

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) 物流施設の中でも特に A クラス物流施設に対して重点的に投資を行う不動産投資法人（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 42 物件、取得金額総額約 5,786 億円と、物流系 J-REIT で上位に位置する。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) 18/5 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 5 物件・619 億円を取得した。資産規模の継続的な拡大によって、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ていることで、ポートフォリオの収益の安定性が継続的に向上しているものとみられる。ポートフォリオの平均築年数は 18/11 期末で 7.5 年と、継続的な築浅物件の取得により引き続き築年数の新しいポートフォリオが維持されている。また、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。本投資法人は、優先交渉権の取得済物件のほかにスポンサーで計画中の物件を含めると 14 物件・約 2,100 億円の豊富な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。今後も更なる成長と収益の安定性を目指して継続的な外部成長を図る方針であるが、LTV（有利子負債/総資産）は 18/11 期末で 36.8%と J-REIT 業界でも保守的な水準にあり、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) 18/11 期末のポートフォリオ稼働率は 98.9%、期中平均稼働率は、13 年 2 月の上場以降 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、今後について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。マーケット全般では先進的物流施設の新規供給量の増加により空室率の上昇が懸念されていたが、先進的物流施設に対する需要は底堅い状況が続いている。さらに、本投資法人では 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影響はみられていない。
- (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、資産規模拡大の一方で公募増資を実施することで適切なコントロールが継続されている。物件の含み益は拡大傾向にあり、時価ベースの LTV（有利子負債/（総資産＋含み損益））は 30.0%と更に低く十分な財務バッファを有する。また、負債コスト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んでおり、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】

プロロジスパーク吉見

本物件は埼玉県比企郡吉見町に所在するマルチテナント型物流施設。関越自動車道「東松山 IC」まで約 4.5 km、圏央道「川島 IC」まで約 7 kmの距離に位置し、関越自動車道、近接する国道 254 号線を利用することで、埼玉・東京の中心部の管轄が可能である。また、圏央道から東北自動車道へ乗り入れることで、広域配送も可能な立地である。

本物件は、スポンサーであるプロロジスにより開発され 15 年 11 月に竣工した築浅な物件である。また、地上 3 階建て、延床面積約 102,593 m²の規模を有する大型物件である。建物特性としては、1 階の両面、2 階の中央車路に 2 面、3 階の 1 面にトラックバースが設置されており、各階にはスロープにより直接アクセスすることが可能で配送効率の高い仕様となっている。

取得日：18 年 3 月 1 日

取得価格：21,300 百万円（ポートフォリオ比：3.7%）

（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 1 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	2014 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	0.338%	AA
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：2019年2月15日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫
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、結果的正確性、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