



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第30期 決算説明資料 銘柄コード [8968] 2019年3月1日~2019年8月31日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第30期 決算説明資料

〔銘柄コード 8968〕 2019年3月1日～2019年8月31日

決算報告	1
業績予想	4
保有物件の運営状況	6
資産規模の拡大	14
財務体制	16
期末鑑定評価額	18
福岡・九州の近況	20
サステナビリティ	23
Appendix	24

※金額及び比率の端数処理…本書では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。

この資料には、将来の業績、計画、または経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、この資料及びこの資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。

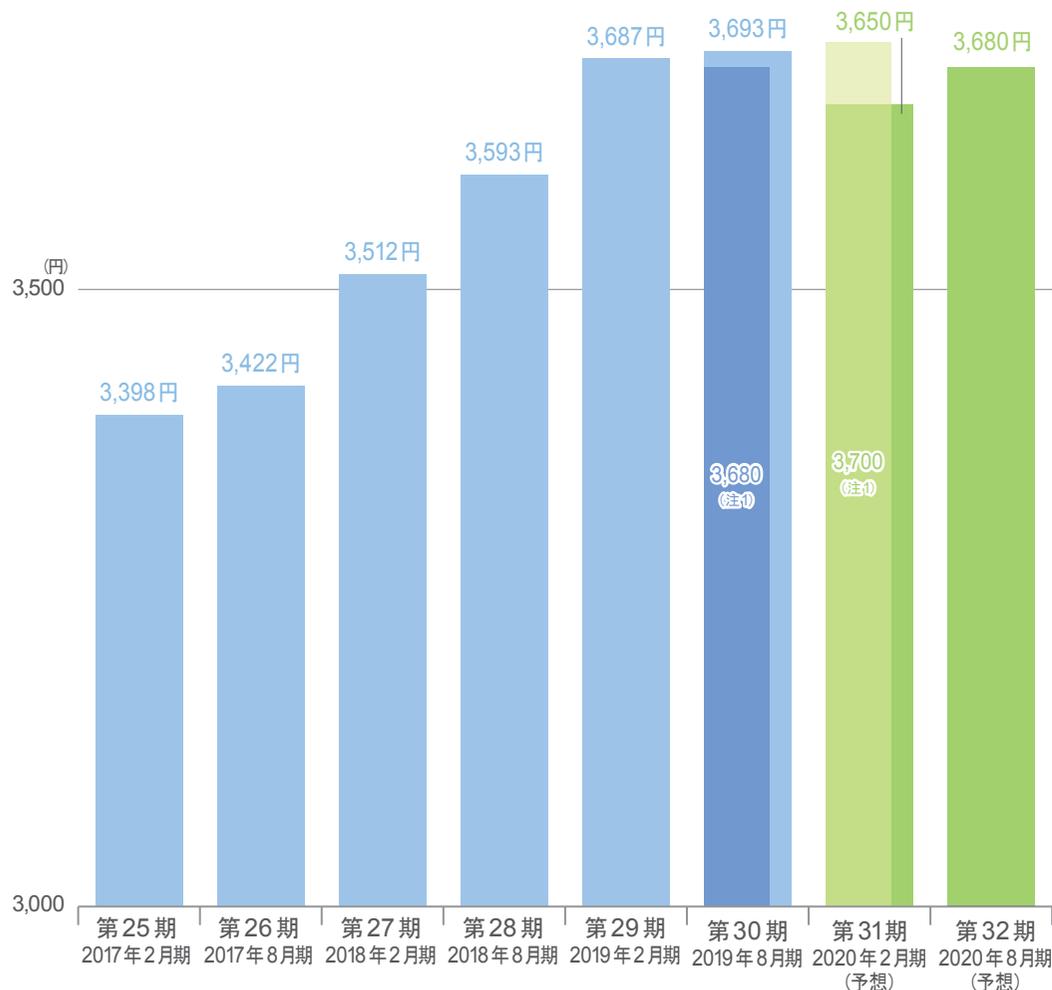
また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいてこの資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性または完全性を保証するものではありません。

この資料の記載事項は全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

この資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

投資にかかる最終的決定は投資価値の減少など投資に係るリスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

第30期のトピックス



1口当たり分配金
第30期 (2019年8月期) 実績 **3,693円** 前期比 +6円
予想比 +13円

(注1) 第29期決算発表時公表予想

内部成長

◎ キャナルシティ博多

- ・7月以降は訪日韓国旅行客数減少の影響を一部テナントで受けるも、アクアパノラマの新コンテンツの集客効果や新店導入等により集客は堅調に推移
- ・第31期以降は訪日韓国旅行客数の減少可能性を見込む

◎ オフィスビル

- ・賃料改定による過去最高の賃料増額を実現、第31期以降の増額改定も順調に進捗
- 賃料改定による月額賃料増加額 (第30期) **2.0百万円**
- ・テナント入退去によるダウンタイムが発生するも、入替による賃料単価の上昇
- テナント入替時賃料単価上昇率 (第30期) **32.0%**

◎ 水光熱費低減による物件の収益性改善

外部成長

- ◎ 2018年12月 (第29期) に取得したティサージュホテル那覇の通期寄与
- ◎ 投資タイプ別の投資比率変更に沿った厳選投資の継続検討

財務運営

◎ グリーンファイナンス

グリーンファイナンスフレームワークを策定し、グリーンローンを22億円調達

平均支払金利 (注2)	平均負債残存年数	固定化比率	第30期末LTV
0.72%	6.0年	90.2%	39.7%

(注2) 金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

損益計算書・分配金（前期比）

第28期・第29期取得物件の固都税発生があるものの分配金は前期比+6円の3,693円

（単位：百万円（未満切捨））

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

科目		第29期（A） ～2019年2月28日	第30期（B） ～2019年8月31日	増減 （B-A）
経営損益	営業収益	9,242	9,231	① ▲11
	不動産賃貸収入	8,604	8,530	▲74
	その他不動産賃貸収入	637	700	62
	営業費用	5,936	5,913	▲23
	賃貸事業費用	5,274	5,250	② ▲23
	資産運用報酬	532	540	8
	資産保管手数料	7	7	0
	一般事務委託手数料	54	55	1
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	59	50	▲8
営業利益		3,306	3,318	12
営業外損益	営業外収益	2	0	▲1
	営業外費用	372	379	③ 6
	支払利息（投資法人債を含む）	275	279	4
	融資関連費用	91	93	1
	その他営業外費用	5	5	-
経常利益		2,935	2,939	3
税引前当期純利益		2,935	2,939	3
法人税等		1	0	▲0
当期純利益		2,934	2,939	4

分配金	分配金の額	2,934	2,939	4
	一口当たり分配金	3,687円	3,693円	6円

■営業損益

① 第29期取得物件通期寄与 （ティサージホテル那覇）	+48
チャンネルシティ博多 （内 フロート賃料の季節変動分）	▲47 ▲32
チャンネルシティ博多・B （内 フロート賃料の季節変動分）	▲36 ▲37
パークプレイス大分 （内 水光熱収入増）	+10 +11
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル オフィスビル（その他） （内 不動産賃貸収入増） （内 水光熱収入増等）	▲7 +26 +12 +14
その他	▲5
計	▲11
② 水光熱費減	+18
修繕費減	+98
公租公課増 （内 第28期・第29期取得物件）	▲72 ▲58
減価償却費増 （内 第29期取得物件）	▲29 ▲12
その他費用減	+8
計	+23

■営業外損益

③ 営業外費用増 （内 借入関連費用増）	▲6 ▲6
-------------------------	----------

損益計算書・分配金（予想比）

分配金は予想比+13円の3,693円

（単位：百万円（未満切捨））

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

科目		第30期予想 (A) (第29期決算発表時公表予想)	第30期 (B) ~2019年8月31日	増減 (B-A)
経営損益	営業収益	9,305	9,231	① ▲73
	不動産賃貸収入		8,530	
	その他不動産賃貸収入		700	
	営業費用	5,993	5,913	② ▲80
	賃貸事業費用		5,250	
	資産運用報酬		540	
	資産保管手数料		7	
	一般事務委託手数料		55	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		50	
営業利益	3,311	3,318	7	
営業外損益	営業外収益	0	0	▲0
	営業外費用	381	379	▲2
	支払利息（投資法人債を含む）		279	
	融資関連費用		93	
	その他営業外費用		5	
経常利益	2,930	2,939	9	
税引前当期純利益	2,930	2,939	9	
法人税等	1	0	▲0	
当期純利益	2,929	2,939	9	

分配金	分配金の額	2,929	2,939	10
	一口当たり分配金	3,680円	3,693円	13円

■営業損益

①	キャナルシティ博多・B	▲25
	パークプレイス大分	▲12
	(内 水光熱収入減)	▲11)
	サンリブシティ小倉	▲8
	木の葉モール橋本	+3
	(内 水光熱収入減)	▲2)
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	▲14
	その他	▲17
	(内 水光熱収入減)	▲12)
	計	▲73
②	水光熱費減	+34
	修繕費減	+19
	その他費用減	+27
	計	+80

第31期 業績予想

訪日韓国旅行客数の減少可能性を見込み、分配金を3,650円に修正

第31期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第30期実績 A	第31期予想 (第29期決算発表 時公表予想) B	第31期 (今回公表) C	第30期実績 差異 C-A	第31期 公表予想差異 C-B
営業収益	9,231	9,321	9,270	① 39	▲50
営業費用	5,913	5,993	5,989	② 76	▲3
営業利益	3,318	3,328	3,281	▲36	▲46
営業外収益	0	0	0	0	-
営業外費用	379	382	375	▲4	▲7
経常利益	2,939	2,946	2,907	▲32	▲39
当期純利益	2,939	2,945	2,906	▲33	▲39
分配金の額	2,939	2,945	2,905	▲34	▲39
1口当たり分配金	3,693円	3,700円	3,650円	▲43円	▲50円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

第30期実績と今回公表予想差異要因

① キャナルシティ博多 (内 フロート賃料の季節変動分)	+9 (+16)
キャナルシティ博多・B (内 フロート賃料の季節変動分)	+48 (+24)
パークプレイス大分 (内 水光熱収入減)	▲8 (▲10)
オフィスビル (内 不動産賃貸収入増 (内 水光熱収入減等))	+1 (+19) (▲18)
その他	▲11
計	+39
② 水光熱費減	+39
修繕費増	▲64
減価償却費増	▲10
販管費増	▲38
その他費用増	▲3
計	▲76

第32期 業績予想

オフィスの賃料増額による営業収益の増加を見込む

第32期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第31期予想 (今回公表) A	第32期予想 (今回公表) B	第31期 公表予想差異 B-A
営業収益	9,270	9,350	① 80
営業費用	5,989	6,041	② 52
営業利益	3,281	3,309	27
営業外収益	0	0	-
営業外費用	375	379	4
経常利益	2,907	2,930	23
当期純利益	2,906	2,929	23
分配金の額	2,905	2,929	23
1口当たり分配金	3,650円	3,680円	30円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

■第31期今回公表予想との差異要因

① キャナルシティ博多 (内 フロート賃料の季節変動分)	▲24 ▲16)
キャナルシティ博多・B (内 フロート賃料の季節変動分)	▲20 ▲24)
パークプレイス大分 (内 水光熱収入増)	+33 +19)
オフィスビル (内 不動産賃貸収入増 (内 水光熱収入増等)	+64 +45) +19)
ティサージホテル那覇 その他	+10 +17)
計	+80
② 水光熱費増 減価償却費増 その他費用減	▲38 ▲18 +4)
計	▲52

キャナルシティ博多（全体）の近況①

7月以降訪日韓国旅行客数の減少の影響が一部テナントで生じたが、総じて来場・売上は堅調に推移

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2018年9月～2019年8月
売上(年間計)(注1)

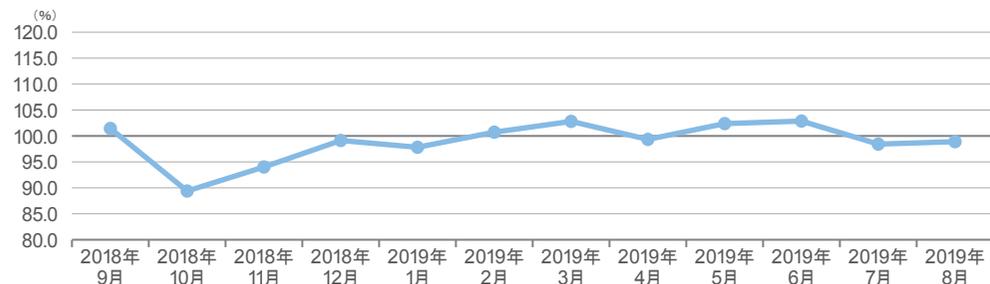
311億円
前年比 ▲1.3%

サウスビルでの大規模テナントリニューアルに伴う区画クローズの影響が残り、売上減少。訪日韓国旅行客数減少の影響が一部発生したものの、体験価値・感動消費を創出する施設運営により、第30期は前年同期比全館売上100.7%。引き続き、来場客数を増加させるために施設活性化を図る。

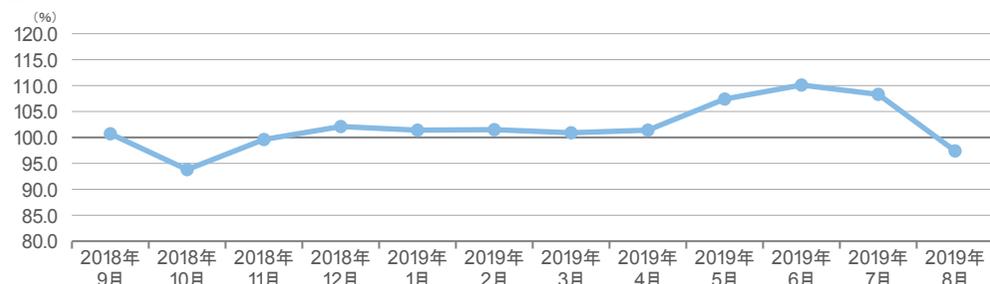
※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。

(注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。

売上(注1)の前年比月別増減率(2018年9月～2019年8月)

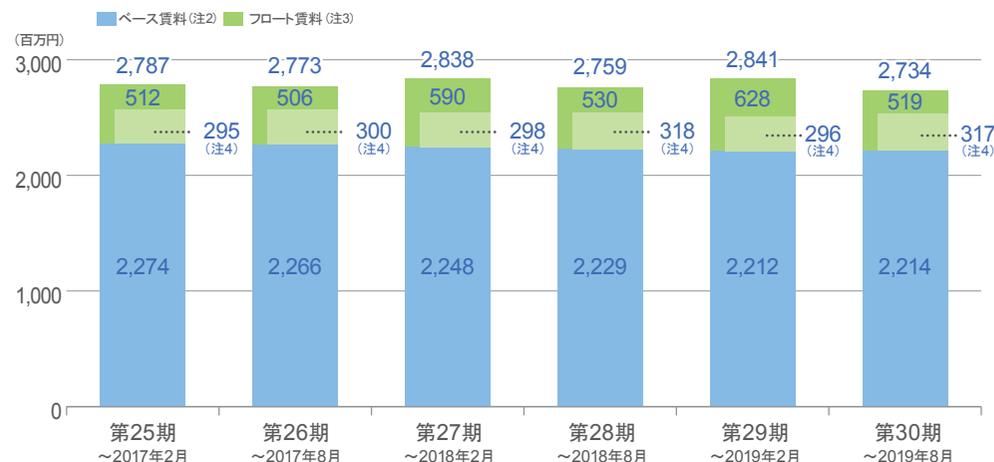


来場者の前年比月別増減率(2018年9月～2019年8月)



出典：福岡地所株式会社のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B 賃料推移



(注2)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費の合計額を記載しています。

(注3)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を記載しています。

(注4) キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

アクアパノラマ第10弾「エヴァンゲリオン使徒、博多襲来」



2019年6月1日からキャナルアクアパノラマ第10弾「エヴァンゲリオン使徒、博多襲来」公開。併せてエヴァンゲリオンのアイテムが揃うオフィシャルストアがオープン。公開後、上演時間以降の来場者が増加。

キャナルシティ博多（全体）の近況②

楽しさアジアNO.1のインターナショナルSCを目指して

体験価値の提供とキャナルエリア周辺との連携



※画像はイメージです。

今年のキャナルスプラッシュにはバブルスプラッシュも登場。多くの子供たちから愛され、最高約25mまで到達する噴水等の水のアトラクションで楽しく涼しくびしょぬれになりながら夏を体感。



キャナルシティ博多と隣接した清流公園で行われる千年夜市とコラボしたナイトマーケット。今年は新しく「キャナルナイトパーキング」と題して、駐車場スペースを活用して期間限定開催。(開催日: 9/12~9/16、9/26~9/29、10/18~10/20)

人気コンテンツとのコラボレーション

◎カービィカフェ



©Nintendo/HAL Laboratory, Inc.

2019年8月8日から期間限定店をオープン。博多限定メニューも多数。「星のカービィ」の世界観を体感。グッズの買い物も楽しめるカービィカフェ ザストアも同時開催！(ノースビルB1区画)

◎ガンダム



※イメージです。実際とは一部異なります。

©創通・サンライズ

2019年11月30日から九州初のガンダムファンに向けたフラッグシップショップ国内2号店『THE GUNDAM BASE FUKUOKA』及び『GUNDAM Café』が同時オープン。(サウスビル1F区画)

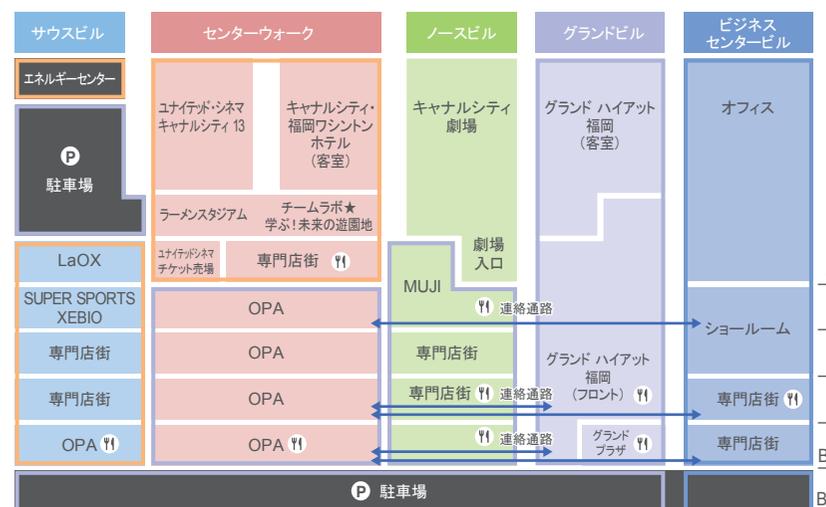
キャッシュレス対応 コード決済サービス

キャナルシティ博多では、2019年4月より順次、スマートフォンを用いたQRコード・バーコード決済サービスの取り扱いを開始。今回導入されたサービスは、LINE Pay・PayPay・楽天ペイ(アプリ決済)・Origami Pay・プリン(pring)・d払い・メルペイで、多くの国内ペイメントのQRコード決済に対応。



— キャナルシティ博多
— キャナルシティ博多・B
— キャナルシティ・ビジネスセンタービル

※キャナルシティ劇場、イーストビルについては現時点において本投資法人が保有する予定はありません。



パークプレイス大分及び木の葉モール橋本の近況

●パークプレイス大分



※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。

2018年9月～2019年8月
売上(年間計)

249億円
前年比 ▲0.8%

話題性のあるテナントへの入替、集客力の高いイベントに取り組むことで、売上は安定的に推移。来場者の利便性を強化するため、2019年3月より、新駐車場管制システムを導入。

■新駐車場管制システム導入

◎空いている駐車場が一目でわかり、駐車スペースまで迷わず誘導



誘導サインで空き状況を事前に
お知らせ



「LED照明」で矢印を表示し、
迷わず空車スペースまで誘導



WEBで館内・館外駐車場の
空き状況をチェック可能

■ハッピードリームサーカス大分公演



2019年8月30日～2019年11月5日まで、パークプレイス大分の第三駐車場に特設会場を設置し、開催中。パークプレイス大分では、サーカスのチケット提示で、割引などのサービスが受けられるスペシャル企画を実施。

■パークプレイス大分 イベントの実施



●木の葉モール橋本



※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。
(注) 共用部の催事店舗での売上を除いた売上を集計しています。

2018年9月～2019年8月
売上(年間計)(注)

159億円
前年比 ▲1.2%

2019年6月にオープンした近隣店舗の影響を受け一時的に売上は減少したものの、第30期の来場者数は前年同期比101.3%と堅調に推移。2019年9月19日には開業から8周年目で累積来場者数が5,000万人を突破。

■空中あそびば「とぼんね」



2019年8月にオープン1周年を迎え、利用者5万人を突破。ポイント貯めて特典がもらえる「とぼんねカード」を導入。毎月15日は、ポイントが2倍になる「とぼんねデー」も新設。

■木の葉モール橋本 夏のイベントの実施



夏休みの自由研究課題のヒント・作業をメインにしたワークショップを展開し、全38日間で約6,000名が参加

ガーデンコートに巨大スクリーンを設置し、観覧無料の野外映画上映を開催

昔懐かしの駄菓子と縁日の「思い出横丁」と週末限定で、射的や魚釣り等1回100円で遊べる「はしもと夜市」を開催

■周辺地図



■利便性改善



2019年4月から電子マネーや合計9種のQRコード決済サービスを導入。2019年8月からは、LINE公式アカウントを利用したフードコートの事前注文・決済・呼出サービスの実証実験を開始。

サンリブシティ小倉及びティサージホテル那覇の近況

●サンリブシティ小倉



2018年9月～2019年8月
売上(年間計)(注1)

前年比 ▲3.9%

台風の影響や梅雨明けが遅く例年より気温が低かったため、夏物衣料が不調。年始の地元百貨店の閉店セールや営業時間の変更等の影響もあり、売上は前年割れとなった。

(注1) 株式会社サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

立地環境



食品スーパーのサンリブを核として約110の専門店が構成されたSC(2005年開業、2014年大規模リニューアル)

●商圈別人口・世帯数(2015年国勢調査)

	3km圏	5km圏	7km圏
人口総数	約10.1万人	約26.7万人	約40.1万人
世帯数	約4.2万戸	約11.9万戸	約18.1万戸

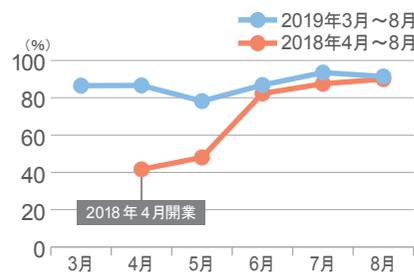
●ティサージホテル那覇



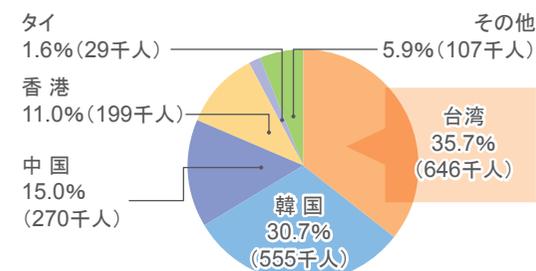
	第29期(2019年2月期)	第30期(2019年8月期)
客室稼働率	86.6%	87.2%
ADR(注2)	9,378円	9,379円
RevPAR(注3)	8,123円	8,176円

(注2)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
(注3)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。また、当該数値は、ADR×客室稼働率の値と同値になります。

客室稼働率の推移

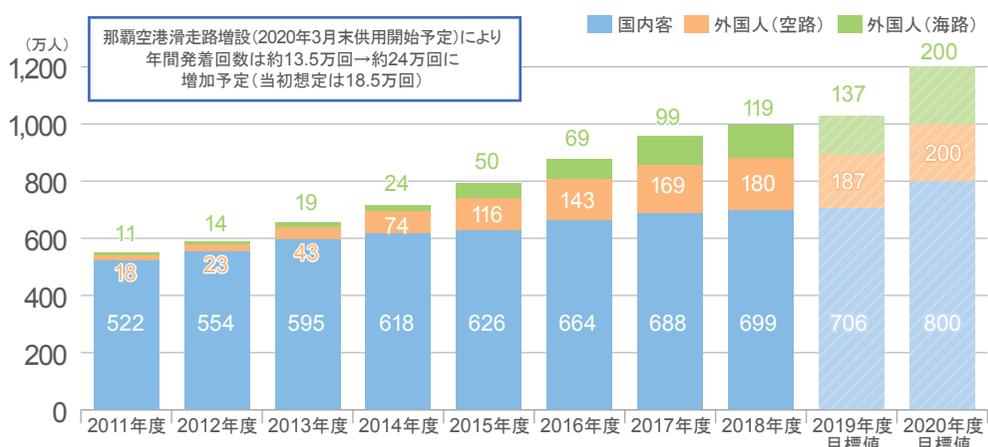


●沖縄県 外国人入国者の割合(2018年)



※船舶観光上陸許可での入国者は含まれません。
出典：法務省「出入国管理統計表」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

●沖縄県 入域観光客数の推移

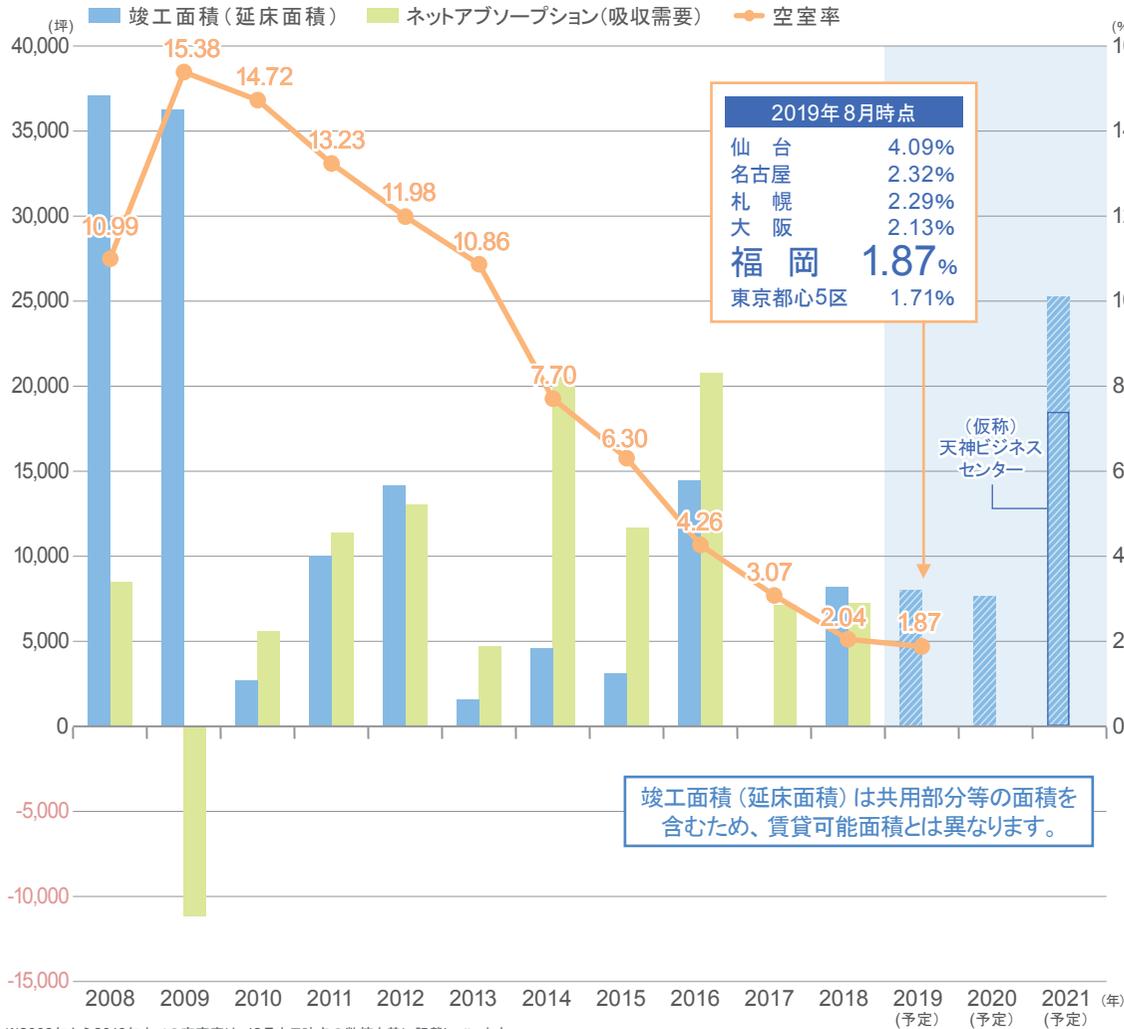


出典：沖縄県「入域観光客統計概況」「令和元年度ビジッとおきなわ計画」「沖縄観光推進ロードマップ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡のオフィス市況

空室率は1%台で推移し、平均募集賃料は26ヶ月連続で上昇

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向

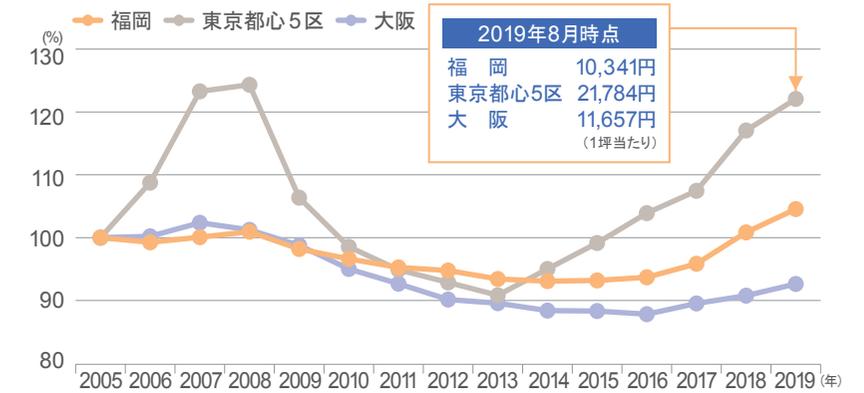


※2008年から2018年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 ※ネットアブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。
 2019年、2020年、2021年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移

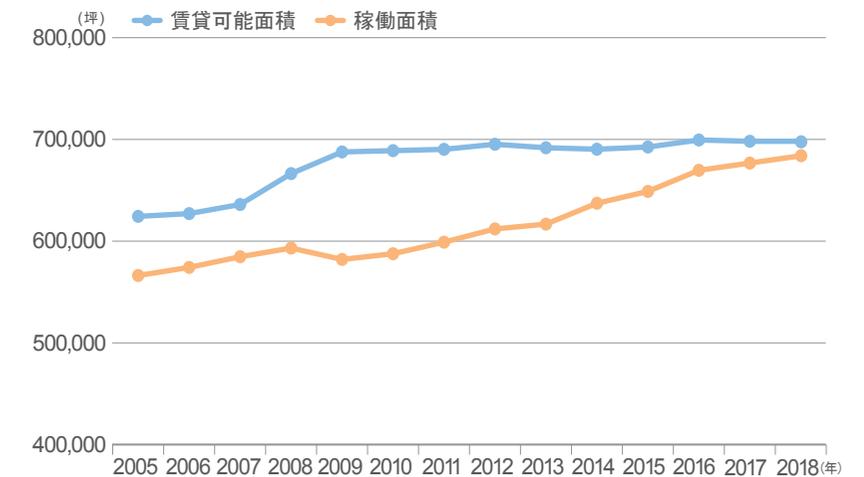
◎平均募集賃料の推移 (2005年を100とした場合)

福岡ビジネス地区の平均募集賃料は2018年8月から2019年8月の1年間で5.2%上昇



※2005年から2018年のデータは、12月時点の数値を基に記載しています。
 出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

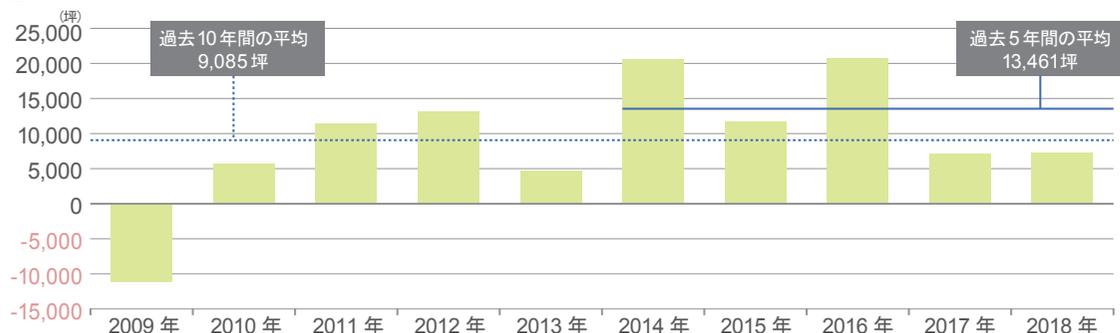
福岡ビジネス地区／賃貸可能面積・稼働面積の推移



出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

活況な福岡オフィスマーケットを支えるオフィス需要

過去10年間のネットアブソープション（吸収需要）の推移



出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の企業誘致の実績

◎企業進出を支援する行政サポート（福岡市立地交付金制度等）

●進出企業数＋企業進出による増加雇用者数の推移

	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
進出企業数	35社	53社	52社	62社	58社	57社	57社
雇用者数	2,180人	2,966人	1,290人	2,213人	2,989人	1,041人	1,334人

（主な分野別進出企業数）

	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
クリエイティブ関連産業	13社	18社	18社	33社	28社	40社	38社
コールセンター	3社	7社	7社	8社	12社	9社	7社

●2013年度以降の主な進出企業

	クリエイティブ産業	コールセンター	その他
2018年度	ZOZOテクノロジーズ GMOペイメントゲートウェイ	メルペイ トランスコスモス	アクセントチャー ヤフー
2017年度	エイチーム	-	-
2016年度	アカツキ、さくらインターネット	メルカリ	-
2015年度以前	LINE	アマゾンジャパン	マスマチュアル生命保険

出典：福岡市経済観光文化局のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

オフィスマーケットを支えるオフィス需要

◎新規事業所開設（支店・本社）

・IT関連企業、コールセンター、シェアオフィス等の新規需要

◎拡張移転・増床

・オフィス拡張ニーズ、オフィス建替えによる移転需要

◎立地改善（郊外→市中心部）等

・交通利便性、人材採用の観点から郊外から市中心部への移転の動き
・自社ビルからの移転

福岡の強みと課題

◎福岡の強み

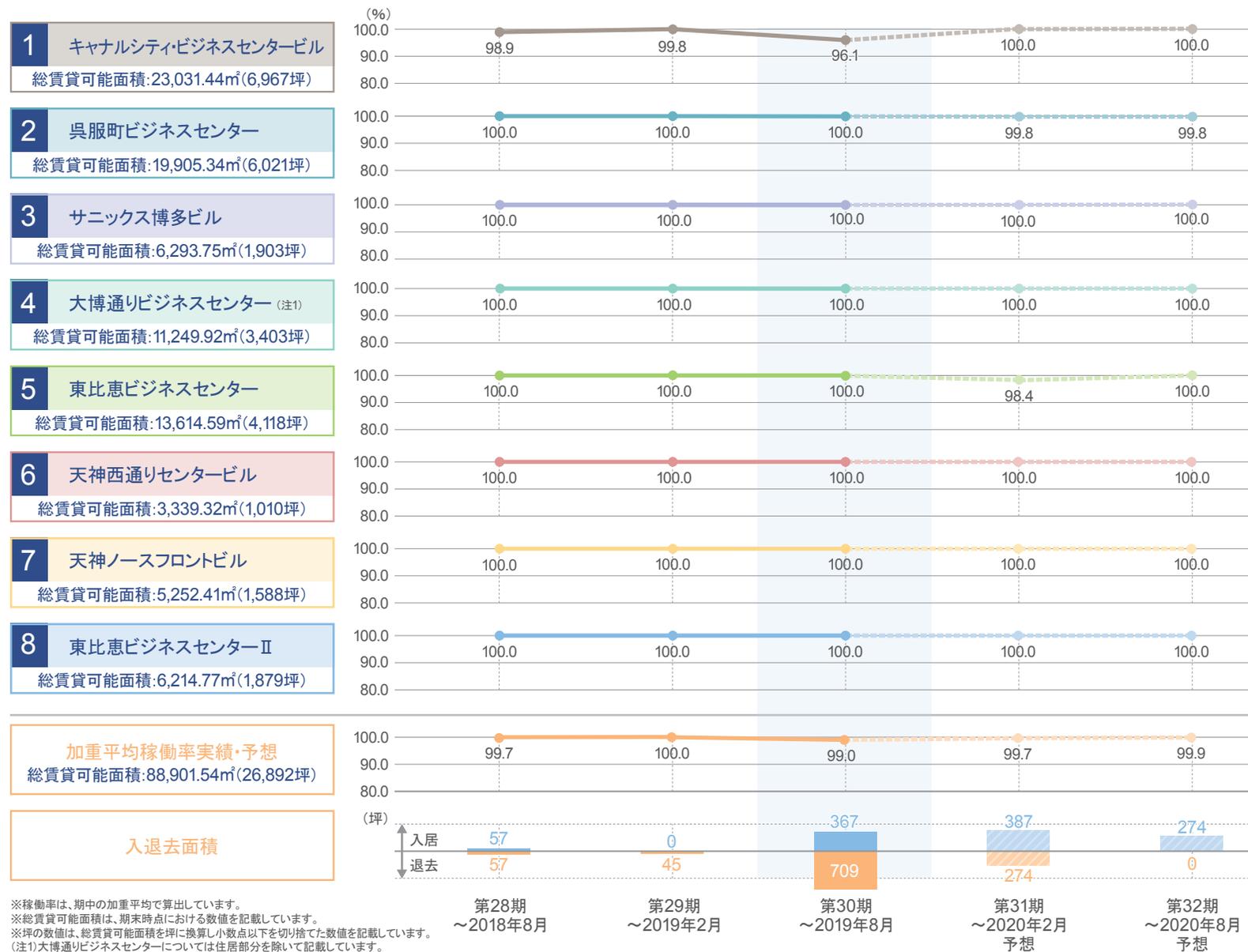
- 人材採用の容易性（人口増加率が高く若者率が高い）
- 大学・短大・専門学校が多く人材が豊富
- 廉価なビジネスコスト（オフィス賃料、人件費）
- 住みよいまち（生活コスト、居住環境）
- 交通利便性の高さ（空港との近接性、アジアのゲートウェイ）
- バックアップ拠点としての適性（地震リスクが低く、東京圏との同時被災リスクが低い）
- スタートアップ支援（国家戦略特区〈グローバル創業・雇用創出特区〉）

◎現状の課題

- オフィス需給環境の逼迫による貸床の枯渇
- BCP対策等、外資系企業のニーズに対応するハイグレードオフィスの不足
→再開発プロジェクトを通じた新たな需要創出

オフィスビル稼働率実績・予想

高稼働を維持しつつ、賃料単価は順調に上昇



※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。

主なテナント入替

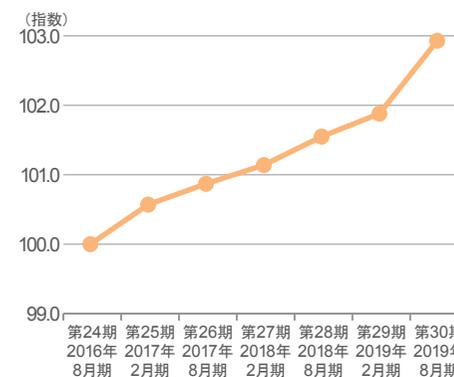
■ サニックス博多ビル(第30期)

入居面積	約160坪
月額賃料増加率	48.4%
フリーレント	0ヶ月

■ キャンナルシティ・ビジネスセンタービル(第31期)

入居面積	約280坪
月額賃料増加率	28.6%
フリーレント	0ヶ月

保有物件における賃料単価指数の推移 (注2)

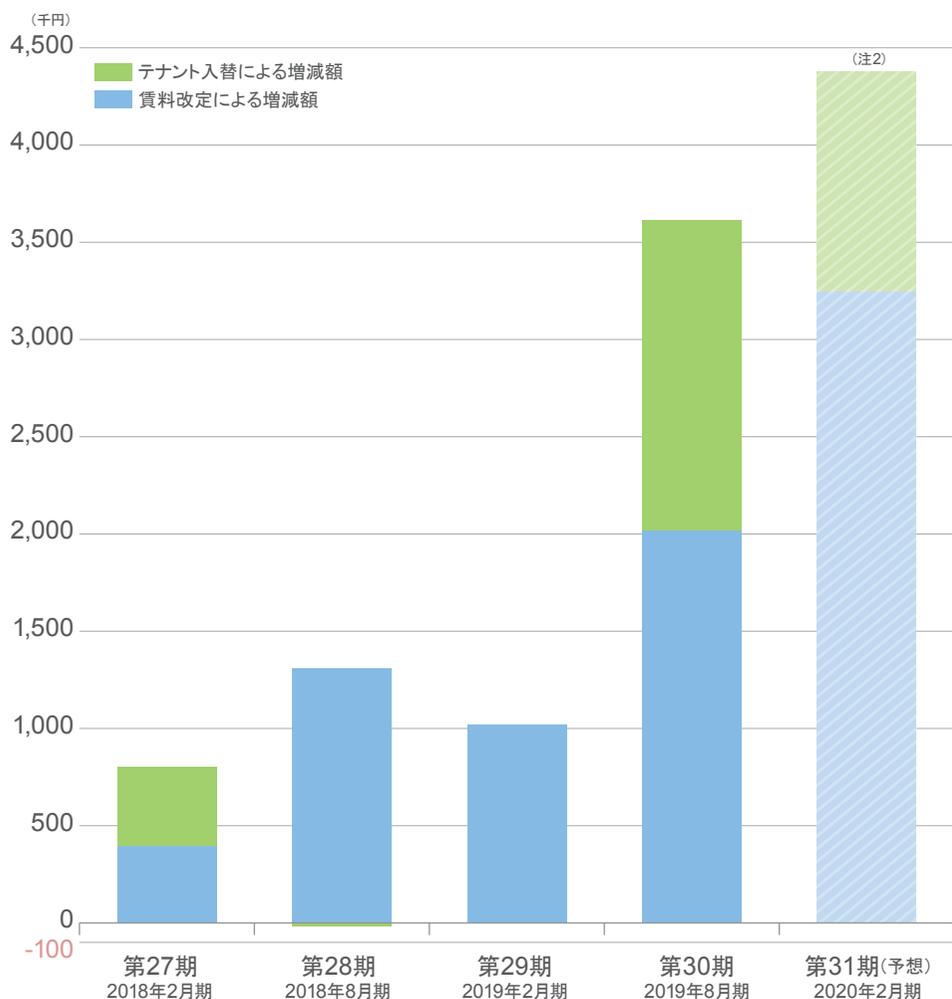


(注2)賃料単価指数は、第24期(2016年8月期)末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。「東比恵ビジネスセンターⅡ」を除くオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャンナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。

オフィスビルの賃料改定及びテナント入替の状況

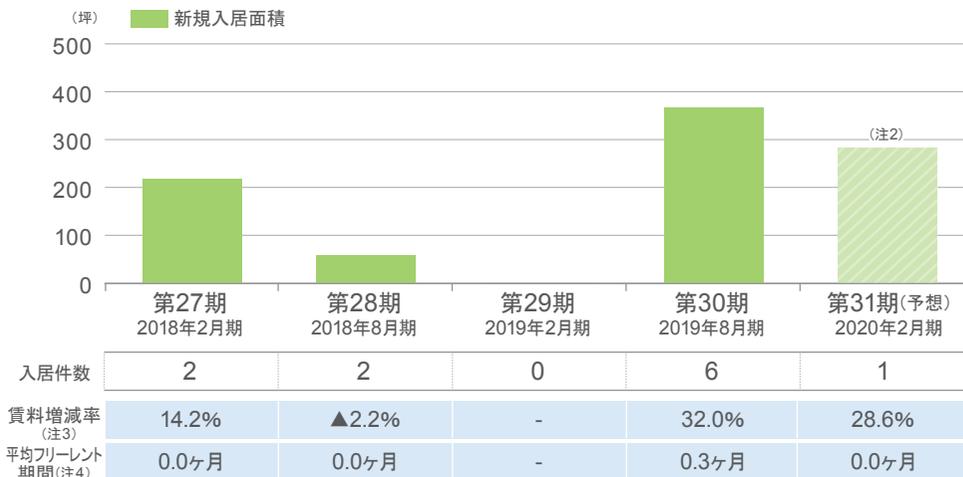
第30期から賃料増額幅が拡大

賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



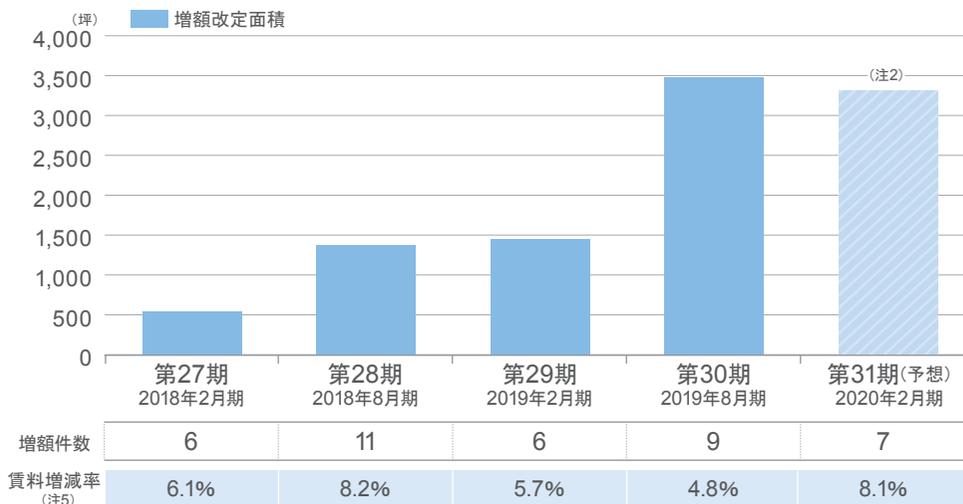
※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。
 (注1) 賃料減額改定はありません。
 (注2) 第31期の数値は、第30期決算発表時点で賃貸借契約の締結又は変更についてテナントとの間で合意が得られているもののみを記載しています。

新規入居面積及び入居件数推移



(注3) テナント入替時の従前テナントの契約賃料に対する賃料増減率を算出しています。
 (注4) 新規契約のうちフリーレント期間の平均値を算出しています。

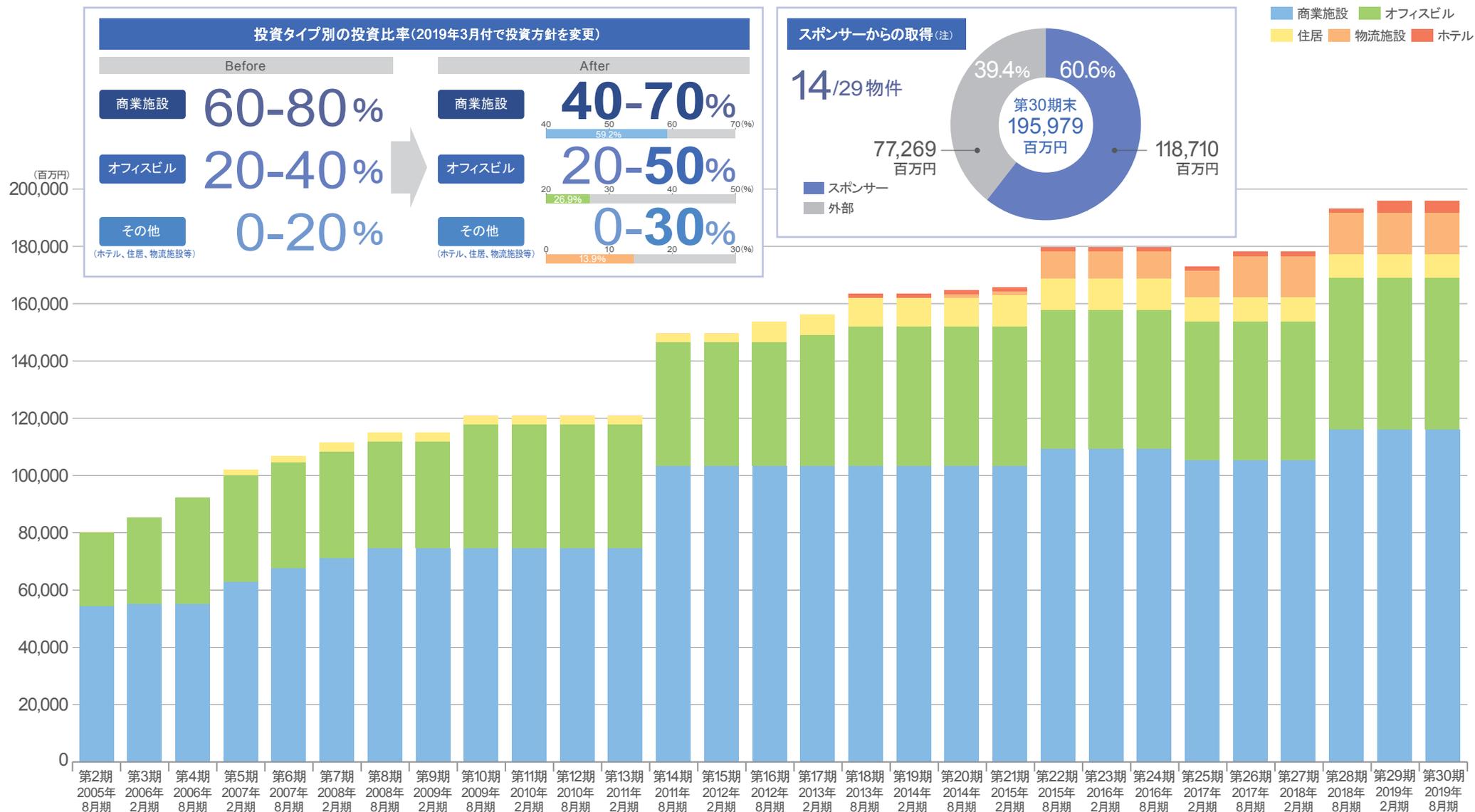
賃料増額改定面積及び増額件数推移 (注1)



(注5) 賃料改定時の従前賃料に対する賃料増減率を算出しています。

投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

資産規模は195,979百万円（29物件）



※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。
 (注) 第10期(2009年8月期)に取得した東北恵比寿ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得件数に加算しています。

スポンサーパイプライン（福岡地所グループ）

福岡地所株式会社の概要

社名	福岡地所株式会社
設立	1961年7月
業種	不動産業（総合デベロッパー）
代表者	代表取締役社長 榎本一郎
従業員数	216名（2019年5月末時点）
売上高	227億円（2019年5月期）
経常利益	42億円（2019年5月期）

■（仮称）天神ビジネスセンター



■那覇ビジネスセンター



■東比恵ビジネスセンターⅢ（仮称）



■キャナルシティ博多イーストビル



■ホテルフォルツァ博多駅筑紫口Ⅰ



■アイランドシティ物流施設（仮称）



※福岡地所株式会社提供のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡地所グループの主な保有物件

用途	No.	名称	竣工時期	延床面積
オフィス	1	福岡第一ビル	1961年	9,962㎡
	2	福岡興銀ビル	1970年	15,160㎡
	3	明治通りビジネスセンター	本館1974年、別館1986年	9,844㎡
	4	サンライフ第3ビル	1978年	8,262㎡
	5	天神西通りビジネスセンター	1978年	10,394㎡
	6	天神MMTビル	1979年	19,874㎡
	7	天神リバーフロントビジネスセンター	1999年	4,106㎡
	8	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	9	那覇ビジネスセンター	2018年	9,054㎡
	10	東比恵ビジネスセンターⅢ（仮称）	2019年度（予定）	4,677㎡
	11	（仮称）天神ビジネスセンター	2021年度（予定）	61,116㎡
商業	12	マリノアシティ福岡（アウトレット棟）	I棟2000年、II棟2004年、III棟2007年	48,330㎡
	13	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
	14	キャナルシティ博多イーストビル	2011年	18,534㎡
住居	15	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
ホテル	16	ホテルフォルツァ博多駅筑紫口Ⅰ	2012年、アネックス棟2017年	7,335㎡
	17	ホテルフォルツァ博多駅筑紫口Ⅱ	2019年度（予定）	4,876㎡
	18	ホテルフォルツァ札幌駅前（仮称）	2020年度（予定）	11,346㎡
物流	19	アイランドシティ物流施設（仮称）	2019年度（予定）	47,150㎡

※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。

福岡地所グループの開発計画

竣工予定	2019年度	2020年度	2021年度
物件名	東比恵ビジネスセンターⅢ（仮称） ホテルフォルツァ博多駅筑紫口Ⅱ アイランドシティ物流施設（仮称）	ホテルフォルツァ札幌駅前（仮称）	（仮称）天神ビジネスセンター

※年度は、福岡地所株式会社の事業年度（6月1日～5月末日）を表しています。

第30期調達実績

金利コストの低減と借入期間の長期化・返済期限の分散化を両立

第30期以降の長期資金調達実績

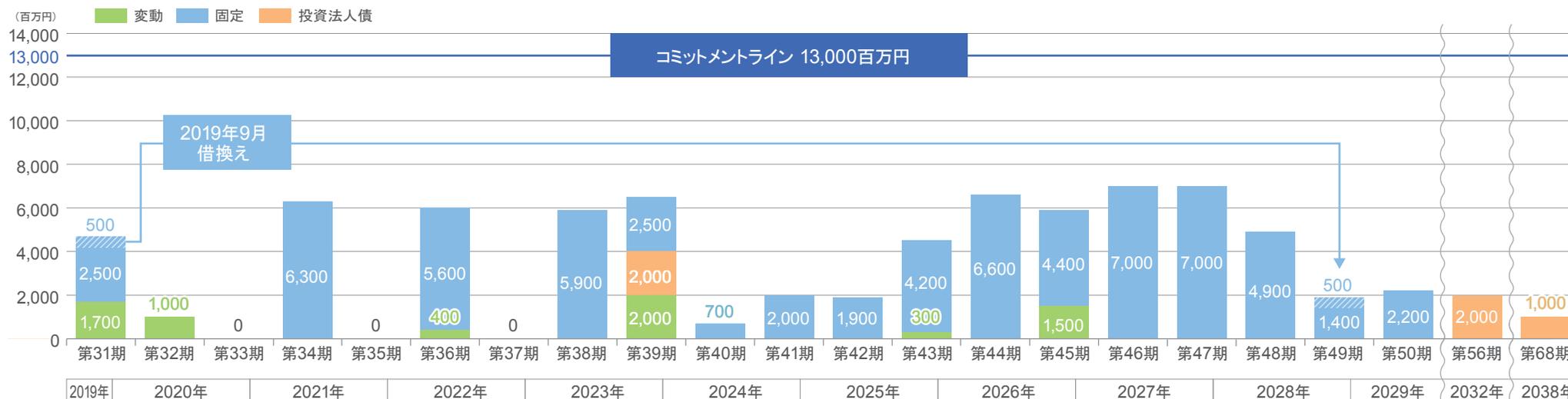
調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利	固定・変動
2019年7月31日 (第30期)	みずほ銀行	2,200	10年	0.521%(注1)	固定
	佐賀銀行				
	肥後銀行				
	農林中央金庫	1,500	7.5年	0.303%	固定
2019年9月25日 (第31期)	三菱UFJ銀行	500	9年	0.480%	固定
合計及び加重平均(注2)		4,200	9.0年	0.438%(注3)	

(注1)金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ締結を組合せた利率を記載しています。
 (注2)金額は合計、期間及び金利は加重平均を記載しています。(注3)金利は小数第4位を四捨五入により記載しています。

みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行からの借入は、「グリーンローン原則」に準拠したシンジケーション方式のグリーンローン。九州に本社を置く企業として初のグリーンローンであり、J-REITとして初のシンジケーション方式のグリーンローンとなる。

返済期限の分散 (2019年8月31日現在)

◎福岡銀行をエージェントとするコミットメントライン契約の期間1年経過に伴い、2019年7月31日付で2021年7月31日まで延長



グリーンファイナンス

(1) グリーンファイナンスフレームワーク

グリーンローンを含むグリーンファイナンス実施のために「グリーンボンド原則 2018」、「環境省グリーンボンドガイドライン 2017年度版」及び「グリーンローン原則」に即したグリーンファイナンスフレームワークを2019年6月付で策定。

(2) グリーン適格資産

第30期末時点でのグリーン適格資産 **10物件 1,384億円(注4)**

(3) グリーンファイナンス調達上限額

第30期末時点での調達上限額 **549億円**

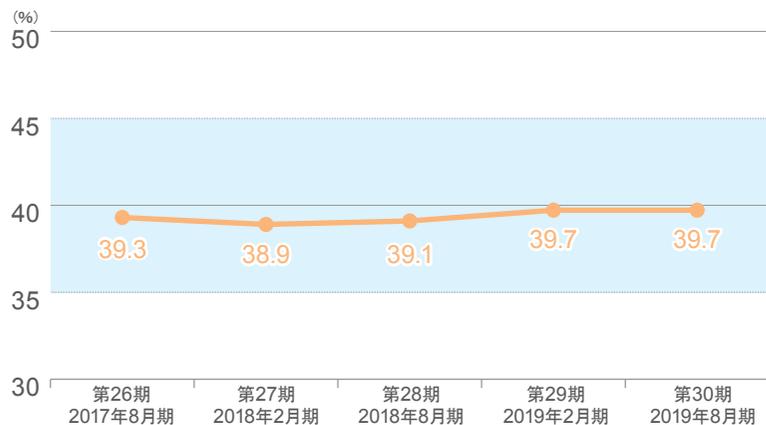
グリーン適格資産 1,384億円(注4) × 総資産LTV 39.7%

(注4)取得価格ベースで記載しています。

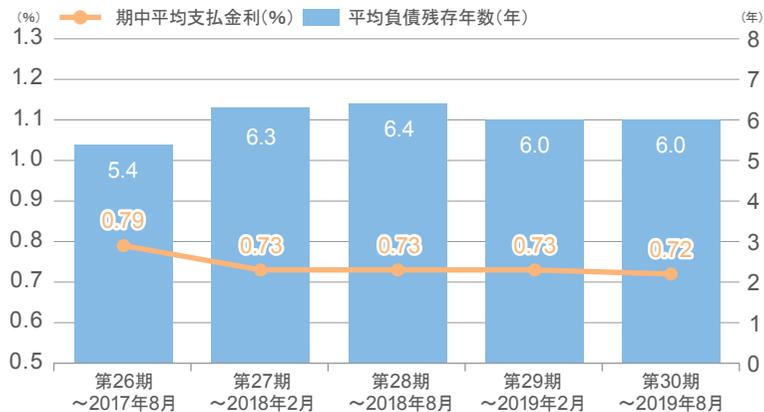
財務状況

スポンサー行をはじめとした安定した取引ネットワーク

LTVの推移

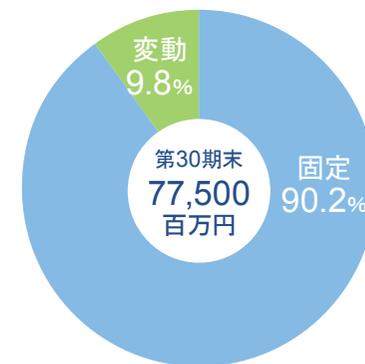


期中平均支払金利^(注1)及び平均負債残存年数の推移

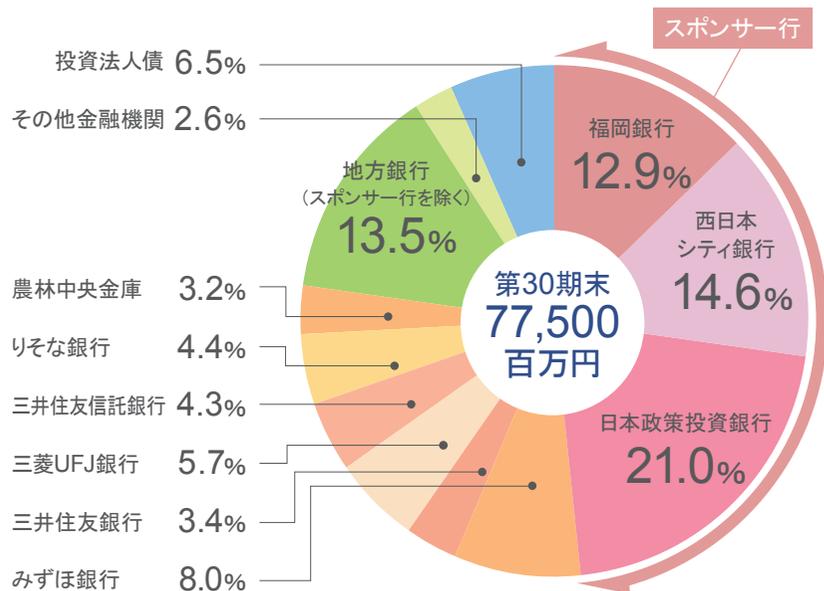


(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

固定化比率

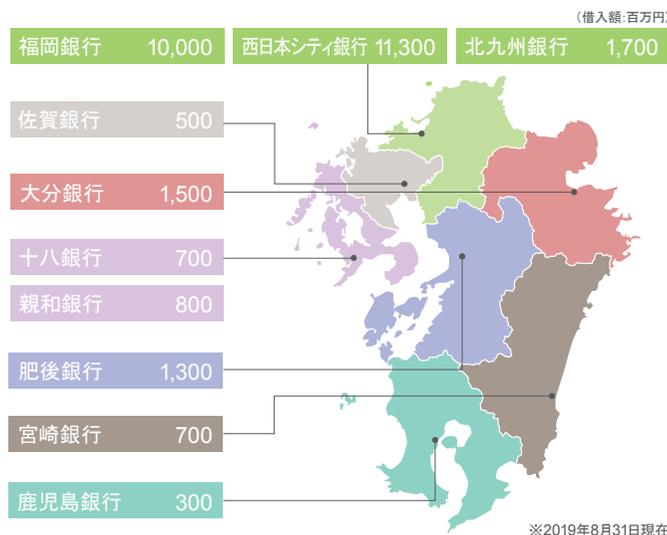


借入金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用



格付^(注2)



(注2) JCR:株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。
R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

鑑定評価額

すべての物件において含み益^(注1)を保持

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第30期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第29期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第30期末) 帳簿価額 ③	差異		直接還元法			鑑定評価書 作成会社	
						前期末 (第29期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第30期末) 帳簿価額との 差異 ①-③	直近 (第30期末) Cap Rate ④	前期末 (第29期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	32,000	32,000	29,911	0	2,088	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	30,100	30,000	29,001	100	1,098	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	18,620	6.0%	19,800	19,800	19,449	0	350	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,340	8,340	5,582	0	2,757	5.9%	5.9%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,500	10,600	10,129	▲100	370	5.1%	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,630	5,620	4,380	10	1,249	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,860	2,860	1,993	0	866	5.6%	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,250	984	0	265	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,790	2,790	2,059	0	730	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,710	3,710	2,997	0	712	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	6,080	6,060	5,446	20	633	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	116,083	-	123,060	123,030	111,934	30	11,125	-	-	-		
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	15,900	15,800	13,132	100	2,767	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	14,300	14,300	8,935	0	5,364	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	6,360	5,980	3,805	380	2,554	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	8,640	8,410	5,929	230	2,710	4.5%	4.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	7,650	7,580	4,483	70	3,166	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,170	3,100	2,685	70	484	4.0%	4.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	3,990	3,900	2,535	90	1,454	4.2%	4.3%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターII	4,230	4.9%	4,440	4,440	4,146	0	293	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
オフィスビル 合計	52,730	-	64,450	63,510	45,654	940	18,795	-	-	-		
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,840	1,840	1,702	0	137	4.5%	4.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,140	1,140	917	0	222	4.5%	4.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	Aqualia 千早	1,280	6.8%	1,780	1,720	1,194	60	585	4.9%	5.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,570	3,560	2,692	10	877	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,310	1,310	1,118	0	191	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,860	1,820	1,418	40	441	5.2%	5.3%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ティサージュホテル那覇	2,835	5.3%	3,020	3,030	2,901	▲10	118	4.9%	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,430	1,430	1,186	0	243	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	8,900	8,880	7,900	20	999	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,260	5,250	4,911	10	348	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	27,166	-	30,110	29,980	25,943	130	4,166	-	-	-		
全物件 合計	195,979	-	217,620	216,520	183,532	1,100	34,087	-	-	-		

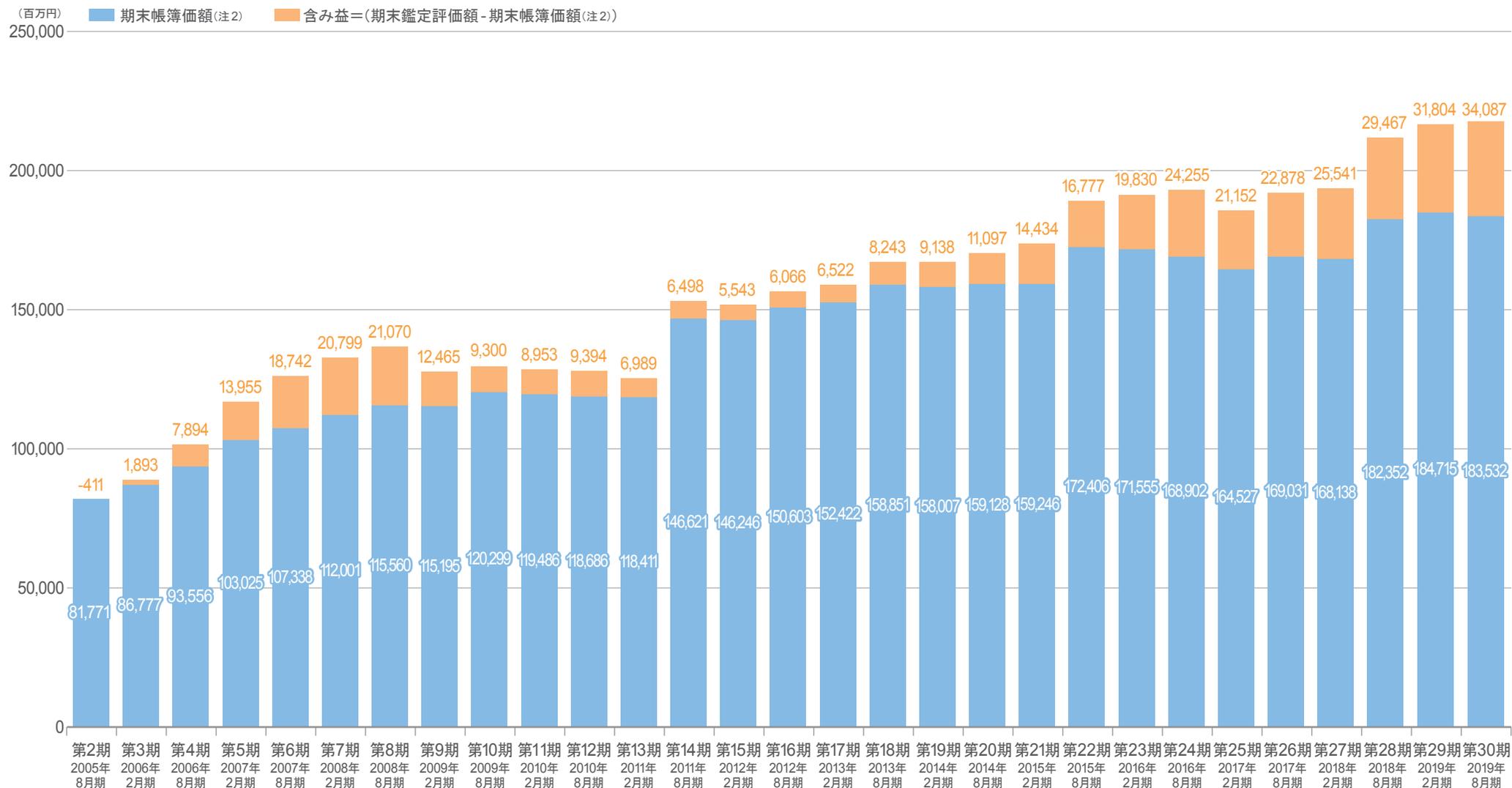
(注1) 含み益は直近鑑定評価額から期末帳簿価額(信託建設仮勘定は含みません)を差し引いて算出しています。

(注2) 「取得価格」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

鑑定評価額の推移（含み益）

第3期より継続して含み益を保持（第30期末時点の含み益34,087百万円、含み益割合^(注1)18.6%）

鑑定評価額の推移



(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2)) / 期末帳簿価額
 (注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

福岡市近郊の状況

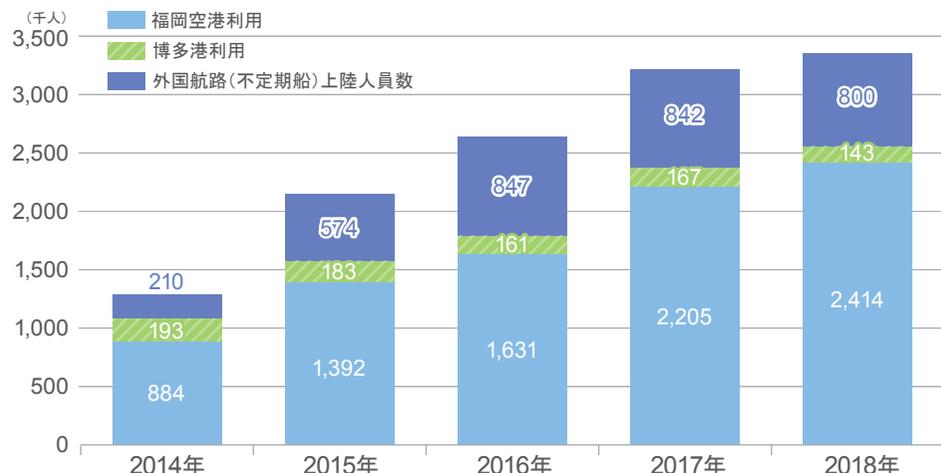


	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度以降	
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> 福岡空港民間運営開始 新旅客ターミナルビル完成 福岡空港平行誘導路二重化 	<ul style="list-style-type: none"> 福岡都市高速6号線工事完了(アイランドシティ線) 	<ul style="list-style-type: none"> ウォーターフロント地区第2期展示場竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄七隈線延伸 	<ul style="list-style-type: none"> 福岡空港滑走路増設 福岡都市高速3号線延伸(空港線) 	<ul style="list-style-type: none"> ウォーターフロント地区再整備 		
再開発(天神エリア)	<ul style="list-style-type: none"> 福岡ビル解体着手 	<ul style="list-style-type: none"> 天神コアビル解体着手 	<ul style="list-style-type: none"> 天神イムズ閉館 天神ビジネスセンター竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 旧大名小学校跡地再開発ビル竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 福ビル街区建替プロジェクト第1期事業竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 天神イムズ跡竣工 		
イベント	<ul style="list-style-type: none"> ラグビーワールドカップ2019 世界フィギュアスケート国別対抗戦 G20福岡財務大臣・中央銀行総裁会議 	<ul style="list-style-type: none"> 東京2020オリンピック 	<ul style="list-style-type: none"> 世界水泳選手権2021福岡大会 					

福岡・九州の近況

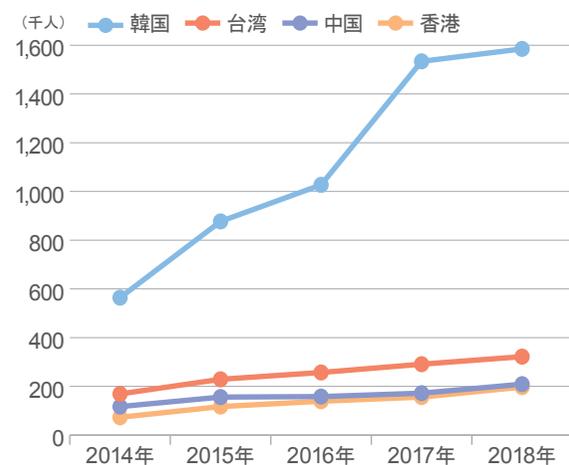
中国・東南アジアの外国人入国者が増加傾向

外国人入国者数等の推移 (福岡市)



出典：法務省「出入国管理統計統計表」・福岡市港湾航空局「外国航路船舶乗降人員数」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市における外国人入国者の推移

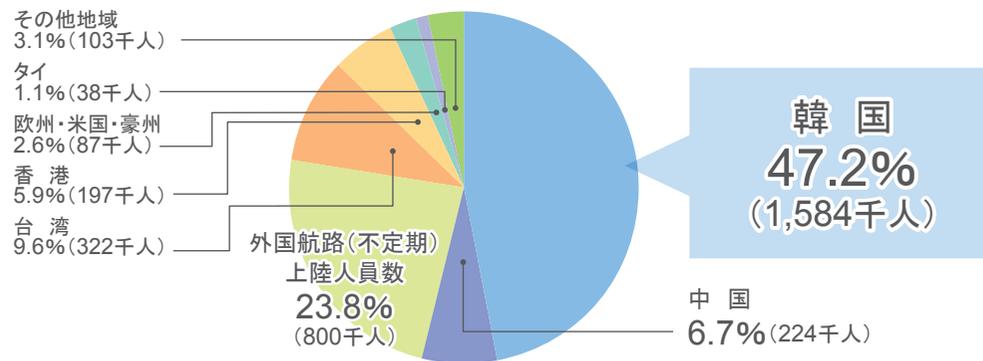


出典：福岡市経済観光文化局『福岡市の観光・MICE』2019年版（福岡市観光統計）・法務省「出入国管理統計統計表」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

◎実績比較 (2018年1月～2018年7月と2019年1月～2019年7月)

	前年比増減数(人)	(増減率)
中国	14,723	11.8%
マレーシア	13,101	290.0%
フィリピン	8,833	50.6%
香港	5,930	5.0%
タイ	4,048	17.2%
ベトナム	3,801	27.3%
シンガポール	451	5.7%
欧州・米国・豪州	13	0.0%
その他地域	2,478	20.1%
台湾	▲7,607	▲3.9%
韓国	▲67,636	▲7.2%
合計	▲21,865	▲1.4%

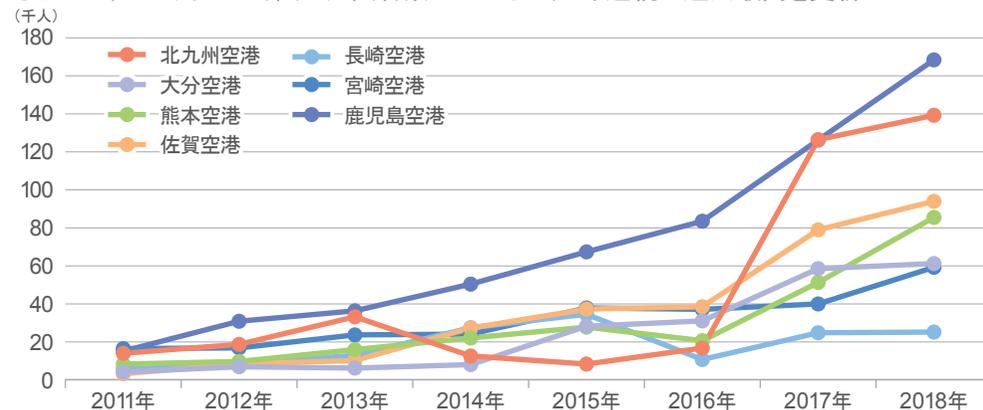
福岡市における外国人入国者の割合 (2018年)



出典：法務省「出入国管理統計統計表」・福岡市港湾航空局「外国航路船舶乗降人員数」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

九州各地への外国人入国者数の推移と福岡県への入国シェア

◎2018年の九州への外国人入国者数は511万人、7年連続で過去最高を更新



出典：法務省「出入国管理統計統計表」・国土交通省「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

◎福岡県への外国人旅行者の入国空港シェア



出典：九州観光推進機構「ビッグデータを活用した『九州への訪日外国人旅行者に関する動態調査』」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡空港の機能強化

滑走路処理容量と就航路線の拡大に向けた取り組み



写真提供：福岡市（福岡空港全景・南から北方向を望む）

今後の就航国数及び就航路線

	2018年3月	2023年度(目標値)	2048年度(目標値)
国際線	10ヶ国・18路線	13ヶ国・26路線	25ヶ国・67路線
国内線	23都市・26路線	23都市・26路線	30都市・33路線

出典：福岡国際空港株式会社「マスタープラン」のデータを基に福岡リアルティにて作成しています。

福岡空港の現状

◎2018年度の発着回数／旅客別順位

●発着回数(国際+国内)

順位	空港	発着回数(万回) ^(注1) 年間
1	東京国際空港	45.5
2	成田国際空港	25.7
3	関西国際空港	18.9
4	福岡空港	18.1
5	那覇空港	16.3

●旅客(国際+国内)

順位	空港	旅客数(千人) 年間
1	東京国際空港	85,692
2	成田国際空港	41,238
3	関西国際空港	29,312
4	福岡空港	24,845
5	新千歳空港	23,634

出典：国土交通省「平成30年度(年度)空港別順位表」のデータを基に福岡リアルティにて作成しています。
(注1)発着回数は着陸回数の2倍として計算

滑走路処理能力^(注2)の向上

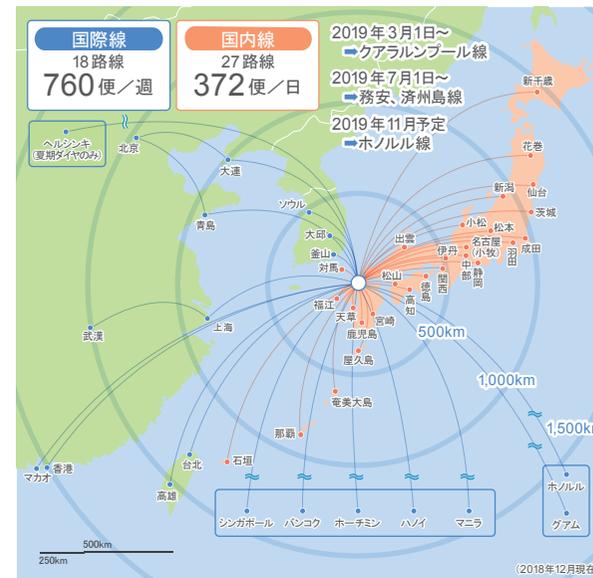
◎平行誘導路二重化完成予定
(2020年1月末)

現状 16.4万回／年

誘導路二重化後
17.0万回／年

◎増設滑走路の供用開始予定
(2025年3月末)

滑走路増設後
18.8万回／年
～21.1^(注3)万回／年



出典：福岡国際空港株式会社「中期事業計画(2019年度～2023年度)」、福岡市港湾空港局のデータを基に福岡リアルティにて作成しています。

(注2)混雑や遅延がなく安定的に滑走路処理を行える発着回数の上限值

(注3)今後の需要動向を踏まえ、地元の理解を得た上で増枠を検討

サステナビリティへの取り組み

マテリアリティの特定 (2019年9月付)

重要課題 (マテリアリティ)		方針・目標	関連するSDGs
環境	環境負荷の低減	● PM・BMと協働してエネルギー消費量・温室効果ガス排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減を推進する	
	建築性能・環境性能の維持向上	● 定期的な不動産の性能評価及び機能評価を実施し、陳腐化した性能等の更新を行う ● グリーンビル認証等を取得し、建物性能を可視化することで競争力の維持向上を図る	
社会	魅力ある職場の実現	資産運用会社 ● 従業員に対する教育制度の拡充と資格取得の推奨により業務の質の向上を図る ● オフィス環境改善を継続し、快適な労働環境の提供を推進する ● ワークライフバランスに配慮し、従業員の満足度向上を図る	
		テナント ● ES (従業員満足度) 改善を推進し、テナント従業員の就業満足度の向上に努める	
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	● 福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る ● 地域経済・産業に関する調査研究の支援や魅力ある街づくりの推進を地元経済界と連携して行う	
	地域社会との共創	● 地域コミュニティ活動への参加や運用不動産での各種取り組みを通じて、地域社会との対話、連携を深め地域社会とともに発展する	
ガバナンス	ステークホルダーに対する情報開示と対話	● ステークホルダーに対して財務情報 / 非財務情報の適時・適切な情報開示を行う ● 積極的なステークホルダーとの対話を通じた信頼関係の構築を図るとともに、聴取した意見を経営戦略へ反映させる	
	コンプライアンス / リスクマネジメント	● 法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用により、企業価値の維持・向上を目指す	

署名機関

2018年9月付で責任投資原則(PRI)及び21世紀金融行動原則(PFA21)に署名登録

◎責任投資原則 (PRI)

◎21世紀金融行動原則 (PFA21)

Signatory of:



外部評価

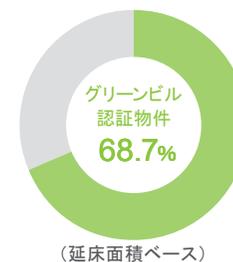
◎GRESB2019への参加



2019年に実施されたGRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)のGRESBリアルエステイト評価に2年連続で参加し、「Green Star」GRESBレーティング「4スター」の評価を取得

◎グリーンビル認証取得率(2019年8月末日現在)

全ポートフォリオにおけるグリーンビル認証の取得率は68.7%



- DBJ Green Building 認証 計9物件
- BELS 計4物件

