

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第18期 決算説明資料 [8968] 2013年3月1日~2013年8月31日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人第18期 決算説明資料

[銘柄コード 8968] 2013年3月1日～2013年8月31日

決算報告	1
業績予想	7
財務体制	11
外部成長	15
商業施設の運営	18
オフィスビルの運営	21
Appendix	24

※金額及び比率の数値は同一本書では、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、比率は小数点第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。

決算ハイライト

1口当たりの分配金は前期比+169円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	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 (A) ~2013年2月28日	第18期 (B) ~2013年8月31日	増減 (B-A)	第19期 ~2014年2月28日 (予想)	第20期 ~2014年8月31日 (予想)
営業収益	7,045	6,931	7,094	7,200	7,565	+364	7,556	7,661
賃貸NOI (注1)	4,406	4,351	4,372	4,444	4,751	+306	4,736	4,750
減価償却費	1,164	1,177	1,242	1,268	1,343	+74	1,364	1,393
営業利益	2,729	2,637	2,595	2,622	2,848	+226	2,803	2,777
経常利益	2,083	2,046	2,005	2,005	2,272	+266	2,236	2,208
当期純利益	2,082	2,045	1,992	2,004	2,271	+266	2,235	2,207
1口当たり分配金(①)	16,922円	16,621円	16,193円	16,289円	16,458円	+169円	16,200円	16,000円
直前配当予想(②)	16,600円	16,300円	16,000円	16,200円	16,200円			
予想と実績の差異(①-②)	+322円	+321円	+193円	+89円	+258円			
発行済投資総口数(期末時点)	123,050口	123,050口	123,050口	123,050口	138,000口			
総資産(期末時点)(百万円)	155,657	155,792	159,601	160,574	167,857			
純資産(期末時点)(百万円)	71,259	71,222	71,170	71,182	81,712			
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)	17物件	17物件	19物件	20物件	23物件			
テナント総数(期末時点)(注2)	502	515	701	751	886			
総賃貸可能面積(期末時点)	425,906.83㎡	425,773.30㎡	445,001.37㎡	448,867.34㎡	466,824.38㎡			
稼働率(期末時点)(注3)	99.6%	98.1%	97.0%	99.3%	98.8%			

(注1)「賃貸NOI」は、「賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費」にて算出しています。
(注2)「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店舗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取る物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。
(注3)「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。

貸借対照表(前期比)

物件取得により資産規模増加、増資により財務基盤安定

科目	第17期(A) 2013年2月28日	第18期(B) 2013年8月31日	差異 (B-A)
流動資産	7,583	8,208	624
現金及び預金	2,134	2,986	851
信託現金及び信託預金	4,918	4,457	▲461
営業未収入金	278	350	72
前払費用	236	333	97
繰延税金資産	0	0	▲0
未収還付消費税等	-	74	74
その他	15	5	▲10
固定資産	152,981	159,616	6,635
有形固定資産	150,637	157,261	① 6,623
信託建物(純額)	58,320	61,516	3,196
信託構築物(純額)	794	777	▲16
信託機械及び装置(純額)	273	366	93
信託工具、器具及び備品(純額)	448	409	▲38
信託土地	90,801	93,998	3,197
信託建設仮勘定	-	192	② 192
無形固定資産	1,784	1,781	▲2
信託借地権	1,765	1,765	-
信託その他無形固定資産	18	16	▲2
投資その他の資産	559	573	13
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	100	100	-
長期前払費用	449	463	13
繰延資産	8	32	23
資産合計	160,574	167,857	7,282

■資産の部	
① ディー・ウイングタワー	+2,879
ホテルフォルツァ大分	+1,556
天神ノースフロントビル	+2,894
資本的支出	+613
(内 信託建設仮勘定)	+192
減価償却費(無形固定資産分)除く	▲1,340
その他	+21
計	+6,623
② パークプレイス大分	+192

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第17期(A) 2013年2月28日	第18期(B) 2013年8月31日	差異 (B-A)
流動負債	8,849	19,188	10,338
営業未払金	463	592	129
短期借入金	2,700	-	③ ▲2,700
1年内返済予定の長期借入金	3,750	16,450	12,700
未払金	32	17	▲15
未払費用	311	325	14
未払法人税等	0	0	▲0
未払消費税等	157	-	▲157
前受金	847	896	49
預り金	585	904	④ 319
固定負債	80,543	66,956	▲13,586
長期借入金	68,225	54,650	⑤ ▲13,575
預り敷金及び保証金	316	321	4
信託預り敷金及び保証金	12,001	11,985	▲16
負債合計	89,392	86,144	▲3,247
純資産の部			
投資主資本	71,182	81,712	10,530
出資総額	69,177	79,441	⑥ 10,263
剰余金	2,004	2,271	266
純資産合計	71,182	81,712	10,530
負債純資産合計	160,574	167,857	7,282

■負債の部	
③ 増資手取金にて返済	▲2,700
④ 売上預り金等季節要因	+319
⑤ 長期借入金	
—1年内返済予定の長期借入金	▲14,300
—1年内返済予定の長期借入金	
—長期借入金	+1,600
繰上返済	▲800
約定返済	▲75
計	▲13,575
⑥ 公募増資	+10,263

損益計算書(前期比)

物件取得により増収増益

(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17期 (A) ~2013年2月28日	第18期 (B) ~2013年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	7,200	7,565	① 364
	不動産賃貸収入	6,784	7,095	311
	その他不動産賃貸収入	416	470	53
	営業費用	4,578	4,716	138
	賃貸事業費用	4,025	4,157	② 132
	資産運用報酬	422	445	23
	資産保管手数料	5	6	0
	一般事務委託手数料	47	47	▲0
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	68	50	▲17
	営業利益	2,622	2,848	226
営業外損益	営業外収益	2	1	▲1
	受取利息	0	0	0
	その他	1	0	▲1
	営業外費用	619	577	③ ▲41
	支払利息	492	443	▲48
	融資関連費用	122	123	1
	その他営業外費用	4	10	5
経常利益	2,005	2,272	266	
税引前当期純利益	2,005	2,272	266	
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	2,004	2,271	266	
前期繰越利益	0	0	▲0	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	2,004	2,271	266	

■営業損益	
① 新規4物件	+358
チャンネルシティ博多	▲17
(内 サウスビル/リニューアル内訳状用賃貸収入取返等 ▲28)	
(内 賃料収入)	+8
チャンネルシティ博多・B	▲3
パークプレイス大分	+21
(内 賃料収入)	▲12
(内 水光熱収入)	+32
サンリブシティ小倉	▲18
パッシブ商業	+3
オフィスビル	+14
(内 東出通ビジネスセンター稼働率上昇要因)	+13
その他	+6
計	+364
② 外注委託費	▲33
(内 新規4物件)	▲18
(内 チャンネルシティ博多、チャンネルシティ博多・B)	▲17
減価償却費・修繕費	▲29
(内 新規4物件)	▲78
水光熱費	▲93
(内 パークプレイス大分)	▲62
(内 新規4物件)	▲18
資産運用報酬	▲23
その他	+46
(内 パークプレイス大分稼働率)	+38
(内 Aquila豊田、Aquila千早 国都税)	▲11
計	▲132

■営業外損益	
③ 借入関連費用	+46
投資口交付費償却	▲5
計	+41

損益計算書(予想比)

チャンネルシティ博多の売上好調により増収増益

(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17期決算発表時公表予想)	第18期 (B) ~2013年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	7,518	7,565	① 47
	不動産賃貸収入		7,095	
	その他不動産賃貸収入		470	
	営業費用	4,698	4,716	② 17
	賃貸事業費用		4,157	
	資産運用報酬		445	
	資産保管手数料		6	
	一般事務委託手数料		47	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		50	
	営業利益	2,819	2,848	29
	営業外収益	1	1	▲0
	受取利息		0	
その他		0		
営業外費用	584	577	③ ▲6	
支払利息		443		
融資関連費用		123		
その他営業外費用		10		
経常利益	2,236	2,272	35	
税引前当期純利益	2,236	2,272	35	
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	2,235	2,271	35	

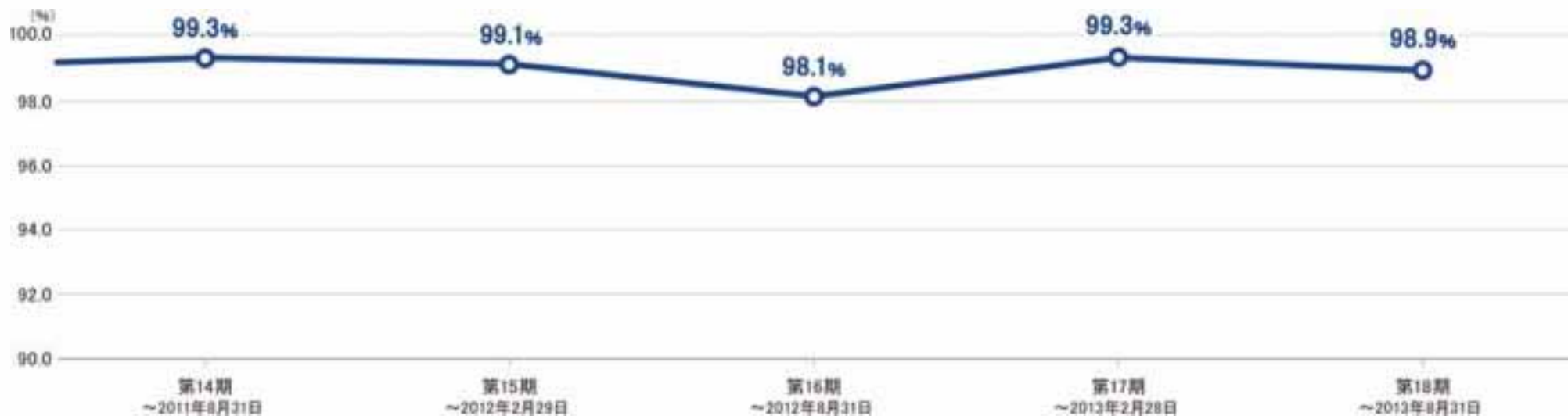
■営業損益	
① チャンネルシティ博多	+25
(サウスビル・ラーメンスタジアム予想比上ブレ)	
チャンネルシティ博多・日	+23
(内 駐車場収入予想比増)	+20
パークプレイス大分	+3
サンリブシティ小倉	▲18
オフィスビル	+10
(内 チャンネルシティビジネスセンタービル)	+5
その他	▲3
新規4物件	+7
計	+47
② 減価償却費・修繕費	▲26
水光熱費	▲4
その他	+13
計	▲17

■営業外損益	
③ 借入関連費用	+6
計	▲6

物件稼働率推移

安定した稼働率を継続

■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	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	100.0%	99.5%	98.2%	99.9%	99.3%	50.8%
パッシブ商業	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	12.4%
オフィスビル	96.8%	97.0%	97.7%	98.2%	98.1%	29.7%
その他	97.9%	98.4%	93.5%	94.7%	95.5%	7.1%
全体	99.3%	99.1%	98.1%	99.3%	98.9%	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、イオン原ショッピングセンター、花畑SC、久留米東櫛原SC、ケーズデンキ鹿児島本店の6物件を指します。

鑑定評価額

第18期末時点の含み益^(注1)は8,243百万円(前期比+1,721百万円)

(単位:百万円(未満切捨))

不動産等の名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第18期末) 鑑定評価額 ①	前期末 鑑定評価額 ②	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 鑑定評価額 との差異 ①-②	期末貸借対照 表計上額との 差異 ①-③	第18期 Cap Rate ④	第17期 Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤		
商業施設												
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	32,200	32,200	31,325	0	875	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	28,800	28,632	100	268	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	6,108	0	1,302	6.6%	6.6%	-	日本不動産研究所	
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.2%	4,910	4,910	4,853	0	57	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	2,440	2,176	10	274	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	6.8%	4,510	4,610	5,382	▲100	▲872	8.4%	8.2%	0.2	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,180	1,170	1,064	10	116	6.1%	6.1%	-	谷澤総合鑑定所	
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,550	2,530	2,293	20	257	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	3,400	3,318	10	92	6.0%	6.0%	-	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	103,323	-	104,255	104,205	102,137	50	2,118	-	-	-		
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	6.2%	14,800	14,700	13,839	100	961	5.3%	5.3%	-	谷澤総合鑑定所	
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	12,800	12,700	9,846	100	2,954	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	4,660	4,168	60	552	5.3%	5.4%	▲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%	6,760	6,660	6,699	100	61	5.7%	5.8%	▲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%	6,090	6,020	5,244	70	846	6.0%	6.0%	-	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	2,690	2,600	2,702	90	▲12	5.2%	5.4%	▲0.2	日本不動産研究所	
天神ノースフロントビル ^(注3)	2,800	6.1%	2,940	2,920	2,862	20	78	5.7%	5.8%	▲0.1	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	48,500	-	50,800	50,260	45,363	540	5,437	-	-	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,700	1,680	1,883	20	▲183	5.6%	5.7%	▲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	1,040	1,031	10	19	5.5%	5.6%	▲0.1	大和不動産鑑定	
Aqualia警固	2,800	6.3%	3,320	3,270	2,763	50	557	5.5%	5.6%	▲0.1	日本不動産研究所	
Aqualia千早	1,280	6.8%	1,430	1,410	1,270	20	160	6.0%	6.1%	▲0.1	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー ^(注3)	2,800	5.9%	3,010	2,960	2,863	50	147	5.5%	5.6%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
ホテルフォルツァ大分 ^(注3)	1,530	6.6%	1,530	1,530	1,537	0	▲7	6.6%	6.6%	-	日本不動産研究所	
その他 合計	11,581	-	12,040	11,890	11,349	150	691	-	-	-		
全物件 合計	163,404	-	167,095	166,355	158,851	740	8,243	-	-	-		

(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。

(注3)「前期末鑑定評価額」については、取得時の鑑定評価額を記載しています。

第19期 業績予想

前回公表予想の分配金16,200円から変わらず

■第19期 公表予想

(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

項目	第18期実績 A	第19期予想 (第17期決算発表時 公表予想) B	第19期 (今回公表) C	第18期実績 差異 C-A	第19期 公表予想差異 C-B
営業収益	7,565	7,515	7,556	① ▲8	41
営業費用	4,716	4,703	4,753	② 36	50
営業利益	2,848	2,812	2,803	▲45	▲9
営業外収益	1	1	1	0	0
営業外費用	577	577	568	③ ▲9	▲9
経常利益	2,272	2,236	2,236	▲35	▲0
当期純利益	2,271	2,235	2,235	▲35	▲0

1口当たり分配金(円)	16,458円	16,200円	16,200円	▲258円	0円
-------------	---------	---------	---------	-------	----

■第18期実績と今回公表予想差異要因

① 新規物件	+20
チャンネルシティ博多	▲22
チャンネルシティ博多・B	▲10
パークプレイス大分	+19
(内) テナント満約金収入	(+4)
(内) 増床前の一時的なダウンタイム	▲30
サンリブシティ小倉	▲5
(テナント入替に伴う歩合費削減)	
パッシブ商業	+2
オフィスビル	▲14
(内) テナントの入退室に伴うダウンタイム	▲10
(内) 満約金収入削減等	▲4
その他	+2
計	▲6
② 減価償却費・修繕費	+9
水光熱費	+7
その他	▲52
(内) パークプレイス大分除却	▲36
(内) 修繕費用(年払)	▲7
計	▲36
③ 借入関連費用	+9
計	+9

第20期 業績予想

新規に発生する物件の公租公課(36百万円)を一部吸収

■第20期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第19期予想 (今回公表) A	第20期予想 (今回公表) B	第19期 公表予想差異 B-A
営業収益	7,556	7,661	① 104
営業費用	4,753	4,883	② 130
営業利益	2,803	2,777	▲25
営業外収益	1	1	0
営業外費用	568	569	③ 1
経常利益	2,236	2,208	▲27
当期純利益	2,235	2,207	▲27
1口当たり分配金(円)	16,200円	16,000円	▲200円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第19期今回公表予想との差異要因

① キャナルシティ博多	+2
キャナルシティ博多・B	+9
パークプレイス大分	+59
(内) 増床に伴う賃料増	+80
(内) テナント違約金収入減	▲41
(内) 水光熱収入他	+10
サンリブシティ小倉	+18
(テナント入替に伴う歩合賃料回復)	
オフィスビル	+12
(定率率改善・フリーレン+終了)	
その他	+4
計	+104
② 外注費	▲39
(内) パークプレイス大分増床等	▲38
減価償却費・修繕費	▲45
(内) パークプレイス大分増床等	▲32
(内) キャナルシティ博多	▲13
水光熱費	▲30
(内) パークプレイス大分	▲23
公租公課	▲36
その他	+20
(内) 前期パークプレイス大分除却減	+38
計	▲130
③ 借入関連費用	▲6
投資口交付費償却	+5
計	▲1

第20期 パークプレイス大分の増床計画

増床により施設の更なる活性化を図る

■パークプレイス大分 全景



■パークプレイス大分のリニューアル



◎パークプレイス大分の売上推移



◎増床の概要

延床面積: 6,312.24㎡

構造・規模: 鉄骨造2階建

建設費総額: 約999百万円
(調査費・登録免許税等を含む)

オープン日: 2014年4月18日(予定)

■集客力の高いファストファッション
テナントを導入予定。

■大分県内初出店テナントの導入等
による話題性創出により施設全体
の活性化を図る。

分配金の推移

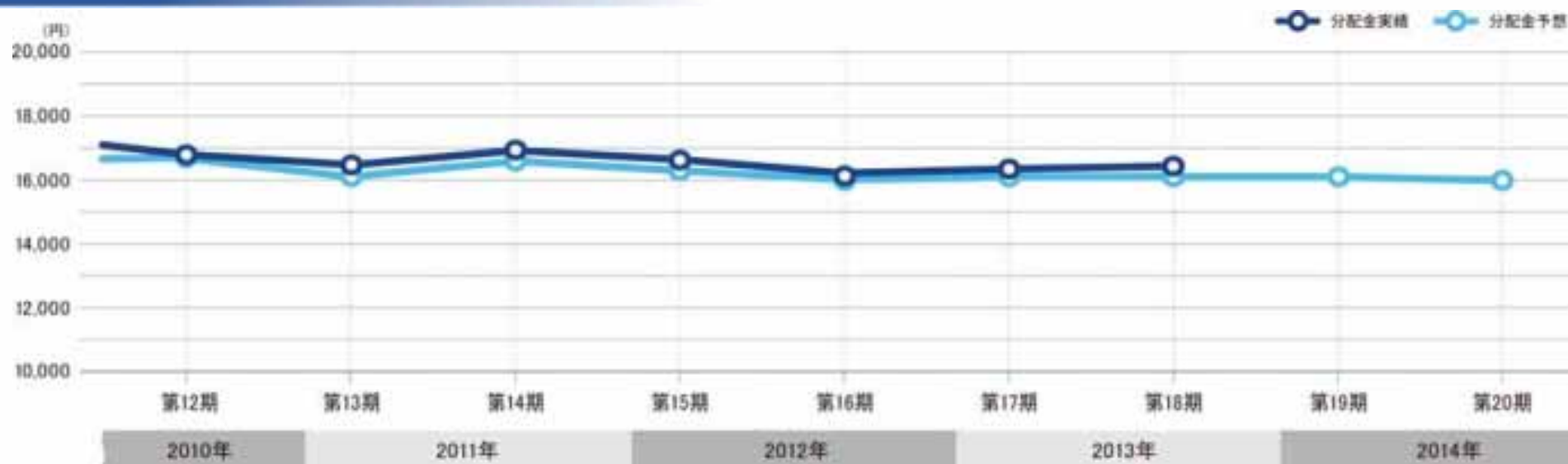
安定した分配金を継続

■分配金予想・実績推移

(単位:円)

	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
分配金実績	16,783	16,465	16,922	16,621	16,193	16,289	16,458		
分配金予想	16,700	16,100	16,600	16,300	16,000	16,200	16,200	16,200	16,000

■分配金の推移



第18期調達実績

コミットメントラインの空き枠は12,000百万円

■第18期財務実績

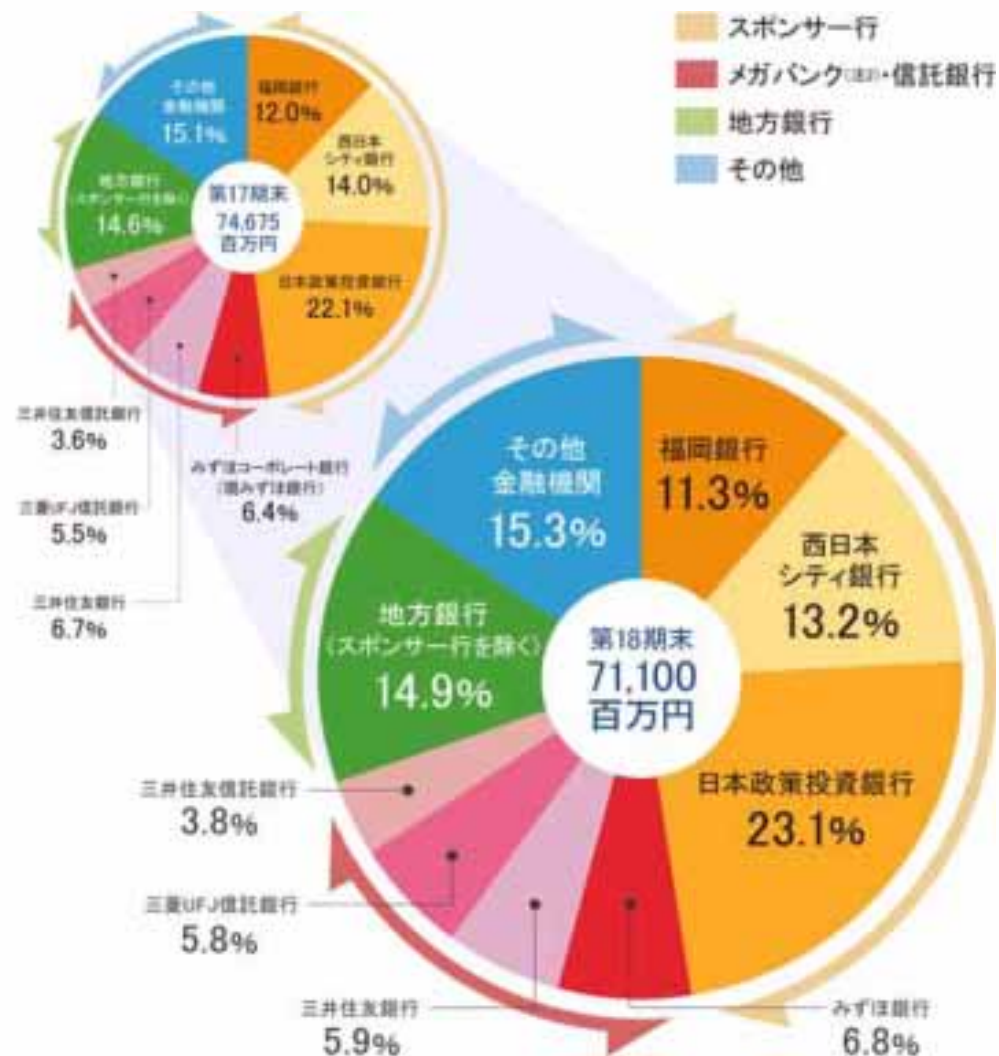
- 2013年 3月 ● 公募増資の手取金による借入金返済(3,500百万円)
 ● 金利スワップ契約による金利固定化(想定元本8,000百万円)
 ● 返済期限到来によるリファイナンス
 三菱UFJ信託銀行(600百万円・期間5年(前回3年))
- 2013年 6月 ● 返済期限到来によるリファイナンス
 あおぞら銀行(1,000百万円・期間7年(前回5年))
- 2013年 7月 ● 福岡銀行アレンジによるコミットメントライン更新
 (極度額6,000百万円・期間1年)

■格付(注1)



(注1) S&P: スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社より長期会社格付けを取得しています。
 R&I: 株式会社格付投資情報センターより発行体格付けを取得しています。
 JCR: 株式会社日本格付研究所より長期優先債務格付けを取得しています。
 (注2) 「メガバンク」とは、みずほ銀行、三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をいいます。
 ※2013年8月31日現在

■借入先金融機関の分布状況



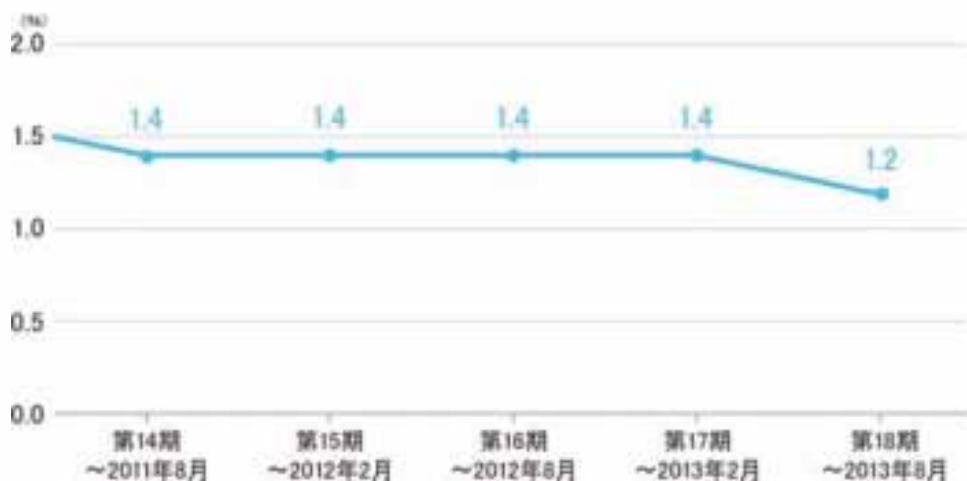
借入金のプロフィール

健全な財務体質を維持

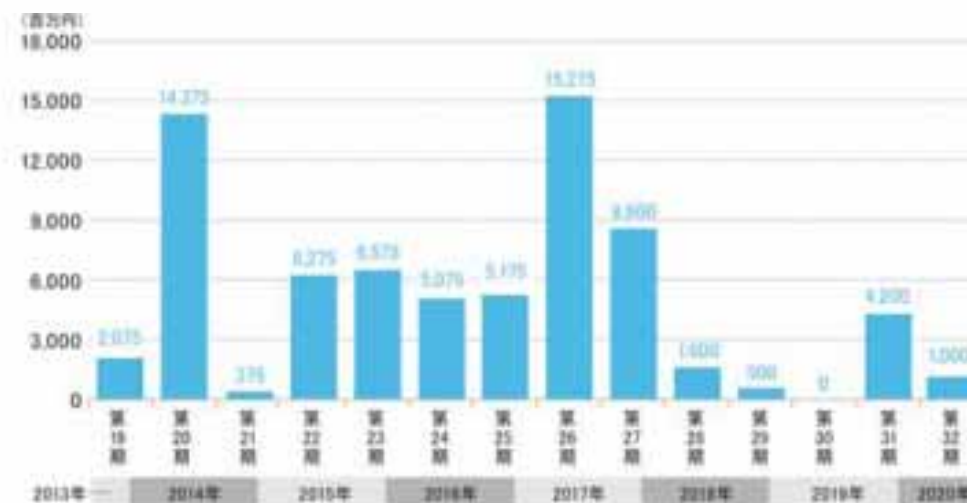
■ デュレーション(平均残存期間)(年)



■ 期中平均支払金利(%)



■ 返済期限の分散(2013年8月31日現在)



■ 固定化比率



借入金一覧

安定的な資金調達

2013年8月31日現在

種別	借入先	金額(円)	借入日	返済期限	返済方法	利率(年率)	摘要		
短期借入金	-	-	-	-	-	-	-		
	小計	0							
1年内返済予定の 長期借入金	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2013/12/30	期限一括	1.03000% (※1) (※4)	無担保 無保証		
	みずほ銀行・農林中央金庫・広島銀行・北九州銀行・伊予銀行・佐賀銀行・肥後銀行・親和銀行	10,300,000,000	2010/ 7/30	2014/ 7/31		1.41000% (※3)			
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2014/ 8/29		1.71000% (※2)			
	小計	16,300,000,000							
長期借入金	日本政策投資銀行	2,400,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	分割返済(※5)	2.20000% (※2)	無担保 無保証		
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2015/ 8/31		1.95000% (※2)			
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2016/ 8/31	2.17000% (※2)				
	三井住友銀行	1,200,000,000	2010/ 6/30	2015/ 6/30	1.13000% (※1) (※4)				
	りそな銀行	300,000,000	2010/ 9/30	2014/ 9/30	1.32493% (※2)				
	福岡銀行	1,500,000,000	2010/12/30	2016/12/30	0.68000% (※1) (※4)				
	福岡銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29	0.68000% (※1) (※6)				
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29	0.77400% (※3)				
	日本政策投資銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29	0.83000% (※1) (※6)				
	福岡銀行	2,000,000,000	2011/ 7/29	2017/ 7/31	1.30452% (※2)				
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2011/ 7/29	2017/ 7/31	1.30452% (※2)				
	第一生命保険	1,000,000,000	2011/ 7/29	2018/ 7/31	1.80000% (※2)				
	新生銀行	1,000,000,000	2011/ 7/29	2016/ 7/29	1.20829% (※2)				
	三井住友信託銀行	1,000,000,000	2011/ 7/29	2015/ 7/31	1.04086% (※2)				
	福岡銀行	1,500,000,000	2011/12/30	2017/12/30	0.83000% (※1) (※4)				
	広島銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30	1.18195% (※2)				
	大分銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30	1.18195% (※2)				
	十八銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30	1.18195% (※2)				
	親和銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30	1.18195% (※2)				
	北九州銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30	1.18195% (※2)				
	鹿児島銀行	100,000,000	2012/ 1/31	2017/ 1/31	1.16841% (※2)				
	りそな銀行	400,000,000	2012/ 1/31	2017/ 1/31	1.21841% (※2)				
	三井住友銀行	500,000,000	2012/ 1/31	2019/ 1/31	1.33830% (※2)				
	みずほ銀行	500,000,000	2012/ 2/29	2016/ 2/29	1.11724% (※2)				
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2012/ 3/ 1	2017/ 3/31	1.16973% (※2)				
	三井住友銀行	500,000,000	2012/ 3/30	2017/ 3/31	1.20346% (※2)				
	りそな銀行	600,000,000	2012/ 3/30	2017/ 3/31	1.25346% (※2)				
	肥後銀行	300,000,000	2012/ 3/30	2017/ 3/31	1.20346% (※2)				
	福岡銀行・西日本シティ銀行・大分銀行・宮崎銀行・親和銀行・伊予銀行・佐賀銀行・十八銀行・北九州銀行	6,000,000,000	2012/ 6/29	2017/ 6/30	0.85750% (※3)				
	三井住友信託銀行	600,000,000	2012/ 9/28	2016/ 9/30	0.63000% (※1) (※4)				
	りそな銀行	2,000,000,000	2012/ 9/28	2017/ 9/29	1.03319% (※2)				
	西日本シティ銀行	2,500,000,000	2013/ 2/ 1	2020/ 2/29	0.73000% (※1) (※6)				
	西日本シティ銀行	1,900,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.73000% (※1) (※6)				
	みずほ銀行	1,700,000,000	2013/ 2/28	2020/ 2/29	0.73000% (※1) (※6)				
	三井住友信託銀行	1,100,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.78000% (※1) (※6)				
	三菱UFJ信託銀行	1,500,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.58000% (※1) (※6)				
	あおぞら銀行	600,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.58000% (※1) (※6)				
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2013/ 3/29	2018/ 3/30	0.58000% (※1) (※4)				
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30	0.63000% (※1) (※4)				
		小計	54,800,000,000						
	コミットメント ライン	-	-	-	-	-		-	-
	小計	0							
	合計	71,100,000,000							

■コミットメントラインの設定状況

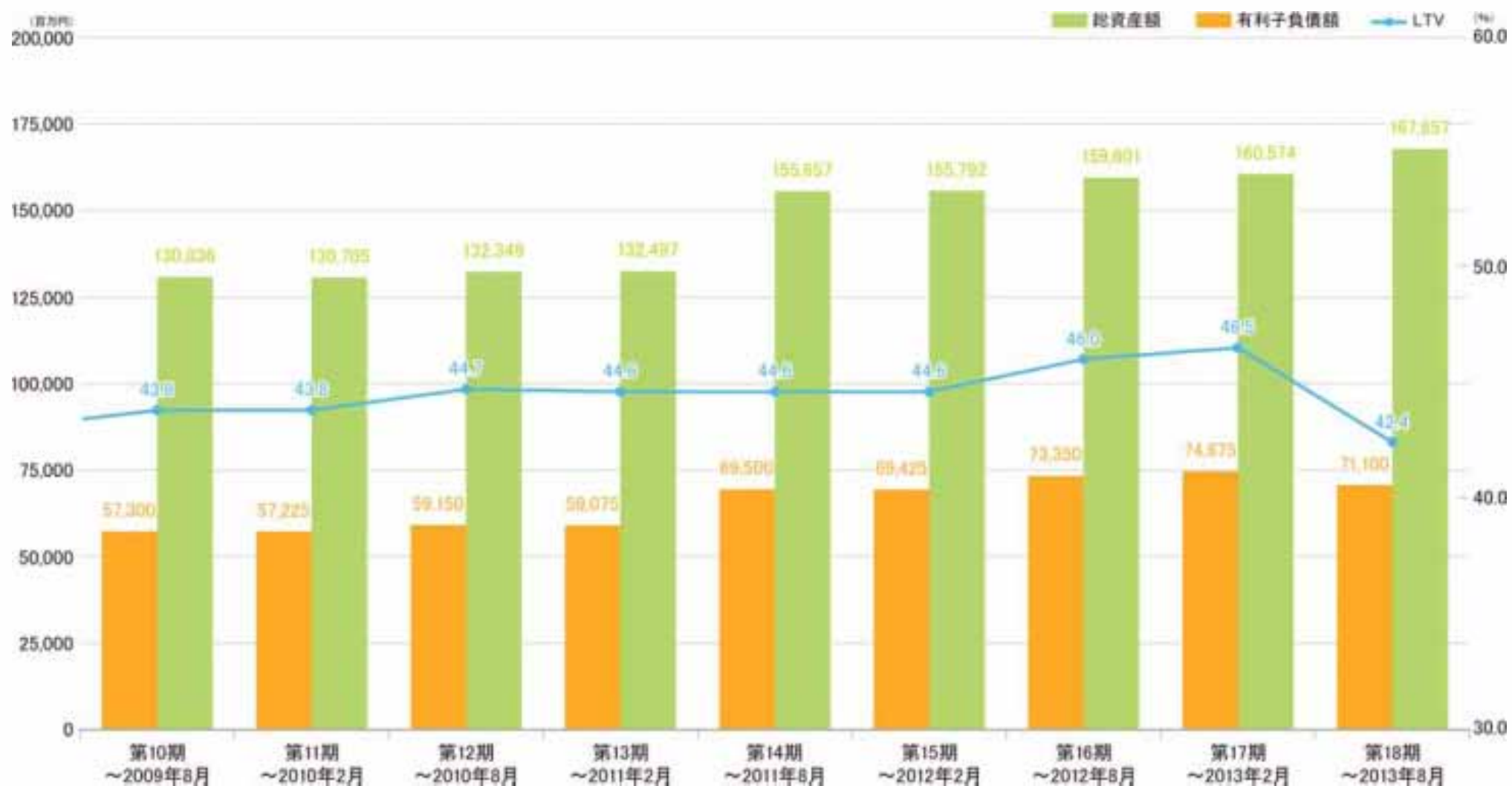
種別	借入先	借入金極度額 (円)	コミットメント期間		摘要
			開始日	終了日	
コミットメントライン1	福岡銀行・りそな銀行・熊本銀行・親和銀行	6,000,000,000	2013/ 8/ 1	2014/ 7/31	無担保 無保証
コミットメントライン2	西日本シティ銀行・りそな銀行・長崎銀行	6,000,000,000	2012/ 3/ 1	2014/ 2/28	無担保 無保証
	合計	12,000,000,000			

(※1) 変動金利での借入金です。
(※2) 固定金利での借入金です。
(※3) 変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を合わせた利率を記載しています。
(※4) 2013年6月28日から2013年9月30日(当日を含まない)まで。
(※5) 6ヶ月毎75万円(12月末・6月末(年5%)最終元本返済日に1,875万円を返済。
(※6) 2013年8月30日から2013年11月29日(当日を含まない)まで。

有利子負債額と有利子負債比率(LTV)の推移

公募増資によりLTVを引き下げ

■総資産額、有利子負債額及びLTVの推移



投資実績

2013年に4物件(内3物件の取得元:外部)を取得

天神西通りセンタービル

取得日:2013年7月1日



取得元	外部
取得手法	相対
取得価格	2,600百万円
取得時鑑定評価額	2,600百万円
直近期末鑑定評価額	2,690百万円
取得CAP	5.4%
取得時鑑定CAP	5.4%
直近期末鑑定CAP	5.2%

ディー・ウイングタワー

取得日:2013年3月1日



取得元	外部
取得手法	相対
取得価格	2,800百万円
取得時鑑定評価額	2,940百万円
直近期末鑑定評価額	3,010百万円
取得CAP	5.9%
取得時鑑定CAP	5.6%
直近期末鑑定CAP	5.5%

ホテルフォルツァ大分

取得日:2013年3月1日



取得元	スポンサー会社
取得手法	相対
取得価格	1,530百万円
取得時鑑定評価額	1,530百万円
直近期末鑑定評価額	1,530百万円
取得CAP	6.6%
取得時鑑定CAP	6.6%
直近期末鑑定CAP	6.6%

天神ノースフロントビル

取得日:2013年3月28日



取得元	外部
取得手法	相対
取得価格	2,800百万円
取得時鑑定評価額	2,920百万円
直近期末鑑定評価額	2,940百万円
取得CAP	6.1%
取得時鑑定CAP	5.8%
直近期末鑑定CAP	5.7%

※取得CAPは鑑定評価額に10%を乗算した値、取得価格÷100%で算出しています。

投資対象エリアの鑑定評価額

地域特化型REITとして長期保有に資する投資対象物件を選別(Act Local)

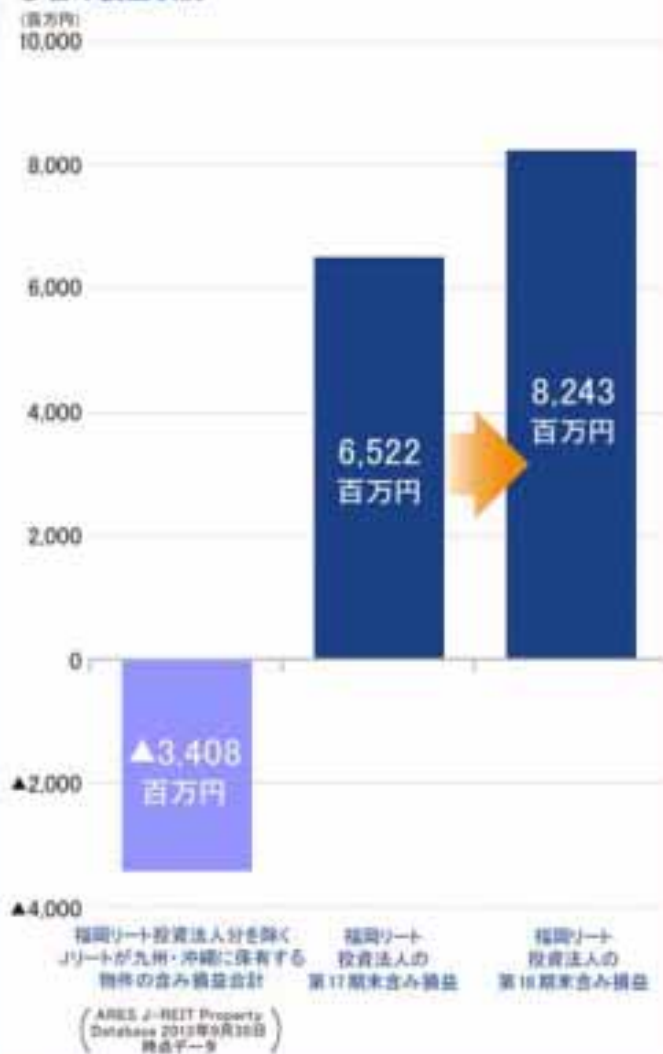
■ Jリートの九州・沖縄保有物件



■ 福岡リート投資法人保有物件



◎ 含み損益状況

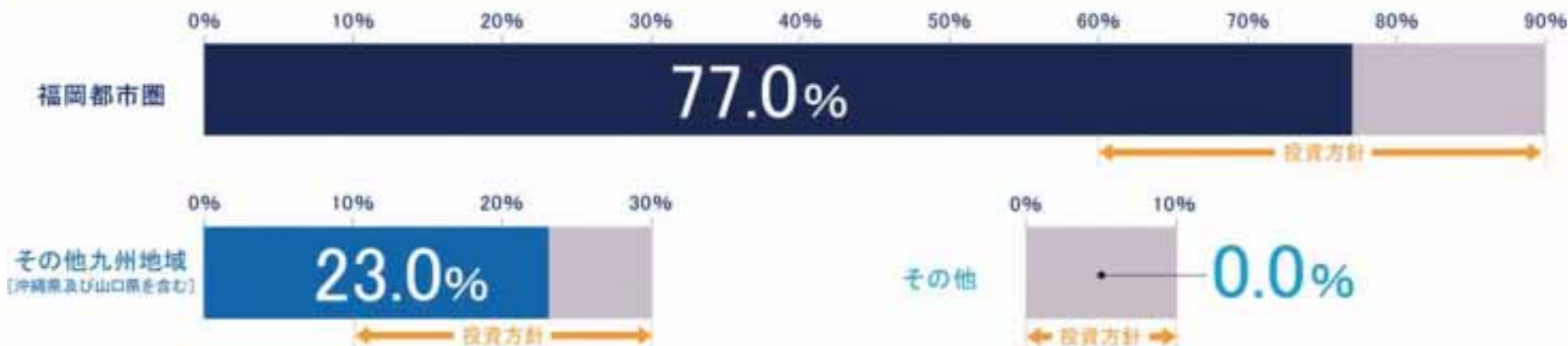


今後の投資戦略

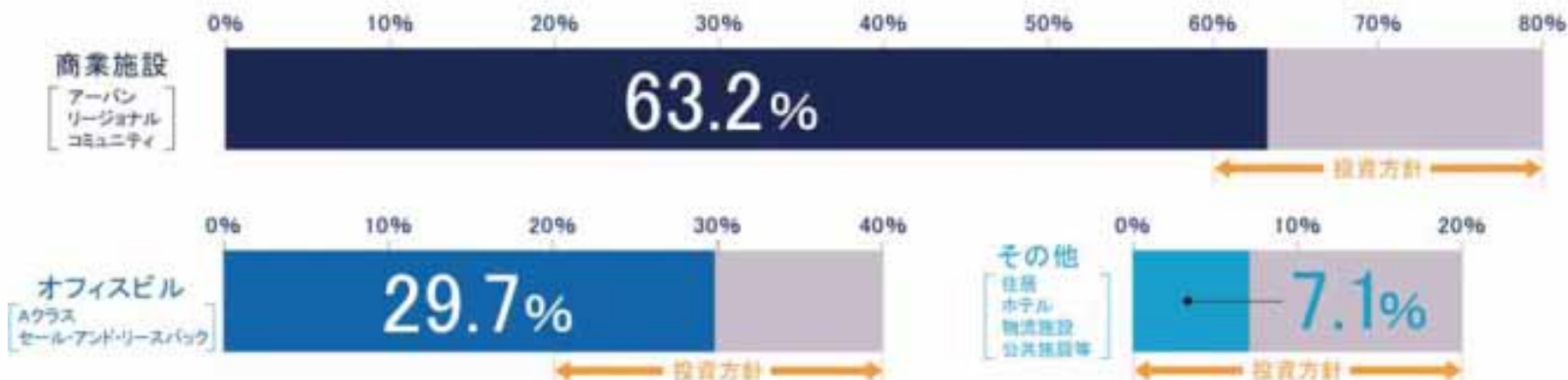
あらゆる投資タイプへ積極投資

◎投資エリア

2013年8月31日現在



◎投資タイプ



※数値は2013年8月31日における保有物件の取得価格ベースによるものです。

アクティブ商業の状況(NOI、売上高)

キャナルシティ博多はサウスビルリニューアルオープン以降売上回復



※各物件のNOI実績を期末毎に記載しています。百万円未満を四捨五入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

2011年9月~2012年8月
売上(年間計) (注1)

265億円 ➡ 272億円
+2.6%

2012年9月~2013年8月
売上(年間計) (注1)

(注1)本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。

●パークプレイス大分

2011年9月~2012年8月
売上(年間計)

255億円 ➡ 257億円
+0.9%

2012年6月のシャングリラゾーン増床完了により売上増。2014年4月オープン予定である増床等、同質化の進む競合店との差別化を図るべく大分米来店テナントの誘致等「コト消費」型施設のさらなる強化を図る。

●サンリブシティ小倉

2011年9月~2012年8月
売上(年間計) (注1)

➡
▲6.8%

2005年の開業以来売上が伸び続けていたが、同一商圏への別のサンリブ店舗の開業により当期は売上が減少。第20期初にリニューアルを完了し、第20期の売上回復を計画。

(注)株式会社サンリブの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。
※売上については百万円未満を四捨五入して記載しています。

キャナルシティ博多(全体)の近況

キャナルシティ博多の大規模リニューアルが一巡、夏のイベントも好調

■福岡県の海外人流動向



出典:観光庁「福岡県統計調査(2012年6月以降)」

◎夏のイベント サマースプラッシュ



秋以降も「ガンダムワールド2013 in 博多」等を開催

◎初のアジアフォーカス福岡国際映画祭開催



商業テナントの賃料構成比

キャナルシティ博多はリニューアル以降賃料回復

■物件別賃料構成



■アクティブ商業賃料構成比

◎第17期 アクティブ商業：計3,900百万円

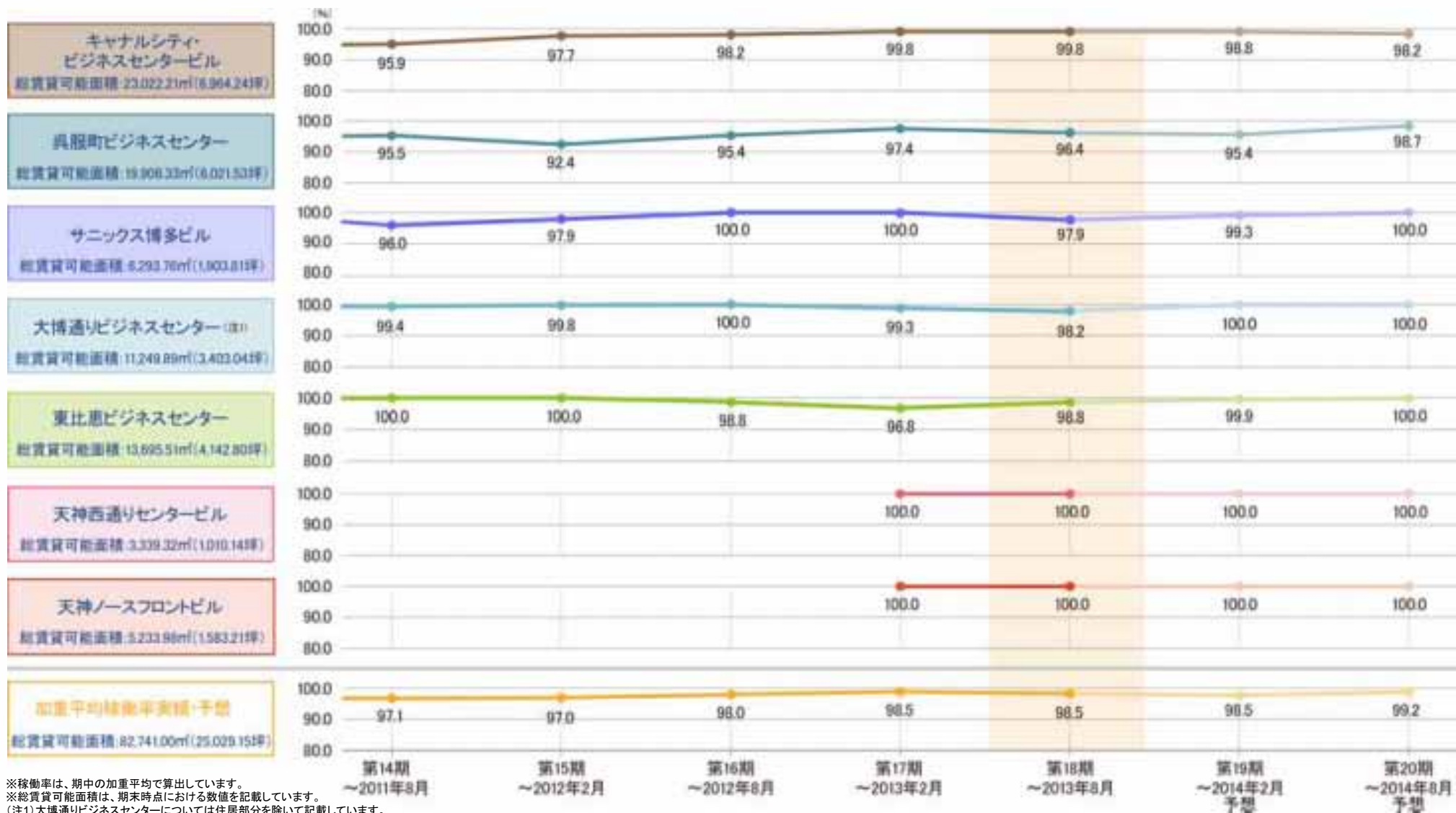


◎第18期 アクティブ商業：計3,875百万円



(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より歩率を乗じて算出）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売上歩合、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。

オフィスビル稼働率実績・予想

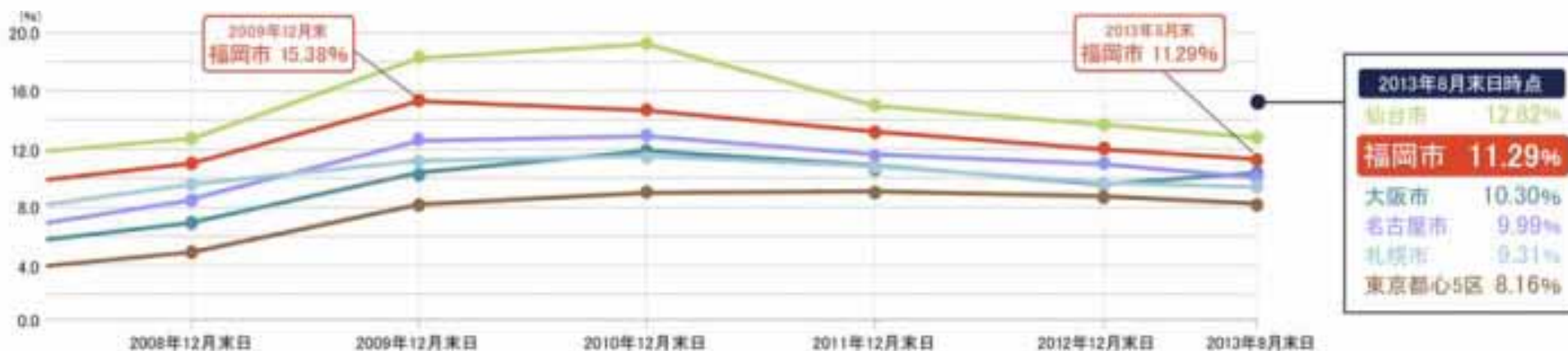


※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。

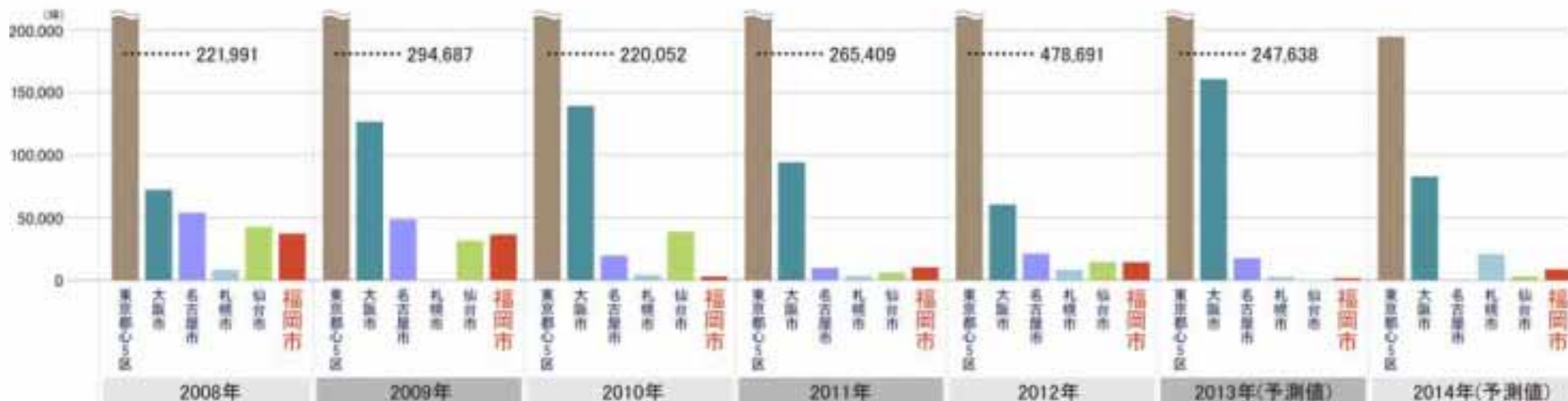
福岡のオフィスビル状況推移

福岡のオフィスビル供給は今後も限定的

■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



出典: 三友商事株式会社のデータに基づき株式会社福岡リアルティにて作成しています。

オフィスの供給状況(地図)

2013年、2014年の竣工はそれぞれ1棟のみ





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	1,678億円 (2013年8月31日現在)
■ 借入金総額	711億円 (2013年8月31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	2013年8月31日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第18期分配金実額	1口当たり 16,458円
■ 第18期運用日数	184日
■ 分配金利回り	4.5% ((分配金/運用日数×365)÷投資口価格)

投資口価格

■ 投資口価格	725,000円 (2013年8月31日現在)
■ 発行済投資総口数	138,000口 (2013年8月31日現在)
■ 時価総額	1,000億円 (投資口価格×発行済投資口数)(2013年8月31日現在)
■ 上場来高値(終値)	1,300,000円 (2007年2月26日)
■ 上場来安値(終値)	297,000円 (2008年11月20日)
■ 1口当たり純資産	592,119円 (2013年8月31日現在)
■ 1口当たり時価純資産	651,857円 (2013年8月31日現在)

「1口当たり時価純資産」は、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、上記発行済投資口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	466,824.38㎡
■ 期末時点稼働率	98.8%

(注1)2013年8月31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



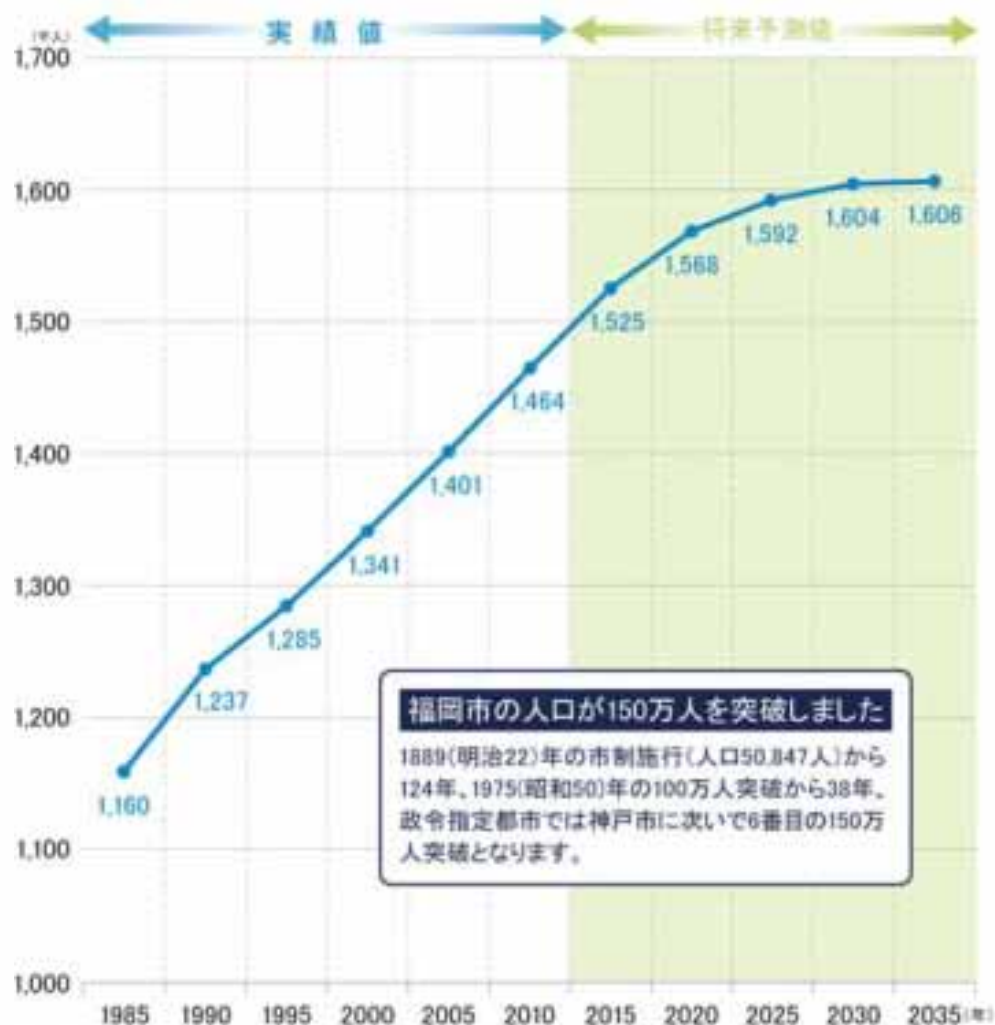
◎ 投資タイプ



福岡市の人口推移

人口成長を続ける福岡市

■福岡市の総人口推移



出典:実績/総務省「国勢調査」、推計/福岡市総務企画局(平成34年度3月推計)

■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22年度国勢調査」

ポートフォリオ一覧

2013年8月31日現在

不動産等の名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率	取得日	取得元 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント	
商業施設	キャナルシティ博多	17年 4ヶ月	32,000	19.6%	2004/11/ 9	スポンサー	46,486.61	99.7%	48	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	17年 4ヶ月	28,700	17.6%	2011/ 3/ 2	外部(SPC)	68,811.99	99.6%	51	グランド・ハイアット・福岡、OPA
	パークプレイス大分	11年 5ヶ月	15,700	9.6%	2004/11/ 9	スポンサー	104,917.10	97.9%	104	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	8年 5ヶ月	6,633	4.1%	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	6年11ヶ月	5,300	3.2%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.59	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、ドン・キホーテ
	熊本インターコミュニティSC	6年 9ヶ月	2,400	1.5%	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
	イオン原ショッピングセンター	36年10ヶ月	5,410	3.3%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,313.53	100.0%	1	イオン
	花畑SC	6年 1ヶ月	1,130	0.7%	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	5年 8ヶ月	2,500	1.5%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	5年 9ヶ月	3,550	2.2%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
商業施設合計	—	103,323	63.2%	—	—	347,115.82	99.3%	223	—	
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 4ヶ月	14,600	8.9%	2004/11/ 9	スポンサー	23,022.21	100.0%	60	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	9年10ヶ月	11,200	6.9%	2004/11/ 9	スポンサー	19,906.33	97.0%	29	三井住友銀行、NTT西日本-九州
	サニックス博多ビル	12年 5ヶ月	4,400	2.7%	2005/ 9/30	外部	6,293.76	95.8%	18	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	11年 5ヶ月	7,000	4.3%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	97.6%	65	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	4年 6ヶ月	5,900	3.6%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,695.51	99.3%	21	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	16年11ヶ月	2,600	1.6%	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	3年 7ヶ月	2,800	1.7%	2013/ 3/28	外部	5,233.98	100.0%	11	楽天カード、楽天
	オフィスビル合計	—	48,500	29.7%	—	—	86,168.38	98.5%	205	—
その他	アメックス赤坂門タワー	8年 1ヶ月	2,060	1.3%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	93.9%	62	—
	シティハウスけやき通り	5年 9ヶ月	1,111	0.7%	2007/12/20	外部	2,710.86	92.2%	39	—
	Aqualia警固	4年 9ヶ月	2,800	1.7%	2012/ 3/ 1	外部	7,415.36	91.6%	122	—
	Aqualia千早	5年 8ヶ月	1,280	0.8%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	98.9%	104	—
	ディー・ウイングタワー	7年 6ヶ月	2,800	1.7%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.58	94.0%	130	—
	ホテルフォルツァ大分	5年 0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
	その他合計	—	11,581	7.1%	—	—	33,540.18	95.2%	458	—
全物件 合計又は平均	13年 8ヶ月	163,404	100.0%	—	—	466,824.38	98.8%	886	—	

(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(1/9)



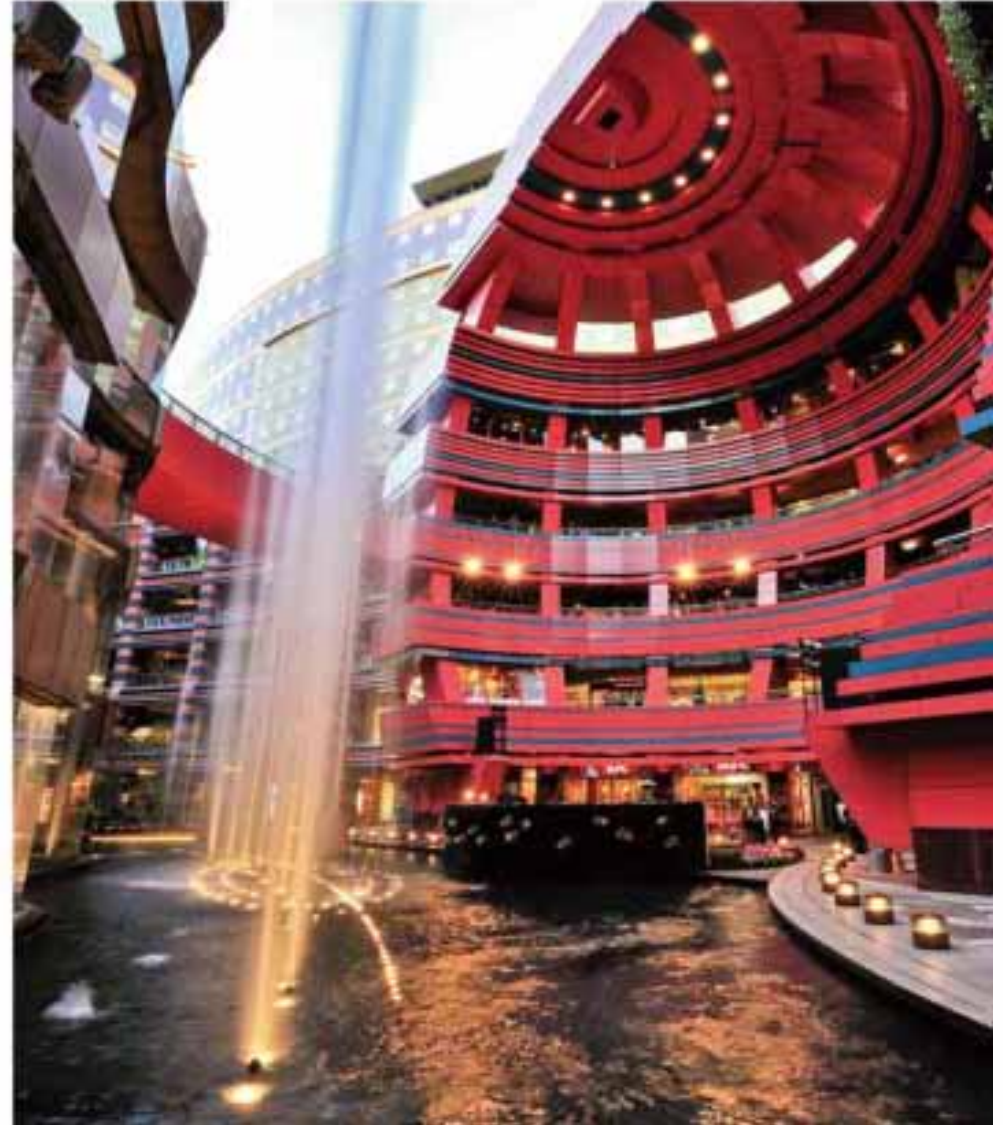
- ① キャナルシティ博多
- ② キャナルシティ博多・B
- ③ パークプレイス大分
- ④ サンリブシティ小倉
- ⑤ スクエアモール鹿児島宇宿
- ⑥ 熊本インターコミュニティSC
- ⑦ イオン原ショッピングセンター
- ⑧ 花畑SC
- ⑨ 久留米東瀬原SC
- ⑩ ケーズデンキ鹿児島本店
- ⑪ キャナルシティ・ビジネスセンタービル
- ⑫ 呉服町ビジネスセンター
- ⑬ サニックス博多ビル
- ⑭ 大博通りビジネスセンター
- ⑮ 東比恵ビジネスセンター
- ⑯ 天神西通りセンタービル
- ⑰ 天神ノースフロントビル
- ⑱ アメックス赤坂門タワー
- ⑲ シティハウスけやき通り
- ⑳ Analia 菅原
- ㉑ Analia 千早
- ㉒ ディー・ウィングタワー
- ㉓ 中千戸フォルツァ大分

ポートフォリオのご紹介(2/9)

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
- 総賃貸可能面積： 48,488.61㎡
- 建築時期： 1998年4月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社



ポートフォリオのご紹介(3/9)

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
- 総賃貸可能面積： 68,811.99㎡
- 建築時期： 1996年4月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社



ポートフォリオのご紹介(4/9)

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
- 総賃貸可能面積： 104,917.10㎡
- 建築時期： 2002年3月26日・4月17日、
2004年4月28日、2007年4月9日、
2008年3月31日、2012年6月29日
- PM会社： パークプレイス大分株式会社



ポートフォリオのご紹介(5/9)

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瓦原2丁目
- 総賃貸可能面積：61,450.22㎡
- 建築時期： 2005年3月17日
- PM会社： 福岡地所株式会社



※施設の開業年を[]で表記しています。

ポートフォリオのご紹介(6/9)

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
- 総賃貸可能面積：27,313.93㎡
- 建築時期：1976年10月26日(2007年リニューアル)
- PM会社：福岡地所株式会社



パッシブ商業

⑧花畑SC

- 所在地：福岡市南区花畑4丁目
- 総賃貸可能面積：2,801.15㎡
- 建築時期：2007年7月10日
- PM会社：福岡地所株式会社



パッシブ商業

⑥熊本インターコミュニティSC

- 所在地：熊本市区神園1丁目
- 総賃貸可能面積：6,968.66㎡
- 建築時期：2006年11月15日
- PM会社：福岡地所株式会社



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
- 総賃貸可能面積：14,602.59㎡
- 建築時期：2006年9月19日
- PM会社：福岡地所株式会社



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
- 総賃貸可能面積：6,467.89㎡
- 建築時期：2007年12月3日
- PM会社：福岡地所株式会社



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
- 総賃貸可能面積：7,296.17㎡
- 建築時期：2007年11月17日
- PM会社：福岡地所株式会社



ポートフォリオのご紹介(7/9)

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
- 総賃貸可能面積：23,022.21㎡
- 建築時期：1996年4月15日
- PM会社：福岡地所株式会社



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
- 総賃貸可能面積：19,906.33㎡
- 建築時期：2003年10月16日
- PM会社：福岡地所株式会社



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
- 総賃貸可能面積：6,293.78㎡
- 建築時期：2001年3月31日
- PM会社：福岡地所株式会社



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
- 総賃貸可能面積：オフィス棟：11,249.80㎡
住宅棟：3,427.38㎡
- 建築時期：2002年3月7日
- PM会社：福岡地所株式会社



ポートフォリオのご紹介(8/9)

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 ■ 総賃貸可能面積-13,695.51㎡
- 建築時期-2009年2月6日 ■ PM会社-福岡地所株式会社



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 ■ 総賃貸可能面積-3,339.32㎡
- 建築時期-1996年3月26日 ■ PM会社-福岡地所株式会社



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 ■ 総賃貸可能面積-5,233.98㎡
- 建築時期-2010年1月9日 ■ PM会社-福岡地所株式会社



ポートフォリオのご紹介(9/9)

⑱ 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
- 総賃貸可能面積： 4,821.25㎡
- 建築時期： 2005年7月28日
- PM会社： 株式会社ディー・エム・シー (大夫グループ)



⑲ 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
- 総賃貸可能面積： 2,710.86㎡
- 建築時期： 2007年11月17日
- PM会社： 株式会社ディー・エム・シー (大夫グループ)



⑳ Aqualia 警固

- 所在地： 福岡市中央区警固2丁目
- 総賃貸可能面積： 7,415.36㎡
- 建築時期： 2008年11月21日
- PM会社： 株式会社ミヨシアセットマネジメント (三好不動産グループ)



㉑ ディー・ウイングタワー

- 所在地： 福岡市中央区大名2丁目
- 総賃貸可能面積： 7,187.58㎡
- 建築時期： 2006年2月20日
- PM会社： 株式会社Goodプロパティ (Good不動産グループ)



㉒ Aqualia 千早

- 所在地： 福岡市東区千早4丁目
- 総賃貸可能面積： 5,819.69㎡
- 建築時期： 2007年12月5日
- PM会社： 株式会社ミヨシアセットマネジメント (三好不動産グループ)



㉓ ホテルフォルツァ大分

- 所在地： 大分市中央町1丁目
- 総賃貸可能面積： 5,785.44㎡
- 建築時期： 2008年8月22日
- PM会社： 福岡地所株式会社



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19期 ～2014年2月	第20期 ～2014年8月	第21期 ～2015年2月	
1	イオン九州株式会社	イオン	18.69%	●パークプレイス大分			8
				●イオン原ショッピングセンター			5
2	株式会社サンリブ	サンリブ	13.3%	●サンリブシティ小倉			11
3	株式会社エフ・ジェイホテルズ	グランド・ハイアット・福岡	9.6%	●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	5.6%	●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5	4.0%	●スクエアモール鹿児島宇宿			13
				●熊本インターコミュニティSC			13
				●久留米東横町SC			14
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	1.6%	●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本店			9
10	株式会社ティ・ジョイ	ティ・ジョイ	1.2%	●パークプレイス大分			8

(注1) 残存年数については、2013年8月31日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を省略して記載しています。

パッシブ商業の状況

安定的な営業収益を継続



※各物件のNOI実績を期末毎に記載しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。
 (注) スクエアモール鹿児島宇宿の第14期NOIにつきましては、テナント連合会収入を勘定して記載しています。

<p>スクエアモール鹿児島宇宿</p> <p>取得時期: 2006年9月28日 取得価格: 53億円 取得CAP: 6.2%</p> <ul style="list-style-type: none"> ● スポーツデポ・ゴルフ5 ● ドン・キホーテ 	<p>熊本インターコミュニティSC</p> <p>取得時期: 2006年11月30日 取得価格: 24億円 取得CAP: 6.5%</p> <ul style="list-style-type: none"> ● スポーツデポ・ゴルフ5 ● スターバックスコーヒー 	<p>久留米東櫛原SC</p> <p>取得時期: 2008年2月1日 取得価格: 25億円 取得CAP: 6.1%</p> <ul style="list-style-type: none"> ● スポーツデポ・ゴルフ5
<p>イオン原ショッピングセンター</p> <p>取得時期: 2007年3月1日 取得価格: 54.1億円 取得CAP: 6.8%</p> <ul style="list-style-type: none"> ● イオン 	<p>ケーズデンキ鹿児島本店</p> <p>取得時期: 2006年3月27日 取得価格: 35.5億円 取得CAP: 5.7%</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ケーズデンキ 	<p>花畑SC</p> <p>取得時期: 2007年9月3日 取得価格: 11.3億円 取得CAP: 6.4%</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ポンラバス ● 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18期合計 (A)	第17期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第18期(2013年3月1日~2013年8月31日)					181日	3日		
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	184日				
①不動産賃貸事業収益合計	1,177	1,601	1,114	274	4,168	4,185	▲16	4,136	32
不動産賃貸収益	1,145	1,561	895	272	3,875	3,900	▲24		
その他 不動産賃貸収益	32	40	219	1	293	285	7		
②不動産賃貸事業費用合計	410	771	658	58	1,898	1,903	▲5	1,880	17
外注委託費	291	521	298	8	1,119	1,106	13		
修繕費	10	29	53	13	106	153	▲47		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	71	150	84	34	340	343	▲2		
損害保険料	8	18	6	1	35	31	4		
水道光熱費	24	49	181	-	255	190	64		
その他 不動産賃貸費用	2	2	35	0	41	78	▲37		
③NOI(=①-②)	767	830	455	216	2,269	2,281	▲11	2,255	14
④減価償却費	227	201	185	46	661	660	1		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	540	628	270	169	1,608	1,621	▲13		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.8%	5.8%	5.8%	6.5%	5.5%	5.5%	0.0%		
⑦資本的支出	49	92	392	40	574	399	175		

(注1)第17期決算発表時公表予想

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	イオン原 ショッピング センター	花畑SC	久留米東櫛原 SC	ケースデンキ 鹿児島本店	第18期合計 (A)	第17期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第18期(2013年3月1日~2013年8月31日)							181日	3日		
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日				
①不動産賃貸事業収益合計	254	89	212	40	88	111	797	793	3	797	▲0
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	32	0	0	-	-	0	33	29	3		
②不動産賃貸事業費用合計	95	9	21	5	9	10	151	151	0	153	▲1
外注委託費	38	2	6	1	2	1	53	52	0		
修繕費	4	0	0	0	-	0	5	8	▲3		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	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	32	-	-	-	-	-	32	28	3		
その他 不動産賃貸費用	1	0	0	0	0	0	5	5	▲0		
③NOI(=①-②)	159	80	191	35	78	100	645	642	3	644	0
④減価償却費	51	18	22	7	22	30	152	153	▲0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	107	61	168	27	56	70	492	489	3		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.7%	7.1%	6.2%	6.3%	5.7%	6.4%	6.3%	0.0%		
⑦資本的支出	-	-	2	1	-	-	3	-	3		

(注1)第17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18期合計 (A)	第17期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	(運用期間)	第18期(2013年3月1日～2013年8月31日)						3月28日～ 8月31日				
	184日	184日	184日	184日	184日	184日	157日	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	620	502	197	295	335	86	111	2,148	1,950	198	2,133	15
不動産賃貸収益	613	448	180	294	306	86	90	2,022	1,859	162		
その他 不動産賃貸収益	6	53	16	0	28	-	20	126	90	35		
②不動産賃貸事業費用合計	202	169	59	88	132	5	25	684	653	30	668	15
外注委託費	136	71	19	56	41	1	7	334	324	9		
修繕費	11	8	4	2	2	2	0	32	29	2		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	2	▲2		
公租公課	44	35	17	25	17	-	-	139	140	▲0		
損害保険料	2	3	0	1	1	0	0	11	11	▲0		
水道光熱費	6	48	17	-	28	-	15	117	94	22		
その他 不動産賃貸費用	1	2	0	2	40	0	0	48	50	▲1		
③NOI(=①-②)	417	332	137	206	202	81	86	1,464	1,297	167	1,465	▲0
④減価償却費	94	95	37	76	78	7	32	422	383	39		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	322	236	100	130	123	73	54	1,041	913	128		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.7%	5.9%	6.3%	5.9%	6.9%	6.3%	6.2%	6.0%	5.9%	0.1%		
⑦資本的支出	12	0	4	11	1	-	-	30	32	▲2		

(注1)第17期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(その他、全体)

(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 警 固	Aqualia 千 早	ディー・ ウイング タワー	ホテル フォルツァ 大分	第18期 合計 (A)	第17期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第18期(2013年3月1日~2013年8月31日)							181日	3日		
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	66	36	116	57	110	63	450	270	179	449	0
不動産賃貸収益	62	36	111	54	103	63	432	259	172		
その他 不動産賃貸収益	4	0	4	2	6	0	18	11	6		
②不動産賃貸事業費用合計	19	9	19	13	16	2	79	47	31	83	▲3
外注委託費	5	2	6	3	7	0	25	16	8		
修繕費	0	0	0	0	0	0	3	0	2		
原状回復費	3	-	2	2	2	-	10	5	4		
公租公課	5	3	5	4	-	-	18	7	11		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	3	1	1		
水道光熱費	1	0	1	0	2	-	6	3	2		
その他 不動産賃貸費用	2	3	1	1	2	0	12	11	1		
③NOI(=①-②)	47	27	96	44	94	60	371	223	147	366	4
④減価償却費	21	12	24	11	16	19	106	71	34		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	26	14	72	32	78	41	264	151	113		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.6%	4.9%	6.9%	6.9%	6.7%	8.0%	6.4%	6.2%	0.3%		
⑦資本的支出	2	0	-	-	0	-	3	-	3		

(注1)第17期決算発表時公表予想

第18期 合計 (ア)	第17期 合計 (イ)	差 異 (ア-イ)	予 想 (ウ) (注1)	差 異 (ア-ウ)
184日	181日	3日		
7,565	7,200	364	7,518	47
7,095	6,784	311		
470	416	53		
2,814	2,756	57	2,785	28
1,532	1,500	32		
147	193	▲45		
10	7	2		
551	543	8		
52	47	4		
411	318	93		
107	146	▲38		
4,751	4,444	306	4,732	18
1,343	1,268	74		
3,407	3,175	232		
5.8%	5.4%	0.4%		
612	431	180		

賃貸事業収支(全体)

その他

Appendix

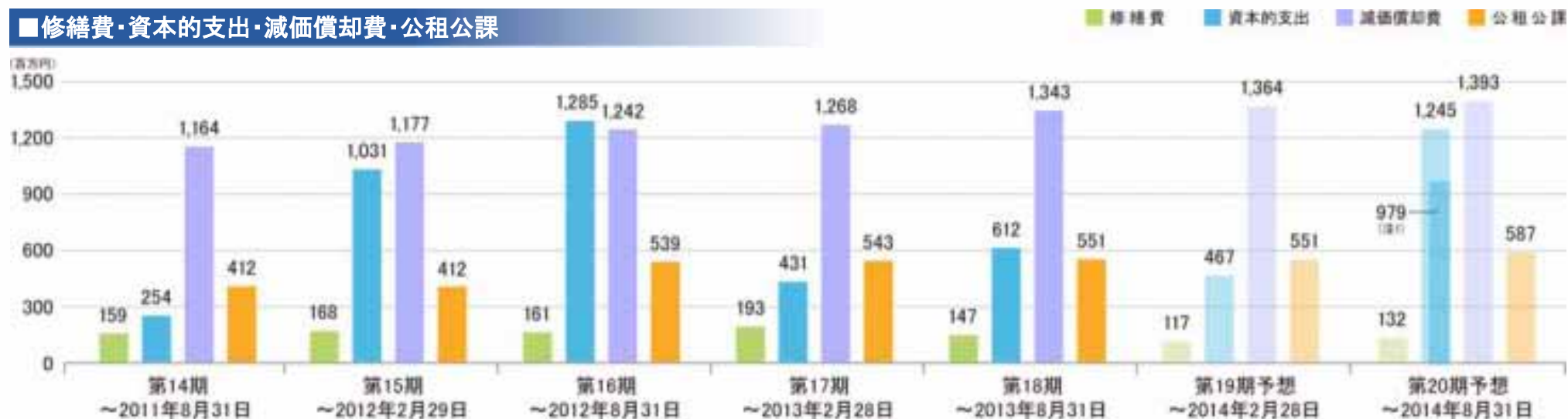
キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

区分	第17期 (A) ~2013年2月28日	第18期 (B) ~2013年8月31日	差異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,120	3,609	488
税引前当期純利益	2,005	2,272	266
減価償却費	1,268	1,343	74
投資口交付費償却	4	10	5
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	492	443	▲48
営業未収入金の増減額(▲は増加)	32	▲72	▲104
未収消費税等の増減額(▲は増加)	91	▲74	▲166
未払消費税等の増減額(▲は減少)	157	▲157	▲315
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲64	23	87
未払金の増減額(▲は減少)	▲34	▲15	19
未払費用の増減額(▲は減少)	2	14	11
前受金の増減額(▲は減少)	9	49	39
預り金の増減額(▲は減少)	▲480	319	799
前払費用の増減額(▲は増加)	72	▲97	▲169
長期前払費用の増減額(▲は増加)	15	▲13	▲29
その他	51	10	▲40
小計	3,624	4,053	429
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲498	▲443	54
法人税等の支払額	▲5	▲1	4
法人税等の還付額	-	-	-
投資活動におけるキャッシュ・フロー	▲3,067	▲7,897	▲4,830
信託有形固定資産の取得による支出	▲3,475	▲7,858	▲4,382
信託無形固定資産の取得による支出	▲0	-	0
預り敷金及び保証金の受入による収入	15	4	▲11
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲4	-	4
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	464	359	▲104
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲66	▲375	▲309
使途制限付信託預金の払出による収入	2	4	1
使途制限付信託預金の預入による支出	▲4	▲32	▲27
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲666	4,651	5,317
短期借入れによる収入	3,800	-	▲3,800
短期借入金の返済による支出	▲2,200	▲2,700	▲500
長期借入れによる収入	11,900	1,600	▲10,300
長期借入金の返済による支出	▲12,175	▲2,475	9,700
投資口の発行による収入	-	10,263	10,263
分配金の支払額	▲1,991	▲2,003	▲12
投資口交付費の支出	-	▲33	▲33
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲612	362	975
現金及び現金同等物の期首残高	7,637	7,024	▲612
現金及び現金同等物の期末残高	7,024	7,387	362

修繕費・資本的支出・減価償却費・公租公課

■修繕費・資本的支出・減価償却費・公租公課



(注1) パークプレイス大分増床工事に伴う資本的支出金額です。

(単位: 百万円 (未満切捨))

工事実施期	物件名	目的	工事金額
第18期実施	キャナルシティ博多	共用部補修・改善工事	45
	キャナルシティ博多・B	区画リニューアル工事	13
		共用部補修・改善工事	59
	パークプレイス大分	共用部補修・改善工事	51
		区画リニューアル工事	137
第19期及び第20期予定	サンリブシティ小倉	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	11
		共用部補修・改善工事	23
	キャナルシティ博多	環境装飾等	18
		空調設備更新	21
		共用部補修・改善工事	94
	キャナルシティ博多・B	環境装飾等	37
		区画リニューアル工事	18
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	区画リニューアル工事	39
		増床工事	979
		共用部補修・改善工事	143
	パークプレイス大分	環境装飾等	27
		売上管理システム更新	18
	区画リニューアル工事	36	
サンリブシティ小倉	共用部補修・改善工事	39	
大博通りビジネスセンター	共用部補修・改善工事	17	

※保有する物件について改修工事等に伴う資本的支出の実績・予定額のうち主なものを記載しています。

CSRへの取り組み

資産運用会社福岡リアルティが取り組む地域社会・経済の持続的な発展のための支援、連携

■第6回 不動産・金融経済交流会

今年で第6回目となる「不動産・金融経済交流会」を主催（2013年9月）。地元不動産事業者・金融事業者・行政機関等約300名が参加し、ネットワーク形成及び、地域経済のさらなる活性化に貢献。一般社団法人不動産証券化協会による認定マスター資格の継続教育にも指定。

■講演 「クオリティ国家戦略と九州の可能性、その実現に向けて」
株式会社ビジネス・ブレイクスルー 代表取締役社長
ビジネス・ブレイクスルー大学 学長 大前 研一 氏



■CSR勉強会

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担当者と共に、外部講師を招くなど勉強会を定期開催。さらにネットワークの構築が進んだ。地域社会・経済の発展に向け今後も開催。

2013年度（全6回予定）

- 第1回 参加企業のCSRレポートを基にディスカッションを実施
- 第2回 『CSRの最新の動向』 講師：LRQA ジャパン 富田 秀実氏
- 第3回 『CSRとIRの関係性』 講師：株式会社総合研究所 小崎 亜依子氏

■福岡大学寄附講座

地域特化型リートとして培ってきた知識、ノウハウを地域社会に還元し、次世代の人材育成に繋げるため、福岡大学で不動産証券化に関する寄附講座を昨年に続いて実施（2013年8月）。



■福岡インターナショナルハウス

2013年4月、外国人留学生と国際企業の社会人によるシェアハウスを開設。国際交流の場を提供することで、語学力の向上、国際感覚の醸成、留学生の就職支援の機会創出といった地域課題に貢献することを狙う。

住所：福岡市西区下山門1丁目
建物：鉄筋コンクリート造り4階建て
個室／15㎡（男子専用）・定員／30名



■九州アントレプレナークラブ "OnRAMP"



起業家の支援、育成及び交流の場として開設された会員制のアントレプレナーサロン

（「OnRAMP」は、米ドーガン・アドバイザーズと福岡リアルティによって設立された「一般社団法人OnRAMP」が運営）



IRへの取り組み紹介

■IR活動 / 広報活動

◎IR活動

- 国内・海外決算ロードショー実施
- 個人投資家向け説明会への参加
- 国内機関投資家向け物件見学会実施
- 外国人投資家向け物件見学会実施
- 証券アドバイザー向け勉強会の実施
- SNSでの情報発信

物件見学会(パークプレイス大分実査)



福岡証券取引所主催「第41回福証IRフェア」



◎広報活動

この人に聞く

野副 隆雄の不動産

福岡リサーチ・ラボ 社長 野副 隆雄

野副社長は、不動産業界の現状と今後の動向について、自身の経験と見識を基に、投資家向けに解説を行っています。

野副社長は、不動産業界の現状と今後の動向について、自身の経験と見識を基に、投資家向けに解説を行っています。

オフィス供給減、空室率低下へ

2013年7月24日 日本経済新聞

オフィス供給が減少し、空室率が低下傾向にあることが、国土交通省の調査で明らかになった。国土交通省は24日、全国のオフィスビルに供給された床面積が前年比で減少したと発表した。供給量が減少したことで、空室率が低下傾向にあることが明らかになった。

◎IR九州部会【一般社団法人日本IR協議会と共催(約15社/30名参加)】



- 2013年度第1回IR勉強会
- テーマ:情報開示の新潮流
- ～「統合報告」の現状と今後の動向
- 福岡・九州の地場企業約15社30名が集まり、講義後は、グループディスカッションを通じ、IR活動の取り組みにおける意見交換を実施。

■新投資口発行概要

オファリング形態	国内公募増資 14,950口
新投資口発行口数	追加発行前の発行済口数:123,050口 追加発行後の発行済口数:138,000口
発行価格/発行価額	710,580円/686,529円 (条件決定日精価:745,000円、2013年2月期予想分配金:18,200円)
発行価格総額	10,623,171,000円
発行価額総額	10,263,608,550円
発行決議日	2013年2月8日(金)
発行価格等決定日	2013年2月20日(水) (条件決定可能期間:2013年2月20日(水)～2013年2月22日(金))
申込期間	2013年2月21日(木)～2013年2月22日(金)
払込日	2013年3月1日(金)
受渡日	2013年3月4日(月)
ディスカウント率	2.59%(仮条件:2.3%～3%(0.5%割み))

福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



投資主データ

■投資主カテゴリー別分布状況(投資口数割合)

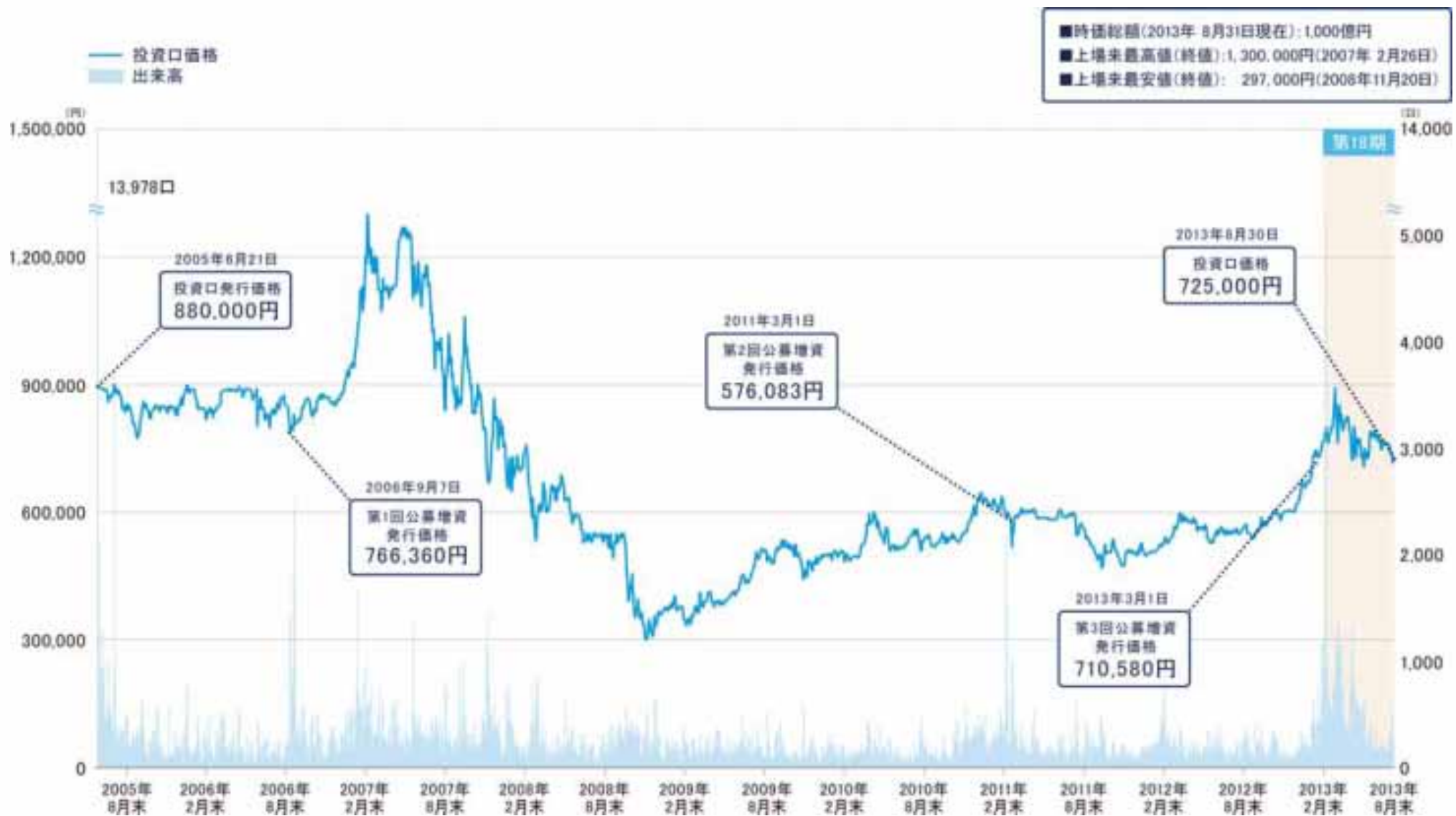


■主要投資主(第18期末)

順位	投資主	所有投資口数	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合(注1)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	34,222口	24.79%
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)	7,452口	5.40%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,239口	5.24%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A	4,480口	3.24%
6	富士火災海上保険株式会社	3,925口	2.84%
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,862口	2.79%
8	メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエーカンパニー ジェイビーワイ	3,409口	2.47%
9	榎本 一郎	3,070口	2.22%
10	株式会社常陽銀行	2,214口	1.60%

(注1)発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

投資口価格推移

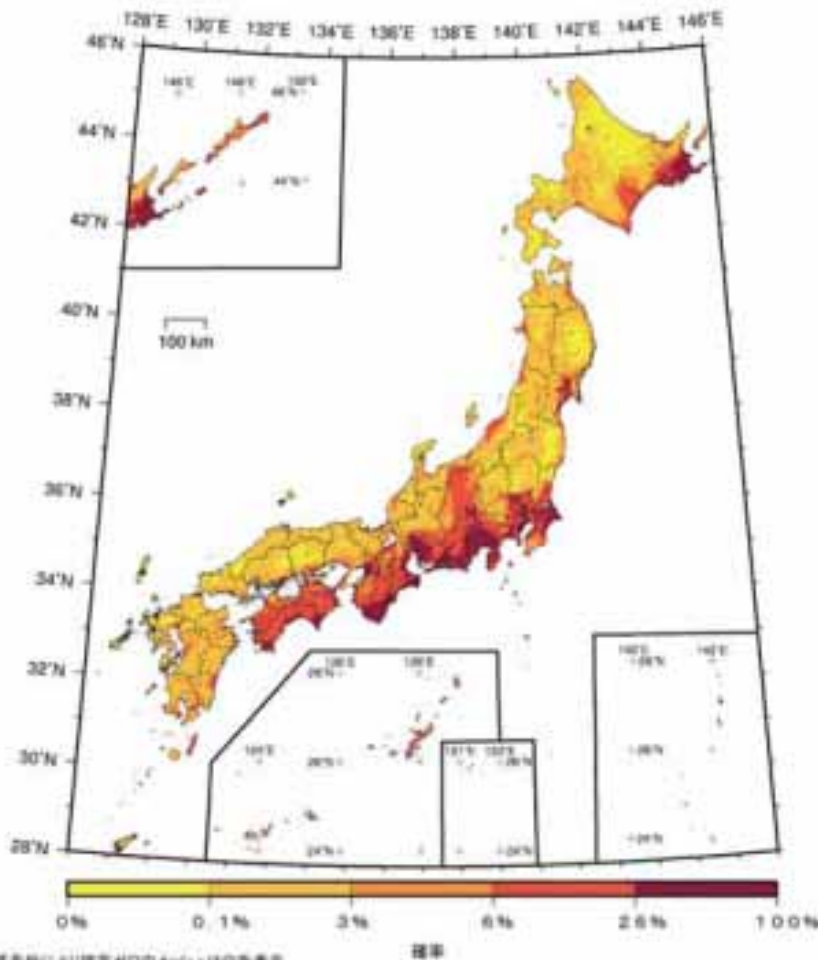


福岡の地震リスクの分析

福岡リート投資法人の保有物件全てに地震保険を付保

■確率論的地震予測地図

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: 2010年1月1日)



※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示
出典: 地震調査研究推進本部事務局防災科学技術研究所防災地学研究所・防災研究課

■地震リスク分析概要

物件名称	調査会社	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	2008年4月15日 2010年11月30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	2011年1月21日	(A) 13.7
			(B) 11.2
			(C) 11.3
			(D) 15.1
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	2007年1月15日	9.6
熊本インターコミュニティSC	株式会社竹中工務店	2007年1月15日	16.3
イオン原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	2007年2月19日	13.2
花畑SC	株式会社竹中工務店	2007年8月22日	6.0
久留米東柳原SC	株式会社竹中工務店	2008年1月10日	9.9
ケースデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2008年3月5日	7.3
キャナルシティ・ビジネスセンタービル(注5)	株式会社竹中工務店	2010年11月30日 2011年1月21日	(A) 6.9
			(B) 11.1
呉服町ビジネスセンター	株式会社竹中工務店	2010年11月30日	4.0
サニックス博多ビル	株式会社竹中工務店	2011年8月31日	4.3
大博通りビジネスセンター	株式会社竹中工務店	2006年2月20日	7.5
東比恵ビジネスセンター	東京海上日動	2009年1月26日	1.3
	リスクコンサルティング株式会社		
アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	2006年7月20日	11.6
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	2007年11月30日	1.9
Aqualia警固	株式会社竹中工務店	2011年9月1日	13.3
Aqualia千早	株式会社竹中工務店	2011年9月1日	7.5
天神西通りセンタービル	東京海上日動	2013年2月1日	5.4
	リスクコンサルティング株式会社		
ディー・ウイングタワー	日本管財株式会社	2013年3月1日	3.8
ホテルフォルツァ大分	株式会社竹中工務店	2013年3月1日	14.5
天神ノースフロントビル	東京海上日動	2013年3月28日	3.6
	リスクコンサルティング株式会社		
ポートフォリオ全体(注6)	株式会社竹中工務店	2013年8月31日	5.8

(注1)PML値とはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。

(注2)キャナルシティ博多のA~Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはセンターウォーク(ワシントンホテル)、Bはセンターウォーク(旧アミューズ棟)、Cはサウスビル、Dは共用部を指します。

(注3)キャナルシティ博多・BのA~Cの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはグランド・ハイアット・福岡、Bはノースビル、Cは共用部を指します。

(注4)パークプレイス大分のA~Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB・C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はケースデンキを指します。

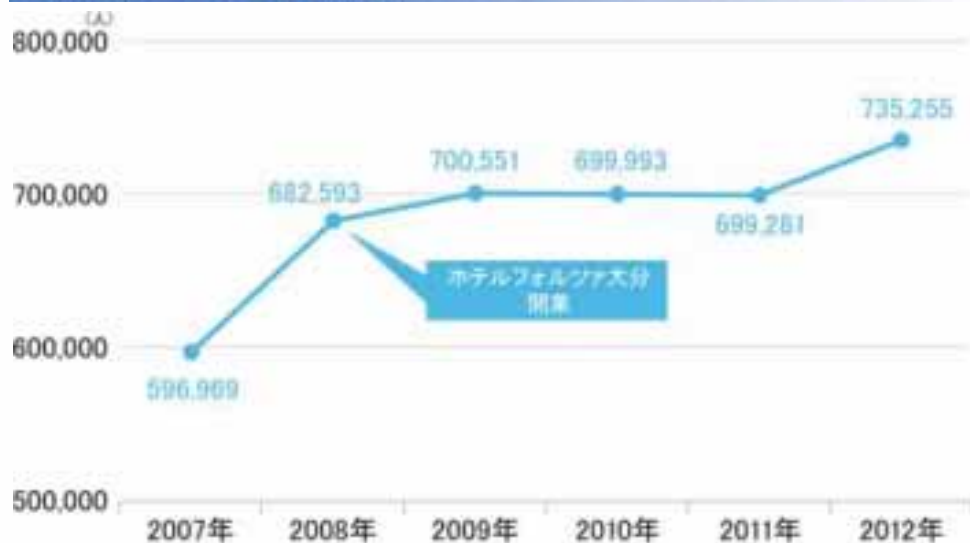
(注5)キャナルシティ・ビジネスセンタービルのA・Bの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはキャナルシティ・ビジネスセンタービル、Bは共用部を指します。

(注6)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。

大分の宿泊客状況

大分市の宿泊客数は増加傾向

■大分市国内宿泊者数推移



出典: 大分県観光統計調査

■大分県の特徴



出典: 大分県「企業立地の概要」

■大分県の産業マップ



福岡の強み①

人口成長に伴う経済規模の拡大

■福岡市の将来の人口推移

◎150万人を突破し、2030年頃には160万人に達する見込み



■政令市人口比較

◎神戸市に次いで全国6位に。近い将来には5位も視野。

政令市名	2013年4月1日 人口総数(人) (推計人口)	2010年10月1日 人口総数(人) (国勢調査)	2013年-2010年 人口増減数(人)	2013年-2010年 人口増減率(%)	順位
①横浜市	3,693,788	3,688,773	5,015	0.1	10
②大阪市	2,678,051	2,665,314	12,737	0.5	6
③名古屋市	2,262,176	2,263,894	▲1,718	▲0.1	13
④札幌市	1,927,371	1,913,545	13,826	0.7	5
⑤神戸市	1,538,047	1,544,200	▲6,153	▲0.4	15
⑥福岡市	1,494,978	1,463,743	31,235	2.1	1
⑦京都市	1,468,649	1,474,015	▲5,366	▲0.4	15

出典:福岡市ホームページのデータを基に株式会社福岡/アルティにて作成

■大学入学者に見る九州の域内交流

◎福岡県内の大学入学者数



出典:九州データブック2013のデータ(95頁)に株式会社福岡/アルティにて作成
(注) 短大・専門学校を含まない。2011年度の入学人数を掲載しています。

