

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）

【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的

■格付事由

- (1) 物流施設を主たる投資対象とし、総合デベロッパーである三井不動産をスポンサーとする不動産投資法人（J-REIT）。三井不動産と戦略的な協働関係を構築し、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い、三井不動産と一体となって物流事業を拡大していく体制が構築されている。
- (2) 本投資法人の現時点でのポートフォリオは 16 物件、1,567 億円。三井不動産が展開する多様なタイプの物流施設に投資することで、分散の効いたポートフォリオの構築が進められている。19 年 1 月期と 19 年 7 月期に 6 物件、計 583 億円の新規物件を取得したことで、ポートフォリオは 18/7 期末の 983 億円に対して約 1.6 倍へと拡大した。新規取得物件は、いずれも三井不動産によって開発された比較的築浅の物流およびインダストリアル不動産であり、平均築年数は 18/7 期末の 4.7 年から取得後で 4.1 年へと改善している。平均 NOI 利回りについては、取得後も従来とほぼ同じ水準の 4.9%が確保され、収益性の安定性に配慮されている。三井不動産からのパイプライン物件は順調に積み上がっており、JCR では今後の外部成長による資産規模の拡大とポートフォリオの分散の進展状況について注目している。物件の運営状況については安定した状況が続き、LTV（総資産有利子負債比率）は 20%台の保守的な水準が維持され、健全な財務運営が継続されていると見ている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) PM 業務は原則、三井不動産グループに委託され、三井不動産グループの事業基盤や顧客ネットワークを活用することで安定したポートフォリオの運営を目指す。19/1 期末でのポートフォリオ稼働率は 100%。上場後に発生したテナントの退去区画については比較的早期に埋戻しが実現され、17/1 期末以降 100%の稼働率が続く。テナントとの賃貸借契約期間は平均で約 6.9 年と長期であり、契約満了期間が比較的分散されており、さらには三井不動産グループからのサポート体制により、引き続き高い稼働率が期待できるものと JCR では見ている。
- (4) 借入金はスポンサーの主力行を中心に 14 金融機関から、長期化および返済期限の分散化に配慮して調達されている。19/1 期末で有利子負債の平均残存年限が 7.2 年、19 年 5 月末時点の長期固定金利比率が 88.1%となっていることから、金利上昇リスクへの耐性は比較的高い。また、LTV は 19/1 期末で 26.8%と保守的な水準にある。本投資法人では LTV の中長期的な巡航水準を 40%から 50%程度としており、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について JCR では注目している。

【新規に取得した主要物件の概要】

MFLP 厚木Ⅱ

本物件は、東名高速道路「厚木 IC」から約 2.9km、小田原厚木道路「厚木西 IC」から約 1.5km の距離に立地する 4 階建てのマルチテナントへの対応が可能なスロープ型物流施設。主要幹線道路である国道 246 号へのアクセスも容易であることから、東京西部の中心部及び川崎、横浜の中心部への配送とともに、多摩地区を含め広域配送拠点としても可能な立地である。また、2020 年度には新東名高速道路の全線開通が予定されており、物流拠点としてのポテンシャルが高まることが期待されている。

労働力の確保の点においては、最寄駅から徒歩圏内に位置することに加えて、周辺地域において人口集積が見られることから、比較的従業員を確保しやすい環境にある。

延床面積は 48,976 ㎡を有し、1 階と 3 階にトラックバースが設置され、スロープにより 3 階に直接アクセスすることができるため、配送効率性は比較的高い。仕様面では、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/㎡、柱間隔 10m×10.9m が確保されるなど汎用性が高く、幅広いテナント業種への対応が可能となっている。

取得日：19 年 2 月 4 日

取得価格：13,100 百万円（ポートフォリオ比：約 8.4%）

（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

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

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：2019年7月4日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範
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