

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。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（証券コード:3471）

【変更】

長期発行体格付	AA-	→	AA
格付の見通し	ポジティブ	→	安定的
債券格付	AA-	→	AA

■格付事由

- 総合デベロッパーである三井不動産をスポンサーとし、物流施設を主たる投資対象とする J-REIT。三井不動産との間で戦略的な協働関係が構築され、開発機能を三井不動産が、マネジメント機能を資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメントと三井不動産が、保有機能については本投資法人が中核的な役割をそれぞれ担う。三井不動産グループからのサポート体制を背景に、継続的な外部成長と安定した収益の確保、さらには強固な財務基盤の構築を目指している。現在のポートフォリオは 21 物件、取得金額総額 2,976 億円となる。
- コロナ禍においても引き続き安定した物件運営が継続されている。テナント分散も一定程度進み、テナントとの賃貸借満了時期の分散状況、好調なマーケット環境を踏まえれば当面安定したキャッシュフローが確保される見通しである。21年3月には三井不動産からデータセンター（MFIP 印西Ⅱ）を予定通り取得するなど、三井不動産が展開する築浅かつ多様なタイプの先進的物流施設等への投資が継続され、安定した収益基盤の構築が進んでいる。三井不動産からの強固なサポート体制に変化は見られず、また、LTV 水準等の財務指標についても特段の懸念はない。以上より、格付を 1 ノッチ引き上げ、見通しを安定的とした。
- 足元では、新型コロナウイルス感染症拡大による賃料の減額や支払猶予、テナント退去などのネガティブな影響は特段みられていない。ポートフォリオ全体の稼働率は 21/7 期末で 100%。保有する物件の高い競争力や三井不動産グループの事業基盤・顧客ネットワークの活用等により、上場以来高水準で安定稼働が続いている。スポンサーパイプラインは順調に積み上がり、引き続き、スポンサーサポートの活用により良質な物件の取得による成長が期待できる。
- 財務面では、有利子負債の長期化および返済期限の分散化に配慮した調達の実現され、健全な財務運営が継続されている。足元の長期負債比率および固定金利比率は 100%、借入期間の長期化や返済期日の分散化も進んでいることから、金利変動リスクへの耐性は比較的高い。21/7 期末における総資産ベースの LTV は 33.6%。現在の財務内容に特段の懸念事項はないものの、本投資法人では LTV の中長期的な巡航水準を 40%から 50%程度と設定しているなか、資産規模拡大と分散化を進める中でどのように LTV をコントロールしていくのか JCR では注目している。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■格付対象

発行体：三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

【変更】

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）（サステナビリティボンド）	30 億円	2021年2月12日	2031年2月12日	0.500%	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9月14日
2. 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
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) 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
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