



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第24期 決算説明資料 8968 2016年3月1日~2016年8月31日



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第24期 決算説明資料

〔銘柄コード 8968〕 2016年3月1日～2016年8月31日

決算報告	1
業績予想	14
商業施設の運営	16
オフィスの運営	19
財務体制	21
資産規模の成長	24
福岡市の近況	25
Appendix	27

※金額及び比率の端数処理一本書では、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、皆株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。

資産の譲渡とスポンサー物件の取得

第25期に2物件を譲渡、1物件を取得

Summary

- テナントとの賃貸借契約が3年を切ったイオン原ショッピングセンターを不動産市況が活況な現時点で譲渡し、将来リスクを回避
- 含み益を大きく上回る価格によりAqualia警固をイオン原ショッピングセンターと同時期に譲渡し、業績に与える影響を最小化
- スポンサーパイプラインを活用し、スポーツクラブNASパークプレイス大分を取得

■資産の譲渡

イオン原ショッピングセンター



売却損: 1,659百万円^(注1)
(譲渡費用見込額113百万円を含む)

譲渡日: 2016年9月30日

追加投資によるリニューアルの可能性等も検討した結果、
将来リスクの回避が望ましいと判断

売却損益を相殺し、業績に与える影響を最小化

Aqualia警固



売却益: 1,653百万円^(注2)
(譲渡費用見込額45百万円を含む)

譲渡日: 2016年11月29日(予定)

活況な不動産市場のタイミングをとらえ、含み益を上回
る売却益を実現

■スポンサー物件の取得

スポーツクラブNASパークプレイス大分



取得価格: 1,470百万円
売主 : 福岡地所株式会社
取得日 : 2016年9月1日
取得Cap : 6.1%^(注3)

スポンサーパイプラインを活用し、築浅で競争力ある
スポーツセンターを取得

長期安定的な配当貢献

(注1) 第24期に減損損失として計上しています。P7「決算ハイライト」をご参照下さい。金額は第24期末の見込額を記載しています。 (注2) 第25期に営業収益として計上する見込みです。P7「決算ハイライト」をご参照ください。金額は第24期末の見込額を記載しています。
(注3) 取得時の鑑定評価書における直接還元法NCFを取得価格で割って算出しています。(以下同じです。)

熊本地震^(注1)・インバウンドの状況

熊本インターコミュニティSCは営業を再開

■熊本インターコミュニティSC



■熊本地震発生後は一時営業を休止するも現在は営業を再開。
営業休止期間中の賃料の一部を減免

取得日	2006年11月	建築時期	2006年11月
取得価格	2,400百万円	所在地	熊本市東区神園1丁目
投資比率	1.3%	テナント	スポーツデポ/ゴルフ5 スターバックスコーヒー

■熊本地震による災害損失と地震保険

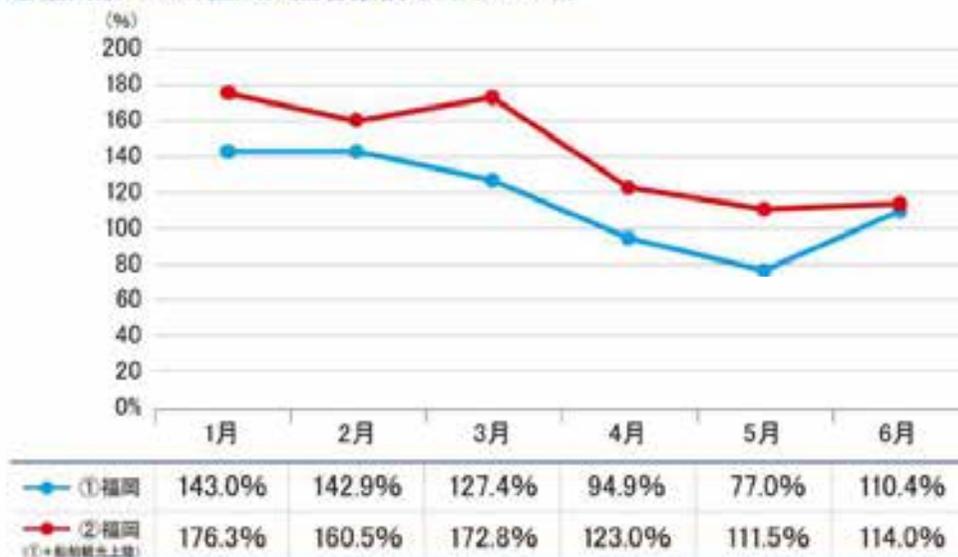
■熊本地震による保有物件(主に熊本インターコミュニティSC)の
物的損害の大部分は地震保険で補填

- ・災害による損失(特別損失) 90百万円
- ・受取保険金(特別利益) 75百万円(免責額10百万円及び建物調査費用等は本投資法人負担)

(注1)「平成28年(2016年)熊本地震」をいいます。(以下同じです。)

■インバウンドの動向

◎福岡県への外国人入国者数前年比(2016年)



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/アルティにて作成しています。

◎訪日外国人1人当たり旅行支出(買物代)

(単位:円)

国籍・地域	2015年 (年間)	前年比	2016年 1-3月	前年比	2016年 4-6月	前年比
全国籍・地域	73,662	38.3%	66,885	▲7.0%	60,440	▲21.5%
韓国	22,195	10.2%	20,038	▲6.9%	19,611	▲17.2%
中国	161,973	27.1%	151,293	▲14.5%	123,597	▲28.7%
台湾	59,500	28.0%	52,487	▲5.2%	47,158	▲24.2%
香港	72,145	39.9%	68,675	▲4.5%	58,675	▲18.8%

出典: 観光庁「訪日外国人消費動向調査」のデータを基に、株式会社福岡/アルティにて作成しています。

インバウンドの状況

堅調なインバウンド推移

■外国人入国者数の推移 (注1) (福岡県、九州 (注2))



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

■外国人入国者数の国・地域別の推移 (注1) (福岡県、全国)

国・地域	福岡県 (単位: 千人)										全国 (単位: 千人)		
	2011年	前年比	2012年	前年比	2013年	前年比	2014年	前年比	2015年	前年比	2015年 (1月-6月)	2016年 (1月-6月)	前年比
中国	81	▲29.3%	82	0.3%	68	▲17.1%	117	72.5%	158	35.1%	74	85	15.0%
韓国	366	▲30.4%	485	32.5%	558	14.9%	575	3.2%	881	53.2%	411	461	12.0%
台湾	70	▲11.7%	107	53.5%	139	29.9%	170	22.3%	232	36.5%	111	138	23.9%
香港	16	49.6%	22	31.1%	41	91.8%	73	75.8%	117	61.6%	53	67	27.2%
中国	1,333	▲19.8%	1,626	22.0%	1,605	▲1.3%	2,537	58.1%	4,497	77.3%	2,158	2,621	21.5%
韓国	1,920	▲28.5%	2,315	20.6%	2,723	17.6%	3,016	10.8%	4,252	41.0%	1,941	2,507	29.2%
台湾	1,039	▲20.8%	1,503	44.7%	2,246	49.4%	2,864	27.6%	3,576	24.9%	1,743	2,086	19.6%
香港	350	▲27.7%	463	32.4%	725	56.7%	902	24.4%	1,473	63.2%	675	827	22.5%

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

■外国人延べ宿泊者数 (福岡県、九州 (注1))



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
 (注1) 沖縄県のデータは含みません。

■クルーズ船の寄港隻数

順位	2014年	2015年	2016年(予定含む)
1位	横浜 (148)	博多 (259)	博多 (340)
2位	博多 (115)	長崎 (131)	那覇 (200)
3位	神戸 (100)	横浜 (125)	長崎 (193)
4位	那覇 (90)	那覇 (115)	横浜 (120)
5位	長崎 (75)	神戸 (97)	神戸 (105)

出典：国土交通省港湾局産業港湾部「2015年の我が国のクルーズ船の動向について」および2016年10月31日時点において各港湾管理者より公表されているデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

分配金の実績と予想

- 熊本地震、インバウンド消費動向の変化、物件譲渡により分配金は減少
- 物件取得を中心として3,400円台への早期回復を目指す



(注) 2016年9月1日付で取得した「スポーツクラブNASパークプレイス大分」は、パークプレイス大分の一部の追加取得として取り扱います。

資産の譲渡

第25期にイオン原ショッピングセンター、Aqualia警固を譲渡

■イオン原ショッピングセンター



- テナントとの定期建物賃貸借契約の満了期限まで3年を切ったことから契約満了後の対応を検討
 - 契約満了後に想定される賃貸借条件や建物の築年数、豊富な商圏人口(3km圏約30万人)等を考慮
 - 追加投資によるリニューアルの可能性や投資対効果、含み損解消の可能性等についても十分に検討
- ⇒不動産市場が活況を呈している現時点で譲渡し、将来リスクを回避することが最善と判断

取得日	2007年3月	建築時期	1976年10月
土地面積	17,439.70㎡	所在地	福岡市早良区原6丁目
延床面積	27,313.53㎡	テナント数	1
譲渡先	国内事業法人	テナント	イオン九州株式会社

■Aqualia 警固



- 取得以降、高稼働を維持し、2016年8月1日時点の鑑定評価額は3,670百万円まで上昇
 - 活況な不動産市場のタイミングをとらえ、鑑定評価額や含み益を上回る価格での譲渡を実現
 - ノンコアアセットを活用した最適アセットマネジメントの実現
- ⇒イオン原ショッピングセンターと同時期に譲渡し、業績に与える影響を最小化

取得日	2012年3月	建築時期	2008年11月
土地面積	1,267.43㎡	所在地	福岡市中央区警固2丁目
延床面積	10,396.97㎡	賃貸可能戸数(注1)	130
譲渡先	国内事業法人	稼働率(注2)	95.7%

(注1) 住居部分(128室)、店舗・事務所部分(4室)の合計を記載しています。(注2) 賃貸可能面積に占める総賃貸面積(第24期末時点で締結しているエンドテナントとの賃貸借契約に表示された契約面積の合計)の割合であり、少数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(単位: 百万円(未満切捨))

物件名称	投資タイプ	譲渡価格(A)	帳簿価額(注3)	売却損益(注4)	鑑定評価額(B)(注5)	(A)-(B)	契約日	譲渡日
イオン原ショッピングセンター	パッシブ商業	3,700	5,249	▲1,659	4,030	▲330	2016年8月31日	2016年9月30日
Aqualia警固	住居	4,320	2,632	1,653	3,670	650	2016年8月31日	2016年11月29日
合計		8,020	7,881	▲5	7,700	320		

(注3) 第24期末時点の帳簿価額を記載しています。イオン原ショッピングセンターについては、減価償失の計上がない場合の帳簿価額を記載しています。(注4) 第24期末の見込額を記載しており、譲渡費用見込額を含みます。(注5) 2016年8月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

第25期 新規取得物件

スポンサーパイプラインを活用した物件取得

■スポーツクラブNASパークブレイス大分



物件概要

物件名称	スポーツクラブNAS パークブレイス大分
所在地	大分県大分市 公園通り西1丁目
売主	福岡地所株式会社
取得価格	1,470百万円
鑑定評価額	1,470百万円
取得Cap	6.1%
取得日	2016年9月1日
PM会社	福岡地所株式会社

広域から集客可能なパークブレイス大分の一部

- 広域から集客可能な大型商業施設に隣接している大分市唯一の総合型スポーツクラブ
- 周辺の住宅街である「パークブレイス大分公園通り」には富裕層や子育て世代が多く居住し、近隣からも集客可能
- 施設利用者に対しては十分な無料駐車場を完備し、買い物や外出のついでに通える高い利便性

築浅で充実した設備、安定的な収益貢献

- 2014年4月に竣工した築浅物件であり、プール、ジム、スタジオ、シミュレーションゴルフなど総合スポーツクラブとして充実した設備
- バリエーション豊かなスパゾーンが特徴であり、健康志向の強いシニア層の取り込みが可能
- テナントと長期の定期建物賃貸借契約（固定賃料）を締結しており、長期安定的な収益貢献が可能

※「スポーツクラブNASパークブレイス大分」はパークブレイス大分の一部を追加取得として取り扱います。



決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,479円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第23期 (A)	第24期 (B)	増減 (B-A)	第25期	第26期
	~2016年2月29日	~2016年8月31日		~2017年2月28日 (予想)	~2017年8月31日 (予想)
営業収益	8,343	8,234	▲109	9,707	8,008
売却益	-	-	-	② 1,655	-
賃貸NOI (注1)	5,237	5,164	▲72	4,959	4,894
減価償却費	1,471	1,470	▲0	1,465	1,474
営業利益	3,141	3,069	▲72	4,517	2,820
経常利益	2,670	2,616	▲54	4,127	2,466
特別利益	-	75	75	-	-
受取保険金	-	75	75	-	-
特別損失	-	1,751	1,751	-	-
減損損失	-	1,660	1,660	-	-
災害による損失	-	90	90	-	-
当期純利益	2,669	938	① ▲1,731	4,126	2,465
一時差異等調整引当額の計上	-	1,660	-	-	-
一時差異等調整引当額の戻入れ	-	-	-	③ 1,660	-
分配金の額	2,669	(注2) 2,598	-	(注3) 2,465	2,465
発行済投資口総数(期末時点)	747,000口	747,000口	-	747,000口	747,000口
1口当たり分配金(円) (C)	3,574円	3,479円	-	-	-
1口当たり分配金予想(D)	3,500円	(注4) 3,560円	-	3,300円	3,300円
実績と予想の差異(C-D)	+74円	▲81円	-	-	-

会計と税務の処理の差異(税会不一致)のイメージ表

	契約	引渡	売却損益	
			税務	会計
イオン原ショッピングセンター	24期	25期	25期	24期 (注5)
Aqualia警固	24期	25期	25期	25期

(注5)第24期に計上される減損損失を指します。

[参考]一時差異等調整引当額について

従来、投資法人の税会不一致、すなわち会計上の利益と税務上の所得に差異が生じた場合に、会計上の利益を上回る金額を分配したとしても、その上回る部分は損金算入が可能な配当等の額として取り扱われなかったため、その部分を含めて税務上の所得が認識され、投資法人で課税が発生していました。

しかし、2015年(平成27年度)税制改正において、投資法人が行う金銭の分配のうち、「一時差異等調整引当額」による増加額に相当する金額については、通常の利益の分配と同様、税務上、配当等の額として取り扱われ、当該投資法人において損金算入することが可能になりました。また、支払配当等の額が配当可能利益の額の90%を超えていることとする要件について、「一時差異等調整積立金」の積立額や「一時差異等調整引当額」の戻入額を配当可能利益の額から控除する等の手当てがなされています。

こうした一連の税制変更により、今回のように資産の売却に伴い会計上の損益と税務上の益金・損金の認識時点で差異が生じた場合でも、投資主への分配金は、一定の経済合理性のある考え方に基づいて実施することが可能になりました。

① 第24期の損益計算書にて計上する「イオン原ショッピングセンター」の減損損失相当額を金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額として計上。(「一時差異等調整引当額」による分配金の増加額に相当する金額については、利益超過分配金となりますが、税務上の資本の払い戻しには該当しません。)

② 第25期の損益計算書にて「Aqualia警固」の売却益等を計上。(イオン原ショッピングセンターについては、第24期に減損損失を計上し、貸借対照表計上額が切り下がったため、第25期の損益計算書には売却損は計上されない見込みです。)

③ 第24期に行った一時差異等調整引当額の戻入れを実施。

(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)「当期純利益」+「一時差異等調整引当額の計上」-「次期繰越利益」にて算出しています。(注3)「当期純利益」-「一時差異等調整引当額の戻入れ」-「次期繰越利益」にて算出しています。

(注4) 2016年8月30日付「平成28年8月期及び平成29年2月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて、1口当たり分配金予想を3,430円に修正しました。

分配金の推移

3,400円台への早期回復を目指す

■分配金実績・予想推移

項目	第18期 ～2013年8月31日	第19期 ～2014年2月28日	第20期 ～2014年8月31日	第21期 ～2015年2月28日	第22期 ～2015年8月31日	第23期 ～2016年2月29日	第24期 ～2016年8月31日	第25期 ～2017年2月28日 (予想)	第26期 ～2017年8月31日 (予想)
1口当たり分配金	16,458円	16,219円	3,278円	3,435円	3,563円	3,574円	3,479円		
1口当たり分配金予想	16,200円	16,200円	3,220円	3,350円	3,450円	3,500円	(注1)3,560円	3,300円	3,300円
発行済投資口総数(期末時点)	138,000口	138,000口	690,000口	690,000口	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口

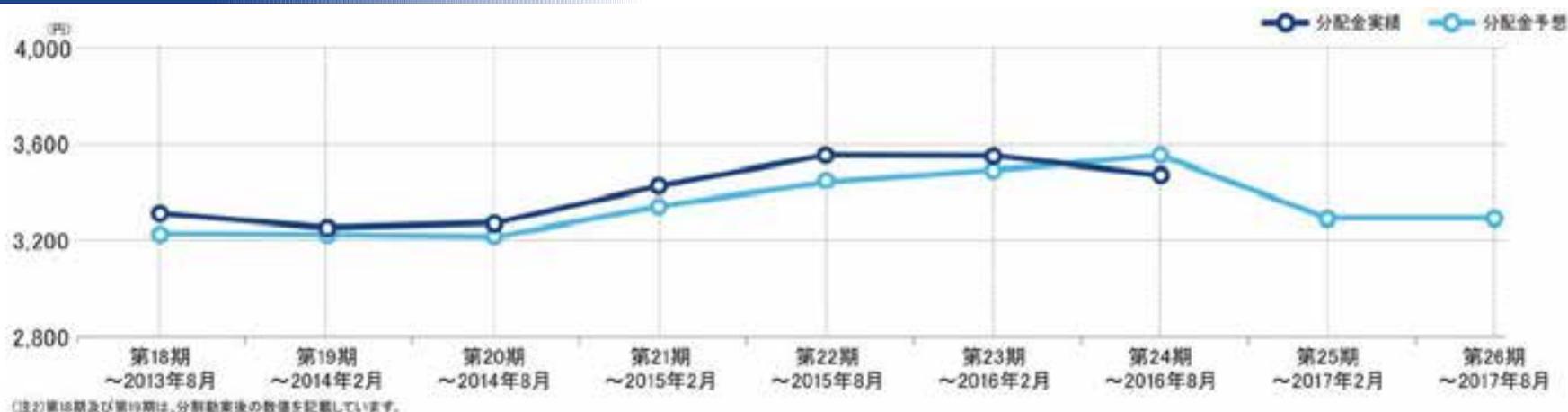
(注1) 2016年8月30日付「平成28年8月期及び平成29年2月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて、1口当たり分配金予想を3,430円に修正しました。

■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)	16,458円	16,219円	16,390円	17,175円	17,815円	17,870円	17,395円	16,500円	16,500円
1口当たり分配金 (第19期以前分配金を1/5にした数値)	3,291円	3,243円	3,278円	3,435円	3,563円	3,574円	3,479円	3,300円	3,300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2)



貸借対照表(前期比)

科目	第23期(A)	第24期(B)	差異 (B-A)
	2016年2月29日	2016年8月31日	
流動資産	9,082	9,701	619
現金及び預金	3,513	4,165	651
信託現金及び信託預金	4,905	4,775	▲130
営業未収入金	372	491	118
前払費用	284	262	▲21
未収消費税等	-	-	-
繰延税金資産	0	0	0
その他	6	7	1
固定資産	172,324	169,779	▲2,545
有形固定資産	169,804	167,340	① ▲2,464
信託建物(純額)	63,454	62,483	▲971
信託構築物(純額)	918	889	▲28
信託機械及び装置(純額)	353	366	13
信託工具、器具及び備品(純額)	301	298	▲3
信託土地	104,756	103,095	▲1,660
信託建設仮勘定	19	206	186
無形固定資産	1,770	1,768	▲2
信託借地権	1,765	1,765	-
信託その他無形固定資産	5	3	▲2
投資その他の資産	748	669	▲78
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	628	549	▲78
繰延資産	38	32	▲6
資産合計	181,445	179,513	▲1,932

■資産の部

① 資本的支出(信託建設仮勘定含む)	+665
減価償却費	▲1,470
減損損失(イオン原ショッピングセンター)	▲1,660
その他	+1
計	▲2,464

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第23期(A)	第24期(B)	差異 (B-A)
	2016年2月29日	2016年8月31日	
流動負債	13,398	27,833	14,434
営業未払金	667	639	▲27
短期借入金	-	4,000	② 4,000
1年内返済予定の長期借入金	10,250	20,450	③ 10,200
未払金	23	12	▲11
未払費用	353	348	▲4
未払法人税等	0	1	0
未払消費税等	321	107	▲214
前受金	1,004	1,070	66
預り金	777	1,202	425
固定負債	74,234	59,598	▲14,635
投資法人債	2,000	2,000	-
長期借入金	60,075	45,500	④ ▲14,575
預り敷金及び保証金	331	371	40
信託預り敷金及び保証金	11,828	11,727	▲101
負債合計	87,633	87,432	▲201

純資産の部	投資主資本	93,812	92,081	▲1,731
	出資総額	91,142	91,142	-
	剰余金	2,669	938	⑤ ▲1,731
	純資産合計	93,812	92,081	▲1,731

負債純資産合計	181,445	179,513	▲1,932
----------------	----------------	----------------	---------------

■負債の部

② 1年内返済予定の長期借入金		④ 1年内返済予定の長期借入金	
→短期借入金	+4,000	→長期借入金	+700
③ 長期借入金		長期借入金	
→1年内返済予定の長期借入金	+10,575	→1年内返済予定の長期借入金	▲15,275
返済期限到来による返済	▲300	計	▲14,575
約定返済	▲75	⑤ 減損損失計上に伴う利益減	▲1,660
計	+10,200	その他利益減	▲71
		計	▲1,731

損益計算書・分配金(前期比)

インバウンド消費減、熊本地震の影響により分配金は前期を下回る3,479円

(単位:百万円(未満切捨))

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

科目		第23期 (A) ~2016年2月29日	第24期 (B) ~2016年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	8,343	8,234	① ▲109
	不動産賃貸収入	7,864	7,701	▲163
	その他不動産賃貸収入	478	533	54
	営業費用	5,201	5,165	② ▲36
	賃貸事業費用	4,577	4,540	▲36
	資産運用報酬	493	492	▲0
	資産保管手数料	6	6	0
	一般事務委託手数料	52	54	2
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	62	61	▲1
	営業利益	3,141	3,069	▲72
	営業外収益	3	1	▲2
	営業外費用	474	453	③ ▲20
	支払利息(投資法人債を含む)	358	346	▲11
融資関連費用	104	100	▲3	
その他営業外費用	12	6	▲5	
経常利益	2,670	2,616	▲54	
特別利益	-	75	75	
受取保険金	-	(注1)75	75	
特別損失	-	1,751	1,751	
減損損失	-	(注2)1,660	1,660	
災害による損失	-	(注1)90	90	
税引前当期純利益	2,670	939	▲1,730	
法人税等	0	1	0	
当期純利益	2,669	938	▲1,731	
分配金	一時差異等調整引当額の計上	-	(注2)1,660	1,660
	分配金の額	2,669	2,598	▲70
	一口当たり分配金	3,574円	3,479円	▲95円

■営業損益	
①	キャナルシティ博多 ▲52 (内 賃料収入減 ▲51)
	キャナルシティ博多・B ▲19 (内 賃料収入減 ▲39)
	パークプレイス大分 +10 (内 水光熱収入増 +15)
	オフィスビル ▲10 (内 キャナルシティビジネスセンタービル ▲21)
	熊本インターコミュニティSC ▲57
	その他 +19
	計 ▲109
②	外注費増 ▲32 (内 キャナルシティ博多管理委託費 ▲23)
	水光熱費増 ▲13 (内 パークプレイス大分 ▲7)
	修繕費減 +150 (内 キャナルシティ博多 +29)
	(内 キャナルシティ博多・B +28)
	(内 オフィスビル +47)
	公租公課増 ▲54 (内 第22期取得物件 ▲52)
	その他費用増 ▲15
	計 +36

■営業外損益	
③	借入関連費用減 +14 (内 支払利息 +11)
	投資口交付負債却減 +5
	計 +20

(注1)「受取保険金」、「災害による損失」については、P2「熊本地震・インバウンドの状況」の「熊本地震による災害損失と地震保険」をご参照下さい。
(注2)「減損損失」、「一時差異等調整引当額の計上」については、P7「決算ハイライト」をご参照下さい。

損益計算書・分配金(予想比)

インバウンド消費減、熊本地震の影響により分配金は予想を下回る3,479円

(単位:百万円(未満切捨))

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

科目		予想 (A) (第23期決算発表時公表予想)	第24期 (B) ~2016年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	8,412	8,234	① ▲178
	不動産賃貸収入		7,701	
	その他不動産賃貸収入		533	
	営業費用	5,291	5,165	② ▲126
	賃貸事業費用		4,540	
	資産運用報酬		492	
	資産保管手数料		6	
	一般事務委託手数料		54	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		61	
	営業利益	3,121	3,069	▲52
	営業外収益	1	1	▲0
	営業外費用	462	453	▲8
支払利息(投資法人債を含む)		346		
融資関連費用		100		
その他営業外費用		6		
経常利益	2,660	2,616	▲44	
特別利益	-	75	75	
受取保険金		(注1) 75		
特別損失	-	1,751	1,751	
減損損失		(注2) 1,660		
災害による損失		(注1) 90		
税引前当期純利益	2,660	939	▲1,720	
法人税等	1	1	0	
当期純利益	2,659	938	▲1,721	
分配金	一時差異等調整引当額の計上	-	(注2) 1,660	1,660
	分配金の額	2,659	2,598	▲60
	一口当たり分配金	3,560円	3,479円	▲81円

■営業損益	
① キャナルシティ博多	▲98
(内 賃料収入減)	▲101
パークプレイス大分	▲31
(内 水光熱収入減)	▲13
オフィスビル	▲21
(内 キャナルシティビジネスセンタービル)	▲27
熊本インターコミュニティSG	▲57
その他	+29
計	▲178
② 外注費減	+9
(内 キャナルシティ博多PM報酬)	+25
水光熱費減	+30
(内 パークプレイス大分)	+18
(内 オフィスビル)	+8
修繕費減	+53
(内 キャナルシティ博多)	+26
(内 キャナルシティ博多-B)	+13
(内 オフィスビル)	+12
減価償却費減	+11
その他費用減	+23
計	+126

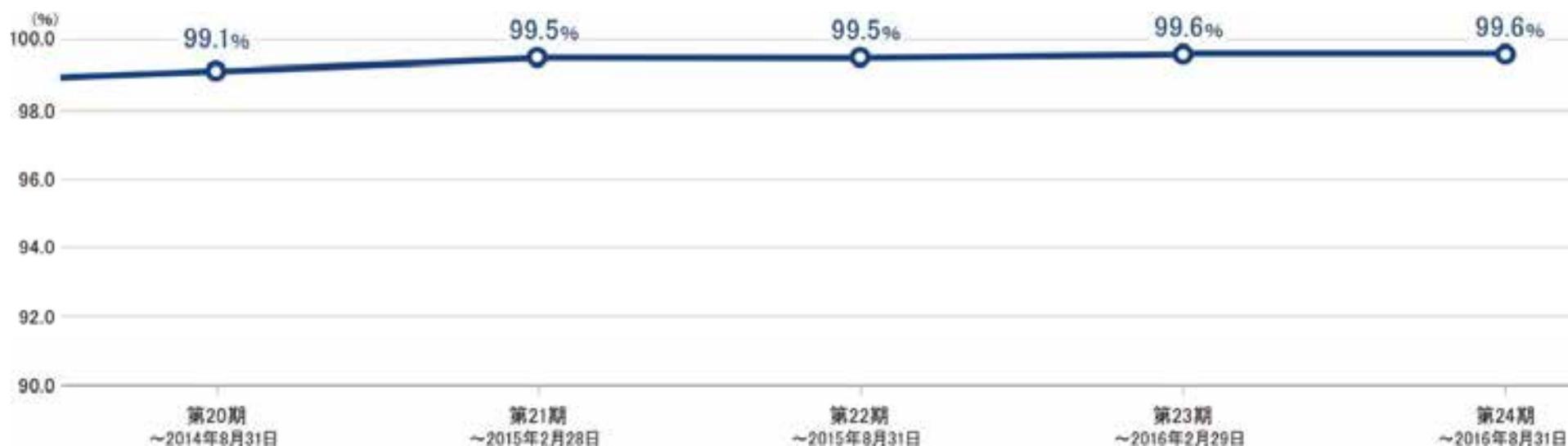
(注1)「受取保険金」、「災害による損失」については、P2「熊本地震・インバウンドの状況」の「熊本地震による災害損失と地震保険」をご参照下さい。

(注2)「減損損失」、「一時差異等調整引当額の計上」については、P7「決算ハイライト」をご参照下さい。

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20期 ~2014年8月31日	第21期 ~2015年2月28日	第22期 ~2015年8月31日	第23期 ~2016年2月29日	第24期 ~2016年8月31日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.8%	100.0%	99.9%	99.7%	99.7%	46.5%
パンプ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	14.2%
オフィスビル	97.5%	98.8%	99.0%	99.6%	99.8%	27.0%
その他	96.1%	96.6%	98.5%	98.5%	98.3%	12.3%
全体	99.1%	99.5%	99.5%	99.6%	99.6%	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、久留米東橋原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)の7物件を指します。

鑑定評価額

第24期末時点の含み益^(注1)は24,255百万円(前期比+4,425百万円)

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	差異					直接還元法			鑑定評価書 作成会社
			直近 (第24期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第23期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第24期末) 貸借対照表 計上額 ③	差異		直近 (第24期末) Cap Rate ④	前期末 (第23期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤	
						前期末 (第23期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第24期末) 貸借対照表計 上額との差異 ①-③				
①チャンネルシティ博多	32,000	6.0%	33,300	33,000	30,368	300	2,931	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
②チャンネルシティ博多・B	28,700	5.4%	30,200	29,900	28,426	300	1,773	4.8%	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
③パークプレイス大分 ^(注3)	16,290	6.5%	17,738	17,936	17,740	▲198	▲2	5.9%	5.9%	0.0%	日本不動産研究所
④サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,890	7,890	5,864	0	2,025	6.2%	6.2%	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	6.2%	5,290	5,290	4,599	0	690	6.2%	6.2%	0.0%	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%	2,650	2,650	2,072	0	577	6.1%	6.1%	0.0%	日本不動産研究所
⑦イオン原ショッピングセンター	5,410	6.8%	4,030	4,090	3,588	▲60	441	6.1%	6.0%	0.1%	日本不動産研究所
⑧花畑SC	1,130	6.4%	1,240	1,240	1,022	0	217	5.6%	5.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
⑨久留米東楯原SC	2,500	6.1%	2,750	2,750	2,163	0	586	5.6%	5.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
⑩ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,680	3,680	3,141	0	538	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
⑪マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	5,600	5,510	5,286	90	313	5.1%	5.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	109,163	-	114,368	113,936	104,274	432	10,093	-	-	-	
⑫チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.2%	15,200	15,100	13,440	100	1,759	4.9%	5.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑬呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	13,400	13,200	9,368	200	4,031	4.8%	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑭サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,370	5,210	3,959	160	1,410	4.7%	4.8%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑮大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	7,280	7,140	6,332	140	947	5.1%	5.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑯東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	6,520	6,430	4,792	90	1,727	5.4%	5.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑰天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	2,990	2,930	2,723	60	266	4.6%	4.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑱天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	3,490	3,270	2,674	220	815	5.0%	5.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
オフィスビル 合計	48,500	-	54,250	53,280	43,292	970	10,957	-	-	-	
⑲アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,870	1,850	1,800	20	69	4.9%	5.0%	▲0.1%	大和不動産鑑定
⑳シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,050	1,030	969	20	80	4.9%	5.0%	▲0.1%	大和不動産鑑定
㉑Aqualia警固	2,800	6.3%	3,670	3,660	2,632	10	1,037	4.8%	4.8%	0.0%	日本不動産研究所
㉒Aqualia千早	1,280	6.8%	1,600	1,600	1,208	0	391	5.3%	5.3%	0.0%	日本不動産研究所
㉓ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,320	3,250	2,780	70	539	4.9%	5.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
㉔グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,260	1,230	1,166	30	93	4.8%	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
㉕ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,810	1,720	1,454	90	355	5.6%	5.9%	▲0.3%	日本不動産研究所
㉖鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,370	1,350	1,242	20	127	5.4%	5.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
㉗ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	8,590	8,480	8,081	110	508	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	22,081	-	24,540	24,170	21,336	370	3,203	-	-	-	
全物件 合計	179,744	-	193,158	191,386	168,902	1,772	24,255	-	-	-	

(注1)含み益は直近鑑定評価額から期末貸借対照表計上額(信託建設仮勘定は含みません)を差し引いて算出しています。

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

(注3)第22期に取得した隣接地(駐車場部分(土地))を含みます。第25期に取得したスポーツクラブNASパークプレイス大分を含みません。

第25期 業績予想

2物件の譲渡により分配金は前期を下回る3,300円

■第25期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第24期実績 A	第25期予想 (第23期決算発表 時公表予想) B	第25期 (今回公表) C	第24期実績 差異 C-A	第25期 公表予想差異 C-B
営業収益	8,234	8,364	9,707	1,473	1,343
売却益を除く営業収益	8,234	8,364	8,052	① ▲182	▲311
売却益	-	-	(注1) 1,655	1,655	1,655
営業費用	5,165	5,275	5,190	② 25	▲84
営業利益	3,069	3,088	4,517	1,448	1,428
営業外収益	1	1	1	0	-
営業外費用	453	429	391	③ ▲62	▲37
経常利益	2,616	2,660	4,127	1,510	1,466
特別利益	75	-	-	▲75	-
特別損失	1,751	-	-	▲1,751	-
当期純利益	938	2,659	4,126	3,187	1,466
一時差異等調整引当額の計上	1,660	-	-	▲1,660	-
一時差異等調整引当額の戻入れ	-	-	(注1) 1,660	1,660	1,660
分配金の額	2,598	2,659	2,465	▲133	▲194
1口当たり分配金	3,479円	3,560円	3,300円	▲179円	▲260円

(注1)「売却益」、「一時差異等調整引当額の戻入れ」については、P7「決算ハイライト」をご参照下さい。(注2)スポーツクラブNASパークプレイス大分の営業収益、営業費用は、テナントから開示について承諾を得られていません。(以下同じです。)

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第24期実績と今回公表予想差異要因(注)

① 譲渡物件	▲238
(内 イオン原ショッピングセンター)	▲178
(内 Aqualia警固)	▲60
キャナルシティ博多	▲26
パークプレイス大分	+41
(内 水光熱収入減)	▲28
熊本インターコミュニティSC	+58
その他	▲17
計	▲182
② 譲渡物件	+24
水光熱費減	+25
(内 パークプレイス大分)	+19
修繕費増	▲61
(内 パークプレイス大分)	▲28
(内 オフィスビル)	▲32
減価償却費減	+5
(内 譲渡物件)	+31
(内 キャナルシティ博多)	▲26
その他費用増	▲18
計	▲25
③ 借入関連費用減	+62
(内 支払利息)	+63
計	+62

◎第25期におけるイオン原ショッピングセンター、Aqualia警固、スポーツクラブNASパークプレイス大分の賃貸事業収支

(単位:百万円(未満切捨))

	イオン原 ショッピング センター	Aqualia警固	スポーツクラブ NAS パークプレイス大分
不動産賃貸事業収益	34	58	-
NOI	27	43	50
賃貸事業利益	23	30	34

第26期 業績予想

借入関連費用減により分配金は横ばい

■第26期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第25期予想 (今回公表) A	第26期予想 (今回公表) B	第25期 公表予想差異 B-A
営業収益	9,707	8,008	▲1,699
売却益を除く営業収益	8,052	8,008	① ▲43
売却益	1,655	-	▲1,655
営業費用	5,190	5,188	② ▲1
営業利益	4,517	2,820	▲1,697
営業外収益	1	1	-
営業外費用	391	355	③ ▲36
経常利益	4,127	2,466	▲1,660
当期純利益	4,126	2,465	▲1,660
一時差異等調整引当額の計上	-	-	-
一時差異等調整引当額の戻入れ	1,660	-	▲1,660
分配金の額	2,465	2,465	-
1口当たり分配金	3,300円	3,300円	-

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第25期今回公表予想との差異要因

① 譲渡物件	▲92
(内 イオンショップセンター)	▲34
(内 Aquila管理)	▲58
チャンネルシティ博多-B	▲14
パークプレイス大分	+38
(内 賃料収入増)	+20
(内 水光熱収入増)	+18
オフィスビル	+17
その他	+8
計	▲43
② 譲渡物件	+22
水光熱費増	▲22
(内 パークプレイス大分)	▲13
修繕費増	▲17
減価償却費増	▲8
(内 譲渡物件)	+16
(内 チャンネルシティ博多-B)	▲20
販売費及び一般管理費減	+31
その他費用減	▲5
計	+1
③ 借入関連費用減	+36
(内 支払利息)	+31
計	+36

アクティブ商業の状況 (NOI、売上高)

チャンネルシティ博多は大幅な売上増加のあった前年との比較では売上減少



※各物件のNOI実績を期末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。



●チャンネルシティ博多

●チャンネルシティ博多・B

2014年9月~2015年8月
売上(年間計)^(注1)
361億円

2015年9月~2016年8月
売上(年間計)^(注1)
339億円

▲6.0%

為替や中国における関税の引き上げ等により、買入物主体であるクルーズ船観光客の売上が、特需のあった前年との比較では減少。熊本地震によるインバウンド減少の影響も残るが、人気アニメ運動企画、復興需要等により徐々に回復。

(注1)本投資法人が保有するチャンネルシティ博多、チャンネルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。

●パークプレイス大分

2014年9月~2015年8月
売上(年間計)
260億円

2015年9月~2016年8月
売上(年間計)
248億円

▲4.7%

昨年4月に開業したJRおおいたシティの影響は一巡。熊本地震発生後の県内外からの来場客の減少や、イベント・販促中止の影響を受ける。

●サンリブシティ小倉

2014年9月~2015年8月
売上(年間計)^(注2)
-

2015年9月~2016年8月
売上(年間計)^(注2)
-

+7.7%

前期に引き続き、近隣競合店舗の閉鎖等により売上が伸長。商圏内に別のサンリブの店舗の新規出店があったが、影響はなし。

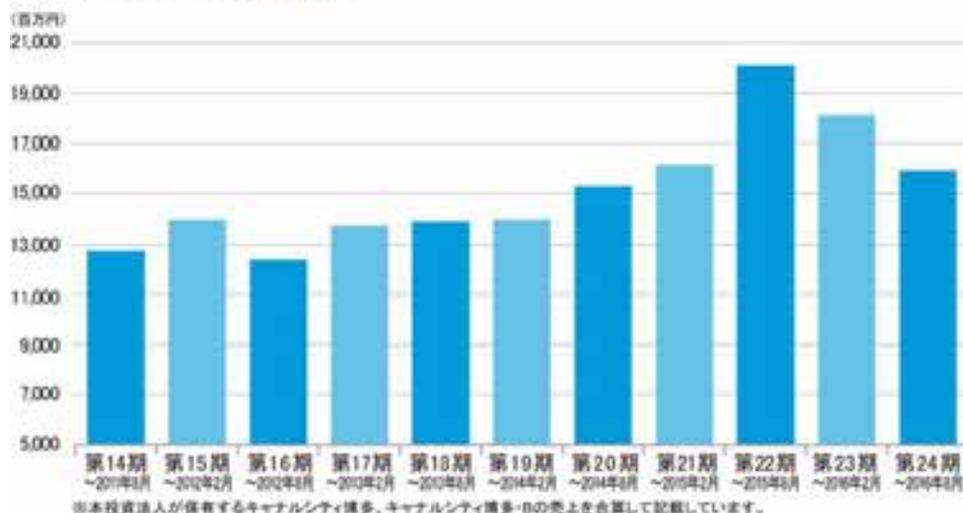
(注2)株式会社サンリブより実績を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

キャナルシティ博多(全体)の近況

進化する「都市の劇場」キャナルシティ博多

■キャナルシティ博多の売上(第14期[2011年8月期]~第24期[2016年8月期])

◎キャナルシティ博多売上推移



■夏のイベント・新規テナント状況



◎夏の風物詩「キャナルスプラッシュ」と映画『ONE PIECE FILM GOLD』がコラボ



◎7/1のオープン
◎LS/VWP-TX
◎九州初出店! 妖怪ウォッチ オフィシャルショップ
ヨロズマート福岡総本店が2016年7月1日にオープン



◎外国人観光客向け案内所「キャナルツーリストラウンジ」2016年10月21日に開設予定
観光案内・カフェラウンジ・和文文化体験・日本語/多言語教室・ツアー/民泊紹介等のサービス提供予定(一部サービス有料)

©映画「ワンピース」制作委員会
©映画「ワンピース」制作委員会

■3Dプロジェクションマッピング×噴水ショー導入(2016年11月下旬導入予定)



約2,500インチ(注1)相当に映し出すプロジェクション映像設備とコンサートホール並みの照明・音響設備を新たに設置。噴水設備やフルカラー水中照明もリニューアルし、圧倒的なスケール感の映像コンテンツと連動する総合エンターテインメントに進化。

(注1)約1,300㎡(W65m×H20m)

■地下鉄七隈線中間駅(仮称)計画



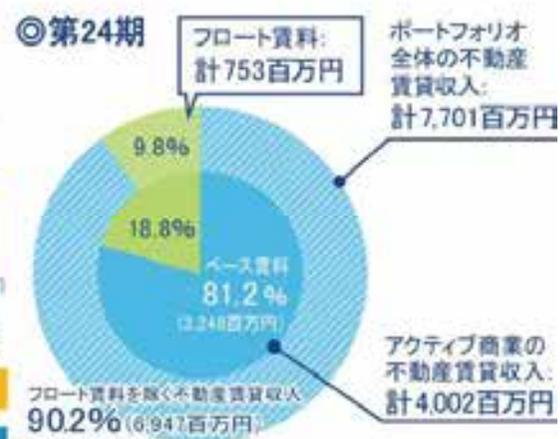
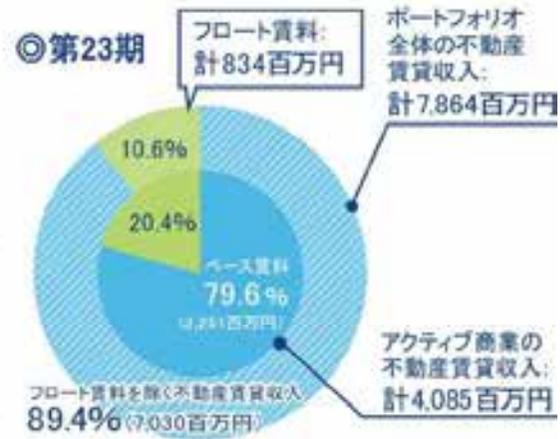
出典:2016年4月4日福岡市交通局建設設計計画課「地下鉄七隈線延伸(天神南~博多)について(仮称)中間駅の出入口工事に着手します」のページに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

商業テナントの賃料構成比

■物件別賃料構成



■フロート賃料構成比

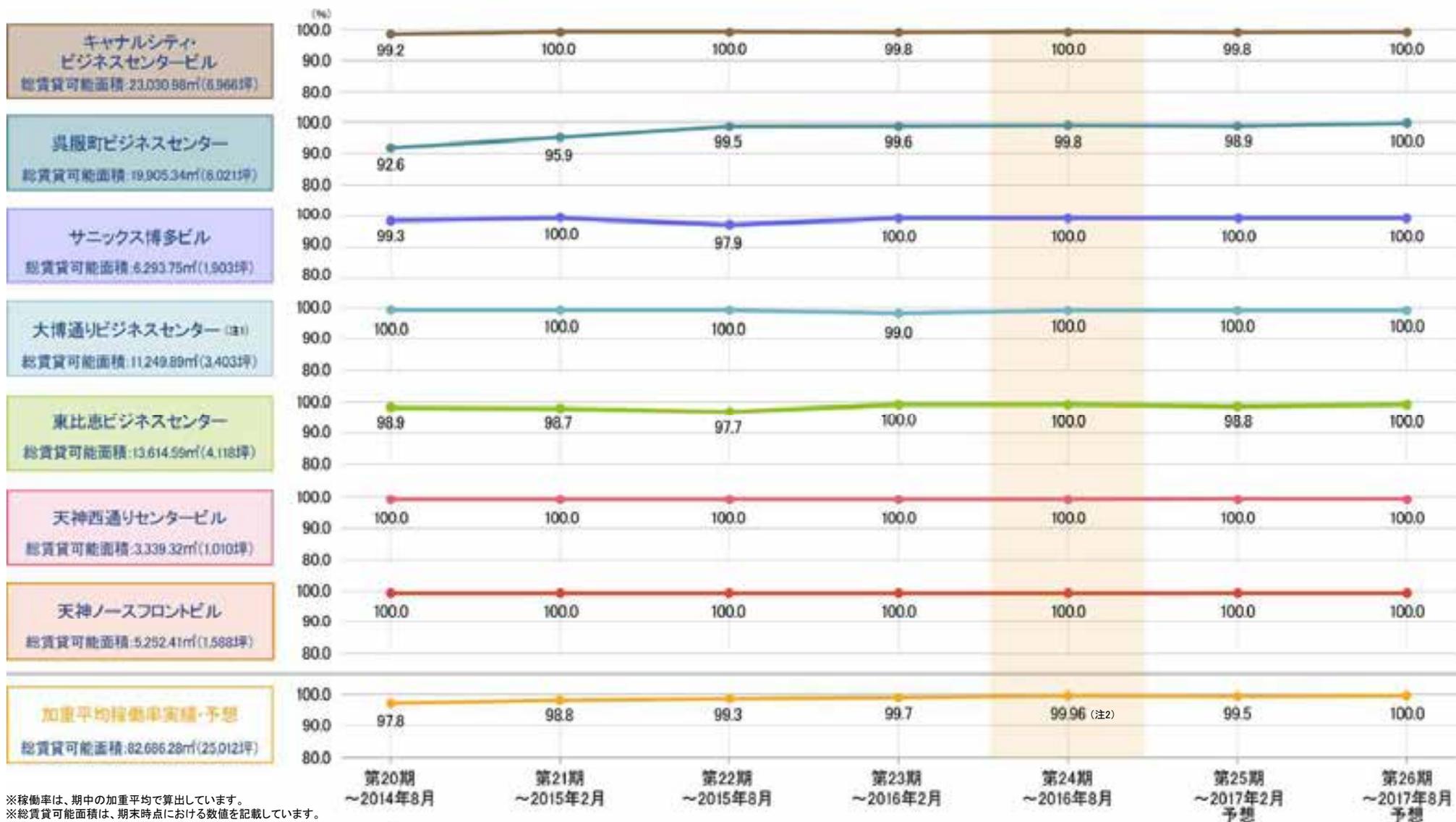


(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額の賃料を当該テナントの月額売上に歩合を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

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

オフィスビル稼働率実績・予想

第24期のオフィスビルの平均稼働率は引き続き上昇



※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。(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5%前半まで低下、今後の供給も限定的

■空室率とオフィスビル竣工状況推移



※2005年から2015年までは12月末日時点の数値を基に記載しています。2016年の賃貸面積増減は8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、三井不動産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:三井不動産株式会社の「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。

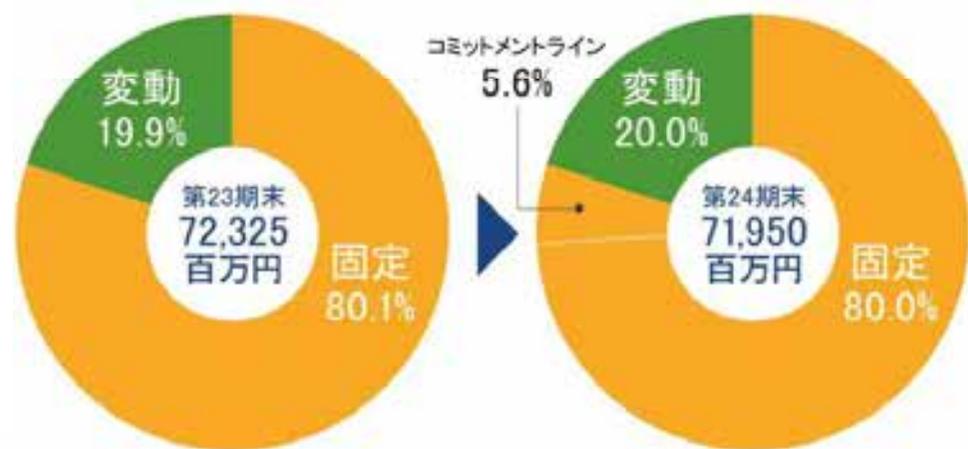
第24期調達実績

スポンサー行をはじめとした安定した取引ネットワーク

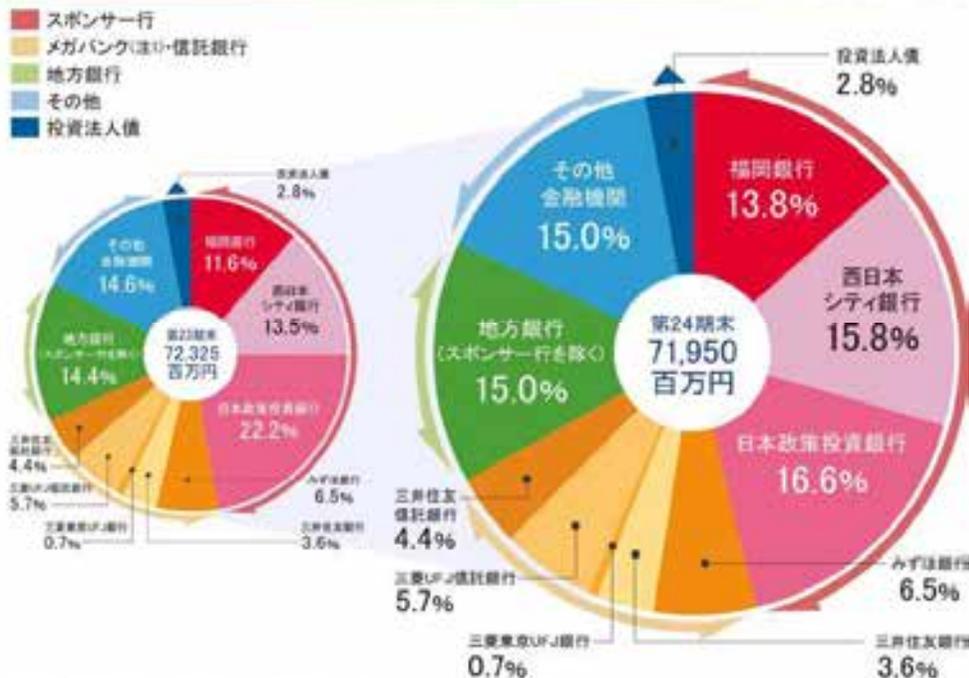
■第24期・第25期調達実績

- 2016年7月 ① 返済期限到来によるリファイナンス
 新生銀行長期借入1,000百万円(期間5年・固定1.20829%)
 →300百万円を返済し、同行より700百万円(期間8年・固定0.4%)に借換
- 2016年8月 ② 返済期限到来によるリファイナンス
 日本政策投資銀行4,000百万円(期間7年・固定2.17%)
 →コミットメントラインにて同額借換
- 2016年9月 **NEW** ③ 上記②のコミットメントライン返済期限到来によるリファイナンス
 →2,500百万円を返済し、コミットメントラインにて1,500百万円を借換
- ④ 返済期限到来によるリファイナンス
 三井住友信託銀行長期借入800百万円(期間4年・全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.4%)
 →300百万円を返済し、同行より300百万円(期間9年・全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.344%)に借換

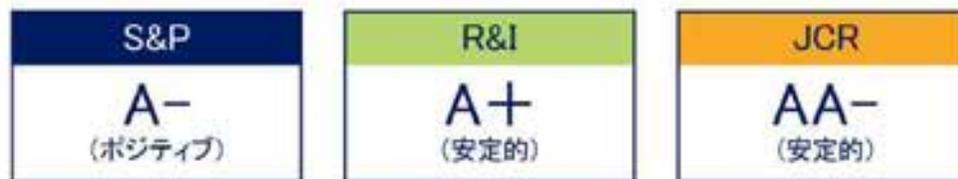
■固定化比率



■借入先金融機関の分布状況



■格付 (注)



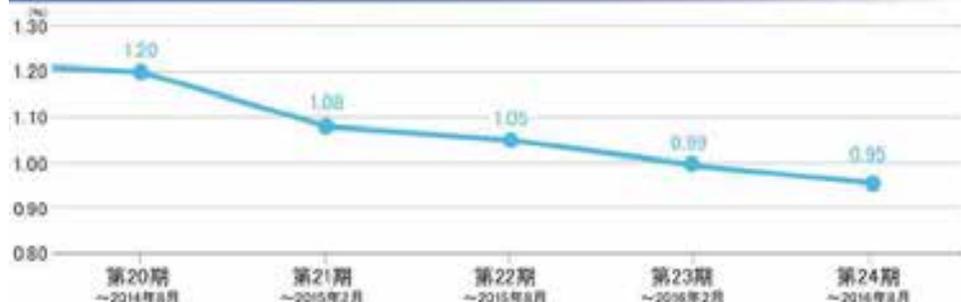
〔注〕S&P:スタンダード・amp;アース・レーティング・ジャパン株式会社より長期会社格付を取得しています。
 R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。
 JCR:株式会社日本格付研究所より長期会社格付を取得しています。

※2016年8月31日現在

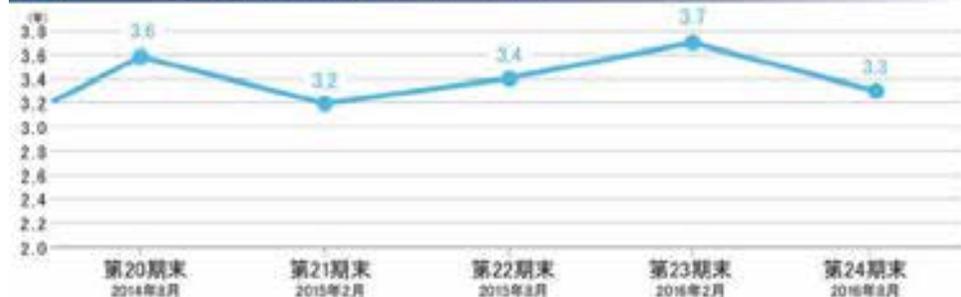
財務状況

金利コストの低減と借入期間の長期分散化の両立

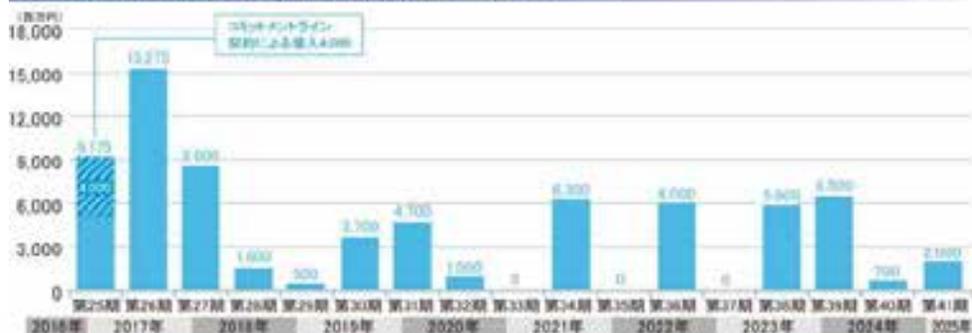
■期中平均支払金利の推移



■デュレーション (平均残存期間) の推移

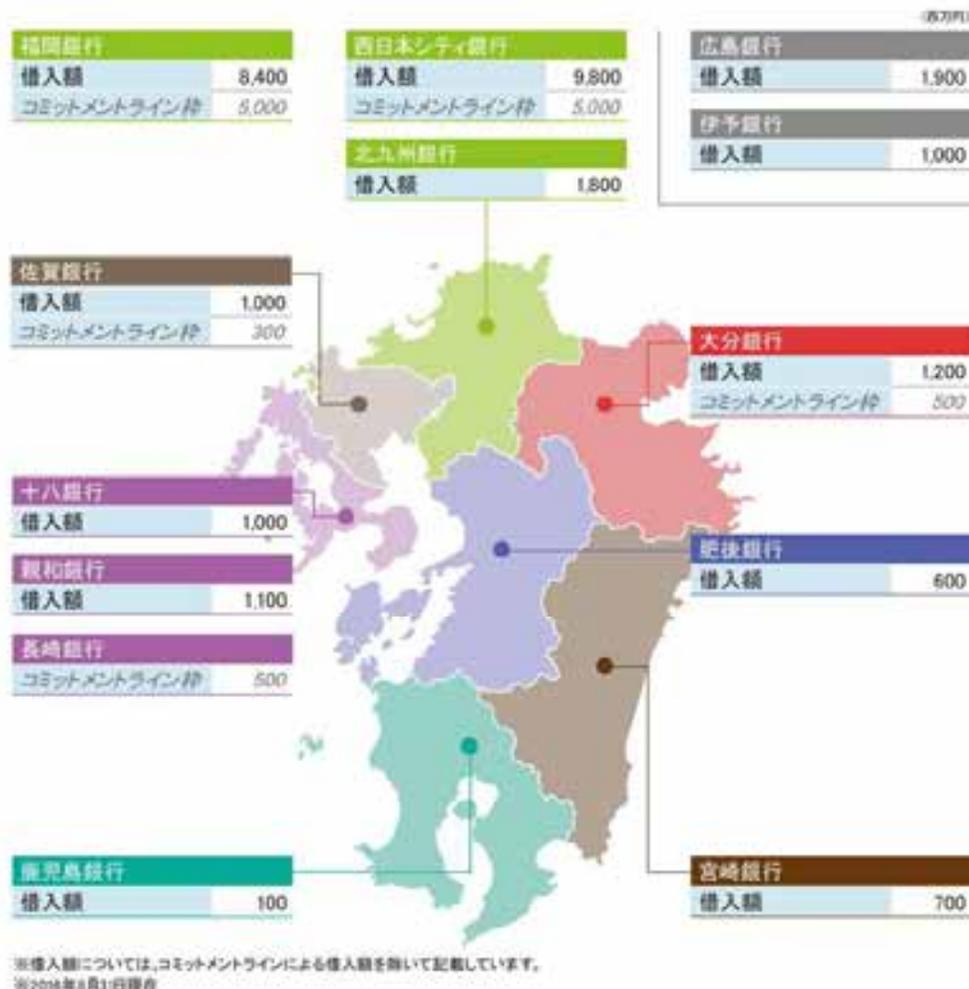


■返済期限の分散 (2016年8月31日現在)



■九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用



借入金一覧

安定した資金調達

2016年8月31日現在

種別	借入先	金額(円)	借入日	返済期限	返済方法	利率(年率)	摘要
短期借入金	-	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	三井住友信託銀行	600,000,000	2012/ 9/28	2016/ 9/30	期限一括	0.46182% (※1) (※5)	無担保 無保証
	福岡銀行	1,500,000,000	2010/12/30	2016/12/30		0.51182% (※1) (※5)	
	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)	
	日本政策投資銀行	1,950,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30		分割返済 (※6)	
福岡銀行・西日本シティ銀行・大分銀行・宮崎銀行・親和銀行・伊予銀行・佐賀銀行・十八銀行・北九州銀行	6,000,000,000	2012/ 6/29	2017/ 6/30	期限一括	0.85750% (※3)		
福岡銀行	2,000,000,000	2011/ 7/29	2017/ 7/31		1.30452% (※2)		
西日本シティ銀行	2,000,000,000	2011/ 7/29	2017/ 7/31		1.30452% (※2)		
小計		20,450,000,000					
長期借入金	第一生命保険	1,000,000,000	2011/ 7/29	2018/ 7/31	期限一括	1.80000% (※2)	無担保 無保証
	福岡銀行	1,500,000,000	2011/12/30	2017/12/30		0.66182% (※1) (※5)	
	三井住友銀行	500,000,000	2012/ 1/31	2019/ 1/31		1.33830% (※2)	
	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		0.56000% (※1) (※4)	
	みずほ銀行	1,700,000,000	2013/ 2/28	2020/ 2/29		0.56000% (※1) (※4)	
	三井住友信託銀行	1,100,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.61000% (※1) (※4)	
	三菱UFJ信託銀行	1,500,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.41000% (※1) (※4)	
	あおぞら銀行	600,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28		0.41000% (※1) (※4)	
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2013/ 3/29	2018/ 3/30		0.41182% (※1) (※5)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30		0.46182% (※1) (※5)	
	みずほ銀行・農林中央金庫・佐賀銀行	3,700,000,000	2014/ 7/31	2019/ 7/31		0.53800% (※3)	
	みずほ銀行・農林中央金庫・広島銀行・北九州銀行・伊予銀行・肥後銀行	6,300,000,000	2014/ 7/31	2021/ 7/30		0.83500% (※3)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2014/ 8/29	2022/ 8/31		1.01000% (※2)	
	三菱東京UFJ銀行	500,000,000	2014/ 9/25	2019/ 9/25		0.52000% (※2)	
	三井住友銀行	1,600,000,000	2015/ 6/30	2022/ 6/30		0.79000% (※3)	
	三井住友信託銀行	1,500,000,000	2015/ 7/31	2023/ 7/31		0.56400% (※3)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2015/ 8/31	2023/ 8/31		0.88000% (※2)	
	福岡銀行	400,000,000	2015/ 8/31	2022/ 8/31		0.41000% (※1) (※4)	
	西日本シティ銀行	400,000,000	2015/ 8/31	2023/ 8/31		0.87000% (※3)	
	福岡銀行	2,000,000,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29		0.41000% (※1) (※4)	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29		0.44000% (※3)	
	日本政策投資銀行	2,000,000,000	2016/ 2/29	2025/ 2/28		0.62000% (※2)	
	みずほ銀行	500,000,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29		0.44000% (※3)	
	新生銀行	700,000,000	2016/ 7/29	2024/ 7/31		0.40000% (※2)	
小計		45,500,000,000					
コミットメントライン	福岡銀行・りそな銀行 (※7)	1,800,000,000	2016/ 8/31	2016/ 9/30	期限一括	0.38182% (※9)	無担保 無保証
	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 (※8)	2,200,000,000	2016/ 8/31	2016/ 9/30		0.38182% (※9)	
小計		4,000,000,000					
合計		69,950,000,000					

■投資法人債の状況

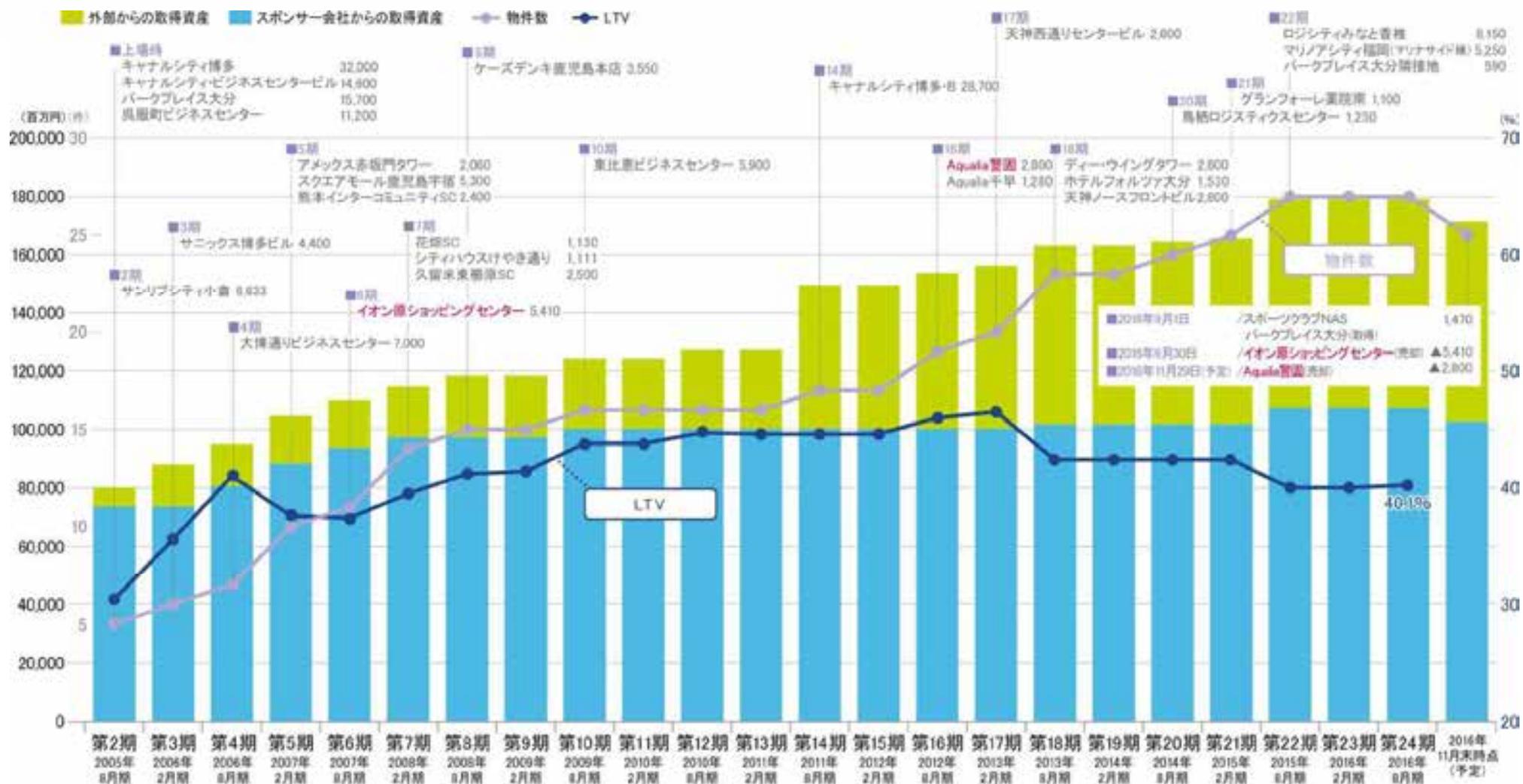
種別	銘柄	残高(円)	発行年月日	償還期限	償還方法	利率(年率)	摘要
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2,000,000,000	2013/12/30	2023/12/29	期限一括	1.32000%	-
合計		2,000,000,000					

(※1)変動金利での借入金です。(※2)固定金利での借入金です。(※3)変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。(※4)2016年8月31日から2016年11月30日(当日を含まない)まで。(※5)2016年6月30日から2016年9月30日(当日を含まない)まで。(※6)6ヶ月毎75万円(12月末・6月末)年5%、最終元本返済日に1,875万円を返済。(※7)コミットメントライン1での借入金です。(※8)コミットメントライン2での借入金です。(※9)2016年8月31日から2016年9月30日(当日を含まない)まで。

■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	残高(円)	コミットメント期間		摘要
			開始日	終了日	
コミットメントライン1	福岡銀行・りそな銀行	6,000,000,000	2016/ 8/1	2017/ 7/31	無担保
コミットメントライン2	西日本シティ銀行・りそな銀行・大分銀行・長崎銀行・佐賀銀行	7,000,000,000	2016/ 3/1	2018/ 2/28	無保証
合計		13,000,000,000			

資産規模とLTV



※第3期に取得した小倉台コミュニティモールについては、第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期に取得した東比呂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。
 ※有償会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先販売組合出資持分は、第14期に償還されたため、以降の取得資産から除いて記載しています。
 ※スポンサー会社からの取得資産には、スポンサー会社によるアレンジにて取得した物件を含みます。

資産規模の成長

福岡中心部の状況

メインスポンサーの開発が進む



福岡市の近況

福岡市近郊の状況

交通インフラの整ったコンパクトシティ



福岡市の近況



Fukuoka REIT

Appendix

プロフィール

会社概要

■ 名称	福岡リート投資法人
■ 資産運用会社	株式会社福岡リアルティ (福岡財務支局長(金商)第10号)
■ スポンサー	福岡地所株式会社、九州電力株式会社、 ロイヤルホールディングス株式会社、 株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、 西日本鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社、 株式会社九電工、九州旅客鉄道株式会社、 株式会社日本政策投資銀行
■ 上場日	2005年6月21日(東京証券取引所、福岡証券取引所)

財務内容

■ 資産総額	179,513百万円 (2016年8月31日現在)
■ 有利子負債総額	71,950百万円 (2016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)	40.1%

分配金

■ 直近決算期(第24期)末日	2016年8月31日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第24期分配金実額	1口当たり 3,479円
■ 第24期運用日数	184日
■ 分配金利回り	3.7%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2016年8月31日現在)

投資口価格等

■ 投資口価格	186,100円 (2016年8月31日現在)
■ 発行済投資口総数	747,000口 (2016年8月31日現在)
■ 時価総額	139,016百万円 (投資口価格×発行済投資口総数)(2016年8月31日現在)
■ 1口当たり純資産	123,267円 (2016年8月31日現在)
■ 1口当たり時価純資産	155,738円 (2016年8月31日現在)

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

ポートフォリオ^(注1)

■ 投資タイプ (取得価格ベース)	
■ 投資対象エリア (取得価格ベース)	
■ 総賃貸可能面積	554,541.30㎡
■ 期末時点稼働率	99.5%

(注1)2016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・京橋市・太宰府市・古賀市・糟屋市・糸島市・那珂川町・宇美町・篠栗町・志免町・遠藤町・新宮町・久山町・和厚町を指します。
 ※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「国勢調査」、総務省統計局「平成27年 国勢調査 人口速報集計」、
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の市町村別将来人口」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

政令指定都市[上位10都市]の人口(2010年、2015年)

2010年国勢調査			2015年国勢調査速報			増減数(増減率)
1	横浜市	3,689	1	横浜市	3,726	37 (1.0%)
2	大阪市	2,665	2	大阪市	2,692	26 (1.0%)
3	名古屋市	2,264	3	名古屋市	2,296	32 (1.4%)
4	札幌市	1,914	4	札幌市	1,954	40 (2.1%)
5	神戸市	1,544	5	福岡市	1,539	75 (5.1%)
6	京都市	1,474	6	神戸市	1,538	▲6 (▲0.4%)
7	福岡市	1,464	7	川崎市	1,475	50 (3.5%)
8	川崎市	1,426	8	京都市	1,475	1 (0.0%)
9	さいたま市	1,222	9	さいたま市	1,264	42 (3.4%)
10	広島市	1,174	10	広島市	1,195	21 (1.8%)

出典：総務省「平成27年 国勢調査」、総務省「平成27年 国勢調査 人口速報集計」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市及び全国の若者率(注1)及び生産年齢人口比率(注2)

	若者率		生産年齢人口比率	
	福岡市	全国比	福岡市	全国比
福岡市	16.4%	+1.9%	62.0%	+2.3%
全国	14.5%		59.7%	

出典：総務省「平成27年 国勢調査 抽出速報集計」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
 (注1) 都市の総人口に占める15~29歳の人口の割合を記載しています。(注2) 都市の総人口に占める15~64歳の人口の割合を記載しています。

ポートフォリオ一覧

2016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チャンネルシティ博多	20年 4ヶ月	32,000	17.8%	2004/11/ 9	スポンサー	46,602.94	100.0%	48	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	②チャンネルシティ博多・B	20年 4ヶ月	28,700	16.0%	2011/ 3/ 2	外部	68,820.39	99.4%	49	グランド ハイアット 福岡、OPA
	③パークプレイス大分(注5)	14年 5ヶ月	16,290	9.1%	2004/11/ 9	スポンサー	109,590.83	99.7%	104	イオン、ケーズデンキ
	④サンリブシティ小倉	11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	9年11ヶ月	5,300	2.9%	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	9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イオン原ショッピングセンター(注6)	39年10ヶ月	5,410	3.0%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,313.53	100.0%	1	イオン
	⑧花畑SC	9年 1ヶ月	1,130	0.6%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラバス、マツモトキヨシ
	⑨久留米東櫛原SC	8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
	⑩ケーズデンキ鹿児島本店	8年 9ヶ月	3,550	2.0%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	⑪マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	15年10ヶ月	5,250	2.9%	2015/ 5/ 1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	福岡地所
商業施設合計又は平均	—	109,163	60.7%	—	—	384,984.39	99.8%	222	—	
オフィスビル	⑫チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	20年 4ヶ月	14,600	8.1%	2004/11/ 9	スポンサー	23,030.98	100.0%	61	TOTO、ベルシステム24
	⑬呉服町ビジネスセンター	12年10ヶ月	11,200	6.2%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	99.5%	35	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	⑭サニックス博多ビル	15年 5ヶ月	4,400	2.4%	2005/ 9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	⑮大博通りビジネスセンター	14年 5ヶ月	7,000	3.9%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	99.2%	70	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	⑯東比恵ビジネスセンター	7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
	⑰天神西通りセンタービル	19年11ヶ月	2,600	1.4%	2013/ 2/ 1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	⑱天神ノースフロントビル	6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	27.0%	—	—	86,113.66	99.7%	219	—
その他	⑲アメックス赤坂門タワー	11年 1ヶ月	2,060	1.1%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	92.8%	63	—
	⑳シティハウスけやき通り	8年 9ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	91.7%	39	—
	㉑Aqualia警固(注7)	7年 9ヶ月	2,800	1.6%	2012/ 3/ 1	外部	7,415.36	95.7%	124	—
	㉒Aqualia千早	8年 8ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	93.6%	99	—
	㉓ディー・ウイングタワー	10年 6ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.58	96.0%	131	—
	㉔グランフォーレ薬院南	8年 8ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	97.0%	96	—
	㉕ホテルフォルツァ大分	8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
	㉖鳥栖ロジスティクスセンター	8年 3ヶ月	1,250	0.7%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	㉗ロジシティみなと香椎	2年 4ヶ月	8,150	4.5%	2015/ 3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、味の素物流
その他合計又は平均	—	22,081	12.3%	—	—	83,443.25	98.1%	556	—	
全物件合計又は平均	15年11ヶ月	179,744	100.0%	—	—	554,541.30	99.5%	997	—	

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

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

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

(注4)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

(注5)第22期に取得した隣接地(駐車場部分(土地))を含みます。第25期に取得したスポーツクラブNAS/パークプレイス大分を含みません。

(注6)2016年9月30日付で売却しました。(注7)2016年11月29日付で売却予定です。

ポートフォリオのご紹介



- | | |
|-----------------------|-------------------|
| ① キャナルシティ博多 | ⑮ 東比恵ビジネスセンター |
| ② キャナルシティ博多・B | ⑰ 天神西通りセンタービル |
| ③ パークプレイス大分 | ⑱ 天神ノースフロントビル |
| ④ サンリブシティ小倉 | ⑲ アメックス赤坂門タワー |
| ⑤ スクエアモール鹿児島宇宿 | ⑳ シティハウスけやき通り |
| ⑥ 熊本インターコミュニティSC | ㉑ Aqualia 菅園 (注1) |
| ⑦ イオン原ショッピングセンター (注1) | ㉒ Aqualia 千早 |
| ⑧ 花畑SC | ㉓ ディー・ウイングタワー |
| ⑨ 久留米東橋原SC | ㉔ グランフォーレ薬院南 |
| ⑩ ケーズデンキ鹿児島本店 | ㉕ ホテルフォルツァ大分 |
| ⑪ マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟) | ㉖ 鳥栖ロジスティクスセンター |
| ⑫ キャナルシティ・ビジネスセンタービル | ㉗ ロジシティみなと香樟 |
| ⑬ 呉服町ビジネスセンター | |
| ⑭ サニックス博多ビル | |
| ⑮ 大博通りビジネスセンター | |
- (注1)2014年9月30日付で売却しました。
(注2)2016年11月25日付で売却予定です。
- 商業施設
■ オフィスビル
■ その他

ポートフォリオのご紹介(アクティブ商業)

アクティブ商業

① キャナルシティ博多

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



アクティブ商業

② キャナルシティ博多・B

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



ポートフォリオのご紹介(アクティブ商業)

アクティブ商業

③パークプレイス大分 (注1)

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



アクティブ商業

④サンリブシティ小倉

■ 所在地：北九州市小倉南区上葛原2丁目



ポートフォリオのご紹介(パッシブ商業)

パッシブ商業

⑤スクエアモール鹿児島宇宿

■ 所在地：鹿児島市宇宿2丁目



パッシブ商業

⑥熊本インターコミュニティSC

■ 所在地：熊本市東区神園1丁目



パッシブ商業

⑦イオン原ショッピングセンター

■ 所在地：福岡市早良区原6丁目



パッシブ商業

⑧花畑SC

■ 所在地：福岡市南区花畑4丁目



パッシブ商業

⑨久留米東櫛原SC

■ 所在地：久留米市東櫛原町



パッシブ商業

⑩ケーズデンキ鹿児島本店

■ 所在地：鹿児島市東開町



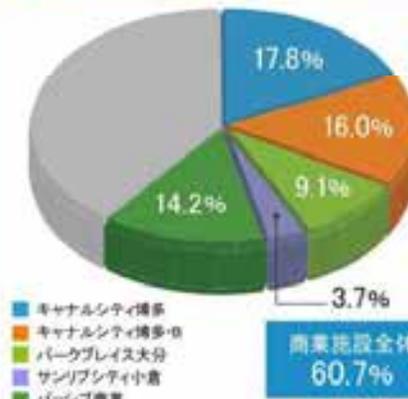
パッシブ商業

⑪マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)

■ 所在地：福岡市西区小戸2丁目



投資比率(商業施設)



※上記の投資比率は2016年8月31日時点のため、2016年8月30日付で売却したイオン原ショッピングセンターを含みます。

ポートフォリオのご紹介(オフィスビル)

オフィスビル

⑫ キャナルシティ・ビジネスセンタービル

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



オフィスビル

⑬ 呉服町ビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区上呉服町



オフィスビル

⑭ サニックス博多ビル

■ 所在地：福岡市博多区博多駅東2丁目



オフィスビル

⑮ 大博通りビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区御供所町



オフィスビル

⑯ 東比恵ビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区東比恵3丁目



オフィスビル

⑰ 天神西通りセンタービル

■ 所在地：福岡市中央区天神2丁目



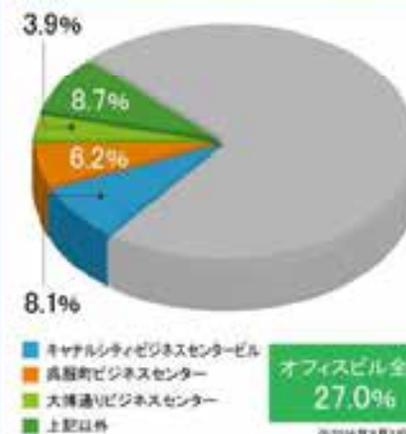
オフィスビル

⑱ 天神ノースフロントビル

■ 所在地：福岡市中央区天神4丁目



投資比率(オフィスビル)



ポートフォリオのご紹介(その他)

その他
⑱ アメックス赤坂門タワー

■ 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目



その他
⑳ シティハウスけやき通り

■ 所在地：福岡市中央区警固2丁目



その他
㉑ Aqualia警固 (注1)

■ 所在地：福岡市中央区警固2丁目



その他
㉒ Aqualia千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他
㉓ ディー・ウイングタワー

■ 所在地：福岡市中央区大名2丁目



その他
㉔ グランフォーレ薬院南

■ 所在地：福岡市中央区平尾1丁目



その他
㉕ ホテルフォルツァ大分

■ 所在地：大分市中央町1丁目



その他
㉖ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市姫方町



その他
㉗ ロジシティみなと香椎 (注2)

■ 所在地：福岡市東区みなと香椎2丁目



賃貸面積上位テナント

	テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	契約期間			契約残存 年数(年) (注2)
				第25期 ~2017年2月	第26期 ~2017年8月	第27期 ~2018年2月	
1	イオン九州株式会社	イオン	15.6%	●パークプレイス大分			5
				●イオン県ショッピングセンター 博多			2
2	株式会社サンリブ	サンリブ	11.1%	●サンリブシティ小倉			8
3	株式会社エフ・ジェイ ホテルズ	グランド ハイアット 福岡	8.1%	●キャナルシティ博多・B			7
		ホテルフォルツァ大分		●ホテルフォルツァ大分			11
4	福岡地所株式会社	—	6.3% (オフィス部分 0.3%を含む) (注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)			18
5	株式会社キャナルシティ・オーバ	OPA	4.7%	●キャナルシティ博多			2
				●キャナルシティ博多・B			2
6	福岡ロジテム株式会社	—	4.2%	●ロジシティみなと香椎			8
7	味の素物流株式会社	—	3.7%	●ロジシティみなと香椎			非開示 (注4)
8	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.3%	●スクエアモール鹿児島宇宿			10
				●熊本インターコミュニティSC			10
				●久留米東福原SC			11
9	株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.5%	●パークプレイス大分			5
10	WHG西日本株式会社	ワシントンホテル	2.3%	●キャナルシティ博多			4

(注1)賃貸比率は2016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、2016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)キャナルシティビジネスセンタービルにおいて、0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開示していません。(注5)イオン県ショッピングセンターは、2016年9月30日付で売却しました。なお、売却後の「イオン九州株式会社」の賃貸比率は10.6%となります。

パッシブ商業の状況

熊本インターコミュニティSCは熊本地震の影響によりNOIが減少



(注1)2015年5月1日に取得しており、運用期間は123日となります。

<p>スクエアモール 鹿児島宇宿</p> <p>取得時期: 2006年9月28日 取得価格: 5,300百万円 取得CAP: 6.2%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●スポーツデポ・ゴルフ5 ●エディオン 	<p>熊本インターコミュニティSC</p> <p>取得時期: 2006年11月30日 取得価格: 2,400百万円 取得CAP: 6.5%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●スポーツデポ・ゴルフ5 ●スターバックスコーヒー 	<p>イオン原ショッピングセンター</p> <p>取得時期: 2007年3月1日 取得価格: 5,410百万円 取得CAP: 6.8%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●イオン 	
<p>花畑SC</p> <p>取得時期: 2007年9月3日 取得価格: 1,130百万円 取得CAP: 6.4%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ボンラバス ●マツモトキヨシ 	<p>久留米東橋原SC</p> <p>取得時期: 2008年2月1日 取得価格: 2,500百万円 取得CAP: 6.1%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●スポーツデポ・ゴルフ5 	<p>ケースデンキ鹿児島本店</p> <p>取得時期: 2006年3月27日 取得価格: 3,550百万円 取得CAP: 5.7%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ケースデンキ 	<p>マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)</p> <p>取得時期: 2015年5月1日 取得価格: 5,250百万円 取得CAP: 5.5%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●福岡地所 (株)

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

賃貸事業収支(アクティブ商業)

(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24期合計 (A)	第23期	差 異	予 想	差 異
						合計 (B)	(A-B)	(C) (注1)	(A-C)
	第24期(2016年3月1日~2016年8月31日)								
	(運用期間)								
	184日					182日	2日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,273	1,598	1,138	292	4,302	4,367	▲64	4,426	▲124
不動産賃貸収入	1,240	1,538	931	292	4,002	4,085	▲82		
その他 不動産賃貸収入	33	59	206	-	299	281	17		
②不動産賃貸事業費用合計	493	798	630	46	1,968	2,018	▲50	2,056	▲87
外注委託費	333	528	299	8	1,170	1,137	32		
修繕費	20	43	34	0	98	183	▲85		
原状回復費	-	-	-	-	-	2	▲2		
公租公課	71	151	87	33	344	343	1		
損害保険料	8	18	7	1	36	36	0		
水道光熱費	25	50	172	-	249	238	10		
その他 不動産賃貸費用	33	6	27	1	68	76	▲7		
③NOI(=①-②)	779	799	508	246	2,333	2,348	▲14	2,370	▲36
④減価償却費	230	217	205	47	701	699	1		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	549	582	302	198	1,632	1,648	▲15		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.9%	5.6%	6.2%	7.4%	5.6%	5.6%	▲0.0%		
⑦資本的支出	144	302	72	-	519	468	50		

(注1)第23期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(パッシブ商業)

(単位: 百万円(未満切捨))

科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	イオン原 ショッピング センター	花畑SC	久留米東櫛原 SC	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	第24期合計 (A)	第23期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第24期(2016年3月1日~2016年8月31日)								182日	2日		
(運用期間)	184日											
①不動産賃貸事業収益合計	269	32	212	41	88	111	182	938	982	▲44	974	▲36
不動産賃貸収入	223	32	212	40	88	111	177	885	942	▲57		
その他 不動産賃貸収入	46	0	0	0	-	-	5	52	39	13		
②不動産賃貸事業費用合計	91	11	19	5	10	10	29	178	180	▲1	174	4
外注委託費	38	2	6	1	2	1	1	54	54	0		
修繕費	1	0	-	0	0	0	6	9	28	▲18		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	12	3	5	7	18	69	50	18		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	0	4	4	0		
水道光熱費	30	-	-	-	-	-	-	30	29	1		
その他 不動産賃貸費用	3	2	0	0	0	0	2	10	13	▲2		
③NOI(=①-②)	178	21	192	35	77	100	153	759	801	▲42	799	▲40
④減価償却費	42	15	22	6	20	28	17	153	156	▲2		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	135	5	169	28	57	72	135	605	645	▲39		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.7%	1.8%	7.1%	6.3%	6.2%	5.7%	5.8%	5.9%	6.3%	▲0.3%		
⑦資本的支出	-	-	-	-	-	-	3	3	49	▲46		

(注1)第23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24期合計 (A)	第23期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第24期(2016年3月1日～2016年8月31日)											
(運用期間)	184日								182日	2日		
①不動産賃貸事業収益合計	628	533	197	297	327	86	136	2,207	2,217	▲10	2,228	▲21
不動産賃貸収入	626	470	179	297	302	86	109	2,074	2,097	▲23		
その他 不動産賃貸収入	1	62	17	0	25	-	26	133	119	13		
②不動産賃貸事業費用合計	195	166	63	93	137	22	52	731	760	▲28	757	▲25
外注委託費	136	71	19	56	42	1	10	338	338	▲0		
修繕費	3	4	5	2	0	5	9	31	79	▲47		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	44	34	18	25	16	12	8	161	160	0		
損害保険料	2	3	0	1	2	0	0	11	11	0		
水道光熱費	6	51	16	-	28	-	22	124	122	2		
その他 不動産賃貸費用	2	1	2	6	47	1	1	63	48	15		
③NOI(=①-②)	432	366	134	203	190	64	83	1,475	1,456	18	1,470	4
④減価償却費	98	98	37	77	79	8	32	430	429	0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	334	268	96	126	111	56	51	1,044	1,027	17		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.9%	6.5%	6.1%	5.8%	6.5%	5.0%	5.9%	6.1%	6.0%	0.1%		
⑦資本的支出	40	14	4	1	17	20	2	100	84	15		

(注1)第23期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(その他)

(単位: 百万円(未満切捨))

科目	アメックス 赤坂門 タワー	シティ ハウス けやき通り	Aqualia 警固	Aqualia 千早	ディー・ ウイング タワー	グラン フォーレ 薬院南	ホテル フォルツァ 大分	鳥栖 ロジスティクス センター	ロジシティ みなと香椎	第24期 合計 (A)	第23期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第24期(2016年3月1日～2016年8月31日)										182日	2日		
(運用期間)	184日													
①不動産賃貸事業収益合計	67	36	118	57	114	39	63			786	776	10	783	3
不動産賃貸収入	61	36	112	55	108	37	63			738	739	▲0		
その他 不動産賃貸収入	6	0	6	2	5	1	-			47	37	10		
②不動産賃貸事業費用合計	21	8	26	14	23	9	9			190	146	44	189	0
外注委託費	5	2	6	3	7	2	0			37	37	0		
修繕費	1	0	2	0	0	1	0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	8	7	1		
原状回復費	5	-	3	2	2	1	-			15	7	7		
公租公課	5	3	8	4	7	2	7			75	42	33		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0			5	5	0		
水道光熱費	1	0	1	0	2	0	-			33	33	▲0		
その他 不動産賃貸費用	3	2	3	1	2	1	0			14	12	2		
③NOI(=①-②)	45	27	92	43	90	29	53	37	176	596	630	▲34	593	2
④減価償却費	18	10	25	12	16	9	19	12	60	185	184	0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	27	17	66	31	73	19	33	25	115	411	445	▲34		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.4%	5.0%	6.6%	6.8%	6.5%	5.4%	7.0%	6.0%	4.3%	5.4%	5.7%	▲0.3%		
⑦資本的支出	26	-	0	3	0	-	10	-	-	42	27	14		

(注1) 第23期決算発表時公表予想

(注2) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

その他

Appendix

賃貸事業収支(全体)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第24期合計	第23期合計	差異	予想	差異
	(A)	(B)	(A-B)		
(運用期間)	184日	182日	2日		
①不動産賃貸事業収益合計	8,234	8,343	▲109	8,412	▲178
不動産賃貸収入	7,701	7,864	▲163		
その他 不動産賃貸収入	533	478	54		
②不動産賃貸事業費用合計	3,069	3,106	▲36	3,178	▲108
外注委託費	1,601	1,568	32		
修繕費	148	298	▲150		
原状回復費	15	9	5		
公租公課	650	596	54		
損害保険料	58	57	0		
水道光熱費	437	423	13		
その他 不動産賃貸費用	158	151	7		
③NOI(=①-②)	5,164	5,237	▲72	5,234	▲69
④減価償却費	1,470	1,471	▲0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,693	3,766	▲72		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.7%	5.8%	▲0.1%		
⑦資本的支出	665	630	35		

(注1)第23期決算発表時公表予想

全体

Appendix

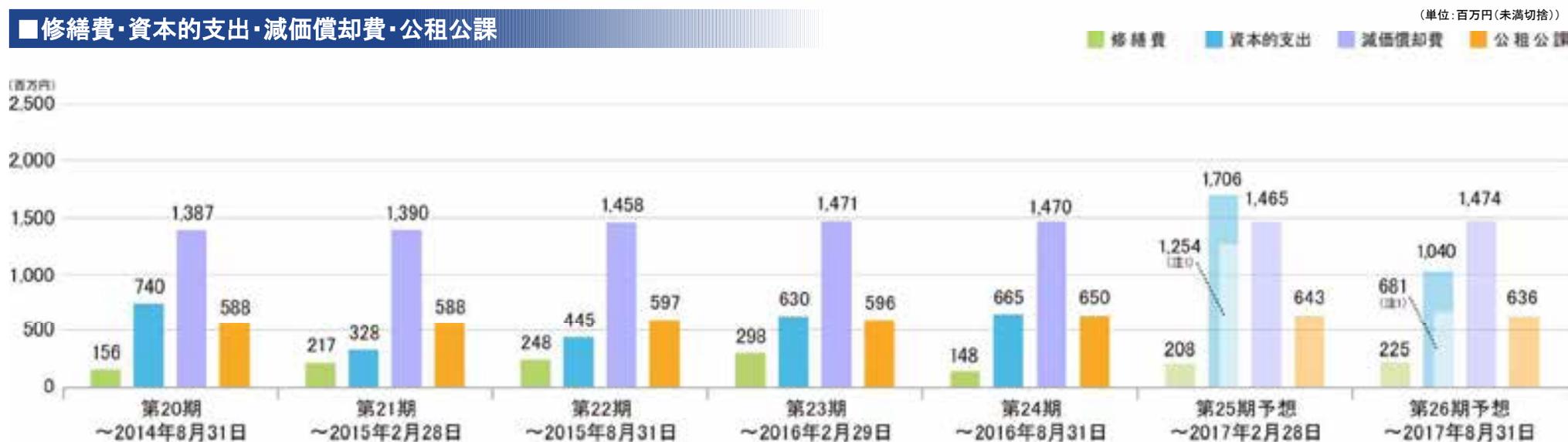
キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

区分	第23期(A) ~2016年2月29日	第24期(B) ~2016年8月31日	差異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,174	4,336	162
税引前当期純利益	2,670	939	▲1,730
減価償却費	1,471	1,470	▲0
投資法人債発行費償却	0	0	-
投資口交付費償却	11	5	▲5
減損損失	-	1,660	1,660
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	358	346	▲11
受取保険金	-	▲75	▲75
災害損失	-	90	90
営業未収入金の増減額(▲は増加)	61	▲43	▲104
未収消費税等の増減額(▲は増加)	246	-	▲246
未払消費税等の増減額(▲は減少)	321	▲214	▲535
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲145	▲76	68
未払金の増減額(▲は減少)	9	▲11	▲20
未払費用の増減額(▲は減少)	1	▲3	▲5
前受金の増減額(▲は減少)	▲10	66	77
預り金の増減額(▲は減少)	▲271	425	696
前払費用の増減額(▲は増加)	▲16	22	39
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲172	83	255
その他	▲2	▲2	0
小計	4,533	4,686	152
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲358	▲347	11
災害損失の支払額	-	▲1	▲1
法人税等の支払額	▲1	▲0	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲606	▲772	▲166
信託有形固定資産の取得による支出	▲549	▲710	▲161
預り敷金及び保証金の受入による収入	0	87	87
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲0	▲46	▲46
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	74	124	49
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲131	▲225	▲93
使途制限付信託預金の払出による収入	5	5	0
使途制限付信託預金の預入による支出	▲5	▲6	▲1
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,747	▲3,043	▲296
短期借入れによる収入	-	4,000	4,000
長期借入れによる収入	6,500	700	▲5,800
長期借入金の返済による支出	▲6,575	▲5,075	1,500
投資口交付費の支出	▲11	-	11
分配金の支払額	▲2,661	▲2,668	▲7
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	819	519	▲299
現金及び現金同等物の期首残高	7,533	8,353	819
現金及び現金同等物の期末残高	8,353	8,873	519

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) 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24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	サインリニューアル、ITV更新	87
キャナルシティ博多・B	サインリニューアル、ITV更新	189
パークプレイス大分	共用部改修	72
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	サインリニューアル	25
アメックス赤坂門タワー	機械式立体駐車装置改修	26

※資本的支出の目的については主なものを記載しています。

◎第25期及び第26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24期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	集客装置導入、外壁改修	706	57	62
キャナルシティ博多・B	集客装置導入、外壁改修	1,417	114	124
パークプレイス大分	フードテラス環境改善、ITV更新	165	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	集客装置導入、外壁改修	173	14	15
呉服町ビジネスセンター	外壁改修	141	-	-

※資本的支出の目的については主なものを記載しています。

IRへの取り組み紹介

■IR活動

主なIR活動

◎機関投資家向けIR活動

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

◎海外投資家向けIR活動

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

◎個人投資家向けIR活動

- ・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。



アナリスト・機関投資家向け決算説明会



物件見学会(福岡・九州のマーケット現況の講演)

■証券会員制法人福岡証券取引所主催の福証IRフェアへ参加



【福岡 第68回福証IRフェア 2016年8月31日開催】

昨年同様、株式会社福岡リアルティのスポンサーであるロイヤルホールディングス株式会社・株式会社九電工と参加。会場横に出展ブースを設置し、個人投資家との対話を行うことで、当社に対する理解促進に努めた。(当日約180名参加)

■証券会社主催個人投資家向け説明会



福岡



香川・高松

【福岡 2016年7月21日】

グランド ハイアット 福岡にて、本投資法人並びに他投資法人3社と合同セミナーへ参加。

【香川・高松 2016年6月13日】

高松市内のホテルにて、本投資法人のIR説明会を実施。

■広報活動

◎地元経済誌やREIT特集本への掲載

■IRMag

■福岡リアルティ



NISA、マイナス金利も追い風に 成長続ける地域特化型リート

「NISA、マイナス金利も追い風に成長続ける地域特化型リート」は、IRMag 2016年10月号に掲載された記事です。記事では、当社の地域特化型リートが、NISAの導入やマイナス金利の影響を受け、成長を遂げていることが紹介されています。



ふくおか経済EX2016

「ふくおか経済」は1982年の創刊以来、発展都市「福岡」に密着した独自の特集記事や企業ニュース、人物インタビューなど、毎月延べ200社以上の企業・団体の発展的な経済情報を掲載。読者層は経営トップ層や中間管理職・営業マンが中心で、業界や特定企業の動向を知る情報源として、また、事業展開のための情報・資料として、福岡のビジネスシーンで広く活用されている。



日経MOOK「REITまるわかり」購読者投資術
(日本経済新聞出版社刊)

■IR九州部会

2011年度より始まり、今年で6年目となるIR九州部会は、福岡・九州に本社拠点を置く上場企業とともに最新のIR理論、手法を研究することを目的に、約20社の企業IR担当者と年3回の勉強会を開催。

2016年度第1回IR九州部会は、「最近のIR潮流と今後の課題」をテーマに、一般社団法人日本IR協議会専務理事 佐藤淑子氏による講演を開催し、講演後は、参加企業IR担当者と自社のIR活動についてグループディスカッションを実施。

今後の開催時期	内容
第2回IR九州部会 (2016年11月下旬予定)	「基礎～中級講座(予定)」
第3回IR九州部会 (2017年3月中旬予定)	「応用講座(予定)」



CSRへの取り組み紹介

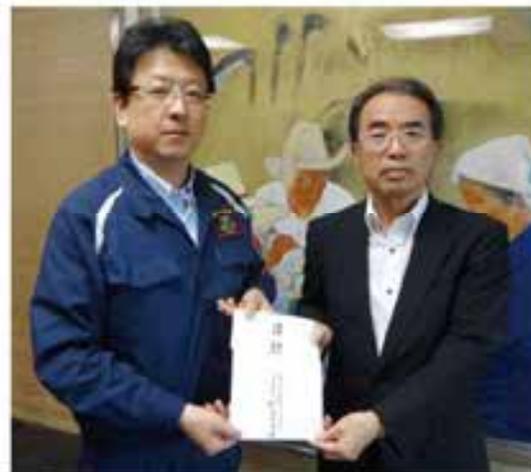
■不動産・金融経済交流会

今回で第9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。(本年度313名参加。)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	2016年9月23日(金)
講演	第1部 「20,000件の取引事例から読み解く 国内不動産市場～それでもクラッシュは起きない～」 一般財団法人 日本不動産研究所 金融ソリューション部金融法人室室長 横尾崇尚氏
	第2部 「九州のインバウンド観光需要について」 株式会社ニッセイ基礎研究所 金融研究部不動産市場調査室長 竹内一雅氏



■熊本地震への義援金寄付(2016年6月)



※(写真をより、熊本市長 大西一史様、当社代表取締役社長 松富恵津男)

■地元活性化のサポート～On RAMP (オンランプ)～

「On RAMP」～起業家の支援、育成及びネットワーキングのための
インキュベーション併設型会員制アントレプレナーサロン

◎九州の起業家支援

九州における起業家育成・支援を目的として、
2012年に開設。2016年8月現在の会員数は約65社。

◎デザイン性の高いOn RAMPの上質な空間



OnRAMP

「On RAMP」は、株式会社ドーガン・アドバイザーズと株式会社福岡リアルティによって設立された「一般社団法人 On RAMP」が運営

2016年4月14日以降に発生した熊本地震により
被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

株式会社福岡リアルティはこのたびの震災による甚大な
被害からの復興支援のため、熊本市へ義援金を贈呈致しました。
被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げますとともに、
今後も弊社として出来る限りの復興支援を進めてまいります。

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

リスク管理・コンプライアンスの取り組み

◎福岡リアルティ 投資・運用に関する案件の組成／起家

社内資格者・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

起家

投資法人の意思決定



◎外部専門家

鑑定評価[委託実績]

■一般財団法人日本不動産研究所
 ■株式会社谷厚総合鑑定所 ■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適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。

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



監督役員 2016年05月就任
川庄 康夫 / かわしやう やすお

執行役員 2014年05月就任
松雷 恵津男 / まつらい けいすけ

監督役員 2010年11月就任
新道 弘康 / しんどう ひろやす

◎コンプライアンスに関する基本方針

〔「不動産投資信託証券の発行等を行う運用体制等に関する報告書」より抜粋〕

福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、執行役員、監督役員及び役職員が遵守しなければならない基本の考え方としてコンプライアンス基本方針を定め、当該コンプライアンス基本方針の基本原則として以下の事項を定めており、公正かつ適切な経営を実現し、本事業に与えられた社会的責任を果たしていくことを目指す。

- 1) 私たちは、企業の社会的責任（CSR: Corporate Social Responsibility）並びに当社の業務のもつ社会的責任及び公共的使命を認識し、健全な業務運営を行っていく。
- 2) 私たちは、法令の文言はもちろん、その精神まで遵守していく。
- 3) 私たちは、自己責任原則を基本とし、フェアで透明なビジネスを行う。
- 4) 私たちは、その他全ての関係者の人格を尊重し、社会経済の健全な発展に貢献する。
- 5) 私たちは、利益と倫理が相反する場合、迷わず倫理を選択する。
- 6) 私たちは、反社会的勢力に対しては断絶とした態度で臨む。
- 7) 私たちは、未来の世代に、より豊かで公正な社会を残すよう努力する。
- 8) 私たちは、難解な倫理問題に直面した時、誰もが満足できるような解決策を積極的に創造していく。

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1口の割合による投資口分類を行っています。発行済投資口総数及び所有投資口数は当該分類を考慮した数値を記載しています。当該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。

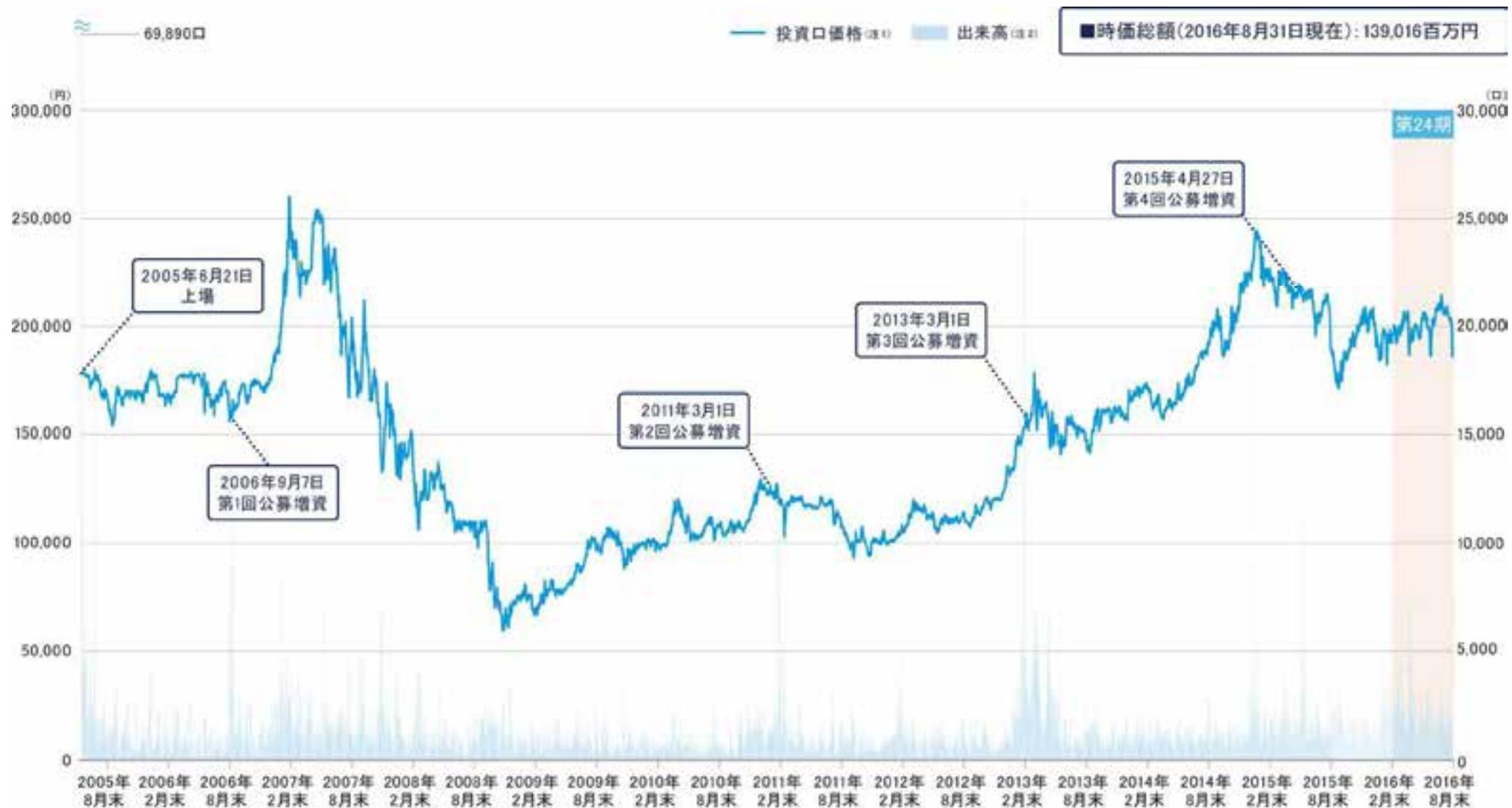
■主要投資主(第24期末)

2016年8月31日現在

順位	投資主	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(注1)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	249,253口	33.36%
2	福岡地所株式会社	66,075口	8.84%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,766口	5.32%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	39,612口	5.30%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	25,410口	3.40%
6	個人	11,985口	1.60%
7	メットライフ生命保険株式会社 一般	11,872口	1.58%
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	11,040口	1.47%
9	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	10,173口	1.36%
10	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.22%

(注1) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

投資口価格推移



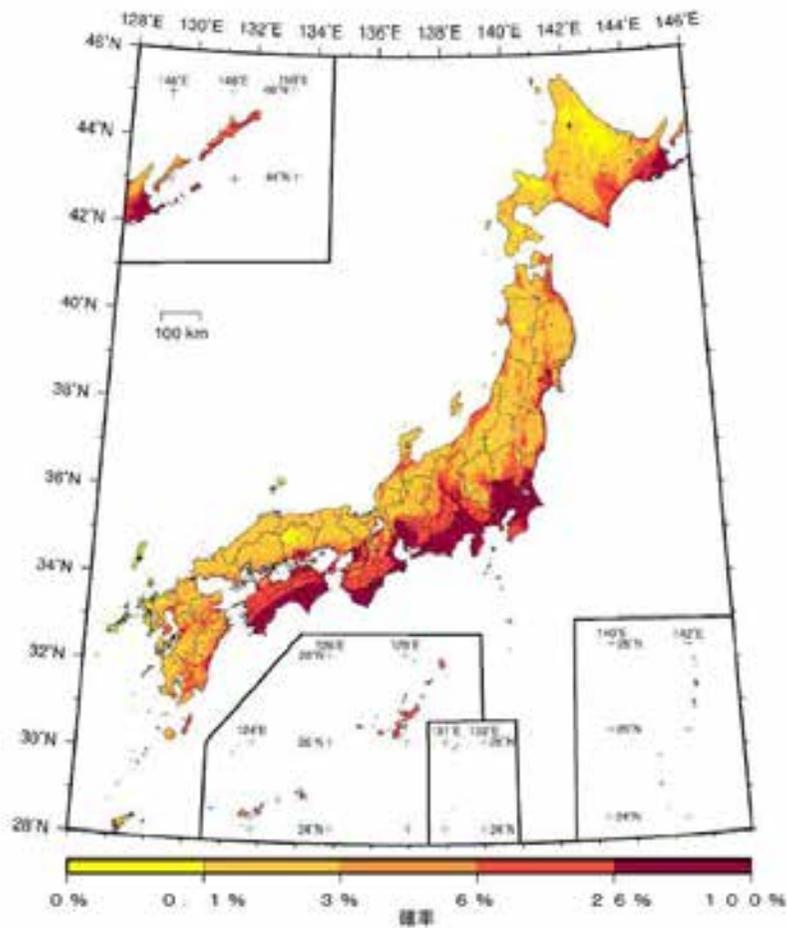
(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月28日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。
 (注2) 2014年3月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

福岡・九州の地震リスク分析

保有物件全てに地震保険を付保

■ 確率論的地震動予測地図

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率
(平均ケース・全地震)(基準日:2016年1月1日)



※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示
出典:地震調査研究推進本部事務局(文部科学省研究開発局地震・防災研究課)

■ 地震リスク分析概要

物件名称	調査会社	報告書日付	PML値(%) (注1)
キャナルシティ博多(注2)	株式会社竹中工務店	2010年11月30日 2011年1月21日	(A) 8.0
			(B) 7.6
			(C) 5.3
			(D) 11.1
キャナルシティ博多・B(注3)	株式会社竹中工務店	2011年1月21日	(A) 8.2
			(B) 6.1
			(C) 11.1
パークプレイス大分(注4)	株式会社竹中工務店	2010年11月30日 2012年6月21日 2014年4月11日	(A) 13.7
			(B) 11.2
			(C) 9.1
			(D) 15.1
サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	2011年8月31日	6.7
スクエアモール鹿児島宇宿	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	9.2
熊本インターコミュニティSC	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	15.8
イオン原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	2016年2月29日	11.7
花畑SC	株式会社竹中工務店	2014年2月28日	5.4
久留米東柳原SC	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	8.9
ケースデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	6.5
マリナシティ福岡 (マリナサイド棟)	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2015年3月13日	4.3
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル(注5)	株式会社竹中工務店	2010年11月30日 2011年1月21日	(A) 6.9
			(B) 11.1
呉服町ビジネスセンター	株式会社竹中工務店	2010年11月30日	4.0
サンクス博多ビル	株式会社竹中工務店	2011年8月31日	4.3
大博通りビジネスセンター	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	6.7
東比恵ビジネスセンター	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2015年2月27日	1.7
天神西通りセンタービル	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2012年12月20日	5.4
天神ノースフロントビル	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2013年2月5日	3.6
アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	11.1
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	1.9
Aqualia警固	株式会社竹中工務店	2011年9月1日	13.3
Aqualia千早	株式会社竹中工務店	2011年9月1日	7.5
ディー・ウイングタワー	日本管財株式会社	2012年12月20日	3.8
グランフォーレ薬院南	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2014年9月15日	2.7
ホテルフォルツァ大分	株式会社竹中工務店	2012年12月28日	14.5
鳥栖ロジスティクスセンター	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2014年1月16日	8.9
ロジシティみなと香椎	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2015年2月13日	1.3
ポートフォリオ全体(注6)	株式会社竹中工務店	2016年2月29日	5.5

(注1)PML値とはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。
(注2)キャナルシティ博多のA~Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはセンターウォーク(ワシントンホテル)、Bはセンターウォーク(旧アミューズ棟)、Cはサウスビル、Dは共用部を指します。
(注3)キャナルシティ博多・BのA~Cの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはグランドハイアット福岡、Bはノースビル、Cは共用部を指します。
(注4)パークプレイス大分のA~Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB・C・D以外の部分、Bはセブンイレブン、Cはマグノリアコート、Dはケースデンキを指します。
(注5)キャナルシティ・ビジネスセンタービルのA・Bの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはキャナルシティ・ビジネスセンタービル、Bは共用部を指します。
(注6)本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部を想定震源地として算定されたものです。

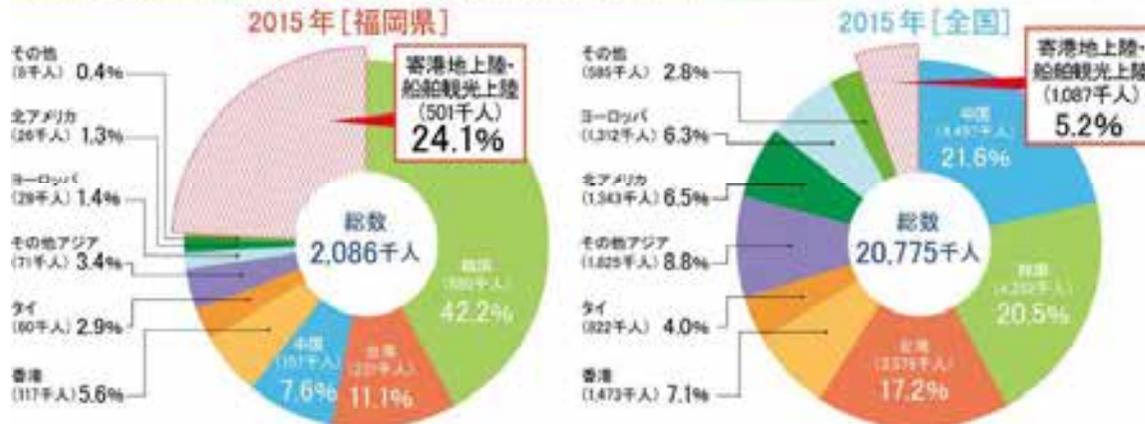
福岡・九州の強み①

■アジアのゲートウェイ機能を持つ福岡



出典：福岡県のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■外国人入国者の国・地域別の割合 (福岡県、全国)



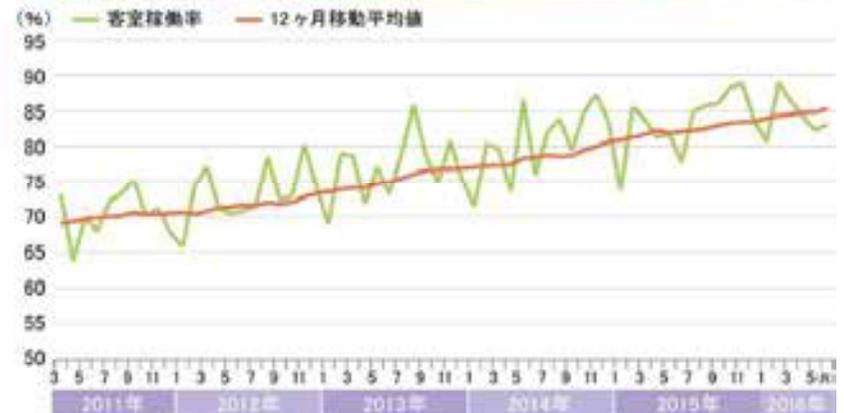
出典：法務省「出入国管理統計年報」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■全国の国際コンベンションの開催件数

順位	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	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。

■福岡市ホテルの客室稼働率 (注1)



(注1) 総務省のデータベースを基にした従業員数10人以上のホテル、旅館、温泉宿を対象としています。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。

福岡・九州の強み②

■博多港クルーズ船の寄港数推移(注1)



出典: 博多港ホームページの公表データを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。(注1) 2016年10月1日時点の予定を含みます。

■博多港クルーズ船の大型化



出典: 福岡市港湾局・公益財団法人九州経済開発協会作成データを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
 (注1) 博多港に寄港したクルーズ船の定員数の算術平均値を記載しています。

■ウォーターフロント地区再整備構想(2016年3月策定)

◎ウォーターフロント地区再整備の目的

- ・福岡都心部の国際競争力を強化し、九州・西日本の発展に貢献
- ・MICE やクルーズなどの需要の増加に対し、都市機能の供給力の向上
- ・海辺を活かした賑わいと憩いの空間形成

