



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第23期 決算説明資料 [8968] 2015年9月1日~2016年2月29日





# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第23期 決算説明資料

〔銘柄コード 8968〕 2015年9月1日～2016年2月29日

決算報告 .....	1
業績予想 .....	9
商業施設の運営 .....	11
オフィスビルの運営 .....	15
財務体制 .....	17
資産規模の成長 .....	20
福岡市の近況 .....	21
Appendix .....	23

※金額及び比率の端数処理…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。

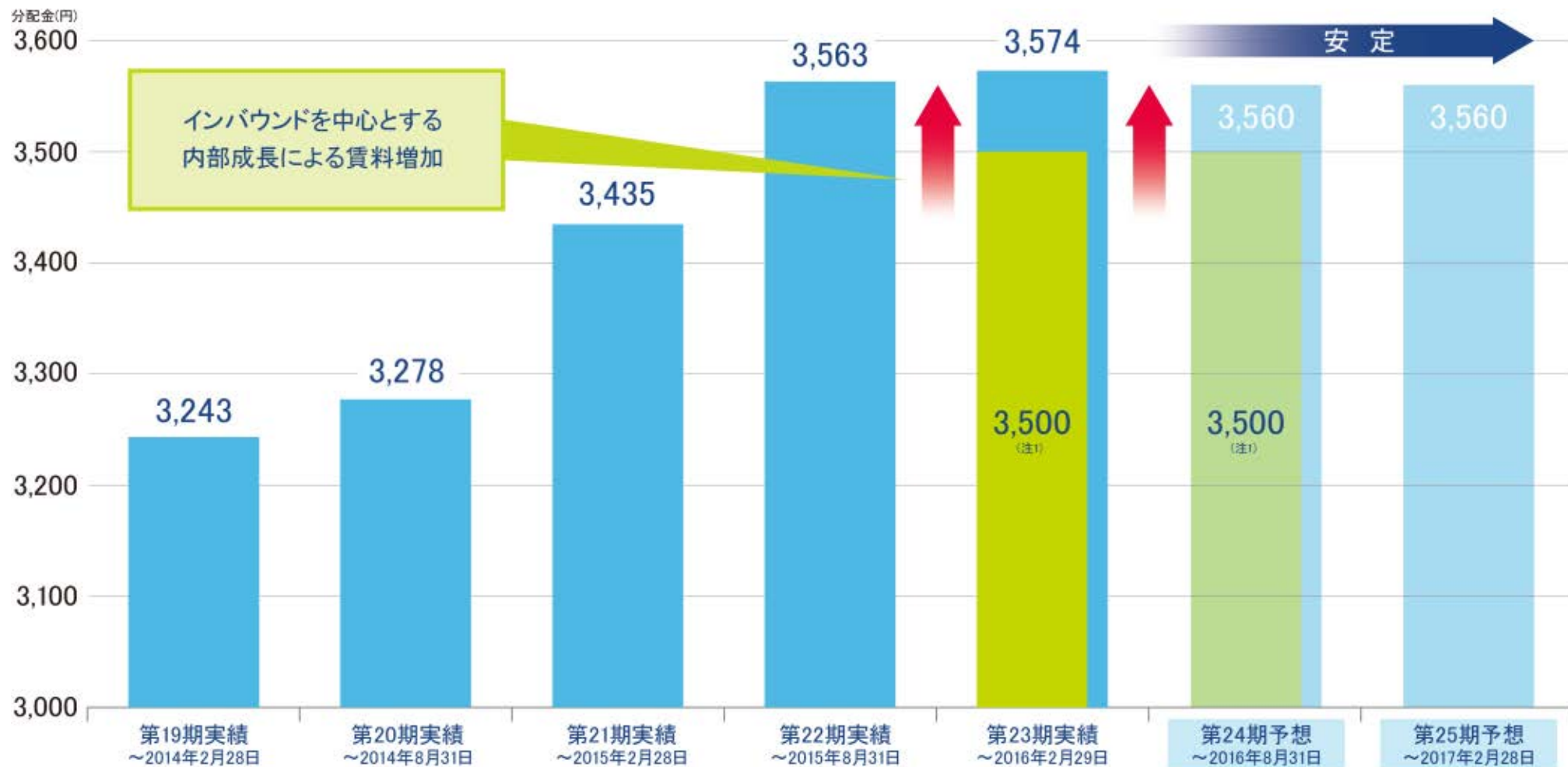
また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいてこの資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性または完全性を保証するものではありません。

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



①第23期分配金は3,574円(予想+74円) ②第24期は3,560円(従来予想+60円)、第25期も3,560円と予想

(注1) 第22期決算発表時公表予想

※第19期実績の1口当たり分配金については、5分割勘案後の数値を記載しています。

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,574円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	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	第22期 (A) ~2015年8月31日	第23期 (B) ~2016年2月29日	増減 (B-A)	第24期 ~2016年8月31日 (予想)	第25期 ~2017年2月28日 (予想)
営業収益	7,574	7,779	7,789	8,423	8,343	▲79	8,412	8,364
賃貸NOI (注1)	4,732	4,800	4,829	5,229	5,237	+7	5,234	5,235
減価償却費	1,354	1,387	1,390	1,458	1,471	+12	1,482	1,521
営業利益	2,801	2,824	2,860	3,167	3,141	▲25	3,121	3,088
経常利益	2,239	2,263	2,370	2,663	2,670	+7	2,660	2,660
当期純利益	2,238	2,262	2,369	2,661	2,669	+7	2,659	2,659
<b>1口当たり分配金 (注2)</b>	<b>16,219円</b>	<b>3,278円</b>	<b>3,435円</b>	<b>3,563円</b>	<b>3,574円</b>			
1口当たり分配金予想 (注2)	16,200円	3,220円	3,350円	3,450円	3,500円		3,560円	3,560円
実績と予想の差異 (注2)	+19円	+58円	+85円	+113円	+74円		-	-
発行済投資口総数 (期末時点) (注2)	138,000口	690,000口	690,000口	747,000口	747,000口		747,000口	747,000口
総資産 (期末時点) (百万円)	167,492	167,824	167,369	181,597	181,445			
純資産 (期末時点) (百万円)	81,679	81,703	81,811	93,804	93,812			
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日			
保有物件数 (期末時点)	23物件	24物件	25物件	27物件	27物件			
テナント総数 (期末時点) (注3)	868	894	1,003	1,001	1,003			
総賃貸可能面積 (期末時点)	466,087.01㎡	475,682.05㎡	478,197.10㎡	554,464.84㎡	554,549.65㎡			
稼働率 (期末時点) (注4)	98.1%	99.3%	99.6%	99.5%	99.6%			

(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とる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた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

安定した分配金を継続

## ■分配金実績・予想推移

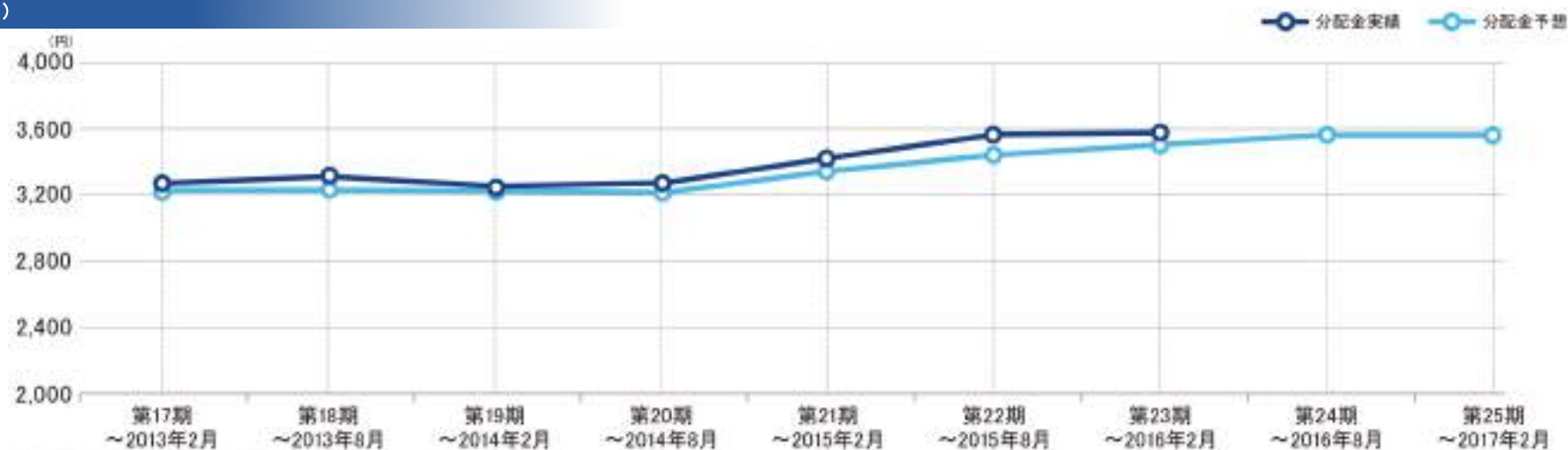
項目	第17期 ~2013年2月28日	第18期 ~2013年8月31日	第19期 ~2014年2月28日	第20期 ~2014年8月31日	第21期 ~2015年2月28日	第22期 ~2015年8月31日	第23期 ~2016年2月29日	第24期 ~2016年8月31日 (予想)	第25期 ~2017年2月28日 (予想)
1口当たり分配金	16,289円	16,458円	16,219円	3,278円	3,435円	3,563円	3,574円		
1口当たり分配金予想	16,200円	16,200円	16,200円	3,220円	3,350円	3,450円	3,500円	3,560円	3,560円
発行済投資口総数(期末時点)	123,050口	138,000口	138,000口	690,000口	690,000口	747,000口	747,000口	747,000口	747,000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)	16,289円	16,458円	16,219円	16,390円	17,175円	17,815円	17,870円	17,800円	17,800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)	3,257円	3,291円	3,243円	3,278円	3,435円	3,563円	3,574円	3,560円	3,560円

※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います。

## ■分配金の推移(注1)



(注1)第17期から第19期までの数値は分割前数値を記載しています。

# 貸借対照表(前期比)

科目	第22期(A)	第23期(B)	差異 (B-A)
	2015年8月31日	2016年2月29日	
<b>流動資産</b>	8,553	9,082	529
現金及び預金	2,331	3,513	1,181
信託現金及び信託預金	5,267	4,905	▲362
営業未収入金	434	372	▲61
前払費用	267	284	16
未収消費税等	246	-	▲246
繰延税金資産	0	0	▲0
その他	4	6	1
<b>固定資産</b>	172,993	172,324	▲668
有形固定資産	170,642	169,804	① ▲837
信託建物(純額)	64,240	63,454	▲785
信託構築物(純額)	953	918	▲35
信託機械及び装置(純額)	356	353	▲2
信託工具、器具及び備品(純額)	324	301	▲22
信託土地	104,756	104,756	-
信託建設仮勘定	10	19	9
無形固定資産	1,774	1,770	▲3
信託借地権	1,765	1,765	-
信託その他無形固定資産	8	5	▲3
投資その他の資産	576	748	172
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	456	628	172
繰延資産	50	38	▲12
<b>資産合計</b>	<b>181,597</b>	<b>181,445</b>	<b>▲151</b>

資産の部

## ■資産の部

① 資本的支出	+630
減価償却費	▲1,471
その他	+4
<b>計</b>	<b>▲837</b>

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第22期(A)	第23期(B)	差異 (B-A)
	2015年8月31日	2016年2月29日	
<b>流動負債</b>	14,826	13,398	▲1,427
営業未払金	726	667	▲59
短期借入金	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	11,650	10,250	② ▲1,400
未払金	32	23	▲8
未払費用	351	353	1
未払法人税等	1	0	▲1
未払消費税等	-	321	321
前受金	1,014	1,004	▲10
預り金	1,049	777	▲271
<b>固定負債</b>	72,966	74,234	1,267
投資法人債	2,000	2,000	-
長期借入金	58,750	60,075	③ 1,325
預り敷金及び保証金	331	331	-
信託預り敷金及び保証金	11,885	11,828	▲57
<b>負債合計</b>	<b>87,793</b>	<b>87,633</b>	<b>▲159</b>
<b>純資産の部</b>			
投資主資本	93,804	93,812	8
出資総額	91,142	91,142	-
剰余金	2,661	2,669	8
<b>純資産合計</b>	<b>93,804</b>	<b>93,812</b>	<b>8</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>181,597</b>	<b>181,445</b>	<b>▲151</b>

負債の部

純資産の部

## ■負債の部

② 1年内返済予定の長期借入金		③ 1年内返済予定の長期借入金	
→長期借入金	▲6,500	→長期借入金	+6,500
長期借入金		長期借入金	
→1年内返済予定の長期借入金	+5,175	→1年内返済予定の長期借入金	▲5,175
約定返済	▲75		
<b>計</b>	<b>▲1,400</b>	<b>計</b>	<b>+1,325</b>

決算報告



# 損益計算書(前期比)

営業利益は前期を下回るも借入関連費用減少により増益

(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22期 (A) ~2015年8月31日	第23期 (B) ~2016年2月29日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	8,423	8,343	① ▲79
	不動産賃貸収入	7,902	7,864	▲37
	その他不動産賃貸収入	520	478	▲41
	営業費用	5,256	5,201	② ▲54
	賃貸事業費用	4,651	4,577	▲74
	資産運用報酬	486	493	6
	資産保管手数料	6	6	0
	一般事務委託手数料	47	52	4
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	54	62	8
	<b>営業利益</b>	<b>3,167</b>	<b>3,141</b>	<b>▲25</b>
	営業外収益	2	3	1
	受取利息	0	0	0
	その他	1	2	1
営業外費用	505	474	③ ▲31	
支払利息(投資法人債を含む)	387	358	▲29	
融資関連費用	106	104	▲2	
その他営業外費用	11	12	0	
<b>経常利益</b>	<b>2,663</b>	<b>2,670</b>	<b>7</b>	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,663</b>	<b>2,670</b>	<b>7</b>	
法人税等	1	0	▲0	
法人税、住民税及び事業税	1	0	▲1	
法人税等調整額	▲0	0	0	
<b>当期純利益</b>	<b>2,661</b>	<b>2,669</b>	<b>7</b>	
<b>前期繰越利益</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)</b>	<b>2,661</b>	<b>2,669</b>	<b>8</b>	

■営業損益	
① キャナルシティ博多	▲145
(内 資料収入減)	▲15(-)
パークプレイス大分	▲38
(内 水光熱収入減)	▲3(-)
オフィスビル	+3
(内 東比羅ビジネスセンター)	+4
第22期取得物件通期寄与	+91
(パークプレイス大分隣接地除く)	
その他	+10
<b>計</b>	<b>▲79</b>
② 外注費減	+100
(内 キャナルシティ博多PM報酬)	+80
水光熱費減	+42
(内 パークプレイス大分)	+20
(内 オフィスビル)	+10
修繕費増	▲50
(内 キャナルシティ博多)	▲10
(内 キャナルシティ博多・B)	▲31
(内 パークプレイス大分)	▲10
減価償却費増	▲12
販売費及び一般管理費増	▲19
その他費用増	▲7
<b>計</b>	<b>+54</b>

■営業外損益	
③ 借入関連費用減	+31
(内 支払利息)	+29

# 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予想を上回る実績

(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22期決算発表時公表予想)	第23期 (B) ~2016年2月29日	増減 (B-A)	
経常損益	営業損益	営業収益	8,261	8,343	① 82
		不動産賃貸収入		7,864	
		その他不動産賃貸収入		478	
		営業費用	5,171	5,201	② 30
		賃貸事業費用		4,577	
		資産運用報酬		493	
		資産保管手数料		6	
		一般事務委託手数料		52	
		役員報酬		9	
	その他営業費用		62		
	営業利益	3,089	3,141	52	
	営業外損益	営業外収益	1	3	1
		受取利息		0	
		その他		2	
営業外費用		475	474	▲1	
支払利息(投資法人債を含む)			358		
融資関連費用			104		
その他営業外費用		12			
経常利益	2,615	2,670	54		
税引前当期純利益	2,615	2,670	54		
法人税、住民税及び事業税		0			
法人税等調整額		0			
法人税等計	1	0	▲0		
当期純利益	2,614	2,669	55		

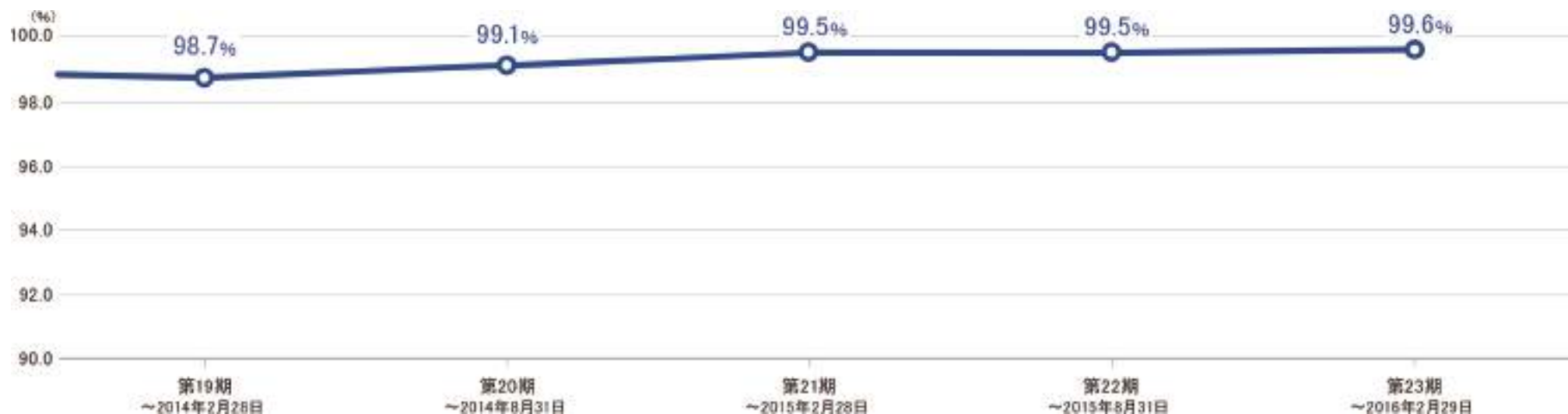
■営業損益	
① チャンネルシティ博多	+38
(内) 賃料収入増	+28
チャンネルシティ博多・B	+47
(内) 賃料収入増	+35
オフィスビル	+6
(内) チャンネルシティビジネスセンタービル	+10
その他	▲9
計	+82
② 水光熱費減	+19
(内) パークプレイス大分	+8
(内) オフィスビル	+6
修繕費増	▲47
(内) チャンネルシティ博多・B	▲14
(内) パークプレイス大分	▲8
(内) オフィスビル	▲19
その他費用増	▲2
計	▲30



# 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	第22期 ~2015年8月31日	第23期 ~2016年2月29日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.2%	99.8%	100.0%	99.9%	99.7%	46.5%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	14.2%
オフィスビル	97.5%	97.5%	98.8%	99.0%	99.6%	27.0%
その他	95.2%	96.1%	96.6%	98.5%	98.5%	12.3%
<b>全体</b>	<b>98.7%</b>	<b>99.1%</b>	<b>99.5%</b>	<b>99.5%</b>	<b>99.6%</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、久留米東楡原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7物件を指します。

# 鑑定評価額

第23期末時点の含み益<sup>(注1)</sup>は19,830百万円(前期比+3,052百万円)

(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23期末) 鑑定評価額	前期末 鑑定評価額	期末貸借 対照表 計上額	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	期末貸借対照表 計上額との 差異	第23期 Cap Rate	第22期 Cap Rate	差異		
			①	②	③	①-②	①-③	④	⑤	④-⑤		
商業施設												
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	33,000	32,700	30,510	300	2,489	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	29,900	29,600	28,454	300	1,445	4.9%	5.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
パークプレイス大分 <sup>(注3)</sup>	16,290	6.5%	17,936	17,934	17,873	2	62	5.9%	6.0%	▲0.1%	日本不動産研究所	
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,890	7,760	5,911	130	1,978	6.2%	6.3%	▲0.1%	日本不動産研究所	
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.2%	5,290	5,210	4,641	80	648	6.2%	6.3%	▲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%	2,650	2,610	2,088	40	561	6.1%	6.2%	▲0.1%	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%	4,090	4,500	5,271	▲410	▲1,181	6.0%	8.4%	▲2.4%	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,240	1,210	1,029	30	210	5.6%	5.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,750	2,700	2,184	50	565	5.6%	5.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,680	3,620	3,169	60	510	5.5%	5.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	5,510	5,390	5,301	120	208	5.2%	5.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	109,163	-	113,936	113,234	106,436	702	7,499	-	-	-		
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%	15,100	14,800	13,512	300	1,587	5.0%	5.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	13,200	12,900	9,453	300	3,746	4.9%	5.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,210	5,020	3,993	190	1,216	4.8%	4.9%	▲0.1%	日本不動産研究所	
大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	7,140	7,120	6,408	20	731	5.2%	5.3%	▲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%	6,430	6,320	4,853	110	1,576	5.5%	5.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	2,930	2,870	2,711	60	218	4.7%	4.8%	▲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%	3,270	3,230	2,704	40	565	5.1%	5.2%	▲0.1%	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	48,500	-	53,280	52,260	43,636	1,020	9,643	-	-	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,850	1,830	1,791	20	58	5.0%	5.1%	▲0.1%	大和不動産鑑定	
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,030	1,020	980	10	49	5.0%	5.1%	▲0.1%	大和不動産鑑定	
Aqualia警固	2,800	6.3%	3,660	3,590	2,657	70	1,002	4.8%	4.9%	▲0.1%	日本不動産研究所	
Aqualia千早	1,280	6.8%	1,600	1,570	1,219	30	380	5.3%	5.4%	▲0.1%	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,250	3,220	2,796	30	453	5.0%	5.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,230	1,210	1,176	20	53	4.9%	5.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,720	1,660	1,462	60	257	5.9%	6.1%	▲0.2%	日本不動産研究所	
鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,350	1,320	1,254	30	95	5.5%	5.6%	▲0.1%	日本不動産研究所	
ロジシティみなと香椎 <sup>(注4)</sup>	8,150	5.2%	8,480	8,270	8,142	210	337	4.8%	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	22,081	-	24,170	23,690	21,482	480	2,687	-	-	-		
全物件 合計	179,744	-	191,386	189,184	171,555	2,202	19,830	-	-	-		

(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22期に取得した隣接地(駐車場部分(土地))を含みます。

(注4)2016年3月1日付で「ロジポートアイランドシティ博多」から「ロジシティみなと香椎」に名称を変更しました。(以下、同じです。)

# 第24期 業績予想

第22期取得物件の公租公課が発生するも、分配金は従来予想を上回る3,560円

## ■第24期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第23期実績 A	第24期予想 (第22期決算発表時 公表予想) B	第24期 (今回公表) C	第23期実績 差異 C-A	第24期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,343	8,338	8,412	① 69	74
営業費用	5,201	5,252	5,291	② 89	38
営業利益	3,141	3,086	3,121	▲20	35
営業外収益	3	1	1	▲1	-
営業外費用	474	471	462	③ ▲11	▲9
経常利益	2,670	2,616	2,660	▲10	44
当期純利益	2,669	2,615	2,659	▲10	44
1口当たり分配金	3,574円	3,500円	3,560円	▲14円	+60円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

### ■第23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 賃料収入増)	+46 +50
キャナルシティ博多・B (内 賃料収入減)	▲25 ▲131
パークプレイス大分 (内 賃料収入増)	+41 +101
(内 水光熱収入増)	+291
オフィスビル (内 キャナルシティビジネスセンタービル)	+11 +61
(内 兵庫駅前ビジネスセンター)	+51
その他	▲4
<b>計</b>	<b>+69</b>
② 外注費増 (内 キャナルシティ博多PM報酬)	▲42 ▲231
(内 パークプレイス大分)	▲171
水光熱費増 (内 パークプレイス大分)	▲44 ▲161
(内 オフィスビル)	▲91
修繕費減	+96
公租公課増 (内 第22期取得物件)	▲54 ▲531
減価償却費増	▲11
その他費用増 (内 キャナルシティ博多)	▲34 ▲121
(内 オフィスビル)	▲131
<b>計</b>	<b>▲89</b>
③ 借入関連費用減 (内 支払利息)	+6 +41
投資口交付費償却減	+5
<b>計</b>	<b>+11</b>



# 第25期 業績予想

営業利益は前期を下回るも借入関連費用減少により分配金は横ばい

## ■第25期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第24期予想 (今回公表) A	第25期予想 (今回公表) B	第24期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,412	8,364	① ▲48
営業費用	5,291	5,275	② ▲16
営業利益	3,121	3,088	▲32
営業外収益	1	1	-
営業外費用	462	429	③ ▲32
経常利益	2,660	2,660	0
当期純利益	2,659	2,659	0
1口当たり分配金	3,560円	3,560円	-

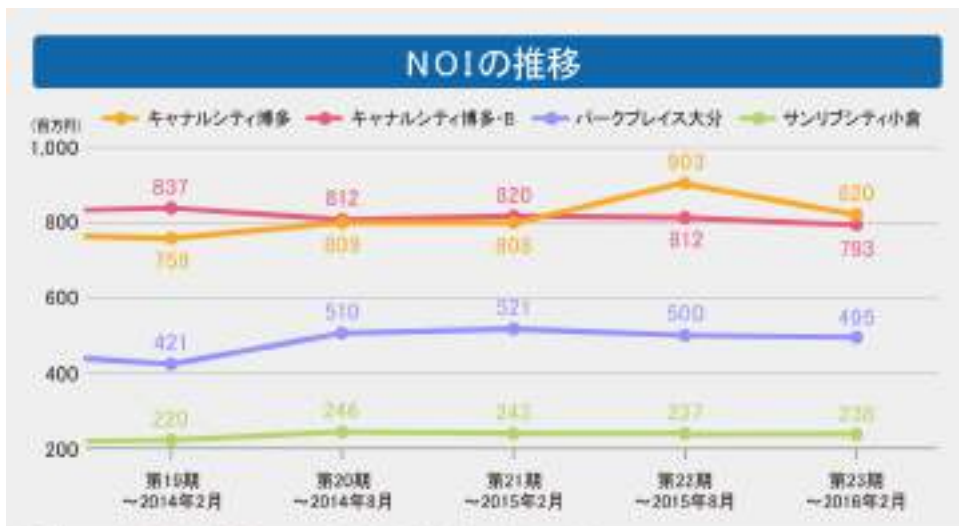
(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

### ■第24期今回公表予想との差異要因

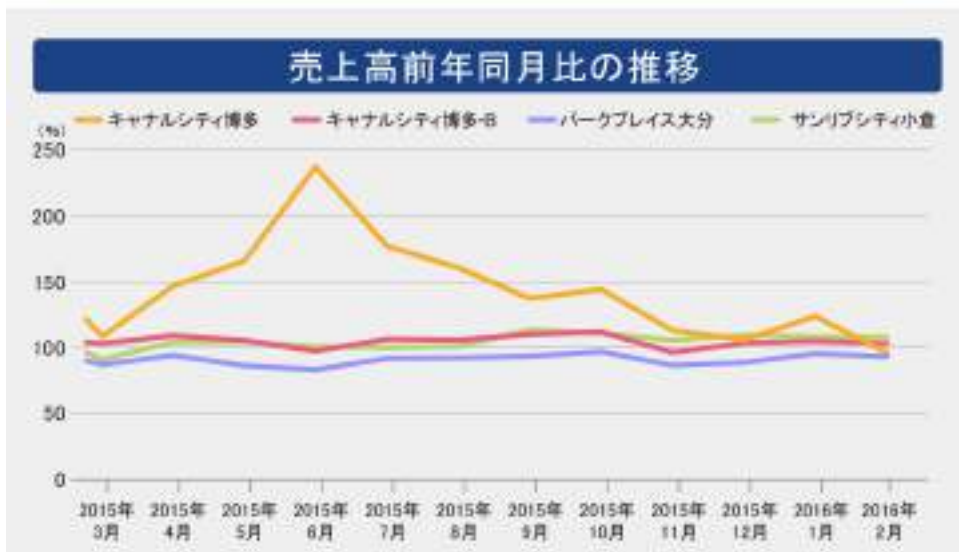
① キャナルシティ博多	▲30
キャナルシティ博多・B	+14
パークプレイス大分	▲23
(内 水光熱収入減)	▲20
その他	▲9
計	▲48
② 外注費減	+32
(内 キャナルシティ博多PM報酬)	+20
水光熱費減	+36
(内 パークプレイス大分)	+20
(内 オフィスビル)	+8
修繕費増	▲27
減価償却費増	▲39
その他費用減	+14
計	+16
③ 借入関連費用減	+32
(内 支払利息)	+28
計	+32

# アクティブ商業の状況(NOI、売上高)

インバウンド好調により、キャナルシティ博多全体の売上は大幅増加



※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

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))

**313億円** ➡ **380億円**  
**+21.5%**

中国からのクルーズ船をはじめとするインバウンドにより、物販、飲食、ホテルともに好調。園内客についても、ユニオンロード・シネマに導入の4DXに人気作品の上映が重なり全館売上に波及。

※(注)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

2014年3月~2015年2月  
売上(年間計)

2015年3月~2016年2月  
売上(年間計)

**275億円** ➡ **249億円**  
**▲9.4%**

昨年4月のJRおいたシティ開業の影響を受け、昨年度比で売上は減少するが想定範囲内に収束。来場者の特性に応じたイベント開催等「コト消費」を重視したオペレーションにより、来場者数は回復傾向。

●サンリブシティ小倉

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))

— ➡ —  
**+4.6%**

近隣競合店舗の閉鎖等もあり、売上は伸長。2年前のリニューアルで誘致した雑貨系テナントの集客も強く、全館売上に貢献。

※(注)株式会社サンリブが実績を掲載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。



# キャナルシティ博多(全体)の近況①

インバウンド効果により、売上は好調に推移

## ■キャナルシティ博多の売上とクルーズ船寄港数の推移

◎キャナルシティ博多売上(百万円)・クルーズ船の寄港数(注2) 月次比較



出典：博多港ホームページの公表データに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。  
 (注1)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・日の売上を合算して記載しています。  
 (注2)2016年1月1日時点の予定を含みます。

## ■インバウンド客のアクセスと利便性に優れた施設

◎交通インフラからのアクセス



◎国別免税手続きカウンター利用者

1位	韓国
2位	中国
3位	台湾
4位	タイ
5位	シンガポール



※2016年1月の免税手続きカウンター利用実績を基に記載しています。

◎博多港寄港クルーズ船乗客のショッピングで購入した品目



出典：福岡市経済観光文化局「平成27年度博多港寄港クルーズ船乗客実態調査」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。

◎無料Wi-Fi



2015年7月15日～

◎訪日外国人調査(日本滞在中にあると便利な項目)



※複数回答を合算します。  
 出典：国土交通省「訪日外国人の消費動向 平成26年半年別調査」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。



# キャナルシティ博多(全体)の近況②

2015年度の来場者数は過去最高を更新

## ■キャナルシティ博多は2016年4月20日で20周年



◎20th Anniversary [第一弾]の概要

- アニバーサリーセール 20周年限定商品の販売
- キャナル・フリンジ・フェスティバル
- 「名探偵コナン」との20周年特別タイアップ
- 「FM FUKUOKA」ラジオ公開収録を20日間開催

## ■テナントリニューアル・新規テナントの状況

### ◎ユナイテッド・シネマリニューアル



2015年12月16日ー

2016年4月23日ー

### ◎新規テナント



2015年11月30日ー

2016年3月14日ー

### ◎グランド ハイアット 福岡 客室リニューアル



グランドツインルームイメージ

#### ■客室改築概要

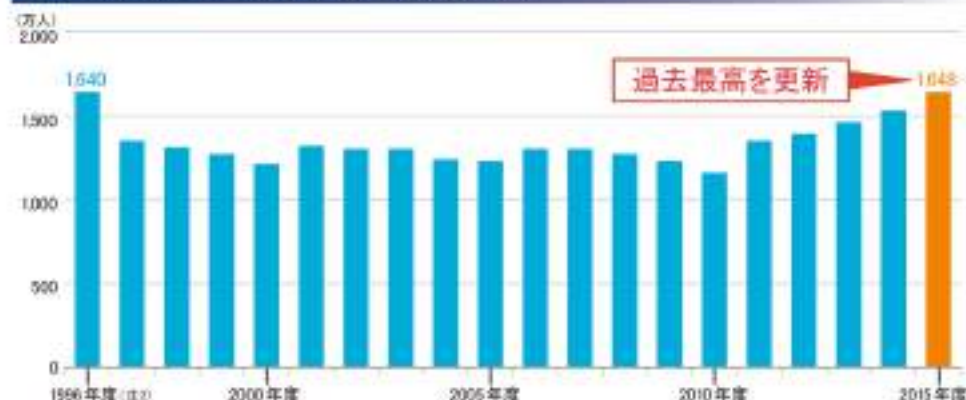
- 改築客室 全370室
- 期間 [第1期:168室] 2016年1月~4月 [第2期:182室] 2017年1月~4月

### ◎その他トピックス

- キャナルシティ劇場 劇団四季「美女と野獣」 2016年3月13日~公演開始
- 中華料理「梅蘭」、牛たん焼き専門店「牛たん焼き仙台辺見」 2016年4月22日オープン予定
- ラーメンスタジアム 「らーめん山頭火」「元祖名島亭」 2016年3月30日オープン

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

## ■キャナルシティ博多来場者数推移(注1)



出典:福岡市株式会社(注1)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)2011年度以降は、キャナルシティ博多イーストビルの来場者を含みます。(注2)1996年度については、1996年4月20日から1997年4月19日までの来場者数です。

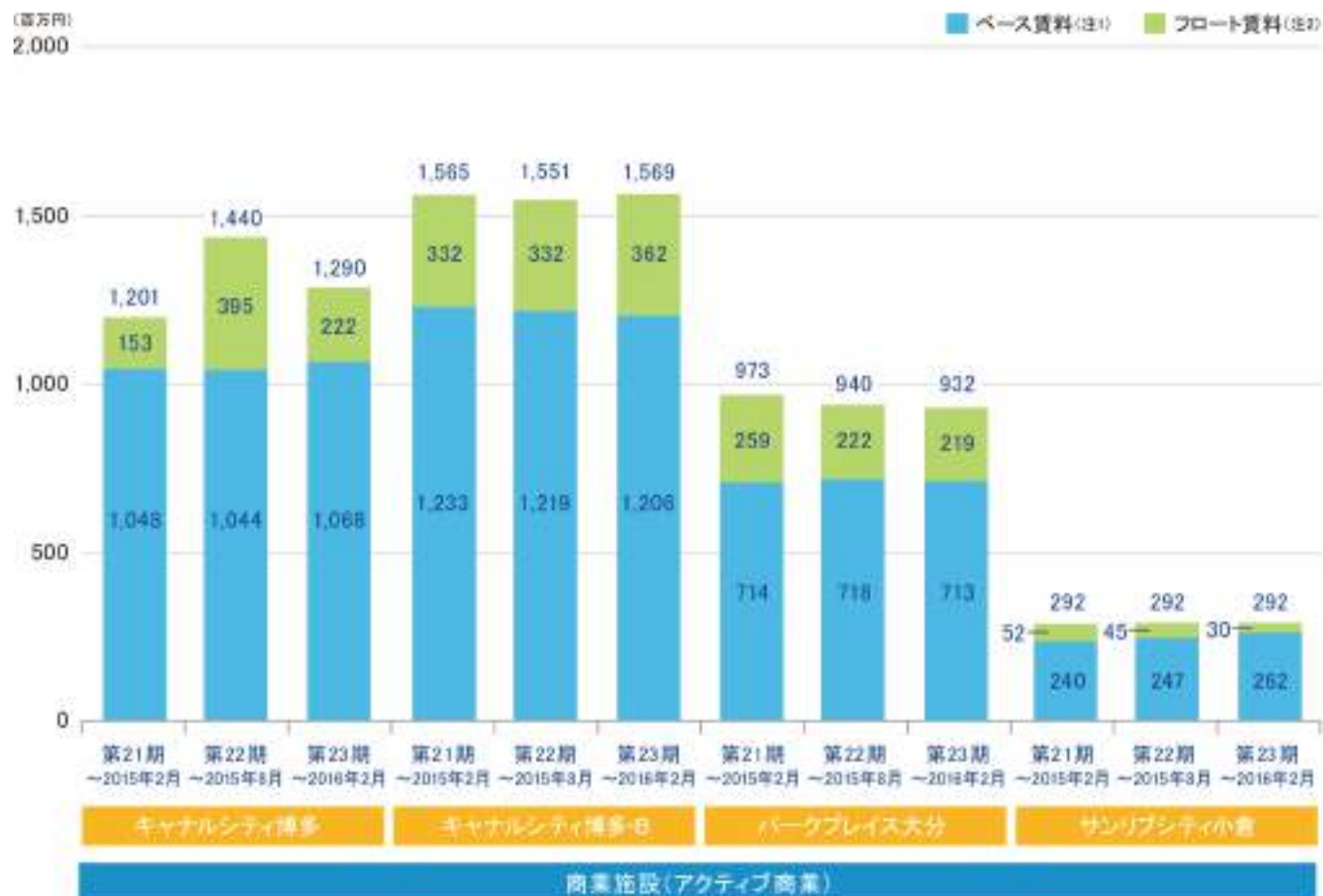
## ■地下鉄七隈線 中間駅(仮称)の計画



出典:2016年1月15日福岡市交通対策特別委員会「高速鉄道3号線の計画等について」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。

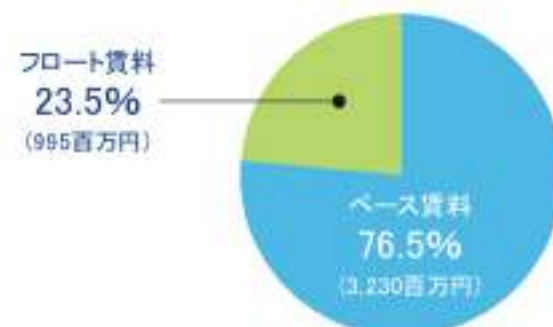
# 商業テナントの賃料構成比

## ■物件別賃料構成



## ■アクティブ商業賃料構成比

◎第22期 アクティブ商業：計4,225百万円



◎第23期 アクティブ商業：計4,085百万円



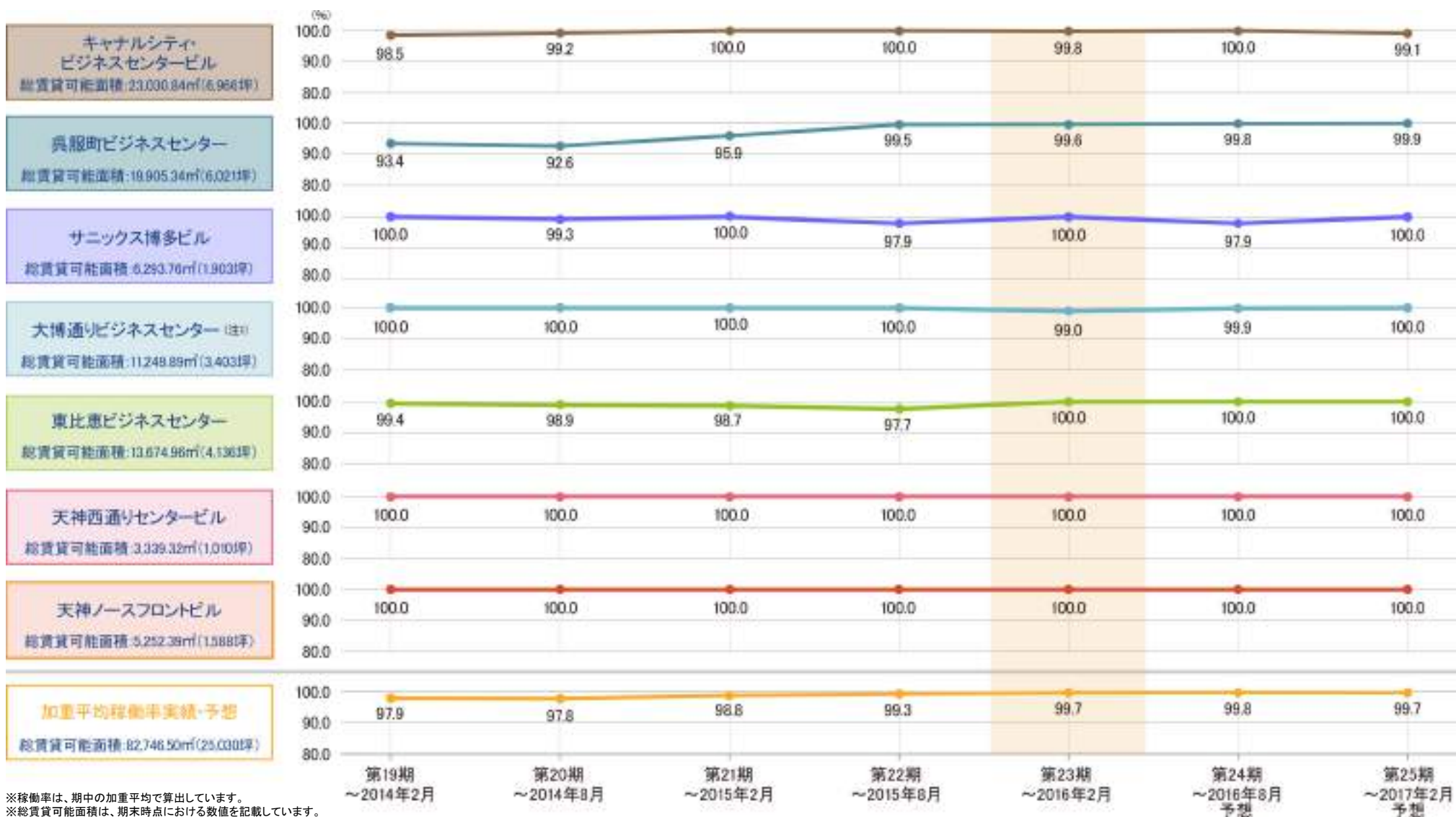
(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額の賃料を当該テナントの月額売上歩合率に準じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最底保証賃料が設定されている場合の最底保証賃料部分、③共通費、④パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

(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23期のオフィスビルの平均稼働率は引き続き上昇



※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。



# 福岡のオフィスビル状況推移

■空室率とオフィスビル竣工状況推移



※2009年から2016年までは12月末日時点の動態を基に記載しています。※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三井物産株式会社各都市が都市別に定めるビジネス地区及びビルをいいます。  
 出典: 三井物産株式会社の「オフィスデータ」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。



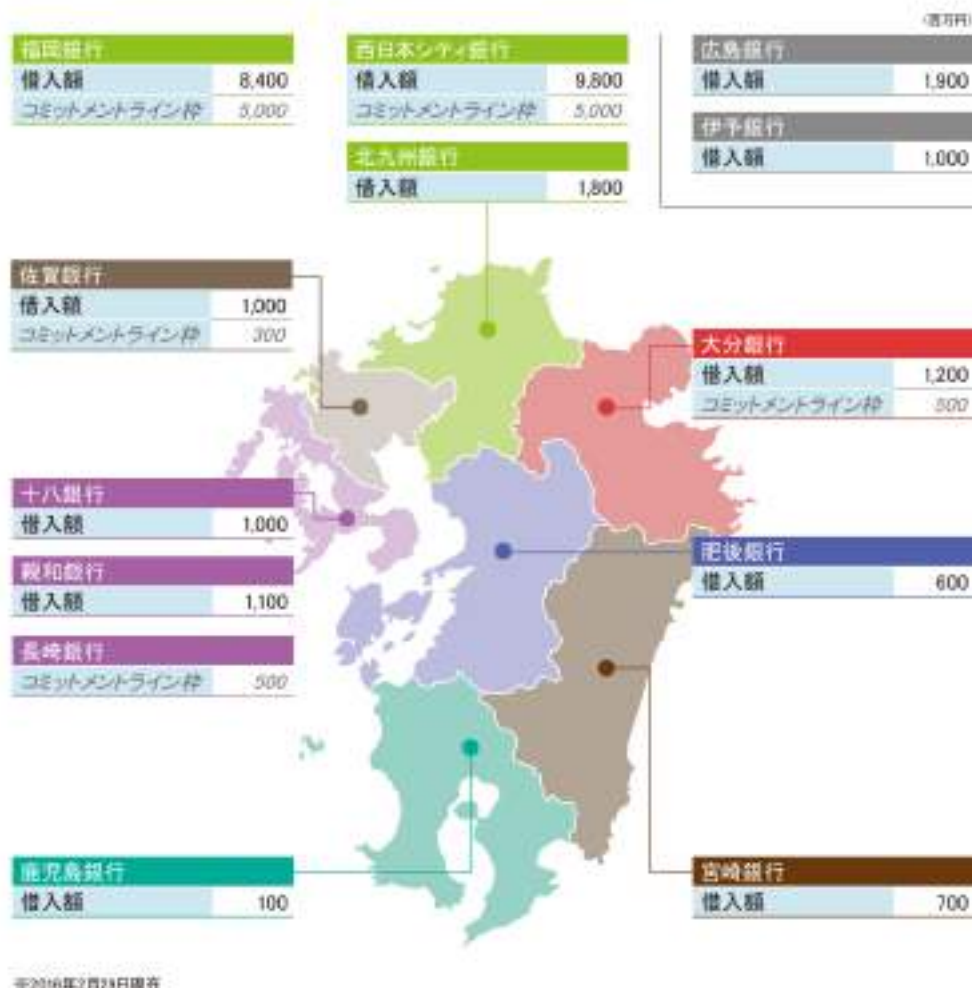
# 財務状況

近時のリファイナンスにより期中平均支払金利の低下・デュレーションの長期化を実現



### ■九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用





# 借入金一覧

## 安定した資金調達

2016年2月29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	新生銀行	1,000,000,000	2011/ 7/29	2016/ 7/29	期限一括	1.20829% (※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)	
	三井住友信託銀行	600,000,000	2012/ 9/28	2016/ 9/30		0.57091% (※1) (※4)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2010/12/30	2016/12/30		0.62091% (※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)			
<b>小計</b>		<b>10,100,000,000</b>					
長期借入金	日本政策投資銀行	2,025,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	分割返済(※6)	2.20000% (※2)	無担保 無保証
	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)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2011/12/30	2017/12/30		0.77091% (※1) (※4)	
	三井住友銀行	500,000,000	2012/ 1/31	2019/ 1/31		1.33830% (※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)	
	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		0.77500% (※3)	
	西日本シティ銀行	1,900,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.60000% (※1) (※5)	
	みずほ銀行	1,700,000,000	2013/ 2/28	2020/ 2/29		0.60000% (※1) (※5)	
	三井住友信託銀行	1,100,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.65000% (※1) (※5)	
	三菱UFJ信託銀行	1,500,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.45000% (※1) (※5)	
	あおぞら銀行	600,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.45000% (※1) (※5)	
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2013/ 3/29	2018/ 3/30		0.52091% (※1) (※4)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30		0.57091% (※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)	
	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		0.63491% (※3) (※7)	
	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		0.45000% (※1) (※5)	
	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		0.45000% (※1) (※5)	
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)			
<b>小計</b>		<b>60,225,000,000</b>					
<b>合計</b>		<b>70,325,000,000</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>2,000,000,000</b>					

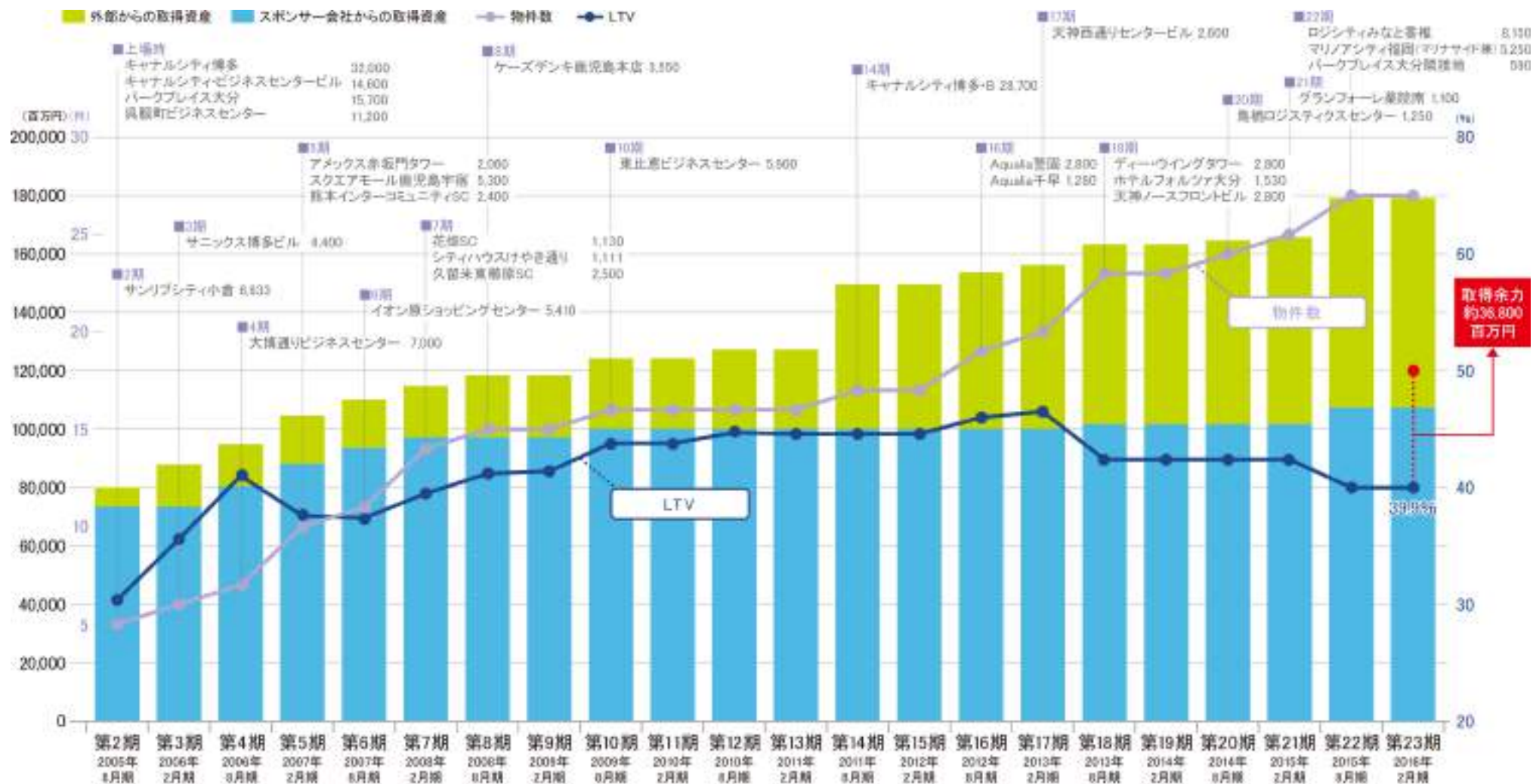
(※1)変動金利での借入金です。(※2)固定金利での借入金です。  
 (※3)変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。  
 (※4)2015年12月30日から2016年3月31日(当日を含まない)まで。(※5)2016年2月29日から2016年5月31日(当日を含まない)まで。  
 (※6)6ヶ月毎75万円(12月末・6月末)年5%、最終元本返済日に1,875百万円を返済。(※7)2016年4月28日以降の利率は0.56400%となります。

### ■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	残高額(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	2015/ 8/ 1	2016/ 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	2016/ 3/ 1	2018/ 2/28	無保証
<b>合計</b>		<b>13,000,000,000</b>			

# 資産規模とLTV

## 資産規模の拡大と堅実な財務運営



※第3期に取得した小倉台コミュニティモールについては、第4期で売却しているため、取得資産には含まれていません。  
 ※第10期に取得した東止産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、その取得価格を同等割りの上、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格にそれぞれ加算しています。  
 ※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先置名組合出資持分は、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。  
 ※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

## 天神エリアの再開発の準備が進む



福岡市の近況



# 福岡市近郊の状況

## 交通インフラの整ったコンパクトシティ





Fukuoka REIT

# Appendix

# プロフィール

## 会社概要

■ 名称	福岡リート投資法人
■ 資産運用会社	株式会社福岡リアルティ (福岡財務支局長(金商)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	181,445百万円 (2016年2月29日現在)
■ 有利子負債総額	72,325百万円 (2016年2月29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)	39.9%

## 分配金

■ 直近決算期(第23期)末日	2016年2月29日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第23期分配金実額	1口当たり 3,574円
■ 第23期運用日数	182日
■ 分配金利回り	3.7%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2016年2月29日現在)

## 投資口価格等

■ 投資口価格	194,200円 (2016年2月29日現在)
■ 発行済投資口総数	747,000口 (2016年2月29日現在)
■ 時価総額	145,067百万円 (投資口価格×発行済投資口総数)(2016年2月29日現在)
■ 1口当たり純資産	125,585円 (2016年2月29日現在)
■ 1口当たり時価純資産	152,132円 (2016年2月29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)	<p>商業施設 60.7%    オフィスビル 27.0%    その他 12.3%</p>
■ 投資対象エリア (取得価格ベース)	<p>福岡都市圏 78.1%    その他九州地域 21.9%</p>
■ 総賃貸可能面積	554,549.65㎡
■ 期末時点稼働率	99.6%

(注1)2016年2月29日の保有物件による数値です。



# 福岡・九州地域特化型リート

## ■ スポンサー体制



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

## ■ 投資方針

### ◎ 投資対象エリア



### ◎ 投資タイプ



# 福岡の人口推移

## 人口成長を続ける福岡都市圏

### 国内主要都市圏の人口増減



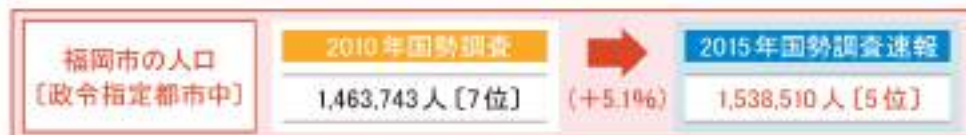
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。  
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・吉野町・那珂川町・宇美町・篠栗町・直方町・新宮町・ス山町・鞍手町を指します。  
 ※東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都市・兵庫県・奈良県を指します。  
 出典：平成24年3月福岡市統計企画局「データで見る福岡市の現状」、総務省統計局「国勢調査」、総務省統計局「平成21年国勢調査人口速報集計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」の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

### 福岡市の人口(2010年、2015年)



出典：総務省統計局「平成22年国勢調査」、総務省統計局「平成27年国勢調査人口速報集計」のデータに基づき、株式会社情報リアルティにて作成しています。

# ポートフォリオ一覧

2016年2月29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	19年10ヶ月	32,000	17.8%	2004/11/ 9	スポンサー	46,563.32	99.7%	47	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	19年10ヶ月	28,700	16.0%	2011/ 3/ 2	外部	68,808.14	98.6%	47	グラント ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分(注5)	13年11ヶ月	16,290	9.1%	2004/11/ 9	スポンサー	109,590.83	99.9%	105	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	10年11ヶ月	6,633	3.7%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	スクエアモール鹿児島宇宿	9年 5ヶ月	5,300	2.9%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	13	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	9年 3ヶ月	2,400	1.3%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックスコーヒー
	イオン原ショッピングセンター	39年 4ヶ月	5,410	3.0%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,313.53	100.0%	1	イオン
	花畑SC	8年 7ヶ月	1,130	0.6%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラバス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	8年 2ヶ月	2,500	1.4%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	8年 3ヶ月	3,550	2.0%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	15年 4ヶ月	5,250	2.9%	2015/ 5/ 1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	福岡地所	
商業施設合計又は平均	—	109,163	60.7%	—	—	384,932.52	99.7%	221	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	19年10ヶ月	14,600	8.1%	2004/11/ 9	スポンサー	23,030.84	100.0%	61	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	12年 4ヶ月	11,200	6.2%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	100.0%	36	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	14年11ヶ月	4,400	2.4%	2005/ 9/30	外部	6,293.76	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	13年11ヶ月	7,000	3.9%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	98.6%	69	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	7年 0ヶ月	5,900	3.3%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,674.96	100.0%	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	19年 5ヶ月	2,600	1.4%	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	6年 1ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/28	外部	5,252.39	100.0%	11	楽天カード、ブルデンシャル生命保険
	オフィスビル合計又は平均	—	48,500	27.0%	—	—	86,173.88	99.8%	216	—
その他	アメックス赤坂門タワー	10年 7ヶ月	2,060	1.1%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	94.2%	63	—
	シティハウスけやき通り	8年 3ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia警固	7年 3ヶ月	2,800	1.6%	2012/ 3/ 1	外部	7,415.36	96.3%	124	—
	Aqualia千早	8年 2ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	99.3%	104	—
	ディー・ウイングタワー	10年 0ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.58	97.0%	132	—
	グランフォーレ薬院南	8年 2ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	98.0%	97	—
	ホテルフォルツァ大分	7年 6ヶ月	1,530	0.9%	2013/ 3/ 1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	鳥栖ロジスティクスセンター	7年 9ヶ月	1,250	0.7%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみさと香椎	1年10ヶ月	8,150	4.5%	2015/ 3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、味の素物流
	その他合計又は平均	—	22,081	12.3%	—	—	83,443.25	99.0%	566	—
全物件合計又は平均	15年 5ヶ月	179,744	100.0%	—	—	554,549.65	99.6%	1,003	—	

(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22期に取得した隣接地(駐車場部分(土地))を含みます。



# ポートフォリオのご紹介



- |                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| ① キャナルシティ博多          | ⑩ 東比恵ビジネスセンター   |
| ② キャナルシティ博多・B        | ⑪ 天神西通りセンタービル   |
| ③ パークプレイス大分          | ⑫ 天神ノースフロントビル   |
| ④ サンリブシティ小倉          | ⑬ アメックス赤坂門タワー   |
| ⑤ スクエアモール鹿児島宇宿       | ⑭ シティハウスけやき通り   |
| ⑥ 熊本インターコミュニティSC     | ⑮ Aqualia 警固    |
| ⑦ イオン原ショッピングセンター     | ⑯ Aqualia 千早    |
| ⑧ 花畑SC               | ⑰ ディー・ウィングタワー   |
| ⑨ 久留米東楯原SC           | ⑱ グランフォーレ東院南    |
| ⑩ ケーズデンキ鹿児島本店        | ⑲ ホテルフォルツァ大分    |
| ⑪ マリノアシティ福岡(マリナサイド棟) | ⑳ 鳥栖ロジスティクスセンター |
| ⑫ キャナルシティビジネスセンタービル  | ㉑ ロジシティみなと香椎    |
| ⑬ 呉服町ビジネスセンター        |                 |
| ⑭ サニックス博多ビル          |                 |
| ⑮ 大博通りビジネスセンター       |                 |



# 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

## 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

## ⑧花畑SC

■ 所在地：福岡市南区花畑4丁目



パッシブ商業

## ⑨久留米東櫛原SC

■ 所在地：久留米市東櫛原町



パッシブ商業

## ⑩ケー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

## ⑪マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)

■ 所在地：福岡市西区小戸2丁目



## 投資比率(商業施設)





# ポートフォリオのご紹介(オフィスビル)

オフィスビル

## ⑫ キャナルシティビジネスセンタービル

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



オフィスビル

## ⑬ 呉服町ビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区上呉服町



オフィスビル

## ⑭ サニックス博多ビル

■ 所在地：福岡市博多区博多駅東2丁目



オフィスビル

## ⑮ 大博通りビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区御供所町



オフィスビル

## ⑯ 東比恵ビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区東比恵3丁目



オフィスビル

## ⑰ 天神西通りセンタービル

■ 所在地：福岡市中央区天神2丁目



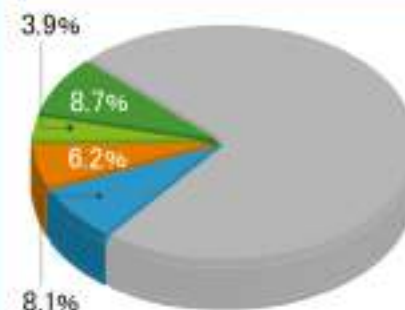
オフィスビル

## ⑱ 天神ノースフロントビル

■ 所在地：福岡市中央区天神4丁目



## 投資比率(オフィスビル)



オフィスビル全体  
27.0%

※2018年2月25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

## ⑳ 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

## ㉑ Aqualia 警固

■ 所在地：福岡市中央区警固2丁目



その他

## ㉒ Aqualia 千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他

## ㉓ ディー・ウイングタワー

■ 所在地：福岡市中央区大名2丁目



その他

## ㉔ グランフォーレ薬院南

■ 所在地：福岡市中央区平尾1丁目



その他

## ㉕ ホテルフォルツァ大分

■ 所在地：大分市中央町1丁目



その他

## ㉖ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市短方町



その他

## ㉗ ロジシティみなと香椎(主)

■ 所在地：福岡市東区みなと香椎2丁目



その他

## 投資比率(その他)





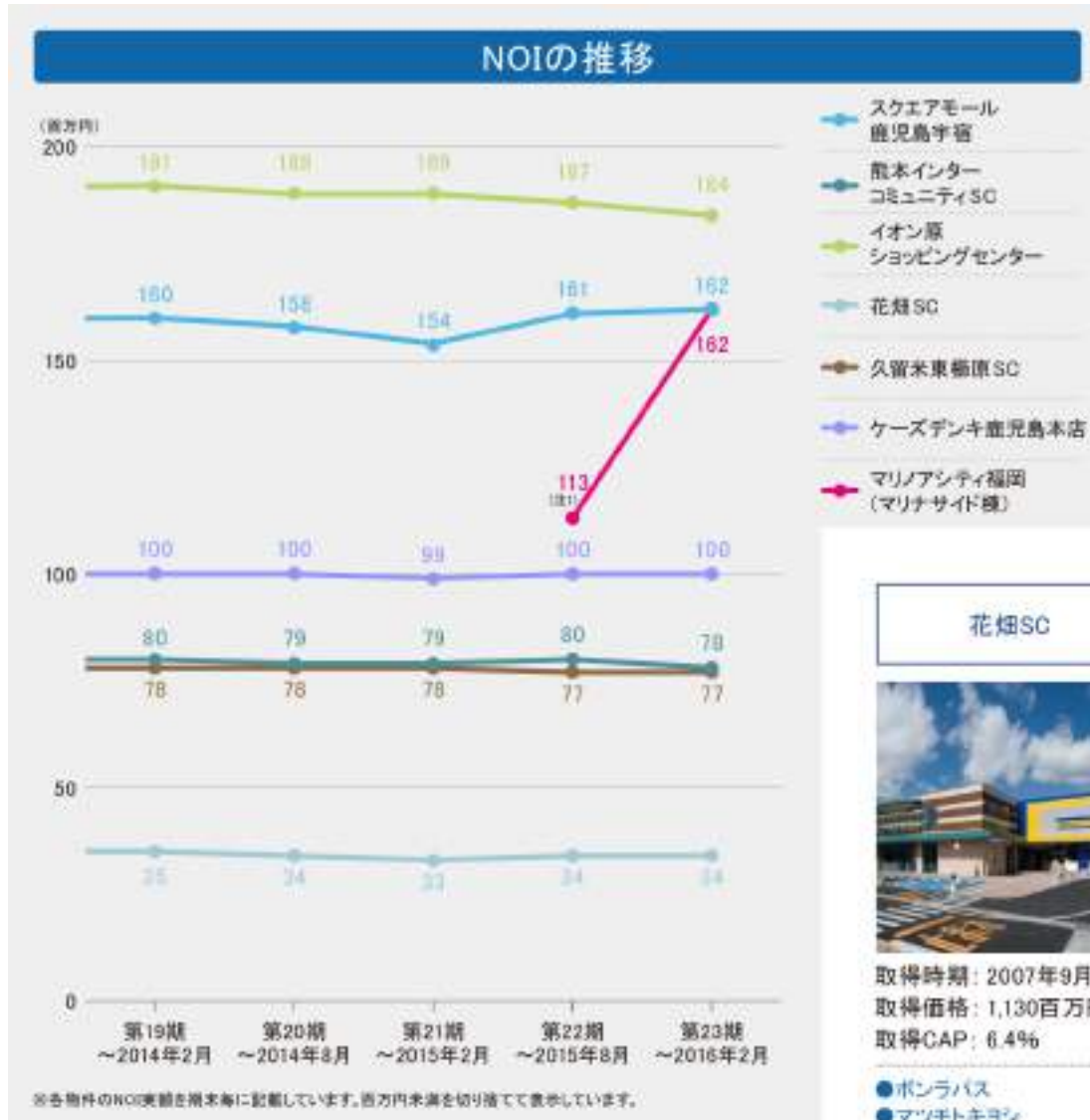
# 賃貸面積上位テナント

	テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	<span style="color: #0070C0;">■</span> 普通借家契約 <span style="color: #70AD47;">■</span> 定期借家契約			契約残存 年数(年) (注2)
				第24期 ～2016年8月	第25期 ～2017年2月	第26期 ～2017年8月	
1	イオン九州株式会社	イオン	15.6%	●パークプレイス大分			6
				●イオン浜ショッピングセンター			3
2	株式会社サンリブ	サンリブ	11.1%	●サンリブシティ小倉			9
3	株式会社エフ・ジェイ ホテルズ	グランド ハイアット 福岡	8.1%	●キャナルシティ博多・B			8
		ホテルフォルツァ大分		●ホテルフォルツァ大分			12
4	福岡地所株式会社	—	6.3% (オフィス部分 0.3%を含む) (注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)			19
5	株式会社キャナルシティ・オーバ	OPA	4.7%	●キャナルシティ博多			3 (注4)
				●キャナルシティ博多・B			3 (注4)
6	福岡ロジテム株式会社	—	4.2%	●ロジシティみなと香椎			8
7	味の素物流株式会社	—	3.7%	●ロジシティみなと香椎			非開示 (注5)
8	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.3%	●スクエアモール 鹿角高千穂			10
				●熊本インターコミュニティSO			10
				●久留米東郷町SO			11
9	株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.5%	●パークプレイス大分			6
10	WHG西日本株式会社(注6)	ワシントンホテル	2.3%	●キャナルシティ博多			5 (注7)

(注1) 賃貸比率は「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共通部分を含まません。(注2) 契約残存年数については、2016年2月28日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。  
 (注3) キャナルシティビジネスセンタービルにおいて、2件の普通借家契約の期間を1年2022年とする自動更新条項ありを締結しています。(注4) マスターレシーバーである福岡地所株式会社は、テナントより賃料減額請求を受けており、2016年4月8日付にて賃料減額訴訟を取り下げることで合意し、賃貸借契約の期間を3年間更新しました。詳細は2016年4月8日付プレスリリースをご覧ください。(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。(注6) キャナルシティ福岡ワンシティアパルトメント株式会社(注6)は2016年1月(注6)より、WHG西日本株式会社となっております。(注7) 2016年3月30日付で締結した賃貸借契約の契約年数を記載しています。

# パッシブ商業の状況

## 安定的なNOIを継続



(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: 6.2%</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>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>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>	<p>久留米東楯原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>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>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"> <li>●福岡地所 (注2)</li> </ul>

(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賃されています。

# 賃貸事業収支(アクティブ商業)

商業施設(アクティブ商業)

(単位: 百万円(未満切捨))

科目	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	第23期合計 (A)	第22期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第23期(2015年9月1日~2016年2月29日)					184日	▲2日		
	(運用期間)					182日			
①不動産賃貸事業収益合計	1,325	1,618	1,127	295	4,367	4,541	▲174	4,280	86
不動産賃貸収益	1,290	1,569	932	292	4,085	4,225	▲140		
その他 不動産賃貸収益	34	48	195	2	281	316	▲34		
②不動産賃貸事業費用合計	505	824	632	56	2,018	2,086	▲67	2,002	16
外注委託費	311	529	288	8	1,137	1,240	▲102		
修繕費	49	71	53	9	183	126	57		
原状回復費	-	-	2	-	2	-	2		
公租公課	71	151	86	33	343	344	▲1		
損害保険料	8	18	7	1	36	36	▲0		
水道光熱費	24	48	165	-	238	269	▲30		
その他 不動産賃貸費用	39	4	29	2	76	69	6		
③NOI(=①-②)	820	793	495	238	2,348	2,454	▲106	2,278	70
④減価償却費	232	213	206	47	699	696	3		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	587	580	289	190	1,648	1,758	▲110		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.1%	5.5%	6.1%	7.2%	5.6%	5.9%	▲0.3%		
⑦資本的支出	124	276	68	-	468	291	177		

(注1) 第22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23期合計 (A)	第22期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第23期(2015年9月1日~2016年2月29日)								184日	▲2日		
(運用期間)	182日											
①不動産賃貸事業収益合計	262	90	212	40	88	111	177	982	918	63	984	▲2
不動産賃貸収益	223	89	212	40	88	111	177	942	883	59		
その他 不動産賃貸収益	39	0	0	-	-	-	-	39	34	4		
②不動産賃貸事業費用合計	100	11	27	6	10	10	14	180	161	19	181	▲0
外注委託費	38	2	6	1	2	1	1	54	54	0		
修繕費	12	1	0	0	1	0	11	28	13	14		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	11	3	5	7	-	50	50	▲0		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	0	4	3	0		
水道光熱費	29	-	-	-	-	-	-	29	32	▲3		
その他 不動産賃貸費用	2	0	8	0	0	0	0	13	6	7		
③NOI(=①-②)	162	78	184	34	77	100	162	801	756	44	803	▲2
④減価償却費	41	15	22	7	21	29	17	156	150	5		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	120	62	162	27	55	71	145	645	606	39		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.1%	6.6%	6.8%	6.1%	6.2%	5.7%	6.2%	6.3%	5.9%	0.3%		
⑦資本的支出	23	-	0	-	-	-	25	49	-	49		

(注1)第22時公表予想期決算発表

# 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23期合計 (A)	第22期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第23期(2015年9月1日～2016年2月29日)											
(運用期間)	182日								184日	▲2日		
①不動産賃貸事業収益合計	649	524	193	297	333	86	133	2,217	2,213	3	2,210	6
不動産賃貸収益	648	468	179	296	308	86	109	2,097	2,083	13		
その他 不動産賃貸収益	1	55	13	0	24	-	23	119	129	▲9		
②不動産賃貸事業費用合計	212	186	63	90	140	14	52	760	798	▲37	745	14
外注委託費	136	72	19	56	41	1	10	338	338	0		
修繕費	20	24	7	5	10	0	11	79	101	▲22		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	44	34	18	25	16	11	8	160	160	0		
損害保険料	2	3	0	1	2	0	0	11	11	0		
水道光熱費	6	50	15	-	29	-	20	122	133	▲10		
その他 不動産賃貸費用	2	1	2	1	40	0	0	48	52	▲4		
③NOI(=①-②)	437	337	130	206	193	71	81	1,456	1,415	41	1,464	▲7
④減価償却費	97	97	37	76	78	9	32	429	426	3		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	339	239	92	129	114	62	48	1,027	988	38		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.0%	5.9%	5.9%	6.5%	5.5%	5.8%	6.0%	5.8%	0.2%		
⑦資本的支出	41	16	8	4	1	11	2	84	149	▲64		

(注1)第22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	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23期 合計 (A)	第22期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第23期(2015年9月1日～2016年2月29日)													
(運用期間)	182日										184日	▲2日		
①不動産賃貸事業収益合計	65	37	114	58	109	38	63			776	749	26	784	▲7
不動産賃貸収益	63	37	112	56	105	36	63			739	709	29		
その他 不動産賃貸収益	1	0	2	1	4	1	-			37	40	▲2		
②不動産賃貸事業費用合計	17	8	21	12	23	9	10			146	146	▲0	152	▲6
外注委託費	5	2	6	3	7	2	0			37	35	1		
修繕費	1	0	1	0	1	0	1	非開示 (注2)	非開示 (注2)	7	6	0		
原状回復費	1	-	1	1	1	1	-			7	9	▲1		
公租公課	5	3	8	4	7	2	7			42	42	▲0		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0			5	5	0		
水道光熱費	1	0	1	0	2	0	-			33	30	2		
その他 不動産賃貸費用	1	1	2	1	3	1	0			12	16	▲4		
③NOI(=①-②)	47	29	92	45	85	29	52	37	209	630	603	27	632	▲1
④減価償却費	18	10	25	12	16	9	19	12	60	184	184	0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	29	18	67	33	69	19	33	24	149	445	418	27		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.6%	5.3%	6.6%	7.1%	6.1%	5.3%	6.8%	6.0%	5.1%	5.7%	5.5%	0.2%		
⑦資本的支出	1	-	0	0	1	-	20	-	3	27	4	22		

(注1) 第22期決算発表時公表予想

(注2) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

その他

Appendix



# 賃貸事業収支(全体)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第23期合計 (A)	第22期合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C) (注1)	差異 (A-C)
	(運用期間)	182日	184日	▲2日	
①不動産賃貸事業収益合計	8,343	8,423	▲79	8,261	82
不動産賃貸収益	7,864	7,902	▲37		
その他 不動産賃貸収益	478	520	▲41		
②不動産賃貸事業費用合計	3,106	3,193	▲87	3,082	24
外注委託費	1,568	1,668	▲100		
修繕費	298	248	50		
原状回復費	9	9	0		
公租公課	596	597	▲1		
損害保険料	57	57	0		
水道光熱費	423	466	▲42		
その他 不動産賃貸費用	151	145	5		
③NOI(=①-②)	5,237	5,229	7	5,179	58
④減価償却費	1,471	1,458	12		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,766	3,771	▲5		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.8%	5.8%	0.0%		
⑦資本的支出	630	445	184		

(注1) 第22期決算発表時公表予想

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22期 (A) ~2015年8月31日	第23期 (B) ~2016年2月29日	差異 (B-A)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,167</b>	<b>4,174</b>	<b>7</b>
税引前当期純利益	2,663	2,670	7
減価償却費	1,458	1,471	12
投資法人債発行費償却	0	0	-
投資口交付費償却	10	11	0
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	387	358	▲29
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲115	61	177
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲246	246	493
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲168	321	489
営業未払金の増減額(▲は減少)	159	▲145	▲304
未払金の増減額(▲は減少)	▲8	9	17
未払費用の増減額(▲は減少)	20	1	▲19
前受金の増減額(▲は減少)	84	▲10	▲95
預り金の増減額(▲は減少)	375	▲271	▲647
前払費用の増減額(▲は増加)	▲19	▲16	3
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲45	▲172	▲126
その他	▲1	▲2	▲1
<b>小計</b>	<b>4,554</b>	<b>4,533</b>	<b>▲20</b>
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲387	▲358	28
法人税等の支払額	▲0	▲1	▲0
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲14,488</b>	<b>▲606</b>	<b>13,881</b>
信託有形固定資産の取得による支出	▲14,543	▲549	13,993
預り敷金及び保証金の受入による収入	21	0	▲21
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲5	▲0	5
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	837	74	▲763
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲784	▲131	652
信託差入敷金及び保証金の支出	▲10	-	10
使途制限付信託預金の払出による収入	5	5	▲0
使途制限付信託預金の預入による支出	▲8	▲5	3
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>10,934</b>	<b>▲2,747</b>	<b>▲13,682</b>
短期借入れによる収入	21,500	-	▲21,500
短期借入金の返済による支出	▲21,500	-	21,500
長期借入れによる収入	7,900	6,500	▲1,400
長期借入金の返済による支出	▲6,275	▲6,575	▲300
投資口の発行による収入	11,701	-	▲11,701
投資口交付費の支出	▲22	▲11	10
分配金の支払額	▲2,369	▲2,661	▲291
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	613	819	206
現金及び現金同等物の期首残高	6,920	7,533	613
現金及び現金同等物の期末残高	7,533	8,353	819

# 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23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	外壁改修、4DX導入関連	121
キャナルシティ博多・B	外壁改修、駐車場床改修	270
パークプレイス大分	ウッドデッキ改修、テナント区画変更	68
スクエアモール鹿児島宇宿	外壁改修	23
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	ウッドデッキ改修	25

※資本的支出の目的については主なものを記載しています。

### ◎第24期及び第25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23期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	集客装置導入、サインリニューアル	663	2	6
キャナルシティ博多・B	集客装置導入、消火設備更新	1,396	5	11
パークプレイス大分	トイレ改修、ITV更新	160	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	集客装置導入、テナント区画変更	194	0	1
呉服町ビジネスセンター	外壁改修	167	-	-

※資本的支出の目的については主なものを記載しています。



# IRへの取り組み紹介

## ■IR活動

### ◎機関投資家向けIR活動

- ・決算ロードショウ実施
- ・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

- ・日経IR・投資フェア2015への参加
- ・個人投資家向け説明会実施(東京、金沢、名古屋、福岡など)
- ・証券会員制法人福岡証券取引所主催 福証IRフェアへの参加



アナリスト・機関投資家向け決算説明会



個人投資家向け説明会(名古屋)



福証IRフェア

## ■広報活動



財界九州 2016年新年号



日経西経 2015年11月号

「開業20周年に向けて、活況を呈するキャナルシティ博多をはじめ、保有する優良物件からの安定的な収益を基に、引き続き安定的な分配金を継続していく。」



## ■福岡リート投資法人ウェブサイトの取り組み

◎使いやすさ、分かりやすさを重視したウェブサイトを構築



◎福岡の今を伝える動画コンテンツ [日本語版・英語版]



## ■IR九州部会

2015年度第1回目のIR九州部会では、2015年6月から適用されたコーポレートガバナンスコードに伴い、個別企業の対応状況について学ぶ機会を設けた。また、残り2回の勉強会を通じて、福岡・九州のIR担当者が意見交換を行い、IRの知識をより深めた。

### ■2015年7月10日開催

「コーポレートガバナンス・コードと企業IR」

ジェイ・ユー・ラス・アイアール株式会社  
マネージング・ディレクター  
取締役 高山 与志子氏

### ■2015年12月4日開催

「ROEを意識した企業IR」

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科准教授 円谷 昭一氏

### ■2016年3月11日開催

「機関投資家、個人投資家に向けた企業のIR」

株式会社ユナイテッドアローズ  
IR室長 丹 智司氏

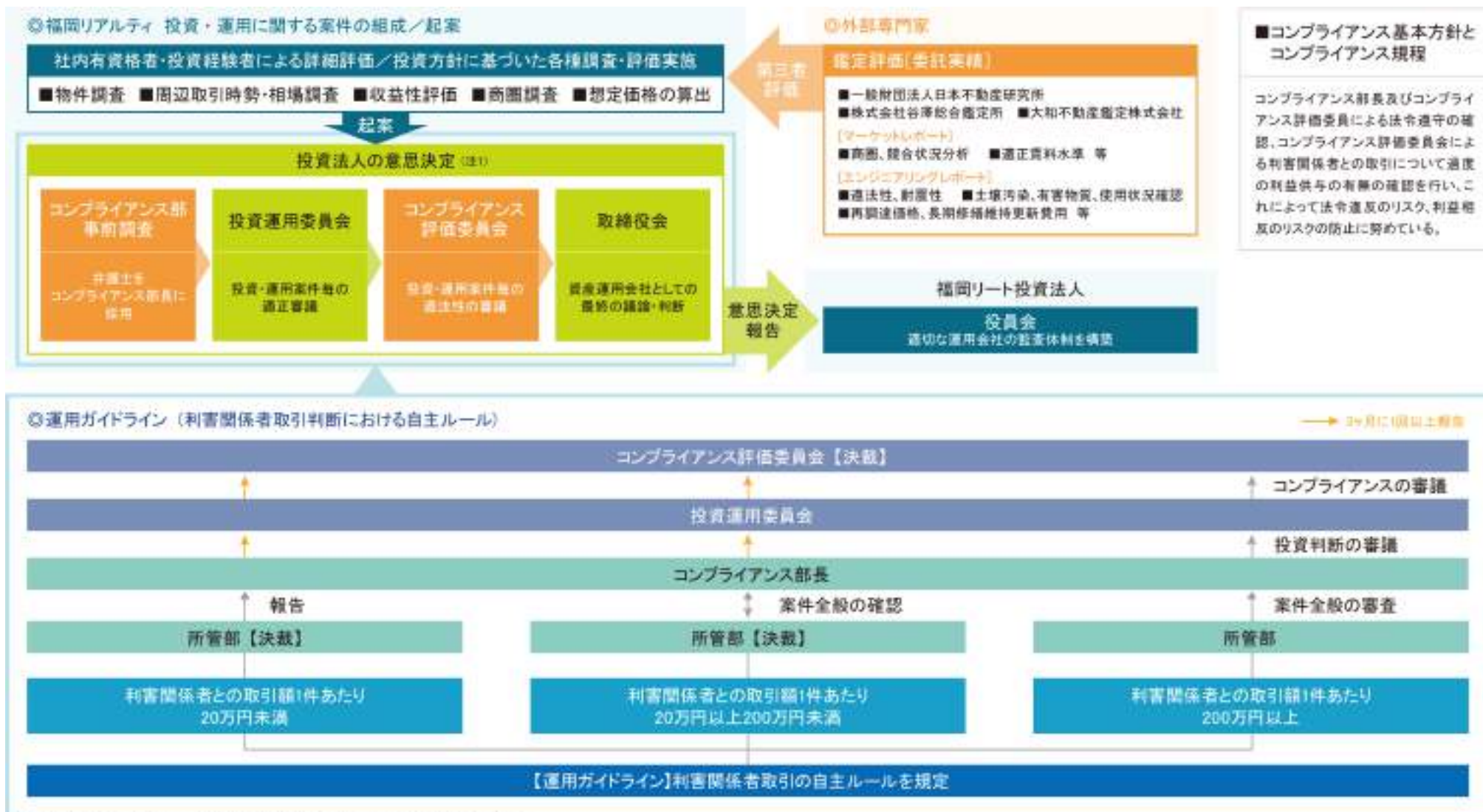


# 福岡リアルティ(資産運用会社)体制図





# コーポレートガバナンス

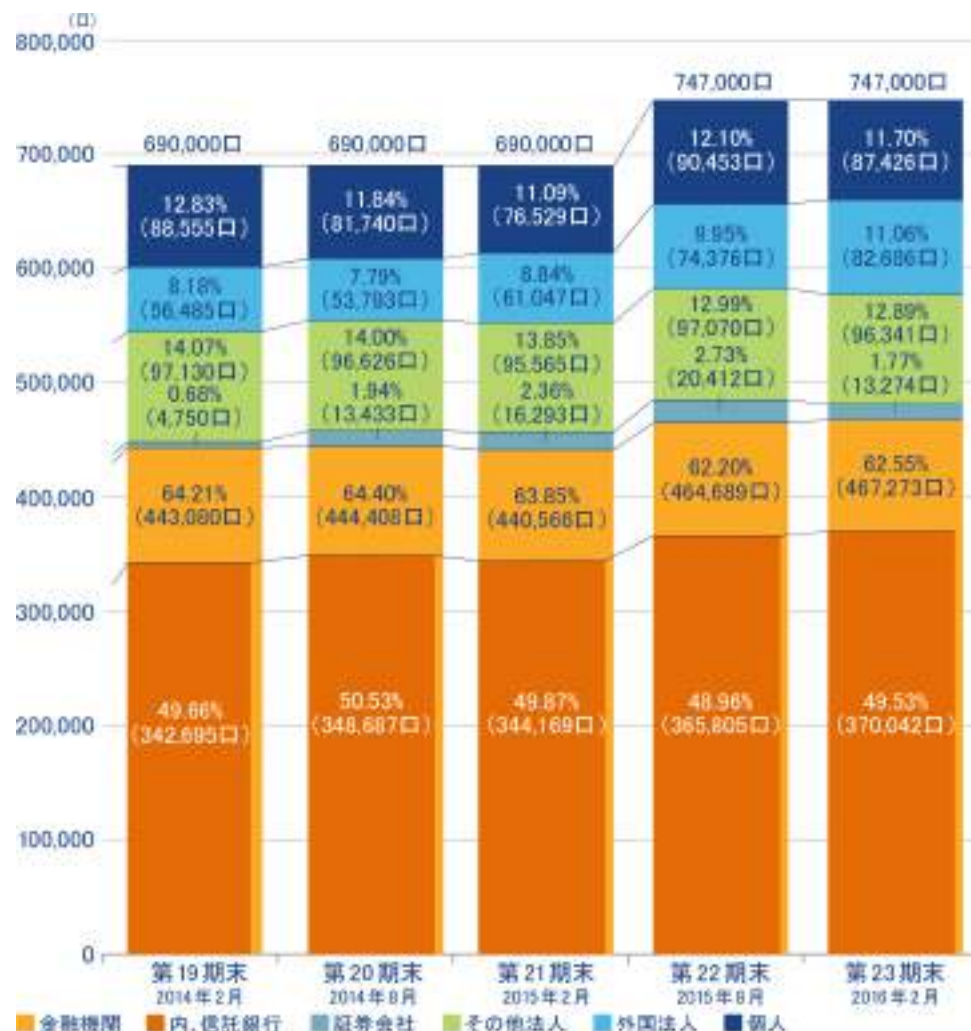


(注1) 借借法第201条の2第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会の事前承認を得ます。



# 投資主データ

## ■投資主カテゴリ別分布状況(所有投資口数の割合)



※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。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。  
※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。

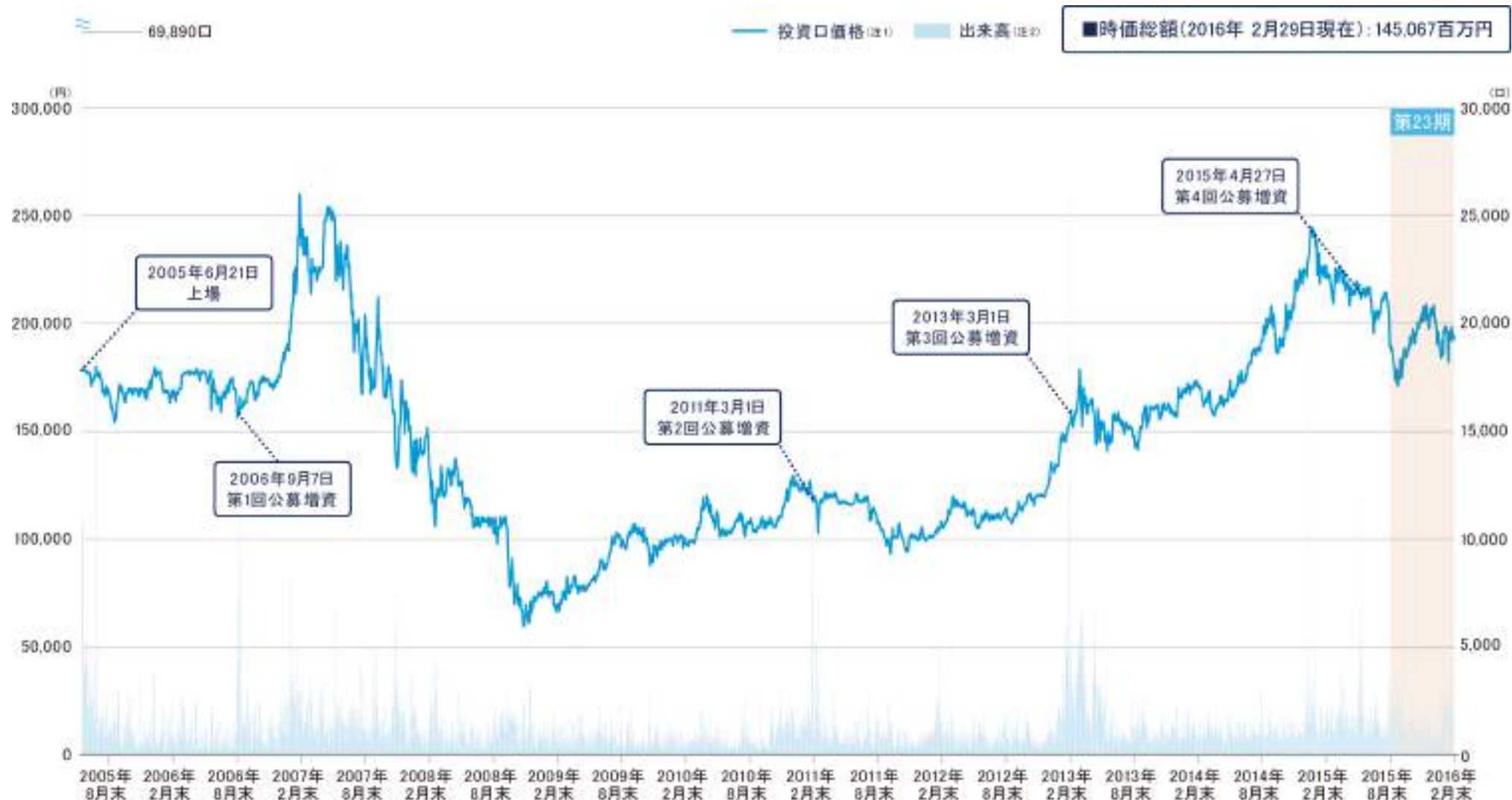
## ■主要投資主(第23期末)

2016年2月26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(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)	244,351口	32.71%
2	福岡地所株式会社	66,075口	8.84%
3	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,993口	5.35%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	37,880口	5.07%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	25,617口	3.42%
6	個人	11,985口	1.60%
7	メットライフ生命保険株式会社	11,872口	1.58%
8	野村證券株式会社自己振替口	9,911口	1.32%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.22%
10	ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・メロン エスエー エヌビイ 10	9,098口	1.21%

(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



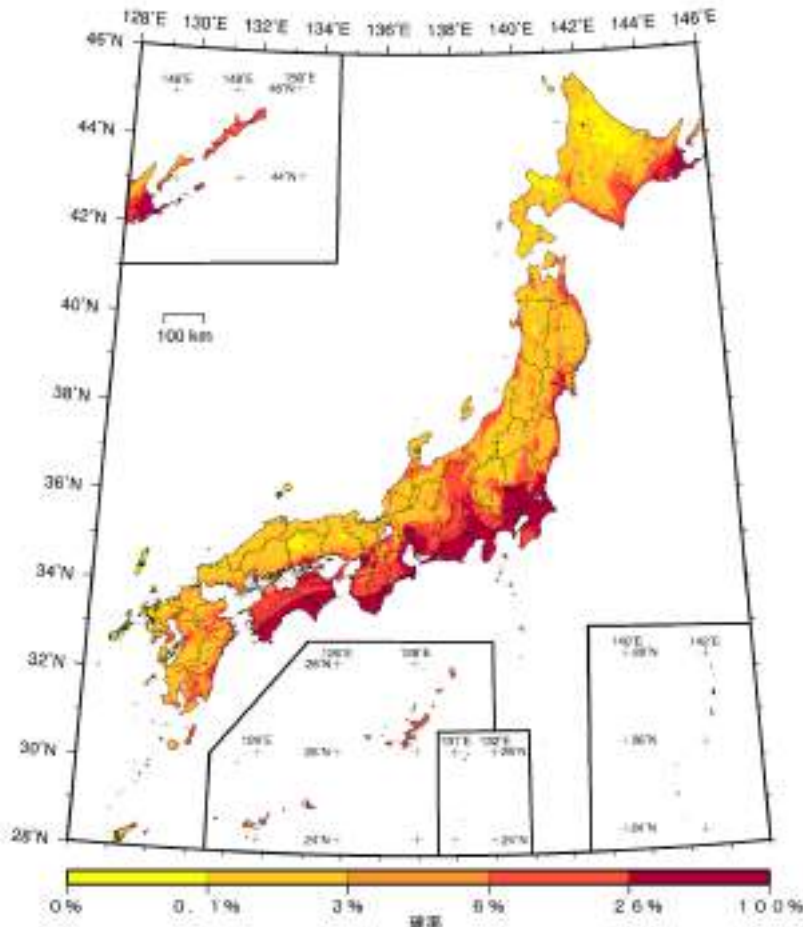
(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月29日までの投資口価格については1口で除した値で記載しています。  
 (注2) 2014年2月29日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

# 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: 2014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	2010年11月30日 2012年6月21日 2014年4月11日	(A) 13.7
			(B) 11.2
			(C) 9.1
			(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	2016年2月29日	11.7
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
ケースデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	6.5
マリナシティ福岡 (マリナサイド棟)	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2015年3月13日	4.3
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル(注5)	株式会社竹中工務店	2010年11月30日 2011年1月21日	(A) 6.9 (B) 11.1
呉服町ビジネスセンター	株式会社竹中工務店	2010年11月30日	4.0
サニックス博多ビル	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 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
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	2016年2月29日	5.5

(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。(2016年2月29日時点)



# 福岡・九州の強み①(インバウンド状況)

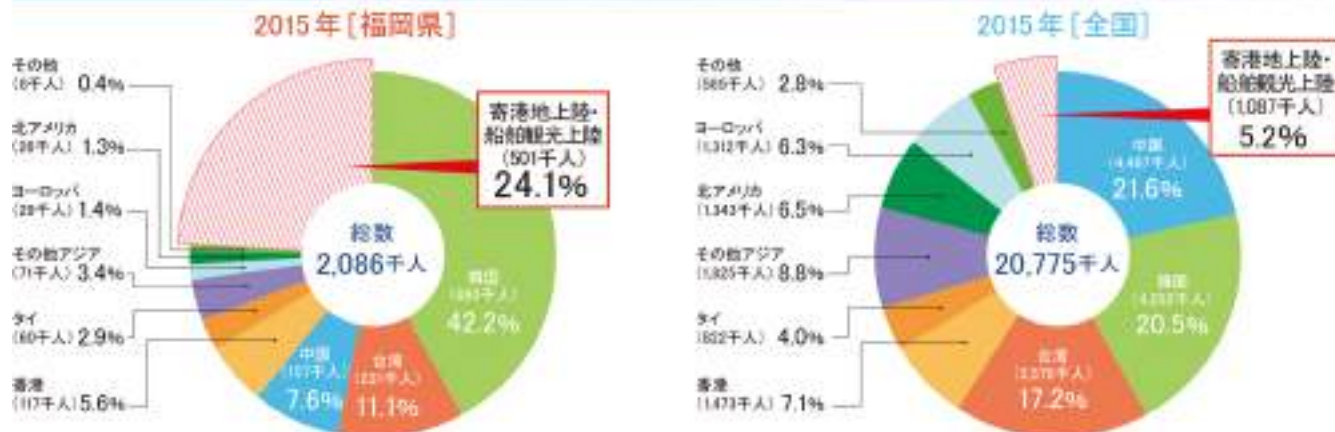
2015年の外国人入国者数は福岡県、九州ともに過去最高を更新

## 外国人入国者数の推移(福岡県、九州)(注1)



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/アルティにて作成しています。  
(注1) 沖縄県のデータは含まれません。(注2) 寄港地上陸・船舶観光上陸の値を含みます。

## 外国人入国者の国・地域別の割合(福岡県、全国)



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

## 外国人延べ宿泊者数(福岡県、九州)(注1)



出典: 国土交通省「宿泊旅行統計調査」のデータに基づき、株式会社福岡/アルティにて作成しています。  
(注1) 沖縄県のデータは含まれません。

## クルーズ船の寄港隻数

順位	2012年	2013年	2014年	2015年
1位	横浜 (142)	横浜 (152)	横浜 (146)	博多 (259)
2位	博多 (112)	神戸 (101)	博多 (115)	長崎 (131)
3位	神戸 (110)	石垣 (65)	神戸 (100)	横浜 (125)
4位	長崎 (73)	那覇 (56)	那覇 (80)	那覇 (115)
5位	那覇 (67)	東京 (42)	長崎 (75)	神戸 (97)

出典: 国土交通省港湾局産業港湾課「2015年のクルーズ船の寄港実績について(速報値)」のデータに基づき、株式会社福岡/アルティにて作成しています。

# 福岡・九州の強み②

## ■福岡市の国家戦略特区、ウォーターフロント地区

### ◎全国の国際コンベンションの開催件数

(単位: 件)

順位	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
1位	東京 (497)	東京 (491)	東京 (470)	東京 (500)	東京 (531)	東京 (543)
2位	福岡 (206)	福岡 (216)	福岡 (221)	福岡 (252)	福岡 (253)	福岡 (338)
3位	横浜 (179)	横浜 (174)	横浜 (169)	京都 (198)	横浜 (226)	京都 (202)
4位	京都 (164)	京都 (155)	京都 (137)	横浜 (191)	京都 (176)	横浜 (200)
5位	名古屋 (124)	名古屋 (122)	名古屋 (112)	大阪 (140)	大阪 (172)	名古屋 (163)

出典: 日本政府観光局 (JNTO)「2014年国際会議統計」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

### ◎福岡市で開催される主な国際イベントの概要

大会名	開催時期	概要
ライオンズクラブ国際大会	2016年 6月24～28日	国内外から約35,000人、うち海外より約10,000人が参加予定。会場はヤフオドーム、マリニメッセ福岡など。
ラグビーワールドカップ	2019年 9月～11月	日本で開催されるラグビーワールドカップ2019の開催都市の一つに福岡市が決定。
世界水泳選手権	2021年 7月～8月	2001年に続き2度目の開催。会場はマリニメッセ福岡など。2015年ロシア・カザン大会は約190か国・地域から2,413人の選手が参加、入場者数316,000人。

出典: 福岡地域戦略推進協議会、福岡市の公表資料を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

### ◎ウォーターフロント地区



出典: 福岡市の公表資料を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

### ◎主な都市圏の開業率 (2014年)



出典: 福岡市経済観光文化局「平成27年10月福岡市経済の概要」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。※100パーセント開業地域として把握しているため、各行政区域とは一致しません。よって各政令市等を含む都市圏の開業率として算出しています。

## ■アジアのゲートウェイ



出典: 福岡県のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

### ■2015年の福岡空港利用状況

- ・旅客数: 約20,970千人 (前年比6% ↑)
- ・発着回数: 約17.3万回 (前年比1% ↑)
- 国内線: 14.5万回 (前年比2% ↓)
- 国際線: 2.8万回 (前年比20% ↑)



福岡発のLCC国際線が充実

出典: 国土交通省福岡空港事務所発表のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

### ■福岡空港における滑走路増設案



出典: 福岡市のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。