

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年6月23日
【発行者名】	福岡リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 古池 善司
【本店の所在の場所】	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
【事務連絡者氏名】	株式会社福岡リアルティ 企画部長 田村 圭志
【連絡場所】	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
【電話番号】	092 - 272 - 3900
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

1【提出理由】

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。）は、2022年6月23日開催の取締役会において、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を明確化すること等を目的として、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針を定める運用ガイドラインの一部変更を決議しました。これに伴い、2022年5月31日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針」の一部が変更されることになりましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（1）変更の内容についての概要

直近有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針」の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

（中略）

2 投資方針

（1）投資方針

基本理念

（中略）

<変更前>

（ロ） 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、投資主利益の最大化を目指します（Our Mission）。

（ハ） 九州、とりわけ福岡都市圏に重点を置いて、福岡・九州地域の個別事情に精通した本資産運用会社の情報力とノウハウを活かして運用を行います（Act Local）。

この結果、本投資法人は、

- a．情報の早さ・厚み
- 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）
- c．行政・経済界等との強力な地元ネットワーク
- d．地元に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投資主の利益の最大化を図ります。

（後略）

<変更後>

（ロ） 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、投資主の最善の利益を目指します（Our Mission）。

（ハ） 九州、とりわけ福岡都市圏に重点を置いて、福岡・九州地域の個別事情に精通した本資産運用会社の情報力とノウハウを活かして運用を行います（Act Local）。

この結果、本投資法人は、

- a．情報の早さ・厚み
- 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）
- c．行政・経済界等との強力な地元ネットワーク
- d．地元に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投資主の最善の利益を図ります。

（後略）

投資対象とその取得方法

（中略）

（ロ）投資タイプ

<変更前>

投資対象エリアを限定していることから、本投資法人は、投資タイプについては柔軟にあらゆる物件を対象とします（総合型）。これにより、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ます。

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します。

（後略）

<変更後>

投資対象エリアを限定していることから、本投資法人は、投資タイプについては柔軟にあらゆる物件を対象とします（総合型）。これにより、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ます。

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します。なお、投資対象が底地の場合には、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します。

（後略）

（ハ）投資対象の取得手法

（中略）

<変更前>

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

本投資法人は、九州全域における総合ディベロッパーとしての高い開発・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ます。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します。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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・取得していきます。

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

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します。

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します。

（ ）稼働又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。

（ ）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。

（ ）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。

<変更後>

c. 開発物件への投資

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ます。

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（ ）から（ ）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ます。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します。

（ ）稼動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。

（ ）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。

（ ）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。

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（ ）から（ ）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ます。

（ ）開発用地のリスク（土壌汚染等）については対応済みであること。

（ ）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。

（ ）請負契約締結が可能な建築計画が立案されていること。

（ ）竣工後のテナント確保の蓋然性があること。

（ ）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。

（ ）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。

ポートフォリオ構築方針

(イ)物件投資基準

個々の物件の選別にあたっては、下表に記載する投資基準に従い、十分に調査を実施し、総合的な検討を行った上で、投資を決定します。

<変更前>

	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居、物流施設他
立地	地域基準に基づき、商圈の現状及び将来性を外部専門家に調査させ、経済性、収益性等を慎重に判断した上で投資を決定します。			
規模	延床1,500㎡以上	延床3,000㎡以上	-	-
最低投資額	5億円	10億円	10億円	5億円 (住宅を除く)
取得価格制限	利害関係者からの取得は鑑定評価額を上限とします（当該不動産等の取得に要する費用（売買媒介手数料、公租公課等）は含みません。）。			
耐震性	新耐震基準又はそれと同水準以上の耐震性能を有している物件に投資します。			
付保基準	本投資法人、投資主の損害軽減を基本に適切と判断される内容の火災保険等を付保します。地震保険は、ポートフォリオPML（予想最大損失率）が10%を超えた場合、又は個別にPMLが15%を超えている物件について付保を検討します。上記基準を超えない場合でも、保険料、免責金額等、費用対効果を総合的に吟味し、地震保険への加入について検討します。			
テナント	テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に判断します。			
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ません。ただし、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します。保有する商業施設等の増築や拡張を自ら行うこともあります。			
環境・地質等	アスベスト、フロン、PCB、土壤汚染等、十分に調査、考慮した上で投資を決定します。			
その他	既に取得している物件の増築部分並びにポートフォリオとしての物件購入を行う場合等、1物件当たりの投資金額が最低投資額基準に満たないケースもあります。			

(後略)

<変更後>

	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居、物流施設他
立地	地域基準に基づき、商圈の現状及び将来性を外部専門家に調査させ、経済性、収益性等を慎重に判断した上で投資を決定します。			
規模	延床1,500㎡以上	延床3,000㎡以上	-	-
最低投資額	5億円	10億円	10億円	5億円 (住宅を除く)
取得価格制限	利害関係者からの取得は鑑定評価額を上限とします（当該不動産等の取得に要する費用（売買媒介手数料、公租公課等）は含みません。）。			
耐震性	新耐震基準又はそれと同水準以上の耐震性能を有している物件に投資します。			
付保基準	本投資法人、投資主の損害軽減を基本に適切と判断される内容の火災保険等を付保します。地震保険は、ポートフォリオPML（予想最大損失率）が10%を超えた場合、又は個別にPMLが15%を超えている物件について付保を検討します。上記基準を超えない場合でも、保険料、免責金額等、費用対効果を総合的に吟味し、地震保険への加入について検討します。			
テナント	テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に判断します。			
開発物件投資	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します。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します。また、保有する物件の増築や拡張を自ら行うこともあります。			
環境・地質等	アスベスト、フロン、PCB、土壤汚染等、十分に調査、考慮した上で投資を決定します。			
その他	既に取得している物件の増築部分並びにポートフォリオとしての物件購入を行う場合等、1物件当たりの投資金額が最低投資額基準に満たないケースもあります。			

(後略)

(2) 変更の年月日
2022年6月23日