



Fukuoka REIT

# Appendix

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,687円

項目	第25期	第26期	第27期	第28期(A)	第29期(B)	増減 (B-A)	(単位:百万円(未満切捨))	
	~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		第30期 ~2019年8月31日 (予想)	第31期 ~2020年2月29日 (予想)
営業収益	9,730	8,122	8,194	9,178	9,242	+64	9,305	9,321
NOI	5,010	4,998	5,079	5,493	5,591	+98	5,642	5,673
減価償却費	1,455	1,474	1,500	1,602	1,622	+20	1,654	1,666
営業利益	4,585	2,920	2,965	3,238	3,306	+68	3,311	3,328
経常利益	4,199	2,562	2,624	2,861	2,935	+74	2,930	2,946
当期純利益	(注3) 4,198	2,556	2,623	2,860	2,934	+74	2,929	2,945
<b>1口当たり分配金(①)</b>	(注3) 3,398円	3,422円	3,512円	3,593円	3,687円			
1口当たり分配金予想(②)	3,300円	3,400円	3,470円	3,570円	3,600円		3,680円	3,700円
実績と予想の差異(①-②)	+98円	+22円	+42円	+23円	+87円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	747,000口	747,000口	747,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産(期末時点)(百万円)	175,063	178,063	177,283	193,112	195,433			
負債(期末時点)(百万円)	81,382	84,364	83,517	91,312	93,559			
純資産(期末時点)(百万円)	93,681	93,699	93,766	101,799	101,874			
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数(期末時点)	25物件	26物件	26物件	28物件	29物件			
テナント総数(期末時点)(注1)	871	877	879	1,003	1,011			
総賃貸可能面積(期末時点)	523,817.31㎡	548,564.96㎡	548,564.93㎡	576,907.98㎡	580,665.27㎡			
稼働率(期末時点)(注2)	99.4%	99.8%	99.6%	99.6%	99.7%			

(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、バ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)第25期は不動産等売却益1,657百万円を計上した結果、当期純利益は4,198百万円となりましたが、一時差異等調整引当額1,660百万円について戻入れを行ったため、当期未処分利益4,199百万円から当該一時差異等調整引当額を控除した分配金総額は2,538百万円となり、1口当たり分配金は3,398円となりました。

# プロフィール

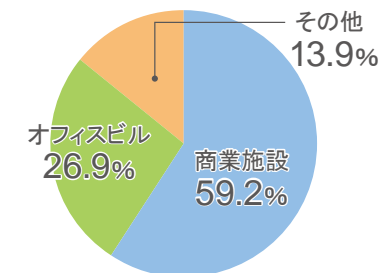
## 福岡リート投資法人の特徴

1	<b>29期にわたる地域特化型リートとしての運用実績</b> 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	<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着実な成長</b> 効果的な資産運用による安定的な分配金と着実な成長

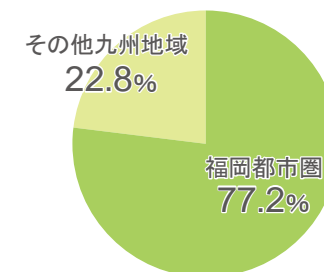
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	29物件 / 195,979百万円
内スポンサーからの取得	14物件 / 121,660百万円
含み益	31,804百万円
総賃貸可能面積	580,665.27 m <sup>2</sup>
稼働率	99.7%

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)



## 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

## 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。

# 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株式会社福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

## 投資方針

### ◎投資対象エリア



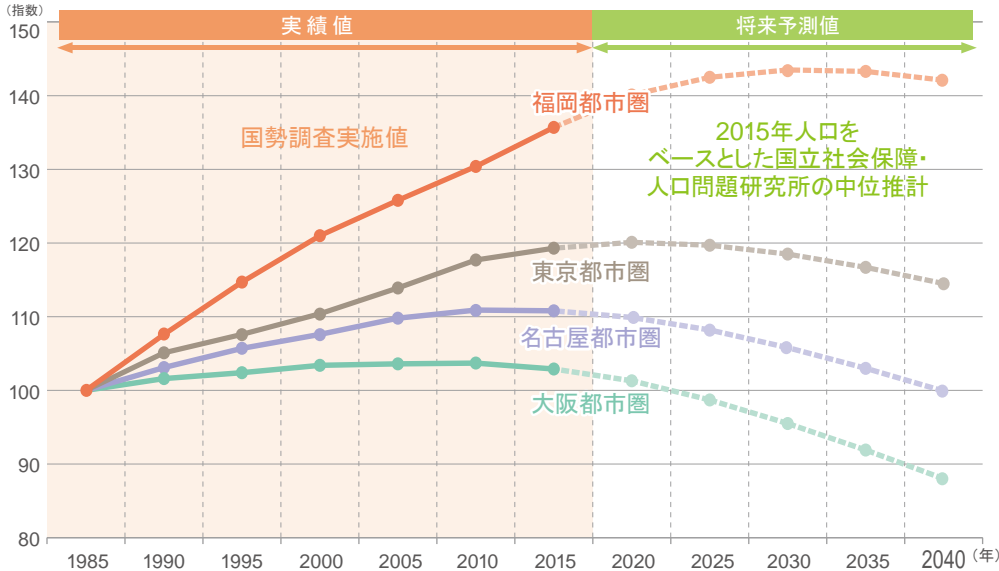
### ◎投資タイプ



# 福岡の人口推移

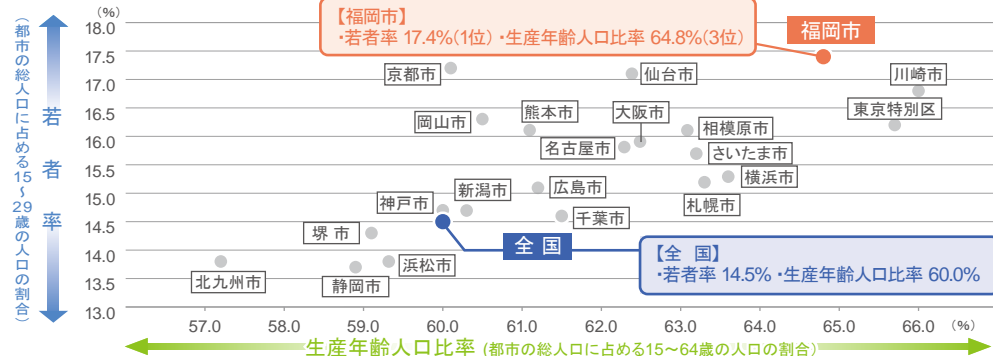
## 人口成長を続ける福岡都市圏

### 国内主要都市圏の人口増減



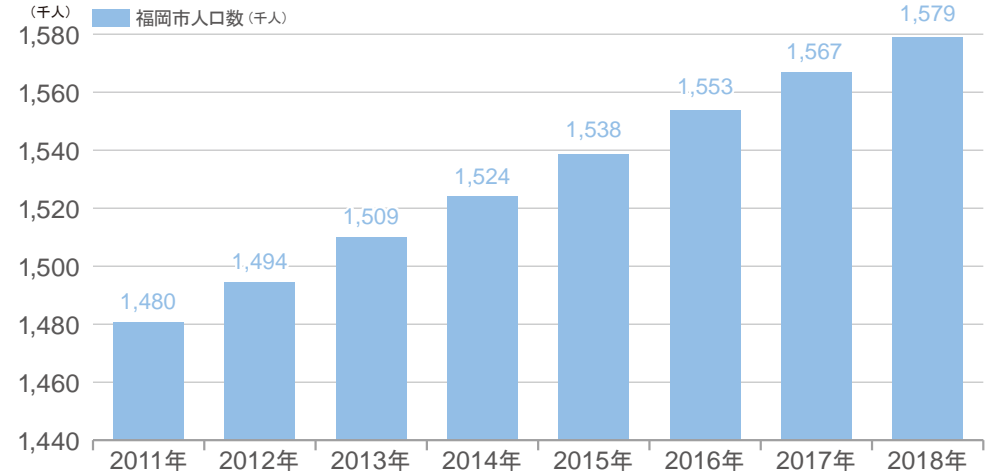
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。  
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。  
 出典：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口(2018年推計)」、2012年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の推移」のデータを基に、株式会社福岡リアル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



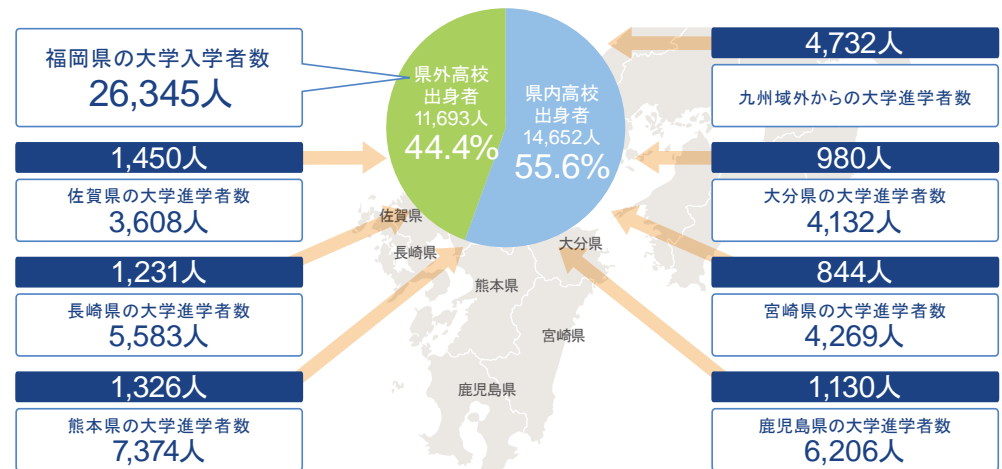
出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

### 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。

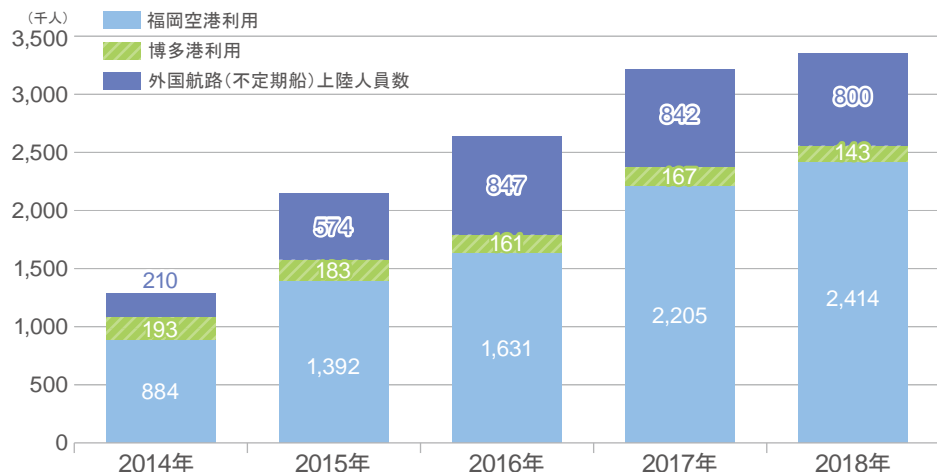
### 大学入学者にみる九州の域内交流



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。

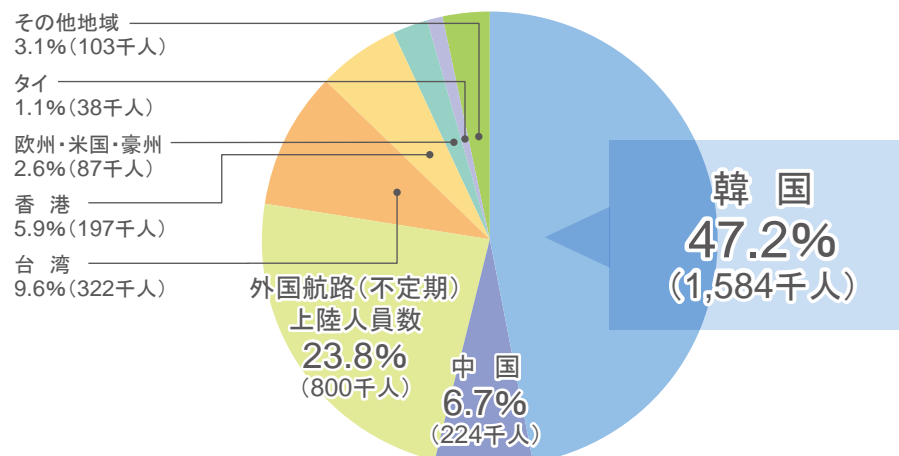
# 福岡・九州の近況①

## 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)

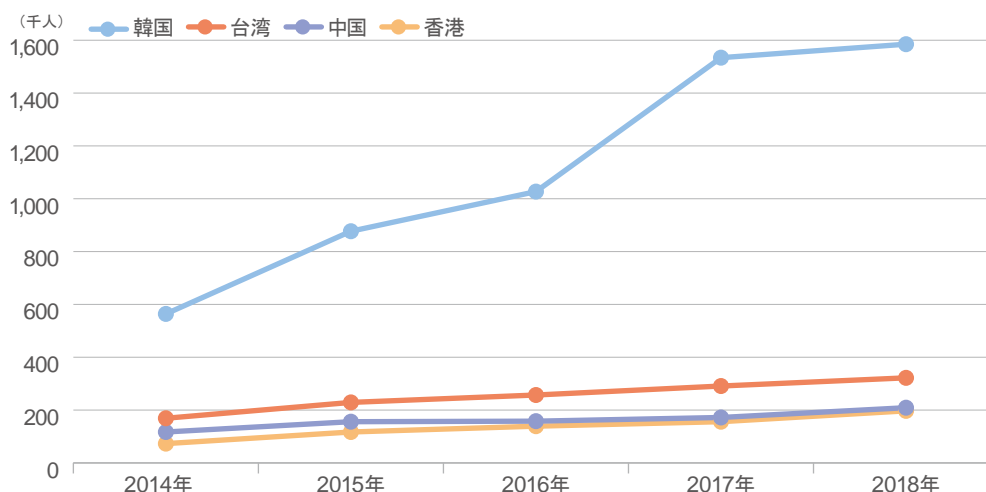
	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
韓国	13	19	24	28	29
台湾	4	7	5	6	6
中国	9	9	7	6	6
香港	3	3	3	4	4
その他	7	7	7	7	7
合計	36	44	47	50	53

(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

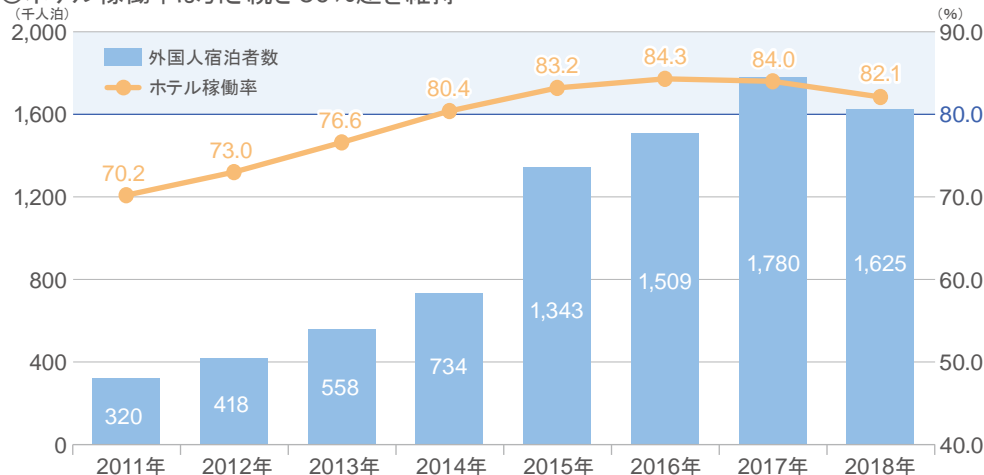


出典：福岡市経済観光文化局『福岡市の観光・MICE』2019年版(福岡市観光統計)のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

# 福岡・九州の近況②

## 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)

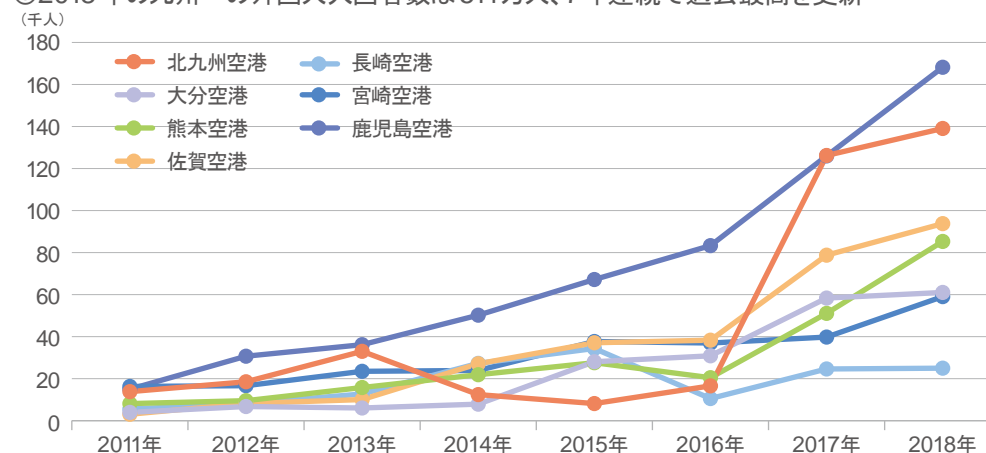
◎観光情報サイト「よかなび」の閲覧状況

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。

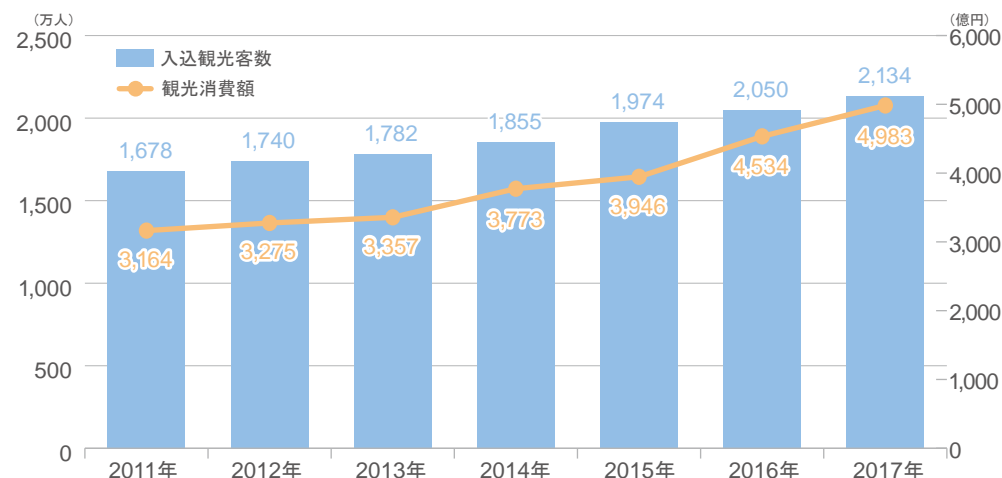
## 九州各地への外国人入国者数の推移

◎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

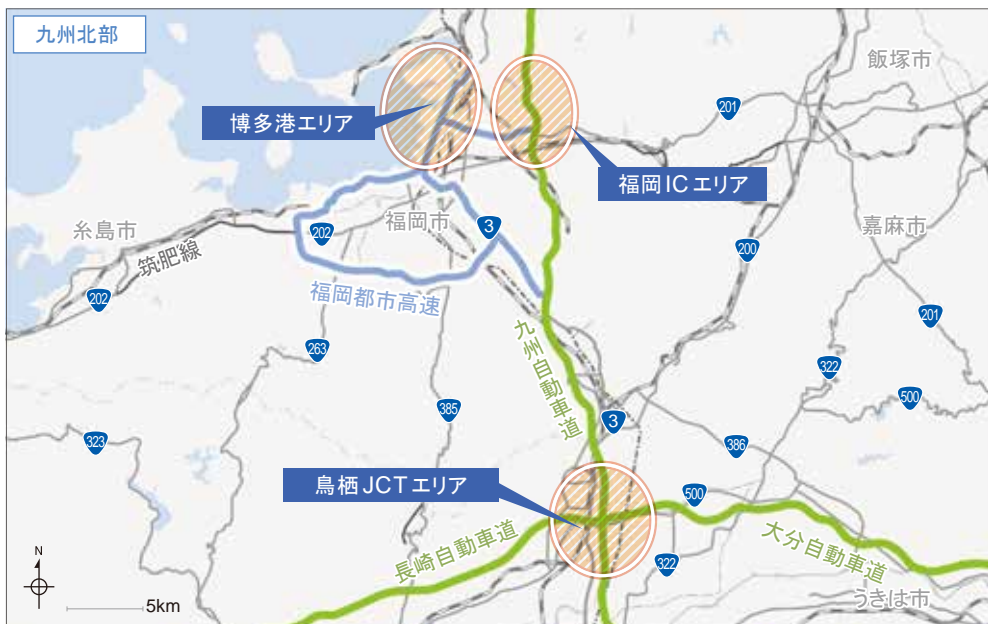


出典：福岡市経済観光文化局「福岡市の観光・MICE」2019年版（福岡市観光統計）のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

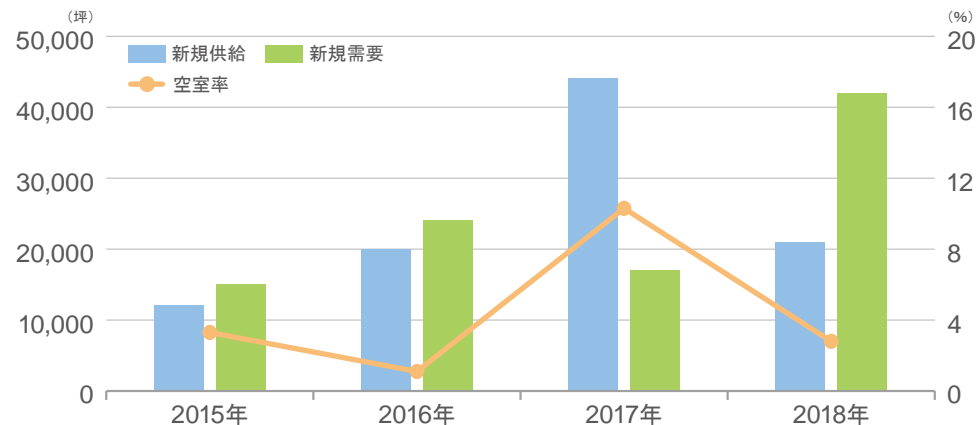
# 九州北部の物流マーケット

## 博多港、福岡IC、鳥栖JCTを中心に形成

### 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。

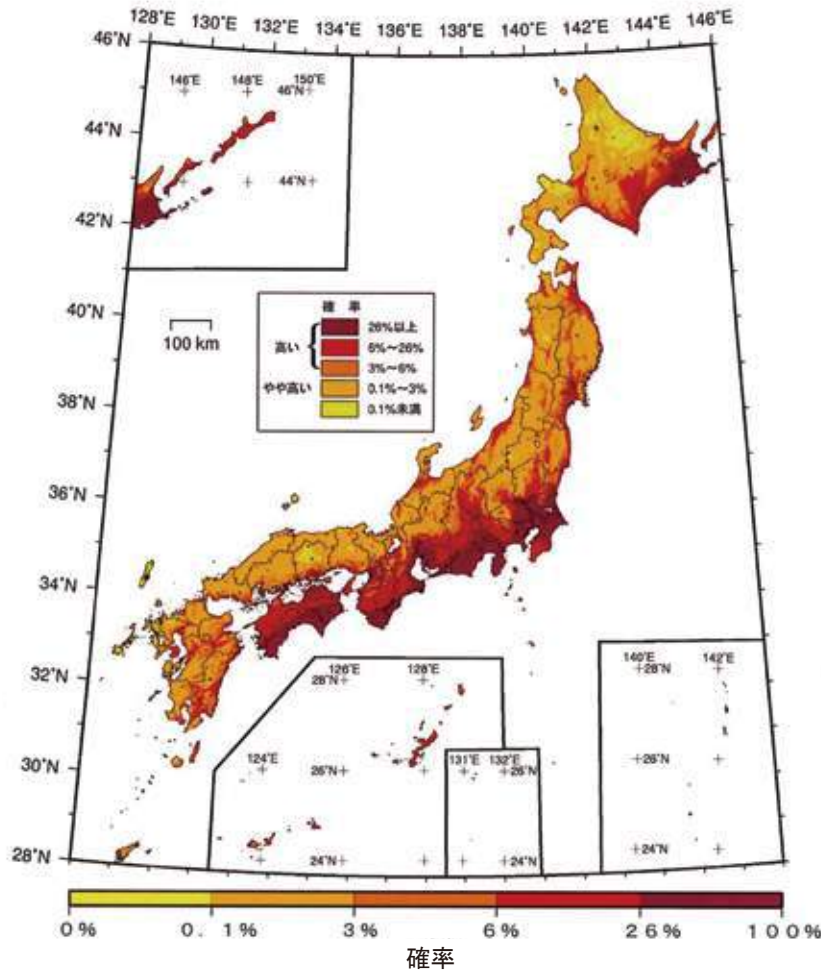


# 福岡・九州の地震リスク分析

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・全地震) (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)
チャンネルシティ博多(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
チャンネルシティ博多・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
久留米東柳原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
チャンネルシティ・ 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・ウィングタワー	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

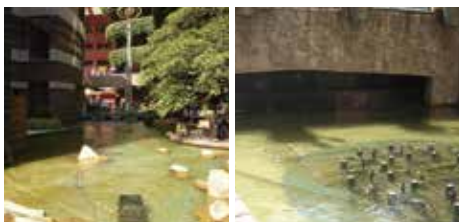
(注1) PML値とはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。  
(注2) チャンネルシティ博多のA~Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはセンターウォーク(ワシントンホテル)、Bはセンターウォーク(旧アミューズ棟)、Cはサウスビル、Dは共用部を指します。  
(注3) チャンネルシティ博多・BのA~Cの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはグランドハイアット福岡、Bはノースビル、Cは共用部を指します。  
(注4) パークプレイス大分のA~Eの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB・C・D・E以外の部分、Bはゼンインレブ、Cはマグノリアコート、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) チャンネルシティ・ビジネスセンタービル(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はチャンネルシティ・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。

# ESG (環境)

## 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もっており、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窓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



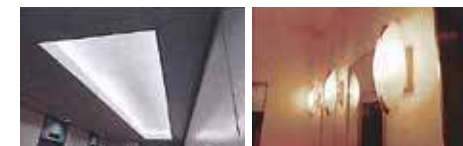
東比恵ビジネスセンター

#### ◎ 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。

#### 屋上パネル



ロジシティ久山

#### ■ 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。



植栽後



Aqualia千早

# ESG (社会)

## 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
- ・経営学修士：1名
- ・ビル経営管理士：4名
- ・行政書士：1名
- ・一級建築士：1名
- ・中小企業診断士：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

## 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。

### クリーンデー



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・ベータと共同で、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



《深圳研修》ドローン体験



《深圳研修》無人店舗実査

## 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。



《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)

# ESG (ガバナンス)

## 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。

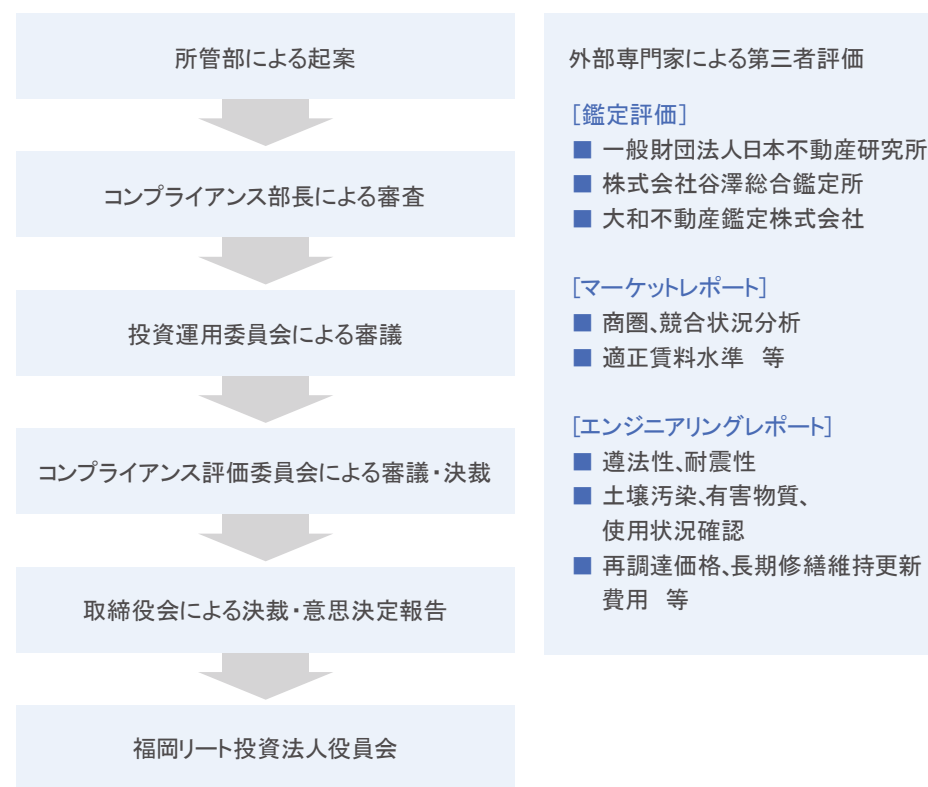
### 当社の基本方針

1	当社は、上場リートの資産を運用する金融事業者であり、当該上場リートの投資主の皆様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を提供することで、投資主の皆様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への取り組み紹介

## 主なIR活動

### ◎国内機関投資家向けIR

- ・決算説明会(東京)
- ・国内ロードショー: 185件(注)
- ・物件見学会の実施



2019年2月 物件見学会

(注)2018年3月1日~2019年2月28日までの合計

### ◎海外機関投資家向けIR

- ・国内グローバルカンファレンスへの参加(東京・福岡)
- ・海外ロードショー: 40件(注)
- ・物件見学会の実施
- ・英語版開示の拡充(ESG関連)



セミアニュアルレポート

### ◎個人投資家向けIR 12件(注)

- ・九州IRフェア2018
- ・Jリートフェア2018
- ・東証IRフェスタ2019
- ・福証IRフェア など



九州 IR フェア 2018(名古屋)

### ◎社内向けIR活動

#### 決算説明会のライブ配信



- アナリスト向け決算説明会を福岡オフィスへライブ配信

### ◎ウェブサイト



- 決算説明会の質疑応答要旨の公開スタート
  - SNSによる情報発信
    - ・Instagramを新たに2018年8月より開始
    - ・フォロワー Facebook: 320人
    - Twitter: 542人
    - Instagram: 46人
- (2019年3月末日現在)

## 環境省ESG対話プラットフォーム(環境情報開示基盤整備事業)への参加



環境省では「環境情報開示基盤整備事業」として、環境情報の効果的な開示と、企業と投資家等による実質的な対話を行うことを目的に「ESG対話プラットフォーム」を提供。

2年目となる2018年度は、ESG対話プログラムを体系的に学び、ESG情報の開示をすることで、プログラム修了を認定された。

## Indexへの組み入れ状況

### ◎グローバルインデックス等(2019年2月末日現在)

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

## その他の活動

### ◎IR九州部会

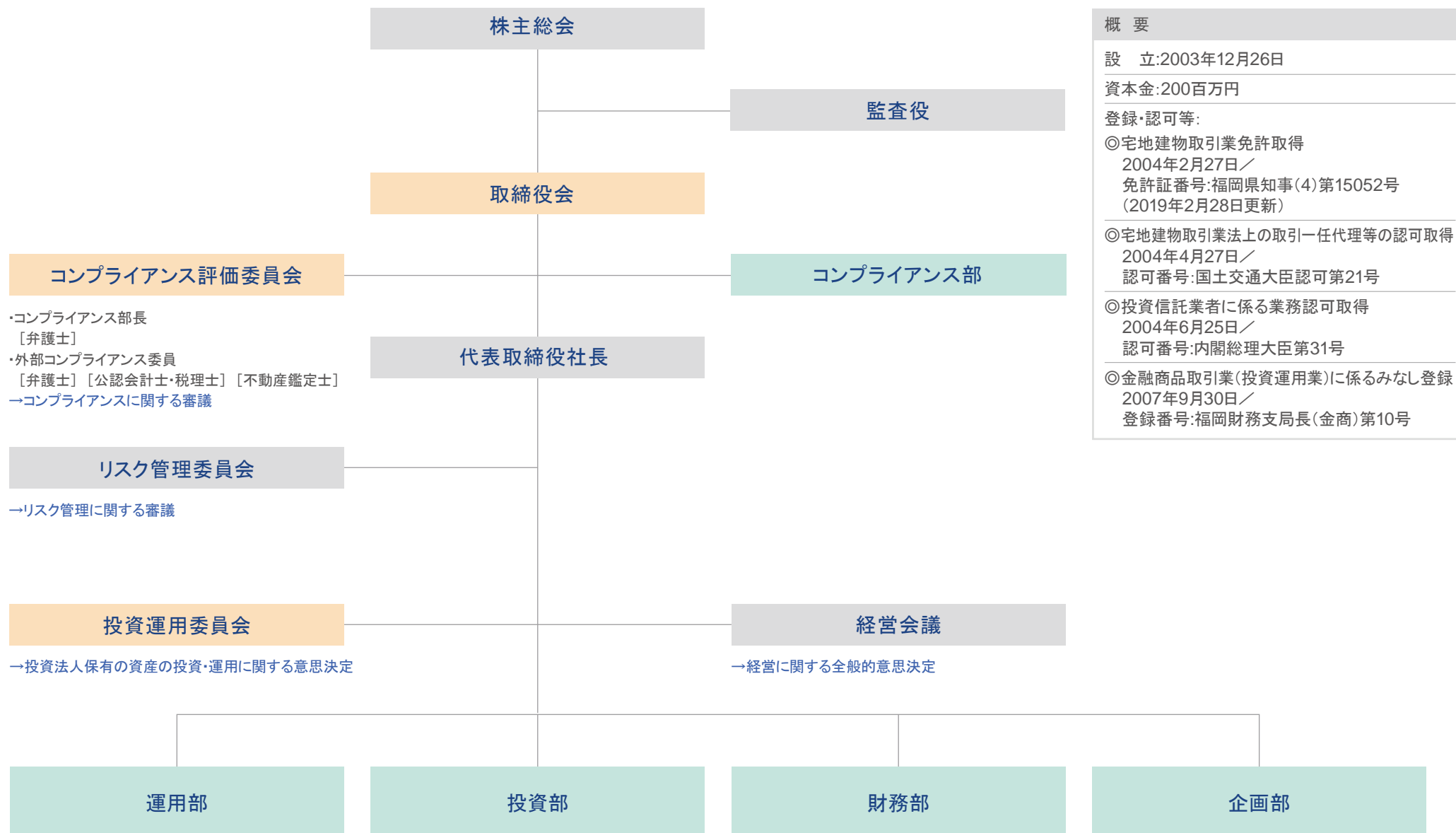
2019年で9年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。

#### ●2018年度勉強会テーマ

第1週目	テーマと講師	参加人数
2018年7月	「GPIFのインベストメントチェーンとESGの取組みについて」 年金積立金管理運用独立行政法人 小森 博司様	15社/39名
2018年11月	「ESGへの取り組みと、投資家対応の事例紹介」 大和ハウス工業株式会社 関 沙織様	13社/33名
2019年2月	「ESG投資格付指標の概念とその開示」 MSCIジャパン 内 誠一郎様	12社/30名



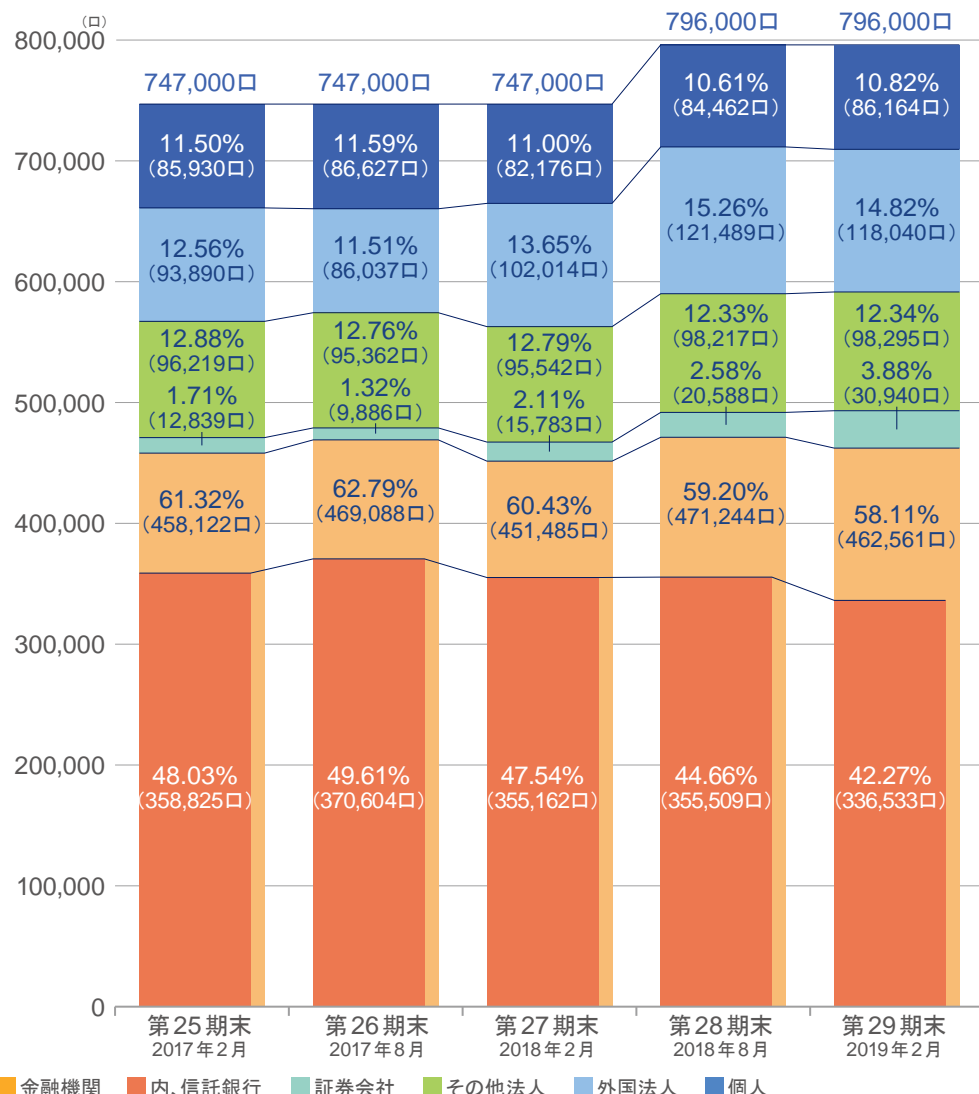
# 福岡リアルティ（資産運用会社）体制図



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)



※発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

## 主要投資主(第29期末)

2019年2月28日現在			
順位	投資主	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	162,657口	20.43%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	84,761口	10.64%
3	福岡地所株式会社	68,075口	8.55%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	31,595口	3.96%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	22,645口	2.84%
6	みずほ信託銀行株式会社	13,506口	1.69%
7	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	12,631口	1.58%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	11,700口	1.46%
9	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社	11,626口	1.46%
10	メットライフ生命保険株式会社 一般	11,217口	1.40%

# 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。



# ポートフォリオ一覧

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	キャナルシティ博多	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
	キャナルシティ博多・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、ケーズデンキ
	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
	ケーズデンキ鹿児島本店	11年3ヶ月	3,550	1.8%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	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	キャナルシティ・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、プ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
	ロジシティみなと香椎	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。

# ポートフォリオのご紹介



## 1 キャナルシティ博多

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

## 5 木の葉モール橋本

所在地: 福岡市西区橋本二丁目

## 9 久留米東櫛原 SC

所在地: 福岡県久留米市東櫛原町

## 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

## 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

## 22 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

## 27 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地: 佐賀県鳥栖市姫方町

## 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

## 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

## 10 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地: 鹿児島市東開町

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

## 29 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

## 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

## 8 花畑 SC

所在地: 福岡市南区花畑四丁目

## 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

## 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

## 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

## 25 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

- 商業施設
- オフィスビル
- その他

# ポートフォリオのご紹介

## 商業施設 11件



## 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、徳円未満を切り捨てて記載しています。

# 賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第30期 ~2019年8月	第31期 ~2020年2月	第32期 ~2020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	11.2%	●サンリブシティ小倉		6
				●木の葉モール橋本		12
2	イオン九州株式会社	イオン	10.1%	●パークプレイス大分		3
3	株式会社エフ・ジェイ ホテルズ	グランド ハイアット 福岡 ホテルフォルツァ大分	7.7%	●キャナルシティ博多・B		5
				●ホテルフォルツァ大分		9
4	福岡地所株式会社	—	6.0% (注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)		16
5	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.5%	●キャナルシティ博多		4
				●キャナルシティ博多・B		3
6	株式会社加勢	—	4.2%	●ロジシティ久山		5
7	福岡ロジテム株式会社	—	4.0%	●ロジシティみなと香椎		5
8	F-LINE 株式会社 (注4)	—	3.5%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注5)
9	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.2%	●スクエアモール鹿児島宇宿		7
				●熊本インターコミュニティSC		7
				●久留米東櫛原SC		8
10	株式会社ケースホールディングス	ケースデンキ	2.4%	●パークプレイス大分		3

(注1) 賃貸比率は2019年2月28日時点の「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、2019年2月28日時点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) 6.0%のうちオフィス部分を0.3%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービルにおいて、5件の普通借家契約(期間を1年又は2年とする自動更新条項あり)を締結しています)。

(注4) 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。

(注5) 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。

# 貸借対照表（前期比）

科目		第28期(A) 2018年8月31日	第29期(B) 2019年2月28日	差異 (B-A)
資産の部	流動資産	9,397	9,345	▲51
	現金及び預金	2,609	3,570	960
	信託現金及び信託預金	5,386	4,796	▲590
	営業未収入金	542	676	134
	前払費用	254	297	43
	未収消費税等	598	-	▲598
	その他	4	4	▲0
	固定資産	183,653	186,032	2,378
	有形固定資産	176,905	179,150	① 2,245
	信託建物(純額)	70,703	71,881	1,177
	信託構築物(純額)	1,155	1,143	▲11
	信託機械及び装置(純額)	873	938	64
	信託工具、器具及び備品(純額)	245	261	16
	信託土地	103,814	104,918	1,103
	信託建設仮勘定	113	7	▲106
	無形固定資産	5,560	5,572	12
	信託借地権	5,545	5,545	-
	信託その他無形固定資産	14	26	12
	投資その他の資産	1,187	1,309	121
	繰延税金資産注)	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	850	972	121	
繰延資産	61	55	▲5	
資産合計	193,112	195,433	2,320	

## ■資産の部

① ティサージホテル那覇取得	+2,835
資本的支出	+947
減価償却費	▲1,622
その他	+85
計	+2,245

(注)「[税効果会計に係る会計基準]の一部改正」を当期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

(単位:百万円(未満切捨))

科目		第28期(A) 2018年8月31日	第29期(B) 2019年2月28日	差異 (B-A)
負債の部	流動負債	7,610	12,041	4,431
	営業未払金	649	905	255
	短期借入金	-	-	-
	1年内返済予定の長期借入金	4,200	8,400	4,200
	未払金	18	20	2
	未払費用	363	368	4
	未払法人税等	0	1	0
	未払消費税等	-	199	199
	前受金	1,049	1,043	▲5
	預り金	1,327	1,103	▲224
	固定負債	83,702	81,517	▲2,185
	投資法人債	5,000	5,000	-
	長期借入金	66,300	64,100	② ▲2,200
	預り敷金及び保証金	375	375	0
信託預り敷金及び保証金	12,027	12,041	14	
負債合計	91,312	93,559	2,246	

純資産の部	投資主資本	101,799	101,874	74
	出資総額	98,938	98,938	-
	剰余金合計	2,860	2,935	74
	純資産合計	101,799	101,874	74

負債純資産合計	193,112	195,433	2,320
---------	---------	---------	-------

## ■負債の部・純資産の部

② 新規借入	+2,000
1年内返済予定の長期借入金のリファイナンス	+500
1年内返済予定の長期借入金に振替	▲4,700
計	▲2,200

# キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円（未満切捨））

区 分	第28期 (A) ～2018年8月31日	第29期 (B) ～2019年2月28日	差 異 (B-A)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,149</b>	<b>4,832</b>	<b>682</b>
税引前当期純利益	2,861	2,935	74
減価償却費	1,602	1,622	20
投資法人債発行費償却	1	2	0
投資口交付費償却	4	3	▲0
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	279	275	▲4
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲82	▲134	▲51
未収消費税等の増減額（▲は増加）	▲598	598	1,197
未払消費税等の増減額（▲は減少）	▲298	199	497
営業未払金の増減額（▲は減少）	61	▲10	▲71
未払金の増減額（▲は減少）	▲0	2	3
未払費用の増減額（▲は減少）	27	5	▲21
前受金の増減額（▲は減少）	59	▲5	▲65
預り金の増減額（▲は減少）	558	▲224	▲782
前払費用の増減額（▲は増加）	6	▲43	▲49
長期前払費用の増減額（▲は増加）	▲64	▲121	▲57
その他	3	3	0
小計	4,421	5,109	688
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲271	▲276	▲5
法人税等の支払額	▲0	▲0	▲0
法人税等の還付額	0	-	▲0
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲15,326</b>	<b>▲3,604</b>	<b>11,722</b>
信託有形固定資産の取得による支出	▲12,130	▲3,601	8,528
信託無形固定資産の取得による支出	▲3,775	▲15	3,759
預り敷金及び保証金の受入による収入	8	0	▲8
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲6	-	6
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,023	149	▲873
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲228	▲135	93
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	▲217	-	217
使途制限付信託預金の払出による収入	2	5	2
使途制限付信託預金の預入による支出	▲2	▲6	▲3
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>11,734</b>	<b>▲859</b>	<b>▲12,594</b>
短期借入れによる収入	4,100	4,800	700
短期借入金の返済による支出	▲4,100	▲4,800	▲700
長期借入れによる収入	7,200	2,500	▲4,700
長期借入金の返済による支出	▲1,600	▲500	1,100
投資法人債の発行による収入	1,000	-	▲1,000
投資口の発行による収入	7,795	-	▲7,795
投資法人債発行費の支出	▲13	-	13
投資口交付費の支出	▲23	-	23
分配金の支払額	▲2,624	▲2,859	▲235
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	558	368	▲189
現金及び現金同等物の期首残高	7,392	7,950	558
現金及び現金同等物の期末残高	7,950	8,319	368

# 修繕費・資本的支出・減価償却費

## 修繕費・資本的支出・減価償却費



(注)キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの資本的支出合計額です。

### ◎第29期の主な資本的支出

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	目的	支出金額
キャナルシティ博多	外壁改修等	155
キャナルシティ博多・B	外壁改修、テナント区画形成等	373
パークプレイス大分	駐車場管制システム導入、駐車場誘導看板設置等	177
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	ウッドデッキ更新、外壁改修等	35
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	外壁改修、監視端末更新工事等	66

### ◎第30期及び第31期の主な資本的支出の予定

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	目的	工事予定金額		
		総額	第29期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	給水配管工事等	145	0	0
キャナルシティ博多・B	区画変更工事等	292	0	0
パークプレイス大分	空調機器更新、外壁改修等	385	-	0
呉服町ビジネスセンター	立体駐車場装置整備等	84	-	-
東比恵ビジネスセンター	室外機圧縮機交換工事等	64	-	-

# 賃貸事業収支（商業施設①）

（単位：百万円（未満切捨））

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29期合計 (A)	第28期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注)	差 異 (A-C)
	第29期 (2018年9月1日～2019年2月28日)						184日	▲3日		
(運用期間)	181日									
①不動産賃貸事業収益合計	1,294	1,618	1,178	289	838	5,219	5,172	46	5,144	75
不動産賃貸収入	1,265	1,575	1,006	289	675	4,812	4,731	81		
その他 不動産賃貸収入	29	42	171	-	163	406	441	▲35		
②不動産賃貸事業費用合計	483	826	623	49	516	2,500	2,524	▲24	2,485	14
外注委託費	318	536	298	8	309	1,470	1,474	▲3		
修繕費	24	57	32	3	18	136	132	4		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	2	▲2		
公租公課	75	158	92	34	-	360	361	▲0		
損害保険料	8	16	6	1	2	35	37	▲2		
水道光熱費	24	48	170	-	112	355	370	▲15		
その他 不動産賃貸費用	32	9	23	1	74	141	145	▲4		
③NOI (=①-②)	810	791	554	240	321	2,719	2,648	71	2,658	60
④減価償却費	245	266	228	47	86	875	865	9		
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	565	524	326	192	234	1,844	1,783	61		
⑥NOI利回り (対取得価格)	5.1%	5.5%	6.0%	7.3%	6.4%	5.7%	5.5%	0.1%		
⑦資本的支出	155	373	177	-	34	740	566	173		

（注）第28期決算発表時公表予想



# 賃貸事業収支（商業施設②）

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29期合計 （A）	第28期 合計 （B）	差異 （A-B）	予想 （C） （注）	差異 （A-C）
	第29期 （2018年9月1日～2019年2月28日） 181日							184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	258	90	41	88	111	178	767	765	1	764	2
不動産賃貸収入	220	89	40	88	111	177	727	729	▲1		
その他 不動産賃貸収入	37	0	0	-	0	1	39	36	3		
②不動産賃貸事業費用合計	96	11	7	10	11	27	166	168	▲2	172	▲6
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48	48	0		
修繕費	4	1	2	1	1	6	17	23	▲6		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	3	5	7	18	56	56	▲0		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2	3	▲0		
水道光熱費	30	-	-	-	-	-	30	32	▲1		
その他 不動産賃貸費用	4	1	0	1	0	0	9	3	5		
③NOI（＝①－②）	161	78	33	77	99	150	600	596	4	591	9
④減価償却費	38	12	5	16	22	21	116	121	▲4		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	123	65	27	60	77	129	484	475	9		
⑥NOI利回り（対取得価格）	6.1%	6.5%	5.9%	6.2%	5.6%	5.7%	6.0%	5.9%	0.0%		
⑦資本的支出	-	-	-	-	-	35	35	3	32		

（注）第28期決算発表時公表予想

# 賃貸事業収支（オフィスビル）

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	第29期合計 (A)	第28期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注)	
												差 異 (A-C)	
	第29期 (2018年9月1日～2019年2月28日)												
	(運用期間)												
	181日									184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	633	537	199	306	336	86	140	165	2,405	2,415	▲10	2,406	▲0
不動産賃貸収入	632	476	183	306	312	86	114	150	2,262	2,254	7		
その他 不動産賃貸収入	1	61	15	0	23	-	25	14	143	161	▲17		
②不動産賃貸事業費用合計	198	180	60	91	135	16	54	46	784	797	▲12	779	5
外注委託費	136	72	19	54	41	1	10	19	356	357	▲0		
修繕費	5	9	3	6	7	0	8	-	41	42	▲1		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	45	35	20	26	16	13	8	-	166	166	▲0		
損害保険料	2	3	0	1	2	0	0	0	11	12	▲0		
水道光熱費	6	58	15	-	28	-	25	16	150	158	▲7		
その他 不動産賃貸費用	1	0	0	2	39	0	0	10	57	59	▲2		
③NOI (=①-②)	435	356	138	215	200	70	85	118	1,620	1,618	2	1,626	▲5
④減価償却費	103	101	39	77	39	8	33	40	444	443	1		
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	332	255	99	137	160	61	52	77	1,176	1,175	0		
⑥NOI利回り (対取得価格)	6.0%	6.4%	6.3%	6.1%	6.8%	5.4%	6.1%	5.6%	6.1%	6.1%	0.0%		
⑦資本的支出	66	5	14	1	14	10	2	-	115	41	74		

(注) 第28期決算発表時公表予想

# 賃貸事業収支（その他）

その他

科目	アメックス 赤坂門 タワー	シティ ハウス けやき通り	Aqualia 千早	ディー・ ウイング タワー	グラン フォーレ 薬院南	ホテル フォルツァ 大分	ティサージ ホテル 那覇	鳥栖 ロジスティクス センター	ロジシティ みなと香椎	ロジシティ 久山	第29期合計 (A)	第28期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)	
	第29期 (2018年9月1日～2019年2月28日)											184日	▲3日			
(運用期間)	181日															
①不動産賃貸事業収益合計	68	38	59	114	37	63	39				850	824	26	806	44	
不動産賃貸収入	64	38	57	108	36	63	39				802	763	39			
その他 不動産賃貸収入	3	-	1	6	1	-	-				48	60	▲12			
②不動産賃貸事業費用合計	17	7	25	26	11	14	0				200	194	5	200	0	
外注委託費	5	2	3	7	2	0	0				32	32	0			
修繕費	1	0	13	1	0	4	-	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	25	21	4			
原状回復費	1	-	1	3	2	-	-				8	9	▲0			
公租公課	5	3	4	7	2	7	-				77	77	▲0			
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0				5	5	▲0			
水道光熱費	1	0	0	2	0	-	-				32	34	▲1			
その他 不動産賃貸費用	2	1	1	3	2	0	0				17	13	3			
③NOI (=①-②)	50	30	34	88	26	48	38	36	177	118	650	630	20	606	44	
④減価償却費	18	10	12	17	9	21	12	9	36	37	186	172	13			
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31	20	22	70	16	27	26	27	140	80	464	457	7			
⑥NOI利回り (対取得価格)	4.9%	5.5%	5.4%	6.3%	4.9%	6.4%	5.9%	5.8%	4.4%	4.7%	5.1%	5.2%	▲0.1%			
⑦資本的支出	1	-	9	13	2	27	-	-	-	0	54	45	8			

(注1) 第28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）

（単位：百万円（未満切捨））

科目	第29期合計	第28期合計	差異	予想	差異
	(A)	(B)			
(運用期間)	181日	184日	▲3日	(注)	
①不動産賃貸事業収益合計	9,242	9,178	64	9,121	121
不動産賃貸収入	8,604	8,478	126		
その他 不動産賃貸収入	637	699	▲61		
②不動産賃貸事業費用合計	3,651	3,685	▲33	3,617	33
外注委託費	1,908	1,913	▲4		
修繕費	221	220	1		
原状回復費	8	12	▲3		
公租公課	661	661	▲0		
損害保険料	55	58	▲2		
水道光熱費	569	595	▲26		
その他 不動産賃貸費用	225	223	2		
③NOI (=①-②)	5,591	5,493	98	5,503	88
④減価償却費	1,622	1,602	20		
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	3,968	3,890	78		
⑥NOI利回り (対取得価格)	5.8%	5.7%	0.1%		
⑦資本的支出	947	657	289		

（注）第28期決算発表時公表予想

# 借入金一覧

2019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)
1年内返済 予定の 長期借入金	みずほ銀行 他(注1)	3,700	2014/ 7/31	2019/ 7/31	5.0	固定	0.53800% (注2)
	三菱UFJ銀行	500	2014/ 9/25	2019/ 9/25	5.0	固定	0.52000%
	西日本シティ銀行	2,500	2013/ 2/ 1	2020/ 2/29	7.1	固定	0.77500% (注2)
	みずほ銀行	1,700	2013/ 2/28	2020/ 2/29	7.0	変動	0.56909%
	小計	8,400					
長期借入金	あおぞら銀行	1,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30	7.0	変動	0.46909%
	みずほ銀行 他(注3)	6,300	2014/ 7/31	2021/ 7/30	7.0	固定	0.83500% (注2)
	日本政策投資銀行	4,000	2014/ 8/29	2022/ 8/31	8.0	固定	1.01000%
	三井住友銀行	1,600	2015/ 6/30	2022/ 6/30	7.0	固定	0.79000% (注2)
	三井住友信託銀行	1,500	2015/ 7/31	2023/ 7/31	8.0	固定	0.56400% (注2)
	日本政策投資銀行	4,000	2015/ 8/31	2023/ 8/31	8.0	固定	0.88000%
	福岡銀行	400	2015/ 8/31	2022/ 8/31	7.0	変動	0.41909%
	西日本シティ銀行	400	2015/ 8/31	2023/ 8/31	8.0	固定	0.87000% (注2)
	日本政策投資銀行	2,000	2016/ 2/29	2025/ 2/28	9.0	固定	0.62000%
	福岡銀行	2,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	変動	0.41909%
	西日本シティ銀行	2,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	固定	0.44000% (注2)
	みずほ銀行	500	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	固定	0.44000% (注2)
	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	0.41309%
	日本政策投資銀行 他(注4)	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	0.41909%
	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%
	福岡銀行 他(注5)	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%
西日本シティ銀行 他(注6)	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2)	
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2)	
三井住友信託銀行	1,100	2018/ 2/28	2027/ 2/26	9.0	固定	0.60000% (注2)	
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2)	

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	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2)
	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2)
	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%
	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	0.41909%
	福岡銀行	300	2019/ 1/31	2029/ 1/31	10.0	変動	0.41909%
	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2)	
小計		64,100					
合計		72,500					

## ■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

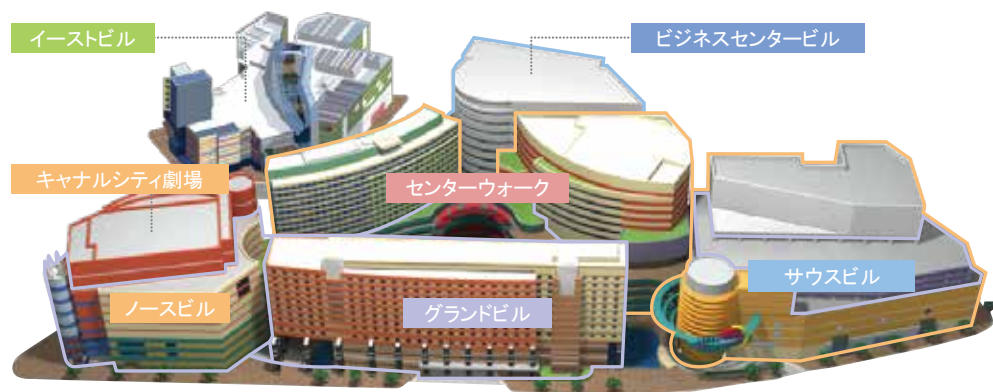
種別	借入先	借入限度額 (百万円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメント ライン1	福岡銀行 他(注7)	6,000	2018/ 8/ 1	2020/ 7/31
コミットメント ライン2	西日本シティ銀行 他(注8)	7,000	2018/ 3/ 1	2020/ 2/28
合計		13,000		

※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。 ※全て無担保・無保証、期限一括返済の借入です。

(注1) 借入先は、みずほ銀行、農林中央金庫、佐賀銀行です。(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、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。(注3) 借入先は、みずほ銀行、農林中央金庫、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。(注4) 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、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。(注5) 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、親和銀行、伊予銀行、十八銀行です。(注6) 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、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。(注7) 借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。(注8) 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。

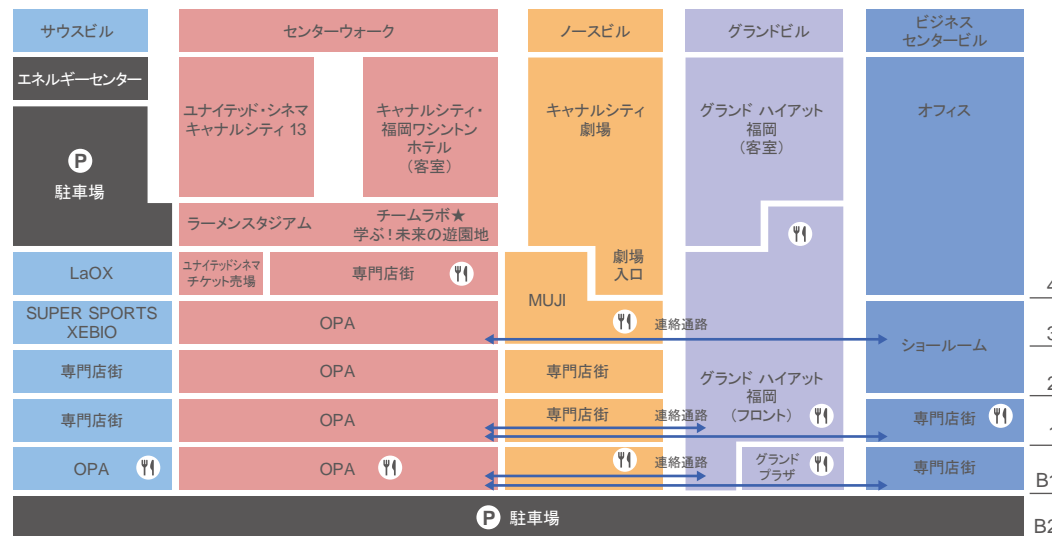
# 平成を代表する福岡の商業施設～チャンネルシティ博多～

テナントが選んだディベロッパー大賞「平成記念特別賞」を受賞



- キャンナルシティ博多
- キャンナルシティ博多・B
- キャンナルシティビジネスセンタービル

※チャンネルシティ劇場、イーストビルについては現時点において本投資法人が保有する予定はありません。



	平成元年～平成10年 (1989年～1998年)	平成11年～平成20年 (1999年～2008年)	平成21年～平成31年 (2009年～2019年4月)
チャンネルシティ博多	1996年 キャンナルシティ博多開業(初日一日で約20.7万人の来場者を記録) 日本初の劇団四季常設劇場「福岡シティ劇場」(現:チャンネルシティ劇場)で「オペラ座の怪人」開幕 博多祇園山笠にチャンネルシティ博多が初参加。飾り山を奉納 「グッドデザイン賞」で施設部門の金賞を受賞(通産省(当時))	1999年 博多川での歌舞伎役者「船乗り込み」が初めて行われ、チャンネルシティ博多も参加 2000年 「無印良品」が4階部分を加えて増床オープン ビジネスセンタービル地下1階リニューアル。「スターボックス・カフェ」等がオープン	2011年 イーストビル開業/「MUJIチャンネルシティ博多」リニューアルオープン 2012年 サウスビルリニューアル/イノベート賞を受賞(織研新聞社主催第14回D&T賞) 2015年 開業20周年 2016年 3Dプロジェクションマッピング導入 特別賞(訪日客接遇賞)を受賞(織研新聞社主催第18回D&T賞)
	1997年 開業初の正月は三が日で40万人が来場 チャンネルシティオーバ「La BOON ラ・ブーン」開業 開業1周年で当初目標を340万人上回る1,640万人が来場	2001年 福岡シティ劇場(現:チャンネルシティ劇場)で劇団四季「ライオンキング」開幕 ラーメンスタジアムオープン(1ヶ月で約23万人の来場者を記録)	2017年 来場者過去最高の1,702万人達成/Yahoo!検索大賞2017 福岡県部門賞を受賞 2018年 公益財団法人都市緑化機構 第6回みどりの社会貢献賞を受賞
	1998年 福岡シティ劇場(現:チャンネルシティ劇場)で劇団四季「キャッツ」開幕 福岡市環境局が選定した「残したい福岡の音風景二十選」に選定 九州交響楽団が運河の上で水上コンサートを開催	2004年 新しい噴水「ダンシングウォーター」が完成 チャンネルシティ博多の一部を本投資法人組入 2005年 開業10周年 ラーメンスタジアム入場者が2001年12月オープン以来500万人突破	2019年 平成記念特別賞を受賞(織研新聞社主催第21回D&T賞) (渋谷109をはじめとする7施設の中で九州唯一の受賞) チャンネルシティ劇場で劇団四季「ライオンキング」約10年ぶりに開幕
	1989年 アジア太平洋博覧会「よかトピア」開催	1999年 福岡空港新国際線旅客ターミナルオープン	2011年 九州新幹線鹿児島ルート全線開通
	1990年 第45回国民体育大会(とびうめ国体)開催	2000年 九州・沖縄サミット福岡蔵相会合開催	2013年 福岡市の人口150万人突破(推計人口)
	1991年 福岡-釜山の高速船「ビートル」就航	2001年 FINA 世界水泳選手権2001福岡大会開催	2014年 国家戦略特区に指定(福岡市)
	1993年 福岡市営地下鉄1号線(空港線)全線開通 博多港国際ターミナル開設	2003年 福岡国際会議場開館	2015年 天神ビッグバン始動
1995年 ユニバーシアード福岡大会開催	2004年 九州新幹線(鹿児島中央-新八代)開業	2016年 博多祇園山笠 ユネスコ無形文化遺産に登録、東九州自動車道全線開通	
1996年 アビスパ福岡Jリーグ加盟、福岡市総合図書館開館	2005年 地下鉄七隈線開業、福岡県西方沖地震発生	2018年 クルーズ岸壁延伸工事完了(中央埠頭)	
1998年 福岡県の人口500万人を超える	2006年 新北九州空港開港	2019年 福岡空港民間運営開始	