

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・グループからのサポート体制は強固であり、全面的なサポートを享受しながら資産規模の継続的な拡大を図り、現在の資産規模は 49 物件、取得金額総額約 7,006 億円と、物流系 J-REIT で最大規模を誇る。プロロジス・グループが A クラス物流施設の開発とテナントリーシングなどの運営を担い、本投資法人が竣工後の施設を保有するビジネスモデルが確立されている。
- (2) 19/11 期以降において、スポンサーによって開発された A クラス物流施設、計 7 物件・1,219 億円を取得し、資産規模が継続的に拡大している。その結果、物件集中リスクの低減、テナントおよび賃貸借期間満了時期の分散などが進展し、ポートフォリオの収益安定性が継続的に向上している。ポートフォリオの平均築年数は 19/11 期末時点で 7.0 年（49 物件ベース）。築浅物件の取得により築年数の新しいポートフォリオが維持され、18/11 期末の 7.5 年からさらに改善が進んでいる。運営面では、施設競争力の高さやプロロジス・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を背景に高い稼働状況が継続されている。優先交渉権の取得済物件のほかにスポンサーで開発中及び計画中の物件を含めると 10 物件・約 2,000 億円のスポンサーパイプラインを有し、マーケットに頼ることなく品質の高い物件の取得機会が確保されている。LTV は資産規模拡大の一方で公募増資を実施することによって適切なコントロールが継続されている。引き続き財務規律を意識したポートフォリオの拡大と安定したパフォーマンスの継続が見込まれる。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 19/11 期末のポートフォリオ稼働率は 98.8%、期中平均稼働率は、13 年 2 月の上場以降 14 期連続で 97% 以上の高い水準が継続されている。ポートフォリオの平均賃貸借残存期間が 4 年以上、定期借家契約比率が 100%、テナントの分散化も進んでいることから、今後も比較的安定した稼働率の推移とキャッシュフローの創出が期待できるものと判断している。PM 会社である株式会社プロロジスによるテナントリーシングにおける強固なサポート体制と施設の高いスペックなどにより、高い再契約率が維持され、また、テナントとの更改状況は順調に進捗しており、足元において特段の懸念はみられていない。
- (4) 財務面では長期安定性に力点を置いた運営が行われている。LTV は当面 40%以下の保守的な水準でコントロールしていく方針であり、19/11 期末の総資産ベースで 37.8%、時価ベースで 30.3%と、それぞれ保守的な水準にある。物件の含み益率は 19/11 期末で 25.9%となり十分な財務バッファを有する。負債コストの軽減および有利子負債残存年数の長期化と返済期日の分散化が進み、保守的な財務基盤が構築されている。

【新規に取得した主要物件の概要】

プロロジスパーク京田辺

本物件は京都府京田辺市に所在するマルチテナント型物流施設。大阪市中心部より 25 km圏、京都市中心部より 15 km圏の距離に、東西南北の高速交通網の結節点に位置する。新名神高速道路「八幡京田辺 JCT・IC」及び第二京阪道路「京田辺松井 IC」より至近で、大阪・京都・奈良市内へ概ね 30 分圏と広域管轄拠点としての優位性が高い。雇用確保においても、鉄道へのアクセス性から大きな懸念はない。

スポンサーであるプロロジスにより開発され 18 年 10 月に竣工したばかりの築浅な物件である。地上 6 階建て、延床面積約 14 万㎡の規模を有する大型物件である。基本仕様の汎用性は高く、幅広いテナントニーズに対応可能な構造である。上り・下り専用の各ランプウェイを備え、45 フィートコンテナトレーラーが各階トラックバースに直接アクセスすることが可能となっていることから配送効率の高い仕様である。また、1フロアは約 22,000 ㎡を確保しており、効率的な庫内オペレーションが可能である。

取得日：19 年 6 月 6 日

取得価格：35,800 百万円（ポートフォリオ比：5.1%）

プロロジスパーク千葉 1

本物件は千葉県千葉市稲毛区に所在するマルチテナント型物流施設。東京都心から 40km 圏、成田空港と羽田空港のほぼ中間点に位置し、また、千葉湾岸エリアからも約 6 km に位置する。東関東自動車道「千葉北 IC」と京葉道路「穴川 IC」の 2 つのインターチェンジを利用することで、都心部をはじめ首都圏東部へ、国道 16 号を利用することで埼玉方面も管轄することができ、広域管轄拠点としての優位性が高い。雇用確保においても、鉄道へのアクセス性から大きな懸念はない。

スポンサーであるプロロジスにより開発され 19 年 9 月に竣工したばかりの築浅な物件である。地上 5 階建て、延床面積約 13.8 万㎡の規模を有する大型物件である。基本仕様の汎用性は高く、幅広いテナントニーズに対応可能な構造である。ダブルランプウェイを有し、各階のトラックバースに 45 フィートコンテナセミトレーラーや 21m フルトレーラーがアクセス可能であり、中央車路を挟んで倉庫区画が配置されているため、配送効率の高い施設である。

取得日：20 年 2 月 5 日

取得価格：31,000 百万円（ポートフォリオ比：4.4%）

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■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 2 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）	30 億円	2014 年 11 月 27 日	2024 年 11 月 27 日	0.930%	AA
第 3 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	2017 年 6 月 15 日	2021 年 6 月 15 日	0.180%	AA
第 4 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）	15 億円	2017 年 6 月 15 日	2023 年 6 月 15 日	0.280%	AA
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）	60 億円	2018 年 8 月 17 日	2028 年 8 月 17 日	0.660%	AA

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：2020年3月3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(格付方法)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)の信用格付の方法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. 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