物件情報入手機会の拡大、運用ノウハウの共有・高度化、人材の育成強化などが図られる見込みである。財務面では、レバレッジコントロールの状況などから、健全性が維持されている。以上より、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、資産規模の当面の目標として 2,000 億円を掲げており、22 年 10 月には IMP 市川塩浜の準共有持分（70%）を 152 億円で取得するなど、着実に拡大している。今後は、スポンサーグループによる新規物件開発とそれに伴うパイプライン拡充のみでなく、第三者からの物件取得も含め、本投資法人の取得目線を堅持した外部成長による物件分散度の向上が継続的に実現していくかに注目していく。内部成長に関しては、スポンサーサポート契約に基づき、伊藤忠グループの 10 万社に及ぶ豊富な取引顧客網が活用され、契約期間満了を迎えたテナントとの契約期間長期化、賃料増額による再契約やリテナントが実現している。また大手 3PL 事業者などとの長期契約が主体であることから、稼働率は今後も安定的に推移すると想定される。引き続き、コスト削減なども含めた NOI 強化の動向についてフォローしていく。
- 資産総額ベースの簿価 LTV（総資産 LTV）について、40~50%を巡航時の標準的な運営水準としている中、22/7 期末では 41.1%となった。財務バッファとなるポートフォリオの含み益は、22/7 期末で 230 億円（含み益率；21.5%）を有している。メガバンクを中心としたレンダーフォーメーションの維持、サステナビリティへの取り組みも背景とした投資法人債（グリーンボンド）の発行による調達手段の多様化、返済期限の分散化、平均残存年数の長期化（22/7 期末時点で 4.0 年）といった実績も示されており、資金調達に関する懸念は特段みられない。

（担当）杉山 成夫・阿知波 聖人

■格付対象

発行体：アドバンス・ロジスティクス投資法人

【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）（グリーンボンド）	15億円	2019年12月12日	2024年12月12日	0.300%	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

- 信用格付を付与した年月日：2023年1月12日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：湊岡 由典
主任格付アナリスト：杉山 成夫
- 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。
- 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。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等） アドバンス・ロジスティクス投資法人
- 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。
- 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
- 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。
- 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。
- 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