



Fukuoka REIT Corporation

KUNUKA MALL
ASSET OF THE YEAR



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第27期 決算説明資料 | 8968 | 2017年9月1日~2018年2月28日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第27期 決算説明資料

〔銘柄コード 8968〕 2017年9月1日～2018年2月28日

公募増資・新規取得物件	1
決算報告	5
業績予想	13
商業施設の運営	15
オフィスビルの運営	18
財務体制	20
資産規模の成長	23
福岡市の近況	24
Appendix	26

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

この資料には、将来の業績、計画、または経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。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。

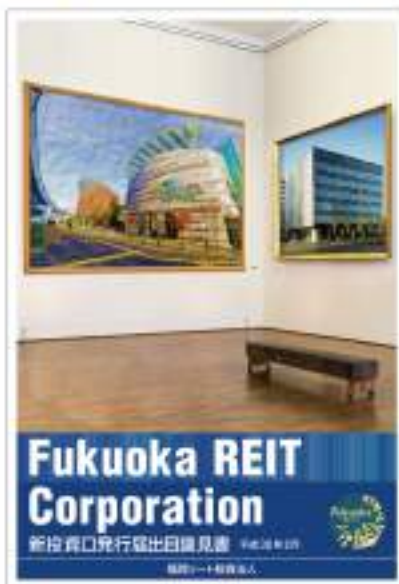
投資にかかる最終的決定は投資価値の減少など投資に係るリスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

公募増資ハイライト・分配金の成長

第28期初に公募増資を実施

■投資口発行により約77億円を調達

◎約3年ぶり5回目の2018年3月公募増資



●募集投資口数	49,000口
●追加発行後の発行済投資口数	796,000口
●発行価額総額	7,795,998,000円
●発行決議日	2018年2月9日
●発行価格等決定日	2018年2月21日
●払込日	2018年3月1日

■財務状況

◎保守的な有利子負債コントロール

有利子負債残高 (注1)	75,500百万円
LTV (注1)(注2)	39.4%
固定化比率 (注1)	90.1%

(注1) 2018年3月30日時点の数値です。

(注2) 以下の計算式により求めた試算値です。

(注3) 有利子負債残高(80,800百万円)÷2018年3月1日から2018年3月31日までの有利子負債増減額(5,300百万円)÷(注1)期末の総資産額(14,230百万円)

■新規物件取得後のポートフォリオ



■分配金の推移

◎第28期(2018年8月期)の1口当たり分配金(予想)は3,570円(従来予想+100円)



第28期 新規取得物件

木の葉モール橋本 ～日々の暮らしに根ざした地域密着型の商業施設～①

■木の葉モール橋本



■木の葉モール橋本の特徴



地元産にこだわった食物販店で、開業以来、人気のコーナー



毎年恒例の夏休み「ラジオ体操」は毎年延べ1万人以上が参加



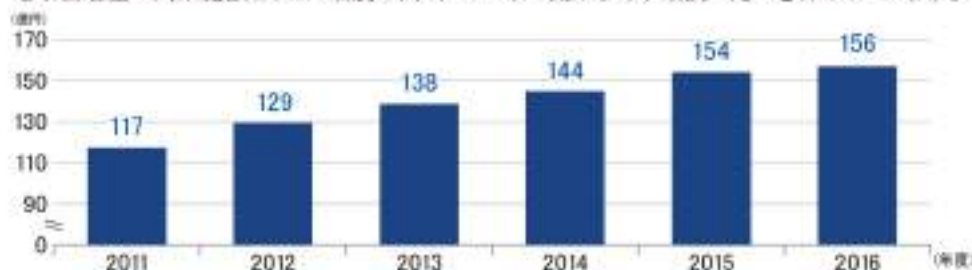
ガーデンコート芝生上に巨大スクリーンを設置し、観覧無料の屋外映画上映を開催

■受賞歴

- 一般社団法人日本ショッピングセンター協会 第4回地域貢献大賞「地域貢献賞」受賞(2015年5月)
- 3年連続受賞 株式会社織研新聞社 第20回テナントが選んだディベロッパー大賞「CS賞」受賞(2018年3月)

◎木の葉モール橋本の売上高推移

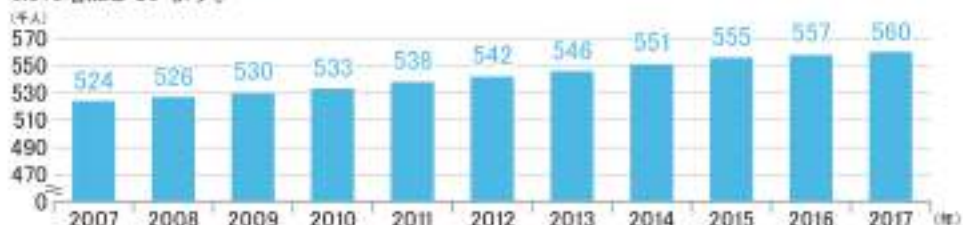
地域密着型の商業施設として知名度は高く、2011年の開業以来、順調に売上を伸ばしています。



※年度は、福岡地所株式会社(2011年10月～2016年9月)を指しています。

◎福岡市早良区、西区、城南区の人口推移

顧客の中心である福岡市早良区、西区、城南区の人口は増加傾向にあり、10年間で3.5万人以上、6.8%増加しています。



【出典】福岡市「統計人口」(2018年10月現在)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。

取得価格	10,000百万円
取得日	2018年3月1日
取得元	福岡地所株式会社(スポンサー)
所在地	福岡市西区橋本2-27-2
建築時期	2011年3月
テナント数	126(※1)
主要テナント	サンリブ、福家書店、 スーパースポーツゼビオ
NOI利回り	5.6%(※2)

【注1】テナント数は2018年3月時点の数値を記載しています。
【注2】2017年12月1日時点の固定資産価値のNOIを算出しています。

- 国道202号線に面し、駐車場約1,500台を備えるほか、福岡市営地下鉄七隈線「橋本」駅と歩行者連絡橋で直結しており交通アクセスは良好
- 毎年恒例の夏休み「ラジオ体操」や、観覧無料の屋外映画上映「ガーデンシアター」などのイベントを多数開催
- 来場者の40%以上が週1回以上来館しており、地域密着型商業施設として多くの近隣住民が利用

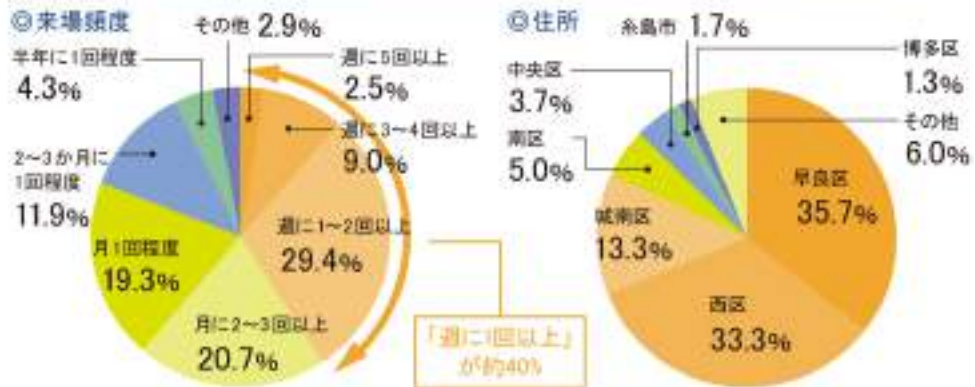
第28期 新規取得物件

木の葉モール橋本 ～日々の暮らしに根ざした地域密着型の商業施設～②

■木の葉モール橋本と周辺商圏エリア



■来場者の特徴



■フロアマップ



第28期 新規取得物件

東比恵ビジネスセンターⅡ ～「東比恵」駅に直結した機能性の高いオフィスビル～

■東比恵ビジネスセンターⅡ



取得価格	4,230百万円
取得日	2018年3月1日
取得元	福岡地所株式会社(スポンサー)
所在地	福岡市博多区東比恵1-5-13
建築時期	2016年2月
テナント数	2 <small>(※1)</small>
主要テナント	富士通九州システムズ、セブン-イレブン・ジャパン
NOI利回り	5.0% <small>(※2)</small>

- 福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の間駅である「東比恵」駅と直結し、地下鉄利用で「博多」駅まで約2分、「福岡空港」駅まで約3分と高い利便性
- 東比恵エリアは高い交通利便性を背景に2009年2月の東比恵ビジネスセンターの竣工以降、複数のオフィスビル開発が進んでおり、オフィスエリアとしての競争力が向上
- 周辺には福岡都市高速「博多駅東」ランプがあり、車でのアクセスも良好
- 2016年2月竣工の制震構造で、雨水利用システム等、省エネ性能を確保したグレードの高いオフィス

(※1) テナント数は2018年3月期期末の数値を記載しています。
(※2) 2017年12月1日時点の鑑定評価書のNOIを基に算出しています。



エントランスセキュリティゲート

地下鉄駅直結

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,512円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第23期 ~2016年2月29日	第24期 ~2016年8月31日	第25期 ~2017年2月28日	第26期 (A) ~2017年8月31日	第27期 (B) ~2018年2月28日	増減 (B-A)	第28期 ~2018年8月31日 (予想)	第29期 ~2019年2月28日 (予想)
営業収益	8,343	8,234	9,730	8,122	8,194	+71	9,173	9,116
NOI	5,237	5,164	5,010	4,998	5,079	+81	5,489	5,493
減価償却費	1,471	1,470	1,455	1,474	1,500	+25	1,600	1,607
営業利益	3,141	3,069	4,585	2,920	2,965	+45	3,235	3,224
経常利益	2,670	2,616	4,199	2,562	2,624	+62	2,842	2,843
当期純利益	2,669	(注3) 938	(注3) 4,198	2,556	2,623	+67	2,841	2,842
1口当たり分配金(①)	3,574円	(注3) 3,479円	(注3) 3,398円	3,422円	3,512円			
1口当たり分配金予想(②)	3,500円	3,430円	3,300円	3,400円	3,470円		3,570円	3,570円
実績と予想の差異(①-②)	+74円	+49円	+98円	+22円	+42円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口		796,000口	796,000口
総資産(期末時点)(百万円)	181,445	179,513	175,063	178,063	177,283			
負債(期末時点)(百万円)	87,633	87,432	81,382	84,364	83,517			
純資産(期末時点)(百万円)	93,812	92,081	93,681	93,699	93,766			
運用日数	182日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数(期末時点)	27物件	27物件	25物件	26物件	26物件			
テナント総数(期末時点)(注1)	1,003	997	871	877	879			
総賃貸可能面積(期末時点)	554,549.65㎡	554,541.30㎡	523,817.31㎡	548,564.96㎡	548,564.93㎡			
稼働率(期末時点)(注2)	99.6%	99.5%	99.4%	99.8%	99.6%			

(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、バスルーフ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)「イオン原ショッピングセンター(以下「イオン原」といいます。))」、「Aqualia警固(以下「警固」といいます。))」の譲渡(いずれも第24期売買契約締結、第25期物件引渡し)について、会計上、イオン原の売却損失相当額を減損損失として第24期に計上し、警固の売却益を第25期に計上したため、税務上の処理(イオン原、警固の売却損益をいずれも第25期に計上)と差異(税金不一致)が生じました。そのため、金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額の計上及び戻入れを行い、税金不一致による分配金への影響を解消しました。

分配金の推移

分配金は3,500円台に回復

直近決算期(第27期)末日	2018年2月28日(半年毎、2月/8月決算)	第27期運用日数	181日
第27期分配金実績	一口当たり 3,512円	分配金利回り	4.1%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2018年2月28日)



※ 分配金については5分前払の値で記載しており、括弧内は5分前払の値を記載しています。
 ※ 発行済投資口数については5分前払の値で記載しており、各期末時点での値を記載しています。括弧内は5分前払する前の値を記載しています。
 (注)以下の計算式により求めた2018年2月28日時点のLTVは38.4%となります。

$$\frac{(\text{第27期末の有利子負債残高}(66,900\text{百万円}) + \text{2018年2月1日から28日までの有利子負債増減額}(8,400\text{百万円}))}{(\text{第27期末の総資産額} + \text{新規物件取得価格})(14,230\text{百万円})}$$

貸借対照表(前期比)

科目		第26期 (A) 2017年8月31日	第27期 (B) 2018年2月28日	差異 (B-A)
資産の部	流動資産	8,130	8,200	69
	現金及び預金	2,253	2,924	671
	信託現金及び信託預金	4,926	4,514	▲411
	営業未収入金	431	459	28
	前払費用	248	260	12
	未収消費税等	258	-	▲258
	繰延税金資産	-	0	0
	その他	13	40	27
	固定資産	169,894	169,051	▲842
	有形固定資産	167,268	166,362	① ▲905
	信託建物(純額)	63,565	62,735	▲829
	信託構築物(純額)	944	915	▲28
	信託機械及び装置(純額)	920	890	▲29
	信託工具、器具及び備品(純額)	270	268	▲2
	信託土地	101,545	101,545	-
	信託建設仮勘定	21	6	▲15
	無形固定資産	1,784	1,782	▲2
	信託借地権	1,765	1,765	-
	信託その他無形固定資産	19	16	▲2
	投資その他の資産	840	906	65
敷金及び保証金	10	10	-	
信託差入敷金及び保証金	110	110	-	
長期前払費用	720	786	65	
繰延資産	38	31	▲7	
資産合計	178,063	177,283	▲779	

(単位: 百万円(未満切捨))

科目		第26期 (A) 2017年8月31日	第27期 (B) 2018年2月28日	差異 (B-A)
負債の部	流動負債	14,489	5,110	▲9,379
	営業未払金	387	602	215
	短期借入金	1,500	-	② ▲1,500
	1年内返済予定の長期借入金	10,200	2,100	③ ▲8,100
	未払金	21	21	▲0
	未払費用	327	328	0
	未払法人税等	0	0	0
	未払消費税等	-	298	298
	前受金	997	990	▲7
	預り金	1,054	768	▲286
	固定負債	69,874	78,406	8,531
	投資法人債	4,000	4,000	-
	長期借入金	54,200	62,800	④ 8,600
	預り敷金及び保証金	368	373	4
信託預り敷金及び保証金	11,305	11,233	▲72	
負債合計	84,364	83,517	▲847	

純資産の部	投資主資本	93,699	93,766	67
	出資総額	91,142	91,142	-
	剰余金合計	2,556	2,623	67
純資産合計	93,699	93,766	67	

負債純資産合計	178,063	177,283	▲779
----------------	----------------	----------------	-------------

■資産の部

① 資本的支出	+800
減価償却費	▲1,500
その他	▲5
計	▲905

■負債の部・純資産の部

② コミットメントラインの長転	▲500	④ コミットメントラインの長転	+500
コミットメントラインの約定弁済	▲1,000	1年内返済予定の長期借入金	+8,600
計	▲1,500	一長期借入金	-
③ 長期借入金	+500	長期借入金	▲500
一1年内返済予定の長期借入金	-	一1年内返済予定の長期借入金	-
1年内返済予定の長期借入金	▲8,600	計	+8,600
一長期借入金	-		
計	▲8,100		

損益計算書・分配金(前期比)

分配金は3,500円台を回復

(単位:百万円(未満切捨))

(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26期(A) ~2017年8月31日	第27期(B) ~2018年2月28日	増減 (B-A)
営業損益	営業収益	8,122	8,194	① 71
	不動産賃貸収入	7,605	7,725	119
	その他不動産賃貸収入	511	468	▲42
	受取配当金	4	-	▲4
	営業費用	5,202	5,228	25
	賃貸事業費用	4,593	4,614	② 20
	資産運用報酬	479	482	2
	資産保管手数料	6	6	0
	一般事務委託手数料	51	51	0
	役員報酬	9	9	-
その他営業費用	61	63	1	
営業利益		2,920	2,965	45
営業外損益	営業外収益	8	2	▲6
	営業外費用	366	343	③ ▲22
	支払利息(投資法人債を含む)	268	252	▲16
	融資関連費用	87	84	▲2
その他営業外費用	10	7	▲3	
経常利益		2,562	2,624	62
税引前当期純利益		2,562	2,624	62
法人税等		5	1	▲4
当期純利益		2,556	2,623	67

分配金	分配金の額	2,556	2,623	67
	一口当たり分配金	3,422円	3,512円	90円

■営業損益

① 第26期取得物件通期寄与(ロジシティ久山)	+62
キャナルシティ博多	+25
キャナルシティ博多・B	+39
パークプレイス大分	▲36
(内 水光熱収入減)	▲26)
(内 開発負担金割増)	▲7)
オフィスビル	▲18
(内 賃料収入増)	+4)
(内 水光熱収入減)	▲10)
(内 キャナルシティビジネスセンタービル8階テナント入居アウタム)	▲14)
その他	▲1
計	+71
② 外注委託費減	+16
(内 パークプレイス大分)	+17)
水光熱費減	+23
修繕費増	▲41
減価償却費増	▲25
(内 ロジシティ久山)	▲16)
その他費用減	+7
計	▲20

■営業外損益

③ 営業外費用減	+22
(内 借入関連費用減)	+10)

損益計算書・分配金(予想比)

キャナルシティ博多はホテルを中心に予想を上回る水準

(単位:百万円(未満切捨))

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

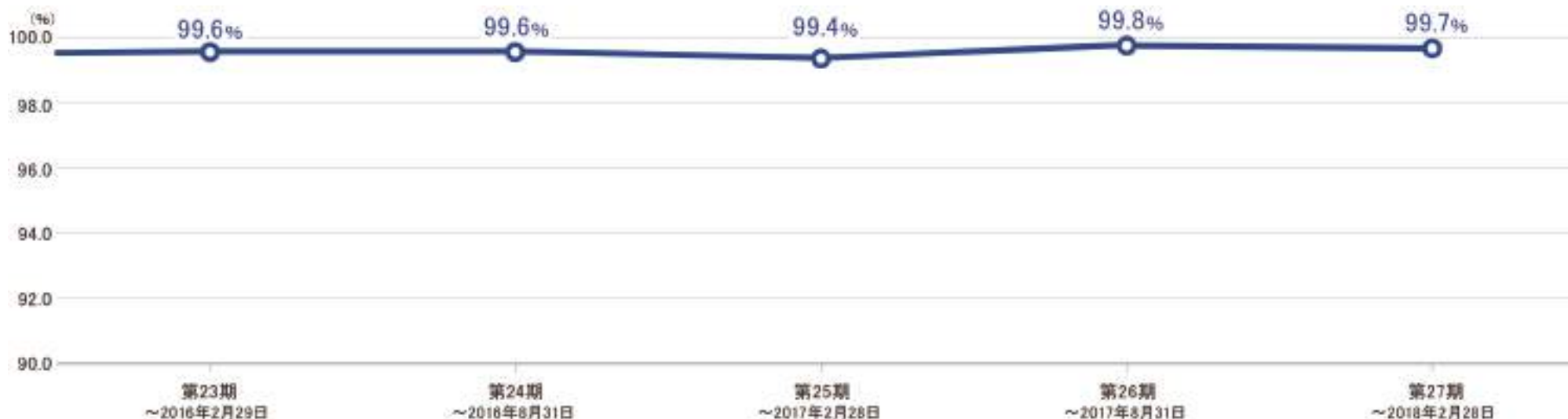
科目		予想 (A) (第26期決算発表時公表予想)	第27期 (B) ~2018年2月28日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	8,134	8,194	① 59
	不動産賃貸収入		7,725	
	その他不動産賃貸収入		468	
	受取配当金		-	
	営業費用	5,195	5,228	② 33
	賃貸事業費用		4,614	
	資産運用報酬		482	
	資産保管手数料		6	
	一般事務委託手数料		51	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		63	
	営業利益	2,939	2,965	25
	営業外収益	0	2	1
営業外費用	347	343	▲4	
支払利息(投資法人債を含む)		252		
融資関連費用		84		
その他営業外費用		7		
経常利益	2,593	2,624	31	
税引前当期純利益	2,593	2,624	31	
法人税等	1	1	0	
当期純利益	2,592	2,623	31	
分配金	分配金の額	2,592	2,623	31
	一口当たり分配金	3,470円	3,512円	42円

■営業損益	
① キャナルシティ博多	+26
キャナルシティ博多・日	+26
オフィスビル	+8
(内 業比恵ビジネスセンター)	+7)
その他	▲1
計	+58
② 修繕費増	▲28
その他費用増	▲5
計	▲33

物件稼働率推移

高い稼働率を維持

■物件稼働率推移(期中加重平均)



■稼働率(期中加重平均)

物件タイプ	第23期 ~2016年2月29日	第24期 ~2016年8月31日	第25期 ~2017年2月28日	第26期 ~2017年8月31日	第27期 ~2018年2月28日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.7%	99.7%	99.5%	100.0%	99.8%	47.8%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	11.3%
オフィスビル	99.6%	99.8%	99.7%	(注1) 99.9%	99.3%	27.2%
その他	98.5%	98.3%	98.6%	98.9%	99.3%	13.7%
全体	99.6%	99.6%	99.4%	99.8%	99.7%	100.0%

※稼働率は期中の加重平均で算出しています。

※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の4物件を指します。

パッシブ商業とは、ポートフォリオの中で不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けにくい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)の6物件を指します。

(注1) 大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたオフィスビルの稼働率は100.0%です。

鑑定評価額

第27期末時点の含み益^(注1)は25,541百万円

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第27期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第26期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第27期末) 貸借対照表 計上額 ③	差異		直接還元法			鑑定評価書 作成会社	
						前期末 (第26期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第27期末) 貸借対照表 計上額との差異 ①-③	直近 (第27期末) Cap Rate ④	前期末 (第26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%	31,800	31,900	30,326	▲100	1,473	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%	29,700	29,900	29,101	▲200	598	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
パークプレイス大分	17,760	6.6%	19,400	19,100	18,919	300	480	5.7%	5.8%	▲0.1%	日本不動産研究所	
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,150	7,930	5,723	220	2,426	6.0%	6.1%	▲0.1%	日本不動産研究所	
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,450	5,420	4,489	30	960	6.0%	6.0%	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%	2,760	2,720	2,030	40	729	5.8%	5.9%	▲0.1%	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,250	1,001	0	248	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,780	2,790	2,109	▲10	670	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	3,066	0	643	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%	5,940	5,940	5,456	0	483	4.9%	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	105,223	-	110,940	110,660	102,225	280	8,714	-	-	-		
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%	15,200	14,900	13,342	300	1,857	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	13,700	13,400	9,233	300	4,466	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,510	5,430	3,896	80	1,613	4.4%	4.5%	▲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%	7,740	7,590	6,146	150	1,593	4.8%	4.9%	▲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%	7,090	6,710	4,569	380	2,520	4.9%	5.2%	▲0.3%	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,030	2,970	2,700	60	329	4.3%	4.4%	▲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%	3,730	3,580	2,606	150	1,123	4.7%	4.8%	▲0.1%	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	48,500	-	56,000	54,580	42,497	1,420	13,502	-	-	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,940	1,940	1,747	0	192	4.7%	4.7%	0.0%	大和不動産鑑定	
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,090	1,090	946	0	143	4.7%	4.7%	0.0%	大和不動産鑑定	
Aqualia千早	1,280	6.8%	1,640	1,630	1,200	10	439	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,480	3,420	2,733	60	746	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,290	1,290	1,145	0	144	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,860	1,860	1,431	0	428	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所	
鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,420	1,420	1,214	0	205	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%	8,800	8,800	7,971	0	828	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,220	5,220	5,024	0	195	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	24,331	-	26,740	26,670	23,415	70	3,324	-	-	-		
全物件 合計	178,054	-	193,680	191,910	168,138	1,770	25,541	-	-	-		

(注1)含み益は直近鑑定評価額から期末貸借対照表計上額(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。

鑑定評価額の推移(含み益)

第3期より継続して含み益を保持(第27期末時点の含み益の割合^(注1)は13.2%)



(注1) 含み益の割合=(期末鑑定評価額-期末貸借対照表計上額^(注2))÷期末鑑定評価額
 (注2) 期末貸借対照表計上額には償付建設仮勘定を含みません。

第28期 業績予想

2物件の新規取得により分配金は3,570円

■第28期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第27期実績 A	第28期予想 (第26期決算発表 時公表予想) B	第28期 (今回公表) C	第27期実績 差異 C-A	第28期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,194	8,110	9,173	① 979	1,063
営業費用	5,228	5,159	5,938	② 709	778
営業利益	2,965	2,950	3,235	269	284
営業外収益	2	0	0	▲1	▲0
営業外費用	343	358	393	③ 49	34
経常利益	2,624	2,593	2,842	218	249
当期純利益	2,623	2,592	2,841	218	249
分配金の額	2,623	2,592	2,841	218	249
1口当たり分配金	3,512円	3,470円	3,570円	58円	100円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第27期実績と今回公表予想差異要因

① 第28期取得物件	+1,001
チャンネルシティ博多	▲19
(内 フロート賃料の季節変動分)	▲20
チャンネルシティ博多・B	▲68
(内 フロート賃料の季節変動分)	▲30
パークプレイス大分	+29
(内 水光熱収入増)	+28
オフィスビル	+24
(内 チャンネルシティビジネスセンタービル)	+10
(内 大博通りビジネスセンター)	+2
(内 東比恵ビジネスセンター)	+2
その他	+12
計	+979
② 第28期取得物件	▲689
外注委託費増	▲20
(内 パークプレイス大分)	▲12
水光熱費増	▲37
(内 パークプレイス大分)	▲22
修繕費減	+75
公租公課増	▲22
減価償却費減	+23
販管費増	▲39
計	▲709
③ 営業外費用	▲49
(内 借入関連費用増)	▲49

第29期 業績予想

予想分配金は第28期と同額の3,570円

■第29期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第28期予想 (今回公表) A	第29期予想 (今回公表) B	第28期 公表予想差異 B-A
営業収益	9,173	9,116	① ▲57
営業費用	5,938	5,891	② ▲46
営業利益	3,235	3,224	▲11
営業外収益	0	1	0
営業外費用	393	382	③ ▲10
経常利益	2,842	2,843	0
当期純利益	2,841	2,842	0
分配金の額	2,841	2,841	-
1口当たり分配金	3,570円	3,570円	- 円

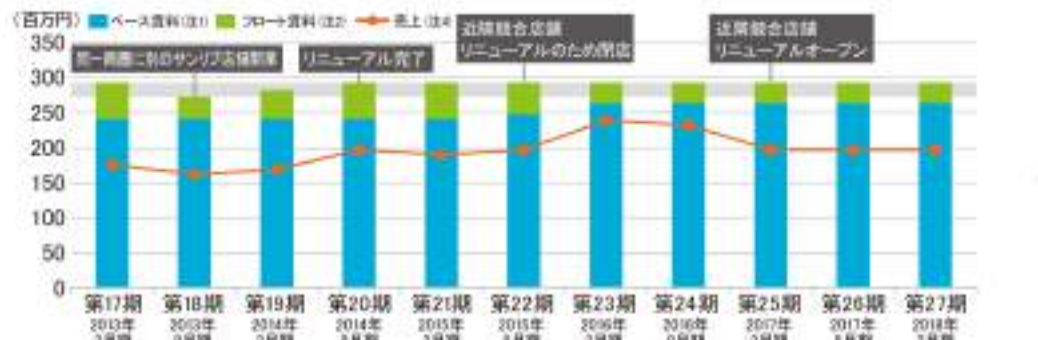
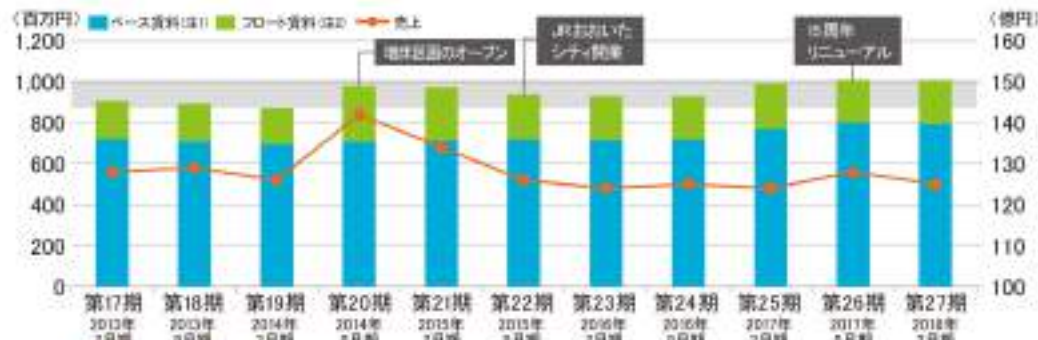
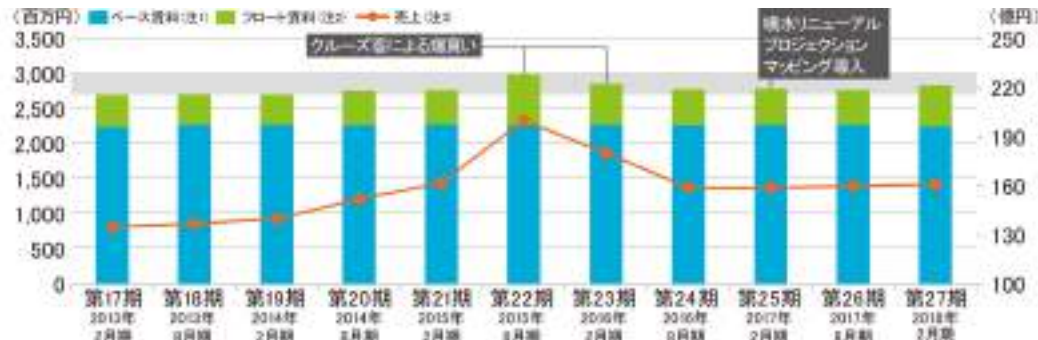
(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第28期今回公表予想との差異要因

① キャナルシティ博多・B	+33
パークプレイス大分	▲29
(内 水光熱収入減)	▲27)
木の葉モール橋本	▲49
(内 水光熱収入減)	▲10)
その他	▲12
計	▲57
② 外注委託費減	+12
(内 パークプレイス大分)	+9)
水光熱費減	+35
修繕費減	+18
販管費増	▲7
その他費用増	▲12
計	+46
③ 営業外費用	+10
(内 借入関連費用減)	+9)

アクティブ商業の賃料と売上の推移

安定した賃料水準を長期的に維持



※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。

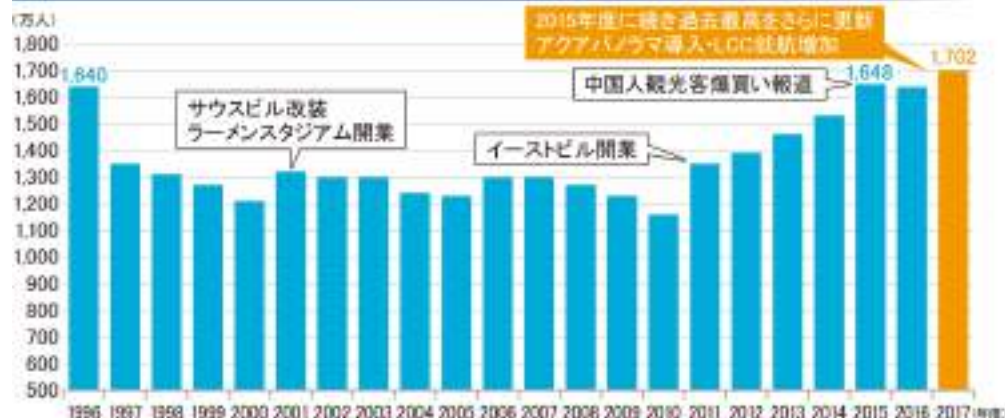
〔注1〕「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合（月額の賃料を当該テナントの月額売上に歩率を乗じて算出）が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。〔注2〕「フロート賃料」とは、売上歩合が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額により変動する賃料の合計額を記載しています。〔注3〕本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。〔注4〕株式会社サンリブより実績を開示することについての了解が得られていないため、数値は記載していません。

商業施設の運営

キャナルシティ博多(全体)の近況

進化を続ける「都市の劇場」キャナルシティ博多

■キャナルシティ博多来場者数の推移



出典:福岡地産株式会社(旧:株式会社福岡リアルティ)にて作成しています。
 ※2011年度以降は、キャナルシティ博多イーストビルの来場者を含み、1996年度については1999年4月20日から1997年4月19日までの来場者です。

■キャナルアクアパノラマ第6弾「ゴジラ」オリジナルショー

◎ゴジラが福博の街、キャナルを破壊!?
 高さ20m×幅65mの巨大スクリーンに映し出される
 大迫力のリアル映像



先行上演	2018年4月27日～5月6日 ※1日1回 19:30～
本上演	2018年6月1日～2019年5月31日

あたかも本物のゴジラを間近で見るといえるリアルで迫力ある映像に、ゴジラのパワーを炸裂させるような噴水、音響、光の演出が加わり、新作に「シン・ゴジラ」の本編スタッフを起用した圧倒的な映像クオリティは必見。

■外国人旅行者の動向

◎福岡空港への外国人入国者数の推移 (単位:千人)

	2015年	2016年	2017年
韓国	706	874	1,378
中国	150	158	171
台湾	228	255	200
香港	117	138	154
その他アジア	130	141	140
その他	58	65	69
合計	1,392	1,631	2,205

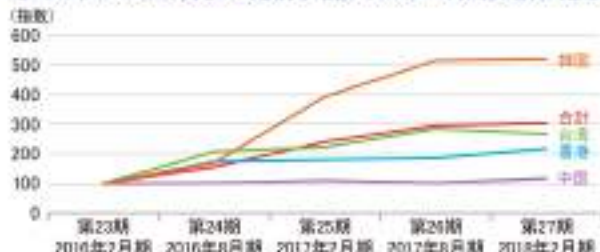
出典:法務省「出入国管理統計年報」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

◎福岡空港 国際定期便就航の状況 (単位:便/週)

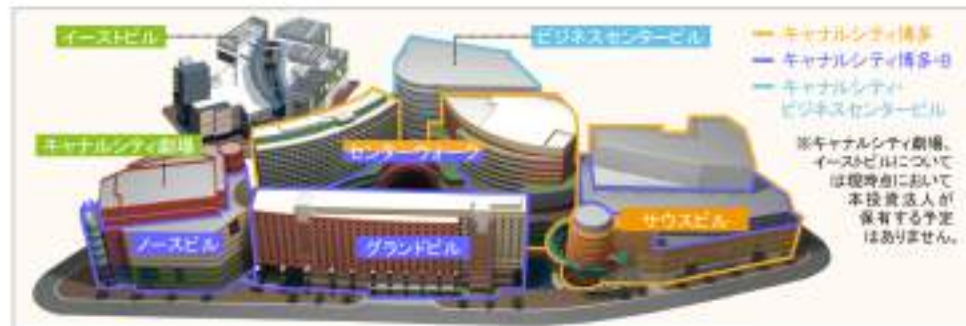
	2015年 冬期 国際線便数	2017年 冬期 国際線便数	増加数
総数	302	346.5	+44.5
韓国路線	133	195	+62
韓国路線 (LCC分)	60.5	132	+65.5

出典:国土交通省「国際定期便の概要」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。

◎キャナルシティ博多の免税手続カウンター利用件数の推移 (指数)



出典:福岡地産株式会社(旧:株式会社福岡リアルティ)にて作成しています。
 ※第23期(2016年2月期)の件数を100として指数化しています。



商業テナントの賃料構成比

■物件別賃料構成



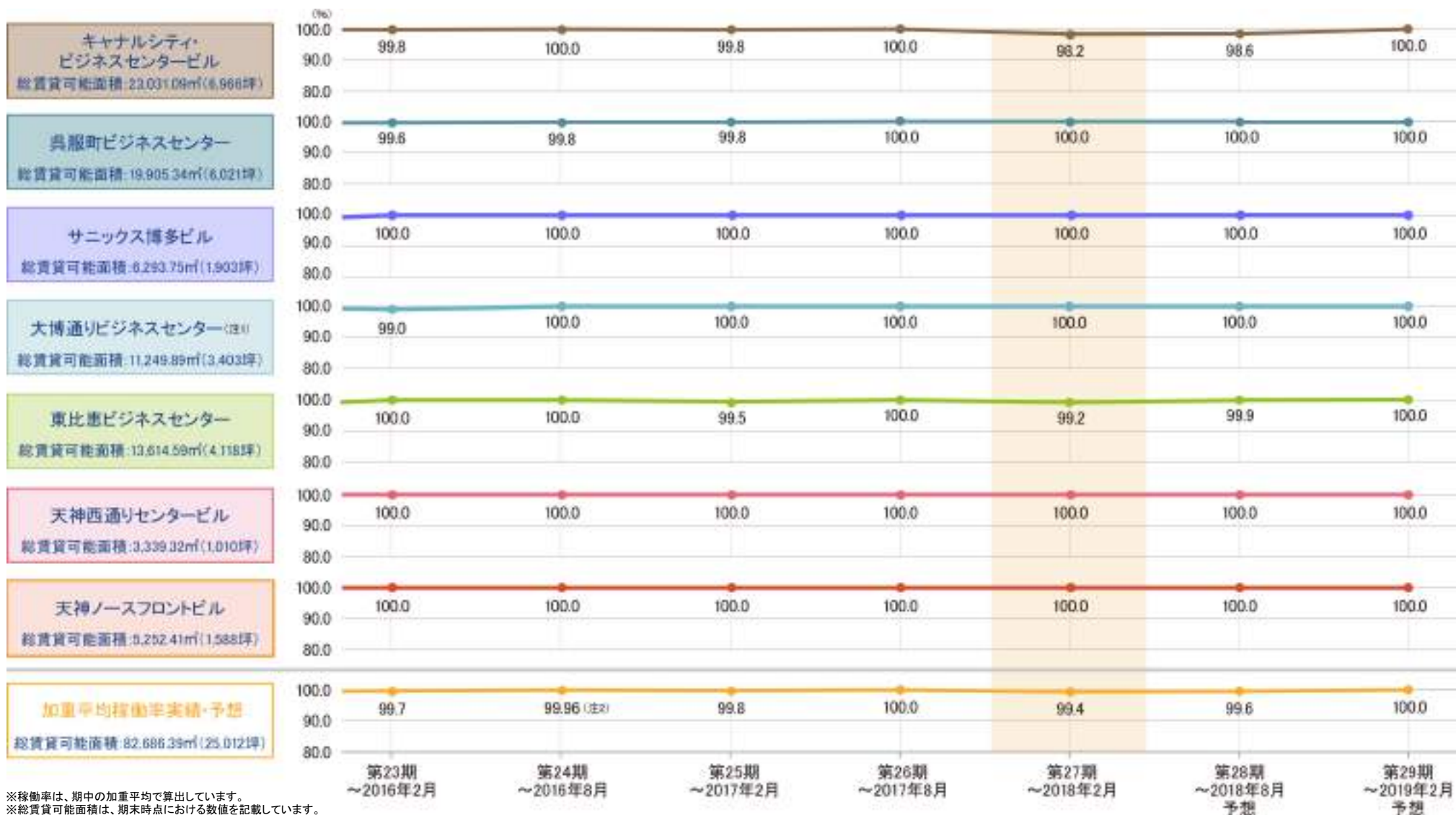
(注1) 「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩金(月額の賃料を当該テナントの月額売上に歩率を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

(注2) 「フロート賃料」とは、売上歩金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により変動する賃料の合計額を記載しています。

(注3) 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です。

オフィスビル稼働率実績・予想

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)小数第3位を四捨五入した数値を記載しています。

福岡のオフィスビル状況推移

空室率は3%台で推移、今後の供給も限定的

■福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビル竣工面積推移



◎貸室面積、空室面積の推移

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
貸室面積 [㎡]	623,944	626,668	635,633	666,006	687,297	688,570	689,859	694,865	691,406	689,983	692,139	699,043	697,782
空室面積 [㎡]	68,122	52,901	51,360	73,220	105,685	101,367	91,287	83,241	75,078	53,166	43,638	29,790	21,412

※2006年から2017年までは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、三菱商事株式会社各都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 出典：三菱商事株式会社の「オフィスデータ」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／平均募集賃料の推移

◎直近1年の平均募集賃料(2017年3月～2018年2月)



出典：三菱商事株式会社の「オフィスデータ」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。

■保有物件(オフィスビル)の契約改定の状況



(注1)各期の契約改定による賃料の増額改定額を月額賃料ベースで記載しています。
 (注2)各期の増額改定面積を各期末時点の総賃料可能面積で割った数値を記載しています。
 ※減額改定はありません。

調達実績

金利コストの低減と借入期間の長期分散化の両立

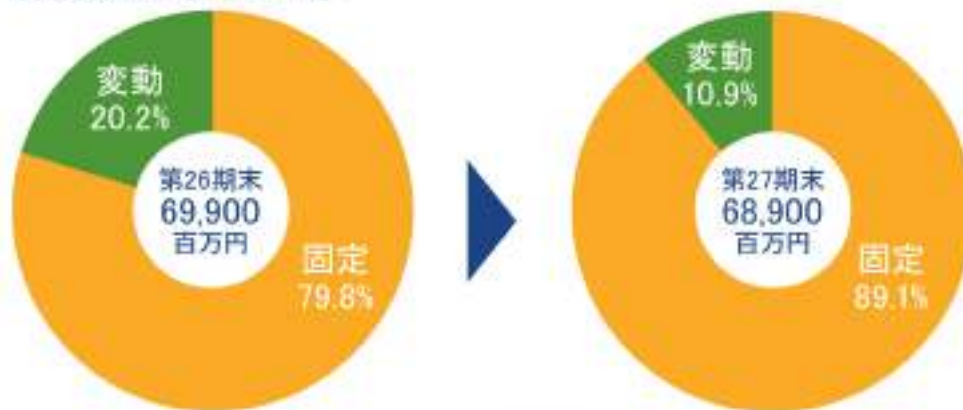
■第27期以降の調達実績

調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利	固定・変動
2017年 9月29日	りそな銀行	2,000	10.0年	0.49350%(注1)	固定
2017年12月29日	福岡銀行	1,500	10.0年	0.81209%	固定
	日本政策投資銀行	500	10.0年	0.68000%	固定
2018年 2月28日	西日本シティ銀行	1,900	10.0年	0.75000%(注1)	固定
	三井住友信託銀行	1,100	9.0年	0.60000%(注1)	固定
	三菱UFJ信託銀行	1,500	8.0年	0.50000%	固定
2018年 3月 1日 NEW	りそな銀行	600	10.0年	0.56700%(注1)	固定
	日本政策投資銀行	2,500	10.0年	0.72000%	固定
	三菱UFJ信託銀行	600	8.0年	0.48000%	固定
	西日本シティ銀行	600	10.0年	0.80219%	固定
	福岡銀行	500	10.0年	0.80219%	固定
	みずほ銀行	500	10.0年	0.63000%	固定
	三井住友銀行	500	7.0年	0.50400%(注1)	固定
	三菱東京UFJ銀行(注2)	500	9.0年	0.49000%	固定
	三井住友信託銀行	400	9.0年	0.57600%(注1)	固定
	大分銀行	400	10.0年	0.64630%	固定
2018年 3月30日 NEW	広島銀行	400	10.0年	0.64630%	固定
	新生銀行	300	7.0年	0.40000%	固定
合計及び加重平均(注3)		16,300	9.5年	0.63621%	

(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、本スワップ締結を組み合わせた利率を記載しています。
 (注2)2018年4月1日より、三菱東京UFJ銀行から三菱UFJ銀行に社名変更しています。以下同じです。
 (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。

■固定化比率

◎固定化比率は89.1%まで上昇



■期中平均支払金利(注4)及び平均負債残存年数の推移

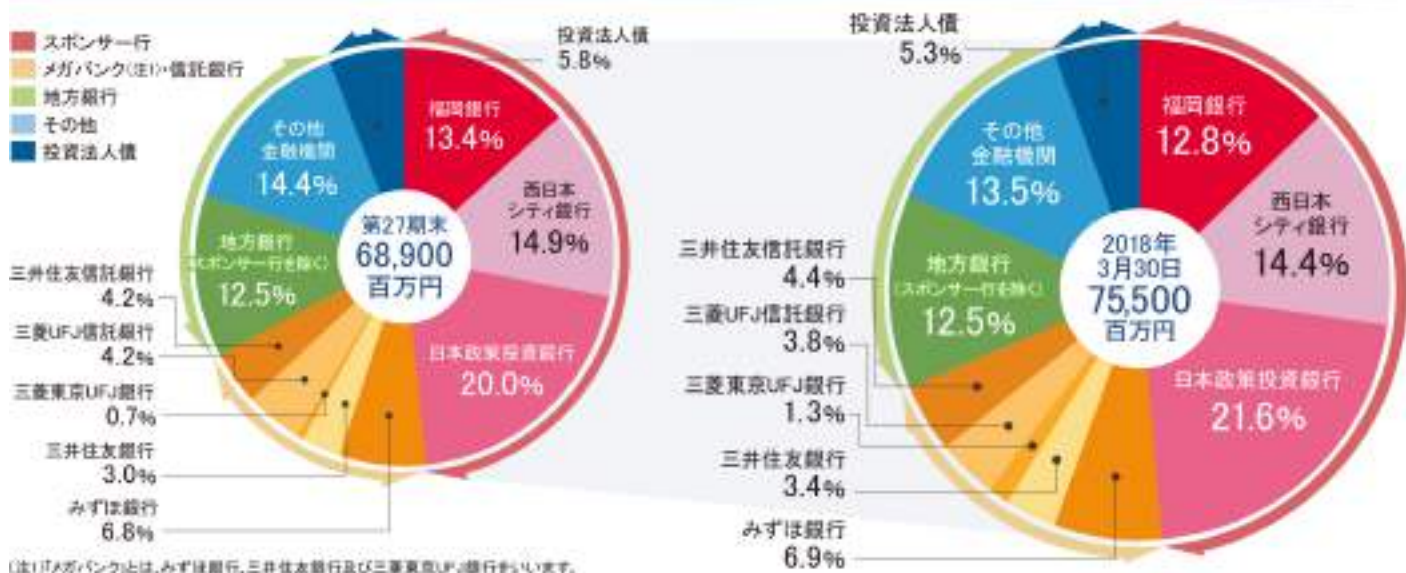


(注4)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

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

■借入先金融機関の分布状況（第27期末時点と2018年3月30日時点の比較）



■格付 (注)

S&P	A- (ポジティブ)
R&I	A+ (安定的)
JCR	AA- (安定的)

注)2018年S&Pグローバルレーティング・ジャパン株式会社より長期会社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。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。

■返済期限の分散 (2018年3月30日時点)



借入金一覽

安定した資金調達

2018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)
短期借入金	-	-	-	-	-	-	-
1年内返済 予定の 長期借入金	三菱UFJ信託銀行	600	2013/ 3/29	2018/ 3/30	5.0	変動	0.41727%
	第一生命保険	1,000	2011/ 7/29	2018/ 7/31	7.0	固定	1.80000%
	三井住友銀行	500	2012/ 1/31	2019/ 1/31	7.0	固定	1.33830%
	小計	2,100					
長期借入金	西日本シティ銀行	2,500	2013/ 2/ 1	2020/ 2/29	7.1	固定	0.77500%(注1)
	みずほ銀行	1,700	2013/ 2/28	2020/ 2/29	7.0	変動	0.56909%
	あおぞら銀行	1,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30	7.0	変動	0.46727%
	みずほ銀行 他(注2)	3,700	2014/ 7/31	2019/ 7/31	5.0	固定	0.53800%(注1)
	みずほ銀行 他(注3)	6,300	2014/ 7/31	2021/ 7/30	7.0	固定	0.83500%(注1)
	日本政策投資銀行	4,000	2014/ 8/29	2022/ 8/31	8.0	固定	1.01000%
	三菱東京UFJ銀行	500	2014/ 9/25	2019/ 9/25	5.0	固定	0.52000%
	三井住友銀行	1,600	2015/ 6/30	2022/ 6/30	7.0	固定	0.79000%(注1)
	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%
	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1)
	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1)
	みずほ銀行	500	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	固定	0.44000%(注1)
	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	0.41127%
	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	0.41727%
	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信託銀行	800	2017/ 3/31	2025/ 3/31	8.0	固定	0.48130%

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 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信託銀行	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)
	小計	62,800					
合計	64,900						

■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%
合計		4,000				

■コミットメントラインの設定状況

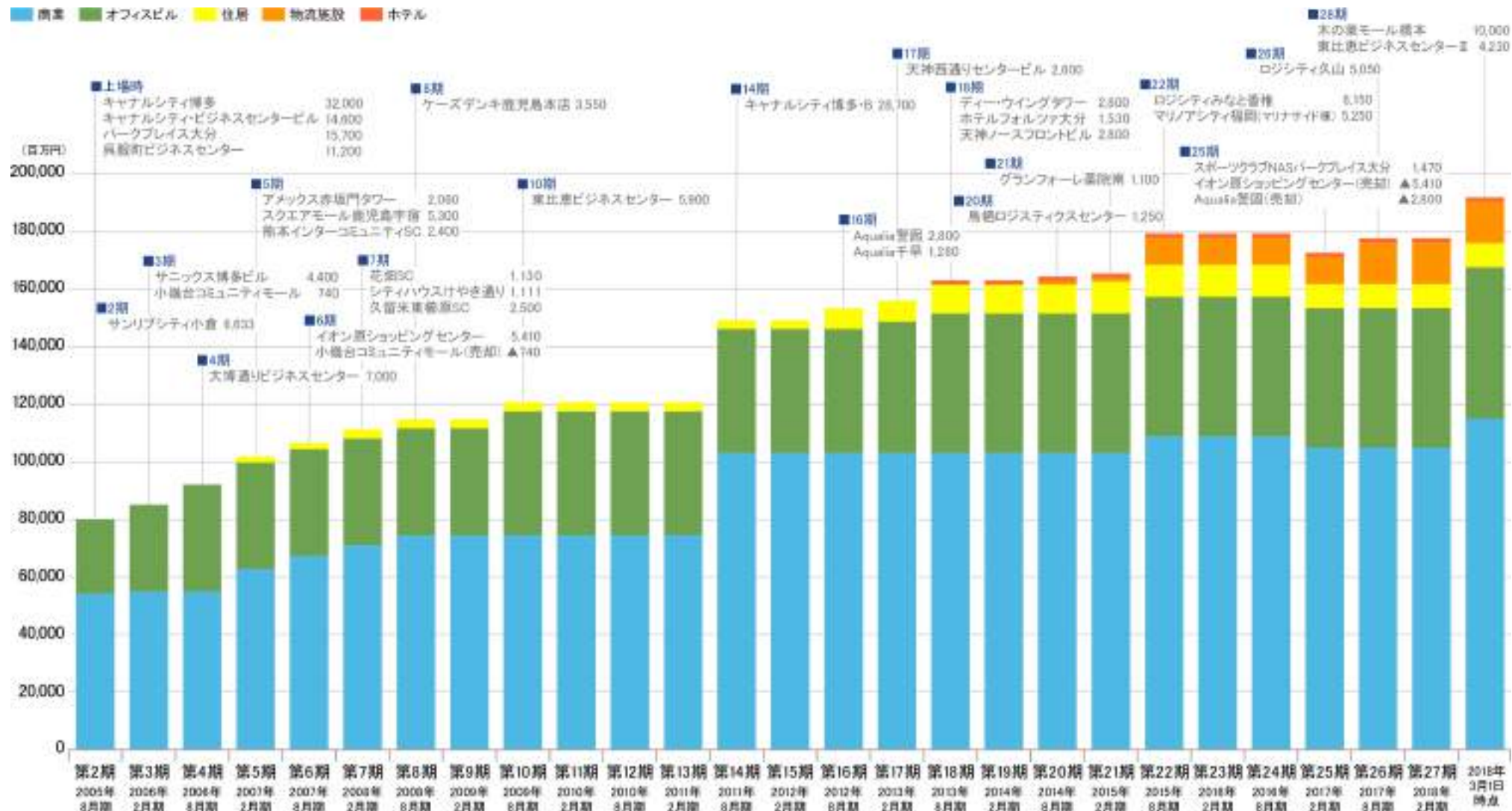
種別	借入先	借入極度額 (百万円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメント ライン1	福岡銀行 他(注7)	6,000	2017/ 8/1	2018/ 7/31
コミットメント ライン2	西日本シティ銀行 他(注8)	7,000	2018/ 3/1	2020/ 2/28
合計		13,000		

※変動金利での借入金は、2018年2月28日現在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、みずほ銀行、農林中央金庫、佐賀銀行です。(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。

投資タイプ毎の資産規模の推移

木の葉モール橋本および東比恵ビジネスセンターⅡ取得後の資産規模は192,284百万円(28物件)



※有価会社シーシーエフブリッジを営業者とする優先劣後名義出資持分は、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FRCCを営業者とする名義出資持分は、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。

福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定





Fukuoka REIT

Appendix

プロフィール

会社概要

■ 名称	福岡リート投資法人
■ 資産運用会社	株式会社福岡リアルティ (福岡財務支局長(金商)第10号)
■ スポンサー	福岡地所株式会社、九州電力株式会社、 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、 西日本鉄道株式会社、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
■ 上場日	2005年6月21日(東京証券取引所、福岡証券取引所)

財務内容

■ 資産総額	177,283百万円 (2018年2月28日現在)
■ 有利子負債総額	68,900百万円 (2018年2月28日現在)
■ 格付	S&P A- (ポジティブ) R&I A+ (安定的) JCR AA- (安定的)
■ 有利子負債比率(LTV)	38.9% (2018年2月28日現在)

分配金

■ 直近決算期(第27期)末日	2018年2月28日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第27期分配金実額	1口当たり 3,512円
■ 第27期運用日数	181日
■ 分配金利回り	4.1%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2018年2月28日現在)

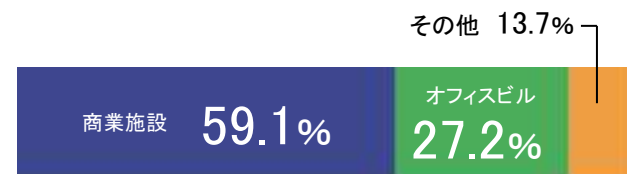
投資口価格等

■ 投資口価格	173,100円 (2018年2月28日現在)
■ 発行済投資口総数	747,000口 (2018年2月28日現在)
■ 時価総額	129,305百万円 (投資口価格×発行済投資口総数)(2018年2月28日現在)
■ 1口当たり純資産	125,524円 (2018年2月28日現在)
■ 1口当たり時価純資産	159,716円 (2018年2月28日現在)

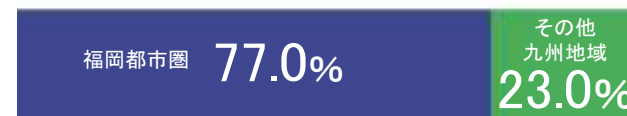
※ 期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額(信託建設仮勘定を除く)の合計額との差額を期末時点での純資産合計に加えて、発行済投資口総数で除して算出しています。

ポートフォリオ (注1)

■ 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)



■ 総賃貸可能面積	548,564.93㎡
■ 期末時点稼働率	99.6%

(注1)2018年2月28日の保有物件による数値です。

福岡・九州地域特化型リート

■ スポンサー体制



(注1) 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



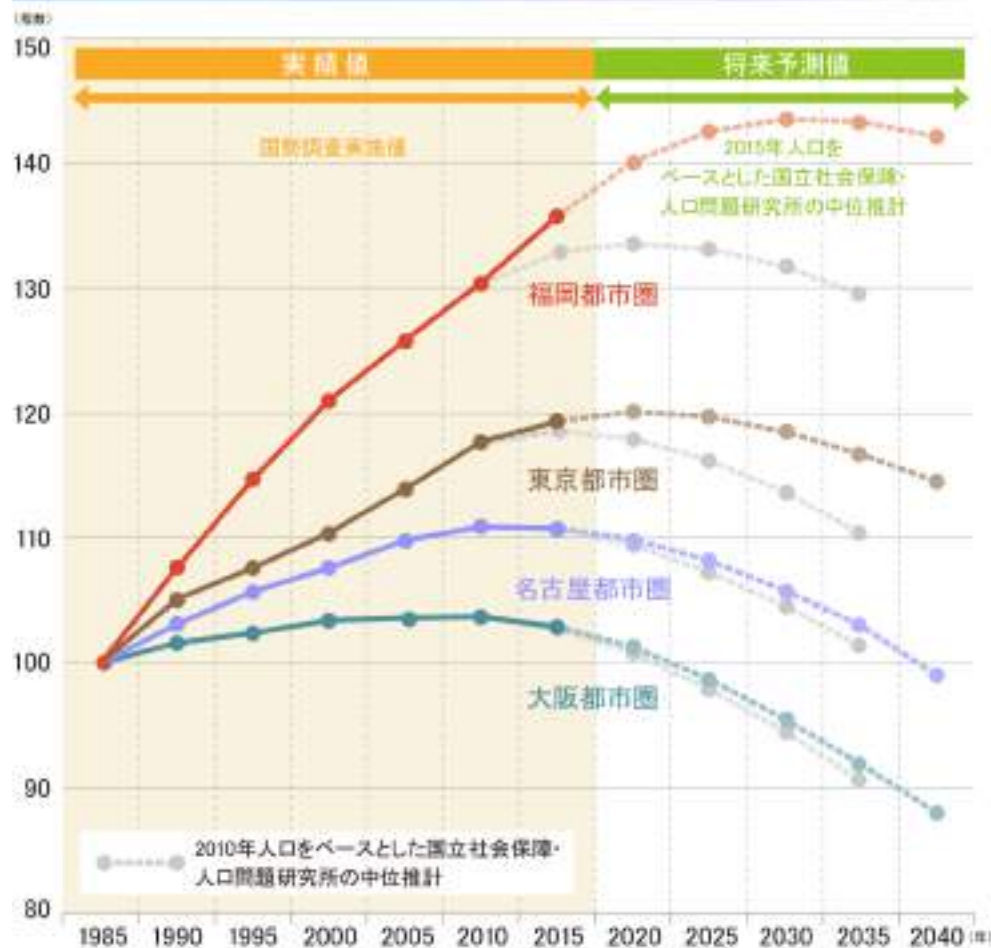
◎ 投資タイプ



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



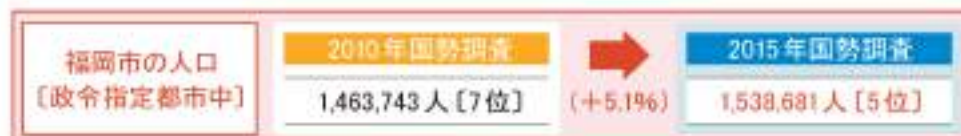
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福寿町・糸島市・瀬川町・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・鞍手町を指します。
 東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。
 出典：2012年3月閣議決定の「データで見る福岡市の将来」、総務省統計局「平成22年国勢調査」、総務省統計局「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデータに基づき、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



出典：総務省統計局「平成21年国勢調査」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。

福岡市の人口 (2010年、2015年)



出典：総務省統計局「平成22年国勢調査」、総務省統計局「平成27年国勢調査」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。

ポートフォリオ一覧

2018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	21年10ヶ月	32,000	18.0%	2004/11/ 9	スポンサー	46,602.94	99.1%	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	21年10ヶ月	28,700	16.1%	2011/ 3/ 2	外部	68,820.27	99.4%	47	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分	15年11ヶ月	17,760	10.0%	2004/11/ 9	スポンサー	113,837.70	99.7%	104	イオン、ケースデンキ
	サンリブシティ小倉	12年11ヶ月	6,633	3.7%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	スクエアモール鹿児島宇宿	11年 5ヶ月	5,300	3.0%	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	11年 3ヶ月	2,400	1.3%	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	10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	10年 2ヶ月	2,500	1.4%	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	10年 3ヶ月	3,550	2.0%	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)	17年 4ヶ月	5,250	2.9%	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	—	105,223	59.1%	—	—	361,917.61	99.7%	220	—
オフィスビル	チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	21年10ヶ月	14,600	8.2%	2004/11/ 9	スポンサー	23,031.09	98.0%	59	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	14年 4ヶ月	11,200	6.3%	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	16年11ヶ月	4,400	2.5%	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	15年11ヶ月	7,000	3.9%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	99.2%	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	9年 0ヶ月	5,900	3.3%	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	21年 5ヶ月	2,600	1.5%	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	8年 1ヶ月	2,800	1.6%	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
		オフィスビル合計又は平均	—	48,500	27.2%	—	—	86,113.77	99.3%	216
その他	アメックス赤坂門タワー	12年 7ヶ月	2,060	1.2%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	96.7%	66	—
	シティハウスけやき通り	10年 3ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia千早	10年 2ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	92.9%	97	—
	ディー・ウイングタワー	12年 0ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.59	97.6%	134	—
	グランフォーレ薬院南	10年 2ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	100.0%	99	—
	ホテルフォルツァ大分	9年 6ヶ月	1,530	0.9%	2013/ 3/ 1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	鳥栖ロジスティクスセンター	9年 9ヶ月	1,250	0.7%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	3年10ヶ月	8,150	4.6%	2015/ 3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、九州F-LINE
	ロジシティ久山	3年 1ヶ月	5,050	2.8%	2017/ 6/ 1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
		その他合計又は平均	—	24,331	13.7%	—	—	100,533.55	99.3%	443
	全物件合計又は平均	16年 4ヶ月	178,054	100.0%	—	—	548,564.93	99.6%	879	—

(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。

ポートフォリオのご紹介



- 1 キャナルシティ博多
 - 2 キャナルシティ博多
 - 3 パークプレイス大分
 - 4 サンリブシティ小倉
 - 5 木の葉モール熊本 (注)
 - 6 スクエアモール鹿児島平宿
 - 7 熊本インターコミュニティSC
 - 8 花畑SC
 - 9 久留米東播磨SC
 - 10 ケーズデンキ鹿児島本店
 - 11 マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)
 - 12 キャナルシティビジネスセンタービル
 - 13 呉服町ビジネスセンター
 - 14 サニックス博多ビル
 - 15 大博通りビジネスセンター
 - 16 東北角ビジネスセンター
 - 17 天神西通りセンタービル
 - 18 天神ノースフロントビル
 - 19 東北角ビジネスセンターII (注)
 - 20 アメックス赤坂門タワー
 - 21 シティハウスけやき通り
 - 22 Anzaki千早
 - 23 ディー・ウイングタワー
 - 24 グランフォーレ豪徳南
 - 25 中シルフォルツァ大分
 - 26 島崎ロジスティクスセンター
 - 27 ロジシティみなと香樟
 - 28 ロジシティ久山
- 商業施設 ● オフィスビル ● その他
- (注) 2018年3月1日付で取得しました。

ポートフォリオのご紹介(アクティブ商業)

アクティブ商業

① キャナルシティ博多

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



アクティブ商業

② キャナルシティ博多・B



アクティブ商業

③ パークプレイス大分

■ 所在地：大分市公園通り西2丁目他



ポートフォリオのご紹介(アクティブ商業)

アクティブ商業

④ サンリブシティ小倉

■ 所在地：北九州市小倉南区上葛原2丁目



アクティブ商業

⑤ 木の葉モール橋本

■ 所在地：福岡市西区橋本2丁目



(注)2019年3月31日時点で取得しました。

ポートフォリオのご紹介(パッシブ商業)

パッシブ商業

⑥スクエアモール鹿児島宇宿

■ 所在地：鹿児島市宇宿2丁目



パッシブ商業

⑦熊本インターコミュニティSC

■ 所在地：熊本市東区神園1丁目



パッシブ商業

⑧花畑SC

■ 所在地：福岡市南区花畑4丁目



パッシブ商業

⑨久留米東櫛原SC

■ 所在地：久留米市東櫛原町



パッシブ商業

⑩ケースデンキ鹿児島本店

■ 所在地：鹿児島市東開町



パッシブ商業

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2丁目



投資比率(商業施設)



※上記の投資比率は2018年2月28日時点のため、2018年3月1日付で発行した本報の数字とは異なります。

ポートフォリオのご紹介(オフィスビル)

オフィスビル
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1丁目



オフィスビル
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



オフィスビル
⑭ サニックス博多ビル

■ 所在地：福岡市博多区博多駅東2丁目



オフィスビル
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



オフィスビル
⑯ 東比恵ビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区東比恵3丁目



オフィスビル
⑰ 天神西通りセンタービル

■ 所在地：福岡市中央区天神2丁目



オフィスビル
⑱ 天神ノースフロントビル

■ 所在地：福岡市中央区天神4丁目

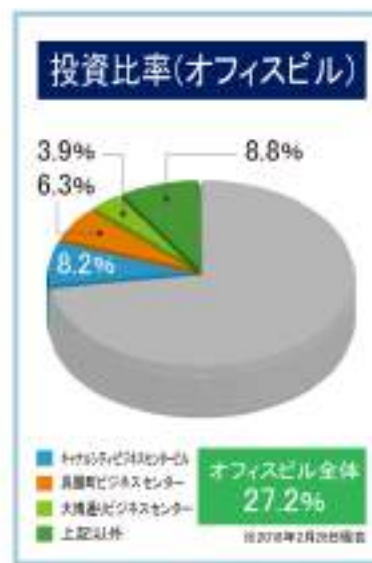


オフィスビル
⑲ 東比恵ビジネスセンターⅡ

■ 所在地：福岡市博多区東比恵1丁目



(此ビルは2018年3月まで取得しました。)



全上記の投資比率は2018年1月31日現在のもので、2018年3月31日時点で取得した東比恵ビジネスセンターⅡは含まれません。

ポートフォリオのご紹介(その他)

その他(住居)

⑳ アメックス赤坂門タワー

■ 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目



その他(住居)

㉑ シティハウスけやき通り

■ 所在地：福岡市中央区誓固2丁目



その他(住居)

㉒ Aqualia千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他(住居)

㉓ ディー・ウイングタワー

■ 所在地：福岡市中央区大名2丁目



その他(住居)

㉔ グランフォーレ薬院南

■ 所在地：福岡市中央区平尾1丁目



その他(ホテル)

㉕ ホテルフォルツァ大分

■ 所在地：大分市中央町1丁目



その他(物流施設)

㉖ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市姫方町



その他(物流施設)

㉗ ロジシティみなと香椎

■ 所在地：福岡市東区みなと香椎2丁目



その他(物流施設)

㉘ ロジシティ久山

■ 所在地：福岡県糟屋郡久山町



賃貸面積上位テナント

	テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約			契約残存 年数(年) (注2)
				第28期 ～2018年8月	第29期 ～2019年2月	第30期 ～2019年8月	
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.3%	●サンリブシティ小倉			7
2	イオン九州株式会社	イオン	10.7%	●パークプレイス大分			4
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	8.1%	●キャナルシティ博多・B			6
		ホテルフォルツァ大分		●ホテルフォルツァ大分			10
4	福岡地所株式会社	—	6.4% (注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)			17
5	株式会社キャナルシティ・オーバ	OPA	4.7%	●キャナルシティ博多			1
				●キャナルシティ博多・B			1
6	株式会社加勢	—	4.5%	●ロジシティ久山			6
7	福岡ロジテム株式会社	—	4.2%	●ロジシティみなと香椎			6
8	九州 F-LINE 株式会社	—	3.7%	●ロジシティみなと香椎			非開示 (注4)
9	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.3%	●スクエアモール鹿児島平活			8
				●熊本インターコミュニティSC			8
				●久留米東郷原SC			9
10	株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.5%	●パークプレイス大分			4

(注1)賃貸比率は2018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仕組部分を含みません。(注2)契約残存年数については、2018年2月28日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切り捨てて記載しています。(注3)6.4%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)テナントの承認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(アクティブ商業)

商業施設(アクティブ商業)

(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	第27期合計 (A)	第26期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第27期 (2017年9月1日～2018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	1,275	1,638	1,191	292	4,398	4,369	28	4,352	45
不動産賃貸収入	1,245	1,592	1,009	292	4,141	4,078	62		
その他 不動産賃貸収入	29	45	181	-	256	290	▲33		
②不動産賃貸事業費用合計	481	792	666	47	1,988	2,020	▲31	1,981	6
外注委託費	317	532	299	8	1,158	1,175	▲16		
修繕費	20	28	61	2	113	103	10		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	74	156	93	33	358	358	0		
損害保険料	8	18	7	1	36	37	▲0		
水道光熱費	25	49	166	-	241	256	▲15		
その他 不動産賃貸費用	34	6	38	0	80	89	▲9		
③NOI(=①-②)	794	845	524	244	2,409	2,349	59	2,370	38
④減価償却費	241	258	225	47	773	765	8		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	552	586	298	196	1,635	1,583	51		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.0%	5.9%	5.9%	7.4%	5.7%	5.5%	0.1%		
⑦資本的支出	51	147	219	-	418	449	▲31		

(注1)第26期決算発表時公表予想

Appendix

賃貸事業収支(パッシブ商業)

(単位:百万円(未満切捨))

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27期合計 (A)	第26期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第27期 (2017年9月1日～2018年2月28日) 181日							184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	254	90	40	88	111	177	762	764	▲2	760	2
不動産賃貸収入	222	89	40	88	111	177	729	728	0		
その他 不動産賃貸収入	32	0	0	-	0	-	33	35	▲2		
②不動産賃貸事業費用合計	91	10	6	16	11	24	161	175	▲13	158	3
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48	48	▲0		
修繕費	2	1	1	7	0	3	17	29	▲12		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	3	5	7	18	57	57	▲0		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	3	3	▲0		
水道光熱費	30	-	-	-	-	-	30	32	▲1		
その他 不動産賃貸費用	1	0	0	0	0	0	4	3	0		
③NOI(=①-②)	163	79	34	71	100	152	600	589	11	601	▲0
④減価償却費	38	12	6	18	24	21	122	123	▲0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	124	66	27	53	75	130	478	465	12		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.2%	6.6%	6.0%	5.7%	5.6%	5.8%	6.0%	5.9%	0.1%		
⑦資本的支出	7	-	-	-	-	4	12	206	▲193		

(注1)第26期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(オフィスビル)

(単位:百万円(未満切捨))

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	第27期合計 (A)	第26期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第27期 (2017年9月1日～2018年2月28日) 181日								184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	624	537	198	300	333	86	140	2,221	2,239	▲18	2,212	8
不動産賃貸収入	623	474	183	299	308	86	114	2,090	2,101	▲10		
その他 不動産賃貸収入	0	63	14	0	25	-	26	131	138	▲7		
②不動産賃貸事業費用合計	199	185	57	99	153	16	51	764	749	14	734	29
外注委託費	135	72	19	54	41	1	10	336	337	▲1		
修繕費	5	18	1	16	23	1	6	73	58	15		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	44	34	18	25	16	12	8	161	161	▲0		
損害保険料	2	3	0	1	2	0	0	11	11	▲0		
水道光熱費	6	54	15	-	27	-	23	127	132	▲4		
その他 不動産賃貸費用	4	2	1	1	42	0	0	53	47	5		
③NOI(=①-②)	424	352	140	200	179	69	89	1,457	1,490	▲32	1,478	▲20
④減価償却費	101	100	38	77	71	8	32	431	436	▲5		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	323	251	102	123	108	61	56	1,026	1,053	▲27		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.8%	6.3%	6.4%	5.7%	6.1%	5.4%	6.4%	6.0%	6.1%	▲0.1%		
⑦資本的支出	49	21	27	5	4	-	21	130	53	77		

(注1)第26期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(その他)

(単位:百万円(未満切捨))

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	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27期 合計 (A)	第26期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第27期 (2017年9月1日～2018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	69	38	58	116	38	63				812	743	68	809	2
不動産賃貸収入	65	38	56	109	36	63				764	697	67		
その他 不動産賃貸収入	3	-	2	6	2	-				47	46	0		
②不動産賃貸事業費用合計	16	14	29	31	15	10				199	173	26	185	14
外注委託費	5	2	3	7	2	0				33	31	1		
修繕費	1	7	16	9	6	0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	45	17	28		
原状回復費	0	-	2	2	1	-				5	8	▲2		
公租公課	5	3	4	7	2	7				66	66	▲0		
損害保険料	0	0	0	0	0	0				5	5	0		
水道光熱費	1	0	0	2	0	-				31	33	▲1		
その他 不動産賃貸費用	2	1	1	1	2	0				10	10	0		
③NOI(=①-②)	52	23	29	84	22	52	36	180	129	612	569	42	623	▲11
④減価償却費	18	10	12	17	9	20	9	36	37	172	148	23		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	34	13	17	67	12	32	27	143	92	440	421	18		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.1%	4.3%	4.6%	6.0%	4.1%	6.9%	5.8%	4.4%	5.1%	5.0%	5.3%	▲0.2%		
⑦資本的支出	3	5	3	0	6	20	-	-	-	38	31	7		

(注1)第26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。

その他

Appendix

賃貸事業収支(全体)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第27期合計 (A)	第26期合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C) (注1)	差異 (A-C)
	(運用期間) 181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	8,194	8,117	76	8,134	59
不動産賃貸収入	7,725	7,605	119		
その他 不動産賃貸収入	468	511	▲42		
②不動産賃貸事業費用合計	3,114	3,119	▲4	3,079	35
外注委託費	1,576	1,593	▲16		
修繕費	251	209	41		
原状回復費	5	8	▲2		
公租公課	644	644	▲0		
損害保険料	56	57	▲0		
水道光熱費	430	454	▲23		
その他 不動産賃貸費用	149	151	▲2		
③NOI(=①-②)	5,079	4,998	81	5,055	24
④減価償却費	1,500	1,474	25		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,579	3,524	55		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.7%	5.7%	0.0%		
⑦資本的支出	600	741	▲140		

(注1)第26期決算発表時公表予想

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26期(A) ~2017年8月31日	第27期(B) ~2018年2月28日	差異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,590	4,292	701
税引前当期純利益	2,562	2,624	62
減価償却費	1,474	1,500	25
投資法人債発行費償却	1	1	0
投資口交付費償却	5	5	-
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	268	252	▲16
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲54	▲28	26
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲258	258	516
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲239	298	538
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲15	24	40
未払金の増減額(▲は減少)	▲3	▲0	3
未払費用の増減額(▲は減少)	1	2	1
前受金の増減額(▲は減少)	24	▲7	▲31
預り金の増減額(▲は減少)	302	▲286	▲588
前払費用の増減額(▲は増加)	3	▲12	▲16
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲192	▲65	126
その他	▲4	▲20	▲16
小計	3,874	4,547	673
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲277	▲254	22
法人税等の支払額	▲6	▲1	5
法人税等の還付額	-	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲6,029	▲478	5,551
信託有形固定資産の取得による支出	▲5,995	▲409	5,585
信託無形固定資産の取得による支出	▲20	-	20
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	34	34
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲0	▲30	▲29
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	144	42	▲102
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲255	▲114	140
投資有価証券の償還による収入	100	-	▲100
投資有価証券の取得による支出	▲0	-	0
使途制限付信託預金の払出による収入	3	3	▲0
使途制限付信託預金の預入による支出	▲7	▲3	3
財務活動によるキャッシュ・フロー	667	▲3,555	▲4,223
短期借入れによる収入	14,500	4,500	▲10,000
短期借入金の返済による支出	▲13,000	▲6,000	7,000
長期借入れによる収入	15,000	9,100	▲5,900
長期借入金の返済による支出	▲15,275	▲8,600	6,675
投資法人債の発行による収入	2,000	-	▲2,000
投資法人債発行費の支出	▲19	-	19
分配金の支払額	▲2,537	▲2,555	▲18
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲1,771	258	2,029
現金及び現金同等物の期首残高	8,905	7,134	▲1,771
現金及び現金同等物の期末残高	7,134	7,392	258

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

(単位:百万円(未満切捨))



(注1)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27期の主な資本的支出

(単位:百万円(未満切捨))

不動産等の名称	目的	工事金額
キャナルシティ博多	中央監視装置更新等	51
キャナルシティ博多・B	消火設備更新、ポンプ更新等	147
パークプレイス大分	空調機更新等	219
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	テナント区画形成等	49
サニックス博多ビル	中央監視装置更新等	27

◎第28期及び第29期の主な資本的支出の予定

(単位:百万円(未満切捨))

不動産等の名称	目的	工事予定金額		
		総額	第27期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	外壁改修、非常電話更新等	284	0	0
キャナルシティ博多・B	外壁改修、非常電話更新等	559	1	1
パークプレイス大分	駐車場管制システム導入等	246	-	-
木の葉モール橋本	駐車場管制システム導入等	203	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	外壁改修等	64	0	0

IRへの取り組み紹介

■IR活動

主なIR活動

◎機関投資家向けIR活動

- ・国内外決算ロードショー実施
- ・個別ミーティング対応

◎個人投資家向けIR活動

- ・東京、福岡にて個人投資家向け説明会を開催
- ・「個人投資家のための「リートフェア2017」への参加

◎海外投資家向けIR活動

- ・国内グローバルコンファレンスへの参加
- ・海外IRの実施
- ・個別ミーティング対応(国内)
- ・決算説明会動画配信開始(英語版)
- ・IRメール配信登録のWEB受付開始(英語版)



第30回福岡IRフェア(福岡)



新春SMBC日興J-REITフェア(東京)



AREX-東証共催
個人投資家のための「リートフェア2017」(東京)

■福岡リアルティウェブサイト全面リニューアル

◎資産運用会社福岡リアルティのウェブサイト(https://www.fukuoka-realty.jp)をリニューアル

①デザインの刷新

- 「福岡・九州の今」を伝える
トップ画像に刷新。

②レスポンス対応

- スマートフォンやタブレット端末からも見やすく、使いやすい仕様。

③情報コンテンツの充実

- 「求める人材」、「コンプライアンス」、「サステナビリティ・地域コミュニティへの取り組み」等、資産運用会社福岡リアルティの取り組みを詳しく紹介。



■IR九州部会

IR九州部会は、2011年に一般社団法人日本IR協議会と共催で発足。約20社の福岡・九州企業のIR担当者と共にIR活動の質の向上、企業間のネットワーク構築を目的とした勉強会を年3回開催。

日程	テーマ
第1回 2017年7月	「最近のIRの潮流、企業のIR活動について」 一般社団法人 日本IR協議会 専務理事 佐藤 淑子氏
第2回 2017年12月	「非財務情報を活用した企業価値向上シナリオ」 株式会社丸共グループ 経営企画部 課長 寒竹 明日美氏
第3回 2018年3月	「フェア・ディスクロージャー・ルールとIR」 一般社団法人 日本IR協議会 専務理事 佐藤 淑子氏



2017年度第1回IR九州部会



2017年度第2回IR九州部会



2017年度第3回IR九州部会

■広報活動

◎新聞、地元経済誌への掲載



ふくおか経済11月号 「THE FACE」2017-福岡の注目企業-
経財九州2018年1月号 一丸・中興建設グループ特集-「人・企業」



2018年3月16日付 日本経済新聞朝刊掲載(広告)

◎その他掲載

- ・2017年12月8日付 日本経済新聞 朝刊
「この人に聞く 福岡リアルティ社長 松雪恵津男」
- ・ふくおか経済12月号「第10回不動産・金融経済交流会」
- ・2018年1月1日号 ニッキン投資情報「新春 運用会社トップアンケート」

サステナビリティ(環境への取り組み)

■「サステナビリティ方針」の制定

不動産投資運用プロセスにおいて、環境・社会・ガバナンス(ESG)の諸課題に対する配慮を組み込んでいくことが重要と考え、株式会社福岡リアルティは、2018年1月29日付で「サステナビリティ方針」を定めました。

サステナビリティ方針

- ①ポートフォリオの省エネルギー化の推進
- ②気候変動リスクへの対応
- ③循環型社会への貢献
- ④快適性と安全性の追求
- ⑤グリーンビルディング認証の活用
- ⑥従業員の意識啓発
- ⑦テナントや取引先との協働
- ⑧社内体制の整備
- ⑨環境・社会パフォーマンスの把握と開示

株式会社福岡リアルティのウェブサイト上への掲載



■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」を提供しています。2017年度、本資産運用会社は同事業による「ステップアッププログラム」に参加し、「ESG対話プラットフォーム」を通じた本投資法人の資産運用に関するESG情報の開示と、投資家の皆様との対話についての取り組みを開始し、プログラム修了を認定されました。

■地球環境に配慮した施設運営及び外部からの評価

本投資法人は、持続可能な社会の実現に貢献するため、様々な取り組みを行っています。こうした取り組みについては、第三者からも評価を受けています。今後も社会的責任を果たすべく、努力を重ねてまいります。

◎地球環境に配慮した施設運営



●キャナルシティ博多
省エネ・省資源に努めた環境にやさしい施設づくり



●キャナルシティ博多
夏季の日射が強い期間には、ミスト発生装置を設置



●パークプレイス大分
施設内に樹木や様々なプランターを設置することで、自然との調和を目指す

◎DBJ Green Building認証

2017年12月末日時点で6物件が認証を取得



●ロジシティ久山



●キャナルシティ博多
●パークプレイス大分
●キャナルシティ・ビジネスセンタービル



●鳥取町ビジネスセンター
●東比呂ビジネスセンター

◎地域コミュニティへの貢献



●グリーンディ
本資産運用会社従業員が地域清掃活動に積極的に参加。(2016年3月15日現在 通算250回)

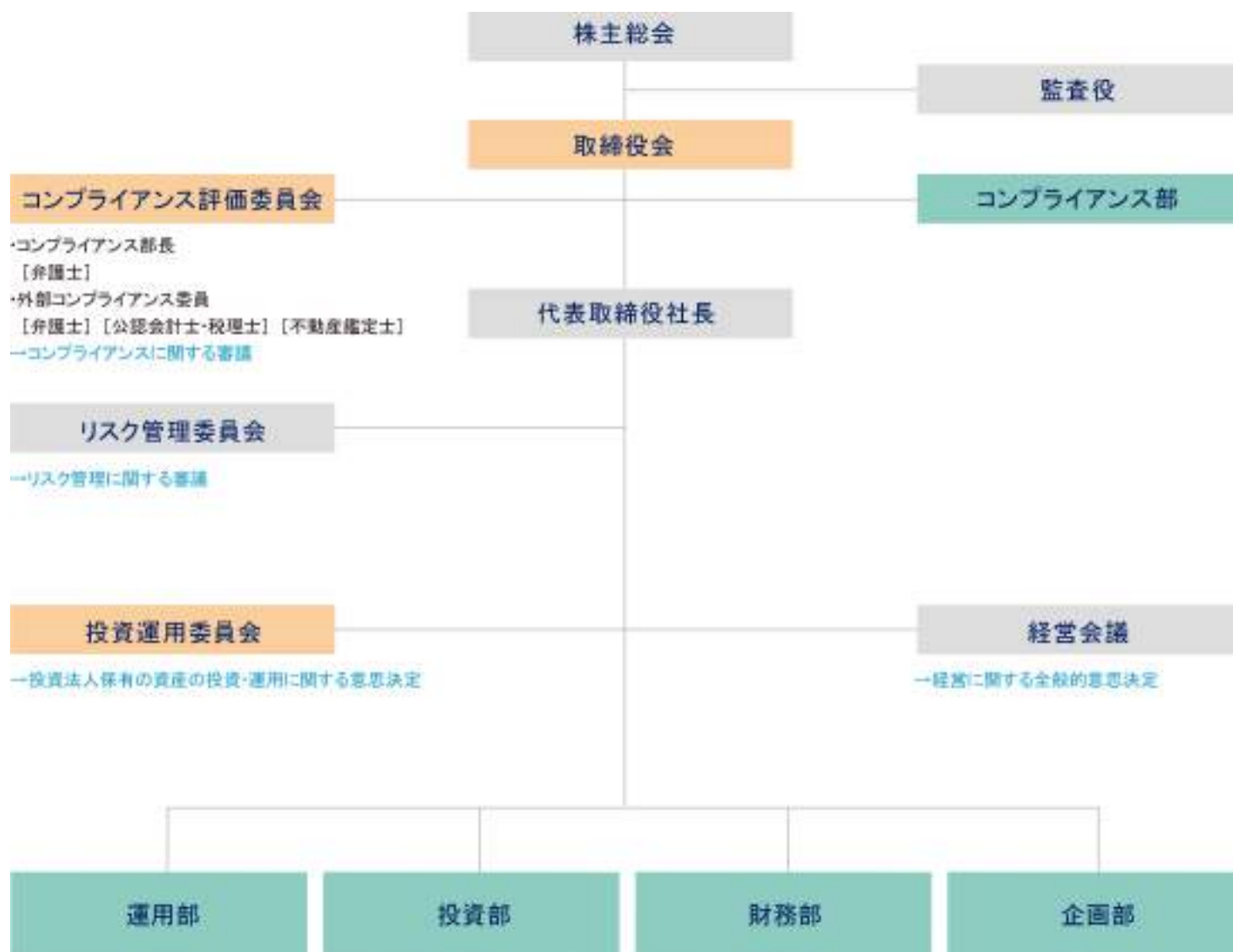


●種植花しるべ
地域市民や民間企業の共働で、博多・天神に花を植え、魅力ある街づくりを目指す。本資産運用会社が協賛。



●安心安全・環境向上活動
環境向上活動の一環として、「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。

福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



福岡リアルティ体制図

常勤役員数: 38名
 [男性21名 女性17名]
 (2018年2月28日現在)

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

◎役員 有資格者数 [証べ人数]
 (2018年2月28日現在)

●宅地建物取引士	21名
●不動産証券化協会認定マスター	16名
●ビル経営管理士	3名
●不動産鑑定士	3名
●弁護士	2名
●一級建築士	2名
●経営学修士	1名
●中小企業診断士	1名
●行政書士	1名

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(3)第15052号
 (2014年2月27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

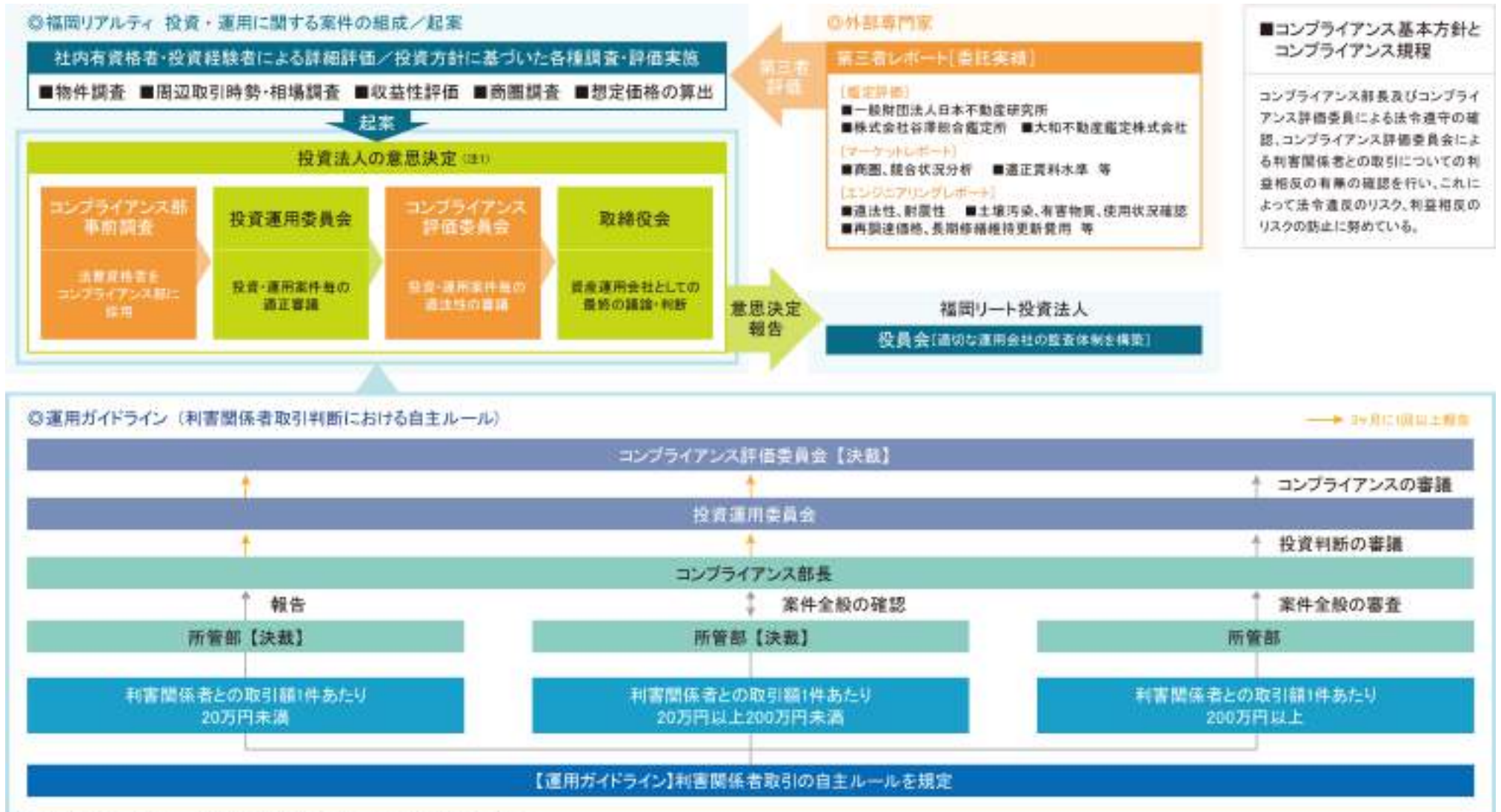
◎投資信託業者に係る業務認可取得

2004年6月25日/認可番号: 内閣府大臣第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

コーポレートガバナンス



(注1) 借借法第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。

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)

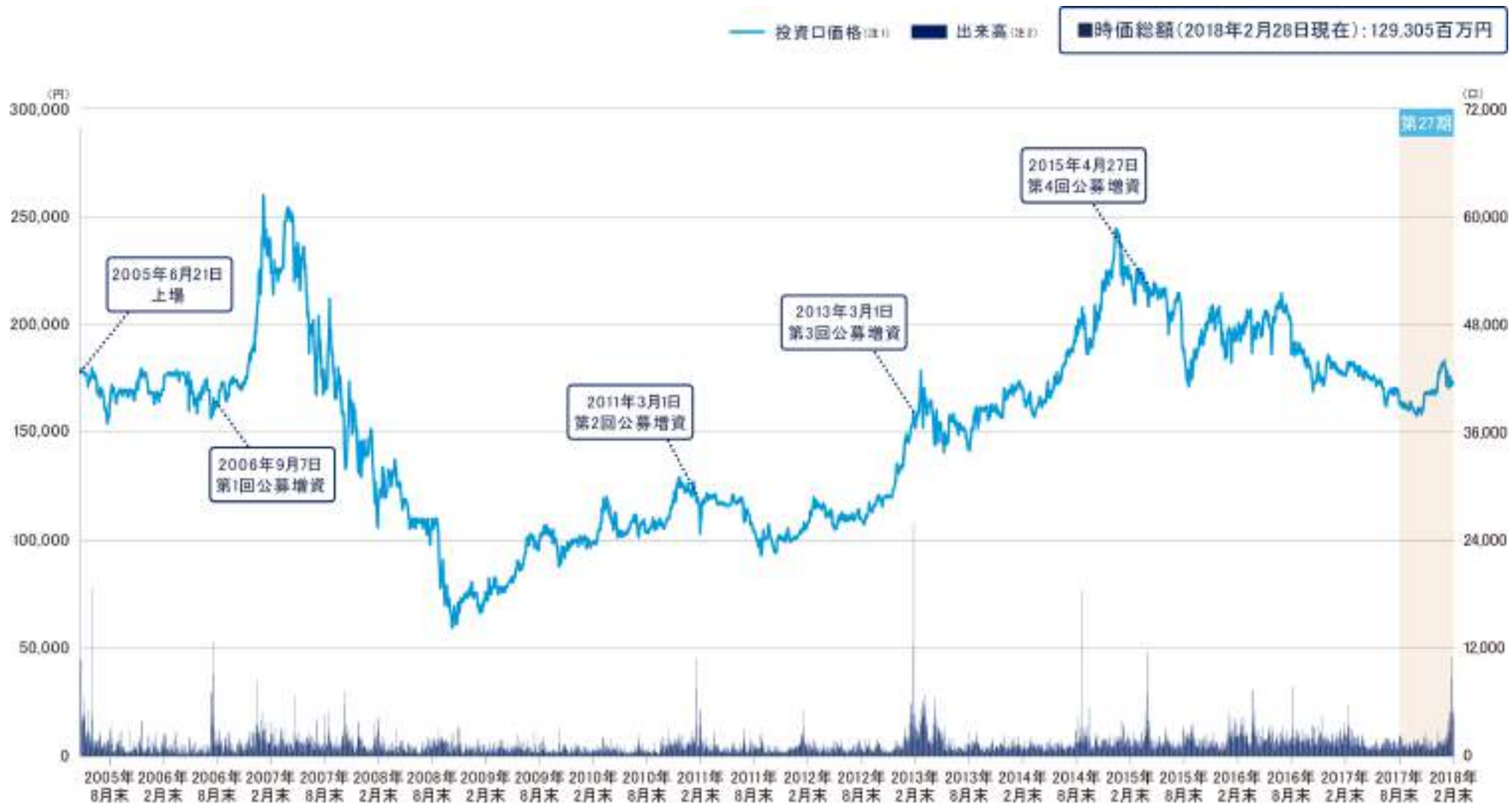


※発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、記載未済の数値を切り捨てて記載しています。

■主要投資主(第27期末)

2018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)	184,681口	24.72%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	95,811口	12.82%
3	福岡地所株式会社	66,075口	8.84%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	28,026口	3.75%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	25,131口	3.36%
6	ステート ストリート バンク ウェスト ペンションファンド クライアント エグゼンプト 505233	11,895口	1.59%
7	メットライフ生命保険株式会社 一般	11,200口	1.49%
8	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	10,016口	1.34%
9	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	9,630口	1.28%
10	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.22%

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。2018年2月28日までの投資口価格については6で除した値で記載しています。

注2) 2004年3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。

福岡・九州の地震リスク分析

保有物件全てに地震保険を付保

■地震保険の基準料率

福岡・九州地域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。本投資法人は全ての保有物件に地震保険を付保。

<等地図>

■ 1等地 ■ 2等地 ■ 3等地

<基本料率>

イ 構造の料率(保険期間1年間、保険金額1,000万円につき)

構造区分	基準
イ 構造	耐火建築物、準耐火建築物および省令準耐火建築物等
ロ 構造	イ 構造以外の建物



出典: 損害保険料率算出機構「地震保険基準料率のあらまし(2017年1月発行)」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■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
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
マリナシティ福岡 (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
サンクス博多ビル	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
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
ティー・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
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	2017年 8月31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り、Aはランド 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)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)本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部を想定震源地として算定されたものです。

福岡地所グループ

■福岡地所グループの主な保有物件

用途	名称	竣工時期	延床面積
オフィス	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	天神MMTビル	1979年	18,874㎡
	福岡興毅ビル	1970年	15,408㎡
	天神西通りビジネスセンター	1978年	10,394㎡
	福岡第一ビル	1961年	9,962㎡
	明治通りビジネスセンター	本館1974年、別館1986年	9,844㎡
	サンライフ第3ビル	1978年	8,302㎡
	那覇ビジネスセンター(仮称)(オフィス部分)	2018年度(予定)	9,050㎡
	東比恵ビジネスセンターⅢ(仮称)	2019年度(予定)	4,616㎡
	天神ビジネスセンタープロジェクト(仮称)	2020年度(予定)	60,250㎡
商業	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㎡
	天神きらめき通りビル	2003年	25,284㎡
	キャナルシティ博多イーストビル	2011年	17,007㎡
住居	クラスけやき通り	2008年	5,492㎡
ホテル	ホテルフォルツァ博多(筑紫口)	2012年、アネックス棟2017年	7,359㎡
	ホテルフォルツァ札幌駅前(仮称)	2019年度(予定)	11,346㎡
物産	アイランドシティ物流開発プロジェクト	2019年度(予定)	47,361㎡

※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表します。

■福岡地所グループの開発計画

竣工予定	2018年度	2019年度	2020年度
物件名	那覇ビジネスセンター(仮称)	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) アイランドシティ物流開発プロジェクト	天神ビジネスセンタープロジェクト(仮称)

※年度は、福岡地所株式会社の事業年度(8月1日～7月31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。

■福岡地所のオフィス管理床面積及び管理床空室率の推移(福岡市内)

◎オフィス管理床面積は福岡市内トップ、稼働率も高水準を維持



※各年の12月末時点のデータを記載しています。

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



■ 保有物件

ロジスティティみなと香樟 [博多港エリア]



所在	福岡市東区みなと香樟
建築時期	2014年4月
構造	鉄骨造2階建
敷地面積	43,803.89㎡
延床面積	45,885.65㎡
取得時期	2015年3月
取得価格	8,150百万円

ロジスティティ久山 [福岡ICエリア]



所在	福岡県糟屋郡久山町
建築時期	2015年1月
構造	鉄骨造3階建
敷地面積	16,158.23㎡
延床面積	24,492.91㎡
取得時期	2017年6月
取得価格	5,050百万円

鳥栖ロジスティクスセンター [鳥栖JCTエリア]



所在	佐賀県鳥栖市姥方町
建築時期	2008年5月
構造	鉄骨造2階建
敷地面積	10,283.09㎡
延床面積	4,169.40㎡
取得時期	2014年3月
取得価格	1,250百万円

福岡・九州の近況①

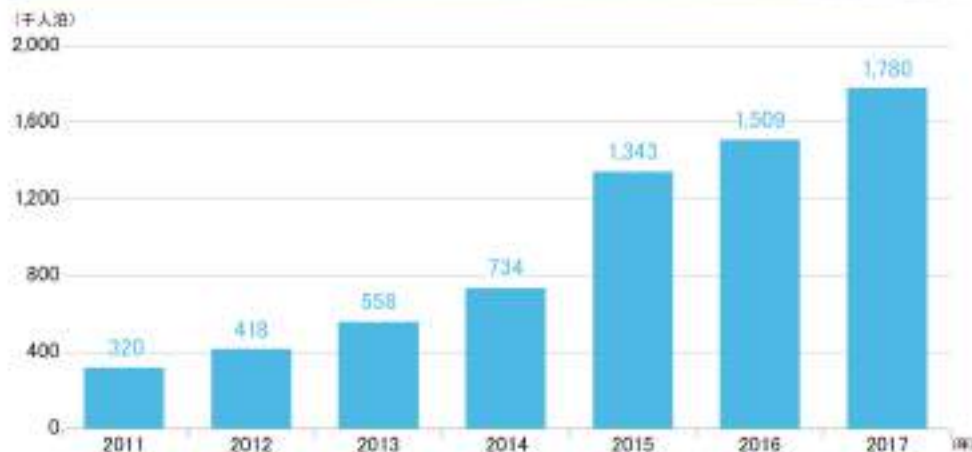
インバウンドの状況

外国人入国者数の推移（福岡市）



出典：法務省「出入国管理統計統計表」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。

福岡市内における外国人延べ宿泊者数の推移



出典：観光庁「観光旅行統計調査」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。

主要国際空港の国際線LCC便の増加推移

◎2015年冬期ダイヤと2017年冬期ダイヤとの比較

	2015年冬期ダイヤ	2017年冬期ダイヤ	増加便数	増加割合
福岡空港	102.5	157	54.5	53.2%
羽田・成田空港計	208.5	327	118.5	56.8%
関西空港	351.5	420.5	69	19.6%
中部空港	61	47	▲14	▲23.0%

出典：国土交通省「国際線定期便の概要」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。

博多港クルーズ船の推移

◎2018年は博多港に317回（予定含む）寄港



(注1) 2018年4月1日時点の博多港ウェブサイト公表データに基づき記載しています。
 (注2) 2017年は岸壁延伸工事のため50日程度の利用制限が実施されており、2018年も同様に30日以上の利用制限が予定されています。
 (注3) 外国航路(不定期)上陸人員は、一部クルーズ船以外を含みます。
 出典：博多港ウェブサイト公表データ・福岡空港空港局「博多港クルーズ船寄港実績」「外国航路(不定期)上陸人員」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・九州の近況②

国内外からの流入と人口動態

■全国の国際コンベンションの開催件数

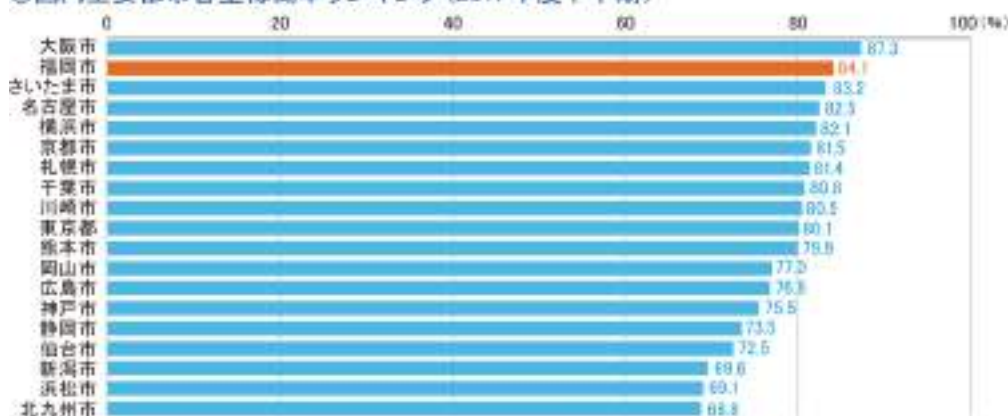
◎8年連続2位

順位	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
1位	東京 (497)	東京 (491)	東京 (470)	東京 (500)	東京 (531)	東京 (543)	東京 (557)	東京 (574)
2位	福岡 (206)	福岡 (216)	福岡 (221)	福岡 (252)	福岡 (253)	福岡 (236)	福岡 (353)	福岡 (383)
3位	横浜 (179)	横浜 (174)	横浜 (169)	京都 (196)	横浜 (226)	京都 (202)	仙台 (221)	京都 (278)
4位	京都 (164)	京都 (155)	京都 (137)	横浜 (191)	京都 (176)	横浜 (200)	京都 (218)	神戸 (260)
5位	名古屋 (124)	名古屋 (122)	名古屋 (112)	大阪 (140)	大阪 (172)	名古屋 (163)	横浜 (190)	名古屋 (203)

出典：日本経済観光局「JNTO「2016年国際会議統計」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。

■福岡市ホテルの状況

◎国内主要都市客室稼働率ランキング(2017年度下半期)



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」、公益財団法人九州経済調査協会のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■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28年度」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。

■福岡市の人口増加数



出典：総務省統計局、福岡市総務企画局「推計人口」、福岡市環境福祉局「人口の自然動態」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・九州の近況③

今後のポテンシャルと人口動態

■ポテンシャルランキングでみた成長可能性の高い上位都市

順位	都市名
1位	福岡県福岡市
2位	鹿児島県鹿児島市
3位	茨城県つくば市
4位	愛媛県松山市
5位	福岡県久留米市
6位	長野県松本市
7位	北海道札幌市
8位	宮崎県宮崎市
9位	沖縄県那覇市
10位	熊本県熊本市

第1位 福岡県福岡市

- イノベーションが起こりやすい風土があり将来の産業を担う企業も登場する可能性がある。一層の起業支援や産業育成が期待される。
- 住民は多様性に対する寛容度が非常に高く、異質なものを受け入れ、新しいことに挑戦する気質を持っている。

出典: 株式会社野村総合研究所「ランキングによる都市の持つ成長可能性」の可視化(2017年7月発表)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。

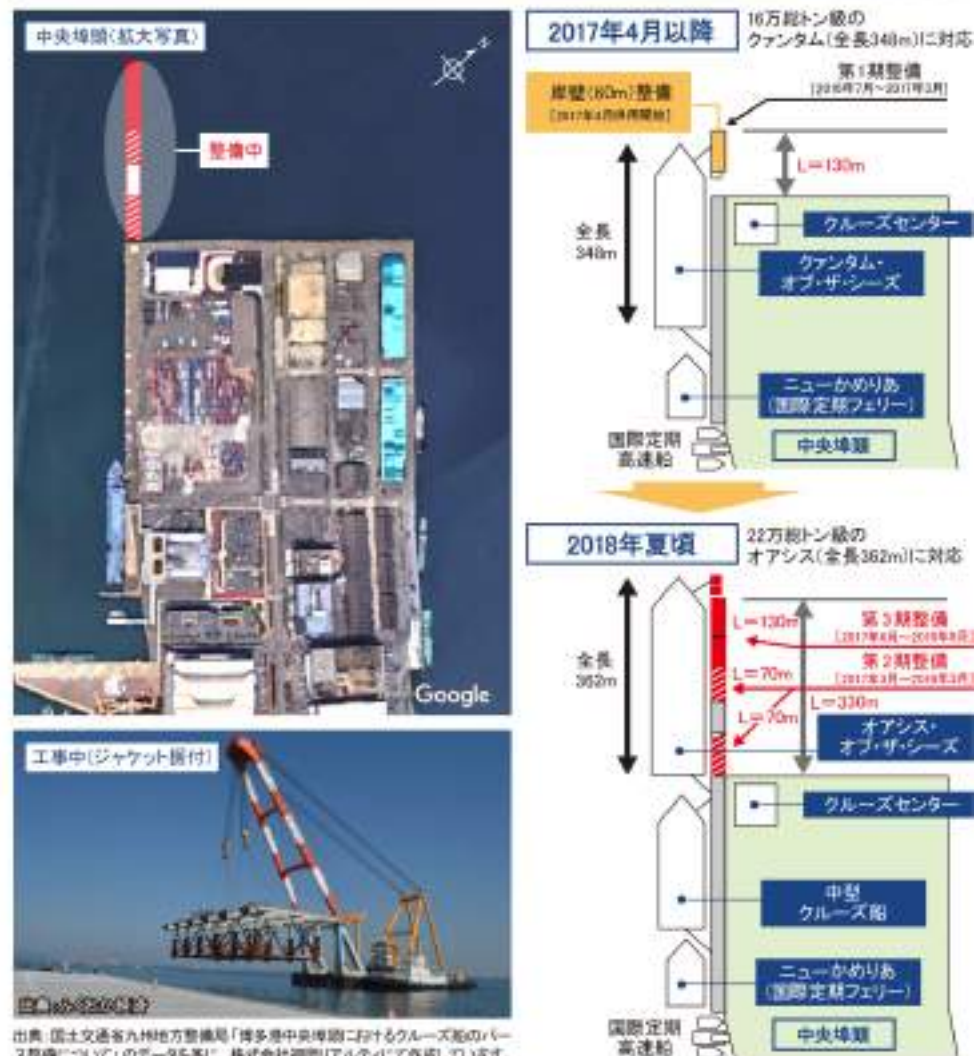
■福岡市の起業の裾野を広げる Fukuoka Growth Next

◎国家戦略特区を活用した、起業等のスタートアップに対する支援と開業率の向上

2014年3月に閉校となった旧大名小学校をリニューアルし、福岡市をスタートアップ(創業)の拠点にすることを目的として、2017年4月に開設された「Fukuoka Growth Next」。スタートアップやグローバル企業等における雇用環境整備等に加え、グローバル創業都市として勢いづく福岡市の新たなスタートアッププラットフォームとして期待される。



■ウォーターフロント地区 ～バース整備～

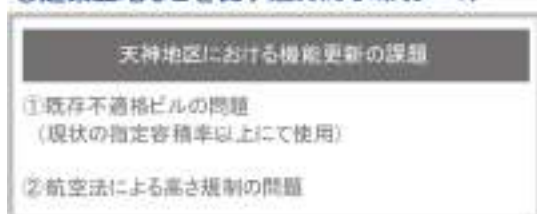


福岡・九州の近況④

都市再生の推進(天神地区)

■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



天神ビジネスセンタープロジェクト(仮称)

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	約3,900㎡(約1,180坪)
延床面積	約60,250㎡(約18,230坪) ※附属対象外床面積を含む
階数	地上16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76m
竣工予定	2020年度予定(注)

出典:天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りランドデザイン2009」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
 (注1) 年間は、福岡地所株式会社の事業年度(4月1日～5月末日)を表しています。(注2) 他社との共有物件を含みます。