

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年3月28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 松雪 恵津男
【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 専務取締役企画部長 江口 彰
【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。）の運用に関する基本方針が以下のとおり変更されますので、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) 変更の理由

2019年3月28日開催の、本投資法人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。）の取締役会において、本資産運用会社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。）の一部変更が承認されたことに伴い、本投資法人における運用に関する基本方針が同日付で一部変更されます。

運用ガイドラインの一部変更として、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ため、本投資法人が、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すること、並びに、物件運用基準の賃貸借契約形態において、変動賃料には、売上歩合型に加えてGOP歩合型等が含まれることを明確にすること等を定めています。

(2) 変更の内容についての概要

2018年11月29日付で提出した有価証券報告書の「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」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク（1）リスク要因」の一部を以下のとおり変更します。

_____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

2 投資方針

(1) 投資方針

② 投資対象とその取得方法

(ロ)投資タイプ

(前略)

<変更前>

用途	投資比率	主な投資対象
商業施設	60～80%	アーバン、リージョナル、コミュニティ
オフィスビル	20～40%	Aクラス、セール・アンド・リースバック
その他	0～20%	ホテル、住居、物流施設、公共施設等

(後略)

<変更後>

用途	投資比率	主な投資対象
商業施設	40～70%	アーバン、リージョナル、コミュニティ
オフィスビル	20～50%	Aクラス、セール・アンド・リースバック
その他	0～30%	ホテル、住居、物流施設、公共施設等

(後略)

③ ポートフォリオ構築方針

(ロ) 物件運用基準

b. 賃貸借契約形態

<変更前>

商業施設のテナント賃貸借契約は、長期固定の賃貸借契約とすることを原則とします。ただし、アーバン、リージョナルの категория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えを行えるように運用します。また、売上歩合型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ています。

<変更後>

商業施設のテナント賃貸借契約は、長期固定の賃貸借契約とすることを原則とします。ただし、アーバン、リージョナルの категория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えを行えるように運用します。また、売上歩合・GOP歩合型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ています。

3 投資リスク

(1) リスク要因

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

<変更前>

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産（以下、「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減少等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

(後略)

<変更後>

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産（以下、「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、売上歩合型賃料が採用されている場合のテナントの売上減少、GOP歩合型賃料が採用されている場合のテナントのGOP減少等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

(後略)

(3) 変更の年月日

2019年3月28日