



Fukuoka REIT

Appendix

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

1	30期にわたる地域特化型リートとしての運用実績 福岡・九州の不動産事情に精通する強みを生かした運用
2	福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ 国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
3	総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
4	安定的な財務基盤の確保 保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
5	上場以来の安定した分配金と着実な成長 効果的な資産運用による安定的な分配金と着実な成長

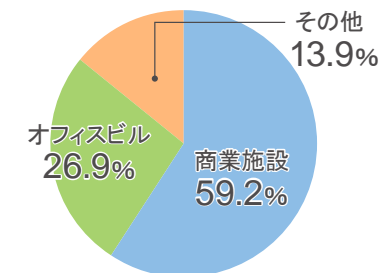
福岡リート投資法人の概要

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

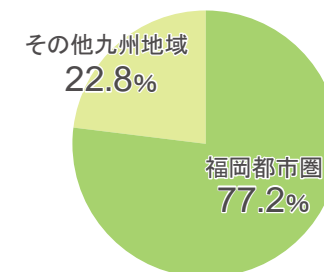
ポートフォリオ (注1)	
物件数/資産規模 (注2)	29物件/195,979百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	14物件/118,710百万円
含み益	34,087百万円
総賃貸可能面積	580,664.27㎡
稼働率	99.6%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	77,500百万円
有利子負債比率 (LTV)	39.7%
固定化比率	90.2%
期中平均支払金利	0.72%
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	178,300円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	141,926百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,987円
1口当たり時価純資産 (注4)	170,811円
第30期分配金実績	1口当たり3,693円 (運用日数184日)
分配金利回り	4.1% (分配金 / 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2019年8月31日時点の数値を記載しています。(期中平均支払金利を除く) (注2) 取得価格の合計額を記載しています。
 (注3) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、スポンサーからの取得価格のみを加算しています。なお、物件数は1物件として加算しています。
 (注4) 期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の帳簿価額(信託建設仮勘定を除く)の合計額との差額を期末時点での純資産合計に加えて、発行済投資口総数で除して算出しています。

福岡・九州地域特化型リート

スポンサー体制



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

投資方針

◎投資対象エリア



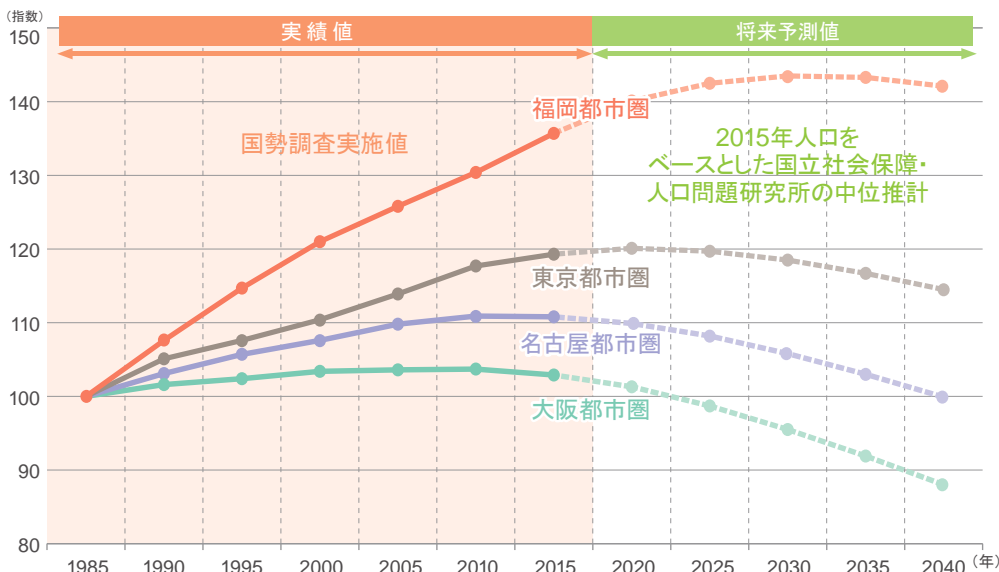
◎投資タイプ



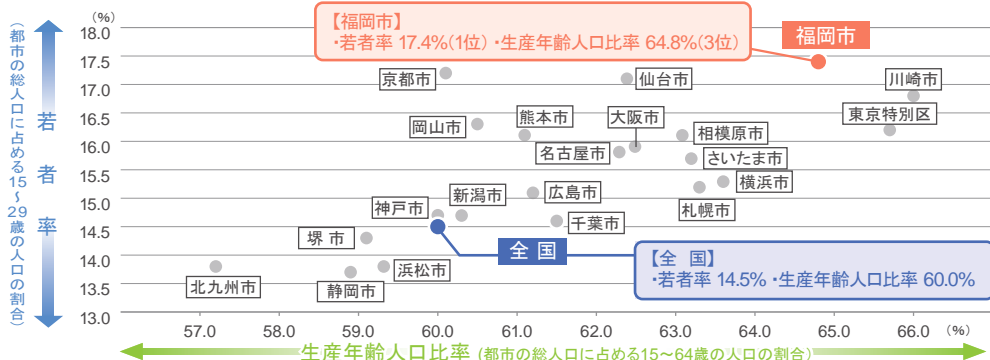
福岡の人口推移

人口成長を続ける福岡都市圏

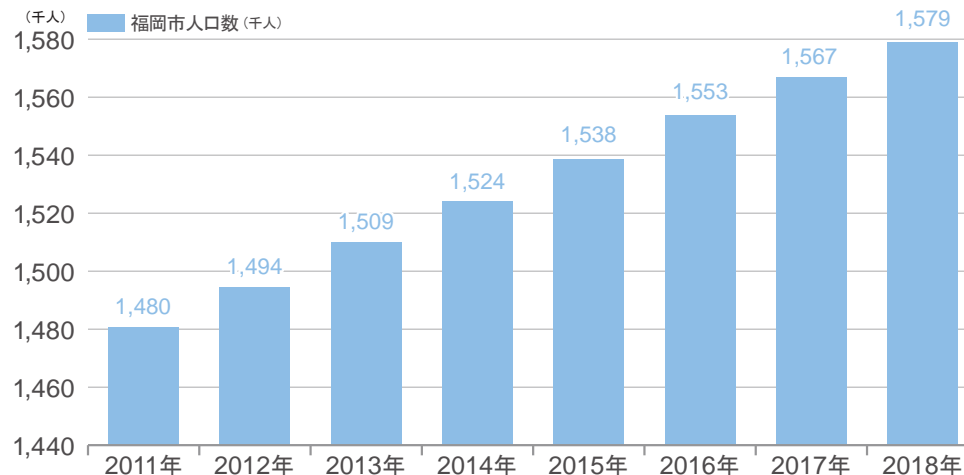
国内主要都市圏の人口増減



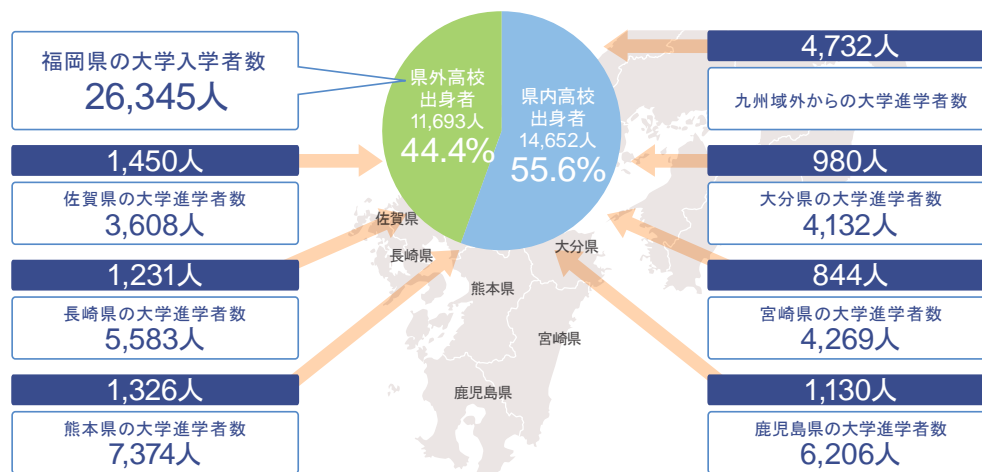
全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2015年)



福岡市の人口推移



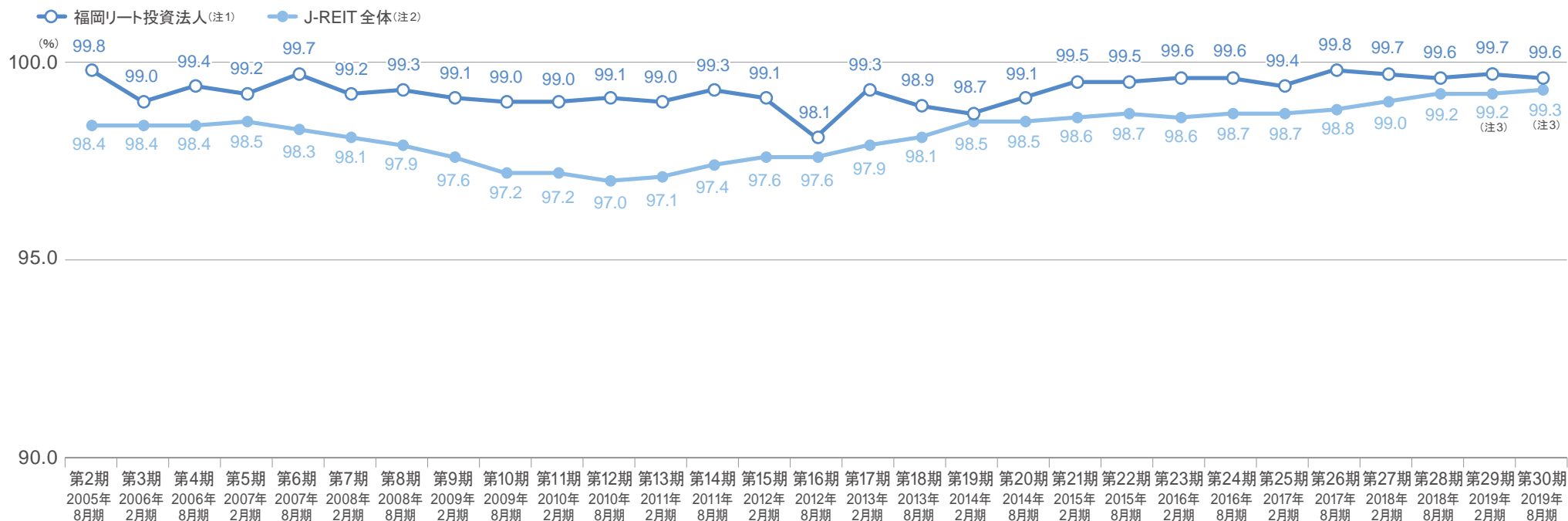
大学入学者にみる九州の域内交流



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30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。

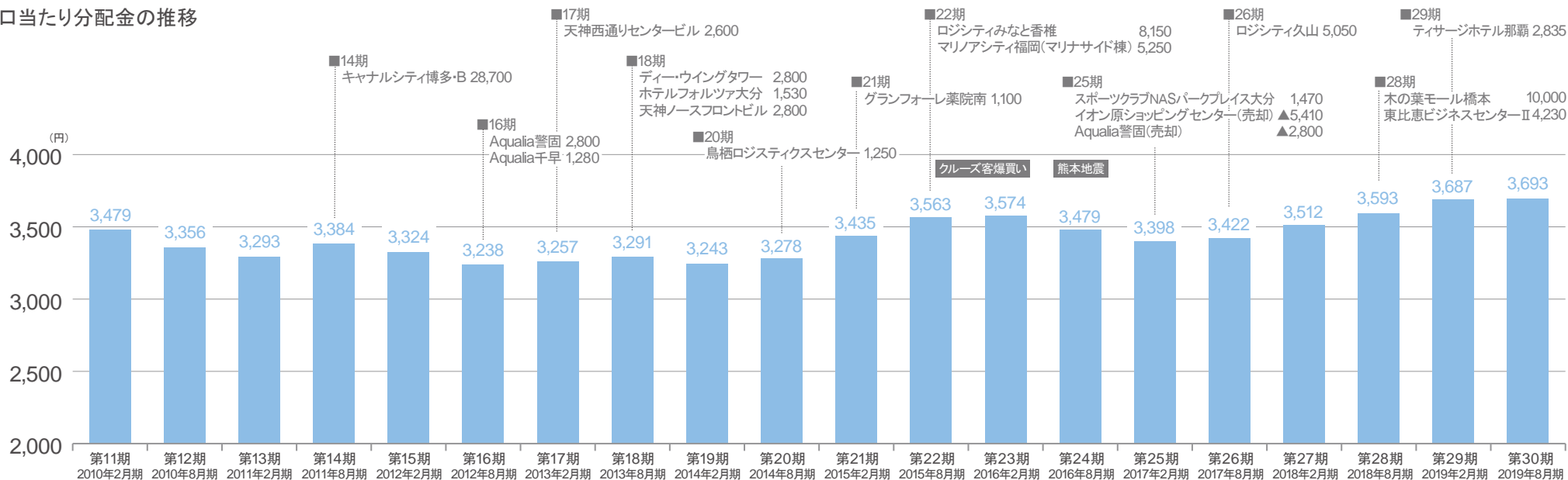
(注3) 第29期、第30期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第30期は2019年5月分を記載しています。

物件タイプ毎の稼働率 (期中加重平均)

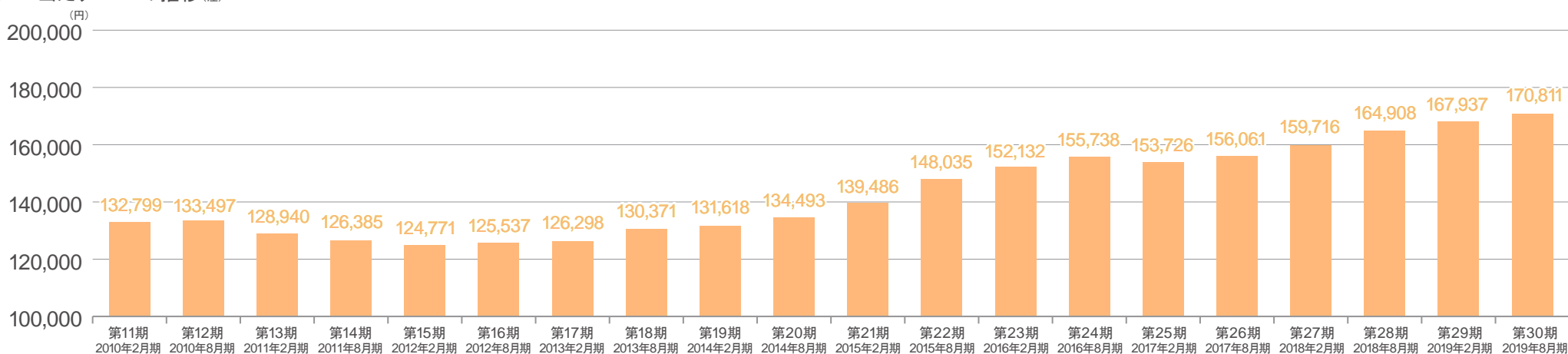
物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第26期 ~2017年8月31日	第27期 ~2018年2月28日	第28期 ~2018年8月31日	第29期 ~2019年2月28日	第30期 ~2019年8月31日
商業施設	59.2%	100.0%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%
オフィスビル	26.9%	99.9%	99.3%	99.5%	99.8%	99.0%
その他	13.9%	98.9%	99.3%	99.1%	99.1%	99.2%
全体	100.0%	99.8%	99.7%	99.6%	99.7%	99.6%

1口当たり分配金・NAVの推移

◎1口当たり分配金の推移



◎1口当たりNAVの推移(注)



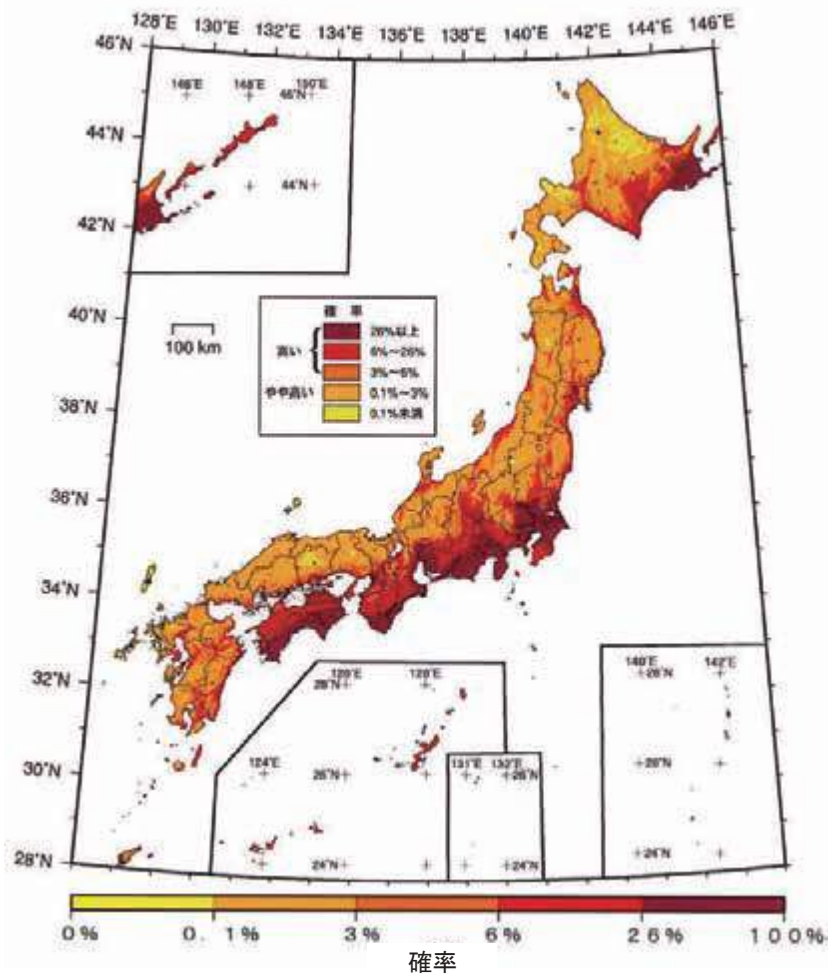
※ 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。第19期以前の分配金及び1口当たりNAVについては5分割した値で記載しています。
 (注) 期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の帳簿価額(信託建設仮勘定を除く)の合計額との差額を期末時点での純資産合計に加えて、発行済投資口総数で除して算出しています。

福岡・九州の地震リスク等

保有物件すべてに地震保険を付保

確率論的地震動予測地図

今後30年間に地震6弱以上の揺れに見舞われる確率
(平均ケース・全地震) (基準日2018年1月1日) (2019年1月修正版)



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

その他自然災害における福岡市の対策例(福岡市の浸水対策)

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力

1999年度 貯留施設なし

2018年度(見込) 約128,000 m³

雨水整備水準を時間雨量59.1mm → 79.5mmまで引き上げ(都心部)

●雨水貯留施設一覧

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



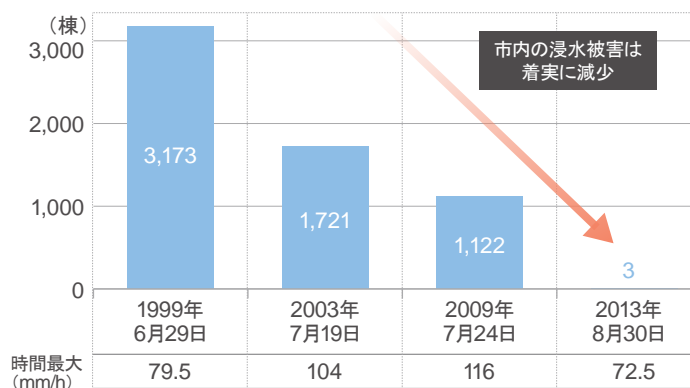
山王雨水調整池(山王2号)



中部2号幹線

写真提供：福岡市

◎市内における主な浸水被害の状況



市内の浸水被害は
着実に減少

2000年度～2018年度
の間で…

雨水排水能力が
大幅に向上

2000年度の
事業着手以降…

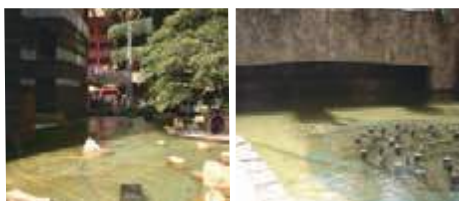
浸水被害が
着実に減少

※棟数：床上・床下浸水被害の合計値、対象期間：1999年6月29日～2018年12月末日
出典：福岡市雨水整備緊急計画「雨水整備Doプラン2026」のパンフレットを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

ESG (環境)

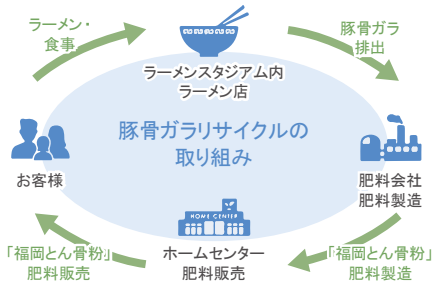
保有物件における環境への取り組み事例

■商業施設 商業施設では、環境にやさしい施設づくりを目指しており、省エネルギー化、省資源化への取り組みを行っている。



◎運河水濾過システム (雨水の水利用システム)

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



◎ラーメンスタジアム、豚骨ガラのリサイクル
キャナルシティ博多のラーメンスタジアムでは福岡県リサイクル総合研究センターが推進している、豚骨リサイクルの推進協力店として加盟しており、ここで収集された豚骨ガラは肥料としてリサイクルされ循環型社会の構築に寄与している。

■オフィスビル

◎LED化推進による省エネ対策

LED化の推進

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



サニックス博多ビル事例

■その他(物流施設)

◎再生可能エネルギーの導入

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



屋上パネル

ロジシティ久山

外部機関認証

◎DBJ Green Building 認証

日本政策投資銀行が環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building認証」。国内トップクラスの卓越した(または極めて優れた)「環境・社会への配慮」がなされたビルとして、本投資法人が保有する9物件で認証取得済。



2018	●キャナルシティ博多 ●キャナルシティ博多・B
2018	●パークプレイス大分 ●キャナルシティ・ビジネスセンタービル
2018	●呉服町ビジネスセンター ●東比恵ビジネスセンター
2017	●木の葉モール橋本 ●ロジシティ久山
2017	●東比恵ビジネスセンターⅡ

◎BELS評価

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



ESG (社会)

従業員・テナントへの取り組み

◎従業員への取り組み

《福岡リアルティ 役職員数、有資格者数 他》

正社員平均勤続年数：8年1ヶ月 ※2019年8月31日現在

■常勤役職員数：41名（男性22名 女性19名）
※女性比率46.3%

- ・スポンサーからの出向者の受入：2名
- ・スポンサーへの出向者の派遣：3名

■有資格者数（延べ人数）

- | | |
|---------------------|-------------|
| ・宅地建物取引士：28名 | ・経営学修士：1名 |
| ・ビル経営管理士：4名 | ・行政書士：1名 |
| ・一級建築士：2名 | ・中小企業診断士：1名 |
| ・不動産鑑定士：2名 | |
| ・弁護士：2名 | |
| ・不動産証券化協会認定マスター：19名 | |

《柔軟な働き方の支援》

- ・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）
- ・有給休暇取得の促進等

《キャリア形成支援》

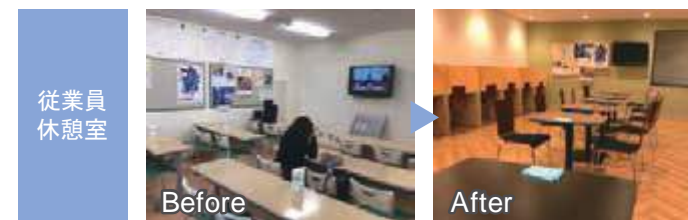
- ・従業員満足度調査の実施
- ・自己申告制度
- ・キャリア面談
- ・出向制度（スポンサー会社への出向）
- ・契約社員から正社員への登用制度
- ・各役職層に応じた研修プログラム提供
- ・資格補助制度（不動産証券化マスター、宅地建物取引士等）
- ・語学学習支援等

《社員向け研修》

- ・公益財団法人九州経済調査協会の定例講演会
- ・コンプライアンス研修
- ・ESG研修
- ・介護研修
- ・海外視察（深圳）等

◎テナントへの取り組み

保有物件である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。



その他、サステナビリティの理解促進のため、毎年テナントに向けた様々な取り組みを行っている。

- ・テナントの安全・安心の向上を目的とした防災訓練
- ・テナント満足度調査の実施
- ・サステナビリティガイドの配布
- ・サステナビリティ意識向上イベントの実施
- ・サステナビリティ研修等

地域コミュニティへの取り組み

環境向上活動の一環恒例イベント



キャナルシティ博多では環境向上の一環として、「博多ひ～んやり打ち水」を実施。本資産運用会社従業員も参加。

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。

クリーンデイ



本資産運用会社従業員が地域清掃活動に積極的に参加。(2019年9月19日現在通算277回)

地域イベントへの参加



毎年博多祇園山笠に本資産運用会社男性従業員が参加。(八幡山笠飾り山上川端通、2018年は台上がりを社長松雪が務めた)

地元活性化のサポートOnRAMP



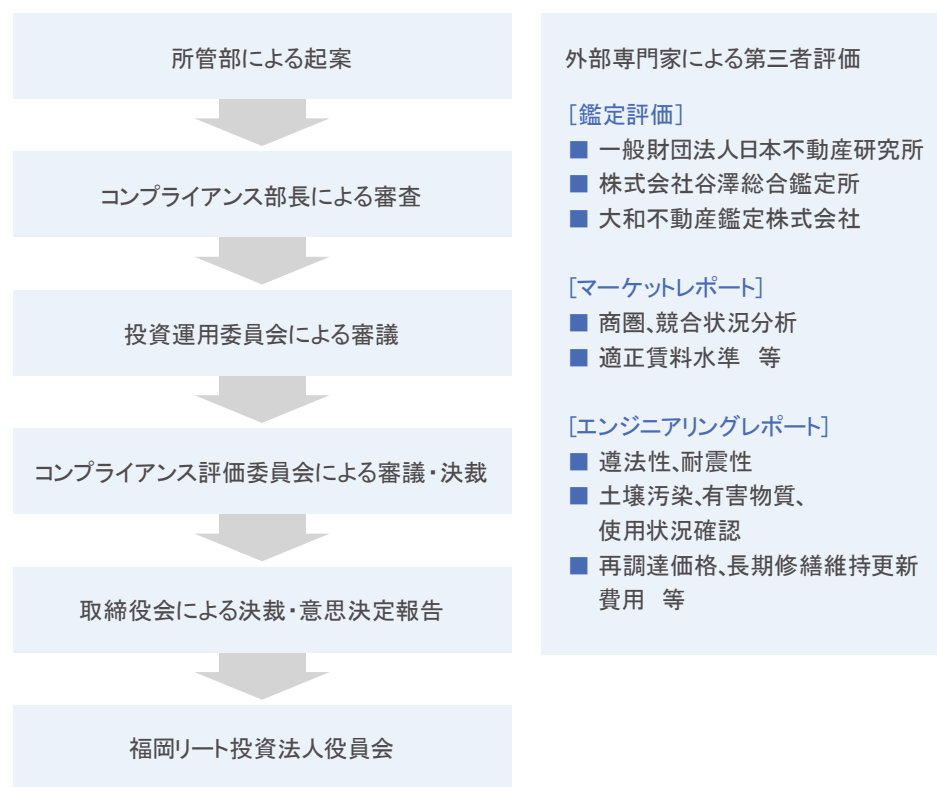
株式会社ドーガン・ベータと共同で、九州における起業家育成支援を目的として、会員制のオフィス「九州アントレプレナークラブ“OnRAMP”」を開設。

ESG (ガバナンス)

ガバナンス体制

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

◎当社の意思決定プロセス



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

本投資法人の役員体制



監督役員 川庄 康夫 執行役員 松雪 恵津男 監督役員 新道 弘康

リスクマネジメント

各種リスクを管理するためのリスク管理を行う部署として、リスク管理委員会を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備。リスク管理の基本方針、及び、管理すべきリスク項目については「リスク管理規程」を制定し、リスク管理委員会において「リスクコントロール」が行われているかどうかをモニタリングする。

コンプライアンス研修

コンプライアンスに関する研修を定期的実施し、社内の意識向上及びコンプライアンス態勢の維持に取り組む。



スポンサーとの合同研修



社内研修（グループディスカッション）

IRへの取り組み紹介

主なIR活動

◎国内機関投資家向けIR

- ・決算説明会(東京)
- ・国内ロードショー: 208件^(注)
- ・物件見学会の実施



第29期決算説明会(東京)

(注)2018年9月1日～2019年8月31日までの会計

◎海外機関投資家向けIR

- ・国内グローバルカンファレンスへの参加(東京・福岡)
- ・海外ロードショー: 46件^(注)
- ・物件見学会の実施
- ・英語版開示の拡充(ESG関連)
- ・海外向け広告



Linking Japan

- 高島宗一郎福岡市長との対談を収録

◎個人投資家向けIR 17件^(注)

- ・九州IRフェア2018
- ・Jリートフェア2018
- ・東証IRフェスタ2019
- ・福証IRフェア
- ・個人投資家向け決算説明会(東京・福岡) など



個人投資家向け決算説明会(東京)

◎社内向けIR活動

決算説明会のライブ配信



- アナリスト向け決算説明会を福岡オフィスへライブ配信

◎その他の活動



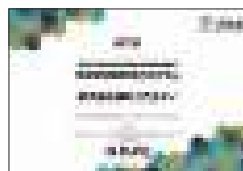
- 一般社団法人日本IR協議会主催の「IR基礎講座」にて財務部長が登壇(2014年J-REIT初IR優良企業奨励賞受賞)

◎ウェブサイト



- 日興アイ・アール株式会社が発表する「2018年度全上場企業ホームページ充実度ランキング調査」において、最優秀賞を受賞。(全上場企業3,785社中)本投資法人は2010年より9年連続受賞。

環境省ESG対話プラットフォーム(環境情報開示基盤整備事業)への参加



環境省では「環境情報開示基盤整備事業」として、環境情報の効果的な開示と、企業と投資家等による実質的な対話を行うことを目的に「ESG対話プラットフォーム」を提供。

2019年度は、投資家とのESGに関する直接対話を目指す企業に向けた「ESG相談会」へ参加。

Indexへの組み入れ状況

◎主なグローバルインデックス(2019年8月末日現在)

FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index

Russell Global Index

S&P Global REIT Index / S&P Developed REIT Index

MSCI Small Cap Index

その他の活動

◎IR九州部会

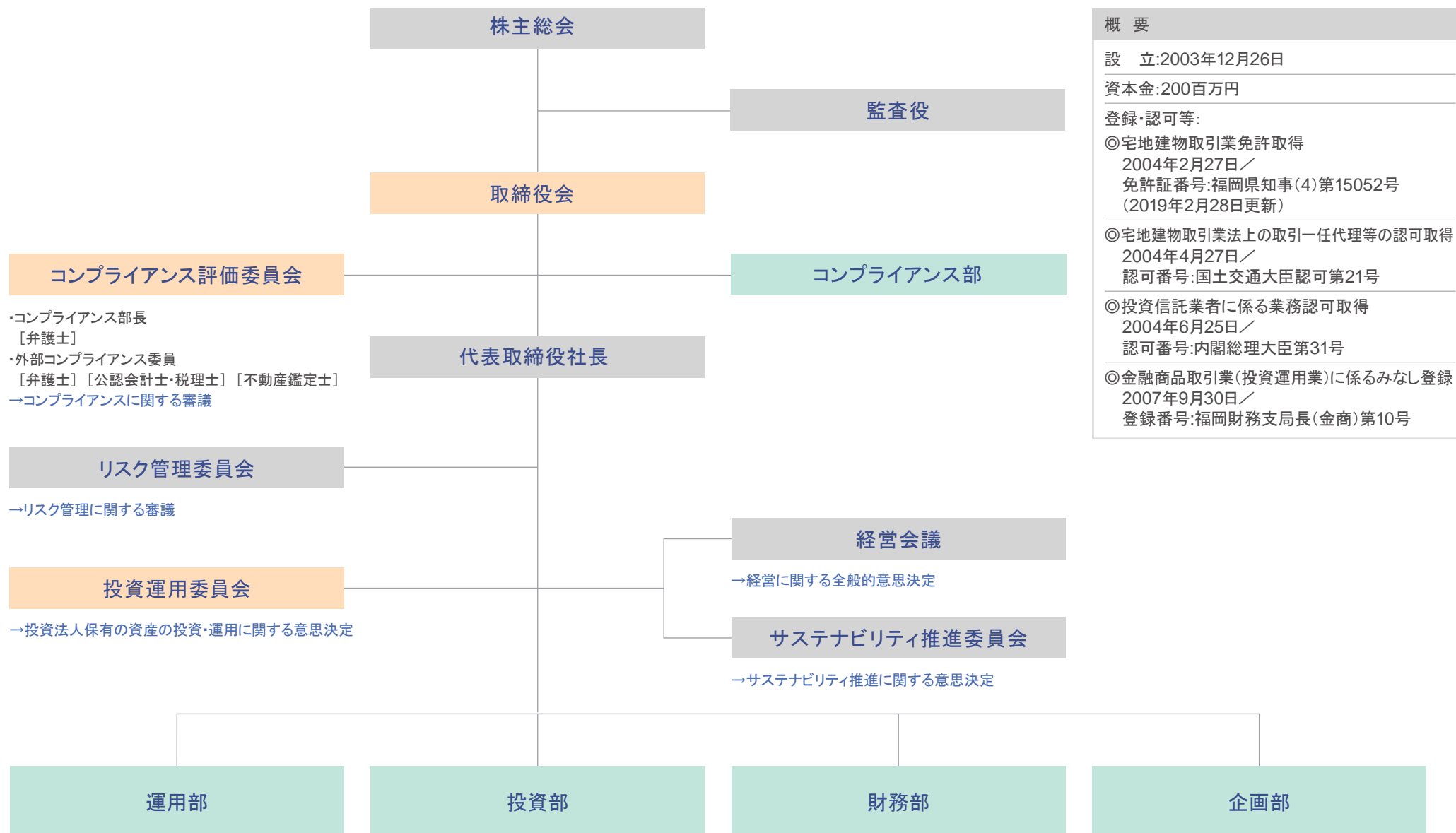
2019年で9年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。

●2019年度勉強会テーマ

日程	テーマと講師
第1回 2019年8月	「ESGの情報開示と社内コンセンサス」 シスメックス株式会社 コーポレートコミュニケーション本部長兼秘書室長 岡田 紀子様
第2回 2019年11月(予定)	「(仮)投資家が求める企業の非財務情報の在り方」 株式会社りそな銀行 アセットマネジメント部責任投資グループ グループリーダー 松原 稔様
第3回 未定	未定



福岡リアルティ（資産運用会社）体制図



概要

設 立:2003年12月26日

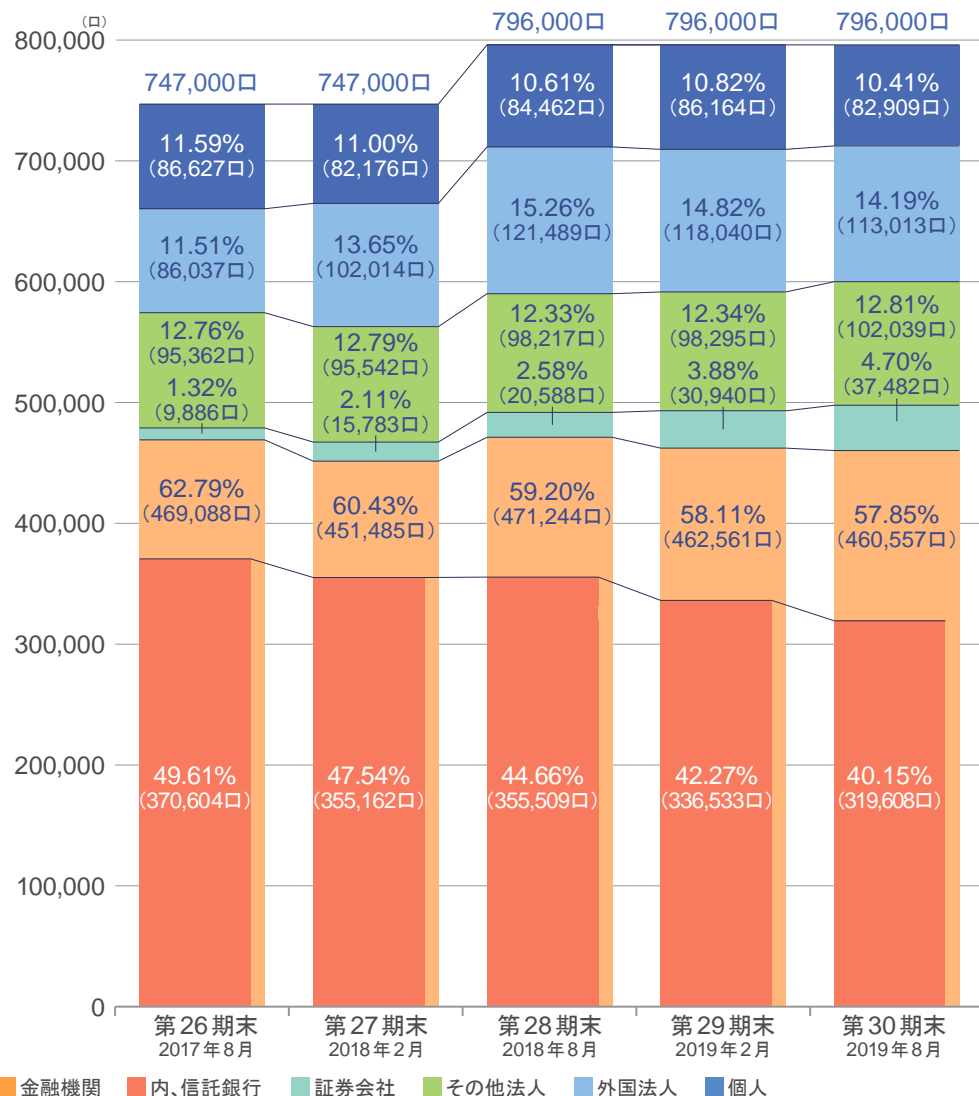
資本金:200百万円

登録・認可等:

- ◎宅地建物取引業免許取得
2004年2月27日/
免許証番号:福岡県知事(4)第15052号
(2019年2月28日更新)
- ◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
2004年4月27日/
認可番号:国土交通大臣認可第21号
- ◎投資信託業者に係る業務認可取得
2004年6月25日/
認可番号:内閣総理大臣第31号
- ◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録
2007年9月30日/
登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号

投資主データ

投資主カテゴリー別分布状況(所有投資口数の割合)



※発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

主要投資主(第30期末)

2019年8月31日現在			
順位	投資主	所有投資口数	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	157,261口	19.75%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	79,364口	9.97%
3	福岡地所株式会社	71,736口	9.01%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	33,084口	4.15%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	21,658口	2.72%
6	楽天損害保険株式会社	13,562口	1.70%
7	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社	12,007口	1.50%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	10,879口	1.36%
9	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
10	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	9,457口	1.18%

投資口価格推移

— 投資口価格(注1) ■ 出来高(注2) ■ 時価総額(2019年8月31日現在): 141,926百万円



(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3,693円

項目	第26期	第27期	第28期	第29期(A)	第30期(B)	増減 (B-A)	(単位:百万円(未満切捨))	
	~2017年8月31日	~2018年2月28日	~2018年8月31日	~2019年2月28日	~2019年8月31日		第31期 ~2020年2月29日 (予想)	第32期 ~2020年8月31日 (予想)
営業収益	8,122	8,194	9,178	9,242	9,231	▲11	9,270	9,350
NOI	4,998	5,079	5,493	5,591	5,633	+41	5,646	5,670
減価償却費	1,474	1,500	1,602	1,622	1,651	+29	1,662	1,680
営業利益	2,920	2,965	3,238	3,306	3,318	+12	3,281	3,309
経常利益	2,562	2,624	2,861	2,935	2,939	+3	2,907	2,930
当期純利益	2,556	2,623	2,860	2,934	2,939	+4	2,906	2,929
1口当たり分配金^(①)	3,422円	3,512円	3,593円	3,687円	3,693円			
1口当たり分配金予想 ^(②)	3,400円	3,470円	3,570円	3,600円	3,680円		3,650円	3,680円
実績と予想の差異 ^(①-②)	+22円	+42円	+23円	+87円	+13円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	747,000口	747,000口	796,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産(期末時点)(百万円)	178,063	177,283	193,112	195,433	195,106			
負債(期末時点)(百万円)	84,364	83,517	91,312	93,559	93,228			
純資産(期末時点)(百万円)	93,699	93,766	101,799	101,874	101,878			
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)	26物件	26物件	28物件	29物件	29物件			
テナント総数(期末時点)(注1)	877	879	1,003	1,011	1,020			
総賃貸可能面積(期末時点)	548,564.96㎡	548,564.93㎡	576,907.98㎡	580,665.27㎡	580,664.27㎡			
稼働率(期末時点)(注2)	99.8%	99.6%	99.6%	99.7%	99.6%			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。なお、バススルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。
(注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

貸借対照表（前期比）

科目		第29期(A) 2019年2月28日	第30期(B) 2019年8月31日	差異 (B-A)
資産の部	流動資産	9,345	10,234	889
	現金及び預金	3,570	3,962	392
	信託現金及び信託預金	4,796	5,290	494
	営業未収入金	676	704	27
	前払費用	297	271	▲25
	未収消費税等	-	-	-
	その他	4	5	0
	固定資産	186,032	184,822	▲1,210
	有形固定資産	179,150	177,961	① ▲1,189
	信託建物(純額)	71,881	70,755	▲1,126
	信託構築物(純額)	1,143	1,124	▲18
	信託機械及び装置(純額)	938	909	▲28
	信託工具、器具及び備品(純額)	261	237	▲23
	信託土地	104,918	104,918	-
	信託建設仮勘定	7	15	8
	無形固定資産	5,572	5,586	13
	信託借地権	5,545	5,545	-
	信託その他無形固定資産	26	40	13
	投資その他の資産	1,309	1,274	▲34
	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	972	937	▲34
繰延資産	55	49	▲5	
資産合計	195,433	195,106	▲326	

■資産の部

① 資本的支出	+476
減価償却費	▲1,651
その他	▲14
計	▲1,189

(単位:百万円(未満切捨))

科目		第29期(A) 2019年2月28日	第30期(B) 2019年8月31日	差異 (B-A)
負債の部	流動負債	12,041	9,188	▲2,853
	営業未払金	905	428	▲477
	短期借入金	-	-	-
	1年内返済予定の長期借入金	8,400	5,700	▲2,700
	未払金	20	10	▲10
	未払費用	368	371	3
	未払法人税等	1	0	▲0
	未払消費税等	199	261	62
	前受金	1,043	1,054	10
	預り金	1,103	1,361	258
	固定負債	81,517	84,039	2,522
	投資法人債	5,000	5,000	-
	長期借入金	64,100	66,800	② 2,700
	預り敷金及び保証金	375	392	17
信託預り敷金及び保証金	12,041	11,847	▲194	
負債合計	93,559	93,228	▲330	
純資産の部	投資主資本	101,874	101,878	4
	出資総額	98,938	98,938	-
	剰余金合計	2,935	2,939	4
	純資産合計	101,874	101,878	4
負債純資産合計	195,433	195,106	▲326	

■負債の部・純資産の部

② 1年内返済予定の長期借入金のリファイナンス	+3,700
1年内返済予定の長期借入金に振替	▲1,000
計	+2,700

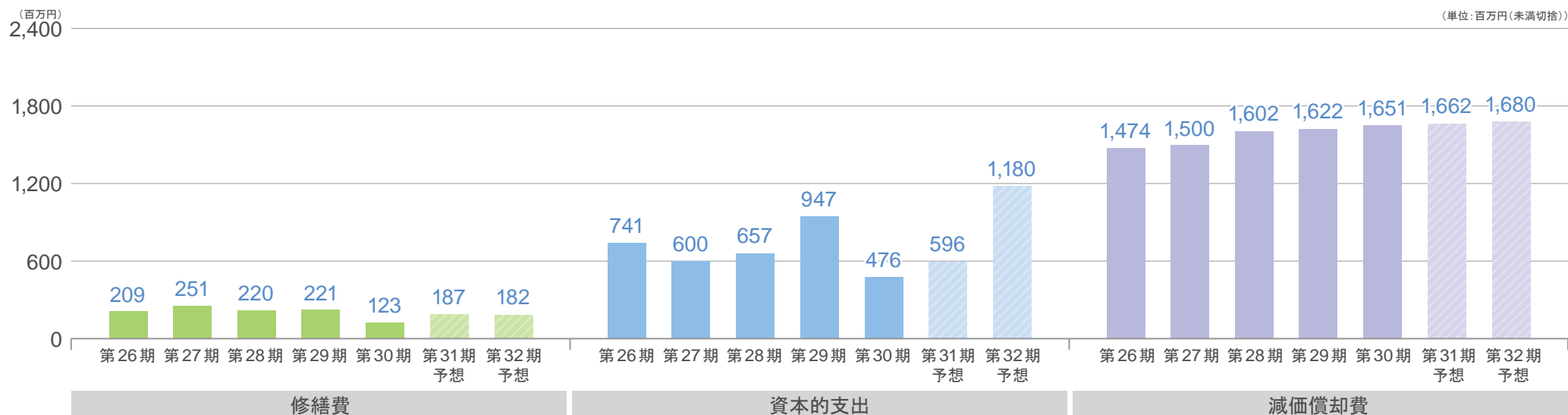
キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円（未満切捨））

区 分	第29期(A) ～2019年2月28日	第30期(B) ～2019年8月31日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,832	4,863	30
税引前当期純利益	2,935	2,939	3
減価償却費	1,622	1,651	29
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	275	279	4
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲134	▲27	106
未収消費税等の増減額（▲は増加）	598	-	▲598
未払消費税等の増減額（▲は減少）	199	62	▲136
営業未払金の増減額（▲は減少）	▲10	▲88	▲78
未払金の増減額（▲は減少）	2	▲10	▲13
未払費用の増減額（▲は減少）	5	1	▲4
前受金の増減額（▲は減少）	▲5	10	16
預り金の増減額（▲は減少）	▲224	258	482
前払費用の増減額（▲は増加）	▲43	25	68
長期前払費用の増減額（▲は増加）	▲121	34	156
その他	3	▲1	▲5
小計	5,109	5,141	31
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲276	▲277	▲1
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	▲3,604	▲1,043	2,561
信託有形固定資産の取得による支出	▲3,601	▲846	2,755
信託無形固定資産の取得による支出	▲15	▲18	▲2
預り敷金及び保証金の受入による収入	0	28	28
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	▲11	▲11
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	149	183	34
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲135	▲378	▲243
使途制限付信託預金の払出による収入	5	6	1
使途制限付信託預金の預入による支出	▲6	▲7	▲0
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲859	▲2,933	▲2,074
短期借入れによる収入	4,800	-	▲4,800
短期借入金の返済による支出	▲4,800	-	4,800
長期借入れによる収入	2,500	3,700	1,200
長期借入金の返済による支出	▲500	▲3,700	▲3,200
分配金の支払額	▲2,859	▲2,933	▲74
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	368	886	517
現金及び現金同等物の期首残高	7,950	8,319	368
現金及び現金同等物の期末残高	8,319	9,205	886

修繕費・資本的支出・減価償却費

修繕費・資本的支出・減価償却費



◎第30期の主な資本的支出

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	目的	支出金額
キャナルシティ博多	給水配管工事等	24
キャナルシティ博多・B	区画変更工事、 温水ポンプ更新工事等	83
パークプレイス大分	空調機器更新、 外壁改修等	122
天神ノースフロントビル	共用部リニューアル等	25
ロジシティみなと香椎	区画形成工事等	40

◎第31期及び第32期の主な資本的支出の予定

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	目的	工事予定金額		
		総額	第30期 工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	外壁改修(注)、 機械警備システム監視端末更新工事等	307	1	2
キャナルシティ博多・B	外壁改修(注)、 機械警備システム監視端末更新工事等	556	3	4
パークプレイス大分	共用部リニューアル、空調機器更新、 外壁改修等	441	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	外壁改修(注)等	71	0	0
呉服町ビジネスセンター	立体駐車場装置整備等	100	-	-

(注)記載の外壁改修が完了すると、キャナルシティ博多(全体)で計画している外壁改修工事の9割程度が完了する見込みです。

賃貸事業収支（商業施設①）

（単位：百万円（未満切捨））

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30期合計 (A)	第29期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注)	差 異 (A-C)
	第30期 (2019年3月1日～2019年8月31日)						181日	3日		
(運用期間)	184日						181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,247	1,582	1,188	284	835	5,137	5,219	▲82	5,178	▲40
不動産賃貸収入	1,210	1,523	1,001	284	665	4,685	4,812	▲127		
その他 不動産賃貸収入	36	58	187	-	170	452	406	45		
②不動産賃貸事業費用合計	467	785	632	46	543	2,474	2,500	▲25	2,551	▲77
外注委託費	312	536	303	8	308	1,470	1,470	0		
修繕費	12	12	45	0	7	78	136	▲57		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	78	161	94	34	42	411	360	50		
損害保険料	6	13	6	1	2	30	35	▲4		
水道光熱費	25	49	161	-	107	343	355	▲11		
その他 不動産賃貸費用	31	11	20	0	74	138	141	▲2		
③NOI (=①-②)	779	797	556	238	292	2,663	2,719	▲56	2,626	36
④減価償却費	246	273	232	47	87	888	875	12		
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	532	523	323	190	204	1,775	1,844	▲69		
⑥NOI利回り (対取得価格)	4.9%	5.6%	6.0%	7.2%	5.8%	5.6%	5.7%	▲0.1%		
⑦資本的支出	52	139	122	2	21	339	740	▲401		

(注) 第29期決算発表時公表予想

賃貸事業収支（商業施設②）

（単位：百万円（未満切捨））

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30期合計 （A）	第29期 合計 （B）	差 異 （A-B）	予 想 （C） （注）	差 異 （A-C）
	第30期 （2019年3月1日～2019年8月31日） 184日							181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	257	90	40	88	111	177	765	767	▲1	766	▲0
不動産賃貸収入	221	89	40	88	111	177	728	727	1		
その他 不動産賃貸収入	35	0	0	-	0	0	36	39	▲3		
②不動産賃貸事業費用合計	97	9	6	8	10	23	155	166	▲10	159	▲3
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48	48	0		
修繕費	10	0	1	-	-	2	14	17	▲3		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	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	29	-	-	-	-	-	29	30	▲1		
その他 不動産賃貸費用	1	0	0	0	0	0	4	9	▲5		
③NOI（＝①－②）	160	80	34	79	101	153	609	600	8	606	2
④減価償却費	38	12	5	16	22	21	117	116	0		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	121	68	28	62	78	131	492	484	8		
⑥NOI利回り（対取得価格）	6.1%	6.7%	6.1%	6.3%	5.7%	5.9%	6.1%	6.0%	0.1%		
⑦資本的支出	7	-	-	-	-	12	20	35	▲15		

（注）第29期決算発表時公表予想

賃貸事業収支（オフィスビル）

オフィスビル

科目	キャナルシティ ・ビジネス センタービル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	東比恵 ビジネス センター	天神西通り センタービル	天神ノース フロントビル	東比恵 ビジネス センターⅡ	第30期合計 (A)	第29期 合計 (B)		予想 (C) (注)	差異 (A-C)
										181日	3日		
	第30期 (2019年3月1日～2019年8月31日)												
	(運用期間)												
	184日												
①不動産賃貸事業収益合計	626	545	201	310	345	86	142	166	2,424	2,405	18	2,439	▲15
不動産賃貸収入	619	477	184	310	319	86	114	150	2,262	2,262	0		
その他 不動産賃貸収入	6	67	17	0	26	-	27	16	161	143	18		
②不動産賃貸事業費用合計	194	174	61	98	137	16	46	56	786	784	1	810	▲24
外注委託費	136	73	19	55	41	1	10	19	357	356	0		
修繕費	1	2	0	11	5	0	1	0	23	41	▲18		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	46	36	21	27	16	14	8	10	182	166	15		
損害保険料	1	3	0	1	1	0	0	0	10	11	▲0		
水道光熱費	6	57	15	-	27	-	24	14	146	150	▲4		
その他 不動産賃貸費用	1	1	3	3	44	0	0	10	65	57	8		
③NOI (=①-②)	431	370	140	211	207	69	95	110	1,637	1,620	17	1,629	8
④減価償却費	103	101	40	77	40	9	33	40	446	444	2		
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	328	268	100	134	167	60	62	69	1,191	1,176	14		
⑥NOI利回り (対取得価格)	5.9%	6.6%	6.4%	6.1%	7.0%	5.4%	6.8%	5.2%	6.2%	6.1%	0.1%		
⑦資本的支出	10	0	-	11	18	-	25	-	66	115	▲49		

(注) 第29期決算発表時公表予想

賃貸事業収支（その他）

その他

科目	アメックス 赤坂門 タワー	シティ ハウス けやき通り	Aqualia 千早	ディー・ ウイング タワー	グラン フォーレ 薬院南	ホテル フォルツァ 大分	ティサージ ホテル 那覇	鳥栖 ロジスティクス センター	ロジシティ みなと香椎	ロジシティ 久山	第30期合計 (A)	第29期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第30期 (2019年3月1日～2019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	67	36	60	113	38	63	88				904	850	53	920	▲16
不動産賃貸収入	65	36	58	107	38	63	88				854	802	51		
その他 不動産賃貸収入	1	0	1	5	0	-	-				50	48	2		
②不動産賃貸事業費用合計	17	8	14	25	7	9	7				181	200	▲18	189	▲8
外注委託費	5	2	3	7	2	0	0				33	32	0		
修繕費	0	0	1	1	0	0	-	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	6	25	▲19		
原状回復費	1	-	2	3	1	-	-				8	8	▲0		
公租公課	5	3	4	7	2	7	5				83	77	6		
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	-	-				31	32	▲1		
その他 不動産賃貸費用	1	1	1	3	0	0	0				12	17	▲4		
③NOI (=①-②)	50	28	46	87	31	53	80	37	185	123	723	650	72	731	▲8
④減価償却費	19	10	12	17	9	22	24	9	37	37	199	186	13		
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31	18	33	69	21	31	56	28	147	85	523	464	58		
⑥NOI利回り (対取得価格)	4.9%	5.1%	7.2%	6.2%	5.6%	7.0%	5.7%	6.0%	4.5%	4.9%	5.3%	5.1%	0.2%		
⑦資本的支出	1	0	0	-	1	6	0	-	40	-	50	54	▲3		

(注1) 第29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）

（単位：百万円（未満切捨））

科目	第30期合計	第29期合計	差異	予想	差異
	(A)	(B)	(A-B)		
(運用期間)	184日	181日	3日	(注)	
①不動産賃貸事業収益合計	9,231	9,242	▲11	9,305	▲73
不動産賃貸収入	8,530	8,604	▲74		
その他 不動産賃貸収入	700	637	62		
②不動産賃貸事業費用合計	3,598	3,651	▲53	3,662	▲64
外注委託費	1,910	1,908	2		
修繕費	123	221	▲98		
原状回復費	8	8	▲0		
公租公課	734	661	72		
損害保険料	49	55	▲5		
水道光熱費	550	569	▲18		
その他 不動産賃貸費用	221	225	▲4		
③NOI (=①-②)	5,633	5,591	41	5,642	▲8
④減価償却費	1,651	1,622	29		
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	3,981	3,968	12		
⑥NOI利回り (対取得価格)	5.7%	5.8%	▲0.0%		
⑦資本的支出	476	947	▲470		

（注）第29期決算発表時公表予想

借入金一覽

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
1年内返済 予定の 長期借入金	三菱UFJ銀行	500	2014/9/25	2019/9/25	5.0	固定	0.52000%
	西日本シティ銀行	2,500	2013/2/1	2020/2/29	7.1	固定	0.77500%(注1)
	みずほ銀行	1,700	2013/2/28	2020/2/29	7.0	変動	0.56727%
	あおぞら銀行	1,000	2013/6/28	2020/6/30	7.0	変動	0.46727%
	小計	5,700					
長期借入金	みずほ銀行 他(注2)	6,300	2014/7/31	2021/7/30	7.0	固定	0.83500%(注1)
	日本政策投資銀行	4,000	2014/8/29	2022/8/31	8.0	固定	1.01000%
	三井住友銀行	1,600	2015/6/30	2022/6/30	7.0	固定	0.79000%(注1)
	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%
	福岡銀行	400	2015/8/31	2022/8/31	7.0	変動	0.41727%
	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	0.41127%
	日本政策投資銀行 他(注3)	2,100	2016/12/30	2025/12/30	9.0	固定	0.71750%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	0.41727%
	りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定	0.65846%
	肥後銀行	300	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	三菱UFJ銀行	800	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	福岡銀行 他(注4)	6,000	2017/6/30	2026/6/30	9.0	固定	0.77677%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%
	福岡銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.79195%
	西日本シティ銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.89195%
	西日本シティ銀行 他(注5)	1,500	2017/8/31	2027/8/31	10.0	固定	0.84952%
	りそな銀行	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0	固定	0.49350%(注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%	

※変動金利での借入金は、2019年8月31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、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。(注2) 借入先は、みずほ銀行、農林中央金庫、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。(注3) 借入先は、日本政策投資銀行、大分銀行、鹿児島銀行、北九州銀行、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。

(注4) 借入先は、福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、親和銀行、伊予銀行、十八銀行です。(注5) 借入先は、西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。(注6) 借入先は、みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行です。(注7) 借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。

(注8) 借入先は、西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。

2019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	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%
	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)
	みずほ銀行 他(注6)	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%
	小計		66,800				
合計		72,500					

■投資法人債の状況

種別	銘柄	残高 (百万円)	発行年月日	償還期限	期間 (年)	利率(年率)
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2,000	2013/12/30	2023/12/29	10.0	1.32000%
	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1.00000%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1.20000%
合計		5,000				

■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	借入限度額 (百万円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメント ライン1	福岡銀行 他(注7)	6,000	2018/8/1	2021/7/31
コミットメント ライン2	西日本シティ銀行 他(注8)	7,000	2018/3/1	2020/2/28
合計		13,000		

ポートフォリオ一覧

2019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	取得元 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	23年4ヶ月	32,000	16.3%	2004/11/9	スポンサー	46,604.75	100.0%	51	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	23年4ヶ月	28,700	14.6%	2011/3/2	外部	68,826.37	99.4%	48	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分	17年5ヶ月	18,620	9.5%	2004/11/9	スポンサー	113,834.19	100.0%	106	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	14年5ヶ月	6,633	3.4%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	8年5ヶ月	10,000	5.1%	2018/3/1	スポンサー	22,121.03	100.0%	127	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	12年11ヶ月	5,300	2.7%	2006/9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	12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	12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	11年8ヶ月	2,500	1.3%	2008/2/1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	11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)	18年10ヶ月	5,250	2.7%	2015/5/1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	福岡地所
商業施設合計又は平均	—	116,083	59.2%	—	—	384,043.04	99.9%	352	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	23年4ヶ月	14,600	7.4%	2004/11/9	スポンサー	23,031.44	94.4%	60	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	15年10ヶ月	11,200	5.7%	2004/11/9	スポンサー	19,905.34	100.0%	36	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	18年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	17年5ヶ月	7,000	3.6%	2006/3/16	スポンサー	14,677.30	99.6%	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	10年6ヶ月	5,900	3.0%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	26	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	22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	9年7ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/28	外部	5,252.41	100.0%	11	楽天カード、ブルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	3年6ヶ月	4,230	2.2%	2018/3/1	スポンサー	6,214.77	100.0%	2	富士通九州システムズ、セブン・イレブン・ジャパン
オフィスビル合計又は平均	—	52,730	26.9%	—	—	92,328.92	98.6%	222	—	
その他	アメックス赤坂門タワー	14年1ヶ月	2,060	1.1%	2006/9/1	外部	4,821.25	98.5%	66	—
	シティハウスけやき通り	11年9ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	92.3%	39	—
	Aqualia 千早	11年8ヶ月	1,280	0.7%	2012/3/1	外部	5,619.69	100.0%	105	—
	ディー・ウイングタワー	13年6ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/1	外部	7,187.59	94.0%	131	—
	グランフォーレ薬院南	11年8ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/4	外部	2,496.06	100.0%	99	—
	ホテルフォルツァ大分	11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	1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	11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	5年4ヶ月	8,150	4.2%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	4年7ヶ月	5,050	2.6%	2017/6/--1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
その他合計又は平均	—	27,166	13.9%	—	—	104,292.31	99.3%	446	—	
全物件合計又は平均	16年10ヶ月	195,979	100.0%	—	—	580,664.27	99.6%	1,020	—	

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。

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

(注3)スポンサーによるアレンジにて取得した物件をスポンサーとして記載しています。

(注4)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

ポートフォリオマップ



1 キャナルシティ博多

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

2 キャナルシティ博多・B

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

3 パークプレイス大分

所在地: 大分市公園通り西二丁目他

4 サンリブシティ小倉

所在地: 北九州市小倉南区上葛原二丁目

5 木の葉モール橋本

所在地: 福岡市西区橋本二丁目

6 スクエアモール鹿児島宇宿

所在地: 鹿児島市宇宿二丁目

7 熊本インターコミュニティSC

所在地: 熊本市東区神園一丁目

8 花畑SC

所在地: 福岡市南区花畑四丁目

9 久留米東櫛原SC

所在地: 福岡県久留米市東櫛原町

10 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地: 鹿児島市東開町

11 マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)

所在地: 福岡市西区小戸二丁目

12 キャナルシティビジネスセンタービル

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

13 呉服町ビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区上呉服町

14 サニックス博多ビル

所在地: 福岡市博多区博多駅東二丁目

15 大博通りビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区御供所町

16 東比恵ビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区東比恵三丁目

17 天神西通りセンタービル

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

18 天神ノースフロントビル

所在地: 福岡市中央区天神四丁目

19 東比恵ビジネスセンターⅡ

所在地: 福岡市博多区東比恵一丁目

20 アメックス赤坂門タワー

所在地: 福岡市中央区舞鶴二丁目

22 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

23 ディー・ウイングタワー

所在地: 福岡市中央区大名二丁目

24 グランフォーレ薬院南

所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

25 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

21 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

26 ティサージホテル那覇

所在地: 那覇市西二丁目

27 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地: 佐賀県鳥栖市姫方町

28 ロジシティみなと香椎

所在地: 福岡市東区みなと香椎二丁目

29 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

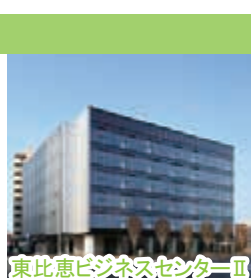
- 商業施設
- オフィスビル
- その他

ポートフォリオのご紹介

商業施設 11件



オフィスビル 8件



その他 10件



計

取得価格合計

29 物件 1,959 億円

(2019年8月31日現在)

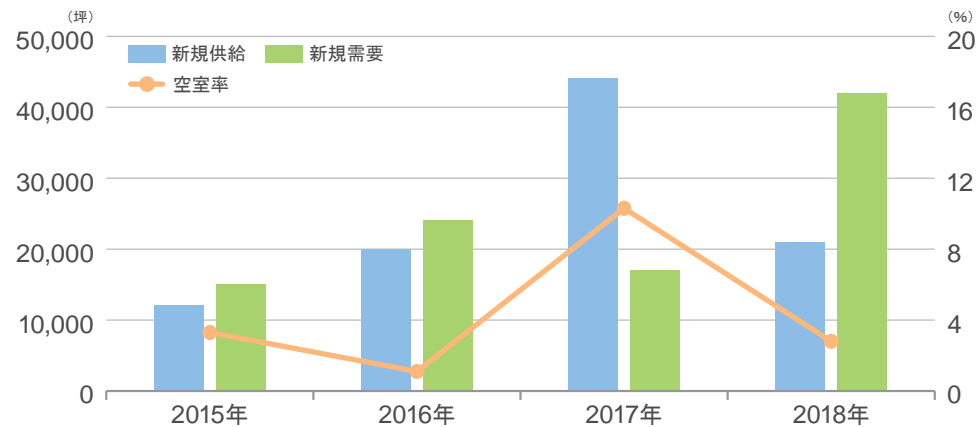
※取得価格については、億円未満を切り捨てて記載しています。

九州北部の物流マーケット

物流施設の主要エリア図

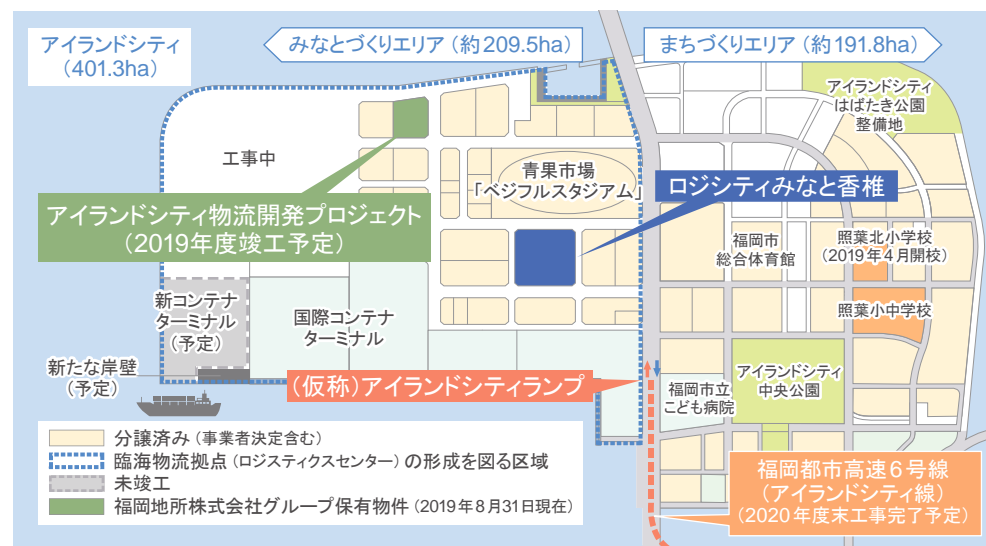


物流施設の需給バランスと空室率



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

アイランドシティ整備状況



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

賃貸面積上位テナント

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約			契約残存 年数(年) (注2)
			第31期 ~2020年2月	第32期 ~2020年8月	第33期 ~2021年2月	
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.2%	●サンリブシティ小倉		5
				●木の葉モール橋本		11
2	イオン九州株式会社	イオン	10.1%	●パークプレイス大分		2
3	株式会社エフ・ジェイ ホテルズ	グランド ハイアット 福岡	7.7%	●キャナルシティ博多・B		4
		ホテルフォルツァ大分		●ホテルフォルツァ大分		8
4	福岡地所株式会社	—	6.0% (注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)		15
5	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.5%	●キャナルシティ博多		4
				●キャナルシティ博多・B		2
6	株式会社加勢	—	4.2%	●ロジシティ久山		5
7	福岡ロジテム株式会社	—	4.0%	●ロジシティみなと香椎		5
8	F-LINE 株式会社	—	3.5%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注4)
9	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.2%	●スクエアモール鹿児島宇宿		7
				●熊本インターコミュニティSC		7
				●久留米東櫛原SC		8
10	株式会社ケースホールディングス	ケースデンキ	2.4%	●パークプレイス大分		2

(注1) 賃貸比率は2019年8月31日時点の「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。

(注2) 契約残存年数については、2019年8月31日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。

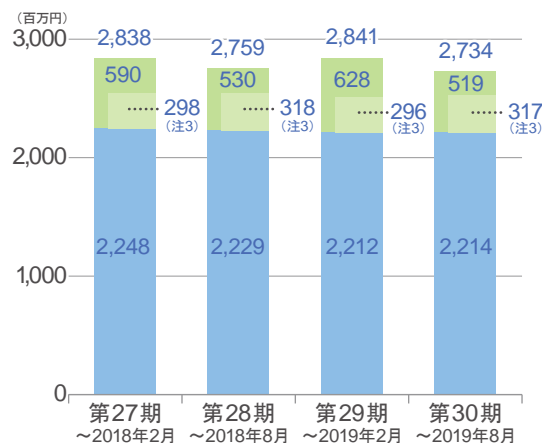
(注3) 6.0%のうちオフィス部分を0.3%含みます(キャナルシティビジネスセンタービルにおいて、5件の普通借家契約(期間を1年又は2年とする自動更新条項あり)を締結しています)。

(注4) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

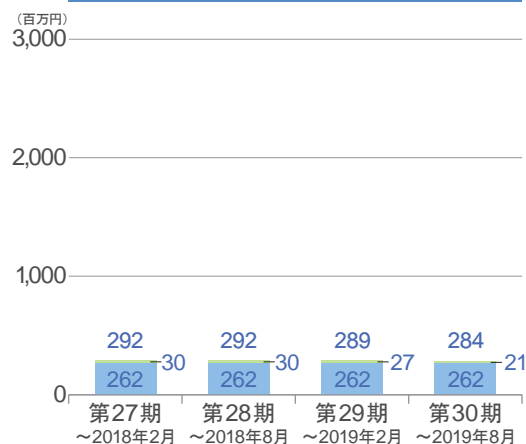
フロート賃料構成比

アクティブ商業物件別賃料構成比

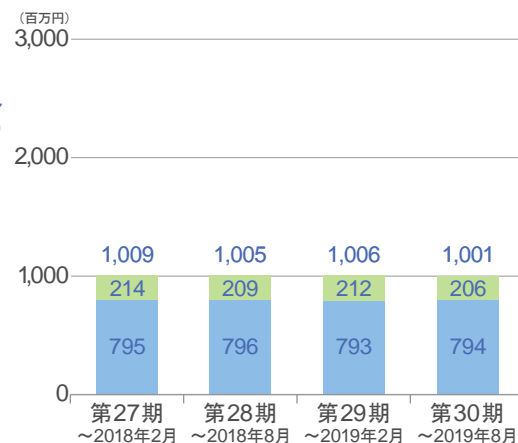
■ ベース賃料(注1) ■ フロート賃料(注2)



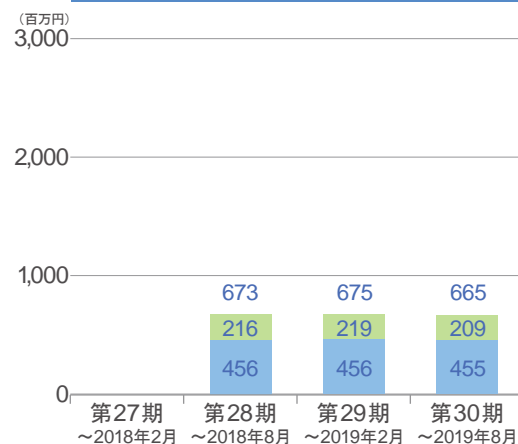
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



サンリブシティ小倉



パークプレイス大分

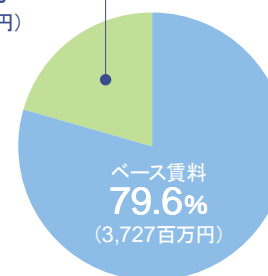


木の葉モール橋本

アクティブ商業の賃料構成比

◎第30期

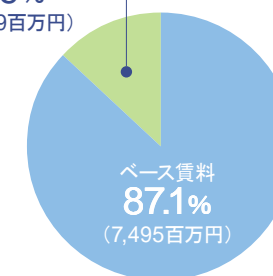
フロート賃料
20.4%
(957百万円)



ポートフォリオ全体の賃料構成比

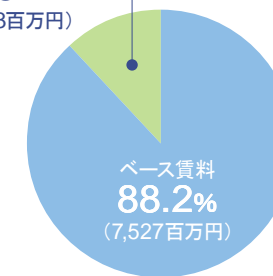
◎第29期

フロート賃料
12.9%
(1,109百万円)



◎第30期

フロート賃料
11.8%
(1,003百万円)



ティサージホテル那覇賃料構成比

(百万円)

150

100

50

0

第27期 第28期 第29期 第30期

~2018年2月 ~2018年8月 ~2019年2月 ~2019年8月

18 39 88

21 45

42

456 455

673 675 665

216 219 209

292 292 289 284

30 30 27 21

262 262 262 262

292 292 289 284

30 30 27 21

262 262 262 262

292 292 289 284

30 30 27 21

262 262 262 262

ティサージホテル那覇

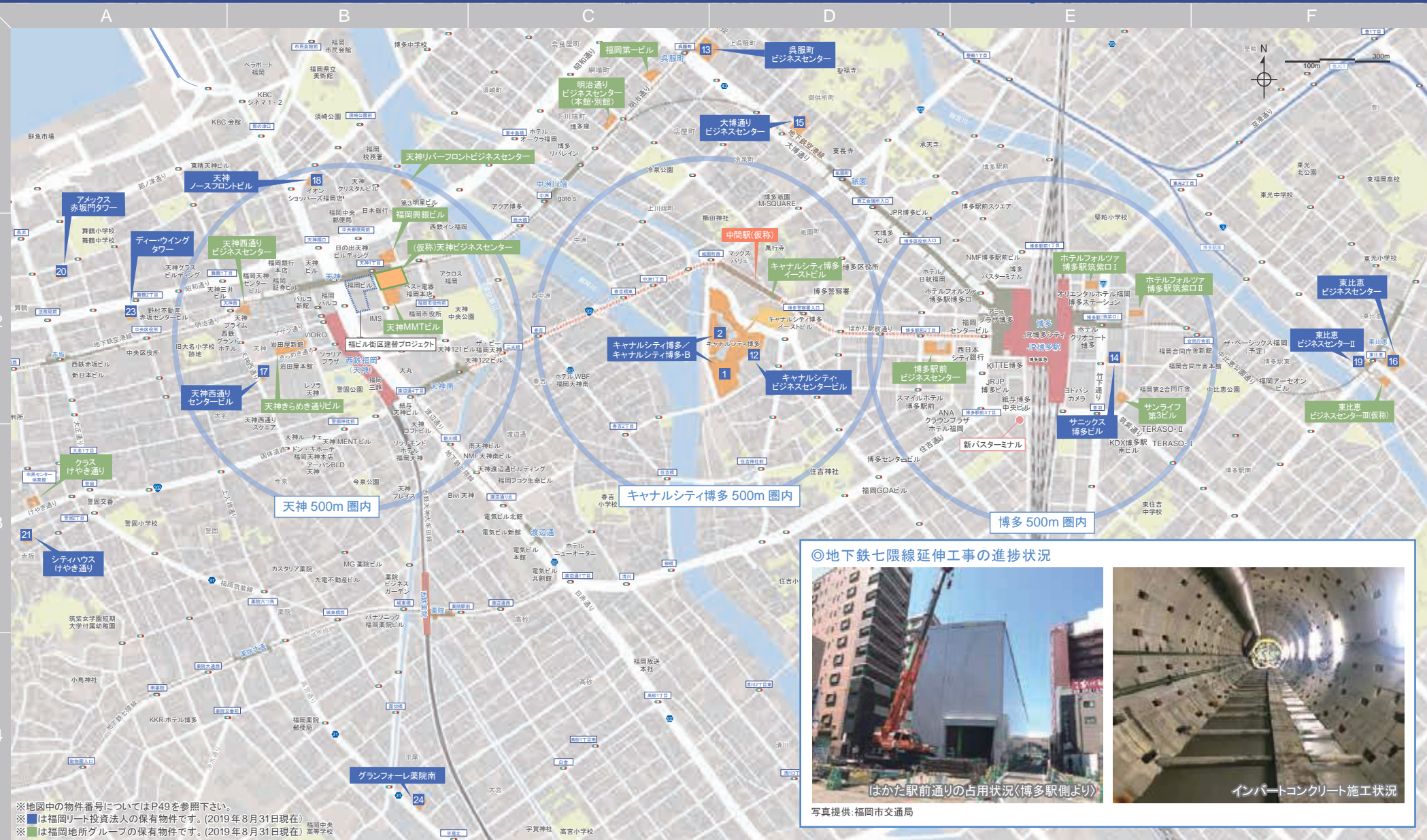
※本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②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、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分及び木の葉モール橋本の駐車場テナント負担金の合計額を記載しています。

(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記載しています。(注3)キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



◎地下鉄七隈線延伸工事の進捗状況



博多・天神エリアとのリンク

博多駅、キャナルシティ博多間の回遊性向上



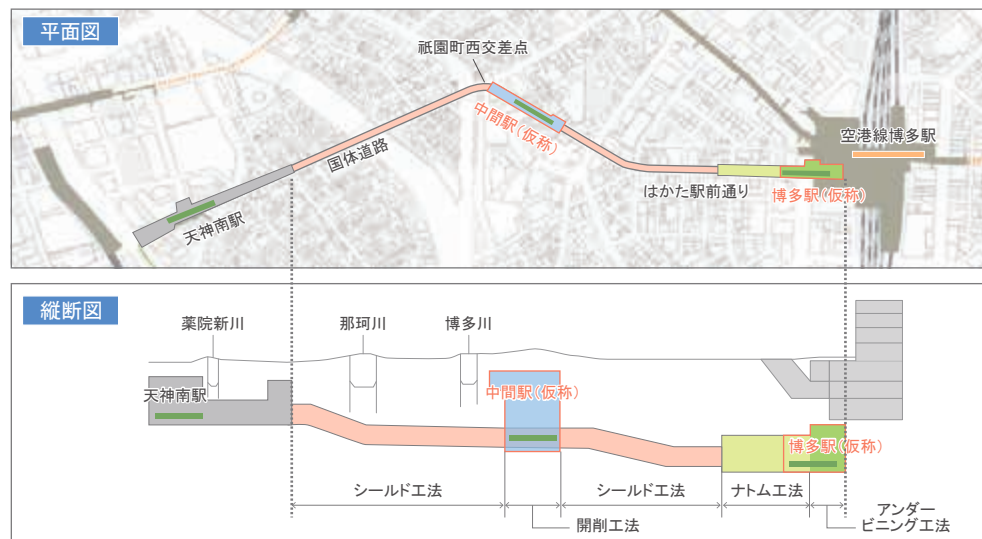
- 2011年9月キャナルシティ博多イーストビル開業
- はかた駅前通りの再整備
車線の減車化(5車線⇒3車線)、歩道拡幅・高質化
- 博多まちづくり推進協議会による「歩きたくなるまちをつくる活動」
ハカタストリートバル(国家戦略道路占用事業)等

◎はかた駅前通り歩行者数



出典: 博多まちづくり推進協議会「2018年度事業報告書」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

地下鉄七隈線延伸による効果 (2022年度開業予定)



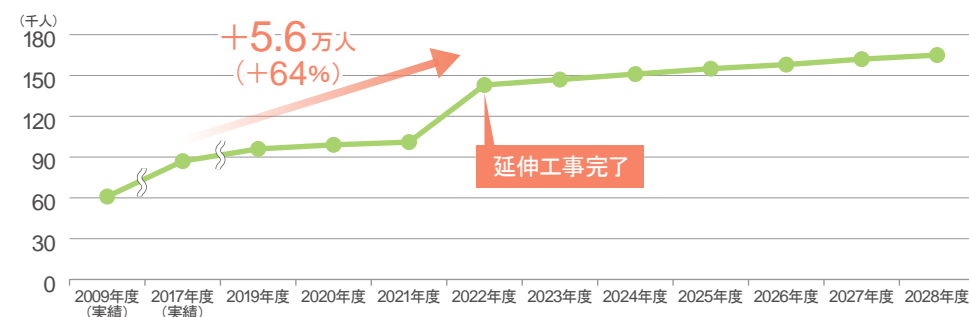
《西南部からの移動》

- 博多駅まで14分短縮
- 博多駅まで直結し、天神での乗り換えが不要
- JR や福岡空港への乗り換えも便利

《都心部内での移動》

地下鉄は定時に優れており、とくに渋滞の激しい都心部では効果が大きい

◎七隈線(乗継ぎ含む)の1日当たり乗車人員の見込み



出典: 福岡市交通局「福岡市地下鉄経営戦略2019年度→2028年度」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

天神エリアの再開発（天神ビッグバン）

天神地区におけるビル機能更新

◎起業立地などを促す魅力的な環境づくり

天神地区における機能更新の課題

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

①地区整備計画による容積率の緩和

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

×

②航空法高さ制限の緩和

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

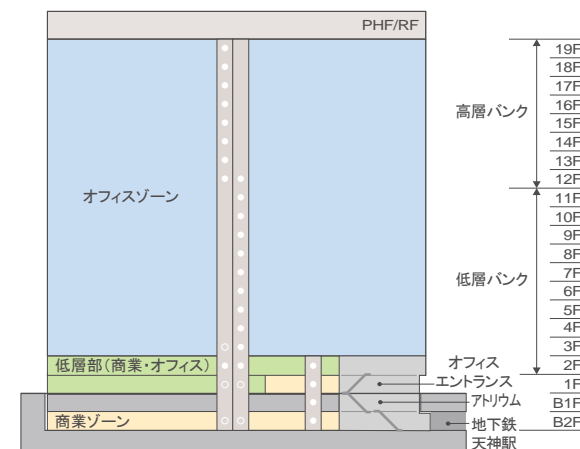
- 天神明治通り地区 約76m→渡辺通り中心線より
【西側】約115m
【東側】約76m～約100m

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



(注) 他社との共有物件を含みます。
出典: 天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りグランドデザイン2009」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

(仮称) 天神ビジネスセンターフロア構成図



◎(仮称)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	61,116.98㎡ (約18,487坪)
階数	地上19階、塔屋2階、地下2階
用途	事務所、店舗、駐車場等
建物高さ	約89m
竣工予定	2021年9月予定

博多エリアの再開発（博多コネクティッド）

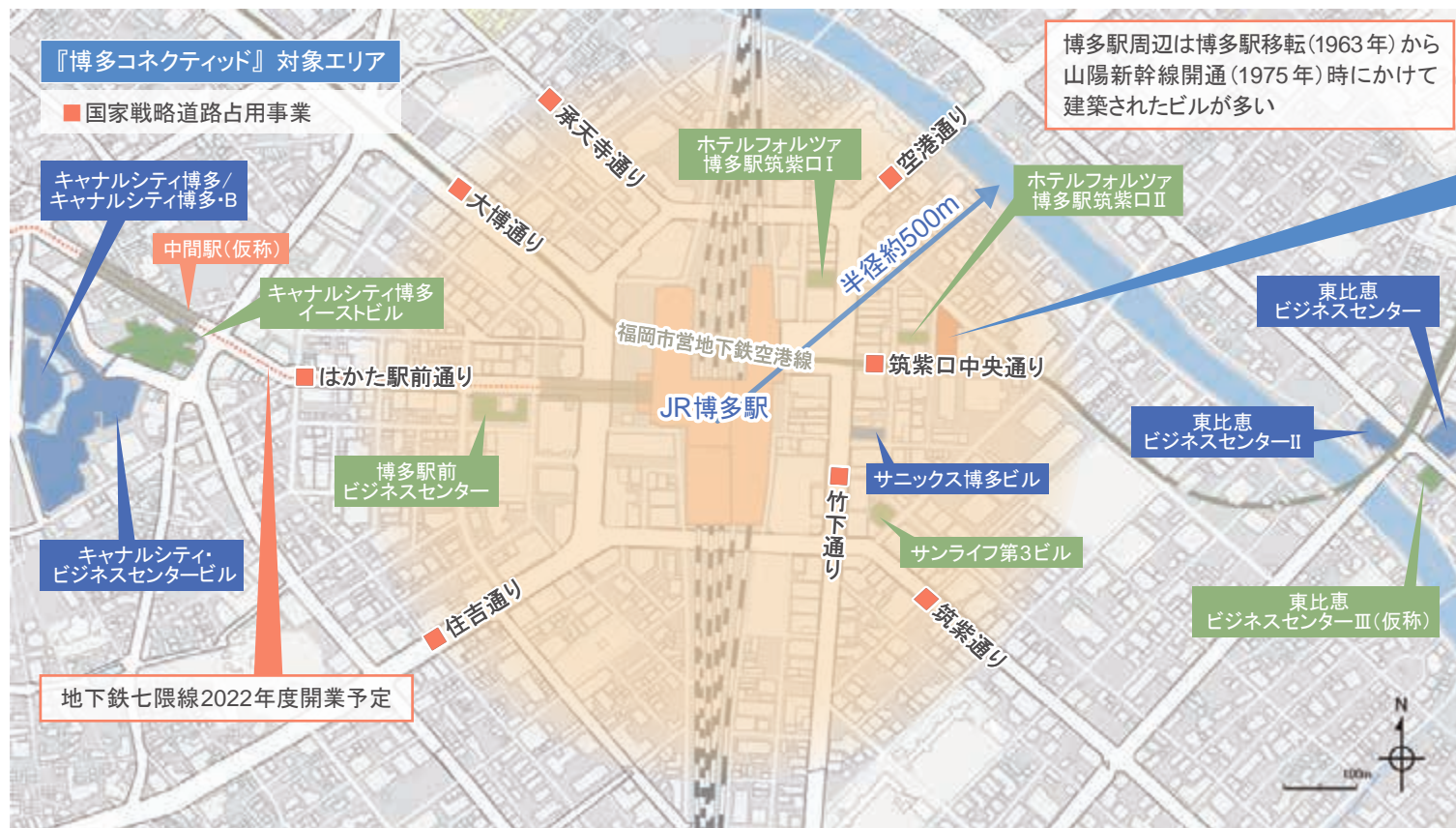
博多駅の活力と賑わいをさらに周辺に繋げる取り組み（博多駅から半径約500m、約80ヘクタール）

◎博多コネクティッドボーナス

- ①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%拡大
 - 賑わいや回遊をさらに生み出す視点から、屋根のある広場等でも公開空地評価を最大2.5倍緩和
- ②認定ビルへのテナント優先紹介
- ③行政による認定ビルのPR
- ④博多コネクティッドボーナス専用融資商品

◎航空法高さ制限の特例承認

航空法高さ制限の個別計画毎の特例承認に向けた市の支援



福岡東総合庁舎 敷地有効活用事業

博多駅東エリアを活性化する
高機能オフィスの開発

- 企業グループの構成
代表企業：九州旅客鉄道株式会社
構成員：福岡地所株式会社、株式会社麻生
※現時点では優先交渉権者であり、事業決定しておりません。
- 土地所有者：福岡県（借地期間70年間）



※今後の協議等により変更となる可能性があります。

竣工予定	2024年3~4月(予定)
用途	事務所、店舗、駐車場
敷地面積	2,638.64 m ²
延床面積	約18,700 m ²
階数	地上11階、地下1階