

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第34期 決算説明資料 銘柄コード [8968] 2021年3月1日~2021年8月31日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第34期 決算説明資料

〔 銘柄コード 8968 〕 2021年3月1日～2021年8月31日

エグゼクティブサマリー	1
新規取得予定物件と成長戦略	2
新型コロナウイルス感染症の影響	5
分配金の推移	6
決算報告	7
業績予想	9
保有物件の運営状況	11
財務体制	19
期末鑑定評価額	22
サステナビリティ	23
Appendix	24

※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、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、妥当性また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。

エグゼクティブサマリー

福岡県にて緊急事態宣言が2度発出されるも、第34期分配金は予想比+1.1%で着地

資産入替実施(2021年6月1日)

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

物件名	天神西通り ビジネスセンター(底地)	スポンサー サポート 資産 入替 売却益 104百万円	物件名	キャナルシティ博多・B グランドビル (共有持分88.28%)
取得価格	7,700百万円		譲渡価格	7,700百万円

新規取得物件(2022年3月1日取得予定)

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



(注1) 鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

既存物件

- 商業施設 主要施設を中心にテナント従業員向けワクチン職域接種を実施
- オフィスビル 期末稼働率は100.0%、引き続き賃料増額改定実現
- その他 宿泊特化型ホテルのみを保有し、オペレーターとの密な情報連携を継続
住居の稼働率は96.1%、入替による賃料増加も継続
北部九州の物流施設(注2)は、空室率0%が継続

(注2) 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

- 施設毎の取り組み
- ・キャナルシティ博多：コロナ収束後の感染症対策、来街誘致、リニューアル等の抜本的検討のPT立ち上げ
 - ・パークプレイス大分：ファミリー層集客強化のための「子供の遊び場」目線の計画着手
 - ・サンリブシティ小倉：有力テナント導入に合わせた共用部リニューアル実施

財務運営

- 6,300百万円を借入期間10年、平均金利0.51%(注3)で調達

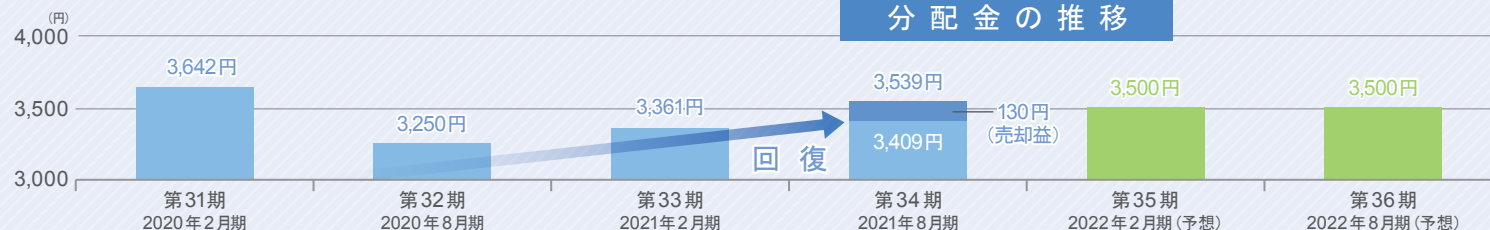
有利子負債総額	コミットライン	固定比率	平均負債残存年数	LTV(注4)
82,400 百万円	13,000 百万円	94.1%	5.7年 J-REIT平均: 4.3年(注5)	41.2% J-REIT平均: 44.4%(注5)

(注3) 小数第3位を四捨五入して記載しています。(注4) LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。
(注5) 2021年8月時点における各投資法人の平均値を、各投資法人開示資料を基に、福岡リアルティにて算出しています。

ESG

- 外部認証 **NEW** GRESB2021「4スター」・グリーンビル認証取得率78.8%(延床面積ベース)

分配金の推移



【1口当たり分配金】

第34期実績 3,539円 (前期比+5.3%)
 予想比+1.1%)
 第35期予想 3,500円
 第36期予想 3,500円

第36期新規取得予定物件

博多筑紫通りセンタービル

物件概要

取得予定日	2022年3月1日
取得予定価格	4,320百万円
鑑定評価額	4,540百万円
所在地(番地)	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:3.9%)
賃料ポジティブギャップ(注2)	+33.9%

(注1)鑑定評価額のNOIを基に算出しています。

(注2)賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。
なお、市場賃料はシービーアールイーが2021年8月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料(共益費込)の中央値を採用しています。



周辺地図



物件の特徴

資産運用会社の情報力とノウハウを活かした物件取得

- 取得後の内部成長を期待
- JR博多駅から徒歩約8分の場所に立地
ホテルや官公庁も近接している博多駅東エリア
- 基準階貸室面積が240坪超とエリア内競争力が高い

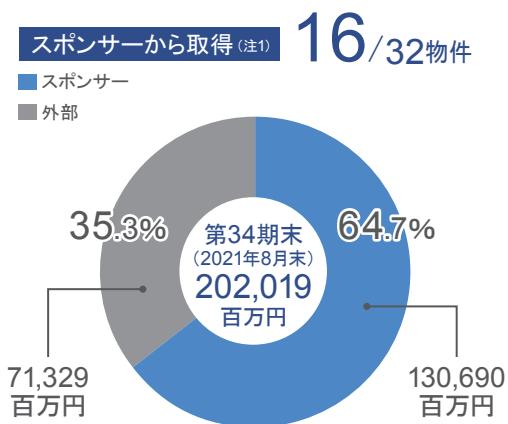
外部成長の取り組み

総合型リートとして投資タイプ別のリスク分散を図り、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%(2021年8月末現在)

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



■ 地域密着型のソーシング戦略

- 福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部から取得
- 顧客のニーズを早期にキャッチアップすることで、多岐にわたるCRE戦略の提案 (ex. リースバック、拠点集約、底地などのオフバランス等)
- 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



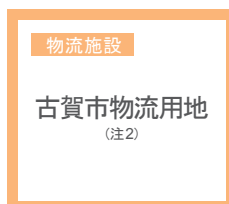
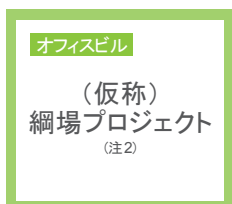
株式会社
福岡リアルティ

ACT LOCAL, THINK GLOBAL

主要な収益物件



主要な開発物件



開発の段階から、サステナビリティの観点を含めて関与

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

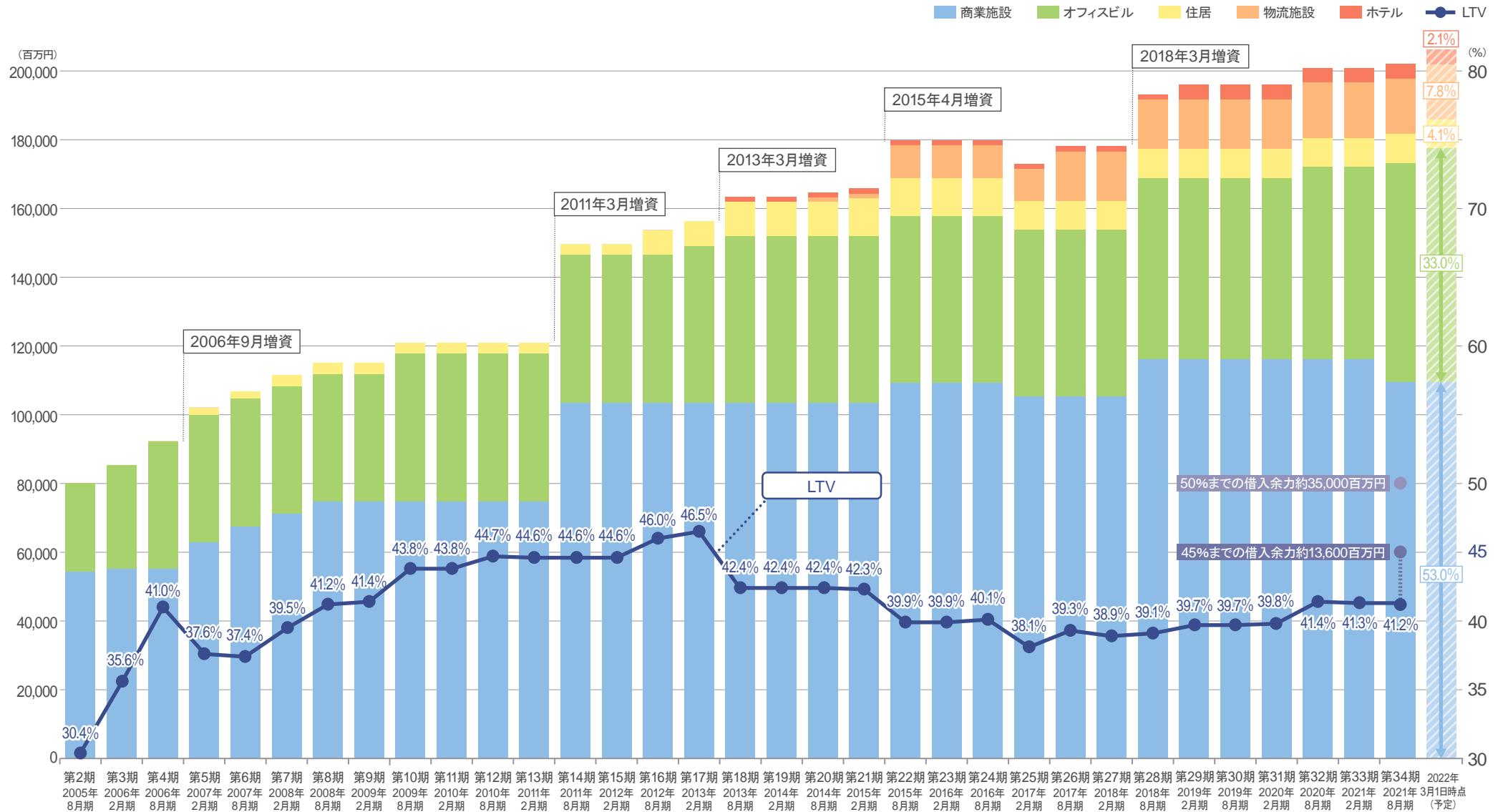
ソリューション提案を行うことで信頼を得て「取引を実現」し、内部成長を狙うことで「物件価値を向上」させる



(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P59をご参照下さい。

投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

資産規模は第34期末で2,020億円（取得価格ベース）



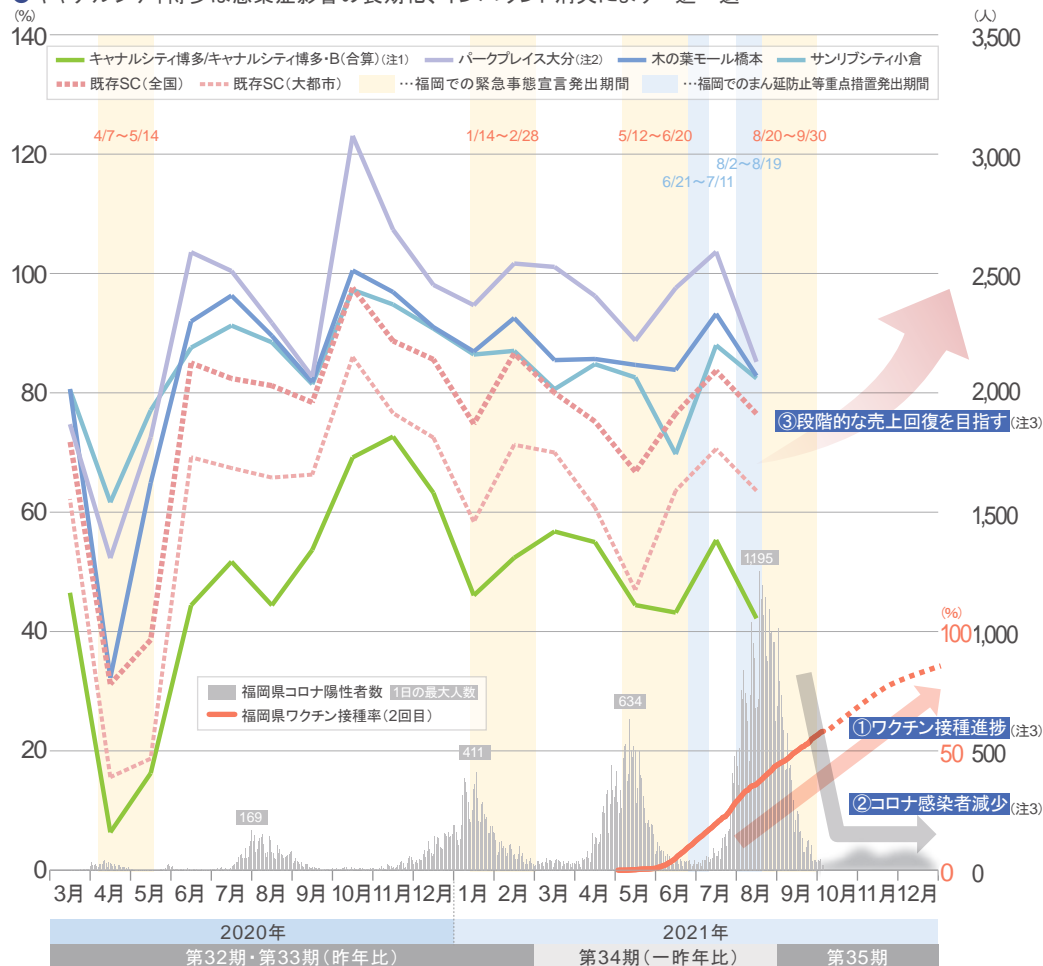
※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。
 ※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

新型コロナウイルス感染症の影響

コロナ収束とともにアクティブ商業も回復を見込む

売上高昨年比（第32期・第33期）、一昨年比（第34期）推移

- 地域密着型郊外SCは、全国平均を上回る
- キャナルシティ博多は感染症影響の長期化、インバウンド消失により一進一退



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。
 (注3) 2021年9月以降の売上は目指している回復のイメージを图示したもので、業績予想等に基づいたものではありません。また2021年10月以降ワクチン接種率、コロナ感染者のグラフはあくまでイメージであり、実際と異なる可能性があります。

稼働率

物件名称	期末稼働率	
	第33期 (2021年2月期)	第34期 (2021年8月期)
キャナルシティ博多	97.7%	97.9%
キャナルシティ博多・B	99.5%	98.1%
パークプレイス大分	100.0%	99.9%
木の葉モール橋本	97.8%	98.7%
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、久留米東橋原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡（マリノサイド棟）をその他商業施設として記載しています。

賃料減免・支払猶予状況

- 第34期は賃料減免額、件数は減少。支払猶予は未実施

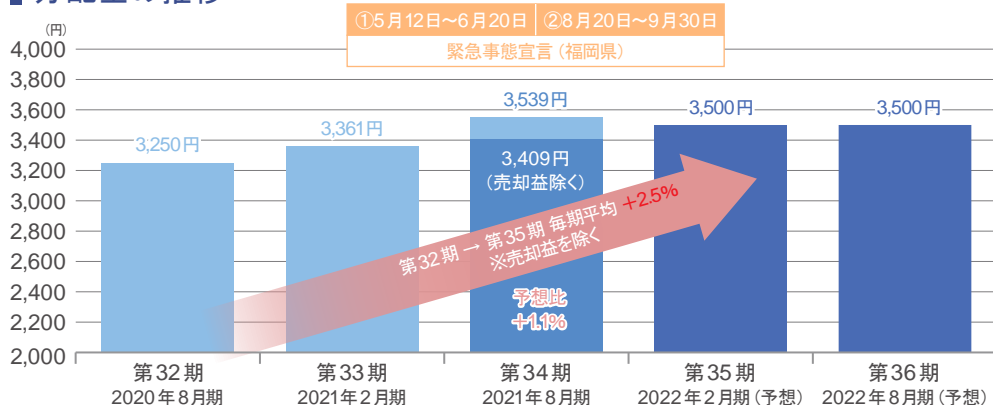
	第32期		第33期	第34期	第35期 (予想)	第36期 (予想)
	2020年 4・5月	6～8月				
賃料減免	259百万円		84百万円	27百万円	12百万円	0.5百万円
実施テナント件数 (注5)	288件		49件	19件	10件	2件
賃料支払猶予 (注5)	285件		●左記285件について ●全件回収 ●新規対応なし	—	—	—

(注5) テナント件数は延べ件数としています。

分配金の推移

3,500円まで回復

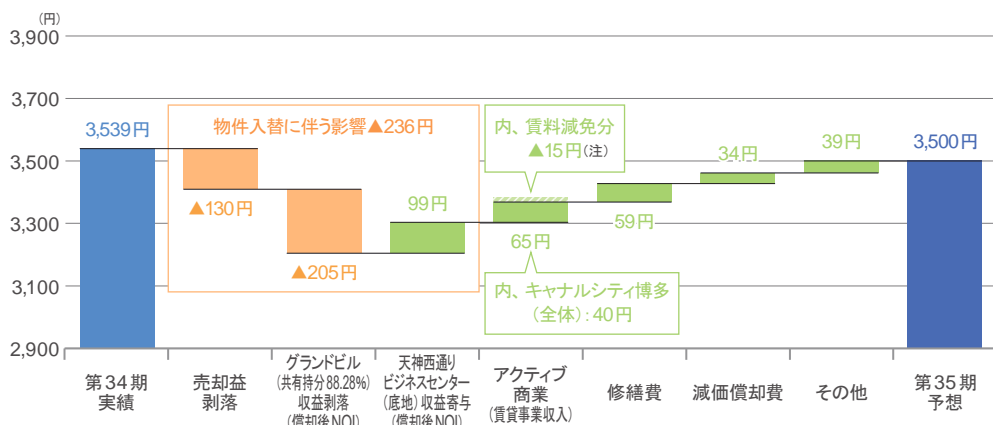
分配金の推移



- 第33期初に想定していなかった、福岡県へ2度の緊急事態宣言が発出されるも、第34期分配金は予想比+1.1%で着地。第35期以降コロナ影響が継続することを想定しながらも、3,500円の分配金予想を維持
- 売却益を除く分配金は毎期平均2.5%の回復を見込む(第32期～第35期)

分配金の変動要因 (第35期予想)

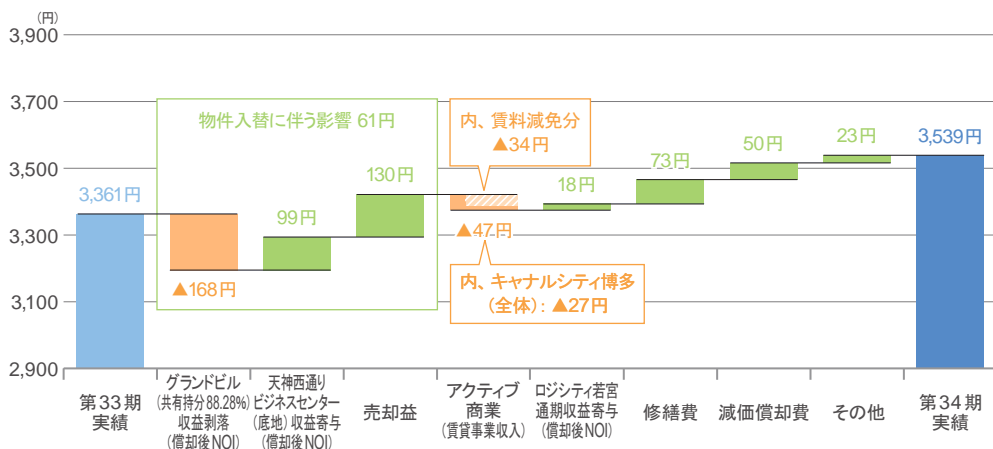
- 売却益の剥落と資産入替によるNOIの剥落を、アクティブ商業物件の回復等でカバーすることにより3,500円の予想



※アクティブ商業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、木の葉モール熊本及びサンリブシティ小倉を指します。※キャナルシティ博多(全体)はキャナルシティ博多及びキャナルシティ博多・Bを指します。※新規取得物件及び売却物件の影響額については、償却後NOIを基に記載しています。(注)現在の見込み額を記載しています。また、新型コロナウイルス感染症拡大影響により対応するものです。

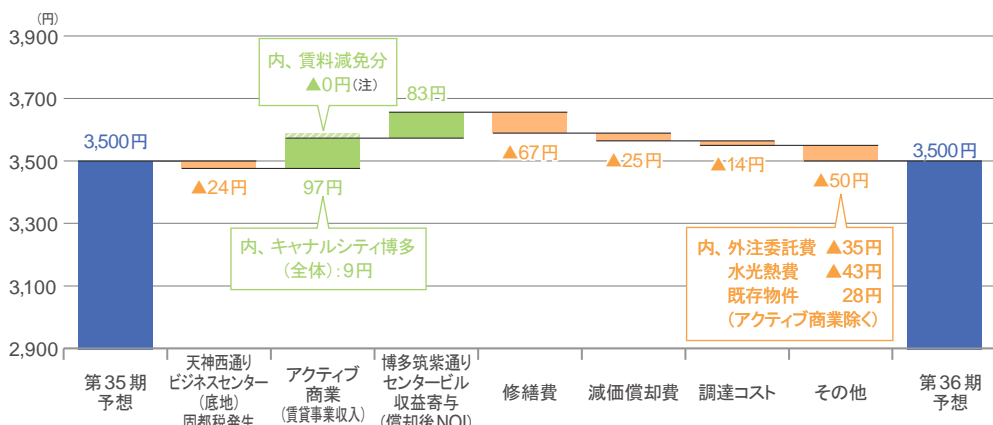
分配金の変動要因 (第34期実績)

- 資産入替によるNOIの剥落は売却益により影響を低減、新規物件の通期収益寄与等により、前期比+178円の3,539円で着地



分配金の変動要因 (第36期予想)

- 新規物件の固定費発生や修繕等の費用増加等を、新規物件の収益寄与及びアクティブ商業物件の回復等でカバーし、3,500円の予想



損益計算書・分配金（前期比）

売却益と費用削減で物件売却による収益減を吸収し、分配金は前期比+5.3%

(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33期 (A) ~2021年2月28日	第34期 (B) ~2021年8月31日	増減 (B-A)
経営損益	営業収益	8,904	8,867	▲36
	売却益を除く営業収益	8,904	8,762	① ▲141
	売却益	-	104	② 104
	営業費用	5,842	5,662	▲179
	賃貸事業費用	5,180	4,978	③ ▲201
	資産運用報酬	524	531	7
	資産保管手数料	7	7	0
	一般事務委託手数料	58	58	0
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	61	75	14
営業利益		3,061	3,204	142
営業外損益	営業外収益	1	0	▲0
	営業外費用	386	387	1
	支払利息(投資法人債を含む)	282	286	4
	融資関連費用	97	98	0
	その他営業外費用	5	2	▲3
経常利益		2,677	2,817	140
税引前当期純利益		2,677	2,817	140
法人税等		1	1	▲0
当期純利益		2,675	2,816	141

分配金	分配金の額	2,675	2,817	141
	1口当たり分配金	3,361円	3,539円	178円

■営業損益

①新規取得物件(天神西通りビジネスセンター(底地))	+79
ロジシティ若宮通期寄与	+26
キャナルシティ博多	▲22
キャナルシティ博多・B	▲263
(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	▲15
オフィスビル(天神西通りビジネスセンター(底地)除く)	+35
ティサージュホテル那覇	+14
その他	+4
計	▲141
②キャナルシティ博多・B グランドビル (共有持分88.28%)	+104
③外注委託費減	+94
水光熱費増	▲25
公租公課減	+19
減価償却費減	+70
修繕費減	+57
その他費用増	▲16
計	+201

損益計算書・分配金（予想比）

緊急事態宣言の影響による減収を、費用削減等により吸収。分配金は予想比+1.1%

（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期予想 (A) (第33期決算発表時公表予想)	第34期 (B) ~2021年8月31日	増減 (B-A)
経営損益	営業収益	8,979	8,867	▲112
	売却益を除く営業収益	8,883	8,762	① ▲120
	売却益	95	104	② 8
	営業費用	5,803	5,662	③ ▲140
	賃貸事業費用		4,978	
	資産運用報酬		531	
	資産保管手数料		7	
	一般事務委託手数料		58	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		75	
	営業利益	3,176	3,204	28
営業外損益	営業外収益	0	0	▲0
	営業外費用	389	387	▲1
	支払利息（投資法人債を含む）		286	
	融資関連費用		98	
	その他営業外費用		2	
経常利益	2,787	2,817	29	
税引前当期純利益	2,787	2,817	29	
法人税等	1	1	0	
当期純利益	2,786	2,816	30	

■営業損益

① キャナルシティ博多	▲72
キャナルシティ博多・B	▲31
パークプレイス大分	▲20
木の葉モール橋本	▲3
オフィスビル	+8
その他	▲2
計	▲120
② キャナルシティ博多・B グランドビル （共有持分88.28%）	+8
③ 外注委託費減	+51
水光熱費減	+20
減価償却費減	+5
修繕費減	+56
公租公課減	+5
販管費減	+9
その他費用増	▲6
計	+140

分配金	分配金の額	2,786	2,817	31
	1口当たり分配金	3,500円	3,539円	39円

第35期業績予想

売却益の剥落と資産入替による影響を費用削減等により吸収し、分配金は3,500円

第35期公表予想

(単位:百万円)

項目	第34期実績 A	第35期予想 (第33期決算発表時公表予想) B	第35期予想 (今回公表) C	第34期実績 差異 C-A	第35期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,867	8,724	8,621	▲246	▲103
売却益を除く営業収益	8,762	8,724	8,621	① ▲141	▲103
売却益	104	-	-	② ▲104	-
営業費用	5,662	5,555	5,464	③ ▲198	▲90
営業利益	3,204	3,168	3,156	▲47	▲12
営業外収益	0	0	0	0	-
営業外費用	387	382	370	▲17	▲12
経常利益	2,817	2,787	2,787	▲30	▲0
当期純利益	2,816	2,786	2,786	▲30	▲0

分配金の額	2,817	2,786	2,786	▲31	-
1口当たり分配金	3,539円	3,500円	3,500円	▲39円	-

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

■第34期実績と今回公表予想差異要因

① 天神西通りビジネスセンター(底地)通期寄与	+79
キャナルシティ博多	▲11
キャナルシティ博多・B	▲220
(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	+3
木の葉モール橋本	+16
オフィスビル(天神西通りビジネスセンター(底地)を除く)	+2
(不動産賃貸収入増等	+7)
(水光熱収入減	▲5)
ティサージホテル那覇	▲6
その他	▲6
計	▲141
② キャナルシティ博多・B グランドビル (共有持分88.28%)	▲104
③ 外注委託費減	+54
水光熱費減	+5
修繕費減	+47
公租公課減	+11
減価償却費減	+63
販管費減	+13
その他費用減	+1
計	+198

第36期 業績予想

新規取得物件の収益貢献等で費用増加をカバーし、分配金は3,500円

第36期 公表予想

(単位:百万円)

項目	第35期予想(今回公表) A	第36期予想(今回公表) B	第35期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,621	8,834	① 213
営業費用	5,464	5,665	② 200
営業利益	3,156	3,169	12
営業外収益	0	0	-
営業外費用	370	382	11
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

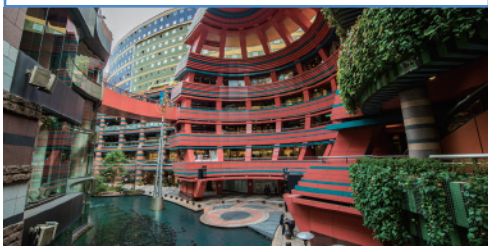
第35期今回公表予想との差異要因

① 第36期取得物件(博多筑紫通りセンタービル)	+112
アクティブ商業	+77
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	+7
パークプレイス大分	+20
木の葉モール橋本	+19
サンリブシティ小倉	+29
オフィスビル	+6
ティサージホテル那覇	+6
その他	+10
計	+213
② 外注委託費増	▲44
水光熱費増	▲41
公租公課増	▲18
(天神西通りビジネスセンター(底地))	▲19)
減価償却費増	▲38
修繕費増	▲57
その他費用減	+2
計	▲200
内 第36期取得物件(博多筑紫通りセンタービル)	▲45
内 アクティブ商業	▲59

商業施設の状況①

地域密着型商業施設のコロナの影響は限定的

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2020年9月～2021年8月
売上(年間計(注1))

163億円
一昨年比 ▲47.4%
(昨年比 ▲18.0%)

コロナによる都心型商業施設全般への来場減、観光需要縮小の影響を継続して受ける。近隣顧客の取り込み(テナント入替、販促・告知活動等)により基盤となる顧客を深耕するとともに、テナント従業員へのワクチン接種支援等の取り組みを通じ、今後の回復を図る。

- パークプレイス大分



2020年9月～2021年8月
売上(年間計(注2))

241億円
一昨年比 ▲3.1%
(昨年比 +7.0%)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外モールであり、直近1年間大分県では緊急事態宣言の発出もなかったことから、堅調に推移。引き続き、コロナ対策の徹底、テナント入替、各種リニューアル等を行い、売上の増加を目指す。

- 木の葉モール橋本



2020年9月～2021年8月
売上(年間計)

138億円
一昨年比 ▲13.4%
(昨年比 +1.0%)

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地域密着型モールであり、福岡県における緊急事態宣言発出の影響を受けつつも、都心型商業施設に比べ堅調に推移。2021年秋には「はしもとまるしえ」ゾーンのテナント入替を実施し、食関連の魅力を向上。

- サンリブシティ小倉



2020年9月～2021年8月
売上(年間計(注3))

—
一昨年比 ▲15.1%
(昨年比 ▲5.6%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする地域密着型モール。福岡県における緊急事態宣言発出の影響に加え、テナント入替・リニューアルに伴う一時的な売上減少もあったが、生活必需品を中心に都心型商業施設に比べ堅調に推移。

(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) サンリブより実績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(一昨年)同期比

物件名称	第32期	第33期	第34期	(第34期)
	売上昨年同期比	売上昨年同期比	売上一昨年同期比	(売上昨年同期比)
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B(注1)	▲64.9%	▲40.0%	▲50.5%	(+41.0%)
パークプレイス大分(注2)	▲17.1%	+0.2%	▲4.6%	(+15.1%)
木の葉モール橋本	▲24.2%	▲8.5%	▲14.1%	(+13.4%)
サンリブシティ小倉	▲18.8%	▲10.4%	▲18.6%	(+0.3%)
その他商業施設(注4)	▲8.3%	▲1.7%	▲5.9%	(+2.7%)

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

◎その他商業施設(固定賃料)

家電・ゴルフ用品等の需要の高まりにより、ロードサイド型商業施設の売上は堅調に推移。



熊本インターコミュニティSC



ケーズデンキ鹿児島本店

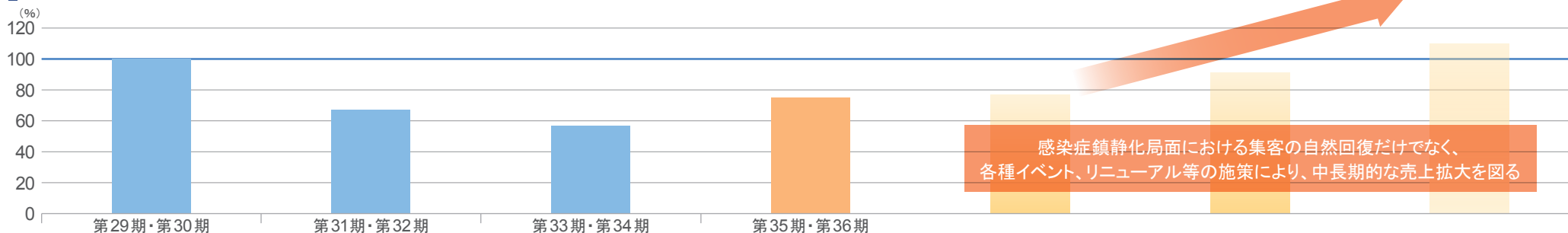
商業施設の状況②

キャナルシティ博多(全体)の近況

- コロナ影響の長期化により、第34期は国内・近隣顧客誘致の取り組みを継続。
- 第35期、第36期は感染症対策に細心の注意を払いつつ、国内来場客の段階的な回復を図るが、第29期・第30期比約75% (インバウンドは見込まず) の売上を想定。

	第34期	第35期	第36期	第37期～	
短期的対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 感染症対策 <ul style="list-style-type: none"> ・モバイルオーダーシステム導入 ・手摺コーティング等実施/動画配信 ・消毒、検温の徹底 ・密を避けたイベント開催 ● テナント支援 <ul style="list-style-type: none"> ・館内従業員へのクーポン発行 ・館内イベント/装飾からの誘導 ● 国内/近隣顧客誘致 <ul style="list-style-type: none"> ・マルシェ/フリーマーケット開催 ・ETC利用来場者への割引 ・クーポンBOOK発刊 	 <p>キャナル・LINEでオーダー 「並び受け取り」</p> <p>LINEを使ってお店へ簡単注文! これからの店舗は、メニュー選びは、 好きな時に好きな場所で、 合計は必ず、手元のスマートフォンでオンライン決済。 商品がでたらお店から取り寄せができます。</p> <p>モバイルオーダーシステム導入</p>  <p>フリマニアックス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 段階的な集客イベントの再開 <p>福岡市街地中心部に立地するという特性を生かし、行動制限緩和と共に集客イベントを段階的に開催。キャナルシティ博多の強みである体験価値の提供により、来場機会の創出を図る。</p>  <p>※参考写真(過去実施イベント等)</p>		
	中長期的対応	<ul style="list-style-type: none"> ● テナント従業員へのワクチン職域接種 <p>希望者約2,350名に対し施設内特設会場にて新型コロナウイルスワクチンを接種 (期間2021年7、8月)</p> <p>接種会場の様子 (資産運用会社社員も受付等協力)▶</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ● リニューアルによるMD刷新 <p>テナントの大幅な入替やリニューアルを随時検討中。消費行動の変化に応じたりリニューアルを実行する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 外部環境の変化 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣への地下鉄駅開業等、エリア全体での活性化が期待される。 ・国際イベント開催(世界水泳選手権等)や国際会議場の増設等、インフラ整備を含めた各種準備が進んでいる。 ・ららぽーと福岡開業(2022年春予定)の影響を見極めつつ、上述の各種取り組みを進める。 	 <p>300m</p> <p>地下鉄新駅開業(2022年度)</p> <p>春吉橋架替(2021年度)及び賑わい空間創出</p> <p>天神南への道路整備(済)</p> <p>JR博多駅</p> <p>キャナルシティ博多</p> <p>博多コネクティッド</p>

キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B 売上推移(注)



(注) 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%)の売上を含みません。また、第29期・第30期の売上合算値を100%とした割合を記載しています。

商業施設の状況③

施設リニューアル等により賃料増加を見込む

- 生活必需品を多く揃える地域密着型モールはコロナ禍においても堅調に推移。
- 来場動機を高める各種リニューアルを検討・実施。
- テナントとの交渉もスムーズに実現。

サンリブシティ小倉 (2021年9月完了)

- 共用部(通路、トイレ、フードコート等)をリニューアル。
- 同時にマスターレシーにてスーパーマーケット区画リニューアル及び有力サブテナント導入。
- 過去定常的に発生していた歩合賃料(年間60百万円、第32期以降未発生)を超える歩合賃料(年間75百万円)を目指す。

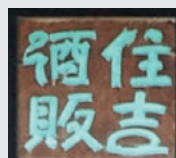
「ユニクロ」オープン日の様子(2021年9月23日、近隣より移転OPEN)



年間賃料(目標): 75百万円増加

木の葉モール橋本 (2021年10月完了)

- 10周年を機にコロナ禍においても堅調な食物販ゾーン「はしもとまるしえ」を拡大しオープン。
- 9店舗の新規店舗を導入。



年間賃料: 約28百万円増加見込(注)

パークプレイス大分 (2022年春予定)

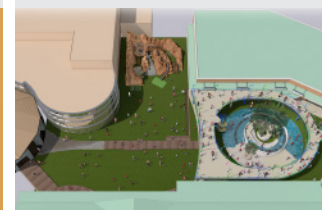
- ファミリー層集客強化のため「子供目線の遊び場」を計画。
- 楽しく安全に遊べる機能を強化し、競合優位性を高める。
- 当該ゾーンの「にぎわい」や「ワクワク感」を全館へ波及させる。

◎対象区画: 3階シャングリラ



◎概要

- ・『冒険』『考察』『好奇心』をテーマとした、子供目線の遊び場を新設
- ・計画・監修: 電通ライブ
- ・デザイン・設計: SAKO 建築設計工社 迫 慶一郎氏、電通ライブ
- ・アドバイザー及び音響監修: ソニーマーケティング 佐藤 哲也氏
- ・面積: 約2,256㎡(約684坪)



年間NOI: 約20百万円増加見込(注)

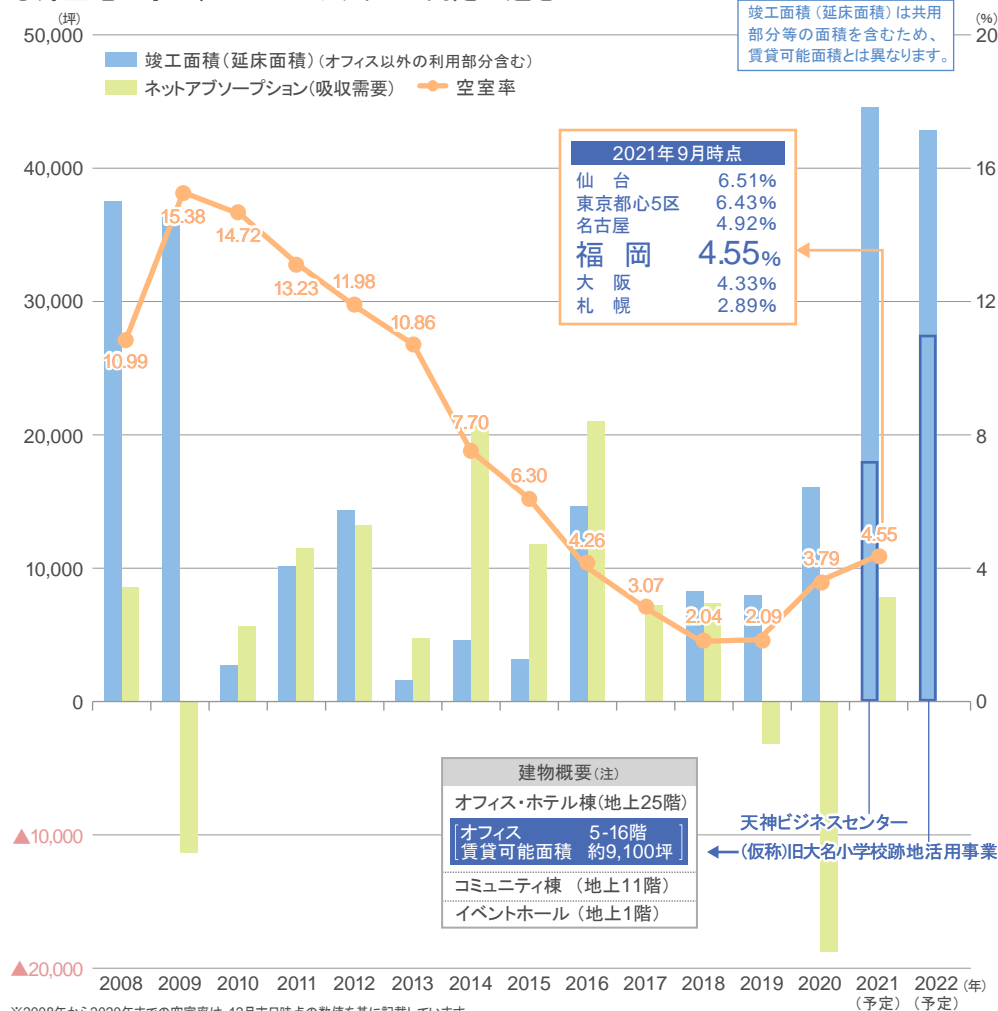
(注) NOI及び賃料増加額は売上増加見込による歩合賃料増加額等を計算しているため、実績と異なる可能性があります。

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相対的に高い

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向

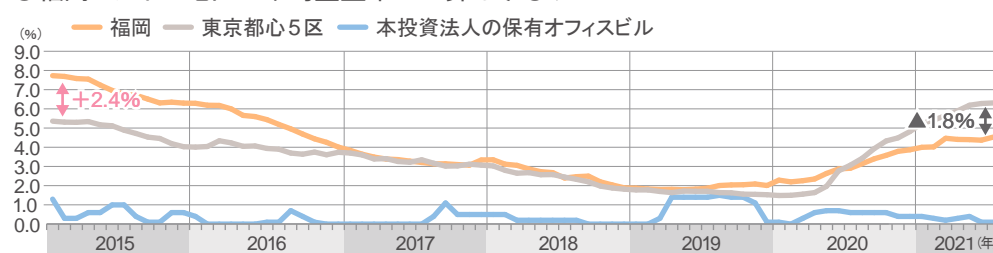
◎好立地のオフィスビルではテナント内定が進む



※2008年から2020年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 ※ネットアブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています(2021年については、8月末日時点の数値を基に記載しています)。2021年、2022年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典:三鬼商事の「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

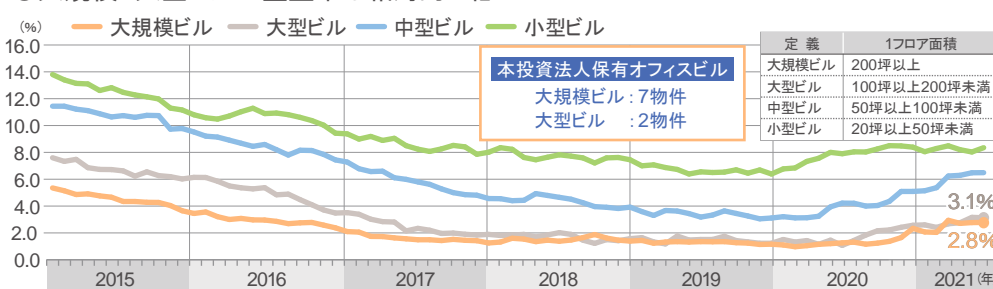
◎福岡ビジネス地区の平均空室率の上昇はゆるやか



出典:三鬼商事の「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

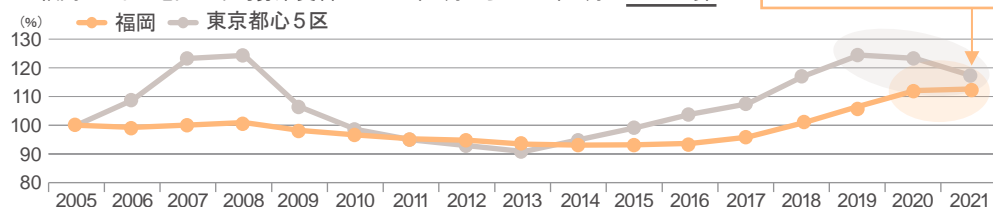


出典:三幸エステートの「オフィスマーケット調査月報(時系列データ)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移

◎平均募集賃料の推移(2005年を100とした場合)

福岡ビジネス地区の平均募集賃料は2020年1月から2021年9月で4.7%上昇



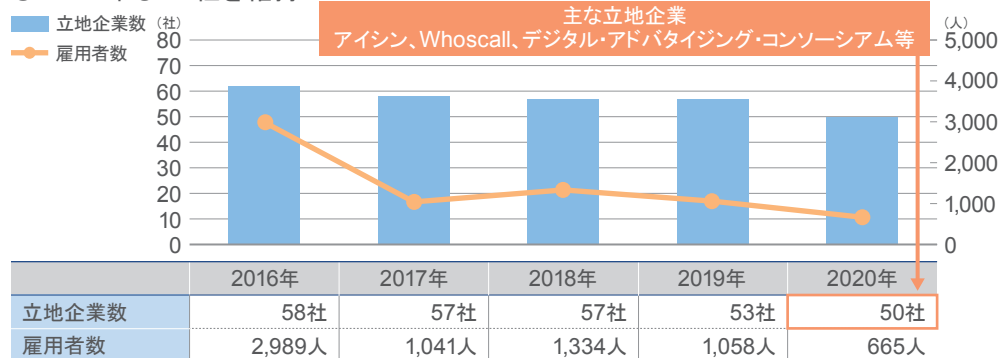
※2005年から2020年のデータは、12月時点の数値を基に記載しています。
 出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

福岡のオフィス需要は今後も底堅い

福岡市 本社機能・成長分野の企業立地実績推移

◎2020年も50社を維持



(分野別立地企業数)

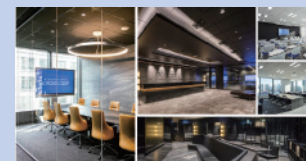
知識創造関連産業	28社	40社	38社	38社	30社
コールセンター	12社	9社	7社	2社	8社

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』のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

企業の分散移転等の受け皿となるシェアオフィス

「天神ビジネスセンター」にレンタルオフィス「CROSSCOOP 福岡天神」開設

国内企業だけでなく、アジアの玄関口である福岡市の立地特性を生かして、アジアを含む海外からも積極的に企業を誘致することを目的として開設。



出典：2021年6月1日付 ソーシャルワイヤー及び福岡地所のNEWS RELEASEを基に、福岡リアルティにて作成しています。

地域別テレワーク実施率

◎首都圏や大阪府よりオフィス利用ニーズは高い

2021年7月及び8月実施率順位	都道府県	2020年4月実施率	2021年7月及び8月実施率
1	東京都	49.1%	47.3%
2	神奈川県	42.7%	42.0%
3	千葉県	38.0%	35.6%
4	埼玉県	34.2%	32.1%
5	大阪府	29.1%	27.5%
10	福岡県	23.8%	20.9%

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

福岡市の国際金融機能誘致への取り組み

国際金融機能誘致の推進

●国際金融機能誘致推進事業

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

●外資系金融機関等の誘致推進

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

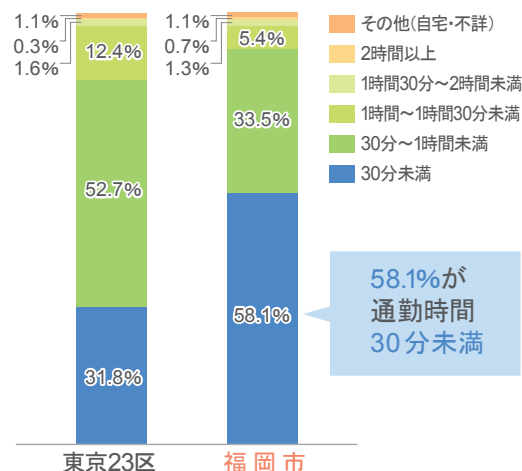
誘致第一号：MCPホールディングス・リミテッド 福岡市進出
～2021年7月1日に日本本社「MCP ジャパン・ホールディングス」を設立～

●在住外国人の生活環境整備事業

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

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

通勤時間比較（福岡市/東京23区）

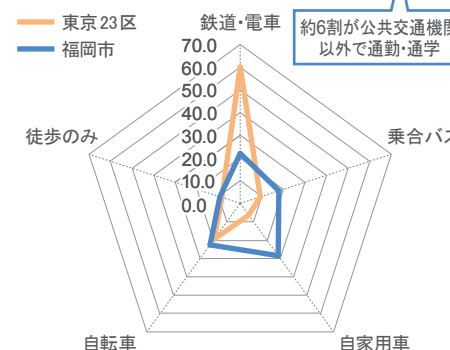


58.1%が通勤時間30分未満

出典：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

通勤・通学の利用交通手段（福岡市/東京23区）

都市名	鉄道・電車	乗合バス	自家用車	自転車	徒歩のみ
福岡市	22.0%	17.9%	28.5%	22.6%	9.4%
東京23区	60.1%	9.3%	6.4%	19.5%	8.5%



約6割が公共交通機関以外で通勤・通学

出典：総務省統計局「国勢調査(平成22年)」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



※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。(注2)加重平均稼働率実績・予想は、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。
 (注3)天神西通りビジネスセンター(底地)は、2021年6月1日付で取得したため、稼働率は第34期から記載しています。

オフィスビルの概況

◎加重平均稼働率(予想): 第35期:99.8% 第36期:99.7%

◎サンックス博多ビル:第34期に退去テナントが発生するが、既存テナントの増床ニーズによりダウンタイムなく埋め戻し

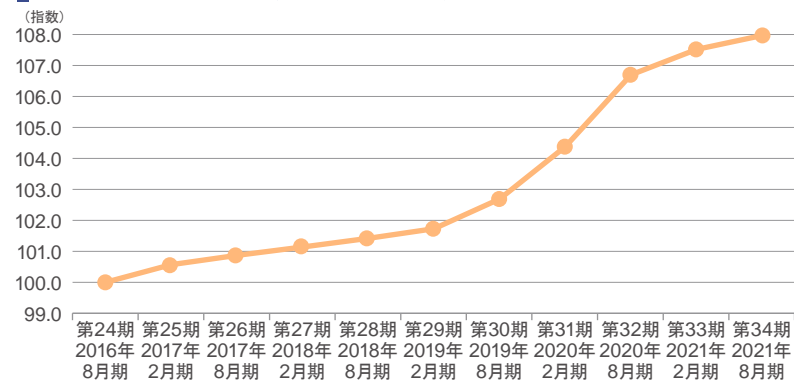
◎賃料改定とテナント入替による賃料増額を継続し、単価は上昇

保有物件の主要指標 (注4)

取得価格合計	63,720百万円
投資比率	31.5%
平均築年数(注5)	17年9ヶ月
テナント数	231
第34期営業収益合計	2,675百万円
賃料ポジティブギャップ(注5)	+24.5%(注6)

(注4)期末時点における数値を記載しています。
 (注5)平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。
 (注6)賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。なお、市場賃料はシービーアールイーが2021年8月現在で査定したレンジで示される 想定新規成約賃料(共益費込)の中央値を採用しています。

保有物件における賃料単価指数の推移 (注7)



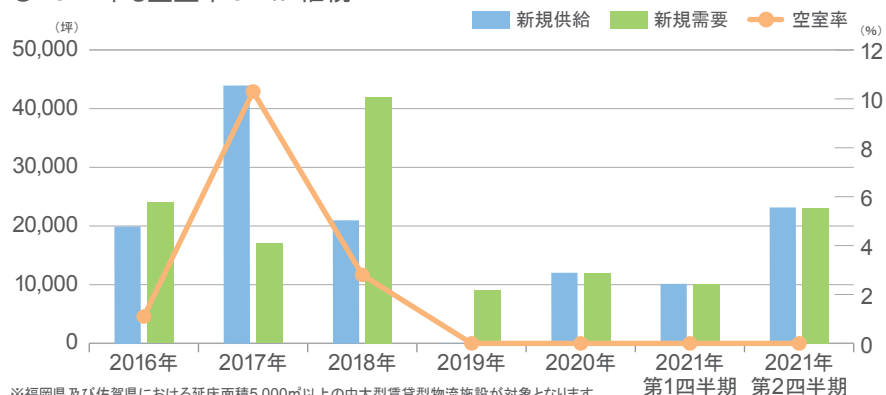
(注7)賃料単価指数は、第24期(2016年8月)末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均単価賃料を指数化しています。また、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

その他アセットの状況（物流施設）

物流施設の需要は堅調

物流施設の需給バランスと空室率

◎2021年も空室率0%が継続

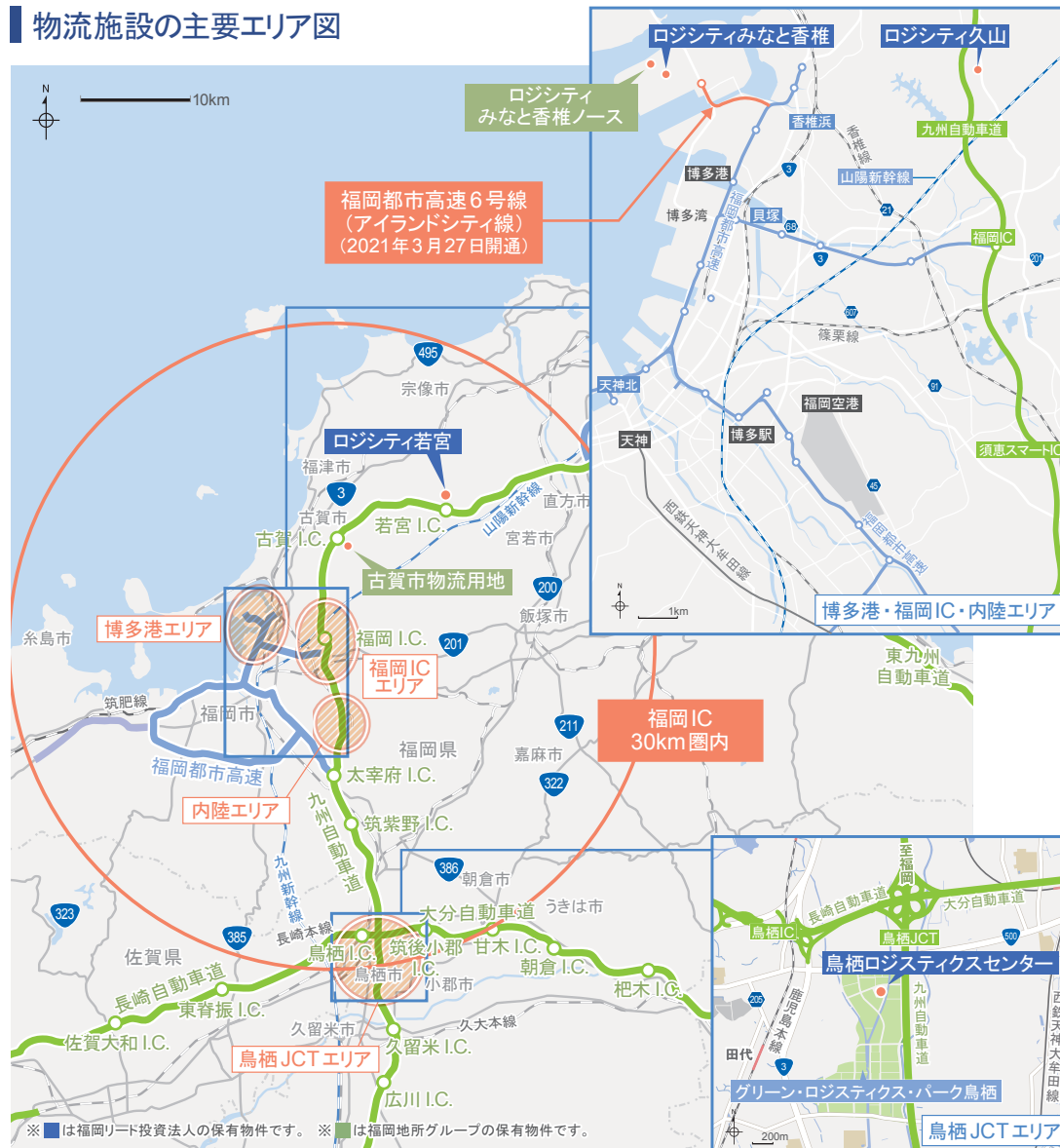


※福岡県及び佐賀県における延床面積5,000㎡以上の中大型賃貸型物流施設が対象となります。
出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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
建築時期	2008年5月	2014年4月	2015年1月	2005年2月 2020年10月 (リニューアル工事実施)
取得価格	1,250百万円	8,150百万円	5,050百万円	1,700百万円
総賃貸可能面積	4,173.29㎡	43,233.72㎡	24,505.65㎡	17,556.32㎡
取得時期	2014年3月	2015年3月	2017年6月	2020年6月
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物流施設の主要エリア図



※ ■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（ホテル・住居）

ホテルは宿泊特化型のみとなり、リスク低減

ホテルの概要

ホテル (宿泊特化型)	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
			
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

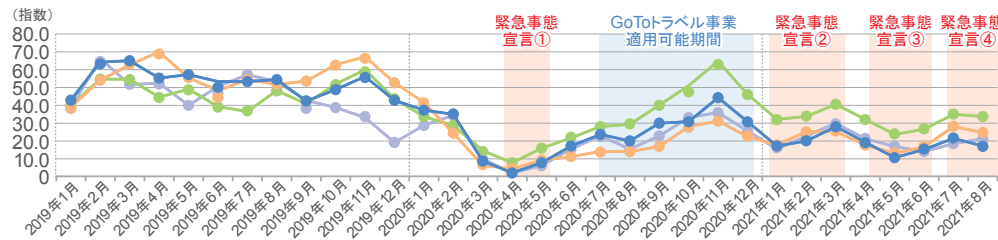
	第33期 (2021年2月期)	第34期 (2021年8月期)
客室稼働率	67.9%	69.9%
ADR (注1)	4,236円	3,840円
RevPAR (注2)	2,878円	2,686円

※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承が得られていないため、非公開としています。

(注1)「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2)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

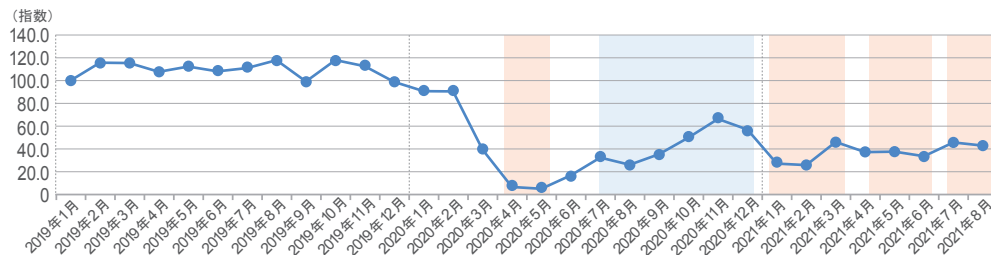
◎宿泊稼働状況指数の推移（月平均）



※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。

◎売上指数の推移（3ホテル）（注3）



(注3) 売上指数は、2019年1月時点の福岡ワシントンホテル、ホテルフォルツァ大分、ティサージホテル那覇の3ホテルの売上合算値を100として、各月の売上合算値を指数化しています。

住居の概況

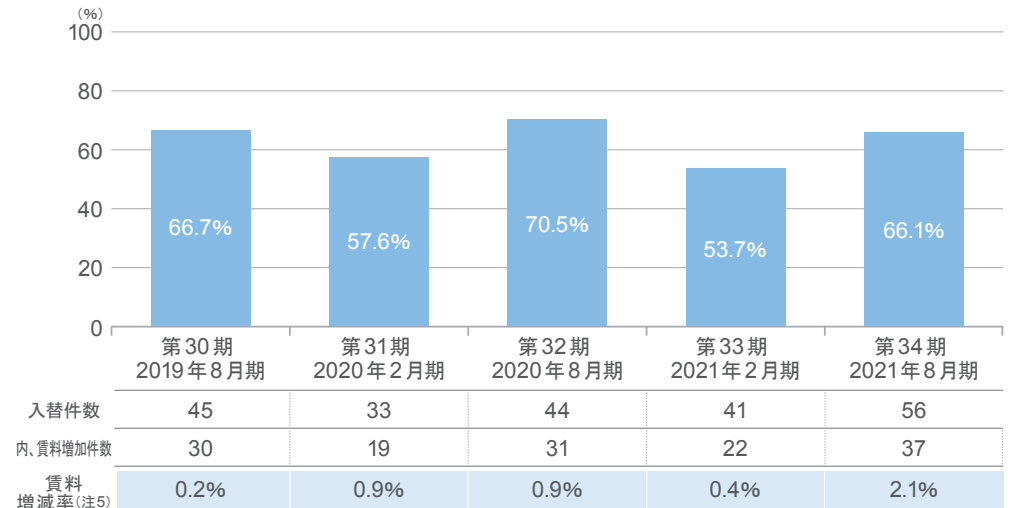
◎引き続き高い稼働率を継続

稼働率	第30期 (2019年8月期)	第31期 (2020年2月期)	第32期 (2020年8月期)	第33期 (2021年2月期)	第34期 (2021年8月期)
アメックス赤坂門タワー	96.1%	94.6%	89.8%	96.2%	96.7%
シティハウスけやき通り	92.2%	92.9%	97.2%	97.6%	94.5%
Aqualia千早	99.1%	98.8%	96.9%	98.6%	98.0%
ディー・ウイングタワー（注4）	94.6%	95.6%	97.9%	95.3%	94.3%
グランフォーレ薬院南	99.3%	98.7%	98.0%	96.9%	97.7%
5物件平均	96.2%	96.2%	95.9%	96.7%	96.1%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。

(注4) ディー・ウイングタワーについては商業部分を含んで記載しています。

◎新規賃料の増加件数割合と増減率



(注5) 入替時の従前契約の賃料に対する賃料増減率を算出しています。

第34期調達実績

リファイナンスは金利条件改善しつつ長期化

■ 新規調達 (リファイナンス)

◎合計6,300百万円を借入期間10年の固定金利(平均金利0.50587%)で調達

調達日	借入先	金額 (百万円)	期間	金利
2021年3月31日	十八親和銀行	1,000	10年	0.59000% (固定)
2021年7月30日	みずほ銀行 広島銀行 北九州銀行 伊予銀行 肥後銀行	5,300	10年	0.49000% (固定) ^(注1)
合計及び加重平均 ^(注2)		6,300	10年	0.50587%
リファイナンス前		6,300	7年	0.83500% (固定) ^(注1)

(注1)金利を固定化するための金利スワップ契約を締結しています。
(注2)金額は合計、期間及び金利は加重平均を記載しています。

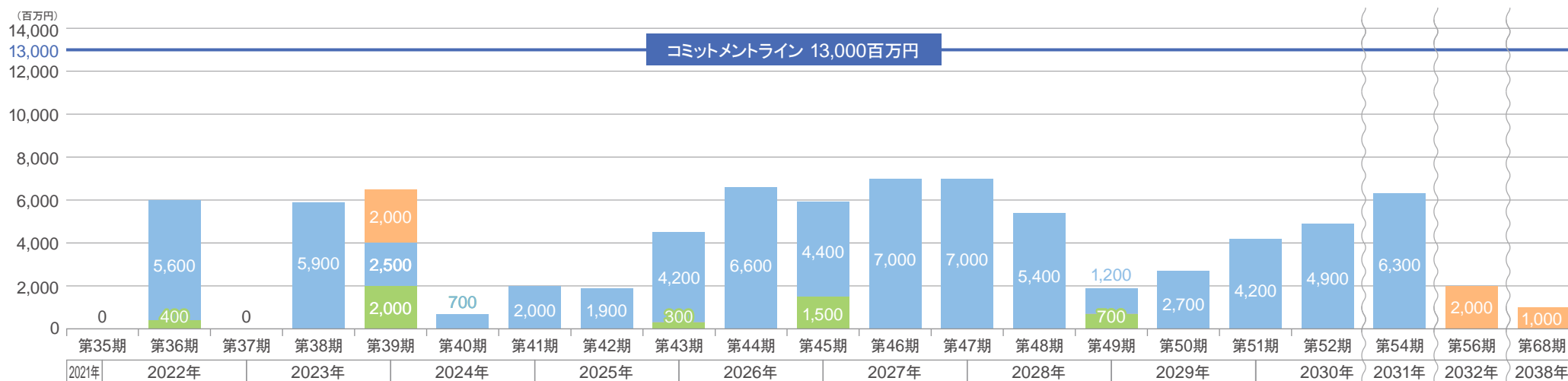
■ コミットメントライン期間の維持 (3年)

◎福岡銀行をエージェントとするコミットメントライン契約を1年延長し、
コミットメント期間を3年に維持
◎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	New 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	2024年2月29日
合計		13,000	

■ 返済期限の分散 (2021年8月31日現在)

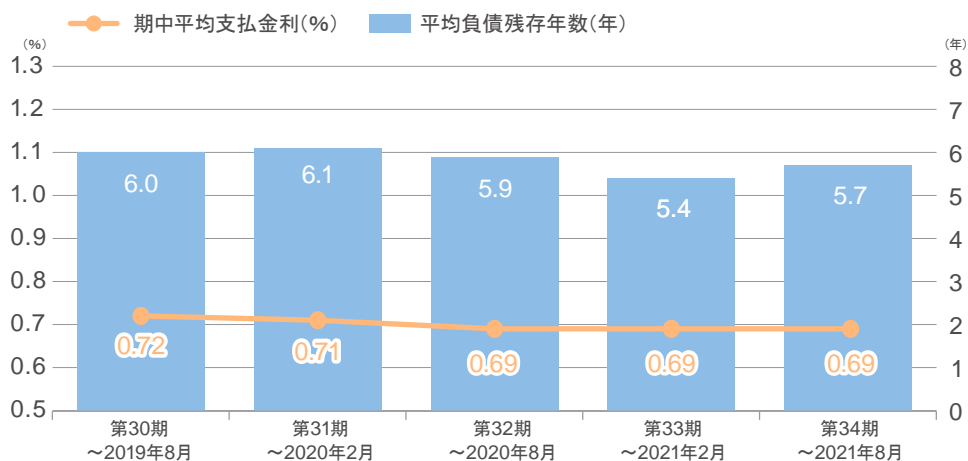
■ 変動 ■ 固定 ■ 投資法人債



財務状況①

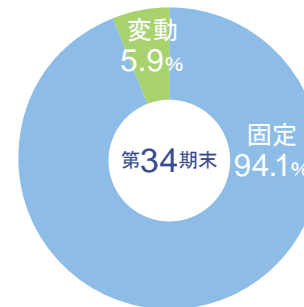
安定的な財務基盤の確保

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。

固定比率



長期比率

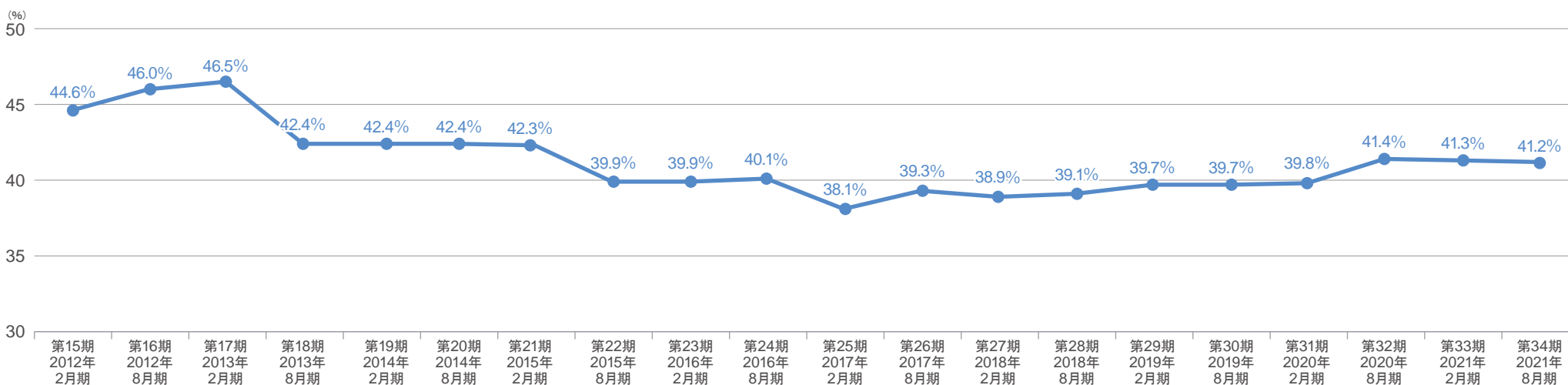


格付^(注2)



(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。

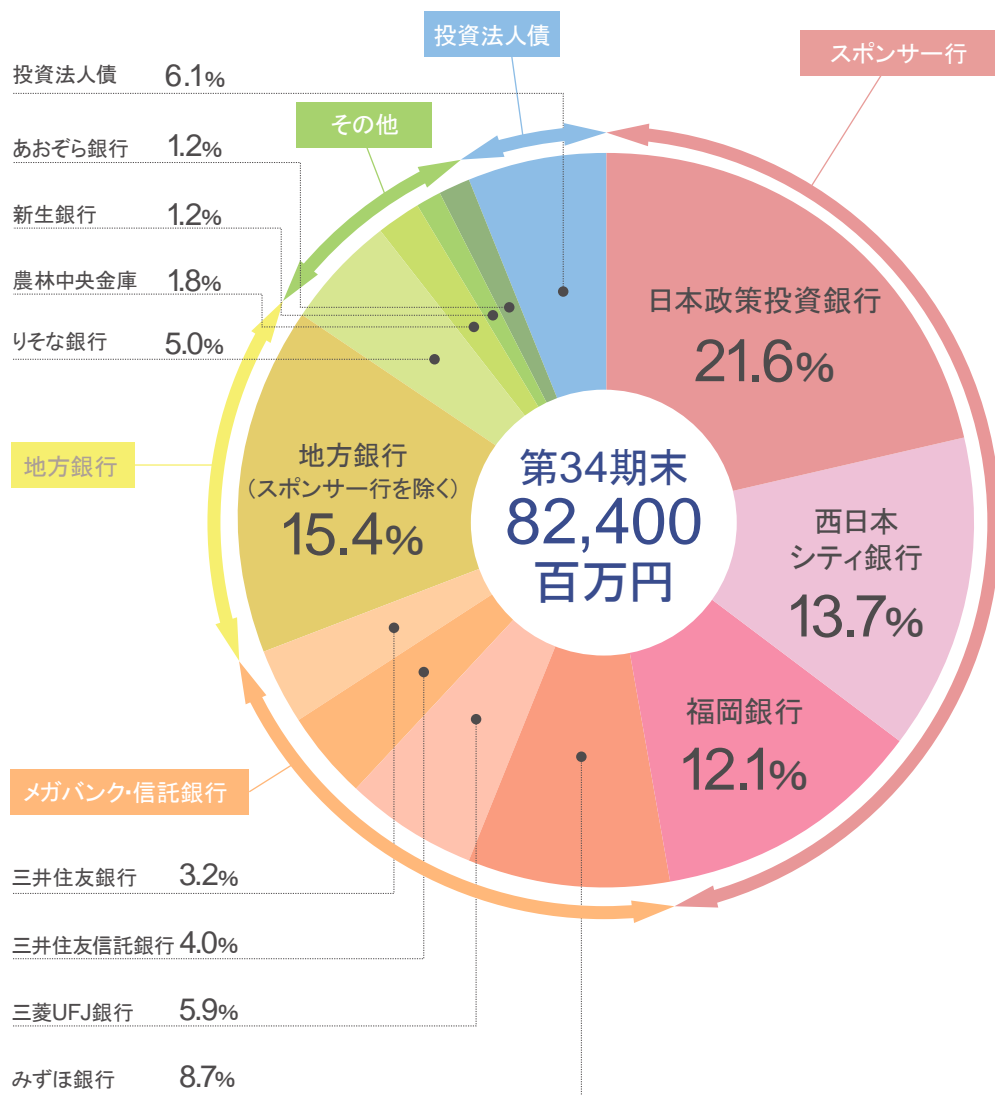
LTVの推移



財務状況②

スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワークを構築

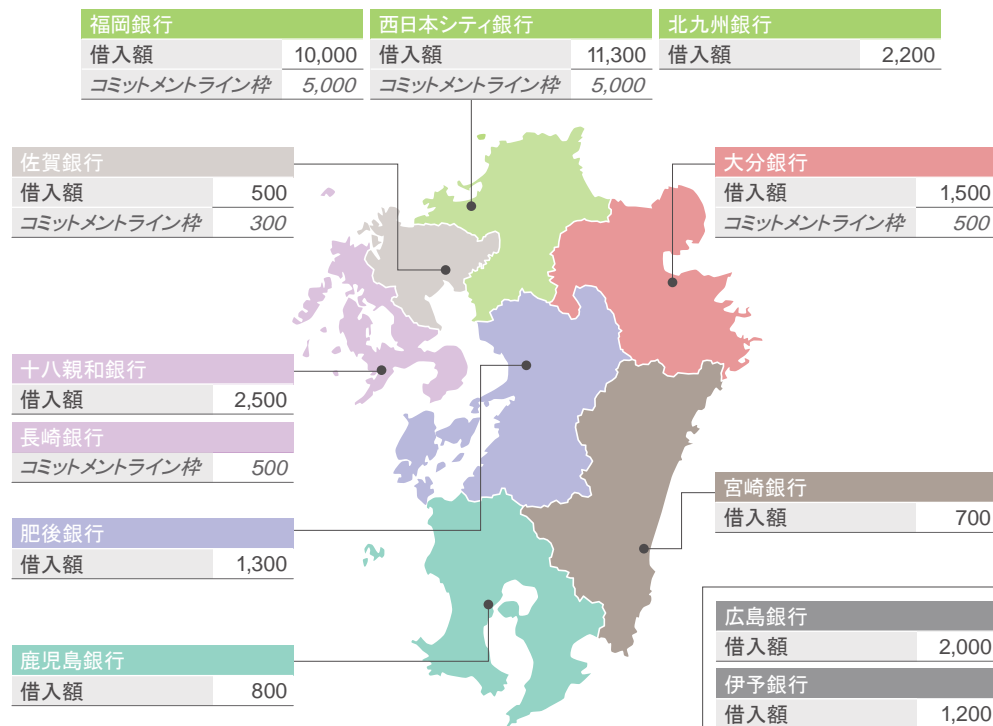
借入金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用

※2021年8月31日現在
(借入額:百万円)



◎グリーンファイナンス

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

(注1)金利を固定するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しています。

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

鑑定評価額

すべての物件において含み益^(注1)を保持

(単位:百万円)

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第34期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第33期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第34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33期末) 鑑定評価額との差異 ①-②	直近 (第34期末) 帳簿価額との差異 ①-③	直近 (第34期末) Cap Rate ④	前期末 (第33期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤	
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	30,600	30,700	29,476	▲100	1,123	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B (注3)	21,060	5.4%	21,400	21,200	20,997	200	402	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	19,610	6.0%	21,200	21,200	20,112	0	1,087	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,440	8,440	5,393	0	3,046	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,500	10,300	9,848	200	651	5.1%	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	4,960	4,960	4,258	0	701	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,740	2,740	1,943	0	796	5.6%	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
花畑SC	1,130	6.4%	1,200	1,200	961	0	238	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,740	2,740	1,995	0	744	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
ケースデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,660	3,660	2,907	0	752	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%	5,900	6,080	5,395	▲180	504	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	109,433	-	113,340	113,220	103,293	120	10,046	-	-	-	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	17,400	16,800	12,846	600	4,553	4.3%	4.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	15,600	15,200	8,767	400	6,832	4.2%	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	6,510	6,510	3,744	0	2,765	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	9,190	9,180	5,632	10	3,557	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	8,270	8,280	4,364	▲10	3,905	4.4%	4.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,140	3,140	2,653	0	486	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	4,490	4,400	2,414	90	2,075	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	4,690	4,580	3,982	110	707	4.4%	4.5%	▲0.1%	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	3,320	3,256	60	123	4.2%	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
天神西通りビジネスセンター (底地) (注4)	7,700	3.5%	7,790	7,790	7,754	0	35	3.5%	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
オフィスビル 合計	63,720	-	80,460	79,200	55,418	1,260	25,041	-	-	-	
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,880	1,840	1,635	40	244	4.4%	4.5%	▲0.1%	大和不動産鑑定
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,040	1,030	882	10	157	4.4%	4.5%	▲0.1%	大和不動産鑑定
Aqualia 千早	1,280	6.8%	1,950	1,900	1,146	50	803	4.6%	4.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,660	3,580	2,635	80	1,024	4.4%	4.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,330	1,340	1,079	▲10	250	4.2%	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,890	1,890	1,360	0	529	5.1%	5.1%	0.0%	日本不動産研究所
ティサージュホテル那覇	2,835	5.3%	2,880	2,860	2,810	20	69	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%	1,360	1,320	1,153	40	206	5.0%	5.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	9,210	9,100	7,755	110	1,454	4.2%	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,450	5,340	4,762	110	687	4.4%	4.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,400	2,370	2,153	30	246	5.5%	5.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	28,866	-	33,050	32,570	27,376	480	5,673	-	-	-	
全物件 合計	202,019	-	226,850	224,990	186,088	1,860	40,761	-	-	-	

(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。

(注3) 第34期に売却したグランドビル (共有持分88.28%) を除きます。(注4) 前期末の鑑定評価額及び直接還元法のCap Rateは、物件取得時の鑑定評価に基づく数値を記載しています。

サステナビリティへの取り組み

GRESB2021「4スター」の評価取得（2021年10月15日発表）

重要課題（マテリアリティ）

重要課題（マテリアリティ）		方針・目標
環境	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

環境 → P31

外部評価

- GRESB2021への参加 **NEW**
 - 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

※GRESB2020は GRESBレーティング「3スター」及び「グリーンスター」
 《主な取り組み》
 パフォーマンスコンポーネント（自社による省エネ診断、データ収集等）の上積み
 従業員向けESG研修参加率向上（100%参加）

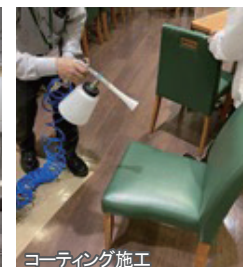


社会 → P32・33

- 希望者へのコロナワクチン接種 **NEW**
 - 資産運用会社社員、商業施設テナント従業員等へ、キャナルシティ博多内会場にてワクチン接種を実施
- コロナ対策
 - テナント従業員通用口へのAIサーモカメラ設置
 - 高性能抗ウイルス・抗菌コーティング施工
 - 定期的な出入口開放による換気の実施
 - 出入口、トイレ等への消毒液設置等



ワクチン接種会場



コーティング施工



換気実施の告知



Fukuoka REIT

Appendix

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

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

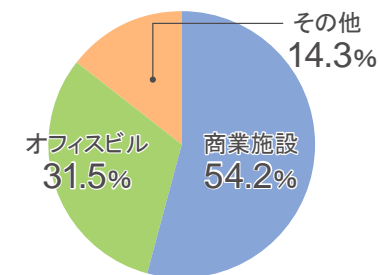
福岡リート投資法人の概要

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、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

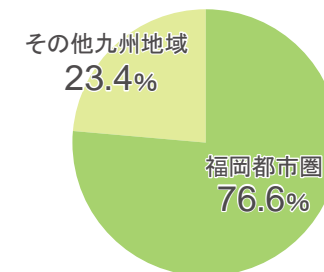
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	32 物件 / 202,019 百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16 物件 / 130,690 百万円
含み益	40,761 百万円
総賃貸可能面積	572,215.71 m ²
稼働率	99.5%

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)	41.2%
固定比率	94.1%
期中平均支払金利	0.69%
格付	JCR AA- (安定的) R&I A+ (安定的)

◎投資タイプ (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	175,500 円
発行済投資口総数	796,000 口
時価総額	139,698 百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,833 円
1口当たりNAV (注4)	175,502 円
第34期分配金実績	1口当たり3,539 円 (運用日数 184 日)
分配金利回り	4.0% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2021年8月31日現在の数値を記載しています (期中平均支払金利を除く)。
 (注2) 取得価格の合計額を記載しています。
 (注3) 第10期 (2009年8月期) に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。
 なお、物件数は1物件として加算しています。
 (注4) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

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

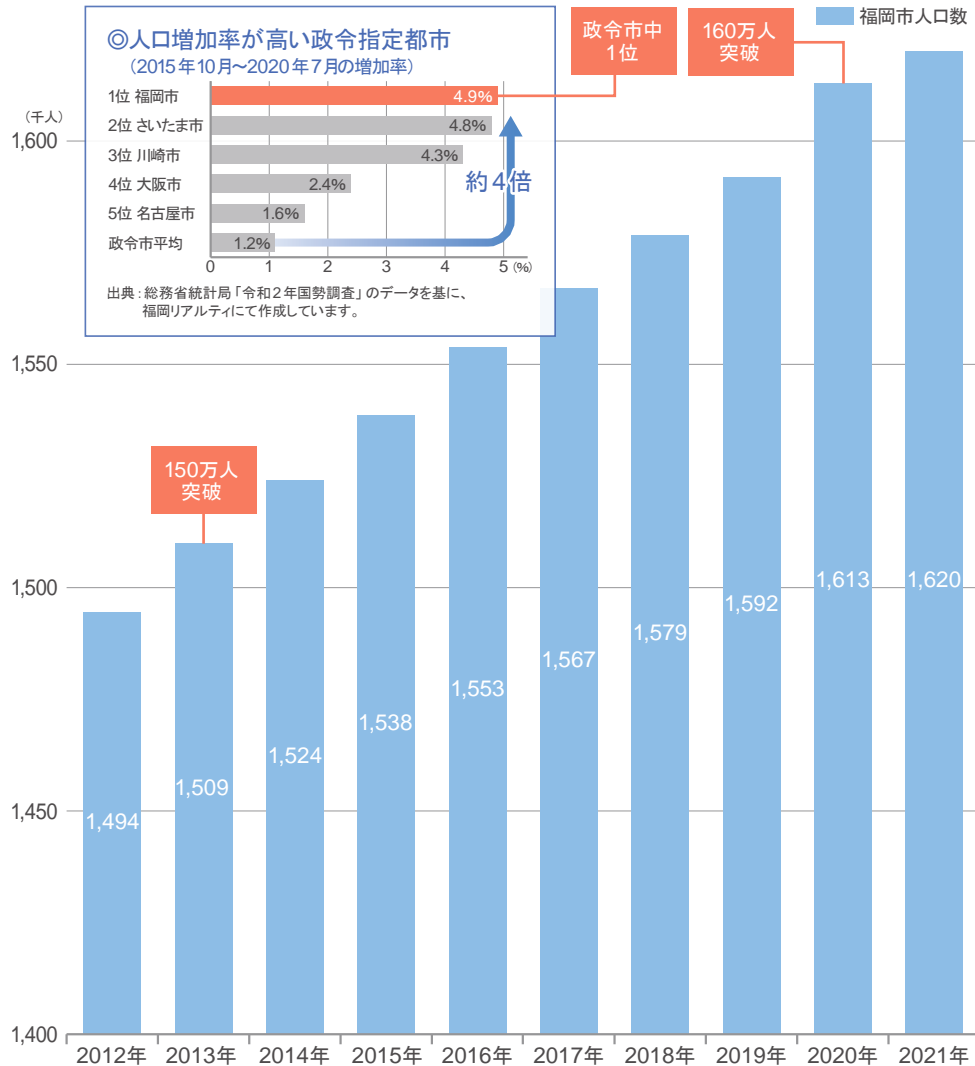


◎投資タイプ



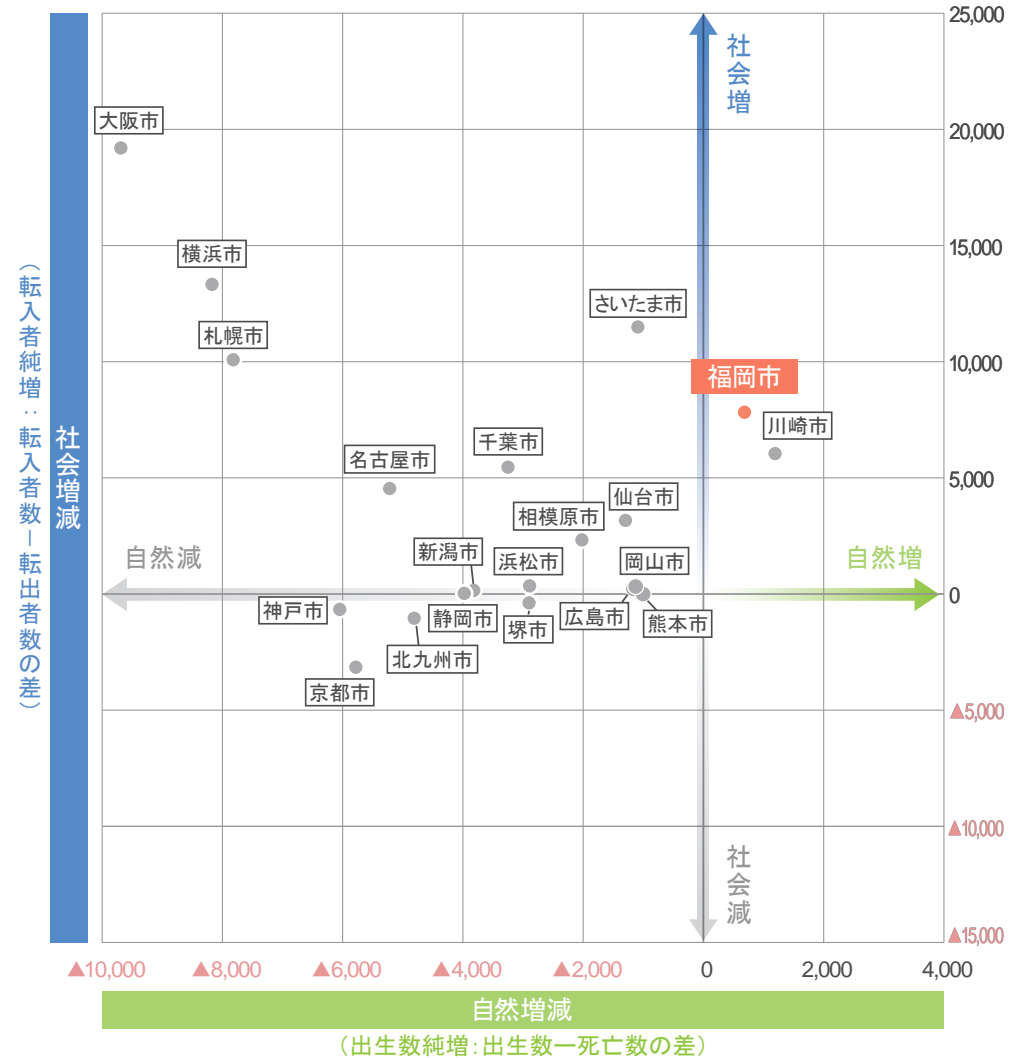
福岡市の近況①

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(2021年は9月1日時点の数値です)。
出典：福岡市総務企画局「推計人口」及び、総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

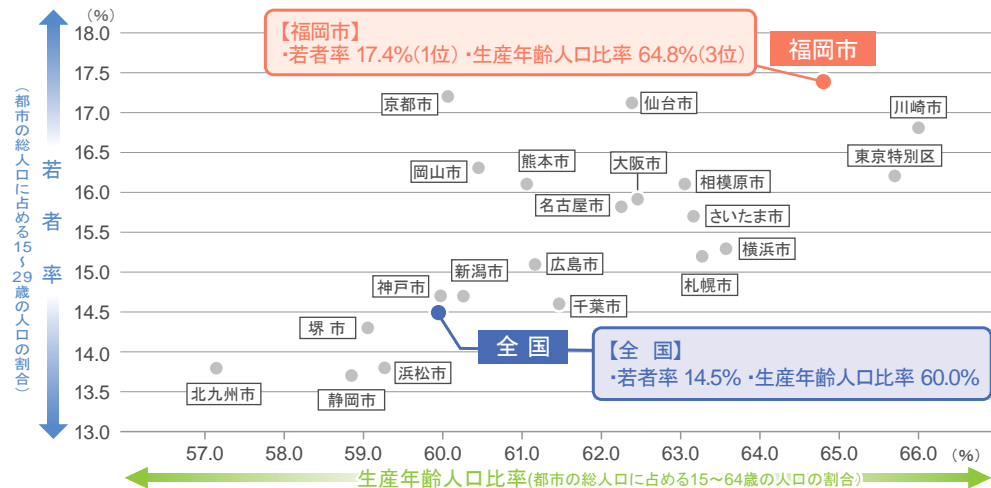
人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2020年)



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。

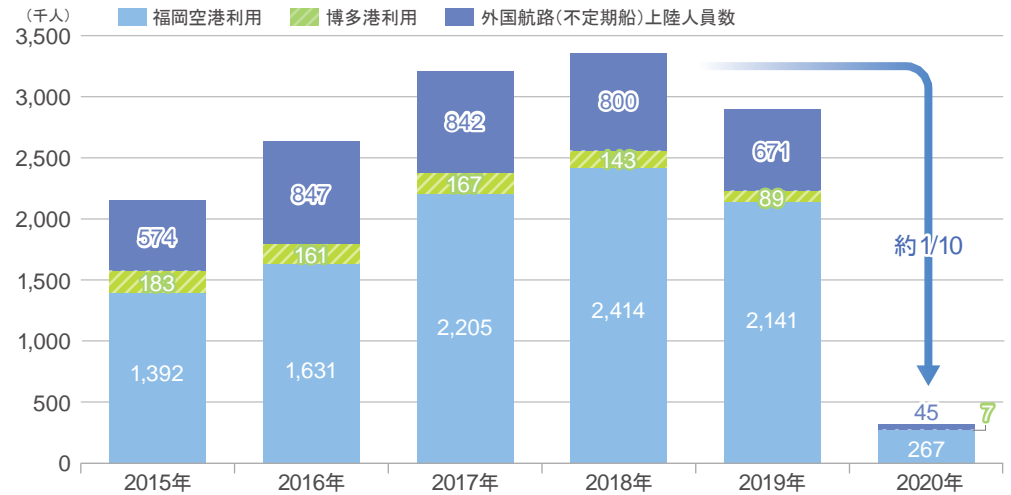
福岡市の近況②

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率 (2015年)



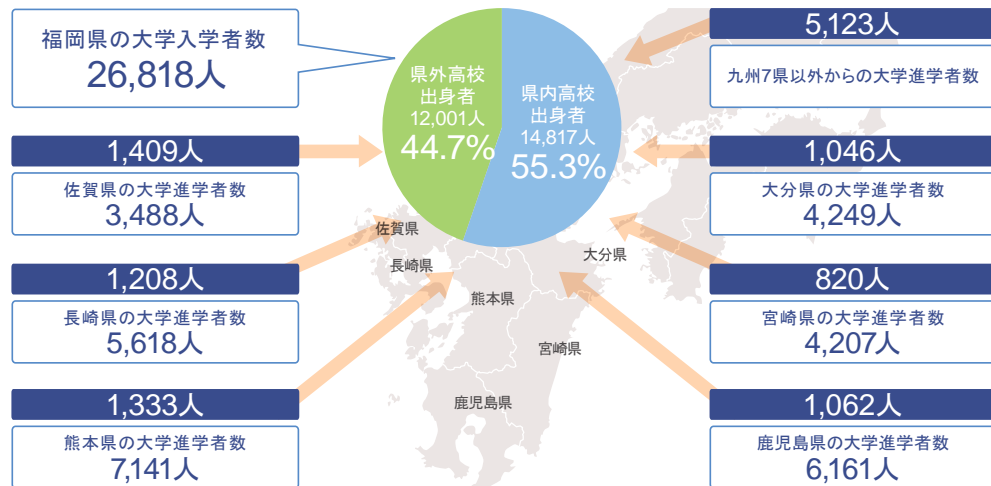
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

外国人入国者数等の推移



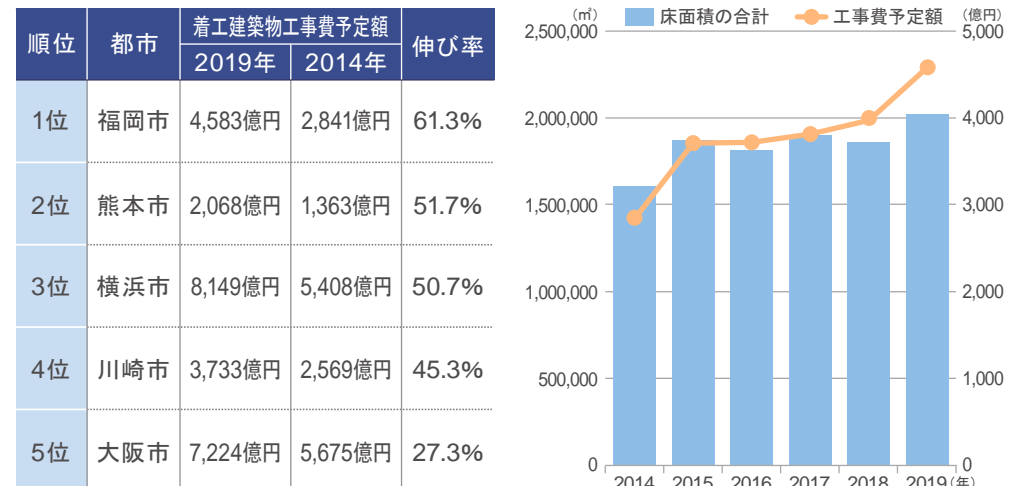
出典：法務省「出入国管理統計統計表」・福岡空港航空局「外国航路船舶乗降人員数」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

大学入学者にみる九州の域内交流



出典：総務省統計局「学校基本調査 令和2年度」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

着工建築物工事費予定額の伸び率 (政令指定都市)



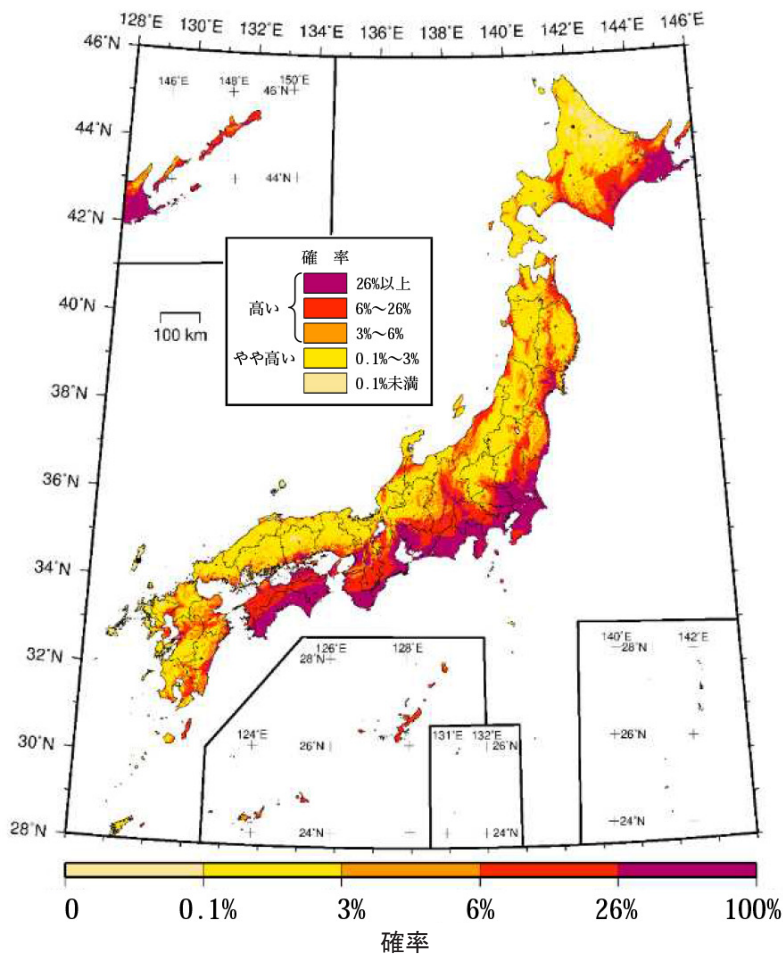
出典：建築着工統計調査 (国土交通省) のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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・全地震) (基準日2020年1月1日)

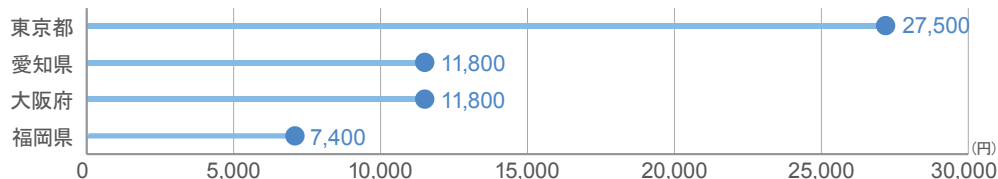


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）

地震保険の基本料率

◎2021年1月1日以降保険始期の地震保険契約

- 福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能
本投資法人は全ての保有物件(建物)に地震保険付保

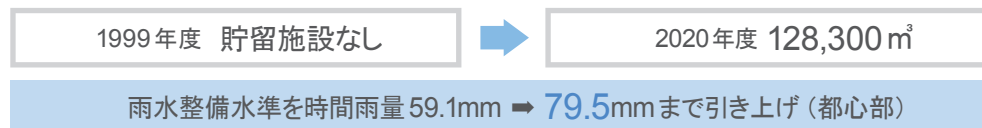


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。
出典：財務省「地震保険の基本料率（令和3年1月1日以降保険始期の地震保険契約）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

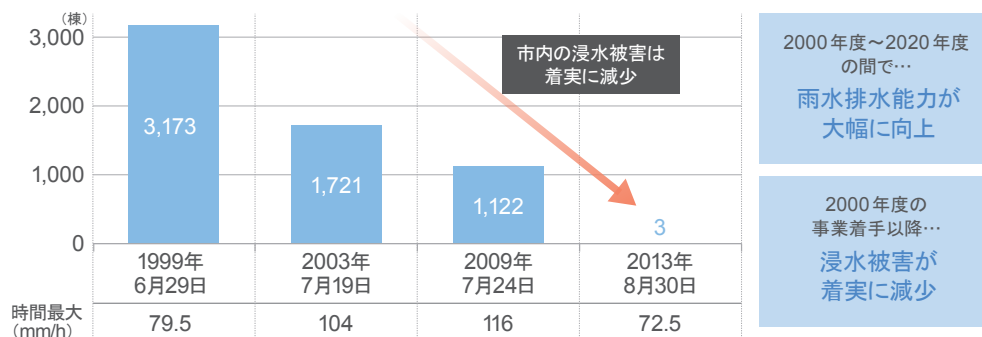
その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎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

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(第34期、サニックス博多ビル) **NEW**
共用部空調機を更新(テナント専有部は第32期、第33期に更新済)。消費電力約▲18%を見込む。
- ・LED化推進(第34期、天神ノースフロントビル) **NEW**
共用部照明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(第34期、パークプレイス大分) **NEW**
- ・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

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
- ・古着回収(木の葉モール橋本) **NEW**



共用部の緑化、日陰空間の創出、水場の配置等により、ヒートアイランド現象の緩和及び大気の浄化を促し、従業員・来場顧客への安らぎの場及び生き物の生息の場を提供。



パークプレイス大分フードコートトップライト部遮熱シート施工



木の葉モール橋本でのキャンペーン事例(2021年9月)

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 **NEW**
更なるESGへの取り組み強化を図る。



- DBJ Green Building 認証
12物件において認証を取得。
内2物件において認証再取得(2021年6月) **NEW**

木の葉モール橋本



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

- BELS 評価
4物件において認証を取得。

環境認証(物件毎)

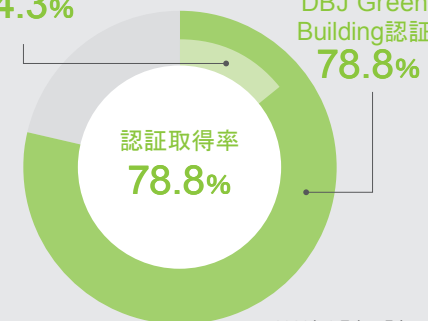
全ポートフォリオにおける認証取得率 78.8%

環境認証取得率

BELS評価認証

14.3%

DBJ Green Building認証
78.8%



※2021年8月末日現在
(延床面積ベース)

東比恵ビジネスセンターII



DBJ Green Building
2020

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

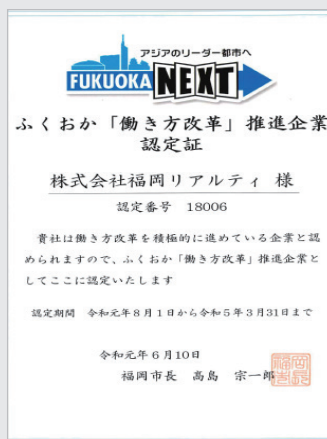
ESG への取り組み(社会①)

魅力ある職場の実現(資産運用会社)

従業員への取り組み 資産運用会社

《福岡リアルティ 役職員数、有資格者数 他》(2021年8月31日現在)

- 社員平均勤続年数：9年6ヶ月
- 常勤役員数：40名(男性20名、女性20名)※女性比率50.0%
- ・スポンサーからの出向：2名
- ・スポンサーへの出向者の派遣：4名
- 有資格者数(延べ人数)
- ・宅地建物取引士：28名
- ・不動産証券化協会認定マスター：25名
- ・ビル経営管理士：4名
- ・一級建築士：3名
- ・不動産鑑定士：3名
- ・弁護士：1名
- ・経営学修士：2名
- ・行政書士：1名
- ・中小企業診断士：1名
- ・日本証券アナリスト協会認定アナリスト：2名



《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

健康管理、感染症拡大防止に対する取り組み 資産運用会社

- ・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 NEW、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)

- ・健康診断・人間ドック受診の義務付け
- ・保健師による健康相談会の実施
- ・申請制による過度な残業の抑制
- ・スポーツクラブの利用補助
- ・コロナワクチン職域接種の実施 NEW ワクチン接種翌日体調不良時の特別休暇



検温サーモモニター設置
(資産運用会社出入口)

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
- ・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
- ・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) 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実施 資産運用会社

企業版ふるさと納税制度を活用し、計7都市への支援を実施。

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

●地元プロスポーツ応援

- ・アビスパ福岡後援会 参画
- ・大分トリニータ応援モニュメント設置

●SNSでの地域イベントの情報発信



大分トリニータ「勝利の鐘」

●行政取り組み情報の発信



統合報告書掲載

地域社会との共創

地域コミュニティ等への取組 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

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。

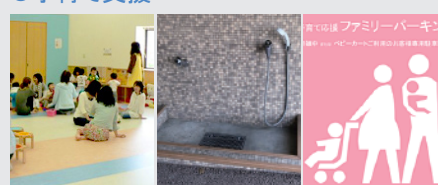
●高齢者、障害者等への配慮



インターフォン設置

福祉のまちづくり条例
優良タイプ認定(福岡市)

●子育て支援



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

●その他(防犯、災害時対応、利便性向上)



防犯パトロール
(地区・学校と共同実施)

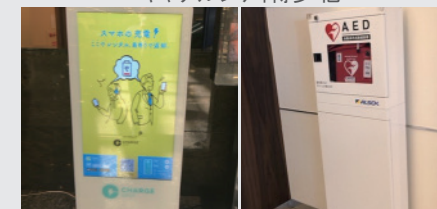
警察官連絡所



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

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



傘レンタル

自転車レンタル

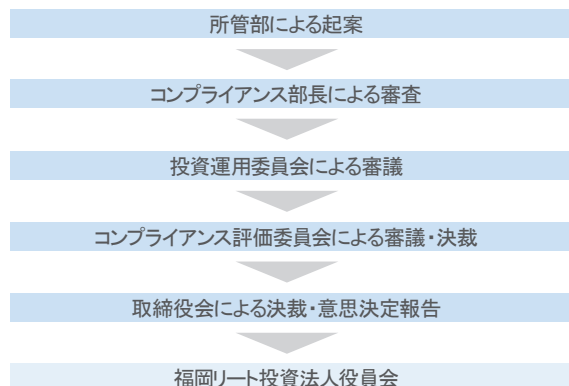
ESGへの取り組み(ガバナンス)

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იმ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、40.5%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職員を対象とした投資口累積投資制度を導入。

社外(利害関係人外)取締役登用 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+取得資産価額一 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34期 報酬総額(千円)	役員会への出席状況 (2020年9月~2021年8月、全6回開催)
執行役員	松雪 恵津男	6,000	6回(出席率100%)
監督役員	田邊 俊	3,600	6回(出席率100%)
監督役員	川庄 康夫		6回(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

2020年に2回目の発行。
1回目に比べ開示情報拡充。
当該報告書を元にステークホルダーと対話。



ウェブサイト改修 投資法人 NEW

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。



IRへの取り組み紹介

■ コロナ禍におけるIR活動

◎国内機関投資家向けIR

- ・アナリスト・機関投資家向け決算説明会
- ・オンラインでの配信、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(アジア)
- ・タイムリーな情報開示(日本語プレスリリースと同時に英語版を掲載)

◎個人投資家向けIR

- ・オンライン説明会・フェア等への参加
 - 日興 Web IR Day(2021年8月~9月)
 - 日経Jリートセミナー(2021年8月)
 - 福証IRフェア オンライン(2021年7月)
 - ラジオNIKKEI「アサザイ」(2021年4月)
- ・個別の電話対応



2021年8月~9月 日興 Web IR Day

■ 主な広報活動



◎広告掲載(財界九州)
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9月号)。



◎テレビ取材(FBS福岡放送『PASSION~情熱人~』)
福岡の経営者にスポットを当て、会社にかかる情熱や企業紹介をする地元テレビ局のミニ番組。オンエアでは、代表取締役社長 古池善司が福岡リアルティについてインタビュー形式で紹介。
※写真は取材時の様子です(2021年9月放送)。

■ Indexへの組み入れ状況(2021年8月31日現在)

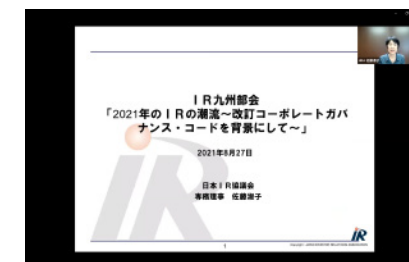
◎主なグローバルインデックス

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

■ その他の活動

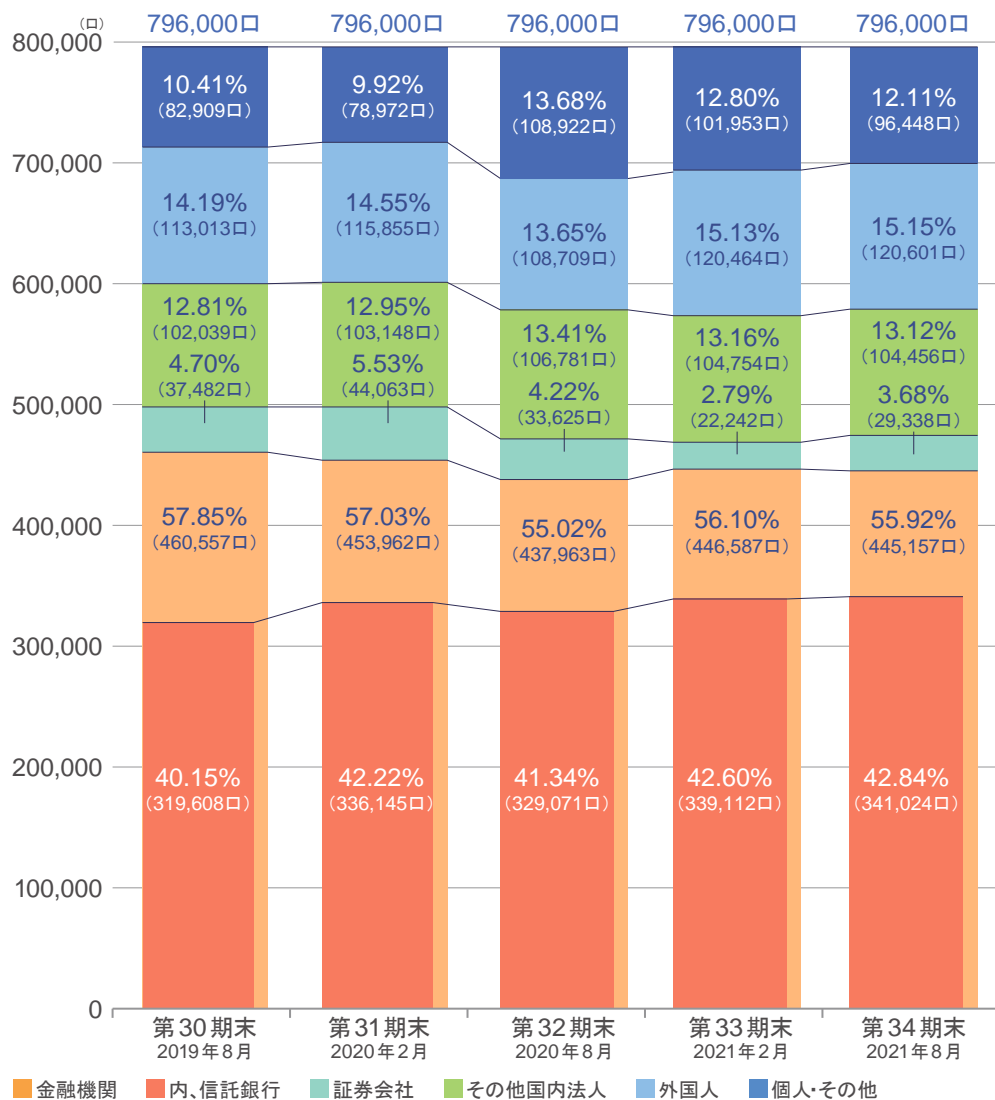
2021年で11年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。延べ31回、900名以上が参加。今年は、新型コロナウイルス感染防止対策のためオンライン機能を活用して開催。

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



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34期末)

2021年8月31日現在

	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人・その他	12,736名	95.71%	96,448口	12.11%
外国人	218名	1.63%	120,601口	15.15%
その他国内法人	248名	1.86%	104,456口	13.12%
証券会社	24名	0.18%	29,338口	3.68%
金融機関	80名	0.60%	445,157口	55.92%
(内、信託銀行)	9名	0.06%	341,024口	42.84%
合計	13,306名	100.00%	796,000口	100.00%

主要投資主(第34期末)

2021年8月31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)	176,957口	22.23%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	99,091口	12.44%
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)	31,279口	3.92%
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	20,590口	2.58%
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	12,410口	1.55%
8	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE HCR00	11,504口	1.44%
9	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
10	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%

投資口価格推移



(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月25日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。
 (注2) 2014年2月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,539円

項目	第30期	第31期	第32期	第33期(A)	第34期(B)	増減 (B-A)	(単位:百万円)	
	~2019年8月31日	~2020年2月29日	~2020年8月31日	~2021年2月28日	~2021年8月31日		第35期 ~2022年2月28日 (予想)	第36期 ~2022年8月31日 (予想)
営業収益	9,231	9,162	8,518	8,904	8,867	▲36	8,621	8,834
売却益	-	-	-	-	104	104	-	-
NOI	5,633	5,596	5,307	5,347	5,336	▲10	5,316	5,382
減価償却費	1,651	1,660	1,686	1,623	1,552	▲70	1,489	1,527
営業利益	3,318	3,273	2,966	3,061	3,204	142	3,156	3,169
経常利益	2,939	2,900	2,587	2,677	2,817	140	2,787	2,787
当期純利益	2,939	2,899	2,586	2,675	2,816	141	2,786	2,786
1口当たり分配金^(①)	3,693円	3,642円	3,250円	3,361円	3,539円			
1口当たり分配金予想 ^(②)	3,680円	3,650円	3,150円	3,300円	3,500円		3,500円	3,500円
実績と予想の差異 ^(①-②)	+13円	▲8円	+100円	+61円	+39円		-	-
発行済投資口総数 ^(期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産 ^(期末時点)	195,106	194,795	199,004	199,559	199,804			
負債 ^(期末時点)	93,228	92,958	97,478	97,944	98,049			
純資産 ^(期末時点)	101,878	101,837	101,525	101,614	101,755			
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日			
保有物件数 ^(期末時点)	29物件	29物件	31物件	31物件	32物件			
テナント総数 ^(期末時点) ^(注1)	1,020	1,007	1,016	1,011	1,010			
総賃貸可能面積 ^(期末時点)	580,664.27㎡	580,662.77㎡	591,021.51㎡	608,557.70㎡	572,215.71㎡			
稼働率 ^(期末時点) ^(注2)	99.6%	99.7%	99.7%	99.5%	99.5%			
FFO ^(Funds from Operation) ^(注3)	4,591	4,559	4,273	4,299	4,265			
1口当たりFFO	5,767円	5,728円	5,368円	5,401円	5,358円			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。なお、バスル一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33期(A) 2021年2月28日	第34期(B) 2021年8月31日	差異 (B-A)
流動資産	11,157	11,833	675
現金及び預金	6,596	6,948	352
信託現金及び信託預金	3,742	4,015	273
営業未収入金	528	593	64
前払費用	287	272	▲14
未収消費税等	-	-	-
その他	3	2	▲0
固定資産	188,369	187,941	▲427
有形固定資産	181,419	181,007	▲412
建物	1,156	1,142	▲13
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	69,528	65,904	▲3,623
信託構築物	1,200	1,076	▲124
信託機械及び装置	870	791	▲78
信託工具、器具及び備品	182	227	44
信託土地	107,452	110,373	2,921
信託建設仮勘定	16	480	463
無形固定資産	5,569	5,561	▲8
信託借地権	5,545	5,545	-
信託その他無形固定資産	24	15	▲8
投資その他の資産	1,380	1,373	▲6
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	1,042	1,036	▲6
繰延資産	32	29	▲2
資産合計	199,559	199,804	245

(単位：百万円)

科目	第33期(A) 2021年2月28日	第34期(B) 2021年8月31日	差異 (B-A)
流動負債	9,501	9,566	65
営業未払金	561	452	▲108
1年内返済予定の長期借入金	6,300	6,000	▲300
未払金	22	17	▲5
未払費用	415	420	4
未払法人税等	1	0	▲0
未払消費税等	316	705	388
前受金	1,088	1,057	▲31
預り金	793	912	118
固定負債	88,443	88,482	39
投資法人債	5,000	5,000	-
長期借入金	71,100	71,400	300
預り敷金及び保証金	450	450	0
信託預り敷金及び保証金	11,892	11,631	▲260
負債合計	97,944	98,049	104

純資産の部	投資主資本	101,614	101,755	141
	出資総額	98,938	98,938	-
	剰余金合計	2,675	2,817	141
	純資産合計	101,614	101,755	141

負債純資産合計	199,559	199,804	245
----------------	----------------	----------------	------------

キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円）

区 分	第33期(A) ～2021年2月28日	第34期(B) ～2021年8月31日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,374	4,724	▲649
税引前当期純利益	2,677	2,817	140
減価償却費	1,623	1,552	▲70
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	282	286	4
不動産等売却益	-	▲104	▲104
営業未収入金の増減額（▲は増加）	515	▲64	▲579
未収消費税等の増減額（▲は増加）	177	-	▲177
未払消費税等の増減額（▲は減少）	316	388	72
営業未払金の増減額（▲は減少）	25	19	▲5
未払金の増減額（▲は減少）	10	▲6	▲16
未払費用の増減額（▲は減少）	60	3	▲56
前受金の増減額（▲は減少）	▲34	▲31	2
預り金の増減額（▲は減少）	▲100	118	219
前払費用の増減額（▲は増加）	▲4	14	18
長期前払費用の増減額（▲は増加）	95	6	▲88
その他	6	6	0
小計	5,657	5,012	▲645
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲282	▲285	▲3
法人税等の支払額	▲0	▲1	▲0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲842	▲1,425	▲583
有形固定資産の取得による支出	▲355	▲0	354
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	▲479	▲8,771	▲8,292
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	84	0	▲84
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	▲0	▲0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	122	460	337
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲214	▲721	▲506
使途制限付信託預金の払出による収入	2	3	1
使途制限付信託預金の預入による支出	▲2	▲4	▲2
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,586	▲2,674	▲87
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	▲2,586	▲2,674	▲87
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	1,944	624	▲1,320
現金及び現金同等物の期首残高	8,348	10,293	1,944
現金及び現金同等物の期末残高	10,293	10,917	624

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34期合計 (A)	第33期 合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C) (注1)	差異 (A-C)
	第34期 (2021年3月1日～2021年8月31日) 184日						181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	996	1,166	1,183	262	778	4,386	4,688	▲301	4,513	▲126
不動産賃貸収入	962	1,132	1,017	262	631	4,006	4,302	▲296		
その他 不動産賃貸収入	33	33	165	0	147	380	385	▲5		
②不動産賃貸事業費用合計	442	630	598	46	527	2,245	2,418	▲173	2,335	▲89
外注委託費	283	436	293	7	296	1,317	1,422	▲105		
修繕費	11	8	31	2	18	71	131	▲59		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	79	130	99	34	41	386	417	▲31		
損害保険料	6	10	5	1	2	26	27	▲1		
水道光熱費	22	35	146	-	90	295	282	13		
その他 不動産賃貸費用	39	9	21	0	77	148	136	11		
③NOI(=①-②)	553	535	585	216	251	2,141	2,269	▲127	2,178	▲36
④減価償却費	211	249	202	47	89	800	860	▲60		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	342	285	382	168	161	1,340	1,408	▲67		
⑥NOI利回り(対取得価格)	3.5%	5.1%(注2)	6.0%	6.5%	5.0%	4.8%	4.7%	0.1%		
⑦資本的支出	102	47	144	6	24	325	467	▲141		

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34期合計 (A)	第33期 合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C) (注1)	差異 (A-C)
	第34期 (2021年3月1日～2021年8月31日) 184日						181日	3日			
①不動産賃貸事業収益合計	253	89	40	88	111	177	761	762	▲1	760	0
不動産賃貸収入	223	89	40	88	111	177	730	730	0		
その他 不動産賃貸収入	30	0	-	-	0	-	30	32	▲1		
②不動産賃貸事業費用合計	82	10	10	10	11	22	147	154	▲7	146	1
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48	48	▲0		
修繕費	1	1	5	0	0	0	10	17	▲7		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	16	5	3	5	7	18	56	56	▲0		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2	2	▲0		
水道光熱費	23	-	-	-	-	-	23	21	1		
その他 不動産賃貸費用	1	0	0	1	0	0	6	7	▲1		
③NOI(=①-②)	171	79	30	77	100	154	613	607	5	613	▲0
④減価償却費	38	12	5	16	22	22	117	116	0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	133	66	24	61	77	131	495	490	4		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.5%	6.6%	5.4%	6.2%	5.6%	5.9%	6.1%	6.0%	0.1%		
⑦資本的支出	0	-	-	1	-	1	4	40	▲36		

(注1)第33期決算発表時公表予想 (注2)第34期に売却したグランドビル(共有持分 88.28%)部分がNOIには3ヶ月分含み、取得価格からは全額控除しています。

賃貸事業収支（オフィスビル・その他）

(単位:百万円)

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34期合計 (A)	第33期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第34期 (2021年3月1日～2021年8月31日)											181日	3日		
	(運用期間)	184日													
①不動産賃貸事業収益合計	650	571	205	322	353	86	146	164	95	79	2,675	2,560	114	2,666	8
不動産賃貸収入	648	509	192	321	328	86	122	150	91	79	2,530	2,424	105		
その他 不動産賃貸収入	1	62	13	1	25	-	23	13	3	-	145	136	8		
②不動産賃貸事業費用合計	211	181	64	90	130	19	49	54	20	-	822	800	22	850	▲27
外注委託費	144	73	19	55	42	1	11	19	7	-	375	365	10		
修繕費	8	14	4	3	4	2	9	0	0	-	47	46	1		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	47	36	22	27	16	15	8	9	7	-	191	185	6		
損害保険料	1	2	0	1	1	0	0	0	0	-	10	10	▲0		
水道光熱費	6	50	12	-	24	-	19	12	4	-	130	121	8		
その他 不動産賃貸費用	2	2	3	2	41	0	0	11	1	-	66	71	▲4		
③NOI(=①-②)	438	390	140	232	222	67	96	110	74	79	1,852	1,760	91	1,816	36
④減価償却費	82	70	42	77	41	9	33	40	19	-	418	434	▲16		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	356	319	98	154	181	57	63	69	55	79	1,434	1,326	108		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.0%	7.0%	6.4%	6.6%	7.5%	5.2%	6.9%	5.2%	4.5%	4.1%	6.1%	6.3%	▲0.2%		
⑦資本的支出	6	41	24	12	0	-	-	-	-	-	85	151	▲66		

科 目	アメックス 赤坂門 タワー	シティ ハウス けやき通り	Aqualia 千早	ディー・ ウィング タワー	グラン フォーレ 薬院南	ホテル フォルツァ 大分	ティサージ ホテル 那覇	鳥栖 ロジスティクス センター	ロジシティ みなと香椎	ロジシティ 久山	ロジシティ 若宮	第34期合計 (A)	第33期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第34期 (2021年3月1日～2021年8月31日)											181日	3日			
	(運用期間)	184日														
①不動産賃貸事業収益合計	66	37	60	112	39	63	43					939	892	46	943	▲3
不動産賃貸収入	65	37	58	106	37	63	43					890	849	41		
その他 不動産賃貸収入	1	0	2	6	1	-	-					48	42	5		
②不動産賃貸事業費用合計	16	7	18	33	12	10	7					209	182	27	201	8
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)	34	33	0		
修繕費	1	0	5	2	0	0	0					23	15	7		
原状回復費	1	-	2	5	2	-	-					12	7	5		
公租公課	5	3	4	7	2	7	5					88	83	4		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0					5	5	0		
水道光熱費	0	0	0	2	0	-	-					28	26	1		
その他 不動産賃貸費用	1	1	1	6	3	0	0					17	10	6		
③NOI(=①-②)	49	30	42	79	27	52	35	35	186	119	70	729	709	19	741	▲11
④減価償却費	19	10	12	18	10	22	24	9	37	38	14	217	211	5		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	30	19	29	61	17	30	11	26	148	81	56	512	498	14		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.8%	5.4%	6.6%	5.7%	4.9%	6.9%	2.5%	5.7%	4.6%	4.7%	8.4%	5.1%	5.1%	0.0%		
⑦資本的支出	1	1	1	1	1	18	-	-	4	-	0	30	27	2		

(注1)第33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。

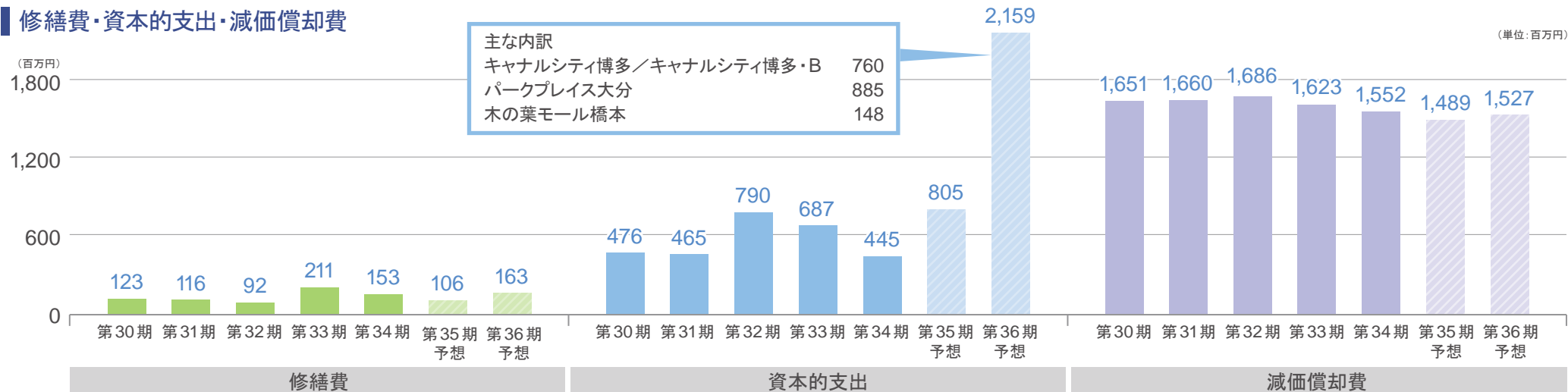
賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

(単位:百万円)

科目	第34期合計	第33期合計	差異	予想	差異
	(A)	(B)			
	2021年3月1日～ 2021年8月31日 184日	2020年9月1日～ 2021年2月28日 181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	8,762	8,904	▲141	8,883	▲120
不動産賃貸収入	8,157	8,306	▲148		
その他 不動産賃貸収入	605	597	7		
②不動産賃貸事業費用合計	3,425	3,556	▲130	3,552	▲126
外注委託費	1,775	1,870	▲94		
修繕費	153	211	▲57		
原状回復費	12	7	5		
公租公課	723	743	▲19		
損害保険料	44	45	▲0		
水道光熱費	477	452	25		
その他 不動産賃貸費用	238	226	12		
③NOI(=①-②)	5,336	5,347	▲10	5,331	5
④減価償却費	1,552	1,623	▲70		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,784	3,723	60		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.4%	5.3%	0.0%		
⑦資本的支出	445	687	▲241		

(注)第33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

2021年8月31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	キャナルシティ博多	25年4ヶ月	32,000	15.8%	2004/11/9	スポンサー	46,585.57	97.9%	46	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	25年4ヶ月	21,060	10.4%	2011/3/2	外部	31,139.07	98.1%	45	OPA、MUJIキャナルシティ博多
	パークプレイス大分	19年5ヶ月	19,610	9.7%	2004/11/9	スポンサー	121,212.26	99.9%	104	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	16年5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5ヶ月	10,000	5.0%	2018/3/1	スポンサー	22,121.05	98.7%	124	サンリブ、スポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	14年11ヶ月	5,300	2.6%	2006/9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	13	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	14年9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	14年1ヶ月	1,130	0.6%	2007/9/3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラパス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	13年8ヶ月	2,500	1.2%	2008/2/1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	13年9ヶ月	3,550	1.8%	2008/3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	20年10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%	—	—	353,714.65	99.4%	340	—
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	25年4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24
	呉服町ビジネスセンター	17年10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5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5ヶ月	7,000	3.5%	2006/3/16	スポンサー	14,677.30	99.2%	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	12年6ヶ月	5,900	2.9%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	27	富士通、フォレストホールディングス
	天神西通りセンタービル	24年11ヶ月	2,600	1.3%	2013/2/1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル	11年7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	5年6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5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%	—	—	96,652.43	99.9%	231	—	
その他	アメックス赤坂門タワー	16年1ヶ月	2,060	1.0%	2006/9/1	外部	4,821.25	95.4%	64	—
	シティハウスけやき通り	13年9ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	95.6%	40	—
	Aqualia千早	13年8ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	96.5%	101	—
	ディー・ウイングタワー	15年6ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/1	外部	7,187.59	94.4%	130	—
	グランフォーレ薬院南	13年8ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	98.0%	97	—
	ホテルフォルツァ大分	13年0ヶ月	1,530	0.8%	2013/3/1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	ティサージホテル那覇	3年6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3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4ヶ月	8,150	4.0%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	6年7ヶ月	5,050	2.5%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	ロジシティ若宮	16年6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	99.2%	439	—
全物件合計又は平均	18年3ヶ月	202,019	100.0%	—	—	572,215.71	99.5%	1,010	—	

(注1)「築年数」は、期末時点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



オフィスビル 10件



その他 11件



計 32 物件
 取得価格合計
 2,020 億円
 (2021年8月31日現在)

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

23 シティハウスけやき通り
所在地: 福岡市中央区警固二丁目

29 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

24 Aqualia 千早
所在地: 福岡市東区千早四丁目

30 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

25 ディー・ウイングタワー
所在地: 福岡市中央区大名二丁目

31 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

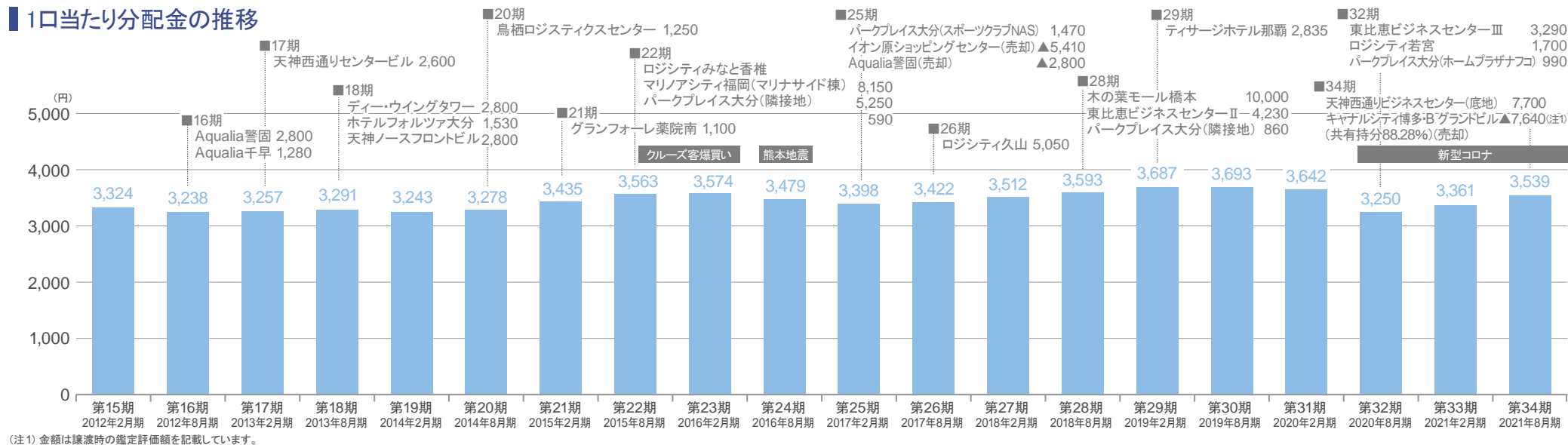
20 東比恵ビジネスセンターIII
所在地: 福岡市博多区東比恵四丁目

26 グランフォーレ薬院南
所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

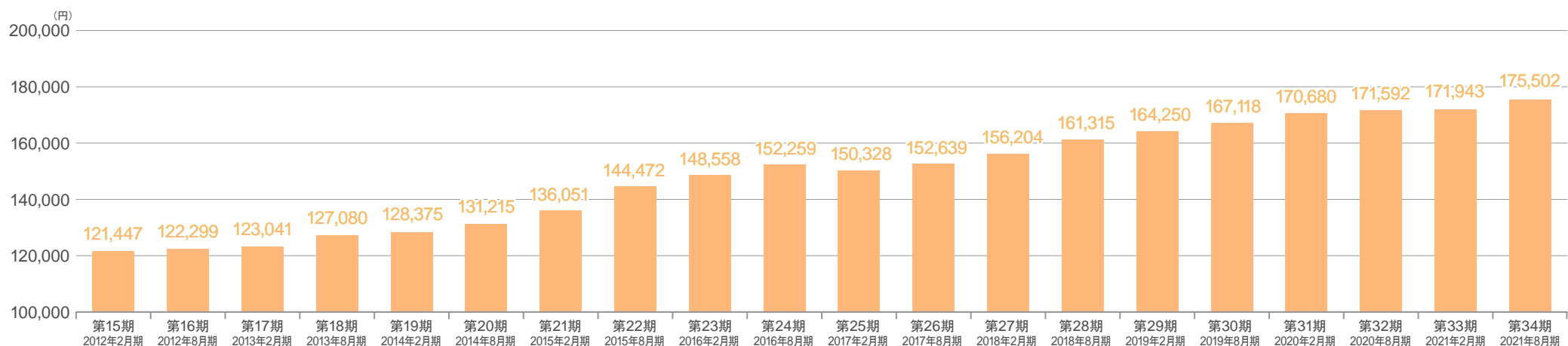
32 ロジシティ若宮
所在地: 福岡県宮若市下有木

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)



※ 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。

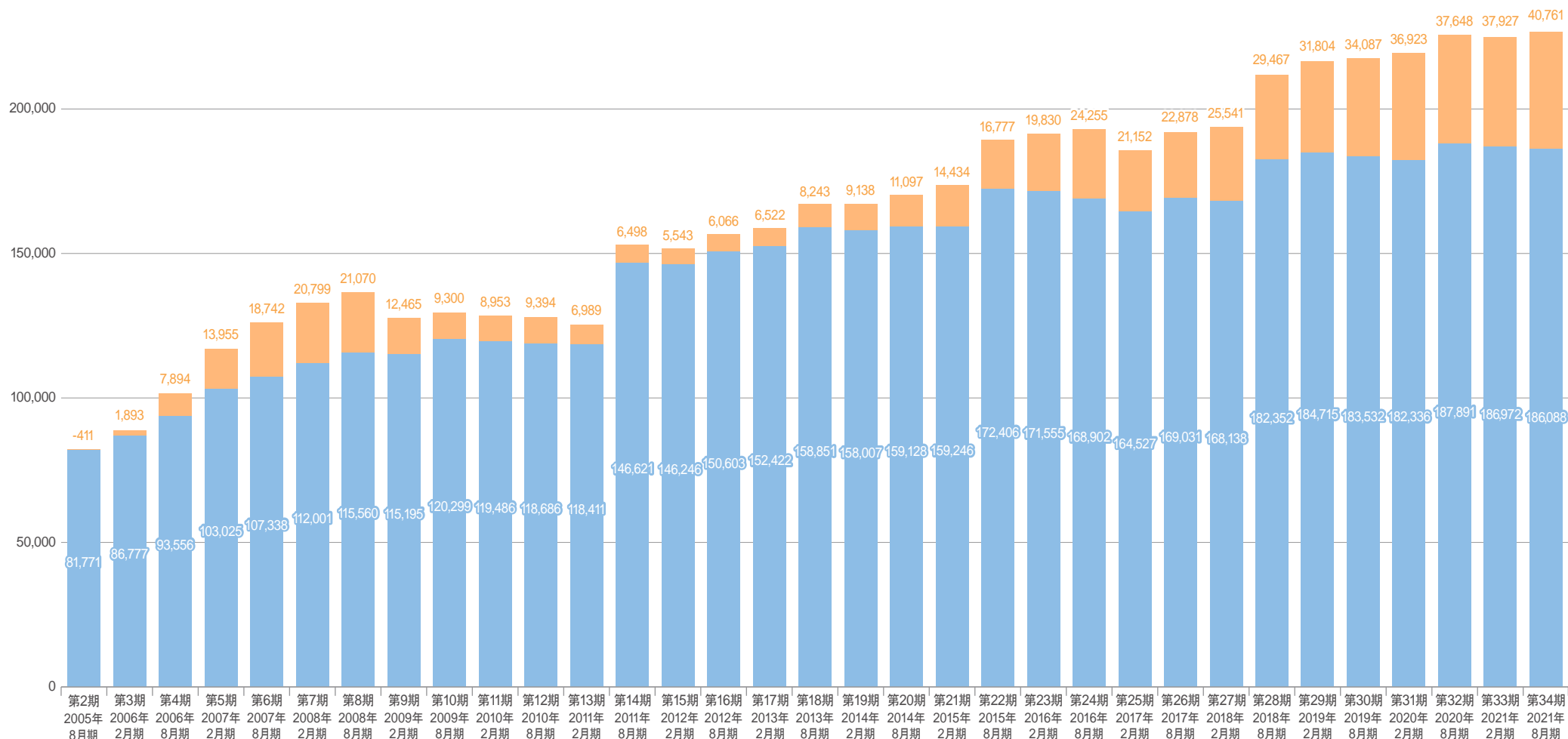
(注2) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

鑑定評価額の推移（含み益）

キャップレート低下により含み益増加（含み益40,761百万円（増加額1,860百万円）、含み益割合21.9%^(注1)）

鑑定評価額の推移

(百万円) ■ 期末帳簿価額(注2) ■ 含み益=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))



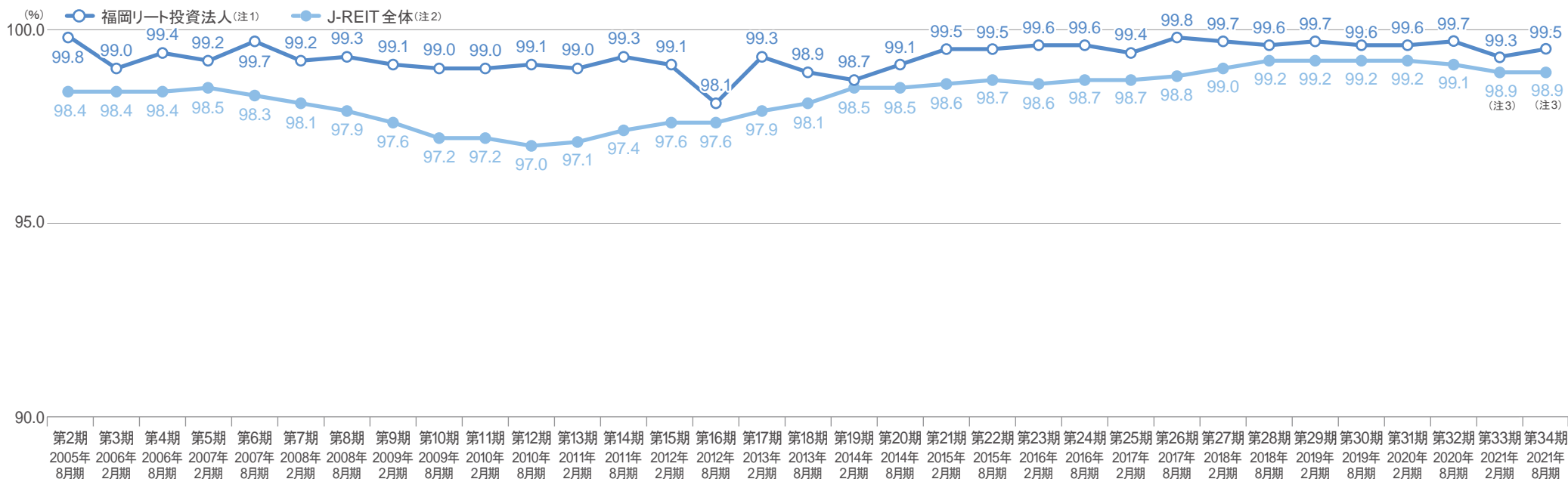
(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))÷期末帳簿価額(注2)

(注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

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34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33期、第34期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第34期は2021年5月分を記載しています。

物件タイプ毎の稼働率 (期中加重平均)

物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第30期 ~2019年8月31日	第31期 ~2020年2月29日	第32期 ~2020年8月31日	第33期 ~2021年2月28日	第34期 ~2021年8月31日
商業施設	54.2%	99.8%	99.9%	99.8%	99.2%	99.5%
オフィスビル	31.5%	99.0%	99.1%	99.5%	99.5%	99.8%
その他	14.3%	99.2%	99.2%	99.1%	99.4%	99.3%
全体	100.0%	99.6%	99.6%	99.7%	99.3%	99.5%

賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2021年8月31日現在

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第35期 ~2022年2月	第36期 ~2022年8月	第37期 ~2023年2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		3
				●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		0
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		2
				●キャナルシティ博多・B		0
5	株式会社加勢	—	4.3%	●ロジシティ久山		3
6	福岡ロジテム株式会社	—	4.0%	●ロジシティみなと香椎		3
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		5
				●熊本インターコミュニティSC		5
				●久留米東櫛原SC		6
9	司企業株式会社	—	3.1%	●ロジシティ若宮		9
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		0

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

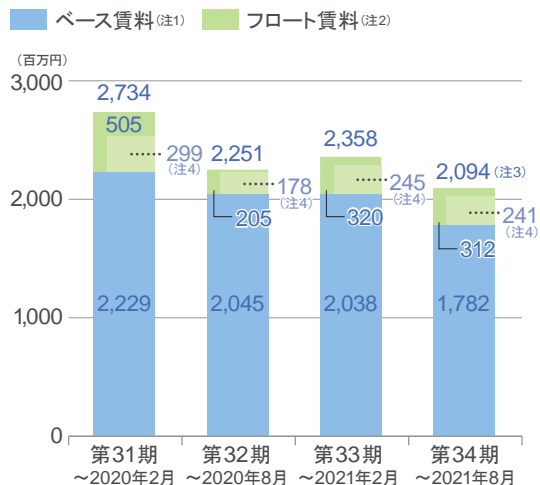
(注2) 契約残存年数については、2021年8月31日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。

(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)。

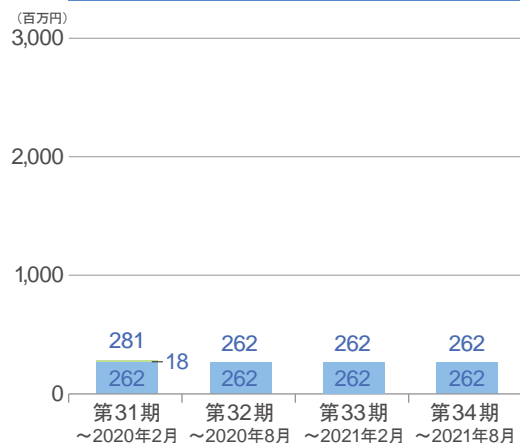
(注4) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

フロート賃料構成比

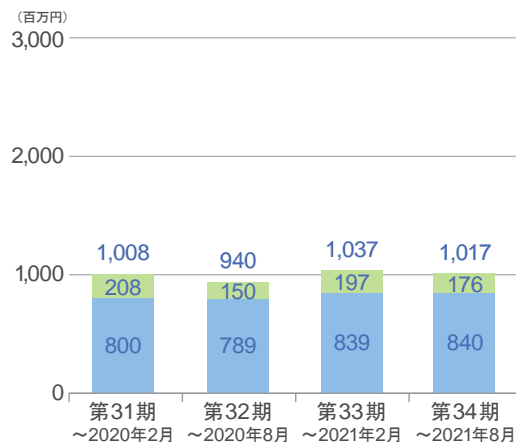
■ アクティブ商業物件別賃料構成比



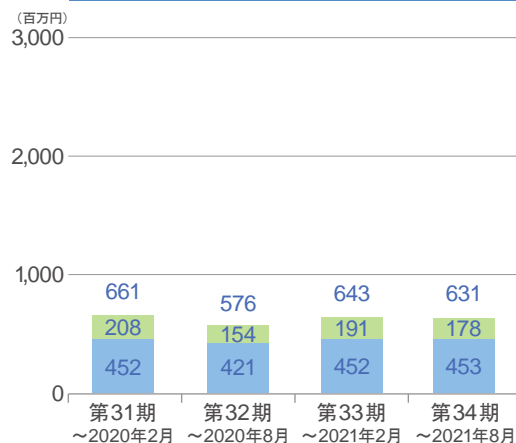
■ キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



■ サンリブシティ小倉



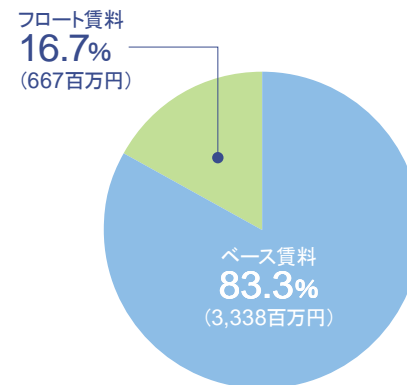
■ パークプレイス大分



■ 木の葉モール橋本

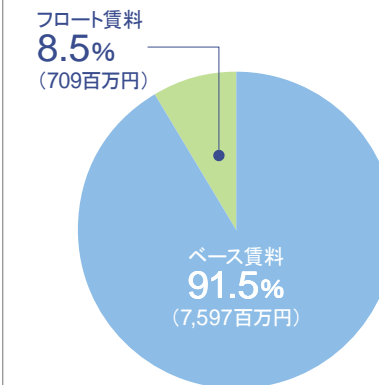
■ アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第34期

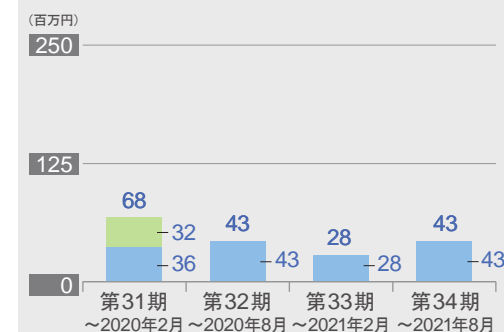


■ ポートフォリオ全体の賃料構成比

◎ 第33期

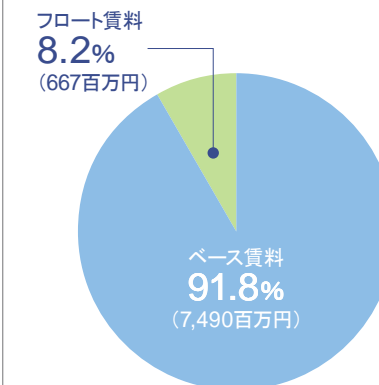


■ ティサージホテル那覇賃料構成比



■ ティサージホテル那覇

◎ 第34期



※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。

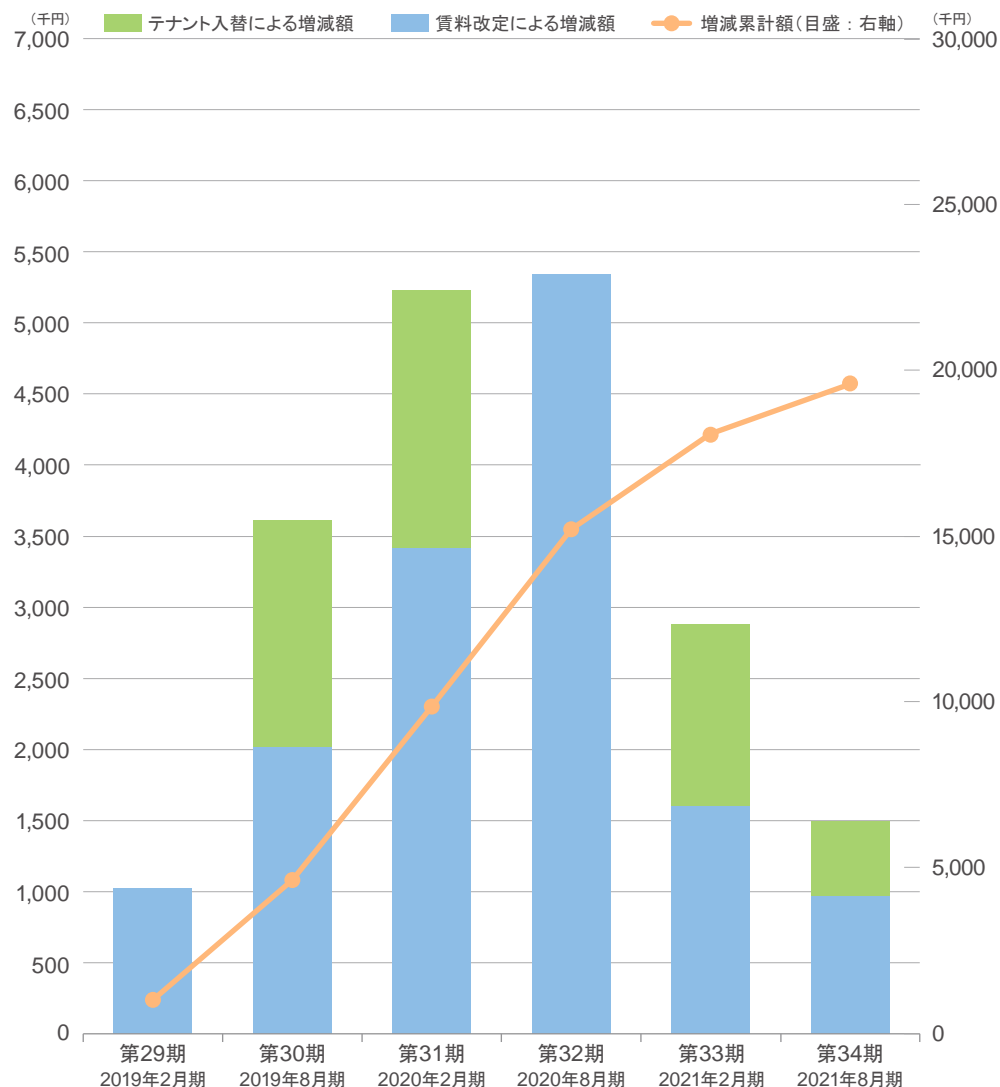
(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。

(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」の賃料を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。(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せん。

オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

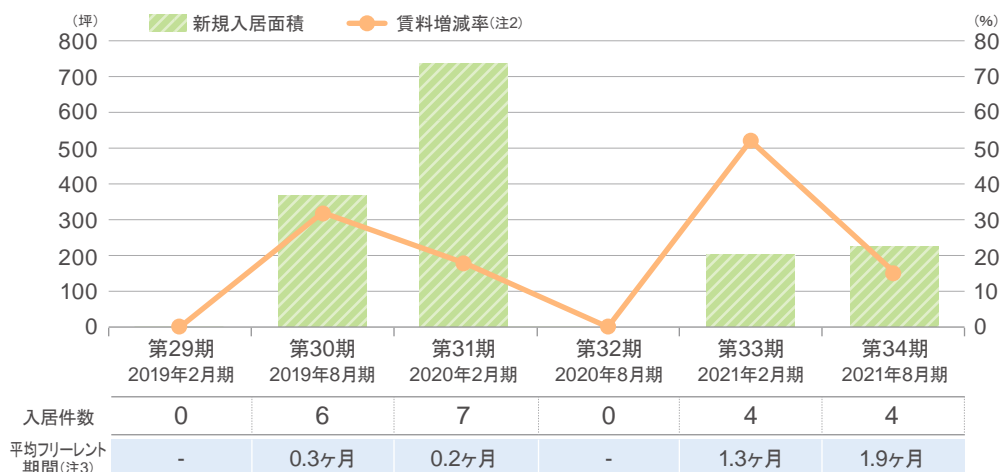
賃料増額交渉は継続

賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



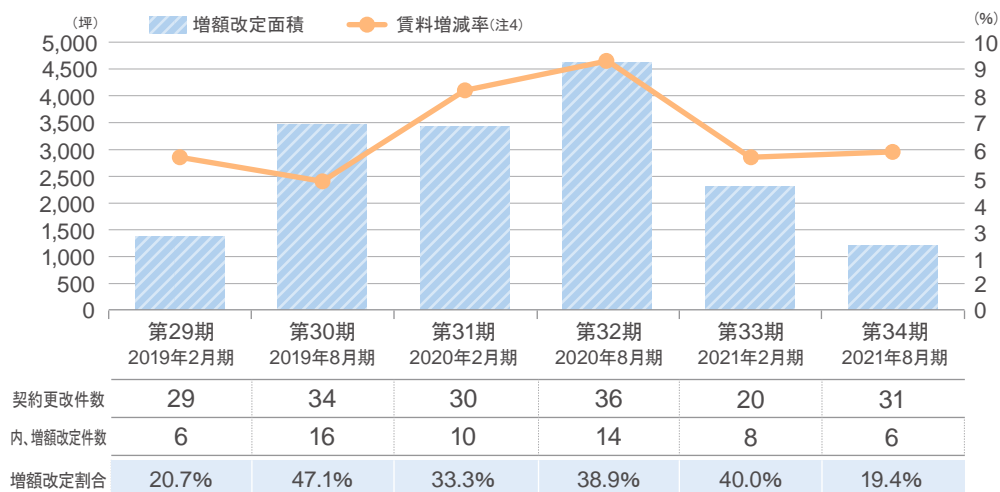
※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上のオフィス区画を対象としています。
 (注1) 賃料減額改定はありません。

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1)



(注4) 賃料改定時の従前賃料に対する賃料増減率を算出しています。

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	0.40727%
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	0.40727%
	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	0.41309%
	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	0.41909%
	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、2021年8月31日現在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。

2021年8月31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	0.40909%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.40909%
	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					

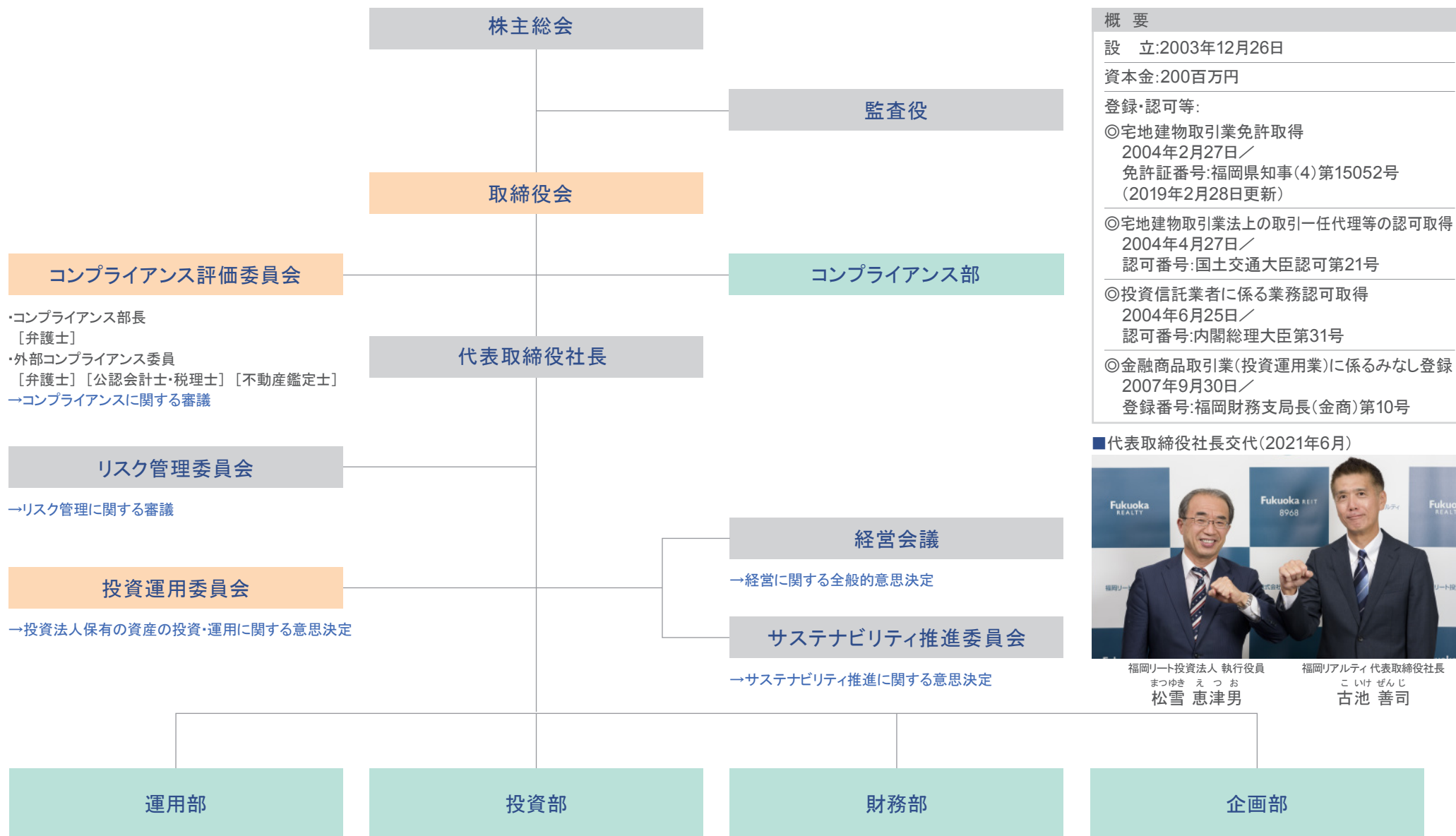
■投資法人債の状況

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	2024/2/29
合計		13,000		

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

■代表取締役社長交代(2021年6月)



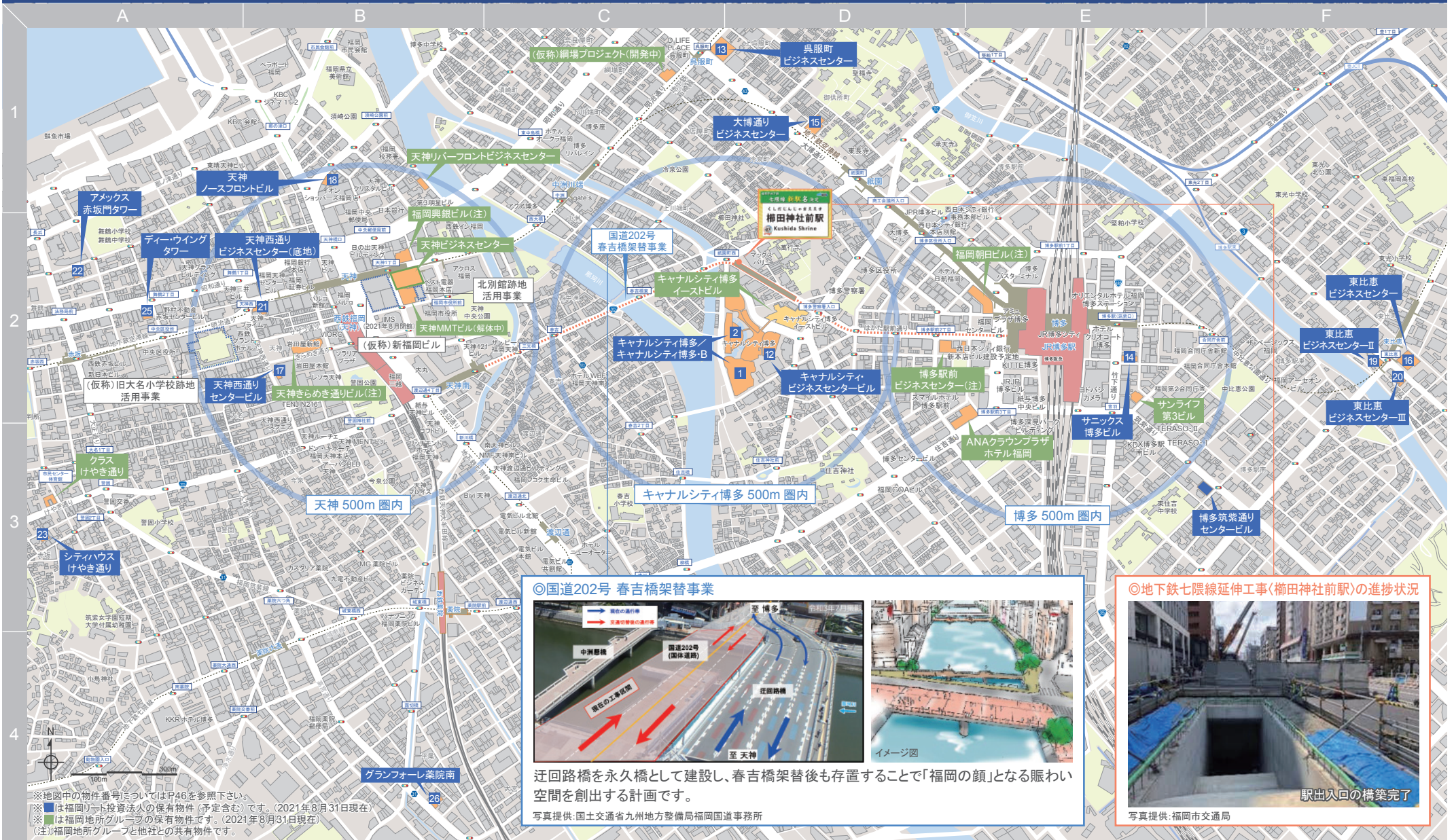
福岡リート投資法人 執行役員 まつゆき へつお 松雪 恵津男 福岡リアルティ 代表取締役社長 こいけ ぜんじ 古池 善司

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



※地図中の物件番号についてはP46を参照下さい。
 ※■は福岡リート投資法人の保有物件（予定含む）です。（2021年8月31日現在）
 ※■は福岡地所グループの保有物件です。（2021年8月31日現在）
 （注）福岡地所グループと他社との共有物件です。

◎国道202号 春吉橋架替事業

迂回路橋を永久橋として建設し、春吉橋架替後も存置することで「福岡の顔」となる賑わい空間を創出する計画です。
 写真提供:国土交通省九州地方整備局福岡国道事務所

◎地下鉄七隈線延伸工事(櫛田神社前駅)の進捗状況

駅出入口の構築完了
 写真提供:福岡市交通局

天神エリアの再開発（天神ビッグバン）

天神ビッグバン：2026年末まで2年間期限延長^(注1)



◎天神ビジネスセンター

事業主体	福岡地所株式会社
所在地	福岡市中央区天神1丁目
敷地面積	3,917.18㎡ (約1,185坪)
延床面積	61,100.34㎡ (約18,483坪)
階数	地上19階、塔屋2階、地下2階
用途	事務所、店舗、駐車場等
建物高さ	約89m
竣工	2021年9月

- ◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和
- ①航空法による高さ制限緩和
- 天神明治通り地区 (渡辺通り中心より西側) 約115m (26階)
 - 天神明治通り地区 (渡辺通り中心より東側) 約76m (17階)～約100m (22階)
 - 天神1丁目地区 約80m (18階)～約96m (21階)
- ②市独自の容積率の緩和
- 天神1丁目南ブロック 800%→1,400% (最大)
 - 天神2丁目南ブロック (明治通り沿道) 700%→1,300% (最大)
 - 天神1丁目北ブロック (14番街区) 600%→1,250% (最大)

◎感染症対応シティへの取り組み

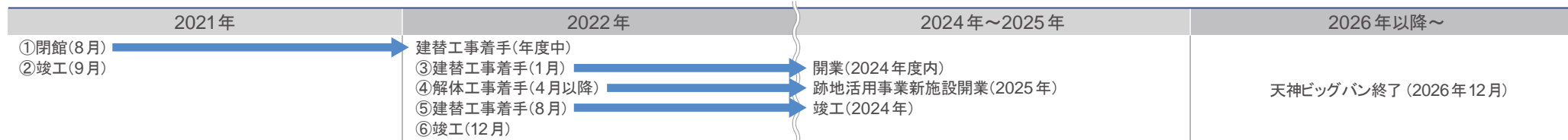
●都心エリア
感染症対策等を新たな容積評価の対象として、都心部機能更新誘導方針に追加。

感染症対策を実施するビルの新築容積率緩和最大 **50%** 竣工期限を2026年12月31日まで延長
(天神ビッグバンエリア)

※複数街区にまたがる、段階的及び連鎖的な建替え計画の期限については個別に判断。(2022年末までに計画の概要を市に提出するものに限る。)

※ ■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。■は福岡地所グループが開発に参画するプロジェクトです。
(注1) 複数街区にまたがる、段階的及び連鎖的な建替え計画の期限については個別に判断されます(2022年末までに計画の概要を市に提出したものに限る)。(注2) 天神ビッグバン開始後の2015年2月～2021年2月(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: 天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りグランドデザイン2009」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

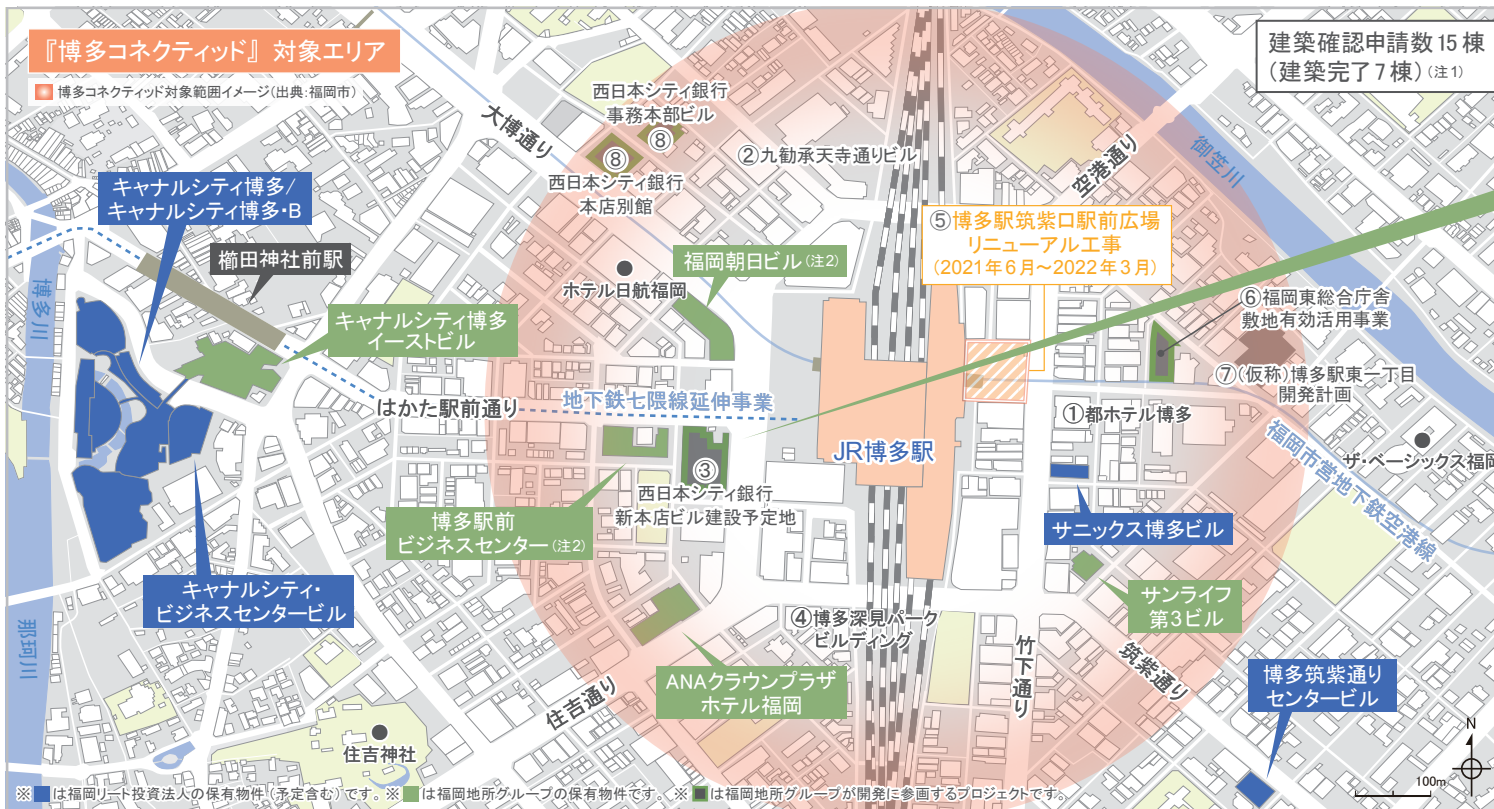
天神エリアの主な再開発スケジュール (2022年以降は予定)



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。

博多エリアの再開発（博多コネクティッド）

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



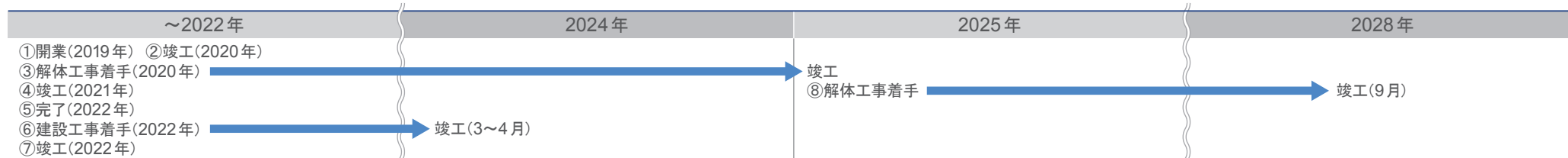
博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度（都心部機能更新誘導方策）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 50%

●高質・高付加価値なビル ●テナント移転フロア提供
※博多駅周辺特有の課題解決（博多コネクティッド期間限定）

博多エリアの主な再開発スケジュール（2022年以降は予定）



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%

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（注）	1978年	10,394㎡
	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	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	16	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	17	古賀市物流用地	-	-

※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。

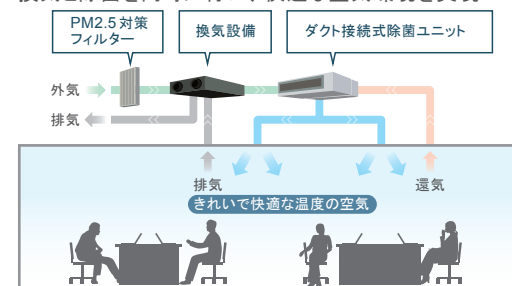
天神ビジネスセンター

◎物件写真



◎感染症対策

換気と除菌を同時に行い、快適な空気環境を実現



◎自動開閉トイレブース（一部に設置）

非接触でのドア開閉及び施錠を導入



福岡市役所「北別館跡地活用事業」優先交渉権獲得（開業予定：2025年11月頃）

◎福岡地所株式会社を代表とするグループ

代表企業	福岡地所株式会社
構成企業	九州電力株式会社 株式会社九電工 前田建設工業株式会社 株式会社俊設計 株式会社旭工務店 株式会社サン・ライフ

◎イメージパース



出典：令和3年7月1日付 福岡市財務局「北別館跡地活用事業優先交渉権者を決定しました」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

資産入替 (2021年6月1日実施)

資産入替のねらい

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

資産入替の概要

	取得物件	譲渡物件
物件名称	天神西通り ビジネスセンター(底地)	キャナルシティ博多・B グランドビル (共有持分88.28%)
投資タイプ	オフィスビル(底地)	商業施設
取得/譲渡日	2021年6月1日	
取得/譲渡価格	7,700百万円	7,700百万円
鑑定評価額	7,790百万円	7,640百万円
NOI利回り(注)	3.5%	5.9%

(注)鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

天神エリア航空写真



取得物件

1 天神西通りビジネスセンター(底地)

福岡リート投資法人保有物件

- 2 キャナルシティ博多全体
- 3 天神ノースフロントビル
- 4 天神西通りセンタービル
- 5 ディー・ウイングタワー

福岡地所株式会社保有物件

- 6 天神ビジネスセンター
- 7 天神MMTビル(解体中)
- 8 福岡興銀ビル
- 9 天神リバーフロントビジネスセンター
- 10 天神きらめき通りビル

その他開発プロジェクト

- 11 (仮称)新福岡ビル
- 12 (仮称)旧大名小学校跡地活用事業