

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

- 物流施設を主な投資対象とする 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)の株主は、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：保有物件の再開発）への取り組み等によってポートフォリオの収益力向上を進めている。現在の資産規模は、53 物件、取得金額総額約 2,915 億円となる。
- 本投資法人では、資産価値が最大化できたと判断した物件を売却する一方、将来の収益性向上が期待できる物件を取得し、資本効率を意識したキャピタルリサイクリングを行っている。25 年 2 月に「北名古屋物流センター」（準共有持分 50%）および「習志野物流センターⅡ」（準共有持分 10%）を、25 年 3 月に「印西物流センター」を取得し、25 年 2 月に「市川物流センターⅡ」（準共有持分 18%）を、25 年 3 月に「小牧物流センター」を売却している。こうした取り組みを通じて、ポートフォリオの収益力および投資主価値の向上を図っている。また事業パートナーとの協同開発案件、CRE 案件および OBR 等の独自の物件取得手法の深掘りによりパイプラインは充実している。ポートフォリオの運営状況は安定しており、財務バッファーとなる物件の含み益は、25/1 期末で 1,589 億円（含み益率：62.5%）と J-REIT でトップクラスの水準にある。MLP 独自の取り組み実績や、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、引き続き収益性が高く安定したポートフォリオの維持および環境変化に即した柔軟な外部成長が想定される。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 25 年 5 月末の稼働率は 98.9%。高稼働率が維持され、継続的に賃料増額が達成されるなど、ポートフォリオの運営状況は良好である。また賃貸借契約の満期 3 年以内が約 50%と、満期を期近に集中させて賃料増額機会を多く獲得することでインフレに対応した収益構造を構築している。
- 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いており、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、長期化比率および固定金利化比率は高い水準が維持され、金利上昇リスクへの耐性を相応に有している。25/1 期末の鑑定 LTV は 29.0%と低位に抑えられている。25/1 期末の総資産ベースの LTV は 44.0%で、ここ数年は概ね 44%程度で安定的にコントロールされている。

（担当）秋山 高範・猪又 哲

■ 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

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
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

格付提供方針等に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2025年6月27日
- 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：秋山 高範
- 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） 日本ロジスティクスファンド投資法人
- 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