Fukuoka REIT Corporation

第28回福証IRフェア　オンライン/ 福岡リート投資法人 [銘柄コード 8968] 2021年9月1日~2022年2月28日

目次

1. 福岡リート投資法人の概要 …… 2

2. 業績説明 …… 12

3. 福岡リート投資法人の近況 …… 16

4. 参考資料 …… 34

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、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。

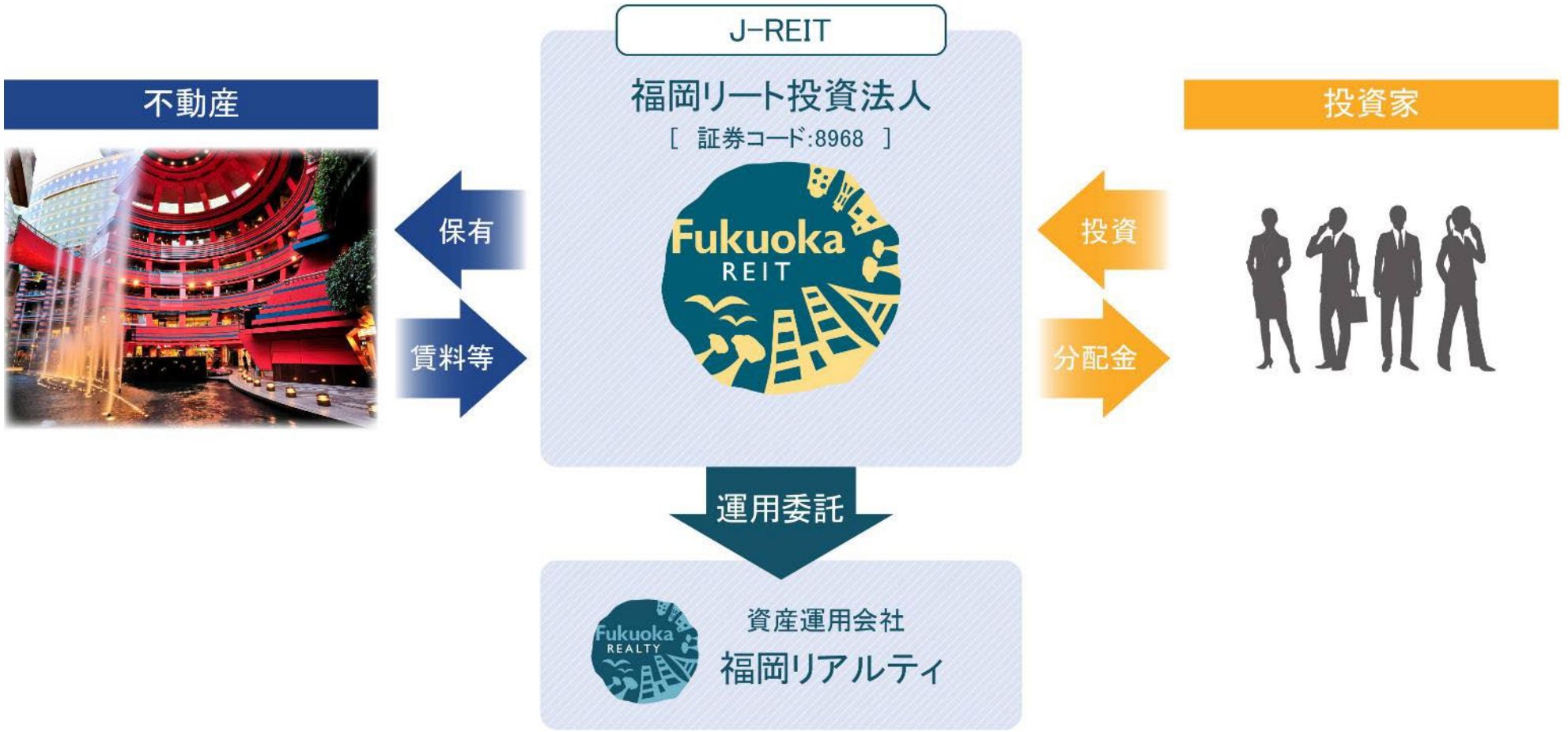
本資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。
投資に係る最終的決定は、投資価値の減少など投資リスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

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。

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



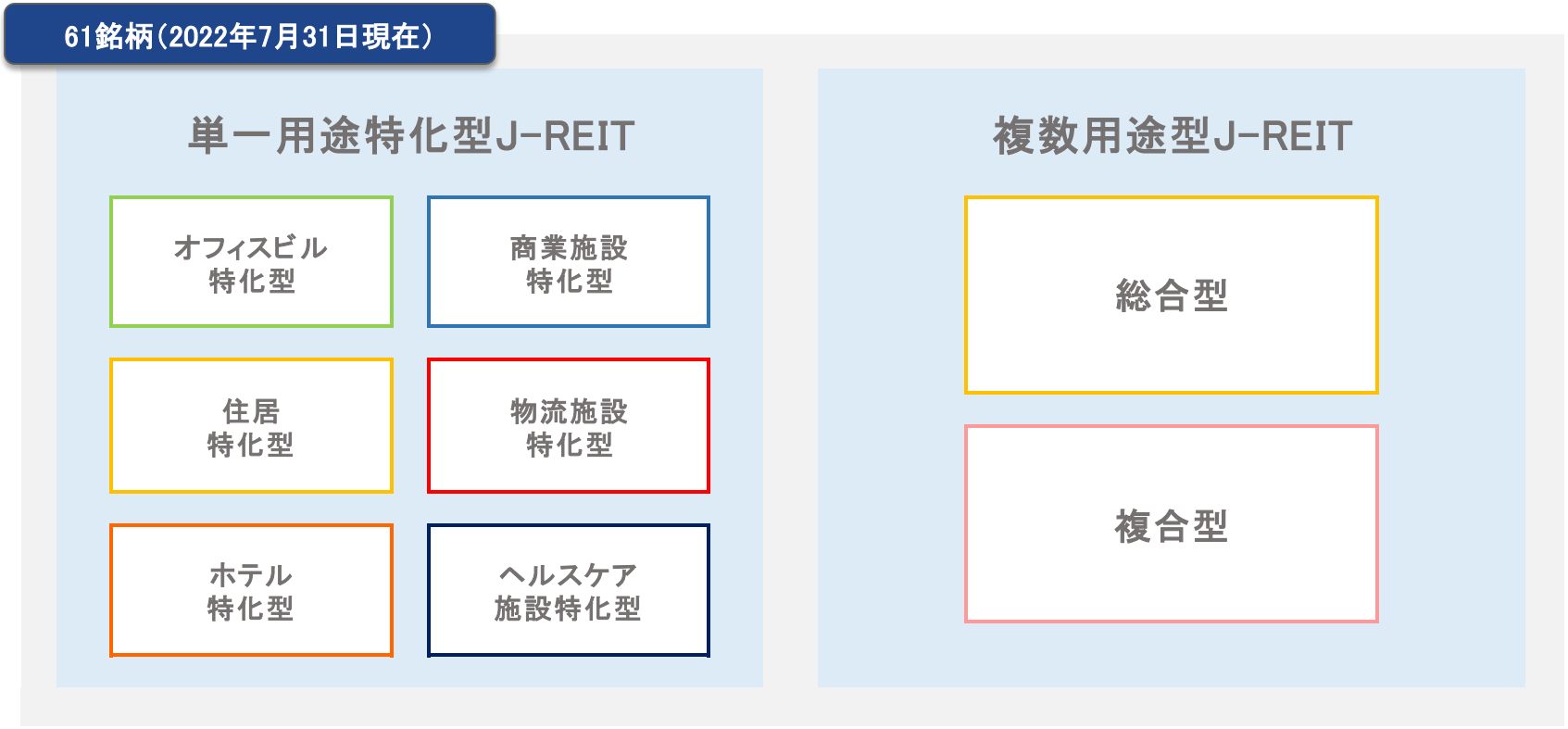
J-REITの投資形態

J-REITは『単一用途特化型』と『複数用途型』に大別されます

単一用途特化型 ： オフィスビル、商業施設、住居、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設等、
それぞれの用途に特化したJ-REITです。

複数用途型 ： 3つ以上の物件対応に分散投資する「総合型」と2つの物件タイプを
組み合わせて運用する「複合型」があります。**福岡リート投資法人は総合型**です。

61銘柄（2022年7月31日現在）



J-REITの主な魅力

安定した分配金と高い分配利回り

- 分配金の原資は、所有している不動産に入居する「テナント」からの賃料などであり、**安定した分配金**が魅力です。
- 投資法人の分配金額は損金算入される仕組みになっており、結果として**利益のほぼすべて**を投資家へ**分配**することができます。
  （利益の90%超を分配すること、同族会社に該当しない等一定の要件を満たすことが前提です。【租税特別措置法】）
- 上記2つの理由により、比較的**高い利回り**が期待できるといわれています。

金融商品として不動産投資が可能

- 不動産を証券化したJ-REIT なら、投資口の購入によって、**間接的に不動産投資**ができます。投資口価格は**数万円～数十万円台**です。（※各Jリートによって異なります。）
- 証券取引所に上場しているので現物不動産より**タイムリーで容易に売買**ができます。繁雑な手続きなく**不動産の持ち主**になることができます。
- J-REITは複数の不動産を保有しているため、**分散投資効果**も図れます。

J-REITの主なリスク

①投資口価格の変動リスク

元本が保証されているわけではありません。
投資口価格は市場の全体の影響や不動産市況の影響を受けるため、業績に変動がなくても、株式同様に投資口価格が変動する場合もあります。特に各決算時の分配金確定、増資、資産取得及び売却、予想分配金の増減により価格が変動する傾向にあります。

②分配金変動のリスク

分配金は不動産から得られる賃料収入等の変動に影響され、確定されたものではありません。
また、金利の上昇による支払利息の増加、売却損の発生、投資口の希薄化（ダイリューション）等により分配金が低下する可能性があります。

③災害リスク

自然災害や環境問題等、予測不可能な偶発事象などにより投資対象不動産が影響を受け、分配金や投資口価格が低下する可能性があります。

④制度変更リスク

不動産等にかかる法制度（税制、建築規制等）の変更により、不動産やリートの価値が影響を受ける可能性があります。

プロフィール

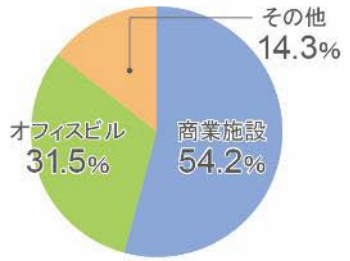
福岡リート投資法人の特徴

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

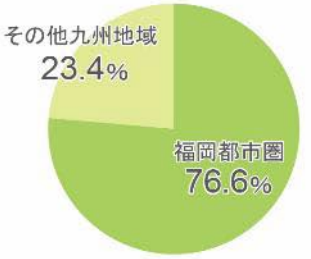
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	32 物件 /202,019 百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16 物件 /130,690 百万円
含み益	42,812 百万円
総賃貸可能面積	572,288.25 ㎡
稼働率	99.4%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	82,400 百万円
有利子負債比率 (LTV)	41.5%
固定比率	94.1%
期中平均支払金利	0.67%
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、 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

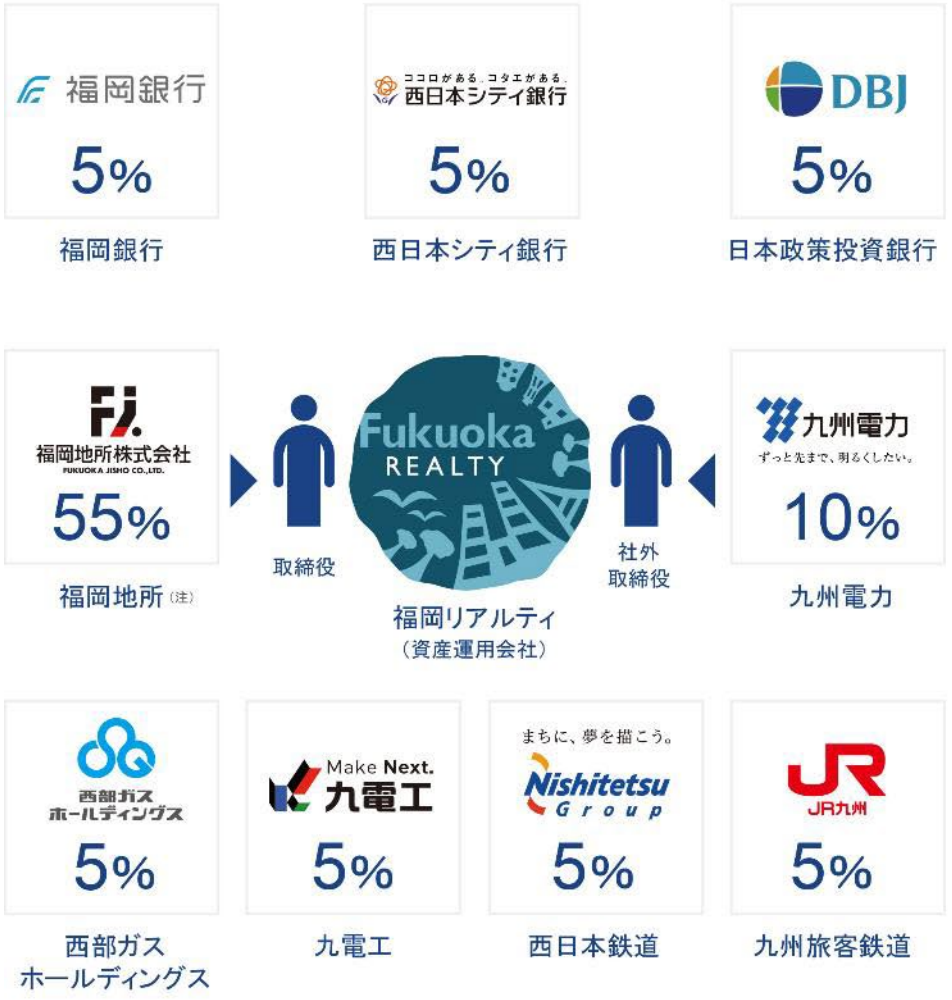
投資口価格等 (注1)

投資口価格	156,800円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	124,812百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,831円
1口当たりNAV (注4)	178,079円
第35期分配金実績	1口当たり3,536円 (運用日数181日)
分配金利回り	4.5% (分配金 ÷ 運用日数 ×365) ÷ 投資口価格

(注1) 2022年2月28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

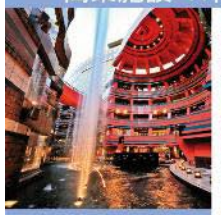
その他 0-30%
(ホテル、住居、物流施設等)

オフィスビル 20-50%

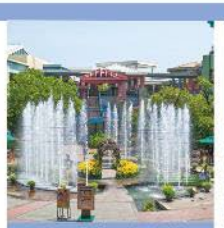
商業施設 40-70%

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


ハークプレイス大分

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

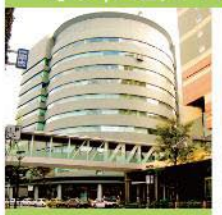
花畑SC

久留米東櫛原SC

オフィスビル 11件

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）


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

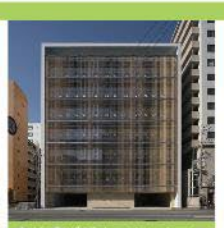
大博通りビジネスセンター

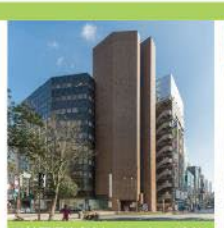
東比恵ビジネスセンター

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(注)

その他 11件

アメックス赤坂門タワー

シティハウスけやき通り

Aqualia千早

ディー・ウイングタワー

グランフォーレ薬院南

ホテルフォルツァ大分

ティサージホテル那覇

鳥栖ロジスティクスセンター

ロジシティみなと香椎

ロジシティ久山

ロジシティ若宮

取得価格合計 **2,063億円**
（2022年3月1日時点）

（注）2022年3月1日付で取得しました。

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 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

NEW（注）
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 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

24 シティハウスけやき通り
所在地：福岡市中央区鳥居二丁目

25 Aqualia千早
所在地：福岡市東区千早四丁目

26 ディー・ウイングタワー
所在地：福岡市中央区大名二丁目

27 グランフォーレ薬院南
所在地：福岡市中央区平尾一丁目

28 ホテルフォルツァ大分
所在地：大分市中央町一丁目

29 ティサージホテル那覇
所在地：那覇市西二丁目

30 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

31 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

32 ロジシティ久山
所在地：福岡県糟屋郡久山町

33 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

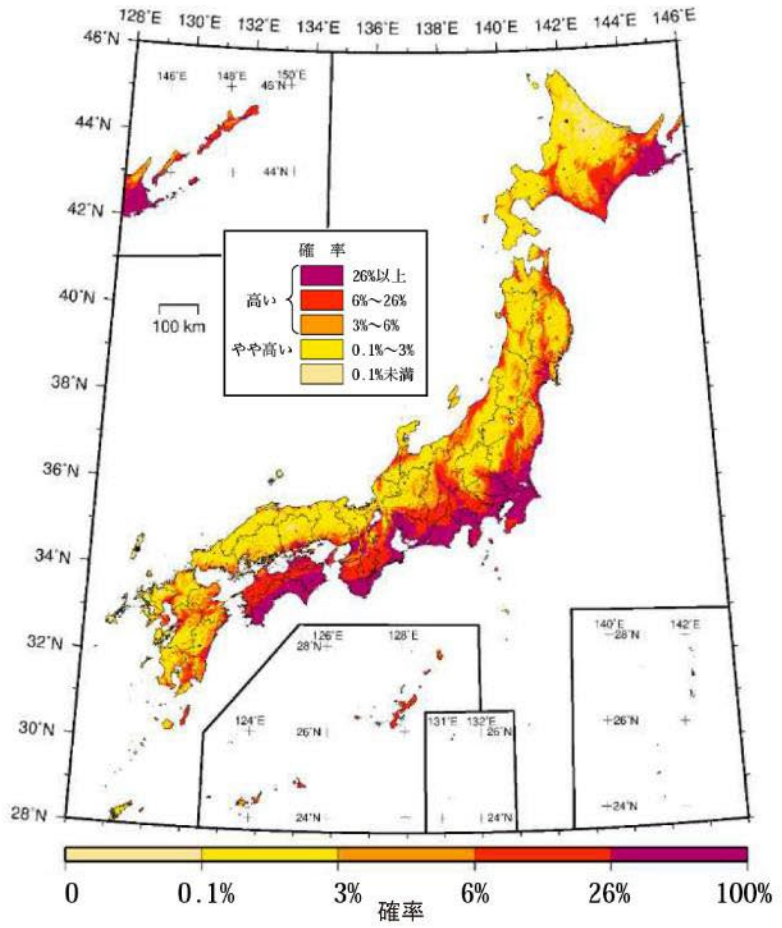
（注）2022年3月1日付で取得しました。

福岡・九州の地震リスク等

保有物件（建物）すべてに地震保険を付保

確率論的地震動予測地図

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率
（平均ケース・全地震）（基準日2020年1月1日）

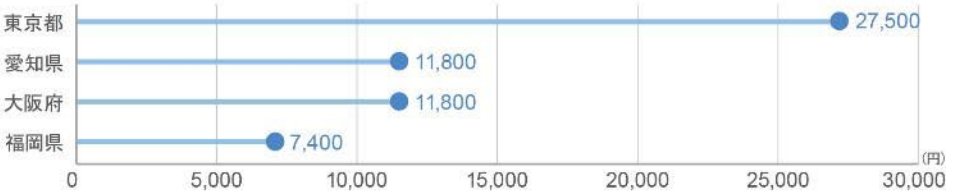


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）

地震保険の基本料率

◎2021年1月1日以降保険始期の地震保険契約

●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能



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

その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力

1999年度　貯留施設なし　➡　2021年度　128,300㎥

雨水整備水準を時間雨量59.1mm ➡ 79.5mmまで引き上げ（都心部）

◎市内における主な浸水被害の状況（2014年以降は0棟）

2000年度～2021年度の間で…
雨水排水能力が大幅に向上

2000年度の事業着手以降…
浸水被害が着実に減少

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

2. 業績説明

エグゼクティブサマリー

第35期分配金は予想比＋1.0%で着地

既存物件

■商業施設　・2022年1月～3月にまん延防止等重点措置の影響を受けるも、アクティブ商業は想定を上回る収益

施設毎の取り組み

・キャナルシティ博多：2022年4月にオープンする近隣競合施設の対策を推進
次世代のキャナルシティ博多に向けて、新コンセプトとロードマップを作成
・パークプレイス大分：ファミリー層強化のためのリニューアルゾーンオープン(2022年4月)
・木の葉モール橋本/サンリブシティ小倉：リニューアル効果により、売上増加

■オフィスビル・期末稼働率：100.0%
・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）　＋1.6百万円

■その他
・物流施設：稼働率100%が継続
・住居　：住居の期末稼働率98.7%、入替による賃料増加も継続
・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1)
82,400百万円	13,000百万円	94.1%	5.2年 J-REIT平均：3.9年 (注2)	41.5% J-REIT平均：44.5% (注2)

(注1)LTV＝有利子負債総額÷総資産にて算出しています。
(注2)各投資法人開示資料を基に、2022年2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。

ESG

■統合報告書2021を発行(2021年12月)
■各マテリアリティに対し、KPI・目標を設定(2022年4月)
■環境パフォーマンスデータ等の非財務情報の拡充を投資家との意見交換を踏まえて継続的に実施

分配金の推移

【1口当たり分配金】
第35期実績 3,536円（予想比+1.0%）
第36期予想 3,500円
第37期予想 3,500円

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,536円

（単位：百万円）

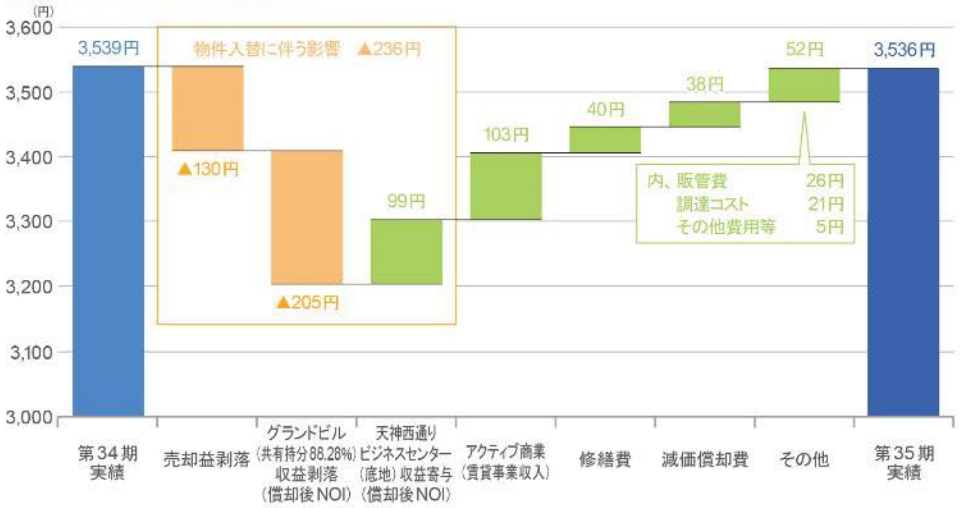
項　目	第31期 ～2020年2月29日	第32期 ～2020年8月31日	第33期 ～2021年2月28日	第34期（A） ～2021年8月31日	第35期（B） ～2022年2月28日	増減（B-A）	第36期 ～2022年8月31日（予想）	第37期 ～2023年2月28日（予想）
営業収益	9,162	8,518	8,904	8,867	8,658	▲208	8,807	8,749
売却益	-	-	-	104	-	▲104	-	-
NOI	5,596	5,307	5,347	5,336	5,334	▲2	5,371	5,352
減価償却費	1,660	1,686	1,623	1,552	1,486	▲66	1,519	1,512
営業利益	3,273	2,966	3,061	3,204	3,185	▲18	3,167	3,159
経常利益	2,900	2,587	2,677	2,817	2,816	▲1	2,787	2,787
当期純利益	2,899	2,586	2,675	2,816	2,814	▲1	2,786	2,786
1口当たり分配金（①）	3,642円	3,250円	3,361円	3,539円	3,536円			
1口当たり分配金予想（②）	3,650円	3,150円	3,300円	3,500円	3,500円		3,500円	3,500円
実績と予想の差異（①−②）	▲8円	+100円	+61円	+39円	+36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）	194,795	199,004	199,559	199,804	198,745			
負債（期末時点）	92,958	97,478	97,944	98,049	96,991			
純資産（期末時点）	101,837	101,525	101,614	101,755	101,753			
運用日数	182日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数（期末時点）	29物件	31物件	31物件	32物件	32物件			
テナント総数（期末時点）（注1）	1,007	1,016	1,011	1,010	1,016			
総賃貸可能面積（期末時点）	580,662.77㎡	591,021.51㎡	608,557.70㎡	572,215.71㎡	572,288.25㎡			
稼働率（期末時点）（注2）	99.7%	99.7%	99.5%	99.5%	99.4%			
FFO（Funds from Operation）（注3）	4,559	4,273	4,299	4,265	4,301			
1口当たりFFO	5,728円	5,368円	5,401円	5,358円	5,403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。

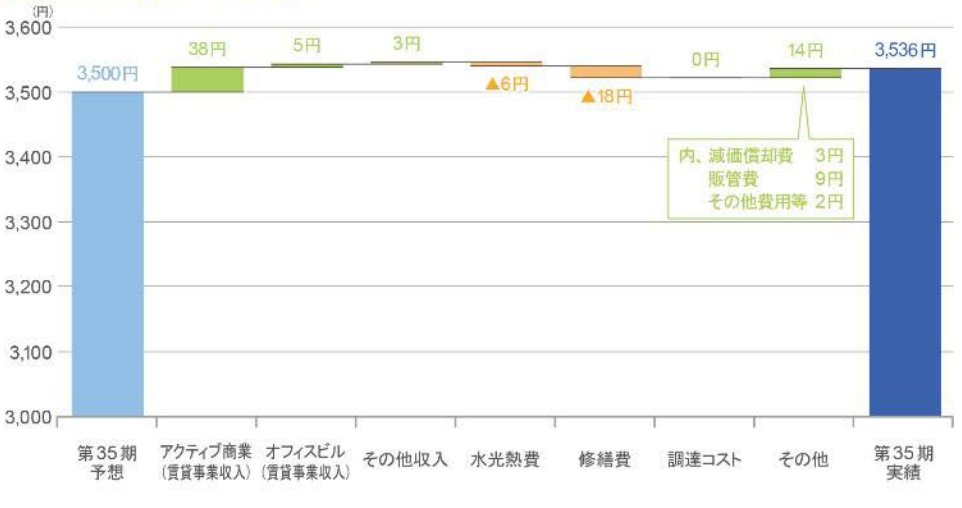
分配金の推移

第35期分配金は3,536円まで回復

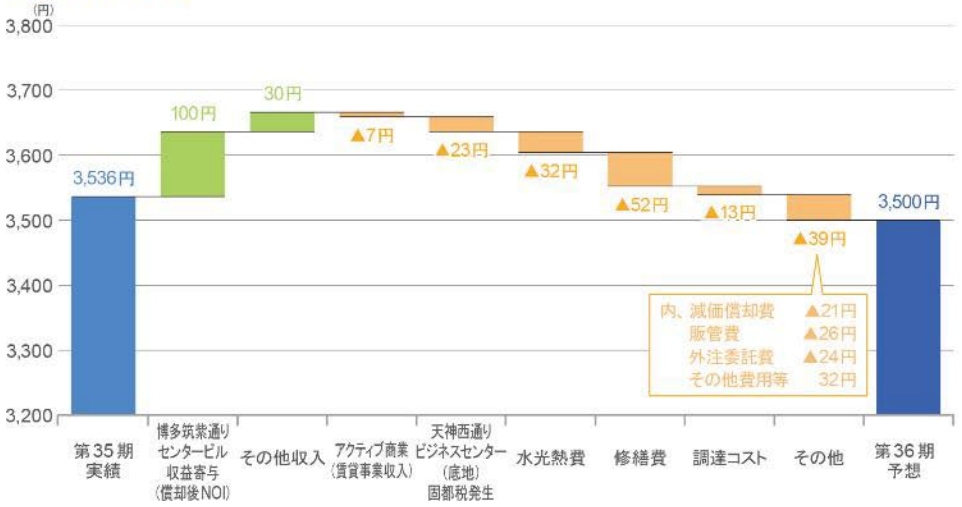
第35期実績（前期比）



第35期実績（予想比）



第36期予想



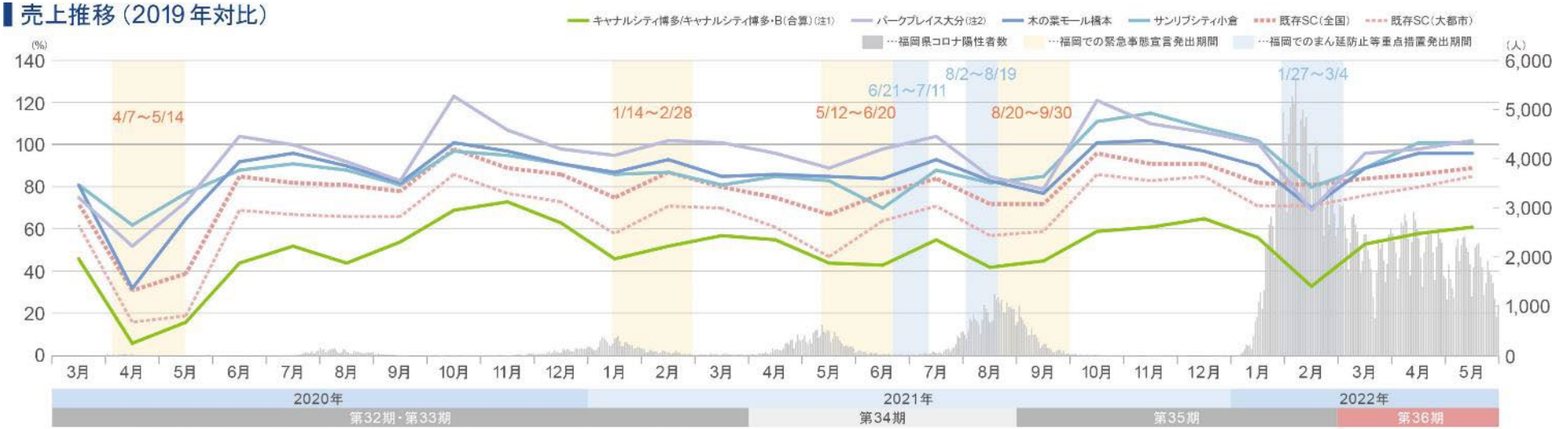
第37期予想

3. 福岡リート投資法人の近況

新型コロナウイルス感染症の影響

コロナ収束を見据えたリニューアルにより売上回復を図る

売上推移（2019年対比）



出典：一般社団法人 日本ショッピングセンター協会ウェブサイト「販売統計」、政府CIOポータル、福岡県ホームページのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。
(注1) キャナルシティ博多・Bの一部である「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分（共有持分88.28%）の売上を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。
(注2) 2020年7月より新規取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店の売上を加算しています。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。

コロナを要因とした賃料減免・支払猶予状況

●第35期は賃料減免額、件数は減少、支払猶予は未実施

	第32期		第33期	第34期	第35期	第36期（予想）	第37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	5百万円	6百万円
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34期（2021年8月期）	第35期（2022年2月期）
キャナルシティ博多	97.9%	97.8%
キャナルシティ博多・B	98.1%	97.9%
パークプレイス大分	99.9%	99.5%
木の葉モール橋本	98.7%	97.0%
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①

コロナ回復局面を見据えたリニューアル

●生活密着型商業施設はリニューアル効果により売上増加

パークプレイス大分

●20周年企画として、3階シャングリラゾーンのリニューアル（2022年4月22日オープン）
子どもの遊び場としての魅力を高め、ファミリー層集客を強化

●リニューアルのポイント
①何度でも遊びたいテーマの異なるゾーン構成
②自然と遊ぶ・考えて遊ぶ、子ども目線の遊び場
③挑戦意欲をかきたてる圧倒的な存在感

●計画・設計・監修に電通ライブ及び、北京を中心に世界各国で活躍する建築家の迫慶一郎氏、アドバイザー及び音響監修には、ウォルト・ディズニー・イマジニアリングで活躍した経歴を持つソニーマーケティングの佐藤 哲也氏、BGMは、幅広いジャンルに精通しゲーム音楽業界で注目されているスピンソルファの牧野 忠義氏を作曲家として起用

木の葉モール橋本

●9店舗の新規店舗を導入し、食物販ゾーン「はしもとまるしぇ」を拡大オープン

●新店含め売上は好調、直近でも他区画テナント入替等進めており、内部成長施策を継続実施

●地下鉄七隈線橋本駅直結の立地を生かし、同線延伸に伴うプロモーション活動強化

売上約 5%UP(注1)

(注1)リニューアル後（2021年11月~2022年2月）の売上を前年同月と比較しています。

サンリブシティ小倉

●マスターレッシーによるスーパーマーケット区画リニューアル及び有力テナントの導入

売上約 17%UP(注2)

(注2)リニューアル後（2021年10月~2022年2月）の売上を前年同月と比較しています。

商業施設の強化戦略②

次世代のキャナルシティ博多に向けた取り組み

創業からの変遷

(注) キャナルシティ博多 (全体) の売上から、グランドハイアット福岡、福岡ワシントンホテル、キャナルシティ劇場を除いた売上を記載しています。

※次世代のキャナルシティ博多のイメージ図です。

次世代戦略～キャナルシティ博多が大きく変わる～

●主要テナントとの協業		●新業態への挑戦		
新たな体験価値の提供	新たな買い物体験	新たな飲食エリア	新たなコミュニティの場	新たな魅力創出

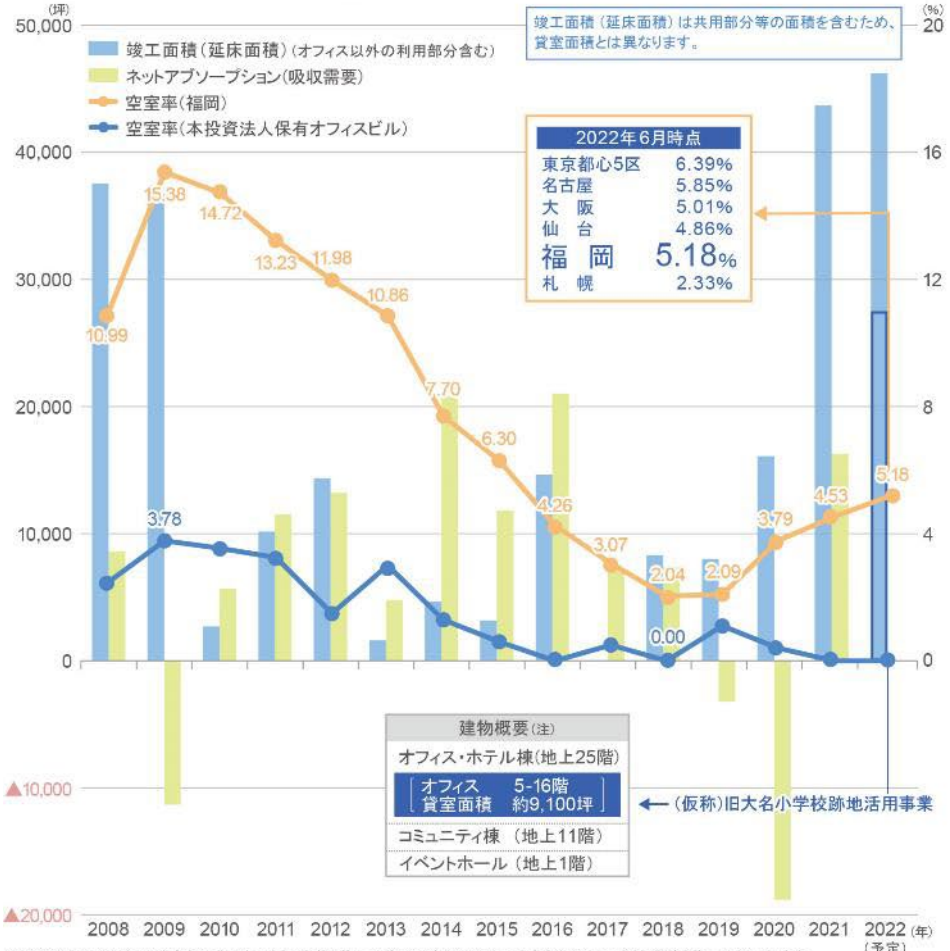
※次世代のキャナルシティ博多のイメージです。

福岡のオフィスマーケット動向

保有オフィスビルの競争力は高く、期末空室率は0%

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向

◎2021年は2.2万坪の貸室面積が増加するも、空室率の上昇は軽微



※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、6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。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

稼働率を維持しつつ、賃料単価は上昇

※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
(注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。
(注2)加重平均稼働率実績・予想は、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

オフィスビルの概況

〈加重平均稼働率(実績): 第35期:99.9% 〉
◎3物件で退去が発生するもダウンタイムなく埋め戻し(フリーレント平均0.3ヶ月)

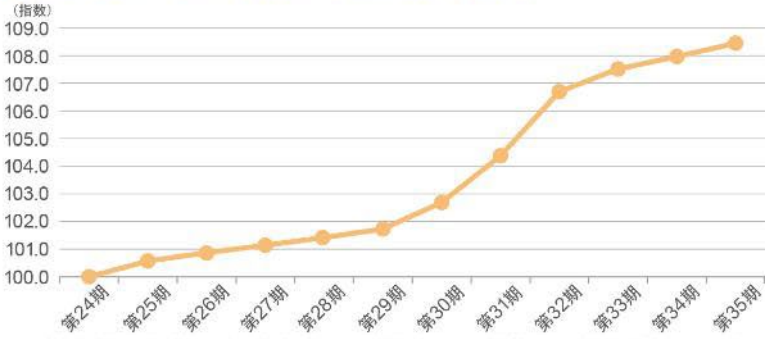
〈加重平均稼働率(予想): 第36期:99.9% 第37期:97.3% 〉
◎第36期の入居はほぼ内定済
◎契約更新時の賃料改定とテナント入替による賃料増額を継続
◎東比恵ビジネスセンター:大口テナントの一部退去が発生するが、賃料ギャップ縮小と早期リーシング完了を目指す

保有物件の主要指標(注3)

取得価格合計	63,720百万円
投資比率	31.5%
平均築年数(注4)	18年3ヶ月
テナント数	232
第35期営業収益合計	2,762百万円
賃料ポジティブギャップ(注4)	+22.2%(注5)

(注3)期末時点における数値を記載しています。
(注4)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5)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。

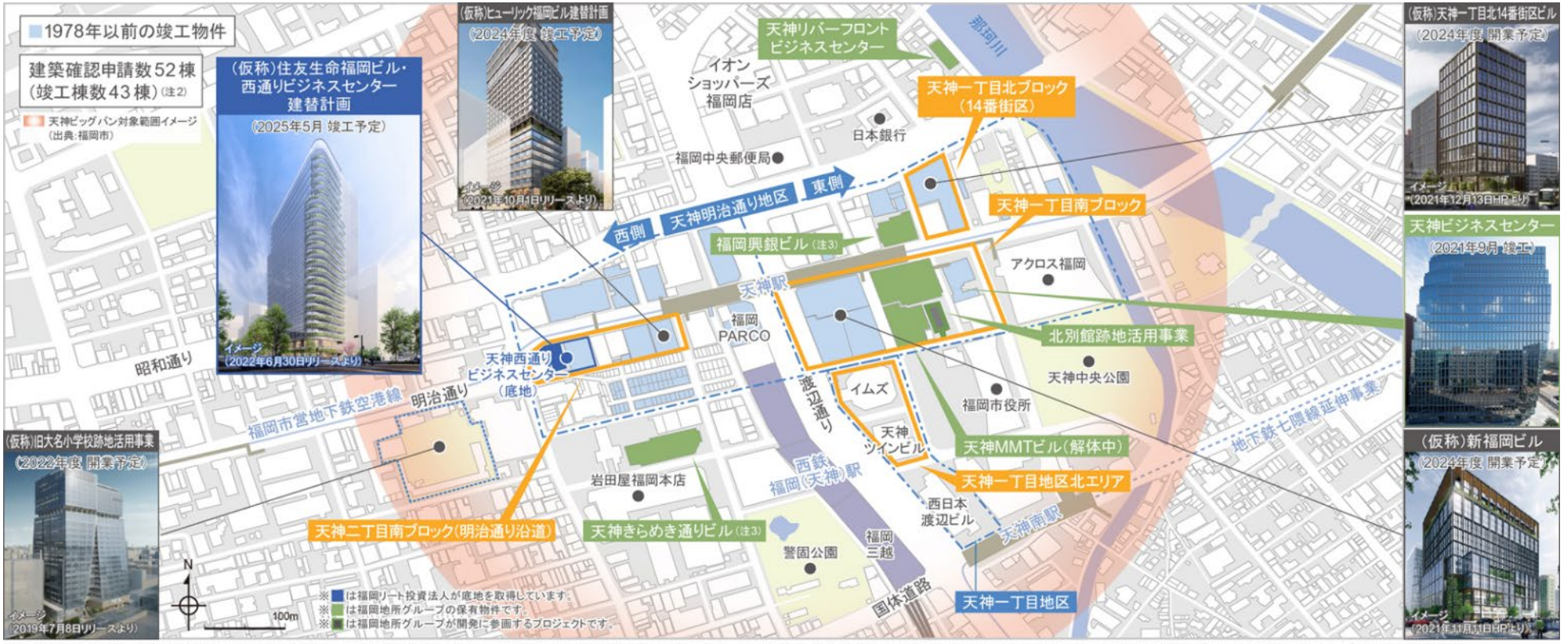
保有物件における賃料単価指数の推移(注6)



(注6)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。

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）天神ビッグバン開始後の2015年2月～2021年2月、竣工棟数は2021年9月末時点（福岡市発表）。（注3）福岡地所グループと他社との共有物件です。
出典：福岡市及び福岡地所のプレスリリース、福岡市の天神ビッグバン紹介サイト（https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kaihatsu/shisei/20150226.html）の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和（国家戦略特区）

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）

◎感染症対応シティへの取り組み

- 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。

西日本シティ銀行新本店ビル建設予定地（3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

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）

◎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）

博多エリアの主な再開発スケジュール（予定）

出典：福岡市並びに各社プレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

第36期新規取得物件

リーシングに注力し、稼働率回復

物件概要

物件名	博多筑紫通りセンタービル
取得日	2022年3月1日
取得価格	4,320百万円
鑑定評価額	4,540百万円
所在地(地番)	福岡市博多区博多駅南二丁目5番
建築時期	1992年1月
延床面積	8,621.96㎡
テナント数	12
NOI利回り(注1)	5.3% ※第36期想定NOI利回り:4.4%(注2)

(注1)鑑定評価額のNOIを基に算出しています。
(注2)第34期決算発表時に公表した想定NOI利回りは3.9%であったため、0.5%上昇しています。

稼働率推移

2021年12月31日時点	2022年4月1日時点
87.5%(注3)	96.7%

(注3)契約締結時以前に解約通知書を受領していたテナントの解約によるものです。

- 賃料30%UPにより内部成長実現
  既存テナントの区画変更(107坪)
  新規リーシング完了(5階部分、4月1日)
- 早期100%稼働に注力

各フロア毎の状況(基準階貸室面積:約241坪)

8F	情報システム会社	医療機器販売会社	食品販売サポート会社
7F	食品商社		食品販売会社
6F	情報システム会社		
5F	新規リーシング区画(建設コンサルタント会社)(約165坪)		情報システム会社
4F	情報システム会社	機械設計会社	計測機器会社
3F	食品商社		
2F	警備会社	食品商社	
1F	銀行店舗		空き区画(約59坪)

東比恵ビジネスセンターのリーシング方針

賃料単価上昇による賃料ギャップ縮小

東比恵ビジネスセンターの概要

取得価格	5,900百万円（投資比率：2.9%）
建築時期	2009年2月
テナント数	27

現在の状況

堅調な福岡都市圏のオフィスマーケットに鑑み、空室期間の最短化を図りながら後継テナント確保に向けたリーシングを進めていく。

【テナントの異動（貸借の解消）の概要】

	合　計	テナントの異動①（注1）	テナントの異動②（注2）
解約面積	4,785.45㎡（1,447坪）	3,971.43㎡（1,201坪）	814.02㎡（246坪）
本物件の総賃貸可能面積に占める割合	35.15%	29.17%	5.98%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.84%	0.69%	0.14%
月額賃料	19百万円	15百万円	3百万円
解約予定日	2022年9月30日		

※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。
（注1）2022年3月30日のプレスリリースにてお知らせした内容を記載しています。
（注2）2022年3月30日のプレスリリース後に受領した解約届の内容を記載しています。

賃料単価と稼働率

現行賃料単価	市場賃料単価
12,000円台後半	15,000～16,000円（注3）

（注3）市場賃料単価は、シービーアールイーが2022年2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賃料単価（共益費込）を記載しています。

	第35期	第36期（予想）	第37期（予想）
稼働率（注4）	100%	100%	82.4%
入居面積	0坪	0坪	723坪
退居面積	0坪	0坪	1,447坪

（注4）東比恵ビジネスセンターの期中平均稼働率を記載しています。

その他アセットの状況（物流施設）

堅調な需要による賃料上昇が見込まれる

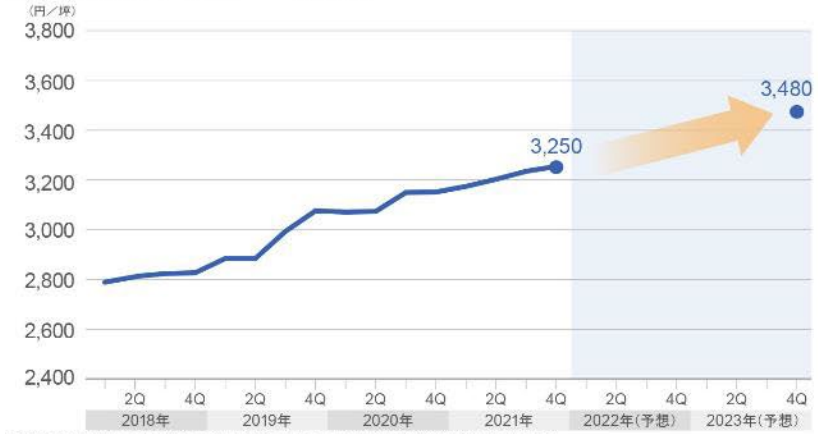
物流施設の需給バランスと空室率

◎2022年、2023年は大型供給あり

※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

◎大型供給あるも賃料は上昇見込



※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

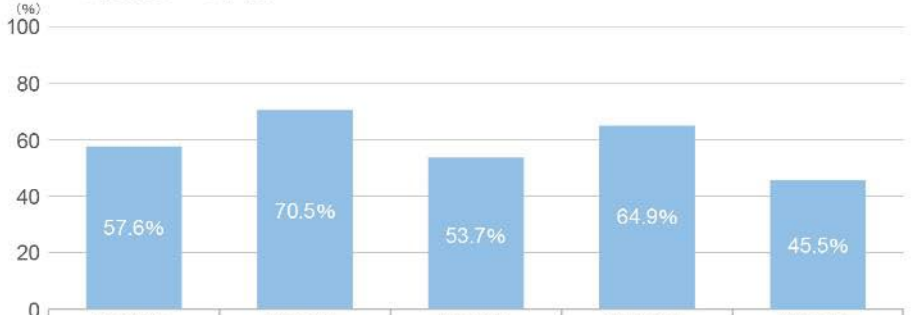
住居の概況

◎引き続き高い稼働率を継続

稼働率	第31期（2020年2月期）	第32期（2020年8月期）	第33期（2021年2月期）	第34期（2021年8月期）	第35期（2022年2月期）
アメックス赤坂門タワー	94.6%	89.8%	96.2%	96.7%	96.9%
シティハウスけやき通り	92.9%	97.2%	97.6%	94.5%	98.6%
Aqualia千早	98.8%	96.9%	98.6%	98.0%	99.3%
ディー・ウイングタワー（注1）	95.6%	97.9%	95.3%	94.3%	93.4%
グランフォーレ薬院南	98.7%	98.0%	96.9%	97.7%	98.0%
5物件平均	96.2%	95.9%	96.7%	96.1%	96.7%

※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



	第31期 2020年2月期	第32期 2020年8月期	第33期 2021年2月期	第34期 2021年8月期	第35期 2022年2月期
入替件数	33	44	41	57	44
内、賃料増加件数	19	31	22	37	20
賃料増減率（注2）	0.9%	0.9%	0.4%	2.0%	1.0%

（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

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

◎ティサージホテル那覇

	第34期（2021年8月期）	第35期（2022年2月期）
客室稼働率	69.9%	76.2%
ADR（注3）	3,840円	3,773円
RevPAR（注4）	2,686円	2,873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。

◎宿泊稼働状況指数の推移（月平均）

※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。
出典：公益財団法人 九州経済調査協会「DATA SALAD」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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月に物流施設を初開業。現在、物流施設の開発を複数計画中
- 福岡地所のセイムボート出資割合は9.18%（2022年2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

オフィスビル
（仮称）綱場プロジェクト（注2）

（注2）福岡地所の保有物件であり、現時点では福岡リート投資法人が取得する予定はありません。なお、スポンサーパイプラインについての詳細はP30を参照下さい。

公開入札

取得機会が限定的

ソリューション提案

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

内部成長

資産の取得について（2029年3月）

スポンサーである福岡地所株式会社との共同取得案件

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5月20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	3.4%
土地賃貸借先	福岡地所株式会社（予定）

本物件の取得決定に際して、評価した点

・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）は希少性が高い点
・物流専用のエリアとして24時間操業が可能と考えられる点

分譲予定地の外観等

（注）詳細については、2022年6月14日付プレスリリース「資産の取得及び賃借（協定書締結）に関するお知らせ（国内不動産）」をご参照ください。

分譲予定の所在地

スポンサーパイプライン（福岡地所グループ）

福岡地所株式会社の概要（2021年５月期）

社　名	福岡地所株式会社
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	188名

売上高	204億円
経常利益	62億円
総資産額	2,029億円
借入額	1,137億円
自己資本比率	35.1%

■天神ビジネスセンター

■博多駅前ビジネスセンター

■天神リバーフロントビジネスセンター

■那覇ビジネスセンター

■ロジシティみなと香椎ノース

■（仮称）ロジシティ古賀青柳

※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	天神西通りビジネスセンター（解体中）(注)	–	–
	5	天神リバーフロントビジネスセンター	1999年	4,106㎡
	6	博多駅前ビジネスセンター	1999年	23,542㎡
	7	那覇ビジネスセンター	2018年	8,994㎡
	8	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	9	天神MMTビル（解体中）	–	–
	10	（仮称）綱場プロジェクト	–	–
商業施設	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（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。

第35期・36期調達実績

コミットメントライン期間の維持と長期借入（10年）を実施

コミットメントライン期間の維持（3年）

◎コミットメントライン2のコミットメント期間を1年延長
◎機動的かつ安定的な資金調達手段を確保

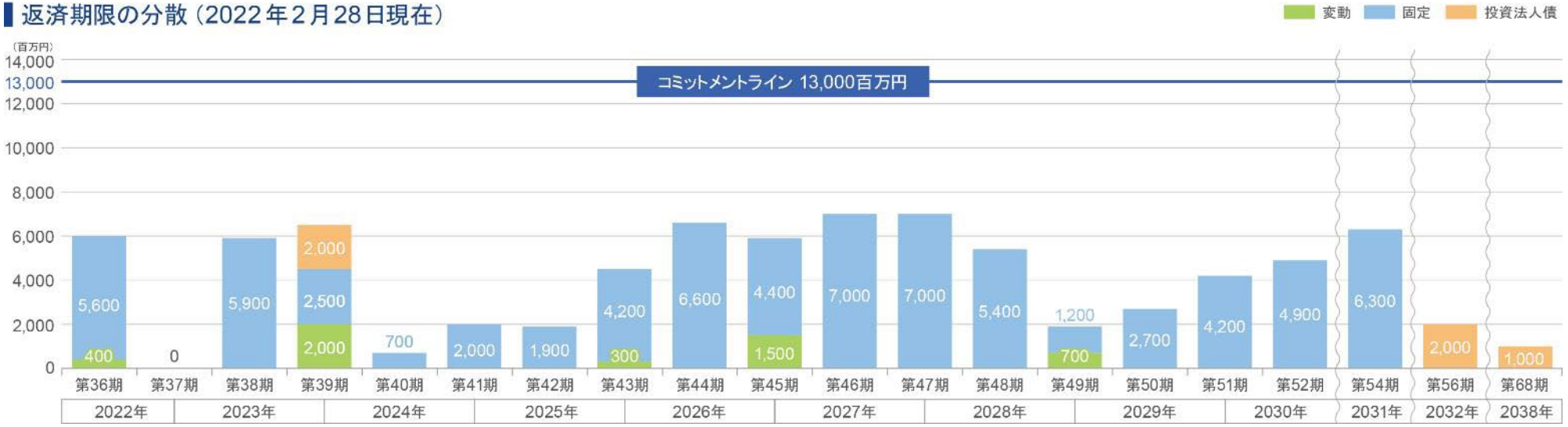
	借入先	借入極度額（百万円）	コミットメント期間終了日
コミットメントライン1	福岡銀行 りそな銀行	6,000	2024年7月31日
コミットメントライン2	西日本シティ銀行 りそな銀行、大分銀行 長崎銀行、佐賀銀行	7,000	2025年2月28日
	合　計	13,000	

新規調達

◎第36期（2022年8月期）の長期借入実績

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%

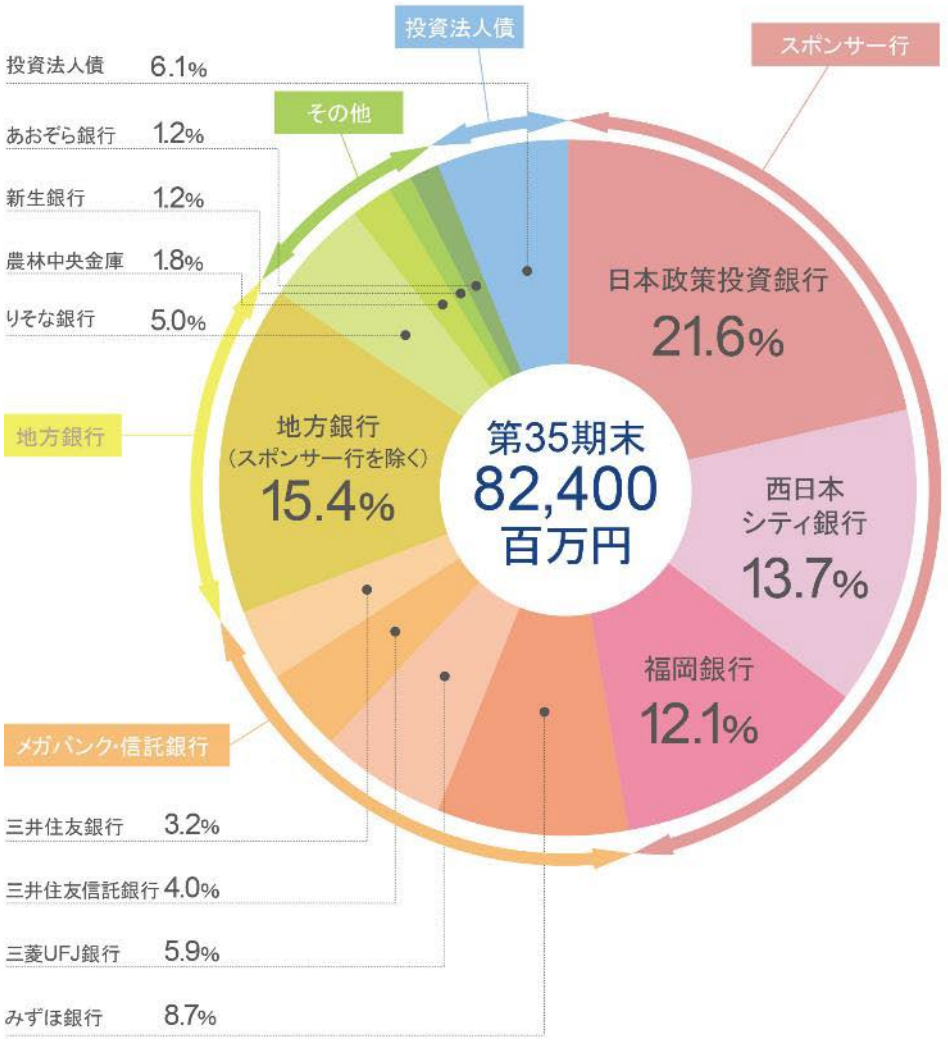
返済期限の分散（2022年2月28日現在）



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を構築

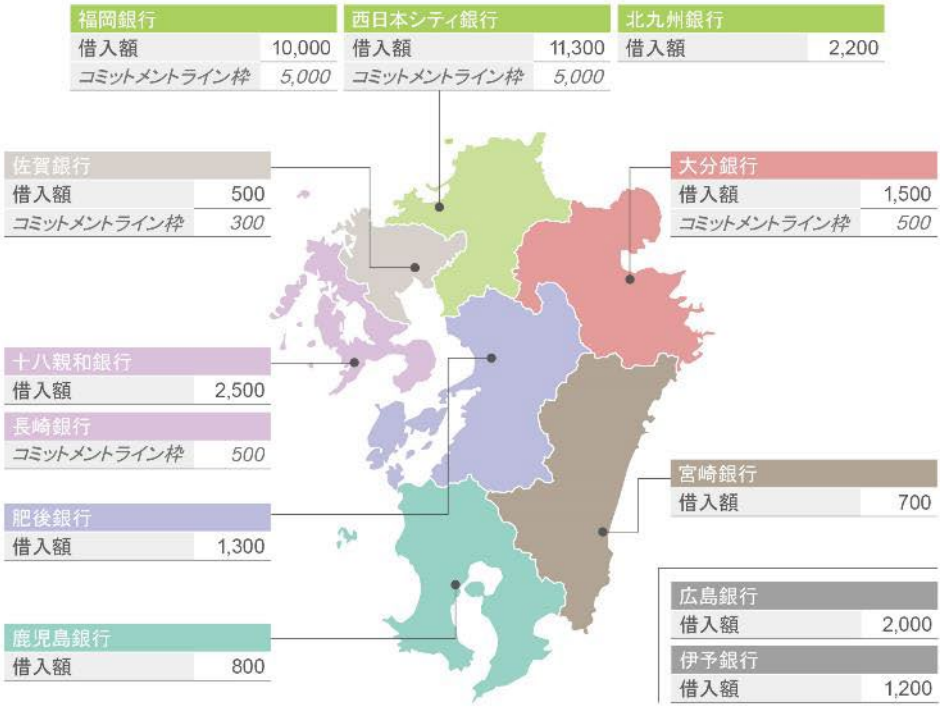
借入金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用

（単位：百万円）



◎グリーンファイナンス

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	0.521%（注1）	2019年 7月31日	10年	グリーンローン評価：Green 1（注2）

（注1）金利を固定するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しています。
（注2）日本格付研究所（JCR）から「グリーンローン原則」への適合性について最高位となる「Green 1」の総合評価を取得しています。

サステナビリティへの取り組み

各マテリアリティに対しKPI・目標を設定（2022年4月）

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%
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	●（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	●従業員1人あたり研修（回数） ●オフィス環境の改善（件数）
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	●テナント満足度調査定期実施（全物件）
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	●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）
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	●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 ESG 研修（回数）
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	●コンプライアンス研修（回数）

環　境

●生ごみリサイクル NEW

飲食店から出る生ごみを再生利用事業者へ委託し飼料化。（キャナルシティ博多、パークプレイス大分等）

社　会

●テナント満足度調査 NEW

●従業員満足度調査 NEW

外部事業者へ委託し、全物件のテナントおよび資産運用会社従業員へ満足度調査を実施。

社　会

●企業版ふるさと納税（2022年） NEW

物件を保有する５つの県（佐賀県、大分県、熊本県、鹿児島県、沖縄県）に対し、企業版ふるさと納税を実施。

2022年3月17日©2010 熊本県くまモン

6. 参考資料

物件稼働率推移

高い稼働率を維持

物件稼働率推移

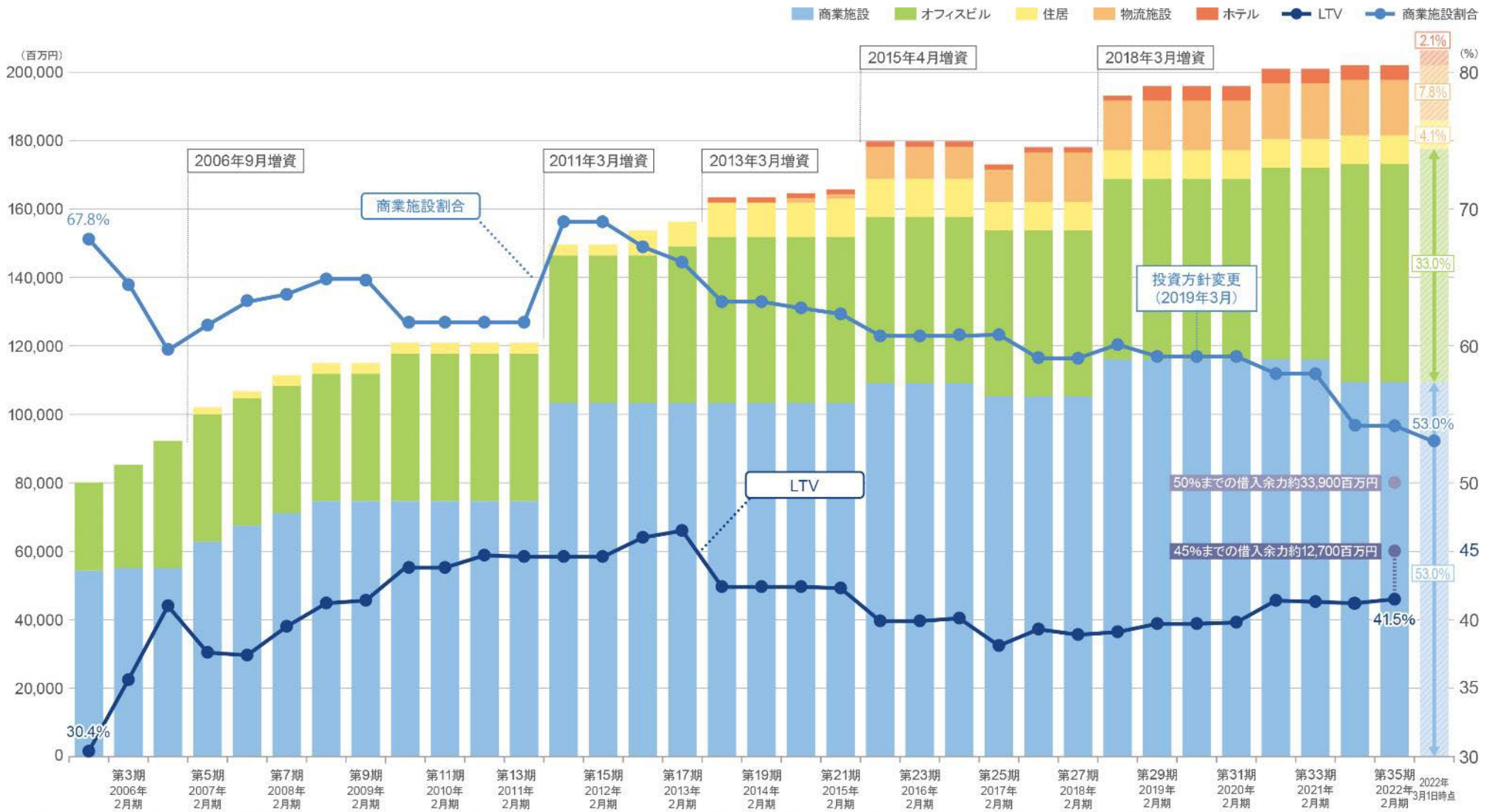
(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第35期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注2) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REITデータブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。
(注3) 第34期、第35期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第35期は2021年11月分を記載しています。

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31期 ~2020年2月29日	第32期 ~2020年8月31日	第33期 ~2021年2月28日	第34期 ~2021年8月31日	第35期 ~2022年2月28日
商業施設	54.2%	99.9%	99.8%	99.2%	99.5%	99.3%
オフィスビル	31.5%	99.1%	99.5%	99.5%	99.8%	99.8%
その他	14.3%	99.2%	99.1%	99.4%	99.3%	99.4%
全　体	100.0%	99.6%	99.7%	99.3%	99.5%	99.4%

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

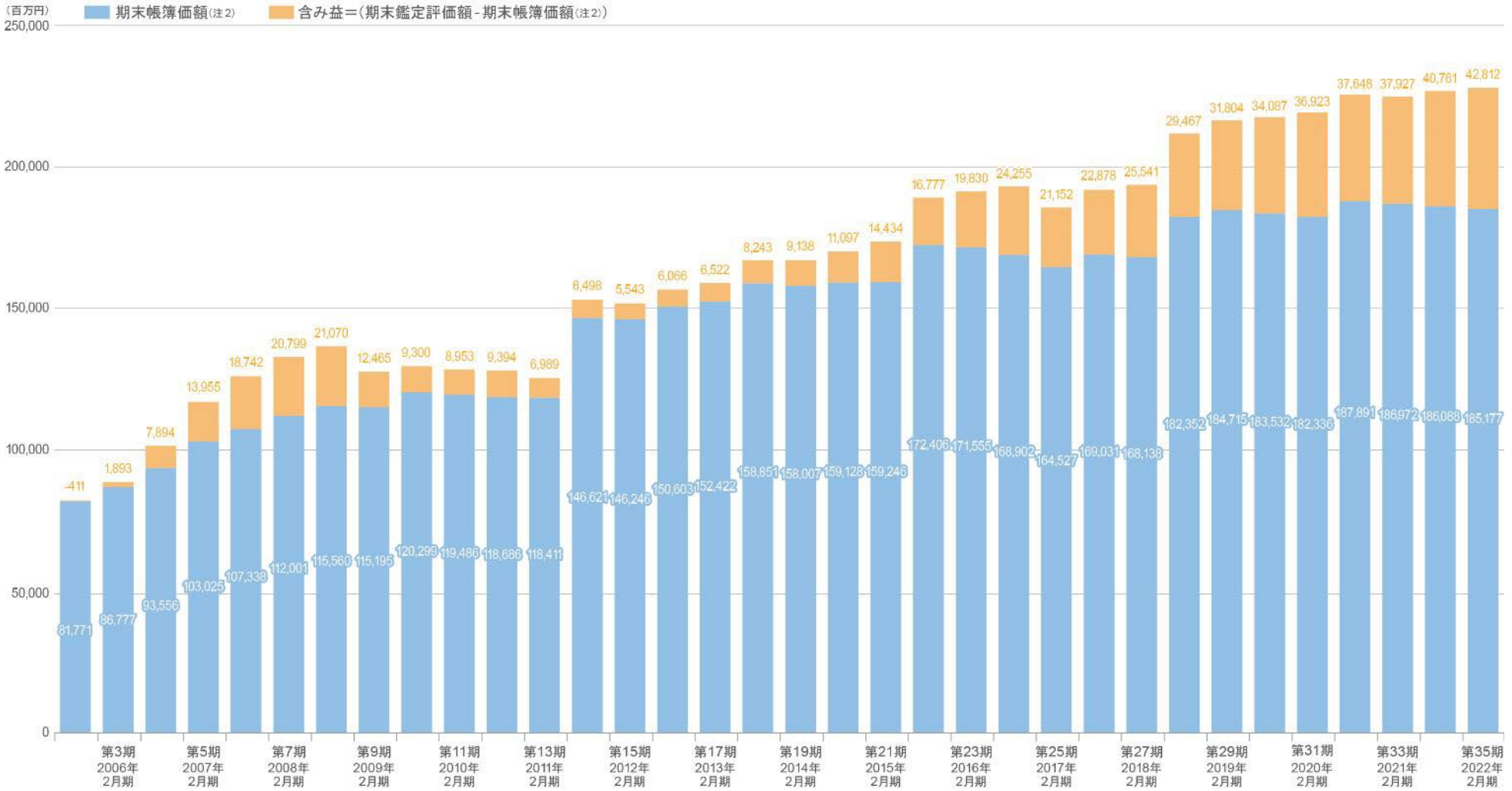


※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。
※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

鑑定評価額の推移（含み益）

10期連続で含み益増加（含み益42,812百万円、含み益割合23.1%　）

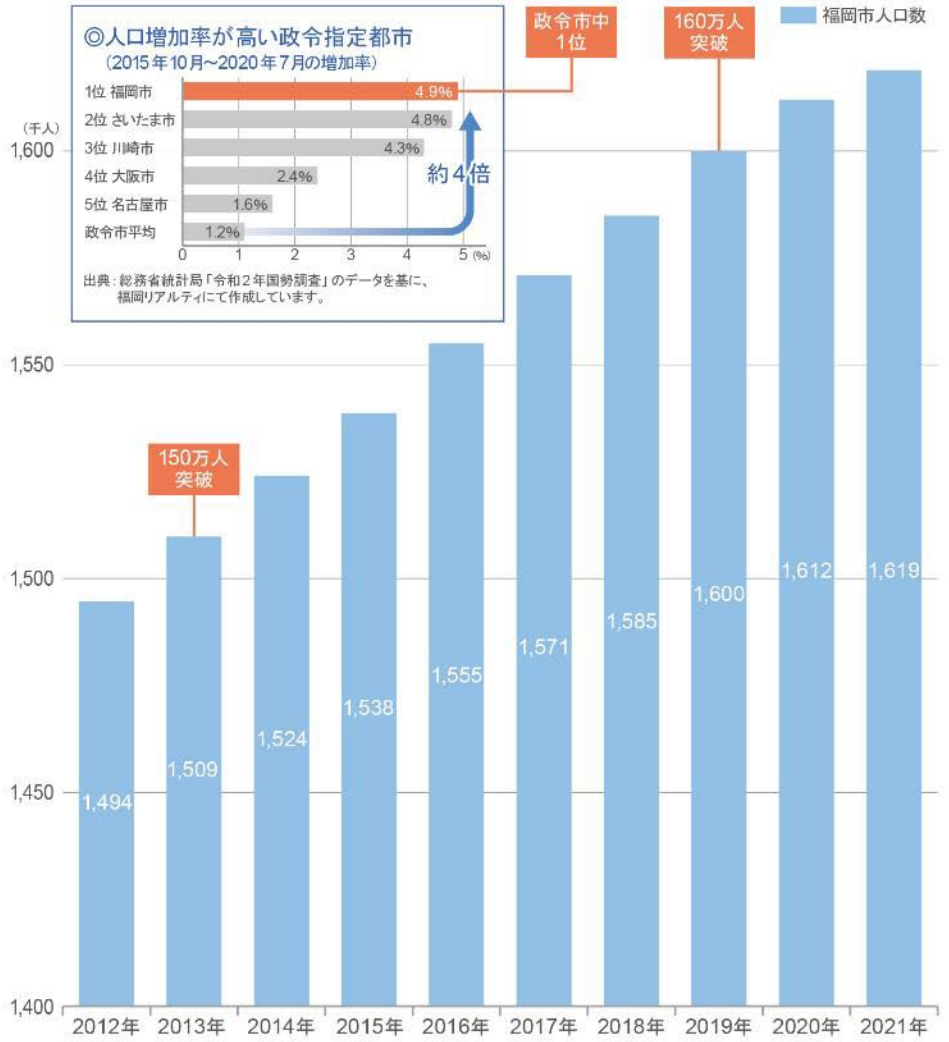
鑑定評価額の推移



（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。

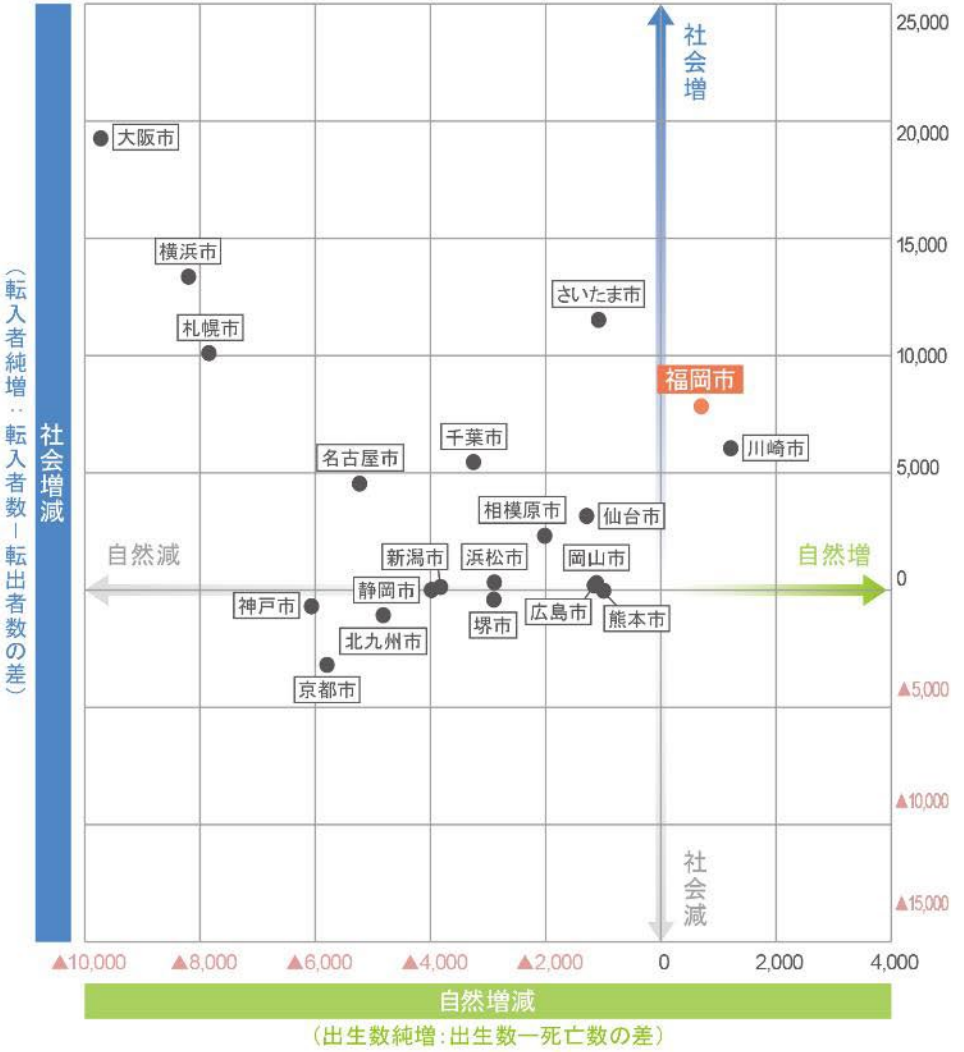
福岡市の近況①

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）



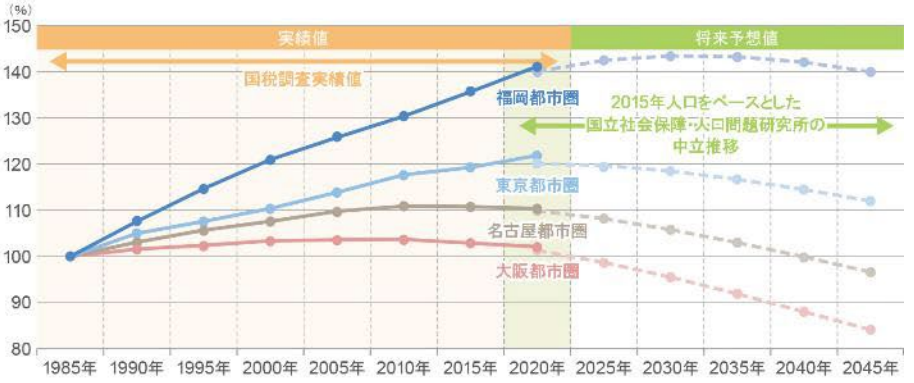
出典：総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和3年）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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（2020年）

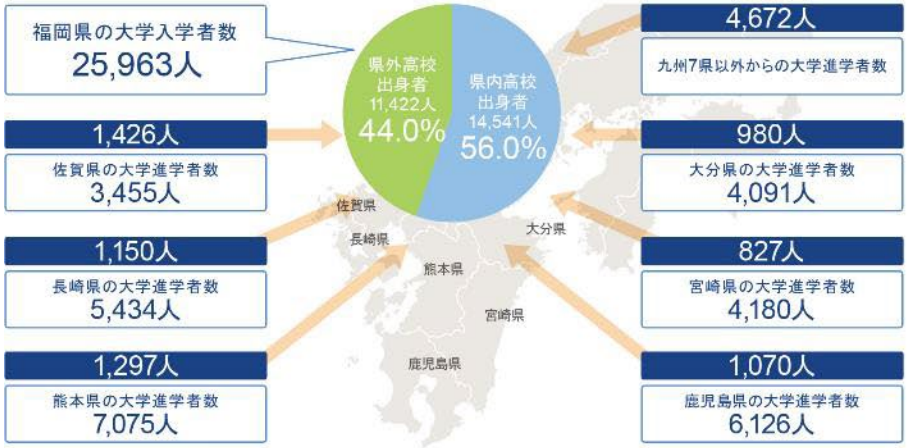
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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・宇美市・篠栗市・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「2020年 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移人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

大学入学者にみる九州の域内交流



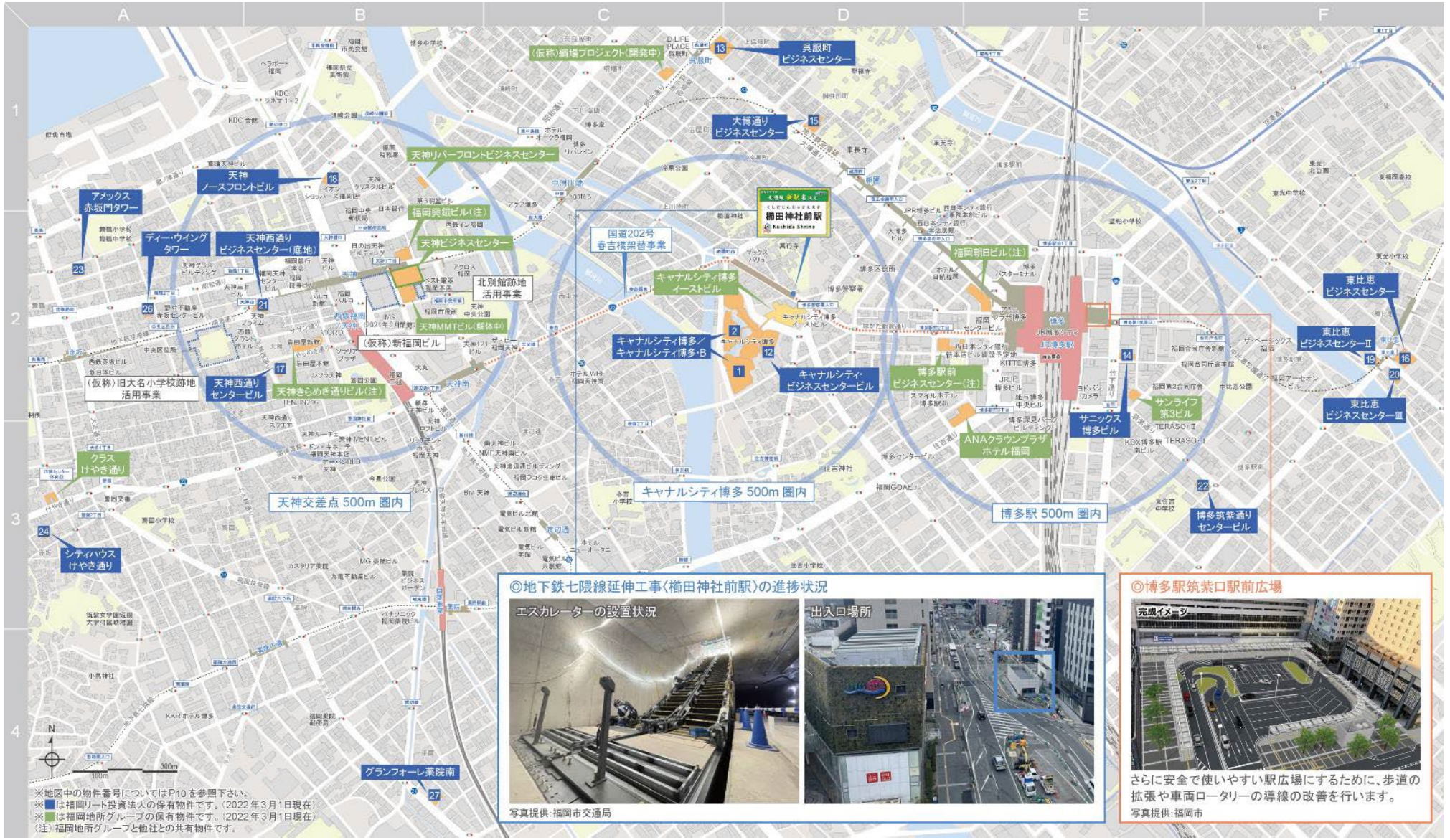
出典：総務省統計局「学校基本調査 令和3年度」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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、福岡リアルティにて作成しています。

福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



ご視聴、ありがとうございました。