

**【新規格付け】福岡リート投資法人 証券コード：8968**  
**J-REIT 発行体格付け：A+ [格付けの方向性：安定的]**

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

**【格付け理由】**

福岡リート投資法人(FRC)は2005年6月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。保有している資産は12件、1078億円(取得価格ベース、匿名組合出資持分を含まない)に上る。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9社がスポンサーとなっている。

ポートフォリオは商業施設が63%、オフィスが35%、住宅が2%。所在地域は福岡市が72%、福岡市以外の九州地方が28%である。1件あたりの平均取得価格は90億円と投資規模は大きく、取得価格で加重平均した築年数は約7年と新しい。

保有資産は集客力の高い大型商業施設と福岡でトップクラスのオフィスビルを中心に構成されている。特に、最大物件のキャナルシティ博多は1996年の開業以来、福岡のランドマークとして毎年1200万人を超える訪問客を集める複合型商業施設。都市型立地のテーマパーク型施設という希少な存在で、郊外型ショッピングモールや百貨店と差別化している。福岡地所グループの優れたマネジメントも考慮すれば、将来にわたって競争優位を維持していく可能性は高い。

福岡都市圏に60~90%、その他九州地域に10~30%投資を行う方針であるため、地域集中が存在する。ただし、福岡都市圏は日本第4の人口規模を有する都市圏であり、今後も人口拡大、商業集積が見込まれている。また、スポンサーの情報力・ネットワークを活用できる地域であることや、物件の質と収益性を重視した慎重な投資方針であることなどを考え合わせると、地域集中によるリスクは限定的である。

資産用途別では、商業施設に60~80%、オフィスビルに20~40%、その他に0~20%投資を行う方針で、商業施設でもアーバン、リージョナル、コミュニティの各タイプに投資を行う。地域分散が限定される分、用途分散および商業施設におけるタイプ、商圏の分散を図っている。

FRCは福岡地所グループのサポートを得ながら外部成長を進める方針で、資産規模1600億円に到達することを当面の目標としている。福岡地所グループは福岡都市圏を中心に多様な用途の不動産の開発・運営実績を豊富に有しており、今後も同グループからの継続的な物件供給が期待できる。

有利子負債の総資産に占める比率は、通常時において35~45%、最大50%程度を目安に運営する方針である。上場後過去5期の期末の同比率は30~41%という非常に低い水準で推移した。今後、物件の追加取得により負債比率が上昇していく可能性はあるが、レバレッジ水準を意識した投資活動や増資の実行などにより、同比率は前述の範囲に収まるだろう。

R&Iは、会社計画や過去の実績などをもとに独自のLTV(有利子負債とリザーブの無い預かり敷金・保証金をR&Iの物件評価総額で除した値)につき、中期的な推移を予測した。この予測によればR&Iが定義するLTVはおおむね30%台後半~40%台と良好な水準を維持し、高くても50%程度にとどまる見込みである。

現時点の借入金総額は446億円であるが、そのうち356億円が期間3~5年の長期借り入れとなっており、290億円は金利が返済期日まで固定されている。今後も長期固定金利の資金を中心に調達する方針である。また、借り入れの全額が無担保で、20を超える国内金融機関との取引があり、総額80億円のコミットメントラインを設定するなど、財務の柔軟性、機動性が確保されている。

**【格付け対象】**

発行者：福岡リート投資法人（証券コード：8968）

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A+（新規）	安定的

☆発行体格付けとは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** ストラクチャード・ファイナンス本部 〒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

TEL. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail [sfdept@r-i.co.jp](mailto:sfdept@r-i.co.jp)

格付けは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。