



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第33期 決算説明資料 銘柄コード [8968] 2020年9月1日~2021年2月28日



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第33期 決算説明資料

〔 銘柄コード 8968 〕 2020年9月1日～2021年2月28日

エグゼクティブサマリー .....	1
資産入替と成長戦略 .....	2
新型コロナウイルス感染症の影響 ..	7
決算報告 .....	8
業績予想 .....	10
保有物件の運営状況 .....	12
財務体制 .....	21
期末鑑定評価額 .....	24
サステナビリティ .....	26
Appendix .....	27

※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。

表紙のイラストは、北東方上空から投資対象エリアである福岡都市圏の天神エリアを撮影した航空写真を基に作成したものです。なお、撮影された物件のうち、2021年4月16日現在、本投資法人が取得を予定している物件は、天神西通りビジネスセンター(底地)のみであり、他の物件を取得する予定はありません。

# エグゼクティブサマリー

## 資産入替による商業施設比率の低下、オフィスビル比率の上昇を発表

### 資産入替

- 中長期的な天神エリアのオフィスビルの成長取り込み
- 新型コロナウイルス感染症の影響が大きいフルサービス型ホテルのリスクを低減

物件名	天神西通り ビジネスセンター (底地)	スポンサー サポート  資産 入替	物件名	キャナルシティ博多・B グランドビル (共有持分88.28%)
取得予定 価格	7,700百万円		譲渡予定 価格	7,700百万円
取得予定日	2021年6月1日		譲渡予定日	2021年6月1日

売却益  
95百万円  
(見込み)

### 既存物件

- 商業施設 都心型商業施設(キャナルシティ博多)の国内需要の取り込み強化  
テナント入替を実施しつつ、高稼働率を維持  
賃料減額対応の収束、実施済の支払猶予は全額回収完了
- オフィスビル 高い稼働率を維持しつつ、9期連続の賃料増額改定を実現  
東比恵ビジネスセンターⅢのリースアップ  
月額賃料変動額  
(賃料改定及び  
テナント入替時) **+2.8百万円** 賃料ポジティブ  
ギャップ  
(注1) **+25.2%**
- その他 物流施設(ロジシティ若宮)の収益寄与、安定稼働開始(2020年11月～)  
ホテルでは、賃料減額及び支払猶予対応は無し(第33期)

(注1)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。

### 財務運営

- 西日本シティ銀行をエージェントとするコミットメントライン契約7,000百万円を契約期間中に1年長期化

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)
<b>82,400</b> 百万円	<b>13,000</b> 百万円	<b>94.1%</b>	<b>5.4年</b> (注3) J-REIT平均:4.4年	<b>41.3%</b> (注3) J-REIT平均:44.0%

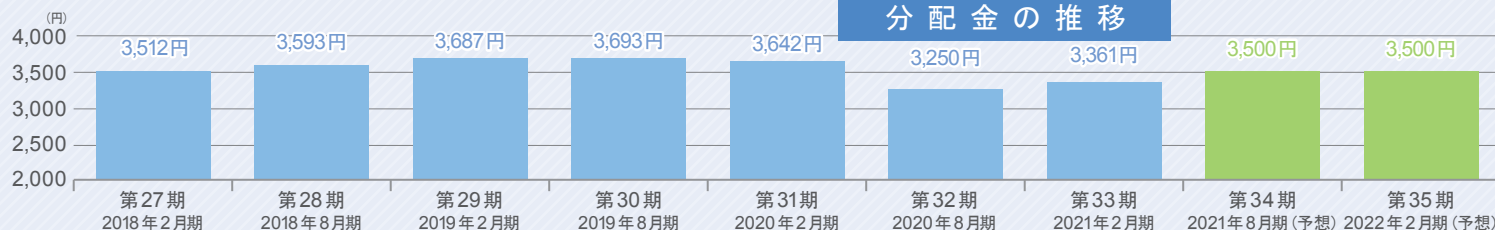
(注2)LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。

(注3)2021年2月時点における各投資法人の平均値を、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。

### ESG

- 外部認証 GRESB 3 Star・グリーンビル認証取得率79.8%(延床面積ベース)
- 署名機関への登録 PRI(2018年9月付)・PFA21(2018年9月付)
- 統合報告書発行 2020年に2回目の発行、J-REITとしては唯一

### 分配金の推移



#### 【1口当たり分配金】

第33期実績 3,361円 (前期比+3.4%)  
予想比+1.8%)  
第34期予想 3,500円 (第33期実績比+4.1%)  
第35期予想 3,500円

# 資産入替のねらい (2021年3月18日発表)

## 資産入替のねらい

- 2019年3月の投資方針の変更に則った資産入替を実施 (商業施設の比率低下・オフィスビルの比率上昇)
- 中長期的な天神エリアのオフィスビルの成長取り込み
- 継続的なスポンサーサポートの実現
- 国内需要の取り込みを強化し、キャナルシティ博多全体の今後の成長に寄与
- 新型コロナウイルス感染症の影響が大きいフルサービス型ホテルのリスクを低減
- 鑑定評価額以上の価格で売却し、売却益を確保
- 分配金の安定性向上

## 資産入替の概要

	取得物件	譲渡物件
物件名称	天神西通り ビジネスセンター(底地)	キャナルシティ博多・B グランドビル (グランドビルの共有持分88.28%)
投資タイプ	オフィスビル(底地)	商業施設
取得/譲渡予定日	2021年6月1日	
取得/譲渡予定価格	7,700百万円	7,700百万円
鑑定評価額	7,790百万円	7,640百万円
帳簿価額(注1)	—	7,510百万円
取得/譲渡予定価格と 鑑定評価額の差額	▲90百万円	60百万円
NOI利回り(注2)	3.5%	5.9%

(注1)譲渡にかかる諸費用等考慮後の売却に伴う損益の合計は95百万円の見込みです。

(注2)鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

## 天神エリア航空写真



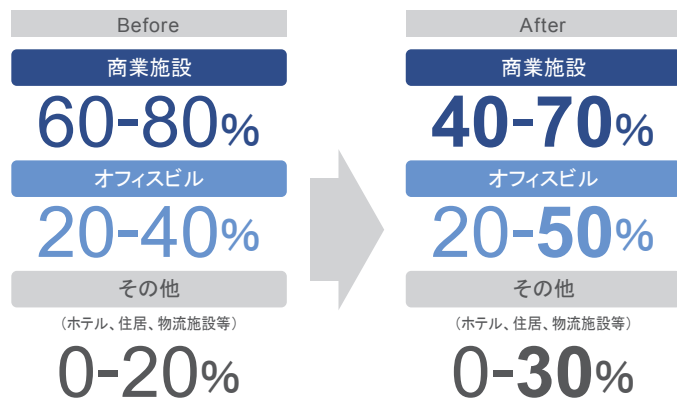
取得物件	福岡地所株式会社保有物件	その他開発プロジェクト
1 天神西通りビジネスセンター(底地)	6 天神ビジネスセンター(2021年9月竣工予定)	11 (仮称)天神一丁目11番街区開発プロジェクト
福岡リート投資法人保有物件	7 天神MMTビル(解体中)	12 (仮称)旧大名小学校跡地活用事業
2 キャナルシティ博多全体	8 福岡興銀ビル	
3 天神ノースフロントビル	9 天神リバーフロントビジネスセンター	
4 天神西通りセンタービル	10 天神きらめき通りビル	
5 ディー・ウイングタワー		

# 投資方針と外部成長戦略

## 外部成長戦略

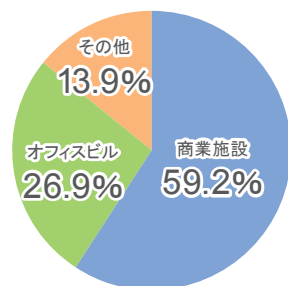
- 総合型リートとして投資タイプ別のリスク分散を図りつつ、資産規模2,500億円を目指す。今後も好機があれば物件入替も柔軟に検討
- 地域特化の優位性やスポンサーパイプラインを活用して、オフィスビル、物流施設等を中心に厳選投資を継続

◎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

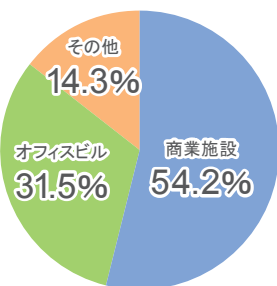


## 資産入替後のポートフォリオ (投資タイプ別投資比率)

■ 2019年3月  
(取得価格ベース)



■ 2021年6月(予定)  
(取得(予定)価格ベース)



## スポンサーサポートを活用した継続的な外部成長

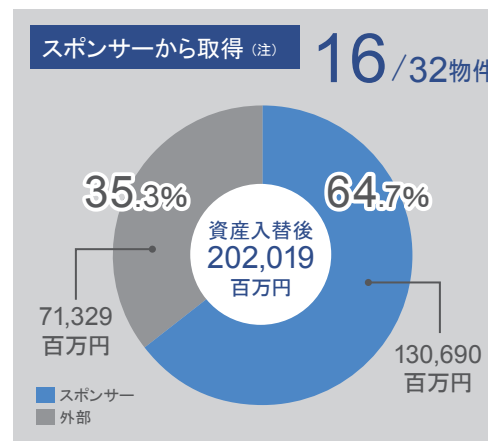
第32期(2020年3月1日~2020年8月31日)			
取得物件	オフィスビル	物流施設	商業施設
物件名	東比恵ビジネスセンターⅢ	ロジシティ若宮	ホームプラザナフコパークプレイス大分店
取得(予定)価格	3,290百万円	1,700百万円	990百万円
取得先	スポンサー	外部	スポンサー

2021年6月1日(予定)	
取得物件	オフィスビル
物件名	天神西通りビジネスセンター(底地)
取得(予定)価格	7,700百万円
取得先	スポンサー

## スポンサーパイプライン等

◎福岡地所株式会社の不動産開発

- 天神エリアにおける再開発プロジェクトに多数参画
- 博多エリアにおける再開発プロジェクトに多数参画。更に、博多エリアにおける再開発案件が増加見込み
- 2020年9月に初の物流施設開発後、今後も物流施設の開発を複数計画
- 福岡地所株式会社の株式会社福岡リアルティの保有株式比率が上昇したことによるパイプライン・サポートの連携強化
- 福岡地所のセიმボート出資割合は9.18%(2021年2月末時点)



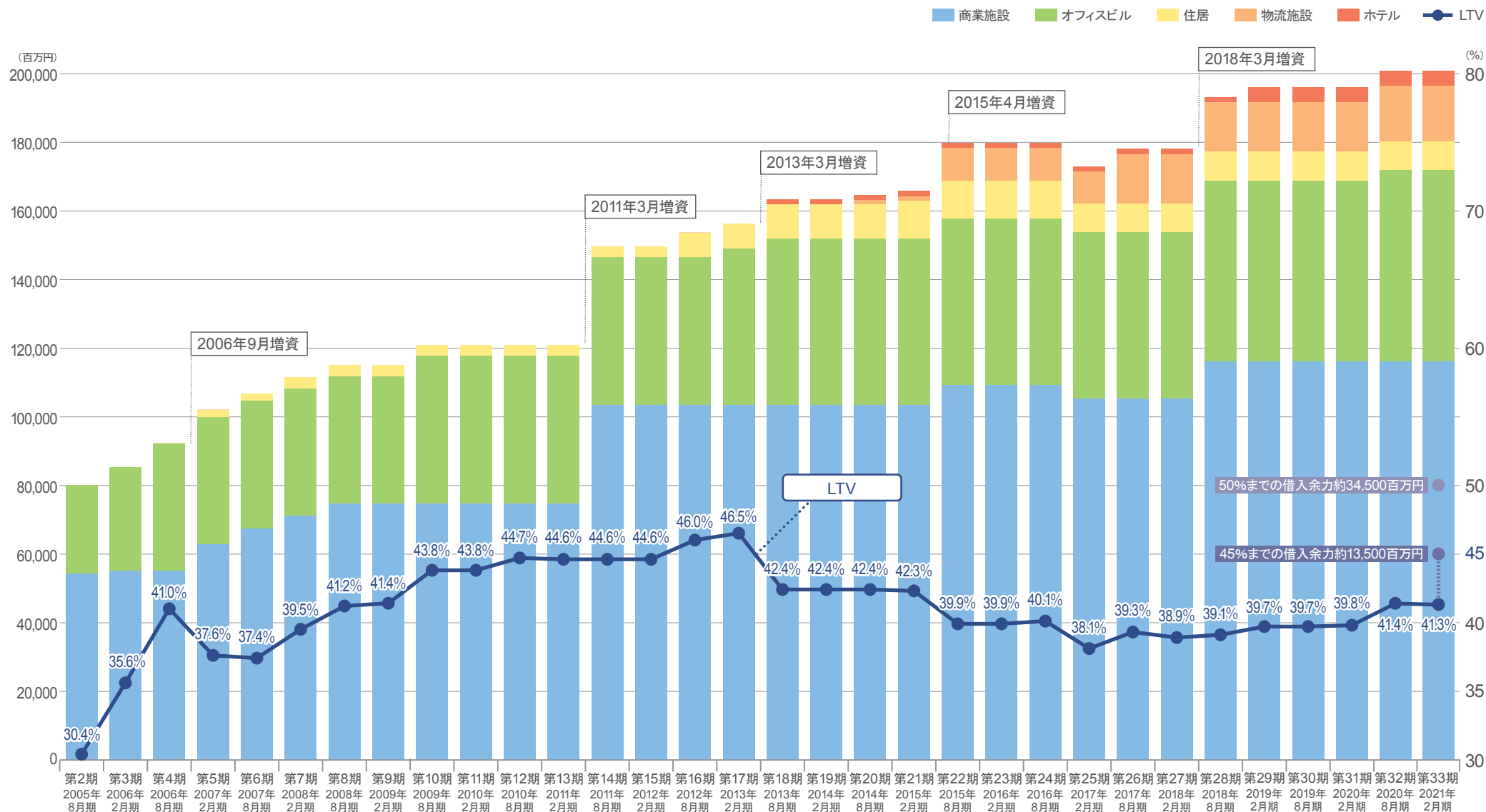
(注)第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得件数に加算しています。また、2021年6月1日に予定されている資産入替実施後の数値を記載しています。



譲渡物件	
物件名	商業施設
物件名	キャナルシティ博多・Bグランドビル(共有持分88.28%)
譲渡予定価格	7,700百万円
譲渡先	外部

# 投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

資産規模は第33期末で2,019億円（取得価格ベース）



※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。

# 第34期新規取得予定物件

## 天神西通りビジネスセンター（底地）～天神エリア明治通り沿いのオフィスビル底地～

### ◎物件概要

取得予定日	2021年6月1日
売買価格	7,700百万円
鑑定評価額	7,790百万円
取得先	福岡地所株式会社(スポンサー)
所在地(番地)	福岡市中央区天神二丁目149番 外4筆
テナント数	1
NOI利回り(注1)	3.5%

(注1)鑑定評価書のNOIを基に算出しています。



### ◎対象地



建物再開発中も賃借人となるスポンサーの福岡地所株式会社から安定した賃料収入を得ることができるとともに、再開発の完了(検査済証取得日)から一定期間経過後、マーケットの変動に合わせた賃料収入を得ることができる土地賃貸借契約の契約形態を採用

### ◎想定開発スケジュール

年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
想定スケジュール	売買契約締結 → 決済 → 既存建物解体 → 着工 → 竣工					再開発完了予定		
賃料条件	固定賃料(年間318百万円)					変動賃料(注2)		
備考						●天神ビッグバン終了(2026年12月)		

(注2)再開発の完了から9ヶ月経過後に最初に到来する3月1日又は9月1日以降の期間が対象になり、変更後賃料(変動賃料)＝当初賃料(固定賃料)×再開発後の建物の直近収入実績額／再開発後の建物の賃料収入基準額により算出されます。

# 第34期譲渡予定物件とチャンネルシティ博多全体について

## 星野リゾート・リート投資法人と連携 ～チャンネルシティ博多全体の活性化推進～

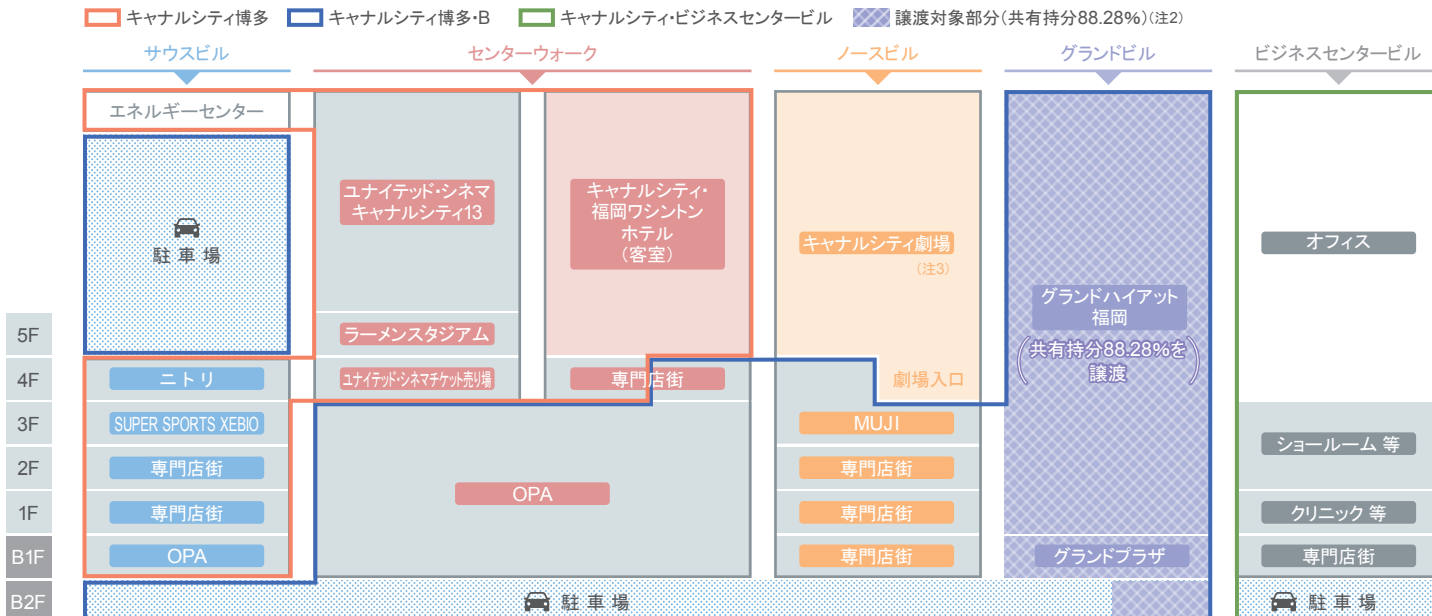
### チャンネルシティ博多・B グランドビル (グランドビルの共有持分88.28%) の概要

譲渡予定日	2021年6月1日
譲渡予定価格	7,700百万円
鑑定評価額	7,640百万円
帳簿価額(注1)	7,510百万円
譲渡先	星野リゾート・リート投資法人
所在地(住所表示)	福岡市博多区住吉一丁目2番82号

(注1) 譲渡にかかる諸費用等考慮後の売却に伴う損益の合計は95百万円の見込みです。

- 投資方針の変更に則り、商業施設の比率低下のために、資産譲渡を実施
- 宿泊部門以外のフロアのリニューアルや用途転換による収益安定化や、譲渡等を含め、テナントとも対話を行いながら様々な検討を進めていたが、譲渡先である星野リゾート・リート投資法人から譲渡について以前より打診があり、ポートフォリオの中長期的な安定が得られる点、星野リゾートグループへの譲渡により国内客の需要拡大が期待できる点等を総合的に勘案し、中長期的な投資主価値の最大化につながるとの判断から、譲渡を決定
- 譲渡後は、星野リゾート・リート投資法人と連携し、福岡リート投資法人が所有する商業施設部分及びオフィスビル部分との相乗効果の最大化を図り、チャンネルシティ博多全体の活性化を推進
- 福岡地所グループと星野リゾートグループの協業に係わる基本協定書を締結しており、チャンネルシティ博多の更なる発展、継続的な価値向上が期待される

### チャンネルシティ博多全体 施設概念図



(注2) 譲渡後は、グランドビルのうち、2021年3月18日時点の転借人である株式会社エフ・ジェイホテルズが「グランドハイアット福岡」として営業する部分の地下1階部分を除く収入及び支出が譲渡先である星野リゾート・リート投資法人に帰属します。

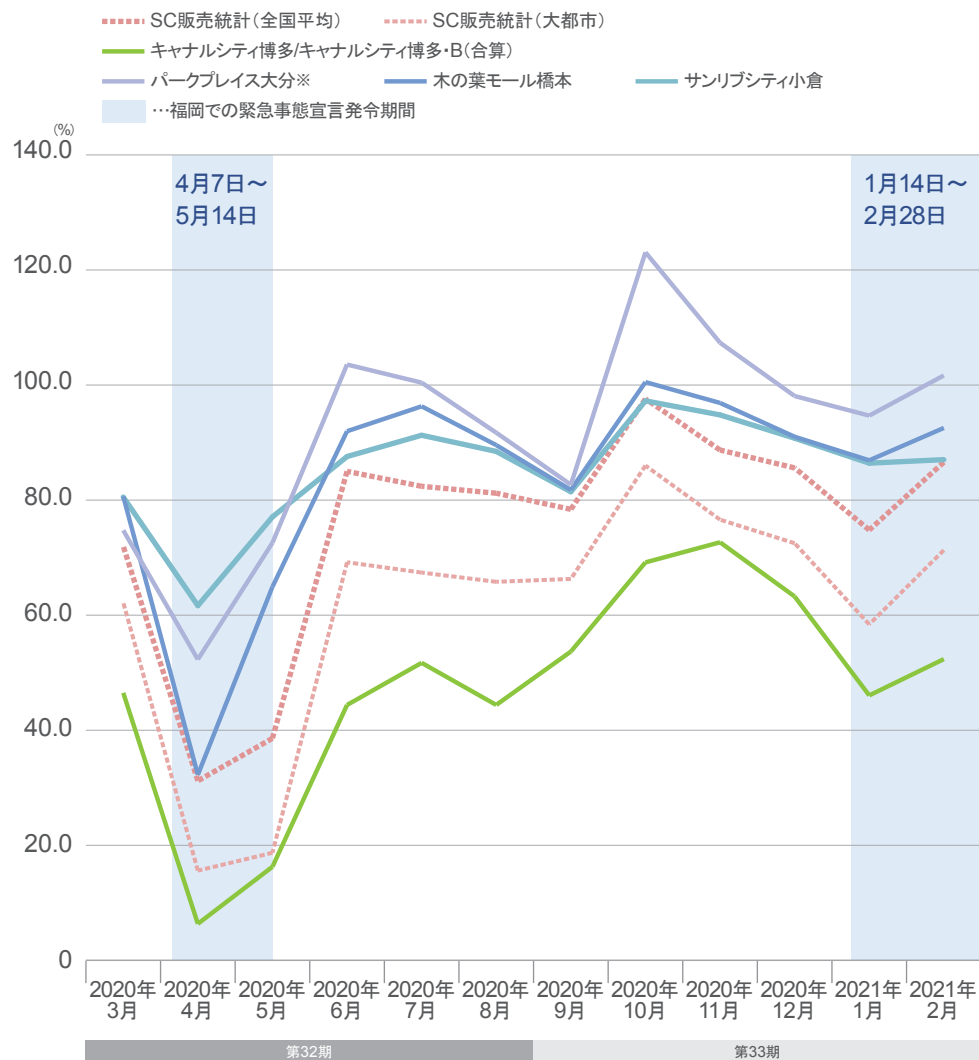
(注3) ノースビルのチャンネルシティ劇場は、2021年4月16日現在、本投資法人は保有しておらず、取得する予定はありません。

※施設概念図は、現在の建物の配置状況を概念的に示したものであり、形状や面積割合について現状と異なる場合があります。



# 商業施設における新型コロナウイルス感染症の影響

## 売上高前年同月比推移 (2020年3月~2021年2月)



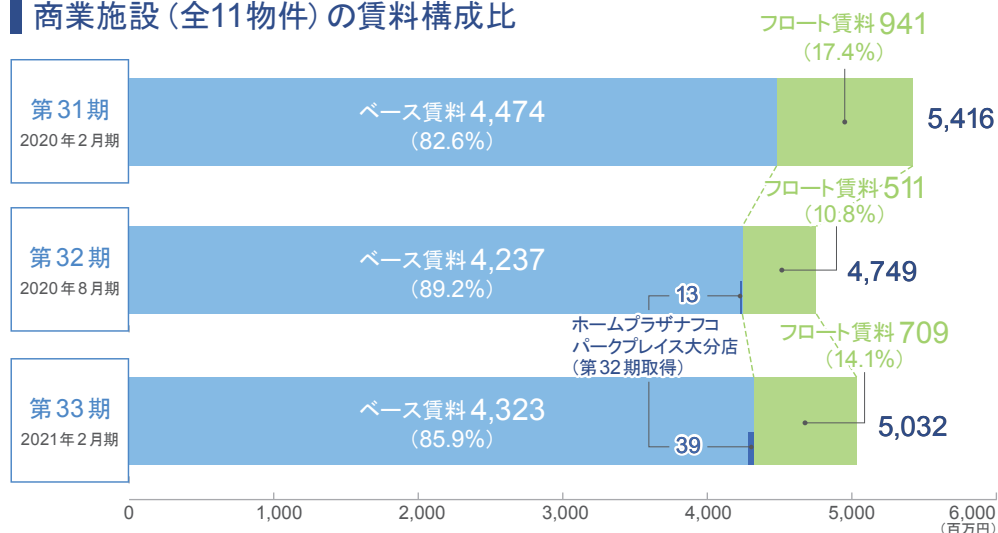
出典：一般社団法人 日本ショッピングセンター協会ウェブサイト「販売統計」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。  
 ※2020年7月より新規取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店の売上を加算しています。

## 賃料減免・支払猶予状況

	第32期					第33期				
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
賃料減免	259百万円					84百万円				
実施テナント件数	288件 <sup>(注1)</sup>					49件 <sup>(注1)</sup>				
対象物件: 臨時休業物件 <sup>(注2)</sup>	キャナルシティ博多 <sup>(注3)</sup>					●減免開始月内訳: 6月38件、9月10件、10月1件 ※概ね第33期中に減免終了				
賃料 支払猶予	285件 <sup>(注1)</sup>					●左記285件について全件回収済 ●新規対応なし				

(注1) テナント件数はのべ件数としています。  
 (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)、木の葉モール橋本、マリノアシティ福岡(マリノサイド棟)、パークプレイス大分が対象となります。  
 (注3) 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。

# 損益計算書・分配金（前期比）

## 新規物件取得及び商業施設の売上戻り等により増収

（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（A） ～2020年8月31日	第33期（B） ～2021年2月28日	増減 （B-A）
経営損益	営業収益	8,518	8,904	① 385
	不動産賃貸収入	7,912	8,306	393
	その他不動産賃貸収入	605	597	▲8
	営業費用	5,551	5,842	290
	賃貸事業費用	4,897	5,180	② 283
	資産運用報酬	520	524	4
	資産保管手数料	7	7	0
	一般事務委託手数料	57	58	1
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	60	61	1
	営業利益	2,966	3,061	95
営業外損益	営業外収益	0	1	0
	営業外費用	379	386	6
	支払利息（投資法人債を含む）	278	282	3
	融資関連費用	94	97	2
	その他営業外費用	5	5	0
	経常利益	2,587	2,677	89
	税引前当期純利益	2,587	2,677	89
	法人税等	0	1	0
	当期純利益	2,586	2,675	88

分配金	分配金の額	2,587	2,675	88
	1口当たり分配金	3,250円	3,361円	111円

### ■営業損益

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	+45
キャナルシティ博多・B	+122
パークプレイス大分	+85
木の葉モール橋本	+67
オフィスビル（東比恵ビジネスセンターⅢを除く）	+18
（内 不動産賃貸収入増等	+26）
（内 水光熱収入減	▲7）
ティサージホテル那覇	▲14
その他	+9
計	+385
② 外注委託費増	▲258
修繕費増	▲118
水光熱費減	+27
減価償却費減	+62
その他費用減	+4
計	▲283

# 損益計算書・分配金（予想比）

## 営業費用の削減により予想比+61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33期予想 (A) (第32期決算発表時公表予想)	第33期 (B) ~2021年2月28日	増減 (B-A)
経営損益	営業収益	8,903	8,904	① 0
	不動産賃貸収入		8,306	
	その他不動産賃貸収入		597	
	営業費用	5,889	5,842	② ▲47
	賃貸事業費用		5,180	
	資産運用報酬		524	
	資産保管手数料		7	
	一般事務委託手数料		58	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		61	
	営業利益	3,013	3,061	48
	営業外収益	1	1	0
	営業外費用	385	386	0
支払利息（投資法人債を含む）		282		
融資関連費用		97		
その他営業外費用		5		
経常利益	2,628	2,677	48	
税引前当期純利益	2,628	2,677	48	
法人税等	1	1	0	
当期純利益	2,627	2,675	48	

分配金	分配金の額	2,626	2,675	48
	1口当たり分配金	3,300円	3,361円	61円

### ■営業損益

① キャナルシティ博多・B	+12
パークプレイス大分	▲19
（内 水光熱収入減	▲9)
（内 その他雑収益減	▲14)
オフィスビル	+4
その他	+3
計	0
② 外注委託費減	+15
水光熱費減	+29
減価償却費減	+7
販管費増	▲7
その他	+3
計	+47

# 第34期業績予想

既存物件の増収と売却益で物件売却による収益減をカバーし、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期実績 A	第34期予想 (第32期決算発表時公表予想) B	第34期予想 (今回公表) C	第33期実績 差異 C-A	第34期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,904	9,127	8,979	75	▲148
売却益を除く営業収益	8,904	9,127	8,883	① ▲20	▲243
売却益	-	-	95	② 95	95
営業費用	5,842	5,953	5,803	③ ▲39	▲150
営業利益	3,061	3,174	3,176	114	2
営業外収益	1	0	0	▲0	-
営業外費用	386	387	389	3	2
経常利益	2,677	2,787	2,787	110	-
当期純利益	2,675	2,786	2,786	111	-
分配金の額	2,675	2,786	2,786	110	-
1口当たり分配金	3,361円	3,500円	3,500円	139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期実績と今回公表予想差異要因

① ロジシティ若宮通期寄与	+26
第34期取得物件(天神西通りビジネスセンター(底地))	+79
チャンネルシティ博多	+49
チャンネルシティ博多・B	▲232
オフィスビル(天神西通りビジネスセンター(底地)を除く)	+26
(内 不動産賃貸収入増等)	+15)
(内 水光熱収入増)	+10)
ティサージホテル那覇	+14
その他	+18
<b>計</b>	<b>▲20</b>
② チャンネルシティ博多・B グランドビル (グランドビルの共有持分88.28%)売却益	+95
③ 外注委託費減	+44
水光熱費増	▲45
公租公課減	+14
減価償却費減	+65
販管費増	▲30
その他費用増	▲9
<b>計</b>	<b>+39</b>

### ◎チャンネルシティ博多・Bにおける第33期実績と今回公表予想差異要因

不動産賃貸収入減	▲232
外注委託費減	+75
公租公課減	+32
減価償却費減	+32
その他費用減	+11
営業利益減	▲82

# 第35期業績予想

前期の売却益剥落も分配金は維持

## 第35期公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第34期予想(今回公表) A	第35期予想(今回公表) B	第34期公表予想差異 B-A
営業収益	8,979	8,724	▲255
売却益を除く営業収益	8,883	8,724	① ▲159
売却益	95	-	▲95
営業費用	5,803	5,555	② ▲247
営業利益	3,176	3,168	▲7
営業外収益	0	0	-
営業外費用	389	382	▲7
経常利益	2,787	2,787	▲0
当期純利益	2,786	2,786	▲0
分配金の額	2,786	2,786	-
1口当たり分配金	3,500円	3,500円	-

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

### 第34期今回公表予想との差異要因

① 天神西通りビジネスセンター(底地)通期寄与	+79
チャンネルシティ博多	▲19
チャンネルシティ博多・B	▲215
サンリブシティ小倉	+12
オフィスビル(天神西通りビジネスセンター(底地)を除く)	+2
(内 不動産賃貸収入増等)	+14
(内 水光熱費収入減)	▲12
その他	▲18
計	▲159
② 外注委託費減	+76
水光熱費減	+29
公租公課減	+32
減価償却費減	+68
販管費減	+26
その他費用減	+16
計	+247

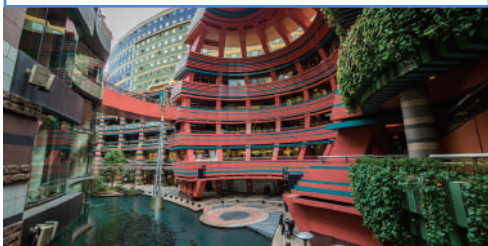
### ◎チャンネルシティ博多・Bにおける第34期今回公表予想との差異要因

不動産賃貸収入減	▲215
外注委託費減	+79
公租公課減	+32
減価償却費減	+62
その他費用減	+18
営業利益減	▲24

# 商業施設の状況①

## 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



2020年3月～2021年2月  
売上(年間計(注1)) **141億円**  
前年比 ▲52.9%

2回の緊急事態宣言発令を受け、4月7日～5月15日はほぼ全館休業、1、2月は営業時間短縮を実施。10月～12月は、映画「鬼滅の刃」ヒット、GoToキャンペーン等により売上前年比70%台まで回復。新店「ニトリ」等により当面は国内客売上の増加を図る。

※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。

- パークプレイス大分



2020年3月～2021年2月  
売上(年間計(注2)) **225億円**  
前年比 ▲8.6%

緊急事態宣言等の影響により3～5月は売上を大きく落とすも、6月以降はほぼ前年並みで推移。生活必需品取り扱い店舗及び映画館が好調に推移。引き続き感染症予防対策を強化し、イベントの増加、飲食店等の売上向上を目指す。

- 木の葉モール橋本



2020年3月～2021年2月  
売上(年間計) **130億円**  
前年比 ▲16.5%

2回の緊急事態宣言発令を受け、4月7日～5月15日はほぼ全館休業、1、2月は営業時間短縮を実施。生鮮食品等生活必需品の売上が堅調に推移したことにより、6月以降は売上前年比概ね90%台で推移。コロナ禍においても新規飲食店の出店等あり、今後も安定した売上を見込む。

- サンリブシティ小倉



2020年3月～2021年2月  
売上(年間計(注3)) **—**  
前年比 ▲14.6%

2回の緊急事態宣言発令を受け、4月～5月は売上を大きく落とすも、その後は売上前年比90%前後で推移。生鮮食品等の売上が堅調に推移。本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計画を進め、今後の施設活性化を図る。

## 売上前年同期比・期末稼働率

物件名称	売上前年同期比		期末稼働率	
	第32期 (2020年8月期)	第33期 (2021年2月期)	第32期 (2020年8月期)	第33期 (2021年2月期)
キャナルシティ博多	35.1%	57.5%	100.0%	97.7%
キャナルシティ博多・B	35.1%	61.3%	99.5%	99.5%
パークプレイス大分(注2)	82.9%	100.2%	100.0%	100.0%
木の葉モール橋本	75.8%	91.5%	100.0%	97.8%
サンリブシティ小倉	81.2%	89.6%	100.0%	100.0%
その他商業施設(注4)	90.2%	96.7%	100.0%	100.0%

(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(マリノサイド棟)をその他商業施設として記載しています。

## 商業施設での感染症予防対策

◎キャナルシティ博多での対策について

Youtubeにて「キャナルシティ博多モーニングルーティン【新型コロナウイルス感染予防対策】」として日々の取り組みを紹介。



# 商業施設の状況②

近隣商圈からの来場強化 中長期的には体験価値の提供やリニューアル、テナント入替により国内広域より集客

## ■ キャナルシティ博多

### ■ ヒット映画や人気キャラクターをフックにした活性化施策

#### ◎ ヒット映画関連施策

- ・映画チケット半券による抽選企画
- ・複数回鑑賞者へのハウスカードポイント付与
- ・館内環境装飾



↑ 藤棚をLEDで再現

← 絵馬掛所を設置し、後日竈門神社へ奉納

第33期好調要因

#### ◎ エヴァンゲリオン

- ・アクアパノラマ上演
- ・公式ストア出店
- ・大型立像設置
- ・映画上映記念オリジナルポストカード配布



©カヲー

第34期初集客寄与

#### ◎ ガンダム

- ・アクアパノラマ上演(4月24日～)
- ・限定プラモデル販売(公式ストア「THE GUNDAM BASE FUKUOKA」)
- ・大規模イベント「GUNDAM docks」開催



©創通・サンライズ

第34期実施見込体験価値の提供

## ■ eスポーツ大会

館内特設会場にて、4月18日に「九州eスポーツ学生選手権2021」の決勝戦を開催。本選手権は今回が初開催であり、またキャナルシティ博多としてもeスポーツイベントの実施は初めての取り組み。

第34期実施見込体験価値の提供

## ■ ファーマーズ・マルシェ

障害者施設で生産した農産物販売場所提供。(3月20日)

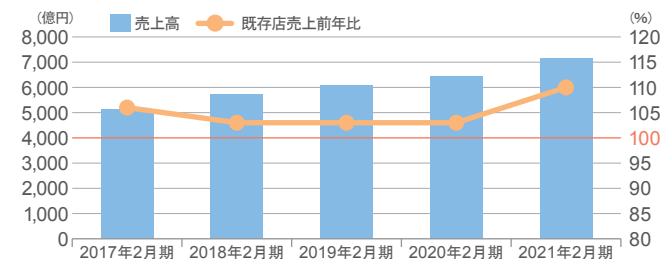


## ■ ニトリ 都心大型店(約3,645㎡) 3月12日開業



国内近隣需要

### ◎ ニトリ既存店国内売上高前年比推移



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。

## ■ 店舗入替

コロナ禍においても新規飲食店やクリニック等を新規導入し稼働率維持及び活性化を促進。

### ■ 木の葉モール橋本



1月4日オープン



2月24日オープン

### ■ キャナルシティ博多・B

広島お好み焼き専門店「電光石火」(九州初オープン)

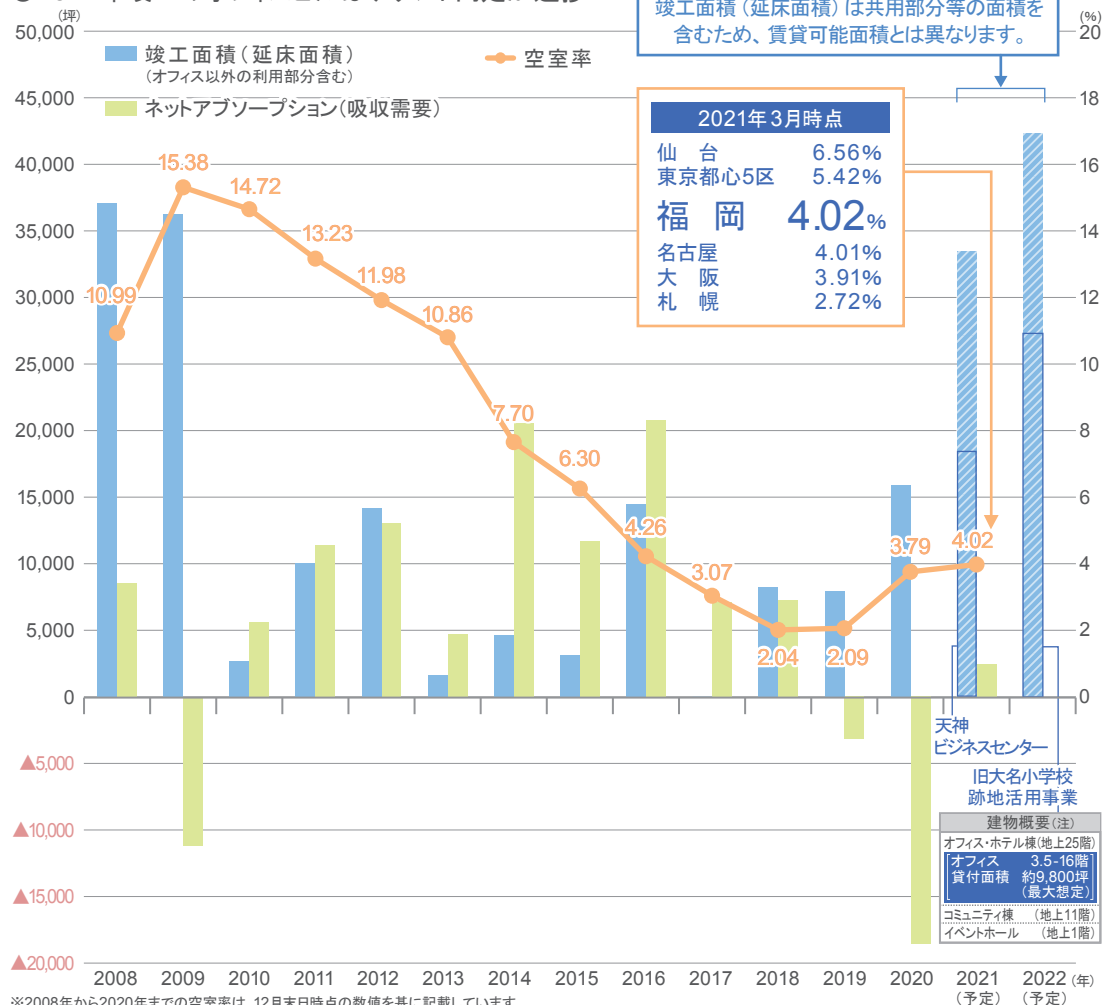


4月20日オープン予定

# 福岡のオフィスマーケットの動向

## 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向

◎2021年竣工のオフィスビルはテナント内定が進捗

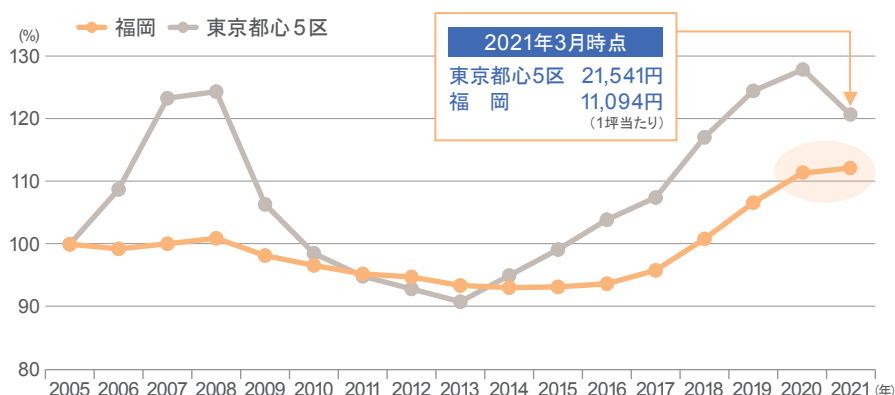


※2008年から2020年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に記載しています。  
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。  
 ※ネットアブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています(2021年については、3月末時点の数値を基に記載しています)。2021年、2022年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。  
 出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」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。  
 (注)福岡市及び事業主体の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)

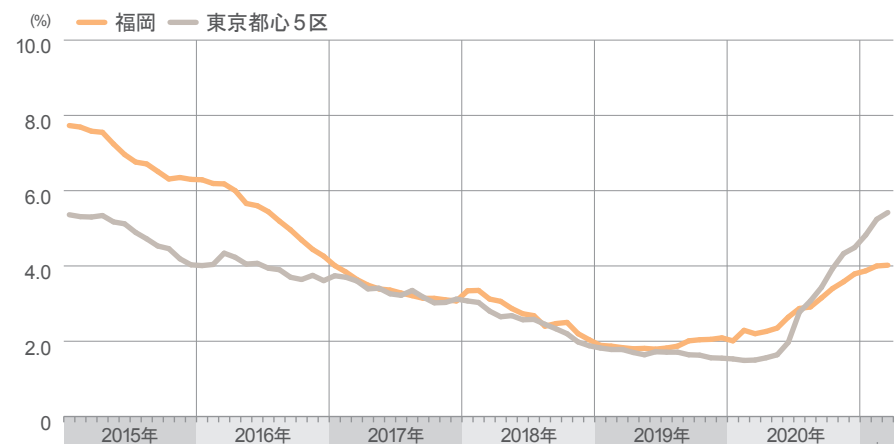
福岡ビジネス地区の平均募集賃料は2020年3月から2021年3月の1年間で2.5%上昇



※2005年から2020年のデータは、12月時点の数値を基に記載しています。  
 出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡ビジネス地区／平均空室率の推移

◎福岡ビジネス地区の平均空室率の上昇はゆるやか

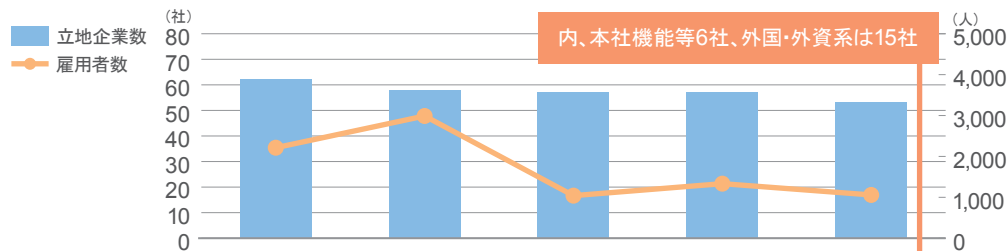


出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。



# 福岡のオフィスマーケットを支えるオフィス需要

## 福岡市 本社機能・成長分野の企業立地実績推移



	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
立地企業数	62社	58社	57社	57社	53社
雇用者数	2,213人	2,989人	1,041人	1,334人	1,058人

### (分野別立地企業数)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
知識創造関連産業	33社	28社	40社	38社	38社
コールセンター	8社	12社	9社	7社	2社

出典：福岡市経済観光文化局『本社機能・成長分野』の企業立地実績』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。

## 福岡市立地交付金交付企業

### 2019年 立地交付金交付実績企業 (貸借型、10百万円以上を抜粋)

事業者名	立地エリア	対象分野
ZOZOテクノロジーズ	中央区天神	知識創造型産業
九州F-LINE・ハウス物流サービス	東区みなと香椎	物流関連業
ヤフー	中央区天神	本社機能
積水ハウス・福岡商事	東区香椎照葉	大規模集客施設
メルカリ	博多区博多駅東	コールセンター等
ソフトバンク	博多区中洲	コールセンター等

### 2018年 立地交付金交付実績企業 (貸借型、10百万円以上を抜粋)

事業者名	立地エリア	対象分野
クレディセーフ企業情報	博多区上呉服町	コールセンター等
TechJIN	中央区天神	知識創造型産業
ヒューマンリレーション	中央区天神	コールセンター等

### 福岡市 立地交付金制度

福岡市に新たに拠点進出する際の助成制度。「知識創造型産業」、「コールセンター」、「健康・医療・福祉」、「環境・エネルギー」、「物流関連」、「本社機能」、「グローバルビジネス」などの分野が制度の対象

出典：福岡市経済観光文化局「立地交付金交付実績」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。

## 福岡へのオフィス機能移転事例

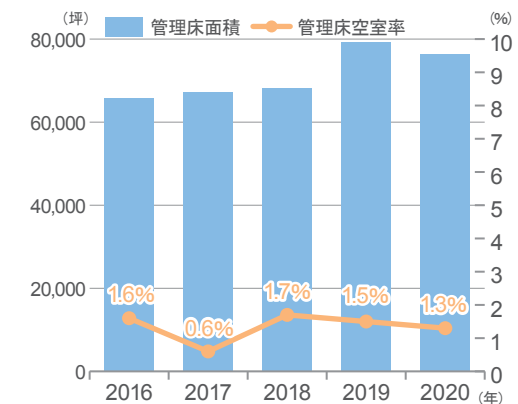
**株式会社**  
**ジャパネットホールディングス**  
 主要機能を東京都から福岡市(注)へ移転  
 同社は福岡市を新たに主要な拠点の一つとするプロジェクト  
 「JAPANET@FUKUOKA」を立ち上げ。

人事・経理などを含む12部門を福岡市のオフィスへ移転するとともに、中途採用も強化する。福岡に新たな雇用を生み出し、創業の地である長崎とともに九州から全国へ新しいサービスやスポーツ・地域創生の取り組みを広げる。

(注)天神ビジネスセンター (P60参照) への入居が確定

## スポンサー(福岡地所)のリーシング力

◎福岡ビジネス地区のオフィス管理床シェアは10%超、稼働率も高水準を維持



※各年の12月末時点の数値を記載しています。  
 出典：福岡地所株式会社提供のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡市の国際金融機能誘致への取り組み

### 国際金融機能誘致の推進

#### ●国際金融機能誘致推進事業

国際金融に特化したワンストップサポート窓口「Global Finance Centre」の運営やFinTech事業者等への支援等を実施

#### ●外資系金融機関等の誘致推進

国際金融機能を誘致するため、外資系金融機関等を対象としたプロモーション等を実施

#### ●在住外国人の生活環境整備事業

転入手続き時の生活ガイダンス、地域の国際交流、区役所等の多言語対応(電話通訳等)、課題調査等

誘致第一号：  
 MCPホールディングス・  
 リミテッド 福岡市進出  
 ~日本統括部門の拠点を設立~

出典：令和3年2月16日 福岡市財政局『とりもどせ元氣!』令和3年度当初予算案の概要』及び令和3年2月12日 福岡市経済観光文化局「記者発表」の内容を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

# テレワーク実施状況と福岡市の取り組み

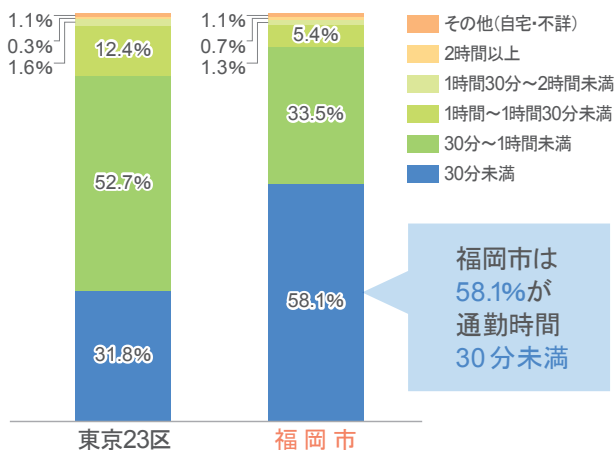
## 地域別テレワーク実施率 (2020年)

◎福岡県のテレワーク実施率は引き続き、首都圏や大阪府より低い

11月実施率 順位	都道府県	4月実施率	11月実施率	4月からの 実施率変化
1	東京都	49.1%	45.8%	▲3.3%
2	神奈川県	42.7%	34.9%	▲7.8%
3	千葉県	38.0%	26.2%	▲11.8%
4	大阪府	29.1%	24.4%	▲4.7%
5	埼玉県	34.2%	24.0%	▲10.2%
12	福岡県	23.8%	16.4%	▲7.4%

出典：株式会社パーソル総合研究所「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」及び「第四回・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(速報版)」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。

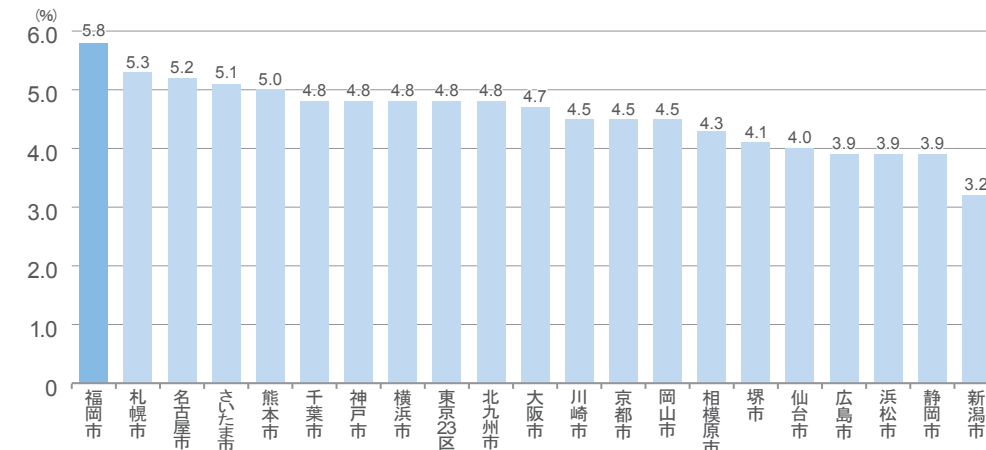
## 通勤・通学時間の短さ (世界の都市比較)

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。

## 開業率の大都市地域間比較 (2019年)

◎福岡市の開業率は最も高い



出典：福岡市経済観光文化局「福岡市経済の概況」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。

## 福岡市のスタートアップ支援への取り組み

### 世界と繋がるスタートアップの街

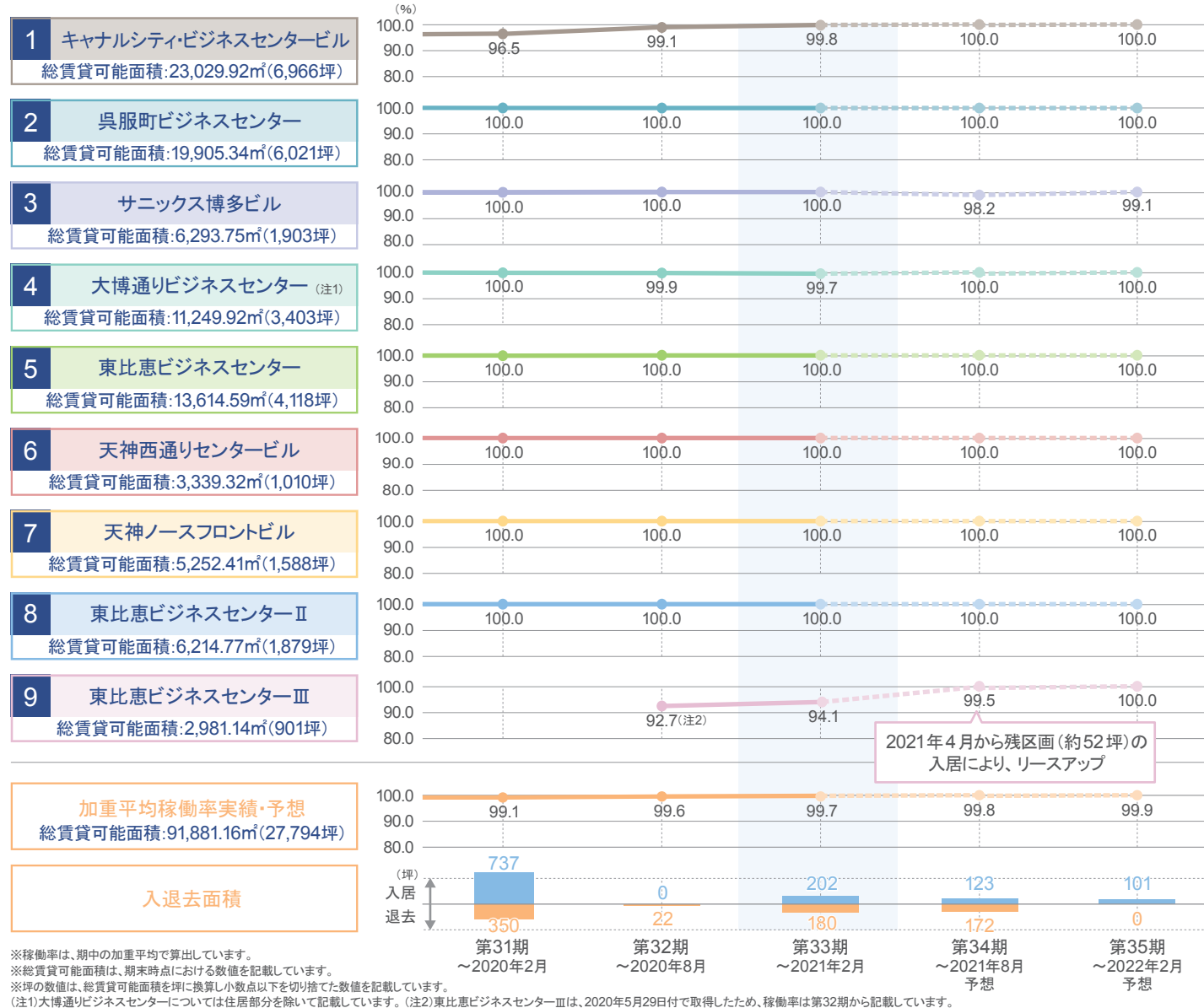
- **スタートアップ・エコシステム拠点都市形成の推進**  
内閣府の「スタートアップ・エコシステム拠点形成戦略」を活用し、ユニコーン企業創出を支援
- **外部人材によるIPO (新規上場) 成長支援プログラム**  
新規上場を目指すスタートアップ企業に対し、経営課題の解決等について経験豊富なプロ人材の活用を支援
- **スタートアップ支援施設の運営**  
スタートアップ支援施設「Fukuoka Growth Next」を運営



出典：令和3年2月16日 福岡市財政局『とりもどせ元気!』令和3年度当初予算案の概要の内容を基に、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



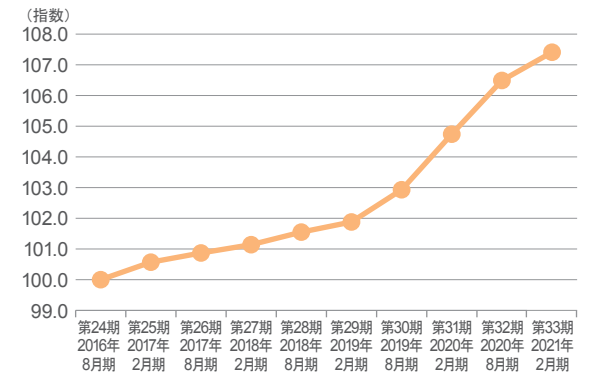
## 保有物件の主要指標 (注3)

取得価格合計	56,020 百万円
投資比率	27.7%
平均築年数	17年3ヶ月
テナント数	228
第33期不動産賃貸収入合計	2,424 百万円
賃料ポジティブギャップ	+25.2% (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、市場賃料はシービーアールイー株式会社が2021年2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)

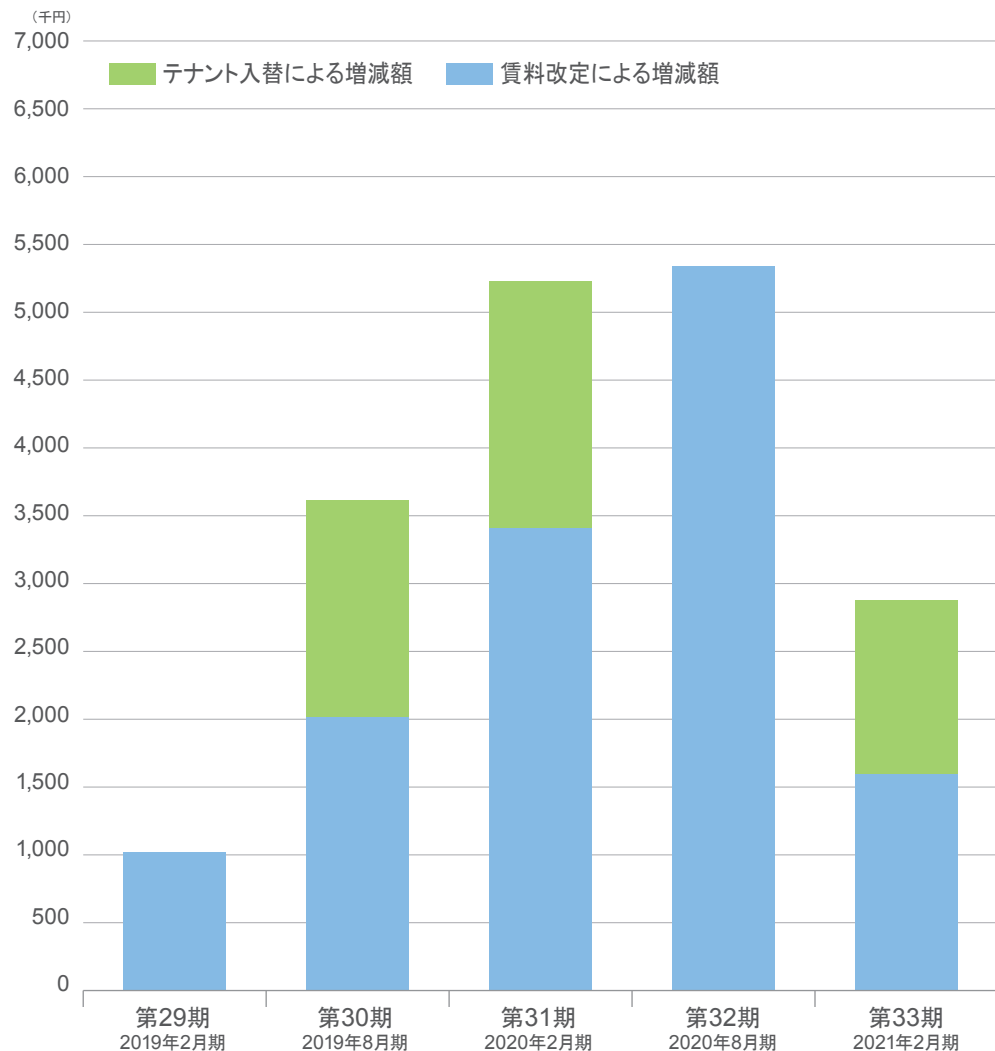


(注5)賃料単価指数は、第24期(2016年8月期)末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。「東比恵ビジネスセンターⅡ」及び「東比恵ビジネスセンターⅢ」を除くオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。

# オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

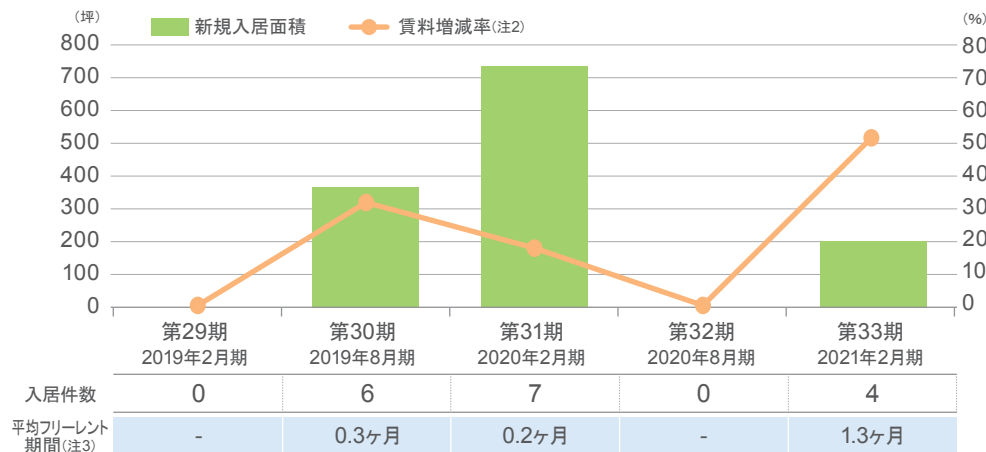
## 賃料増額が継続

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)



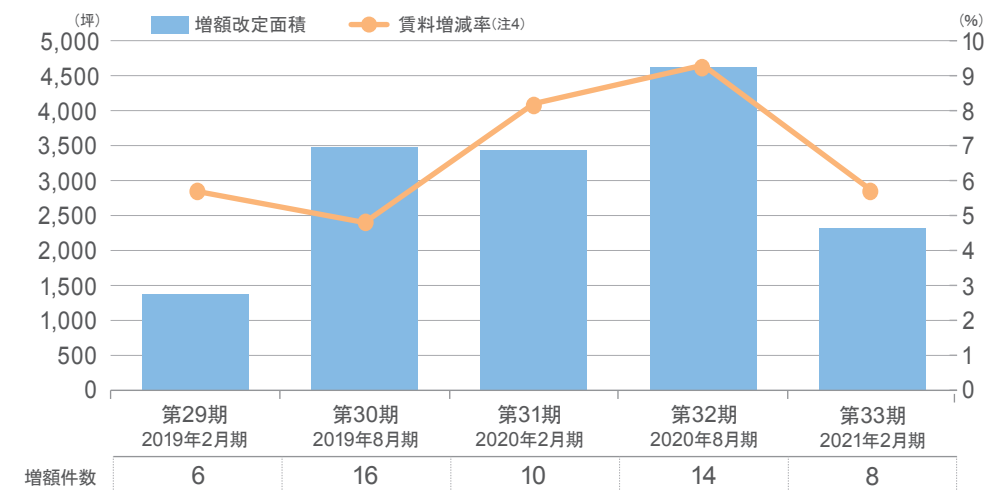
※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とし、「東比恵ビジネスセンターⅢ」は含みません)。  
(注1) 賃料減額改定はありません。

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。

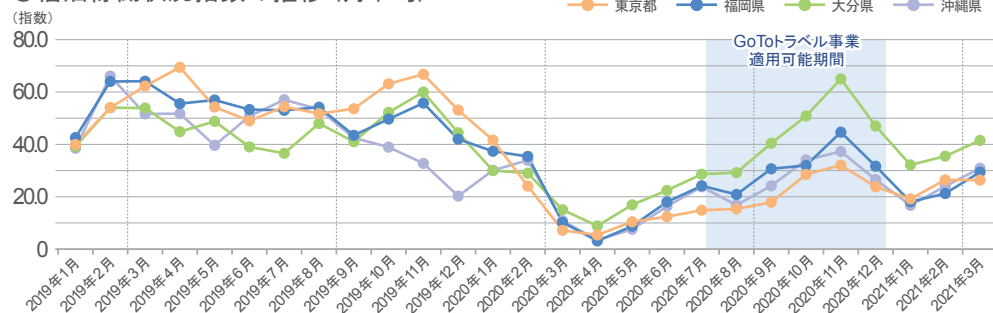
# その他アセットの状況（ホテル・住居）

## 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	372	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

(注1) 2021年6月1日付で売却予定です。

## ◎宿泊稼働状況指数の推移（月平均）



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。

## 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2) 前年同期比の平均

	第32期 (2020年8月期)	第33期 (2021年2月期)
前年同期比	▲85.0%	▲53.7%

※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2) 「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。

## ティサージホテル那覇

	第32期 (2020年8月期)	第33期 (2021年2月期)	前期比
客室稼働率	36.0%	67.9%	+31.9%
ADR (注3)	5,031円	4,237円	▲794円
RevPAR(注2)	1,812円	2,878円	+1,066円

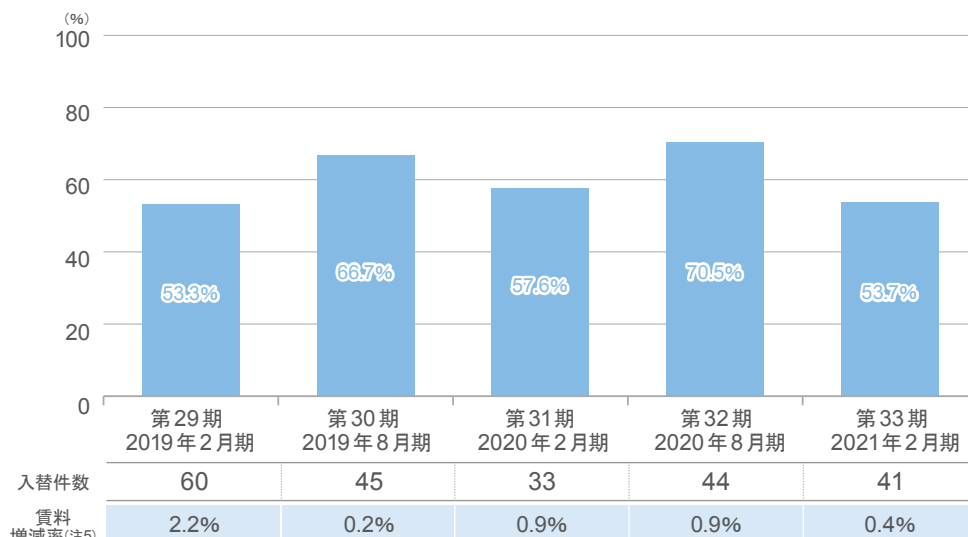
## 住居（物件期末稼働率）

### ◎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)	第33期 (2021年2月期)
アメックス赤坂門タワー	98.8%	98.5%	95.0%	90.6%	98.8%
シティハウスけやき通り	95.6%	92.3%	93.3%	100.0%	97.8%
Aqualia 千早	99.3%	100.0%	97.9%	97.9%	97.9%
ディー・ウイングタワー (注4)	95.0%	94.0%	97.7%	96.7%	95.1%
グランフォーレ薬院南	98.0%	100.0%	97.0%	99.0%	96.0%
5物件平均	97.3%	96.9%	96.6%	96.3%	97.0%

(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。

### ◎新規賃料の増加件数割合と増減率

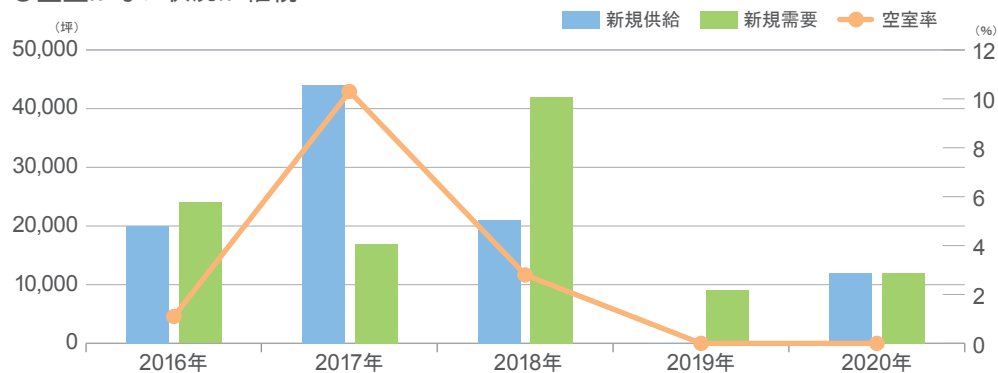


(注5) 入替時の従前契約の賃料に対する賃料増減率を算出しています。

# その他アセットの状況（物流施設）

## 物流施設の需給バランスと空室率

◎空室がない状況が継続



※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。

## 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
建築時期	2008年5月	2014年4月	2015年1月	2005年2月 2020年10月 (リニューアル工事実施)
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㎡
取得時期	2014年3月	2015年3月	2017年6月	2020年6月
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## 物流施設の主要エリア図



# 第33期・第34期調達実績

## コミットメントラインの長期化と長期借入（10年）を実施

### コミットメントライン契約期間の長期化（第33期）

- ◎西日本シティ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1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	借入極額額 (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 りそな銀行	6,000	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	2020年3月2日	2024年2月29日
合計		13,000		

### 新規調達

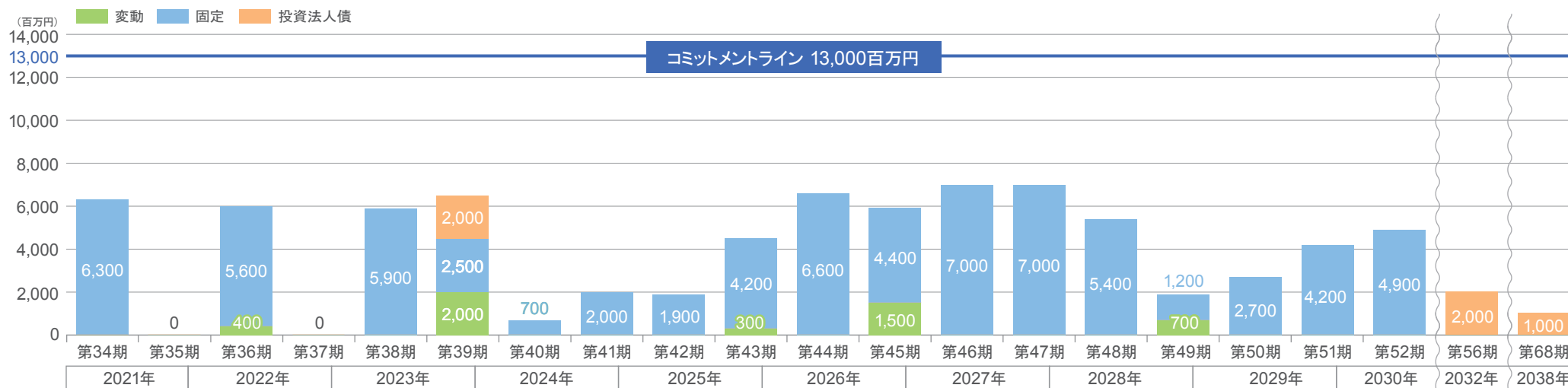
- ◎第34期(2021年8月期)の長期借入実績

調達日	借入先	金額 (百万円)	期間	金利
2021年3月31日	十八親和銀行	1,000	10年	0.59% (固定)

十八親和銀行  
合併記念ローン「JS」

借入先の十八親和銀行は、本件借入を通じて得られる同行の収益の一部を、長崎大学の新型コロナウイルスワクチン開発の研究等の資金として寄付します。

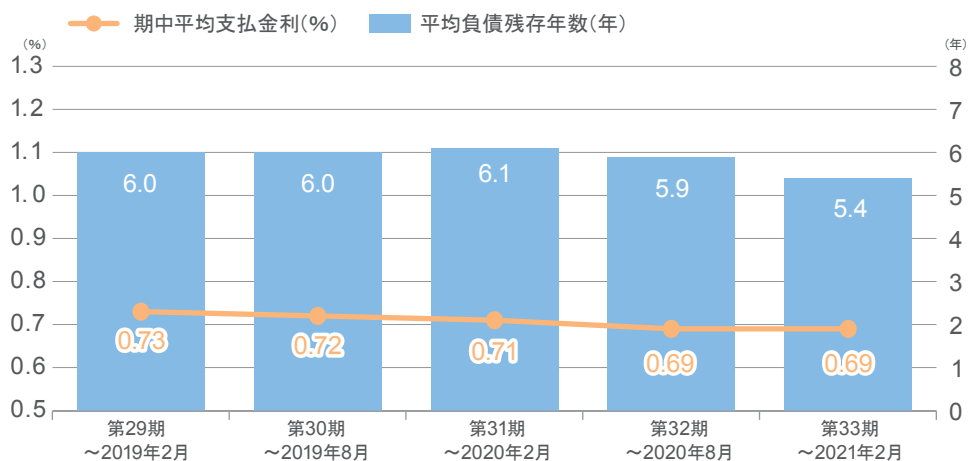
### 返済期限の分散（2021年2月28日現在）



# 財務状況①

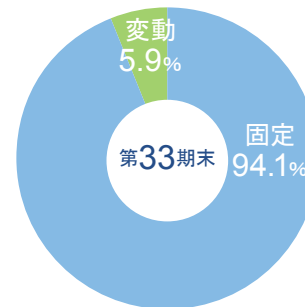
## 安定的な財務基盤の確保

### 期中平均支払金利<sup>(注1)</sup>及び平均負債残存年数の推移



(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

### 固定比率



### 長期比率

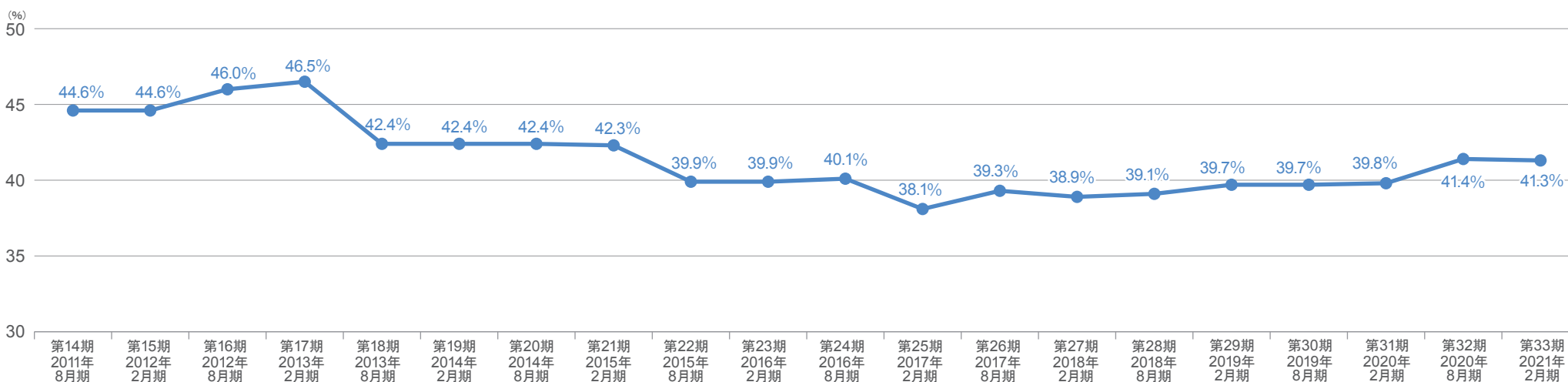


### 格付<sup>(注2)</sup>



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

### LTVの推移

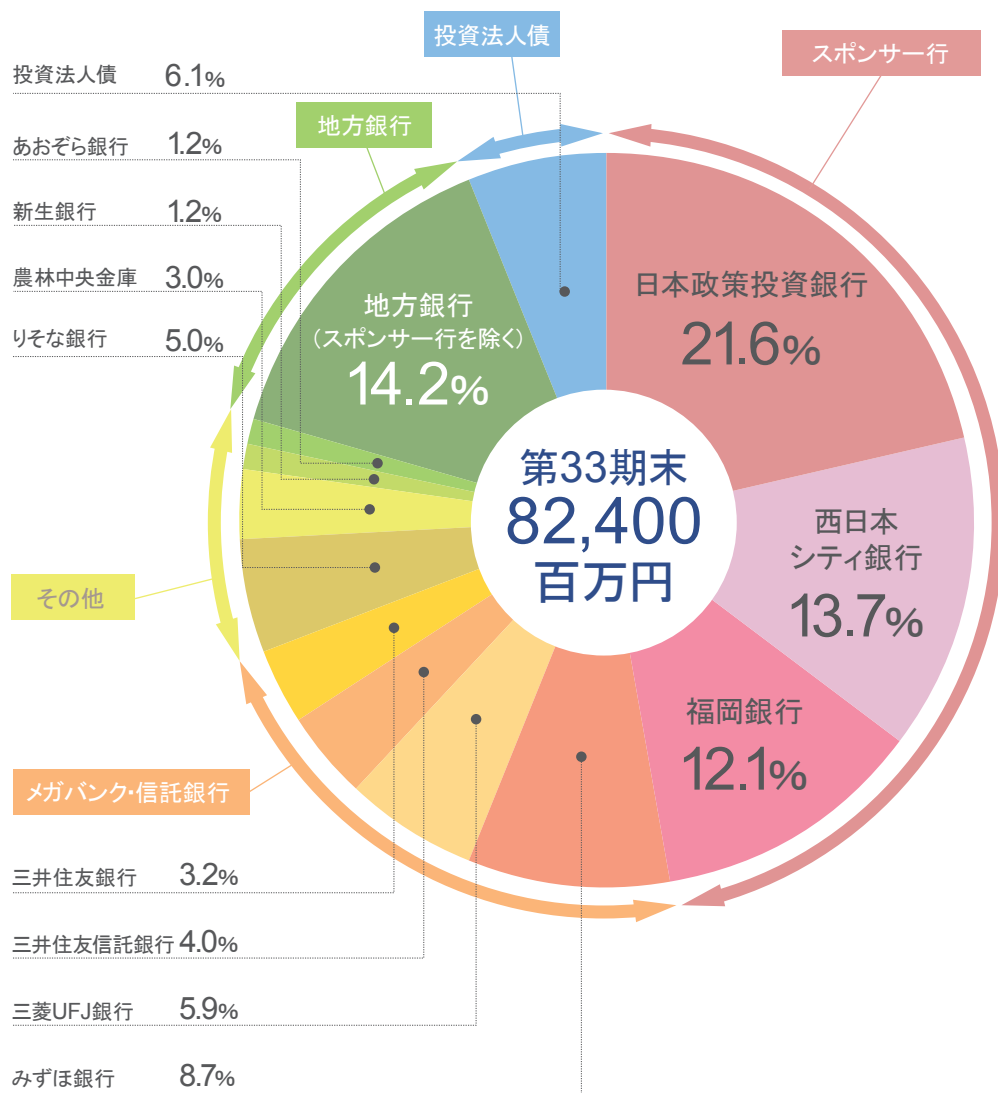




# 財務状況②

## 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

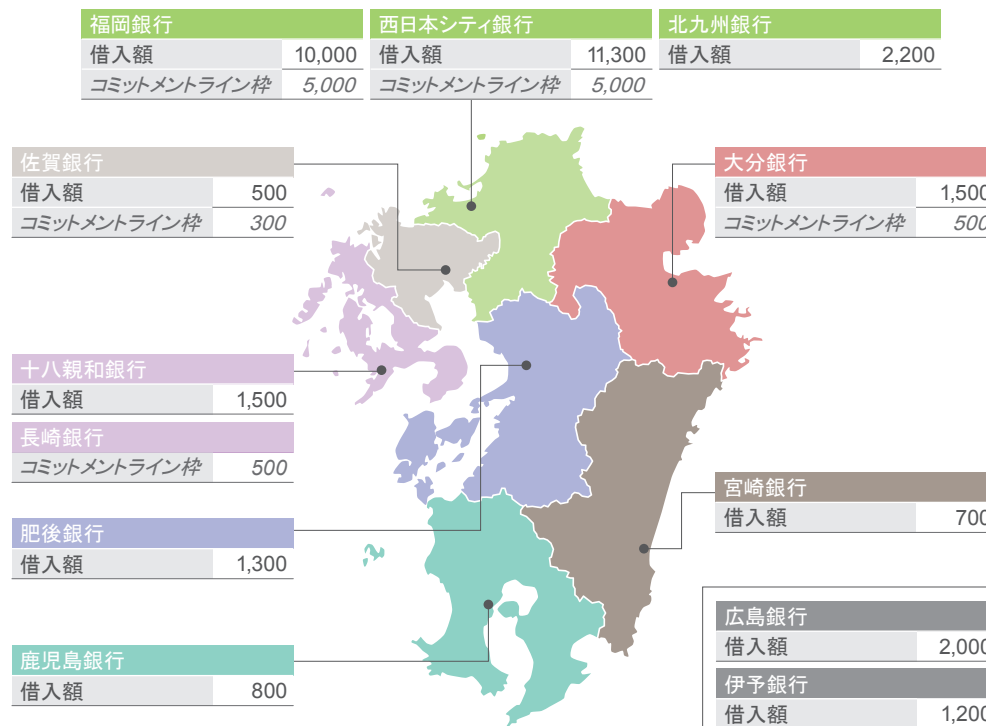
### 借入金融機関の分布状況



### 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

※2021年2月28日現在  
(借入額:百万円)



### ◎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。

# 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33期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第32期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第33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32期末) 鑑定評価額との差異 ①-②	直近 (第33期末) 帳簿価額との差異 ①-③	直近 (第33期末) Cap Rate ④	前期末 (第32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%	30,700	31,500	29,584	▲800	1,115	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%	28,900	29,700	28,701	▲800	198	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
パークプレイス大分	19,610	6.0%	21,200	21,300	20,195	▲100	1,004	5.4%	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	8,440	5,439	0	3,000	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%	10,300	10,400	9,913	▲100	386	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%	4,960	4,940	4,296	20	663	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%	2,740	2,750	1,956	▲10	783	5.6%	5.6%	0.0%	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,200	1,250	967	▲50	232	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,740	2,790	2,010	▲50	729	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%	3,660	3,710	2,930	▲50	729	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	5,416	0	663	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	117,073	-	120,920	122,860	111,412	▲1,940	9,507	-	-	-		
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%	16,800	16,600	12,922	200	3,877	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%	15,200	14,900	8,796	300	6,403	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%	6,510	6,410	3,763	100	2,746	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%	9,180	9,090	5,698	90	3,481	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%	8,280	8,030	4,405	250	3,874	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%	3,140	3,100	2,663	40	476	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%	4,400	4,380	2,447	20	1,952	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%	4,580	4,600	4,023	▲20	556	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	3,290	4.4%	3,320	3,300	3,275	20	44	4.3%	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
オフィスビル 合計	56,020	-	71,410	70,410	47,996	1,000	23,413	-	-	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,840	1,840	1,652	0	187	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%	1,030	1,140	891	▲110	138	4.5%	4.5%	0.0%	大和不動産鑑定	
Aqualia 千早	1,280	6.8%	1,900	1,860	1,157	40	742	4.7%	4.8%	▲0.1%	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,580	3,500	2,652	80	927	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,340	1,320	1,088	20	251	4.3%	4.4%	▲0.1%	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	1,364	0	525	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%	2,860	2,880	2,834	▲20	25	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%	1,320	1,300	1,162	20	157	5.1%	5.2%	▲0.1%	日本不動産研究所	
ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	9,100	8,910	7,789	190	1,310	4.3%	4.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,340	5,270	4,800	70	539	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,370	2,360	2,167	10	202	5.6%	5.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	28,866	-	32,570	32,270	27,563	300	5,006	-	-	-		
全物件 合計	201,959	-	224,900	225,540	186,972	▲640	37,927	-	-	-		

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

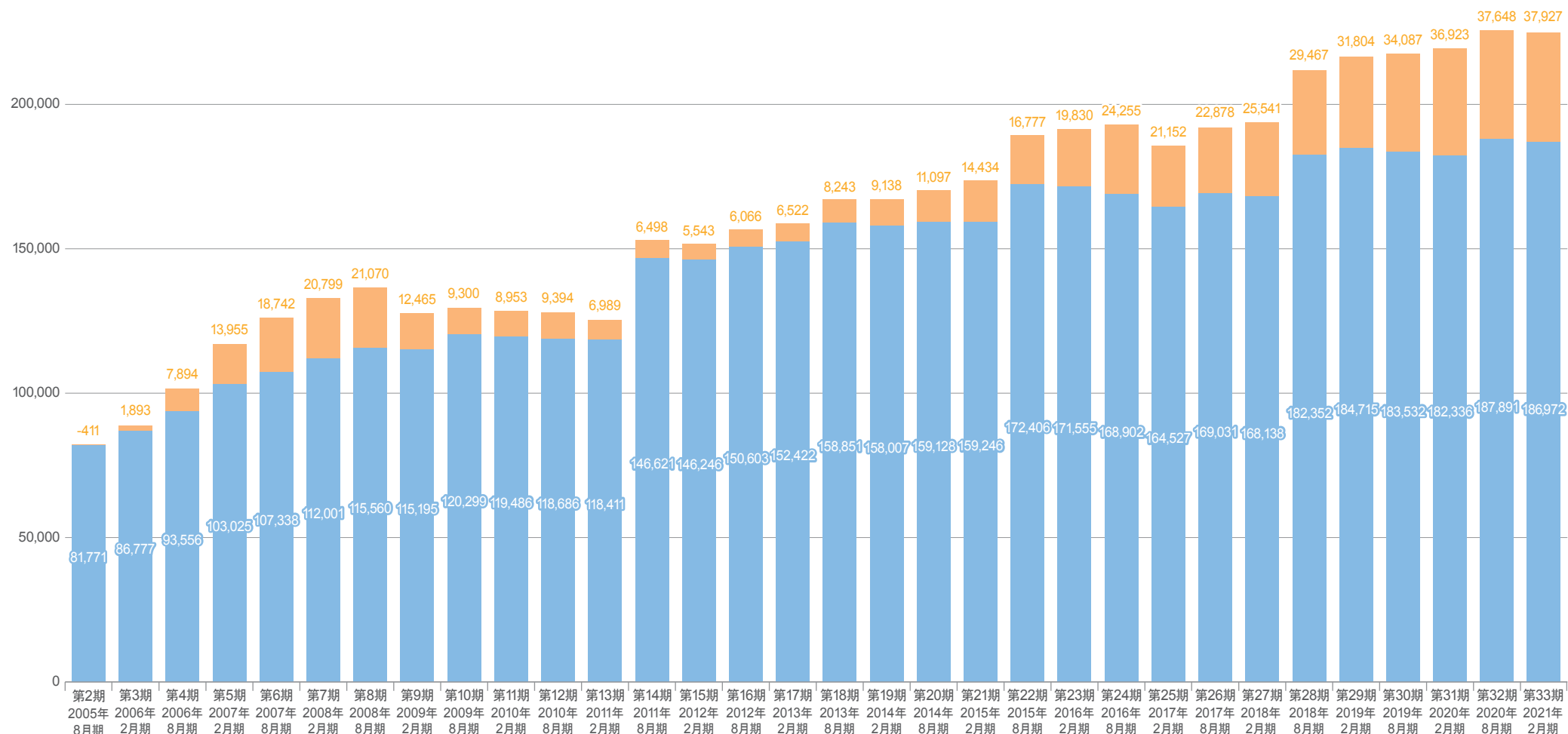
(注2) 「取得価格」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

# 鑑定評価額の推移（含み益）

第3期より継続して含み益を保持（第33期末時点の含み益37,927百万円、含み益割合<sup>(注1)</sup> 20.3%

## 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))



(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。

# 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	資産運用会社 <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>ES（従業員満足度）改善を推進し、テナント従業員の就業満足度の向上に努める</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>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 → P36

#### ■ 温暖化の影響による台風や局地的豪雨に対する浸水対策

第32期に実施したキャナルシティ博多での止水板更新及び新規設置に続き、第33期にはティサージホテル那覇において台風による浸水への対策として止水板の新規設置を実施。

### 社会 → P37、38

#### ■ 投資対象エリアの街づくり・活性化支援

● 企業版ふるさと納税制度を活用し、計7都市への支援を実施。



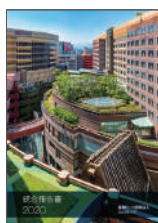
### ガバナンス → P39

#### ■ 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 → P35



#### ■ 「統合報告書2020」の発行（J-REIT唯一）



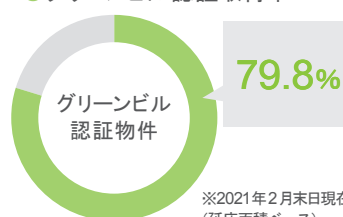
#### ■ 外部評価

● GRESB2020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>33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 (注1)

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

(注1) 2021年4月16日現在の情報を記載しています。

ポートフォリオ <small>(注2)</small>	
物件数 / 資産規模 <small>(注3)</small>	31物件 / 201,959百万円
内スポンサーからの取得 <small>(注4)</small>	15物件 / 122,990百万円
含み益	37,927百万円
総賃貸可能面積	608,557.70㎡
稼働率	99.5%

財務データ <small>(注2)</small>	
有利子負債総額	82,400百万円
有利子負債比率 (LTV)	41.3%
固定比率	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)

## 投資口価格等 (注2)

投資口価格	168,500円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	134,126百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,656円
1口当たりNAV <small>(注5)</small>	171,943円
第33期分配金実績	1口当たり3,361円 (運用日数181日)
分配金利回り	4.0% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

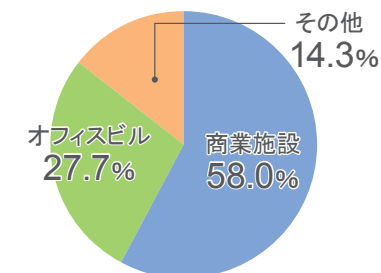
(注2) 2021年2月28日時点の数値を記載しています。(期中平均支払金利を除く)

(注3) 取得価格の合計額を記載しています。

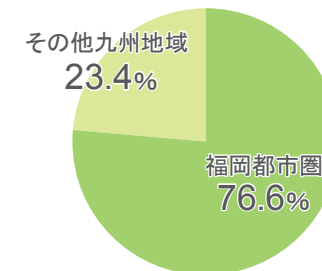
(注4) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、スポンサーからの取得価格のみを加算しています。なお、物件数は1物件として加算しています。

(注5) 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

◎投資タイプ (取得価格ベース)

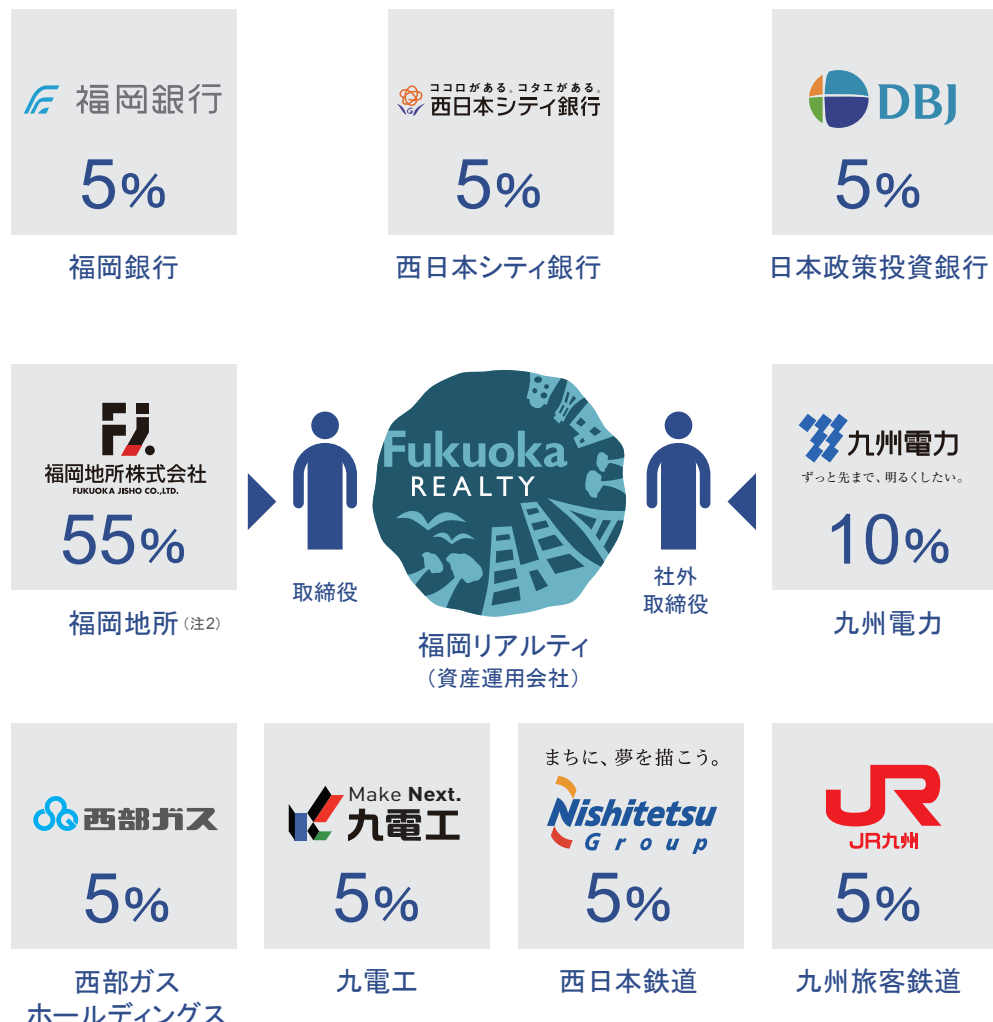


◎投資対象エリア (取得価格ベース)



# 福岡・九州地域特化型リート

## スポンサー体制 (注1)



(注1) 2021年4月16日現在の情報を記載しています。  
 (注2) 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

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

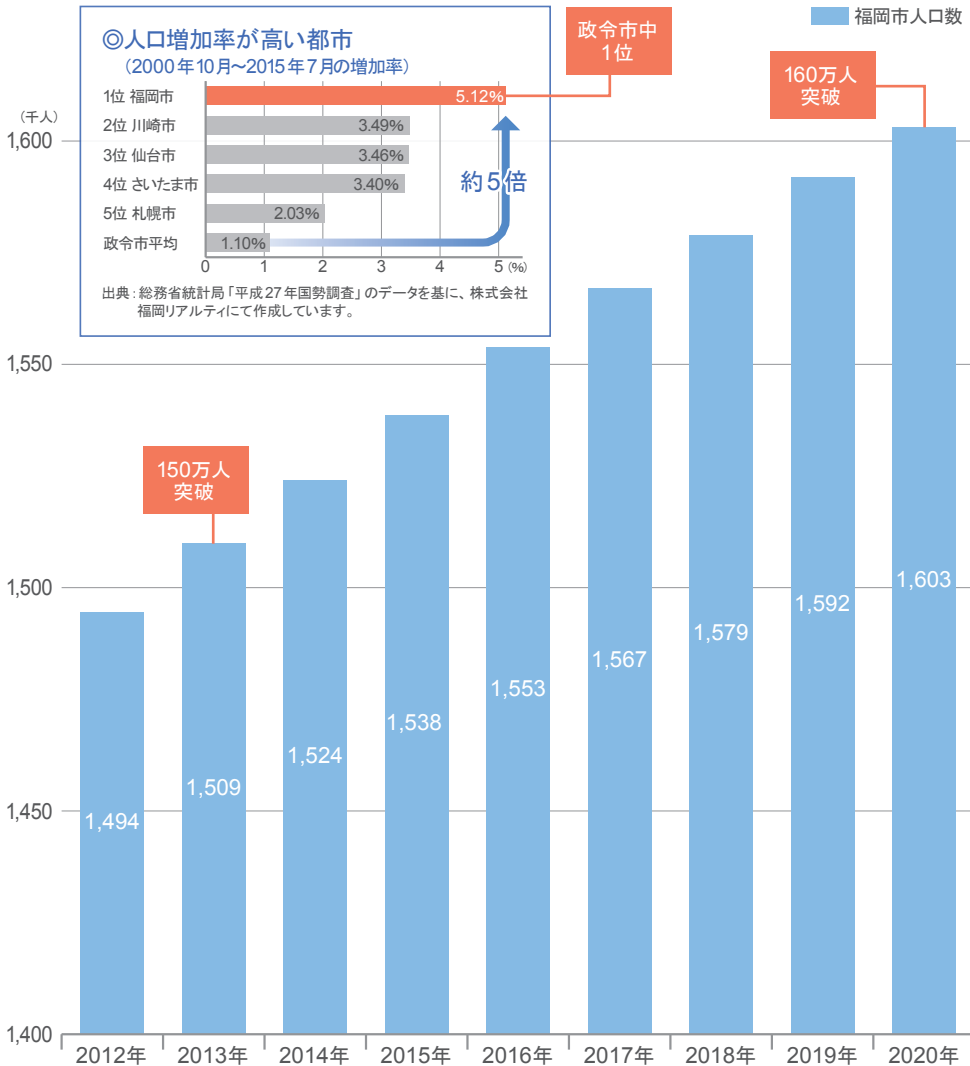
その他 0-30%  
(ホテル、住居、物流施設等)

オフィスビル 20-50%

商業施設 40-70%

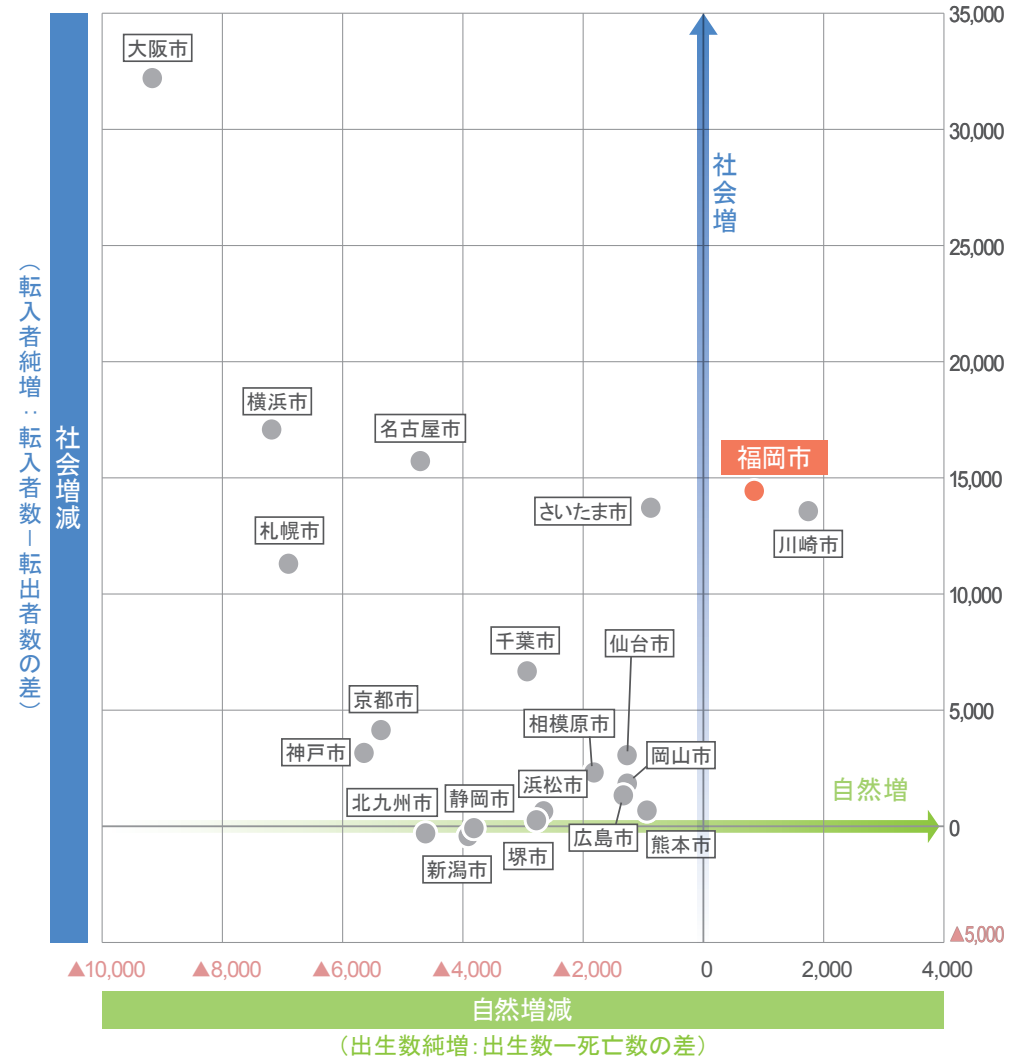
# 福岡市の近況①

## 福岡市の人口の推移



※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)

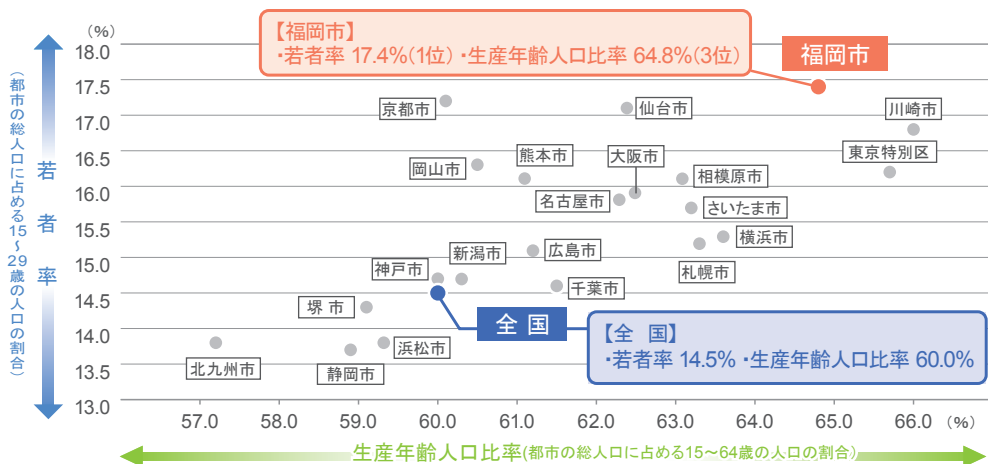


出典:総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和2年)」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。



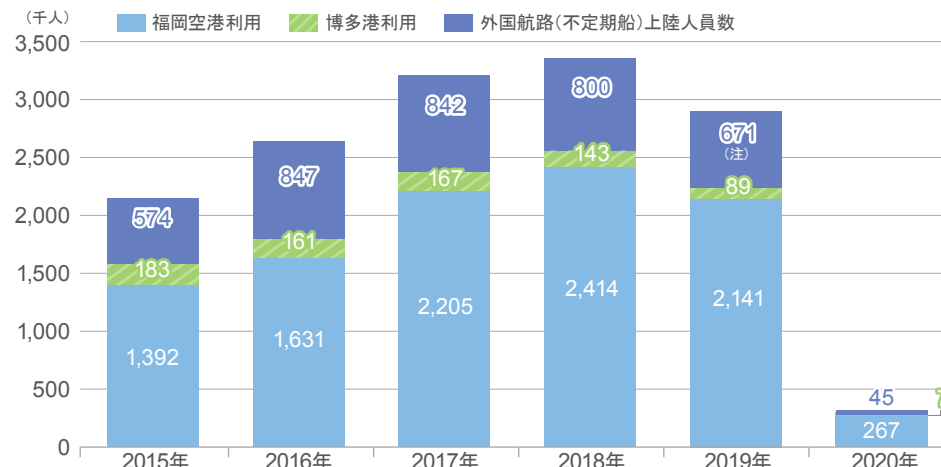
# 福岡市の近況②

## 全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率（2015年）



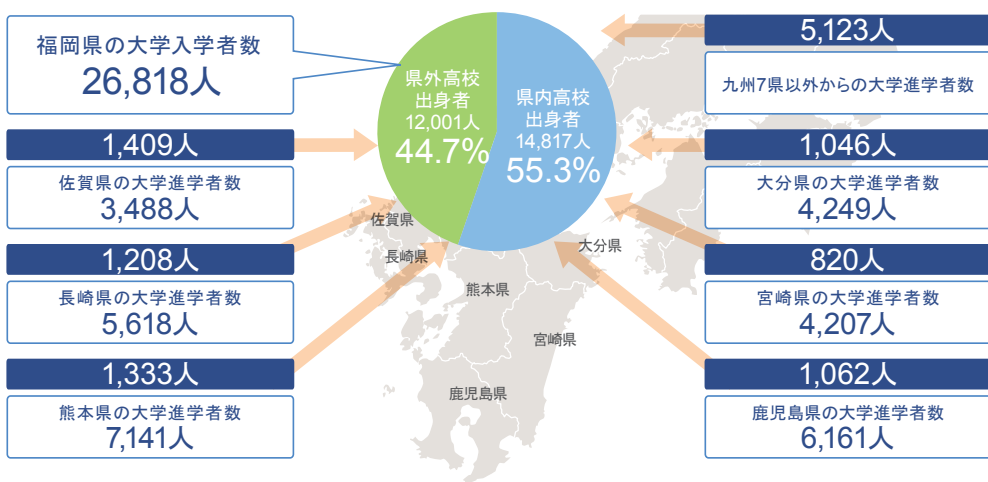
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## 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。  
 (注) 第32期時点では674千名(速報値含む)でしたが、確定値は671千名となっています。

## 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2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。

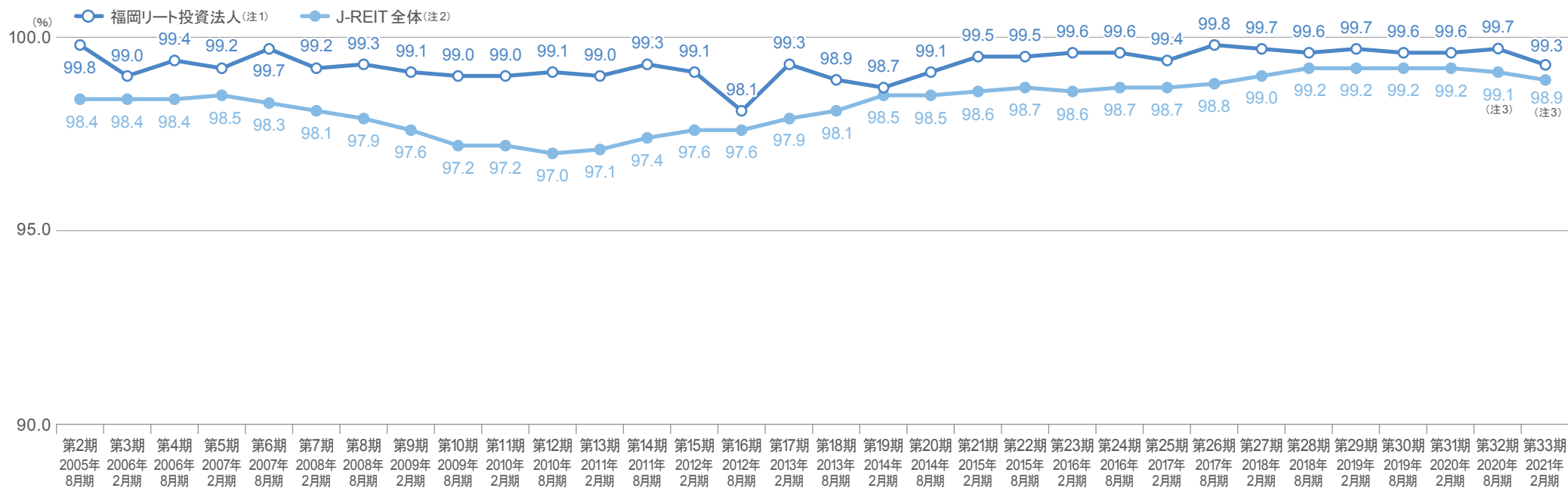
## 福岡市博多区に国際会議場2棟開業（2021年4月）

名称	マリンメッセ福岡B館	博多国際展示場&カンファレンスセンター
延床面積	10,622㎡	約18,000㎡
室数	多目的展示室(5,000㎡)1室 会議室(約400㎡)2室	ホール(3,000㎡)2室 会議室(約40~200㎡)16室(分割後)
予定イベント	ワクチン接種会場、MICE 世界水泳会場(2022年開催)等	展示会、見本市、 国際会議、学術会議等

# 物件稼働率推移

高い稼働率を維持

## 物件稼働率推移



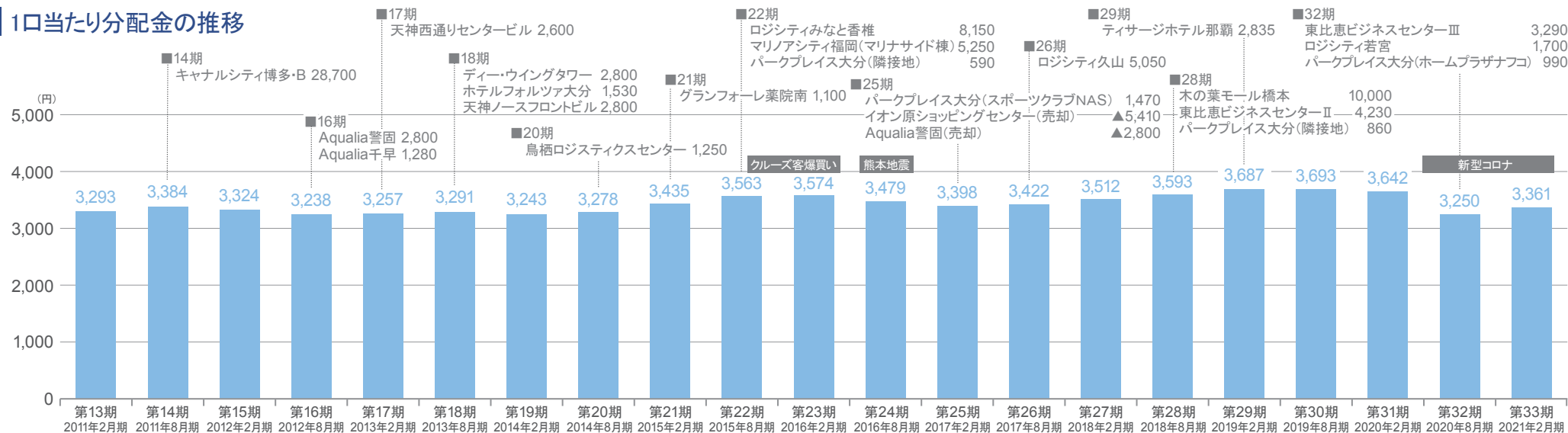
(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第33期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。  
 (注2) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REIT データブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。  
 (注3) 第32期、第33期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第33期は2020年11月分を記載しています。

## 物件タイプ毎の稼働率（期中加重平均）

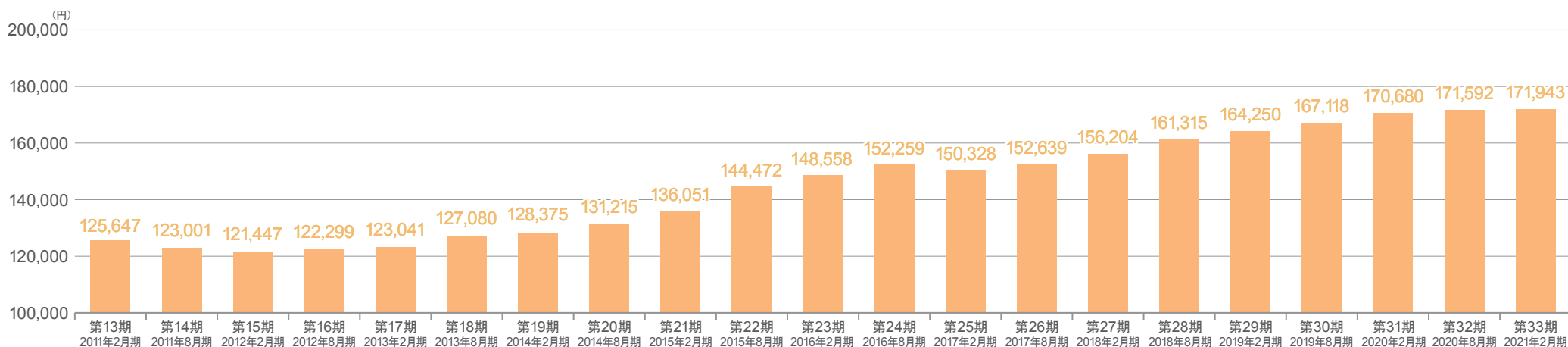
物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第29期 ~2019年2月28日	第30期 ~2019年8月31日	第31期 ~2020年2月29日	第32期 ~2020年8月31日	第33期 ~2021年2月28日
商業施設	58.0%	99.8%	99.8%	99.9%	99.8%	99.2%
オフィスビル	27.7%	99.8%	99.0%	99.1%	99.5%	99.5%
その他	14.3%	99.1%	99.2%	99.2%	99.1%	99.4%
全体	100.0%	99.7%	99.6%	99.6%	99.7%	99.3%

# 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)



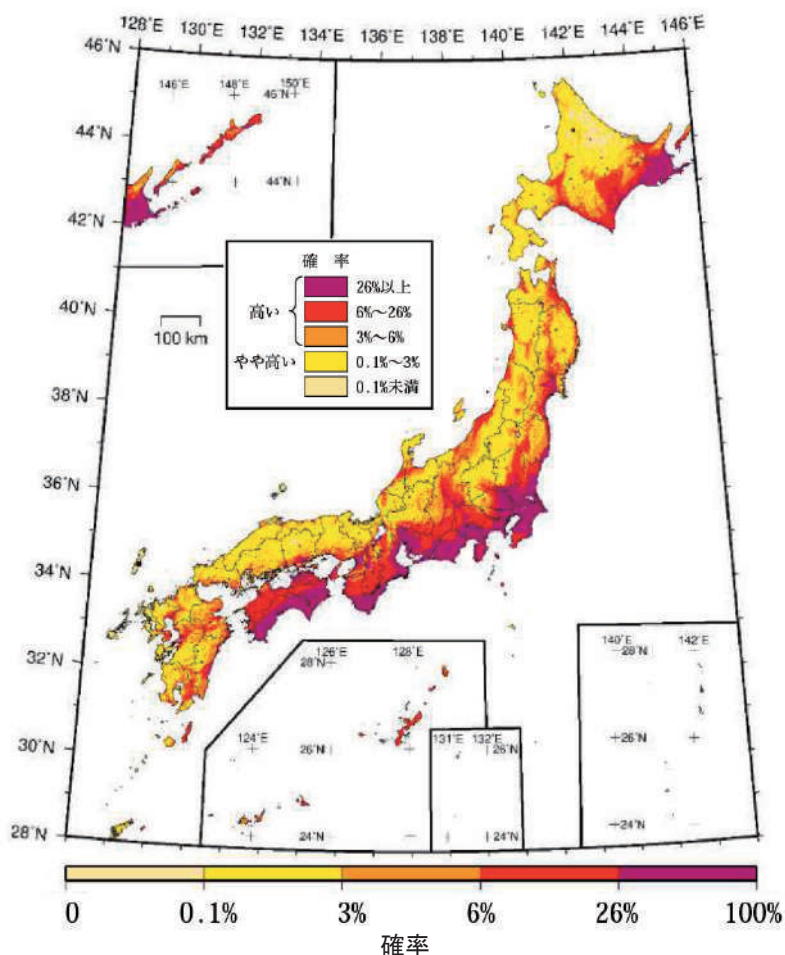
※ 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。第19期以前の1口当たり分配金及び1口当たりNAVについては5分割した値で記載しています。  
 (注) 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数

# 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)

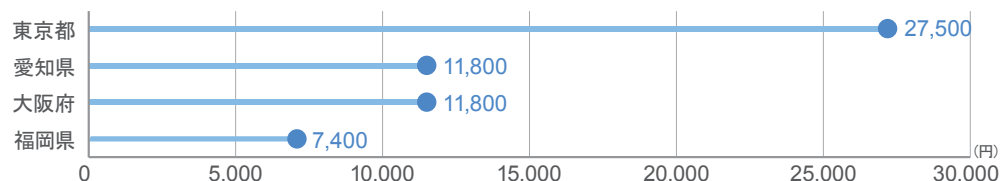


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示  
出典: 地震調査研究推進本部事務局 (文部科学省研究開発局地震・防災研究課)

### 地震保険の基本料率

◎2021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

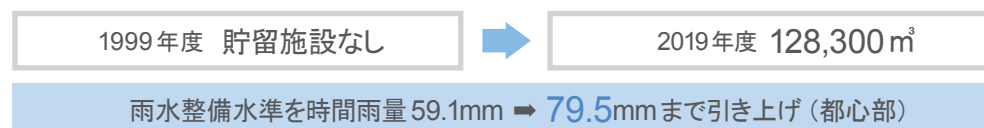


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。  
出典: 財務省「地震保険の基本料率 (令和3年1月1日以降保険始期の地震保険契約)」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

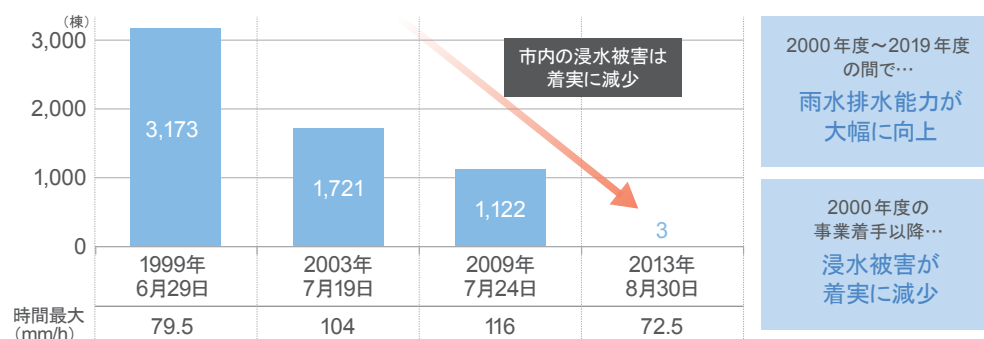
### その他自然災害における福岡市の対策例 (福岡市の浸水対策)

◎雨水貯留施設

- 雨水貯留施設の貯留能力



◎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:



## 外部評価

◎GRESB2020への参加

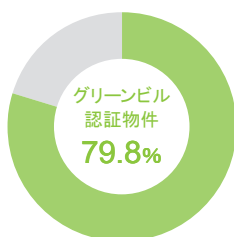


2020年に実施されたGRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)のGRESBリアルエステイト評価に参加し、「Green Star」GRESBレーティング「3スター」の評価を取得

## 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。



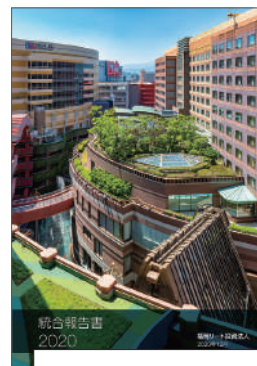
(延床面積ベース)

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) ●木の葉モール橋本(2017)
3つ星	●ロジシティみなと香椎(2020) ●ロジシティ久山(2020) ●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(2021年2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。

## 「統合報告書2020」の発行(2回目、J-REITで唯一)



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2020」を2020年12月2日に発行。

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「価値協創ガイダンス」を参照。

◀ 統合報告書カード

◎前回からの拡充ポイント

- 福岡を取り巻く環境
- CEOメッセージ
- 各部門戦略

## BELS評価

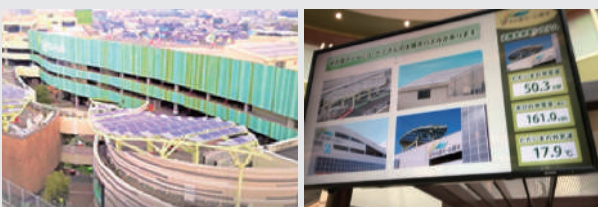
「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。本投資法人が保有する4物件で認証を取得。



# ESG への取り組み (環境)

## 太陽光パネル設置 投資法人

木の葉モール橋本



発電量等を共用部へ掲示

ロジシティみなと香椎 他

キャナルシティ博多



携帯電話充電ステーション

## 緑化 投資法人

キャナルシティ博多



パークプレイス大分



## 水害リスクへの対応 (止水板設置) 投資法人

キャナルシティ博多



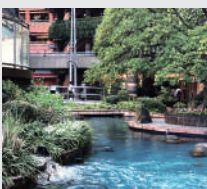
ティサージュホテル那覇



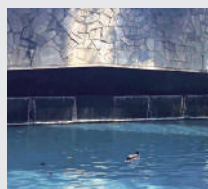
台風時のエントランスへの水侵入を防止するため、止水板新設及び入口側面へ自動扉設置

## 水再利用 投資法人

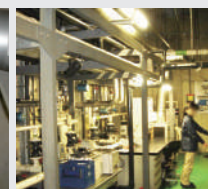
キャナルシティ博多



雨水



地下水



厨房排水



## 空調負荷低減 (天窓への遮蔽塗料貼付) 投資法人

パークプレイス大分

室外

赤外線 約50% カット

紫外線 約90% カット

天窓 遮蔽剤を含有した塗膜の貼付

赤外線カットによる室内温度 -2℃~-5℃

室内 エアコン設定温度の調整による省エネ効果

# ESG への取り組み (社会①)

## 高齢者、障害者等への配慮 投資法人

木の葉モール橋本



インターフォン設置

福祉のまちづくり条例  
優良タイプ認定 (福岡市)

## 子育て支援 投資法人

木の葉モール橋本



西区橋本子どもプラザ  
テナント入居

手洗い場設置

妊婦・ベビーカー利用者  
専用駐車場

## 地域社会との共創 投資法人

木の葉モール橋本

キャナルシティ博多



図書返却ポスト

歩道橋命名権取得  
(命名権料は道路の維持管理に活用)

地域の祭りとの連動  
(山笠飾り山設置及びアクアパノラマ上演)

パークアンドライド推奨

一人一花運動

## その他 (防犯、災害時対応、利便性向上) 投資法人

パークプレイス大分

キャナルシティ博多 他



防犯パトロール  
(地区・学校と共同実施)

警察官連絡所

スマホ充電器レンタル  
(災害時無料開放)

AED設置

ペットボトルキャップ回収  
(発展途上国へのワクチン支援)

電気自動車スタンド

傘レンタル

自転車レンタル

# ESGへの取り組み(社会②)

## 企業版ふるさと納税

運用会社

NEW

物件を保有する都市から計7都市(久留米市、宮若市、鳥栖市、大分市、熊本市、鹿児島市、那覇市)について産業・観光等にかかるプロジェクトに対し、企業版ふるさと納税を実施。

## テナントへの取り組み

投資法人

### ■テナント(飲食店)支援

### ●チャンネルお弁当マーケット



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

- ・従業員休憩室改修
- ・防災訓練
- ・各種研修実施
- ・従業員割引

## 感染症対策

投資法人

### パークプレイス大分

NEW



### チャンネルシティ博多

NEW



### ■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
- ・従業員休憩室へのアクリル板設置 NEW
- ・手摺、エスカレーターベルト等への抗菌施工 NEW

### ■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掲示
- ・空間除菌装置設置 NEW
- ・感染症予防対策の取り組み動画の放映 NEW

## その他の活動

運用会社

- ・博多まちづくり推進協議会への参加(理事)
- ・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(2019年)
- ・環境省ESG対話プラットフォームへの参加
- ・九州SDGsフォーラムへの参加
- ・福岡国際建築コンペティション主催



IR九州部会(オンライン)開催の様子

## 従業員への取り組み

運用会社

《福岡リアルティ 役職員数、有資格者数 他》(2021年2月28日現在)

■社員平均勤続年数：9年1ヶ月

■常勤役員数：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：27名            | ・弁護士：1名     |
| ・不動産証券化協会<br>認定マスター：23名 | ・経営学修士：1名   |
| ・ビル経営管理士：4名             | ・行政書士：1名    |
| ・一級建築士：2名               | ・中小企業診断士：1名 |
| ・不動産鑑定士：3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

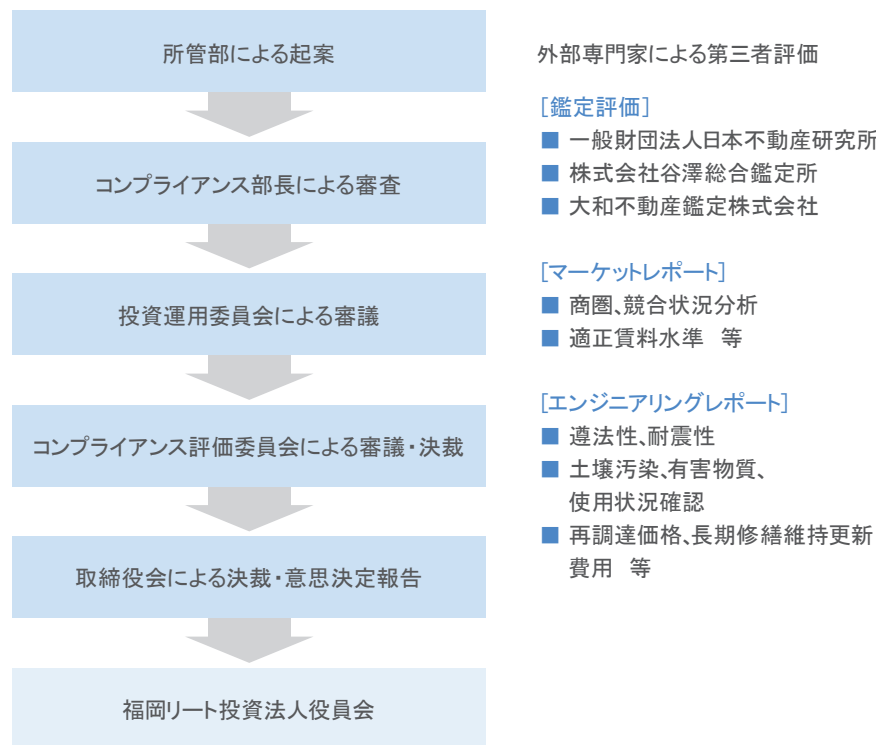


# ESG への取り組み (ガバナンス)

## ガバナンス体制 運用会社 投資法人

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 運用会社 投資法人

- ・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33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（全従業員のうち、42.9%が本制度に参加）  
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。

## 社外（利害関係人外）取締役登用 運用会社

取締役会の透明性・公平性の担保。

## 資産運用報酬体系の変更 運用会社

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(主に電話会議)

### ◎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・アジア等)
- ・タイムリーな情報開示(日本語プレスリリースと同時に英語版を掲載)

### ◎個人投資家向けIR

- ・オンライン説明会・フェアへの参加
  - 日経Jリートセミナー  
無観客でWebから生中継
  - 九州IRフェア Live Streaming
  - 福証IRフェア オンライン
- ・個別の電話対応



2020年11月 日経Jリートセミナー

## 主な広報活動

### ◎ウェブサイトの全面リニューアル



- リアルタイムに投資口価格を表示
- プレスリリース等の最新情報へのアクセスを容易にするため、「ニュースルーム」を設置
- サステナビリティに関する情報を集約
- カバーデザインは総合型リートの多様性と地域特化型リートの特性を伝えるよう地元のデザイナーにて作成

日興アイ・アール株式会社が実施する「全上場企業ホームページ充実度ランキング調査」の総合ランキング及び業種別ランキングにおいて、2010年より11年連続の受賞をしているウェブサイトを約5年ぶりにリニューアル。



## Indexへの組み入れ状況 (2021年2月末日現在)

### ◎主なグローバルインデックス

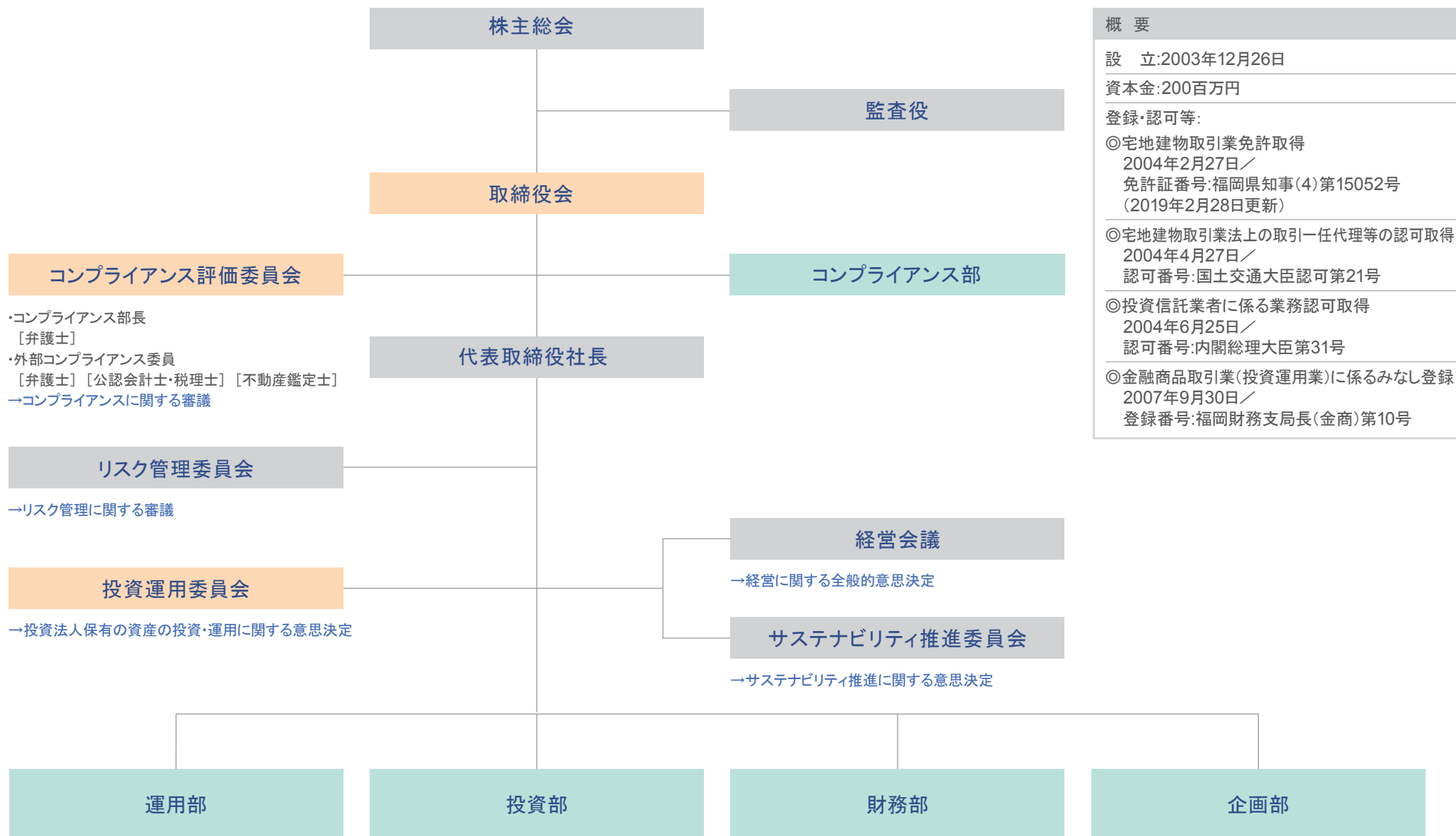
FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index	S&P Global REIT Index
FTSE Developed Small Cap	MSCI Japan Small Cap Index

## その他の活動

2021年で11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。昨年は、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。

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
第2回 2021年2月	最新のIRの潮流と今後の展望 コロナ下におけるIR活動 日本IR協議会 専務理事 佐藤淑子 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)

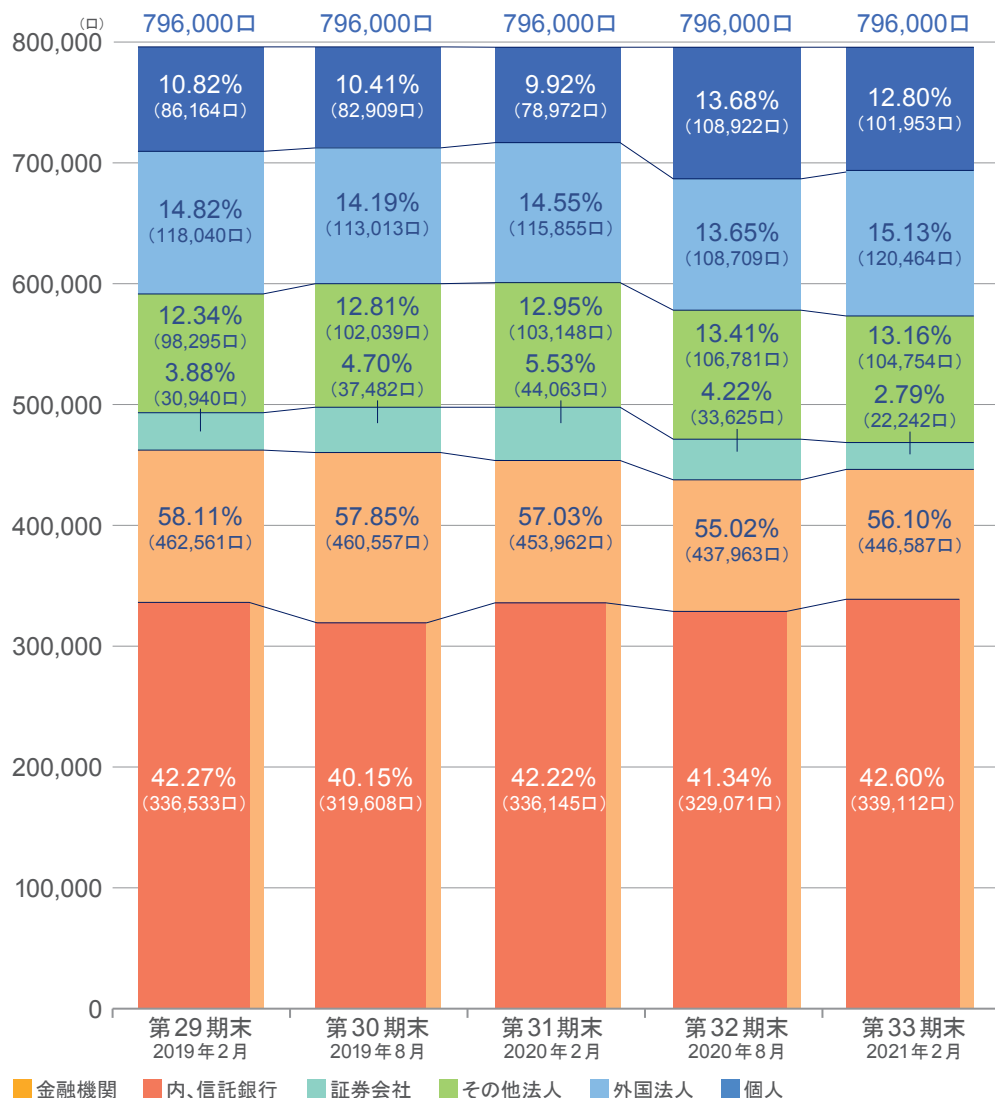
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得  
2004年4月27日/  
認可番号:国土交通大臣認可第21号

◎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33期末)

2021年2月28日現在

	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人・その他	13,226名	95.72%	101,953口	12.80%
外国人	226名	1.63%	120,464口	15.13%
その他国内法人	258名	1.86%	104,754口	13.16%
証券会社	23名	0.16%	22,242口	2.79%
金融機関	84名	0.60%	446,587口	56.10%
(内、信託銀行)	11名	0.07%	339,112口	42.60%
合計	13,817名	100.00%	796,000口	100.00%

## 主要投資主(第33期末)

2021年2月28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)	173,018口	21.73%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	101,398口	12.73%
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)	30,703口	3.85%
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	19,847口	2.49%
6	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE HCR00	15,518口	1.94%
7	全国信用協同組合連合会	14,760口	1.85%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	11,976口	1.50%
9	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
10	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%

# 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3,361円

項目	第29期	第30期	第31期	第32期(A)	第33期(B)	増減 (B-A)	(単位:百万円(未満切捨))	
	~2019年2月28日	~2019年8月31日	~2020年2月29日	~2020年8月31日	~2021年2月28日		第34期 ~2021年8月31日 (予想)	第35期 ~2022年2月28日 (予想)
営業収益	9,242	9,231	9,162	8,518	8,904	385	8,979	8,724
売却益	-	-	-	-	-	-	95	-
NOI	5,591	5,633	5,596	5,307	5,347	39	5,331	5,323
減価償却費	1,622	1,651	1,660	1,686	1,623	▲62	1,558	1,489
営業利益	3,306	3,318	3,273	2,966	3,061	95	3,176	3,168
経常利益	2,935	2,939	2,900	2,587	2,677	89	2,787	2,787
当期純利益	2,934	2,939	2,899	2,586	2,675	88	2,786	2,786
1口当たり分配金 <sup>(①)</sup>	3,687円	3,693円	3,642円	3,250円	3,361円			
1口当たり分配金予想 <sup>(②)</sup>	3,600円	3,680円	3,650円	3,150円	3,300円		3,500円	3,500円
実績と予想の差異 <sup>(①-②)</sup>	+87円	+13円	▲8円	+100円	+61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>	195,433	195,106	194,795	199,004	199,559			
負債 <sup>(期末時点)</sup>	93,559	93,228	92,958	97,478	97,944			
純資産 <sup>(期末時点)</sup>	101,874	101,878	101,837	101,525	101,614			
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日			
保有物件数 <sup>(期末時点)</sup>	29物件	29物件	29物件	31物件	31物件			
テナント総数 <sup>(期末時点)(注1)</sup>	1,011	1,020	1,007	1,016	1,011			
総賃貸可能面積 <sup>(期末時点)</sup>	580,665.27㎡	580,664.27㎡	580,662.77㎡	591,021.51㎡	608,557.70㎡			
稼働率 <sup>(期末時点)(注2)</sup>	99.7%	99.6%	99.7%	99.7%	99.5%			
FFO <sup>(Funds from Operation)(注3)</sup>	4,557	4,591	4,559	4,273	4,299			
1口当たりFFO	5,725円	5,767円	5,728円	5,368円	5,401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、パ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。

# 貸借対照表（前期比）

科目		第32期(A) 2020年8月31日	第33期(B) 2021年2月28日	差異 (B-A)
資産の部	流動資産	9,901	11,157	1,256
	現金及び預金	3,733	6,596	2,862
	信託現金及び信託預金	4,660	3,742	▲917
	営業未収入金	1,043	528	▲515
	前払費用	282	287	4
	未収消費税等	177	-	▲177
	その他	3	3	▲0
	固定資産	189,064	188,369	▲695
	有形固定資産	182,014	181,419	① ▲594
	建物(純額)	974	1,156	182
	構築物(純額)	17	20	3
	工具、器具及び備品(純額)	-	1	1
	土地	830	989	158
	信託建物(純額)	70,403	69,528	▲875
	信託構築物(純額)	1,229	1,200	▲28
	信託機械及び装置(純額)	891	870	▲21
	信託工具、器具及び備品(純額)	196	182	▲14
	信託土地	107,452	107,452	-
	信託建設仮勘定	18	16	▲1
	無形固定資産	5,575	5,569	▲5
	信託借地権	5,545	5,545	-
	信託その他無形固定資産	29	24	▲5
	投資その他の資産	1,475	1,380	▲95
	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	1,138	1,042	▲95
繰延資産	37	32	▲5	
資産合計	199,004	199,559	554	

## ■資産の部

① 資本的支出	+687	その他	▲4
減価償却費	▲1,623		
ロジシティ若宮改修工事費等	+345		
		計	▲594

(単位:百万円(未満切捨))

科目		第32期(A) 2020年8月31日	第33期(B) 2021年2月28日	差異 (B-A)
負債の部	流動負債	9,027	9,501	473
	営業未払金	340	561	220
	1年内返済予定の長期借入金	6,300	6,300	② -
	未払金	12	22	10
	未払費用	355	415	60
	未払法人税等	0	1	0
	未払消費税等	-	316	316
	前受金	1,123	1,088	▲34
	預り金	894	793	▲100
	固定負債	88,451	88,443	▲7
	投資法人債	5,000	5,000	-
	長期借入金	71,100	71,100	② -
	預り敷金及び保証金	366	450	84
	信託預り敷金及び保証金	11,984	11,892	▲92
負債合計	97,478	97,944	466	

純資産の部	投資主資本	101,525	101,614	88
	出資総額	98,938	98,938	-
	剰余金合計	2,587	2,675	88
	純資産合計	101,525	101,614	88

負債純資産合計	199,004	199,559	554
---------	---------	---------	-----

## ■負債の部・純資産の部

② 第33期は返済期日が到来する借入金はなし

# 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32期(A) ～2020年8月31日	第33期(B) ～2021年2月28日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,450	5,374	1,923
税引前当期純利益	2,587	2,677	89
減価償却費	1,686	1,623	▲62
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	278	282	3
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲384	515	899
未収消費税等の増減額（▲は増加）	▲177	177	355
未払消費税等の増減額（▲は減少）	▲191	316	507
営業未払金の増減額（▲は減少）	▲3	25	28
未払金の増減額（▲は減少）	▲6	10	16
未払費用の増減額（▲は減少）	▲20	60	80
前受金の増減額（▲は減少）	40	▲34	▲75
預り金の増減額（▲は減少）	26	▲100	▲126
前払費用の増減額（▲は増加）	5	▲4	▲10
長期前払費用の増減額（▲は増加）	▲123	95	219
その他	3	6	3
小計	3,726	5,657	1,931
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲274	▲282	▲7
法人税等の支払額	▲1	▲0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲7,136	▲842	6,293
有形固定資産の取得による支出	▲1,809	▲355	1,454
信託有形固定資産の取得による支出	▲5,371	▲479	4,892
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	29	84	54
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲66	-	66
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	316	122	▲193
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲238	▲214	23
使途制限付信託預金の払出による収入	5	2	▲3
使途制限付信託預金の預入による支出	▲2	▲2	▲0
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,000	▲2,586	▲4,587
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	5,900	-	▲5,900
長期借入金の返済による支出	▲1,000	-	1,000
分配金の支払額	▲2,899	▲2,586	312
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	▲1,684	1,944	3,629
現金及び現金同等物の期首残高	10,032	8,348	▲1,684
現金及び現金同等物の期末残高	8,348	10,293	1,944



# 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33期合計 (A)
	(運用期間)	第33期 (2020年9月1日～2021年2月28日) 181日				
①不動産賃貸事業収益合計	1,018	1,429	1,198	262	778	4,688
不動産賃貸収入	964	1,393	1,037	262	643	4,302
その他 不動産賃貸収入	54	35	161	0	134	385
②不動産賃貸事業費用合計	462	792	599	45	517	2,418
外注委託費	298	536	294	7	285	1,422
修繕費	21	32	50	1	25	131
原状回復費	-	-	-	-	-	-
公租公課	80	165	94	34	42	417
損害保険料	6	11	5	1	2	27
水道光熱費	20	40	135	-	85	282
その他 不動産賃貸費用	36	5	18	0	76	136
③NOI(=①-②)	555	636	599	217	260	2,269
④減価償却費	223	283	217	47	88	860
⑤賃貸事業利益(=③-④)	332	353	382	169	171	1,408
⑥NOI利回り(対取得価格)	3.5%	4.4%	6.1%	6.5%	5.2%	4.7%
⑦資本的支出	194	125	124	-	23	467

第32期 合計 (B)	差異 (A-B)
184日	▲3日
4,409	278
4,030	271
378	7
2,098	320
1,174	247
42	88
-	-
418	▲0
30	▲2
295	▲13
136	0
2,311	▲42
902	▲41
1,408	▲0
4.8%	▲0.1%
660	▲192

(単位:百万円(未満切捨))

予想 (C) (注)	差異 (A-C)
4,694	▲6
2,474	▲55
2,220	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33期合計 (A)
	(運用期間)	第33期 (2020年9月1日～2021年2月28日) 181日					
①不動産賃貸事業収益合計	252	89	40	88	112	178	762
不動産賃貸収入	223	89	40	88	111	177	730
その他 不動産賃貸収入	28	-	0	0	1	1	32
②不動産賃貸事業費用合計	84	10	9	10	14	25	154
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48
修繕費	3	0	4	0	4	3	17
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	21	-	-	-	-	-	21
その他 不動産賃貸費用	2	1	0	1	0	0	7
③NOI(=①-②)	167	79	31	78	98	152	607
④減価償却費	37	12	5	16	22	22	116
⑤賃貸事業利益(=③-④)	129	67	25	61	75	130	490
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.3%	6.7%	5.5%	6.3%	5.5%	5.8%	6.0%
⑦資本的支出	26	-	-	-	-	13	40

第32期 合計 (B)	差異 (A-B)
184日	▲3日
748	14
718	11
29	2
149	5
48	0
13	4
-	-
56	▲0
2	▲0
23	▲2
4	3
599	8
116	0
482	8
6.0%	0.1%
19	20

予想 (C) (注)	差異 (A-C)
759	3
154	0
605	2

(注)第32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	サンックス博多ビル	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33期合計(A)
	第33期 (2020年9月1日～2021年2月28日) 181日									
①不動産賃貸事業収益合計	641	557	205	318	351	86	144	162	92	2,560
不動産賃貸収入	640	498	191	318	327	86	122	150	88	2,424
その他不動産賃貸収入	1	58	14	0	23	-	22	12	3	136
②不動産賃貸事業費用合計	199	172	68	92	134	20	46	54	11	800
外注委託費	136	73	19	55	42	1	10	18	6	365
修繕費	6	8	8	6	4	3	7	1	-	46
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	47	37	22	27	16	15	8	9	-	185
損害保険料	1	2	0	1	1	0	0	0	0	10
水道光熱費	5	45	12	-	23	-	17	11	4	121
その他不動産賃貸費用	1	4	4	2	45	0	1	10	0	71
③NOI(=①-②)	442	385	137	225	217	66	97	108	80	1,760
④減価償却費	89	80	41	77	41	9	33	40	19	434
⑤賃貸事業利益(=③-④)	353	304	95	147	175	56	64	67	61	1,326
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.1%	6.9%	6.2%	6.4%	7.4%	5.1%	7.0%	5.1%	4.9%	6.3%
⑦資本的支出	21	58	51	1	2	2	11	-	-	151

第32期合計(B)	差異(A-B)
184日	▲3日
2,497	63
2,352	71
144	▲8
775	24
354	10
25	21
-	-
185	▲0
10	▲0
131	▲9
68	2
1,721	39
465	▲31
1,255	70
6.3%	0.0%
96	54

(単位:百万円(未満切捨))

予想(C) (注1)	差異(A-C)
2,555	4
804	▲4
1,751	9

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	第33期合計(A)
	第33期 (2020年9月1日～2021年2月28日) 181日											
①不動産賃貸事業収益合計	66	39	60	112	38	63	28					892
不動産賃貸収入	63	39	58	107	37	63	28					849
その他不動産賃貸収入	2	-	1	5	1	-	-					42
②不動産賃貸事業費用合計	17	8	13	23	9	11	7					182
外注委託費	5	2	3	7	2	0	0	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)	33
修繕費	1	1	1	1	1	1	0					15
原状回復費	2	-	1	1	0	-	-					7
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	-	-					26
その他不動産賃貸費用	2	1	1	2	1	0	0					10
③NOI(=①-②)	48	30	46	89	29	51	21	37	185	117	51	709
④減価償却費	19	10	12	17	10	22	24	9	37	38	9	211
⑤賃貸事業利益(=③-④)	29	20	34	71	19	29	▲2	28	147	79	41	498
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.7%	5.5%	7.3%	6.4%	5.3%	6.8%	1.5%	6.0%	4.6%	4.6%	9.1%	5.1%
⑦資本的支出	3	0	-	0	0	0	5	3	2	-	10	27

第32期合計(B)	差異(A-B)
184日	▲3日
863	29
810	39
52	▲9
187	▲5
33	0
11	3
12	▲5
83	▲0
5	0
29	▲3
12	▲1
675	34
201	10
473	24
5.0%	0.1%
13	13

予想(C) (注1)	差異(A-C)
893	▲0
191	▲8
701	8

(注1)第32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。

# 賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

全体

(単位:百万円(未満切捨))

科目 (運用期間)	第33期合計 (A)	第32期合計 (B)	差異 (A-B)
	2020年9月1日～ 2021年2月28日 181日	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	8,904	8,518	385
不動産賃貸収入	8,306	7,912	393
その他 不動産賃貸収入	597	605	▲8
②不動産賃貸事業費用合計	3,556	3,210	345
外注委託費	1,870	1,611	258
修繕費	211	92	118
原状回復費	7	12	▲5
公租公課	743	743	▲0
損害保険料	45	49	▲3
水道光熱費	452	479	▲27
その他 不動産賃貸費用	226	221	5
③NOI(=①-②)	5,347	5,307	39
④減価償却費	1,623	1,686	▲62
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,723	3,621	102
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.3%	5.3%	0.0%
⑦資本的支出	687	790	▲103

予想 (C)(注)	差異 (A-C)
8,903	0
3,603	▲47
5,299	48

(注)第32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))



# 有利子負債一覧

## ■借入金の状況

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	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)
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	0.42909%
	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	0.42909%
	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	0.42309%
	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	0.42909%
	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%	

※変動金利での借入金は、2021年2月28日時点の適用利率を記載しています。 ※全て無担保・無保証、期限一括返済の借入です。

(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、十八親和銀行、伊予銀行です。(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。

2021年2月28日現在

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	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	0.42909%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.42909%
	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%	
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	2024/2/29
合計		13,000		

# ポートフォリオ一覧

2021年2月28日現在

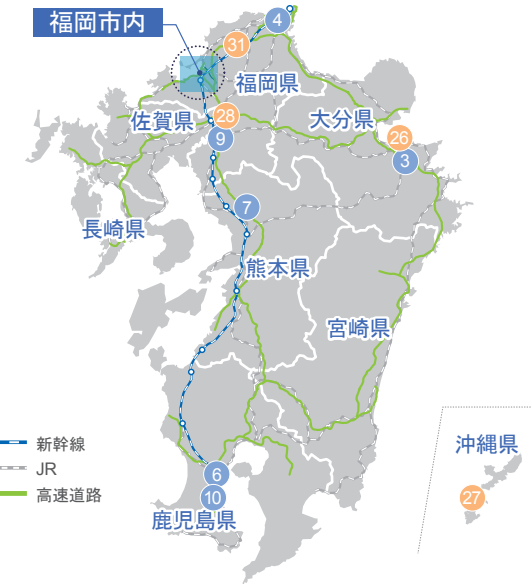
	物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率	取得日	取得先 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	24年10ヶ月	32,000	15.8%	2004/11/9	スポンサー	46,585.57	97.7%	46	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	24年10ヶ月	28,700	14.2%	2011/3/2	外部	68,824.95	99.5%	45	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分	18年11ヶ月	19,610	9.7%	2004/11/9	スポンサー	121,212.26	100.0%	104	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	15年11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11ヶ月	10,000	5.0%	2018/3/1	スポンサー	22,121.05	97.8%	123	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	14年5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	14年3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7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	13年2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	13年3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)	20年4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%	—	—	391,400.53	99.5%	339	—	
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10ヶ月	14,600	7.2%	2004/11/9	スポンサー	23,029.92	100.0%	62	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	17年4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11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11ヶ月	7,000	3.5%	2006/3/16	スポンサー	14,677.30	98.8%	68	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	12年0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	24年5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	11年1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	5年0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11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	99.6%	228	—
その他	アメックス赤坂門タワー	15年7ヶ月	2,060	1.0%	2006/9/1	外部	4,821.25	98.8%	66	—
	シティハウスけやき通り	13年3ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.8%	41	—
	Aqualia 千早	13年2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	15年0ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/1	外部	7,187.59	95.1%	132	—
	グランフォーレ薬院南	13年2ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	96.0%	95	—
	ホテルフォルツァ大分	12年6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	3年0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9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10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	6年1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	16年0ヶ月	1,700	0.8%	2020/6/30	外部	17,556.32	100.0%	1	司企業
その他合計又は平均	—	28,866	14.3%	—	—	121,848.63	99.4%	444	—	
全物件合計又は平均	18年0ヶ月	201,959	100.0%	—	—	608,557.70	99.5%	1,011	—	

(注1)「築年数」は、期末時点を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。

# 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

## 31 ロジシティ若宮

所在地: 福岡県宮若市下有木

- 商業施設
- オフィスビル
- その他

# ポートフォリオのご紹介

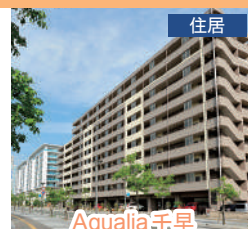
## 商業施設 11件



## オフィスビル 9件



## その他 11件



計 31 物件  
 取得価格合計 2,019 億円  
 (2021年2月28日現在)  
 ※取得価格については、徳円未満を切り捨てて記載しています。

# 賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2021年2月28日現在

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第34期 ~2021年8月	第35期 ~2022年2月	第36期 ~2022年8月	契約残存 年数(年) (注2)
1	株式会社サンリブ	サンリブ	10.7%	●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	9.7%	●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	7.3%	●キャナルシティ博多・B (注3)		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	—	5.8% (注4)	●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	4.3%	●キャナルシティ博多		2
				●キャナルシティ博多・B		1
6	株式会社加勢	—	4.0%	●ロジシティ久山		3
7	福岡ロジテム株式会社	—	3.8%	●ロジシティみなと香椎		3
8	F-LINE 株式会社	—	3.3%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注5)
9	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.0%	●スクエアモール鹿児島宇宿		5
				●熊本インターコミュニティSC		5
				●久留米東櫛原SC		6
10	司企業株式会社	—	2.9%	●ロジシティ若宮		9

(注1)賃貸比率は「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、2021年2月28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)2021年3月18日付「資産の譲渡(契約締結)及び貸借の解消に関するお知らせ」に記載のとおり、譲渡実行日(2021年6月1日)に解約を予定しています。

(注4)5.8%のうちオフィス部分等を0.3%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービル及びパークプレイス大分において、5件の普通借家契約を締結しています)。

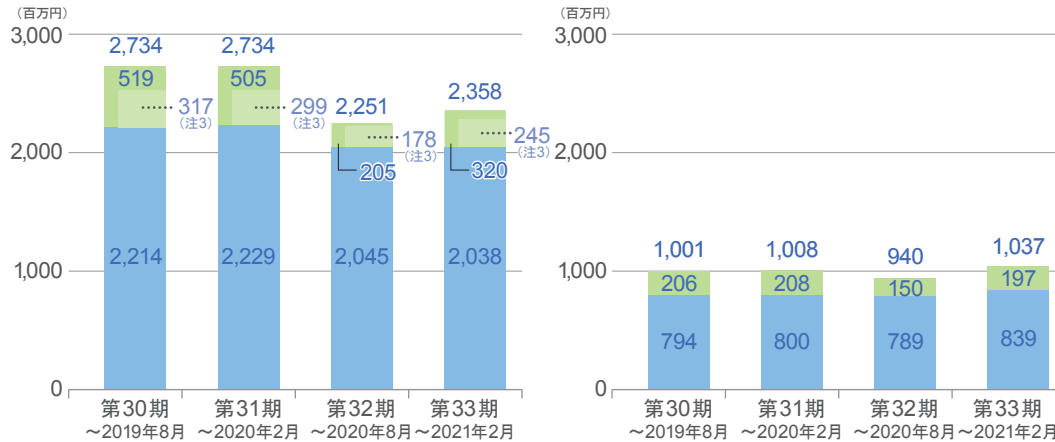
(注5)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。



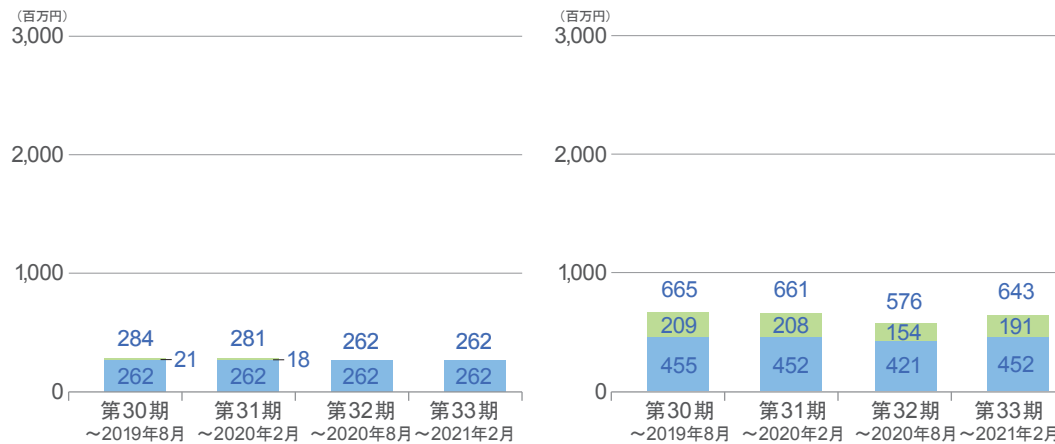
# フロート賃料構成比

## 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



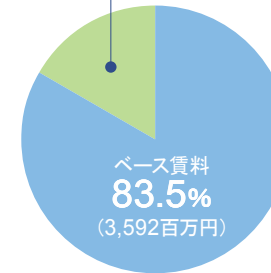
サンリブシティ小倉

木の葉モール橋本

## アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第33期

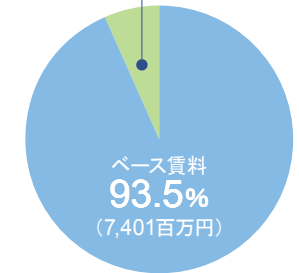
フロート賃料  
16.5%  
(709百万円)



## ポートフォリオ全体の賃料構成比

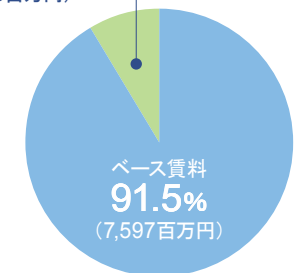
◎ 第32期

フロート賃料  
6.5%  
(511百万円)

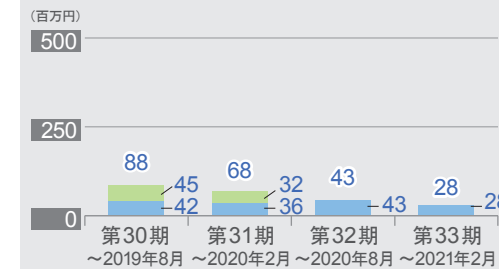


◎ 第33期

フロート賃料  
8.5%  
(709百万円)



## ティサージホテル那覇賃料構成比



ティサージホテル那覇

※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

## Fukuoka East & West Coast プロジェクト

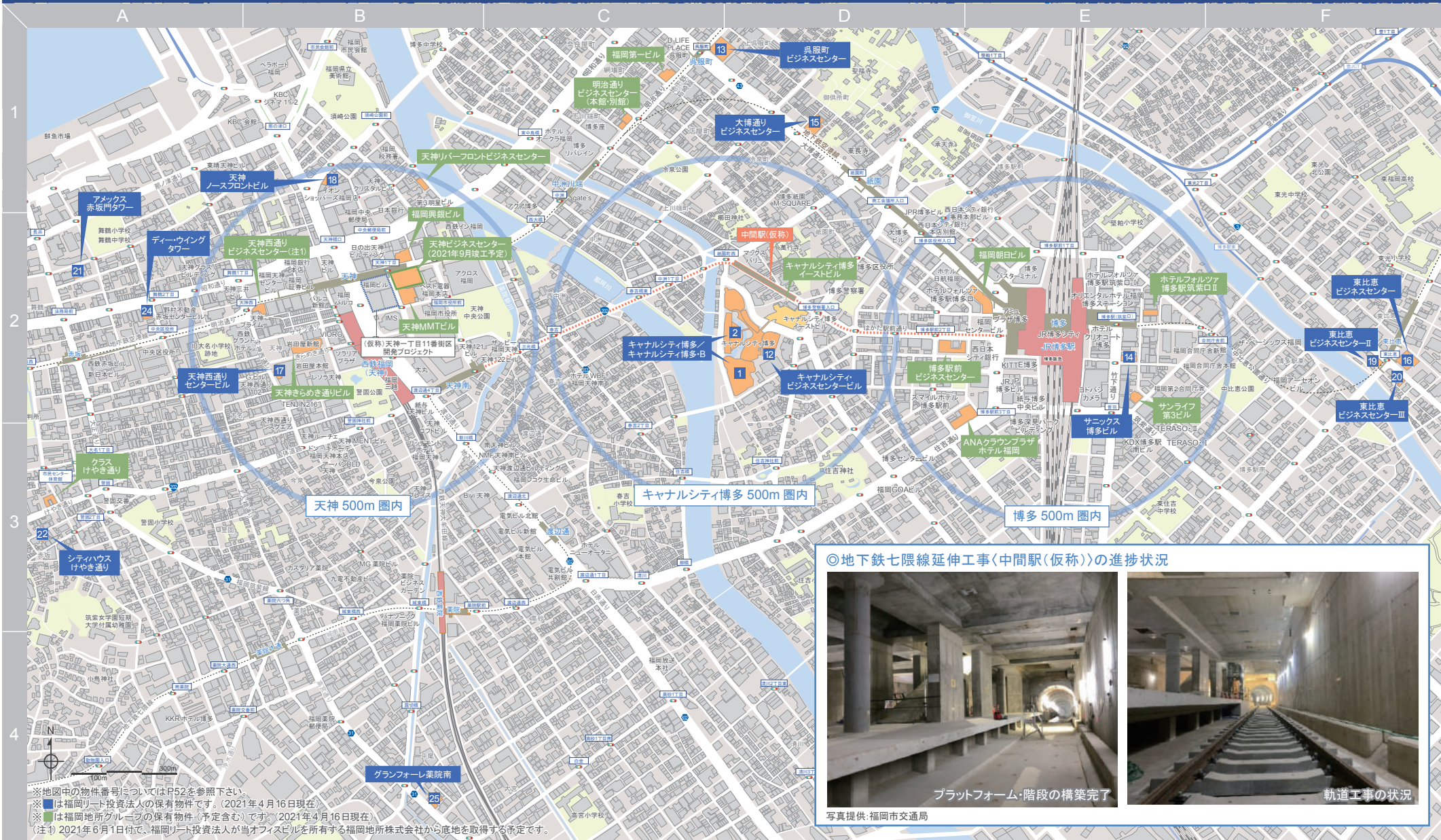
福岡市は、充実した都市機能に加えて、海や山、豊かな自然が身近にある。そんなコンパクトさが大きな魅力の1つです。  
 福岡市の東部には、青く美しい海に囲まれ、金印や志賀海神社などの歴史資源を有する志賀島、西部には美しい海岸線やフォトスポット、おしゃれなカフェ等が集まる北崎エリアがあり、市内外から訪れる多くの方が、海辺を楽しみ、癒されています。  
 「Fukuoka East & West Coast プロジェクト」は、仕事も遊びも全力になれるまちを目指し、この美しい志賀島・北崎地区の海辺の魅力をさらに高めていくことで、地域の観光振興・活性化を推進します。

出典：福岡市



# 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年未まで2年間期限延長 (注1)



◎天神ビジネスセンター

事業主体	福岡地所株式会社
所在地	福岡市中央区天神1丁目
敷地面積	3,917.18㎡ (約1,185坪)
延床面積	61,091.35㎡ (約18,480坪)
階数	地上19階、塔屋2階、地下2階
用途	事務所、店舗、駐車場等
建物高さ	約89m
竣工予定	2021年9月予定

◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和

①航空法による高さ制限緩和

- 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1丁目地区 約80m (18階)～約96m (21階)

②市独自の容積率の緩和

- 天神1丁目南ブロック 800%→1,400% (最大)
- 天神2丁目南ブロック (明治通り沿道) 700%→1,300% (最大)
- 天神1丁目北ブロック (14番街区) 600%→1,250% (最大)

◎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。

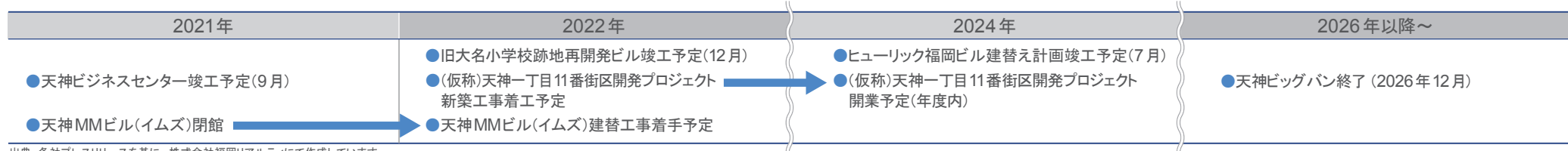
感染症対策を実施するビルの新築・改築の竣工期限を **50%** 2026年12月31日まで延長

(天神ビッグバンエリア)

※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年未までに計画の概要を市に提出するものに限り。)

(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ます。(2022年未までに計画の概要を市に提出したものに限り。)  
 (注2) 2021年6月1日付で、福岡リート投資法人が、当オフィスビルを所有する福岡地所株式会社から底地を取得する予定です。(注3) 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。

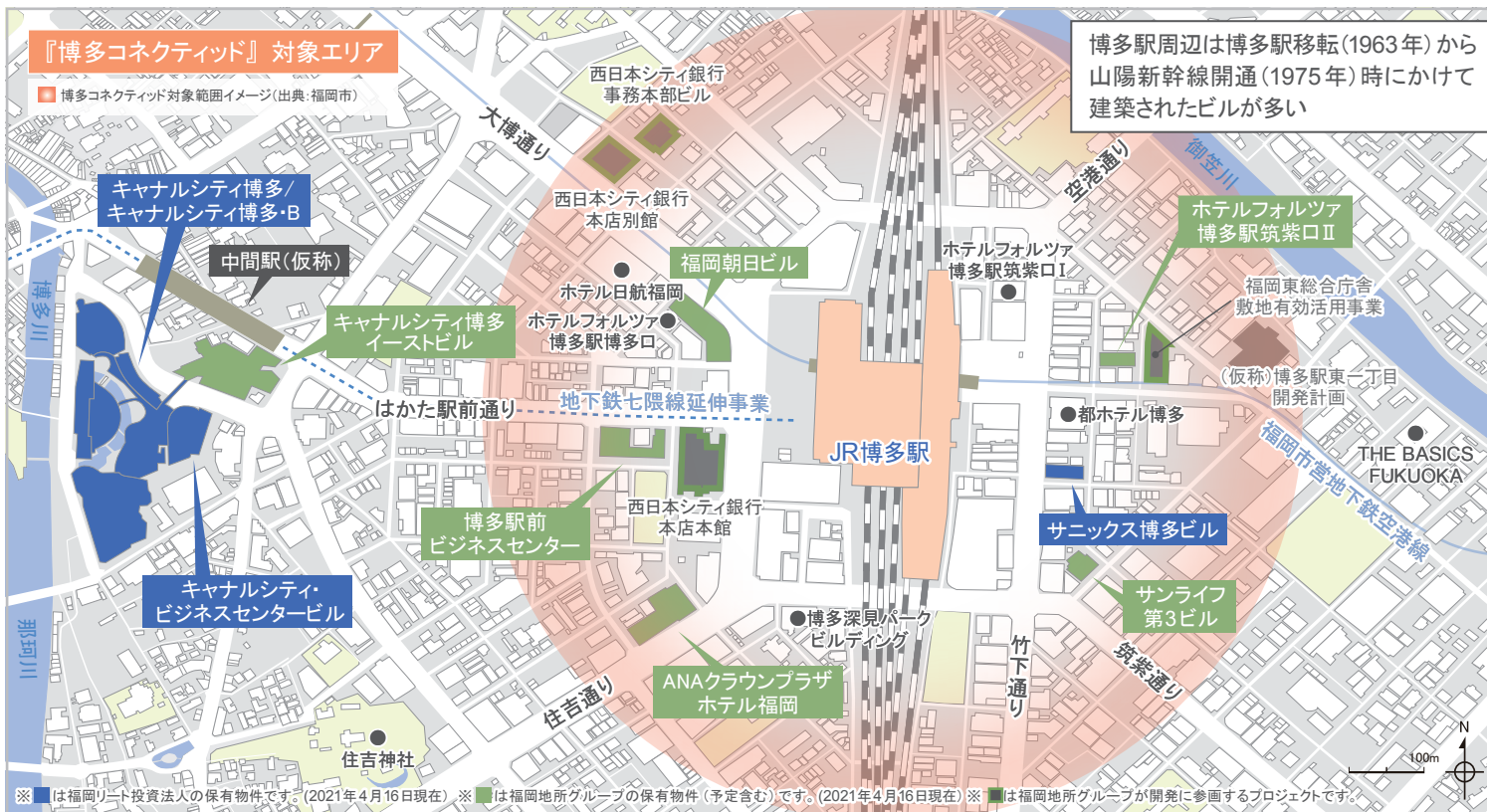
## 天神エリアの再開発スケジュール



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。

# 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）



西日本シティ銀行本店本館解体工事（4月9日撮影）

## 博多コネクティッドボーナス

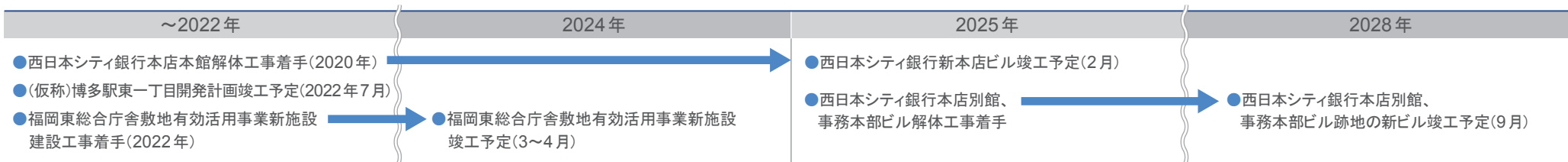
◎容積率緩和制度（都心部機能更新誘導方針）の拡大

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）

## 博多エリアの再開発スケジュール



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	売上高	303億円(2020年5月期)
設立	1961年7月	経常利益	58億円(2020年5月期)
業種	不動産業(総合デベロッパー)	総資産額	1,982億円(2020年5月期)
代表者	代表取締役社長 榎本一郎	借入額	1,060億円(2020年5月期)
従業員数	213名(2020年5月末時点)	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(注1)	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II	2019年	4,876㎡
	17	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流	18	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。  
 (注1) 2021年6月1日付で、福岡リート投資法人が当オフィスビルの底地を取得する予定です。

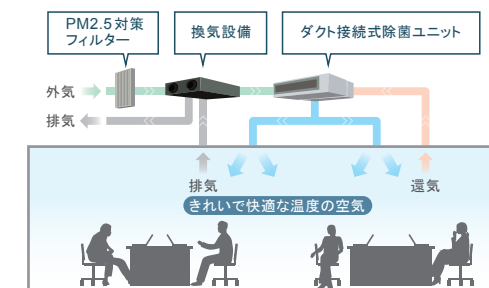
## 天神ビジネスセンター

### ◎物件写真



### ◎感染症対策

換気と除菌を同時に行い、快適な空気環境を実現



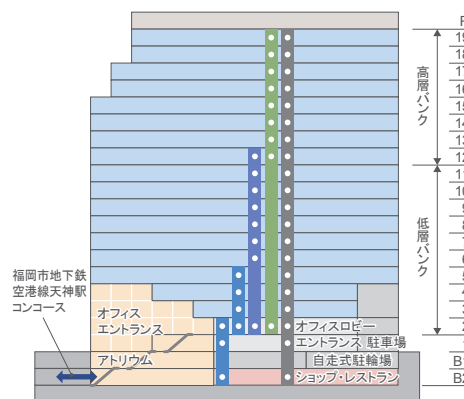
### ◎自動開閉トイレブース (一部に設置予定)

非接触でのドア開閉及び施錠を日本で初めて実現(注2)

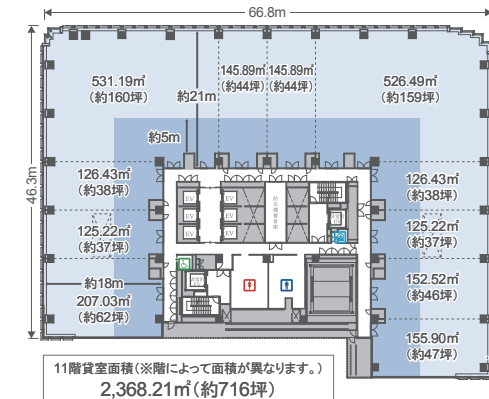


(注2) 2020年6月現在

### ◎フロア構成図



### ◎フロアプラン



※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。