



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第25期 決算説明資料 銘柄コード [8968] 2016年9月1日~2017年2月28日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第25期 決算説明資料

〔銘柄コード 8968〕 2016年9月1日～2017年2月28日

決算報告	1
業績予想	10
商業施設の運営	12
オフィスビルの運営	16
財務体制	18
資産規模の成長	21
福岡市の近況	22
Appendix	24

※金額及び比率の補数処理—本書では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数点第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。

分配金の実績と予想

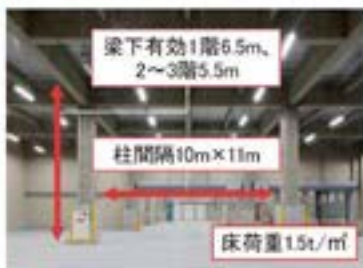
物件取得等により分配金は3,400円台へ



第26期 新規取得物件

好立地の物流施設を取得

■ロジシティ久山 取得予定価格: 5,050百万円(注1) 取得予定日: 2017年6月1日



物件概要

所在	福岡県糟屋郡久山町	テナント名	株式会社加勢
延床面積	24,492.91㎡	稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2015年1月14日	契約形態	定期建物賃貸借契約
売主	合同会社FRC1(注2)	契約期間(残存期間)	8年7ヶ月(7年8ヶ月)
取得Cap	5.19%(注3)	中途解約・賃料改定	不可

- 福岡インターチェンジに近く、九州自動車道、福岡都市高速の利用により、福岡県を中心に九州全域をカバーできる物流適地であり、福岡空港や港湾部等へのアクセスも良好
- 床荷重1.5t/㎡、梁下有効天井高1階6.5m、2・3階5.5m、柱間隔10m×11mと優れた汎用性
- 工業団地内にあり24時間操業が可能
- 2階へはスロープにより直接接車が可能

(注1) 太陽光発電設備を含みます。

(注2) 本投資法人と福岡地所株式会社が共同で資本金を出資を行うSPCです。詳細は2017年4月10日付プレスリリース「資産の取得(契約締結)」に関するお知らせをご覧ください。

(注3) 太陽光発電設備を含みません。



決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,398円

(単位:百万円(未満切捨))

項目		第24期 (A) ~2016年8月31日	第25期 (B) ~2017年2月28日	増減 (B-A)
損益	営業収益	8,234	9,730	1,496
	売却益	-	② 1,657	1,657
	NOI	5,164	5,010	▲153
	減価償却費	1,470	1,455	▲15
	営業利益	3,069	4,585	1,516
	経常利益	2,616	4,199	1,583
	特別利益	75	-	▲75
	受取保険金	75	-	▲75
	特別損失	1,751	-	▲1,751
	減損損失	1,660	-	▲1,660
災害による損失	90	-	▲90	
当期純利益	938	① 4,198	3,260	
分配金	一時差異等調整引当額の計上	1,660	-	
	一時差異等調整引当額の戻入れ	-	③ 1,660	
	分配金の額	(注1) 2,598	(注2) 2,538	
	発行済投資口総数(期末時点)	747,000口	747,000口	
	1口当たり分配金(円)(C)	3,479円	3,398円	
	1口当たり分配金予想(D)	3,430円	3,300円	
	実績と予想の差異(C-D)	+49円	+98円	

第26期 ~2017年8月31日 (予想)	第27期 ~2018年2月28日 (予想)
8,109	8,125
-	-
4,993	5,060
1,477	1,501
2,908	2,946
2,540	2,593
-	-
-	-
-	-
-	-
2,539	2,592
-	-
-	-
2,539	2,592
747,000口	747,000口
-	-
3,400円	3,470円
-	-

第25期に譲渡した「イオン原ショッピングセンター」、「Aqualia警固」の売却損益については、会計と税務の処理の差異があるため、以下の通り取り扱っています。

- ① 第24期の損益計算書にて計上した「イオン原ショッピングセンター」の減損損失相当額を金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額として計上。
- ② 第25期の損益計算書にて「Aqualia警固」の売却益等を計上。
- ③ 第25期の金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額の戻入れを実施。

(注1)「当期純利益」+「一時差異等調整引当額の計上」-「次期繰越利益」にて算出しています。
(注2)「当期純利益」-「一時差異等調整引当額の戻入れ」-「次期繰越利益」にて算出しています。

◎会計と税務の処理の差異(税会不一致)のイメージ表

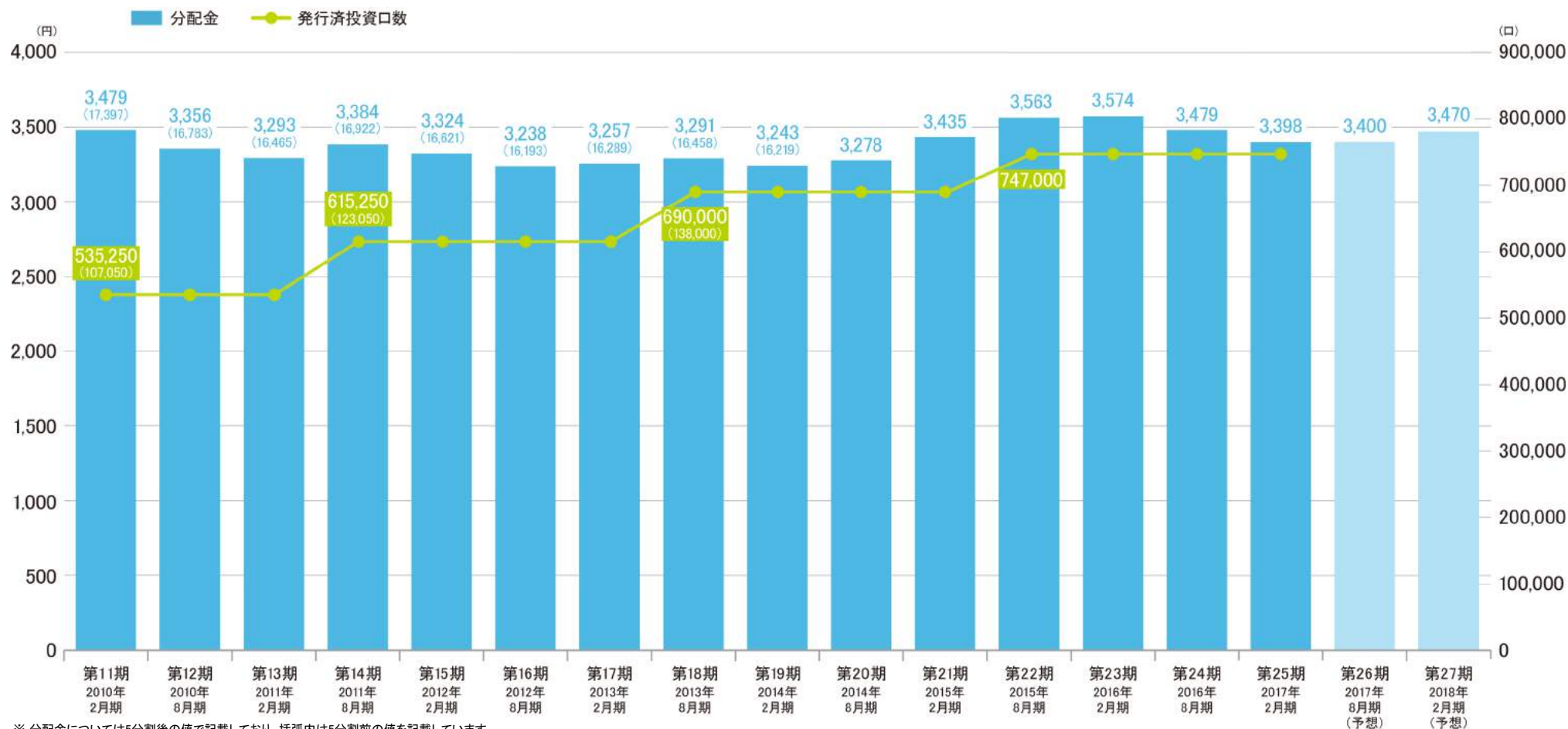
	契約	引渡	売却損益	
			税務	会計
イオン原ショッピングセンター	24期	25期	25期	24期(注3)
Aqualia警固	24期	25期	25期	25期

(注3)第24期に計上された減損損失を指します。

分配金の推移

安定した分配金を継続

直近決算期(第25期)末日	2017年2月28日(半年毎、2月/8月決算)	第25期運用日数	181日
第25期分配金実績	一口当たり 3,398円	分配金利回り	3.9%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2017年2月28日)



※ 分配金については5分割後の値で記載しており、括弧内は5分割前の値を記載しています。
 ※ 発行済投資口数については5分割後の値で記載しており、各期末時点での値を記載しています。括弧内は5分割する前の値を記載しています。

貸借対照表(前期比)

科目	第24期 (A) 2016年8月31日	第25期 (B) 2017年2月28日	差異 (B-A)
流動資産	9,701	9,579	▲121
現金及び預金	4,165	4,434	269
信託現金及び信託預金	4,775	4,513	▲262
営業未収入金	491	376	▲114
前払費用	262	251	▲10
未収消費税等	-	-	-
繰延税金資産	0	0	▲0
その他	7	3	▲4
固定資産	169,779	165,458	▲4,320
有形固定資産	167,340	162,919	① ▲4,420
信託建物(純額)	62,483	61,262	▲1,221
信託構築物(純額)	889	872	▲17
信託機械及び装置(純額)	366	700	333
信託工具、器具及び備品(純額)	298	274	▲23
信託土地	103,095	99,631	▲3,464
信託建設仮勘定	206	178	▲27
無形固定資産	1,768	1,785	16
信託借地権	1,765	1,765	-
信託その他無形固定資産	3	20	16
投資その他の資産	669	752	82
投資有価証券	-	104	② 104
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	110	110	-
長期前払費用	549	528	▲21
繰延資産	32	25	▲6
資産合計	179,513	175,063	▲4,449

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第24期 (A) 2016年8月31日	第25期 (B) 2017年2月28日	差異 (B-A)
流動負債	27,833	26,796	▲1,036
営業未払金	639	595	▲43
短期借入金	4,000	-	③ ▲4,000
1年内返済予定の長期借入金	20,450	23,875	④ 3,425
未払金	12	24	12
未払費用	348	335	▲13
未払法人税等	1	0	▲0
未払消費税等	107	239	132
前受金	1,070	973	▲97
預り金	1,202	752	▲450
固定負債	59,598	54,585	▲5,013
投資法人債	2,000	2,000	-
長期借入金	45,500	40,800	⑤ ▲4,700
預り敷金及び保証金	371	368	▲2
信託預り敷金及び保証金	11,727	11,416	▲310
負債合計	87,432	81,382	▲6,049
純資産の部			
投資主資本	92,081	93,681	1,600
出資総額	91,142	91,142	-
一時差異等調整引当額(注2)	-	▲1,660	▲1,660
出資総額(純額)	91,142	89,482	▲1,660
剰余金合計	938	4,199	⑥ 3,260
純資産合計	92,081	93,681	1,600
負債純資産合計	179,513	175,063	▲4,449

■資産の部

① スポーツクラブNASパークプレイス大分取得	+1,484
資本的支出	+1,789
物件譲渡(イオン原ショッピングセンター、Aqualia豊園)	▲6,204
減価償却費	▲1,455
その他	▲34
計	▲4,420
② 合同会社FRCI匿名組合出資持分(注1)	+104

■負債の部・純資産の部

③ 返済期限到来による返済	▲4,000	⑤ 長期借入金	
④ 長期借入金		→1年内返済予定の長期借入金	▲8,600
→1年内返済予定の長期借入金	+8,600	1年内返済予定の長期借入金	
返済期限到来による返済	▲1,200	→長期借入金	+3,900
1年内返済予定の長期借入金		計	▲4,700
→長期借入金	▲3,900	⑥ 不動産等売却益計上に伴う利益増	+1,657
→長期借入金	▲75	その他利益増	+1,603
約定弁済	▲75	計	+3,260
計	+3,425		

(注1) ロジスティクス山を信託対象不動産とする合同会社に対する匿名組合出資持分です。(注2) 一時差異等調整引当額についてはP3「決算ハイライト」をご参照下さい。

損益計算書・分配金(前期比)

2物件譲渡により分配金は3,398円

(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24期(A) ~2016年8月31日	第25期(B) ~2017年2月28日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	8,234	9,730	1,496
	不動産賃貸収入	7,701	7,603	▲98
	その他不動産賃貸収入	533	469	▲63
	不動産等売却益	-	(注1)1,657	② 1,657
	受取配当金	-	0	0
	営業費用	5,165	5,145	▲19
	賃貸事業費用	4,540	4,517	③ ▲23
	資産運用報酬	492	476	▲15
	資産保管手数料	6	6	▲0
	一般事務委託手数料	54	51	▲2
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	61	83	21
	営業利益	3,069	4,585	1,516
	営業外収益	1	0	▲0
営業外費用	453	386	④ ▲67	
支払利息(投資法人債を含む)	346	289	▲56	
融資関連費用	100	90	▲10	
その他営業外費用	6	6	-	
経常利益	2,616	4,199	1,583	
特別利益	75	-	▲75	
受取保険金	75	-	▲75	
特別損失	1,751	-	▲1,751	
減損損失	(注1)1,660	-	▲1,660	
災害による損失	90	-	▲90	
税引前当期純利益	939	4,199	3,260	
法人税等	1	0	▲0	
当期純利益	938	4,198	3,260	
分配金	一時差異等調整引当額の戻入れ	-	(注1)1,660	1,660
	分配金の額	2,598	2,538	▲60
	一口当たり分配金	3,479円	3,398円	▲81円

■営業損益(注2)	
① 譲渡物件	▲241
(内 イオン原ショッピングセンター)	▲178
(内 Aqualia磐固)	▲63
熊本インターコミュニティSC	+55
キャナルシティ博多	▲17
(内 賃料収入減)	▲20
キャナルシティ博多・B	+13
パークプレイス大分	+47
(内 水光熱収入減)	▲25
その他	▲18
計	▲161
② Aqualia磐固売却益等	+1,657
③ 譲渡物件	+55
外注委託費減	+25
(内 キャナルシティ博多)	+16
(内 パークプレイス大分)	+7
修繕費増	▲76
(内 パークプレイス大分)	▲56
水光熱費減	+35
(内 パークプレイス大分)	+16
減価償却費増	▲16
(内 キャナルシティ博多・B)	▲21
計	+23
■営業外損益	
④ 借入関連費用減	+67

(注1)「不動産等売却益」、「減損損失」、「一時差異等調整引当額の戻入れ」についてはP3「決算ハイライト」をご参照ください。(以下同じです。)(注2)スポーツクラブNAS/パークプレイス大分の営業収益、営業費用はテナントから開示について承諾を得られていません。(以下同じです。)

損益計算書・分配金(予想比)

各種費用の減少等により分配金は予想比+98円

(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

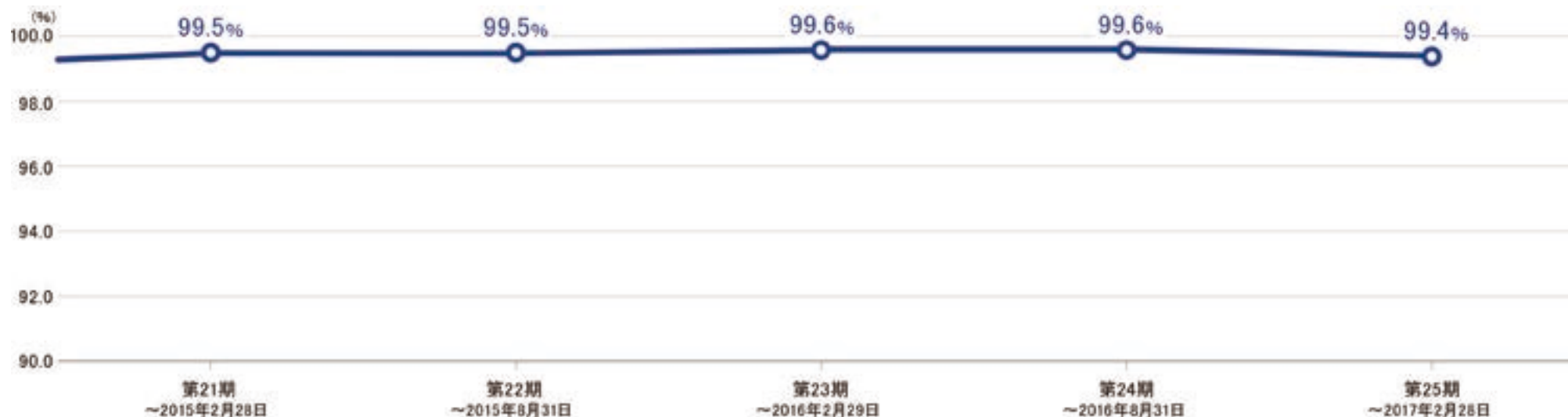
科目		予想(A) (第24期決算発表時公表予想)	第25期(B) ~2017年2月28日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	9,707	9,730	① 22
	不動産賃貸収入		7,603	
	その他不動産賃貸収入	8,052	469	
	不動産等売却益	1,655	1,657	
	受取配当金		0	
	営業費用	5,190	5,145	② ▲45
	賃貸事業費用		4,517	
	資産運用報酬		476	
	資産保管手数料		6	
	一般事務委託手数料		51	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		83	
	営業利益	4,157	4,585	68
	営業外収益	1	0	▲0
営業外費用	391	386	③ ▲5	
支払利息(投資法人債を含む)		289		
融資関連費用		90		
その他営業外費用		6		
経常利益	4,127	4,199	72	
特別利益	-	-	-	
受取保険金		-		
特別損失	-	-	-	
減損損失		-		
災害による損失		-		
税引前当期純利益	4,127	4,199	72	
法人税等	1	0	▲0	
当期純利益	4,126	4,198	72	
分配金	一時差異等調整引当額の戻入れ	1,660	1,660	-
	分配金の額	2,465	2,538	73
	一口当たり分配金	3,300円	3,398円	98円

■営業損益	
①	キャナルシティ博多 +9
	(内 賃料収入増 +4)
	キャナルシティ博多・B +7
	パークプレイス大分 +6
	(内 水光熱収入増 +3)
	オフィスビル +3
	(内 真臘町ビジネスセンター +9)
	(内 キャナルシティ博多ビジネスセンタービル ▲6)
	その他 ▲3
	計 +22
②	水光熱費減 +11
	修繕費増 ▲14
	減価償却費減 +9
	販売費及び一般管理費減 +3
	その他費用減 +36
	計 +45
■営業外損益	
③	借入関連費用減 +5

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21期 ~2015年2月28日	第22期 ~2015年8月31日	第23期 ~2016年2月29日	第24期 ~2016年8月31日	第25期 ~2017年2月28日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	100.0%	99.9%	99.7%	99.7%	99.5%	49.2%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	11.6%
オフィスビル	98.8%	99.0%	99.6%	99.8%	99.7%	28.0%
その他	96.6%	98.5%	98.5%	98.3%	98.2%	11.1%
全体	99.5%	99.5%	99.6%	99.6%	99.4%	100.0%

※稼働率は期中の加重平均で算出しています。

※アクティブ商業とは、ポートフォリオの中で大型商業施設であり、不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けやすいキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉の4物件を指します。

パッシブ商業とは、ポートフォリオの中で不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けにくいスクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、花畑SC、久留米東櫛原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)の6物件を指します。

鑑定評価額

第25期末時点の含み益^(注1)は21,152百万円

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第25期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第24期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第25期末) 貸借対照表 計上額 ③	差異		直接還元法			鑑定評価書 作成会社
						前期末 (第24期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第25期末) 貸借対照表 計上額との差異 ①-③	直近 (第25期末) Cap Rate ④	前期末 (第24期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤	
①チャンネルシティ博多	32,000	6.0%	31,900	33,300	30,572	▲1,400	1,327	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
②チャンネルシティ博多・B	28,700	5.4%	29,900	30,200	29,135	▲300	764	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
③パークプレイス大分	(注3)17,760	(注4)6.6%	19,200	(注5)19,208	19,067	▲8	132	5.8%	(注6)5.9%	▲0.1%	日本不動産研究所
④サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,930	7,890	5,816	40	2,113	6.1%	6.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑤スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,330	5,290	4,560	40	769	6.1%	6.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑥熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,670	2,650	2,056	20	613	6.0%	6.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑦花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,240	1,015	10	234	5.5%	5.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑧久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,790	2,750	2,145	40	644	5.5%	5.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑨ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,710	3,680	3,116	30	593	5.4%	5.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑩マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	5,600	5,600	5,287	0	312	5.0%	5.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	105,223	-	110,280	111,808	102,774	▲1,528	7,505	-	-	-	
⑪チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	14,900	15,200	13,456	▲300	1,443	4.8%	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑫呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	13,600	13,400	9,410	200	4,189	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑬サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,300	5,370	3,942	▲70	1,357	4.6%	4.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑭大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	7,330	7,280	6,277	50	1,052	5.0%	5.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑮東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	6,620	6,520	4,715	100	1,904	5.3%	5.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑯天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	2,890	2,990	2,717	▲100	172	4.5%	4.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑰天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	3,510	3,490	2,647	20	862	4.9%	5.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
オフィスビル 合計	48,500	-	54,150	54,250	43,168	▲100	10,981	-	-	-	
⑱アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,910	1,870	1,782	40	127	4.8%	4.9%	▲0.1%	大和不動産鑑定
⑲シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,080	1,050	960	30	119	4.8%	4.9%	▲0.1%	大和不動産鑑定
⑳Aqualia千早	1,280	6.8%	1,600	1,600	1,196	0	403	5.3%	5.3%	0.0%	日本不動産研究所
㉑ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,380	3,320	2,765	60	614	4.8%	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
㉒グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,280	1,260	1,157	20	122	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
㉓ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,860	1,810	1,443	50	416	5.4%	5.6%	▲0.2%	日本不動産研究所
㉔鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,390	1,370	1,232	20	157	5.3%	5.4%	▲0.1%	日本不動産研究所
㉕ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	8,750	8,590	8,045	160	704	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	19,281	-	21,250	20,870	18,584	380	2,665	-	-	-	
全物件 合計	173,004	-	185,680	186,928	164,527	▲1,248	21,152	-	-	-	

(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25期に取得したスポーツクラブNASパークプレイス大分を含みます。

(注4)スポーツクラブNASパークプレイス大分を含みません。なお、スポーツクラブNASパークプレイス大分の「取得Cap Rate」は6.1%です。

(注5)第24期末時点の鑑定評価額にスポーツクラブNASパークプレイス大分取得時の鑑定評価額を加えて記載しています。

(注6)スポーツクラブNASパークプレイス大分を含みません。

第26期 業績予想

分配金は3,400円台を回復

■第26期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第25期実績 A	第26期予想 (第24期決算発表 時公表予想) B	第26期 (今回公表) C	第25期実績 差異 C-A	第26期 公表予想差異 C-B
営業収益	9,730	8,008	8,109	▲1,621	100
売却益を除く営業収益	8,073	8,008	8,109	① 36	100
売却益	1,657	-	-	▲1,657	-
営業費用	5,145	5,188	5,200	② 55	12
営業利益	4,585	2,820	2,908	▲1,677	88
営業外収益	0	1	1	0	▲0
営業外費用	386	355	368	③ ▲17	13
経常利益	4,199	2,466	2,540	▲1,658	74
特別利益	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-
当期純利益	4,198	2,465	2,539	▲1,659	74
一時差異等調整引当額の計上	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額の戻入れ	1,660	-	-	▲1,660	-
分配金の額	2,538	2,465	2,539	1	74
1口当たり分配金	3,398円	3,300円	3,400円	2円	100円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第25期実績と今回公表予想差異要因

① 第26期取得物件(ロジシティ久山 2017年6月取得)	+68
譲渡物件	▲89
(内 イオン源ショッピングセンター)	▲34
(内 Aquila管園)	▲55
キャナルシティ博多	+10
キャナルシティ博多・B	▲18
パークプレイス大分	+36
(内 賃料収入増)	+25
(内 水光熱収入増)	+20
オフィスビル	+15
ロジシティみなと香椎	+8
その他	+6
計	+36
② 第26期取得物件(ロジシティ久山)	▲22
譲渡物件	+38
外注委託費増	▲16
(内 パークプレイス大分)	▲30
水光熱費増	▲42
(内 パークプレイス大分)	▲19
(内 オフィスビル)	▲10
修繕費減	+30
公租公課増	▲14
減価償却費増	▲19
(内 キャナルシティ博多・B)	▲14
その他費用増	▲10
計	▲55
③ 借入関連費用減	+17

第27期 業績予想

ロジシティ久山の通期寄与により、分配金は3,470円

■第27期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第26期予想 (今回公表) A	第27期予想 (今回公表) B	第26期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,109	8,125	① 16
営業費用	5,200	5,179	② ▲21
営業利益	2,908	2,946	38
営業外収益	1	1	-
営業外費用	368	354	③ ▲14
経常利益	2,540	2,593	52
当期純利益	2,539	2,592	52
分配金の額	2,539	2,592	52
1口当たり分配金	3,400円	3,470円	70円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第26期今回公表予想との差異要因

① 第26期取得物件通期寄与(ロジシティ久山)	+68
チャンネルシティ博多・B	▲8
パークプレイス大分	▲25
(内 水光熱収入減)	▲19
オフィスビル	▲12
(内 チャンネルシティ・ビジネスセンタービル)	▲7
その他	▲7
計	+16
② 第26期取得物件(ロジシティ久山)	▲22
外注委託費減	+20
(内 パークプレイス大分)	+19
水光熱費減	+25
(内 パークプレイス大分)	+11
(内 オフィスビル)	+5
修繕費増	▲14
その他費用減	+12
計	+21
③ 借入関連費用減	+14

アクティブ商業の状況(NOI、売上高)

キャナルシティ博多は大幅な売上増加があった前年との比較では売上減少



※各物件のNOI実績を期末値に記載しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。
 (注1)2016年9月以降につきましては、2016年9月1日に取得した「スポーツクラブNAS・パークプレイス大分」を含みます。(以下同じです。)



●キャナルシティ博多

●キャナルシティ博多・B

2014年3月~2015年2月 売上(年間計)(億円)	2015年3月~2016年2月 売上(年間計)(億円)	2016年3月~2017年2月 売上(年間計)(億円)
313億円	380億円	317億円
	+21.5%	▲16.4%

2015年は中国からのクルーズ船等のインパウンドによる「爆買い」特需があった。2016年はインパウンド顧客の単価減少があったものの、2016年11月のアクアパノラマ導入や国内映画のヒット作が未場客数に貢献し、全館売上に波及。

(注2)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

2015年3月~2016年2月 売上(年間計)	2016年3月~2017年2月 売上(年間計)
249億円	248億円
	▲0.5%

昨年発生した熊本地震の影響も一巡、2017年でパークプレイス大分が15周年となり、誕生祭やフードコートのリニューアルを予定しており、「ファミリー層」の支持強化を図る。

●サンリブシティ小倉

2015年3月~2016年2月 売上(年間計)(億円)	2016年3月~2017年2月 売上(年間計)(億円)
	▲0.6%

2015年8月に閉鎖していた近隣競合店舗が2016年9月にリニューアルオープン。以降昨年比で売上が減少するものの、一昨年比では増加しており影響はなし。

(注3)株式会社サンリブより実績を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

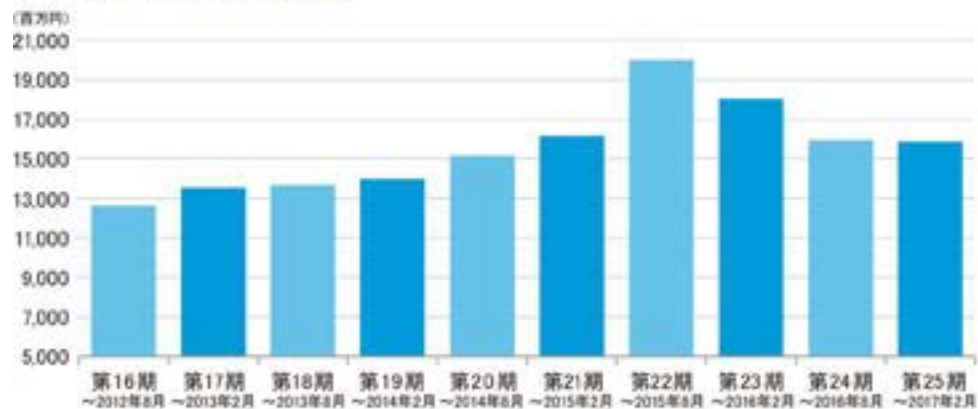
※売上については百万円未満を切り捨てて記載しています。

チャンネルシティ博多(全体)の近況

進化を続ける「都市の劇場」チャンネルシティ博多

■チャンネルシティ博多の売上 (第16期 [2012年8月期]～第25期 [2017年2月期])

◎チャンネルシティ博多売上推移



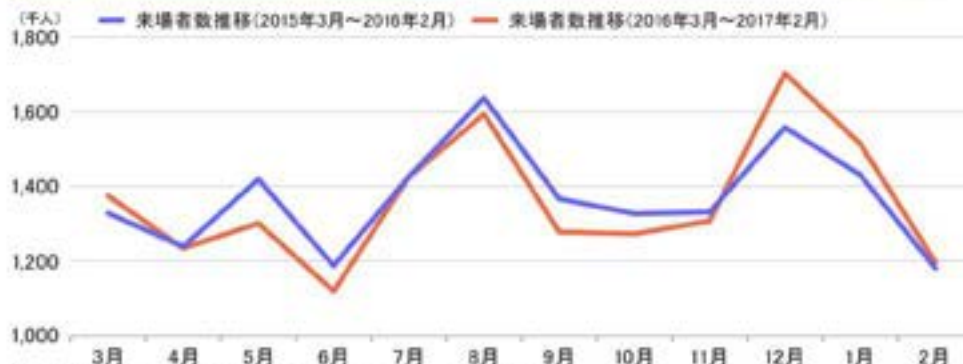
※本投資法人が保有するチャンネルシティ博多、チャンネルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。

■CANAL AQUA PANORAMA 日本最大級の3Dプロジェクションマッピング



2016年11月19日より、日本最大級の3Dプロジェクションマッピングと噴水、光と音による体感ショー「CANAL AQUA PANORAMA」を導入。第一弾コンテンツは「ワンピース ウォーターズベクタクル」。2017年3月4日からは「EXILE SPECIAL MAPPING SHOW」も上映開始。

■チャンネルシティ博多来場者数推移



出典：福岡地所株式会社 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。

■注目テナント状況

UNITED CINEMAS
ユナイテッド・シネマチャンネルシティ13

君の名は。



「君の名は。」全国東宝系公開中
©2016「君の名は。」制作委員会

「君の名は。」「シン・ゴジラ」「この世界の片隅に」など多くのヒット作に恵まれる。



MUJIチャンネルシティ博多では、店舗内に「無印良品の家」「MUJI BOOKS」「Cafe MUJI」をそなえており、国内最大級の情報発信型店舗として位置づけられています。



パークプレイス大分の近況

2017年4月で15周年 リニューアルでさらにパワーアップ

■春のリニューアル計画

◎フードテラスの全面リニューアル

大分県内最大級のフードテラスがさらに“優しく”・“楽しく”

2017年4月20日(木)フードテラスリニューアル!

「アカチャンホンポ」新規オープンに伴い、来場者数が見込まれる赤ちゃん・お子様連れのお客様に選ばれ、どこよりも楽しい空間を目指し、フードテラスの客席・共用部を全面リニューアル。



フードテラス客席・共用部全面リニューアル内容

●客席数アップ

560席→642席

(内、キッズ・ベビー126席※県内最多)

●お子様連れに特化した環境作り

ベビー専用席の設置、

ベビーカー置場の新設 等

●思わず座りたくなるような楽しい環境デザイン

テーマに基づいたサイン装飾 等

◎アカチャンホンポ大分県内初出店 パークプレイス大分店 2017年3月10日グランドオープン!



■Park Place X'mas 2016



クリスマスにイルミネーションイベントを開催。
センターステージでは、「音楽と光の競演」をコンセプトに、
メインイルミネーション「フェアリーソカロ〜妖精達の広場〜」を実施。
サンタクロースと過ごすX'masパーティーはお子様にも大人気。



■新春イベント状況

- 仮面ライダーショー(1月2日)
- DRUM TAOライブ(1月3日)
- 平野ノラ初笑いライブ(1月3日)
- 10倍オトクなお買い物券が当たる千本引きイベント

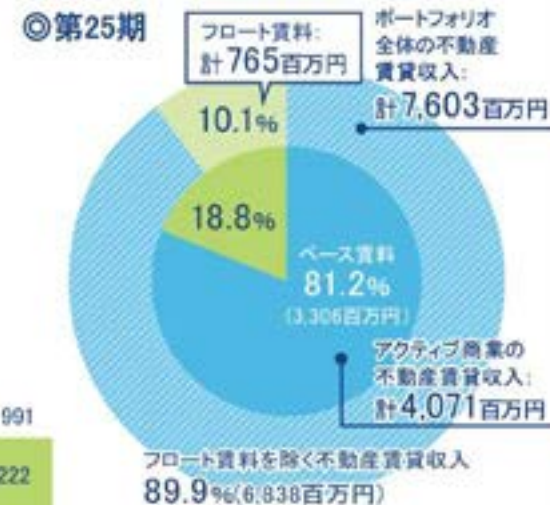


商業テナントの賃料構成比

■物件別賃料構成



■フロート賃料構成比

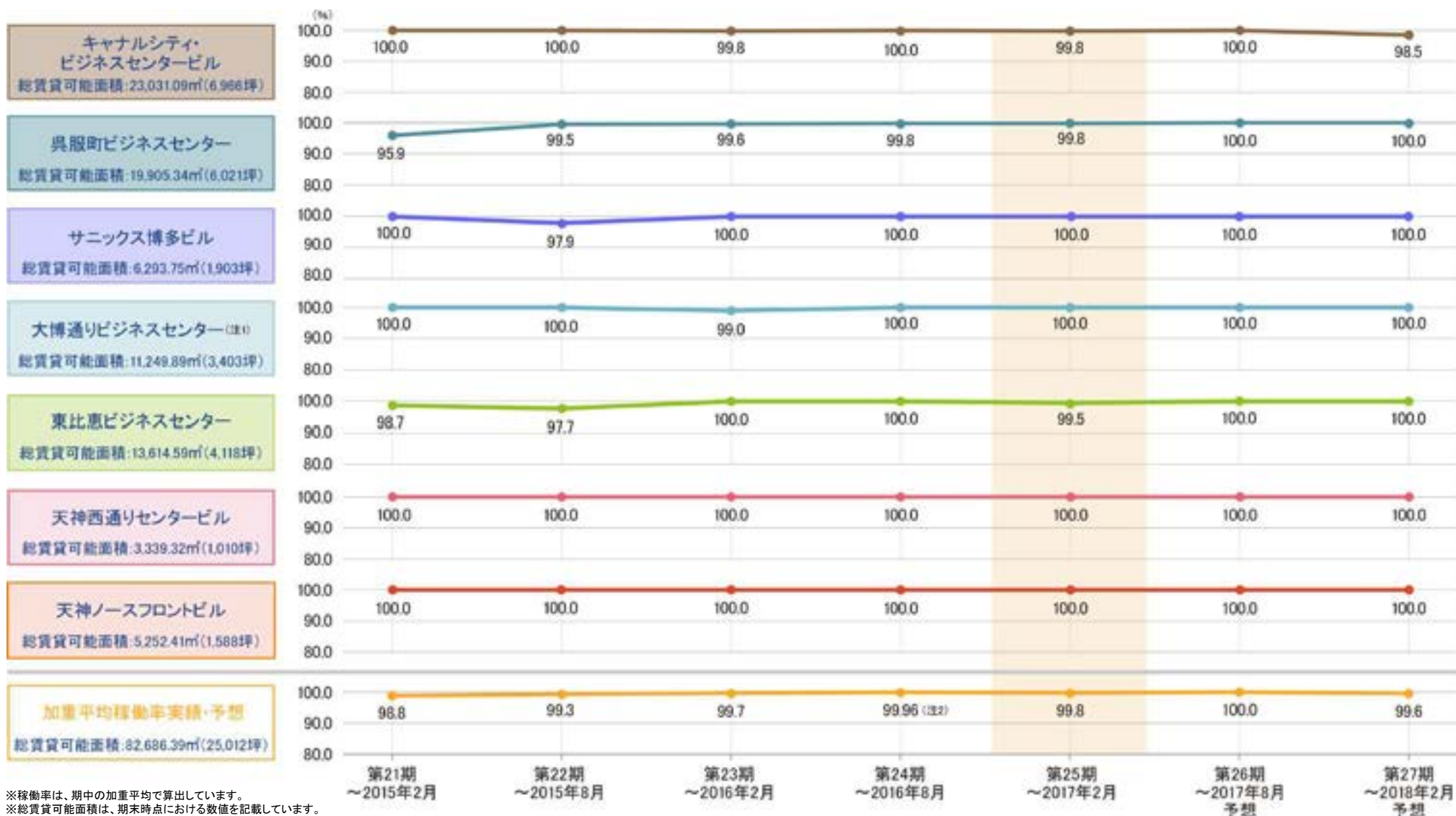


(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合（月額の賃料を当該テナントの月額売上上に歩率を乗じて算出）が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

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

オフィスビル稼働率実績・予想

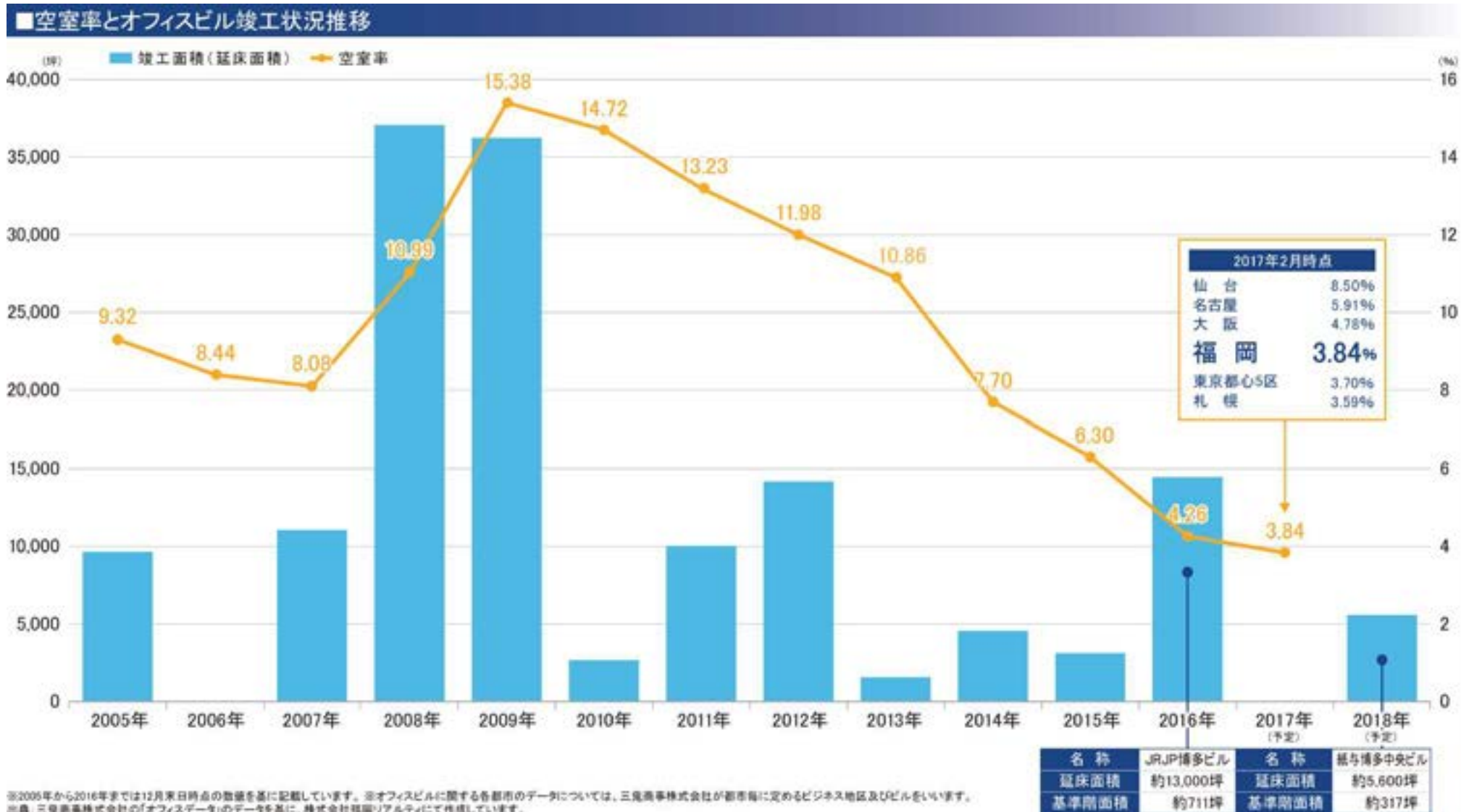
第25期のオフィスビルの平均稼働率は引き続き高水準を維持



※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。(注2)小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。

福岡のオフィスビル状況推移

空室率は3%台まで低下、今後の供給も限定的



調達実績

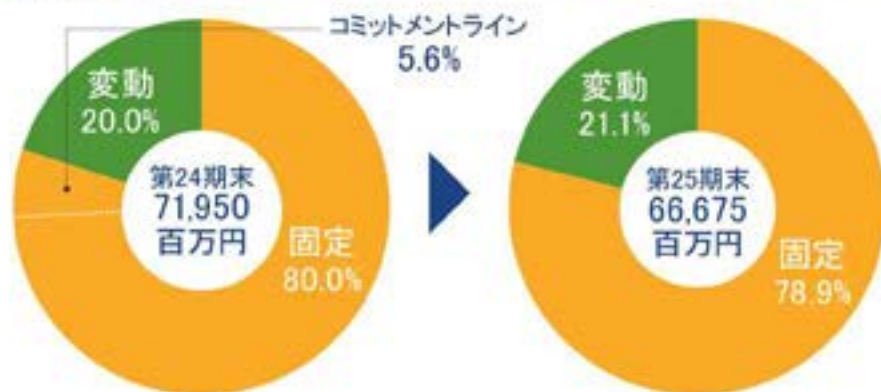
スポンサー行をはじめとした安定した取引ネットワーク

■第25期以降の調達実績

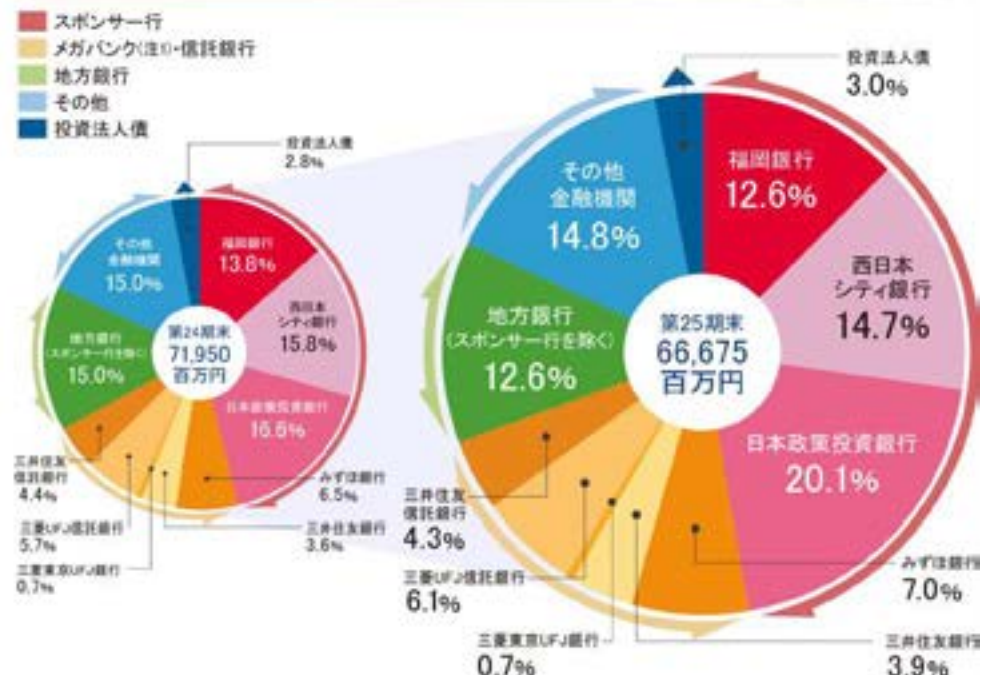
調達日	借入先	金額 (百万円)	期間		金利	
			借換前	借換後	借換前	借換後
2016年9月	三井住友信託銀行	300	4年	9年	3ヶ月TIBOR +0.40%	3ヶ月TIBOR +0.344%
	福岡銀行	1,500	6年	10年	3ヶ月TIBOR +0.45%	3ヶ月TIBOR +0.35%
2016年12月	日本政策投資銀行 大分銀行 鹿児島銀行 北九州銀行 十八銀行 親和銀行 広島銀行	2,100	5年	9年	1.18195% (固定)	0.7175% (固定)
	三菱UFJ信託銀行	800	5年	8年	1.16973% (固定)	0.4813% (固定)
	りそな銀行	600	5年	10年	1.25346% (固定)	0.65846% (固定)
	肥後銀行	300	5年	8年	1.20346% (固定)	0.4813% (固定)

・第25期に返済期限到来の5,275百万円について、物件譲渡による手取金等にて返済

■固定化比率



■借入先金融機関の分布状況



(注1)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。

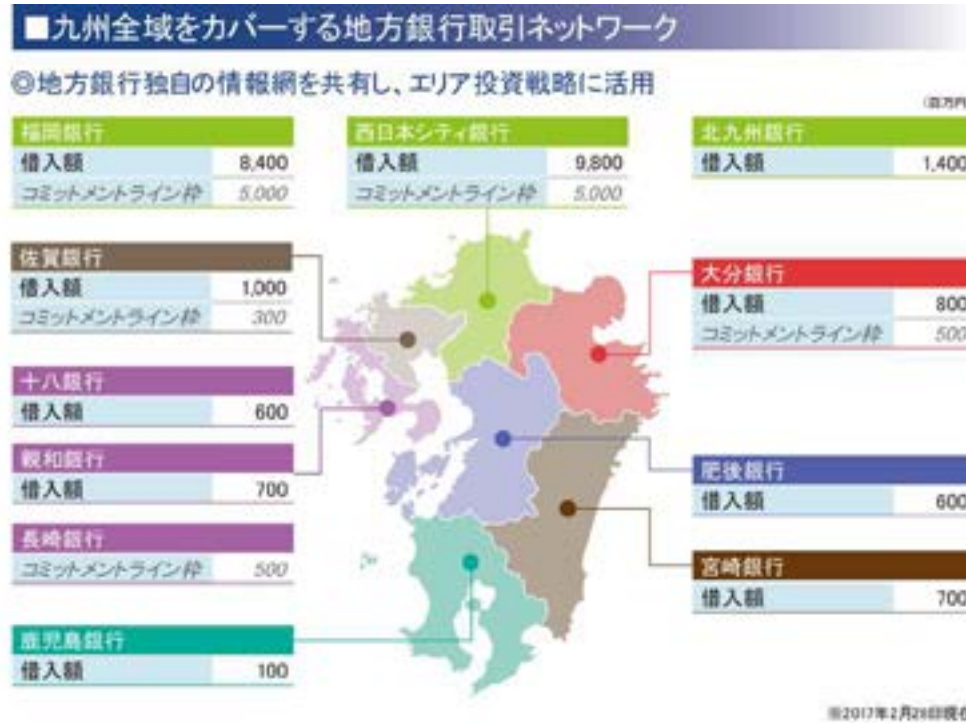
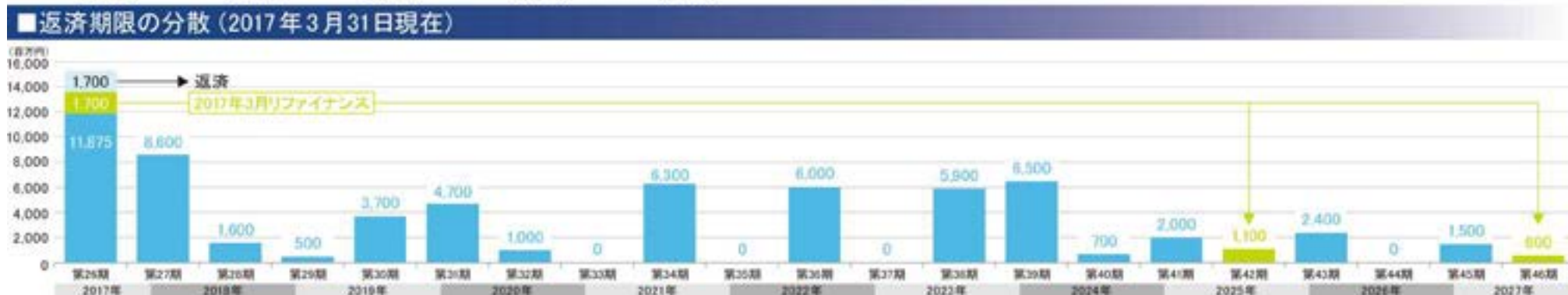
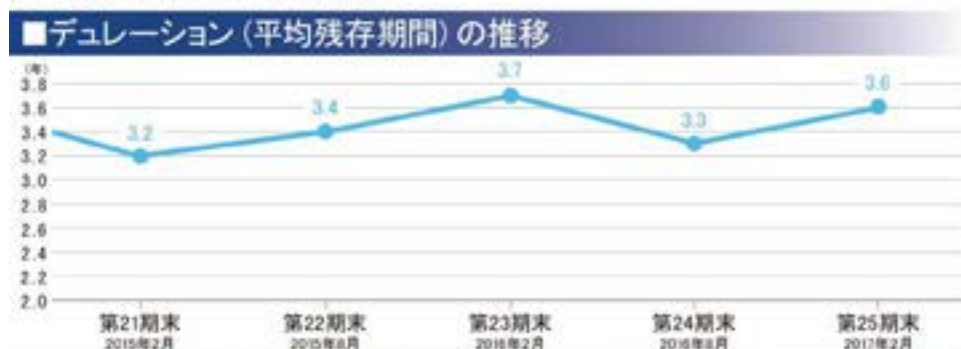
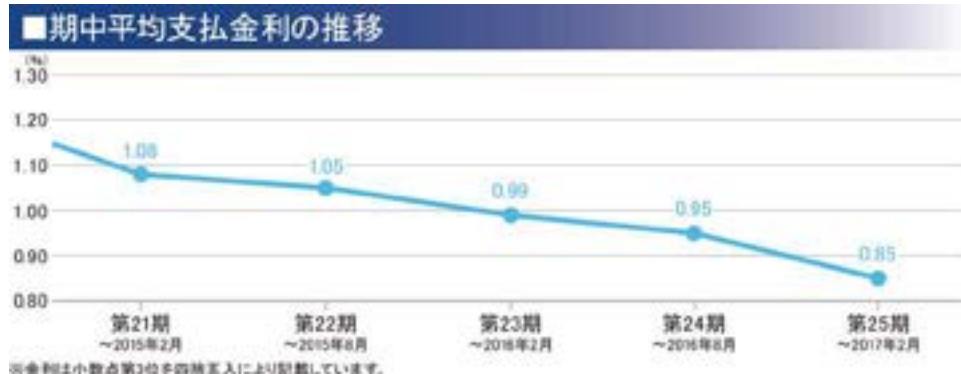
■格付 (注1)



(注1)S&P S&Pグローバルレーティングジャパン株式会社より長期会社格付を取得しています。
R&I株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。
JCR株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。

財務状況

金利コストの低減と借入期間の長期分散化の両立



借入金一覧

安定した資金調達

2017年2月28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	-	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2012/ 3/ 1	2017/ 3/31	期限一括	1.16973% (※2)	無担保 無保証
	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)		
	日本政策投資銀行	1,875,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	分割返済(※4)	2.20000% (※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	期限一括	0.85750% (※3)	
	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)	
	りそな銀行	2,000,000,000	2012/ 9/28	2017/ 9/29		1.03319% (※2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2011/ 12/30	2017/ 12/30		0.65727% (※1) (※5)	
	西日本シティ銀行	1,900,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.55727% (※1) (※6)	
	三井住友信託銀行	1,100,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.60727% (※1) (※6)	
	三菱UFJ信託銀行	1,500,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.40727% (※1) (※6)		
	あおぞら銀行	600,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.40727% (※1) (※6)		
小計	23,875,000,000						
長期借入金	第一生命保険	1,000,000,000	2011/ 7/29	2018/ 7/31	期限一括	1.80000% (※2)	無担保 無保証
	三井住友銀行	500,000,000	2012/ 1/31	2019/ 1/31		1.33830% (※2)	
	西日本シティ銀行	2,500,000,000	2013/ 2/ 1	2020/ 2/29		0.77500% (※3)	
	みずほ銀行	1,700,000,000	2013/ 2/28	2020/ 2/29		0.55727% (※1) (※6)	
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2013/ 3/29	2018/ 3/30		0.40727% (※1) (※5)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30		0.45727% (※1) (※5)	
	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)	
	三菱東京UFJ銀行	500,000,000	2014/ 9/25	2019/ 9/25		0.52000% (※2)	
	三井住友銀行	1,600,000,000	2015/ 6/30	2022/ 6/30		0.79000% (※3)	
	三井住友信託銀行	1,500,000,000	2015/ 7/31	2023/ 7/31		0.56400% (※3)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2015/ 8/31	2023/ 8/31		0.88000% (※2)	
	福岡銀行	400,000,000	2015/ 8/31	2022/ 8/31		0.40727% (※1) (※6)	
	西日本シティ銀行	400,000,000	2015/ 8/31	2023/ 8/31		0.87000% (※3)	
	福岡銀行	2,000,000,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29		0.40727% (※1) (※6)	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29		0.44000% (※3)	
	日本政策投資銀行	2,000,000,000	2016/ 2/29	2025/ 2/28		0.62000% (※2)	
	みずほ銀行	500,000,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29		0.44000% (※3)	
	新生銀行	700,000,000	2016/ 7/29	2024/ 7/31		0.40000% (※2)	
	三井住友信託銀行	300,000,000	2016/ 9/30	2025/ 9/30		0.40127% (※1) (※5)	
	日本政策投資銀行・大分銀行・鹿児島銀行・北九州銀行・十八銀行・親和銀行・広島銀行	2,100,000,000	2016/ 12/30	2025/ 12/30		0.71750% (※2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2016/ 12/30	2026/ 12/30		0.40727% (※1) (※5)	
	小計	40,800,000,000					
合計	64,675,000,000						

■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%	-
合計		2,000,000,000					

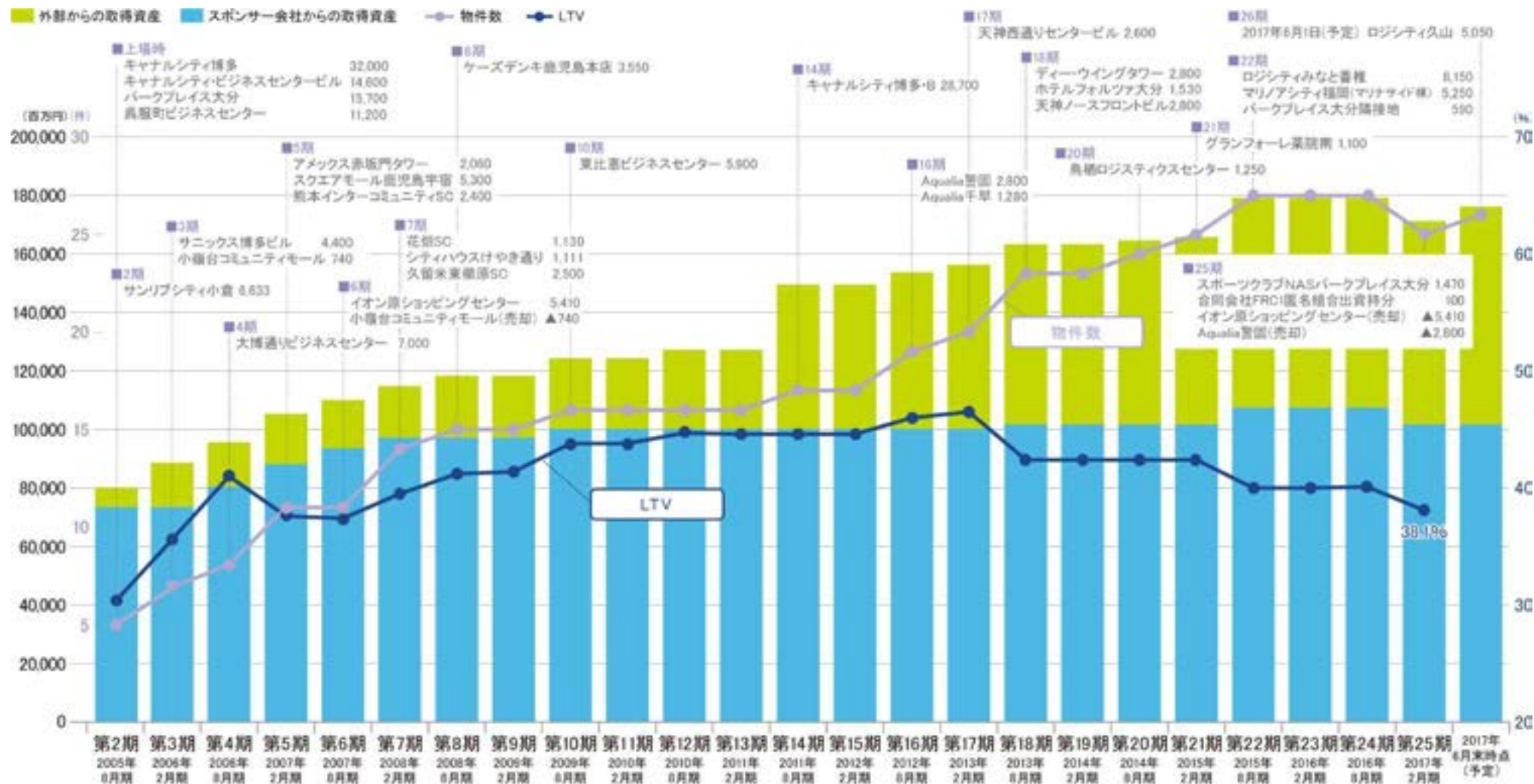
(※1)変動金利での借入金です。(※2)固定金利での借入金です。(※3)変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合せた利率を記載しています。(※4)6ヶ月毎75百万円(12月末・6月末)(年5%)、最終元本返済日に1,875百万円を返済。(※5)2016年12月30日から2017年3月31日(当日を含まない)まで。(※6)2017年2月28日から2017年5月31日(当日を含まない)まで。

■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	2016/ 8/1	2017/ 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・大分銀行・長崎銀行・佐賀銀行	7,000,000,000	2016/ 3/1	2018/ 2/28	
合計		13,000,000,000			

資産規模とLTV

ロジシティ久山取得後の資産規模は178,054百万円(26物件)



※第10期に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサー会社の双方から取得しているため、その取得価額を均等割りの上、外部からの取得資産とスポンサー会社からの取得資産の取得価額にそれぞれ加算しています。
 ※有価証券シソーエイトブリッジを営業者とする匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、以降の取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC(匿名組合出資持分)は、2017年6月1日に償還予定のため、以降の取得資産から除いて記載しています。
 ※スポンサー会社からの取得資産には、スポンサー会社によるアレンジにて取得した物件を含みます。

福岡中心部の状況

メインスポンサーの開発が進む



福岡市の近況



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	175,063百万円 (2017年2月28日現在)
■ 有利子負債総額	66,675百万円 (2017年2月28日現在)
■ 格付	S&P A- (ポジティブ) R&I A+ (安定的) JCR AA- (安定的)
■ 有利子負債比率(LTV)	38.1%

分配金

■ 直近決算期(第25期)末日	2017年2月28日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第25期分配金実額	1口当たり 3,398円
■ 第25期運用日数	181日
■ 分配金利回り	3.9%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2017年2月28日現在)

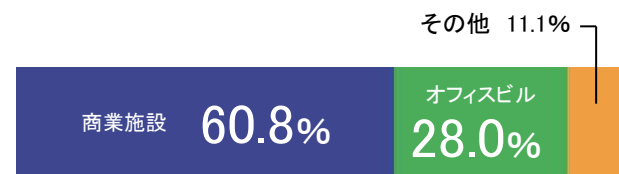
投資口価格等

■ 投資口価格	177,100円 (2017年2月28日現在)
■ 発行済投資口総数	747,000口 (2017年2月28日現在)
■ 時価総額	132,293百万円 (投資口価格×発行済投資口総数)(2017年2月28日現在)
■ 1口当たり純資産	125,410円 (2017年2月28日現在)
■ 1口当たり時価純資産	153,726円 (2017年2月28日現在)

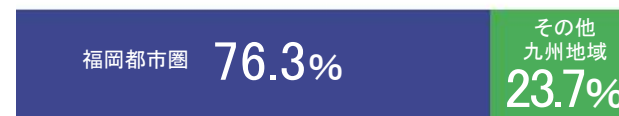
※ 期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と当期期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額(信託建設仮勘定を除く)の合計額との差額を期末時点での純資産合計に加えて、発行済投資口総数で除して算出しています。

ポートフォリオ^(注1)

■ 投資タイプ (取得価格ベース)



■ 投資対象エリア (取得価格ベース)



■ 総賃貸可能面積	523,817.31㎡
■ 期末時点稼働率	99.4%

(注1)2017年2月28日の保有物件による数値です。

福岡・九州地域特化型リート

■ スポンサー体制



(注1) 福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

■ 投資方針

◎ 投資対象エリア

60-90% 福岡都市圏

10-30% その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10% その他

◎ 投資タイプ

その他 **0-20%**
(住居、ホテル、物流施設、公共施設等)

オフィスビル **20-40%**
(Aクラス、セール・アンド・リースバック)

商業施設 **60-80%**
(アーバン、リージョナル、コミュニティ)

福岡の人口推移

人口成長を続ける福岡都市圏

国内主要都市圏の人口増減



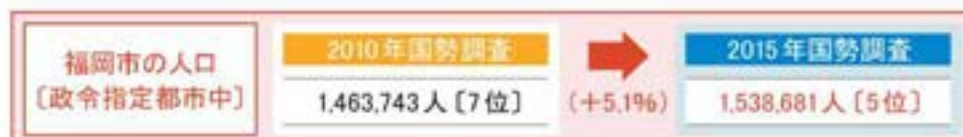
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川町・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・船場町を指します。
 東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。
 出典：平成24年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の現状」、総務省統計局「平成22年 国勢調査」、総務省統計局「平成21年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率



出典：総務省統計局「平成21年 国勢調査」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の人口 (2010年、2015年)



出典：総務省統計局「平成22年 国勢調査」、総務省統計局「平成21年 国勢調査」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

ポートフォリオ一覧

2017年2月28日現在

	物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率	取得日	取得元 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント
商業施設	①チャンネルシティ博多	20年10ヶ月	32,000	18.5%	2004/11/ 9	スポンサー	46,602.94	99.5%	45	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	②チャンネルシティ博多・B	20年10ヶ月	28,700	16.6%	2011/ 3/ 2	外部	68,822.21	99.8%	48	グランド ハイアット 福岡、OPA
	③パークプレイス大分(注5)	14年11ヶ月	17,760	10.3%	2004/11/ 9	スポンサー	113,593.79	98.4%	101	イオン、ケースデンキ
	④サンリブシティ小倉	11年11ヶ月	6,633	3.8%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	⑤スクエアモール鹿児島宇宿	10年 5ヶ月	5,300	3.1%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	⑥熊本インターコミュニティSC	10年 3ヶ月	2,400	1.4%	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
	⑦花畑SC	9年 7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
	⑧久留米東櫛原SC	9年 2ヶ月	2,500	1.4%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	⑨ケースデンキ鹿児島本店	9年 3ヶ月	3,550	2.1%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケースデンキ
	⑩マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	16年 4ヶ月	5,250	3.0%	2015/ 5/ 1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	福岡地所
	商業施設合計又は平均	—	105,223	60.8%	—	—	361,675.64	99.4%	214	—
オフィスビル	⑪チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	20年10ヶ月	14,600	8.4%	2004/11/ 9	スポンサー	23,031.09	100.0%	61	TOTO、ベルシステム24
	⑫呉服町ビジネスセンター	13年 4ヶ月	11,200	6.5%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	100.0%	35	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	⑬サニックス博多ビル	15年11ヶ月	4,400	2.5%	2005/ 9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	⑭大博通りビジネスセンター	14年11ヶ月	7,000	4.0%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	98.5%	67	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	⑮東比恵ビジネスセンター	8年 0ヶ月	5,900	3.4%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	25	富士通、フォレストホールディングス
	⑯天神西通りセンタービル	20年 5ヶ月	2,600	1.5%	2013/ 2/ 1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	⑰天神ノースフロントビル	7年 1ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/28	外部	5,252.41	100.0%	11	楽天カード、プルデンシャル生命保険
	オフィスビル合計又は平均	—	48,500	28.0%	—	—	86,113.77	99.8%	216	—
その他	⑱アメックス赤坂門タワー	11年 7ヶ月	2,060	1.2%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	100.0%	67	—
	⑲シティハウスけやき通り	9年 3ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	95.5%	40	—
	⑳Aqualia千早	9年 2ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	98.2%	103	—
	㉑ディー・ウイングタワー	11年 0ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.59	97.0%	133	—
	㉒グランフォーレ薬院南	9年 2ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	94.9%	94	—
	㉓ホテルフォルツァ大分	8年 6ヶ月	1,530	0.9%	2013/ 3/ 1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
㉔鳥栖ロジスティクスセンター	8年 9ヶ月	1,250	0.7%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示	
㉕ロジシティみなと香椎	2年10ヶ月	8,150	4.7%	2015/ 3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、味の素物流(注6)	
	その他合計又は平均	—	19,281	11.1%	—	—	76,027.90	99.3%	441	—
	全物件合計又は平均	15年 9ヶ月	173,004	100.0%	—	—	523,817.31	99.4%	871	—

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。
(注2)「取得価格」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
(注3)スポンサーによるアレンジにて取得した物件をスポンサーとして記載しています。
(注4)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。
(注5)第25期に取得したスポーツクラブNAS/パークプレイス大分を含みます。
(注6)2017年4月1日より、味の素物流株式会社から味の素物流株式会社の子会社である九州エース物流株式会社に変更となっています。

ポートフォリオのご紹介



- ① キャナルシティ博多
 - 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 花畑SC
 - ⑧ 久留米東橋原SC
 - ⑨ ケーズデンキ鹿児島本店
 - ⑩ マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)
 - 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 アメックス福岡タワー
 - ⑲ シティハウスけやき通り
 - ⑳ Aquila千早
 - ㉑ ディー・ウィングタワー
 - ㉒ グランフォーレ薬院南
 - ㉓ 中テイルフォルツァ大分
 - ㉔ 鳥栖ロジスティクスセンター
 - ㉕ ロジシティみなと雲桂
- 商業施設 ● オフィスビル ● その他
- ※保有物件については、2017年2月28日時点です。

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 (注1)

■ 所在地：大分市公園通り西1丁目
大分市公園通り西2丁目
大分市公園通り4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

⑦花畑SC

■ 所在地：福岡市南区花畑4丁目



パッシブ商業

⑧久留米東櫛原SC

■ 所在地：久留米市東櫛原町



パッシブ商業

⑨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

⑩マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)

■ 所在地：福岡市西区小戸2丁目



投資比率(商業施設)



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



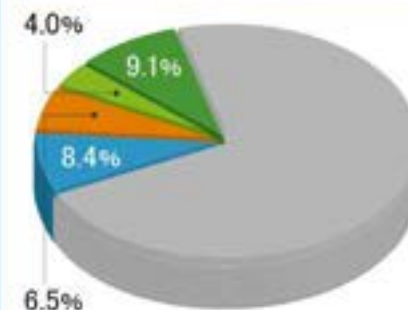
オフィスビル

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)



オフィスビル全体
28.0%

※2017年2月31日現在

ポートフォリオのご紹介(その他)

その他(住宅)

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(住宅)

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(住宅)

⑳ Aqualia千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他(住宅)

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



その他(住宅)

㉒ グランフォーレ薬院南

■ 所在地：福岡市中央区平尾1丁目



その他(ホテル)

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(物流)

㉔ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市姫方町



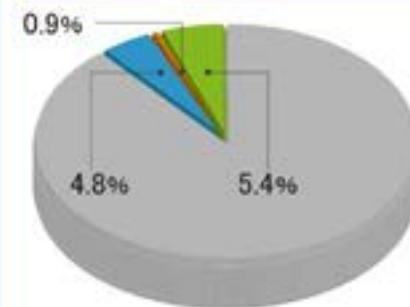
その他(物流)

㉕ ロジシティみなと香椎

■ 所在地：福岡市東区みなと香椎2丁目



投資比率(その他)



■ 住居
■ ホテル
■ 物流施設

その他全体
11.1%

※2017年2月28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 (注1)	■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約			契約残存 年数(年) (注2)
				第26期 ~2017年8月	第27期 ~2018年2月	第28期 ~2018年8月	
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.8%	●サンリブシティ小倉			8
2	イオン九州株式会社	イオン	11.2%	●パークプレイス大分			5
3	株式会社エフ・ジェイ ホテルズ	グランド ハイアット 福岡	8.5%	●キャナルシティ博多・日			7
		ホテルフォルツァ大分		●ホテルフォルツァ大分			11
4	福岡地所株式会社	—	6.7% (注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)			18
5	株式会社キャナルシティ・オーバ	OPA	5.0%	●キャナルシティ博多			2
				●キャナルシティ博多・日			2
6	福岡ロジテム株式会社	—	4.4%	●ロジシティみなと香椎			7
7	味の素物流株式会社(注4)	—	3.9%	●ロジシティみなと香椎			非開示 (注5)
8	株式会社アルベン	スポーツデポ ゴルフ5	3.5%	●スクエアモール鹿児島宇宿			9
				●熊本インターコミュニティSC			9
				●久留米東柳原SC			10
9	株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.6%	●パークプレイス大分			5
10	WHG西日本株式会社	ワシントンホテル	2.5%	●キャナルシティ博多			4

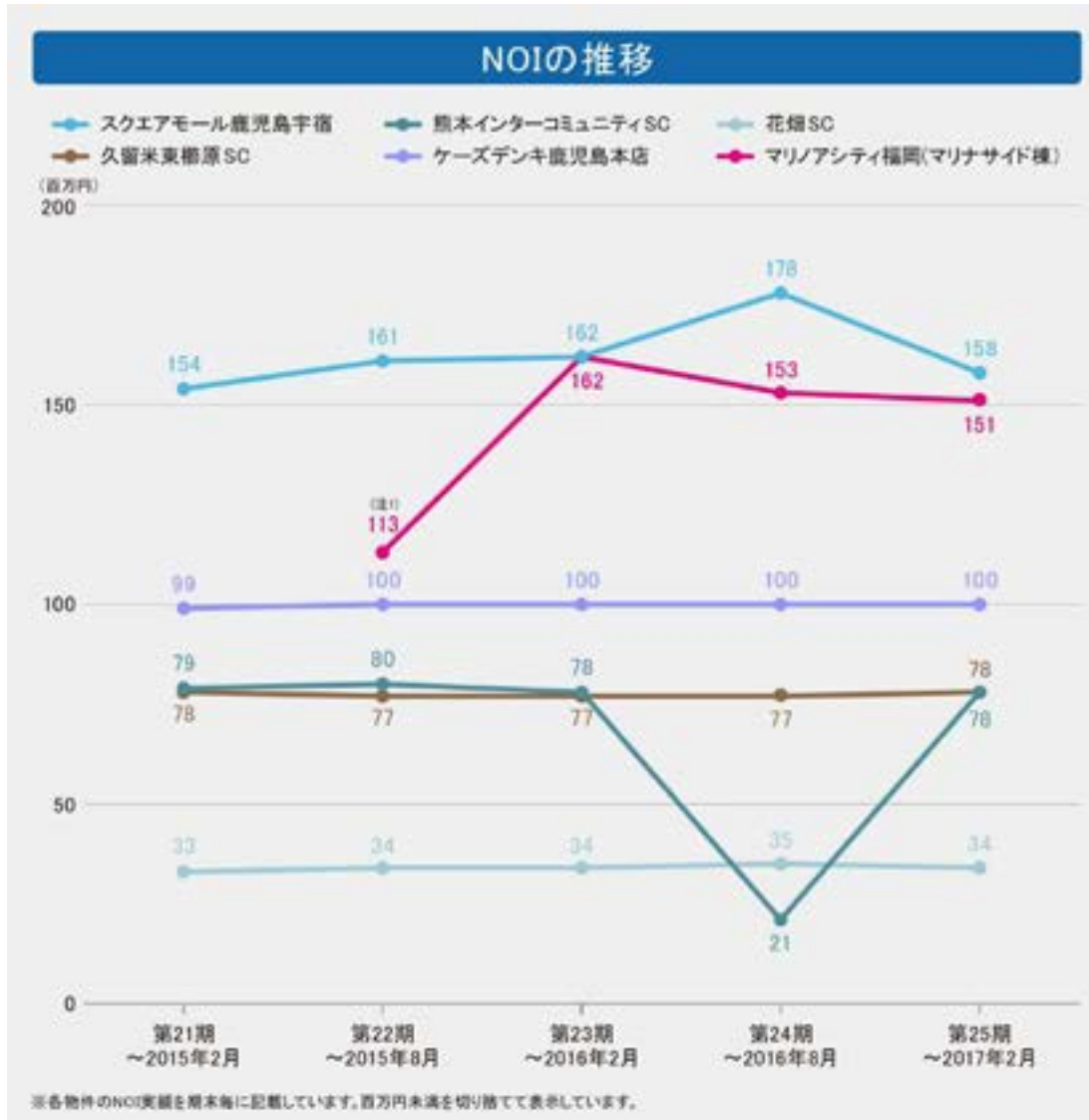
(注1) 賃貸比率は2017年2月28日時点の「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。

(注2) 契約残存年数については、2017年2月28日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切り捨てて記載しています。(注3) 6.7%のうちオフィス部分を0.3%含みます(キャナルシティビジネスセンタービルにおいて、5件の普通借家契約(期間を1年又は2年とする自動更新条項あり)を締結しています)。

(注4) 2017年4月1日より、味の素物流株式会社から味の素物流株式会社の子会社である九州エース物流株式会社に変更となっています。(注5) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

パッシブ商業の状況

熊本インターコミュニティSCは熊本地震の影響から回復



(注1) 2015年5月1日に取得しており、運用期間は123日となります。

<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: 6.3%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●スポーツデポ・ゴルフ5 ●エディオン 	<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"> ●スポーツデポ・ゴルフ5 ●スターバックスコーヒー 	<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"> ●ボンラバス ●マツモトキヨシ
<p>久留米東橋原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"> ●スポーツデポ・ゴルフ5 	<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"> ●ケースデンキ 	<p>マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)</p> <p>取得時期: 2015年5月1日 取得価格: 5,250百万円 取得CAP: 5.5%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●福岡地所 (出賃)

(注2) 福岡地所株式会社をマスターレシーとするマスターリース契約(固定賃料)を締結しており、マスターレシーからエンドテナントへ転貸されています。

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25期合計 (A)	第24期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第25期 (2016年9月1日～2017年2月28日)					184日	▲3日		
	(運用期間)					184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,256	1,611	1,186	292	4,346	4,302	44	4,323	23
不動産賃貸収入	1,219	1,567	991	292	4,071	4,002	68		
その他 不動産賃貸収入	36	44	194	-	274	299	▲24		
②不動産賃貸事業費用合計	483	790	671	47	1,993	1,968	24	1,985	7
外注委託費	317	527	291	8	1,145	1,170	▲25		
修繕費	20	32	90	2	146	98	47		
原状回復費	-	-	3	-	3	-	3		
公租公課	71	151	87	33	344	344	▲0		
損害保険料	8	18	7	1	36	36	0		
水道光熱費	23	47	156	-	227	249	▲21		
その他 不動産賃貸費用	40	13	33	0	88	68	19		
③NOI(=①-②)	772	821	514	244	2,353	2,333	20	2,337	16
④減価償却費	237	238	220	47	744	701	43		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	535	582	294	197	1,609	1,632	▲22		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.8%	5.7%	5.8%	7.4%	5.5%	5.6%	▲0.0%		
⑦資本的支出	440	935	63	0	1,440	519	920		

(注1) 第24期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(パッシブ商業)

商業施設(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 (注1)	花畑SC	久留米東櫛原 SC	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	第25期合計 (A)	第24期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差 異 (A-C)
	第25期 (2016年9月1日～2017年2月28日)		第25期 (2016年9月1日～ 2016年9月30日)	第25期 (2016年9月1日～2017年2月28日)				184日	▲3日			
(運用期間)	181日		30日	181日								
①不動産賃貸事業収益合計	252	88	34	40	88	111	177	791	938	▲146	792	▲1
不動産賃貸収入	220	88	34	40	88	111	177	759	885	▲125		
その他 不動産賃貸収入	31	0	0	-	-	-	-	31	52	▲20		
②不動産賃貸事業費用合計	93	9	7	6	9	11	25	163	178	▲15	171	▲7
外注委託費	38	2	1	1	2	1	1	49	54	▲5		
修繕費	5	0	-	1	-	0	4	11	9	2		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	5	3	5	7	18	63	69	▲6		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	0	3	4	▲0		
水道光熱費	28	-	-	-	-	-	-	28	30	▲2		
その他 不動産賃貸費用	2	0	0	0	0	0	0	6	10	▲4		
③NOI(=①-②)	158	78	26	34	78	100	151	628	759	▲130	621	6
④減価償却費	42	15	3	6	18	24	18	129	153	▲24		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	116	62	22	27	60	75	132	498	605	▲106		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.6%	-	6.1%	6.3%	5.6%	5.8%	(注3)6.0%	5.9%	0.0%		
⑦資本的支出	3	-	-	0	-	-	18	22	3	19		

(注1)2016年9月30日付で譲渡しました。(注2)第24期決算発表時公表予想 (注3)第25期に譲渡した「イオン原ショッピングセンター」は含みません。

Appendix

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25期合計 (A)	第24期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第25期 (2016年9月1日～2017年2月28日) 181日								184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	631	531	196	298	329	86	135	2,210	2,207	3	2,206	3
不動産賃貸収入	630	471	182	298	307	86	110	2,087	2,074	13		
その他 不動産賃貸収入	1	60	14	0	21	-	25	122	133	▲10		
②不動産賃貸事業費用合計	201	184	57	89	128	14	54	729	731	▲1	747	▲18
外注委託費	136	72	19	56	41	1	10	337	338	▲0		
修繕費	7	24	2	2	0	0	13	51	31	19		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	44	34	18	25	16	12	8	161	161	▲0		
損害保険料	2	3	0	1	2	0	0	11	11	▲0		
水道光熱費	6	47	14	-	26	-	21	115	124	▲9		
その他 不動産賃貸費用	4	2	0	2	40	0	0	52	63	▲10		
③NOI(=①-②)	430	346	139	209	201	71	81	1,480	1,475	5	1,458	21
④減価償却費	100	99	37	76	79	8	32	435	430	4		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	329	247	101	132	121	63	48	1,045	1,044	0		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.9%	6.2%	6.4%	6.0%	6.8%	5.5%	5.8%	6.1%	6.1%	0.0%		
⑦資本的支出	115	141	21	21	2	2	5	310	100	210		

(注1) 第24期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(その他)

(単位: 百万円(未満切捨))

科目	アメックス 赤坂門 タワー	シティ ハウス けやき通り	Aqualia 警固 (注1)	Aqualia 千早	ディー・ ウイング タワー	グラン フォーレ 薬院南	ホテル フォルツァ 大分	鳥栖 ロジスティクス センター	ロジシティ みなと香椎	第25期 合計 (A)	第24期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差 異 (A-C)			
	第25期 (2016年9月1日～ 2017年2月28日)		第25期 (2016年9月1日 ～2016年11月 29日)	第25期 (2016年9月1日～2017年2月28日)						181日	90日	181日			184日	▲3日	
①不動産賃貸事業収益合計	67	37	55	58	113	38	63			723	786	▲62	729	▲5			
不動産賃貸収入	64	37	54	56	106	37	63			684	738	▲54					
その他 不動産賃貸収入	3	0	1	2	6	1	0			39	47	▲8					
②不動産賃貸事業費用合計	17	8	14	13	25	8	11			175	190	▲14	176	▲0			
外注委託費	5	2	3	3	7	2	0			34	37	▲3					
修繕費	2	0	0	1	2	0	1	非開示 (注3)	非開示 (注3)	13	8	4					
原状回復費	0	-	0	1	1	0	-			6	15	▲9					
公租公課	5	3	6	4	7	2	7			73	75	▲1					
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0			5	5	▲0					
水道光熱費	1	0	0	0	2	0	-			30	33	▲2					
その他 不動産賃貸費用	2	1	1	1	2	0	0			12	14	▲2					
③NOI(=①-②)	49	29	41	44	88	30	52	37	174	548	596	▲48	553	▲4			
④減価償却費	19	10	12	12	16	9	19	9	36	146	185	▲38					
⑤賃貸事業利益(=③-④)	30	19	28	32	71	20	32	28	137	401	411	▲9					
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.9%	5.3%	-	7.0%	6.3%	5.5%	6.9%	6.0%	4.3%	(注4)5.3%	5.4%	▲0.1%					
⑦資本的支出	1	1	-	0	2	0	9	-	0	16	42	▲25					

その他

(注1)2016年11月29日付で譲渡しました。(注2)第24期決算発表時公表予想 (注3)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。(注4)第25期に譲渡した「Aqualia警固」は含みません。

賃貸事業収支(全体)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第25期合計 (A)	第24期合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C) (注1)	差異 (A-C)
	(運用期間) 181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	8,072	8,234	▲161	8,052	20
不動産賃貸収入	7,603	7,701	▲98		
その他 不動産賃貸収入	469	533	▲63		
②不動産賃貸事業費用合計	3,061	3,069	▲8	3,092	▲31
外注委託費	1,566	1,601	▲34		
修繕費	222	148	74		
原状回復費	9	15	▲5		
公租公課	643	650	▲7		
損害保険料	57	58	▲0		
水道光熱費	401	437	▲35		
その他 不動産賃貸費用	160	158	1		
③NOI(=①-②)	5,010	5,164	▲153	4,959	51
④減価償却費	1,455	1,470	▲15		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,554	3,693	▲138		
⑥NOI利回り(対取得価格)	(注2)5.7%	5.7%	▲0.0%		
⑦資本的支出	1,789	665	1,124		

(注1) 第24期決算発表時公表予想

(注2) 第25期に譲渡した「イオン原ショッピングセンター」、「Aqualia警固」は含みません。

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24期(A) ~2016年8月31日	第25期(B) ~2017年2月28日	差異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,336	3,685	▲651
税引前当期純利益	939	4,199	3,260
減価償却費	1,470	1,455	▲15
投資法人債発行費償却	0	0	—
投資口交付費償却	5	5	—
減損損失	1,660	—	▲1,660
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	346	289	▲56
不動産等売却益	—	▲1,657	▲1,657
受取保険金	▲75	—	75
災害損失	90	—	▲90
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲43	39	82
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲214	132	346
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲76	3	80
未払金の増減額(▲は減少)	▲11	11	23
未払費用の増減額(▲は減少)	▲3	▲6	▲2
前受金の増減額(▲は減少)	66	▲97	▲164
預り金の増減額(▲は減少)	425	▲450	▲875
前払費用の増減額(▲は増加)	22	9	▲13
長期前払費用の増減額(▲は増加)	83	17	▲65
その他	▲2	20	22
小計	4,686	3,974	▲712
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲347	▲296	50
保険金の受取額	—	75	75
災害損失の支払額	▲1	▲65	▲64
法人税等の支払額	▲0	▲1	▲0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲772	4,220	4,992
信託有形固定資産の売却による収入	—	7,862	7,862
信託有形固定資産の取得による支出	▲710	▲3,250	▲2,539
預り敷金及び保証金の受入による収入	87	5	▲81
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲46	▲8	38
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	124	172	48
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲225	▲482	▲257
投資有価証券の取得による支出	—	▲103	▲103
使途制限付信託預金の払出による収入	5	29	23
使途制限付信託預金の預入による支出	▲6	▲4	2
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,043	▲7,872	▲4,828
短期借入れによる収入	4,000	3,000	▲1,000
短期借入金の返済による支出	—	▲7,000	▲7,000
長期借入れによる収入	700	3,900	3,200
長期借入金の返済による支出	▲5,075	▲5,175	▲100
分配金の支払額	▲2,668	▲2,597	71
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	519	32	▲487
現金及び現金同等物の期首残高	8,353	8,873	519
現金及び現金同等物の期末残高	8,873	8,905	32

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

(単位:百万円(未満切捨))



(注1)キャナルシティ博多、キャナルシティ博多-Bの資本的支出合計額です。

◎第25期の主な資本的支出

(単位:百万円(未満切捨))

不動産等の名称	目的	工事金額
キャナルシティ博多	集客装置導入等	440
キャナルシティ博多・B	集客装置導入等	935
パークプレイス大分	ITV更新等	63
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	集客装置導入等	115
呉服町ビジネスセンター	外壁改修等	141

◎第26期及び第27期の主な資本的支出の予定

(単位:百万円(未満切捨))

不動産等の名称	目的	工事予定金額		
		総額	第25期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	外壁改修、テナント区画形成等	442	53	53
キャナルシティ博多・B	外壁改修、消火設備更新等	661	106	106
パークプレイス大分	フードテラス環境改善、空調機更新等	177	-	-
マリノアシティ博多(マリナサイド棟)	外壁塗装等	238	-	-
大博通りビジネスセンター	外壁改修等	135	-	-

IRへの取り組み紹介

■IR活動

◎主なIR活動

●機関投資家向けIR活動

- ・国内外決算ロードショー実施
- ・個別ミーティング対応
- ・物件見学会実施

●海外投資家向けIR活動

- ・国内グローバルコンファレンスへの参加
- ・海外IRの実施
- ・個別ミーティング対応(国内)

●個人投資家向けIR活動



不動産証券化協会 (ARES)・
東京証券取引所主催 J-リートフェア2016



証券会員制法人福岡証券取引所主催
第72回福岡IRフェア



東証IRフェスタ2017
「J-リートコーナー」でのミニIR説明会



アナリスト・機関投資家向け決算説明会

■福岡リート投資法人ウェブサイトの取り組み



スマートフォンサイトTOPページをリニューアル。
最新情報やリアルタイムの投資口価格がスマートフォンからも確認可能。



日興アイ・アール株式会社が発表する「2016年度 全上場企業ホームページ充実度ランキング調査」において、最優秀賞を受賞。(全上場企業3,688社中) 本投資法人は同ランキング調査において、2010年より7年連続受賞。

■広報活動

◎地元経済誌への掲載



ふくおか経済 11月号
The FACE ～福岡の顔2016～



財界九州新春特大号
～「人」九州・沖縄を担うトップ群像～

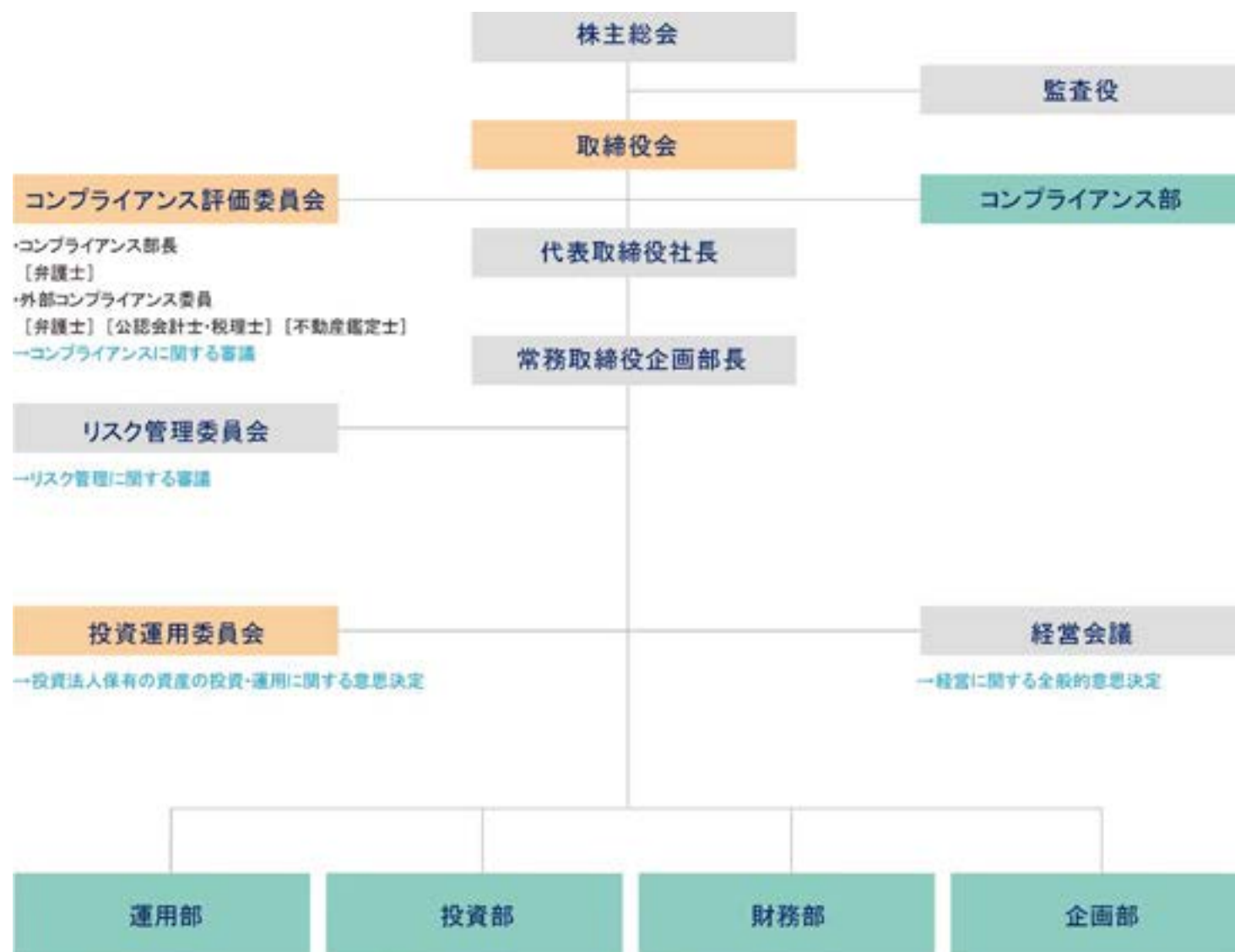
■IR九州部会

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



日程	テーマ
第1回 2016年 7月	「最近のIR潮流と今後の課題」 一般社団法人日本IR協議会 専務理事 佐藤淑子氏
第2回 2016年 11月	「IR担当者の悩み解決に向けたアドバイスと討議」 一般社団法人日本IR協議会 客員研究員 一橋大学大学院商学研究所准教授 円谷昭一氏
第3回 2017年 3月	「IRとESGについての取り組み」 アサヒグループホールディングス株式会社 IR部門ゼネラルマネージャー 石坂修氏

福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



福岡リアルティ体制図

常勤従業員数:34名
(2017年2月28日現在)

◎役職員 有資格者数 [延べ人数]
(2017年2月28日現在)

●宅地建物取引士	20名
●不動産証券化協会認定マスター	14名
●ビル経営管理士	3名
●不動産鑑定士	3名
●弁護士	2名
●経営学修士	1名
●中小企業診断士	1名
●行政書士	1名
●一級建築士	1名

設立:2003年12月26日

資本金:200百万円

登録・認可等:

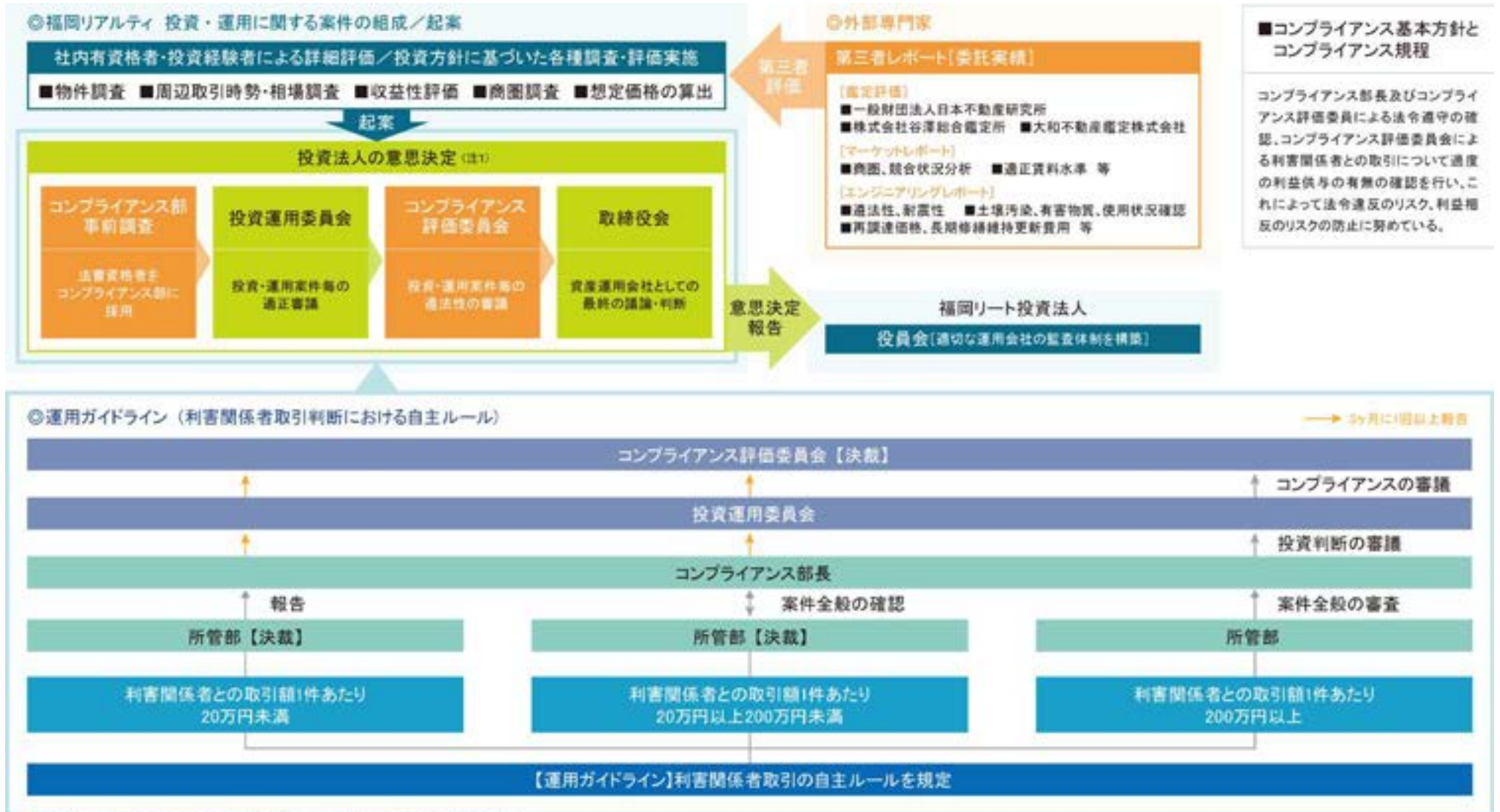
◎宅地建物取引業免許取得
2004年2月27日/
免許証番号:福岡県知事(3)第15052号
(2014年2月27日更新)

◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
2004年4月27日/
認可番号:国土交通大臣認可第21号

◎投資信託業者に係る業務認可取得
2004年6月25日/認可番号:内閣総理大臣第31号

◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録
2007年9月30日/
登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号

コーポレートガバナンス



(注1) 投資法第201条の2第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会の事前承認を得ます。

投資主データ

■投資主カテゴリ別分布状況(所有投資口数の割合)



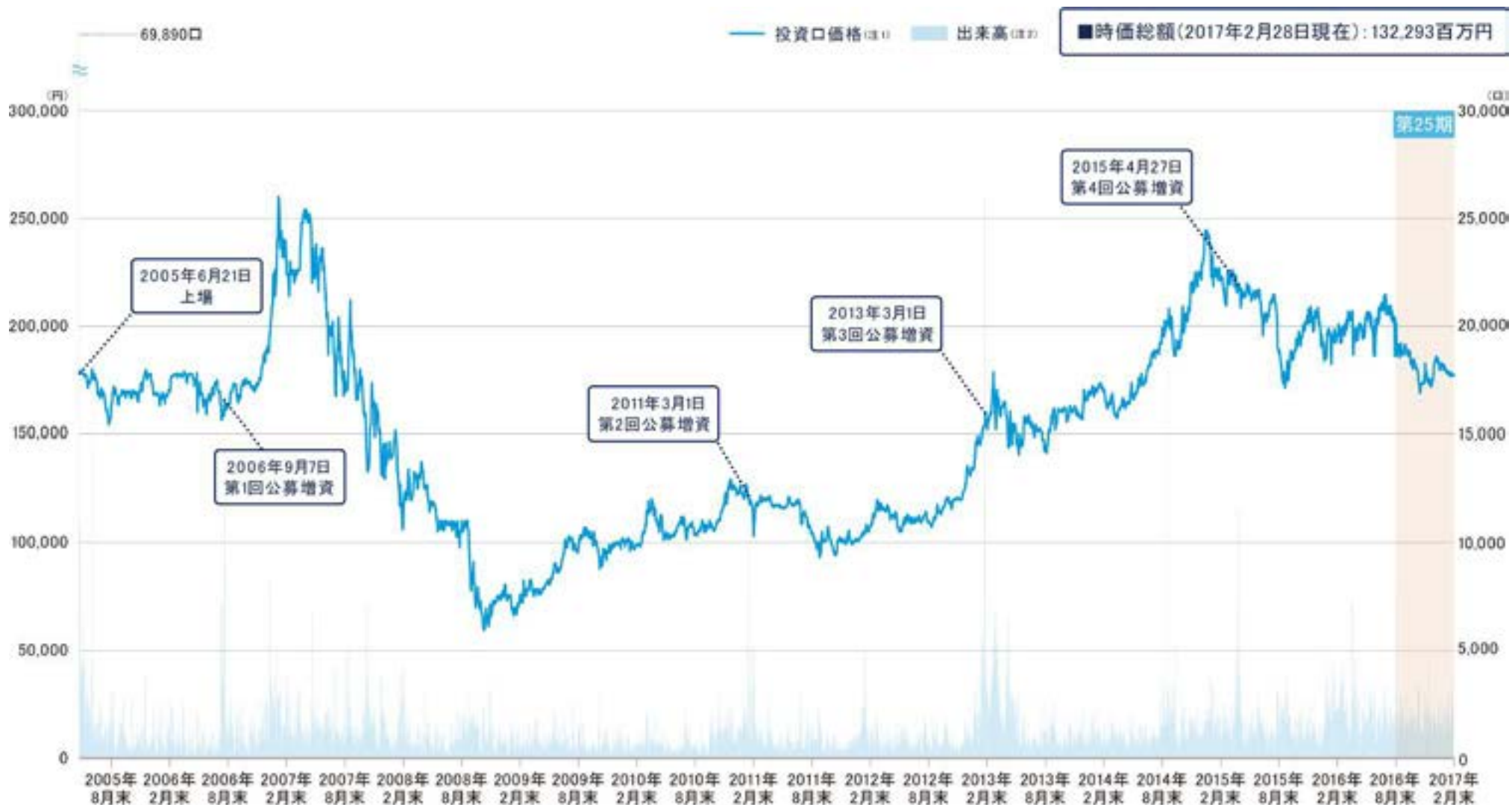
※発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

■主要投資主(第25期末)

2017年2月28日現在

順位	投資主	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	208,573口	27.92%
2	福岡地所株式会社	66,075口	8.84%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	63,834口	8.54%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	41,511口	5.55%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	26,230口	3.51%
6	個人	11,985口	1.60%
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	11,945口	1.59%
8	メットライフ生命保険株式会社 一般	11,872口	1.58%
9	ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアantz エグゼンプト 505233	10,086口	1.35%
10	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.22%

投資口価格推移



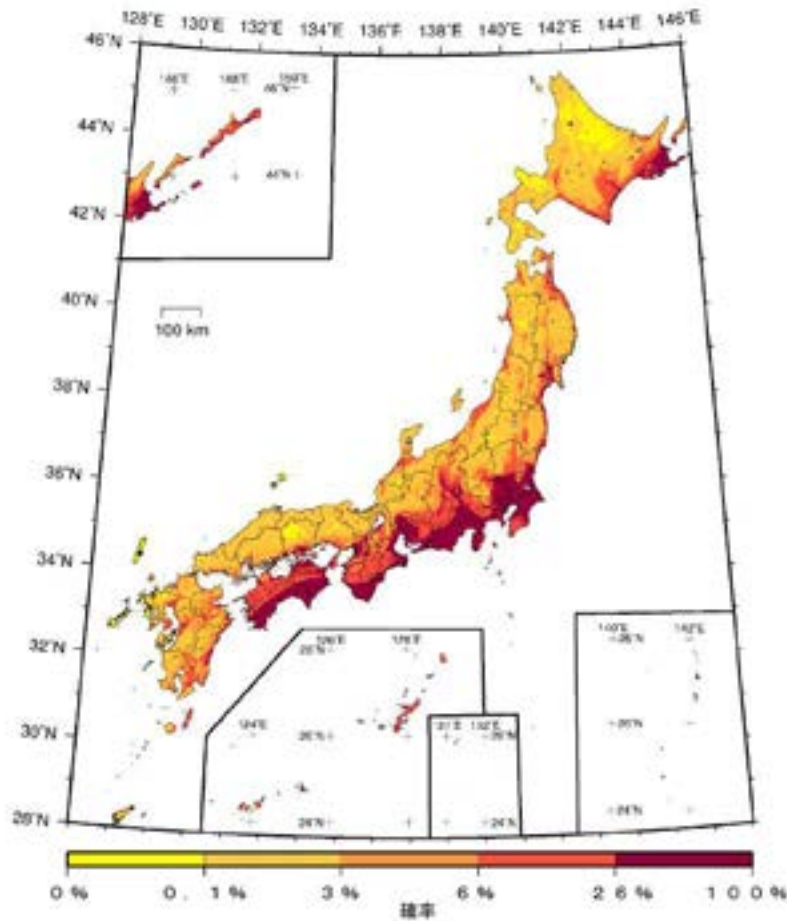
(注1) 2014年3月1日効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月25日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。
 (注2) 2014年2月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

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

■確率論的地震動予測地図

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: 2016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	2011年1月21日	(A) 8.2
			(B) 6.1
			(C) 11.1
パークプレイス大分(注4)	株式会社竹中工務店、 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2010年11月30日 2012年6月21日 2014年4月11日 2016年7月14日	(A) 13.7
			(B) 11.2
			(C) 9.1
			(D) 15.1
			(E) 11.2
サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	2011年8月31日	6.7
スクエアモール鹿児島宇宿	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	9.2
熊本インターコミュニティSC	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	15.8
花畑SC	株式会社竹中工務店	2014年2月28日	5.4
久留米東櫛原SC	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	8.9
ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	6.5
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2015年3月13日	4.3
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	2015年2月27日	1.7
天神西通りセンタービル	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2012年12月20日	5.4
天神ノースフロントビル	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2013年2月5日	3.6
アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	11.1
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	1.9
Aqualia千早	株式会社竹中工務店	2011年9月1日	7.5
ディー・ウイングタワー	日本管財株式会社	2012年12月20日	3.8
グランフォーレ薬院南	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2014年9月15日	2.7
ホテルフォルツァ大分	株式会社竹中工務店	2012年12月28日	14.5
鳥栖ロジスティクスセンター	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2014年1月16日	8.9
ロジシティみなと香椎	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2015年2月13日	1.3
ポートフォリオ全体(注6)	株式会社竹中工務店	2017年2月28日	5.2

(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~Eの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB・C・D・E以外の部分、Bはセブンイレブン、Cはマグノリアコート、Dはケーズデンキ、EはスポーツクラブNASパークプレイス大分を指します。
(注5)キャナルシティ・ビジネスセンタービルのA・Bの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、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・九州の近況①

都市再生の推進(天神地区)

■天神明治通り再開発地区



■天神地区におけるビル機能更新

天神地区における機能更新の課題

①航空法による高さ規制の問題

②既存不適格ビル
(現状の指定容積率以上にて使用)の問題

航空法高さ制限の緩和

国家戦略特区特別会議における福岡市の提案により、天神明治通り地区(17ha)で高さ制限の緩和が決定。67m(地上15層相当)から76m(地上17層相当)へ。

地区整備計画の都市計画決定

2015年9月28日天神1丁目南ブロックにおける地区整備計画が都市計画決定。取り組みに応じて、最大で1400%まで容積率が緩和。(決定前の容積率400%)

天神ビジネスセンタープロジェクト(予定)

事業主体	福岡地所株式会社
所在地	福岡市中央区天神1丁目
敷地面積	約 3,900㎡ (約 1,180坪)
延床面積	約 60,250㎡ (約 18,230坪) ※容積対象外床面積含む
階数	地上16階、塔屋2階、地下2階
用途	事務所、店舗、駐車場等
建物高さ	約 76m
竣工予定	2020年度予定



福岡・九州の近況②

国内外からの流入

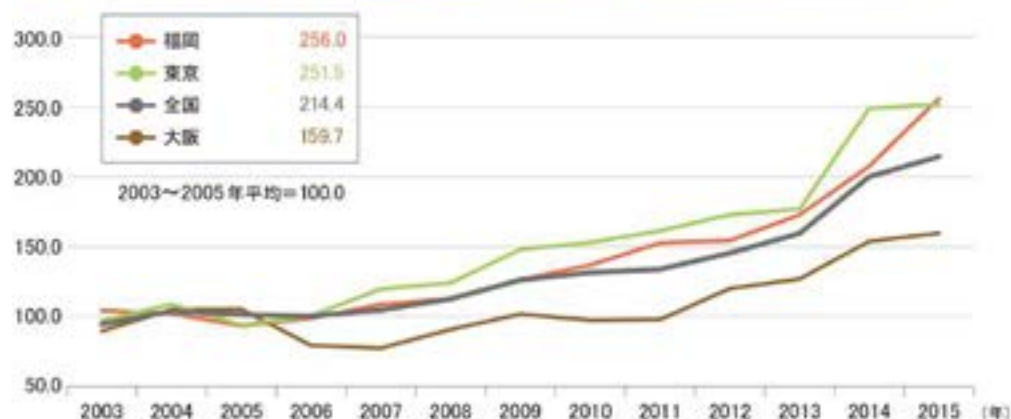
■全国の国際コンベンションの開催件数

◎7年連続2位

順位	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
1位	東京 (497)	東京 (491)	東京 (470)	東京 (500)	東京 (531)	東京 (543)	東京 (557)
2位	福岡 (205)	福岡 (216)	福岡 (221)	福岡 (252)	福岡 (253)	福岡 (336)	福岡 (363)
3位	横浜 (179)	横浜 (174)	横浜 (169)	京都 (196)	横浜 (226)	京都 (202)	仙台 (221)
4位	京都 (164)	京都 (155)	京都 (137)	横浜 (191)	京都 (176)	横浜 (200)	京都 (218)
5位	名古屋 (124)	名古屋 (122)	名古屋 (112)	大阪 (140)	大阪 (172)	名古屋 (163)	横浜 (190)

出典：日本政府観光局(JNTO)「2015年国際会議統計」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■ライブエンターテイメント開催件数の増加推移



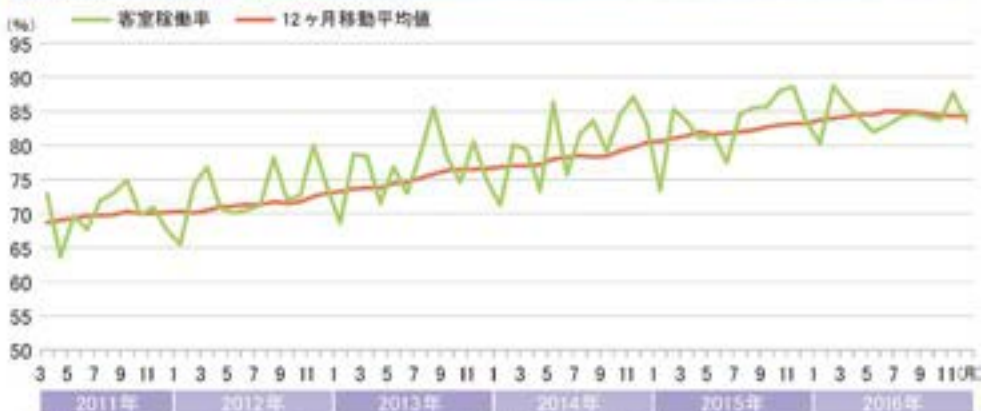
出典：公益財団法人九州経済調査協会のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■外国人入国者数の推移 (注1) (福岡県、九州 (注2))



出典：法務省「出入国管理統計統計表」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
 (注1) 空港地上陸・船舶観光上陸の値を含みます。(注2) 沖縄県のデータは含みません。

■福岡市ホテルの客室稼働率 (注3)



(注3) 都府県のデータベースを基にした従業員数10人以上のホテル、旅館、憩居施設を調査対象としています。
 出典：観光庁「観光旅行統計調査」-公益財団法人九州経済調査協会のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡・九州の近況③

インバウンドの状況

■アジアのゲートウェイ機能を持つ福岡



出典：福岡県のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■クルーズ船の寄港数

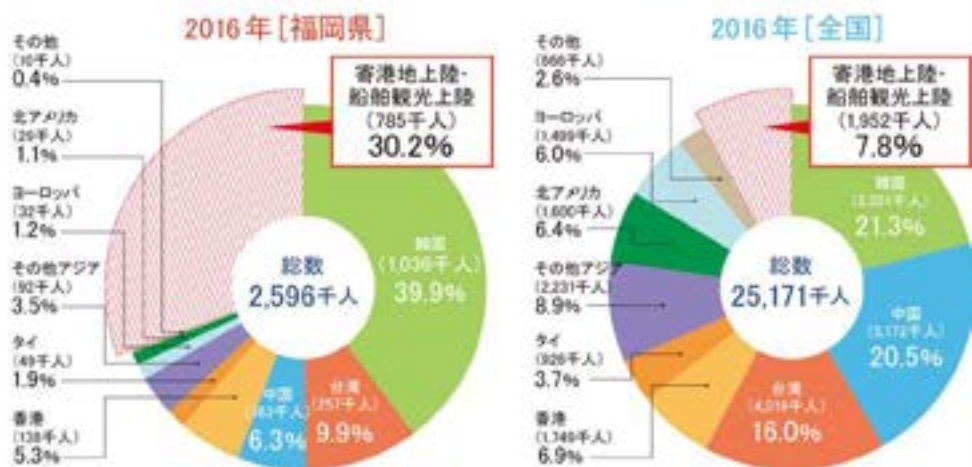
◎2017年は博多港に361隻(予定含む)寄港 (注1)

順位	2014年	2015年	2016年
1位	横浜(146)	博多(259)	博多(328)
2位	博多(115)	長崎(131)	長崎(197)
3位	神戸(100)	横浜(125)	那覇(193)
4位	那覇(80)	那覇(115)	横浜(128)
5位	長崎(75)	神戸(97)	神戸(104)

出典：国土交通省港湾局産業港湾課「2016年度訪日クルーズ旅客船とクルーズ船の寄港実績(速報値)」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。

(注1) 2017年4月1日時点の博多港ホームページ公表データに基づき記載しています。

■外国人入国者の国・地域別の割合(福岡県、全国)



出典：法務省「出入国管理統計計表」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡・九州の近況④

福岡空港、ウォーターフロント地区

■福岡空港の現状

◎福岡空港 乗降客数



◎国内主要空港離発着回数 (2015年度)



◎福岡空港における滑走路増設 (2025年3月末予定)



■ウォーターフロント地区再整備構想 (2016年3月)

◎MICEやクルーズなどの需要の増加に対し、都市機能の供給力を向上させ、海辺を活かした賑わいと憩いの空間を形成する

中央埠頭地区バース整備 (段階的な岸壁整備)

2017年4月に新岸壁による大型船 (Quantum of the Seas) 対応が可能となり、更に、2018年度末には、全長130mの岸壁が完成。

