



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第35期 決算説明資料 [8968] 銘柄コード 2021年9月1日~2022年2月28日

# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 銘柄コード [8968] 第35期 決算説明資料 2021年9月1日～2022年2月28日



エグゼクティブサマリー	1	財務体制	17
決算報告と業績予想	2	鑑定評価額	19
東比恵ビジネスセンターのリーシング方針	7	サステナビリティ	20
外部成長戦略と新規取得物件	8	Appendix	21
保有物件の運営状況	10		

※金額及び比率の端数処理…本資料では、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。

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

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

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

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

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

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

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

# エグゼクティブサマリー

## 第35期分配金は予想比+1.0%で着地

### 既存物件

■ 商業施設 ・2022年1月～3月にまん延防止等重点措置の影響を受けるも、アクティブ商業は想定を上回る収益

#### 施設毎の取り組み

- ・キャナルシティ博多：2022年4月にオープンする近隣競合施設の対策を推進  
次世代のキャナルシティ博多に向けて、新コンセプトとロードマップを作成
- ・パークプレイス大分：ファミリー層強化のためのリニューアルゾーンオープン(2022年4月)
- ・木の葉モール橋本/サンリブシティ小倉：リニューアル効果により、売上増加

■ オフィスビル・期末稼働率：100.0%

- ・テナント入替及び契約更改に伴う賃料増額を推進

月額賃料増加額  
(賃料改定及びテナント入替時)

+1.6百万円

■ その他

- ・物流施設：稼働率100%が継続
- ・住居：住居の期末稼働率98.7%、入替による賃料増加も継続
- ・ホテル：フルサービス型に比べて、リスクが限定的な宿泊特化型のみを保有

### 財務運営

有利子負債総額	コミットメントライン	固定比率	平均負債残存年数	LTV(注1)
82,400 百万円	13,000 百万円	94.1%	5.2年 J-REIT平均:3.9年 (注2)	41.5% J-REIT平均:44.5% (注2)

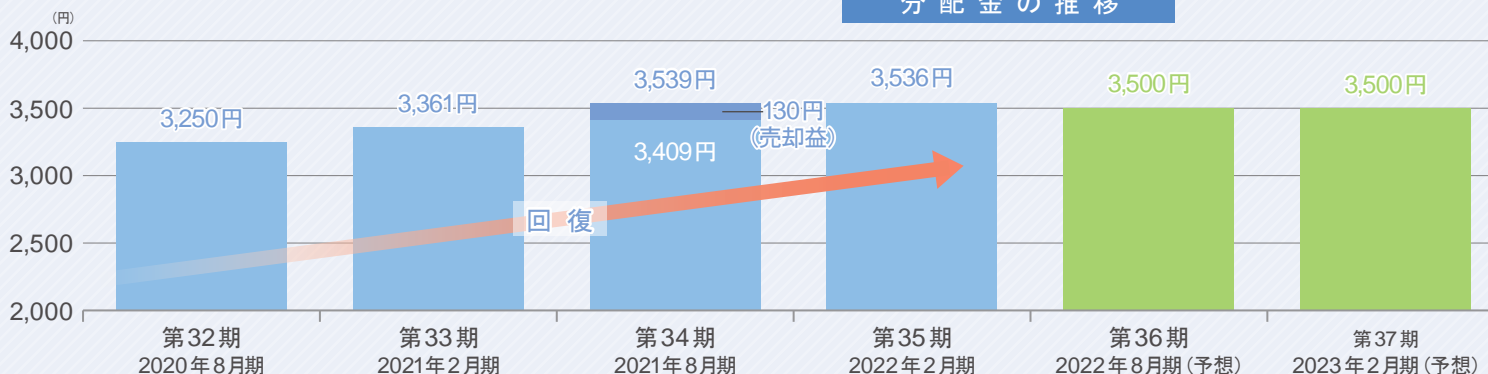
(注1)LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。

(注2)各投資法人開示資料を基に、2022年2月時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。

### ESG

- 統合報告書2021を発行(2021年12月)
- 各マテリアリティに対し、KPI・目標を設定(2022年4月)
- 環境パフォーマンスデータ等の非財務情報の拡充を投資家との意見交換を踏まえて継続的に実施

### 分配金の推移



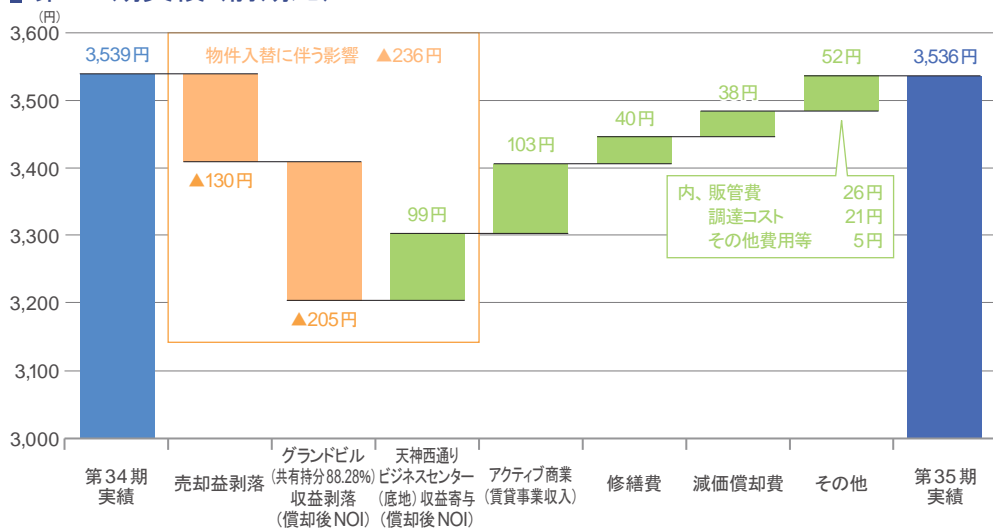
#### 【1口当たり分配金】

- 第35期実績 3,536円 (予想比+1.0%)
- 第36期予想 3,500円
- 第37期予想 3,500円

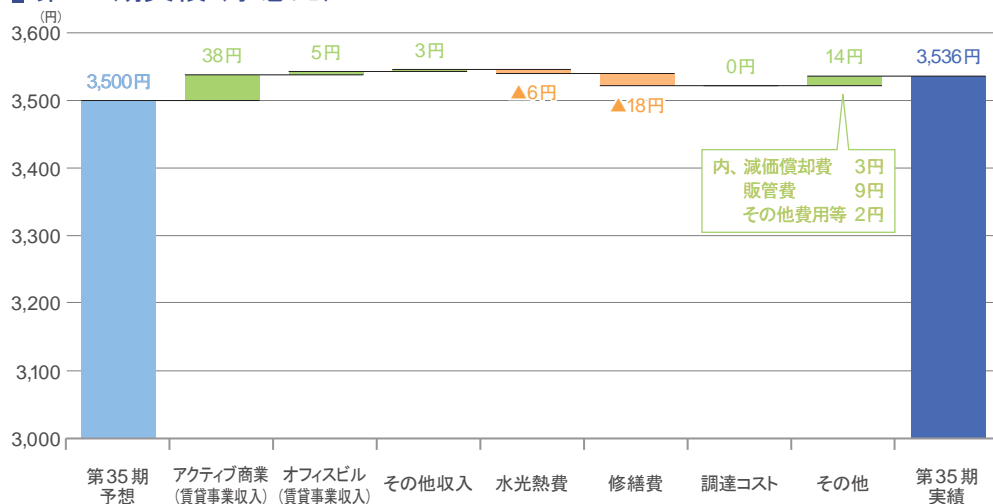
# 分配金の推移

## 第35期分配金は3,536円まで回復

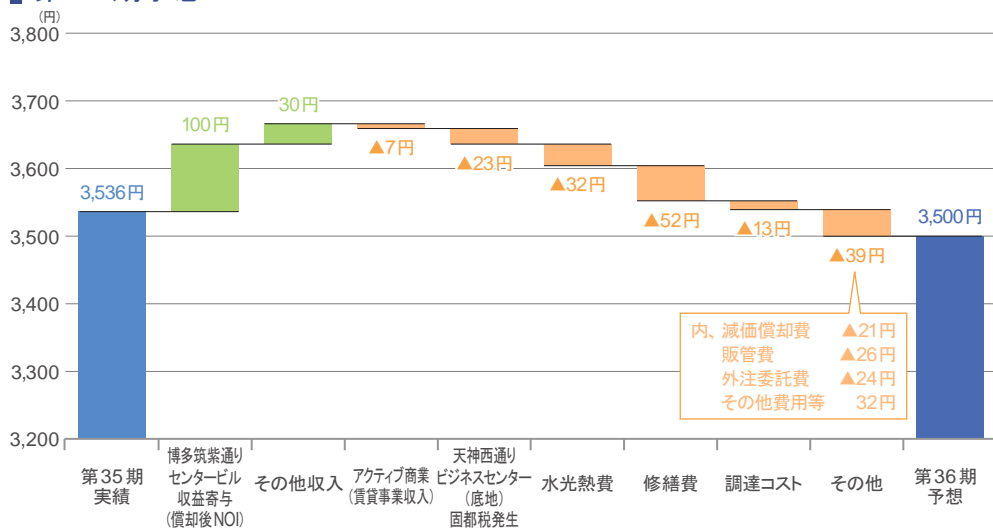
### 第35期実績（前期比）



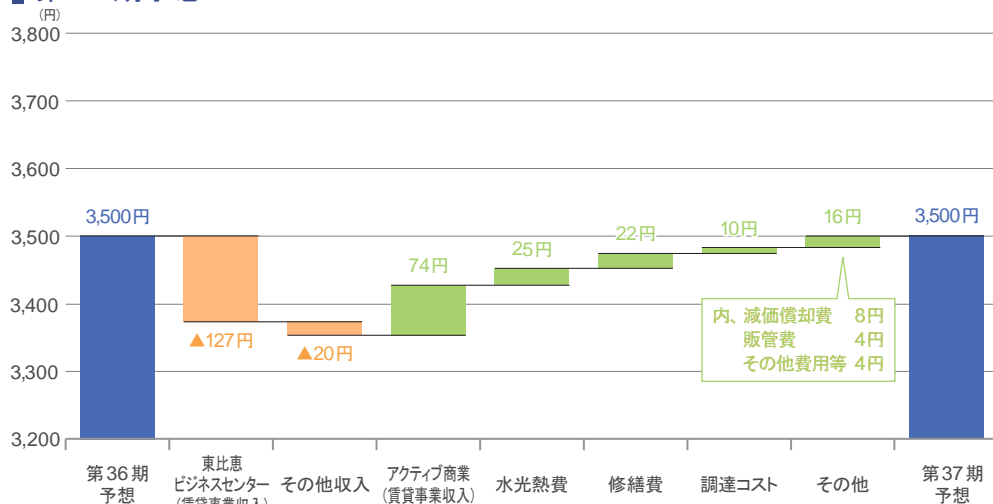
### 第35期実績（予想比）



### 第36期予想



### 第37期予想





# 損益計算書・分配金（前期比）

資産入替による影響を費用減等により吸収

（単位：百万円）

（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34期（A） ～2021年8月31日	第35期（B） ～2022年2月28日	増減 （B-A）
経営損益	営業収益	8,867	8,658	▲208
	売却益を除く営業収益	8,762	8,658	① ▲104
	売却益	104	-	② ▲104
	営業費用	5,662	5,472	▲189
	賃貸事業費用	4,978	4,810	③ ▲168
	資産運用報酬	531	526	▲5
	資産保管手数料	7	7	▲0
	一般事務委託手数料	58	57	▲1
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	75	61	▲14
営業利益	3,204	3,185	▲18	
営業外損益	営業外収益	0	0	0
	営業外費用	387	370	▲17
	支払利息（投資法人債を含む）	286	271	▲15
	融資関連費用	98	96	▲2
	その他営業外費用	2	2	▲0
経常利益	2,817	2,816	▲1	
税引前当期純利益	2,817	2,816	▲1	
法人税等	1	1	0	
当期純利益	2,816	2,814	▲1	

分配金	分配金の額	2,817	2,814	▲2
	1口当たり分配金	3,539円	3,536円	▲3円

## ■営業損益

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	▲5
チャンネルシティ博多・B	▲225
（グランドビル（共有持分88.28%）売却による収益剥落	▲263）
パークプレイス大分	+10
木の葉モール橋本	+39
オフィスビル（天神西通りビジネスセンター（底地）除く）	+7
その他	▲9
計	▲104
②チャンネルシティ博多・B グランドビル （共有持分88.28%）	▲104
③外注委託費減	+64
修繕費減	+32
公租公課減	+11
減価償却費減	+66
その他費用増	▲5
計	+168

# 損益計算書・分配金（予想比）

商業施設の賃料収入回復により、分配金は予想比+1.0%

（単位：百万円）

（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35期予想 (A) (第34期決算発表時公表予想)	第35期 (B) ～2022年2月28日	増減 (B-A)
経営損益	営業収益	8,621	8,658	① 37
	不動産賃貸収入		8,040	
	その他不動産賃貸収入		618	
	営業費用	5,464	5,472	② 8
	賃貸事業費用		4,810	
	資産運用報酬		526	
	資産保管手数料		7	
	一般事務委託手数料		57	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		61	
営業利益	3,156	3,185	29	
営業外損益	営業外収益	0	0	▲0
	営業外費用	370	370	▲0
	支払利息（投資法人債を含む）		271	
	融資関連費用		96	
	その他営業外費用		2	
経常利益	2,787	2,816	29	
税引前当期純利益	2,787	2,816	29	
法人税等	1	1	0	
当期純利益	2,786	2,814	28	

## ■営業損益

① キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	+0
パークプレイス大分	+7
木の葉モール橋本	+22
オフィスビル	+4
その他	+4
計	+37
② 水光熱費増	▲4
減価償却費減	+2
修繕費増	▲14
販管費減	+7
その他費用減	+1
計	▲8

分配金	分配金の額	2,786	2,814	28
	1口当たり分配金	3,500円	3,536円	36円

# 第36期(2022年8月期)業績予想

新規取得物件の収益貢献等で費用増をカバーし、分配金は3,500円

## 第36期 公表予想

(単位:百万円)

項目	第35期実績 A	第36期予想 (第34期決算発表時公表予想) B	第36期予想 (今回公表) C	第35期実績 差異 C-A	第36期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,658	8,834	8,807	① 149	▲26
営業費用	5,472	5,665	5,640	② 167	▲25
営業利益	3,185	3,169	3,167	▲17	▲1
営業外収益	0	0	0	0	-
営業外費用	370	382	381	11	▲0
経常利益	2,816	2,787	2,787	▲28	▲0
当期純利益	2,814	2,786	2,786	▲28	▲0

分配金の額	2,814	2,786	2,786	▲28	-
1口当たり分配金	3,536円	3,500円	3,500円	▲36円	-

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

### 第35期実績と今回公表予想差異要因

① 第36期取得物件(博多筑紫通りセンタービル)	+130
アクティブ商業	▲5
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	+4
パークプレイス大分	▲30
木の葉モール橋本	▲7
サンリブシティ小倉	+27
オフィスビル(博多筑紫通りセンタービルを除く)	+17
内 不動産賃貸収入増等	+12
水光熱収入増	+5
その他	+7
計	+149
② 外注委託費増	▲35
水光熱費増	▲34
修繕費増	▲44
公租公課増	▲11
内 天神西通りビジネスセンター(底地)	▲18
減価償却費増	▲33
販管費増	▲21
その他費用減	+11
計	▲167
内 第36期取得物件(博多筑紫通りセンタービル)	▲50
内 アクティブ商業	▲29

# 第37期(2023年2月期)業績予想

東比恵ビジネスセンターでのマイナス影響を、アクティブ商業の賃料増と費用減により吸収

## 第37期 公表予想

(単位:百万円)

項目	第36期予想(今回公表) A	第37期予想(今回公表) B	第36期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,807	8,749	① ▲58
営業費用	5,640	5,589	② ▲50
営業利益	3,167	3,159	▲7
営業外収益	0	0	-
営業外費用	381	372	▲8
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36期今回公表予想との差異要因

① アクティブ商業	+59
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	▲0
パークプレイス大分	+13
木の葉モール橋本	+27
サンリブシティ小倉	+19
東比恵ビジネスセンター	▲101
オフィスビル(東比恵ビジネスセンターを除く)	▲1
内 不動産賃貸収入増等	+3
水光熱収入減	▲5
その他	▲15
計	▲58
② 水光熱費減	+20
修繕費減	+18
減価償却費減	+6
その他費用減	+6
計	+50



# 東比恵ビジネスセンターのリーシング方針

## 賃料単価上昇による賃料ギャップ縮小

### 東比恵ビジネスセンターの概要

取得価格	5,900百万円(投資比率:2.9%)
建築時期	2009年2月
テナント数	27



### 現在の状況

堅調な福岡都市圏のオフィスマーケットに鑑み、空室期間の最短化を図りながら後継テナント確保に向けたリーシングを進めていく。

【テナントの異動(貸借の解消)の概要】

	合計	テナントの異動① (注1)	テナントの異動② (注2)
解約面積	4,785.45㎡ (1,447坪)	3,971.43㎡ (1,201坪)	814.02㎡ (246坪)
本物件の総賃貸可能面積に占める割合	35.15%	29.17%	5.98%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.84%	0.69%	0.14%
月額賃料	19百万円	15百万円	3百万円
解約予定日	2022年9月30日		

※坪の数値は、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)2022年3月30日のプレスリリースにてお知らせした内容を記載しています。  
 (注2)2022年3月30日のプレスリリース後に受領した解約届の内容を記載しています。

### 賃料単価と稼働率

現行賃料単価	市場賃料単価
12,000円台後半	15,000~16,000円(注3)

(注3)市場賃料単価は、シービーアールイーが2022年2月現在で査定したレンジで示される1坪当たりの想定新規成約賃料単価(共益費込)を記載しています。

	第35期	第36期(予想)	第37期(予想)
稼働率(注4)	100%	100%	82.4%
入居面積	0坪	0坪	723坪
退居面積	0坪	0坪	1,447坪

(注4)東比恵ビジネスセンターの期中平均稼働率を記載しています。

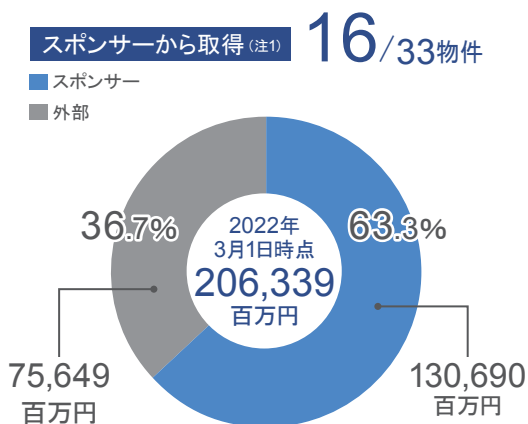
# 外部成長の取り組み

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

## ■ スポンサーパイプライン

- 天神エリア及び博多エリアにおける再開発プロジェクトが複数進行中
- 2020年9月に物流施設を初開業。現在、物流施設の開発を複数計画
- 福岡地所のセიმポート出資割合は9.18%(2022年2月末現在)

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



## ■ 地域密着型のソーシング戦略

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

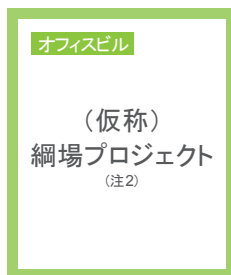


株式会社  
福岡リアルティ

ACT LOCAL, THINK GLOBAL

## 主要な収益物件

## 主要な開発物件



(注2) 福岡地所の保有物件であり、現時点では福岡リート投資法人が取得する予定はありません。なお、スポンサーパイプラインについての詳細はP60を参照下さい。

## 公開入札

## ソリューション提案

## 内部成長

取得機会が  
限定的

ソリューション提案を行うことで信頼を得て「取引を実現」し、内部成長を狙うことで「物件価値を向上」させる

取得決定後リーシングに注力し、稼働率回復





# 第36期新規取得予定物件

## リーシングに注力し、稼働率回復

### 物件概要

物件名	博多筑紫通りセンタービル
取得日	2022年3月1日
取得価格	4,320百万円
鑑定評価額	4,540百万円
所在地(地番)	福岡市博多区博多駅南二丁目5番
建築時期	1992年1月
延床面積	8,621.96㎡
テナント数	12
NOI利回り(注1)	5.3% ※第36期想定NOI利回り:4.4%(注2)

(注1)鑑定評価額のNOIを基に算出しています。

(注2)第34期決算発表時に公表した想定NOI利回りは3.9%であったため、0.5%上昇しています。

### 稼働率推移

2021年12月31日 時点	2022年4月1日 時点
87.5% <sup>(注3)</sup>	96.7%

(注3)契約締結時に前に解約通知書を受領していたテナントの解約によるものです。

- 賃料30%UPにより内部成長実現  
既存テナントの区画変更(107坪)  
新規リーシング完了(5階部分、4月1日)
- 早期100%稼働に注力

### 各フロア毎の状況(基準階貸室面積:約241坪)

8F	情報システム会社	医療機器販売会社	食品販売サポート会社
7F	食品商社		食品販売会社
6F	情報システム会社		
5F	新規リーシング区画(建設コンサルタント会社)(約165坪)		情報システム会社
4F	情報システム会社	機械設計会社	計測機器会社
3F	食品商社		
2F	警備会社	食品商社	
1F	銀行店舗		空き区画(約59坪)

オフィスビル

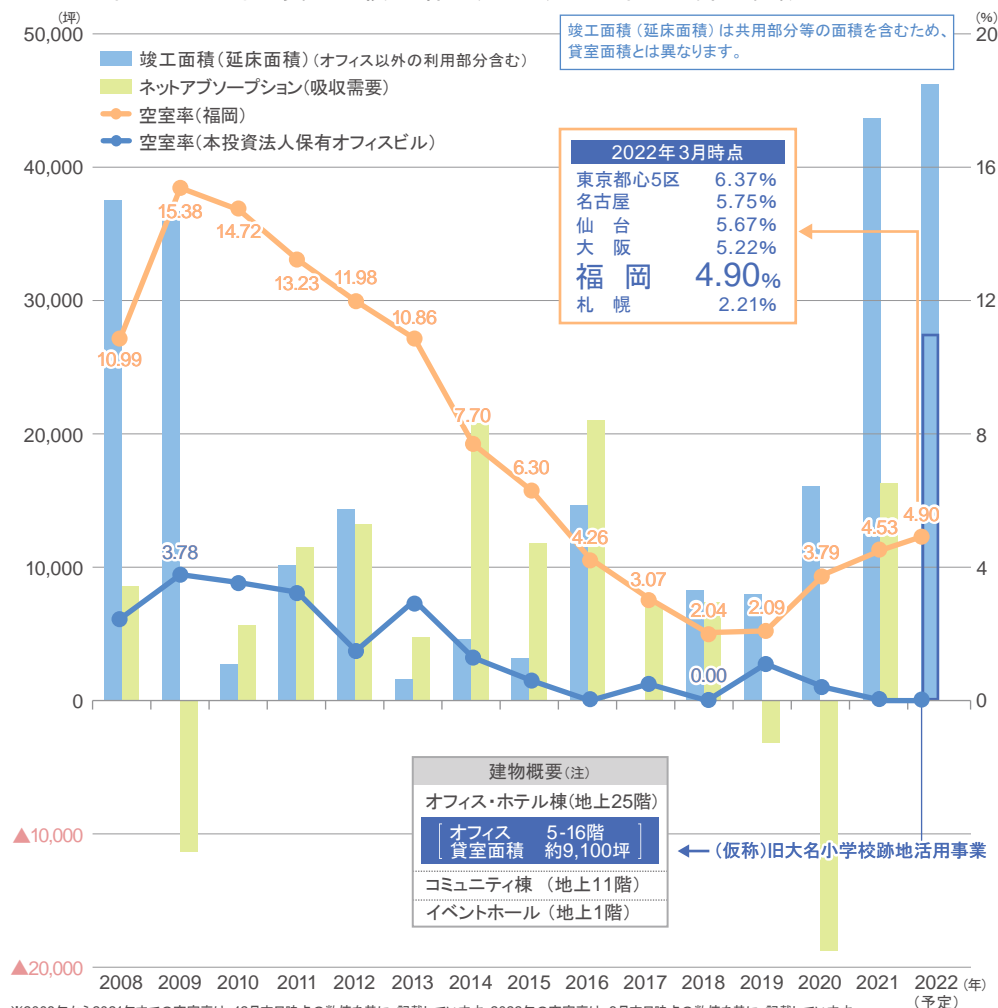


# 福岡のオフィスマーケットの動向

保有オフィスの競争力は高く、期末空室率は0%

## 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向

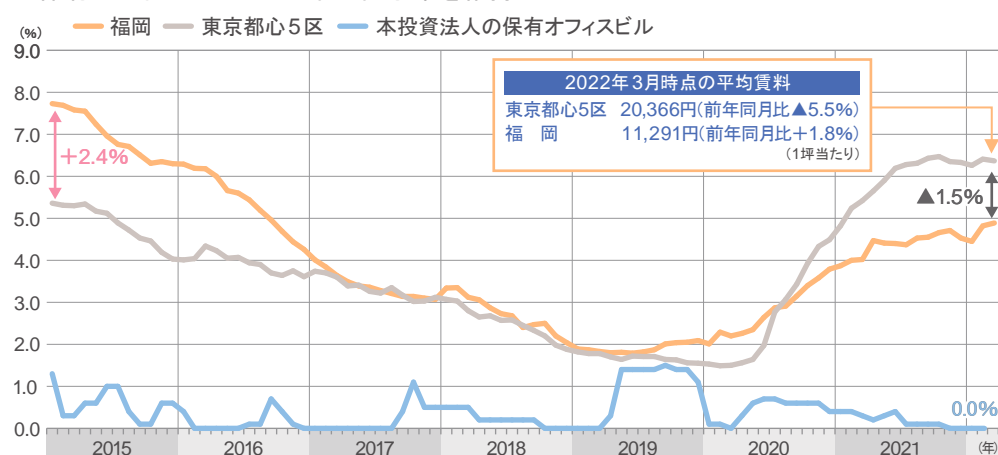
◎2021年は2.2万坪の貸室面積が増加するも、空室率の上昇は軽微



※2008年から2021年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に、記載しています。2022年の空室率は、3月末日時点の数値を基に、記載しています。  
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市毎に、定めるビジネス地区及びビルをいいます。  
 ※ネットアブソープション(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。2022年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。  
 出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。  
 (注)福岡市及び事業主体のプレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡ビジネス地区／平均空室率の推移

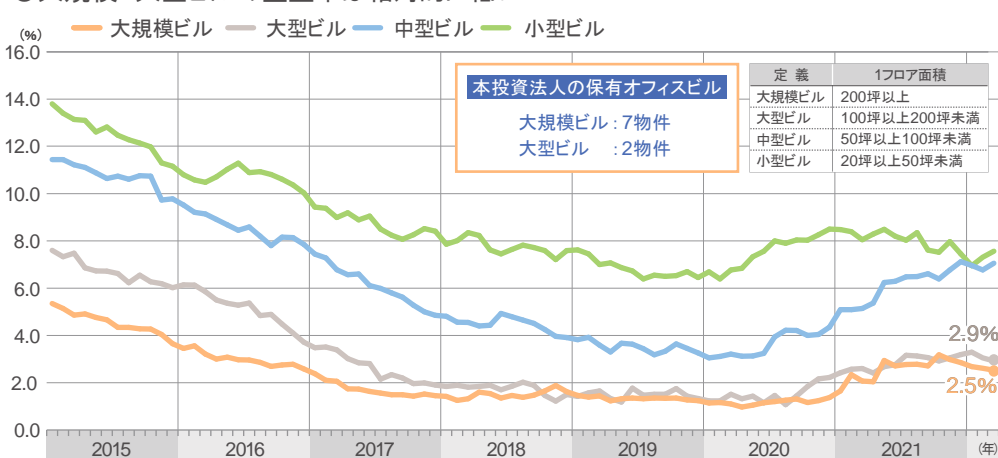
◎保有オフィスの空室率は低水準を維持



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

## 福岡市規模別オフィス空室率の推移

◎大規模・大型ビルの空室率は相対的に低い



出典:三幸エステートの「オフィスマーケット調査月報(時系列データ)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

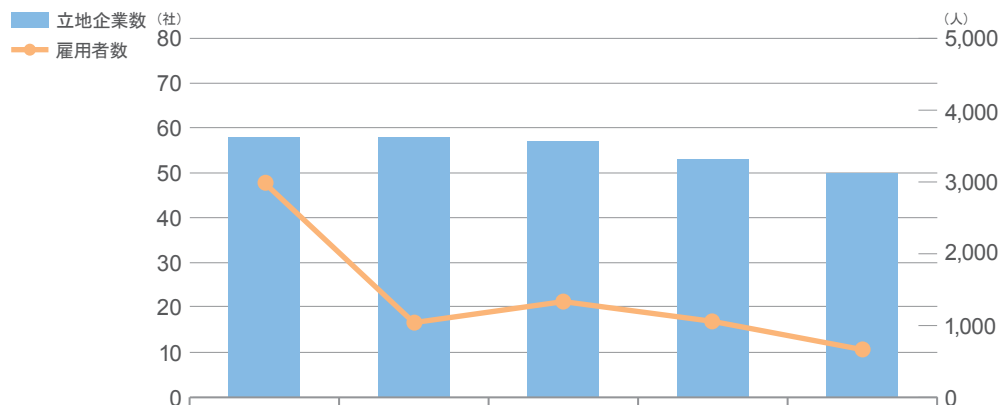


# 福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

## 今後のオフィス需要を押し上げ

### 福岡市 本社機能・成長分野の企業立地実績推移

◎コールセンター需要が引き続き根強い



	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
立地企業数	58社	57社	57社	53社	50社
雇用者数	2,989人	1,041人	1,334人	1,058人	665人
(内数)					
外国・外資系	18社	13社	14社	15社	12社
コールセンター	12社	9社	7社	2社	8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』の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 福岡市誘致企業 (MCP ジャパン・ホールディングス) の取り組み



- アミタホールディングスとの合弁会社設立に向けた戦略的パートナーシップを締結  
2022年3月25日に合弁会社 (Codo Advisory) 設立を発表
- ESG経営の品質支援サービスを提供予定

出典：2022年2月21日及び2022年3月25日アミタホールディングスのニュースリリースの内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 福岡市 3年連続 開業率日本一

開業率 [2020年度] **7.2%**

1位  
21大都市中

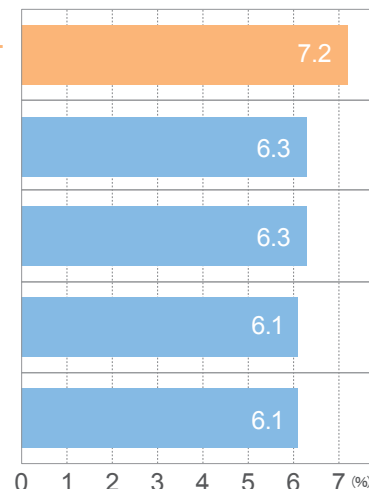
1位 福岡市

2位 名古屋市

3位 さいたま市

4位 東京23区

4位 横浜市



出典：福岡市経済観光文化局「福岡市経済の概況(令和3年9月)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 福岡市グローバル創業・雇用創出特区 (国家戦略特区)

#### スタートアップ支援の取り組み

- スタートアップ法人減税 (市税・国税)  
市税：法人市民税 (法人税割) が最大5年間全額免除  
国税：最大5年間所得金額の20%を免除
- スタートアップビザ  
外国人の創業活動を促進!!
- スタートアップカフェ  
チャレンジしたい人と、企業が集い、新しい価値を生み出す場
- Fukuoka Growth Next  
福岡の中心地にある官民協働型スタートアップ支援施設
- グローバルスタートアップセンター  
福岡市内のスタートアップの海外展開に関する相談対応・情報提供



出典：福岡市公式「グローバル創業・雇用創出特区」特集ページのデータを基に、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、賃料単価は上昇



## オフィスビルの概況

〈加重平均稼働率(実績): 第35期:99.9%〉

◎3物件で退去が発生するもダウンタイムなく埋め戻し(フリーレント平均0.3ヶ月)

〈加重平均稼働率(予想): 第36期:99.9% 第37期:97.3%〉

◎第36期の入居はほぼ内定済

◎契約更新時の賃料改定とテナント入替による賃料増額を継続

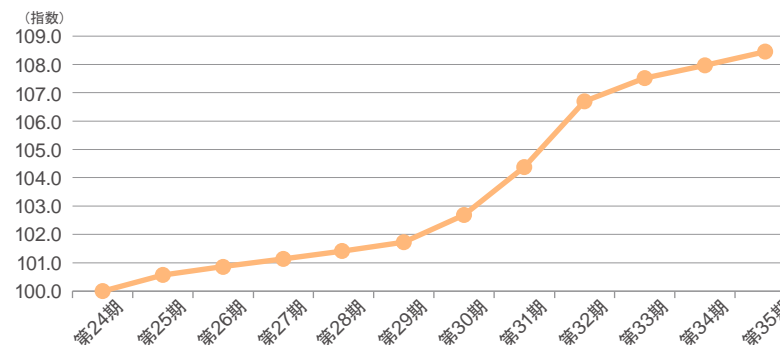
◎東比恵ビジネスセンター:大口テナントの一部退去が発生するが、賃料ギャップ縮小と早期リーシング完了を目指す

## 保有物件の主要指標 (注3)

取得価格合計	63,720百万円
投資比率	31.5%
平均築年数(注4)	18年3ヶ月
テナント数	232
第35期営業収益合計	2,762百万円
賃料ポジティブギャップ(注4)	+22.2%(注5)

(注3) 期末時点における数値を記載しています。  
 (注4) 平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。  
 (注5) 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」にて算出しています。なお、市場賃料はシービーアールイーが2022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6)



(注6) 賃料単価指数は、第24期(2016年8月)期末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。また、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

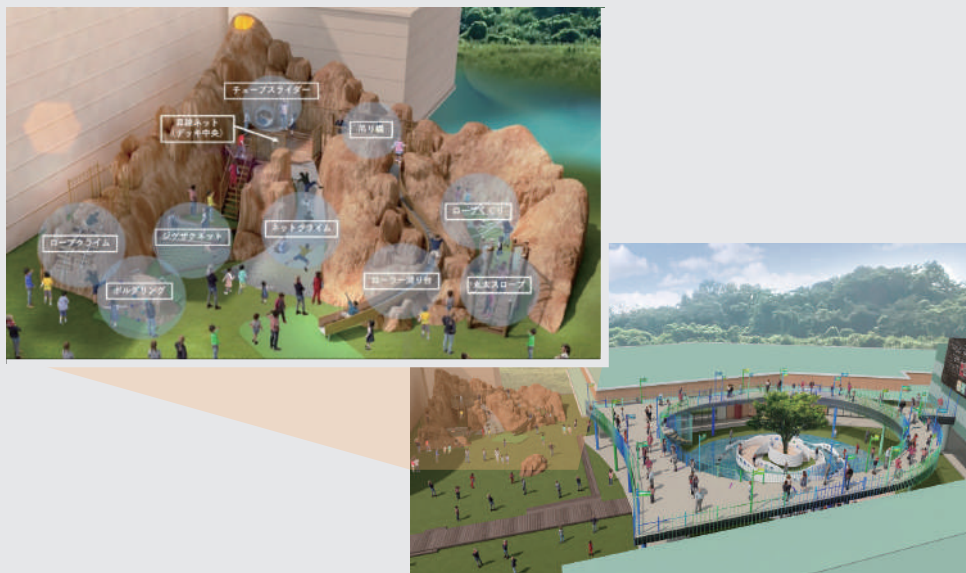
# 商業施設の強化戦略①

## コロナ回復局面を見据えたりニューアル

- 生活密着型商業施設はリニューアル効果により売上増加

### パークプレイス大分

- 20周年企画として、3階シャングリラゾーンのリニューアル(2022年4月22日オープン) 子どもの遊び場としての魅力を高め、ファミリー層集客を強化
- リニューアルのポイント
  - ①何度でも遊びたいテーマの異なるゾーン構成
  - ②自然と遊ぶ・考えて遊ぶ、子ども目線の遊び場
  - ③挑戦意欲をかきたてる圧倒的な存在感
- 計画・設計・監修に電通ライブ及び、北京を中心に世界各国で活躍する建築家の迫慶一郎氏、アドバイザー及び音響監修には、ウォルト・ディズニー・イマジニアリングで活躍した経歴を持つソニーマーケティングの佐藤 哲也氏、BGMは、幅広いジャンルに精通しゲーム音楽業界で注目されているスピソルファの牧野 忠義氏を作曲家として起用



### 木の葉モール橋本

- 9店舗の新規店舗を導入し、食物販ゾーン「はしもとまるしえ」を拡大オープン
- 新店含め売上は好調、直近でも他区画テナント入替等進めており、内部成長施策を継続実施
- 地下鉄七隈線橋本駅直結の立地を生かし、同線延伸に伴うプロモーション活動強化



売上約 **5%UP** (注1)

(注1)リニューアル後(2021年11月~2022年2月)の売上を前年同月と比較しています。



### サンリブシティ小倉

- マスターレシーによるスーパーマーケット区画リニューアル及び有力テナントの導入



売上約 **17%UP** (注2)

(注2)リニューアル後(2021年10月~2022年2月)の売上を前年同月と比較しています。

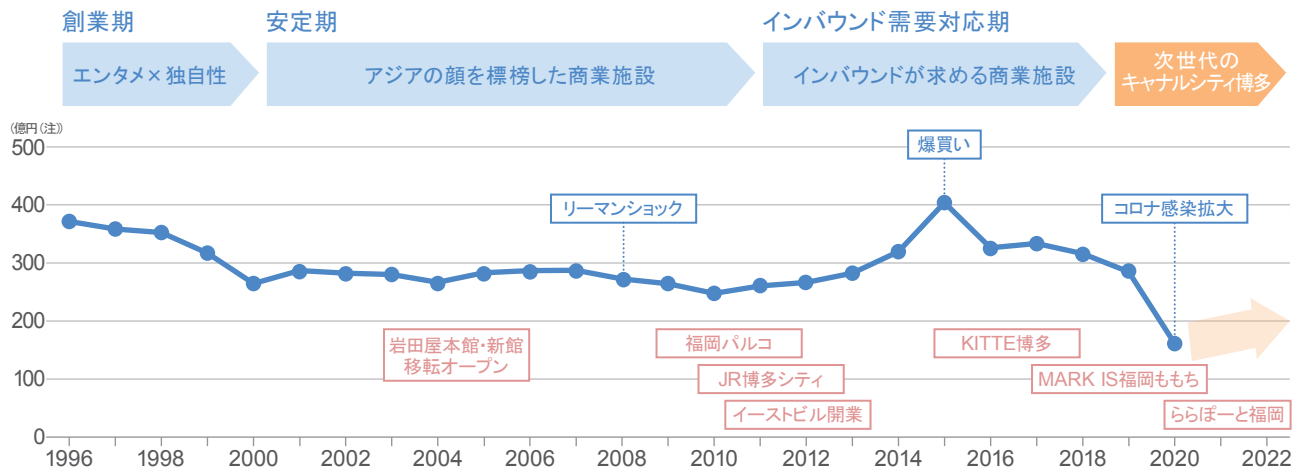




# 商業施設の強化戦略②

## 次世代のキャナルシティ博多に向けた取り組み

### 創業からの変遷



(注) キャナルシティ博多(全体)の売上から、グランドハイアット福岡、福岡ワシントンホテル、キャナルシティ劇場を除いた売上を記載しています。



※次世代のキャナルシティ博多のイメージ図です。

### 次世代戦略～キャナルシティ博多が大きく変わる～

#### ●主要テナントとの協業

#### ●新業態への挑戦

#### 新たな体験価値の提供



#### 新たな買い物体験



#### 新たな飲食エリア



#### 新たなコミュニティの場



#### 新たな魅力創出



※次世代のキャナルシティ博多のイメージです。

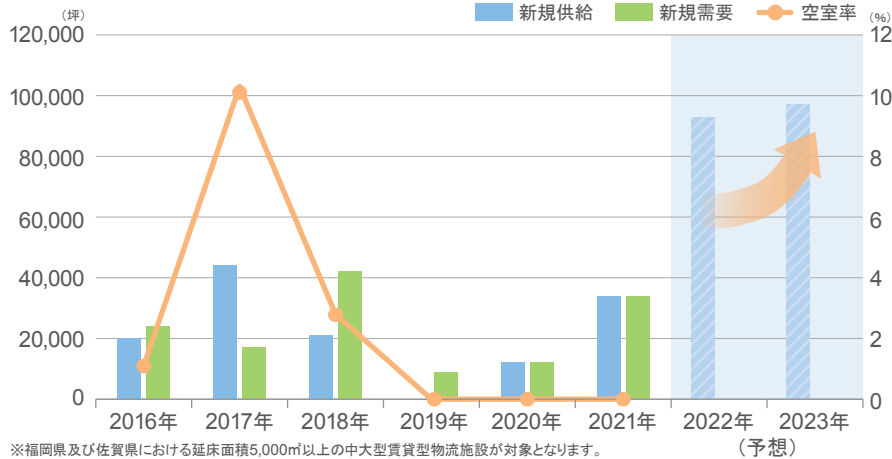


# その他アセットの状況（物流施設）

堅調な需要による賃料上昇が見込まれる

## 物流施設の需給バランスと空室率

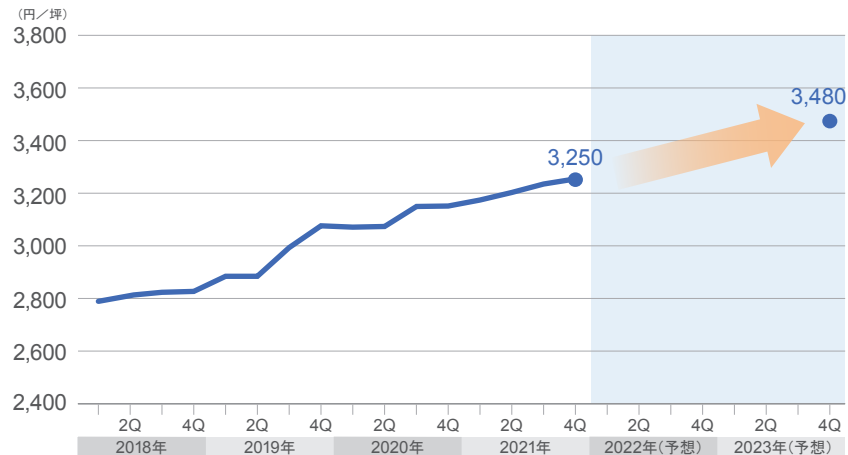
◎2022年、2023年は大型供給あり



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

## 賃料単価推移

◎大型供給あるも賃料は上昇見込

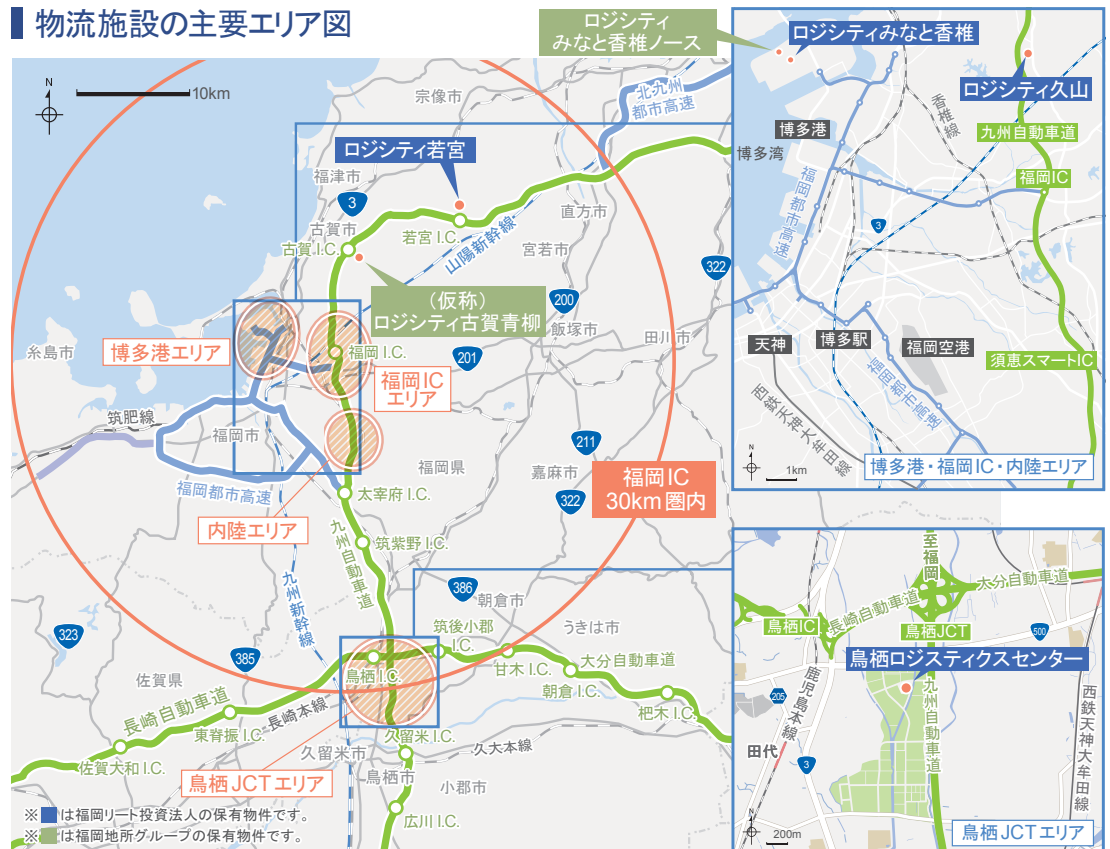


※福岡県及び佐賀県における延床面積5,000㎡以上の中大型賃貸型物流施設が対象となります。  
出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 物流施設の概要

物件	鳥栖ロジスティクスセンター	ロジシティみなと香椎	ロジシティ久山	ロジシティ若宮
取得価格	1,250百万円	8,150百万円	5,050百万円	1,700百万円
総賃貸可能面積	4,173.29㎡	43,233.72㎡	24,505.65㎡	17,556.32㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## 物流施設の主要エリア図



※は福岡リート投資法人の保有物件です。  
※は福岡地所グループの保有物件です。

# その他アセットの状況（住居・ホテル）

## 住居は堅調、ホテルの保有は宿泊特化型のみ

### 住居の概況

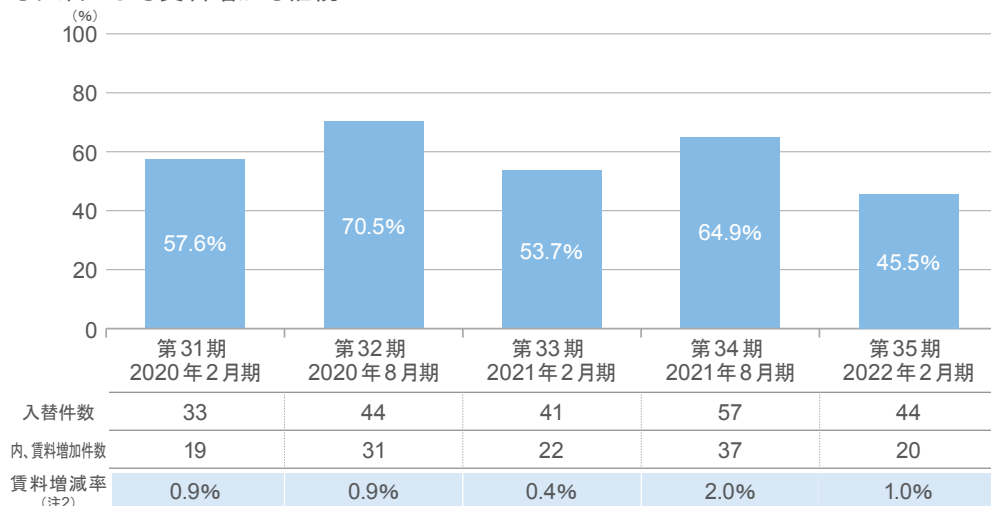
◎引き続き高い稼働率を継続

稼働率	第31期 (2020年2月期)	第32期 (2020年8月期)	第33期 (2021年2月期)	第34期 (2021年8月期)	第35期 (2022年2月期)
アメックス赤坂門タワー	94.6%	89.8%	96.2%	96.7%	96.9%
シティハウスけやき通り	92.9%	97.2%	97.6%	94.5%	98.6%
Aqualia千早	98.8%	96.9%	98.6%	98.0%	99.3%
ディー・ウイングタワー(注1)	95.6%	97.9%	95.3%	94.3%	93.4%
グランフォーレ薬院南	98.7%	98.0%	96.9%	97.7%	98.0%
5物件平均	96.2%	95.9%	96.7%	96.1%	96.7%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。

(注1) ディー・ウイングタワーについては商業部分を含んで記載しています。

◎入替による賃料増加も継続



(注2) 入替時の従前契約の賃料に対する賃料増減率を算出しています。

### ホテルの概要

	福岡ワシントンホテル (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
ホテル (宿泊特化型)			
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	WHG西日本(藤田観光グループ)	エフ・ジェイホテルズ(福岡地所グループ)	ネストホテルジャパン

◎ティサージホテル那覇

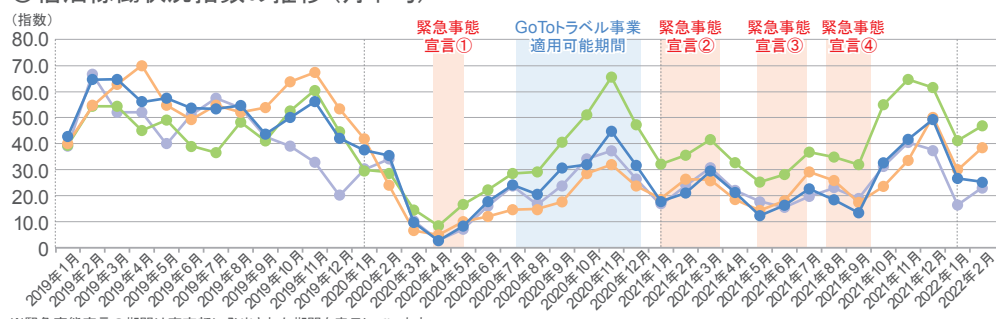
	第34期 (2021年8月期)	第35期 (2022年2月期)
客室稼働率	69.9%	76.2%
ADR(注3)	3,840円	3,773円
RevPAR(注4)	2,686円	2,873円

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

(注3) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注4) 「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

◎宿泊稼働状況指数の推移(月平均)



※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。

出典:公益財団法人九州経済調査協会「DATA SALAD」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 第35期・36期調達実績

## コミットメントライン期間の維持と長期借入（10年）を実施

### ■ コミットメントライン期間の維持（3年）

◎コミットメントライン2のコミットメント期間を1年延長

◎機動的かつ安定的な資金調達手段を確保

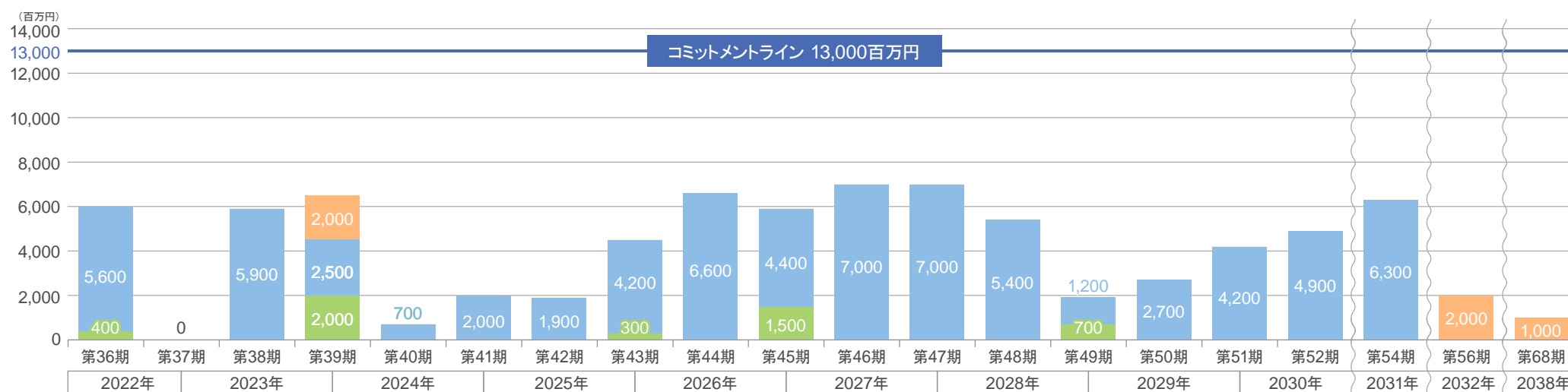
	借入先	借入極度額 (百万円)	コミットメント期間 終了日
コミットメントライン1	福岡銀行 りそな銀行	6,000	2024年7月31日
コミットメントライン2	西日本シティ銀行 りそな銀行、大分銀行 長崎銀行、佐賀銀行	7,000	2025年2月28日
	合計	13,000	

### ■ 新規調達

◎第36期(2022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
2022年3月31日	<small>NEW</small> みずほ信託銀行	1,000	10年	3ヶ月TIBOR +0.30%

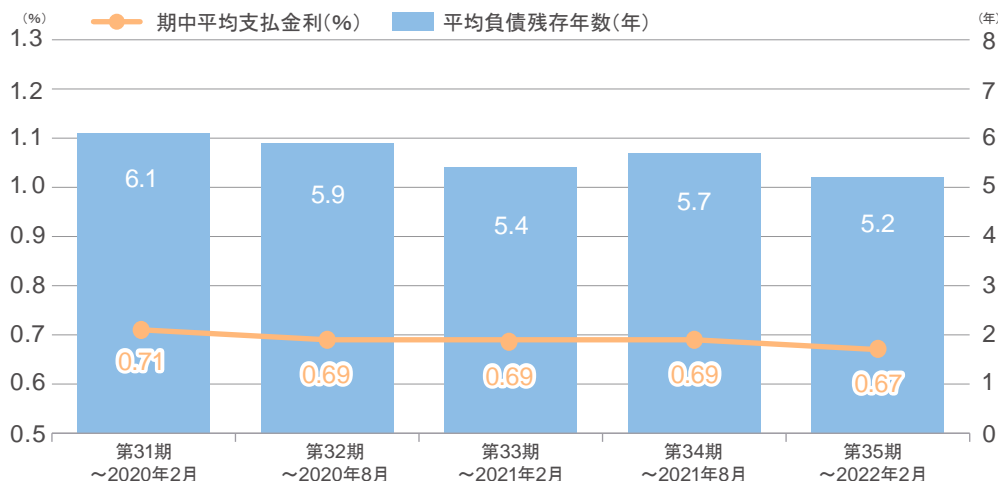
### ■ 返済期限の分散（2022年2月28日現在）



# 財務状況

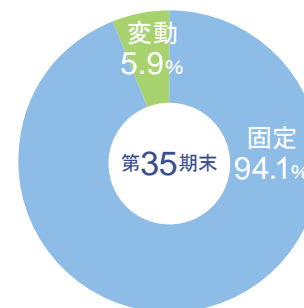
## 安定的な財務基盤の確保

### ■ 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

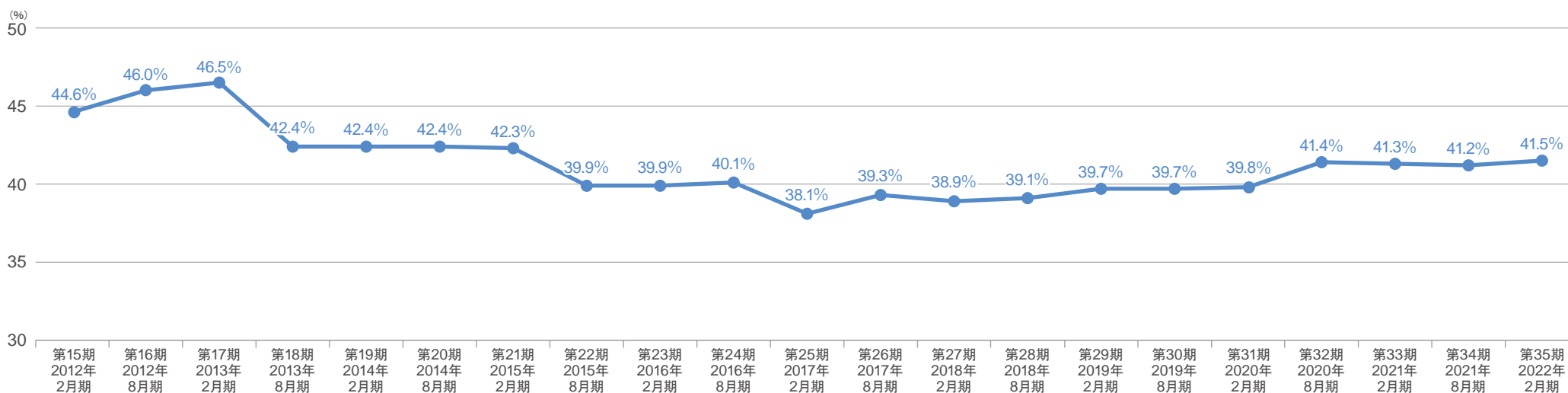


### ■ 格付<sup>(注2)</sup>



(注2) JCR: 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: 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





# 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)

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第35期末				第34期末				鑑定評価書 作成会社	
			鑑定評価額 ①	帳簿価額 ②	帳簿価額との 差異 ①-②	直接還元法 Cap Rate ③	鑑定評価額 ④	第35期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第35期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤		
商業施設												
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	30,600	29,324	1,275	4.5%	30,600	0	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	21,400	20,849	550	4.6%	21,400	0	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,600	19,955	644	5.4%	21,200	▲600	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%	8,510	5,591	2,918	5.8%	8,440	70	5.8%	0.0%	日本不動産研究所	
木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,500	9,848	651	5.1%	10,500	0	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%	4,970	4,252	717	5.7%	4,960	10	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	1,931	808	5.6%	2,740	0	5.6%	0.0%	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,200	956	243	5.4%	1,200	0	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,740	1,982	757	5.5%	2,740	0	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	2,885	774	5.4%	3,660	0	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%	5,890	5,373	516	4.8%	5,900	▲10	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	109,433	-	112,810	102,950	9,859	-	113,340	▲530	-	-		
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%	17,400	12,777	4,622	4.3%	17,400	0	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	15,500	8,711	6,788	4.2%	15,600	▲100	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	6,720	3,719	3,000	4.0%	6,510	210	4.1%	▲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%	9,540	5,555	3,984	4.3%	9,190	350	4.4%	▲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%	8,270	4,328	3,941	4.4%	8,270	0	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,270	2,645	624	3.8%	3,140	130	3.9%	▲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%	4,640	2,382	2,257	4.0%	4,490	150	4.1%	▲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%	4,700	3,942	757	4.4%	4,690	10	4.4%	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%	3,380	3,237	142	4.2%	3,380	0	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
天神西通りビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,020	7,754	265	3.5%	7,790	230	3.5%	0.0%	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	63,720	-	81,440	55,054	26,385	-	80,460	980	-	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,920	1,617	302	4.3%	1,880	40	4.4%	▲0.1%	大和不動産鑑定	
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,070	873	196	4.3%	1,040	30	4.4%	▲0.1%	大和不動産鑑定	
Aqualia 千早	1,280	6.8%	2,040	1,135	904	4.4%	1,950	90	4.6%	▲0.2%	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,740	2,622	1,117	4.3%	3,660	80	4.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,360	1,071	288	4.1%	1,330	30	4.2%	▲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	1,339	550	5.1%	1,890	0	5.1%	0.0%	日本不動産研究所	
ティサージホテル那覇	2,835	5.3%	2,880	2,786	93	4.9%	2,880	0	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%	1,390	1,144	245	4.9%	1,360	30	5.0%	▲0.1%	日本不動産研究所	
ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	9,440	7,715	1,724	4.1%	9,210	230	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,560	4,724	835	4.3%	5,450	110	4.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,450	2,143	306	5.4%	2,400	50	5.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	28,866	-	33,740	27,173	6,566	-	33,050	690	-	-		
全物件 合計	202,019	-	227,990	185,177	42,812	-	226,850	1,140	-	-		

(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。

# サステナビリティへの取り組み

## 各マテリアリティに対しKPI・目標を設定 (2022年4月)

### 重要課題 (マテリアリティ)

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

### 環境 → P28

- 生ごみリサイクル **NEW**  
飲食店から出る生ごみを再生利用事業者へ委託し飼料化。(キャナルシティ博多、パークプレイス大分等)



### 社会 → P29

- テナント満足度調査 **NEW**
- 従業員満足度調査 **NEW**  
外部事業者へ委託し、全物件のテナントおよび資産運用会社従業員へ満足度調査を実施。

### 社会 → P30

- 企業版ふるさと納税 (2022年) **NEW**  
物件を保有する5つの県 (佐賀県、大分県、熊本県、鹿児島県、沖縄県) に対し、企業版ふるさと納税を実施。



【寄付金贈呈式 (熊本県庁)】

2022年3月17日 ©2010 熊本県くまモン



Fukuoka REIT

# Appendix

# プロフィール

## 福岡リート投資法人の特徴

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

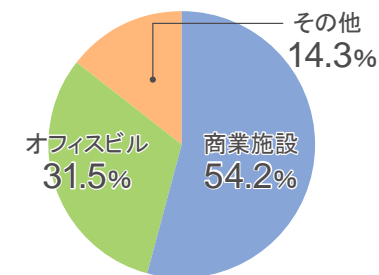
## 福岡リート投資法人の概要

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

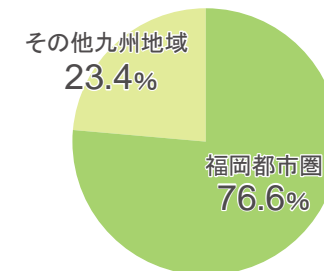
ポートフォリオ (注1)	
物件数/資産規模 (注2)	32物件/202,019百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16物件/130,690百万円
含み益	42,812百万円
総賃貸可能面積	572,288.25㎡
稼働率	99.4%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	82,400百万円
有利子負債比率 (LTV)	41.5%
固定比率	94.1%
期中平均支払金利	0.67%
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)



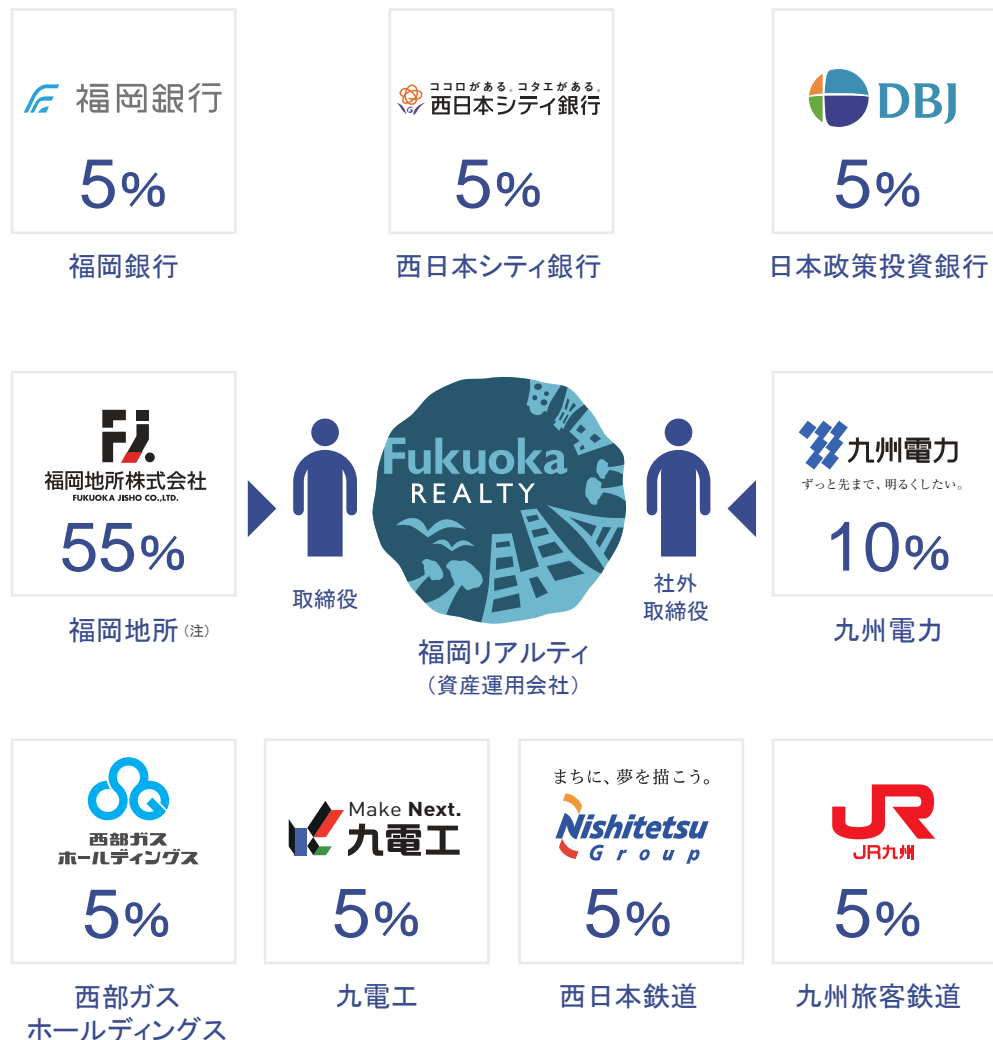
## 投資口価格等 (注1)

投資口価格	156,800円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	124,812百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,831円
1口当たりNAV (注4)	178,079円
第35期分配金実績	1口当たり3,536円 (運用日数181日)
分配金利回り	4.5% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2022年2月28日現在の数値を記載しています (期中平均支払金利を除く)。  
(注2) 取得価格の合計額を記載しています。  
(注3) 第10期 (2009年8月期) に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。  
なお、物件数は1物件として加算しています。  
(注4) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

# 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

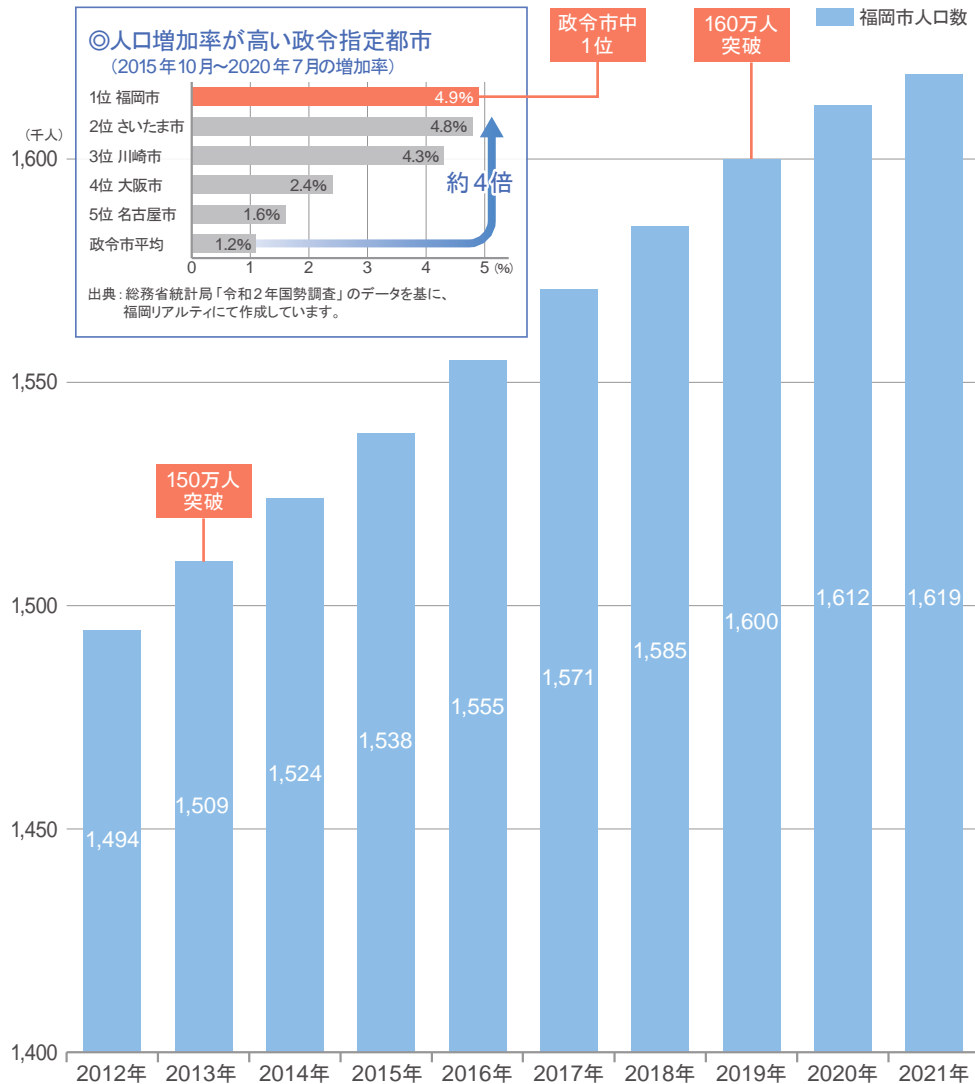
**その他** 0-30%  
(ホテル、住居、物流施設等)

**オフィスビル** 20-50%

**商業施設** 40-70%

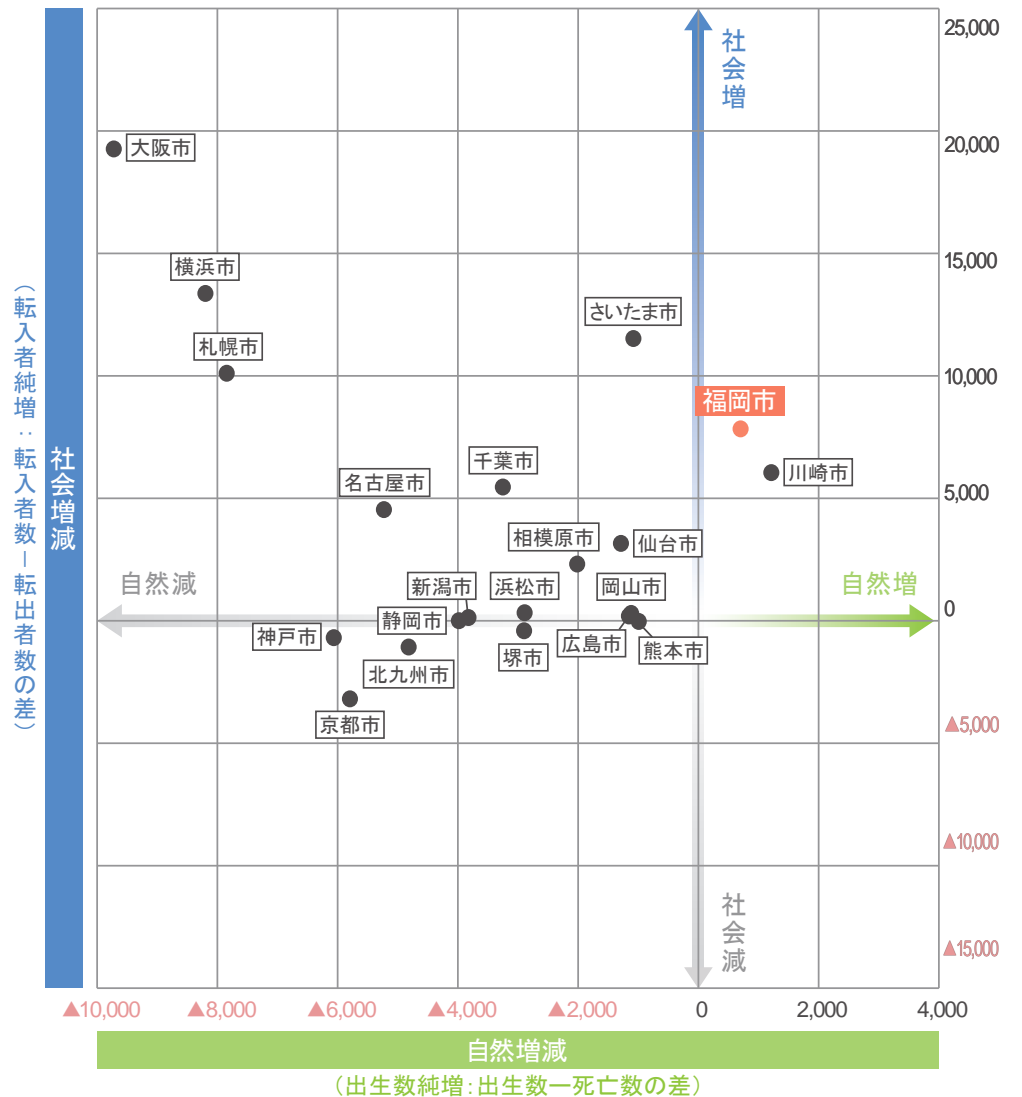
# 福岡市の近況①

## 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。  
出典：福岡市総務企画局「推計人口」及び、総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2020年)

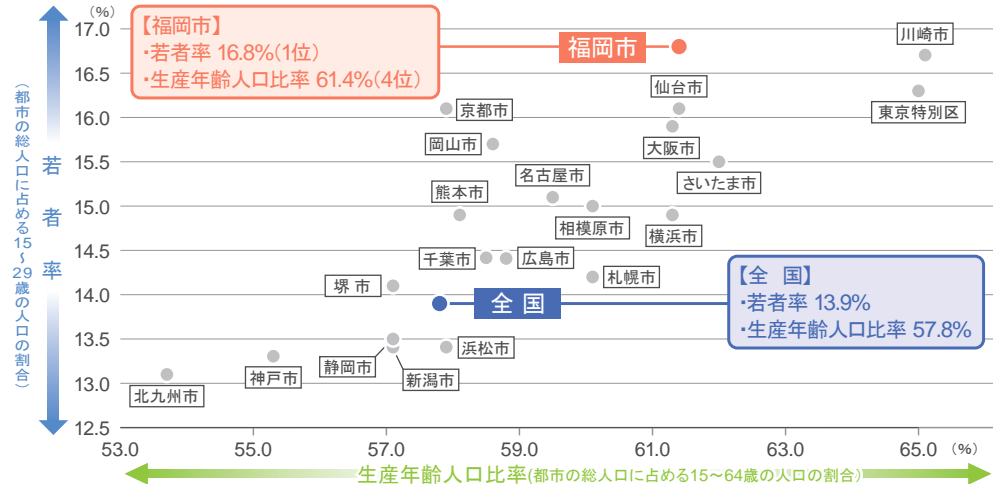


出典：総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和3年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。



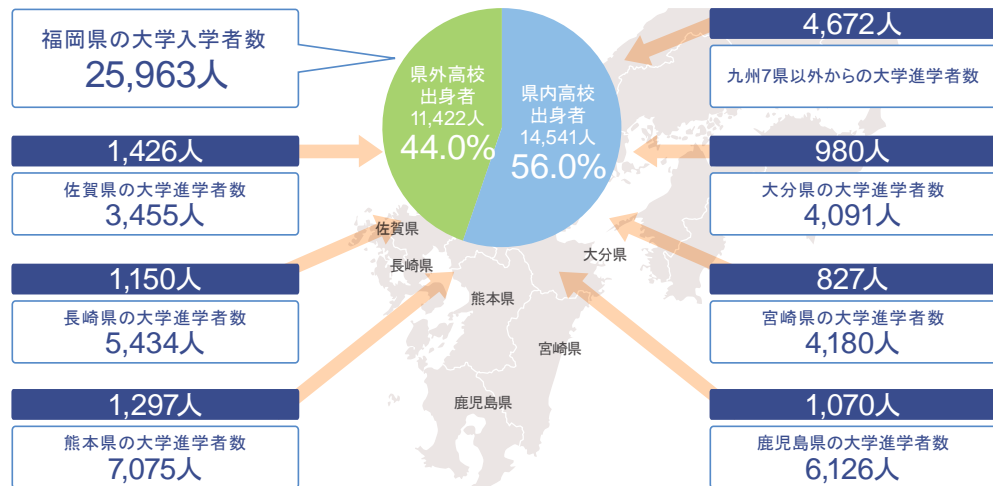
# 福岡市の近況②

## 全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率（2020年）



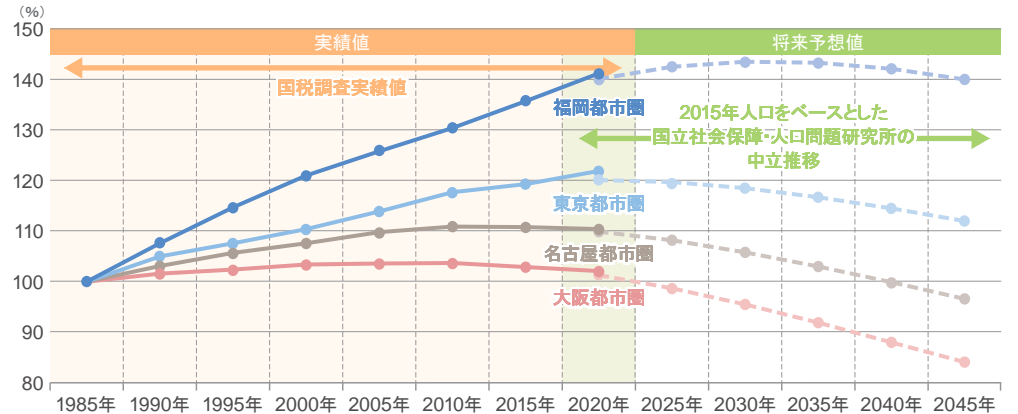
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 大学入学者にみる九州の域内交流



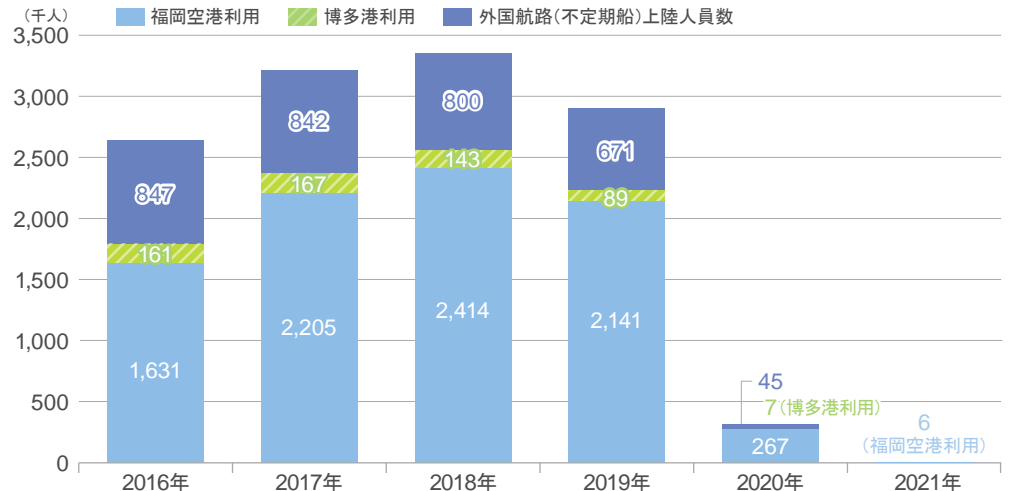
出典：総務省統計局「学校基本調査 令和3年度」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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・宇美市・篠栗市・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・東京都を指します。東京都市圏とは、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「2020年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推移人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 外国人入国者数等の推移



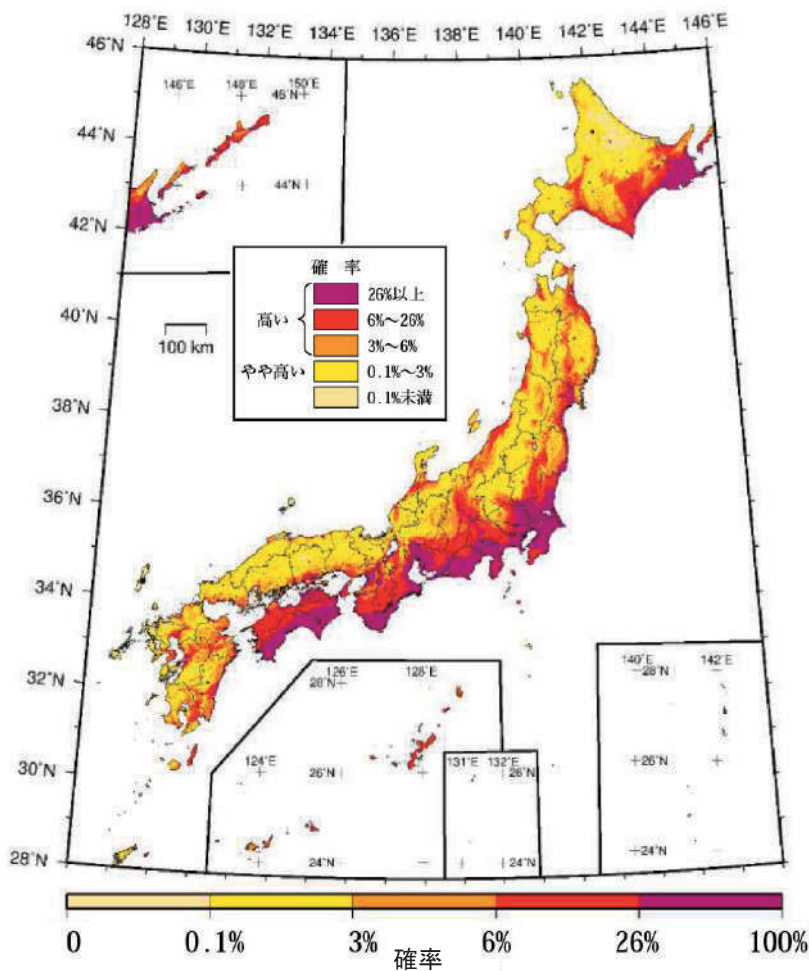
出典：法務省「出入国管理統計表」、福岡市港湾航空局「外国航路船舶乗降人員数」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 福岡・九州の地震リスク等

## 保有物件（建物）すべてに地震保険を付保

### 確率論的地震動予測地図

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率  
(平均ケース・大地震) (基準日2020年1月1日)

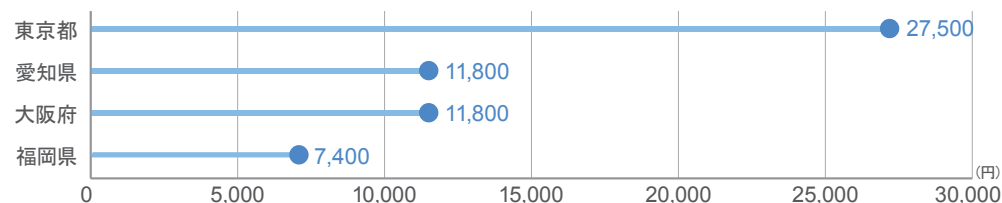


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示  
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）

### 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

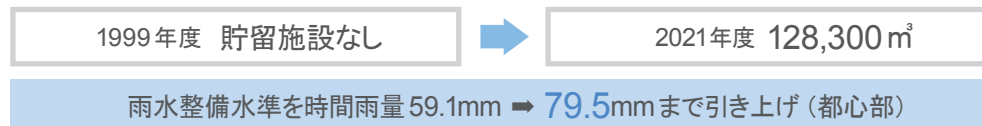


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。  
出典：財務省「地震保険の基本料率（令和3年1月1日以降保険始期の地震保険契約）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

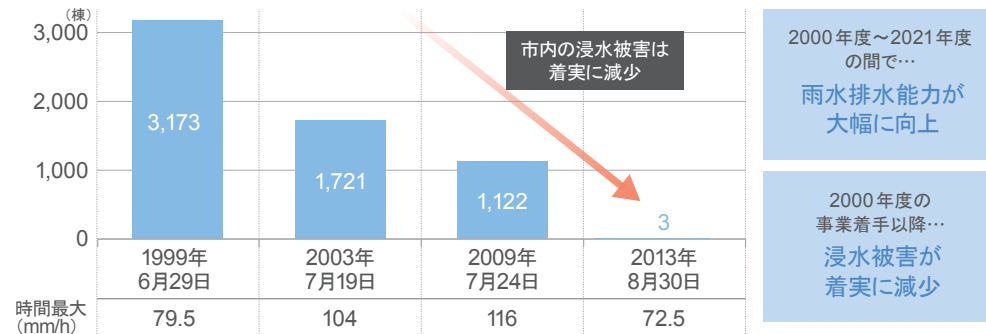
### その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎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（2014年以降は0棟）



※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、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

## TCFD (気候変動関連財務情報開示タスクフォース) の提言への賛同に向け準備中

Signatory of:



◎責任投資原則 (PRI)  
署名登録 (2018年9月付)

2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により提唱された、環境・社会・ガバナンス (ESG) の要素を投資プロセスに反映させることを目的とする6つの基本原則、及びそれに賛同する国際的な金融機関のネットワークのことをいう。  
本資産運用会社は、不動産投資運用業務におけるESGへの配慮を進めるにあたり、国際的な水準での実践を進めるため、責任投資原則 (PRI) に賛同し、2018年9月に署名。



◎21世紀金融行動原則 (PFA21)  
署名登録 (2018年9月付)

「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)」とは、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則。  
本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2018年9月に署名。



◎GRESB

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された。  
本投資法人は2018年から参加。



◎DBJ Green Building 認証

「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価。  
本投資法人では12物件の認証を取得。



◎BELS

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

# ESG への取り組み(環境)

## 環境負担の低減

### エネルギー効率化 投資法人

- ・空調設備更新(サニックス博多ビル等)
- ・LED化推進(第35期、パークプレイス大分) **NEW**  
 駐車場照明LED化
- ・再生可能エネルギーの活用(木の葉モール橋本、ロジシティみなと香椎、ロジシティ久山)  
 太陽光発電パネルを設置
- ・屋上トップライト部の遮熱シート施工(パークプレイス大分)
- ・共用部緑化・水場の配置・日陰空間の創出
- ・電気自動車充電ステーション設置
- ・電子ブレーカー設置(Aqualia千早) **NEW**

### 廃棄物削減/資源循環 投資法人

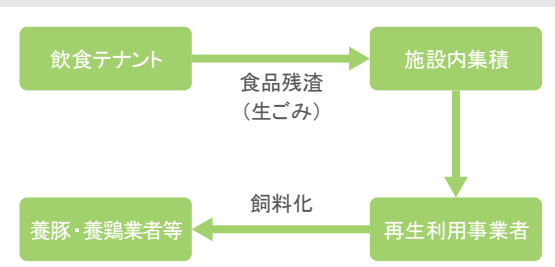
- ・中水プラント(厨房排水の再利用システム)  
 飲食店の厨房排水を中水として処理したのち、館内トイレの洗浄水として再利用(キャナルシティ博多)
- ・ゴミの分別回収
- ・生ごみの飼料化(キャナルシティ博多、パークプレイス大分) **NEW**
- ・古着回収(キャナルシティ博多 **NEW**、木の葉モール橋本)

### ●生ごみリサイクル **NEW**

(キャナルシティ博多、パークプレイス大分)

各飲食テナントで出た生ごみの回収を再生利用事業者者に委託し、飼料に再利用する「生ごみリサイクル」を実施

### ■食品リサイクルフロー図



### ●駐車場照明LED化 **NEW**

(パークプレイス大分)



## 建築性能・環境性能の維持向上

### GRESB2021

GRESBレーティング「4スター」及び「グリーンスター」の評価取得



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

キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B

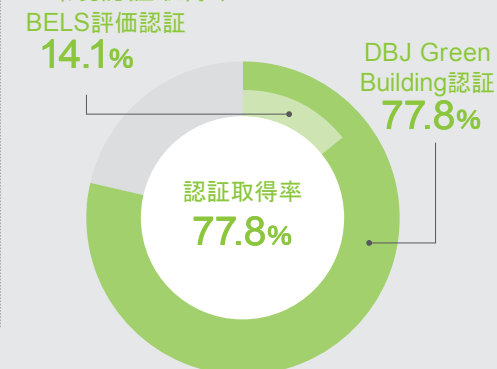


- BELS評価  
 4物件において認証を取得
- 防災関連設備整備  
 館内放送設備更新(木の葉モール橋本) **NEW**

### 環境認証(物件毎)

全ポートフォリオにおける認証取得率 77.8%

### 環境認証取得率



※2022年3月末日現在  
(延床面積ベース)

パークプレイス大分



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

# ESGへの取り組み(社会①)

## 魅力ある職場の実現 資産運用会社

### 従業員への取り組み

《福岡リアルティ 従業員数、有資格者数 他》(2022年2月28日現在)

- 社員平均勤続年数：9年6ヶ月
- 常勤従業員数：44名(男性21名、女性23名)※女性比率：52.3%
- スポンサーからの出向：3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：28名            | • 弁護士：1名                |
| • 不動産証券化協会<br>認定マスター：22名 | • 経営学修士：2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              | • 日本証券アナリスト協会認定アナリスト：2名 |
|                          | • 管理業務主任者：1名            |



### 《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

### 健康管理、オフィス環境改善に対する取り組み

- インフルエンザなどの感染症予防に対する取り組み(インフルエンザ予防接種の実施及び予防接種費用の全額負担)
- 新型コロナウイルス感染拡大防止に対する取り組み(事務所出入口への検温サーモモニター設置、飛沫防止パネルやオゾン除菌機器の設置、執務室でのソーシャルディスタンスを考慮した座席配置、マスク・体温計・消毒液の配布、テーブル・椅子・ドアノブ等の定期的な消毒等)
- 従業員満足度調査(2022年、外部業者へ委託) NEW

- 健康診断・人間ドック受診の義務付け
- 保健師による健康相談会の実施
- 申請制による過度な残業の抑制
- スポーツクラブの利用補助
- コロナワクチン職域接種(三回目)の実施  
ワクチン接種翌日体調不良時の特別休暇
- フォーンブース、ラウンジスペース、植栽設置 NEW



オフィス環境改善 NEW

## 魅力ある職場の実現(テナント) 投資法人

- テナント従業員研修
- テナントの安全・安心の向上を目的とした防災訓練
- サステナビリティ・ガイドの配布
- テナント従業員、アルバイト募集への支援(物件ウェブサイトへの掲載)

- 従業員休憩室の改善  
木の葉モール橋本では、テナント従業員の健康と快適性を重視し、同施設の休憩室の環境改善を実施。他施設においても検討中。
- 希望者へのコロナワクチン接種支援(会場提供等)
- テナント満足度調査実施(2022年、全物件、外部業者へ委託) NEW



# ESGへの取り組み(社会②)

## 福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献

### 地域情報の発信 資産運用会社

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

### 企業版ふるさと納税(2022年)実施 資産運用会社 NEW

企業版ふるさと納税制度を活用し、計5県(九州)への支援を実施。

### 各種地域イベント、祭りとの連動、場所提供 資産運用会社 投資法人

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

### ●寄付金贈呈式 NEW



企業版ふるさと納税(熊本県)

### ●地元プロスポーツ応援



大分トリニータ「勝利の鐘」  
・アビスパ福岡シーズンシートスポンサー NEW  
・大分トリニータ応援モニュメント設置

### ●SNSでの地域の情報発信



### ●福岡証券取引所での決算発表

## 地域社会との共創

### 地域コミュニティ等への取り組み 資産運用会社

- 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
- 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
- テナントと地元小学校との社会科学習(野菜販売) NEW

### その他 資産運用会社 投資法人

- 新型コロナウイルス感染症拡大防止
- 高齢者、障害者等への配慮
- 子育て支援
- 運用会社社員による地域清掃活動への参加
- 安全・安心活動  
パークプレイス大分では、『安全安心まちづくり協議会』を設置し、関係機関・団体との連携による防犯パトロールや青少年の非行防止を積極的に努めている。

### ●高齢者、障害者等への配慮

木の葉モール橋本

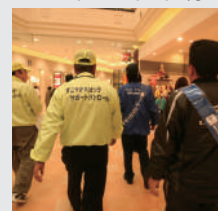


インターフォン設置

福祉のまちづくり条例  
優良タイプ認定(福岡市)

### ●その他(防犯、災害時対応、利便性向上)

パークプレイス大分

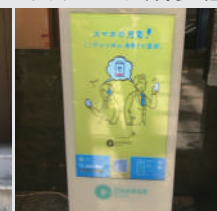


防犯パトロール  
(地区・学校と共同実施)

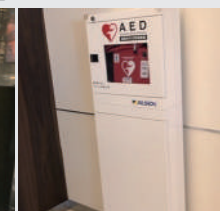


警察官連絡所

キャナルシティ博多 他

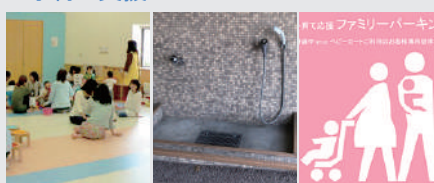


スマホ充電器レンタル  
(災害時無料開放)



AED設置

### ●子育て支援



西区橋本子どもプラザ  
テナント入居

手洗い場  
設置

妊婦・ベビーカート  
利用者専用駐車場



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



自転車レンタル



社会科学習  
(野菜販売) NEW

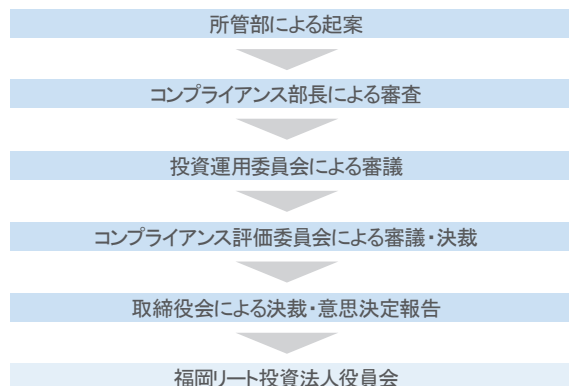
# ESGへの取り組み(ガバナンス)

## コンプライアンス / リスクマネジメント

### ガバナンス体制 資産運用会社 投資法人

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実施

#### ◎当社の意思決定プロセス



#### ◎外部専門家による第三者評価

##### [鑑定評価]

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

##### [マーケットレポート]

- 商圏、競合状況分析
- 適正賃料水準 等

##### [エンジニアングレポート]

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

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

### 投資主利益とスポンサー利益等との共同化

資産運用会社 投資法人

- ・スポンサーによるセイムポート出資  
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、9.18%の投資口を保有
- ・投資口累積投資制度(全従業員のうち、41.5%が本制度に参加)  
本投資法人の業績向上への意識を高めること及び財産形成の促進を目的として、2015年4月より資産運用会社の役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 資産運用会社

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 資産運用会社 投資法人

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、運用報酬の見直しを行い、2020年5月開催の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%)

### 役員会出席状況 投資法人

第35期			
		報酬総額(千円)	役員会への出席状況
執行役員	松雪 恵津男	6,000	出席率100%
監督役員	田邊 俊	3,600	出席率100%
監督役員	川庄 康夫		出席率100%

## ステークホルダーに対する情報開示と対話

### 統合報告書発行(J-REITで唯一) 投資法人 NEW

- ・2021年12月に3回目の発行  
前年に比べ開示情報拡充(エネルギーデータカバー率拡大等)



### ウェブサイト改修 投資法人

見やすさ、使いやすさを向上  
リアルタイムな投資口価格をトップページへ表示するよう配置等  
プレスリリース等への導線を強化



「2021年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」最優秀サイト NEW

※詳細についてはP32「主な広報活動実績」を参照下さい

# IRへの取り組み紹介

## ■ 主なIR活動実績

### ◎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  
オンラインでの配信、翌日動画をWebサイトへ掲載
- ・決算ロードショー(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
- ・決算ロードショー(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
  - 九州IRフェア(2021年11月)
  - 福証IRフェア オンライン(2021年12月)
- ・個別の電話対応



2021年12月 福証IRフェア オンライン

## ■ Indexへの組み入れ状況(2022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

## ■ 主な広報活動実績



### ◎ウェブサイト表彰

日興アイ・アール株式会社が発表する「2021年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」(総合及び業種別)において、最優秀サイトに選ばれました。(対象企業:全上場企業 3,888社)

本投資法人は同ランキング(総合)において、2010年より12年連続の受賞(最優秀サイト10回、優秀サイト2回)です。

また、34業種ある業種別ランキング「REIT・インフラ投資法人」部門において、第1位となりました。

## ■ その他の活動

2022年で12年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。今年は、新型コロナウイルス感染症の影響によりオンライン機能を活用して開催。

日程	テーマと講師
第1回 2021年8月	2021年のIRの潮流～改訂コーポレートガバナンス・コードを背景にして～ 一般社団法人日本IR協議会 専務理事 佐藤 淑子 様  丸井グループの共創IR活動 株式会社丸井グループ IR部 IR担当課長 沓掛 奈保子 様
第2回 2021年11月	ESG投資家の視点 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 堀井 浩之 様
第3回 2022年3月	ESG評価の現状と企業IR部門への期待 サステイナリティクス (Sustainalytics) リードアナリスト/アソシエイト・ディレクター 竹林 正人 様

※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。



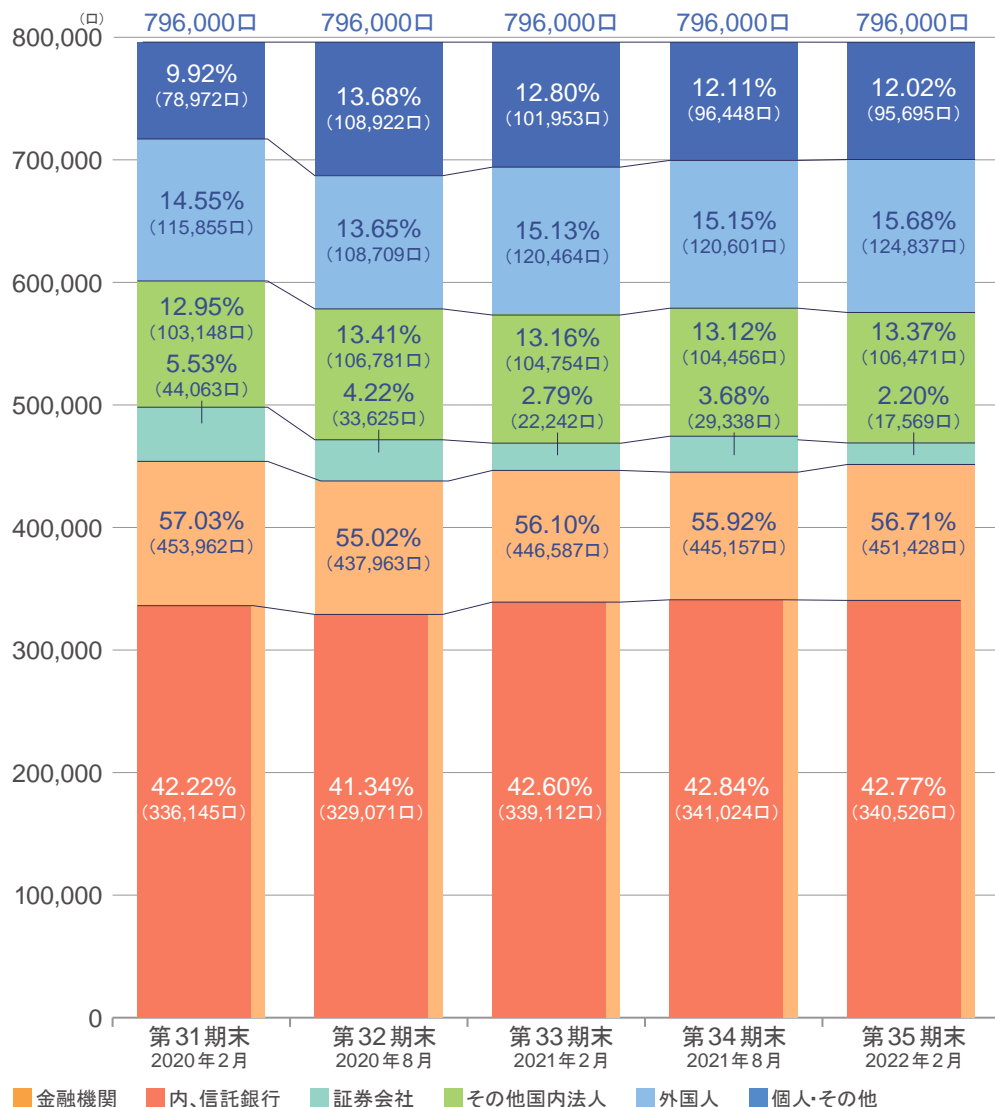
### ◎広告掲載(ふくおか経済)

地元の経済誌へ代表取締役社長古池善司のインタビューを掲載(2021年11月号)



# 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35期末）

2022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	13,064名	95.77%	95,695口	12.02%
外国人	227名	1.66%	124,837口	15.68%
その他国内法人	244名	1.78%	106,471口	13.37%
証券会社	25名	0.18%	17,569口	2.20%
金融機関	81名	0.59%	451,428口	56.71%
(内、信託銀行)	8名	0.05%	340,526口	42.77%
合計	13,641名	100.00%	796,000口	100.00%

## 主要投資主（第35期末）

2022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)	178,739口	22.45%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	101,582口	12.76%
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)	33,290口	4.18%
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	19,922口	2.50%
6	全国信用協同組合連合会	14,760口	1.85%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,829口	1.61%
8	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,860口	1.11%



# 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で除した値を記載しています。

(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3,536円

項目	(単位:百万円)							
	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	第34期(A) ~2021年8月31日	第35期(B) ~2022年2月28日	増減 (B-A)	第36期 ~2022年8月31日 (予想)	第37期 ~2023年2月28日 (予想)
営業収益	9,162	8,518	8,904	8,867	8,658	▲208	8,807	8,749
売却益	-	-	-	104	-	▲104	-	-
NOI	5,596	5,307	5,347	5,336	5,334	▲2	5,371	5,352
減価償却費	1,660	1,686	1,623	1,552	1,486	▲66	1,519	1,512
営業利益	3,273	2,966	3,061	3,204	3,185	▲18	3,167	3,159
経常利益	2,900	2,587	2,677	2,817	2,816	▲1	2,787	2,787
当期純利益	2,899	2,586	2,675	2,816	2,814	▲1	2,786	2,786
1口当たり分配金 <sup>(①)</sup>	3,642円	3,250円	3,361円	3,539円	3,536円			
1口当たり分配金予想 <sup>(②)</sup>	3,650円	3,150円	3,300円	3,500円	3,500円		3,500円	3,500円
実績と予想の差異 <sup>(①-②)</sup>	▲8円	+100円	+61円	+39円	+36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>	194,795	199,004	199,559	199,804	198,745			
負債 <sup>(期末時点)</sup>	92,958	97,478	97,944	98,049	96,991			
純資産 <sup>(期末時点)</sup>	101,837	101,525	101,614	101,755	101,753			
運用日数	182日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数 <sup>(期末時点)</sup>	29物件	31物件	31物件	32物件	32物件			
テナント総数 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注1)</sup>	1,007	1,016	1,011	1,010	1,016			
総賃貸可能面積 <sup>(期末時点)</sup>	580,662.77㎡	591,021.51㎡	608,557.70㎡	572,215.71㎡	572,288.25㎡			
稼働率 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注2)</sup>	99.7%	99.7%	99.5%	99.5%	99.4%			
FFO <sup>(Funds from Operation)</sup> <sup>(注3)</sup>	4,559	4,273	4,299	4,265	4,301			
1口当たりFFO	5,728円	5,368円	5,401円	5,358円	5,403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34期(A) 2021年8月31日	第35期(B) 2022年2月28日	差異 (B-A)
<b>流動資産</b>	11,833	11,736	▲96
現金及び預金	6,948	6,860	▲88
信託現金及び信託預金	4,015	3,775	▲239
営業未収入金	593	612	19
前払費用	272	254	▲18
未収消費税等	-	217	217
その他	2	15	12
<b>固定資産</b>	187,941	186,980	▲961
<b>有形固定資産</b>	181,007	180,121	▲885
建物	1,142	1,132	▲9
構築物	20	20	▲0
工具、器具及び備品	1	1	▲0
土地	989	989	-
信託建物	65,904	65,074	▲830
信託構築物	1,076	1,054	▲21
信託機械及び装置	791	754	▲37
信託工具、器具及び備品	227	220	▲6
信託土地	110,373	110,373	-
信託建設仮勘定	480	500	20
<b>無形固定資産</b>	5,561	5,557	▲4
信託借地権	5,545	5,545	-
信託その他無形固定資産	15	11	▲4
<b>投資その他の資産</b>	1,373	1,302	▲71
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	1,036	964	▲71
<b>繰延資産</b>	29	27	▲2
<b>資産合計</b>	<b>199,804</b>	<b>198,745</b>	<b>▲1,059</b>

(単位：百万円)

科目	第34期(A) 2021年8月31日	第35期(B) 2022年2月28日	差異 (B-A)
<b>流動負債</b>	9,566	8,639	▲927
営業未払金	452	495	43
1年内返済予定の長期借入金	6,000	6,000	-
未払金	17	22	5
未払費用	420	414	▲5
未払法人税等	0	1	0
未払消費税等	705	-	▲705
前受金	1,057	1,007	▲50
預り金	912	697	▲215
<b>固定負債</b>	88,482	88,352	▲130
投資法人債	5,000	5,000	-
長期借入金	71,400	71,400	-
預り敷金及び保証金	450	450	0
信託預り敷金及び保証金	11,631	11,501	▲130
<b>負債合計</b>	<b>98,049</b>	<b>96,991</b>	<b>▲1,057</b>

<b>投資主資本</b>	101,755	101,753	▲2
出資総額	98,938	98,938	-
剰余金合計	2,817	2,814	▲2
<b>純資産合計</b>	<b>101,755</b>	<b>101,753</b>	<b>▲2</b>

<b>負債純資産合計</b>	<b>199,804</b>	<b>198,745</b>	<b>▲1,059</b>
----------------	----------------	----------------	---------------

# キャッシュ・フロー計算書（前期比）

(単位：百万円)

区 分	第34期(A) ~2021年8月31日	第35期(B) ~2022年2月28日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,724	3,146	▲1,578
税引前当期純利益	2,817	2,816	▲1
減価償却費	1,552	1,486	▲66
投資法人債発行費償却	2	2	-
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	286	271	▲15
不動産等売却益	▲104	-	104
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲64	▲19	45
未収消費税等の増減額 (▲は増加)	-	▲217	▲217
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	388	▲705	▲1,094
営業未払金の増減額 (▲は減少)	19	▲29	▲49
未払金の増減額 (▲は減少)	▲6	5	11
未払費用の増減額 (▲は減少)	3	▲3	▲7
前受金の増減額 (▲は減少)	▲31	▲50	▲18
預り金の増減額 (▲は減少)	118	▲215	▲334
前払費用の増減額 (▲は増加)	14	18	3
長期前払費用の増減額 (▲は増加)	6	71	64
その他	6	▲9	▲16
小計	5,012	3,420	▲1,591
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲285	▲273	12
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	▲1,425	▲658	767
有形固定資産の取得による支出	▲0	▲5	▲4
信託有形固定資産の売却による収入	7,608	-	▲7,608
信託有形固定資産の取得による支出	▲8,771	▲522	8,249
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	0	0	0
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲0	▲0	0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	460	109	▲350
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲721	▲239	481
使途制限付信託預金の払出による収入	3	4	1
使途制限付信託預金の預入による支出	▲4	▲6	▲1
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,674	▲2,816	▲141
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	6,300	-	▲6,300
長期借入金の返済による支出	▲6,300	-	6,300
分配金の支払額	▲2,674	▲2,816	▲141
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	624	▲329	▲953
現金及び現金同等物の期首残高	10,293	10,917	624
現金及び現金同等物の期末残高	10,917	10,588	▲329



# 賃貸事業収支（商業施設）

(単位:百万円)

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35期合計(A)
	第35期 (2021年9月1日～2022年2月28日) 181日					
①不動産賃貸事業収益合計	990	940	1,194	262	818	4,206
不動産賃貸収入	960	891	1,027	262	663	3,805
その他 不動産賃貸収入	30	49	166	-	154	400
②不動産賃貸事業費用合計	435	560	599	45	533	2,174
外注委託費	282	367	285	7	302	1,245
修繕費	9	6	37	0	17	72
原状回復費	-	-	-	-	-	-
公租公課	79	119	99	34	41	375
損害保険料	5	8	5	1	2	23
水道光熱費	24	31	145	-	92	293
その他 不動産賃貸費用	32	26	26	0	77	164
③NOI(=①-②)	555	380	594	217	284	2,031
④減価償却費	211	192	200	52	92	748
⑤賃貸事業利益(=③-④)	344	188	393	165	191	1,282
NOI利回り(対取得価格)	3.5%	3.6%	6.1%	6.6%	5.7%	4.5%
資本的支出	58	45	68	245	92	509

第34期合計(B)	差異(A-B)
184日	▲3日
4,386	▲180
4,006	▲200
380	19
2,245	▲71
1,317	▲71
71	0
-	-
386	▲11
26	▲3
295	▲1
148	15
2,141	▲109
800	▲51
1,340	▲58
4.8%	▲0.2%
325	183

予想(C) (注)	差異(A-C)
4,175	30
2,170	4
2,005	26

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35期合計(A)
	第35期 (2021年9月1日～2022年2月28日) 181日						
①不動産賃貸事業収益合計	251	89	40	90	111	177	760
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	-	2	-	-	30
②不動産賃貸事業費用合計	83	9	5	9	10	25	144
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48
修繕費	1	0	0	1	0	3	7
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	16	5	3	5	7	18	56
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2
水道光熱費	22	-	-	-	-	-	22
その他 不動産賃貸費用	3	0	0	0	0	0	6
③NOI(=①-②)	167	80	35	80	100	151	616
④減価償却費	38	12	5	16	22	22	117
⑤賃貸事業利益(=③-④)	129	67	29	63	78	129	499
NOI利回り(対取得価格)	6.3%	6.7%	6.3%	6.4%	5.7%	5.8%	6.1%
資本的支出	32	0	-	2	-	-	34

第34期合計(B)	差異(A-B)
184日	▲3日
761	▲0
730	▲0
30	0
147	▲3
48	0
10	▲3
-	-
56	▲0
2	▲0
23	▲0
6	0
613	3
117	0
495	3
6.1%	0.0%
4	30

予想(C) (注)	差異(A-C)
758	1
144	▲0
614	2

(注)第34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)

(単位:百万円)

オフィスビル

科目	キャナルシティ ・ビジネス センタービル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	東比恵 ビジネス センター	天神西通り センタービル	天神ノース フロントビル	東比恵 ビジネス センターⅡ	東比恵 ビジネス センターⅢ	天神西通り ビジネスセンター (底地)	第35期合計 (A)
	第35期 (2021年9月1日～2022年2月28日) 181日										
①不動産賃貸事業収益合計	650	572	208	323	353	86	145	164	98	159	2,762
不動産賃貸収入	648	511	196	323	328	86	122	150	94	159	2,620
その他 不動産賃貸収入	1	60	11	0	25	-	23	14	4	-	141
②不動産賃貸事業費用合計	215	175	59	95	127	18	44	53	20	0	810
外注委託費	153	73	19	55	41	1	11	18	7	-	382
修繕費	3	7	2	9	0	0	1	0	-	-	25
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	47	36	22	27	16	15	8	9	7	-	191
損害保険料	1	2	0	1	1	0	0	0	0	-	9
水道光熱費	7	50	12	-	24	-	18	12	4	-	132
その他 不動産賃貸費用	1	4	1	2	42	0	3	11	0	0	68
③NOI(=①-②)	435	396	148	227	225	68	100	110	78	158	1,951
④減価償却費	81	72	28	77	41	9	32	40	19	-	403
⑤賃貸事業利益(=③-④)	353	324	120	150	184	59	68	70	59	158	1,548
NOI利回り(対取得価格)	6.0%	7.1%	6.8%	6.5%	7.7%	5.3%	7.2%	5.2%	4.8%	4.1%	6.1%
資本的支出	12	16	3	0	5	1	1	-	-	-	40

第34期 合計 (B)	差 異 (A-B)
184日	▲3日
2,675	86
2,530	90
145	▲3
822	▲12
375	7
47	▲22
-	-
191	▲0
10	▲0
130	1
66	1
1,852	98
418	▲14
1,434	113
6.1%	0.1%
85	▲44

予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
2,757	4
803	7
1,954	▲2

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	ロジシティ 若宮	第35期合計 (A)
	第35期 (2021年9月1日～2022年2月28日) 181日											
①不動産賃貸事業収益合計	67	41	60	110	38	63	37					929
不動産賃貸収入	64	39	59	104	37	63	37					884
その他 不動産賃貸収入	2	1	1	5	0	-	0					45
②不動産賃貸事業費用合計	17	9	13	27	8	9	7					194
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	2	2	2	0	0	0					16
原状回復費	1	-	1	3	1	-	-					7
公租公課	5	3	4	7	2	7	5					88
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0					5
水道光熱費	0	0	0	2	0	-	-					27
その他 不動産賃貸費用	2	1	1	3	1	0	0					14
③NOI(=①-②)	50	31	47	82	29	53	30	37	180	119	72	734
④減価償却費	19	10	12	18	10	22	24	9	38	38	14	216
⑤賃貸事業利益(=③-④)	31	21	34	64	19	31	5	27	141	81	57	518
NOI利回り(対取得価格)	4.9%	5.7%	7.4%	5.9%	5.4%	7.0%	2.1%	5.9%	4.4%	4.7%	8.5%	5.1%
資本的支出	1	0	0	4	2	0	0	-	-	-	4	15

第34期 合計 (B)	差 異 (A-B)
184日	▲3日
939	▲9
890	▲6
48	▲3
209	▲15
34	▲0
23	▲6
12	▲4
88	0
5	▲0
28	▲0
17	▲2
729	5
217	▲0
512	5
5.1%	0.0%
30	▲15

予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
928	0
184	9
743	▲8

(注1)第34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

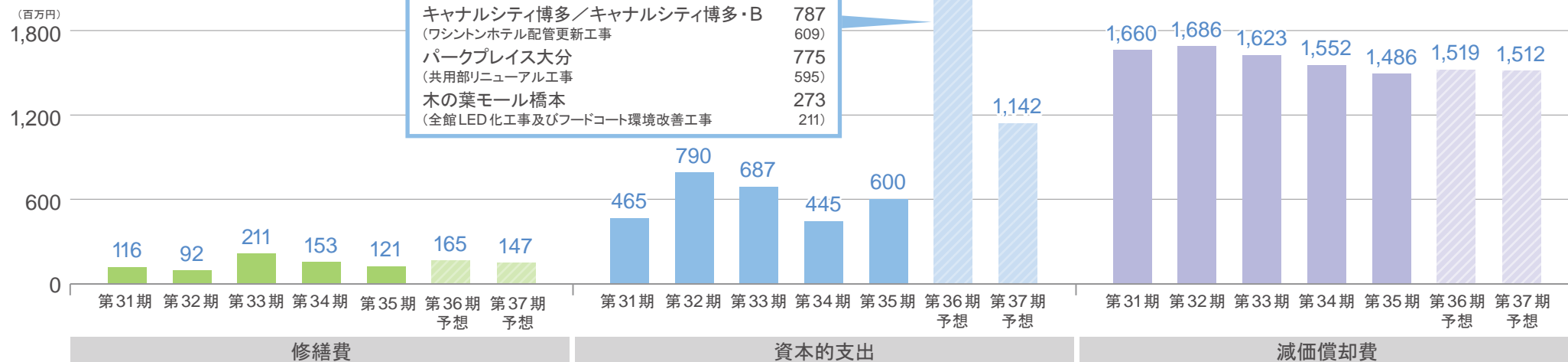
科目	第35期合計	第34期合計	差異
	(A)	(B)	
(運用期間)	2021年9月1日～ 2022年2月28日 181日	2021年3月1日～ 2021年8月31日 184日	▲3日
①不動産賃貸事業収益合計	8,658	8,762	▲104
不動産賃貸収入	8,040	8,157	▲117
その他 不動産賃貸収入	618	605	12
②不動産賃貸事業費用合計	3,323	3,425	▲102
外注委託費	1,711	1,775	▲64
修繕費	121	153	▲32
原状回復費	7	12	▲4
公租公課	711	723	▲11
損害保険料	41	44	▲3
水道光熱費	476	477	▲0
その他 不動産賃貸費用	254	238	15
③NOI(=①-②)	5,334	5,336	▲2
④減価償却費	1,486	1,552	▲66
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,848	3,784	64
NOI利回り(対取得価格)	5.3%	5.4%	▲0.1%
資本的支出	600	445	154

(単位:百万円)

予想	差異
(C)(注)	(A-C)
8,621	37
3,304	19
5,316	18

(注)第34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①

2022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 (㎡)(注4)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点(注5)	期末時点主要テナント
商業施設	チャンネルシティ博多	25年10ヶ月	32,000	15.8%	2004/11/9	スポンサー	46,585.57	97.8%	44	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	チャンネルシティ博多・B	25年10ヶ月	21,060	10.4%	2011/3/2	外部	31,141.44	97.9%	45	OPA、MUJIチャンネルシティ博多
	パークプレイス大分	19年11ヶ月	19,610	9.7%	2004/11/9	スポンサー	121,212.26	99.5%	102	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	16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	10年11ヶ月	10,000	5.0%	2018/3/1	スポンサー	22,191.17	97.0%	123	サンリブ、スポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	15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	15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
	花畑SC	14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	14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	14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)	21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	—	109,433	54.2%	—	—	353,787.14	99.2%	335	—
オフィスビル	チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	25年10ヶ月	14,600	7.2%	2004/11/9	スポンサー	23,030.30	100.0%	62	TOTO、ベルシステムズ24
	呉服町ビジネスセンター	18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	20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	19年11ヶ月	7,000	3.5%	2006/3/16	スポンサー	14,677.35	99.2%	70	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	13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	25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	12年1ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/28	外部	5,252.41	100.0%	11	楽天カード、プルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	6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、セブン-イレブン・ジャパン
	東比恵ビジネスセンターⅢ	1年11ヶ月	3,290	1.6%	2020/5/29	スポンサー	2,981.14	100.0%	6	三井ホーム、大日本コンサルタント
	天神西通りビジネスセンター(底地)	—	7,700	3.8%	2021/6/1	スポンサー	1,343.51	100.0%	1	福岡地所
オフィスビル合計又は平均	—	63,720	31.5%	—	—	96,652.48	99.9%	232	—	
その他	アメックス赤坂門タワー	16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	14年3ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia千早	14年2ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	98.9%	104	—
	ディー・ウイングタワー	16年0ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/1	外部	7,187.59	98.9%	135	—
	グランフォーレ薬院南	14年2ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	95.9%	95	—
	ホテルフォルツァ大分	13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	4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	13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	7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	7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	17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	99.8%	449	—
全物件合計又は平均	18年9ヶ月	202,019	100.0%	—	—	572,288.25	99.4%	1,016	—	

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。土地のみを保有している物件は、「—」としています。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)土地のみを保有している物件は、土地の賃貸借面積を記載しています。

(注5)「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。



# ポートフォリオ一覧②

## 商業施設 11件



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



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



久留米東榊原SC

## オフィスビル 11件



ケーズデンキ鹿児島本店



マリナシティ福岡(マリナサイド棟)



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



サンニクス博多ビル



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

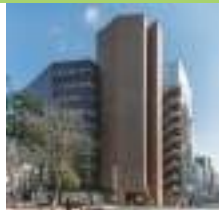
## その他 11件



東比恵ビジネスセンターⅡ



東比恵ビジネスセンターⅢ



天神西通りビジネスセンター(底地)



博多筑紫通りセンタービル(注)



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

ホテルフォルツァ大分



ホテル

ティサージホテル那覇



物流施設

鳥栖ロジスティクスセンター



物流施設

ロジシティみなと香椎



物流施設

ロジシティ久山



物流施設

ロジシティ若宮

取得価格合計 **2,063**億円  
(2022年3月1日時点)

(注) 2022年3月1日付で取得しました。



# 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

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

**25** Aqualia 千早  
所在地: 福岡市東区千早四丁目

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

**2** キャナルシティ博多・B  
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

**6** スクエアモール鹿児島宇宿  
所在地: 鹿児島市宇宿二丁目

**10** ケーズデンキ鹿児島本店  
所在地: 鹿児島市東開町

**14** サニックス博多ビル  
所在地: 福岡市博多区博多駅東二丁目

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

**26** ディー・ウイングタワー  
所在地: 福岡市中央区大名二丁目

**32** ロジシティ久山  
所在地: 福岡県糟屋郡久山町

**3** パークプレイス大分  
所在地: 大分市公園通り西二丁目他

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

**11** マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)  
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

**21** 天神西通りビジネスセンター(底地)  
所在地: 福岡市中央区天神二丁目

**27** グランフォーレ薬院南  
所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

**33** ロジシティ若宮  
所在地: 福岡県宮若市下有木

**4** サンリブシティ小倉  
所在地: 北九州市小倉南区上葛原二丁目

**8** 花畑SC  
所在地: 福岡市南区花畑四丁目

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

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

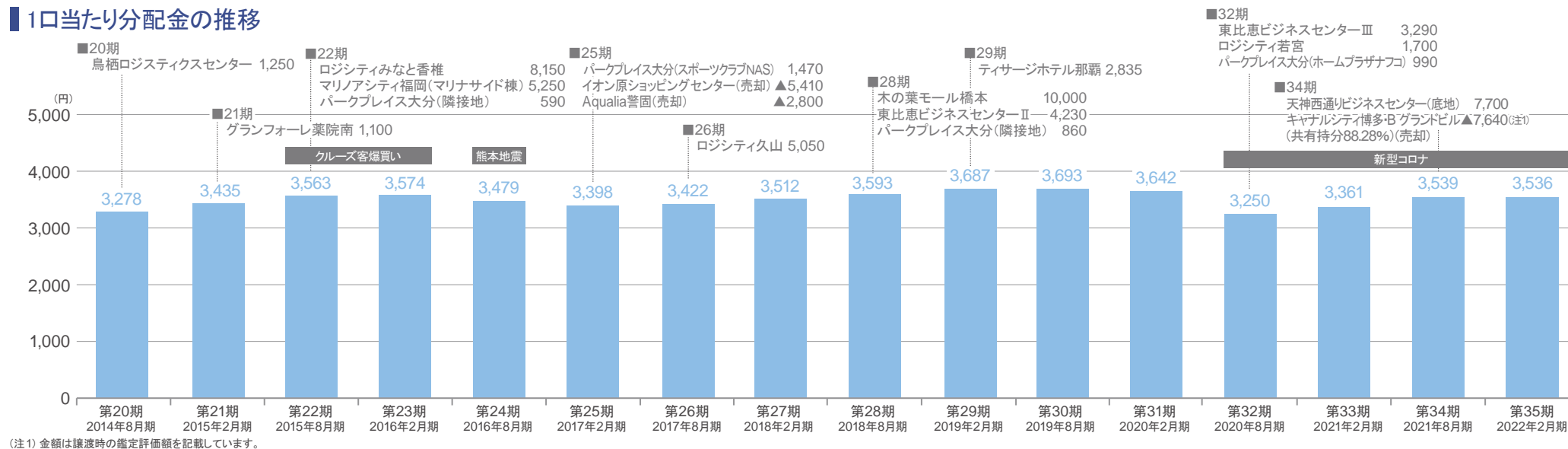
**NEW** (注)  
**22** 博多筑紫通りセンタービル  
所在地: 福岡市博多区博多駅南二丁目

**28** ホテルフォルツァ大分  
所在地: 大分市中央町一丁目

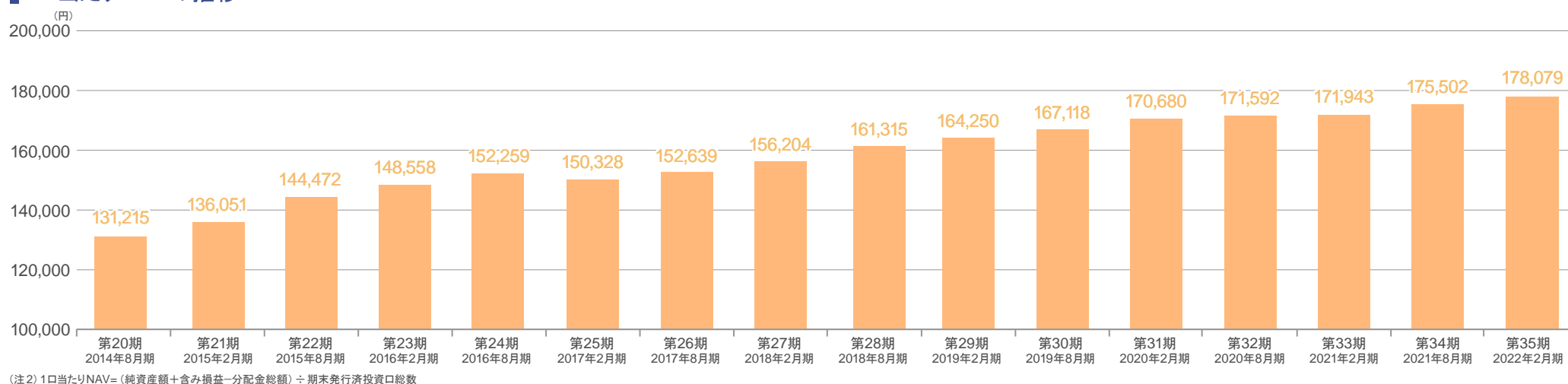
■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他  
(注) 2022年3月1日付で取得しました。

# 1口当たり分配金・NAVの推移

## 1口当たり分配金の推移

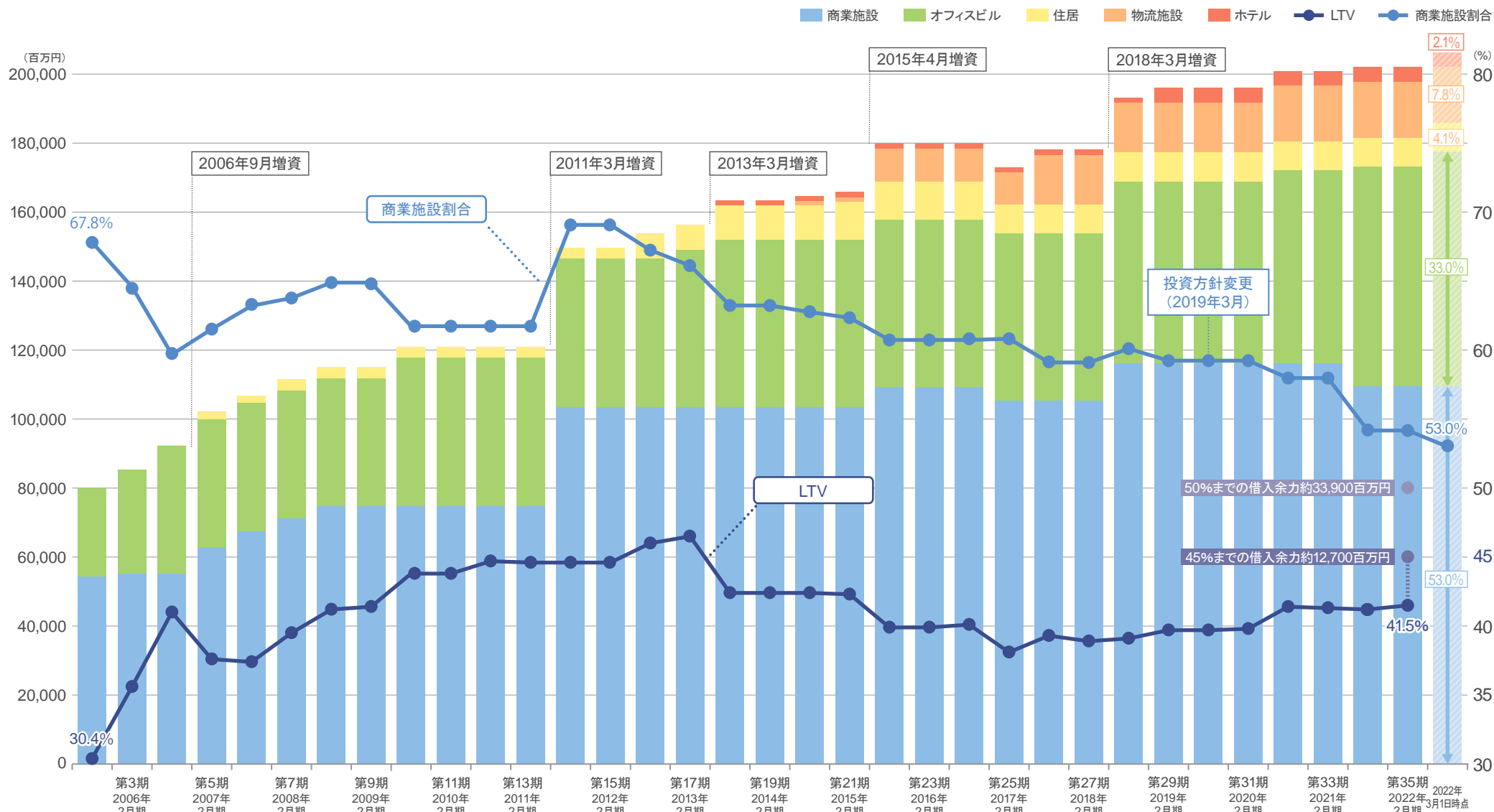


## 1口当たりNAVの推移 (注2)



# 投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

資産規模 2,500 億円を目指す

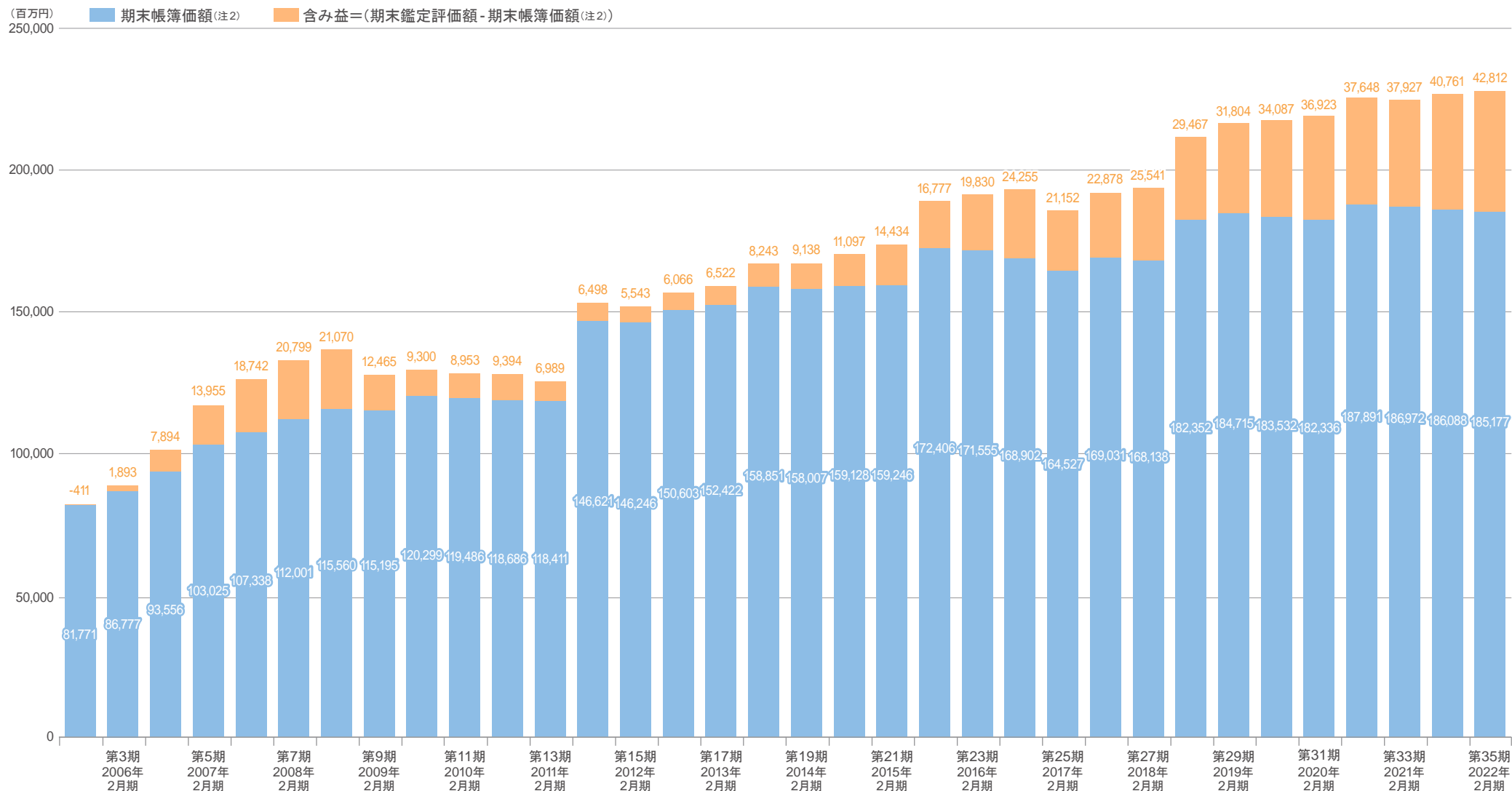


※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。  
 ※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

# 鑑定評価額の推移（含み益）

10期連続で含み益増加（含み益42,812百万円、含み益割合23.1%<sup>(注1)</sup>）

## 鑑定評価額の推移

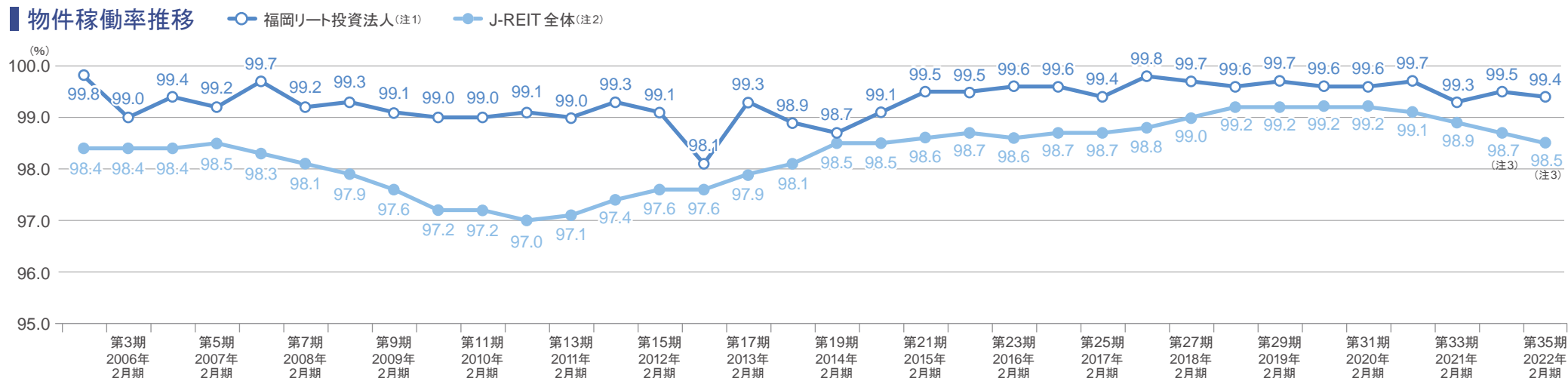


(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))÷期末帳簿価額(注2)

(注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

# 物件稼働率推移

## 高い稼働率を維持



(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第35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34期、第35期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第35期は2021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	第34期 ~2021年8月31日	第35期 ~2022年2月28日
商業施設	54.2%	99.9%	99.8%	99.2%	99.5%	99.3%
オフィスビル	31.5%	99.1%	99.5%	99.5%	99.8%	99.8%
その他	14.3%	99.2%	99.1%	99.4%	99.3%	99.4%
全体	100.0%	99.6%	99.7%	99.3%	99.5%	99.4%



# 賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2022年2月28日現在

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第36期 ~2022年8月	第37期 ~2023年2月	第38期 ~2023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	11.4%	●サンリブシティ小倉		19
				●木の葉モール橋本		9
2	イオン九州株式会社	イオン	10.3%	●パークプレイス大分		1
3	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	—	6.2%(注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)		13
4	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.6%	●キャナルシティ博多		1
				●キャナルシティ博多・B		3
5	株式会社加勢	—	4.3%	●ロジシティ久山		2
6	福岡ロジテム株式会社	—	4.0%	●ロジシティみなと香椎		2
7	F-LINE 株式会社	—	3.5%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注4)
8	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		4
				●熊本インターコミュニティSC		4
				●久留米東櫛原SC		5
9	司企業株式会社	—	3.1%	●ロジシティ若宮		8
10	株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.4%	●パークプレイス大分		3

(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、2022年2月28日現在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。

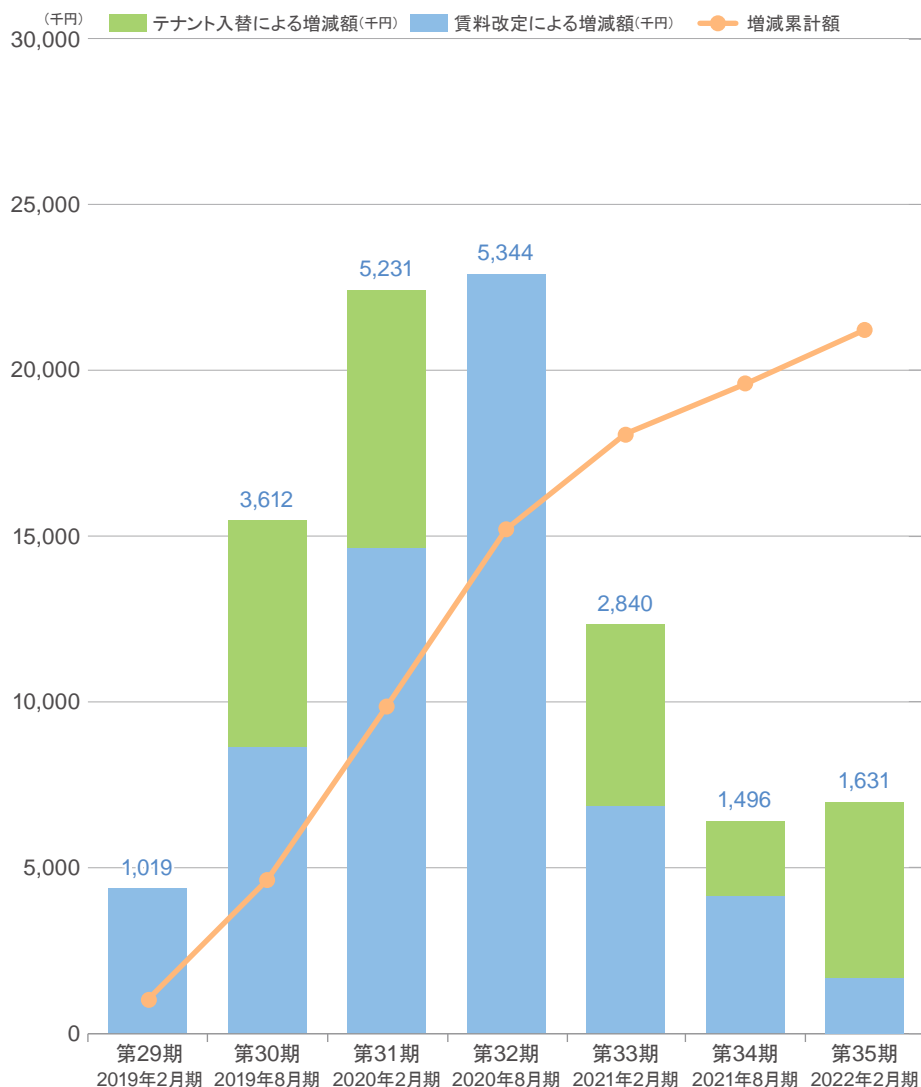
(注3) 6.2%のうちオフィス部分等を0.4%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービル及びキャナルシティ博多・B、パークプレイス大分において、6件の普通借家契約を締結しています)。

(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。

# オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

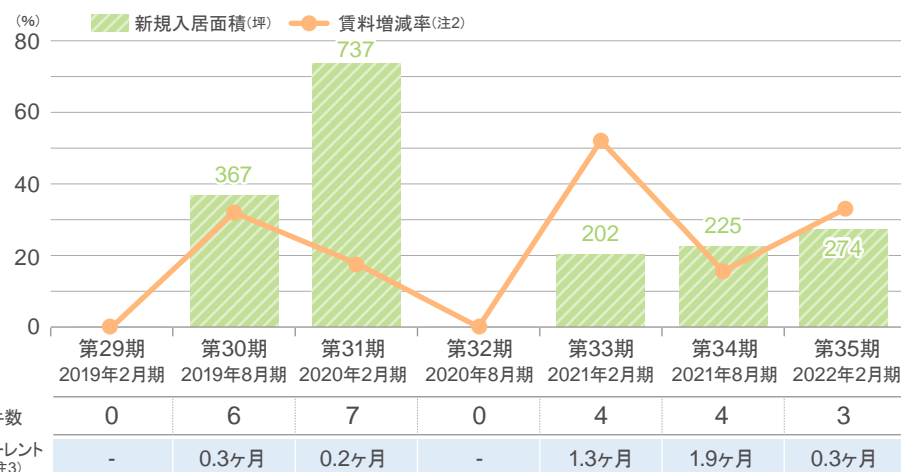
## 引き続き賃料増額を実現

### 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)



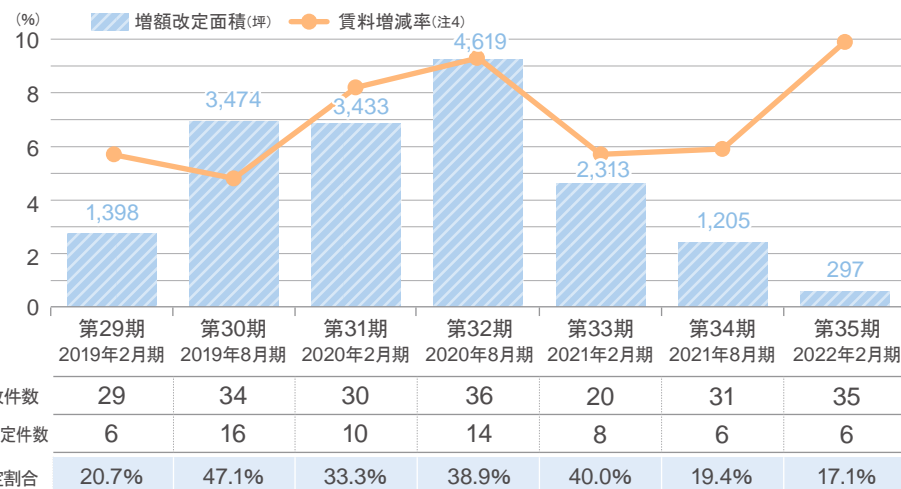
※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上のオフィス区画を対象としています)。  
 (注1) 賃料減額改定はありません。

### 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

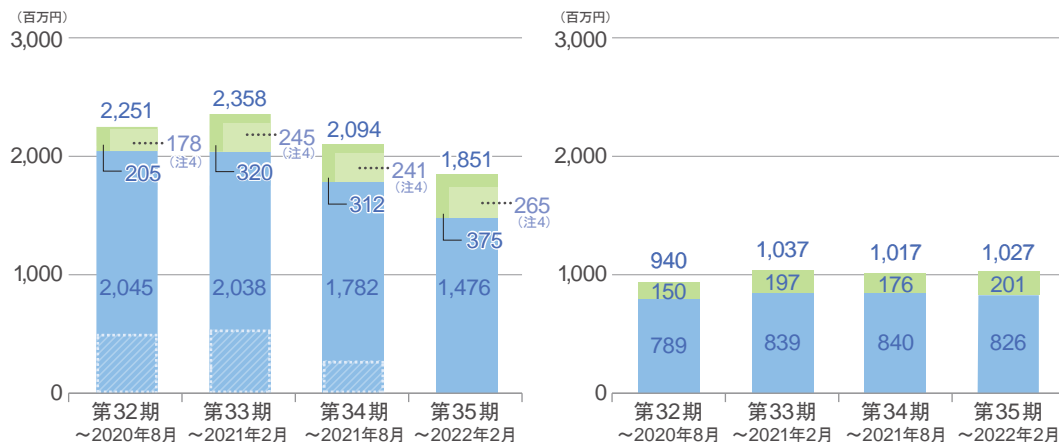


(注4) 賃料改定時の従前賃料に対する賃料増減率を算出しています。

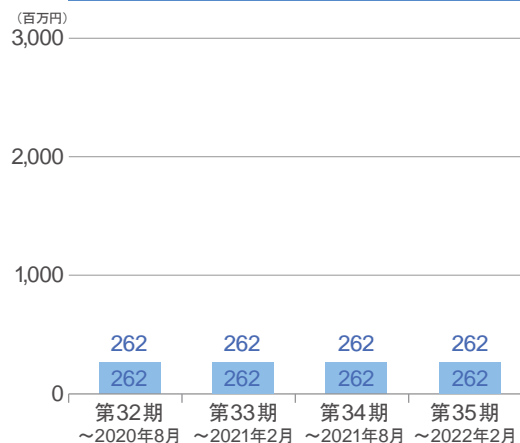
# フロート賃料構成比

## 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) ■ 譲渡対象部分賃料(注3)



### 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

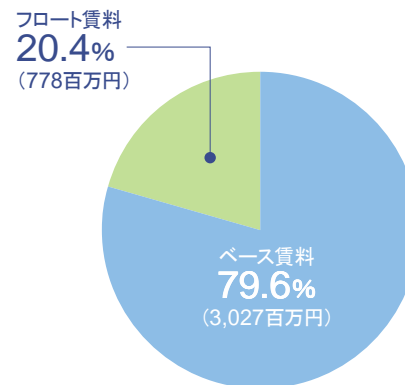
※本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(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・Bの一部である「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の賃料であり、譲渡日である2021年6月1日以降は収受していません。(注4) 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。

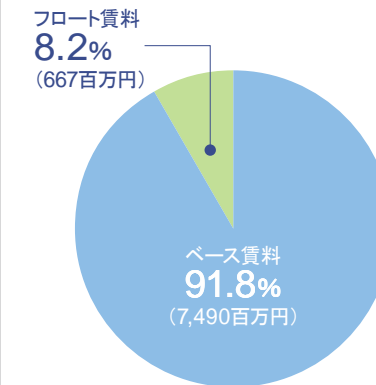
## アクティブ商業の賃料構成比

◎第35期

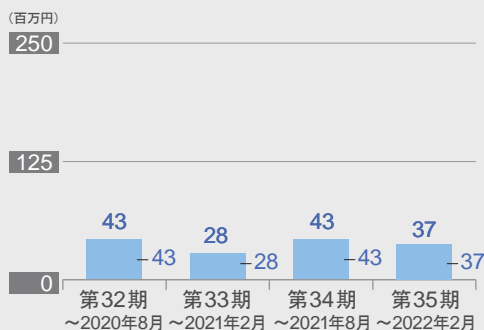


## ポートフォリオ全体の賃料構成比

◎第34期

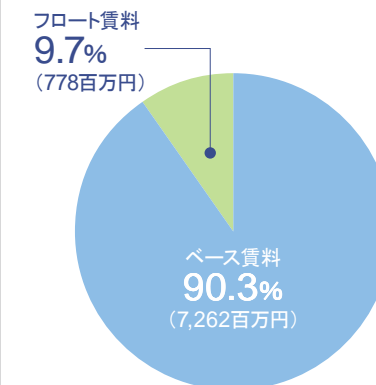


## ティサージホテル那覇賃料構成比



### ティサージホテル那覇

◎第35期



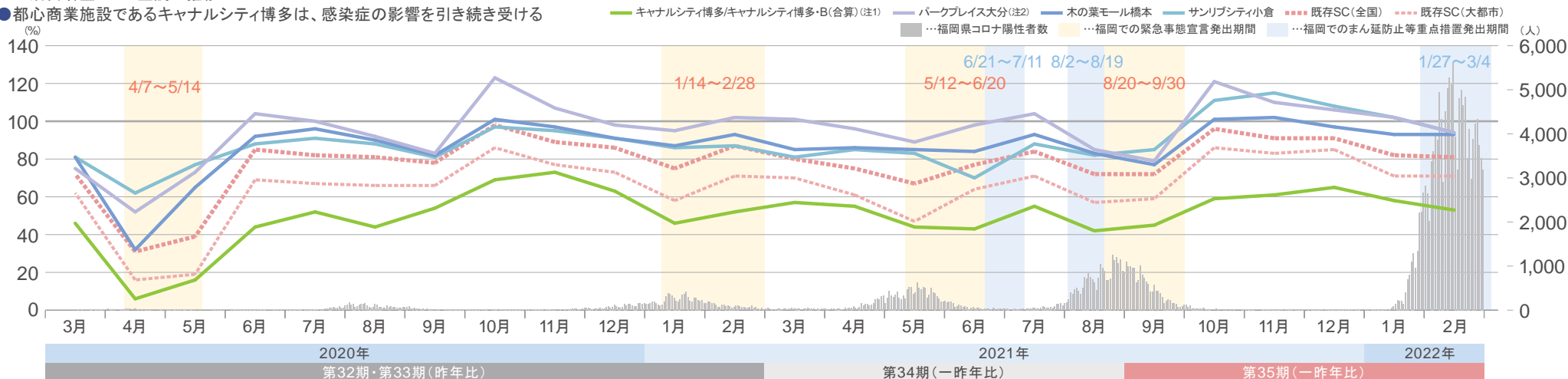
# 新型コロナウイルス感染症の影響

## コロナ収束を見据えたりニューアルにより売上回復を図る

### 売上推移（「2019年3月～2020年2月」対比）

●生活密着型SCは堅調に推移

●都心商業施設であるキャナルシティ博多は、感染症の影響を引き続き受ける



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」、政府CIOポータル、福岡県ホームページのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。  
 (注1) キャナルシティ博多・Bの一部である「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分（共有持分88.28%）の売上を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。（注2）2020年7月より新規取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店の売上を加算しています。

### コロナを要因とした賃料減免・支払猶予状況

●第35期は賃料減免額、件数は減少、支払猶予は未実施

	第32期		第33期	第34期	第35期	第36期 (予想)	第37期 (予想)
	2020年 4・5月	6～8月					
賃料減免	259百万円		84百万円	27百万円	13百万円	5百万円	6百万円
実施 テナント件数 (注3)	288件		49件	19件	13件	7件	3件
賃料支払猶予 (注3)	285件	—	●左記285件 について 全件回収 ●新規対応なし	—	—	—	—

(注3) テナント件数は延べ件数としています。

### 稼働率

●安定して推移

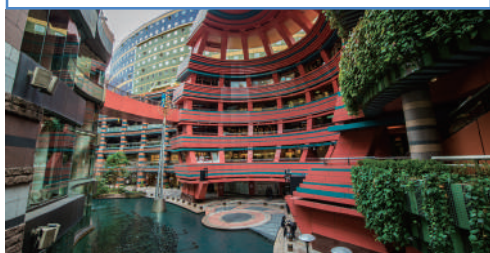
物件名称	期末稼働率	
	第34期 (2021年8月期)	第35期 (2022年2月期)
キャナルシティ博多	97.9%	97.8%
キャナルシティ博多・B	98.1%	97.9%
パークプレイス大分	99.9%	99.5%
木の葉モール橋本	98.7%	97.0%
サンリブシティ小倉	100.0%	100.0%
その他商業施設 (注4)	100.0%	100.0%

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

# 商業施設の状況

## 商業施設の売上は回復

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2021年3月～2022年2月  
売上(年間計(注1))

**160億円**

昨年比 **+13.3%**  
(一昨年比 ▲46.6%)

エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。インバウンド客の減少を近隣顧客の取り込み(テナント入替、販促・告知活動等)により売上回復を図る。

- パークプレイス大分



2021年3月～2022年2月  
売上(年間計(注2))

**243億円**

昨年比 **+7.6%**  
(一昨年比 ▲1.6%)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。テナント入替、ファミリー層強化のための各種リニューアル等により、売上の増加を目指す。

- 木の葉モール橋本



2021年3月～2022年2月  
売上(年間計)

**140億円**

昨年比 **+7.6%**  
(一昨年比 ▲10.1%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。2021年秋の「はしもとまるしえ」ゾーンのテナント入替により、食関連の魅力を上し、売上は増加。

- サンリブシティ小倉



2021年3月～2022年2月  
売上(年間計(注3))

昨年比 **+7.8%**  
(一昨年比 ▲7.9%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。2021年6月～9月のリニューアルにより売上は増加。

(注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。キャナルシティ博多・Bの一部である「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。  
(注2) 2020年7月より新規取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店の売上を加算しています。(注3) サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

## 売上昨年同期比

物件名称	第33期	第34期	第35期
	2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B(注1)	▲40.0%	+41.0%	▲4.0%
パークプレイス大分(注2)	+0.2%	+15.1%	+1.3%
木の葉モール橋本	▲8.5%	+13.4%	+2.8%
サンリブシティ小倉	▲10.4%	+0.3%	+14.7%
その他商業施設(注4)	▲1.7%	+2.7%	+0.5%

(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、久留米東柳原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)をその他商業施設として記載しています。



# 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年内返済予定 長期借入金	三井住友銀行	1,600	2015/6/30	2022/6/30	7.0	固定	0.79000% (注1)
	日本政策投資銀行	4,000	2014/8/29	2022/8/31	8.0	固定	1.01000%
	福岡銀行	400	2015/8/31	2022/8/31	7.0	変動	0.41727%
長期借入金	三井住友信託銀行	1,500	2015/7/31	2023/7/31	8.0	固定	0.56400% (注1)
	日本政策投資銀行	4,000	2015/8/31	2023/8/31	8.0	固定	0.88000%
	西日本シティ銀行	400	2015/8/31	2023/8/31	8.0	固定	0.87000% (注1)
	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	0.41727%
	西日本シティ銀行	2,000	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000% (注1)
	みずほ銀行	500	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000% (注1)
	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	0.40127%
	シンジケートローン (注2)	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	0.40727%
	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%
	シンジケートローン (注3)	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%
	シンジケートローン (注4)	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1)
	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1)
	三井住友信託銀行	1,100	2018/2/28	2027/2/26	9.0	固定	0.60000% (注1)
	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1)
	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1)
	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1)	
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%	

※変動金利での借入金は、2022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) 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2) 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3) 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4) 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5) 借入先は、みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行です。(注6) 借入先は、みずほ銀行、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、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。

2022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	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	0.41727%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.41727%
	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1)
	シンジケートローン (グリーンローン) (注5)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100% (注1)
	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1)
	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%	
十八親和銀行	1,000	2021/3/31	2031/3/31	10.0	固定	0.59000%	
シンジケートローン (注6)	5,300	2021/7/30	2031/7/31	10.0	固定	0.49000% (注1)	
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				

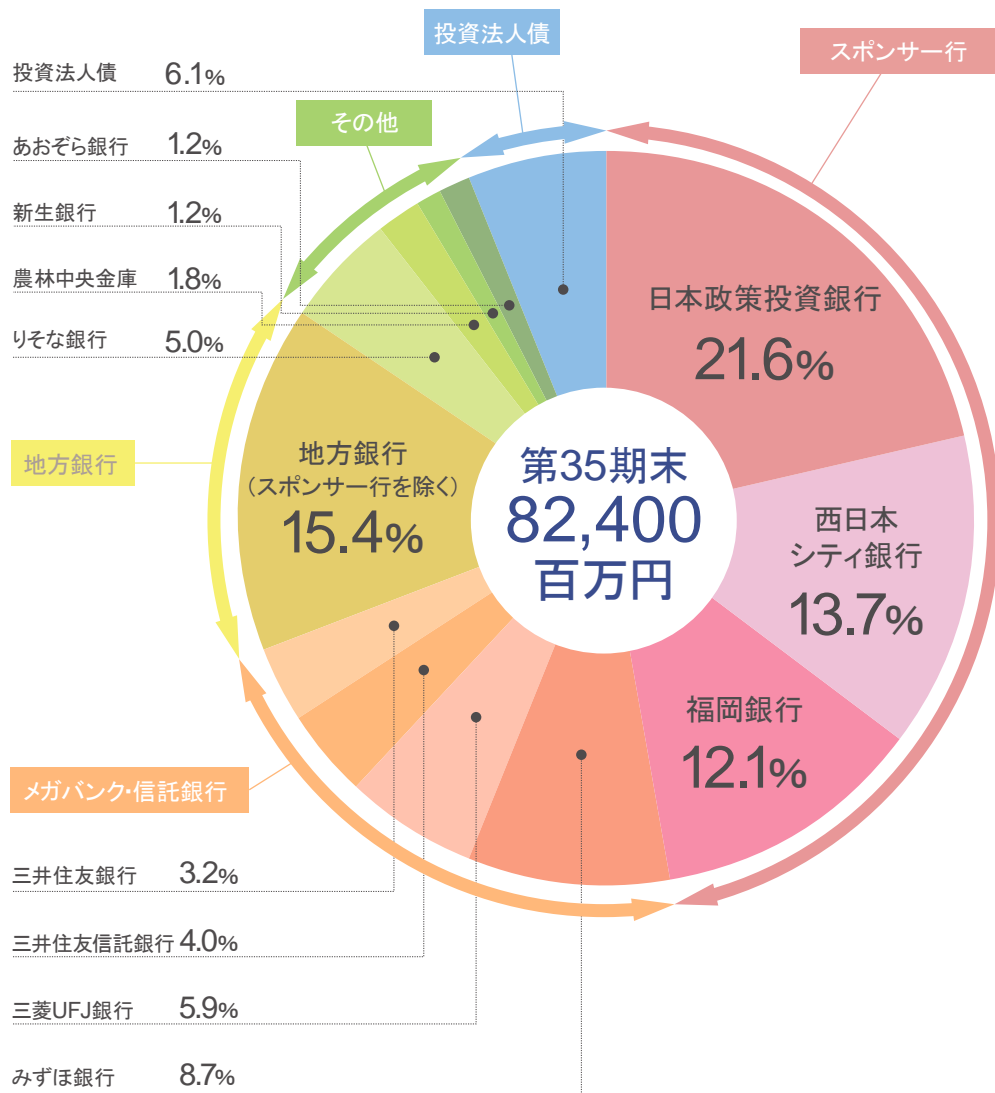
## ■コミットメントラインの設定状況

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	コミットメントライン1 (注7)	6,000	2018/8/1	2024/7/31
	コミットメントライン2 (注8)	7,000	2020/3/2	2025/2/28
合計		13,000		

# 借入金金融機関

## スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワークを構築

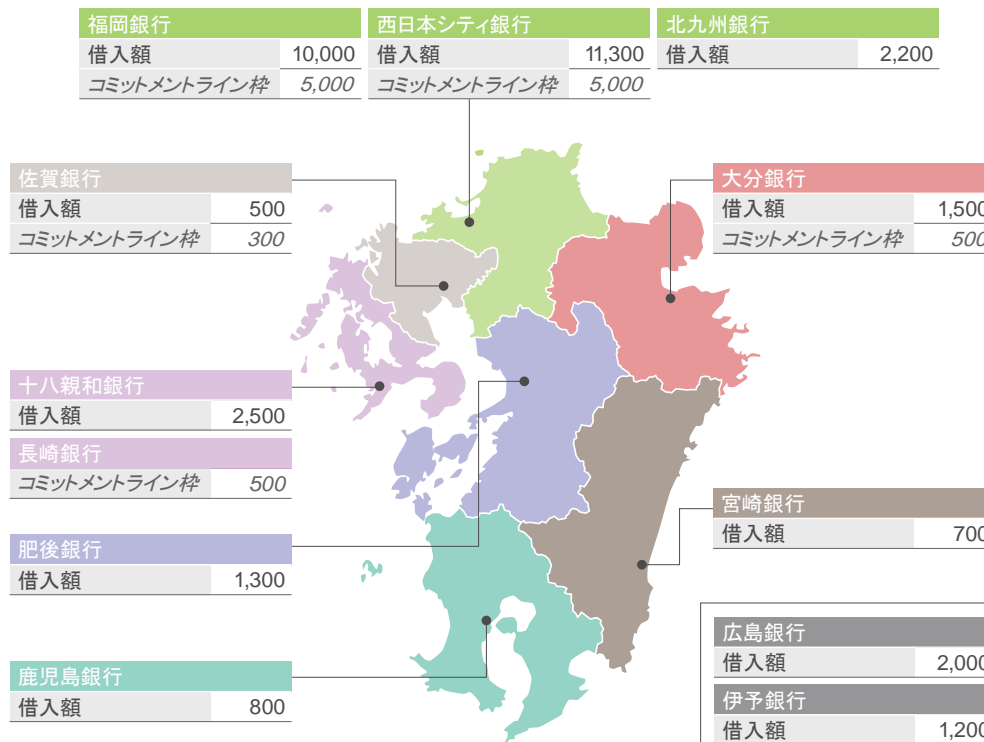
### 借入金金融機関の分布状況



### 九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



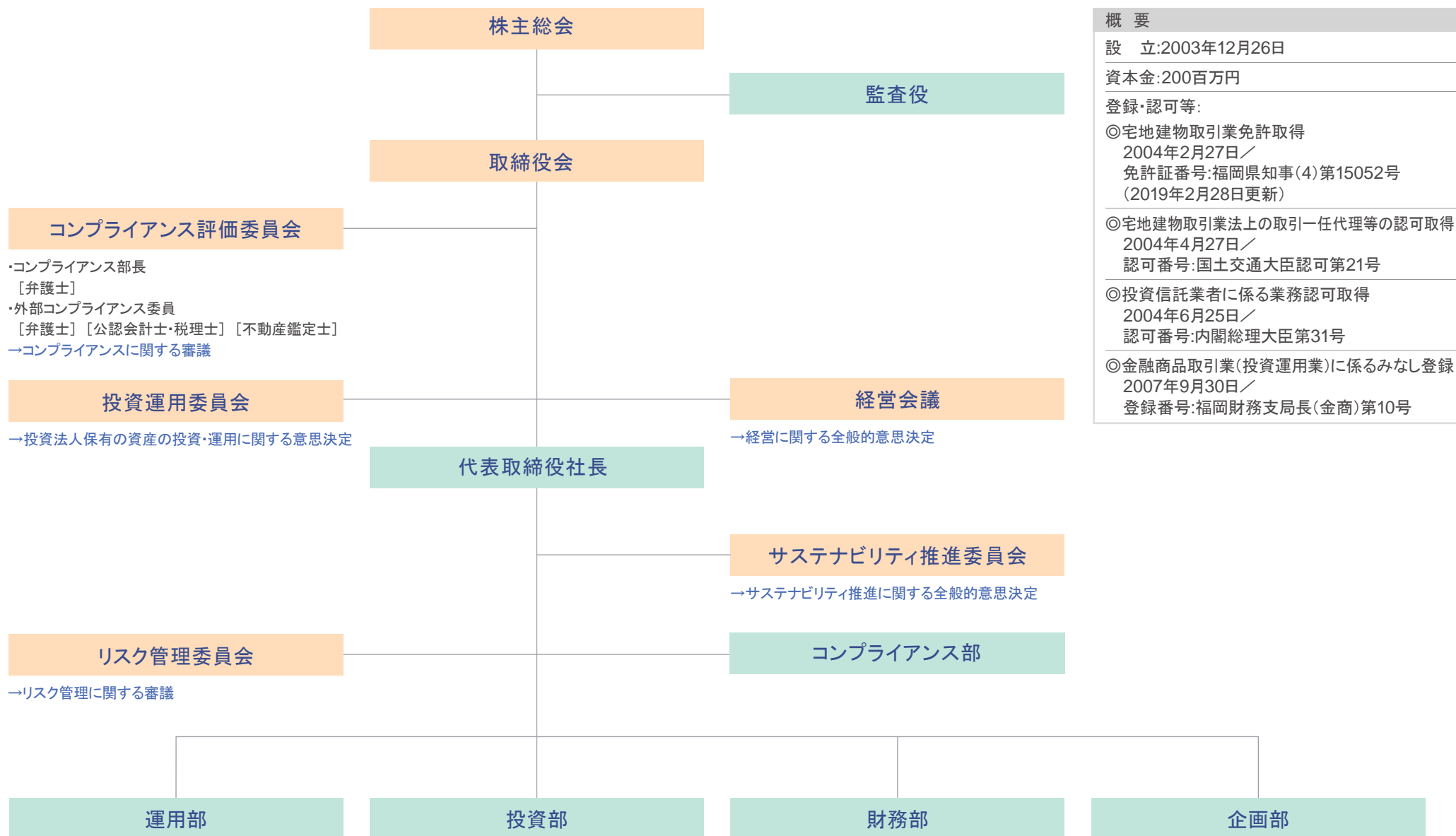
### ◎グリーンファイナンス

種別	借入先	金額 (百万円)	金利	調達日	期間	摘要
長期借入金 (グリーンローン)	みずほ銀行 佐賀銀行 肥後銀行	2,200	0.521% (注1)	2019年 7月31日	10年	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。

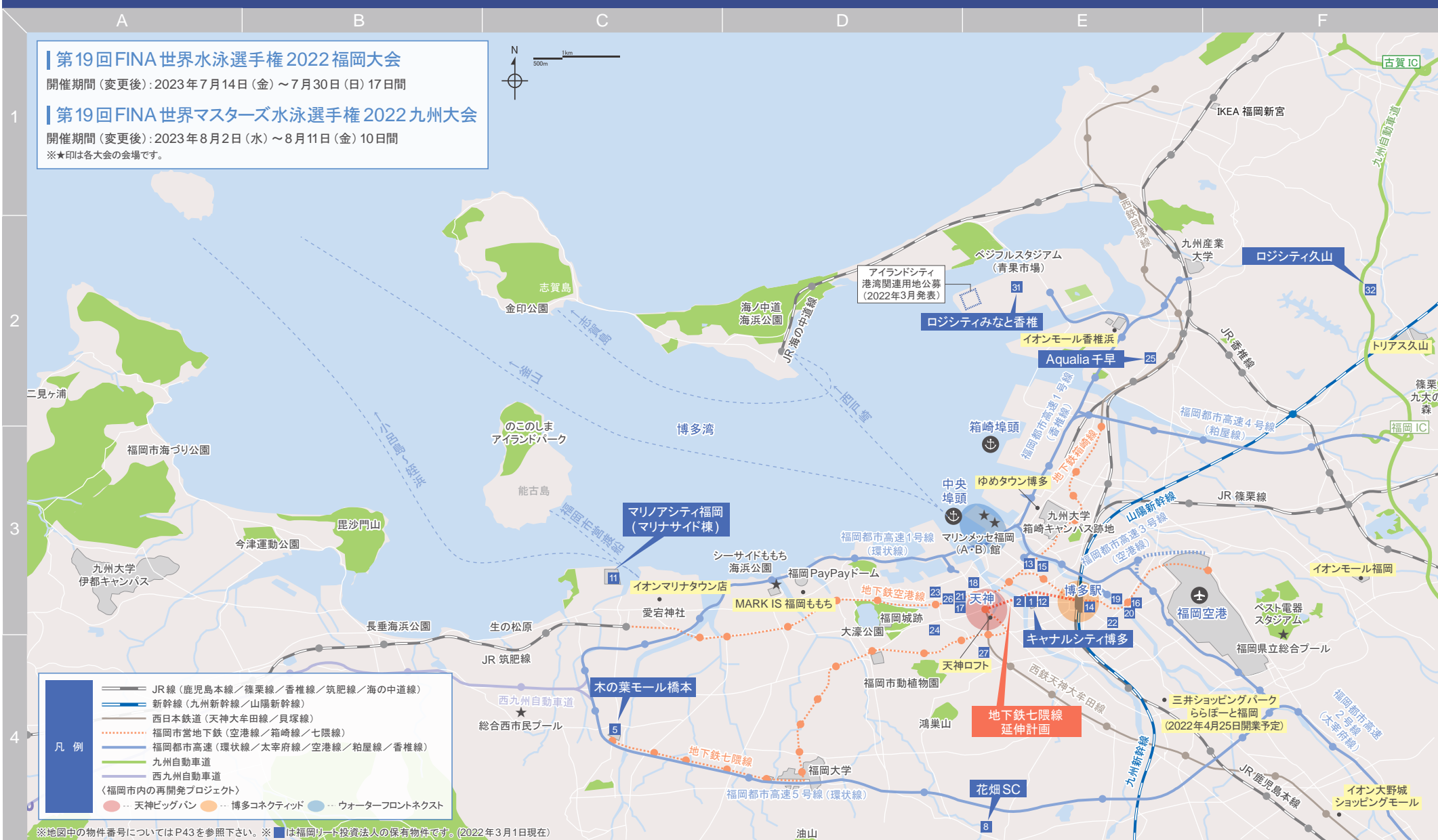
(注2)日本格付研究所(JCR)から「グリーンローン原則」への適合性について最高位となる「Green 1」の総合評価を取得しています。

# 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

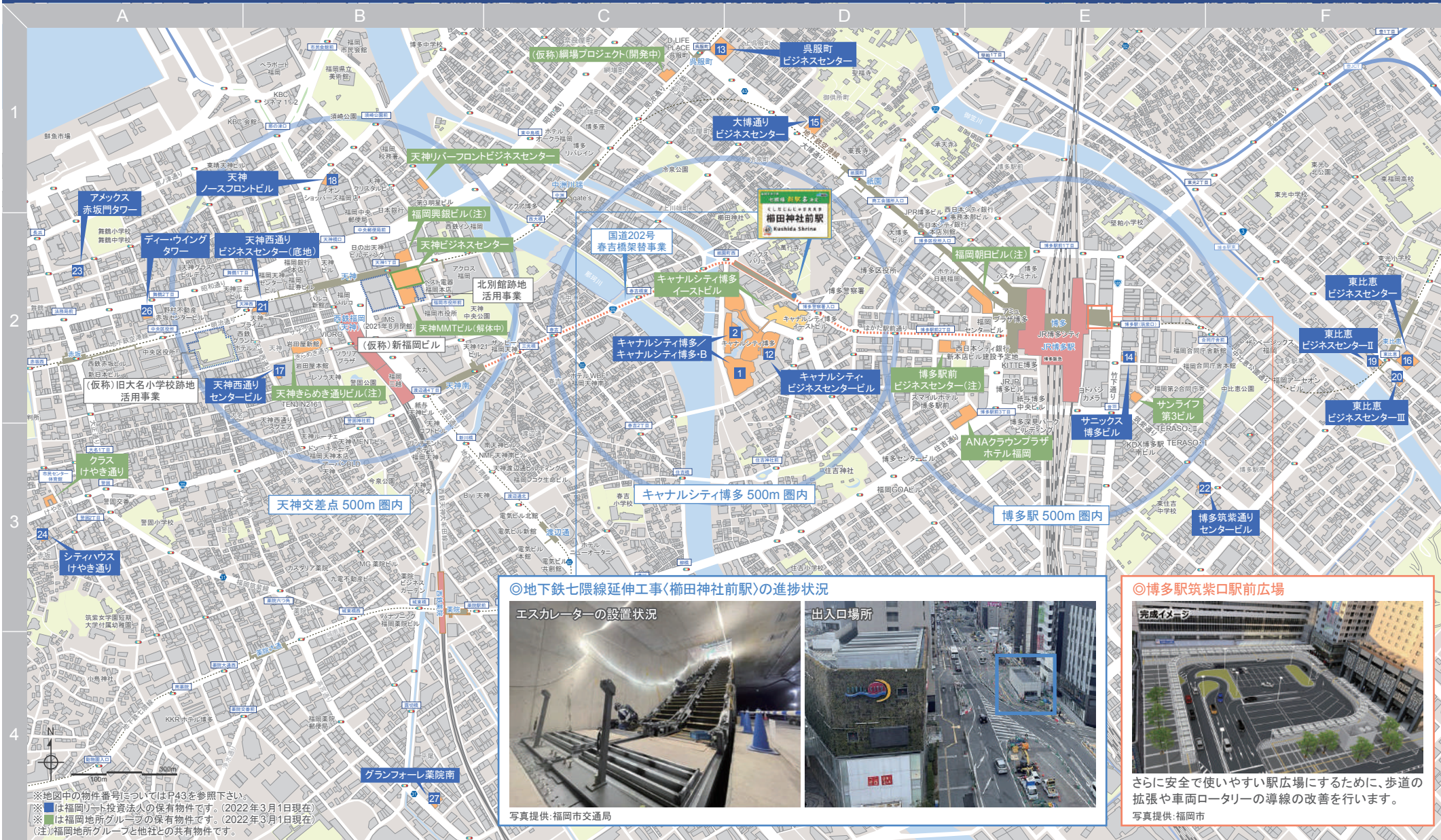
# 福岡市近郊の状況





# 福岡中心部の状況

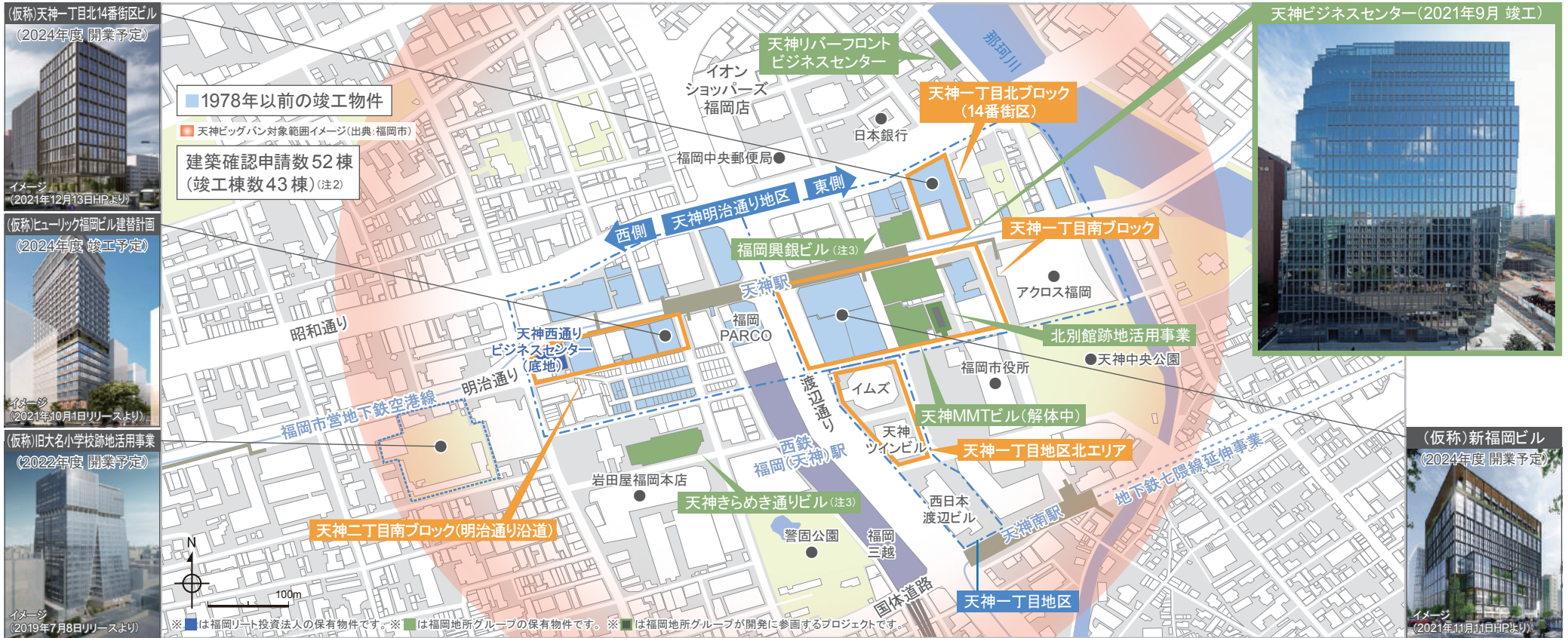
## 地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定





# 天神エリアの再開発（天神ビッグバン）

天神ビッグバン：2026年末まで2年間期限延長<sup>(注1)</sup>



(注1) 複数街区にまたがる、段階的及び連続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年末までに計画の概要を市に提出したものに限り)。 (注2) 天神ビッグバン開始後の2015年2月～2021年2月、竣工棟数は2021年9月末時点(福岡市発表)。 (注3) 福岡地所グループと他社との共有物件です。  
出典：福岡市のプレスリリース及び福岡市の天神ビッグバン紹介サイト (<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshiki/kaihatsu/shisei/20150226.html>) の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## ◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和(国家戦略特区)

### ①航空法高さ制限の特例承認

福岡市役所付近  
約67m (15階)

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

### ②容積率緩和制度(福岡市独自)

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

## ◎感染症対応シティへの取り組み

### ●都心部エリア

感染症対策等を新たな容積評価の対象として、都心部機能更新誘導方針に追加。

容積率緩和最大 **50%**

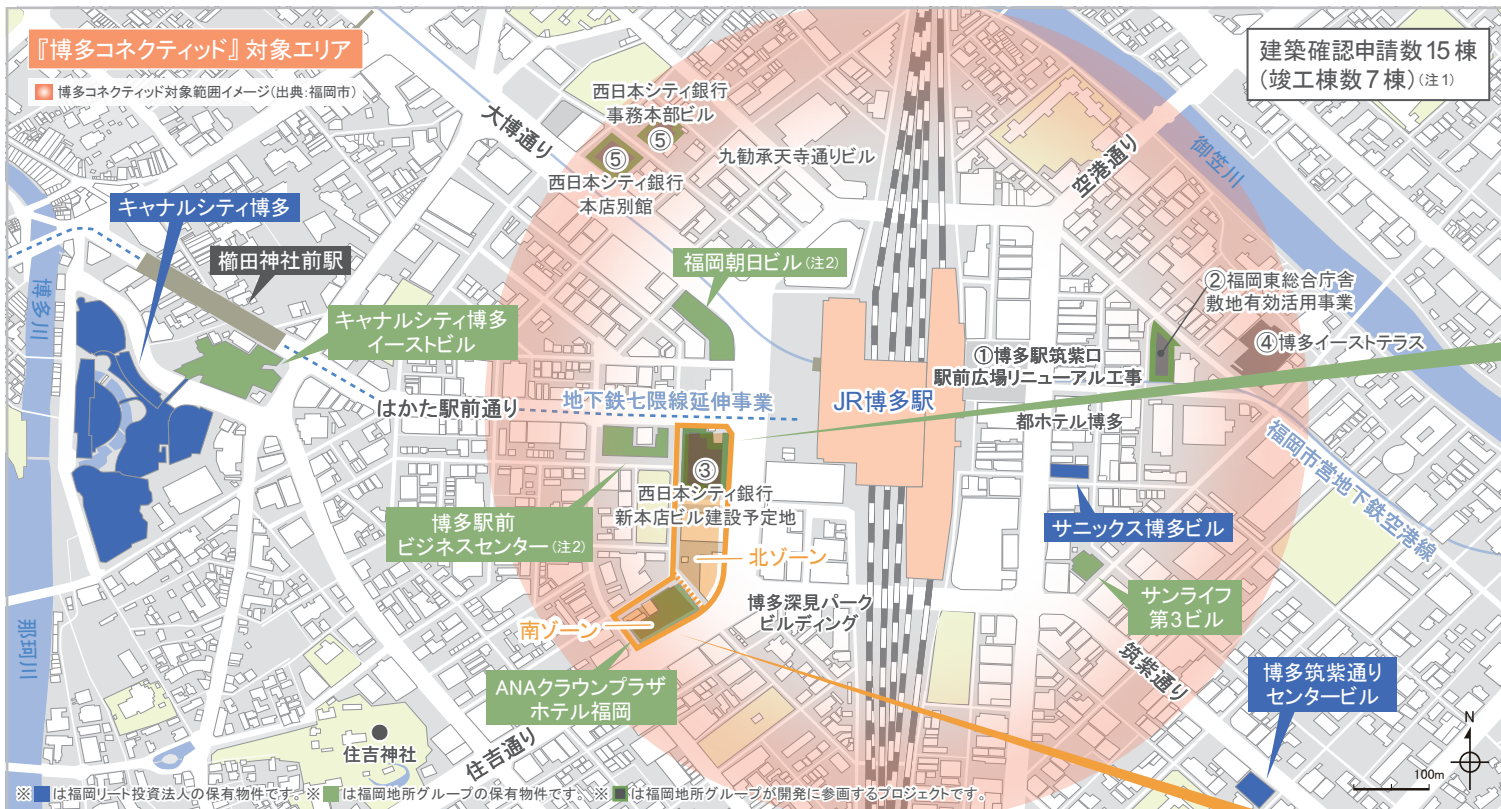
### 天神ビッグバンエリア

感染症対策を実施するビルの竣工期限を2026年12月31日まで延長



# 博多エリアの再開発（博多コネクティッド）

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



西日本シティ銀行新本店ビル建設予定地（3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策）の拡大  
つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%

既存の容積率緩和制度	+	新規インセンティブ容積率最大 <b>50%</b>
------------	---	---------------------------

- 高質・高付加価値なビル
- テナント移転フロア提供

※博多駅周辺特有の課題解決（博多コネクティッド期間限定）

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

- 回遊・広場空間を確保しにぎわい創出
- 緑化による憩いの場創出

市独自の容積率の緩和

- 北ゾーン800%→1,350%（最大）
- 南ゾーン600%→1,000%（最大）

## 博多エリアの主な再開発スケジュール（予定）



出典：福岡市並びに各社プレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 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（2021年5月期）

社名	福岡地所株式会社	売上高	204億円
設立	1961年7月	経常利益	62億円
業種	不動産業（総合デベロッパー）	総資産額	2,029億円
代表者	代表取締役社長 榎本一郎	借入額	1,137億円
従業員数	188名	自己資本比率	35.1%

### ■天神ビジネスセンター



### ■博多駅前ビジネスセンター



### ■天神リバーフロントビジネスセンター



### ■那覇ビジネスセンター



### ■ロジシティみなと香椎ノース



### ■（仮称）ロジシティ古賀青柳



※福岡地所提供のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡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
オフィスビル	1	福岡興銀ビル	1970年	15,160㎡
	2	福岡朝日ビル	1970年	44,762㎡
	3	サンライフ第3ビル	1978年	8,262㎡
	4	天神西通りビジネスセンター(解体中) <sup>(注)</sup>	-	-
	5	天神リバーフロントビジネスセンター	1999年	4,106㎡
	6	博多駅前ビジネスセンター	1999年	23,542㎡
	7	那覇ビジネスセンター	2018年	8,994㎡
	8	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	9	天神MMTビル(解体中)	-	-
	10	(仮称)綱場プロジェクト	-	-
商業施設	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	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流施設	16	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	17	(仮称)ロジシティ古賀青柳	2023年(予定)	49,461㎡

※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) 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しました。