



# Fukuoka REIT Corporation

第35回福証IRフェア オンライン 福岡リート投資法人 [8968]<sup>銘柄コード</sup> 2022年3月1日~2022年8月31日

# 目次



1. 福岡リート投資法人の概要 .....	2
2. 業績説明 .....	13
3. 福岡リート投資法人の近況 .....	17
4. 参考資料 .....	36

本資料には、将来の業績、計画又は経営目標、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記述と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、本資料及び本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本資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。

本資料の記載事項は、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。

本資料は、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。

投資に係る最終的決定は、投資価値の減少など投資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。

事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の全部又は一部について、転載、使用、複製、配布、改変等を行うことを禁止します。

# 1. 福岡リート投資法人の概要

# J-REITとは

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



# 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。

61銘柄(2022年11月30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 of 価値が影響を受ける可能性があります。

# プロフィール

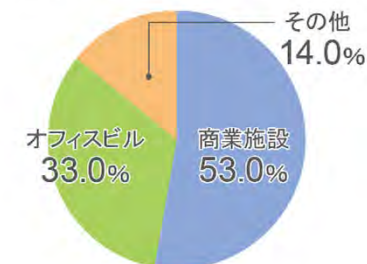
## 福岡リート投資法人の特徴

- 1 日本初の地域特化型リート**  
 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NAVの着実な成長**  
 投資した不動産を適切に運用

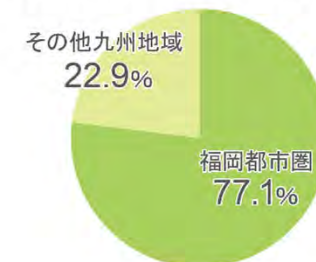
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	33 物件 / 206,339 百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16 物件 / 130,690 百万円
含み益	43,026 百万円
総賃貸可能面積	578,255.35 m <sup>2</sup>
稼働率	99.4%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	83,900 百万円
有利子負債比率 (LTV)	41.7%
固定比率	93.4%
期中平均支払金利	0.66%
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)



## 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、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部ガスホールディングス株式会社、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

## 投資口価格等 (注1)

投資口価格	170,300円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	135,558 百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,818円
1口当たりNAV (注4)	178,348円
第36期分配金実績	1口当たり3,523円 (運用日数 184日)
分配金利回り	4.1% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2022年8月31日現在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。

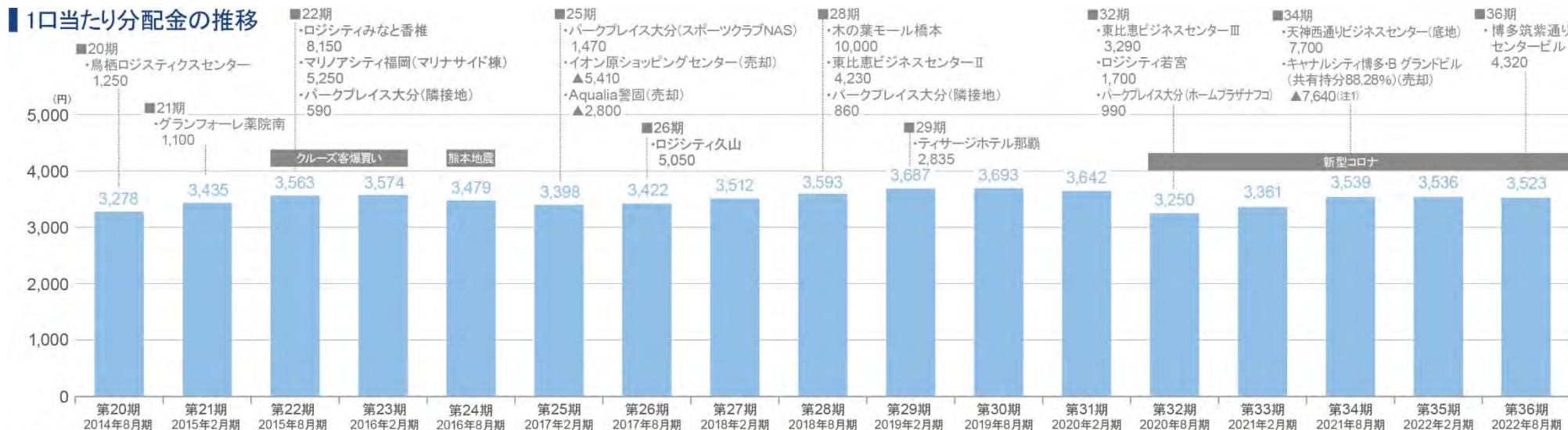
(注3) 第10期 (2009年8月期) に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。なお、物件数は1物件として加算しています。

(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



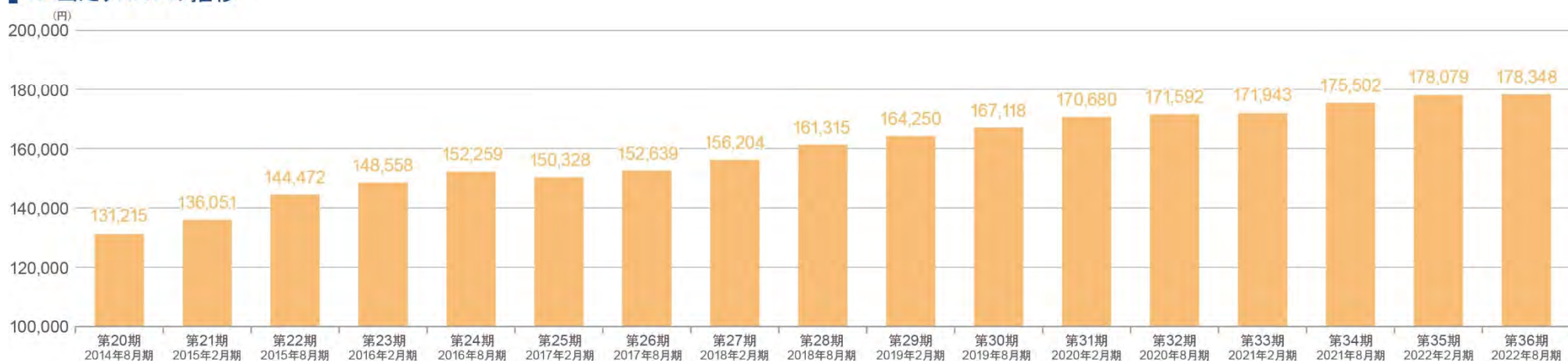
# 1口当たり分配金・NAVの推移

## 1口当たり分配金の推移



※物件の金額は百万円単位で記載しています。  
 (注1) 金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

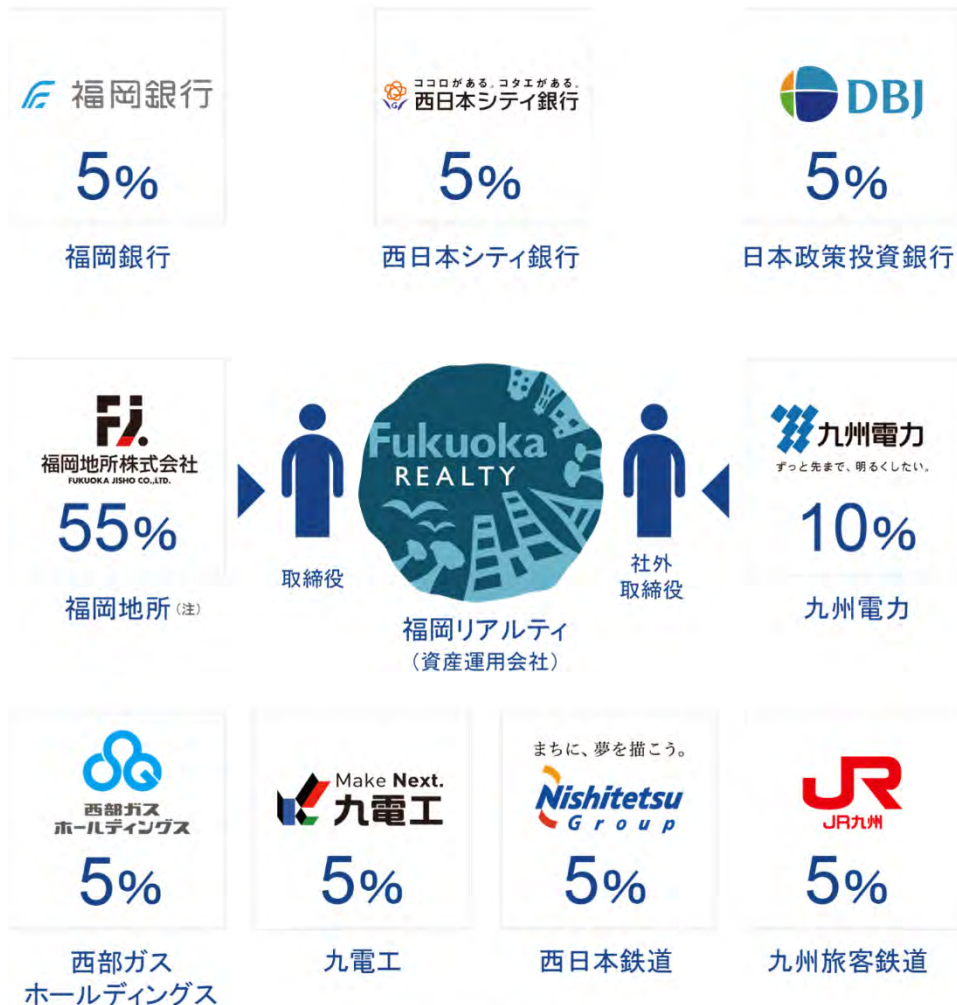
## 1口当たりNAVの推移 (注2)



(注2) 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



## 投資方針

◎投資対象エリア

60-90% 福岡都市圏

10-30% その他九州地域  
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10% その他

◎投資タイプ

その他 0-30%  
(物流施設、住居、ホテル等)

オフィスビル 20-50%

商業施設 40-70%

(注) 福岡リート投資法人及び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。

# ポートフォリオのご紹介

## 商業施設 11件



## オフィスビル 11件



## その他 11件



取得価格合計  
**2,063**億円  
(2022年8月31日時点)

# 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

## 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

## 21 天神西通りビジネスセンター (底地)

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

## 22 博多筑紫通りセンタービル

所在地: 福岡市博多区博多駅南二丁目

## 23 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

## 24 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

## 25 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

## 26 ロジシティ若宮

所在地: 福岡県宮若市下有木

## 27 アメックス赤坂門タワー

所在地: 福岡市中央区舞鶴二丁目

## 28 シティハウスけやき通り

所在地: 福岡市中央区警固二丁目

## 29 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

## 30 ディー・ウイングタワー

所在地: 福岡市中央区大名二丁目

## 31 グランフォーレ薬院南

所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

## 32 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

## 33 ティサージホテル那覇

所在地: 那覇市西二丁目

**NEW** (注)  
**A** (仮称) アイランドシティ港湾関連用地 (底地)  
 所在地: 福岡市東区みなと香椎三丁目



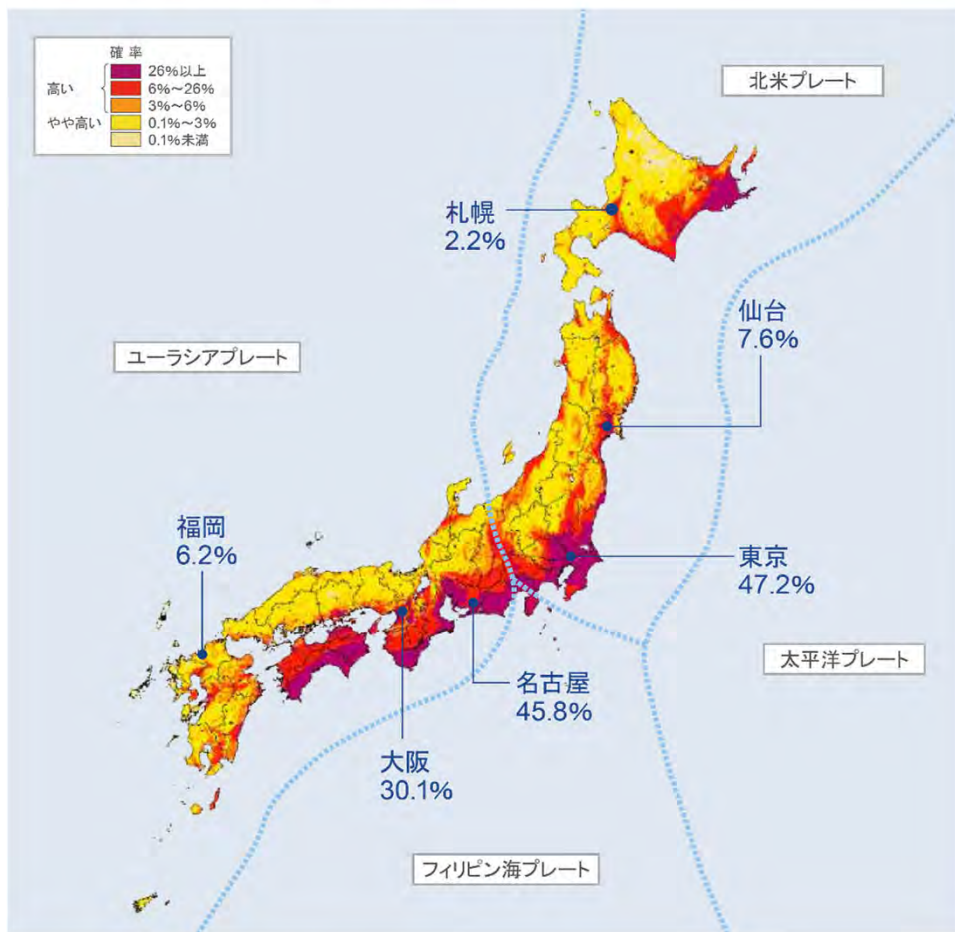
■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他  
 (注) 2029年3月31日に取得予定です。

# 福岡・九州の地震リスク等

保有物件(建物)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年以内に震度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2020年1月1日)

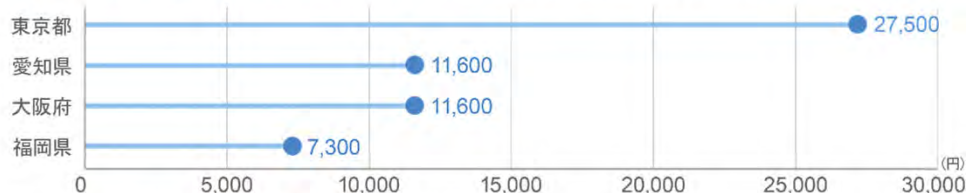


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示  
出典: 地震調査研究推進本部事務局(文部科学省研究開発局地震・防災研究課)、J-SHIS(国立研究開発法人防災科学技術研究所)、国土交通省 気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 地震保険の基本料率

◎2022年10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



※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: 地震保険特設サイト(日本損害保険協会)のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

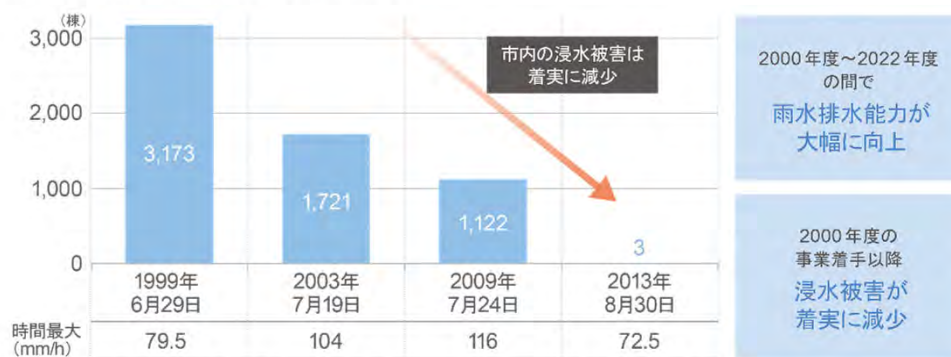
## その他自然災害における福岡市の対策例(福岡市の浸水対策)

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力



◎市内における主な浸水被害の状況



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、福岡リアルティにて作成しています。

## 2. 業績説明

# エグゼクティブサマリー

## 第36期分配金は予想比+23円で着地

### 新規取得物件(2022年3月1日取得)

物件名	博多筑紫通りセンタービル	取得価格	4,320百万円
所在地	福岡市博多区	鑑定評価額	4,540百万円
		NOI利回り(注1)	5.3%

(注1) 鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

### 既存物件

- 商業施設
    - ・全体的に売上は回復基調、感染対策を行いながら集客イベントを実施
    - 施設毎の取り組み
      - ・キャナルシティ博多：将来に向けた進化プロジェクトの開始に向け始動
      - ・パークプレイス大分：ファミリー層集客力の強化及び施設活性化リニューアル実施
      - ・木の葉モール橋本：席数不足や環境改善を目的としたフードコートリニューアル実施
  - オフィスビル
    - ・期末稼働率：99.7%
    - ・テナント入替及び契約更改に伴う賃料増額を推進
- 月額賃料増加額(賃料改定及びテナント入替時) **+4.2百万円**
- その他
    - ・物流施設：稼働率100%
    - ・住居：住居の期末稼働率96.0%、入替による賃料増額も継続
    - ・ホテル：フルサービス型に比べて、リスクが限定的な宿泊特化型のみを保有

### 財務運営

有利子負債総額	コミットメントライン	固定比率	平均負債残存年数	LTV(注2)
83,900 百万円	13,000 百万円	93.4%	5.4年 J-REIT平均: 4.3年(注3)	41.7% J-REIT平均: 44.5%(注3)

(注2) LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。

(注3) 各投資法人開示資料を基に、2022年8月時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。

### サステナビリティ

- TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同(2022年9月)
- シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証
- 外部認証GRESB「リアルエステイト評価: 4スター」「開示評価: Aレベル」  
グリーンビル認証取得率77.8%

### 分配金の推移



成長フェーズへ

#### 【1口当たり分配金】

- 第36期実績 3,523円 (予想比+23円)
- 第37期予想 3,520円 (第35期決算時公表予想比+20円)
- 第38期予想 3,540円 (第37期予想比+20円)

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,523円

(単位:百万円)

項目	第32期 ~2020年8月31日	第33期 ~2021年2月28日	第34期 ~2021年8月31日	第35期(A) ~2022年2月28日	第36期(B) ~2022年8月31日	増減 (B-A)	第37期 ~2023年2月28日 (予想)	第38期 ~2023年8月31日 (予想)
営業収益	8,518	8,904	8,867	8,658	8,830	171	8,915	9,119
売却益	-	-	104	-	-	-	115	433
NOI	5,307	5,347	5,336	5,334	5,370	35	5,238	4,973
減価償却費	1,686	1,623	1,552	1,486	1,514	28	1,505	1,534
営業利益	2,966	3,061	3,204	3,185	3,181	▲3	3,177	3,199
経常利益	2,587	2,677	2,817	2,816	2,805	▲11	2,803	2,819
当期純利益	2,586	2,675	2,816	2,814	2,804	▲10	2,801	2,817
1口当たり分配金 <sup>(①)</sup>	3,250円	3,361円	3,539円	3,536円	3,523円			
1口当たり分配金予想 <sup>(②)</sup>	3,150円	3,300円	3,500円	3,500円	3,500円		3,520円	3,540円
実績と予想の差異 <sup>(①-②)</sup>	+100円	+61円	+39円	+36円	+23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)	199,004	199,559	199,804	198,745	201,223			
負債(期末時点)	97,478	97,944	98,049	96,991	99,480			
純資産(期末時点)	101,525	101,614	101,755	101,753	101,743			
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)	31物件	31物件	32物件	32物件	33物件			
テナント総数(期末時点)(注1)	1,016	1,011	1,010	1,016	1,021			
総賃貸可能面積(期末時点)	591,021.51㎡	608,557.70㎡	572,215.71㎡	572,288.25㎡	578,255.35㎡			
稼働率(期末時点)(注2)	99.7%	99.5%	99.5%	99.4%	99.4%			
FFO(Funds from Operation)(注3)	4,273	4,299	4,265	4,301	4,318			
1口当たりFFO	5,368円	5,401円	5,358円	5,403円	5,425円			

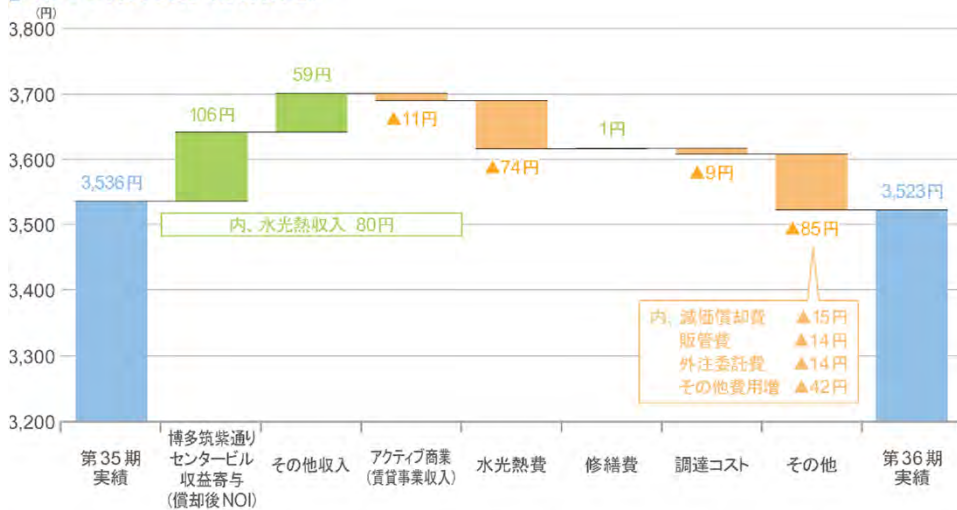
(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。  
 なお、バススルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。  
 (注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。  
 (注3)「FFO」は、当期純利益+減価償却費+減損損失-不動産等売却損益により算出しています。



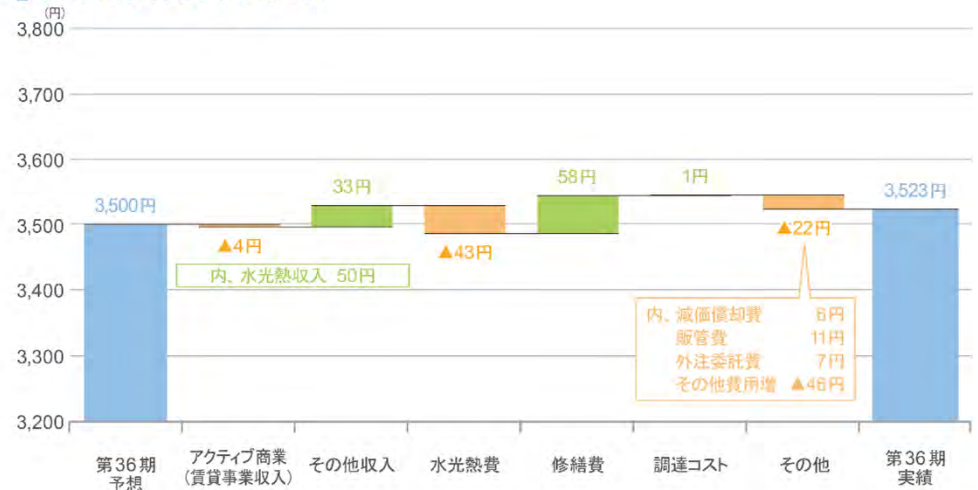
# 分配金の推移

第36期実績は3,523円、第37期予想は3,520円 第38期予想は3,540円に増額

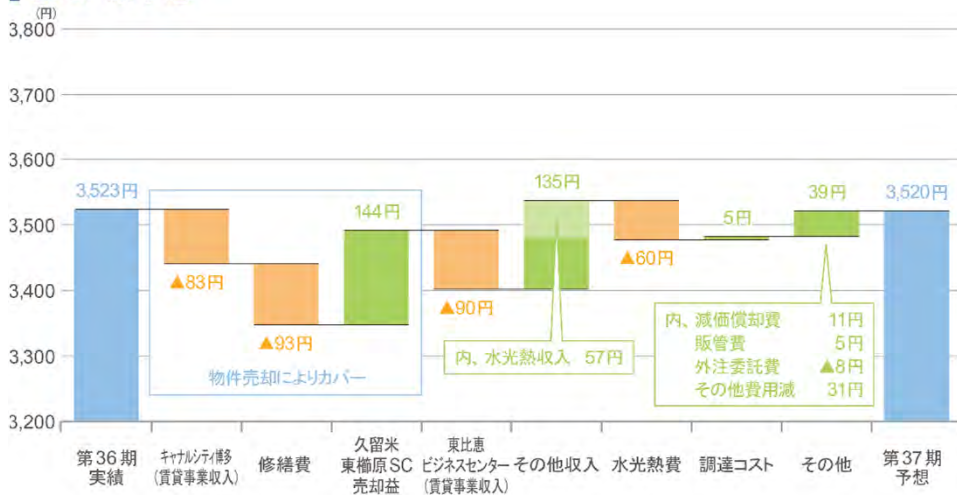
## 第36期実績（前期比）



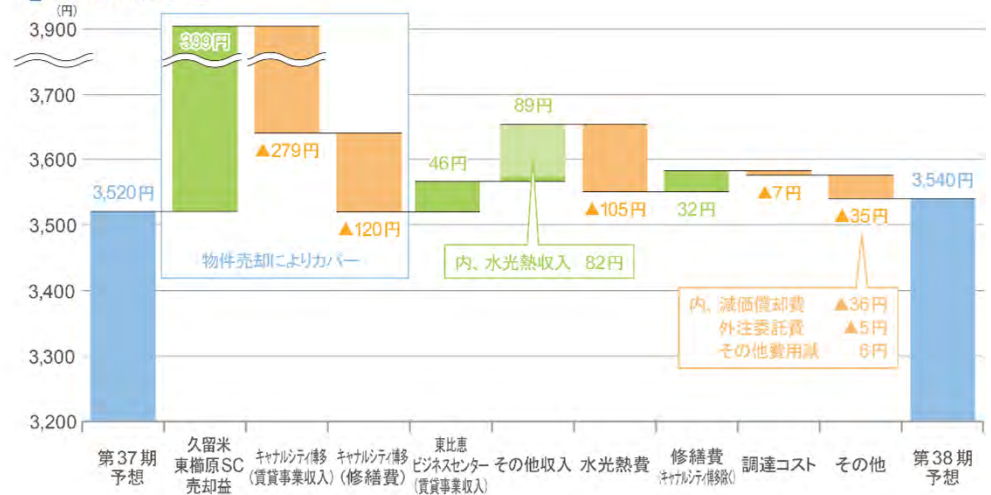
## 第36期実績（予想比）



## 第37期予想



## 第38期予想



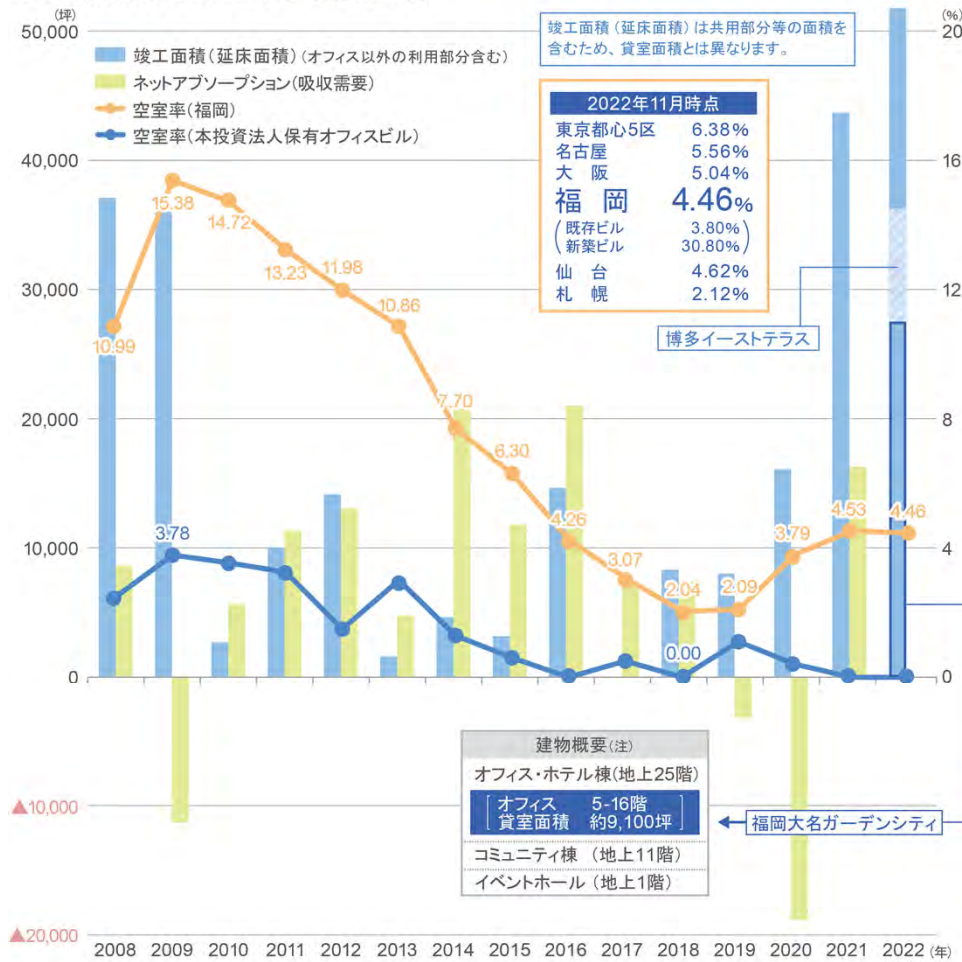
## 4. 福岡リート投資法人の近況

# 福岡のオフィスマーケット動向

マーケットの空室率は上昇したものの、大規模・大型ビルの稼働率は堅調

## 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向

◎主に供給の要因により空室率は上昇



※2008年から2021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。2022年の空室率は、11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。2022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:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。  
 (注)福岡市及び事業主体のプレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡ビジネス地区／平均空室率の推移

◎保有オフィスの空室率は低水準を維持



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

## 福岡市規模別オフィス空室率の推移

◎大規模・大型ビルの空室率は相対的に低い



出典:三幸エステートの「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、福岡リアルティにて作成しています。

# 東比恵ビジネスセンターのリーシング進捗状況

好調なリーシングと賃料増額により早期NOI改善を目指す

## 東比恵ビジネスセンターの概要

取得価格	5,900百万円
建築時期	2009年2月
総賃貸可能面積	13,614.59㎡ (4,118坪)



## リーシング進捗

退去面積: 1,447坪  
退去日: 2022年9月30日

	第36期	第37期(予想) (第35期決算発表時公表)	第37期(予想) (今回公表)	第38期(予想) (今回公表)
期末物件稼働率(全体)	100.0%	82.4%	87.5%	87.5%
期末埋め戻し率	-	50.0%	62.3%	62.3%
埋め戻し面積(想定)	-	723坪	902坪	-
不動産賃貸事業 収益合計	357百万円	253百万円	285百万円	322百万円

## 【成約状況】

新規テナント	面積	賃料	ダウンタイム期間 +フリーレント期間
A社	429坪	市場賃料単価 15,000円~ 16,000円 (注1)	3ヶ月~ 4ヶ月
B社	115坪		
C社	231坪		
D社	42坪		
E社	84坪		
合計	902坪		

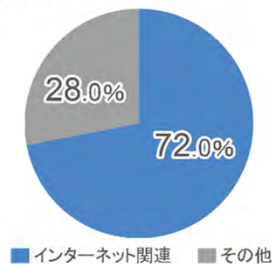
## 【リーシング候補先】

候補先	面積
F社	190坪
G社	130坪
H社	80坪
I社	80坪
合計	約500坪

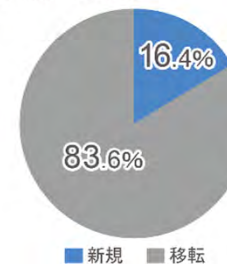
(注1)市場賃料単価は、シービーアールイーが2022年8月現在で査定したレンジで示される1坪当たりの想定新規成約単価(共益費込)を記載しています。

## 新規テナント(リーシング候補先含む)概要

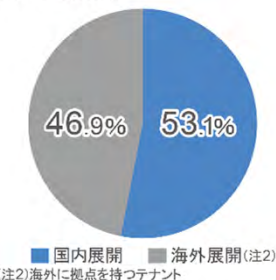
### 【業種】



### 【新規/移転】

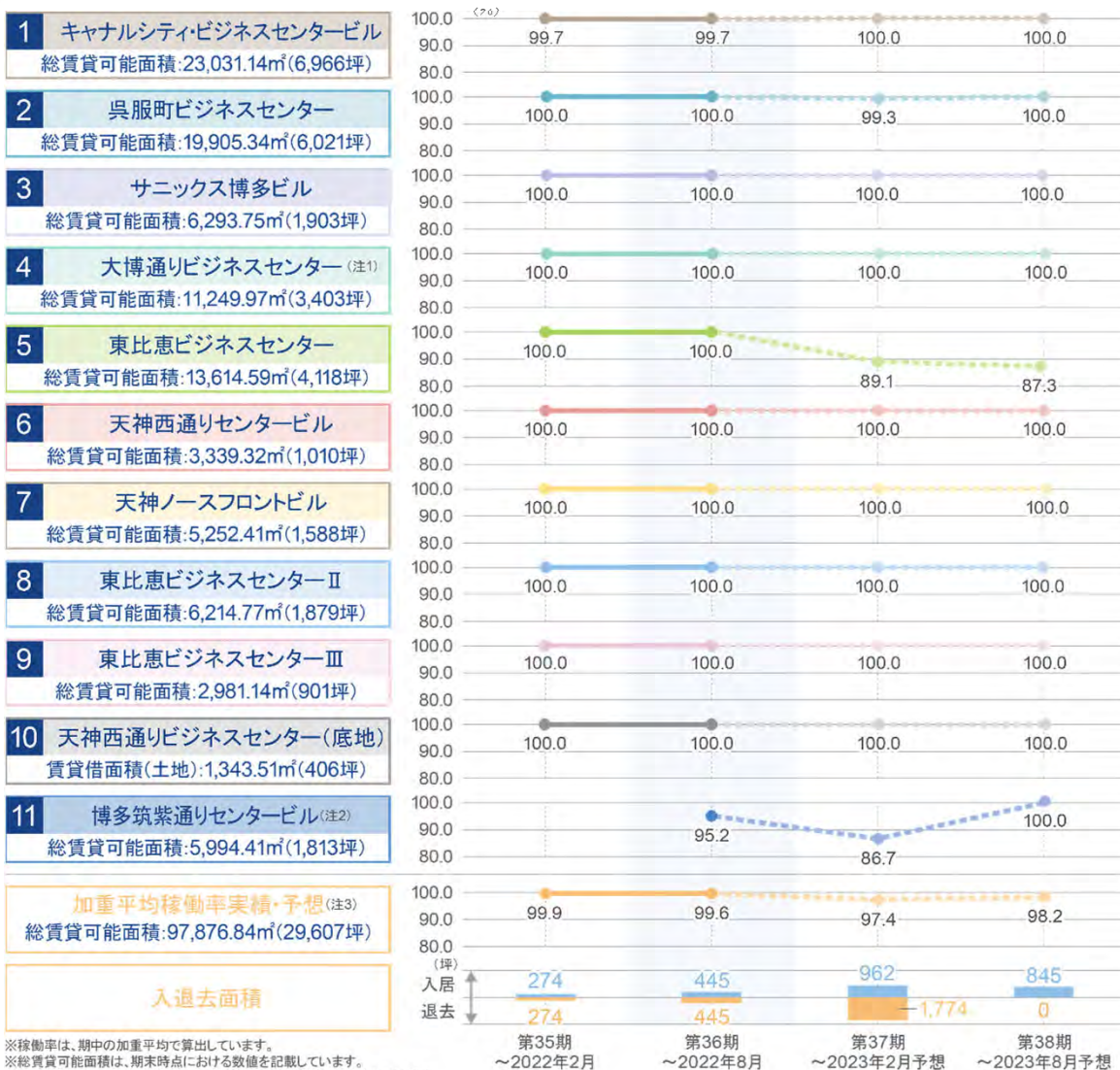


### 【事業展開】



# オフィスビル稼働率実績・予想

一部退去が発生するが、賃料ギャップ縮小と早期リーシング完了を目指す



※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。  
 (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)博多筑紫通りセンタービルは、2022年3月1日に取得したため、稼働率は第36期から記載しています。  
 (注3)加重平均稼働率実績・予想は、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

## オフィスビルの概況

〈加重平均稼働率(実績): 第36期:99.6%〉  
 ◎2022年3月に博多筑紫通りセンタービルを取得  
 ◎前期に引き続き高稼働率を維持

〈加重平均稼働率(予想): 第37期:97.4% 第38期:98.2%〉  
 ◎契約更新時の賃料改定とテナント入替による賃料増額を継続  
 ◎第37期の入居はほぼ内定済  
 ◎東比恵ビジネスセンターと博多筑紫通りセンタービルの早期リーシング完了を目指す

## 保有物件の主要指標 (注4)

取得価格合計	68,040 百万円
投資比率	33.0%
平均築年数 (注5)	19年7ヶ月
テナント数 (注6)	190
第36期営業収益合計	2,924 百万円
賃料ポジティブギャップ (注5)	+17.7% (注7)

(注4) 期末時点における数値を記載しています。  
 (注5) 平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。  
 (注6) 大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたテナント数を記載しています。  
 (注7) 賃料ポジティブギャップは、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、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。なお、市場賃料はシーバーアルイーが2022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8)

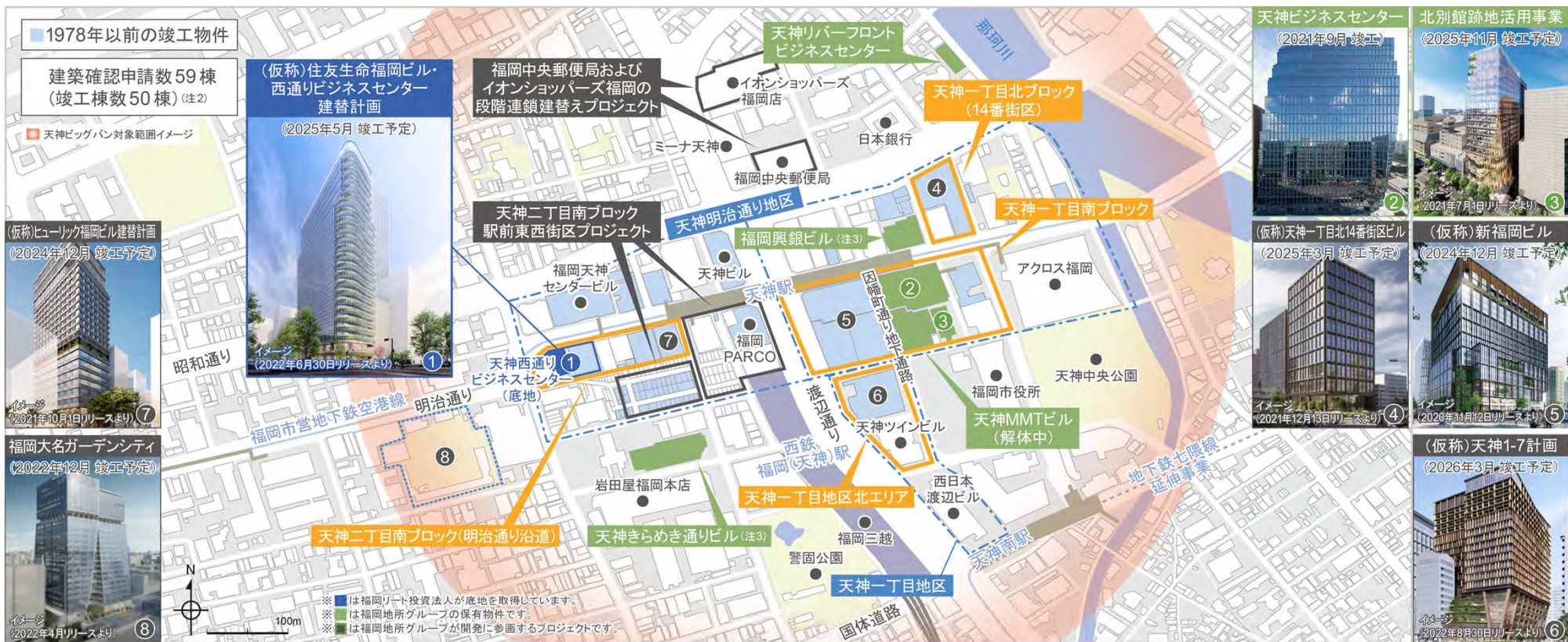
◎新規物件取得により、全体の賃料単価指数は下落したが、既存物件の賃料単価は着実に上昇



(注8) 賃料単価指数は、第24期(2016年8月)期末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。また、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

# 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 (注1)



(注1) 複数街区にまたがる、段階的及び連鎖的な建替計画の期限については個別に判断されます(2022年末までに計画の概要を市に提出したものに限り)。(注2) 天神ビッグバン開始後の2015年2月~2022年5月末、竣工棟数は2022年5月末時点(福岡市発表)。(注3) 福岡地所グループと他社との共有物件です。  
 出典: 福岡市及び福岡地所のプレスリリース、福岡市の天神ビッグバン紹介サイト(https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kaihatsu/shisei/20150226.html)の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和(国家戦略特区)

①航空法高さ制限の特例承認

- 福岡市役所付近 約67m(15階)
- 天神明治通り地区(渡辺通り中心より西側) 約115m(26階)
- 天神明治通り地区(渡辺通り中心より東側) 約76m(17階)~約100m(22階)
- 天神一丁目地区 約80m(18階)~約96m(21階)

②容積率緩和制度(福岡市独自)

- 天神一丁目南ブロック 800%→1,400%(最大)
- 天神二丁目南ブロック(明治通り沿道) 700%→1,300%(最大)
- 天神一丁目北ブロック(14番街区) 600%→1,250%(最大)
- 天神一丁目地区北エリア 800%→1,400%(最大)

◎感染症対応シティへの取り組み

- 都心部エリア 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

# 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)



西日本シティ銀行新本店ビル建設予定地  
(2025年2月竣工予定)

福岡東総合庁舎敷地有効活用事業  
(2024年3月竣工予定)

博多イーステラス  
(2022年8月竣工)

博多駅前ビジネスセンター(注2)

博多深見パークビルディング  
(2021年2月竣工)

西日本シティ銀行本店別館、事務本部ビル  
(2025年解体工事着手 2028年9月竣工予定)

1 (2022年9月16日撮影)(2019年12月19日リリースより)

2 (2021年11月26日リリースより)

3 (2022年8月5日リリースより)

4 (2021年2月3日リリースより)

5 (2019年12月19日リリースより)

(注1) 博多コネクティッド開始後の2019年1月～2022年5月末、竣工棟数は2022年5月末時点(福岡市発表)。(注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。

## 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  
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)

◎新たなプロジェクト(2022年2月28日決定)  
「博多駅前三丁目地区地区計画」

- 回遊・広場空間を確保しにぎわい創出
- 緑化による憩いの場創出
- 市独自の容積率の緩和
- 北ゾーン800%→1,350%(最大)
- 南ゾーン600%→1,000%(最大)

# 商業施設の状況

## 商業施設の売上は回復基調

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2021年9月～2022年8月  
売上(年間計(注1))

**173億円**  
 昨年比 +5.8%  
 (一昨年比 ▲13.3%)

エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。継続する新型コロナウイルス感染症の対策を行いながら集客イベント等を実施し、売上は回復基調。

- パークプレイス大分



2021年9月～2022年8月  
売上(年間計(注2))

**245億円**  
 昨年比 +1.6%  
 (一昨年比 +8.8%)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。2022年春にファミリー層集客力の強化及び施設活性化を目的としたリニューアル完了。

- 木の葉モール橋本



2021年9月～2022年8月  
売上(年間計)

**145億円**  
 昨年比 +5.5%  
 (一昨年比 +6.6%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。2022年春に実施した席数不足や環境改善を目的としたフードコート客席リニューアルにより、ファミリー層を中心に利便性が向上。

- サンリブシティ小倉



2021年9月～2022年8月  
売上(年間計(注3))

**—**  
 昨年比 +16.4%  
 (一昨年比 +9.9%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。2021年6月～9月にテナント入替及び共用部リニューアル完了。

(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。キャナルシティ博多・Bの一部である「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。  
 (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。2021年3月よりこれまで売上開示を受けていなかった6店舗について、テナントから売上開示がなされるようになったため加算して表示しています。(注3) 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。

## 売上昨年同期比

物件名称	2021年												2022年						
	3月	4月	5/12～6/20	6/21～7/11	7月	8/2～8/19	8/20～9/30	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
	第34期 2021年8月期						第35期 2022年2月期						第36期 2022年8月期						
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B(注1)	+41.0%						▲4.0%						+16.8%						
パークプレイス大分(注2)	+15.1%						+1.3%						+2.0%						
木の葉モール橋本	+13.4%						+2.8%						+8.3%						
サンリブシティ小倉	+0.3%						+14.7%						+18.2%						
その他商業施設(注4)	+2.7%						+0.5%						+2.4%						

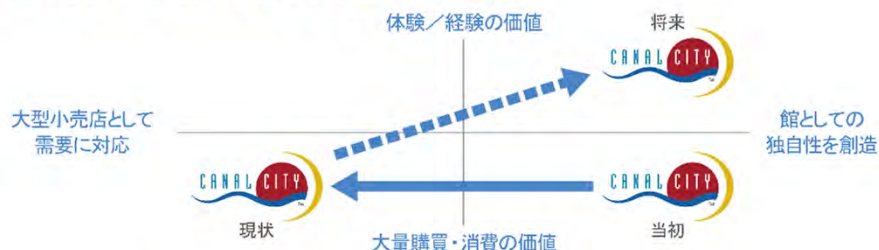
(注4) スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、花畑SC、久留米東橋原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)をその他商業施設として記載しています。



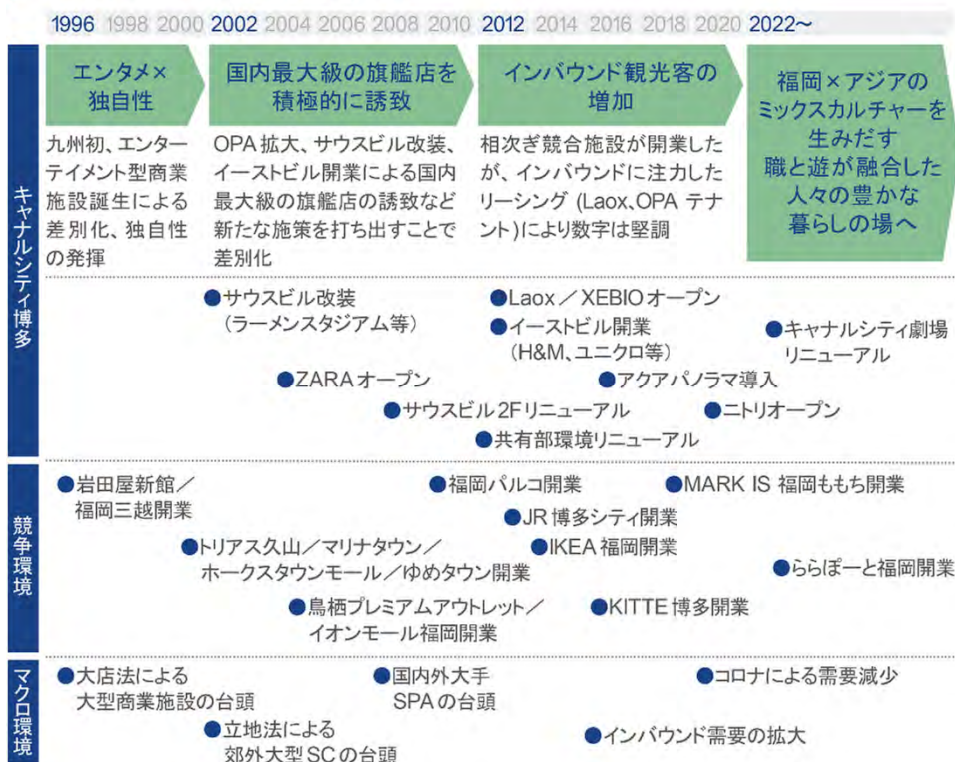
# キャナルシティ博多のフューチャービジョン①

## ポジショニングの差別化を図る

### キャナルシティ博多のポジショニング変遷



### キャナルシティ博多のこれまで



### キャナルシティ博多のこれから

#### 1st Step

将来に向けたプロジェクトがスタート

将来に向けた進化プロジェクトがスタートします。その第一弾となる 2023 年期のリニューアルでは、これからはじまる大変革の展開を期待させる、そんなワクワクに満ちた進化の姿を具現化します。

#### 2nd Step

施設周辺も巻き込みながら変化し、面的に拡大する

福岡市が推進するリバーフロントネクストの象徴として春吉橋賑わい空間が供用開始され、天神からの回遊が増すことが期待されます。この人の流れ・賑わいを引き付け、受け止められるように、施設のリニューアルを進めます。また、中長期の導入目標であるデジタル、サステナブルといった時代のキーワードに呼応した業態、テナントの実現を目指します。

#### 3rd Step

進化の継続

フューチャービジョンに描くゴールイメージに対する進化を継続します。その象徴となるような生活者のウェルビーイングを高める衣食住の提案機能が強化されます。同時期に清流公園の改修が完了、公園施設が開業することで施設の賑わいがますますエリアに染み出していきます。

#### 4th Step

完成へのカウントダウン

これまでの商業を中心としたリニューアルに加えて、オフィスや環境も新たな価値を提供するべく進化することで、施設全体が次世代型へと変貌します。また、完成へのカウントダウンを華々しくプロモーションします。

#### Final Step

CANAL Re-BORN FINISH

2023年から開始したプロジェクトが完成します。清流公園～キャナルシティ本館～イーストビルの強力な回遊軸が誕生し、天神から博多まで福岡都心部の回遊性は高まり、福博のまちの面的拡大、賑わいの増幅が期待されます。

# キャナルシティ博多のフューチャービジョン②

福岡×アジアのミックスカルチャーを生み出す、職と遊が融合した人々の豊かな暮らしの場へ

## 価値提供



多種多様な人々をつなぎコミュニティを醸成  
人々がゆるくつながり合える職と遊の融合した空間をつくり、多様な人々が集まる地域のコミュニティを醸成します

福岡とアジアの個性の融合と共創の機会を創出  
アジアの文化を積極的に取り入れ、福岡の個性と混じり合った独特な文化を形成し、さらなる共創の機会を創出します



人々の新しい興味や創造的活動を生み出す  
様々な文化活動に触れる機会を作ることで、新しいことに興味を持つ人々や、自ら活動に取り組む人々を生み出します

独自文化の生まれる活動基盤や仕組みを構築する  
挑戦したい人々のための活動拠点・実験場の提供や、キャナルシティ博多ならではの取り組みを通じて新たな文化を創出します



活動を活性化する刺激と環境を整える  
気づき、発見の機会、共創プログラム等の学びの場を作り、継続のモチベーションや成長のためのサポートをします

積極的な発信を支え独自文化の広がりを促す  
キャナルシティ博多の持つアセットの活用や地域コミュニティとの連携により活動の発表/発信を行い文化を広めていきます

## キャナルシティ博多で実現したいこと

### 創造／発信していく独自のカルチャー



◎活動拠点や作品の発表の機会をつくり、アジアからもアーティストやクリエイター、感度の高い人々が集まる拠点に



◎厳選された飲食店を積極的に誘致し、福岡とアジア各国の食が融合した新しい食文化の発信地に



◎スポーツカルチャーの視野拡大のため、体験を通じて新しい発見や好きなことに挑戦できるコミュニティの中心に



# 資産の譲渡(久留米東櫛原SC)

## 分配金水準の安定を図る

### 譲渡予定資産の概要

所在地	福岡県久留米市東櫛原町370番3号
契約日	2022年10月26日(予定)
譲渡先	非開示(注)
譲渡予定日	①2023年2月28日(準共有持分15%) ②2023年8月31日(準共有持分55%) ③2023年11月30日(準共有持分30%)
鑑定評価額	2,740百万円(2022年8月31日時点)
帳簿価額	1,966百万円(2022年8月31日時点)
譲渡予定価格	2,740百万円 ①411百万円 ②1,507百万円 ③822百万円
取得日	2008年2月1日
取得価格	2,500百万円
敷地面積	7,182.44㎡
総賃貸可能面積	6,467.80㎡

(注) 譲渡先より開示の承諾を得られていないため非開示としています。



### 譲渡理由

#### ① 含み益の実現(総額773百万円)と分配金水準の安定

- ・帳簿価額を大きく上回る含み益を実現。
- ・3期に分けて段階的に譲渡を行うことで、保有物件の大規模工事に伴うダウンタイムの吸収と安定した分配金を両立。

#### ② 商業施設の投資比率引き下げ

- ・運用ガイドライン(2019年3月変更)に基づき、商業施設の投資比率を足許50%未満に引き下げることを目標にリスクを分散させる。
- ・商業施設以外の投資タイプ取得の検討余地を拡げる機会を創出できる。

#### ③ 譲渡資金の活用

- ・内部成長のための設備投資等に活用。

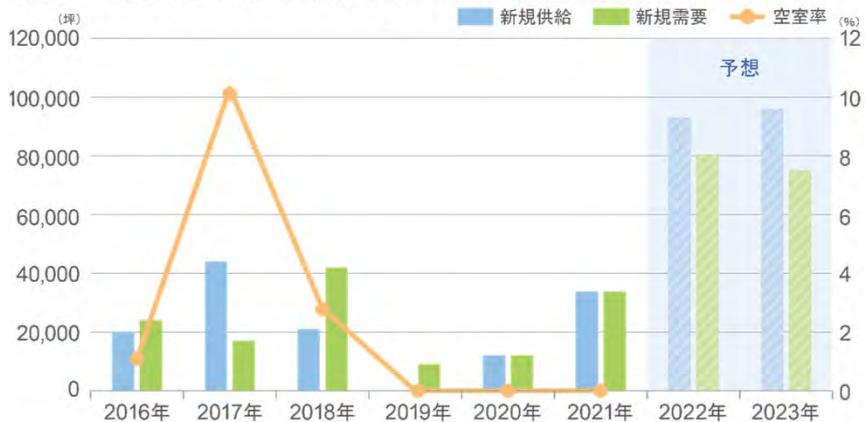
中長期的に安定した収益を投資主に提供し、  
投資主最善の利益を目指す

# その他アセットの状況(物流施設)

堅調な需要により賃料上昇が持続

## 物流施設の需給バランスと空室率

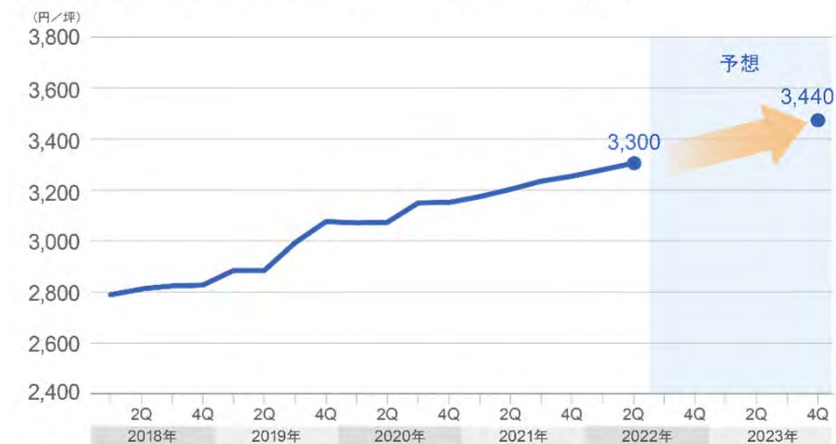
◎2022年、2023年は大型供給があるものの需要は堅調



※福岡県及び佐賀県における延床面積5,000㎡以上の中大型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のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 賃料単価推移

◎福岡市周辺はニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向

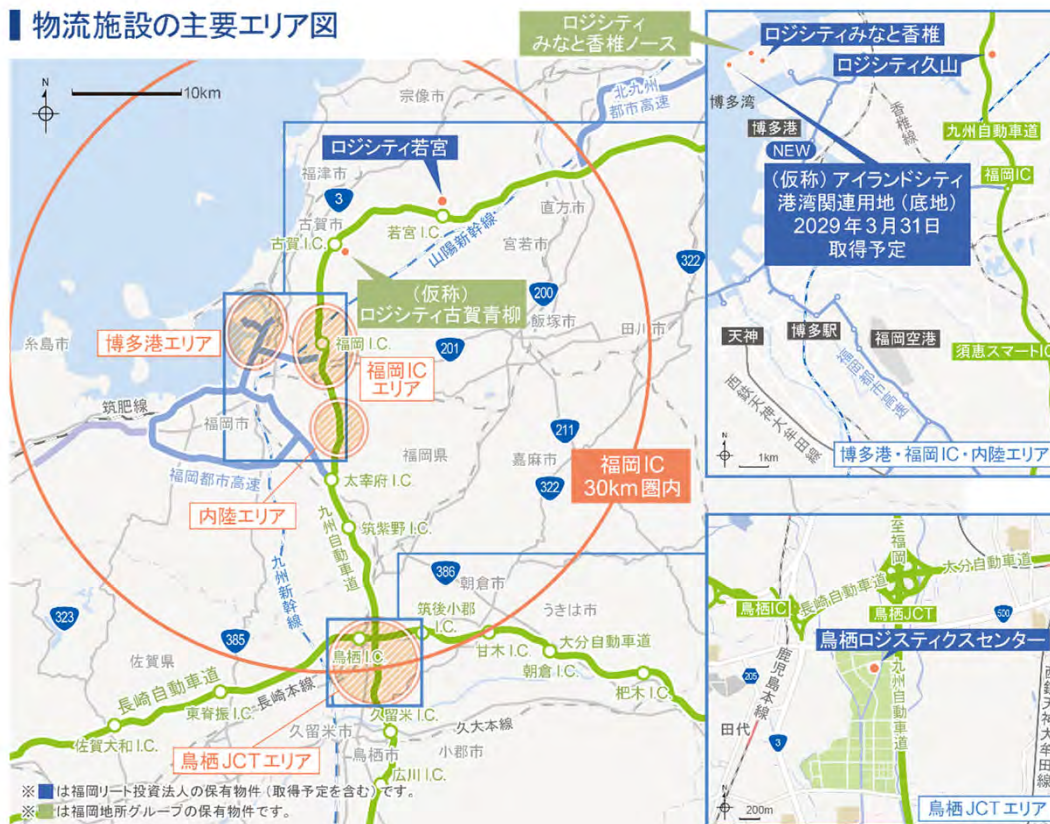


※福岡県及び佐賀県における延床面積5,000㎡以上の中大型賃貸型物流施設が対象となります。  
出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 物流施設の概要

物件	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
取得価格	1,250百万円	8,150百万円	5,050百万円	1,700百万円
総賃貸可能面積	4,173.29㎡	43,233.72㎡	24,505.65㎡	17,556.32㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## 物流施設の主要エリア図



# その他アセットの状況(住居・ホテル)

## 住居は堅調、ホテルの保有は宿泊特化型のみ

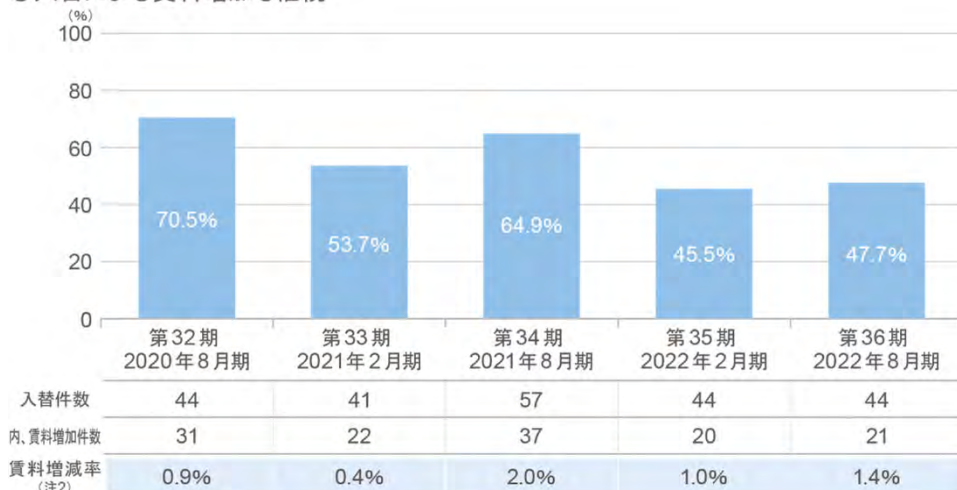
### 住居の概況

◎高い稼働率を継続

稼働率	第32期 (2020年8月期)	第33期 (2021年2月期)	第34期 (2021年8月期)	第35期 (2022年2月期)	第36期 (2022年8月期)
アメックス赤坂門タワー	89.8%	96.2%	96.7%	96.9%	96.3%
シティハウスけやき通り	97.2%	97.6%	94.5%	98.6%	97.2%
Aqualia 千早	96.9%	98.6%	98.0%	99.3%	98.3%
ディー・ウイングタワー(注1)	97.9%	95.3%	94.3%	93.4%	95.7%
グランフォーレ薬院南	98.0%	96.9%	97.7%	98.0%	97.2%
5物件平均	95.9%	96.7%	96.1%	96.7%	96.8%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。  
(注1) 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。

### ◎入替による賃料増加も継続



(注2) 入替時の従前契約の賃料に対する賃料増減率を算出しています。

### ホテルの概要

	福岡ワシントンホテル (チャンネルシティ博多)	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇
ホテル (宿泊特化型)			
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	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

### ◎ティサージホテル那覇

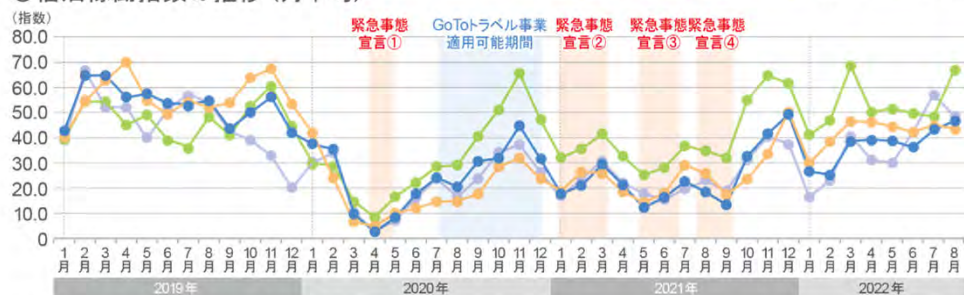
	第35期 (2022年2月期)	第36期 (2022年8月期)
客室稼働率	76.2%	81.1%
ADR(注3)	3,773円	4,533円
RevPAR(注4)	2,873円	3,678円

※福岡ワシントンホテルについてはオペレーターより開示することの了承が得られていないため、非公開としています。

(注3)「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。

(注4)「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。

### ◎宿泊稼働指数の推移(月平均)



※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。  
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、福岡リアルティにて作成しています。

# インバウンドの状況

福岡空港国際線(旅客)の動向は、コロナ以前の水準に近づく

## 福岡における海外LCC等国際線の運航状況(12月)

◎アジア便を中心に運航

	航路	航空会社	内容	
アジア	韓国	福岡～ソウル	アジアナ航空	2便/日
			エアプサン	1便/日
			大韓航空	2便/日
			エアソウル	2便/日
			チェジュ航空	4便/日
			ジンエアー	3便/日
			ティーウェイ航空	2～3便/日
	福岡～釜山	エアプサン	4便/日	
		チェジュ航空	3便/日	
		ジンエアー	2便/日	
	福岡～大邱	ティーウェイ航空	1便/日 運航再開	
	台湾	福岡～台北	エバー航空	1便/日
			チャイナエアライン	1便/日
			スターラックス航空	1便/日
タイガーエア台湾			週5便	
福岡～高雄	タイガーエア台湾	週2便 運航再開		
香港	福岡～香港	香港エクスプレス航空	週11便	
		キャセイパシフィック	週3便 運航再開	
フィリピン	福岡～マニラ	フィリピン航空	1便/日	
		セブパシフィック航空	週4便	
タイ	福岡～バンコク	タイ・エアアジア	1便/日	
		タイ・ベトジェットエア	1便/日	
		タイ国際航空	1便/日	

2022年12月7日現在

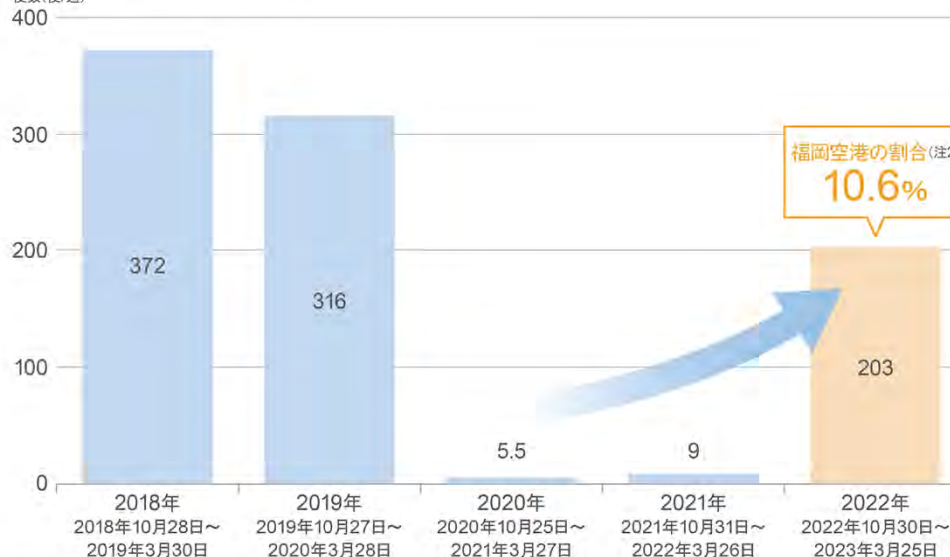
	航路	航空会社	内容	
アジア	ベトナム	福岡～ハノイ	ベトナム航空	週4便
			ベトジェットエア	週3便
	福岡～ホーチミン	ベトナム航空	週3便	
シンガポール	福岡～シンガポール	シンガポール航空	週3便	
アメリカ	福岡～グアム	ユナイテッド航空	週2便	

出典：各空港・航空会社ウェブサイト等より九州経済調査協会が作成したデータを基に、福岡リアルティが作成しています

## 福岡空港国際線(旅客便)動向(冬期ダイヤ) (注1)

◎2018年比54.6%まで回復

便数(便/週)



(注1) 該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した件数を記載しています。

(注2) 日本国内にある国際線(旅客)空港別合計のうち福岡の割合を記載しています。

出典：国土交通省「国際線の定期便の概要」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

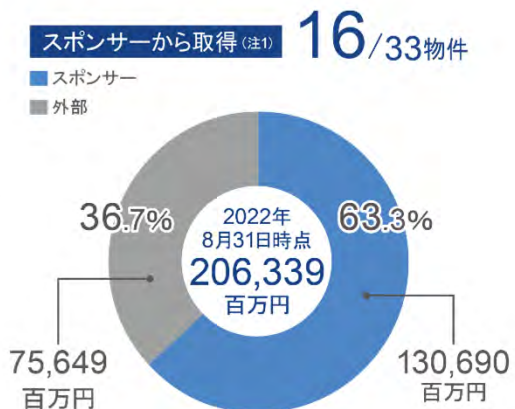
# 外部成長の取り組み

総合型リートとしてポートフォリオによるリスク分散を図り、資産規模2,500億円を目指す

## ■ スポンサーパイプライン

- 天神エリア及び博多エリアにおける再開発プロジェクトが複数進行中
- 2020年9月に物流施設を開発完了。現在、物流施設の開発を複数計画中
- 福岡地所のセムポート出資割合は9.18%(2022年8月末現在)

(注1) 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。



## ■ 地域密着型のソーシング戦略

- 福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部から取得
- 顧客のニーズを早期にキャッチアップすることで、多岐にわたるCRE戦略の提案 (ex. リースバック、拠点集約、底地のみのおフバランス 等)
- 地元経済界をリードする有力企業が資産運用会社のスポンサーとして情報連携等のバックアップ
- 取得後も地域に密着し、きめ細やかな安定した運営が可能



## 主要な収益物件



## 主要な開発物件

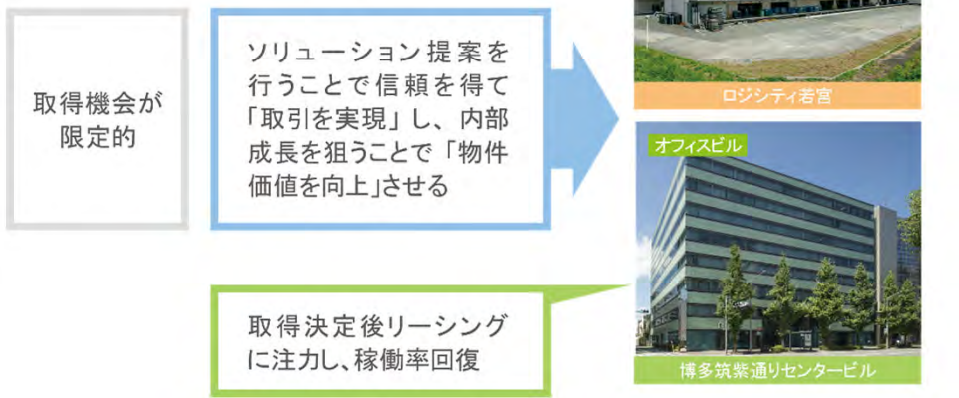


※スポンサーパイプラインについての詳細はP63を参照下さい。  
 (注2) 福岡地所の保有物件であり、現時点では福岡リート投資法人が取得する予定はありません。  
 (注3) 福岡地所及び共同事業者による開発物件であり、現時点では福岡リート投資法人が取得する予定はありません。

## 公開入札

## ソリューション提案

## 内部成長



# 資産の取得について(2029年3月)

## スポンサーである福岡地所株式会社との共同取得案件

### 取得予定資産の概要

取得先	福岡市
物件名称	(仮称) アイランドシティ港湾関連用地(底地)
取得予定日	2029年3月31日
取得予定価格	8,082百万円
鑑定評価額	8,210百万円(価格時点: 2022年5月20日)
所在地(地番)	福岡市東区みなと香椎三丁目32-1の一部
面積(土地)	約39,142㎡(分譲予定地全体: 約41,181㎡)
取得CAP	3.4%
土地賃貸借先	福岡地所株式会社(予定)

### 本物件の取得決定に際して、評価した点

- 博多港、福岡空港、福岡IC、2021年3月に新設された福岡都市高速6号線(アイランドシティ線)の出入口に近接している等、アクセス性が良い点
- 博多港エリアでの1万坪以上の大規模な物流施設(底地)は希少性が高い点
- 物流専用のエリアとして24時間操業が可能と考えられる点

### 分譲予定地の外観等



(注) 詳細については、2022年6月14日付プレスリリース「資産の取得及び賃借(協定書締結)」に関するお知らせ(国内不動産)をご参照ください。

### 分譲予定の所在地

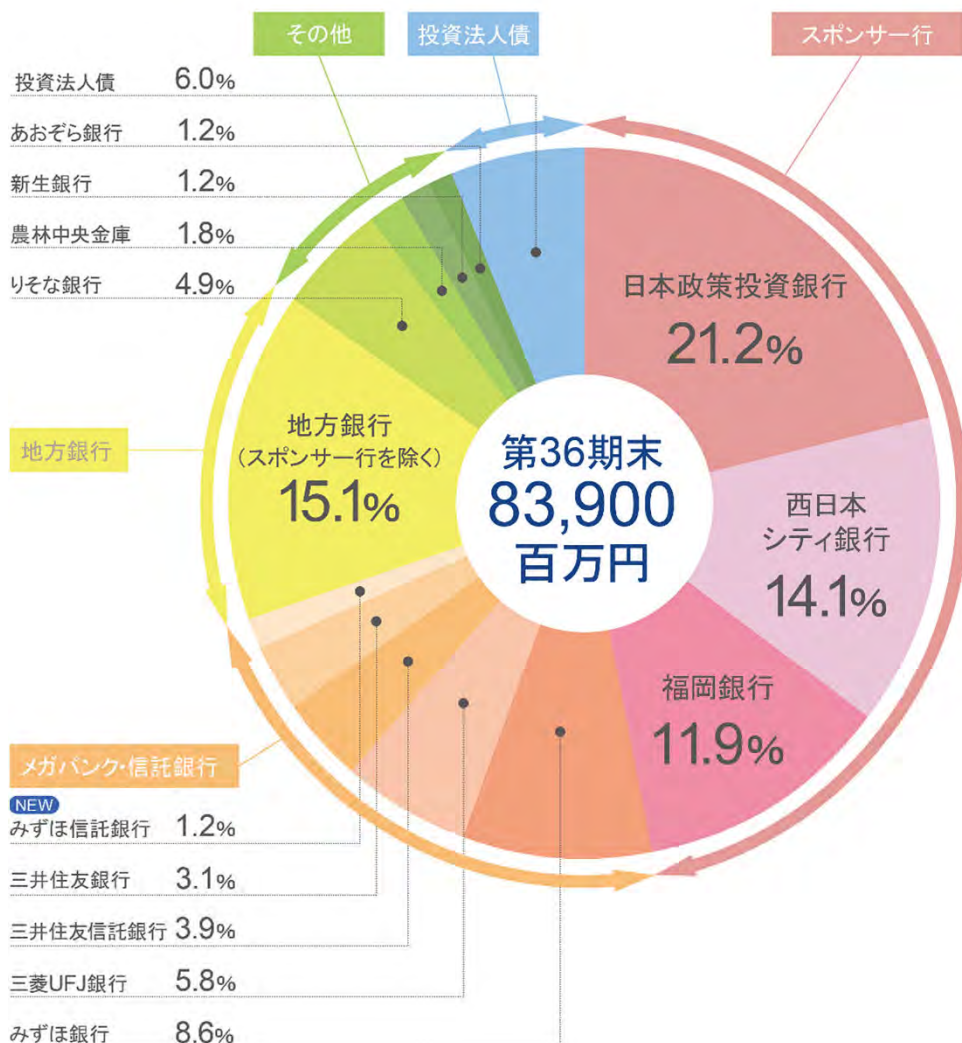




# 借入金金融機関

## スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

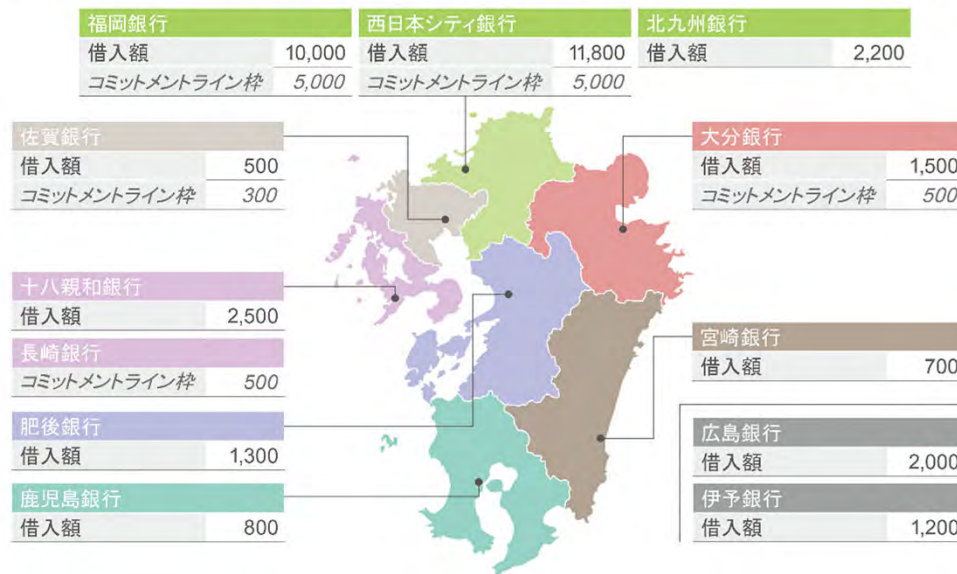
### 借入金金融機関の分布状況



### 九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



### サステナブルファイナンス

種別	借入先	金額 (百万円)	金利	調達日	期間	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	0.52100% (注1)	2019年 7月31日	10年	グリーンローン評価 Green 1(注2)
長期借入金 (寄付型ローン)	十八親和銀行	1,000	0.59000%	2021年 3月31日	10年	金利の一部を長崎大学の新型 コロナウイルスワクチン開発研 究等の資金として寄付
NEW 長期借入金 (グリーンローン)	三井住友銀行	1,600	0.72625%	2022年 6月30日	7年	グリーンローン評価 Green 1(注2)
NEW 長期借入金 (サステナビリティ・リンク・ローン)	日本政策投資銀行 西日本シティ銀行 福岡銀行	4,900	0.91875% (注3)	2022年 8月31日	10年	サステナビリティ・リンク・ローン に係る第三者意見(注4)

(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)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。

(注3)CO2削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から返済日までの間に適用されます。

(注4)日本格付研究所(JCR)から第三者意見を取得しています。

# 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	KPI・目標
環境	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (2030年までに) CO2排出量 35%削減(2019年比、原単位)</li> <li>● ゴミリサイクル率 75%</li> </ul>
	建築性能・環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上</li> </ul>
社会	魅力ある職場の実現（資産運用会社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 従業員1人あたり研修（回数）</li> <li>● オフィス環境の改善（件数）</li> </ul>
	魅力ある職場の実現（テナント）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テナント満足度調査定期実施（全物件）</li> </ul>
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域経済団体等への加入・活動参加</li> <li>● 地域交流イベントの主催（回数）</li> </ul>
	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> <li>● エリアマネジメント組織への加入・活動参加</li> <li>● 地域貢献活動への継続参加（回数）</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>● 投資家との対話（回数）</li> <li>● 従業員サステナビリティ研修（回数）</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>● コンプライアンス研修（回数）</li> </ul>

### 環境

- TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同（2022年9月）**NEW**



- LED化推進（外部壁面照明）**NEW**  
オフィスの外部壁面の照明をLED化し、エネルギー消費量を削減（呉服町ビジネスセンター）

### 社会

- 福岡市 Well-being & SDGs 登録制度（マスター）への登録（2022年7月）**NEW**



### 社会

- 地元高等学校との環境啓発活動 **NEW**  
Blue Earth Project「エコ給水キャンペーン」の実施（キャナルシティ博多）  
館内の飲食店舗が参加し、マイボトルを持参したお客様に無料で飲料水を提供する環境啓発活動



# シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証

## 「気候変動・レジリエンスポリシー」制定(2022年8月)

### 気候変動シナリオ分析

現状の気候変動対策の有効性を検証、及び将来の戦略策定に活かすことを目的に分析を実施。また、リスクと機会の特定と財務的な影響を下表の通り検証。

		リスクと機会の要因		財務的な影響			4°Cシナリオ			1.5°Cシナリオ				
							短期	中期	長期	短期	中期	長期		
移行 リスク	政策と法	炭素税等の導入によるCO2排出に対する課税		保有物件のCO2排出量に対する税負担の増加			小	小	小	小	中	中		
		既存不動産における省エネ基準の強化、炭素排出関連規制等の導入		対応のための改修費用の負担増 環境認証取得費用の増加			小	小	小	小	中	大		
		省エネ法の排出量報告義務が厳格化		報告対応のための外部業者への支払等負担の増加			小	小	小	小	小	小		
	市場	技術		再エネ・省エネ技術の進化・普及		保有物件の設備の技術的陳腐化を防止する新技術導入の費用が増加			小	小	小	小	中	大
		環境性能に関する社会的価値観の変化		環境性能の悪い物件に対する資金調達コストの増加			小	小	小	小	小	小		
		保有物件の環境対応遅れによる資産価値の低下		環境対応遅れによる機関投資家の投資意欲が相対的に低下			小	小	小	小	小	小		
		移行リスクの重要性増大		移行リスクが高いと評価されることにより資金調達コストが増加			小	小	小	小	小	小		
		環境性能に対する価値の向上		DBJグリーンビル認証等、環境認証未取得による物件価値低下と平均賃料の下落			小	小	小	小	中	大		
テナントの環境性能に対するニーズ		保有物件の環境性能が相対的に下がり、座礁資産化することによる収益の減少			小	小	小	小	中	大				
物理的 リスク	急性	台風・集中豪雨による保有物件に対する被害		修繕費・保険料の増加:浸水による営業機会の損失、浸水リスクの高い保有物件の資産価値減少、対策費用増加			小	小	中	小	小	小		
	慢性	海面上昇による低海拔にある保有物件の浸水		浸水対策費用の増加			小	小	中	小	小	小		
		気温上昇による空調需要が増加		空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加			小	小	中	小	小	小		
機会	エネルギー源	敷地内再エネの導入		外部調達する光熱費の削減			小	小	小	小	小	小		
	製品・サービス	低排出な設備・サービスの提供によるテナント・入居者・利用者への訴求		テナント・入居者誘致による収入増			小	小	小	小	中	大		
	市場	テナント・入居者の嗜好の変化に合わせた賃貸物件を継続的に提供 新規顧客層の開拓		賃料引き上げ、獲得・確保改善により収入増加			小	小	小	小	中	大		
		新規投資家層の開拓		グリーンボンドの活用:環境問題を重視する投資家への対応・訴求による資金調達量の増加、調達コストの低下			小	小	小	小	小	小		

# 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のウェブサイトでは決算やIR活動情報等様々な情報を公開しています。  
便利なメール配信サービスもございます。ぜひ一度ご覧ください。



福岡リート投資法人ウェブサイト

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

**銘柄コード: 8968**



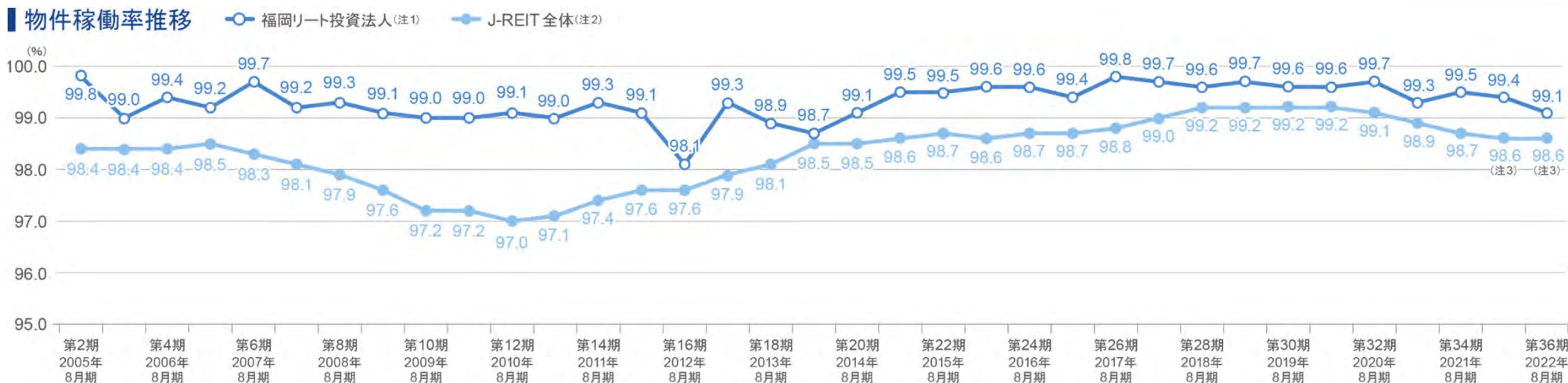
スマートフォン用QRコード  
バーコード読み込みアプリから  
アクセスが可能です。



## 4. 参考資料

# 物件稼働率推移

## J-REIT平均を上回る稼働率を維持



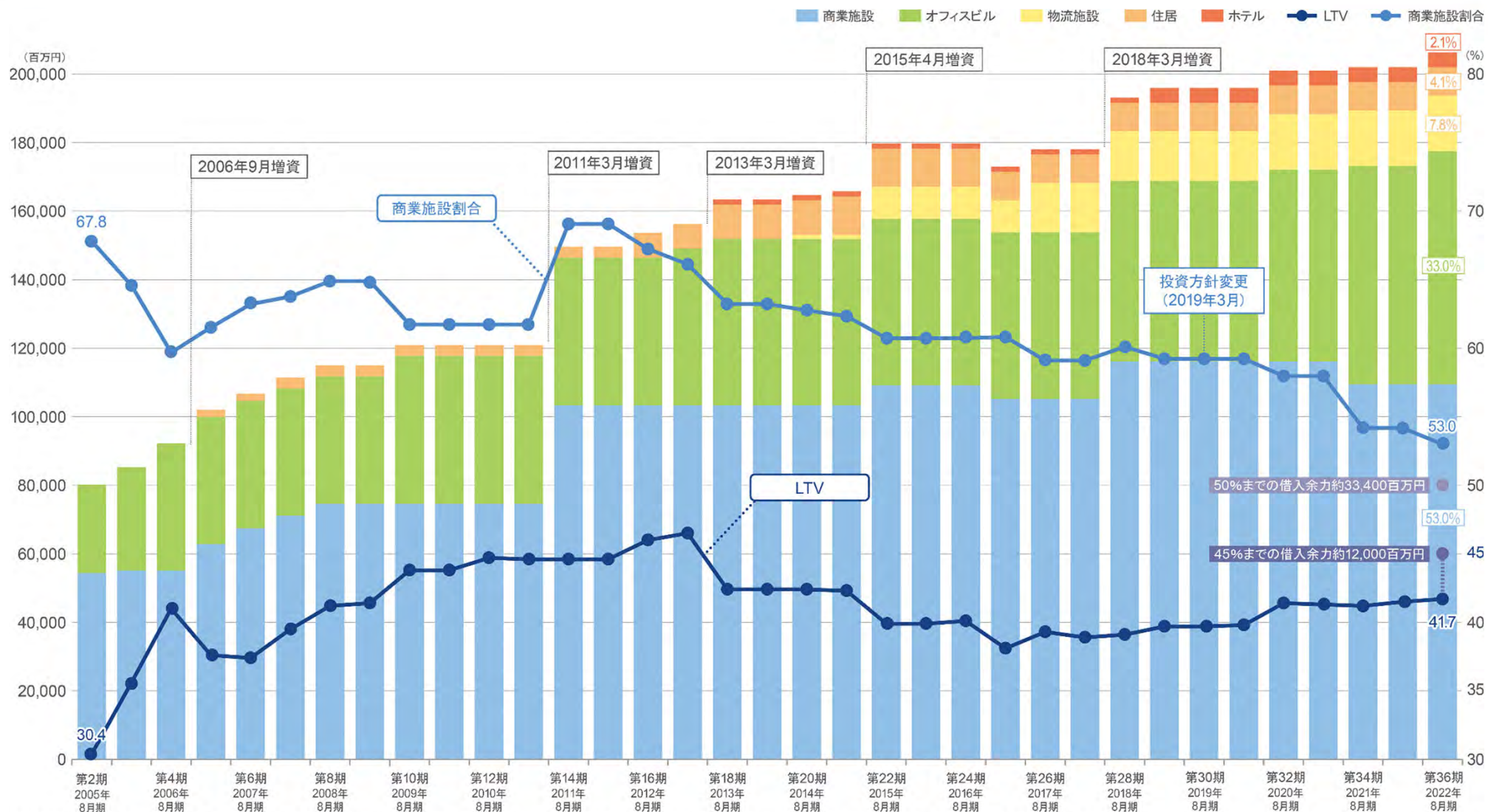
(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第36期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。  
 (注2) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REIT データブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。  
 (注3) 第35期、第36期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第36期は2022年5月分を記載しています。

## 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32期 ~2020年8月31日	第33期 ~2021年2月28日	第34期 ~2021年8月31日	第35期 ~2022年2月28日	第36期 ~2022年8月31日
商業施設	53.0%	99.8%	99.2%	99.5%	99.3%	98.8%
オフィスビル	33.0%	99.5%	99.5%	99.8%	99.8%	99.4%
その他	14.0%	99.1%	99.4%	99.3%	99.4%	99.4%
<b>全体</b>	<b>100.0%</b>	<b>99.7%</b>	<b>99.3%</b>	<b>99.5%</b>	<b>99.4%</b>	<b>99.1%</b>

# 投資タイプ毎の資産規模の推移(取得価格ベース)

資産規模2,500億円を目指す



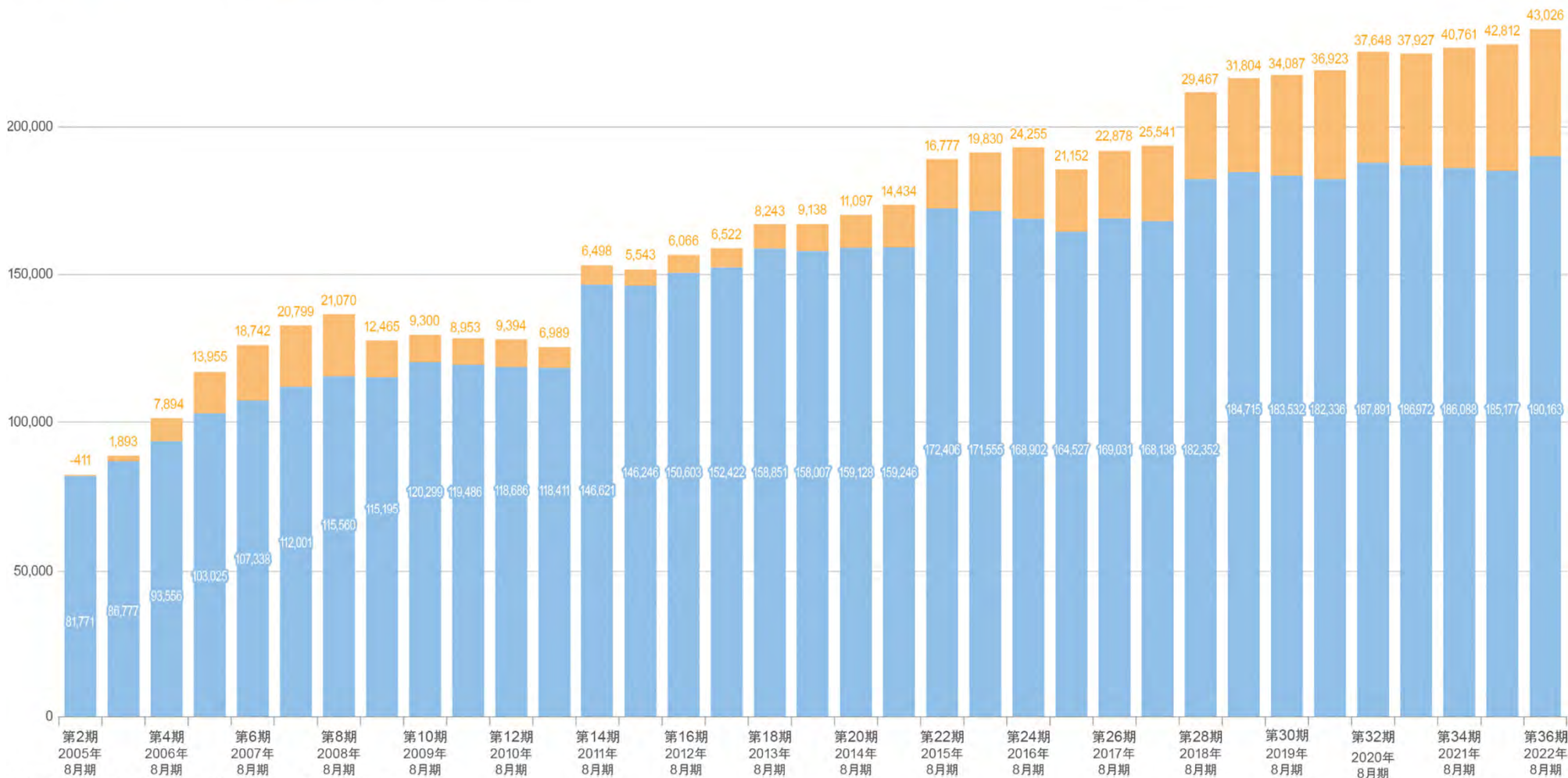
※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。  
 ※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

# 鑑定評価額の推移(含み益)

含み益43,026百万円、含み益割合22.6%<sup>(注1)</sup>

## 鑑定評価額の推移

(百万円) 250,000  
■ 期末帳簿価額<sup>(注2)</sup> ■ 含み益=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額)<sup>(注2)</sup>

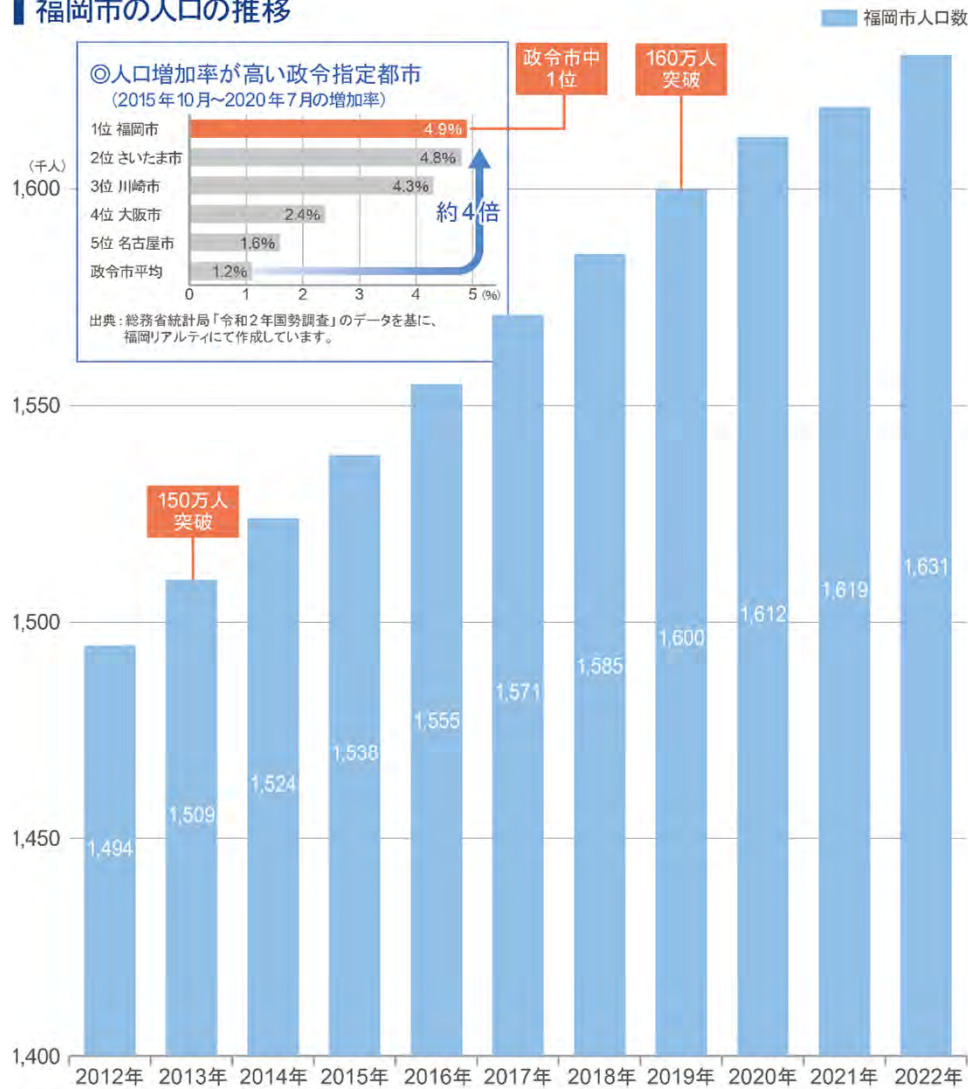


(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額)<sup>(注2)</sup>÷期末帳簿価額<sup>(注2)</sup>  
 (注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

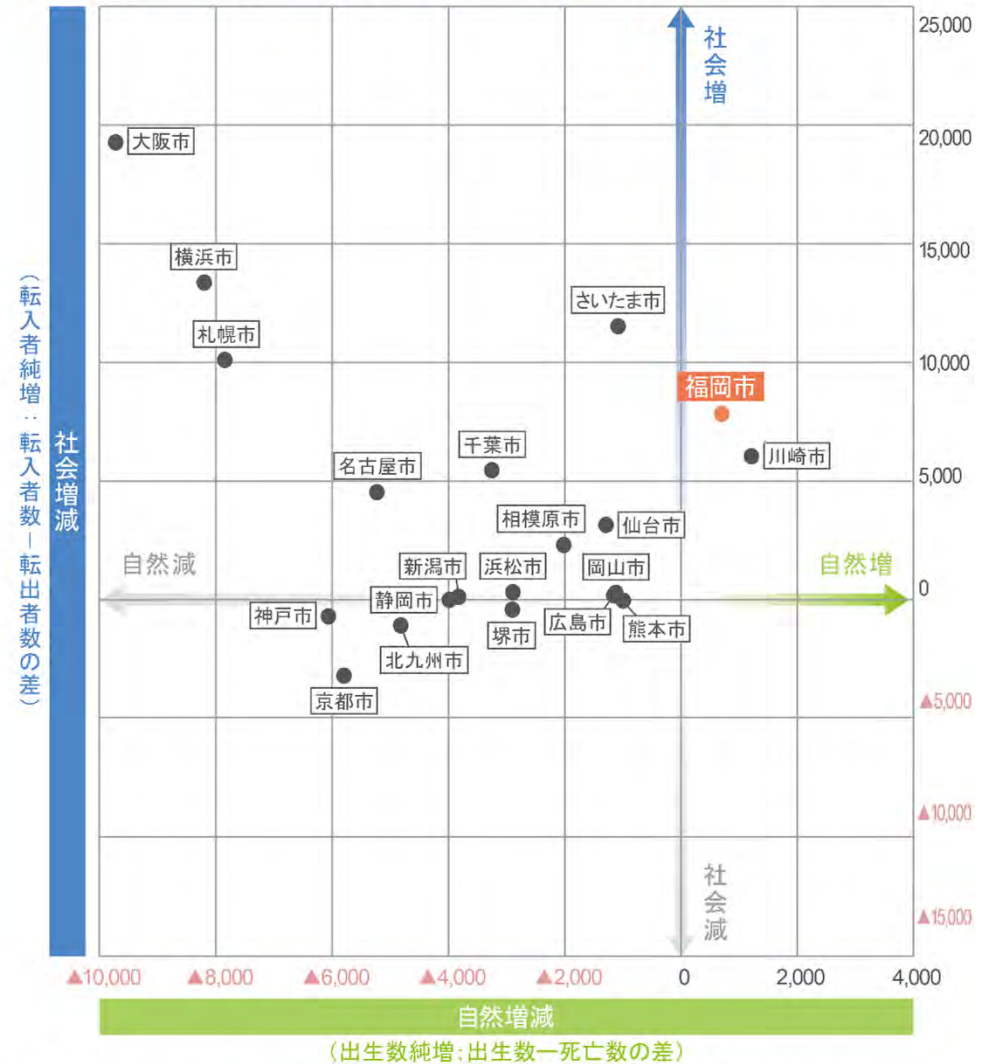


# 福岡市の近況①

## 福岡市の人口の推移



## 人口純増減数 分布図 (政令指定都市比較) (2020年)

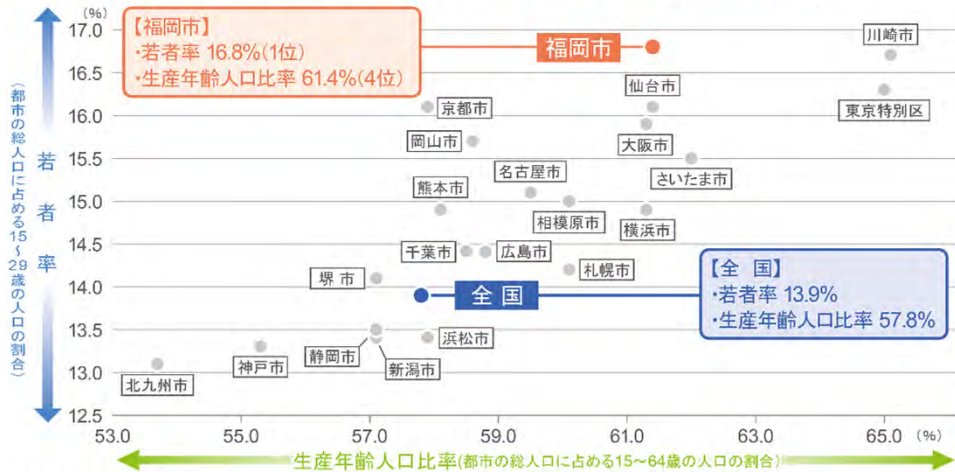


※人口数は10月1日時点の数値を記載しています。  
出典：福岡市総務企画局「推計人口」及び、総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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3年）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

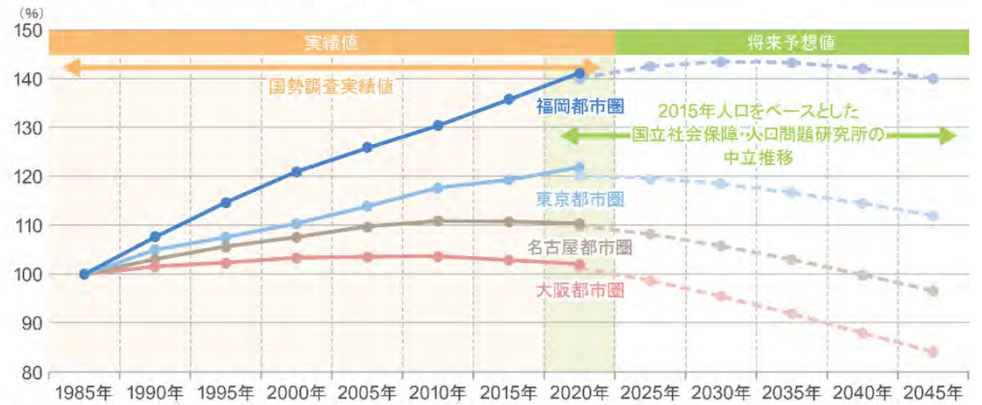
# 福岡市の近況②

## 全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率（2020年）



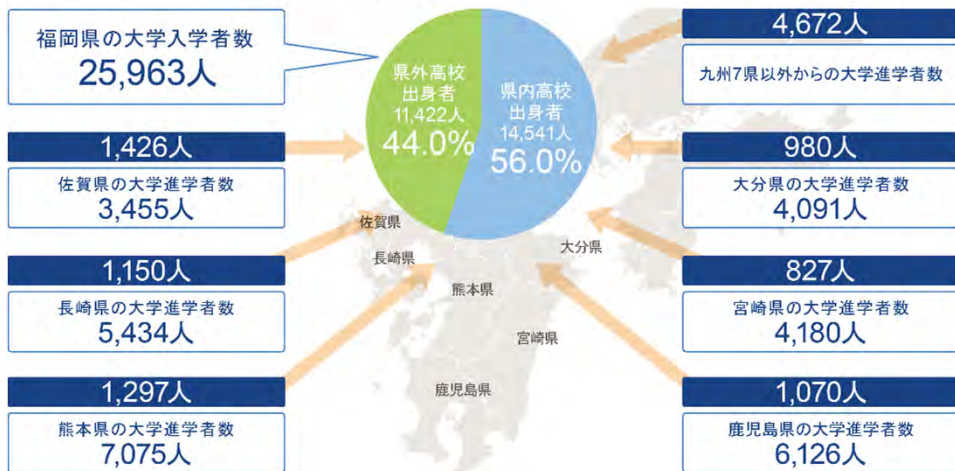
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 国内主要都市圏の人口増減



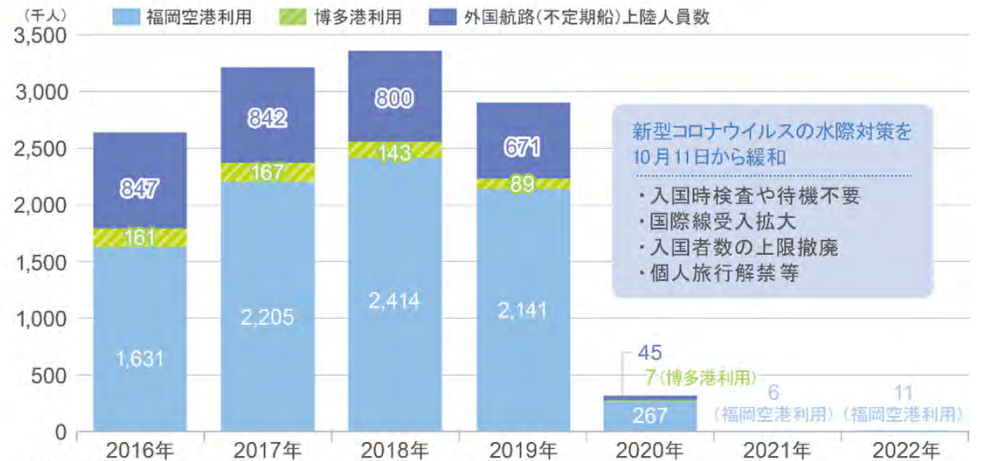
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。  
 ※福岡都市圏とは、福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは、愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県を指します。  
 出典：総務省統計局「2020年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推定人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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3年度」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

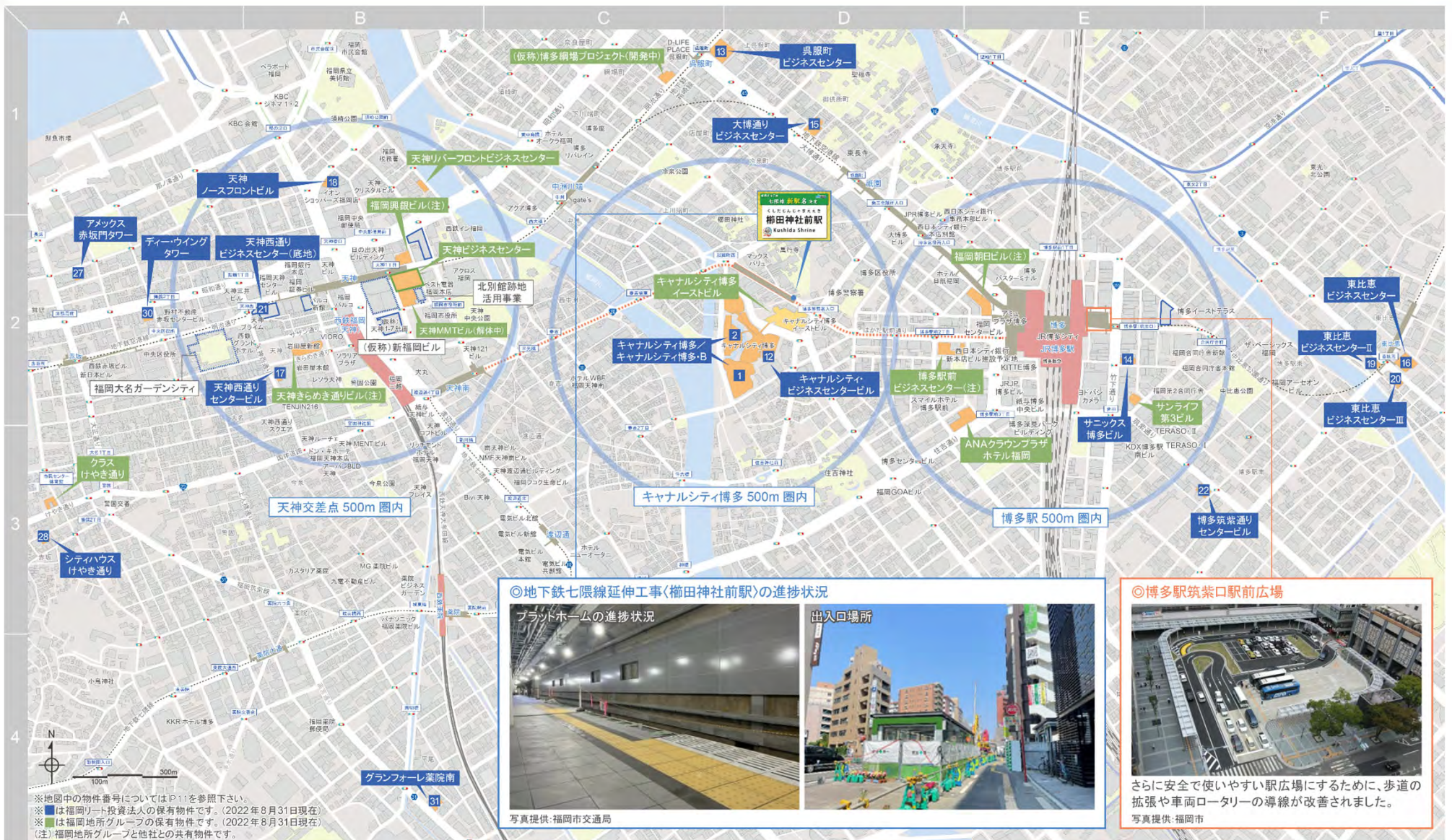
## 外国人入国者数等の推移



※2022年の外国人入国者数は、8月末日時点の数値を基に、記載しています。  
 出典：法務省「出入国管理統計公表」、福岡空港航空局「外国航路船舶乗降人員数」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2023年3月27日開業予定



# 外部認証と情報開示

## TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同(2022年9月)

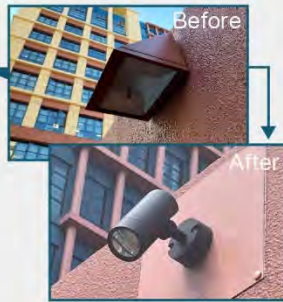
 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同(2022年9月)</p>	<p>金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」提言への賛同を2022年9月に表明。 国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ同時に加入。</p>
<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>	<p>責任投資原則(PRI) 署名登録(2018年9月)</p>	<p>2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により提唱された、環境・社会・ガバナンス(ESG)の要素を投資プロセスに反映させることを目的とする6つの基本原則、及びそれに賛同する国際的な金融機関のネットワークのことをいう。 本資産運用会社は、不動産投資運用業務におけるESGへの配慮を進めるにあたり、国際的な水準での実践を進めるため、責任投資原則(PRI)に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>21世紀 金融行動原則</p>	<p>21世紀金融行動原則(PFA21) 署名登録(2018年9月)</p>	<p>「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」とは、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則。 本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>G R E S B ★★★★★ 2022</p>	<p>GRESB</p>	<p>GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された。 本投資法人は2018年から参加。</p>
 <p>DBJ Green Building</p>	<p>DBJ Green Building 認証</p>	<p>「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価。</p>
 <p>BELS Building Energy Labeling System</p>	<p>BELS</p>	<p>「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。 本投資法人では4物件の認証を取得。</p>

# ESGへの取り組み(環境)

## 環境負荷の低減

### エネルギー効率化 投資法人

- ・空調設備更新(サニックス博多ビル等)
- ・LED化推進(外部壁面照明)(呉服町ビジネスセンター) **NEW**
- ・再生可能エネルギーの活用  
(木の葉モール橋本、ロジシティみなと香椎、ロジシティ久山)  
太陽光発電パネルを設置
- ・屋上トップライト部の遮熱シート施工(パークプレイス大分)
- ・共用部緑化・水場の配置・日陰空間の創出
- ・電気自動車充電ステーション設置
- ・電子プレーカー設置(Aqualia千早)



### 廃棄物削減/資源循環/水資源等 投資法人

- ・ゴミの分別回収
- ・生ごみの飼料化(キャナルシティ博多、パークプレイス大分)
- ・古着回収(キャナルシティ博多、木の葉モール橋本)

### ●運河水濾過システム・中水プラントや節水型トイレの設置(キャナルシティ博多)

キャナルシティ博多では、水消費量の削減のため、運河水濾過システム(雨水の再利用システム)、中水プラント(厨房排水の再利用システム)や節水型トイレ設置等による取り組みを実施



・運河水濾過システム  
(雨水の再利用システム)



・中水プラント  
(厨房排水の再利用システム)



・節水型トイレの設置

## 建築性能・環境性能の維持向上

### GRESB2022

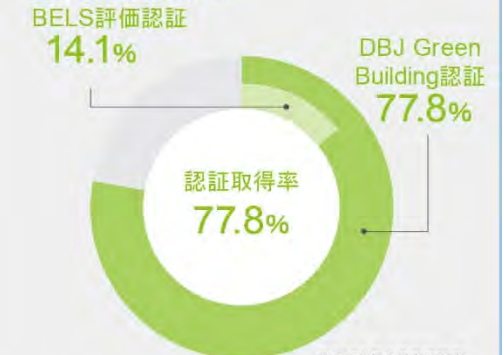
- GRESBリアルエステイト評価  
「4スター」及び「グリーンスター」を取得
- GRESB開示評価  
最高レベル「Aレベル」の評価を取得



### グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率 77.8%

#### ■環境認証取得率



※2022年8月末日現在  
(延床面積ベース)

- DBJ Green Building 認証  
12物件において認証を取得  
内6物件において認証再取得(2022年3月)

キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



国内トップクラスの卓越した  
「環境・社会への配慮」がなされた建物

パークプレイス大分



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

- BELS評価  
4物件において認証を取得

# ESGへの取り組み(社会①)

## 魅力ある職場の実現 資産運用会社

### 従業員への取り組み

《福岡リアルティ 役職員の状況》(2022年8月31日現在)

■社員平均勤続年数：9年4ヶ月

■常勤役職員数：41名(男性18名、女性23名)※男女比率

- ・スポンサーからの出向：3名 男性：43.9%
- ・スポンサー等への出向：8名 女性：56.1%

■有資格者数(延べ人数)

- ・宅地建物取引士：23名
- ・不動産証券化協会認定マスター：18名
- ・ビル経営管理士：3名
- ・一級建築士：1名
- ・不動産鑑定士：1名
- ・弁護士：1名
- ・経営学修士：2名
- ・行政書士：1名
- ・中小企業診断士：1名
- ・日本証券アナリスト協会認定アナリスト：2名
- ・管理業務主任者：1名



働き方改革における「ふくおか『働き方改革』推進企業」に認定(2018年8月)



NEW 福岡市 Well-being & SDGs 登録制度(マスター)へ登録(2022年7月)

### 《柔軟な働き方支援》

- ・子育て支援(産休・育休・保育園支援制度)
- ・介護休暇
- ・ボランティア休暇
- ・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(スポンサー等への出向)
- ・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
- ・サステナビリティ研修
- ・介護研修
- ・社内レクリエーション等

### その他の取り組み

《健康管理・オフィス環境改善》

- ・インフルエンザなどの感染症予防に対する取り組み(インフルエンザ予防接種の実施及び予防接種費用の全額負担)
- ・新型コロナウイルス感染症拡大防止に対する取り組み(事務所出入口への検温サーモモニター設置、飛沫防止パネルやオゾン除菌機器の設置、マスク・体温計・消毒液の配布、テーブル・椅子・ドアノブ等の定期的な消毒等)
- ・健康診断・人間ドック受診の義務付け
- ・保健師による健康相談会の実施
- ・申請制による過度な残業の抑制
- ・スポーツクラブの利用補助
- ・コロナワクチン職域接種の実施
- ・ワクチン接種翌日体調不良時の特別休暇
- ・個室ブース、打ち合わせブース、植栽等設置
- ・個人ロッカーの設置



オフィス環境改善



NEW 打ち合わせブース

## 魅力ある職場の実現(テナント) 投資法人

- ・テナント従業員研修
- ・テナントの安全・安心の向上を目的とした防災訓練
- ・サステナビリティ・ガイドの配布
- ・テナント従業員、アルバイト募集への支援(物件ウェブサイトへの掲載)
- ・従業員休憩室の改善  
木の葉モール橋本では、テナント従業員の健康と快適性を重視し、同施設の休憩室の環境改善を実施。他施設においても検討中。
- ・希望者へのコロナワクチン接種支援(会場提供等)
- ・テナント満足度調査実施

# ESGへの取り組み(社会②)

## 福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献

### 地域情報の発信 資産運用会社

ウェブサイト、SNS、決算説明資料等を活用した情報発信  
行政や地元主要企業、地元調査研究機関との情報・意見交換

### 各種地域イベント、祭りとの連動、場所提供 資産運用会社 投資法人

山笠、博多どんたく、中洲ジャズ、船乗り込み(歌舞伎興行お披露目)、地元プロスポーツ応援等  
※新型コロナウイルスの影響により実施が見送られた場合は除く。

### 企業版ふるさと納税(2022年)実施 資産運用会社

企業版ふるさと納税制度を活用し、計5県(九州)への支援を実施

### ●地域情報の発信

・ウェブサイト、SNSで地域情報の発信



### ●地域イベントへの参加

・3年ぶりに開催の博多祇園山笠追い山に当社従業員が参加  
八幡山笠 上川端通の台上がり資産運用会社 代表取締役社長 古池善司が務めた。



## 地域社会との共創

### 地域コミュニティ等への取り組み 資産運用会社

- ・地元高等学校との環境啓発活動 NEW  
期間: 9月17日(土)~9月25日(日)
- ・博多まちづくり推進協議会への参加(クリーンデーなど)
- ・福岡地域戦略推進協議会への参加
- ・IR九州部会主催
- ・不動産・金融経済交流会主催
- ・九州SDGsフォーラムへの参加



NEW 地元高等学校との環境啓発活動  
Blue Earth Project「エコ給水キャンペーン」



クリーンデーへの参加



不動産・金融経済交流会  
の開催



西区橋本子どもプラザ  
テナント入居



子育て支援  
手洗い場設置



妊婦・ベビーカート  
利用者駐車場

### その他 資産運用会社 投資法人

- ・子育て支援
- ・新型コロナウイルス感染症拡大防止
- ・各施設での取り組み
  - 安全・安心活動(防犯パトロール、AED設置)
  - 地域貢献(シェアサイクル、電気自動車スタンド)等



呉服町ビジネスセンター、他  
新型コロナウイルス感染症拡大防止  
(抗菌・防臭・抗ウイルス処置)



パークプレイス大分  
防犯パトロール  
(地区・学校と共同実施)



キャナルシティ博多、他  
AED設置



キャナルシティ博多、他  
シェアサイクル



キャナルシティ博多、他  
電気自動車スタンド

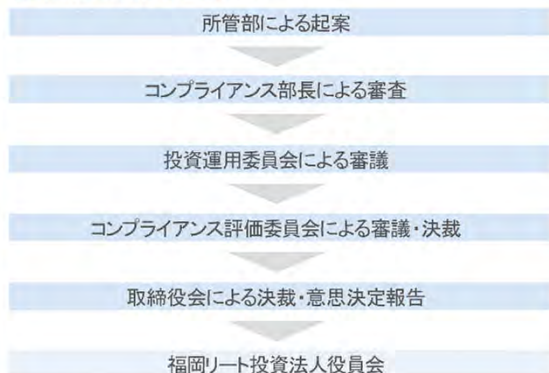
# ESGへの取り組み(ガバナンス)

## コンプライアンス / リスクマネジメント

### ガバナンス体制 資産運用会社 投資法人

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実施

#### ◎当社の意思決定プロセス(注1)



#### ◎外部専門家による第三者評価

##### [鑑定評価]

- 一般財団法人日本不動産研究所
- 株式会社谷澤総合鑑定所
- 大和不動産鑑定株式会社

##### [マーケットレポート]

- 商圏、競合状況分析
- 適正賃料水準 等

##### [エンジニアリングレポート]

- 遵法性、耐震性
- 土壌汚染、有害物質、使用状況確認
- 再調達価格、長期修繕維持更新費用 等

(注1) 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、投資法人の役員会事前承認を得ます。

### 投資主利益とスポンサー利益等との連動

#### 資産運用会社 投資法人

- ・スポンサーによるセイトポート出資  
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、9.18%の投資口を保有
- ・投資口累積投資制度(全従業員のうち、38.1%が本制度に参加)  
本投資法人の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

### 運用報酬体系 資産運用会社

投資主利益と連動した資産運用報酬

運用報酬 1(注2)	総資産ベース
運用報酬 2	営業収益ベース
運用報酬 3(注2)	分配可能利益ベース
運用報酬 4	取得報酬
運用報酬 5	譲渡報酬

(注2) 2021年2月期より運用報酬1の割合を引き下げ、運用報酬3の割合を引き上げています。

### 社外(利害関係人外)取締役・監査役登用

#### 資産運用会社

取締役会の透明性・公平性の担保

役職	氏名	第36期出席状況
代表取締役社長	古池 善司	出席率100%
取締役(非常勤)	紫牟田 洋志	出席率100%
取締役(非常勤)	橋本 上	出席率100%
取締役(非常勤)	小原 千尚	出席率100%
監査役(非常勤)	田坂 正則	出席率100%

### 役員会出席状況 投資法人

役職	氏名	第36期出席状況
執行役員	古池 善司	出席率100%
監督役員	田邊 俊	出席率100%
監督役員	川庄 康夫	出席率100%

### 情報セキュリティ 資産運用会社

- ・情報管理規定を制定(情報資産の保護及び取扱、情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的)
- ・情報資産の管理徹底(アクセス制限、情報システムの保全、安全性の確保)

### お客様本位の業務運営 資産運用会社

- ・2017年3月30日に金融庁より公表された「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、「お客様本位の業務運営に関する方針」を制定(2017年9月20日)
- ・ウェブサイトにお客様本位の業務運営に関して、取り組み状況を開示

### 定期的なコンプライアンス研修の実施 資産運用会社

全役職員に対して、定期的な研修実施等による意識の向上を図る

2019年10月～ 2020年9月	2020年10月～ 2021年9月	2021年10月～ 2022年9月
6件	6件	6件

(e-ラーニング含む)



### ステークホルダーに対する 情報開示と対話

### 統合報告書発行 (J-REITで唯一) 投資法人

- ・2019年より毎年発行  
2022年12月に4回目の統合報告書を発行予定(非財務情報の拡充を図る)

2021年度版  
(2021年12月発行)



ご視聴、ありがとうございました。