



福岡リート投資法人

2019年3月28日

各 位

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、不動産が生み出す中長期にわたる安定したキャッシュ・フローの源泉が、立地とその地域に適した物件タイプにあると考え、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、ホテル、住居、物流施設、公共施設等の多様な物件を投資対象としています。

現在、本投資法人の商業施設への投資比率（取得価格ベースで算定します。以下同じです。）の下限が60%と設定されています。かかる投資比率は、商業施設以外の投資タイプと比較して高い水準にあることから、今後の外部成長において、商業施設以外の投資タイプの取得を検討する余地が限定的となっています。

本件変更は、商業施設以外の投資タイプであるオフィスビル及びその他（ホテル、住居、物流施設、公共施設等）の優れた物件への投資をより柔軟に検討することができるようにし、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを企図しています。

また、物件運用基準の賃貸借契約形態において、GOP歩合型等の形態も対象となることを明確化するとともに、本投資法人規約第6条の規定に対応して、自己投資口の取得及び消却に関する規定を設け、自己投資口の取得及び消却を検討する際に配慮すべき事項を定めます。

#### 【主要な変更内容】

- ①資産運用基本方針の「投資タイプ」における投資比率の原則を、以下のとおり変更するもの。
  - ・商業施設への投資比率の上限を80%から70%に、下限を60%から40%に変更
  - ・オフィスビルへの投資比率の上限を40%から50%に変更
  - ・その他への投資比率の上限を20%から30%に変更
- ②ポートフォリオ構築方針の「賃貸借契約形態」に、GOP歩合型等の賃貸借契約を追記するもの。
- ③同方針の「財務方針」に自己投資口の取得及び消却について規定を設けるもの。

※変更内容の詳細につきましては、別紙の「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

2019年3月28日

3. その他

2019年3月28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一部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】

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>(3) 投資対象とその取得方法</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）。オフィスビルと商業施設ではリスク・リターンが異なるため、分散を図ることができるが、本投資法人は特に商業施設に重点的に投資を行う。商業施設は、その生み出す収益性が消費に支えられており、必ずしも地価動向と連動しないという特性を有し、また福岡地所グループの開発力及び運営力を最も活用することができる投資対象であると考えからである。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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">投資比率</th> <th style="text-align: center;">主な投資対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">商業施設</td> <td style="text-align: center;"><u>60</u>～<u>80</u>%</td> <td style="text-align: center;">アーバン、リージョナル、コミュニティ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">オフィスビル</td> <td style="text-align: center;">20～<u>40</u>%</td> <td style="text-align: center;">Aクラス、セール・アンド・リースバック</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">0～<u>20</u>%</td> <td style="text-align: center;">ホテル、住居、物流施設、公共施設等</td> </tr> </tbody> </table>	用途	投資比率	主な投資対象	商業施設	<u>60</u> ～ <u>80</u> %	アーバン、リージョナル、コミュニティ	オフィスビル	20～ <u>40</u> %	Aクラス、セール・アンド・リースバック	その他	0～ <u>20</u> %	ホテル、住居、物流施設、公共施設等	<p>1. 福岡リート投資法人の資産運用の基本方針</p> <p>(3) 投資対象とその取得方法</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）。オフィスビルと商業施設ではリスク・リターンが異なるため、分散を図ることができるが、本投資法人は特に商業施設に重点的に投資を行う。商業施設は、その生み出す収益性が消費に支えられており、必ずしも地価動向と連動しないという特性を有し、また福岡地所グループの開発力及び運営力を最も活用することができる投資対象であると考えからである。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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">投資比率</th> <th style="text-align: center;">主な投資対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">商業施設</td> <td style="text-align: center;"><u>40</u>～<u>70</u>%</td> <td style="text-align: center;">アーバン、リージョナル、コミュニティ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">オフィスビル</td> <td style="text-align: center;">20～<u>50</u>%</td> <td style="text-align: center;">Aクラス、セール・アンド・リースバック</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">0～<u>30</u>%</td> <td style="text-align: center;">ホテル、住居、物流施設、公共施設等</td> </tr> </tbody> </table>	用途	投資比率	主な投資対象	商業施設	<u>40</u> ～ <u>70</u> %	アーバン、リージョナル、コミュニティ	オフィスビル	20～ <u>50</u> %	Aクラス、セール・アンド・リースバック	その他	0～ <u>30</u> %	ホテル、住居、物流施設、公共施設等
用途	投資比率	主な投資対象																							
商業施設	<u>60</u> ～ <u>80</u> %	アーバン、リージョナル、コミュニティ																							
オフィスビル	20～ <u>40</u> %	Aクラス、セール・アンド・リースバック																							
その他	0～ <u>20</u> %	ホテル、住居、物流施設、公共施設等																							
用途	投資比率	主な投資対象																							
商業施設	<u>40</u> ～ <u>70</u> %	アーバン、リージョナル、コミュニティ																							
オフィスビル	20～ <u>50</u> %	Aクラス、セール・アンド・リースバック																							
その他	0～ <u>30</u> %	ホテル、住居、物流施設、公共施設等																							
<p>2. 本投資法人のポートフォリオ構築方針</p> <p>(2) 物件運用基準</p> <p>② 賃貸借契約形態</p> <p>商業施設のテナント賃貸借契約においては、長期固定の賃貸借契約を原則とする。ただし、アーバン、リージョナルのカテゴリーにおいては、賃貸期間に弾力性を持たせることや定期借家契約の導入等により、消費者のニーズを反映できるテナント入替を行える運用とする。また、<u>売上歩合型</u>の賃貸借契約を組み合わせることにより、景気拡大時の賃料収入増額も可能となる仕組みも取り入れる。</p>	<p>2. 本投資法人のポートフォリオ構築方針</p> <p>(2) 物件運用基準</p> <p>② 賃貸借契約形態</p> <p>商業施設のテナント賃貸借契約においては、長期固定の賃貸借契約を原則とする。ただし、アーバン、リージョナルのカテゴリーにおいては、賃貸期間に弾力性を持たせることや定期借家契約の導入等により、消費者のニーズを反映できるテナント入替を行える運用とする。また、<u>売上歩合・GOP歩合型</u>等の変動賃料を含む賃貸借契約を組み合わせることにより、景気拡大時の賃料収入増額も可能となる仕組みも取り入れる。</p>																								
<p>(6) 財務方針</p> <p>③ 現預金等の管理方針</p>	<p>(6) 財務方針</p> <p>③ 自己投資口の取得及び消却</p> <p><u>資本効率の向上及び投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討する。この場合、中長期的な投資主価値の向上の</u></p>																								

	<p><u>観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、金融市場動向等を慎重に見極め、市況への影響等にも十分配慮した上で、実施の可否及び規模を判断するものとする。</u></p> <p>④ 現預金等の管理方針</p>
<p>附則</p> <p>(中略)</p> <p>本ガイドラインは、2018年6月29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、2018年6月29日より改正する。 <u>本ガイドラインは、2019年3月28日より改正する。</u></p>

【参考】

現在のポートフォリオ状況と投資タイプ毎の投資比率

投資タイプ	取得価格 (百万円)	取得価格に対する 投資比率	本件変更後の 運用ガイドライン における投資比率
商業施設	116,083	59.2%	40～70%
オフィスビル	52,730	26.9%	20～50%
その他	27,166	13.9%	0～30%
合 計	195,979	100.0%	-