

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、「三菱地所」の名を冠した初の J-REIT である。8 物件、取得価格総額 708 億円で上場したポートフォリオは、現状 10 物件で構成され、832 億円の資産規模となっており、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）所在の物件が 7 割強（取得価格ベース）を占める。
- (2) 本投資法人は 18 年 9 月に公募増資も絡め、スポンサーが開発した築浅物件である「ロジクロス厚木」及び「ロジクロス神戸三田」を計 123 億円で新規取得した。スポンサーパイプラインを活用した取り組みを通じ、ポートフォリオについて緩やかながら物件やテナントの分散、平均残存賃貸借契約期間の長期化、平均築年数の若返りが図られている。稼働率は 18 年 7 月末時点で 99.9%、平均鑑定 NOI 利回りは上述の取り組み後においても 4.8%を確保しているなど堅調なトラックレコードも考慮すると、ポートフォリオ・キャッシュフローは当面安定的に推移するものと JCR では考えている。財務面ではレバレッジコントロールの状況、有利子負債の調達内容などからみて、健全な運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 本投資法人は外部成長の中期目標として、資産規模 2,000 億円の達成を目指しており、スポンサーパイプラインを中心とした取り組みの進展が想定される。上述の取り組みにより、物件分散は緩やかに進展しているものの、「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%）」への集中度は 47.5%（取得価格ベース）と相対的に高い水準にある。この点、キャッシュフローの安定性向上に資する、更なる物件分散の進展が課題と考える。現状、スポンサーグループやブリッジファンドから 12 物件について本投資法人への優先交渉権付与が予定されており、本投資法人のポートフォリオ・マネジメントの目線に沿った形で実現していくか注目している。内部成長では保有物件の収益性の維持・向上にむけ、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・ノウハウ等を活用した取り組みの継続状況や成果、適切な CAPEX の活用を通じた経年対応（「MJ ロジパーク船橋 1」は築約 29 年）などがポイントになるとみている。
- (4) 18/2 期末に 27.5%であった資産総額ベースの簿価 LTV は、現状概ね横這いで推移しているとみられ、資産運用会社（AM）の想定するレンジ（40%～50%）よりも保守的な水準でのコントロールとなっており、資産規模が相対的に小さい現状において、AM による保守的な財務運営方針として評価できるものと JCR では考えている。デットファイナンスに関しては、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、新規取引先の招聘が行われているほか、平均残存負債年数の長期化、金利固定化、返済期限の分散化の実績も確認できる。保守的なレバレッジコントロールの継続状況や、有利子負債について一段の長期・固定化、返済期限の分散化にむけた取り組み動向などをフォローしていく。

【主な新規取得物件の概要】

ロジクロス厚木

- ・17年3月に竣工した鉄骨造鋼板ぶき4階建の物流施設。三菱地所の単独開発となる「ロジクロス」シリーズの第2号物件である。テナントは三鷹倉庫の1社で、現行稼働率は100%となっている。
- ・小田原厚木道路「厚木西IC」から約0.9km、国道129号線から約1.0km、東名高速道路「厚木IC」から約2.0kmと主要幹線道路へのアクセスが良好なため、都心部消費地に限らず、首都圏広域、関西・東海地方への配送が可能な立地にある。また、最寄駅の小田急小田原線「愛甲石田駅」から約1.5km、住宅集積地から至近で路線バスの利用が可能であることなどから、雇用確保に関する懸念も特段みられない。
- ・本物件は、延床面積が約9,000坪、天井高が梁下有効5.5m、床荷重が1.5t/m²、柱スパンが10m以上といったスペックを有する。北面及び西面にトラックバースが設置されているほか、荷物エレベーターを3基、垂直搬送機を4基備えている。庫内は最大3区画まで分割対応可能なマルチテナント型施設として、汎用性が確保された設計となっている。築浅物件で維持管理の状態は良好である。

取得日 : 18年9月3日
 取得価格 : 8,440百万円
 鑑定評価額 : 8,740百万円 (18年5月31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：2018年9月13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