



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第37期 決算説明資料 [8968] 銘柄コード 2022年9月1日~2023年2月28日



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 銘柄コード [8968] 第37期 決算説明資料 2022年9月1日～2023年2月28日



エグゼクティブサマリー .....	1	鑑定評価額 .....	15
分配金の推移 .....	2	サステナビリティ .....	16
外部成長戦略と新規取得物件 .....	3	決算報告と業績予想 .....	18
保有物件の運営状況 .....	6	Appendix .....	22
財務体制 .....	13		

※金額及び比率の端数処理…本資料では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。  
※坪の数値は、面積を坪に換算し、小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。

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

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

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

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

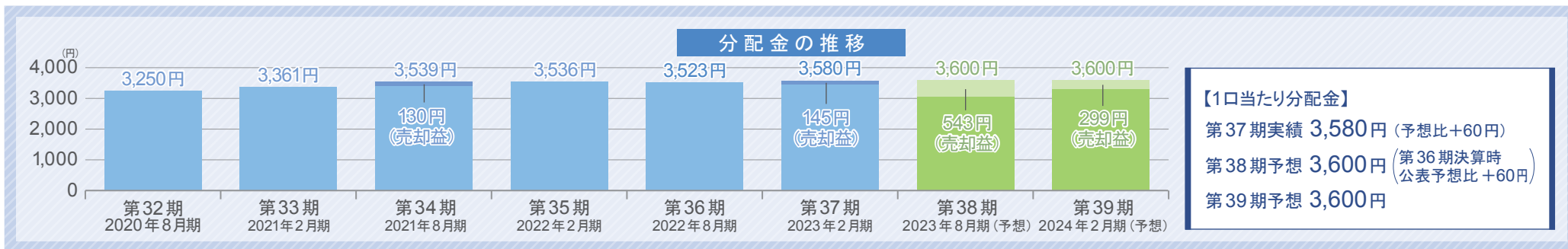
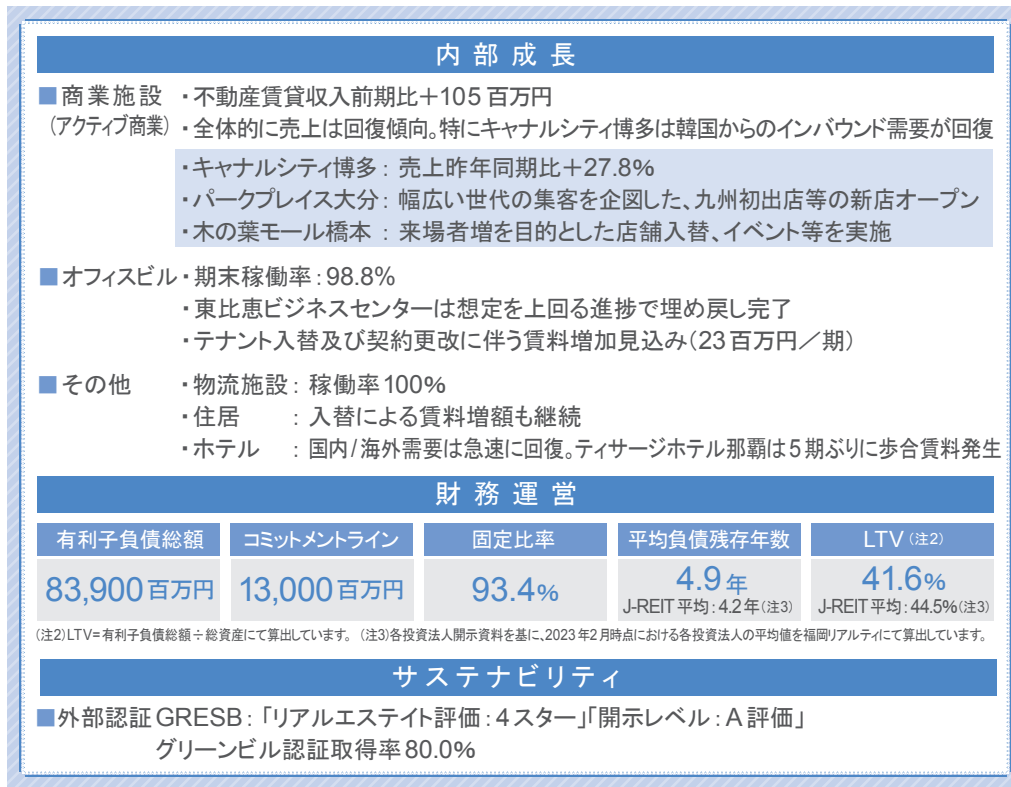
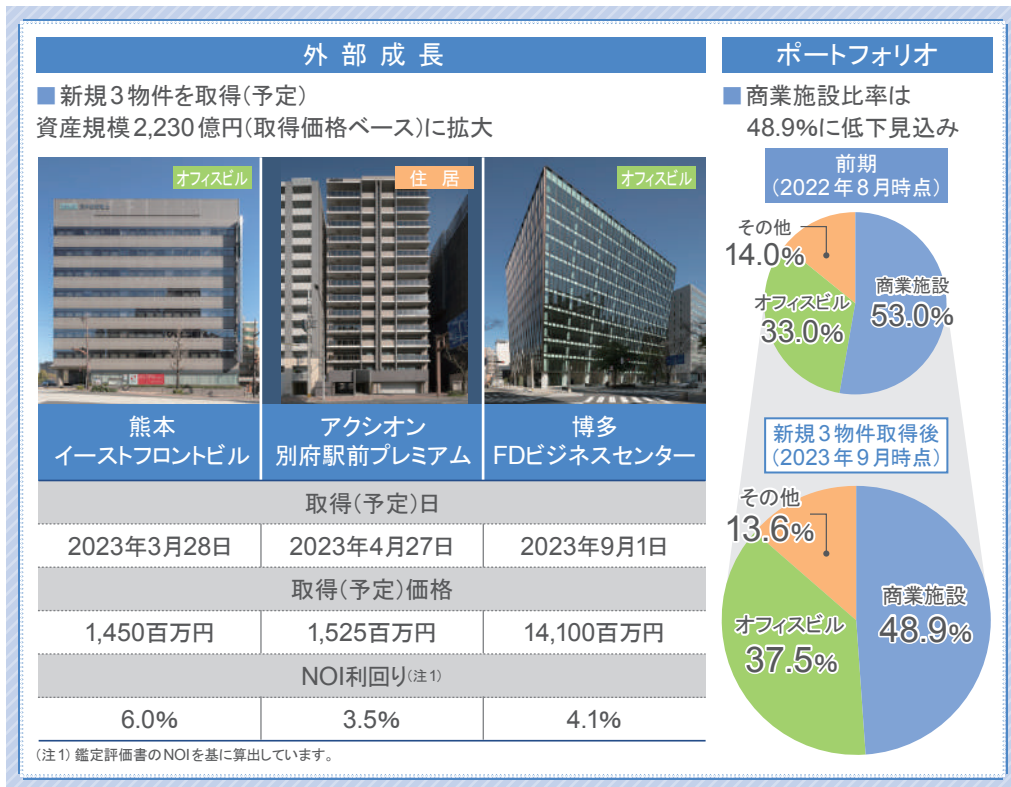
本資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

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

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

# エグゼクティブサマリー

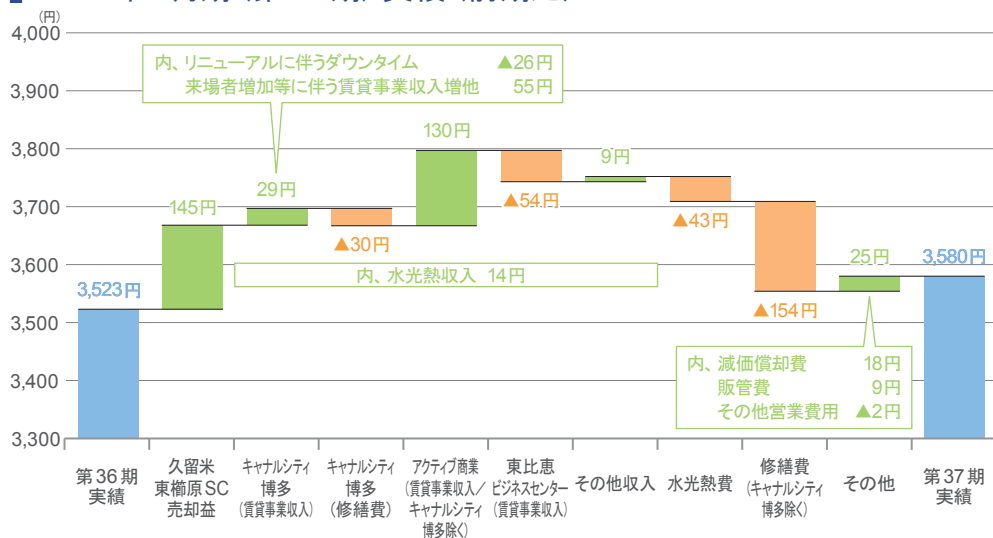
## 2023年2月期(第37期)分配金は予想比+60円で着地



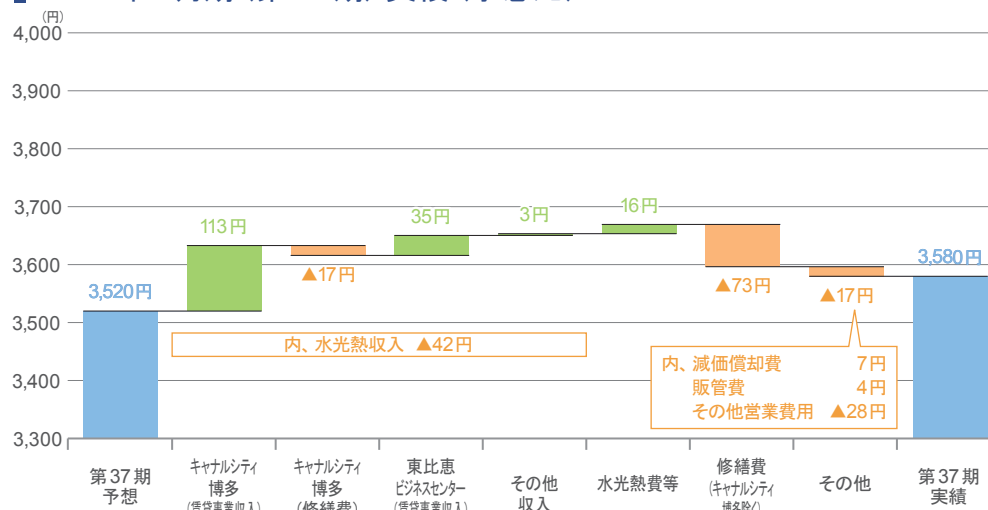
# 分配金の推移

実績は3,580円、予想は3,600円に増額

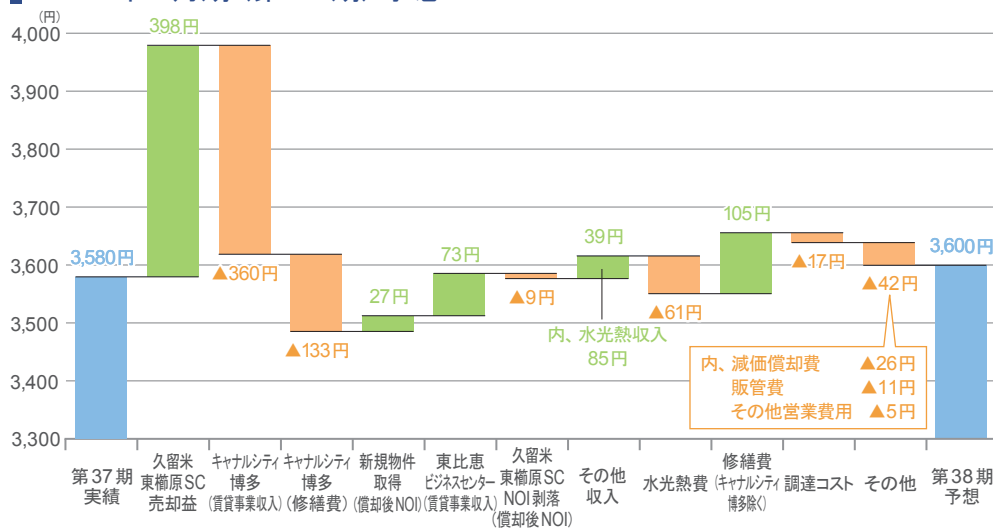
## 2023年2月期（第37期）実績（前期比）



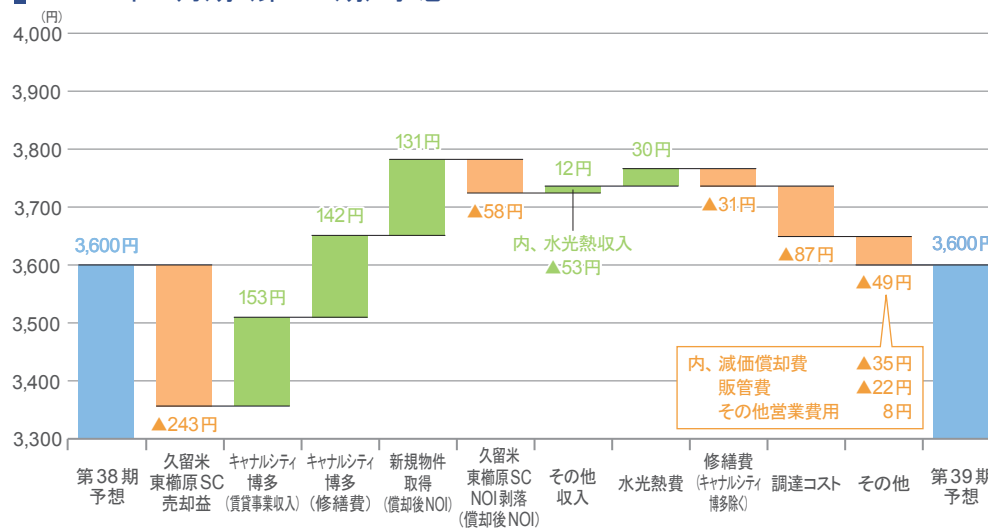
## 2023年2月期（第37期）実績（予想比）



## 2023年8月期（第38期）予想



## 2024年2月期（第39期）予想





# 外部成長の取り組み方針

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（将来3,000億円）

## ■ 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
- 物流施設の開発プロジェクトが複数進行
- キャナルシティ博多イーストビル再開発に着手
- 福岡地所のセムポート出資割合は9.18%（2023年2月末現在）

## ■ 地域密着型のソーシング戦略

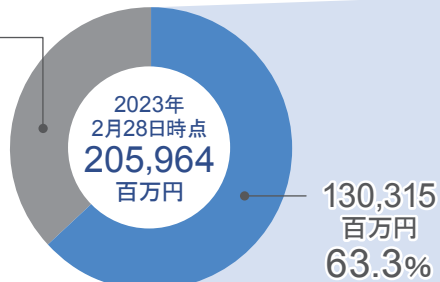
- 福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部からの取得
- 顧客のニーズを早期にキャッチアップすることで、多岐にわたるCRE戦略の提案（ex. リースバック、拠点集約、底地のみのオフバランス等）
- 地元経済界をリードする有力企業が資産運用会社のスポンサーとして情報連携等のバックアップ
- 取得後も地域に密着し、きめ細やかで安定した物件運営

### スポンサーから取得<sup>(注1)</sup>

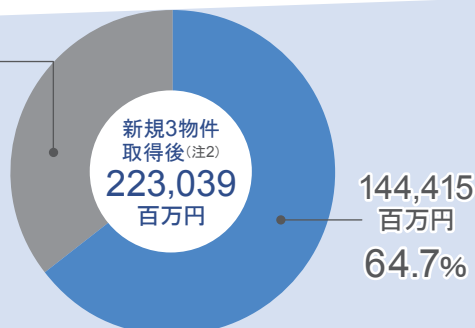
■ スポンサー ■ 外部

16/33物件

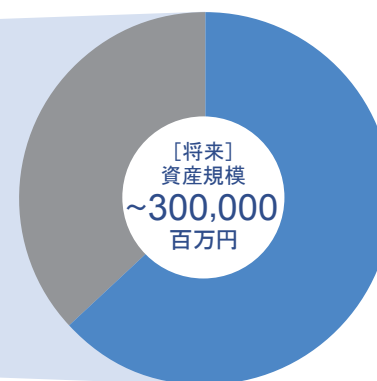
75,649  
百万円  
36.7%



78,624  
百万円  
35.3%



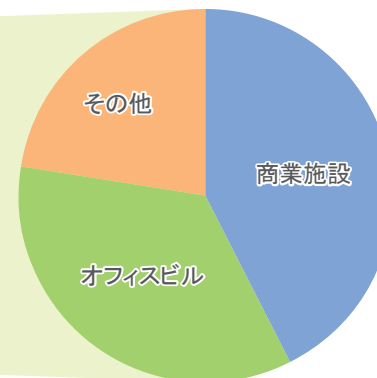
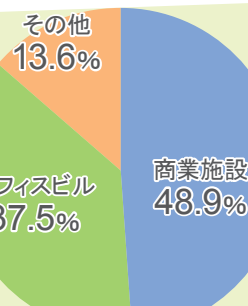
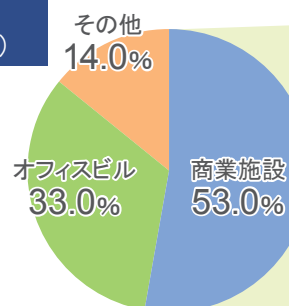
144,415  
百万円  
64.7%



(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。  
(注2)第37期末時点から熊本イーストフロントビル、アクション別府駅前プレミアム、博多FDビジネスセンターの取得価格(予定を含む)を加えて算出しています。また、2023年8月31日に売却予定の久留米東楯原SC準共有持分55%は控除していません。

### 【最適ポートフォリオを目指す】

### 投資タイプ (取得価格ベース)



# 資産の取得について①

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の取得

## 取得資産の概要

物件名称	熊本イーストフロントビル
取得日	2023年3月28日
取得価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,460百万円
所在地(地番)	熊本市中央区新屋敷一丁目5番15 外2筆
面積(土地)	1,053.70㎡
建築時期	1993年12月
延床面積	4,251.06㎡
取得CAP	5.0%

## 取得の意義

- ・初の福岡県以外へのオフィス投資によりポートフォリオの分散を図る
- ・TSMC関連企業等の集積によるビジネス市場の活性化が期待されるエリアへの投資

## 本物件の取得決定に際して、評価した点

- ・熊本市電を利用して、官庁や金融機関等が集積するオフィス街の中心部からもアクセスが容易な点
- ・1993年12月竣工であるが、2022年に共用部等のリニューアル工事済  
基準階貸室面積約128坪。20坪程度のフロア分解可能で、需要者層のニーズと合致している点



## 取得予定資産の概要

物件名称	アクション別府駅前プレミアム
取得予定日	2023年4月27日
取得予定価格	1,525百万円
鑑定評価額	1,530百万円
所在地(地番)	福岡市城南区別府三丁目296番1 外2筆
面積(土地)	494.74㎡
建築時期	2023年3月
延床面積	2,010.53㎡
取得CAP	3.4%

## 取得の意義

- ・2023年3月27日に延伸開業により利便性の高まった福岡市営地下鉄七隈線「別府」駅から徒歩約2分
- ・今後住宅地としての人気が高まることが期待できるエリアへの投資

## 本物件の取得決定に際して、評価した点

- ・地下鉄の利用により「天神南」駅まで約10分、「博多」駅まで約14分と都心近接性に優れている点
- ・分譲仕様のハイグレードな設備水準となって近隣の競合物件に対し高い競争力を有している点





# 資産の取得について②

## スポンサーとのパイプラインを活用した取得

### 取得予定資産の概要

物件名称	博多FDビジネスセンター
取得予定日	2023年9月1日
取得予定価格	14,100百万円
鑑定評価額	15,000百万円
所在地(地番)	福岡市博多区綱場町10番 外13筆
面積(土地)	2,202.31㎡
建築時期	2023年2月
延床面積	20,603.46㎡(共有持分77%)
取得CAP	4.1%

※取得先が保有する建物の共有持分77%及び取得先が保有する土地(建物底地の一部。いわゆる分有)を取得する予定です。

### 取得の意義

- ・天神や博多に次ぐビジネスエリアである呉服町エリアでの希少性の高いオフィスビルへの投資
- ・新築かつハイスペックビルへの投資

### 本物件の取得決定に際して、評価した点

- ・福岡市内トップクラスの設備を完備した稀少な大型区画のオフィスビルである点
- ・福岡市営地下鉄「呉服町」駅と「中洲川端」駅の2駅の地下鉄が利用可能であり、天神・博多・福岡空港へのアクセスも良好な点



### 呉服町のランドマークとなるデザイン性の高いオフィスビル



- ・街の表情を多彩に織り込むように、ガラスカーテンウォールを波形に並べ、クリスタルをイメージした象徴的なデザイン
- ・四季折々に変化する植栽や高木を配置し、明治通り沿いに公共空間を広く提供

### 新規3物件取得(予定)資産の概要

	取得価格	取得CAP	NOI利回り(注)	償却後利回り
熊本イーストフロントビル	1,450百万円	5.0%	6.0%	4.4%
アクション別府駅前プレミアム	1,525百万円	3.4%	3.5%	2.5%
博多FDビジネスセンター	14,100百万円	4.1%	4.1%	3.1%
加重平均		4.1%	4.2%	3.2%

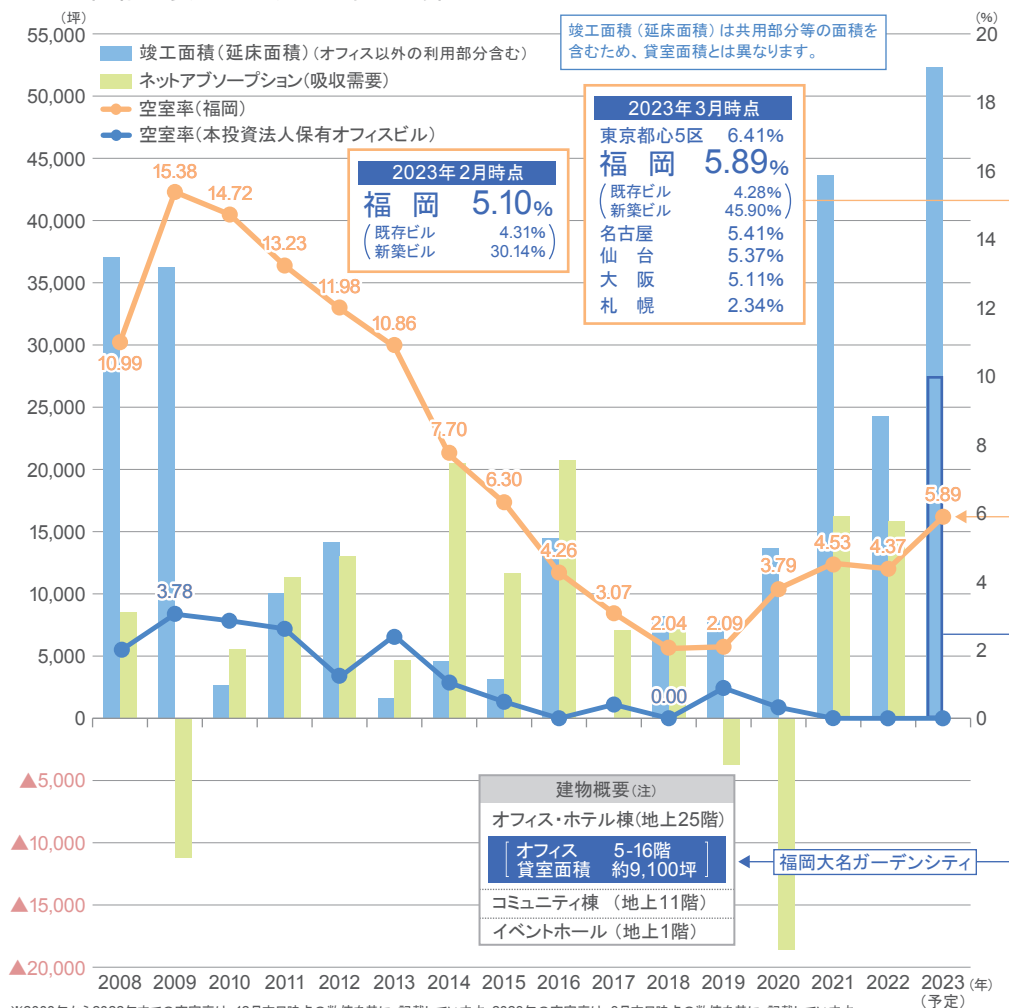
(注) 鑑定評価額のNOIを基に算出しています。

# 福岡のオフィスマーケット動向

## 新築ビル竣工による空室率上昇は堅調な需要にて時間をかけて吸収見込み

### 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向

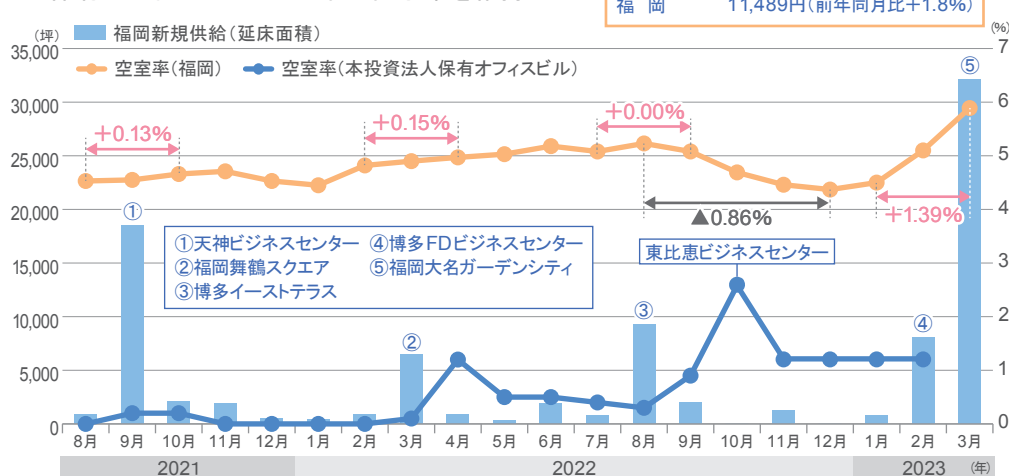
◎主に供給の要因により空室率は上昇



※2008年から2022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。2023年の空室率は、3月末日時点の数値を基に、記載しています。  
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市毎に、定めるビジネス地区及びビルをいいます。  
 ※ネットアブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。2023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

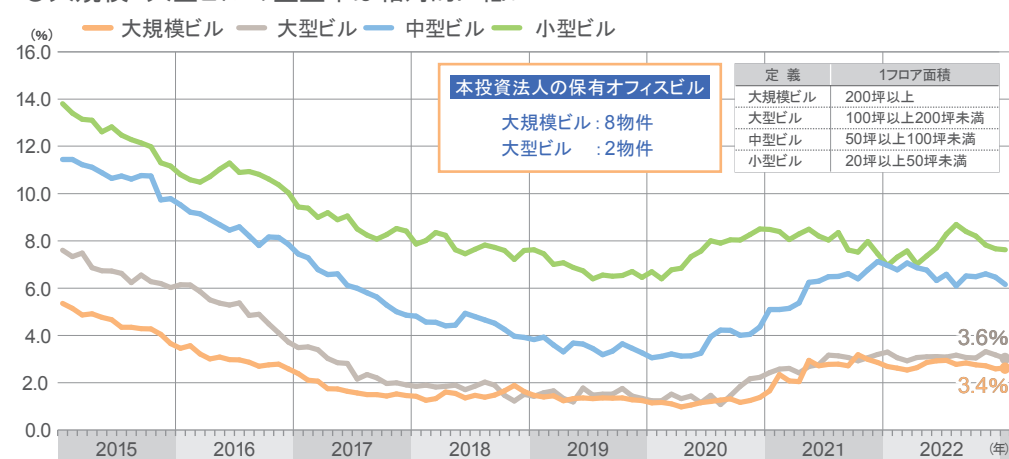
◎保有オフィスビルの空室率は低水準を維持



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:三鬼エステートの「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。



# 東比恵ビジネスセンターのリーシング状況

早期リーシング完了。内部成長、テナント分散を実現

## 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



## 内部成長及びテナントの分散

◎市場賃料(15,000~16,000円<sup>(注1)</sup>)での埋め戻しによる内部成長を実現

リーシング前		リーシング後	
テナント	面積	テナント	面積
A社 及び グループ 5社	1,447坪	B社	429坪
		C社	231坪
		D社	192坪
		E社	139坪
		F社	115坪
		G社	86坪
		H社	86坪
		I社	84坪
		J社	42坪
1	1,447坪	9	1,407坪 <sup>(注2)</sup>

(注1)市場賃料価格は、シービーアールイーが2023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契約単価(共益費込)を記載しております。  
(注2)テナントの分割に伴い、リーシング前後で賃貸可能面積が40坪減少しています。

## リーシング進捗

退去面積：1,447坪

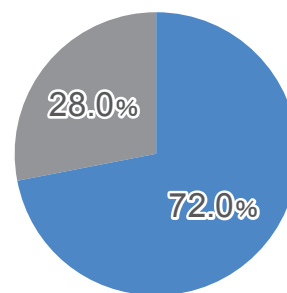
退去日：2022年9月30日

◎2022年11月末に全区画リーシング完了

	2022年8月期 (実績)	2023年2月期 (期初予想)	2023年2月期 (実績)	
期末物件稼働率(全体)	100.0%	87.5%	100.0%	
期末埋め戻し率	-	62.3%	100.0%	
埋め戻し面積(想定)	-	902坪	1,407坪	巡航
不動産賃貸事業 収益合計	357百万円	285百万円	313百万円	370百万円

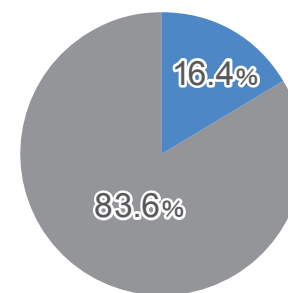
## 新規テナント概要

【業種】



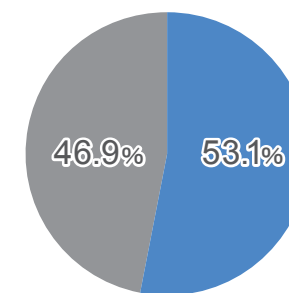
■インターネット関連 ■その他

【新規/移転】



■新規 ■移転

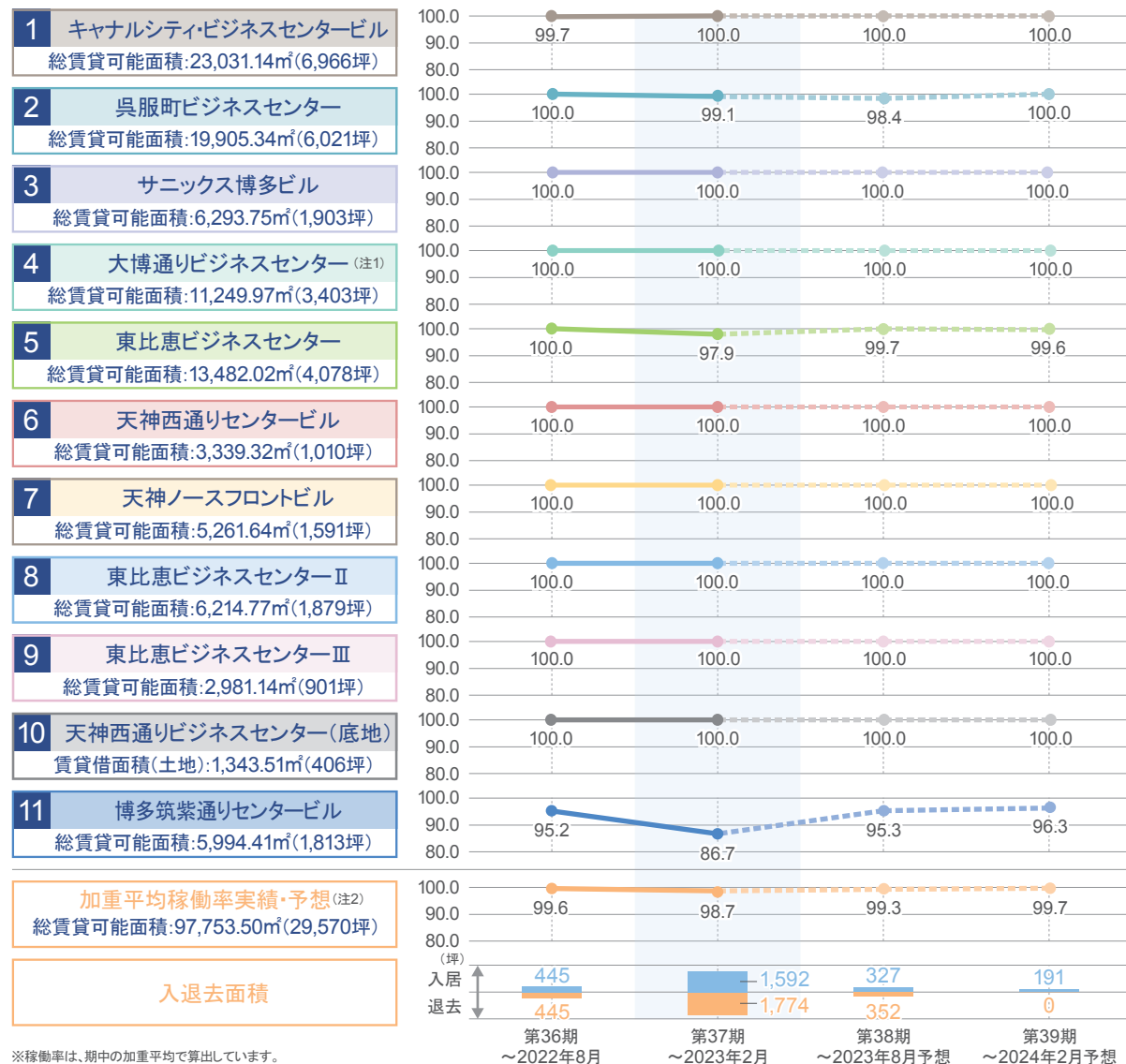
【事業展開】



■国内展開 ■海外展開<sup>(注3)</sup>  
(注3)海外に拠点を持つテナント

# オフィスビル稼働率実績・予想

東比恵ビジネスセンター稼働率：2023年2月期初予想89.1%→実績97.9%



※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。  
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。  
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。  
 (注2)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37期:98.7%〉

◎東比恵ビジネスセンターは2022年11月にリーシング完了  
 ◎前期に引き続き高稼働を維持

〈加重平均稼働率(予想)：第38期:99.3% 第39期:99.7%〉

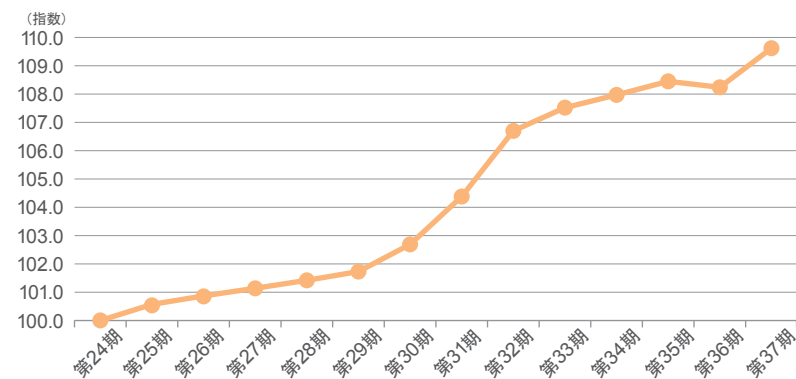
◎契約更新時の賃料改定とテナント入替による賃料増額を継続

## 保有物件の主要指標

取得価格合計	68,040百万円
投資比率	33.0%
平均築年数	20年1ヶ月
テナント数	188
第37期営業収益合計	2,894百万円
賃料ポジティブギャップ	13.3%

(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)大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたテナント数を記載しています。  
 (注6)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が2023年2月現在で査定したレンジで示される 想定新規契約賃料(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



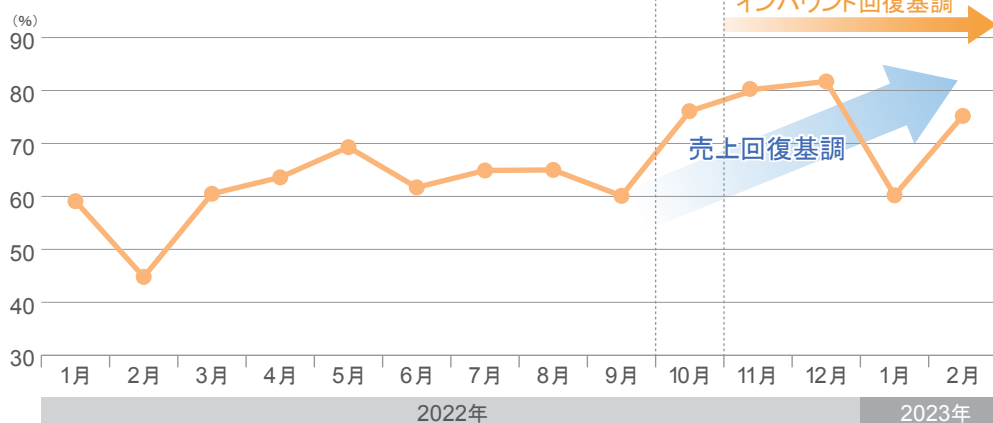
(注7)賃料単価指数は、第24期(2016年8月)期末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。また、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。



# キャナルシティ博多の取り組み①

2022年秋以降の売上回復に加え、2023年3月地下鉄七隈線の延伸完了

## キャナルシティ博多の売上推移 (「2018年1月～2018年12月」各月対比)



※2021年6月1日に譲渡した「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%）の売上を減算して算出しています。  
 ※2023年1月及び2月の指数はリニューアルのため一部閉店したキャナルシティ博多サウスビルの売上減少影響を除いて算出しています。

## インバウンドの状況

◎九州への外国人入国者数

国・地域	2018年	2022年				2023年	
	月平均	9月	10月	11月	12月	1月	2月
入国者合計	426,357	13,823	49,116	123,538	176,560	205,476	201,759
韓国	200,805	5,364	31,591	86,692	126,260	-	-
中国	142,328	352	452	403	646	-	-
台湾	34,460	521	2,345	8,101	13,734	-	-
香港	23,792	282	3,238	6,907	9,617	-	-
その他	24,971	7,304	11,490	21,435	26,303	-	-

※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2023年1月及び2月は速報値。  
 出典：国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 地下鉄七隈線延伸

◎キャナルシティ博多に新駅の出入口が隣接



## ◎地下鉄新駅(櫛田神社前駅)効果

◎新駅開業によりキャナルシティ博多への来場者数増加

	開業前1週間 ①	開業後1週間 ②	増加率 (②/①-1)	新駅効果 +6.1%
2023年	31.8万人	34.1万人	+7.5%	
2022年(前年同時期)	24.6万人	24.9万人	+1.4%	

# キャナルシティ博多の取り組み②

## 西日本初のアルペングループの旗艦店「Alpen FUKUOKA」が2023年秋オープン

### キャナルシティ博多のフューチャービジョン

#### 1st Step 将来に向けたプロジェクトがスタート



#### SPORTS & HEALTHCARE

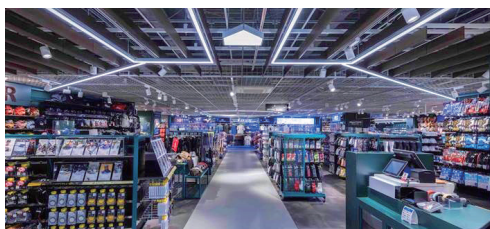
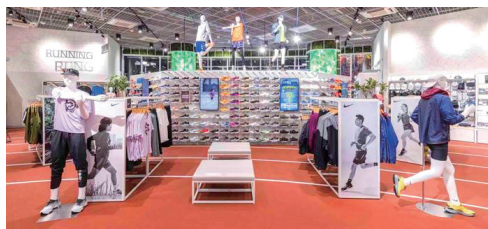
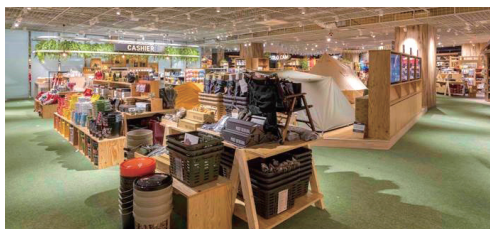
◎スポーツカルチャーの視野拡大のため、体験を通じて新しい発見や好きなことに挑戦できるコミュニティの中心に

**Alpen  
FUKUOKA**

◎Alpen FUKUOKA

- ・昨年4月、東京・新宿にオープンし話題となった「Alpen TOKYO」に続く西日本初のアルペングループの旗艦店
- ・総合スポーツショップ、アウトドア専門店、ゴルフ専門店がオープン

店舗名	Alpen FUKUOKA
場所	サウスビル1F(一部)～3F
オープン日	2023年秋予定
業態	総合スポーツショップ、アウトドア専門店、ゴルフ専門店



※写真は「Alpen TOKYO」のイメージ写真です。

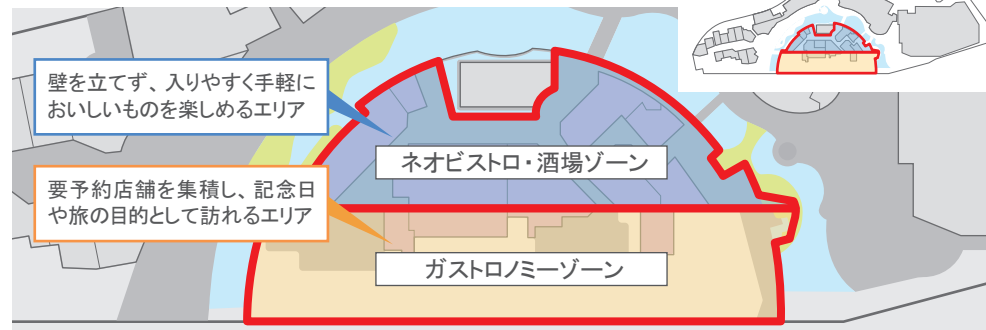
#### 2nd Step 施設周辺も巻き込みながら変化し、面的に拡大する



#### FOOD

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

◎グランドビルB1F 飲食ゾーンのリニューアルを検討



壁を立てず、入りやすく手軽に  
おいしいものを楽しめるエリア

要予約店舗を集積し、記念日  
や旅の目的として訪れるエリア

ネオビストロ・酒場ゾーン

ガストロミーゾーン

#### イーストビル再開発に向けた動き

◎イーストビルは2023年5月に閉館。将来的には商業施設、ハイクラス賃貸レジデンス、サービスアパートメントなどからなる複合施設の開発を計画

◎工事中工までの間、賑わいと憩いの広場が期間限定オープン



期間限定広場のイメージ

※イーストビル区画については、福岡リート投資法人は保有していません。



再開発後のイメージ

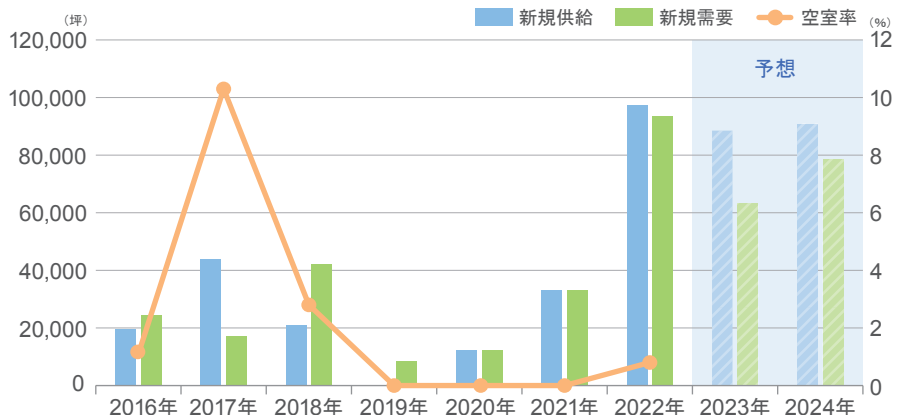
※イメージパースは全て計画段階のものであり、今後変更になる可能性があります。

# その他アセットの状況（物流施設）

堅調な需要により賃料上昇が持続

## 物流施設の需給バランスと空室率

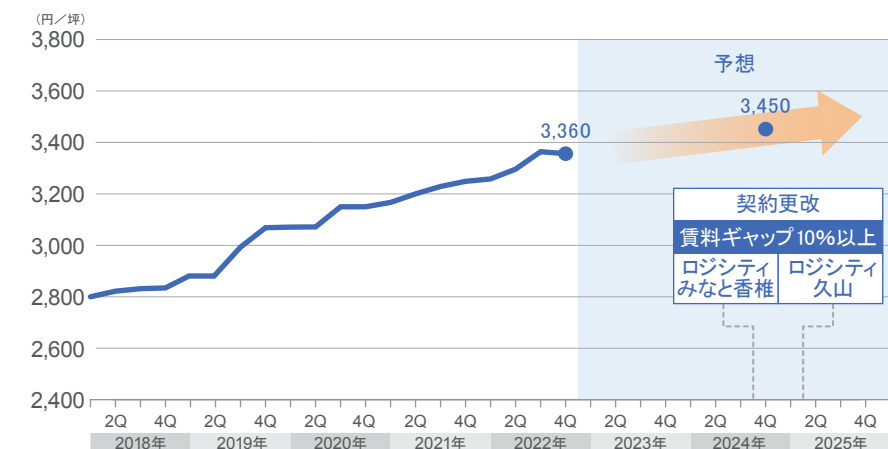
◎2023年、2024年は大型供給があるものの需要は堅調



※実績は福岡県における延床面積5,000㎡以上の中大型物流施設及び延床面積5,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設が対象となります。  
 ※予想は福岡県における延床面積5,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設が対象となります。  
 出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 賃料単価推移

◎福岡市周辺はニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向

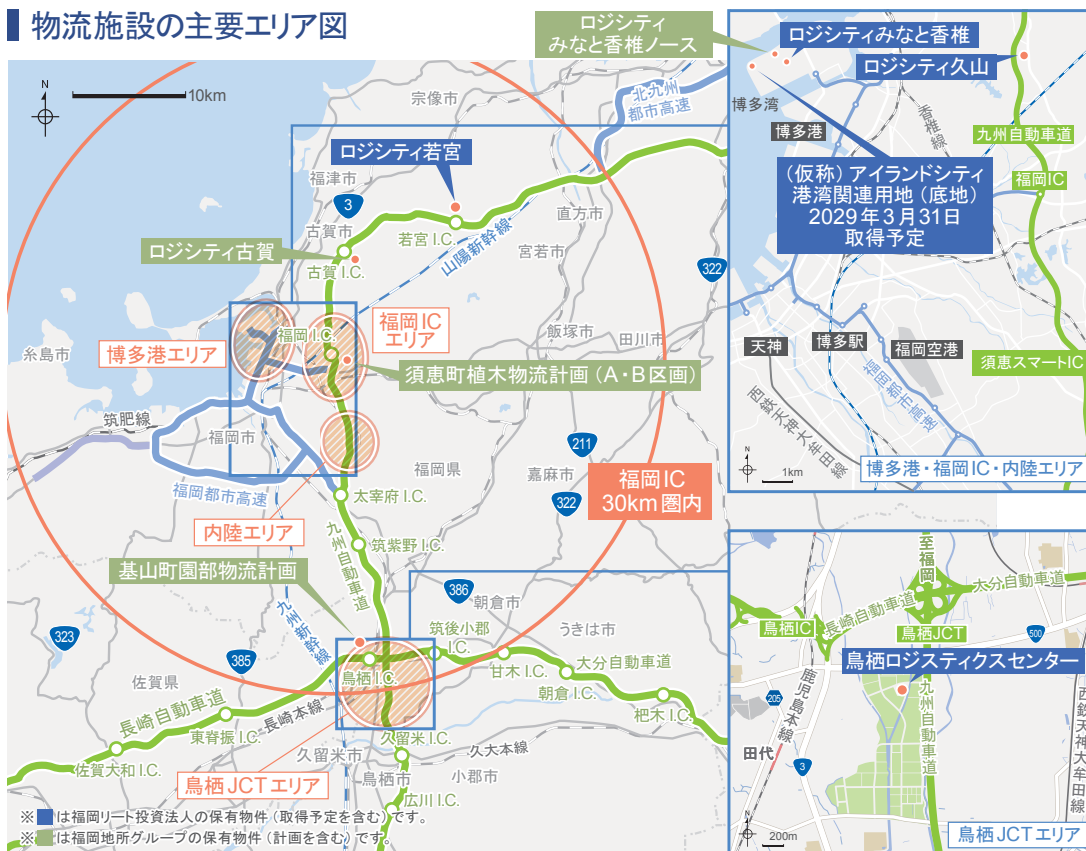


※福岡県における延床面積5,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設が対象となります。  
 出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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



※ 赤枠は福岡リート投資法人の保有物件(取得予定を含む)です。  
 ※ 緑枠は福岡地所グループの保有物件(計画を含む)です。



# その他アセットの状況（住居・ホテル）

## 住居アセットは堅調、ホテルアセットは回復基調

### 住居の概況

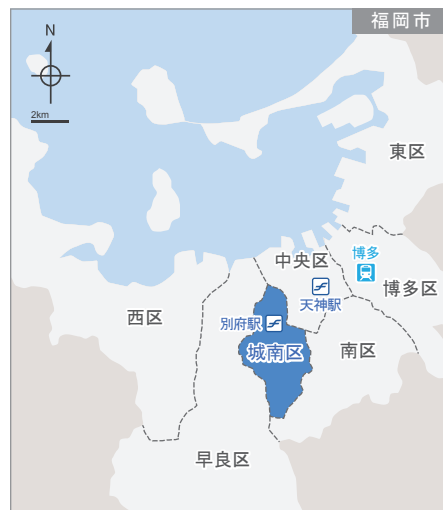
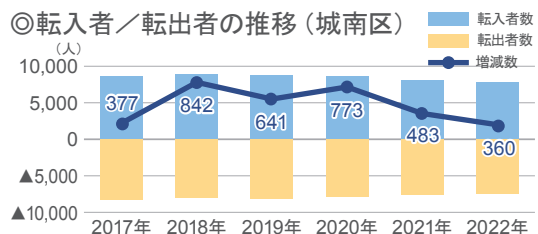
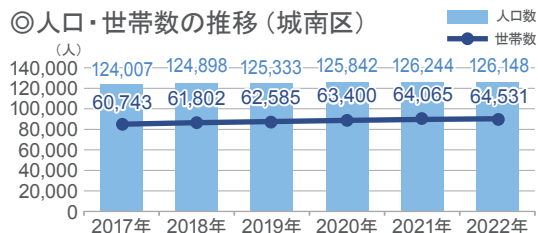
◎高い稼働率を継続

稼働率	第33期 (2021年2月期)	第34期 (2021年8月期)	第35期 (2022年2月期)	第36期 (2022年8月期)	第37期 (2023年2月期)
アメックス赤坂門タワー	96.2%	96.7%	96.9%	96.3%	94.2%
シティハウスけやき通り	97.6%	94.5%	98.6%	97.2%	98.8%
Aqualia千早	98.6%	98.0%	99.3%	98.3%	98.9%
ディー・ウイングタワー（注1）	95.3%	94.3%	93.4%	95.7%	97.3%
グランフォーレ薬院南	96.9%	97.7%	98.0%	97.2%	98.0%
5物件平均	96.7%	96.1%	96.7%	96.8%	97.3%

※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。

### 福岡市城南区の住居マーケット



出典：総務省「住民基本台帳」に基づく人口、人口動態及び世帯数を基に、福岡リアルティにて作成しています。

### ホテルの概要

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

◎ティサージホテル那覇

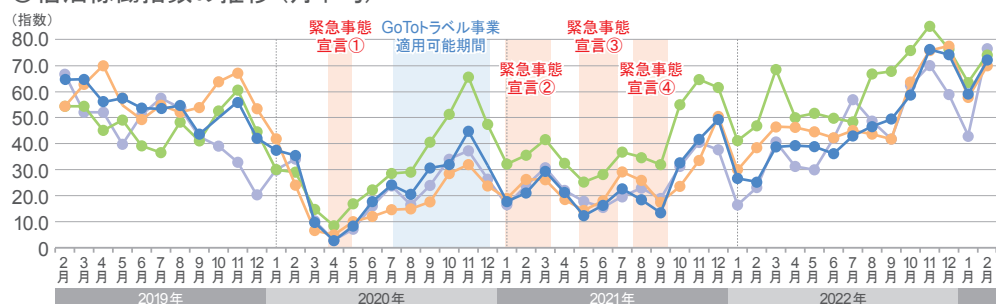
	第36期 (2022年8月期)	第37期 (2023年2月期)
客室稼働率	81.1%	80.6%
ADR (注2)	4,533円	6,257円
RevPAR (注3)	3,678円	5,045円

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

◎宿泊稼働指数の推移（月平均）



※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。

出典：公益財団法人九州経済調査協会「DATA SALAD」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 財務状況①

## 安定的な財務基盤の確保

### 財務方針（基本方針）

安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ、低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高める

#### ◎足許の調達方針

返済期限の分散を維持しつつ

☑ 調達期間の調整（従来は7～10年）

☑ 固定／変動比率の調整

☑ スプレッドの低廉

等により資金調達コストコントロールを図る

#### ◎今後のリファイナンス（想定）

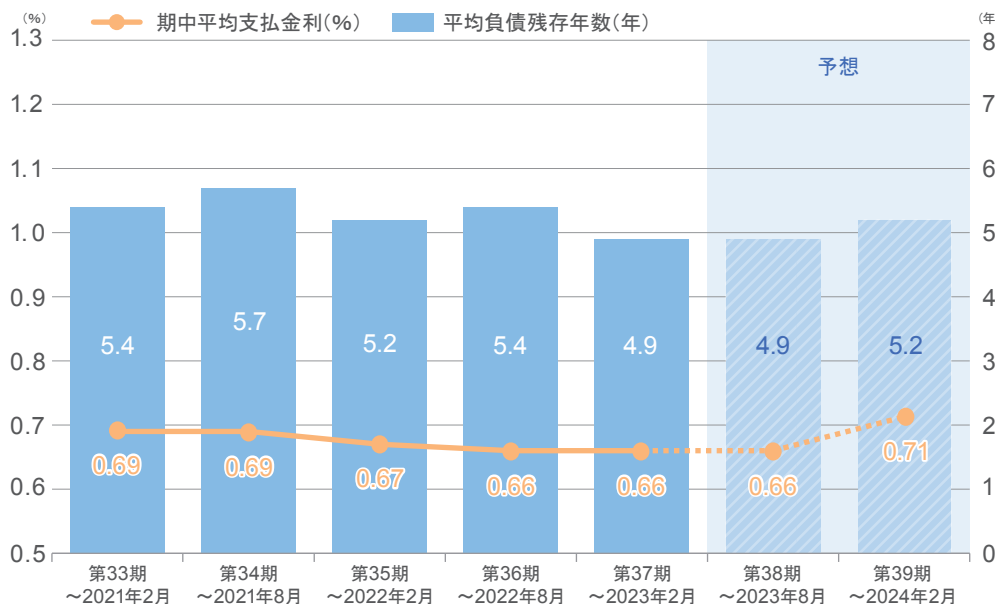
##### ●リファイナンス前（現状）

	金額 (百万円)	金利	調達期間	固定比率
2023年8月期	5,900	0.80%	8.0年	93%
2024年2月期	6,500	0.70%	8.6年	69%
2024年8月期	700	0.40%	8.0年	100%
2025年2月期	2,000	0.62%	9.0年	100%
合計／平均	15,100	0.71%	8.4年	84%

##### ●リファイナンス後（計画）

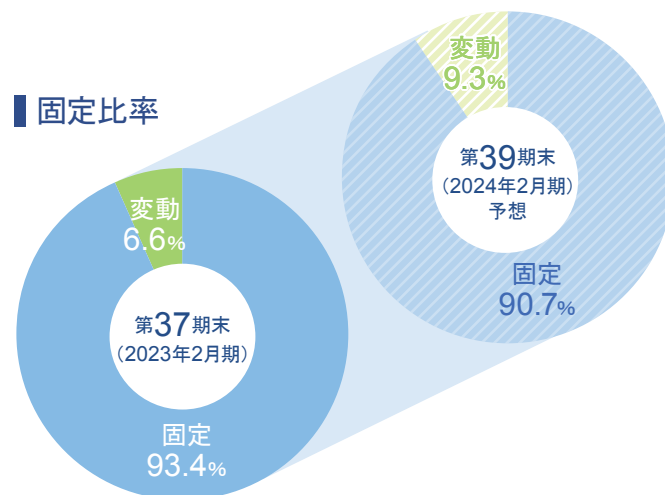
金利	調達期間	固定比率
0.73% 前後	柔軟に 対応	柔軟に 対応
—	—	—

### 期中平均支払金利<sup>(注1)</sup> 及び平均負債残存年数の推移

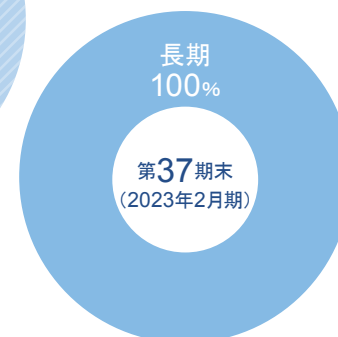


(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

### 固定比率



### 長期比率



### 格付<sup>(注2)</sup>

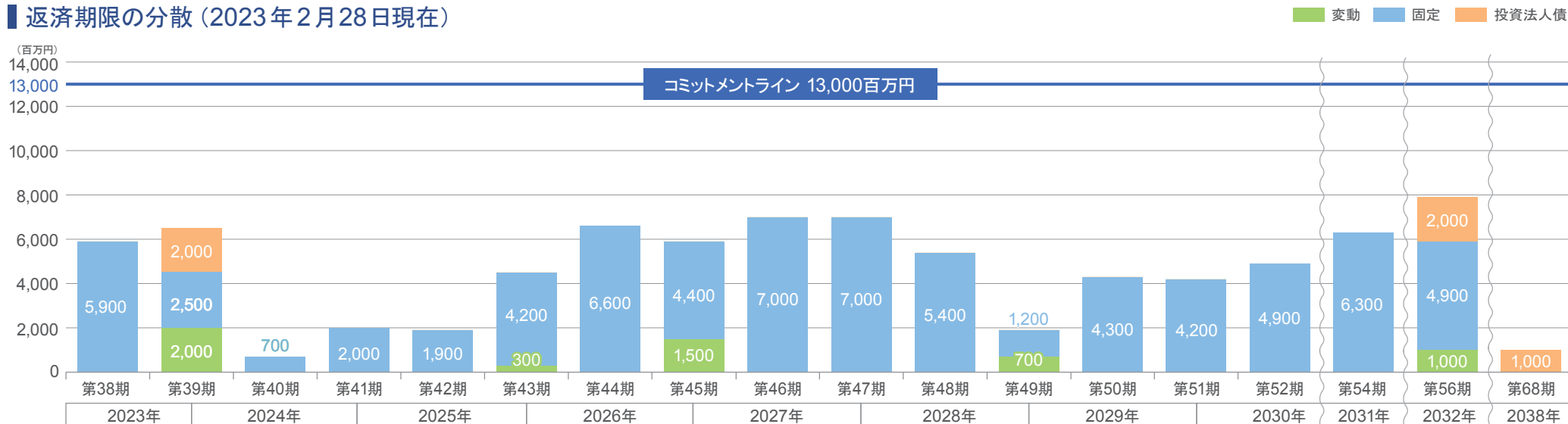


(注2)JCR:日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。R&I:格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

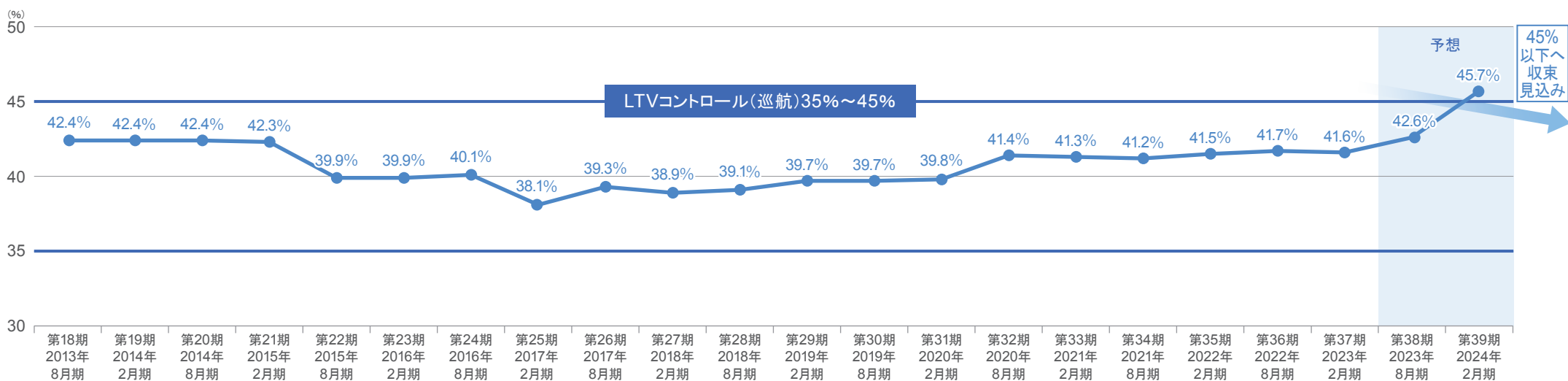
# 財務状況②

## LTVは上昇するが、巡航水準に収束見込み

### 返済期限の分散 (2023年2月28日現在)



### LTVの推移





# 鑑定評価額

第37期末の含み益<sup>(注1)</sup>は46,530百万円(前期比+3,504百万円)

(単位:百万円)

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第37期末				第36期末				鑑定評価書 作成会社	
			鑑定評価額 ①	帳簿価額 ②	帳簿価額との 差異 ①-②	直接還元法 Cap Rate ③	鑑定評価額 ④	第37期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第37期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,500	29,624	▲124	4.2%	30,600	▲1,100	4.5%	▲0.3%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	21,800	20,535	1,264	4.3%	21,400	400	4.6%	▲0.3%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,500	20,398	101	5.4%	20,500	0	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%	8,530	5,497	3,032	5.8%	8,520	10	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,100	9,934	165	5.1%	10,000	100	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%	4,710	4,217	492	5.5%	4,650	60	5.5%	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%	2,790	1,910	879	5.5%	2,740	50	5.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,200	945	254	5.4%	1,200	0	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC <sup>(注3)</sup>	2,125	6.1%	2,337	1,657	679	5.5%	2,329	8	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%	3,490	2,840	649	5.4%	3,660	▲170	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%	5,860	5,332	527	4.8%	5,890	▲30	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	109,058	-	110,817	102,895	7,921	-	111,489	▲672	-	-		
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%	18,800	12,630	6,169	3.9%	17,400	1,400	4.3%	▲0.4%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	15,600	8,615	6,984	4.1%	15,600	0	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	6,850	3,716	3,133	3.8%	6,890	▲40	3.9%	▲0.1%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	9,830	5,466	4,363	4.2%	9,770	60	4.3%	▲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%	8,990	4,314	4,675	4.3%	8,230	760	4.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,310	2,640	669	3.6%	3,360	▲50	3.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	4,930	2,329	2,600	3.7%	4,880	50	3.8%	▲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%	4,790	3,861	928	4.3%	4,660	130	4.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	東比恵ビジネスセンターIII	3,290	4.4%	3,450	3,198	251	4.1%	3,380	70	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,500	7,754	745	3.1%	8,250	250	3.4%	▲0.3%	日本不動産研究所
博多筑紫通りセンタービル	4,320	4.7%	4,550	4,491	58	4.2%	4,540	10	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
オフィスビル 合計	68,040	-	89,600	59,021	30,578	-	86,960	2,640	-	-		
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,440	1,125	314	4.7%	1,420	20	4.8%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	9,760	7,645	2,114	3.9%	9,670	90	4.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,790	4,651	1,138	4.1%	5,650	140	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,550	2,122	427	5.2%	2,490	60	5.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	2,000	1,588	411	4.1%	1,950	50	4.2%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,120	860	259	4.1%	1,090	30	4.2%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	Aqualia 千早	1,280	6.8%	2,060	1,142	917	4.2%	2,040	20	4.4%	▲0.2%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,940	2,591	1,348	4.1%	3,880	60	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,390	1,055	334	4.0%	1,370	20	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,900	1,306	593	5.1%	1,890	10	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%	2,910	2,739	170	4.9%	2,880	30	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	28,866	-	34,860	26,830	8,029	-	34,330	530	-	-		
全物件 合計	205,964	-	235,277	188,746	46,530	-	232,779	2,498	-	-		

(注1) 含み益は直近鑑定評価額から期末帳簿価額(信託建設仮勘定は含みません)を差し引いて算出しています。

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

(注3) 久留米東櫛原SCは2023年2月28日に信託受益権の準共有持分15%譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額からその15%を差し引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

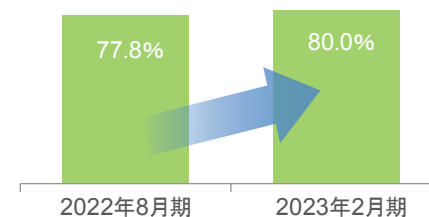
## TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)

### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (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%</li> </ul>
	建築性能・ 環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上</li> </ul>
社会	魅力ある職場の実現 (資産運用会社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>
	魅力ある職場の実現 (テナント)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
	福岡・九州の魅力向上 や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る</li> <li>● 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</li> </ul>
	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
ガバナンス	ステークホルダーに 対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 投資家との対話 (回数)</li> <li>● 従業員サステナビリティ研修 (回数)</li> </ul>
	コンプライアンス/ リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令等の遵守徹底、利害関係者と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</li> <li>● コンプライアンス研修 (回数)</li> </ul>

### 環境 → P29

#### ● グリーンビル認証取得率



#### ● CASBEE 不動産評価認証 (Aランク) **NEW**

保有 2 物件取得

・サンニクス博多ビル ・グランフォーレ薬院南



### 社会 → P30

#### ● 福岡県SDGs登録制度への登録 (2023年2月) **NEW**



# シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証

## 「気候変動・レジリエンスポリシー」制定（2022年8月）

### 気候変動シナリオ分析

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

				4°Cシナリオ			1.5°Cシナリオ		
		リスクと機会の要因	財務的な影響	短期	中期	長期	短期	中期	長期
移行 リスク	政策と法	炭素税等の導入によるCO2排出に対する課税	保有物件のCO2排出量に対する税負担の増加	小	小	小	小	中	中
		既存不動産における省エネ基準の強化、炭素排出関連規制等の導入	対応のための改修費用の負担増 環境認証取得費用の増加	小	小	小	小	中	大
		省エネ法の排出量報告義務が厳格化	報告対応のための外部業者への支払等負担の増加	小	小	小	小	小	小
	技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	保有物件の設備の技術的陳腐化を防止する新技術導入の費用が増加	小	小	小	小	中	大
		環境性能に関する社会的価値観の変化	環境性能の悪い物件に対する資金調達コストの増加	小	小	小	小	小	小
	市場	保有物件の環境対応遅れによる資産価値の低下	環境対応遅れによる機関投資家の投資意欲が相対的に低下	小	小	小	小	小	小
		移行リスクの重要性増大	移行リスクが高いと評価されることにより資金調達コストが増加	小	小	小	小	小	小
		環境性能に対する価値の向上	グリーンビル認証等、環境認証未取得による物件価値低下と平均賃料の下落	小	小	小	小	中	大
	テナントの環境性能に対するニーズ	保有物件の環境性能が相対的に下がり、座礁資産化することによる収益の減少	小	小	小	小	中	大	
物理的 リスク	急性	台風・集中豪雨による保有物件に対する被害	修繕費・保険料の増加；浸水による営業機会の損失、 浸水リスクの高い保有物件の資産価値減少、対策費用増加	小	小	中	小	小	小
	慢性	海面上昇による低海拔にある保有物件の浸水	浸水対策費用の増加	小	小	中	小	小	小
		気温上昇による空調需要が増加	空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	小	小	中	小	小	小
機会	エネルギー源	敷地内再エネの導入	外部調達する光熱費の削減	小	小	小	小	小	小
	製品・サービス	低排出な設備・サービスの提供によるテナント・入居者・利用者への訴求	テナント・入居者誘致による収入増	小	小	小	小	中	大
	市場	テナント・入居者の嗜好の変化に合わせた賃貸物件を継続的に提供 新規顧客層の開拓	賃料引き上げ、獲得・確保改善により収入増加	小	小	小	小	中	大
		新規投資家層の開拓	グリーンボンドの活用：環境問題を重視する投資家への対応・ 訴求による資金調達量の増加、調達コストの低下	小	小	小	小	小	小



# 損益計算書・分配金（前期比）

アクティブ商業は想定通り回復。分配金は前期比+57円

（単位：百万円）

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

科目		第36期 ～2022年8月31日 (A)	第37期 ～2023年2月28日 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	8,830	9,037	206
	売却益除く営業収益	8,830	8,921	① 91
	売却益	-	115	② 115
	営業費用	5,648	5,813	③ 164
	賃貸事業費用	4,974	5,147	172
	資産運用報酬	534	534	▲0
	資産保管手数料	7	7	▲0
	一般事務委託手数料	60	57	▲2
	役員報酬	6	3	▲3
	その他営業費用	65	63	▲2
	営業利益	3,181	3,223	41
	営業外収益	1	1	▲0
	営業外費用	377	373	▲4
支払利息（投資法人債を含む）	278	274	▲4	
融資関連費用	97	97	▲0	
その他営業外費用	1	2	0	
経常利益	2,805	2,851	45	
税引前当期純利益	2,805	2,851	45	
法人税等	1	1	0	
当期純利益	2,804	2,849	45	

分配金	分配金の額	2,804	2,849	45
	1口当たり分配金	3,523円	3,580円	57円

## ■営業損益

①アクティブ商業	+127
内 キャンナルシティ博多/キャンナルシティ博多-B	+23
パークプレイス大分	+52
木の葉モール橋本	+28
サンリブシティ小倉	+22
東比恵ビジネスセンター	▲43
オフィスビル(東比恵ビジネスセンター除く)	+13
その他	▲6
計	+91
(内 水光熱収入 +11)	
②久留米東櫛原SC売却益(準共有持分15%)	+115
計	+115
③外注委託費増	▲5
水光熱費増	▲34
修繕費増	▲147
減価償却費減	+14
販管費減	+7
その他費用減	+1
計	▲164

# 損益計算書・分配金（予想比）

キャナルシティ博多はインバウンド需要の復調の兆し。東比恵ビジネスセンターの早期リーシング完了。分配金は予想比+60円

(単位:百万円)

科目		第37期 予想(第36期決算発表時公表) (A)	第37期 実績 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	8,915	9,037	121
	売却益除く営業収益	8,800	8,921	① 121
	売却益	115	115	0
	営業費用	5,737	5,813	② 76
	賃貸事業費用		5,147	
	資産運用報酬		534	
	資産保管手数料		7	
	一般事務委託手数料		57	
	役員報酬		3	
	その他営業費用		63	
	営業利益	3,177	3,223	45
	営業外収益	0	1	0
	営業外費用	375	373	▲1
支払利息(投資法人債を含む)		274		
融資関連費用		97		
その他営業外費用		2		
経常利益	2,803	2,851	47	
税引前当期純利益	2,803	2,851	47	
法人税等	1	1	▲0	
当期純利益	2,801	2,849	48	

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

## ■営業損益

① アクティブ商業	+86
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多-B	+90
パークプレイス大分	▲1
サンリブシティ小倉	▲1
東比恵ビジネスセンター	+28
ティサージホテル那覇	+3
その他	+4
計	+121
(内 水光熱収入)	▲33
② 外注委託費減	+1
水光熱費減	+13
修繕費増	▲72
減価償却費減	+5
販管費減	+3
その他費用増	▲26
計	▲76

分配金	分配金の額	2,801	2,849	47
	1口当たり分配金	3,520円	3,580円	60円

# 第38期(2023年8月期)業績予想

チャンネルシティ博多サウスビル一時クローズによるダウンタイムを売却益でカバー

(単位:百万円)

項目	第37期実績 (A)	第38期予想 (第36期決算発表時公表) (B)	第38期予想 (今回公表) (C)	第37期実績 差異 (C-A)	第38期 公表予想差異 (C-B)
営業収益	9,037	9,119	9,200	162	80
売却益除く営業収益	8,921	8,686	8,767	① ▲154	80
売却益	115	433	432	② 316	▲0
営業費用	5,813	5,920	5,946	③ 132	26
営業利益	3,223	3,199	3,253	30	54
営業外収益	1	0	0	▲0	—
営業外費用	373	381	387	14	6
経常利益	2,851	2,819	2,866	15	47
当期純利益	2,849	2,817	2,865	15	47
分配金の額	2,849	2,817	2,865	15	47
1口当たり分配金	3,580円	3,540円	3,600円	20円	60円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

## ■第37期実績と第38期予想(今回公表)との差異要因

①新規取得物件寄与(2物件)	+56
アクティブ商業	▲293
内 キャンナルシティ博多/チャンネルシティ博多・B	▲287
パークプレイス大分	+1
木の葉モール橋本	+12
サンリブシティ小倉	▲19
久留米東櫛原SC売却に伴う剥落	▲13
東比恵ビジネスセンター	+58
オフィスビル(東比恵ビジネスセンター除く)	+16
ティサージホテル那覇	+17
その他	+5
計	▲154
(内 水光熱収入 +71)	
②久留米東櫛原SC売却益増	+316
計	+316
③外注委託費増	▲11
水光熱費増	▲52
修繕費増	▲24
公租公課増	▲35
減価償却費増	▲36
販管費増	▲8
その他費用減	+34
計	▲132



# 第39期(2024年2月期)業績予想

キャナルシティ博多サウスビルオープンと新規物件取得により分配金は3,600円を維持

(単位:百万円)

項目	第38期予想(今回公表) (A)	第39期予想(今回公表) (B)	第38期予想(今回公表) との差異 (B-A)
営業収益	9,200	9,280	80
売却益除く営業収益	8,767	9,041	① 274
売却益	432	238	② ▲194
営業費用	5,946	5,956	③ 10
営業利益	3,253	3,323	70
営業外収益	0	0	—
営業外費用	387	457	④ 70
経常利益	2,866	2,866	—
当期純利益	2,865	2,865	—
分配金の額	2,865	2,865	—
1口当たり分配金	3,600円	3,600円	—

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

## ■第38期予想(今回公表)と第39期予想(今回公表)との差異要因

①新規取得物件寄与(3物件)	+203
アクティブ商業	+125
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	+122
パークプレイス大分	▲5
木の葉モール橋本	▲10
サンリブシティ小倉	+19
久留米東櫛原SC売却に伴う剥落	▲61
オフィスビル	+4
その他	+3
計	+274
(内 水光熱収入 ▲42)	
②久留米東櫛原SC売却益減	▲194
計	▲194
③外注委託費増	▲24
水光熱費減	+20
修繕費減	+85
減価償却費増	▲75
販管費増	▲18
その他費用減	+2
計	▲10
④調達コスト	▲70
計	▲70



Fukuoka REIT

# Appendix

# プロフィール

## 福岡リート投資法人の特徴

1	<b>日本初の地域特化型リート</b> 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	<b>福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ</b> 国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
3	<b>総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート</b> 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	<b>安定的な財務基盤の確保</b> 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	<b>上場以来の安定した分配金とNAVの着実な成長</b> 投資した不動産を適切に運用

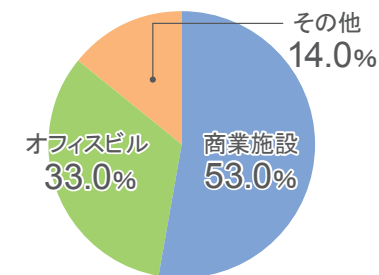
## 福岡リート投資法人の概要

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

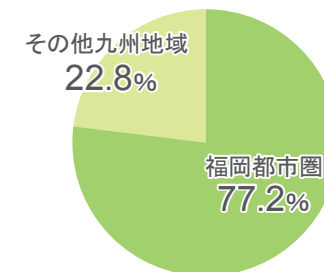
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	33 物件 / 205,964 百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16 物件 / 130,315 百万円
含み益	46,530 百万円
総賃貸可能面積	577,161.81 m <sup>2</sup>
稼働率	97.9%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	83,900 百万円
有利子負債比率 (LTV)	41.6%
固定比率	93.4%
期中平均支払金利	0.66%
格付	JCR AA- (安定的) R&I A+ (安定的)

◎投資タイプ（取得価格ベース）



◎投資対象エリア（取得価格ベース）



## 投資口価格等 (注1)

投資口価格	164,600 円
発行済投資口総数	796,000 口
時価総額	131,021 百万円（投資口価格 × 発行済投資口総数）
1口当たり純資産	127,875 円
1口当たりNAV (注4)	182,750 円
第37期分配金実績	1口当たり3,580 円（運用日数181日）
分配金利回り	4.4%（分配金 ÷ 運用日数 × 365） ÷ 投資口価格

(注1) 2023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）。

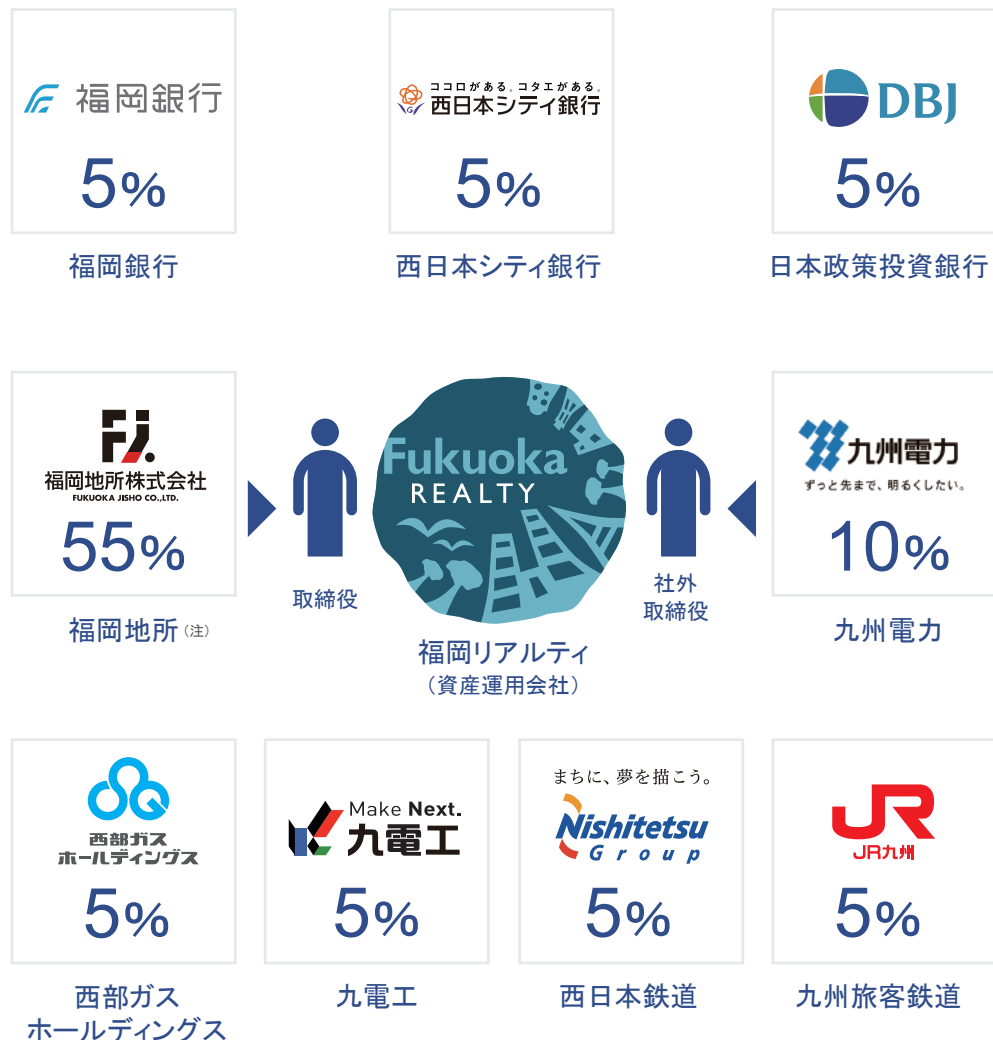
(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(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%  
(物流施設、住居、ホテル等)

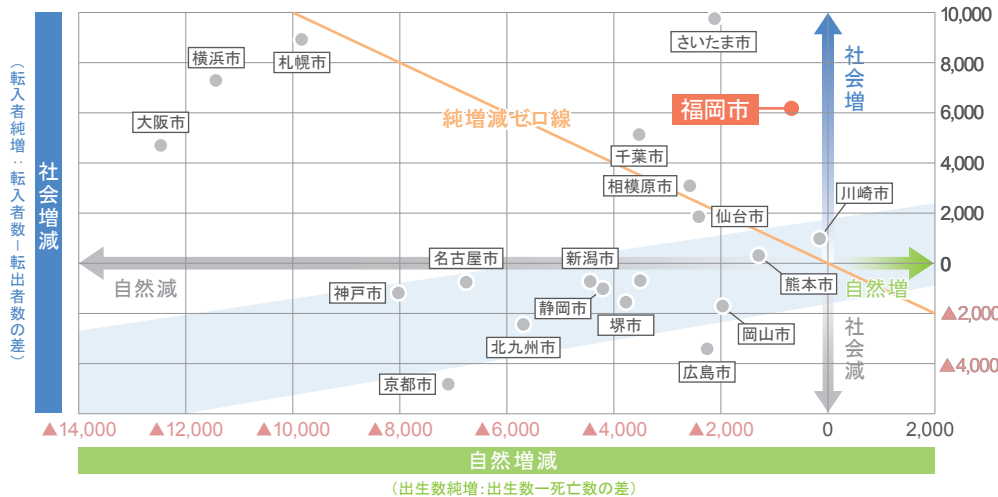
**オフィスビル** 20-50%

**商業施設** 40-70%



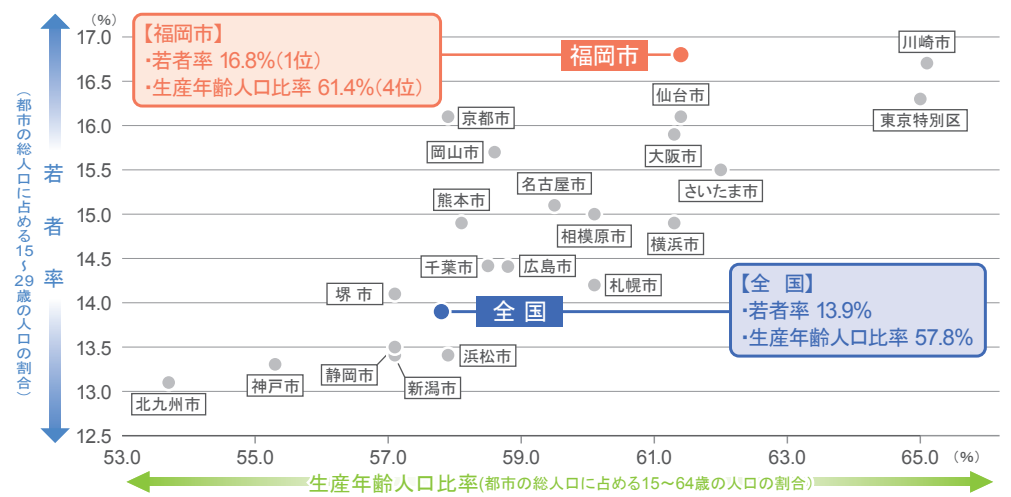
# 福岡市の近況

## 人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2021年)



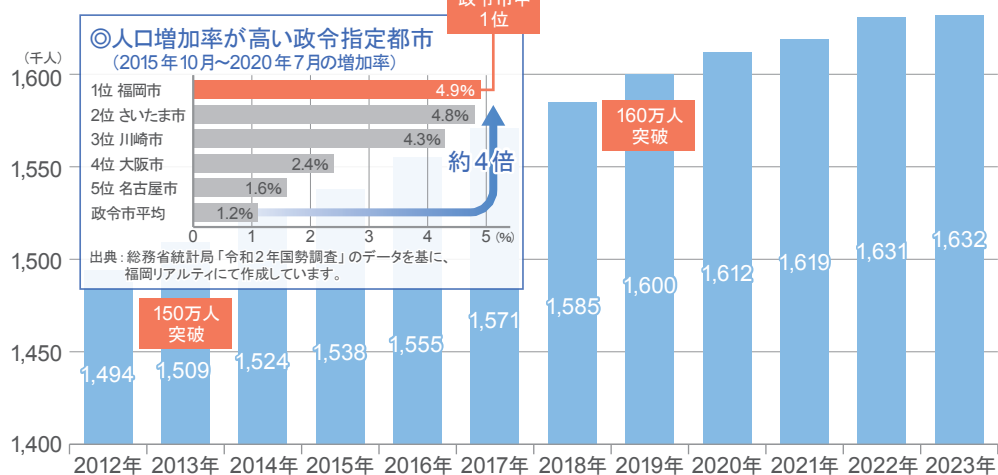
出典: 総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和4年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2020年)



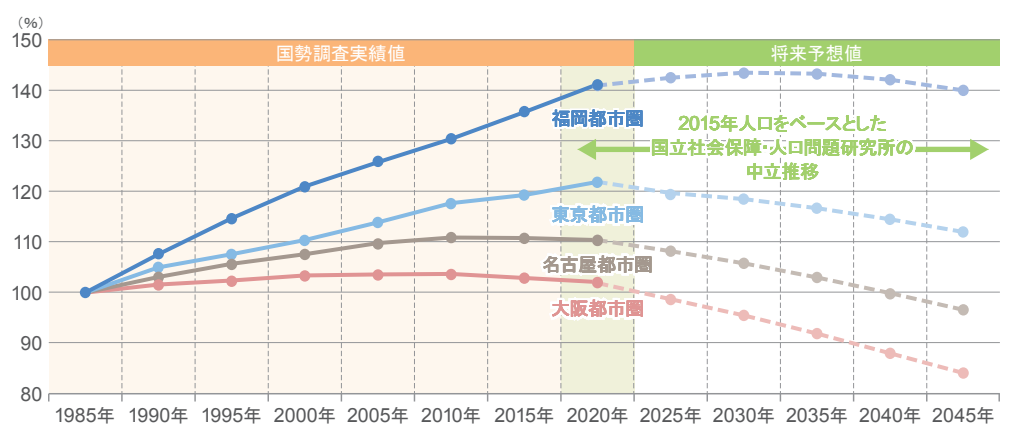
出典: 総務省統計局「令和2年 国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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。2023年の人口数は3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」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

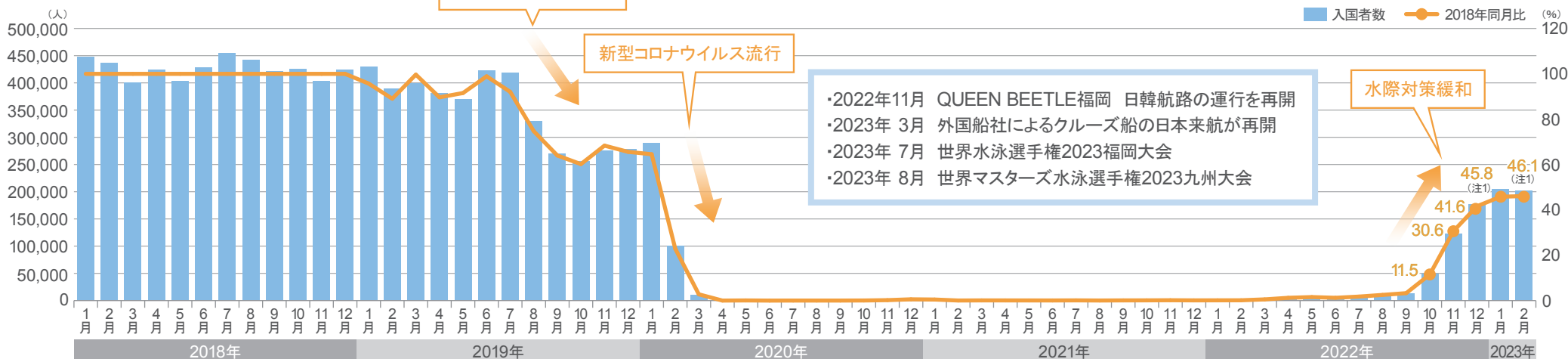


※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。  
※福岡都市圏とは、福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは、愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県を指します。  
出典: 総務省統計局「令和2年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# インバウンドの状況

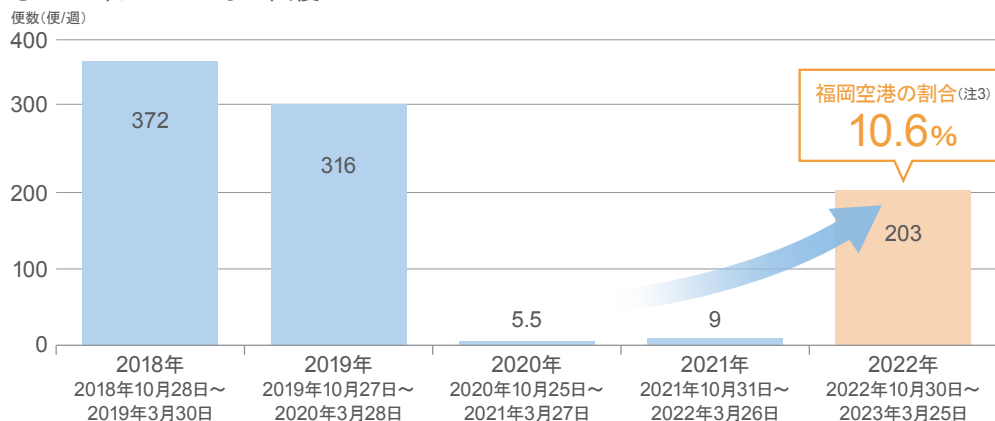
## 2022年10月の水際対策緩和以降、韓国を中心に着実に増加

### 九州への外国人入国者数の推移



### 福岡空港国際線（旅客便）動向（冬期ダイヤ）<sup>(注2)</sup>

◎2018年比54.6%まで回復



### 主要国（地域）から九州への外国人入国者数（2022年12月）（2018年との比較）

国・地域	2018年12月	2019年12月	2022年12月	2022年12月 (2018年比)
韓国	227,548	74,557	126,260	55.5%
中国	114,271	103,299	646	0.6%
その他アジア	72,040	88,641	44,362	61.6%
九州合計 <sup>(注4)</sup>	424,325	278,363	176,560	41.6%

注: 2023年の入国者数は速報値です。

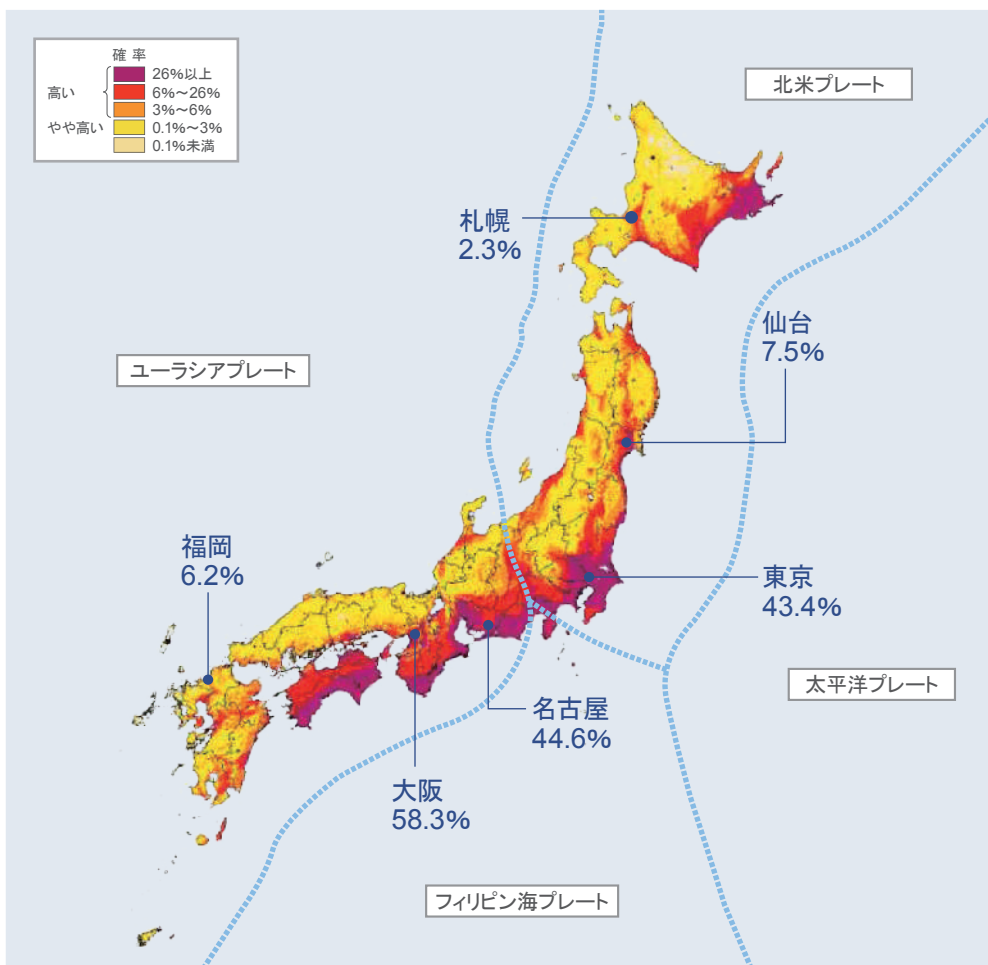
出典: 国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 福岡・九州の地震リスク等

## 保有物件（建物）すべてに地震保険を付保

### 確率論的地震動予測地図

今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率  
(平均ケース・全地震)

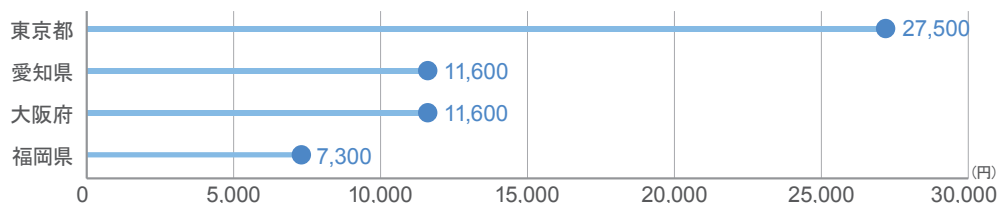


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2022年基準の数値を基に記載しています。  
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 地震保険の基本料率

◎2022年10月1日以降保険始期の地震保険契約

●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能

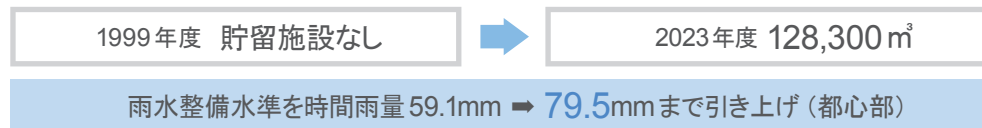


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。  
出典：地震保険特設サイト（日本損害保険協会）のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

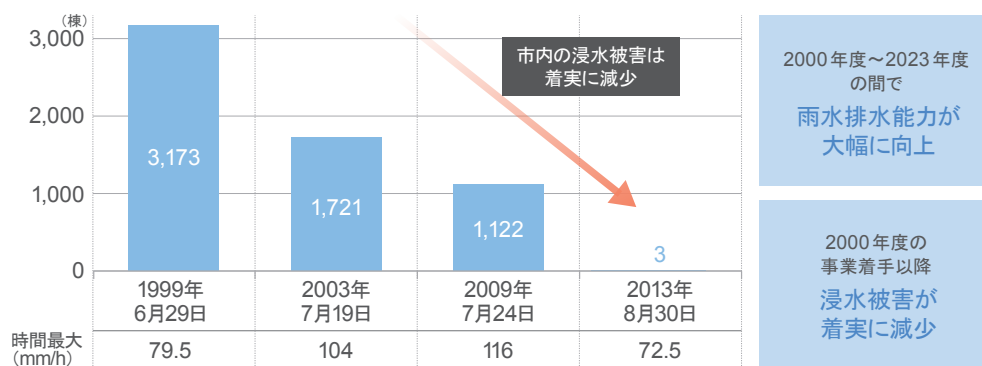
### その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力



◎市内における主な浸水被害の状況



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

# 外部認証と情報開示

## 新たにCASBEE（建築環境総合性能評価システム）の認証を2物件にて取得（2023年2月）

 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)</p>	<p>金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)」提言への賛同を2022年9月に表明。 国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ同時に加入。</p>
<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>	<p>責任投資原則 (PRI) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により提唱された、環境・社会・ガバナンス (ESG) の要素を投資プロセスに反映させることを目的とする6つの基本原則、及びそれに賛同する国際的な金融機関のネットワークのことをいう。 本資産運用会社は、不動産投資運用業務における ESG への配慮を進めるにあたり、国際的な水準での実践を進めるため、責任投資原則 (PRI) に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>21世紀 金融行動原則</p>	<p>21世紀金融行動原則 (PFA21) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)」とは、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則。 本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>GRESB ★★★★ 2022</p>	<p>GRESB</p>	<p>GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された。 本投資法人は2018年から参加。</p>
 <p>DBJ Green Building</p>	<p>DBJ Green Building 認証</p>	<p>「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価。本投資法人では12物件の認証を取得。</p>
 <p>CASBEE 不動産 2023</p>	<p><b>NEW</b> CASBEE (建築環境総合性能評価システム)</p>	<p>CASBEEは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。本投資法人では2物件の認証を取得。</p>
 <p>BELS</p>	<p>BELS</p>	<p>「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン (2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。 本投資法人では5物件の認証を取得。</p>

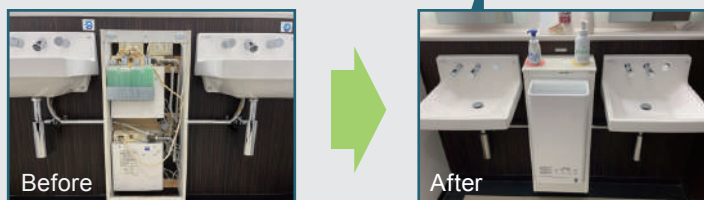
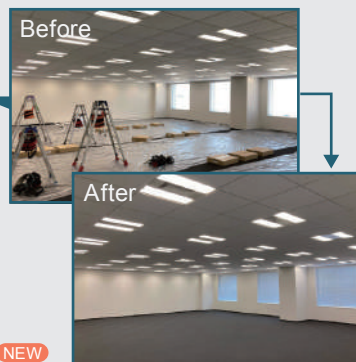


# ESG への取り組み (環境)

## 環境負荷の低減

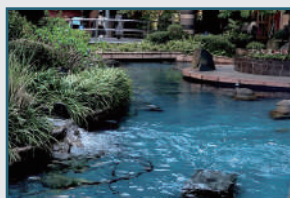
### エネルギー効率化 投資法人

- ・LED化推進  
例：一部専有部LED化（東比恵ビジネスセンター）**NEW**
- ・再生可能エネルギーの活用（太陽光発電パネル設置等）
- ・空調負荷の低減（遮熱シート施工等）
- ・共用部緑化、水場の配置、日陰空間創出
- ・電気自動車充電ステーション設置
- ・電子プレーカー設置
- ・節水、省エネ対策  
省エネ（使用していない時間の無駄な追い焚きを防ぐ）  
効果のある電気温水器への更新（天神ノースフロントビル）**NEW**



### 廃棄物削減 / 資源循環 / 水資源等 投資法人

- ・ゴミの分別回収
- ・生ごみの飼料化（キャナルシティ博多、パークプレイス大分）
- ・古着回収（キャナルシティ博多、木の葉モール橋本）
- 運河水濾過システム・中水プラントや節水型トイレの設置（キャナルシティ博多）
- キャナルシティ博多では、水消費量の削減のため、運河水濾過システム（雨水の再利用システム）、中水プラント（厨房排水の再利用システム）や節水型トイレ設置等による取り組みを実施



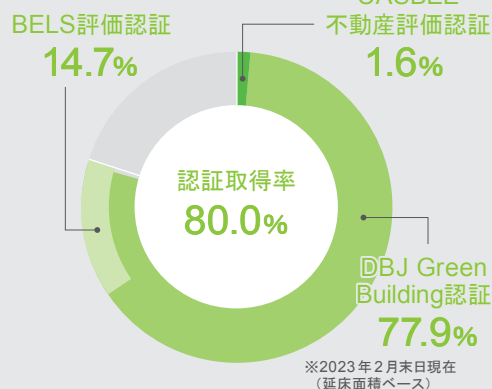
・運河水濾過システム（雨水の再利用システム）

## 建築性能・環境性能の維持向上

### グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率 80.0%

#### 環境認証取得率



#### ● CASBEE 不動産評価認証 **NEW**

CASBEE 不動産評価認証は、CASBEE-不動産で評価された建築物について、第三者機関が認証する制度。「1. エネルギー / 温暖化ガス」、「2. 水」、「3. 資源利用 / 安全」、「4. 生物多様性 / 敷地」及び「5. 屋内環境」の評価項目で、「S ランク」、「A ランク」、「B+ ランク」又は「B ランク」の格付があり、本2物件においては、「Aランク」を取得（2023年2月）

#### ● DBJ Green Building 認証

12物件において認証を取得  
内2物件において認証再取得（2023年3月）

### GRESB2022

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



サンニクス博多ビル（Aランク）



グランフォーレ薬院南（Aランク）



- BELS 評価  
5物件において認証を取得

# ESG への取り組み(社会①)

## 魅力ある職場の実現 資産運用会社

### 従業員への取り組み

《福岡リアルティ 役職員の状況》(2023年2月28日現在)

- 社員平均勤続年数：8年9ヶ月
- 常勤従業員数：46名(男性20名、女性26名)※男女比率
  - ・スポンサーからの出向：2名 男性：43.5%
  - ・スポンサー等への出向：8名 女性：56.5%
- 有資格者数 ※正社員、契約社員及び出向受入社員における延べ人数を記載しています。
  - ・宅地建物取引士：26名
  - ・不動産証券化協会認定マスター：24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：2名
  - ・行政書士：1名
  - ・中小企業診断士：1名
  - ・日本証券アナリスト協会認定アナリスト：3名
  - ・管理業務主任者：1名



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



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



NEW  
福岡県 SDGs 登録制度への登録(2023年2月)

### 《柔軟な働き方支援》

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

### 《キャリア形成支援》

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

### 《社員向け研修》

- ・公共財団法人九州経済調査協会の定例講演会
- ・コンプライアンス研修
- ・サステナビリティ研修
- ・統合報告書研修
- ・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(宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター等)
- ・語学学習支援等

### その他の取り組み

《健康管理・オフィス環境改善》

- ・感染症予防に対する取り組み(インフルエンザ予防接種の実施及び予防接種費用の全額負担等)
- ・健康診断・人間ドック受診の義務付け
- ・申請制による過度な残業の抑制
- ・スポーツクラブの利用補助
- ・個室ブース、打ち合わせブース、植栽等設置
- ・個人ロッカーの設置



個室・打ち合わせブース



植栽等



個人ロッカーの設置

## 魅力ある職場の実現(テナント) 投資法人

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

- ・従業員休憩室の改善  
木の葉モール橋本では、テナント従業員の健康と快適性を重視し、同施設の休憩室の環境改善を実施。他施設においても検討中。
- ・テナント満足度調査実施

# ESG への取り組み (社会②)

## 福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献

### 地域情報の発信 資産運用会社

ウェブサイト、SNS、決算説明資料等を活用した情報発信  
福岡証券取引所での決算発表を実施  
行政や地元主要企業、地元調査研究機関との情報・意見交換

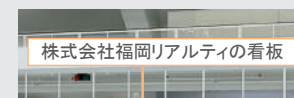
### ●地域情報の発信

・ウェブサイト、SNSで地域情報の発信



決算発表

### ●地域スポーツイベントへの参加



アイススケートリンクへの協賛  
NEW

スポーツ応援

### 各種地域イベント、祭りとの連動、場所提供 資産運用会社 投資法人

山笠、博多どんたく、中洲ジャズ、船乗り込み（歌舞伎興行お披露目）、地元プロスポーツ応援等  
地元企業地域サポーター「オーヴィジョンアイスアリーナ福岡」や「アビスパ福岡スポンサー」への協賛 **NEW**

### 企業版ふるさと納税実施 資産運用会社

企業版ふるさと納税制度を継続して実施

## 地域社会との共創

### 地域コミュニティ等への取り組み 資産運用会社

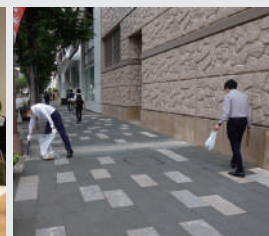
- 地域連携（地元小学校と木の葉モール橋本・やおや植木商店のコラボ販売体験学習実施） **NEW**
- 博多まちづくり推進協議会への参加（クリーンデーなど）
- 福岡地域戦略推進協議会への参加
- IR九州部会主催
- 不動産・金融経済交流会主催
- 九州SDGsフォーラムへの参加



**NEW** 「西陵まるしえ」（学習と販売体験）



クリーンデーへの参加



子育て支援



西区橋本子どもプラザ  
テナント入居  
手洗い場設置  
妊婦・ベビーカー利用者駐車場

### その他 資産運用会社 投資法人

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



不動産・金融経済交流会の開催



パークプレイス大分  
防犯パトロール  
（地区・学校と共同実施）



キャナルシティ博多、他  
AED設置



キャナルシティ博多、他  
シェアサイクル



キャナルシティ博多、他  
電気自動車スタンド



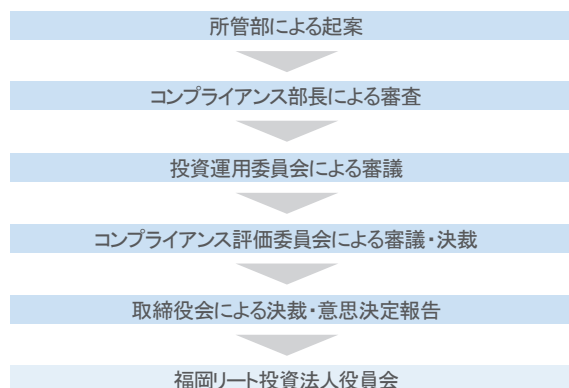
# ESG への取り組み(ガバナンス)

## コンプライアンス / リスクマネジメント

### ガバナンス体制 資産運用会社 投資法人

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

#### ◎当社の意思決定プロセス(注1)



#### ◎外部専門家による第三者評価

##### [鑑定評価]

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

##### [マーケットレポート]

- 商圏、競合状況分析
- 適正賃料水準 等

##### [エンジニアングレポート]

- 遵法性、耐震性
- 土壌汚染、有害物質、使用状況確認
- 再調達価格、長期修繕維持更新費用 等

(注1) 信託法第201条の2第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会事前承認を得ます。

### 投資主利益とスポンサー利益等との連動 資産運用会社 投資法人

- ・スポンサーによるセイムポート出資  
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、9.18%の投資口を保有
- ・投資口累積投資制度(全従業員のうち、36.4%が本制度に参加)  
本投資法人の業績向上への意識を高めること及び財産形成の促進を目的として、2015年4月より資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入

### 運用報酬体系 資産運用会社

投資主利益と連動した資産運用報酬

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

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

### 社外(利害関係人外)取締役・監査役登用 資産運用会社

取締役会の透明性・公平性の担保

役職	氏名	第37期出席状況
代表取締役社長	古池 善司	出席率100%
取締役(非常勤)	紫牟田 洋志	出席率100%
取締役(非常勤)	橋本 上	出席率100%
取締役(非常勤)	小原 千尚	出席率100%
監査役(非常勤)	田坂 正則	出席率100%

### 第37期役員会出席状況等 投資法人

役職	氏名	報酬総額(千円)	出席状況
執行役員	古池 善司	-	出席率100%
監督役員	田邊 俊	3,600	出席率100%
監督役員	川庄 康夫		出席率100%

### 情報セキュリティ 資産運用会社

- ・情報管理規定を制定  
(情報資産の保護及び取扱、情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的)(2014年6月10日制定)

### お客様本位の業務運営 資産運用会社

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

### 定期的なコンプライアンス研修の実施 資産運用会社

全役職員に対して、定期的な研修実施等による意識の向上を図る

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

(e-ラーニング含む)

## ステークホルダーに対する情報開示と対話



### 統合報告書発行 投資法人

- ・2019年より毎年発行  
2022年12月に4回目の統合報告書を発行  
(非財務情報の拡充を図る)
- 2022年度版 **NEW**  
(2022年12月発行)
- ・ESG面談(2022年12月～)  
10件以上実施



# IRへの取り組み紹介

## ■ 主なIR活動実績

### ◎国内機関投資家向けIR

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

### ◎海外機関投資家向けIR

- ・決算ロードショー(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

- ・九州IRフェア2022(2022年11月)
- ・JリートオンラインIRセミナー(2022年12月)
- ・福証IRフェア オンライン(2022年12月)
- ・個別の電話対応 等



2022年11月 九州IRフェア2022



2022年12月 JリートオンラインIRセミナー

## ■ Indexへの組み入れ状況(2023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

## ■ 主な広報活動実績

### ◎ウェブサイト表彰

日興アイ・アール株式会社が発表する「2022年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」(総合及び業種別)において、最優秀サイトに選ばれました。(対象企業:全上場企業 3,926社)

本投資法人は同ランキング(総合)において、2010年より13年連続の受賞(最優秀サイト11回、優秀サイト2回)です。また、34業種ある業種別ランキングにおいて「REIT・インフラ投資法人」部門、第1位となりました。



### ◎その他の活動

2023年で13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。

日程	テーマと講師
第1回 2022年7月	「これからの情報開示と投資家対話 — ESG、コロナ後、人的資本を中心に —」 一橋大学大学院経営管理研究科 教授 円谷 昭一 様(一般社団法人日本IR協議会 客員研究員)
第2回 2022年12月	「未来のステークホルダーからも信頼されるグループを目指して」 アサヒグループホールディングス株式会社 コーポレート・コミュニケーションIR部門長 高野 武史 様
第3回 2023年3月	「ESG情報開示充実要請とアクティビズム」 青山学院大学名誉教授 東京都立大学 特任教授 北川 哲雄 様

※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。

### ◎広告掲載(地元経済誌)

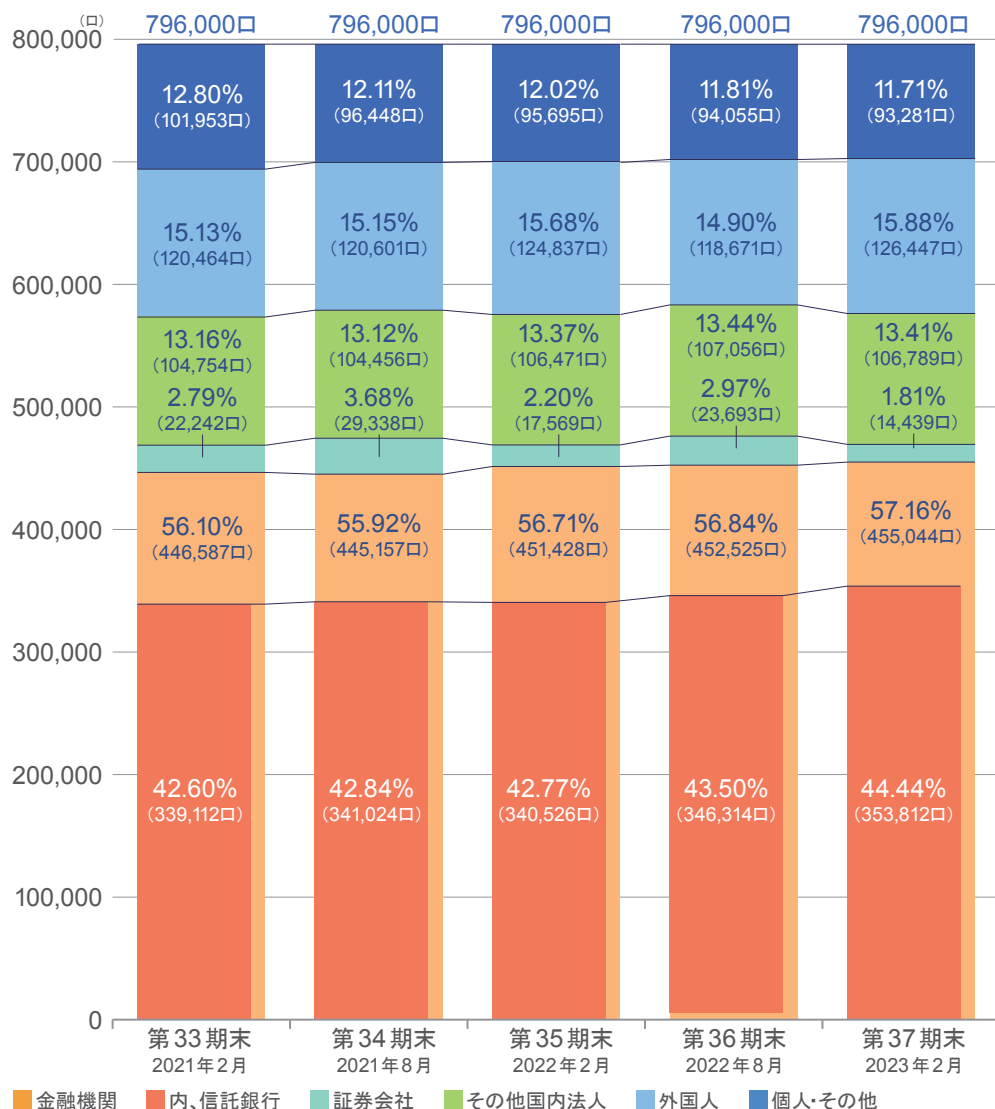
ふくおか経済(2022年11月号)、財界九州(2023年1月号)等へ代表取締役社長 古池善司のインタビューを掲載



2022年12月 第2回 IR九州部会

# 投資主データ

## 投資主カテゴリー別分布状況（所有投資口数の割合）



※比率は記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

## 投資主カテゴリー別投資主数・所有投資口数（第37期末）

2023年2月28日現在

	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人・その他	12,939名	95.67%	93,281口	11.71%
外国人	242名	1.78%	126,447口	15.88%
その他国内法人	243名	1.79%	106,789口	13.41%
証券会社	21名	0.15%	14,439口	1.81%
金融機関	79名	0.58%	455,044口	57.16%
(内、信託銀行)	8名	0.05%	353,812口	44.44%
合計	13,524名	100.00%	796,000口	100.00%

## 主要投資主（第37期末）

2023年2月28日現在

順位	投資主	所有投資口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	215,223口	27.03%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	97,765口	12.28%
3	福岡地所株式会社	73,136口	9.18%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	34,091口	4.28%
5	全国信用協同組合連合会	14,760口	1.85%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,865口	1.61%
7	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,400口	1.18%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,015口	1.13%

# 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。

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,580円

項目	(単位:百万円)							
	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	第36期(A) ~2022年8月31日	第37期(B) ~2023年2月28日	増減 (B-A)	第38期 ~2023年8月31日 (予想)	第39期 ~2024年2月29日 (予想)
営業収益	8,904	8,867	8,658	8,830	9,037	206	9,200	9,280
売却益	-	104	-	-	115	115	432	238
NOI	5,347	5,336	5,334	5,370	5,274	▲96	5,033	5,391
減価償却費	1,623	1,552	1,486	1,514	1,499	▲14	1,536	1,612
営業利益	3,061	3,204	3,185	3,181	3,223	41	3,253	3,323
経常利益	2,677	2,817	2,816	2,805	2,851	45	2,866	2,866
当期純利益	2,675	2,816	2,814	2,804	2,849	45	2,865	2,865
1口当たり分配金 <sup>(①)</sup>	3,361円	3,539円	3,536円	3,523円	3,580円			
1口当たり分配金予想 <sup>(②)</sup>	3,300円	3,500円	3,500円	3,500円	3,520円		3,600円	3,600円
実績と予想の差異 <sup>(①-②)</sup>	+61円	+39円	+36円	+23円	+60円		-	-
発行済投資口総数 <sup>(期末時点)</sup>	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産 <sup>(期末時点)</sup>	199,559	199,804	198,745	201,223	201,442			
負債 <sup>(期末時点)</sup>	97,944	98,049	96,991	99,480	99,653			
純資産 <sup>(期末時点)</sup>	101,614	101,755	101,753	101,743	101,788			
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数 <sup>(期末時点)</sup>	31物件	32物件	32物件	33物件	33物件			
テナント総数 <sup>(期末時点)(注1)</sup>	1,011	1,010	1,016	1,021	1,007			
総賃貸可能面積 <sup>(期末時点)</sup>	608,557.70㎡	572,215.71㎡	572,288.25㎡	578,255.35㎡	577,161.81㎡			
稼働率 <sup>(期末時点)(注2)</sup>	99.5%	99.5%	99.4%	99.4%	97.9%			
FFO <sup>(Funds from Operation)(注3)</sup>	4,299	4,265	4,301	4,318	4,234			
1口当たりFFO	5,401円	5,358円	5,403円	5,425円	5,319円			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。  
 なお、パススルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。  
 (注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。  
 (注3)「FFO」は、当期純利益+減価償却費+減損損失-不動産等売却損益により算出しています。



# 貸借対照表（前期比）

科目	第36期(A) 2022年8月31日	第37期(B) 2023年2月28日	差異 (B-A)
流動資産	9,690	11,331	1,641
現金及び預金	4,203	6,069	1,866
信託現金及び信託預金	4,335	4,236	▲99
営業未収入金	788	738	▲50
前払費用	227	270	42
未収消費税等	124	-	▲124
その他	10	16	6
固定資産	191,506	190,086	▲1,420
有形固定資産	184,617	183,203	▲1,413
建物	1,118	1,112	▲5
構築物	19	19	▲0
工具、器具及び備品	1	1	▲0
土地	989	989	-
信託建物	66,726	65,587	▲1,138
信託構築物	1,068	1,043	▲25
信託機械及び装置	738	708	▲29
信託工具、器具及び備品	232	231	▲0
信託土地	113,715	113,501	▲213
信託建設仮勘定	7	8	0
無形固定資産	5,554	5,551	▲2
信託借地権	5,545	5,545	-
信託その他無形固定資産	8	5	▲2
投資その他の資産	1,335	1,331	▲3
繰延税金資産	0	0	0
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	327	327	-
長期前払費用	997	994	▲3
繰延資産	26	24	▲1
資産合計	201,223	201,442	218

(単位:百万円)

科目	第36期(A) 2022年8月31日	第37期(B) 2023年2月28日	差異 (B-A)
流動負債	9,111	15,867	6,755
営業未払金	661	662	0
1年内償還予定の投資法人債	-	2,000	2,000
1年内返済予定の長期借入金	5,900	10,400	4,500
未払金	16	21	5
未払費用	421	422	0
未払法人税等	0	1	0
未払消費税等	-	366	366
前受金	1,084	1,068	▲16
預り金	1,026	924	▲101
固定負債	90,368	83,786	▲6,581
投資法人債	5,000	3,000	▲2,000
長期借入金	73,000	68,500	▲4,500
預り敷金及び保証金	741	758	17
信託預り敷金及び保証金	11,627	11,528	▲99
負債合計	99,480	99,653	173

投資主資本	101,743	101,788	45
出資総額	98,938	98,938	-
剰余金合計	2,804	2,850	45
純資産合計	101,743	101,788	45

負債純資産合計	201,223	201,442	218
---------	---------	---------	-----

# キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円）

区 分	第36期(A) ～2022年8月31日	第37期(B) ～2023年2月28日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,712	4,688	▲24
税引前当期純利益	2,805	2,851	45
減価償却費	1,514	1,499	▲14
投資法人債発行費償却	1	1	0
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	278	274	▲4
不動産等売却益	-	▲115	▲115
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲176	50	226
未収消費税等の増減額（▲は増加）	92	124	32
未払消費税等の増減額（▲は減少）	-	366	366
営業未払金の増減額（▲は減少）	73	59	▲14
未払金の増減額（▲は減少）	▲6	4	11
未払費用の増減額（▲は減少）	4	3	▲0
前受金の増減額（▲は減少）	77	▲16	▲94
預り金の増減額（▲は減少）	329	▲101	▲430
前払費用の増減額（▲は増加）	26	▲42	▲69
長期前払費用の増減額（▲は増加）	▲32	3	36
その他	1	2	1
小計	4,990	4,966	▲23
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲275	▲277	▲1
法人税等の支払額	▲1	▲0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲5,498	▲117	5,380
有形固定資産の取得による支出	▲0	-	0
信託有形固定資産の売却による収入	-	407	407
信託有形固定資産の取得による支出	▲5,911	▲443	5,467
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	290	142	▲147
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲0	▲125	▲125
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	309	55	▲254
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲183	▲154	29
使途制限付信託預金の払出による収入	3	6	2
使途制限付信託預金の預入による支出	▲6	▲6	▲0
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲1,314	▲2,803	▲1,489
短期借入れによる収入	4,000	-	▲4,000
短期借入金の返済による支出	▲4,000	-	4,000
長期借入れによる収入	7,500	-	▲7,500
長期借入金の返済による支出	▲6,000	-	6,000
分配金の支払額	▲2,814	▲2,803	10
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	▲2,100	1,766	3,866
現金及び現金同等物の期首残高	10,588	8,488	▲2,100
現金及び現金同等物の期末残高	8,488	10,255	1,766

# 賃貸事業収支（商業施設）

(単位:百万円)

商業施設(アクティブ商業)

科目	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	木の葉モール橋本	第37期合計(A)
	第37期 (2022年9月1日～2023年2月28日) 181日					
①不動産賃貸事業収益合計	1,011	958	1,216	293	844	4,324
不動産賃貸収入	981	919	1,008	293	679	3,882
その他 不動産賃貸収入	29	38	208	-	165	441
②不動産賃貸事業費用合計	467	546	646	61	583	2,305
外注委託費	290	375	278	8	305	1,258
修繕費	28	23	57	15	45	169
原状回復費	-	-	-	-	-	-
公租公課	81	100	99	34	41	359
損害保険料	5	7	5	1	2	21
水道光熱費	28	36	178	-	107	350
その他 不動産賃貸費用	32	3	27	1	81	146
③NOI(=①-②)	543	411	570	231	261	2,018
④減価償却費	227	188	207	52	99	774
⑤賃貸事業利益(=③-④)	316	223	363	179	162	1,244
NOI利回り(対取得価格)	3.4%	3.9%	5.8%	7.0%	5.2%	4.5%
資本的支出	93	24	50	0	15	185

第36期合計(B)	差異(A-B)
184日	▲3日
4,196	127
3,777	105
419	22
2,214	91
1,256	2
55	113
-	-
359	▲0
23	▲1
328	21
190	▲44
1,982	36
774	▲0
1,207	36
4.4%	0.1%
1,739	▲1,554

予想(C) (注1)	差異(A-C)
4,237	86
2,281	23
1,956	62
763	2
145	8
617	▲6

商業施設(その他)

科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	花畑SC	久留米東櫛原 SC	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	第37期合計(A)
	第37期 (2022年9月1日～2023年2月28日) 181日						
①不動産賃貸事業収益合計	258	90	40	87	109	178	765
不動産賃貸収入	222	89	40	87	109	177	728
その他 不動産賃貸収入	35	0	-	-	0	1	36
②不動産賃貸事業費用合計	88	9	5	10	10	29	153
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48
修繕費	2	0	0	1	0	7	12
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	16	5	3	5	7	18	57
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2
水道光熱費	26	-	-	-	-	-	26
その他 不動産賃貸費用	2	0	0	0	0	0	6
③NOI(=①-②)	170	80	35	77	99	149	611
④減価償却費	30	10	5	16	22	22	108
⑤賃貸事業利益(=③-④)	139	69	29	61	76	126	503
NOI利回り(対取得価格)	6.4%	6.7%	6.3%	6.2%(注2)	5.6%	5.7%	6.1%
資本的支出	13	-	0	-	-	3	17

第36期合計(B)	差異(A-B)
184日	▲3日
762	2
730	▲1
32	3
162	▲9
48	0
22	▲10
-	-
57	▲0
2	0
25	1
6	▲0
600	11
117	▲9
482	20
6.0%	0.1%
24	▲6

予想(C) (注1)	差異(A-C)
763	2
145	8
617	▲6

(注1)第36期決算発表時公表予想 (注2)2023年2月28日に譲渡した準共有持分15%部分は、期末時点での譲渡であるため、取得価格からは控除せずに算出しています。

# 賃貸事業収支（オフィスビル・その他）

(単位：百万円)

オフィスビル

科 目	キャナルシティ ・ビジネス センタービル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	東比恵 ビジネス センター	天神西通り センタービル	天神ノース フロントビル	東比恵 ビジネス センターⅡ	東比恵 ビジネス センターⅢ	天神西通り ビジネスセンター (底地)	博多筑紫通り センタービル	第37期合計 (A)
	第37期 (2022年9月1日～2023年2月28日) 181日											
①不動産賃貸事業収益合計	657	597	211	330	313	86	146	165	98	159	127	2,894
不動産賃貸収入	654	531	197	330	284	86	123	149	94	159	118	2,731
その他 不動産賃貸収入	2	65	14	0	28	-	22	15	4	-	8	162
②不動産賃貸事業費用合計	228	204	66	95	182	19	59	55	20	18	33	985
外注委託費	158	74	19	56	40	1	10	18	7	-	17	405
修繕費	10	9	6	7	10	1	16	1	-	-	2	66
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	48	37	23	27	16	15	9	9	7	18	-	214
損害保険料	1	2	0	1	1	0	0	0	0	-	0	11
水道光熱費	8	65	15	-	28	-	22	13	5	-	10	169
その他 不動産賃貸費用	1	13	0	2	84	0	0	11	0	0	1	118
③NOI(=①-②)	429	393	144	235	130	67	86	109	78	140	93	1,909
④減価償却費	80	72	28	61	42	10	32	40	19	-	15	404
⑤賃貸事業利益(=③-④)	348	320	115	173	88	56	54	69	59	140	77	1,504
NOI利回り(対取得価格)	5.9%	7.0%	6.6%	6.7%	4.4%	5.2%	6.2%	5.2%	4.8%	3.6%	4.3%	5.6%
資本的支出	5	18	13	4	68	-	10	0	-	-	7	128

第36期 合計 (B)	差 異 (A-B)
184日	▲3日
2,924	▲29
2,759	▲27
165	▲2
889	96
401	3
29	36
-	-
214	▲0
10	0
158	10
74	44
2,035	▲125
404	▲0
1,630	▲125
6.0%	▲0.4%
144	▲16

予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
2,866	27
949	35
1,916	▲7

その他

科 目	鳥栖 ロジスティクス センター	ロジシティ みなと香椎	ロジシティ 久山	ロジシティ 若宮	アメックス 赤坂門 タワー	シティ ハウス けやき通り	Aqualia 千早	デー・ ウイング タワー	グラン フォーレ 薬院南	ホテル フォルツァ 大分	ティサーズ ホテル 那覇	第37期合計 (A)
	第37期 (2022年9月1日～2023年2月28日) 181日											
①不動産賃貸事業収益合計					66	39	60	115	39	63	40	938
不動産賃貸収入					63	39	59	110	38	63	40	891
その他 不動産賃貸収入					3	-	1	5	1	0	0	46
②不動産賃貸事業費用合計					20	8	12	25	11	9	9	203
外注委託費	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	5	2	3	7	2	0	0	34
修繕費					2	1	1	2	1	0	2	19
原状回復費					3	-	1	2	2	-	-	10
公租公課					5	3	4	7	2	7	5	88
損害保険料					0	0	0	0	0	0	0	5
水道光熱費					1	0	0	2	0	-	-	32
その他 不動産賃貸費用					2	1	1	2	1	0	0	12
③NOI(=①-②)	38	184	117	68	45	30	47	90	27	53	31	735
④減価償却費	9	38	38	15	14	10	11	18	10	22	24	212
⑤賃貸事業利益(=③-④)	28	146	78	53	31	20	36	71	17	31	7	523
NOI利回り(対取得価格)	6.1%	4.5%	4.6%	8.0%	4.4%	5.6%	7.4%	6.4%	5.1%	7.0%	2.2%	5.1%
資本的支出	-	3	1	9	3	5	24	4	0	-	0	54

第36期 合計 (B)	差 異 (A-B)
184日	▲3日
946	▲8
893	▲2
52	▲6
193	9
34	▲0
11	7
9	0
88	▲0
5	▲0
32	0
11	1
753	▲18
217	▲5
535	▲12
5.2%	▲0.1%
37	16

予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
932	5
192	10
740	▲5

(注1)第36期決算発表時公表予想 (注2)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。



# 賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

全体

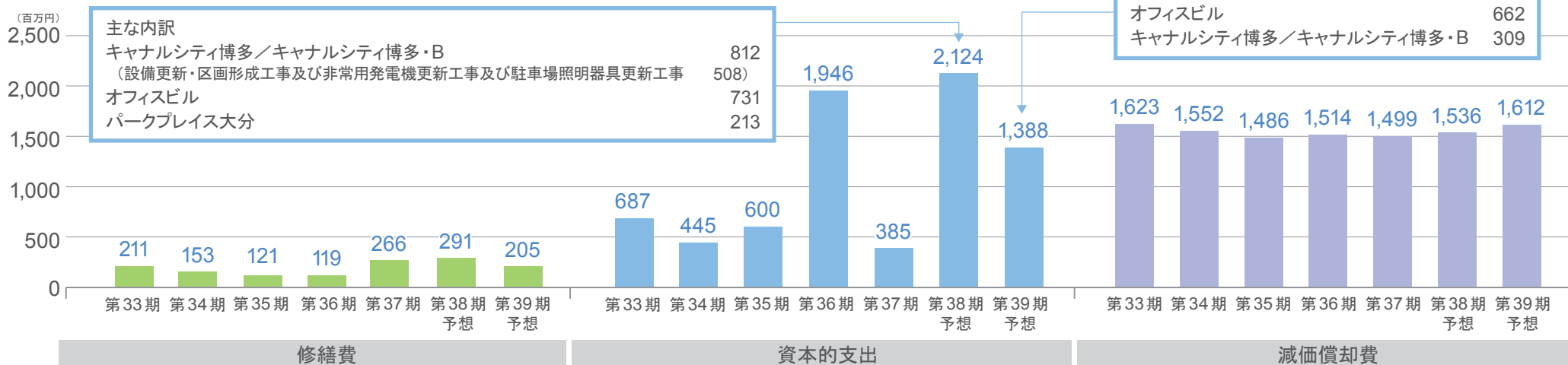
科目	第37期合計	第36期合計	差異
	(A)	(B)	
(運用期間)	2022年9月1日～ 2023年2月28日 181日	2022年3月1日～ 2022年8月31日 184日	▲3日
①不動産賃貸事業収益合計	8,921	8,830	91
不動産賃貸収入	8,233	8,160	73
その他 不動産賃貸収入	687	669	18
②不動産賃貸事業費用合計	3,647	3,459	187
外注委託費	1,746	1,740	5
修繕費	266	119	147
原状回復費	10	9	0
公租公課	719	719	▲0
損害保険料	41	42	▲1
水道光熱費	579	544	34
その他 不動産賃貸費用	283	282	0
③NOI(=①-②)	5,274	5,370	▲96
④減価償却費	1,499	1,514	▲14
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,774	3,856	▲81
NOI利回り(対取得価格)	5.1%	5.2%	▲0.1%
資本的支出	385	1,946	▲1,561

(単位:百万円)

予想	差異
(C)(注)	(A-C)
8,800	121
3,561	85
5,238	36

(注)第36期決算発表時公表予想

## 修繕費・資本的支出・減価償却費



# ポートフォリオ一覧①

2023年2月28日現在

	物件名称	築年数(注1)	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率	取得日	取得先(注3)	総賃貸可能面積 (㎡)(注4)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点(注5)	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	26年10ヶ月	32,000	15.5%	2004/11/9	スポンサー	46,585.57	81.6%	23	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	26年10ヶ月	21,060	10.2%	2011/3/2	外部	31,141.44	94.8%	40	OPA、MUJIキャナルシティ博多
	パークプレイス大分	20年11ヶ月	19,610	9.5%	2004/11/9	スポンサー	121,183.73	99.8%	101	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	17年11ヶ月	6,633	3.2%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	11年11ヶ月	10,000	4.9%	2018/3/1	スポンサー	22,191.52	100.0%	124	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	16年5ヶ月	5,300	2.6%	2006/9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	13	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	16年3ヶ月	2,400	1.2%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックス
	花畑SC	15年7ヶ月	1,130	0.5%	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
	久留米東楡原SC	15年2ヶ月	2,125	1.0%	2008/2/1	スポンサー	5,497.63	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	15年3ヶ月	3,550	1.7%	2008/3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	22年4ヶ月	5,250	2.5%	2015/5/1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	エフ・ジェイエンターテインメントワークス
商業施設合計又は平均	—	109,058	53.0%	—	—	352,788.79	97.0%	309	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	26年10ヶ月	14,600	7.1%	2004/11/9	スポンサー	23,031.14	100.0%	64	ベルシステム24、TOTO
	呉服町ビジネスセンター	19年4ヶ月	11,200	5.4%	2004/11/9	スポンサー	19,905.34	98.6%	35	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	21年11ヶ月	4,400	2.1%	2005/9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	20年11ヶ月	7,000	3.4%	2006/3/16	スポンサー	14,677.35	99.1%	(注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	14年0ヶ月	5,900	2.9%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,482.02	100.0%	25	フォレストホールディングス、富士通
	天神西通りセンタービル	26年5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	13年1ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/28	外部	5,261.64	100.0%	12	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	7年0ヶ月	4,230	2.1%	2018/3/1	スポンサー	6,214.77	100.0%	2	富士通、セブン・イレブン・ジャパン
	東比恵ビジネスセンターⅢ	2年11ヶ月	3,290	1.6%	2020/5/29	スポンサー	2,981.14	100.0%	6	三井ホーム、大日本コンサルタント
	天神西通りビジネスセンター(底地)	—	7,700	3.7%	2021/6/1	スポンサー	1,343.51	100.0%	1	福岡地所
	博多筑紫通りセンタービル	31年1ヶ月	4,320	2.1%	2022/3/1	外部	5,994.41	86.7%	13	ヤマエ久野、ウエスコ
オフィスビル合計又は平均	—	68,040	33.0%	—	—	102,524.39	98.8%	245	—	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	14年9ヶ月	1,250	0.6%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	8年10ヶ月	8,150	4.0%	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	8年1ヶ月	5,050	2.5%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	ロジシティ若宮	18年0ヶ月	1,700	0.8%	2020/6/30	外部	17,556.32	100.0%	1	司企業
	アメックス赤坂門タワー	17年7ヶ月	2,060	1.0%	2006/9/1	外部	4,821.25	98.3%	66	—
	シティハウスけやき通り	15年3ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia千早	15年2ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	98.9%	104	—
	ディー・ウイングタワー	17年0ヶ月	2,800	1.4%	2013/3/1	外部	7,187.59	99.5%	136	—
	グランフォーレ薬院南	15年2ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	99.0%	98	—
	ホテルフォルツァ大分	14年6ヶ月	1,530	0.7%	2013/3/1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	ティサージホテル那覇	5年0ヶ月	2,835	1.4%	2018/12/7	外部	3,758.76	100.0%	1	ネストホテルジャパン
その他合計又は平均	—	28,866	14.0%	—	—	121,848.63	99.8%	453	—	
全物件合計又は平均	20年0ヶ月	205,964	100.0%	—	—	577,161.81	97.9%	1,007	—	

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

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

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

(注4)土地のみを保有している物件は、土地の賃貸借面積を記載しています。

(注5)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

(注6)大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、オフィスのテナント13、住宅のテナント57です。

# ポートフォリオ一覧②

商業施設  
11件



キャナルシティ博多



キャナルシティ博多・B



パークプレイス大分



サンリブシティ小倉



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  
12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



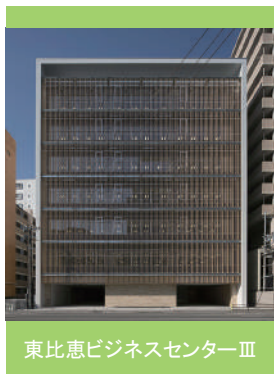
天神ノースフロントビル



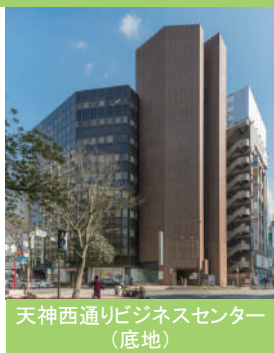
東比恵ビジネスセンターⅡ



# ポートフォリオ一覧③



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



NEW  
熊本イーストフロントビル(注1)  
(注1) 2023年3月28日に取得しました。



その他  
11件



鳥栖ロジスティクスセンター



ロジシティみなと香椎



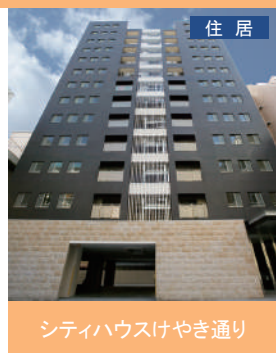
ロジシティ久山



ロジシティ若宮



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



ティサージュホテル那覇



取得予定  
3件



（仮称）アイランドシティ  
港湾関連用地 (底地) (注2)  
(注2) 2023年3月31日に取得予定です。



NEW  
アクション別府駅前  
プレミアム(注3)  
(注3) 2023年4月27日に取得予定です。



NEW  
博多FDビジネスセンター(注4)  
(注4) 2023年9月1日に取得予定です。



取得価格合計  
**2,059**億円  
(2023年2月28日時点)



# ポートフォリオマップ



- 1** チャンネルシティ博多  
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目
- 2** チャンネルシティ博多・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** チャンネ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
- 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** 熊本イーストフロントビル  
所在地: 熊本市中央区新屋敷一丁目

- 24** 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
- 25** 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
- 26** ロジシティ久山  
所在地: 福岡県糟屋郡久山町
- 27** ロジシティ若宮  
所在地: 福岡県若宮市下有木
- 28** 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
- 29** 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
- 30** Aqualia 千早  
所在地: 福岡市東区千早四丁目

- 31** ディー・ウイングタワー  
所在地: 福岡市中央区大名二丁目
- 32** グランフォーレ薬院南  
所在地: 福岡市中央区平尾一丁目
- 33** ホテルフォルツァ大分  
所在地: 大分市中央町一丁目
- 34** ティサージホテル那覇  
所在地: 那覇市西二丁目

2029年3月31日に取得予定です。  
**A** (仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)  
 所在地: 福岡市東区みなと香椎三丁目

**NEW** 2023年4月27日に取得予定です。  
**B** アクション別府駅前プレミアム  
 所在地: 福岡市城南区別府三丁目

**NEW** 2023年9月1日に取得予定です。  
**C** 博多FDビジネスセンター  
 所在地: 福岡市博多区綱場町

# 資産の譲渡（久留米東櫛原 SC）

## 分配金水準の安定を図る

### 譲渡（予定）資産の概要

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

(注) 譲渡先より開示の承諾を得られていないため非開示としています。



### 譲渡理由

#### ① 含み益の実現（総額 773 百万円）と分配金水準の安定

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

#### ② 商業施設の投資比率引き下げ

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

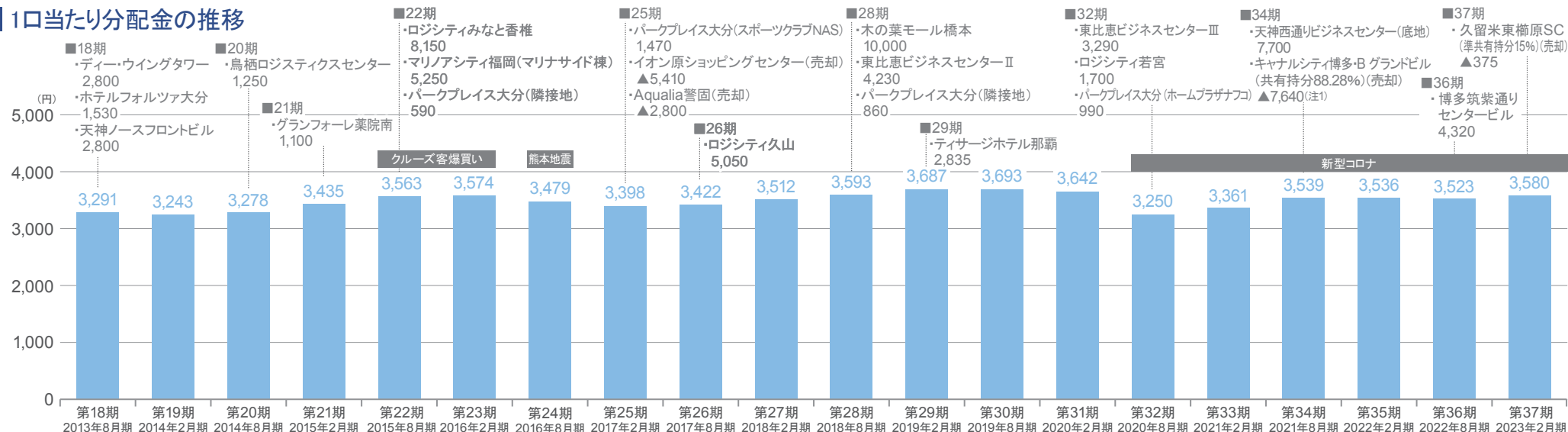
#### ③ 譲渡資金の活用

- ・内部成長のための設備投資等に活用。

中長期的に安定した収益を投資主に提供し、  
投資主最善の利益を目指す

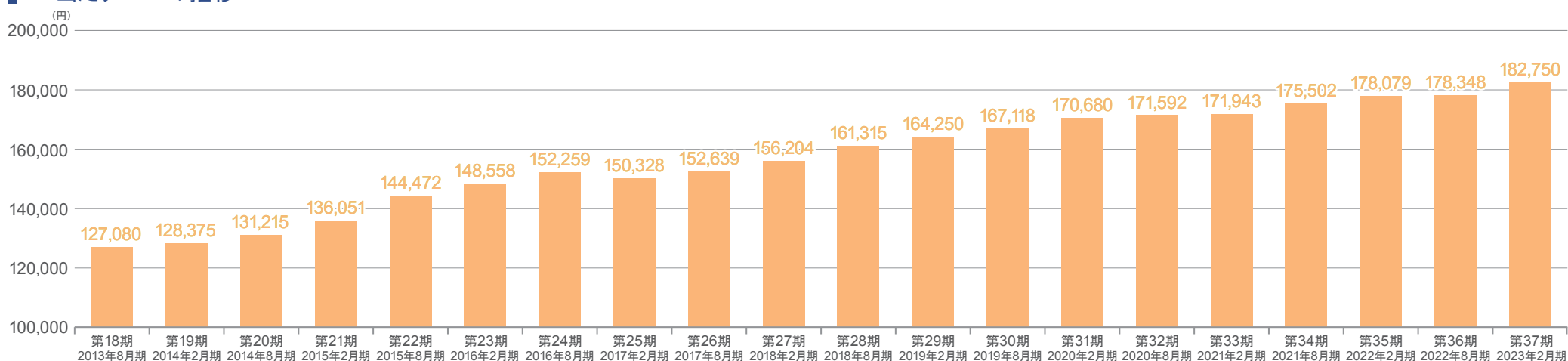
# 1口当たり分配金・NAVの推移

## 1口当たり分配金の推移



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

## 1口当たりNAVの推移 (注2)

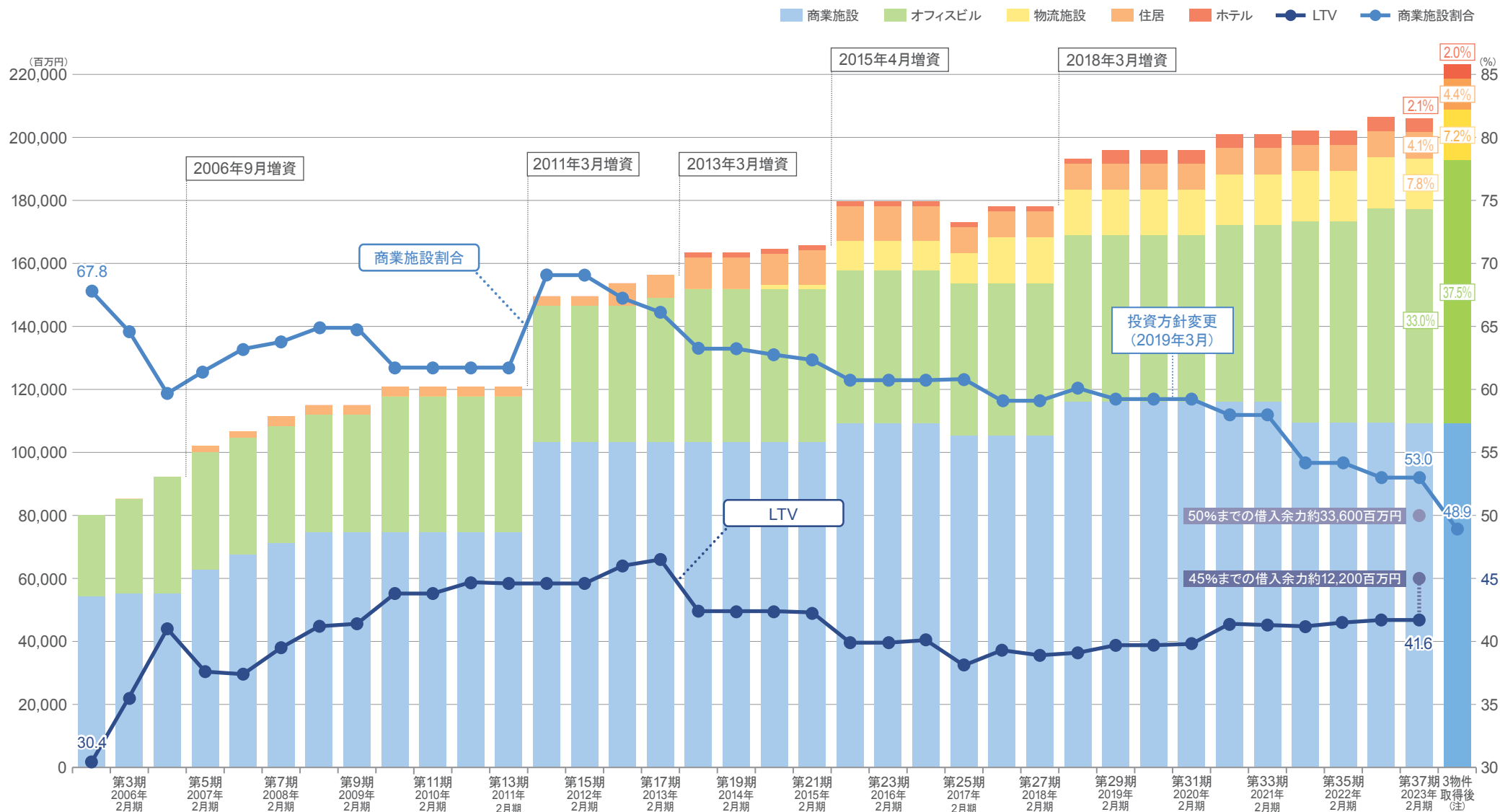


※2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。第19期以前の1口当たり分配金及び1口当たりNAVについては5分割した値で記載しています。

(注2) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

# 投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

ポートフォリオに占める商業施設の割合が50%を下回る



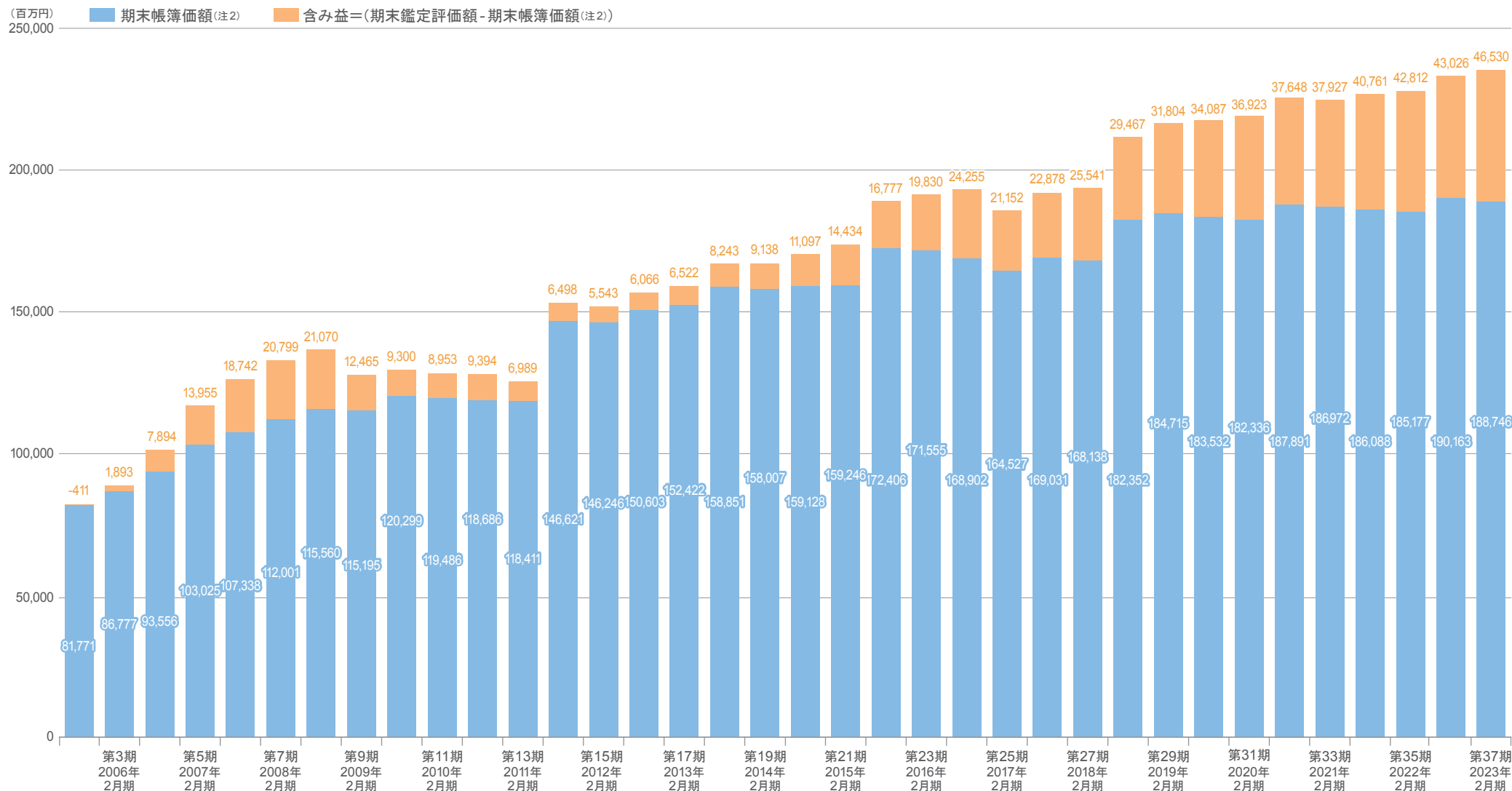
※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。  
 ※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。  
 (注)第37期末時点から熊本イーストフロントビル、アクション別府駅前プレミアム、博多FDビジネスセンターの取得価格(予定を含む)を加えて算出しています。また、2023年8月31日に譲渡予定の久留米東横原SC準共有持分55%は控除していません。



# 鑑定評価額の推移（含み益）

含み益46,530百万円、含み益割合24.6%<sup>(注1)</sup>

## 鑑定評価額の推移

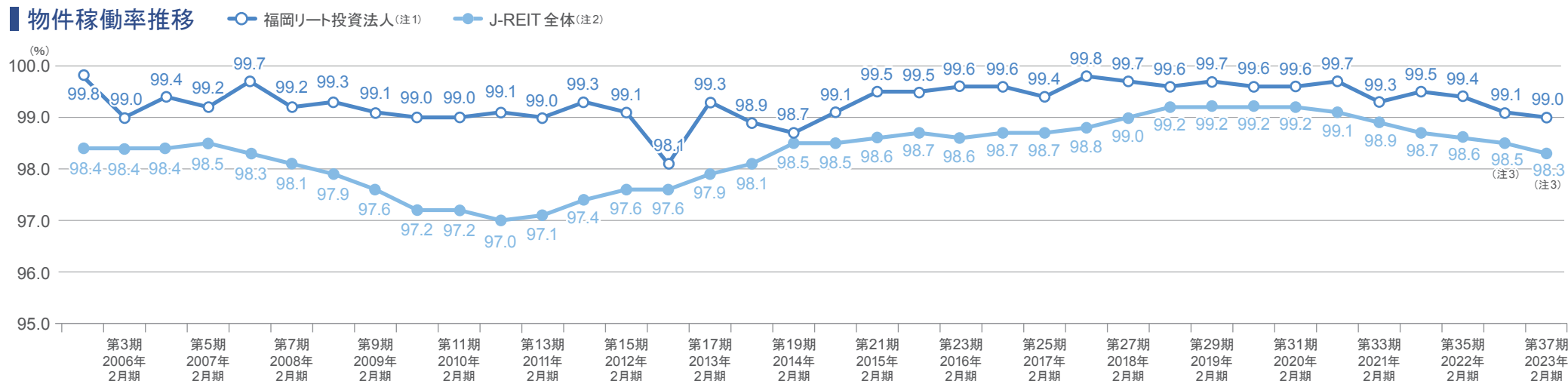


(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))÷期末帳簿価額(注2)

(注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

# 物件稼働率推移

## J-REIT平均を上回る稼働率を維持



(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37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36期、第37期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第37期は2022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	第36期 ～2022年8月31日	第37期 ～2023年2月28日
商業施設	53.0%	99.2%	99.5%	99.3%	98.8%	98.9%
オフィスビル	33.0%	99.5%	99.8%	99.8%	99.4%	98.6%
その他	14.0%	99.4%	99.3%	99.4%	99.4%	99.5%
全体	100.0%	99.3%	99.5%	99.4%	99.1%	99.0%

# 賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2023年2月28日現在

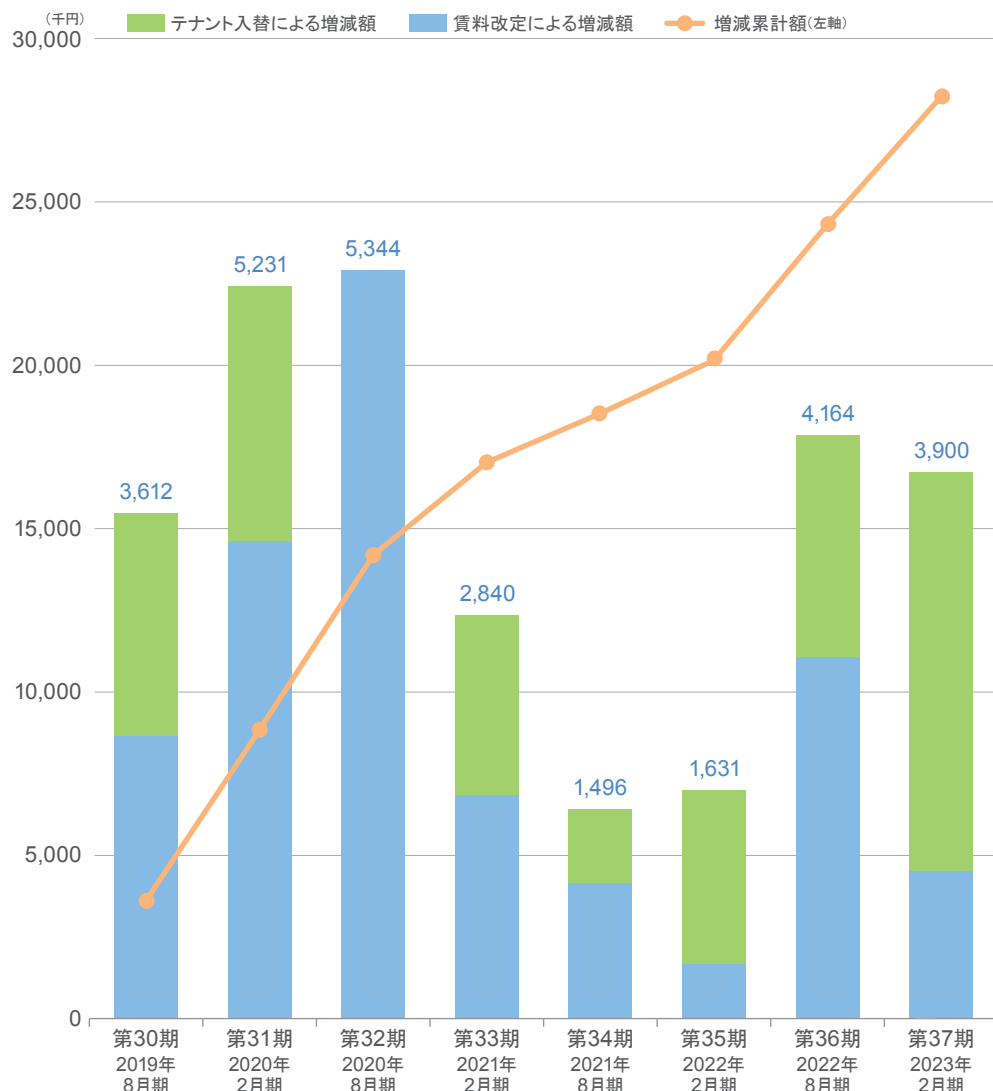
テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第38期 ~2023年8月	第39期 ~2024年2月	第40期 ~2024年8月	契約残存 年数(年) (注2)
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.5%	●サンリブシティ小倉		18
				●木の葉モール橋本		8
2	イオン九州株式会社	イオン	10.4%	●パークプレイス大分		1
3	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	—	6.3%(注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)		12
4	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.6%	●キャナルシティ博多		0
				●キャナルシティ博多・B		2
5	株式会社加勢	—	4.3%	●ロジシティ久山		1
6	福岡ロジテム株式会社	—	4.1%	●ロジシティみなと香椎		1
7	F-LINE 株式会社	—	3.6%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注4)
8	司企業株式会社	—	3.1%	●ロジシティ若宮		7
9	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.1%	●スクエアモール鹿児島宇宿		3
				●熊本インターコミュニティSC		3
				●久留米東櫛原SC		4
10	株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.4%	●パークプレイス大分		2

(注1) 賃貸比率は「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。  
(注2) 契約残存年数については、2023年2月28日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。  
(注3) 6.3%のうちオフィス部分等を0.4%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービル、パークプレイス大分において、6件の普通借家契約を締結しています)。  
(注4) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

# オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

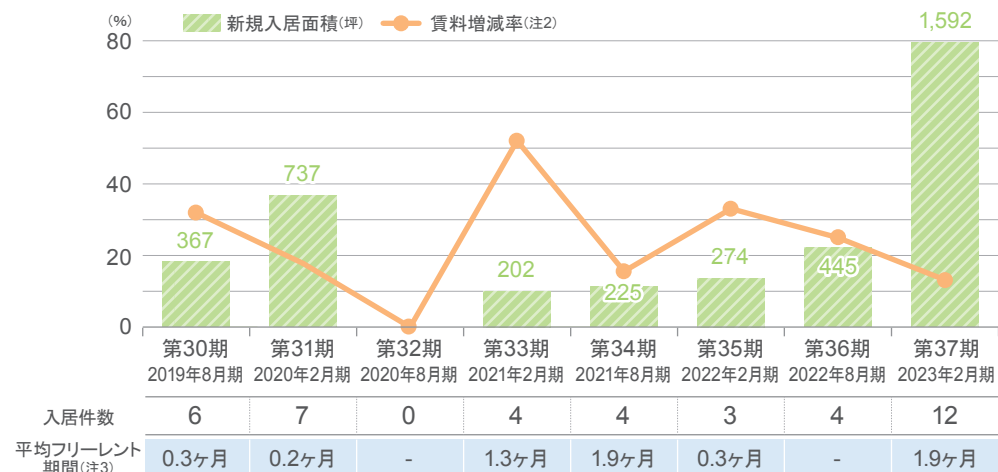
## 引き続き賃料増額を実現

### 賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



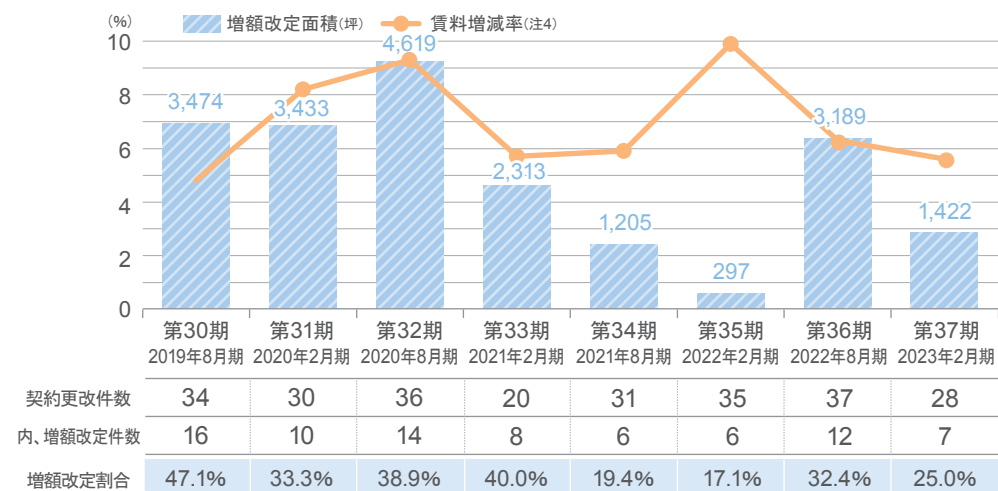
※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上のオフィス区画を対象としています)。  
 (注1) 賃料減額改定はありません。

### 新規入居面積及び入居件数推移



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

### 賃料増額改定面積及び増額件数推移



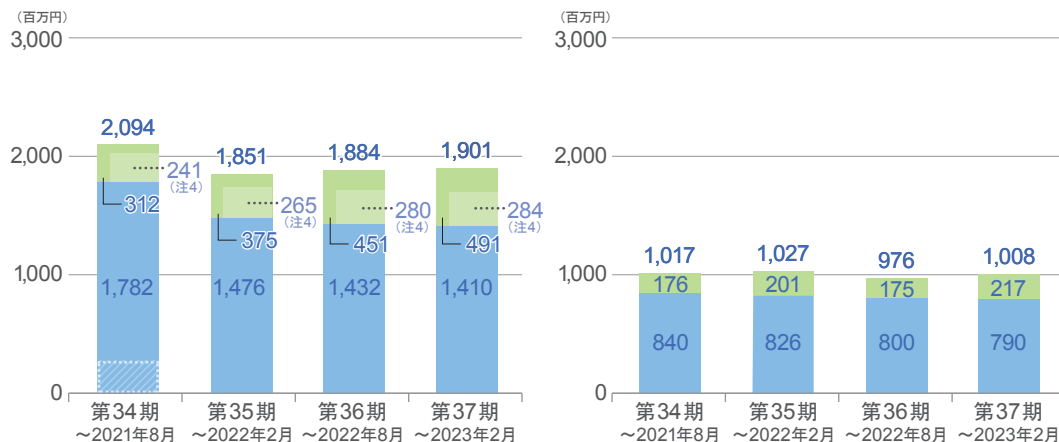
(注4) 賃料改定時の従前賃料に対する賃料増減率を算出しています。



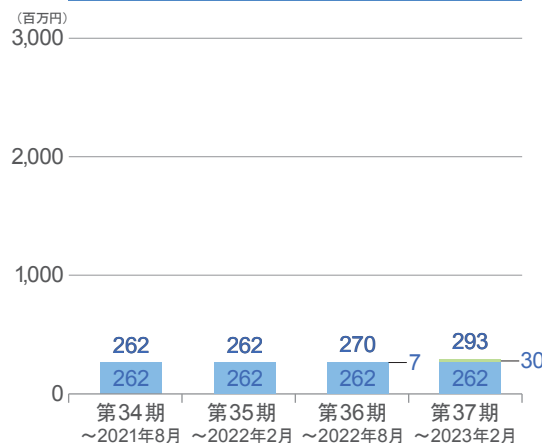
# フロート賃料構成比

## ■ アクティブ商業物件別賃料構成比

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



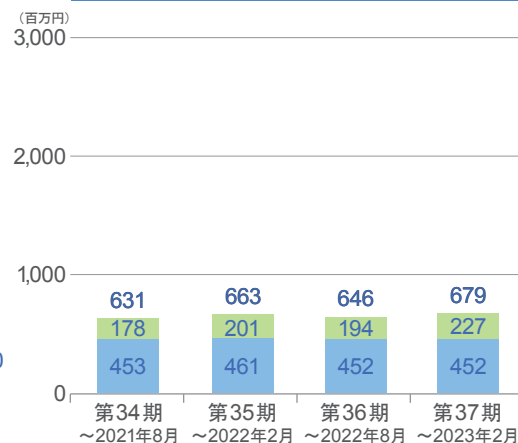
### ■ キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



### ■ サンリブシティ小倉



### ■ パークプレイス大分

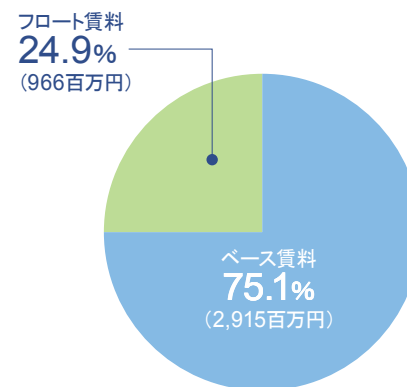


### ■ 木の葉モール橋本



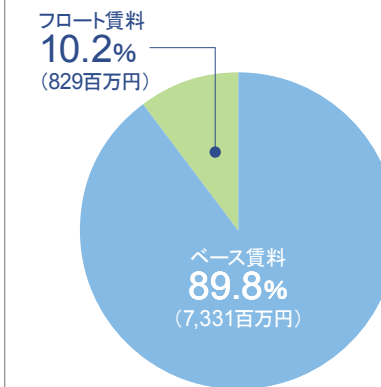
## ■ アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第37期

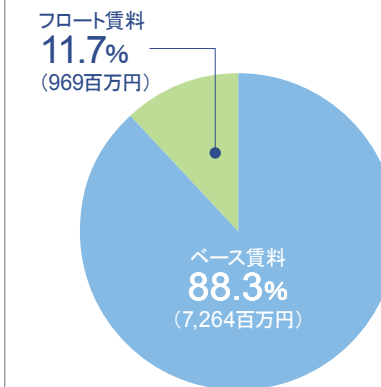


## ■ ポートフォリオ全体の賃料構成比

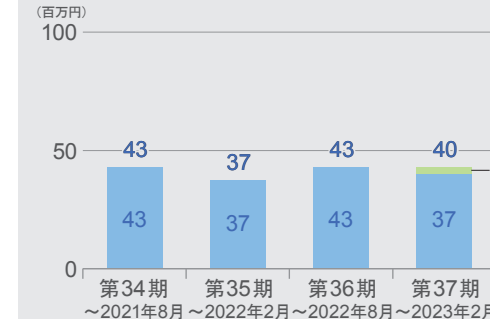
◎ 第36期



◎ 第37期



## ■ ティサージホテル那覇賃料構成比



### ■ ティサージホテル那覇

※本頁のフロート賃料は、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、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。

(注3) キャナルシティ博多・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%)の賃料であり、譲渡日である2021年6月1日以降は収受していません。(注4) キャナルシティ博多/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。

# 福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

## 今後のオフィス需要を押し上げ

### 福岡市の企業誘致への取り組み

◎国際金融都市構想（「TEAM FUKUOKA」2020年9月設立）



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

◎TEAM FUKUOKAによる福岡市への企業誘致（2022年度の主な発表）

- フィンテック企業  
M-DAQ（エムダック）／シンガポール株式会社LayerX（レイヤーエックス）／東京トリニティ・テクノロジー株式会社／東京
- 金融機関  
玉山（イイサン）銀行／台湾



福岡市  
4年連続 開業率日本一

開業率  
【2021年度】 **6.3%**

1位

21大都市中

出典：福岡市経済観光文化局「福岡市経済の概況（令和4年9月）」のデータに基づき、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市グローバル創業・雇用創出特区  
（国家戦略特区）

スタートアップ支援の取り組み

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

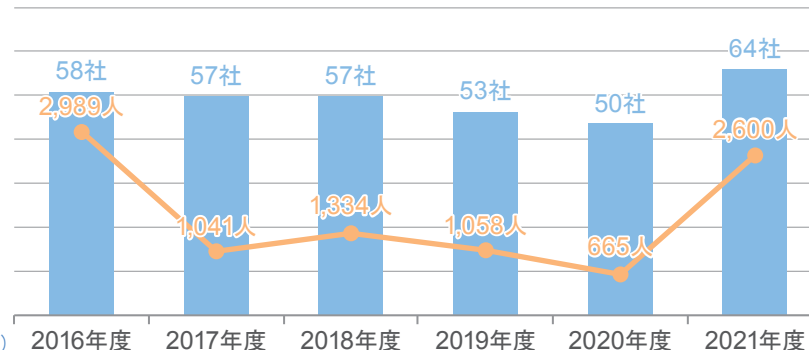


出典：福岡市公式「グローバル創業・雇用創出特区」特集ページのデータに基づき、福岡リアルティにて作成しています。

### 福岡市 本社機能・成長分野の立地企業数の推移

◎クリエイティブ関連産業、コールセンターの需要が強い

■ 立地企業数  
● 雇用者数



（うち、主な分野・機能）

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

出典：福岡市経済観光文化局「『本社機能・成長分野』の企業立地実績」の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。  
※立地企業の内訳の数値は、一部重複しています。

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

（2021年度主な立地企業）

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

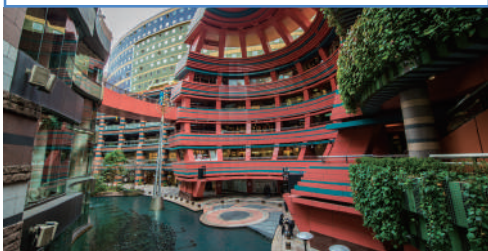
出典：福岡市プレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎2023年3月 国際金融機能誘致 TEAM FUKUOKA の誘致第1号企業である MCP アセットマネジメント株式会社が「九州発ジャパン・エボリューション・ファンド投資事業 有限責任組合」を設立（福岡・九州の ESG の取り組みを推進する企業へ投資）

# 商業施設の状況

## 商業施設の売上は回復基調

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2022年3月～2023年2月  
売上(年間計(注1))

**196億円**  
昨年比 +22.6%  
(一昨年比 +38.9%)

エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。全国旅行支援及び水際対策の撤廃等により売上は回復基調。

- パークプレイス大分



2022年3月～2023年2月  
売上(年間計(注2))

**253億円**  
昨年比 +4.2%  
(一昨年比 +12.2%)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。幅広い世代の集客効果を図るため、九州初出店等の新店オープンを実施。

- 木の葉モール橋本



2022年3月～2023年2月  
売上(年間計)

**153億円**  
昨年比 +9.4%  
(一昨年比 +17.8%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。店舗入替や様々なイベント企画等で、来場者増加。

- サンリブシティ小倉



2022年3月～2023年2月  
売上(年間計(注3))

**—**  
昨年比 +8.3%  
(一昨年比 +16.8%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。施設の活性化を図るため、テナント入替実施。

(注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。キャナルシティ博多・Bの一部である「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。  
(注2) 2020年7月より新規取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店の売上を加算しています。2021年3月よりこれまで売上開示を受けていなかった6店舗について、テナントから売上開示がなされるようになったため加算して表示しています。(注3) サンリブより実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。

## 売上昨年同期比

物件名称	2021年				2022年								2023年										
	8/20~9/30	9月	10月	11月	12月	1月	1/27~3/6	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
	第35期 2022年2月期				第36期 2022年8月期								第37期 2023年2月期										
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B(注1)																					▲4.0%	+16.8%	+27.8%
パークプレイス大分(注2)																					+1.3%	+2.0%	+6.4%
木の葉モール橋本																					+2.8%	+8.3%	+10.5%
サンリブシティ小倉																					+14.7%	+18.2%	+0.4%
その他商業施設(注4)																					+0.5%	+2.4%	+1.5%

(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、久留米東柳原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

## イベント、店舗入替を実施し広域・近隣商圈から来場強化

### キャナルシティ博多

- 冬季イルミネーション／クリスマスショー「XMAS DISCO」
- 毎年恒例の全館イルミネーションとクリスマス期間限定のクリスマスショーを実施



- インバウンド来場者促進企画
- 2022年9月より免税一括サービス再開
- パスポートキャンペーン  
インバウンドの海外旅行客を対象に、パスポートを提示すると、様々なサービスが受けられるキャンペーンを実施
- 春節ノベルティ配布企画



- フリマニアックス カレーラボフェス
- カレー店21店舗、物販2店舗を誘致



- 福岡市営地下鉄「七」隈線延伸・新駅開業記念「7FES」
- 2023年3月27日、福岡市営地下鉄「七」隈線延伸・新駅開業。キャナルシティ博多では「7」つのお祝いイベントを開催
- イベントの一つである、新駅「櫛田神社前駅」とキャナルシティ博多館内で実施した「七隈線スタンプラリー」では、七隈線橋本駅直結の「木の葉モール橋本」にプラスワンスタンプを設置し、相互送客を図った



### パークプレイス大分

- 店舗入替
- 2022年9月23日に、新店舗及びリニューアルオープン
- ニトリEXPRESSは九州初出店



- シャングリラゾーン
- 2022年4月にリニューアルオープンしたシャングリラゾーンは、冬季限定の光や風と遊ぶ体験ゾーンに変更し、来場強化



### 木の葉モール橋本

- はしもとまるしえ 一周年記念企画
- 食物販ゾーン「はしもとまるしえ」の一周年記念として、限定福袋の販売や記念品をプレゼント



- 店舗入替



2022年9月23日オープン  
GU



2023年1月12日オープン  
コマダ珈琲店



2023年1月12日オープン  
お食事処 くらだるま



# 有利子負債一覧

## ■借入金の状況

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
1年内返済予定 長期借入金	三井住友信託銀行	1,500	2015/7/31	2023/7/31	8.0	固定	0.56400% (注1)
	日本政策投資銀行	4,000	2015/8/31	2023/8/31	8.0	固定	0.88000%
	西日本シティ銀行	400	2015/8/31	2023/8/31	8.0	固定	0.87000% (注1)
	福岡銀行	2,000	2016/2/29	2024/2/29	8.0	変動	0.42455%
	西日本シティ銀行	2,000	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000% (注1)
	みずほ銀行	500	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000% (注1)
長期借入金	日本政策投資銀行	2,000	2016/2/29	2025/2/28	9.0	固定	0.62000%
	SBI新生銀行	700	2016/7/29	2024/7/31	8.0	固定	0.40000%
	三井住友信託銀行	300	2016/9/30	2025/9/30	9.0	変動	0.40764%
	シンジケートローン (注2)	2,100	2016/12/30	2025/12/30	9.0	固定	0.71750%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	0.41364%
	りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定	0.65846%
	肥後銀行	300	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	三菱UFJ銀行	800	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	シンジケートローン (注3)	6,000	2017/6/30	2026/6/30	9.0	固定	0.77677%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%
	福岡銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.79195%
	西日本シティ銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.89195%
	シンジケートローン (注4)	1,500	2017/8/31	2027/8/31	10.0	固定	0.84952%
	りそな銀行	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0	固定	0.49350% (注1)
	福岡銀行	1,500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.81209%
	日本政策投資銀行	500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.68000%
	西日本シティ銀行	1,900	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.75000% (注1)
	三井住友信託銀行	1,100	2018/2/28	2027/2/26	9.0	固定	0.60000% (注1)
	三菱UFJ銀行	1,500	2018/2/28	2026/2/27	8.0	固定	0.50000%
	りそな銀行	600	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.56700% (注1)
	日本政策投資銀行	2,500	2018/3/1	2028/3/1	10.0	固定	0.72000%
	三菱UFJ銀行	600	2018/3/30	2026/3/31	8.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	600	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%
	福岡銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%
	みずほ銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.63000%
	三井住友銀行	500	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.50400% (注1)
	三菱UFJ銀行	500	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.49000%
三井住友信託銀行	400	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.57600% (注1)	
大分銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%	
広島銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%	
SBI新生銀行	300	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.40000%	
三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%	
三菱UFJ銀行	500	2019/1/31	2028/1/31	9.0	固定	0.59000%	
西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.42455%	

※変動金利での借入金は、2023年2月28日時点の適用利率を記載しています ※全て無担保・無保証、期限一括返済の借入です。

(注1) 金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。(注2) 借入先は、日本政策投資銀行、大分銀行、鹿児島銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。(注3) 借入先は、福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、十八親和銀行、伊予銀行です。

(注4) 借入先は、西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。(注5) 借入先は、みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行です。(注6) 借入先は、みずほ銀行、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。(注7) 借入先は、日本政策投資銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行です。

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

2023年2月28日現在

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
長期借入金	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.42455%
	大分銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	鹿児島銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	肥後銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	りそな銀行	200	2019/2/28	2029/2/28	10.0	固定	0.48845% (注1)
	シンジケートローン (グリーンローン) (注5)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100% (注1)
	農林中央金庫	1,500	2019/7/31	2027/11/29	7.5	固定	0.30300%
	三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.48000% (注1)
	みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%
	あおぞら銀行	1,000	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	りそな銀行	700	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	三菱UFJ銀行	500	2020/6/30	2029/6/29	9.0	固定	0.60000%
	鹿児島銀行	500	2020/6/30	2028/6/30	8.0	固定	0.46500%
	日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%
	みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%
	北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	十八親和銀行	1,000	2021/3/31	2031/3/31	10.0	固定	0.59000%
シンジケートローン (注6)	5,300	2021/7/30	2031/7/31	10.0	固定	0.49000% (注1)	
みずほ信託銀行	1,000	2022/3/31	2032/3/31	10.0	変動	0.36364%	
三井住友銀行	1,600	2022/6/30	2029/6/29	7.0	固定	0.72625%	
シンジケートローン (サステナビリティ・リンク・ローン) (注7)	4,900	2022/8/31	2032/8/31	10.0	固定	0.91875% (注8)	
合計		78,900					

## ■投資法人債の状況

種別	銘柄	残高 (百万円)	発行年月日	償還期限	期間 (年)	利率(年率)
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2,000	2013/12/30	2023/12/29	10.0	1.32000%
	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1.00000%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1.20000%
合計		5,000				

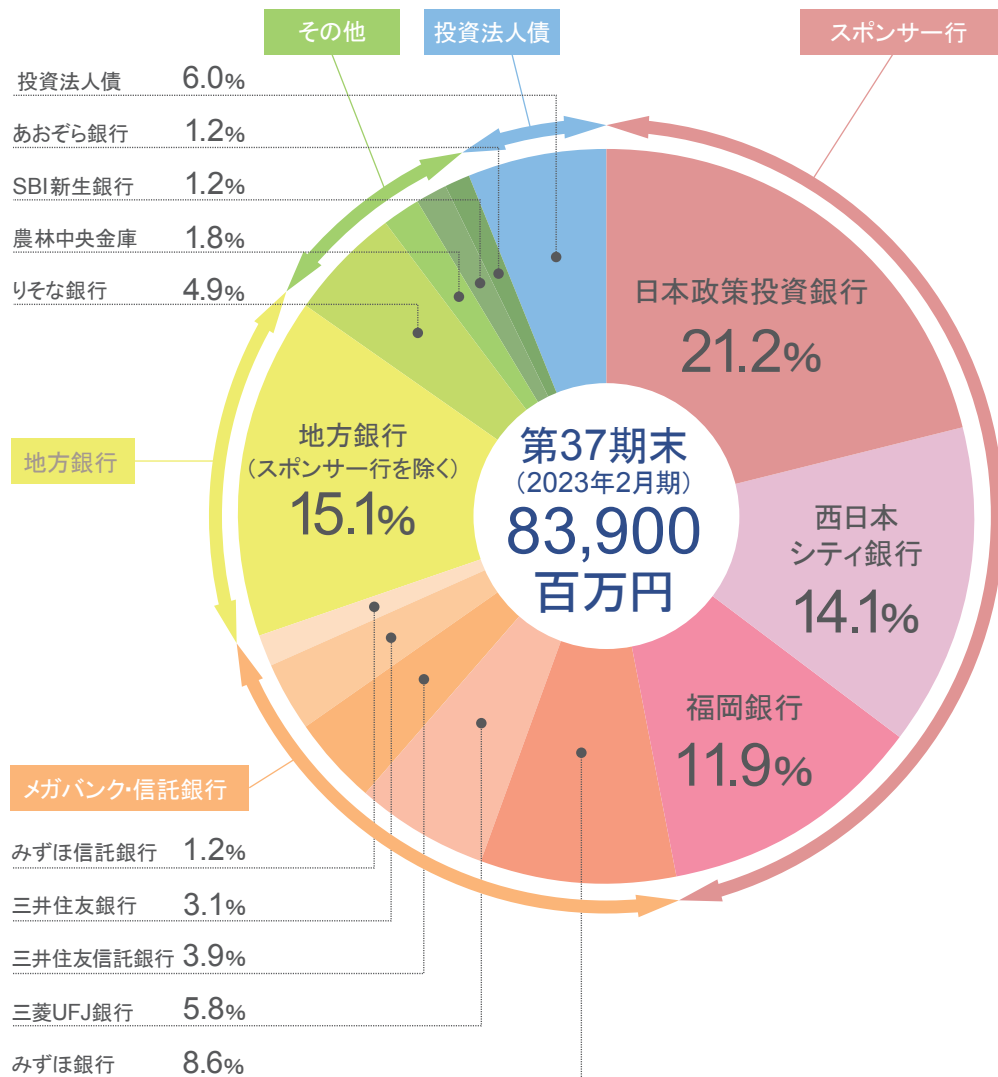
## ■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	借入限度額 (百万円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメントライン	コミットメントライン1 (注9)	6,000	2018/8/1	2025/7/31
	コミットメントライン2 (注10)	7,000	2020/3/2	2026/2/28
合計		13,000		

# 借入金融機関

## スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

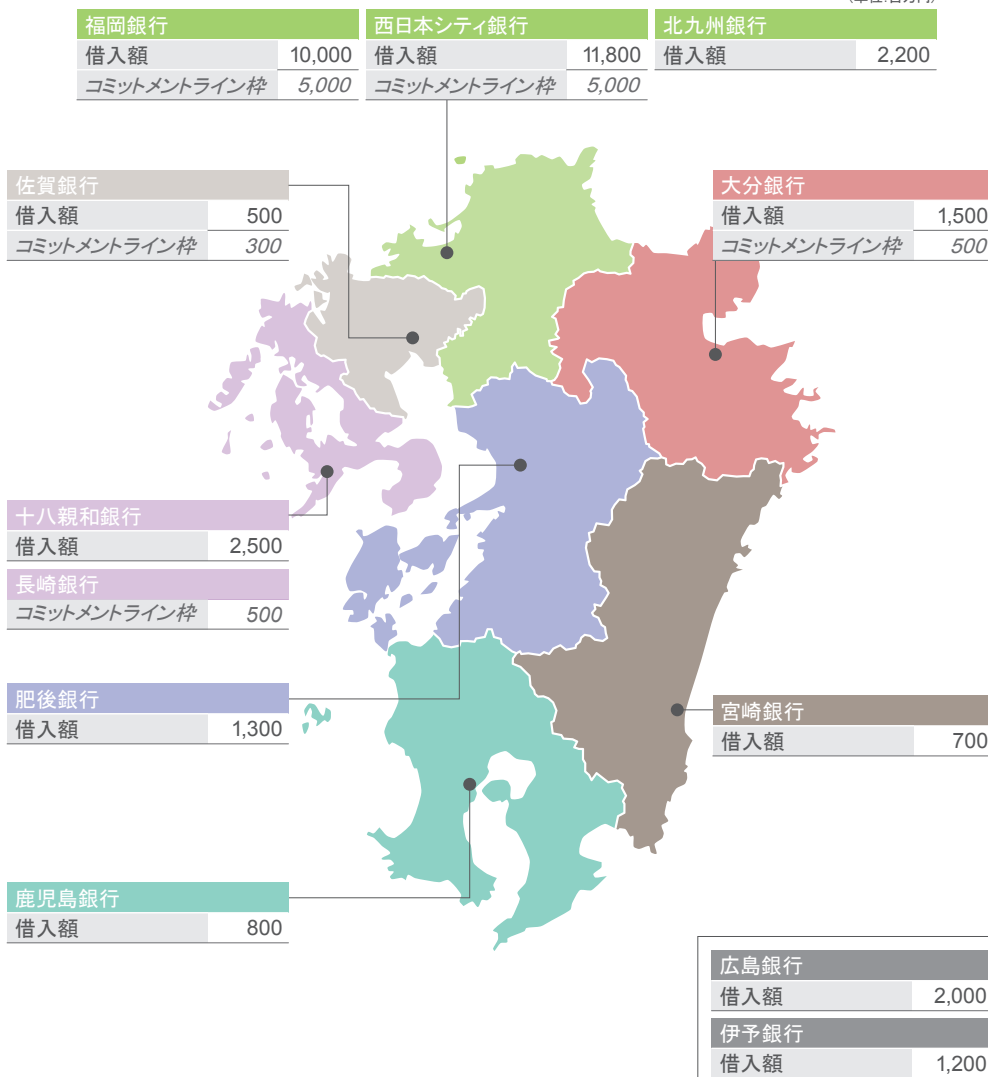
### 借入金融機関の分布状況



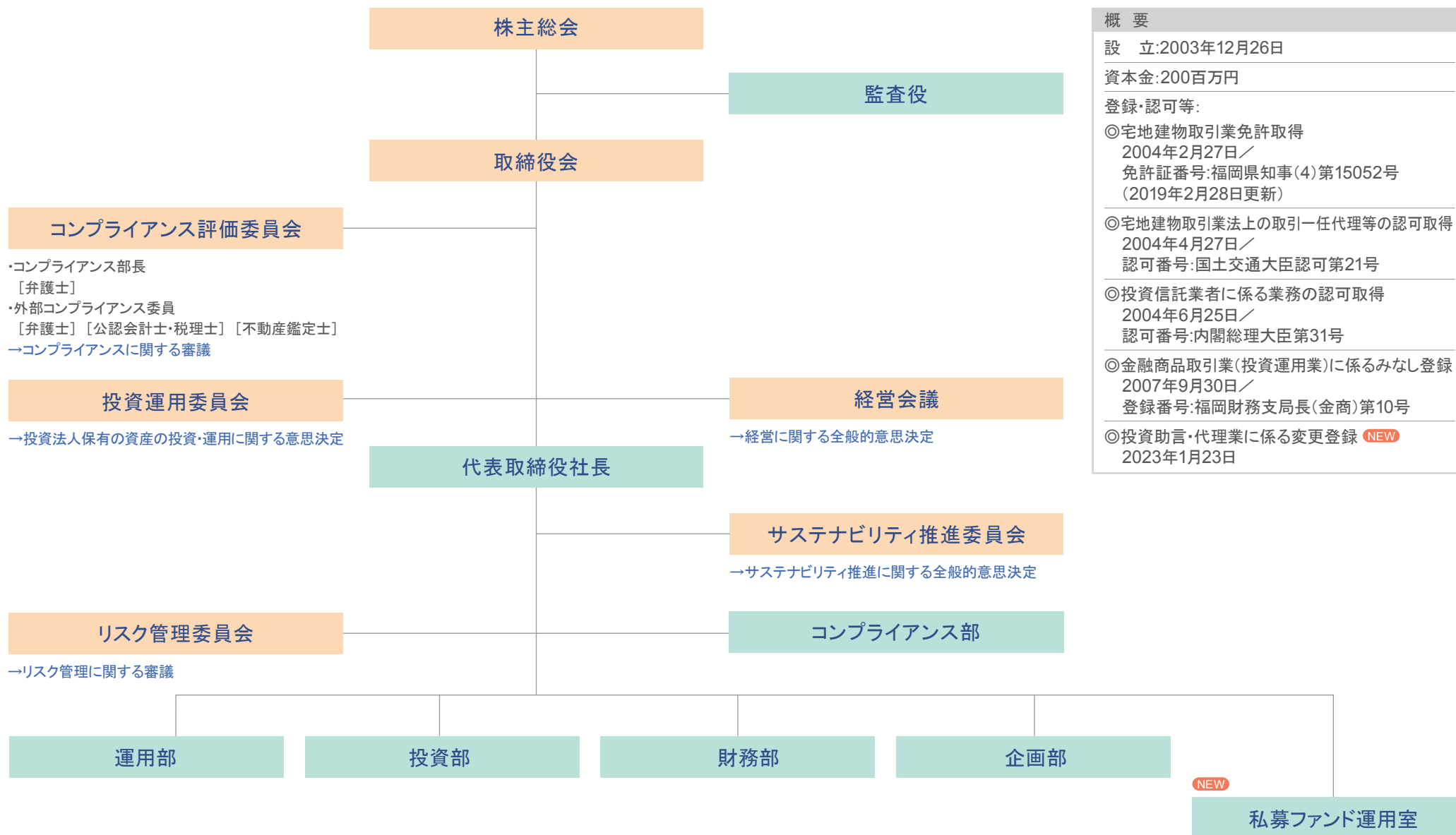
### 九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)

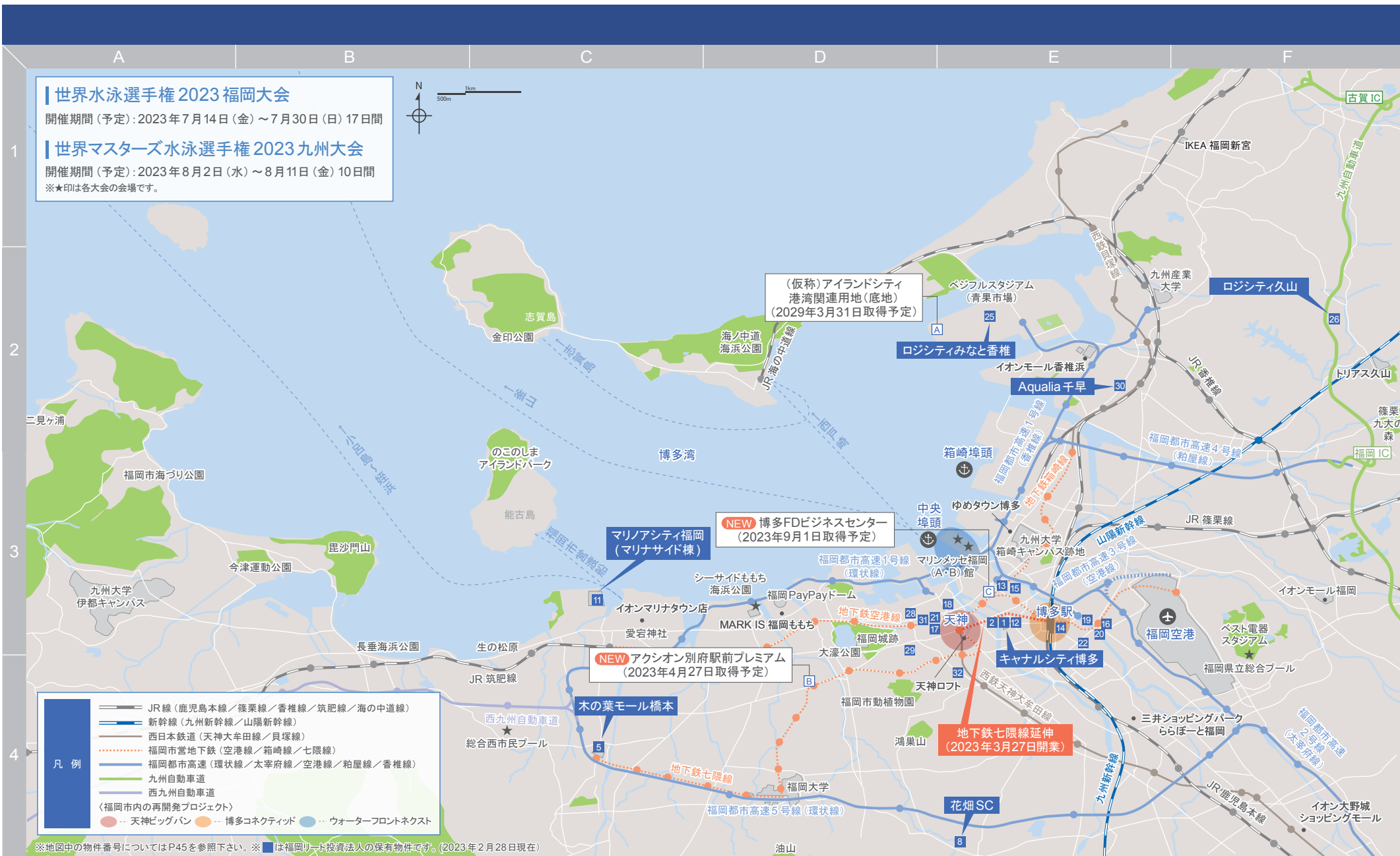


# 福岡リアルティ（資産運用会社）体制図



概要
設立:2003年12月26日
資本金:200百万円
登録・認可等:
◎宅地建物取引業免許取得 2004年2月27日/ 免許証番号:福岡県知事(4)第15052号 (2019年2月28日更新)
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 2004年4月27日/ 認可番号:国土交通大臣認可第21号
◎投資信託業者に係る業務の認可取得 2004年6月25日/ 認可番号:内閣総理大臣第31号
◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録 2007年9月30日/ 登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号
◎投資助言・代理業に係る変更登録 <b>NEW</b> 2023年1月23日

# 福岡市近郊の状況





# 福岡中心部の状況

## 地下鉄七隈線延伸2023年3月27日開業



※地図中の物件番号についてはP45を参照下さい。  
 ※■は福岡リート投資法人の保有物件です。(2023年2月28日現在)  
 ※■は福岡地所グループの保有物件です。(2023年2月28日現在)  
 (注)福岡地所グループと他社との共有物件です。

◎地下鉄七隈線延伸開業<櫛田神社前駅>(2023年3月27日撮影)



地上出入口



地下1階 改札口

◎七隈線延伸の概要

- ・延伸区間：天神駅～博多駅
- ・建設キロ：約1.4km
- ・都心部内での移動：
  - 薬院駅 ↔ 博多駅 7分
  - 渡辺通駅 ↔ 博多駅 5分
- ・博多駅に直結し、天神での乗り換えが不要

出典:福岡市営地下鉄「令和4年度概要パンフレット」を基に、福岡リアルティにて作成しています。



# 天神エリアの再開発（天神ビッグバン）



(注1) 複数街区にまたがる、段階的及び連続的な建替計画の期限については個別に判断されます(2022年度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～2022年5月、竣工棟数は2022年5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針に追加。

**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）



西日本シティ銀行新本店ビル建設予定地  
(2025年2月 竣工予定)

北東側のイメージ  
(2023年3月30日リリースより)

福岡東総合庁舎敷地有効活用事業  
(2024年3月 竣工予定)

博多イーストテラス  
(2022年8月 竣工)

イメージ  
(2021年11月26日リリースより)

博多深見パークビルディング  
(2021年2月 竣工)

西日本シティ銀行  
本店別館、  
事務本部ビル  
(2025年解体工事 着手  
2028年9月 竣工予定)

イメージ  
(2021年2月3日リリースより)

イメージ  
(2019年12月19日リリースより)

(注1) 博多コネクティッド開始後の2019年1月～2022年5月（福岡市発表）。竣工棟数は、2022年8月に竣工した博多イーストテラスを含みます。（注2）福岡地所グループと他社との共有物件です。

## 博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度（都心部機能更新誘導方針）の拡大  
つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大  
に寄与するビルに対し、容積率を最大50%

既存の容積率  
緩和制度

+

新規インセンティブ  
容積率  
最大 **50%**

●高質・高付加価値なビル ●テナント移転フロア提供

※博多駅周辺特有の課題解決（博多コネクティッド期間限定）

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

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

# スポンサーパイプライン（福岡地所グループ）

## 福岡地所株式会社の概要（2022年5月期）

社名	福岡地所株式会社
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	183名

売上高	235億円
経常利益	66億円
総資産額	2,246億円
借入額	1,178億円
自己資本比率	34.9%

### ■天神ビジネスセンター



### ■那覇ビジネスセンター



### ■ロジシティみなと香椎ノース



### ■クラスけやき通り



※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MMTビル(解体中)	—	—
	5	博多駅前ビジネスセンター	1999年	23,542㎡
	6	那覇ビジネスセンター	2018年	8,994㎡
	7	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	8	博多FDビジネスセンター	2023年2月	21,786㎡
	9	(仮称)住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画(注)	2025年5月(予定)	42,000㎡
商業施設	10	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㎡
	11	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
	12	キャナルシティ博多イーストビル(解体予定)	2011年	18,534㎡
住居	13	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
ホテル	14	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
	15	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	16	ロジシティ古賀	2023年3月	49,545㎡
	17	須恵町植木物流計画(A・B区画)	未定	—
	18	基山町園部物流計画	未定	—
	19	アイランドシティ物流計画	2030年(予定)	—

※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。