

財務・非財務ハイライト (11年間22期サマリー)

	第9期 2009年 2月期	第10期 2009年 8月期	第11期 2010年 2月期	第12期 2010年 8月期	第13期 2011年 2月期	第14期 2011年 8月期	第15期 2012年 2月期	第16期 2012年 8月期	第17期 2013年 2月期	第18期 2013年 8月期	第19期 2014年 2月期	第20期 2014年 8月期	第21期 2015年 2月期	第22期 2015年 8月期	第23期 2016年 2月期	第24期 2016年 8月期	第25期 2017年 2月期	第26期 2017年 8月期	第27期 2018年 2月期	第28期 2018年 8月期	第29期 2019年 2月期	第30期 2019年 8月期
財務情報																						
業績概況(百万円)																						
営業収益	5,466	5,621	5,640	5,663	5,662	7,045	6,931	7,094	7,200	7,565	7,574	7,779	7,789	8,423	8,343	8,234	9,730	8,122	8,194	9,178	9,242	9,231
営業利益	2,405	2,371	2,408	2,412	2,317	2,729	2,637	2,595	2,622	2,848	2,801	2,824	2,860	3,167	3,141	3,069	4,585	2,920	2,965	3,238	3,306	3,318
経常利益	1,933	1,861	1,863	1,797	1,763	2,083	2,046	2,005	2,005	2,272	2,239	2,263	2,370	2,663	2,670	2,616	4,199	2,562	2,624	2,861	2,935	2,939
当期純利益	1,932	1,860	1,862	1,796	1,762	2,082	2,045	1,992	2,004	2,271	2,238	2,262	2,369	2,661	2,669	938	4,198	2,556	2,623	2,860	2,934	2,939
NOI	3,597	3,656	3,698	3,637	3,537	4,406	4,351	4,372	4,444	4,751	4,732	4,800	4,829	5,229	5,237	5,164	5,010	4,998	5,079	5,493	5,591	5,633
財政状態(百万円)																						
総資産	125,222	130,836	130,705	132,349	132,497	155,657	155,792	159,601	160,574	167,857	167,492	167,824	167,369	181,597	181,445	179,513	175,063	178,063	177,283	193,112	195,433	195,106
純資産	62,196	62,124	62,126	62,061	62,026	71,259	71,222	71,170	71,182	81,712	81,679	81,703	81,811	93,804	93,812	92,081	93,681	93,699	93,766	101,799	101,874	101,878
有利子負債	51,900	57,300	57,225	59,150	59,075	69,500	69,425	73,350	74,675	71,100	71,025	71,150	70,775	72,400	72,325	71,950	66,675	69,900	68,900	75,500	77,500	77,500
有利子負債比率(%)	41.4	43.8	43.8	44.7	44.6	44.6	44.6	46.0	46.5	42.4	42.4	42.4	42.3	39.9	39.9	40.1	38.1	39.3	38.9	39.1	39.7	39.7
減価償却費	864	950	954	953	958	1,164	1,177	1,242	1,268	1,343	1,354	1,387	1,390	1,458	1,471	1,470	1,455	1,474	1,500	1,602	1,622	1,651
資本的支出	486	109	141	154	685	254	1,031	1,285	431	612	848	740	328	445	630	665	1,789	741	600	657	947	476
キャッシュ・フロー(百万円)																						
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,681	2,338	3,150	2,394	2,545	3,294	3,677	3,617	3,120	3,609	3,699	3,890	3,735	4,167	4,174	4,336	3,685	3,590	4,292	4,149	4,832	4,863
投資活動によるキャッシュ・フロー	-485	-5,966	-233	-3,398	-162	-20,086	-566	-6,016	-3,067	-7,897	-916	-2,312	-1,452	-14,488	-606	-772	4,220	-6,029	-478	-15,326	-3,604	-1,043
財務活動によるキャッシュ・フロー	-1,969	3,467	-1,928	56	-1,871	17,548	-2,153	1,881	-666	4,651	-2,359	-2,115	-2,635	10,934	-2,747	-3,043	-7,872	667	-3,555	11,734	-859	-2,933
現金及び現金同等物の期末残高	6,049	5,889	6,877	5,928	6,440	7,197	8,154	7,637	7,024	7,387	7,810	7,273	6,920	7,533	8,353	8,873	8,905	7,134	7,392	7,950	8,319	9,205
1口当たりの指標(円)																						
1口当たり分配金	3,609	3,475	3,479	3,356	3,293	3,384	3,324	3,238	3,257	3,291	3,243	3,278	3,435	3,563	3,574	3,479	3,398	3,422	3,512	3,593	3,687	3,693
EPS(1口当たり当期純利益)	3,609	3,475	3,479	3,356	3,293	3,384	3,324	3,238	3,257	3,291	3,243	3,278	3,434	3,563	3,573	1,256	5,621	3,422	3,512	3,593	3,687	3,692
BPS(1口当たり純資産)	116,200	116,066	116,070	115,947	115,884	115,822	115,762	115,676	115,696	118,423	118,376	118,410	118,567	125,574	125,585	123,267	125,410	125,434	125,524	127,888	127,982	127,987
1口当たりNAV	135,880	129,966	129,320	130,141	125,647	123,001	121,447	122,299	123,041	127,080	128,375	131,215	136,051	144,472	148,558	152,259	150,328	152,639	156,204	161,315	164,250	167,118
1口当たりFFO	5,225	5,252	5,263	5,137	5,083	5,276	5,237	5,258	5,319	5,238	5,207	5,288	5,450	5,515	5,543	5,448	5,351	5,395	5,520	5,606	5,725	5,767
投資口情報																						
投資口価格(円)	68,600	98,800	98,200	107,400	120,800	108,400	107,200	109,600	153,600	145,000	171,400	199,000	227,000	188,700	194,200	186,100	177,100	164,300	173,100	170,400	169,300	178,300
発行済投資口総数(口)	535,250	535,250	535,250	535,250	535,250	615,250	615,250	615,250	615,250	690,000	690,000	690,000	690,000	747,000	747,000	747,000	747,000	747,000	747,000	796,000	796,000	796,000
非財務情報																						
役員員数(名)	35	33	35	36	36	37	38	35	36	40	40	34	35	38	41	39	40	38	38	39	41	41
女性比率(%)	34.3	42.4	40.0	36.1	36.1	37.8	39.5	42.9	36.1	37.5	35.0	38.2	40.0	44.7	43.9	48.7	45.0	44.7	44.7	46.2	46.3	46.3
従業員勤続年数(年)	3年0ヶ月	3年4ヶ月	3年10ヶ月	4年2ヶ月	4年6ヶ月	4年10ヶ月	5年2ヶ月	5年8ヶ月	5年7ヶ月	6年1ヶ月	6年2ヶ月	7年1ヶ月	7年5ヶ月	6年0ヶ月	6年2ヶ月	6年5ヶ月	6年9ヶ月	6年11ヶ月	7年7ヶ月	7年10ヶ月	7年11ヶ月	8年6ヶ月
国内外IRミーティング件数(件) ^(注1)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	122	154	147	106	126	116	169	129	148	149

*第25期譲渡した「イオン原ショッピングセンター」,[Aqualia警固]の売却損益については、会計と税務の処理の差異があるため、以下のとおり、取り扱っています。
 1)第24期の損益計算書にて計上した「イオン原ショッピングセンター」の減損損失相当額を金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額として計上。
 2)第25期の損益計算書にて「Aqualia警固」の売却益等を計上。
 3)第25期の金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額の戻入れを実施。
 *1口当たり分配金については、以下のとおり、算出しています。
 第24期の分配金 [当期純利益]+[一時差異等調整引当額の計上]-[次期繰越利益]
 第25期の分配金 [当期純利益]-[一時差異等調整引当額の戻入れ]-[次期繰越利益]
 *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1)国内外IRミーティング件数の第9期から第20期については履歴がないため、記載しておりません。
 その他の注記については、P11をご参照ください。

用語集

アセットタイプ

オフィスビル、商業施設、住居など、資産の用途種別を指す。

エンジニアリングレポート

建物の物理的調査報告書。建物状況調査、土壌汚染調査、長期修繕更新費用の算出、地震リスク調査などが含まれる場合が多い。

外部成長/内部成長

J-REITでは、新たな不動産取得による利益の成長のことを外部成長と言う。

低い資金調達コストで高い利回りが期待できる不動産を新規に取得することによって得られる。また、新規不動産の取得によって、規模拡大やリスク分散の効果が期待できるうえ、スケールメリットから取引コスト削減も見込まれ、成長につながる。これに対して、既に保有している不動産の効率的運用によりもたらされる利益成長を内部成長と言う。

格付

企業業績や財務内容などを分析し、企業が発行する債券の元本や利払い能力の安全度や信用力に対して付けられる等級を言う。

本投資法人は、

JCR：株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得

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

キャップレート

不動産物件の鑑定価格や理論価格を求める際に使用する不動産投資の利回りのことで、還元利回りとも言う。一般的に、NOIやNCF (Net Cash Flow) をキャップレートで割った値を不動産物件の理論価格とみなすことが多い。

キャップレートは不動産物件の新旧やグレード、広さなどの特性に加え、地域、立地条件、交通の利便性などに左右され、物件ごとに異なる。

グリーンボンド

企業や地方自治体等が、国内外のグリーンプロジェクトに要する資金を調達するために発行する債券を言う。

グリーンローン

資金用途を環境に配慮した事業への用途に限定したローンを言う。

公募増資 (PO)

会社の資金調達手段のひとつで、広く一般の投資家を対象に株主を募集し、時価を基準にした価格で新株式を発行する方法。単に公募とも言う。

コミットメントライン

企業があらかじめ銀行と取り決めた範囲で、所定の審査を経ずに随時融資を受けられる上限枠を指す。コミットとは約束を意味する契約のこと。企業にとっては経営状況によらず安定的な運転資金を確保できメリットがある。

再生可能エネルギー

石油や石炭、天然ガスといった有限な資源である化石エネルギーとは違い、太陽光や風力、地熱といった地球資源の一部など自然界に常に存在するエネルギーのこと。

再調達価格

ある時点において、現状と同等の建物を再建築するとした場合に要する建築費を言う。エンジニアリングレポートにて算出する。

サステナビリティ

「持続可能性」を意味する英語の"sustainability"のカタカナ表記。主に環境問題において用いられる言葉であるが、最近では企業の社会的責任を論じるうえで重要なキーワードのひとつである。

資本的支出

不動産や設備の単なる修繕費用ではなく、これら資産の価値を維持、向上させるための費用で、資産に計上され減価償却の対象となる。

スポンサー

J-REITにおけるスポンサーとは、投資法人の資産を運用する会社(資産運用会社)の株主のことを指す。福岡リアルティのスポンサーは、福岡地所株式会社や九州電力株式会社をはじめ、九州経済界をリードする有力企業がスポンサー(株主)として共同参画している。

投資法人債

投資法人が投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)に基づいて発行する債券のことで、株式会社の社債に相当する。資金調達手段の一つとして発行し、不動産などの取得や既存物件の修繕費、借入金の返済や償還金の支払いなどに充てる。

バイブライン・サポート契約

スポンサーから第三者に先駆けて優先的に物件を取得できる機会等を与えられる契約を言う。

不動産証券化マスター資格制度

社団法人不動産証券化協会が実施する教育プログラム。不動産と金融分野にわたる幅広い実践的な専門知識を有することを社会的に証明する資格。

マテリアリティ

自社に関わる重要課題を抽出し、企業活動による社会課題への影響度合いを評価する。自社の各課題をどの程度重要と認識しているか優先順位をつけ、分かりやすく示すものを言う。

有利子負債

金利をつけて返済しなければならない負債のこと。

具体的には、銀行などから借りた長期・短期の借入金や、社債やCBの発行など市場で調達した資金の返済金などを指す。

利益相反取引

一般的には、ある行為により、一方の利益になると同時に、他方への不利益になる行為のこと。J-REITでは、投資主利益と投資法人及び資産運用会社のスポンサー利益との相反を指すことが多い。

BPS

Book-value Per Shareの略称で1口当たり純資産のこと。企業の安定性を見る指標として使われる。

【計算式】BPS= 純資産÷発行済投資口総数

EPS

Earnings Per Shareの略称で1口当たり利益のこと。1口に対して最終的な当期純利益がいくらあるかを示すもので、企業の収益力を判断する指標として使われる。

【計算式】EPS=当期純利益÷発行済投資口総数

ESG

ESGとは、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字。企業の長期的な成長のためには、ESGが示す3つの観点が必要だという考え方が世界的に広まっている。「持続可能性」を意味する英語の"サステナビリティ"を念頭に、企業経営においては、社会や環境を意識した経営戦略が重要とされている。

FFO/FFO倍率

Funds From Operationの略称で、賃料収入からどれだけのキャッシュ・フローを得ているかを示す指標。1口当たりFFOの値が大きいほど、収益力が高いとされる。

【計算式】FFO=当期純利益-不動産売却損益+減価償却費
1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数

FFO倍率は、株式のPERと同じ概念で、値が小さいほどファンドの収益力に比べて、価格が割安であることを示す。

【計算式】FFO倍率=投資口価格÷1口当たりFFO

IR

IR (Investor Relations)とは、投資家向けの広報活動であり、企業が株主や投資家に対し、財務状況など投資の判断に必要な情報を提供していくことを言う。

LTV

Loan to Valueの略称で、借入金比率を示す指標。借入金返済の安定度を測る尺度である。値が小さいほど、負債の元本償還に対する安全度が高いと言える。

【計算式】LTV (%)=(有利子負債総額÷総資産)×100

NOI

Net Operating Incomeの略称で、不動産賃貸事業やREITの運用で生じるキャッシュ・フローに該当し、半年や年間など決算期における賃料から管理費用や固定資産税などの諸経費を控除した純収益。現金支出に関係しない減価償却費や借入負債の支払い利息、税金は差し引かない。不動産やREITの資産価値を評価する指標として使われ、企業価値評価の指標で営業キャッシュ・フローに相当するEBITDAと類似している。不動産物件の理論価格を求めるには、NOIをキャップレート(還元利回り)と呼ぶ利回りで割って計算することが一般的に行われている。

NOI利回り

年換算のNOIを所有不動産の価格で割った率のこと。不動産賃貸事業の運用利回りの基準となる指標。REITの投資尺度の一つでもあり、NOI利回りが高いほど収益力が高く、投資家への高分配につながる。

【計算式】NOI利回り(%)=(NOI÷取得価格)×100

NAV/NAV倍率

投資信託の純資産総額のこと、Net Asset Valueの略。純資産総額は投資信託の貸借対照表(バランスシート)の資産から負債を差し引いた額であり、それを単位口数に換算したのが基準価額になる。

ただし、REITでは純資産に、保有する物件の簿価と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を加えた額を指す。

【計算式】NAV=純資産額+含み損益-分配金総額
1口当たりNAV=NAV÷発行済投資口総数

NAV倍率は、不動産時価を考慮した株式のPBR(株価純資産倍率)に相当し、投資口価格の割安・割高の度合いを判断する参考値になる。

【計算式】NAV倍率=投資口価格÷1口当たりNAV

TSR

Total Shareholder Returnの略称。投資主(株主)総利回りと呼ばれ、キャピタルゲインと配当を合わせた、投資主にとっての総合投資利回りを言う。

【計算式】TSR (%)=(1口当たりの分配金の総額+投資口価格の上昇額)÷当初投資口価格×100

※金額及び比率の端数処理…本書では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。

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場合があります。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。投資にかかわ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。

MEMO

MEMO