



# NEWS RELEASE

No. 2006-C-659  
2006年9月13日

## 【新規格付け】 日本ロジスティクスファンド投資法人 証券コード：8967

J-REIT 発行体格付け：AA [格付けの方向性：安定的]

格付投資情報センター（R&I）は上記の格付けを公表しました。

### 【格付け理由】

日本ロジスティクスファンド投資法人（JLF）は2005年5月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。保有している資産は15件、693億円（取得価格ベース）である。主として首都圏、近畿、中部、九州に所在する物流施設を投資対象とする、日本初の物流施設特化型REIT。スポンサーは三井物産、中央三井信託銀行グループおよびケネディクスである。

JLFのポートフォリオは全て物流施設であり、所在地域は首都圏湾岸部に約79%、大阪府に約17%、その他約4%という構成。1件あたりの平均取得価格は46億円、取得価格で加重平均した築年数は約12年である。R&I評価額は691億円と、取得価格とほぼ同額だった。

一般に物流施設は、(1)テナントが長期に入居することが多い、(2)企業活動の必要インフラであり安定した需要がある、(3)テナントを確保してから着工することが多いため供給過剰が生じにくい、(4)メンテナンスはテナント負担で管理の手間がかからない——などの特性があり、基本的には収益が安定した資産と言える。一方で、シングルテナントの場合が多く、テナントの代替性はオフィスや住宅に比べ高くないという点も指摘されるが、立地や機能に優れ、一定の汎用性がある物件については必ずしもテナントの退去リスクが大きいとは言えない。

JLFが保有する物流施設は、首都圏の湾岸エリアや大阪近郊などの消費地と生産地（工場や空港、港湾の輸出入拠点）とを結ぶ地域にあって、高速道路のインターチェンジや主要幹線道路への交通アクセスに優れるなど良好な立地条件を備えている。また、物流拠点の集約化などの動きに対応できる大規模施設への需要が高まっているなか、延べ床面積3万㎡以上の物流施設が約70%（取得価格ベース）、同1万㎡以上で約89%と大型施設が多い。天井高、床荷重、柱間隔、接車バース数、トラックヤードの広さなどスペックも総じて一定水準以上を確保している。さらに残存期間が5年以上である賃貸借契約の比率が約52%（賃料ベース）と、各テナントと長期の賃貸借契約を締結することにより収益の安定化を図っている。従って、立地、機能、テナントなどの面から物流施設としての質は概して高いと判断している。

外部成長の方針としては2008年7月期までに資産規模1000億円に到達することを当面の目標としている。主にスポンサーのネットワークを活用して、立地と機能に優れた汎用性の高い物件の取得を目指す方針。スポンサー各社は物流施設の開発、投資、運営、仲介などの各分野で豊富な実績を持っており、ポートフォリオの質を維持しながら、物件構成・テナント構成の分散を進めていくことは十分可能であろう。

JLFは上場以来現時点まで有利子負債ゼロの状態を維持しており、2006年2月には無借金のまま総額380億円の増資を実施した。今後も出資総額が一定規模に達するまで、エクイティ（出資金）での調達に軸を置き、有利子負債の総資産に占める比率を平均で15~20%、最大30%という極めて保守的な水準に維持する方針である。

R&Iは、会社計画や過去の実績などをもとに独自のLTV（有利子負債とリザーブの無い預かり敷金・保証金をR&Iの物件評価総額で除した値）につき、中期的な推移を予測した。この予測によればR&Iが定義するLTVは緩やかに上昇しつつも、高くても10~20%程度という極めて低い水準にとどまる見込みである。

現時点で有利子負債はないが、2005年11月には国内11の金融機関と「資金調達に関する基本合意

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター SF本部** 〒103-0027 東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail [sfdept@r-i.co.jp](mailto:sfdept@r-i.co.jp)

格付けは、発行体が発行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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付け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。



# NEWS RELEASE

書」を締結している。この合意書は無担保・無保証での調達が前提で、参加各金融機関と相対で個別ローンの経済条件を交渉することができる仕組みであることから、柔軟で機動的なデット（負債）での調達が可能となっている。今年7月には4つの金融機関との間で極度ローン枠200億円を設定した。

## 【格付け対象】

発行者：日本ロジスティクスファンド投資法人（証券コード：8967）

名称 格付け 格付けの方向性

発行体格付け AA（新規） 安定的

☆発行体格付けとは、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に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター SF本部** 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail [sfdept@r-i.co.jp](mailto:sfdept@r-i.co.jp)

格付けは、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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはなりません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。