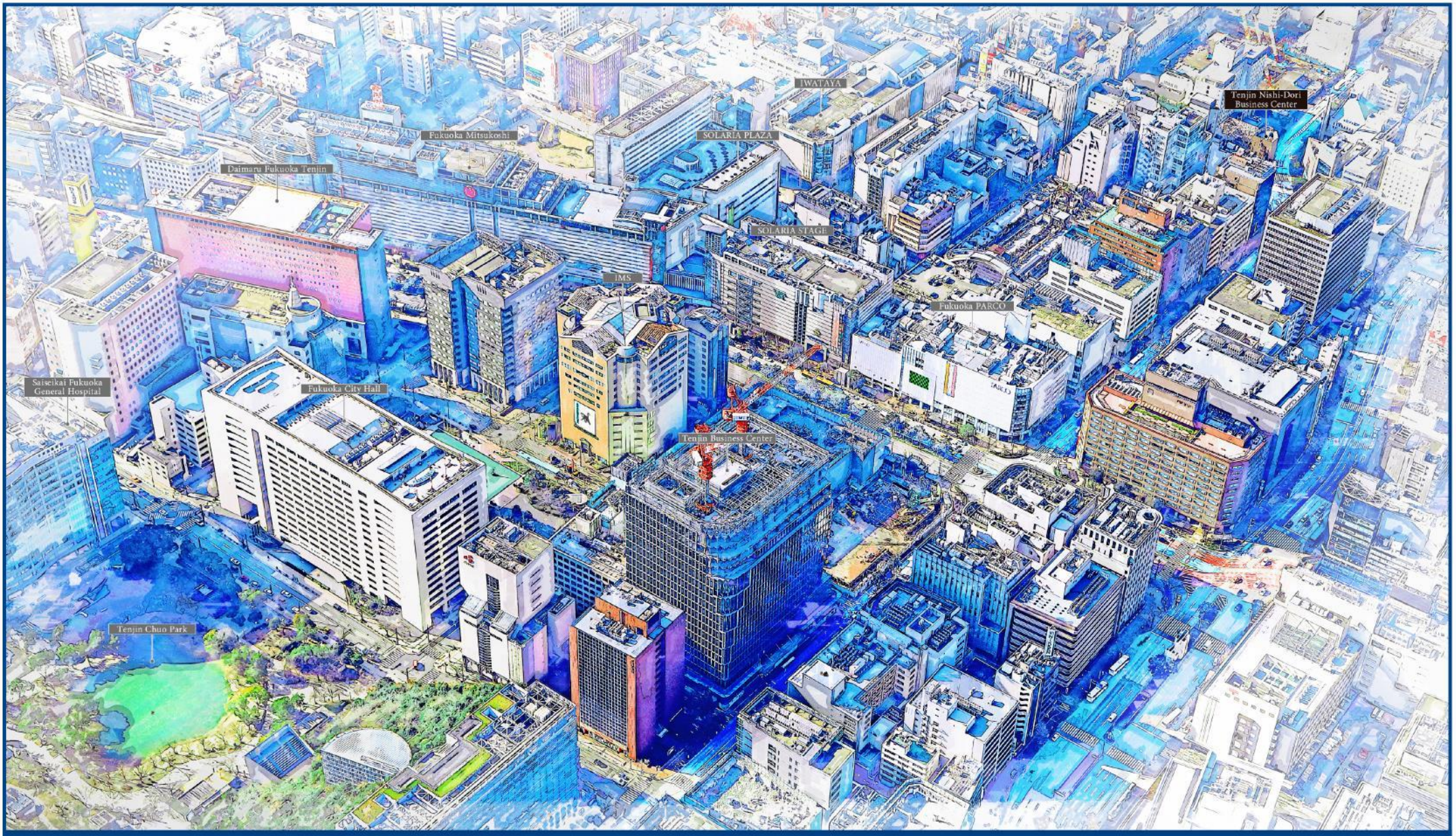


Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第33期 個人投資家様向け決算説明資料(WEB配信) [銘柄コード 8968] 2020年9月1日~2021年2月28日

撮影日：2021年5月13日

目次

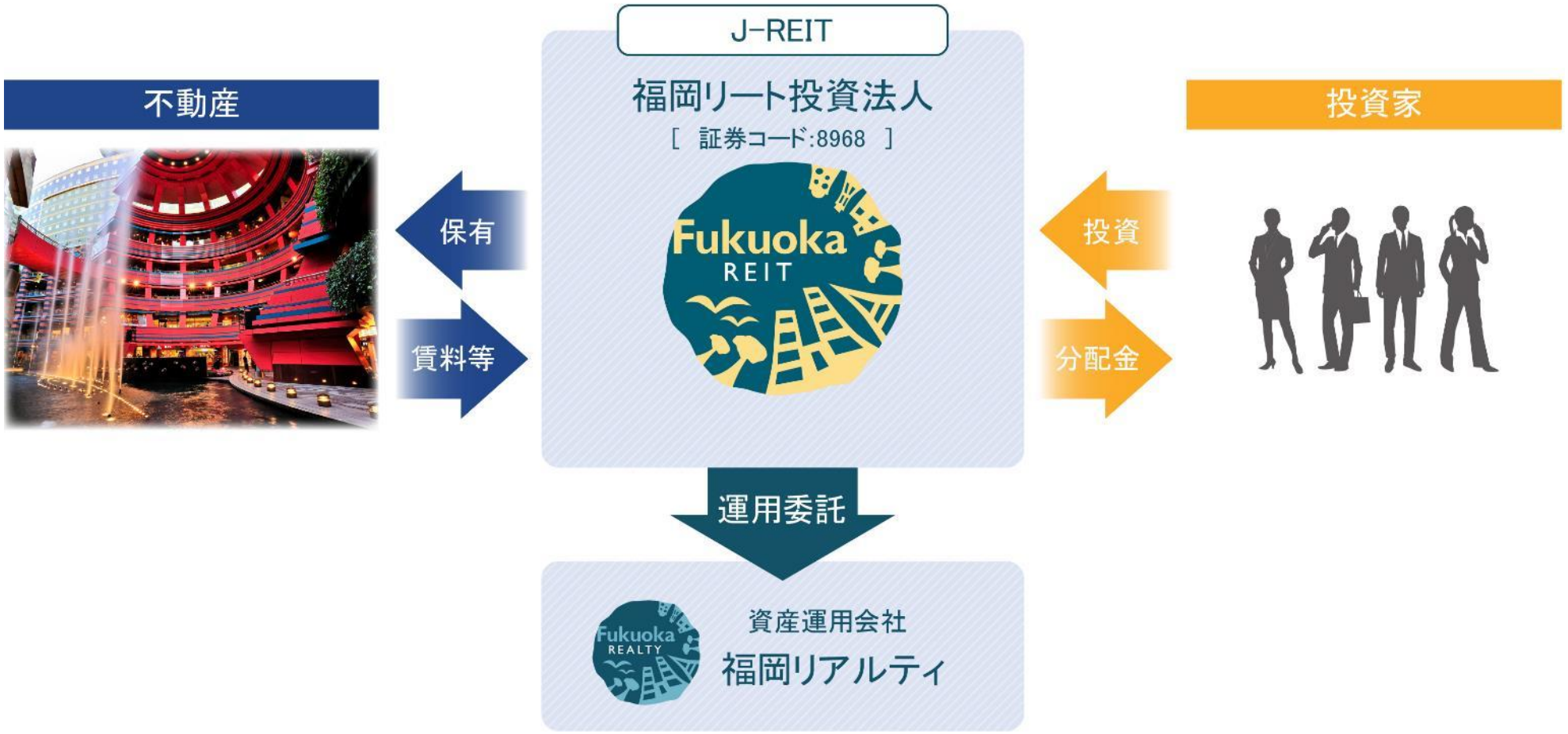
1. 福岡リート投資法人の概要 …… 2
2. 決算報告 …… 6
3. 福岡リート投資法人の近況 …… 13
4. 福岡・九州の今後の発展 …… 29
5. ESGへの取り組み …… 33
6. 参考資料 …… 35

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。
したがいまして、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。

1. 福岡リート投資法人の概要

J-REITとは

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



プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

1 33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活かした運用

2 福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ
国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資

3 総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート
スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現

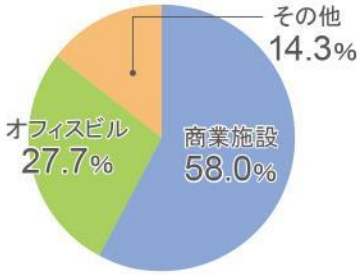
4 安定的な財務基盤の確保
保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散

5 上場以来の安定した分配金と着実な成長
効果的な資産運用による安定的な分配金と着実な成長

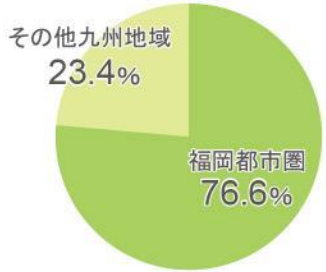
ポートフォリオ（注2）	
物件数/資産規模（注3）	31物件/201,959百万円
内スポンサーからの取得（注4）	15物件/122,990百万円
含み益	37,927百万円
総賃貸可能面積	608,557.70㎡
稼働率	99.5%

財務データ（注2）	
有利子負債総額	82,400百万円
有利子負債比率（LTV）	41.3%
固定比率	94.1%
期中平均支払金利	0.69%
格付	JCR AA−（安定的）
	R&I A＋（安定的）

◎投資タイプ（取得価格ベース）



◎投資対象エリア（取得価格ベース）



福岡リート投資法人の概要（注1）

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

（注1）2021年4月16日現在の情報を記載しています。

投資口価格等（注2）

投資口価格	168,500円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	134,126百万円（投資口価格×発行済投資口総数）
1口当たり純資産	127,656円
1口当たりNAV（注5）	171,943円
第33期分配金実績	1口当たり3,361円（運用日数181日）
分配金利回り	4.0%（分配金÷運用日数×365）÷投資口価格

（注2）2021年2月28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3）取得価格の合計額を記載しています。
（注4）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5）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1)

(注1) 2021年5月13日現在の情報を記載しています。
(注2) 福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

投資方針

◎投資対象エリア

60-90% 福岡都市圏

10-30% その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10% その他

◎投資タイプ

その他 0-30%
(ホテル、住居、物流施設等)

オフィスビル 20-50%

商業施設 40-70%

2. 決算報告

エグゼクティブサマリー

資産入替による商業施設比率の低下、オフィスビル比率の上昇を発表

資産入替

■ 中長期的な天神エリアのオフィスビルの成長取り込み

■ 新型コロナウイルス感染症の影響が大きいフルサービス型ホテルのリスクを低減

		スポンサーサポート		
物件名	天神西通りビジネスセンター（底地）	資産入替	物件名	キャナルシティ博多・Bグランドビル（共有持分88.28%）
取得予定価格	7,700百万円		譲渡予定価格	7,700百万円
取得予定日	2021年6月1日	売却益 95百万円（見込み）	譲渡予定日	2021年6月1日

既存物件

■ 商業施設
- 都心型商業施設（キャナルシティ博多）の国内需要の取り込み強化
- テナント入替を実施しつつ、高稼働率を維持
- 賃料減額対応の収束、実施済の支払猶予は全額回収完了

■ オフィスビル
- 高い稼働率を維持しつつ、9期連続の賃料増額改定を実現
- 東比恵ビジネスセンターⅢのリースアップ

月額賃料変動額（賃料改定及びテナント入替時）	+2.8百万円	賃料ポジティブギャップ（注1）	+25.2%

■ その他
- 物流施設（ロジシティ若宮）の収益寄与、安定稼働開始（2020年11月～）
- ホテルでは、賃料減額及び支払猶予対応は無し（第33期）

（注1）賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料（共益費込契約賃料）のギャップを表し、「（市場賃料－現行賃料）÷現行賃料」として算出しています。

財務運営

■ 西日本シティ銀行をエージェントとするコミットメントライン契約7,000百万円を契約期間中に1年長期化

有利子負債総額	コミットメントライン	固定化比率	平均負債残存年数	LTV（注2）
82,400百万円	13,000百万円	94.1%	5.4年（注3） J-REIT平均：4.4年	41.3%（注3） J-REIT平均：44.0%

（注2）LTV＝有利子負債総額÷総資産にて算出しています。
（注3）2021年2月時点における各投資法人の平均値を、各投資法人開示資料を基に株式会社福岡リアルティにて算出しています。

ESG

■ 外部認証　GRESB 3 Star・グリーンビル認証取得率79.8%（延床面積ベース）

■ 署名機関への登録　PRI（2018年9月付）・PFA21（2018年9月付）

■ 統合報告書発行　2020年に2回目の発行、J-REITとしては唯一

分配金の推移

【1口当たり分配金】
- 第33期実績 3,361円（前期比+3.4%、予想比+1.8%）
- 第34期予想 3,500円（第33期実績比+4.1%）
- 第35期予想 3,500円

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,361円

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第29期 ～2019年2月28日	第30期 ～2019年8月31日	第31期 ～2020年2月29日	第32期（A） ～2020年8月31日	第33期（B） ～2021年2月28日	増減（B-A）	第34期 ～2021年8月31日（予想）	第35期 ～2022年2月28日（予想）
営業収益	9,242	9,231	9,162	8,518	8,904	385	8,979	8,724
売却益	-	-	-	-	-	-	95	-
NOI	5,591	5,633	5,596	5,307	5,347	39	5,331	5,323
減価償却費	1,622	1,651	1,660	1,686	1,623	▲62	1,558	1,489
営業利益	3,306	3,318	3,273	2,966	3,061	95	3,176	3,168
経常利益	2,935	2,939	2,900	2,587	2,677	89	2,787	2,787
当期純利益	2,934	2,939	2,899	2,586	2,675	88	2,786	2,786
1口当たり分配金（①）	3,687円	3,693円	3,642円	3,250円	3,361円			
1口当たり分配金予想（②）	3,600円	3,680円	3,650円	3,150円	3,300円		3,500円	3,500円
実績と予想の差異（①−②）	＋87円	＋13円	▲8円	＋100円	＋61円		-	-
発行済投資口総数（期末時点）	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産（期末時点）	195,433	195,106	194,795	199,004	199,559			
負債（期末時点）	93,559	93,228	92,958	97,478	97,944			
純資産（期末時点）	101,874	101,878	101,837	101,525	101,614			
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日			
保有物件数（期末時点）	29物件	29物件	29物件	31物件	31物件			
テナント総数（期末時点）（注1）	1,011	1,020	1,007	1,016	1,011			
総賃貸可能面積（期末時点）	580,665.27㎡	580,664.27㎡	580,662.77㎡	591,021.51㎡	608,557.70㎡			
稼働率（期末時点）（注2）	99.7%	99.6%	99.7%	99.7%	99.5%			
FFO（Funds from Operation）（注3）	4,557	4,591	4,559	4,273	4,299			
1口当たりFFO	5,725円	5,767円	5,728円	5,368円	5,401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。

損益計算書・分配金（前期比）

新規物件取得及び商業施設の売上戻り等により増収

（単位：百万円（未満切捨））

科目			第32期（A） ～2020年8月31日	第33期（B） ～2021年2月28日	増減 （B-A）
経営損益	営業損益	営業収益	8,518	8,904	① 385
		不動産賃貸収入	7,912	8,306	393
		その他不動産賃貸収入	605	597	▲8
		営業費用	5,551	5,842	290
		賃貸事業費用	4,897	5,180	② 283
		資産運用報酬	520	524	4
		資産保管手数料	7	7	0
		一般事務委託手数料	57	58	1
		役員報酬	9	9	-
		その他営業費用	60	61	1
		営業利益	2,966	3,061	95
	営業外損益	営業外収益	0	1	0
		営業外費用	379	386	6
		支払利息（投資法人債を含む）	278	282	3
		融資関連費用	94	97	2
		その他営業外費用	5	5	0
	経常利益		2,587	2,677	89
税引前当期純利益			2,587	2,677	89
法人税等			0	1	0
当期純利益			2,586	2,675	88
分配金	分配金の額		2,587	2,675	88
	1口当たり分配金		3,250円	3,361円	111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 第32期取得物件（ロジシティ若宮）2020年11月賃貸開始 ＋53
第32期取得物件（東比恵ビジネスセンターⅢ）通期寄与 ＋45
キャナルシティ博多・B ＋122
パークプレイス大分 ＋85
木の葉モール橋本 ＋67
オフィスビル（東比恵ビジネスセンターⅢを除く） ＋18
（内 不動産賃貸収入増等 ＋26）
（内 水光熱収入減 ▲7）
ティサージホテル那覇 ▲14
その他 ＋9
計 ＋385

② 外注委託費増 ▲258
修繕費増 ▲118
水光熱費減 ＋27
減価償却費減 ＋62
その他費用減 ＋4
計 ▲283

第34期 業績予想

既存物件の増収と売却益で物件売却による収益減をカバーし、分配金は3,500円

第34期 公表予想

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第33期実績 A	第34期予想（第32期決算発表時公表予想） B	第34期予想（今回公表） C	第33期実績 差　異 C-A	第34期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,904	9,127	8,979	75	▲148
売却益を除く営業収益	8,904	9,127	8,883	① ▲20	▲243
売却益	-	-	95	② 95	95
営業費用	5,842	5,953	5,803	③ ▲39	▲150
営業利益	3,061	3,174	3,176	114	2
営業外収益	1	0	0	▲0	-
営業外費用	386	387	389	3	2
経常利益	2,677	2,787	2,787	110	-
当期純利益	2,675	2,786	2,786	111	-
分配金の額	2,675	2,786	2,786	110	-
1口当たり分配金	3,361円	3,500円	3,500円	139円	-

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第33期実績と今回公表予想差異要因

①ロジシティ若宮通期寄与	+26
第34期取得物件（天神西通りビジネスセンター（底地））	+79
キャナルシティ博多	+49
キャナルシティ博多・B	▲232
オフィスビル（天神西通りビジネスセンター（底地）を除く）	+26
（内 不動産賃貸収入増等	+15）
（内 水光熱収入増	+10）
ティサージホテル那覇	+14
その他	+18
計	▲20
②キャナルシティ博多・B グランドビル（グランドビルの共有持分88.28%）売却益	+95
③外注委託費減	+44
水光熱費増	▲45
公租公課減	+14
減価償却費減	+65
販管費増	▲30
その他費用増	▲9
計	+39

◎キャナルシティ博多・Bにおける第33期実績と今回公表予想差異要因

不動産賃貸収入減	▲232
外注委託費減	+75
公租公課減	+32
減価償却費減	+32
その他費用減	+11
営業利益減	▲82

第35期 業績予想

前期の売却益剥落も分配金は維持

第35期 公表予想

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第34期予想（今回公表） A	第35期予想（今回公表） B	第34期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,979	8,724	▲255
売却益を除く営業収益	8,883	8,724	① ▲159
売却益	95	-	▲95
営業費用	5,803	5,555	② ▲247
営業利益	3,176	3,168	▲7
営業外収益	0	0	-
営業外費用	389	382	▲7
経常利益	2,787	2,787	▲0
当期純利益	2,786	2,786	▲0
分配金の額	2,786	2,786	-
1口当たり分配金	3,500円	3,500円	-

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第34期今回公表予想との差異要因

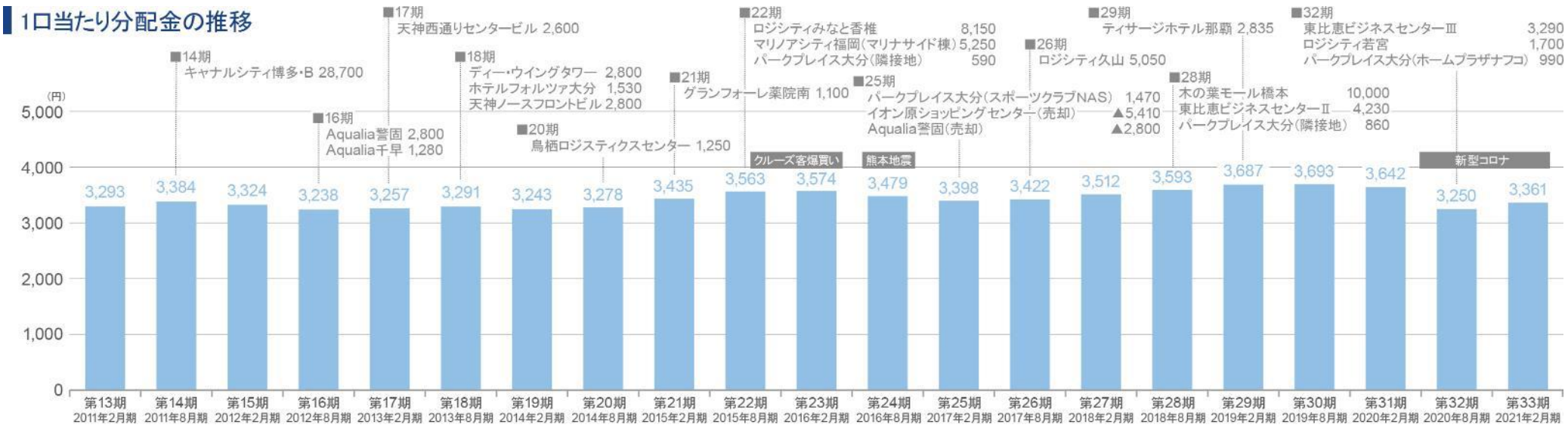
①天神西通りビジネスセンター（底地）通期寄与	+79
キャナルシティ博多	▲19
キャナルシティ博多・B	▲215
サンリブシティ小倉	+12
オフィスビル（天神西通りビジネスセンター（底地）を除く）	+2
（内 不動産賃貸収入増等	+14）
（内 水光熱費収入減	▲12）
その他	▲18
計	▲159
②外注委託費減	+76
水光熱費減	+29
公租公課減	+32
減価償却費減	+68
販管費減	+26
その他費用減	+16
計	+247

◎キャナルシティ博多・Bにおける第34期今回公表予想との差異要因

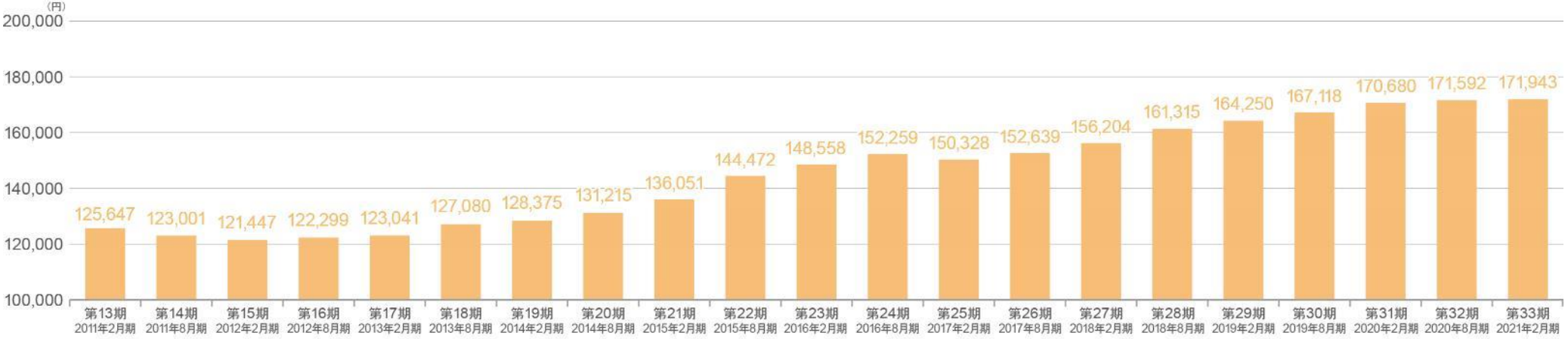
不動産賃貸収入減	▲215
外注委託費減	+79
公租公課減	+32
減価償却費減	+62
その他費用減	+18
営業利益減	▲24

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1口当たり分配金及び1口当たりNAVについては5分割した値で記載しています。
(注) 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

3. 福岡リート投資法人の近況

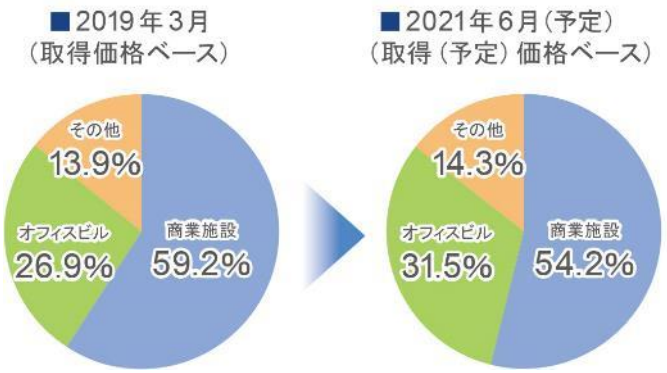
投資方針と外部成長戦略

外部成長戦略

- 総合型リートとして投資タイプ別のリスク分散を図りつつ、資産規模2,500億円を目指す。今後も好機があれば物件入替も柔軟に検討
- 地域特化の優位性やスポンサーパイプラインを活用して、オフィスビル、物流施設等を中心に厳選投資を継続

◎投資方針（投資タイプ別の投資比率）
2019年3月に投資方針を変更

資産入替後のポートフォリオ（投資タイプ別投資比率）



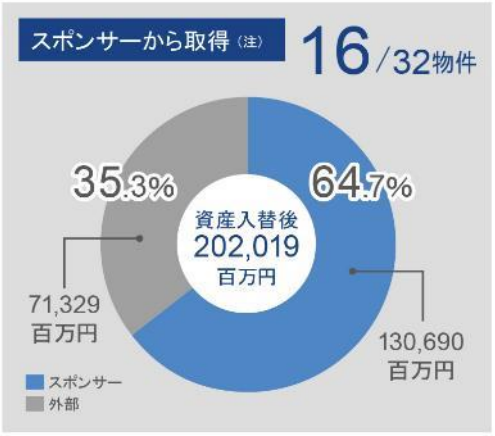
スポンサーサポートを活用した継続的な外部成長

	第32期（2020年3月1日～2020年8月31日）			2021年6月1日（予定）
取得物件	オフィスビル	物流施設	商業施設	オフィスビル
物件名	東比恵ビジネスセンターⅢ	ロジシティ若宮	ホームプラザナフコパークプレイス大分店	天神西通りビジネスセンター（底地）
取得(予定)価格	3,290百万円	1,700百万円	990百万円	7,700百万円
取得先	スポンサー	外　部	スポンサー	スポンサー

スポンサーパイプライン等

◎福岡地所株式会社の不動産開発

- 天神エリアにおける再開発プロジェクトに多数参画
- 博多エリアにおける再開発プロジェクトに多数参画。更に、博多エリアにおける再開発案件が増加見込み
- 2020年9月に初の物流施設開発後、今後も物流施設の開発を複数計画
- 福岡地所株式会社の株式会社福岡リアルティの保有株式比率が上昇したことによるパイプライン・サポートの連携強化
- 福岡地所のセイムボート出資割合は9.18%（2021年2月末時点）



譲渡物件	商業施設
物件名	キャナルシティ博多・Bグランドビル（共有持分88.28%）
譲渡予定価格	7,700百万円
譲渡先	外　部

（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件数に加算しています。また、2021年6月1日に予定されている資産入替実施後の数値を記載しています。

資産入替のねらい（2021年3月18日発表）

資産入替のねらい

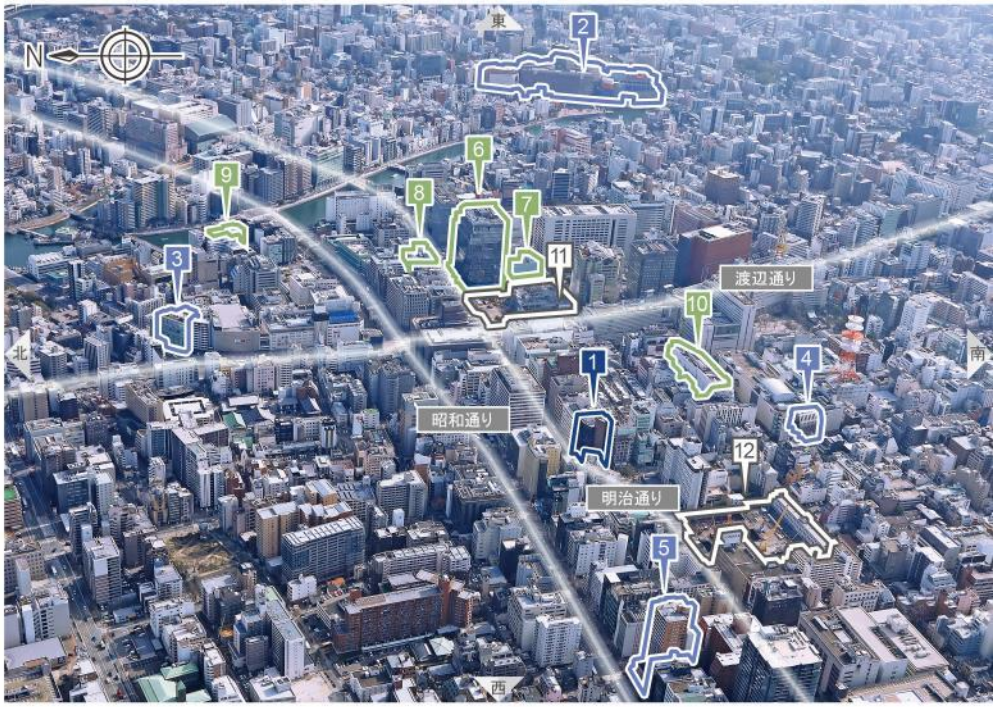
- 2019年3月の投資方針の変更に則った資産入替を実施
（商業施設の比率低下・オフィスビルの比率上昇）
- 中長期的な天神エリアのオフィスビルの成長取り込み
- 継続的なスポンサーサポートの実現
- 国内需要の取り込みを強化し、キャナルシティ博多全体の今後の成長に寄与
- 新型コロナウイルス感染症の影響が大きいフルサービス型ホテルのリスクを低減
- 鑑定評価額以上の価格で売却し、売却益を確保
- 分配金の安定性向上

資産入替の概要

	取得物件	譲渡物件
物件名称	天神西通り ビジネスセンター（底地）	キャナルシティ博多・B グランドビル （グランドビルの共有持分88.28%）
投資タイプ	オフィスビル（底地）	商業施設
取得/譲渡予定日	2021年6月1日	
取得/譲渡予定価格	7,700百万円	7,700百万円
鑑定評価額	7,790百万円	7,640百万円
帳簿価額（注1）	―	7,510百万円
取得/譲渡予定価格と鑑定評価額の差額	▲90百万円	60百万円
NOI利回り（注2）	3.5%	5.9%

（注1）譲渡にかかる諸費用等考慮後の売却に伴う損益の合計は95百万円の見込みです。
（注2）鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

天神エリア航空写真



取得物件

1 天神西通りビジネスセンター（底地）

福岡リート投資法人保有物件

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

福岡地所株式会社保有物件

6 天神ビジネスセンター（2021年９月竣工予定）
7 天神MMTビル（解体中）
8 福岡興銀ビル
9 天神リバーフロントビジネスセンター
10 天神きらめき通りビル

その他開発プロジェクト

11 （仮称）天神一丁目11番街区開発プロジェクト
12 （仮称）旧大名小学校跡地活用事業

第34期新規取得予定物件

天神西通りビジネスセンター（底地）～天神エリア明治通り沿いのオフィスビル底地～

◎物件概要

取得予定日	2021年6月1日
売買価格	7,700百万円
鑑定評価額	7,790百万円
取得先	福岡地所株式会社（スポンサー）
所在地（番地）	福岡市中央区天神二丁目149番 外4筆
面積	1,343.51㎡
NOI利回り（注1）	3.5%

（注1）鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

◎対象地

建物再開発中も賃借人となるスポンサーの福岡地所株式会社から安定した賃料収入を得ることができるとともに、再開発の完了（検査済証取得日）から一定期間経過後、マーケットの変動に合わせた賃料収入を得ることができる土地賃貸借契約の契約形態を採用

◎想定開発スケジュール

（注2）再開発の完了から9ヶ月経過後に最初に到来する3月1日又は9月1日以降の期間が対象になり、変更後賃料（変動賃料）＝当初賃料（固定賃料）×再開発後の建物の直近収入実績額／再開発後の建物の賃料収入基準額 により算出されます。

第34期譲渡予定物件とキャナルシティ博多全体について

星野リゾート・リート投資法人と連携 ～キャナルシティ博多全体の活性化推進～

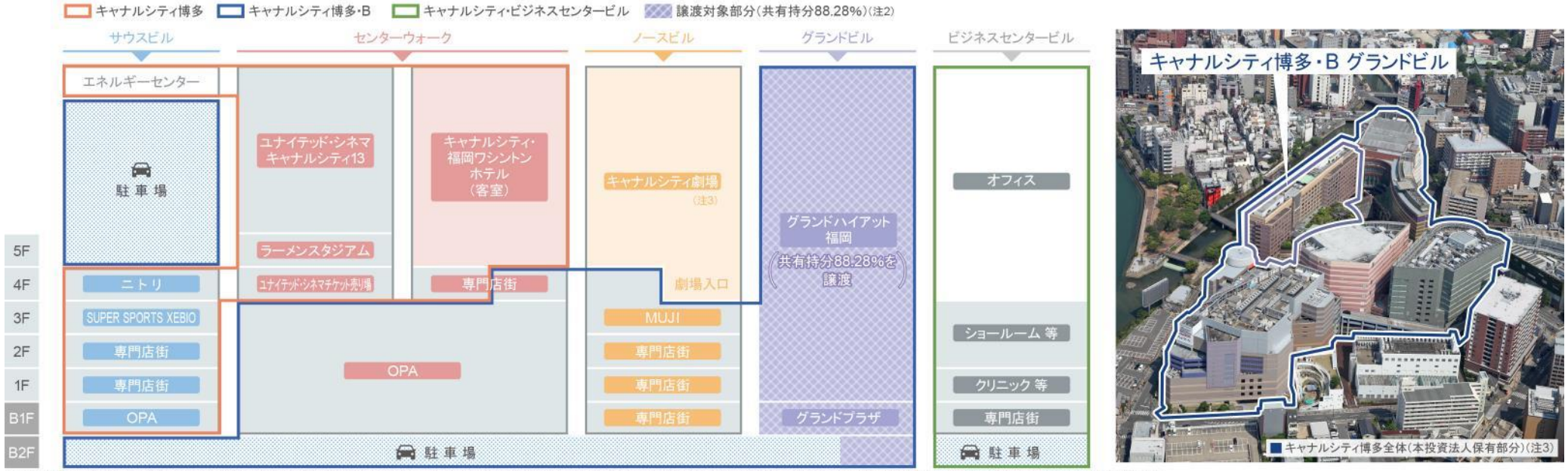
キャナルシティ博多・B グランドビル（グランドビルの共有持分88.28%）の概要

譲渡予定日	2021年6月1日
譲渡予定価格	7,700百万円
鑑定評価額	7,640百万円
帳簿価額（注1）	7,510百万円
譲渡先	星野リゾート・リート投資法人
所在地（住所表示）	福岡市博多区住吉一丁目2番82号

（注1）譲渡にかかる諸費用等考慮後の売却に伴う損益の合計は95百万円の見込みです。

- 投資方針の変更に則り、商業施設の比率低下のために、資産譲渡を実施
- 宿泊部門以外のフロアのリニューアルや用途転換による収益安定化や、譲渡等を含め、テナントとも対話を行いながら様々な検討を進めていたが、譲渡先である星野リゾート・リート投資法人から譲渡について以前より打診があり、ポートフォリオの中長期的な安定が得られる点、星野リゾートグループへの譲渡により国内客の需要拡大が期待できる点等を総合的に勘案し、中長期的な投資主価値の最大化につながるとの判断から、譲渡を決定
- 譲渡後は、星野リゾート・リート投資法人と連携し、福岡リート投資法人が所有する商業施設部分及びオフィスビル部分との相乗効果の最大化を図り、キャナルシティ博多全体の活性化を推進
- 福岡地所グループと星野リゾートグループの協業に係わる基本協定書を締結しており、キャナルシティ博多の更なる発展、継続的な価値向上が期待される

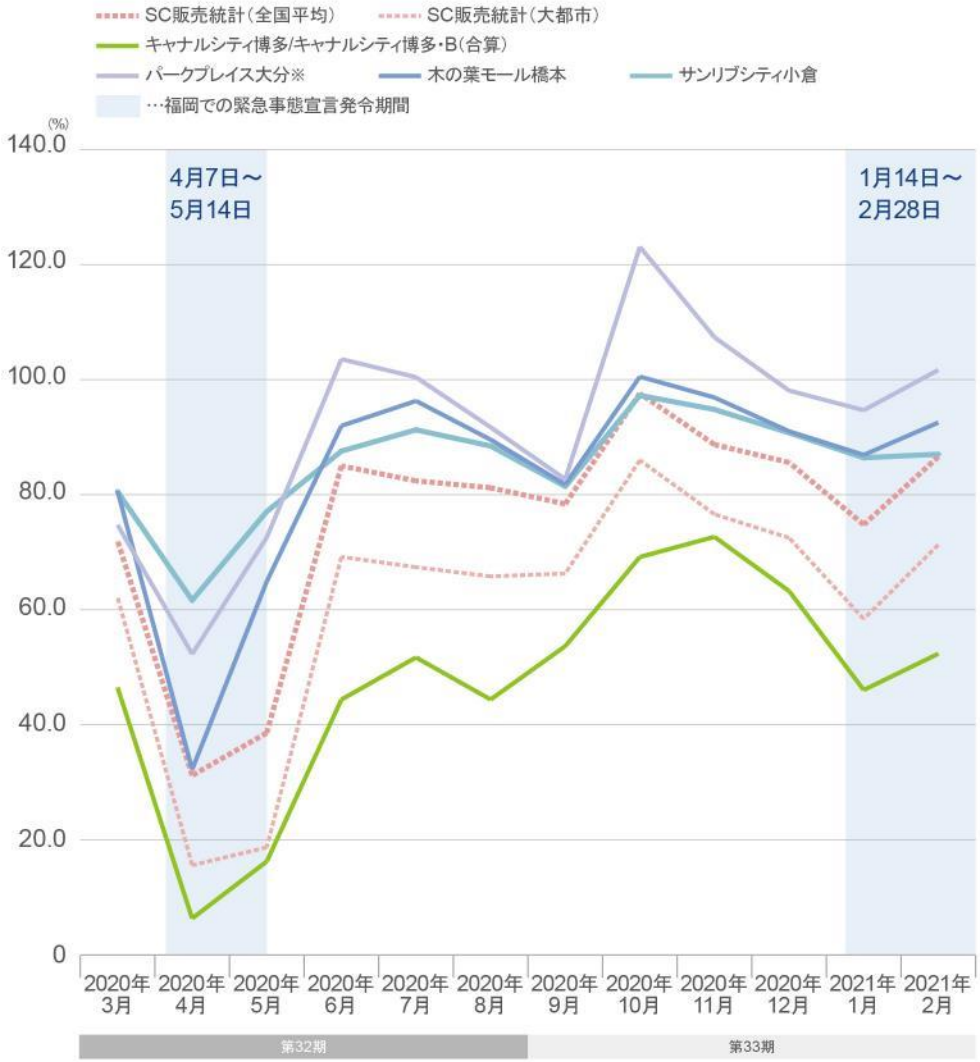
キャナルシティ博多全体 施設概念図



（注2）譲渡後は、グランドビルのうち、2021年3月18日時点の転借人である株式会社エフ・ジェイホテルズが「グランドハイアット福岡」として営業する部分の地下1階部分を除く収入及び支出が譲渡先である星野リゾート・リート投資法人に帰属します。
（注3）ノースビルのキャナルシティ劇場は、2021年4月16日現在、本投資法人は保有しておらず、取得する予定はありません。
※施設概念図は、現在の建物の配置状況を概念的に示したものであり、形状や面積割合について現状と異なる場合があります。

商業施設の状況①（新型コロナウイルス感染症の影響）

売上高前年同月比推移（2020年3月～2021年2月）



出典：一般社団法人 日本ショッピングセンター協会ウェブサイト「販売統計」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。
※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。

賃料減免・支払猶予状況

	第32期					第33期					
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
賃料減免	259百万円					84百万円					
	実施テナント件数 288件（注1）		実施テナント件数 49件（注1）								
	対象物件： 臨時休業物件（注2）		対象物件： キャナルシティ博多（注3）			●減免開始月内訳： 6月38件、9月10件、10月1件 ※概ね第33期中に減免終了					
賃料支払猶予	285件（注1）					●左記285件について全件回収済 ●新規対応なし					

（注1）テナント件数はのべ件数としています。
（注2）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（一部商業店舗のみ）、木の葉モール橋本、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）、パークプレイス大分が対象となります。
（注3）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（一部商業店舗のみ）が対象となります。

稼働率

物件名称	2021年3月末
キャナルシティ博多	97.9%
キャナルシティ博多・B	99.3%
パークプレイス大分	99.9%
木の葉モール橋本	100.0%
サンリブシティ小倉	100.0%
その他商業施設（注4）	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。

商業施設での感染症予防対策

◎キャナルシティ博多での対策について

Youtube にて「キャナルシティ博多モーニングルーティン【新型コロナウイルス感染予防対策】」として日々の取り組みを紹介。

商業施設の状況②

近隣商圏からの来場強化　中長期的には体験価値の提供やリニューアル、テナント入替により国内広域より集客

キャナルシティ博多

■ヒット映画や人気キャラクターをフックにした活性化施策

◎ヒット映画関連施策

・映画チケット半券による抽選企画
・複数回鑑賞者へのハウスカードポイント付与
・館内環境装飾

↑藤棚をLEDで再現

←絵馬掛所を設置し、後日竈門神社へ奉納

第33期好調要因

◎エヴァンゲリオン

・アクアパノラマ上演
・公式ストア出店
・大型立像設置
・映画上映記念オリジナルポストカード配布

©カラー

第34期初集客寄与

◎ガンダム

・アクアパノラマ上演（4月24日～）
・限定プラモデル販売（@公式ストア「THE GUNDAM BASE FUKUOKA」）
・大規模イベント「GUNDAM docks」開催

©創通・サンライズ

第34期実施見込体験価値の提供

■eスポーツ大会

館内特設会場にて、4月18日に「九州eスポーツ学生選手権2021」の決勝戦を開催。本選手権は今回が初開催であり、またキャナルシティ博多としてもeスポーツイベントの実施は初めての取り組み。

第34期実施見込
体験価値の提供

■ファーマーズ・マルシェ

障碍者施設で生産した農産物販売場所提供。（3月20日）

■ニトリ 都心大型店（約3,645㎡）3月12日開業

国内近隣需要

◎ニトリ既存店国内売上高前年比推移

出典：ニトリホールディングス ウェブサイト「株式会社ニトリ月次国内売上高前年比推移」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。

店舗入替

コロナ禍においても新規飲食店やクリニック等を新規導入し稼働率維持及び活性化を促進。

■木の葉モール橋本

1月4日オープン

2月24日オープン

■キャナルシティ博多・B

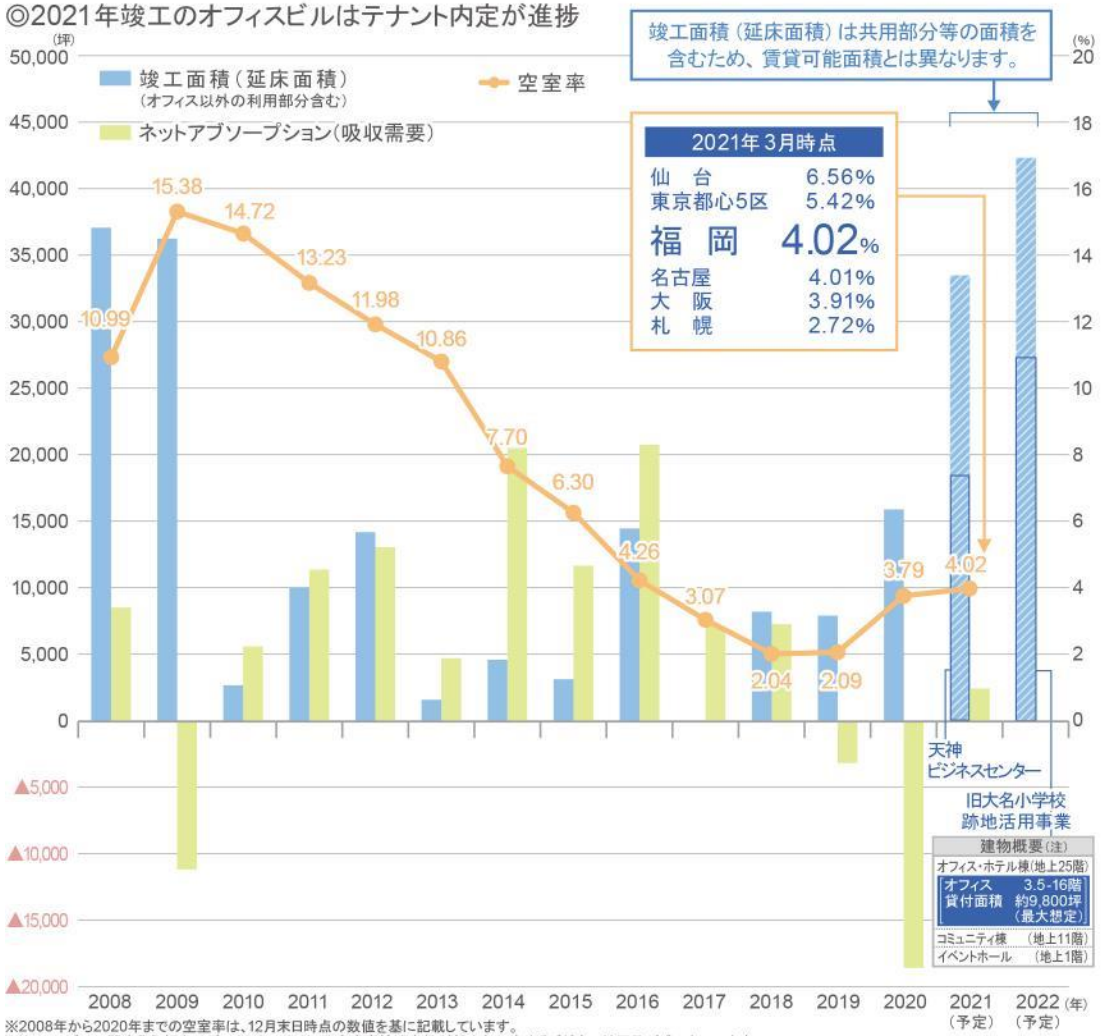
広島お好み焼き専門店「電光石火」（九州初オープン）

4月20日オープン予定

福岡のオフィスマーケット動向

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向

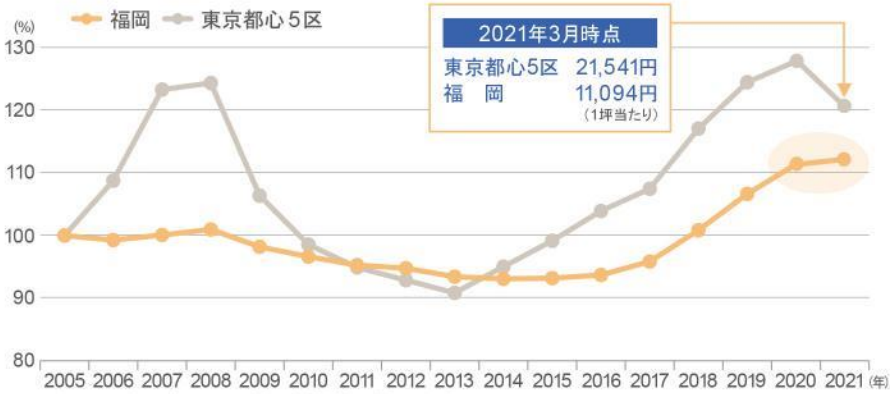
◎2021年竣工のオフィスビルはテナント内定が進捗



※2008年から2020年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に記載しています。
※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事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月末時点の稼働面積から前年12月末時点の稼働面積を控除した数値を記載しています（2021年については、3月末時点の数値を基に記載しています）。2021年、2022年の竣工面積（延床面積）は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
出典：三鬼商事株式会社の「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。
（注）福岡市及び事業主体のプレスリリースを基に、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2020年3月から2021年3月の1年間で2.5%上昇



※2005年から2020年のデータは、12月時点の数値を基に記載しています。
出典：三鬼商事株式会社の「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／平均空室率の推移

◎福岡ビジネス地区の平均空室率の上昇はゆるやか

出典：三鬼商事株式会社の「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。

福岡のオフィスマーケットを支えるオフィス需要

福岡へのオフィス機能移転事例

株式会社
ジャパネットホールディングス
主要機能を東京都から福岡市(注)へ移転

同社は福岡市を新たに主要な拠点の一つとするプロジェクト「JAPANET@FUKUOKA」を立ち上げ。

人事・経理などを含む 12 部門を福岡市のオフィスへ 2021 年に移転するとともに、中途採用も強化する。福岡に新たな雇用を生み出し、創業の地である長崎とともに九州から全国へ新しいサービスやスポーツ・地域創生の取り組みを広げる。

(注)天神ビジネスセンターへの入居が確定

福岡市立地交付金交付企業

■ 2019 年 立地交付金交付実績企業（賃借型、10 百万円以上を抜粋）

事業者名	立地エリア	対象分野
ZOZOテクノロジーズ	中央区天神	知識創造型産業
九州F-LINE・ハウス物流サービス	東区みなと香椎	物流関連業
ヤフー	中央区天神	本社機能
積水ハウス・福岡商事	東区香椎照葉	大規模集客施設
メルカリ	博多区博多駅東	コールセンター等
ソフトバンク	博多区中洲	コールセンター等

■ 2018 年 立地交付金交付実績企業（賃借型、10 百万円以上を抜粋）

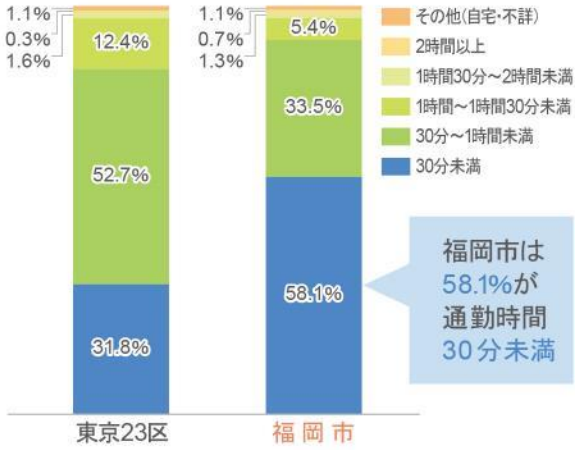
事業者名	立地エリア	対象分野
クレディセイフ企業情報	博多区上呉服町	コールセンター等
TechJIN	中央区天神	知識創造型産業
ヒューマンリレーション	中央区天神	コールセンター等

福岡市 立地交付金制度

福岡市に新たに拠点進出する際の助成制度。「知識創造型産業」、「コールセンター」、「健康・医療・福祉」、「環境・エネルギー」「物流関連」、「本社機能」、「グローバルビジネス」などの分野が制度の対象

出典：福岡市経済観光文化局「立地交付金交付実績」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。

通勤時間比較（福岡市/東京23区）



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

福岡市の国際金融機能誘致への取り組み

国際金融機能誘致の推進

●国際金融機能誘致推進事業

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

●外資系金融機関等の誘致推進

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

誘致決定事例
MCPホールディングス・リミテッド
（本社：香港）
CapBridge Financial Pte. Ltd.
（本社：シンガポール）
ダルマ・キャピタル株式会社
（本社：東京、フィンテック企業）

●在住外国人の生活環境整備事業

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

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

地域別テレワーク実施率（2020 年）

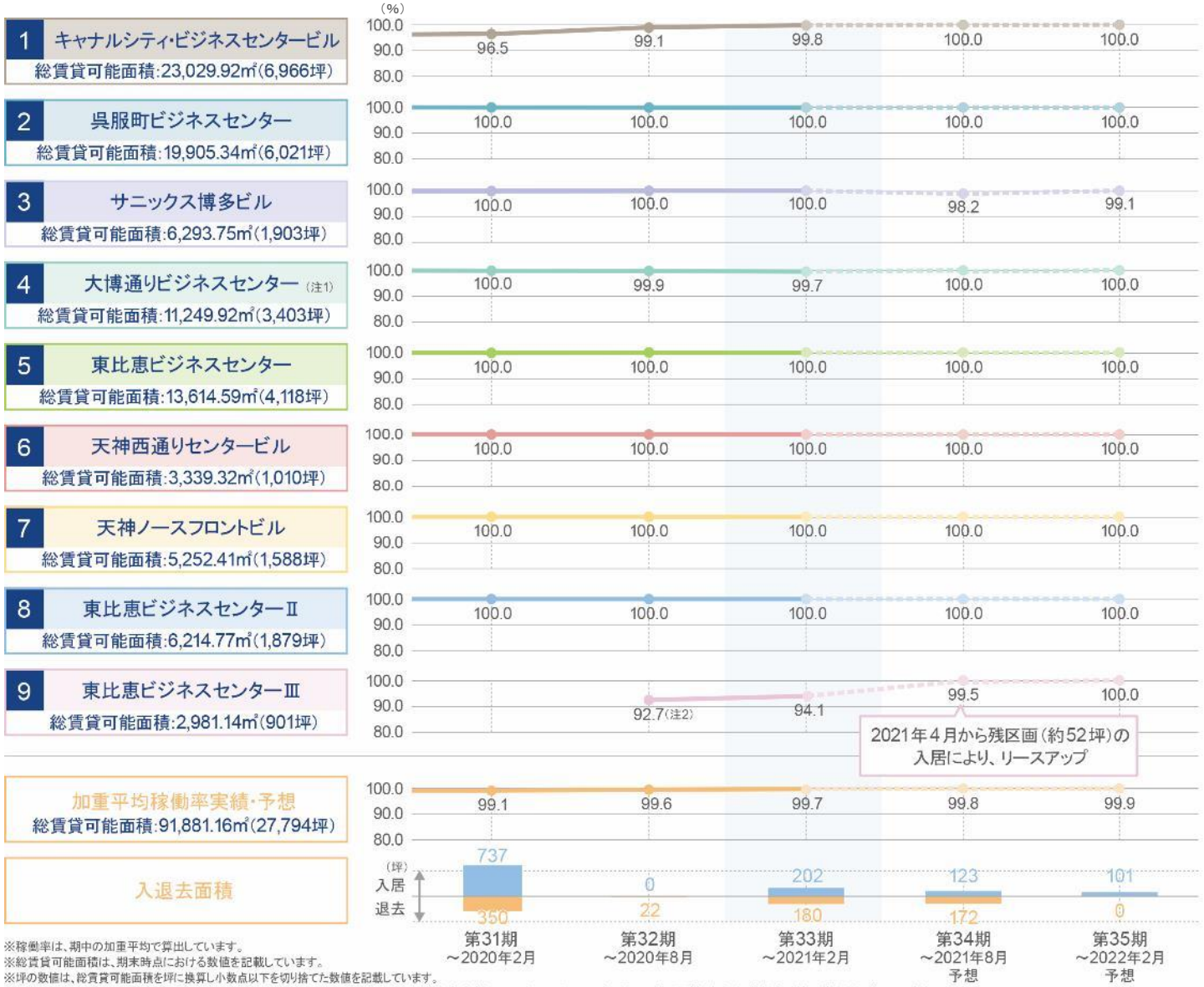
◎福岡県のテレワーク実施率は引き続き、首都圏や大阪府より低い

11月実施率順位	都道府県	4月実施率	11月実施率	4月からの実施率変化
1	東京都	49.1%	45.8%	▲3.3%
2	神奈川県	42.7%	34.9%	▲7.8%
3	千葉県	38.0%	26.2%	▲11.8%
4	大阪府	29.1%	24.4%	▲4.7%
5	埼玉県	34.2%	24.0%	▲10.2%
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
12	福岡県	23.8%	16.4%	▲7.4%

出典：株式会社パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」及び「第四回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査（速報版）」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



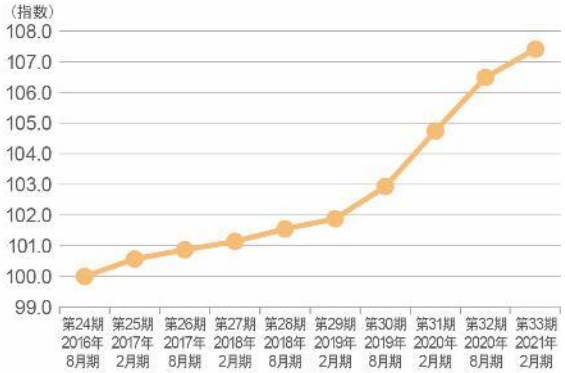
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
(注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。(注2)東比恵ビジネスセンターⅢは、2020年5月29日付で取得したため、稼働率は第32期から記載しています。

保有物件の主要指標 (注3)

取得価格合計	56,020百万円
投資比率	27.7%
平均築年数	17年3ヶ月
テナント数	228
第33期不動産賃貸収入合計	2,424百万円
賃料ポジティブギャップ	+25.2% (注4)

(注3)期末時点における数値を記載しています。
(注4)賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料−現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。なお、市場賃料はシービーアールイー株式会社が2021年2月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料(共益費込)の中央値を採用しています。

保有物件における賃料単価指数の推移 (注5)

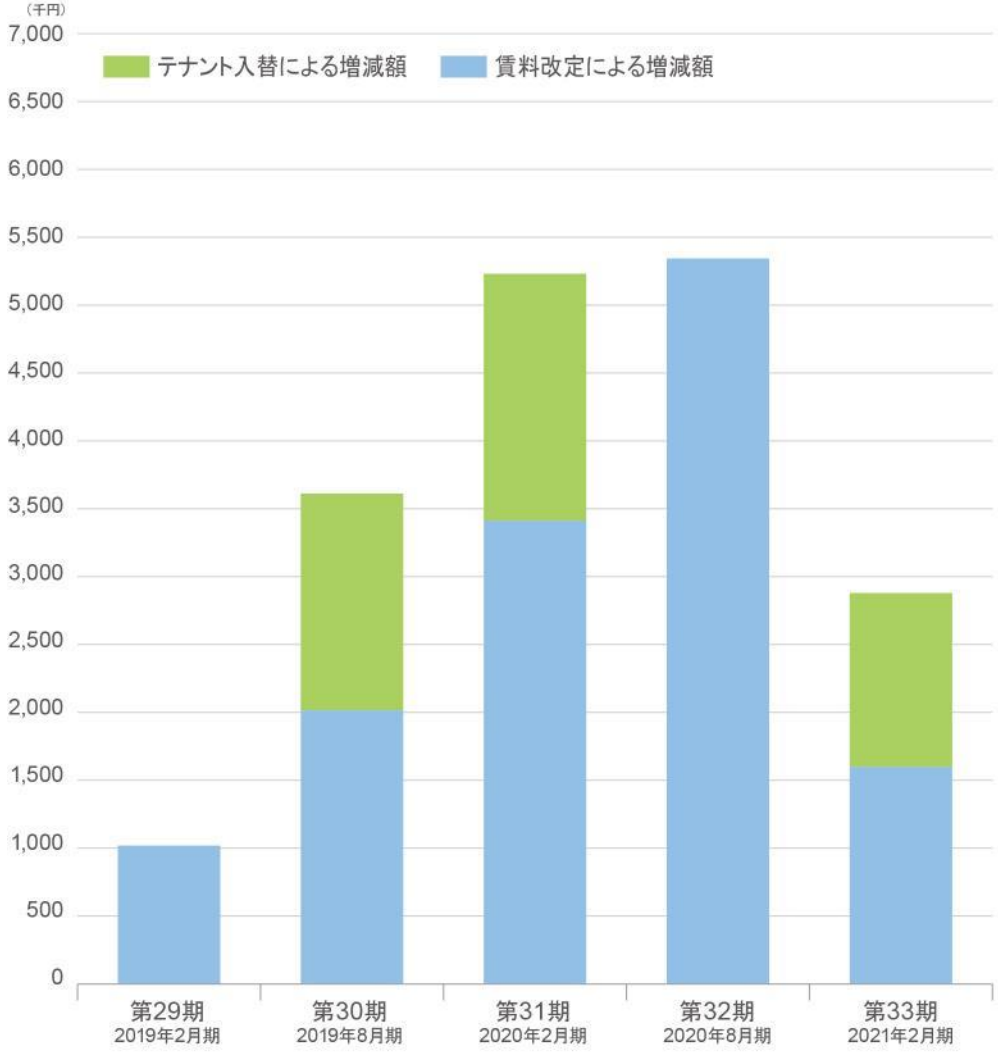


(注5)賃料単価指数は、第24期(2016年8月期)末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均単価賃料を指数化しています。「東比恵ビジネスセンターⅡ」及び「東比恵ビジネスセンターⅢ」を除くオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。

オフィスビルの賃料改定及びテナント入替の状況

賃料増額が継続

賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします（ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とし、「東比恵ビジネスセンターⅢ」は含みません）。
(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

	第29期 2019年2月期	第30期 2019年8月期	第31期 2020年2月期	第32期 2020年8月期	第33期 2021年2月期
入居件数	0	6	7	0	4
平均フリーレント期間(注3)	-	0.3ヶ月	0.2ヶ月	-	1.3ヶ月

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

賃料増額改定面積及び増額件数推移 (注1)

	第29期 2019年2月期	第30期 2019年8月期	第31期 2020年2月期	第32期 2020年8月期	第33期 2021年2月期
増額件数	6	16	10	14	8

(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。

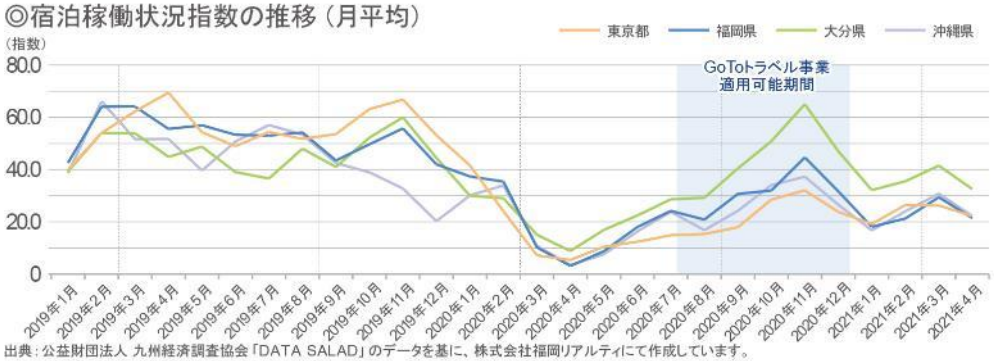
その他アセットの状況（ホテル・住居・物流施設）

ホテルの概要

ホテル	グランドハイアット 福岡(注1)（キャナルシティ博多・B）	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
タイプ	フルサービス型	宿泊特化型	宿泊特化型	宿泊特化型
賃貸形態	固定＋変動賃料	固定＋変動賃料	固定賃料	固定＋変動賃料
エリア	福岡市	福岡市	大分市	那覇市
客室数	372	423	205	132
オペレーター	エフ・ジェイ ホテルズ（福岡地所グループ）	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

(注1) 2021年6月1日付で売却予定です。

◎宿泊稼働状況指数の推移（月平均）



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、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B

◎2ホテルのRevPAR(注2) 前年同期比の平均

	第32期（2020年8月期）	第33期（2021年2月期）
前年同期比	▲85.0%	▲53.7%

※グランド ハイアット 福岡、福岡ワシントンホテルの2ホテルの平均値として算出しています。

ティサージホテル那覇

	第32期（2020年8月期）	第33期（2021年2月期）	前期比
客室稼働率	36.0%	67.9%	+31.9%
ADR(注3)	5,031円	4,237円	▲794円
RevPAR(注2)	1,812円	2,878円	+1,066円

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

住居（物件期末稼働率）

◎住居は引き続き高い稼働率を継続

稼働率	第29期（2019年2月期）	第30期（2019年8月期）	第31期（2020年2月期）	第32期（2020年8月期）	第33期（2021年2月期）
アメックス赤坂門タワー	98.8%	98.5%	95.0%	90.6%	98.8%
シティハウスけやき通り	95.6%	92.3%	93.3%	100.0%	97.8%
Aqualia千早	99.3%	100.0%	97.9%	97.9%	97.9%
ディー・ウイングタワー（注4）	95.0%	94.0%	97.7%	96.7%	95.1%
グランフォーレ薬院南	98.0%	100.0%	97.0%	99.0%	96.0%
5物件平均	97.3%	96.9%	96.6%	96.3%	97.0%

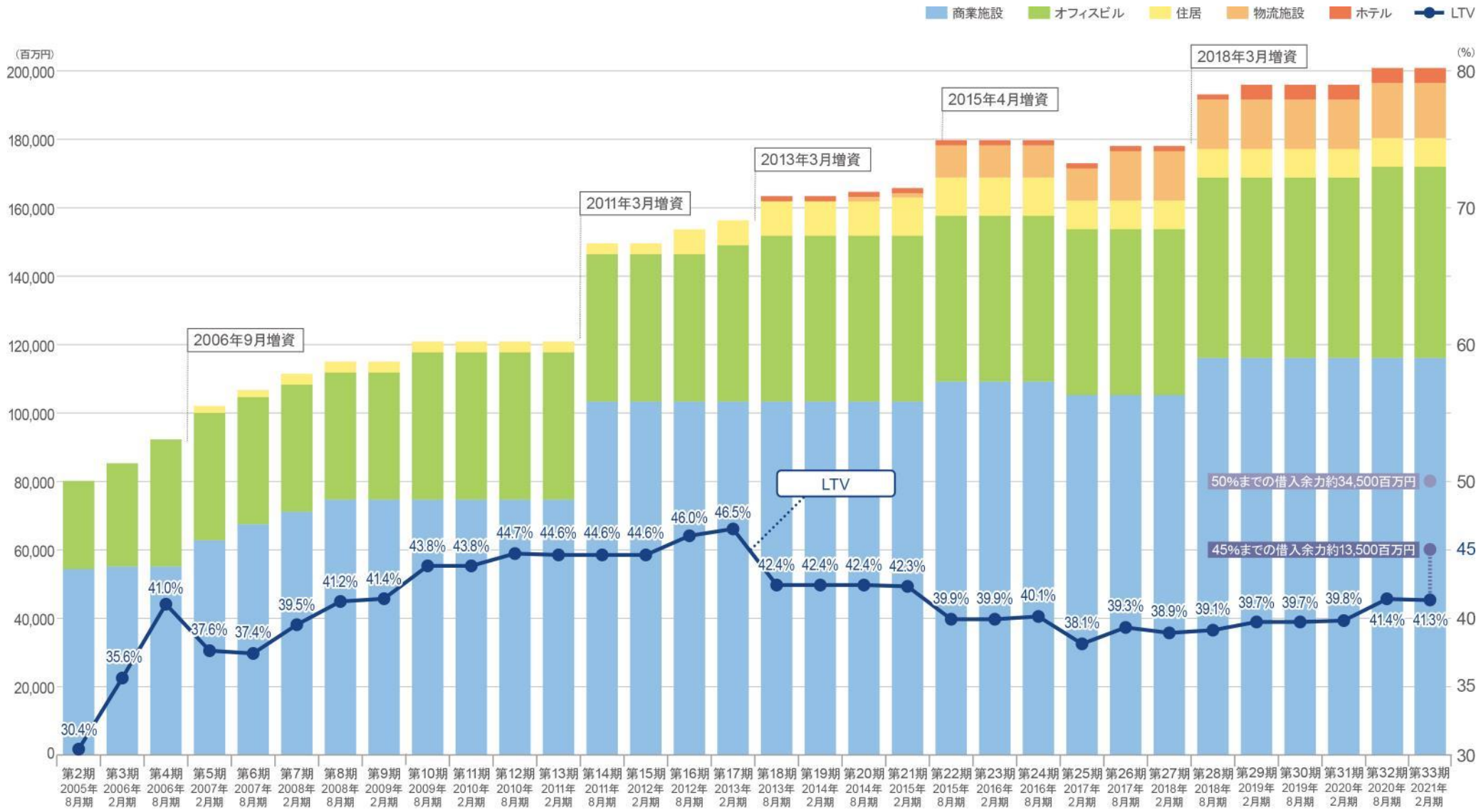
（注4）ディー・ウイングタワーについては商業部分を含んで記載しています。

物流施設の概要

物件	鳥栖ロジスティクスセンター	ロジシティみなと香椎	ロジシティ久山	ロジシティ若宮
建築時期	2008年5月	2014年4月	2015年1月	2005年2月 2020年10月 （リニューアル工事実施）
取得価格	1,250百万円	8,150百万円	5,050百万円	1,700百万円
総賃貸可能面積	4,173.29㎡	43,233.72㎡	24,505.65㎡	17,556.32㎡
取得時期	2014年3月	2015年3月	2017年6月	2020年6月
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

資産規模は第33期末で2,019億円（取得価格ベース）

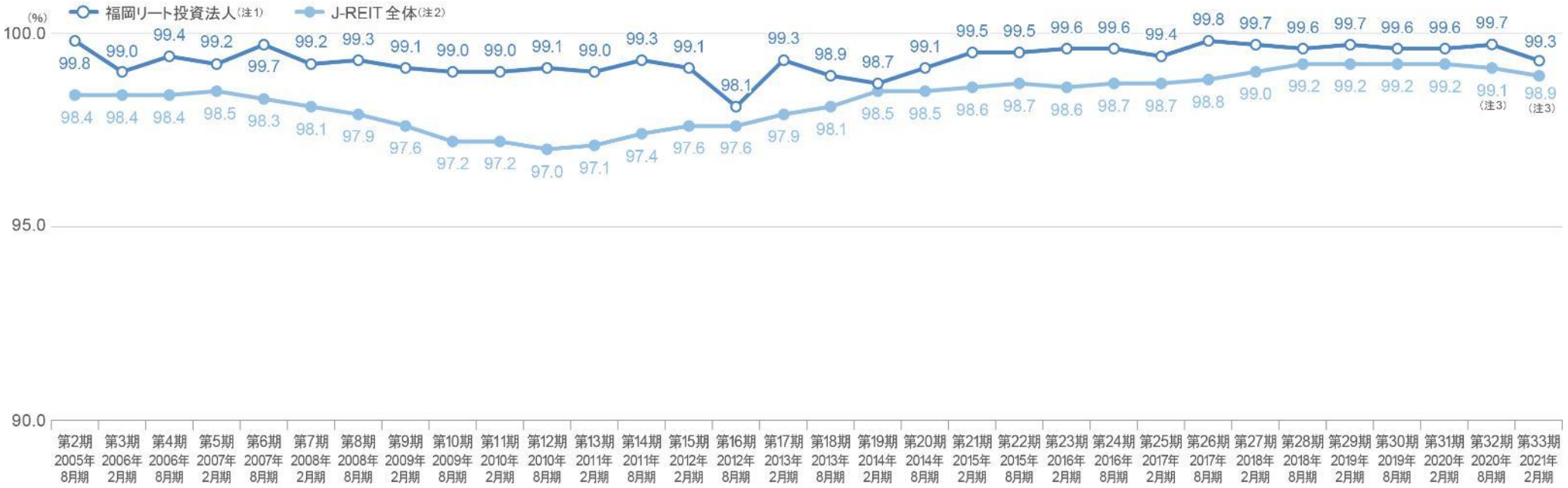


※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。

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33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32期、第33期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第33期は2020年11月分を記載しています。

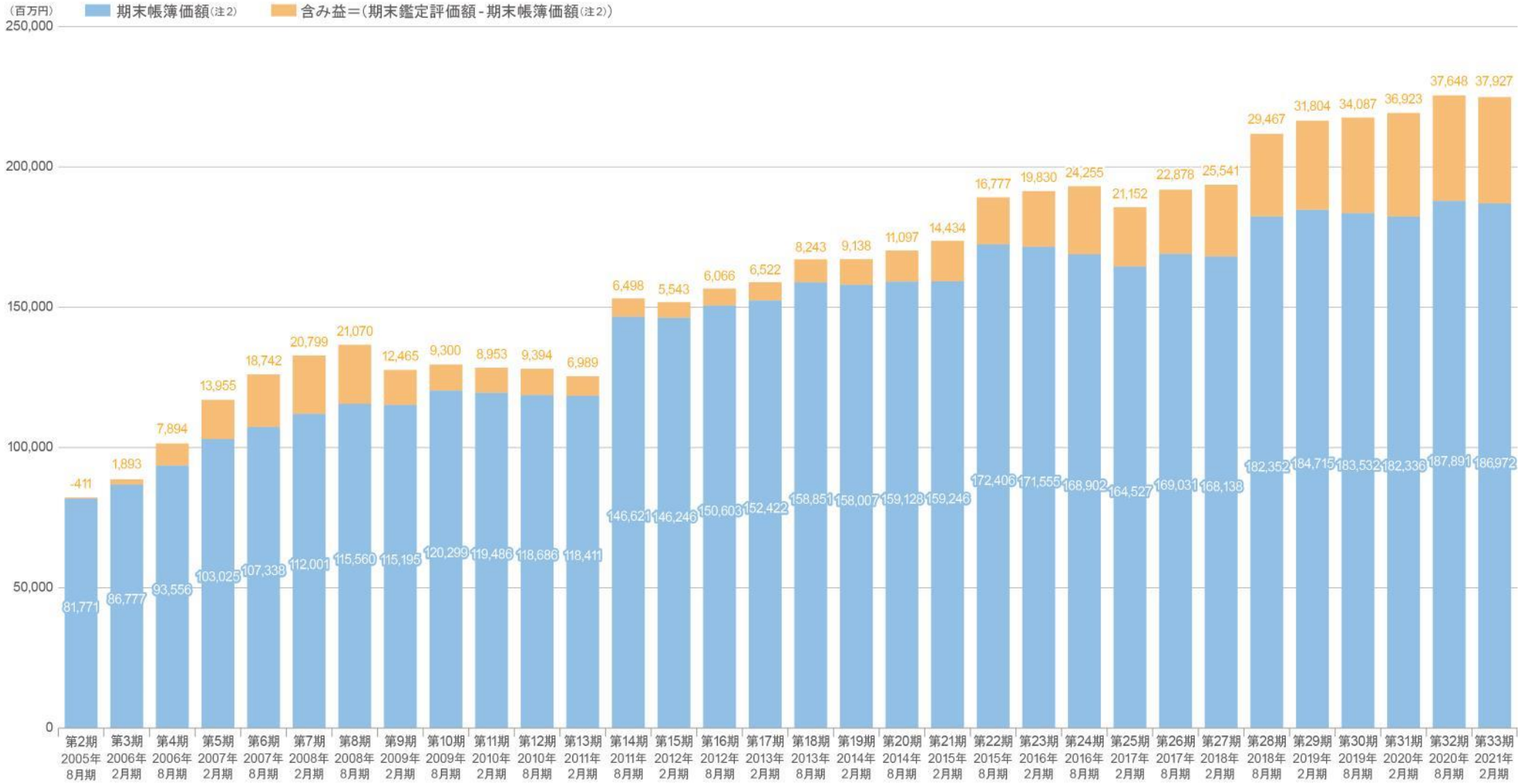
物件タイプ毎の稼働率（期中加重平均）

物件タイプ	投資割合（取得価格ベース）	第29期 ～2019年2月28日	第30期 ～2019年8月31日	第31期 ～2020年2月29日	第32期 ～2020年8月31日	第33期 ～2021年2月28日
商業施設	58.0%	99.8%	99.8%	99.9%	99.8%	99.2%
オフィスビル	27.7%	99.8%	99.0%	99.1%	99.5%	99.5%
その他	14.3%	99.1%	99.2%	99.2%	99.1%	99.4%
全　体	100.0%	99.7%	99.6%	99.6%	99.7%	99.3%

鑑定評価額の推移（含み益）

第3期より継続して含み益を保持（第33期末時点の含み益37,927百万円、含み益割合 (注1) 20.3%）

鑑定評価額の推移



(注1) 含み益割合＝(期末鑑定評価額 - 期末帳簿価額(注2)) ÷ 期末帳簿価額(注2)
(注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

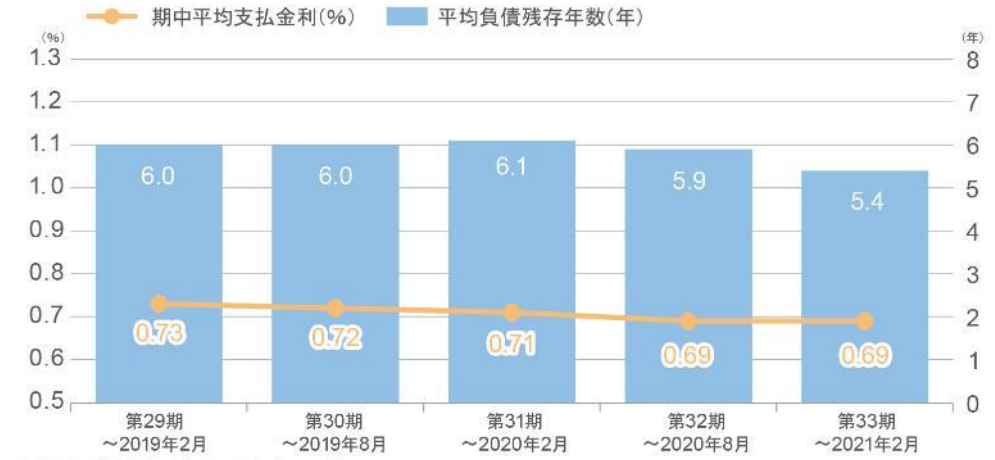
第33期調達実績

コミットメントラインの長期化を実施

返済期限の分散（2021年2月28日現在）

◎西日本シティ銀行をエージェントとするコミットメントライン契約を1年延長、残存期間3年（コミットメント期間）に
◎機動的かつ安定的な資金調達手段を確保

期中平均支払金利（注1）及び平均負債残存年数の推移



（注1）金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

固定比率

長期比率

格付（注2）

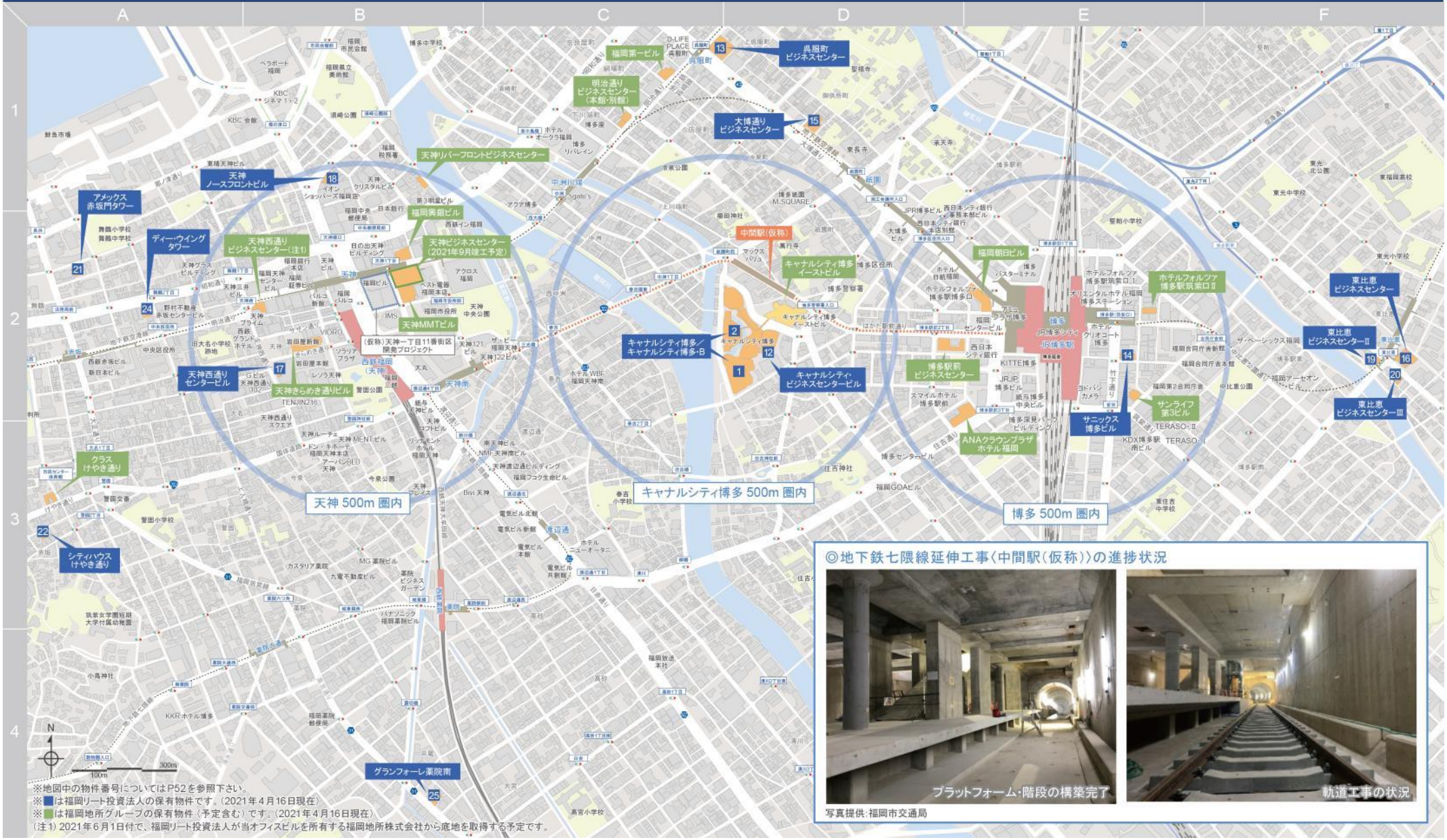
JCR	R&I
AA- （安定的）	A+ （安定的）

（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。

4. 福岡・九州の今後の発展

福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



天神エリアの再開発（天神ビッグバン）

天神ビッグバン2026年末まで2年間期限延長（注1）

（注1）複数街区にまたがる、段階的及び連鎖的な建替え計画の期限については個別に判断されます。（2022年末までに計画の概要を市に提出したものに限る。）
（注2）2021年6月1日付で、福岡リート投資法人が、当オフィスビルを所有する福岡地所株式会社から底地を取得する予定です。（注3）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。

◎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	61,091.35㎡（約18,480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

◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和

①航空法による高さ制限緩和

- 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市独自の容積率の緩和

- ●天神1丁目南ブロック800%→1,400%（最大）
- ●天神2丁目南ブロック（明治通り沿道）700%→1,300%（最大）
- ●天神1丁目北ブロック（14番街区）600%→1,250%（最大）

◎感染症対応シティへの取り組み

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

容積率緩和 最大（天神ビッグバンエリア）**50%**

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

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

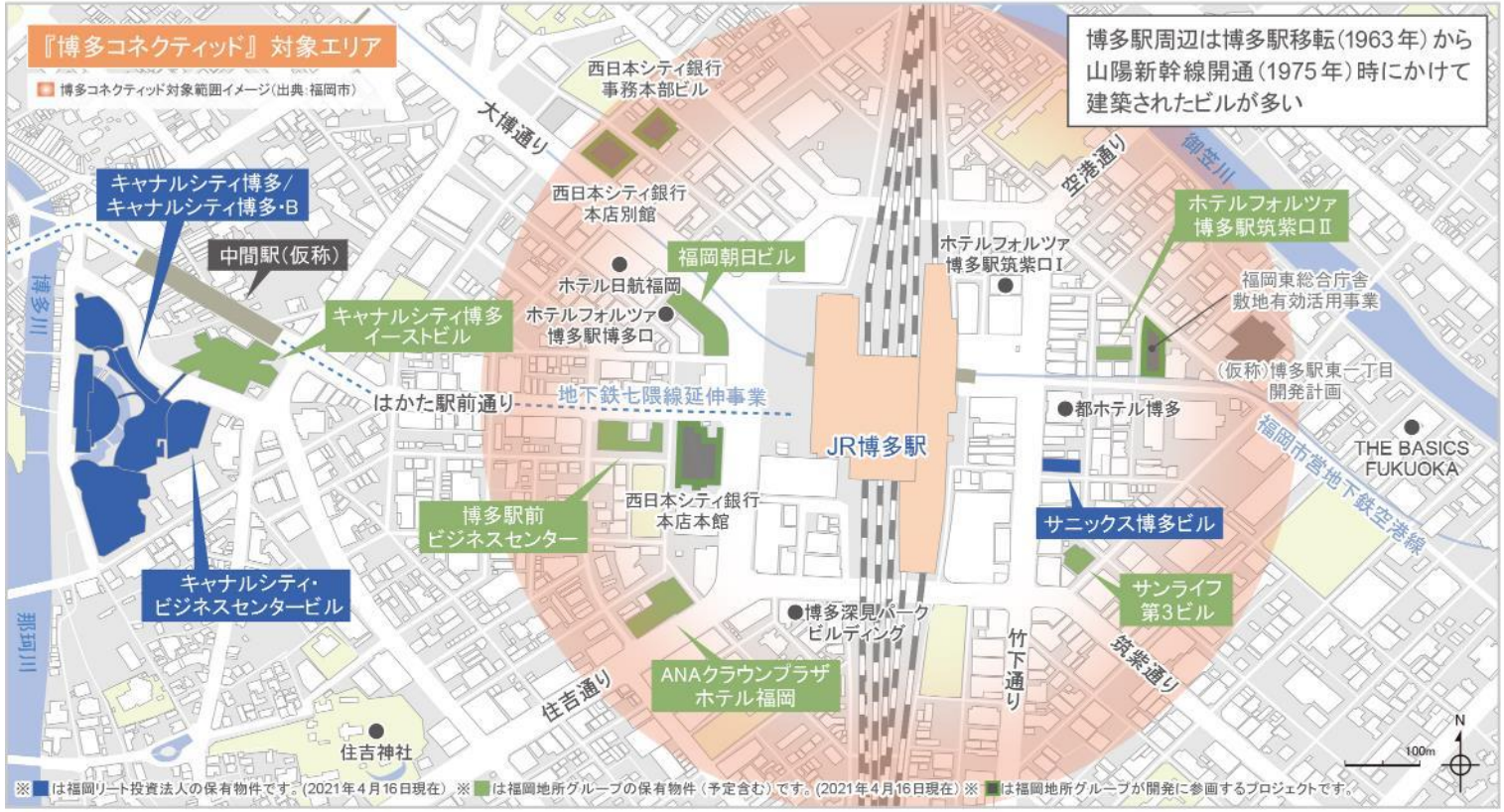
天神エリアの再開発スケジュール

2021年	2022年	2024年	2026年以降～
●天神ビジネスセンター竣工予定（9月）	●旧大名小学校跡地再開発ビル竣工予定（12月） ●（仮称）天神一丁目11番街区開発プロジェクト新築工事着工予定	●ヒューリック福岡ビル建替え計画竣工予定（7月） ●（仮称）天神一丁目11番街区開発プロジェクト開業予定（年度内）	●天神ビッグバン終了（2026年12月）
●天神MMビル（イムズ）閉館	●天神MMビル（イムズ）建替工事着手予定		

出典：各社プレスリリースを基に、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）



西日本シティ銀行本店本館解体工事（4月9日撮影）

博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度（都心部機能更新誘導方策）の拡大

①つながり・広がりが生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%

既存の容積率緩和制度 ＋ 新規インセンティブ 容積率最大 50 %

●高質・高付加価値なビル ●テナント移転フロア提供

※博多駅周辺特有の課題解決（博多コネクティッド期間限定）

博多エリアの再開発スケジュール

～2022年	2024年	2025年	2028年
●西日本シティ銀行本店本館解体工事着手（2020年）		●西日本シティ銀行新本店ビル竣工予定（2月）	
●（仮称）博多駅東一丁目開発計画竣工予定（2022年7月）		●西日本シティ銀行本店別館、事務本部ビル解体工事着手	●西日本シティ銀行本店別館、事務本部ビル跡地の新ビル竣工予定（9月）
●福岡東総合庁舎敷地有効活用事業新施設建設工事着手（2022年）	●福岡東総合庁舎敷地有効活用事業新施設竣工予定（3～4月）		

出典：各社プレスリリースを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

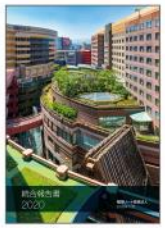
5. ESGへの取り組み

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
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
環境	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
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
社会	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
社会	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
社会	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
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
ガバナンス	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

外部認証と情報開示



■「統合報告書2020」の発行（J-REIT唯一）

■外部評価

●GRESB2020への参加

GRESB 2020

GRESB2020に参加し、GRESBレーティング「3スター」の評価取得

■グリーンビル認証

●グリーンビル認証取得率

※2021年2月末日現在（延床面積ベース）

環境

■温暖化の影響による台風や局地的豪雨に対する浸水対策

第32期に実施したキャナルシティ博多での止水板更新及び新規設置に続き、第33期にはティサージホテル那覇において台風による浸水への対策として止水板の新規設置を実施。

社会

■投資対象エリアの街づくり・活性化支援

●企業版ふるさと納税制度を活用し、計7都市への支援を実施。

ガバナンス

■資産運用報酬体系の変更

●2020年9月1日（第33期初）効力発生

資産運用報酬額と投資主利益との連動性をより高めることを目的として、運用報酬1及び3の見直しを行う。

・運用報酬1
決算期末総資産額に対する料率を0.3%から0.25%へ引き下げ

・運用報酬3
運用報酬3支払前の分配金可能金額に対する料率を2.0%から3.6%へ引き上げ

6. 参考資料

ポートフォリオマップ

1 キャナルシティ博多
所在地：福岡市博多区住吉一丁目

2 キャナルシティ博多・B
所在地：福岡市博多区住吉一丁目

3 パークプレイス大分
所在地：大分市公園通り西二丁目他

4 サンリブシティ小倉
所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目

5 木の葉モール橋本
所在地：福岡市西区橋本二丁目

6 スクエアモール鹿児島宇宿
所在地：鹿児島市宇宿二丁目

7 熊本インターコミュニティSC
所在地：熊本市東区神園一丁目

8 花畑SC
所在地：福岡市南区花畑四丁目

9 久留米東櫛原SC
所在地：福岡県久留米市東櫛原町

10 ケーズデンキ鹿児島本店
所在地：鹿児島市東開町

11 マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）
所在地：福岡市西区小戸二丁目

12 キャナルシティ・ビジネスセンタービル
所在地：福岡市博多区住吉一丁目

13 呉服町ビジネスセンター
所在地：福岡市博多区上呉服町

14 サニックス博多ビル
所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目

15 大博通りビジネスセンター
所在地：福岡市博多区御供所町

16 東比恵ビジネスセンター
所在地：福岡市博多区東比恵三丁目

17 天神西通りセンタービル
所在地：福岡市中央区天神二丁目

18 天神ノースフロントビル
所在地：福岡市中央区天神四丁目

19 東比恵ビジネスセンターII
所在地：福岡市博多区東比恵一丁目

20 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 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 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

23 Aqualia千早
所在地：福岡市東区千早四丁目

24 ディー・ウイングタワー
所在地：福岡市中央区大名二丁目

25 グランフォーレ薬院南
所在地：福岡市中央区平尾一丁目

26 ホテルフォルツァ大分
所在地：大分市中央町一丁目

27 ティサージホテル那覇
所在地：那覇市西二丁目

28 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

29 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

30 ロジシティ久山
所在地：福岡県糟屋郡久山町

31 ロジシティ若宮
所在地：福岡県宮若市下有木

■ 商業施設
■ オフィスビル
■ その他

ポートフォリオのご紹介

商業施設 11件

キャナルシティ博多

キャナルシティ博多・B

パークプレイス大分

サンリブシティ小倉

木の葉モール橋本

スクエアモール鹿児島宇宿

熊本インターコミュニティSC

花畑SC

久留米東櫛原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）

オフィスビル 9件

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

その他 11件

アメックス赤坂門タワー

シティハウズけやき通り

Aqualia千早

ディーズウイングタワー

グランフォーレ薬院南

ホテルフォルツァ大分

ティサージホテル那覇

鳥栖ロジスティクスセンター

ロジシティみなと香椎

ロジシティ久山

ロジシティ若宮

計 31物件

取得価格合計

2,019億円

（2021年2月28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。

鑑定評価額

すべての物件において含み益(注1)を保持

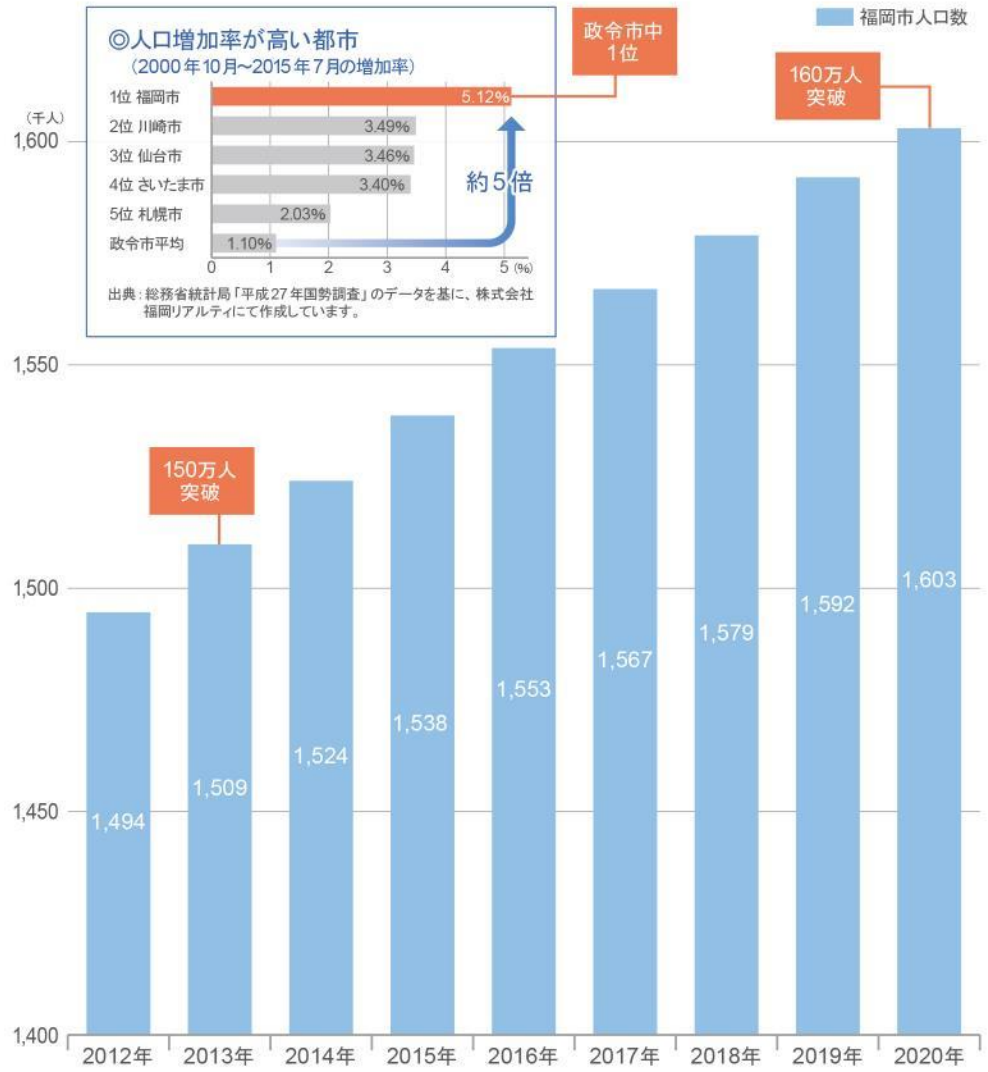
（単位：百万円（未満切捨））

	物件名称	取得価格（注2）	取得 Cap Rate	直近（第33期末）鑑定評価額 ①	前期末（第32期末）鑑定評価額 ②	直近（第33期末）帳簿価額 ③	差異 前期末（第32期末）鑑定評価額との差異 ①-②	差異 直近（第33期末）帳簿価額との差異 ①-③	直接還元法 直近（第33期末）Cap Rate ④	直接還元法 前期末（第32期末）Cap Rate ⑤	直接還元法 差異 ④-⑤	鑑定評価書作成会社
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	30,700	31,500	29,584	▲800	1,115	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%	28,900	29,700	28,701	▲800	198	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	21,200	21,300	20,195	▲100	1,004	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,440	8,440	5,439	0	3,000	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,300	10,400	9,913	▲100	386	5.1%	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	4,960	4,940	4,296	20	663	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,740	2,750	1,956	▲10	783	5.6%	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,200	1,250	967	▲50	232	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,740	2,790	2,010	▲50	729	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%	3,660	3,710	2,930	▲50	729	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	6,080	5,416	0	663	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	商業施設　合計	117,073	-	120,920	122,860	111,412	▲1,940	9,507	-	-	-	
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%	16,800	16,600	12,922	200	3,877	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	15,200	14,900	8,796	300	6,403	4.3%	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	6,510	6,410	3,763	100	2,746	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	9,180	9,090	5,698	90	3,481	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	8,280	8,030	4,405	250	3,874	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,140	3,100	2,663	40	476	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	4,400	4,380	2,447	20	1,952	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	4,580	4,600	4,023	▲20	556	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,320	3,300	3,275	20	44	4.3%	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	オフィスビル　合計	56,020	-	71,410	70,410	47,996	1,000	23,413	-	-	-	
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,840	1,840	1,652	0	187	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%	1,030	1,140	891	▲110	138	4.5%	4.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	Aqualia千早	1,280	6.8%	1,900	1,860	1,157	40	742	4.7%	4.8%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,580	3,500	2,652	80	927	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,340	1,320	1,088	20	251	4.3%	4.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,890	1,890	1,364	0	525	5.1%	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%	2,860	2,880	2,834	▲20	25	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%	1,320	1,300	1,162	20	157	5.1%	5.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	9,100	8,910	7,789	190	1,310	4.3%	4.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,340	5,270	4,800	70	539	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,370	2,360	2,167	10	202	5.6%	5.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	その他　合計	28,866	-	32,570	32,270	27,563	300	5,006	-	-	-	
	全物件　合計	201,959	-	224,900	225,540	186,972	▲640	37,927	-	-	-	

（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。

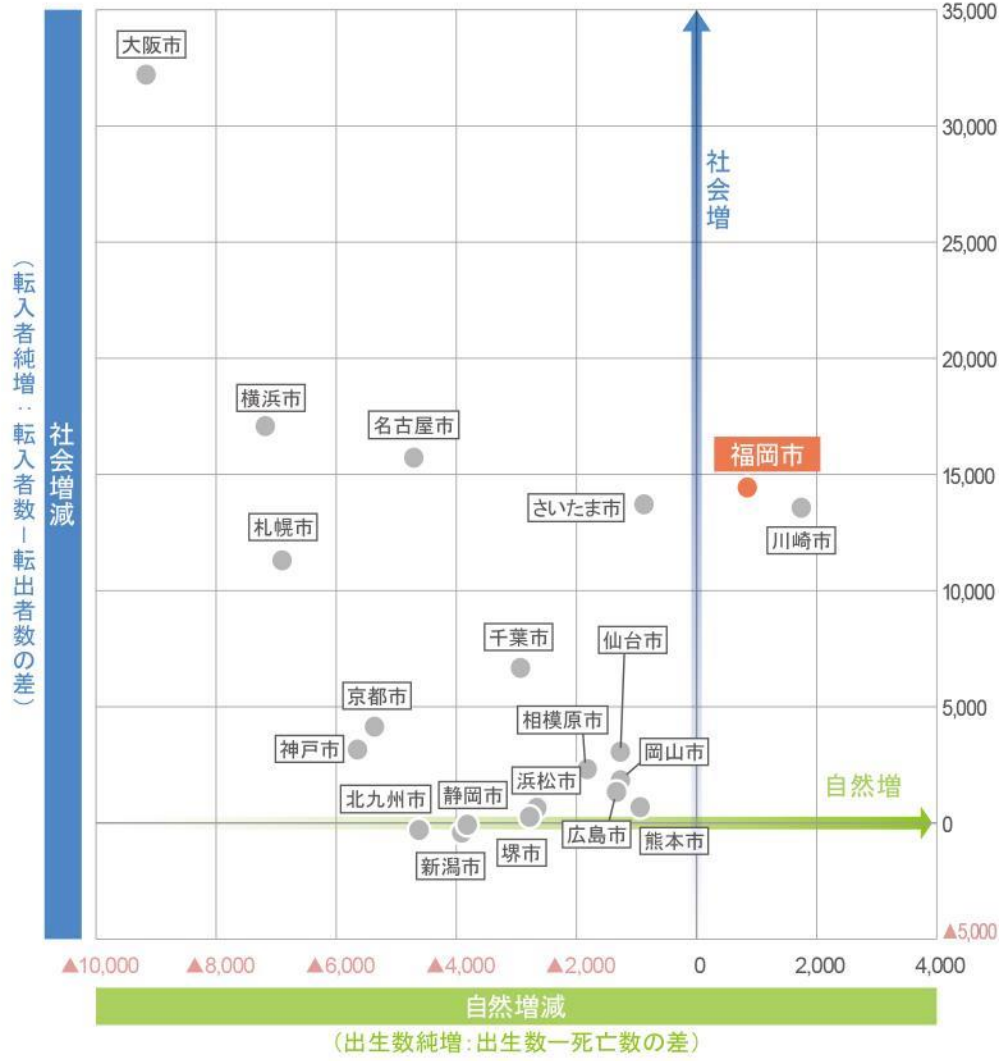
福岡市の近況①

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（2020年は9月1日時点の数値です）。
出典：福岡市総務企画局「推計人口」及び、総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」のデータを基に、株式会社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）（2019年）



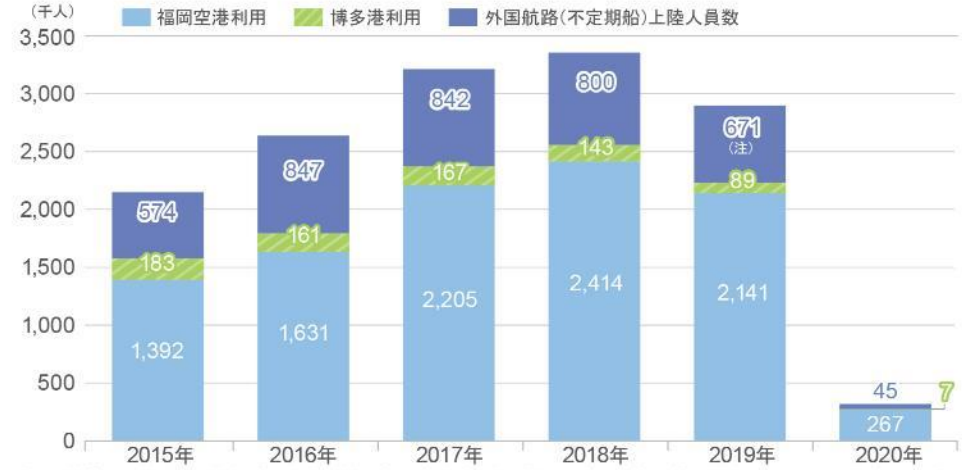
出典：総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和2年）」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の近況②

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率（2015年）

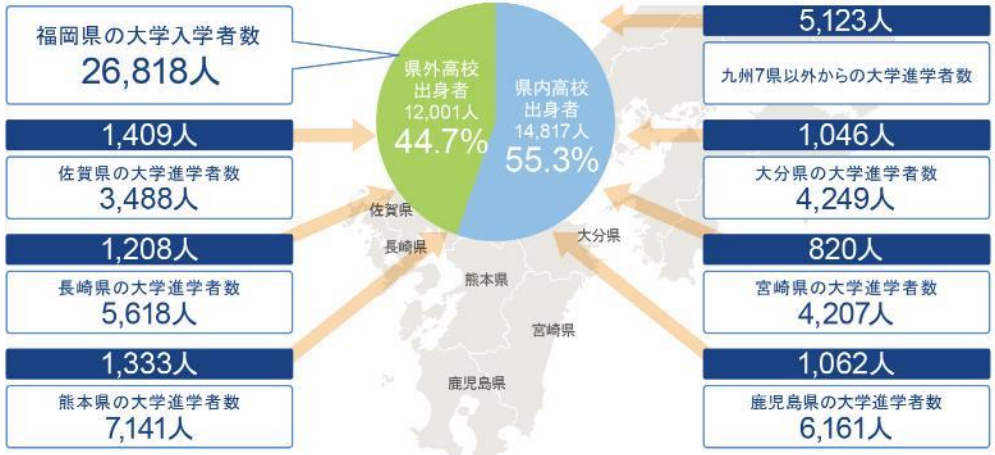
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

外国人入国者数等の推移



出典：法務省「出入国管理統計統計表」・福岡市港湾航空局「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。
（注）第32期時点では674千人（速報値含む）でしたが、確定値は671千人となっています。

大学入学者にみる九州の域内交流



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

福岡市博多区に国際会議場２棟開業（2021年４月）

名称	マリンメッセ福岡B館	博多国際展示場＆カンファレンスセンター
延床面積	10,622㎡	約18,000㎡
室　数	多目的展示室（5,000㎡）1室 会議室（約400㎡）2室	ホール（3,000㎡）2室 会議室（約40～200㎡）16室（分割後）
予定イベント	ワクチン接種会場、MICE 世界水泳会場（2022年開催）等	展示会、見本市、 国際会議、学術会議 等

福岡市近郊の状況

Fukuoka East & West Coast プロジェクト
福岡市は、充実した都市機能に加えて、海や山、豊かな自然が身近にある。そんなコンパクトさが大きな魅力の1つです。
福岡市の東部には、青く美しい海に囲まれ、金印や志賀海神社などの歴史資源を有する志賀島、西部には美しい海岸線やフォトスポット、おしゃれなカフェ等が集まる北崎エリアがあり、市内外から訪れる多くの方が、海辺を楽しみ、癒されています。
「Fukuoka East & West Coast プロジェクト」は、仕事も遊びも全力になれるまちを目指し、この美しい志賀島・北崎地区の海辺の魅力をさらに高めていくことで、地域の観光振興・活性化を推進します。
出典：福岡市
Fukuoka East Coast
Fukuoka West Coast
福岡都市高速６号線（アイランドシティ線）（2021年３月27日開通）
ロジシティみなと香椎
Aqualia 千早
ロジシティ久山
木の葉モール橋本
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）
キャナルシティ博多
地下鉄七隈線延伸計画
花畑SC
凡 例
※地図中の物件番号についてはP52を参照下さい。※■は福岡リート投資法人の保有物件です。(2021年４月16日現在)

IRへの取り組み紹介

コロナ禍におけるIR活動

◎国内機関投資家向けIR

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

◎海外機関投資家向けIR

・証券会社主催グローバルカンファレンス(オンライン)への参加
・決算ロードショウ(北米・欧州・アジア等)
・タイムリーな情報開示(日本語プレスリリースと同時に英語版を掲載)

◎個人投資家向けIR

・オンライン説明会・フェアへの参加
　- 日経Jリートセミナー
　　無観客でWebから生中継
　- 九州IRフェア Live Streaming
　- 福証IRフェア オンライン
・個別の電話対応

2020年11月 日経Jリートセミナー

Indexへの組み入れ状況(2021年2月末日現在)

◎主なグローバルインデックス

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

主な広報活動

◎ウェブサイトの全面リニューアル

リアルタイムに投資口価格を表示

プレスリリース等の最新情報へのアクセスを容易にするため、「ニュースルーム」を設置

サステナビリティに関する情報を集約

カバーデザインは総合型リートの多様性と地域特化型リートの特性を伝えるよう地元のデザイナーにて作成

日興アイ・アール株式会社が実施する「全上場企業ホームページ充実度ランキング調査」の総合ランキング及び業種別ランキングにおいて、2010年より11年連続の受賞をしているウェブサイトを約5年ぶりにリニューアル。

企業ホームページ 優秀サイト 2020 日興アイ・アール 総合ランキング

企業ホームページ 優秀サイト 2020 日興アイ・アール 業種別ランキング

その他の活動

2021年で11年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。昨年は、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も一部活用して開催。

日　程	テーマと講師
第1回 2020年8月	機関投資家と発行体による建設的対話のための取り組み オムロン株式会社 グローバルインベスター&ブランドコミュニケーション本部　IR 部長 奥村俊次 様
第2回 2021年2月	最新のIRの潮流と今後の展望　コロナ下におけるIR活動 日本IR協議会　専務理事 佐藤淑子 様

福岡地所グループ（スポンサーパイプライン）

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	213名（2020年5月末時点）

売上高	303億円（2020年5月期）
経常利益	58億円（2020年5月期）
総資産額	1,982億円（2020年5月期）
借入額	1,060億円（2020年5月期）
自己資本比率	31.0%（2020年5月期）

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（解体中）	1961年	9,962㎡
	2	福岡興銀ビル	1970年	15,160㎡
	3	福岡朝日ビル	1970年	44,762㎡
	4	明治通りビジネスセンター	本館1974年、別館1986年	9,844㎡
	5	サンライフ第3ビル	1978年	8,262㎡
	6	天神西通りビジネスセンター（注1）	1978年	10,394㎡
	7	天神MMTビル（解体中）	1979年	19,874㎡
	8	天神リバーフロントビジネスセンター	1999年	4,106㎡
	9	博多駅前ビジネスセンター	1999年	23,542㎡
	10	那覇ビジネスセンター	2018年	8,994㎡
	11	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	46,663㎡
	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口II	2019年	4,876㎡
	17	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物　流	18	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡

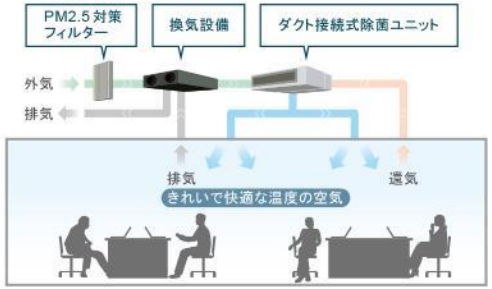
※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。
（注1）2021年6月1日付で、福岡リート投資法人が当オフィスビルの底地を取得する予定です。

天神ビジネスセンター

◎物件写真

◎感染症対策

換気と除菌を同時に行い、快適な空気環境を実現

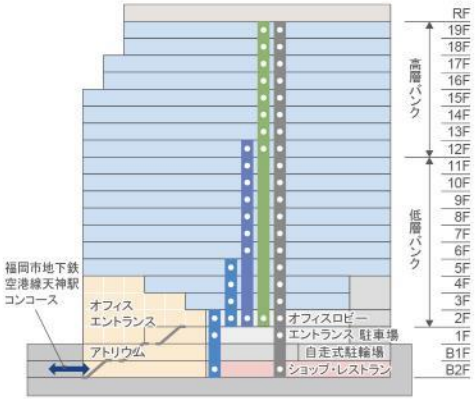


◎自動開閉トイレブース（一部に設置予定）

非接触でのドア開閉及び施錠を日本で初めて実現（注2）

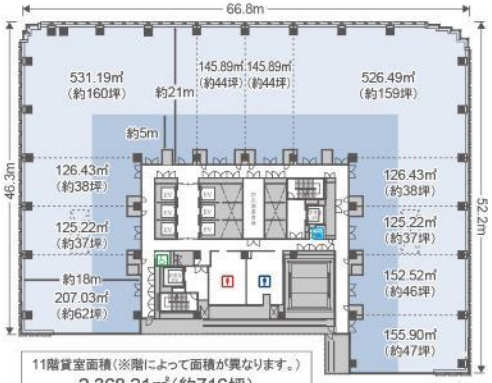
（注2）2020年6月現在

◎フロア構成図



◎フロアプラン

11階平面図



11階貸室面積（※階によって面積が異なります。）
2,368.21㎡（約716坪）

※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。

外部認証と情報開示

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)

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

◎21世紀金融行動原則(PFA21)

21世紀金融行動原則

外部評価

◎GRESB2020への参加

GRESB 2020

2020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参加し、「Green Star」GRESBレーティング「3スター」の評価を取得

「統合報告書2020」の発行(2回目、J-REITで唯一)

福岡リート投資法人の財務・非財務情報を統合し、持続的な成長への取り組みや中長期的な企業価値創造についてまとめた「統合報告書2020」を2020年12月2日に発行。
本投資法人の価値創造プロセスを分かりやすく伝えることを目的に、歴史や基本理念、価値創造の活動、経営を支える基盤等について掲載。
本書の編集にあたっては、国際統合報告評議会(IIRC)「国際統合報告フレームワーク」及び経済産業省「価値協創ガイダンス」を参照。

◀ 統合報告書カード

◎前回からの拡充ポイント

- 福岡を取り巻く環境
- CEOメッセージ
- 各部門戦略

グリーンビル認証

◎DBJ Green Building 認証

日本政策投資銀行が環境・社会へ配慮した優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証」。「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11物件で認証を取得。

DBJ Green Building

5つ星	●キャナルシティ博多(2018) ●キャナルシティ博多・B(2018)
4つ星	●パークプレイス大分(2018) ●キャナルシティ・ビジネスセンタービル(2018) ●木の葉モール橋本(2017)
3つ星	●ロジシティみなと香椎(2020) ●ロジシティ久山(2020) ●呉服町ビジネスセンター(2018) ●東比恵ビジネスセンター(2018) ●東比恵ビジネスセンターII(2017)
1つ星	●サンリブシティ小倉(2019) ●マリノアシティ福岡マリナサイド棟(2019)

(延床面積ベース)

◎グリーンビル認証取得率(2021年2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79.8%

サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現するため、外部評価を通じて、保有物件の環境性能向上を目指す。

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物件で認証を取得。

BELS

ESGへの取り組み（環境）

太陽光パネル設置 投資法人

木の葉モール橋本

発電量等を共用部へ掲示

ロジシティみなと香椎 他

キャナルシティ博多

携帯電話充電ステーション

緑化 投資法人

キャナルシティ博多

パークプレイス大分

水害リスクへの対応（止水板設置） 投資法人

キャナルシティ博多

ティサージホテル那覇

台風時のエントランスへの水侵入を防止する
ため、止水板新設及び入口側面へ自動扉設置

水再利用 投資法人

キャナルシティ博多

雨 水

地下水

厨房排水

空調負荷低減（天窓への遮蔽塗料貼付） 投資法人

パークプレイス大分

ESGへの取り組み（社会①）

高齢者、障碍者等への配慮 投資法人

木の葉モール橋本

インターフォン設置

福祉のまちづくり条例
優良タイプ認定（福岡市）

子育て支援 投資法人

木の葉モール橋本

西区橋本子どもプラザ
テナント入居

手足洗い場設置

妊婦・ベビーカート利用者
専用駐車場

地域社会との共創 投資法人

木の葉モール橋本

図書返却ポスト

パークアンドライド推奨

キャナルシティ博多

歩道橋命名権取得
（命名権料は道路の維持管理に活用）

一人一花運動

地域の祭りとの連動
（山笠飾り山設置及びアクアパノラマ上演）

その他（防犯、災害時対応、利便性向上） 投資法人

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）

ペットボトルキャップ回収
（発展途上国へのワクチン支援）

キャナルシティ博多 他

警察官連絡所

スマホ充電器レンタル
（災害時無料開放）

AED設置

電気自動車スタンド

傘レンタル

自転車レンタル

ESGへの取り組み（社会②）

企業版ふるさと納税 運用会社 NEW

物件を保有する都市から計 7 都市（久留米市、宮若市、鳥栖市、大分市、熊本市、鹿児島市、那覇市）について産業・観光等にかかるプロジェクトに対し、企業版ふるさと納税を実施。

テナントへの取り組み 投資法人

■テナント（飲食店）支援

●キャナルお弁当マーケット

キャナルシティ博多内の飲食店がテイクアウト弁当を販売

- 従業員休憩室改修
- 防災訓練
- 各種研修実施
- 従業員割引

感染症対策 投資法人

パークプレイス大分 NEW

キャナルシティ博多 NEW

■商業施設

●主な感染症対策

- アルコール消毒液、飛沫シートの設置
- ソーシャルディスタンスに関わる注意喚起実施
- テナント従業員の検温等による健康管理の徹底
- 従業員休憩室へのアクリル板設置 NEW
- 手摺、エスカレーターベルト等への抗菌施工 NEW

■オフィスビル

●主な感染症対策

- アルコール消毒液の設置（エントランス）
- 共用部等での換気強化
- エレベーター内等に感染症対策の注意喚起掲示
- 空間除菌装置設置 NEW
- 感染症予防対策の取り組み動画の放映 NEW

その他の活動 運用会社

- 博多まちづくり推進協議会への参加（理事）
- 福岡地域戦略推進協議会への参加
- IR九州部会主催
- 不動産・金融経済交流会主催（2019年）
- 環境省ESG対話プラットフォームへの参加
- 九州SDGsフォーラムへの参加
- 福岡国際建築コンペティション主催

IR九州部会（オンライン）開催の様子

従業員への取り組み 運用会社

《福岡リアルティ 役職員数、有資格者数 他》（2021年2月28日現在）

■社員平均勤続年数：9年1ヶ月

■常勤役職員数：41名（男性20名、女性21名）※女性比率51.2%

- スポンサーからの出向：2名
- スポンサーへの出向者の派遣：4名

■有資格者数（延べ人数）

- 宅地建物取引士：27名
- 不動産証券化協会 認定マスター：23名
- ビル経営管理士：4名
- 一級建築士：2名
- 不動産鑑定士：3名
- 弁護士：1名
- 経営学修士：1名
- 行政書士：1名
- 中小企業診断士：1名

アジアのリーダー都市へ FUKUOKA NEXT

ふくおか「働き方改革」推進企業 認定証

株式会社福岡リアルティ 様

認定番号 18006

貴社は働き方改革を積極的に進めている企業と認められますので、ふくおか「働き方改革」推進企業としてここに認定いたします

認定期間 令和元年8月1日から令和5年3月31日まで

令和元年6月10日

福岡市長 高島 宗一郎

《柔軟な働き方支援》

- 子育て支援（産休・育休制度）
- 介護休暇
- ボランティア休暇
- ノー残業デー
- 福利厚生（401K、累投制度等）
- 有給休暇取得の推進等

《キャリア形成支援》

- 従業員満足度調査の実施
- 自己申告制度
- キャリア面談
- 出向制度（スポンサー会社への出向）
- 契約社員から正社員への登用制度

《社員向け研修》

- 公共財団法人九州経済調査協会の定例講演会
- コンプライアンス研修
- ESG研修
- 介護研修
- 社内レクリエーション等
- 各役職者に応じた研修プログラム提供
- 資格補助制度（不動産証券化マスター、宅地建物取引士 等）
- 語学学習支援 等

ESGへの取り組み（ガバナンス）

ガバナンス体制 運用会社 投資法人

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

◎当社の意思決定プロセス

所管部による起案
↓
コンプライアンス部長による審査
↓
投資運用委員会による審議
↓
コンプライアンス評価委員会による審議・決裁
↓
取締役会による決裁・意思決定報告
↓
福岡リート投資法人役員会

外部専門家による第三者評価

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

[マーケットレポート]
- 商圏、競合状況分析
- 適正賃料水準　等

[エンジニアリングレポート]
- 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）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。

投資主利益とスポンサー利益等との共同化 運用会社 投資法人

・スポンサーによるセイムボート出資
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、第33期末時点で本投資法人の投資口9.18%を保有。

・投資口累積投資制度（全従業員のうち、42.9%が本制度に参加）
本投資法人の投資口価格及び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。

社外（利害関係人外）取締役登用 運用会社

取締役会の透明性・公平性の担保。

資産運用報酬体系の変更 運用会社

資産運用会社に対する資産運用報酬額と投資主利益との連動性をより高めることを目的とし、運用報酬1及び3の見直しを行い、以下の変更を2020年5月26日第9回投資主総会にて決議。2020年9月1日（第33期初）から効力発生。

運用報酬	計算方法
運用報酬1 （総資産ベース）	【直前決算期末の翌日から3ヶ月】 直前決算期末総資産額×0.25%（従前0.3%）×日数 / 365日 【上記期間末日の翌日から期末まで】 （直前決算期末総資産額＋取得資産価額－処分資産価額） ×0.25%（従前0.3%）×日数/365日
運用報酬2 （営業収益ベース）	直前決算期営業収益×2%
運用報酬3 （分配可能利益ベース）	（直前決算期の運用報酬3支払前の分配可能金額）×3.6%（従前2.0%）
運用報酬4 （取得報酬）	取得資産価額×0.5% （利害関係者からの取得の場合は取得資産価額×0.25%）
運用報酬5 （譲渡報酬）	譲渡資産価額×0.5% （利害関係者への譲渡の場合は取得資産価額×0.25%）