



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第26期 決算説明資料 銘柄コード [8968] 2017年3月1日~2017年8月31日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第26期 決算説明資料

〔銘柄コード 8968〕 2017年3月1日～2017年8月31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。

第26期のトピックス

内部成長

■ キャナルシティ博多

◎体験価値を重視した運営により、来場者数増加、売上も堅調に推移

■ アクアパノラマ



■ 学ぶ!未来の遊園地



■ パークプレイス大分

◎15周年リニューアル、イベント効果により売上増加

■ オフィスビル

◎オフィスマーケット好調、保有物件の賃料増額改定

外部成長

■ ロジシティ久山の取得



◎好立地の物流施設取得によるポートフォリオの拡充
ブリッジSPCを活用し好立地の物流施設を借入により取得
シングルテナント、中途解約不可、賃料改定不可
(第26期末残期間7年5ヶ月)により安定的な賃料を収受

所 在 : 福岡県糟屋郡久山町

取得金額 : 5,050百万円

取得日 : 2017年6月1日

資金調達

■ 投資法人債の発行

◎投資法人債(第2回債)を発行
2,000百万円を期間15年、利率1.00%で発行
資金調達の多様化とデュレーションの長期化を実現

■ リファイナンス、借入金返済

◎好条件でのリファイナンス
第26期は13,500百万円のリファイナンス、
1,775百万円の返済を実施

平均支払金利0.79%(前期0.85%)

デュレーション5.4年(前期3.6年)

第26期末LTV39.3%

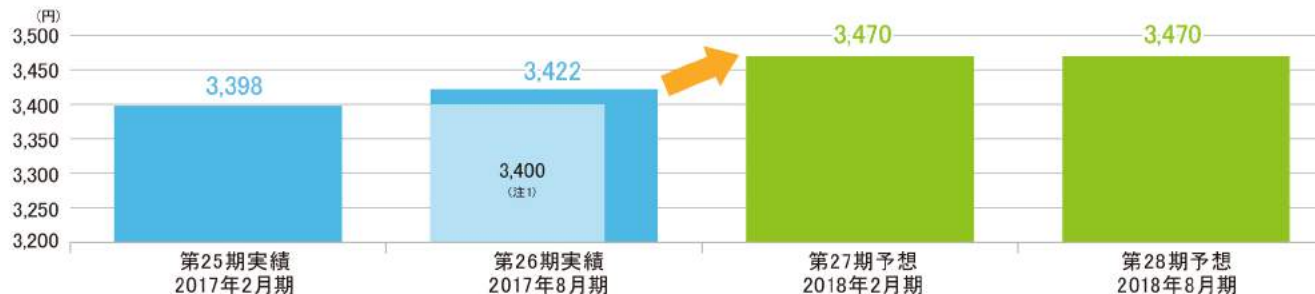
■ 第27期は前期+48円の3,470円

第26期実績 : 3,422円(前期+24円)

第27期予想 : 3,470円(前期+48円)

第28期予想 : 3,470円

(注1) 第25期決算発表時公表予想



決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,422円

(単位: 百万円 (未満切捨))

項 目	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 (A) ~2017年2月28日	第26期 (B) ~2017年8月31日	増減 (B-A)
営業収益	8,423	8,343	8,234	9,730	8,122	▲1,608
NOI	5,229	5,237	5,164	5,010	4,998	▲12
減価償却費	1,458	1,471	1,470	1,455	1,474	+18
営業利益	3,167	3,141	3,069	4,585	2,920	▲1,665
経常利益	2,663	2,670	2,616	4,199	2,562	▲1,637
当期純利益	2,661	2,669	(注3) 938	(注3) 4,198	2,556	▲1,642

1口当たり分配金(①)	3,563円	3,574円	(注3) 3,479円	(注3) 3,398円	3,422円
1口当たり分配金予想(②)	3,450円	3,500円	3,430円	3,300円	3,400円
実績と予想の差異(①-②)	+113円	+74円	+49円	+98円	+22円
発行済投資口総数(期末時点)	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口

総資産(期末時点)(百万円)	181,597	181,445	179,513	175,063	178,063
負債(期末時点)(百万円)	87,793	87,633	87,432	81,382	84,364
純資産(期末時点)(百万円)	93,804	93,812	92,081	93,681	93,699

運用日数	184日	182日	184日	181日	184日
保有物件数(期末時点)	27物件	27物件	27物件	25物件	26物件
テナント総数(期末時点)(注1)	1,001	1,003	997	871	877
総賃貸可能面積(期末時点)	554,464.84㎡	554,549.65㎡	554,541.30㎡	523,817.31㎡	548,564.96㎡
稼働率(期末時点)(注2)	99.5%	99.6%	99.5%	99.4%	99.8%

(注1)「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、バススルー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2)「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。

(注3)「イオン原ショッピングセンター(以下「イオン原」といいます。))」、「Aqualia警固(以下「警固」といいます。))」の譲渡(いずれも第24期売買契約締結、第25期物件引渡し)について、会計上、イオン原の売却損失相当額を減損損失として第24期に計上し、警固の売却益を第25期に計上したため、税務上の処理(イオン原、警固の売却損益をいずれも第25期に計上)と差異(税金不一致)が生じました。そのため、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計上及び戻入れを行い、税金不一致による分配金への影響を解消しました。

分配金の推移

安定した分配金を継続

直近決算期(第26期)末日	2017年8月31日(半年毎、2月/8月決算)	第26期運用日数	184日
第26期分配金実績	一口当たり 3,422円	分配金利回り	4.1%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2017年8月31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25期 (A) 2017年2月28日	第26期 (B) 2017年8月31日	差 異 (B-A)
資 産 の 部	流動資産	9,579	8,130	▲1,449
	現金及び預金	4,434	2,253	① ▲2,181
	信託現金及び信託預金	4,513	4,926	413
	営業未収入金	376	431	54
	前払費用	251	248	▲3
	未収消費税等	-	258	258
	繰延税金資産	0	-	▲0
	その他	3	13	9
	固定資産	165,458	169,894	4,435
	有形固定資産	162,919	167,268	② 4,348
	信託建物(純額)	61,262	63,565	2,303
	信託構築物(純額)	872	944	72
	信託機械及び装置(純額)	700	920	219
	信託工具、器具及び備品(純額)	274	270	▲3
	信託土地	99,631	101,545	1,913
	信託建設仮勘定	178	21	▲156
	無形固定資産	1,785	1,784	▲1
	信託借地権	1,765	1,765	-
	信託その他無形固定資産	20	19	▲1
	投資その他の資産	752	840	88
	投資有価証券	104	-	③ ▲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	528	720	192
	繰延資産	25	38	13
	資産合計	175,063	178,063	2,999

■資産の部

① 借入金の返済 資本的支出 その他	▲1,775 ▲741 +335 計 ▲2,181	② ロジスティクス取得 資本的支出 減価償却費 その他	+5,050 +741 ▲1,474 +31 計 +4,348
		③ 合同会社FRC1匿名組合出資持分(注1)	▲104

(注1)ロジスティクス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P2「決算ハイライト」(注3)記載事項をご参照下さい。

(単位: 百万円(未満切捨))

科 目		第25期 (A) 2017年2月28日	第26期 (B) 2017年8月31日	差 異 (B-A)
負 債 の 部	流動負債	26,796	14,489	▲12,307
	営業未払金	595	387	▲208
	短期借入金	-	1,500	④ 1,500
	1年内返済予定の長期借入金	23,875	10,200	⑤ ▲13,675
	未払金	24	21	▲2
	未払費用	335	327	▲7
	未払法人税等	0	0	▲0
	未払消費税等	239	-	▲239
	前受金	973	997	24
	預り金	752	1,054	302
	固定負債	54,585	69,874	15,288
	投資法人債	2,000	4,000	⑥ 2,000
	長期借入金	40,800	54,200	⑦ 13,400
	預り敷金及び保証金	368	368	▲0
	信託預り敷金及び保証金	11,416	11,305	▲111
	負債合計	81,382	84,364	2,981
純 資 産 の 部	投資主資本	93,681	93,699	17
	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)	89,482	91,142	1,660
	剰余金合計	4,199	2,556	⑧ ▲1,642
	純資産合計	93,681	93,699	17

負債純資産合計	175,063	178,063	2,999
---------	---------	---------	-------

■負債の部・純資産の部

④ コミットメントライン	+1,500	⑦ 新規借入 長期借入金	+1,500
⑤ 長期借入金		→1年内返済予定の長期借入金	▲1,600
→1年内返済予定の長期借入金	+1,600	1年内返済予定の長期借入金	
→長期借入金	▲13,500	→長期借入金	+13,500
約定弁済	▲1,775	計 +13,400	
計 ▲13,675		⑧ 不動産等売却益の剥落	▲1,657
⑥ 投資法人債発行	+2,000	その他	+15
		計 ▲1,642	

損益計算書・分配金(前期比)

分配金は3,400円台を回復

(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25期 (A) ~2017年2月28日	第26期 (B) ~2017年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	9,730	8,122	▲1,608
	不動産賃貸収入	7,603	7,605	① 45 2
	その他不動産賃貸収入	469	511	42
	不動産等売却益	(注1)1,657	-	▲1,657
	受取配当金	0	4	3
	営業費用	5,145	5,202	57
	賃貸事業費用	4,517	4,593	② 76
	資産運用報酬	476	479	2
	資産保管手数料	6	6	▲0
	一般事務委託手数料	51	51	▲0
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	83	61	▲21
	営業利益	4,585	2,920	▲1,665
	営業外収益	0	8	7
	営業外費用	386	366	③ ▲20
	支払利息(投資法人債を含む)	289	268	▲21
	融資関連費用	90	87	▲3
	その他営業外費用	6	10	4
経常利益		4,199	2,562	▲1,637
税引前当期純利益		4,199	2,562	▲1,637
法人税等		0	5	4
当期純利益		4,198	2,556	▲1,642

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	2,538	2,556	17
	一口当たり分配金	3,398円	3,422円	24円

(注1)「不動産等売却益」、「一時差異等調整引当額の戻入れ」についてはP2「決算ハイライト」(注3)記載事項をご参照ください。

■営業損益

① 第26期取得物件(ロジスティクス山2017年6月取得)	+71
譲渡物件	▲89
キャナルシティ博多・B	▲13
パークプレイス大分	+41
(内 賃料収入増)	+21
(内 水光熱収入増)	+28
オフィスビル	+29
(内 賃料収入増)	+13
(内 水光熱収入増)	+15
ロジシティみなと香椎	+9
その他	▲3
計	+45
② 第26期取得物件(ロジスティクス山)	▲20
譲渡物件	+38
外注委託費増	▲30
(内 パークプレイス大分)	▲25
水光熱費増	▲53
(内 パークプレイス大分)	▲26
(内 オフィスビル)	▲16
修繕費減	+13
公租公課増	▲14
減価償却費増	▲16
その他費用減	+6
計	▲76

■営業外損益

③ 営業外費用減	+20
(内 借入関連費用減)	+24

損益計算書・分配金(予想比)

キャナルシティ博多の大型免税店が予想を下回るも、その他は好調に推移

(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25期決算発表時公表予想)	第26期 (B) ~2017年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	8,109	8,122	① 13
	不動産賃貸収入		7,605	
	その他不動産賃貸収入		511	
	受取配当金		4	
	営業費用	5,200	5,202	1
	賃貸事業費用		4,593	
	資産運用報酬		479	
	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		61	
	営業利益	2,908	2,920	11
	営業外収益	1	8	7
	営業外費用	368	366	▲2
	支払利息(投資法人債を含む)		268	
営業外損益	融資関連費用		87	
	その他営業外費用		10	
	経常利益	2,540	2,562	21
税引前当期純利益		2,540	2,562	21
法人税等		1	5	4
当期純利益		2,539	2,556	16

分配金	分配金の額	2,539	2,556	16
	一口当たり分配金	3,400円	3,422円	22円

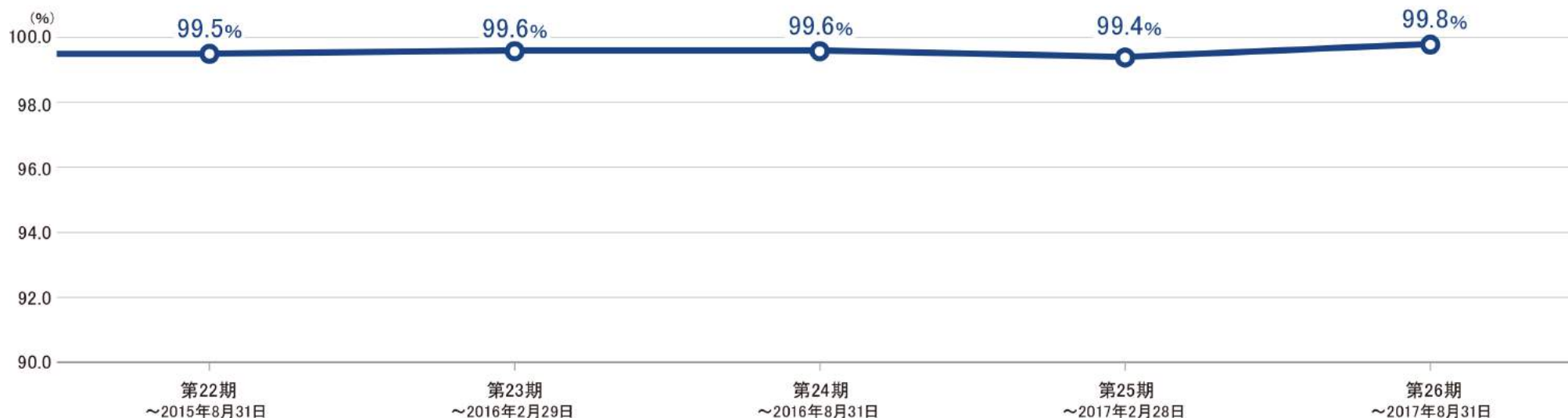
■営業損益

① キャナルシティ博多	▲15
キャナルシティ博多・B	+4
パークプレイス大分	+5
オフィスビル	+14
(内 キャナルシティ・ビジネスセンタービル	+5)
(内 呉服町ビジネスセンター	+4)
その他	+5
計	+13

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	第26期 ～2017年8月31日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.9%	99.7%	99.7%	99.5%	100.0%	47.8%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	11.3%
オフィスビル	99.0%	99.6%	99.8%	99.7%	(注1) 99.9%	27.2%
その他	98.5%	98.5%	98.3%	98.6%	98.9%	13.7%
全 体	99.5%	99.6%	99.6%	99.4%	99.8%	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。

(注1) 大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたオフィスビルの稼働率は100.0%です。

鑑定評価額

第26期末時点の含み益^(注1)は22,878百万円

(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26期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第25期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第26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25期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第26期末) 貸借対照表 計上額との差異 ①-③	直近 (第26期末) Cap Rate ④	前期末 (第25期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤	
商業施設	①キャナルシティ博多	32,000	6.0%	31,900	31,900	30,518	0	1,381	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	②キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	29,900	29,900	29,213	0	686	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	③パークプレイス大分	17,760	6.6%	19,100	19,200	18,932	▲100	167	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
	④サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,930	7,930	5,770	0	2,159	6.1%	6.1%	0.0%	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%	5,420	5,330	4,521	90	898	6.0%	6.1%	▲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%	2,720	2,670	2,042	50	677	5.9%	6.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
	⑦花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,250	1,008	0	241	5.4%	5.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	⑧久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,790	2,790	2,127	0	662	5.5%	5.5%	0.0%	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	3,710	3,091	0	618	5.4%	5.4%	0.0%	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%	5,940	5,600	5,473	340	466	4.9%	5.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	商業施設 合計	105,223	-	110,660	110,280	102,701	380	7,958	-	-	-	
オフィスビル	⑪キャナルシティビジネスセンタービル	14,600	6.3%	14,900	14,900	13,395	0	1,504	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	⑫呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	13,400	13,600	9,313	▲200	4,086	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	⑬サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,430	5,300	3,906	130	1,523	4.5%	4.6%	▲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%	7,590	7,330	6,219	260	1,370	4.9%	5.0%	▲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%	6,710	6,620	4,637	90	2,072	5.2%	5.3%	▲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%	2,970	2,890	2,709	80	260	4.4%	4.5%	▲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%	3,580	3,510	2,617	70	962	4.8%	4.9%	▲0.1%	日本不動産研究所
	オフィスビル 合計	48,500	-	54,580	54,150	42,798	430	11,781	-	-	-	
その他	⑱アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,940	1,910	1,765	30	174	4.7%	4.8%	▲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%	1,090	1,080	950	10	139	4.7%	4.8%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	⑳Aqualia千早	1,280	6.8%	1,630	1,600	1,190	30	439	5.2%	5.3%	▲0.1%	日本不動産研究所
	㉑ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,420	3,380	2,749	40	670	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	㉒グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,290	1,280	1,149	10	140	4.6%	4.7%	▲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	1,860	1,431	0	428	5.4%	5.4%	0.0%	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%	1,420	1,390	1,223	30	196	5.2%	5.3%	▲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%	8,800	8,750	8,008	50	791	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	㉖ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,220	(注3)5,190	5,062	30	157	4.7%	(注3)4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	その他 合計	24,331	-	26,670	26,440	23,531	230	3,138	-	-	-	
	全物件 合計	178,054	-	191,910	190,870	169,031	1,040	22,878	-	-	-	

(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。

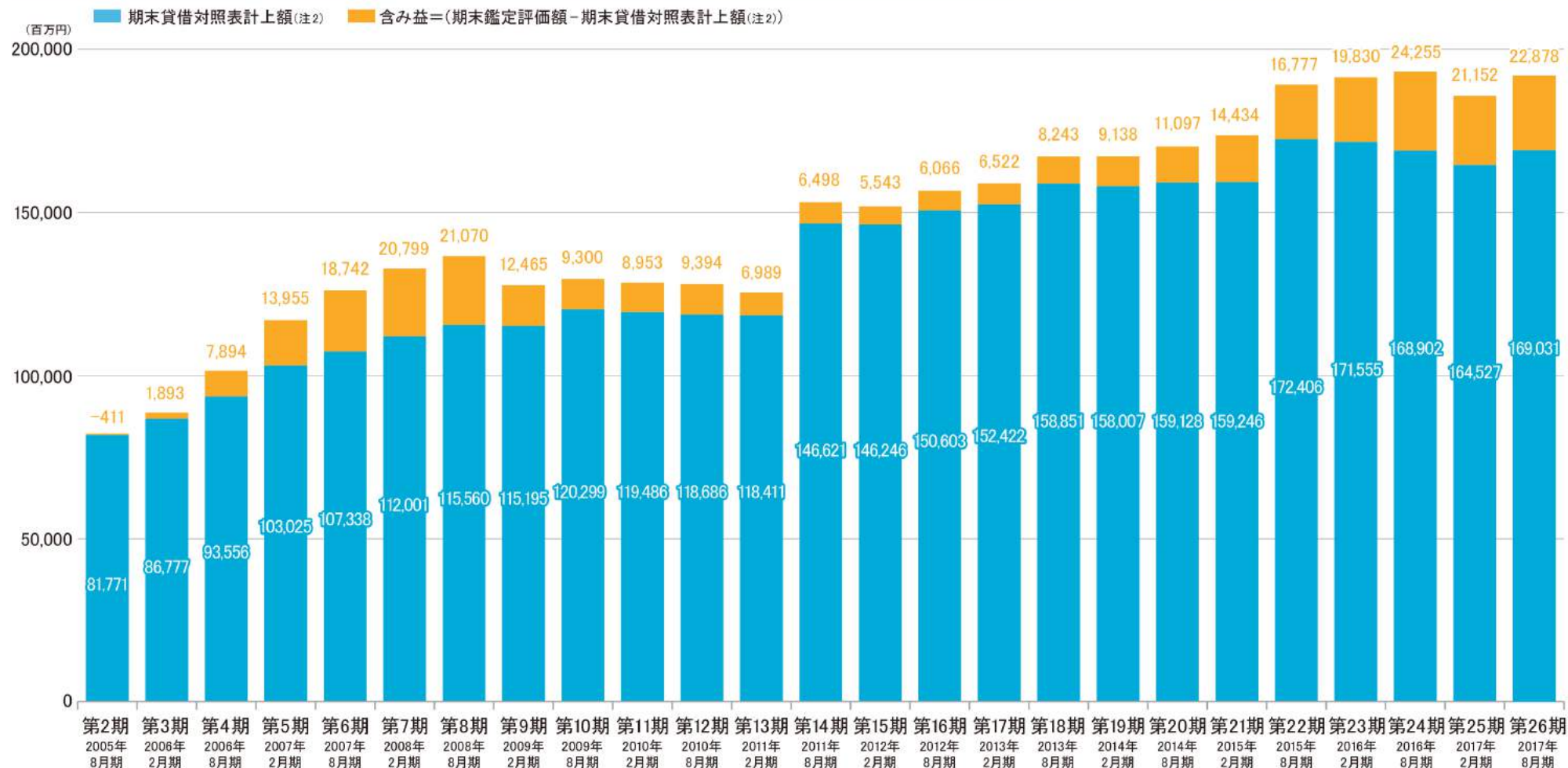
(注2) 「取得価格」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

(注3) ロジシティ久山取得時の数値を記載しています。

鑑定評価額の推移(含み益)

第3期より継続して含み益を保持(第26期末時点の含み益の割合^(注1)は11.9%)

■ 鑑定評価額の推移



(注1) 含み益の割合=(期末鑑定評価額-期末貸借対照表計上額(注2))/期末鑑定評価額

(注2) 期末貸借対照表計上額には信託建設仮勘定を含みません。

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期実績 A	第27期予想 (第25期決算発表 時公表予想) B	第27期 (今回公表) C	第26期実績 差 異 C-A	第27期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,122	8,125	8,134	① 12	9
営業費用	5,202	5,179	5,195	② ▲7	15
営業利益	2,920	2,946	2,939	19	▲6
営業外収益	8	1	0	▲7	▲0
営業外費用	366	354	347	③ ▲18	▲6
経常利益	2,562	2,593	2,593	30	▲0
当期純利益	2,556	2,592	2,592	35	▲0

分配金の額	2,556	2,592	2,592	35	-
1口当たり分配金	3,422円	3,470円	3,470円	48円	- 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期実績と今回公表予想差異要因

① 第26期取得物件通期寄与(ロジシティ久山)	+64
キャナルシティ博多・B	+13
パークプレイス大分	▲29
(内 水光熱収入減)	▲23
オフィスビル	▲26
(内 キャナルシティビジネスセンタービルB1のテナント入替[ダウンタイム]等)	▲10
(内 東比恵ビジネスセンター)	▲8
その他	▲10
計	+12
② 外注委託費減	+9
水光熱費減	+37
(内 パークプレイス大分)	+18
(内 オフィスビル)	+16
修繕費増	▲12
減価償却費増	▲28
(内 ロジシティ久山)	▲19
その他費用減	+1
計	+7
③ 営業外費用	+18
(内 借入関連費用減)	+15

第28期 業績予想

キャナルシティ博多のダウンタイムをオフィスビルの収入増などにより補い、分配金は横ばいと想定

■第28期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項 目	第27期予想 (今回公表) A	第28期予想 (今回公表) B	第27期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,134	8,110	① ▲24
営業費用	5,195	5,159	② ▲35
営業利益	2,939	2,950	10
営業外収益	0	0	-
営業外費用	347	358	③ 10
経常利益	2,593	2,593	0
当期純利益	2,592	2,592	0
分配金の額	2,592	2,592	-
1口当たり分配金	3,470円	3,470円	- 円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

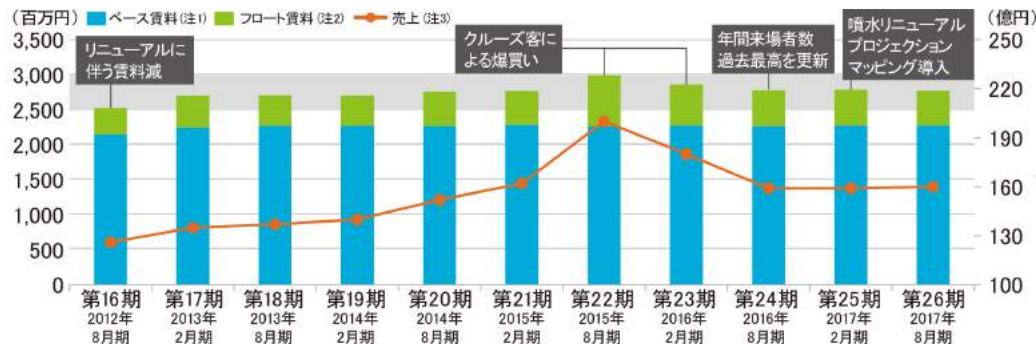
■第27期今回公表予想との差異要因

① キャナルシティ博多	▲33
(内 フロート賃料の季節変動分)	▲24)
キャナルシティ博多・B	▲63
(内 フロート賃料の季節変動分)	▲23)
パークプレイス大分	+19
(内 水光熱収入増)	+21)
オフィスビル	+39
(内 キャナルシティ・ビジネスセンタービルB1のテナント入替完了等)	+19)
(内 東比恵ビジネスセンター)	+8)
その他	+14
計	▲24
② 水光熱費増	▲27
(内 パークプレイス大分)	▲11)
(内 オフィスビル)	▲11)
修繕費減	+82
減価償却費増	▲14
その他費用増	▲6
計	+35
③ 営業外費用	▲10
(内 借入関連費用増)	▲15)

アクティブ商業の賃料と売上の推移

安定した賃料水準を長期的に維持

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B

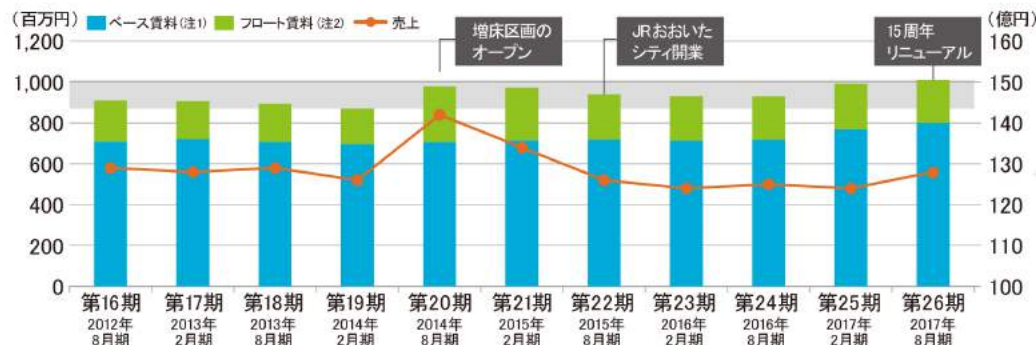


2015年9月～2016年8月 売上（年間計（注3））

339億円 ➡ 318億円
▲6.2%

爆買いが落ち着いたことにより、昨年比では売上は落としたものの、体験価値重視の新規テナント効果、インバウンド効果により好調に推移。2017年は来場者数過去最高月を続々更新。

- パークプレイス大分

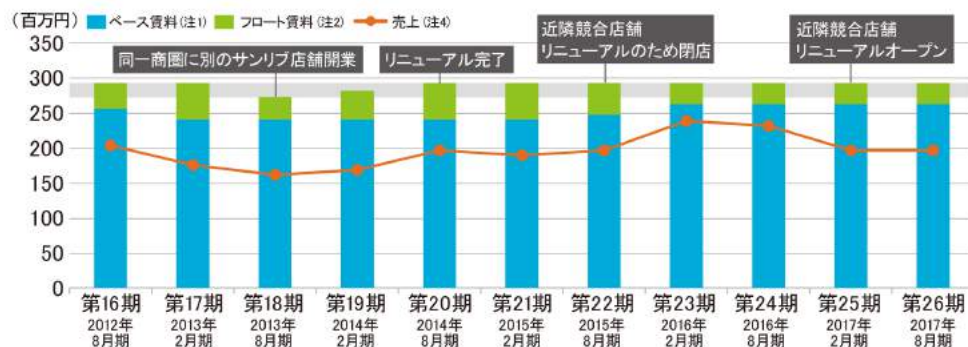


2015年9月～2016年8月 売上（年間計）

248億円 ➡ 252億円
+1.6%

15周年企画のフードテラスリニューアル等の効果により好調に推移。引き続き体験型のイベント企画により顧客の支持強化を図る。

- サンリブシティ小倉



2015年9月～2016年8月 売上（年間計（注4））

— ➡ —
▲6.0%

2016年9月15日に近隣競合店舗がリニューアルオープンしたことにより、昨年比では売上を落としたものの、一昨年比では売上プラスで堅調な売上を維持。

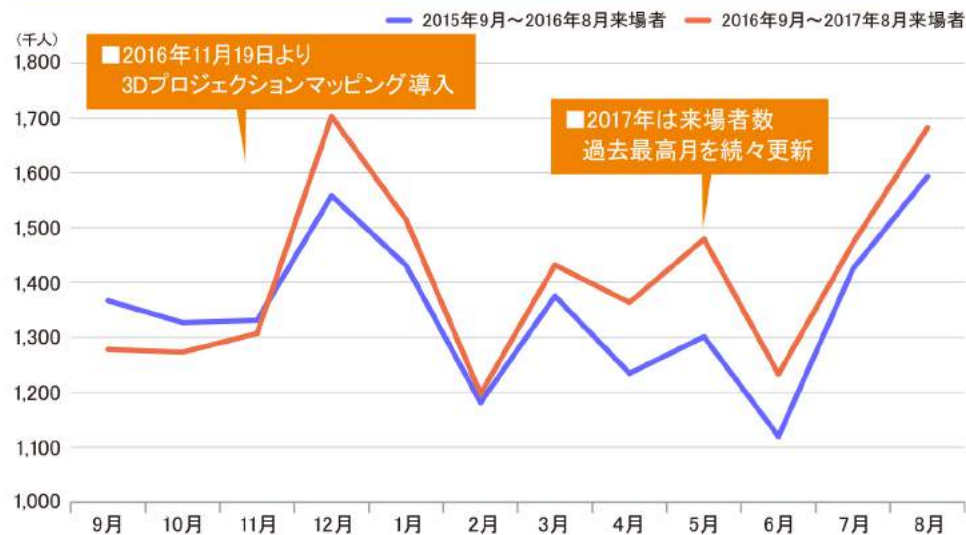
※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。

（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。（注3）本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。（注4）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

進化を続ける「都市の劇場」キャナルシティ博多

■キャナ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を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

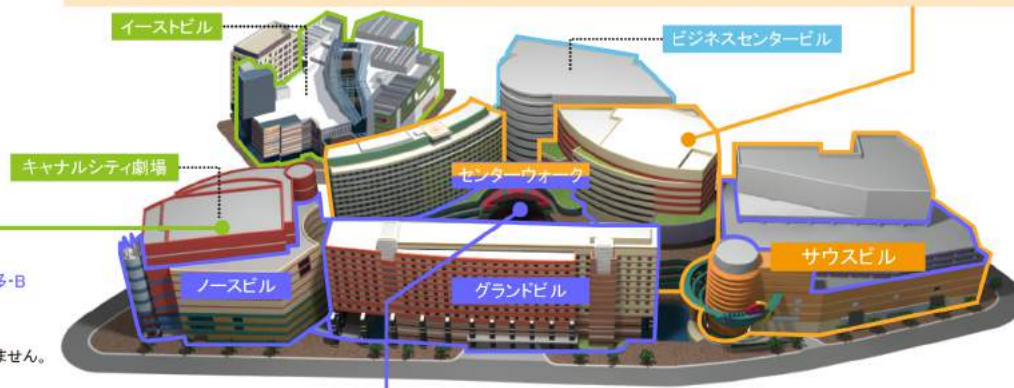


キャナルシティ劇場では、2017年8月11日より、劇団四季とディズニーの新次元ミュージカル『リトルマーメイド』を公演。

■体験価値・感動消費の創出



九州初の常設店『チームラボアイランド-学ぶ！未来の遊園地-』と、日本初『トミカプラレールカフェ』が2017年7月1日よりセンターウォーク南側5Fにオープン！九州初上陸の新作「すべて育てるフルーツ畑」をはじめ「お絵かき水族館」、「お絵かきタウン」などの人気タイトル計9作品を導入。



— キャンナルシティ博多 — キャンナルシティ博多・B
— キャンナルシティ・ビジネスセンタービル

※キャナルシティ劇場、イーストビル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。



素材提供: 博多祇園山笠振興会/福岡市/九州朝日放送株式会社
※飾り山笠と噴水・プロジェクションマッピングの上演イメージです。

◀キャナルアクアパノラマでは山笠ショー「YAMAKASA」が期間限定で登場。飾り山笠の奉納や展示も実施。

子どもたちも大満足のキャナル・スプラッシュ。今年は「パイレーツ・オブ・カリビアン/最後の海賊」の世界観で大迫力！ ▶



パークプレイス大分の近況

15周年リニューアル実施により、さらにパワーアップ

■フードテラスのリニューアル実施

◎子育てファミリーに選ばれるフードテラスへリニューアル

- BABY SPACEやベビーカー置き場を設置したことにより子育てファミリーが安心して利用可能に。
- デザインにもこだわり、大人も楽しめる空間を演出。
- 客席数も560席から642席に15%増設し、キッズ・ベビー席は126席と県内最多。



■注目テナント状況

パークプレイス大分では、新しい分野のテナントとなる「島村楽器」のオープンにより、これまで取り込みが出来ていなかった顧客層の獲得が可能に。「アカチャンホンポ」は、オープン以来大分県内初出店の強みを活かし、好調に推移。

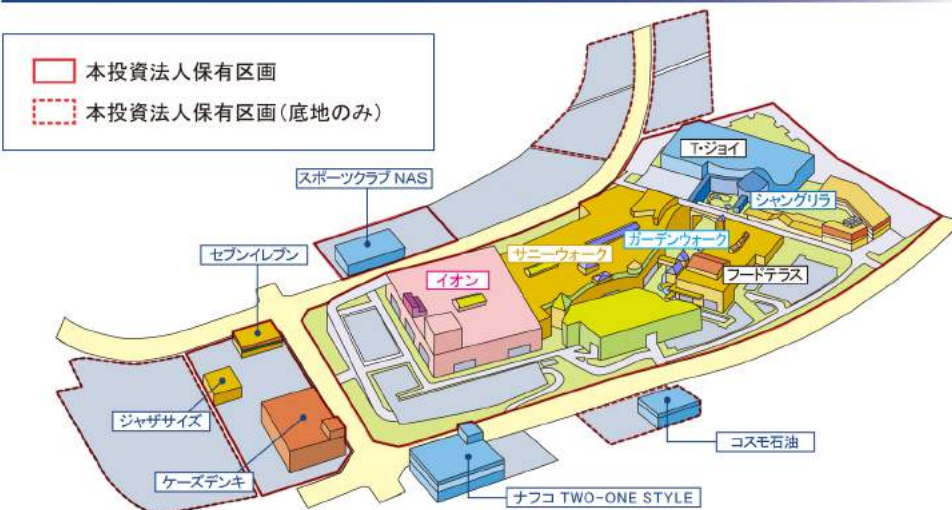


■夏の体験型イベント

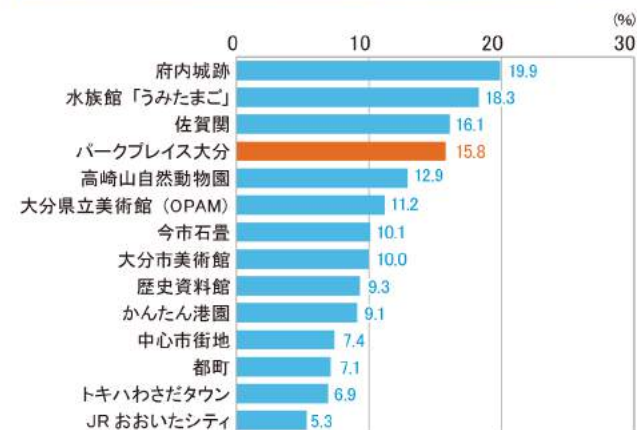
- アフリカンサファリ 移動動物園(7月1日)
- 水族館「うみたまご」から ペンギン&ペリカンが やってくる!(7月2日)
- お笑いライブ第一弾 「サンシャイン池崎」(7月8日)
- ウォーターサーカス (7月15日～8月15日)
- お笑いライブ第二弾 「ブルゾンちえみ」(7月22日)



■パークプレイス大分 MAP



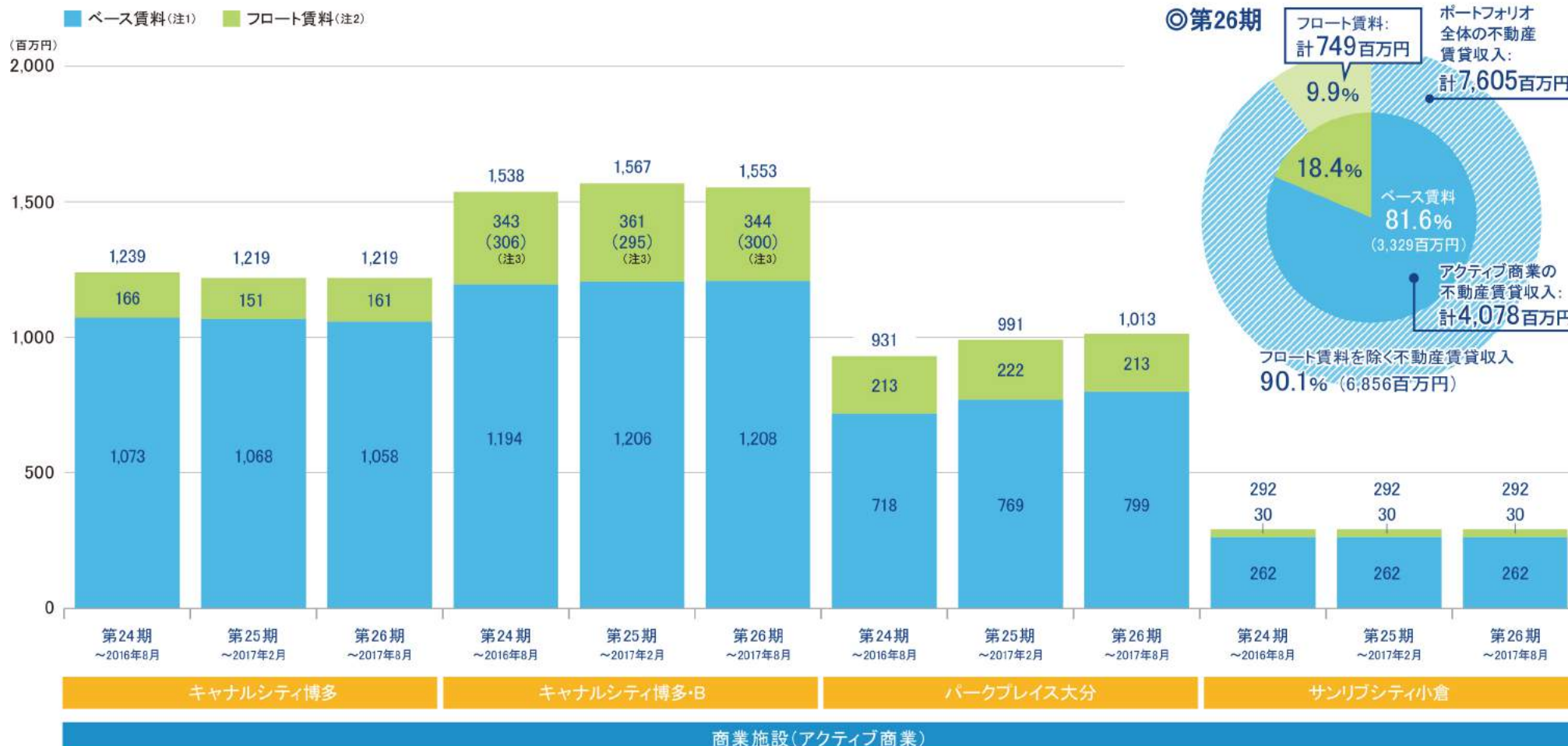
■大分市の観光素材興味度アンケート



出典：大分市商工労働観光部観光課「大分市観光戦略プラン(2017年3月策定)」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。

商業テナントの賃料構成比

■物件別賃料構成



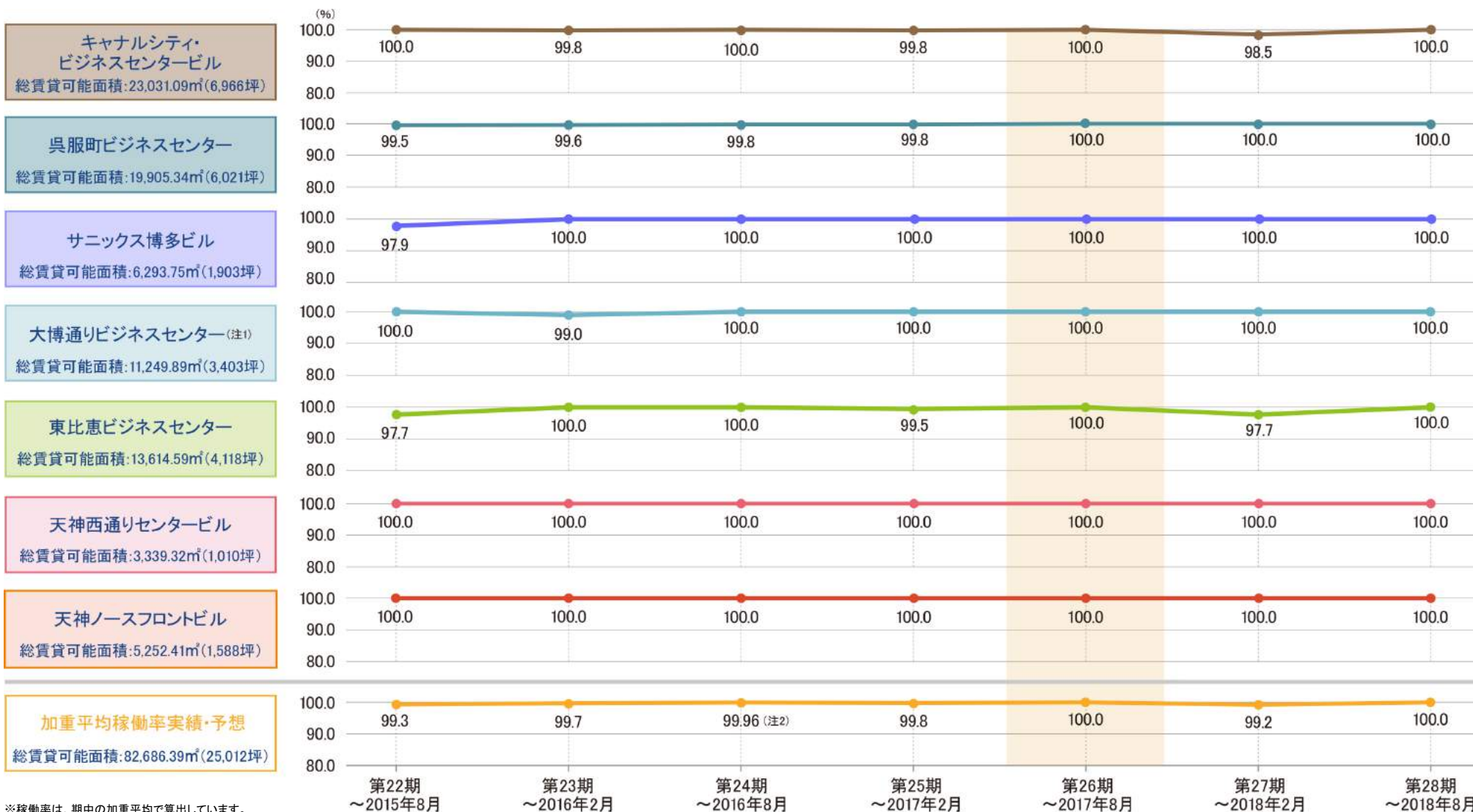
(注1) 「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額の賃料を当該テナントの月額売上(月額)に歩率を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

(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。

(注3) キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額です。

オフィスビル稼働率実績・予想

第26期のオフィスビル全物件100%稼働



※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

■福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビル竣工面積推移



◎貸室面積、空室面積の推移

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
貸室面積 (坪)	623,944	626,668	635,633	666,006	687,297	688,570	689,859	694,865	691,406	689,993	692,139	699,043
空室面積 (坪)	58,122	52,901	51,360	73,220	105,685	101,367	91,287	83,241	75,078	53,156	43,638	29,790

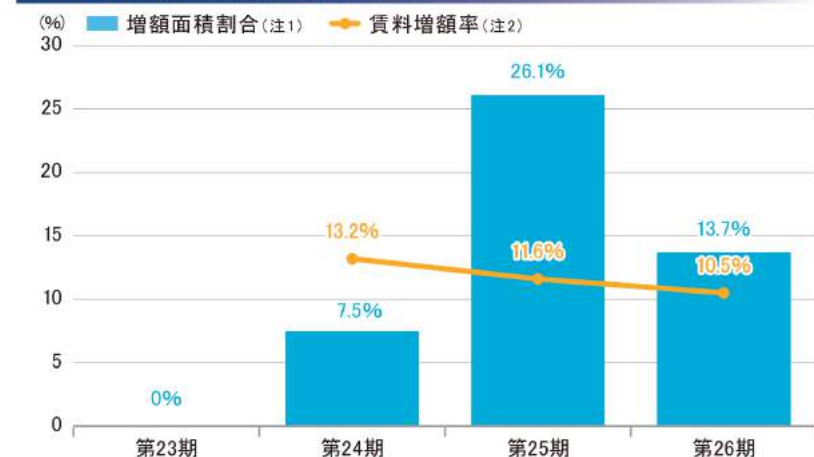
※2005年から2016年までは12月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 出典：三鬼商事株式会社の「オフィスデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移

◎直近1年の平均募集賃料 (2016年9月～2017年8月)



■保有物件の賃貸増額改定の状況



(注1)各期の契約改定面積に占める賃料増額改定を行った床面積の割合を記載しています。

(注2)各期に賃料増額改定を行ったテナントについて、増額改定前の賃料に対する増額率を記載しています。

調達実績

金利コストの低減と借入期間の長期分散化の両立

■第26期以降の長期資金調達・返済実績

	第26期返済概要	第26期長期資金調達概要
平均期間(注1)	5.5年	10.1年
平均金利(注1)(注2)	1.28%	0.79%

(注1)平均期間及び平均金利は加重平均で算出しています。(注2)平均金利は小数点第3位を四捨五入により記載しています。

調達日	借入先・名称	金額 (百万円)	期間	金利
2017年3月31日	三菱UFJ信託銀行	800	8.0年	0.48130%(固定)
	りそな銀行	600	10.0年	0.65846%(固定)
	肥後銀行	300	8.0年	0.48130%(固定)
2017年6月30日	福岡銀行 他(注3)	6,000	9.0年	0.77677%(固定)
	日本政策投資銀行	1,800	9.5年	0.65000%(固定)
	福岡銀行	2,000	10.0年	0.79195%(固定)
2017年7月31日	西日本シティ銀行	2,000	10.0年	0.89195%(固定)
	第2回無担保 投資法人債	2,000	15.0年	1.00000%(固定)
	西日本シティ銀行 他(注4)	1,500	10.0年	0.84952%(固定)
2017年8月31日	西日本シティ銀行 他(注4)	1,500	10.0年	0.84952%(固定)
2017年9月29日 NEW	りそな銀行	2,000	10.0年	0.49350%(固定)

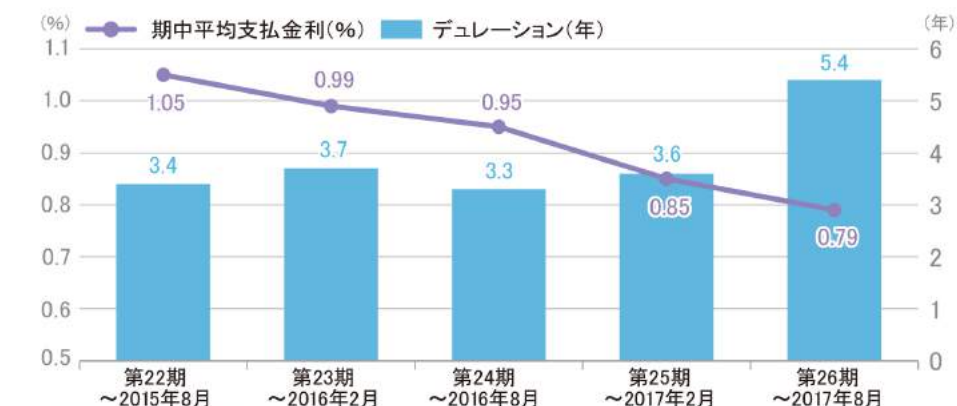
(注3)借入先は福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、親和銀行、伊予銀行、十八銀行です。

(注4)借入先は西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。

■投資法人債の発行

	概要(今回発行)	ご参考(前回発行)
名称	第2回無担保投資法人債	第1回無担保投資法人債
金額(百万円)	2,000	2,000
発行日	2017年7月31日	2013年12月30日
期間	15.0年	10.0年
利率	1.00000%	1.32000%

■期中平均支払金利(注5)及びデュレーションの推移



(注5)金利は小数点第3位を四捨五入により記載しています。

■格付(注6)

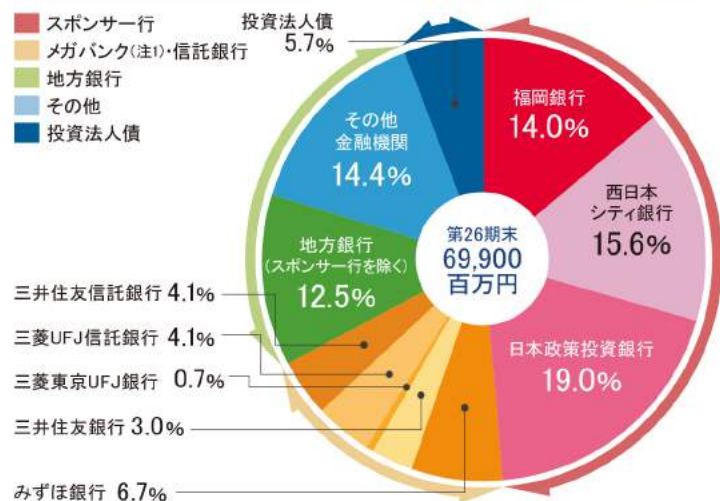
S&P A- (ポジティブ)	R&I A+ (安定的)	JCR AA- (安定的)
----------------------	--------------------	---------------------

(注6)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

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

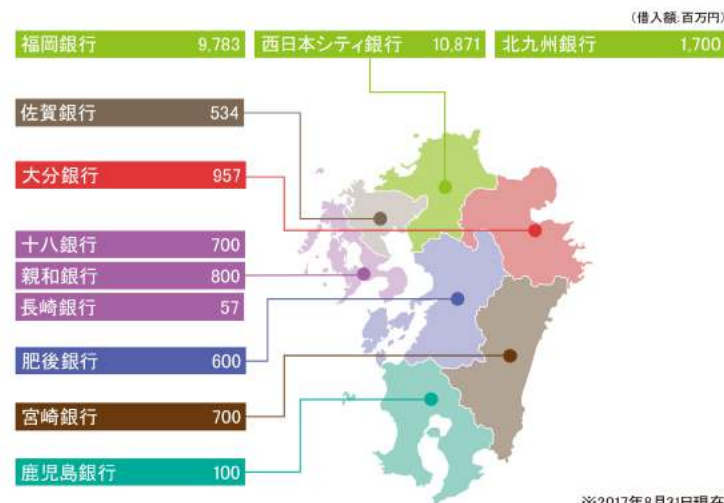
■借入先金融機関の分布状況



(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。

■九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

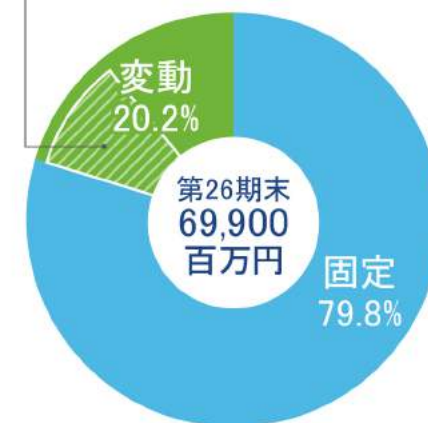
◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用



※2017年8月31日現在

■固定化比率

第27期リファイナンス予定
6,600百万円(9.4%)



■返済期限の分散 (2017年9月29日現在)



借入金一覧

安定した資金調達

2017年8月31日現在

種 別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
短期借入金	-	-	-	-	-	-	-
1年内返済 予定の 長期借入金	りそな銀行	2,000	2012/ 9/28	2017/ 9/29	5.0	固定	1.03319%
	福岡銀行	1,500	2011/12/30	2017/12/30	6.0	変動	0.65727%
	西日本シティ銀行	1,900	2013/ 2/28	2018/ 2/28	5.0	変動	0.55727%
	三井住友信託銀行	1,100	2013/ 2/28	2018/ 2/28	5.0	変動	0.60727%
	三菱UFJ信託銀行	1,500	2013/ 2/28	2018/ 2/28	5.0	変動	0.40727%
	あおぞら銀行	600	2013/ 2/28	2018/ 2/28	5.0	変動	0.40727%
	三菱UFJ信託銀行	600	2013/ 3/29	2018/ 3/30	5.0	変動	0.40727%
	第一生命保険	1,000	2011/ 7/29	2018/ 7/31	7.0	固定	1.80000%
	小 計	10,200					
長期借入金	三井住友銀行	500	2012/ 1/31	2019/ 1/31	7.0	固定	1.33830%
	西日本シティ銀行	2,500	2013/ 2/1	2020/ 2/29	7.1	固定	0.77500% (注1)
	みずほ銀行	1,700	2013/ 2/28	2020/ 2/29	7.0	変動	0.55727%
	あおぞら銀行	1,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30	7.0	変動	0.45727%
	みずほ銀行 他(注2)	3,700	2014/ 7/31	2019/ 7/31	5.0	固定	0.53800% (注1)
	みずほ銀行 他(注3)	6,300	2014/ 7/31	2021/ 7/30	7.0	固定	0.83500% (注1)
	日本政策投資銀行	4,000	2014/ 8/29	2022/ 8/31	8.0	固定	1.01000%
	三菱東京UFJ銀行	500	2014/ 9/25	2019/ 9/25	5.0	固定	0.52000%
	三井住友銀行	1,600	2015/ 6/30	2022/ 6/30	7.0	固定	0.79000% (注1)
	三井住友信託銀行	1,500	2015/ 7/31	2023/ 7/31	8.0	固定	0.56400% (注1)
	日本政策投資銀行	4,000	2015/ 8/31	2023/ 8/31	8.0	固定	0.88000%
	福岡銀行	400	2015/ 8/31	2022/ 8/31	7.0	変動	0.40727%
	西日本シティ銀行	400	2015/ 8/31	2023/ 8/31	8.0	固定	0.87000% (注1)
	日本政策投資銀行	2,000	2016/ 2/29	2025/ 2/28	9.0	固定	0.62000%
	福岡銀行	2,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	変動	0.40727%
	西日本シティ銀行	2,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	固定	0.44000% (注1)
	みずほ銀行	500	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	固定	0.44000% (注1)
	新生銀行	700	2016/ 7/29	2024/ 7/31	8.0	固定	0.40000%
	三井住友信託銀行	300	2016/ 9/30	2025/ 9/30	9.0	変動	0.40127%

※変動金利での借入金は、2017年8月31日現在の適用利率を記載しています。※全て無担保・無保証、期限一括返済の借入です。

(注1)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。(注2)借入先はみずほ銀行、農林中央金庫、佐賀銀行です。(注3)借入先はみずほ銀行、農林中央金庫、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。(注4)借入先は日本政策投資銀行、大分銀行、鹿児島銀行、北九州銀行、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。(注5)借入先は福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、親和銀行、伊予銀行、十八銀行です。(注6)借入先は西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八銀行、親和銀行、広島銀行です。(注7)借入先は福岡銀行、りそな銀行です。(注8)借入先は西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。

種 別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
長期借入金	日本政策投資銀行 他(注4)	2,100	2016/12/30	2025/12/30	9.0	固定	0.71750%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	0.40727%
	りそな銀行	600	2017/ 3/31	2027/ 3/31	10.0	固定	0.65846%
	肥後銀行	300	2017/ 3/31	2025/ 3/31	8.0	固定	0.48130%
	三菱UFJ信託銀行	800	2017/ 3/31	2025/ 3/31	8.0	固定	0.48130%
	福岡銀行 他(注5)	6,000	2017/ 6/30	2026/ 6/30	9.0	固定	0.77677%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/ 6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%
	福岡銀行	2,000	2017/ 7/31	2027/ 7/31	10.0	固定	0.79195%
	西日本シティ銀行	2,000	2017/ 7/31	2027/ 7/31	10.0	固定	0.89195%
	西日本シティ銀行 他(注6)	1,500	2017/ 8/31	2027/ 8/31	10.0	固定	0.84952%
小 計		54,200					
コミットメント ライン1	福岡銀行 他(注7)	700	2017/ 8/31	2017/ 9/30	0.1	固定	0.38000%
コミットメント ライン2	西日本シティ銀行 他(注8)	800	2017/ 8/31	2017/ 9/30	0.1	固定	0.38000%
小 計		1,500					
合 計		65,900					

■投資法人債の状況

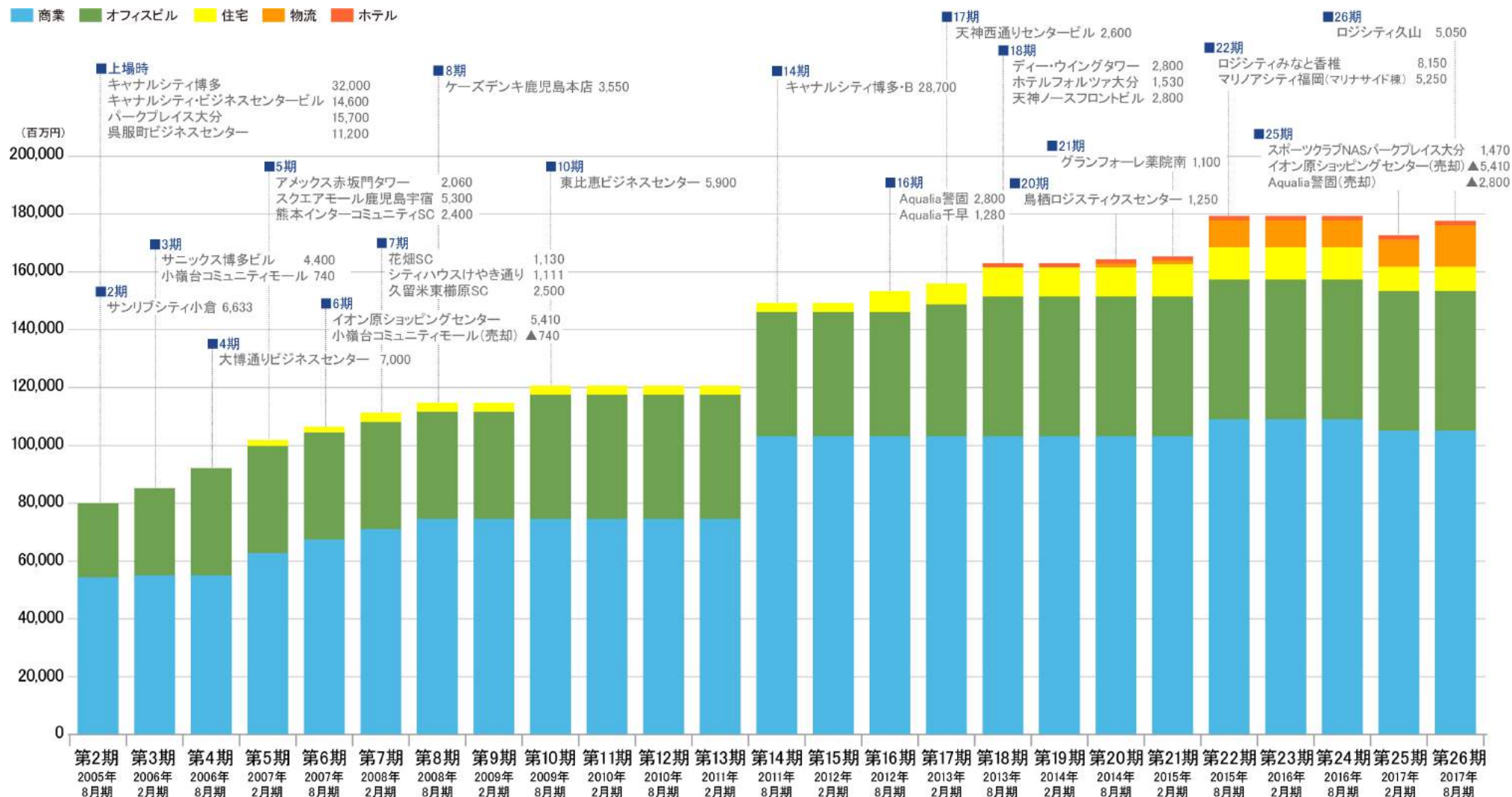
種 別	銘柄	残高 (百万円)	発行年月日	償還期限	期間 (年)	利率(年率)
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2,000	2013/12/30	2023/12/29	10.0	1.32000%
	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/ 7/31	2032/ 7/30	15.0	1.00000%
合 計		4,000				

■コミットメントラインの設定状況

種 別	借入先	借入極度額 (百万円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメント ライン1	福岡銀行 他(注7)	6,000	2017/ 8/1	2018/ 7/31
コミットメント ライン2	西日本シティ銀行 他(注8)	7,000	2016/ 3/1	2018/ 2/28
合 計		13,000		

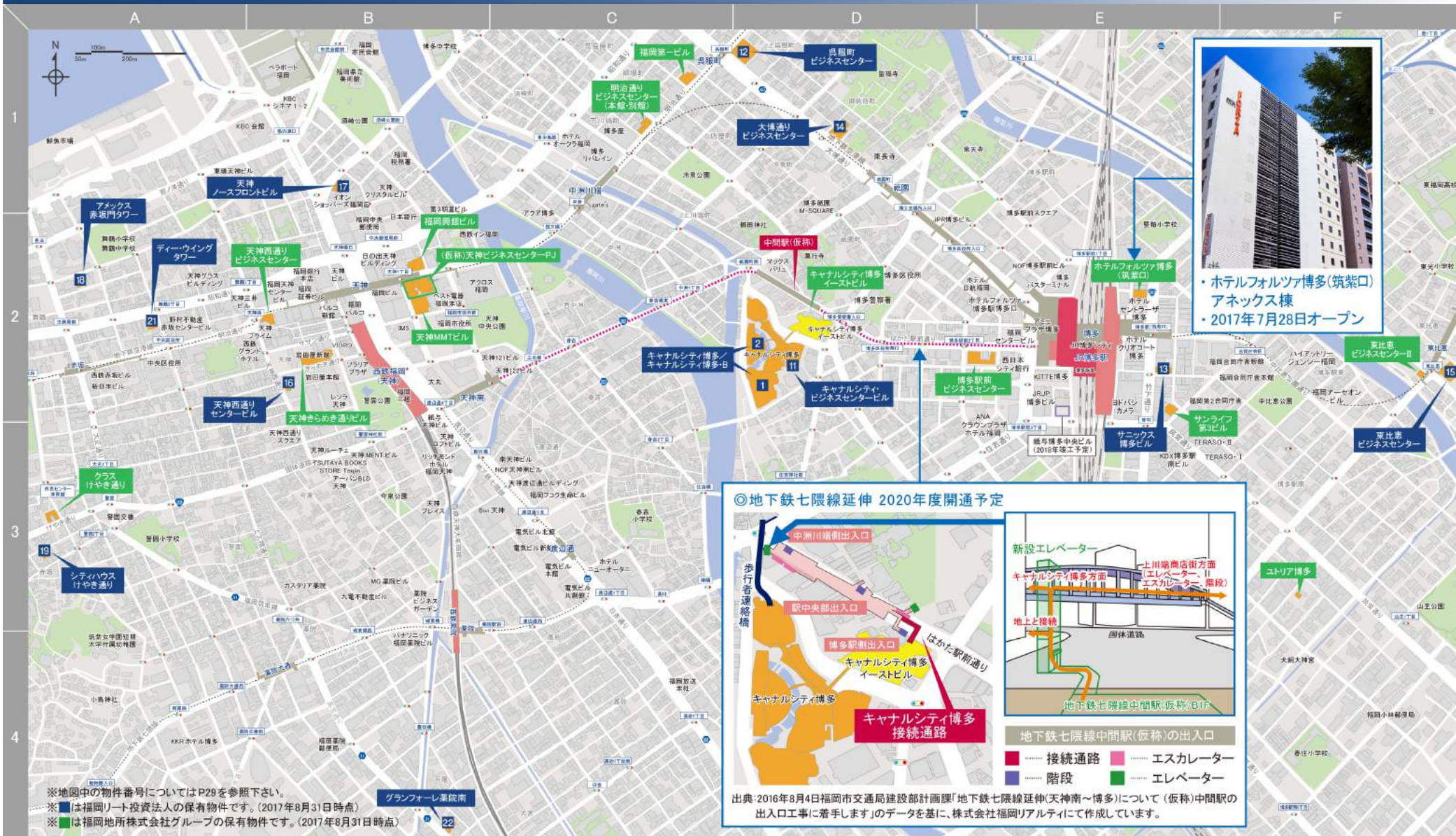
投資タイプ毎の資産規模の推移

ロジスティクス取得後の資産規模は178,054百万円(26物件)



※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、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、2017年6月1日に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。

メインスポンサーの開発が進む



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	178,063百万円 (2017年8月31日現在)
■有利子負債総額	69,900百万円 (2017年8月31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)	39.3%

分配金

■直近決算期(第26期)末日	2017年8月31日(半年毎、2月/8月決算)
■第26期分配金実額	1口当たり 3,422円
■第26期運用日数	184日
■分配金利回り	4.1%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2017年8月31日現在)

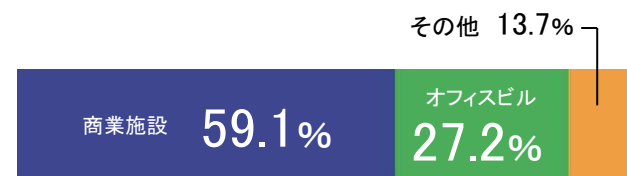
投資口価格等

■投資口価格	164,300円 (2017年8月31日現在)
■発行済投資口総数	747,000口 (2017年8月31日現在)
■時価総額	122,732百万円 (投資口価格×発行済投資口総数)(2017年8月31日現在)
■1口当たり純資産	125,434円 (2017年8月31日現在)
■1口当たり時価純資産	156,061円 (2017年8月31日現在)

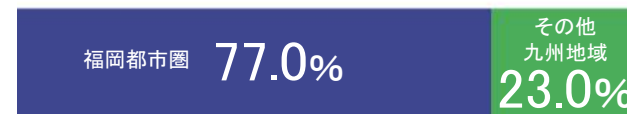
※ 期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額(信託建設仮勘定を除く)の合計額との差額を期末時点での純資産合計に加えて、発行済投資口総数で除して算出しています。

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	548,564.96㎡
■期末時点稼働率	99.8%

(注1) 2017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



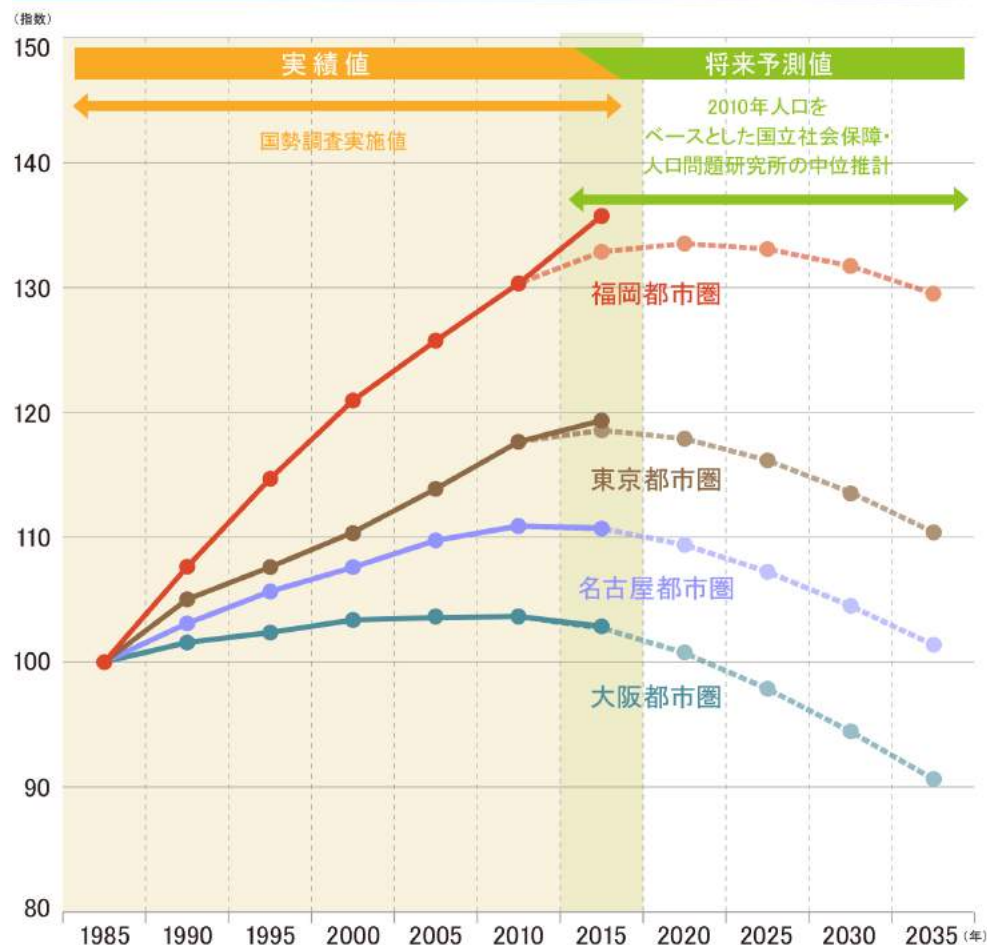
◎投資タイプ



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



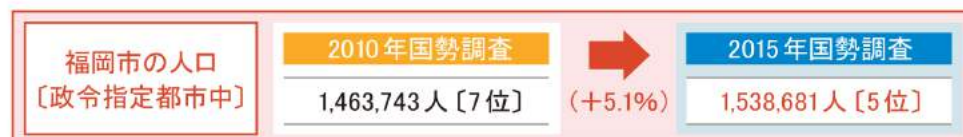
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川町・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。
 東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。
 出典：平成24年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の推移」、総務省統計局「平成22年 国勢調査」、総務省統計局「平成27年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデータを基に、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27年 国勢調査」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」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。

ポートフォリオ一覧

2017年8月31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キャナルシティ博多	21年 4ヶ月	32,000	18.0%	2004/11/ 9	スポンサー	46,602.94	100.0%	49	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	②キャナルシティ博多・B	21年 4ヶ月	28,700	16.1%	2011/ 3/ 2	外部	68,820.27	100.0%	50	グランド ハイアット 福岡、OPA
	③パークプレイス大分	15年 5ヶ月	17,760	10.0%	2004/11/ 9	スポンサー	113,837.73	100.0%	107	イオン、ケースデンキ
	④サンリブシティ小倉	12年 5ヶ月	6,633	3.7%	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11ヶ月	5,300	3.0%	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 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
	⑦花畑SC	10年 1ヶ月	1,130	0.6%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラパス、マツモトキヨシ
	⑧久留米東櫛原SC	9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
	⑨ケースデンキ鹿児島本店	9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
	⑩マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	16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	—	105,223	59.1%	—	—	361,917.64	100.0%	226	—
オフィスビル	⑪キャナルシティ・ビジネスセンタービル	21年 4ヶ月	14,600	8.2%	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10ヶ月	11,200	6.3%	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	16年 5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	15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
	⑮東比恵ビジネスセンター	8年 6ヶ月	5,900	3.3%	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11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 7ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/28	外部	5,252.41	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	27.2%	—	—	86,113.77	99.8%	217	—
その他	⑱アメックス赤坂門タワー	12年 1ヶ月	2,060	1.2%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	91.1%	60	—
	⑲シティハウスけやき通り	9年 9ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	92.2%	39	—
	⑳Aqualia千早	9年 8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 6ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.59	99.4%	136	—
	㉒グランフォーレ薬院南	9年 8ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	91.9%	91	—
	㉓ホテルフォルツァ大分	9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
	㉔鳥栖ロジスティクスセンター	9年 3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	3年 4ヶ月	8,150	4.6%	2015/ 3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、九州F-LINE
	⑯ロジシティ久山	2年 7ヶ月	5,050	2.8%	2017/ 6/ 1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	その他合計又は平均	—	24,331	13.7%	—	—	100,533.55	99.0%	434	—
	全物件合計又は平均	15年 10ヶ月	178,054	100.0%	—	—	548,564.96	99.8%	877	—

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

ポートフォリオのご紹介



- 1 キャンナルシティ博多
 - 2 キャンナルシティ博多・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 久留米東櫛原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 キャンナルシティ・ビジネスセンタービル
 - 12 呉服町ビジネスセンター
 - 13 サニックス博多ビル
 - 14 大博通りビジネスセンター
 - 15 東比恵ビジネスセンター
 - 16 天神西通りセンタービル
 - 17 天神ノースフロントビル
 - 18 アメックス赤坂門タワー
 - 19 シティハウスけやき通り
 - 20 Aqualia千早
 - 21 ディー・ウイングタワー
 - 22 グランフォーレ薬院南
 - 23 ホテルフォルツァ大分
 - 24 鳥栖ロジスティクスセンター
 - 25 ロジシティみなと香椎
 - 26 ロジシティ久山
- 商業施設 ● オフィスビル ● その他

※保有物件については、2017年8月31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

■ 所在地：大分市公園通り西2丁目他



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ケースデンキ鹿児島本店

■ 所在地：鹿児島市東開町



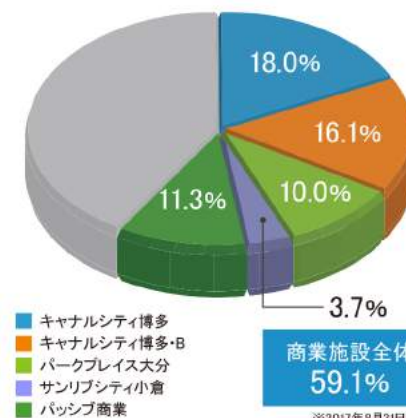
パッシブ商業

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



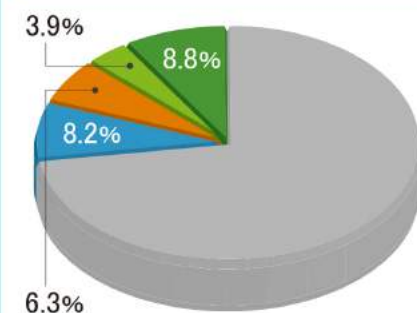
オフィスビル

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
27.2%
※2017年8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



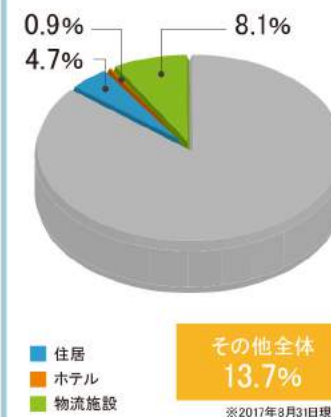
その他(物流)

㉖ ロジシティ久山

■ 所在地：福岡県糟屋郡久山町



投資比率(その他)



賃貸面積上位テナント

				普通借家契約	定期借家契約		
	テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第27期 ～2018年2月	第28期 ～2018年8月	第29期 ～2019年2月	契約残存 年数(年) (注2)
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.2%	●サンリブシティ小倉			7
2	イオン九州株式会社	イオン	10.7%	●パークプレイス大分			4
3	株式会社エフ・ジェイ ホテルズ	グラント ハイアット 福岡	8.1%	●キャナルシティ博多・B			6
		ホテルフォルツァ大分		●ホテルフォルツァ大分			10
4	福岡地所株式会社	—	6.4% (注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)			17
5	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.7%	●キャナルシティ博多			1
				●キャナルシティ博多・B			1
6	株式会社加勢	—	4.5%	●ロジシティ久山			7
7	福岡ロジテム株式会社	—	4.2%	●ロジシティみなと香椎			7
8	九州 F-LINE 株式会社	—	3.7%	●ロジシティみなと香椎			非開示 (注4)
9	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.3%	●スクエアモール鹿児島宇宿			9
				●熊本インターコミュニティSC			9
				●久留米東櫛原SC			10
10	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			4

(注1)賃貸比率は2017年8月31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3)6.4%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)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(アクティブ商業)

(単位: 百万円(未満切捨))

科 目	(運用期間)	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26期合計 (A)	第25期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
		第26期 (2017年3月1日～2017年8月31日)								
		184日					181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計		1,250	1,598	1,228	292	4,369	4,346	22	4,374	▲5
不動産賃貸収入		1,219	1,553	1,013	292	4,078	4,071	7		
その他 不動産賃貸収入		30	45	214	-	290	274	15		
②不動産賃貸事業費用合計		482	809	682	46	2,020	1,993	27	2,031	▲10
外注委託費		316	532	317	8	1,175	1,145	29		
修繕費		23	44	34	0	103	146	▲42		
原状回復費		-	-	-	-	-	3	▲3		
公租公課		74	156	93	33	358	344	13		
損害保険料		8	18	7	1	37	36	0		
水道光熱費		24	48	182	-	256	227	28		
その他 不動産賃貸費用		34	7	46	0	89	88	1		
③NOI(=①-②)		767	789	545	246	2,349	2,353	▲4	2,343	5
④減価償却費		241	254	222	47	765	744	21		
⑤賃貸事業利益(=③-④)		526	535	323	198	1,583	1,609	▲25		
⑥NOI利回り(対取得価格)		4.8%	5.5%	6.1%	7.4%	5.5%	5.5%	▲0.0%		
⑦資本的支出		133	225	89	1	449	1,440	▲990		

(注1) 第25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	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26期合計 (A)	第25期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第26期 (2017年3月1日～2017年8月31日)										
	184日							181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	257	89	40	88	111	177	764	791	▲26	762	2
不動産賃貸収入	221	89	40	88	111	177	728	759	▲30		
その他 不動産賃貸収入	35	0	-	-	0	0	35	31	3		
②不動産賃貸事業費用合計	93	11	7	9	10	43	175	163	12	168	7
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48	49	▲0		
修繕費	3	2	2	0	0	21	29	11	18		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	3	5	7	18	57	63	▲5		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	3	3	▲0		
水道光熱費	32	-	-	-	-	-	32	28	4		
その他 不動産賃貸費用	0	0	0	0	0	0	3	6	▲2		
③NOI(=①-②)	164	78	33	78	100	133	589	628	▲39	593	▲4
④減価償却費	39	13	6	18	24	20	123	129	▲6		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	124	64	26	60	76	113	465	498	▲32		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.2%	6.6%	5.9%	6.3%	5.7%	5.1%	5.9%	(注2)6.0%	▲0.1%		
⑦資本的支出	-	-	-	-	0	206	206	22	183		

(注1) 第25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」は含みません。

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26期合計 (A)	第25期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第26期 (2017年3月1日～2017年8月31日)											
	184日								181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	639	540	199	299	334	86	139	2,239	2,210	29	2,225	13
不動産賃貸収入	637	473	182	299	309	86	111	2,101	2,087	13		
その他 不動産賃貸収入	1	66	16	0	25	-	28	138	122	15		
②不動産賃貸事業費用合計	198	183	57	106	134	15	53	749	729	19	734	14
外注委託費	136	72	19	55	41	1	10	337	337	0		
修繕費	6	16	1	20	5	0	7	58	51	7		
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	55	16	-	28	-	24	132	115	16		
その他 不動産賃貸費用	1	0	0	3	39	0	1	47	52	▲5		
③NOI(=①-②)	440	356	141	193	200	71	86	1,490	1,480	9	1,490	▲0
④減価償却費	101	100	38	77	77	8	32	436	435	1		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	339	255	103	116	122	62	53	1,053	1,045	8		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.4%	6.4%	5.5%	6.8%	5.5%	6.2%	6.1%	6.1%	0.0%		
⑦資本的支出	26	2	2	18	-	0	2	53	310	▲257		

(注1) 第25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 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	ロジシティ 久山	第26期 合計 (A)	第25期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
(運用期間)	第26期 (2017年3月1日～2017年8月31日)							第26期 (2017年6月1日～ 2017年8月31日)	第26期 (2017年3月1日～ 2017年8月31日)					
	184日							92日	184日		181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	65	36	59	113	37	63	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	743	723	19	743	0
不動産賃貸収入	63	36	56	109	35	63				697	684	13		
その他 不動産賃貸収入	2	0	2	4	1	-				46	39	6		
②不動産賃貸事業費用合計	18	9	17	23	10	10				173	175	▲1	178	▲5
外注委託費	5	2	3	7	2	0				31	34	▲2		
修繕費	1	1	4	1	1	0				17	13	4		
原状回復費	2	-	2	1	1	-				8	6	2		
公租公課	5	3	4	7	2	7				66	73	▲6		
損害保険料	0	0	0	0	0	0				5	5	▲0		
水道光熱費	1	0	0	2	0	-				33	30	3		
その他 不動産賃貸費用	1	2	1	2	1	0				10	12	▲1		
③NOI(=①-②)	46	27	41	90	26	52	32	182	69	569	548	21	564	5
④減価償却費	18	10	8	17	9	19	9	36	18	148	146	1		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	27	17	33	73	16	33	23	145	50	421	401	19		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.5%	4.9%	6.5%	6.5%	4.8%	6.9%	5.2%	4.5%	5.5%	5.3%	(注3)5.3%	▲0.0%		
⑦資本的支出	1	0	19	1	2	7	-	-	-	31	16	15		

(注1)第25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。(注3)第25期に譲渡した「Aqualia警固」は含みません。

その他

Appendix

賃貸事業収支(全体)

(単位:百万円(未満切捨))

科 目	第26期合計 (A)	第25期合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
(運用期間)	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	8,117	8,072	45	8,106	10
不動産賃貸収入	7,605	7,603	2		
その他 不動産賃貸収入	511	469	42		
②不動産賃貸事業費用合計	3,119	3,061	57	3,113	5
外注委託費	1,593	1,566	26		
修繕費	209	222	▲13		
原状回復費	8	9	▲1		
公租公課	644	643	1		
損害保険料	57	57	0		
水道光熱費	454	401	52		
その他 不動産賃貸費用	151	160	▲8		
③NOI(=①-②)	4,998	5,010	▲12	4,993	5
④減価償却費	1,474	1,455	18		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,524	3,554	▲30		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.7%	(注2)5.7%	▲0.0%		
⑦資本的支出	741	1,789	▲1,048		

(注1)第25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。

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))

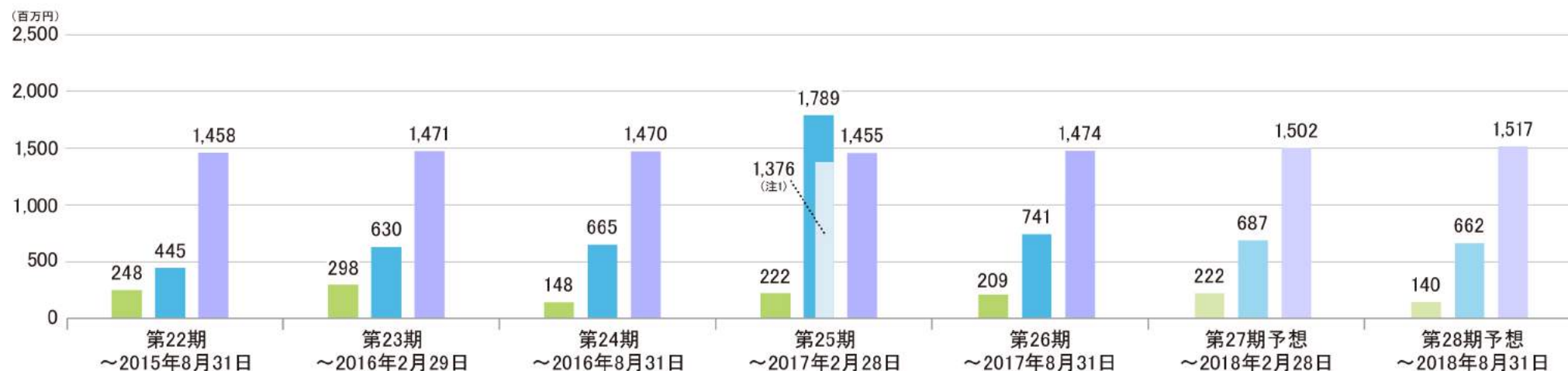
区 分	第25期 (A) ～2017年2月28日	第26期 (B) ～2017年8月31日	差 異 (B－A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,685	3,590	▲94
税引前当期純利益	4,199	2,562	▲1,637
減価償却費	1,455	1,474	18
投資法人債発行費償却	0	1	0
投資口交付費償却	5	5	－
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	289	268	▲21
不動産等売却益	▲1,657	－	1,657
営業未収入金の増減額(▲は増加)	39	▲54	▲94
未収消費税等の増減額(▲は増加)	－	▲258	▲258
未払消費税等の増減額(▲は減少)	132	▲239	▲371
営業未払金の増減額(▲は減少)	3	▲15	▲19
未払金の増減額(▲は減少)	11	▲3	▲14
未払費用の増減額(▲は減少)	▲6	1	7
前受金の増減額(▲は減少)	▲97	24	121
預り金の増減額(▲は減少)	▲450	302	753
前払費用の増減額(▲は増加)	9	3	▲5
長期前払費用の増減額(▲は増加)	17	▲192	▲209
その他	20	▲4	▲24
小計	3,974	3,874	▲99
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲296	▲277	19
保険金の受取額	75	－	▲75
災害損失の支払額	▲65	－	65
法人税等の支払額	▲1	▲6	▲5
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,220	▲6,029	▲10,249
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	▲3,250	▲5,995	▲2,744
信託無形固定資産の取得による支出	－	▲20	▲20
預り敷金及び保証金の受入による収入	5	－	▲5
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲8	▲0	8
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	172	144	▲27
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲482	▲255	227
投資有価証券の償還による収入	－	100	100
投資有価証券の取得による支出	▲103	▲0	103
使途制限付信託預金の払出による収入	29	3	▲25
使途制限付信託預金の預入による支出	▲4	▲7	▲3
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲7,872	667	8,540
短期借入れによる収入	3,000	14,500	11,500
短期借入金返済による支出	▲7,000	▲13,000	▲6,000
長期借入れによる収入	3,900	15,000	11,100
長期借入金返済による支出	▲5,175	▲15,275	▲10,100
投資法人債の発行による収入	－	2,000	2,000
投資法人債発行費の支出	－	▲19	▲19
分配金の支払額	▲2,597	▲2,537	60
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	32	▲1,771	▲1,803
現金及び現金同等物の期首残高	8,873	8,905	32
現金及び現金同等物の期末残高	8,905	7,134	▲1,771

修繕費・資本的支出・減価償却費

■修繕費・資本的支出・減価償却費

(単位:百万円(未満切捨))

■ 修繕費 ■ 資本的支出 ■ 減価償却費



(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26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	外壁改修等	133
キャナルシティ博多・B	外壁改修、 消火設備更新等	225
パークプレイス大分	フードテラス環境改善等	89
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	外壁塗装等	206
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	外壁改修等	26

◎第27期及び第28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26期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	テナント区画形成等	410	0	0
キャナルシティ博多・B	非常電話更新等	435	0	0
パークプレイス大分	空調機更新等	234	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	テナント区画形成等	86	0	0
サニックス博多ビル	中央監視装置更新等	46	-	-

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)
- ・決算説明会動画配信開始(英語版)
- ・IRメール配信登録のWEB受付開始(英語版)

◎個人投資家向けIR活動

- ・東京、福岡にて個人投資家向け説明会を開催
- ・「個人投資家のためのJリートフェア2017」への参加(予定)



証券会員制法人福岡証券取引所主催
第75回福岡IRフェア(福岡)



九州IRフェア2017(東京)

■2016年度IRグッドビジュアル賞受賞

「2016年度 第4回IRグッドビジュアル賞」を受賞!
(一般社団法人日本IR協議会、株式会社バリュークリエイトによる同賞実行委員会主催)
J-REITの資産運用会社では初の受賞。



受賞スライド



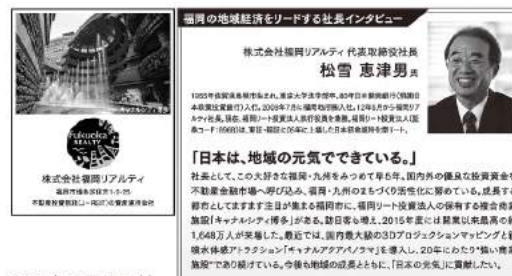
授賞式の様子

◎その他受賞会社(証券コード順)

- 2337 いちご株式会社
- 4927 株式会社ポーラ・オルビスホールディングス
- 6869 シスメックス株式会社
- 8001 伊藤忠商事株式会社
- 8411 株式会社みずほフィナンシャルグループ

■広報活動

◎新聞、地元誌への掲載・ラジオ出演



2017年7月31日付
日本経済新聞朝刊掲載(広告)



ふくおか経済EX2017



ラジオNIKKEI 第1
「朝イチマーケットスクエア アササイ」に出演

◎その他掲載

- ・2017年5月25日付 西日本新聞朝刊「ひと 福岡リアルティ 松雪恵津男」
- ・財界九州6月号「福岡・久山の物流施設取得」
- ・ふくおか経済5月号「第4回IRグッドビジュアル賞受賞」
- ・ふくおか経済6月号「久山町の物流施設を50億円で取得」等

■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。

2017年度第1回IR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会専務理事の佐藤淑子氏が「最近のIRの潮流、企業のIR活動について」をテーマに、講演。

日程	テーマ
第2回 2017年12月 開催予定	「非財務情報を活用した 企業価値向上シナリオ」



顧客本位の業務運営に関する基本方針の制定／CSRへの取り組み

■顧客本位の業務運営に関する基本方針の制定

株式会社福岡リアルティは、2017年3月30日に金融庁が発表した「顧客本位の業務運営に関する原則」に掲げられた7つの原則をすべて採択し、2017年9月20日顧客本位の業務運営を実現するための基本方針を制定。

当社の基本方針

①

当社は、上場リートの資産を運用する金融事業者であり、当該上場リートの投資主の皆様の資産運用ニーズにお応えできるよう、常に質の高いサービスを提供するため努力してまいります。

②

当社は、地域の個別事情に精通した資産運用会社として、情報力とノウハウを活かし、投資主の皆様の利益最大化に向けて努力します。

③

当社は、投資主からの受託者責任 (Fiduciary Duty) を第一に考え、利益相反取引の管理などを適切に実施してまいります。

④

当社の役職員は、日々誠実・公正な業務を行い、投資家の皆様をはじめ、当社のステークホルダーに対して責任を持って行動します。

⑤

当社は、法定開示・適時開示に加えて、任意のIRについても積極的に実施し、情報開示の公平性と透明性を高めてまいります。

■CSRへの取り組み

●不動産・金融経済交流会

今回で第10回目となる「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されている。

開催 (予定)	2017年11月13日(月)
講演 (予定)	第1部 「FUKUOKA NEXT～福岡市を次のステージへ～」 福岡市住宅都市局長 光山裕朗氏 第2部 「新しい複合化の可能性 ～福岡にしかできないことを考察する～」 OMA パートナー OMA ニューヨーク ディレクター 重松象平氏



●地元活性化のサポート～OnRAMP (オンランプ)～

「OnRAMP」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 OnRAMP」が運営。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として2012年に開設。2017年3月現在会員数は57社。

◎九州の起業家支援の成功事例



OnRAMP メンバーの株式会社トルビズオン増本衛氏。2014年に起業し、ドローン(無人航空機)を使った映像の製作や、ドローン事業に活用するためのコンサルティングを行う。

過去3年間の起業数: 10社
(2017年9月時点)

◎OnRAMPの上質な空間

2～5名のスタートアップ専用オフィス



ファンドマネージャーが常駐



環境への取り組み

■地球環境に配慮した施設運営

●キャナルシティ博多

◎モール部分（壁面緑化）



ヘデラ類を数種植栽した壁面緑化。壁側面に受ける反射熱を軽減。

◎屋上緑化：ワシントンホテル屋上・グランドハイアット福岡屋上



緑化資材には出来るだけ、リサイクル品を利用しエコロジーに心がけている。

●パークプレイス大分

◎緑化・水辺化

施設内に植木や様々なプランターを設置することで、CO2削減への取り組みを実施。



植木・プランター設置によるCO2削減



地下水を利用した噴水・滝などの水辺化

◎中水プラント（厨房排水の再利用システム）



飲食店で出る厨房排水は、中水プラントに集められ、館内のトイレの洗浄水として再利用。

◎ラーメンスタジアム（豚骨ガラの再利用）



ここで収集された豚骨ガラは肥料としてリサイクル。循環型社会の構築に寄与。

◎ミスト効果



夏季の日射が強い期間には、ミスト発生装置を設置しその水打ち効果で空間の涼を演出。

◎シェアサイクル（九州の商業施設初！）



キャナルシティ博多イーストビルに設置されたサイクルポート。国内外の観光客の周遊や、市民の交通手段として活躍。

◎省エネ・空調負荷低減

LED照明への切り替えを行い、照明設計や省エネを積極的に実施。



LED照明の設置



空調負荷の低減

■地域コミュニティへの貢献

当社が参画する「博多まちづくり推進協議会」を通じ、様々な地域コミュニティへの貢献を実施している。

◎クリーンデイ

資産運用会社従業員が地域清掃活動に積極的に参加。(2017年9月現在通算253回目)



◎国家戦略道路占用事業

にぎわい創出活動の一環として、ハカタトリートバル開催。



◎福博花しるべ

地域市民や民間企業の共働で、博多～天神に花を植え、魅力ある街づくりを目指す。



◎博多まちづくりミートアップ

博多で事業を展開する方を招き、博多のまちについて考え議論。



◎安心安全・環境向上活動

環境向上活動の一環として、「博多ひーんやり!打ち水」を実施。



◎博多まち歩きマップ

街の魅力を紹介し、街歩きルートを提案する「博多まち歩きマップ」の発行。



■外部評価

◎DBJ Green Building 認証

2016年時点で5物件が認証を取得



- キャナルシティ博多
- パークプレイス大分
- キャナルシティ・ビジネスセンタービル

◎CASBEE 認証

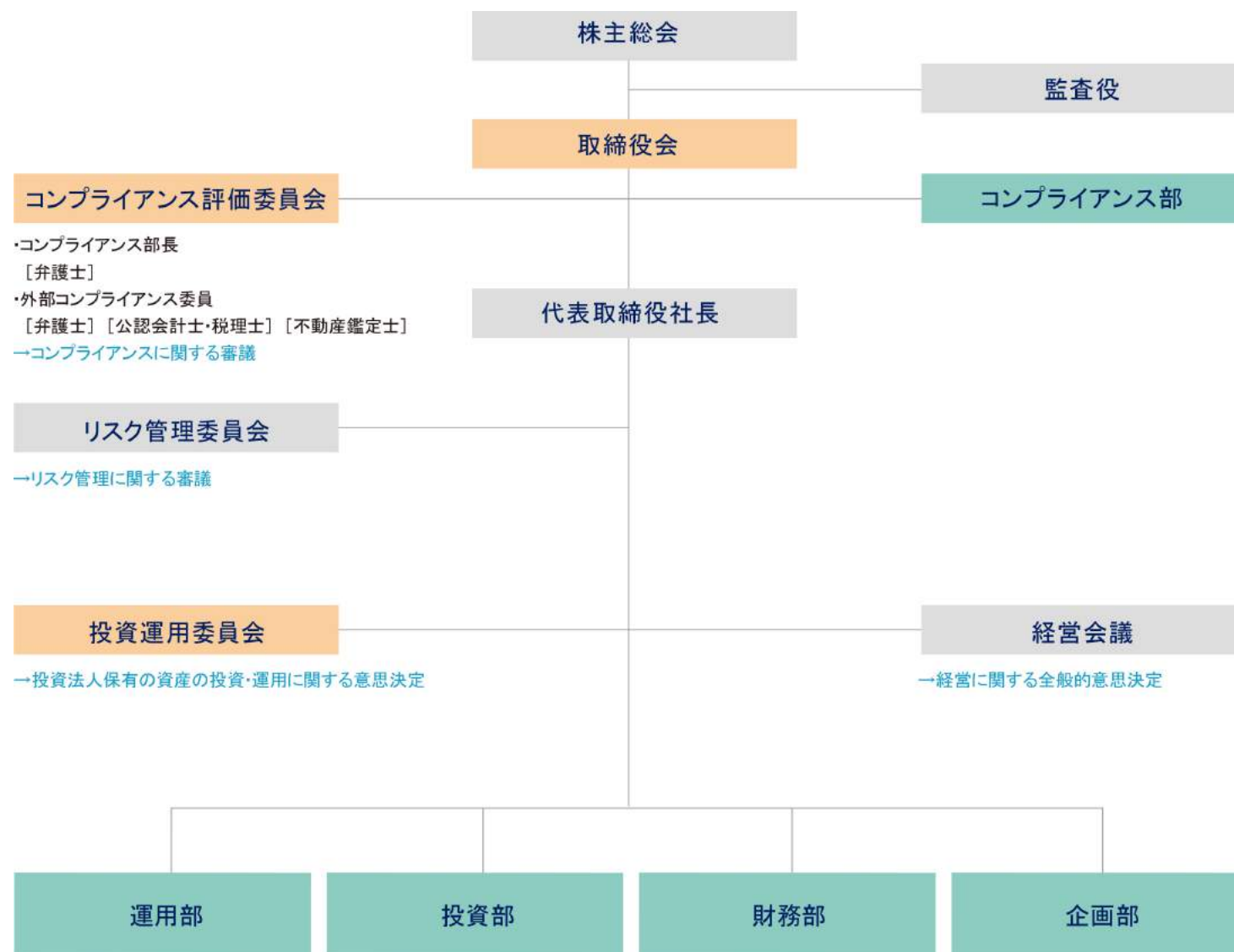
2016年時点で2物件が認証を取得



- 呉服町ビジネスセンター
- 東比恵ビジネスセンター

- 東比恵ビジネスセンター
- ロジスティクス山

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:36名
[男性20名 女性16名]
(2017年8月31日現在)

スポンサーからの出向者の受入	2名
スポンサーへの出向者の派遣	3名

◎役職員 有資格者数 [延べ人数] (2017年8月31日現在)

●宅地建物取引士	19名
●不動産証券化協会認定マスター	15名
●ビル経営管理士	3名
●不動産鑑定士	3名
●弁護士	2名
●一級建築士	2名
●経営学修士	1名
●中小企業診断士	1名
●行政書士	1名

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

◎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）

コンプライアンス部
事前調査

法曹資格者を
コンプライアンス部に
採用

投資運用委員会

投資・運用案件毎の
適正審議

コンプライアンス
評価委員会

投資・運用案件毎の
適法性の審議

取締役会

資産運用会社としての
最終の議論・判断

第三者
評価

◎外部専門家

第三者レポート[委託実績]

[鑑定評価]

■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

[エンジニアリングレポート]

■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

■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。

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]

◎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）

→ 3ヶ月に1回以上報告

コンプライアンス評価委員会【決裁】

投資運用委員会

コンプライアンス部長

報告

所管部【決裁】

利害関係者との取引額1件あたり
20万円未満

案件全般の確認

所管部【決裁】

利害関係者との取引額1件あたり
20万円以上200万円未満

案件全般の審査

所管部

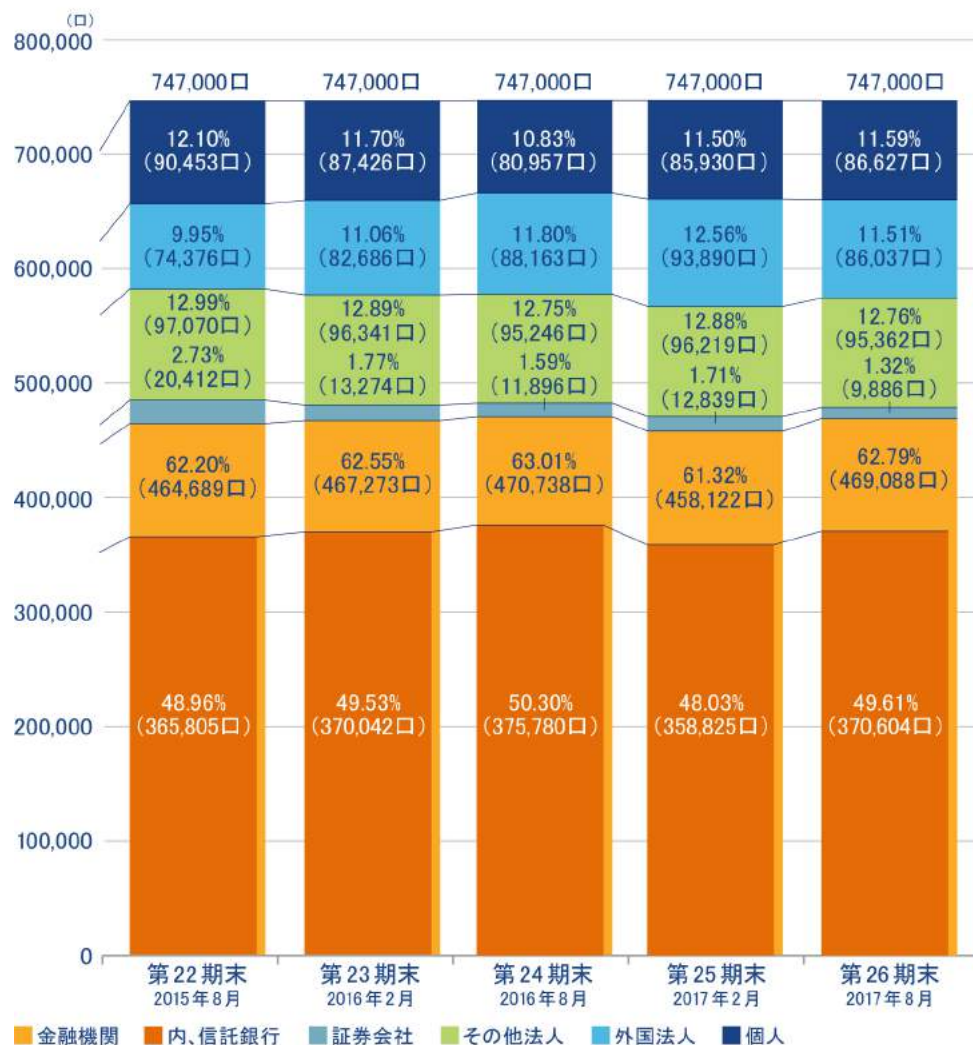
利害関係者との取引額1件あたり
200万円以上

【運用ガイドライン】利害関係者取引の自主ルールを規定

（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

■投資主カテゴリー別分布状況(所有投資口数の割合)



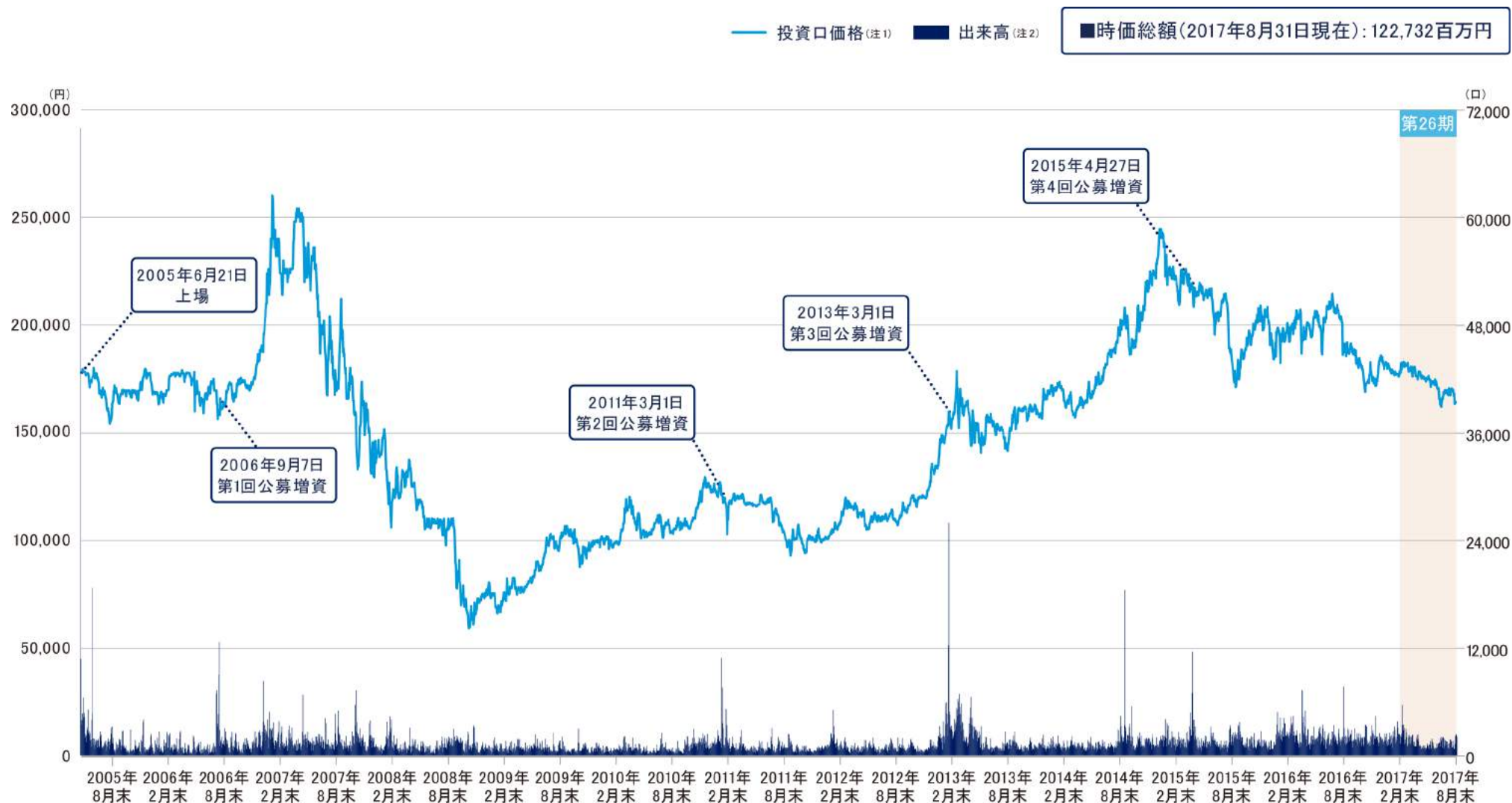
※発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

■主要投資主(第26期末)

2017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
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	196,925口	26.36%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	83,095口	11.12%
3	福岡地所株式会社	66,075口	8.84%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	42,572口	5.69%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	26,576口	3.55%
6	個人	11,985口	1.60%
7	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 クライアンツ エグゼンプト 505233	11,400口	1.52%
8	メットライフ生命保険株式会社 一般	11,200口	1.49%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.22%
10	株式会社常陽銀行	8,570口	1.14%

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

■地震保険の基準料率

福岡・九州地域は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能。本投資法人は全ての保有物件に地震保険を付保。

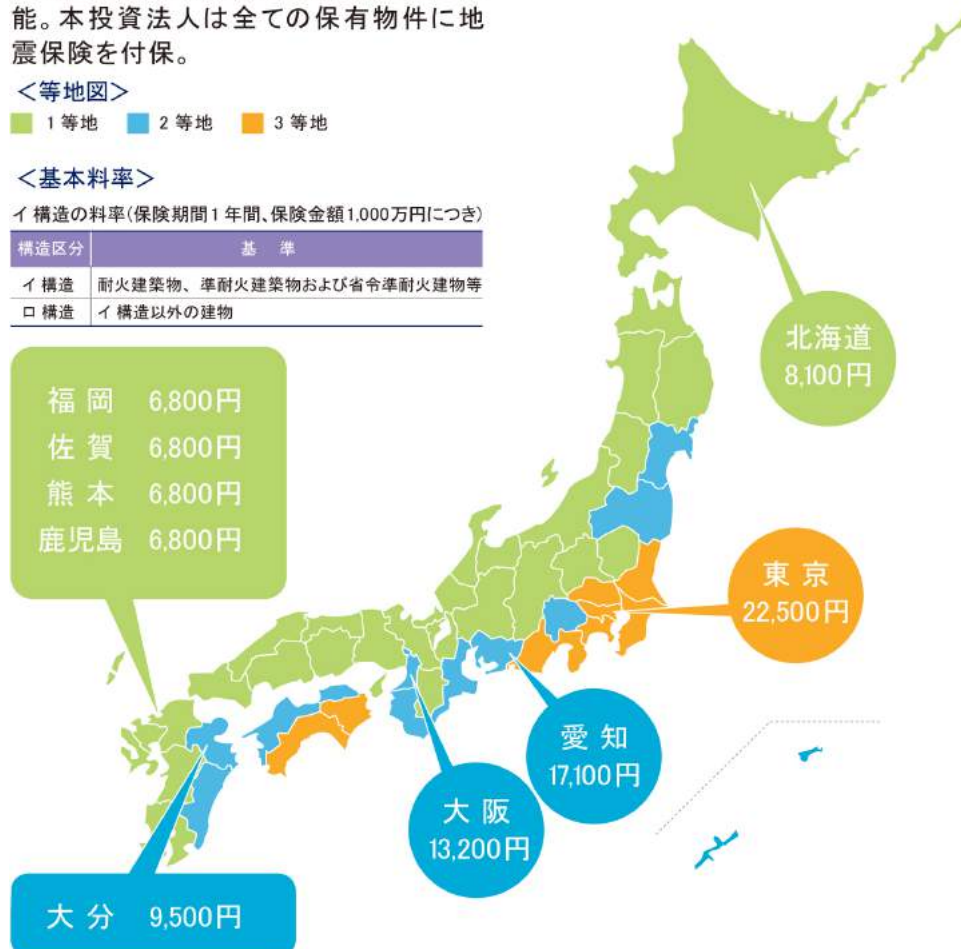
<等地図>

1等地 2等地 3等地

<基本料率>

イ 構造の料率(保険期間1年間、保険金額1,000万円につき)

構造区分	基準
イ 構造	耐火建築物、準耐火建築物および省令準耐火建物等
ロ 構造	イ 構造以外の建物



出典：損害保険料率算出機構「地震保険基準料率のあらまし」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■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 8月10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
ロジシティ久山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年 3月23日	0.6
ポートフォリオ全体(注6)	株式会社竹中工務店	2017年 8月31日	5.0

(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はケースデンキ、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。

福岡地所グループ

保有物件、商業施設開発・運営、オフィス管理

■福岡地所グループの主な保有物件

用途	名称	竣工時期	延床面積
オフィス	(仮称)天神ビジネスセンターPJ	2020年度(予定)	60,250㎡(予定)
	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	天神MMTビル	1979年	19,874㎡
	福岡興銀ビル	1970年	15,408㎡
	天神西通りビジネスセンター	1978年	10,394㎡
	福岡第一ビル	1961年	9,962㎡
	明治通りビジネスセンター	本館1974年、別館1986年	9,844㎡
	東比恵ビジネスセンターⅡ	2016年	9,002㎡
商業	サンライフ第3ビル	1978年	8,302㎡
	木の葉モール橋本	2011年	84,400㎡
	マリノアシティ福岡(アウトレット棟)	I棟2000年、II棟2004年、III棟2007年	48,330㎡
	天神きらめき通りビル	2003年	25,284㎡
	キャナルシティ博多イーストビル	2011年	17,007㎡
住居	クラスけやき通り	2008年	5,492㎡
ホテル	(仮称)ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年(予定)	11,300㎡(予定)
	ホテルフォルツァ博多(筑紫口)	2012年、アネックス棟2017年	7,359㎡
物流	(仮称)アイランドシティ物流開発PJ	2019年度(予定)	30,000㎡(予定)

※他社との共有物件等を含みます。

■(仮称)天神ビジネスセンターPJ



■東比恵ビジネスセンターⅡ



■キャナルシティ博多イーストビル



■クラスけやき通り



■ホテルフォルツァ博多(筑紫口)



■(仮称)アイランドシティ物流開発PJ



※福岡地所株式会社提供のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■福岡地所グループの商業施設開発・運営

■キャナルシティ博多



■マリノアシティ福岡



■パークプレイス大分



■木の葉モール橋本



■リバーウォーク北九州



■福岡地所のオフィス管理床面積及び管理床空室率の推移(福岡市内)

◎オフィス管理床面積は福岡市内トップ、稼働率も高水準を維持



九州北部の物流マーケット

博多港、福岡IC、鳥栖JCTを中心に形成

■ 物流施設の主要エリア図



■ 保有物件

ロジシティみなと香椎 [博多港エリア]



所在	福岡市東区みなと香椎
建築時期	2014年4月
構造	鉄骨造2階建
敷地面積	43,803.89㎡
延床面積	45,885.65㎡
取得時期	2015年3月
取得価格	8,150百万円

ロジシティ久山 [福岡ICエリア]



所在	福岡県糟屋郡久山町
建築時期	2015年1月
構造	鉄骨造3階建
敷地面積	16,156.23㎡
延床面積	24,492.91㎡
取得時期	2017年6月
取得価格	5,050百万円

鳥栖ロジスティクスセンター [鳥栖JCTエリア]



所在	佐賀県鳥栖市姫方町
建築時期	2008年5月
構造	鉄骨造2階建
敷地面積	10,263.09㎡
延床面積	4,169.40㎡
取得時期	2014年3月
取得価格	1,250百万円

福岡・九州の近況①

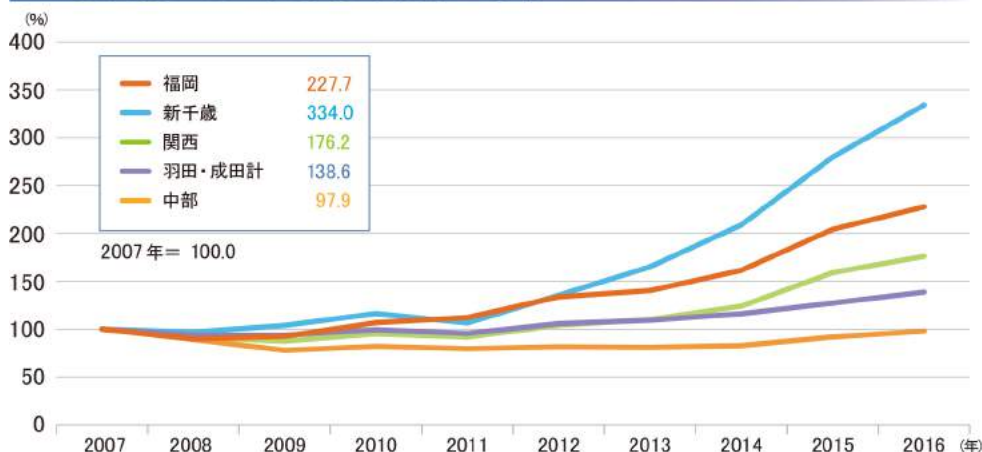
インバウンドの状況

■外国人入国者数の推移（福岡県）



出典：法務省「出入国管理統計統計表」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。

■主要国際空港の国際線乗降数の推移



出典：国土交通省「空港管理状況調書」・公益財団法人九州経済調査協会のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■福岡空港の国際線運航便数の推移

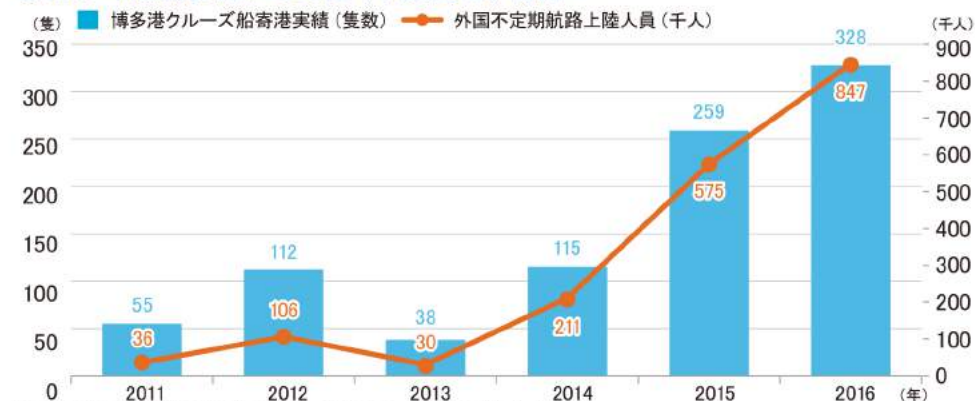
◎LCCの増便により、韓国路線が増加



出典：国土交通省「国際線定期便の概要」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。

■博多港クルーズ船の推移

◎2017年は博多港に339隻（予定含む）寄港（注1）



(注1) 2017年9月1日時点の博多港ホームページ公表データを基に記載しています。
出典：博多港ホームページ公表データ・福岡市港湾空港局「外国航路乗降人員」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・九州の近況②

国内外からの流入

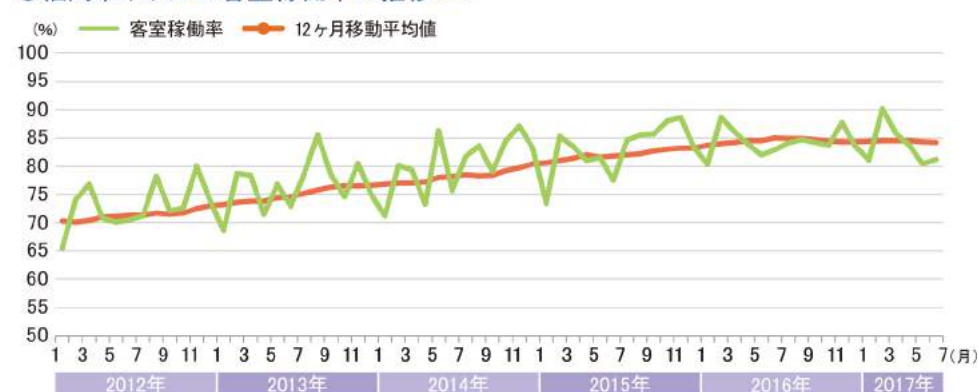
■福岡市ホテルの状況

◎国内主要都市客室稼働率ランキング(2016年度下半期)



出典:観光庁「宿泊旅行統計調査」・公益財団法人九州経済調査協会のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

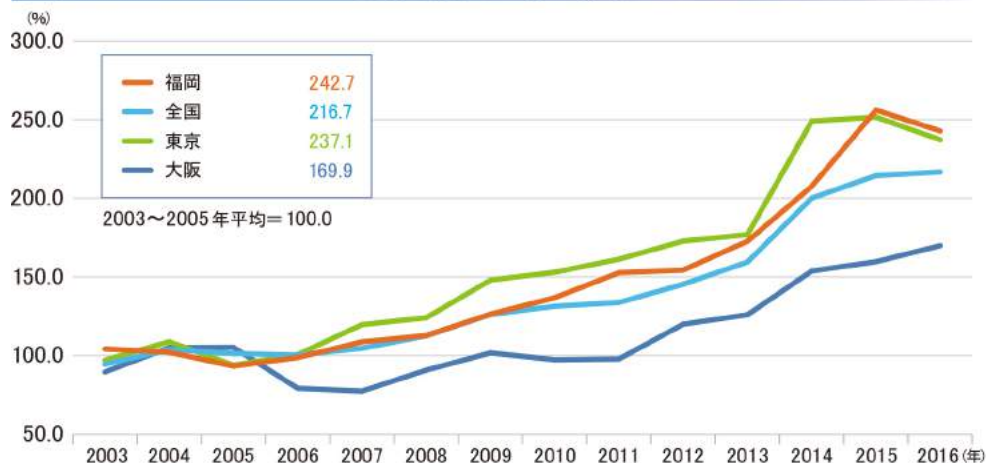
◎福岡市ホテルの客室稼働率の推移(注1)



(注1) 従業員数10人以上のホテル、旅館、簡易宿所を調査対象としています。

出典:観光庁「宿泊旅行統計調査」・公益財団法人九州経済調査協会のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■ライブエンターテイン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を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■全国の国際コンベンションの開催件数

◎7年連続2位

(単位:件)

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 (206)	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・九州の近況③

今後のポテンシャルと人口動態

■ポテンシャルランキングでみた成長可能性の高い上位都市

順位	都市名
1位	福岡県福岡市
2位	鹿児島県鹿児島市
3位	茨城県つくば市
4位	愛媛県松山市
5位	福岡県久留米市
6位	長野県松本市
7位	北海道札幌市
8位	宮城県宮崎市
9位	沖縄県那覇市
10位	熊本県熊本市

第1位 福岡県福岡市

- イノベーションが起こりやすい風土があり将来の産業を担う企業も登場する可能性がある。一層の起業支援や産業育成が期待される。
- 住民は多様性に対する寛容度が非常に高く、異質なものを受け入れ、新しいことに挑戦する気質を持っている。

出典：株式会社野村総合研究所「ランキングによる都市の持つ『成長可能性』の可視化（2017年7月発表）」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。

■旧大名小学校跡地活用プラン（2017年3月策定）

まちづくりのコンセプト：

「人・モノ・コトが交流する新たな創造の場へ〜グローバル×クリエイティブ×リレーション〜」

◎概要

■所在地：福岡市中央区大名2丁目

■敷地面積：約11,900㎡

◎今後のスケジュール（予定）

■事業者公募手続き：2017年10月

■事業者（優先交渉権者）決定：2018年3月

■事業着手可能：2018年10月

2017年4月に開設した「FUKUOKA growth next」官民共働型スタートアップ支援施設。スタートアップ企業や中小企業の第二創業へ支援を行い、雇用創出や地域経済の発展に貢献。



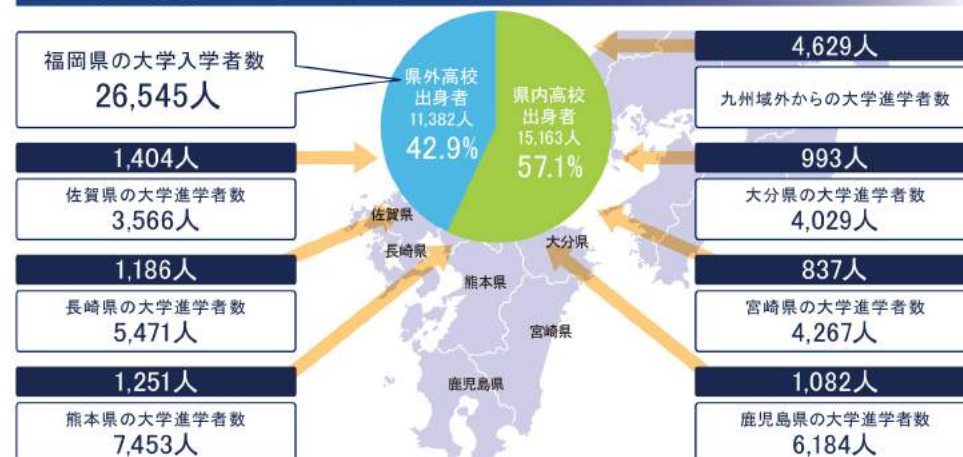
出典：福岡市住宅都市局「旧大名小学校跡地のまちづくり」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■福岡市の人口増加数



出典：総務省統計局、福岡市総務企画局「推計人口」、福岡市保険福祉局「人口の自然動態」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。

■大学入学者にみる九州の域内交流



出典：総務省統計局「学校基本調査 平成29年度（速報）」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・九州の近況④

都市再生の推進(天神地区)

■天神地区におけるビル機能更新



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

■国家戦略特区(グローバル創業・雇用創出特区)

◎起業立地などを促す魅力的な環境づくり

