



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第22期 決算説明資料 銘柄コード 8968 2015年3月1日~2015年8月31日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第22期 決算説明資料

【銘柄コード 8968】 2015年3月1日～2015年8月31日

福岡リート投資法人は、2015年6月21日で上場10周年を迎えました。

決算報告	1
業績予想	9
商業施設の運営	11
オフィスの運営	15
財務体制	17
資産規模の成長	20
福岡市の近況	22
Appendix	24

※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。

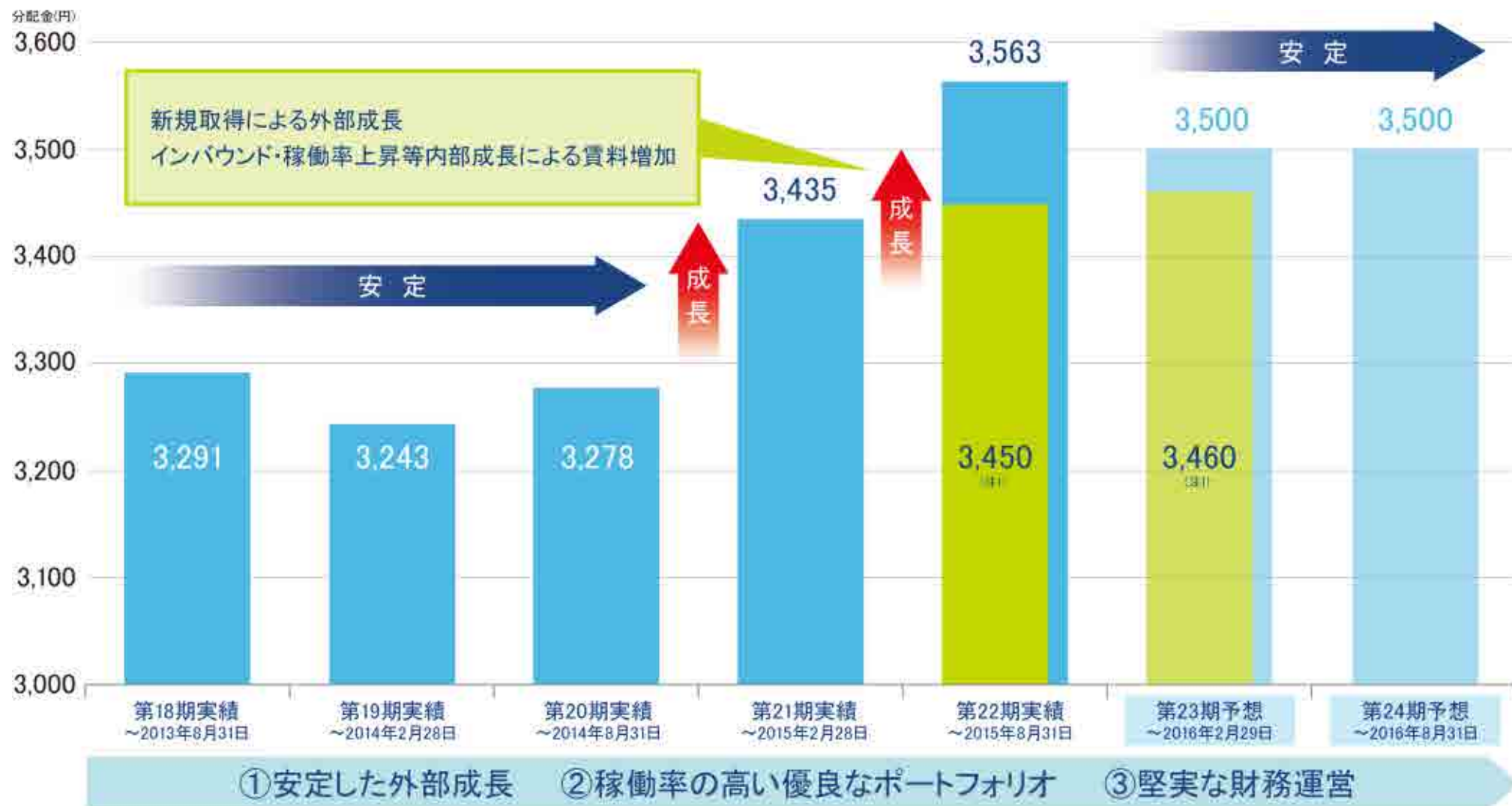
したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、この資料及びこの資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいてこの資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性または完全性を保証するものではありません。

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。

分配金の成長と安定



(注) 第21期決算発表時公表予想

※第18期実績及び第19期実績の1口当たり分配金については、5分割割当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3,563円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	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 (A) ~2015年2月28日	第22期 (B) ~2015年8月31日	増減 (B-A)
営業収益	7,565	7,574	7,779	7,789	8,423	+633
賃貸NOI (注1)	4,751	4,732	4,800	4,829	5,229	+400
減価償却費	1,343	1,354	1,387	1,390	1,458	+67
営業利益	2,848	2,801	2,824	2,860	3,167	+306
経常利益	2,272	2,239	2,263	2,370	2,663	+292
当期純利益	2,271	2,238	2,262	2,369	2,661	+291

第23期 ~2016年2月29日 (予想)	第24期 ~2016年8月31日 (予想)
8,261	8,338
5,179	5,242
1,476	1,528
3,089	3,086
2,615	2,616
2,614	2,615

1口当たり分配金 (注1) (注2)	16,458円	16,219円	3,278円	3,435円	3,563円
1口当たり分配金予想 (注2) (注2)	16,200円	16,200円	3,220円	3,350円	3,450円
実績と予想の差異 (注1)-(注2)	+258円	+19円	+58円	+85円	+113円
発行済投資口総数 (期末時点) (注2)	138,000口	138,000口	690,000口	690,000口	747,000口
総資産 (期末時点) (百万円)	167,857	167,492	167,824	167,369	181,597
純資産 (期末時点) (百万円)	81,712	81,679	81,703	81,811	93,804
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日
保有物件数 (期末時点)	23物件	23物件	24物件	25物件	27物件
テナント総数 (期末時点) (注3)	886	868	894	1,003	1,001
総賃貸可能面積 (期末時点)	466,824.38㎡	466,087.01㎡	475,682.05㎡	478,197.10㎡	554,464.84㎡
稼働率 (期末時点) (注4)	98.8%	98.1%	99.3%	99.6%	99.5%

3,500円	3,500円
-	-
747,000口	747,000口

(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

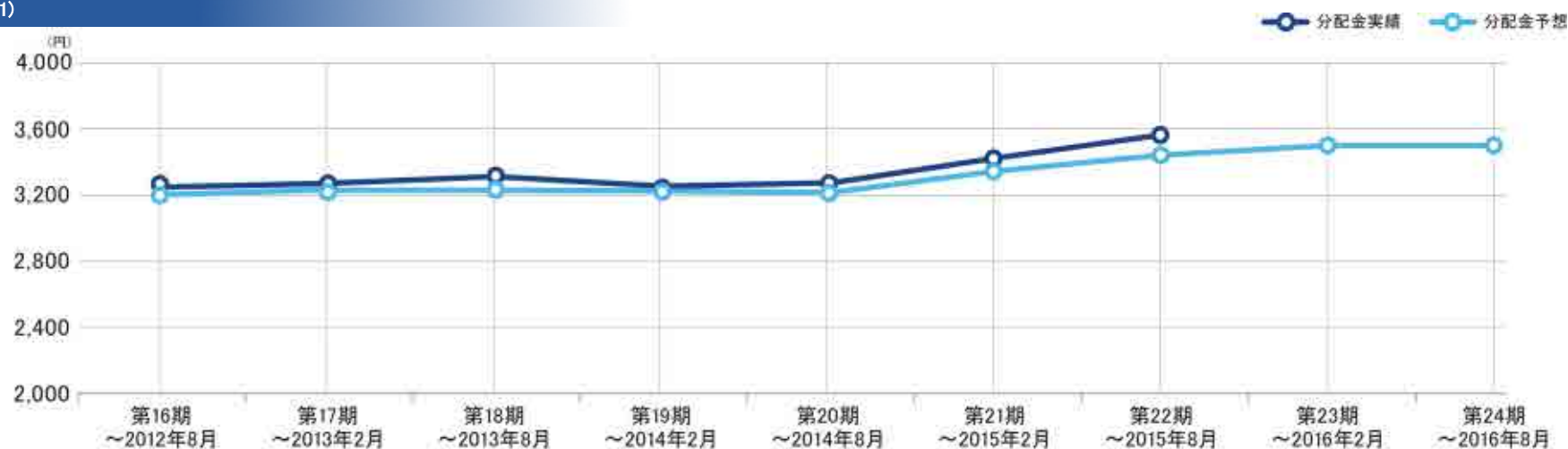
項目	第16期 ~2012年8月31日	第17期 ~2013年2月28日	第18期 ~2013年8月31日	第19期 ~2014年2月28日	第20期 ~2014年8月31日	第21期 ~2015年2月28日	第22期 ~2015年8月31日	第23期 ~2016年2月29日 (予想)	第24期 ~2016年8月31日 (予想)
1口当たり分配金	16,193円	16,289円	16,458円	16,219円	3,278円	3,435円	3,563円		
1口当たり分配金予想	16,000円	16,200円	16,200円	16,200円	3,220円	3,350円	3,450円	3,500円	3,500円
発行済投資口総数(期末時点)	123,050口	123,050口	138,000口	138,000口	690,000口	690,000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)	16,193円	16,289円	16,458円	16,219円	16,390円	17,175円	17,815円	17,500円	17,500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)	3,238円	3,257円	3,291円	3,243円	3,278円	3,435円	3,563円	3,500円	3,500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16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)

物件取得により資産規模拡大、増資により財務基盤安定

科目	第21期(A)	第22期(B)	差異 (B-A)
	2015年2月28日	2015年8月31日	
流動資産	7,554	8,553	999
現金及び預金	2,545	2,331	▲213
信託現金及び信託預金	4,438	5,267	829
営業未収入金	318	434	115
前払費用	248	267	19
未収消費税等	-	246	246
繰延税金資産	0	0	0
その他	4	4	0
固定資産	159,786	172,993	13,206
有形固定資産	157,487	170,642	① 13,154
信託建物(純額)	60,841	64,240	3,399
信託構築物(純額)	827	953	125
信託機械及び装置(純額)	344	356	11
信託工具、器具及び備品(純額)	370	324	▲45
信託土地	95,084	104,756	9,672
信託建設仮勘定	18	10	▲8
無形固定資産	1,777	1,774	▲3
信託借地権	1,765	1,765	-
信託その他無形固定資産	12	8	▲3
投資その他の資産	521	576	55
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	100	110	10
長期前払費用	411	456	45
繰延資産	28	50	22
資産合計	167,369	181,597	14,227

資産の部

■資産の部

① ロジポートアイランドシティ博多取得	+8,150
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)取得	+5,250
パークプレイス大分隣接地取得	+590
資本的支出	+445
減価償却費	▲1,458
その他	+177
計	+13,154

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第21期(A)	第22期(B)	差異 (B-A)
	2015年2月28日	2015年8月31日	
流動負債	15,484	14,826	▲658
営業未払金	507	726	219
短期借入金	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	12,850	11,650	② ▲1,200
未払金	24	32	7
未払費用	330	351	21
未払法人税等	0	1	1
未払消費税等	168	-	▲168
前受金	930	1,014	84
預り金	673	1,049	375
固定負債	70,073	72,966	2,893
投資法人債	2,000	2,000	-
長期借入金	55,925	58,750	③ 2,825
預り敷金及び保証金	316	331	15
信託預り敷金及び保証金	11,832	11,885	53
負債合計	85,558	87,793	2,234

負債の部

純資産の部	投資主資本	81,811	93,804	11,993
	出資総額	79,441	91,142	④ 11,701
	剰余金	2,370	2,661	291
	純資産合計	81,811	93,804	11,993

負債純資産合計	167,369	181,597	14,227
----------------	----------------	----------------	---------------

■負債の部

② 約定返済	▲75	③ 新規物件取得に伴う借入	+1,700
1年内返済予定の長期借入金		1年内返済予定の長期借入金	
→長期借入金	▲6,200	→長期借入金	+6,200
長期借入金→1年内返済予定の長期借入金	+5,075	長期借入金→1年内返済予定の長期借入金	▲5,075
計	▲1,200	計	+2,825
		④ 公募増資	+11,701

損益計算書(前期比)

新規取得、インバウンド増加により増収増益

(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21期 (A) ~2015年2月28日	第22期 (B) ~2015年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	7,789	8,423	① 633
	不動産賃貸収入	7,342	7,902	559
	その他不動産賃貸収入	446	520	74
	営業費用	4,928	5,256	② 327
	賃貸事業費用	4,350	4,651	301
	資産運用報酬	454	486	31
	資産保管手数料	6	6	0
	一般事務委託手数料	47	47	▲0
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	60	54	▲5
	営業利益	2,860	3,167	306
	営業外収益	2	2	▲0
	受取利息	0	0	0
	その他	1	1	▲0
営業外費用	492	505	③ 13	
支払利息(投資法人債を含む)	378	387	8	
融資関連費用	107	106	▲0	
その他営業外費用	6	11	4	
経常利益	2,370	2,663	292	
税引前当期純利益	2,370	2,663	292	
法人税等	0	1	0	
法人税、住民税及び事業税	0	1	1	
法人税等調整額	0	▲0	▲0	
当期純利益	2,369	2,661	291	
前期繰越利益	0	0	▲0	
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	2,370	2,661	291	

■営業損益

① 22期取得物件(パークプレイス大分隣接地除く)	+333
キャナルシティ博多	+240
(内 賃料収入増)	+238
オフィスビル	+52
(内 キャナルシティビジネスセンタービル)	+27
(内 呉服町ビジネスセンター)	+24
その他	+8
計	+633
② 外注費増	▲128
(内 キャナルシティ博多PM報酬)	▲92
修繕費増	▲30
(内 大博通りビジネスセンター)	▲41
減価償却費増	▲67
(内 第22期取得物件)	▲72
水光熱費増	▲42
(内 ロジポートアイランドシティ博多)	▲23
資産運用報酬増	▲30
その他費用増	▲30
計	▲327

■営業外損益

③ 借入関連費用増	▲9
(内 借入増加による費用増)	▲8
投資口交付費償却増	▲4
計	▲13

損益計算書(予想比)

キャナ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21期決算発表時公表予想)	第22期 (B) ~2015年8月31日	増減 (B-A)	
経常損益	営業損益	営業収益	8,163	8,423	① 260
		不動産賃貸収入		7,902	
		その他不動産賃貸収入		520	
		営業費用	5,077	5,256	② 179
		賃貸事業費用		4,651	
		資産運用報酬		486	
		資産保管手数料		6	
		一般事務委託手数料		47	
	役員報酬		9		
	その他営業費用		54		
	営業利益	3,086	3,167	80	
	営業外損益	営業外収益	1	2	0
		受取利息		0	
		その他		1	
営業外費用		509	505	③ ▲3	
支払利息(投資法人債を含む)			387		
融資関連費用			106		
その他営業外費用		11			
経常利益	2,578	2,663	85		
税引前当期純利益	2,578	2,663	85		
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	2,577	2,661	84		

■営業損益

① キャナルシティ博多	+229
オフィスビル	+27
(内 キャナルシティビジネスセンタービル)	+26
その他	+4
計	+260
② 外注費増	▲100
(内 キャナルシティ博多PM報酬)	▲91
修繕費増	▲100
(内 キャナルシティ博多)	▲15
(内 キャナルシティ博多-B)	▲21
(内 大博通りビジネスセンター)	▲46
減価償却費減	+12
公租公課減	+10
資産運用報酬増	▲8
その他費用減	+7
計	▲179

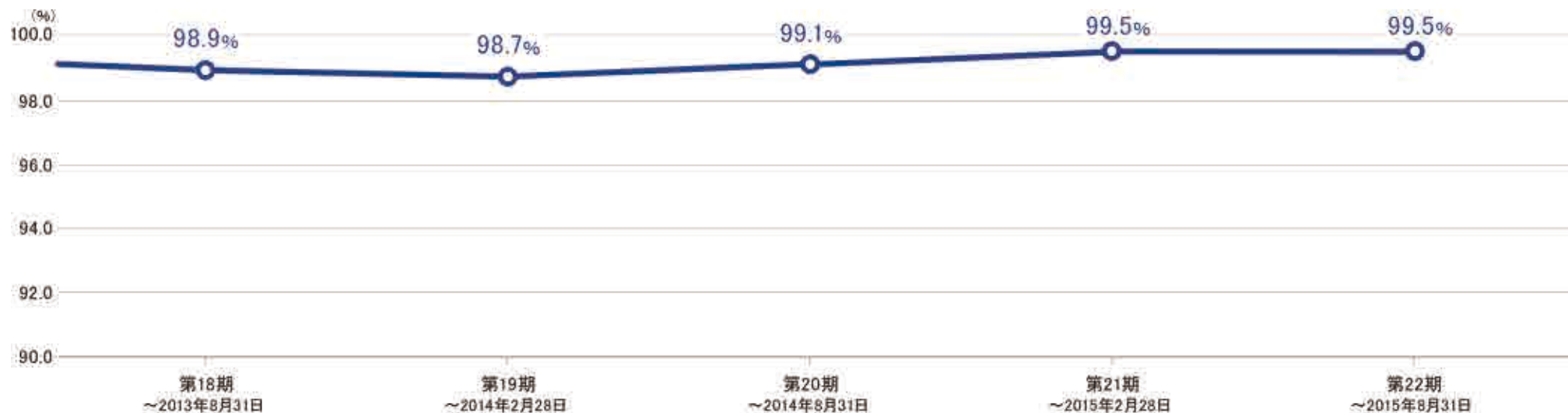
■営業外損益

③ 支払利息減	+2
投資口交付費償却減	+1
計	+3

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	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.3%	99.2%	99.8%	100.0%	99.9%	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	98.1%	97.5%	97.5%	98.8%	99.0%	27.0%
その他	95.5%	95.2%	96.1%	96.6%	98.5%	12.3%
全体	98.9%	98.7%	99.1%	99.5%	99.5%	100.0%

※稼働率は期中の加重平均で算出しています。

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

パッシブ商業とは、ポートフォリオの中で不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けにくいスクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、イオン原ショッピングセンター、花畑SC、久留米東柳原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22期末時点の含み益^(注1)は16,777百万円(前期比+2,343百万円)

(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22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22期 Cap Rate	第21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%	32,700	32,600	30,622	100	2,077	4.8%	4.9%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	29,600	29,300	28,396	300	1,203	5.0%	5.1%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
パークプレイス大分 ^(注3)	16,290	6.5%	17,934	18,131	18,010	▲197	▲76	6.0%	6.2%	▲0.2	日本不動産研究所	
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,760	7,750	5,959	10	1,800	6.3%	6.3%	-	日本不動産研究所	
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.2%	5,210	5,200	4,659	10	550	6.3%	6.3%	-	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%	2,610	2,610	2,104	0	505	6.2%	6.2%	-	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%	4,500	4,540	5,293	▲40	▲793	8.4%	8.3%	0.1	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,210	1,180	1,036	30	173	5.7%	5.8%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,700	2,660	2,205	40	494	5.7%	5.8%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,620	3,550	3,198	70	421	5.6%	5.7%	▲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) ^(注4)	5,250	5.5%	5,390	5,270	5,294	120	95	5.3%	5.4%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	109,163	-	113,234	112,791	106,783	443	6,450	-	-	-		
オフィスビル												
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.2%	14,800	14,500	13,570	300	1,229	5.1%	5.2%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	12,900	12,700	9,535	200	3,364	5.0%	5.1%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,020	4,860	4,022	160	997	4.9%	5.1%	▲0.2	日本不動産研究所	
大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	7,120	6,900	6,480	220	639	5.3%	5.5%	▲0.2	日本不動産研究所	
東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	6,320	6,260	4,931	60	1,388	5.6%	5.7%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	2,870	2,850	2,709	20	160	4.8%	4.9%	▲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%	3,230	3,020	2,734	210	495	5.2%	5.4%	▲0.2	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	48,500	-	52,260	51,090	43,983	1,170	8,276	-	-	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,830	1,810	1,808	20	21	5.1%	5.2%	▲0.1	大和不動産鑑定	
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,020	1,000	990	20	29	5.1%	5.2%	▲0.1	大和不動産鑑定	
Aqualia警固	2,800	6.3%	3,590	3,470	2,683	120	906	4.9%	5.1%	▲0.2	日本不動産研究所	
Aqualia千早	1,280	6.8%	1,570	1,530	1,231	40	338	5.4%	5.6%	▲0.2	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,220	3,170	2,811	50	408	5.1%	5.2%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,210	1,190	1,186	20	23	5.0%	5.1%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,660	1,610	1,461	50	198	6.1%	6.3%	▲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%	1,320	1,290	1,266	30	53	5.6%	5.7%	▲0.1	日本不動産研究所	
ロジポートアイランドシティ博多 ^(注4)	8,150	5.2%	8,270	8,180	8,199	90	70	4.9%	5.0%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	22,081	-	23,690	23,250	21,639	440	2,050	-	-	-		
全物件 合計	179,744	-	189,184	187,131	172,406	2,053	16,777	-	-	-		

(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)「前期末鑑定評価額」については取得時の鑑定評価額を、「第21期Cap Rate」については取得時の鑑定に基づく数値を記載しています。

第23期 業績予想

分配金は3,500円台を維持

■第23期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第22期実績 A	第23期予想 (第21期決算発表時 公表予想) B	第23期 (今回公表) C	第22期実績 差異 C-A	第23期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,423	8,204	8,261	① ▲162	56
営業費用	5,256	5,141	5,171	② ▲84	30
営業利益	3,167	3,063	3,089	▲77	26
営業外収益	2	1	1	▲0	-
営業外費用	505	479	475	③ ▲30	▲3
経常利益	2,663	2,585	2,615	▲47	29
当期純利益	2,661	2,584	2,614	▲47	29
1口当たり分配金	3,563円	3,460円	3,500円	▲63円	+40円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第22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 賃料収入減)	▲183 ▲179)
キャナルシティ博多・B (内 駐車場収入減)	▲40 ▲8)
(内 補助金収入新落)	▲13)
パークプレイス大分 (内 水光熱収入減)	▲36 ▲20)
第22期取得物件通期寄与 (パークプレイス大分隣接地除く)	+91
その他	+6
計	▲162
② 外注費減 (内 キャナルシティ博多PM報酬)	+108 +90)
修繕費増 (内 オフィスビル)	▲3 +41)
(内 キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B)	▲32)
水光熱費減 (内 パークプレイス大分水光熱費減)	+22 +16)
減価償却費増	▲18
販売費及び一般管理費増	▲12
その他費用増	▲13
計	+84
③ 借入関連費用減 (内 支払利息減)	+31 +28)
投資口交付費償却増	▲1
計	+30

第24期 業績予想

新規物件の公租公課を吸収し、分配金は3,500円台を維持

■第24期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第23期予想 (今回公表) A	第24期予想 (今回公表) B	第23期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,261	8,338	① 77
営業費用	5,171	5,252	② 80
営業利益	3,089	3,086	▲3
営業外収益	1	1	-
営業外費用	475	471	▲3
経常利益	2,615	2,616	0
当期純利益	2,614	2,615	0
1口当たり分配金	3,500円	3,500円	-

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

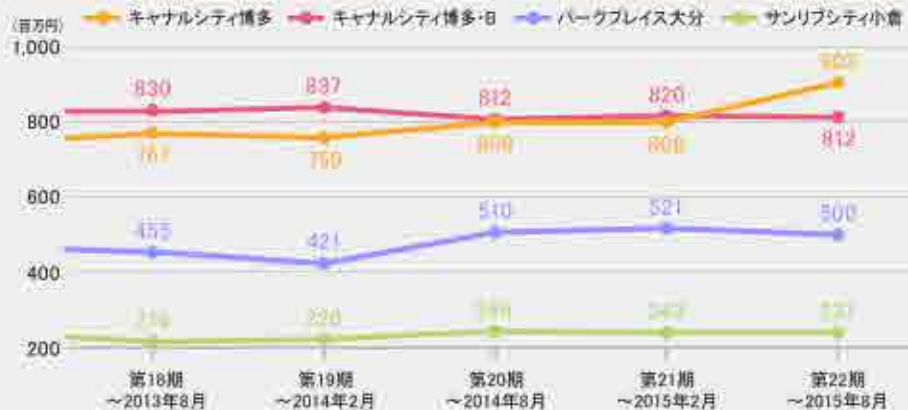
■第23期今回公表予想との差異要因

① キャナルシティ博多	+29
キャナルシティ博多・B	+11
パークプレイス大分	+47
(内 水光熱収入増)	+27)
オフィスビル	▲9
(内 東比恵ビジネスセンター)	▲20)
その他	▲1
計	+77
② 水光熱費増	▲28
(内 パークプレイス大分水光熱費増)	▲15)
修繕費減	+97
公租公課増	▲51
(内 第22期取得物件(パークプレイス大分隣接地除く)	▲51)
減価償却費増	▲52
その他費用増	▲46
(内 外注費増)	▲17)
計	▲80

アクティブ商業の状況(NOI、売上高)

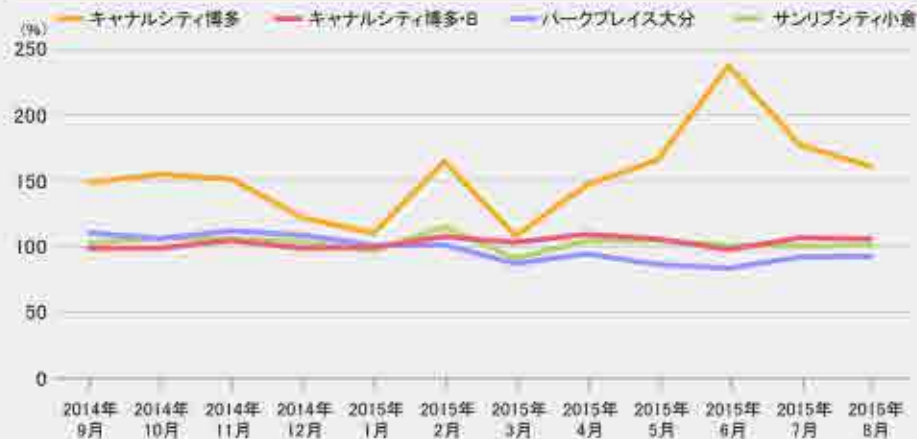
インバウンド好調により、キャナルシティ博多全体の売上は大幅増加

NOIの推移



※各物件のNOI実績を期末毎に記載しています。百万円未満を切捨てて表示しています。

売上高前年同月比の推移



- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2013年9月~2014年8月
売上(年間計(注1))

291億円 ➡ 361億円
+24.1%

6月以降中国からのクルーズ船寄港数が大幅に増加し売上に寄与。国内需要においては、特に映画の人気作品、バーゲンにより夏休みのファミリー層を取り込んだ物販系店舗が好調。

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

- パークプレイス大分



2013年9月~2014年8月
売上(年間計)

267億円 ➡ 260億円
▲2.7%

2015年4月のJRおおいたシティ開業による影響を受けるも、東九州自動車道開通(大分~宮崎間)の効果を狙った宮崎県へのセールスプロモーションの強化及び来場者の特性に応じたイベント実施により売上は回復傾向。

- サンリブシティ小倉



2013年9月~2014年8月
売上(年間計(注2))

➡
+2.0%

昨年のリニューアル効果で集客力がさらに高まり、特に食品部門の売上が順調に推移。3月には10周年イベントを実施。

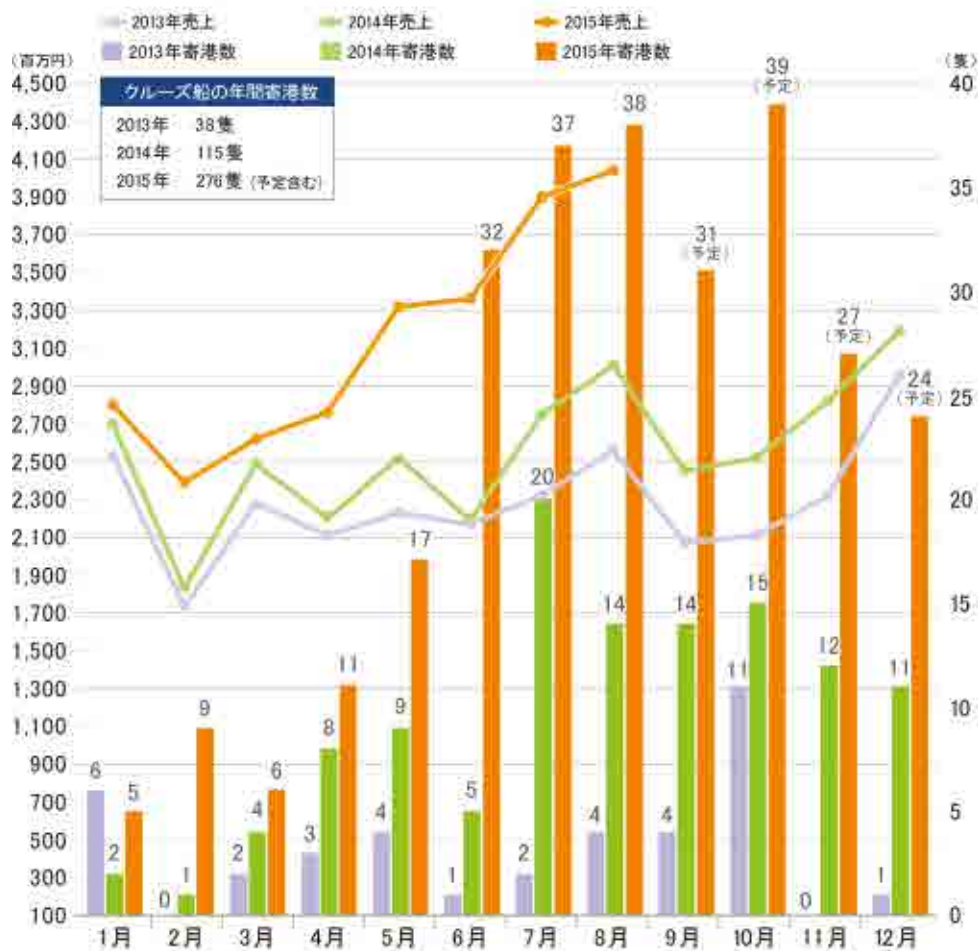
(注2)株式会社サンリブより実績を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

キャナルシティ博多(全体)の近況

2015年のクルーズ船寄港見込みは前年の2倍を超える276隻

■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(注1)・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を基に、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・Bの売上を合算して記載しています。
 (注2) 2015年9月1日時点の予定を含みます。

■施設全体での新たな施策

◎観光バス用の新規駐車場の整備



2015年7月1日～

◎無料Wi-Fiサービス提供開始



2015年7月15日～

◎免税手続きカウンター・自動外貨両替機コーナーの新設



2015年7月16日～



2015年9月26日～

■キャナルシティ博多の賑わい

◎博多港にクルーズ船2隻が寄港した日の様子



パークプレイス大分の状況

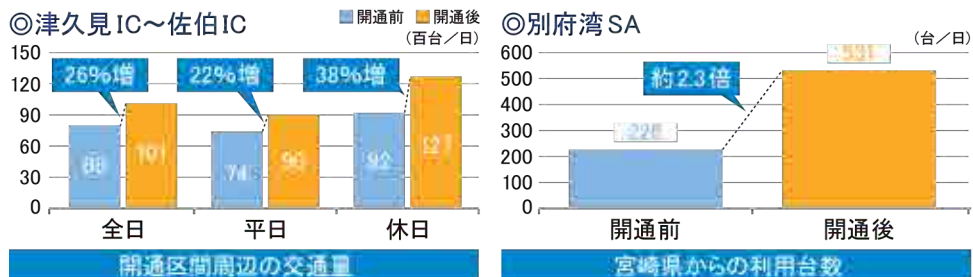
東九州自動車道(大分～宮崎間)開通による利便性の向上

■大分～宮崎間の交通量が増加



(注1) 延岡市ホームページ「延岡市の人口(2015年8月1日現在)」、日向市ホームページ「日向市の人口(2015年8月)」
出典: NEXCO 西日本ホームページ、「図説 九州経済2015」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。

■開通後1ヶ月の交通状況



出典: 国土交通省、九州地方整備局、佐伯河川国道事務所、西日本高速道路株式会社の2015年5月1日付記者発表資料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。

■パークプレイス大分隣接地取得



面積	32,147㎡	取得価格	590百万円	取得日	2015年5月28日
----	---------	------	--------	-----	------------

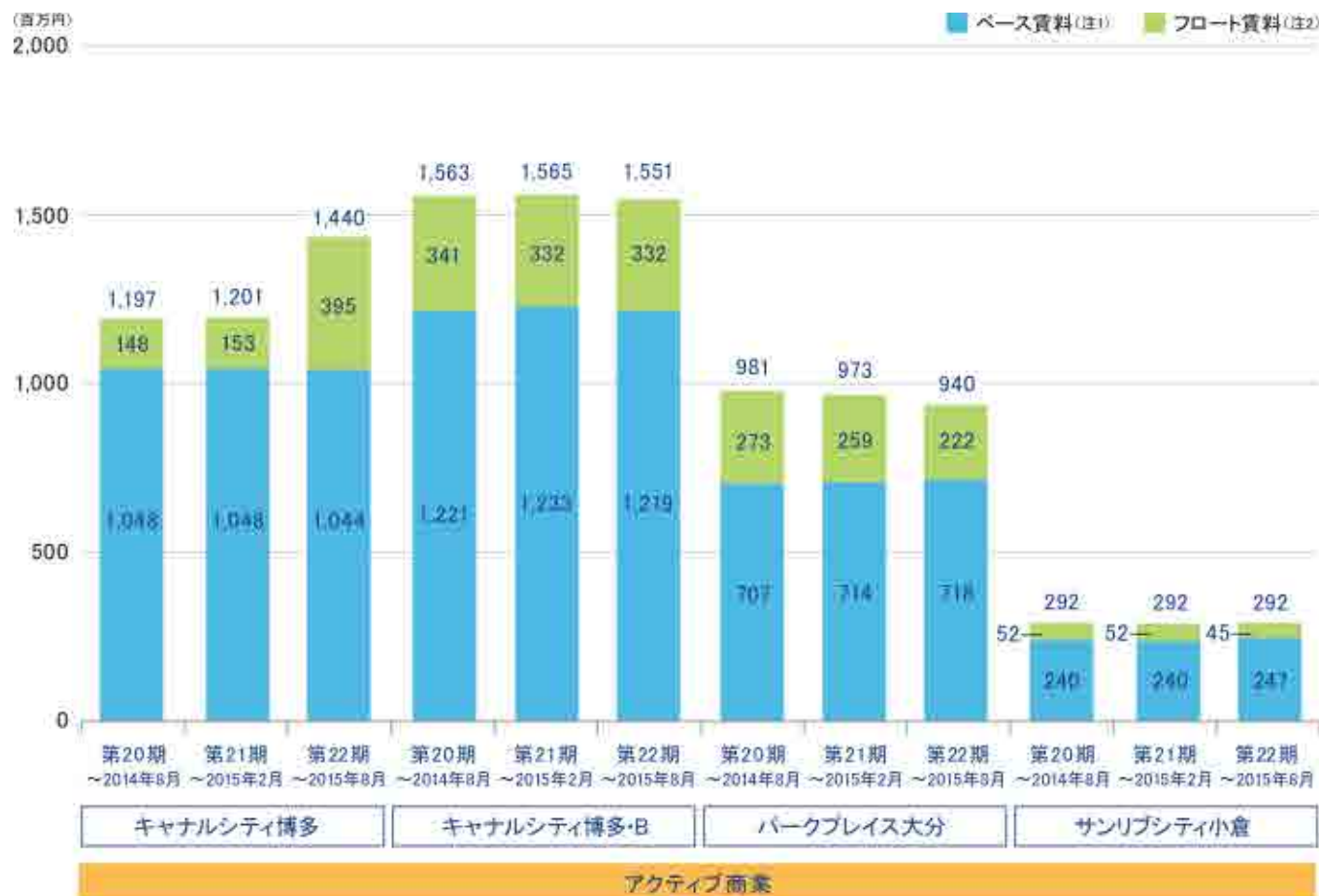
■来場者の特性に応じた魅力あるイベントの開催



商業テナントの賃料構成比

キャナルシティ博多はインバウンド効果で大幅に歩合賃料増加

■物件別賃料構成

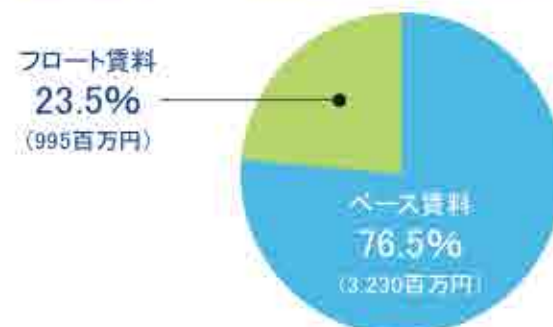


■アクティブ商業賃料構成比

◎第21期 アクティブ商業：計4,033百万円



◎第22期 アクティブ商業：計4,225百万円

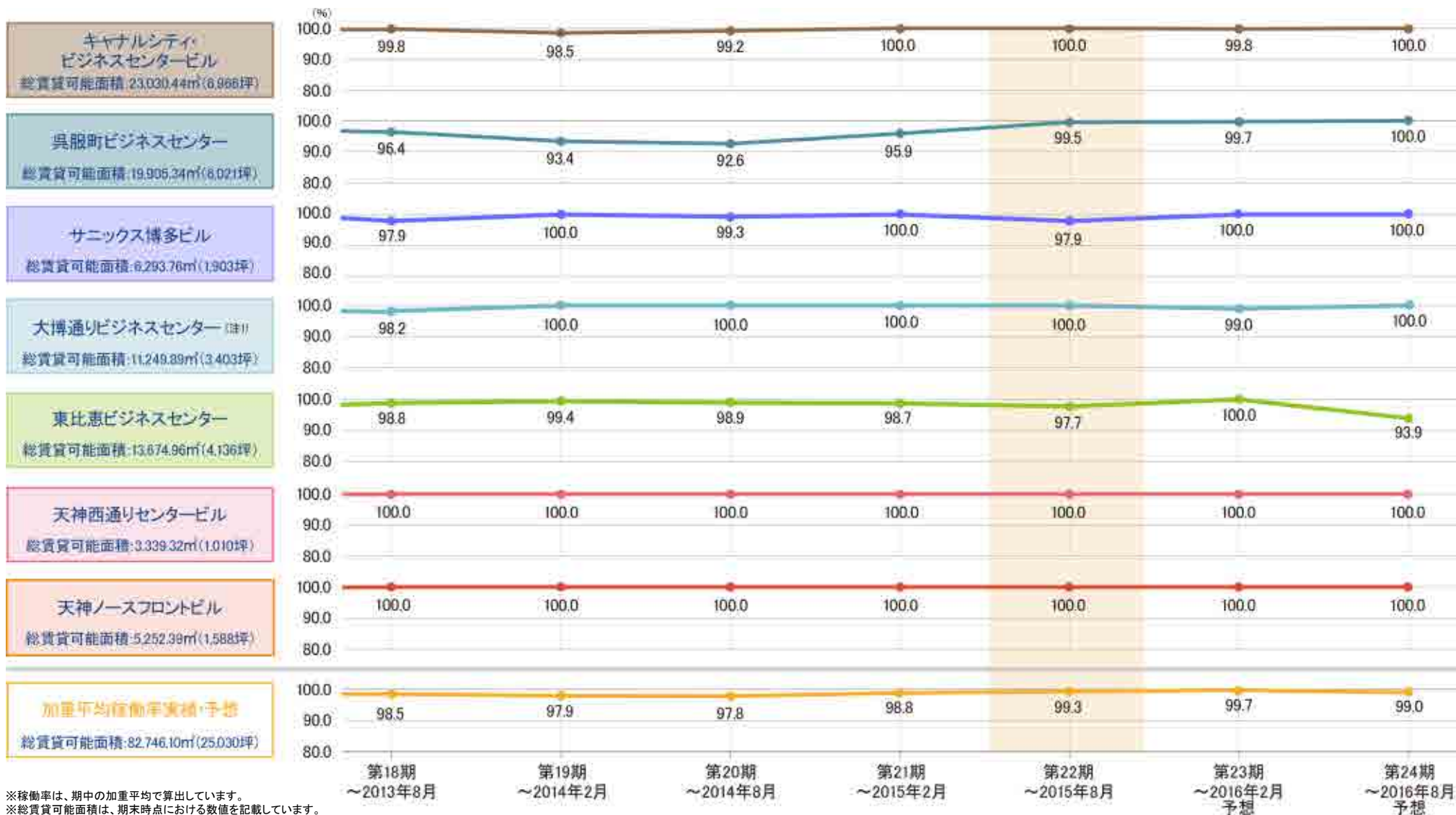


(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額の賃料を当該テナントの月額売上に乗率を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

(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22期のオフィスビルの平均稼働率は99%台に上昇



※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。

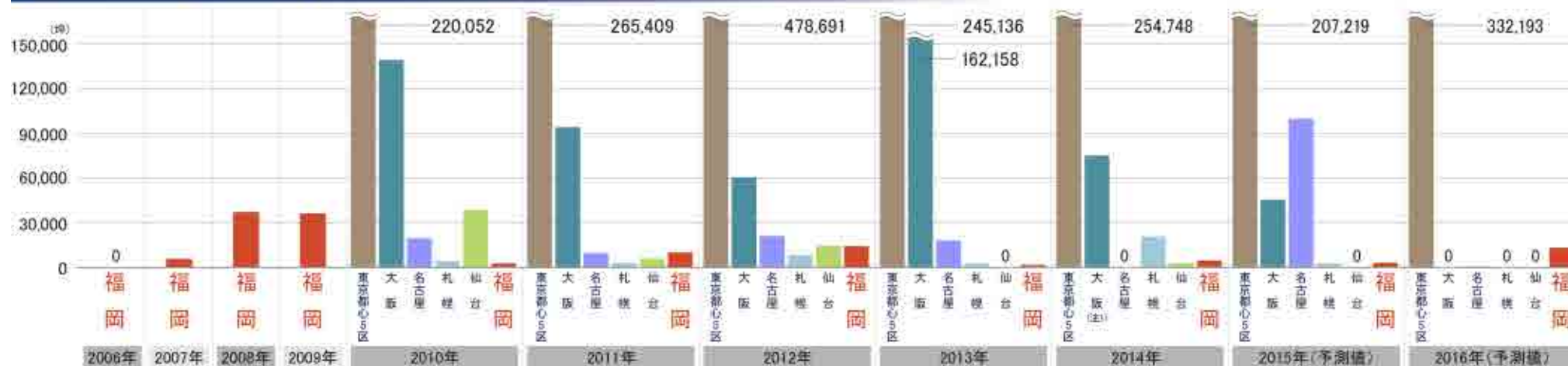
福岡のオフィスビル状況推移

福岡の平均空室率は7%を下回る

■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: 三鬼商事株式会社の「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。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 (注1)「あべのハルカス」を含みます。

第22期調達実績

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22期財務実績

2015年 6月 ●返済期限到来によるリファイナンス①

三井住友銀行長期借入1,200百万円(期間5年・3ヶ月TIBOR+0.90%)
→コミットメントライン返済期限到来に伴う長転400百万円(短期・1ヶ月TIBOR+0.35%)
と併せて、1,600百万円(期間7年・3ヶ月TIBOR+0.35%)にて借換

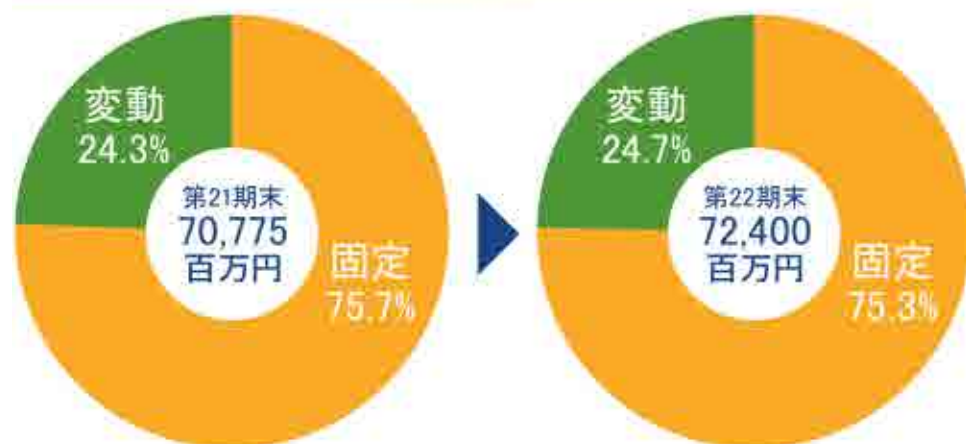
2015年 7月 ●返済期限到来によるリファイナンス②

三井住友信託銀行長期借入1,000百万円(期間4年・1.04%固定)
→コミットメントライン返済期限到来に伴う長転500百万円(短期・1ヶ月TIBOR+0.35%)
と併せて、1,500百万円(期間8年・3ヶ月TIBOR+0.44%)にて借換

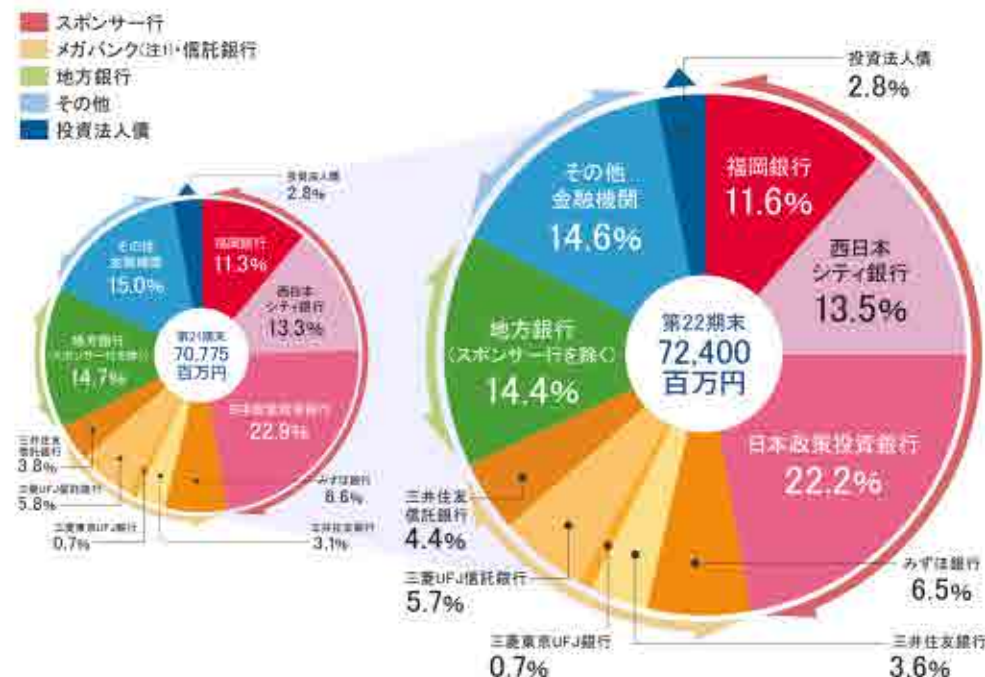
2015年 8月 ●返済期限到来によるリファイナンス③

日本政策投資銀行長期借入4,000百万円(期間8年・1.95%固定)
→4,000百万円(期間8年・0.88%固定)にて借換
●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800百万円(短期・1ヶ月TIBOR+0.35%)
→福岡銀行からの長期借入400百万円(期間7年・3ヶ月TIBOR+0.35%)及び
西日本シティ銀行からの長期借入400百万円(期間8年・3ヶ月TIBOR+0.35%)にて借換
●金利スワップ契約締結による金利固定化(想定元本2,000百万円)

■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2)



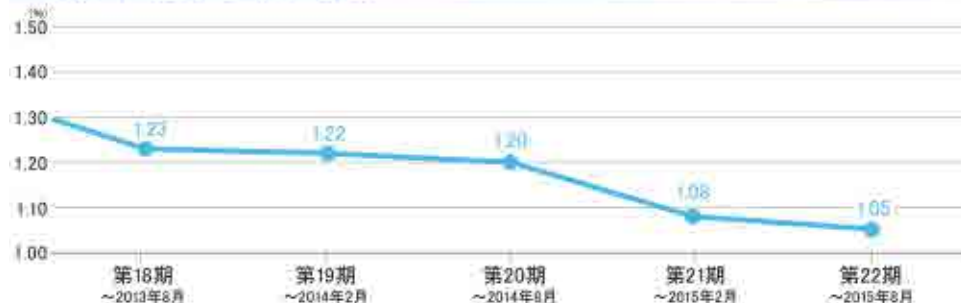
(注2)S&P:スタンダード&プアーズレーティング・ジャパン株式会社より長期会社格付けを取得しています。
R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付けを取得しています。
JCR:株式会社日本格付研究所より長期優先債務格付けを取得しています。

※2015年8月31日現在

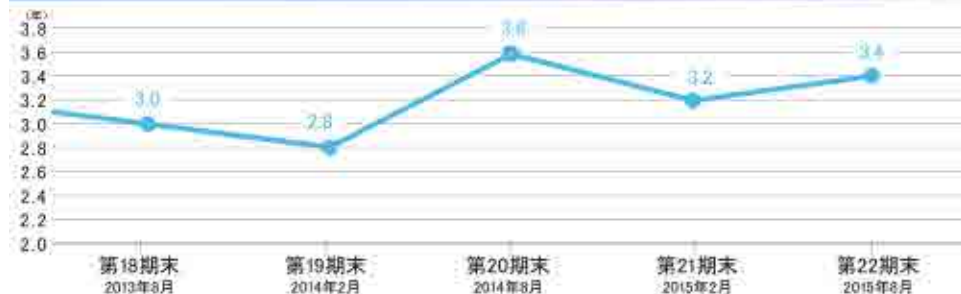
財務状況

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

■期中平均支払金利の推移



■デュレーション(平均残存期間)の推移

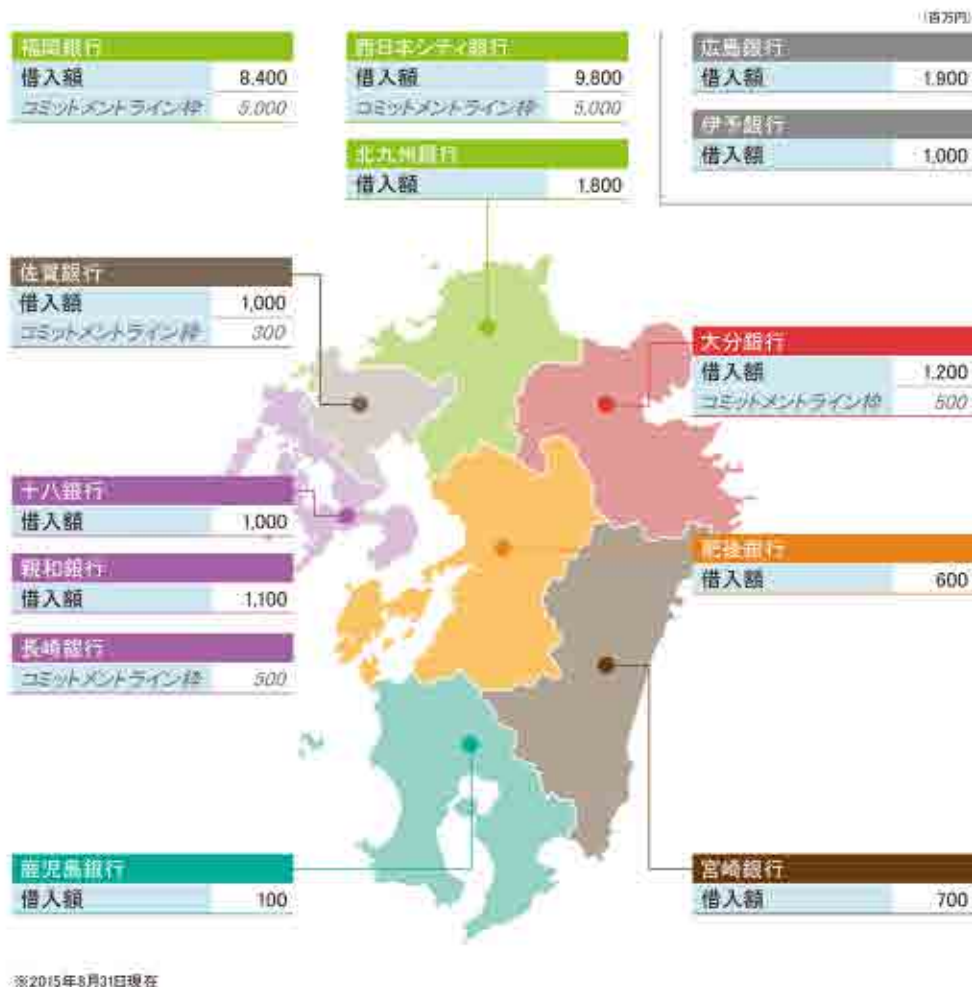


■返済期限の分散(2015年8月31日現在)



■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

2015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	-	-	-	-	-	-	-			
1年内返済予定の 長期借入金	福岡銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29	期限一括	0.62091% (※1) (※5)	無担保 無保証			
	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		0.77091% (※1) (※5)				
	みずほ銀行	500,000,000	2012/ 2/29	2016/ 2/29		1.11724% (※2)				
	新生銀行	1,000,000,000	2011/ 7/29	2016/ 7/29		1.20829% (※2)				
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2016/ 8/31		2.17000% (※2)				
小計		11,500,000,000								
長期借入金	日本政策投資銀行	2,100,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	期限一括	2.20000% (※2)	無担保 無保証			
	福岡銀行	1,500,000,000	2010/12/30	2016/12/30		0.62091% (※1) (※4)				
	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)				
	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)				
	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		0.57091% (※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		0.77500% (※3)				
	西日本シティ銀行	1,900,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.67091% (※1) (※5)				
	みずほ銀行	1,700,000,000	2013/ 2/28	2020/ 2/29		0.67091% (※1) (※5)				
	三井住友信託銀行	1,100,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.72091% (※1) (※5)				
	三菱UFJ信託銀行	1,500,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.52091% (※1) (※5)				
	あおぞら銀行	600,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.52091% (※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		0.61091% (※1) (※6)				
	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		0.52091% (※1) (※5)				
	西日本シティ銀行	400,000,000	2015/ 8/31	2023/ 8/31		0.87000% (※3)				
	小計		58,900,000,000							
	合計		70,400,000,000							

■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、本スワップ契約を合わせた利率を記載しています。
 (※4)2015年6月30日から2015年9月30日(当日を含まない)まで。(※5)2015年8月31日から2015年11月30日(当日を含まない)まで。
 (※6)2015年7月31日から2015年10月30日(当日を含まない)まで。(※7)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。

■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	残高(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	2014/ 3/ 3	2016/ 2/29	無保証
合計		13,000,000,000			

第22期取得物件

取得環境が厳しい中でも優良物件を取得

■ロジポートアイランドシティ博多



物件概要	
物件名称	ロジポートアイランドシティ博多
所在	福岡市東区みなと香椎2丁目
賃貸可能面積	43,233.72㎡
取得価格	8,150百万円
鑑定評価額	8,180百万円(注1)
取得CAP	5.2%(注2)
取得日	2015年3月27日
PM会社	福岡地所株式会社

◎アイランドシティのエリア整備



出典:福岡市港政局「アイランドシティ概要パンフレット」を基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)



物件概要	
物件名称	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)
所在	福岡市西区小戸2丁目
取得元	福岡地所株式会社
取得価格	5,250百万円
鑑定評価額	5,270百万円(注1)
取得CAP	5.5%(注2)
取得日	2015年5月1日
PM会社	福岡地所株式会社

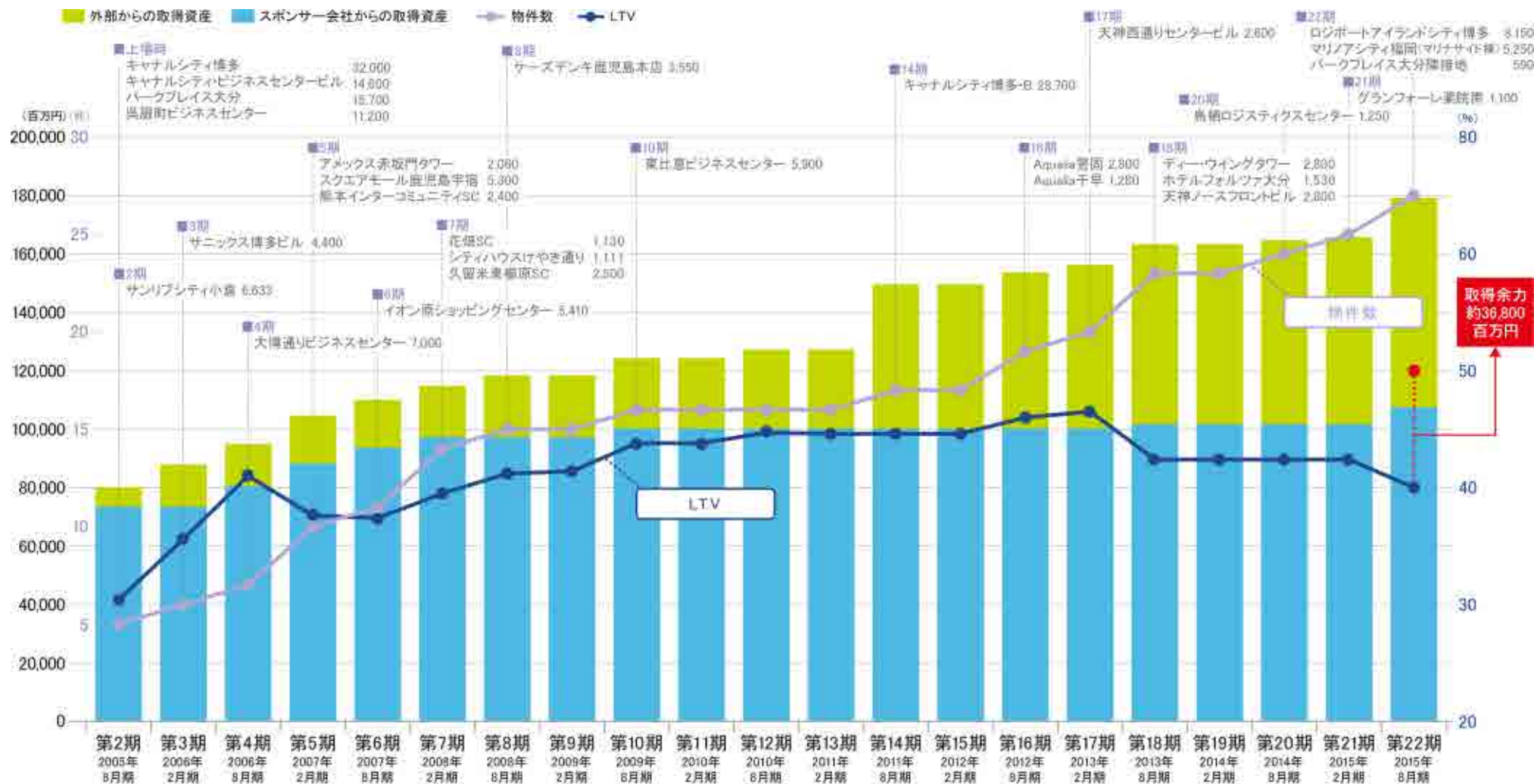
■パークプレイス大分隣接地

物件概要	
物件名称	パークプレイス大分隣接地(注3)
所在	大分市公園通り4丁目
取得元	福岡地所株式会社
取得価格	590百万円
鑑定評価額	601百万円(注1)
取得日	2015年5月28日

(注1)鑑定評価額は取得時の金額を記載しています。
 (注2)取得CAPは、鑑定評価額における直接還元法 NCF÷取得価格×100(%)で算出しています。
 (注3)パークプレイス大分に隣接するテナント従業員向け駐車場部分(土地)です。

資産規模とLTV

資産規模の拡大と堅実な財務運営

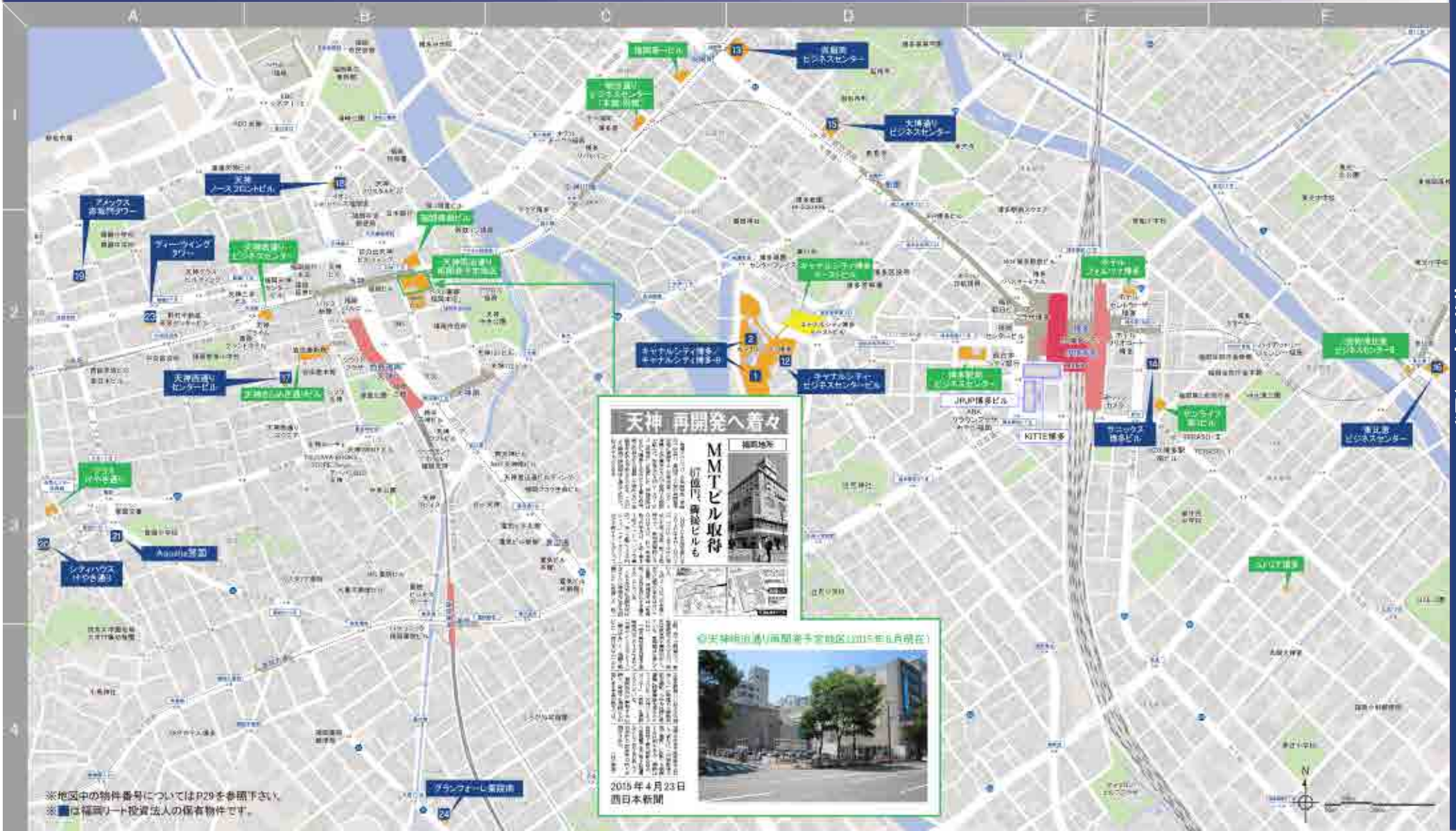


※第3期に取得した小倉台コミュニティモールについては、第8期で売却しているため、取得資産には含まれていません。
 ※第10期に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサー会社の双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得資産とスポンサー会社からの取得資産の取得価格にそれぞれ加算しています。
 ※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、以降の取得資産から除いて記載しています。
 ※スポンサー会社からの取得資産には、スポンサー会社によるアレンジにて取得した物件を含みます。

資産規模の成長

福岡中心部の状況

天神エリア・博多駅前の再開発の準備が進む



※地図中の物件番号についてはP29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	181,597百万円 (2015年8月31日現在)
■ 有利子負債総額	72,400百万円 (2015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)	39.9%

分配金

■ 直近決算期(第22期)末日	2015年8月31日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第22期分配金実額	1口当たり 3,563円
■ 第22期運用日数	184日
■ 分配金利回り	3.7%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格 (2015年8月31日現在)

投資口価格等

■ 投資口価格	188,700円 (2015年8月31日現在)
■ 発行済投資口総数	747,000口 (2015年8月31日現在)
■ 時価総額	140,958百万円 (投資口価格×発行済投資口総数)(2015年8月31日現在)
■ 1口当たり純資産	125,574円 (2015年8月31日現在)
■ 1口当たり時価純資産	148,035円 (2015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^(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	554,464.84㎡
■ 期末時点稼働率	99.5%

(注1)2015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

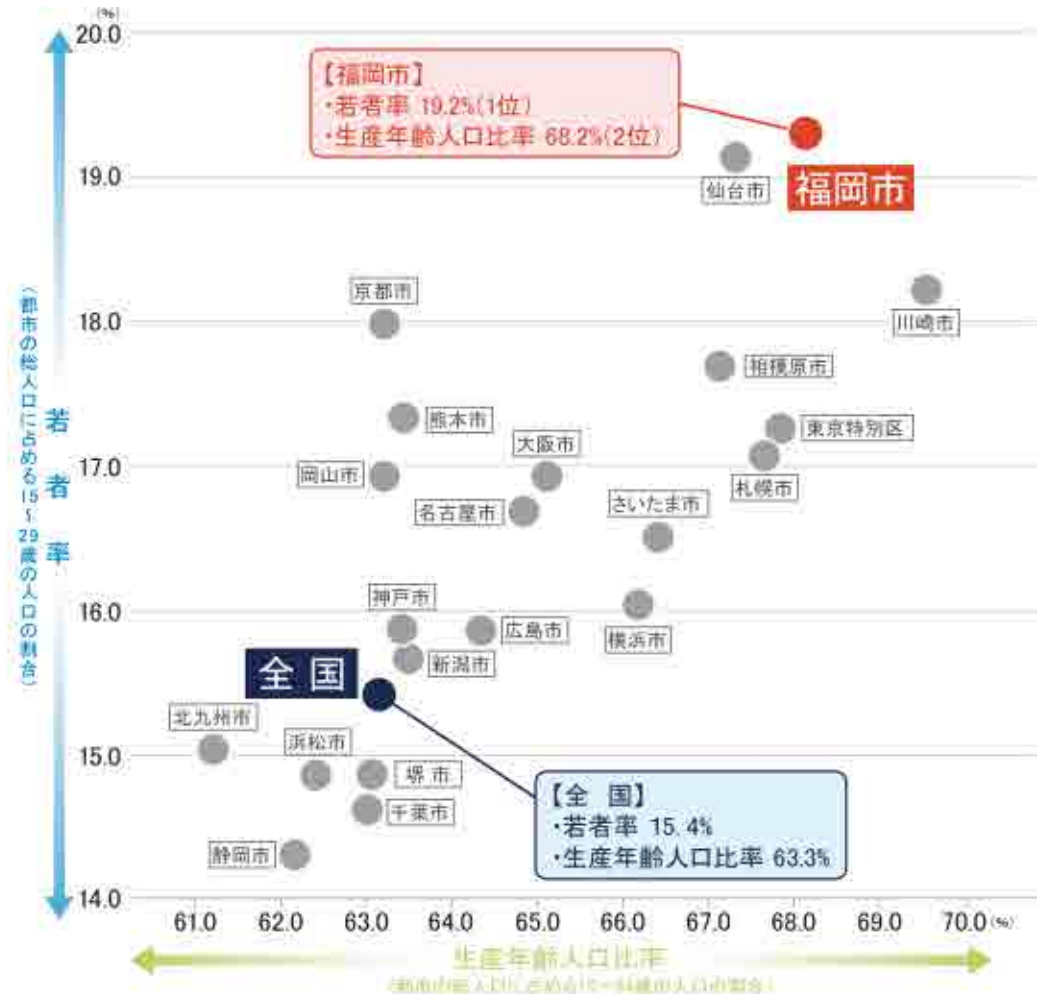
人口成長を続ける福岡都市圏

■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・太宰府市・那珂川町・古賀市・宇美町・藤原町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町・宗像市・福津市・糸島市を指します。
 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推移」、総務省「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。

■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」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

2015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	19年4ヶ月	32,000	17.8%	2004/11/ 9	スポンサー	46,483.22	99.5%	46	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4ヶ月	28,700	16.0%	2011/ 3/ 2	外部	68,806.66	99.6%	49	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分(注5)	13年5ヶ月	16,290	9.1%	2004/11/ 9	スポンサー	109,588.00	99.9%	105	イオン、ケースデンキ
	サンリブシティ小倉	10年5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	8年11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	8年 9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	38年10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 1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	7年 8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
	ケースデンキ鹿児島本店	7年 9ヶ月	3,550	2.0%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケースデンキ
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	14年10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%	—	—	384,848.11	99.8%	222	—	
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 4ヶ月	14,600	8.1%	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	11年10ヶ月	11,200	6.2%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	99.5%	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 5ヶ月	4,400	2.4%	2005/ 9/30	外部	6,293.76	95.8%	18	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	13年 5ヶ月	7,000	3.9%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	98.8%	68	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	6年 6ヶ月	5,900	3.3%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,674.96	100.0%	23	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	18年11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	5年 7ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/28	外部	5,252.39	100.0%	13	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%	—	—	86,173.48	99.4%	220	—
その他	アメックス赤坂門タワー	10年 1ヶ月	2,060	1.1%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	98.5%	66	—
	シティハウスけやき通り	7年 9ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	95.5%	40	—
	Aqualia警固	6年 9ヶ月	2,800	1.6%	2012/ 3/ 1	外部	7,415.36	96.0%	124	—
	Aqualia千早	7年 8ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	95.7%	101	—
	ディー・ウイングタワー	9年 6ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.58	92.1%	128	—
	グランフォーレ薬院南	7年 8ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	97.0%	96	—
	ホテルフォルツァ大分	7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	7年 3ヶ月	1,250	0.7%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジポートアイランドシティ博多	1年 4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	98.4%	559	—
全物件合計又は平均	14年11ヶ月	179,744	100.0%	—	—	554,464.84	99.5%	1,001	—	

(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 | ⑬ 東比恵ビジネスセンター |
| ② キャナルシティ博多・B | ⑭ 天神西通りセンタービル |
| ③ パークプレイス大分
(第22期隣接地(駐車場部分(土地))取得) | ⑮ 天神ノースフロントビル |
| ④ サンリブシティ小倉 | ⑯ アメックス赤坂門タワー |
| ⑤ スクエアモール鹿児島半宿 | ⑰ 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 | ⑱ Aquila豊田 |
| ⑦ イオン原
ショッピングセンター | ⑲ Aquila千早 |
| ⑧ 花畑SC | ⑳ ティー・ウィングタワー |
| ⑨ 久留米東櫛原SC | ㉑ グランフォーレ豊原南 |
| ⑩ ケーズデンキ鹿児島本店 | ㉒ ホテルフォルツァ大分 |
| ⑪ マリナシティ福岡
(マリナサイド棟) (第22期取得) | ㉓ 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 | ㉔ ロジポート
アイランドシティ博多(第22期取得) |
| 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 | |
- ※保有物件については、2015年6月30日時点です。
- 商業施設
■ オフィスビル
■ モールの

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



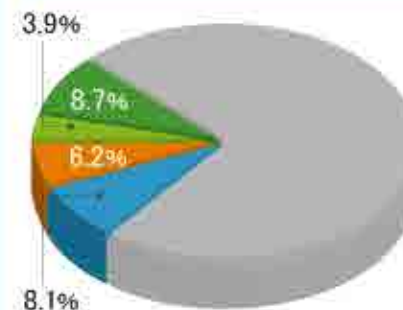
オフィスビル

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)



■ 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
■ 大博通りビジネスセンター
■ 上記以外

オフィスビル全体
27.0%

※2015年8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
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



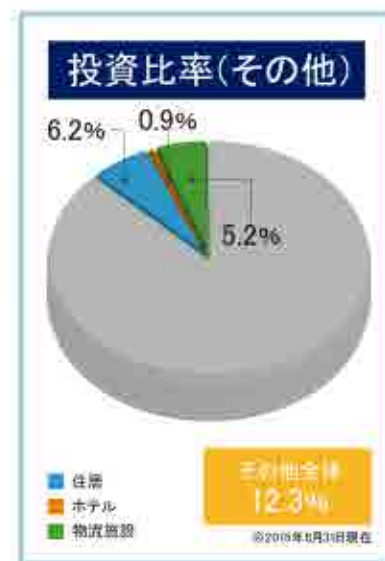
その他
㉖ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市姫方町



その他
㉗ ロジポートアイランドシティ博多

■ 所在地：福岡市東区みなと香椎2丁目



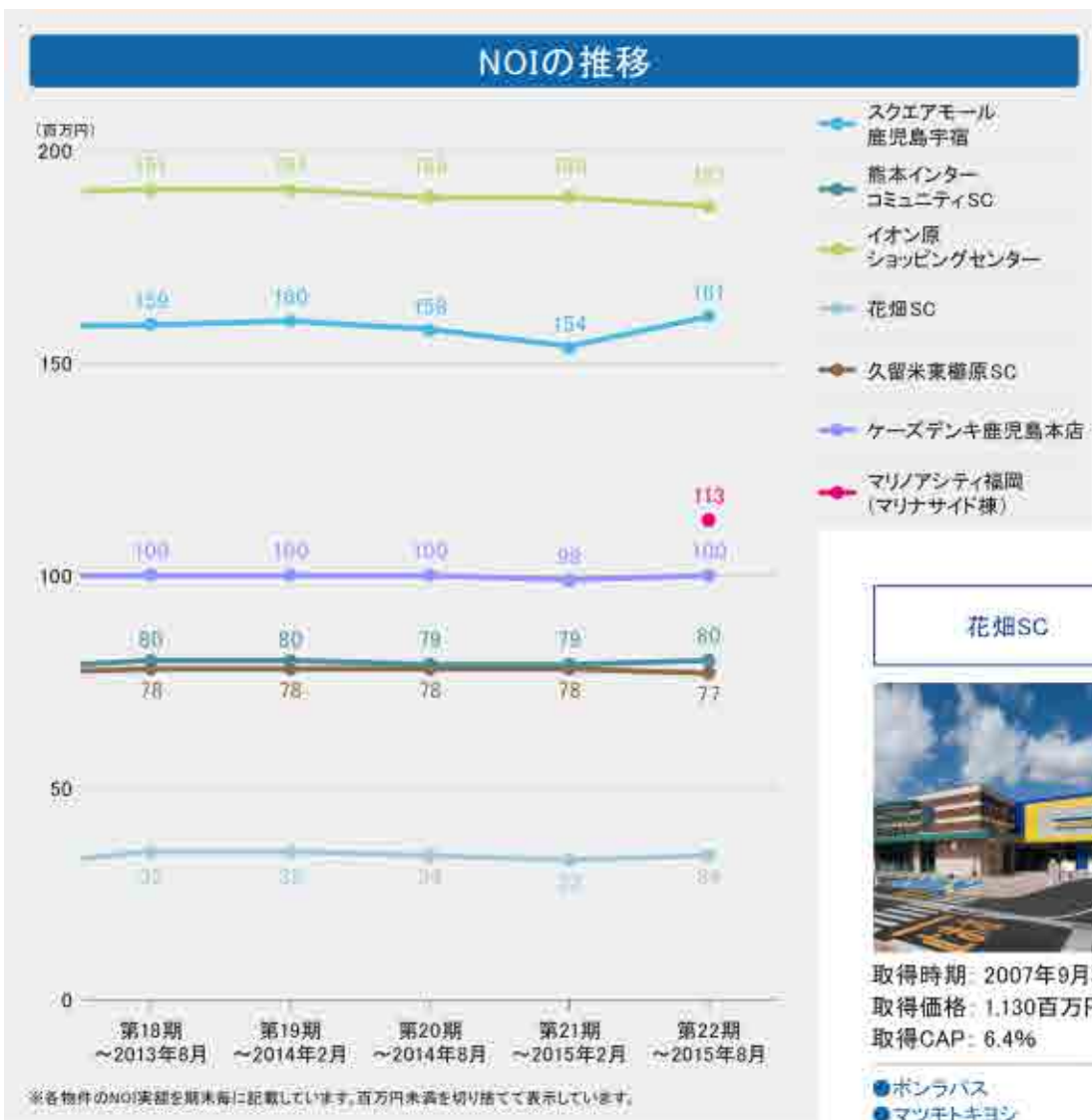
賃貸面積上位テナント

	テナント名	店舗名	賃貸比率	■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約			契約残存年数(年) (注1)
				第23期 ~2016年2月	第24期 ~2016年8月	第25期 ~2017年2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
				●イオンショップビジネスセンター			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2)	●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			0
				●キャナルシティ博多・B			0
6	福岡ロジテム株式会社	—	4.2%	●ロジポートアイランドシティ博多			9
7	味の素物流株式会社	—	3.7%	●ロジポートアイランドシティ博多			非開示 (注3)
8	株式会社アルベン	スポーツデポ ゴルフ5	3.3%	●スクエアモール 臨海園 博多			11
				●熊手インターコミュニケーションSC			11
				●久留米新橋原店			12
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	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	2.3%	●キャナルシティ博多			0

(注1) 契約残存年数については、2015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。
 (注2) 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。

パッシブ商業の状況

安定的なNOIを継続



<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"> ● 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>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"> ● イオン
--	--	---

<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"> ● ポンラバス ● マツモトキヨシ 	<p>久留米東楡原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 (株)
--	---	--	---

(注1) 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)

(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22期合計 (A)	第21期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第22期(2015年3月1日~2015年8月31日)					181日	3日		
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	184日				
①不動産賃貸事業収益合計	1,470	1,611	1,166	292	4,541	4,313	227	4,320	220
不動産賃貸収益	1,440	1,551	940	292	4,225	4,033	191		
その他 不動産賃貸収益	30	59	225	-	316	280	35		
②不動産賃貸事業費用合計	567	799	665	54	2,086	1,919	167	1,965	120
外注委託費	397	530	303	8	1,240	1,122	117		
修繕費	34	39	43	9	126	104	22		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	72	151	86	33	344	340	3		
損害保険料	8	18	7	1	36	35	1		
水道光熱費	26	52	190	-	269	260	9		
その他 不動産賃貸費用	28	6	34	0	69	56	12		
③NOI(=①-②)	903	812	500	237	2,454	2,394	59	2,354	99
④減価償却費	232	211	204	47	696	694	1		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	671	601	296	190	1,758	1,700	57		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.6%	5.7%	6.4%	7.2%	5.9%	5.8%	0.1%		
⑦資本的支出	67	204	18	-	291	252	38		

(注1) 第21期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(パッシブ商業)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	イオン原 ショッピング センター	花畑SC	久留米東櫛原 SC	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	第22期合計 (A)	第21期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	(運用期間)	第22期(2015年3月1日~2015年8月31日)						5月1日 ~8月31日				
	184日	184日	184日	184日	184日	184日	123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	118	918	797	121	918	0
不動産賃貸収益	222	89	212	40	88	111	118	883	764	118		
その他 不動産賃貸収益	33	1	0	-	0	-	-	34	32	2		
②不動産賃貸事業費用合計	94	10	24	6	10	10	4	161	163	▲1	156	5
外注委託費	38	2	6	1	2	1	1	54	53	1		
修繕費	3	1	3	1	1	-	2	13	14	▲0		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	12	3	5	7	-	50	51	▲1		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	0	3	3	0		
水道光熱費	32	-	-	-	-	-	-	32	31	0		
その他 不動産賃貸費用	1	0	1	0	0	0	0	6	8	▲2		
③NOI(=①-②)	161	80	187	34	77	100	113	756	634	122	761	▲4
④減価償却費	42	16	22	7	21	29	11	150	148	2		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	119	63	165	27	56	71	102	606	485	120		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.1%	6.7%	6.9%	6.1%	6.2%	5.7%	4.3%	5.9%	6.3%	▲0.3%		
⑦資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-	0	▲0		

(注1) 第21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22期合計 (A)	第21期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第22期(2015年3月1日～2015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	649	521	196	298	328	86	132	2,213	2,161	52	2,186	27
不動産賃貸収益	647	462	180	297	301	86	107	2,083	2,042	41		
その他 不動産賃貸収益	1	59	16	0	27	-	24	129	119	10		
②不動産賃貸事業費用合計	212	184	61	143	134	14	47	798	772	25	737	60
外注委託費	137	72	19	56	41	1	10	338	335	2		
修繕費	19	14	5	57	2	0	3	101	89	12		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	44	34	18	25	16	11	8	160	159	0		
損害保険料	2	3	0	1	1	0	0	11	11	0		
水道光熱費	6	56	17	-	30	-	21	133	124	8		
その他 不動産賃貸費用	2	2	0	2	41	0	2	52	51	1		
③NOI(=①-②)	436	337	134	155	194	72	84	1,415	1,388	26	1,448	▲32
④減価償却費	97	96	37	75	78	8	32	426	424	2		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	339	241	97	79	115	63	52	988	964	24		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.0%	6.1%	4.4%	6.6%	5.5%	6.0%	5.8%	5.7%	0.1%		
⑦資本的支出	31	52	-	57	1	6	-	149	63	86		

(注1)第21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	ロジポート アイランド シティ博多	第22期 合計 (A)	第21期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	(運用期間)	第22期(2015年3月1日~2015年8月31日)								3月27日 ~8月31日				
	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	158日	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	66	38	115	57	112	39	63			749	516	233	738	11
不動産賃貸収益	64	38	110	54	107	37	63			709	502	207		
その他 不動産賃貸収益	1	0	5	2	4	1	-			40	14	25		
②不動産賃貸事業費用合計	15	8	25	16	23	9	11			146	104	42	143	3
外注委託費	5	2	6	3	7	2	0			35	28	7		
修繕費	0	0	1	2	0	0	-	非開示 (注2)	非開示 (注2)	6	9	▲3		
原状回復費	0	-	2	3	1	0	-			9	5	3		
公租公課	5	3	8	4	7	2	7			42	36	5		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0			5	3	1		
水道光熱費	1	0	1	0	2	0	-			30	7	23		
その他 不動産賃貸費用	1	1	3	2	2	2	2			16	12	3		
③NOI(=①-②)	50	30	89	40	89	30	51	37	182	603	412	190	595	8
④減価償却費	18	10	25	11	16	9	19	12	60	184	123	61		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	32	19	64	28	72	20	32	25	122	418	289	129		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.9%	5.5%	6.4%	6.4%	6.4%	5.5%	6.7%	6.0%	4.5%	5.5%	5.9%	▲0.5%		
⑦資本的支出	0	2	0	1	-	-	-	-	-	4	11	▲7		

(注1)第21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。

賃貸事業収支(全体)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第22期合計 (ア)	第21期合計 (イ)	差異 (ア-イ)	予想 (ウ) (注1)	差異 (ア-ウ)
	(運用期間)	184日	181日		
①不動産賃貸事業収益合計	8,423	7,789	633	8,163	260
不動産賃貸収益	7,902	7,342	559		
その他 不動産賃貸収益	520	446	74		
②不動産賃貸事業費用合計	3,193	2,959	233	3,003	189
外注委託費	1,668	1,539	128		
修繕費	248	217	30		
原状回復費	9	5	3		
公租公課	597	588	8		
損害保険料	57	53	4		
水道光熱費	466	423	42		
その他 不動産賃貸費用	145	130	15		
③NOI(=①-②)	5,229	4,829	400	5,159	70
④減価償却費	1,458	1,390	67		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,771	3,439	332		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.8%	5.8%	0.0%		
⑦資本的支出	445	328	116		

(注1) 第21期決算発表時公表予想

全体

Appendix

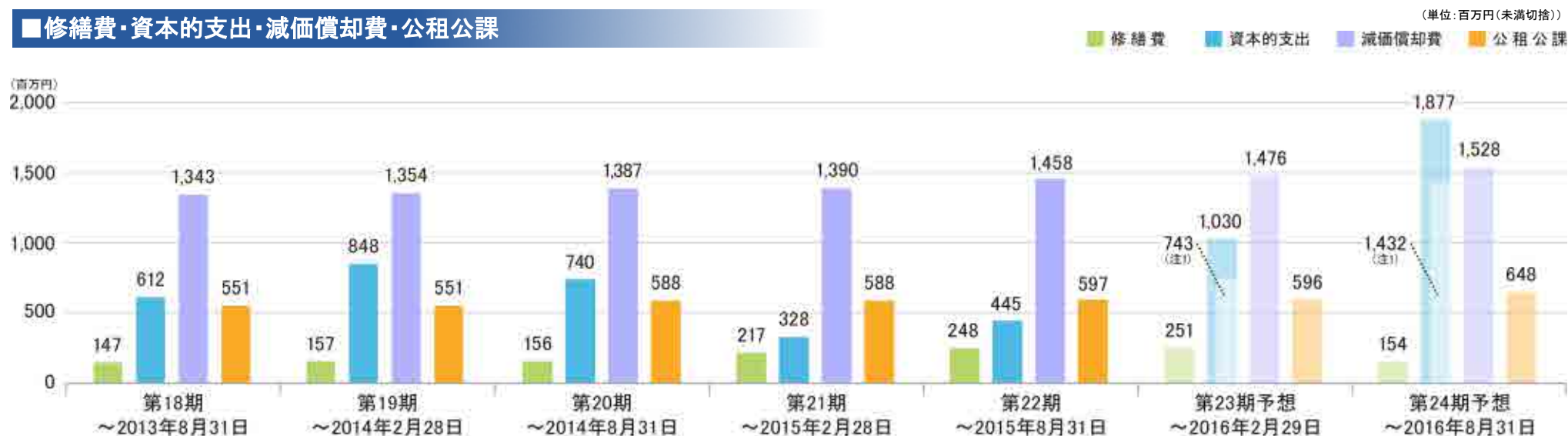
キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

区分	第21期(A) ~2015年2月28日	第22期(B) ~2015年8月31日	差異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,735	4,167	431
税引前当期純利益	2,370	2,663	292
減価償却費	1,390	1,458	67
投資法人債発行費償却	0	0	-
投資口交付費償却	5	10	4
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	378	387	8
営業未収入金の増減額(▲は増加)	83	▲115	▲199
未収消費税等の増減額(▲は増加)	-	▲246	▲246
未払消費税等の増減額(▲は減少)	53	▲168	▲221
営業未払金の増減額(▲は減少)	39	159	119
未払金の増減額(▲は減少)	6	▲8	▲15
未払費用の増減額(▲は減少)	2	20	18
前受金の増減額(▲は減少)	5	84	79
預り金の増減額(▲は減少)	▲369	375	745
前払費用の増減額(▲は増加)	52	▲19	▲71
長期前払費用の増減額(▲は増加)	97	▲45	▲143
その他	0	▲1	▲2
小計	4,118	4,554	435
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲382	▲387	▲4
法人税等の支払額	▲1	▲0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲1,452	▲14,488	▲13,035
信託有形固定資産の取得による支出	▲1,473	▲14,543	▲13,069
預り敷金及び保証金の受入による収入	0	21	21
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲0	▲5	▲5
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	84	837	753
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲59	▲784	▲725
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	▲8	▲0
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,635	10,934	13,570
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	▲500	▲21,500	▲21,000
長期借入れによる収入	500	7,900	7,400
長期借入金の返済による支出	▲375	▲6,275	▲5,900
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	▲22
分配金の支払額	▲2,260	▲2,369	▲108
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲353	613	966
現金及び現金同等物の期首残高	7,273	6,920	▲353
現金及び現金同等物の期末残高	6,920	7,533	613

修繕費・資本的支出・減価償却費・公租公課

■修繕費・資本的支出・減価償却費・公租公課



(注1) キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bのリニューアル・改善工事等に伴う資本的支出金額です。

◎第22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	共用部補修・改善工事	51
キャナルシティ博多・B	共用部補修・改善工事	181
呉服町ビジネスセンター	共用部補修・改善工事	51
大博通りビジネスセンター	共用部補修・改善工事	52

※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合算して記載しています。

◎第23期及び第24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22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	767	3	-
キャナルシティ博多・B	共用部補修・改善工事	1,291	6	-
パークプレイス大分	共用部補修・改善工事	150	-	-
スクエアモール 鹿児島宇宿	共用部補修・改善工事	37	-	-
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	共用部補修・改善工事	54	-	-
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	131	0	-
呉服町ビジネスセンター	共用部補修・改善工事	101	-	-
アメックス赤坂門タワー	共用部補修・改善工事	26	-	-

CSRへの取り組み

資産運用会社株式会社福岡リアルティが福岡・九州の魅力向上のために取り組む支援・連携

■第8回 不動産・金融経済交流会

地元の不動産事業者・金融事業者・行政機関等約320名が参加し、ネットワーク形成及び地域経済の更なる活性化に貢献。2008年より毎年開催しており、不動産証券化協会認定マスターの継続教育講座に指定。

開催	2015年9月28日(月)
講演	第1部 「3年目の異次元緩和と不動産市場」 一般財団法人 日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫氏
	第2部 「地方都市における不動産の証券化」 国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 不動産市場企画調整官 家田 健一郎氏



■環境への取り組み

◎環境省が実施する「ライトダウンキャンペーン」への参加

- 地球温暖化防止を目的に、サイン照明や共用部・外壁照明の一部消灯を実施。
6月22日・7月7日の2日間キャナルシティ博多とマリノアシティ福岡では、約1,133kwの電力使用量削減を目標に実施。

■キャナルシティ博多



■マリノアシティ福岡



◎福博花しるべ

- 公益財団法人福岡市緑のまちづくり協会の「福岡市都市緑化基金」への寄付。
- てらす花壇
市内各地に花壇をつくり花が溢れる街を演出。



■地元活性化のサポート～On RAMP (オンランプ)～

「On RAMP」～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

■九州の起業家支援

九州における起業家育成・支援を目的として、2012年に開設。2015年7月時点の会員数は約50社。

■オフィスリノベーション



2015年8月、天神地区に拡張オープン
(2016年10月までの期間限定)

約80坪のスペースで、大小様々な「インキュベーションルーム」等から構成。会議室やラウンジの利用も可能。

「On RAMP」は、株式会社ドーガン・アドバイザーズ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 On RAMP」が運営



福岡の起業家人気さらに後押し
「On RAMP」は、福岡県内各地に展開している。天神地区に拡張オープンした「On RAMP」は、約80坪のスペースで、大小様々な「インキュベーションルーム」等から構成。会議室やラウンジの利用も可能。また、起業家向けに様々な支援プログラムを提供している。2015年7月30日 西日本新聞

IRへの取り組み紹介

IR活動

◎個人投資家向け説明会への参加



第60回 福岡IRフェア



日経IR・投資フェア2015



東京IRフェスタ2015



個人投資家地方IR(全況)

◎国内・海外決算ロードショー実施

◎外国人投資家1on1ミーティング実施

◎国内機関投資家向け物件見学会実施



広報活動

◎地元経済誌への掲載や社長インタビュー記事



ふくおか経済EX2015



2015年3月31日 住宅新報

オファリングハイライト

◎新投資口発行概要

オファリング形態	国内公募増資
新投資口発行口数	追加発行前の発行総口数: 690,000口 追加発行後の発行総口数: 747,000口
発行価格/発行価額	212,257円 / 205,290円 (条件決定日終値: 217,700円, 2015年8月期予想分配金: 3,450円)
発行価格総額	12,098,649,000円
発行価額総額	11,701,530,000円
発行決議日	2015年4月8日(水)
発行価格等決定日	2015年4月20日(月)
申込期間	2015年4月21日(火)~2015年4月22日(水)
払込日	2015年4月27日(月)
受渡日	2015年4月28日(火)
ディスカウント率	2.5%



◎その他の活動

2015年度 第1回IR九州部会開催

2015年7月10日(金) 16:00~18:00
本部会にて、「コーポレートガバナンス・コードと企業IR」のテーマでジェイ・ユール・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による講演を開催。

第52回 中小型株企業部会

2014年にIR優良企業奨励賞を受賞。2015年9月17日(木)、中小型株企業を対象とした「IR優良企業奨励賞企業に学ぶ」をテーマに当社のIR活動を紹介。



時 期	テーマ(年3回開催予定)
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
2015年11月 開催予定	(仮)アナリストからみた企業の財務諸表
2016年3月 開催予定	(仮)ツールを活かしたIR



「第52回」中小型株企業部会・福岡リート投資法人のIR活動
株式会社福岡リアルティ 財務部長 綾部博之

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

◎福岡リアルティ 投資・運用に関する案件の組成／起案

社内有資格者・投資経験者による詳細評価／投資方針に基づいた各種調査・評価実施

- 物件調査 ■周辺取引時勢・相場調査 ■収益性評価 ■商圈調査 ■想定価格の算出

起案

投資法人の意思決定 (注1)



◎外部専門家

鑑定評価(委託実績)

- 一般財団法人日本不動産研究所
- 株式会社谷澤総合鑑定所 ■大和不動産鑑定株式会社
- [マーケットレポート]
- 商圈、競合状況分析 ■適正賃料水準 等
- [エンビリアレポート]
- 適法性、耐震性 ■土壌汚染、有害物質、使用状況確認
- 再調達価格、長期修繕維持更新費用 等

第三者評価

意思決定報告

福岡リート投資法人

役員会
適切な運用会社の監査体制を構築

■コンプライアンス基本方針とコンプライアンス規程

コンプライアンス部長及びコンプライアンス評価委員による法令遵守の確認、コンプライアンス評価委員会による利害関係者との取引について過度の利益供与の有無の確認を行い、これによって法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めている。

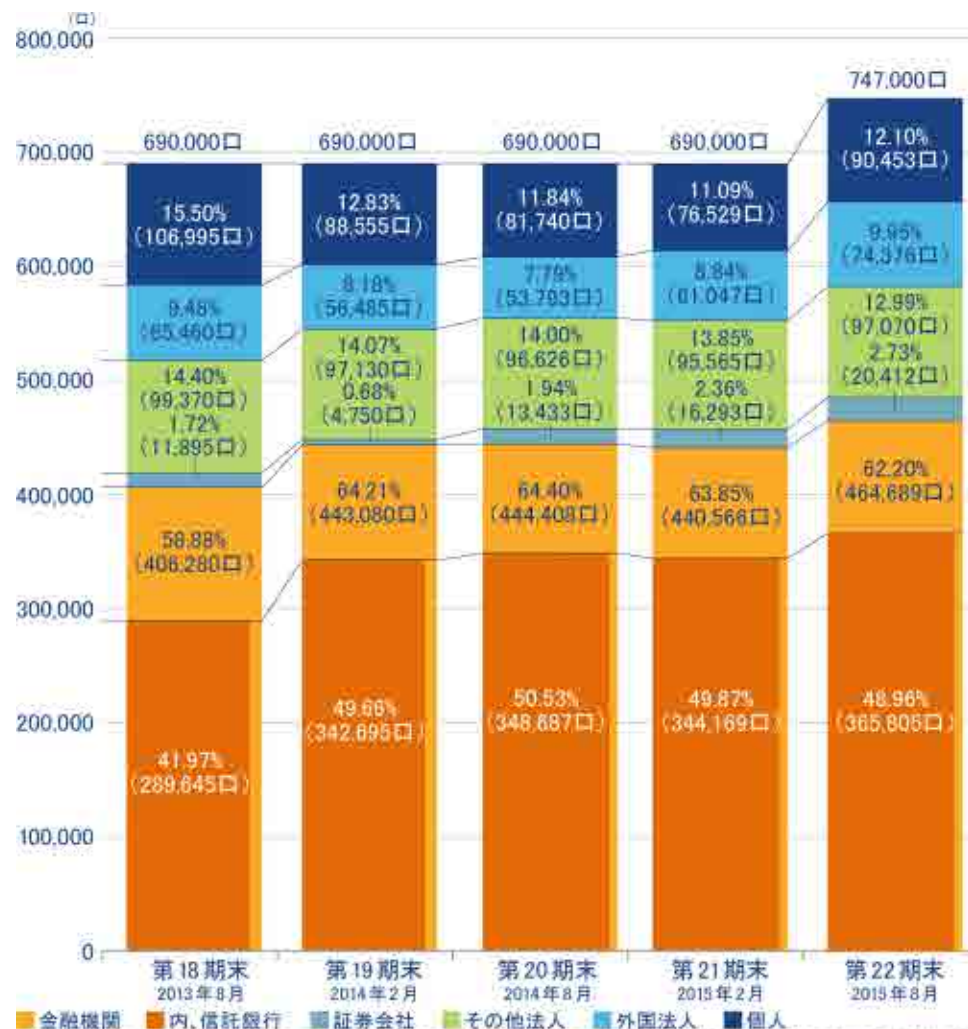
◎運用ガイドライン (利害関係者取引判断における自主ルール)



(注1) 投信法第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。

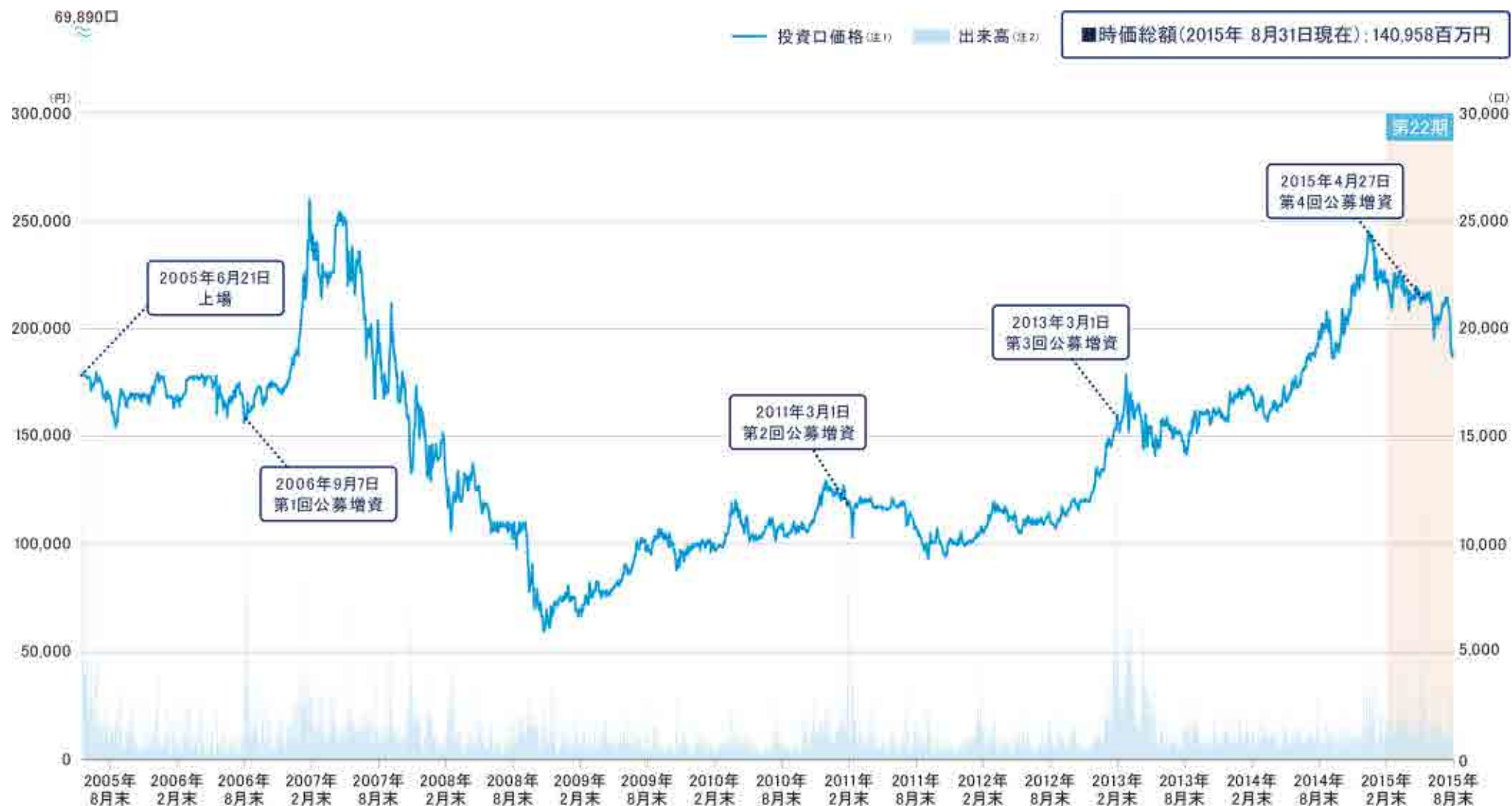
■主要投資主(第22期末)

2015年8月31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)	232,426口	31.11%
2	福岡地所株式会社	64,775口	8.67%
3	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	46,163口	6.17%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	38,992口	5.21%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	26,133口	3.49%
6	メットライフ生命保険株式会社	16,479口	2.20%
7	個人	11,985口	1.60%
8	ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・メロン エスエー エヌバイ 10	10,245口	1.37%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.22%
10	みずほ信託銀行株式会社	9,000口	1.20%

(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5で除した値で記載しています。

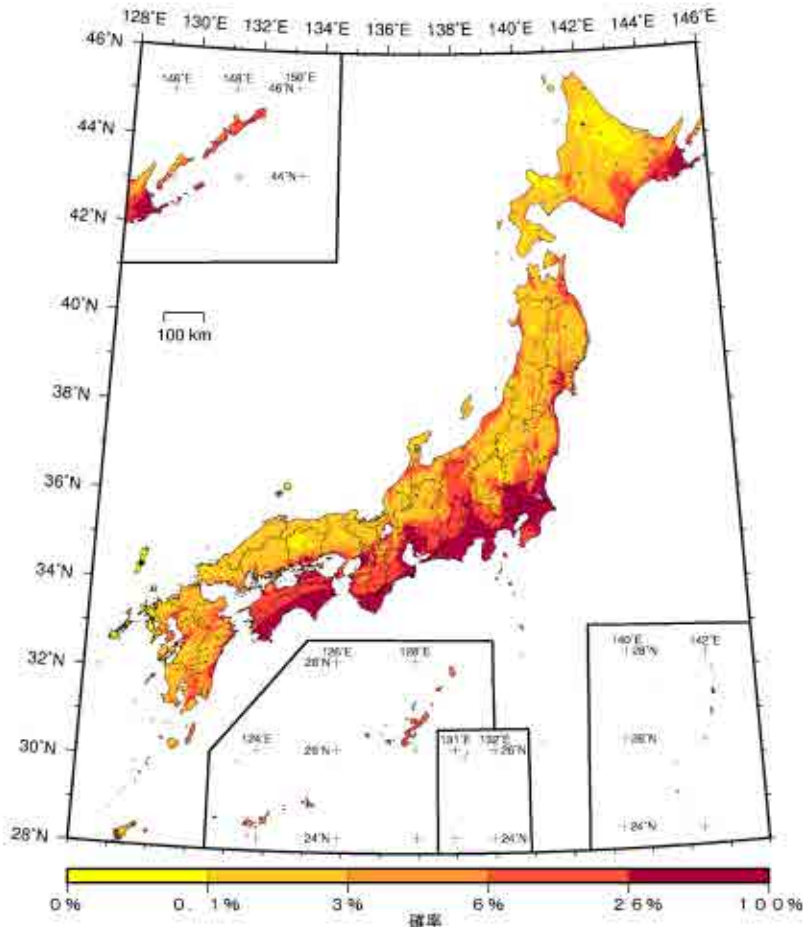
(注2) 2014年2月29日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

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	2007年2月19日	13.2
花畑SC	株式会社竹中工務店	2014年2月28日	5.4
久留米東柳原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
ロジポートアイランドシティ博多	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	2015年9月29日	5.4

(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。(2015年8月31日時点)

福岡・九州の強み①

充実した交通インフラと開業促進によるビジネス需要の高まり

■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。

■充実した交通網

～空港、港湾、JR・新幹線、交通道路網などの交通機能がコンパクト～



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。

■福岡空港の現状

◎国内主要空港の年間発着回数(2014年度)



◎福岡空港の発着回数の推移



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。
(注)回数にヘリは含まず。

◎福岡空港における滑走路増設案



【年間発着可能回数】



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。

■国家戦略特区の指定

2014年5月1日内閣総理大臣が福岡市に示した区域方針

◎起業等のスタートアップに対する支援と開業率の向上

◎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

動き始めた「都市の成長」、「生活の質の向上」の好循環

◎主な都市圏の開業率(2013年)



出典：福岡市経済観光文化局「平成27年3月福岡市経済の概況」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。
(注)ハローワーク管轄地域単位で把握しているため、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。

◎全国の国際コンベンションの開催件数

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 (232)	福岡 (233)	福岡 (236)
3位	横浜 (179)	横浜 (174)	横浜 (169)	京都 (195)	横浜 (226)	京都 (202)
4位	京都 (164)	京都 (155)	京都 (137)	横浜 (176)	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)

(単位:件)

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・九州の強み②

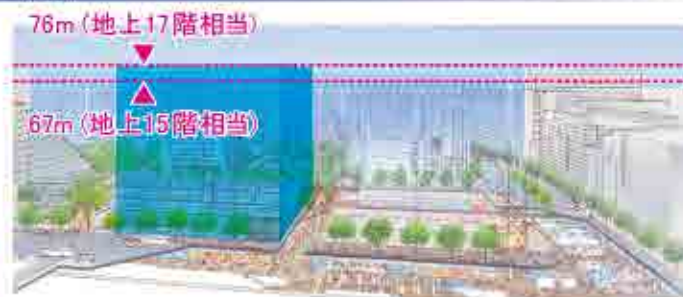
天神地区におけるビル機能更新の準備が整う



■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)での高さ制限の緩和が決定。

67m→76m



■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800%)

◎福岡市都市計画審議会の内容承認を伝える新聞記事



2015年8月6日西日本新聞朝刊

◎建物築年数(天神明治通り地区)

■1978年以前に建てられた建物



出典：天神明治通り街づくり協議会「グランドデザイン2009」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。

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使用)の問題

福岡・九州の強み③

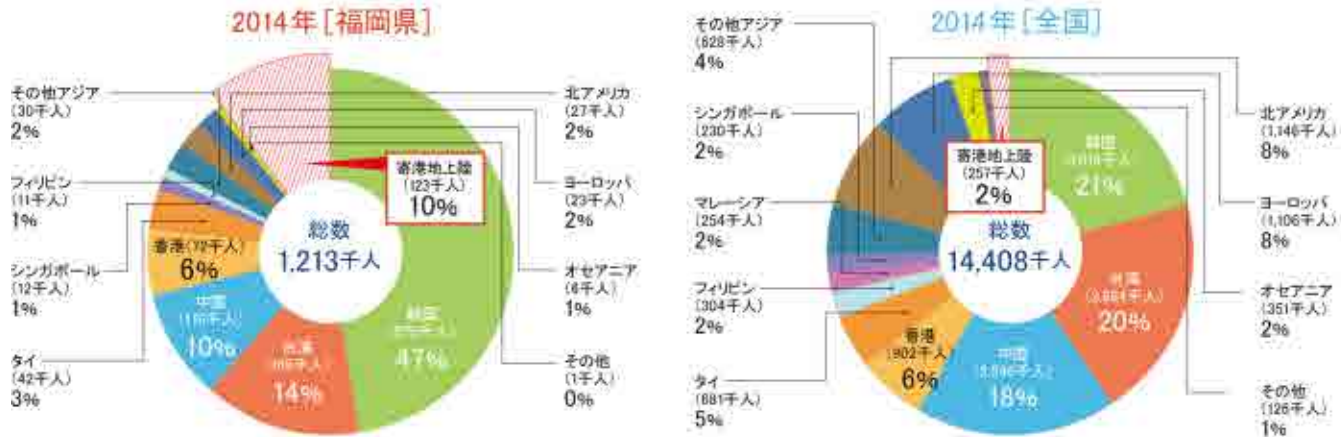
急増する福岡のインバウンド(2015年上半期は約60%増)

福岡県への外国人入国者数の推移



出典: 法務省「出入国管理統計表」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。

外国人入国者の国・地域別の割合



出典: 法務省「出入国管理統計表」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。

中央ふ頭クルーズセンター (2015年5月17日オープン)



クルーズセンター完成の効果

出入国に対応するブース

最大8ブース → 最大20ブース

審査時間を約1時間短縮

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。

QUANTUM OF THE SEAS (2015年6月27日初入港)



■総トン数:167,800t ■全長:347.80m ■総乗客定数:4,905名

出典: 福岡市港務局のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

寄港地上陸・船舶観光上陸

2012年6月から、日本を經由して日本以外の地域に向かう船舶等(クルーズ船)の外国人乗客に対し、寄港地上陸許可制度による、土壌審査の迅速化が図られました。更に、2015年1月からは、法務大臣が指定するクルーズ船の外国人乗客に対し、簡易な手続きで上陸を認める船舶観光上陸許可制度が設けられました。これにより、①2日間クルーズも簡易な手続きの対象になったこと、②上陸の際しどろが不要になったこと等、入国審査手続きの円滑化が図られています。