



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第21期 決算説明資料 8968 2014年9月1日~2015年2月28日



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第21期 決算説明資料

銘柄コード 8968 | 2014年9月1日～2015年2月28日

公募増資・新規取得物件	1
決算報告	7
業績予想	14
商業施設の運営	16
オフィスビルの運営	20
財務体制	22
福岡市の近況	25
Appendix	27

※金額及び比率の繰上処理一本書では、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20期決算発表後公表予定  
※第17期実績から第19期実績までの1口当たり分配金については、3分割割当後の数値を記載しています。

# 公募増資ハイライト

## 第21期・第22期に3物件を取得

### ■新規資産取得後のポートフォリオ

2014年8月末のポートフォリオ			新規取得資産			新規取得資産取得後		
物件数	取得価格	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	物件数	取得価格	鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	物件数	取得価格	鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>
24 物件	164,654 百万円	172,491 百万円	3 物件	14,500 百万円	14,640 百万円	27 物件	179,154 百万円	187,131 百万円

(注1)2015年2月末日時点の鑑定評価額を記載しています。(注2)第22期新規取得2物件の取得時鑑定評価額と、第21期新規取得1物件の2015年2月末日時点鑑定評価額の合計額を記載しています。(注3)「2014年8月末のポートフォリオ」と「新規取得資産」の鑑定評価額の合計額を記載しています。

### ■資産規模の成長とLTV



※第3期に取得した小倉合コミュニティモールについては、第6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。※有限会社シーエイチブリッジを営業者とする優先名組合出資持分は、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。

# 第22期 新規取得物件

## 福岡エリア最大級の物流施設を取得

### ■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
取得CAP	5.2%
取得日	2015年3月27日
PM会社	福岡地所株式会社



#### 福岡エリア最大級の物流施設

- 延床面積約13.9千坪を有する福岡エリア最大級の物流施設
- 1階は両面バースを備え、2階は直接アクセス可能なスロープにより平家同等の高い作業効率性・配送利便性

#### 福岡市内の物流要所に立地

- 大消費地である福岡市中心部まで概ね10km圏内に立地
- 福岡都市高速・九州自動車道への利便性が高く、北部九州エリアをカバーする広域物流拠点

#### アイランドシティの発展性

- 2014年11月に福岡市立こども病院が移転・開院
- 2015年度末頃には、市内3カ所の青果市場が移転統合する福岡市新青果市場が開場する他、大手企業の物流施設の建設も進む
- 福岡都市高速香椎線「香椎浜JCT」(仮称)から自動車専用道路が延伸する都市計画が決定済 (着工目標:2016年度中)

# アイランドシティの物流環境

今後成長が期待されるエリア

## ■アイランドシティの状況

◎アイランドシティのエリア整備



出典 福岡市港湾局「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。

### アイランドシティ整備事業

- 1994年7月に着工し、全体面積401.3haのおよそ90%(約360.7ha)の埋立が竣工(2014年8月現在)
- 「港湾機能の強化」、「快適な都市空間の形成」、「新しい産業の集積拠点の形成」、及び「東部地域の都市体系の整備」の4つの目標を掲げる。

### 物流拠点としてのアイランドシティ

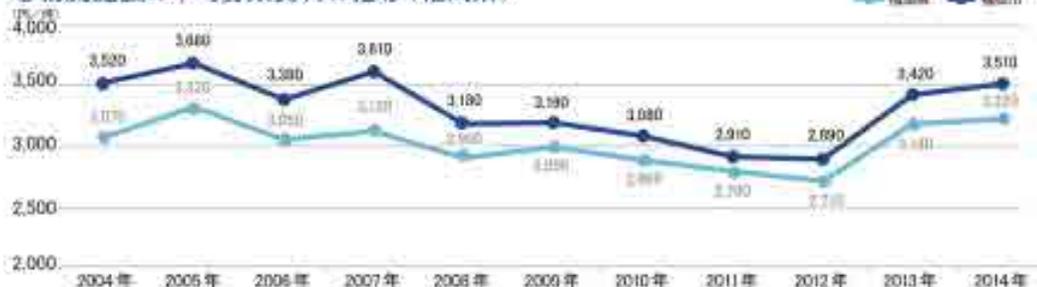
- 2008年7月にみなとづくりエリアのうち125haを「臨海部物流拠点(ロジスティクスセンター)の形成を図る区域」に位置付け
- 今後、コンテナターミナルと高度な物流施設が一体となって機能する物流拠点の形成を図る
- 自動車専用道路の延伸、福岡市新青果市場の開場等、今後物流拠点としての重要性の高まりが期待される

## ■福岡の物流マーケット

◎物流施設の主要エリア図



◎物流施設の平均募集賃料の推移(福岡県)



出典シーピーエー株式会社「福岡県物流施設市場調査レポート」を基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。  
 ※シーピーエー株式会社は、世界的な事業用不動産サービス会社であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケットリサーチレポートの作成等を業務の一部として行っています。

# 第22期 新規取得物件

競争力のある商業施設をスポンサーから取得

## ■ 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
取得CAP	5.5%
取得日	2015年5月1日
PM会社	福岡地所株式会社

**九州最大級のアウトレットモールを含む大型商業施設の一部**

- マリノアシティ福岡は、九州最大級のアウトレットモールと大型専門店、レストラン、アミューズメントからなる商業施設
- マリナサイド棟は大型専門店8店舗、レストラン、アミューズメント等から構成され、アウトレット棟との相乗効果が高い
- 福岡市内商業施設においても、有数の集客力・集客キャパシティを持つ

**豊かな商圏人口と県内外からの好アクセス**

- 福岡市中心部から約8kmの距離に位置し、車・バス等での来場が中心であり、2017年7月の福岡都市高速環状線の開通により市外・県外からのアクセスも格段に向上
- 商圏人口は8km圏約30万人、3km圏約13.7万人、5km圏約33.5万人、広域商圏(20km圏)約200万人と推定。県外ナンバーの来場も多く、九州全域から集客
- 人口増加が顕著な福岡市において、今後も安定的な集客を見込む



# 第21期 新規取得物件

人気の高い薬院・平尾エリアで住居物件を取得

## ■グランフォーレ薬院南



### 物件概要

物件名称	グランフォーレ薬院南
所在	福岡市中央区平尾1丁目
取得価格	1,100百万円
鑑定評価額(注1)	1,190百万円
取得CAP	5.6%
稼働率(注2)	94.0%
取得日	2014年11月4日
PM会社	株式会社Goodプロパティ

【注1】2015年2月末日時点の鑑定評価額を記載しています。【注2】2015年2月末日時点の稼働率を記載しています。

### 人気の高い「薬院・平尾」エリアに立地

- 西鉄天神大牟田線・市営地下鉄七隈線・西鉄バスの利用により、「天神」「博多」エリアへのアクセスも良好
- 市営地下鉄七隈線は 2020 年に天神南駅から博多駅までの延伸が予定されており、今後利便性の向上が期待される
- 若い世代を中心に人気の高いエリア

### ニーズの高い設備を備えた物件

- 高層マンションと比較して、築浅かつ1棟で99戸を供給する規模的グレードの高い物件
- 全戸LDKタイプであり、福岡市内で増加傾向にある単身世帯ニーズに合致
- 24時間緊急通報システム、防犯カメラ等のセキュリティ設備の充実により、女性比率の高い福岡市でも高い競争力が期待される



# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,435円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第17期 ~2013年2月28日	第18期 ~2013年8月31日	第19期 ~2014年2月28日	第20期 (A) ~2014年8月31日	第21期 (B) ~2015年2月28日	増減 (B-A)	第22期 ~2015年8月31日 (予想)	第23期 ~2016年2月29日 (予想)
営業収益	7,200	7,565	7,574	7,779	7,789	9	8,163	8,204
賃貸NOI (注1)	4,444	4,751	4,732	4,800	4,829	29	5,159	5,174
減価償却費	1,268	1,343	1,354	1,387	1,390	3	1,471	1,497
営業利益	2,622	2,848	2,801	2,824	2,860	35	3,086	3,063
経常利益	2,005	2,272	2,239	2,263	2,370	107	2,578	2,585
当期純利益	2,004	2,271	2,238	2,262	2,369	107	2,577	2,584
<b>1口当たり分配金 (①) (注2)</b>	<b>16,289円</b>	<b>16,458円</b>	<b>16,219円</b>	<b>3,278円</b>	<b>3,435円</b>			
1口当たり分配金予想 (②) (注2)	16,200円	16,200円	16,200円	3,220円	3,350円		3,450円	3,460円
実績と予想の差異 (①-②)	+89円	+258円	+19円	+58円	+85円		-	-
発行済投資口総数 (期末時点) (注2)	123,050口	138,000口	138,000口	690,000口	690,000口		747,000口	747,000口
総資産 (期末時点)(百万円)	160,574	167,857	167,492	167,824	167,369			
純資産 (期末時点)(百万円)	71,182	81,712	81,679	81,703	81,811			
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数 (期末時点)	20物件	23物件	23物件	24物件	25物件			
テナント総数 (期末時点) (注3)	751	886	868	894	1,003			
総賃貸可能面積 (期末時点)	448,867.34㎡	466,824.38㎡	466,087.01㎡	475,682.05㎡	478,197.10㎡			
稼働率 (期末時点) (注4)	99.3%	98.8%	98.1%	99.3%	99.6%			

(注1)「賃貸NOI」は、「賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費」にて算出しています。  
(注2)2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。  
(注3)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。なお、バスルーフ型マスターリースの形態を取る物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。  
(注4)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

# 分配金の推移

## 安定した分配金を継続

### ■分配金実績・予想推移

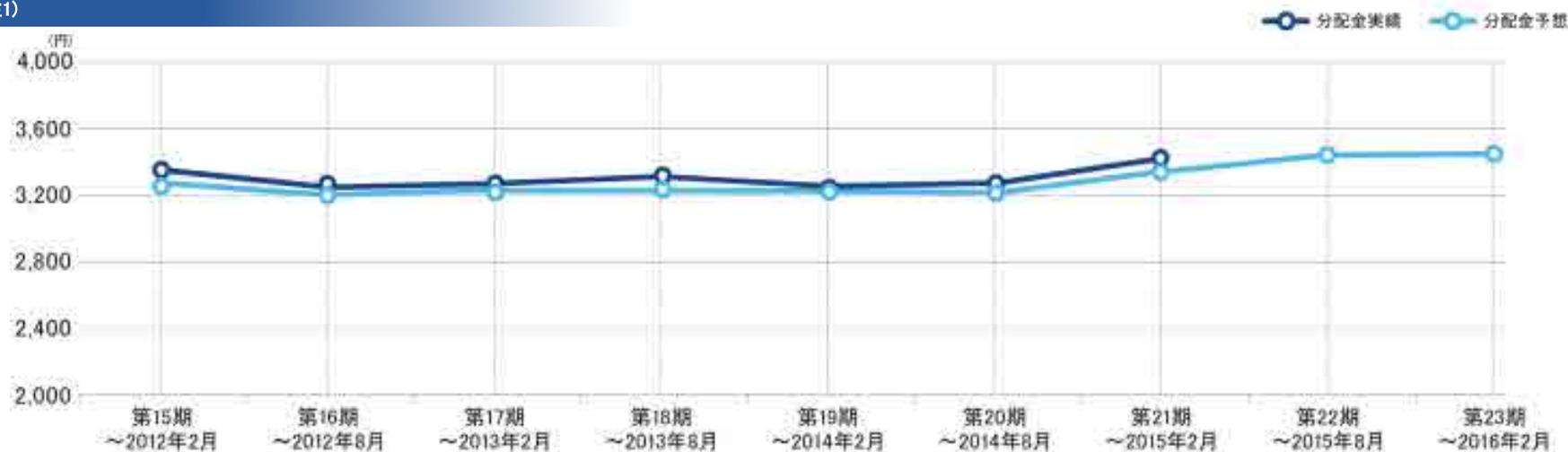
項目	第15期 ~2012年2月29日	第16期 ~2012年8月31日	第17期 ~2013年2月28日	第18期 ~2013年8月31日	第19期 ~2014年2月28日	第20期 ~2014年8月31日	第21期 ~2015年2月28日	第22期 ~2015年8月31日 (予想)	第23期 ~2016年2月29日 (予想)
1口当たり分配金	16,621円	16,193円	16,289円	16,458円	16,219円	3,278円	3,435円		
1口当たり分配金予想	16,300円	16,000円	16,200円	16,200円	16,200円	3,220円	3,350円	3,450円	3,460円
発行済投資口総数(期末時点)	123,050口	123,050口	123,050口	138,000口	138,000口	690,000口	690,000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)	16,621円	16,193円	16,289円	16,458円	16,219円	16,390円	17,175円	17,250円	17,300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)	3,324円	3,238円	3,257円	3,291円	3,243円	3,278円	3,435円	3,450円	3,460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19期から第23期までの数値は分割前案の数値を記載しています。

# 貸借対照表(前期比)

手元資金にて物件を取得

科目	第20期(A) 2014年8月31日	第21期(B) 2015年2月28日	差異 (B-A)
<b>流動資産</b>	8,041	7,554	▲486
現金及び預金	2,694	2,545	▲149
信託現金及び信託預金	4,639	4,438	① ▲201
営業未収入金	402	318	▲83
前払費用	300	248	▲52
繰延税金資産	0	0	▲0
その他	4	4	▲0
<b>固定資産</b>	159,747	159,786	39
有形固定資産	157,347	157,487	② 140
信託建物(純額)	61,128	60,841	▲287
信託構築物(純額)	853	827	▲25
信託機械及び装置(純額)	363	344	▲19
信託工具、器具及び備品(純額)	378	370	▲7
信託土地	94,622	95,084	461
信託建設仮勘定	-	18	18
無形固定資産	1,780	1,777	▲3
信託借地権	1,765	1,765	-
信託その他無形固定資産	15	12	▲3
投資その他の資産	618	521	▲97
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	100	100	-
長期前払費用	508	411	▲97
<b>繰延資産</b>	34	28	▲6
<b>資産合計</b>	<b>167,824</b>	<b>167,369</b>	<b>▲454</b>

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第20期(A) 2014年8月31日	第21期(B) 2015年2月28日	差異 (B-A)
<b>流動負債</b>	9,996	15,484	5,488
営業未払金	411	507	95
短期借入金	500	-	③ ▲500
1年内返済予定の長期借入金	6,650	12,850	④ 6,200
未払金	18	24	6
未払費用	332	330	▲2
未払法人税等	1	0	▲0
未払消費税等	115	168	53
前受金	924	930	5
預り金	1,042	673	⑤ ▲369
<b>固定負債</b>	76,124	70,073	▲6,051
投資法人債	2,000	2,000	-
長期借入金	62,000	55,925	⑥ ▲6,075
預り敷金及び保証金	316	316	▲0
信託預り敷金及び保証金	11,808	11,832	24
<b>負債合計</b>	<b>86,120</b>	<b>85,558</b>	<b>▲562</b>

科目	第20期(A) 2014年8月31日	第21期(B) 2015年2月28日	差異 (B-A)
<b>純資産の部</b>			
投資主資本	81,703	81,811	108
出資総額	79,441	79,441	-
剰余金	2,262	2,370	108
<b>純資産合計</b>	<b>81,703</b>	<b>81,811</b>	<b>108</b>

科目	第20期(A) 2014年8月31日	第21期(B) 2015年2月28日	差異 (B-A)
<b>負債純資産合計</b>	<b>167,824</b>	<b>167,369</b>	<b>▲454</b>

## ■資産の部

① 内借入返済	▲300	② グランフォーレ業統再取得	+1,100
		資本的支出	+321
		減価償却費(無形固定資産分)▲338	▲1,387
		その他	+99
		<b>計</b>	<b>+140</b>

## ■負債の部

③ 長期借入金による借換	▲500	⑥ 長期借入金→1年内返済予定の長期借入金	▲6,500
④ 長期借入金→1年内返済予定の長期借入金	+6,500	約定返済	▲75
期日返済(2014年9月末)	▲300	短期借入金の長転	+500
	<b>計</b> ▲6,200		<b>計</b> ▲6,075
⑤ 売上預り金等季節変動要因	▲369		

# 損益計算書(前期比)

新規取得、第20期に行ったリファイナンスにより増収増益

(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20期 (A) ~2014年8月31日	第21期 (B) ~2015年2月28日	増減 (B-A)	
経常損益	営業損益	営業収益	7,779	7,789	① 9
		不動産賃貸収入	7,285	7,342	56
		その他不動産賃貸収入	494	446	▲47
		営業費用	4,955	4,928	② ▲26
		賃貸事業費用	4,366	4,350	▲16
		資産運用報酬	456	454	▲1
		資産保管手数料	6	6	▲0
		一般事務委託手数料	51	47	▲3
		役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	65	60	▲4	
	営業利益	2,824	2,860	35	
	営業外損益	営業外収益	1	2	1
		受取利息	0	0	▲0
		その他	0	1	1
営業外費用		562	492	③ ▲70	
支払利息(投資法人債を含む)		433	378	▲54	
融資関連費用	122	107	▲15		
その他営業外費用	6	6	-		
経常利益	2,263	2,370	107		
税引前当期純利益	2,263	2,370	107		
法人税等	1	0	▲0		
法人税、住民税及び事業税	1	0	▲0		
法人税等調整額	0	0	0		
当期純利益	2,262	2,369	107		
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(▲)	2,262	2,370	108		

■営業損益

① グランフォーレ薬院南	+24
キャナルシティ博多	+1
キャナルシティ博多・B	▲1
パークプレイス大分	▲35
(内) 水光熱収入減	▲18
オフィスビル	+17
(内) キャナルシティビジネスセンタービル	+16
その他	+3
計	+9
② 外注費減	+40
水光熱費減	+17
(内) パークプレイス大分水光熱費減	+9
修繕費増	▲61
(内) 具原町ビジネスセンター他2オフィスビル	▲45
その他費用減	+30
計	+26

■営業外損益

③ 借入関連費用減	+70
(内) 前期リファイナンスに伴うコスト減	+43
(内) 前期比運用期間▲3日分の差異	+9
(内) その他コスト減	+18
計	+70

# 損益計算書(予想比)

新規取得、チャンネルシティ博多の売上好調により予想を上回る実績

(単位:百万円(未満切捨))

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

科目		予想 (A) (第20期決算発表時公表予想)	第21期 (B) ~2015年2月28日	増減 (B-A)	
経常損益	営業損益	営業収益	7,739	7,789	① 49
		不動産賃貸収入		7,342	
		その他不動産賃貸収入		446	
		営業費用	4,924	4,928	② 3
		賃貸事業費用		4,350	
		資産運用報酬		454	
		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		60		
	営業利益	2,815	2,860	45	
	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		504	492	③ ▲12	
支払利息(投資法人債を含む)			378		
融資関連費用		107			
その他営業外費用		6			
経常利益	2,312	2,370	58		
税引前当期純利益	2,312	2,370	58		
法人税、住民税及び事業税		0			
法人税等調整額		0			
法人税等計	1	0	▲0		
当期純利益	2,311	2,369	58		

■営業損益

① グランフォーレ東淀南	+24
チャンネルシティ博多	+55
チャンネルシティ博多・B	▲9
(内) 駐車場収入減	▲18
パークプレイス大分	▲34
(内) 水光熱収入減	▲13
オフィスビル	+11
(内) チャンネルシティビジネスセンタービル	+11
その他	▲5
計	+49
② 外注費減	+16
減価償却費増	▲5
(内) グランフォーレ東淀南	▲4
水光熱費減	+3
(内) パークプレイス大分水光熱費減	+3
その他費用増	▲17
計	▲3

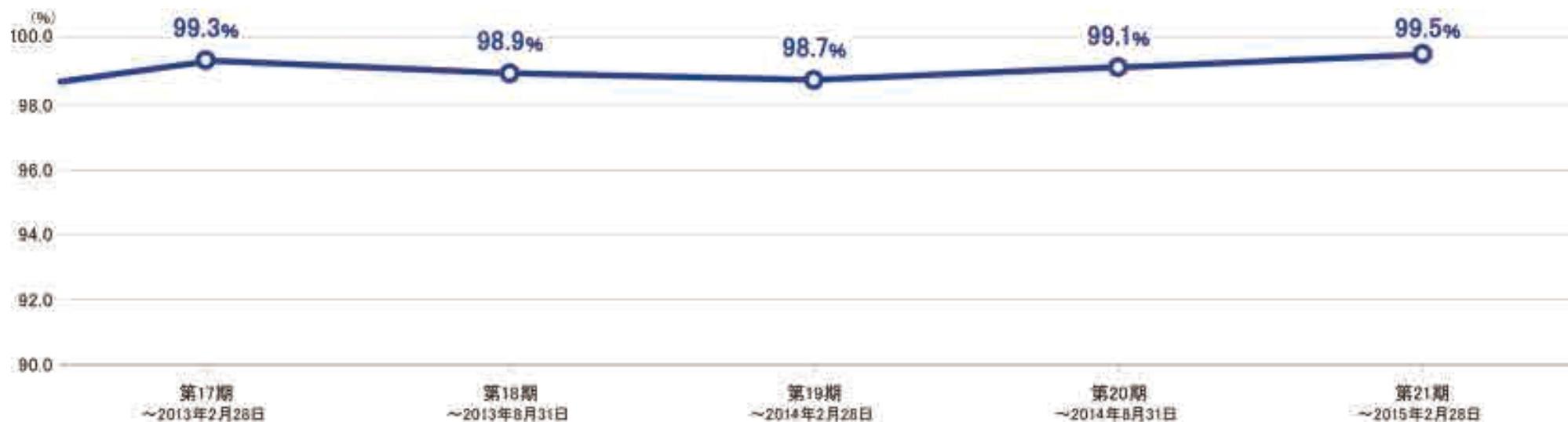
■営業外損益

③ 借入関連費用減	+12
計	+12

# 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	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.9%	99.3%	99.2%	99.8%	100.0%	50.1%
パンプ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	12.2%
オフィスビル	98.2%	98.1%	97.5%	97.5%	98.8%	29.3%
その他	94.7%	95.5%	95.2%	96.1%	96.6%	8.4%
<b>全体</b>	<b>99.3%</b>	<b>98.9%</b>	<b>98.7%</b>	<b>99.1%</b>	<b>99.5%</b>	<b>100.0%</b>

※稼働率は期中の加重平均で算出しています。

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

パンプ商業とは、ポートフォリオの中で不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けにくいスクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、イオン原ショッピングセンター、花畑SC、久留米東櫛原SC、ケーズデンキ鹿児島本店の6物件を指します。

# 鑑定評価額

第21期末時点の含み益<sup>(注1)</sup>は14,434百万円(前期比+3,337百万円)

(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21期末) 鑑定評価額 ①	前期末 鑑定評価額 ②	期末貸借 対照表 計上額 ③	差異		第21期 Cap Rate ④	第20期 Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤	鑑定評価書 作成会社
						前期末 鑑定評価額 との差異 ①-②	期末貸借対照 表計上額との 差異 ①-③				
商業施設											
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	32,600	32,200	30,784	400	1,815	4.9%	5.1%	▲0.2	谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	29,300	28,900	28,398	400	901	5.1%	5.3%	▲0.2	谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	6.5%	18,131	18,036	17,599	95	531	6.2%	6.2%	-	日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,750	7,640	6,006	110	1,743	6.3%	6.4%	▲0.1	日本不動産研究所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.2%	5,200	4,980	4,701	220	498	6.3%	6.5%	▲0.2	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	2,530	2,120	80	489	6.2%	6.4%	▲0.2	日本不動産研究所
イオン原ショッピングセンター	5,410	6.8%	4,540	4,560	5,316	▲20	▲776	8.3%	8.3%	-	日本不動産研究所
花畑SC	1,130	6.4%	1,180	1,140	1,043	40	136	5.8%	6.0%	▲0.2	谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,660	2,580	2,227	80	432	5.8%	6.0%	▲0.2	谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,550	3,440	3,228	110	321	5.7%	5.9%	▲0.2	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	103,323	6.0%	107,521	106,006	101,427	1,515	6,093	5.6%	5.7%	▲0.2	
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%	14,500	14,400	13,635	100	864	5.2%	5.3%	▲0.1	谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	12,700	12,600	9,578	100	3,121	5.1%	5.2%	▲0.1	谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	4,860	4,790	4,059	70	800	5.1%	5.2%	▲0.1	日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	6,900	6,790	6,498	110	401	5.5%	5.6%	▲0.1	日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	6,260	6,210	5,009	50	1,250	5.7%	5.8%	▲0.1	谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	2,850	2,790	2,711	60	138	4.9%	5.0%	▲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%	3,020	3,010	2,766	10	253	5.4%	5.5%	▲0.1	日本不動産研究所
オフィスビル 合計	48,500	6.1%	51,090	50,590	44,259	500	6,830	5.3%	5.4%	▲0.1	
その他											
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,810	1,790	1,826	20	▲16	5.2%	5.3%	▲0.1	大和不動産鑑定
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,000	1,000	999	0	0	5.2%	5.3%	▲0.1	大和不動産鑑定
Aqualia警固	2,800	6.3%	3,470	3,390	2,707	80	762	5.1%	5.3%	▲0.2	日本不動産研究所
Aqualia千早	1,280	6.8%	1,530	1,480	1,241	50	288	5.6%	5.8%	▲0.2	日本不動産研究所
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,170	3,110	2,828	60	341	5.2%	5.3%	▲0.1	谷澤総合鑑定所
グランフォーレ薬院南(注3)	1,100	5.6%	1,190	1,170	1,195	20	▲5	5.1%	5.2%	▲0.1	谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,610	1,590	1,480	20	129	6.3%	6.4%	▲0.1	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%	1,290	1,270	1,279	20	10	5.7%	5.8%	▲0.1	日本不動産研究所
その他 合計	13,931	6.0%	15,070	14,800	13,559	270	1,510	5.4%	5.5%	▲0.1	
全物件 合計	165,754	6.0%	173,681	171,396	159,246	2,285	14,434	5.5%	5.6%	▲0.1	

(注1)含み益は直近鑑定評価額から期末貸借対照表計上額(信託建設仮勘定は含みません)を差し引いて算出しています。(注2)「取得価格」は「いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。(注3)「前期末鑑定評価額」については取得時の鑑定評価額を、「第20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22期 業績予想

期中増資を行うも分配金は成長

## ■第22期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第21期実績 A	第22期予想 (第20期決算発表時 公表予想) B	第22期 (今回公表) C	第21期実績 差異 C-A	第22期 公表予想差異 C-B
営業収益	7,789	7,745	8,163	① 373	417
営業費用	4,928	4,914	5,077	② 148	162
営業利益	2,860	2,830	3,086	225	255
営業外収益	2	1	1	▲ 0	-
営業外費用	492	512	509	③ 17	▲ 3
経常利益	2,370	2,319	2,578	207	258
当期純利益	2,369	2,318	2,577	207	258
1口当たり分配金	3,435円	3,360円	3,450円	15円	90円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

### ■第21期実績と今回公表予想差異要因

① 第22期取得2物件	+319
グランフォーレ薬院南(過期寄与)	+14
キャナルシティ博多	+11
キャナルシティ博多・B	+9
(内 補助金収入増)	(+13)
パークプレイス大分	▲14
(内 組合施設オープンによる影響)	▲38
(内 水光熱収入増)	(+23)
オフィスビル	+24
(内 島屋町ビジネスセンター)	(+21)
その他	+10
計	+373
② 外注費増	▲28
修繕費減	+70
公租公課増	▲19
(内 前年取得2物件)	▲5
水光熱費増	▲40
(内 パークプレイス大分)	▲8
(内 ロジポートアイランドシティ博多)	▲12
減価償却費増	▲80
(内 第22期取得2物件)	▲72
その他費用増	▲51
(内 キャナルシティ博多)	▲38
計	▲148
③ 借入関連費用増	▲11
(内 前期末運用期間+3日分の差異)	▲8
増資繰延資産償却費増	▲6
計	▲17

# 第23期 業績予想

第22期取得物件の通期寄与により、分配金は第22期比+10円

## ■第23期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第22期予想 (今回公表) A	第23期予想 (今回公表) B	第22期 公表予想差異 B-A
営業収益	8,163	8,204	① 41
営業費用	5,077	5,141	② 64
営業利益	3,086	3,063	▲ 22
営業外収益	1	1	-
営業外費用	509	479	③ ▲ 30
経常利益	2,578	2,585	7
当期純利益	2,577	2,584	7
1口当たり分配金	3,450円	3,460円	10円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

### ■第22期今回公表予想との差異要因

① 第22期取得2物件通期寄与	+81
キャナルシティ博多	▲14
キャナルシティ博多・日	▲38
(内) 駐車場収入減	▲20
(内) 補助金収入新増	▲13
パークプレイス大分	▲5
(内) 水光熱収入減	▲20
パッシブ商業	+10
(内) 補助金収入増	+12
その他	▲3
計	▲41
② 水光熱費減	+22
(内) パークプレイス大分水光熱費減	+10
修繕費増	▲49
減価償却費増	▲26
その他費用増	▲11
計	▲64
③ 借入関連費用減	+30
(内) 第22期リファイナンスに伴う借入関連費用減	+24
計	▲30

# アクティブ商業の状況 (NOI、売上高)

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

## NOIの推移



※各物件のNOI実績を隔半毎に記載しています。百万円未満を四捨五入して表示しています。

## 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3月~2014年2月 売上(年間計) (億円)  
276億円

2014年3月~2015年2月 売上(年間計) (億円)  
313億円  
+13.2%

クルーズ船の寄港数の増加や映画の好調が周辺のテナントの売上にも寄与。特に2月は、春節効果で多くのテナントが前年超の売上。円安の影響もあり、ホテルにおいても、春節期間を中心に宿泊客が増加。

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

### ●パークプレイス大分



2013年3月~2014年2月 売上(年間計)  
254億円

2014年3月~2015年2月 売上(年間計)  
275億円  
+8.3%

2014年4月増床区画(H&M、ZARA、UNIQLO)オープン、店舗入替等により、売上が増加。

### ●サンリブシティ小倉



2013年3月~2014年2月 売上(年間計) (億円)  
—

2014年3月~2015年2月 売上(年間計) (億円)  
+6.0%

2014年2月~3月に行ったリニューアル効果により、目的買いの顧客が増え、雑貨、衣料系テナントの売上が増加。

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

※売上については百万円未満を切り捨てて記載しています。

# キャナルシティ博多(全体)の近況

クルーズ船のお客様の取込により売上は好調に推移

## ■キャナルシティ博多の売上とクルーズ船寄港数の推移

◎キャナルシティ博多売上(百万円)・クルーズ船の寄港数(隻)の月次比較



出典：博多港ホームページ「博多港クルーズ客船寄港実績」のデータを基に株式会社福岡リアルシティにて作成しています。  
 [注]日本投資生人が運営するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多-9の売上を合算して記載しています。  
 [注]2015年9月1日時点の予定を含みます。

## ■インバウンド取込で売上は好調に推移

◎多くの外国人観光客が来店



◎施設全体でのインバウンド取込に向けた施策



各館に設置された国際案内カウンター

新館ハウスカーが導入セレモニーの様子



中央埠頭にて

◎福岡市内主要観光施設入込人数の状況

順位	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
1位	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多
2位	マリノアシティ福岡	マリノアシティ福岡	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多
3位	博多リバレイン	ヤフードーム	マリノアシティ福岡	マリノアシティ福岡	マリノアシティ福岡
4位	ヤフードーム	博多リバレイン	ヤフードーム	ヤフオクドーム (旧ヤフードーム)	ヤフオクドーム
5位	ベイサイドプレイス博多	イニミニマニモ	博多リバレイン	博多リバレイン	博多リバレイン

出典 2015年1月13日 福岡市経済観光文化局観光戦略課(平成25(2013)年福岡市観光統計)のデータを基に株式会社福岡リアルシティにて作成しています。

# パークプレイス大分の近況

2015年3月東九州自動車道(大分～宮崎間)開通

## ■東九州自動車道(大分～宮崎間)開通による県外からのお客様の増加に期待



〔注1〕延岡市ホームページ「平成26年9月1日現在現在人口・世帯数等の最近の推移」、日向市ホームページ「平成26年9月の日向市の人口・地区別」  
出典：NIXOO西日本ホームページ、「図説 九州経済2014」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。

## ■年間を通じた魅力あるイベント(注1)



春の大運動会



打上花火大会



ハロウィーンイベント



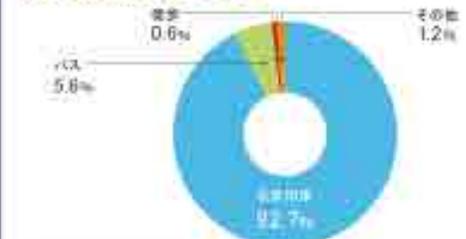
クリスマスイルミネーション

(注1)写真は一例を記載しています。



- 開通前より宮崎県へのセールスプロモーションを強化
- 開通後は宮崎県を中心に多くの県外からのお客様の増加に期待
- 来場客は小さなお子様連れのファミリー層が中心

## ◎来場客の交通手段



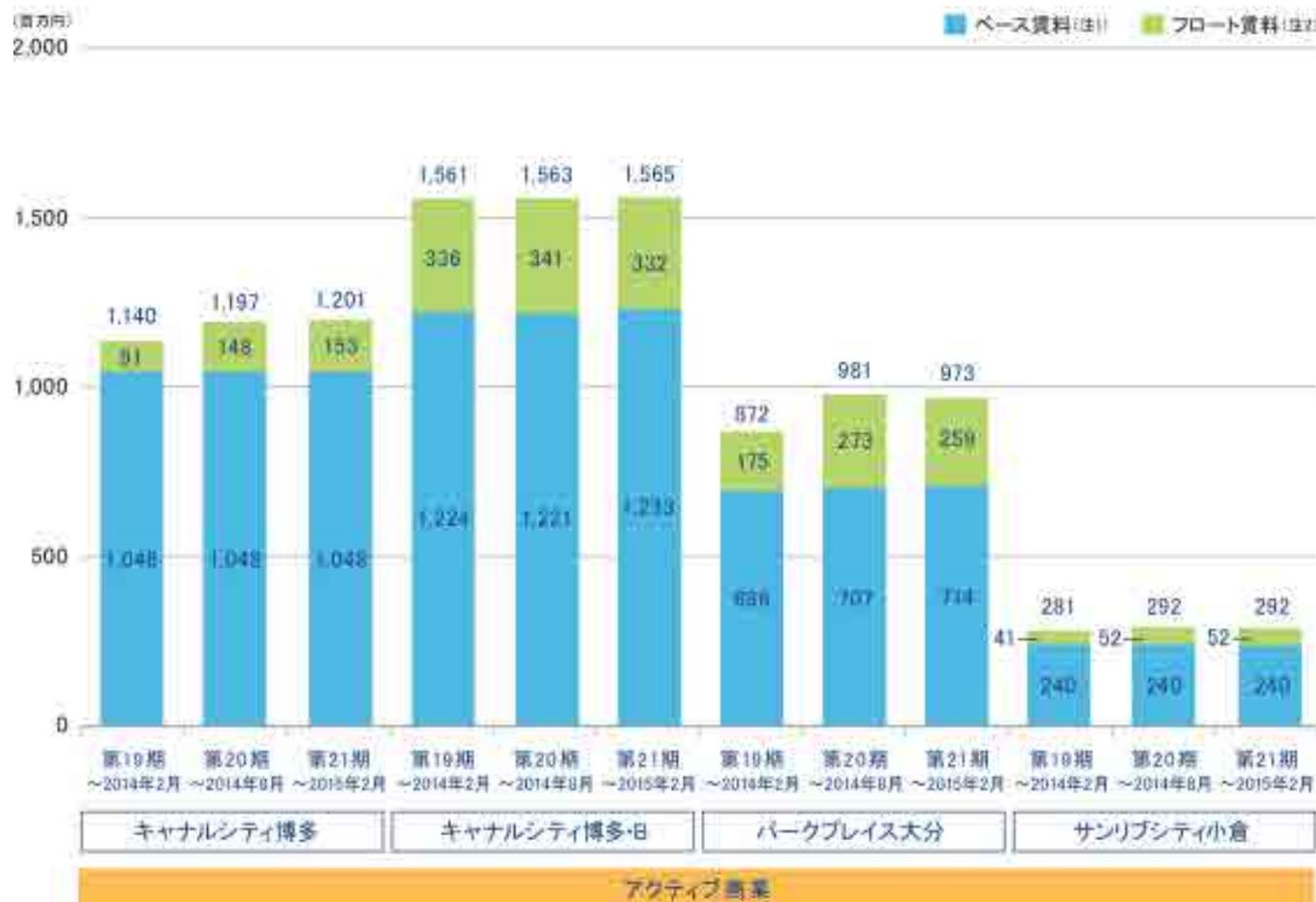
## ◎パークプレイス大分周辺の状況



# 商業テナントの賃料構成比

キャナルシティ博多は第20期に続き好調な歩合賃料

## ■物件別賃料構成



## ■アクティブ商業賃料構成比

◎第20期 アクティブ商業：計4,034百万円



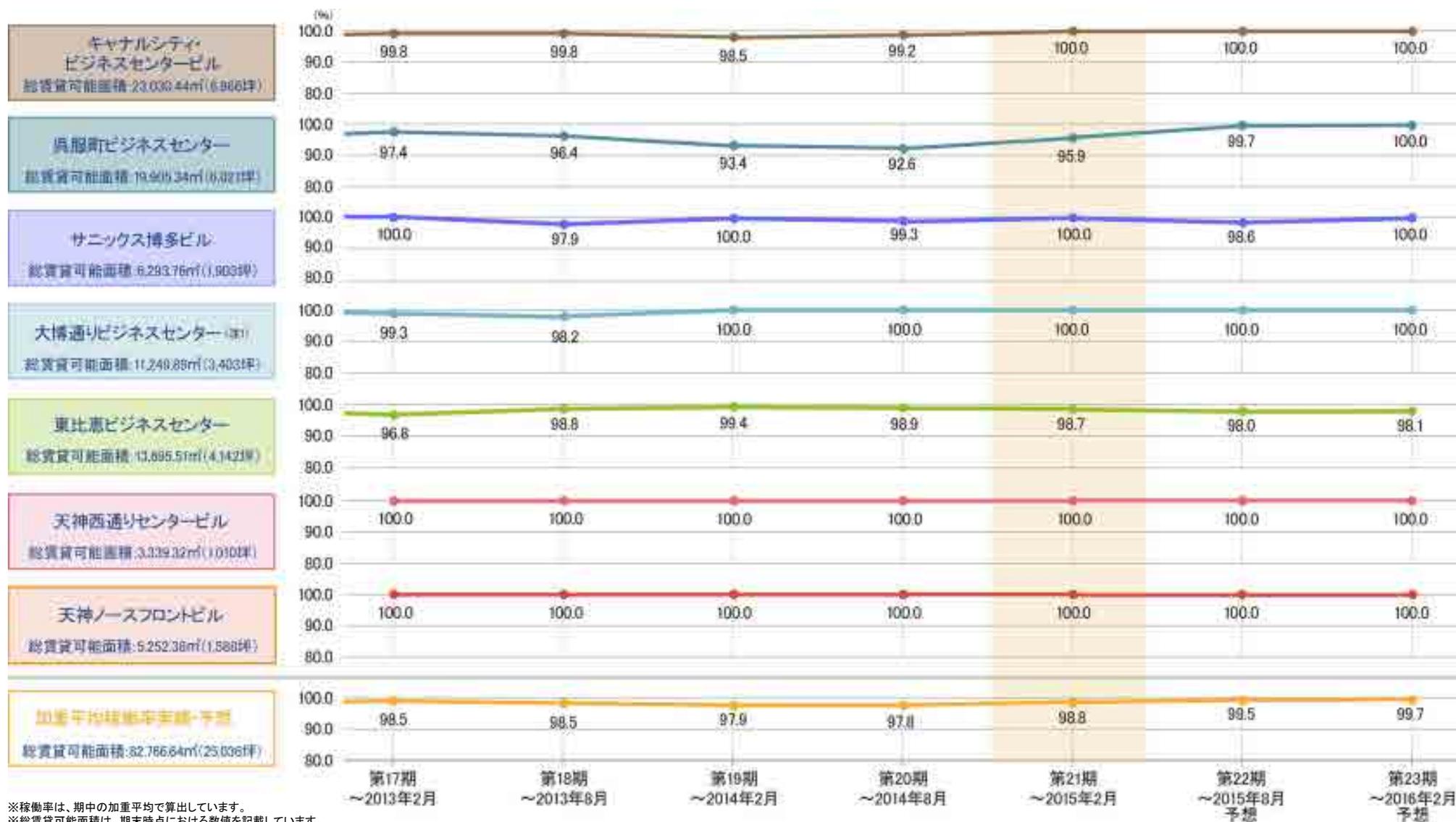
◎第21期 アクティブ商業：計4,033百万円



(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額賃料を当該テナントの月額売上歩合率を受けて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。  
 (注2)「フロート賃料」とは、売上歩合が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額により変動する賃料の合計額を記載しています。

# オフィスビル稼働率実績・予想

呉服町ビジネスセンターは想定通り2015年2月末時点で稼働率99.5%に回復

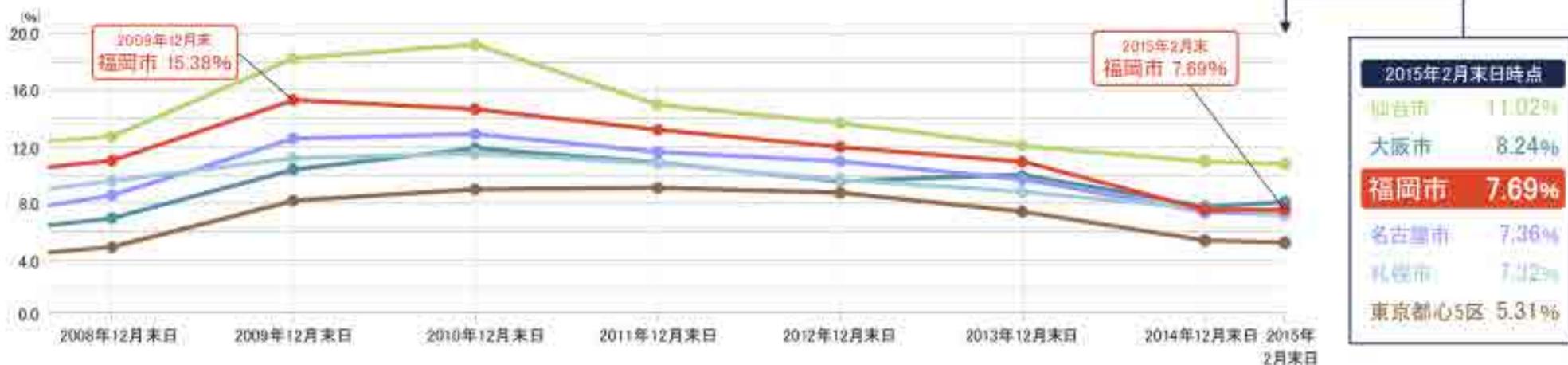


※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。  
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。  
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。  
 (注1) 大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。

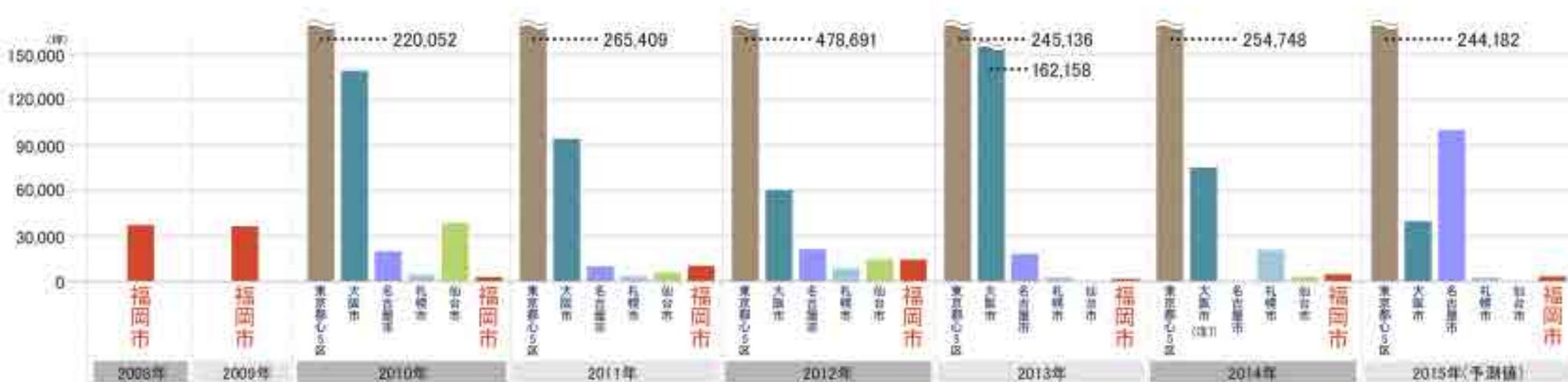
# 福岡のオフィスビル状況推移

福岡市の平均空室率は引き続き低下傾向

## ■全国主要都市平均空室率推移



## ■国内地域別オフィスビル竣工状況



出典：三井物産株式会社の「オフィスデータ」のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。  
 ※「あべのハルカス」を含みます。  
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三井物産株式会社が調査対象としているエリアビルをいいます。

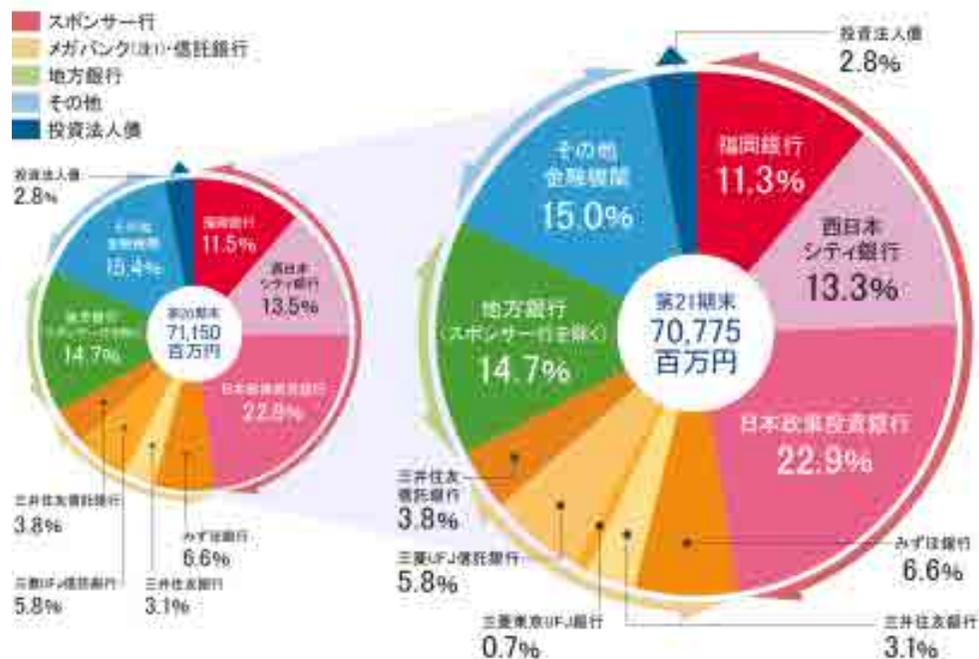
# 第21期調達実績

金利の固定化・新規取引行増加により強固な財務基盤を構築

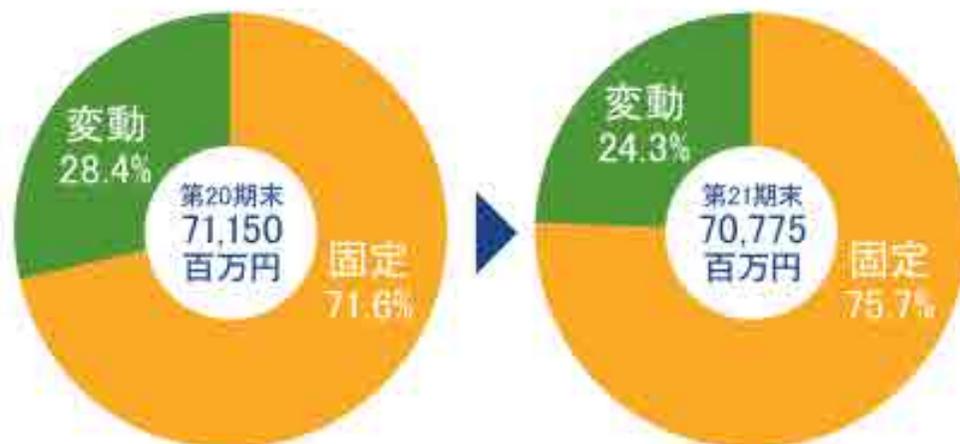
## ■第21期・第22期財務実績(2015年3月31日時点)

- 2014年 9月 ●コミットメントライン返済期限到来に伴う長転  
 コミットメントライン500百万円(短期・1ヶ月TIBOR+0.35%)  
 →三菱東京UFJ銀行からの長期借入500百万円(期間5年・0.520%固定)  
 にて借換。同行との新規取引開始
- 2015年 2月 ●金利スワップ契約締結による金利固定化(想定元本2,500百万円)
- New**  
 2015年 3月 ●物件取得に伴う新規調達  
 ロジポートアイランドシティ博多取得8,150百万円について  
 8,000百万円をコミットメントラインにて調達

## ■借入先金融機関の分布状況



## ■固定化比率



## ■格付(注2)



(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。  
 (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同行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2月28日現在

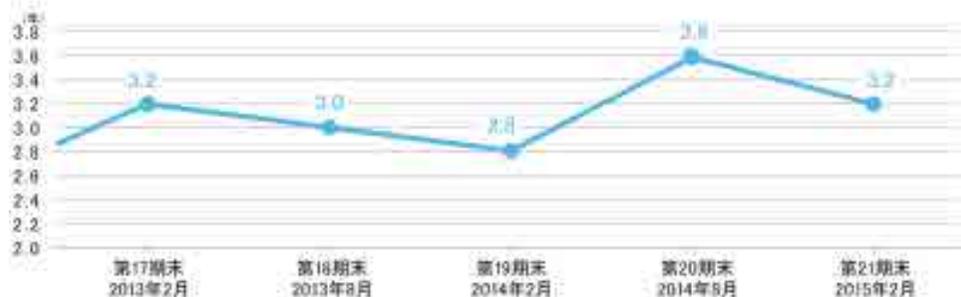
# 財務状況

第20期に行ったリファイナンスにより期中平均支払金利が低下

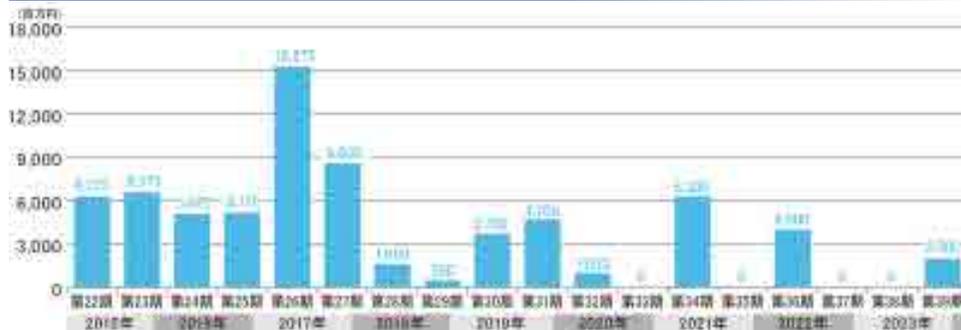
## ■期中平均支払金利の推移



## ■デュレーション(平均残存期間)の推移

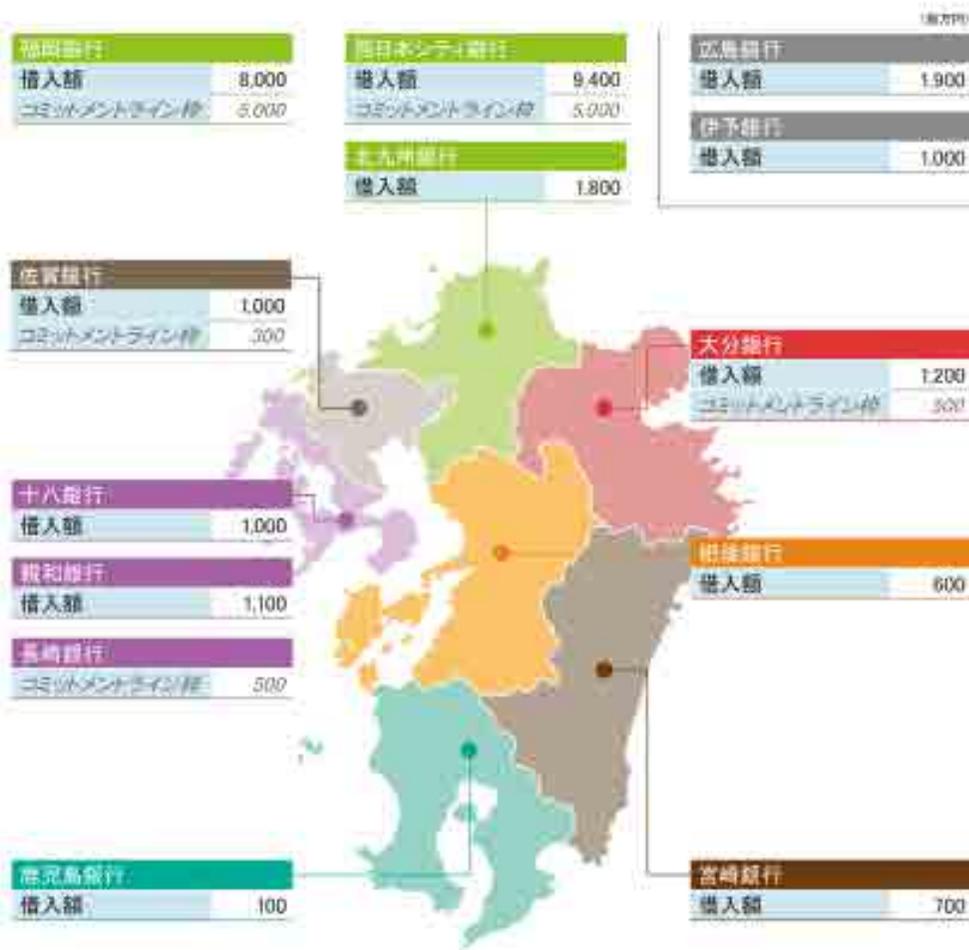


## ■返済期限の分散(2015年2月28日現在)



## ■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



※2015年2月28日現在。

# 借入金一覧

## 安定した資金調達

2015年2月28日現在

種別	借入先	金額(円)	借入日	返済期限	返済方法	利率(年率)	摘要
短期借入金	-	-	-	-	-	-	-
	<b>小計</b>	<b>0</b>					
1年内返済予定の 長期借入金	三井住友銀行	1,200,000,000	2010/ 6/30	2015/ 6/30	期限一括	1.08091% (※1) (※4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行	1,000,000,000	2011/ 7/29	2015/ 7/31		1.04086% (※2)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2015/ 8/31		1.95000% (※2)	
	福岡銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29		0.62182% (※1) (※5)	
	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		0.77182% (※1) (※5)	
	みずほ銀行	500,000,000	2012/ 2/29	2016/ 2/29		1.11724% (※2)	
	<b>小計</b>	<b>12,700,000,000</b>					
長期借入金	日本政策投資銀行	2,175,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	期限一括	2.20000% (※2)	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2016/ 8/31		2.17000% (※2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2010/12/30	2016/12/30		0.63091% (※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)	
	新生銀行	1,000,000,000	2011/ 7/29	2016/ 7/29		1.20829% (※2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2011/12/30	2017/12/30		0.78091% (※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		0.58091% (※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		0.67182% (※1) (※5)	
	みずほ銀行	1,700,000,000	2013/ 2/28	2020/ 2/29		0.67182% (※1) (※5)	
	三井住友信託銀行	1,100,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.72182% (※1) (※5)	
	三菱UFJ信託銀行	1,500,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.52182% (※1) (※5)	
	あおぞら銀行	600,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.52182% (※1) (※5)	
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2013/ 3/29	2018/ 3/30		0.53091% (※1) (※4)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30		0.58091% (※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)			
	<b>小計</b>	<b>56,075,000,000</b>					
	<b>合計</b>	<b>68,775,000,000</b>					

### ■投資法人債の状況

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

(※1)変動金利での借入金です。(※2)固定金利での借入金です。  
 (※3)変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。  
 (※4)2014年12月30日から2015年3月31日(当日を含まない)まで。(※5)2015年2月27日から2015年5月29日(当日を含まない)まで。  
 (※6)6ヶ月毎75百万円(12月末・6月末(年9%)、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	極度額(円)	コミットメント期間		摘要
			開始日	終了日	
コミットメントライン1	福岡銀行・りそな銀行	6,000,000,000	2014/ 8/ 1	2015/ 7/31	無担保 無保証
コミットメントライン2	西日本シティ銀行・りそな銀行・大分銀行・長崎銀行・佐賀銀行	7,000,000,000	2014/ 3/ 3	2016/ 2/29	無保証
	<b>合計</b>	<b>13,000,000,000</b>			

# 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



# 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	167,369百万円 (2015年2月28日現在)
■ 有利子負債総額	70,775百万円 (2015年2月28日現在)
■ 格付	S&P A-(安定的) R&I A+(安定的) JCR AA-(安定的)
■ 有利子負債比率(LTV)	42.3%

## 分配金

■ 直近決算期(第21期)末日	2015年2月28日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第21期分配金実額	1口当たり 3,435円
■ 第21期運用日数	181日
■ 分配金利回り	3.1%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2015年2月28日現在)

## 投資口価格等

■ 投資口価格	227,000円 (2015年2月28日現在)
■ 発行済投資口総数	690,000口 (2015年2月28日現在)
■ 時価総額	156,630百万円 (投資口価格×発行済投資口総数)(2015年2月28日現在)
■ 1口当たり純資産	118,567円 (2015年2月28日現在)
■ 1口当たり時価純資産	139,486円 (2015年2月28日現在)

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

## ポートフォリオ<sup>(注1)</sup>

■ 投資タイプ (取得価格ベース)	
■ 投資対象エリア (取得価格ベース)	
■ 総賃貸可能面積	478,197.10㎡
■ 期末時点稼働率	99.6%

(注1)2015年2月28日の保有物件による数値です。

# 福岡・九州地域特化型リート

## ■ スポンサー体制



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

## ■ 投資方針

### ◎ 投資対象エリア



### ◎ 投資タイプ



# 福岡市の人口推移

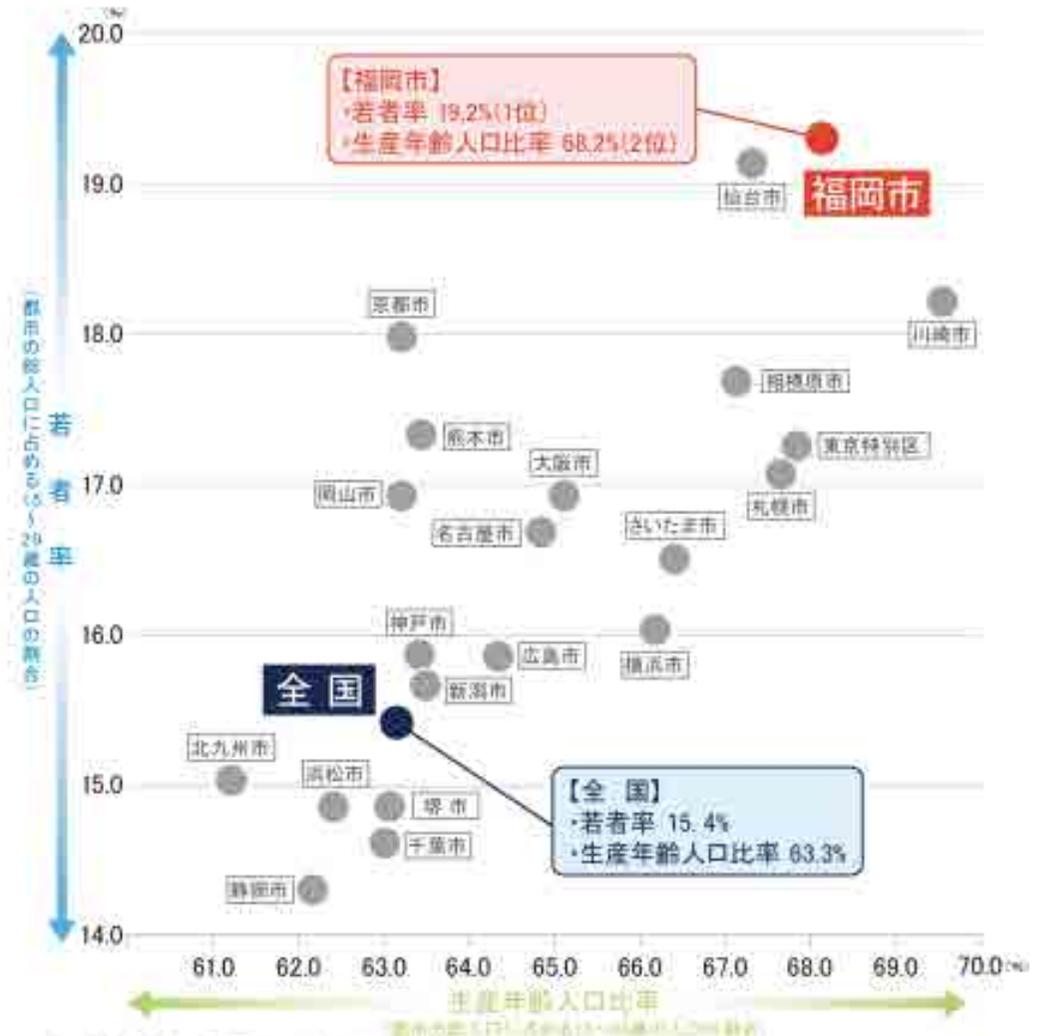
## 人口成長を続ける福岡都市圏

### 国内主要都市圏の人口増減



※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・佐賀野市・春日市・大野城市・大牟田市・那珂川町・古賀市・全農町・篠栗町・志免町・須恵町・宗像市・久山町・鞍馬町・宗像市・糟粕津市・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・名古屋市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪市・京都府・兵庫県・奈良県を指します。  
 出典：平成24年3月福岡県政府企画課「千一人で見える福岡市の推移」、国勢調査「国勢調査」、  
 国土社会院・人口問題研究所「日本の市町村別推計人口」のデータをもとに、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：前掲書「平成22年国勢調査」のデータをもと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

2015年2月28日現在

不動産等の名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率	取得日	取得元 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント	
商業施設	キャナルシティ博多	18年10ヶ月	32,000	19.3%	2004/11/ 9	スポンサー	46,483.22	100.0%	48	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	18年10ヶ月	28,700	17.3%	2011/ 3/ 2	外部	68,806.12	100.0%	50	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分	12年11ヶ月	15,700	9.5%	2004/11/ 9	スポンサー	109,603.80	99.7%	104	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	9年11ヶ月	6,633	4.0%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	スクエアモール鹿児島宇宿	8年 5ヶ月	5,300	3.2%	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
	熊本インターコミュニティSC	8年 3ヶ月	2,400	1.4%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックスコーヒー
	イオン原ショッピングセンター	38年 4ヶ月	5,410	3.3%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,313.53	100.0%	1	イオン
	花畑SC	7年 7ヶ月	1,130	0.7%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラバス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	7年 2ヶ月	2,500	1.5%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	7年 3ヶ月	3,550	2.1%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
商業施設合計又は平均	—	103,323	62.3%	—	—	351,793.55	99.9%	222	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	18年10ヶ月	14,600	8.8%	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 4ヶ月	11,200	6.8%	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	13年10ヶ月	4,400	2.7%	2005/ 9/30	外部	6,293.76	100.0%	19	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	12年11ヶ月	7,000	4.2%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	99.5%	70	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 0ヶ月	5,900	3.6%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,695.51	98.7%	22	富士通、フォレストホールディングス
	天神西通りセンタービル	18年 5ヶ月	2,600	1.6%	2013/ 2/ 1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル	5年 1ヶ月	2,800	1.7%	2013/ 3/28	外部	5,252.38	100.0%	13	楽天カード、楽天
	オフィスビル合計又は平均	—	48,500	29.3%	—	—	86,194.02	99.6%	222	—
その他	アメックス赤坂門タワー	9年 7ヶ月	2,060	1.2%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	98.6%	66	—
	シティハウスけやき通り	7年 3ヶ月	1,111	0.7%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.2%	41	—
	Aqualia警固	6年 3ヶ月	2,800	1.7%	2012/ 3/ 1	外部	7,415.36	94.2%	123	—
	Aqualia千早	7年 2ヶ月	1,280	0.8%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	98.2%	103	—
	ディー・ウイングタワー	9年 0ヶ月	2,800	1.7%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.58	94.6%	131	—
	グランフォーレ薬院南	7年 2ヶ月	1,100	0.7%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	94.0%	93	—
	ホテルフォルツァ大分	6年 6ヶ月	1,530	0.9%	2013/ 3/ 1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	鳥栖ロジスティクスセンター	6年 9ヶ月	1,250	0.8%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
その他合計又は平均	—	13,931	8.4%	—	—	40,209.53	97.0%	559	—	
全物件合計又は平均	15年 1ヶ月	165,754	100.0%	—	—	478,197.10	99.6%	1,003	—	

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。

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

(注3)「スポンサー」によるアレンジにて取得した物件をスポンサーとして記載しています。

(注4)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

# ポートフォリオのご紹介



- ① キャナルシティ博多
  - ② キャナルシティ博多・B
  - ③ パークプレイス大分
  - ④ サンリブシティ小倉
  - ⑤ スクエアモール鹿児島宇宿
  - ⑥ 熊本インターコミュニティSC
  - ⑦ イオン原ショッピングセンター
  - ⑧ 花畑SC
  - ⑨ 久留米東橋原SC
  - ⑩ ケーズデンキ鹿児島本店
  - ⑪ キャナルシティビジネスセンタービル
  - ⑫ 呉服町ビジネスセンター
  - ⑬ サニックス博多ビル
  - ⑭ 大博通りビジネスセンター
  - ⑮ 東比恵ビジネスセンター
  - ⑯ 天神西通りセンタービル
  - ⑰ 天神ノースフロントビル
  - ⑱ アメックス赤坂門タワー
  - ⑲ シティハウスけやき通り
  - ⑳ Aquaria 福岡
  - ㉑ Aquaria 千早
  - ㉒ ティー・ヴィングタワー
  - ㉓ グラシフォルレ福岡西 (第21期取得)
  - ㉔ ホテルフォルツァ大分
  - ㉕ 島田ロジスティクスセンター
- 商業施設  
■ オフィスビル  
■ その他
- ※保有物件については、2015年2月28日時点です。

# ポートフォリオのご紹介(アクティブ商業)

アクティブ商業

## ① キャナルシティ博多

■ 所在地 福岡市博多区住吉1丁目



アクティブ商業

## ② キャナルシティ博多・B

■ 所在地 福岡市博多区住吉1丁目



# ポートフォリオのご紹介(アクティブ商業)

アクティブ商業

## ③パークプレイス大分

■ 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久留米東楯原SC

■ 所在地：久留米市東楯原町



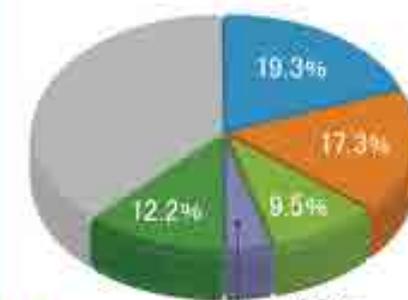
パッシブ商業

## ⑩ケーズデンキ鹿児島本店

■ 所在地：鹿児島市東開町



## 投資比率(商業施設)



■ キャナルシティ博多  
■ キャナルシティ博多西  
■ パークプレイス大分  
■ サン/プシティ小倉  
■ パッシブ商業

商業施設全体  
62.3%

※2015年3月25日現在

# ポートフォリオのご紹介(オフィスビル)

オフィスビル

## ⑪ キャナルシティ・ビジネスセンタービル

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



オフィスビル

## ⑫ 呉服町ビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区上呉服町



オフィスビル

## ⑬ サニックス博多ビル

■ 所在地：福岡市博多区博多駅東2丁目



オフィスビル

## ⑭ 大博通りビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区御供所町



オフィスビル

## ⑮ 東比恵ビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区東比恵3丁目



オフィスビル

## ⑯ 天神西通りセンタービル

■ 所在地：福岡市中央区天神2丁目



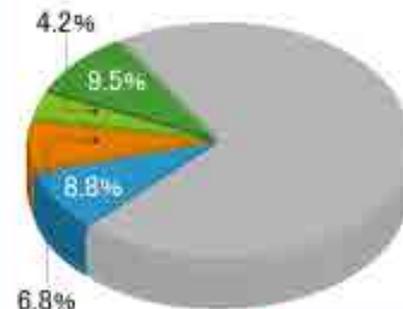
オフィスビル

## ⑰ 天神ノースフロントビル

■ 所在地：福岡市中央区天神4丁目



## 投資比率(オフィスビル)



オフィスビル全体  
29.3%

2020年2月30日現在

# ポートフォリオのご紹介(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



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



⑳ Aqualia警固

■ 所在地：福岡市中央区警固2丁目



㉑ Aqualia千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



㉒ ディー・ウイングタワー

■ 所在地：福岡市中央区大名2丁目



㉓ グランフォーレ薬院南

■ 所在地：福岡市中央区平尾1丁目



㉔ ホテルフォルツァ大分

■ 所在地：大分市中央町1丁目



㉕ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市姫方町



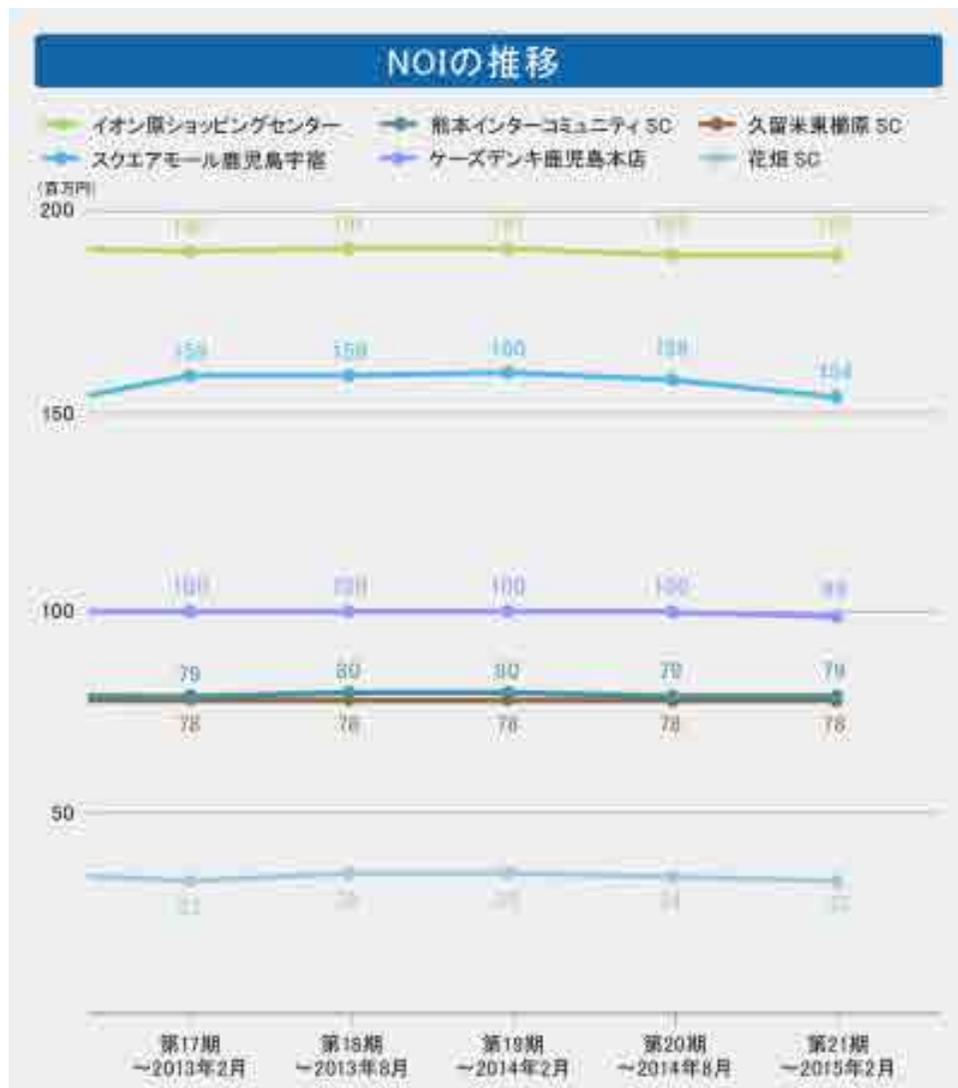
# 賃貸面積上位テナント

	テナント名	店舗名	賃貸比率	<span style="color: #0070C0;">■</span> 普通借家契約 <span style="color: #92D050;">■</span> 定期借家契約			契約残存年数(年) (注1)
				第22期 ~2015年8月	第23期 ~2016年2月	第24期 ~2016年8月	
1	イオン九州株式会社	イオン	18.0%	●パークプレイス大分			7
				●イオン川口ショッピングセンター			4
2	株式会社サンリブ	サンリブ	12.9%	●サンリブシティ小倉			10
3	株式会社エフ・ジェイホテルズ	グランドハイアット福岡	9.3%	●キャナルシティ博多・B			9
		ホテルフォルツァ大分		●ホテルフォルツァ大分			13
4	株式会社キャナルシティ・オーバ	OPA	5.4%	●キャナルシティ博多			1
				●キャナルシティ博多・B			1
5	株式会社アルペン	スポーツデポゴルフ5	3.8%	●スクエアモール鹿児島中央店			11
				●熊本インターコミュニケーション301			11
				●久田栄事建築30			12
6	株式会社ケースホールディングス	ケースデンキ	2.9%	●パークプレイス大分			7
7	キャナルシティ・福岡ワシントンホテル株式会社	ワシントンホテル	2.7%	●キャナルシティ博多			1
8	ユナイテッド・シネマ株式会社	ユナイテッド・シネマ	1.5%	●キャナルシティ博多			1
9	株式会社九州ケースデンキ	ケースデンキ	1.5%	●ケースデンキ産別島本店			7
10	株式会社ティ・ジョイ	ティ・ジョイ	1.2%	●パークプレイス大分			7

(注1) 契約残存年数については、2015年2月10日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。

# パッシブ商業の状況

## 安定的なNOIを継続



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

<p>スクエアモール鹿児島宇宿</p> <p>取得時期: 2006年9月28日 取得価格: 5,300百万円 取得CAP: 6.2%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●スポーツデポ・ゴルフ5</li> <li>●エディオン</li> </ul>	<p>熊本インターコミュニティSC</p> <p>取得時期: 2006年11月30日 取得価格: 2,400百万円 取得CAP: 6.5%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●スポーツデポ・ゴルフ5</li> <li>●スターバックスコーヒー</li> </ul>	<p>久留米東櫛原SC</p> <p>取得時期: 2008年2月1日 取得価格: 2,500百万円 取得CAP: 6.1%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●スポーツデポ・ゴルフ5</li> </ul>
<p>イオン原ショッピングセンター</p> <p>取得時期: 2007年3月1日 取得価格: 5,410百万円 取得CAP: 6.8%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●イオン</li> </ul>	<p>ケーズデンキ鹿児島本店</p> <p>取得時期: 2008年3月27日 取得価格: 3,550百万円 取得CAP: 5.7%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ケーズデンキ</li> </ul>	<p>花畑SC</p> <p>取得時期: 2007年9月3日 取得価格: 1,130百万円 取得CAP: 6.4%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ボンラバス</li> <li>●マツモトキヨシ</li> </ul>

# 賃貸事業収支(アクティブ商業)

アクティブ商業

(単位:百万円(未満切捨))

科目	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	第21期合計 (A)	第20期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第21期(2014年9月1日~2015年2月28日)								
(運用期間)	181日	181日	181日	181日	181日	184日	▲ 3日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,230	1,607	1,183	292	4,313	4,348	▲ 35	4,301	11
不動産賃貸収益	1,201	1,565	973	292	4,033	4,034	▲ 1		
その他 不動産賃貸収益	28	42	209	0	280	314	▲ 33		
②不動産賃貸事業費用合計	421	786	662	49	1,919	1,969	▲ 50	1,941	▲ 21
外注委託費	290	518	304	8	1,122	1,165	▲ 43		
修繕費	17	37	48	1	104	88	15		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	71	150	83	34	340	340	▲ 0		
損害保険料	8	18	6	1	35	35	▲ 0		
水道光熱費	25	50	183	-	260	270	▲ 10		
その他 不動産賃貸費用	7	11	35	2	56	68	▲ 11		
③NOI(=①-②)	808	820	521	243	2,394	2,379	15	2,360	33
④減価償却費	232	209	205	47	694	691	2		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	576	611	316	196	1,700	1,687	12		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.1%	5.7%	6.6%	7.3%	5.8%	5.7%	0.0%		
⑦資本的支出	37	140	74	-	252	658	▲ 406		

(注1)第20期決算発表時公表予想

Appendix

# 賃貸事業収支(パッシブ商業)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	イオン原 ショッピング センター	花畑SC	久留米東櫛原 SC	ケースデンキ 鹿児島本店	第21期合計 (A)	第20期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第21期(2014年9月1日~2015年2月28日)										
(運用期間)	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	184日	▲ 3日		
①不動産賃貸事業収益合計	254	89	212	40	88	111	797	800	▲ 3	796	1
不動産賃貸収益	222	89	212	40	88	111	764	764	0		
その他 不動産賃貸収益	32	0	0	-	-	0	32	36	▲ 3		
②不動産賃貸事業費用合計	100	10	23	7	9	11	163	158	4	152	11
外注委託費	38	2	6	1	2	1	53	53	0		
修繕費	8	0	1	2	0	0	14	11	3		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	12	3	5	7	51	51	▲ 0		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	3	3	▲ 0		
水道光熱費	31	-	-	-	-	-	31	33	▲ 1		
その他 不動産賃貸費用	3	1	1	0	0	1	8	5	2		
③NOI(=①-②)	154	79	189	33	78	99	634	641	▲ 7	644	▲ 9
④減価償却費	49	18	22	7	21	29	148	151	▲ 3		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	105	60	166	25	56	70	485	489	▲ 4		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.8%	6.6%	7.0%	5.8%	6.3%	5.6%	6.3%	6.3%	▲0.1%		
⑦資本的支出	0	-	-	-	-	-	0	0	0		

(注1)第20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21期合計 (A)	第20期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第21期(2014年9月1日~2015年2月28日)											
(運用期間)	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	184日	▲ 3日		
①不動産賃貸事業収益合計	622	497	195	297	332	86	129	2,161	2,143	17	2,143	18
不動産賃貸収益	620	446	179	297	306	86	106	2,042	2,017	24		
その他 不動産賃貸収益	2	51	15	0	26	-	23	119	126	▲ 7		
②不動産賃貸事業費用合計	207	188	71	104	131	28	41	772	744	28	764	8
外注委託費	135	71	19	57	41	1	9	335	335	0		
修繕費	16	25	15	15	1	14	0	89	48	41		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	4	▲ 4		
公租公課	44	35	17	25	17	11	8	159	159	0		
損害保険料	2	3	0	1	1	0	0	11	11	▲ 0		
水道光熱費	6	51	16	-	29	-	20	124	129	▲ 5		
その他 不動産賃貸費用	2	1	1	4	40	0	0	51	55	▲ 3		
③NOI(=①-②)	414	309	124	193	200	57	88	1,388	1,399	▲ 10	1,379	9
④減価償却費	96	96	37	75	78	8	32	424	426	▲ 1		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	317	213	87	117	121	49	56	964	973	▲ 8		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.7%	5.5%	5.7%	5.5%	6.8%	4.5%	6.3%	5.7%	5.8%	▲0.0%		
⑦資本的支出	9	14	-	6	0	33	-	63	63	▲ 0		

(注1)第20期決算発表時公表予想

# 賃貸事業収支(その他、全体)

(単位: 百万円(未満切捨))

科目	アメックス赤坂門タワー	シティハウスけやき通り	Aqualia警固	Aqualia千早	ディー・ウイングタワー	ホテルフォルツァ大分	鳥栖ロジスティクスセンター	グランフォーレ薬院南	第21期合計(A)	第20期合計(B)	差異(A-B)	予想(C)(注1)	差異(A-C)	第21期合計(ア)	第20期合計(イ)	差異(ア-イ)	予想(ウ)(注1)	差異(ア-ウ)
	第21期(2014年9月1日~2015年2月28日)								11月4日~2月28日					181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	65	37	113	57	113	63	42	24	516	486	▲30	498	18	7,789	7,779	9	7,739	49
不動産賃貸収益	61	37	110	56	108	63	42	23	502	469	32			7,342	7,285	56		
その他 不動産賃貸収益	3	0	3	0	5	-	0	0	14	17	▲2			446	494	▲47		
②不動産賃貸事業費用合計	17	8	24	13	24	9	1	4	104	106	▲2	101	2	2,959	2,979	▲20	2,958	0
外注委託費	5	2	6	3	7	0	0	1	28	26	1			1,539	1,580	▲40		
修繕費	1	0	2	2	1	-	0	0	9	8	0			217	156	61		
原状回復費	0	-	2	1	1	-	-	0	5	9	▲3			5	14	▲8		
公租公課	5	3	8	4	7	7	-	-	36	36	▲0			588	588	▲0		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	▲0			53	54	▲0		
水道光熱費	1	0	1	0	2	-	-	0	7	7	0			423	440	▲17		
その他 不動産賃貸費用	2	1	3	0	2	0	0	1	12	14	▲1			130	143	▲13		
③NOI(=①-②)	47	29	88	43	89	53	40	19	412	380	32	396	15	4,829	4,800	29	4,781	48
④減価償却費	20	10	25	11	16	19	12	6	123	117	5			1,390	1,387	3		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	27	18	63	31	72	34	27	13	289	262	26			3,439	3,413	26		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.6%	5.2%	6.3%	6.8%	6.4%	7.0%	6.5%	3.6%	5.9%	5.9%	▲0.0%			5.8%	5.8%	▲0.0%		
⑦資本的支出	0	-	2	3	2	-	-	1	11	17	▲5			328	740	▲411		

(注1) 第20期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(全体)

Appendix

# キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

区 分	第20期 (A) ~2014年8月31日	第21期 (B) ~2015年2月28日	差 異 (B-A)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,890</b>	<b>3,735</b>	<b>▲155</b>
税引前当期純利益	2,263	2,370	107
減価償却費	1,387	1,390	3
投資法人債発行費償却	0	0	-
投資口交付費償却	5	5	-
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	433	378	▲54
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲134	83	218
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲43	53	97
営業未払金の増減額(▲は減少)	47	39	▲7
未払金の増減額(▲は減少)	▲7	6	14
未払費用の増減額(▲は減少)	12	2	▲10
前受金の増減額(▲は減少)	69	5	▲64
預り金の増減額(▲は減少)	377	▲369	▲747
前払費用の増減額(▲は増加)	▲41	52	93
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲65	97	163
その他	21	0	▲20
<b>小計</b>	<b>4,326</b>	<b>4,118</b>	<b>▲207</b>
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲434	▲382	51
法人税等の支払額	▲1	▲1	0
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲2,312</b>	<b>▲1,452</b>	<b>860</b>
信託有形固定資産の取得による支出	▲2,174	▲1,473	701
信託無形固定資産の取得による支出	▲4	-	4
預り敷金及び保証金の受入による収入	5	0	▲5
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲13	▲0	12
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	272	84	▲188
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲399	▲59	339
使途制限付信託預金の払出による収入	8	5	▲2
使途制限付信託預金の預入による支出	▲6	▲8	▲1
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲2,115</b>	<b>▲2,635</b>	<b>▲520</b>
短期借入れによる収入	3,000	-	▲3,000
短期借入金の返済による支出	▲2,500	▲500	2,000
長期借入れによる収入	14,000	500	▲13,500
長期借入金の返済による支出	▲14,375	▲375	14,000
分配金の支払額	▲2,240	▲2,260	▲20
<b>現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)</b>	<b>▲ 537</b>	<b>▲353</b>	<b>183</b>
現金及び現金同等物の期首残高	7,810	7,273	▲537
現金及び現金同等物の期末残高	7,273	6,920	▲353

# 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の改修工事に伴う資本的支出金額です。

### ◎第21期の資本的支出

(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	21
キャナルシティ博多・B	共用部補修・改善工事	99
パークプレイス大分	共用部補修・改善工事	52
呉服町ビジネスセンター	共用部補修・改善工事	10
天神西通りセンタービル	共用部補修・改善工事	33

### ◎第22期及び第23期の資本的支出の予定

(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21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	256	-	-
キャナルシティ博多・B	共用部補修・改善工事	605	11	11
パークプレイス大分	共用部補修・改善工事	115	-	-
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	26	-	-
呉服町ビジネスセンター	共用部補修・改善工事	120	-	-
大博通りビジネスセンター	共用部補修・改善工事	57	-	-

※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。

# 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九州・福岡の魅力向上のために取り組む支援・連携

## ■DBJ グリーンビルディング認証



2014年12月株式会社日本政策投資銀行が環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証」において、本投資法人が保有する施設が極めて優れた(または非常に優れた)「環境・社会への配慮」がなされたビルとして認証された。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においては、商業施設向けDBJ Green Building 認証における九州エリア初の認証となる。※2011年6月には、呉服町ビジネスセンター及び東比恵ビジネスセンターとともに、3つ星(非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)を受賞。

## ■地元活性化のサポート

◎OnRAMP  
起業家の支援、育成及びネットワーキングのための  
インキュベーション 併設型会員制アントレプレナーサロン  
OnRAMP 入居企業計8社  
「OnRAMP」は、株式会社ドーガンと株式会社福岡リアルティ  
によって設立された「一般社団法人OnRAMP」が運営

◎「福岡国際ナショナルハウス」の運営  
主要事業：外国人留学生と国際企業の  
社会人によるシェアハウス。

内覧会の様子

## ■自然に優しいまちづくり

◎「博多花しるべ実行委員会主催「博多花しるべ」への協賛

◎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

緑あふれる都市環境を創造し、  
うるおいやすらぎのあるまちづくりを  
推進していくための取り組みに賛同

・てらす花壇  
市内各地にまちを照らす花壇が登場!1年を通して花  
があふれる街を演出

GRIPPI  
グリッピ

## ■その他の活動団体支援・参画

◎「博多まちづくり推進協議会」  
主要事業：博多駅周辺のまちづくり活動を推進  
2月7日～11日までの5日間限定で博多のまちの空き店舗を活用し、カフェラウンジをオープン

◎「公益財団法人福岡アジア都市研究所」主要事業：アジア太平洋地域の研修生の受け入れ

◎「NPOアジア太平洋子ども会議・イン福岡」  
「福岡国際ナショナル・スクール」、「公益財団法人オイスカ」等の国際交流・人材育成を支援

# IRへの取り組み紹介

## ■IR活動／広報活動

### ◎外国人投資家1-on-1ミーティング実施

### ◎国内・海外（シンガポール・香港）決算ロードショー実施

### ◎ARES・東証共同開催「個人投資家のためのJ-REITフェア2014」

2014年11月東京証券取引所で開催されたJリートフェア2014では、約900名の個人投資家が来場。前年と比べ、若年層及び女性参加者が増加。福岡リート投資法人のIR説明会には、定員を超える約60名が参加した。



IR説明会の会場



出展ブース

### ◎地方開催の個人投資家向け説明会

個人投資家向け説明会については、東京だけでなく、地元や地方での開催も積極的に実施。



ARES&日本証券新聞主催「Jリート普及全国キャラバン2014」(福岡市内)(大分県別府市)



### ◎「IR優良企業賞2014」

一般社団法人日本IR協議会が主催する「IR優良企業賞」において、株式会社福岡リアルティがIR優良企業奨励賞を受賞。不動産投資信託(J-REIT)の資産運用会社としては、初の受賞となり、福岡・九州地方を中心とする地域特化型リートの運用会社として、IR活動に対する積極性と継続性が評価された。



### ◎2014年度IR九州部会の取り組み

日程	テーマ
第1回 2014年6月	「IR活動の実際～個人投資家向け活動を中心に」 株式会社ホーラ・オルビスホールディングス コーポレートコミュニケーション室 IR担当課長 齊藤明子氏
第2回 2014年8月	「プラチナWOMAN個人投資家向けIR説明会」 株式会社福岡リアルティ主催
第3回 2015年3月	「これまでの、これからのIR、自社に必要なIRとは？」 曙ブレーキ工業株式会社 IR室 担当課長 海野あかね氏



2014年11月14日 日本経済新聞

### ◎広報活動の取り組み



2014年11月7日発行

「The Year Ahead 2015

日本特集第4弾：成長への道」

金融、不動産、経済における福岡・九州の強みと今後の展望をテーマに、株式会社日本政策投資銀行代表取締役副社長 柳正憲氏と対談。掲載誌は、98万部発行。

### ◎ウェブサイトリニューアル



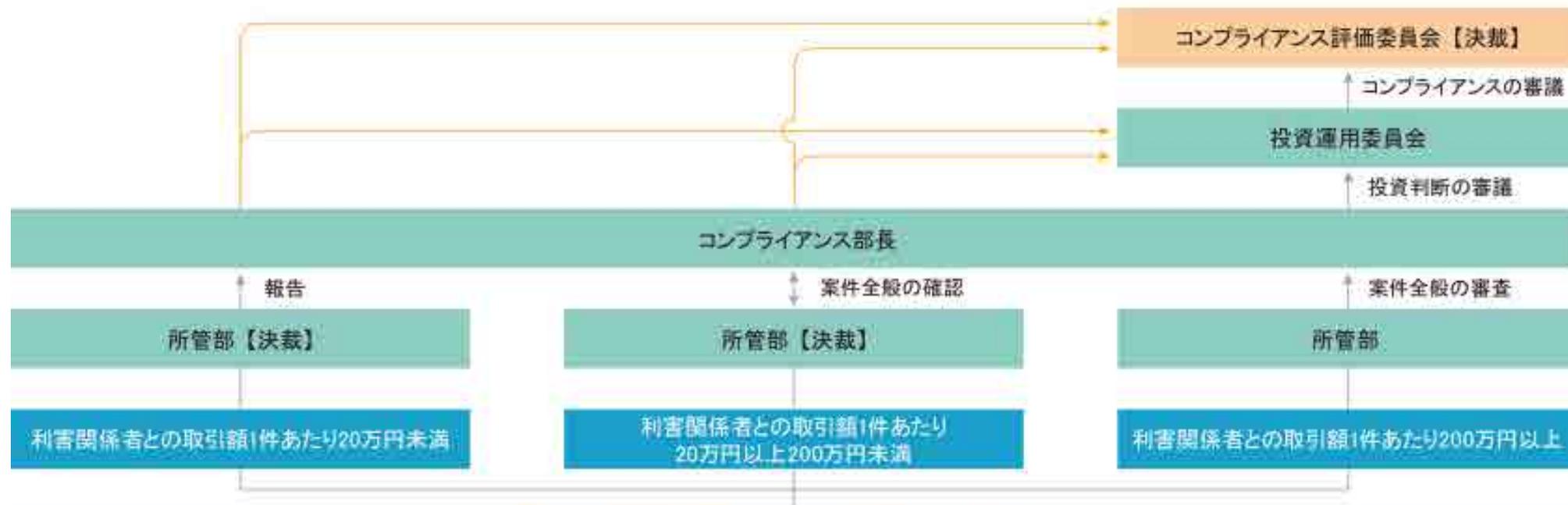
シンプルで分かりやすいウェブサイトを目的とし、5年ぶりのリニューアルを実施。福岡リート投資法人、福岡・九州の情報をタイムリーに発信。

# 福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



# コーポレートガバナンス

## ■運用ガイドライン／業務分掌・職務権限規程(利害関係者取引判断における自主ルール)



### 【運用ガイドライン】利害関係者取引の自主ルールを規定

コンプライアンス基本方針とコンプライアンス規程を定めて、コンプライアンス部長及びコンプライアンス評価委員会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ます。  
(リスク戦略：地震保険への積極的な加入、適時適切な情報開示、厳格な法令順守体制の構築など)

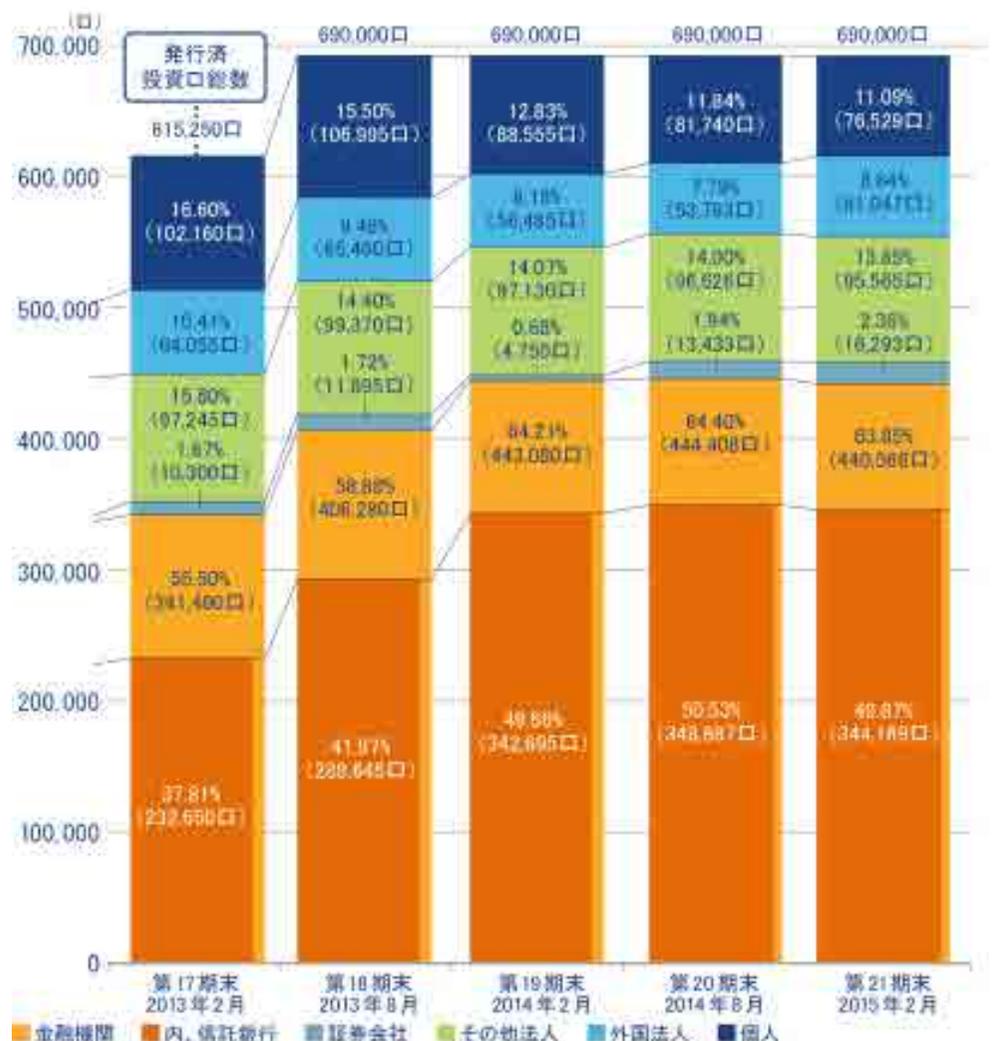
対象期間(2014年9月1日～2015年2月28日)において、コンプライアンス評価委員会を6回開催

◎対象期間における主な審議事項

- ・グランフォーレ薬院南の購入  
⇒鑑定評価書、各種レポート等を精査し、その意思決定に関するプロセス・結論について、法令及び社内ルールに照らして問題ない旨の決議等
- ・保有する各物件の工事等に係る利害関係者への発注等  
⇒発注の必要性及び発注金額等について、相見積もりや第三者レポートを参考に、法令及び社内ルールに照らして問題ない旨の決議等

# 投資主データ

## ■投資主カテゴリー別分布状況(所有投資口数の割合)



※2014年3月1日をもって、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。

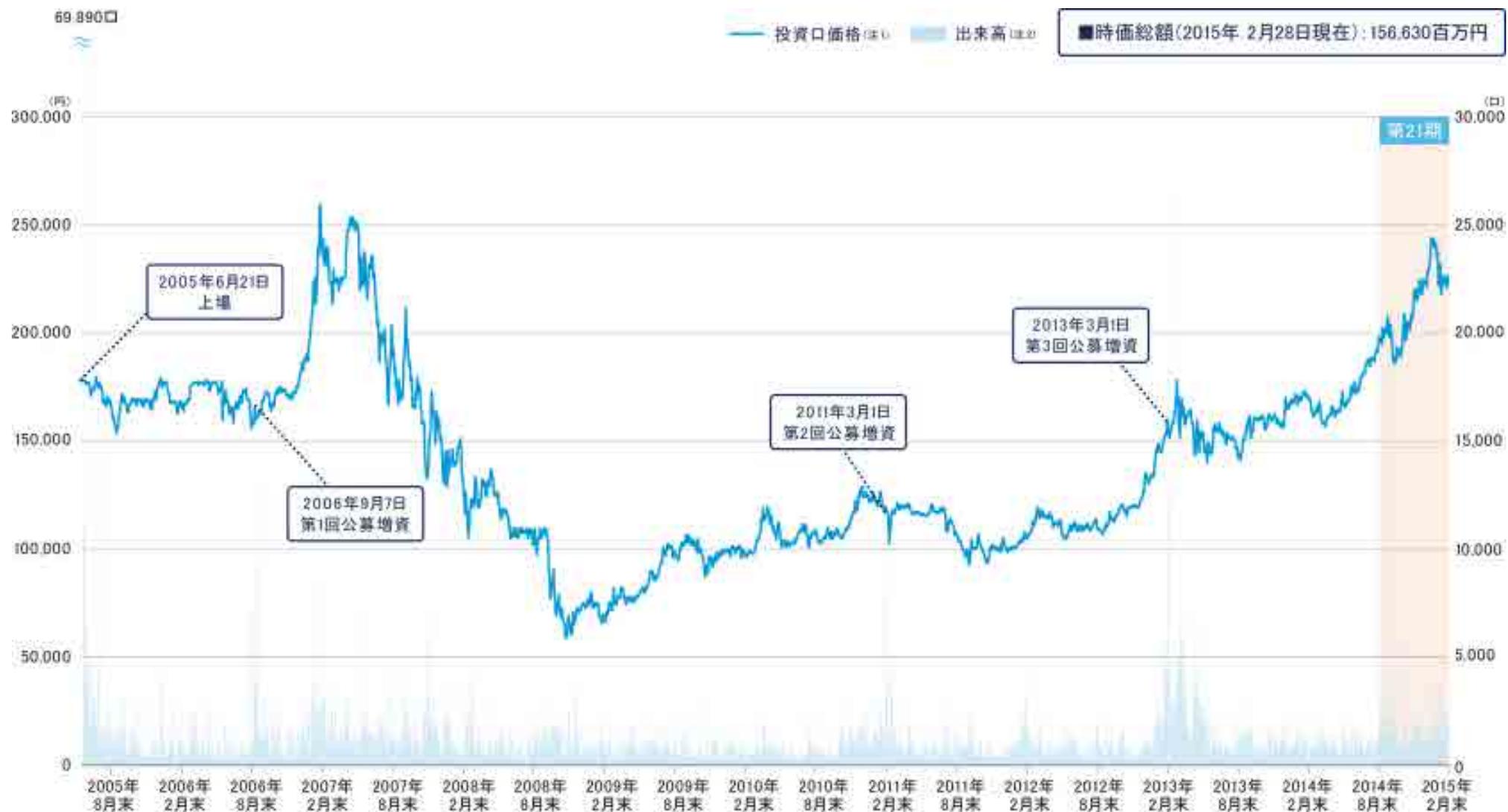
## ■主要投資主(第21期末)

2015年2月28日現在

順位	投資主	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	223,480口	32.38%
2	福岡地所株式会社	64,775口	9.38%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	37,390口	5.41%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,296口	5.11%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	26,583口	3.85%
6	メットライフ生命保険株式会社	17,045口	2.47%
7	個人	11,985口	1.73%
8	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.32%
9	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	8,741口	1.26%
10	株式会社常陽銀行	8,570口	1.24%

※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



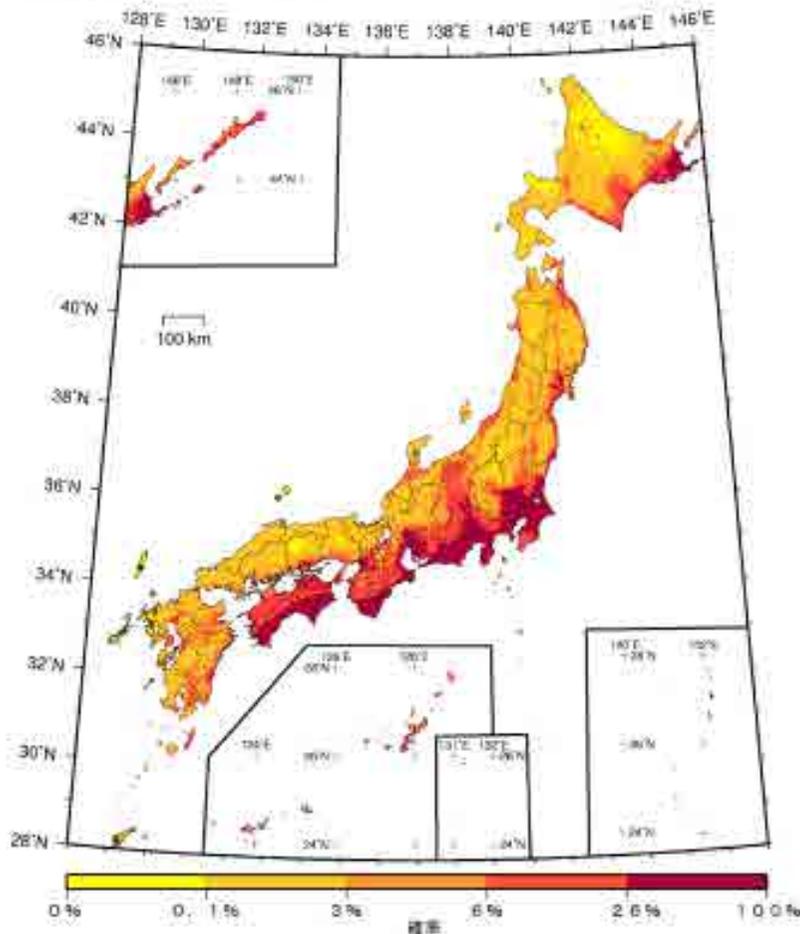
(注) 2004年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき30口の割合をもって分割しています。2004年2月28日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。  
 (注2) 2009年2月28日までの出来高については、8を乗じた値を記載しています。

# 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
久留米東橋原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
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	2012年12月20日	5.4
	リスクコンサルティング株式会社		
天神ノースフロントビル	東京海上日動	2013年2月5日	3.6
	リスクコンサルティング株式会社		
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 誓固	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
ポートフォリオ全体(注6)	株式会社竹中工務店	2015年2月28日	5.7

(注1)PML値とはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。

(注2)キャナルシティ博多のA~Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはセンターウォーク(ワシントンホテル)、Bはセンターウォーク(旧アミューズ棟)、Cはサウスビル、Dは共用部を指します。

(注3)キャナルシティ博多・BのA~Cの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはグランドハイアット福岡、Bはノースビル、Cは共用部を指します。

(注4)パークプレイス大分のA~Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB・C・D以外の部分、Bはセブンイレブン、Cはマグノリアコート、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。

# 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

### ■ポテンシャルが高い福岡市

#### ■アジアに近い都市、福岡



#### ■充実した交通網

～空港、海港、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。

#### ◎施策

##### ■福岡市の国家戦略特区の指定

2014年3月28日「福岡市グローバル創業・雇用創出特区」として選定

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

##### ■主な政令指定都市の開業率(2007年～2009年)



出典：福岡市経済観光文化局「平成26年1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。

##### ■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
1位	東京 (497)	東京 (491)	東京 (470)	東京 (300)	東京 (531)
2位	福岡 (200)	福岡 (215)	福岡 (221)	福岡 (252)	福岡 (253)
3位	横浜 (179)	横浜 (174)	横浜 (169)	京都 (195)	横浜 (226)
4位	京都 (164)	京都 (155)	京都 (137)	横浜 (191)	京都 (176)
5位	名古屋 (124)	名古屋 (122)	名古屋 (112)	大阪 (140)	大阪 (172)

出典：日本政府観光局(JNTO)「2013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。

#### ◎取り組み事例

##### 【創業を促進する】

【2014年10月決定】外国人起業家に対するビザ特例

【2015年10月決定】外国人起業家に対するビザ特例

【2015年通常国会に法案提出予定】外国人起業家材等の受入促進

【2015年通常国会に法案提出予定】法人設立手続の簡素化・迅速化

【国に要望中】スタートアップ法人減税

##### 【創業環境を整える】

【2014年10月決定】航空法高さと制限の緩和  
航空法高さと制限の緩和

【2014年11月決定】魅力的なビジネス街区の形成を促す航空法高さと制限の緩和

MICEイベントの強い創出のための道路占有基準の緩和。(2014年11月～事業実施)



魅力的なビジネス街区の形成を促す航空法高さと制限の緩和のエリア単位での特例承認。



国家戦略特区  
航空法高さと制限の緩和のエリア単位での緩和  
◎シンボリックな建築物  
◎住居形成の促進と空間の確保  
◎魅力的な街並みの形成など  
▶ 新たなビジネスや店舗を主力とする創造的な街並みの創出

##### 起業・創業の視野を広げる、「STARTUP CAFE」の設置

(2014年10月)(TSUTAYA BOOKSTORE TENJIN 3F)



# 福岡・九州の強み②

## 福岡・九州のインバウンド

### ■九州への外国人入国者の推移



※2012年6月以降は香港地上陸を含みます。千人単位未満の数値については四捨五入しています。  
出典：国土交通省九州運輸局「九州の外国人入国者数の推移について」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。

### ■九州への外国人入国者の国・地域別の割合



※千人単位未満の数値については四捨五入しています。  
出典：法務省「出入国管理統計表」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。

### ■2014年旅行者数と旅行消費額

◎国別の旅行者数(日本と九州)

国・地域名	旅行者数(千人)	対前年比増減率(%)	旅行者数(千人)	対前年比増減率(%)
台湾	2,830	28.0	212	25.2
韓国	2,755	12.2	856	7.7
中国	2,409	83.3	142	74.8
香港	926	24.1	83	78.7
米国	892	11.6	31	25.0
タイ	658	45.0	43	80.4
オーストラリア	303	23.8	11	103.7
マレーシア	250	41.4	6	59.5
シンガポール	228	20.4	13	57.6
英国	220	14.7	9	75.5
フィリピン	184	70.0	12	15.3
カナダ	183	19.7	7	35.2
フランス	179	15.3	3	23.0
インドネシア	159	16.0	4	21.2
ドイツ	140	15.2	3	50.5
ベトナム	124	47.1	8	34.1
インド	88	17.1	2	7.3
ロシア	64	5.9	1	▲10.3
その他	823	19.8	29	38.2

※旅行者数は千人単位未満、旅行消費額は億円単位未満の数値については四捨五入しています。  
出典：旅行者数は日本政府観光局(JNTO)「訪日外国人客数の動向」、消費額は観光庁「訪日外国人消費動向調査」(2014年)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。

◎旅行消費額の内訳(日本)



※旅行消費額は億円単位未満の数値については四捨五入しています。  
出典：観光庁「訪日外国人消費動向調査」(2014年)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。