

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	AA-
格付の見通し	安定的
債券格付	AA-

■格付事由

- 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、地域特化型の総合型 J-REIT。福岡リアルティ（AM）が本投資法人の資産運用業務を担う。AM の株主（スポンサー）は福岡地所（出資比率 55%）をメインに、九州電力（同 10%）、福岡銀行、西日本シティ銀行、西日本鉄道、西部ガスホールディングス、九電工、九州旅客鉄道、日本政策投資銀行（全て同 5%）の全 9 社により構成される。現行ポートフォリオは商業施設 11 物件、オフィスビル（底地を含む）12 物件、その他 12 物件の計 35 物件から成り、取得価格合計 2,089 億円の資産規模となっている。
- 本投資法人の賃貸事業運営について、商業施設の売上も回復基調にあり、総じて堅調なトラックレコードを確認できる。レバレッジも活用した新規物件取得、23/2 期で 5.1%の NOI 利回り（取得価格ベース）、オフィスにおける賃料増額改定、23 年 5 月末で 98.9%の稼働率等の実績が示されている。今後、旗艦物件である「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）の商業施設部分のリニューアルに伴うダウンタイムやコスト増が予想されるが、ポートフォリオの稼働率や固定賃料比率の高さ、テナントの分散状況などを考慮すれば、安定したポートフォリオ・キャッシュフローを確保可能と JCR では想定している。加えて、レバレッジコントロールの状況などから、財務の健全性が維持されている。以上より、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 外部成長については、23/2 期以降、「熊本イーストフロントビル」を含む 3 物件（うち取得予定 1 件を含む）を取得、「久留米東櫛原 SC」を 3 期に分けて譲渡予定としている。現時点での「キャナルシティ博多」への物件集中リスクの顕在化については、トラックレコードやテナントの分散状況などから特段の懸念は見られないものの、一段の外部成長に伴う分散効果を通じてキャッシュフローの安定性向上を図っていくことが引き続きポイントとみている。スポンサーパイプラインもラインアップされている中、今後の取り組み状況をフォローしていく。内部成長では、「キャナルシティ博多」に関し、同物件の PM 業務を担い商業施設運営に関し豊富な実績・ノウハウを有するメインスポンサーグループや、同グループと協業に関する基本協定書を締結した星野リゾートグループ等とも協働した、近隣競合施設との差別化や集客力向上にむけた本投資法人の継続的な取り組み及びその成果に注目している。また、経年物件（「キャナルシティ博多」を含む築後 20 年超の 10 物件が取得価格ベースで 53.2%を占める）への適切な CAPEX 対応などをフォローしていく。
- 資産総額ベースの簿価 LTV は、22/2 期末の 41.5%から 23/2 期末では 41.6%へと横這いで推移している。今後物件取得に伴って、AM がターゲットとするレンジ（35%～45%）を一時的に上回ることが予想されるが、巡航水準への収束に向けた AM の施策に注目していく。財務バッファとなるポートフォリオの含み益は、23/2 期末で 465 億円（含み益率：24.6%）を有する。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の維持、コミットメントライン（借入極額計 130 億円）の設定による流動性の担保、平均負債残存年数の長期化（23/2 期末で 4.9 年）、返済期限の分散化などの実績も確認でき、資金調達面での懸念は特段みられない。

（担当）杉山 成夫・古口 雄介

■ 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	1.320%	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-

格付提供方針等に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2023年7月13日
- 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：杉山 成夫
- 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
- 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。
- 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。
- 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行っており、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