

2026年3月30日

格付投資情報センター（R&I）は以下の格付を公表しました。

日本プロロジスリート投資法人（証券コード：3283）

【維持】

発行体格付：AA [安定的]

債券格付：AA

【格付理由】

日本プロロジスリート投資法人（NPR）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。

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・関西地方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、資産規模は9600億円を超え、最大テナントの比率は8%にとどまり、ポートフォリオの分散が進んでいる。

2025年11月期の期中平均稼働率は98.6%と高水準を維持している。賃料は上昇トレンドが継続しており、直近一年間の平均賃料改定変動率はプラス3.8%を記録した。更なる賃料上昇を追求すべく、契約期間の短期化やCPI連動条項の導入を進めている。

先進的な物流施設への需要は引き続き堅調に推移している。首都圏では圏央道エリアでまだ空室率が高い状況が続いているものの、都心に近いエリアや近畿圏の需給バランスは良好である。今後は建築費高騰により新規供給が減少していく見通しであることから、需給バランスは中期的に改善に向かおう。

ESGの取り組みも業界トップクラスである。スポンサーと協働しながら環境性能に優れた物件に投資してきた結果、グリーンビル認証取得率は98.4%に達している。2025年のGRESBレーティングでは10年連続で5スターを取得した。

総資産有利子負債比率は40.3%、鑑定ベースの負債比率は28.7%（2025年11月時点）にとどまり、依然として非常に低いレバレッジを維持している。鑑定ベースの負債比率について上限35%程度を目途にレバレッジを活用する可能性はあるが、その範囲であれば信用力への影響は限定的だろう。有利子負債の平均残存年数は4.3年と長く、返済期限は分散している。長期固定化が十分に進んでいることを踏まえ、当面は調達年限の短縮化や変動金利の活用により、金融コストの上昇を抑制する方針。

格付の方向性は安定的。質の高いスポンサー開発物件で構成され、分散も効いた優良なポートフォリオを有する。賃料は上昇トレンドが続く一方、経費はインフレの影響を受けにくいことから、キャッシュフローは当面安定成長が期待できよう。レバレッジは引き続き非常に低く、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。

【格付対象】

発行者：日本プロロジスリート投資法人

■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：経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

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22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り、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。

【維持】

名称	格付		格付の方向性	
発行体格付	AA		安定的	
名称	発行額	発行日	償還日	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	AA

■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 : 経営企画部(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22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

格付関係者	日本プロジスリート投資法人、プロジス・リート・マネジメント
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付を付与した日	2026年3月30日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2025/07/01]
情報提供者	格付関係者

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。
格付方法の概要	次のウェブサイト上に上記格付方法及び考慮した他の格付方法をともに掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html
評価の前提	次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
格付符号と定義	次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

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。

一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。

信用格付の付与について代表して責任を有する者	後藤 潤
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。

■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 : 経営企画部(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22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。