

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。

Mapletree Investments Pte Ltd（証券コード：－）**【新規】**

外貨建長期発行体格付	AA
格付の見通し	安定的
自国通貨建長期発行体格付	AA
格付の見通し	安定的

■格付事由

- Mapletree グループは、Mapletree Investments Pte Ltd (MIPL) を持株会社とし、シンガポールに本拠を置く大手総合不動産会社グループ。MIPL にはシンガポールの政府系ファンドであるテマセク・ホールディングス（テマセク）が間接 100%出資している。MIPL の発行体格付は、Mapletree グループのグループ信用力を反映している。グループ信用力は、開発・投資実績に裏付けされた強固な事業基盤、分散した資産ポートフォリオ、運用資産からの安定収益、コミットメントラインに支えられた十分な流動性などの強みに加え、テマセクとの繋がりなどを評価しており、「AA」相当とみている。業績は不動産市況や金利の動向に影響されるが、分散した資産ポートフォリオや十分な流動性などを踏まえ、債務償還能力が損なわれる可能性は小さいと JCR ではみており、見通しは安定的とした。
- 2000 年 12 月にシンガポール港湾庁から非港湾資産の譲渡を受けて設立され、国内で大規模な再開発プロジェクトと REIT の立ち上げを成功させた後、グローバル展開を推進してきた。現在の事業内容は、不動産開発、投資からファンド資産運用、物件賃貸・管理にわたる。資産規模は、01/3 期末で 26 億シンガポールドルであったが、23/3 期末には当社が運営している上場リートや私募不動産ファンドなどを含めた運用資産(AUM)ベースで 774 億シンガポールドルに成長した。現在グループ傘下の 3 つのシンガポール上場 REIT、8 つの私募不動産ファンドに投資し、上場 REIT のうち 2 つは連結対象である。AUM は、地域別でみると 13 か国に分散し、米国 28%、シンガポール 23%、中国 15%、香港 10%、欧州及び英国 9%、その他 15%。アセットクラス別では物流 39%、オフィス 28%、商業施設 11%、データセンター7%、学生寮 7%、工業用不動産 6%、その他 2%の分散したポートフォリオとなっている。私募不動産ファンドの活用により開発リスクを抑制しており、連結総資産に占める開発中不動産の比率は 23/3 期末時点で 3.2%と低水準にある。損益面では、資産再評価や資産売却にともなう最終損益の変動がみられるが、収入面は賃料や、傘下ファンドからの配当、手数料収入が中心であり比較的安定している。
- 当社は財務レバレッジに関し特定目標を設定していないが、23/3 期末のネット有利子負債・純資産倍率 0.64 倍と相応に低位にコントロールされている。23/3 期末のインタレスト・カバレッジレシオは一定の余裕を確保しているものの、同期末の平均借入金利約 3%に対して固定金利比率 67%、平均借入残存年数 3.5 年を踏まえれば、今後低下する可能性がある。高金利が続けば資産評価額が下押しされる可能性もある。しかしながら、23/3 期末の有利子負債 219 億シンガポールドル（除くリース負債）に対し、コミットメントラインの空き枠が約 125 億シンガポールドルと大きく、2 年先までの債務償還をカバーしている。利払及びリファイナンスに係る懸念は小さいと判断している。

（担当）杉浦 輝一・堀田 正人

■格付対象

発行体：Mapletree Investments Pte Ltd

【新規】

対象	格付	見通し
外貨建長期発行体格付	AA	安定的
自国通貨建長期発行体格付	AA	安定的

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2024年2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：杉浦 輝一
主任格付アナリスト：杉浦 輝一
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、「コーポレート等の信用格付方法」（2024年2月1日）、「不動産」（2023年6月1日）、「J-REIT」（2017年7月3日）、「持株会社の格付方法」（2015年1月26日）、「企業グループの傘下会社の格付方法」（2022年9月1日）として掲載している。
5. 格付関係者：
（発行体・債務者等） Mapletree Investments Pte Ltd
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. 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。
10. 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、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