

2019年01月23日

## 【格付維持】

## 福岡リート投資法人

発行体格付：A+ [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&amp;I)は上記の格付を公表しました。

## 【格付理由】

福岡リート投資法人は2005年6月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。福岡都市圏を中心とした九州地方の商業施設、オフィスビルなどに投資する。福岡地所を中心に、九州の有力企業及び日本政策投資銀行がスポンサーとして参画している。

スポンサーのネットワークや地域に特化した強みを生かし、良質な物件に比較的好条件で投資している。用途別の投資比率は、商業施設約59%、オフィスビル約27%、その他約14%(取得価格ベース)となっている。

2018年3月に福岡市の商業施設とオフィスビルを合計約142億円で新規に取得した。いずれもスポンサーの福岡地所が開発した、築浅で地下鉄の駅に直結した好立地物件であり、取得条件も妥当と考えられる。さらに12月には沖縄県那覇市の築浅のホテルを外部から約28億円で取得しており、資産規模は約1960億円に拡大した。

「キャナルシティ博多」をはじめとした主要な商業施設では、引き続き売り上げと賃料が堅調に推移している。商業施設の競合環境は厳しいものの、スポンサーの運営ノウハウを活用しながら、継続的に追加投資を行い、競争力を保っている。

オフィスビルの稼働率は依然として99%を超える非常に高い水準にある。福岡市内のオフィス床は需給が逼迫しており、その中でも競争力の高い物件を保有していることから、賃料水準の引き上げが着実に進捗している。

新規物件の取得に伴い、2018年3月に公募増資を実施した。総資産有利子負債比率は2018年8月時点で39.1%と低い水準を維持している。保有物件の評価額は帳簿価格を約16%上回っており、含み益は拡大している。

スポンサー銀行3行を中心に安定した資金調達基盤を構築している。有利子負債の平均残存年数は2018年8月時点で6年を超えており、返済期限の分散も進んでいる。コミットメントラインは合計130億円設定しており、流動性は十分である。

格付の方向性は安定的。「キャナルシティ博多」へ大きな集中が見られるものの、開業後20年を経ても高い集客力を維持しており、現状において懸念は小さい。高いNOI利回り、保守的なレバレッジ運営、堅実な資金調達は、今後も格付を下支えしよう。

## 【格付対象】

発行者：福岡リート投資法人(証券コード：8968)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A+ (維持)	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp  
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する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等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、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。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

## 信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2019年01月21日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2016. 07. 21]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

[https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating\\_method.html](https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html)

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

[https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating\\_grant.html](https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html)

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	福岡リート投資法人 福岡リアルティ
-------	----------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

## 信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、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等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp  
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273  
 株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、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等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、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。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。