

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。

Frasers Property Limited（証券コード：ー）

【据置】

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

■格付事由

- (1) Frasers Property Limited（FPL）はシンガポールに本拠を置く総合不動産会社であり、事業内容は不動産開発から、賃貸・管理、ファンドの投資運用まで多岐にわたっている。スポンサーとして投資運用を行っているシンガポール上場の 2 件のリートと 1 件のステーブル・トラスト、2 件のタイ上場リートを含めると、グループ全体の運用資産残高は直近 25/9 期上半期末で 484 億シンガポールドルに上る。格付には、事業規模や投資リスクの分散状況から見た強固な事業基盤、運用資産の賃料収入などの安定収益、当社が定める財務規律、事業運営に関するトラックレコードの蓄積などの強みの半面、開発リスクや金利上昇リスクへの懸念を反映している。
- (2) 保有資産の割合は、地域別ではシンガポール 33%、オーストラリア 28%、ヨーロッパ 19%、タイ 13%、中国 3%、その他 4%、アセットクラス別では産業・物流施設 36%、商業施設 23%、オフィス 18%、ホテル 11%、住宅 12%、となっており、全体的に保有物件の稼働状況は良好である。引き続き、安定的な成長が見込まれる産業・物流施設への投資に注力し、パイプラインを拡充している。短期回転型の「Non-Recurring Business」に位置付けられる住宅開発・分譲事業に関しては、事業構成比に関する基本戦略に加えて、足元では、建築費高騰を背景とする開発計画の保守的な見直しや共同投資スキームの活用もあり、それらの開発リスクは引き続き一定の水準以下に抑えられている。また、FPL グループが参画している「One Bangkok」やその他の大規模開発プロジェクトに関しても、現在の進捗状況に大きな懸念は見られていない。
- (3) 財務面では、金融市場の影響を受け、引き続き物件評価額の引き下げや借入コストの上昇が見られている。直近 25/9 期上半期末で純負債・純資産倍率 0.89 倍、純負債・総資産倍率 0.44 倍とやや上昇しているものの、FPL のレバレッジ方針の範囲内で低位にコントロールされている。また、資金調達面では、平均借入利率 4.0%、ネット・インタレスト・カバレッジ・レシオ 2.1 倍、固定金利比率 70%、平均借入残存年数 2.6 年となっており、利払い負担に対する収益性の向上や資金調達の更なる安定化が課題である。ただ、賃料収入やマネジメントフィーなどの安定収益、返済期限準化の状況、現預金やコミットメントラインによる流動性の水準を踏まえ、リファイナンス・リスクはある程度抑制されていると判断している。今後、FPL は資産売却による資金回収やパートナー企業との共同投資によって財務負担の軽減を図っていく方針であり、JCR は財務内容の改善状況に注目していく。資本関係に関しては、タイ有数の財閥 TCC グループからの出資割合が約 87%と過半を占めているが、FPL がシンガポール上場会社であることや取締役会における独立取締役の構成などを考慮すると、経営の意思決定において一定の独立性を維持していると考えられる。

（担当）菅生 大介・中川 哲也

■格付対象

発行体：Frasers Property Limited

【据置】

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：2025 年 10 月 1 日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉浦 輝一
主任格付アナリスト：菅生 大介
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、「コーポレート等の信用格付方法」(2024 年 10 月 1 日)、「不動産」(2023 年 6 月 1 日)、「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) Frasers Property Limited
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. 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