



福岡城下町・博多・近隣古図
(文化9年: 1812)



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第31期 決算説明資料 銘柄コード [8968] 2019年9月1日~2020年2月29日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第31期 決算説明資料

〔銘柄コード 8968〕 2019年9月1日～2020年2月29日

第31期以降のトピックス	1
新規取得予定物件	3
決算報告	7
業績予想	9
保有物件の運営状況	11
財務体制	18
期末鑑定評価額	21
福岡・九州の近況	23
サステナビリティ	27
Appendix	28

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

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

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

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

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

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

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

第31期以降のトピックス

既存物件（第31期）

◎商業施設

キャナルシティ博多(注1) 前年比売上	96.5%	■ 訪日韓国旅行客の減少に加え、2月後半以降は新型コロナウイルス感染症による外出自粛、訪日客減少の影響を受ける
その他アクティブ商業3物件(注2) 前年比売上	97.7%	■ 消費税増税や暖冬によるアパレル不振の影響等により前年比売上はやや減少

※2019年3月～2020年2月の前年比売上を記載しています。
 (注1)キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算しています。
 (注2)パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本を指します。

◎オフィスビル

期中平均稼働率	99.1%	■ 高い稼働率を維持
賃料単価上昇率 (テナント入替時)	+17.8%	■ 新規入居約700坪
月額賃料変動額 (賃料改定時)	+3.4百万円	■ 7期連続の増額改定
賃料ギャップ(注3)	▲30.4%	■ 市場賃料は緩やかな上昇が続く。ポートフォリオの賃料とのギャップを埋めるべく賃料増額を推進

(注3)賃料ギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(現行賃料－市場賃料)÷現行賃料」として算出しています。

財務運営（第31期）

◎借入の長期固定化を推進、LTVは保守的な水準を維持

◎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2年から3年に長期化。コミットメントラインの借入極度額は13,000百万円

	固定化比率	平均負債残存年数	LTV(注4)
第31期	92.4%	6.1年 J-REIT平均: 4.3年(注5)	39.8% J-REIT平均: 44.1%(注5)

(注4) LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。
 (注5) 2019年12月時点における各投資法人の直近決算数値の平均値を、各投資法人開示資料を基に株式会社福岡リアルティにて算出しています。

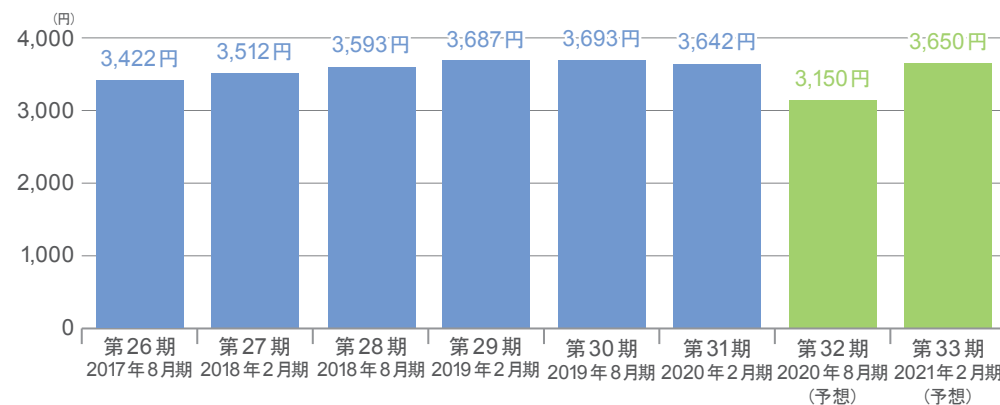
新規物件（第32期）

◎第32期に新規2物件（合計4,990百万円）を取得予定



物件名	東比恵ビジネスセンターⅢ	ロジシティ若宮
取得予定日	2020年5月29日	2020年6月30日
取得先	スポンサー	外部
所在地	福岡市博多区	福岡県宮若市
取得価格	3,290百万円	1,700百万円
NOI利回り(注6)	4.4%	6.7%

(注6)鑑定評価書のNOIを基に算出しています。



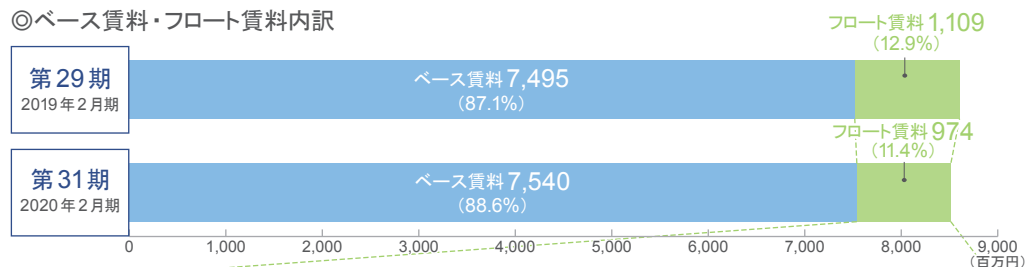
1口当たり分配金
 第31期(2020年2月期)実績 **3,642円**
 前期比 ▲51円(▲1.4%)
 予想比 ▲8円(▲0.2%)

第31期ベース・フロート賃料実績及び第32期・第33期の賃料想定

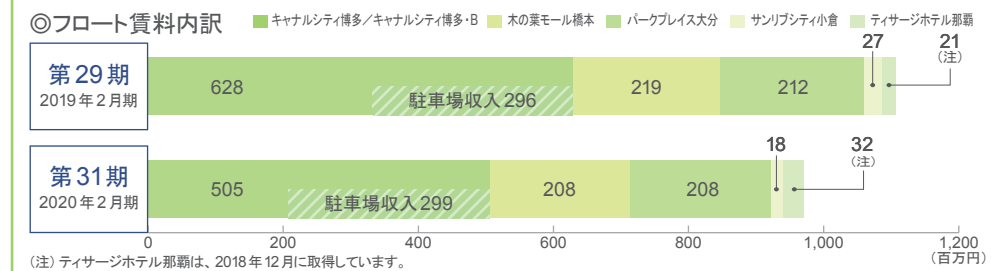
第32期・第33期の賃料想定において新型コロナウイルス感染症の影響を見込む

第31期ベース・フロート賃料の前年同期比

◎ベース賃料・フロート賃料内訳

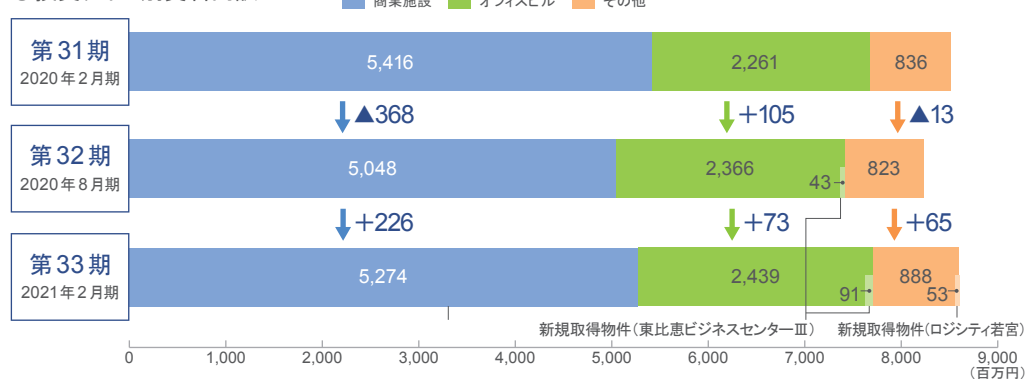


◎フロート賃料内訳



第32期・第33期の賃料想定

◎投資タイプ別賃料内訳



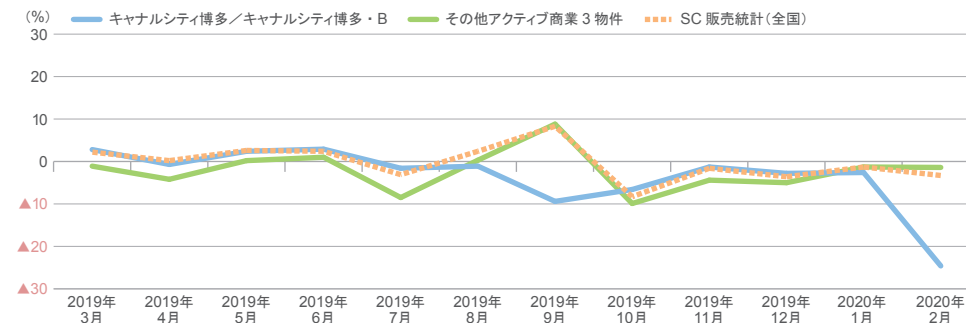
※「賃料」とは、不動産賃貸収入の合計額を指します。

※「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。

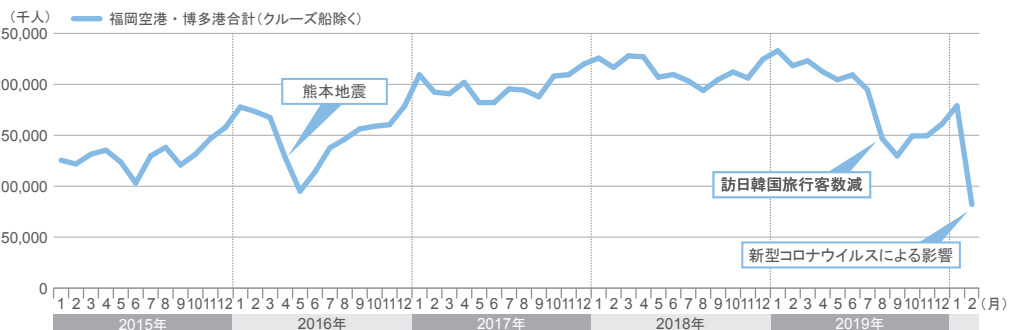
※「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージュホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(注1) アクティブ商業とは、ポートフォリオの中で大型商業施設であり、不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受ける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、木の葉モール橋本の5物件を指します。

アクティブ商業^(注1)物件の前年同月比売上推移



外国人入国者数推移(福岡空港+博多港[クルーズ船除く])



● 2020年2月以降、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大に伴う政府による自粛要請、海外からの渡航制限等により、保有物件の売上、収益に連動した変動賃料への影響が顕在化

● 外出自粛、訪日旅行者の減少等による保有物件の売上、収益への影響が2020年12月頃まで続くという前提で、第32期、第33期の賃料を想定

第32期 新規取得予定物件

東比恵ビジネスセンターⅢ ～「東比恵」駅至近 希少性の高い新築オフィスビル～



◎物件概要

取得予定日	2020年5月29日
取得予定価格	3,290百万円
取得先	福岡地所株式会社(スポンサー)
所在地(地番)	福岡市博多区東比恵4丁目45号
建築時期	2020年3月
テナント数	4(注1)
NOI利回り	4.4%(注2)

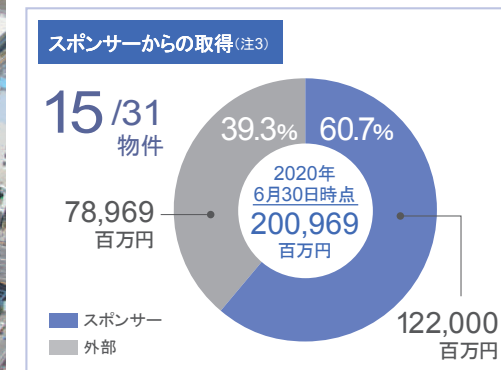
- 福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の間駅である「東比恵」駅出入口へ至近であり、交通利便性・アクセス性が高い
- 東比恵エリアは高い交通利便性を背景に2009年2月の東比恵ビジネスセンターの竣工以降、複数のオフィスビルやホテル開発が進んでおり、オフィスエリアとしての競争力が向上
- 2020年3月竣工の新築ビルであり、希少性の高いオフィスビル

(注1) テナント数は2020年4月1日時点の数値を記載しています。
 (注2) 2020年4月1日時点の鑑定評価書のNOIを基に算出しています。



◎強固なスポンサー・コミットメント

スポンサーが開発した優良物件を継続的に取得し、第32期の資産規模200,000百万円(取得価格)に到達



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

第32期 新規取得予定物件

ロジシティ若宮 ～自用物流施設の売却ニーズを捉えた物件取得～



- 九州自動車道「若宮」IC周辺に位置する、トヨタ自動車九州の自動車工場や物流事業者の倉庫が集積する工業団地内に立地し、24時間操業が可能
- 倉庫フロアは平屋建の建物で、配送機能としては、3面バースを有し、汎用性のある床荷重・天井高等のスペックを備える
- テナントリーシングにより期間10年の長期安定的な定期建物賃貸借契約（予約契約）を締結

◎物件概要

取得予定日	2020年6月30日
取得予定価格	1,700百万円
改修工事予定金額	400百万円（原状回復工事：100百万円、リニューアル工事：300百万円）
所在地	福岡県宮若市下有木1406
土地面積	34,827.68㎡
延床面積（注1）	17,799.76㎡
建築時期	2005年2月（新築時）、2012年9月（増築時）
NOI利回り（注2）	6.7%
テナント名	司企業株式会社
契約期間	10年0ヶ月（2020年11月～2030年10月）
中途解約・賃料改定	原則不可

（注1）主たる建物の面積です。今後実施する改修工事により、変更となる可能性があります。

（注2）鑑定評価書のNOIを基に算出しています（NOI ÷（取得予定価格＋改修工事予定金額））。



◎入居予定テナントとの賃貸借開始までのスケジュール概要（予定）

	第32期								第33期			
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
資産取得（注3）	フォワードコミットメント期間 決済・引渡し											
改修工事					原状回復・リニューアル工事							
テナント賃貸借（注4）									賃貸借開始			

（注3）不動産売買契約は2019年11月に締結済。

（注4）テナント賃貸借の予約契約は2019年10月に締結済。

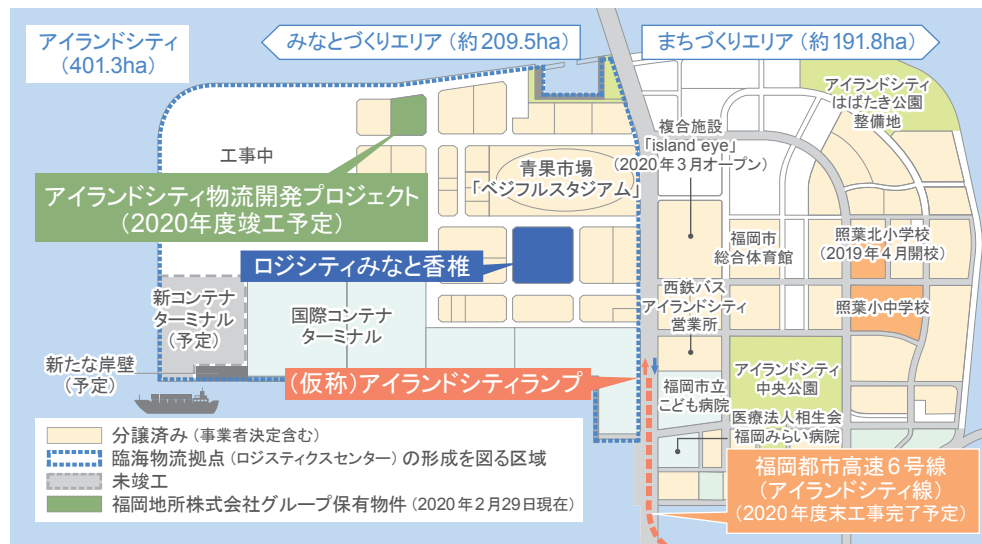
九州北部の物流マーケット

需給バランスはタイトな状況が続く

物流施設の主要エリア図



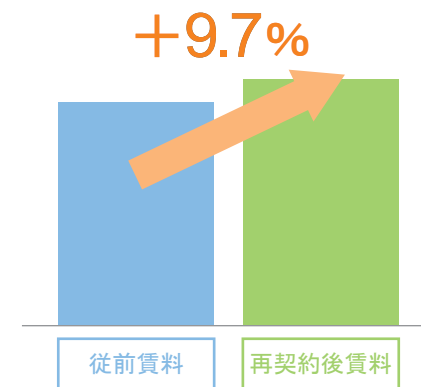
アイランドシティ整備状況



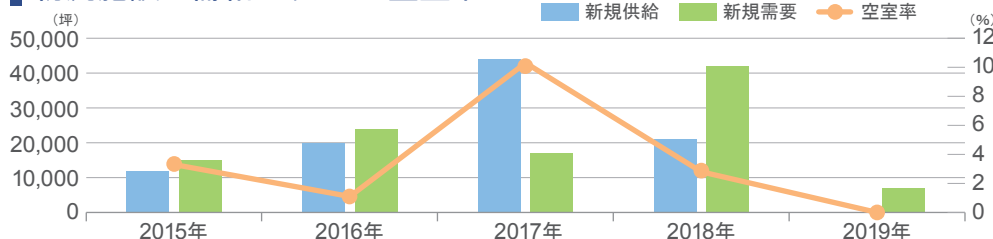
出典:福岡市港湾空港局のホームページを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

ロジシティみなと香椎の再契約による内部成長実績 (第30期)

◎大型テナントとの再契約による賃料増額を実現



物流施設の需給バランスと空室率



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

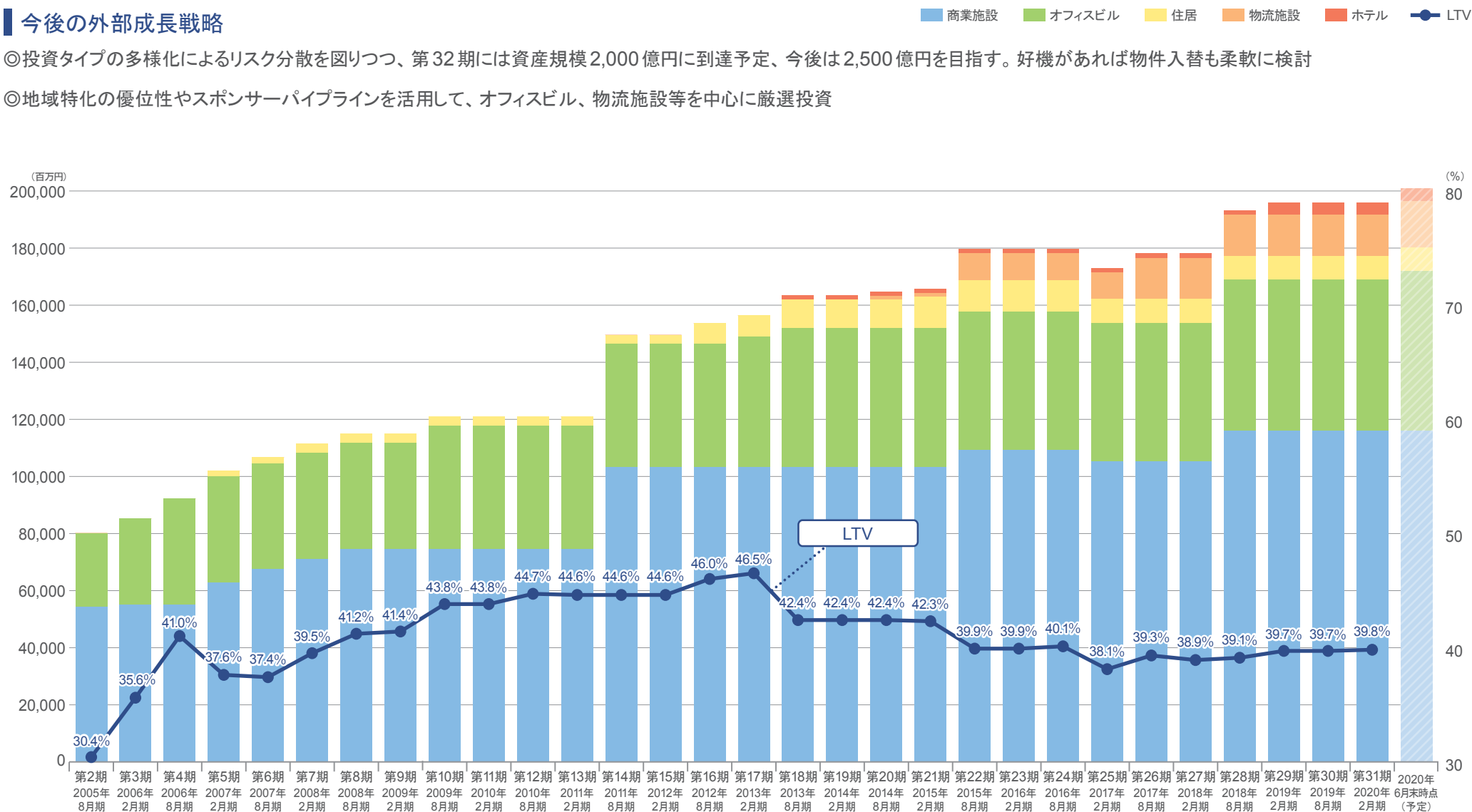
投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

第32期に資産規模2,000億円（取得価格ベース）到達予定

今後の外部成長戦略

◎投資タイプの多様化によるリスク分散を図りつつ、第32期には資産規模2,000億円に到達予定、今後は2,500億円を目指す。好機があれば物件入替も柔軟に検討

◎地域特化の優位性やスポンサーパイプラインを活用して、オフィスビル、物流施設等を中心に厳選投資



※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。

損益計算書・分配金（前期比）

第31期の1口当たり分配金は3,642円（前期比▲1.4%）

（単位：百万円（未満切捨））

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

科目		第30期 (A) ~2019年8月31日	第31期 (B) ~2020年2月29日	増減 (B-A)
経営損益	営業収益	9,231	9,162	① ▲68
	不動産賃貸収入	8,530	8,515	▲15
	その他不動産賃貸収入	700	647	▲53
	営業費用	5,913	5,888	▲24
	賃貸事業費用	5,250	5,226	② ▲23
	資産運用報酬	540	534	▲5
	資産保管手数料	7	7	▲0
	一般事務委託手数料	55	55	▲0
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	50	55	5
	営業利益	3,318	3,273	▲44
営業外損益	営業外収益	0	0	0
	営業外費用	379	374	▲4
	支払利息（投資法人債を含む）	279	275	▲4
	融資関連費用	93	93	▲0
	その他営業外費用	5	5	-
	経常利益	2,939	2,900	▲39
	税引前当期純利益	2,939	2,900	▲39
	法人税等	0	1	0
	当期純利益	2,939	2,899	▲40

分配金	分配金の額	2,939	2,899	▲40
	1口当たり分配金	3,693円	3,642円	▲51円

■営業損益

①	チャンネルシティ博多	▲8
	（内 フロート賃料の季節変動分）	+12
	チャンネルシティ博多-B	+4
	（内 フロート賃料の季節変動分）	+15
	パークプレイス大分	▲6
	（内 水光熱収入減）	▲14
	木の葉モール橋本	▲13
	（内 水光熱収入減）	▲9
	チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	▲18
	オフィスビル（その他）	+1
	（内 不動産賃貸収入増）	+13
	（内 水光熱収入減等）	▲12
	ティサージホテル那覇	▲19
	その他	▲9
	計	▲68
②	外注委託費減	+12
	水光熱費減	+44
	減価償却費増	▲8
	その他費用増	▲25
	計	+23

損益計算書・分配金（予想比）

キャナルシティ博多は新型コロナウイルス感染症の影響を受ける

（単位：百万円（未満切捨））

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

科目		第31期予想 (A) (第30期決算発表時公表予想)	第31期 (B) ～2020年2月29日	増減 (B-A)
経営損益	営業収益	9,270	9,162	① ▲108
	不動産賃貸収入		8,515	
	その他不動産賃貸収入		647	
	営業費用	5,989	5,888	② ▲100
	賃貸事業費用		5,226	
	資産運用報酬		534	
	資産保管手数料		7	
	一般事務委託手数料		55	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		55	
営業利益	3,281	3,273	▲7	
営業外損益	営業外収益	0	0	▲0
	営業外費用	375	374	▲0
	支払利息（投資法人債を含む）		275	
	融資関連費用		93	
	その他営業外費用		5	
経常利益	2,907	2,900	▲7	
税引前当期純利益		2,907	2,900	▲7
法人税等		1	1	▲0
当期純利益		2,906	2,899	▲6

■営業損益

①	キャナルシティ博多	▲18
	キャナルシティ博多・B	▲44
	サンリブシティ小倉	▲5
	木の葉モール橋本	▲6
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	▲26
	オフィスビル(その他)	+7
	ティサージホテル那覇	▲14
	その他	▲2
	計	▲108
②	修繕費減	+69
	その他費用減	+31
	計	+100

分配金	分配金の額	2,905	2,899	▲6
	1口当たり分配金	3,650円	3,642円	▲8円

第32期 業績予想

新型コロナウイルス感染症の影響による収益の減少を見込む

第32期 公表予想

(単位: 百万円 (未満切捨))

項目	第31期実績 A	第32期予想 (第30期決算発表 時公表予想) B	第32期 (今回公表) C	第31期実績 差 異 C-A	第32期 公表予想差異 C-B
営業収益	9,162	9,350	8,893	① ▲269	▲457
営業費用	5,888	6,041	6,006	② 117	▲35
営業利益	3,273	3,309	2,887	▲386	▲422
営業外収益	0	0	0	0	-
営業外費用	374	379	378	4	▲0
経常利益	2,900	2,930	2,509	▲390	▲421
当期純利益	2,899	2,929	2,508	▲390	▲421
分配金の額	2,899	2,929	2,507	▲391	▲421
1口当たり分配金	3,642円	3,680円	3,150円	▲492円	▲530円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位: 百万円

■第31期実績と今回公表予想差異要因

① 第32期取得物件(東比恵ビジネスセンターⅢ2020年5月取得)	+43
チャンネルシティ博多	▲100
(内 フロート賃料の季節変動分)	▲12)
チャンネルシティ博多・B	▲109
(内 フロート賃料の季節変動分)	▲15)
パークプレイス大分	▲59
木の葉モール橋本	▲79
サンリブシティ小倉	▲18
オフィスビル(東比恵ビジネスセンターⅢを除く)	+71
(内 不動産賃貸収入増)	+61)
(内 水光熱収入増等)	+10)
ティサージホテル那覇	▲17
その他	▲1
計	▲269
② 水光熱費増	▲21
修繕費増	▲48
減価償却費増	▲30
(内 東比恵ビジネスセンターⅢ)	▲12)
その他費用増	▲18
計	▲117

第33期業績予想

第32期新規取得2物件が収益寄与

第33期公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第32期予想 (今回公表) A	第33期予想 (今回公表) B	第32期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,893	9,240	① 346
営業費用	6,006	5,951	② ▲54
営業利益	2,887	3,288	401
営業外収益	0	0	-
営業外費用	378	382	3
経常利益	2,509	2,906	397
当期純利益	2,508	2,905	397
分配金の額	2,507	2,905	398
1口当たり分配金	3,150円	3,650円	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32期今回公表予想との差異要因

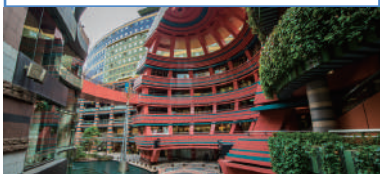
① 第32期取得物件(ロジシティ若宮)2020年11月賃貸開始	+53
第32期取得物件(東比恵ビジネスセンターⅢ)通期寄与	+48
チャンネルシティ博多	▲17
チャンネルシティ博多・B	+109
パークプレイス大分	+64
木の葉モール橋本	+69
オフィスビル(東比恵ビジネスセンターⅢを除く)	+15
(内 不動産賃貸収入増)	+25)
(内 水光熱収入減等)	▲10)
ティサージホテル那覇	+12
その他	▲7
計	+346
② 外注委託費減	+15
水光熱費減	+23
修繕費増	▲40
減価償却費減	+55
(内 ロジシティ若宮)	▲11)
(内 東比恵ビジネスセンターⅢ)	▲6)
その他費用減	+1
計	+54

保有物件における環境認識と今後の方針

物件用途		環境認識	今後の方針
商業施設	全体	短期 ▶ 新型コロナウイルス感染症による外出自粛等により消費動向が変化 中長期 ▶ 競合施設の開業や消費者の購買行動、趣味趣向の変化への対応が必要	<ul style="list-style-type: none"> ● 新型コロナウイルス感染症の影響を注視し、テナントとのリレーション強化を図る（販促施策の見直し、感染予防対策、営業時間の短縮等必要な措置を講じる） ● 施設活性化・差別化を考えたリニューアルの検討や施設の魅力向上のため定期的なテナント入替を実施 ● 定期借家契約の満了時期を考慮したテナント対応方針の検討
	キャナルシティ博多	短期 ▶ 2018年まで増加傾向が続いていた訪日外国人観光客が急減 中長期 ▶ 2022年度に施設と直結する地下鉄七隈線新駅が開業 福岡空港の機能増強によるインバウンドの増加、就航都市の多様化の継続（福岡空港は2020年1月に平行誘導路の供用開始、2024年度に滑走路の増設により、更に発着可能枠が増加、就航都市の増加により訪日外国人観光客の増加（韓国の集中リスク緩和）	<ul style="list-style-type: none"> ● 国内客・海外客の来街モチベーション向上策の検討（体験価値の提供） ● 地下鉄新駅開業に向けたテナント構成の見直し、エンタメ強化、共用部の活性化、地域との連携強化 ● 訪日外国人観光客の多様化に備えた海外客対応力強化
オフィスビル		短期 ▶ 逼迫した需給環境の継続により低空室率、賃料増額傾向が継続 中長期 ▶ 2021年以降、大規模再開発プロジェクトによる供給増加 → 福岡オフィス市況のさらなる活性化	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物の競争力維持・向上を図り、継続的な賃料増額を実現 ● 省エネ設備への更新によるコスト削減を推進
物流施設		短期 ▶ 福岡近郊の物流適地は引き続き需要が旺盛で賃貸物流施設の空室率は低水準が継続 中長期 ▶ 物流適地における大規模物流用地の供給は限定的	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸借契約の満了・更新時期に合わせたバリューアップ施策の検討
住居		短期 ▶ 福岡市への人口流入は継続し（2019年12月の人口は1,595千人で、前年同月比+134千人）、一定程度の賃貸マンションの供給は続く 中長期 ▶ 人口増加は今後も継続することが想定されるものの、供給も続くことが見込まれるため、稼働率、賃料水準は安定的に推移	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住者のニーズに対応したソフト、ハード面での取り組みを通じて物件の競争力を維持
ホテル		短期 ▶ 新型コロナウイルス感染症による人の移動（出張・観光等）の減少に伴う RevPAR 低下 中長期 ▶ 福岡空港の機能増強によるインバウンドの増加、就航都市の多様化の継続 那覇空港も第2滑走路の増設完了による入込観光客数増加	<ul style="list-style-type: none"> ● 情報収集を進め現状分析をするとともに、オペレータとの連携により稼働率の維持・向上を図る ● 外出自粛要請の解除や訪日外国人観光客の戻りに備えた収益改善策を検討

商業物件の近況①

●キャナルシティ博多 ●キャナルシティ博多・B



2019年3月~2020年2月
売上(年間計(注1))

299億円
前年比 ▲3.5%

テナント入替により新規オープンした店舗の売上は好調に推移した一方、2019年10月末までのOPA区画2階のリニューアルによるクローズ及び日韓情勢や新型コロナウイルス感染拡大に伴う来場者の減少の影響があり、全館売上は減少。

●パークプレイス大分



2019年3月~2020年2月
売上(年間計)

247億円
前年比 ▲1.6%

九州最大級の品ぞろえを実現した専門ショップのリニューアル、地元J1チームの大分トリニータや話題性のあるゲストを誘致し、集客力の高いイベントを引き続き実施。また、施設改善の取り組みとして、電気自動車用充電設備やFREE Wi-Fiを導入。

●木の葉モール橋本



2019年3月~2020年2月
売上(年間計(注2))

156億円
前年比 ▲3.1%

開業から9年目で累積来場者5,000万人を突破し、感謝祭を実施。消費増税や暖冬によるアパレル不振の影響により売上が一時的に低下したが、引き続き地域密着型の商業施設として顧客支持を得ており、既存テナントとの再契約にあたっては賃料条件の改善を実現。

●サンリブシティ小倉



2019年3月~2020年2月
売上(年間計(注3))

—
前年比 ▲2.0%

消費増税や暖冬によるアパレル不振の影響等により売上が低下。今後の施設活性化に向けて、来街者調査の実施や、テナントの入替、リニューアル等の取り組みに関する協議をテナントとの間で実施。

※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) 共用部の催事店舗での売上を除いた売上を集計しています。

(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。

◎全物件ほぼ100%の稼働率にて推移

物件名称	稼働率期末時点	テナント総数
キャナルシティ博多	99.8%	48
キャナルシティ博多・B	99.5%	46
パークプレイス大分	99.9%	103
木の葉モール橋本	98.7%	124
サンリブシティ小倉	100.0%	1

◎新型コロナウイルス感染症の拡大防止策

●営業時間短縮・臨時休業等(2020年4月10日現在)

物件名称	内容
キャナルシティ博多	2月21日~ イベント中止 3月 4日~ 店舗 ▶2時間短縮 飲食店▶1時間短縮
キャナルシティ博多・B	4月 9日~ 一部店舗を除く臨時休業(当面の間)
パークプレイス大分	3月 4日~ 店舗 ▶1時間短縮 飲食店▶短縮なし 3月13日~ イベント中止 飲食店▶1時間短縮
木の葉モール橋本	2月21日~ イベント中止 3月 4日~ 店舗 ▶1時間短縮 飲食店▶1時間短縮 4月 9日~ 一部店舗を除く臨時休業(当面の間)
サンリブシティ小倉	一部イベント中止等

商業物件の近況②

■ キャナルシティ博多

■ 注目テナント

◎九州エリア初

『THE GUNDAM BASE FUKUOKA』『GUNDAM Café』



『THE GUNDAM BASE FUKUOKA』は、限定品などを中心に国内最大級の品ぞろえを展開。ガンブラの組み立てができるワークスペース「ビルドルーム」や、プロモデラーの作例展示ゾーンなど、ガンブラの魅力を伝えていくフラッグシップショップ。ガンダムの世界観を楽しんでいただけるエンタメあふれるカフェとして展開するガンダムオフィシャルカフェ『GUNDAM Café』。

■ クリスマス期間限定 アクアパノラマ

◎『Christmas Panorama

～ Santa Claus is coming to canal～』



映像（プロジェクションマッピング）と噴水、音楽、光が連動する「アクアパノラマ」をクリスマス限定ストーリーで上演。ステージ上にはサンタが登場！

■ 旅行博への出展

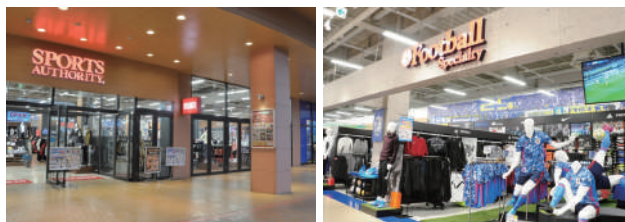
『ITF 台北国際旅行博2019』（2019年11月）と『JAPAN EXPO THAILAND 2020』（2020年1月）に参加。ブースでは、パンフレットやクーポンを配布。



■ パークプレイス大分

■ 注目テナント

◎SPORTS AUTHORITY リニューアルオープン



幅広い品ぞろえを実現した九州最大級のサッカー専門ショップ『Football Specialty』や、最先端のスポーツ × ファッションを楽しめるセレクトショップ『CORNERS』、アウトドア/パレルなど、話題のアイテムや新コーナーが充実。

■ イベント情報



JAまつり（2019年11月開催）
（JAおおいと初連携イベント）

お正月イベント（DRUM TAO）

■ 施設改善



12月16日より電気自動車利用者の利便性向上の為、電気自動車用充電設備を設置。

- 場所：G駐車場（イオンスーパー地下駐車場）
- 設置充電設備：普通充電器 5台
- ご利用時間：6:00～24:00 / 1回180分まで



館内でFREE Wi-Fiの使用が可能に。

■ 木の葉モール橋本

■ 累積来場者数「5,000万人」を突破!

◎2019年9月19日

開業から9年目で累積来場者数5,000万人を突破。

「5,000万人突破 感謝還元セール」、「秋のうまかもん総選挙」、「秋グルメLINEクーポンの配信」等を3日間開催。「秋のうまかもん総選挙」では、木の葉モール橋本自慢の“うまかもん”10店舗が公約を掲げ、人気投票を実施。



■ テナント状況

◎テナント賃料条件改善

改定対象	条件改善テナント
65テナント	14テナント

■ イベント情報

店舗企画によるイベントを多数開催



グリムランド Presents トミカ・プラレールまつり

サンリブ × 湖池屋 ポテトチップス親子教室

新春! 美味しいふるまい

トミカで遊べるコーナーをガーデンコートに有料で展開。2日間で800名以上が参加。

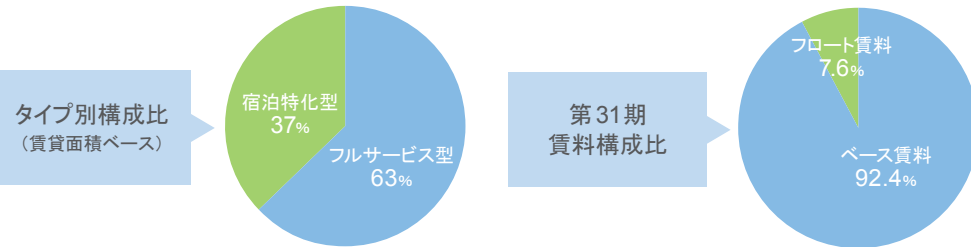
九州初開催のポテトチップス味付け体験とポテトチップスができるまでの歴史やクイズなど楽しく学べる教室を開催。

やおや植木商店の協力により、紅ほっぺ苺を無料でふるまい。まるしえ周辺の賑わいに貢献。

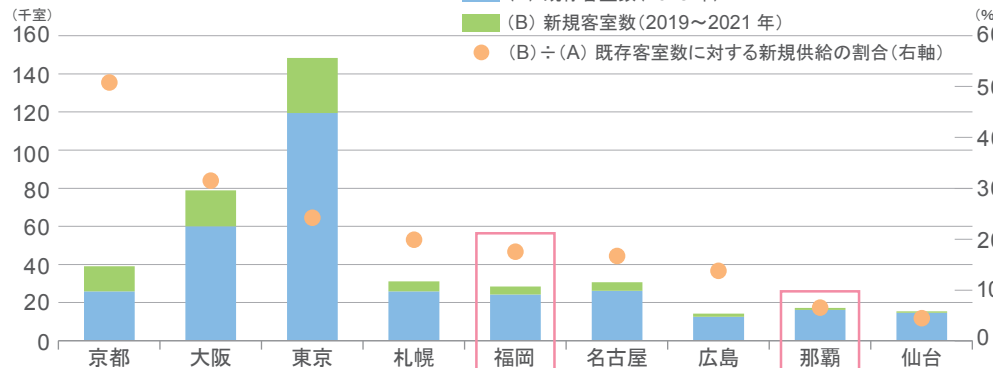
ホテルの近況

ホテルの概要

ホテル	グランド ハイアット 福岡 (キャナルシティ博多・B)	福岡ワシントンホテル (キャナルシティ博多)	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇
タイプ	フルサービス型	宿泊特化型	宿泊特化型	宿泊特化型
賃貸形態	固定+変動賃料	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	福岡市	大分市	那覇市
客室数	370	423	205	132



都市別ホテル客室新規供給



出典: CBRE「BZ空間2019年秋号」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1) 前年比の平均

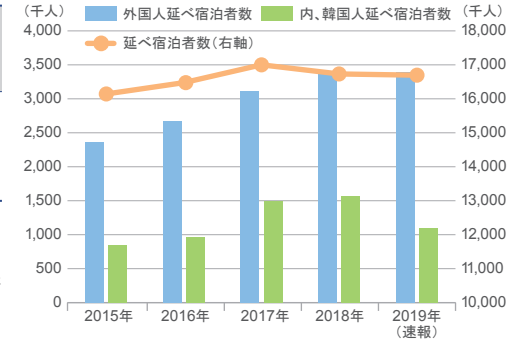
2019年3月~2020年2月
RevPAR (注1) 前年比

▲4.7%

※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1)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

◎福岡県における延べ宿泊者数の推移



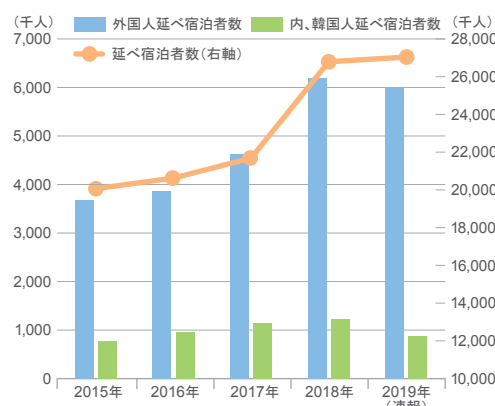
出典: 観光庁「宿泊旅行統計調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

ティサージホテル那覇

	第29期 (2019年2月期)	第31期 (2020年2月期)	前年同期比
客室稼働率	86.6%	81.0%	▲5.6%
ADR (注2)	9,378円	8,403円	▲975円
RevPAR (注1)	8,123円	6,807円	▲1,316円

(注2)「ADR」とは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をい、一定期間の宿泊部門売上合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

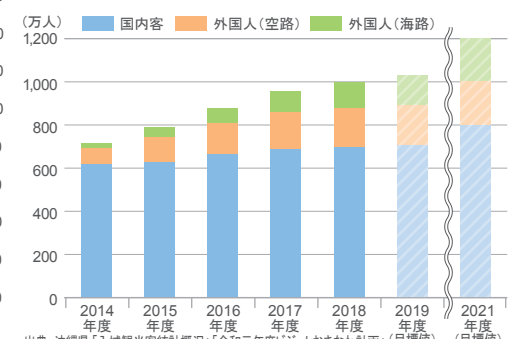
◎沖縄県における延べ宿泊者数の推移



出典: 観光庁「宿泊旅行統計調査」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。

◎沖縄県 入域観光客数の推移

那覇空港滑走路増設(2020年3月26日供用開始)により
年間発着回数は約13.5万回→約24万回に増加予定
(当初想定は18.5万回)

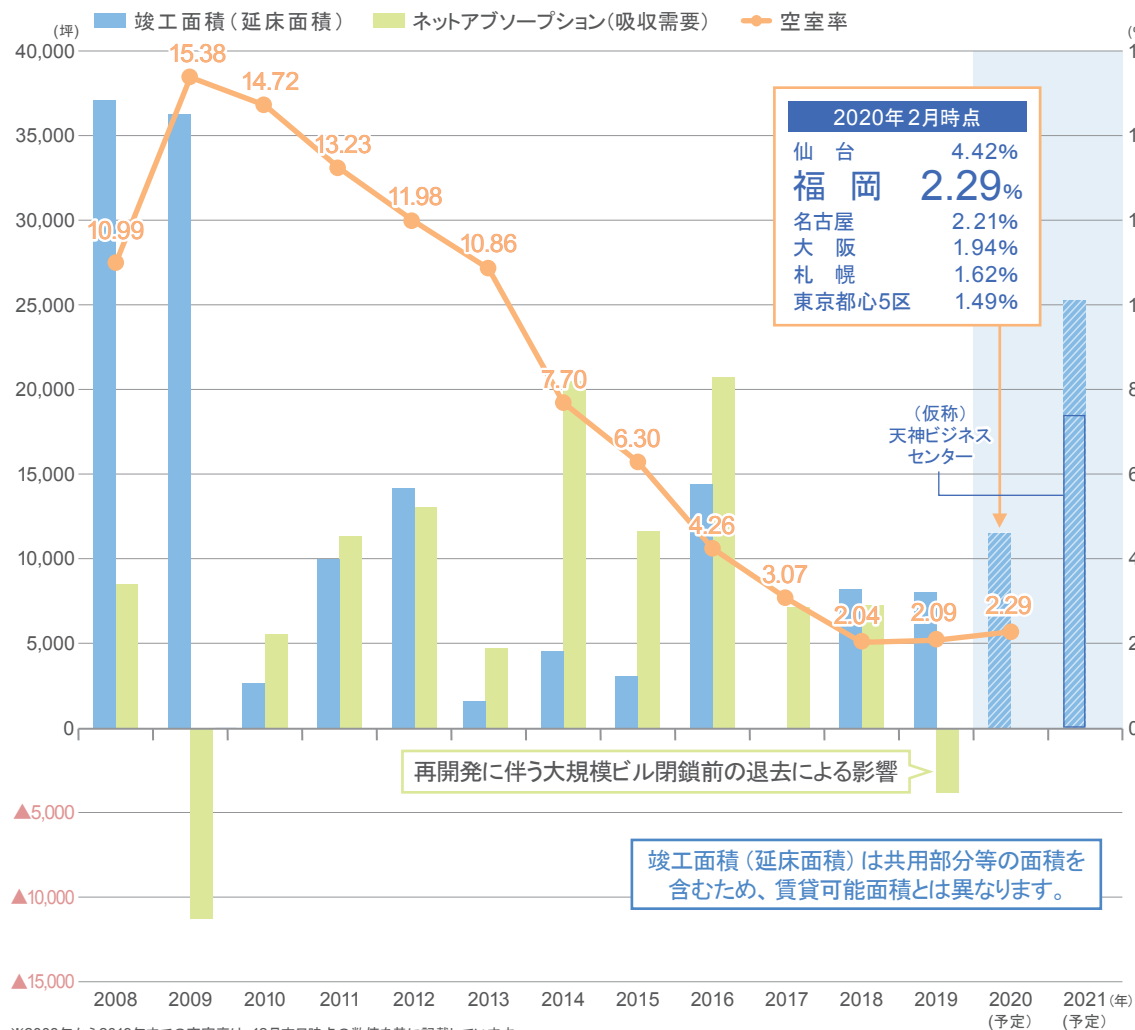


出典: 沖縄県「入域観光客統計概況」「令和元年度ビジッときなわ計画」(目標値)「沖縄観光推進ロードマップ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡のオフィスマーケットの動向

空室率は2%台で推移し、平均募集賃料は32ヶ月連続で上昇

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向

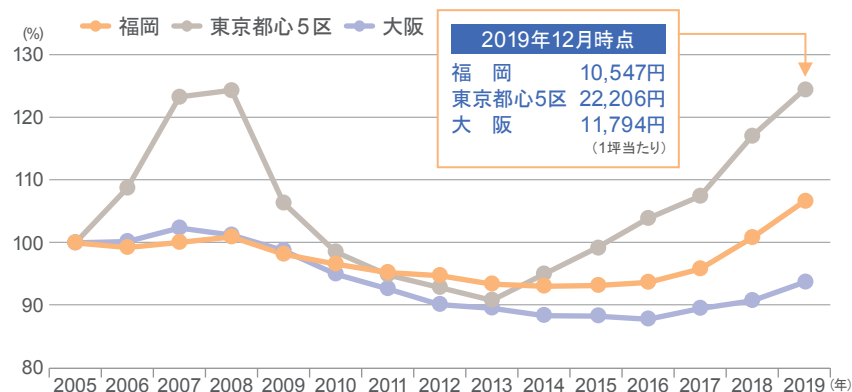


※2008年から2019年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスの各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 ※ネットアブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。
 2020年、2021年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移

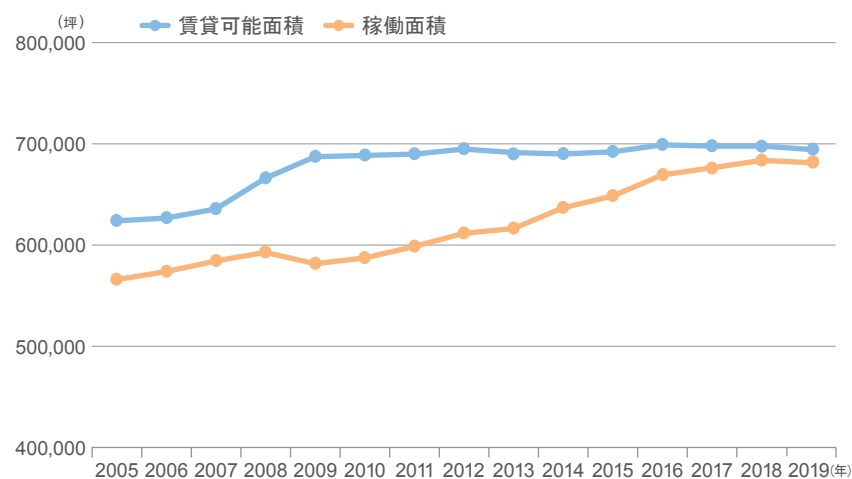
◎平均募集賃料の推移 (2005年を100とした場合)

福岡ビジネス地区の平均募集賃料は2019年2月から2020年2月の1年間で6.6%上昇



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

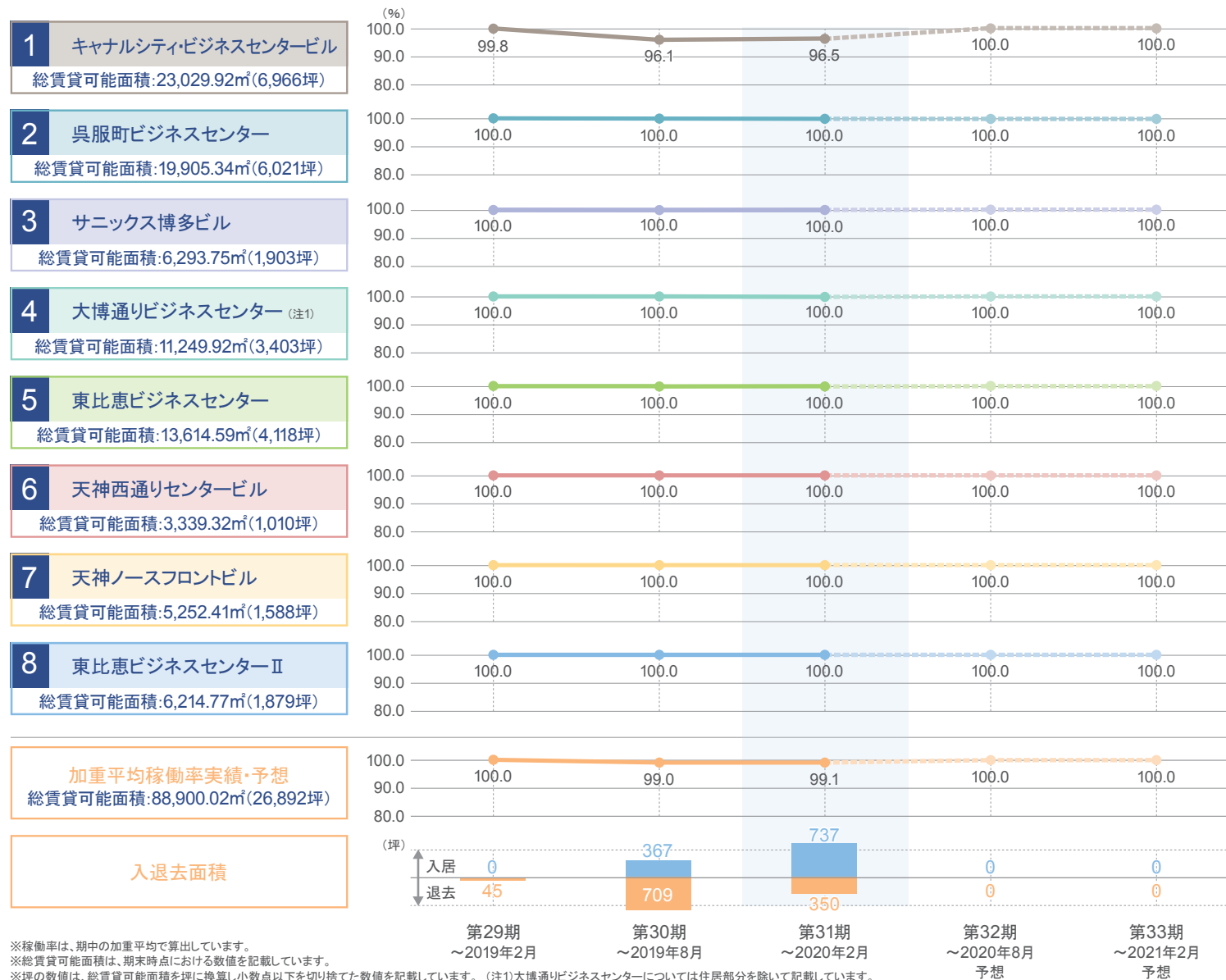
福岡ビジネス地区／賃貸可能面積・稼働面積の推移



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

オフィスビル稼働率実績・予想

高稼働を維持しつつ、賃料単価は順調に上昇



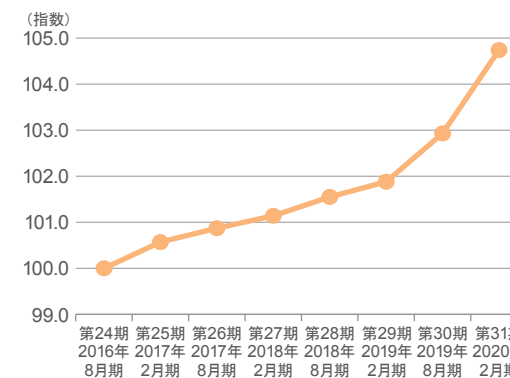
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。(注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。

保有物件の主要指標 (注2)

取得価格合計	52,730百万円
投資比率	26.9%
平均築年数	17年3ヶ月
テナント数	225
第31期不動産賃貸収入合計	2,261百万円
賃料ギャップ	▲30.4% (注3)

(注2)期末時点における数値を記載しています。
 (注3)賃料ギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(現行賃料-市場賃料)÷現行賃料」として算出しています。なお、市場賃料はシービーアールイー株式会社が2020年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4)

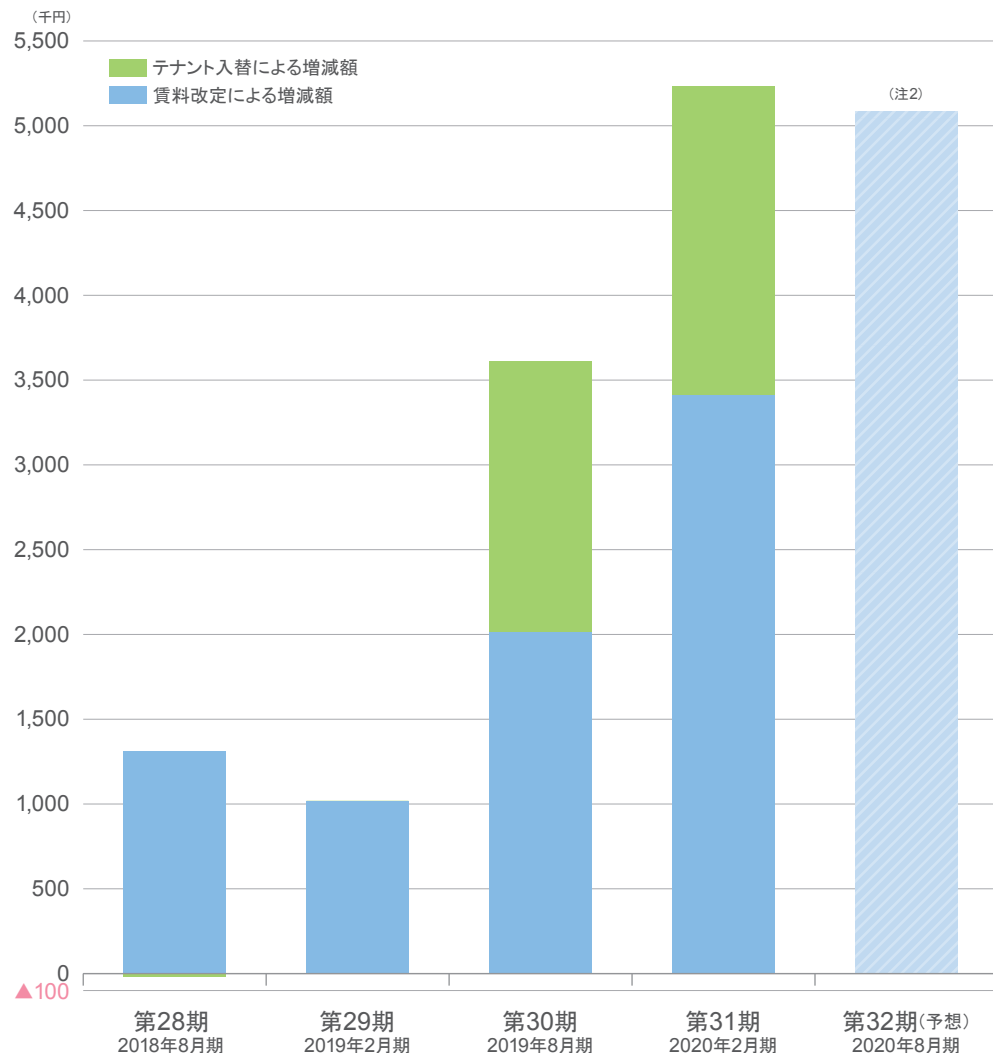


(注4)賃料単価指数は、第24期(2016年8月)期末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均単価賃料を指数化しています。「東比恵ビジネスセンターⅡ」を除くオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャンナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。

オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

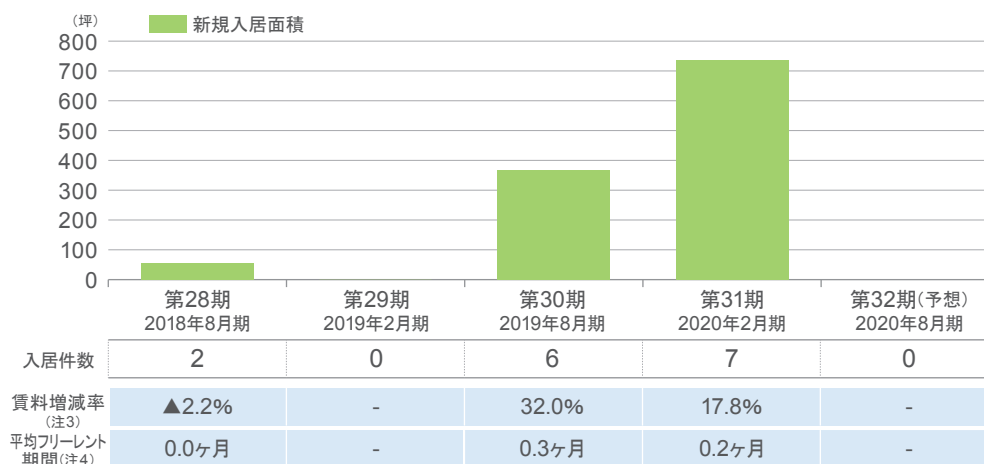
第31期も賃料増額幅が拡大

賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



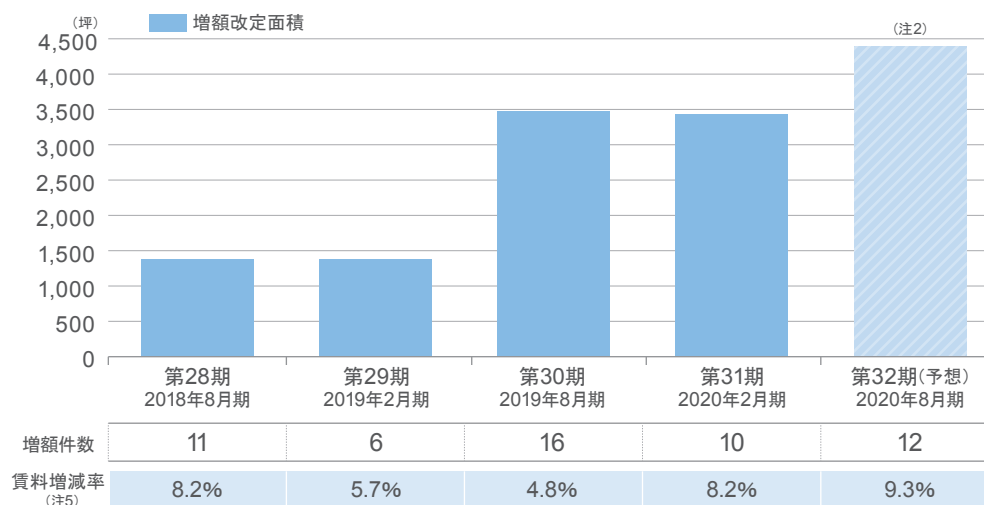
※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とし、「東比恵ビジネスセンターⅢ」は含みません)。
 (注1) 賃料減額改定はありません。
 (注2) 第32期の数値は、第31期決算発表時点で賃貸借契約の締結又は変更についてテナントとの間で合意が得られているもののみを記載しています。

新規入居面積及び入居件数推移



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

賃料増額改定面積及び増額件数推移 (注1)

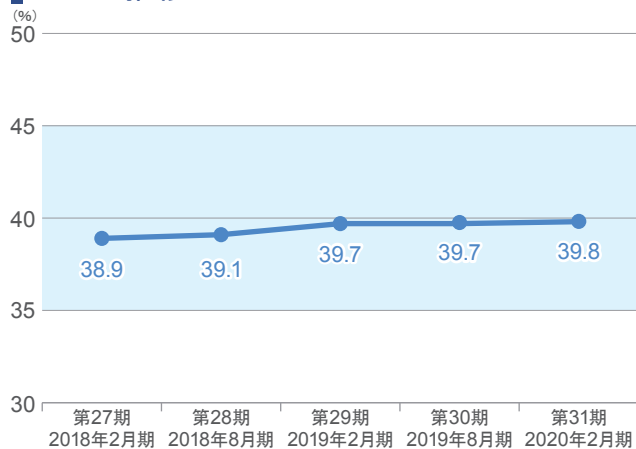


(注5) 賃料改定時の従前賃料に対する賃料増減率を算出しています。

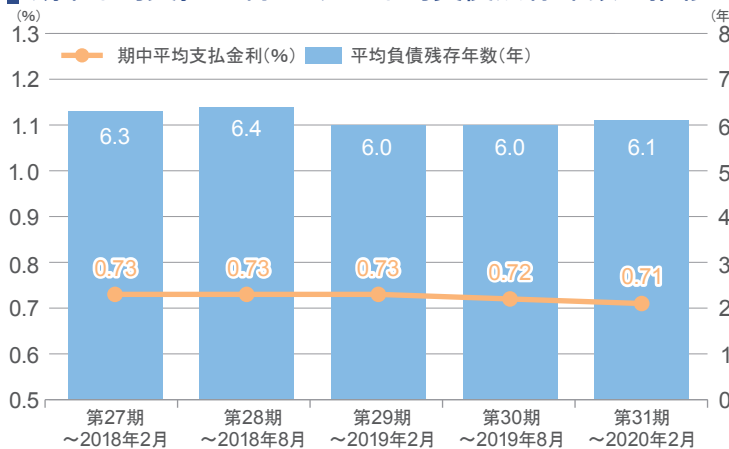
財務状況

安定的な財務基盤の確保

LTVの推移

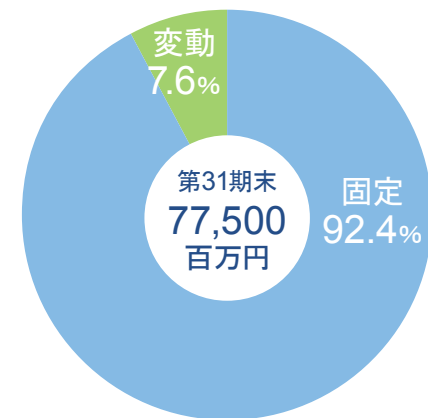


期中平均支払金利^(注1)及び平均負債残存年数の推移

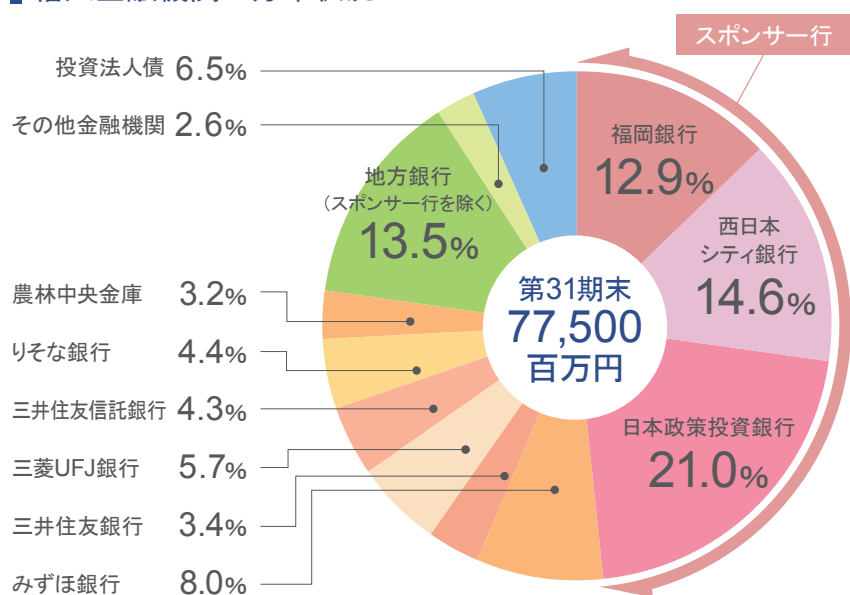


(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

固定化比率

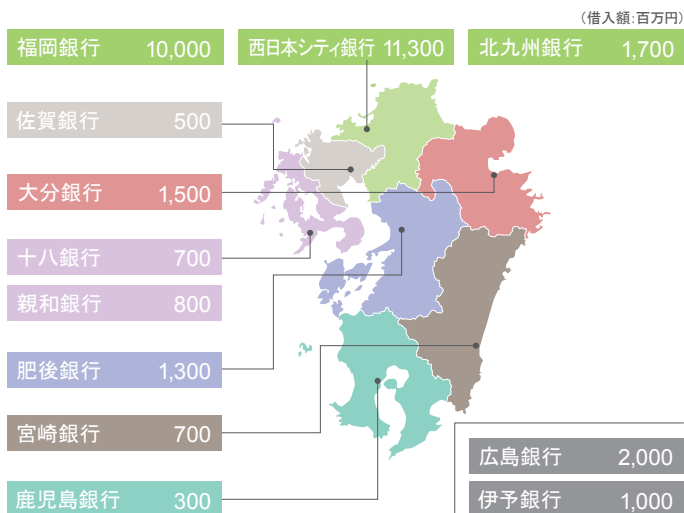


借入金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用



※2020年2月29日現在

格付^(注2)



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

第31期調達実績

金利コストの低減と借入期間の長期化・返済期限の分散化を両立

新規調達・返済実績

◎2020年2月期(第31期)の長期借入金

返済概要		新規調達概要		差異
返済総額	4,700百万円	調達総額	4,700百万円	—
平均金利	0.673%	平均金利	0.458%	▲0.214%
平均借入期間	6.8年	平均借入期間	9.9年	+3.1年

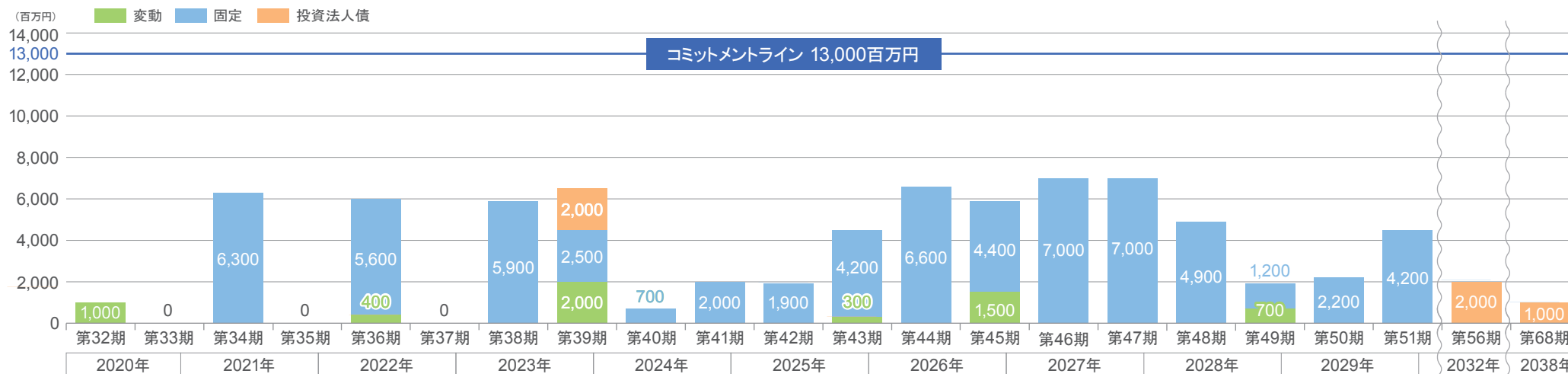
※金額は合計、期間及び金利は加重平均を記載しています。金利は小数第4位を四捨五入により記載しています。

コミットメントライン契約期間の長期化

◎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3年に長期化

	借入先	借入極度額	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメントライン1	福岡銀行 りそな銀行	6,000百万円	2018年8月1日	2021年7月31日
コミットメントライン2	西日本シティ銀行 りそな銀行 大分銀行 長崎銀行 佐賀銀行	7,000百万円	2020年3月2日	2023年2月28日
合計		13,000百万円		

返済期限の分散 (2020年2月29日現在)



有利子負債一覧

1年内返済予定の長期借入金は1,000百万円のみ

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年内返済予定の長期借入金	あおぞら銀行	1,000	2013/6/28	2020/6/30	7.0	変動	0.46727%
	小計	1,000					
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)
	日本政策投資銀行	4,000	2014/8/29	2022/8/31	8.0	固定	1.01000%
	三井住友銀行	1,600	2015/6/30	2022/6/30	7.0	固定	0.79000%(注2)
	三井住友信託銀行	1,500	2015/7/31	2023/7/31	8.0	固定	0.56400%(注2)
	日本政策投資銀行	4,000	2015/8/31	2023/8/31	8.0	固定	0.88000%
	福岡銀行	400	2015/8/31	2022/8/31	7.0	変動	0.41909%
	西日本シティ銀行	400	2015/8/31	2023/8/31	8.0	固定	0.87000%(注2)
	日本政策投資銀行	2,000	2016/2/29	2025/2/28	9.0	固定	0.62000%
	福岡銀行	2,000	2016/2/29	2024/2/29	8.0	変動	0.41909%
	西日本シティ銀行	2,000	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000%(注2)
	みずほ銀行	500	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000%(注2)
	新生銀行	700	2016/7/29	2024/7/31	8.0	固定	0.40000%
	三井住友信託銀行	300	2016/9/30	2025/9/30	9.0	変動	0.41127%
	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	0.41727%
	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%	

※変動金利での借入金は、2020年2月29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、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。(注3) 借入先は、日本政策投資銀行、大分銀行、鹿児島銀行、北九州銀行、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。
 (注4) 借入先は、福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、親和銀行、伊予銀行、十八銀行です。(注5) 借入先は、西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。(注6) 借入先は、みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行です。
 (注7) 借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。(注8) 借入先は、西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。

2020年2月29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	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%
	広島銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%
	新生銀行	300	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.40000%
	三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%
	三菱UFJ銀行	500	2019/1/31	2028/1/31	9.0	固定	0.59000%
	西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.41909%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.41909%
	大分銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	鹿児島銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	肥後銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	りそな銀行	200	2019/2/28	2029/2/28	10.0	固定	0.48845%(注2)
	みずほ銀行 他(注6)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100%(注2)
	農林中央金庫	1,500	2019/7/31	2027/1/29	7.5	固定	0.30300%
	三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.48000%(注2)
	みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%
小計		71,500					
合計		72,500					

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	2021/7/31
コミットメントライン2	西日本シティ銀行 他(注8)	7,000	2020/3/2	2023/2/28
合計		13,000		

鑑定評価額

すべての物件において含み益^(注1)を保持

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第31期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第30期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第31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30期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第31期末) 帳簿価額との 差異 ①-③	直近 (第31期末) Cap Rate ④	前期末 (第30期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	31,800	32,000	29,743	▲200	2,056	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	29,900	30,100	28,831	▲200	1,068	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	18,620	6.0%	20,200	19,800	19,321	400	878	5.4%	5.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,460	8,340	5,535	120	2,924	5.8%	5.9%	▲0.1%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,500	10,500	10,041	0	458	5.1%	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,450	5,630	4,343	▲180	1,106	5.7%	5.8%	▲0.1%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,860	2,860	1,980	0	879	5.6%	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,250	978	0	271	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,790	2,790	2,042	0	747	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,710	3,710	2,974	0	735	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	5,430	0	649	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	116,083	-	123,000	123,060	111,224	▲60	11,775	-	-	-		
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%	16,400	15,900	13,046	500	3,353	4.4%	4.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	14,600	14,300	8,908	300	5,691	4.3%	4.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	6,400	6,360	3,767	40	2,632	4.1%	4.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	8,650	8,640	5,851	10	2,798	4.4%	4.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	8,000	7,650	4,486	350	3,513	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,100	3,170	2,675	▲70	424	3.9%	4.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	4,360	3,990	2,502	370	1,857	4.1%	4.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターII	4,230	4.9%	4,590	4,440	4,105	150	484	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
オフィスビル 合計	52,730	-	66,100	64,450	45,344	1,650	20,755	-	-	-		
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,840	1,840	1,684	0	155	4.5%	4.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,140	1,140	910	0	229	4.5%	4.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	Aqualia 千早	1,280	6.8%	1,820	1,780	1,182	40	637	4.8%	4.9%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,560	3,570	2,681	▲10	878	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,320	1,310	1,108	10	211	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,890	1,860	1,409	30	480	5.1%	5.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ティサージュホテル那覇	2,835	5.3%	2,990	3,020	2,877	▲30	112	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%	1,420	1,430	1,177	▲10	242	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	8,910	8,900	7,862	10	1,047	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,270	5,260	4,873	10	396	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	27,166	-	30,160	30,110	25,768	50	4,391	-	-	-		
全物件 合計	195,979	-	219,260	217,620	182,336	1,640	36,923	-	-	-		

(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。

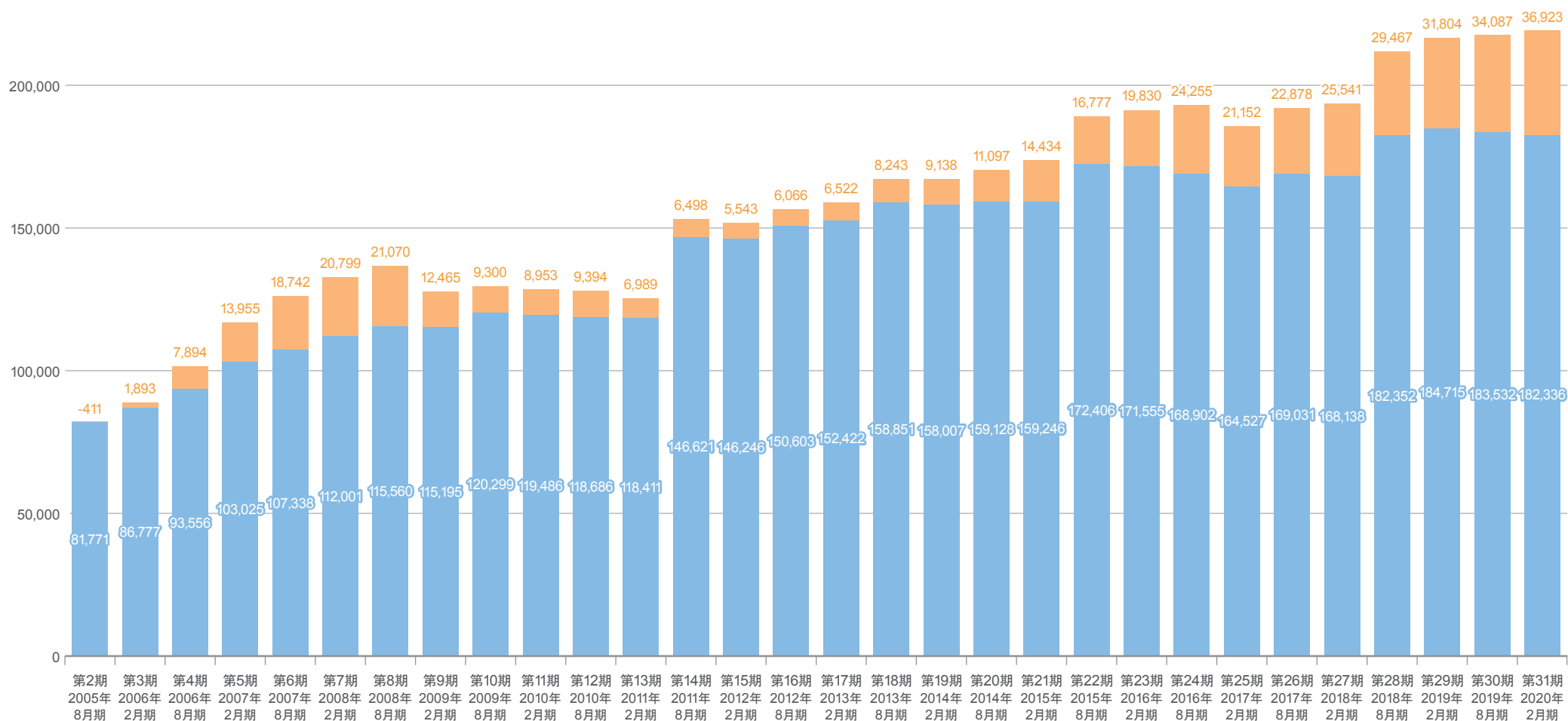
(注2) 「取得価格」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

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31期末時点の含み益36,923百万円、含み益割合^(注1)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) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

福岡市近郊の状況



	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度以降
インフラ	●福岡都市高速6号線工事了（アイランドシティ線）	●ウォーターフロント地区 マリンメッセ福岡B館竣工	●地下鉄七隈線延伸			
再開発（天神エリア）	●天神コアビル、天神第一名店ビル（天神ビブレ）解体着手	●天神イムズ閉館 ●天神ビジネスセンター竣工	●旧大名小学校跡地再開発ビル竣工		●天神イムズ跡竣工 ●(仮称)天神一丁目11番街区開発プロジェクト開業	●ウォーターフロント地区再整備
再開発（博多エリア）	●西日本シティ銀行本店本館解体着手		●(仮称)博多駅東一丁目開発計画竣工	●福岡東総合庁舎敷地有効活用事業新施設竣工	●西日本シティ銀行新本店ビル竣工	●西日本シティ銀行本店別館ビル・事務本部ビル解体着手

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

福岡空港の機能強化

滑走路処理容量と就航路線の拡大に向けた取り組み



写真提供：福岡市（福岡空港全景・南から北方向を望む）

今後の就航国数及び就航路線

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

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

福岡空港の現状

◎2018年度の発着回数／旅客別順位

●発着回数(国際+国内)

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

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

◎2020年夏期スケジュール(国際定期便)

空港(旅客)	発着回数(便/週)
成田国際空港	219.5
東京国際空港	184.5
関西国際空港	36
中部国際空港	7
地方	9
福岡空港	9
那覇空港	0
新千歳空港	0
その他	0
合計	456

(2020年3月28日現在)

出典：国土交通省「2020夏期スケジュール国際線定期便の概要」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。

滑走路処理能力(注2)の向上

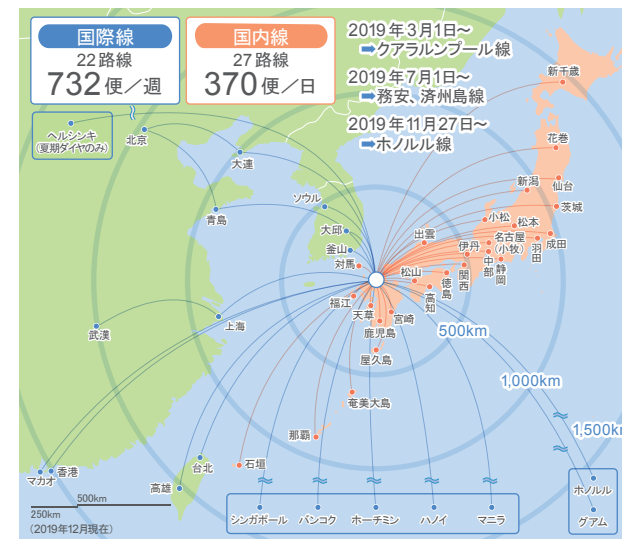
◎平行誘導路二重化完成(2020年1月末)

現状 16.4万回/年

誘導路二重化後
17.0万回/年

◎増設滑走路の供用開始予定(2025年3月末)

滑走路増設後発着回数
18.8万回/年
~21.1(注3)万回/年



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

(注2)混雑や遅延がなく安定的に滑走路処理を行える発着回数の上限値

(注3)今後の需要動向を踏まえ、地元の理解を得た上で増枠を検討

天神エリアの再開発（天神ビッグバン）

天神地区におけるビル機能更新

◎起業立地などを促す魅力的な環境づくり

天神地区における機能更新の課題

- ① 既存不適格ビルの問題
(現状の指定容積率以上に使用)
- ② 航空法による高さ規制の問題

① 地区整備計画による容積率の緩和

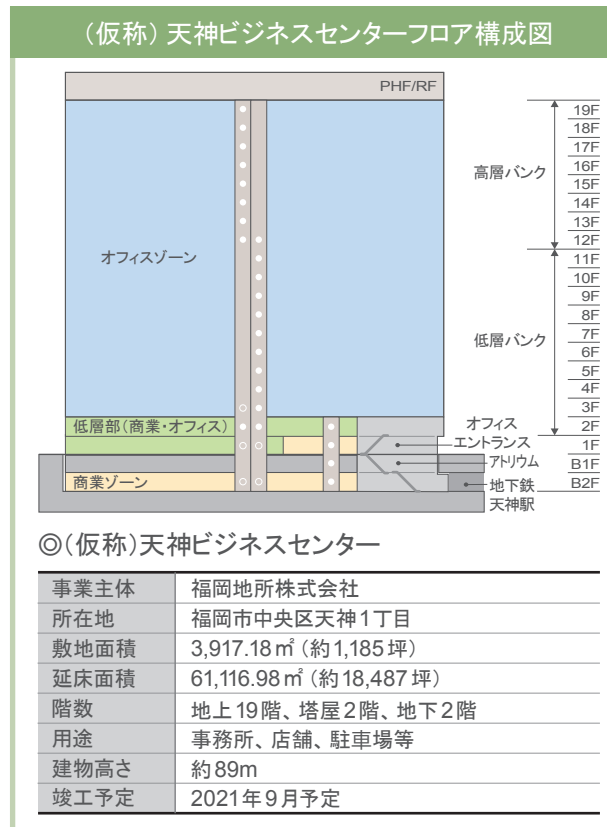
- 天神1丁目南ブロック 800%→1400% (最大)
- 天神2丁目南ブロック明治通り沿道 700%→1300% (最大)
- 旧大名小学校跡地 約450%→800%

② 航空法高さ制限の緩和

- 天神明治通り地区 約67m→約76m
(福岡市役所避雷針と同等)
- 旧大名小学校跡地 約76m→約115m
(NTTコム福岡天神ビル避雷針と同等)

- 天神明治通り地区 約76m→渡辺通り中心線より
【西側】約115m
【東側】約76m～約100m

- ウォーターフロント地区 約70～90m→約100m
(博多ポートタワー避雷針と同等)
- 博多駅周辺地区
今後具体的な区域の提示があった際に
周辺の既存物件を踏まえ、改めて検討



(注) 他社との共有物件を含みます。
出典: 天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りグランドデザイン2009」及び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。

サステナビリティへの取り組み

「統合報告書2019」の発行 (J-REIT 初)

福岡リート投資法人の財務・非財務情報を統合し、持続的な成長への取り組みや中長期的な企業価値創造についてまとめた「統合報告書2019」を2020年1月6日発行。

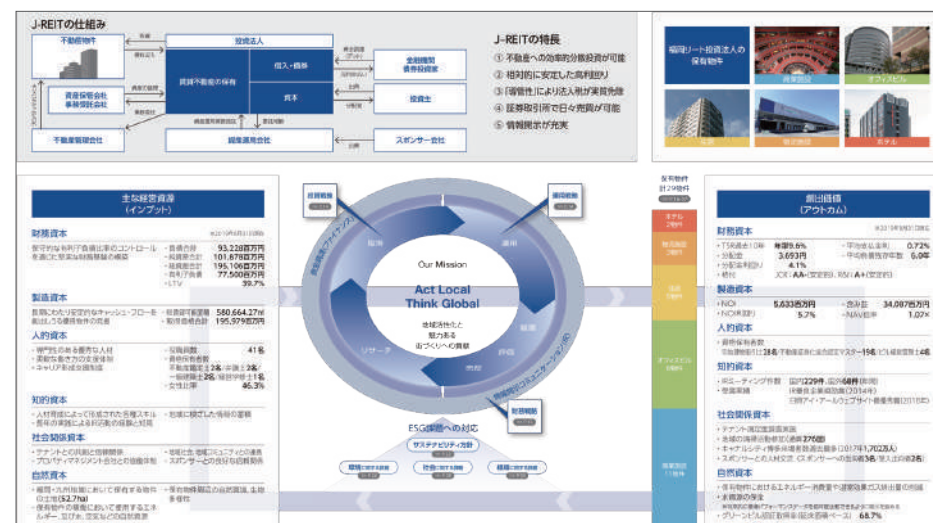
本投資法人の価値創造プロセスを分かりやすく伝えることを目的に、歴史や基本理念、価値創造の活動、経営を支える基盤等について掲載。本書の編集にあたっては、国際統合報告評議会 (IIRC) 「国際統合報告フレームワーク」及び経済産業省「価値協創ガイドランス」を参照。



■「統合報告書2019」はこちら

URL : https://www.fukuoka-reit.jp/pdf/integrated_report_print.pdf

J-REITの仕組みと福岡リート投資法人のビジネスモデル



署名機関

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

◎責任投資原則 (PRI)

◎21世紀金融行動原則 (PFA21)

Signatory of:



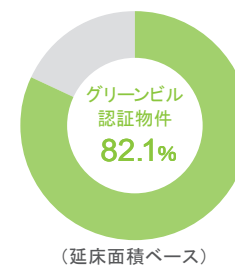
外部評価

◎GRESB2019への参加



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

◎グリーンビル認証取得率(2020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82.1%



- DBJ Green Building 認証 計11物件
- BELS 計4物件





Fukuoka REIT

Appendix

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

1	31期にわたる地域特化型リートとしての運用実績 福岡・九州の不動産事情に精通する強みを活かした運用
2	福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ 国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
3	総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
4	安定的な財務基盤の確保 保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
5	上場以来の安定した分配金と着実な成長 効果的な資産運用による安定的な分配金と着実な成長

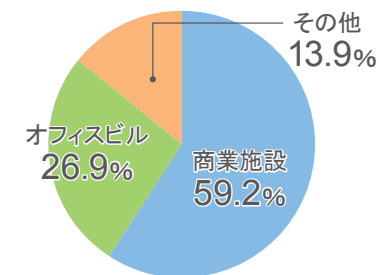
福岡リート投資法人の概要

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

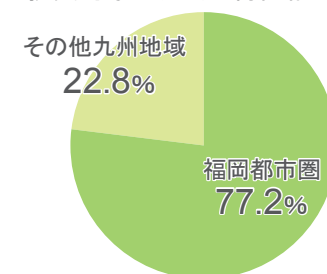
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	29 物件 / 195,979 百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	14 物件 / 118,710 百万円
含み益	36,923 百万円
総賃貸可能面積	580,662.77 ㎡
稼働率	99.7%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	77,500 百万円
有利子負債比率 (LTV)	39.8%
固定化比率	92.4%
期中平均支払金利	0.71%
格付	JCR AA- (安定的) R&I A+ (安定的)

◎投資タイプ（取得価格ベース）



◎投資対象エリア（取得価格ベース）



投資口価格等 (注1)

投資口価格	167,900 円
発行済投資口総数	796,000 口
時価総額	133,648 百万円（投資口価格 × 発行済投資口総数）
1口当たり純資産	127,937 円
1口当たりNAV (注4)	170,680 円
第31期分配金実績	1口当たり3,642 円（運用日数 182 日）
分配金利回り	4.4%（分配金 ÷ 運用日数 × 365） ÷ 投資口価格

(注1) 2020年2月29日時点の数値を記載しています。(期中平均支払金利を除く)

(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(注3) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、スポンサーからの取得価格のみを加算しています。なお、物件数は1物件として加算しています。

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

福岡・九州地域特化型リート

スポンサー体制



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

投資方針

◎投資対象エリア



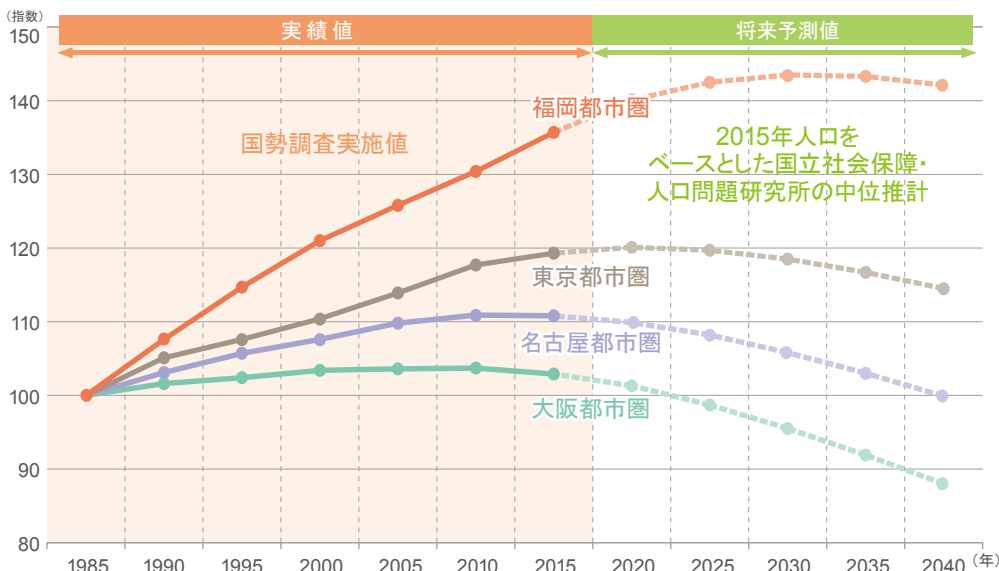
◎投資タイプ



福岡の人口推移

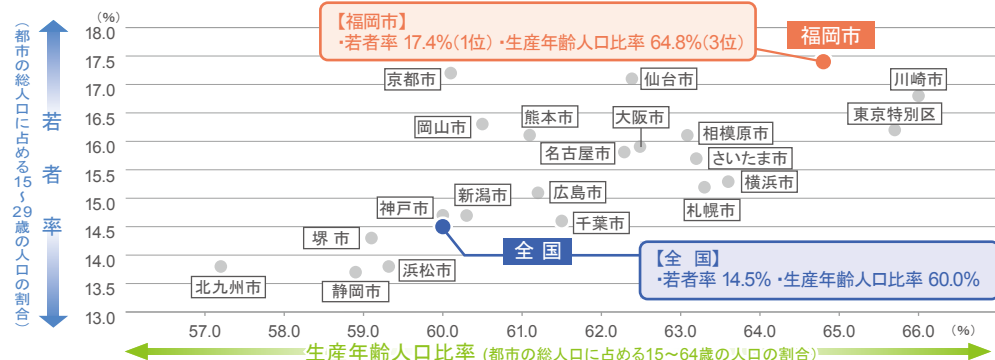
人口成長を続ける福岡都市圏

国内主要都市圏の人口増減



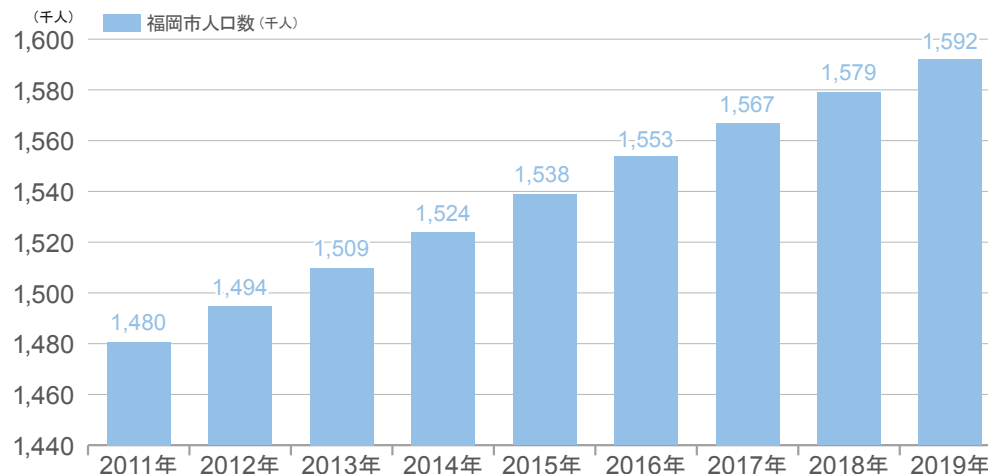
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。
 出典：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口(2018年推計)」、2012年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の推移」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

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)



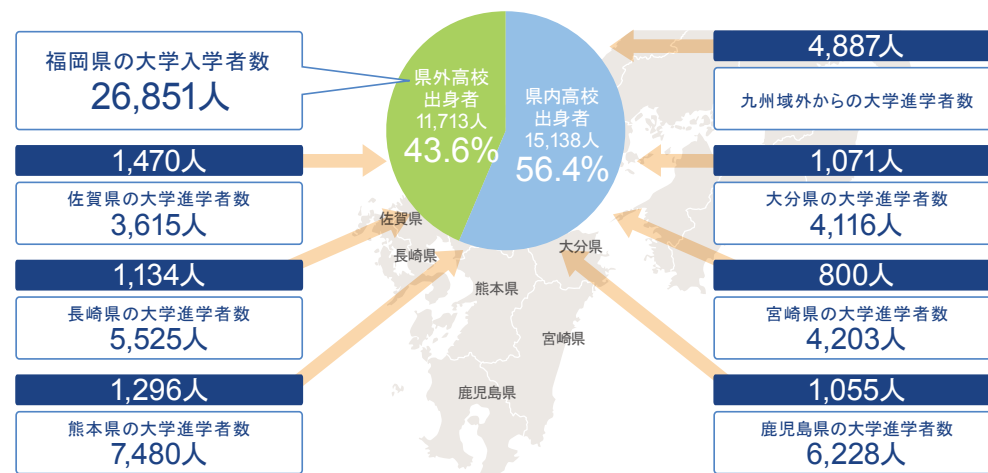
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の人口推移



出典：福岡市総務企画局「推計人口」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

大学入学者にみる九州の域内交流

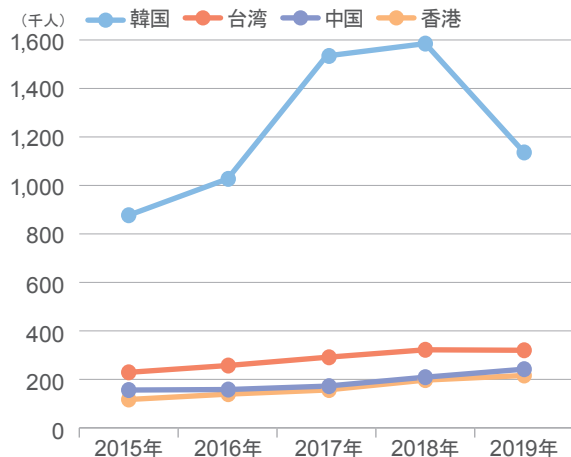


出典：総務省統計局「学校基本調査 令和元年度」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡のインバウンドの状況

2019年は韓国の外国人入国者が大幅に減少するもその他アジアからの入国が増加

外国人入国者の推移 (国籍別)

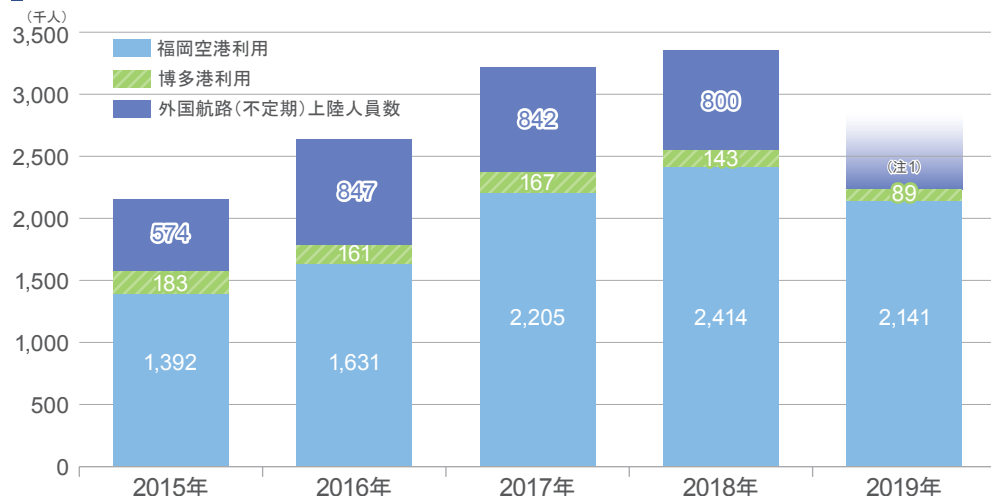


◎2019年実績比較 (前年比)

	前年比増減数(人)	(増減率)
マレーシア	27,954	327.7%
タイ	20,358	53.3%
香港	18,989	9.6%
中国	17,736	7.9%
フィリピン	13,350	42.2%
欧州・米国・豪州	11,091	12.6%
ベトナム	5,935	23.5%
その他地域	5,433	24.6%
シンガポール	2,581	15.9%
台湾	▲1,890	▲0.6%
韓国	▲448,492	▲28.3%
合計	▲326,955	▲12.8%

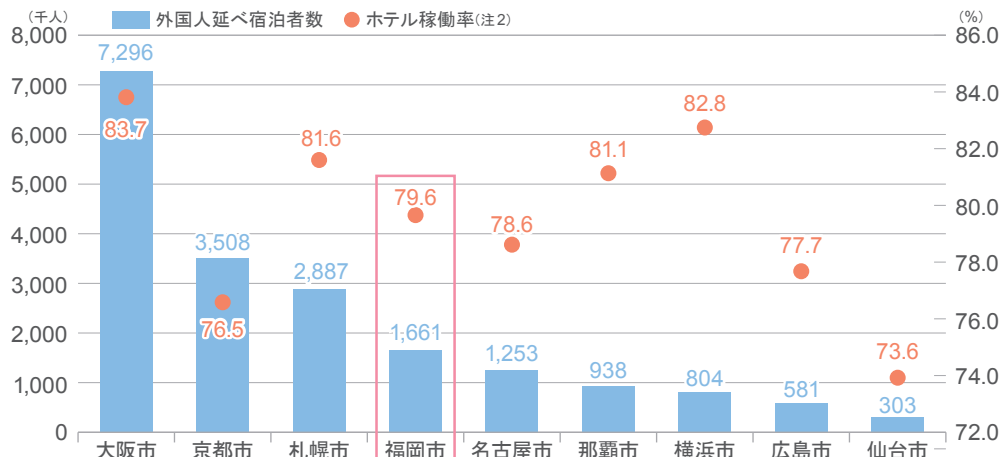
出典：福岡市経済観光文化局「『福岡市の観光・MICE』2019年版（福岡市観光統計）」・法務省「出入国管理統計統計表」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

外国人入国者数の推移



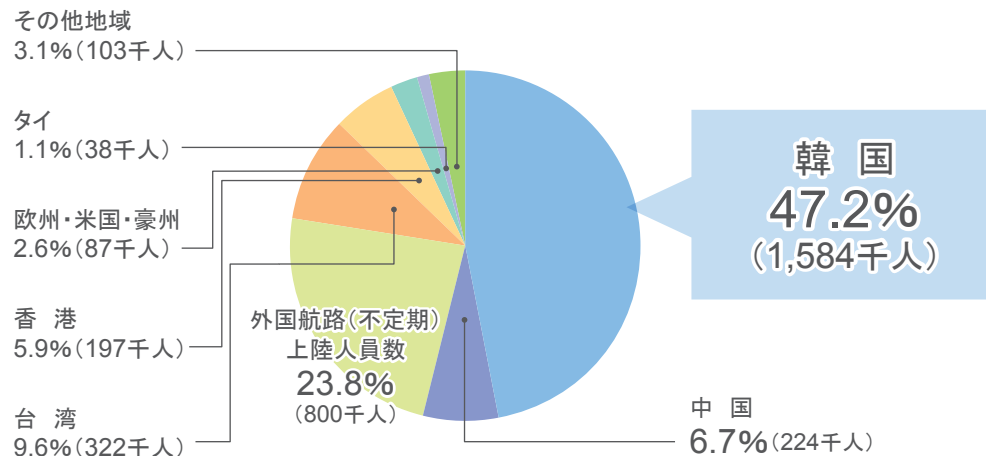
出典：法務省「出入国管理統計統計表」・福岡市港湾航空局「外国航路船舶乗降人員数」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
 (注1) 2019年の外国航路(不定期)上陸人員数は、決算発表時点において公表がされていないため記載しておりません。なお、2019年8月までの上陸人員実績は、前年比▲9.1%です。

外国人延べ宿泊者数及びホテル稼働率 (2019年)



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
 (注2) ホテル稼働率は各月の値を平均して計算しています。

外国人入国者等の割合 (2018年)

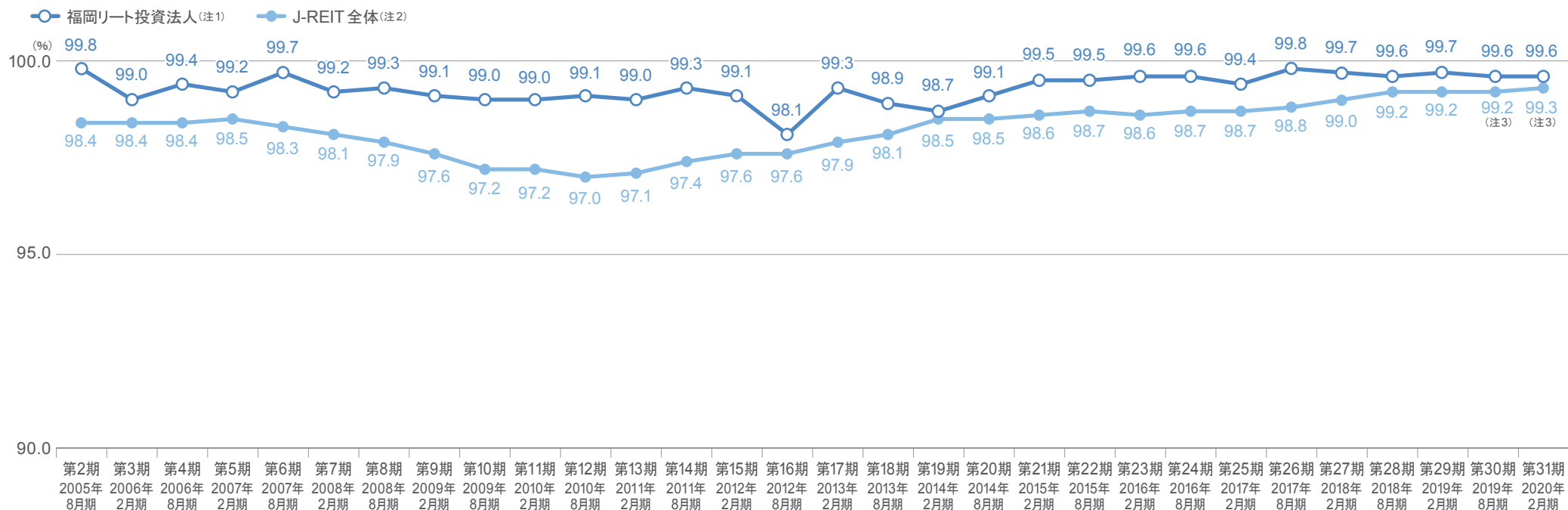


出典：法務省「出入国管理統計統計表」・福岡市港湾航空局「外国航路船舶乗降人員数」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

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31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。

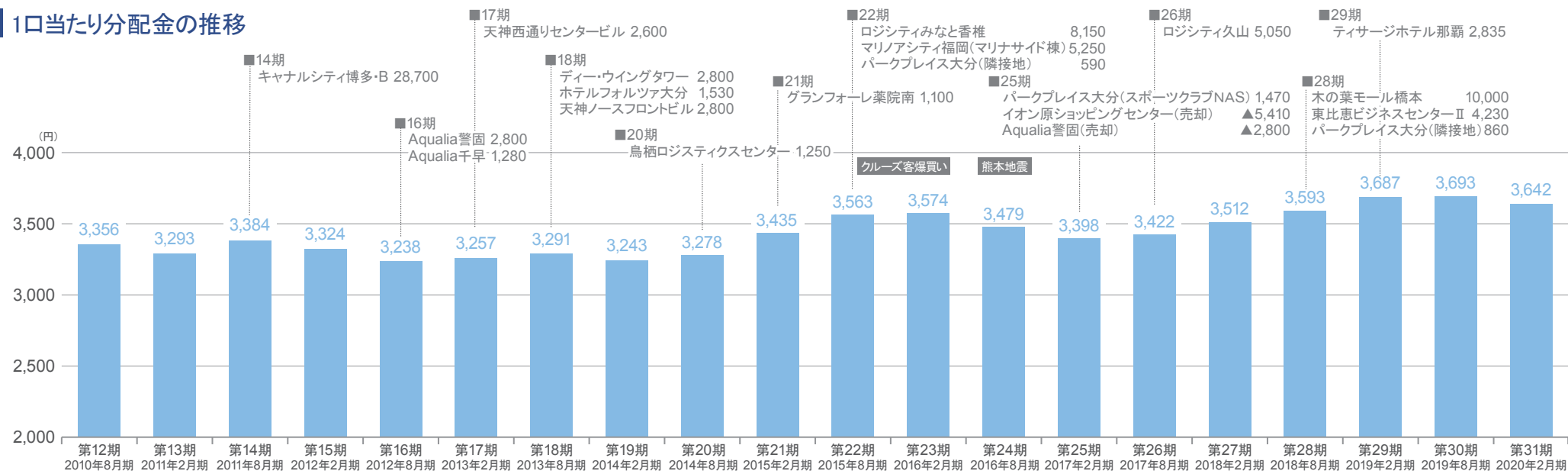
(注3) 第30期、第31期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第31期は2019年11月分を記載しています。

物件タイプ毎の稼働率 (期中加重平均)

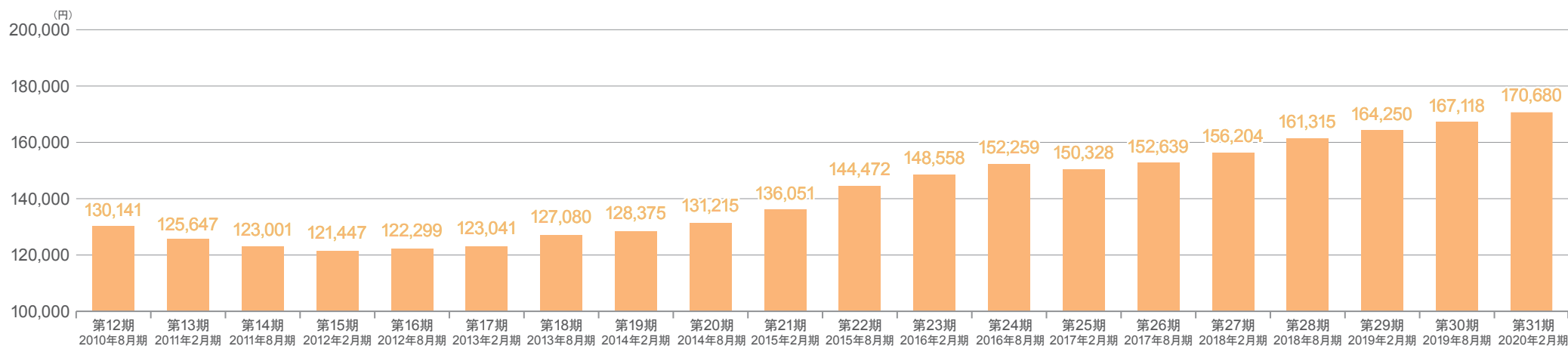
物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
		~2018年2月28日	~2018年8月31日	~2019年2月28日	~2019年8月31日	~2020年2月29日
商業施設	59.2%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%
オフィスビル	26.9%	99.3%	99.5%	99.8%	99.0%	99.1%
その他	13.9%	99.3%	99.1%	99.1%	99.2%	99.2%
全体	100.0%	99.7%	99.6%	99.7%	99.6%	99.6%

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。

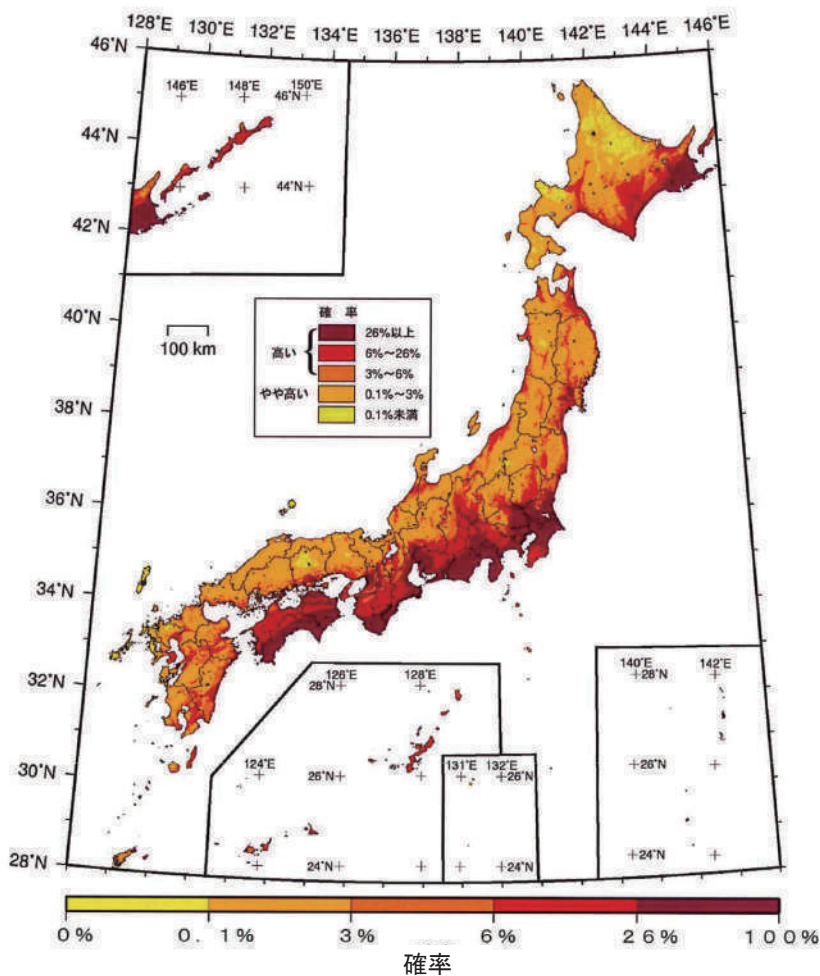
(注) 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数

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



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

その他自然災害における福岡市の対策例(福岡市の浸水対策)

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力

1999年度 貯留施設なし

2018年度 128,300 m³

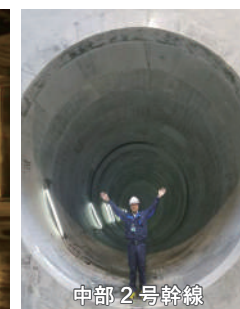
雨水整備水準を時間雨量59.1mm → 79.5mmまで引き上げ(都心部)

●雨水貯留施設一覧

	行政区	貯留量(m ³)
中部2号・7号幹線	中央区	60,000
山王雨水調整池	博多区	30,500
比恵9号幹線	博多区	15,800
比恵12号幹線	博多区	2,200
比恵13号幹線	博多区	12,300
東比恵調整池	博多区	7,500
合計		128,300



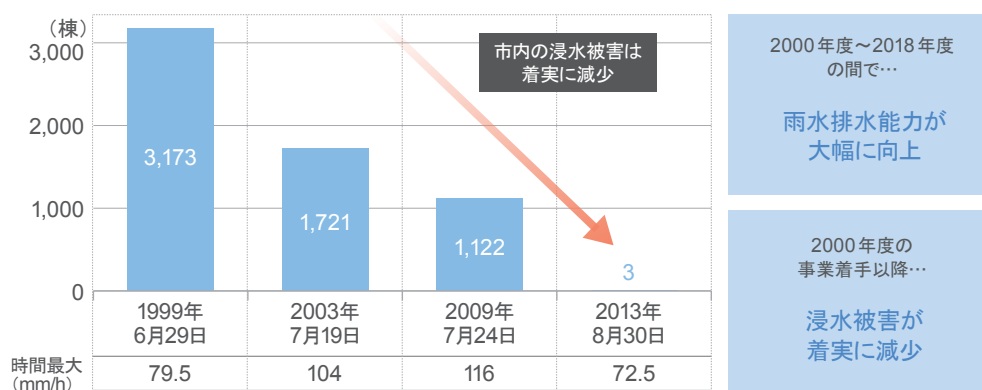
山王雨水調整池(山王2号)



中部2号幹線

写真提供：福岡市

















◎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。

ESG への取り組み（基本方針）

マテリアリティの特定（2019年9月付）

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

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」。国内トップクラスの卓越した（または極めて優れた）「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。



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

◎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。

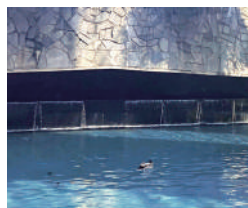


ESG への取り組み (環境・社会)



保有物件における環境への取り組み

■商業施設



●運河水濾過システム (雨水の再利用システム)

◎キャナルシティ博多

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



●中水プラント (厨房排水の再利用システム)

◎キャナルシティ博多・木の葉モール橋本

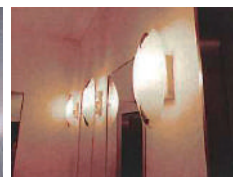
キャナルシティ博多と木の葉モール橋本では、飲食店で厨房排水を中水として処理したのち、館内のトイレの洗浄水として再利用。

■オフィスビル

◎LED化推進による省エネ対策

LED化の推進

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



※サンニクス博多ビルでのLED化実例

■その他 (物流施設)

◎再生可能エネルギーの導入

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



ロジシティ久山

従業員・テナントへの取り組み

◎従業員への取り組み

《福岡リアルティ 役職員数、有資格者数 他》(2020年2月29日現在)

■社員平均勤続年数：8年10ヶ月

■常勤役職員数：42名 (男性22名、女性20名) ※女性比率47.6%

- 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：3名

■有資格者数 (延べ人数)

- 宅地建物取引主任者：28名
- ビル経営管理士：5名
- 一級建築士：2名
- 不動産鑑定士：2名
- 不動産証券化協会認定マスター：19名
- 弁護士：1名
- 経営学修士：1名
- 行政書士：1名
- 中小企業診断士：1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
- キャリア面接
- 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
- 海外視察 (深圳)
- 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

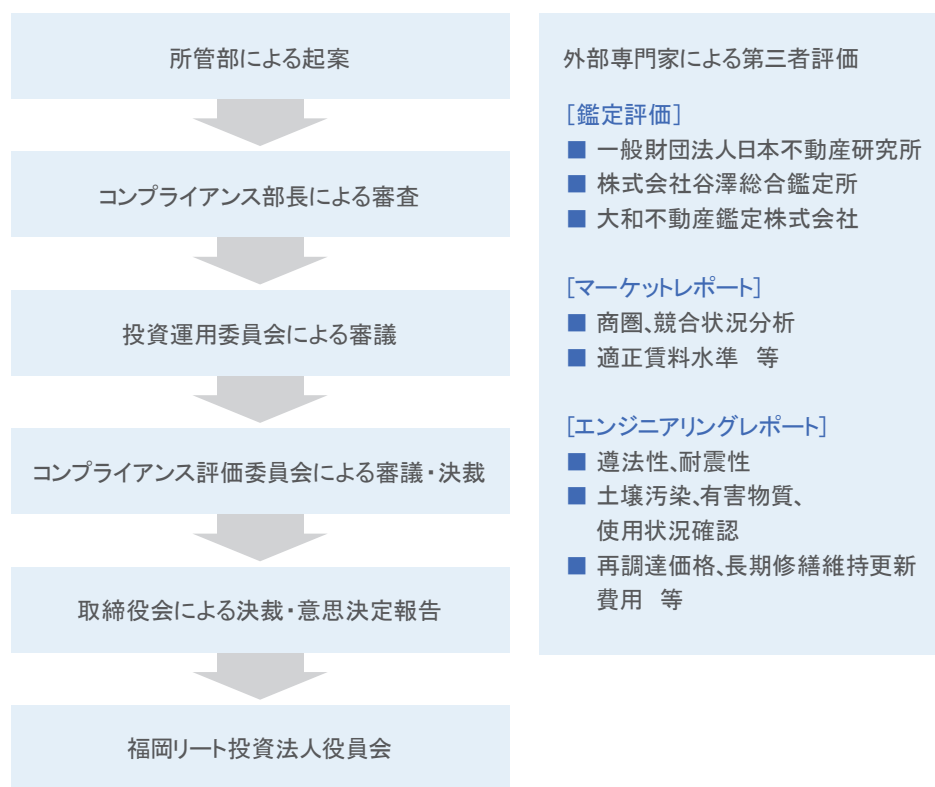
◎テナントへの取り組み

- テナント従業員研修
外国語講師によるロールプレイング形式の接客用語研修を開催 (英/中/韓)
- テナントの安全・安心の向上を目的とした防災訓練
- テナント満足度調査の実施
- サステナビリティガイドの配布
- サステナビリティ意識向上イベント実施等

ガバナンス体制

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

◎当社の意思決定プロセス



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

投資主利益とスポンサー利益等との共同化

- ・スポンサーによるセიმボート出資
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、第31期末時点で本投資法人の投資口9.09%を保有。
- ・投資口累積投資制度
本投資法人の投資口価格及び業績向上への意識を高めること及び財産形成の促進を目的として、2015年4月より資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入。

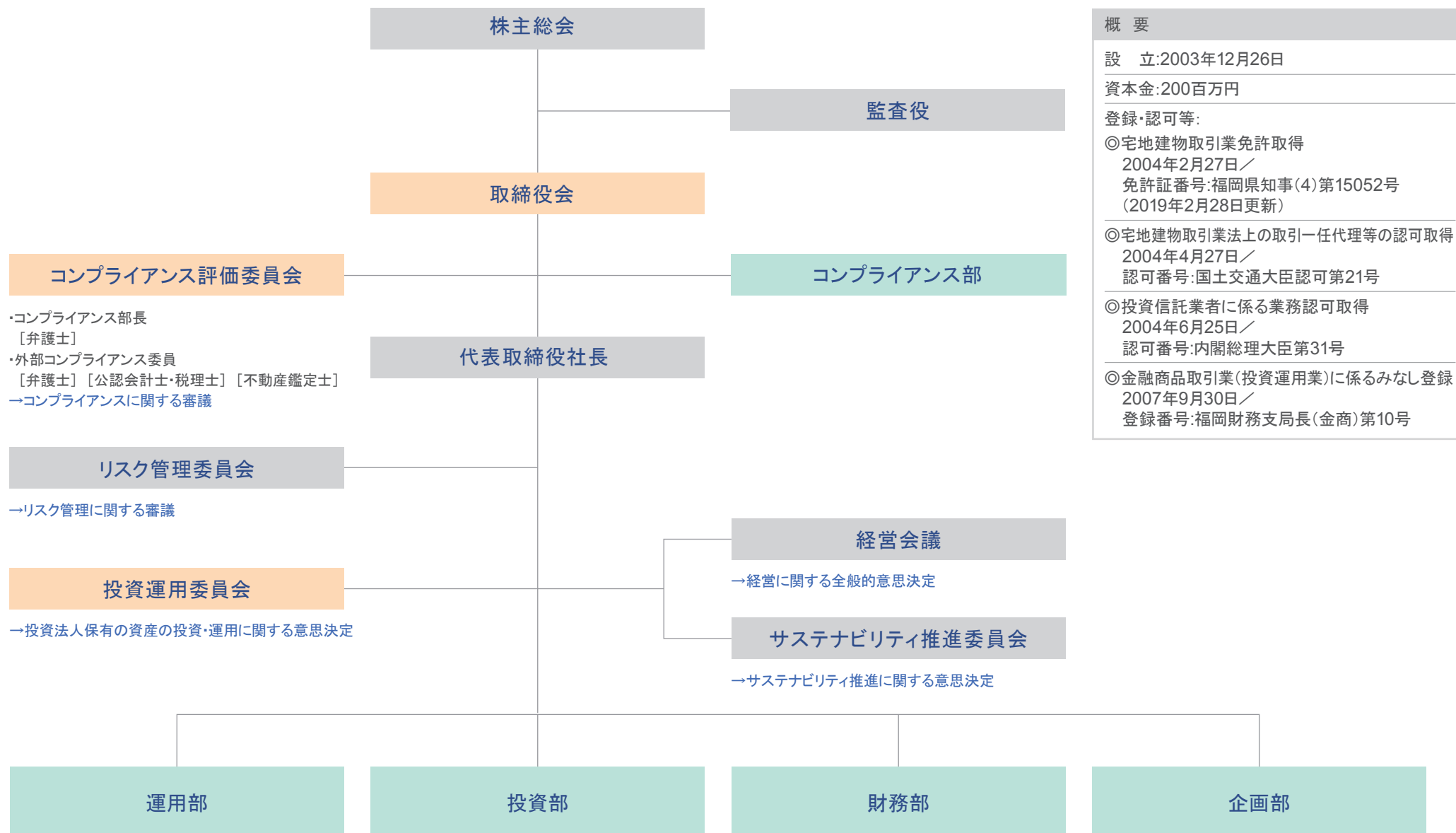
投資家とのエンゲージメント

- ・IR活動の実績
国内外 IR ミーティング件数…… 282 件（国内221件、海外61件）
個人投資家向け IR 件数 …………… 16 件（投資主決算説明会含む）
※2019年3月1日～2020年2月29日までの合計
- ・情報開示
日興アイ・アール株式会社が発表する「2019年度全上場企業ホームページ充実度ランキング調査」において、最優秀賞を受賞。（2010年より10年連続の受賞）



- ・環境省 ESG 対話プラットフォーム（環境情報開示基盤整備事業）への参加
2019年度は、「統合報告書2019」発行（2020年1月6日付）に伴い、投資家との ESG に関する直接対話を3件実施。

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)

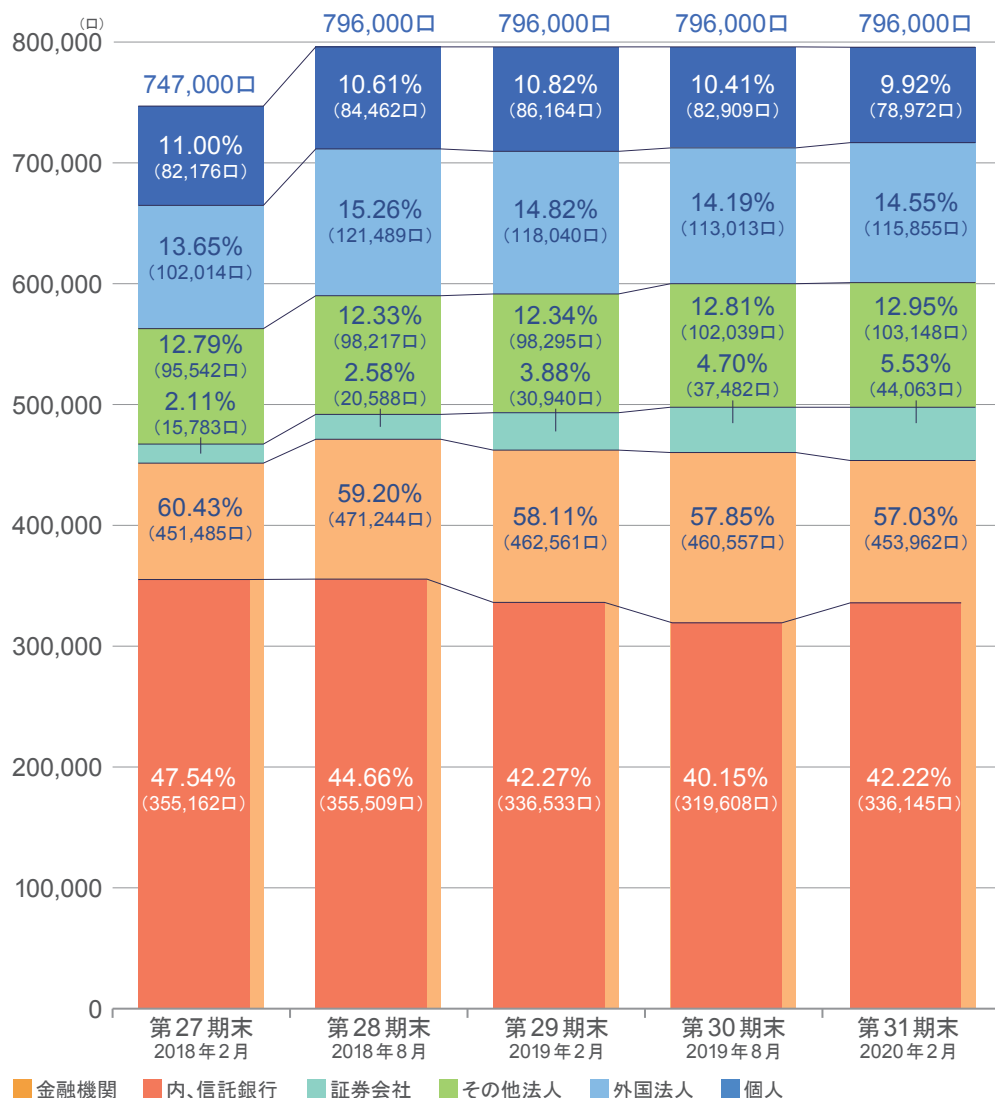
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
2004年4月27日/
認可番号:国土交通大臣認可第21号

◎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31期末)

2020年2月29日現在

	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人	9,942名	94.92%	78,972口	9.92%
外国法人	199名	1.90%	115,855口	14.55%
その他法人	204名	1.94%	103,148口	12.95%
証券会社	21名	0.20%	44,063口	5.53%
金融機関	107名	1.02%	453,962口	57.03%
(内、信託銀行)	13名	0.12%	336,145口	42.22%
合計	10,473名	100.00%	796,000口	100.00%

主要投資主(第31期末)

2020年2月29日現在

順位	投資主	所有投資口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	161,985口	20.34%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	77,411口	9.72%
3	福岡地所株式会社	72,386口	9.09%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	38,213口	4.80%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	23,854口	2.99%
6	みずほ信託銀行株式会社	13,247口	1.66%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,593口	1.58%
8	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE HCR00	10,261口	1.28%
9	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
10	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社	10,105口	1.26%

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3,642円

項目	第27期	第28期	第29期	第30期(A)	第31期(B)	増減 (B-A)	(単位:百万円(未満切捨))	
	~2018年2月28日	~2018年8月31日	~2019年2月28日	~2019年8月31日	~2020年2月29日		第32期 ~2020年8月31日 (予想)	第33期 ~2021年2月28日 (予想)
営業収益	8,194	9,178	9,242	9,231	9,162	▲68	8,893	9,240
NOI	5,079	5,493	5,591	5,633	5,596	▲37	5,249	5,608
減価償却費	1,500	1,602	1,622	1,651	1,660	8	1,691	1,635
営業利益	2,965	3,238	3,306	3,318	3,273	▲44	2,887	3,288
経常利益	2,624	2,861	2,935	2,939	2,900	▲39	2,509	2,906
当期純利益	2,623	2,860	2,934	2,939	2,899	▲40	2,508	2,905
1口当たり分配金 ^(①)	3,512円	3,593円	3,687円	3,693円	3,642円			
1口当たり分配金予想 ^(②)	3,470円	3,570円	3,600円	3,680円	3,650円		3,150円	3,650円
実績と予想の差異 ^(①-②)	+42円	+23円	+87円	+13円	▲8円		-	-
発行済投資口総数 ^(期末時点)	747,000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)(百万円)}	177,283	193,112	195,433	195,106	194,795			
負債 ^{(期末時点)(百万円)}	83,517	91,312	93,559	93,228	92,958			
純資産 ^{(期末時点)(百万円)}	93,766	101,799	101,874	101,878	101,837			
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日			
保有物件数 ^(期末時点)	26物件	28物件	29物件	29物件	29物件			
テナント総数 ^{(期末時点)(注1)}	879	1,003	1,011	1,020	1,007			
総賃貸可能面積 ^(期末時点)	548,564.93㎡	576,907.98㎡	580,665.27㎡	580,664.27㎡	580,662.77㎡			
稼働率 ^{(期末時点)(注2)}	99.6%	99.6%	99.7%	99.6%	99.7%			
FFO ^{(Funds from Operation)(注3)}	4,123	4,462	4,557	4,591	4,559			
1口当たりFFO	5,520円	5,606円	5,725円	5,767円	5,728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。

貸借対照表（前期比）

科目		第30期(A) 2019年8月31日	第31期(B) 2020年2月29日	差異 (B-A)
資産の部	流動資産	10,234	11,047	813
	現金及び預金	3,962	5,417	1,454
	信託現金及び信託預金	5,290	4,664	▲626
	営業未収入金	704	659	▲45
	前払費用	271	288	16
	未収消費税等	-	-	-
	その他	5	19	14
	固定資産	184,822	183,704	▲1,118
	有形固定資産	177,961	176,771	① ▲1,189
	信託建物(純額)	70,755	69,586	▲1,168
	信託構築物(純額)	1,124	1,101	▲23
	信託機械及び装置(純額)	909	931	21
	信託工具、器具及び備品(純額)	237	218	▲19
	信託土地	104,918	104,918	-
	信託建設仮勘定	15	15	0
	無形固定資産	5,586	5,580	▲5
	信託借地権	5,545	5,545	-
	信託その他無形固定資産	40	34	▲5
	投資その他の資産	1,274	1,351	76
	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	937	1,014	76	
繰延資産	49	43	▲5	
資産合計	195,106	194,795	▲310	

■資産の部

① 資本的支出	+465
減価償却費	▲1,660
その他	+6
計	▲1,189

(単位:百万円(未満切捨))

科目		第30期(A) 2019年8月31日	第31期(B) 2020年2月29日	差異 (B-A)
負債の部	流動負債	9,188	4,148	▲5,039
	営業未払金	428	614	186
	短期借入金	-	-	-
	1年内返済予定の長期借入金	5,700	1,000	▲4,700
	未払金	10	19	9
	未払費用	371	372	0
	未払法人税等	0	1	0
	未払消費税等	261	191	▲70
	前受金	1,054	1,082	28
	預り金	1,361	867	▲493
	固定負債	84,039	88,809	4,769
	投資法人債	5,000	5,000	-
	長期借入金	66,800	71,500	② 4,700
	預り敷金及び保証金	392	403	10
	信託預り敷金及び保証金	11,847	11,905	58
負債合計	93,228	92,958	▲270	

純資産の部		第30期(A) 2019年8月31日	第31期(B) 2020年2月29日	差異 (B-A)
投資主資本	101,878	101,837	▲40	
出資総額	98,938	98,938	-	
剰余金合計	2,939	2,899	▲40	
純資産合計	101,878	101,837	▲40	

負債純資産合計	195,106	194,795	▲310
---------	---------	---------	------

■負債の部・純資産の部

② 1年内返済予定の長期借入金のリファイナンス	+4,700
計	+4,700

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30期(A) ～2019年8月31日	第31期(B) ～2020年2月29日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,863	3,985	▲877
税引前当期純利益	2,939	2,900	▲39
減価償却費	1,651	1,660	8
投資法人債発行費償却	2	2	-
投資口交付費償却	3	3	-
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	279	275	▲4
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲27	45	73
未収消費税等の増減額（▲は増加）	-	-	-
未払消費税等の増減額（▲は減少）	62	▲70	▲133
営業未払金の増減額（▲は減少）	▲88	9	98
未払金の増減額（▲は減少）	▲10	8	19
未払費用の増減額（▲は減少）	1	2	1
前受金の増減額（▲は減少）	10	28	17
預り金の増減額（▲は減少）	258	▲493	▲752
前払費用の増減額（▲は増加）	25	▲16	▲42
長期前払費用の増減額（▲は増加）	34	▲76	▲111
その他	▲1	▲14	▲13
小計	5,141	4,263	▲877
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲277	▲277	0
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	▲1,043	▲220	822
信託有形固定資産の取得による支出	▲846	▲289	557
信託無形固定資産の取得による支出	▲18	-	18
預り敷金及び保証金の受入による収入	28	24	▲4
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲11	▲13	▲2
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	183	198	15
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲378	▲139	238
使途制限付信託預金の払出による収入	6	1	▲5
使途制限付信託預金の預入による支出	▲7	▲2	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,933	▲2,938	▲4
短期借入れによる収入	-	-	-
短期借入金の返済による支出	-	-	-
長期借入れによる収入	3,700	4,700	1,000
長期借入金の返済による支出	▲3,700	▲4,700	▲1,000
分配金の支払額	▲2,933	▲2,938	▲4
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	886	826	▲59
現金及び現金同等物の期首残高	8,319	9,205	886
現金及び現金同等物の期末残高	9,205	10,032	826

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31期合計 (A)
	第31期 (2019年9月1日～2020年2月29日) 182日					
①不動産賃貸事業収益合計	1,238	1,586	1,181	281	821	5,108
不動産賃貸収入	1,197	1,537	1,008	281	661	4,685
その他 不動産賃貸収入	41	48	172	0	160	422
②不動産賃貸事業費用合計	464	784	612	48	543	2,452
外注委託費	309	536	298	8	306	1,458
修繕費	11	13	34	2	13	75
原状回復費	-	-	-	-	-	-
公租公課	78	161	94	34	42	411
損害保険料	7	13	6	1	2	32
水道光熱費	24	49	145	-	95	315
その他 不動産賃貸費用	33	9	33	0	81	158
③NOI(=①-②)	774	801	568	233	278	2,656
④減価償却費	248	276	232	47	87	892
⑤賃貸事業利益(=③-④)	525	525	336	185	190	1,763
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.8%	5.6%	6.1%	7.0%	5.6%	5.5%
⑦資本的支出	80	106	104	-	0	291

(単位:百万円(未満切捨))

第30期 合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C) (注)	差異 (A-C)
184日	▲2日		
5,137	▲28	5,182	▲45
2,474	▲21	2,469	▲5
2,663	▲6	2,712	▲49
1,775	▲11		
339	▲47		

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31期合計 (A)
	第31期 (2019年9月1日～2020年2月29日) 182日						
①不動産賃貸事業収益合計	256	90	41	89	111	178	767
不動産賃貸収入	223	89	40	88	111	177	730
その他 不動産賃貸収入	33	0	0	1	0	1	37
②不動産賃貸事業費用合計	89	10	5	11	10	25	154
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48
修繕費	2	1	0	1	0	4	10
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	26	-	-	-	-	-	26
その他 不動産賃貸費用	4	0	0	1	0	0	8
③NOI(=①-②)	166	79	35	78	100	153	613
④減価償却費	38	12	5	16	22	21	117
⑤賃貸事業利益(=③-④)	127	67	29	61	78	131	496
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.3%	6.6%	6.3%	6.2%	5.7%	5.8%	6.1%
⑦資本的支出	1	-	-	-	-	5	7

第30期 合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C) (注)	差異 (A-C)
184日	▲2日		
765	2	764	1
155	▲1	161	▲6
609	3	602	7
492	3		
20	▲12		

(注)第30期決算発表時公表予想

賃貸事業収支（オフィスビル・その他）

オフィスビル

科目	キャナルシティ ビジネス センタービル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	東比恵 ビジネス センター	天神西通り センタービル	天神ノース フロントビル	東比恵 ビジネス センターⅡ	第31期合計 (A)
	(運用期間)	第31期 (2019年9月1日～2020年2月29日) 182日							
①不動産賃貸事業収益合計	607	545	205	311	342	86	143	164	2,406
不動産賃貸収入	605	481	190	311	318	86	117	150	2,261
その他 不動産賃貸収入	1	63	15	0	23	-	25	14	144
②不動産賃貸事業費用合計	200	176	58	87	137	17	48	55	783
外注委託費	136	73	19	54	42	1	10	19	358
修繕費	1	5	0	3	6	0	1	-	18
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	46	36	21	27	16	14	8	10	182
損害保険料	1	3	0	1	1	0	0	0	11
水道光熱費	6	51	14	-	25	-	22	13	135
その他 不動産賃貸費用	8	5	1	1	44	0	3	11	78
③NOI(=①-②)	407	368	146	223	204	69	94	109	1,623
④減価償却費	103	103	40	77	41	9	33	40	450
⑤賃貸事業利益(=③-④)	303	264	106	145	163	59	61	68	1,173
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.6%	6.6%	6.7%	6.4%	6.9%	5.3%	6.8%	5.2%	6.2%
⑦資本的支出	17	76	1	0	44	-	-	-	140

第30期 合計 (B)	差 異 (A-B)
184日	▲2日
2,424	▲17
2,262	▲0
161	▲17
786	▲3
357	0
23	▲5
-	-
182	▲0
10	0
146	▲11
65	12
1,637	▲14
446	3
1,191	▲17
6.2%	▲0.1%
66	74

(単位:百万円(未満切捨))

予 想 (C) (注)	差 異 (A-C)
2,425	▲18

808	▲25
1,617	6

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・ ウイング 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	第31期合計 (A)
	(運用期間)	第31期 (2019年9月1日～2020年2月29日) 182日									
①不動産賃貸事業収益合計	65	36	59	114	39	63	68				879
不動産賃貸収入	64	36	58	109	38	63	68				836
その他 不動産賃貸収入	1	-	0	5	0	-	-				42
②不動産賃貸事業費用合計	16	8	12	22	7	9	7				176
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)	33
修繕費	1	0	1	1	0	0	0				11
原状回復費	1	-	0	0	0	-	-				3
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	-	-				28
その他 不動産賃貸費用	1	1	1	2	1	0	0				10
③NOI(=①-②)	49	28	46	91	31	53	61	37	186	117	703
④減価償却費	19	10	12	17	10	22	24	9	37	37	200
⑤賃貸事業利益(=③-④)	30	17	34	74	21	30	37	28	148	79	502
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.8%	5.1%	7.3%	6.5%	5.7%	6.9%	4.3%	6.0%	4.6%	4.7%	5.2%
⑦資本的支出	1	3	-	6	0	13	-	-	-	0	25

第30期 合計 (B)	差 異 (A-B)
184日	▲2日
904	▲25
854	▲17
50	▲7
181	▲5
33	▲0
6	4
8	▲4
83	▲0
5	0
31	▲2
12	▲1
723	▲19
199	0
523	▲20
5.3%	▲0.1%
50	▲25

予 想 (C) (注)	差 異 (A-C)
898	▲18

183	▲7
714	▲11

(注1)第30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	第31期合計	第30期合計	差異	予想	差異
	(A)	(B)	(A-B)		
(運用期間)	182日	184日	▲2日		
①不動産賃貸事業収益合計	9,162	9,231	▲68	9,270	▲108
不動産賃貸収入	8,515	8,530	▲15		
その他不動産賃貸収入	647	700	▲53		
②不動産賃貸事業費用合計	3,566	3,598	▲31	3,624	▲58
外注委託費	1,898	1,910	▲12		
修繕費	116	123	▲6		
原状回復費	3	8	▲4		
公租公課	734	734	▲0		
損害保険料	51	49	1		
水道光熱費	505	550	▲44		
その他不動産賃貸費用	255	221	34		
③NOI(=①-②)	5,596	5,633	▲37	5,646	▲49
④減価償却費	1,660	1,651	▲45		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,935	3,981	45		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.7%	5.7%	▲0.0%		
⑦資本的支出	465	476	▲10		

(注)第30期決算発表時公表予想

修繕費・資本的支出・減価償却費



ポートフォリオ一覧

2020年2月29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	23年10ヶ月	32,000	16.3%	2004/11/9	スポンサー	46,604.75	98.8%	48	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	23年10ヶ月	28,700	14.6%	2011/3/2	外部	68,826.37	99.5%	46	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分	17年11ヶ月	18,620	9.5%	2004/11/9	スポンサー	113,834.20	99.9%	103	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	14年11ヶ月	6,633	3.4%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	8年11ヶ月	10,000	5.1%	2018/3/1	スポンサー	22,121.04	98.7%	124	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	13年5ヶ月	5,300	2.7%	2006/9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	13年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	12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	12年2ヶ月	2,500	1.3%	2008/2/1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	12年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)	19年4ヶ月	5,250	2.7%	2015/5/1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	福岡地所
商業施設合計又は平均	—	116,083	59.2%	—	—	384,043.06	99.8%	341	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	23年10ヶ月	14,600	7.4%	2004/11/9	スポンサー	23,029.92	100.0%	63	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	16年4ヶ月	11,200	5.7%	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	18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	17年11ヶ月	7,000	3.6%	2006/3/16	スポンサー	14,677.30	99.1%	69	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	11年0ヶ月	5,900	3.0%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	27	富士通、フォレストホールディングス
	天神西通りセンタービル	23年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	10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	4年0ヶ月	4,230	2.2%	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
オフィスビル合計又は平均	—	52,730	26.9%	—	—	92,327.40	99.9%	225	—	
その他	アメックス赤坂門タワー	14年7ヶ月	2,060	1.1%	2006/9/1	外部	4,821.25	95.0%	63	—
	シティハウスけやき通り	12年3ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	93.3%	39	—
	Aqualia 千早	12年2ヶ月	1,280	0.7%	2012/3/1	外部	5,619.69	97.9%	103	—
	ディー・ウイングタワー	14年0ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/1	外部	7,187.59	97.7%	134	—
	グランフォーレ薬院南	12年2ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/4	外部	2,496.06	97.0%	96	—
	ホテルフォルツァ大分	11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	2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	11年9ヶ月	1,250	0.6%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	5年10ヶ月	8,150	4.2%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	5年1ヶ月	5,050	2.6%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
その他合計又は平均	—	27,166	13.9%	—	—	104,292.31	99.2%	441	—	
全物件合計又は平均	17年4ヶ月	195,979	100.0%	—	—	580,662.77	99.7%	1,007	—	

(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

5 木の葉モール橋本

所在地: 福岡市西区橋本二丁目

9 久留米東櫛原SC

所在地: 福岡県久留米市東櫛原町

13 呉服町ビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区上呉服町

17 天神西通りセンタービル

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

22 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

27 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

2 キャナルシティ博多・B

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

6 スクエアモール鹿児島宇宿

所在地: 鹿児島市宇宿二丁目

10 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地: 鹿児島市東開町

14 サニックス博多ビル

所在地: 福岡市博多区博多駅東二丁目

18 天神ノースフロントビル

所在地: 福岡市中央区天神四丁目

23 ディー・ウイングタワー

所在地: 福岡市中央区大名二丁目

28 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

3 パークプレイス大分

所在地: 大分市公園通り西二丁目他

7 熊本インターコミュニティSC

所在地: 熊本市東区神園一丁目

11 マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)

所在地: 福岡市西区小戸二丁目

15 大博通りビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区御供所町

19 東比恵ビジネスセンターⅡ

所在地: 福岡市博多区東比恵一丁目

24 グランフォーレ薬院南

所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

29 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

4 サンリブシティ小倉

所在地: 北九州市小倉南区上葛原二丁目

8 花畑SC

所在地: 福岡市南区花畑四丁目

12 キャナルシティビジネスセンタービル

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

16 東比恵ビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区東比恵三丁目

20 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

25 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

- 商業施設
- オフィスビル
- その他

ポートフォリオのご紹介

商業施設 11件



計 取得価格合計
29 物件 **1,959** 億円

(2020年2月29日現在)
 ※取得価格については、億円未満を切り捨てて記載しています。

賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第32期 ~2020年8月	第33期 ~2021年2月	第34期 ~2021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	11.2%	●サンリブシティ小倉		5
				●木の葉モール橋本		11
2	イオン九州株式会社	イオン	10.1%	●パークプレイス大分		2
3	株式会社エフ・ジェイ ホテルズ	グラント ハイアット 福岡 ホテルフォルツァ大分	7.7%	●キャナルシティ博多・B		4
				●ホテルフォルツァ大分		8
4	福岡地所株式会社	—	6.1% (注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)		15
5	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.5%	●キャナルシティ博多		3
				●キャナルシティ博多・B		2
6	株式会社加勢	—	4.2%	●ロジシティ久山		4
7	福岡ロジテム株式会社	—	4.0%	●ロジシティみなと香椎		4
8	F-LINE 株式会社	—	3.5%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注4)
9	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.2%	●スクエアモール鹿児島宇宿		6
				●熊本インターコミュニティSC		6
				●久留米東櫛原SC		7
10	株式会社ケースホールディングス	ケースデンキ	2.4%	●パークプレイス大分		2

(注1)賃貸比率は2020年2月29日時点の「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。

(注2)契約残存年数については、2020年2月29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。

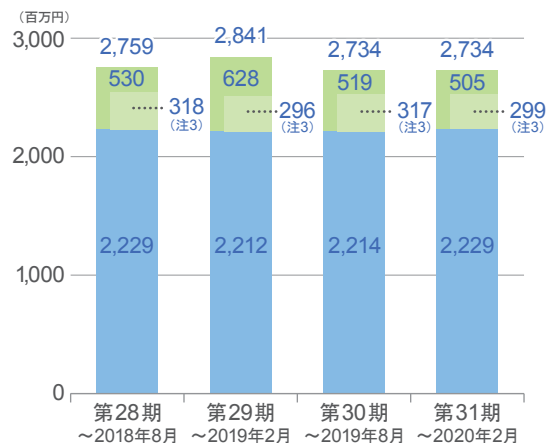
(注3)6.1%のうちオフィス部分を0.3%含みます(キャナルシティビジネスセンタービルにおいて、6件の普通借家契約を締結しています)。

(注4)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

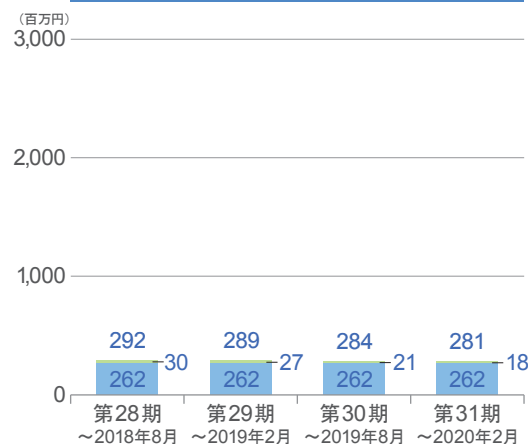
フロート賃料構成比

アクティブ商業物件別賃料構成比

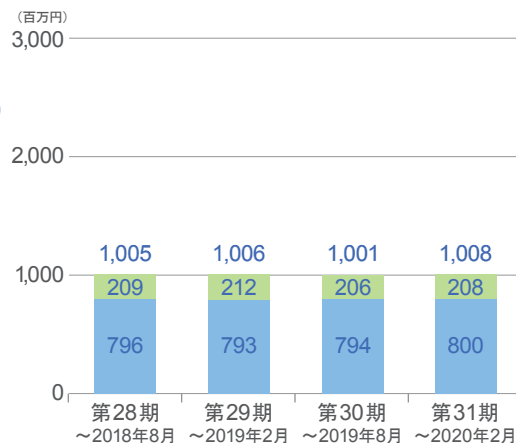
■ ベース賃料(注1) ■ フロート賃料(注2)



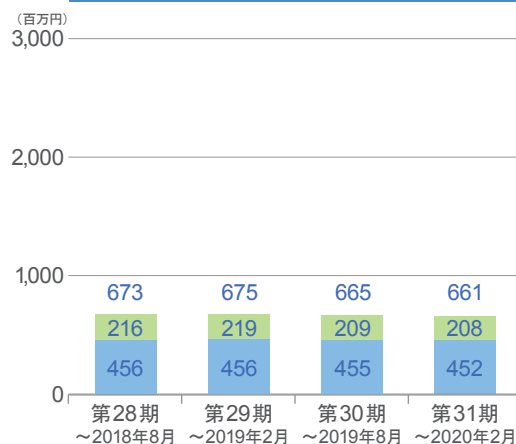
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



サンリブシティ小倉



パークプレイス大分

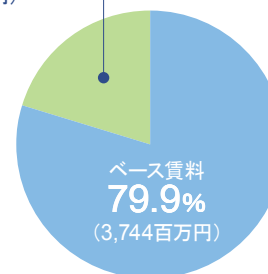


木の葉モール橋本

アクティブ商業の賃料構成比

◎第31期

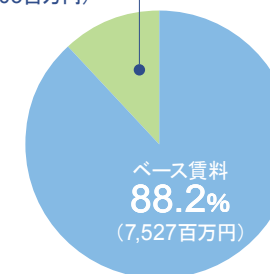
フロート賃料
20.1%
(941百万円)



ポートフォリオ全体の賃料構成比

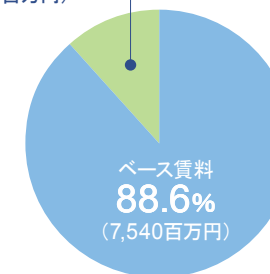
◎第30期

フロート賃料
11.8%
(1,003百万円)

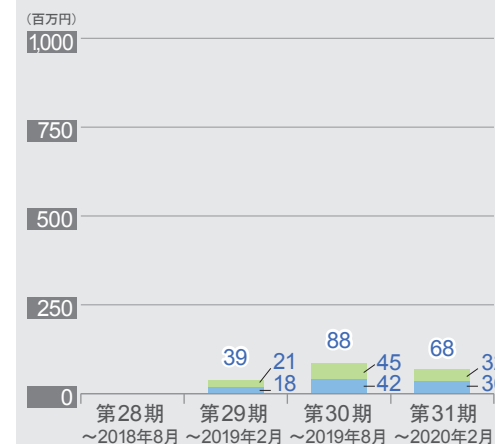


◎第31期

フロート賃料
11.4%
(974百万円)



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

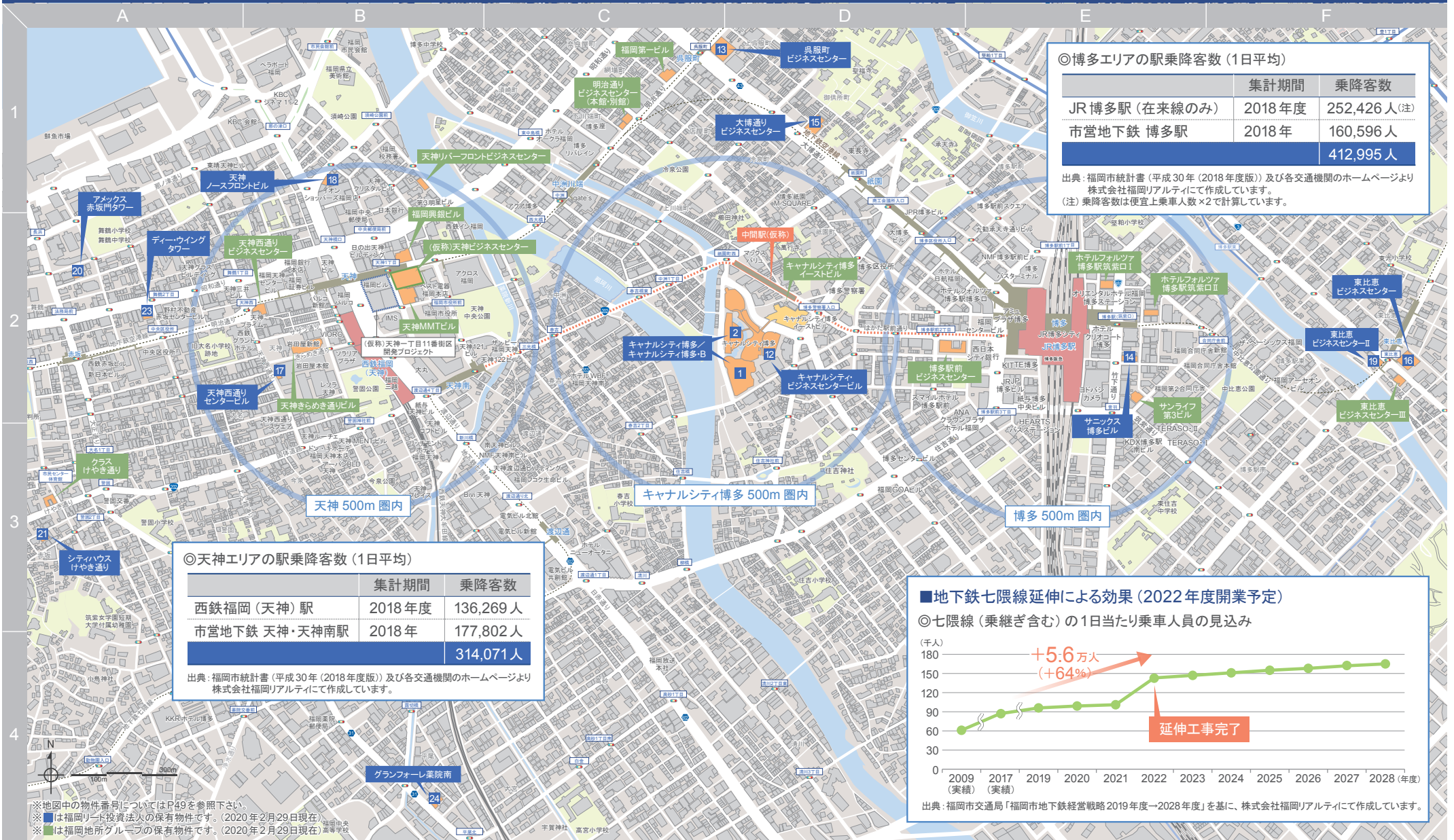
※本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(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。

福岡中心部の状況

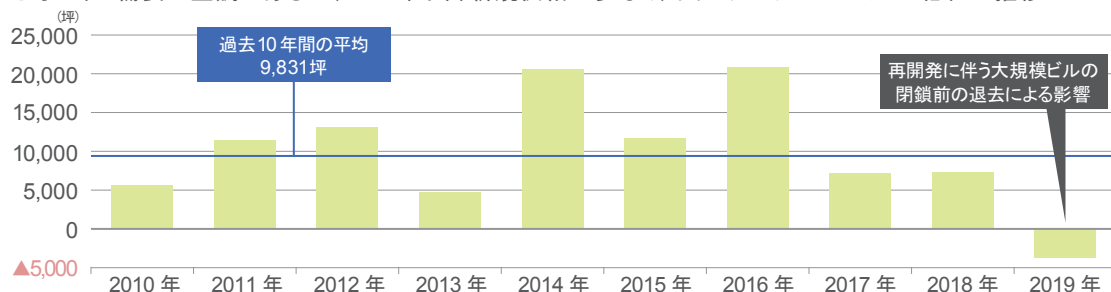
地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



活況な福岡オフィスマーケットを支えるオフィス需要

過去10年間のネットアブソープション（吸収需要）の推移

● オフィス需要は堅調であるが、2017年以降新規供給が少なく、ネットアブソープションは低位に推移



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

福岡市の企業誘致の実績

◎ 企業進出を支援する行政サポート（福岡市立地交付金制度等）

● 進出企業数＋企業進出による増加雇用者数の推移

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

（主な分野別進出企業数）

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

● 2013年度以降の主な進出企業

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

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

オフィスマーケットを支えるオフィス需要

◎ 新規事業所開設（支店・本社）

・IT関連企業、コールセンター、シェアオフィス等の新規需要

◎ 拡張移転・増床

・オフィス拡張ニーズ、オフィス建替えによる移転需要

◎ 立地改善（郊外→市中心部）等

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

福岡の強みと課題

◎ 福岡の強み

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

◎ 現状の課題

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

スポンサーパイプライン (福岡地所グループ)

福岡地所株式会社の概要

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

福岡地所グループの開発計画

竣工予定	2019年度	2020年度	2021年度
物件名	ホテルフォルツァ札幌駅前(仮称)	アイランドシティ物流施設(仮称)	(仮称)天神ビジネスセンター

※年度は、福岡地所株式会社の事業年度(6月1日～5月末日)を表しています。

福岡地所グループの主な保有物件

用途	No.	名称	竣工時期	延床面積
オフィス	1	福岡第一ビル	1961年	9,962㎡
	2	福岡興銀ビル	1970年	15,160㎡
	3	明治通りビジネスセンター	本館1974年、別館1986年	9,844㎡
	4	サンライフ第3ビル	1978年	8,262㎡
	5	天神西通りビジネスセンター	1978年	10,394㎡
	6	天神MMTビル	1979年	19,874㎡
	7	天神リバーフロントビジネスセンター	1999年	4,106㎡
	8	博多駅前ビジネスセンター	1999年	23,542㎡
	9	那覇ビジネスセンター	2018年	8,994㎡
	10	(仮称)天神ビジネスセンター	2021年度(予定)	61,116㎡
商業	11	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㎡
	12	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
	13	キャナルシティ博多イーストビル	2011年	18,534㎡
住居	14	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
ホテル	15	ホテルフォルツァ博多駅筑紫口I	2012年、アネックス棟2017年	7,335㎡
	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(仮称)	2019年度(予定)	11,344㎡
物流	18	アイランドシティ物流施設(仮称)	2020年度(予定)	47,150㎡

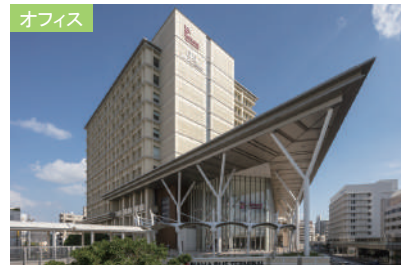
※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。

■(仮称)天神ビジネスセンター



※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。

■那覇ビジネスセンター



■キャナルシティ博多イーストビル



■ホテルフォルツァ博多駅筑紫口I



■アイランドシティ物流施設(仮称)

