

福岡リート投資法人 第36期 決算説明資料^{銘柄コード} [8968] 2022年3月1日~2022年8月31日

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 〔銘柄コード 8968〕 第36期 決算説明資料 2022年3月1日～2022年8月31日



エグゼクティブサマリー	1	財務体制	18
決算報告と業績予想	2	鑑定評価額	20
外部成長戦略と新規取得物件	7	サステナビリティ	21
保有物件の運営状況	9	Appendix	23

※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。
※坪の数値は、面積を坪に換算し、小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

エグゼクティブサマリー

第36期分配金は予想比+23円で着地

新規取得物件(2022年3月1日取得)

物件名	博多筑紫通りセンタービル	取得価格	4,320百万円
所在地	福岡市博多区	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 ・全体的に売上は回復基調、感染対策を行いながら集客イベントを実施

施設毎の取り組み

- ・キャナルシティ博多：将来に向けた進化プロジェクトの開始に向け始動
- ・パークプレイス大分：ファミリー層集客力の強化及び施設活性化リニューアル実施
- ・木の葉モール橋本：席数不足や環境改善を目的としたフードコートリニューアル実施

■ オフィスビル・期末稼働率：99.7%

・テナント入替及び契約更改に伴う賃料増額を推進

月額賃料増加額(賃料改定及びテナント入替時)

+4.2百万円

■ その他

- ・物流施設：稼働率100%
- ・住居：住居の期末稼働率96.0%、入替による賃料増額も継続
- ・ホテル：フルサービス型に比べて、リスクが限定的な宿泊特化型のみを保有

財務運営

有利子負債総額	コミットメントライン	固定比率	平均負債残存年数	LTV(注2)
83,900 百万円	13,000 百万円	93.4%	5.4年 J-REIT平均：4.3年(注3)	41.7% J-REIT平均：44.5%(注3)

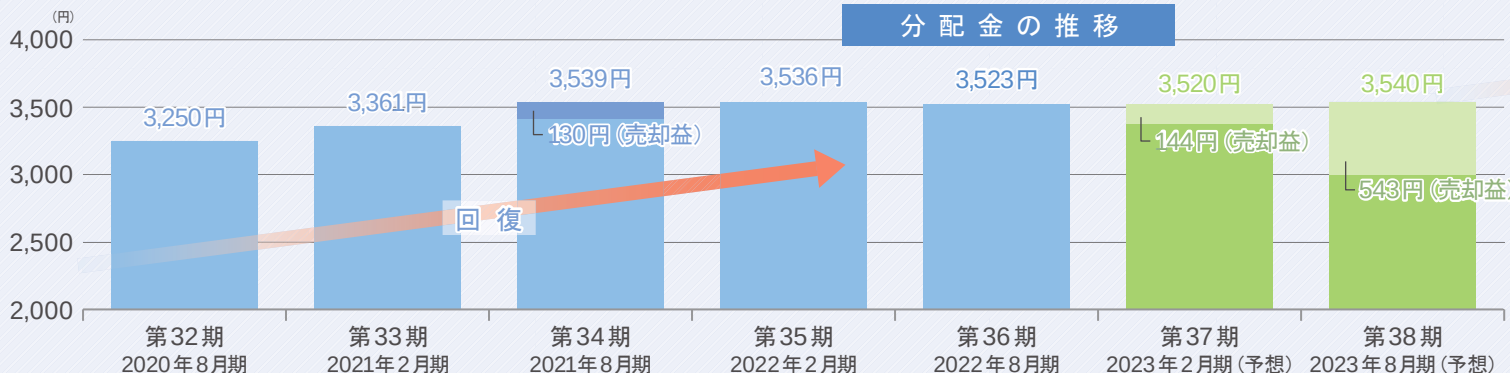
(注2) LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。

(注3) 各投資法人開示資料を基に、2022年8月時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。

サステナビリティ

- TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同(2022年9月)
- シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証
- 外部認証GRESB「リアルエステイト評価：4スター」「開示評価：Aレベル」
グリーンビル認証取得率77.8%

分配金の推移



成長フェーズへ

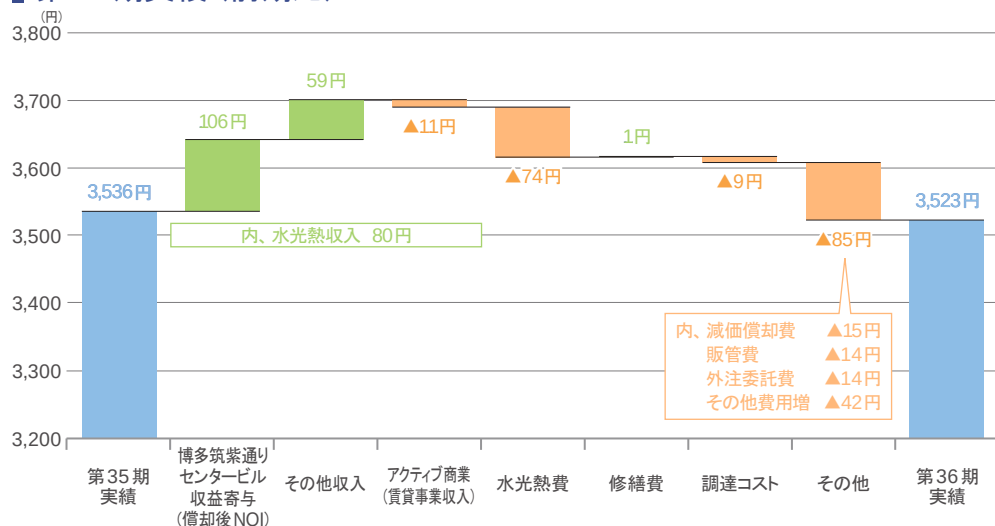
【1口当たり分配金】

- 第36期実績 3,523円 (予想比+23円)
- 第37期予想 3,520円 (第35期決算時公表予想比+20円)
- 第38期予想 3,540円 (第37期予想比+20円)

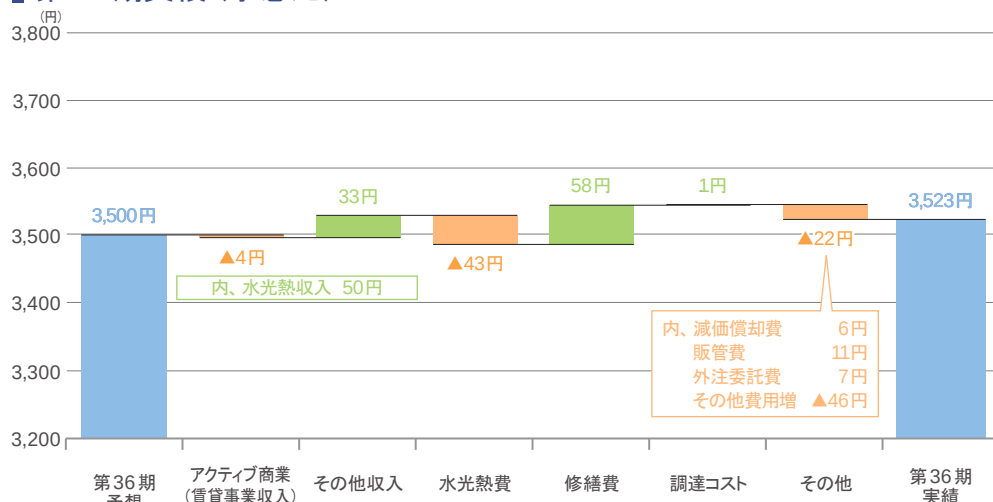
分配金の推移

第36期実績は3,523円、第37期予想は3,520円 第38期予想は3,540円に増額

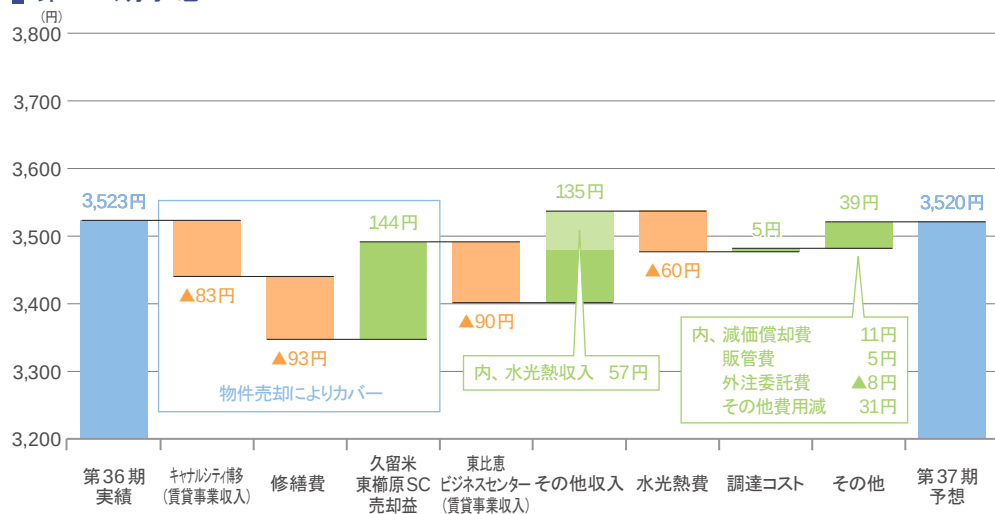
第36期実績（前期比）



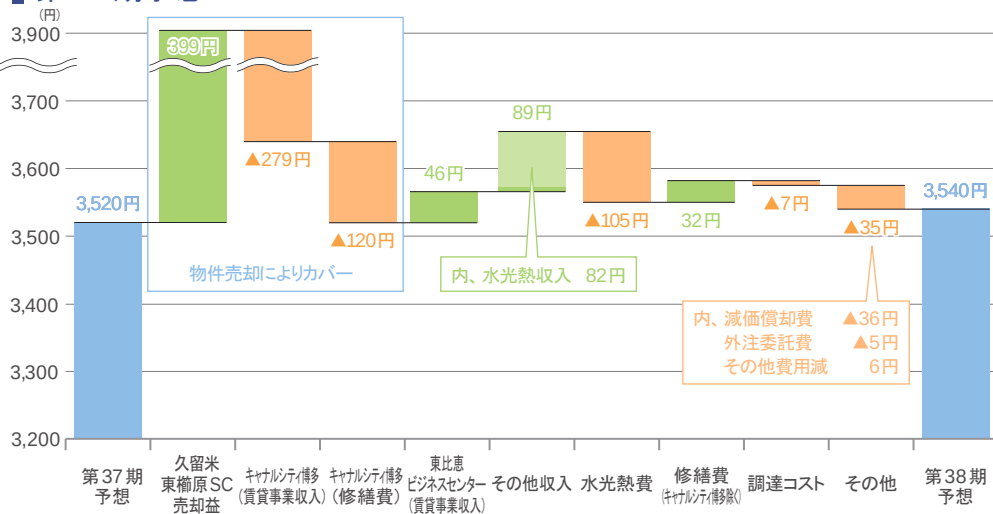
第36期実績（予想比）



第37期予想



第38期予想



損益計算書・分配金（前期比）

新規取得物件の収益寄与により費用増を吸収

（単位：百万円）

科 目		第35期 ～2022年2月28日 (A)	第36期 ～2022年8月31日 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	8,658	8,830	171
	売却益を除く営業収益	8,658	8,830	① 171
	売却益	-	-	-
	営業費用	5,472	5,648	175
	賃貸事業費用	4,810	4,974	② 163
	資産運用報酬	526	534	8
	資産保管手数料	7	7	0
	一般事務委託手数料	57	60	2
	役員報酬	9	6	▲3
	その他営業費用	61	65	3
	営業利益	3,185	3,181	▲3
	営業外収益	0	1	0
	営業外費用	370	377	7
	支払利息（投資法人債を含む）	271	278	7
	融資関連費用	96	97	1
	その他営業外費用	2	1	▲0
	経常利益	2,816	2,805	▲11
税引前当期純利益		2,816	2,805	▲11
法人税等		1	1	0
当期純利益		2,814	2,804	▲10

分配金	分配金の額	2,814	2,804	▲10
	1口当たり分配金	3,536円	3,523円	▲13円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■営業損益

①博多筑紫通りセンタービル新規取得	+133
アクティブ商業	▲9
内 キャナルシティ博多ノキャナルシティ博多・B	+14
パークプレイス大分	▲30
木の葉モール橋本	▲1
サンリブシティ小倉	+8
オフィスビル（博多筑紫通りセンタービル除く）	+28
その他	+19
計	+171
（内 水光熱収入 +63）	
②外注委託費増	▲29
水光熱費増	▲68
修繕費減	+1
公租公課増	▲7
減価償却費増	▲28
その他費用増	▲32
計	▲163

損益計算書・分配金（予想比）

オフィスビル、住居の賃料増額と水光熱収支の上振れ等により、予想比+23円

（単位：百万円）

科 目			第36期 予想(第35期決算発表時公表) (A)	第36期 実績 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業損益	営業収益	8,807	8,830	① 22
		不動産賃貸収入		8,160	
		その他不動産賃貸収入		669	
		営業費用	5,640	5,648	② 8
		賃貸事業費用		4,974	
		資産運用報酬		534	
		資産保管手数料		7	
		一般事務委託手数料		60	
		役員報酬		6	
		その他営業費用		65	
		営業利益	3,167	3,181	13
	営業外損益	営業外収益	0	1	0
		営業外費用	381	377	▲3
		支払利息（投資法人債を含む）		278	
		融資関連費用		97	
		その他営業外費用		1	
	経常利益		2,787	2,805	17
税引前当期純利益		2,787	2,805	17	
法人税等		1	1	▲0	
当期純利益		2,786	2,804	17	

分配金	分配金の額	2,786	2,804	18
	1口当たり分配金	3,500円	3,523円	23円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■営業損益

① アクティブ商業	▲3
内 キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B	+9
木の葉モール橋本	+6
サンリブシティ小倉	▲20
オフィスビル	+13
その他	+12
計	+22
（内 水光熱収入 +40）	
② 外注委託費減	+6
水光熱費増	▲34
修繕費減	+46
公租公課増	▲4
減価償却費減	+5
販管費減	+9
その他費用増	▲36
計	▲8

第37期(2023年2月期)業績予想

キャナルシティ博多、修繕費のマイナス影響を売却益でほぼ吸収

第37期 公表予想

(単位: 百万円)

項 目	第36期実績 (A)	第37期予想 (第35期決算発表時公表) (B)	第37期予想 (今回公表) (C)	第36期実績 差異 (C-A)	第37期 公表予想差異 (C-B)
営業収益	8,830	8,749	8,915	84	166
売却益除く営業収益	8,830	8,749	8,800	① ▲30	51
売却益	-	-	115	② 115	115
営業費用	5,648	5,589	5,737	③ 88	148
営業利益	3,181	3,159	3,177	▲3	17
営業外収益	1	0	0	▲0	-
営業外費用	377	372	375	▲2	2
経常利益	2,805	2,787	2,803	▲2	15
当期純利益	2,804	2,786	2,801	▲2	15
分配金の額	2,804	2,786	2,801	▲2	15
1口当たり分配金	3,523円	3,500円	3,520円	▲3円	20円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位: 百万円

■第36期実績と第37期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	+41
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	▲66
パークプレイス大分	+54
木の葉モール橋本	+28
サンリブシティ小倉	+24
東比恵ビジネスセンター	▲71
博多筑紫通りセンタービル	▲7
オフィスビル(東比恵ビジネスセンター/博多筑紫通りセンタービル除く)	+21
その他	▲14
計	▲30
(内 水光熱収入)	+45)
②久留米東櫛原SC売却益(準共有持分15%)	+115
計	+115
③外注委託費増	▲7
水光熱費増	▲48
修繕費増	▲74
減価償却費減	+9
販管費減	+4
その他費用減	+28
計	▲88

第38期(2023年8月期)業績予想

オフィスビルの好調なリーシングと賃料増額等により、分配金は+20円

第38期 公表予想

(単位: 百万円)

項 目	第37期予想(今回公表) (A)	第38期予想(今回公表) (B)	第37期予想(今回公表) との差異 (B-A)
営業収益	8,915	9,119	204
売却益除く営業収益	8,800	8,686	① ▲113
売却益	115	433	② 317
営業費用	5,737	5,920	③ 182
営業利益	3,177	3,199	21
営業外収益	0	0	-
営業外費用	375	381	5
経常利益	2,803	2,819	15
当期純利益	2,801	2,817	15
分配金の額	2,801	2,817	15
1口当たり分配金	3,520円	3,540円	20円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位: 百万円

■第37期予想(今回公表)と第38期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	▲193
内 キヤナルシティ博多/キヤナルシティ博多・B	▲222
パークプレイス大分	+40
木の葉モール橋本	+3
サンリブシティ小倉	▲14
東比恵ビジネスセンター	+37
オフィスビル(東比恵ビジネスセンター除く)	+34
その他	+9
計	▲113
(内 水光熱収入 +65)	
②久留米東櫛原SC売却益(準共有持分55%)	+317
計	+317
③外注委託増	▲4
水光熱費増	▲83
修繕費増	▲70
公租公課増	▲35
減価償却費増	▲29
販管費増	▲2
その他費用減	+41
計	▲182

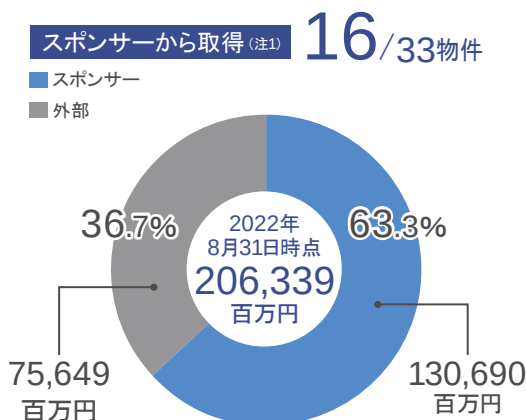
外部成長の取り組み

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

■ スポンサーパイプライン

- 天神エリア及び博多エリアにおける再開発プロジェクトが複数進行中
- 2020年9月に物流施設を開発完了。現在、物流施設の開発を複数計画
- 福岡地所のセიმポート出資割合は9.18%(2022年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、底地のみのオフバランス等)
- 地元経済界をリードする有力企業が資産運用会社のスポンサーとして情報連携等のバックアップ
- 取得後も地域に密着し、きめ細やかな安定した運営が可能



株式会社
福岡リアルティ

ACT LOCAL, THINK GLOBAL

主要な収益物件



主要な開発物件



公開入札

ソリューション提案

内部成長

取得機会が
限定的

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

取得決定後リーシングに注力し、稼働率回復



※スポンサーパイプラインについての詳細はP63を参照下さい。

(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。

(注3) 福岡地所及び共同事業者による開発物件であり、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。

資産の取得について（2029年3月）

スポンサー福岡地所株式会社との協働案件

取得予定資産の概要

取得先	福岡市
物件名称	(仮称) アイランドシティ港湾関連用地(底地)
取得予定日	2029年3月31日
取得予定価格	8,082百万円
鑑定評価額	8,210百万円(価格時点:2022年8月31日)
所在地(地番)	福岡市東区みなと香椎三丁目32-1の一部
面積(土地)	約39,142㎡(分譲予定地全体:約41,181㎡)
取得CAP(注1)	3.4%
土地賃貸借先	福岡地所株式会社(予定)

(注1)「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法 $NCF \div \text{取得予定価格} \times 100 (\%)$ で算出しています。

取得の意義

- ・福岡の成長を牽引する物流拠点として、更に発展するエリアの物件取得
- ・投資タイプの分散によりポートフォリオが充実し、総合型リートとして将来にわたり安定した利益を確保

本物件の取得決定に際して、評価した点

- ・博多港エリアでの1万坪以上の大規模な物流施設(底地)の高い希少性
- ・物流専用のエリアとして24時間操業が可能
- ・博多港、福岡空港、福岡IC、2021年3月に新設された福岡都市高速6号線(アイランドシティ線)の出入口に近接している等、アクセス性が良い

取得予定地の外観等



(注2) 本資産を含む分譲予定地全体の場所を示しています。取得予定資産は、分譲予定地全体のうち、95.05%に相当する分筆後の土地部分となる予定ですが、その位置は未定です。

取得予定地



東比恵ビジネスセンターのリーシング進捗状況

好調なリーシングと賃料増額により早期NOI改善を目指す

東比恵ビジネスセンターの概要

取得価格	5,900百万円
建築時期	2009年2月
総賃貸可能面積	13,614.59㎡ (4,118坪)



リーシング進捗

退去面積: 1,447坪

退去日: 2022年9月30日

	第36期	第37期(予想) (第35期決算発表時公表)	第37期(予想) (今回公表)	第38期(予想) (今回公表)
期末物件稼働率(全体)	100.0%	82.4%	87.5%	87.5%
期末埋め戻し率	—	50.0%	62.3%	62.3%
埋め戻し面積(想定)	—	723坪	902坪	—
不動産賃貸事業 収益合計	357百万円	253百万円	285百万円	322百万円

【成約状況】

新規 テナント	面積	賃料	ダウンタイム期間 +フリーレント期間
A社	429坪	市場賃料単価 15,000円~ 16,000円 (注1)	3ヶ月~ 4ヶ月
B社	115坪		
C社	231坪		
D社	42坪		
E社	84坪		
合計	902坪		

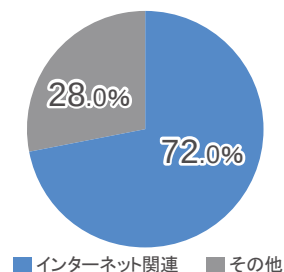
【リーシング候補先】

候補先	面積
F社	190坪
G社	130坪
H社	80坪
I社	80坪
合計	約500坪

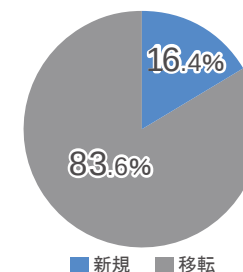
(注1)市場賃料単価は、シービーアールイーが2022年8月現在で査定したレンジで示される1坪当たりの想定新規成約単価(共益費込)を記載しています。

新規テナント(リーシング候補先含む)概要

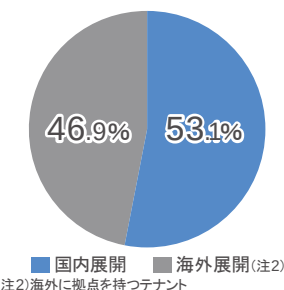
【業種】



【新規/移転】



【事業展開】

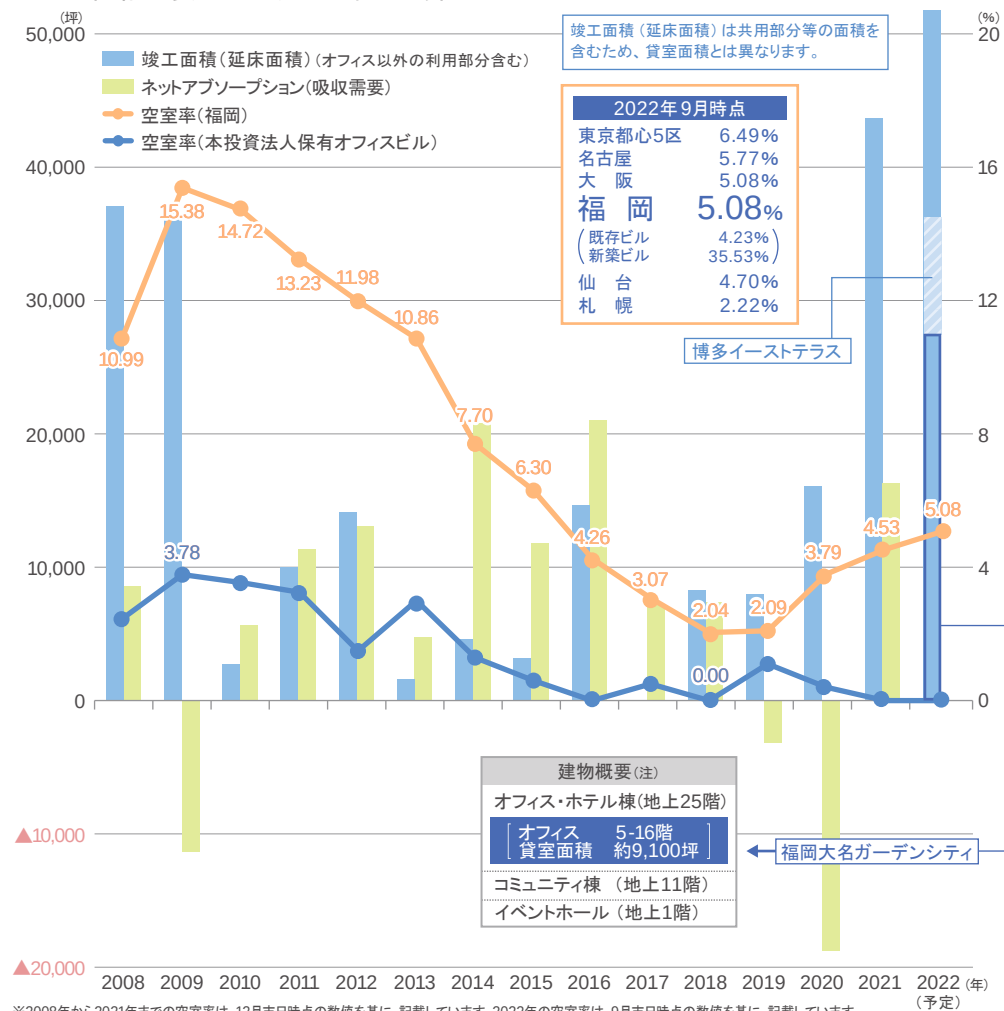


福岡のオフィスマーケット動向

マーケットの空室率は5%台に上昇したものの、大規模・大型ビルの稼働率は堅調

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向

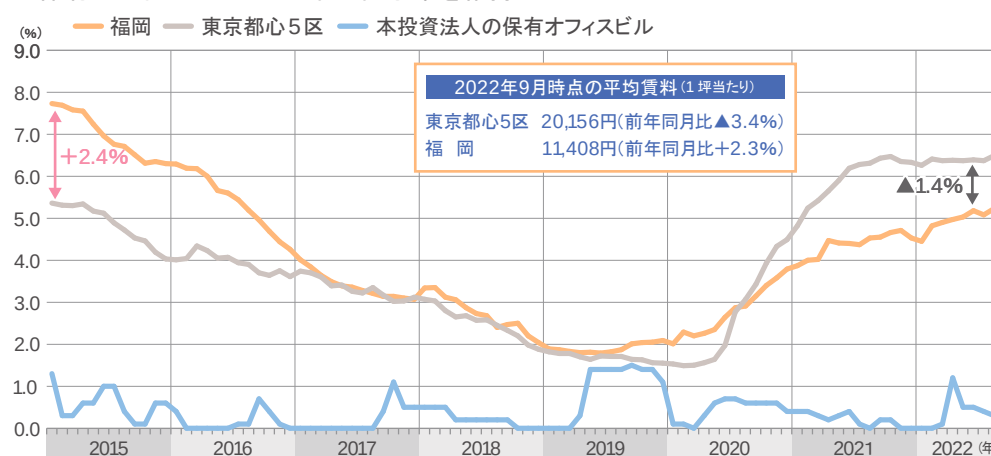
◎主に供給の要因により空室率は上昇



※2008年から2021年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に、記載しています。2022年の空室率は、9月末日時点の数値を基に、記載しています。
※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市毎に、定めるビジネス地区及びビルをいいます。
※ネットアブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。2022年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。
(注)福岡市及び事業主体のプレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区／平均空室率の推移

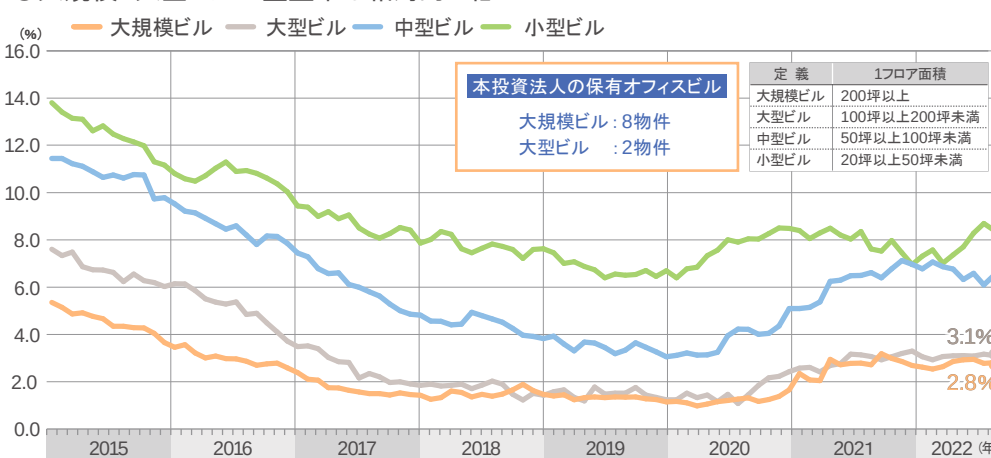
◎保有オフィスビルの空室率は低水準を維持



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

福岡市規模別オフィス空室率の推移

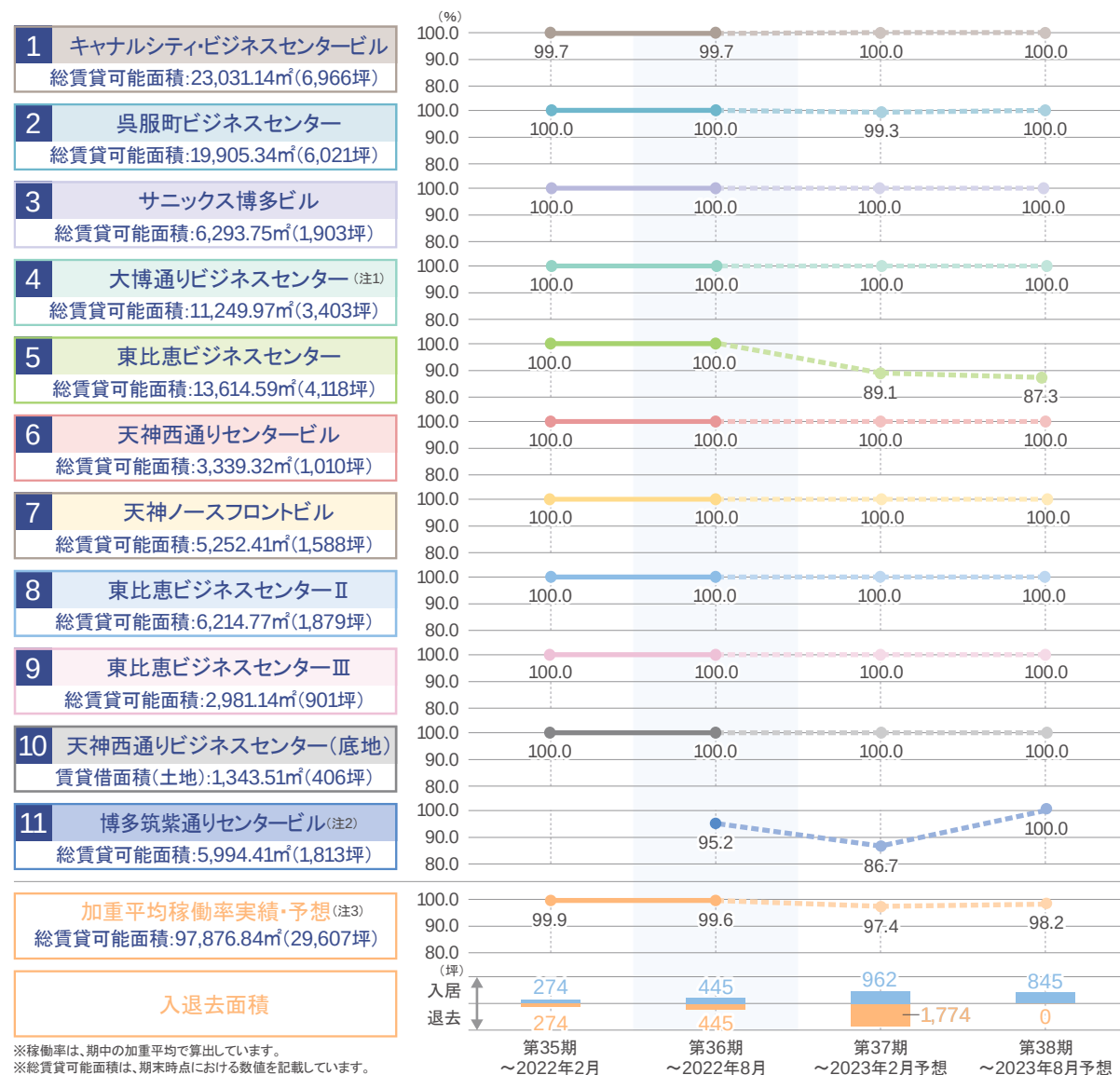
◎大規模・大型ビルの空室率は相対的に低い



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

オフィスビル稼働率実績・予想

一部退去が発生するが、賃料ギャップ縮小と早期リーシング完了を目指す



※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。
(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)博多筑紫通りセンタービルは、2022年3月1日に取得したため、稼働率は第36期から記載しています。
(注3)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。

オフィスの概況

〈加重平均稼働率(実績): 第36期:99.6%〉

◎2022年3月に博多筑紫通りセンタービルを取得

◎前期に引き続き高稼働率を維持

〈加重平均稼働率(予想): 第37期:97.4% 第38期:98.2%〉

◎契約更新時の賃料改定とテナント入替による賃料増額を継続

◎第37期の入居はほぼ内定済

◎東比恵ビジネスセンターと博多筑紫通りセンタービルの早期リーシング完了を目指す

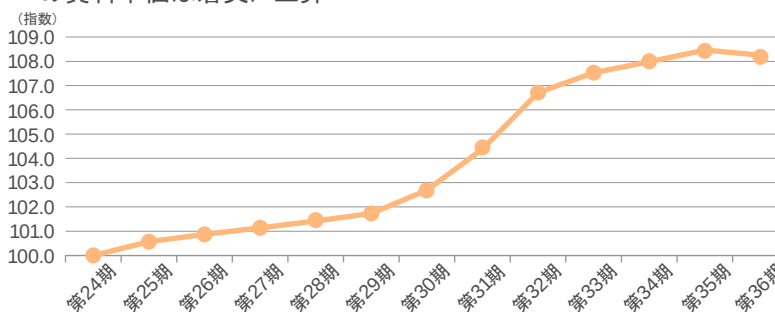
保有物件の主要指標 (注4)

取得価格合計	68,040百万円
投資比率	33.0%
平均築年数 (注5)	19年7ヶ月
テナント数 (注6)	190
第36期営業収益合計	2,924百万円
賃料ポジティブギャップ (注5)	+17.7% (注7)

(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)大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたテナント数を記載しています。
(注7)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、「(市場賃料ー現行賃料)÷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2022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8)

◎新規物件取得により、全体の賃料単価指数は下落したが、既存物件の賃料単価は着実に上昇

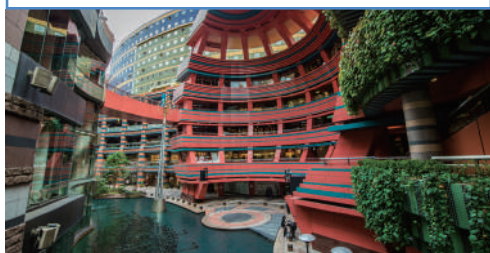


(注8)賃料単価指数は、第24期(2016年8月)期末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。また、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

商業施設の状況

商業施設の売上は回復基調

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2021年9月～2022年8月
売上(年間計(注1))

173億円

昨年比 +5.8%
(一昨年比 ▲13.3%)

エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。継続する新型コロナウイルス感染症の対策を行いながら集客イベント等を実施し、売上は回復基調。

- パークプレイス大分



2021年9月～2022年8月
売上(年間計(注2))

245億円

昨年比 +1.6%
(一昨年比 +8.8%)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。2022年春にファミリー層集客力の強化及び施設活性化を目的としたリニューアル完了。

- 木の葉モール橋本



2021年9月～2022年8月
売上(年間計)

145億円

昨年比 +5.5%
(一昨年比 +6.6%)

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生活密着型モール。2022年春に実施した席数不足や環境改善を目的としたフードコート客席リニューアルにより、ファミリー層を中心に利便性が向上。

- サンリブシティ小倉



2021年9月～2022年8月
売上(年間計(注3))

—

昨年比 +16.4%
(一昨年比 +9.9%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。2021年6月～9月にテナント入替及び共用部リニューアル完了。

(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。2021年3月よりこれまで売上開示を受けていなかった6店舗について、テナントから売上開示がなされるようになったため加算して表示しています。(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。

売上昨年同期比

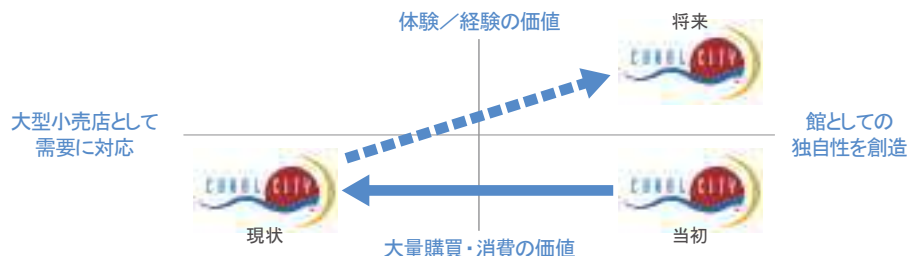
物件名称	2021年												2022年							
	3月	4月	5/12~6/20	6/21~7/11	7月	8/2~8/19	8/20~9/30	9月	10月	11月	12月	1月	1/27~3/6	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
	第34期 2021年8月期						第35期 2022年2月期						第36期 2022年8月期							
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B(注1)	+41.0%						▲4.0%						+16.8%							
パークプレイス大分(注2)	+15.1%						+1.3%						+2.0%							
木の葉モール橋本	+13.4%						+2.8%						+8.3%							
サンリブシティ小倉	+0.3%						+14.7%						+18.2%							
その他商業施設(注4)	+2.7%						+0.5%						+2.4%							

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

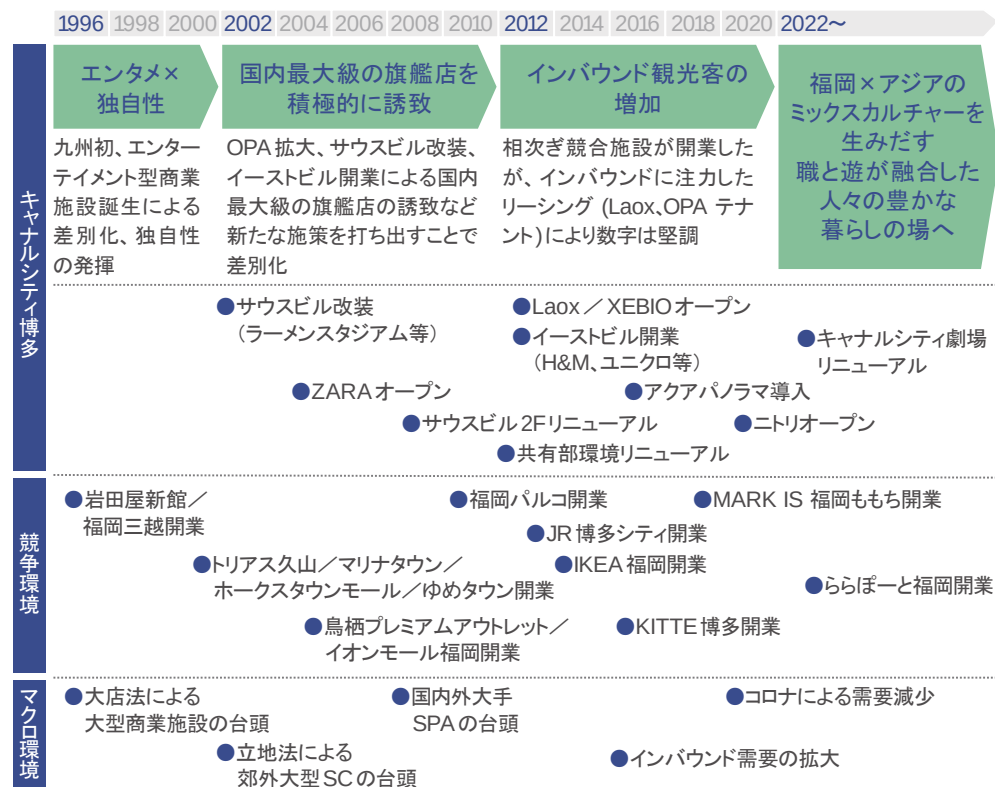
キャナルシティ博多のフューチャービジョン①

ポジショニングの差別化を図る

キャナルシティ博多のポジショニング変遷



キャナルシティ博多のこれまで



キャナルシティ博多のこれから

1st Step

将来に向けたプロジェクトがスタート

将来に向けた進化プロジェクトがスタートします。その第一弾となる 2023 年期的リニューアルでは、これから始まる大改革の展開を期待させる、そんなワクワクに満ちた進化の姿を具現化します。

2nd Step

施設周辺も巻き込みながら変化し、面的に拡大する

福岡市が推進するリバーフロントネクストの象徴として春吉橋賑わい空間が供用開始され、天神からの回遊が増すことが期待されます。この人の流れ・賑わいを引き付け、受け止められるように、施設のリニューアルを進めます。また、中長期の導入目標であるデジタル、サステナブルといった時代のキーワードに呼応した業態、テナントの実現を目指します。

3rd Step

進化の継続

フューチャービジョンに描くゴールイメージに対する進化を継続します。その象徴となるような生活者のウェルビーイングを高める衣食住の提案機能が強化されます。同時期に清流公園の改修が完了、公園施設が開業することで施設の賑わいがますますエリアに染み出していきます。

4th Step

完成へのカウントダウン

これまでの商業を中心としたリニューアルに加えて、オフィスや環境も新たな価値を提供するべく進化することで、施設全体が次世代型へと変貌します。また、完成へのカウントダウンを華々しくプロモーションします。

Final Step

CANAL Re-BORN FINISH

2023 年から開始したプロジェクトが完成します。清流公園～キャナルシティ本館～イーストビルの強力な回遊軸が誕生し、天神から博多まで福岡都心部の回遊性は高まり、福岡のまちの面的拡大、賑わいの増幅が期待されます。

キャナルシティ博多のフューチャービジョン②

福岡 × アジアのミックスカルチャーを生み出す、職と遊が融合した人々の豊かな暮らしの場へ

価値提供



多種多様な人々をつなぎコミュニティを醸成
人々がゆるくつながり合える職と遊の融合した空間をつくり、多様な人々が集まる地域のコミュニティを醸成します

福岡とアジアの個性の融合と共創の機会を創出
アジアの文化を積極的に取り入れ、福岡の個性と混じり合った独特な文化を形成し、さらなる共創の機会を創出します



人々の新しい興味や創造的活動を生み出す
様々な文化活動に触れる機会を作ること、新しいことに興味を持つ人々や、自ら活動に取り組む人々を生み出します

独自文化の生まれる活動基盤や仕組みを構築する
挑戦したい人々のための活動拠点・実験場の提供や、キャナルシティ博多ならではの取り組みを通じて新たな文化を創出します



活動を活性化する刺激と環境を整える
気づき、発見の機会、共創プログラム等の学びの場を作り、継続のモチベーションや成長のためのサポートをします

積極的な発信を支え独自文化の広がりを促す
キャナルシティ博多の持つアセットの活用や地域コミュニティとの連携により活動の発表/発信を行い文化を広めていきます

キャナルシティ博多で実現したいこと

創造／発信していく独自のカルチャー



CREATIVE

◎活動拠点や作品の発表の機会をつくり、アジアからもアーティストやクリエイター、感度の高い人々が集まる拠点に



FOOD

◎厳選された飲食店を積極的に誘致し、福岡とアジア各国の食が融合した新しい食文化の発信地に



SPORTS & HEALTHCARE

◎スポーツカルチャーの視野拡大のため、体験を通じて新しい発見や好きなことに挑戦できるコミュニティの中心に



資産の譲渡（久留米東櫛原 SC）

分配金水準の安定を図る

譲渡予定資産の概要

所在地	福岡県久留米市東櫛原町 370 番 3 号
契約日	2022 年 10 月 26 日（予定）
譲渡先	非開示（注）
譲渡予定日	①2023 年 2 月 28 日（準共有持分 15%） ②2023 年 8 月 31 日（準共有持分 55%） ③2023 年 11 月 30 日（準共有持分 30%）
鑑定評価額	2,740 百万円（2022 年 8 月 31 日時点）
帳簿価額	1,966 百万円（2022 年 8 月 31 日時点）
譲渡予定価格	2,740 百万円 ①411 百万円 ②1,507 百万円 ③822 百万円
取得日	2008 年 2 月 1 日
取得価格	2,500 百万円
敷地面積	7,182.44 m ²
総賃貸可能面積	6,467.80 m ²

（注）譲渡先より開示の承諾を得られていないため非開示としています。



譲渡理由

① 含み益の実現（総額 773 百万円）と分配金水準の安定

- ・帳簿価額を大きく上回る含み益を実現。
- ・3 期に分けて段階的に譲渡を行うことで、保有物件の大規模工事に伴うダウンタイムの吸収と安定した分配金を両立。

② 商業施設の投資比率引き下げ

- ・運用ガイドライン（2019 年 3 月変更）に基づき、商業施設の投資比率を足許 50% 未満に引き下げることを目標にリスクを分散させる。
- ・商業施設以外の投資タイプ取得の検討余地を拡げる機会を創出できる。

③ 譲渡資金の活用

- ・内部成長のための設備投資等に活用。

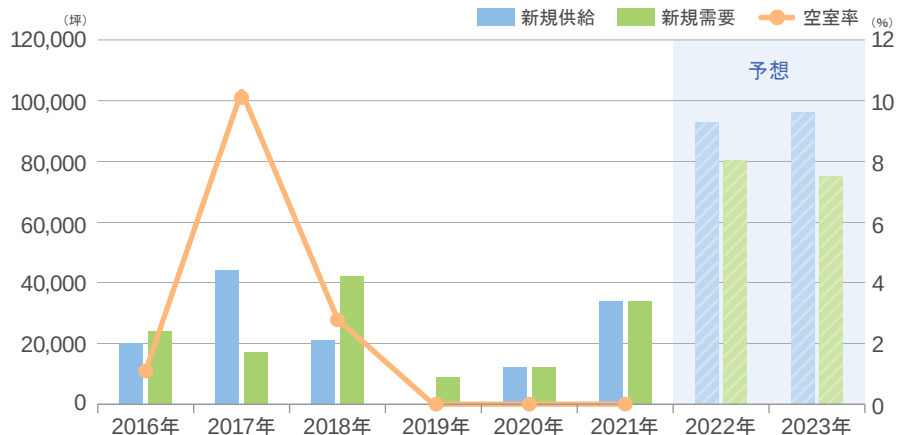
中長期的に安定した収益を投資主に提供し、
投資主最善の利益を目指す

その他アセットの状況（物流施設）

堅調な需要により賃料上昇が持続

物流施設の需給バランスと空室率

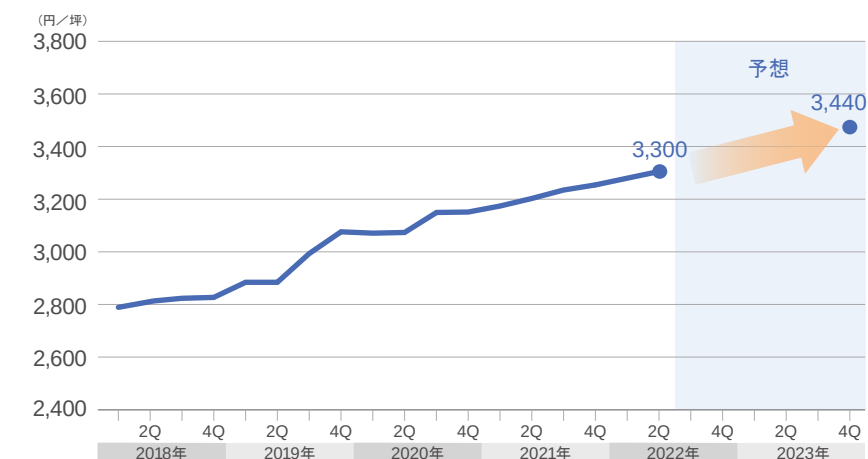
◎2022年、2023年は大型供給があるものの需要は堅調



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

賃料単価推移

◎福岡市周辺はニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向

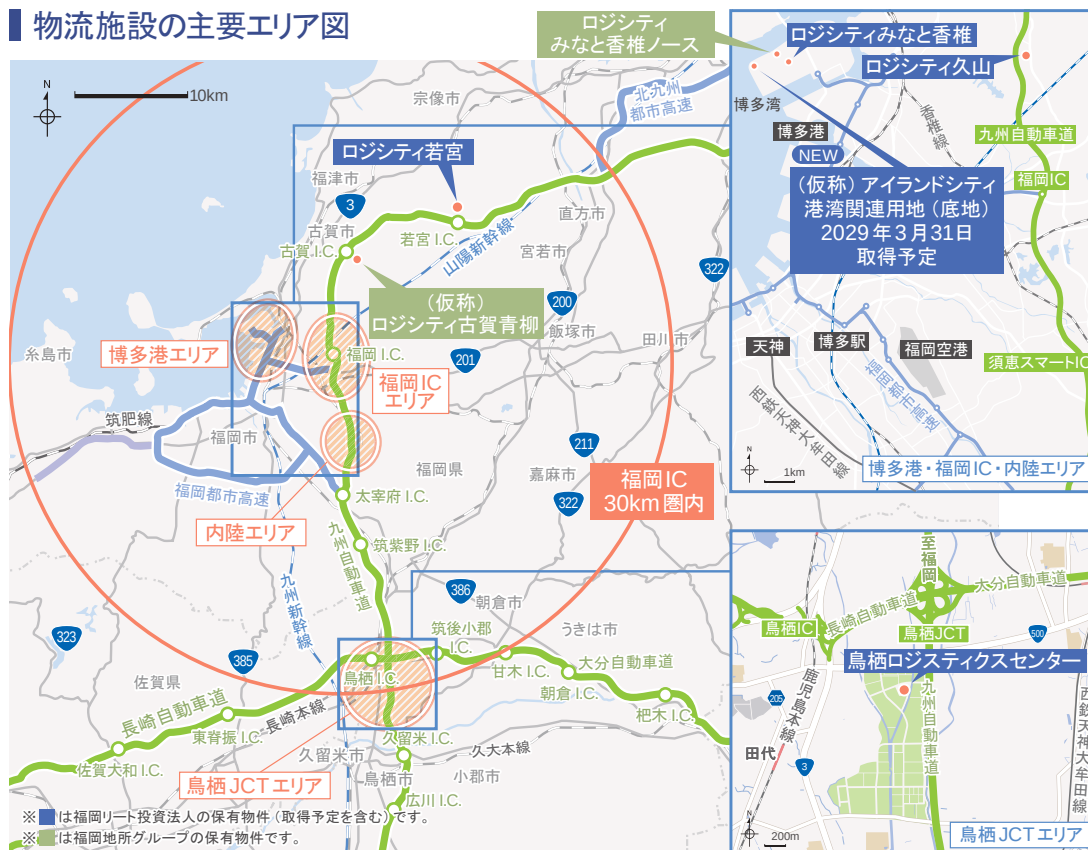


※福岡県及び佐賀県における延床面積5,000㎡以上の中大型賃貸型物流施設が対象となります。
出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

物流施設の概要

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

物流施設の主要エリア図



その他アセットの状況（住居・ホテル）

住居は堅調、ホテルの保有は宿泊特化型のみ

住居の概況

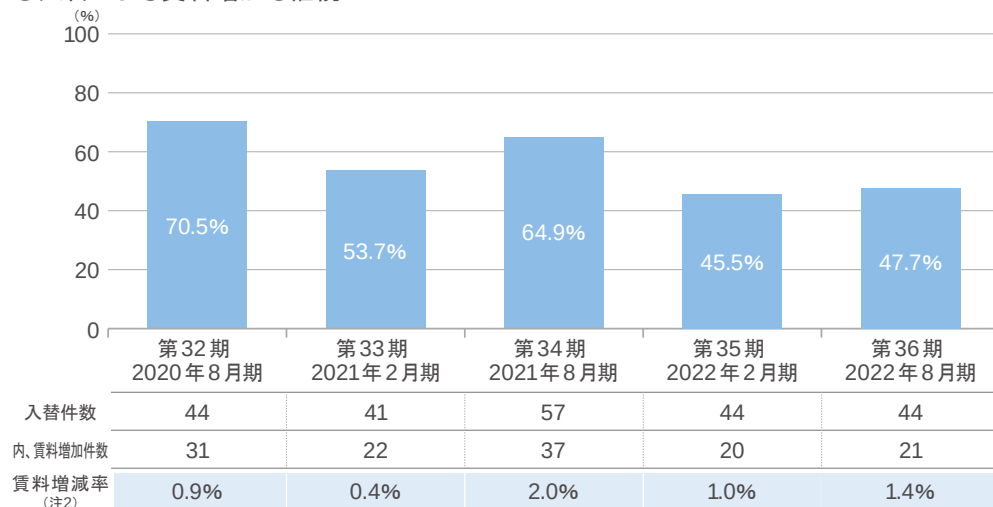
◎高い稼働率を継続

稼働率	第32期 (2020年8月期)	第33期 (2021年2月期)	第34期 (2021年8月期)	第35期 (2022年2月期)	第36期 (2022年8月期)
アメックス赤坂門タワー	89.8%	96.2%	96.7%	96.9%	96.3%
シティハウスけやき通り	97.2%	97.6%	94.5%	98.6%	97.2%
Aqualia 千早	96.9%	98.6%	98.0%	99.3%	98.3%
ディー・ウイングタワー（注1）	97.9%	95.3%	94.3%	93.4%	95.7%
グランフォーレ薬院南	98.0%	96.9%	97.7%	98.0%	97.2%
5物件平均	95.9%	96.7%	96.1%	96.7%	96.8%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。

（注1）ディー・ウイングタワーについては商業部分を含んで記載しています。

◎入替による賃料増加も継続



（注2）入替時の従前契約の賃料に対する賃料増減率を算出しています。

ホテルの概要

	福岡ワシントンホテル (キャナルシティ博多)	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇
ホテル (宿泊特化型)			
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	WHG 西日本（藤田観光グループ）	エフ・ジェイ ホテルズ（福岡地所グループ）	ネストホテルジャパン

◎ティサージホテル那覇

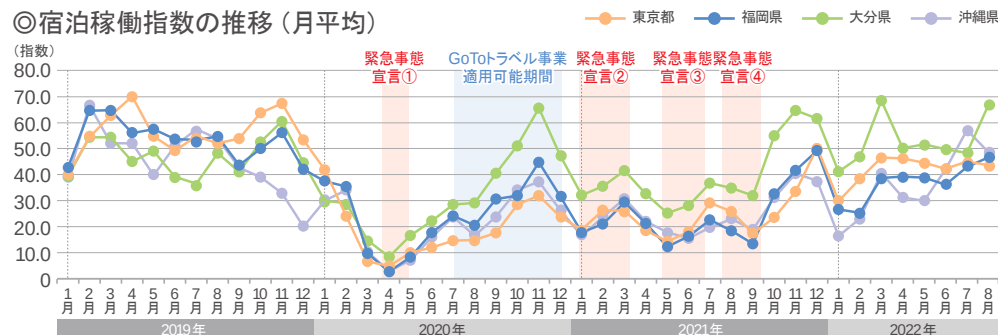
	第35期 (2022年2月期)	第36期 (2022年8月期)
客室稼働率	76.2%	81.1%
ADR（注3）	3,773円	4,533円
RevPAR（注4）	2,873円	3,678円

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

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

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

◎宿泊稼働指数の推移（月平均）



※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。

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

第36期調達実績

J-REIT 初のシンジケーション方式によるサステナビリティ・リンク・ローン

新規調達・リファイナンス

◎新規調達(10億円)

◎グリーンローンによるリファイナンス(16億円)

◎サステナビリティ・リンク・ローンによるリファイナンス(49億円)

調達日	借入先	金額 (百万円)	期間	金利
2022年3月31日	NEW みずほ信託銀行	1,000	10年	3ヶ月TIBOR +0.30%
サステナブルファイナンス グリーンローン 2022年6月30日	三井住友銀行	1,600	7年	0.72625% (固定)
サステナブルファイナンス サステナビリティ・リンク・ローン 2022年8月31日	日本政策投資銀行 西日本シティ銀行 福岡銀行	4,900	10年	0.91875% (固定) ^(注)

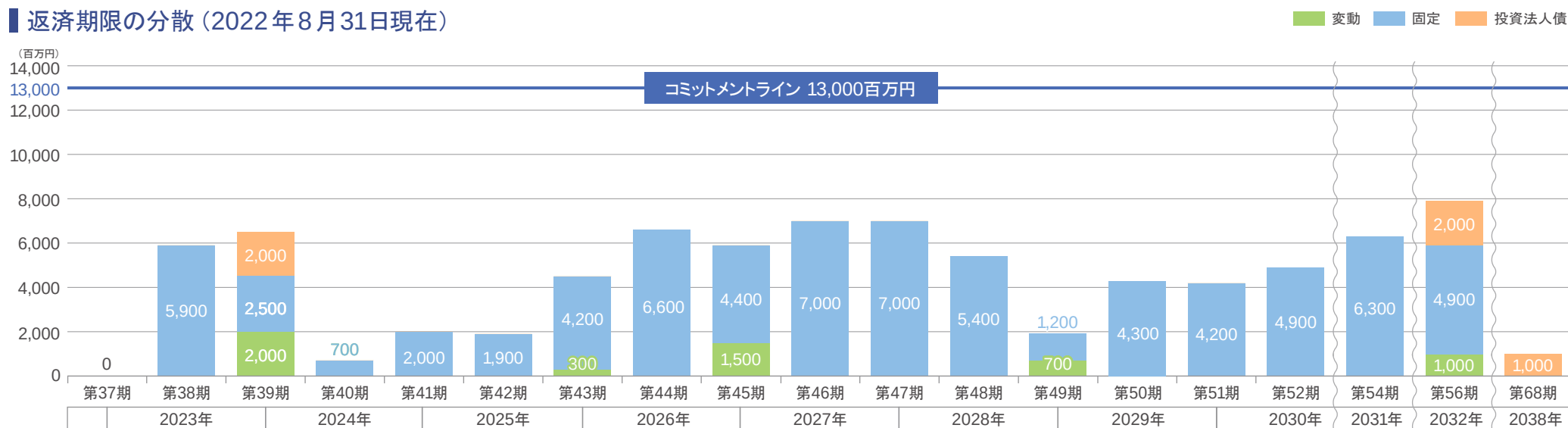
(注) CO2削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から弁済日までの間に適用されます。

コミットメントライン期間の維持(3年)

◎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 2025年7月31日
コミットメントライン2	西日本シティ銀行 りそな銀行、大分銀行 長崎銀行、佐賀銀行	7,000	2025年2月28日
	合 計	13,000	

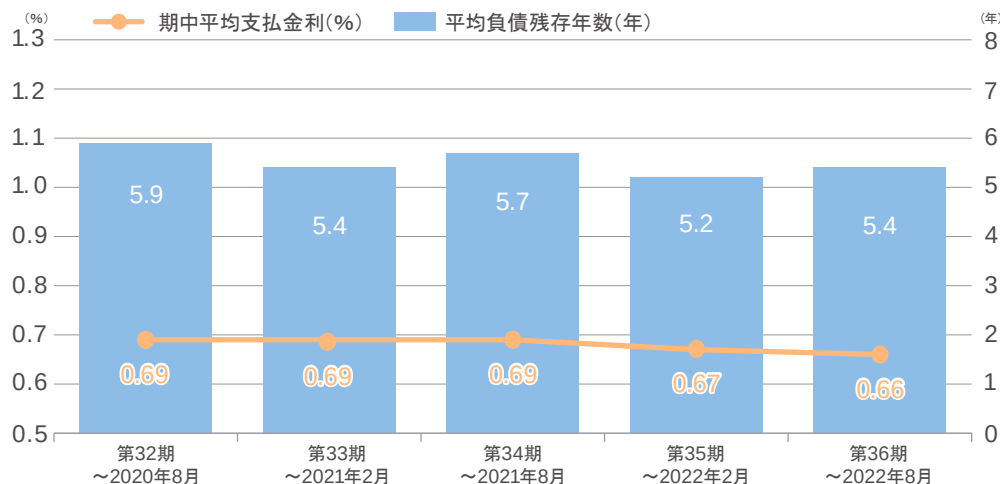
返済期限の分散(2022年8月31日現在)



財務状況

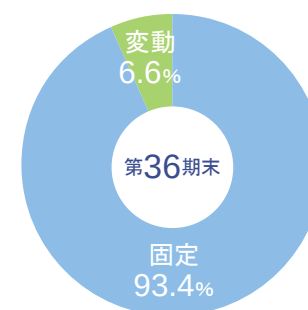
安定的な財務基盤の確保

期中平均支払金利^(注1)及び平均負債残存年数の推移

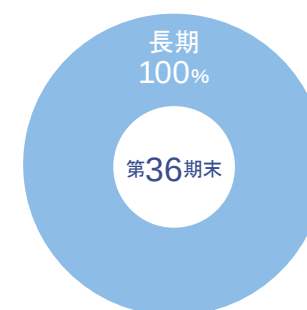


(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

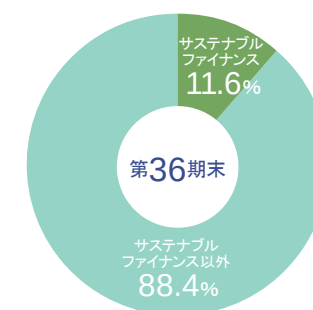
固定比率



長期比率



サステナブルファイナンス比率

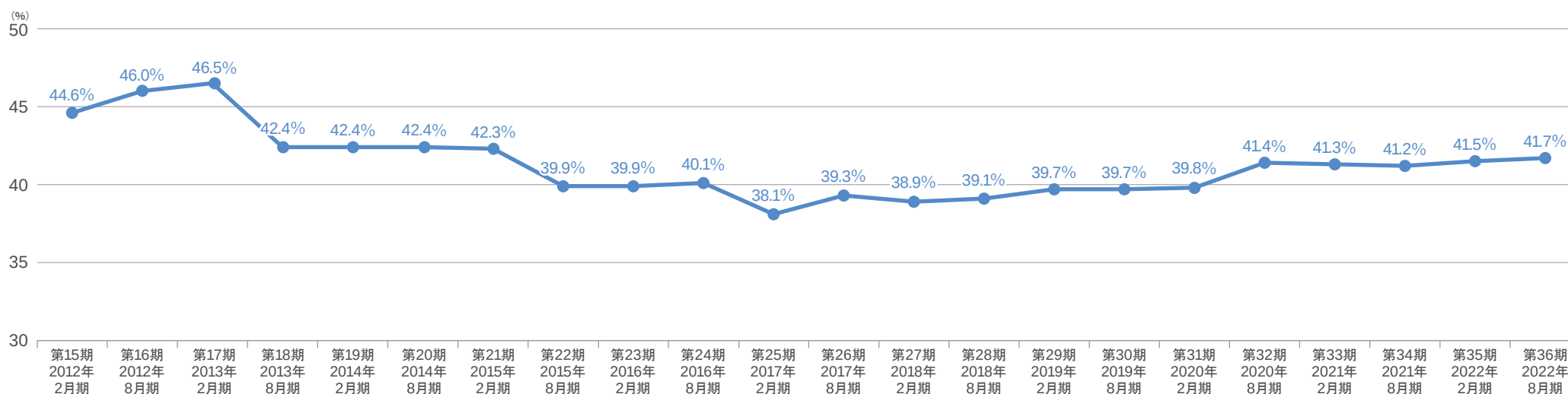


格付^(注2)



(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



鑑定評価額

第36期末の含み益^(注1)は43,026百万円(前期比+214百万円)

(単位:百万円)

	物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第36期末				第35期末				鑑定評価書 作成会社
				鑑定評価額 ①	帳簿価額 ②	帳簿価額との 差異 ①-②	直接還元法 Cap Rate ③	鑑定評価額 ④	第36期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第36期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤	
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	30,600	29,757	842	4.5%	30,600	0	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	21,400	20,701	698	4.6%	21,400	0	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,500	20,555	▲55	5.4%	20,600	▲100	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%	8,520	5,548	2,971	5.8%	8,510	10	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,000	10,018	▲18	5.1%	10,500	▲500	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%	4,650	4,234	415	5.5%	4,970	▲320	5.7%	▲0.2%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,740	1,921	818	5.6%	2,740	0	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,200	950	249	5.4%	1,200	0	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,740	1,966	773	5.5%	2,740	0	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,660	2,863	796	5.4%	3,660	0	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
オフィスビル	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	5,890	5,352	537	4.8%	5,890	0	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	商業施設 合計	109,433	-	111,900	103,869	8,030	-	112,810	▲910	-	-	
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	17,400	12,706	4,693	4.3%	17,400	0	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	15,600	8,679	6,920	4.2%	15,500	100	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	6,890	3,731	3,158	3.9%	6,720	170	4.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	9,770	5,524	4,245	4.3%	9,540	230	4.3%	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%	8,230	4,288	3,941	4.4%	8,270	▲40	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,360	2,650	709	3.7%	3,270	90	3.8%	▲0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	4,880	2,350	2,529	3.8%	4,640	240	4.0%	▲0.2%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	4,660	3,901	758	4.4%	4,700	▲40	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
その他	東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,380	3,218	161	4.2%	3,380	0	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,250	7,754	495	3.4%	8,020	230	3.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	博多筑紫通りセンタービル(注3)	4,320	4.7%	4,540	4,499	40	4.3%	4,540	0	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	オフィスビル 合計	68,040	-	86,960	59,306	27,653	-	85,980	980	-	-	
	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,420	1,134	285	4.8%	1,390	30	4.9%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	9,670	7,680	1,989	4.0%	9,440	230	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,650	4,688	961	4.2%	5,560	90	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,490	2,128	361	5.3%	2,450	40	5.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,950	1,599	350	4.2%	1,920	30	4.3%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,090	866	223	4.2%	1,070	20	4.3%	▲0.1%	大和不動産鑑定
その他	Aqualia千早	1,280	6.8%	2,040	1,129	910	4.4%	2,040	0	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,880	2,605	1,274	4.2%	3,740	140	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,370	1,064	305	4.1%	1,360	10	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,890	1,329	560	5.1%	1,890	0	5.1%	0.0%	日本不動産研究所
	ティサージホテル那覇	2,835	5.3%	2,880	2,762	117	4.9%	2,880	0	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	その他 合計	28,866	-	34,330	26,987	7,342	-	33,740	590	-	-	
	全物件 合計	206,339	-	233,190	190,163	43,026	-	232,530	660	-	-	

(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) 前期末の鑑定評価額及び直近還元法の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

重要課題（マテリアリティ）

	重要課題（マテリアリティ）	方針・目標	KPI・目標
環境	環境負荷の低減	● プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働してエネルギー消費量・温室効果ガス排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減を推進する	● (2030年までに) CO2排出量 35%削減(2019年比、原単位) ゴミリサイクル率 75%
	建築性能・ 環境性能の維持向上	● 定期的な不動産の性能評価及び機能評価を実施し、陳腐化した性能等の更新を行う ● グリーンビル認証等を取得し、建物性能を可視化することで競争力の維持向上を図る	● (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上
社会	魅力ある職場の実現 (資産運用会社)	● 従業員に対する教育制度の拡充と資格取得の推奨により業務の質の向上を図る ● オフィス環境改善を継続し、快適な労働環境の提供を推進する ● ワークライフバランスに配慮し、従業員の満足度向上を図る	● 従業員1人あたり研修(回数) ● オフィス環境の改善(件数)
	魅力ある職場の実現 (テナント)	● ES(従業員満足度)改善を推進し、テナント従業員の就業満足度の向上に努める	● テナント満足度調査定期実施(全物件)
	福岡・九州の魅力向上 や活性化に貢献	● 福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る ● 地域経済・産業に関する調査研究の支援や魅力ある街づくりの推進を地元経済界と連携して行う	● 地域経済団体等への加入・活動参加 ● 地域交流イベントの主催(回数)
	地域社会との共創	● 地域コミュニティ活動への参加や運用不動産での各種取り組みを通じて、地域社会との対話、連携を深め地域社会とともに発展する	● エリアマネジメント組織への加入・活動参加 ● 地域貢献活動への継続参加(回数)
ガバナンス	ステークホルダーに 対する情報開示と対話	● ステークホルダーに対して財務情報 / 非財務情報の適時・適切な情報開示を行う ● 積極的なステークホルダーとの対話を通じた信頼関係の構築を図るとともに、聴取した意見を経営戦略へ反映させる	● 投資家との対話(回数) ● 従業員サステナビリティ研修(回数)
	コンプライアンス/ リスクマネジメント	● 法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用により、企業価値の維持・向上を目指す	● コンプライアンス研修(回数)

環境 → P30

- TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同（2022年9月）**NEW**



- LED化推進（外部壁面照明）**NEW**
オフィスの外部壁面の照明をLED化し、エネルギー消費量を削減（呉服町ビジネスセンター）

社会 → P31

- 福岡市 Well-being & SDGs登録制度（マスター）への登録（2022年7月）**NEW**



社会 → P32

- 地元高等学校との環境啓発活動 **NEW**
Blue Earth Project「エコ給水キャンペーン」の実施（キャナルシティ博多）
館内の飲食店舗が参加し、マイボトルを持参したお客様に無料で飲料水を提供する環境啓発活動



シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証

「気候変動・レジリエンスポリシー」制定（2022年8月）

気候変動シナリオ分析

現状の気候変動対策の有効性を検証、及び将来の戦略策定に活かすことを目的に分析を実施。また、リスクと機会の特定と財務的な影響を下表の通り検証。

				4℃シナリオ			15℃シナリオ		
		リスクと機会の要因	財務的な影響	短期	中期	長期	短期	中期	長期
移行 リスク	政策と法	炭素税等の導入によるCO2排出に対する課税	保有物件のCO2排出量に対する税負担の増加	小	小	小	小	中	中
		既存不動産における省エネ基準の強化、炭素排出関連規制等の導入	対応のための改修費用の負担増 環境認証取得費用の増加	小	小	小	小	中	大
		省エネ法の排出量報告義務が厳格化	報告対応のための外部業者への支払等負担の増加	小	小	小	小	小	小
	技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	保有物件の設備の技術的陳腐化を防止する新技術導入の費用が増加	小	小	小	小	中	大
		環境性能に関する社会的価値観の変化	環境性能の悪い物件に対する資金調達コストの増加	小	小	小	小	小	小
	市場	保有物件の環境対応遅れによる資産価値の低下	環境対応遅れによる機関投資家の投資意欲が相対的に低下	小	小	小	小	小	小
		移行リスクの重要性増大	移行リスクが高いと評価されることにより資金調達コストが増加	小	小	小	小	小	小
		環境性能に対する価値の向上	DBJグリーンビル認証等、環境認証未取得による物件価値低下と平均賃料の下落	小	小	小	小	中	大
		テナントの環境性能に対するニーズ	保有物件の環境性能が相対的に下がり、座礁資産化することによる収益の減少	小	小	小	小	中	大
物理的 リスク	急性	台風・集中豪雨による保有物件に対する被害	修繕費・保険料の増加；浸水による営業機会の損失、浸水リスクの高い保有物件の資産価値減少、対策費用増加	小	小	中	小	小	小
	慢性	海面上昇による低海拔にある保有物件の浸水	浸水対策費用の増加	小	小	中	小	小	小
		気温上昇による空調需要が増加	空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	小	小	中	小	小	小
機会	エネルギー源	敷地内再エネの導入	外部調達する光熱費の削減	小	小	小	小	小	小
	製品・サービス	低排出な設備・サービスの提供によるテナント・入居者・利用者への訴求	テナント・入居者誘致による収入増	小	小	小	小	中	大
	市場	テナント・入居者の嗜好の変化に合わせた賃貸物件を継続的に提供 新規顧客層の開拓	賃料引き上げ、獲得・確保改善により収入増加	小	小	小	小	中	大
		新規投資家層の開拓	グリーンボンドの活用：環境問題を重視する投資家への対応・訴求による資金調達量の増加、調達コストの低下	小	小	小	小	小	小



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NAVの着実な成長

投資した不動産を適切に運用

福岡リート投資法人の概要

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

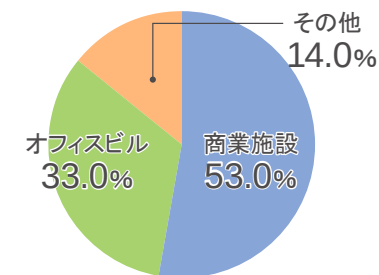
ポートフォリオ (注1)

物件数 / 資産規模 (注2)	33 物件 / 206,339 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	43,026 百万円
総賃貸可能面積	578,255.35 m ²
稼働率	99.4%

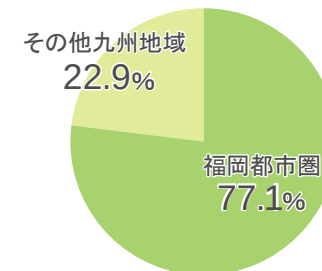
財務データ (注1)

有利子負債総額	83,900 百万円
有利子負債比率 (LTV)	41.7%
固定比率	93.4%
期中平均支払金利	0.66%
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	170,300 円
発行済投資口総数	796,000 口
時価総額	135,558 百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,818 円
1口当たりNAV (注4)	178,348 円
第36期分配金実績	1口当たり3,523 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) 2022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。

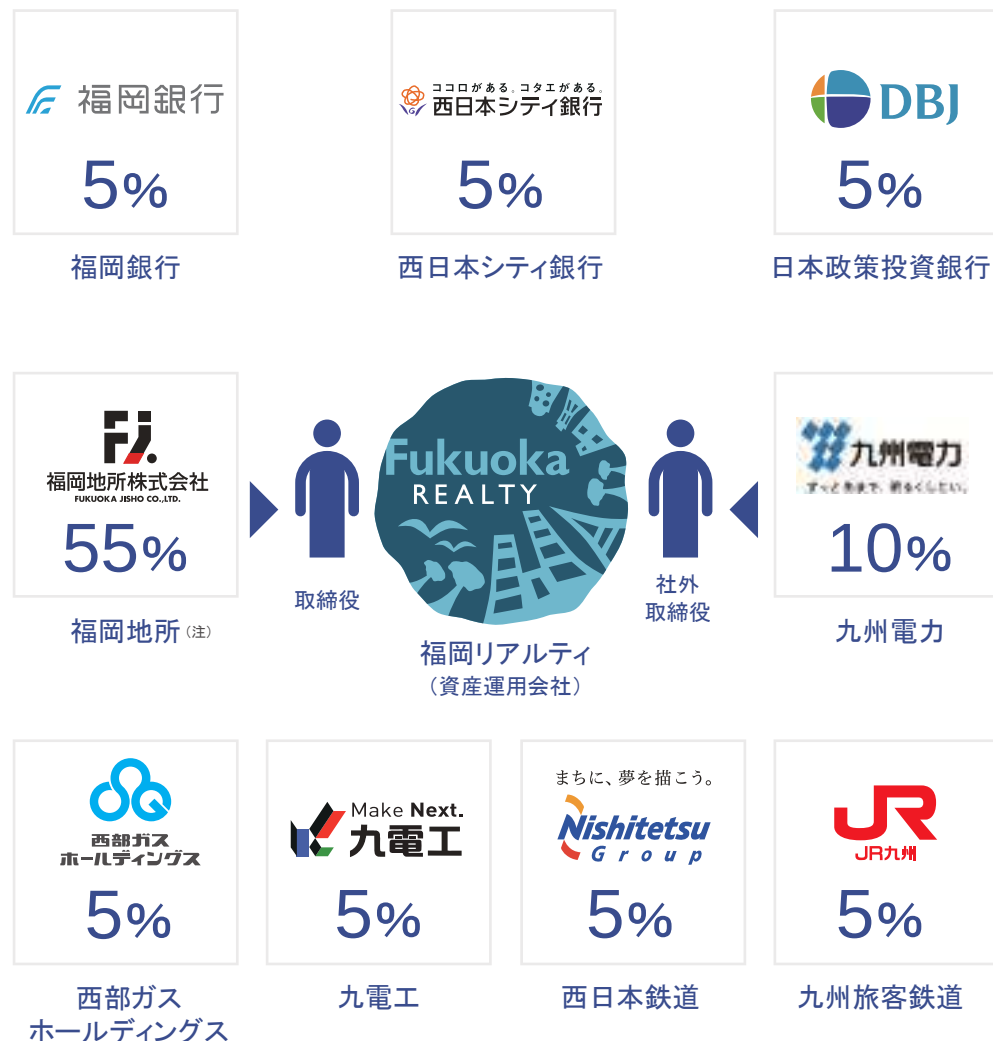
(注3) 第10期 (2009年8月期) に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。

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

60-90% 福岡都市圏

10-30% その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10% その他

◎投資タイプ

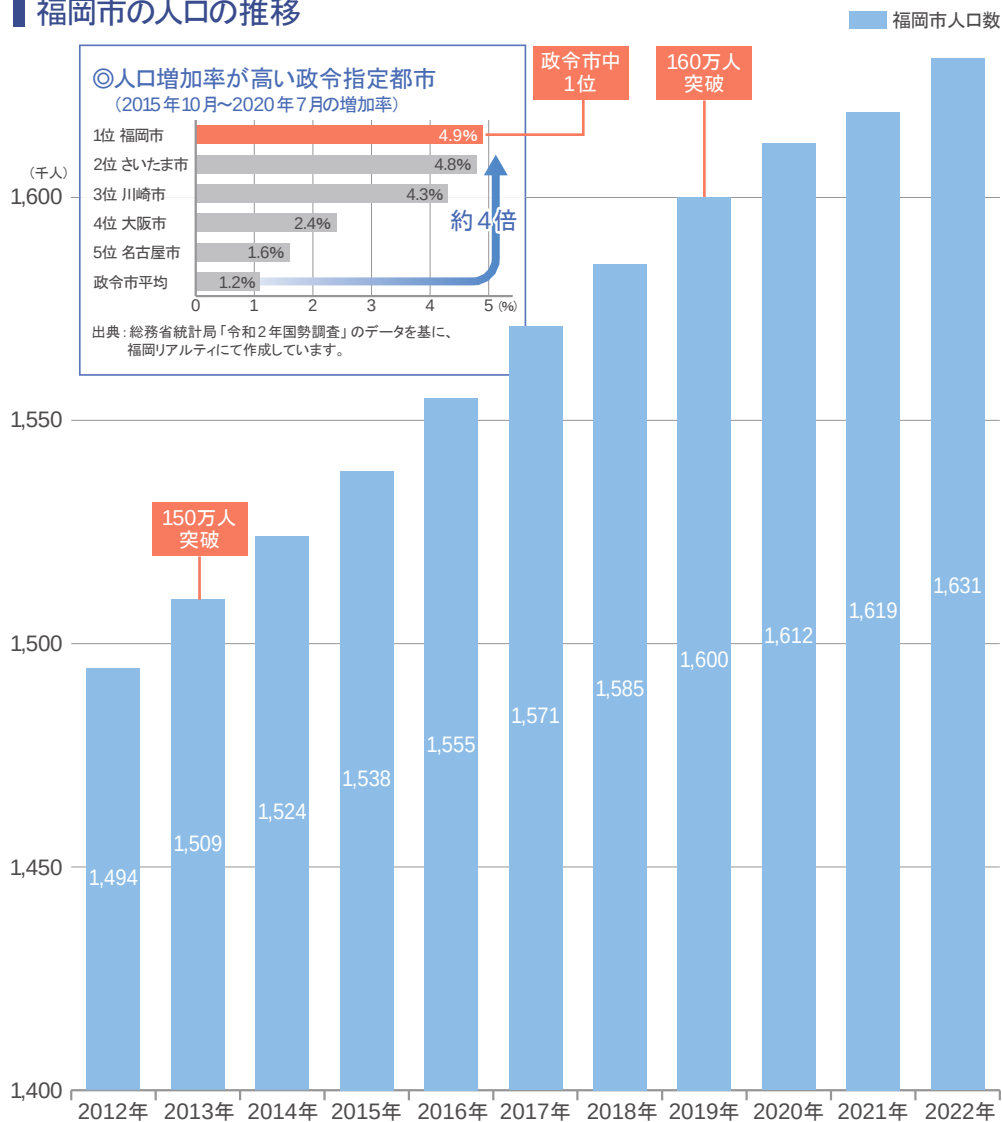
0-30% その他
(物流施設、住居、ホテル等)

20-50% オフィスビル

40-70% 商業施設

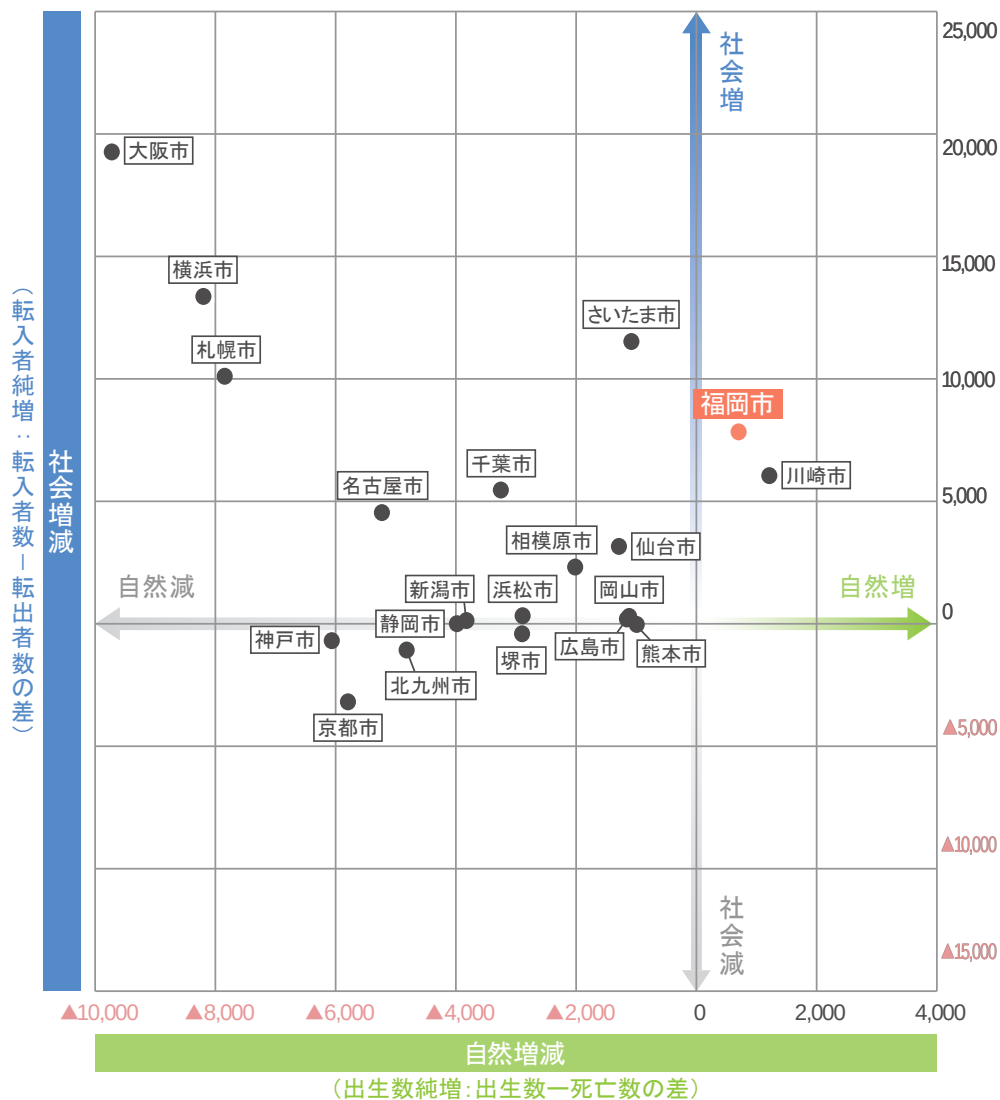
福岡市の近況①

福岡市の人口の推移



※人口数は10月1日時点の数値を記載しています。
出典: 福岡市総務企画局「推計人口」及び、総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2020年)



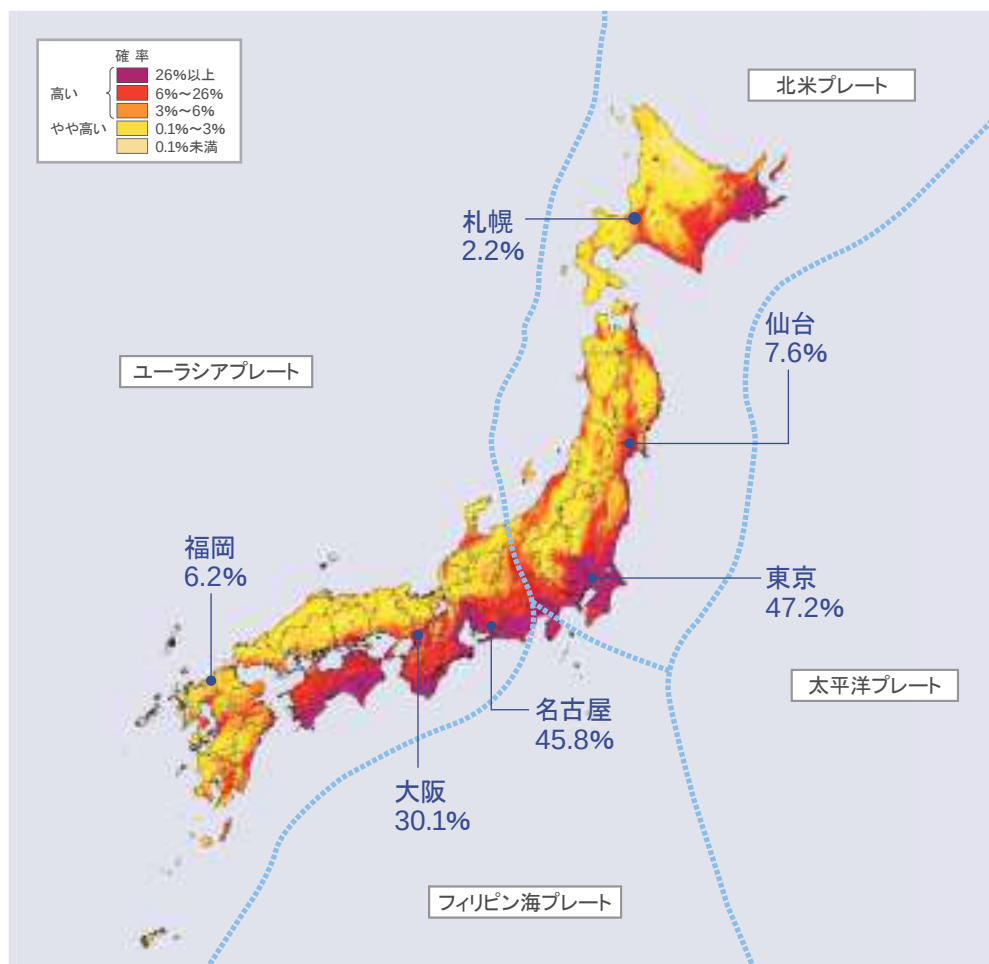
出典: 総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和3年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡・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年以内に震度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)

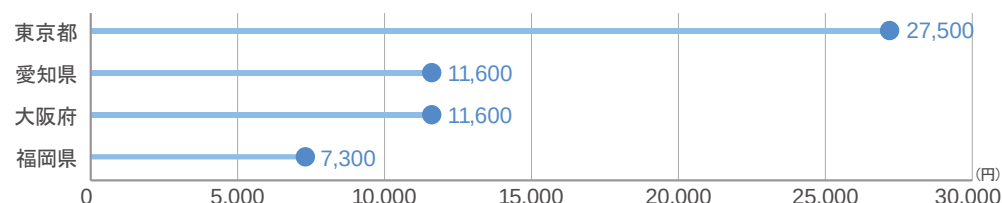


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイト
のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

地震保険の基本料率

◎2022年10月1日以降保険始期の地震保険契約

●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能

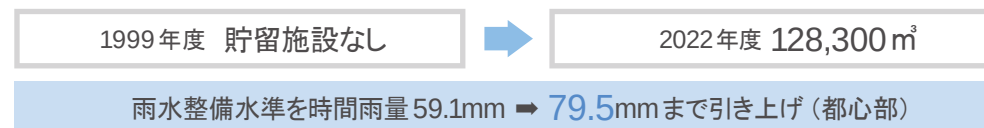


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。
出典：地震保険特設サイト（日本損害保険協会）のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

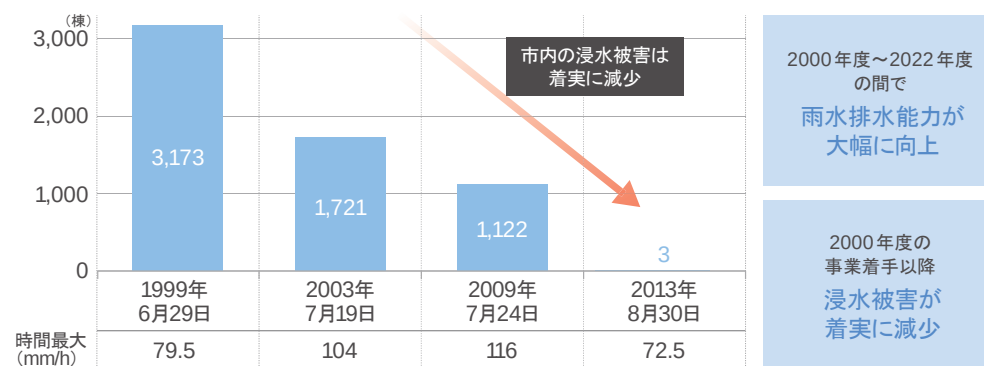
その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎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



出典：福岡市雨水整備緊急計画「雨水整備Doプラン2026」のパンフレットを基に、福岡リアルティにて作成しています。

外部認証と情報開示

TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)

	TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)	金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)」提言への賛同を2022年9月に表明。 国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ同時に加入。
Signatory of:  Principles for Responsible Investment	責任投資原則 (PRI) 署名登録 (2018年9月)	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)	「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。
	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)

環境負荷の低減

エネルギー効率化 投資法人

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



廃棄物削減/資源循環/水資源等 投資法人

- ・ゴミの分別回収
- ・生ごみの飼料化(キャナルシティ博多、パークプレイス大分)
- ・古着回収(キャナルシティ博多、木の葉モール橋本)

●運河水濾過システム・中水プラントや節水型トイレの設置(キャナルシティ博多)

キャナルシティ博多では、水消費量の削減のため、運河水濾過システム(雨水の再利用システム)、中水プラント(厨房排水の再利用システム)や節水型トイレ設置等による取り組みを実施



・運河水濾過システム
(雨水の再利用システム)



・中水プラント
(厨房排水の再利用システム)



・節水型トイレの設置

建築性能・環境性能の維持向上

GRESB2022

- GRESBリアルエステイト評価
「4スター」及び「グリーンスター」を取得
- GRESB開示評価
最高位レベル「Aレベル」の評価を取得



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

キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



- BELS評価
4物件において認証を取得

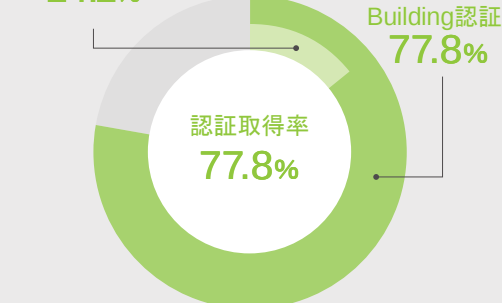
グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率 77.8%

■環境認証取得率

BELS評価認証

14.1%



※2022年8月末日現在
(延床面積ベース)

パークプレイス大分



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

ESG への取り組み(社会①)

魅力ある職場の実現 資産運用会社

従業員への取り組み

《福岡リアルティ 役職員の状況》(2022年8月31日現在)

■社員平均勤続年数：9年4ヶ月

■常勤従業員数：41名(男性18名、女性23名)※男女比率
・スポンサーからの出向：3名 男性：43.9%
・スポンサー等への出向：8名 女性：56.1%

■有資格者数(延べ人数)

・宅地建物取引士：23名	・弁護士：1名
・不動産証券化協会 認定マスター：18名	・経営学修士：2名
・ビル経営管理士：3名	・行政書士：1名
・一級建築士：1名	・中小企業診断士：1名
・不動産鑑定士：1名	・日本証券アナリスト協会認定アナリスト：2名
	・管理業務主任者：1名



働き方改革における
「ふくおか『働き方改
革』推進企業」に認定
(2018年8月)



NEW
福岡市 Well-being
&SDGs 登録制度
(マスター) へ登録
(2022年7月)

《柔軟な働き方支援》

- ・子育て支援(産休・育休・保育園支援制度)
- ・介護休暇
- ・ボランティア休暇
- ・福利厚生(401K、累投制度等)
- ・有給休暇取得の推進等

《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
- ・サステナビリティ研修
- ・介護研修
- ・社内レクリエーション等

《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(スポンサー等への出向)
- ・契約社員から正社員への登用制度

- ・各役職者に応じた研修プログラム提供
- ・資格補助制度(宅地建物取引士、
不動産証券化協会認定マスター 等)
- ・語学学習支援 等

その他の取り組み

《健康管理・オフィス環境改善》

- ・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症拡大防止に対する取り組み(事務所出入口への検温サーモモニター設置、
飛沫防止パネルやオゾン除菌機器の設置、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
ワクチン接種翌日体調不良時の特別休暇
- ・個室ブース、打ち合わせブース、植栽等設置
- ・個人ロッカーの設置



オフィス環境改善



NEW
打ち合わせブース

魅力ある職場の実現(テナント) 投資法人

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

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

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

各種地域イベント、祭りとの連動、場所提供 資産運用会社 投資法人

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

企業版ふるさと納税(2022年)実施 資産運用会社

企業版ふるさと納税制度を活用し、計5県(九州)への支援を実施

●地域情報の発信

・ウェブサイト、SNSで地域情報の発信



●地域イベントへの参加

・3年ぶりに開催の博多祇園山笠追ひ山に当社従業員が参加
八幡山笠 上川端通の台上がりを資産運用会社 代表取締役社長 古池善司が務めた。



地域社会との共創

地域コミュニティ等への取り組み 資産運用会社

- ・地元高等学校との環境啓発活動 NEW
期間:9月17日(土)~9月25日(日)
- ・博多まちづくり推進協議会への参加(クリーンデイなど)
- ・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
- ・九州SDGsフォーラムへの参加

その他 資産運用会社 投資法人

- ・子育て支援
- ・新型コロナウイルス感染症拡大防止
- ・各施設での取り組み
 - 安全・安心活動(防犯パトロール、AED設置)
 - 地域貢献(シェアサイクル、電気自動車スタンド)等



NEW 地元高等学校との環境啓発活動
Blue Earth Project「エコ給水キャンペーン」



クリーンデイへの参加



不動産・金融経済交流会
の開催



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
利用者駐車場



呉服町ビジネスセンター、他
新型コロナウイルス感染症拡大防止
(抗菌・防臭・抗ウイルス処置)



パークプレイス大分
防犯パトロール
(地区・学校と共同実施)



キャナルシティ博多、他
AED設置



キャナルシティ博多、他
シェアサイクル



キャナルシティ博多、他
電気自動車スタンド

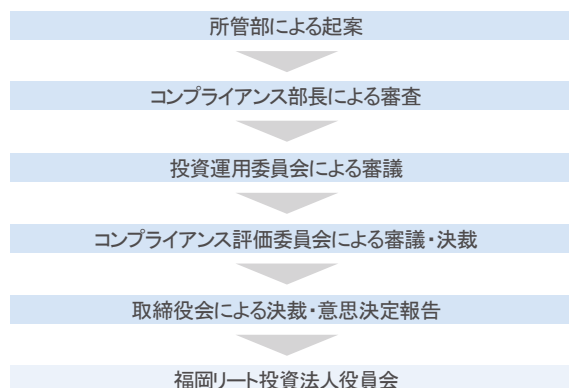
ESG への取り組み(ガバナンス)

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

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^(注1)



◎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]

- 商圈、競合状況分析
- 適正賃料水準 等

[エンジニアリングレポート]

- 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1) 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連動

資産運用会社 投資法人

- ・スポンサーによるセイムポート出資
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、9.18%の投資口を保有
- ・投資口累積投資制度（全従業員のうち、38.1%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職員を対象とした投資口累積投資制度を導入

運用報酬体系 資産運用会社

投資主利益と連動した資産運用報酬

運用報酬 1 ^(注2)	総資産ベース
運用報酬 2	営業収益ベース
運用報酬 3 ^(注2)	分配可能利益ベース
運用報酬 4	取得報酬
運用報酬 5	譲渡報酬

^(注2) 2021年2月期より運用報酬1の割合を引き下げ、運用報酬3の割合を引き上げています。

社外（利害関係人外）取締役・監査役登用

資産運用会社

取締役会の透明性・公平性の担保

役職	氏名	第36期出席状況
代表取締役社長	古池 善司	出席率100%
取締役(非常勤)	紫牟田 洋志	出席率100%
取締役(非常勤)	橋本 上	出席率100%
取締役(非常勤)	小原 千尚	出席率100%
監査役(非常勤)	田坂 正則	出席率100%

役員会出席状況 投資法人

役職	氏名	第36期出席状況
執行役員	古池 善司	出席率100%
監督役員	田邊 俊	出席率100%
監督役員	川庄 康夫	出席率100%

情報セキュリティ 資産運用会社

- ・情報管理規定を制定（情報資産の保護及び取扱、情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的）
- ・情報資産の管理徹底（アクセス制限、情報システムの保全、安全性の確保）

お客様本位の業務運営 資産運用会社

- ・2017年3月30日に金融庁より公表された「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、「お客様本位の業務運営に関する方針」を制定（2017年9月20日）
- ・ウェブサイトにお客様本位の業務運営に関して、取り組み状況を開示

定期的なコンプライアンス研修の実施 資産運用会社

全役職員に対して、定期的な研修実施等による意識の向上を図る

2019年10月～ 2020年9月	2020年10月～ 2021年9月	2021年10月～ 2022年9月
6件	6件	6件

^(e-ラーニング含む)



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

- ・2019年より毎年発行
2022年12月に4回目の統合報告書を発行予定（非財務情報の拡充を図る）

2021年度版
(2021年12月発行)

IRへの取り組み紹介

主なIR活動実績

◎国内機関投資家向けIR

- ・アナリスト・機関投資家向け決算説明会
オンラインでの配信、翌日動画をWebサイトへ掲載
- ・決算ロードショウ(対面及び電話会議)

◎海外機関投資家向けIR

- ・決算ロードショウ(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

- ・福証IRフェア オンライン(2022年8月)
- ・YouTubeでの情報配信(2022年8月)
- ・個別の電話対応



2022年8月 福証IRフェア オンライン



2022年8月 YouTubeでの情報配信



Indexへの組み入れ状況(2022年8月末日現在)

◎主なグローバルインデックス

FTSE EPRA/NAREIT
Global Real Estate Index

S&P Global REIT
Index

FTSE Developed
Small Cap

MSCI Japan
Small Cap Index

主な広報活動実績

◎インタビュー記事掲載

不動産投信情報ポータル「JAPAN-REIT.COM」の「REIT キーマンに聞く!」に代表取締役社長 古池善司のインタビューが掲載。
(2022年7月掲載)



◎広告掲載

株式会社スターフライヤー機内誌「Mother Comet」に株式会社福岡リアルティの広告を掲載。
(2022年8月号)



その他の活動

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

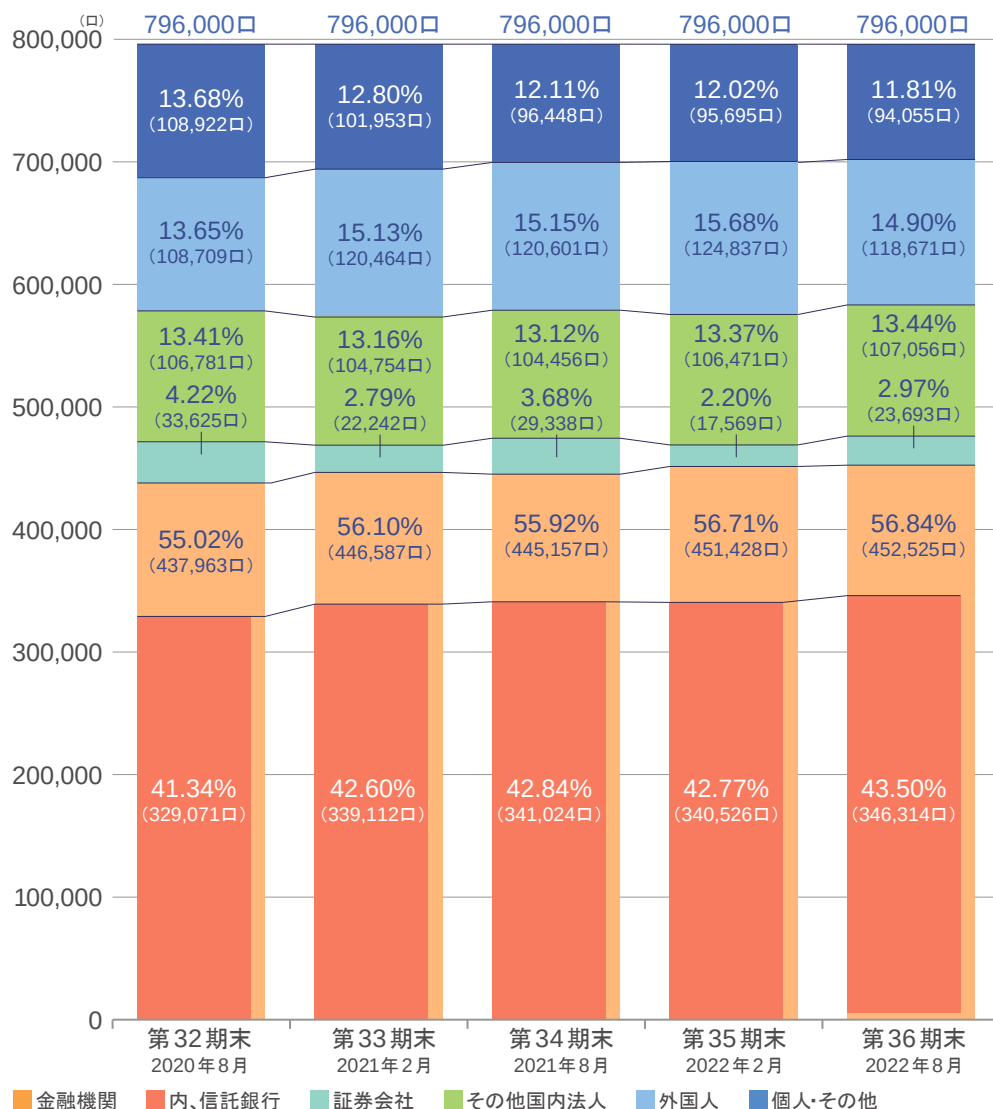
日程	テーマと講師
第1回 2022年7月	「これからの情報開示と投資家対話 ーESG、コロナ後、人的資本などを中心にー」 一橋大学大学院経営管理研究科 教授 円谷 昭一 様 (一般社団法人日本IR協議会 客員研究員)

※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。



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36期末）

2022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	12,973名	95.71%	94,055口	11.81%
外国人	231名	1.70%	118,671口	14.90%
その他国内法人	245名	1.80%	107,056口	13.44%
証券会社	24名	0.17%	23,693口	2.97%
金融機関	81名	0.59%	452,525口	56.84%
(内、信託銀行)	7名	0.05%	346,314口	43.50%
合 計	13,554名	100.00%	796,000口	100.00%

主要投資主（第36期末）

2022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)	211,859口	26.61%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	94,254口	11.84%
3	福岡地所株式会社	73,136口	9.18%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	33,813口	4.24%
5	全国信用協同組合連合会	14,760口	1.85%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,804口	1.60%
7	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,329口	1.17%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,886口	1.11%

投資口価格推移



(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもつて分割しています。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3,523円

							(単位: 百万円)	
項 目	第32期 ~2020年8月31日	第33期 ~2021年2月28日	第34期 ~2021年8月31日	第35期 (A) ~2022年2月28日	第36期 (B) ~2022年8月31日	増減 (B - A)	第37期 ~2023年2月28日 (予想)	第38期 ~2023年8月31日 (予想)
営業収益	8,518	8,904	8,867	8,658	8,830	171	8,915	9,119
売却益	-	-	104	-	-	-	115	433
NOI	5,307	5,347	5,336	5,334	5,370	35	5,238	4,973
減価償却費	1,686	1,623	1,552	1,486	1,514	28	1,505	1,534
営業利益	2,966	3,061	3,204	3,185	3,181	▲3	3,177	3,199
経常利益	2,587	2,677	2,817	2,816	2,805	▲11	2,803	2,819
当期純利益	2,586	2,675	2,816	2,814	2,804	▲10	2,801	2,817
1口当たり分配金 (①)	3,250円	3,361円	3,539円	3,536円	3,523円			
1口当たり分配金予想 (②)	3,150円	3,300円	3,500円	3,500円	3,500円		3,520円	3,540円
実績と予想の差異 (①-②)	+100円	+61円	+39円	+36円	+23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)	199,004	199,559	199,804	198,745	201,223			
負債 (期末時点)	97,478	97,944	98,049	96,991	99,480			
純資産 (期末時点)	101,525	101,614	101,755	101,753	101,743			
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日			
保有物件数 (期末時点)	31物件	31物件	32物件	32物件	33物件			
テナント総数 (期末時点) (注1)	1,016	1,011	1,010	1,016	1,021			
総賃貸可能面積 (期末時点)	591,021.51㎡	608,557.70㎡	572,215.71㎡	572,288.25㎡	578,255.35㎡			
稼働率 (期末時点) (注2)	99.7%	99.5%	99.5%	99.4%	99.4%			
FFO (Funds from Operation) (注3)	4,273	4,299	4,265	4,301	4,318			
1口当たりFFO	5,368円	5,401円	5,358円	5,403円	5,425円			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。
 なお、パススルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。

(注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

(注3)「FFO」は、当期純利益+減価償却費+減損損失-不動産等売却損益により算出しています。

貸借対照表（前期比）

科 目		第35期(A) 2022年2月28日	第36期(B) 2022年8月31日	差 異 (B-A)
資 産 の 部	流動資産	11,736	9,690	▲2,046
	現金及び預金	6,860	4,203	▲2,657
	信託現金及び信託預金	3,775	4,335	560
	営業未収入金	612	788	176
	前払費用	254	227	▲26
	未収消費税等	217	124	▲92
	その他	15	10	▲5
	固定資産	186,980	191,506	4,525
	有形固定資産	180,121	184,617	4,495
	建物	1,132	1,118	▲14
	構築物	20	19	▲0
	工具、器具及び備品	1	1	▲0
	土地	989	989	-
	信託建物	65,074	66,726	1,652
	信託構築物	1,054	1,068	14
	信託機械及び装置	754	738	▲16
	信託工具、器具及び備品	220	232	11
	信託土地	110,373	113,715	3,341
	信託建設仮勘定	500	7	▲492
	無形固定資産	5,557	5,554	▲2
	信託借地権	5,545	5,545	-
	信託その他無形固定資産	11	8	▲2
	投資その他の資産	1,302	1,335	32
	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	964	997	32
	繰延資産	27	26	▲1
	資産合計	198,745	201,223	2,478

（単位：百万円）

科 目		第35期(A) 2022年2月28日	第36期(B) 2022年8月31日	差 異 (B-A)
負 債 の 部	流動負債	8,639	9,111	472
	営業未払金	495	661	165
	1年内返済予定の長期借入金	6,000	5,900	▲100
	未払金	22	16	▲6
	未払費用	414	421	7
	未払法人税等	1	0	▲0
	未払消費税等	-	-	-
	前受金	1,007	1,084	77
	預り金	697	1,026	329
	固定負債	88,352	90,368	2,016
	投資法人債	5,000	5,000	-
	長期借入金	71,400	73,000	1,600
	預り敷金及び保証金	450	741	290
	信託預り敷金及び保証金	11,501	11,627	126
	負債合計	96,991	99,480	2,488

純 資 産 の 部	投資主資本	101,753	101,743	▲10
	出資総額	98,938	98,938	-
	剰余金合計	2,814	2,804	▲10
	純資産合計	101,753	101,743	▲10

負債純資産合計	198,745	201,223	2,478
---------	---------	---------	-------

キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円）

区 分	第 35 期 (A) ～2022 年 2 月 28 日	第 36 期 (B) ～2022 年 8 月 31 日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,146	4,712	1,566
税引前当期純利益	2,816	2,805	▲11
減価償却費	1,486	1,514	28
投資法人債発行費償却	2	1	▲0
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	271	278	7
不動産等売却益	-	-	-
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲19	▲176	▲156
未収消費税等の増減額（▲は増加）	▲217	92	310
未払消費税等の増減額（▲は減少）	▲705	-	705
営業未払金の増減額（▲は減少）	▲29	73	103
未払金の増減額（▲は減少）	5	▲6	▲11
未払費用の増減額（▲は減少）	▲3	4	7
前受金の増減額（▲は減少）	▲50	77	127
預り金の増減額（▲は減少）	▲215	329	544
前払費用の増減額（▲は増加）	18	26	8
長期前払費用の増減額（▲は増加）	71	▲32	▲104
その他	▲9	1	10
小計	3,420	4,990	1,569
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲273	▲275	▲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	▲658	▲5,498	▲4,839
有形固定資産の取得による支出	▲5	▲0	4
信託有形固定資産の売却による収入	-	-	-
信託有形固定資産の取得による支出	▲522	▲5,911	▲5,389
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	0	290	289
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲0	▲0	▲0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	109	309	200
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲239	▲183	56
使途制限付信託預金の払出による収入	4	3	▲1
使途制限付信託預金の預入による支出	▲6	▲6	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,816	▲1,314	1,501
短期借入れによる収入	-	4,000	4,000
短期借入金の返済による支出	-	▲4,000	▲4,000
長期借入れによる収入	-	7,500	7,500
長期借入金の返済による支出	-	▲6,000	▲6,000
分配金の支払額	▲2,816	▲2,814	1
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	▲329	▲2,100	▲1,770
現金及び現金同等物の期首残高	10,917	10,588	▲329
現金及び現金同等物の期末残高	10,588	8,488	▲2,100

賃貸事業収支（商業施設）

商業施設（アクティブ商業）

科 目	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	木の葉モール橋本	第36期合計 (A)
(運用期間)	第36期 (2022年3月1日～2022年8月31日) 184日					
①不動産賃貸事業収益合計	1,016	929	1,164	270	816	4,196
不動産賃貸収入	984	899	976	270	646	3,777
その他 不動産賃貸収入	31	29	187	-	170	419
②不動産賃貸事業費用合計	474	559	582	47	549	2,214
外注委託費	291	375	281	8	300	1,256
修繕費	10	16	5	2	20	55
原状回復費	-	-	-	-	-	-
公租公課	82	100	99	34	41	359
損害保険料	5	8	5	1	2	23
水道光熱費	25	32	166	-	105	328
その他 不動産賃貸費用	60	26	24	1	78	190
③NOI(=①-②)	541	369	581	222	267	1,982
④減価償却費	227	189	209	52	96	774
⑤賃貸事業利益(=③-④)	314	179	371	170	171	1,207
NOI利回り(対取得価格)	3.4%	3.5%	5.9%	6.7%	5.3%	4.4%
資本的支出	660	41	763	9	265	1,739

(単位: 百万円)			
第35期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注)	差 異 (A-C)
181日	3日		
4,206	▲9	4,200	▲3
3,805	▲28		
400	18		
2,174	39	2,174	39
1,245	10		
72	▲16		
-	-		
375	▲15		
23	0		
293	34		
164	26		
2,031	▲49	2,025	▲43
748	26		
1,282	▲75		
4.5%	▲0.1%		
509	1,230		

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36期合計 (A)
(運用期間)		第36期 (2022年3月1日～2022年8月31日)						
		184日						
①不動産賃貸事業収益合計		255	89	40	88	111	177	762
不動産賃貸収入		223	89	40	88	111	177	730
その他 不動産賃貸収入		32	0	0	-	0	0	32
②不動産賃貸事業費用合計		87	11	8	12	10	32	162
外注委託費		38	2	1	2	1	1	48
修繕費		5	1	2	1	0	10	22
原状回復費		-	-	-	-	-	-	-
公租公課		16	5	3	5	7	18	57
損害保険料		0	0	0	0	0	0	2
水道光熱費		25	-	-	-	-	-	25
その他 不動産賃貸費用		0	0	1	2	0	0	6
③NOI(=①－②)		167	78	32	76	100	144	600
④減価償却費		38	12	5	16	22	22	117
⑤賃貸事業利益(=③－④)		129	66	27	59	78	121	482
NOI利回り(対取得価格)		6.3%	6.6%	5.8%	6.1%	5.7%	5.5%	6.0%
資本的支出		20	2	-	0	-	1	24

第35期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注)	差 異 (A-C)
181日	3日		
760	1	757	4
730	▲0		
30	2		
144	18	161	1
48	▲0		
7	15		
-	-		
56	0		
2	0		
22	2		
6	▲0		
616	▲16	596	3
117	0		
499	▲16		
6.1%	▲0.2%		
34	▲10		

(注)第35期決算発表時公表予想

賃貸事業収支（オフィスビル・その他）

（単位：百万円）

オフィスビル

科 目	キャナルシティ ビジネス センタービル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	東比恵 ビジネス センター	天神西通り センタービル	天神ノース フロントビル	東比恵 ビジネス センターⅡ	東比恵 ビジネス センターⅢ	天神西通り ビジネスセンター （底地）	博多筑紫通り センタービル	第36期合計 （A）
（運用期間）	第36期 （2022年3月1日～2022年8月31日） 184日											
①不動産賃貸事業収益合計	649	590	211	325	357	86	148	164	98	159	133	2,924
不動産賃貸収入	646	522	196	325	328	86	123	149	94	159	124	2,759
その他 不動産賃貸収入	2	67	14	0	28	-	24	14	4	-	8	165
②不動産賃貸事業費用合計	215	192	60	94	136	19	44	53	20	18	32	889
外注委託費	153	74	19	55	41	1	10	18	7	-	18	401
修繕費	2	9	1	5	6	1	2	0	0	-	-	29
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	48	37	23	27	16	15	9	9	7	18	-	214
損害保険料	1	2	0	1	1	0	0	0	0	-	0	10
水道光熱費	7	60	14	-	27	-	21	12	5	-	9	158
その他 不動産賃貸費用	2	7	1	3	42	0	0	10	0	0	4	74
③NOI（＝①－②）	433	397	150	231	221	67	103	111	78	140	100	2,035
④減価償却費	81	73	28	60	41	10	32	40	19	-	15	404
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	351	324	122	170	179	56	71	70	59	140	84	1,630
NOI利回り（対取得価格）	5.9%	7.1%	6.9%	6.6%	7.5%	5.2%	7.4%	5.3%	4.8%	3.6%	4.7%	6.0%
資本的支出	10	41	40	29	2	15	0	0	0	-	3	144

第35期 合計 （B）	差 異 （A-B）
181日	3日
2,762	161
2,620	138
141	23
810	78
382	18
25	3
-	-
191	22
9	0
132	26
68	6
1,951	83
403	1
1,548	82
6.1%	▲0.1%
40	104

予 想 （C） （注1）	差 異 （A-C）
2,910	13
902	▲13
2,007	27

その他

科 目	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	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	ティサーズ ホテル 那覇	第36期合計 （A）
（運用期間）	第36期 （2022年3月1日～2022年8月31日） 184日											
①不動産賃貸事業収益合計					66	39	60	112	39	63	43	946
不動産賃貸収入					64	39	58	107	37	63	43	893
その他 不動産賃貸収入					1	0	1	4	1	-	0	52
②不動産賃貸事業費用合計					16	7	13	26	10	9	8	193
外注委託費					5	2	3	7	2	0	0	34
修繕費	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	1	0	1	2	0	0	1	11
原状回復費					1	-	2	3	2	-	-	9
公租公課					5	3	4	7	2	7	5	88
損害保険料					0	0	0	0	0	0	0	5
水道光熱費					0	0	0	2	0	-	-	32
その他 不動産賃貸費用					1	1	1	2	1	0	0	11
③NOI（＝①－②）	38	187	125	71	49	31	46	85	28	53	34	753
④減価償却費	9	38	38	15	19	10	12	18	10	22	24	217
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	28	149	87	56	29	21	34	67	18	30	10	535
NOI利回り（対取得価格）	6.1%	4.6%	5.0%	8.4%	4.8%	5.7%	7.3%	6.1%	5.2%	6.9%	2.4%	5.2%
資本的支出	-	2	1	-	1	4	6	3	4	12	-	37

第35期 合計 （B）	差 異 （A-B）
181日	3日
929	17
884	9
45	7
194	▲1
33	0
16	▲4
7	1
88	0
5	0
27	4
14	▲3
734	18
216	0
518	17
5.1%	0.1%
15	22

予 想 （C） （注1）	差 異 （A-C）
939	7
194	▲0
744	8

（注1）第35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。

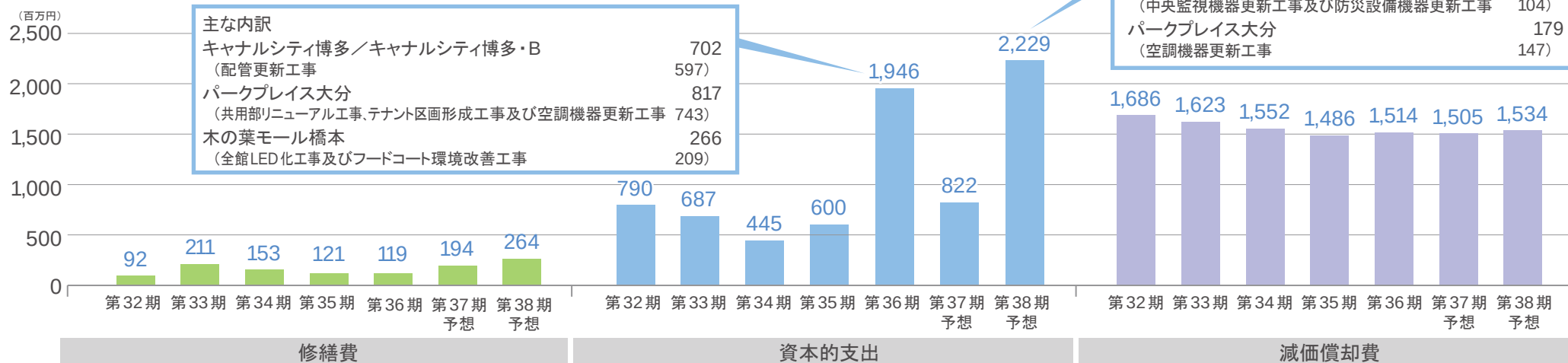
賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

科 目 (運用期間)	第36期合計 (A)	第35期合計 (B)	差 異 (A-B)
	2022年3月1日～ 2022年8月31日 184日	2021年9月1日～ 2022年2月28日 181日	3日
①不動産賃貸事業収益合計	8,830	8,658	171
不動産賃貸収入	8,160	8,040	119
その他 不動産賃貸収入	669	618	51
②不動産賃貸事業費用合計	3,459	3,323	135
外注委託費	1,740	1,711	29
修繕費	119	121	▲1
原状回復費	9	7	1
公租公課	719	711	7
損害保険料	42	41	0
水道光熱費	544	476	68
その他 不動産賃貸費用	282	254	28
③NOI(=①-②)	5,370	5,334	35
④減価償却費	1,514	1,486	28
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,856	3,848	7
NOI利回り(対取得価格)	5.2%	5.3%	▲0.1%
資本的支出	1,946	600	1,346

(注)第35期決算発表時公表予想

(単位:百万円)	
予 想 (C)(注)	差 異 (A-C)
8,807	22
3,436	23
5,371	▲0

修繕費・資本的支出・減価償却費



ポートフォリオ一覧①

2022年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	26年 4ヶ月	32,000	15.5%	2004/11/9	スポンサー	46,585.57	97.7%	43	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	26年 4ヶ月	21,060	10.2%	2011/3/2	外部	31,141.44	96.0%	42	OPA、MUJIキャナルシティ博多
	パークプレイス大分	20年 5ヶ月	19,610	9.5%	2004/11/9	スポンサー	121,184.09	99.8%	103	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	17年 5ヶ月	6,633	3.2%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	11年 5ヶ月	10,000	4.8%	2018/3/1	スポンサー	22,191.19	100.0%	124	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	15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	15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
	花畑SC	15年 1ヶ月	1,130	0.5%	2007/9/3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラバス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	14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	14年 9ヶ月	3,550	1.7%	2008/3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	21年10ヶ月	5,250	2.5%	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	53.0%	—	—	353,758.99	99.3%	333	—
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	6年 4ヶ月	14,600	7.1%	2004/11/9	スポンサー	23,031.14	100.0%	64	ベルシステム24、TOTO
	呉服町ビジネスセンター	18年10ヶ月	11,200	5.4%	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	21年 5ヶ月	4,400	2.1%	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	20年 5ヶ月	7,000	3.4%	2006/3/16	スポンサー	14,677.35	99.5%	71(注6)	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	13年 6ヶ月	5,900	2.9%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	27	フォレストホールディングス、富士通
	天神西通りセンタービル	25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	12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	6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	2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	3.7%	2021/6/1	スポンサー	1,343.51	100.0%	1	福岡地所
	博多筑紫通りセンタービル	30年 7ヶ月	4,320	2.1%	2022/3/1	外部	5,994.41	96.7%	13	富士通 Japanソリューションズ九州、ヤマエ久野
	オフィスビル合計又は平均	—	68,040	33.0%	—	—	102,647.73	99.7%	248	—
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	14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	8年 4ヶ月	8,150	3.9%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	7年 7ヶ月	5,050	2.4%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	ロジシティ若宮	17年 6ヶ月	1,700	0.8%	2020/6/30	外部	17,556.32	100.0%	1	司企業
	アメックス赤坂門タワー	17年 1ヶ月	2,060	1.0%	2006/9/1	外部	4,821.25	94.1%	64	—
	シティハウスけやき通り	14年 9ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia 千早	14年 8ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	98.9%	104	—
	ディー・ウイングタワー	16年 6ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/1	外部	7,187.59	93.2%	127	—
	グランフォーレ薬院南	14年 8ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	97.0%	96	—
	ホテルフォルツァ大分	14年 0ヶ月	1,530	0.7%	2013/3/1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	ティサージホテル那覇	4年 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
	その他合計又は平均	—	28,866	14.0%	—	—	121,848.63	99.3%	440	—
	全物件合計又は平均	19年 6ヶ月	206,339	100.0%	—	—	578,255.35	99.4%	1,021	—

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。土地のみを保有している物件は、「—」としています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。

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

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

(注4)土地のみを保有している物件は、土地の賃貸借面積を記載しています。

(注5)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

(注6)大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、オフィスのテナント13、住宅のテナント58です。

ポートフォリオ一覧②

商業施設 11件



キャナルシティ博多



キャナルシティ博多・B



パークプレイス大分



サンリオシティ小倉



木の葉モール橋本



スクエアモール鹿児島宇宿



熊本インターコミュニティSC



花畑SC



久留米東櫛原SC

オフィスビル 11件



ケーゼンキ鹿児島本店



マリナシティ福岡(マリナサイド棟)



キャナルシティ・ビジネスセンタービル



呉服町ビジネスセンター



サンニクス博多ビル



大博通りビジネスセンター



東比恵ビジネスセンター



天神西通りセンタービル



天神ノースフロントビル

その他 11件



東比恵ビジネスセンターⅡ



東比恵ビジネスセンターⅢ



天神西通りビジネスセンター(底地)



博多筑紫通りセンタービル



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



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



(注)2029年3月31日に取得予定です。
(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)(注)

取得価格合計
2,063億円
(2022年8月31日時点)

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

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

21 天神西通りビジネスセンター(底地)

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

22 博多筑紫通りセンタービル

所在地: 福岡市博多区博多駅南二丁目

23 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

27 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

28 シティハウスけやき通り

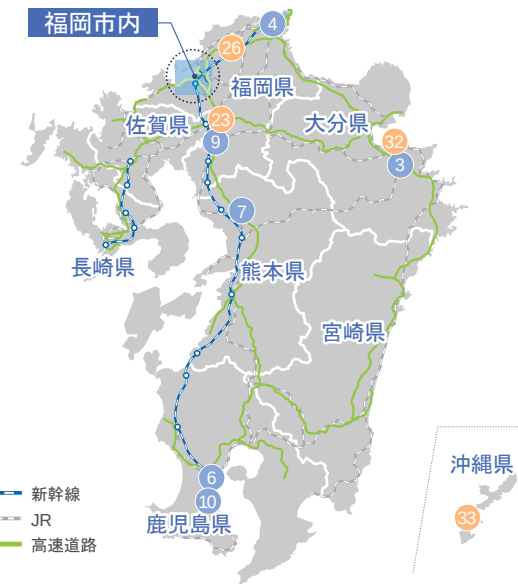
所在地: 福岡市中央区警固二丁目

29 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

30 ディー・ウイングタワー

所在地: 福岡市中央区大名二丁目



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

24 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

25 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

26 ロジシティ若宮

所在地: 福岡県宮若市下有木

31 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 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

33 ティサージホテル那覇

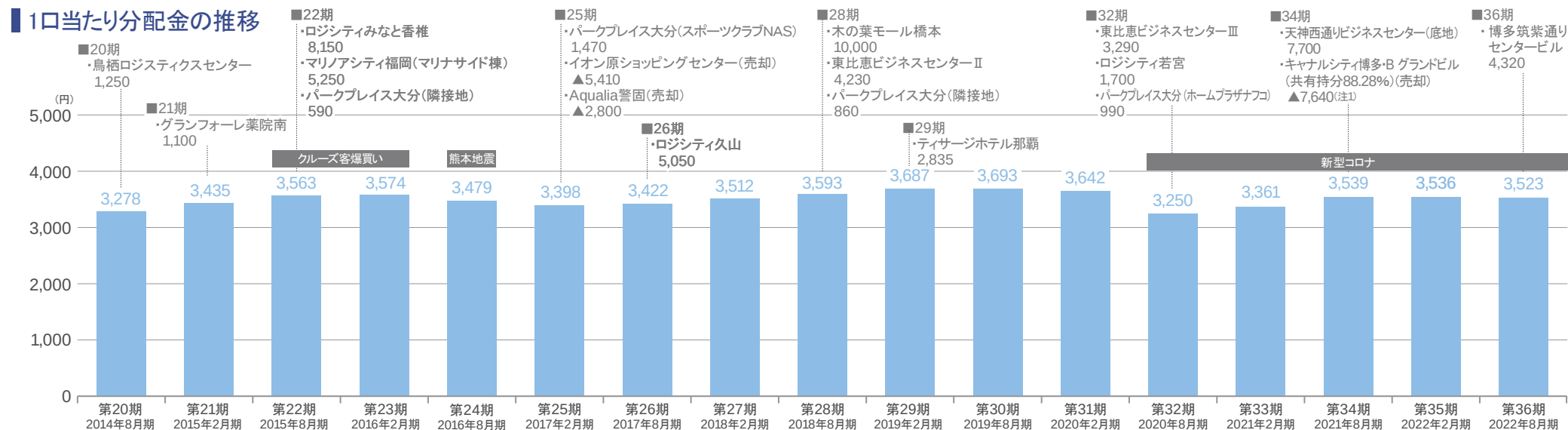
所在地: 那覇市西二丁目

(NEW) (注)
A (仮称) アイランドシティ港湾開発用地(底地)
所在地: 福岡市東区みなと香椎三丁目

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他
(注) 2029年3月31日に取得予定です。

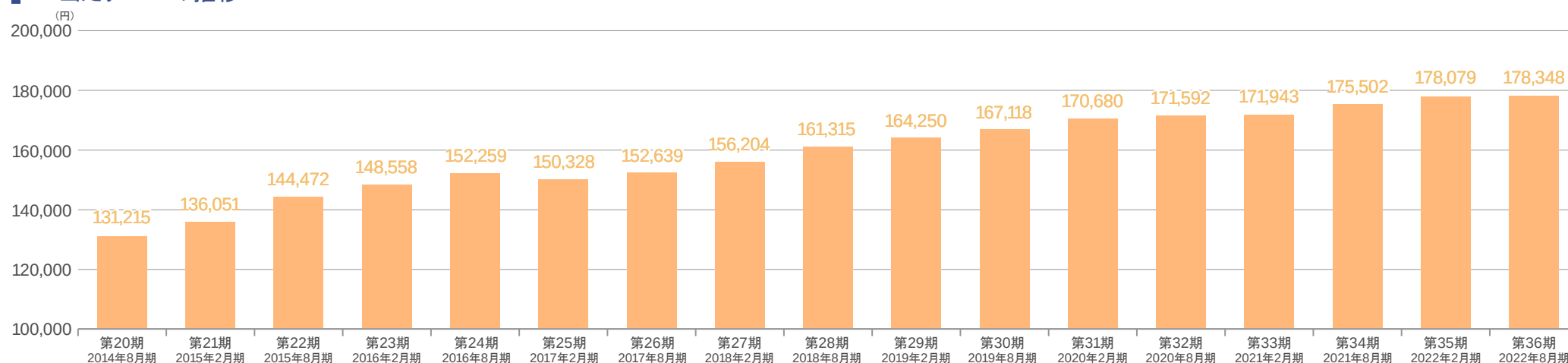
1口当たり分配金・NAVの推移

1口当たり分配金の推移



※物件の金額は百万円単位で記載しています。
(注1) 金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

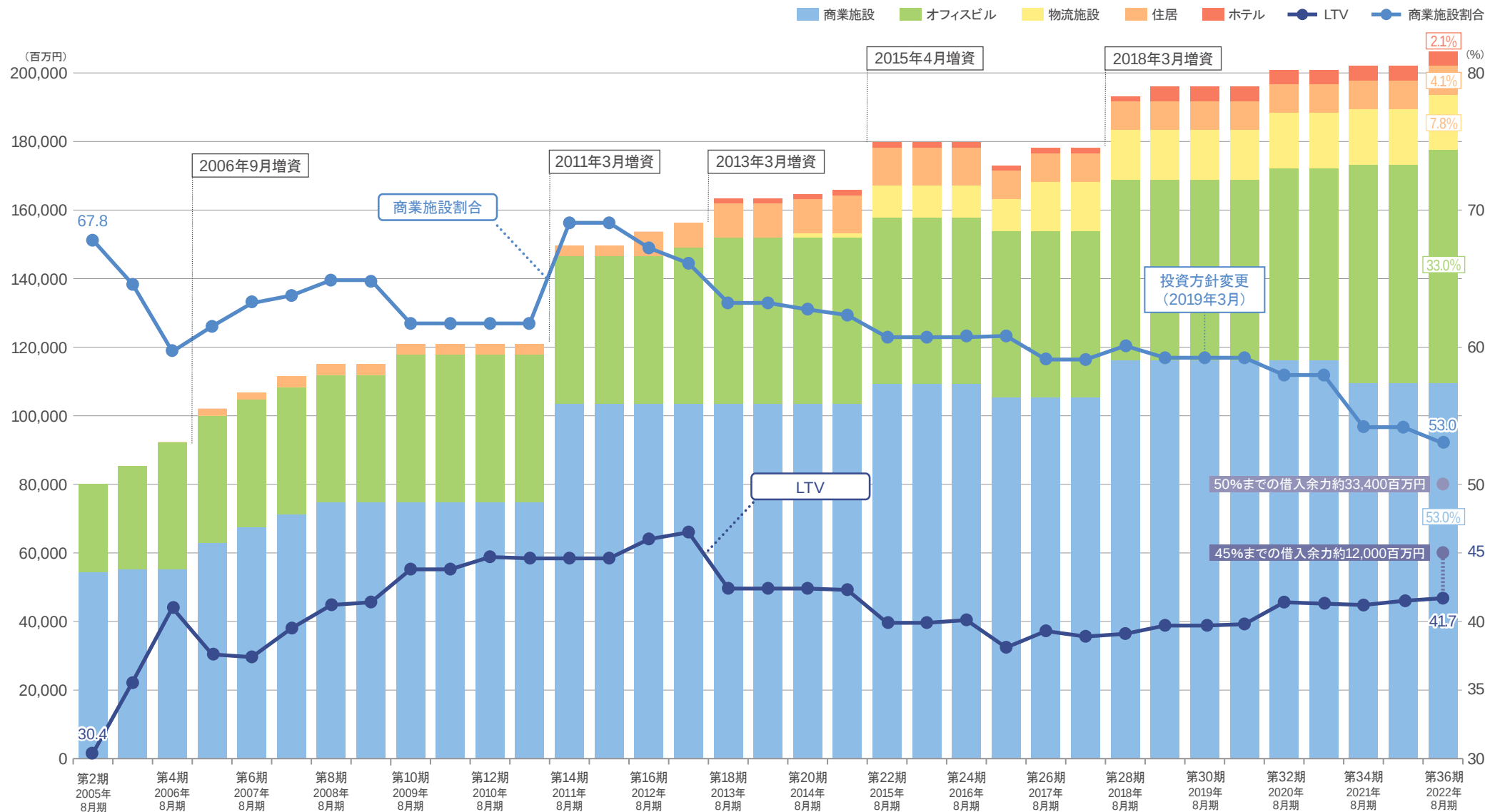
1口当たりNAVの推移 (注2)



(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

投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

資産規模 2,500 億円を目指す



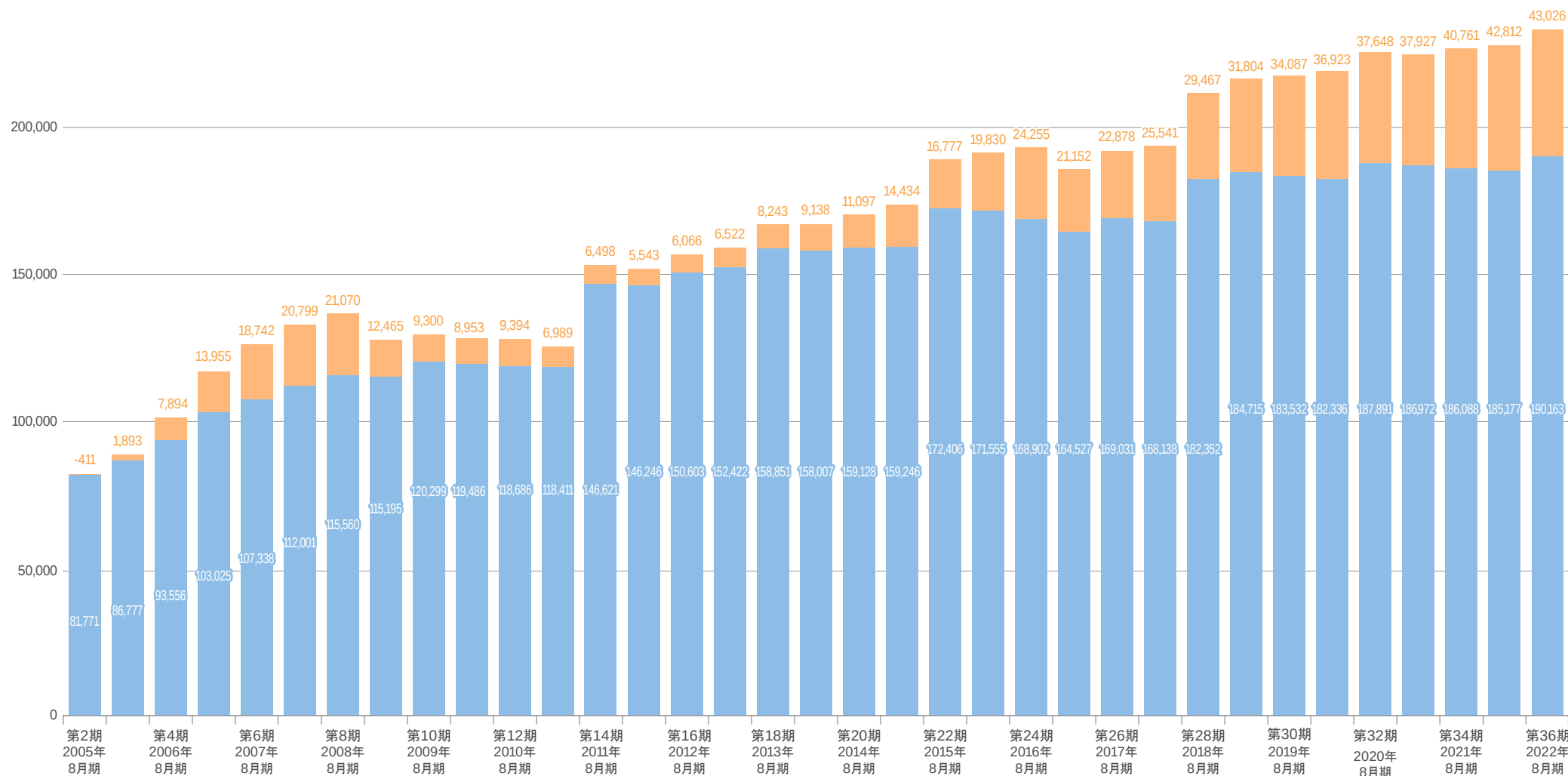
※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。
※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

鑑定評価額の推移（含み益）

含み益 43,026 百万円、含み益割合 22.6%^(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。

賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2022年8月31日現在

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第37期 ～2023年2月	第38期 ～2023年8月	第39期 ～2024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	11.3%	●サンリブシティ小倉		19
				●木の葉モール橋本		8
2	イオン九州株式会社	イオン	10.2%	●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)		12
4	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		1
				●キャナルシティ博多・B		2
5	株式会社加勢	—	4.3%	●ロジシティ久山		2
6	福岡ロジテム株式会社	—	4.0%	●ロジシティみなと香椎		2
7	F-LINE 株式会社	—	3.5%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注4)
8	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.2%	●スクエアモール鹿児島宇宿		4
				●熊本インターコミュニティSC		4
				●久留米東櫛原SC		5
9	司企業株式会社	—	3.1%	●ロジシティ若宮		8
10	株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.4%	●パークプレイス大分		2

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

(注2) 契約残存年数については、2022年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。

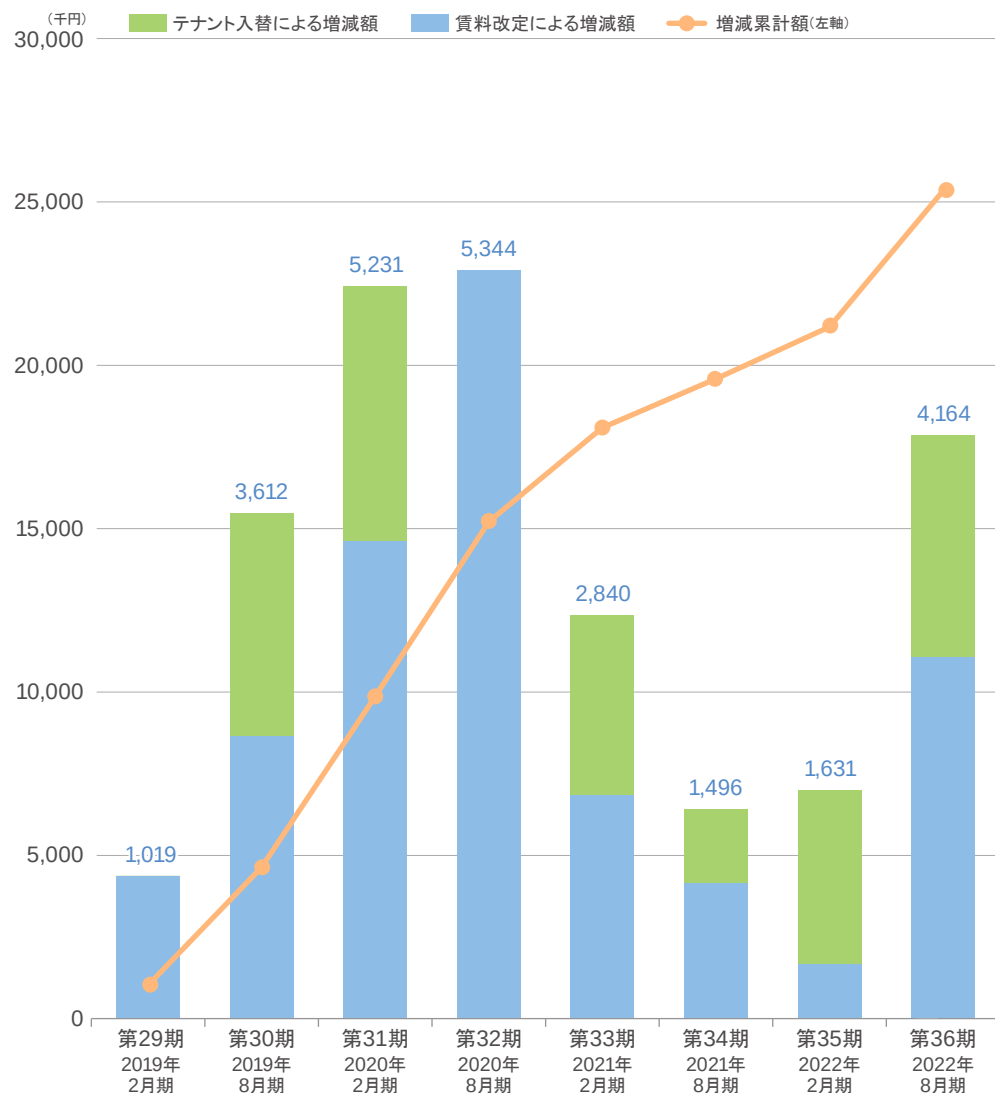
(注3) 6.2%のうちオフィス部分等を0.4%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービル、パークプレイス大分において、6件の普通借家契約を締結しています)。

(注4) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

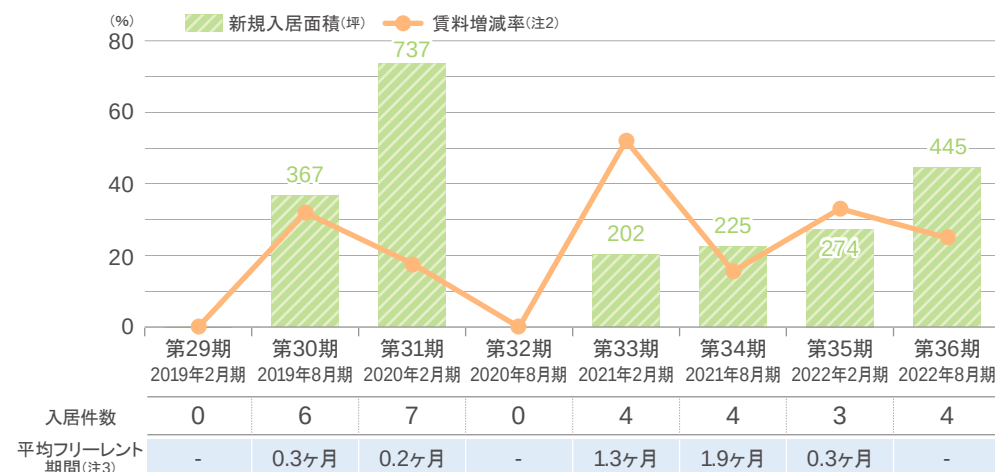
引き続き賃料増額を実現

賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



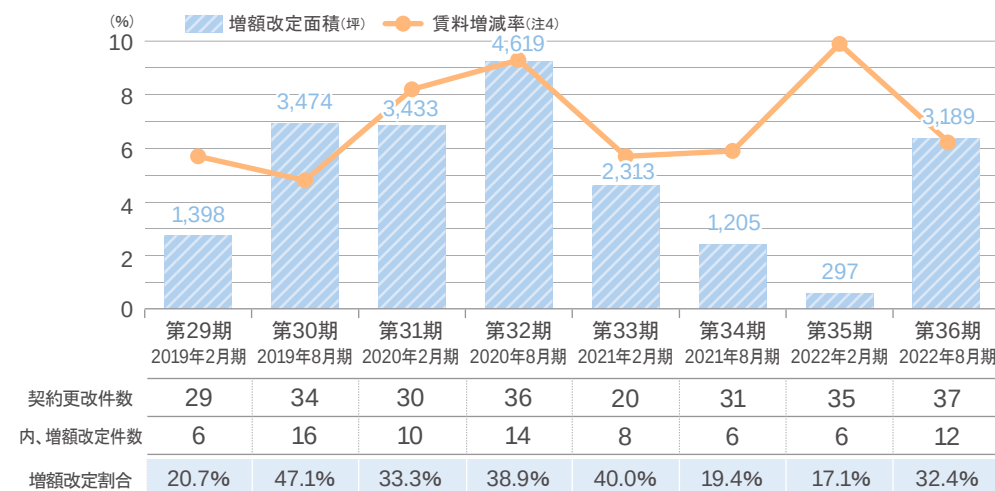
※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします（ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上のオフィス区画を対象としています）。
 (注1) 賃料減額改定はありません。

新規入居面積及び入居件数推移



(注2) テナント入替時の従前テナントの契約賃料に対する賃料増減率を算出しています。
 (注3) 新規契約のうちフリーレント期間の平均値を算出しています。

賃料増額改定面積及び増額件数推移

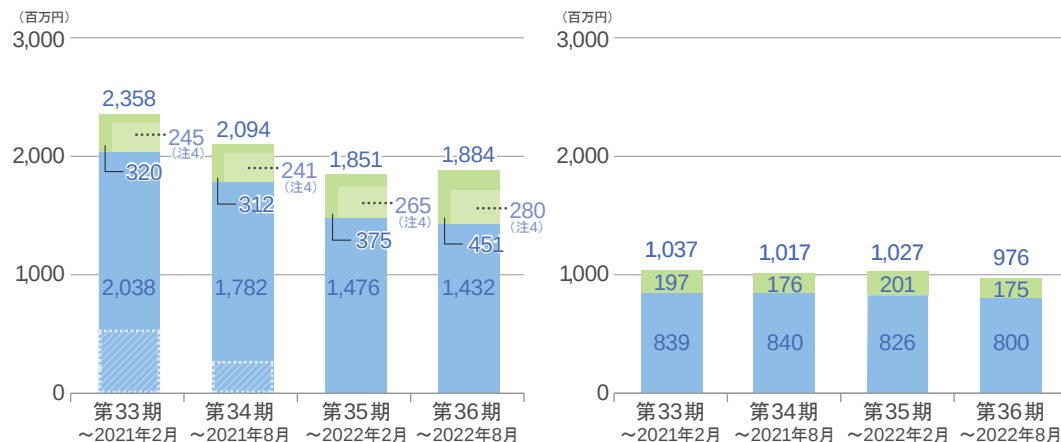


(注4) 賃料改定時の従前賃料に対する賃料増減率を算出しています。

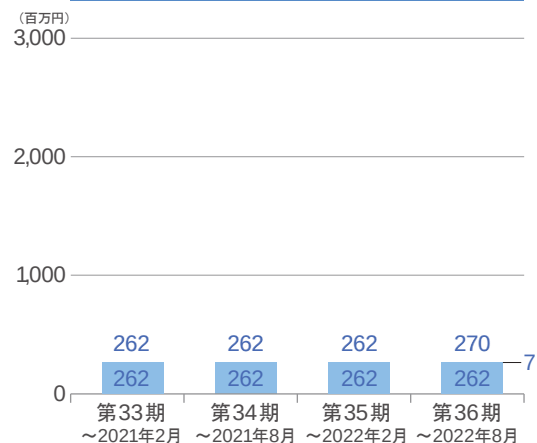
フロート賃料構成比

■ アクティブ商業物件別賃料構成比

■ ベース賃料 (注1) ■ フロート賃料 (注2) ■ 譲渡対象部分賃料 (注3)



キャンナルシティ博多／キャンナルシティ博多・B



サンリブシティ小倉

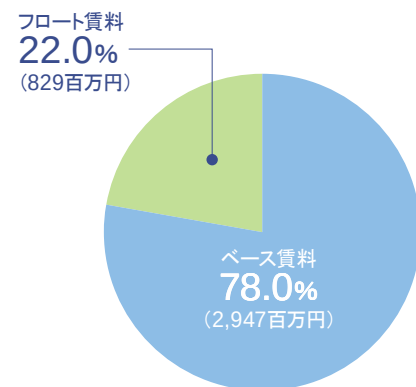
※本頁のフロート賃料は、キャンナルシティ博多、キャンナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(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) キャンナルシティ博多・Bの一部である「キャンナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の賃料であり、譲渡日である2021年6月1日以降は収受していません。(注4) キャンナルシティ博多/キャンナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

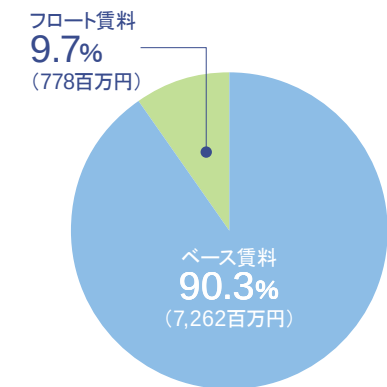
■ アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第36期

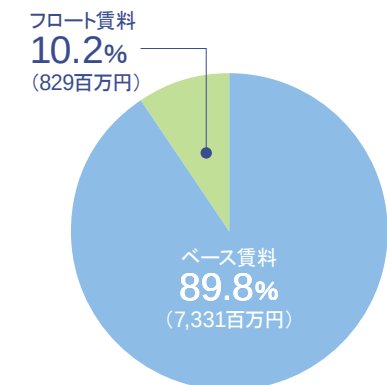


■ ポートフォリオ全体の賃料構成比

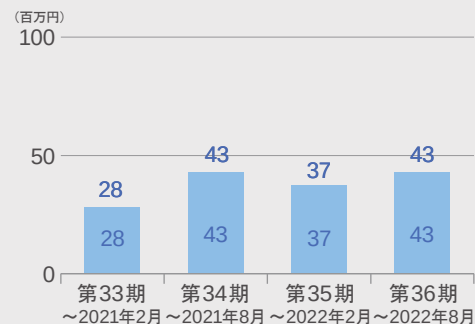
◎ 第35期



◎ 第36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

福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

今後のオフィス需要を押し上げ

福岡市の企業誘致への取り組み

◎国際金融都市構想（「TEAM FUKUOKA」2020年9月設立）



福岡への国際金融機能の誘致に向けて、産学官がそれぞれの特性を活かしながら、オール福岡で機運醸成などの環境づくりやプロモーション活動を進めていくための推進組織「国際金融機能誘致 TEAM FUKUOKA」を設立



外国為替を活用した金融サービスをグローバルに展開するシンガポールのフィンテック企業「M-DAQ（エムダック）」及び、台湾国内の中小企業向け融資でトップシェアの金融機関「玉山（イイサン）銀行」が、福岡市に拠点を設立することを決定

◎雇用創出効果の高い企業の「本社機能」とクリエイティブ関連産業の「大規模開発拠点」を重点的に誘致することで、更なる高付加価値のビジネスが雇用創出へと繋げていく

（2021年度主な立地企業）

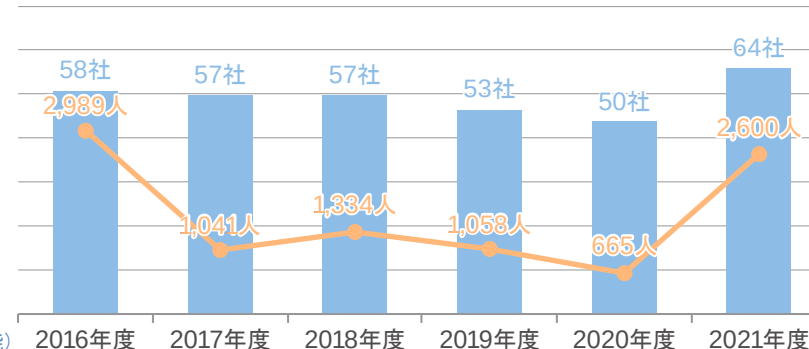
- 株式会社ジャパネットホールディングス（人事・経理など主要機能）
- MCPホールディングス・リミテッド（国際金融／香港）
- 株式会社 Smart HR（クリエイティブ関連産業）
- Howden（外国・外資系／英国）

出典：福岡市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。

福岡市 本社機能・成長分野の立地企業数の推移

◎クリエイティブ関連産業、コールセンターの需要が強い

■ 立地企業数
■ 雇用者数



（うち、主な分野・機能）

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
クリエイティブ関連産業	28社	40社	38社	38社	30社	41社
外国・外資系	18社	13社	14社	15社	12社	15社
コールセンター	12社	9社	7社	2社	8社	8社
本社機能等	3社	1社	7社	6社	0社	7社
国際金融	—	—	—	—	—	6社

出典：福岡市経済観光文化局「『本社機能・成長分野』の企業立地実績」の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市 3年連続 開業率日本一

開業率 **7.2%**
[2020年度]

1位

21大都市中

出典：福岡市経済観光文化局「福岡市経済の概況（令和4年3月）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市グローバル創業・雇用創出特区 （国家戦略特区）

スタートアップ支援の取り組み

- スタートアップ法人減税（市税・国税）
- スタートアップビザ
- スタートアップカフェ
- Fukuoka Growth Next
- グローバルスタートアップセンター



出典：福岡市公式「グローバル創業・雇用創出特区」特集ページのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

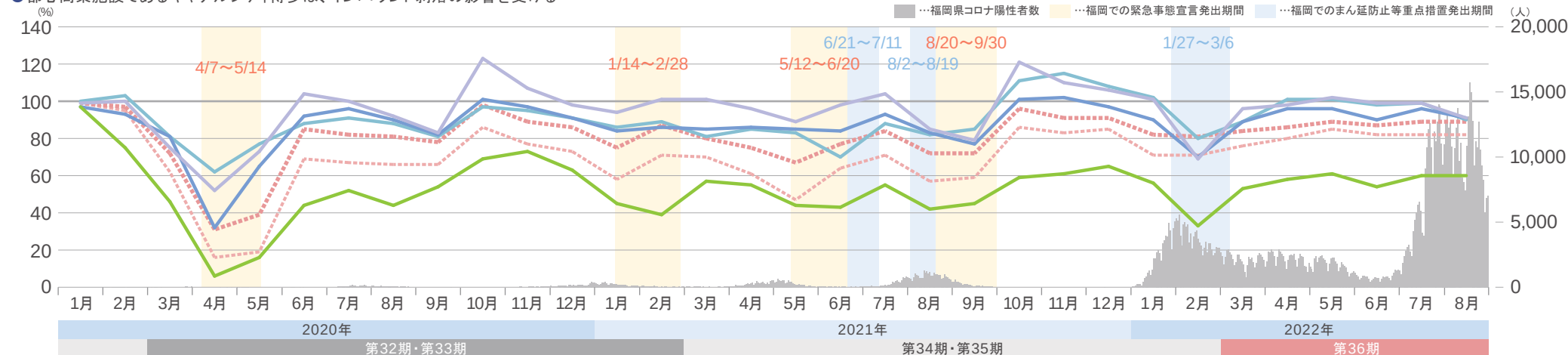
新型コロナウイルス感染症の影響

生活密着型 SC 売上はコロナ前の水準にほぼ回復

売上推移（「2019年1月～2019年12月」各月対比）

●生活密着型SCは堅調に推移

●都心商業施設であるキャナルシティ博多は、インバウンド剥落の影響を受ける



新型コロナウイルス感染症を要因とした賃料減免・支払猶予状況

	第32期		第33期	第34期	第35期	第36期	第37期 (予想)	第38期 (予想)
	2020年 4・5月	6～8月						
賃料減免	259百万円		84百万円	27百万円	13百万円	12百万円	5百万円	—
実施 テナント件数 (注3)	288件	49件		19件	13件	7件	3件	—
賃料支払猶予 (注3)	285件	—	●左記285件 について 全件回収 ●新規対応なし	—	—	—	—	—

(注3) テナント件数は延べ件数としています。

稼働率

●安定して推移

物件名称	期末稼働率	
	第35期 (2022年2月期)	第36期 (2022年8月期)
キャナルシティ博多	97.8%	97.7%
キャナルシティ博多・B	97.9%	96.0%
パークプレイス大分	99.5%	99.8%
木の葉モール橋本	97.0%	100.0%
サンリブシティ小倉	100.0%	100.0%
その他商業施設(注4)	100.0%	100.0%

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

商業施設の強化戦略

リニューアル、イベントを実施し近隣商圈からの来場強化

キャナルシティ博多

- 開業26周年特別企画「キャナル誕生祭」
 - ・総勢32組によるパフォーマンスステージの開催
 - ・若手歌手、タレント、お笑い芸人等をブックイングし、若年層の集客を強化



- バンダイナムコCross Store オープン
 - ・バンダイナムコグループのキャラクター、商品、イベント、飲食などを「観る」「触れる」「体験する」ことができる体験型施設



- ディズニープロモーション「キャナル! ファン! ファン! ファンタジー!」
 - ・7月22日から約1年間にわたり開催
 - ・ディズニーキャラクターのフотスポットやディズニー仕様の特別な館内装飾などを展開



パークプレイス大分

- シャングリラザーンリニューアル
 - ・20周年企画として、2022年4月22日OPEN
 - ・子供の遊び場としての魅力を高め、ファミリー層集客を強化



木の葉モール橋本

- フードコート改修
 - ・土日の繁忙時間帯の席数不足や環境改善のため、フードコートを改修
 - ・客席数の増設
 - ・テラス席や若年ファミリー層向けに離乳食席を設置



キッズボックス席



離乳食席



ガーデンコート席

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)
長期借入金	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	0.41364%
	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%
	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	0.41727%
	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%
	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%
	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%

※変動金利での借入金は、2022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、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、日本政策投資銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行です。

(注8) CO2削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から弁済日までの間に適用されます。(注9) 借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。(注10) 借入先は、西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。

2022年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	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.41727%
	大分銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	鹿児島銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	肥後銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	りそな銀行	200	2019/2/28	2029/2/28	10.0	固定	0.48845%(注1)
	シンジケートローン(グリーンローン)(注5)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100%(注1)
	農林中央金庫	1,500	2019/7/31	2027/1/29	7.5	固定	0.30300%
	三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.48000%(注1)
	みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%
	あおぞら銀行	1,000	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	りそな銀行	700	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	三菱UFJ銀行	500	2020/6/30	2029/6/29	9.0	固定	0.60000%
	鹿児島銀行	500	2020/6/30	2028/6/30	8.0	固定	0.46500%
	日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%
	みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%
	北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	十八親和銀行(寄付型ローン)	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)
	みずほ信託銀行	1,000	2022/3/31	2032/3/31	10.0	変動	0.36727%
	三井住友銀行(グリーンローン)	1,600	2022/6/30	2029/6/29	7.0	固定	0.72625%
	シンジケートローン (サステナビリティ・リンク・ローン)(注7)	4,900	2022/8/31	2032/8/31	10.0	固定	0.91875%(注8)
合 計		78,900					

■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				

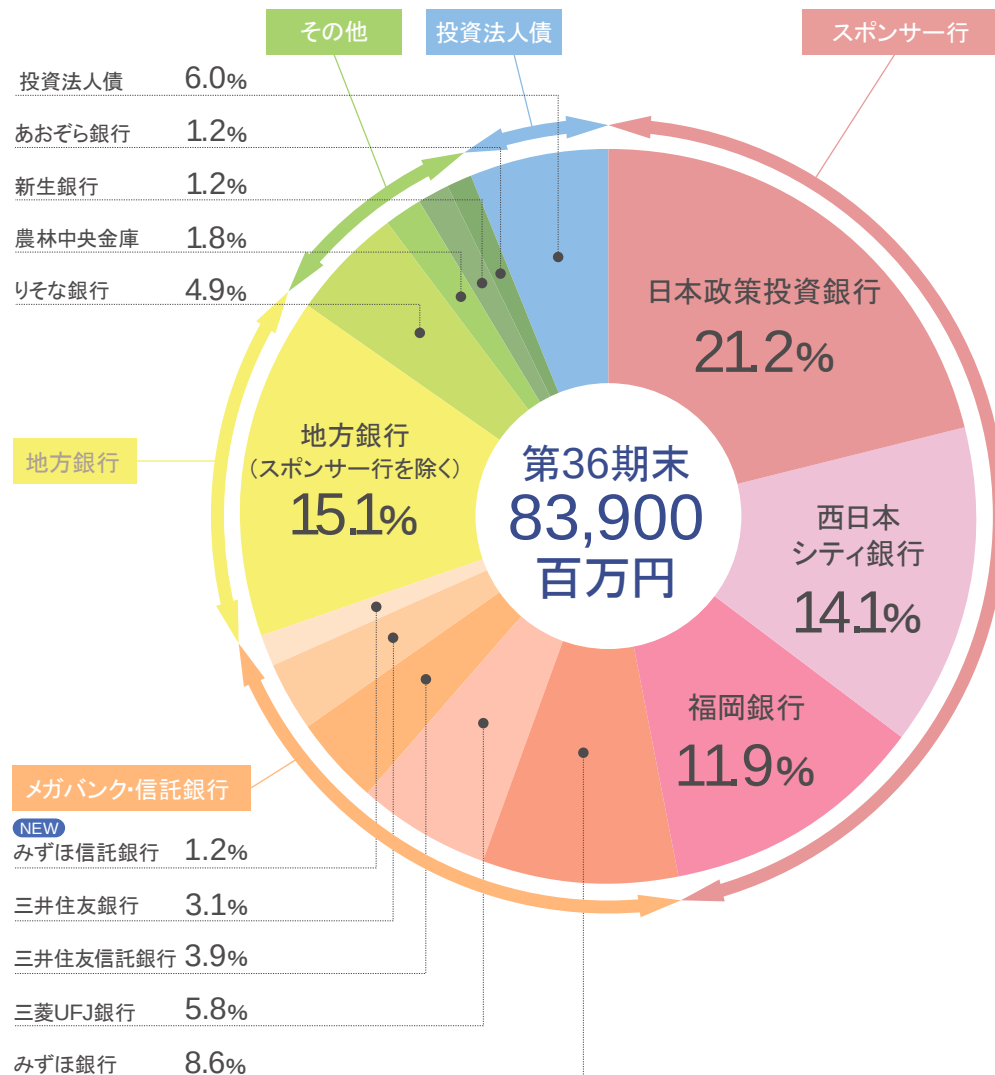
■コミットメントラインの設定状況

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9)	6,000	2018/8/1	2025/7/31
	コミットメントライン2(注10)	7,000	2020/3/2	2025/2/28
合 計		13,000		

借入金融機関

スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

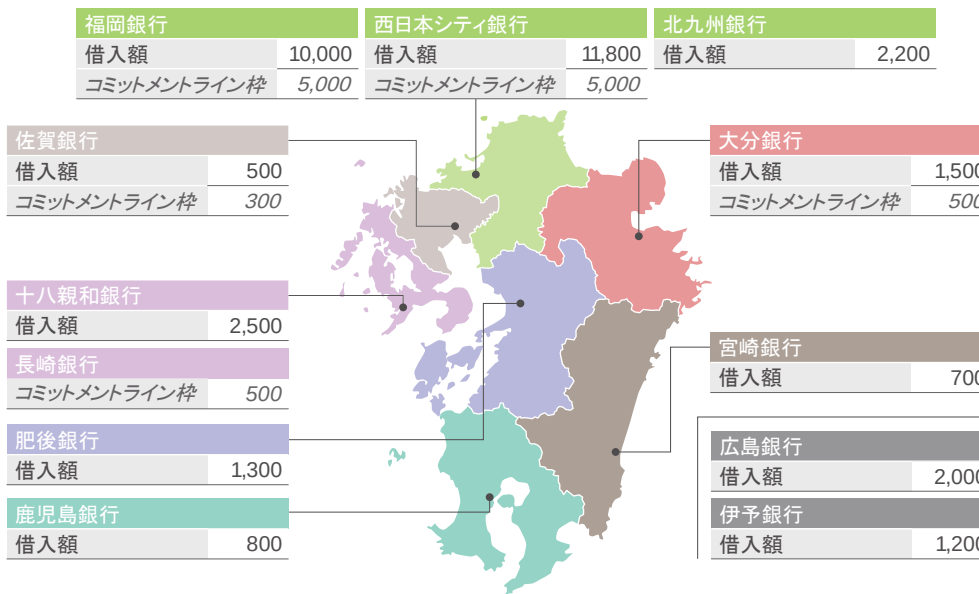
借入金融機関の分布状況



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ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



サステナブルファイナンス

種別	借入先	金額 (百万円)	金利	調達日	期間	摘要
長期借入金 (グリーンローン)	みずほ銀行 佐賀銀行 肥後銀行	2,200	0.52100% (注1)	2019年 7月31日	10年	グリーンローン評価 Green 1(注2)
長期借入金 (寄付型ローン)	十八親和銀行	1,000	0.59000%	2021年 3月31日	10年	金利の一部を長崎大学の新型 コロナウイルスワクチン開発研 究等の資金として寄付
NEW 長期借入金 (グリーンローン)	三井住友銀行	1,600	0.72625%	2022年 6月30日	7年	グリーンローン評価 Green 1(注2)
NEW 長期借入金 (サステナビリティ・リンク・ローン)	日本政策投資銀行 西日本シティ銀行 福岡銀行	4,900	0.91875% (注3)	2022年 8月31日	10年	サステナビリティ・リンク・ローン に係る第三者意見(注4)

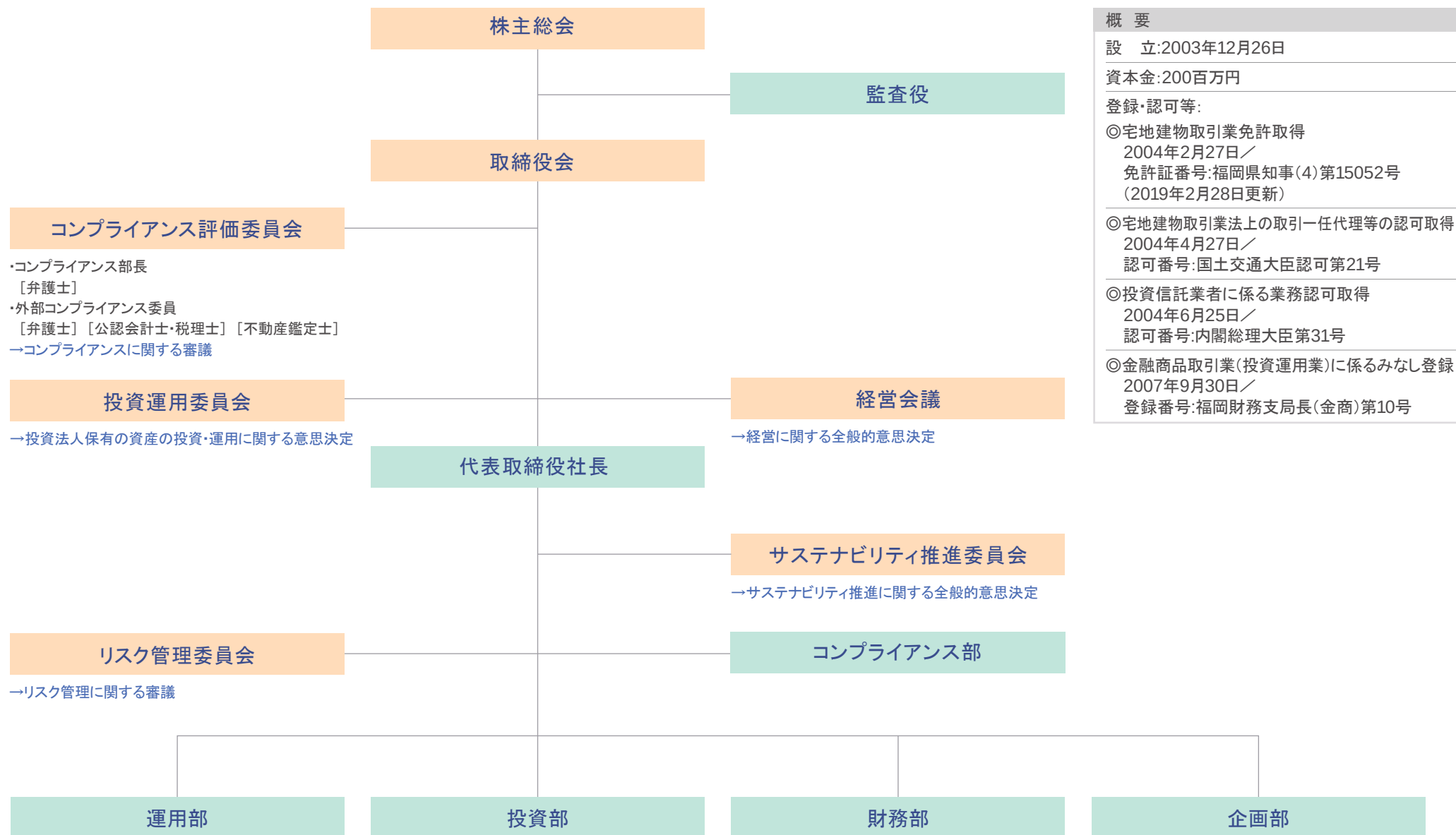
(注1)金利を固定するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しています。

(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。

(注3)CO2削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から返済日までの間に適用されます。

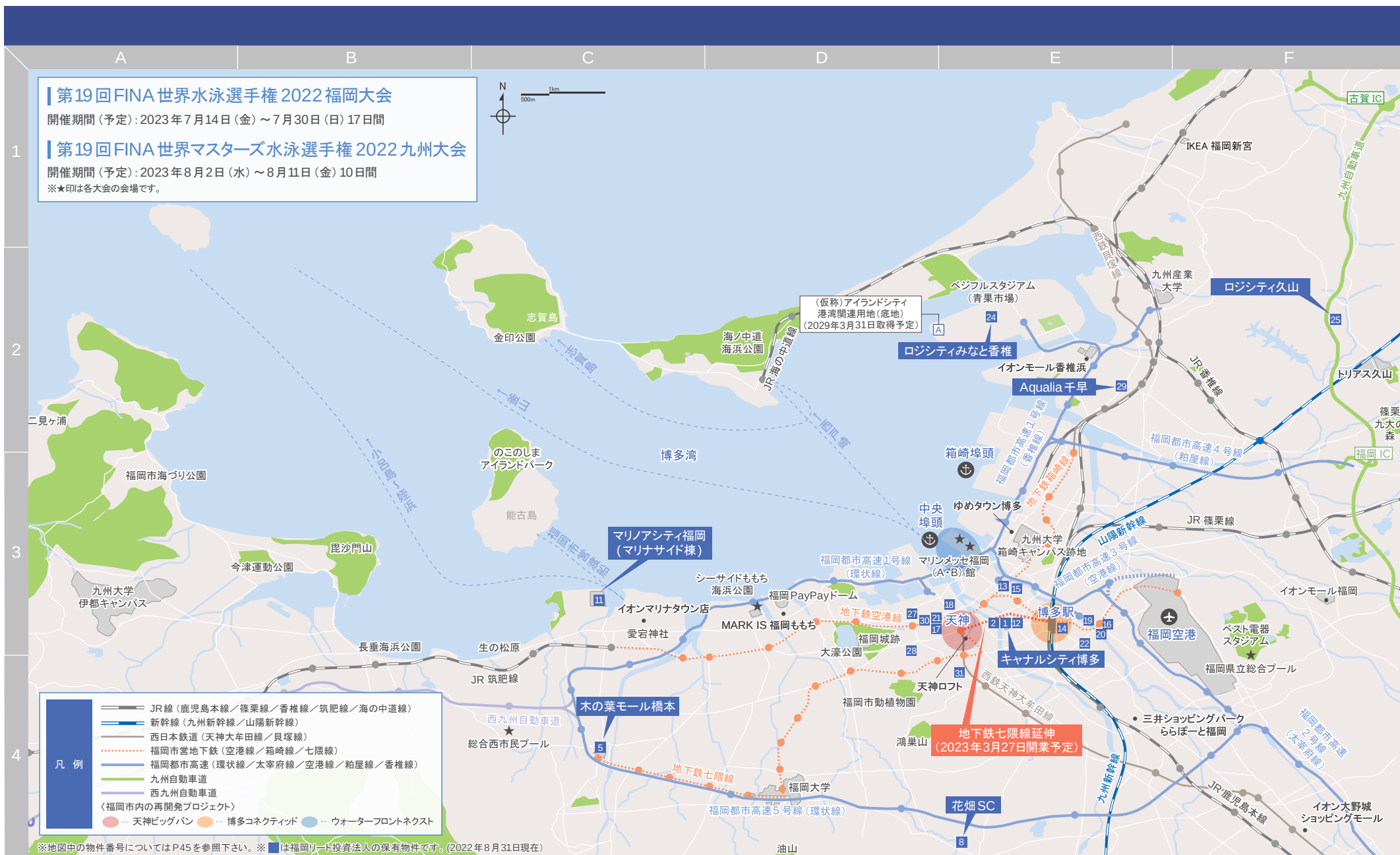
(注4)日本格付研究所(JCR)から第三者意見を取得しています。

福岡リアルティ（資産運用会社）体制図



概 要
設 立:2003年12月26日
資本金:200百万円
登録・認可等:
◎宅地建物取引業免許取得 2004年2月27日／ 免許証番号:福岡県知事(4)第15052号 (2019年2月28日更新)
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 2004年4月27日／ 認可番号:国土交通大臣認可第21号
◎投資信託業者に係る業務認可取得 2004年6月25日／ 認可番号:内閣総理大臣第31号
◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録 2007年9月30日／ 登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号

福岡市近郊の状況

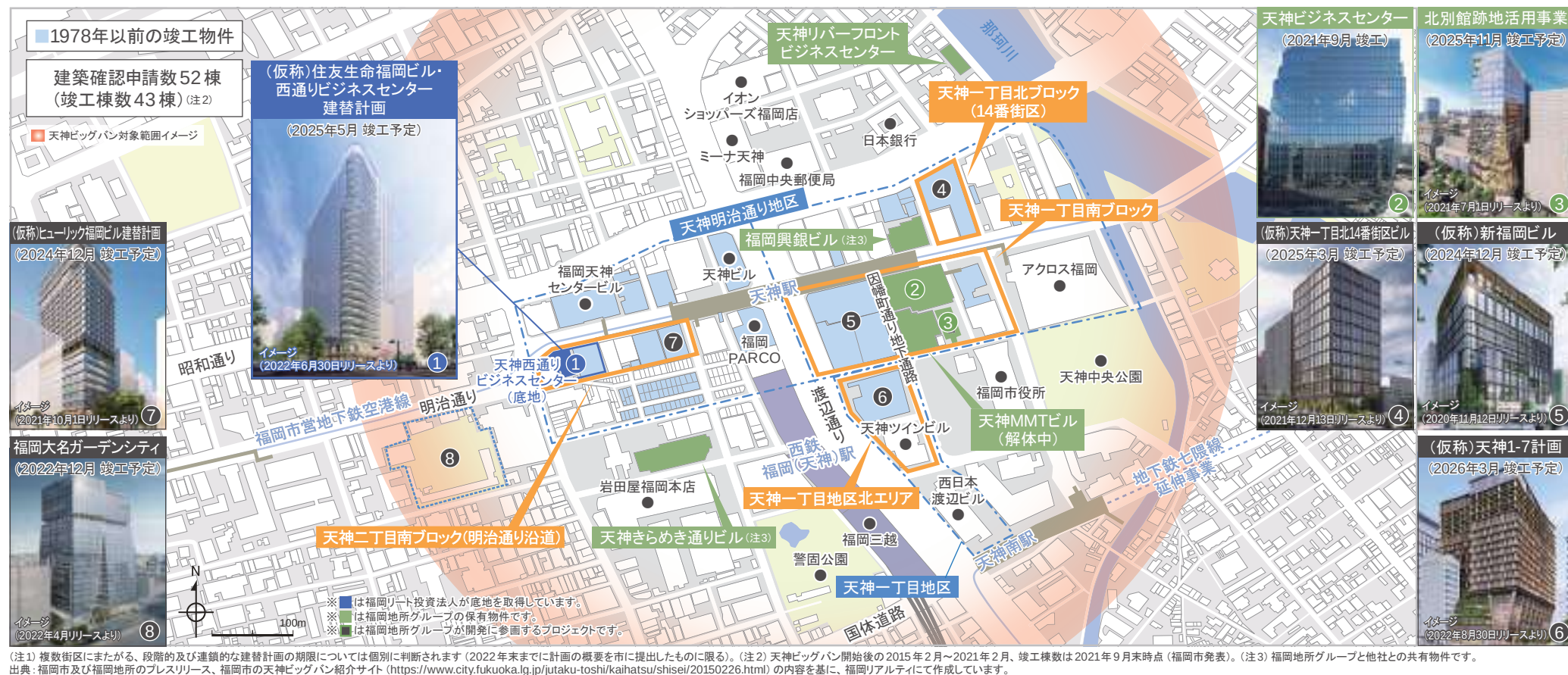


福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2023年3月27日開業予定



天神ビッグバン：2026年末まで^(注1)



①航空法高さ制限の特例承認

- 福岡市役所付近
約67m (15階)
- ➡
- 天神明治通り地区（渡辺通り中心より西側）
約115m (26階)
 - 天神明治通り地区（渡辺通り中心より東側）
約76m (17階)～約100m (22階)
 - 天神一丁目地区
約80m (18階)～約96m (21階)

②容積率緩和制度(福岡市独自)

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

●都心部エリア

感染症対策等を新たな容積評価の対象として、都心部機能更新誘導方策に追加。

容積率緩和最大 **50%**

天神ビッグバンエリア
感染症対策を実施するビルの竣工
期限を2026年12月31日まで延長

博多エリアの再開発（博多コネクティッド）

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



(注1) 博多コネクティッド開始後の2019年1月～2021年2月(福岡市発表)。(注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。

| 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）

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

- 回遊・広場空間を確保しにぎわい創出
 - 緑化による憩いの場創出
- 市独自の容積率の緩和
- 北ゾーン 800%→1,350%(最大)
 - 南ゾーン 600%→1,000%(最大)



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（2022年5月期）

社名	福岡地所株式会社	売上高	235億円
設立	1961年7月	経常利益	66億円
業種	不動産業（総合デベロッパー）	総資産額	2,246億円
代表者	代表取締役社長 榎本一郎	借入額	1,178億円
従業員数	183名	自己資本比率	34.9%

■天神ビジネスセンター

オフィスビル



■博多駅前ビジネスセンター

オフィスビル



■天神リバーフロントビジネスセンター

オフィスビル



■那覇ビジネスセンター

オフィスビル



■ロジシティみなと香椎ノース

物流施設



■（仮称）ロジシティ古賀青柳

物流施設



※福岡地所提供のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡地所グループの主な保有物件

用途	No.	名称	竣工時期	延床面積
オフィスビル	1	福岡興銀ビル	1970年	15,160㎡
	2	福岡朝日ビル	1970年	44,762㎡
	3	サンライフ第3ビル	1978年	8,262㎡
	4	（仮称）住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画（注）	2025年月5月（予定）	42,000㎡
	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）博多綱場プロジェクト	2023年（予定）	—
商業施設	11	マリノアシティ福岡（アウトレット棟）	I棟2000年、II棟2004年、III棟2007年	46,663㎡
	12	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
	13	キャナルシティ博多イーストビル	2011年	18,534㎡
住居	14	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
ホテル	15	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流施設	16	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	17	（仮称）ロジシティ古賀青柳	2023年3月（予定）	49,461㎡

※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。
（注）2021年6月1日付で、福岡リート投資法人が当オフィスビルの底地を取得しました。