

# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第32期 決算説明資料 銘柄コード [8968] 2020年3月1日~2020年8月31日



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第32期 決算説明資料

〔銘柄コード 8968〕 2020年3月1日～2020年8月31日

第32期のトピックス .....	1
新型コロナウイルス感染症の影響 .....	2
資産規模の拡大 .....	5
決算報告 .....	7
業績予想 .....	9
保有物件の運営状況 .....	11
財務体制 .....	17
期末鑑定評価額 .....	20
福岡・九州の近況 .....	22
サステナビリティ .....	24
Appendix .....	25

※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32期のトピックス

## 外部成長により資産規模2,000億円(取得価格ベース)到達

### 既存物件

- 商業施設 新型コロナウイルス感染症の感染予防策として営業時間短縮や緊急事態宣言発令時に臨時休業等の対策を実施

社会的責任やテナントとの中長期的なリレーションを踏まえ、賃料の支払い猶予や賃料減免等の対応を行うと同時にコスト削減にも取り組む

- オフィスビル 高い稼働率を維持しつつ、8期連続の賃料増額改定を実現



- その他 物流施設、住居の収益は安定的に推移  
ホテルは新型コロナウイルス感染症の影響でフロート賃料減少

(注1)賃料ギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(現行賃料-市場賃料)÷現行賃料」として算出しています。

### 新規物件

- 新規3物件を取得し、資産規模2,019億円(取得価格ベース)に拡大。安定収益の見込める多様な物件を取得することで、総合型リートとしてポートフォリオの安定性強化を図る。



	東比恵ビジネスセンターⅢ	ロジシティ若宮	ホームプラザナフコパークプレイス大分店
取得日	2020年5月29日	2020年6月30日	2020年7月1日
取得価格	3,290百万円	1,700百万円	990百万円
NOI利回り(注4)	4.4%	6.7%→7.0%(注5)	6.2%

(注4)鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

(注5)NOI=(取得価格+改修工事予定金額)で算出し、改修工事予定金額削減により、取得時の想定からNOI利回りが向上する見込みです。

### 財務運営・その他

- 5,900百万円を平均借入期間9.8年、平均金利0.53%で調達

- 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6,000百万円を残存期間3年に長期化

有利子負債総額	コミットメントライン	固定化比率	平均負債残存年数	LTV(注2)
82,400 百万円	13,000 百万円	94.1%	5.9年 J-REIT平均:4.2年 (注3)	41.4% J-REIT平均:43.9% (注3)

- 資産運用報酬額と投資主利益との連動性を高めることを目的として、資産運用報酬体系を変更

(注2)LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。

(注3)2020年8月時点における各投資法人の直近決算数値の平均値を、各投資法人開示資料を基に株式会社福岡リアルティにて算出しています。



【1口当たり分配金】  
第32期実績 3,250円 第33期予想 3,300円(第32期実績比+1.5%)  
第34期予想 3,500円(第33期予想比+6.1%)

# 商業施設における新型コロナウイルス感染症の影響

## 商業施設の臨時休業

新型コロナウイルス感染症の拡大防止策として、緊急事態宣言発令時に臨時休業（一部店舗を除く）を実施

物件名称	所在地	緊急事態宣言発令期間	臨時休業期間
キャナルシティ博多 キャナルシティ博多・B 木の葉モール橋本 マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	福岡市	4月7日～5月14日	4月9日～5月15日
パークプレイス大分	大分市	4月16日～5月14日	4月29日～5月6日

※キャナルシティ・ビジネスセンタービルの一部商業店舗も臨時休業。

## 売上前年同月比推移（2020年1月～8月）



(注1) 2020年7月に新規取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店の売上は加算していません。

## テナントからの賃料減免要請等への対応

政府からの要請や社会的責任、テナントとの中長期的なリレーションを踏まえ、テナントに対して、以下の対応を実施

### ①臨時休業期間を考慮した期間限定の賃料減免、賃料等の支払猶予

対象物件：臨時休業物件 対象期：第32期



### ②営業状況等を考慮した個別での契約条件の見直し

対象物件：キャナルシティ博多(注2) 対象期：第32期以降

#### 〈条件変更例〉

- 歩合賃料の設定変更（一時的な歩合発生基準の引き下げ）
- 再契約の締結（賃貸借期間の延長、解約違約金の追加設定、普通借から定借への切り替え）

(注2) 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（一部商業店舗のみ）が対象となります。

## 商業施設（全11物件）の賃料構成比



※「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。

※「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指します。

本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉及び木の葉モール橋本の5物件を対象に記載しています。

# 新型コロナウイルス感染症による賃料への影響

## 第33期以降賃料への影響は徐々に緩和する見通し

各期の投資タイプ別賃料(注)



○業績予想の主な前提条件 ●新型コロナウイルス感染症による賃料への影響

投資タイプ	投資比率	業績予想の主な前提条件	新型コロナウイルス感染症による賃料への影響
商業施設	58.0%	●臨時休業を考慮した期間限定の賃料減免、支払猶予 ●各テナントの営業状況等を考慮した個別での契約条件見直しによる減収 ●フロート賃料の減少	○国内来場客回復により前期比で売上増加(訪日外国人の回復は想定しない) ●第32期に決定したテナントとの契約条件の見直しによる減収 ●フロート賃料の一部回復 ○大型区画(約1,300坪)のテナント入替によるダウンタイムの発生
		●臨時休業した商業施設のテナントに対する期間限定の賃料減免、支払猶予 ●フロート賃料の減少	○飲食系テナント等、一部のテナントで売上を保守的に想定 ●フロート賃料の一部回復
オフィスビル	27.7%	●オフィス区画の賃料増額は影響なし ●キャナルシティ・ビジネスセンタービルの一部商業店舗に対する臨時休業を考慮した期間限定の賃料減免、支払猶予等	○東比恵ビジネスセンターⅢ(2020年5月取得)の通期寄与 ○高い稼働率を維持しつつ、賃料増額を見込む
その他 (物流施設・住居・ホテル)	14.3% (内ホテル 2.2%)	●物流施設、住居の稼働状況は大きな変化なし ●ティサージホテル那覇のフロート賃料未発生	○ロジシティ若宮工事完了により11月より賃料発生 ○物流施設、住居の賃料は安定的に推移 ○ホテル国内客の宿泊需要は徐々に回復(訪日外国人の回復は想定しない) ●ティサージホテル那覇のフロート賃料未発生

(注)「賃料」とは、不動産賃貸収入の合計額を指します。

# 成長軌道への回帰に向けた商業施設の運営方針

Pre コロナ

With コロナ

Post コロナ

●緊急事態宣言発令

●福岡コロナ警報発動

●Go Toトラベル開始

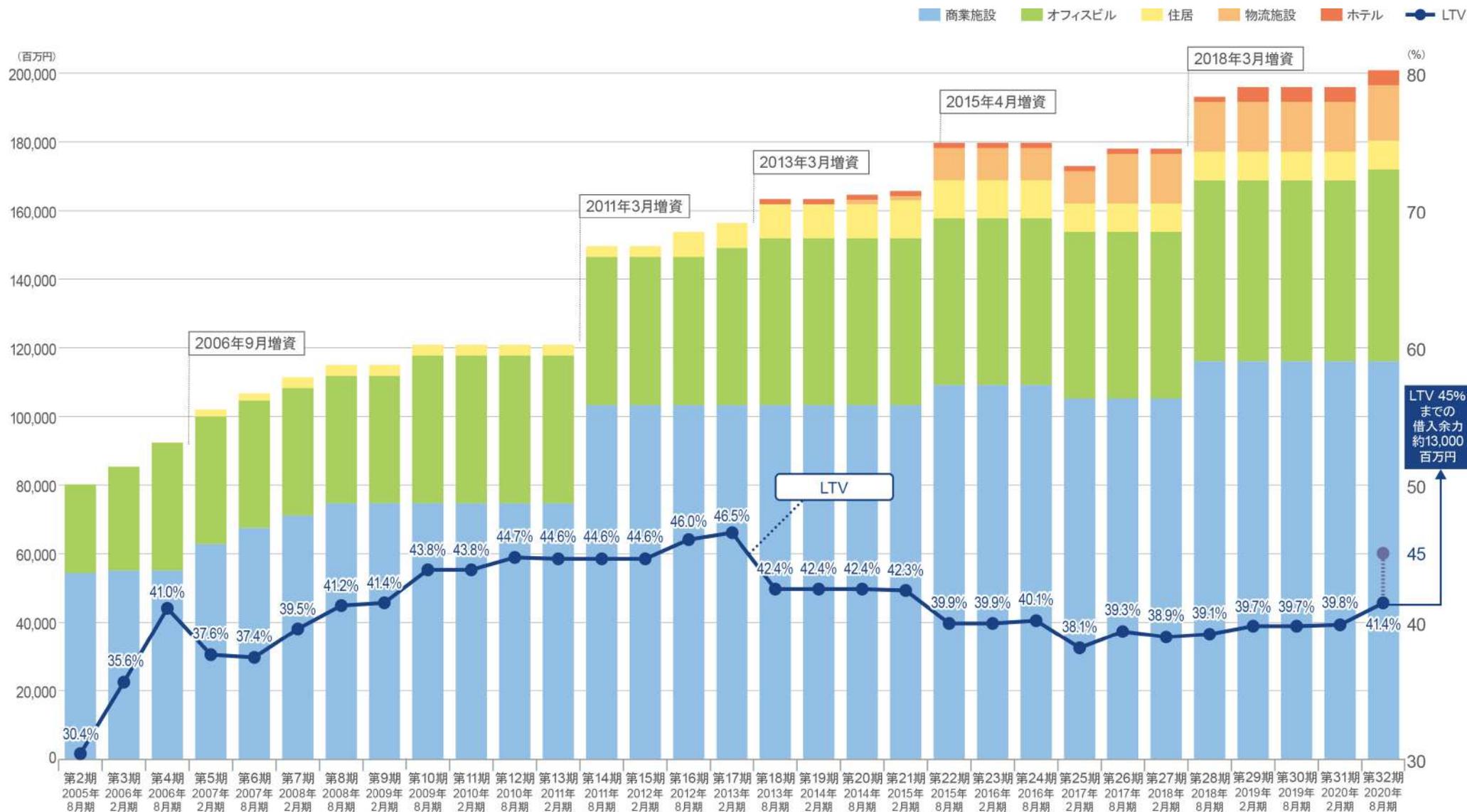
●Go Toトラベル東京追加、Go Toイート開始

●Go Toイベント、Go To商店街開始(予定)



# 投資タイプ毎の資産規模の推移(取得価格ベース)

第32期に資産規模2,000億円(取得価格ベース)到達



※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。

# 投資方針と外部成長戦略

## 今後の外部成長戦略

- 投資タイプの多様化によるリスク分散を図りつつ、資産規模2,500億円を目指す。好機があれば物件入替も柔軟に検討
- 地域特化の優位性やスポンサーパイプラインを活用して、オフィスビル、物流施設等を中心に厳選投資を継続

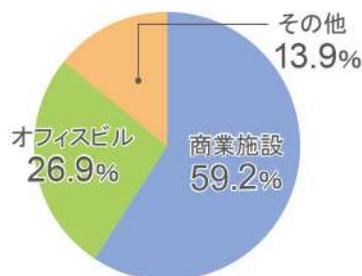
◎投資方針（投資タイプ別の投資比率）

2019年3月に投資方針を変更

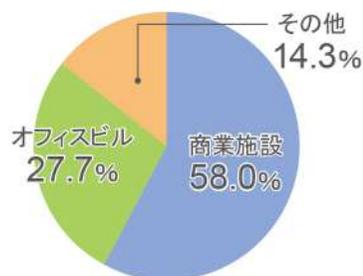


## 投資タイプ別投資比率

◎第31期（2020年2月期）



◎第32期（2020年8月期）



## 第32期新規取得物件

オフィスビル、物流施設を中心とした物件取得により、第32期末の商業比率は前期から1.2%低下



	オフィス	物流	商業
取得日	2020年5月29日	2020年6月30日	2020年7月1日
取得先	スポンサー	外部	スポンサー
取得価格	3,290百万円	1,700百万円	990百万円
NOI利回り(注1)	4.4%	6.7%→7.0%(注2)	6.2%

(注1)鑑定評価書のNOIを基に算出しています。  
(注2)NOI=(取得価格+改修工事予定金額)で算出し、改修工事予定金額削減により、取得時の想定からNOI利回りが向上する見込みです。

## スポンサーパイプライン

◎福岡地所グループの不動産開発

- 天神、博多エリアの再開発プロジェクトに多数参画。天神ビッグバン第1号案件の天神ビジネスセンターは2021年9月竣工予定
- 初の物流開発物件、ロジシティみなど香椎ノースが2020年9月に竣工。今後も「ロジシティ」シリーズで物流開発を展開



(注3)第10期(2009年8月期)に取得した東比恵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。



# 損益計算書・分配金(前期比)

新型コロナウイルス感染症の影響による減収により分配金は3,250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31期(A) ~2020年2月29日	第32期(B) ~2020年8月31日	増減 (B-A)
経営損益	営業収益	9,162	8,518	① ▲644
	不動産賃貸収入	8,515	7,912	▲602
	その他不動産賃貸収入	647	605	▲42
	営業費用	5,888	5,551	▲337
	賃貸事業費用	5,226	4,897	② ▲329
	資産運用報酬	534	520	▲14
	資産保管手数料	7	7	0
	一般事務委託手数料	55	57	2
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	55	60	4
営業利益		3,273	2,966	▲307
営業外損益	営業外収益	0	0	▲0
	営業外費用	374	379	4
	支払利息(投資法人債を含む)	275	278	3
	融資関連費用	93	94	1
	その他営業外費用	5	5	▲0
経常利益		2,900	2,587	▲312
税引前当期純利益		2,900	2,587	▲312
法人税等		1	0	▲0
当期純利益		2,899	2,586	▲312
分配金	分配金の額	2,899	2,587	▲312
	1口当たり分配金	3,642円	3,250円	▲392円

## ■営業損益

① 第32期取得物件 (東比恵ビジネスセンターⅢ2020年5月取得)	+47
キャナルシティ博多	▲221
キャナルシティ博多-B	▲279
パークプレイス大分	▲68
木の葉モール橋本	▲111
オフィスビル(東比恵ビジネスセンターⅢは除く)	+43
(内 不動産賃貸収入増)	+45)
(内 水光熱収入減等)	▲2)
ティサージホテル那覇	▲25
その他	▲30
計	▲644
② 外注委託費減	+286
水光熱費減	+26
修繕費減	+23
減価償却費増	▲25
(内 東比恵ビジネスセンターⅢ)	▲12)
その他費用減	+19
計	+329

# 損益計算書・分配金(予想比)

コスト削減にも取り組み、分配金は予想比+100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32期予想(A) (第31期決算発表時公表予想)	第32期(B) ~2020年8月31日	増減 (B-A)
経営損益	営業収益	8,893	8,518	① ▲375
	不動産賃貸収入		7,912	
	その他不動産賃貸収入		605	
	営業費用	6,006	5,551	② ▲454
	賃貸事業費用		4,897	
	資産運用報酬		520	
	資産保管手数料		7	
	一般事務委託手数料		57	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		60	
営業利益	2,887	2,966	79	
営業外損益	営業外収益	0	0	▲0
	営業外費用	378	379	0
	支払利息(投資法人債を含む)		278	
	融資関連費用		94	
	その他営業外費用		5	
経常利益	2,509	2,587	78	
税引前当期純利益	2,509	2,587	78	
法人税等	1	0	▲0	
当期純利益	2,508	2,586	78	

分配金	分配金の額	2,507	2,587	79
	1口当たり分配金	3,150円	3,250円	100円

## ■営業損益

①	キャナルシティ博多	▲120
	キャナルシティ博多・B	▲169
	パークプレイス大分	▲8
	(内 水光熱収入減)	▲10)
	木の葉モール橋本	▲31
	(内 水光熱収入減)	▲17)
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	▲13
	(内 商業店舗の不動産賃貸収入減)	▲10)
	オフィスビル(その他)	▲10
	(内 水光熱収入減)	▲11)
	ティサージホテル那覇	▲8
	その他	▲16
	計	▲375
②	外注委託費減	+309
	水光熱費減	+47
	修繕費減	+72
	販管費減	+16
	その他費用減	+10
	計	+454

# 第33期 業績予想

商業施設の着実な売上回復による増収と新規取得物件の収益貢献を見込む

## 第33期 公表予想

(単位: 百万円 (未満切捨))

項目	第32期実績 A	第33期予想 (第31期決算発表 時公表予想) B	第33期 (今回公表) C	第32期実績 差異 C-A	第33期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,518	9,240	8,903	① 384	▲336
営業費用	5,551	5,951	5,889	② 338	▲61
営業利益	2,966	3,288	3,013	46	▲275
営業外収益	0	0	1	0	0
営業外費用	379	382	385	6	3
経常利益	2,587	2,906	2,628	40	▲278
当期純利益	2,586	2,905	2,627	40	▲278

分配金の額	2,587	2,905	2,626	39	▲278
1口当たり分配金	3,250円	3,650円	3,300円	50円	▲350円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位: 百万円

### ■第32期実績と今回公表予想差異要因

① 第32期取得物件(ロジシティ若宮)2020年11月賃貸開始	+53
第32期取得物件(東比恵ビジネスセンターⅢ)通期寄与	+48
キャナルシティ博多	+3
キャナルシティ博多・B	+109
パークプレイス大分	+105
木の葉モール橋本	+66
オフィスビル(東比恵ビジネスセンターⅢを除く)	+9
(内 不動産賃貸収入増)	+22)
(内 水光熱収入減等)	▲13)
ティサージホテル那覇	▲14
その他	+5
<b>計</b>	<b>+384</b>
② 外注委託費増	▲274
修繕費増	▲117
減価償却費減	+55
その他費用増	▲2
<b>計</b>	<b>▲338</b>

# 第34期 業績予想

チャンネルシティ博多の売上回復による増収により分配金は3,500円

## 第34期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第33期予想 (今回公表) A	第34期予想 (今回公表) B	第33期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,903	9,127	① 224
営業費用	5,889	5,953	② 63
営業利益	3,013	3,174	160
営業外収益	1	0	▲0
営業外費用	385	387	1
経常利益	2,628	2,787	159
当期純利益	2,627	2,786	159
分配金の額	2,626	2,786	159
1口当たり分配金	3,300円	3,500円	200円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

### 第33期今回公表予想との差異要因

① ロジシティ若宮通期寄与	+26
チャンネルシティ博多	+65
チャンネルシティ博多・B	+77
オフィスビル	+30
(内 不動産賃貸収入増)	+22
(内 水光熱収入増等)	+8
ティサージホテル那覇	+14
その他	+12
計	+224
② 水光熱費増	▲24
公租公課増	▲34
(内 第32期取得物件)	▲18
減価償却費減	+24
販管費増	▲12
その他費用増	▲17
計	▲63

# 商業物件の状況①

## 商業施設の期末稼働率はほぼ100%

### ● キャナルシティ博多 ● キャナルシティ博多・B



2019年9月~2020年8月  
売上(年間計(注1))

199億円  
前年比 ▲36.0%

緊急事態宣言の発令を受け、一部店舗を除き全館休業を実施。緊急事態宣言解除後、営業再開するが、インバウンド剥落の影響が残り前年比売上高が減少。短期的な運営方針としては、国内の近隣エリア及び広域エリアの集客を促す施策や人気コンテンツとのコラボを実施予定。

### ● パークプレイス大分



2019年9月~2020年8月  
売上(年間計(注2))

225億円  
前年比 ▲9.6%

3月~5月は前年比で売上を大きく落とすも、6月以降は前年比同等水準まで回復。新型コロナウイルス感染防止策を実施しながら、センターステージに来場者が集中しない周遊型のイベントを再開し、さらなる売上向上を目指す。

### ● 木の葉モール橋本



2019年9月~2020年8月  
売上(年間計)

136億円  
前年比 ▲14.5%

緊急事態宣言の発令を受け、一部店舗を除き全館休業を実施。解除後は地域密着型の特徴を生かし、早期に売上回復を実現。各種アプリでの集客やフードコートのLINE決済等の利便性向上により、売上単価向上を図る。

### ● サンリブシティ小倉



2019年9月~2020年8月  
売上(年間計(注3))

—  
前年比 ▲10.1%

新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、4月には前年比売上高60%程度まで低下するも、巣ごもり需要等により徐々に売上は回復。今後は、来年の秋を目途にテナントリニューアル及び共用部リニューアルにより、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。

(注2) 2020年7月より新規取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店の売上を加算しています。

(注3) 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。

## 売上前年同期比(2020年3月~8月)

物件名称	売上前年同期比
キャナルシティ博多	35.1%
キャナルシティ博多・B	35.1%
パークプレイス大分(注2)	82.9%
木の葉モール橋本	75.8%
サンリブシティ小倉	81.2%
その他商業施設(注4)	90.2%
その他商業施設(臨時休業を実施した施設除く)(注5)	105.2%

(注4) スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、花畑SC、久留米東橋原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)をその他商業施設として記載しています。

(注5) マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)は4月9日~5月15日まで臨時休業(一部店舗を除く)を実施していたため、当該物件を除いた数値も記載しています。

## 物件稼働率

◎全物件ほぼ100%の稼働率にて推移

物件名称	第31期(2020年2月期) 期末稼働率	第32期(2020年8月期) 期末稼働率
キャナルシティ博多	99.8%	100.0%
キャナルシティ博多・B	99.5%	99.5%
パークプレイス大分	99.9%	100.0%
木の葉モール橋本	98.7%	100.0%
サンリブシティ小倉	100.0%	100.0%
その他商業施設(注4)	100.0%	100.0%
商業施設全物件平均	99.8%	99.9%

# 商業物件の状況②

## ■ キャナルシティ博多

### ■ 注目テナント (旧 LAOX 区画のリニューアル)

2020年8月  
LAOX 閉店

リニューアル工事期間

2021年3月  
「ニトリ」オープン

- 2020年8月に閉店したLAOX区画は「ニトリ」としてリニューアル
- キャナルシティ博多の強みであるエンターテインメント要素に加え、お客様の生活に寄り添った機能も併せ持った施設となるようにリニューアルを推進



◎ニトリ既存店国内売上高前年比推移 (2020年)



出典：ニトリホールディングス ウェブサイト「株式会社ニトリ月次国内売上高前年比推移」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。

## ■ キャナルシティ劇場

◎10月1日 劇団四季ミュージカル『マンマ・ミーア!』開幕

キャナルシティ劇場では、新型コロナウイルス感染症の影響で直近の『ノートルダムの鐘』『パリのアメリカ人』が公演中止となったものの、10月1日より公演を再開。世界的ポップスグループ「ABBA (アバ)」のヒットナンバーで綴られたミュージカル『マンマ・ミーア!』は、結婚式前夜の母と娘の絆を描いた心温まる物語。

# キャナルシティ劇場

## ■ これまでのアクア パノラマ実績

2016年11月から開始した第一弾コンテンツ「ワンピース ウォータースペクタクル」から、これまで多くの魅力的なコンテンツを実施しており、今後も継続予定。



## ■ パークプレイス大分

### ■ ホームプラザナフコ パークプレイス大分店 取得

取得価格	990百万円
取得日	2020年7月1日

- 本取得により、パークプレイス大分周辺におけるスポンサー所有物件の取得完了
- 各施設間の相乗効果を図りながら、競争力向上を狙う



## ■ サンリブシティ小倉

### ■ リニューアル基本計画の策定

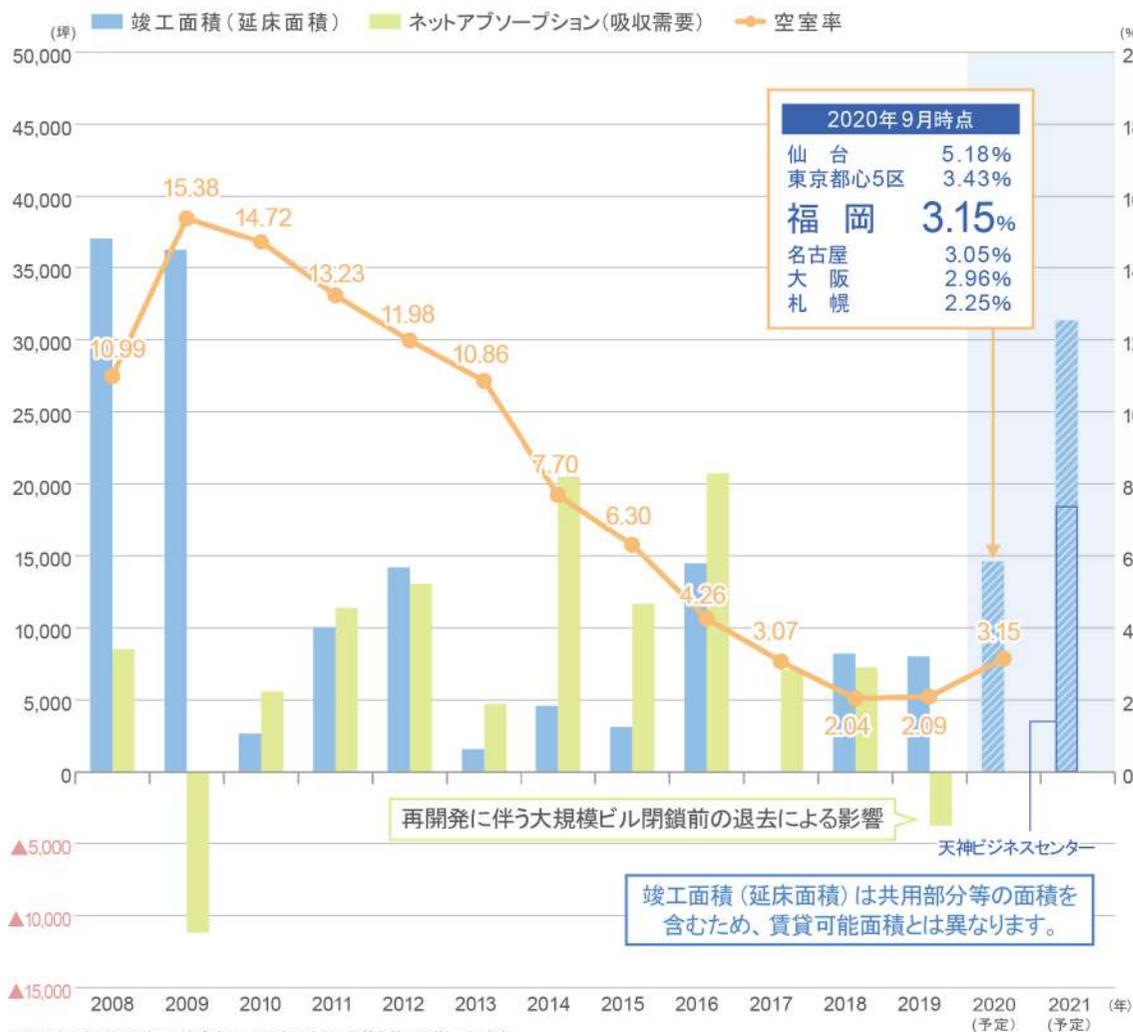
2021年秋を目途にテナントリニューアル及び共用部リニューアルを計画。2014年に実施した大型リニューアルから周辺環境も変化しており、施設競争力の向上のための活性化投資。このリニューアル効果により、将来的な収益拡大を図る。



# 福岡のオフィスマーケット動向

空室率は3%台に上昇するが、平均募集賃料は39ヶ月連続で上昇

## 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向



※2008年から2019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。  
 ※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

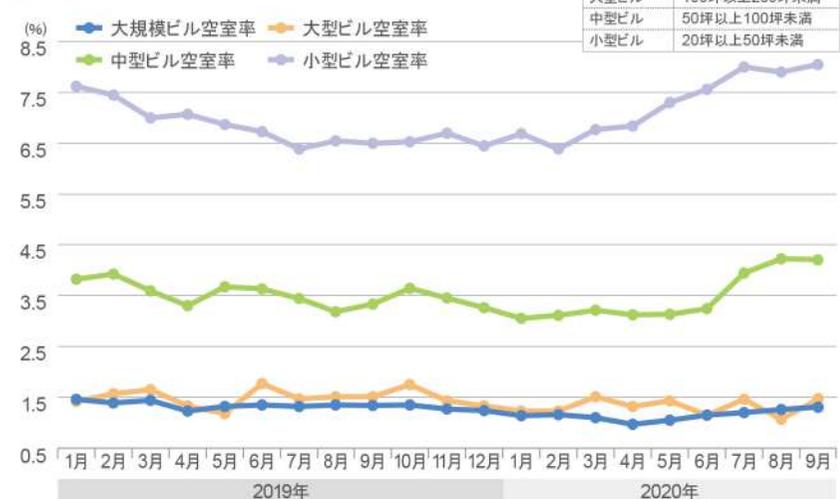
◎平均募集賃料の推移(2005年を100とした場合)

福岡ビジネス地区の平均募集賃料は2019年9月から2020年9月の1年間で6.1%上昇



※2005年から2019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。

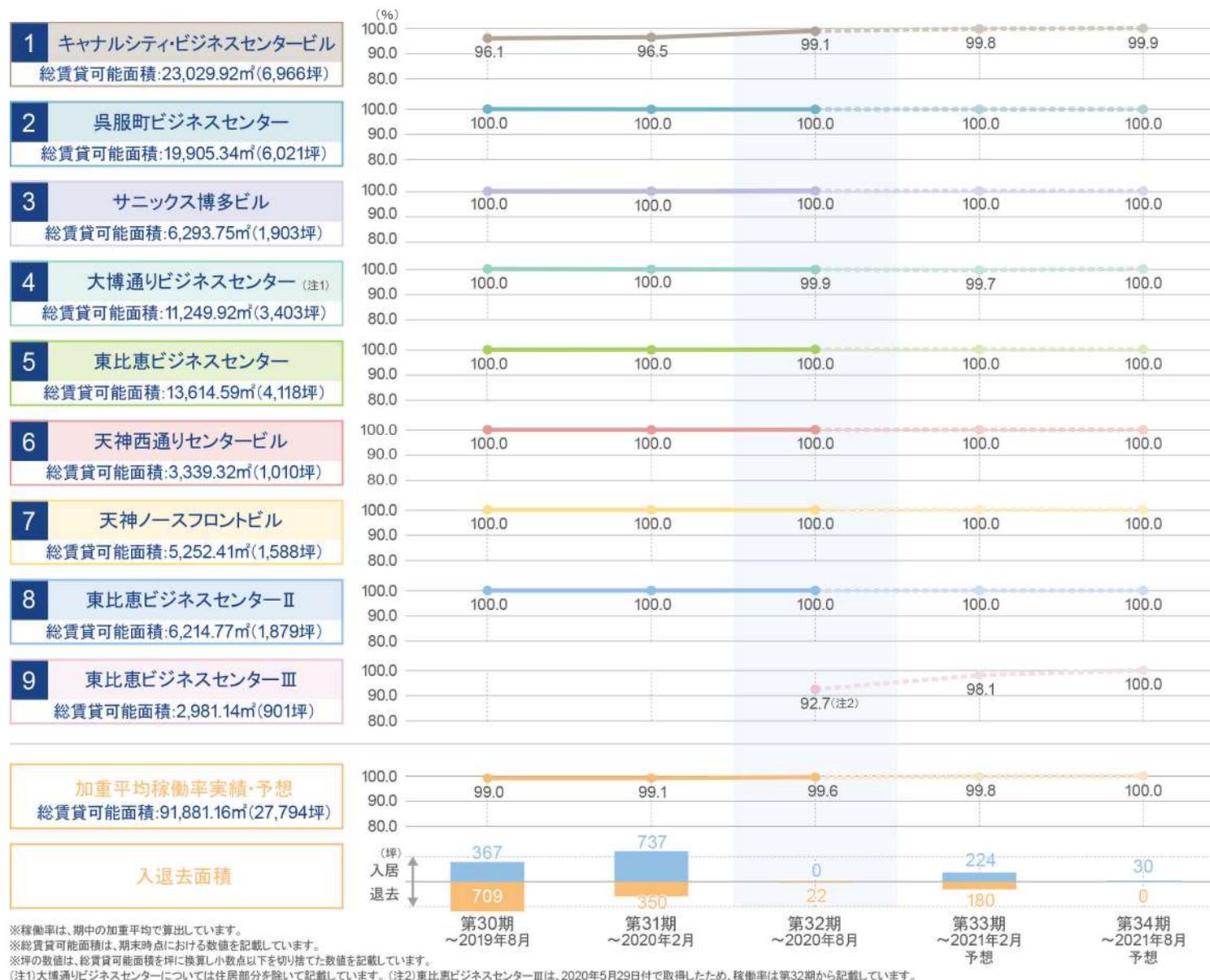
## 福岡市規模別オフィス空室率の推移



出典:三幸エステート株式会社の「オフィスマーケット調査月報(時系列データ)」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。

# 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



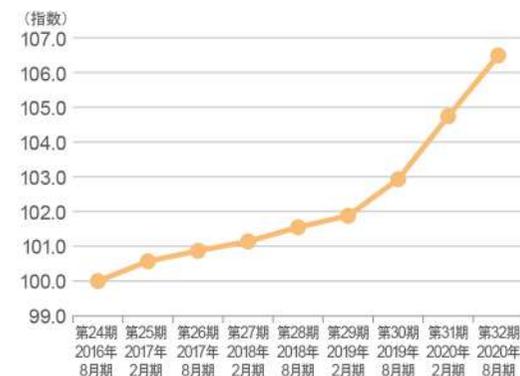
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。  
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。  
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。  
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。(注2)東比恵ビジネスセンターⅢは、2020年5月29日付で取得したため、稼働率は第32期から記載しています。

## 保有物件の主要指標 (注3)

取得価格合計	56,020百万円
投資比率	27.7%
平均築年数	16年9ヶ月
テナント数	225
第32期不動産賃貸収入合計	2,352百万円
賃料ギャップ	▲27.0% (注4)

(注3)期末時点における数値を記載しています。  
 (注4)賃料ギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(現行賃料-市場賃料)÷現行賃料」として算出しています。なお、市場賃料はシービーアールイー株式会社が2020年8月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料(共益費込)の中央値を採用しています。

## 保有物件における賃料単価指数の推移 (注5)

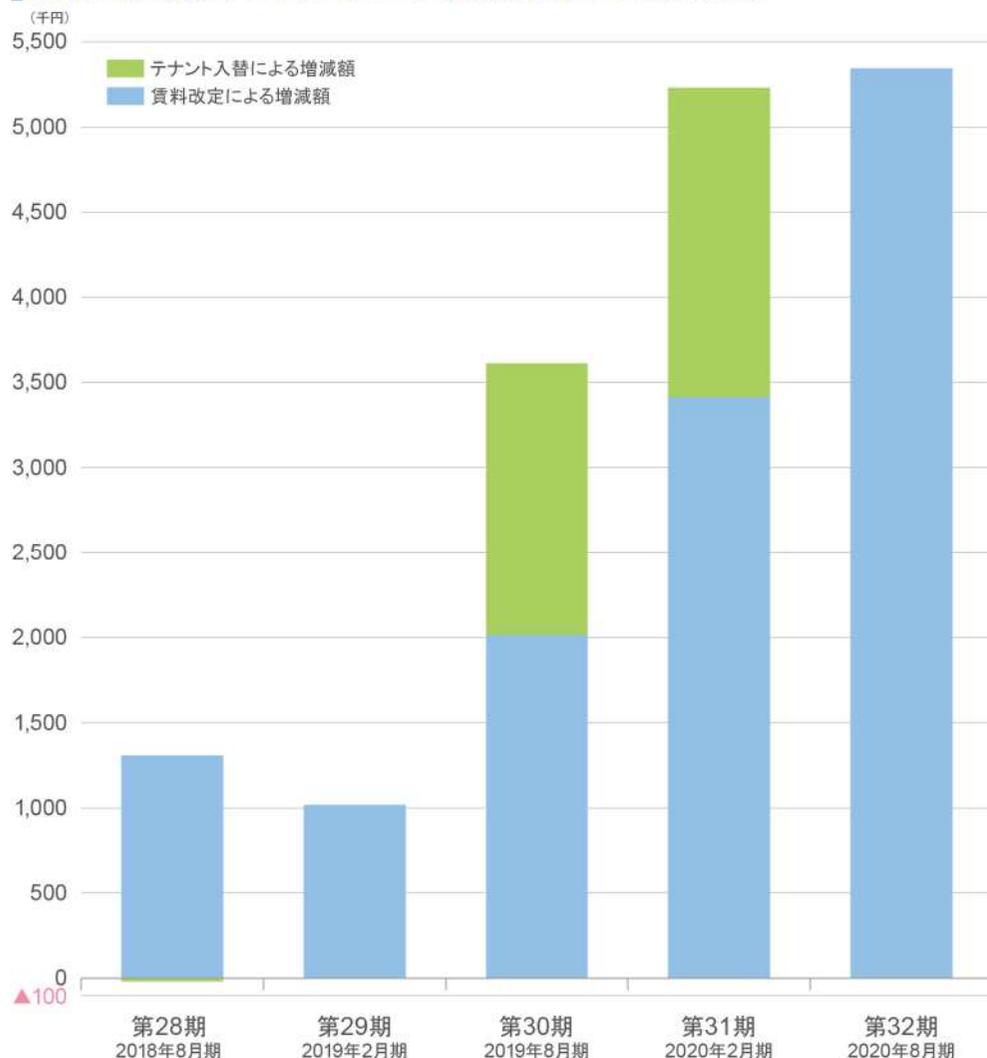


(注5)賃料単価指数は、第24期(2016年8月)期末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均単価賃料を指数化しています。「東比恵ビジネスセンターⅡ」及「東比恵ビジネスセンターⅢ」を除くオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャンナルシティビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。

# オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

## 第32期も賃料増額幅が拡大

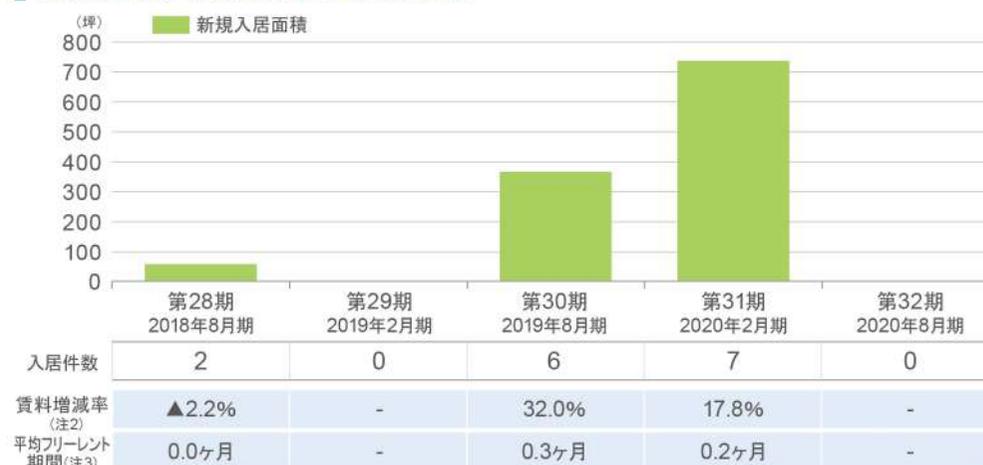
### 賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



※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、「東比恵ビジネスセンターⅢ」は含みません)。

(注1) 賃料減額改定はありません。

### 新規入居面積及び入居件数推移



(注2) 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3) 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4) 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。

# その他アセットの状況(ホテル・物流施設・住居)

## ホテルの概要

ホテル	グランド ハイアット 福岡 (キャナルシティ博多・B)	福岡ワシントンホテル (キャナルシティ博多)	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇
タイプ	フルサービス型	宿泊特化型	宿泊特化型	宿泊特化型
賃貸形態	固定+変動賃料	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	福岡市	大分市	那覇市
客室数	370	423	205	132
オペレーター	エフ・ジェイ・ホテルズ (福岡地所グループ)	WHG 西日本 (藤田観光グループ)	エフ・ジェイ・ホテルズ (福岡地所グループ)	ネストホテルジャパン
営業状況	4月8日～5月31日まで 臨時休業	4月15日～5月24日まで 臨時休業	休業なし	休業なし

## ◎宿泊稼働状況指数の推移(月平均)



## キャナルシティ博多/ キャナルシティ博多・B

◎2ホテルのRevPAR(注1)前年同期比の平均

第32期(2020年8月期) 前年同期比	<b>▲85.0%</b>
-------------------------	---------------

※グランド ハイアット 福岡、福岡ワシントンホテルの2ホテルの平均値として算出しています。

(注1)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの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。

(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高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

## ティサージホテル那覇

	第30期 (2019年8月期)	第32期 (2020年8月期)	前年同期比
客室稼働率	87.2%	36.0%	▲51.2%
ADR(注2)	9,379円	5,030円	▲4,348円
RevPAR(注1)	8,176円	1,812円	▲6,363円

## 物流施設(ロジシティ若宮 改修工事状況)

◎改修工事費用の削減により、取得時想定からNOI利回り(注3)が6.7%から7.0%に向上見込み

	2020年6月			7月			8月			9月			10月			11月		
	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬
撤去工事																		
区画工事																		
造成工事																		
庇設置工事																		



(注3) 鑑定評価書のNOIを基に、NOI=(取得価格+改修工事予定金額)で算出しています。

## 住居(物件期末稼働率)

◎住居は引き続き高い稼働率を継続

稼働率	第28期 (2018年8月期)	第29期 (2019年2月期)	第30期 (2019年8月期)	第31期 (2020年2月期)	第32期 (2020年8月期)
アメックス赤坂門タワー	93.7%	98.8%	98.5%	95.0%	90.6%
シティハウスけやき通り	95.5%	95.6%	92.3%	93.3%	100.0%
Aqualia千早	98.6%	99.3%	100.0%	97.9%	97.9%
ディー・ウイングタワー(注4)	95.1%	95.0%	94.0%	97.7%	96.7%
グランフォーレ薬院南	95.0%	98.0%	100.0%	97.0%	99.0%
5物件平均	95.7%	97.3%	96.9%	96.6%	96.3%

(注4) ディー・ウイングタワーについては商業部分を含んで記載しています。

# 第32期調達実績

## 金利コストの低減と借入期間の長期化を実現

### 第32期の長期資金調達・実績

◎計5,900百万円を平均借入期間9.8年の固定金利(平均金利0.53112%)で調達

調達日	借換・新規	借入先	金額 (百万円)	期間	金利	固定・変動
2020年 6月30日	借換	あおぞら銀行	1,000	10年	0.56922%	固定
	新規	りそな銀行	700	10年	0.56922%	固定
	新規	三菱UFJ銀行	500	9年	0.60000%	固定
	新規	鹿児島銀行	500	8年	0.46500%	固定
2020年 7月31日	新規	日本政策投資銀行	1,500	10年	0.53000%	固定
	新規	みずほ銀行	1,000	10年	0.47000%	固定
	新規	北九州銀行	500	10年	0.52630%	固定
	新規	伊予銀行	200	10年	0.52630%	固定
合計及び加重平均 <sup>(注1)</sup>			5,900	9.8年	0.53112%	

(注1)金額は合計、期間及び金利は加重平均を記載しています。

### コミットメントライン契約期間の長期化

◎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を2年延長、残存期間3年(コミットメント期間)に  
◎機動的かつ安定的な資金調達手段を確保

	借入先	借入 極度額	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメント ライン1	福岡銀行 りそな銀行	6,000百万円	2018年 8月1日	2023年 7月31日
コミットメント ライン2	西日本シティ銀行 りそな銀行 大分銀行 長崎銀行 佐賀銀行	7,000百万円	2020年 3月2日	2023年 2月28日
合計		13,000百万円		

### 期中平均支払金利<sup>(注2)</sup>及び平均負債残存年数の推移

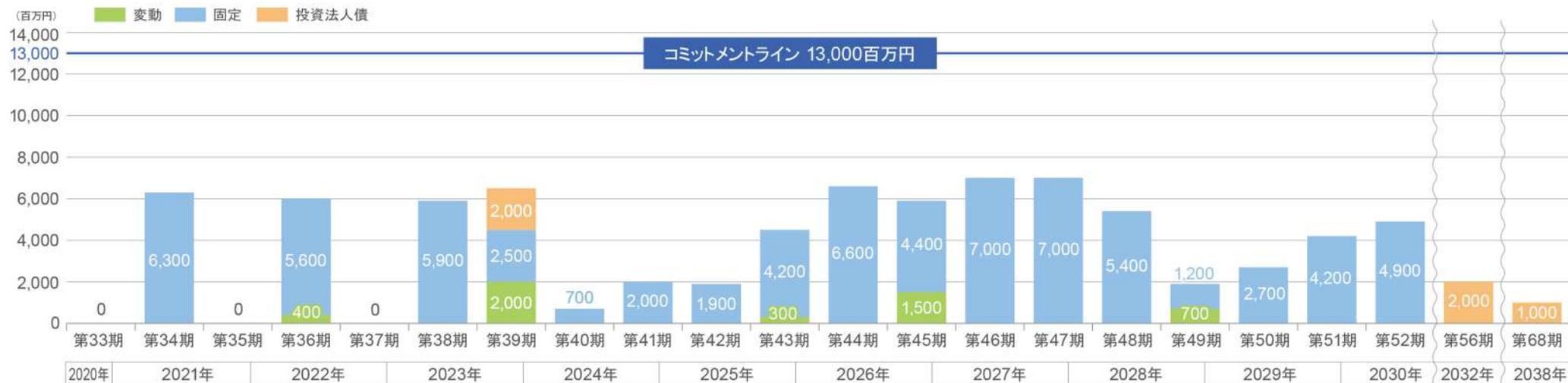


(注2)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

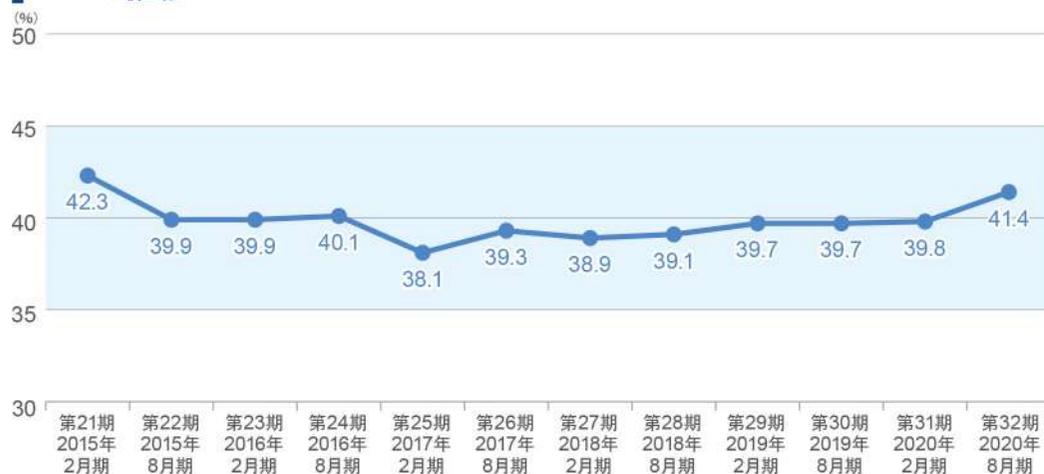
# 財務状況①

## 安定的な財務基盤の確保

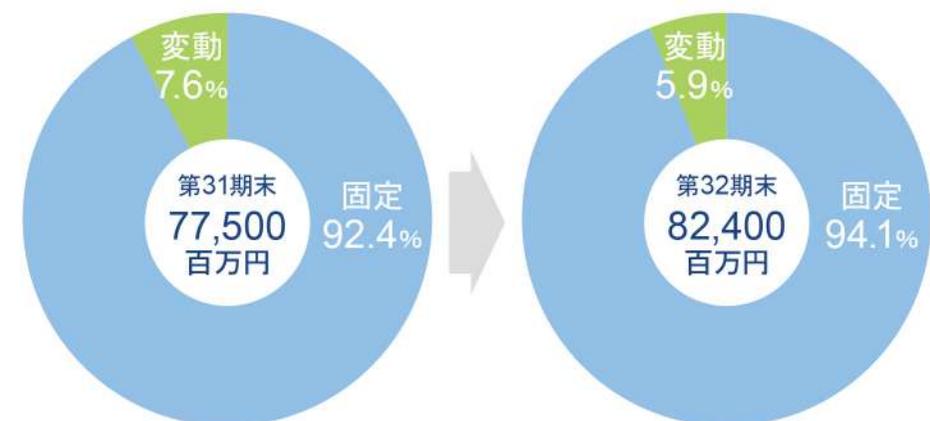
### 返済期限の分散 (2020年8月31日現在)



### LTVの推移



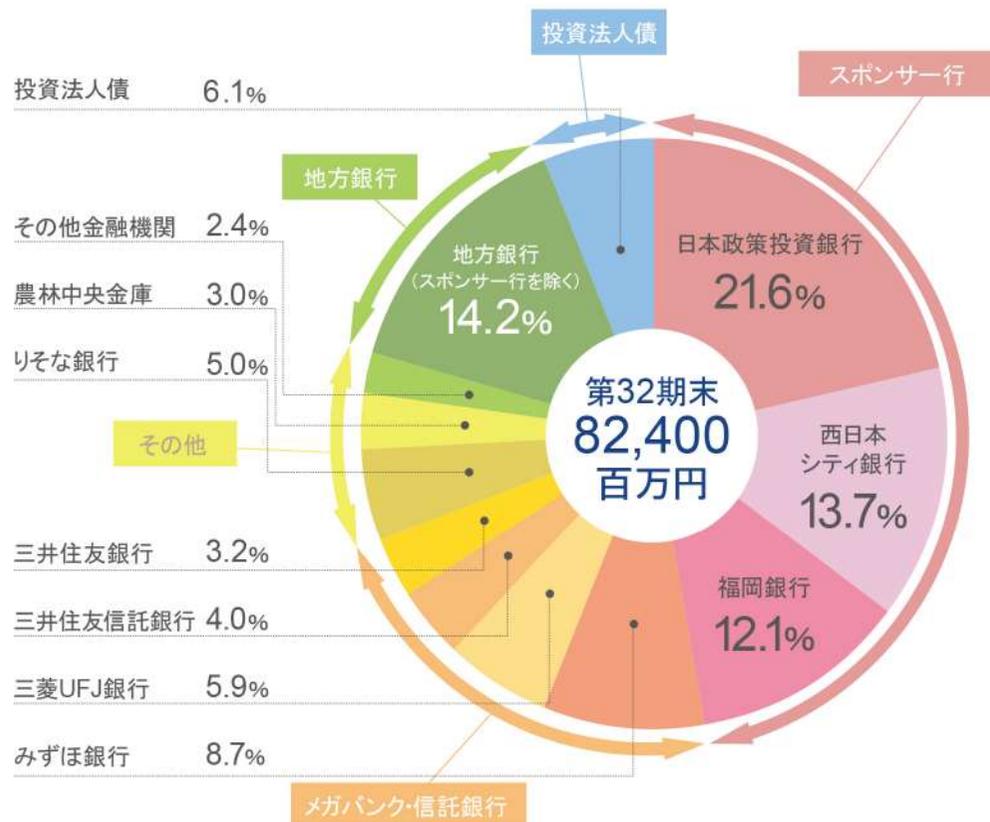
### 固定化比率



# 財務状況②

## スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワークを構築

### 借入金融機関の分布状況



### ◎グリーンファイナンス

種別	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	借入日	返済期限	摘要
長期借入金 (グリーンローン)	みずほ銀行 佐賀銀行 肥後銀行	2,200	0.521% (注1)	2019年 7月31日	2029年 7月31日	無担保・無保証、 期限一括返済 固定金利 グリーンローン評価: Green 1(注2)

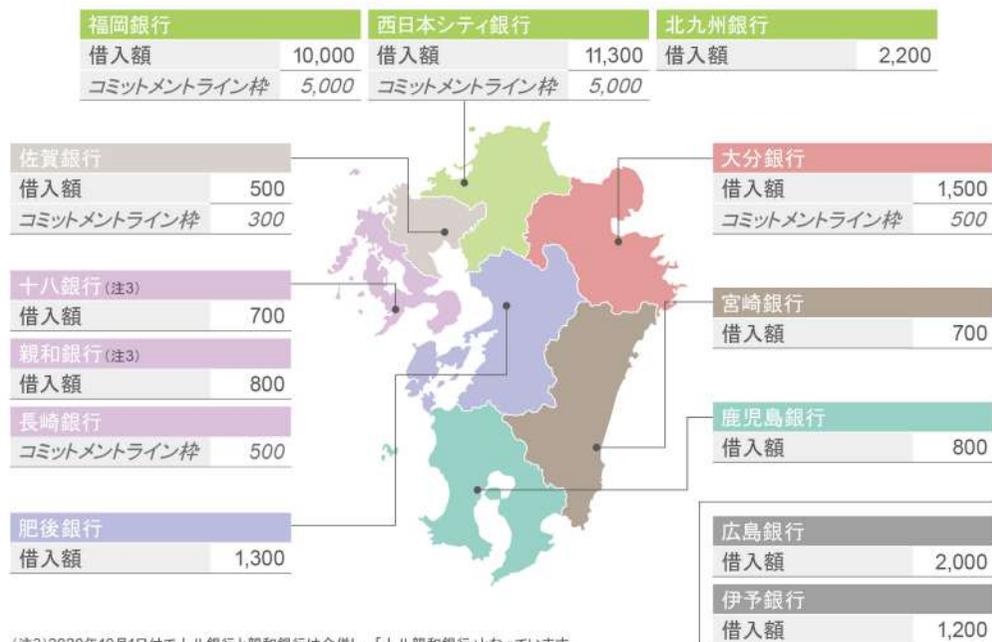
(注1)金利を固定するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しています。

(注2)株式会社日本格付研究所(JCR)から「グリーンローン原則」への適合性について最高位となる「Green 1」の総合評価を取得しています。

### 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

※2020年8月31日現在  
(借入額:百万円)



(注3)2020年10月1日付で十八銀行と親和銀行は合併し、「十八親和銀行」となっています。

### 格付(注4)



(注4)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<sup>(注1)</sup>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32期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第31期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第32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31期末) 鑑定評価額との差異 ①-②	直近 (第32期末) 帳簿価額との差異 ①-③	直近 (第32期末) Cap Rate ④	前期末 (第31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%	31,500	31,800	29,616	▲ 300	1,883	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%	29,700	29,900	28,858	▲ 200	841	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
パークプレイス大分	(注3) 19,610	6.0%	21,300	(注4) 21,300	20,290	0	1,009	5.4%	(注5) 5.4%	0.0%	日本不動産研究所	
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,440	8,460	5,487	▲ 20	2,952	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所	
木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,400	10,500	9,979	▲ 100	420	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%	4,940	5,450	4,307	▲ 510	632	5.7%	5.7%	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%	2,750	2,860	1,968	▲ 110	781	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	973	0	276	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	2,026	0	763	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	2,952	0	757	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	6,080	5,425	0	654	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	117,073	-	122,860	124,100	111,885	▲ 1,240	10,974	-	-	-		
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%	16,600	16,400	12,989	200	3,610	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	14,900	14,600	8,819	300	6,080	4.3%	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	6,410	6,400	3,756	10	2,653	4.1%	4.1%	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%	9,090	8,650	5,774	440	3,315	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所	
東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	8,030	8,000	4,444	30	3,585	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,100	3,100	2,669	0	430	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所	
天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	4,380	4,360	2,469	20	1,910	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所	
東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	4,600	4,590	4,064	10	535	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
東比恵ビジネスセンターⅢ(注6)	3,290	4.4%	3,300	3,290	3,294	10	5	4.3%	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
オフィスビル 合計	56,020	-	70,410	69,390	48,283	1,020	22,126	-	-	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,840	1,840	1,668	0	171	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	901	0	238	4.5%	4.5%	0.0%	大和不動産鑑定	
Aqualia 千早	1,280	6.8%	1,860	1,820	1,169	40	690	4.8%	4.8%	0.0%	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,500	3,560	2,669	▲ 60	830	4.6%	4.5%	0.1%	谷澤総合鑑定所	
グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,320	1,320	1,098	0	221	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%	1,890	1,890	1,386	0	503	5.1%	5.1%	0.0%	日本不動産研究所	
ティサーズホテル那覇	2,835	5.3%	2,880	2,990	2,853	▲ 110	26	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%	1,300	1,420	1,168	▲ 120	131	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%	8,910	8,910	7,824	0	1,085	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,270	5,270	4,838	0	431	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ若宮(注6)	1,700	6.4%	2,360	2,350	(注7) 2,141	10	218	5.7%	5.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	28,866	-	32,270	32,510	27,721	▲ 240	4,548	-	-	-		
全物件 合計	201,959	-	225,540	226,000	187,891	▲ 460	37,648	-	-	-		

(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。  
(注3) 第32期に取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店を含みます。(注4) 第31期末時点の鑑定評価額にホームプラザナフコ パークプレイス大分店取得時の鑑定評価額を加えて記載しています。(注5) ホームプラザナフコ パークプレイス大分店を含みません。  
(注6) 前期末の鑑定評価額及び直接還元法のCap Rateは、物件取得時の鑑定評価に基づき数値を記載しています。(注7) 第32期末時点で改修工事が完了していないため、帳簿価額に改修工事予定金額を加算した金額を記載しています。

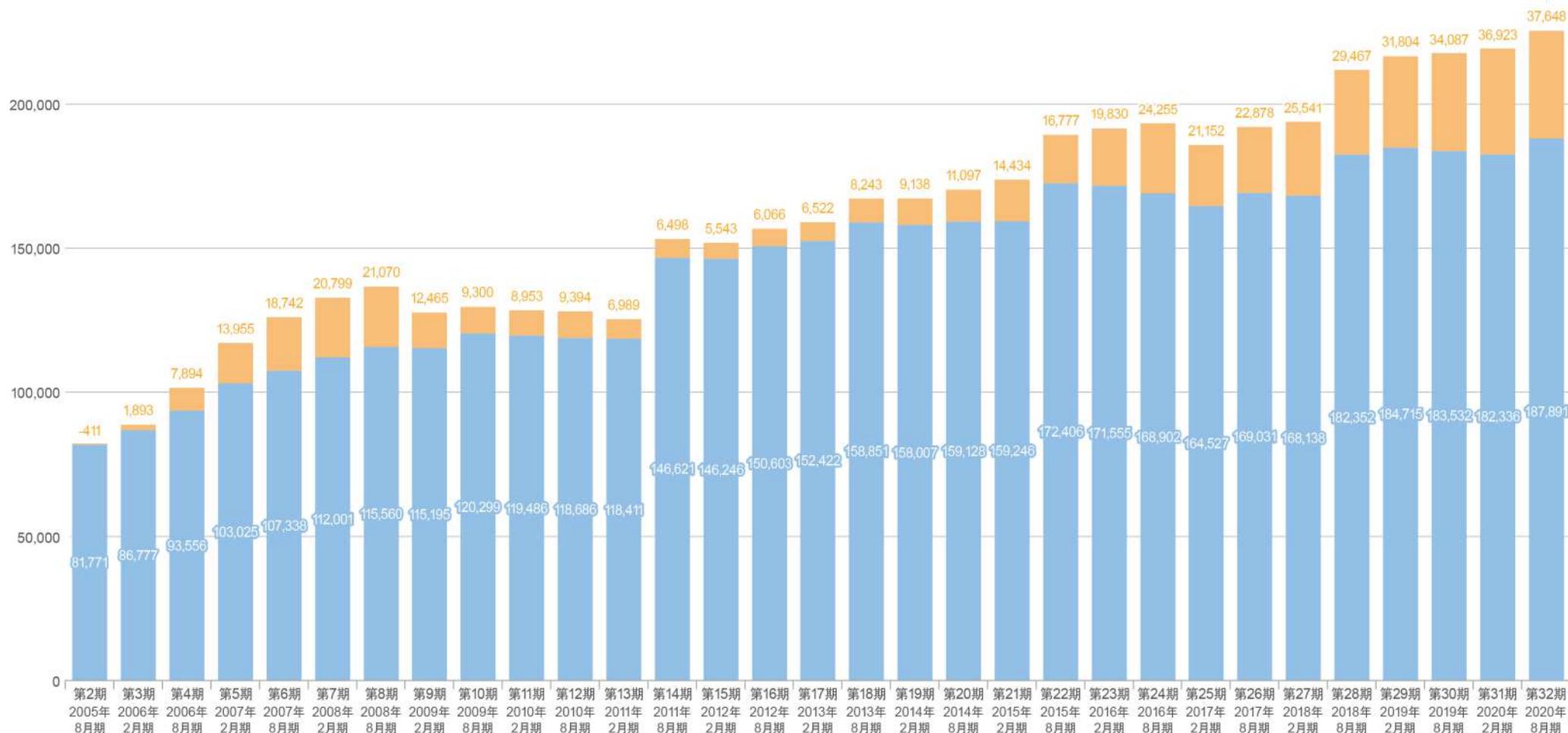
# 鑑定評価額の推移(含み益)

第3期より継続して含み益を保持(第32期末時点の含み益37,648百万円、含み益割合<sup>(注1)</sup>20.0%)

## 鑑定評価額の推移

(百万円) ■ 期末帳簿価額(注2) ■ 含み益=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))

含み益は前期比+725百万円増加



(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)

(注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。ロジシティ若宮は第32期末時点で改修工事が完了していないため、期末帳簿価額に改修予定金額を加算しています。

# 福岡市の近況①

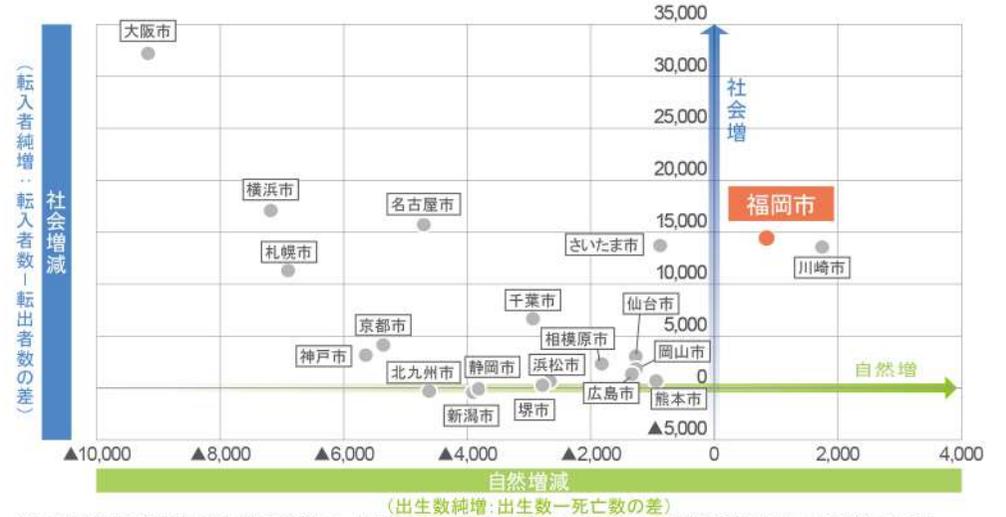
## 8年連続で1万人以上の転入超過

### 福岡市の人口と転入超過数の推移



※人口数は10月1日時点の数値を記載しています(2020年は9月1日時点の数値です)。  
出典:福岡市総務企画局「推計人口」及び、総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」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。

### 人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2019年)



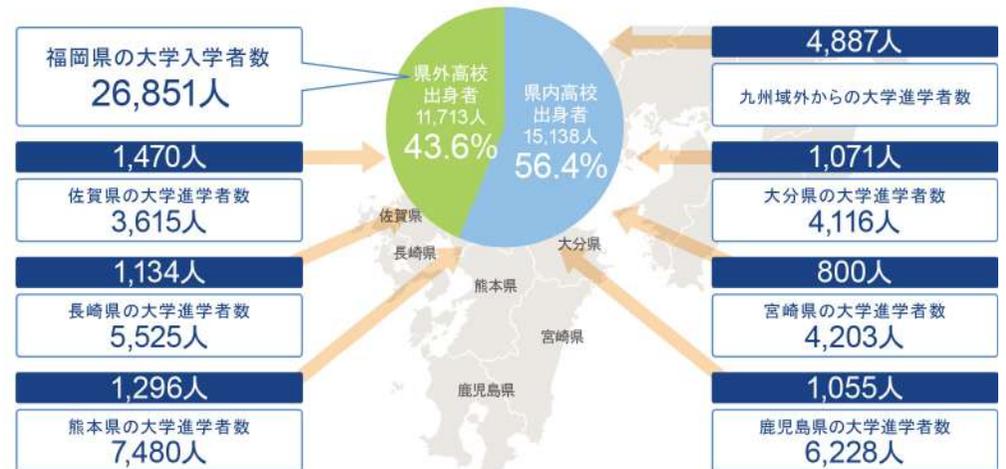
出典:総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和2年)」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

### 全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2015年)



出典:総務省統計局「国勢調査」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。

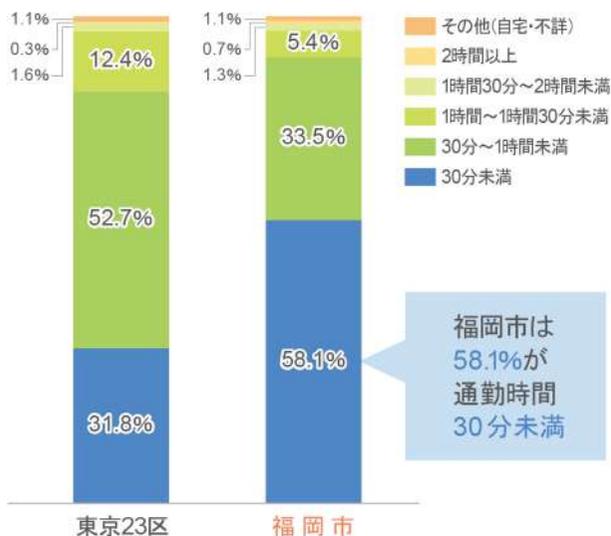
### 大学入学者にみる九州の域内交流



出典:総務省統計局「学校基本調査 令和元年度」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。

# 福岡市の近況②

## 通勤時間比較 (福岡市/東京23区)



出典：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」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。

## 地域別テレワーク実施率

◎福岡県のテレワーク実施率は首都圏や大阪府に比べて低い

順位	全体	5月実施率	4月からの実施率変化
1	東京都	48.1%	▲1.0%
2	神奈川県	39.2%	▲3.5%
3	埼玉県	29.6%	▲4.6%
4	千葉県	27.8%	▲10.2%
5	大阪府	26.9%	▲2.2%
...	...	...	...
14	福岡県	17.3%	▲6.5%

出典：株式会社パーソル総合研究所「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」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。

## 通勤・通学時間の短さ (世界の都市比較)

順位	都市名
1	ジュネーブ
2	ウィーン
3	フランクフルト
4	バルセロナ
5	福岡
...	...
27	東京

出典：一般財団法人 森記念財団都市戦略研究所「世界の都市総合ランキング2019」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。

## 世界に先駆けた感染症対応シティへ

天神ビッグバンや博多コネクティッドにより、ビルの建替プロジェクトが進む中、感染症時代に対応した安全安心な街づくりが重要になってくることから、福岡市では、建替えによる耐震化やオープンスペースの創出・活用に加え、ビルの「換気」「非接触」「身体的距離の確保」「通信環境の充実」などの取り組みを誘導。

## ◎街づくり取り組み評価



## 国際金融機能誘致 TEAM FUKUOKA 設立

日本政府が外資系金融機関や海外の金融人材の受け入れ拡大を目指すことを受け、福岡への国際金融機能の誘致に携わる多様な主体が、情報の共有・交換を進め、それぞれの特色を活かしながら取り組んでいくために、産学官によるオール福岡の推進組織「TEAM FUKUOKA」を設立。



写真提供・ふくおか経済編集部

## ◎役員一覧

※2020年9月29日現在

役職	団体名	名前
会長	九州経済連合会	麻生会長
副会長	福岡県	小川知事
	福岡市	高島市長
顧問	九州大学	久保総長
	福岡県議会	吉松議長
	福岡市議会	阿部議長
	福岡商工会議所	藤永会頭
幹事	九州電力	池辺社長
	九州旅客鉄道	青柳社長
	九電工	佐藤社長
	西部ガス	道永社長
	西日本シティ銀行	谷川頭取
	西日本鉄道	倉富社長
	福岡銀行	柴戸会長兼頭取
	福岡地所	櫻本社長
	福岡証券取引所	小田原理事長

# サステナビリティへの取り組み

## 重要課題 (マテリアリティ)

重要課題 (マテリアリティ)		方針・目標
環境	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
	建築性能・環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
社会	魅力ある職場の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
		テナント
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る</li> <li>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</li> </ul>
	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
ガバナンス	ステークホルダーに対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
	コンプライアンス / リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

### 環境 → P32

#### ■ 温暖化の影響による台風や局地的豪雨による河川氾濫対策

- キャンナルシティ博多  
既設止水板の仕様や設備箇所の見直しを行う。



### 社会 → P33

#### ■ 新型コロナウイルス感染拡大における対策

- テナント・従業員に向けた感染症対策
- テナント (飲食店) 支援
- 注意喚起ポスターの設置 等



### ガバナンス → P34

#### ■ 資産運用報酬体系の変更

- 2020年9月1日 (第33期初) 効力発生  
資産運用報酬額と投資主利益との連動性をより高めることを目的として、運用報酬 1 及び 3 の見直しを行う。

- ・運用報酬 1  
決算期末総資産額に対する料率を 0.3% から 0.25% へ引き下げ
- ・運用報酬 3  
運用報酬 3 支払前の分配金可能金額に対する料率を 2.0% から 3.6% へ引き上げ

### 外部認証と情報開示 → P31



#### ■ 「統合報告書 2019」の発行 (J-REIT 初)



■ 「統合報告書 2019」はこちら  
URL : [https://www.fukuoka-reit.jp/ir/pdf/integrated\\_report\\_print.pdf](https://www.fukuoka-reit.jp/ir/pdf/integrated_report_print.pdf)

#### ■ 外部評価

- GRESB2019 への参加



#### ■ グリーンビル認証

- グリーンビル認証取得率





Fukuoka REIT

# Appendix

# プロフィール

## 福岡リート投資法人の特徴

1	<b>32期にわたる地域特化型リートとしての運用実績</b> 福岡・九州の不動産事情に精通する強みを活かした運用
2	<b>福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ</b> 国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
3	<b>総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート</b> スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
4	<b>安定的な財務基盤の確保</b> 保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
5	<b>上場以来の安定した分配金と着実な成長</b> 効果的な資産運用による安定的な分配金と着実な成長

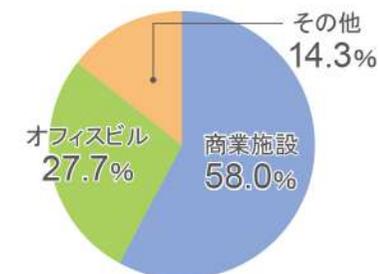
## 福岡リート投資法人の概要

名称	福岡リート投資法人
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日（東京証券取引所、福岡証券取引所）
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサー	福岡地所株式会社、九州電力株式会社、西日本鉄道株式会社、ロイヤルホールディングス株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西部瓦斯株式会社、株式会社九電工、九州旅客鉄道株式会社、株式会社日本政策投資銀行

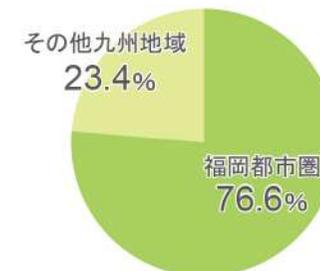
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	31物件 / 201,959百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	15物件 / 122,990百万円
含み益	37,648百万円
総賃貸可能面積	591,021.51㎡
稼働率	99.7%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	82,400百万円
有利子負債比率 (LTV)	41.4%
固定化比率	94.1%
期中平均支払金利	0.69%
格付	JCR AA- (安定的) R&I A+ (安定的)

◎投資タイプ (取得価格ベース)



◎投資対象エリア (取得価格ベース)



## 投資口価格等 (注1)

投資口価格	136,500円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	108,654百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,544円
1口当たりNAV (注4)	171,592円
第32期分配金実績	1口当たり3,250円 (運用日数184日)
分配金利回り	4.7% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2020年8月31日時点の数値を記載しています。(期中平均支払金利を除く)

(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(注3) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵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、スポンサーからの取得価格のみを加算しています。なお、物件数は1物件として加算しています。

(注4) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

# 福岡・九州地域特化型リート

## スポンサー体制



(注) 福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

## 投資方針

### ◎投資対象エリア



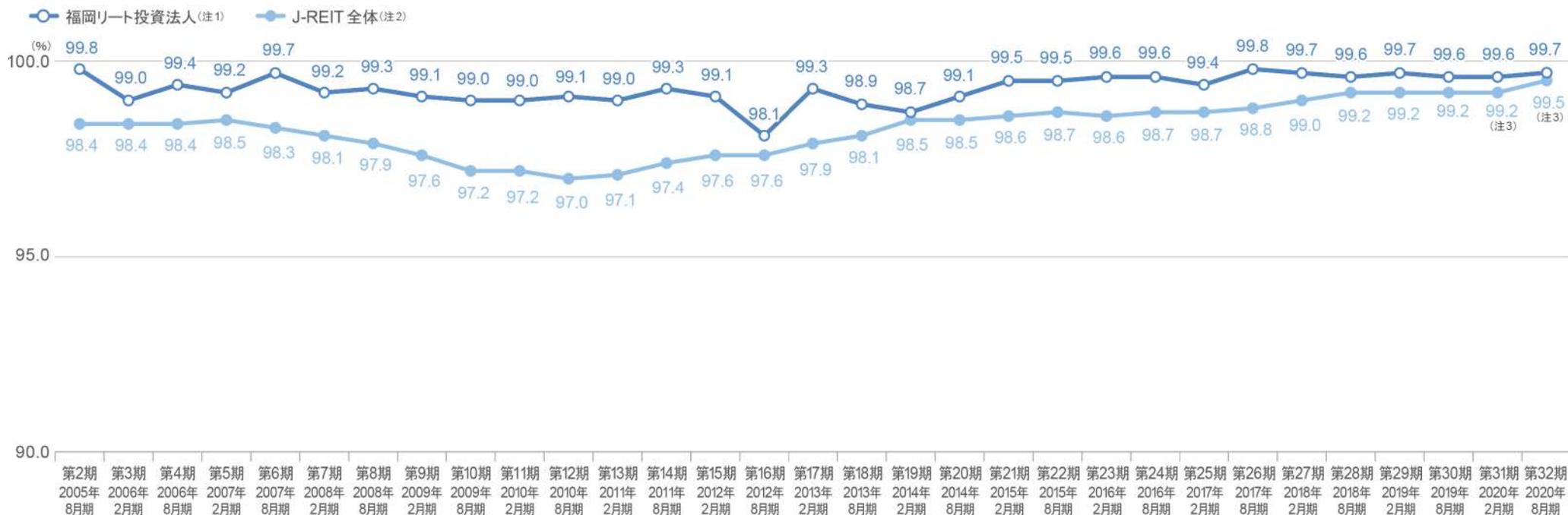
### ◎投資タイプ



# 物件稼働率推移

## 高い稼働率を維持

### 物件稼働率推移



(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第32期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注2) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REIT データブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。

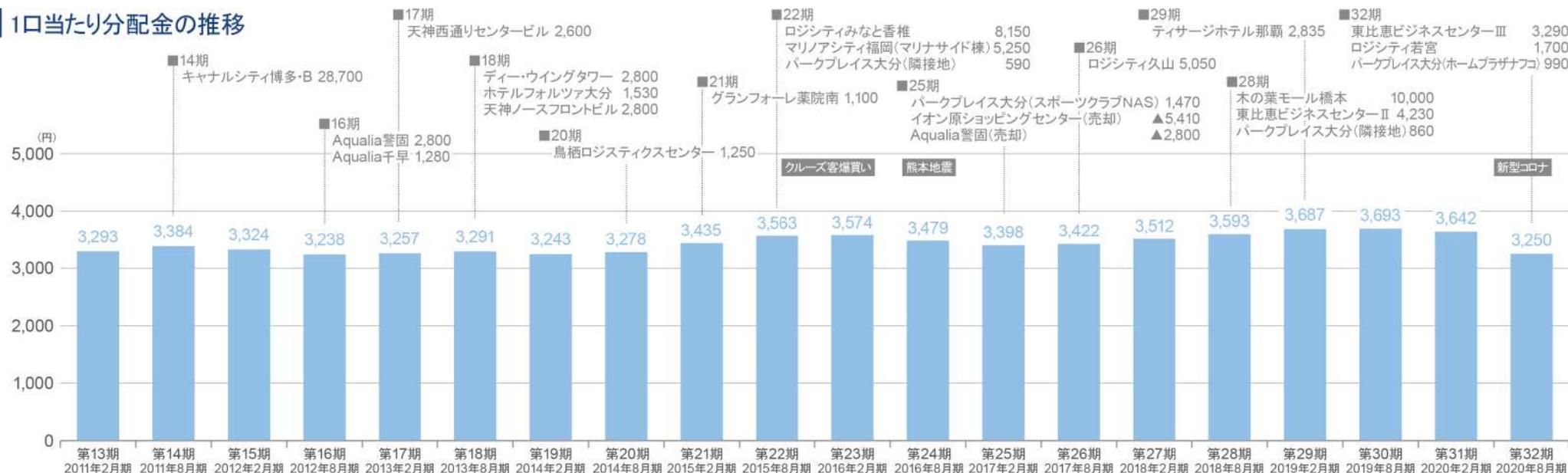
(注3) 第31期、第32期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第32期は2020年6月分を記載しています。

### 物件タイプ毎の稼働率 (期中加重平均)

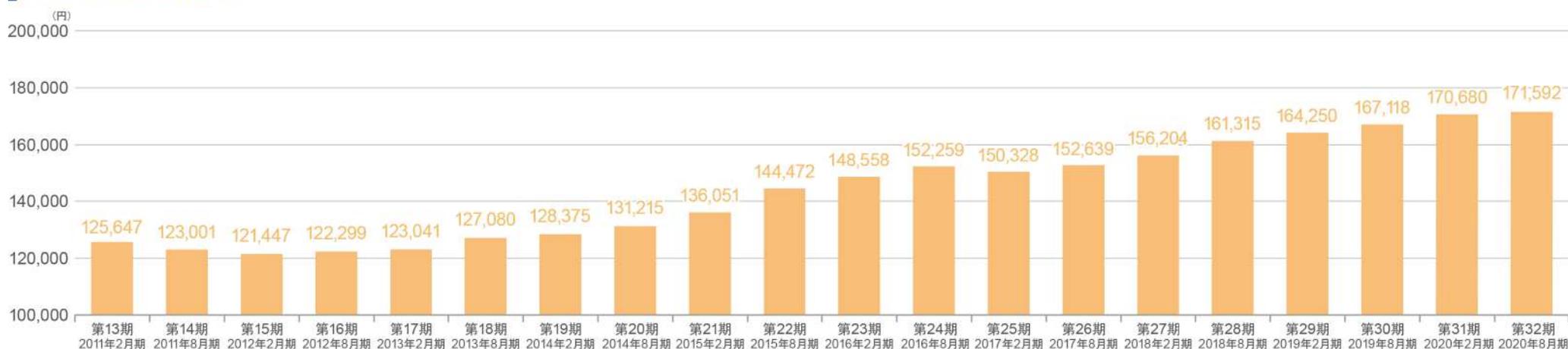
物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第28期 ~2018年8月31日	第29期 ~2019年2月28日	第30期 ~2019年8月31日	第31期 ~2020年2月29日	第32期 ~2020年8月31日
商業施設	58.0%	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%	99.8%
オフィスビル	27.7%	99.5%	99.8%	99.0%	99.1%	99.5%
その他	14.3%	99.1%	99.1%	99.2%	99.2%	99.1%
全体	100.0%	99.6%	99.7%	99.6%	99.6%	99.7%

# 1口当たり分配金・NAVの推移

## 1口当たり分配金の推移



## 1口当たりNAVの推移 (注)



※ 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。第19期以前の1口当たり分配金及び1口当たりNAVについては5分割した値で記載しています。

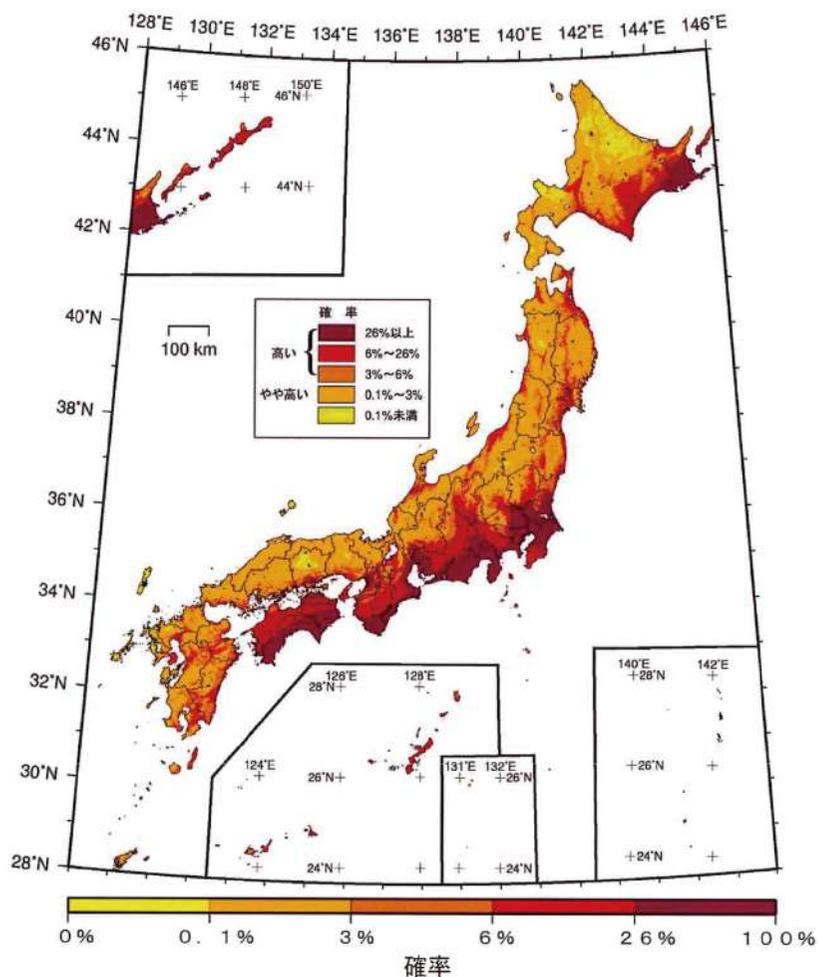
(注) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

# 福岡・九州の地震リスク等

## 保有物件すべてに地震保険を付保

### 確率論的地震動予測地図

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率  
(平均ケース・全地震) (基準日2018年1月1日) (2019年1月修正版)

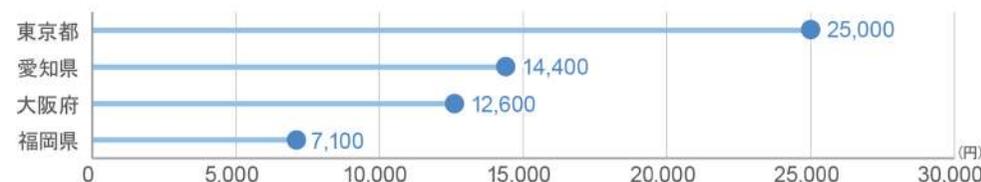


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示  
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）

### 地震保険の基本料率

◎2019年1月1日以降保険始期の地震保険契約

- 福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能  
本投資法人は全ての保有物件に地震保険付保



※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。  
出典：財務省「地震保険の基本料率（平成31年1月1日以降保険始期の地震保険契約）」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。

### その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

- 雨水貯留施設の貯留能力

1999年度 貯留施設なし

2018年度 128,300 m<sup>3</sup>

雨水整備水準を時間雨量59.1mm → 79.5mmまで引き上げ（都心部）

◎市内における主な浸水被害の状況



※棟数：床上・床下浸水被害の合計値、対象期間：1999年6月29日～2018年12月末日  
出典：福岡市雨水整備緊急計画「雨水整備Doプラン2026」のパンフレットを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

# 外部認証と情報開示

## 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:



## グリーンビル認証

◎DBJ Green Building 認証

日本政策投資銀行が環境・社会へ配慮した優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証」。「環境・社会への配慮」がなされたビルとして、本投資法人が保有する11物件で認証を取得。



(延床面積ベース)

5つ星	●キャナルシティ博多 (2018) ●キャナルシティ博多・B (2018)
4つ星	●パークプレイス大分 (2018) ●キャナルシティ・ビジネスセンタービル (2018) ●ロジシティ久山 (2017) ●木の葉モール橋本 (2017)
3つ星	●呉服町ビジネスセンター (2018) ●東比恵ビジネスセンター (2018) ●東比恵ビジネスセンターⅡ(2017)
1つ星	●サンリブシティ小倉 (2019) ●マリノアシティ福岡マリナサイド棟 (2019)

◎グリーンビル認証取得率 (2020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79.8%

サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現するため、外部評価を通じて、保有物件の環境性能向上を目指す。

## 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

## 「統合報告書2019」の発行 (J-REIT 初)



福岡リート投資法人の財務・非財務情報を統合し、持続的な成長への取り組みや中長期的な企業価値創造についてまとめた「統合報告書2019」を2020年1月6日発行。本投資法人の価値創造プロセスを分かりやすく伝えることを目的に、歴史や基本理念、価値創造の活動、経営を支える基盤等について掲載。本書の編集にあたっては、国際統合報告評議会 (IIRC) 「国際統合報告フレームワーク」及び経済産業省「価値協創ガイド」を参照。

◀統合報告書カード

■「統合報告書2019」はこちら

URL : [https://www.fukuoka-reit.jp/ir/pdf/integrated\\_report\\_print.pdf](https://www.fukuoka-reit.jp/ir/pdf/integrated_report_print.pdf)

◎統合報告書における投資家の関心ポイント

- 企業の価値創造ストーリー
- マテリアリティとリスク・機会の関係性

## BELS 評価

「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン (2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。本投資法人が保有する4物件で認証を取得。



# ESGへの取り組み(環境)

## 今期の取り組み

### ■ キャナルシティ博多



#### ● 屋上緑化のリニューアル

宿泊客の憩いの場、語らいの場として利用されている屋上庭園をリニューアル。高中木、低木、グランドカバー等を何種も植栽することで生物多様性の向上を図る。



#### ● 止水板の更新と新規設置

今後温暖化により頻発・激甚化するとも言われる台風や局地的豪雨による河川氾濫対策として、キャナルシティ博多全体の既設止水板の仕様や設備箇所を見直し、新たな設置及び改修を実施。

(注)キャナルシティ博多周辺の最も低い道路に一番近い出入口を「0」とした点を基準としています。



既設止水板が基準面<sup>(注)</sup>+50cmに対し、新規止水板は基準面+100cmで設置するため、浸水対策機能が向上。



## その他の環境への取り組み

### ■ 商業施設



#### ● 運河水濾過システム(雨水の再利用システム)

##### ◎ キャナルシティ博多

キャナルシティ博多のシンボルである運河は、親水機能と非常時の消防用水としての機能もっており、この運河には常時約1,200トンの水を貯水。この水には省資源の観点から雨水を利用。

#### ● 中水プラント(厨房排水の再利用システム)

##### ◎ キャナルシティ博多・木の葉モール橋本

キャナルシティ博多と木の葉モール橋本では、飲食店を出る厨房排水を中水として処理したのち、館内のトイレの洗浄水として再利用。



### ■ オフィスビル

#### ◎ LED化推進による省エネ対策

##### LED化の推進

- ・呉服町ビジネスセンター(屋内共用部、一部外構など)
- ・サニックス博多ビル(屋内ダウンライト)
- ・大博通りビジネスセンター(エントランス、屋内共用部など)



※サニックス博多ビルでのLED化事例

### ■ その他(物流施設)

#### ◎ 再生可能エネルギーの導入

ロジシティみなと香椎とロジシティ久山では、屋上部分に太陽光発電パネルを設置。



屋上パネル

ロジシティ久山

# ESGへの取り組み(社会)

## テナント・従業員への取り組み

### ■商業施設

#### ●主な感染症対策

- アルコール消毒液、飛沫シートの設置
- ソーシャルディスタンスに関わる注意喚起実施
- テナント従業員の検温等による健康管理の徹底
- 共用部椅子・テーブルの間引き



#### テナント(飲食店)支援

##### ●キャナルお弁当マーケット

平日限定でキャナルシティ博多内の飲食店がテイクアウト弁当を販売  
(6/22-7/17、9/28-10/9 開催)

### ■オフィスビル

#### ●主な感染症対策

- アルコール消毒液の設置(エントランス)
- 共用部等での換気強化
- エレベーター内等に感染症対策の注意喚起を掲示



### ■従業員に向けた取り組み

#### ●主な感染症対策

- サテライトオフィス(福岡市中央区天神)の設置
- 在宅勤務、時差通勤、休日出勤の実施
- マスク、体温計の配布
- 朝礼・会議のオンライン化等

オフィス内・受付の飛沫防止シート、消毒液等の設置



## 《福岡リアルティ 役職員数、有資格者数 他》(2020年8月31日現在)

■社員平均勤続年数：8年10ヶ月

■常勤役職員数：41名(男性20名、女性21名)※女性比率51.2%

- スポンサーからの出向：2名
- スポンサーへの出向者の派遣：4名

#### ■有資格者数(延べ人数)

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| • 宅地建物取引士：26名        | • 弁護士：1名     |
| • ビル経営管理士：5名         | • 経営学修士：1名   |
| • 一級建築士：2名           | • 行政書士：1名    |
| • 不動産鑑定士：2名          | • 中小企業診断士：1名 |
| • 不動産証券化協会認定マスター：23名 |              |



## 《柔軟な働き方支援》

- 子育て支援(産休・育休制度)
- 介護休暇
- ボランティア休暇
- ノー残業デー
- 福利厚生(401K、累投制度等)
- 有給休暇取得の推進等

## 《キャリア形成支援》

- 従業員満足度調査の実施
- 自己申告制度
- キャリア面談
- 出向制度(スポンサー会社への出向)
- 契約社員から正社員への登用制度

## 《社員向け研修》

- 公共財団法人九州経済調査協会の定例講演会
- コンプライアンス研修
- ESG研修
- 介護研修
- 社内レクリエーション等

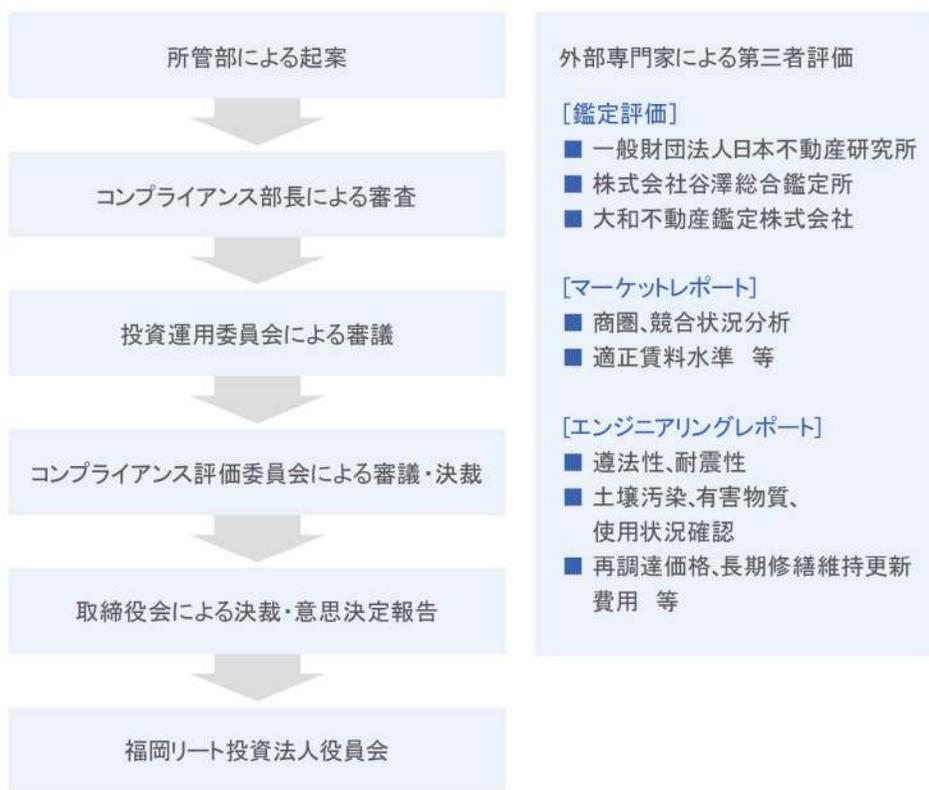
- 各役職者に応じた研修プログラム提供
- 資格補助制度(不動産証券化マスター、宅地建物取引士等)
- 語学学習支援等

# ESGへの取り組み(ガバナンス)

## ガバナンス体制

当社は、コンプライアンス基本方針、コンプライアンス規程、その他利益相反防止のための社内ルールを定め、これらルールに基づいて、コンプライアンス部長の事前確認、及び、コンプライアンス評価委員会（コンプライアンス部長及び3名の外部専門家で構成）の審議を行い、利害関係者との間の取引における利益相反リスクの適切な管理を行う。

### ◎当社の意思決定プロセス



(注) 投信法第201条の2第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会の事前承認を得ます。

## 投資主利益とスポンサー利益等との共同化

- ・スポンサーによるセიმボート出資  
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、第32期末時点で本投資法人の投資口9.18%を保有。
- ・投資口累積投資制度  
本投資法人の投資口価格及び業績向上への意識を高めること及び財産形成の促進を目的として、2015年4月より資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入。

## 資産運用報酬体系の変更

資産運用会社に対する資産運用報酬額と投資主利益との連動性をより高めることを目的とし、運用報酬1及び3の見直しを行い、以下の変更を2020年5月26日第9回投資主総会にて決議。2020年9月1日（第33期初）から効力発生。

運用報酬	計算方法
運用報酬1 (総資産ベース)	【直前決算期末の翌日から3ヶ月】 直前決算期末総資産額×0.25% (従前0.3%)×日数 / 365日 【上記期間末日の翌日から期末まで】 (直前決算期末総資産額+取得資産価額-処分資産価額) ×0.25% (従前0.3%)×日数 / 365日
運用報酬2 (営業収益ベース)	直前決算期営業収益×2%
運用報酬3 (分配可能利益ベース)	(直前決算期の運用報酬3支払前の分配可能金額)×3.6% (従前2.0%)
運用報酬4 (取得報酬)	取得資産価額×0.5% (利害関係者からの取得の場合は取得資産価額×0.25%)
運用報酬5 (譲渡報酬)	譲渡資産価額×0.5% (利害関係者への譲渡の場合は取得資産価額×0.25%)

# IRへの取り組み紹介

## コロナ禍におけるIR活動

### ◎国内機関投資家向けIR

- ・アナリスト・機関投資家向け決算説明会(オンラインでのLIVE配信)、翌日動画をWebサイトへ掲載
- ・決算ロードショウ(電話会議)
- ・個別物件見学会対応

### ◎海外機関投資家向けIR

- ・証券会社主催グローバルカンファレンス(オンライン)への参加
- ・決算ロードショウ(北米・欧州・アジア)
- ・タイムリーな情報開示(日本語プレスリリースと同時掲載)

### ◎個人投資家向けIR

- ・投資主総会の開催(新型コロナウイルス感染症対策の徹底)
- ・個別の電話対応
- ※第33期はオンライン説明会・フェアへの参加を検討

## Indexへの組み入れ状況(2020年9月末日現在)

### ◎主なグローバルインデックス

FTSE All-World (small新規採用)

FTSE EPRA /  
NAREIT Global Real Estate Index

Russell Global Index

S&P Global REIT Index /  
S&P Developed REIT Index

MSCI Small Cap Index

## 主な広報活動

**日本初の地域特化型 地場の有力企業が支援 投資家に安定した分配金**

### 福岡リート投資法人

国内には60銘柄を超す不動産投資信託(J-REIT、リート)があります。私たちが住むこの福岡には、福岡・九州のさまざまな不動産を保有し、2005年の上場以来、投資家に安定した分配金をもたらしているリートがあります。福岡リート投資法人です。財成家の長女・夢見は最近、福岡リートに興味津々。運用会社「福岡リアルティ」の松雪恵津男社長に福岡リートのことを聞きました。

不動産保有31物件  
チャナルシティ博多、水の森第一ビル群、長瀬駅前ビジネスセンターなど

不動産投資信託

保有 賃料等

福岡リート投資法人

投資 分配金

売買注文 証券会社 投資主

運用委託

資産運用会社 株式会社 福岡リアルティ

わあ

株式会社 福岡リアルティ 代表取締役社長 松雪 恵津男さん

私が大好きな、あの「チャナルシティ博多」も、福岡リートの保有物件ですね。福岡リートの特徴を教えてください。

福岡リートは、全ての物件が福岡・九州にある「日本初の地域特化型リート」であることが最大の特徴です。現在、保有物件は31あります。内訳は「チャナルシティ博多」などの商業施設が11、「長瀬駅前ビジネスセンター」などのホテルや住居、物流施設が11です。

### ◎広告掲載(ふくおか経済)

地元の経済誌「ふくおか経済EX」特別号へ掲載。本投資法人上場15年目の節目に、これまでの振り返りと、J-REIT初の統合報告書を発行したことを地元の幅広い読者層へ紹介。(2020年4月発行)

### ◎広告掲載(西日本新聞社)

- ① 地元の新聞社が2017年から発行している月刊マネー情報紙「西日本新聞オナーン」夏号に当社の紹介を掲載。イラスト形式で、当社社長松雪が読者に分かりやすくJ-REITの仕組みと本投資法人の特徴について説明。(2020年8月号)



## その他の活動

2020年で10年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。今年は、新型コロナウイルス感染症の影響によりオンライン機能も一部活用して開催。

### ◎開催内容

日程	テーマと講師
第1回 2020年8月	機関投資家と発行体による建設的対話のための取り組み オムロン株式会社 グローバルインベスター&ブランドコミュニケーション本部 IR部長 奥村俊次 様

# 福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



## 概要

設立:2003年12月26日

資本金:200百万円

登録・認可等:

◎宅地建物取引業免許取得  
2004年2月27日/  
免許証番号:福岡県知事(4)第15052号  
(2019年2月28日更新)

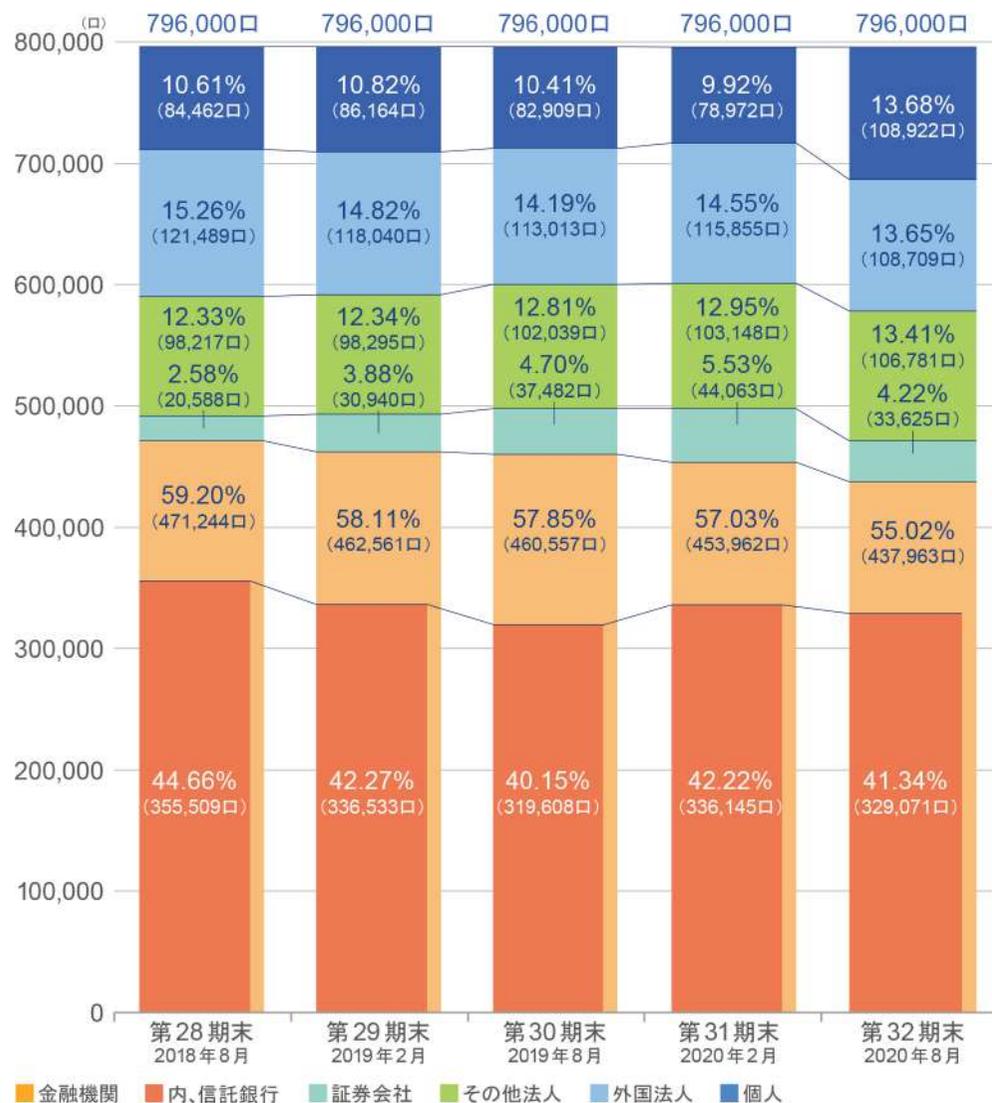
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得  
2004年4月27日/  
認可番号:国土交通大臣認可第21号

◎投資信託業者に係る業務認可取得  
2004年6月25日/  
認可番号:内閣総理大臣第31号

◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録  
2007年9月30日/  
登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号

# 投資主データ

## 投資主カテゴリー別分布状況(所有投資口数の割合)



※比率は記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

## 投資主カテゴリー別投資主数・所有投資口数(第32期末)

2020年8月31日現在

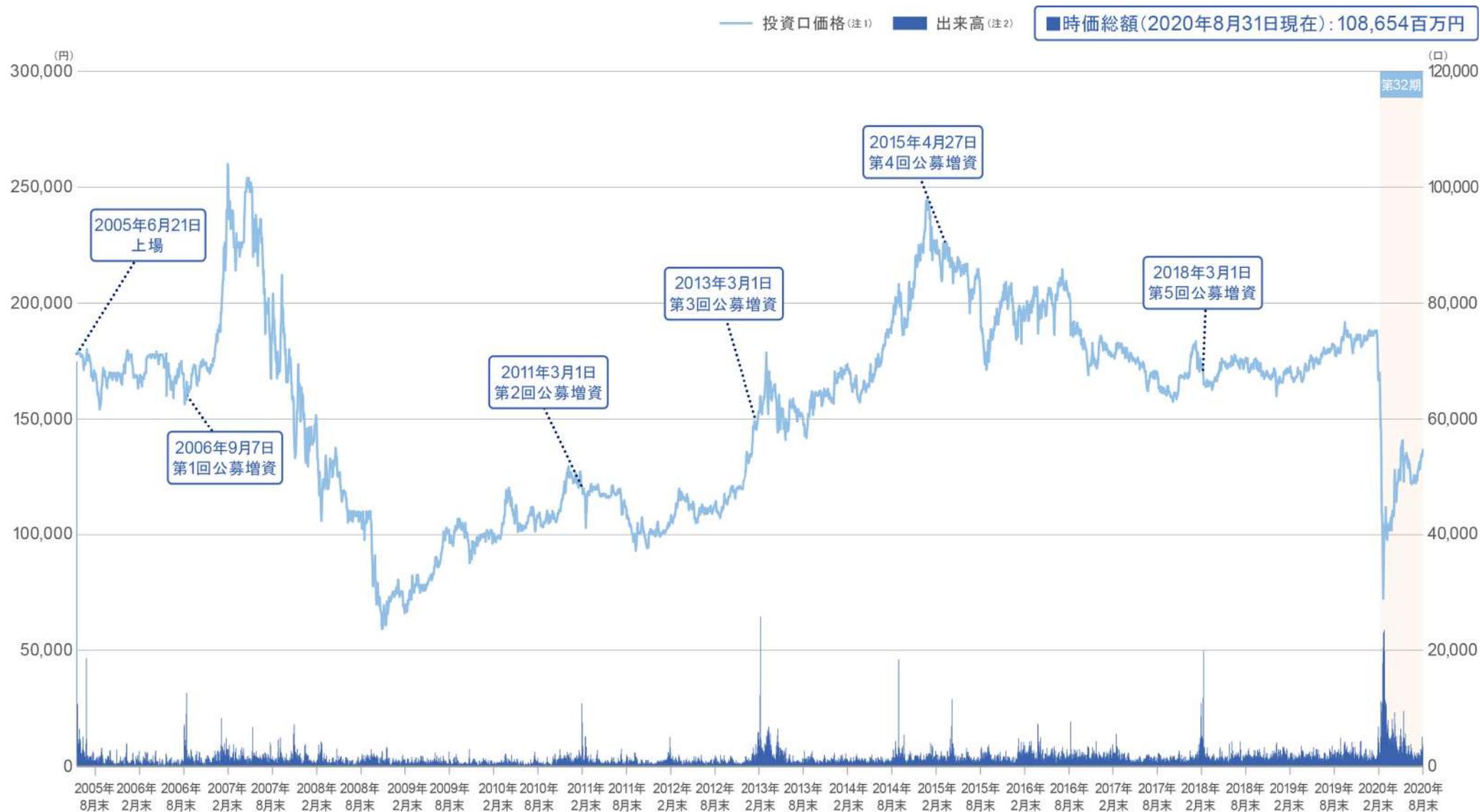
	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人	13,877名	95.91%	108,922口	13.68%
外国法人	210名	1.45%	108,709口	13.65%
その他法人	274名	1.89%	106,781口	13.41%
証券会社	24名	0.16%	33,625口	4.22%
金融機関	83名	0.57%	437,963口	55.02%
(内、信託銀行)	11名	0.07%	329,071口	41.34%
合計	14,468名	100.00%	796,000口	100.00%

## 主要投資主(第32期末)

2020年8月31日現在

順位	投資主	所有投資口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	169,654口	21.31%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	86,221口	10.83%
3	福岡地所株式会社	73,136口	9.18%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	37,002口	4.64%
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	19,059口	2.39%
6	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE HCR00	14,083口	1.76%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	11,597口	1.45%
8	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%
10	野村證券株式会社	8,961口	1.12%

# 投資口価格推移



(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月25日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。

(注2) 2014年2月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,250円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第28期 ~2018年8月31日	第29期 ~2019年2月28日	第30期 ~2019年8月31日	第31期(A) ~2020年2月29日	第32期(B) ~2020年8月31日	増減 (B-A)	第33期 ~2021年2月28日 (予想)	第34期 ~2021年8月31日 (予想)
営業収益	9,178	9,242	9,231	9,162	8,518	▲644	8,903	9,127
NOI	5,493	5,591	5,633	5,596	5,307	▲288	5,299	5,448
減価償却費	1,602	1,622	1,651	1,660	1,686	25	1,631	1,607
営業利益	3,238	3,306	3,318	3,273	2,966	▲307	3,013	3,174
経常利益	2,861	2,935	2,939	2,900	2,587	▲312	2,628	2,787
当期純利益	2,860	2,934	2,939	2,899	2,586	▲312	2,627	2,786
1口当たり分配金 <sup>(①)</sup>	3,593円	3,687円	3,693円	3,642円	3,250円			
1口当たり分配金予想 <sup>(②)</sup>	3,570円	3,600円	3,680円	3,650円	3,150円		3,300円	3,500円
実績と予想の差異 <sup>(①-②)</sup>	+23円	+87円	+13円	▲8円	+100円		-	-
発行済投資口総数 <sup>(期末時点)</sup>	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産 <sup>(期末時点)</sup>	193,112	195,433	195,106	194,795	199,004			
負債 <sup>(期末時点)</sup>	91,312	93,559	93,228	92,958	97,478			
純資産 <sup>(期末時点)</sup>	101,799	101,874	101,878	101,837	101,525			
運用日数	184日	181日	184日	182日	184日			
保有物件数 <sup>(期末時点)</sup>	28物件	29物件	29物件	29物件	31物件			
テナント総数 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注1)</sup>	1,003	1,011	1,020	1,007	1,016			
総賃貸可能面積 <sup>(期末時点)</sup>	576,907.98㎡	580,665.27㎡	580,664.27㎡	580,662.77㎡	591,021.51㎡			
稼働率 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注2)</sup>	99.6%	99.7%	99.6%	99.7%	99.7%			
FFO (Funds from Operation) <sup>(注3)</sup>	4,462	4,557	4,591	4,559	4,273			
1口当たりFFO	5,606円	5,725円	5,767円	5,728円	5,368円			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。なお、バスルーフ型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。

(注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

(注3)「FFO」は、当期純利益+減価償却費+減損損失-不動産等売却損益により算出しています。

# 貸借対照表(前期比)

科目	第31期(A) 2020年2月29日	第32期(B) 2020年8月31日	差異 (B-A)
<b>流動資産</b>	11,047	9,901	▲1,146
現金及び預金	5,417	3,733	▲1,683
信託現金及び信託預金	4,664	4,660	▲3
営業未収入金	659	1,043	384
前払費用	288	282	▲5
未収消費税等	-	177	177
その他	19	3	▲15
<b>固定資産</b>	183,704	189,064	5,360
<b>有形固定資産</b>	176,771	182,014	① 5,242
建物(純額)	-	974	974
構築物(純額)	-	17	17
土地	-	830	830
信託建物(純額)	69,586	70,403	816
信託構築物(純額)	1,101	1,229	128
信託機械及び装置(純額)	931	891	▲39
信託工具、器具及び備品(純額)	218	196	▲21
信託土地	104,918	107,452	2,533
信託建設仮勘定	15	18	2
<b>無形固定資産</b>	5,580	5,575	▲5
信託借地権	5,545	5,545	-
信託その他無形固定資産	34	29	▲5
<b>投資その他の資産</b>	1,351	1,475	123
繰延税金資産	0	0	▲0
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	327	327	-
長期前払費用	1,014	1,138	123
<b>繰延資産</b>	43	37	▲5
<b>資産合計</b>	194,795	199,004	4,208

## ■資産の部

① 東比恵ビジネスセンターⅢ	+3,290	資本的支出	+790
ロジシティ若宮	+1,700	減価償却費	▲1,686
ホームプラザナフコパークプレイス大分店	+990	その他	+158
		<b>計</b>	<b>+5,242</b>

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第31期(A) 2020年2月29日	第32期(B) 2020年8月31日	差異 (B-A)
<b>流動負債</b>	4,148	9,027	4,878
営業未払金	614	340	▲273
1年内返済予定の長期借入金	1,000	6,300	5,300
未払金	19	12	▲6
未払費用	372	355	▲16
未払法人税等	1	0	▲0
未払消費税等	191	-	▲191
前受金	1,082	1,123	40
預り金	867	894	26
<b>固定負債</b>	88,809	88,451	▲358
投資法人債	5,000	5,000	-
長期借入金	71,500	71,100	② ▲400
預り敷金及び保証金	403	366	▲36
信託預り敷金及び保証金	11,905	11,984	78
<b>負債合計</b>	92,958	97,478	4,520

<b>純資産の部</b>			
投資主資本	101,837	101,525	▲312
出資総額	98,938	98,938	-
剰余金合計	2,899	2,587	▲312
<b>純資産合計</b>	101,837	101,525	▲312

<b>負債純資産合計</b>	194,795	199,004	4,208
----------------	---------	---------	-------

## ■負債の部・純資産の部

② 新規借入	+4,900
1年内返済予定の長期借入金のリファイナンス	+1,000
1年内返済予定の長期借入金に振替	▲6,300
<b>計</b>	<b>▲400</b>

# キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

区 分	第31期(A) ~2020年2月29日	第32期(B) ~2020年8月31日	差 異 (B-A)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,985</b>	<b>3,450</b>	<b>▲534</b>
税引前当期純利益	2,900	2,587	▲312
減価償却費	1,660	1,686	25
投資法人債発行費償却	2	2	-
投資口交付費償却	3	3	▲0
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	275	278	3
営業未収入金の増減額(▲は増加)	45	▲384	▲430
未収消費税等の増減額(▲は増加)	-	▲177	▲177
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲70	▲191	▲120
営業未払金の増減額(▲は減少)	9	▲3	▲13
未払金の増減額(▲は減少)	8	▲6	▲14
未払費用の増減額(▲は減少)	2	▲20	▲22
前受金の増減額(▲は減少)	28	40	12
預り金の増減額(▲は減少)	▲493	26	520
前払費用の増減額(▲は増加)	▲16	5	22
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲76	▲123	▲47
その他	▲14	3	18
小計	4,263	3,726	▲537
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲277	▲274	2
法人税等の支払額	▲0	▲1	▲0
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲220</b>	<b>▲7,136</b>	<b>▲6,915</b>
有形固定資産の取得による支出	-	▲1,809	▲1,809
信託有形固定資産の取得による支出	▲289	▲5,371	▲5,082
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	24	29	5
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲13	▲66	▲52
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	198	316	118
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲139	▲238	▲98
使途制限付信託預金の払出による収入	1	5	3
使途制限付信託預金の預入による支出	▲2	▲2	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲2,938</b>	<b>2,000</b>	<b>4,939</b>
短期借入れによる収入	-	6,400	6,400
短期借入金の返済による支出	-	▲6,400	▲6,400
長期借入れによる収入	4,700	5,900	1,200
長期借入金の返済による支出	▲4,700	▲1,000	3,700
分配金の支払額	▲2,938	▲2,899	39
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	826	▲1,684	▲2,510
現金及び現金同等物の期首残高	9,205	10,032	826
現金及び現金同等物の期末残高	10,032	8,348	▲1,684

# 賃貸事業収支(商業施設)

商業施設(アクティブ商業)

科目	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	木の葉モール橋本	第32期合計(A)
	第32期 (2020年3月1日~2020年8月31日) 184日					
①不動産賃貸事業収益合計	1,016	1,306	1,113	262	710	4,409
不動産賃貸収入	985	1,265	940	262	576	4,030
その他 不動産賃貸収入	30	41	172	-	133	378
②不動産賃貸事業費用合計	386	649	529	46	486	2,098
外注委託費	237	406	254	7	269	1,174
修繕費	8	15	10	0	7	42
原状回復費	-	-	-	-	-	-
公租公課	80	165	94	34	42	418
損害保険料	6	13	6	1	2	30
水道光熱費	20	41	144	-	88	295
その他 不動産賃貸費用	32	6	18	1	76	136
③NOI(=①-②)	629	657	583	216	223	2,311
④減価償却費	250	280	235	47	88	902
⑤賃貸事業利益(=③-④)	379	377	348	168	135	1,408
⑥NOI利回り(対取得価格)	3.9%	4.6%	6.0%	6.5%	4.5%	4.8%
⑦資本的支出	123	307	203	-	26	660

第31期合計(B)	差異(A-B)
182日	2日
5,108	▲699
4,685	▲655
422	▲44
2,452	▲354
1,458	▲283
75	▲33
-	-
411	6
32	▲1
315	▲20
158	▲21
2,656	▲344
892	9
1,763	▲354
5.5%	▲0.8%
291	368

(単位:百万円(未満切捨))

予想(C) (注)	差異(A-C)
4,740	▲330
2,477	▲379
2,262	48

商業施設(その他)

科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	花畑SC	久留米東櫛原 SC	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	第32期合計(A)
	第32期 (2020年3月1日~2020年8月31日) 184日						
①不動産賃貸事業収益合計	253	89	40	88	111	165	748
不動産賃貸収入	223	89	40	88	111	165	718
その他 不動産賃貸収入	29	0	-	-	0	-	29
②不動産賃貸事業費用合計	83	13	5	9	10	27	149
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48
修繕費	2	4	0	-	0	5	13
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	17	5	3	5	7	18	56
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2
水道光熱費	23	-	-	-	-	-	23
その他 不動産賃貸費用	0	0	0	0	0	0	4
③NOI(=①-②)	169	76	35	79	100	138	599
④減価償却費	37	12	5	16	22	22	116
⑤賃貸事業利益(=③-④)	131	64	29	62	78	115	482
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.4%	6.4%	6.3%	6.3%	5.7%	5.3%	6.0%
⑦資本的支出	1	0	-	-	-	17	19

第31期合計(B)	差異(A-B)
182日	2日
767	▲19
730	▲11
37	▲7
154	▲5
48	▲0
10	2
-	-
56	▲0
2	▲0
26	▲2
8	▲4
613	▲13
117	▲0
496	▲13
6.1%	▲0.1%
7	11

予想(C) (注)	差異(A-C)
761	▲12
155	▲6
605	▲6

(注)第31期決算発表時公表予想

# 賃貸事業収支(オフィスビル・その他)

オフィスビル

科目	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	呉服町ビジネスセンター	サニックス博多ビル	大博通りビジネスセンター	東比恵ビジネスセンター	天神西通りセンタービル	天神ノースフロントビル	東比恵ビジネスセンターⅡ	東比恵ビジネスセンターⅢ	第32期合計(A)
	第32期 (2020年3月1日～2020年8月31日) 184日									
①不動産賃貸事業収益合計	624	554	207	318	349	86	145	164	47	2,497
不動産賃貸収入	621	493	191	317	324	86	122	150	45	2,352
その他 不動産賃貸収入	2	60	16	0	25	-	23	13	1	144
②不動産賃貸事業費用合計	195	174	64	89	129	19	44	53	5	775
外注委託費	129	73	19	55	41	1	11	19	3	354
修繕費	5	3	5	2	3	1	2	-	-	25
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	47	37	22	27	16	15	8	9	-	185
損害保険料	1	3	0	1	1	0	0	0	0	10
水道光熱費	5	50	14	-	25	-	20	12	1	131
その他 不動産賃貸費用	4	6	1	3	40	0	0	10	0	68
③NOI(=①-②)	428	380	143	228	220	67	101	110	41	1,721
④減価償却費	104	104	40	77	41	9	33	40	12	465
⑤賃貸事業利益(=③-④)	324	275	102	150	178	58	67	69	28	1,255
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.9%	6.8%	6.5%	6.5%	7.5%	5.2%	7.2%	5.2%	4.9%	6.3%
⑦資本的支出	47	15	29	0	-	3	0	-	-	96

第31期合計(B)	差異(A-B)	予想(C) (注1)	差異(A-C)
		182日	2日
2,406	90	2,521	▲24
2,261	90		
144	▲0		
783	▲7	807	▲31
358	▲3		
18	6		
-	-		
182	3		
11	▲0		
135	▲4		
78	▲9		
1,623	98	1,714	6
450	15		
1,173	82		
6.2%	0.1%		
140	▲43		

その他

科目	アメックス赤坂門タワー	シティハウスけやき通り	Aqualia千早	ディー・ウィングタワー	グランフォーレ薬院南	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇	鳥栖ロジスティクスセンター	ロジシティみなと香椎	ロジシティ久山	ロジシティ若宮(注3)	第32期合計(A)
	第32期 (2020年3月1日～2020年8月31日) 184日											
①不動産賃貸事業収益合計	64	38	59	117	38	63	43					863
不動産賃貸収入	60	37	57	110	37	63	43					810
その他 不動産賃貸収入	3	0	2	6	1	-	-					52
②不動産賃貸事業費用合計	21	8	16	23	9	10	7					187
外注委託費	5	2	3	7	2	0	0					33
修繕費	0	0	2	1	0	1	0	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)	11
原状回復費	5	-	3	1	1	-	-					12
公租公課	5	3	4	7	2	7	5					83
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0					5
水道光熱費	0	0	0	2	0	-	-					29
その他 不動産賃貸費用	2	1	2	2	1	0	0					12
③NOI(=①-②)	42	29	43	93	29	52	35	36	187	122	-	675
④減価償却費	19	10	12	17	10	22	24	9	37	37	-	201
⑤賃貸事業利益(=③-④)	23	19	31	75	19	30	11	27	149	84	-	473
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.2%	5.4%	6.8%	6.7%	5.3%	6.9%	2.5%	5.9%	4.6%	4.9%	-	5.0%
⑦資本的支出	2	1	-	6	0	-	-	0	-	2	-	13

第31期合計(B)	差異(A-B)	予想(C) (注1)	差異(A-C)
		182日	2日
879	▲16	873	▲10
836	▲26		
42	10		
176	11	187	0
33	0		
11	0		
3	8		
83	▲0		
5	▲0		
28	1		
10	1		
703	▲28	686	▲11
200	0		
502	▲28		
5.2%	▲0.2%		
25	▲11		

(注1)第31期決算発表時公表予想 (注2)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。(注3)改修工事のため収支は発生していません。

# 賃貸事業収支(全体)及び修繕費・資本的支出・減価償却費

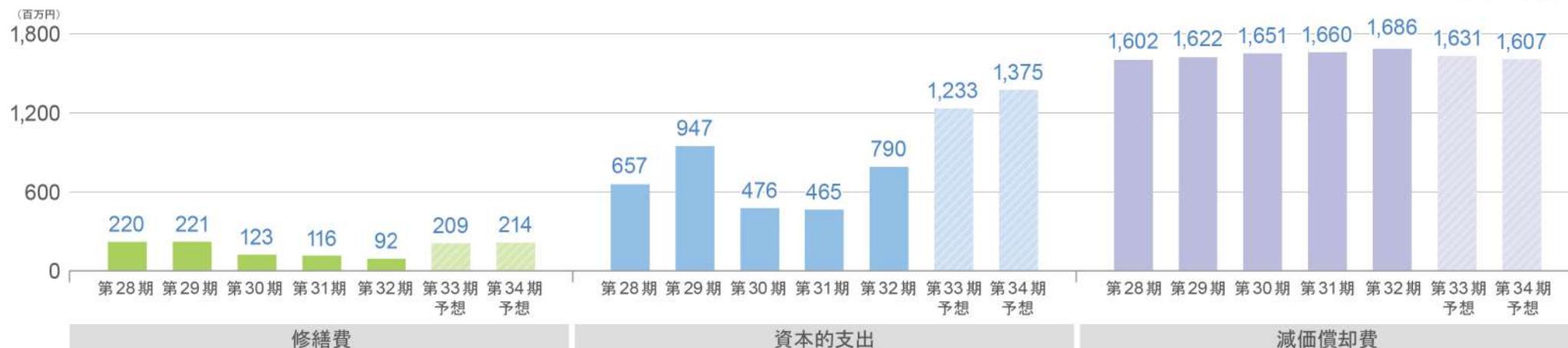
(単位:百万円(未満切捨))

科目	第32期合計	第31期合計	差異	予想	差異
	(A)	(B)	(A-B)		
(運用期間)	184日	182日	2日		
①不動産賃貸事業収益合計	8,518	9,162	▲644	8,893	▲375
不動産賃貸収入	7,912	8,515	▲602		
その他 不動産賃貸収入	605	647	▲42		
②不動産賃貸事業費用合計	3,210	3,566	▲355	3,644	▲433
外注委託費	1,611	1,898	▲286		
修繕費	92	116	▲23		
原状回復費	12	3	8		
公租公課	743	734	9		
損害保険料	49	51	▲2		
水道光熱費	479	505	▲26		
その他 不動産賃貸費用	221	255	▲34		
③NOI(=①-②)	5,307	5,596	▲288	5,249	58
④減価償却費	1,686	1,660	25		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,621	3,935	▲314		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.3%	5.7%	▲0.4%		
⑦資本的支出	790	465	324		

(注)第31期決算発表時公表予想

## 修繕費・資本的支出・減価償却費

(単位:百万円(未満切捨))



# 有利子負債一覽

## ■借入金の状況

種別	借入先	金額 (百万円)	借入先	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
1年以内 返済予定の 長期借入金	みずほ銀行 他(注1)	6,300	2014/7/31	2021/7/30	7.0	固定	0.83500%(注2)
	小計	6,300					
長期借入金	日本政策投資銀行	4,000	2014/8/29	2022/8/31	8.0	固定	1.01000%
	三井住友銀行	1,600	2015/6/30	2022/6/30	7.0	固定	0.79000%(注2)
	三井住友信託銀行	1,500	2015/7/31	2023/7/31	8.0	固定	0.56400%(注2)
	日本政策投資銀行	4,000	2015/8/31	2023/8/31	8.0	固定	0.88000%
	福岡銀行	400	2015/8/31	2022/8/31	7.0	変動	0.41909%
	西日本シティ銀行	400	2015/8/31	2023/8/31	8.0	固定	0.87000%(注2)
	日本政策投資銀行	2,000	2016/2/29	2025/2/28	9.0	固定	0.62000%
	福岡銀行	2,000	2016/2/29	2024/2/29	8.0	変動	0.41909%
	西日本シティ銀行	2,000	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000%(注2)
	みずほ銀行	500	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000%(注2)
	新生銀行	700	2016/7/29	2024/7/31	8.0	固定	0.40000%
	三井住友信託銀行	300	2016/9/30	2025/9/30	9.0	変動	0.41309%
	日本政策投資銀行 他(注3)	2,100	2016/12/30	2025/12/30	9.0	固定	0.71750%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	0.41909%
	りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定	0.65846%
	肥後銀行	300	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	三菱UFJ銀行	800	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	福岡銀行 他(注4)	6,000	2017/6/30	2026/6/30	9.0	固定	0.77677%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%
	福岡銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.79195%
	西日本シティ銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.89195%
	西日本シティ銀行 他(注5)	1,500	2017/8/31	2027/8/31	10.0	固定	0.84952%
	りそな銀行	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0	固定	0.49350%(注2)
	福岡銀行	1,500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.81209%
	日本政策投資銀行	500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.68000%
	西日本シティ銀行	1,900	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.75000%(注2)
	三井住友信託銀行	1,100	2018/2/28	2027/2/26	9.0	固定	0.60000%(注2)
	三菱UFJ銀行	1,500	2018/2/28	2026/2/27	8.0	固定	0.50000%
	りそな銀行	600	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.56700%(注2)
	日本政策投資銀行	2,500	2018/3/1	2028/3/1	10.0	固定	0.72000%
	三菱UFJ銀行	600	2018/3/30	2026/3/31	8.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	600	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%
福岡銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%	
みずほ銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.63000%	
三井住友銀行	500	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.50400%(注2)	
三菱UFJ銀行	500	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.49000%	
三井住友信託銀行	400	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.57600%(注2)	
大分銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%	

※全で無担保・無保証、期限一括返済の借入です。※変動金利での借入金は、2020年8月31日時点の適用利率を記載しています。

(注1)借入先は、みずほ銀行、農林中央金庫、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。(注2)金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。(注3)借入先は、日本政策投資銀行、大分銀行、鹿児島銀行、北九州銀行、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。

(注4)借入先は、福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、親和銀行、伊予銀行、十八銀行です。(注5)借入先は、西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。(注6)借入先は、みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行です。

(注7)借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。(注8)借入先は、西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。

2020年8月31日現在

種別	借入先	金額 (百万円)	借入先	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
長期借入金	広島銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%
	新生銀行	300	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.40000%
	三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%
	三菱UFJ銀行	500	2019/1/31	2028/1/31	9.0	固定	0.59000%
	西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.41909%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.41909%
	大分銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	鹿児島銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	肥後銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	りそな銀行	200	2019/2/28	2029/2/28	10.0	固定	0.48845%(注2)
	みずほ銀行 他(注6)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100%(注2)
	農林中央金庫	1,500	2019/7/31	2027/1/29	7.5	固定	0.30300%
	三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.48000%(注2)
	みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%
	あおぞら銀行	1,000	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	りそな銀行	700	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	三菱UFJ銀行	500	2020/6/30	2029/6/29	9.0	固定	0.60000%
	鹿児島銀行	500	2020/6/30	2028/6/30	8.0	固定	0.46500%
	日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%
	みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%
北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%	
伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%	
小計		71,100					
合計		77,400					

## ■投資法人債の状況

種別	銘柄	残高 (百万円)	発行年月日	償還期限	期間 (年)	利率(年率)
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2,000	2013/12/30	2023/12/29	10.0	1.32000%
	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1.00000%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1.20000%
合計		5,000				

## ■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	借入限度額 (百万円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメントライン1	福岡銀行 他(注7)	6,000	2018/8/1	2023/7/31
コミットメントライン2	西日本シティ銀行 他(注8)	7,000	2020/3/2	2023/2/28
合計		13,000		

# ポートフォリオ一覧

2020年8月31日現在

	物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率	取得日	取得先 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	24年 4ヶ月	32,000	15.8%	2004/11/9	スポンサー	46,604.75	100.0%	50	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	24年 4ヶ月	28,700	14.2%	2011/3/2	外部	68,825.90	99.5%	45	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分(注5)	18年 5ヶ月	19,610	9.7%	2004/11/9	スポンサー	121,212.26	100.0%	106	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	15年 5ヶ月	6,633	3.3%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	9年 5ヶ月	10,000	5.0%	2018/3/1	スポンサー	22,121.05	100.0%	126	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	13年11ヶ月	5,300	2.6%	2006/9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	13	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	13年 9ヶ月	2,400	1.2%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックスコーヒー
	花畑SC	13年 1ヶ月	1,130	0.6%	2007/9/3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラパス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	12年 8ヶ月	2,500	1.2%	2008/2/1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	12年 9ヶ月	3,550	1.8%	2008/3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	19年10ヶ月	5,250	2.6%	2015/5/1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	エフ・ジェイエンターテインメントワークス
商業施設合計又は平均	—	117,073	58.0%	—	—	391,420.66	99.9%	348	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	24年 4ヶ月	14,600	7.2%	2004/11/9	スポンサー	23,029.92	99.2%	60	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	16年10ヶ月	11,200	5.5%	2004/11/9	スポンサー	19,905.34	100.0%	36	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	19年 5ヶ月	4,400	2.2%	2005/9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	18年 5ヶ月	7,000	3.5%	2006/3/16	スポンサー	14,677.30	98.4%	67	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	11年 6ヶ月	5,900	2.9%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	27	富士通、フォレストホールディングス
	天神西通りセンタービル	23年11ヶ月	2,600	1.3%	2013/2/1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル	10年 7ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/28	外部	5,252.41	100.0%	11	楽天カード、ブルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	4年 6ヶ月	4,230	2.1%	2018/3/1	スポンサー	6,214.77	100.0%	2	富士通九州システムズ、セブン・イレブン・ジャパン
	東比恵ビジネスセンターⅢ	0年 5ヶ月	3,290	1.6%	2020/5/29	スポンサー	2,981.14	94.1%	5	三井ホーム、大日本コンサルタント
	オフィスビル合計又は平均	—	56,020	27.7%	—	—	95,308.54	99.4%	225	—
その他	アメックス赤坂門タワー	15年 1ヶ月	2,060	1.0%	2006/9/1	外部	4,821.25	90.6%	61	—
	シティハウスけやき通り	12年 9ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia 千早	12年 8ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	97.9%	103	—
	ディー・ウイングタワー	14年 6ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/1	外部	7,187.59	96.7%	133	—
	グランフォーレ薬院南	12年 8ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	99.0%	98	—
	ホテルフォルツァ大分	12年 0ヶ月	1,530	0.8%	2013/3/1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	ティサージホテル那覇	2年 6ヶ月	2,835	1.4%	2018/12/7	外部	3,758.76	100.0%	1	ネストホテルジャパン
	鳥栖ロジスティクスセンター	12年 3ヶ月	1,250	0.6%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなど香椎	6年 4ヶ月	8,150	4.0%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	5年 7ヶ月	5,050	2.5%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	ロジシティ若宮	15年 6ヶ月	1,700	0.8%	2020/6/30	外部	(注6)	(注6)	(注6)	司企業(予定)
	その他合計又は平均	—	28,866	14.3%	—	—	104,292.31	99.2%	443	—
全物件合計又は平均	17年 6ヶ月	201,959	100.0%	—	—	591,021.51	99.7%	1,016	—	

(注1)「築年数」は、期末時点起算日として記載しています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。(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。

(注3) スポンサーによるアレンジにて取得した物件をスポンサーとして記載しています。(注4)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

(注5) 第32期に取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店を含みます。(注6) ロジシティ若宮は改修工事を実施し、2020年11月頃の稼働を予定しているため合計値に含めていません。

# ポートフォリオマップ



**1** キャナルシティ博多  
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

**5** 木の葉モール橋本  
所在地: 福岡市西区橋本二丁目

**9** 久留米東櫛原 SC  
所在地: 福岡県久留米市東櫛原町

**13** 呉服町ビジネスセンター  
所在地: 福岡市博多区上呉服町

**17** 天神西通りセンタービル  
所在地: 福岡市中央区天神二丁目

**23** Aqualia 千早  
所在地: 福岡市東区千早四丁目

**29** ロジシティみなと香椎  
所在地: 福岡市東区みなと香椎二丁目

**2** キャナルシティ博多・B  
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

**6** スクエアモール鹿児島宇宿  
所在地: 鹿児島市宇宿二丁目

**10** ケーズデンキ鹿児島本店  
所在地: 鹿児島市東開町

**14** サニックス博多ビル  
所在地: 福岡市博多区博多駅東二丁目

**18** 天神ノースフロントビル  
所在地: 福岡市中央区天神四丁目

**24** ディー・ウイングタワー  
所在地: 福岡市中央区大名二丁目

**30** ロジシティ久山  
所在地: 福岡県糟屋郡久山町

**3** パークプレイス大分  
所在地: 大分市公園通り西二丁目他

**7** 熊本インターコミュニティ SC  
所在地: 熊本市東区神園一丁目

**11** マリノアシティ福岡 (マリノサイド棟)  
所在地: 福岡市西区小戸二丁目

**15** 大博通りビジネスセンター  
所在地: 福岡市博多区御供所町

**19** 東比恵ビジネスセンターⅡ  
所在地: 福岡市博多区東比恵一丁目

**25** グランフォーレ薬院南  
所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

**31** ロジシティ若宮  
所在地: 福岡県宮若市下有木

**4** サンリブシティ小倉  
所在地: 北九州市小倉南区上葛原二丁目

**8** 花畑 SC  
所在地: 福岡市南区花畑四丁目

**12** キャナルシティビジネスセンタービル  
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

**16** 東比恵ビジネスセンター  
所在地: 福岡市博多区東比恵三丁目

**20** 東比恵ビジネスセンターⅢ  
所在地: 福岡市博多区東比恵四丁目

**26** ホテルフォルツァ大分  
所在地: 大分市中央町一丁目

■ 商業施設  
■ オフィスビル  
■ その他

# ポートフォリオのご紹介

## 商業施設 11件



計 **31** 物件  
 取得価格合計  
**2,019** 億円  
 (2020年8月31日現在)  
 ※取得価格については、億円未満を  
 切り捨てて記載しています。

# 九州北部の物流マーケット

需給バランスはタイトな状況が続く

## 物流施設の主要エリア図



## アイランドシティ整備状況



出典:福岡県港湾空港局のホームページを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## 物流施設の需給バランスと空室率



※福岡県及び佐賀県における不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が対象となります。  
出典:シーバーアールイー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。

# 賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第33期 ~2021年2月	第34期 ~2021年8月	第35期 ~2022年2月	契約残存 年数(年) (注2)
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.0%	●サンリブシティ小倉		4
				●木の葉モール橋本		10
2	イオン九州株式会社	イオン	9.9%	●パークプレイス大分		1
3	株式会社エフ・ジェイ ホテルズ	グランド ハイアット 福岡 ホテルフォルツァ大分	7.5%	●キャナルシティ博多・B		3
				●ホテルフォルツァ大分		7
4	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	—	5.7% (注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)		14
5	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.4%	●キャナルシティ博多		3
				●キャナルシティ博多・B		1
6	株式会社加勢	—	4.2%	●ロジシティ久山		4
7	福岡ロジテム株式会社	—	3.9%	●ロジシティみなと香椎		4
8	F-LINE 株式会社	—	3.4%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注4)
9	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.1%	●スクエアモール鹿児島宇宿		6
				●熊本インターコミュニティSC		6
				●久留米東郷原SC		7
10	株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.3%	●パークプレイス大分		1

(注1) 賃貸比率は2020年8月31日時点の「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。

(注2) 契約残存年数については、2020年8月31日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。

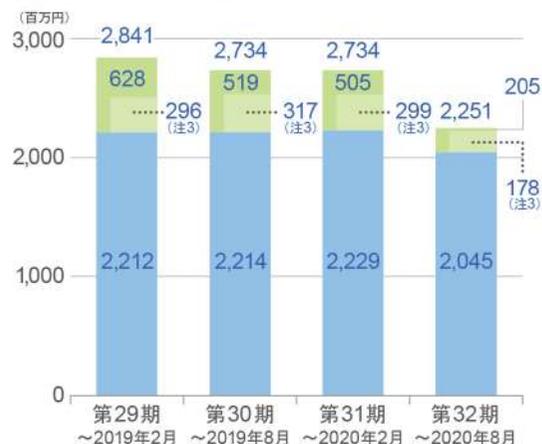
(注3) 5.7%のうちオフィス部分を0.1%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービルにおいて、3件の普通借家契約を締結しています)。

(注4) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

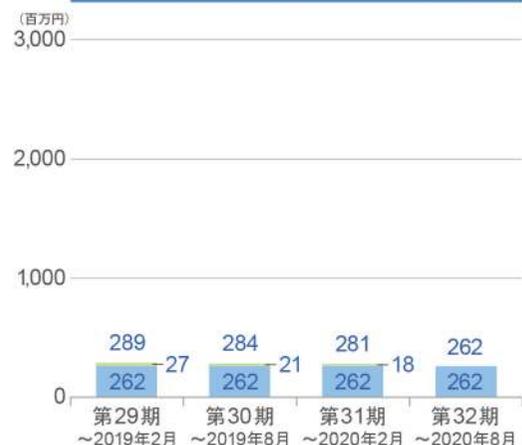
# フロート賃料構成比

## アクティブ商業物件別賃料構成比

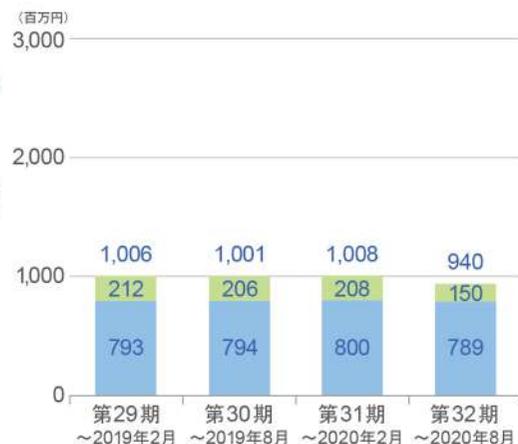
■ ベース賃料(注1) ■ フロート賃料(注2)



キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



サンリブシティ小倉



パークプレイス大分



木の葉モール橋本

## アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第32期

フロート賃料  
12.7%  
(511百万円)



## ティサージホテル那覇賃料構成比

(百万円)  
1,000

750

500

250

0

第29期 第30期 第31期 第32期  
~2019年2月 ~2019年8月 ~2020年2月 ~2020年8月

ティサージホテル那覇

## ポートフォリオ全体の賃料構成比

◎ 第31期

フロート賃料  
11.4%  
(974百万円)



◎ 第32期

フロート賃料  
6.5%  
(511百万円)



※本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。

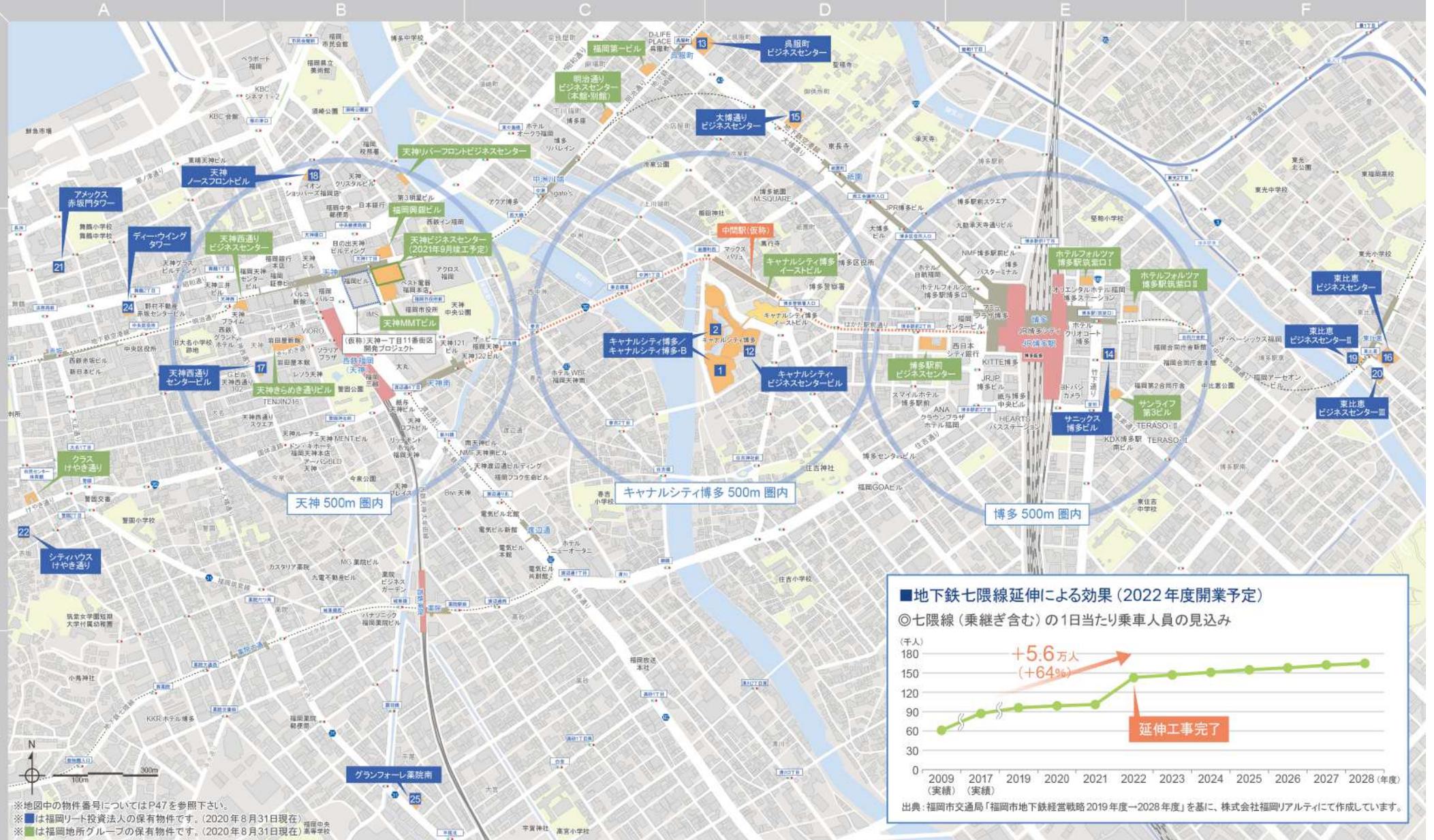
(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。(注3)キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

# 福岡市近郊の状況



# 福岡中心部の状況

## 地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



# 天神エリアの再開発(天神ビッグバン)

天神ビッグバン2026年末まで2年間期限延長<sup>(注1)</sup>



(注1) 複数街区にまたがる、段階的及び連鎖的な建替え計画の期限については個別に判断される。(2022年末までに計画概要を市に提出したものに限る。)(注2) 他社との共有物件を含みます。  
出典: 天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りランドデザイン2009」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。



## 天神エリアの再開発スケジュール

~2020年	2021年	2022年	2023年以降~
●(仮称)天神一丁目11番街区開発プロジェクト内の天神コアビル等解体着手(2019年)	●天神ビジネスセンター竣工予定 ●天神MMビル(イムズ)閉館	●旧大名小学校跡地再開発ビル竣工予定	●(仮称)天神一丁目11番街区開発プロジェクト開業予定、天神MMビル(イムズ)跡竣工予定、ヒューリック福岡ビル建替え計画竣工予定(2024年)

出典: 各社プレスリリースを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## 感染症対応シティへの取り組み

◎都心エリア 感染症対策等を新たな容積評価の対象として、都心部機能更新誘導方針に追加。

容積率緩和 最大(天神ビッグバンエリア) **50%** 感染症対策を実施するビルの竣工期限を2026年12月31日まで延長

※複数街区にまたがる、段階的及び連鎖的な建替え計画の期限については個別に判断。(2022年末までに計画の概要を市に提出するものに限る。)

# 博多エリアの再開発(博多コネクティッド)

## 博多駅の活力と賑わいをさらに周辺に繋げる取り組み(博多駅から半径約500m、約80ヘクタール)



### 博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大

①つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%

既存の容積率緩和制度 + 新規インセンティブ容積率最大 **50%**

●高質・高付加価値なビル ●テナント移転フロア提供  
※博多駅周辺特有の課題解決(博多コネクティッド期間限定)

②賑わいや回遊をさらに生み出す観点から、屋根のある広場等でも公開空地評価を最大2.5倍

高層部では床面積を確保  
屋根のある広場等でも公開空地評価最大 **2.5倍**

## 博多エリアの再開発スケジュール

2020年～2022年	2023年～2025年	2026年～2028年
<ul style="list-style-type: none"> <li>●西日本シティ銀行本店本館解体工事着手(2020年)</li> <li>●(仮称)博多駅東一丁目開発計画竣工予定(2022年)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●福岡東総合庁舎敷地有効活用事業新施設竣工予定(2024年)</li> <li>●西日本シティ銀行新本店ビル竣工予定(2025年)</li> <li>●西日本シティ銀行本店別館、事務本部ビル解体着手(2025年)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●西日本シティ銀行本店別館、事務本部ビル跡地の新ビル竣工予定(2028年)</li> </ul>

出典: 各社プレスリリースを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

# 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	213名(2020年5月末時点)
売上高	303億円(2020年5月期)
経常利益	58億円(2020年5月期)
総資産額	1,982億円(2020年5月期)
借入額	1,060億円(2020年5月期)
自己資本比率	31.0%(2020年5月期)

## 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(解体中)	1961年	9,962㎡
	2	福岡興銀ビル	1970年	15,160㎡
	3	福岡朝日ビル	1970年	44,762㎡
	4	明治通りビジネスセンター	本館1974年、別館1986年	9,844㎡
	5	サンライフ第3ビル	1978年	8,262㎡
	6	天神西通りビジネスセンター	1978年	10,394㎡
	7	天神MMTビル(解体中)	1979年	19,874㎡
	8	天神リバーフロントビジネスセンター	1999年	4,106㎡
	9	博多駅前ビジネスセンター	1999年	23,542㎡
	10	那覇ビジネスセンター	2018年	8,994㎡
	11	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	46,663㎡
	13	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
住居	14	キャナルシティ博多イーストビル	2011年	18,534㎡
	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	4,876㎡
	18	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流	19	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	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。

### ■ 天神ビッグバンエリアにおける主な保有物件、開発中物件



### ■ 博多コネクティッドエリアにおいて開発に参画するプロジェクト

プロジェクト名	竣工予定
福岡東総合庁舎敷地有効活用事業	2024年3~4月
西日本シティ銀行保有ビルの連鎖的再開発	2025年2月頃、2028年9月頃

※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。

### ■ 天神ビジネスセンター



### ■ ロジシティみなと香椎ノース



### ■ 那覇ビジネスセンター



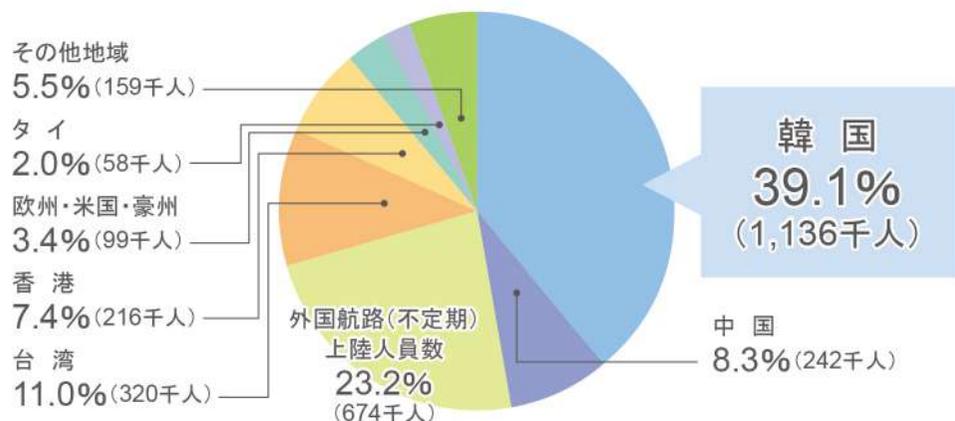
# インバウンドの状況

## 外国人入国者数等の推移



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。

## 外国人入国者の割合 (2019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。

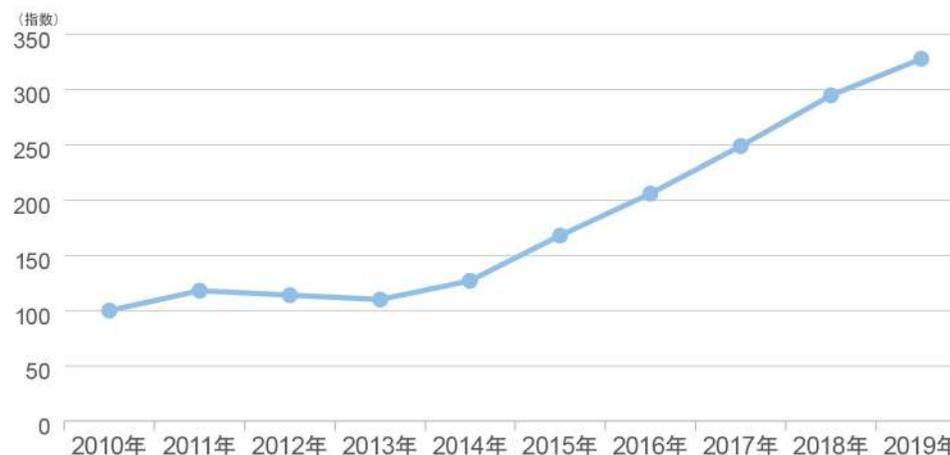
## 外国人留学生及び労働者(専門職)の増加推移

### ◎福岡市の大学、専修学校、日本語学校の留学生数推移



出典：公益財団法人福岡アジア都市研究所「FUKUOKA Growth 2020」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。

### ◎福岡県の外国人労働者(専門的・技術的分野の在留資格者)数の推移 (注)

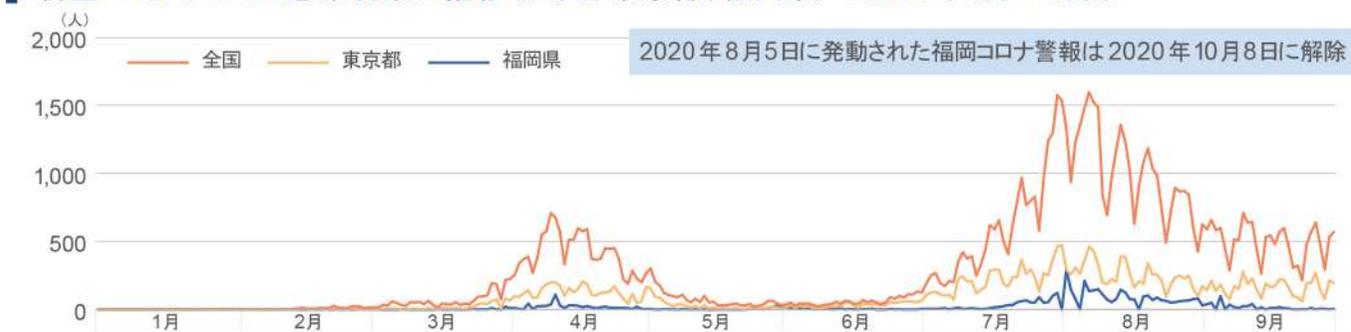


出典：厚生労働省「外国人雇用状況」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。  
(注) 2010年の数値を100として指数化しています。

# 福岡市の様子



## 新型コロナウイルス感染者数の推移(全国、東京都、福岡県) 2020年1月~9月末



出典：公益財団法人九州経済調査協会「DATA SALAD」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。