

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。

## 福岡リート投資法人（証券コード:8968）

### 【据置】

長期発行体格付	A A -
格付の見通し	安定的
債券格付	A A -

### ■格付事由

- (1) 04年7月に設立され、05年6月に東京証券取引所および福岡証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した総合型のJ-REIT。商業施設を中心に、福岡都市圏をはじめ九州地方へ特化した投資を実践している。本投資法人のスポンサーは福岡地所（出資比率50%）をメインに、九州電力（同10%）、ロイヤルホールディングス（同5%）、福岡銀行（同5%）、西日本シティ銀行（同5%）、西日本鉄道（同5%）、西部瓦斯（同5%）、九電工（同5%）、九州旅客鉄道（同5%）、日本政策投資銀行（同5%）の全10社で構成される。
- (2) 本投資法人は、18年3月に「木の葉モール橋本」を100億円で、「東比恵ビジネスセンターⅡ」を42.3億円で新規取得した。当該物件取得後のポートフォリオは、商業施設11物件、オフィスビル8物件、その他（住居、ホテル、物流施設）9物件の全28物件から成り、取得価格総額は1,922億円となる。2物件とも福岡地所から取得しており、物件取得環境が厳しい中、スポンサーサポートを活用した外部成長により、本投資法人が目標として掲げている資産規模（2,000億円）に近づいた。また、物件取得資金の過半を公募増資により調達したことから、18年3月末時点のLTVは39.4%と17/2期末とほぼ同水準を維持し、資産運用会社の想定する範囲内でコントロールされている。賃貸事業運営に関しては、18/2期で99.7%と高水準の稼働率が維持されていることなどにより、安定した賃貸収益を確保している。財務面では、有利子負債の平均残存期間の長期化（18/2期末：6.3年）、期中平均支払金利の低減化（18/2期：0.73%）が進展し、財務運営の健全性は維持されているものとみている。以上を勘案し、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 18年3月末での「キャナルシティ博多」（キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティ・ビジネスセンタービルの合計）への物件集中度は、取得価格ベースで39.1%となお高い水準にある。同施設の運営に係るトラックレコードや、テナントの分散状況からみて、物件集中リスクに特段注意を要する点はないものの、JCRでは施設全体の運営状況を踏まえた推移について、今後もモニタリングしていく。また、ポートフォリオの物件分散およびキャッシュフローの安定性の観点から、今後のさらなる外部成長の動向に注目している。内部成長については、ポートフォリオの中で築年数が経過している物件を中心としたCAPEX投資への取り組みについて引き続きフォローしていく。
- (4) デット・ファイナンスでは、スポンサーの3行（福岡銀行、西日本シティ銀行、日本政策投資銀行）を中心に、メガバンクや九州地盤の地方銀行等との取引も考慮したレンダーフォーメーションが維持されている。計130億円のコミットメントライン設定により、概ね2期分の有利子負債の返済／償還原資がカバーされ、アベイラビリティ・リスクに対する手当もされている。また、18/2期末でのポートフォリオ含み益は255億円、含み益率は15.1%と一定の財務バッファも確保されている。以上より、現時点において財務運営には特段懸念すべき点はないと考えている。

## 【主な新規取得物件の概要】

### 木の葉モール橋本

- ・11年4月に開業した、鉄骨造陸屋根6階建の地域密着型商業施設。メインスポンサーである福岡地所が開発した。主要テナントは「サンリブ」、「福家書店」、「スーパースポーツゼビオ」などで、地域密着型食物販ゾーン「はしもとまるしえ」も展開されており、日常生活に対応した商品から、趣味にかかる商品およびサービスの提供まで幅広くカバーするテナント構成になっている。施設内の広場では、ラジオ体操やガーデンシアターなどをはじめとする多様なイベントが催されており、多くの近隣住民が参加している。本物件は約1,500台の立体駐車場を備えている。
- ・本物件は「国道202号」に面しており、車でのアクセスは良好と考えられる。福岡市営地下鉄七隈線「橋本」駅とは歩行者連絡橋で連結しており、交通利便性は高い。
- ・本物件はパススルー型マスターリース方式による一括賃貸契約であるため、テナントは1社となる。18年3月末現在のエンドテナント数は126である。

取得日 : 18年3月1日  
 取得価格 : 10,000百万円  
 鑑定評価額 : 10,000百万円 (17年12月1日時点)

(担当) 松田 信康・菊池 理恵子

## ■格付対象

発行体：福岡リート投資法人

### 【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2013年12月30日	2023年12月29日	1.32%	AA-
第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2017年7月31日	2032年7月30日	1.000%	AA-

## 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6月28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：松田 信康
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）の信用格付の方法として掲載している。回収金口座や倒産隔離など他の付随的な論点についても上記のページで格付方法を開示している。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) 福岡リート投資法人
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なるを問わず、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