

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。

## 三菱地所物流リート投資法人（証券コード:3481）

### 【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的

### ■格付事由

- (1) 三菱地所をスポンサーとする物流施設中心型の J-REIT。16年7月に設立され17年9月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場した。資産運用会社（AM）は三菱地所投資顧問。現行ポートフォリオは全19物件で構成され、1,421億円の資産規模となっている。
- (2) 本投資法人の賃貸事業運営は、スポンサーとの強固な協働関係も背景に、堅調に推移している。ポートフォリオについて、継続的な外部成長を通じ、物件やテナントの分散にむけた取り組みが実践されている。加えて4.8%の平均鑑定 NOI 利回り、賃料増額改定の実現、20年9月末で99.9%の稼働率といった実績が示されており、ポートフォリオ・キャッシュフローの安定性は当面維持可能と想定される。また、レバレッジコントロールの状況などからみて、健全な財務運営の継続を確認できる。以上より、格付を据え置き、見通しを安定的とした。なお、本投資法人のポートフォリオは、新型コロナウイルスの感染拡大によるダウンサイドリスクへの抵抗力が相対的に高いとみられる物流施設を主体に構成されており、当面大きな影響は受けないと想定しているが、引き続き運用状況等について注視していく。
- (3) 20年9月に、スポンサー開発物件の「ロジクロス名古屋笠寺（準共有持分60%）」を含む5物件を計284億円で、公募増資を絡め新規取得した。今後の外部成長にむけ、「ロジクロス厚木Ⅱ」をはじめとした13物件（延床面積1,001,000㎡）について、本投資法人への優先交渉権付与が予定されている。取得価格ベースで上位2物件（「ロジポート相模原（準共有持分49%）」及び「ロジポート橋本（同45%）」）への集中度については27.8%と緩やかに低下しているものの、当該優先交渉権の付与や行使状況を含め、外部成長が本投資法人の取得時の目線に沿った形で進展していくか、物件分散の更なる進展とともに注目している。また、スポンサーによるテナントリレーションサポート（TRS）業務、東京流通センター（スポンサーの連結子会社）の物流施設に関する運営管理実績、AM独自のノウハウ等、スポンサー及びAMの強みをハイブリッド活用した成長への取り組み状況や成果について、引き続きフォローしていく。
- (4) 資産総額ベースの簿価 LTV は19/8 期末の27.0%から20/8 期末には29.4%とやや上昇したが、AM の想定するレンジ（40%～50%）よりも保守的な水準でコントロールされている。ポートフォリオの含み益は20/8 期末で111億円（含み益率9.9%）と、一定の財務バッファを確保している。金融機関取引では三菱 UFJ 銀行をはじめメガバンクを中心としたレンダーフォーメーションを維持しつつ、新規行の参画による調達先の多様化が図られている。デットについて返済期限の分散化、平均残存負債年数の長期化（20年10月時点で5.4年）などの実績も示されており、資金調達面での懸念は特段みられない。

## 【主な新規取得物件の概要】

ロジクロス名古屋笠寺（準共有持分 60%）

- ・19年1月に竣工した鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建の、ランプウェイ付きマルチテナント型物流施設。テナントは八神製作所を含む10社で、現行稼働率は100%となっている。なお、本物件はスポンサー開発物件であり、本投資法人は本物件の準共有持分60%を取得している。
- ・名古屋高速3号大高線「笠寺IC」から1.2km、国道23号線から0.5kmと主要幹線道路へのアクセスは良好であり、名古屋都心部に加え、中部エリアの広域配送が可能な立地にある。また、居住人口が多い名古屋市内にあり、JR東海道本線「笠寺」駅からは徒歩7分と徒歩圏にあること等から、雇用確保に特段の懸念はみられない。
- ・本物件はランプウェイから各階にアクセスできる構造となっている。加えて、各フロアについて、床荷重1.5t/m<sup>2</sup>、有効天井高5.5m以上、柱スパン10m以上、全館LED対応と汎用性の高い仕様となっている。非常用発電機の設置や従業員用の防災備蓄倉庫の設置など、BCP（事業継続計画）サポート機能を備えているほか、駐車場やトラック待機スペースの充実も図られている。また、大津波警報が発生した場合に近隣住民も含めて一時的に避難できる津波避難ビルとして指定を受けている。築浅物件で、維持管理の状況は概ね良好である。

取得日 : 20年9月1日  
 取得価格 : 8,705百万円  
 鑑定評価額 : 9,540百万円（20年6月30日時点）

（担当）杉山 成夫・松田 信康

## ■格付対象

発行体：三菱地所物流リート投資法人

### 【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

## 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11月19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)として掲載している。
5. 格付関係者：
 

(発行体・債務者等) 三菱地所物流リート投資法人
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