

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。

Mapletree Industrial Trust（証券コード：－）

【新規】

外貨建長期発行体格付 格付の見通し	AA- 安定的
自国通貨建長期発行体格付 格付の見通し	AA- 安定的

■格付事由

- (1) Mapletree Industrial Trust（MIT）は、10年10月にシンガポール証券取引所メインボードに上場したS-REITであり、投資対象はシンガポール国内の産業用不動産や世界各地におけるデータセンターである。スポンサーはMapletree Investments Pte Ltd（MIPL）、資産運用会社は同社の100%子会社であるMapletree Industrial Trust Management Ltdである。MIPLは、シンガポールの政府系ファンドであるテマセク・ホールディングスが間接的に100%出資する不動産投資会社であり、3つのシンガポール上場REITと9つの不動産私募ファンドを運用し、25年3月末時点のAUMは803億シンガポールドルに上る。中でも、データセンターは、MIPLの事業戦略上、物流施設、学生寮、オフィスと並ぶ4つのコアセクターの一つに位置付けられていることから、今後もMITの物件取得や物件運営においてMIPLとの緊密な連携と継続的なスポンサーサポートを期待することができる。
- (2) 25年9月末時点の資産規模は、136物件、85億シンガポールドルであり、相応に分散が確保されたポートフォリオが構築されている。保有物件の運営状況については、全体として90%超の高稼働を維持しているものの、北米に所在するデータセンターでは稼働率にやや低下傾向が見られている。財務面では、コロナ禍以降の不動産市況の変化や金利上昇による影響を一定程度受けているものの、概ね安定したレバレッジ・コントロールによる財務健全性を維持している。JCRは、データセンターの運営には一定の留意を要するものの、スポンサーが有する不動産投資運用における豊富な知見やネットワークを活用しながら、今後も着実な成長と安定した投資運用が期待できると見ており、格付を「AA-」とし、見通しを安定的とした。
- (3) ポートフォリオの構成は、データセンター:58.3%（うち、北米:47.2%、日本:7.6%、シンガポール:3.5%）、Hi-Tech Buildings及びBusiness Space:18.1%（すべてシンガポール）、General Industrial Buildings:23.6%（すべてシンガポール）となっている。賃料収入ベースで最大テナントの割合が6.6%、上位10テナントの割合が30.7%と、上位集中は概ね抑えられている。データセンターやその他の特定用途施設として単一テナントにリースされている物件が全体の40%近くを占めており、テナント粘着性は高いものの、現行テナント退去時の長期空室リスクは他のアセットクラスと比べて留意が必要であるとみている。足元のデータセンター市場ではAIやクラウドに対応できる高電力仕様の大規模なデータセンターに対する需要が高まっており、MITがこのような変化の激しい市場ニーズに対応し、中長期的に物件価値やパフォーマンスを維持・向上できるかどうか、物件入れ替えやCAPEXの活用も含めて、資産運用会社の取り組みに注目していく。
- (4) 財務運営面では、22年以降の金利高の影響が一定程度見られるものの、依然として健全な水準を維持している。25年9月末時点で、総レバレッジ比率（有利子負債総額/資産総額、ジョイントベンチャーにおけるMIT持分を含む）は37.3%である。一方、四半期ベースの平均借入コスト3.0%、平均残存年数3.0年、過去12カ月のインタレスト・カバレッジ・レシオ3.9倍と資金調達条件はやや悪化傾向にある。ただ、マチュリティ・ラダーの分散化により1期あたりの返済額は相応に抑えられており、足元の銀行融資枠も踏まえると、安定性の高い資金調達構造が維持されている。

（担当）堀田 正人・中川 哲也・梅沢 謙吾

■格付対象

発行体 : Mapletree Industrial Trust

【新規】

対象	格付	見通し
外貨建長期発行体格付	AA-	安定的
自国通貨建長期発行体格付	AA-	安定的

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日 : 2026 年 1 月 16 日

2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者 : 湊岡 由典
主任格付アナリスト : 堀田 正人

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) Mapletree Industrial Trust

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する 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. 格付関係者による関与 :

本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。

10. 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、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、無過失責任その他の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はありません。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います。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、改変等をする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