

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。

日本プロロジスリート投資法人（証券コード:3283）

【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

- (1) A クラス物流施設に対して重点的に投資を行う J-REIT。資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメントのスポンサーは、物流不動産ビジネスのグローバルリーダーであるプロロジス・グループとその日本法人（株式会社プロロジス）。プロロジス・グループからの全面的なサポートを享受しながら継続的な資産規模の拡大を図り、現在の資産規模は 61 物件、取得金額総額約 9,602 億円と、物流系 J-REIT で最大規模を誇る。
- (2) スポンサーの開発した A クラス物流施設について、24 年 12 月に築浅の 1 物件を 390 億円で取得し、25 年 2 月以降には第三者との間の資産入れ替えにより 1 物件の取得と 2 物件の売却を進めている。一連の取引によりポートフォリオの拡大と分散化が一層進み、安定性や成長性への寄与が見込まれている。賃貸事業運営では、先進的物流施設の需要拡大、施設競争力の高さ、プロロジス・グループにおけるテナントや荷主などのカスタマーとのリレーションシップなどを背景に、上場以降 25 期にわたり安定したトラックレコードが積み上がっている。スポンサーからの強固なサポート体制に変化はみられず、外部成長においても良質な物件の取得機会が確保されている模様である。財務面では、これまでの保守的なレバレッジコントロールや資金調達の状況などからみて健全な運営が維持されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) ポートフォリオの期中平均稼働率は、25/5 期で 98.9%と高水準であり、上場以降 97%以上で安定推移している。賃料は上昇トレンドが継続しており、同期の平均改定賃料変動率は+3.8%を実現している。また、ポートフォリオの平均賃貸借残存期間は 4.0 年、定期借家契約比率は 100%、テナントおよび賃貸借契約の満了時期の分散化も進んでいることから、足元の施設運営について特段の懸念はない。PM 会社である株式会社プロロジスからのテナントリーシング面での強固なサポート体制もあり、引き続き安定した稼働率の推移が期待できる。持続的な賃料上昇も含めた今後の成長戦略の動向に注目している。
- (4) 財務面では長期安定性に力点を置いた運営が継続されている。LTV については、やや上昇したものの 25/5 期末の総資産ベースで 40.4%、時価ベースで 29.0%と、依然として J-REIT 全体において相対的に低い水準が維持されている。物件の含み益は拡大基調が続いており、同期末で 40.6%の含み益率となり十分な財務バッファを有する。金融機関との良好な関係の維持、4.7 年と長期の有利子負債平均残存年数および返済期日の分散化などにより強固な財務基盤が構築されている。一方でレバレッジ水準の管理を総資産ベースから時価ベースに変更しており、今後の LTV の推移に注目している。

（担当）秋山 高範・林 卓也

■ 格付対象

発行体：日本プロロジスリート投資法人

【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5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）	25億円	2017年6月15日	2027年6月15日	0.500%	AA+
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）	10億円	2017年6月15日	2032年6月15日	0.860%	AA+
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）	60億円	2018年8月17日	2028年8月17日	0.660%	AA+
第8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）	50億円	2020年4月17日	2040年4月17日	0.900%	AA+
第9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）	50億円	2020年4月17日	2050年4月15日	1.000%	AA+
第10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）	70億円	2021年5月31日	2031年5月30日	0.470%	AA+
第11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）	50億円	2021年5月31日	2036年5月30日	0.730%	AA+
第12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）	30億円	2022年6月22日	2027年6月22日	0.300%	AA+
第13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）	23億円	2022年8月17日	2028年8月17日	0.430%	AA+
第14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）	30億円	2023年4月4日	2028年4月4日	0.600%	AA+
第15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）	30億円	2024年9月18日	2029年9月18日	0.880%	AA+

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：2025 年 9 月 11 日
2. 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
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) 日本プロロジスリート投資法人
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. 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