



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第20期 決算説明資料 銘柄コード 8968 2014年3月1日~2014年8月31日





# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人第20期決算説明資料

銘柄コード 8968 | 2014年3月1日～2014年8月31日

決算報告	1
業績予想	9
財務体制	11
商業施設の運営	15
オフィスビルの運営	20
資産規模の成長	22
Appendix	25

※金額及び比率の端数処理に本書では、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。

# 分配金の成長



※2014年3月1日をもって、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行っております。第19期の分配金については、当該分割を考慮した数値を記載しております。

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,278円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	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 (A) ~2014年2月28日	第20期 (B) ~2014年8月31日	増減 (B-A)	第21期 ~2015年2月28日 (予想)	第22期 ~2015年8月31日 (予想)
営業収益	7,094	7,200	7,565	7,574	7,779	+205	7,739	7,745
賃貸NOI (注1)	4,372	4,444	4,751	4,732	4,800	+68	4,781	4,809
減価償却費	1,242	1,268	1,343	1,354	1,387	+32	1,385	1,404
営業利益	2,595	2,622	2,848	2,801	2,824	+23	2,815	2,830
経常利益	2,005	2,005	2,272	2,239	2,263	+23	2,312	2,319
当期純利益	1,992	2,004	2,271	2,238	2,262	+23	2,311	2,318
<b>1口当たり分配金 (①) (注2)</b>	<b>16,193円</b>	<b>16,289円</b>	<b>16,458円</b>	<b>16,219円</b>	<b>3,278円</b>			
1口当たり分配金予想 (②) (注2)	16,000円	16,200円	16,200円	16,200円	3,220円		3,350円	3,360円
実績と予想の差異 (①-②)	+193円	+89円	+258円	+19円	+58円		-	-
発行済投資口総数 (期末時点) (注2)	123,050口	123,050口	138,000口	138,000口	690,000口		690,000口	690,000口
総資産 (期末時点)(百万円)	159,601	160,574	167,857	167,492	167,824			
純資産 (期末時点)(百万円)	71,170	71,182	81,712	81,679	81,703			
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日			
保有物件数 (期末時点)	19物件	20物件	23物件	23物件	24物件			
テナント総数 (期末時点) (注3)	701	751	886	868	894			
総賃貸可能面積 (期末時点)	445,001.37㎡	448,867.34㎡	466,824.38㎡	466,087.01㎡	475,682.05㎡			
稼働率 (期末時点) (注4)	97.0%	99.3%	98.8%	98.1%	99.3%			

(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)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5口の割合をもって分割しました。  
(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占める割合を記載しています。

# 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。

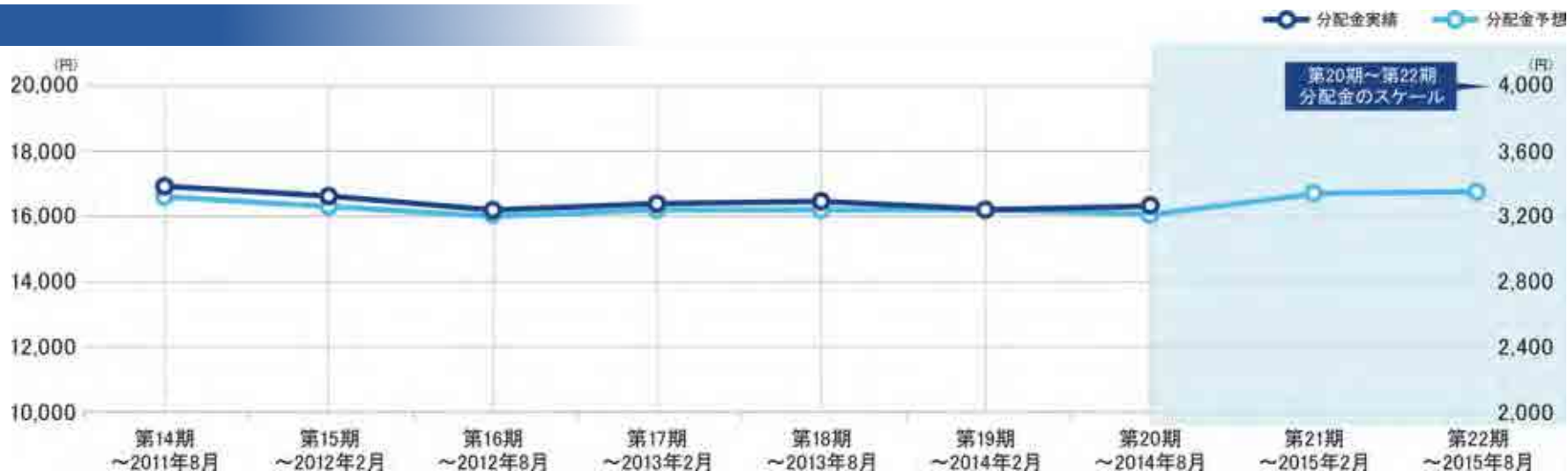
## ■分配金実績・予想推移

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	第21期 ~2015年2月28日 (予想)	第22期 ~2015年8月31日 (予想)
1口当たり分配金	16,922円	16,621円	16,193円	16,289円	16,458円	16,219円	3,278円		
1口当たり分配金予想	16,600円	16,300円	16,000円	16,200円	16,200円	16,200円	3,220円	3,350円	3,360円
発行済投資口総数(期末時点)	123,050口	123,050口	123,050口	123,050口	138,000口	138,000口	690,000口	690,000口	690,000口

## ■参考:分配金推移

1口当たり分配金 (第20期以降分配金を5倍にした数値)	16,922円	16,621円	16,193円	16,289円	16,458円	16,219円	16,390円	16,750円	16,800円
1口当たり分配金 (第19期以前分配金を1/5にした数値)	3,384円	3,324円	3,238円	3,257円	3,291円	3,243円	3,278円	3,350円	3,360円

## ■分配金の推移





# 貸借対照表(前期比)

## 新規物件取得に伴い固定資産増加

科目	第19期(A)	第20期(B)	差異 (B-A)
	2014年2月28日	2014年8月31日	
<b>流動資産</b>	8,406	8,041	▲364
現金及び預金	3,687	2,694	① ▲992
信託現金及び信託預金	4,185	4,639	454
営業未収入金	267	402	134
前払費用	259	300	41
繰延税金資産	0	0	▲0
その他	6	4	▲1
<b>固定資産</b>	159,044	159,747	703
有形固定資産	156,711	157,347	② 636
信託建物(純額)	60,650	61,128	477
信託構築物(純額)	773	853	80
信託機械及び装置(純額)	366	363	▲2
信託工具、器具及び備品(純額)	438	378	▲60
信託土地	93,998	94,622	624
信託建設仮勘定	483	-	③ ▲483
無形固定資産	1,779	1,780	0
信託借地権	1,765	1,765	-
信託その他無形固定資産	14	15	0
投資その他の資産	553	618	65
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	443	508	65
<b>繰延資産</b>	41	34	▲6
<b>資産合計</b>	<b>167,492</b>	<b>167,824</b>	<b>331</b>

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第19期(A)	第20期(B)	差異 (B-A)
	2014年2月28日	2014年8月31日	
<b>流動負債</b>	17,253	9,996	▲7,257
営業未払金	497	411	▲86
短期借入金	-	500	④ 500
1年内返済予定の長期借入金	14,750	6,650	⑤ ▲8,100
未払金	28	18	▲10
未払費用	321	332	11
未払法人税等	1	1	▲0
未払消費税等	159	115	▲43
前受金	854	924	69
預り金	641	1,042	⑥ 401
<b>固定負債</b>	68,559	76,124	7,565
投資法人債	2,000	2,000	-
長期借入金	54,275	62,000	⑦ 7,725
預り敷金及び保証金	325	316	▲8
信託預り敷金及び保証金	11,959	11,808	▲150
<b>負債合計</b>	<b>85,812</b>	<b>86,120</b>	<b>308</b>

純資産の部	投資主資本		差異
	第19期(A)	第20期(B)	
	81,679	81,703	23
出資総額	79,441	79,441	-
剰余金	2,238	2,262	23
<b>純資産合計</b>	<b>81,679</b>	<b>81,703</b>	<b>23</b>

負債純資産合計	第19期(A)	第20期(B)	差異
	167,492	167,824	331

### ■資産の部

① 内 鳥栖ロジスティクスセンター取得 ▲750	③ パークプレイス大分増床工事完了 ▲483
② 鳥栖ロジスティクスセンター取得 +1,250	
資本的支出 +740	
(内 パークプレイス大分増床部分 +359)	
減価償却費(無形固定資産分▲3除く) ▲1,384	
その他 +30	
<b>計+636</b>	

### ■負債の部

④ 物件取得に伴う借入 +500	⑥ 売上預り金等季節要因 -401
⑤ 期限到来に伴うリファイナンス ▲14,000	⑦ 期限到来に伴うリファイナンス +14,000
長期借入金	長期借入金
→1年内返済予定の長期借入金 +6,275	→1年内返済予定の長期借入金 ▲6,275
返済(約定返済▲75を含む) ▲375	計+7,725
<b>計▲8,100</b>	

# 損益計算書(前期比)

新規取得、パークプレイス大分の増床、キャナルシティ博多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		第19期 (A) ~2014年2月28日	第20期 (B) ~2014年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	7,574	7,779	① 205
	不動産賃貸収入	7,085	7,285	200
	その他不動産賃貸収入	489	494	4
	営業費用	4,773	4,955	181
	賃貸事業費用	4,197	4,366	② 169
	資産運用報酬	446	456	9
	資産保管手数料	6	6	0
	一般事務委託手数料	48	51	2
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	64	65	1
営業利益		2,801	2,824	23
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	564	562	③ ▲1
	支払利息(投資法人債を含む)	431	433	1
	融資関連費用	122	122	0
その他営業外費用	10	6	▲3	
経常利益		2,239	2,263	23
税引前当期純利益		2,239	2,263	23
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		2,238	2,262	23
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(▲)		2,238	2,262	23

■営業損益	
① 鳥居ロジスティクスセンター	+36
キャナルシティ博多	+61
(内 賃料収入増)	+57
キャナルシティ博多・B	+7
パークプレイス大分	+90
(内 増床に伴う賃料増等)	+109
(内 水光熱収入増)	+32
(内 違約金収入剥落等)	▲51
サンリブシティ小倉(歩合賃料収入回復)	+10
オフィスビル	▲6
その他	+7
計	+205
② 外注費増	▲48
(内 パークプレイス大分支払版権費増)	▲36
減価償却費増	▲32
(内 新規物件)	▲12
水光熱費増	▲54
(内 パークプレイス大分水光熱費増)	▲40
公租公課増(前年取得物件分)	▲37
その他	+2
計	▲169

■営業外損益	
③ 借入(500百万円)に伴う支払利息増	▲1
リファイナンスによる支払利息減	+6
前期比運用期間+3日分の差異	▲7
投資口交付費償却完了(第2回公募増資分)	+3
計	+1

# 損益計算書(予想比)

## チャンネルシティ博多の売上好調等により増収増益

(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19期決算発表時公表予想)	第20期 (B) ~2014年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	7,701	7,779	① 78
	不動産賃貸収入		7,285	
	その他不動産賃貸収入		494	
	営業費用	4,909	4,955	② 45
	賃貸事業費用		4,366	
	資産運用報酬		456	
	資産保管手数料		6	
	一般事務委託手数料		51	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		65	
営業利益		2,792	2,824	32
営業外損益	営業外収益	1	1	▲0
	受取利息		0	
	その他		0	
	営業外費用	571	562	③ ▲8
	支払利息(投資法人債を含む)		433	
	融資関連費用		122	
その他営業外費用		6		
経常利益		2,222	2,263	40
税引前当期純利益		2,222	2,263	40
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		2,221	2,262	40

■営業損益	
① チャンネルシティ博多	+63
(内 賃料収入増)	+57)
チャンネルシティ博多・B	+20
(内 駐車増収入増)	+14)
パークプレイス大分	▲6
(内 水光熱収入減)	▲9)
オフィスビル	+7
その他	▲6
計	+78
② 外注費減	+10
減価償却費減	+4
修繕費増	▲49
(内 チャンネルシティ博多	▲7)
(内 チャンネルシティ博多・B	▲10)
(内 パークプレイス大分	▲5)
(内 オフィスビル	▲19)
(内 その他	▲8)
水光熱費増	▲4
(内 パークプレイス大分水光熱費減	+3)
その他費用増	▲6
計	▲45

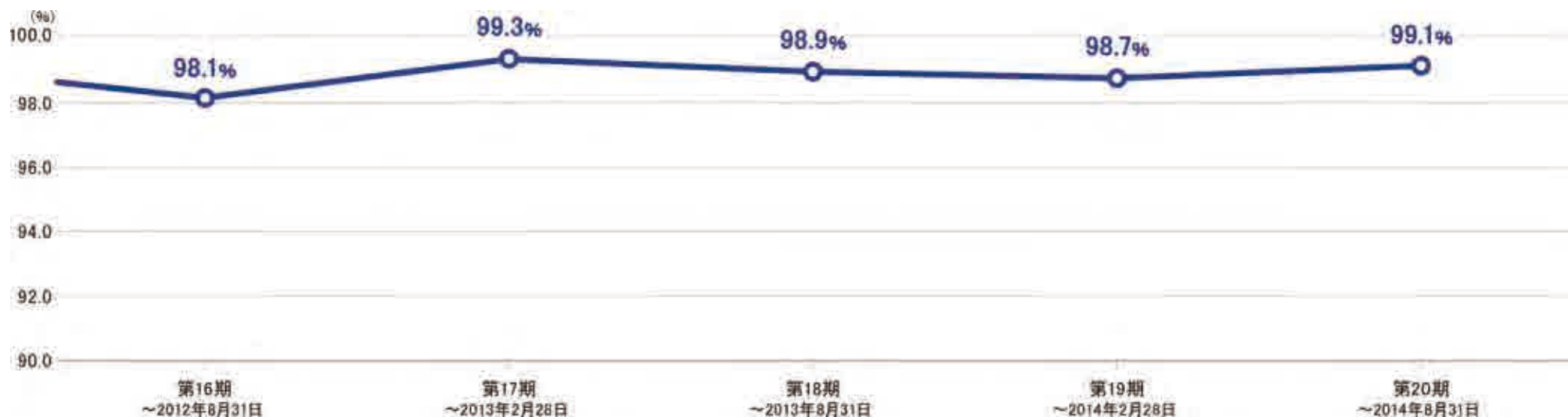
■営業外損益	
③ 借入関連費用減	+8
計	+8



# 物件稼働率推移

高い稼働率を維持

## ■物件稼働率推移(期中加重平均)



## ■稼働率(期中加重平均)

物件タイプ	第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	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	98.2%	99.9%	99.3%	99.2%	99.8%	50.4%
パンプ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	12.3%
オフィスビル	97.7%	98.2%	98.1%	97.5%	97.5%	29.5%
その他	93.5%	94.7%	95.5%	95.2%	96.1%	7.8%
<b>全体</b>	<b>98.1%</b>	<b>99.3%</b>	<b>98.9%</b>	<b>98.7%</b>	<b>99.1%</b>	<b>100.0%</b>

※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。

※パンプ商業とは、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20期末時点の含み益<sup>(注1)</sup>は11,097百万円(前期比+1,959百万円)

(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20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20期 Cap Rate ④	第19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	30,985	0	1,214	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	28,478	0	421	5.3%	5.3%	-	谷澤総合鑑定所	
パークプレイス大分(注3)	15,700	6.5%	18,036	16,735	17,731	1,301	304	6.2%	6.3%	▲0.1	日本不動産研究所	
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,640	7,410	6,054	230	1,585	6.4%	6.6%	▲0.2	日本不動産研究所	
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.2%	4,980	4,920	4,750	60	229	6.5%	6.6%	▲0.1	日本不動産研究所	
熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,530	2,450	2,139	80	390	6.4%	6.6%	▲0.2	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%	4,560	4,490	5,338	70	▲778	8.3%	8.4%	▲0.1	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,140	1,120	1,050	20	89	6.0%	6.1%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,580	2,550	2,249	30	330	6.0%	6.1%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,440	3,410	3,257	30	182	5.9%	6.0%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	103,323	6.0%	106,006	104,185	102,036	1,821	3,969	5.7%	5.8%	▲0.1		
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%	14,400	14,600	13,724	▲200	675	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%	12,600	12,800	9,660	▲200	2,939	5.2%	5.2%	-	谷澤総合鑑定所	
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	4,790	4,720	4,097	70	692	5.2%	5.3%	▲0.1	日本不動産研究所	
大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	6,790	6,770	6,566	20	223	5.6%	5.7%	▲0.1	日本不動産研究所	
東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	6,210	6,140	5,087	70	1,122	5.8%	5.9%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	2,790	2,750	2,686	40	103	5.0%	5.1%	▲0.1	日本不動産研究所	
天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	3,010	2,950	2,798	60	211	5.5%	5.7%	▲0.2	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	48,500	6.1%	50,590	50,730	44,622	▲140	5,967	5.4%	5.4%	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,790	1,730	1,846	60	▲56	5.3%	5.5%	▲0.2	大和不動産鑑定	
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,000	1,050	1,009	▲50	▲9	5.3%	5.5%	▲0.2	大和不動産鑑定	
Aqualia警固	2,800	6.3%	3,390	3,370	2,730	20	659	5.3%	5.4%	▲0.1	日本不動産研究所	
Aqualia千早	1,280	6.8%	1,480	1,460	1,249	20	230	5.8%	5.9%	▲0.1	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,110	3,060	2,842	50	267	5.3%	5.4%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,590	1,560	1,499	30	90	6.4%	6.5%	▲0.1	日本不動産研究所	
鳥栖ロジスティクスセンター(注4)	1,250	5.9%	1,270	1,250	1,291	20	▲21	5.8%	5.9%	▲0.1	日本不動産研究所	
その他 合計	12,831	6.0%	13,630	13,480	12,470	150	1,159	5.5%	5.7%	▲0.2		
全物件 合計	164,654	6.0%	170,226	168,395	159,128	1,831	11,097	5.6%	5.7%	▲0.1		

(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)第20期に増床を行っております。(注4)「前期末鑑定評価額」については取得時の鑑定評価額を、「第19期Cap Rate」については取得時の鑑定に基づく還元利回りを記載しています。

# 第21期 業績予想

前回の分配金予想から110円増の3,350円を見込む

## ■第21期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第20期実績 A	第21期予想 (第19期決算発表時 公表予想) B	第21期 (今回公表) C	第20期実績 差異 C-A	第21期 公表予想差異 C-B
営業収益	7,779	7,739	7,739	① ▲40	▲0
営業費用	4,955	4,958	4,924	② ▲30	▲34
営業利益	2,824	2,781	2,815	▲9	34
営業外収益	1	1	1	0	0
営業外費用	562	546	504	③ ▲58	▲41
経常利益	2,263	2,236	2,312	48	76
当期純利益	2,262	2,235	2,311	49	76
1口当たり分配金	3,278円	3,240円	3,350円	72円	110円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

### ■第20期実績と今回公表予想差異要因

① キャナルシティ博多 (内 前期歩合資料削減等)	▲53
キャナルシティ博多・B	+7
パークプレイス大分 (内 パークプレイス大分水光熱収入減)	▲1
オフィスビル	▲6
その他	▲1
鳥栖ロジスティクスセンター	+2
計	+6
② 外注費減	▲40
減価償却費減	+25
修繕費増 (内 呉服町ビジネスセンター他2オフィスビル)	+2
水光熱費減 (内 パークプレイス大分水光熱費減)	▲57
その他費用減	▲54
計	+14
③ 借入関連費用減	+7
(内 前期リファイナンスに伴うコスト減)	+46
(内 その他コスト減)	+30
(内 前期比運用期間▲3日分の差異)	+58
計	+58



# 第22期 業績予想

分配金は増加

## ■第22期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第21期予想 (今回公表) A	第22期予想 (今回公表) B	第21期 公表予想差異 B-A
営業収益	7,739	7,745	① 5
営業費用	4,924	4,914	② ▲9
営業利益	2,815	2,830	15
営業外収益	1	1	-
営業外費用	504	512	③ 8
経常利益	2,312	2,319	7
当期純利益	2,311	2,318	7
1口当たり分配金	3,350円	3,360円	10円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

### ■第21期今回公表予想との差異要因

① キャナルシティ博多 (内 テナント入替に伴うダウンタイム等[サウスビル])	▲44 ▲53)
キャナルシティ博多・B	▲4
パークプレイス大分 (内 歩合賃料減等 内 水光熱収入増)	+0 ▲23 +22)
サンリブシティ小倉	▲2
オフィスビル (内 呉服町ビジネスセンター)	+49 +28)
その他	+6
計	+5
② 外注費増	▲10
減価償却費増	▲19
修繕費減	+87
水光熱費増 (内 パークプレイス大分水光熱費増)	▲33 ▲16)
公租公課増(鳥栖ロジスティクスセンター)	▲4
その他費用増	▲12
計	+9
③ 借入関連費用増	▲8
(内 前期比運用期間+1日分の差異 内 その他費用増)	▲7 ▲1)
計	▲8

# 第20期調達実績

リファイナンスにより平均借入金利の低下・デュレーションの長期化を実現

## ■第20期・第21期財務実績

- 2014年 3月 ●物件取得に伴う新規調達  
鳥栖ロジスティクスセンター取得1,250百万円について500百万円を  
コミットメントラインにて調達
- 2014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)
- 返済期限到来によるリファイナンス1  
みずほ銀行アレンジによるシンジケートローン  
総額10,300百万円(期間4年・1.410%固定)  
→3,700百万円(期間5年・0.538%固定)、  
6,300百万円(期間7年・0.835%固定)の  
2本に分割して借換(300百万円は自己資金にて返済)
- 2014年 8月 ●返済期限到来によるリファイナンス2  
日本政策投資銀行長期借入4,000百万円(期間5年・1.710%固定)  
→4,000百万円(期間8年・1.010%固定)にて借換  
金融機関からの借入では最長となる期間8年でのリファイナンス
- New**  
2014年 9月 ●コミットメントライン返済期限到来に伴う長転  
コミットメントライン500百万円(短期・1ヶ月TIBOR+0.35%)  
→三菱東京UFJ銀行からの長期借入500百万円(期間5年・0.520%固定)  
にて借換。三菱東京UFJ銀行との新規取引開始

## ■格付(注1)

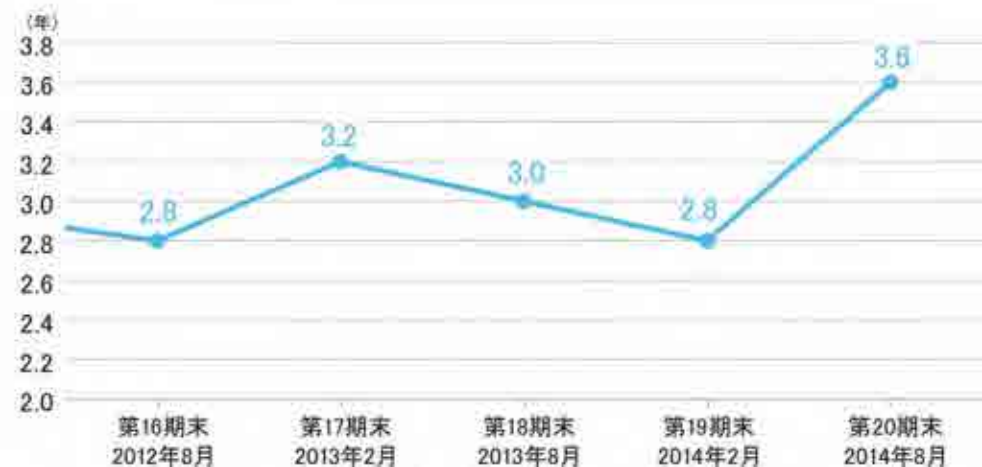
S&P	R&I	JCR
A-	A+	AA-
(安定的)	(安定的)	(安定的)

(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を取得しています。  
※2014年8月31日現在

## ■平均借入金利の推移



## ■デュレーション(平均残存期間)の推移



# 借入金のプロフィール

健全な財務体質を維持

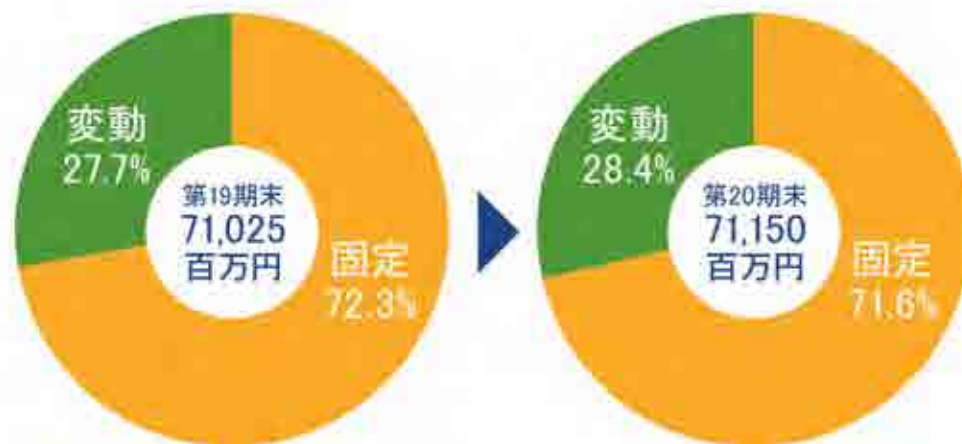
## ■LTV推移



## ■返済期限の分散 (2014年8月31日現在)



## ■固定化比率





# 借入金一覧

## 安定した資金調達

2014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	-	-	-	-	-	-	-
	<b>小計</b>	<b>0</b>					
1年内返済予定の長期借入金	りそな銀行	300,000,000	2010/ 9/30	2014/ 9/30	期限一括	1.32493%(※2)	無担保 無保証
	三井住友銀行	1,200,000,000	2010/ 6/30	2015/ 6/30		1.11000%(※1)(※4)	
	三井住友信託銀行	1,000,000,000	2011/ 7/29	2015/ 7/31		1.04086%(※2)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2015/ 8/31		1.95000%(※2)	
	<b>小計</b>	<b>6,500,000,000</b>					
長期借入金	日本政策投資銀行	2,250,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	期限一括	2.20000%(※2)	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2016/ 8/31		2.17000%(※2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2010/12/30	2016/12/30		0.66000%(※1)(※4)	
	福岡銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29		0.66000%(※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		0.81000%(※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)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2011/12/30	2017/12/30		0.81000%(※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		0.61000%(※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		0.71000%(※1)(※6)	
	西日本シティ銀行	1,900,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.71000%(※1)(※6)	
	みずほ銀行	1,700,000,000	2013/ 2/28	2020/ 2/29		0.71000%(※1)(※6)	
	三井住友信託銀行	1,100,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.76000%(※1)(※6)	
	三菱UFJ信託銀行	1,500,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.56000%(※1)(※6)	
	あおぞら銀行	600,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.56000%(※1)(※6)	
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2013/ 3/29	2018/ 3/30		0.56000%(※1)(※4)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30		0.61000%(※1)(※4)	
	みずほ銀行・農林中央金庫・佐賀銀行	3,700,000,000	2014/ 7/31	2019/ 7/31		0.53800%(※3)	
	みずほ銀行・農林中央金庫・広島銀行・北九州銀行・伊予銀行・肥後銀行	6,300,000,000	2014/ 7/31	2021/ 7/30		0.83500%(※3)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2014/ 8/29	2022/ 8/31		1.01000%(※2)	
	<b>小計</b>	<b>62,150,000,000</b>					
	コミットメントライン	福岡銀行・りそな銀行(※7)	200,000,000	2014/ 8/25		2014/ 9/25	
西日本シティ銀行・りそな銀行・大分銀行・長崎銀行・佐賀銀行(※8)		300,000,000	2014/ 8/25	2014/ 9/25	0.49636%(※9)		
<b>小計</b>		<b>500,000,000</b>					
<b>合計</b>	<b>69,150,000,000</b>						

### ■投資法人債の状況

種別	銘柄	残高(円)	発行年月日	償還期限	償還方法	利率(年率)	摘要
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2,000,000,000	2013/12/30	2023/12/29	期限一括	1.32000%	-
<b>合計</b>	<b>合計</b>	<b>2,000,000,000</b>					

(※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、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。  
 (※4)2014年6月30日から2014年9月30日(当日を含まない)まで。(※5)6ヶ月毎75百万円(12月末・6月末(年5%)、最終元本返済日に1,875百万円を返済。  
 (※6)2014年8月29日から2014年11月28日(当日を含まない)まで。(※7)コミットメントライン1での借入金です。(※8)コミットメントライン2での借入金です。  
 (※9)2014年8月25日から2014年9月25日(当日を含まない)まで。

### ■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	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	6,000,000,000	2014/ 8/ 1	2015/ 7/31	無担保
コミットメントライン2	西日本シティ銀行・りそな銀行・大分銀行・長崎銀行・佐賀銀行	7,000,000,000	2014/ 3/ 3	2016/ 2/29	無保証
<b>合計</b>	<b>合計</b>	<b>13,000,000,000</b>			





# アクティブ商業の状況( NOI、売上高)

キャナルシティ博多はインバウンド取込、パークプレイス大分・サンリブシティ小倉は増床・リニューアルにより売上増加



※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。



#### ●キャナルシティ博多 ●キャナルシティ博多・B

2012年9月~2013年8月  
売上(年間計) 271億円

2013年9月~2014年8月  
売上(年間計) 291億円

**+7.2%**

円安の影響もあり、外国人観光客が増加。ドラッグストア、免税店やホテルを中心に、売上が好調に推移。キャナルシティ劇場や映画の人気作品により、飲食店を中心に、来場者の回遊性向上による売上が増加。

(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。  
※キャナルシティ劇場については現地において本投資法人が保有する予定はありません。

#### ●パークプレイス大分

2012年9月~2013年8月  
売上(年間計) 256億円

2013年9月~2014年8月  
売上(年間計) 267億円

**+4.2%**

2014年4月に大分初出店のH&M、ZARAと、大分県内最大規模のUNIQLOが入居する増床区画がオープン。話題性のある大規模リニューアルに加え、施設全体への波及効果もあり、売上が増加。

#### ●サンリブシティ小倉

2012年9月~2013年8月  
売上(年間計) -

2013年9月~2014年8月  
売上(年間計) -

**+3.1%**

2014年2月、3月にリニューアルを実施。雑貨系のテナントを導入し、目的買いの顧客を取り込むことに成功。2月はリニューアルに伴う一部テナント閉店の影響があったが、3~8月は全ての月で前年同月の売上高を超過。

(注2)株式会社サンリブより実績を提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切り捨てて記載しています。

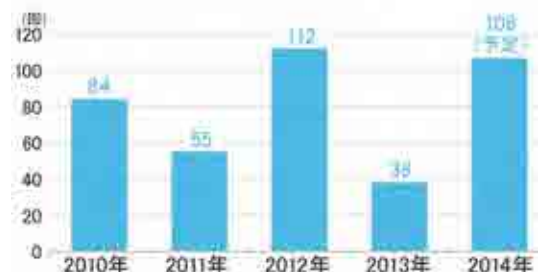


# キャナルシティ博多(全体)の近況

外国人観光客の来場やイベントとの相乗効果で売上は好調に推移

## 外国人観光客の動向

### ◎博多港へのクルーズ船寄港回数



出典: 博多港ホームページ「博多港クルーズ船寄港実績」  
「2014年クルーズ客船寄港予定」(2014年9月26日時点公表値)



中央埠頭にて

### ◎クルーズ船の寄港は、2014年に入り大幅に増加。



## リニューアル・イベント実績



◎TOTO、DAIKEN、YKK APのコラボレーションショールーム

◎「キャッツ」をテーマにした山笠

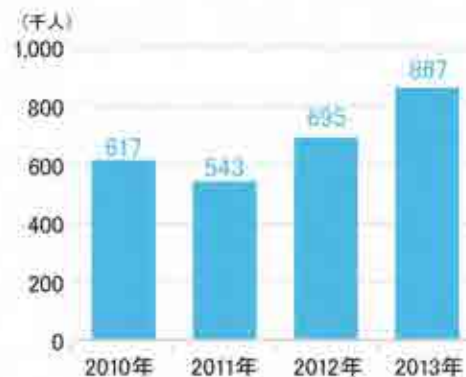
◎キャナルスプラッシュと水のカーテン

◎「STAND BY ME ドラえもん」キャナルひろば

### ◎福岡県の2013年外国人延べ宿泊者数構成比



### ◎福岡県の外国人延べ宿泊者数推移



出典: 観光庁宿泊旅行統計調査(2014年8月公表値)

## 百貨店・SCとの売上前年比増減比較(2014年)

### ◎消費税増税による落ち込みは軽微



(注1) 出典: 日本百貨店協会「最近の百貨店売上高の推移」

(注2) 出典: 一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告書」

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



# パークプレイス大分の近況

2014年4月増床区画オープン

## ■パークプレイス大分の周辺環境



## ■増床区画オープンについて



増床区画オープン当日は約1,800人の来場者が開店待ち。

### ◎増床区画の概要

延床面積:6,312.24㎡

構造・規模:鉄骨造2階建

オープン日:2014年4月18日(金)

- 集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創出により施設全体の活性化を図る

## ■東九州自動車道全面開通予定

◎2014年度中に大分～宮崎間が全面開通予定。



■パークプレイス大分は、大分米良IC・大分宮内ICから車で5分の位置

■来場者の交通手段は90%超が自家用車

■増床区画オープン時には、宮崎のメディアも取材のため来場

(注1)延岡市ホームページ「平成26年9月1日現在 現住人口・世帯数等の最近の推移」  
日向市ホームページ「平成26年8月の日向市の人口(地区別)」  
出典:NEXXO 西日本ホームページ、「図説 九州経済2014」のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。



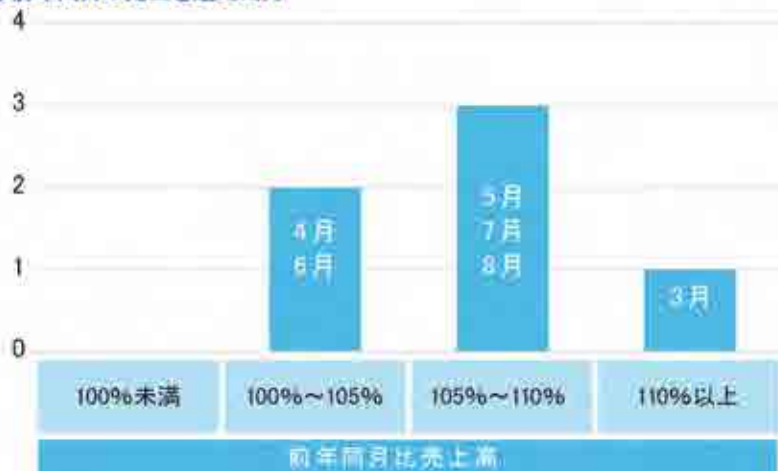
# サンリブシティ小倉のリニューアル

2014年2月・3月のリニューアルにより歩合賃料回復

## ■サンリブシティ小倉について



◎前年同月の売上を超えた月



◎リニューアルにより入居した  
主な新規テナント



## ■株式会社サンリブについて

◎2013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	業号	所在地	売上高 (百万円)
1	イオン九州	福岡県	245,613
	サンリブ+マルショク	-	207,710
2	サンエー	沖縄県	153,367
3	マックスバリュ九州	福岡県	140,278
4	サンリブ※	福岡県	137,925
5	タイヨー	鹿児島県	128,693
6	マルキョウ	福岡県	84,747
7	マルショク※	大分県	69,785
8	イオン琉球	沖縄県	67,604
9	ハローデイ	福岡県	67,377
10	金秀商事	沖縄県	65,940

出典:帝国データバンクのデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。  
※サンリブとマルショクは、サンリブ・マルショクグループを形成しています。

### ◎店頭イベント

- 食育イベント 鮎のつかみ取り
- 日清チキンラーメンイベント
- 手作り教室(コロコロ貯金箱、キャンドル、エコバック等)
- アンデス音楽 セサルティコナ ライブ





# 商業テナントの賃料構成比

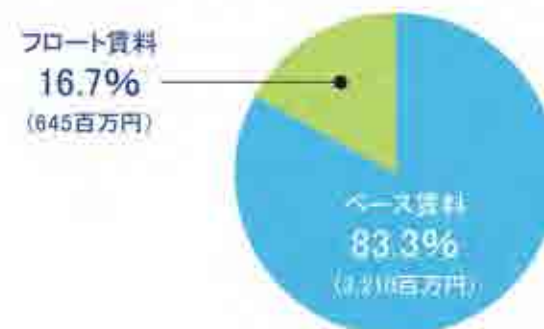
アクティブ商業の歩合賃料が増加

## ■物件別賃料構成



## ■アクティブ商業賃料構成比

◎第19期 アクティブ商業：計3,856百万円



◎第20期 アクティブ商業：計4,034百万円

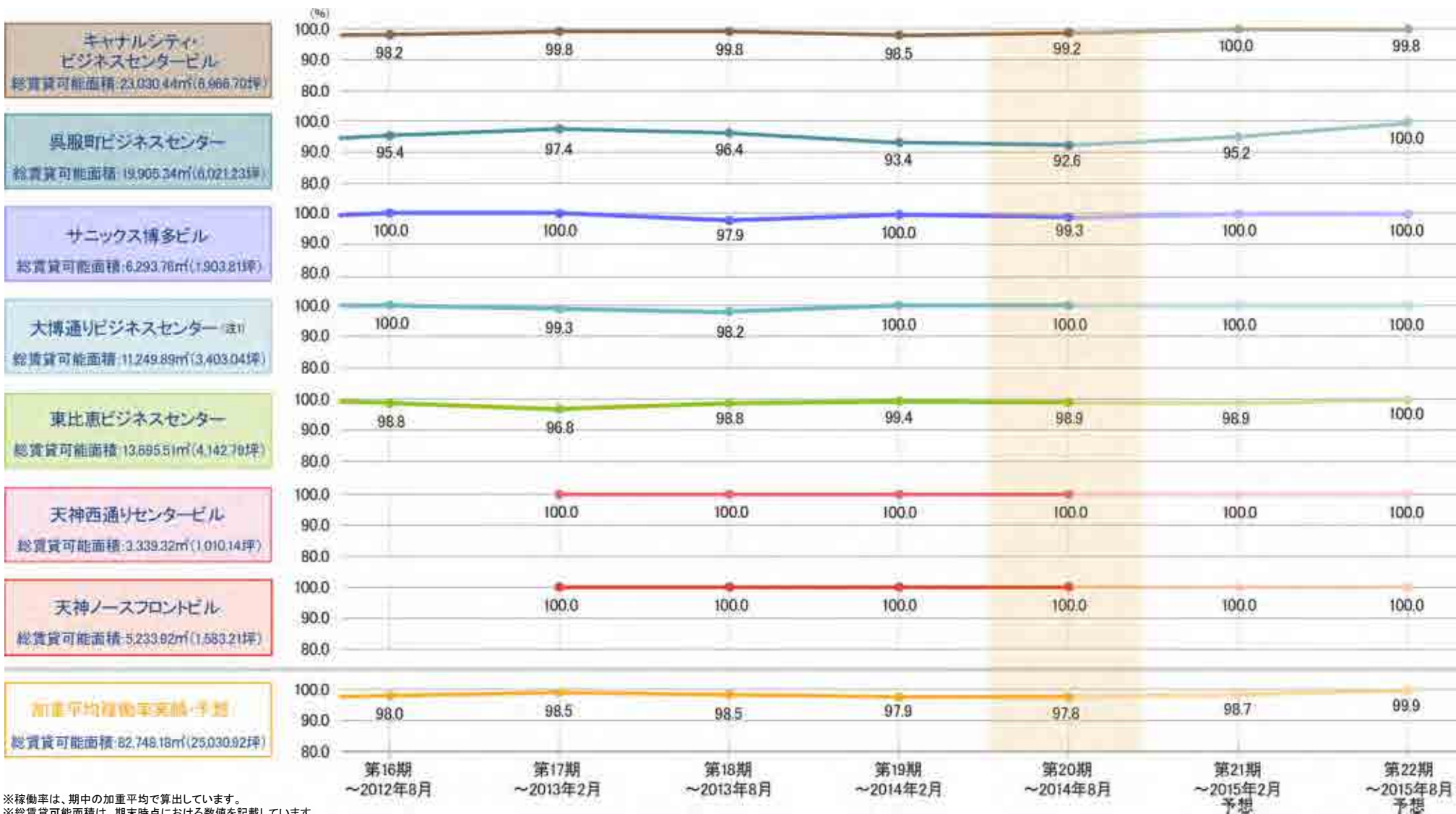


(注1) 「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額賃料を当該テナントの月額売上歩率に歩率を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

(注2) 「フロート賃料」とは、売上歩合が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額により変動する賃料の合計額を記載しています。

# 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。

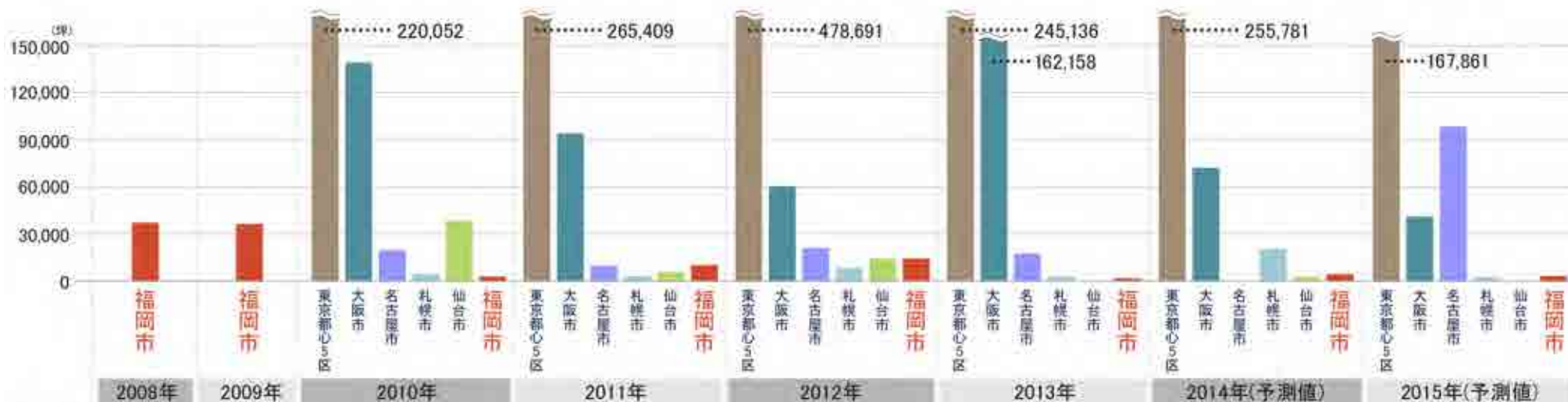
# 福岡のオフィスビル状況推移

福岡市の平均空室率は19カ月連続低下

## ■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

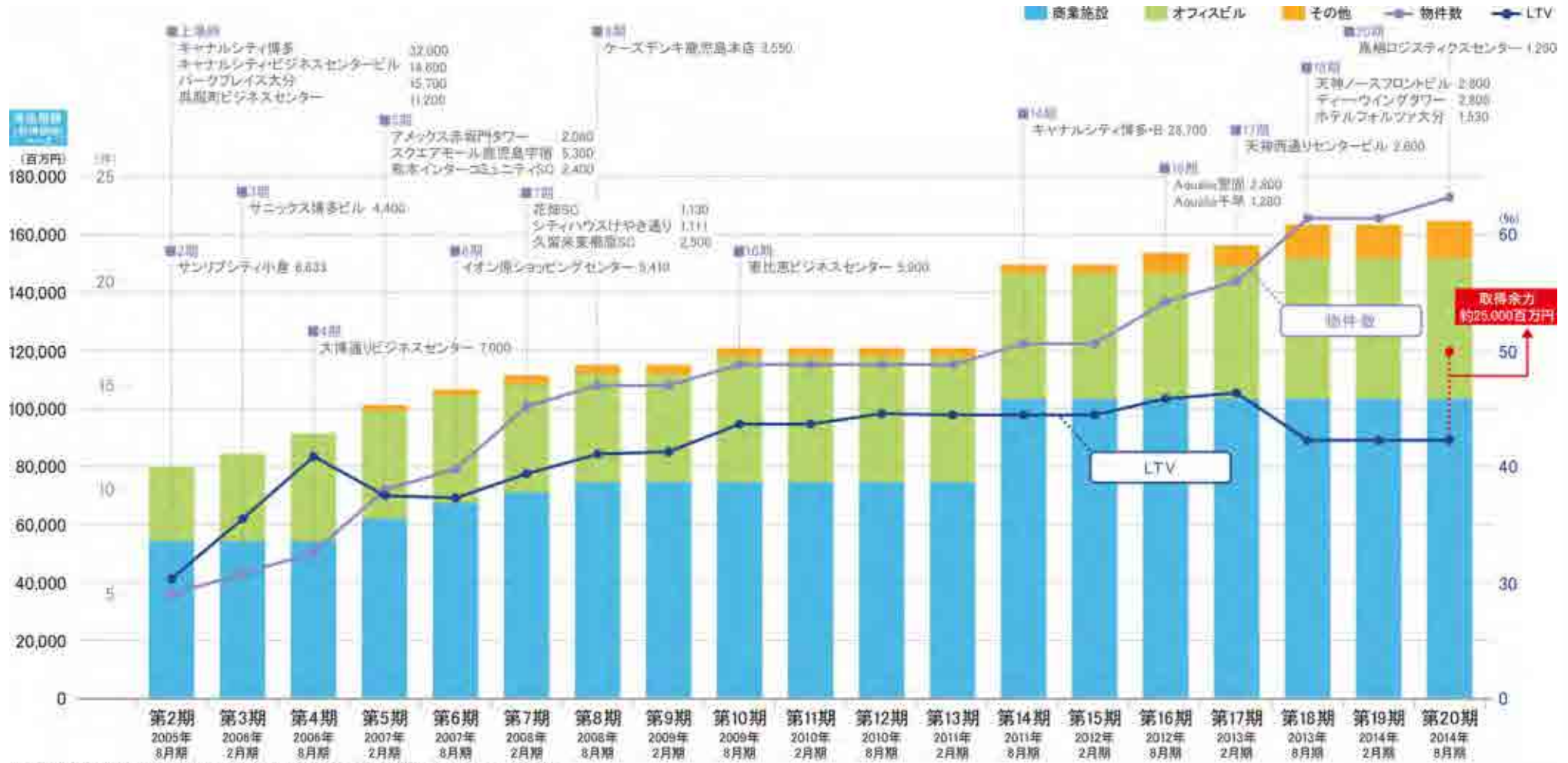


出典: 三井商事株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。



# 福岡リート投資法人の歩み

堅実な財務運営と資産規模の拡大



※第3期に取得した小倉サンパシシティビルについては、第6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。  
 ※2014年3月1日現在発表分として、本投資法人の投資口1口につき±0の割合をもって分割しています。2014年2月25日までの投資口分割および発行価格については5で除した値で記載しています。

本投資法人の歩み

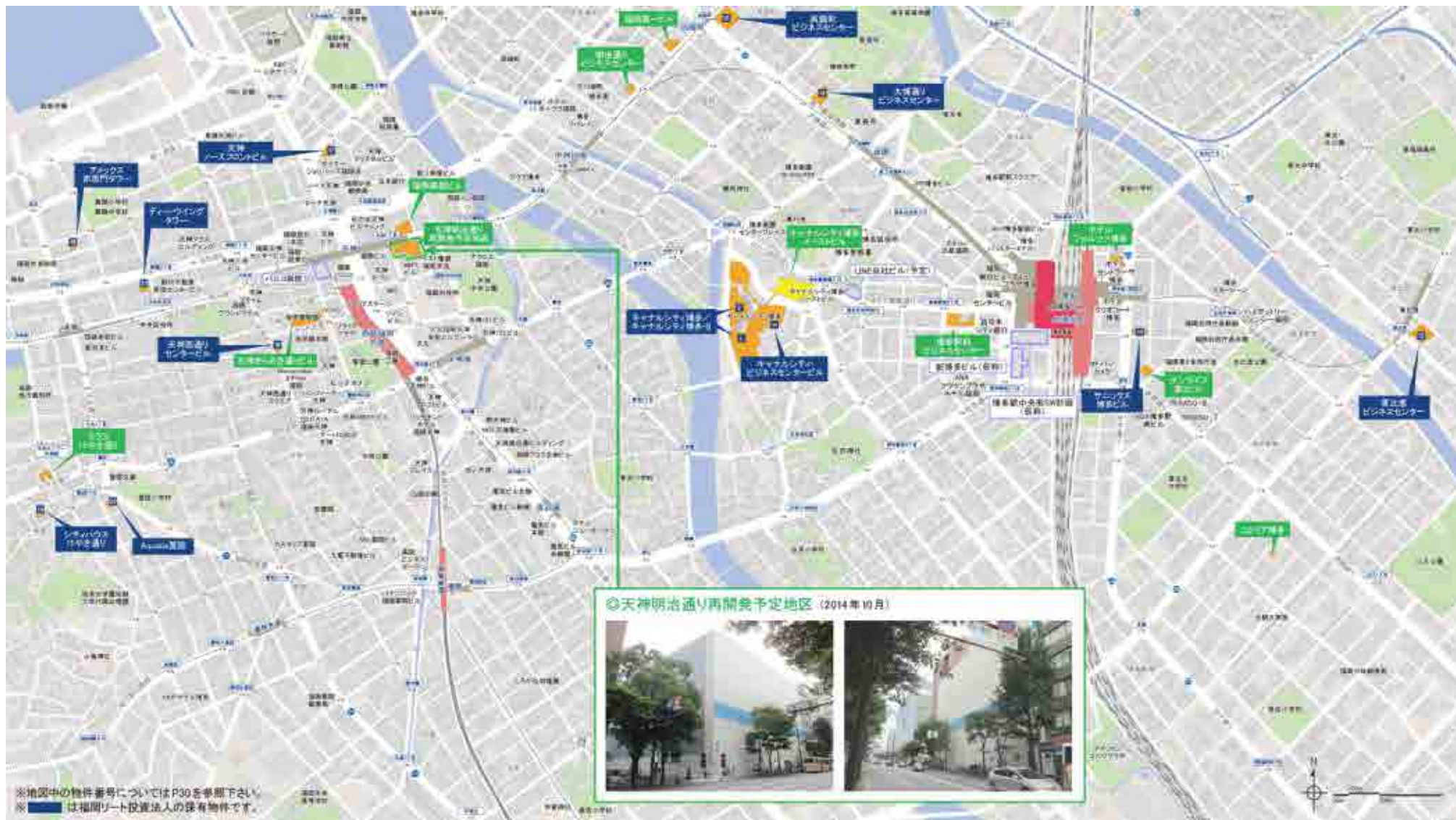
◎福岡リート投資法人歴代執行役員  
 松尾 正俊(2004年8月) → 茶木 正安(2006年7月~2014年5月) → 松雲 恵津男(2014年3月~現在)

◎株式会社福岡リアルティ歴代代表取締役社長  
 松尾 正俊(2004年8月) → 茶木 正安(2006年8月~2012年6月) → 松雲 恵津男(2012年8月~現在)

資産規模の成長

# 福岡中心部の状況

天神エリア・博多駅前再開発の準備が進む



※地図中の物件番号についてはP30を参照下さい。  
 ※■は福岡リート投資法人の保有物件です。









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	167,824百万円 (2014年8月31日現在)
■ 有利子負債総額	71,150百万円 (2014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20期)末日	2014年8月31日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第20期分配金実額	1口当たり 3,278円
■ 第20期運用日数	184日
■ 分配金利回り	3.3%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2014年8月31日現在)

## 投資口価格等

■ 投資口価格	199,000円 (2014年8月31日現在)
■ 発行済投資口総数	690,000口 (2014年8月31日現在)
■ 時価総額	137,310百万円 (投資口価格×発行済投資口総数)(2014年8月31日現在)
■ 1口当たり純資産	118,410円 (2014年8月31日現在)
■ 1口当たり時価純資産	134,493円 (2014年8月31日現在)

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

## ポートフォリオ<sup>(注1)</sup>

■ 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	475,682.05㎡
■ 期末時点稼働率	99.3%

(注1)2014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

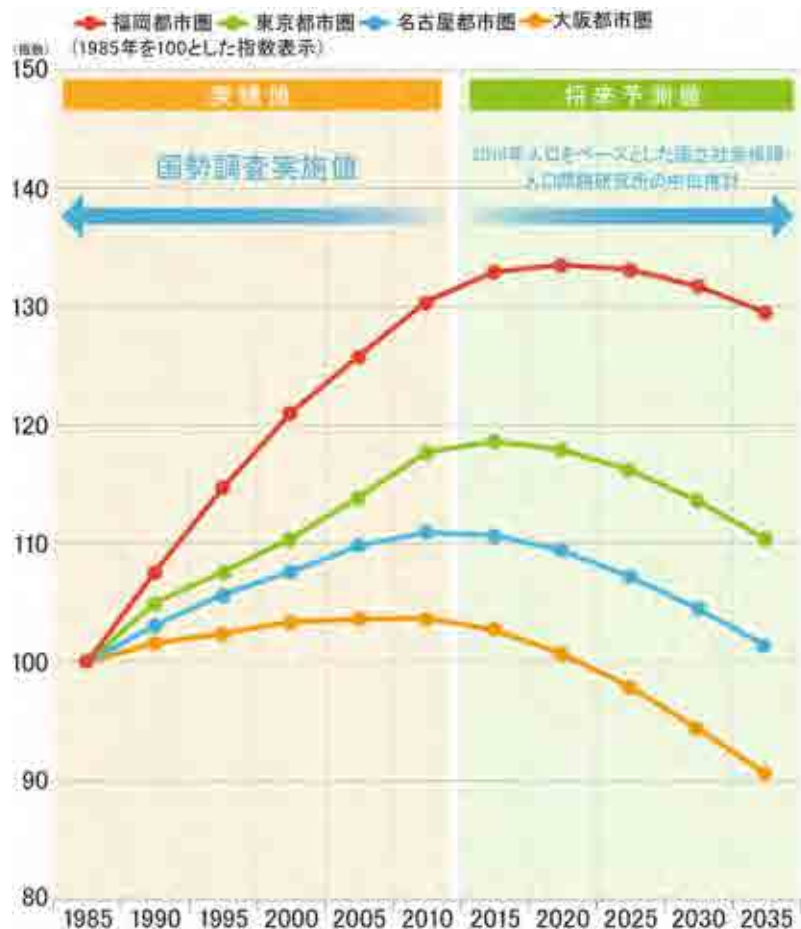




# 福岡市の人口推移

## 人口成長を続ける福岡都市圏

### 国内主要都市圏の人口増減



### 福岡都市圏に人口集中

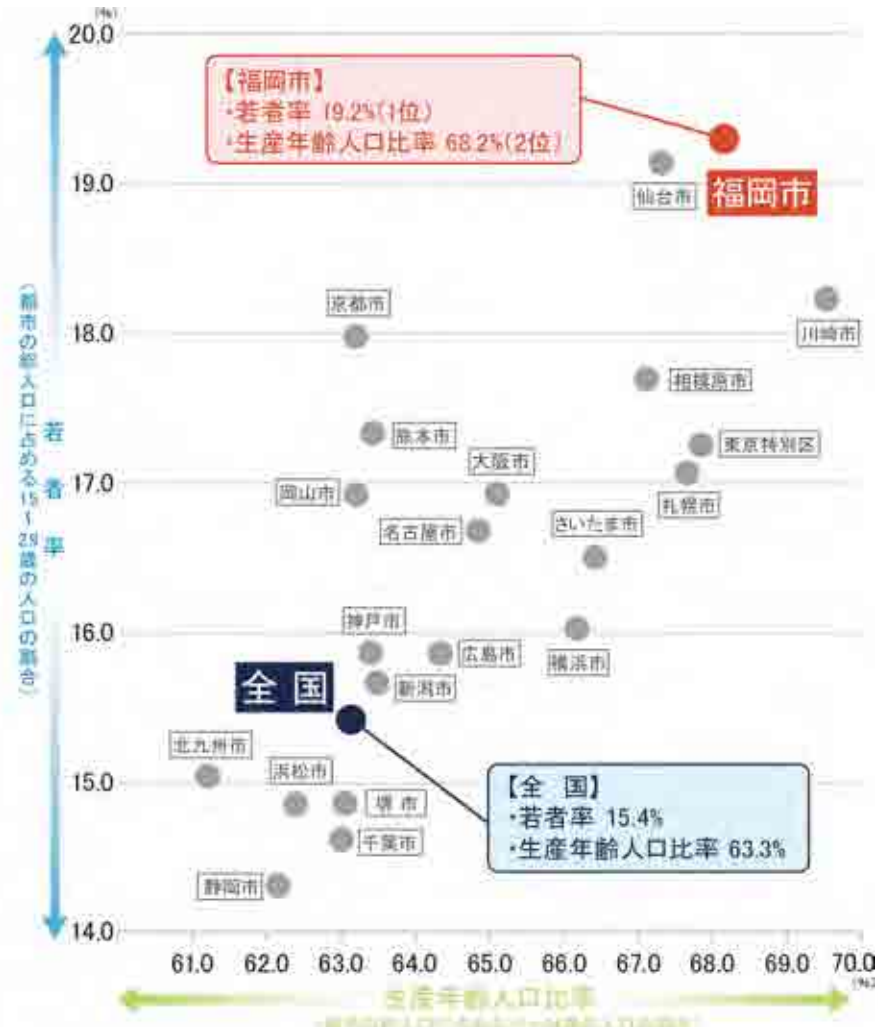
福岡都市圏の人口増加が全国一

福岡都市圏の人口増加が全国一であることは、平成22年の国勢調査から明らかである。福岡都市圏の人口増加率は、全国主要都市圏の中で最も高い。これは、福岡都市圏の人口増加が、全国的な人口減少の傾向を逆転していることを示している。

福岡都市圏の人口増加は、全国的な人口減少の傾向を逆転していることを示している。これは、福岡都市圏の人口増加が、全国的な人口減少の傾向を逆転していることを示している。

2014年6月26日 日本経済新聞

### 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年国勢調査」

# ポートフォリオ一覧

2014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	18年 4ヶ月	32,000	19.4%	2004/11/ 9	スポンサー	46,483.22	100.0%	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	18年 4ヶ月	28,700	17.4%	2011/ 3/ 2	外部(SPC)	68,805.88	99.6%	48	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分	12年 5ヶ月	15,700	9.5%	2004/11/ 9	スポンサー	109,603.80	100.0%	106	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	9年 5ヶ月	6,633	4.0%	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	7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、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	7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	37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	7年 1ヶ月	1,130	0.7%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラバス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	6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	6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	62.8%	—	—	351,793.02	99.9%	222	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	18年 4ヶ月	14,600	8.9%	2004/11/ 9	スポンサー	23,030.44	100.0%	61	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	10年10ヶ月	11,200	6.8%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	94.8%	33	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	13年 4ヶ月	4,400	2.7%	2005/ 9/30	外部	6,293.76	95.9%	18	サニックス、西日本シティ銀行
	大通通りビジネスセンター	12年 5ヶ月	7,000	4.3%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	98.4%	67	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	5年 6ヶ月	5,900	3.6%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,695.51	98.7%	22	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	17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	4年 7ヶ月	2,800	1.7%	2013/ 3/28	外部	5,233.92	100.0%	11	楽天カード、楽天
	オフィスビル合計	—	48,500	29.5%	—	—	86,175.56	98.0%	213	—
その他	アメックス赤坂門タワー	9年 1ヶ月	2,060	1.3%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	92.2%	61	—
	シティハウスけやき通り	6年 9ヶ月	1,111	0.7%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.8%	41	—
	Aqualia警固	5年 9ヶ月	2,800	1.7%	2012/ 3/ 1	外部	7,415.36	92.6%	121	—
	Aqualia千早	6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	8年 6ヶ月	2,800	1.7%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.58	95.5%	130	—
	ホテルフォルツァ大分	6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
	鳥栖ロジスティクスセンター	6年 3ヶ月	1,250	0.8%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
その他合計	—	12,831	7.8%	—	—	37,713.47	96.4%	459	—	
全物件合計又は平均	14年 7ヶ月	164,654	100.0%	—	—	475,682.05	99.3%	894	—	

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。「全物件合計又は平均」の数値は、加重平均を記載しています。  
(注2)「取得価格」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。  
(注3)スポンサーによるアレンジにて取得した物件をスポンサーとして記載しています。  
(注4)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

# ポートフォリオのご紹介



- ① キャナルシティ博多
- ② キャナルシティ博多・日
- 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 久留米東楠原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 アメックス扉坂門タワー
- ⑲ シティハウスけやき通り
- ⑳ Aquaria 豊前
- ㉑ Aquaria 千早
- ㉒ ディー・ウイングタワー
- ㉓ ホテルフェルツア大分
- ㉔ 鳥栖コシステイクスセンター (第20期取得)



# 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葛原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

## ⑨久留米東櫛原SC

■ 所在地：久留米市東櫛原町



パッシブ商業

## 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6丁目



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



パッシブ商業

## ⑧花畑SC

■ 所在地：福岡市南区花畑4丁目



## 投資比率(商業施設)



商業施設全体  
62.8%

※2014年8月31日現在



# 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



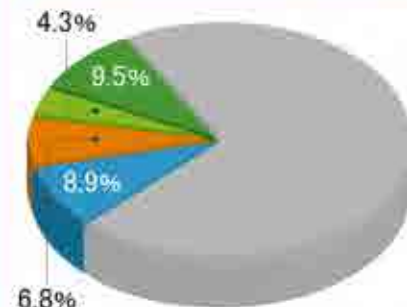
オフィスビル

## 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)



■ 2018年6月31日現在



# ポートフォリオのご紹介(その他)

その他

## 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



その他

## ⑲ シティハウスけやき通り

■ 所在地：福岡市中央区警固2丁目



その他

## ⑳ Aqualia警固

■ 所在地：福岡市中央区警固2丁目



その他

## ㉑ Aqualia千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他

## ㉒ 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

## ㉓ ホテルフォルツァ大分

■ 所在地：大分市中央町1丁目



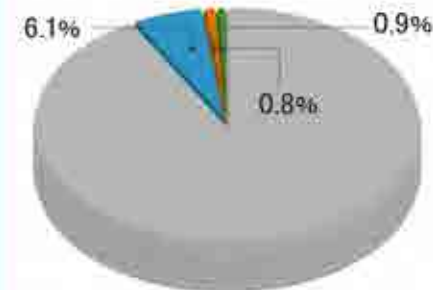
その他

## ㉔ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市姫方町



## 投資比率(その他)



■ 住居  
■ ホテル  
■ 物流施設

その他全体 7.8%

※2018年9月31日現在

# 賃貸面積上位テナント

	テナント名	店舗名	賃貸比率	<span style="color: #0070C0;">■</span> 普通借家契約 <span style="color: #92D050;">■</span> 定期借家契約			契約残存年数(年) (注1)
				第21期 ～2015年2月	第22期 ～2015年8月	第23期 ～2016年2月	
1	イオン九州株式会社	イオン	18.2%	●パークプレイス大分			7
				●イオン世ショッピングセンター			4
2	株式会社サンリブ	サンリブ	13.0%	●サンリブシティ小倉			10
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	9.4%	●キャナルシティ博多・B			9
		ホテルフォルツァ大分		●ホテルフォルツァ大分			13
4	株式会社キャナルシティ・オーバ	OPA	5.5%	●キャナルシティ博多			1
				●キャナルシティ博多・B			1
5	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.9%	●スクエアモー山崎呉島宇賀			12
				●熊本インターコミュニティ3D			12
				●久留米東郷町 3D			13
6	株式会社ケースホールディングス	ケースデンキ	2.9%	●パークプレイス大分			7
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	2.7%	●キャナルシティ博多			1
8	ユナイテッド・シネマ株式会社	ユナイテッド・シネマ	1.5%	●キャナルシティ博多			1
9	株式会社九州ケースデンキ	ケースデンキ	1.5%	●ケースデンキ鹿児島本店			8
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			7

(注1) 残存年数については、2014年8月31日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。



# 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16期NOIにつきましては、テナント直営金収入を除いて記載しています。

<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: 5,300百万円                  取得CAP: 6.2%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●スポーツデポ・ゴルフ5</li> <li>●エディオン</li> </ul>	<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: 2,400百万円                  取得CAP: 6.5%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●スポーツデポ・ゴルフ5</li> <li>●スターバックスコーヒー</li> </ul>	<p>久留米東櫛原SC</p>  <p>取得時期: 2008年2月1日                  取得価格: 2,500百万円                  取得CAP: 6.1%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●スポーツデポ・ゴルフ5</li> </ul>
<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: 5,410百万円                  取得CAP: 6.8%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●イオン</li> </ul>	<p>ケースデンキ鹿児島本店</p>  <p>取得時期: 2008年3月27日                  取得価格: 3,550百万円                  取得CAP: 5.7%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ケースデンキ</li> </ul>	<p>花畑SC</p>  <p>取得時期: 2007年9月3日                  取得価格: 1,130百万円                  取得CAP: 6.4%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ボンラバス</li> <li>●マツモトキヨシ</li> </ul>

# 賃貸事業収支(アクティブ商業)

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20期合計 (A)	第19期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第20期(2014年3月1日~2014年8月31日)								
(運用期間)	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	1,228	1,608	1,218	292	4,348	4,179	168	4,270	77
不動産賃貸収益	1,197	1,563	981	292	4,034	3,856	178		
その他 不動産賃貸収益	31	45	237	-	314	323	▲9		
②不動産賃貸事業費用合計	419	796	708	45	1,969	1,940	29	1,956	13
外注委託費	294	522	339	8	1,165	1,117	48		
修繕費	9	36	41	0	88	133	▲45		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	71	150	83	34	340	340	▲0		
損害保険料	8	18	6	1	35	34	0		
水道光熱費	26	51	192	-	270	227	43		
その他 不動産賃貸費用	8	15	43	0	68	86	▲17		
③NOI(=①-②)	809	812	510	246	2,379	2,239	139	2,314	64
④減価償却費	232	209	201	47	691	670	20		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	577	603	308	199	1,687	1,568	118		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.1%	5.7%	6.5%	7.4%	5.7%	5.4%	0.3%		
⑦資本的支出	40	150	467	0	658	775	▲116		

(注1)第19期決算発表時公表予想

Appendix

# 賃貸事業収支(パッシブ商業)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	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20期合計 (A)	第19期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第20期(2014年3月1日~2014年8月31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	256	90	212	40	88	111	800	796	3	797	2
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	35	0	0	-	0	0	36	32	3		
②不動産賃貸事業費用合計	97	10	22	6	9	11	158	149	8	154	4
外注委託費	38	2	6	1	2	1	53	53	▲0		
修繕費	5	1	1	1	0	0	11	4	6		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	12	3	5	7	51	52	▲0		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	3	3	0		
水道光熱費	33	-	-	-	-	-	33	31	1		
その他 不動産賃貸費用	1	0	1	0	0	0	5	5	0		
③NOI(=①-②)	158	79	189	34	78	100	641	646	▲4	643	▲1
④減価償却費	51	18	22	7	22	30	151	152	▲0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	107	61	167	27	56	70	489	494	▲4		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.6%	7.0%	6.1%	6.3%	5.7%	6.3%	6.4%	0.0%		
⑦資本的支出	-	-	0	-	-	-	0	1	▲0		

(注1)第19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20期合計 (A)	第19期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第20期(2014年3月1日~2014年8月31日)											
(運用期間)	184日	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	607	485	201	300	333	86	130	2,143	2,150	▲6	2,136	7
不動産賃貸収益	604	433	181	299	305	86	106	2,017	2,033	▲15		
その他 不動産賃貸収益	2	52	19	0	28	-	23	126	116	9		
②不動産賃貸事業費用合計	218	170	73	87	136	15	42	744	672	72	711	33
外注委託費	135	70	19	56	41	1	9	335	336	▲0		
修繕費	23	6	11	1	4	1	0	48	12	35		
原状回復費	-	-	4	-	-	-	-	4	-	4		
公租公課	44	35	17	25	17	11	8	159	139	19		
損害保険料	2	3	0	1	1	0	0	11	10	0		
水道光熱費	6	52	19	-	31	-	20	129	120	9		
その他 不動産賃貸費用	6	2	1	2	40	0	1	55	52	2		
③NOI(=①-②)	388	314	127	212	196	71	87	1,399	1,477	▲78	1,425	▲26
④減価償却費	96	96	37	77	78	7	32	426	425	1		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	291	218	89	135	117	63	55	973	1,052	▲79		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.3%	5.6%	5.8%	6.1%	6.7%	5.5%	6.3%	5.8%	6.1%	▲0.3%		
⑦資本的支出	58	2	1	0	0	-	-	63	48	15		

(注1)第19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	鳥栖ロジスティクスセンター	第20期合計(A)	第19期合計(B)	差異(A-B)	予想(C)(注1)	差異(A-C)	第20期合計(ア)	第19期合計(イ)	差異(ア-イ)	予想(ウ)(注1)	差異(ア-ウ)
	第20期(2014年3月1日~2014年8月31日)							3月28日~8月31日									
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	184日	184日	157日	184日	181日	3日			184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	64	38	111	57	115	63	36	486	447	38	495	▲9	7,779	7,574	205	7,701	78
不動産賃貸収益	62	38	105	55	108	63	35	469	432	37			7,285	7,085	200		
その他 不動産賃貸収益	2	0	6	2	6	-	0	17	15	1			494	489	4		
②不動産賃貸事業費用合計	17	8	29	13	26	9	1	106	79	26	104	2	2,979	2,842	136	2,926	53
外注委託費	5	2	6	3	7	0	0	26	25	0			1,580	1,532	48		
修繕費	1	0	2	0	3	-	0	8	6	2			156	157	▲0		
原状回復費	1	-	4	1	1	-	-	9	7	2			14	7	7		
公租公課	5	3	8	4	7	7	-	36	18	18			588	551	37		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0			54	51	2		
水道光熱費	1	0	1	0	2	-	-	7	7	0			440	386	54		
その他 不動産賃貸費用	1	1	5	1	2	0	0	14	11	2			143	155	▲12		
③NOI(=①-②)	47	29	82	44	88	53	34	380	368	12	391	▲11	4,800	4,732	68	4,775	25
④減価償却費	21	11	25	11	16	19	12	117	106	11			1,387	1,354	32		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	25	18	57	32	71	34	22	262	261	1			3,413	3,377	35		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.6%	5.3%	5.9%	7.0%	6.3%	7.0%	5.6%	5.9%	6.4%	▲0.4%			5.8%	5.8%	0.0%		
⑦資本的支出	5	0	3	2	5	-	-	17	23	▲6			740	848	▲108		

(注1)第19期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(全体)

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19期 (A) ~2014年2月28日	第20期 (B) ~2014年8月31日	差 異 (B-A)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,699</b>	<b>3,890</b>	<b>191</b>
税引前当期純利益	2,239	2,263	23
減価償却費	1,354	1,387	32
投資法人債発行費償却	0	0	0
投資口交付費償却	10	5	▲4
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	431	433	1
営業未収入金の増減額(▲は増加)	83	▲134	▲217
未収消費税等の増減額(▲は増加)	74	-	▲74
未払消費税等の増減額(▲は減少)	159	▲43	▲203
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲55	47	102
未払金の増減額(▲は減少)	5	▲7	▲13
未払費用の増減額(▲は減少)	0	12	11
前受金の増減額(▲は減少)	▲42	69	112
預り金の増減額(▲は減少)	▲263	377	641
前払費用の増減額(▲は増加)	74	▲41	▲115
長期前払費用の増減額(▲は増加)	19	▲65	▲85
その他	44	21	▲22
<b>小計</b>	<b>4,136</b>	<b>4,326</b>	<b>189</b>
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲436	▲434	2
法人税等の支払額	▲1	▲1	▲0
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲916</b>	<b>▲2,312</b>	<b>▲1,396</b>
信託有形固定資産の取得による支出	▲887	▲2,174	▲1,287
信託無形固定資産の取得による支出	▲1	▲4	▲3
預り敷金及び保証金の受入による収入	3	5	1
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲0	▲13	▲13
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	121	272	150
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲147	▲399	▲251
使途制限付信託預金の払出による収入	6	8	1
使途制限付信託預金の預入による支出	▲11	▲6	5
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲2,359</b>	<b>▲2,115</b>	<b>244</b>
短期借入れによる収入	-	3,000	3,000
短期借入金の返済による支出	-	▲2,500	▲2,500
長期借入れによる収入	-	14,000	14,000
長期借入金の返済による支出	▲2,075	▲14,375	▲12,300
投資法人債発行による収入	2,000	-	▲2,000
分配金の支払額	▲2,268	▲2,240	28
投資法人債発行費の支出	▲16	-	16
<b>現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)</b>	<b>423</b>	<b>▲537</b>	<b>▲960</b>
現金及び現金同等物の期首残高	7,387	7,810	423
現金及び現金同等物の期末残高	7,810	7,273	▲537



# 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は第20期に完了



(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。

## ◎第20期の資本的支出

不動産等の名称	目的	工事金額
キャナルシティ博多	共用部補修・改善工事	13
キャナルシティ博多・B	区画リニューアル工事	15
	共用部補修・改善工事	55
パークプレイス大分	共用部補修・改善工事	68
	増床工事	359
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	共用部補修・改善工事	35

## ◎第21期及び第22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	第20期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	共用部補修・改善工事	147	22	-
キャナルシティ博多・B	共用部補修・改善工事	687	44	-
パークプレイス大分	環境装飾等	27	-	-
	共用部補修・改善工事	33	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	共用部補修・改善工事	10	-	-
呉服町ビジネスセンター	共用部補修・改善工事	29	-	-
天神西通りセンタービル	共用部補修・改善工事	18	-	-

※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九州・福岡の魅力向上のために取り組む支援・連携

### ■九州経済調査協会との連携

公益財団法人九州経済調査協会と、「九州経済に関するマクロ分析調査協力」についての覚書を締結（2014年9月1日）。九州経済の現状及び課題に関する情報を共有することで、九州・福岡経済の活性化の取り組みを支援。



### ■環境への取り組み

キャナルシティ博多が、公益財団法人都市緑化機構が認定する『都市のオアシス』において、「緑地の公開性」、「安全性」、「環境への配慮」が評価され『SEGES（社会・環境貢献緑地評価システム）2014：都市のオアシス』を受賞（2014年9月5日）。



### ■第7回不動産・金融経済交流会

今回で第7回目となる「不動産・金融経済交流会」を主催（2014年9月25日）。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「ロイヤルグループの経営戦略と九州・福岡の位置づけ」  
ロイヤルホールディングス株式会社  
代表取締役社長 菊地唯夫氏



### ■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。2014年度においては国から認定を受けた特定創業支援事業者として、より一層の機能拡充と地域経済活性化への貢献を目指す。



「OnRAMP」は、株式会社ドーガンと株式会社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。

### ■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  
⇒『福博花しるべ』への協賛
- 「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、将来の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入れ



# IRへの取り組み紹介

## ■IR活動／広報活動

### ◎個人投資家向け説明会への参加

- ・証券会員制法人福岡証券取引所主催「第48回福証IRフェア」への参加



2014年7月9日に開催された本IRフェアには、当日約160名が参加。本投資法人はじめ、福岡証券取引所に上場する企業のIR説明に対し熱心に耳を傾けた。

### ◎国内・海外（北米）決算ロードショー実施

### ◎外国人投資家1-on-1ミーティング実施

### ◎国内機関投資家向け物件見学会実施



福岡市役所にて

### ◎ FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesへの組入れ



本投資法人は、FTSE社より、同社が提供するFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに2014年9月22日より組入れられた。本インデックスは、FTSE社が欧州不動産投資信託協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と協力して開発した、国際不動産投資のベンチマーク。本インデックスにより、不動産株式投資の典型的な分散型ポートフォリオが提供されている。

### ◎IR九州部会の取り組み

- ・株式会社福岡リアルティ主催「プラチナWOMAN個人投資家向けIR説明会」開催



発足から4年目となるIR九州部会は、2014年8月21日に、IR九州部会の取り組みの一環として、働く女性を中心とした女性向け個人投資家IR説明会を開催。当日は、イブニングセミナーにも関わらず、約80名の女性が参加。基調講演では、日経BPヒット総合研究所長・執行役員、日経ウーマン前編集長麗幸子氏が「今日からスタート!投資センスを磨く3つのポイント」について講演を行った。

本投資法人の他、女性に身近な衣・食・住の企業（アイ・ケイ・ケイ株式会社、株式会社九電工、TOTO株式会社、株式会社プレナス）が自社のIR説明会を実施。



2014年8月22日 日本経済新聞

### ■広報活動の主な取り組み



「商業施設新聞」2014年4月29日 第2042号8面掲載

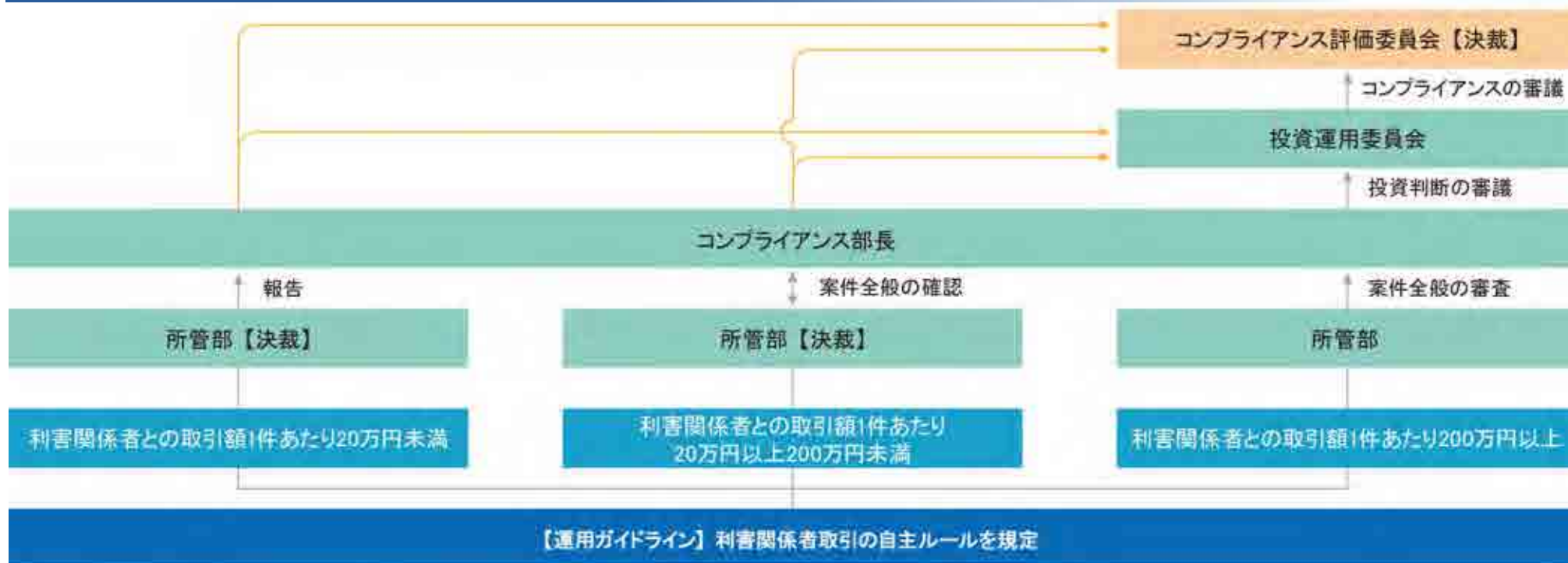


# 福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



# 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)



対象期間 (2014年3月1日～2014年8月31日) において、コンプライアンス評価委員会を8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  
 売買契約における売買の実行(2014年3月28日)に伴い、関係当事者との間で、PM契約、信託変更契約等締結する旨の決議
- ・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、相見積も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)



※2014年3月1日をもって、信託口1口につき4口の割合による投資口分割を行っております。発行済投資口総数及び所有投資口数は当該分割を考慮した数値を記載しております。

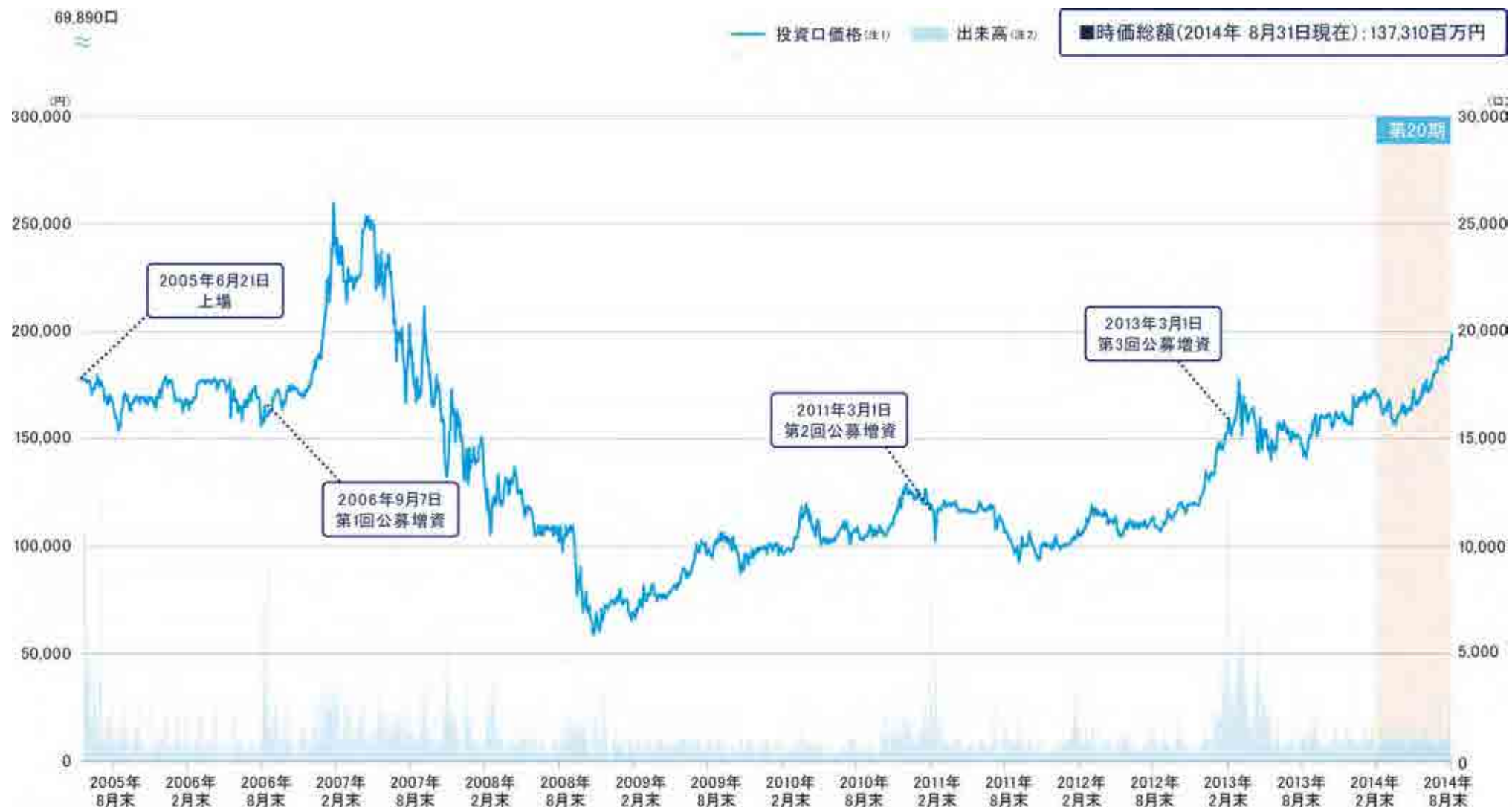
## ■主要投資主(第20期末)

順位	投資主	所有投資口数	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合(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)	217,122口	31.46%
2	福岡地所株式会社	64,775口	9.38%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	40,338口	5.84%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	36,115口	5.23%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	29,700口	4.30%
6	メットライフ生命保険株式会社	17,045口	2.47%
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	12,660口	1.83%
8	個人	11,985口	1.73%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.32%
10	株式会社常陽銀行	8,570口	1.24%

(注1)発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。



# 投資口価格推移



(注1) 2014年3月1日効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月25日までの投資口価格については円で換算した値で記載しています。

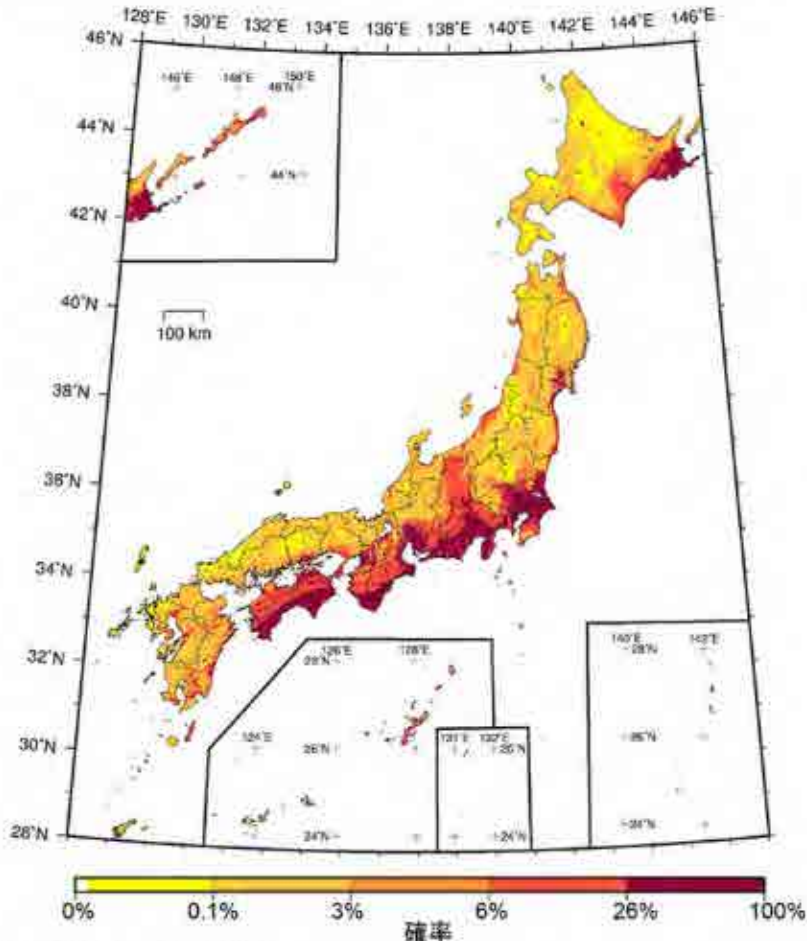
(注2) 2014年2月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

# 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: 2013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文部科学省研究開発局地震・防災研究課

## ■ 地震リスク分析概要

物件名称	調査会社	報告書日付	PML値(%) (注1)
キャナルシティ博多(注2)	株式会社竹中工務店	2010年11月30日 2011年1月21日	(A) 8.0
			(B) 7.6
			(C) 5.3
			(D) 11.1
キャナルシティ博多・B(注3)	株式会社竹中工務店	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	2013年2月28日	9.2
熊本インターコミュニティSC	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	15.8
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
久留米東橋原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	2013年2月28日	6.7
東比恵ビジネスセンター	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2009年1月26日	1.3
アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	11.1
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	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 リスクコンサルティング株式会社	2013年2月1日	5.4
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 リスクコンサルティング株式会社	2013年3月28日	3.6
鳥栖ロジスティクスセンター	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2014年1月16日	8.9
ポートフォリオ全体(注6)	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	5.7

(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・D以外の部分、Bはセブンイレブン、Cはマガノリアコート、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。



# 福岡・九州の強み①

## 企業の進出と開業によるビジネス需要の高まり

### ■福岡市の国家戦略特区

- ◎狙い
- ・起業等のスタートアップに対する支援による開業率の向上。
  - ・MICEの誘致等を通じたイノベーションの推進及び新たなビジネス等の創出

#### ■主な政令指定都市の開業率(2006～2009年)



出典:福岡市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。

#### ■高まる国際コンベンション(大会・会議)開催件数 (単位/件数)

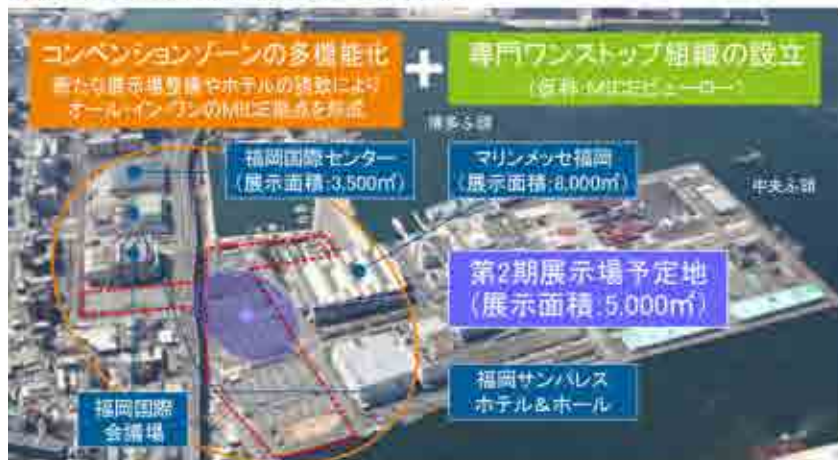
順位(2012年)	開催都市	2008	2009	2010	2011	2012
1位	東京(23区)	480	497	491	470	500
2位	福岡市	177	206	210	221	232
3位	京都市	171	164	155	137	196
4位	横浜市	184	179	174	169	191
5位	大阪市	77	94	69	72	140
6位	名古屋市	130	124	122	112	126

出典:日本政府観光局(JNTO)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。

#### ■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  
①企業などに対する雇用条件の明確化
- ②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  
③(外国人医師や看護師の業務解禁など)
- まちなかにぎわい創出(道路占用  
④基準の緩和、歴史的建造物活用のための建築基準法の適用除外など)

#### ■ウォーターフロント地区におけるMICE機能の強化



### ■アジアに近い都市福岡

■東京より上海、大阪より釜山に近い福岡



#### ◎グリーンアジア国際戦略総合特区

■福岡県、北九州市、福岡市3自治体が一体となって取り組む。  
(2011年12月22日内閣総理大臣決定)

- ◎狙い
- ・都市環境インフラ関連産業や技術をパッケージ化の提供。
  - ・グリーンイノベーションの新たな創造を更に推し進める。

国の新成長戦略における7つの戦略分野

- ライフ・イノベーション
- 化学・技術・通信立国
- 雇用・人材
- 観光
- 金融
- グリーンイノベーション
- アジア経済戦略

本地域の強み (地域資源)

- 環境トップランナーとしての技術・ノウハウ・ブランド
- 緊密なアジアとのネットワーク

本地域の本気度

- 環境で成長を目指す積極的リーダーシップの下、産学官が結束

グリーンアジア国際戦略総合特区

目標

アジアの活力を取り込み、アジアから世界に向けて展開し、アジアと共に成長する事を目指す。

数値目標

2020年までに約3兆円の追加売上高(国の目標『50兆円超』の約1/10)

出典:福岡市のデータに基づき株式会社福岡リアルティにて作成しています。



# 福岡・九州の強み②

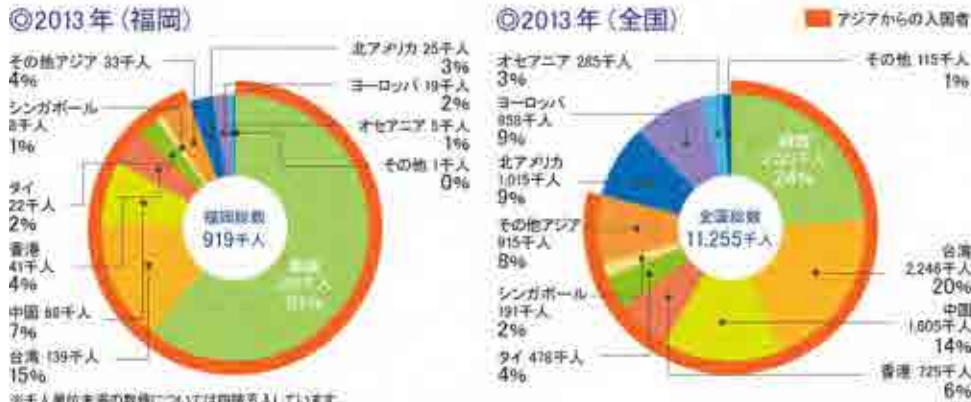
## 福岡・九州のインバウンド

### ■福岡県への外国人入国者の推移



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

### ■外国人入国者の国・地域別の割合



### ■都心から国際空港までのアクセス時間(2013年)

順位 Rank	都市/国 City/Country	アクセス時間 Travel time	指数 Index
1	ボストン / アメリカ合衆国	5分	100.0
2	ジュネーブ / スイス	6分	98.8
3	チューリッヒ / スイス	7分	97.6
4	福岡 / 日本	11分	92.9
5	フランクフルト / ドイツ	11分	92.9
6	シドニー / オーストラリア	13分	90.6
7	マドリッド / スペイン	14分	90.0
8	コペンハーゲン / デンマーク	14分	89.4
9	ロンドン / イギリス	13分	88.2
10	アムステルダム / オランダ	15分	88.2
11	バンコク / タイ	15分	86.2
12	パリス / フランス	15分	86.2
13	東京 / 日本	34分	65.9
14	香港 / 中国	36分	63.5
15	ムンバイ / インド	50分	60.0

出典：「世界の都市総合ランキング Global Power City Index YEARBOOK 2013 (森記宝財団 都市総研研究所)」  
※アクセス時間は、各都市の主要国際空港から、都心部まで公共交通機関(鉄道、タクシー、バス)を利用した場合の最短所要時間。  
※指数は最大値を100、最小値を0とする評価値。

福岡空港滑走路増設を盛り込む

福岡空港は、福岡を世界の交通の拠点として位置づけ、国際線増設を促進している。しかし、滑走路が狭いため、国際線の増設が難しい状況にある。このため、滑走路を増設し、国際線の増設を促進する必要がある。

「1000」計画(新ターミナルビル)の建設も進められている。

2014年8月21日 西日本新聞

### ■福岡空港における滑走路の増設案

