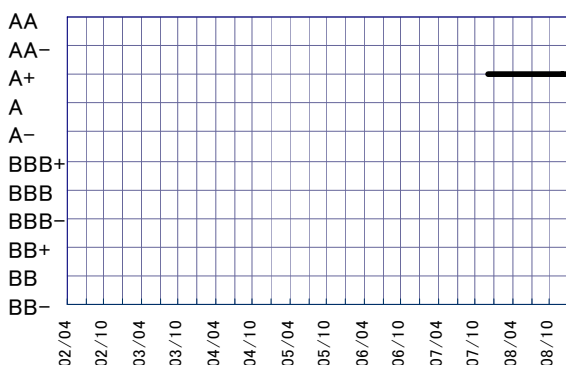


## 8968 福岡リート投資法人

更新日：2008年12月3日  
担当アナリスト：松田 史彦発行体 **A+** 方向性 安定的

短期 —

## 【格付け推移】



## 【格付け理由と格付けの方向性】

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総合型ファンド。福岡地所を中心に、九州の有力企業がスポンサーとして参画している。2008年5月には日本政策投資銀行がスポンサーに加わった。

福岡リートはスポンサーの開発力、ネットワークや地域に特化した強みを生かし、競争力の高い商業施設、オフィスビルなどを比較的好条件で投資している。主要スポンサーの福岡地所は九州で実績の豊富なデベロ

ッパーで、2008年11月現在保有する15物件中10物件は同グループが開発した物件である。

NOI 利回りは6%を超えており、非常に高い収益性を維持している。変動賃料を一部導入した「アクティブ型商業施設」の売り上げはいずれも堅調に推移しており、福岡地所のノウハウを駆使して適宜増床やリニューアルを実施し、集客力の維持向上に努めている。「パッシブ型商業施設」については慎重な立地条件評価に加えて、信用力のあるテナントと長期安定的な賃貸借契約を締結し、安定したキャッシュフローを確保している。オフィスビル4棟についても、福岡市全体の空室率が上昇しているなか、軒並み95%以上の高い稼働率を維持している。

総資産有利子負債比率（LTV）は2008年8月末時点で41.2%と低く、今後も原則として50%を超えないようにする方針。上場後、過去7期の実績を見ても、一貫して40%台前半を超えていない。負債は長期固定金利主体で、返済期日は適度に分散されている。全額無担保・無保証で、スポンサー銀行3行を含む23の国内金融機関と取引があり、安定した資金調達基盤を構築している。加えて、スポンサー地銀2行などから合計100億円のコミットメントラインを設定しており、2008年11月現在86億円が未使用の状態に残されている。

格付けの方向性は安定的。資産規模1600億円を目標としているが、達成時期にはこだわらない考えである。資金調達環境に配慮して慎重に投資していくことにより、レバレッジを管理するとともに、ポートフォリオの質、収益性を維持していく方針だ。こうした保守的な運営が格付けを下支えしよう。



株式会社格付投資情報センター

〒103-0027 東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング  
(お問い合わせ) インベスターズ・サービス部 TEL 03-32763511

\* Credit Express を当社に無断で第三者に配布したり複写複製(コピー)すると、著作権の侵害になります。