



福岡リート投資法人
各 位

2019年7月23日

不動産投資信託証券発行者名
福岡市博多区住吉1丁目2番25号
福岡リート投資法人
代表者名 執行役員 松雪 恵津男
(コード番号: 8968)

資産運用会社名
福岡市博多区住吉1丁目2番25号
株式会社福岡リアルティ
代表者名 代表取締役社長 松雪 恵津男
問い合わせ先 財務部長 田村 圭志
TEL. 092-272-3900

資金の借入（一部グリーンローン）及び金利スワップ取引に関するお知らせ

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、以下のとおり資金の借入（以下「本件借入」といいます。）及び金利スワップ取引を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本件借入の一部は、「グリーンローン原則（注1）」に準拠したシンジケーション方式のグリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）です。九州に本社を置く企業として初のグリーンローンであり、J-REITとして初のシンジケーション方式のグリーンローンとなります。本グリーンローンについての詳細は、別紙をご参照ください。

（注1）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）」は、環境分野に用途を限定する融資の国際ガイドラインとして、2018年3月にローン市場協会（Loan Market Association, Asia Pacific Loan Market Association）が制定したもので、4つの主要項目（①資金使途②プロジェクト評価・選定プロセス③資金管理④レポーティング）から成り立っています。

記

1. 資金の借入

(1) 本件借入の理由

既存借入金にかかる借換え（キャナルシティ博多の取得に伴う借入金の借換え）

(2) 本件借入の内容

区分	借入先	借入金額	金利	借入日	借入方法	返済期日	返済方法	担保の有無
長期 (注2)	株式会社みずほ銀行 株式会社佐賀銀行 株式会社肥後銀行	22億円	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.30% (注3)	2019年 7月31日	2019年7月29日付 金銭消費貸借契約を 締結	2029年 7月31日	返済 期日 に 一括 弁済	無担保 無保証
長期	農林中央金庫	15億円	未定(注4) 固定金利			2027年 1月29日		

(注2) グリーンローンでの調達となります。

(注3) 適用される基準金利は、毎年1月・4月・7月・10月の末日（各該当日が営業日以外の場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合は前営業日）の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。

なお、全銀協日本円TIBORは、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページでご確認いただけます
(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)。

(注4) 金利につきましては、決定した時点でお知らせいたします。

(3) 借換えとなる借入の内容

借入先	借入残高	返済期日	返済方法	担保の有無
株式会社みずほ銀行 農林中央金庫 株式会社佐賀銀行	37 億円	2019 年 7 月 31 日	返済期日に 一括返済	無担保 無保証

2. 金利スワップ取引

(1) 金利スワップ取引の理由

本件借入の一部について、返済期日までの期間にわたり、金利を固定化し金利上昇リスクをヘッジするため。

(2) 金利スワップ取引の内容

①相手先	株式会社みずほ銀行	
②想定元本	22 億円	
③金利	固定支払金利	未定 (注 5)
	変動受取金利	基準金利(全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR)+0.30%
④開始日	2019 年 7 月 31 日	
⑤終了日	2029 年 7 月 31 日	
⑥支払日	固定金利の支払い及び変動金利の受取りについて、初回を 10 月末日として、その後 2029 年 7 月 31 日までの期間における毎年 1 月・4 月・7 月・10 月の末日 (各該当日が営業日以外の場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合は前営業日とします。)	

(注 5) 未定の事項につきましては、決定した時点でお知らせします。

3. 本件借入実行後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本件借入実行前	本件借入実行後	増減
短期借入金	0	0	0
長期借入金	72,500	72,500	0
(内一年以内返済予定長期借入金)	(9,400)	(5,700)	(▲3,700)
借入金合計	72,500	72,500	0
投資法人債	5,000	5,000	0
有利子負債合計	77,500	77,500	0

4. その他

本件借入の返済等に関わるリスクにつきましては、2019 年 5 月 31 日付提出の第 29 期有価証券報告書に記載の「投資リスク」の内容から重要な変更はありません。

以上

* 本資料の配布先

兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、福岡経済記者クラブ、福岡証券金融記者クラブ

* 本投資法人ウェブサイトの URL <http://www.fukuoka-reit.jp>

(別紙)

1. グリーンローンによる借入の目的及び背景

本投資法人はその資産運用会社である株式会社福岡リアルティ（以下「本資産運用会社」といいます。）と共に、中長期的な投資主利益の最大化を使命としています。この使命を達成するためには、その第一の目標である収益性の追求に加えて、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティの推進が不可欠だと考えており、不動産投資運用プロセスにおいて ESG の諸課題に対する配慮を組み込んでいくことが重要だと考えています。この考え方の具体的な実践方針として、本資産運用会社では「サステナビリティ方針」を 2018 年 1 月 29 日に制定し、その中に「5. グリーンビルディング認証の活用」を定めて、運用不動産における環境・社会への取組み成果の可視化と、物件競争力の向上を図るため、グリーンビルディング認証などの取得を検討することとしています。

本投資法人の取組みは、第三者機関から高く評価されており、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）では、2018 年に「Green Star」評価を取得し、各参加者の総合スコアのグローバル順位による相対評価である「GRESB レーティング」では「4Star」の評価を取得しています。



また、本投資法人は株式会社日本政策投資銀行による「DBJ Green Building 認証」及び「BELS 評価」等の本投資法人が保有する個々の施設の環境性能に関する各種環境認証の取得を進めています。DBJ Green Building 認証においては 2019 年 3 月 25 日に 2 物件の評価ランク「5 つ星」、2 物件の評価ランク「4 つ星」及び 2 物件の評価ランク「3 つ星」を再取得した結果、合計取得物件数は評価ランク「5 つ星」で 2 物件、評価ランク「4 つ星」で 4 物件、評価ランク「3 つ星」で 3 物件となり、BELS 評価においては評価ランク「5 つ星」で 1 物件、評価ランク「3 つ星」で 2 物件、評価ランク「2 つ星」で 1 物件となりました。

今後も更なる ESG 活動を推進するとともに、今後の投資家層の拡大による資金調達手段の拡充を目指すため、今般、グリーンローンによる借入を行うものです。

2. グリーンローン及びグリーンファイナンスフレームワークについて

(1) グリーンローンについて

グリーンローンとは、資金用途を環境に配慮した事業とする借入であり、国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に準拠したものです。

本グリーンローンによる調達金は全額、キャナルシティ博多の取得に伴う借入金の借換資金に充当されます。また、本グリーンローンは、株式会社日本格付研究所（JCR）から「グリーンローン原則」への適合性について最高位となる「Green 1」の総合評価を取得しています（注 6）。

なお、グリーンローンによる借入については、運営上、グリーン適格負債額の範囲内で行っていきます。

（注 6）詳細は、株式会社日本格付研究所のウェブサイト（<https://www.jcr.co.jp/>）をご参照ください。

(2) グリーンファイナンスフレームワークについて

本投資法人は、グリーンローンを含むグリーンファイナンス実施のために「グリーンボンド原則 2018」、「環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版」及び「グリーンローン原則」に即したグリーンファイナンスフレームワークを策定しました。

このグリーンファイナンスフレームワークにおいて、本投資法人は調達する借入又は投資法人債が、グリーンファイナンスとしての適格性を確保するための以下の枠組みを構築しています。

① グリーンファイナンスにより調達した資金の使途

グリーンファイナンスにより調達した資金は、「②」に定める資産（以下、「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済、又はグリーン適格資産の取得のため既に発行した投資法人債の償還資金に充当します。

② グリーン適格資産

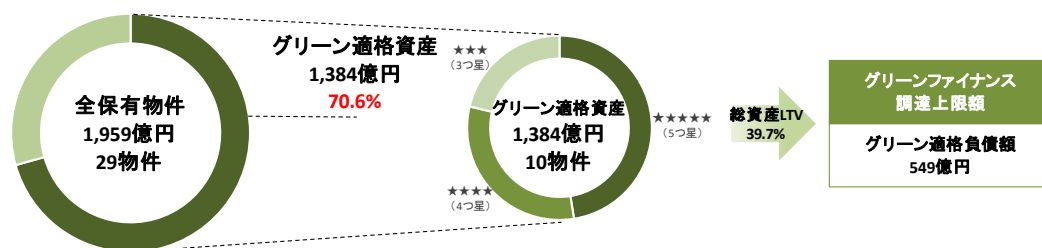
グリーン適格資産は、本投資法人が保有する特定資産のうち、グリーンファイナンスの調達期日及びレポーティング時において以下の（ア）～（ウ）の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定のものを指します。

- (ア) DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星の評価
- (イ) CASBEE 不動産評価認証における S ランク、A ランク又は B+ランク
- (ウ) BELS 評価における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星の評価

③ グリーンファイナンス調達上限額

グリーン適格資産の取得価格の総額に、直近期末時点の総資産 LTV を乗じて算出された負債額（以下、「グリーン適格負債」といいます。）をグリーンファイナンス調達上限額とします。

■グリーンファイナンス調達上限額の考え方
全保有物件(取得価格)



④ レポーティング

グリーンファイナンス調達後は、毎決算期末（毎年 2 月及び 8 月）時点におけるグリーン適格資産総額、グリーン適格負債額及びグリーンファイナンス調達額を本投資法人のウェブサイト等で公表します。

また、毎年 2 月末時点でのグリーン適格資産に関する以下の指標を公表します。

- ・ グリーン適格資産の物件数、環境認証取得数及び種類

3. キャナルシティ博多の概要

本グリーンローンの資金使途は、キャナルシティ博多の取得に伴う借入金の借換えであり、対象物件の概要は以下の通りです。

<対象物件>

物件名称	キャナルシティ博多
所在地	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他
主要用途	商業施設
建築時期	1996年4月15日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建
総賃貸可能面積	46,604.75㎡
取得価格	32,000百万円
環境認証	DBJ Green Building 認証 5つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・キャナルシティ博多は、福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩7分に位置しています。 ・本物件は第21回ディベロッパー&テナント大賞「平成記念特別賞」（織研新聞）を受賞するなど平成を代表する福岡の複合型商業施設です。 ・CO2センサーによる外気利用制御、LED照明の採用、水再利用システムの採用など、省エネ・省資源により環境負荷低減を図っています。 ・公益財団法人 都市緑化機構から、社会・環境貢献緑地評価システム（SEGES）「都市のオアシス」に認定されています。 ・おむつ交換台や授乳室の整備、インバウンド対応、電気自動車用充電ピットの設置など、来街者の多様性、快適性に配慮を行っています。 ・非常用発電機や止水板の設置、24時間有人警備など、防災、防犯に配慮を行っているほか、ヒートアイランド対策・緑化・生物多様性にも配慮を行っています。

