

Fukuoka REIT Corporation

第3回福証IRフェア オンライン/ 福岡リート投資法人

銘柄コード
8968

株式会社福岡リアルティ

2020年12月22日

目次



1. J-REITについて	2
2. 福岡リート投資法人の概要	6
3. 福岡リート投資法人の近況	12
4. Appendix	35

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。

J-REIT(福岡リート投資法人)の仕組み

J-REITとは、投資家の皆様から集めた資金をもとに、商業施設やオフィスビル、物流施設などの不動産を購入し、その賃料収入などから生じた利益を分配(配当)する不動産会社(投資法人)



J-REITの投資形態

J-REITは『単一用途特化型』と『複数用途型』に大別されます

単一用途特化型 : オフィスビル、商業施設、住居、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設等、それぞれの用途に特化したJ-REITです。

複数用途型 : 3つ以上の物件対応に分散投資する「総合型」と2つの物件タイプを組み合わせて運用する「複合型」があります。福岡リート投資法人は総合型です。

62銘柄(2020年12月22日現在)

単一用途特化型J-REIT

オフィスビル
特化型

商業施設
特化型

住居
特化型

物流施設
特化型

ホテル
特化型

ヘルスケア
施設特化型

複数用途型J-REIT

総合型

複合型

J-REITの主な魅力

安定した分配金と高い分配利回り

- 分配金の原資は、所有している不動産に入居する「テナント」からの賃料などであり、**安定した分配金**が魅力です。
- 投資法人の分配金額は損金算入される仕組みになっており、結果として**利益のほぼすべて**を投資家へ**分配**することができます。
(利益の90%超を分配すること、同族会社に該当しない等一定の要件を満たすことが前提です。【租税特別措置法】)
- 上記2つの理由により、**比較的高い利回り**が期待できるといわれています。

金融商品として不動産投資が可能

- 不動産を証券化したJ-REITなら、投資口の購入によって、**間接的に不動産投資**ができます。投資口価格は**数万円～数十万円台**です。(※各Jリートによって異なります。)
- 証券取引所に上場しているので現物不動産より**タイムリーで容易に売買**ができます。繁雑な手続きなく**不動産の持ち主**になることができます。
- J-REITは複数の不動産を保有しているため、**分散投資効果**も図れます。

J-REITの主なリスク

①投資口価格の変動リスク

元本が保証されているわけではありません。
投資口価格は市場の全体の影響や不動産市況の影響を受けるため、業績に変動がなくても、株式同様に投資口価格が変動する場合があります。特に各決算時の分配金確定、増資、資産取得及び売却、予想分配金の増減により価格が変動する傾向にあります。

②分配金変動のリスク

分配金は不動産から得られる賃料収入等の変動に影響され、確定されたものではありません。
また、金利の上昇による支払利息の増加、売却損の発生、投資口の希薄化(ダイリューション)等により分配金が低下する可能性があります。

③災害リスク

自然災害や環境問題等、予測不可能な偶発事象などにより投資対象不動産が影響を受け、分配金や投資口価格が低下する可能性があります。

④制度変更リスク

不動産等にかかる法制度(税制、建築規制等)の変更により、不動産やリートの価値が影響を受ける可能性があります。

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バイブライン・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



プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

1	32期にわたる地域特化型リートとしての運用実績 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	福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ 国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
3	総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート 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	安定的な財務基盤の確保 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	上場以来の安定した分配金と着実な成長 効果的な資産運用による安定的な分配金と着実な成長

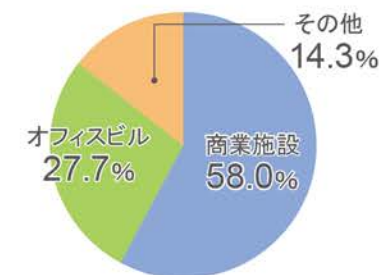
福岡リート投資法人の概要

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

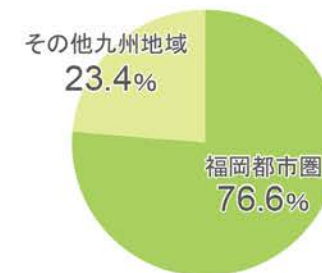
ポートフォリオ (注1)	
物件数/資産規模 (注2)	31物件/201,959百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	15物件/122,990百万円
含み益	37,648百万円
総賃貸可能面積	591,021.51㎡
稼働率	99.7%

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

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。

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

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

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

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

5 木の葉モール橋本

所在地: 福岡市西区橋本二丁目

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

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

8 花畑SC

所在地: 福岡市南区花畑四丁目

9 久留米東櫛原SC

所在地: 福岡県久留米市東櫛原町

10 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地: 鹿児島市東開町

11 マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)

所在地: 福岡市西区小戸二丁目

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

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

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

26 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

27 ティサージホテル那覇

所在地: 那覇市西二丁目

28 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地: 佐賀県鳥栖市姫方町

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

30 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

31 ロジシティ若宮

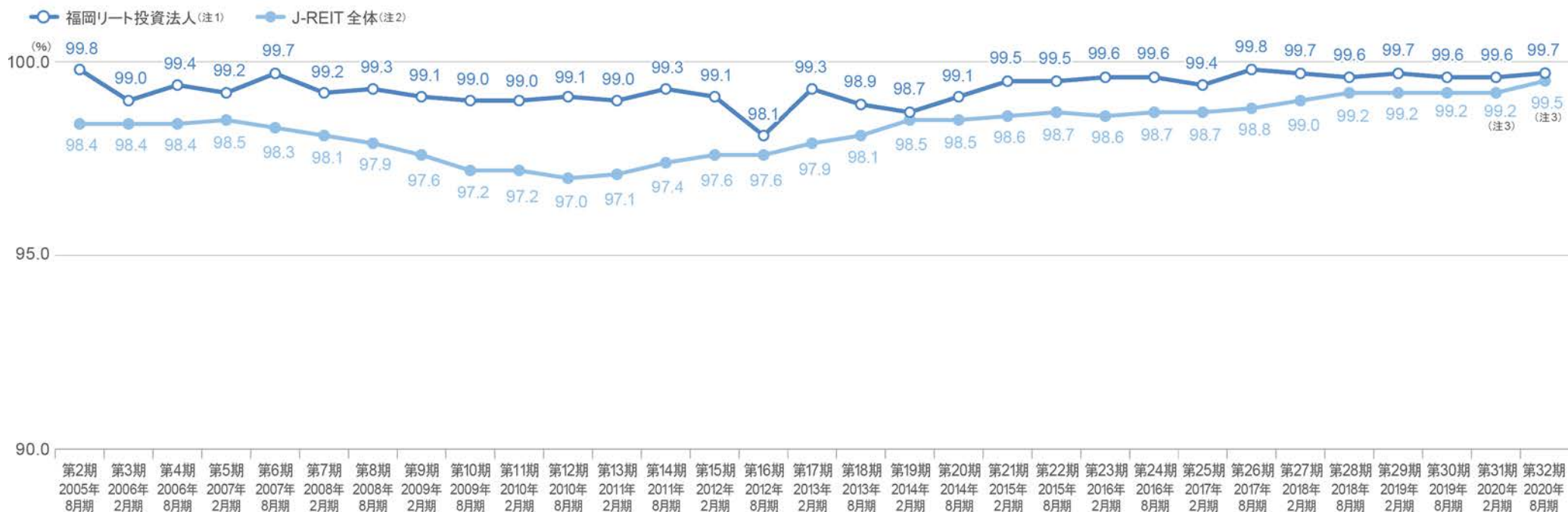
所在地: 福岡県若宮市下有木

■ 商業施設
■ オフィスビル
■ その他

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)

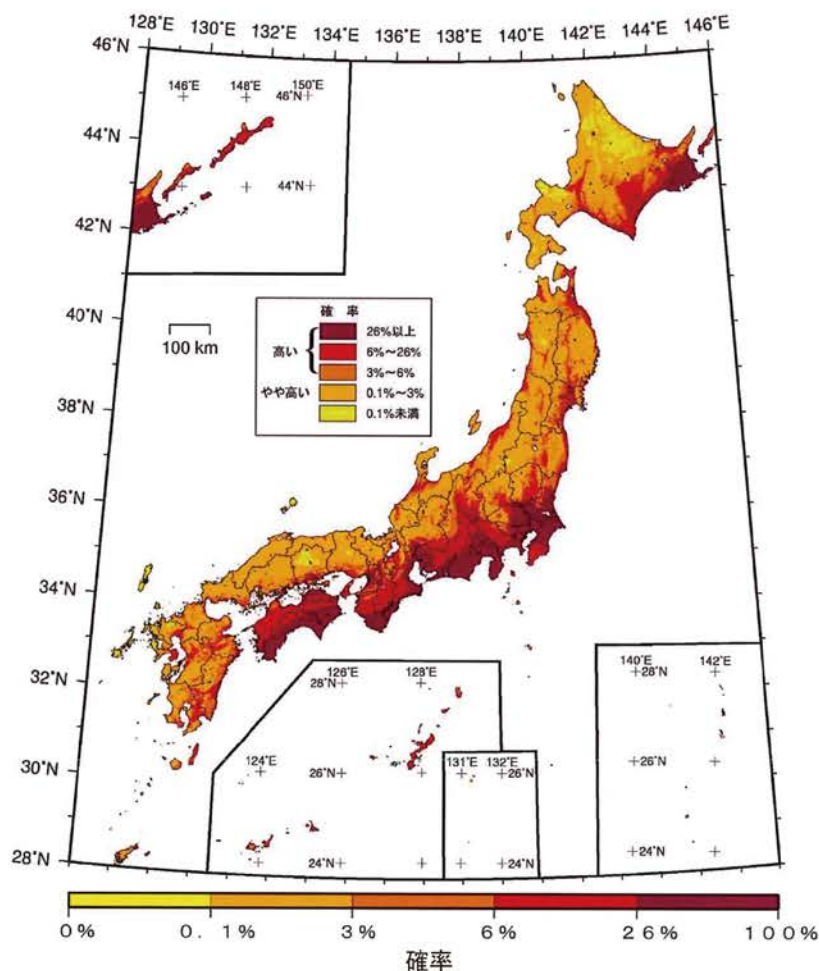
物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第28期 ~2018年8月31日	第29期 ~2019年2月28日	第30期 ~2019年8月31日	第31期 ~2020年2月29日	第32期 ~2020年8月31日
商業施設	58.0%	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%	99.8%
オフィスビル	27.7%	99.5%	99.8%	99.0%	99.1%	99.5%
その他	14.3%	99.1%	99.1%	99.2%	99.2%	99.1%
全体	100.0%	99.6%	99.7%	99.6%	99.6%	99.7%

福岡・九州の地震リスク分析

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)

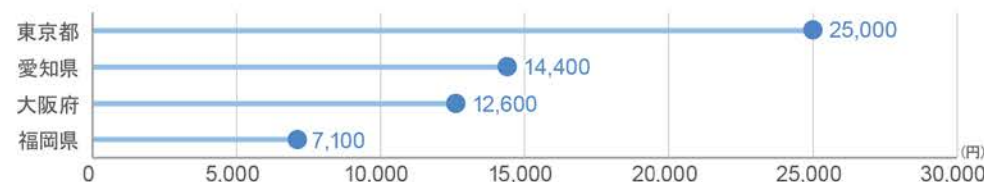


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示
出典：地震調査研究推進本部事務局(文部科学省研究開発局地震・防災研究課)

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

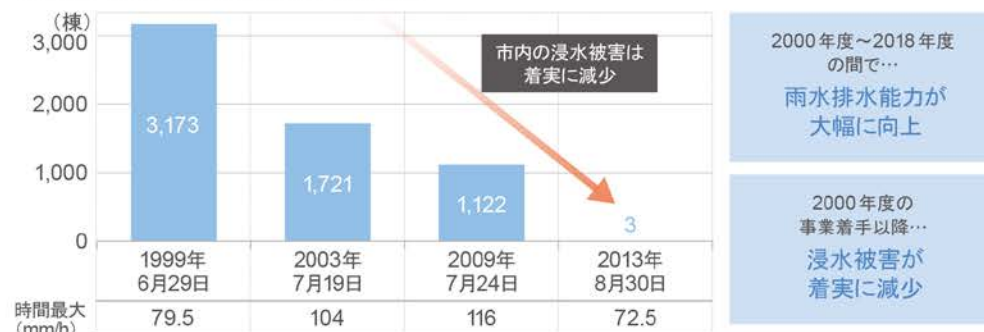
- 雨水貯留施設の貯留能力

1999年度 貯留施設なし

2018年度 128,300m³

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。

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。



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。

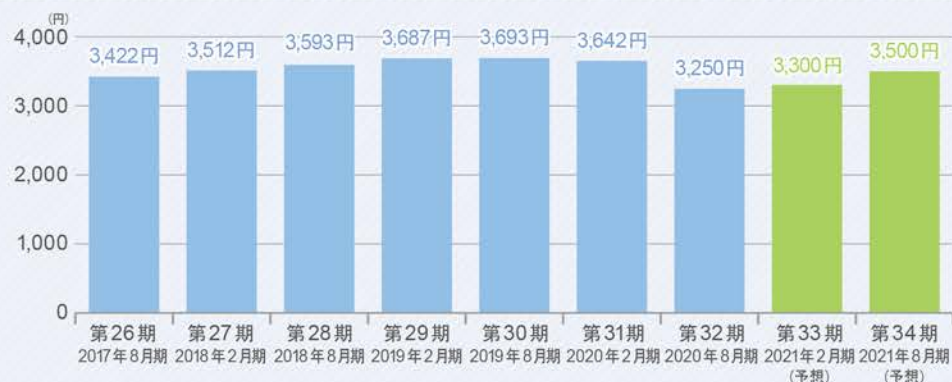
財務運営・その他

- 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%)

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,250円

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 ^(①)	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 ^(②)	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 ^(①-②)	+23円	+87円	+13円	▲8円	+100円		-	-
発行済投資口総数 ^(期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産 ^(期末時点)	193,112	195,433	195,106	194,795	199,004			
負債 ^(期末時点)	91,312	93,559	93,228	92,958	97,478			
純資産 ^(期末時点)	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 ^(期末時点)	28物件	29物件	29物件	29物件	31物件			
テナント総数 ^(期末時点) ^(注1)	1,003	1,011	1,020	1,007	1,016			
総賃貸可能面積 ^(期末時点)	576,907.98㎡	580,665.27㎡	580,664.27㎡	580,662.77㎡	591,021.51㎡			
稼働率 ^(期末時点) ^(注2)	99.6%	99.7%	99.6%	99.7%	99.7%			
FFO (Funds from Operation) ^(注3)	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、バスループ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。

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

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

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。

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での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、来年の秋を目的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)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(商業施設における新型コロナウイルス感染症の影響)

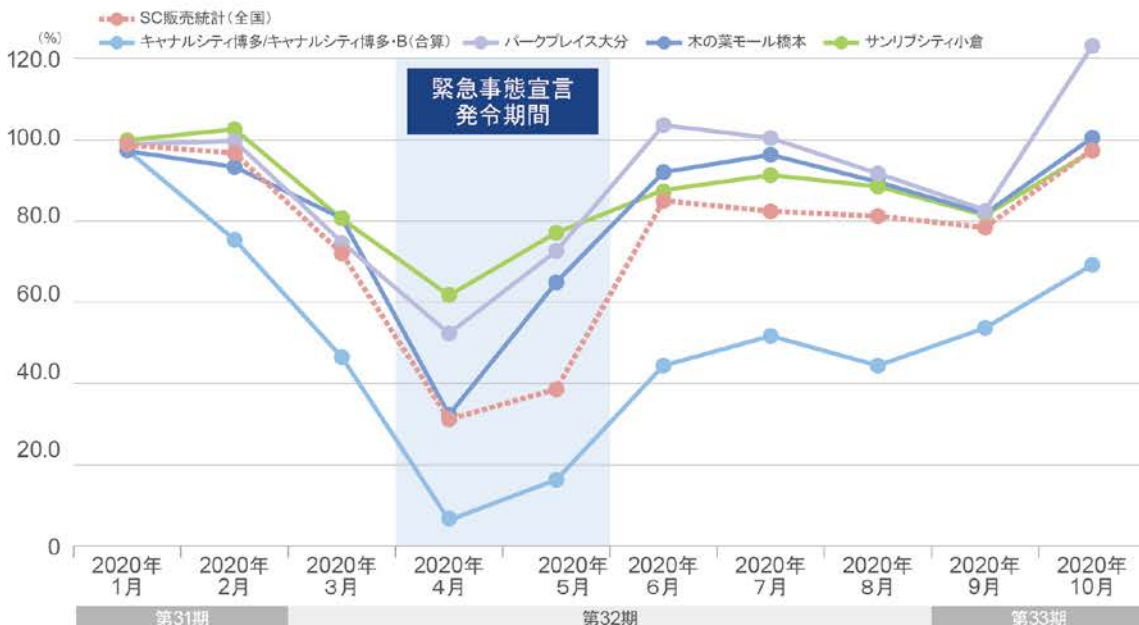
商業施設の臨時休業

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~10月)



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

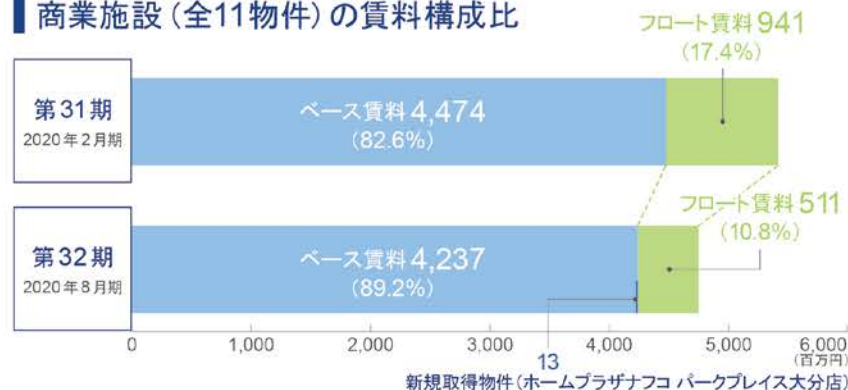
対象物件: キャナルシティ博多(注2) 対象期: 第32期以降

〈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。

商業物件の状況③(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)



商業物件の状況④

■ 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

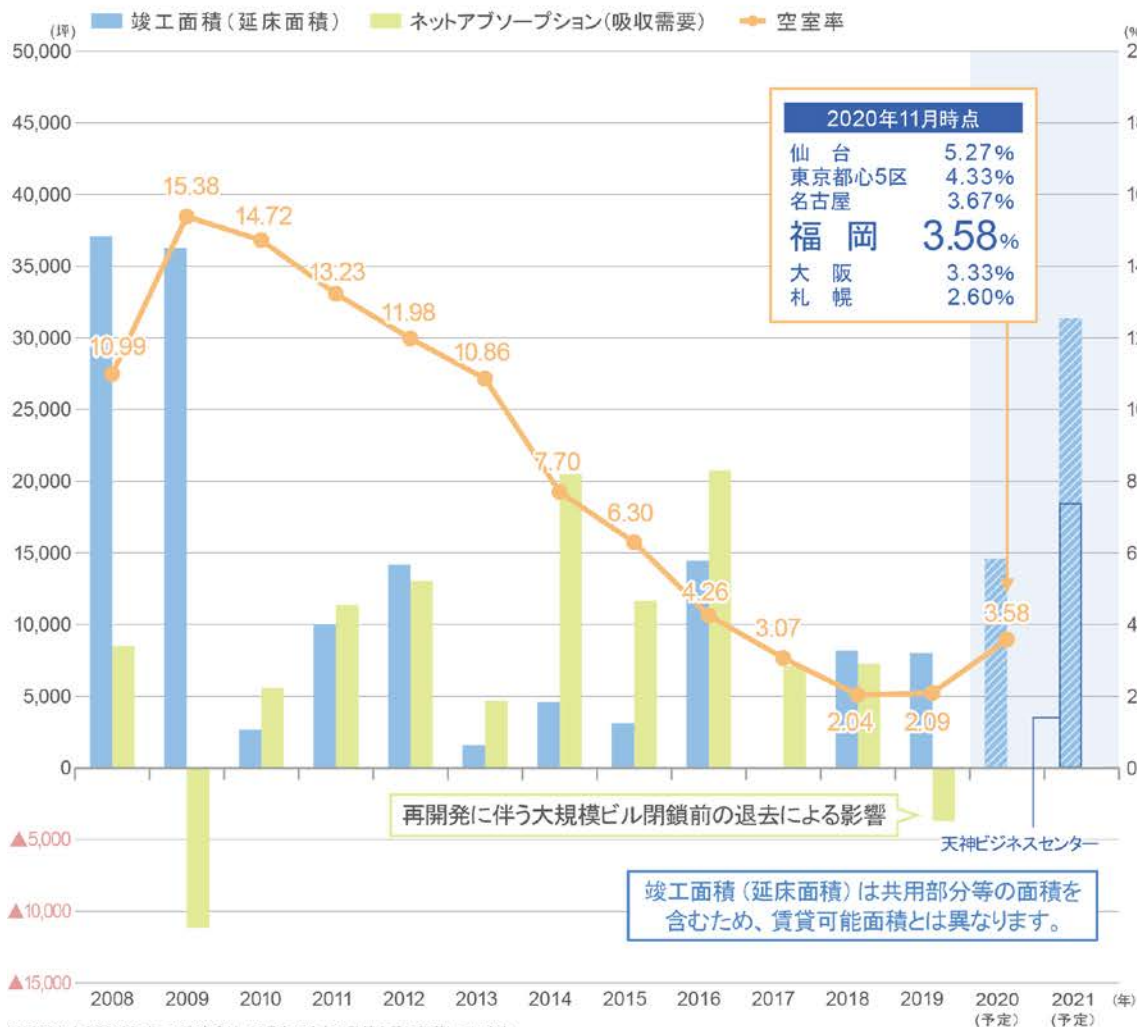
2021年秋を目途にテナントリニューアル及び共用部リニューアルを計画。2014年に実施した大型リニューアルから周辺環境も変化しており、施設競争力の向上のための活性化投資。このリニューアル効果により、将来的な収益拡大を図る。



福岡のオフィスビル状況推移

空室率は3%台に上昇するが、平均募集賃料は41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

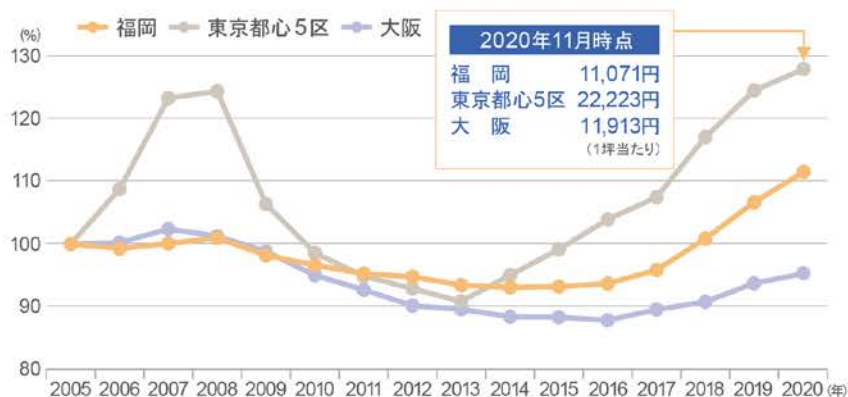


※2008年から2019年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 ※ネットアブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。
 ※2020年、2021年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成してい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

福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移

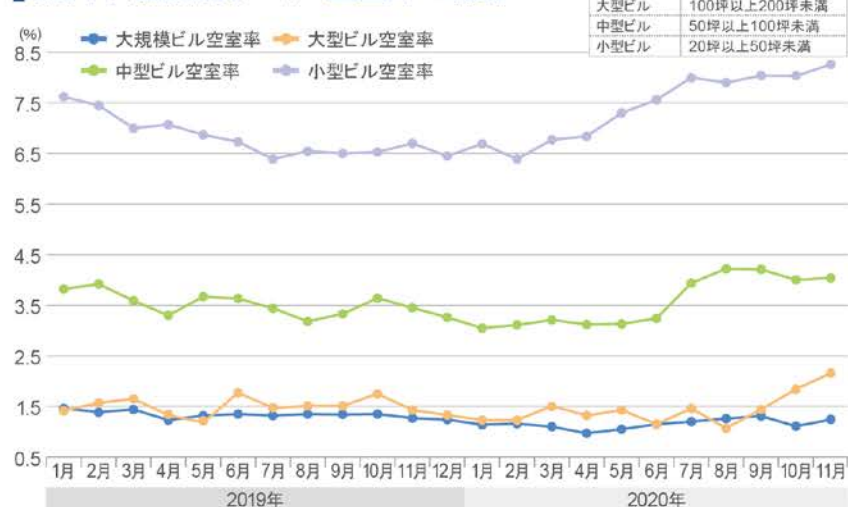
◎平均募集賃料の推移(2005年を100とした場合)

福岡ビジネス地区の平均募集賃料は2019年11月から2020年11月の1年間で5.4%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。

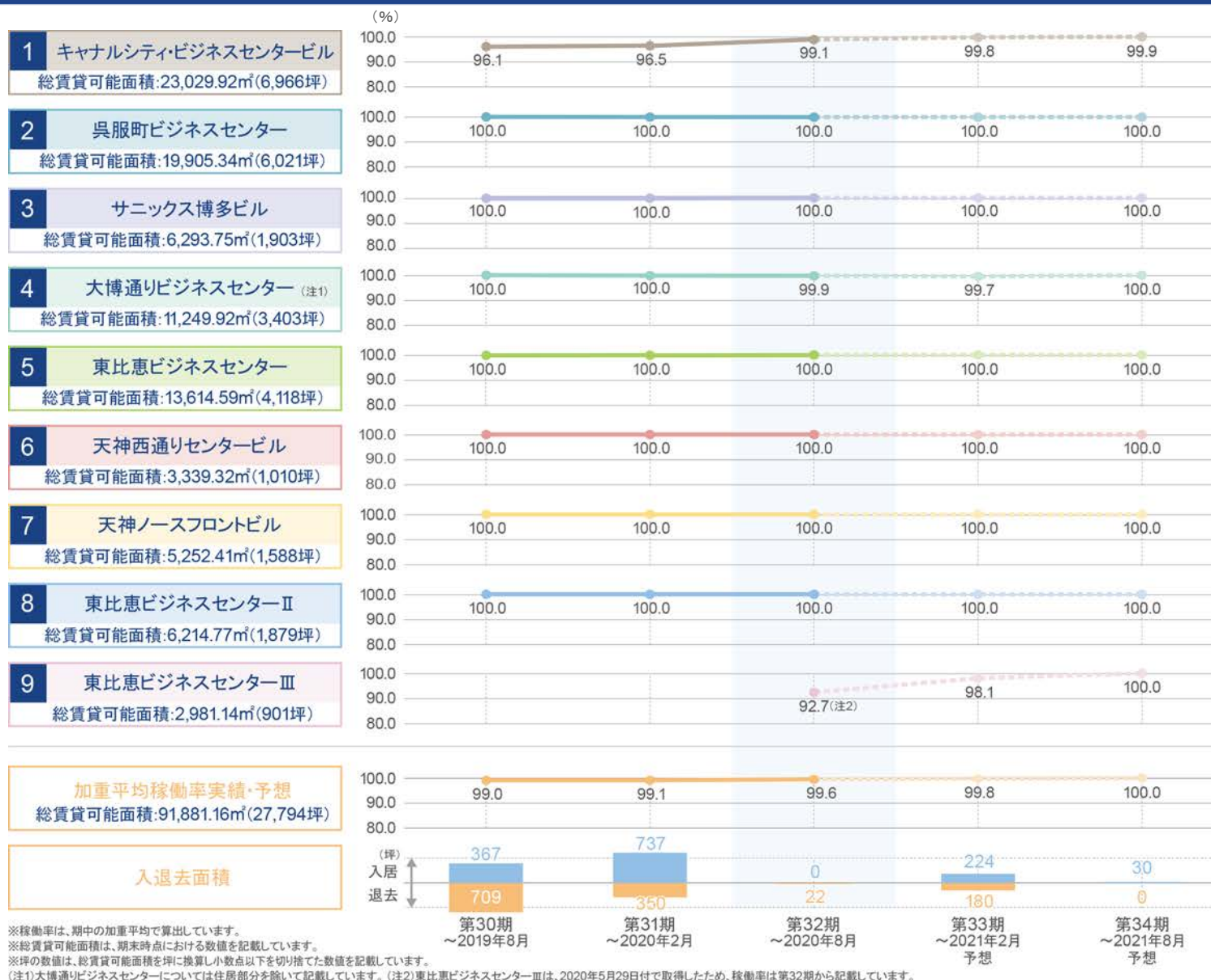
福岡市規模別オフィス空室率の推移



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

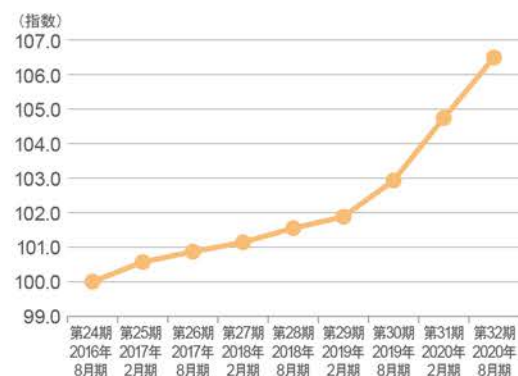


保有物件の主要指標 (注3)

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)

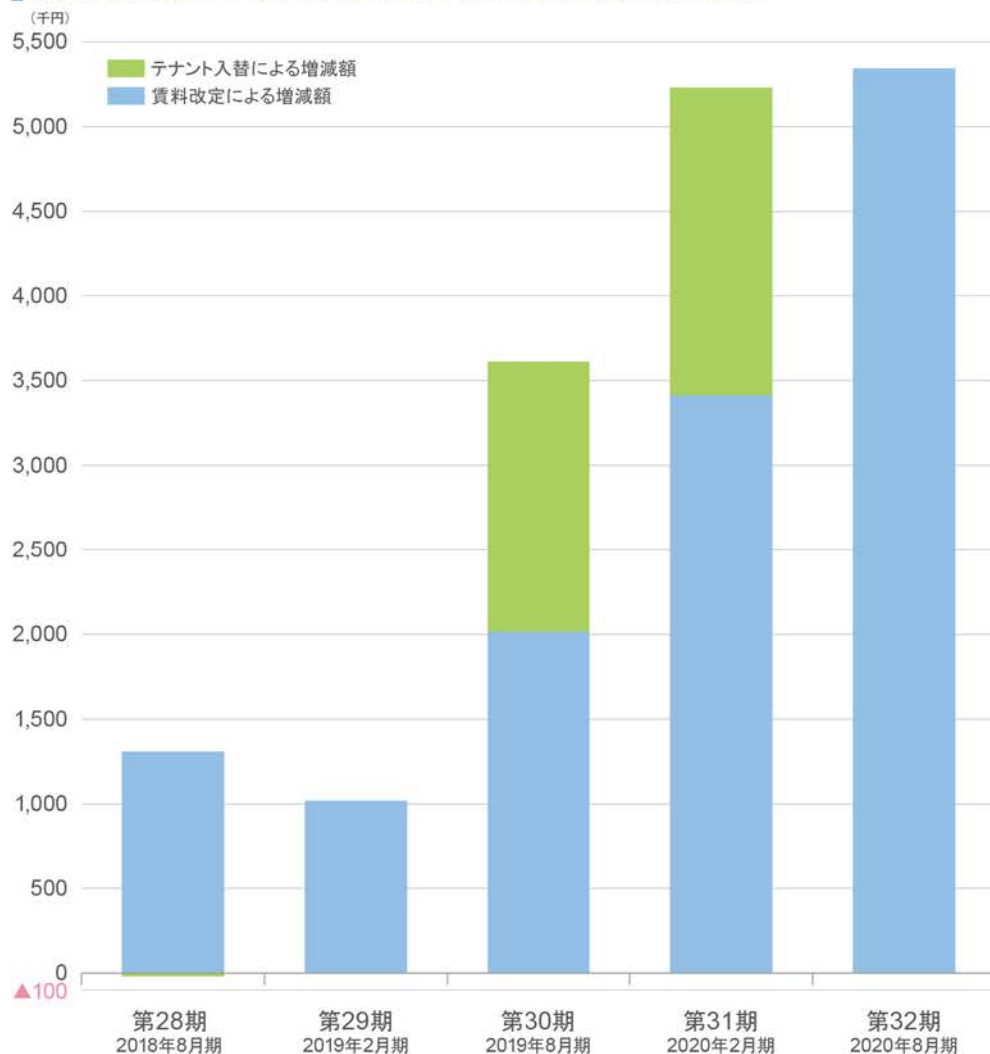


(注5)賃料単価指数は、第24期(2016年8月)末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。「東比恵ビジネスセンターⅡ」及び「東比恵ビジネスセンターⅢ」を除くオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。

オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

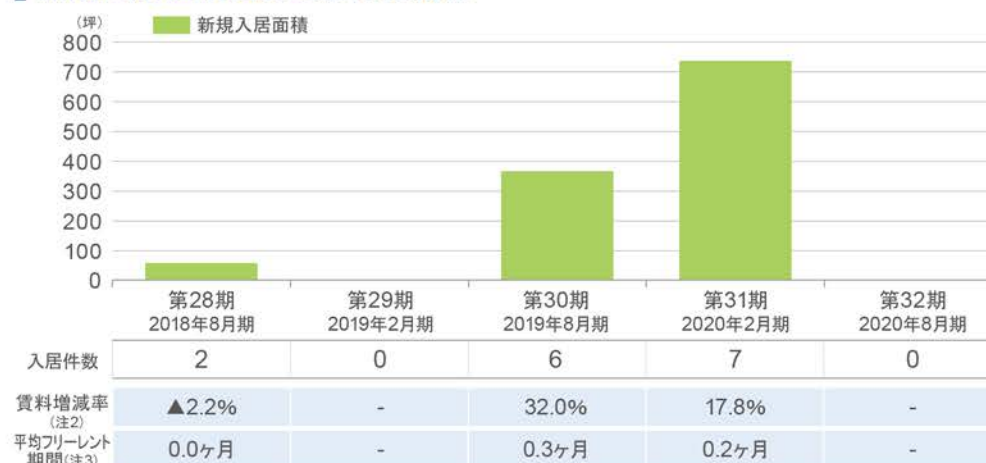
第32期も賃料増額幅が拡大

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	▲85.0%
-------------------------	---------------

※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																		
底設置工事																		



(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。

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:福岡市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

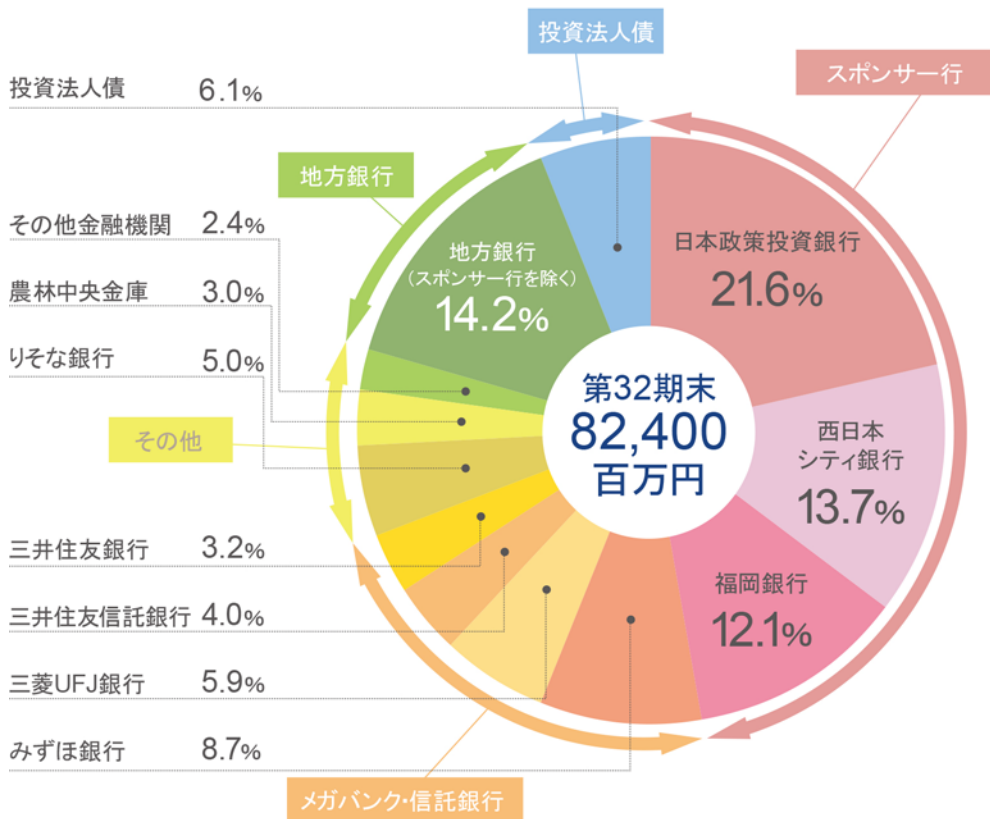


※福岡県及び佐賀県における不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が対象となります。
出典:シービーアールイー株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

財務状況①

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

借入金融機関の分布状況



◎グリーンファイナンス

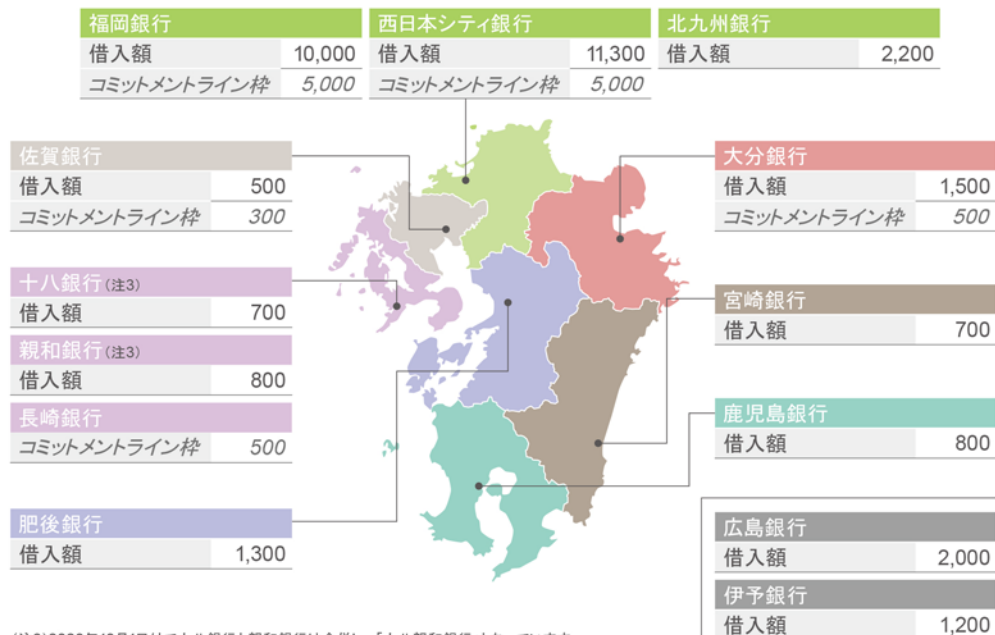
種別	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	借入日	返済期限	摘要
長期借入金 (グリーンローン)	みずほ銀行 佐賀銀行 肥後銀行	2,200	0.521% (注1)	2019年 7月31日	2029年 7月31日	無担保・無保証、 期限一括返済 固定金利 グリーンローン評価: Green 1(注2)

(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6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)

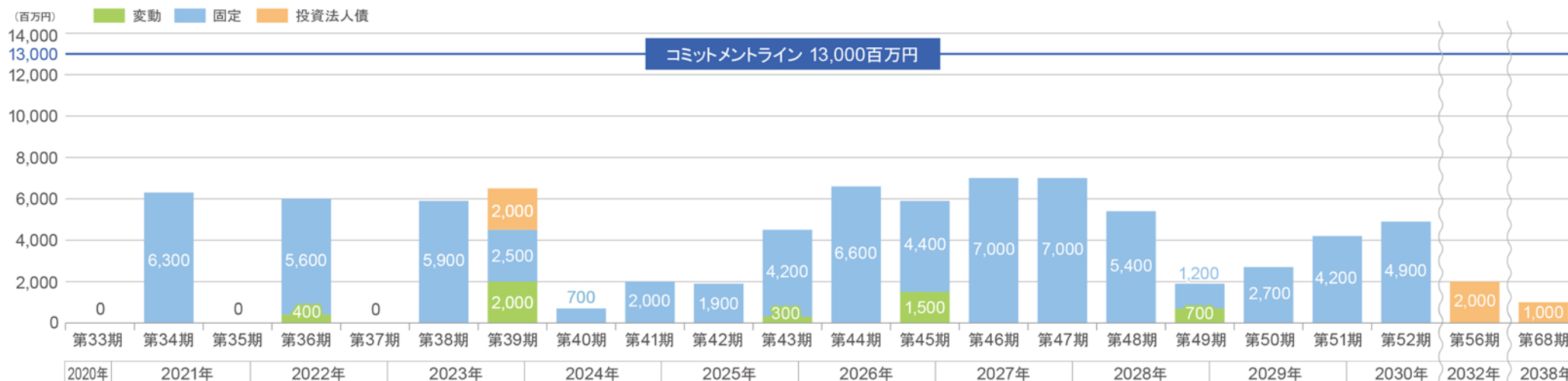


(注4)JCR:株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

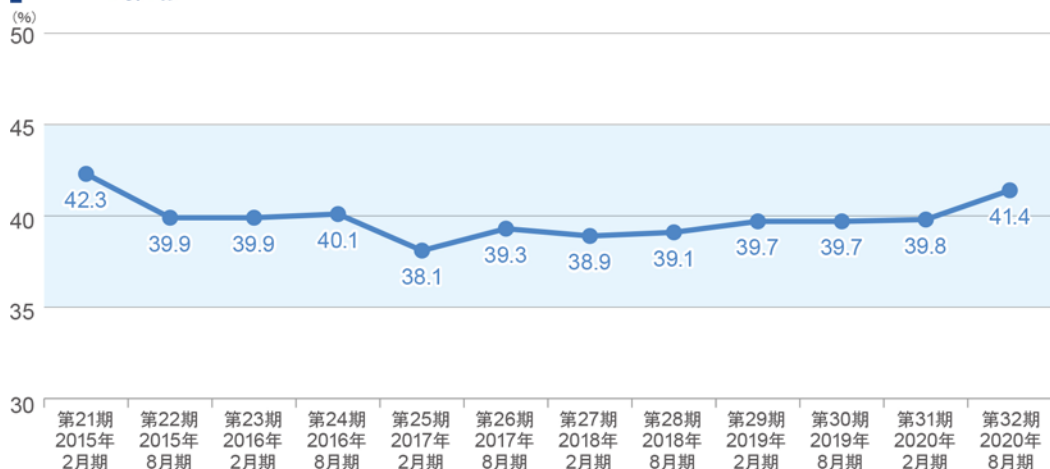
財務状況②

安定的な財務基盤の確保

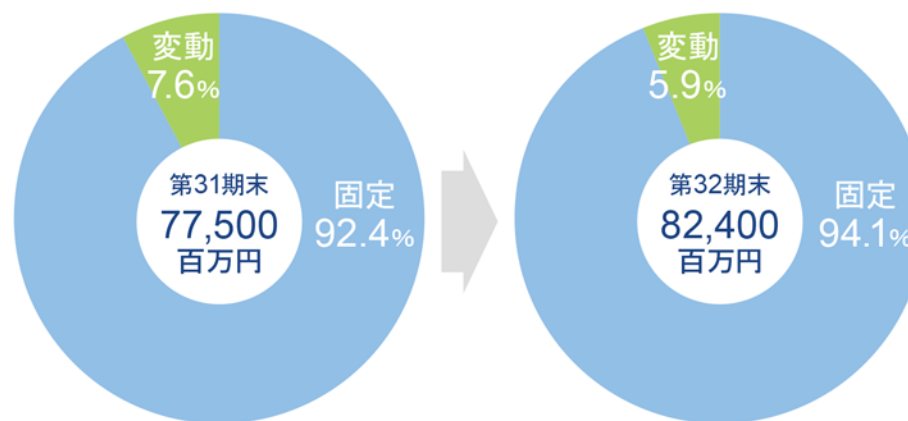
返済期限の分散 (2020年8月31日現在)



LTVの推移



固定化比率



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	
サンックス博多ビル	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	
ティサージュホテル那覇	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期末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く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)

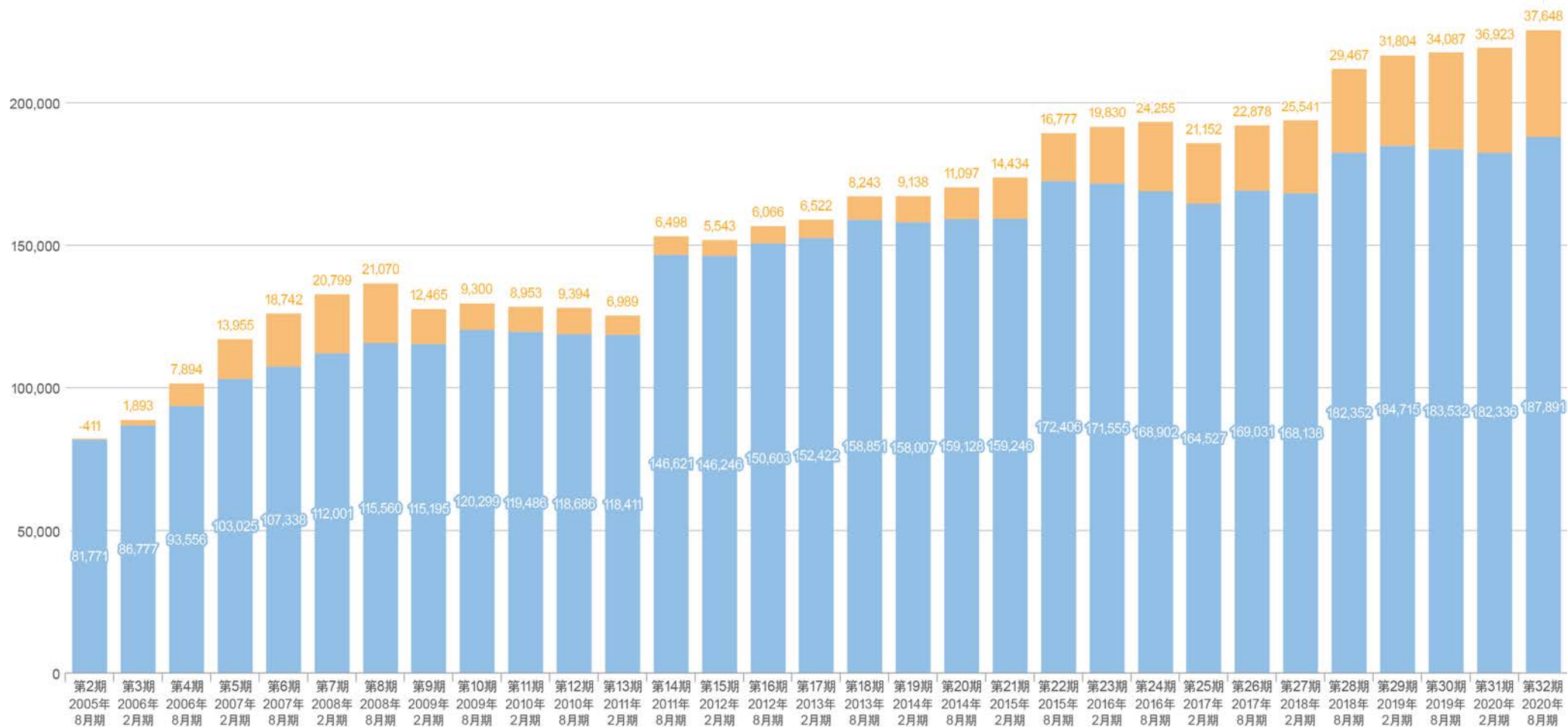
第3期より継続して含み益を保持(第32期末時点の含み益37,648百万円、含み益割合 20.0%)

(単位:百万円(未満切捨))

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

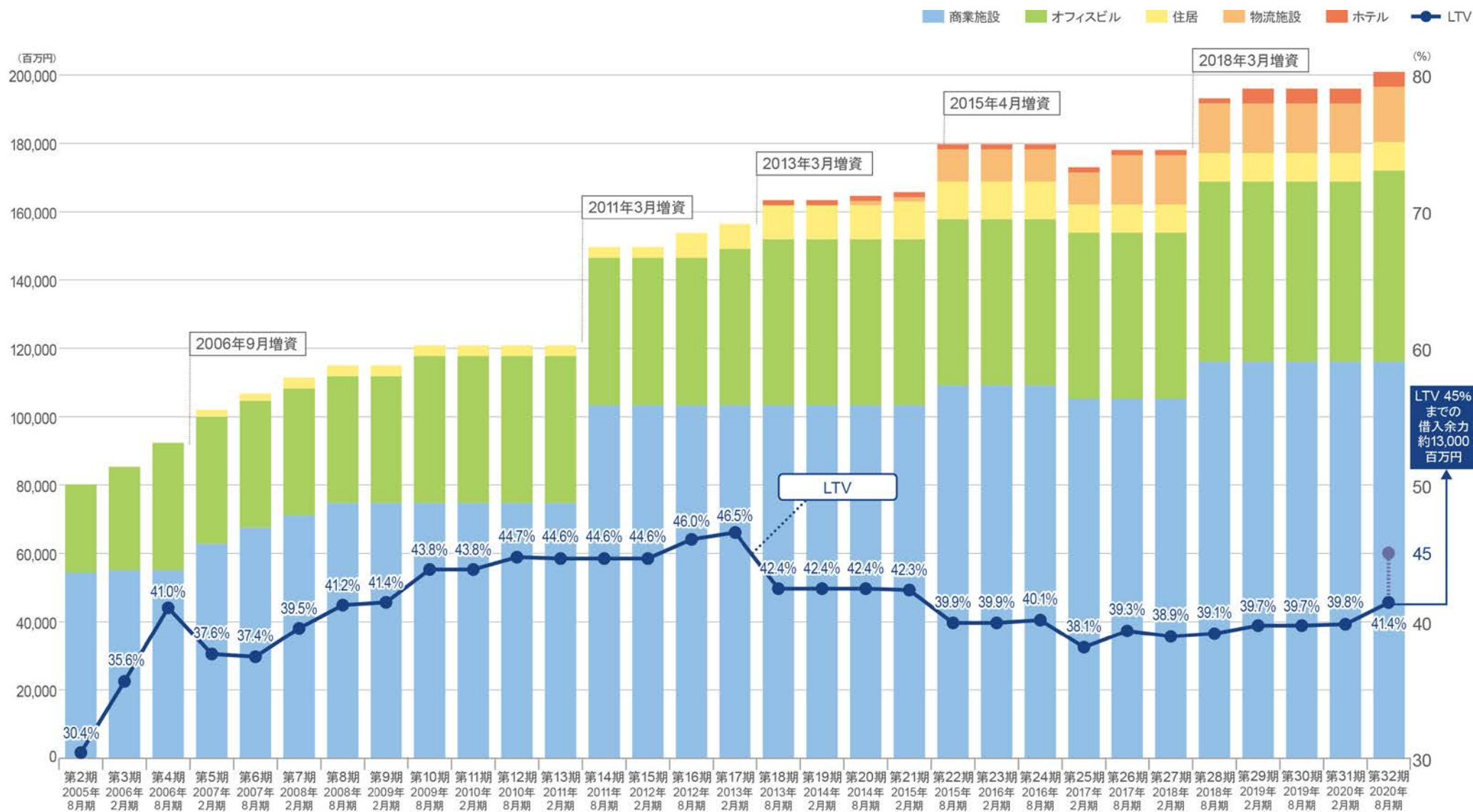


(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))÷期末帳簿価額(注2)

(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。

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



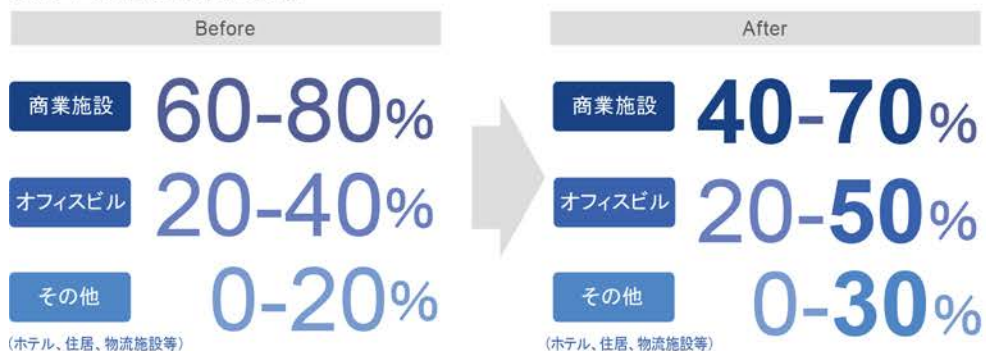
※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。

投資方針と外部成長戦略

今後の外部成長戦略

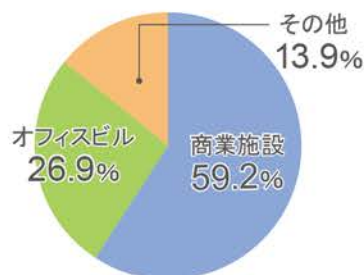
- 投資タイプの多様化によるリスク分散を図りつつ、資産規模2,500億円を目指す。好機があれば物件入替も柔軟に検討
- 地域特化の優位性やスポンサーパイプラインを活用して、オフィスビル、物流施設等を中心に厳選投資を継続

◎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

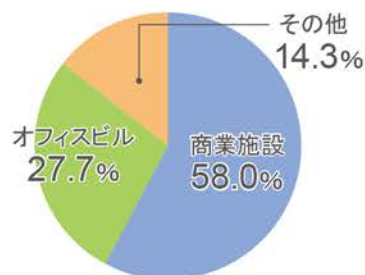


投資タイプ別投資比率

◎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



	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、ロジシティみなと香椎ノースが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

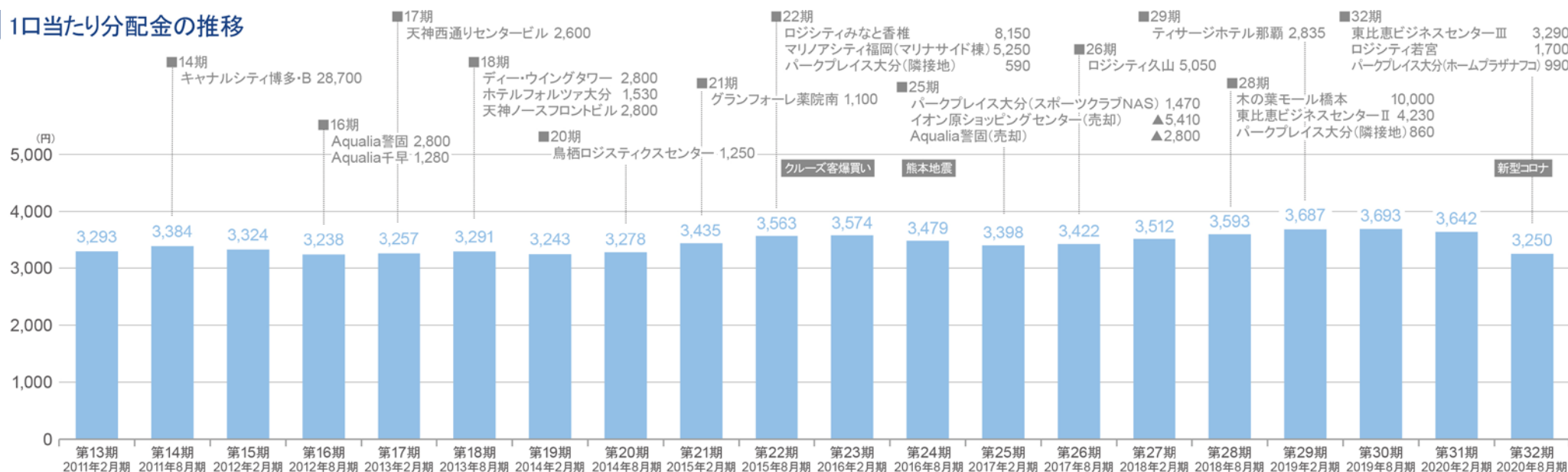


(注3)第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得件数に加算しています。

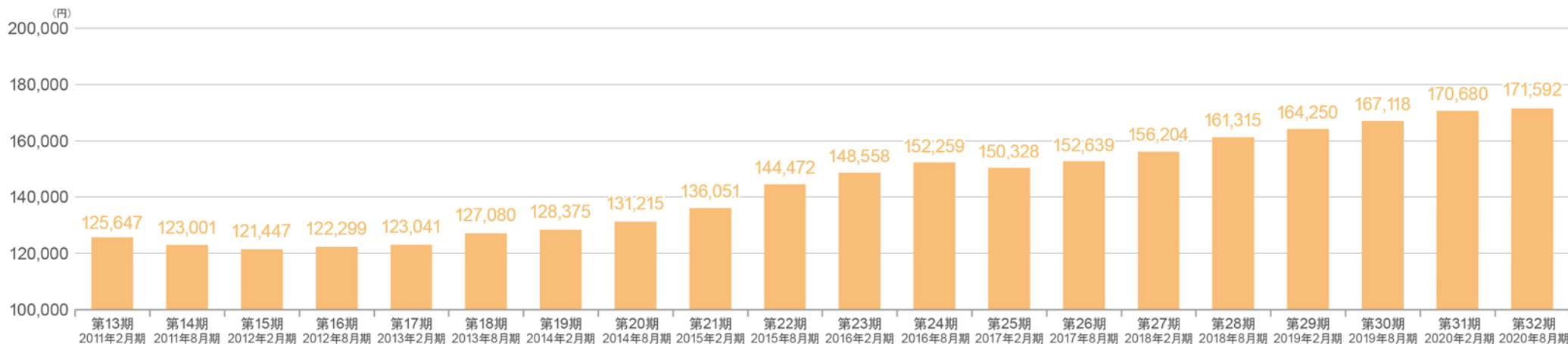


1口当たり分配金・NAVの推移

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

サステナビリティへの取り組み

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)

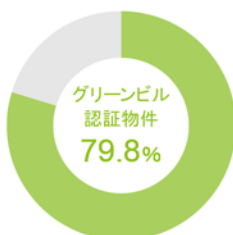
Signatory of:



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

◎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。



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。

福岡リート投資法人の特徴

「福岡・九州の強み」

- 福岡市の人口増加率、増加数ともに政令指定都市中No.1(注1)
- 成長を続けるバランス型都市

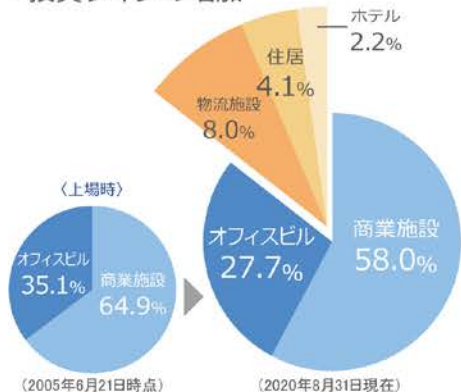
「地域特化型REIT」

- 福岡・九州という成長余力のある地域に特化
- 地元財界を中心とした強固なスポンサー体制



保有物件の多様化

- 投資タイプの増加



質の高い運用と持続可能性

- J-REIT平均に比べ高い物件稼働率



- ESGの評価



分配金の推移

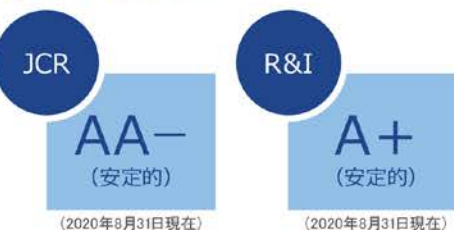


安定的な財務基盤

- J-REIT平均に比べ低い有利子負債比率



高い格付け(注4)



効果的な資産運用を通じた
安定的な分配金を維持・向上

(注1)総務省統計局「国勢調査」の2010年と2015年のデータに基づいています。
 (注2)一般社団法人不動産証券化協会の「AJPIデータブック(更新日:2020年11月27日)」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。J-REIT平均の数値は速報値です。
 (注3)一般社団法人不動産証券化協会の「ARES マンスリーレポート(2020年9月)」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。

福岡市の近況①

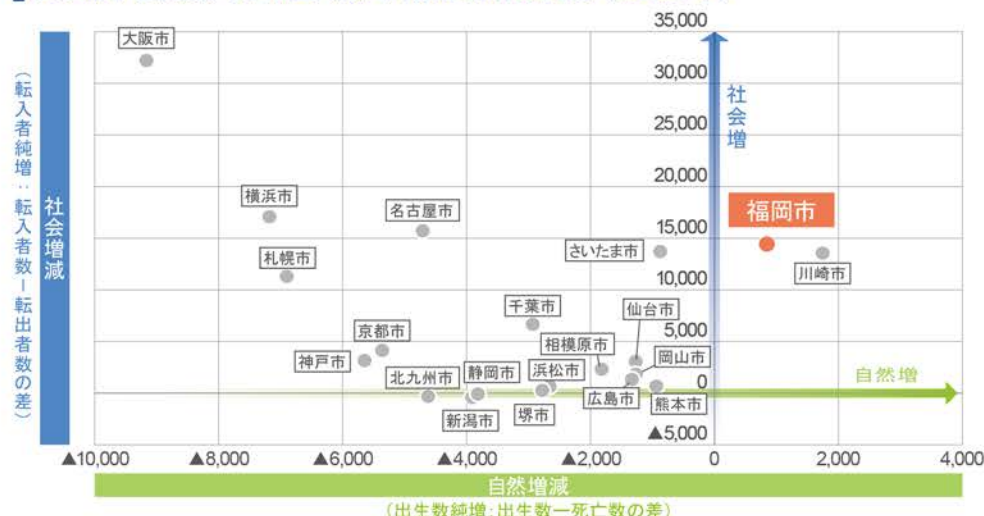
8年連続で1万人以上の転入超過

福岡市の人口と転入超過数の推移



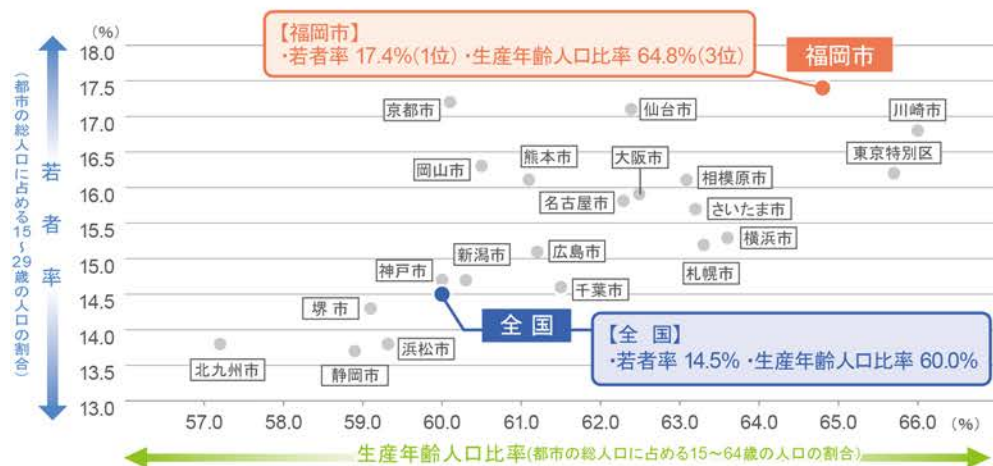
※人口数は10月1日時点の数値を記載しています(2020年は9月1日時点の数値です)。
 出典:福岡市総務企画局「推計人口」及び、総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2019年)



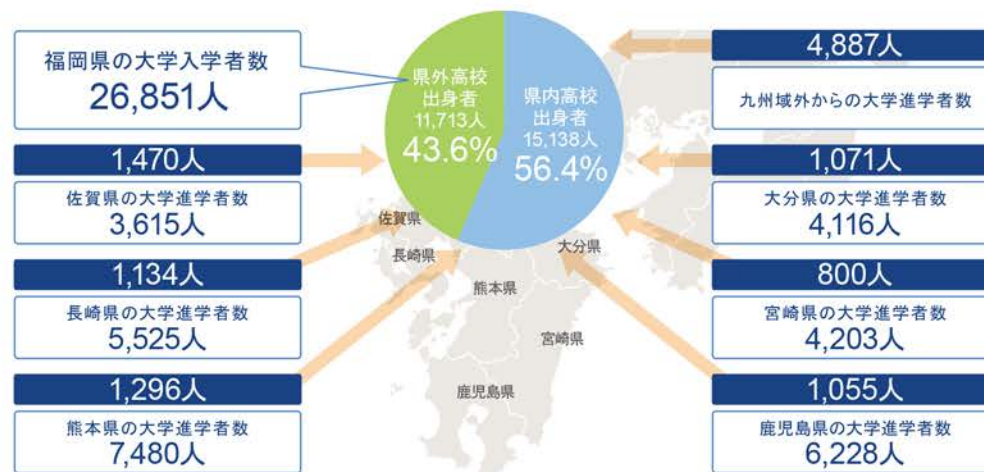
出典:総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和2年)」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

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。

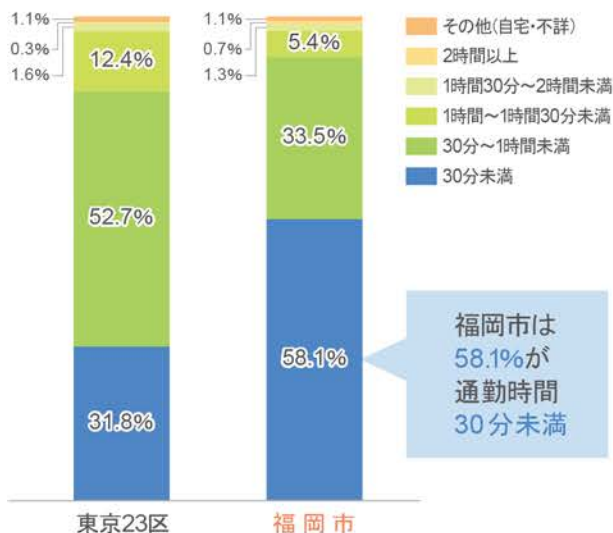
大学入学者にみる九州の域内交流



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。

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

国際競争力 → 国際競争力+感染症対策

取り組みを実施するビル計画に対して、市独自の容積率緩和制度を拡充



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：ふくおか経済編集局

◎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	榎本社長
福岡証券取引所	小田原理事長	

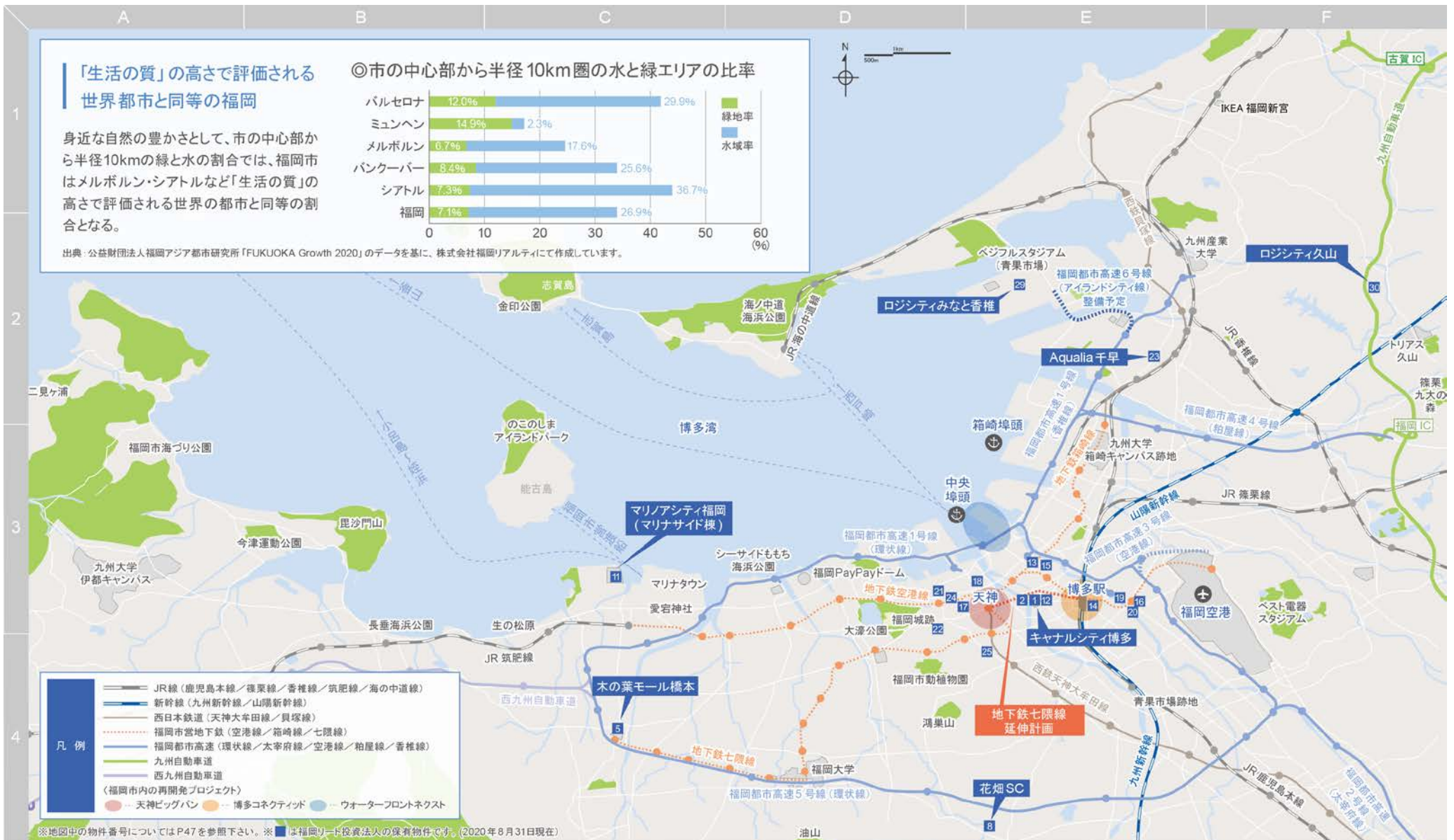
地域別テレワーク実施率

◎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%

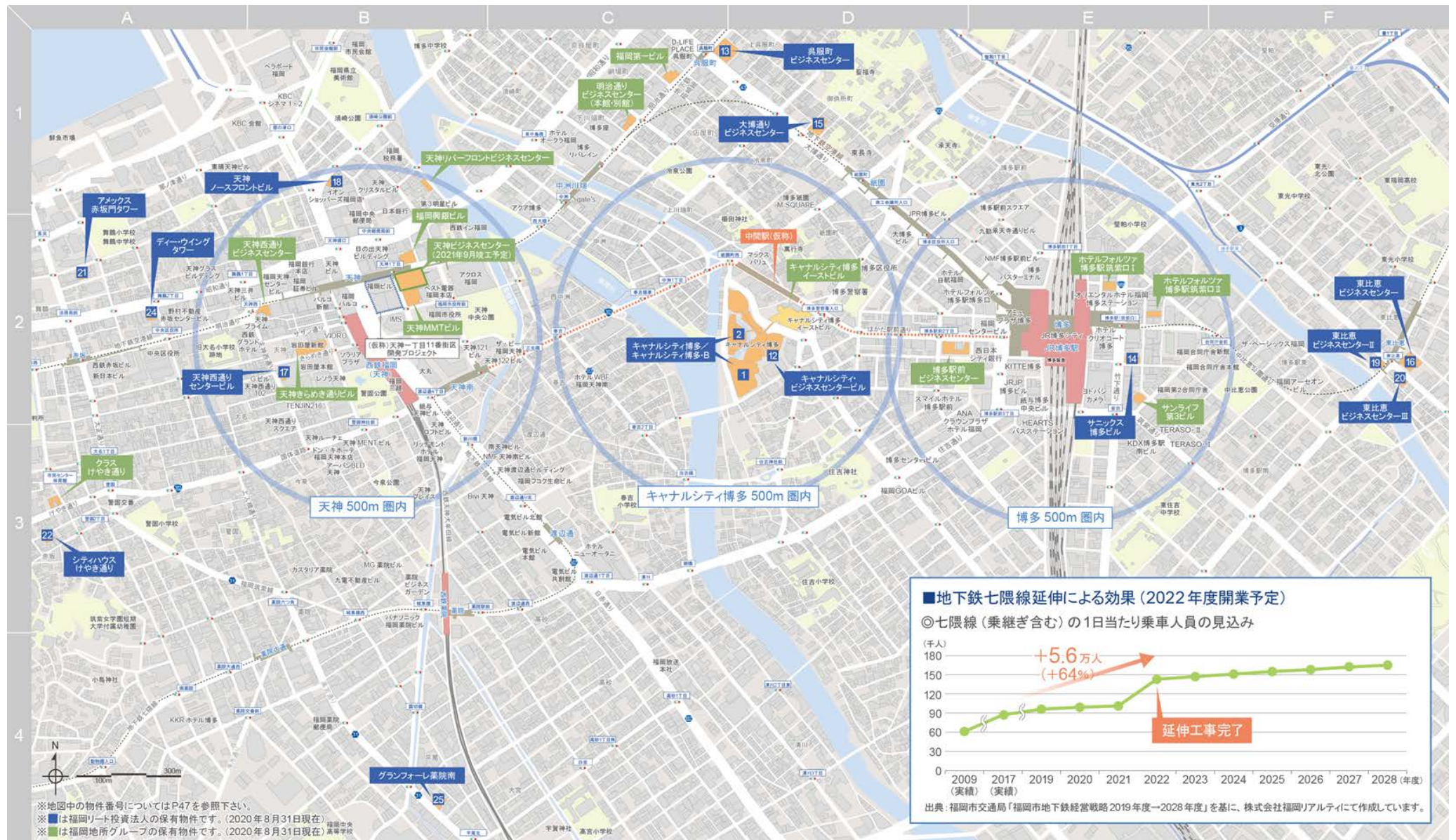
出典：株式会社パーソル総合研究所「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

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

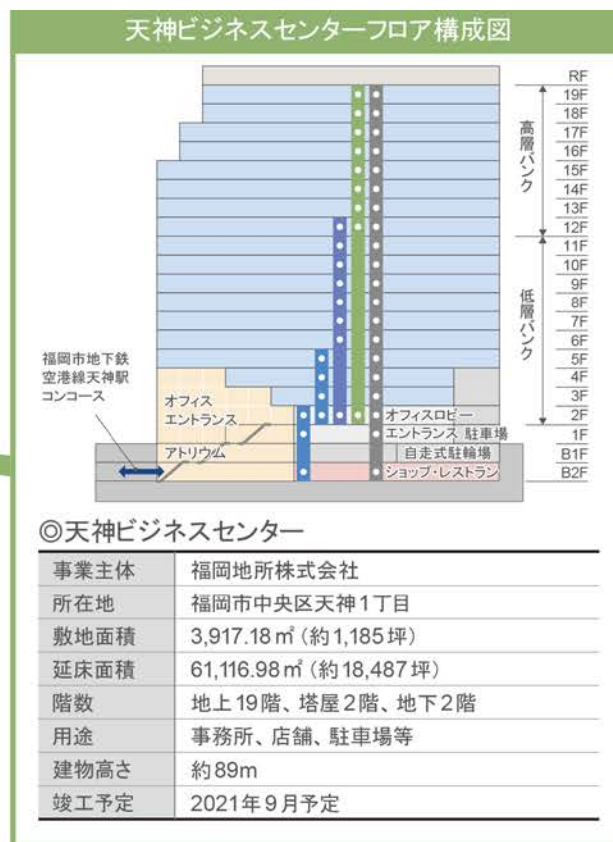


天神エリアの再開発(天神ビッグバン)

天神ビッグバン2026年末まで2年間期限延長^(注1)



(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り。)(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「天神明治通りグランドデザイン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発予定、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 50% (天神ビッグバンエリア) 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り。)

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

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。

福岡地所グループ(スポンサーパイプライン)

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	1,983億円(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



■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。

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。



既設止水板が基準面^②+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。



(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り口を「0」とした点を基準としています。

■ 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を持っており、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。



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

●チャンネルお弁当マーケット

平日限定でチャンネ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



感染症対策ポスター

ポスターをエレベーター内等に掲載することで感染症予防対策意識を高める

■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



福岡リアルティ受付

《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

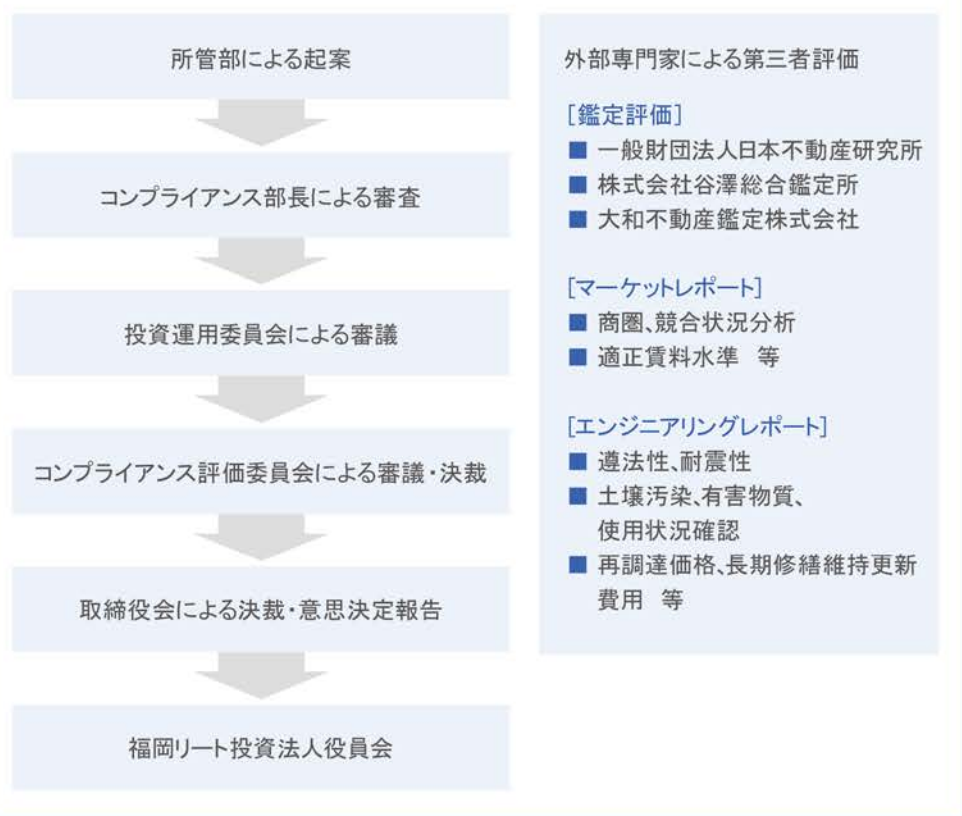
- 各役職者に応じた研修プログラム提供
- 資格補助制度(不動産証券化マスター、宅地建物取引士等)
- 語学学習支援等

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



◎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「西日本新聞オーエン」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

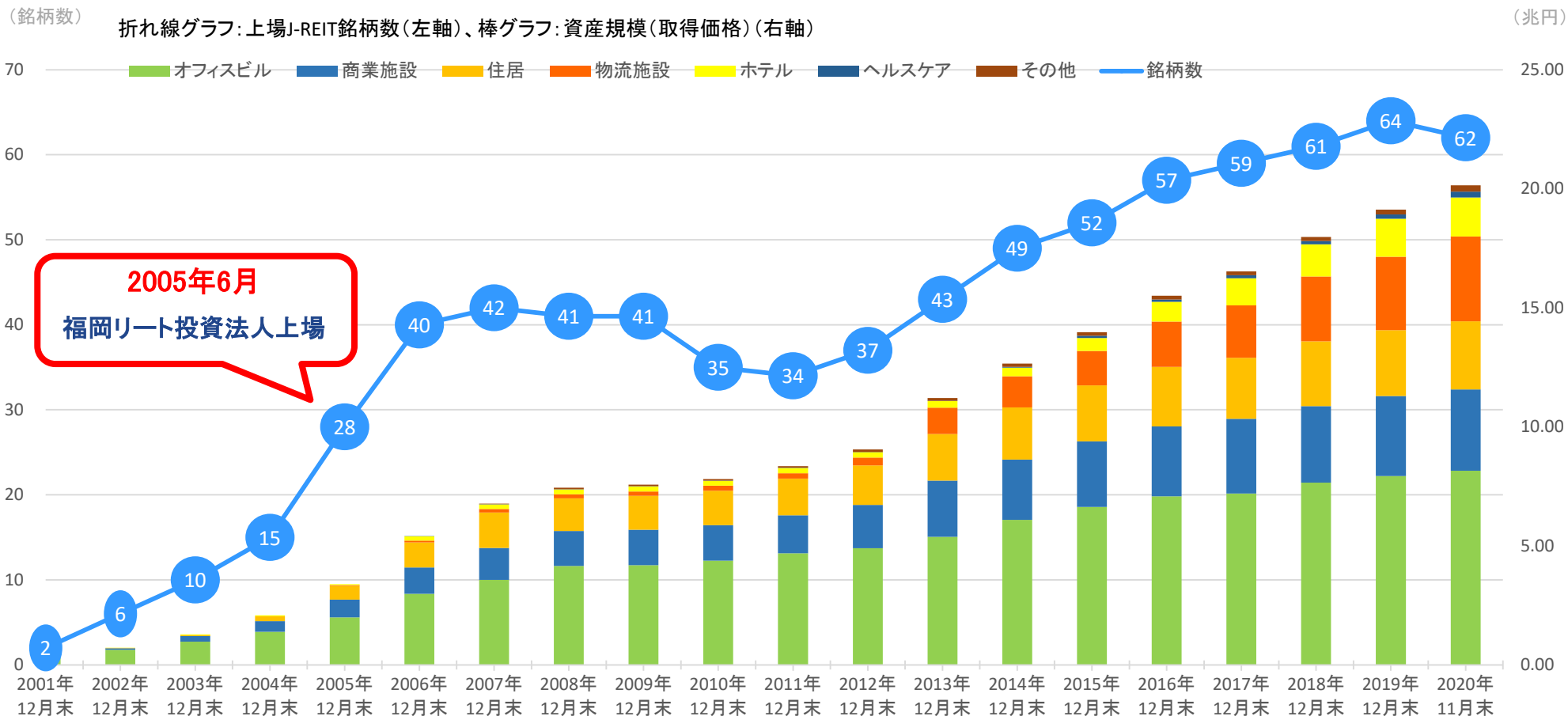
2020年で10年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。今年は、新型コロナウイルス感染症の影響によりオンライン機能も一部活用して開催。

◎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

J-REIT市場の推移【62銘柄】

J-REITは2001年3月の市場創設から19年が経過しました。
J-REIT市場全体の資産規模は順調に増加し、投資する不動産の用途も多様化しています。



2005年6月
福岡リート投資法人上場

2001年3月
東京証券取引所
J-REIT市場開設

2004年8月
福岡証券取引所
J-REIT市場開設

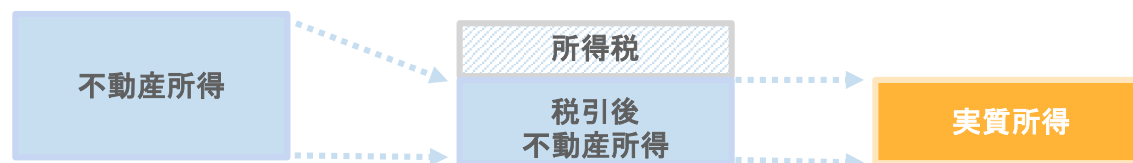
出典: 一般社団法人不動産証券化協会の「J-REIT Databook」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
J-REIT全体の資産規模の数値は、2020年11月30日時点(更新日:2020年12月10日)のデータです。

J-REITの税制

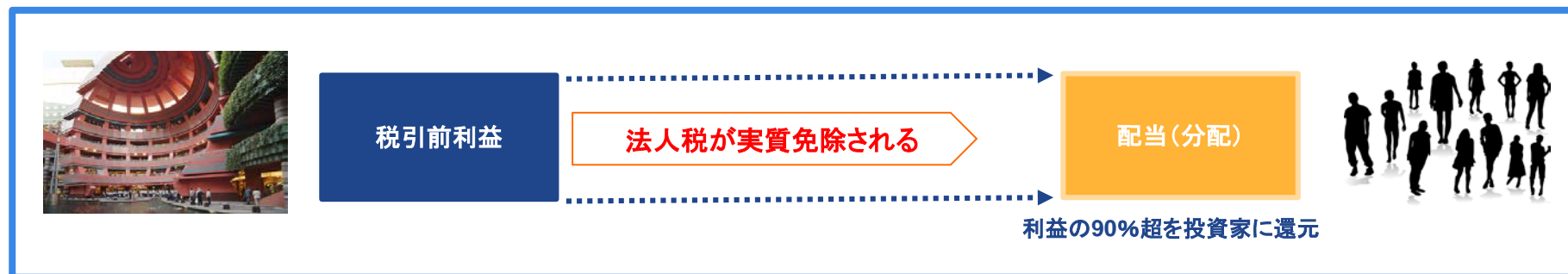
J-REITは配当可能利益の90%超を投資家に分配

- J-REITは「配当可能利益の90%超を配当する」等の一定の要件を満たす場合、投資家に対する配当を損金算入することができるため、結果として法人税がほとんど課税されない仕組みです。
- 一般事業会社であれば、法人税の支払いがあるうえ、「配当せずに内部留保する」という選択肢がありますが、J-REITの場合、原則投資家へ直接利益が分配されます。

個人で不動産を所有した場合



J-REITの投資口を保有した場合



一般の事業会社株式を保有した場合



IR情報

◎決算スケジュール(直近1年間)



◎福岡リート投資法人 ウェブサイト

福岡リート投資法人のウェブサイトでは決算・IR活動情報等を開示しています。便利なメール配信サービスもあります。是非ご覧ください。



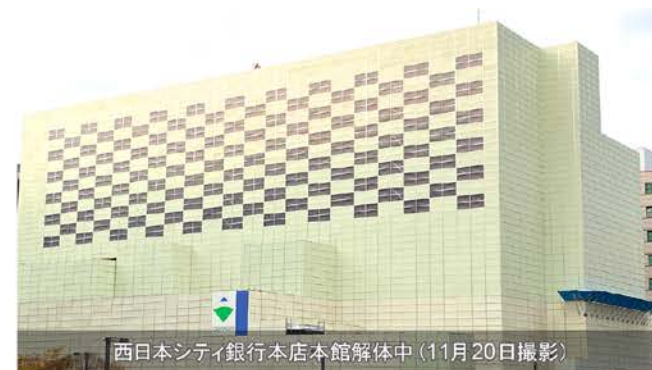
<https://www.fukuoka-reit.jp>



モバイルサイト



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~11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。