

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) 地域特化型の総合型 J-REIT。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。福岡リアルティ（AM）が本投資法人の資産運用業務を担う。スポンサー構成は、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 社となっている。
- (2) 現行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 10 物件の計 29 物件、取得価格合計 1,959 億円である。福岡都市圏をはじめ九州地方へ特化した投資を実施しつつ、ポートフォリオの用途は分散している。スポンサーサポートの活用を中心としながら、外部取得も行うことで資産規模の拡大を図っており、18 年 12 月には外部から「ティサージュホテル那覇」を 28 億円で取得した。物件取得環境が厳しい中、資産規模はこれまで目標としていた 2,000 億円近くまで拡大している。また、19 年 4 月末で 99.6%の高稼働率を維持し、賃料の継続的な増額改定も進んでいる。九州地方に特化している強みであるネットワークや情報取得、物件運営のノウハウなどを生かした内部成長が実現できており、ポートフォリオ・キャッシュフローは当面堅調に推移すると考えられる。財務面では有利子負債の調達内容、保守的な LTV コントロール、含み益の推移などから、健全な財務運営が継続されていると見ている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 外部成長ではスポンサーサポートを活用した物件取得が引き続き中心になると見られる。一方で「チャンネルシティ博多」（チャンネルシティ博多、チャンネルシティ博多・B、チャンネルシティ・ビジネスセンタービルの合計）への物件集中度は依然高く、19/2 期末の取得価格ベースで 38.4%を占める。同施設のトラックレコードやテナントの分散状況などから、物件集中リスクの顕在化について懸念はしていないが、同施設の運営状況およびキャッシュフローのさらなる安定性向上につながる外部成長の動向に注目していく。内部成長では築後 20 年超の 4 物件が取得価格ベースで 39.7%を占めており、保有物件の競争力・収益力の維持・向上に向けた適切な CAPEX 投資への対応状況をフォローしていく。
- (4) 総資産ベースの LTV は、18/2 期末の 38.9%から 19/2 期末では 39.7%と概ね横ばいで推移しており、AM の想定する範囲内でコントロールされている。財務バッファーとなる含み益は拡大基調にあり、19/2 期末の含み益率は 17.2%の水準にある。また、スポンサーの 3 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。19/2 期末で有利子負債の平均残存期間 6.0 年、固定化比率 90.2%、平均金利 0.73%を実現し、借入金の長期化、金利固定化、金融コストの低減が図られていることに加え、合計 130 億円のコミットメントラインが設定されており、アベイラビリティリスクへの対応も確認できる。これらより現状、財務面に特段の懸念点はないと JCR では考えている。

（担当）松田 信康・川越 広志

## 【新規主要物件の概要】

### ティサージホテル那覇

本物件は沖縄県那覇市に所在する、客室 132 室を有するホテル。18 年 2 月に竣工し、那覇空港から車で約 10 分、ゆいレール「旭橋」駅から徒歩約 9 分と利便性の高いエリアに立地する。

本物件の賃借人および運営会社であるネストホテルジャパンは、13 年に設立されたホテル・リゾート・レストランの運営会社。主にネストホテルのブランドで運営を行い、本物件の周辺に立地するホテルでも運営実績を有する。

本物件の客室は 18 m<sup>2</sup>以上のツインルーム・ダブルルームを主体としているため、1 室複数名利用が多いレジャー需要を取り込むことができる客室サイズとなっている。収益のアップサイドが見込めることから、変動賃料を組み込んだ賃料体系を採用している。本投資法人にとって初となる沖縄県に所在する物件への投資であり、今後の運営動向に注目している。

取得日：18 年 12 月 7 日

取得価格：2,835 百万円（物件取得後のポートフォリオ比：約 1.4%）

## ■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-
第 3 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）	10 億円	2018 年 7 月 31 日	2038 年 7 月 30 日	1.200%	AA-

## 格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2019 年 6 月 27 日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範  
主任格付アナリスト：松田 信康
- 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。
- 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。
- 格付関係者：  
（発行体・債務者等） 福岡リート投資法人
- 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。
- 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、結果的正確性、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ものを問わず、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