



福岡リート投資法人

各 位

2022 年 6 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 古池 善司
(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 古池 善司
問い合わせ先 執行役員 財務部長 綾部 博之
TEL. 092-272-3900

資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社福岡リアルティは、本日、その社内規程である運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）の一部を下記のとおり変更すること（以下「本件変更」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 運用ガイドラインの変更理由及び主要な変更内容

本投資法人は、福岡・九州地域という限定された投資対象エリアにおいて、商業施設、オフィスビル、その他（物流施設、住居等）の多様な物件を投資対象としています。投資対象となる物件の取得競争が激化している現在の投資環境を踏まえて、今後も本投資法人において、より良質な物件の取得機会を創出するために本件変更を行います。主要な変更内容としては、開発物件への投資について、開発中の物件又は今後開発を予定する物件に係る投資方針の明確化を行います。

変更内容の詳細につきましては、別紙「運用ガイドライン新旧対照表」をご参照ください。

2. 運用ガイドラインの変更日

2022 年 6 月 23 日

3. その他

2022 年 6 月 23 日付で関東財務局に臨時報告書を提出しています。

4. 今後の見通し

運用ガイドラインの本件変更による本投資法人の業績への影響はありません。

以上

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

【別紙】

運用ガイドライン新旧対照表

(注) 現行・変更後ともに、変更のある箇所のみ記載しており、それ以外の部分に関しては記載を省略しております。
 なお、下線は変更箇所を示しています。

現 行	変更後
<p>1. 福岡リート投資法人の資産運用の基本方針</p> <p>(1) 基本理念</p> <p>(中略)</p> <p>②本投資法人は、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとして、上記投資対象エリアの賃貸不動産に投資を行い、中長期的に安定した収益を投資主に提供し、<u>投資主利益の最大化</u>を目指す（our Mission）。</p> <p>③本投資法人は、九州、とりわけ福岡都市圏に重点を置いて、九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かして運用を行う（Act Local（地の利を活かした運用））。</p> <p>この結果、本投資法人は、</p> <p>(a) 情報の早さ・厚み</p> <p>(b) 地元マーケット感覚（物件情報、土地の特性、テナント情報等の素早いキャッチ）</p> <p>(c) 行政・経済界等との強力な地元ネットワーク</p> <p>(d) 地元で長期コミットした不動産管理体制（迅速な意思決定に基づくリスク対応）等の強みを発揮することができ、中長期的に安定的な収益を確保しつつ<u>投資主の利益の最大化</u>を図っていく。</p> <p>(中略)</p> <p>(2) 投資対象とする資産の種類、目的及び範囲</p> <p>(中略)</p> <p>⑤本投資法人は、上記②から④までに定める特定資産のほか、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>(中略)</p> <p>(f) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含む。）第2条第<u>6</u>項に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>(中略)</p> <p>(3) 投資対象とその取得方法</p> <p>(中略)</p> <p>②投資タイプ</p> <p>本投資法人は、投資対象エリアを限定していることから、投資タイプについては柔軟にあらゆる物件を対象とする（総合型）。各投資タイプによりリスク・リターンが異なるため、分散を図ることができる。各投資タイプの投資比率は、原則として、以下の投資比率内とする。</p>	<p>1. 福岡リート投資法人の資産運用の基本方針</p> <p>(1) 基本理念</p> <p>(中略)</p> <p>②本投資法人は、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとして、上記投資対象エリアの賃貸不動産に投資を行い、中長期的に安定した収益を投資主に提供し、<u>投資主の最善の利益</u>を目指す（our Mission）。</p> <p>③本投資法人は、九州、とりわけ福岡都市圏に重点を置いて、九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かして運用を行う（Act Local（地の利を活かした運用））。</p> <p>この結果、本投資法人は、</p> <p>(a) 情報の早さ・厚み</p> <p>(b) 地元マーケット感覚（物件情報、土地の特性、テナント情報等の素早いキャッチ）</p> <p>(c) 行政・経済界等との強力な地元ネットワーク</p> <p>(d) 地元で長期コミットした不動産管理体制（迅速な意思決定に基づくリスク対応）等の強みを発揮することができ、中長期的に安定的な収益を確保しつつ<u>投資主の最善の利益</u>を図っていく。</p> <p>(中略)</p> <p>(2) 投資対象とする資産の種類、目的及び範囲</p> <p>(中略)</p> <p>⑤本投資法人は、上記②から④までに定める特定資産のほか、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>(中略)</p> <p>(f) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含む。）第2条第<u>7</u>項に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>(中略)</p> <p>(3) 投資対象とその取得方法</p> <p>(中略)</p> <p>②投資タイプ</p> <p>本投資法人は、投資対象エリアを限定していることから、投資タイプについては柔軟にあらゆる物件を対象とする（総合型）。各投資タイプによりリスク・リターンが異なるため、分散を図ることができる。各投資タイプの投資比率は、原則として、以下の投資比率内とする。<u>なお</u>、</p>

<p>(中略)</p> <p>③投資対象の取得手法</p> <p>(中略)</p> <p>(c)福岡地所グループのサポートによる新規開発物件の取得</p> <p>本投資法人は、九州全域において総合ディベロッパーとして高い開発・運営力を有する福岡地所株式会社を中心とする福岡地所グループのサポートを受けて、新規開発物件の取得を進めていく。福岡地所グループが投資対象地域内において商業施設等の新規開発を行い、着実な施設運営により早期に事業基盤を確立、安定的な賃貸事業収入の確保を実現させた時点で、未稼働不動産、建設予定、建設中の不動産であっても下記条件を満たしている場合には不動産売買契約を締結することができるものとする。</p> <p>(イ)竣工後の引渡しを条件とし、建物の完工・引渡しリスクを排除していること。</p> <p>(ロ)開発用地のリスク(土壌汚染等)について対応済みであること。</p> <p>(ハ)竣工後の建物の遵法性等のリスクを負わないこと。具体的には、本投資法人が、福岡地所グループとの間で商業施設等の開発プログラムを組成し、新規に土地を選定、建物の企画・建設・テナントリーシング等、事業を組み立てて、投資対象となり得る優良物件を開発・取得していく。</p> <p>(d)外部ディベロッパー等とのタイアップによる新規開発案件の取得</p> <p>本投資法人は、以下の条件を満たしている場合には、未稼働不動産、建設予定、建設中の不動産であっても不動産売買契約を締結することができるものとする。なお、当該契約の締結に関しては、解約条件、特に解約違約金の定めの有無及び額などを検討し、本投資法人の財務に対して重要な影響を与える可能性についても慎重に検討するものとする。</p> <p>(イ)稼働または竣工後のテナントの入居が十分に見込まれ、安定的な収益の確保が見込まれること。</p> <p>(ロ)竣工後の引渡しを条件とし、建物の完工・引渡しリスクを排除していること。</p> <p>(ハ)開発用地のリスク(土壌汚染等)については対応済みであり、かつ、竣工後の建物の遵法性等のリスクを負わないこと。</p>	<p>投資対象が底地の場合には、<u>底地上の建物(開発予定のものを含む。)の用途を参考に、用途区分の判断を行うものとする。</u></p> <p>(中略)</p> <p>③投資対象の取得手法</p> <p>(中略)</p> <p>(c)開発物件への投資</p> <p>本投資法人は、良質な物件取得機会の確保のため、開発中の物件又は今後開発を予定する物件(以下「開発物件」という。)に投資を行うことができる。</p> <p>具体的には、まず、本投資法人は、福岡地所グループのサポートによる開発物件又は外部ディベロッパー等とのタイアップによる開発物件であって、本投資法人が宅地の造成又は建物の建築に係る請負契約の注文者にはならない場合、下記(イ)から(ハ)までの条件を満たす限り、売買契約を締結して、投資を行うことができる。なお、当該売買契約の締結に関しては、解約条件、特に解約違約金の定めの有無及び額などを検討し、本投資法人の財務に対して重要な影響を与える可能性についても慎重に検討するものとする。</p> <p>(イ)稼働または竣工後のテナントの入居が十分に見込まれ、安定的な収益の確保が見込まれること。</p> <p>(ロ)竣工後の引渡しを条件とし、建物の完工・引渡しリスクを排除していること。</p> <p>(ハ)開発用地のリスク(土壌汚染等)については対応済みであり、かつ、竣工後の建物の遵法性等のリスクを負わないこと。</p> <p>次に、本投資法人が宅地の造成又は建物の建築に係る請負契約の注文者になる場合として、本投資法人若しくは本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が単独又は第三者と共同で開発用地としての土地を取得し、本投資法人若しくは当該受託者又は当該第三者が単独又は共同で宅地の造成又は建物の建築に係る請負契約の注文者となって建物を建設し、当該建物の全部又は一部を取得する場合であって下記(イ)から(ハ)までの条件を満たす場合には、当該開発物件に関する開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等への対応を慎重に評価し、投資金額、工事期間、分配金に与える影響等を総合的に検討した上で、直ちにキャッシュフローを生まない投資であることを十分に考慮しても当該投資がポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限り、開発物件に関する土地を単独又は共同で取得する売買契約を締結し、本投資法人又は本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が注文者となって宅地の造成又は建物の建築に係る請負契約を締結することができる。</p> <p>(イ)開発用地のリスク(土壌汚染等)については対応</p>
---	--

	<p><u>済みであること。</u></p> <p><u>(ロ)法規制等を検討し、建築確認の取得が合理的に見込まれていること。</u></p> <p><u>(ハ)請負契約締結が可能な建築計画が立案されていること。</u></p> <p><u>(ニ)竣工後のテナント確保の蓋然性があること。</u></p> <p><u>(ホ)資金調達の蓋然性があること及び調達条件の経済性が合理的に見込まれること。</u></p> <p><u>(ヘ)建替えを前提とした開発物件の場合はテナント退去や建物解体の蓋然性等を考慮して、建替計画の実現性が確認できること。</u></p>				
<p>2. 本投資法人のポートフォリオ構築方針</p> <p>(1) 物件投資基準</p> <p>(中略)</p> <table border="1" data-bbox="204 840 807 1124"> <tr> <td data-bbox="204 840 379 1124">開発案件投資</td> <td data-bbox="379 840 807 1124">原則として自ら土地を取得して建物を建築することは予定していない。ただし、<u>第三者が開発中の物件について、完工・引渡リスクを考慮した上で、建物竣工後の取得を条件として契約締結可能とする。保有する商業施設等の増築や拡張は自ら行うこともある。</u></td> </tr> </table> <p>(中略)</p>	開発案件投資	原則として自ら土地を取得して建物を建築することは予定していない。ただし、 <u>第三者が開発中の物件について、完工・引渡リスクを考慮した上で、建物竣工後の取得を条件として契約締結可能とする。保有する商業施設等の増築や拡張は自ら行うこともある。</u>	<p>2. 本投資法人のポートフォリオ構築方針</p> <p>(1) 物件投資基準</p> <p>(中略)</p> <table border="1" data-bbox="839 840 1445 1447"> <tr> <td data-bbox="839 840 1015 1447">開発物件投資</td> <td data-bbox="1015 840 1445 1447"><u>第三者の開発物件について、完工・引渡リスクを考慮した上で、建物竣工後の取得を条件として売買契約を締結することは可能とする。また、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を考慮した上で、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限り、更地を取得し、本投資法人又は本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が請負契約の注文者となり、新たな建物を建築することも可能とする。また、保有する物件の増築や拡張を自ら行うこともある。</u></td> </tr> </table> <p>(中略)</p>	開発物件投資	<u>第三者の開発物件について、完工・引渡リスクを考慮した上で、建物竣工後の取得を条件として売買契約を締結することは可能とする。また、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を考慮した上で、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限り、更地を取得し、本投資法人又は本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が請負契約の注文者となり、新たな建物を建築することも可能とする。また、保有する物件の増築や拡張を自ら行うこともある。</u>
開発案件投資	原則として自ら土地を取得して建物を建築することは予定していない。ただし、 <u>第三者が開発中の物件について、完工・引渡リスクを考慮した上で、建物竣工後の取得を条件として契約締結可能とする。保有する商業施設等の増築や拡張は自ら行うこともある。</u>				
開発物件投資	<u>第三者の開発物件について、完工・引渡リスクを考慮した上で、建物竣工後の取得を条件として売買契約を締結することは可能とする。また、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を考慮した上で、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限り、更地を取得し、本投資法人又は本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が請負契約の注文者となり、新たな建物を建築することも可能とする。また、保有する物件の増築や拡張を自ら行うこともある。</u>				
<p>附 則</p> <p>(中略)</p> <p>本ガイドラインは、2021年6月24日より改正する。</p>	<p>附 則</p> <p>(中略)</p> <p>本ガイドラインは、2021年6月24日より改正する。 本ガイドラインは、2022年6月23日より改正する。</p>				