



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人
第30期(2019年8月期) 決算説明資料

福岡: 2019年12月12日(木)
東京: 2019年12月19日(木)
大阪: 2019年12月20日(金)

銘柄コード
8968

[資産運用会社]
株式会社福岡リアルティ

目次



1. 福岡リート投資法人の概要	2
2. 決算報告	6
3. 福岡リート投資法人の近況	11
4. 福岡・九州の今後の発展	26
5. 参考資料	34

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

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

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

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

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

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

J-REITとは(福岡リート投資法人の仕組み)

J-REITとは、投資家の皆様から集めた資金をもとに、商業施設やオフィスビル、物流施設などの不動産を購入し、その賃料収入などから生じた利益を分配(配当)する不動産会社(投資法人)



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バイブライン・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



プロフィール

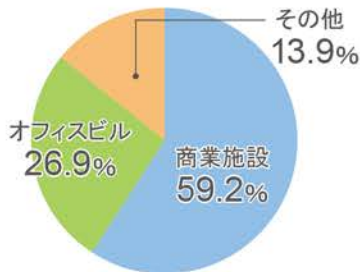
福岡リート投資法人の特徴

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

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)



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

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。

スポンサーパイプライン(福岡地所グループ)

メインスポンサーである福岡地所株式会社について

福岡地所株式会社の概要

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

■(仮称)天神ビジネスセンター



■那覇ビジネスセンター



■東比恵ビジネスセンターⅢ(仮称)



■キャナルシティ博多イーストビル



■ホテルフォルツァ博多駅筑紫Ⅰ



■アイランドシティ物流施設(仮称)



※福岡地所株式会社提供のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡地所グループの主な保有物件

用途	No.	名称	竣工時期	延床面積
オフィス	1	福岡第一ビル	1961年	9,962㎡
	2	福岡興銀ビル	1970年	15,160㎡
	3	明治通りビジネスセンター	本館1974年、別館1986年	9,844㎡
	4	サンライフ第3ビル	1978年	8,262㎡
	5	天神西通りビジネスセンター	1978年	10,394㎡
	6	天神MMTビル	1979年	19,874㎡
	7	天神リバーフロントビジネスセンター	1999年	4,106㎡
	8	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	9	那覇ビジネスセンター	2018年	9,054㎡
	10	東比恵ビジネスセンターⅢ(仮称)	2019年度(予定)	4,677㎡
	11	(仮称)天神ビジネスセンター	2021年度(予定)	61,116㎡
商業	12	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	48,330㎡
	13	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
	14	キャナルシティ博多イーストビル	2011年	18,534㎡
住居	15	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
ホテル	16	ホテルフォルツァ博多駅筑紫Ⅰ	2012年、アネックス棟2017年	7,335㎡
	17	ホテルフォルツァ博多駅筑紫Ⅱ	2019年度(予定)	4,876㎡
	18	ホテルフォルツァ札幌駅前(仮称)	2020年度(予定)	11,346㎡
物流	19	アイランドシティ物流施設(仮称)	2019年度(予定)	47,150㎡

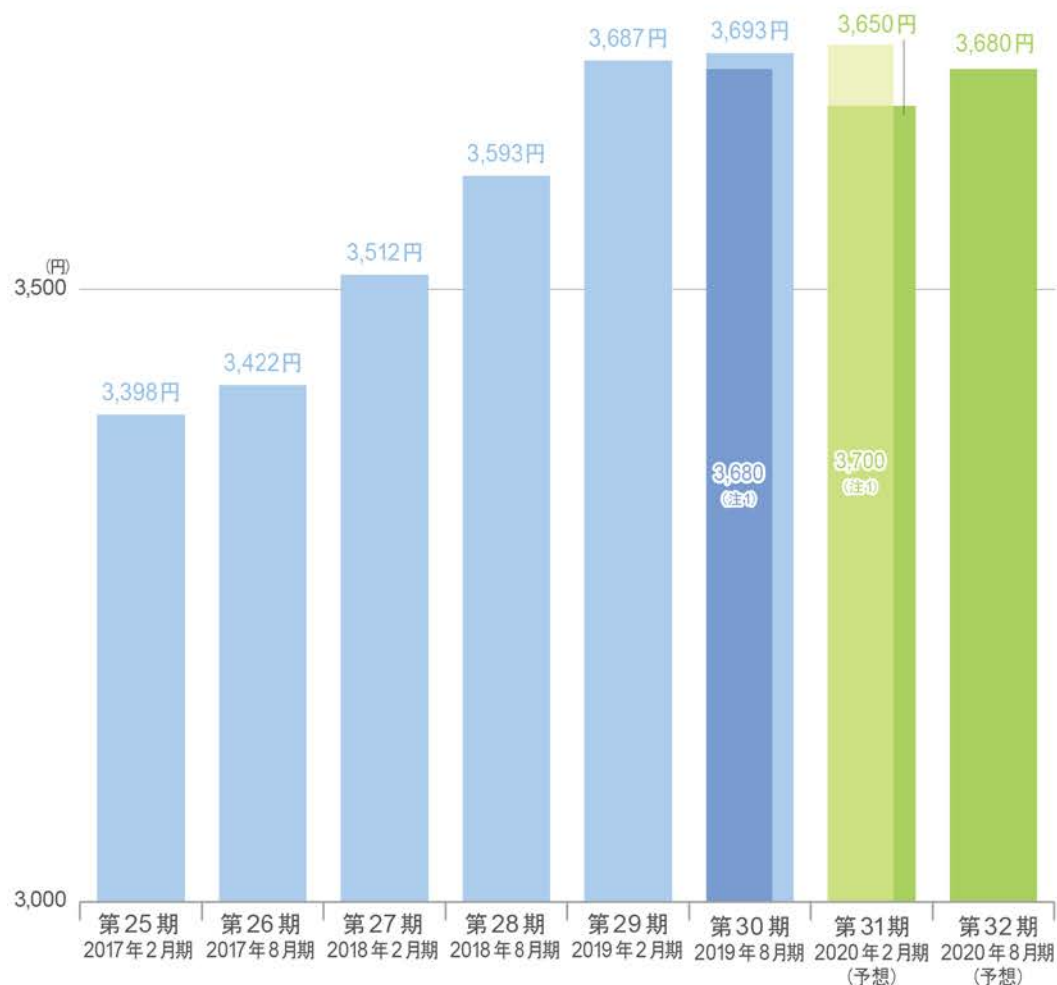
※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。

福岡地所グループの開発計画

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

※年度は、福岡地所株式会社の事業年度(6月1日～5月末日)を表しています。

第30期のトピックス



1口当たり分配金
第30期 (2019年8月期) 実績 **3,693円** 前期比 +6円
予想比 +13円

(注1) 第29期決算発表時公表予想

内部成長

◎ キャナルシティ博多

- ・7月以降は訪日韓国旅行客数減少の影響を一部テナントで受けるも、アクアパノラマの新コンテンツの集客効果や新店導入等により集客は堅調に推移
- ・第31期以降は訪日韓国旅行客数の減少可能性を見込む

◎ オフィスビル

- ・賃料改定による過去最高の賃料増額を実現、第31期以降の増額改定も順調に進捗
- 賃料改定による月額賃料増加額 (第30期) **2.0百万円**
- ・テナント入退去によるダウンタイムが発生するも、入替による賃料単価の上昇
- テナント入替時賃料単価上昇率 (第30期) **32.0%**

◎ 水光熱費低減による物件の収益性改善

外部成長

- ◎ 2018年12月 (第29期) に取得したティサージホテル那覇の通期寄与
- ◎ 投資タイプ別の投資比率変更に沿った厳選投資の継続検討

財務運営

◎ グリーンファイナンス

グリーンファイナンスフレームワークを策定し、グリーンローンを22億円調達

平均支払金利 (注2)	平均負債残存年数	固定化比率	第30期末LTV
0.72%	6.0年	90.2%	39.7%

(注2) 金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,693円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	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	増減 (B-A)	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)	548,564.96m ²	548,564.93m ²	576,907.98m ²	580,665.27m ²	580,664.27m ²			
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、バスルーフ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。

第31期 業績予想

訪日韓国旅行客数の減少可能性を見込み、予想分配金を3,650円に修正

第31期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第30期実績 A	第31期予想 (第29期決算発表 時公表予想) B	第31期 (今回公表) C	第30期実績 差異 C-A	第31期 公表予想差異 C-B
営業収益	9,231	9,321	9,270	39	▲50
営業費用	5,913	5,993	5,989	76	▲3
営業利益	3,318	3,328	3,281	▲36	▲46
営業外収益	0	0	0	0	-
営業外費用	379	382	375	▲4	▲7
経常利益	2,939	2,946	2,907	▲32	▲39
当期純利益	2,939	2,945	2,906	▲33	▲39

分配金の額	2,939	2,945	2,905	▲34	▲39
1口当たり分配金	3,693円	3,700円	3,650円	▲43円	▲50円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第30期実績と今回公表予想差異要因

① キャナルシティ博多 (内 フロート賃料の季節変動分)	+9 +16)
キャナルシティ博多・B (内 フロート賃料の季節変動分)	+48 +24)
パークプレイス大分 (内 水光熱収入減)	▲8 ▲10)
オフィスビル (内 不動産賃貸収入増 (内 水光熱収入減等)	+1 +19) ▲18)
その他	▲11
計	+39
② 水光熱費減	+39
修繕費増	▲64
減価償却費増	▲10
販管費増	▲38
その他費用増	▲3
計	▲76

第32期 業績予想

オフィスの賃料増額による営業収益の増加を見込む

第32期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第31期予想 (今回公表) A	第32期予想 (今回公表) B	第31期 公表予想差異 B-A
営業収益	9,270	9,350	① 80
営業費用	5,989	6,041	② 52
営業利益	3,281	3,309	27
営業外収益	0	0	-
営業外費用	375	379	4
経常利益	2,907	2,930	23
当期純利益	2,906	2,929	23
分配金の額	2,905	2,929	23
1口当たり分配金	3,650円	3,680円	30円

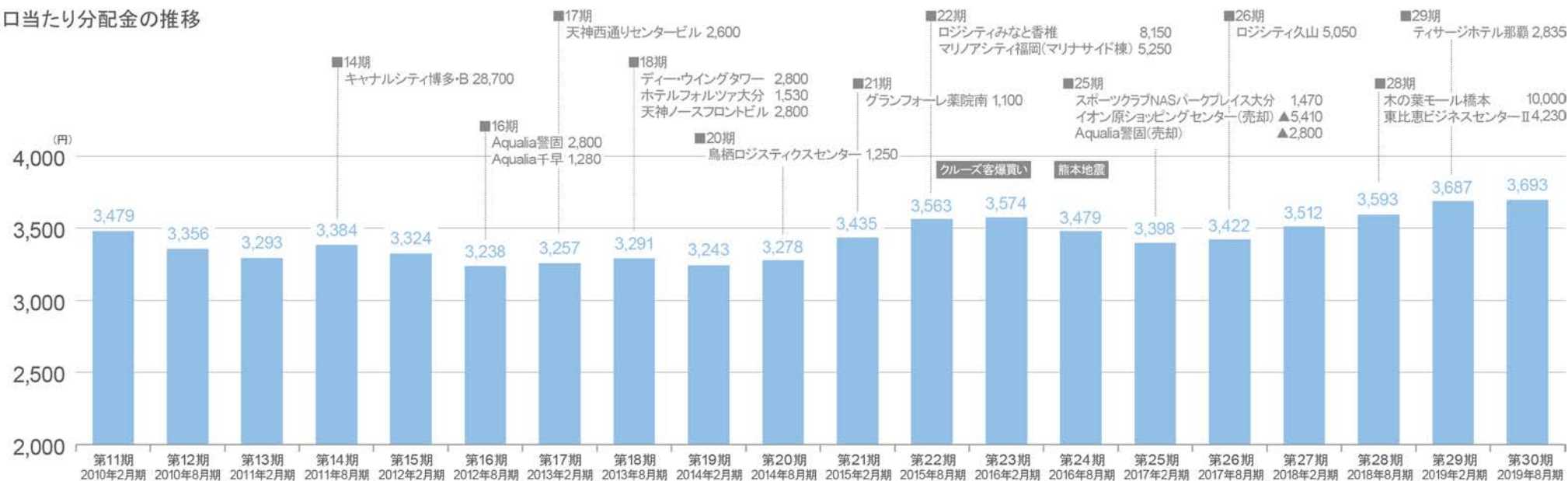
(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第31期今回公表予想との差異要因

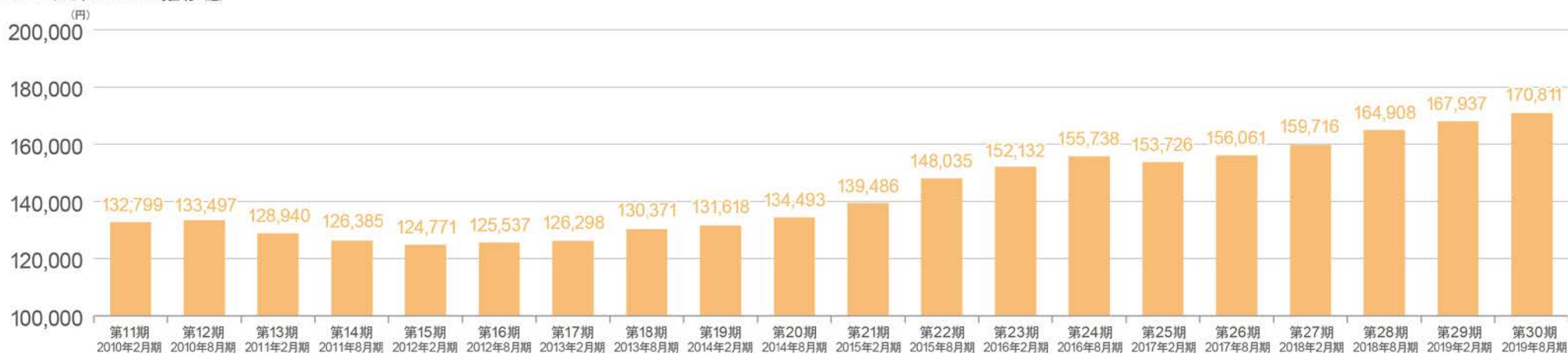
① キャナルシティ博多 (内 フロート賃料の季節変動分)	▲24 ▲16)
キャナルシティ博多・B (内 フロート賃料の季節変動分)	▲20 ▲24)
パークプレイス大分 (内 水光熱収入増)	+33 +19)
オフィスビル (内 不動産賃貸収入増 (内 水光熱収入増等)	+64 +45) +19)
ティサージホテル那覇	+10
その他	+17
計	+80
② 水光熱費増	▲38
減価償却費増	▲18
その他費用減	+4
計	▲52

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)

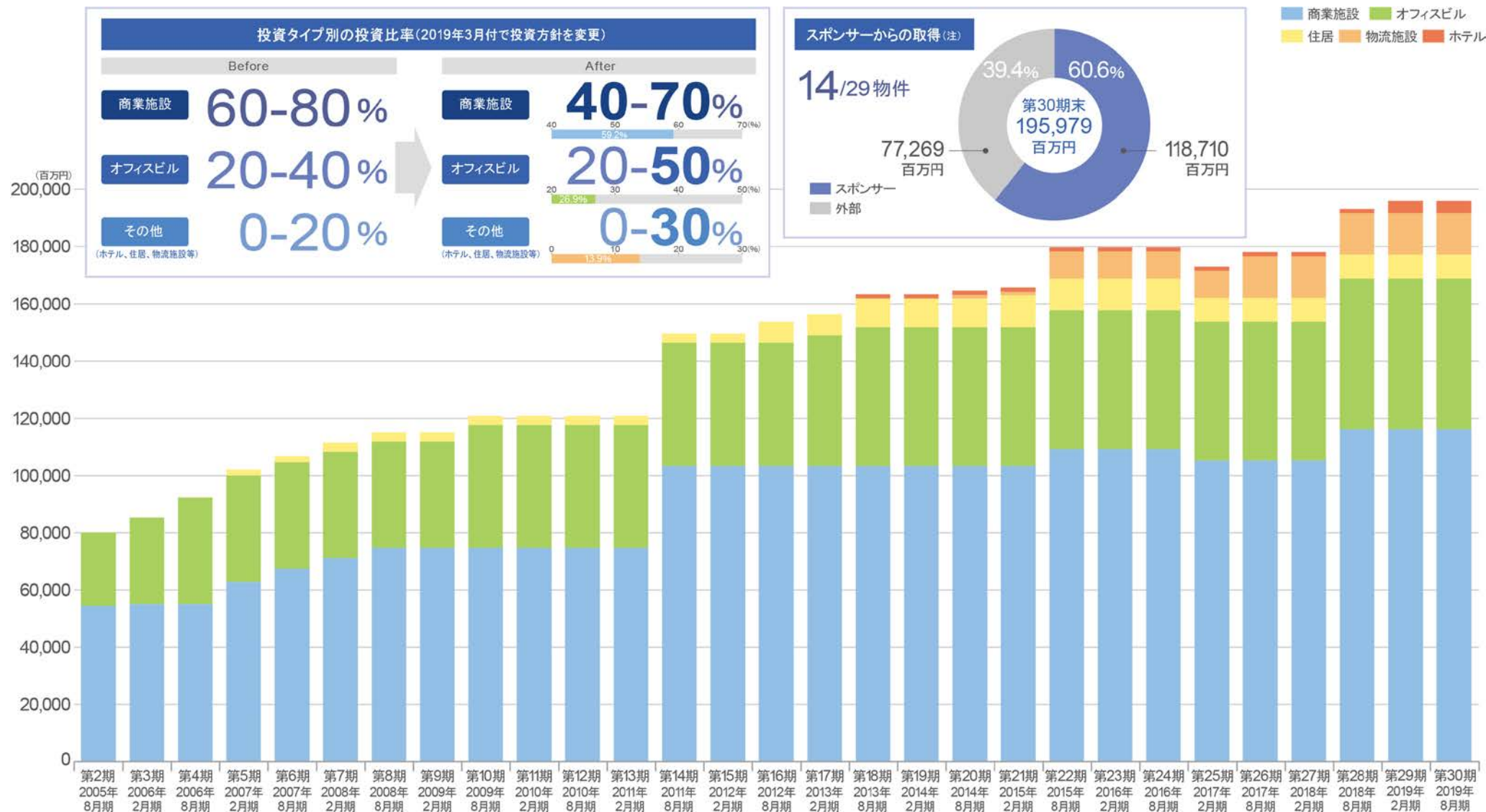


※ 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。第19期以前の分配金及び1口当たりNAVについては5分割した値で記載しています。

(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。

投資タイプ毎の資産規模の推移

資産規模は195,979百万円(29物件)

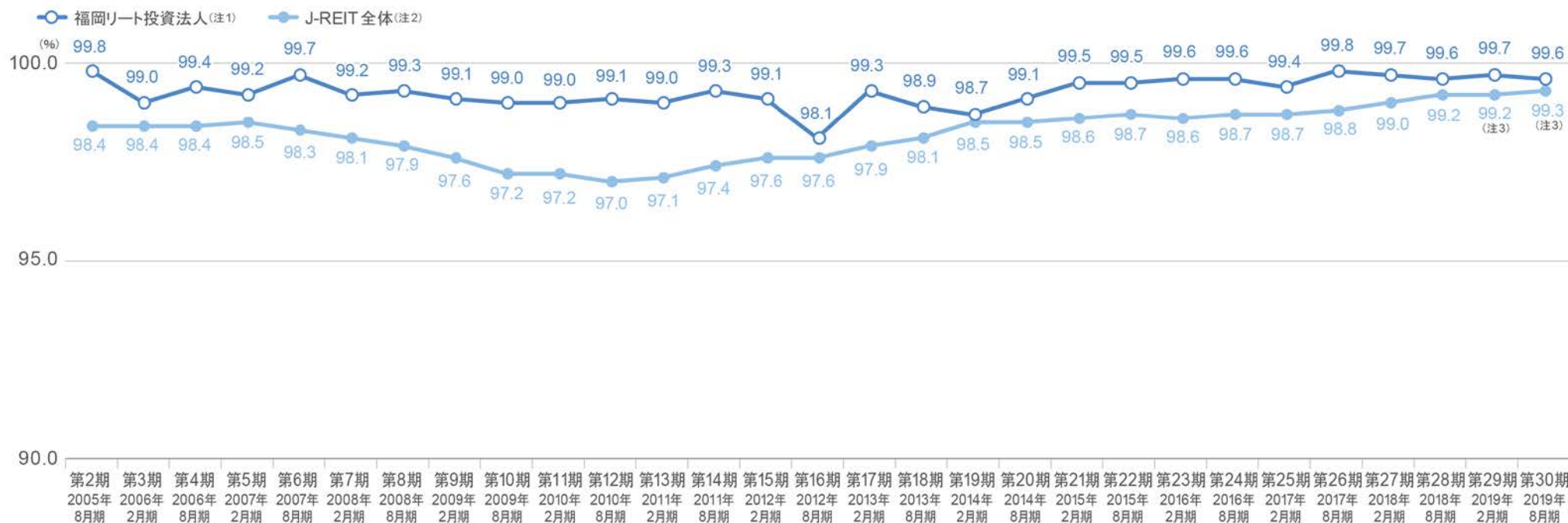


※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。
 (注)第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得物件数に加算しています。

物件稼働率推移

高い稼働率を維持

物件稼働率推移



(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第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%

鑑定評価額

すべての物件において含み益^(注1)を保持

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第30期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第29期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第30期末) 帳簿価額 ③	差異		直接還元法			鑑定評価書 作成会社	
						前期末 (第29期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第30期末) 帳簿価額との 差異 ①-③	直近 (第30期末) Cap Rate ④	前期末 (第29期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	32,000	32,000	29,911	0	2,088	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	30,100	30,000	29,001	100	1,098	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	18,620	6.0%	19,800	19,800	19,449	0	350	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,340	8,340	5,582	0	2,757	5.9%	5.9%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,500	10,600	10,129	▲100	370	5.1%	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,630	5,620	4,380	10	1,249	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,860	2,860	1,993	0	866	5.6%	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,250	984	0	265	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,790	2,790	2,059	0	730	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,710	3,710	2,997	0	712	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	6,080	6,060	5,446	20	633	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	116,083	-	123,060	123,030	111,934	30	11,125	-	-	-		
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	15,900	15,800	13,132	100	2,767	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	14,300	14,300	8,935	0	5,364	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	6,360	5,980	3,805	380	2,554	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	8,640	8,410	5,929	230	2,710	4.5%	4.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	7,650	7,580	4,483	70	3,166	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,170	3,100	2,685	70	484	4.0%	4.1%	▲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%	3,990	3,900	2,535	90	1,454	4.2%	4.3%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターII	4,230	4.9%	4,440	4,440	4,146	0	293	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
オフィスビル 合計	52,730	-	64,450	63,510	45,654	940	18,795	-	-	-		
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,840	1,840	1,702	0	137	4.5%	4.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,140	1,140	917	0	222	4.5%	4.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	Aqualia千早	1,280	6.8%	1,780	1,720	1,194	60	585	4.9%	5.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,570	3,560	2,692	10	877	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,310	1,310	1,118	0	191	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,860	1,820	1,418	40	441	5.2%	5.3%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ティサージホテル那覇	2,835	5.3%	3,020	3,030	2,901	▲10	118	4.9%	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,430	1,430	1,186	0	243	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	8,900	8,880	7,900	20	999	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,260	5,250	4,911	10	348	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	27,166	-	30,110	29,980	25,943	130	4,166	-	-	-		
全物件 合計	195,979	-	217,620	216,520	183,532	1,100	34,087	-	-	-		

(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。

キャナルシティ博多(全体)の近況①

7月以降訪日韓国旅行客数の減少の影響が一部テナントで生じたが、総じて来場・売上は堅調に推移



※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。
 (注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。

2018年9月～2019年8月
 売上(年間計)(注1)

311億円
 前年比 ▲1.3%

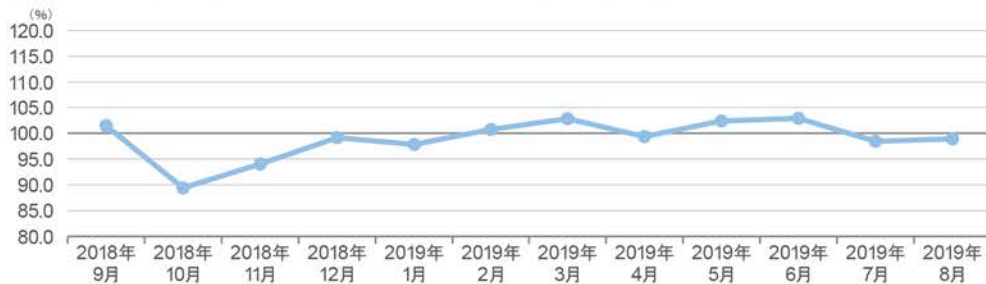
サウスビルでの大規模テナントリニューアルに伴う区画クローズの影響が残り、売上減少。訪日韓国旅行客数減少の影響が一部発生したものの、体験価値・感動消費を創出する施設運営により、第30期は前年同期比全館売上100.7%。引き続き、来場客数を増加させるために施設活性化を図る。

キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B 賃料推移

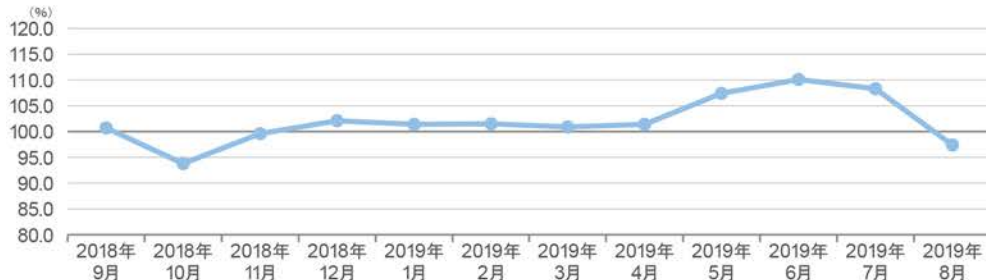


(注2) 「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費の合計額を記載しています。
 (注3) 「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を記載しています。
 (注4) キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

売上(注1)の前年比月別増減率(2018年9月～2019年8月)



来場者の前年比月別増減率(2018年9月～2019年8月)



出典：福岡地所株式会社データの基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

アクアパノラマ第10弾「エヴァンゲリオン使徒、博多襲来」



2019年6月1日からキャナルアクアパノラマ第10弾「エヴァンゲリオン使徒、博多襲来」公開。併せてエヴァンゲリオンのアイテムが揃うオフィシャルストアがオープン。公開後、上演時間以降の来場者が増加。

キャナルシティ博多(全体)の近況②

楽しさアジアNO.1のインターナショナルSCを目指して

体験価値の提供とキャナルエリア周辺との連携



今年のキャナルスブラッシュにはバブルスブラッシュも登場。多くの子供たちから愛され、最高約25mまで到達する噴水等の水のアトラクションで楽しく涼しくびしょぬれになりながら夏を体感。



キャナルシティ博多と隣接した清流公園で行われる千年夜市とコラボしたナイトマーケット。今年は新しく「キャナルナイトパーキング」と題して、駐車場スペースを活用して期間限定開催。(開催日: 9/12~9/16、9/26~9/29、10/18~10/20)

人気コンテンツとのコラボレーション

◎カービィカフェ



2019年8月8日から期間限定店をオープン。博多限定メニューも多数。「星のカービィ」の世界観を体感。グッズの買い物も楽しめるカービィカフェ ザストアも同時開催! (ノースビルB1区画)

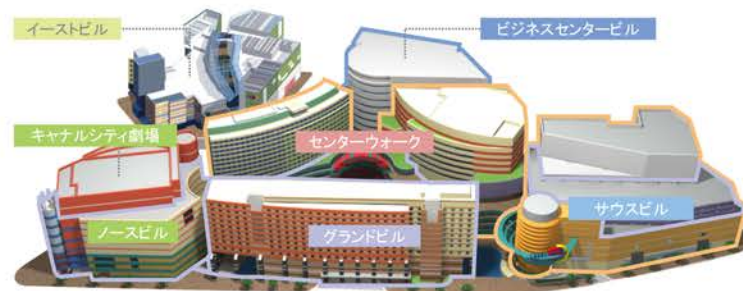
◎ガンダム



2019年11月30日から九州初のガンブラファンに向けたフラッグシップショップ国内2号店『THE GUNDAM BASE FUKUOKA』及び『GUNDAM Café』が同時オープン。(サウスビル1F区画)

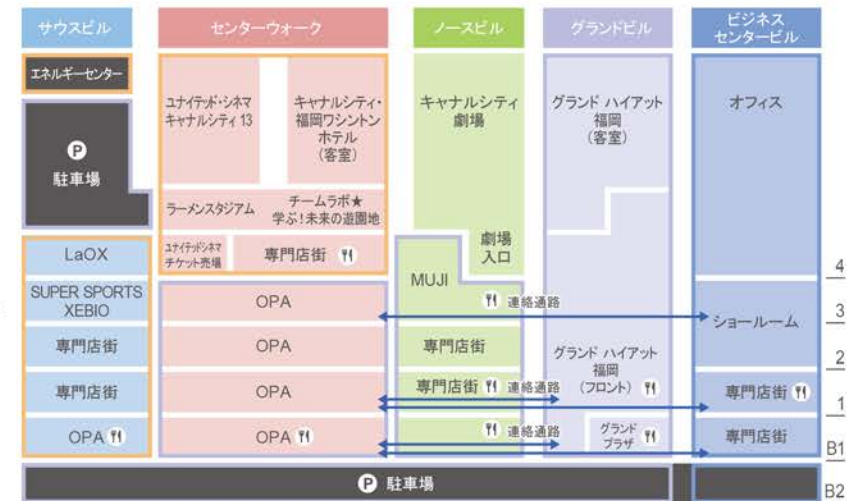
キャッシュレス対応 コード決済サービス

キャナルシティ博多では、2019年4月より順次、スマートフォンを用いたQRコード・バーコード決済サービスの取り扱いを開始。今回導入されたサービスは、LINE Pay・PayPay・楽天ペイ(アプリ決済)・Origami Pay・プリン(pring)・d払い・メルペイで、多くの国内ペイメントのQRコード決済に対応。



- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B
- キャナルシティ・ビジネスセンタービル

※キャナルシティ劇場、イーストビルについては現時点において本投資法人が保有する予定はありません。



パークプレイス大分及び木の葉モール橋本の近況



●パークプレイス大分

2018年9月～2019年8月
売上(年間計)

249億円
前年比 ▲0.8%

話題性のあるテナントへの入替、集客力の高いイベントに取り組むことで、売上は安定的に推移。来場者の利便性を強化するため、2019年3月より、新駐車場管制システムを導入。

※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。

■新駐車場管制システム導入

◎空いている駐車場が一目でわかり、駐車スペースまで迷わず誘導



誘導サインで空き状況を事前に
お知らせ



「LED照明」で矢印を表示し、
迷わず空車スペースまで誘導



WEBで館内・館外駐車場の
空き状況をチェック可能

■ハッピードリームサーカス大分公演



2019年8月30日～2019年11月5日まで、パークプレイス大分の第三駐車場に特設会場を設置し、開催中。パークプレイス大分では、サーカスのチケット提示で、割引などのサービスが受けられるスペシャル企画を実施。

■パークプレイス大分 イベントの実施



●木の葉モール橋本

2018年9月～2019年8月
売上(年間計)(注)

159億円
前年比 ▲1.2%

2019年6月にオープンした近隣店舗の影響を受け一時的に売上は減少したものの、第30期の来場者数は前年同期比101.3%と堅調に推移。2019年9月19日には開業から8周年目で累積来場者数が5,000万人を突破。

※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。

(注) 共用部の催事店舗での売上を除いた売上を集計しています。

■空中あそびば「とぼんね」



2019年8月にオープン1周年を迎え、利用者5万人を突破。ポイント貯めて特典がもらえる「とぼんねカード」を導入。毎月15日は、ポイントが2倍になる「とぼんねデー」も新設。

■木の葉モール橋本 夏のイベントの実施



夏休みの自由研究課題のヒント・工作をメインにしたワークショップを展開し、全38日間で約6,000名が参加

ガーデンコートに巨大スクリーンを設置し、観覧無料の野外映画上映を開催

昔懐かしの駄菓子と縁日の「思い出横丁」と週末限定で、射的や魚釣り等1回100円で遊べる「はしもと夜市」を開催

■周辺地図



■利便性改善



2019年4月から電子マネーや合計9種のQRコード決済サービスを導入。2019年8月からは、LINE公式アカウントを利用したフードコートの事前注文・決済・呼出サービスの実証実験を開始。

サンリブシティ小倉及びティサージホテル那覇の近況

●サンリブシティ小倉



2018年9月～2019年8月
売上(年間計)(注1)

前年比 ▲3.9%

台風の影響や梅雨明けが遅く例年より気温が低かったため、夏物衣料が不調。年始の地元百貨店の閉店セールや営業時間の変更等の影響もあり、売上は前年割れとなった。

(注1) 株式会社サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

立地環境



食品スーパーのサンリブを核として約110の専門店て構成されたSC(2005年開業、2014年大規模リニューアル)

商圏別人口・世帯数(2015年国勢調査)

	3km圏	5km圏	7km圏
人口総数	約10.1万人	約26.7万人	約40.1万人
世帯数	約4.2万戸	約11.9万戸	約18.1万戸

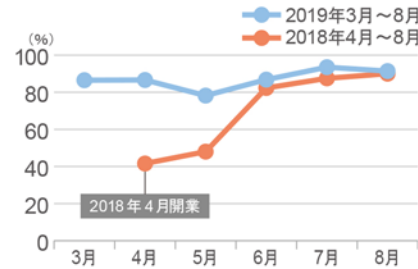
●ティサージホテル那覇



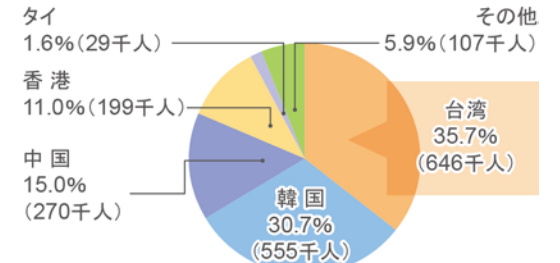
	第29期(2019年2月期)	第30期(2019年8月期)
客室稼働率	86.6%	87.2%
ADR(注2)	9,378円	9,379円
RevPAR(注3)	8,123円	8,176円

(注2)「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3)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。また、当該数値は、ADR×客室稼働率の値と同値になります。

客室稼働率の推移

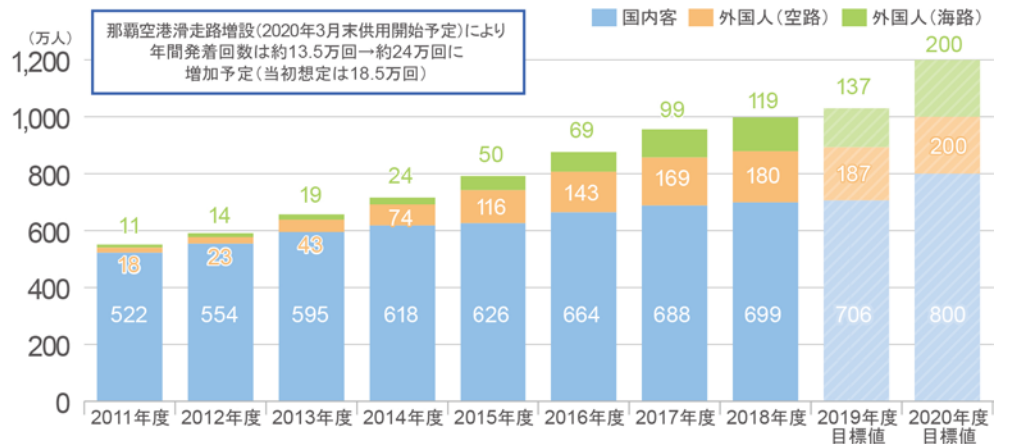


沖縄県 外国人入国者の割合(2018年)



※船舶観光上陸許可での入国者は含まれません。
出典：法務省「出入国管理統計表」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

沖縄県 入域観光客数の推移

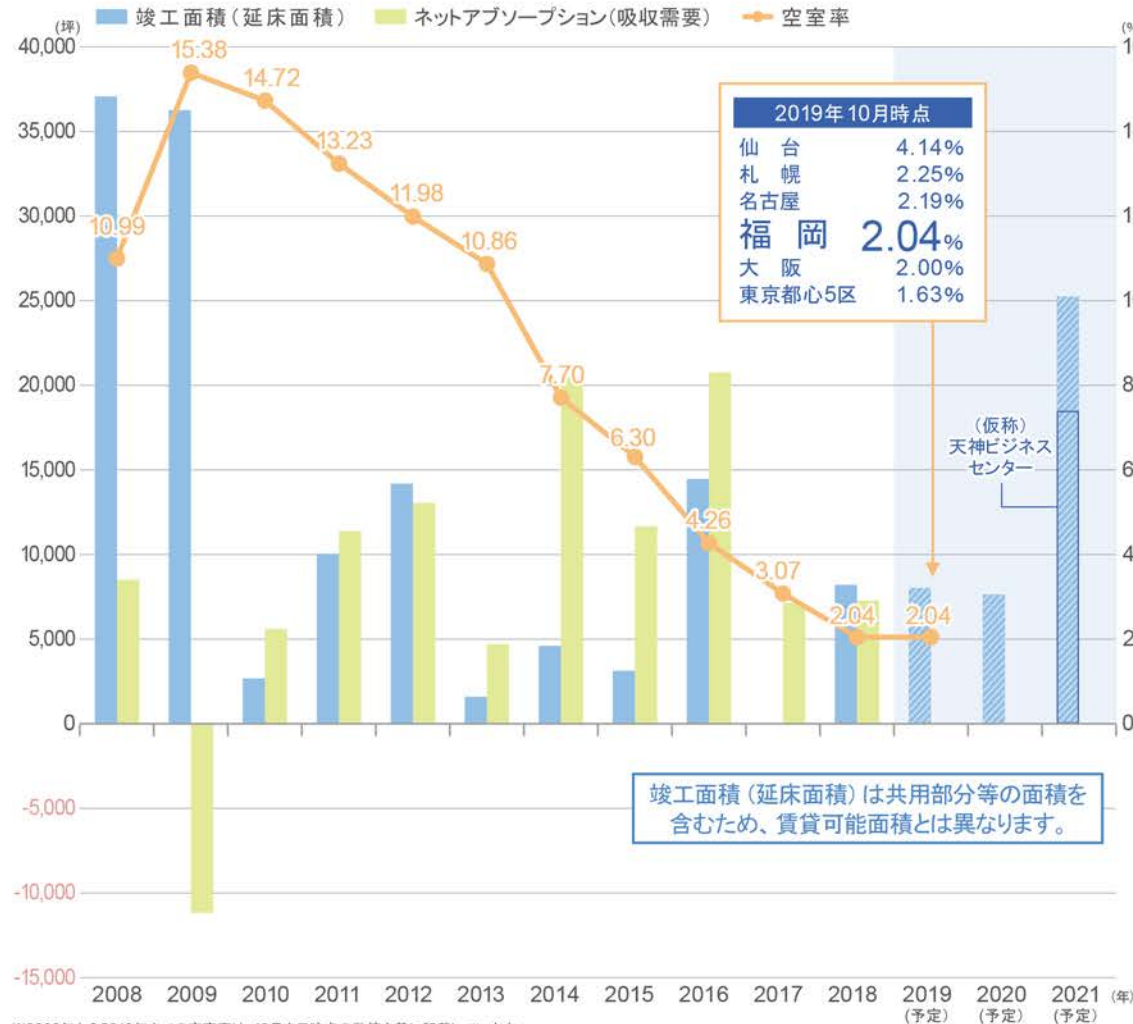


出典：沖縄県「入域観光客統計概況」「令和元年度ビジッとおきなわ計画」「沖縄観光推進ロードマップ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡のオフィス市況

空室率は低水準で推移し、平均募集賃料は28ヶ月連続で上昇

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向

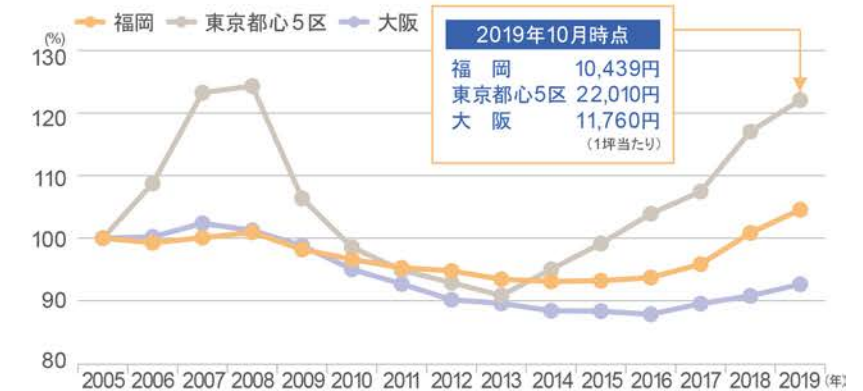


※2008年から2018年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 ※ネットアブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。
 2019年、2020年、2021年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移

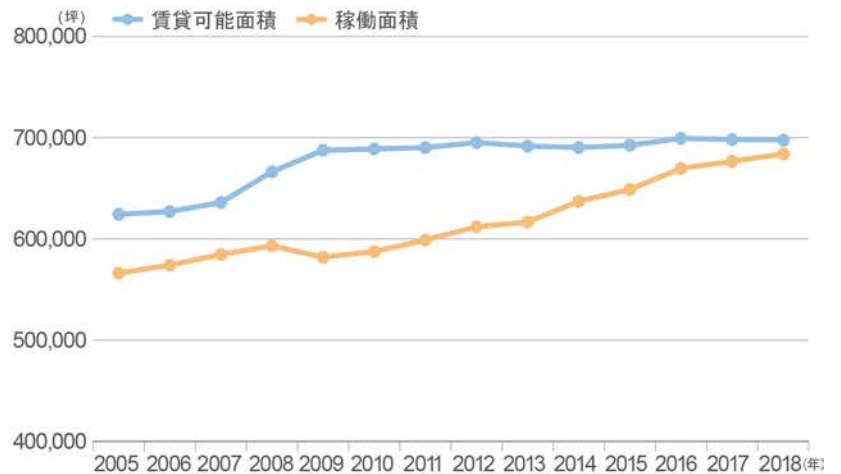
◎平均募集賃料の推移(2005年を100とした場合)

福岡ビジネス地区の平均募集賃料は2018年10月から2019年10月の1年間で5.4%上昇



※2005年から2018年のデータは、12月時点の数値を基に記載しています。
 出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

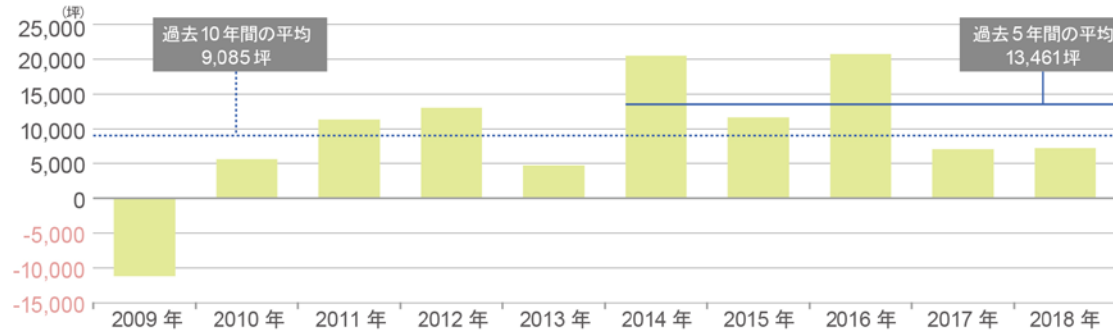
福岡ビジネス地区／賃貸可能面積・稼働面積の推移



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

活況な福岡オフィスマーケットを支えるオフィス需要

過去10年間のネットアブソープション（吸収需要）の推移



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

福岡市の企業誘致の実績

◎企業進出を支援する行政サポート（福岡市立地交付金制度等）

●進出企業数＋企業進出による増加雇用者数の推移

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

(主な分野別進出企業数)

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

●2013年度以降の主な進出企業

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

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

オフィスマーケットを支えるオフィス需要

◎新規事業所開設（支店・本社）

・IT関連企業、コールセンター、シェアオフィス等の新規需要

◎拡張移転・増床

・オフィス拡張ニーズ、オフィス建替えによる移転需要

◎立地改善（郊外→市中心部）等

・交通利便性、人材採用の観点から郊外から市中心部への移転の動き

・自社ビルからの移転

福岡の強みと課題

◎福岡の強み

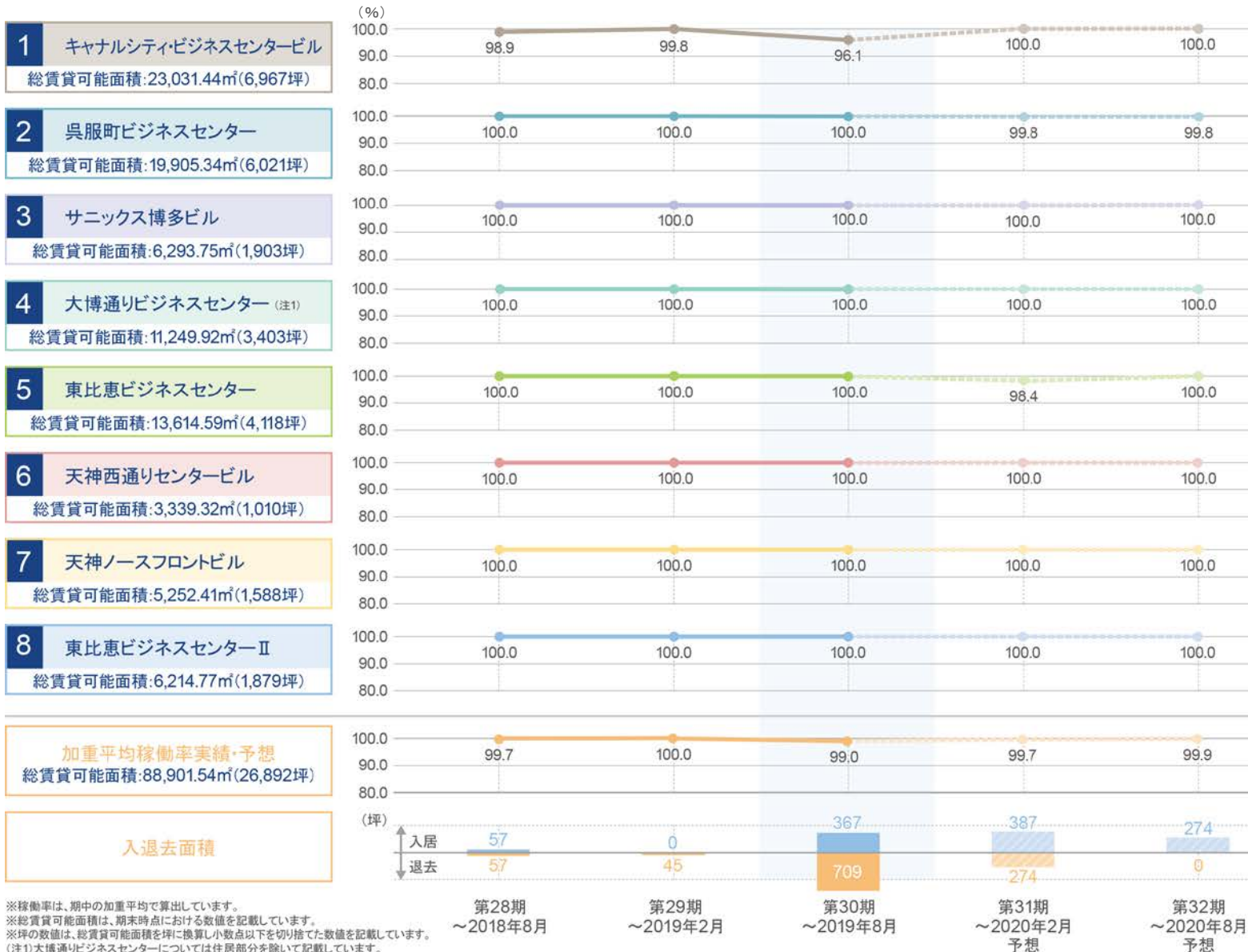
- 人材採用の容易性（人口増加率が高く若者率が高い）
- 大学・短大・専門学校が多く人材が豊富
- 廉価なビジネスコスト（オフィス賃料、人件費）
- 住みよいまち（生活コスト、居住環境）
- 交通利便性の高さ（空港との近接性、アジアのゲートウェイ）
- バックアップ拠点としての適性（地震リスクが低く、東京圏との同時被災リスクが低い）
- スタートアップ支援（国家戦略特区〈グローバル創業・雇用創出特区〉）

◎現状の課題

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

オフィスビル稼働率実績・予想

高稼働を維持しつつ、賃料単価は順調に上昇



主なテナント入替

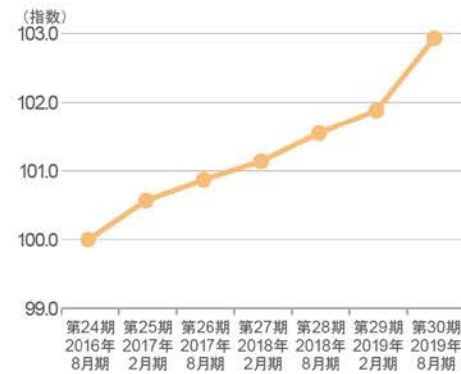
■ サンックス博多ビル(第30期)

入居面積	約160坪
月額賃料増加率	48.4%
フリーレント	0ヶ月

■ キャナルシティ・ビジネスセンタービル(第31期)

入居面積	約280坪
月額賃料増加率	28.6%
フリーレント	0ヶ月

保有物件における賃料単価指数の推移 (注2)

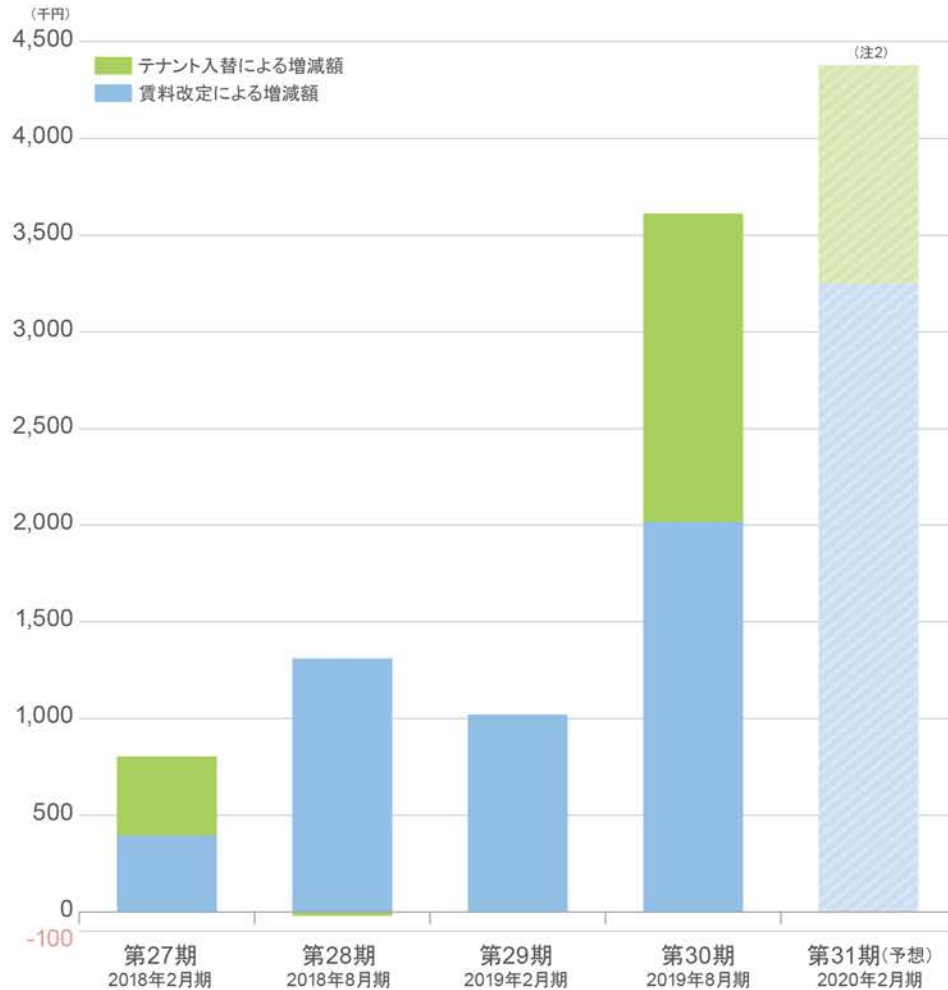


(注2)賃料単価指数は、第24期(2016年8月)期末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均単価賃料を指数化しています。「東比恵ビジネスセンターII」を除くオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。

オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

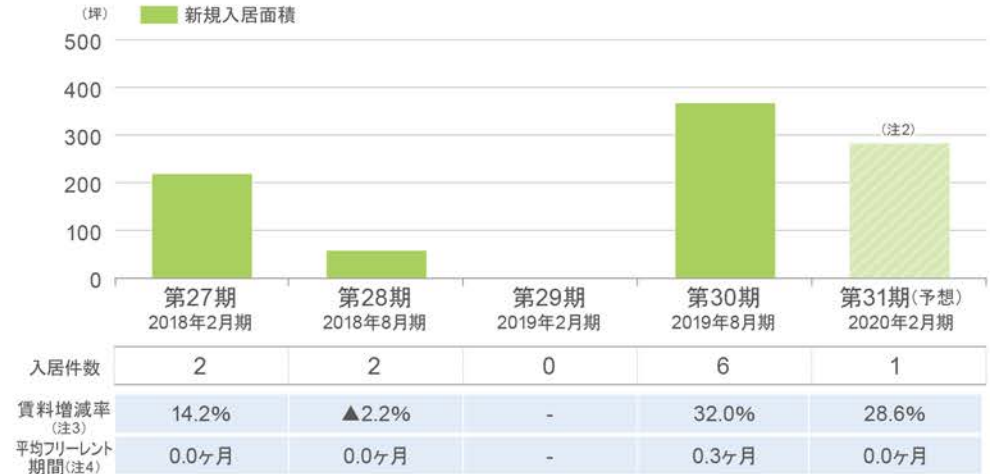
第30期から賃料増額幅が拡大

賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。
 (注1) 賃料減額改定はありません。
 (注2) 第31期の数値は、第30期決算発表時点で賃貸借契約の締結又は変更についてテナントとの間で合意が得られているもののみを記載しています。

新規入居面積及び入居件数推移



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

賃料増額改定面積及び増額件数推移 (注1)



(注5) 賃料改定時の従前賃料に対する賃料増減率を算出しています。

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:シーバーアールイー株式会社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。

新規取得物件(取得予定日:2020年6月30日)

ロジシティ若宮 (注1)



物件概要		エリア情報
用途	物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ●九州自動車道「若宮」IC周辺に位置する福岡県下有数の工業都市 ●1992年にトヨタ自動車九州操業開始。関連企業の進出が相次ぐ工業団地 ●周辺は多くの物流事業者の倉庫集積が進む
取得予定価格	1,700百万円	
工事予定金額	400百万円	
鑑定評価額(注2)	2,350百万円 (価格時点:2019年10月1日)	
取得予定日	2020年6月30日	
所在地	福岡県宮若市下有木	
土地面積	34,827.68㎡	

(注1) 取得後に変更する予定の名称です。

(注2) 価格時点において、予定している改修工事が完成し、定期建物賃貸借予約契約書に基づく賃貸借契約が開始していることを前提とした評価額です。

第30期調達実績

金利コストの低減と借入期間の長期化・返済期限の分散化を両立

第30期以降の長期資金調達実績

調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利	固定・変動
2019年7月31日 (第30期)	みずほ銀行	2,200	10年	0.521%(注1)	固定
	佐賀銀行				
	肥後銀行				
2019年9月25日 (第31期)	農林中央金庫	1,500	7.5年	0.303%	固定
	三菱UFJ銀行	500	9年	0.480%	固定
合計及び加重平均(注2)		4,200	9.0年	0.438%(注3)	

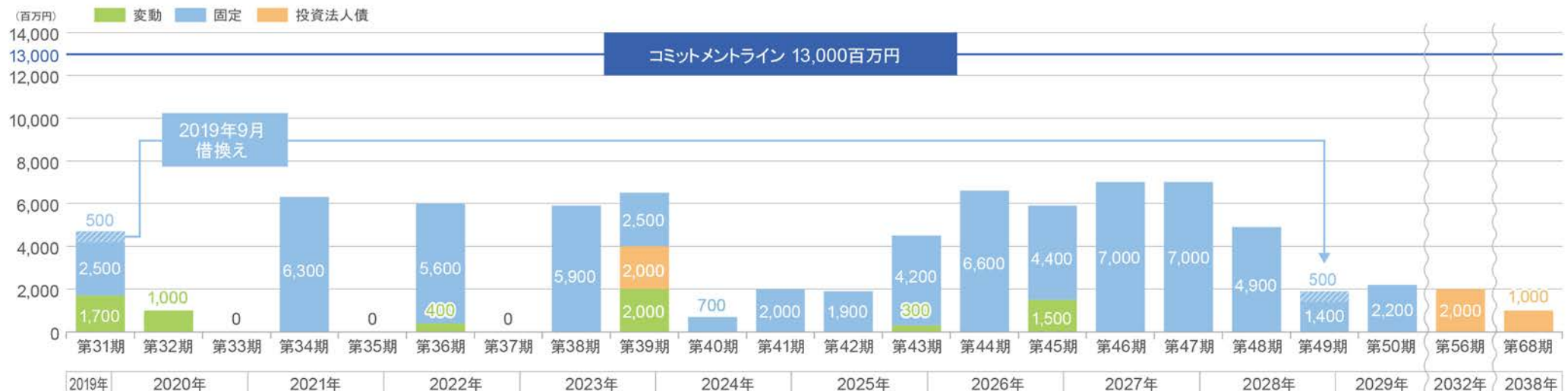
(注1)金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ締結を組合せた利率を記載しています。

(注2)金額は合計、期間及び金利は加重平均を記載しています。(注3)金利は小数第4位を四捨五入により記載しています。

みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行からの借入は、「グリーンローン原則」に準拠したシンジケーション方式のグリーンローン。九州に本社を置く企業として初のグリーンローンであり、J-REITとして初のシンジケーション方式のグリーンローンとなる。

返済期限の分散(2019年8月31日現在)

◎福岡銀行をエーエージェントとするコミットメントライン契約の期間1年経過に伴い、2019年7月31日付で2021年7月31日まで延長



グリーンファイナンス

(1) グリーンファイナンスフレームワーク

グリーンローンを含むグリーンファイナンス実施のために「グリーンボンド原則 2018」、「環境省グリーンボンドガイドライン 2017年度版」及び「グリーンローン原則」に即したグリーンファイナンスフレームワークを2019年6月付で策定。

(2) グリーン適格資産

第30期末時点でのグリーン適格資産 **10物件 1,384億円(注4)**

(3) グリーンファイナンス調達上限額

第30期末時点での調達上限額 **549億円**

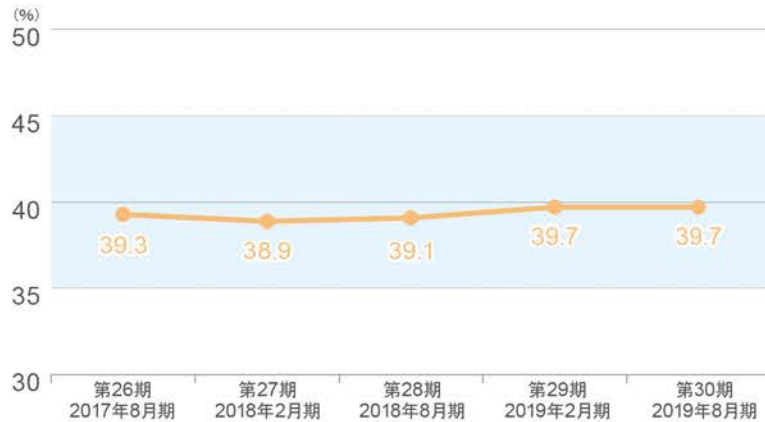
グリーン適格資産 1,384億円(注4) × 総資産LTV 39.7%

(注4)取得価格ベースで記載しています。

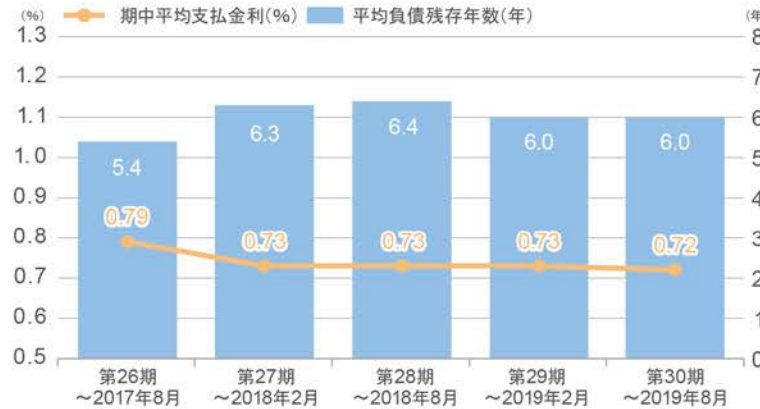
財務状況

スポンサー行をはじめとした安定した取引ネットワーク

LTVの推移

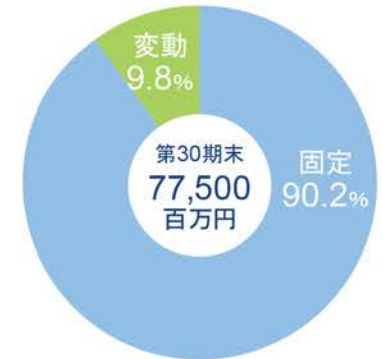


期中平均支払金利^(注1)及び平均負債残存年数の推移

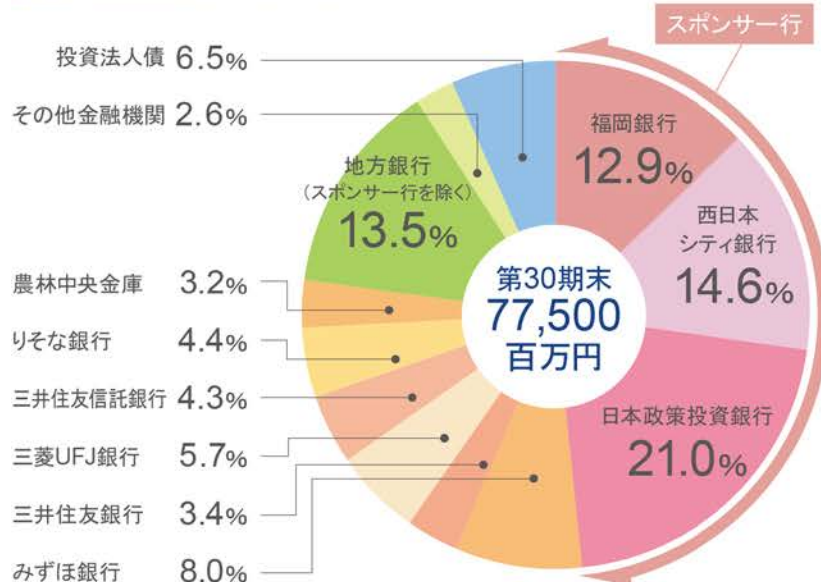


(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

固定化比率

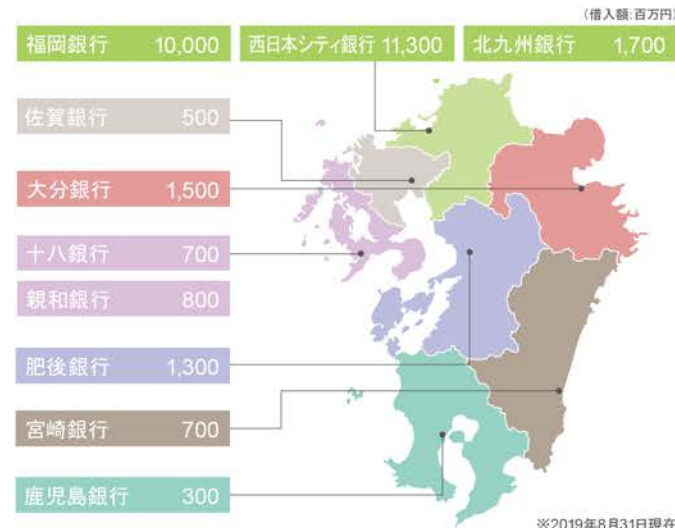


借入金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用



格付^(注2)

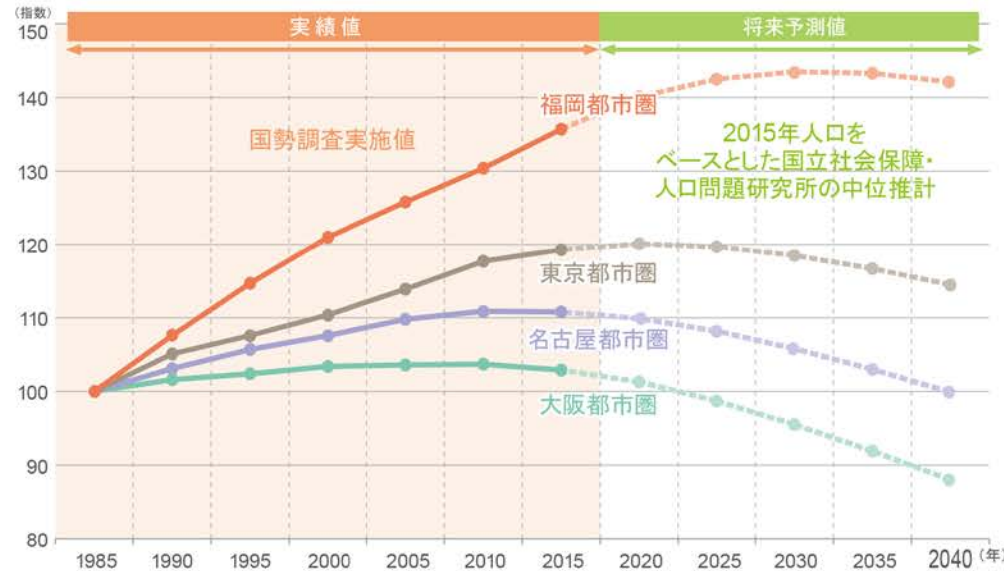


(注2) JCR:株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。
R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

福岡の人口推移

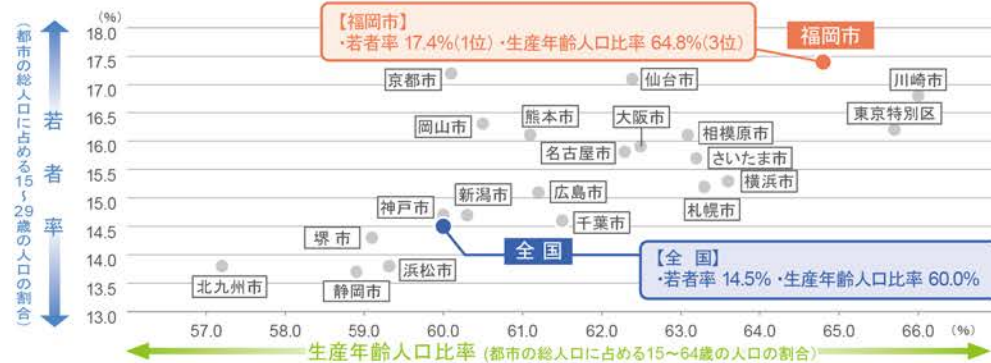
人口成長を続ける福岡都市圏

国内主要都市圏の人口増減



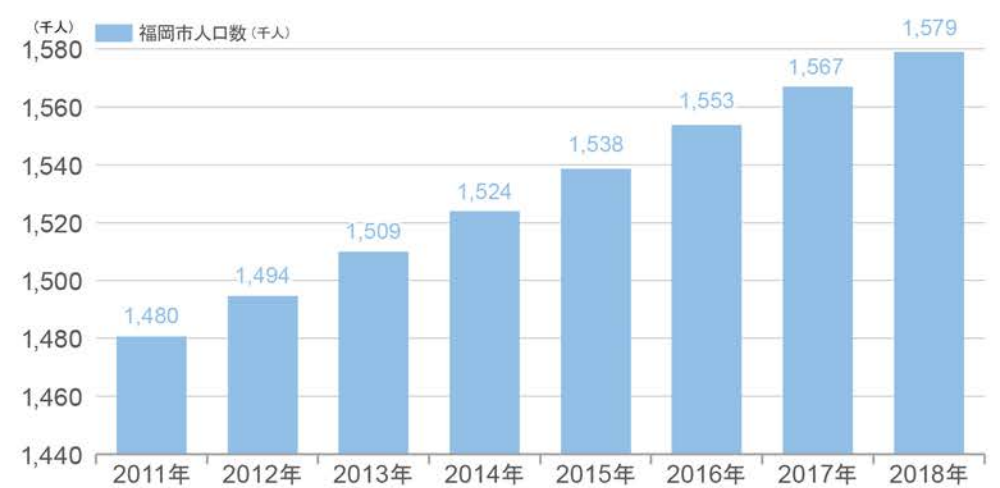
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。
 出典：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口(2018年推計)」、2012年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の推移」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて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

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率 (2015年)



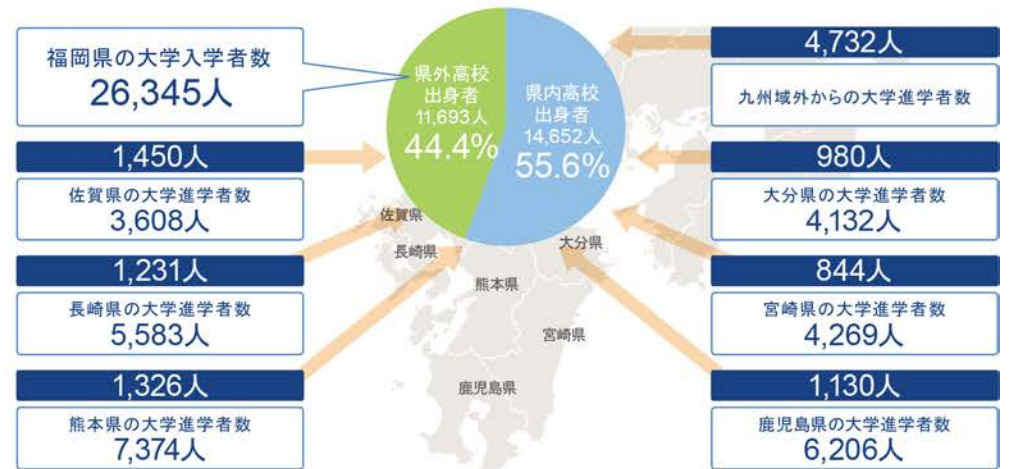
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の人口推移



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

大学入学者にみる九州の域内交流



出典：総務省統計局「学校基本調査 平成30年度」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡・九州の近況

中国・東南アジアの外国人入国者が増加傾向

外国人入国者数等の推移 (福岡市)



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

福岡市における外国人入国者の推移

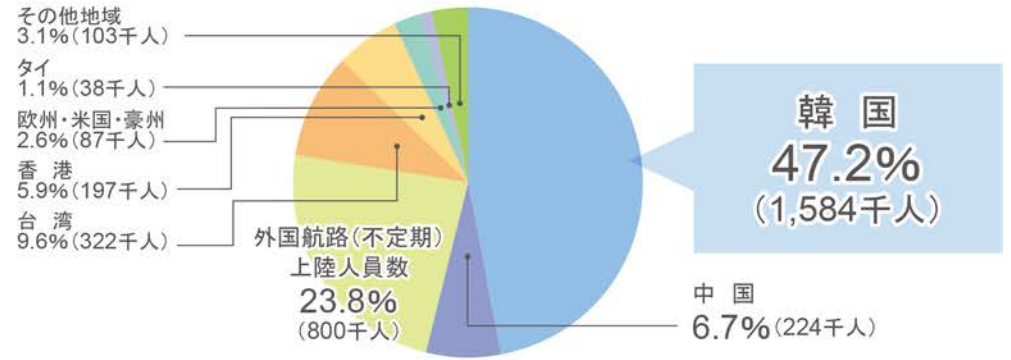


出典: 福岡市経済観光文化局『福岡市の観光・MICE』2019年版(福岡市観光統計)・法務省「出入国管理統計統計表」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

◎実績比較 (2018年1月~2018年7月と2019年1月~2019年7月)

	前年比増減数(人)	(増減率)
中国	14,723	11.8%
マレーシア	13,101	290.0%
フィリピン	8,833	50.6%
香港	5,930	5.0%
タイ	4,048	17.2%
ベトナム	3,801	27.3%
シンガポール	451	5.7%
欧州・米国・豪州	13	0.0%
その他地域	2,478	20.1%
台湾	▲7,607	▲3.9%
韓国	▲67,636	▲7.2%
合計	▲21,865	▲1.4%

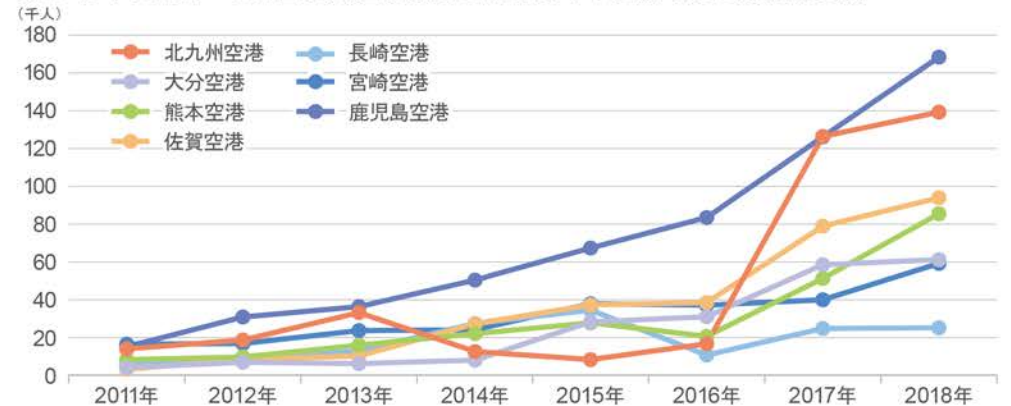
福岡市における外国人入国者の割合 (2018年)



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

九州各地への外国人入国者数の推移と福岡県への入国シェア

◎2018年の九州への外国人入国者数は511万人、7年連続で過去最高を更新



出典: 法務省「出入国管理統計統計表」・国土交通省「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

◎福岡県への外国人旅行者の入国空港シェア



出典: 九州観光推進機構「ビッグデータを活用した『九州への訪日外国人旅行者に関する動態調査』」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市近郊の状況



	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度以降
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> 福岡空港民間運営開始 新旅客ターミナルビル完成 福岡空港平行誘導路二重化 	<ul style="list-style-type: none"> 福岡都市高速6号線工事完了 (アイランドシティ線) 	<ul style="list-style-type: none"> ウォーターフロント地区 第2期展示場竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄七隈線延伸 		<ul style="list-style-type: none"> 福岡空港滑走路増設 福岡都市高速3号線延伸 (空港線) 	<ul style="list-style-type: none"> ウォーターフロント地区 再整備
再開発 (天神エリア)	<ul style="list-style-type: none"> 福岡ビル解体着手 	<ul style="list-style-type: none"> 天神コアビル解体着手 	<ul style="list-style-type: none"> 天神イムズ閉館 天神ビジネスセンター竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 旧大名小学校跡地再開発ビル竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 福ビル街区建替プロジェクト 第1期事業竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 天神イムズ跡地竣工 	
イベント	<ul style="list-style-type: none"> ラグビーワールドカップ2019 世界フィギュアスケート国別対抗戦 G20福岡財務大臣・中央銀行総裁会議 	<ul style="list-style-type: none"> 東京2020オリンピック 	<ul style="list-style-type: none"> 世界水泳選手権2021 福岡大会 				

福岡空港の機能強化

滑走路処理容量と就航路線の拡大に向けた取り組み



写真提供：福岡市（福岡空港全景：南から北方向を望む）

今後の就航国数及び就航路線

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

出典：福岡国際空港株式会社「マスタープラン」のデータに基づき福岡リアルティにて作成しています。

福岡空港の現状

◎2018年度の発着回数／旅客別順位

●発着回数(国際+国内)

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

●旅客(国際+国内)

順位	空港	旅客数(千人)年間
1	東京国際空港	85,692
2	成田国際空港	41,238
3	関西国際空港	29,312
4	福岡空港	24,845
5	新千歳空港	23,634

出典：国土交通省「平成30年度(年度)空港別順位表」のデータに基づき福岡リアルティにて作成しています。

(注1) 発着回数は着陸回数の2倍として計算

滑走路処理能力(注2)の向上

◎平行誘導路二重化完成予定(2020年1月末)

現状 16.4万回/年

誘導路二重化後

17.0万回/年

◎増設滑走路の供用開始予定(2025年3月末)

滑走路増設後

18.8万回/年

~21.1(注3)万回/年



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

(注2) 混雑や遅延がなく安定的に滑走路処理を行える発着回数の上限値

(注3) 今後の需要動向を踏まえ、地元の理解を得た上で増枠を検討

福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



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



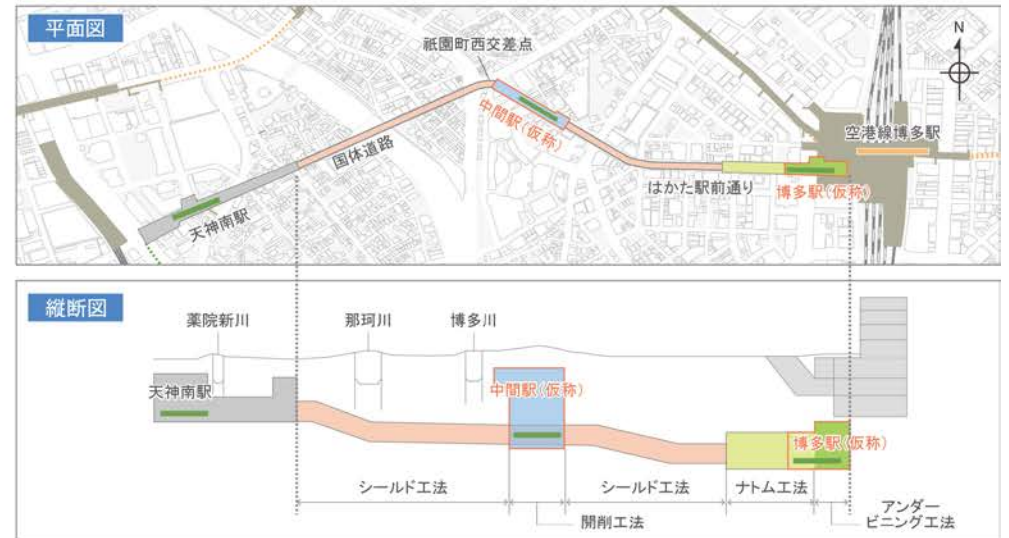
- 2011年9月キャナルシティ博多イーストビル開業
- はかた駅前通りの再整備
車線の減車化（5車線⇒3車線）、歩道拡幅・高質化
- 博多まちづくり推進協議会による「歩きたくなるまちをつくる活動」
ハカタストリートバル（国家戦略道路占用事業）等

◎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》

地下鉄は定時性に優れており、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て使用)
- 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

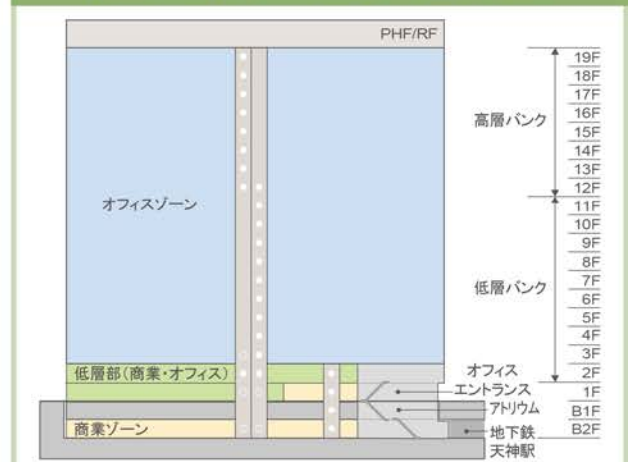
- 天神明治通り地区 約67m→約76m
(福岡市役所避雷針と同等)
- 旧大名小学校跡地 約76m→約115m
(NTTコム福岡天神ビル避雷針と同等)

- 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



(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

(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。

博多エリアの再開発(博多コネクティッド)

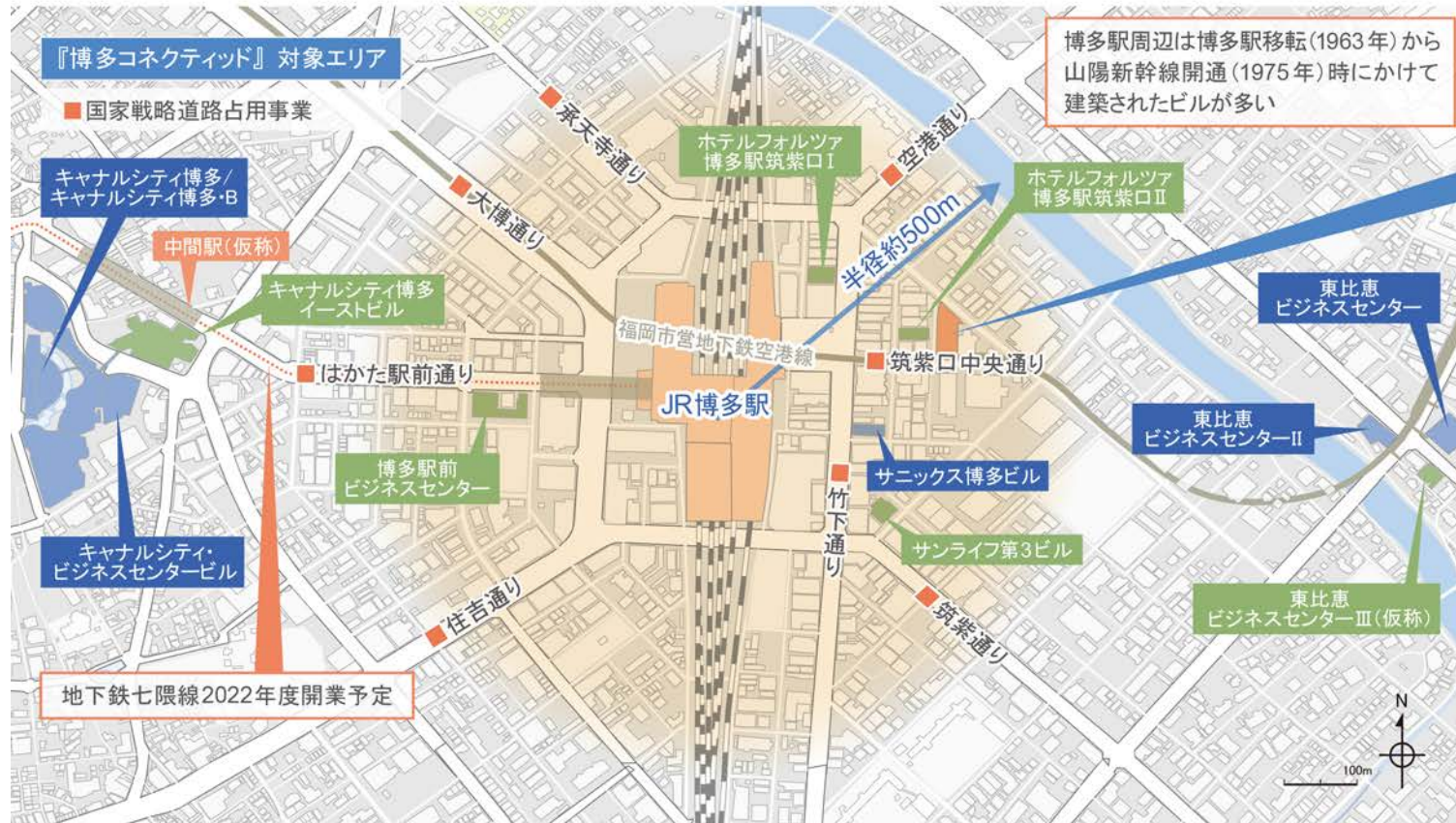
博多駅の活力と賑わいをさらに周辺に繋げる取り組み(博多駅から半径約500m、約80ヘクタール)

◎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㎡
延床面積	約18,700㎡
階数	地上11階、地下1階

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。

ポートフォリオのご紹介



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(マリノサイド棟)

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

— 新幹線
— JR
— 高速道路

21 シティハウスけやき通り

所在地: 福岡市中央区鑿固二丁目

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: 佐賀県鳥栖市坂方町

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	チャンネルシティ博多	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
	チャンネルシティ博多・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	チャンネルシティ・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
ティサージュホテル那覇		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。

サステナビリティへの取り組み

マテリアリティの特定 (2019年9月付)

重要課題 (マテリアリティ)		方針・目標	関連するSDGs	
環境	環境負荷の低減	● PM・BMと協働してエネルギー消費量・温室効果ガス排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減を推進する	7 再生可能エネルギー, 11 持続可能な都市とコミュニティ, 12 持続可能な消費と生産, 13 気候変動と持続可能な開発	
	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	7 再生可能エネルギー, 13 気候変動と持続可能な開発	
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	4 働きがいと経済成長, 8 持続可能な消費と生産
		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	3 健全な働き方, 8 持続可能な消費と生産
	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	9 産業・インフラの革新, 11 持続可能な都市とコミュニティ	
	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	11 持続可能な都市とコミュニティ, 17 パートナーシップ	
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	17 パートナーシップ	
	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	16 平和と公正	

署名機関

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

◎責任投資原則 (PRI)

◎21世紀金融行動原則 (PFA21)

Signatory of:



外部評価

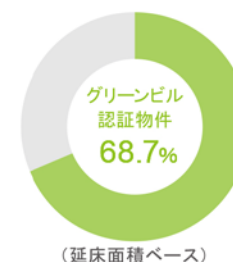
◎GRESB2019への参加



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

◎グリーンビル認証取得率 (2019年8月末日現在)

全ポートフォリオにおけるグリーンビル認証の取得率は68.7%



- DBJ Green Building 認証 計9物件
- BELS 計4物件



ESG(環境)

保有物件における環境への取り組み

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。



DBJ Green Building

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



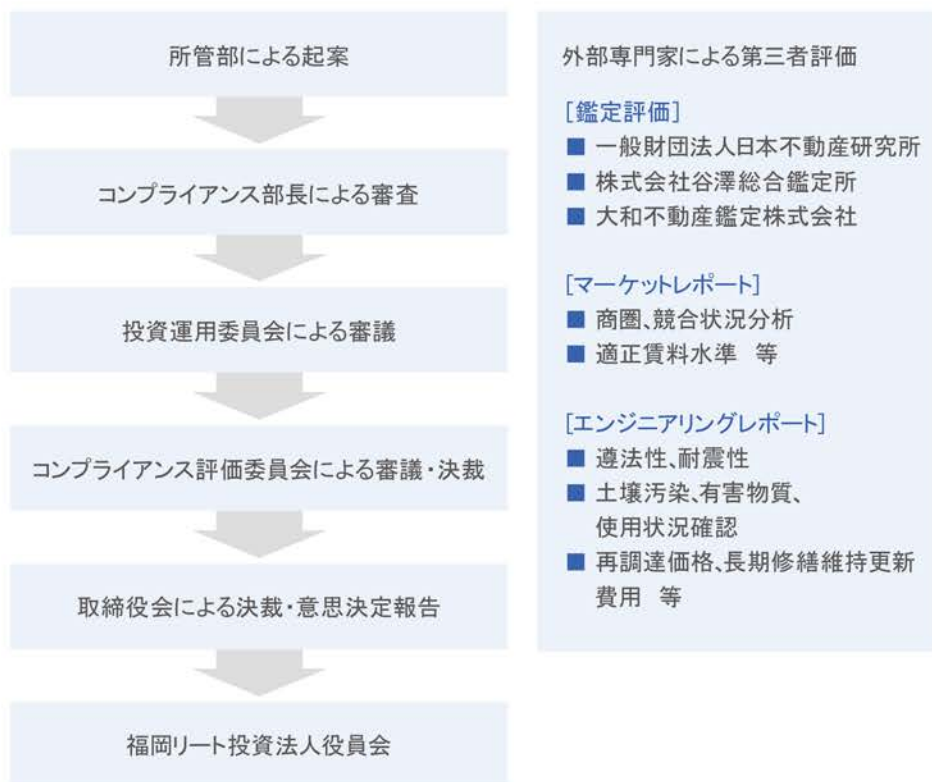
株式会社ドーガン・ベータと共同で、九州における起業家育成支援を目的として、会員制のオフィス「九州アントレプレナークラブ "OnRAMP"」を開設。

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）

投資口価格推移



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

IRスケジュール

◎決算スケジュール(直近1年間)



個人投資家向けIR活動 実績紹介



●日経Jリートセミナー(東京)



●第29期決算説明会(東京・福岡)



●九州IRフェア(大阪)