



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人
会社説明会

野村証券株式会社

梅田支店: 2019年8月7日(水)
京都支店: 2019年8月8日(木)

銘柄コード
8968

[資産運用会社]
株式会社福岡リアルティ

目次



1. J-REITについて	2
2. 福岡リート投資法人の概要と近況	8
3. 福岡リート投資法人の特徴	18
4. 参考資料	42

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

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

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

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

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

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

J-REIT(福岡リート投資法人)の仕組み

1. J-REITについて

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



J-REITは『単一用途特化型』と『複数用途型』に大別される

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つ以上の物件タイプに分散投資する「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。

63銘柄(2019年7月31日現在)

単一用途特化型J-REIT

オフィスビル
特化型

商業施設
特化型

住居
特化型

物流施設
特化型

ホテル
特化型

ヘルスケア
施設特化型

複数用途型J-REIT

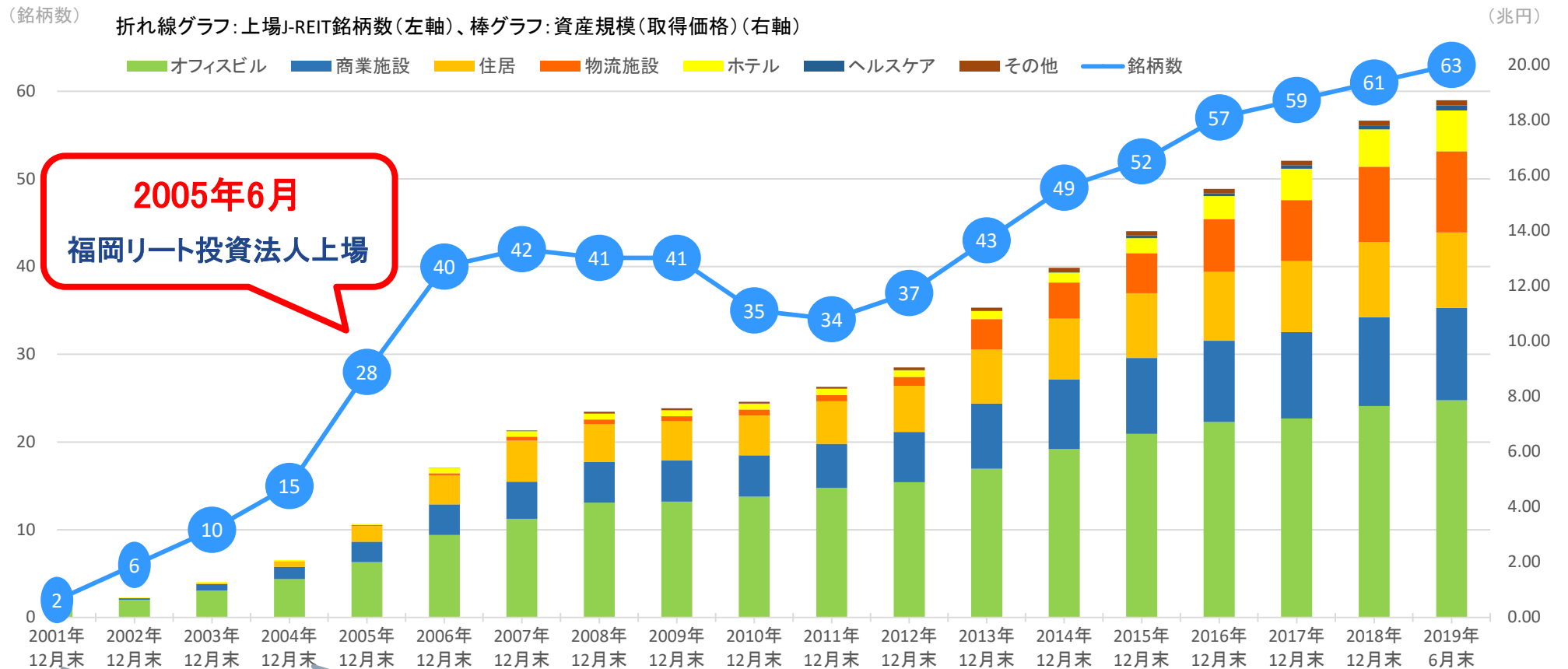
総合型

複合型

J-REIT市場の推移【63銘柄 (2019年7月31日現在)】

1. J-REITについて

J-REITは2001年3月の市場創設から18年が経過しました。
J-REIT市場全体の資産規模は順調に増加し、投資する不動産の用途も多様化しています。



2001年3月
東京証券取引所
J-REIT市場開設

2004年8月
福岡証券取引所
J-REIT市場開設

出典: 一般社団法人不動産証券化協会の「J-REIT Databook」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
J-REIT全体の資産規模の数値は、2019年6月30日時点(更新日:2019年7月11日)のデータです。

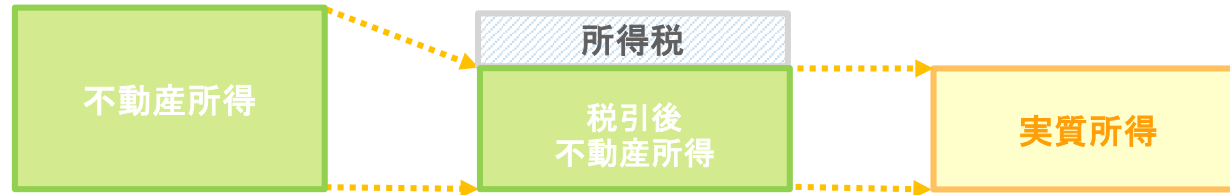
安定した分配金と高い分配利回り

- 所有している不動産に入居する「テナント」からの賃料収入等が分配原資です。安定したキャッシュフローを生み出し、比較的ブレない分配金が魅力です。
- 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】)
- 現在各J-REITの利回りは2～6%台です。(※各Jリートによって異なります。2019年7月31日現在)

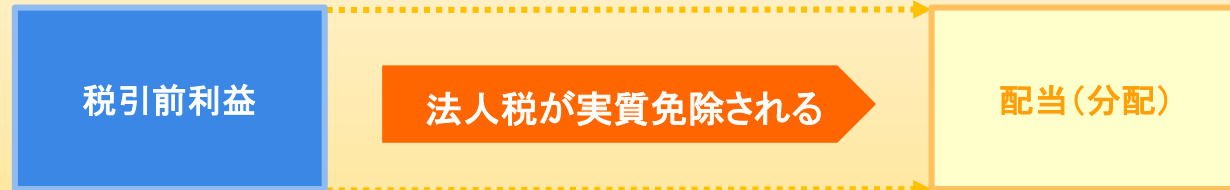
金融商品として不動産投資が可能

- 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。(数万円～数十万円台※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。

個人で不動産を所有した場合



J-REITの投資口を保有した場合



利益の90%超を投資家に還元

一般の事業会社株式を保有した場合



配当金額は企業が決定

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があります。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。

スポンサー体制



(注) 福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティとバイブライン・サポートに関する契約書を締結しています。

投資方針

◎投資対象エリア



◎投資タイプ



スポンサー紹介

2. 福岡リート投資法人の概要と近況

メインスポンサーである福岡地所株式会社について

スポンサー会社概要

社名	福岡地所株式会社
設立	1961年7月
業種	不動産業(総合デベロッパー)
本社	福岡市博多区住吉1-2-25 チャンネルシティ・ビジネスセンタービル10F
代表者	代表取締役社長 榎本一郎
資本金	40億円
従業員数	209名(2018年8月現在)
売上高	292億円(2017年度) グループ連結 480億円
経常利益	42億円(2017年度)

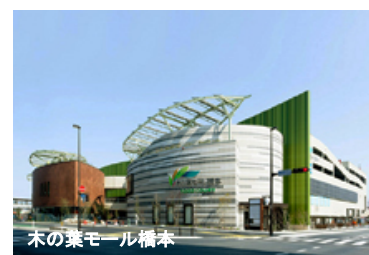
主な開発実績

オフィスビル

九州最大の総合デベロッパーである福岡地所株式会社は、福岡市内のオフィスビルの**約10%**を管理しています。



商業施設

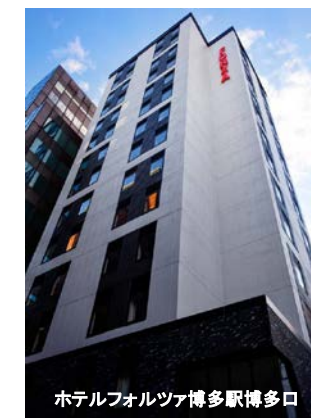


住宅



ネクサスシリーズ 22棟

ホテル



投資タイプ別の投資比率の変更(投資方針の変更)

2. 福岡リート投資法人の概要と近況

投資比率変更のポイント

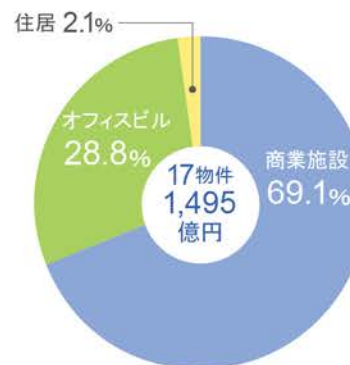
- 商業施設以外の投資タイプであるオフィスビル及びその他の優れた物件への投資の柔軟性確保、市場環境の変化に即した最適ポートフォリオの構築
- 商業施設への投資比率の上限を80%から70%に、下限を60%から40%に変更
- オフィスビルへの投資比率の上限を40%から50%に変更
- その他への投資比率の上限を20%から30%に変更

投資タイプ別の投資比率

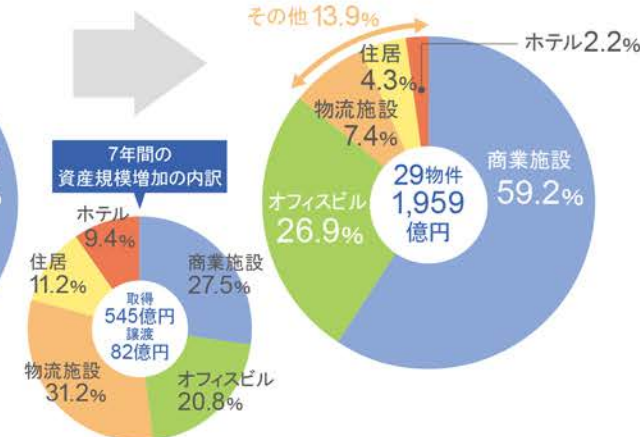


7年間の投資タイプ別投資比率の変化(取得価格ベース)

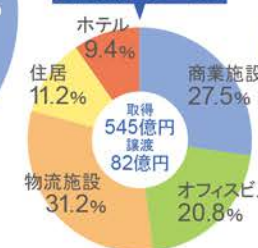
◎2012年2月期(商業比率最大時)



◎2019年2月期



7年間の
資産規模増加の内訳



福岡リート投資法人の特徴

1	29期にわたる地域特化型リートとしての運用実績 福岡・九州の不動産事情に精通する強みを生かした運用
2	福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ 国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
3	総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
4	安定的な財務基盤の確保 保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
5	上場以来の安定した分配金と着実な成長 効果的な資産運用による安定的な分配金と着実な成長

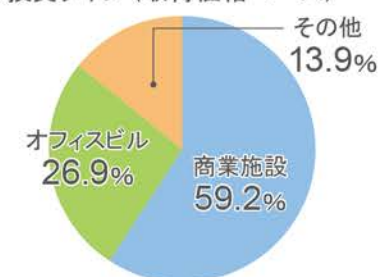
福岡リート投資法人の概要

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

ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	29物件 / 195,979百万円
内スポンサーからの取得	14物件 / 121,660百万円
含み益	31,804百万円
総賃貸可能面積	580,665.27㎡
稼働率	99.7%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	77,500百万円
有利子負債比率 (LTV)	39.7%
固定化比率	90.2%
期中平均支払金利	0.73%
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	169,300円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	134,762百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,982円
1口当たり時価純資産 (注3)	167,937円
第29期分配金実績	1口当たり3,687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) 2019年2月28日時点の数値を記載しています。(期中平均支払金利を除く)

(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(注3) 期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の帳簿価額 (信託建設仮勘定を除く) の合計額との差額を期末時点での純資産合計に加えて、発行済投資口総数で除して算出しています。

第29期のトピックス

2. 福岡リート投資法人の概要と近況

外部成長と内部成長による継続的な分配金の成長

外部成長

◎ティサージホテル那覇の取得

取得日	2018年12月7日
所在地	沖縄県那覇市西二丁目
取得価格	2,835百万円
NOI利回り(注1)	5.5%
建築時期	2018年2月



◎投資タイプ別の投資比率の変更(投資方針の変更)

内部成長

◎チャンネルシティ博多

映画やホテルの売上好調により歩合賃料が増加

◎木の葉モール橋本

施設強化の取り組み、効果的な販促活動が奏功し、前年並みの売上を維持

◎オフィスビル

第25期以降継続的な賃料増額改定

《第30期以降》

◎ロジシティみなと香椎

大型テナントとの再契約による賃料増額の実現

再契約テナント賃料増額率: 9.7%

◎水光熱費低減による物件の収益性改善

財務運営

◎第29期は2,500百万円を平均借入期間9.1年、平均支払金利(注2)0.49%で調達

平均支払金利(注2)	平均負債残存年数	固定化比率	第29期末LTV
0.73%	6.0年	90.2%	39.7%

(注1) 物件取得時の鑑定評価書のNOIを基に記載しています。
 (注2) 金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

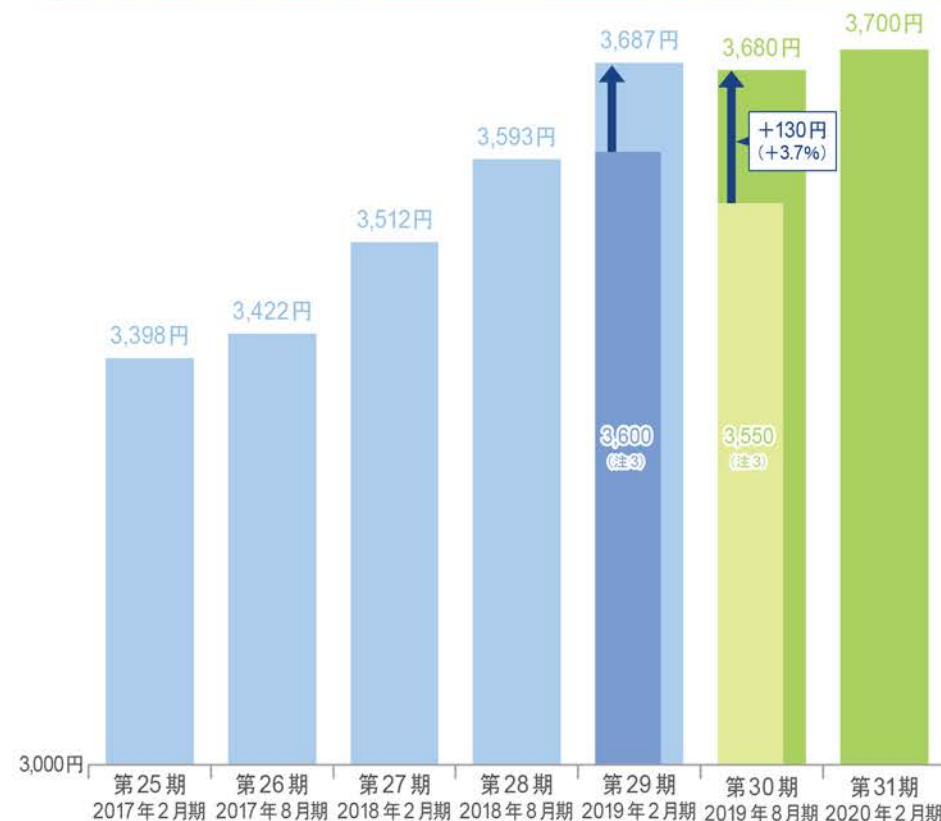
1口当たり分配金

第29期(2019年2月期)実績

3,687円

前期比 +94円(+2.6%)

予想比 +87円(+2.4%)



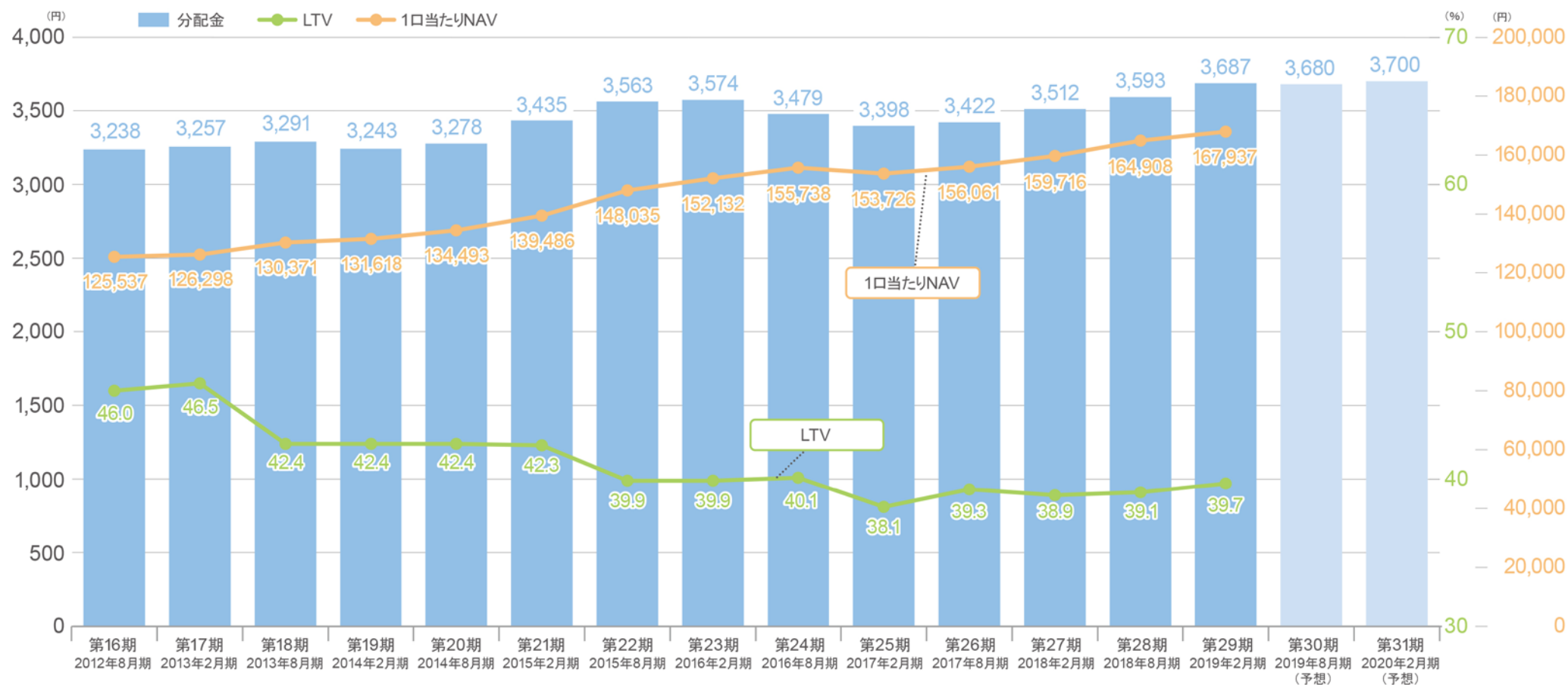
(注3) 第28期決算発表時公表予想

分配金の推移

2. 福岡リート投資法人の概要と近況

分配金の着実な成長

直近決算期(第29期) 末日	2019年2月28日 (半年毎、2月/8月決算)	第29期運用日数	181日
第29期分配金実績	1口当たり 3,687円	分配金利回り	4.4% (分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2019年2月28日)



※ 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。

第29期新規取得物件

沖縄県への初投資、那覇市内の築浅ホテルを外部より取得

ティサージホテル那覇 取得価格:2,835百万円、取得日:2018年12月7日



◎物件概要

所在地	沖縄県那覇市西二丁目
延床面積	3,758.76㎡
総客室数	132室
建築時期	2018年2月
鑑定評価額	3,030百万円
NOI利回り(注1)	5.5%
テナント名	ネストホテルジャパン株式会社
契約形態	定期建物賃貸借
契約期間(残存期間)	10年(9年)
中途解約・賃料改定	原則不可
賃料種別	最低保証賃料+変動賃料

(注1) 物件取得時の鑑定評価書のNOIを基に記載しています。

- 那覇空港から車で約10分、ゆいレール「旭橋」駅から徒歩約9分と利便性の高いエリアに立地する2018年2月に竣工した築浅のホテル

- 客室は18㎡以上のツインルーム・ダブルルームを主体としているため、1室複数名利用が多いレジャー需要も取り込むことが出来る客室サイズ構成

- 変動賃料を組み込んだ賃料体系を採用しており、沖縄県の高いホテルマーケットの成長から生まれるアップサイドも享受しうる契約形態

◎直近半年間(2018年9月~2019年2月)のADR(注2)とRevPAR(注3)

ADR(注2)	9,378円	RevPAR(注3)	8,123円
---------	--------	------------	--------

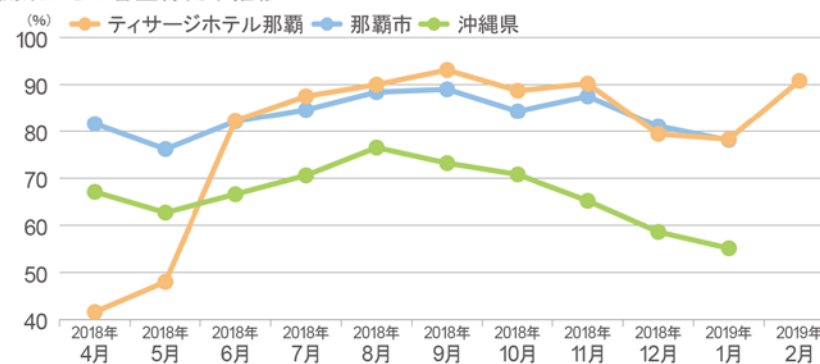
(注2) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

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

2. 福岡リート投資法人の概要と近況



◎開業からの客室稼働率推移



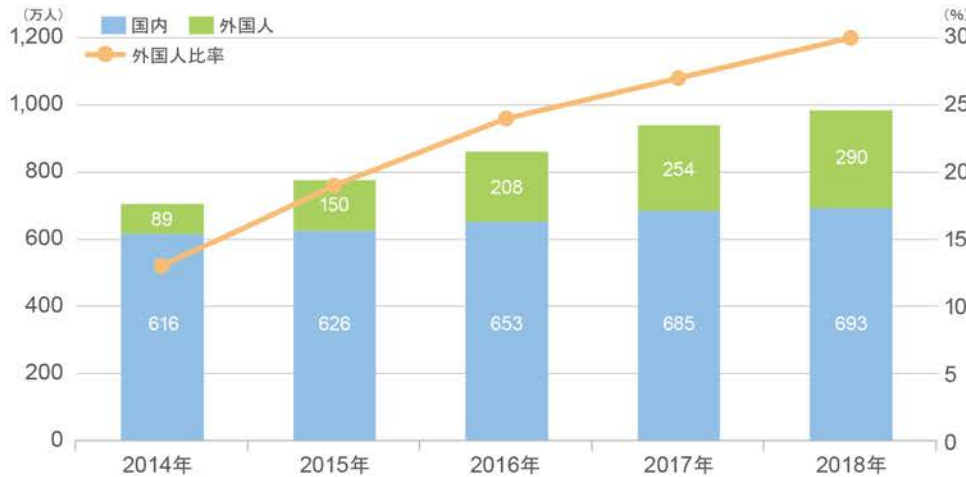
出典: 観光庁「宿泊旅行統計調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。那覇市及び沖縄県ホテル稼働率(2018年4月~2019年1月)

沖縄県のホテルマーケットの成長性

2. 福岡リート投資法人の概要と近況

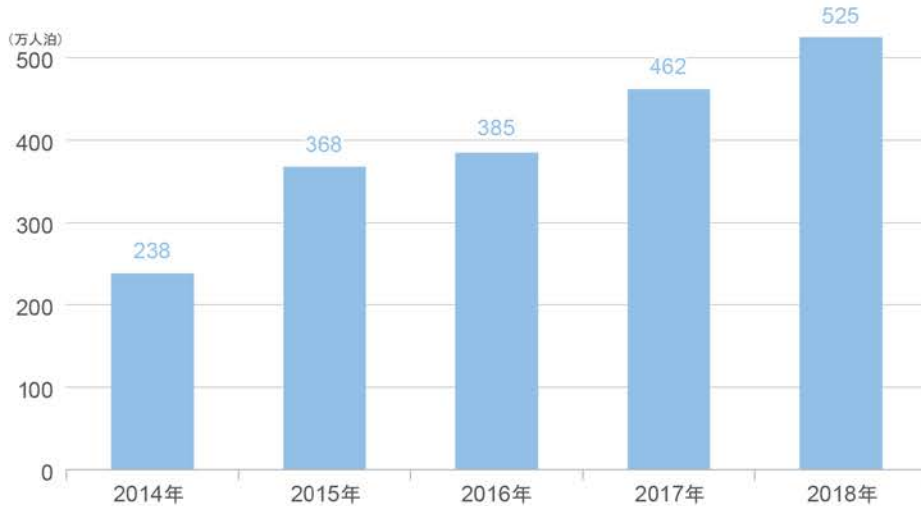
今後も高い成長が見込まれるエリア

沖縄県における入域観光客数の推移



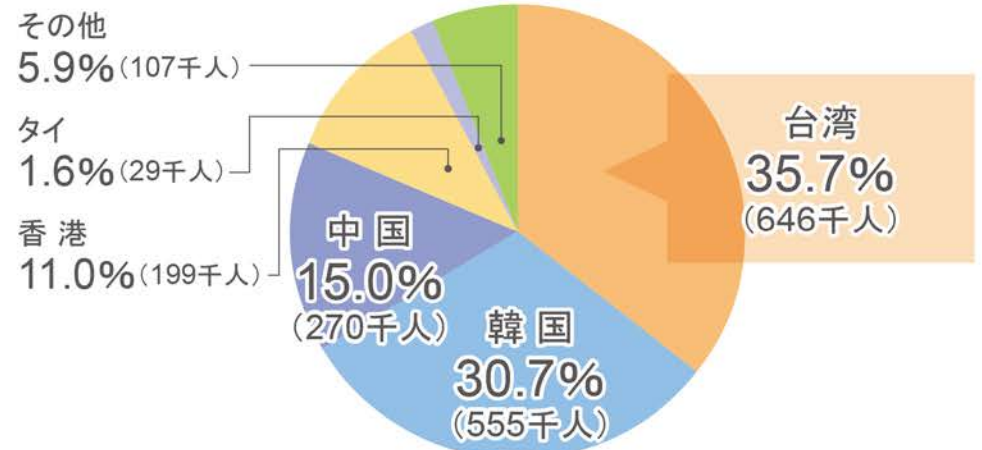
出典：沖縄県「入域観光客統計概況」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

沖縄県における外国人延べ宿泊者数の推移



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

沖縄県における外国人入国者の割合 (2018年)

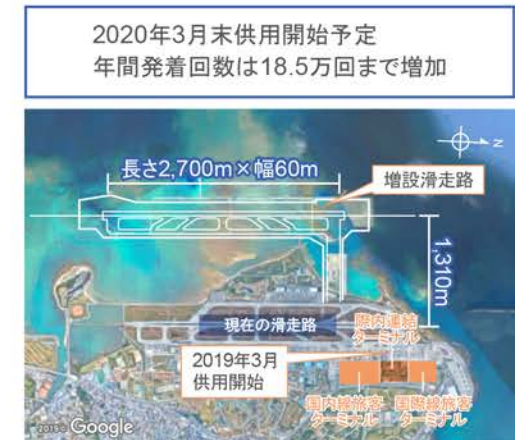


※船舶観光上陸許可での入国者は含まれません。
出典：法務省「出入国管理統計統計表」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

那覇空港における年間離発着回数と滑走路増設事業の概要



※離発着回数は着陸回数の2倍として計算しています。
出典：国土交通省「空港管理状況調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

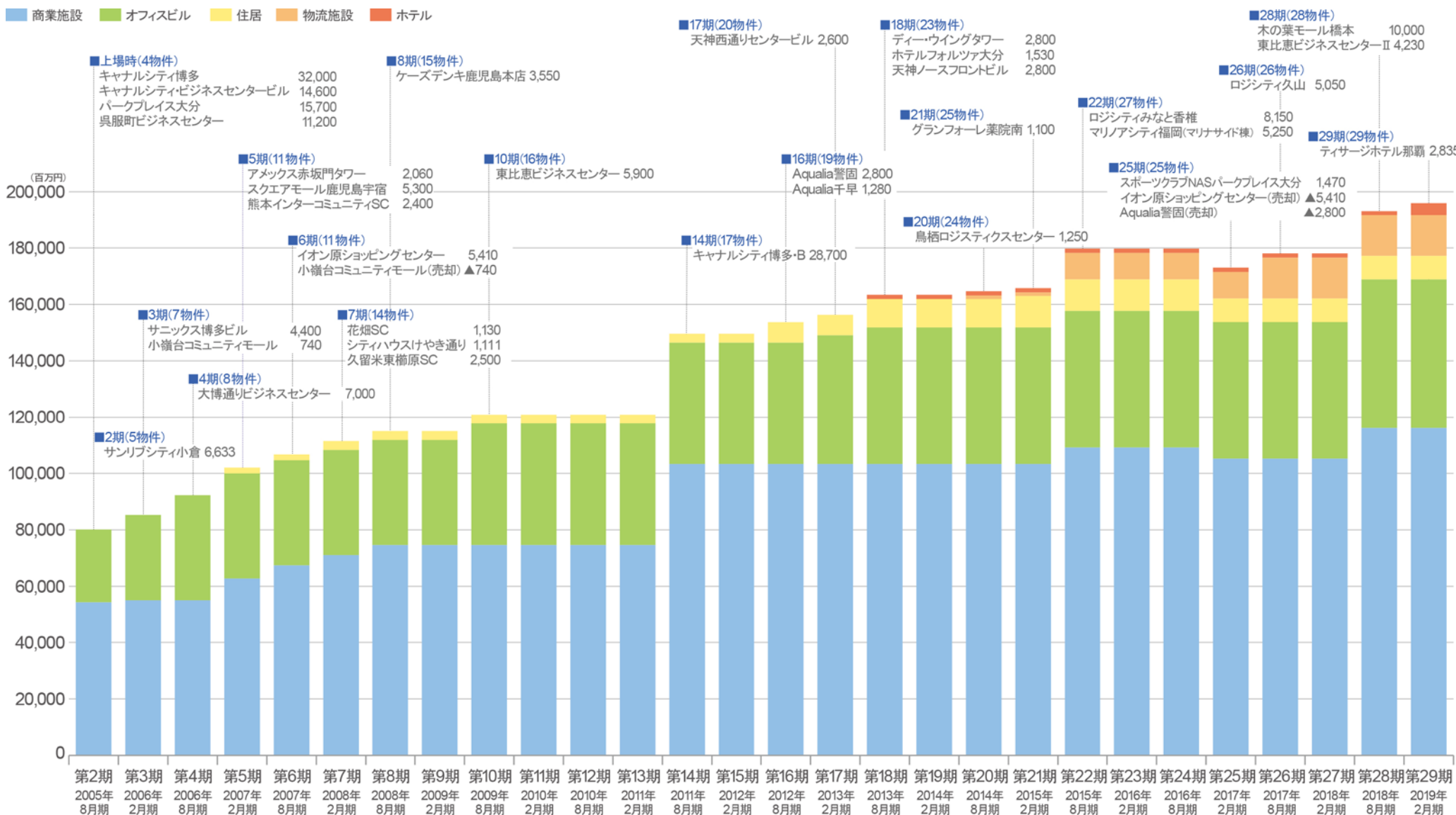


出典：内閣府 沖縄総合事務局「那覇空港プロジェクト」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

投資タイプ毎の資産規模の推移

2. 福岡リート投資法人の概要と近況

資産規模は195,979百万円(29物件)に拡大



※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。

投資口価格の推移

2. 福岡リート投資法人の概要と近況

2017年9月1日～2019年7月31日

■ 福岡リート投資法人投資口価格

180,100 円

(2019年7月31日現在)

■ 分配金利回り

4.1 %

(第30期分配金予想+第31期分配金予想)

÷ 投資口価格(2019年7月31日現在)

※ご参考 (2019年7月31日現在)

■ J-REIT平均分配金利回り(注)

3.7 %

(注) JAPAN-REIT.COMのデータを基に記載しています。



Copyright© 2019 Bloomberg Finance L.P.

1. 29期にわたる地域特化型リートとしての運用実績
2. 福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ
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
4. 安定的な財務基盤の確保
5. 上場以来の安定した分配金と着実な成長

福岡リート投資法人の特徴（まとめ）

3. 福岡リート投資法人の特徴

「地域特化型REIT」＝投資対象エリア（福岡・九州）の成長の取り組み→分配金を維持・向上

「福岡・九州の強み」

- 福岡市の人口増加率、増加数ともに政令指定都市中No.1（注1）
- 訪日外国人数の増加



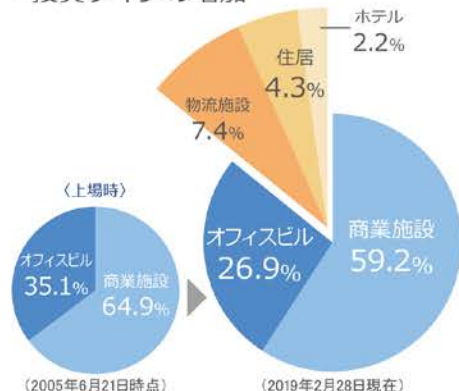
「地域特化型REIT」

- 福岡・九州という成長余力のある地域に特化
- 地元財界を中心とした強固なスポンサー体制



保有物件の多様化

- 投資タイプの増加



質の高い運用と持続可能性

- J-REIT平均に比べ高い物件稼働率



- ESGの評価



安定的な財務基盤

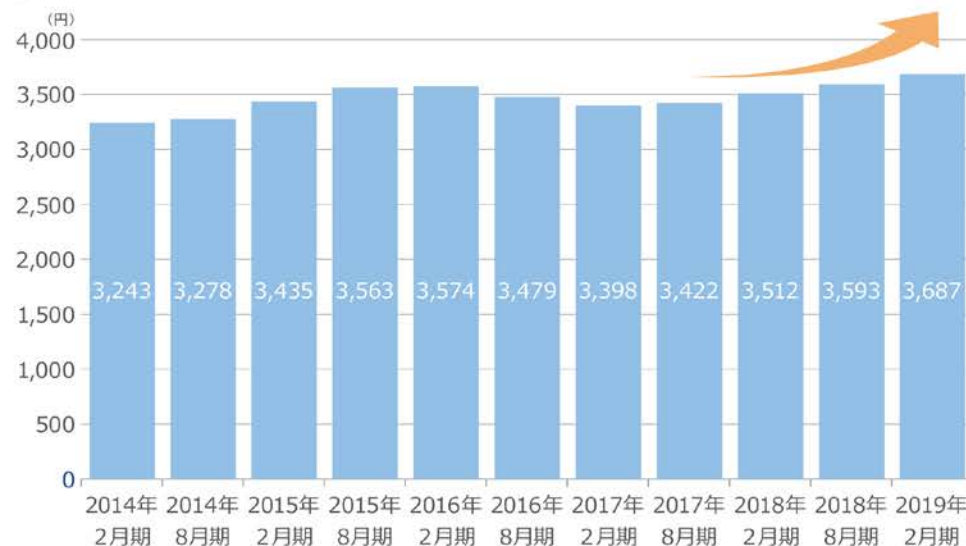
- J-REIT平均に比べ低い有利子負債比率



高い格付け（注4）



分配金の推移（注5）



効果的な資産運用を通じた
安定的な分配金を維持・向上

（注1）総務省統計局「国勢調査」の2010年と2015年のデータに基づいています。

（注2）一般社団法人不動産証券化協会の「AJPIデータブック（更新日：2019年5月30日）」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。J-REIT平均の数値は速報値です。

（注3）一般社団法人不動産証券化協会の「ARES マンスリーレポート（2019年3月）」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

（注4）JCR、株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。R&I、株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

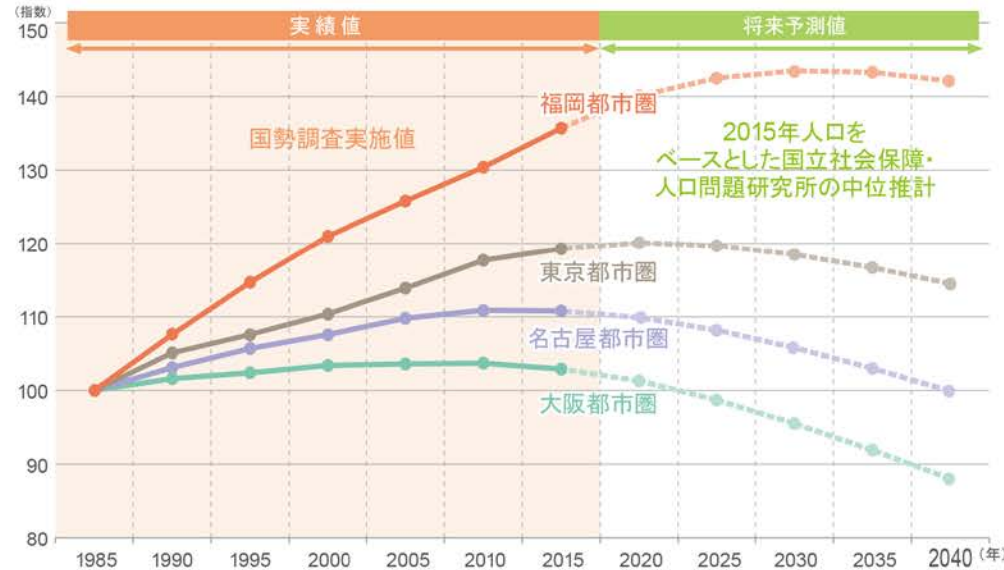
（注5）2014年3月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合で本投資法人の投資口の分割を行っています。2005年8月期以降2014年2月期までの1口当たり分配金については、本分割勘案後の数値としています。

福岡の人口推移

3. 福岡リート投資法人の特徴

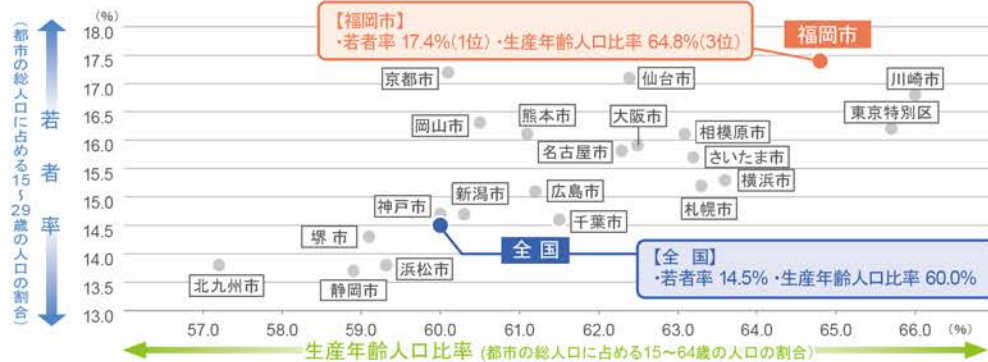
人口成長を続ける福岡都市圏

国内主要都市圏の人口増減



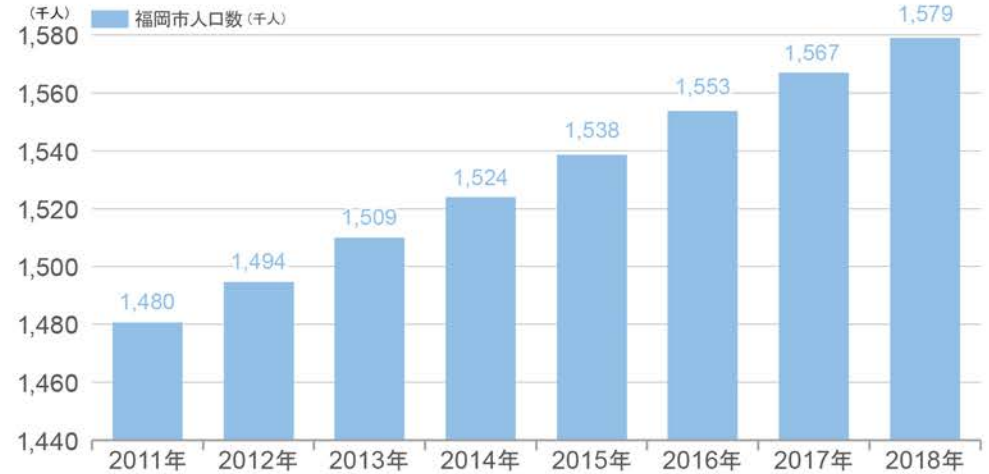
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。
 出典：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口(2018年推計)」、2012年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の推移」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて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

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2015年)



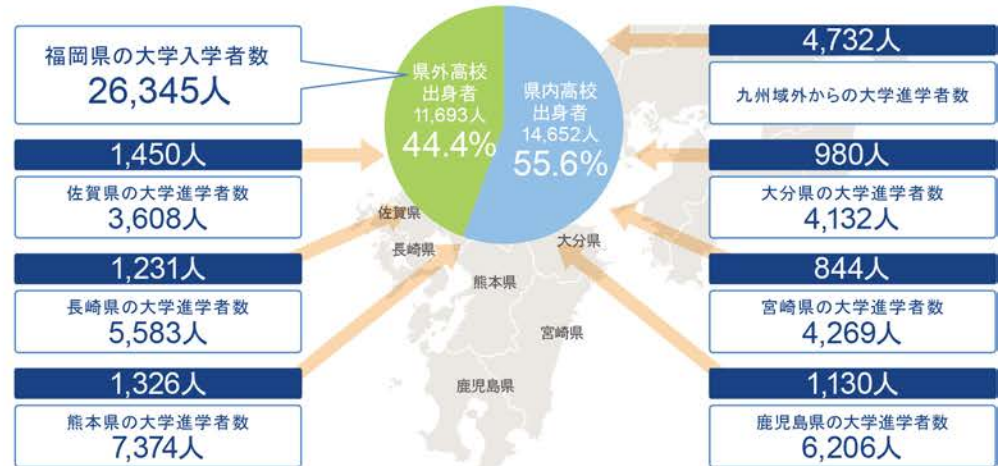
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の人口推移



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

大学入学者にみる九州の域内交流

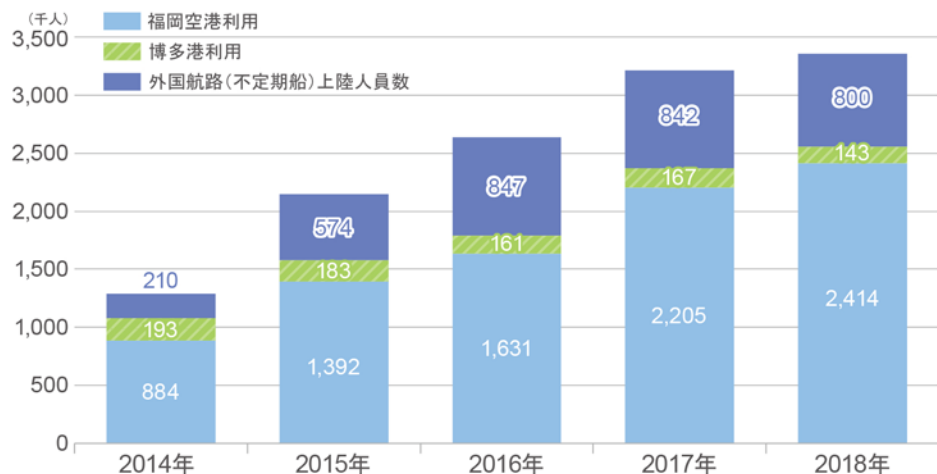


出典：総務省統計局「学校基本調査 平成30年度」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡・九州の近況①

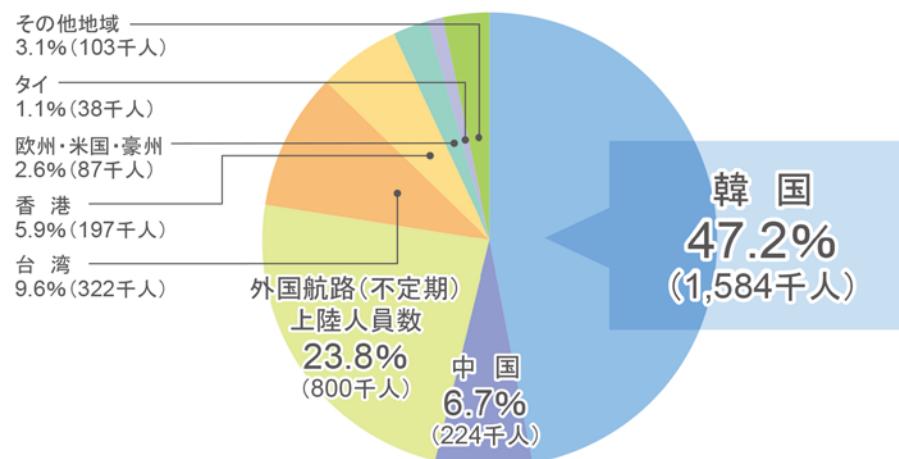
3. 福岡リート投資法人の特徴

外国人入国者数等の推移 (福岡市)



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

福岡市における外国人入国者の割合 (2018年)



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

福岡空港 国際線定期便就航状況の推移 (冬期ダイヤ)

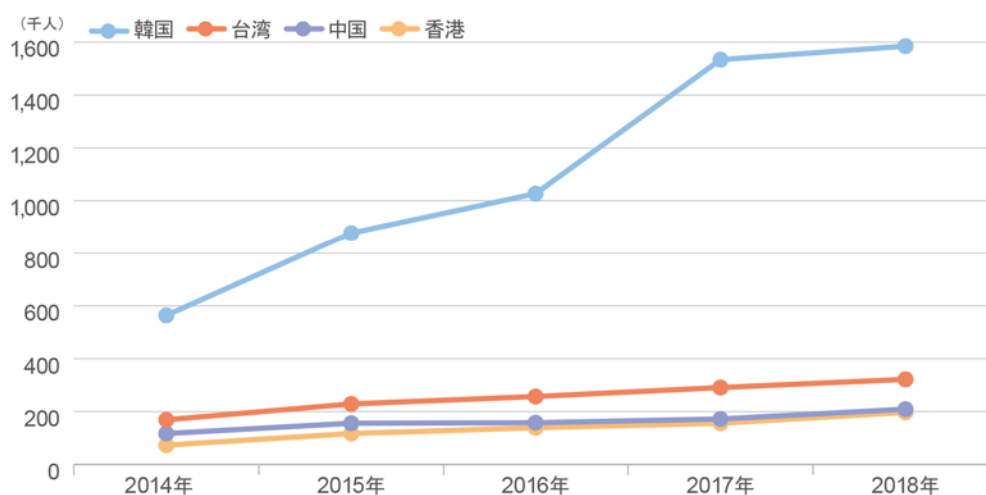
	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
韓国	13	19	24	28	29
台湾	4	7	5	6	6
中国	9	9	7	6	6
香港	3	3	3	4	4
その他	7	7	7	7	7
合計	36	44	47	50	53

(うち、韓国LCC便)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
韓国	5	10	15	19	20

※便数は1週間あたりの回数を7で除し、小数第1位を四捨五入した値を記載しています。
出典：国土交通省「国際線定期便の概要」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

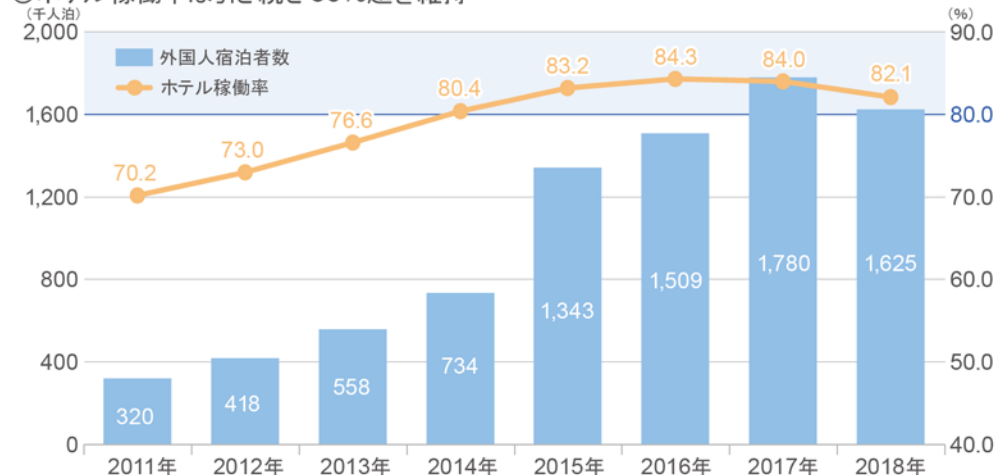
福岡市における外国人入国者の推移



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

福岡市内における外国人延べ宿泊者数及びホテル稼働率の推移

◎ホテル稼働率は引き続き80%超を維持



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

スポット情報閲覧ランキング (2018年)

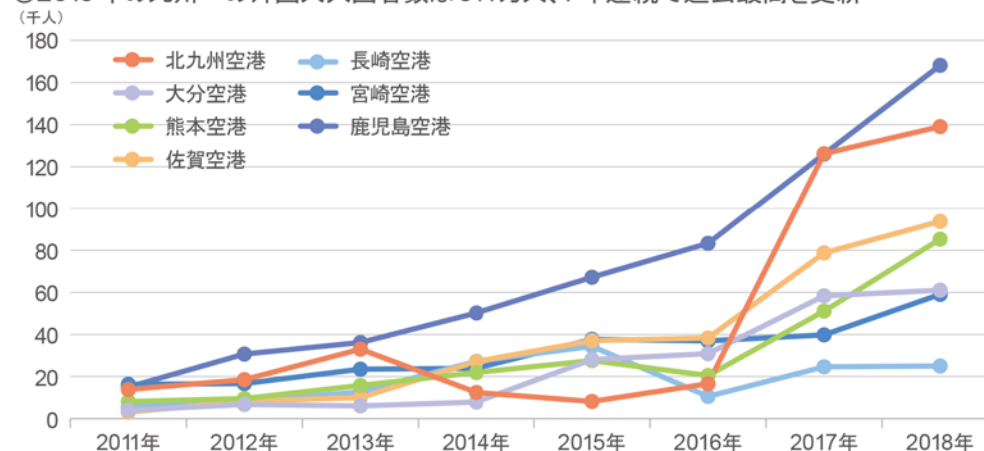
◎観光情報サイト「よかなび」の閲覧状況

順位	スポット名			
	韓国語	中国語(繁体字)	中国語(簡体字)	英語
1	キャナルシティ博多	海の中道海浜公園	キャナルシティ博多	海の中道海浜公園
2	シーサイドももち海浜公園	キャナルシティ博多	海の中道海浜公園	天神地下街
3	太宰府天満宮	櫛田神社	天神地下街	櫛田神社
4	福岡タワー	天神地下街	太宰府天満宮	東長寺
5	博多ポートタワー	舞鶴公園	福岡タワー	JR博多シティ

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

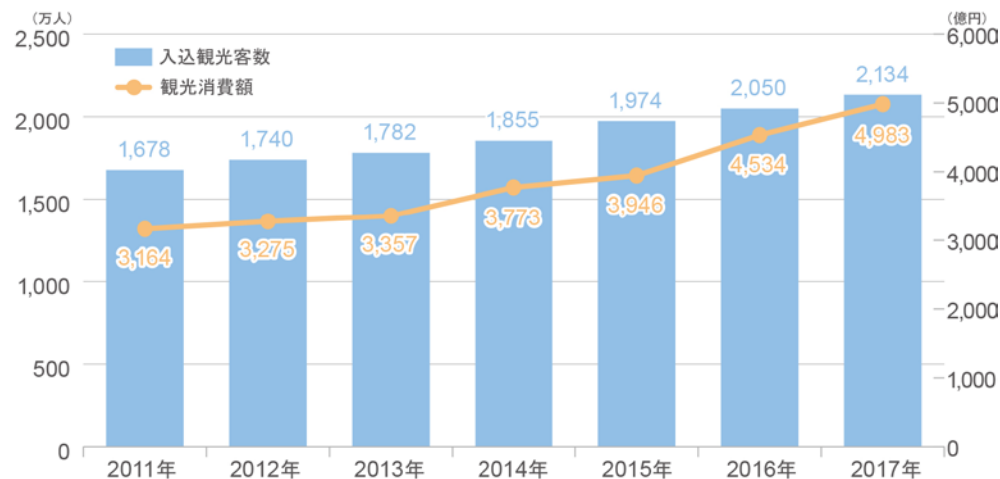
九州各地への外国人入国者数の推移

◎2018年の九州への外国人入国者数は511万人、7年連続で過去最高を更新



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

福岡市における入込観光客数と観光消費額の推移



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

ポートフォリオのご紹介

3. 福岡リート投資法人の特徴

商業施設 11件



オフィスビル 8件



その他 10件



計 取得価格合計
29 物件 **1,959** 億円

(2019年2月28日現在)
 ※取得価格については、億円未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオのご紹介

3. 福岡リート投資法人の特徴



1 キャナルシティ博多

所在地：福岡市博多区住吉一丁目

2 キャナルシティ博多・B

所在地：福岡市博多区住吉一丁目

3 パークプレイス大分

所在地：大分市公園通り西二丁目他

4 サンリブシティ小倉

所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目

5 木の葉モール橋本

所在地：福岡市西区橋本二丁目

6 スクエアモール鹿児島宇宿

所在地：鹿児島市宇宿二丁目

7 熊本インターコミュニティSC

所在地：熊本市東区神園一丁目

8 花畑SC

所在地：福岡市南区花畑四丁目

9 久留米東櫛原SC

所在地：福岡県久留米市東櫛原町

10 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地：鹿児島市東開町

11 マリノアシティ福岡(マリノサイド棟)

所在地：福岡市西区小戸二丁目

12 キャナルシティビジネスセンタービル

所在地：福岡市博多区住吉一丁目

13 呉服町ビジネスセンター

所在地：福岡市博多区上呉服町

14 サニックス博多ビル

所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目

15 大博通りビジネスセンター

所在地：福岡市博多区御供所町

16 東比恵ビジネスセンター

所在地：福岡市博多区東比恵三丁目

17 天神西通りセンタービル

所在地：福岡市中央区天神二丁目

18 天神ノースフロントビル

所在地：福岡市中央区天神四丁目

19 東比恵ビジネスセンターII

所在地：福岡市博多区東比恵一丁目

20 アメックス赤坂門タワー

所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目

22 Aqualia 千早

所在地：福岡市東区千早四丁目

23 ディー・ウイングタワー

所在地：福岡市中央区大名二丁目

24 グランフォーレ薬院南

所在地：福岡市中央区平尾一丁目

25 ホテルフォルツァ大分

所在地：大分市中央町一丁目

21 シティハウスけやき通り

所在地：福岡市中央区築国二丁目

26 ティサージホテル那覇

所在地：那覇市西二丁目

27 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地：佐賀県鳥栖市姥方町

28 ロジシティみなと香椎

所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目

29 ロジシティ久山

所在地：福岡県糟屋郡久山町

- 商業施設
- オフィスビル
- その他

ポートフォリオ一覧

3. 福岡リート投資法人の特徴

2019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	取得元 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント
商業施設	チャンネルシティ博多	22年10ヶ月	32,000	16.3%	2004/11/ 9	スポンサー	46,604.75	100.0%	49	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	チャンネルシティ博多・B	22年10ヶ月	28,700	14.6%	2011/ 3/ 2	外部	68,827.77	99.0%	46	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分	16年11ヶ月	18,620	9.5%	2004/11/ 9	スポンサー	113,834.22	99.8%	104	イオン、ケースデンキ
	サンリブシティ小倉	13年11ヶ月	6,633	3.4%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	7年11ヶ月	10,000	5.1%	2018/ 3/ 1	スポンサー	22,121.03	100.0%	127	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	12年 5ヶ月	5,300	2.7%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	12年 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、スターバックスコーヒー
	花畑SC	11年 7ヶ月	1,130	0.6%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラパス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	11年 2ヶ月	2,500	1.3%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケースデンキ鹿児島本店	11年 3ヶ月	3,550	1.8%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケースデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	18年 4ヶ月	5,250	2.7%	2015/ 5/ 1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	福岡地所
商業施設合計又は平均		—	116,083	59.2%	—	—	384,044.47	99.7%	346	—
オフィスビル	チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	22年10ヶ月	14,600	7.4%	2004/11/ 9	スポンサー	23,031.01	100.0%	62	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	15年 4ヶ月	11,200	5.7%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	100.0%	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	17年11ヶ月	4,400	2.2%	2005/ 9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	16年11ヶ月	7,000	3.6%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.30	99.1%	69	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	10年 0ヶ月	5,900	3.0%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	25	富士通、フォレストホールディングス
	天神西通りセンタービル	22年 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	9年 1ヶ月	2,800	1.4%	2013/ 3/28	外部	5,252.41	100.0%	11	楽天カード、ブルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	3年 0ヶ月	4,230	2.2%	2018/ 3/ 1	スポンサー	6,214.77	100.0%	2	富士通九州システムズ、セブン・イレブン・ジャパン
	オフィスビル合計又は平均		—	52,730	26.9%	—	—	92,328.49	99.9%	221
その他	アメックス赤坂門タワー	13年 7ヶ月	2,060	1.1%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	98.8%	66	—
	シティハウスけやき通り	11年 3ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	95.6%	40	—
	Aqualia千早	11年 2ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	99.3%	104	—
	ディー・ウイングタワー	13年 0ヶ月	2,800	1.4%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.59	95.0%	131	—
	グランフォーレ薬院南	11年 2ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	98.0%	97	—
	ホテルフォルツァ大分	10年 6ヶ月	1,530	0.8%	2013/ 3/ 1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	ティサージュホテル那覇	1年 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
	鳥栖ロジスティクスセンター	10年 9ヶ月	1,250	0.6%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなど香椎	4年10ヶ月	8,150	4.2%	2015/ 3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE(注5)
	ロジシティ久山	4年 1ヶ月	5,050	2.6%	2017/ 6/ 1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	その他合計又は平均		—	27,166	13.9%	—	—	104,292.31	99.4%	444
全物件合計又は平均		16年 4ヶ月	195,979	100.0%	—	—	580,665.27	99.7%	1,011	—

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。

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

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

(注4)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

(注5)2019年4月1日より、九州F-LINE株式会社からF-LINE株式会社に変更となっています。

アクティブ商業の賃料と売上の推移

3. 福岡リート投資法人の特徴

安定した賃料水準を長期的に維持

● キャンナルシティ博多
● キャンナルシティ博多・B

2017年3月~2018年2月
売上(年間計(注3))
321億円

2018年3月~2019年2月
売上(年間計(注3))
310億円

直近1年間は、サウスビルにて大規模テナントのリニューアルに伴う区画クローズの影響で売上減少。第29期のサウスビルの売上を除いた前年比全館売上は、体験価値を創出する施設運営により106.7%。

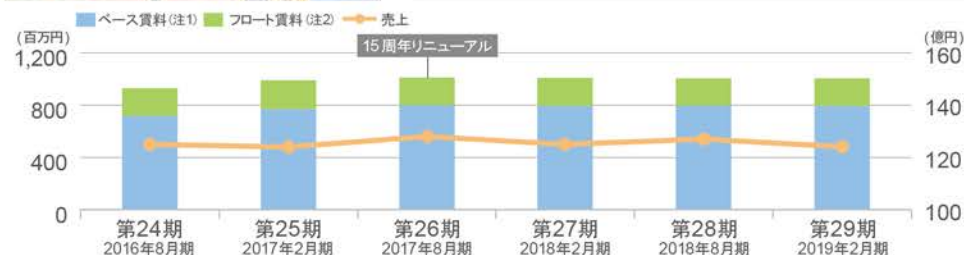


● パークプレイス大分

2017年3月~2018年2月
売上(年間計)
252億円

2018年3月~2019年2月
売上(年間計)
251億円

体験価値の提供や集客力の高いイベントなどの実施により、堅調に推移。来場者の9割の方が利用する駐車場を使いやすく刷新することで顧客支持の強化を図る。



● サンリブシティ小倉

2017年3月~2018年2月
売上(年間計(注4))

2018年3月~2019年2月
売上(年間計(注4))

▲3.2%

北九州市での観測史上最大の豪雨の影響等や、JR小倉駅前の地元百貨店が運営する商業施設の閉店に伴う大規模なセール(1月11日~2月28日)の影響を受け一時的に売上が減少。

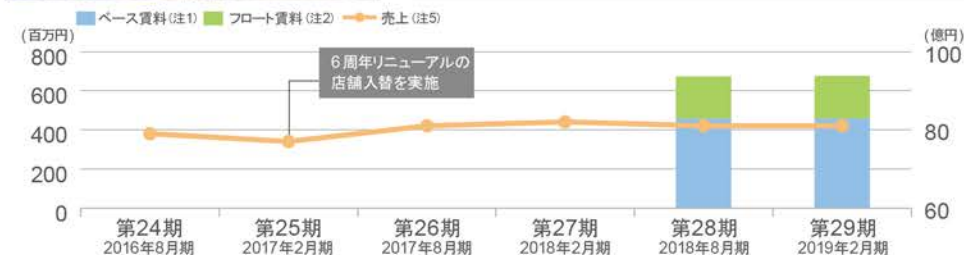


● 木の葉モール橋本

2017年3月~2018年2月
売上(年間計(注5))
162億円

2018年3月~2019年2月
売上(年間計)
162億円

空中あそびば「とぼんね」導入による波及効果や、新駐車場管制システムの導入によるスムーズな駐車場運営等により安定した売上を維持。想定していた競合店舗(2018年11月開業)の影響は軽微。



※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。

※アクティブ商業とは、ポートフォリオの中で大型商業施設であり不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けやすいキャンナルシティ博多、キャンナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本の5物件を指します。

(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分及び木の葉モール橋本の駐車場テナント負担金の合計額を記載しています。

(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記載しています。(注3)本投資法人が保有するキャンナルシティ博多、キャンナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。

(注4)株式会社サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。(注5)木の葉モール橋本は2018年3月1日付で取得した物件であるため、それ以前の売上は参考値として記載しています。

チャンネルシティ博多(全体)の近況

楽しさアジアNO.1のインターナショナルSCを目指して

3. 福岡リート投資法人の特徴

■ アクアパノラマ第9弾「スペースインベーダーグルーヴィー」



噴水 × 音楽 × 光 × 映像の新感覚エンターテイメント「チャンネルアクアパノラマ」の第9弾として株式会社タイトーの代表作ゲームであり、誕生40周年を迎えた「スペースインベーダー」とのコラボレーションを2019年1月12日(土)より公開。



アクアパノラマ第10弾 作品決定!
「エヴァンゲリオン 使徒、博多襲来」2019年6月公開予定

■ 注目テナント情報

ハリー・ポッター&ファンタスティック・ビースト「魔法ワールドカフェ」が大好評につき延長&大幅リニューアル。3月20日(水)より、新メニューの登場や、物販商品のラインナップを拡充。



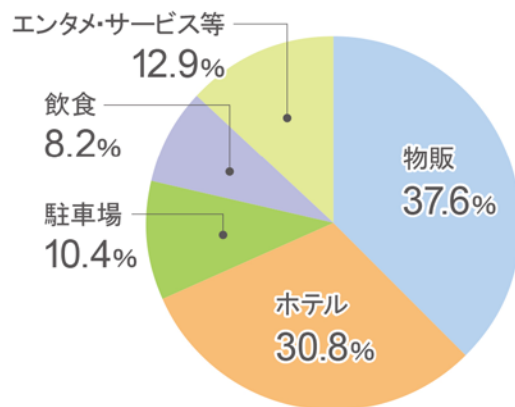
「ボヘミアン・ラブソディ」、「ファンタスティック・ビーストと黒い魔法使いの誕生」等多くのヒット作に恵まれる。

UNITED CINEMAS
ユナイテッド・シネマチャンネルシティ13



©2018 Twentieth Century Fox Film Corporation. All Rights Reserved

■ 第29期 チャンネルシティ博多不動産賃貸収入業種別割合 (注1)



(注1) チャンネルシティ博多/チャンネルシティ博多・Bの不動産賃貸収入の金額を基に記載しています。

■ グランド ハイアット 福岡及びチャンネルシティ・福岡ワシントンホテルの状況

◎直近1年間(2018年1月~2018年12月)のRevPARの上昇率



(注2) 2017年1月~2017年12月の実績と比較した値を記載しています。また、グランドハイアット福岡及びワシントンホテルの上昇率の平均値を記載しています。

■ ミュージカル『ライオンキング』、約10年ぶりに福岡に!



幅広い世代の方に愛され続け、2018年12月には日本上演20周年を迎えた本作品。2019年3月24日(日)から再びチャンネルシティ劇場にて開幕。

パークプレイス大分及び木の葉モール橋本の近況

3. 福岡リート投資法人の特徴

体験価値の提供及び駐車場の改善による利便性の向上

パークプレイス大分 イベントの実施

◎ハロウィン・クリスマス・新春等
様々なイベントを実施

(2018年)

- 10月21日(日)
ハロウィン仮装 SHOW
- 11月3日(土)
イルミネーション2018点灯セレモニー
- 12月22日(土)
クリスマス発表会

(2019年)

- 1月1日(火)、2日(水)、3日(木)
DRUM TAO 新春スペシャルライブ



パークプレイス大分 2019年3月1日から駐車場がより使いやすく刷新

◎空いている駐車場が一目でわかり、
駐車スペースを見つけやすく改善

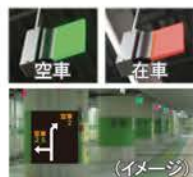
①誘導サインで事前にお知らせ

満車/空車状況を入場前にいち早く
察知でき、迷わない。



②まねき灯が教えてくれる

地下「G」駐車場内の誘導、
地下スペース探しに役立つ
「まねき灯」が実力を発揮。



③WEBでもチェック可能

リアルタイムで更新。
スマホから簡単に
チェック可能。



木の葉モール橋本 空中あそびば「とぼんね」とガーデンコートを活用

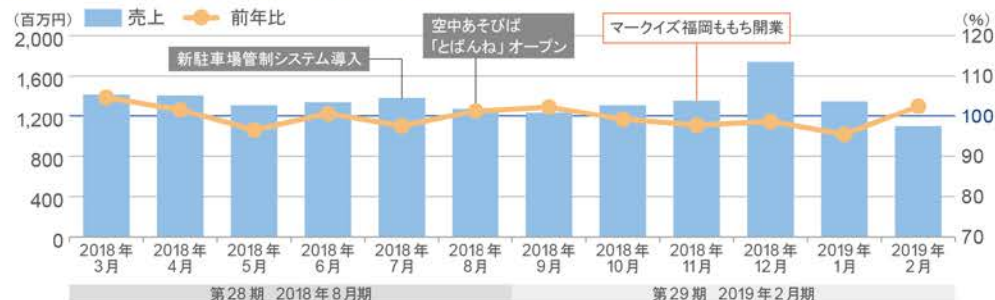


◎2018年8月にオープン

幅約17m、高さ約13mの巨大ハンモック。
オープン後の約6ヶ月間では毎月
平均約5,000人の利用があり、入口の
ある2階アウトモールへ新規顧客増
加等の効果を確認。

リニューアルしたガーデンコートでは、
遊具等を設置し「冬でも屋外で元気に
遊べる場所」として来場促進。

木の葉モール橋本の売上及び前年比推移



木の葉モール橋本 1,500台収容の駐車場をフルに生かす新駐車場管制システム

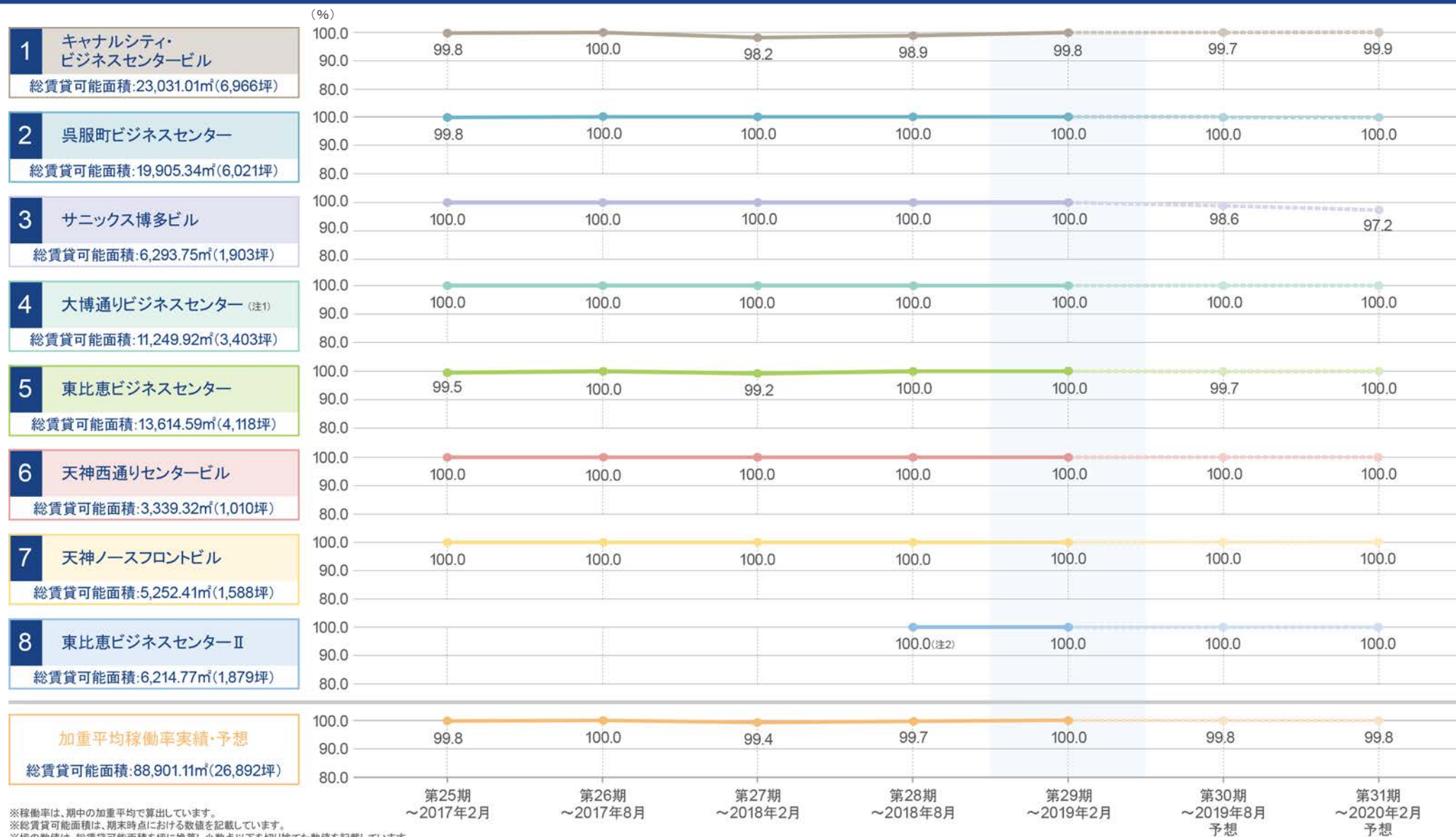
駐車場管制システムの更新により、土日祝の駐車場混雑を緩和し、来場者の利便性を向上。
お客様満足度向上を目指す。



オフィスビル稼働率実績・予想

3. 福岡リート投資法人の特徴

稼働率は好調に推移



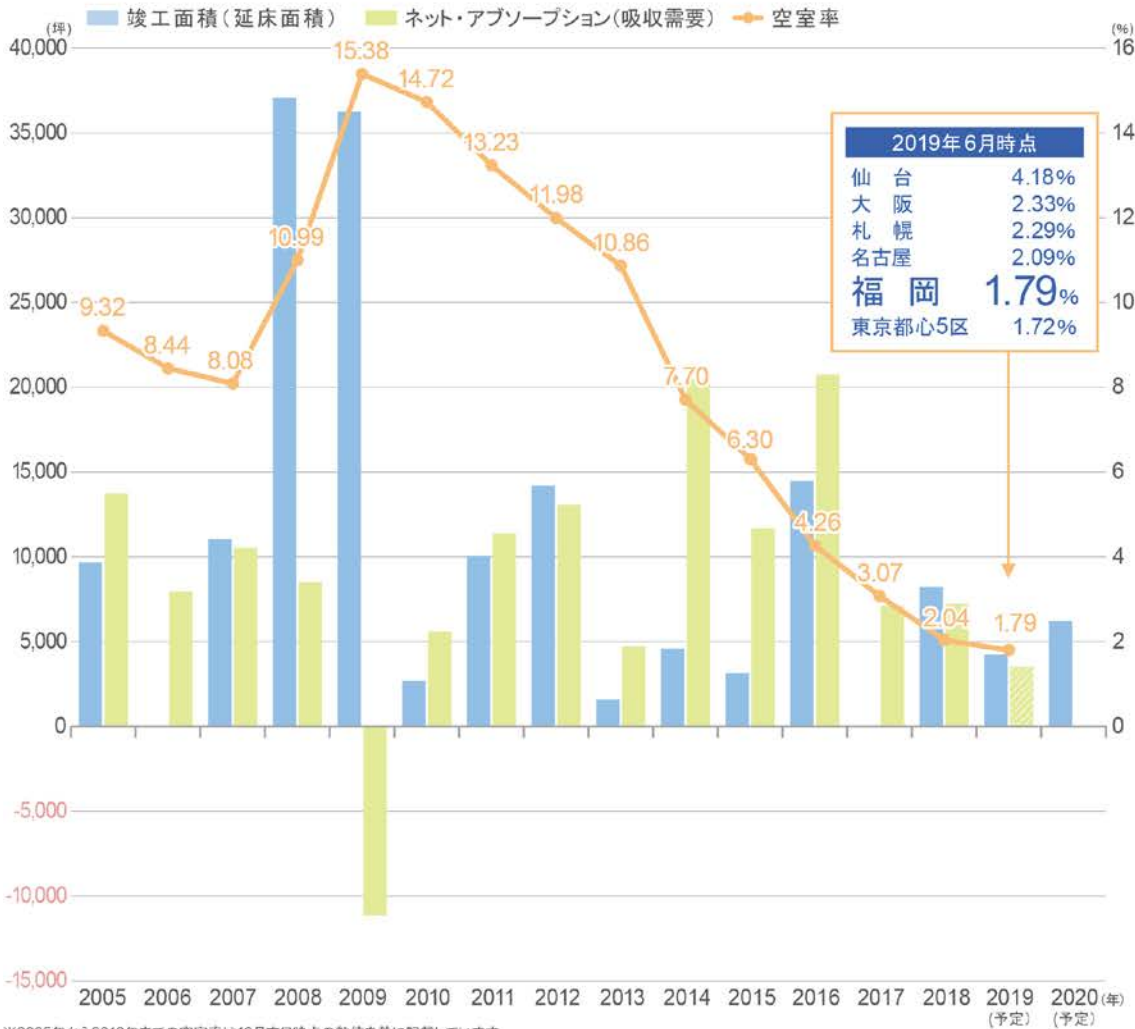
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。(注2)東比恵ビジネスセンターⅡは、2018年3月1日付で取得したため、稼働率は第28期から記載しています。

福岡のオフィスビル状況推移

3. 福岡リート投資法人の特徴

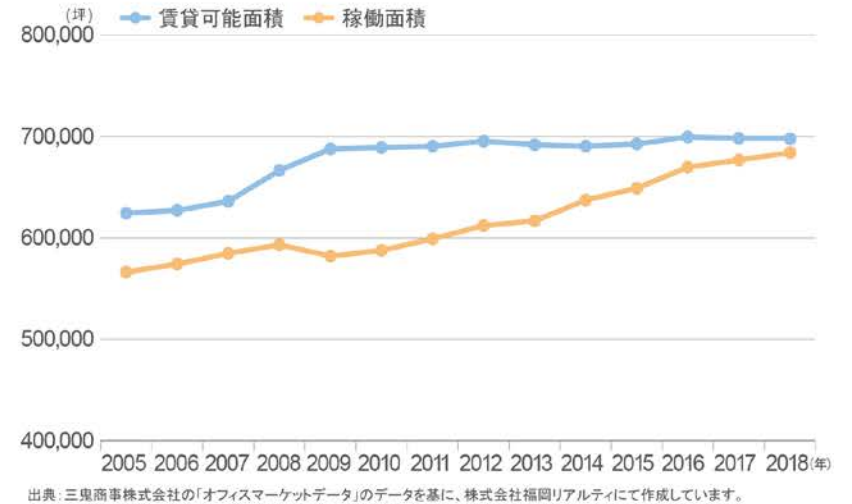
堅調な需要を背景として空室率は1%台に

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向



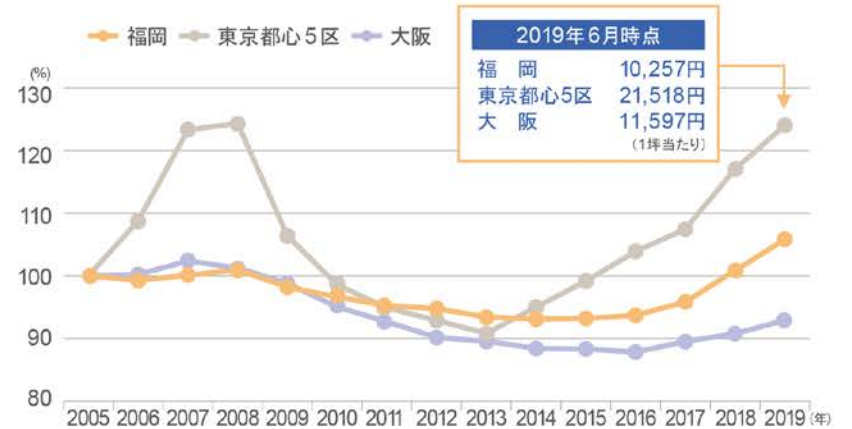
※2005年から2018年までの空室率は12月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 ※ネット・アブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。
 ※2019年のネット・アブソープション(吸収需要)については、2月末日時点の数値を基に記載しています。2019年、2020年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区／賃貸可能面積・稼働面積の推移



福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移

◎平均募集賃料の推移 (2005年を100とした場合)



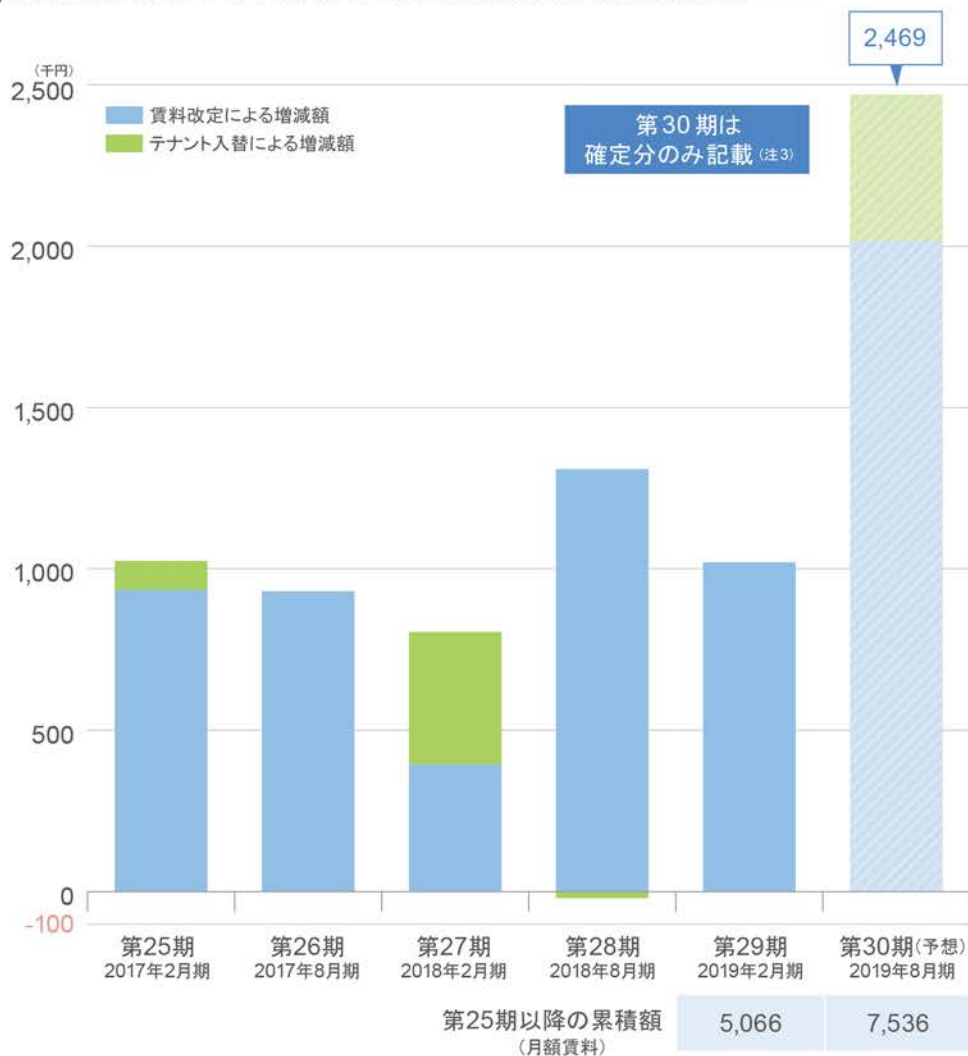
※2005年から2018年までのデータは、各年12月時点の数値を基に記載しています。
 出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

3. 福岡リート投資法人の特徴

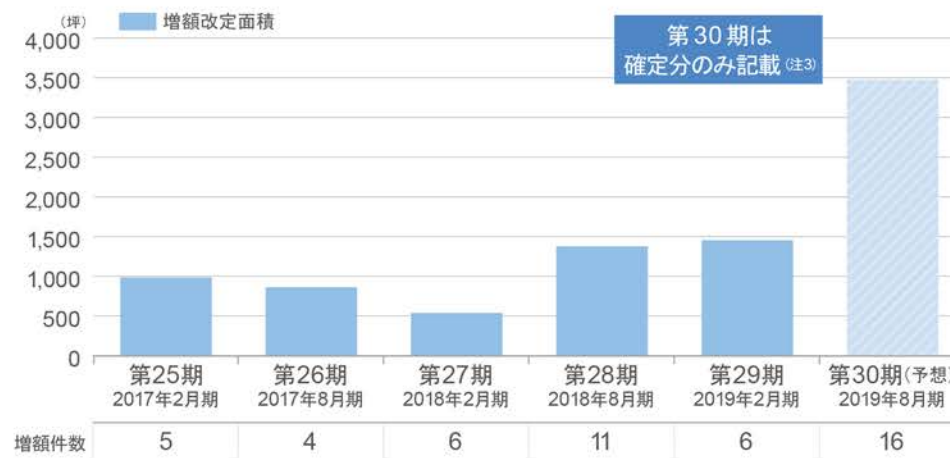
第25期以降継続的な賃料増額改定

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)(注2)



(注1) 各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。
 (注2) 賃料減額改定はありません。
 (注3) 第29期決算発表時点で確定しているものを記載しています。

賃料増額改定面積及び増額件数推移 (注1)(注2)



新規入居面積及び入居件数推移 (注1)



(注4) 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。

九州北部の物流マーケット

博多港、福岡IC、鳥栖JCTを中心に形成

3. 福岡リート投資法人の特徴

物流施設の主要エリア図



物流施設の需給バランスと空室率



※福岡県及び佐賀県における不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が対象となります。出典：シービーアールイー株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

アイランドシティ整備状況



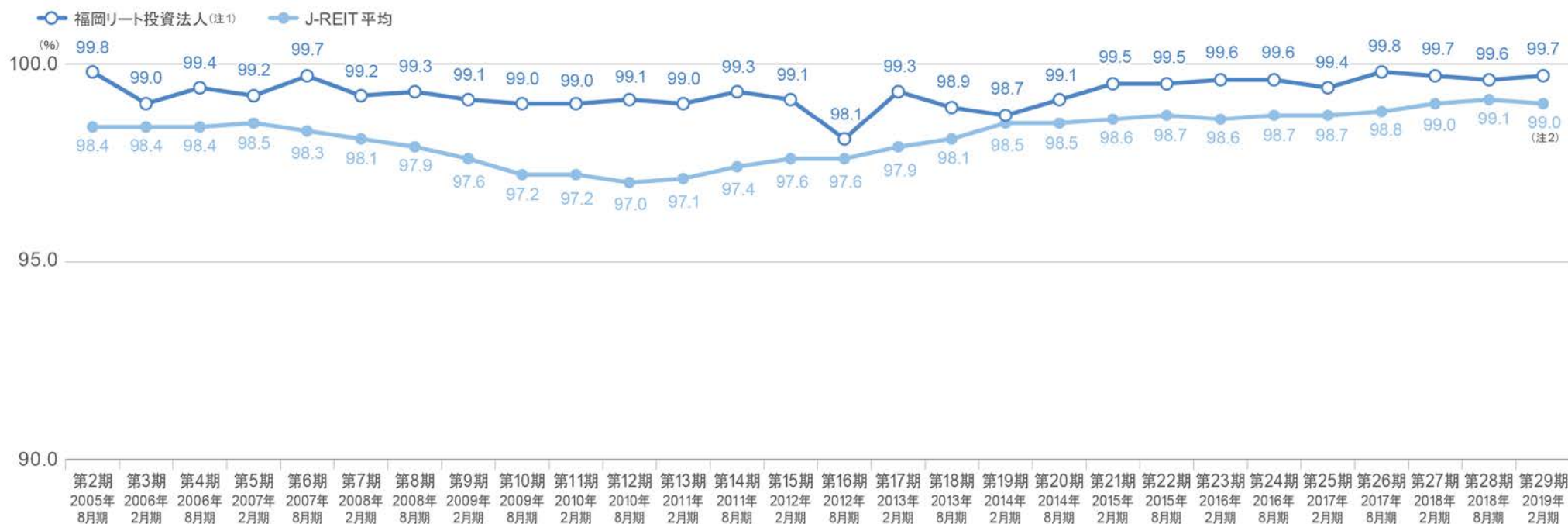
出典：福岡市港湾空港局のホームページを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

物件稼働率推移

3. 福岡リート投資法人の特徴

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29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) 第29期のJ-REIT平均は、2018年11月分(速報値)を記載しています。

出典：J-REIT平均は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REITデータブック」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
		～2017年2月28日	～2017年8月31日	～2018年2月28日	～2018年8月31日	～2019年2月28日
商業施設	59.2%	99.6%	100.0%	99.8%	99.8%	99.8%
オフィスビル	26.9%	99.7%	99.9%	99.3%	99.5%	99.8%
その他	13.9%	98.6%	98.9%	99.3%	99.1%	99.1%
全体	100.0%	99.4%	99.8%	99.7%	99.6%	99.7%

鑑定評価額

3. 福岡リート投資法人の特徴

すべての物件において含み益^(注1)を保持

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第29期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第28期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第29期末) 帳簿価額 ③	差異		直接還元法			(単位:百万円(未満切捨)) 鑑定評価書 作成会社	
						前期末 (第28期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第29期末) 帳簿価額との 差異 ①-③	直近 (第29期末) Cap Rate ④	前期末 (第28期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	32,000	32,000	30,107	0	1,892	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	30,000	30,000	29,139	0	860	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	18,620	6.0%	19,800	19,900	19,557	▲100	242	5.5%	5.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,340	8,160	5,628	180	2,711	5.9%	6.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,600	10,500	10,197	100	402	5.1%	5.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,620	5,550	4,411	70	1,208	5.8%	5.9%	▲0.1%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,860	2,810	2,005	50	854	5.6%	5.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,250	990	0	259	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東橋原SC	2,500	6.1%	2,790	2,790	2,075	0	714	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,710	3,710	3,019	0	690	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	6,060	6,060	5,455	0	604	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	116,083	-	123,030	122,730	112,587	300	10,442	-	-	-		
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	15,800	15,400	13,226	400	2,573	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	14,300	14,000	9,036	300	5,263	4.4%	4.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,980	5,840	3,845	140	2,134	4.2%	4.3%	▲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%	8,410	8,180	5,995	230	2,414	4.6%	4.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	7,580	7,400	4,505	180	3,074	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,100	3,030	2,694	70	405	4.1%	4.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	3,900	3,880	2,543	20	1,356	4.3%	4.5%	▲0.2%	日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	4,440	4,340	4,187	100	252	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
オフィスビル 合計	52,730	-	63,510	62,070	46,035	1,440	17,474	-	-	-		
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,840	1,940	1,720	▲100	119	4.5%	4.6%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,140	1,110	927	30	212	4.5%	4.6%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	Aqualia千早	1,280	6.8%	1,720	1,680	1,206	40	513	5.0%	5.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,560	3,550	2,710	10	849	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,310	1,310	1,126	0	183	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,820	1,870	1,433	▲50	386	5.3%	5.4%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ティサージホテル那覇(注3)	2,835	5.3%	3,030	3,030	2,924	0	105	4.9%	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,430	1,430	1,195	0	234	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	8,880	8,880	7,897	0	982	4.4%	4.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,250	5,250	4,949	0	300	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	27,166	-	29,980	30,050	26,092	▲70	3,887	-	-	-		
全物件 合計	195,979	-	216,520	214,850	184,715	1,670	31,804	-	-	-		

(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)前期末の鑑定評価額及び直接還元法のCap Rateは、物件取得時の鑑定評価に基づく数値を記載しています。

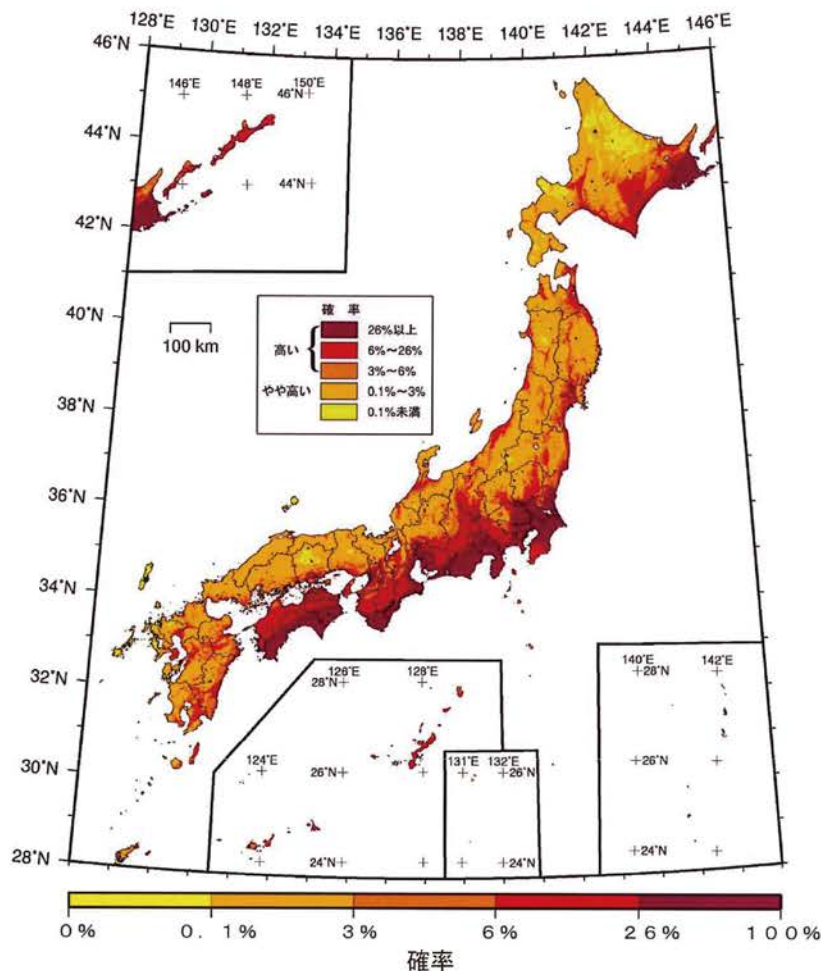
福岡・九州の地震リスク分析

3. 福岡リート投資法人の特徴

保有物件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年間に地震6弱以上の揺れに見舞われる確率
(平均ケース・大地震) (基準日2018年1月1日) (2019年1月修正版)



※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）

地震リスク分析概要

物件名称	調査会社	報告書日付	PML値(%) (注1)
キャナルシティ博多 (注2)	株式会社竹中工務店	2010年11月30日 2011年1月21日	(A) 8.0
			(B) 7.6
			(C) 5.3
			(D) 11.1
キャナルシティ博多・B (注3)	株式会社竹中工務店	2011年1月21日	(A) 8.2
			(B) 6.1
			(C) 11.1
パークプレイス大分 (注4)	株式会社竹中工務店、 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2010年11月30日 2012年6月21日 2014年4月11日 2016年8月10日	(A) 13.7
			(B) 11.2
			(C) 9.1
			(D) 15.1
			(E) 11.2
サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	2011年8月31日	6.7
木の葉モール橋本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年12月28日	2.0
スクエアモール鹿児島宇宿	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	9.2
熊本インターコミュニティSC	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	15.8
花畑SC	株式会社竹中工務店	2014年2月28日	5.4
久留米東橋原SC	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	8.9
ケースデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	6.5
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年3月13日	4.3
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル (注5)	株式会社竹中工務店	2010年11月30日 2011年1月21日	(A) 6.9
			(B) 11.1
呉服町ビジネスセンター	株式会社竹中工務店	2010年11月30日	4.0
サニックス博多ビル	株式会社竹中工務店	2011年8月31日	4.3
大博通りビジネスセンター	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	6.7
東比恵ビジネスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月27日	1.7
天神西通りセンタービル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2012年12月20日	5.4
天神ノースフロントビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年2月5日	3.6
東比恵ビジネスセンターII	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年12月28日	1.8
アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	11.1
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	1.9
Aqualia千早	株式会社竹中工務店	2011年9月1日	7.5
ディー・ウイングタワー	日本管財株式会社	2012年12月20日	3.8
グランフォーレ薬院南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月15日	2.7
ホテルフォルツァ大分	株式会社竹中工務店	2012年12月28日	14.5
ティザーズホテル那覇	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月22日	2.5
鳥栖ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年1月16日	8.9
ロジシティみなと香椎	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2015年2月13日	1.3
ロジシティ久山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月23日	0.6
ポートフォリオ全体 (注6)	株式会社竹中工務店	2019年2月28日	5.0

(注1) PML値とはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。
(注2) キャナルシティ博多のA～Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはセンターウォーク(ワシントンホテル)、Bはセンターウォーク(旧アミューズ棟)、Cはサウスビル、Dは共用部を指します。
(注3) キャナルシティ博多・BのA～Cの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはグランドハイアット福岡、Bはノースビル、Cは共用部を指します。
(注4) パークプレイス大分のA～Eの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB・C・D・E以外の部分、Bはセブンイレブン、Cはマグリアコート、Dはケースデンキ、EはスポーツクラブNASパークプレイス大分を指します。
(注5) キャナルシティ・ビジネスセンタービルのA・Bの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはキャナルシティ・ビジネスセンタービル、Bは共用部を指します。
(注6) 複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部において内陸直下型の地震が発生した場合のポートフォリオPMLの値です。

福岡市近郊の状況

3. 福岡リート投資法人の特徴

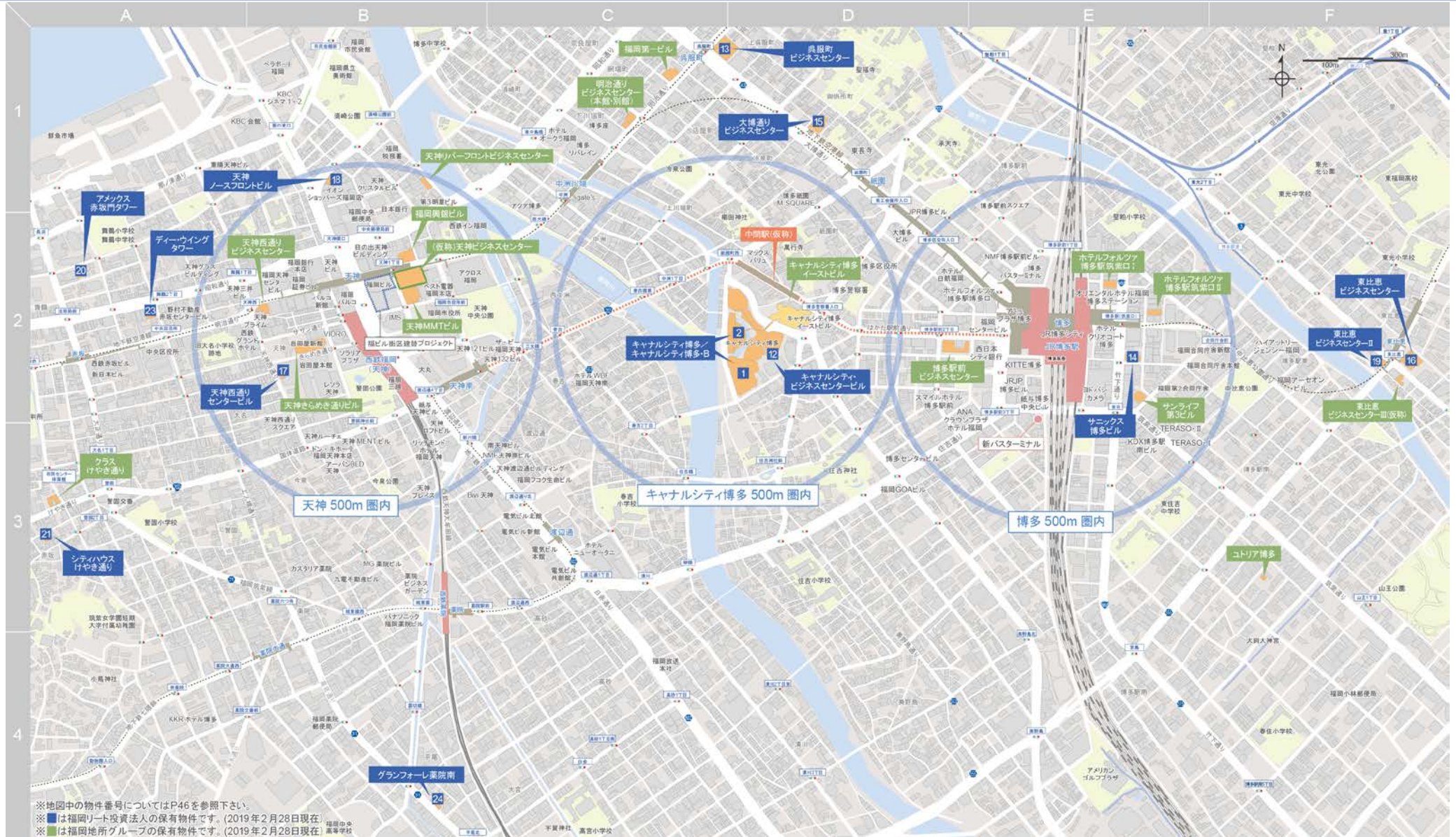


	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度以降
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> 福岡空港民間運営開始 新旅客ターミナルビル完成 福岡空港平行誘導路二重化 	<ul style="list-style-type: none"> 福岡都市高速6号線工事完了 (アイランドシティ線) 	<ul style="list-style-type: none"> ウォーターフロント地区 第2期展示場竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄七隈線延伸 		<ul style="list-style-type: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

福岡中心部の状況

3. 福岡リート投資法人の特徴

地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



天神エリアの再開発(天神ビッグバン)

3. 福岡リート投資法人の特徴

天神地区におけるビル機能更新

◎起業立地などを促す魅力的な環境づくり

天神地区における機能更新の課題

- ① 既存不適格ビルの問題
(現状の指定容積率以上にて使用)
- ② 航空法による高さ規制の問題

① 地区整備計画による容積率の緩和

- 天神1丁目南ブロック 800%→1400%(最大)
- 天神2丁目南ブロック明治通り沿道 700%→1300%(最大)
- 旧大名小学校跡地 約450%→800%



② 航空法高さ制限の緩和

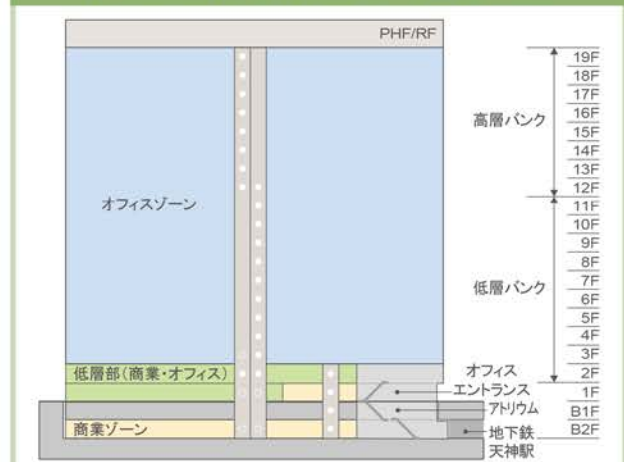
- 天神明治通り地区 約67m→約76m
(福岡市役所選定と同等)
- 旧大名小学校跡地 約76m→約115m
(NTTコム福岡天神ビル選定と同等)

- 天神明治通り地区 約76m→渡辺通り中心線より
【西側】約115m
【東側】約76m～約100m

- ウォーターフロント地区 約70～90m→約100m
(博多ポートタワー選定と同等)
- 博多駅周辺地区
今後具体的な区域の提示があった際に
周辺の既存物件を踏まえ、改めて検討



(仮称)天神ビジネスセンターフロア構成図



◎(仮称)天神ビジネスセンター

事業主体	福岡地所株式会社
所在地	福岡市中央区天神1丁目
敷地面積	3,917.18㎡(約1,185坪)
延床面積	61,116.98㎡(約18,487坪)
階数	地上19階、塔屋2階、地下2階
用途	事務所、店舗、駐車場等
建物高さ	約89m
竣工予定	2021年9月予定

(注) 他社との共有物件を含みます。
出典: 天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りグランドデザイン2009」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

【参考】福岡地所グループ

3. 福岡リート投資法人の特徴

福岡地所グループの主な保有物件

用途	No.	名称	竣工時期	延床面積
オフィス	1	福岡第一ビル	1961年	9,962㎡
	2	福岡興銀ビル	1970年	15,408㎡
	3	明治通りビジネスセンター	本館1974年、別館1986年	9,844㎡
	4	サンライフ第3ビル	1978年	8,302㎡
	5	天神西通りビジネスセンター	1978年	10,394㎡
	6	天神MMTビル	1979年	19,874㎡
	7	天神リバーフロントビジネスセンター	1999年	4,106㎡
	8	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	9	那覇ビジネスセンター(オフィス部分)	2018年	9,054㎡
	10	東比恵ビジネスセンターⅢ(仮称)	2019年度(予定)	4,677㎡
	11	(仮称)天神ビジネスセンター	2021年度(予定)	61,116㎡
商業	12	マリノアシティ福岡(アウトレット棟)	I棟2000年、II棟2004年、III棟2007年	48,330㎡
	13	天神きらめき通りビル	2003年	25,284㎡
	14	キャナルシティ博多イーストビル	2011年	17,007㎡
住居	15	クラスけやき通り	2008年	5,492㎡
ホテル	16	ホテルフォルツァ博多駅前築紫口Ⅰ	2012年、アネックス棟2017年	7,359㎡
	17	ホテルフォルツァ札幌駅前(仮称)	2019年度(予定)	11,346㎡
	18	ホテルフォルツァ博多駅前築紫口Ⅱ	2019年度(予定)	4,876㎡
物流	19	アイランドシティ物流開発プロジェクト	2019年度(予定)	47,258㎡

※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。

福岡地所グループの開発計画

竣工予定	2019年度	2021年度
物件名	東比恵ビジネスセンターⅢ(仮称) ホテルフォルツァ札幌駅前(仮称) ホテルフォルツァ博多駅前築紫口Ⅱ アイランドシティ物流開発プロジェクト	(仮称)天神ビジネスセンター

※年度は、福岡地所株式会社の事業年度(6月1日～5月末日)を表しています。



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

福岡地所グループが展開するホテルフォルツァ



※■は福岡リート投資法人保有物件です。
 ※■は福岡地所グループ保有物件です。
 ※■は福岡地所グループで運営のみ行う(運営予定を含む)物件です。
 (2019年2月28日現在)

第29期調達実績

3. 福岡リート投資法人の特徴

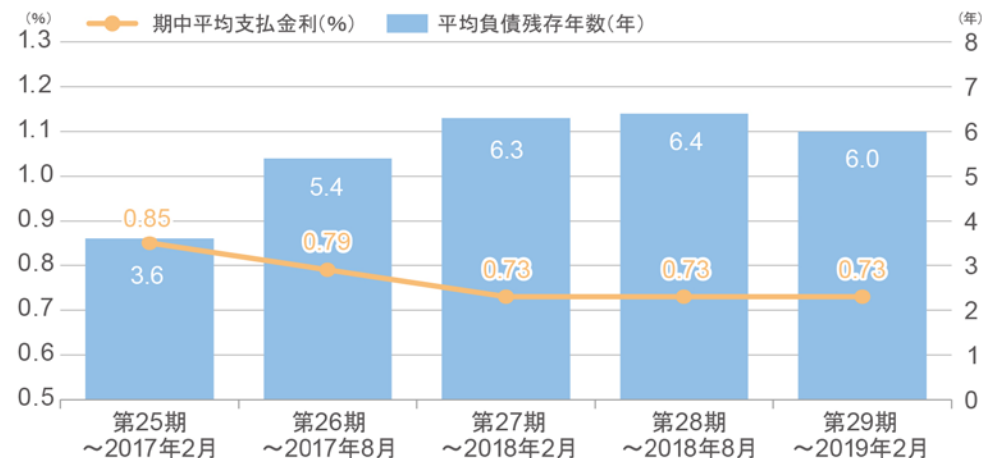
金利コストの低減と借入期間の長期化・返済期限の分散化を両立

第29期の長期資金調達・実績

調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利	固定・変動
2019年 1月31日	三井住友銀行	500	10年	0.65528%	固定
	三菱UFJ銀行	500	9年	0.59000%	固定
	西日本シティ銀行	400	10年	0.41909% (注1)	変動
	福岡銀行	300	10年	0.41909% (注1)	変動
2019年 2月28日	大分銀行	200	7年	0.33380%	固定
	鹿児島銀行	200	7年	0.33380%	固定
	肥後銀行	200	7年	0.33380%	固定
	りそな銀行	200	10年	0.48845% (注2)	固定
合計及び加重平均 (注3)		2,500	9.1年	0.48559%	

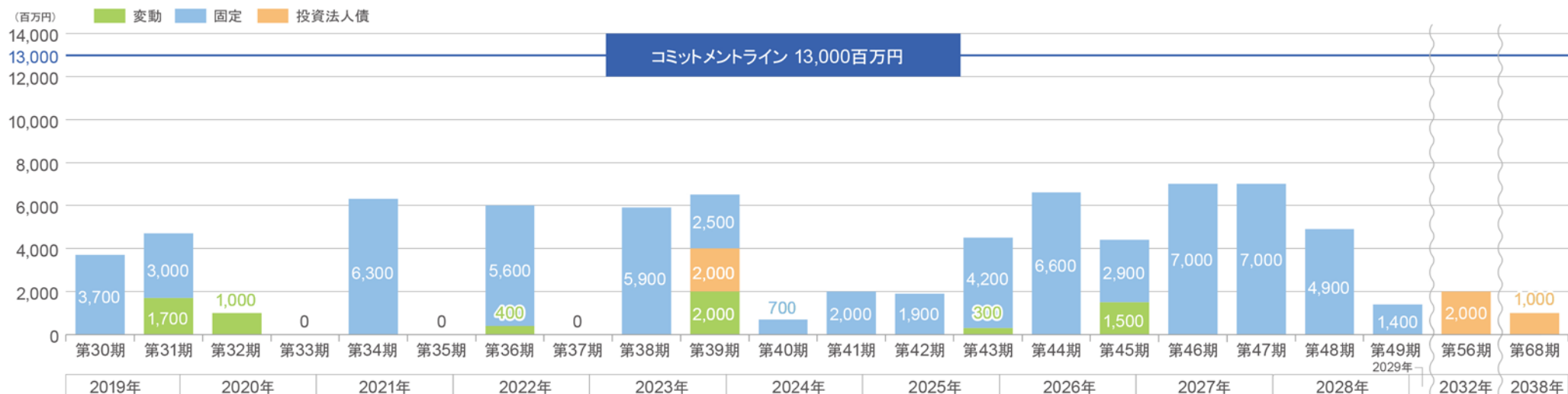
(注1)変動金利での借入金は、2019年2月28日時点の適用利率を記載しています。
 (注2)金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ締結を組合わせた利率を記載しています。
 (注3)金額は合計、期間及び金利は加重平均を記載しています。

期中平均支払金利 (注4) 及び平均負債残存年数の推移



(注4)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

返済期限の分散 (2019年2月28日現在)

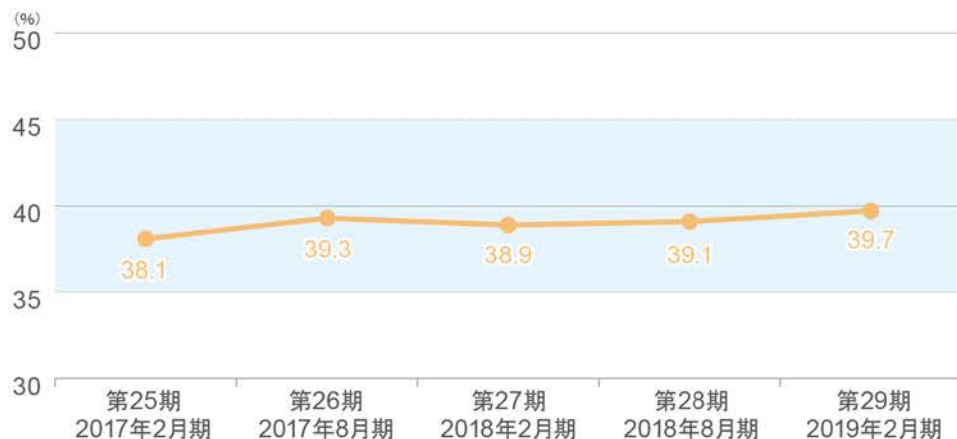


財務状況

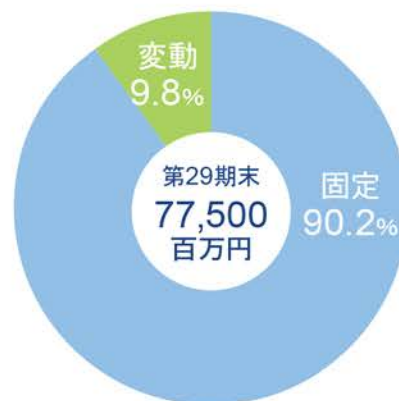
スポンサー行をはじめとした安定した取引ネットワーク

3. 福岡リート投資法人の特徴

LTVの推移



固定化比率

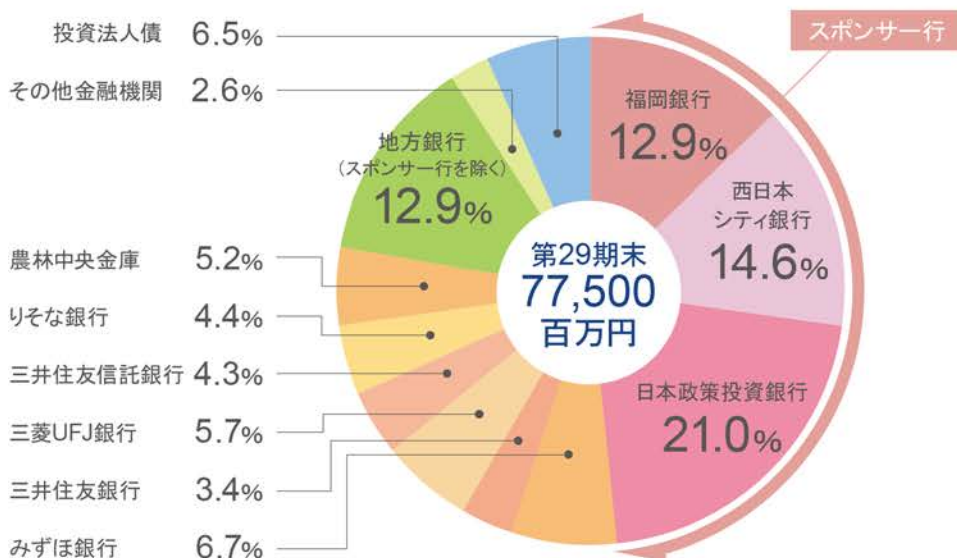


格付(注)



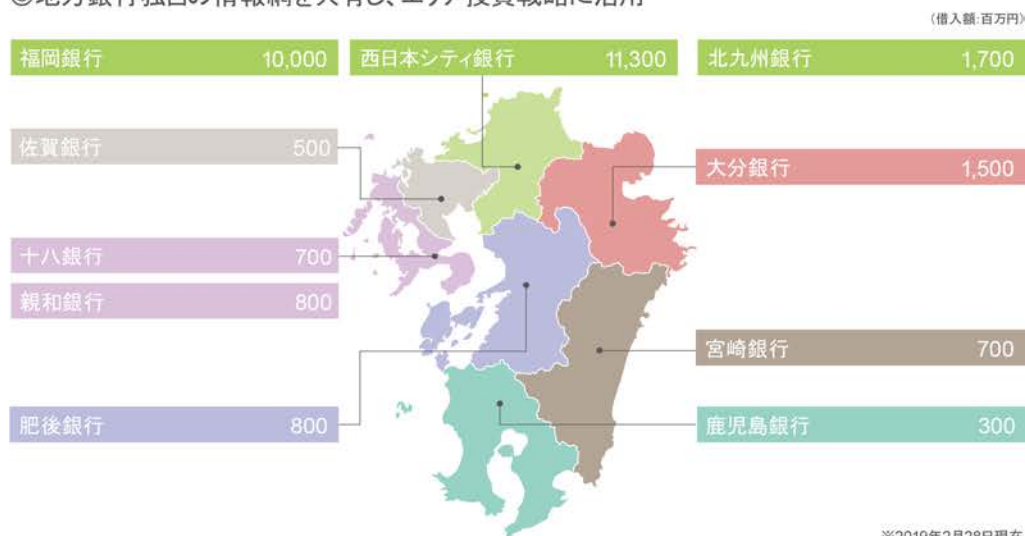
(注)JCR:株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。
R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

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



※2019年2月28日現在

— 投資口価格(注1) ■ 出来高(注2) ■ 時価総額(2019年2月28日現在): 134,762百万円



(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。

サステナビリティ方針の制定

本投資法人の資産運用会社として、中長期的な投資主利益の最大化を使命としています。この使命を達成するためには、その第一の最大目標である収益性の追求に加えて、環境・社会・ガバナンス (ESG) への配慮を通じたサステナビリティの推進が不可欠であると考えており、不動産投資運用プロセスにおいて ESG の諸課題に対する配慮を組み込んでいくことが重要だと考えています。当社は、この考え方の具体的な実践方針として、2018年1月に「サステナビリティ方針」を定めました。

サステナビリティ推進のための社内体制

サステナビリティ方針に基づいた環境・社会・ガバナンスの取り組みの推進を行うため、最終的な決定権限者である福岡リアルティ代表取締役社長を含めた「サステナビリティ推進委員会」と「サステナビリティ推進委員会事務局」が組織されています。定例会議が実施され、事務局は決定された目標、実施事項に関する進捗報告を行います。

署名機関

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

◎責任投資原則 (PRI)



◎21世紀金融行動原則 (PFA21)



今期の取り組み

◎DBJ Green Building 認証の再取得 (6物件/9物件中)



DBJ Green Building
2018

3月25日付で株式会社日本政策投資銀行より DBJ Green Building 認証を再取得。キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B においては以下のポイントが評価され「4スター」から「5スター」へ格上げされた。

- 省エネ・省資源により環境負荷低減を図っている点
- 来街者の多様性・快適性に配慮を行っている点
- 防災、防犯対策、緑化、生物多様性への配慮を行っている等

外部評価

◎GRESB2018への参加

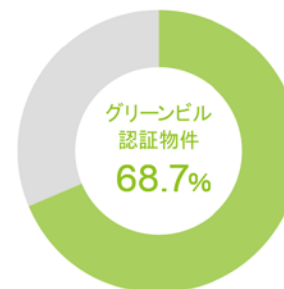


G R E S B
☆☆☆☆☆ 2018

2018年に実施されたGRESB (グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)のGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、「Green Star」GRESBレーティング「4スター」の評価を取得。

◎グリーンビル認証取得率 (2019年3月末日現在)

全ポートフォリオにおけるグリーンビル認証の取得率は68.7%。



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



(延床面積ベース)

◎ふくおか働き方改革推進企業に認定



福岡市内企業における働き方改革の促進を図ることを目的とする取り組み「ふくおか働き方改革推進企業」に2018年8月28日付で認定。評価ポイントは、「ノー残業推進月間」等のキャンペーンを実施している、年次有給休暇の取得の推進、子育てと仕事の両立の支援、社内文書の簡素化又は削減、会議時間の見直し等。

保有物件における環境への取り組み

商業施設

■ キャナルシティ博多



◎ 運河水濾過システム (雨水の水利用システム)

キャナルシティ博多のシンボルである運河は、親水機能と非常時の消防用水としての機能を持っており、この運河には常時約 1,200トンの水を貯水。この水には省資源の観点から雨水を利用。



◎ 地下水浄化システム (RO 処理システム)

キャナルシティ博多では、館内の地下水をRO膜(注)という特殊な膜を使った水処理システムで再生し、館内で使用する上水を生産。

(注) RO膜: 非常に細かい穴のあいた膜でその穴を通過出来るのはほぼ水の分子のみで不純物や有害物質を除去する膜で海水や泥水からも飲用水の生成が可能

■ パークプレイス大分

◎ 空調負荷の低減について

施設内では、飲食専門店街通路及びフードテラスの天窗に遮蔽剤を含有した塗膜を貼付。



■ 木の葉モール橋本

◎ 雨水の再生利用

木の葉モール橋本では、雨水を水槽に貯留し、ろ過装置できれいにした水と、飲食テナントからの厨房排水を厨房除害施設と中水処理装置で処理し、再生水としてトイレの洗浄水に利用。



オフィスビル

オフィスビルでは、外壁面の壁面緑化や外構植栽を行うことで、ヒートアイランド対策を実施しており、各物件の共用部のLED化も推進している。

◎ 壁面緑化



◎ LED化推進による省エネ対策

LED化の推進

- 呉服町ビジネスセンター (屋内共用部、一部外構など)
- サニックス博多ビル (屋内ダウンライト)
- 大博通りビジネスセンター (エントランス、屋内共用部など)

サニックス博多ビル事例



その他

■ 物流施設

◎ 再生可能エネルギーの導入

ロジシティみなと香椎とロジシティ久山では、屋上部分に太陽光発電パネルを設置。



■ 住居

◎ 外構植栽

Aqualia千早では、耐寒・耐夏性に優れ、害虫に強く、年間を通じて管理しやすい種類の外構植栽へ植替え。



福岡リアルティ 役職員数、有資格者数 他

◎福岡リアルティ 2019年2月28日現在
 本資産運用会社従業員数: 41名(女性比率46.3%)
 正社員平均勤続年数: 7年7ヶ月

■常勤役職員数: 41名(男性22名 女性19名)

■スポンサーからの出向者の受入: 2名

■スポンサーへの出向者の派遣: 3名

■有資格者数(延べ人数)

- ・宅地建物取引士: 25名
- ・ビル経営管理士: 4名
- ・一級建築士: 1名
- ・不動産鑑定士: 2名
- ・弁護士: 2名
- ・不動産証券化協会認定マスター: 16名
- ・経営学修士: 1名
- ・行政書士: 1名
- ・中小企業診断士: 1名

地域コミュニティへの取り組み

環境向上活動の一環恒例イベント



キャナルシティ博多では環境向上の一環として、「博多ひ〜んやり!打ち水」を実施。本資産運用会社従業員も参加。

安全・安心活動



パークプレイス大分では、『安全・安心まちづくり協議会』を設置し、関係機関・団体と連携による防犯パトロールや青少年の非行防止を積極的に努めている。

クリーンデイ



本資産運用会社従業員が地域清掃活動に積極的に参加。(2019年3月20日現在通算271回)

地域イベントへの参加



地域密着型木の葉モール橋本では地域コミュニティへの取り組み一環として、市民参加型のステージイベントを開催。

地元活性化のサポート OnRAMP



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

柔軟な働き方の支援

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

キャリア形成支援

- ・従業員満足度調査の実施
- ・自己申告制度
- ・キャリア面談
- ・出向制度(スポンサー会社への出向)
- ・契約社員から正社員への登用制度
- ・各役職層に応じた研修プログラム提供
- ・資格補助制度(不動産証券化マスター、宅地建物取引士等)
- ・語学学習支援

社員向け研修

- ・海外視察(深圳)
- ・コンプライアンス研修
- ・ESG研修
- ・公益財団法人九州経済調査協会の定例講演会
- ・介護研修等

その他イベント

今年で11年目となる社内レクリエーション。旅行やスポーツ等様々な活動を通じて、社員のコミュニケーション強化を図る。



《深圳研修》ドローン体験

《深圳研修》無人店舗実査



《15周年記念旅行》
LCCを使った釜山旅行
(39名参加)

《スポーツ》
バドミントンとヨガレクリエーション
(35名参加)

顧客本位の業務運営に関する基本方針の制定

当社は、2017年3月30日に金融庁が発表した「顧客本位の業務運営に関する原則」に掲げられた7つの原則をすべて採択し、2017年9月20日顧客本位の業務運営を実現するための基本方針を制定。

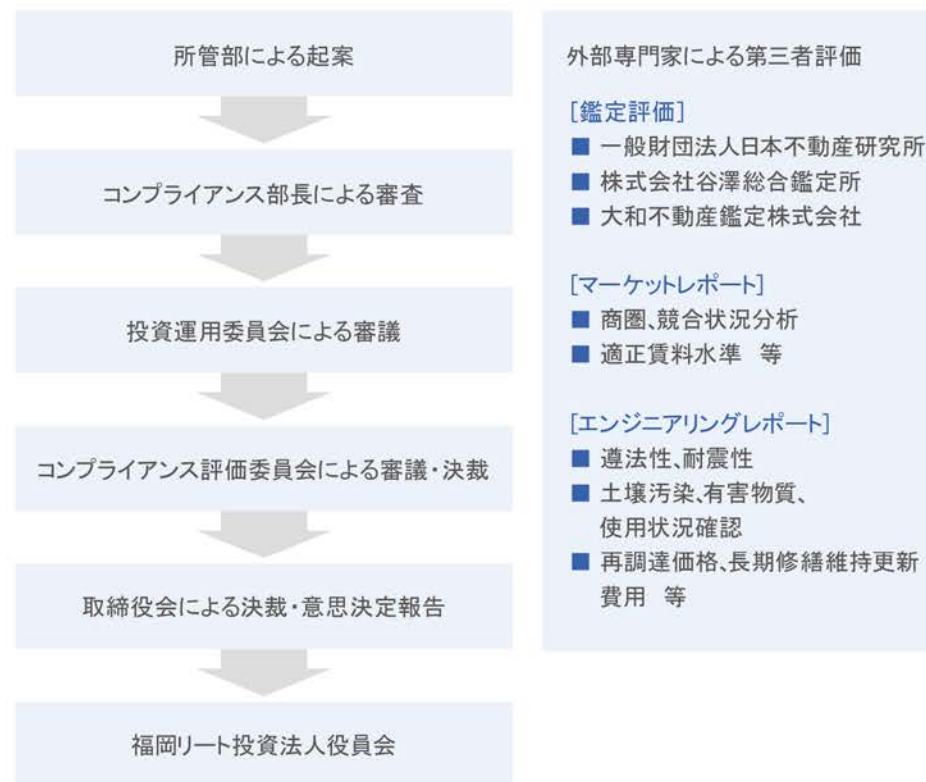
当社の基本方針

1	当社は、上場リート資産を運用する金融事業者であり、当該上場リート投資主の皆様への資産運用ニーズにお応えできるよう、常に質の高いサービスを提供するため努力してまいります。
2	当社は、地域の個別事情に精通した資産運用会社として、情報力とノウハウを活かし、中長期的に安定した収益を投資主の皆様へ提供することで、投資主の皆様への利益最大化を目指します。
3	当社は、投資主からの受託者責任 (Fiduciary Duty) を第一に考え、利益相反取引の管理などを適切に実施してまいります。
4	当社の役職員は、日々誠実・公正な業務を行い、投資家の皆様をはじめ、当社のステークホルダーに対して責任を持って行動します。
5	当社は、法定開示・適時開示に加えて、任意の IR についても積極的に実施し、情報開示の公平性と透明性を高めてまいります。

ガバナンス体制

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

◎当社の意思決定プロセス



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

IR活動スケジュール

4. 参考資料

2019年8月期の権利付き最終取引日は、
8月28日(水)です。

◎決算スケジュール(直近1年間)



個人投資家向けIR活動 実績紹介



●日経Jリートセミナー(東京)



●福証IRフェア(福岡)



●決算説明会(東京・福岡)

福岡リート投資法人のウェブサイトでは決算や個人投資家様向け説明会等のIR活動情報を公開しています。
 便利なメール配信サービスもございます。ぜひ一度ご覧ください。



福岡リート投資法人ウェブサイト

<https://www.fukuoka-reit.jp>

銘柄コード: 8968



スマートフォン用QRコード
 バーコード読み込みアプリから
 アクセスが可能です。



スマートフォンサイト



SNS



Instagram



【公式】株式会社福岡リアルティ