



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第19期 決算説明資料 | 8968 | 2013年9月1日~2014年2月28日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人第19期 決算説明資料

〔銘柄コード 8968〕 2013年9月1日～2014年2月28日

| | |
|-----------|----|
| 決算報告 | 1 |
| 業績予想 | 9 |
| 財務体制 | 12 |
| 商業施設の運営 | 16 |
| オフィスビルの運営 | 20 |
| 資産規模の成長 | 22 |
| Appendix | 25 |

本決算及び本日の決算説明会一連では、特に記載のない限り東京商法の適用について、定額を切り捨て、出資は小額出資の付与の取組により行われます。

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いたものであるため、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、完全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、事前の通知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、信頼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伴うリスクを十分に認識し、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。

第19期・第20期のトピックス

外部成長

■鳥栖ロジスティクスセンターの取得



◎物件タイプの多様化
福岡リート投資法人初の佐賀県での物流施設取得

物件名称：鳥栖ロジスティクスセンター

取得金額：1,250百万円

取得CAP：5.9%

取得日：2014年3月28日

内部成長

■サンリブシティ小倉リニューアル

◎専門店ゾーンのテナント入替
専門店ゾーンのテナント入替が完了。
第20期(2014年8月期)にて売上の回復を想定。

■パークプレイス大分増床

◎パークプレイス大分増床部分オープン
パークプレイス大分の増床部分が2014年4月16日
オープン予定。H&M、ZARA、UNIQLOを誘致し、
ファストファッションの集積を実現。

ポートフォリオ全体の含み益は9,138百万円に

前期比+895百万円

資金調達

■投資法人債の発行

◎投資法人債(初回償)を発行
2,000百万円を期間10年で発行。資金調達の
多様化とデュレーションの長期化を実現。

■コミットメントライン枠増額

◎コミットメントライン枠を1,000百万円増額
西日本シティ銀行アレンジのコミットメントラインを
期間2年、1,000百万円増額にて更新。
第19期末時点でコミットメントラインの枠は13,000
百万円となり機動的な調達が更に可能に。

**第19期末LTVは
42.4%**

■安定した分配金を継続 (2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を、1口につき10口の割合をもって分割しました。)

第19期実績：16,219円 (3,243円) (※)

第20期予想：3,220円 物件取得により前期公表予想から+20円

第21期予想：3,240円 パークプレイス大分増床寄与等で前期比+20円



(※) 分割は進捗中であり、最終的な値を記載していません。(注) 分割は進捗中であり、最終的な値を記載していません。

決算ハイライト

1口当たりの分配金は16,219円

| 項目 | 第15期 ～2012年2月29日 | 第16期 ～2012年3月31日 | 第17期 ～2012年3月31日 | 第18期 (A) ～2012年3月31日 | 第19期 (B) ～2014年2月28日 | 増減 (B-A) |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| 営業収益 | 6,931 | 7,094 | 7,200 | 7,565 | 7,574 | +9 |
| 賃貸NOI (注1) | 4,351 | 4,372 | 4,444 | 4,751 | 4,732 | ▲18 |
| 減価償却費 | 1,177 | 1,242 | 1,268 | 1,343 | 1,354 | +11 |
| 営業利益 | 2,637 | 2,595 | 2,622 | 2,848 | 2,801 | ▲47 |
| 経常利益 | 2,046 | 2,005 | 2,005 | 2,272 | 2,239 | ▲32 |
| 当期純利益 | 2,045 | 1,992 | 2,004 | 2,271 | 2,238 | ▲32 |

| | | | | | | |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 1口当たり分配金 (注1) | 16,621円 | 16,193円 | 16,289円 | 16,458円 | 16,219円 | ▲239円 |
| 1口当たり分配金予想 (注2) | 16,300円 | 16,000円 | 16,200円 | 16,200円 | 16,200円 | |
| 予想と実績の差異 (注1-2) | +321円 | +193円 | +89円 | +258円 | +19円 | |
| 発行済投資口総数 (期末時点) (注3) | 123,050口 | 123,050口 | 123,050口 | 138,000口 | 138,000口 | |

| | | | | | |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 総資産 (期末時点) (百万円) | 155,792 | 159,601 | 160,574 | 167,857 | 167,492 |
| 純資産 (期末時点) (百万円) | 71,222 | 71,170 | 71,182 | 81,712 | 81,679 |
| 運用日数 | 182日 | 184日 | 181日 | 184日 | 181日 |
| 保有物件数 (期末時点) | 17物件 | 19物件 | 20物件 | 23物件 | 23物件 |
| テナント総数 (期末時点) (注4) | 515 | 701 | 751 | 886 | 868 |
| 総賃貸可能面積 (期末時点) | 425,773.30㎡ | 445,001.37㎡ | 448,867.34㎡ | 466,824.38㎡ | 466,087.01㎡ |
| 稼働率 (期末時点) (注4) | 98.1% | 97.0% | 99.3% | 98.8% | 98.1% |

(単位: 百万円 (未満四捨五入))

| 第20期 ～2014年3月31日 (予想) | 第21期 ～2015年2月28日 (予想) |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 7,701 | 7,739 |
| 4,775 | 4,771 |
| 1,391 | 1,405 |
| 2,792 | 2,781 |
| 2,222 | 2,236 |
| 2,221 | 2,235 |
| 3,220円 | 3,240円 |
| - | - |
| 690,000口 | 690,000口 |

- (注1) 「営業収益」は、「賃貸事業収益+投資事業収益+減価償却費」にて算出しております。
 (注2) 「発行済投資口総数」につきましては、2014年3月1日を最終時点として、本投資法人の発行済口及び子会社の発行済口を合計して算出しました。
 (注3) 「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賃借期間満日の数を記載しております。なお、リースクーラーやエアコン等の設備を備える物件については、エアコンやエアコンの間の賃貸借契約に定められた賃借期間満日の数を記載しております。
 (注4) 「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比率を算出しております。

分配金の推移(第20期より投資口を5分割)

安定した分配金を継続

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ました。

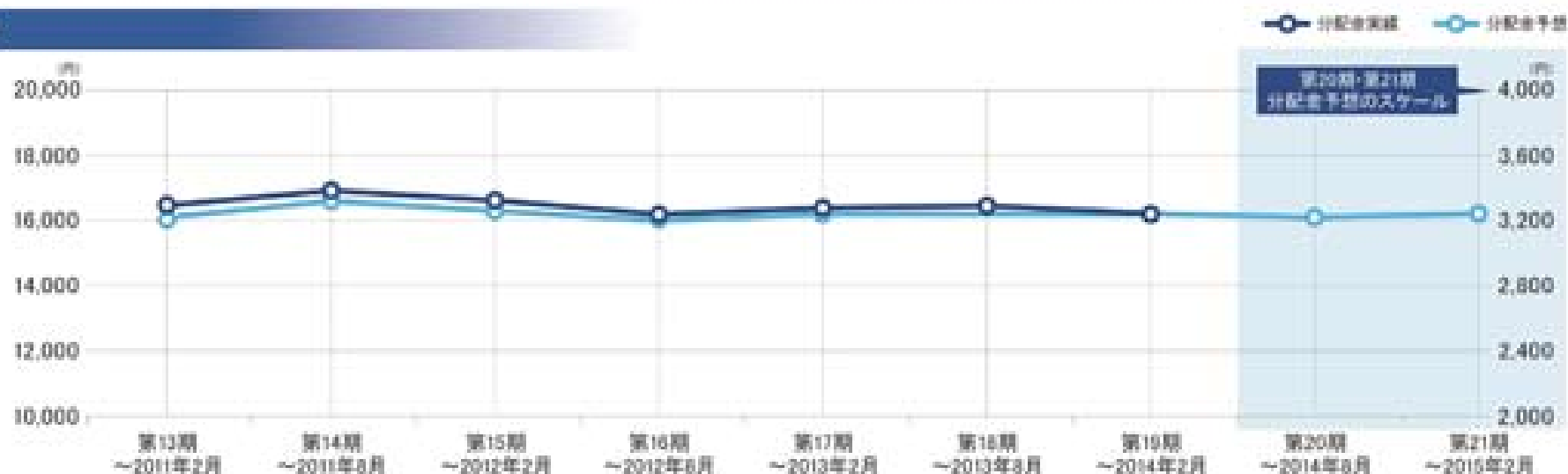
■分配金実績・予想推移

| 項目 | 第13期 ～2011年2月28日 | 第14期 ～2011年8月31日 | 第15期 ～2012年2月29日 | 第16期 ～2012年8月31日 | 第17期 ～2013年2月28日 | 第18期 ～2013年8月31日 | 第19期 ～2014年2月28日 | 第20期 ～2014年8月31日 (予想) | 第21期 ～2015年2月28日 (予想) |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1口当たり分配金 | 16,465円 | 16,922円 | 16,621円 | 16,193円 | 16,289円 | 16,458円 | 16,219円 | | |
| 1口当たり分配金予想 | 16,100円 | 16,600円 | 16,300円 | 16,000円 | 16,200円 | 16,200円 | 16,200円 | 3,220円 | 3,240円 |
| 発行済投資口総数(期末時点) | 107,050口 | 123,050口 | 123,050口 | 123,050口 | 123,050口 | 138,000口 | 138,000口 | 690,000口 | 690,000口 |

■参考:分配金推移

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1口当たり分配金 (分配金予想を5倍にした数値) | 16,465円 | 16,922円 | 16,621円 | 16,193円 | 16,289円 | 16,458円 | 16,219円 | 16,100円 | 16,200円 |
| 1口当たり分配金 (分配金実績を1/5にした数値) | 3,293円 | 3,384円 | 3,324円 | 3,238円 | 3,257円 | 3,291円 | 3,243円 | 3,220円 | 3,240円 |

■分配金の推移



貸借対照表(前期比)

投資法人債発行により長期借入金をリファイナンス

| 科目 | 第18期(A) 2023年3月31日 | 第19期(B) 2024年3月31日 | 差異 (B-A) |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| 流動資産 | 8,208 | 8,408 | 197 |
| 現金及び預金 | 2,886 | 3,687 | 799 |
| 債権現金及び債権預金 | 4,457 | 4,185 | ▲271 |
| 営業未収入金 | 300 | 287 | ▲13 |
| 前払費用 | 333 | 259 | ▲74 |
| 繰越税金資産 | 0 | 0 | 0 |
| 未収返付消費税等 | 74 | - | ▲74 |
| その他 | 8 | 8 | 0 |
| 固定資産 | 159,816 | 159,844 | ▲271 |
| 有形固定資産 | 157,281 | 158,711 | ① ▲1,430 |
| 債権建物(純額) | 81,518 | 80,850 | ▲668 |
| 債権構築物(純額) | 777 | 773 | ▲4 |
| 債権機械及び装置(純額) | 388 | 388 | ▲0 |
| 債権工具、器具及び備品(純額) | 409 | 438 | 28 |
| 債権土地 | 93,998 | 93,998 | - |
| 債権建設仮勘定 | 192 | ② 483 | 291 |
| 無形固定資産 | 1,781 | 1,779 | ▲1 |
| 債権権地権 | 1,765 | 1,765 | - |
| 債権その他無形固定資産 | 16 | 14 | ▲1 |
| 投資その他の資産 | 573 | 553 | ▲19 |
| 敷金及び保証金 | 10 | 10 | - |
| 債権借入金敷金及び保証金 | 100 | 100 | - |
| 長期前払費用 | 463 | 443 | ▲19 |
| 繰越資産 | 32 | 41 | 9 |
| 資産合計 | 167,857 | 167,482 | ▲374 |

■資産の部

| | | | |
|--------------------|-------------|-----------------|-----|
| ① 資本的支出 | +848 | ② パークプレイス大分増床工事 | 483 |
| 減価償却費(無形固定資産分▲100) | ▲1,253 | | |
| その他 | ▲48 | | |
| 計 | ▲550 | | |

(単位:百万円(未満四捨五入))

| 科目 | 第18期(A) 2023年3月31日 | 第19期(B) 2024年3月31日 | 差異 (B-A) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 流動負債 | 18,188 | 17,253 | ▲1,934 |
| 営業未払金 | 592 | 497 | ▲94 |
| 短期借入金 | - | - | - |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 18,430 | 14,750 | ③ ▲1,700 |
| 未払金 | 17 | 28 | 11 |
| 未払費用 | 323 | 323 | ▲4 |
| 未払法人税等 | 0 | 1 | 0 |
| 未払消費税等 | - | 159 | 159 |
| 前受金 | 896 | 854 | ▲42 |
| 預り金 | 904 | 641 | ④ ▲263 |
| 固定負債 | 68,956 | 68,559 | 1,903 |
| 投資法人債 | - | 2,000 | ⑤ 2,000 |
| 長期借入金 | 54,650 | 54,275 | ⑥ ▲375 |
| 預り敷金及び保証金 | 321 | 323 | 2 |
| 債権預り敷金及び保証金 | 11,985 | 11,959 | ▲26 |
| 負債合計 | 88,144 | 85,912 | ▲2,231 |

| 負債の部 | 第18期(A) 2023年3月31日 | 第19期(B) 2024年3月31日 | 差異 (B-A) |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| 投資実資本 | 87,712 | 87,879 | ▲167 |
| 出資別荘 | 79,441 | 79,441 | - |
| 剰余金 | 3,271 | 3,238 | ▲33 |
| 純資産合計 | 87,712 | 87,879 | ▲167 |

| | | | |
|----------------|----------------|----------------|-------------|
| 負債純資産合計 | 167,857 | 167,482 | ▲374 |
|----------------|----------------|----------------|-------------|

■負債の部

| | | | |
|---------------------------|---------------|----------------|--------|
| ③ 長期借入金のうち投資法人債によるリファイナンス | ▲2,000 | ⑤ 投資法人債発行 | +2,000 |
| 長期借入金 | | ⑥ 長期借入金 | |
| -1年内返済予定の長期借入金 | +375 | -1年内返済予定の長期借入金 | ▲375 |
| 約定返済 | ▲75 | | |
| 計 | ▲1,700 | | |

④ 売上預り金等季節要因 ▲263

損益計算書(前期比)

第20期に向けたパークプレイス大分の増床前の一時的な収入減

(単位:百万円(未満は四捨五入))

(数字は当連結会計年度の数字として記載(単位:百万円))

| 科目 | | 第18期 (A) ~2013年2月28日 | 第19期 (B) ~2014年2月28日 | 増減 (B-A) |
|--------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| 経常損益 | 営業収益 | 7,560 | 7,574 | ① 9 |
| | 不動産賃貸収入 | 7,095 | 7,085 | ▲9 |
| | その他不動産賃貸収入 | 410 | 489 | 79 |
| | 営業費用 | 4,716 | 4,772 | 56 |
| | 営業事業費用 | 4,157 | 4,197 | ② 39 |
| | 資産運用報酬 | 445 | 445 | 0 |
| | 資産保管手数料 | 0 | 0 | 0 |
| | 一般事務委託手数料 | 47 | 48 | 1 |
| | 役員報酬 | 9 | 9 | 0 |
| | その他営業費用 | 50 | 64 | 14 |
| 営業利益 | | 2,844 | 2,801 | ▲47 |
| 営業外損益 | 営業外収益 | 1 | 2 | 1 |
| | 受取利息 | 0 | 0 | ▲0 |
| | その他 | 0 | 1 | 1 |
| | 営業外費用 | 577 | 564 | ③ ▲13 |
| | 支払利息(投資法人債を含む) | 440 | 431 | ▲12 |
| | 取崩関連費用 | 120 | 122 | ▲1 |
| その他営業外費用 | 10 | 10 | 0 | |
| 経常利益 | | 2,272 | 2,239 | ▲32 |
| 税引前当期純利益 | | 2,272 | 2,239 | ▲32 |
| 法人税等 | | 1 | 1 | 0 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1 | 1 | 0 |
| 法人税等調整額 | | 0 | ▲0 | ▲0 |
| 当期純利益 | | 2,271 | 2,238 | ▲32 |
| 繰越剰余利益 | | 0 | 0 | ▲0 |
| 当期単価分配又は当期未分配損失(▲) | | 2,271 | 2,238 | ▲32 |

■営業収益

| | |
|---------------------------|-----|
| ① キャナルシティ博多 | ▲10 |
| パークプレイス大分 | +13 |
| (内テナント連動型収入等) | +34 |
| (内水光熱収入等) | ▲34 |
| (内リニューアル前一過性の空室率) | ▲25 |
| サンリブシティ小倉(売上戻りに伴う多量貸付等) | +6 |
| パンプ商業 | +2 |
| オフィスビル | ▲16 |
| (内高層ビルビジネスセンター) | ▲17 |
| (内道の文化人劇場) | ▲5 |
| その他 | +12 |
| (内 貸出期間短縮後のフル借与等) | +20 |
| 計 | +9 |
| ② 減価償却費・修繕費用 | ▲21 |
| 水光熱費減 | +24 |
| その他費用増 | ▲42 |
| (内パークプレイス大分取組、土曜連泊会などは同額) | ▲40 |
| 計 | ▲39 |

■営業外損益

| | |
|-----------|-----|
| ③ 借入関連費用減 | +13 |
| 計 | +13 |

損益計算書(予想比)

ほぼ見込み通りの当期純利益にて着地

(単位:百万円(未満は四捨五入))

(数字は当連結会計年度の数字として記載(単位:百万円))

| 科目 | | 予想(A) (第18期決算発表資料公表予想) | 第19期(B) ~2024年3月31日 | 増減 (B-A) | |
|----------------|---------|---------------------------|------------------------|-------------|------|
| 経営損益 | 営業損益 | 営業収益 | 7,558 | 7,574 | ① 16 |
| | | 不動産賃貸収入 | | 7,085 | |
| | | その他不動産賃貸収入 | | 488 | |
| | | 営業費用 | 4,733 | 4,773 | ② 40 |
| | | 賃貸事業費用 | | 4,197 | |
| | | 資産運用報酬 | | 446 | |
| | | 資産保管手数料 | | 6 | |
| | | 一般事務委託手数料 | | 48 | |
| | | 役員報酬 | | 9 | |
| | その他営業費用 | | 64 | | |
| | 営業利益 | 2,825 | 2,801 | ▲2 | |
| | 営業外損益 | 営業外収益 | 1 | 2 | + |
| | | 受取利息 | | 0 | |
| その他 | | | 1 | | |
| 営業外費用 | | 248 | 264 | ③ 16 | |
| 支払利息(投資法人債を含む) | | | 431 | | |
| 融資関連費用 | | 122 | | | |
| その他営業外費用 | | 10 | | | |
| 経常利益 | 2,578 | 2,539 | -3 | | |
| 税引前当期純利益 | 2,238 | 2,239 | 1 | | |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1 | | | |
| 法人税等調整額 | | ▲0 | | | |
| 法人税等計 | 1 | 1 | 0 | | |
| 当期純利益 | 2,237 | 2,238 | 1 | | |

■営業損益

| | |
|-----------------------|-----|
| ① キャナルシティ博多 | +11 |
| キャナルシティ博多・B | +10 |
| パークプレイス大分 | ▲5 |
| (内)水光発電収入 | ▲16 |
| サンリブシティ小倉 | +13 |
| その他 | ▲11 |
| 計 | +10 |
| ② 減価償却費・修繕費増 | ▲20 |
| (内)パークプレイス大分減価償却費・修繕費 | ▲21 |
| 水光発電増減 | +17 |
| (内)パークプレイス大分水光発電 | +19 |
| その他費用増 | ▲6 |
| 計 | ▲10 |

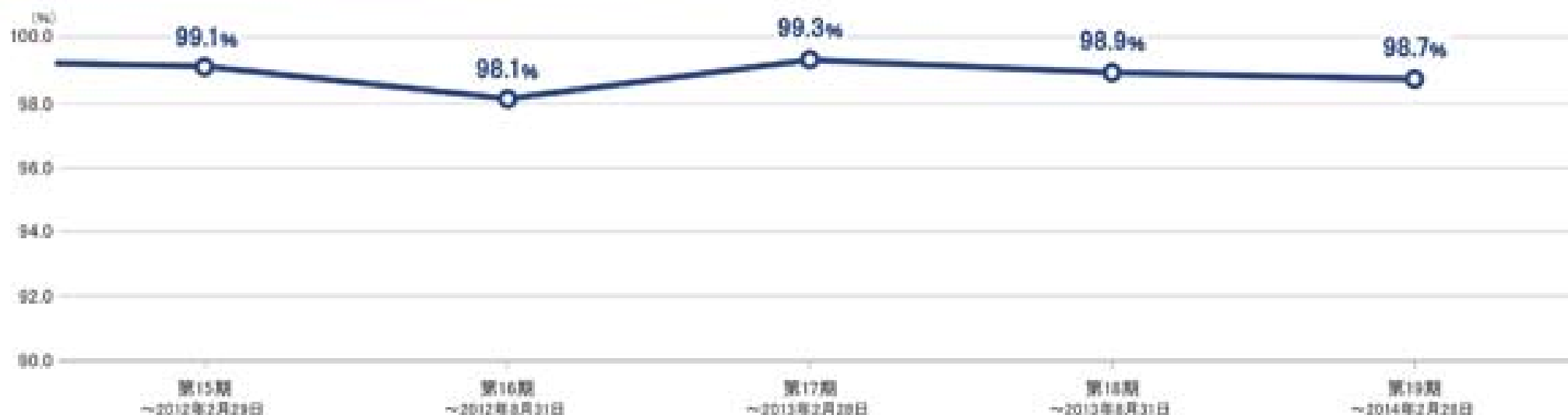
■営業外損益

| | |
|-----------|----|
| ③ 借入関連費用減 | +3 |
| 計 | +3 |

物件稼働率推移

高い稼働率を継続

■ 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15期 ～2012年2月29日 | 第16期 ～2012年8月31日 | 第17期 ～2013年2月28日 | 第18期 ～2013年8月31日 | 第19期 ～2014年2月28日 | 投資割合 (取得価格ベース) |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| アクティブ商業 | 99.5% | 98.2% | 99.9% | 99.3% | 99.2% | 50.8% |
| パッシブ商業 | 99.8% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 12.4% |
| オフィスビル | 97.0% | 97.7% | 98.2% | 98.1% | 97.5% | 29.7% |
| その他 | 98.4% | 93.5% | 94.7% | 95.5% | 95.2% | 7.1% |
| 全体 | 99.1% | 98.1% | 99.3% | 98.9% | 98.7% | 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、コートオフィスの中で大規模商業施設であり、不動産賃貸収入だけでなく売上の増加による影響を受けやすいテナントビル、複合テナントビル、パークプレイスなど、マンション・ビル等の物件を指します。

※パッシブ商業とは、コートオフィスの中で不動産賃貸収入のみで売上の増加による影響を受けにくいオフィスビル、複合テナントビル、マンションビル、店舗ビル、倉庫・物流センター、リースマンション等の物件を指します。

鑑定評価額

19期末時点の含み益⁽¹⁾は9,138百万円(前期比+895百万円)

(単位:百万円(未満四捨五入))

| 不動産等の名称 | 取得価格 (注1) | 取得 Cap Rate | 最近 (第18期末) 鑑定評価額 | | 期末賃借 対価表 計上額 ③ | 差異 | | 直接還元法 | | | 鑑定評価請 作株式会社 |
|-------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|----------------|
| | | | ① | ② | | 前期末 鑑定評価額 との差異 ①-② | 期末賃借対価 表計上額との 差異 ①-③ | 第18期 Cap Rate ④ | 第19期 Cap Rate ⑤ | 差異 ④-⑤ | |
| キャナルシティ博多 | 32,000 | 6.0% | 32,000 | 32,000 | 31,182 | 0 | 1,618 | 5.1% | 5.1% | - | 谷澤総合鑑定所 |
| キャナルシティ博多・B | 28,700 | 5.4% | 28,900 | 28,900 | 28,549 | 0 | 351 | 5.3% | 5.3% | - | 谷澤総合鑑定所 |
| パークプレイス大分 | 15,700 | 6.5% | 16,735 | 16,735 | 16,982 | 0 | ▲247 | 6.3% | 6.3% | - | 日本不動産研究所 |
| サンリブシティ小倉 | 6,633 | 6.6% | 7,410 | 7,410 | 6,101 | 0 | 1,309 | 6.6% | 6.6% | - | 日本不動産研究所 |
| スタエアモール鹿児島中區 | 5,300 | 6.2% | 4,920 | 4,910 | 4,902 | 10 | 118 | 6.6% | 6.6% | - | 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% | 2,450 | 2,450 | 2,137 | 0 | 313 | 6.6% | 6.6% | - | 日本不動産研究所 |
| イオン原ショッピングセンター | 5,410 | 6.6% | 4,490 | 4,510 | 5,200 | ▲20 | ▲370 | 6.4% | 6.4% | - | 日本不動産研究所 |
| 花畑SC | 1,120 | 6.4% | 1,120 | 1,180 | 1,007 | ▲60 | 63 | 6.1% | 6.1% | - | 谷澤総合鑑定所 |
| 久留米東陽園SC | 2,500 | 6.1% | 2,550 | 2,550 | 2,271 | 0 | 279 | 6.1% | 6.1% | - | 谷澤総合鑑定所 |
| ケーズデンキ鹿児島本店 | 3,550 | 5.7% | 3,410 | 3,410 | 3,288 | 0 | 122 | 6.0% | 6.0% | - | 谷澤総合鑑定所 |
| 商業施設 合計 | 103,323 | 6.0% | 104,115 | 104,210 | 101,704 | ▲70 | 2,431 | 5.9% | 5.9% | - | |
| キャナルシティビジネスセンタービル | 14,800 | 6.2% | 14,800 | 14,800 | 13,765 | ▲200 | 635 | 5.3% | 5.3% | - | 谷澤総合鑑定所 |
| 真鶴町ビジネスセンター | 11,200 | 6.2% | 12,800 | 12,800 | 9,754 | 0 | 3,046 | 5.2% | 5.2% | - | 谷澤総合鑑定所 |
| サニックス博多ビル | 4,400 | 5.9% | 4,720 | 4,720 | 4,132 | 0 | 588 | 5.3% | 5.3% | - | 日本不動産研究所 |
| 大博通りビジネスセンター | 7,000 | 6.0% | 6,770 | 6,780 | 6,643 | 10 | 127 | 5.7% | 5.7% | - | 日本不動産研究所 |
| 東比志ビジネスセンター | 5,900 | 6.0% | 6,140 | 6,090 | 5,165 | 50 | 975 | 5.9% | 6.0% | ▲0.1 | 谷澤総合鑑定所 |
| 天神西通りセンタービル | 2,600 | 5.4% | 2,750 | 2,690 | 2,694 | 60 | 56 | 5.1% | 5.2% | ▲0.1 | 日本不動産研究所 |
| 天神ノースフロントビル | 2,600 | 6.1% | 2,950 | 2,940 | 2,630 | 10 | 120 | 5.7% | 5.7% | - | 日本不動産研究所 |
| オフィスビル 合計 | 48,500 | 6.1% | 50,730 | 50,900 | 44,989 | ▲70 | 5,744 | 5.4% | 5.4% | - | |
| アメックス赤坂門タワー | 2,060 | 5.4% | 1,730 | 1,700 | 1,962 | 30 | ▲132 | 5.5% | 5.6% | ▲0.1 | 大和不動産鑑定 |
| シティハウスけやき通り | 1,111 | 5.5% | 1,050 | 1,050 | 1,020 | 0 | 30 | 5.5% | 5.5% | - | 大和不動産鑑定 |
| Aquila豊国 | 2,800 | 6.3% | 3,370 | 3,320 | 2,752 | 50 | 618 | 5.4% | 5.5% | ▲0.1 | 日本不動産研究所 |
| Aquila千草 | 1,280 | 6.6% | 1,460 | 1,430 | 1,258 | 30 | 202 | 5.9% | 6.0% | ▲0.1 | 日本不動産研究所 |
| ディー・ウイングタワー | 2,800 | 5.9% | 3,060 | 3,010 | 2,854 | 50 | 206 | 5.4% | 5.5% | ▲0.1 | 谷澤総合鑑定所 |
| ホテルフォルツァ大分 | 1,530 | 6.6% | 1,560 | 1,530 | 1,518 | 30 | 42 | 6.5% | 6.6% | ▲0.1 | 日本不動産研究所 |
| その他 合計 | 11,381 | 6.1% | 12,230 | 12,040 | 11,266 | 190 | 964 | 5.9% | 5.7% | ▲0.1 | |
| 全物件 合計 | 163,404 | 6.0% | 167,145 | 167,095 | 158,007 | 50 | 9,138 | 5.7% | 5.7% | - | |

(注1) 含み益は最近鑑定評価額から期末賃借対価表計上額(借付資産)を差し引いた金額を指します。

(注2) 「取得価格」は「ざくから」取得した物件、その他は取得した日付がない限り取得価格を記載しています。

第20期 新規取得物件

佐賀県鳥栖市の物流施設を取得

■鳥栖ロジスティクスセンター

| 物件概要 | |
|--------|---------------|
| 物件名称 | 鳥栖ロジスティクスセンター |
| 所在 | 佐賀県鳥栖市船方町 |
| 賃貸可能面積 | 4,173.29㎡ |
| 取得価格 | 1,250百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,250百万円 |
| 取得CAP | 5.9% |
| 取得日 | 2014年3月28日 |
| PM会社 | 福岡地所株式会社 |



◎グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖



九州物流の最速地

九州の心臓部・鳥栖 JCT に近く、九州唯一の物流エリアとしてブランドを確立。鳥栖 JCT は九州自動車道・大分自動車道・長崎自動車道の連絡点であり、国道3号線・34号線・500号線は福岡～鹿児島、長崎～大分を結ぶ主要幹線道路。

高い人気を持つ流通業界団地

2006年～2012年までの間に42区画(約46.9ha)を分譲し売却(34社が進出)。鳥栖JCTまで500mの好立地であることから、鳥栖エリアの中でも競争力の高い物流立地として認知されている。

安定した労働力の確保

人口は増加傾向にあり、福岡・久留米都市圏に近接している事から、半径20kmに接する市町村の生産年齢人口は約191万人。(注)「総務省『平成23年国勢調査』より福岡(アルファ)にて算出

◎鳥栖ロジスティクスセンター



3温度帯対応施設

冷凍・冷蔵・常温の3温度帯に対応。床加算は19t/㎡、天井高はチルド庫6m、フローズン庫4.5m、ドライ庫3.5mで汎用性の高い施設。

効率性の高い設計

3面にドックシェルター式バースを27ヶ所配置した荷役作業効率に配慮した設計。

第20期 業績予想

鳥栖ロジスティクスセンター取得、パークプレイス大分増床、サンリブシティ小倉リニューアル

■第20期 公表予想

(単位:百万円(決算切替))

| 項目 | 第19期実績 A | 第20期予想 (第19期決算発表時 公表予想) B | 第20期 (今回公表) C | 第19期実績 差異 D-A | 第20期 公表予想差異 C-B |
|-------|-------------|------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 営業収益 | 7,574 | 7,661 | 7,701 | ① 126 | 40 |
| 営業費用 | 4,773 | 4,683 | 4,909 | ② 135 | 26 |
| 営業利益 | 2,801 | 2,777 | 2,792 | ▲9 | 15 |
| 営業外収益 | 2 | 1 | 1 | ▲0 | 0 |
| 営業外費用 | 564 | 569 | 571 | ③ 6 | 2 |
| 経常利益 | 2,239 | 2,208 | 2,222 | ▲15 | 14 |
| 当期純利益 | 2,238 | 2,207 | 2,221 | ▲15 | 14 |

1口当たり分配金(円)

3,243円(19)

3,200円(19)

3,220円

▲23円

20円

①:1口当たり分配金を0.1円引き上げたことを反映しています。
②:第19期決算発表時公表予想の1口当たり分配金を0.06円引き上げたことを反映しています。

(円角は四捨五入による計算のため小数点第二位、百万円)

■第19期実績と今回公表予想差異要因

| | |
|------------------------------------|-------------|
| ① 鳥栖ロジスティクスセンター | +38 |
| パークプレイス大分 | +98 |
| （内）増床に伴う賃料増収 | +108 |
| （内）水光熱収入 | +42 |
| （内）賃貸収入増減 | ▲74 |
| サンリブシティ小倉(テナント入替に伴う減収) | +10 |
| キャナルシティ博多(テナント入替のダウンタイム) | ▲13 |
| オフィスビル | ▲15 |
| （内）キャナルシティビジネスセンタービルのテナント入替による一時減収 | ▲14 |
| その他 | +12 |
| 計 | +126 |
| ② 外注費増 | ▲59 |
| （内）パークプレイス大分増床等 | ▲54 |
| 減価償却費・修繕費減 | +12 |
| （内）修繕費減 | +48 |
| 水光熱費増 | ▲50 |
| （内）パークプレイス大分水光熱費 | ▲43 |
| 公租公課増(新築取得4物件) | ▲39 |
| その他費用減 | +1 |
| 計 | ▲135 |
| ③ 借入関連費用増 | ▲10 |
| （内）前期末運用期間+10分の借入 | ▲7 |
| 投資口交付費償却第2回公募増資完了 | +4 |
| 計 | ▲6 |

第21期 業績予想

オフィス空室率改善、調達コストの削減

■第21期 公表予想

(単位:百万円(未満は四捨五入))

| 項目 | 第20期予想 (今回公表) A | 第21期予想 (今回公表) B | 第20期 公表予想差異 B-A |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 営業収益 | 7,701 | 7,739 | ① 38 |
| 営業費用 | 4,909 | 4,958 | ② 49 |
| 営業利益 | 2,792 | 2,781 | ▲11 |
| 営業外収益 | 1 | 1 | - |
| 営業外費用 | 571 | 546 | ③ ▲24 |
| 経常利益 | 2,222 | 2,235 | 13 |
| 当期純利益 | 2,221 | 2,235 | 13 |
| 1口当たり分配金(円) | 3,220円 | 3,240円 | 20円 |

(注)2024年1月1日を起算日とし、本投資法人の設置に100万円の増資をもって分割しました。

(単位:百万円(未満は四捨五入))

■第20期今回公表予想との差異要因

| | |
|-----------------------------|------------|
| ① オフィスビル | +45 |
| （内 高層ビルビジネスセンター稼働率改善 | +29 |
| （内 キャナルシティビジネスセンタービルアールレノ新了 | +16 |
| キャナルシティ博多 | ▲5 |
| キャナルシティ博多-B | +13 |
| パークプレイス大分 | ▲7 |
| サンリブシティ小倉 | ▲7 |
| 鳥栖ロジスティクスセンター | +6 |
| その他 | ▲6 |
| 計 | +28 |
| ② 外注費減 | +32 |
| （内 パークプレイス大分施設修繕費減 | +29 |
| 減価償却費・修繕費増 | ▲125 |
| （内 修繕費増 | ▲111 |
| （内 大分遠征ビジネスセンター | ▲25 |
| （内 キャナルシティ博多 | ▲20 |
| （内 高層ビルビジネスセンター | ▲19 |
| その他費用減 | +44 |
| 計 | ▲49 |
| ③ 借入調達費用減 | +24 |
| （内 前期比運用期間▲10分の差異 | +24 |
| 計 | +24 |

第19期調達実績

3月末のコミットメントライン極度額は13,000百万円

■第19期財務実績

2013年11月 ●投資法人債発行登録書提出(100,000百万円・期間2年)

2013年12月 ●返済期限の到来した借入(三井住友銀行:2,000百万円)を投資法人債(2,000百万円・期間10年)にてリファイナンス
→初回償を10年にて発行

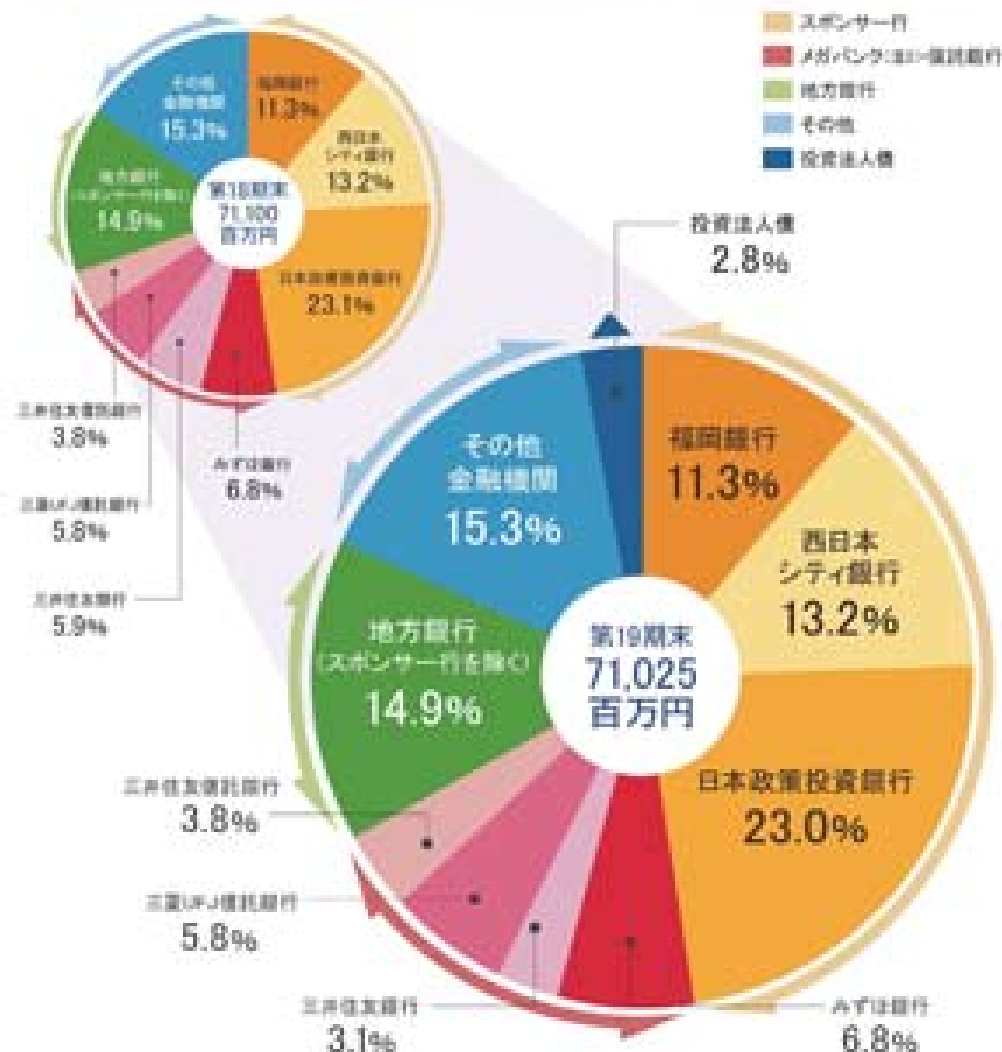
2014年 3月 ●西日本シティ銀行アレンジによるコミットメントライン更新
(極度額7,000百万円・期間2年)
→極度額+1,000百万円増額
新規招待行:大分銀行・佐賀銀行

■格付(注1)

| | | |
|--------------------|--------------------|---------------------|
| S&P A- (安定的) | R&I A+ (安定的) | JCR AA- (安定的) |
|--------------------|--------------------|---------------------|

(注1) S&P: スタンダード・アンド・プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社より長期債務格付付与を受けています。
R&I: 株式会社格付付与支援センターより長期債務格付付与を受けています。
JCR: 株式会社日本銀行格付研究所より長期債務格付付与を受けています。
(注2) R&I: R&I: 株式会社、みずほ銀行、三井住友銀行および三菱東京UFJ銀行がいます。
(注3) 2014年2月28日現在

■借入先金融機関の分布状況



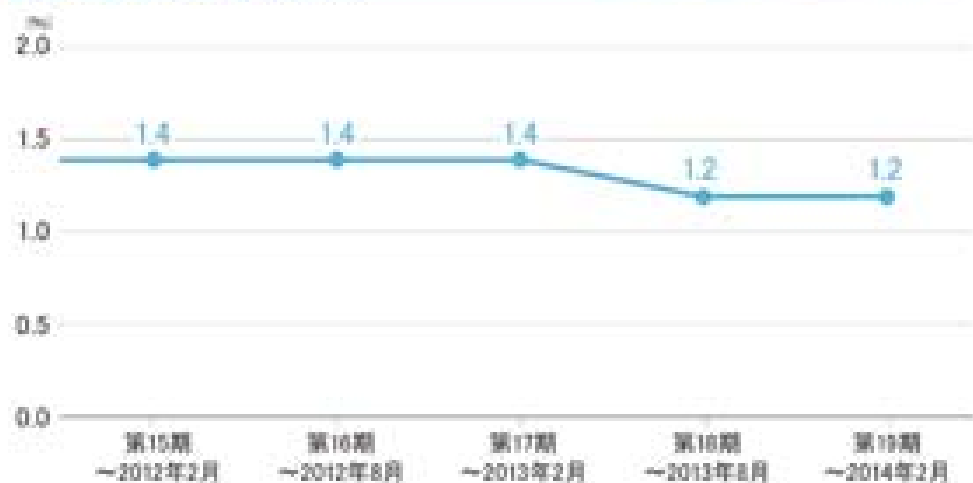
借入金のプロフィール

健全な財務体質を維持

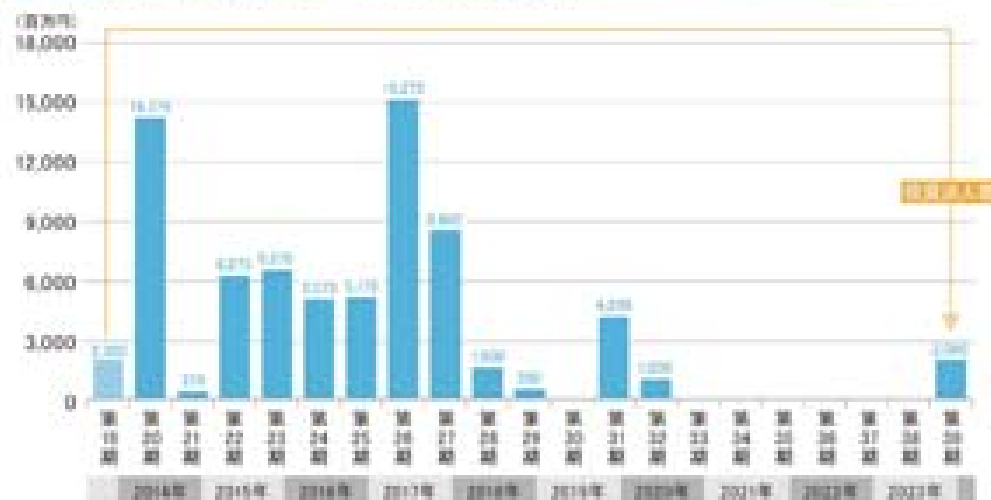
■ デュレーション(平均残存期間)(年)



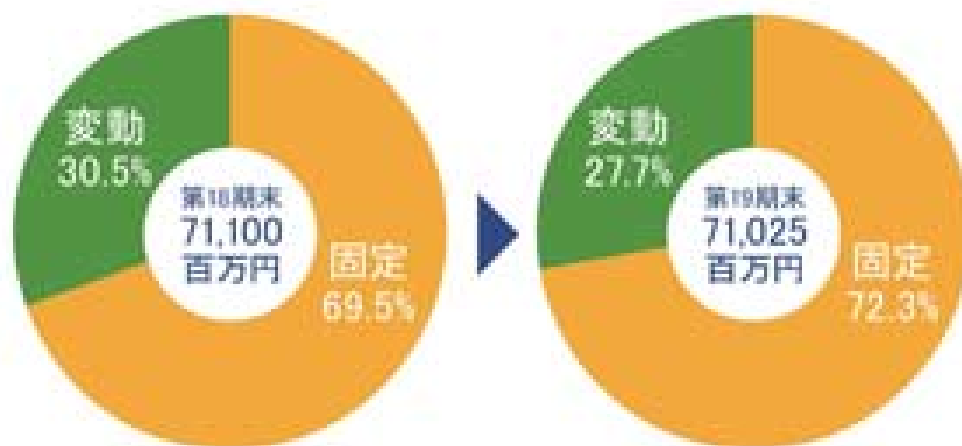
■ 期中平均支払金利(%)



■ 返済期限の分散(2014年2月28日現在)



■ 固定化比率



借入金一覧

安定的な資金調達

2014年2月28日現在

| 種別 | 借入先 | 借金額(円) | 借入日 | 返済期限 | 返済方法 | 利率(年率) | 備 考 | | | |
|----------------|---|----------------|----------------|------------|------|----------|------------|---|---|---|
| 短期借入金 | 小計 | 0 | - | - | - | - | - | | | |
| (国内)返済予定の長期借入金 | みずほ銀行・三井住友銀行・協信銀行・北九州銀行・伊予銀行・三菱銀行・住友銀行・愛知銀行・愛知銀行 | 10,000,000,000 | 2010/ 1/30 | 2014/ 1/31 | 一括一括 | 1.40000% | 無担保 無保証 | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 4,000,000,000 | 2009/ 8/20 | 2014/ 8/20 | | 1.70000% | | | | |
| | 分次借入金 | 300,000,000 | 2010/ 8/20 | 2014/ 8/20 | | 1.50000% | | | | |
| | 小計 | 14,000,000,000 | - | - | - | - | - | | | |
| 長期借入金 | 日本政策投資銀行 | 2,320,000,000 | 2009/ 8/20 | 2015/ 8/20 | 一括一括 | 2.20000% | 無担保 無保証 | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 4,000,000,000 | 2009/ 8/20 | 2015/ 8/20 | | 1.80000% | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 4,000,000,000 | 2009/ 8/20 | 2014/ 8/20 | | 1.70000% | | | | |
| | 三井住友銀行 | 1,000,000,000 | 2010/ 8/20 | 2015/ 8/20 | | 1.50010% | | | | |
| | 福岡銀行 | 1,000,000,000 | 2010/10/30 | 2016/10/30 | | 2.67000% | | | | |
| | 福岡銀行 | 2,000,000,000 | 2011/ 8/ 2 | 2016/ 8/20 | | 2.80100% | | | | |
| | 西宮中央銀行 | 2,000,000,000 | 2011/ 8/ 2 | 2016/ 8/20 | | 2.71400% | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 2,000,000,000 | 2011/ 8/ 2 | 2016/ 8/20 | | 2.81100% | | | | |
| | 福岡銀行 | 2,000,000,000 | 2011/ 8/20 | 2017/ 7/31 | | 1.20000% | | | | |
| | 西宮中央銀行 | 2,000,000,000 | 2011/ 8/20 | 2017/ 7/31 | | 1.20000% | | | | |
| | 第一北陸銀行 | 1,000,000,000 | 2011/ 8/20 | 2018/ 7/31 | | 1.00000% | | | | |
| | 福岡銀行 | 1,000,000,000 | 2011/ 8/20 | 2018/ 7/31 | | 1.00000% | | | | |
| | 三井住友銀行 | 1,000,000,000 | 2011/ 8/20 | 2018/ 7/31 | | 1.00000% | | | | |
| | 福岡銀行 | 1,000,000,000 | 2011/10/30 | 2017/10/30 | | 2.67000% | | | | |
| | 福岡銀行 | 500,000,000 | 2011/10/30 | 2016/10/30 | | 1.80000% | | | | |
| | 大分銀行 | 500,000,000 | 2011/10/30 | 2016/10/30 | | 1.80000% | | | | |
| | 十八銀行 | 500,000,000 | 2011/10/30 | 2016/10/30 | | 1.80000% | | | | |
| | 福岡銀行 | 500,000,000 | 2011/10/30 | 2016/10/30 | | 1.80000% | | | | |
| | 北九州銀行 | 500,000,000 | 2011/10/30 | 2016/10/30 | | 1.80000% | | | | |
| | 福岡銀行 | 500,000,000 | 2012/ 1/31 | 2017/ 1/31 | | 1.80000% | | | | |
| | 三井住友銀行 | 500,000,000 | 2012/ 1/31 | 2018/ 1/31 | | 1.80000% | | | | |
| | みずほ銀行 | 500,000,000 | 2012/ 1/31 | 2018/ 1/31 | | 1.17000% | | | | |
| | 三井住友銀行 | 2,000,000,000 | 2012/ 1/ 2 | 2017/ 1/31 | | 1.90000% | | | | |
| | 三井住友銀行 | 500,000,000 | 2012/ 1/30 | 2017/ 1/31 | | 1.20000% | | | | |
| | 分次借入金 | 500,000,000 | 2012/ 1/30 | 2017/ 1/31 | | 1.20000% | | | | |
| | 福岡銀行 | 300,000,000 | 2012/ 1/30 | 2017/ 1/31 | | 1.20000% | | | | |
| | 福岡銀行・西宮中央銀行・大分銀行・三井住友銀行・福岡銀行・伊予銀行・住友銀行・十八銀行・北九州銀行 | 8,000,000,000 | 2012/ 8/20 | 2017/ 8/20 | | 2.80000% | | | | |
| | 三井住友銀行 | 600,000,000 | 2012/ 8/20 | 2018/ 8/20 | | 2.40000% | | | | |
| | 分次借入金 | 2,000,000,000 | 2012/ 8/20 | 2017/ 8/20 | | 1.00000% | | | | |
| | 西宮中央銀行 | 1,000,000,000 | 2012/ 8/ 1 | 2009/ 8/20 | | 2.71000% | | | | |
| | 西宮中央銀行 | 1,000,000,000 | 2012/ 8/20 | 2018/ 8/20 | | 2.71000% | | | | |
| | みずほ銀行 | 1,700,000,000 | 2012/ 8/20 | 2009/ 8/20 | | 2.71000% | | | | |
| | 三井住友銀行 | 1,000,000,000 | 2012/ 8/20 | 2018/ 8/20 | | 2.71000% | | | | |
| | 三井住友銀行 | 1,000,000,000 | 2012/ 8/20 | 2018/ 8/20 | | 2.81100% | | | | |
| | あびる銀行 | 600,000,000 | 2012/ 8/20 | 2018/ 8/20 | | 2.81100% | | | | |
| | 三井住友銀行 | 600,000,000 | 2012/ 8/20 | 2018/ 8/20 | | 2.81100% | | | | |
| | あびる銀行 | 1,000,000,000 | 2012/ 8/20 | 2009/ 8/20 | | 2.81100% | | | | |
| | 小計 | 54,420,000,000 | - | - | | - | | - | - | |
| | コミットメントライン | 小計 | 0 | - | | - | | - | - | - |
| | | 小計 | 54,420,000,000 | - | | - | | - | - | - |

■投資借入債の状況

| 種別 | 銘柄 | 借金額(円) | 発行年月日 | 償還期限 | 返済方法 | 利率(年率) | 備考 |
|--------|------------|---------------|------------|------------|------|----------|----|
| 投資借入金債 | 第一北陸銀行有価証券 | 1,000,000,000 | 2013/12/20 | 2014/12/20 | 一括一括 | 1.00000% | - |
| | 合計 | 1,000,000,000 | - | - | - | - | - |

①投資借入金債は、②「投資借入金債」の借入金です。
 ③投資借入金債の借入金については、必ず償還期限の日の前日までに返済義務が生じます。返済方法については、各借入金債の募集要項を参照してください。
 ④投資借入金債は、必ず償還期限の日の前日までに返済義務が生じます。⑤投資借入金債の返済方法は、各借入金債の募集要項を参照してください。
 ⑥投資借入金債の返済方法は、各借入金債の募集要項を参照してください。

■コミットメントラインの設定状況

| 種別 | 借入先 | 借金額(円) | コミットメント期間 | | |
|-------------|-------------------------------|---------------|------------|------------|-----|
| | | | 開始日 | 終了日 | 備考 |
| コミットメントライン① | 福岡銀行・分次借入金・三井住友銀行・福岡銀行 | 6,000,000,000 | 2010/ 8/ 1 | 2014/ 7/31 | 無担保 |
| コミットメントライン② | 西宮中央銀行・福岡銀行・分次借入金・三井住友銀行・住友銀行 | 1,000,000,000 | 2014/ 8/ 1 | 2018/ 2/20 | 無保証 |
| | 合計 | 7,000,000,000 | - | - | - |

資金調達が多様化

投資戦略地域に合致した地銀ネットワーク

■初の投資法人債発行

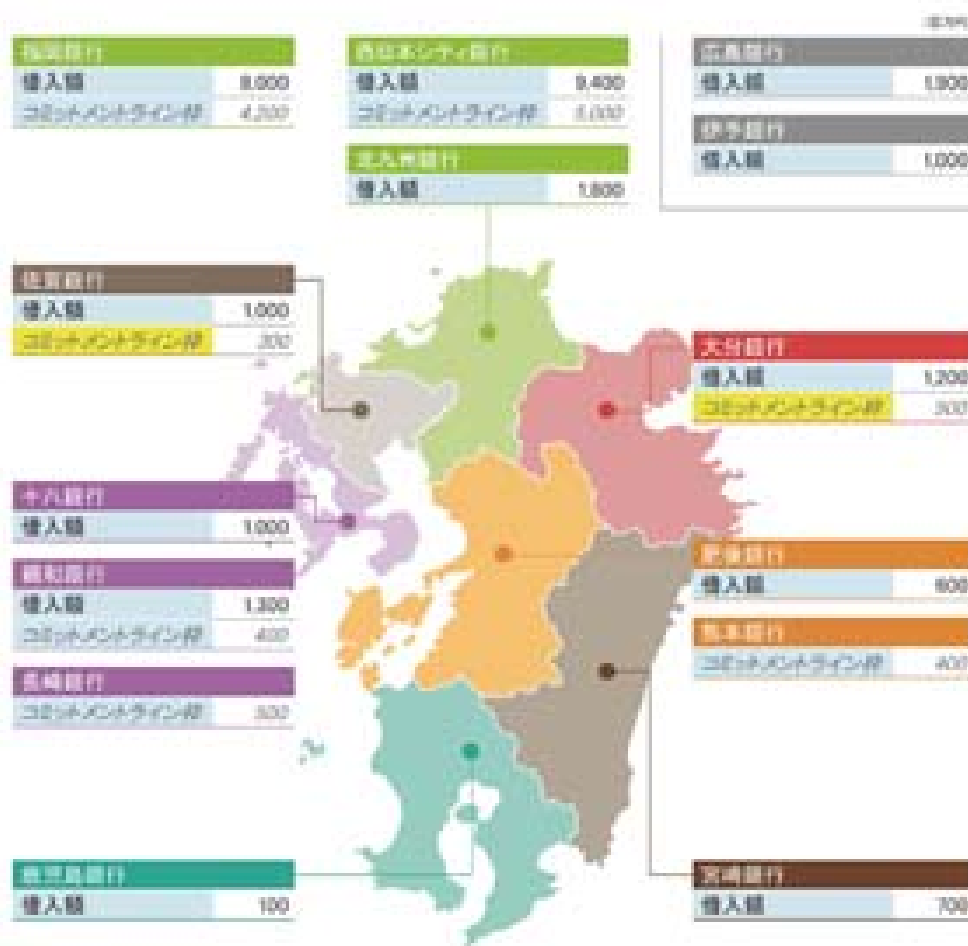
| | |
|------|---------------------|
| 名称 | 福岡リート投資法人 第1回無担保法人債 |
| 発行総額 | 2,000百万円 |
| 払込期日 | 2013年12月30日 |
| 償還期限 | 2023年12月29日(期間10年) |
| 利率 | 1.32% |

■LTV推移



■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



アクティブ商業の状況(NOI、売上高)

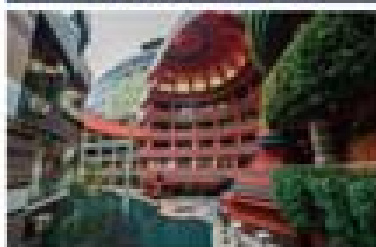
キャナルシティ博多は販促イベントが好調



各物件のNOI数値を期末毎に記載しています。各期末数値を対応して表示しています。



- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2012年3月～2013年2月
売上(年間計)100)

2013年3月～2014年2月
売上(年間計)100)

261億円 ➡ 276億円
+5.7%

年間を通じて販促イベントが好調で、来場者数増加により売上が上昇。

(注)キャナルシティ博多Aが保有するキャナルシティ博多・B、キャナルシティ博多中の売上高を算出して記載しています。

- パークプレイス大分



2012年3月～2013年2月
売上(年間計)

2013年3月～2014年2月
売上(年間計)

257億円 ➡ 254億円
▲1.0%

第19期に大分初本店となるファストファッションのOLD NAVYを導入。第20期は増床計画がオープン予定。2013年9月、テナント入替の影響で売上は一時的に減少。

- サンリブシティ小倉



2012年3月～2013年2月
売上(年間計)100)

2013年3月～2014年2月
売上(年間計)100)

▲4.6%

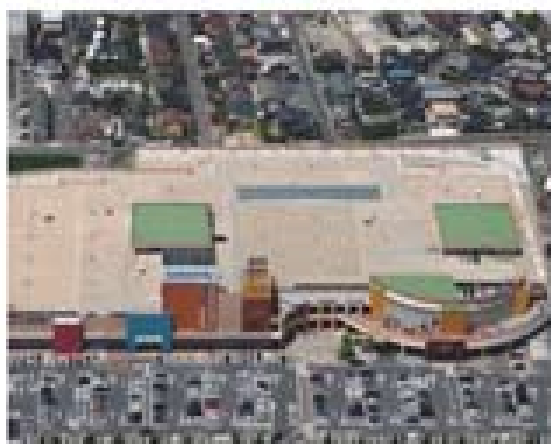
第19期から専門店ゾーンテナント入替を実施。2014年2月はリニューアルに伴う一部テナント閉店の影響が出るも、売上は回復傾向。経営者の人気テナントを導入し、目的買いの顧客を取り込む。

(注)株式会社サンリブが保有するサンリブ小倉についての売上高が得られていないため、数値は記載していません。

サンリブシティ小倉のリニューアル

専門店ゾーンのテナント入替が2014年3月に完了

■サンリブシティ小倉



◎2012年度
九州・沖縄のスーパーマーケット
売上高ランキング

| 順位 | 店名 | 所在地 | 売上高 (百万円) |
|----|-----------|------|--------------|
| 1 | イオン九州 | 福岡県 | 252,190 |
| | サンリブ+マルシェ | - | 211,207 |
| 3 | サンエー | 沖縄県 | 144,879 |
| 4 | サンリブ | 福岡県 | 139,207 |
| 5 | マックスバリュ九州 | 福岡県 | 120,910 |
| 6 | ダイソー | 鹿児島県 | 127,802 |
| 7 | マルシェ | 福岡県 | 89,110 |
| 8 | マルシェ@ | 大分県 | 79,890 |
| 9 | 全労厚生 | 沖縄県 | 69,872 |
| 10 | パルティ | 福岡県 | 69,800 |
| 11 | イオン店舗 | 沖縄県 | 65,312 |

※売上・客数データは各社のデータに基づき株式会社協賛のリアルタイムで集計されています。
※サンリブ+マルシェは、サンリブ+マルシェグループを統合した店舗です。

■周辺MAP



3F

売場面積を拡大



1F



■ 新規出店 ■ 移転・廃業店舗

◎商圏での自社競合対策としてサンリブシティ小倉の商圏エリア拡大に向けて
目的買いテナントとなる経営テナントを導入。



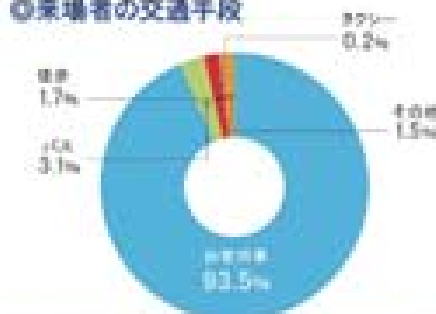
パークプレイス大分の増床

2014年4月18日増床区画オープン

■パークプレイス大分の概要



◎来場者の交通手段



◎建設中の増床区画 (H&M, ZARA, UNIQLO入居部分)



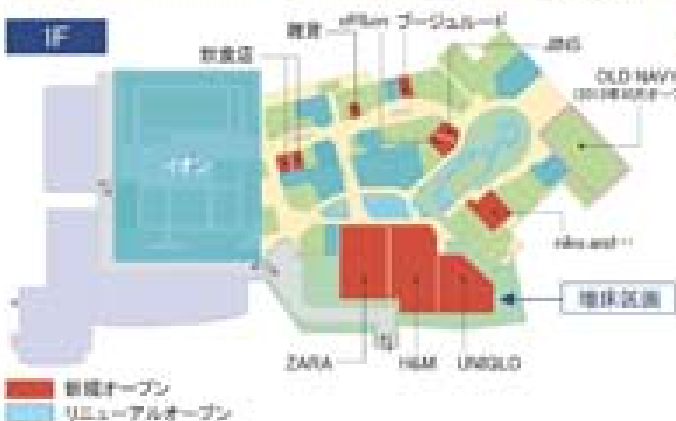
◎パークプレイス大分で開かれていてもイベント



◎増床区画の概要

| | |
|-------|---------------|
| 延床面積 | 6,312.34㎡ |
| 構造・規模 | 鉄骨造2階建 |
| オープン日 | 2014年4月18日(金) |
| ■ | ■ |
| ■ | ■ |

■実客力の高いファストファッションテナントを導入
 ■大分県内初出店テナントの導入等による話題性
 脱出により施設全体の活性化を図る



商業テナントの賃料構成比

サンリブシティ小倉のフロート賃料回復基調

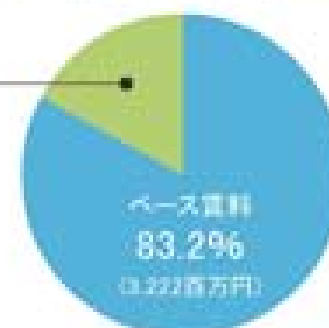
■物件別賃料構成



■アクティブ商業賃料構成比

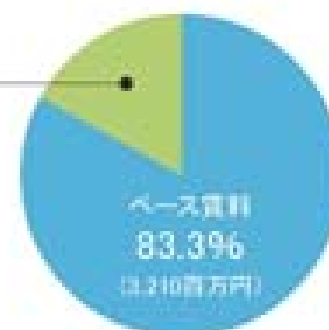
◎第18期 アクティブ商業：計3,875百万円

フロート賃料
16.8%
(652百万円)



◎第19期 アクティブ商業：計3,856百万円

フロート賃料
16.7%
(645百万円)

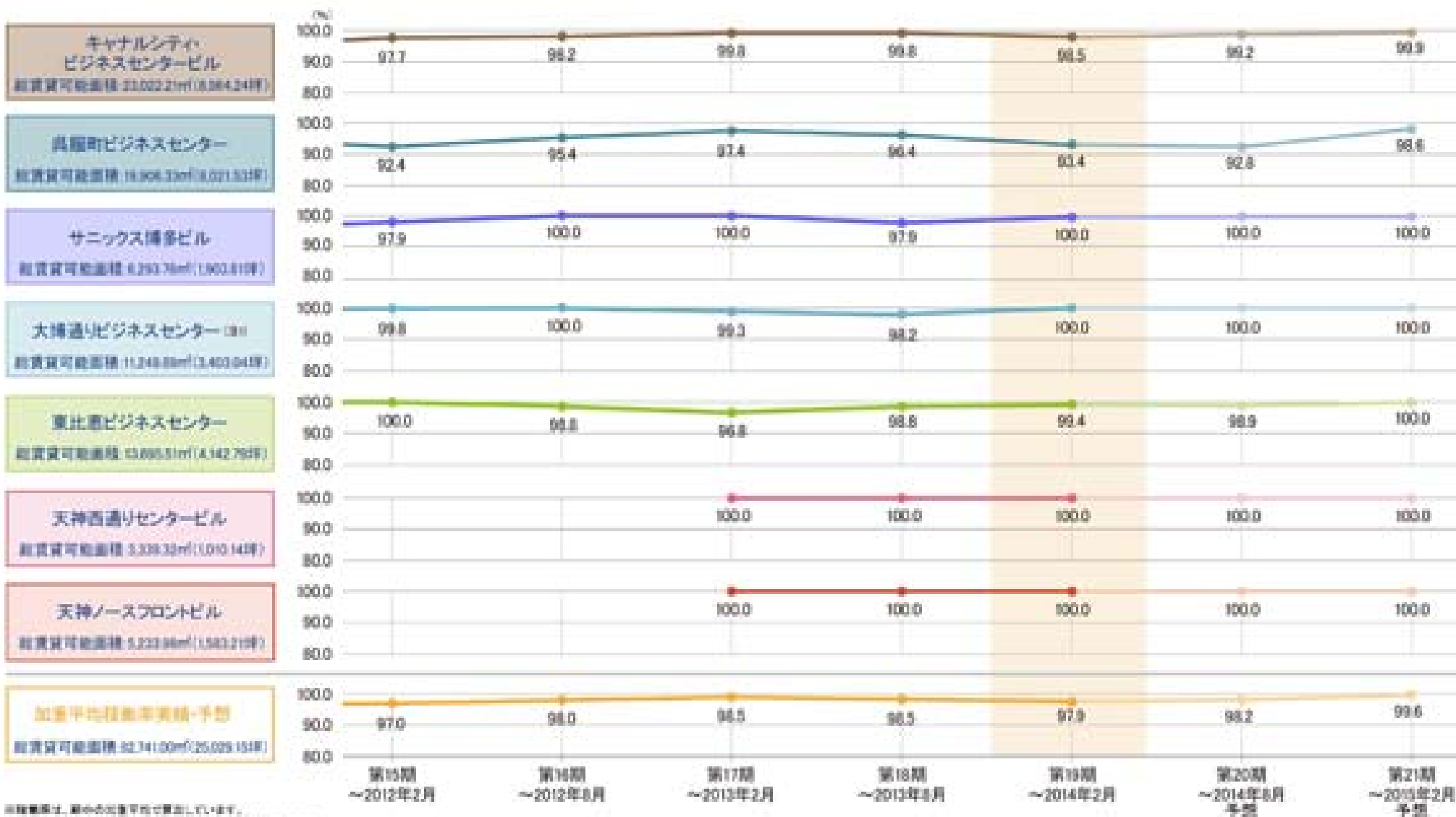


(注1)「ベース賃料」は、不動産賃料収入のうち、消費税と別れた月額賃料、定額上乗金(月額賃料を基礎テナントの月額賃料に定額上乗金(税込)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合は最低保証賃料部分、生活設備、Bパークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

(注2)「フロート賃料」は、売上割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。

オフィスビル稼働率実績・予想

呉服町ビジネスセンターは第21期で稼働率改善の見込み

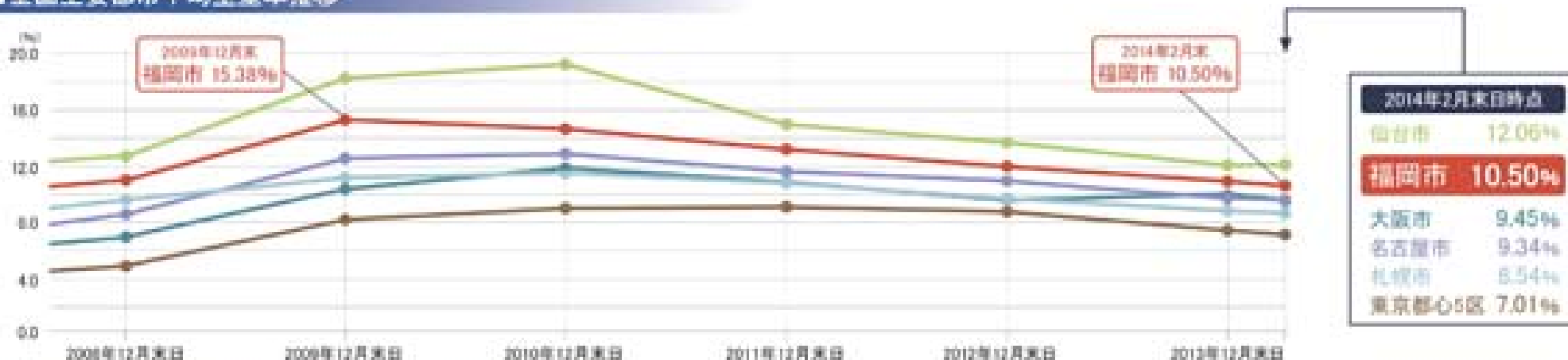


稼働率率は、算出の加算平均で算出しています。
 総賃貸可能面積は、期末時点における面積を記載しています。
 (注) 大博通りビジネスセンターの2014年度は仮定値に基づき記載しています。

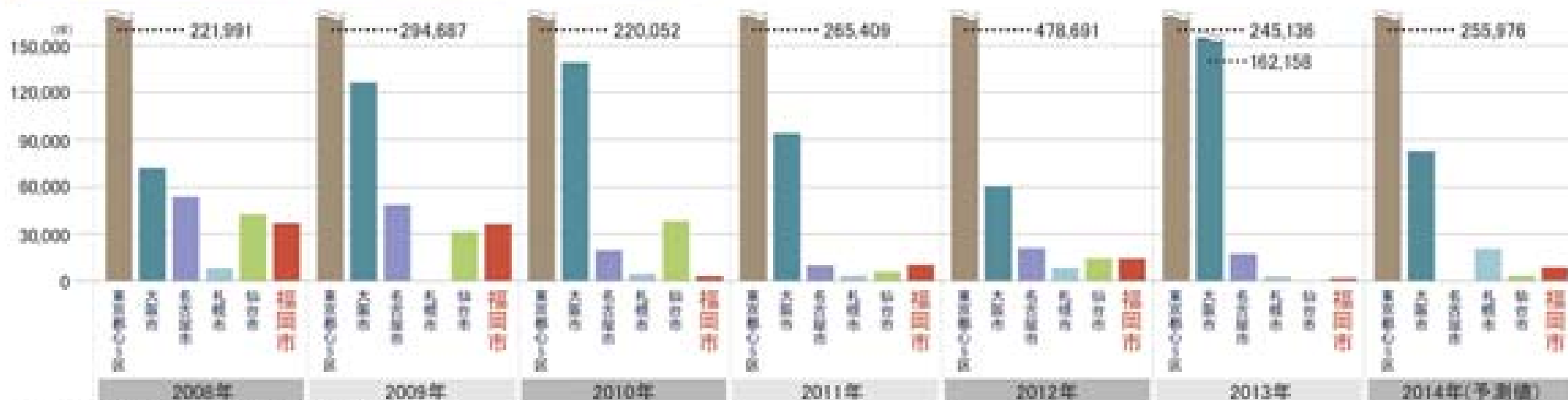
福岡のオフィスビル状況推移

福岡市の平均空室率は13ヵ月連続低下

■全国主要都市平均空室率推移



■国内地域別オフィスビル竣工状況

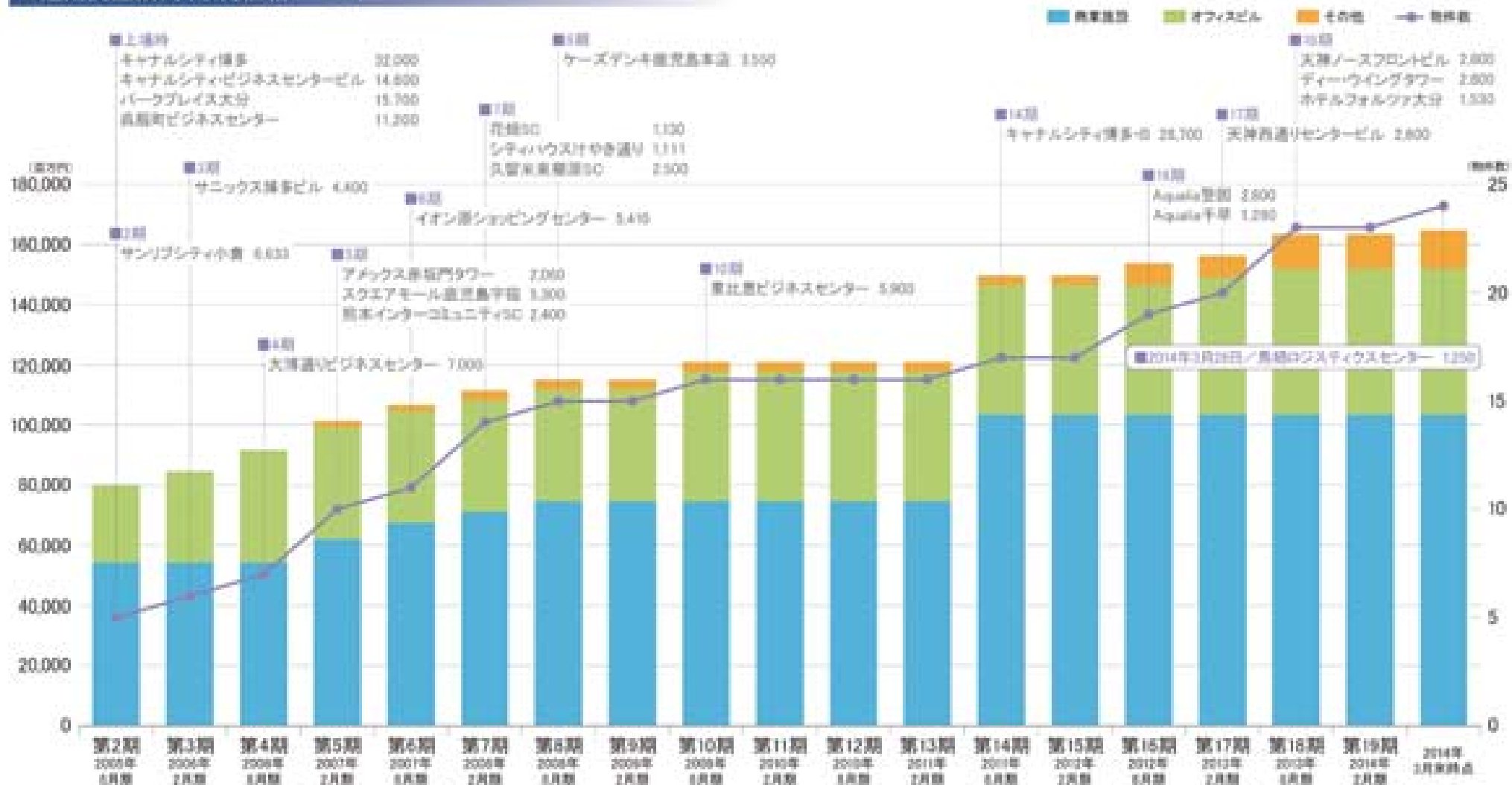


※ 国土交通省の発表資料に基づき、国土交通省の発表資料を元に作成しています。

資産規模の成長の軌跡

上場時から資産規模は2倍以上に成長。投資タイプも多様化

■運用資産残高(取得価格ベース)



※第3期に取得した小倉駅西口ビルディングについては、第8期で売却しているため、上記運用資産残高には含まれておりません。

福岡中心部の状況

天神エリアの再開発の準備が進む



福岡市近郊の状況

交通インフラの整ったコンパクトシティ





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(金融)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 | 187,492百万円 (2014年2月28日現在) |
| ■ 有利子負債総額 | 71,025百万円 (2014年2月28日現在) |
| ■ 格付 | S&P A- (安定的) R&I A+ (安定的) JCR AA- (安定的) |
| ■ 有利子負債比率(LTV) | 42.4% |

分配金

| | |
|-----------------|--|
| ■ 直近決算期(第18期)末日 | 2014年2月28日(半年毎、2月/8月決算) |
| ■ 第18期分配金実績 | 1口当たり 16,219円 |
| ■ 第18期運用日数 | 181日 |
| ■ 分配金利回り | 3.8%(1分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2014年2月28日現在)×5) |

投資口価格等

| | |
|--|--|
| ■ 投資口価格 | 171,400円 (2014年2月28日現在) |
| ※ 2014年1月1日を定款発生效として、本投資法人の投資口1口につき9口の新設をもって分割したため、2014年2月28日現在の投資口価格は上記のとおりです。 | |
| ■ 発行済投資口総数 | 139,000口 (2014年2月28日現在) |
| ■ 時価総額 | 118,268百万円 (投資口価格×発行済投資口総数×5) (2014年2月28日現在) |
| ■ 1口当たり純資産 | 118,376円 (2014年2月28日現在) |
| ※ 純資産を(発行済投資口総数÷5)で割って算出しています。 | |
| ■ 1口当たり時価純資産 | 131,616円 (2014年2月28日現在) |
| ※ 期末時点の保有する不動産の帳簿価額(評価額)に、配当のための不動産評価額の合計額と当該期末時点で使用する不動産の貸借対照表上額(貸借対照表勘定手帳上の評価額)の差額を加算または控除算出されたものを、1口の保有口価格÷5)で割って算出しています。 | |

ポートフォリオ (注)

| | |
|------------------------------|-------------|
| ■ 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 | 488,087.01㎡ |
| ■ 期末時点稼働率 | 98.1% |
| 注) ① 2014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



※この図表は、本投資法人及び株式会社福岡リアルティの主要な出資者である各出資者の出資割合を示しています。

■ 投資方針

◎ 投資対象エリア



◎ 投資タイプ



福岡市の人口推移

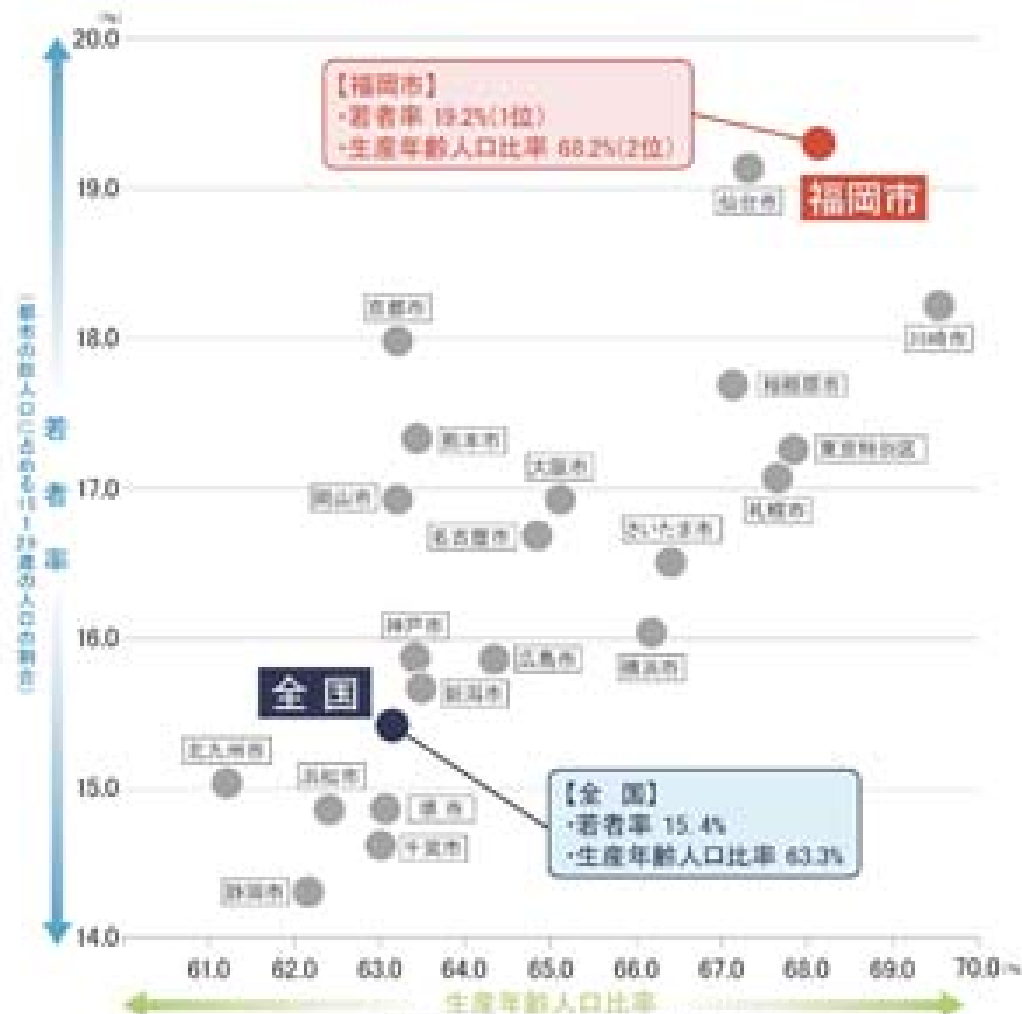
人口成長を続ける福岡都市圏

■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、1990年以降の推移を示す。
 ※1985年以降の人口増減は、1985年を100%として、1990年以降の推移を示す。
 ※1985年以降の人口増減は、1985年を100%として、1990年以降の推移を示す。
 ※1985年以降の人口増減は、1985年を100%として、1990年以降の推移を示す。
 ※1985年以降の人口増減は、1985年を100%として、1990年以降の推移を示す。
 ※1985年以降の人口増減は、1985年を100%として、1990年以降の推移を示す。
 ※1985年以降の人口増減は、1985年を100%として、1990年以降の推移を示す。
 ※1985年以降の人口増減は、1985年を100%として、1990年以降の推移を示す。

■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「平成27年国勢調査」

ポートフォリオ一覧

2014年2月28日現在

| 不動産等の名称 | 取得期 (年) | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 | 取得日 | 取得元 (注2) | 設置費 可能面積 (㎡) | 稼働率 期末時点 | テナント数 期末時点 (注3) | 期末時点主要テナント |
|-----------|-------------------|-----------------------|--------|------------|-------------|--------------------|-------------|-----------------------|------------------------------|
| 店舗等 | キャナルシティ熊本 | 17年10ヶ月 | 33.00% | 2004/11/ 8 | スポンサー | 46,483.44 | 99.3% | 48 | ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ |
| | キャナルシティ熊本-他 | 17年10ヶ月 | 28.70% | 2011/ 3/ 2 | 外部(SPC) | 46,013.13 | 98.3% | 47 | グランデ・ハイアット・福岡、GFA |
| | パークプレイス大分 | 11年11ヶ月 | 18.70% | 2004/11/ 8 | スポンサー | 104,181.78 | 97.5% | 83 | イオン、ケースデンキ |
| | サンパシシティ小倉 | 8年11ヶ月 | 8.83% | 2005/ 3/ 1 | 外部 | 81,490.22 | 100.0% | 1 | サンパ |
| | スクエアモール鹿児島駅前 | 7年 5ヶ月 | 8.20% | 2005/ 9/28 | スポンサー | 14,902.59 | 100.0% | 12 | スポーツデポ/ゴルフS、エディオン |
| | 熊本インターコミュニティCC | 7年 3ヶ月 | 5.40% | 2005/11/20 | スポンサー | 6,968.64 | 100.0% | 2 | スポーツデポ/ゴルフS、スターバックスコーヒー |
| | イオン東シロギンギンセンター | 22年 4ヶ月 | 5.41% | 2003/ 3/ 1 | スポンサー | 27,263.83 | 100.0% | 1 | イオン |
| | 冠緑SC | 8年 7ヶ月 | 1.10% | 2003/ 9/ 2 | スポンサー | 3,801.15 | 100.0% | 2 | ボンクバス、マツモトキヨシ |
| | 久留米東通SC | 8年 3ヶ月 | 2.50% | 2005/ 3/ 1 | スポンサー | 6,467.80 | 100.0% | 1 | スポーツデポ/ゴルフS |
| | ケースデンキ鹿児島本店 | 8年 3ヶ月 | 2.50% | 2005/ 3/27 | 外部 | 7,295.17 | 100.0% | 1 | ケースデンキ |
| 商業施設合計 | - | 603,323 | 63.2% | - | - | 349,278.45 | 98.9% | 298 | - |
| オフィスビル | キャナルシティビジネスセンタービル | 17年10ヶ月 | 14.80% | 2004/11/ 8 | スポンサー | 23,022.21 | 98.2% | 58 | TOTO、ベルシスナム24 |
| | 高層街ビジネスセンター | 10年 4ヶ月 | 11.20% | 2004/11/ 8 | スポンサー | 19,908.33 | 98.1% | 31 | SHOCKCONSUME-マーファイアンス、三井住友銀行 |
| | サニックス熊本ビル | 12年10ヶ月 | 4.40% | 2005/ 9/30 | 外部 | 6,292.78 | 100.0% | 18 | サニックス、西日本シティ銀行 |
| | 大層通りビジネスセンター | 11年11ヶ月 | 7.00% | 2005/ 3/18 | スポンサー | 14,677.27 | 98.0% | 63 | NTTコムウェア、東京海上物産環境アウトソーシング |
| | 箕比津ビジネスセンター | 5年 5ヶ月 | 5.90% | 2003/ 3/13 | 外部+スポンサー | 13,685.31 | 100.0% | 22 | 富士通、ファーストホールディングス |
| | 箕比津通りセンタービル | 17年 5ヶ月 | 2.80% | 2013/ 3/ 1 | 外部 | 3,229.32 | 100.0% | 1 | 西日本シティ銀行 |
| | 文相ノースフロントビル | 6年 1ヶ月 | 2.60% | 2013/ 3/28 | 外部 | 3,233.98 | 100.0% | 11 | 楽天カード、楽天 |
| | オフィスビル合計 | - | 68,900 | 29.2% | - | - | 88,168.28 | 98.2% | 205 |
| 住宅 | アメージス高層マンション | 8年 7ヶ月 | 2.00% | 2005/ 9/ 1 | 外部 | 4,021.25 | 94.1% | 63 | - |
| | シティハウスけやき通り | 8年 3ヶ月 | 1.11% | 2007/12/20 | 外部 | 2,710.88 | 89.6% | 28 | - |
| | Aquila豊前 | 5年 3ヶ月 | 2.00% | 2013/ 3/ 1 | 外部 | 7,415.28 | 90.8% | 119 | - |
| | Aquila千早 | 6年 3ヶ月 | 1.28% | 2012/ 3/ 1 | 外部 | 5,013.65 | 96.8% | 102 | - |
| | グリーニングタワー | 8年 5ヶ月 | 2.50% | 2013/ 3/ 1 | 外部 | 7,187.58 | 96.1% | 122 | - |
| | ホテルフォルツァ大分 | 5年 6ヶ月 | 1.50% | 2013/ 3/ 1 | スポンサー | 3,785.44 | 100.0% | 1 | エフ・ジェイ ホテルズ |
| | その他合計 | - | 11,581 | 1.2% | - | - | 23,540.18 | 94.9% | 455 |
| 全物件合計又は平均 | 14年 3ヶ月 | 693,404 | 100.0% | - | - | 488,087.01 | 98.1% | 888 | - |

(注1)「取得期」は、期末時点取得日として記載しています。「全物件合計又は平均」の取得期は、取得平均を記載しています。
 (注2)「取得元」は、いずれも取得元(不動産会社、建設業者)を指します。取得元(建設業者)は、取得元(不動産会社)を指します。
 (注3)「テナント数」は、期末時点のテナント数として記載しています。
 (注4)「テナント数」は、期末時点のテナント数として記載しています。

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・D
- ③ パークプレイス大分
- ④ サンリブシティ小倉
- ⑤ スクエアモール鹿児島宇宿
- ⑥ 熊本インターコミュニティSC
- ⑦ イオン原ショッピングセンター
- ⑧ 花畑SC
- ⑨ 久留米東橋原SC
- ⑩ ケーズデンキ鹿児島本店
- ⑪ キャナルシティビジネスセンタービル
- ⑫ 真福町ビジネスセンター
- ⑬ サニックス博多ビル
- ⑭ 大博通りビジネスセンター
- ⑮ 東比恵ビジネスセンター
- ⑯ 天神西通りセンタービル
- ⑰ 天神ノースフロントビル
- ⑱ アメックス赤坂門タワー
- ⑲ シティハウスけやき通り
- ⑳ Aquale豊前
- ㉑ Aquale千早
- ㉒ ディーウイングタワー
- ㉓ ホテルフォルツァ大分
- ㉔ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 商業
■ オフィスビル
■ その他

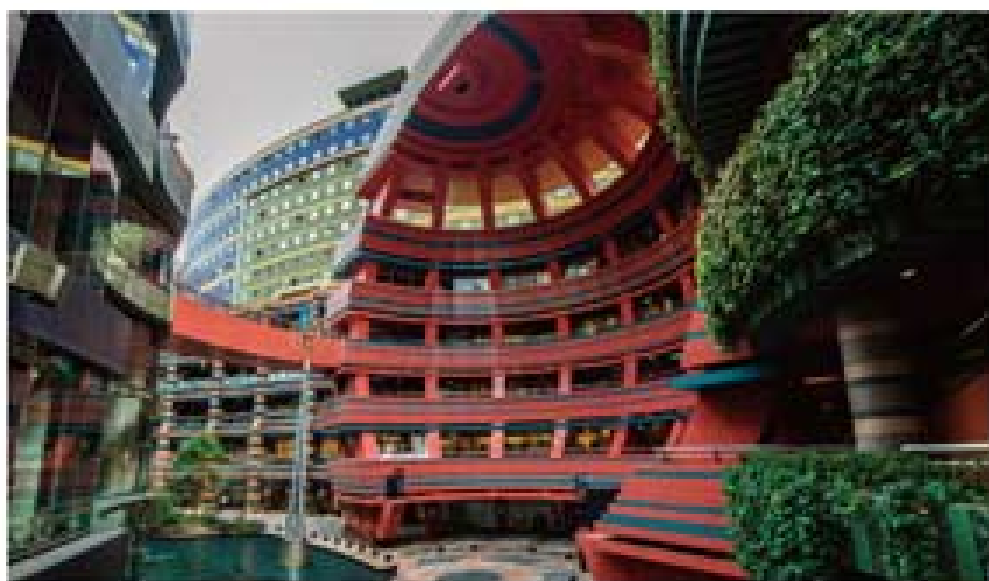
※1：2024年10月現在（最新）

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

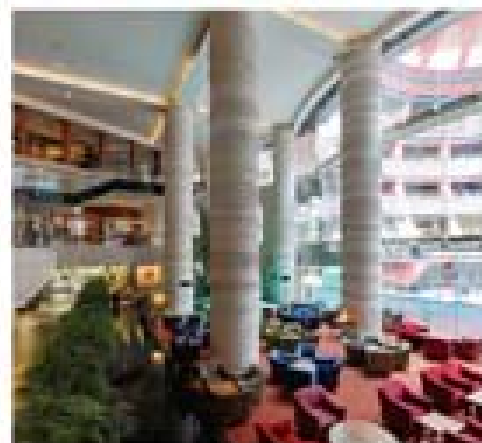
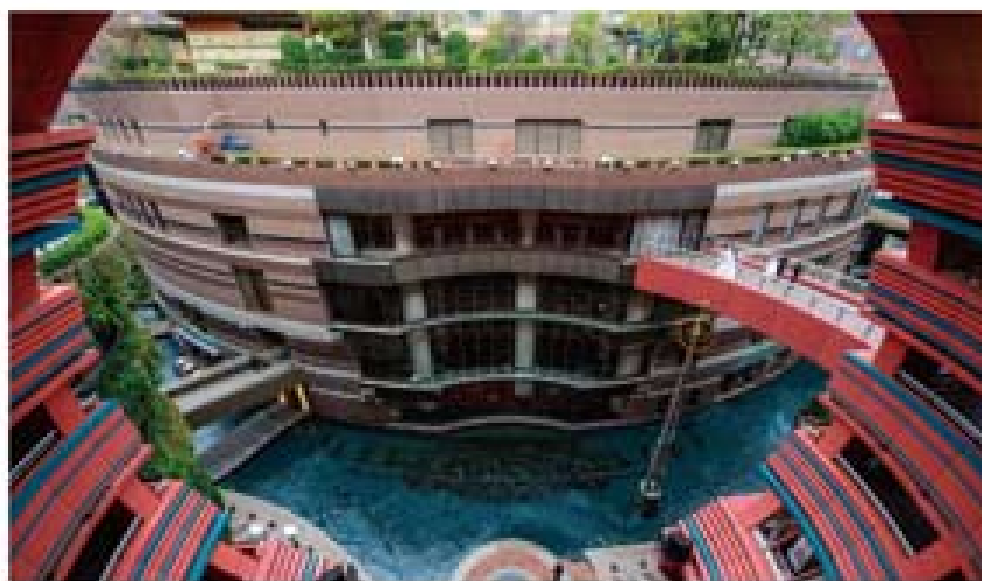
■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



アクティブ商業

② キャナルシティ博多・B

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



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

③パークプレイス大分

■所在地：大分市公園通り西2丁目



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尾原2丁目



ポートフォリオのご紹介(パッシブ商業)

パッシブ商業

⑤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

⑥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

⑦イオン原ショッピングセンター

■ 所在地：福岡市早良区原4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久留米東榎原SC

■ 所在地：久留米市東榎原町



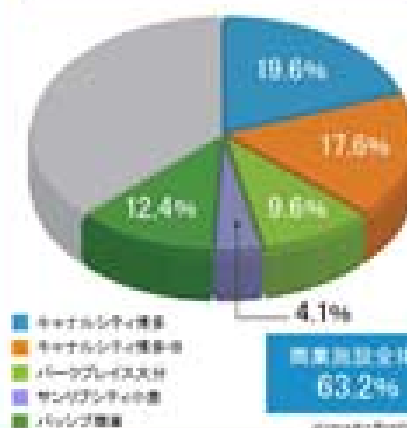
パッシブ商業

⑩ケーズデンキ鹿児島本店

■ 所在地：鹿児島市東開町



投資比率(商業施設)



ポートフォリオのご紹介(オフィスビル)

オフィスビル

⑪ キャナルシティビジネスセンタービル

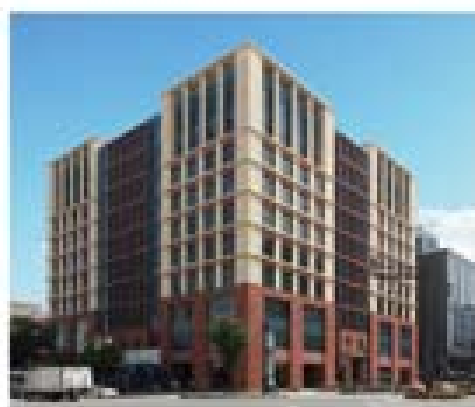
■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



オフィスビル

⑫ 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

⑬ サニックス博多ビル

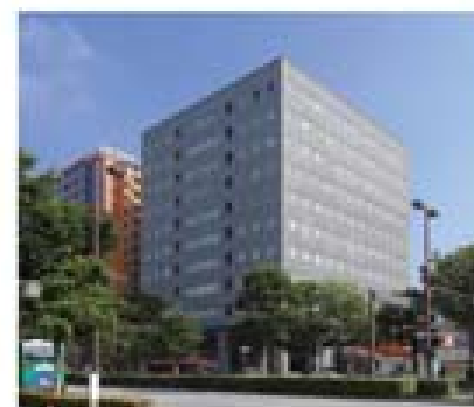
■ 所在地：福岡市博多区博多駅東2丁目



オフィスビル

⑭ 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

⑮ 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

⑯ 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



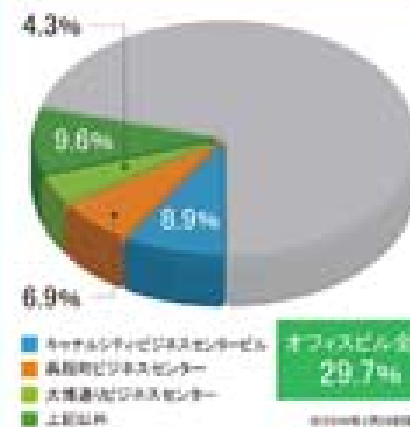
オフィスビル

⑰ 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



投資比率(オフィスビル)



ポートフォリオのご紹介(その他)

その他

⑮ アメックス赤坂門タワー

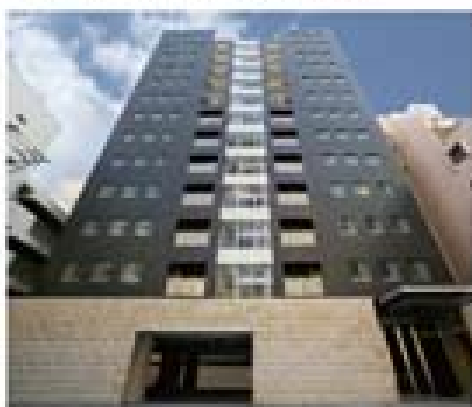
■ 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目



その他

⑯ シティハウスけやき通り

■ 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目



その他

⑰ Aqualia 警固

■ 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目



その他

⑱ Aqualia 千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他

⑳ 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

㉑ ホテルフォルツァ大分

■ 所在地：大分市中央町1丁目



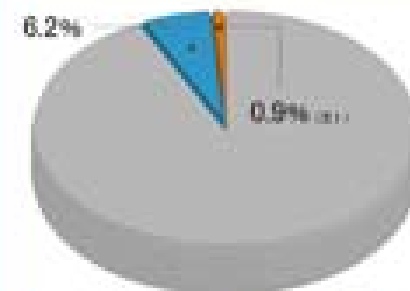
その他

㉒ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市城方町



投資比率(その他)



その他投資比率 7.1%

⑳ ディー・ウイングタワー ⑲ シティハウスけやき通り ㉒ 鳥栖ロジスティクスセンター

賃貸面積上位テナント

| | テナント名 | 店舗名 | 賃貸比率 | ■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 | | | 契約残存 年数(年) (注1) |
|----|----------------------------|----------------|-------|---|------------------|------------------|-----------------------|
| | | | | 第20期 ～2014年8月 | 第21期 ～2015年2月 | 第22期 ～2015年8月 | |
| 1 | イオン九州株式会社 | イオン | 18.8% | ●パークプレイス大分 | | | 8 |
| | | | | ●イオン東ショッピングセンター | | | 5 |
| 2 | 株式会社サンリブ | サンリブ | 13.4% | ●サンリブシティ小倉 | | | 11 |
| 3 | 株式会社エフ・ジェイ ホテルズ | グラウンド・ハイアット・福岡 | 9.7% | ●キャナルシティ博多・B | | | 10 |
| | | ホテルフォルツァ大分 | | ●ホテルフォルツァ大分 | | | 14 |
| 4 | 株式会社キャナルシティ・オーバ | OPA | 5.7% | ●キャナルシティ博多 | | | 2 |
| | | | | ●キャナルシティ博多・B | | | 2 |
| 5 | 株式会社アルベン | スポーツデポ ゴルフ3 | 4.0% | ●スクエアホール鹿児島平野 | | | 12 |
| | | | | ●熊本インターコミュニティBC | | | 12 |
| | | | | ●久留米東豊田BC | | | 13 |
| 6 | 株式会社ケーズホールディングス | ケーズデンキ | 3.0% | ●パークプレイス大分 | | | 8 |
| 7 | キャナルシティ・ 福岡ワシントンホテル株式会社 | ワシントンホテル | 2.8% | ●キャナルシティ博多 | | | 2 |
| 8 | ユナイテッド・シネマ株式会社 | ユナイテッド・シネマ | 1.8% | ●キャナルシティ博多 | | | 2 |
| 9 | 株式会社九州ケーズデンキ | ケーズデンキ | 1.6% | ●ケーズデンキ鹿児島平野 | | | 8 |
| 10 | 株式会社ティ・ジョイ | ティ・ジョイ | 1.3% | ●パークプレイス大分 | | | 8 |

(注1) 残存年数については、2014年2月24日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切り捨て記載しています。

パッシブ商業の状況

安定的なNOIを継続



※各物件のNOIは概算を基に算出しております。各物件毎の注記を併せて表示しています。
 ①スクエアモール鹿児島宇宿のNOIはテナントのNOIに基づき算出しております。テナント別の各収入を併せて記載しています。

スクエアモール鹿児島宇宿



取得時期: 2006年9月28日
 取得価格: 5,300百万円
 取得CAP: 6.2%

- スポーツデポ - ゴルフ
- エディオン

熊本インターコミュニティSC



取得時期: 2006年11月30日
 取得価格: 2,400百万円
 取得CAP: 6.5%

- スポーツデポ - ゴルフ
- スターバックスコーヒー

久留米東横田SC



取得時期: 2008年2月1日
 取得価格: 2,500百万円
 取得CAP: 6.1%

- スポーツデポ - ゴルフ

イオン県ショッピングセンター



取得時期: 2007年3月1日
 取得価格: 5,410百万円
 取得CAP: 6.6%

- イオン

ケースデンキ鹿児島本店



取得時期: 2008年3月27日
 取得価格: 3,550百万円
 取得CAP: 5.7%

- ケースデンキ

花畑SC



取得時期: 2007年9月3日
 取得価格: 1,130百万円
 取得CAP: 6.4%

- ボンラバス
- マツモトキヨシ

賃貸事業収支(アクティブ商業)

(単位:百万円(未満四捨五入))

| 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19期合計 (A) | 第19期 合計 (B) | 差 異 (A-B) | 季 型 (C) (注1) | 差 異 (A-C) |
|----------------|----------------------------|-------------|-----------|-----------|---------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 第19期(2013年9月1日～2014年2月28日) | | | | | | | | |
| (運用期間) | 181日 | 181日 | 181日 | 181日 | 181日 | 184日 | ▲3日 | | |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 1,187 | 1,502 | 1,128 | 282 | 4,179 | 4,158 | ▲21 | | 4,158 |
| 不動産賃貸収益 | 1,140 | 1,581 | 872 | 281 | 3,874 | 3,873 | ▲1 | | |
| その他 不動産賃貸収益 | 26 | 41 | 256 | 0 | 323 | 283 | ▲40 | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 401 | 764 | 756 | 81 | 1,942 | 1,938 | ▲4 | | 1,913 |
| 外注委託費 | 291 | 325 | 291 | 8 | 1,117 | 1,119 | ▲2 | | |
| 修繕費 | 8 | 17 | 93 | 15 | 133 | 106 | ▲27 | | |
| 原状回復費 | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 公租公費 | 71 | 150 | 83 | 34 | 340 | 340 | ▲0 | | |
| 損害保険料 | 8 | 18 | 6 | 1 | 34 | 35 | ▲1 | | |
| 水道光熱費 | 24 | 49 | 152 | - | 227 | 255 | ▲28 | | |
| その他 不動産賃貸費用 | 3 | 3 | 78 | 0 | 86 | 41 | ▲45 | | |
| ③NOI(=①-②) | 786 | 737 | 421 | 200 | 2,237 | 2,220 | ▲17 | | 2,235 |
| ④減価償却費 | 230 | 208 | 188 | 47 | 673 | 681 | ▲8 | | |
| ⑤賃貸事業利益(=③-④) | 556 | 529 | 234 | 153 | 1,564 | 1,539 | ▲25 | | |
| ⑥NOI利益率(対取得価格) | 4.7% | 3.8% | 3.4% | 6.7% | 3.4% | 3.5% | ▲0.1% | | |
| ⑦減価的支出 | 87 | 125 | 323 | 40 | 575 | 574 | ▲1 | | |

(注1) 第19期決算発表時点のデータ

賃貸事業収支(パッシブ商業)

賃貸事業

| 科 目 | スクエアモール 鹿児島中街 | 熊本インター コミュニティSC | イオン県 ショッピング センター | 花畑SC | 久保米東通り SC | ケーズデンキ 鹿児島本店 | 第18期合計 (A) | 第18期 合計 (B) | 差 異 (A-B) | 手 続 (C) (注1) | 差 異 (A-C) |
|----------------|----------------------------|--------------------|------------------------|------|--------------|-----------------|---------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 第18期(2013年9月1日～2014年2月28日) | | | | | | | | | | |
| | (運用期間) | 181日 | 181日 | 181日 | 181日 | 181日 | 181日 | 184日 | ▲3日 | | |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 233 | 99 | 212 | 43 | 88 | 111 | 786 | 797 | ▲11 | 789 | ▲3 |
| 不動産賃貸収益 | 221 | 89 | 212 | 40 | 88 | 111 | 764 | 764 | 0 | | |
| その他 不動産賃貸収益 | 12 | 10 | 0 | 3 | 0 | 0 | 22 | 33 | ▲11 | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 93 | 9 | 20 | 5 | 9 | 20 | 149 | 151 | ▲2 | 148 | 1 |
| 外注委託費 | 38 | 2 | 6 | 1 | 2 | 1 | 50 | 53 | ▲3 | | |
| 修繕費 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 5 | ▲1 | | |
| 原状回復費 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 公租公費 | 17 | 5 | 12 | 3 | 5 | 7 | 52 | 52 | 0 | | |
| 損害保険料 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | | |
| 水道光熱費 | 31 | - | - | - | - | - | 31 | 32 | ▲1 | | |
| その他 不動産賃貸費用 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | | |
| ③NOI(=①-②) | 140 | 90 | 191 | 38 | 79 | 90 | 637 | 646 | ▲9 | 641 | ▲4 |
| ④減価償却費 | 51 | 18 | 22 | 7 | 22 | 20 | 152 | 152 | 0 | | |
| ⑤賃貸事業利益(=③-④) | 89 | 72 | 169 | 31 | 57 | 70 | 485 | 494 | ▲9 | | |
| ⑥NOI利益率(対取得価格) | 6.0% | 6.7% | 7.1% | 6.2% | 6.3% | 5.7% | 6.4% | 6.4% | 0.0% | | |
| ⑦減価償却の支出 | - | - | 0 | 0 | - | - | 1 | 3 | ▲2 | | |

(注1)運用期間が異なる場合は、日数調整済み

(単位:百万円(未満は四捨五入))

Appendix

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 | 高層町 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18期合計 (A) | 第18期 合計 (B) | 差 異 (A-B) | (単位:百万円(未満四捨五入)) | | | |
|----------------|-------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------------|--------------|------------------|-----|------------|--------------|
| | 第18期(2013年8月1日～2014年2月28日) | | | | | | | | | | 184百 | ▲3百 | 手 型 (C) | 差 異 (A-C) |
| | (運用期間) | 181百 | 181百 | 181百 | 181百 | 181百 | 181百 | 181百 | | | | | | |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 873 | 439 | 197 | 298 | 334 | 86 | 129 | 2,130 | 2,148 | 1 | 2,132 | ▲2 | | |
| 不動産賃貸収益 | 871 | 439 | 181 | 298 | 308 | 86 | 107 | 2,023 | 2,022 | 10 | | | | |
| その他 不動産賃貸収益 | 1 | 50 | 15 | 0 | 26 | - | 22 | 118 | 126 | ▲8 | | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 191 | 171 | 59 | 88 | 130 | 3 | 29 | 672 | 694 | ▲21 | 673 | ▲1 | | |
| 外注委託費 | 136 | 70 | 19 | 56 | 41 | 1 | 9 | 338 | 334 | 1 | | | | |
| 修繕費 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 12 | 32 | ▲19 | | | | |
| 原状回復費 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| 公租公費 | 44 | 28 | 17 | 25 | 17 | - | - | 138 | 139 | 0 | | | | |
| 損害保険料 | 2 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 10 | 11 | ▲0 | | | | |
| 水道光熱費 | 6 | 50 | 16 | - | 29 | - | 18 | 120 | 117 | 3 | | | | |
| その他 不動産賃貸費用 | 1 | 0 | 3 | 1 | 40 | 0 | 0 | 92 | 48 | 3 | | | | |
| ③NOI(=①-②) | 421 | 318 | 138 | 212 | 203 | 83 | 99 | 1,457 | 1,454 | 12 | 1,439 | ▲1 | | |
| ④減価償却費 | 80 | 96 | 37 | 77 | 78 | 7 | 32 | 429 | 422 | 7 | | | | |
| ⑤賃貸事業利益(=③-④) | 326 | 221 | 101 | 134 | 124 | 76 | 67 | 1,022 | 1,041 | 19 | | | | |
| ⑥NOI利益率(対取得価格) | 5.6% | 5.7% | 6.2% | 6.1% | 6.9% | 6.4% | 7.1% | 6.1% | 6.0% | 0.1% | | | | |
| ⑦減価の支出 | 21 | 4 | 1 | 20 | - | 0 | - | 48 | 30 | 17 | | | | |

(注)①②③④は前期決算資料と同等です。

Appendix

賃貸事業収支(その他、全体)

(単位:百万円(未満四捨五入))

| 科目 | アメックス 赤坂門 タワー | シティ ハウス けやき通り | Aquila 豊田 | Aquila 千早 | ディー ウイング タワー | ホテル フォルツア 大分 | 第19期 合計 (A) | 第18期 合計 (B) | 差 異 (A-B) | 予 想 (C) | 差 異 (A-C) |
|----------------|----------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------|------------|--------------|
| | 第19期(2013年9月1日~2014年2月28日) | | | | | | | 184期 | ▲3期 | | |
| | (運用期間) | 181日 | 181日 | 181日 | 181日 | 181日 | 181日 | | | | |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 63 | 37 | 113 | 56 | 112 | 63 | 447 | 450 | ▲2 | 453 | ▲6 |
| 不動産賃貸収益 | 60 | 37 | 111 | 54 | 108 | 63 | 432 | 432 | ▲0 | | |
| その他 不動産賃貸収益 | 2 | 0 | 4 | 2 | 5 | 0 | 15 | 18 | ▲2 | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 18 | 8 | 21 | 13 | 18 | 1 | 79 | 79 | 0 | 82 | ▲3 |
| 管理委託費 | 8 | 2 | 8 | 3 | 7 | 0 | 25 | 25 | 0 | | |
| 修繕費 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | - | 4 | 3 | ▲1 | | |
| 保証金貸付 | 2 | - | 1 | 2 | 1 | - | 7 | 10 | ▲3 | | |
| 公租分担 | 5 | 3 | 5 | 4 | - | - | 18 | 18 | ▲0 | | |
| 保管保険料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | ▲0 | | |
| 水道光熱費 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | - | 7 | 6 | ▲1 | | |
| その他 不動産賃貸費用 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 0 | 11 | 12 | ▲1 | | |
| ③NOI(=①-②) | 45 | 29 | 92 | 43 | 94 | 61 | 368 | 371 | ▲3 | 370 | ▲2 |
| ④減価償却費 | 21 | 12 | 25 | 11 | 16 | 19 | 106 | 106 | 0 | | |
| ⑤営業事業利益(=③-④) | 23 | 17 | 68 | 32 | 78 | 42 | 261 | 264 | ▲3 | | |
| ⑥NOI利率/(対取得価格) | 4.4% | 5.1% | 6.7% | 6.7% | 8.3% | 8.1% | 6.4% | 6.4% | ▲0.1% | | |
| ⑦資本的支出 | 0 | 1 | 14 | - | 6 | - | 23 | 3 | ▲19 | | |

| 第19期 合計 (ア) | 第18期 合計 (イ) | 差 異 (ア-イ) | 予 想 (ウ) | 差 異 (ア-ウ) |
|-------------------|-------------------|--------------|------------|--------------|
| 181日 | 184日 | ▲3日 | | |
| 7,074 | 7,263 | ▲189 | 7,256 | 18 |
| 7,085 | 7,095 | ▲10 | | |
| 488 | 470 | 18 | | |
| 2,842 | 2,814 | 28 | 2,820 | 22 |
| 1,532 | 1,532 | ▲0 | | |
| 137 | 147 | ▲10 | | |
| 7 | 10 | ▲3 | | |
| 551 | 551 | ▲0 | | |
| 51 | 52 | ▲1 | | |
| 388 | 411 | ▲23 | | |
| 155 | 107 | 48 | | |
| 4,732 | 4,751 | ▲19 | 4,726 | ▲4 |
| 1,354 | 1,343 | 11 | | |
| 3,377 | 3,407 | ▲30 | | |
| 5.8% | 5.8% | 0.0% | | |
| 648 | 612 | 36 | | |

(注)1)第19期決算発表時分以下は

キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円(未満四捨五入))

| 区分 | 第13期(注) ～2013年3月31日 | 第12期(注) ～2012年3月31日 | 差異 (注-A) |
|-------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,009 | 3,099 | 90 |
| 税金引当金増減 | 2,372 | 2,229 | ▲143 |
| 減価償却費 | 1,243 | 1,254 | ▲11 |
| 投資法人債発行費増加 | - | 0 | 0 |
| 投資信託手数料 | 10 | 10 | 0 |
| 受取利息 | ▲0 | ▲0 | 0 |
| 支払利息 | 442 | 431 | ▲11 |
| 営業外収入等の増減額(▲は増加) | ▲32 | 53 | 155 |
| 前払消費税等の増減額(▲は増加) | ▲14 | 74 | 148 |
| 前払消費税等の増減額(▲は減少) | ▲157 | 159 | 316 |
| 営業外収入等の増減額(▲は減少) | 29 | ▲55 | ▲79 |
| 前払金の増減額(▲は減少) | ▲13 | 3 | 21 |
| 前払費用の増減額(▲は減少) | 14 | 0 | ▲14 |
| 前受金の増減額(▲は減少) | 49 | ▲42 | ▲91 |
| 預り金の増減額(▲は減少) | 219 | ▲263 | ▲482 |
| 前払費用の増減額(▲は増加) | ▲57 | 74 | 171 |
| 長期前払費用の増減額(▲は増加) | ▲13 | 19 | 32 |
| その他 | 10 | 44 | 34 |
| 小計 | 4,023 | 4,126 | 103 |
| 利息の受取額 | 0 | 0 | ▲0 |
| 利息の支払額 | ▲442 | ▲426 | 0 |
| 法人税等の支払額 | ▲1 | ▲1 | 0 |
| 法人税等の戻付額 | - | - | - |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | ▲7,887 | ▲8,116 | 229 |
| 信託無担保貸付金の取得による支出 | ▲7,818 | ▲887 | 6,931 |
| 信託無担保貸付金の取得による支出 | - | ▲1 | ▲1 |
| 預り金及び保証金の受入による収入 | 0 | 3 | ▲3 |
| 預り金及び保証金の返還による支出 | - | ▲0 | ▲0 |
| 信託預り金及び保証金の受入による収入 | 399 | 171 | ▲228 |
| 信託預り金及び保証金の返還による支出 | ▲175 | ▲147 | 24 |
| 信託制銀行債の取得による収入 | 0 | 0 | 0 |
| 信託制銀行債の返還による支出 | ▲33 | ▲11 | 22 |
| 融資活動によるキャッシュ・フロー | 4,851 | ▲2,208 | ▲7,059 |
| 機関法人等による収入 | - | - | - |
| 機関法人等の返済による支出 | ▲1,700 | - | 1,700 |
| 長期借入れによる収入 | 1,600 | - | ▲1,600 |
| 長期借入れの返済による支出 | ▲1,475 | ▲1,775 | 400 |
| 投資法人債発行による収入 | - | 3,000 | 3,000 |
| 投資口の発行による収入 | 10,292 | - | ▲10,292 |
| 分配金の支払額 | ▲7,003 | ▲2,268 | ▲4,735 |
| 投資法人債発行費の支出 | - | ▲18 | ▲18 |
| 投資信託手数料の支出 | ▲33 | - | 33 |
| 前払金及び前受金の増減額(▲は減少) | 362 | 412 | 60 |
| 前払金及び前受金の他の取崩れ | 7,094 | 7,387 | 362 |
| 前払金及び前受金の他の取崩れ | 7,387 | 7,870 | 483 |

修繕費・資本的支出・減価償却費・公租公課

パークプレイス大分増床工事：第20期完了



◎第19期の資本的支出

| 不動産等の名称 | 目的 | 工事金額 |
|--------------|------------|------|
| チャンネルシティ博多 | 環境整備等 | 18 |
| | 交機設備更新 | 29 |
| チャンネルシティ博多・B | 環境整備等 | 37 |
| | 共用部補修・改善工事 | 61 |
| パークプレイス大分 | 共用部補修・改善工事 | 80 |
| | 増床工事 | 291 |
| | 区画リニューアル工事 | 128 |
| サンパシシティ小倉 | 共用部補修・改善工事 | 38 |
| 大博通りビジネスセンター | 共用部補修・改善工事 | 17 |
| Asuka豊田 | 区画リニューアル工事 | 13 |

※記載する数値については当該工事を行う年度末時点の数値・予算値のうち最も高いものを記載しております。

◎第20期及び第21期の資本的支出の予定

| 不動産等の名称 | 目的 | 工事予定金額 | | |
|---------------------|------------|--------|---------|------|
| | | 総額 | 実行期工事金額 | 既払総額 |
| チャンネルシティ博多 | 共用部補修・改善工事 | 68 | - | - |
| チャンネルシティ博多・B | 共用部補修・改善工事 | 216 | - | - |
| | 区画リニューアル工事 | 31 | - | - |
| パークプレイス大分 | 共用部補修・改善工事 | 115 | - | - |
| | 増床工事 | 904 | 291 | 483 |
| チャンネルシティ・ビジネスセンタービル | 環境整備等 | 27 | - | - |
| | 共用部補修・改善工事 | 49 | - | - |
| 高級街ビジネスセンター | 区画リニューアル工事 | 14 | - | - |
| | 共用部補修・改善工事 | 43 | - | - |
| 大博通りビジネスセンター | 共用部補修・改善工事 | 24 | - | - |

CSRへの取り組み

資産運用会社福岡リアルティが九州・福岡の魅力向上のために取り組む支援・連携

■福岡インターナショナルハウス

外国人留学生と国際企業の社会人によるシェアハウス。国際交流の場を提供することで、日本人の語学力の向上、国際感覚の醸成、または留学生の就職支援の機会創出といった、地域社会、経済の持続的な発展のための課題に取り組む。



■OnRAMP

起業家の支援、育成及びネットワーキングのためのインキュベーション併設型会員制アントレプレナーサロン。スタートアップに必要な機能を濃縮し、九州におけるベンチャー企業育成のハブとして、地域経済活性化への貢献を目指す。



OnRAMPは、福岡インターナショナルハウス（株）福岡リアルティが2017年設立した、一般社団法人OnRAMPの運営。

■CSR勉強会（企業連携）

当社のスポンサーをはじめとした、主に福岡・九州を主要な事業エリアとする企業のCSR担当者と連携し、外部講師を招くなど勉強会を定期開催。ネットワークの構築を進める。

◎2013年度の開催（全4回）

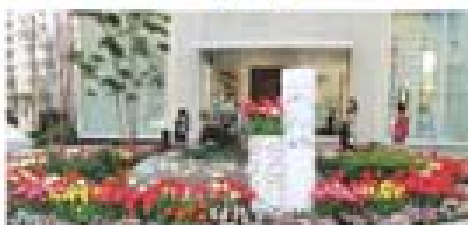
- ・第1回 参加企業のCSRレポートを元にディスカッションを実施
- ・第2回 CSRの最新動向
講師：URQA ジャパン 富田勇典氏
- ・第3回 CSRと社会の関係性
株式会社日本総合研究所 小嶋登弥子氏
- ・第4回 「コーポレートブランディングを向上させるCSRとは」
一長期にわたる高い収益を上げ続けるためにー
講師：有限責任監査法人トーマツ 仁本一徳氏
- ・第5回 CSR活動をより多くの方に促していくためには？
講師：RAUL株式会社 江野慎二氏



■『福博花しるべ』への協賛

博多駅からキャナルシティ博多・天神の警固公園まで、10万本のチューリップで結ぶ『福博花しるべ』に協賛。

◎福博花しるべフラワーアート



■その他の活動団体支援・参画

◎国際交流・人材育成

- 「NPOアジア太平洋子ども会議・イン福岡」
主要事業：アジア太平洋地域からの子供たちの招聘・交流
- 「福岡インターナショナル・スクール」
主要事業：福岡在住外国人子供たちの教育
- 「公益財団法人オイスカ」
主要事業：アジア太平洋地域の研修生の受け入れ。

◎まちづくり

- 「博多まちづくり推進協議会」
主要事業：博多駅周辺のまちづくり活動を推進
⇒役員として活動に参画
- 「公益財団法人福岡アジア都市研究所」
主要事業：都市政策の研究、将来的福岡市の都市戦略を提言→平成25年度総合研究における研究アドバイザーの一人として活動を支援。
主要事業：アジア太平洋地域の研修生の受け入れ。

IRへの取り組み紹介

■IR活動／広報活動

■IR活動の主な取り組み

◎ARES東証共同主催個人投資家のためのJリートフェア2013



2013年9月東京証券取引所で開催されたJリートフェア2013では、約900名の個人投資家が来場。福岡リート投資法人のIR説明会には、定員を超える約80名が参加した。

◎東証IRフェスタ2014

2014年2月東京国際フォーラムで開催された東証IRフェスタ2014に参加。福岡リート投資法人の説明会には多くの個人投資家が訪れた。



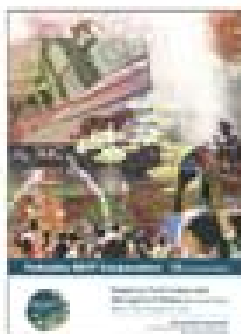
◎第18期よりセミアニュアルレポート作成を開始しました。

◎地方開催の個人投資家向け説明会

- ・第47回福証IRフェア（福岡）
- ・福岡リート投資法人IR説明会（熊本、大宮）

◎機関投資家向けSNS発信（ライブチャット）

◎外国人投資家向け1-on-1ミーティング実施



◎福岡リート投資法人ホームページ



日経アイ・アール主催『全上場企業総合ランキング』で最優秀サイト（総合REIT部門）、大和インベスター・リレーションズ主催のインターネット IR表彰で優良賞を受賞。



◎IR九州部会の開催



一般社団法人日本IR協議会と共催で、2013年度は計3回開催。第2回IR九州部会は、福岡証券取引所にて、IR活動事例を交えての勉強会を開催。

■広報活動の主な取り組み

◎Bloomberg BusinessWeek



2013年10月18日発行の『がんばれ日本特撮第3弾:日本の未来』特にて、福岡の魅力や都市の成長性について、福岡市長と対談を実施。掲載誌は98万部発行。

◎取材対応

（テレビ東京『ワールドビジネスサテライト (WBS)』）

2014年3月18日の公示地価発表に合わせて、テレビ東京のワールドビジネスサテライトから取材を受け、当社社長の松雲が出演。当日の同番組のトップニュース内にて取材内容が放送された。



福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



コーポレートガバナンス

■運用ガイドライン/業務分掌・職務権限規程(利害関係者取引判断における自主ルール)

→ 20万円未満以上報告



【運用ガイドライン】利害関係者取引の自主ルールを規定

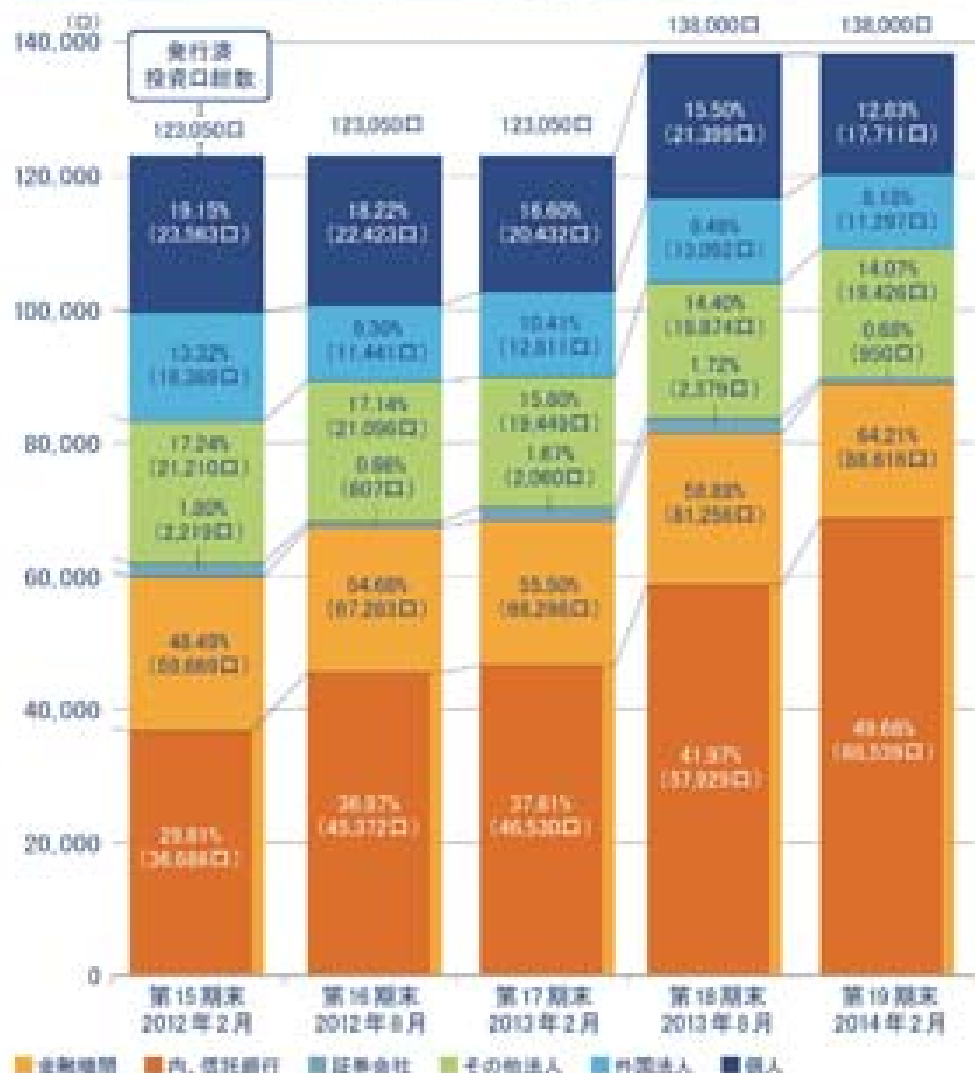
対象期間(2013年9月1日～2014年2月28日)において、コンプライアンス評価委員会を5回開催

◎対象期間における主な審議事項

- ・鳥栖ロジスティクスセンターの購入
鑑定評価書、各種レポート等を精査し、その意思決定に関するプロセス・結論について、法令及び社内ルールに照らして問題ない旨の決議
- ・保有する各物件の工事等に係る利害関係者への発注
発注の必要性及び発注金額等について、相見積りや第三者レポートを参考に、法令及び社内ルールに照らして問題ない旨の決議

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)

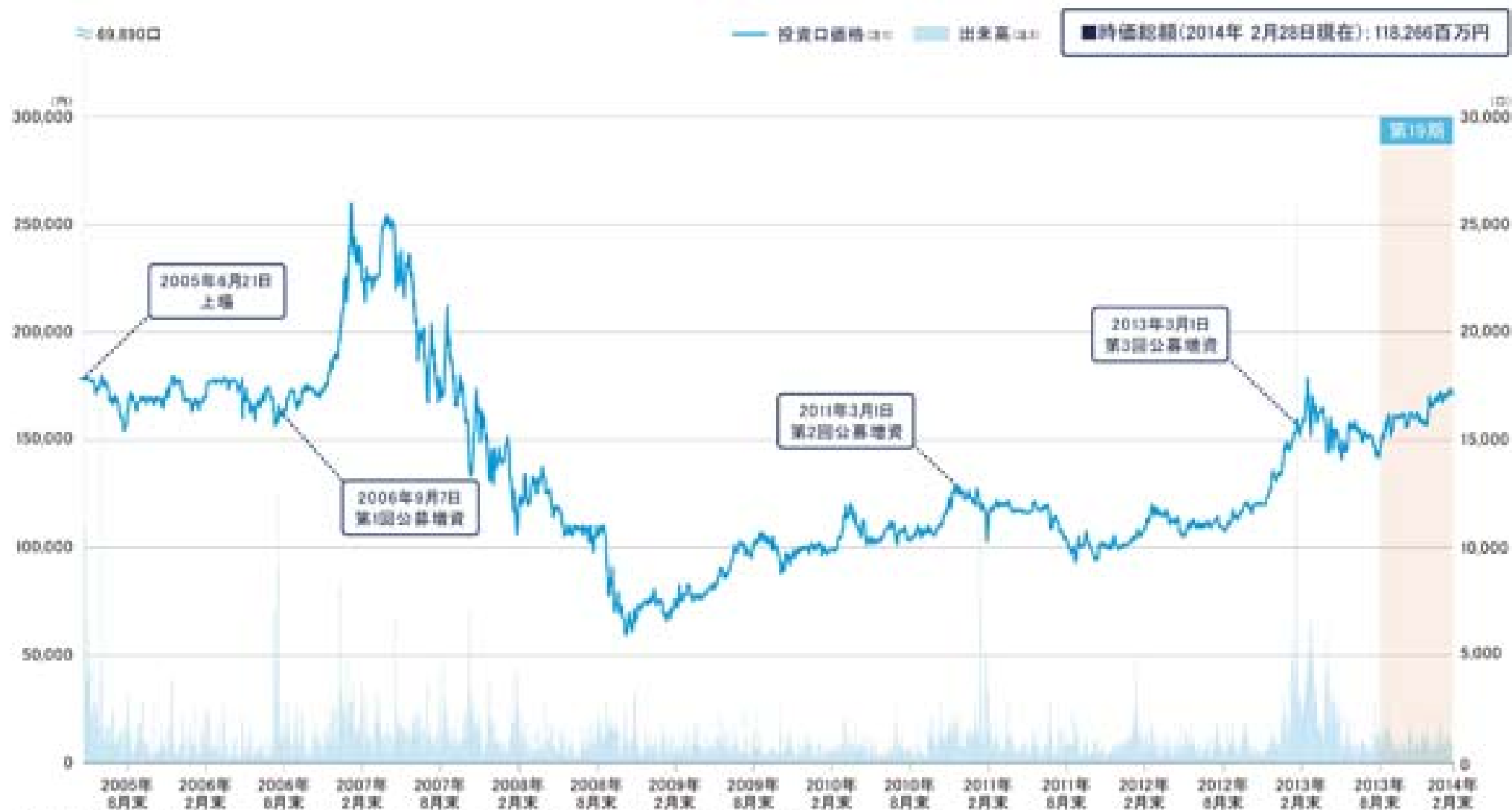


■主要投資主(第19期末)

| 順位 | 投資主 | 所有投資口数 | 発行済投資口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) | 41,354口 | 29.96% |
| 2 | 福岡地所株式会社 | 13,955口 | 10.11% |
| 3 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 7,704口 | 5.58% |
| 4 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 7,054口 | 5.11% |
| 5 | 日本マスター・トラスト信託銀行株式会社(信託口) | 6,640口 | 4.85% |
| 6 | ネットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイ カンパニー ジェイビーワイ | 3,409口 | 2.47% |
| 7 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. | 3,229口 | 2.33% |
| 8 | 個人 | 2,567口 | 1.86% |
| 9 | 富士火災海上保険株式会社 | 2,046口 | 1.48% |
| 10 | 西国旅客鉄道株式会社 | 1,826口 | 1.32% |

(注)発行済投資口数総数に対する所有投資口数の割合は、当該投資口の取得を伴って変動しています。

投資口価格推移



注1) 2004年4月10日付決算発表において、本投資法人の投資口100万口は1000万円と設定して発行した。2004年2月の投資口の価格が100万円に設定したため、100万口は1億円で発行した。

注2) 2004年8月の投資口の発行額が100万口で、2年間にわたって発行した。

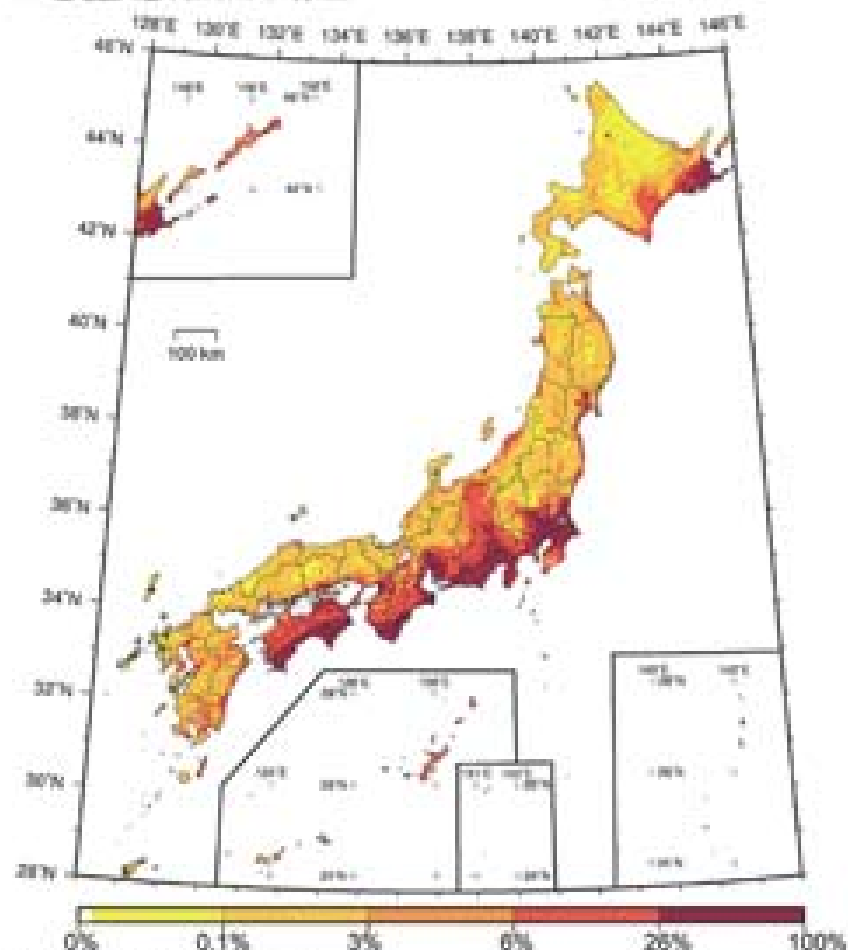
福岡・九州の地震リスク分析

保有物件全てに地震保険を付保

■確率的地震予測地図

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率

(平均ケース・全地震) (基準日: 2013年1月1日)



国土地理院の「日本の地震リスクマップ2013」を基に作成
 出典: 地震調査研究推進本部地震学研究所地震学研究所地震学研究所・防災研究課

■地震リスク分析概要

| 物件名称 | 調査会社 | 調査報告日 | PMI(%) (注1) |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--|
| キャナルシティ博多(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2010年11月20日 2011年1月21日 | (A) 6.0 (B) 7.0 (C) 9.0 (D) 11.0 |
| キャナルシティ博多(新館) | 株式会社竹中工務店 | 2009年4月16日 2010年11月20日 | (A) 6.0 (B) 6.1 (C) 11.0 |
| パークプレイス大宮(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2011年1月21日 | (A) 10.0 (B) 11.0 (C) 11.0 (D) 15.0 |
| ザンパングビル | 株式会社竹中工務店 | 2011年4月21日 | 4.0 |
| 360シアター川崎東口駅前 | 株式会社竹中工務店 | 2007年1月11日 | 9.0 |
| 横浜インナーコートビル(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2007年1月11日 | 10.0 |
| イオン横浜インナーコートビル | 株式会社竹中工務店 | 2007年2月16日 | 10.0 |
| 有明ビル | 株式会社竹中工務店 | 2007年4月22日 | 9.0 |
| 五反田駅前ビル | 株式会社竹中工務店 | 2008年1月10日 | 9.0 |
| カーズビル(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2008年1月10日 | 7.0 |
| キャナルシティ ビル南口センタービル(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2010年11月20日 2011年1月21日 | (A) 6.0 (B) 11.0 |
| 再開発ビル(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2010年11月20日 | 4.0 |
| パニックス博多ビル | 株式会社竹中工務店 | 2011年4月21日 | 4.0 |
| 五反田駅前ビル(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2008年1月10日 | 7.0 |
| 東横ビル(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2008年1月10日 | 1.0 |
| アミックス東横ビル | 株式会社竹中工務店 | 2008年1月10日 | 11.0 |
| シティーコート(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2011年11月20日 | 7.0 |
| Aquila(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2011年4月21日 | 10.0 |
| Aquila(新館) | 株式会社竹中工務店 | 2011年4月21日 | 10.0 |
| 五反田駅前ビル | 東横ビル(旧館) 株式会社竹中工務店 | 2011年1月10日 | 9.0 |
| ザンパングビル | 日本建築株式会社 | 2011年1月10日 | 9.0 |
| パニックス博多ビル | 株式会社竹中工務店 | 2011年1月10日 | 10.0 |
| 五反田駅前ビル | 東横ビル(旧館) 株式会社竹中工務店 | 2011年1月10日 | 9.0 |
| 第一フタバビル(旧館) | 株式会社竹中工務店 | 2010年4月21日 | 5.0 |

(注1)PMIは震度6弱以上の揺れに見舞われる確率を示し、地震による平均最大損失率です。
 (注2)キャナルシティ博多のA-0の区分は、建築物地震害の被害程度別としてあり、Aはセンタータワーのワンフロアビル、Bはセンターワー
 ー1フロアビル、Cはサブビル、Dはサブビル、Eはサブビルとします。
 (注3)キャナルシティ博多のA-0の区分は、建築物地震害の被害程度別としてあり、Aはサブビル、Bはサブビル、Cはサブビル、
 Dはサブビルとします。
 (注4)パークプレイス大宮のA-0の区分は、建築物地震害の被害程度別としてあり、Aはパークプレイス大宮のビル、Bはパークプレイス
 コート、Cはパークプレイス大宮とします。
 (注5)キャナルシティビル南口センタービルのA-0の区分は、建築物地震害の被害程度別としてあり、Aはキャナルシティビル南口センタービル、
 Bはサブビルとします。
 (注6)再開発ビルのA-0の区分は、建築物地震害の被害程度別としてあり、Aは再開発ビル、Bは再開発ビルとします。

福岡・九州の強み②

福岡を起点とした九州観光の活性化

■福岡市からの時間距離



※2012年12月現在
 所要時間はあくまで目安として記載し、実際の中心部までの所要時間には多少の差が生じます(乗換・乗り換え・乗車時間等)
 所要時間はあくまで目安として記載し、実際の中心部までの所要時間には多少の差が生じます(乗換・乗り換え・乗車時間等)
 ※所要時間はあくまで目安として記載し、実際の中心部までの所要時間には多少の差が生じます(乗換・乗り換え・乗車時間等)
 出典: 国土交通省(2013年12月)国土交通省国土利用研究所(2013年12月)作成

■九州の魅力を高める観光施策

◎九州旅客鉄道の「D&S列車」

「D&S(デザイン&ストーリー)列車」として

| | | |
|-------------|--------------|--------------|
| ■ 特急 ゆふいんの森 | ■ 特急 A列車で行こう | ■ SL人吉 |
| ■ 特急 あそぼーり | ■ 特急 九州横断特急 | ■ いさぶろう・しんべい |
| ■ 特急 はやとの風 | ■ 特急 指宿のたまて箱 | ■ 特急 海幸山幸 |

を運行しています。

■博多駅入込観光客の状況(推計値)



注: 観光客の入込数はあくまで推計値です。
 出典: 国土交通省(2013年12月)国土交通省国土利用研究所(2013年12月)作成

◎太宰府観光列車「旅人-たびと-」

旅人
 太宰府は、太宰府の様々な観光資源、
 内蔵は、かつの歴史文化で構成し、全国
 として日本国の世界、和のテイストあふ
 れる空間に仕上げられた。
 かなたの美しいの車窓を遊びながら、
 太宰府づくりの車窓をお楽しみください。

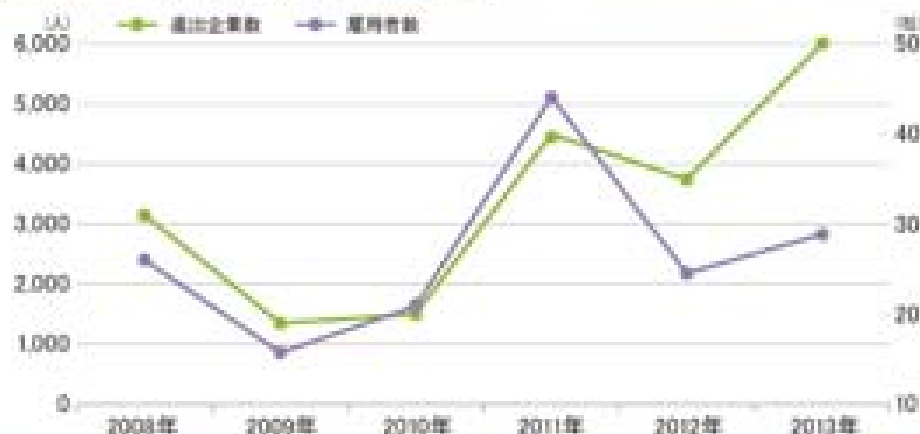


出典: 国土交通省(2013年12月)

福岡・九州の強み③

企業の進出と開業によるビジネス需要の高まり

■福岡市への進出企業数及び雇用者数



| | 2008年度 | 2009年度 | 2010年度 | 2011年度 | 2012年度 | 2013年度 (7月末時点) |
|-------|---------|--------|---------|---------|---------|-------------------|
| 進出企業数 | 314社 | 198社 | 204社 | 404社 | 354社 | 504社 |
| 雇用者数 | 約2,400人 | 約900人 | 約1,600人 | 約5,100人 | 約2,100人 | 約2,800人 |

出典：福岡市のデータ特長に株式会社福岡/アルファにて作成しています。

■進出企業の主な特徴(2013年度)

- IT、コンテンツなどクリエイティブ産業 ——— 17社
[主な進出企業] LIXILなど
- 物流施設 ——— 9社
[主な進出企業] アスクルなど
- コールセンター ——— 8社
[主な進出企業] リコーテクノシステムズなど
- 50社以内、外国・外資系企業 ——— 17社
[主な進出企業] 中興ノーラーホールディングスなど

出典：福岡市のデータ特長に株式会社福岡/アルファにて作成しています。

■主な政令指定都市の開業率(2008～2009年)



出典：福岡市のデータ特長に株式会社福岡/アルファにて作成しています。

■福岡市が国家戦略特区に

政府は2014年3月28日、福岡市を雇用改革に関する国家戦略特区に指定

◎国が示した福岡市で実現を見込むメニュー

- 創業後5年以内のベンチャー企業などに対する雇用条件の弾力化
- 多様な外国人受け入れのための在留資格見直し
- 外国人向けの医療の提供(外国人医師や看護師の業務解禁など)
- まちなかのにぎわい創出(道路占用基準の緩和、歴史的建造物活用のための建築基準法の運用除外など)

福岡市のデータ特長に株式会社福岡/アルファにて作成しています。