

2021年04月28日

【新規格付】

日本プロロジスリート投資法人

発行体格付：A A [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

日本プロロジスリート投資法人は、2013年に上場した国内最大級の物流施設特化型REIT。スポンサーはグローバルな物流不動産会社であるプロロジス・グループ。

格付には、(1) 全てAクラス物流施設から構成される優良なポートフォリオ (2) 資産規模拡大によるポートフォリオ分散の進展 (3) 物件供給やリーシングにおけるスポンサーの全面的なサポート (4) 非常に低いレバレッジと優れた資金調達能力などを反映している。

保有物件は全てプロロジス・グループが開発したAクラス物流施設であり、関東・関西エリアの物流適地に所在する高い設備水準を備えた築浅大規模物件が中心で、ポートフォリオの質は非常に高い。また、信用力の高いテナントと長期の定期賃貸借契約を締結し、契約期限が分散していることから、安定したキャッシュフローを確保している。

資産規模は取得価格ベースで7583億円に達しており、最大物件の投資比率は5.1%にとどまる。マルチテナント物件が中心であるため、テナント構成も比較的分散している。

上場来スポンサーから継続的に資産の取得を行い、年平均700億円を超えるペースで資産規模を拡大させている。プロロジス・グループは今後も日本において継続的に新規物件を開発していく予定であり、潤沢なパイプラインを背景とした外部成長力は強い。

先進的な物流施設への強い需要を背景に、足元の稼働率は99%台と過去最高水準に達しており、当方は賃料の上昇トレンドが継続する見通し。リーシングにおいても実績豊富なスポンサーのサポートを得られることは安定稼働に寄与しよう。

2020年11月時点の総資産有利子負債比率は37.5%と非常に低い水準となっており、総資産に含み益を加えて計算した鑑定ベースの負債比率は29.8%である。資産規模が大きいREITの中では、レバレッジが現状最も低い水準にある。

長期固定金利の資金調達を中心としており、2021年2月時点の有利子負債の平均残存年数は5.3年と非常に長い。メガバンクを中心に大手金融機関から成る良好なバンクフォーメーションを構築しており、比較的低いコストで調達している。

格付の方向性は安定的。保有物件の質は高く、好調な賃貸市況やテナントとの長期契約を背景にキャッシュフローは安定的に推移する見通し。資産規模は大きく、スポンサーの豊富なパイプラインを活用し、さらなる規模拡大が見通せる。レバレッジは非常に低く、負債の返済期限は長期に分散しており、強固な資金調達基盤を構築している。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

【格付対象】

発行者：日本プロロジスリート投資法人(証券コード：3283)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA（新規）	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 **格付投資情報センター** 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2021年04月28日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2019. 07. 05]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	日本プロロジスリート投資法人 プロロジス・リート・マネジメント
-------	------------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 **格付投資情報センター** 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。