



Fukuoka REIT Corporation

第75回福証IRフェア / 福岡リート投資法人 [8968]

銘柄コード

2017年5月25日(木)
株式会社福岡リアルティ



I. Jリートについて	2
II. 福岡リート投資法人の特徴	8
III. 福岡リート投資法人の近況	35
IV. Appendix	39

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。



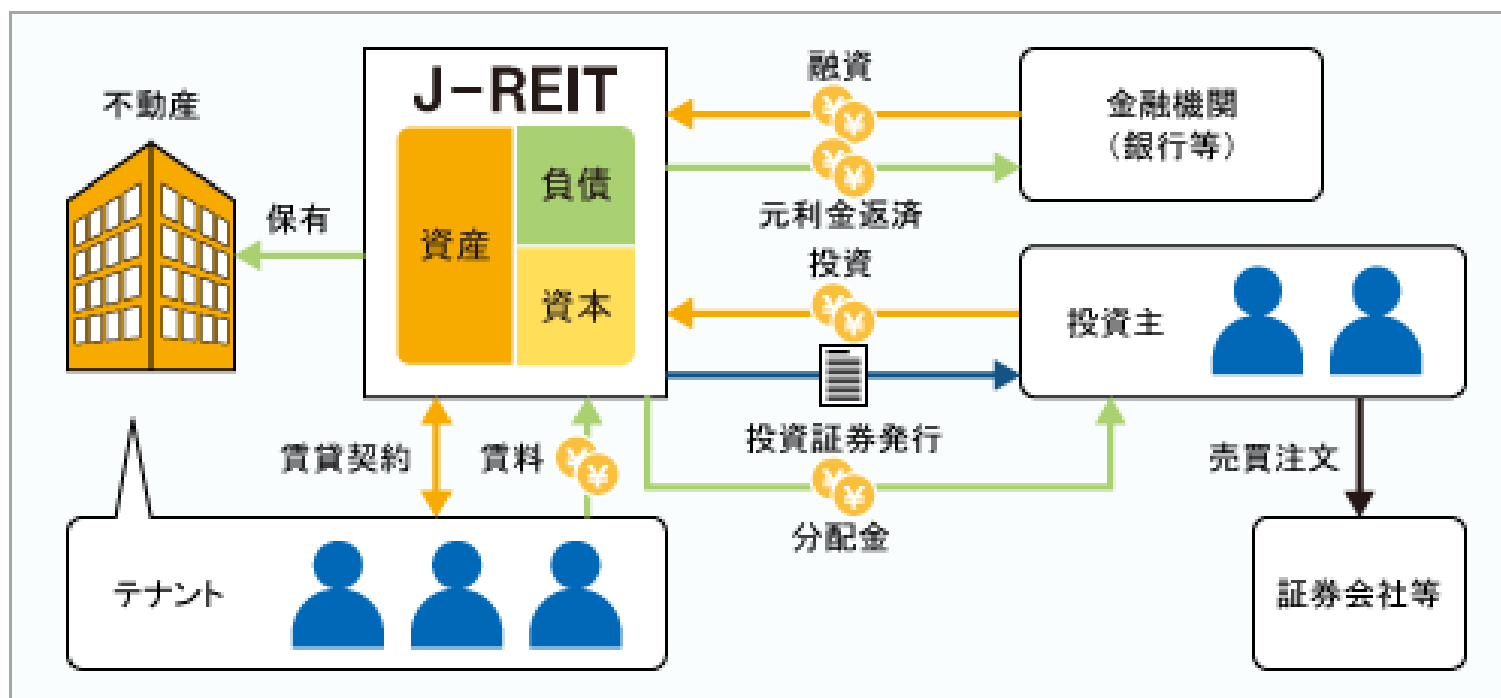
I. リートについて

Jリートとは

投資家の皆さまから集めた資金をもとに、商業施設やオフィスビル、住居などの不動産を購入し、その賃料収入などから生じた利益を分配する、日本では比較的新しい金融商品です。

REIT(リート)とは不動産投資信託のことで、Real Estate Investment Trustの頭文字をとったものです。海外のリートと区別するため日本のJを付けてJリート(ジェイリート)と呼ばれています。

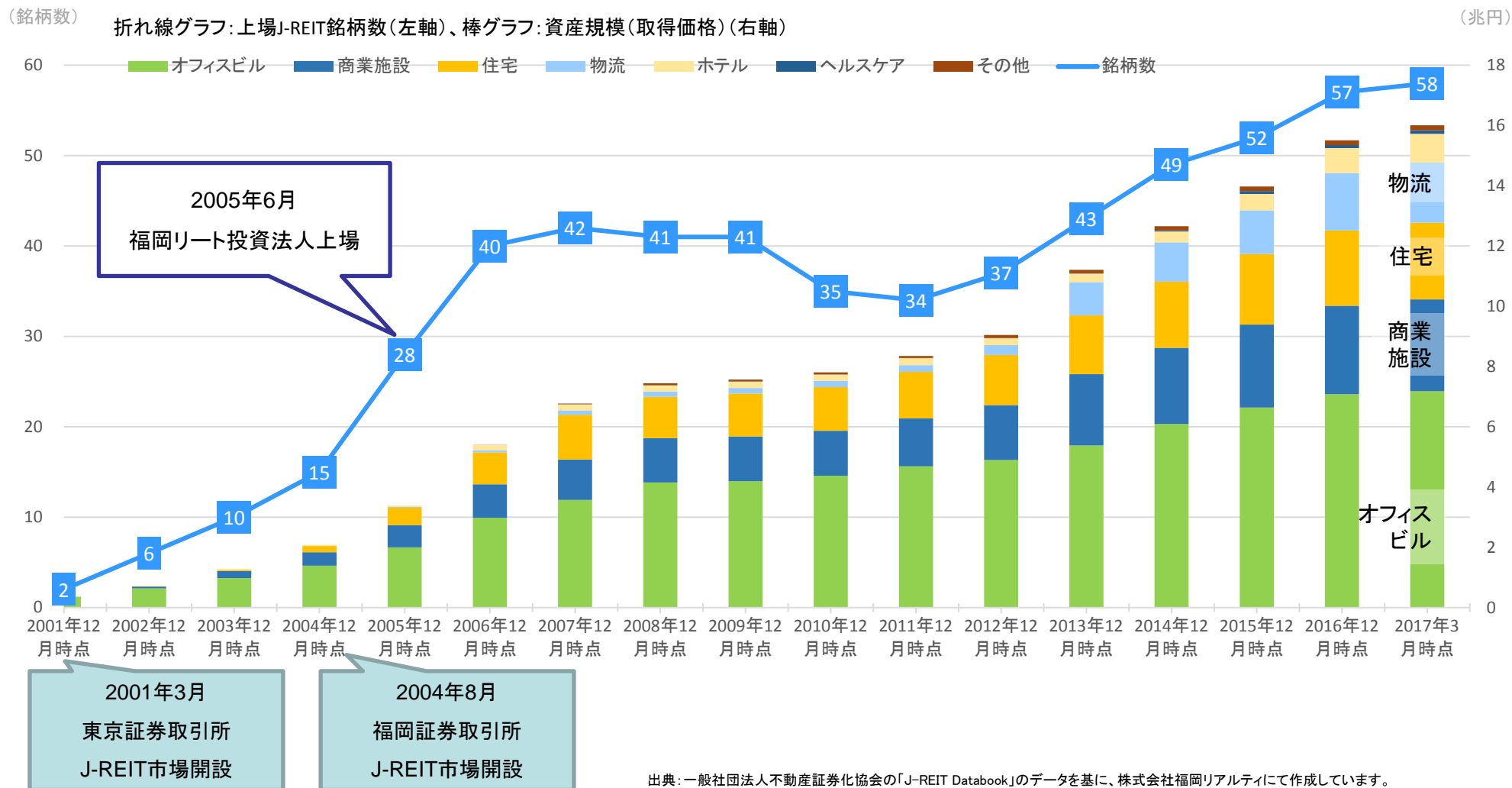
Jリートでは、不動産の取得から維持管理まで、国の登録を受けた不動産運用の専門家である資産運用会社が行っています。



Jリート市場の推移【58銘柄(2017年4月30日時点)】

Jリートは2017年で市場創設から16年を迎えました。

Jリート市場全体の資産規模は順調に増加し、投資する不動産の用途も多様化しています。



出典: 一般社団法人不動産証券化協会の「J-REIT Databook」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。

JリートREITの主な魅力

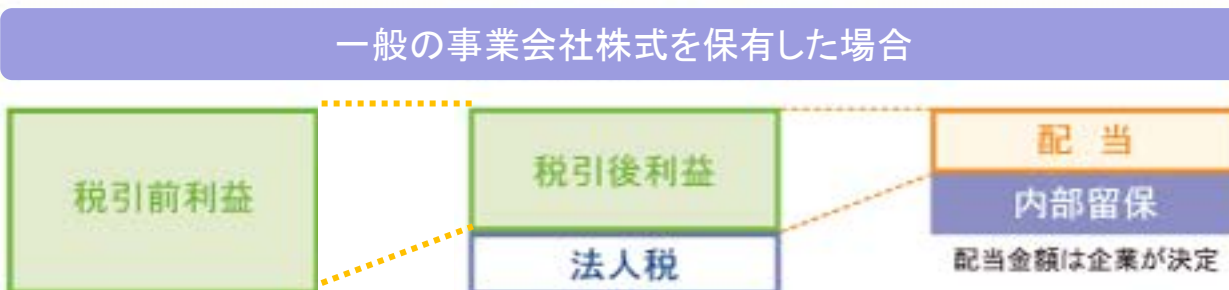
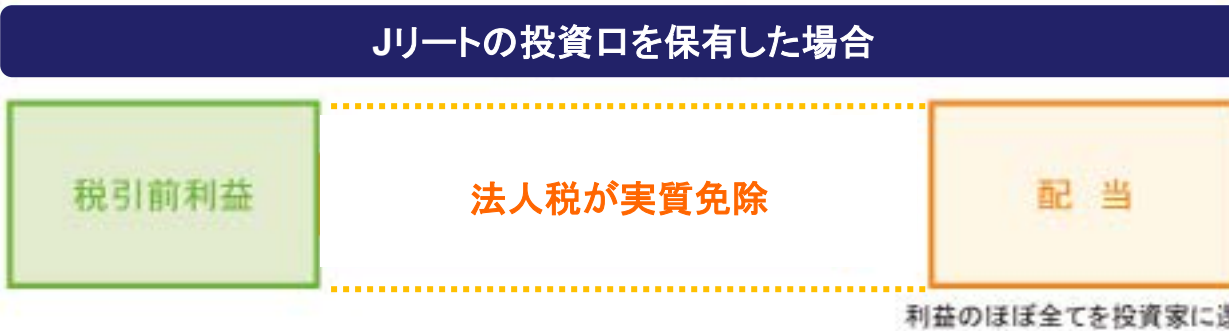
安定した分配金と高い分配利回り

- 所有している不動産に入居する「テナント」からの賃料収入が分配原資です。安定したキャッシュフローを生み出し、比較的ブレない分配金が魅力です。
- 現在各JリートREITの利回りは2～6%台です。(※各JリートREITによって異なります。)
- 投資法人の分配金額は損金算入される仕組みになっており、結果として利益のほぼすべてを投資家へ配当することができます。
(利益の90%以上を分配すること、同族会社に該当しない等一定の要件を満たすことが前提です。【租税特別措置法】)

金融商品として不動産投資が可能

- 不動産を証券化したJリートREITなら、投資口の購入によって、間接的に不動産投資ができます。
(数万円～数十万円台※各JリートREITによって異なります。JリートREIT投資信託・ETFであれば、1万円程度から投資が可能です。)
- 証券取引所に上場しているので現物不動産よりタイムリーで容易に売買ができます。繁雑な手続きなく不動産の持ち主になることができます。
- JリートREITは複数の不動産を保有しているため、分散投資効果も図れます。

J-REITの税制



JリートREITの主なリスク

①投資口価格の変動リスク

- 元本が保証されているわけではありません。
投資口価格は市場の全体の影響や不動産市況の影響を受けるため、業績に変動がなくても、株式同様に投資口価格が変動する場合があります。特に各決算時の分配金確定、増資、資産取得及び売却、予想分配金の増減により価格が変動する傾向にあります。

②分配金変動のリスク

- 分配金は不動産から得られる賃料収入等の変動に影響され、確定されたものではありません。
また、金利の上昇による支払利息の増加、売却損の発生、投資口の希薄化(ダイリューション)等により分配金が低下する可能性があります。

③災害リスク

- 自然災害や環境問題等、予測不可能な偶発事象などにより投資対象不動産が影響を受け、分配金や投資口価格が低下する可能性があります。

④制度リスク

- 不動産等にかかる法制度(税制、建築規制等)の変更により、不動産やリートの価値が影響を受ける可能性があります。



Ⅱ. 福岡リート投資法人の特徴

1. 日本初の地域特化型REIT
2. 優良なポートフォリオと高い稼働率
3. 安定したファイナンス体制を構築
4. 上場以来安定した分配金を継続

1. 日本初の地域特化型REIT

◆「地域特化」

- ・福岡、九州という成長余力のある地元の特化
- ・地元財界を中心としたスポンサー体制

◆「福岡、九州の強み」

- ・人口増加率
- ・都市の魅力

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率

3. 安定したファイナンス体制を構築

4. 上場以来安定した分配金を継続

1.地域特化型REIT — 「地域特化」 — 投資対象エリア

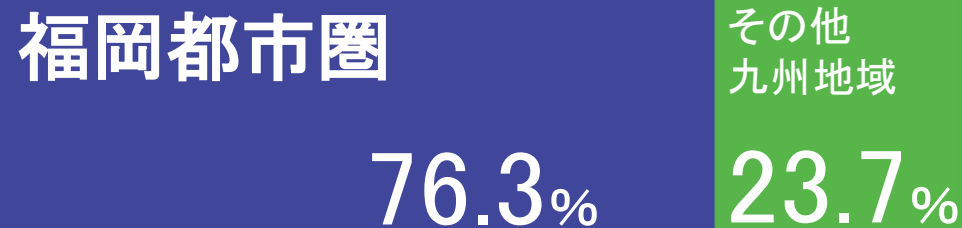
■投資方針

60-90% **福岡都市圏**

10-30% **その他九州地域**
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10% **その他**

■ポートフォリオ (取得価格ベース)



※2017年2月28日時点の保有物件による数値です。

成長性の高い 福岡・九州に特化

1.地域特化型REIT – 「地域特化」 – 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 花畑SC
 - 8 久留米東櫛原SC
 - 9 ケーズデンキ鹿児島本店
 - 10 マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)
 - 11 キャナルシティビジネスセンタービル
 - 12 呉服町ビジネスセンター
 - 13 サニックス博多ビル
 - 14 大博通りビジネスセンター
 - 15 東比恵ビジネスセンター
 - 16 天神西通りセンタービル
 - 17 天神ノースフロントビル
 - 18 アメックス赤坂門タワー
 - 19 シティハウスけやき通り
 - 20 Aqualia千早
 - 21 ディー・ウィングタワー
 - 22 グランフォーレ薬院南
 - 23 ホテルフォルツァ大分
 - 24 鳥栖ロジスティクスセンター
 - 25 ロジシティみなと香椎
- 商業施設 ● オフィスビル ● その他
- ※保有物件については、2017年2月28日時点です。

福岡リート投資法人の特徴

1.地域特化型REIT – 「地域特化」 – スポンサー体制

地元財界を中心としたスポンサー体制

■スポンサー体制



◆本投資法人の資産運用会社である株式会社福岡リアルティには、福岡地所株式会社や九州電力株式会社をはじめ、九州経済界をリードする有力企業がスポンサーとして共同参画

◆地域を熟知しているスポンサーとの連携により、物件を安定的に管理運営

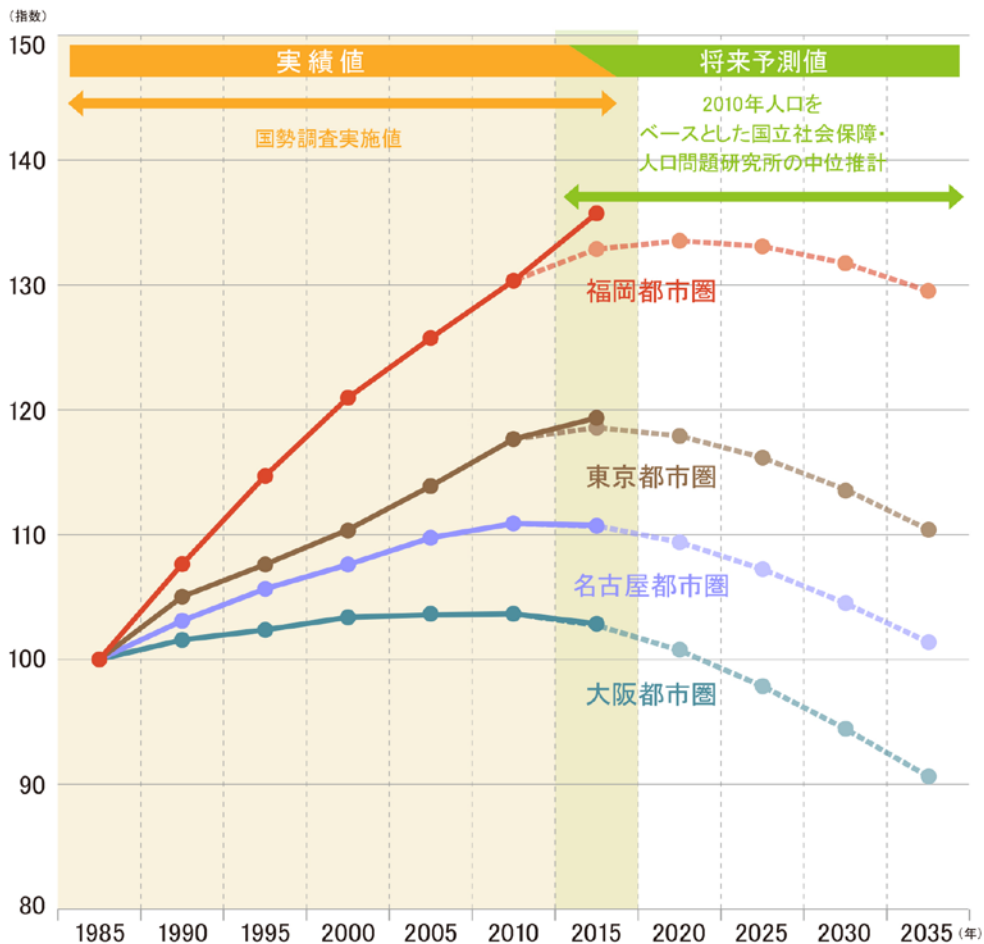
◆スポンサー会社のネットワークも活用し、優良物件の取得機会を追求

(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。

1.地域特化型REIT – 「福岡・九州の強み」 – 人口増加

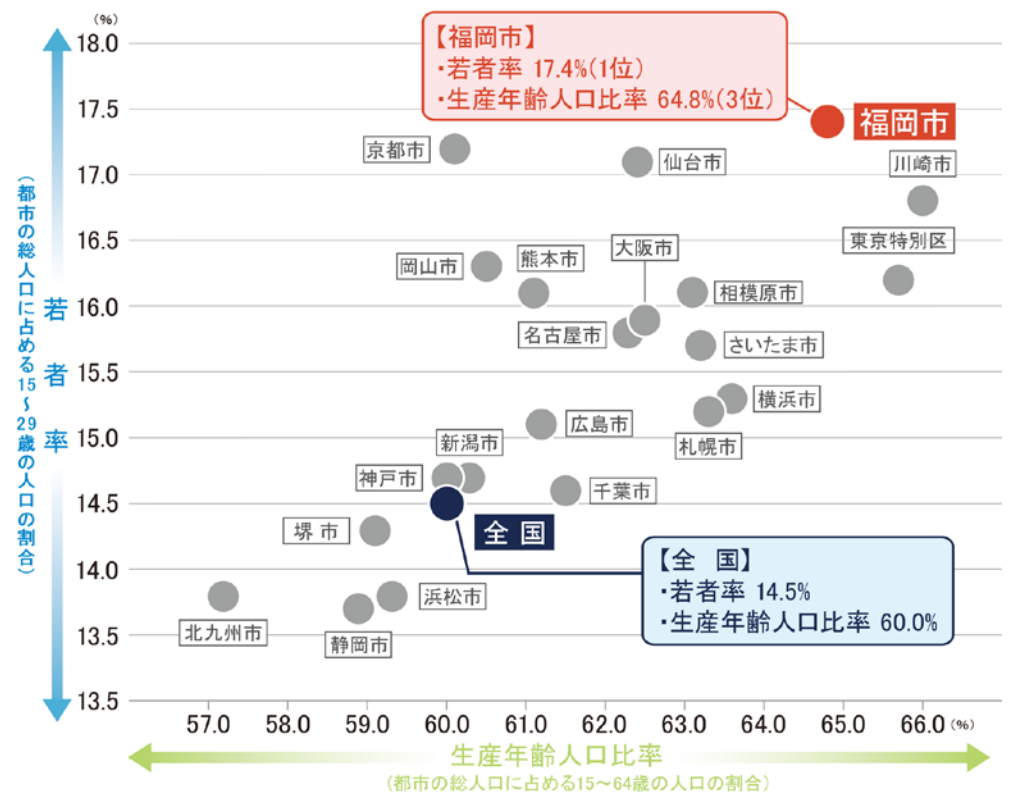
人口成長を続ける福岡都市圏

■国内主要都市圏の人口増減



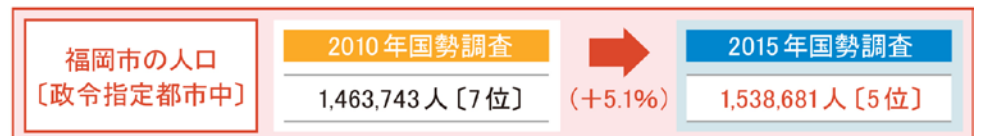
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川町・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。
 東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。
 出典：平成24年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の推移」、総務省統計局「平成22年 国勢調査」、総務省統計局「平成27年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデー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

■全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率



出典：総務省統計局「平成27年 国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■福岡市の人口 (2010年、2015年)

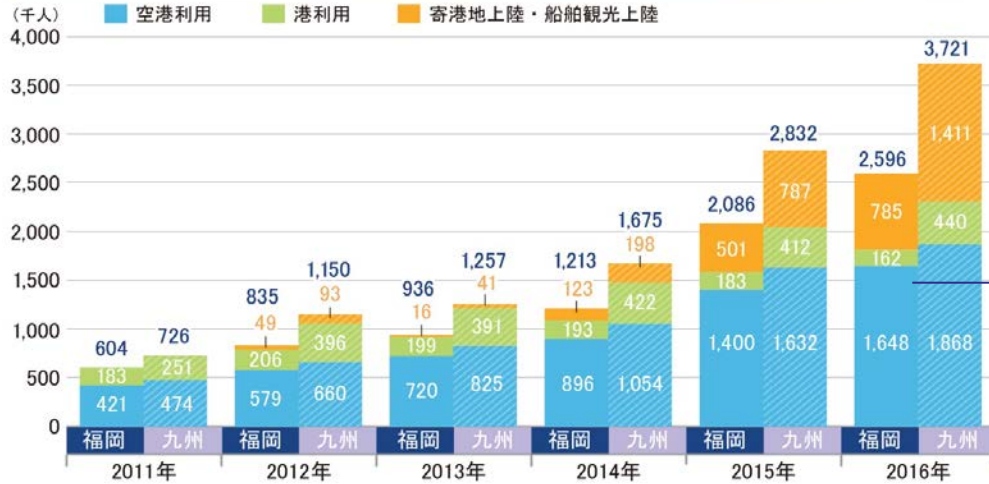


出典：総務省統計局「平成22年 国勢調査」、総務省統計局「平成27年 国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

1.地域特化型REIT — 「福岡・九州の強み」 — インバウンドによる流入増

インバウンドは順調に増加

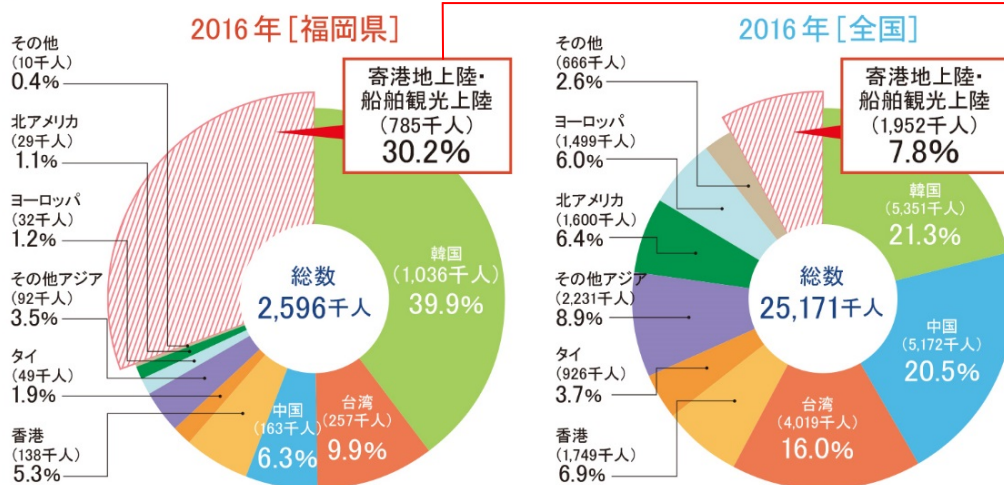
外国人入国者数の推移 (注1) (福岡県、九州 (注2))



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。
 (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。



外国人入国者の国・地域別の割合 (福岡県、全国)



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



1.地域特化型REIT — 「福岡・九州の強み」 — 都市機能の再生(ウォーターフロント地区)

国家戦略特区の指定(MICEの強化)

■ウォーターフロント地区再整備構想(2016年3月)

◎MICEやクルーズなどの需要の増加に対し、都市機能の供給力を向上させ、海辺を活かした賑わいと憩いの空間を形成する

中央埠頭地区バース整備(段階的な岸壁整備)

2017年4月に新岸壁による大型船(Quantum of the Seas)対応が可能となり、更に、2018年度末には、全長130mの岸壁が完成。



出典:福岡市の公表資料を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■全国の国際コンベンションの開催件数

◎7年連続2位

(単位:件)

順位	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
1位	東京(497)	東京(491)	東京(470)	東京(500)	東京(531)	東京(543)	東京(557)
2位	福岡(206)	福岡(216)	福岡(221)	福岡(252)	福岡(253)	福岡(336)	福岡(363)
3位	横浜(179)	横浜(174)	横浜(169)	京都(196)	横浜(226)	京都(202)	仙台(221)
4位	京都(164)	京都(155)	京都(137)	横浜(191)	京都(176)	横浜(200)	京都(218)
5位	名古屋(124)	名古屋(122)	名古屋(112)	大阪(140)	大阪(172)	名古屋(163)	横浜(190)

出典:日本政府観光局(JNTO)「2015年国際会議統計」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■クルーズ船の寄港数

◎2017年は博多港に361隻(予定含む)寄港(注1)

(単位:隻)

順位	2014年	2015年	2016年
1位	横浜(146)	博多(259)	博多(328)
2位	博多(115)	長崎(131)	長崎(197)
3位	神戸(100)	横浜(125)	那覇(193)
4位	那覇(80)	那覇(115)	横浜(128)
5位	長崎(75)	神戸(97)	神戸(104)

出典:国土交通省港湾局産業港湾課「2016年度訪日クルーズ旅客船とクルーズ船の寄港実績(速報値)」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

(注1)2017年4月1日時点の博多港ホームページ公表データを基に記載しています。

1.地域特化型REIT —「福岡・九州の強み」— 都市機能の再生(天神地区)

天神地区におけるビル機能更新の準備が整う

■天神明治通り再開発地区



■天神地区におけるビル機能更新

天神地区における機能更新の課題

①航空法による高さ規制の問題

②既存不適格ビル
(現状の指定容積率以上にて使用)の問題

航空法高さ制限の緩和

国家戦略特区特別会議における福岡市の提案により、天神明治通り地区(17ha)で高さ制限の緩和が決定。67m(地上15階相当)から76m(地上17階相当)へ。

地区整備計画の都市計画決定

2015年9月28日天神1丁目南ブロックにおける地区整備計画が都市計画決定。取り組みに応じて、最大で1400%まで容積率が緩和。(決定前の容積率800%)

天神ビジネスセンタープロジェクト(予定)

事業主体	福岡地所株式会社
所在地	福岡市中央区天神1丁目
敷地面積	約 3,900㎡(約1,180坪)
延床面積	約 60,250㎡(約18,230坪) ※容積対象外床面積含む
階数	地上16階、塔屋2階、地下2階
用途	事務所、店舗、駐車場等
建物高さ	約76m
竣工予定	2020年度予定



福岡リートの4つの特徴

1. 日本初の地域特化型REIT

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率

- ・福岡・九州を代表する優良物件を保有
- ・高い物件稼働率を維持
- ・投資タイプの多様化により地域内リスクに対応

3. 安定したファイナンス体制を構築

4. 上場以来安定した分配金を継続

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 – 投資タイプ

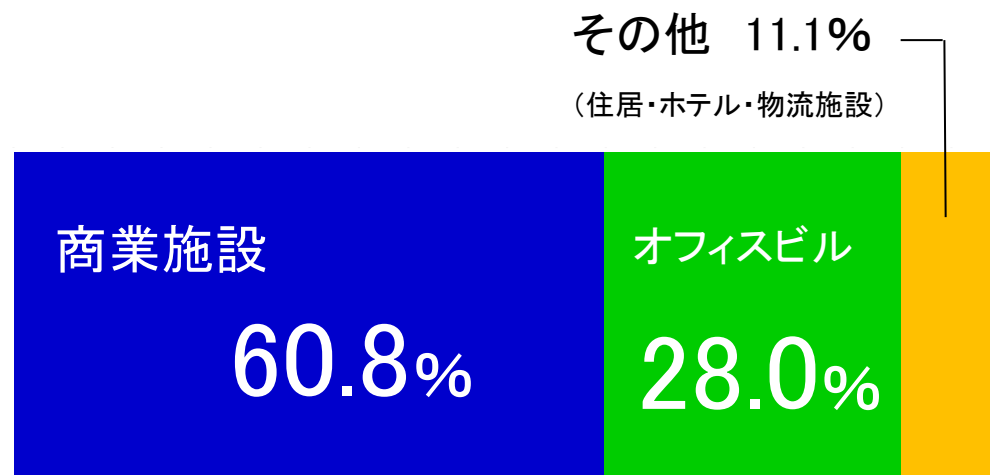
■ 投資方針

60-80% **商業施設**
(アーバン、リージョナル、コミュニティ)

20-40% **オフィスビル**
(Aクラス、セール・アンド・リースバック)

0-20% **その他**
(住居、ホテル、物流施設、公共施設等)

■ ポートフォリオ (取得価格ベース)



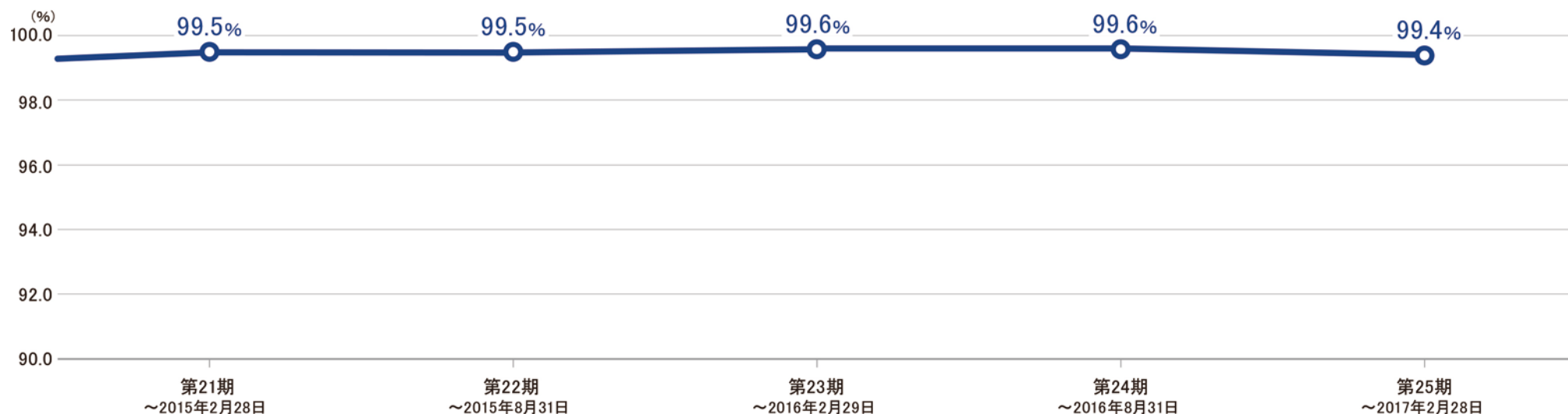
※2017年2月28日時点の保有物件による数値です。

投資タイプの多様化により 地域内リスクに対応

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 — 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	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	100.0%	99.9%	99.7%	99.7%	99.5%	49.2%
パンプ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	11.6%
オフィスビル	98.8%	99.0%	99.6%	99.8%	99.7%	28.0%
その他	96.6%	98.5%	98.5%	98.3%	98.2%	11.1%
全体	99.5%	99.5%	99.6%	99.6%	99.4%	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、花畑SC、久留米東櫛原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)の6物件を指します。

2.優良なポートフォリオと高い稼働率 — キャナルシティ博多

キャナルシティ博多は専門店、映画館、ホテル、オフィスビル等の複合施設

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

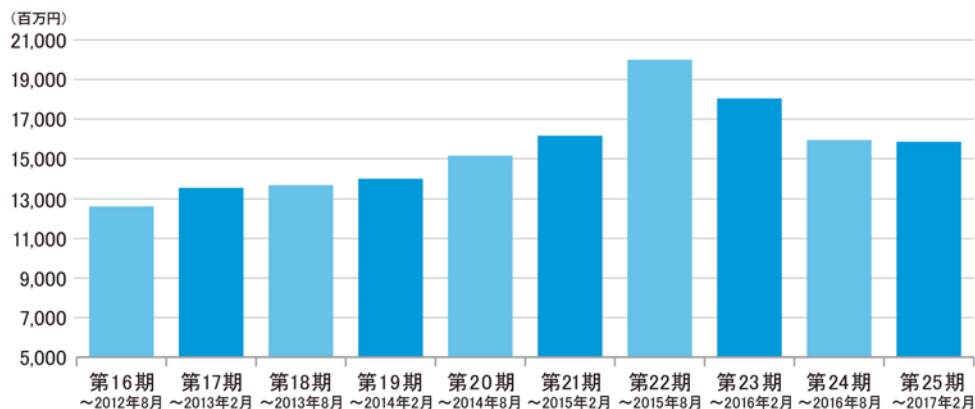


2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 — キャナルシティ博多

進化を続ける「都市の劇場」キャナルシティ博多

■キャナルシティ博多の売上（第16期 [2012年8月期]～第25期 [2017年2月期]）

◎キャナルシティ博多売上推移



※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。



■CANAL AQUA PANORAMA 日本最大級の3Dプロジェクションマッピング



2016年11月19日より、日本最大級の3Dプロジェクションマッピングと噴水、光と音による体感ショー「CANAL AQUA PANORAMA」を導入。第一弾コンテンツは「ワンピース ウォータースペクタクル」。2017年3月4日からは「EXILE SPECIAL MAPPING SHOW」も上映開始。

【噴水ショースケジュール】

10:00～19:30

- 毎時00分 ダンシングウォーター（音楽あり）
- 毎時30分 ダンシングウォーター（音楽なし）

20:00～22:00

- 毎時00分、毎時30分 CANAL AQUA PANORAMA（キャナルアクアパノラマ）

キャナルシティ博多 新店情報(ご参考)

TAITO(株式会社タイトー)による子供向け体験型施設



7月1日(土)オープン

- 体験型知育空間
「チームラボアイランド
ー学ぶ！未来の遊園地ー」
- 「トミカプラレールカフェ」



2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 – 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



(注1)2016年9月1日付でスポーツクラブNAS/パークプレイス大分を取得しました。

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



2.優良なポートフォリオと高い稼働率 – パークプレイス大分

2017年4月で15周年 リニューアルでさらにパワーアップ

■春のリニューアル計画

◎フードテラスの全面リニューアル

大分県内最大級のフードテラスがさらに“優しく”・“楽しく”

2017年4月20日(木)フードテラスリニューアル!

「アカチャンホンポ」新規オープンに伴い、来場者数が見込まれる赤ちゃん・お子様連れのお客様に選ばれる、どこよりも楽しい空間を目指し、フードテラスの客席・共用部を全面リニューアル。



◎アカチャンホンポ大分県内初出店 パークプレイス大分店 2017年3月10日グランドオープン!



フードテラス客席・共用部全面リニューアル内容

●客席数アップ

560席→642席

(内、キッズ・ベビー126席※県内最多)

●お子様連れに特化した環境作り

ベビー専用席の設置、
ベビーカー置場の新設 等

●思わず座りたくなるような楽しい環境デザイン

テーマに基づいたサイン装飾 等

■Park Place X'mas 2016



クリスマスにイルミネーションイベントを開催。

センターステージでは、「音楽と光の競演」をコンセプトに、メインイルミネーション「フェアリーソカロ〜妖精達の広場〜」を実施。サンタクロースと過ごすX'masパーティーはお子様にも大人気。



■新春イベント状況

- 仮面ライダーショー(1月2日)
- DRUM TAOライブ(1月3日)
- 平野ノラ初笑いライブ(1月3日)
- 10倍オトクなお買い物券が当たる千本引きイベント



2.優良なポートフォリオと高い稼働率 – パッシブ商業

パッシブ商業

⑤スクエアモール鹿児島宇宿

■ 所在地：鹿児島市宇宿2丁目



パッシブ商業

⑥熊本インターコミュニティSC

■ 所在地：熊本市東区神園1丁目



パッシブ商業

⑦花畑SC

■ 所在地：福岡市南区花畑4丁目



パッシブ商業

⑧久留米東櫛原SC

■ 所在地：久留米市東櫛原町



パッシブ商業

⑨ケースデンキ鹿児島本店

■ 所在地：鹿児島市東開町



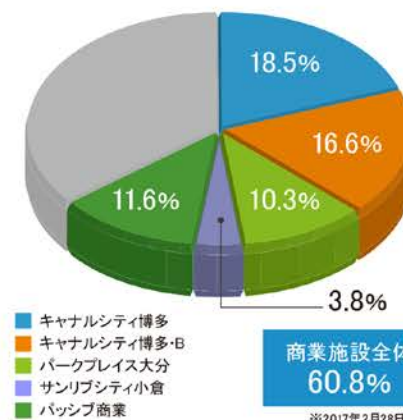
パッシブ商業

⑩マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)

■ 所在地：福岡市西区小戸2丁目



投資比率(商業施設)



マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)リニューアル情報(ご参考)

フードコートゾーンにより施設の飲食機能を強化

マリナサイド棟 1F (旧ファミリーワールド)

6.24 sat **OPEN!**

6月24日(土)グランドオープン!

● ショップ&フードコート全15店を
一斉オープン

● フードコートは約550席



2.優良なポートフォリオと高い稼働率 – 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



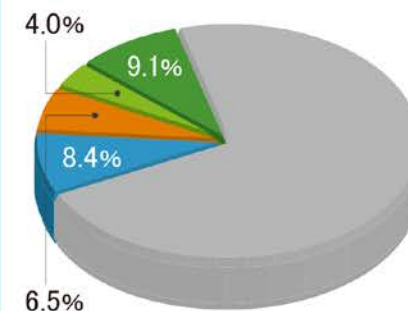
オフィスビル

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



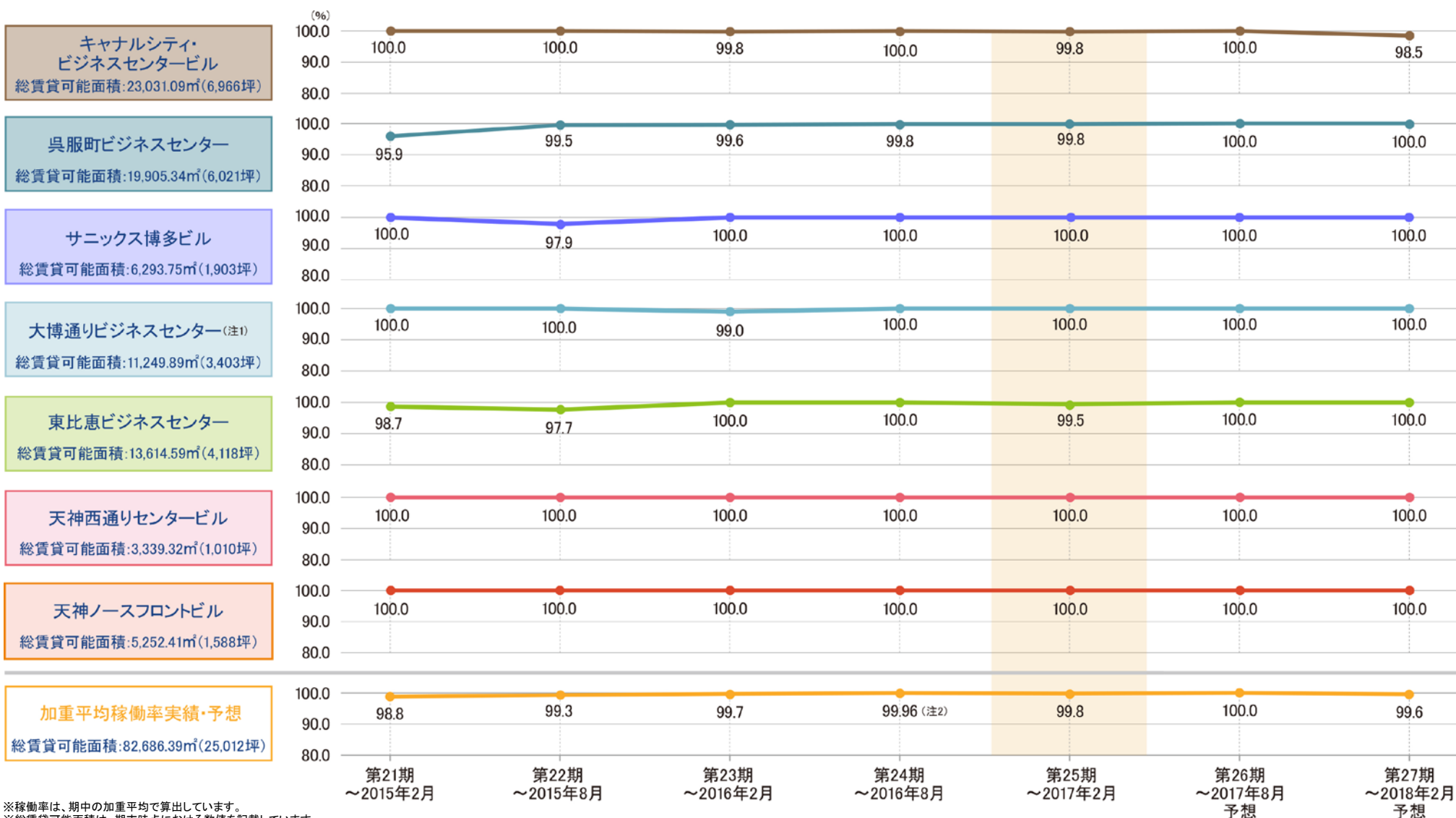
投資比率(オフィスビル)



※2017年2月28日現在

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 – オフィスビル稼働率実績・予想

第25期のオフィスビルの平均稼働率は引き続き高水準を維持

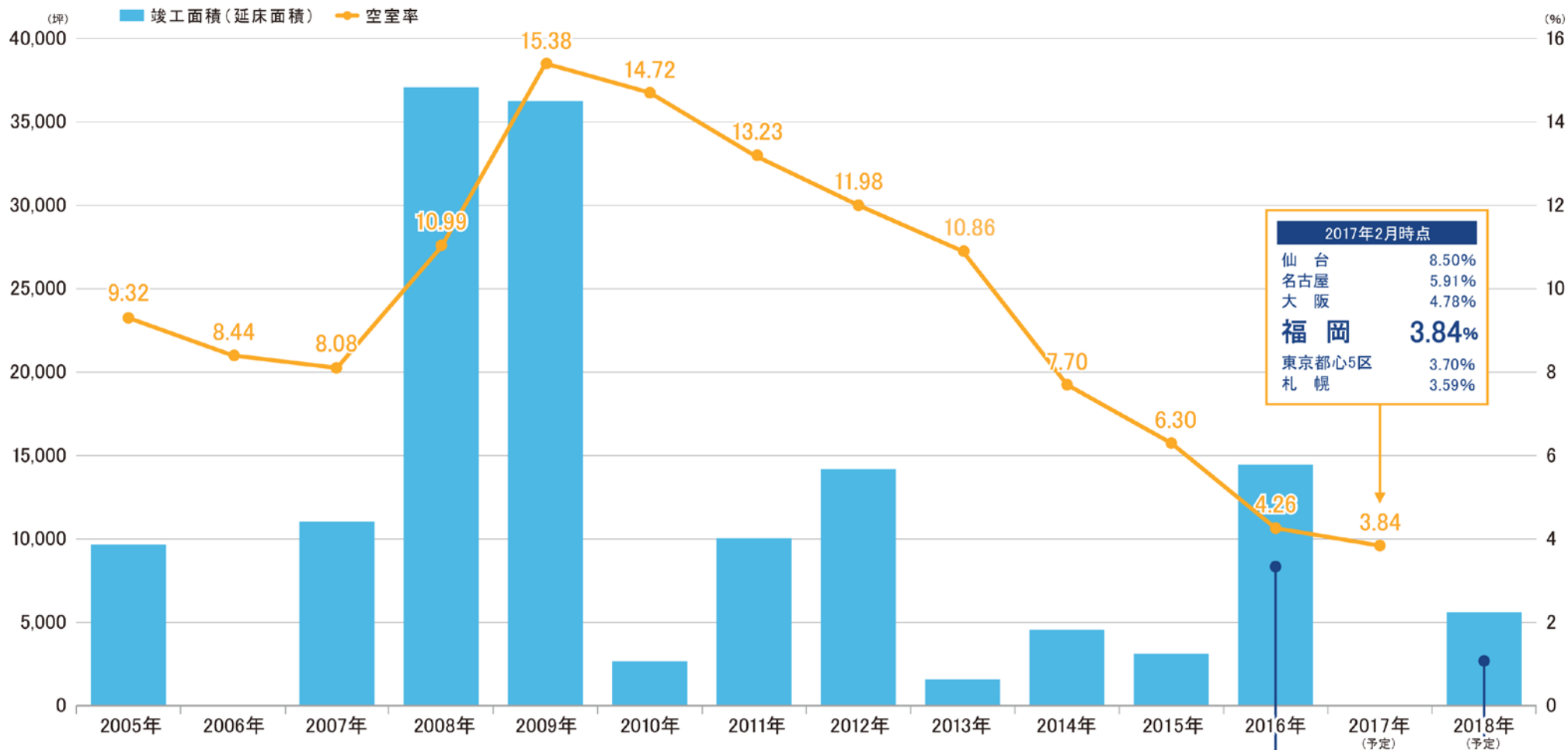


※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。(注2)小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 – 福岡のオフィスビル状況推移

空室率は3%台まで低下、今後の供給も限定的

■空室率とオフィスビル竣工状況推移



2017年2月時点

仙台	8.50%
名古屋	5.91%
大阪	4.78%
福岡	3.84%
東京都心5区	3.70%
札幌	3.59%

名称	JRJP博多ビル	名称	紙与博多中央ビル
延床面積	約13,000坪	延床面積	約5,600坪
基準階面積	約711坪	基準階面積	約317坪

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

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 – その他

その他(住宅)

⑱ アメックス赤坂門タワー

■ 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目



その他(住宅)

⑲ シティハウスけやき通り

■ 所在地：福岡市中央区警固2丁目



その他(住宅)

⑳ Aqualia千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他(住宅)

㉑ ディー・ウイングタワー

■ 所在地：福岡市中央区大名2丁目



その他(住宅)

㉒ グランフォーレ薬院南

■ 所在地：福岡市中央区平尾1丁目



その他(ホテル)

㉓ ホテルフォルツァ大分

■ 所在地：大分市中央町1丁目



その他(物流)

㉔ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市姫方町



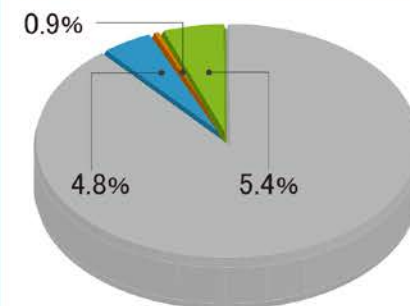
その他(物流)

㉕ ロジシティみなと香椎

■ 所在地：福岡市東区みなと香椎2丁目



投資比率(その他)



■ 住居
■ ホテル
■ 物流施設

その他全体
11.1%

※2017年2月28日現在

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 – ポートフォリオ一覧

2017年2月28日現在

	物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率	取得日	取得元 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント
商業施設	① キャナルシティ博多	20年10ヶ月	32,000	18.5%	2004/11/ 9	スポンサー	46,602.94	99.5%	45	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	② キャナルシティ博多・B	20年10ヶ月	28,700	16.6%	2011/ 3/ 2	外部	68,822.21	99.8%	48	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11ヶ月	17,760	10.3%	2004/11/ 9	スポンサー	113,593.79	98.4%	101	イオン、ケースデンキ
	④ サンリブシティ小倉	11年11ヶ月	6,633	3.8%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	⑤ スクエアモール鹿児島宇宿	10年 5ヶ月	5,300	3.1%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	⑥ 熊本インターコミュニティSC	10年 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
	⑦ 花畑SC	9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
	⑧ 久留米東櫛原SC	9年 2ヶ月	2,500	1.4%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	⑨ ケーズデンキ鹿児島本店	9年 3ヶ月	3,550	2.1%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケースデンキ
	⑩ マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	16年 4ヶ月	5,250	3.0%	2015/ 5/ 1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	福岡地所
	商業施設合計又は平均	—	105,223	60.8%	—	—	361,675.64	99.4%	214	—
オフィスビル	⑪ キャナルシティ・ビジネスセンタービル	20年10ヶ月	14,600	8.4%	2004/11/ 9	スポンサー	23,031.09	100.0%	61	TOTO、ベルシステム24
	⑫ 呉服町ビジネスセンター	13年 4ヶ月	11,200	6.5%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	100.0%	35	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	⑬ サニックス博多ビル	15年11ヶ月	4,400	2.5%	2005/ 9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	⑭ 大博通りビジネスセンター	14年11ヶ月	7,000	4.0%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	98.5%	67	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	⑮ 東比恵ビジネスセンター	8年 0ヶ月	5,900	3.4%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	25	富士通、フォレストホールディングス
	⑯ 天神西通りセンタービル	20年 5ヶ月	2,600	1.5%	2013/ 2/ 1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	⑰ 天神ノースフロントビル	7年 1ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/28	外部	5,252.41	100.0%	11	楽天カード、プルデンシャル生命保険
	オフィスビル合計又は平均	—	48,500	28.0%	—	—	86,113.77	99.8%	216	—
その他	⑱ アメックス赤坂門タワー	11年 7ヶ月	2,060	1.2%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	100.0%	67	—
	⑲ シティハウスけやき通り	9年 3ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	95.5%	40	—
	⑳ Aqualia千早	9年 2ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	98.2%	103	—
	㉑ ディー・ウイングタワー	11年 0ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.59	97.0%	133	—
	㉒ グランフォーレ薬院南	9年 2ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	94.9%	94	—
	㉓ ホテルフォルツァ大分	8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
	㉔ 鳥栖ロジスティクスセンター	8年 9ヶ月	1,250	0.7%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
㉕ ロジシティみなと香椎	2年10ヶ月	8,150	4.7%	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	—	19,281	11.1%	—	—	76,027.90	99.3%	441	—
	全物件合計又は平均	15年 9ヶ月	173,004	100.0%	—	—	523,817.31	99.4%	871	—

(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す。

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 – 保有資産の含み益

第25期末時点の含み益(注1)は21,152百万円

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第25期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第24期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第25期末) 貸借対照表 計上額 ③	差異		直接還元法			鑑定評価書 作成会社
						前期末 (第24期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第25期末) 貸借対照表 計上額との差異 ①-③	直近 (第25期末) Cap Rate ④	前期末 (第24期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤	
①チャンネルシティ博多	32,000	6.0%	31,900	33,300	30,572	▲1,400	1,327	4.5%	4.6%	▲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%	29,900	30,200	29,135	▲300	764	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
③パークプレイス大分	(注3)17,760	(注4)6.6%	19,200	(注5)19,208	19,067	▲8	132	5.8%	(注6)5.9%	▲0.1%	日本不動産研究所
④サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,930	7,890	5,816	40	2,113	6.1%	6.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑤スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,330	5,290	4,560	40	769	6.1%	6.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑥熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,670	2,650	2,056	20	613	6.0%	6.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑦花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,240	1,015	10	234	5.5%	5.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑧久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,790	2,750	2,145	40	644	5.5%	5.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑨ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,710	3,680	3,116	30	593	5.4%	5.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑩マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	5,600	5,600	5,287	0	312	5.0%	5.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	105,223	-	110,280	111,808	102,774	▲1,528	7,505	-	-	-	
⑪チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	14,900	15,200	13,456	▲300	1,443	4.8%	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑫呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	13,600	13,400	9,410	200	4,189	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑬サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,300	5,370	3,942	▲70	1,357	4.6%	4.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑭大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	7,330	7,280	6,277	50	1,052	5.0%	5.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑮東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	6,620	6,520	4,715	100	1,904	5.3%	5.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑯天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	2,890	2,990	2,717	▲100	172	4.5%	4.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑰天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	3,510	3,490	2,647	20	862	4.9%	5.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
オフィスビル 合計	48,500	-	54,150	54,250	43,168	▲100	10,981	-	-	-	
⑱アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,910	1,870	1,782	40	127	4.8%	4.9%	▲0.1%	大和不動産鑑定
⑲シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,080	1,050	960	30	119	4.8%	4.9%	▲0.1%	大和不動産鑑定
⑳Aqualia千早	1,280	6.8%	1,600	1,600	1,196	0	403	5.3%	5.3%	0.0%	日本不動産研究所
㉑ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,380	3,320	2,765	60	614	4.8%	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
㉒グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,280	1,260	1,157	20	122	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
㉓ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,860	1,810	1,443	50	416	5.4%	5.6%	▲0.2%	日本不動産研究所
㉔鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,390	1,370	1,232	20	157	5.3%	5.4%	▲0.1%	日本不動産研究所
㉕ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	8,750	8,590	8,045	160	704	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	19,281	-	21,250	20,870	18,584	380	2,665	-	-	-	
全物件 合計	173,004	-	185,680	186,928	164,527	▲1,248	21,152	-	-	-	

(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す。

(注4)スポーツクラブNASパークプレイス大分を含みません。なお、スポーツクラブNASパークプレイス大分の「取得Cap Rate」は6.1%です。

(注5)第24期末時点の鑑定評価額にスポーツクラブNASパークプレイス大分取得時の鑑定評価額を加えて記載しています。

(注6)スポーツクラブNASパークプレイス大分を含みません。

福岡リートの4つの特徴

1. 日本初の地域特化型REIT

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率

3. 安定したファイナンス体制を構築

- ・リファイナンスリスクを軽減

(借入金返済期限の分散、平均残存期間の長期化等)

- ・高い格付を維持

- ・スポンサー3行を筆頭にメガバンク、九州の地方銀行と良好な取引

4. 上場以来安定した分配金を継続

3.安定したファイナンス体制を構築 — 第25期調達実績

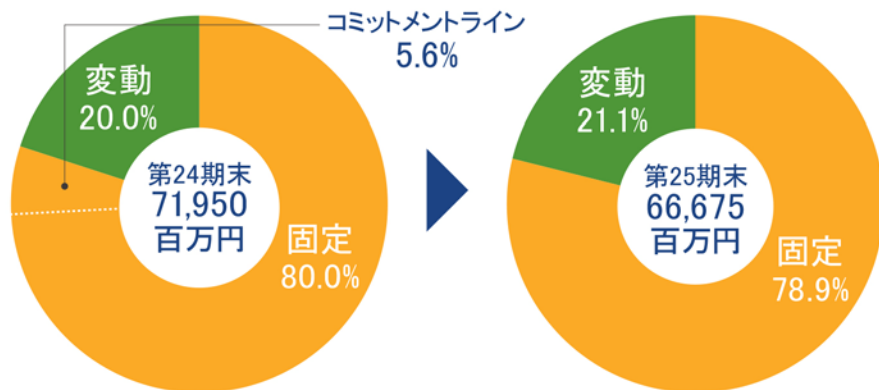
スポンサー行をはじめとした安定した取引ネットワーク

■第25期以降の調達実績

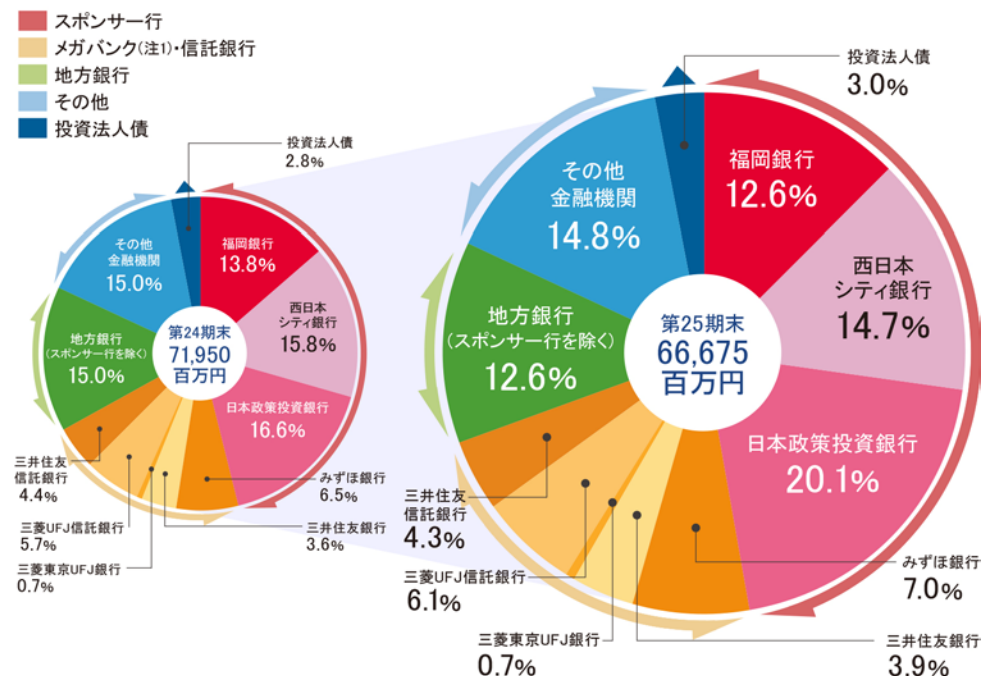
調達日	借入先	金額 (百万円)	期間		金利	
			借換前	借換後	借換前	借換後
2016年9月	三井住友信託銀行	300	4年	9年	3ヶ月TIBOR +0.40%	3ヶ月TIBOR +0.344%
	福岡銀行	1,500	6年	10年	3ヶ月TIBOR +0.45%	3ヶ月TIBOR +0.35%
2016年12月	日本政策投資銀行 大分銀行 鹿児島銀行 北九州銀行 十八銀行 親和銀行 広島銀行	2,100	5年	9年	1.18195% (固定)	0.7175% (固定)
2017年3月 NEW	三菱UFJ信託銀行	800	5年	8年	1.16973% (固定)	0.4813% (固定)
	りそな銀行	600	5年	10年	1.25346% (固定)	0.65846% (固定)
	肥後銀行	300	5年	8年	1.20346% (固定)	0.4813% (固定)

・第25期に返済期限到来の5,275百万円について、物件譲渡による手取金等にて返済

■固定化比率



■借入先金融機関の分布状況



(注1)「メガバンク」とは、みずほ銀行、三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をいいます。

■格付(注2)



(注2)S&P:S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社より長期会社格付を取得しています。
R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。
JCR:株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。

3.安定したファイナンス体制を構築 — 財務状況

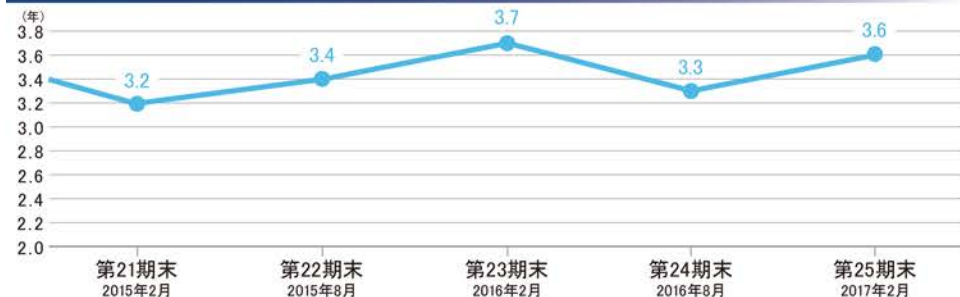
金利コストの低減と借入期間の長期分散化の両立

■期中平均支払金利の推移

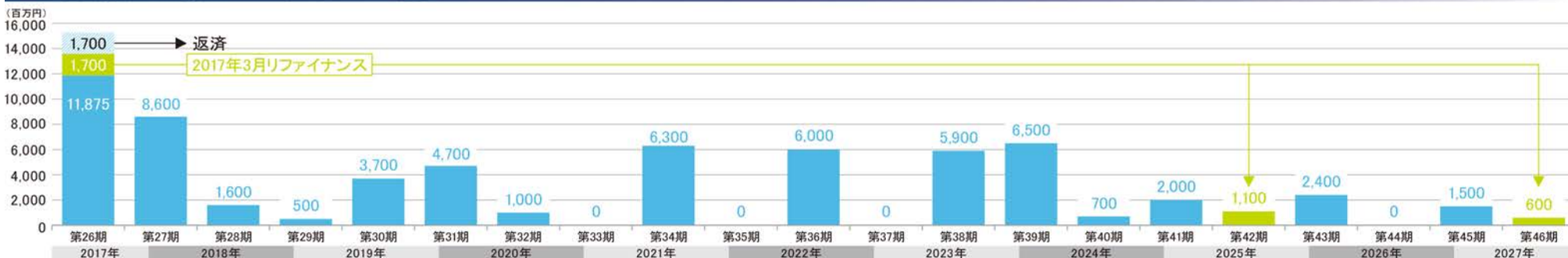


※金利は小数点第3位を四捨五入により記載しています。

■デュレーション (平均残存期間) の推移

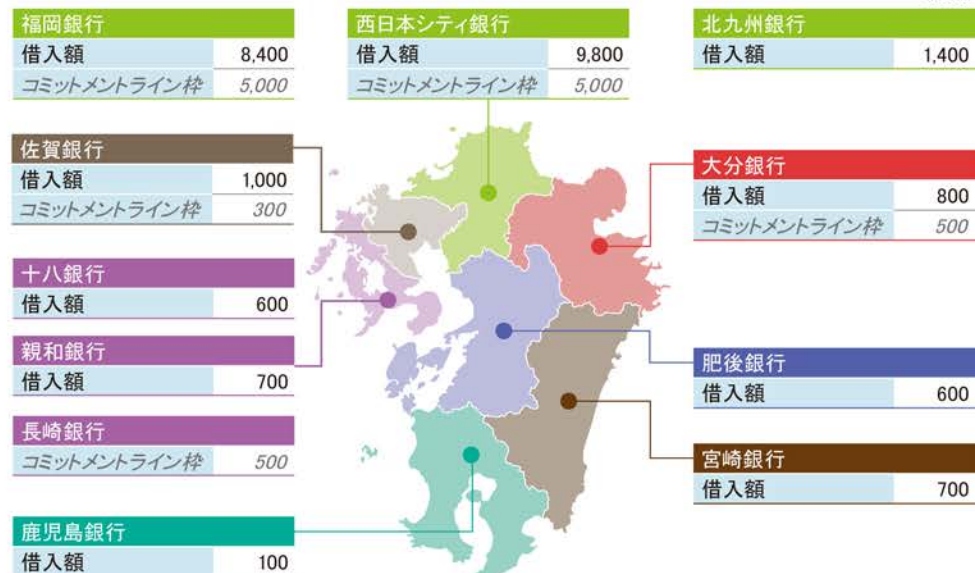


■返済期限の分散 (2017年3月31日現在)



■九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

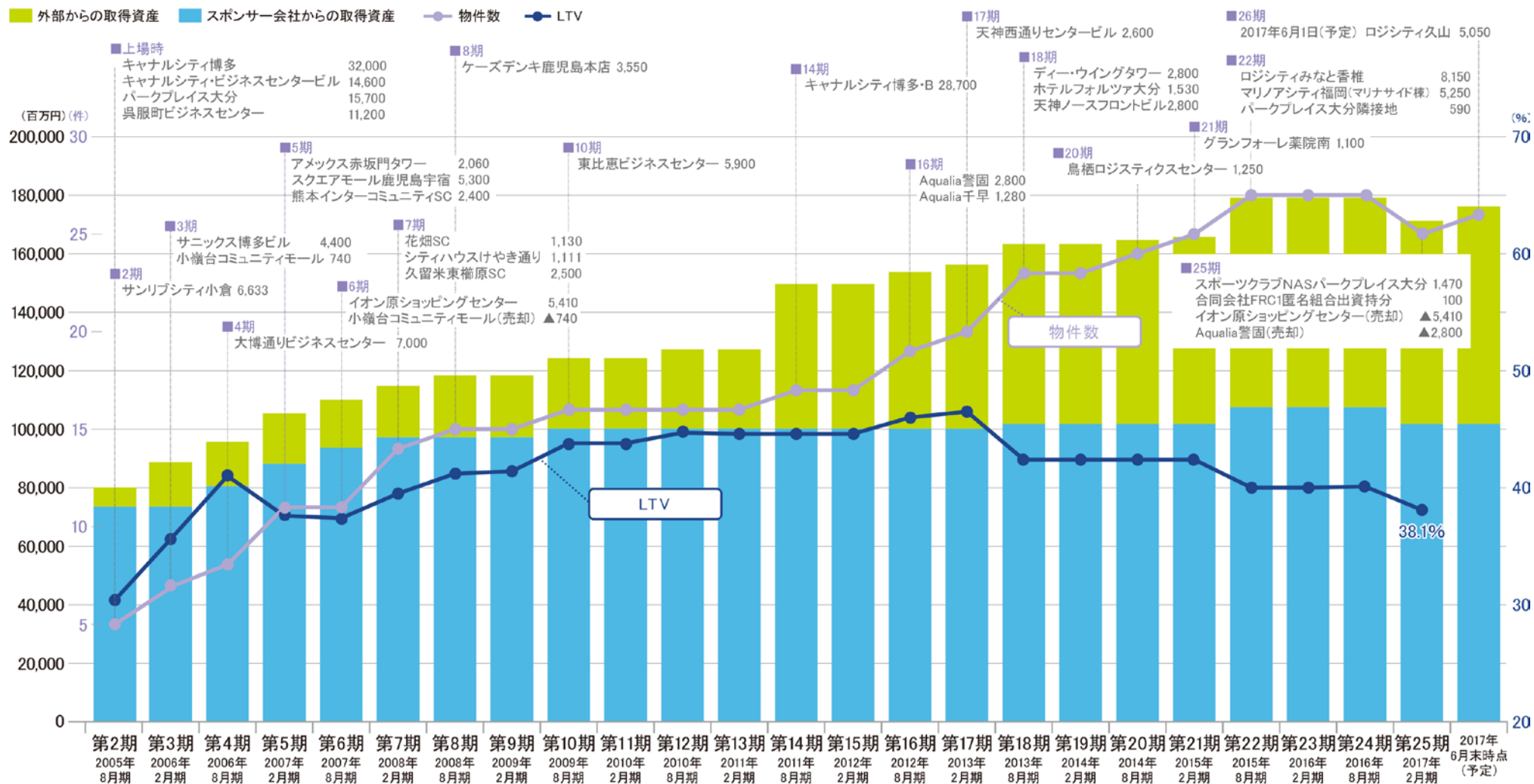
◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用



※2017年2月28日現在

3.安定したファイナンス体制を構築 – 資産規模とLTV

ロジシティ久山取得後の資産規模は178,054百万円(26物件)



※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。
 ※有限会社シーエーエテナブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、以降の取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、2017年6月1日に償還予定のため、以降の取得資産から除いて記載しています。
 ※スポンサー会社からの取得資産には、スポンサー会社によるアレンジにて取得した物件を含みます。

福岡リートの4つの特徴

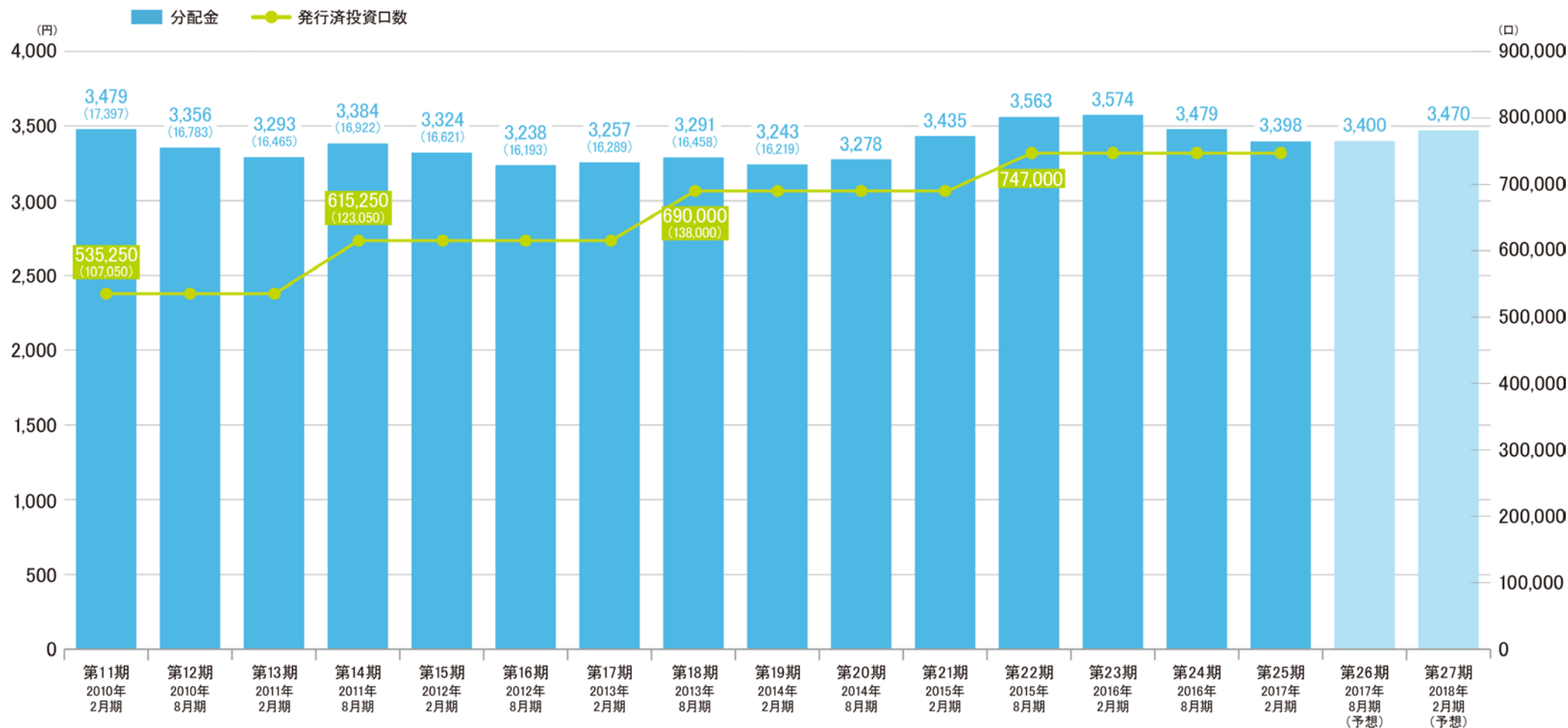
1. 日本初の地域特化型REIT
2. 優良なポートフォリオと高い稼働率
3. 安定したファイナンス体制を構築

4. 上場以来安定した分配金を継続

- ・高い水準の分配金を継続

4. 上場以来安定した分配金を継続

直近の分配金実績は一口当たり3,398円



※ 分配金については5分割後の値で記載しており、括弧内は5分割前の値を記載しています。

※ 発行済投資口数については5分割後の値で記載しており、各期末時点での値を記載しています。括弧内は5分割する前の値を記載しています。

福岡リートの4つの特徴(まとめ)

「地域経済の成長」×「資産規模の成長」×「ポートフォリオの収益力」

「福岡・九州の強み」

- ◎福岡市の人口増加率、増加数ともに政令指定都市中No.1
- ◎訪日外国人数の増加

「地域特化型リート」

- ◎福岡・九州という成長余力のある地域に特化
- ◎地元財界を中心とした強固なスポンサー体制

×

■資産規模(取得価格ベース)の増加(2017年2月28日現在)

上場時より2倍以上に成長!

735
億円

上場時

約1,730
億円

25物件

■高い物件稼働率(2017年2月28日現在)

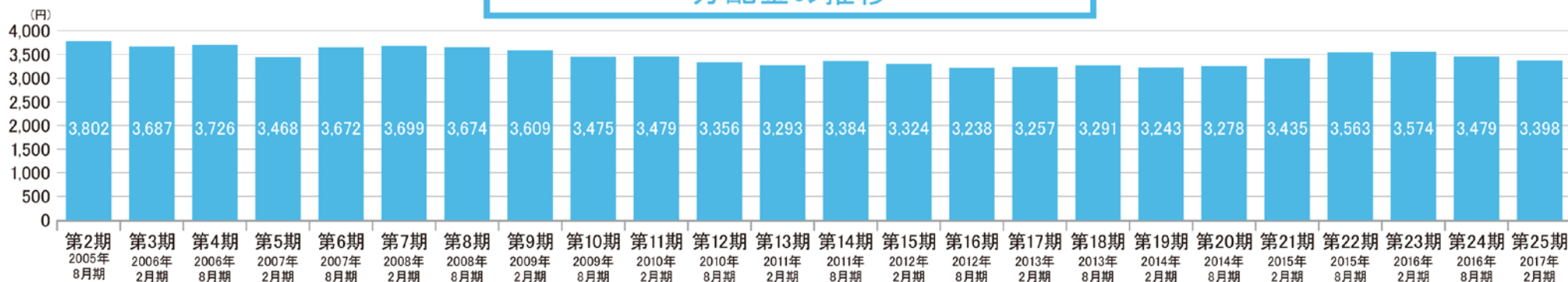
物件稼働率

99.4%

■格付(注1)

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

分配金の推移(注2)



(注1)S&P:S&Pグローバルレーティング・ジャパン株式会社より長期会社格付を取得しています。R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。JCR:株式会社日本格付研究所より長期発行体付を取得しています。

(注2)2014年3月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合で本投資法人の投資口の分割を行っています。2005年8月期以降2014年2月期までの1口当たり分配金については、本分割勘案後の数値としています。

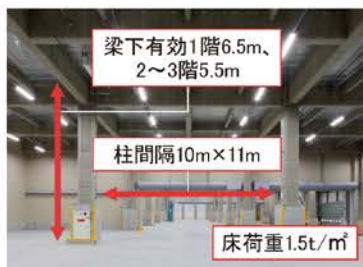


Ⅲ. 福岡リート投資法人の近況

第26期 新規取得物件(その他・物流施設)

福岡IC付近で好立地の物流施設を取得

■ロジスティク山 取得予定価格: 5,050百万円(注1) 取得予定日: 2017年6月1日



物件概要

所在	福岡県糟屋郡久山町	テナント名	株式会社加勢
延床面積	24,492.91㎡	稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2015年1月14日	契約形態	定期建物賃貸借契約
売主	合同会社FRC1(注2)	契約期間(残存期間)	8年7ヶ月(7年8ヶ月)
取得Cap	5.1%(注3)	中途解約・賃料改定	不可

- 福岡インターチェンジに近く、九州自動車道、福岡都市高速の利用により、福岡県を中心に九州全域をカバーできる物流適地であり、福岡空港や港湾部等へのアクセスも良好
- 床荷重1.5t/m²、梁下有効天井高1階6.5m、2・3階5.5m、柱間隔10m×11mと優れた汎用性
- 工業団地内にあり24時間操業が可能
- 2階へはスロープにより直接接車が可能

(注1) 太陽光発電設備を含みます。

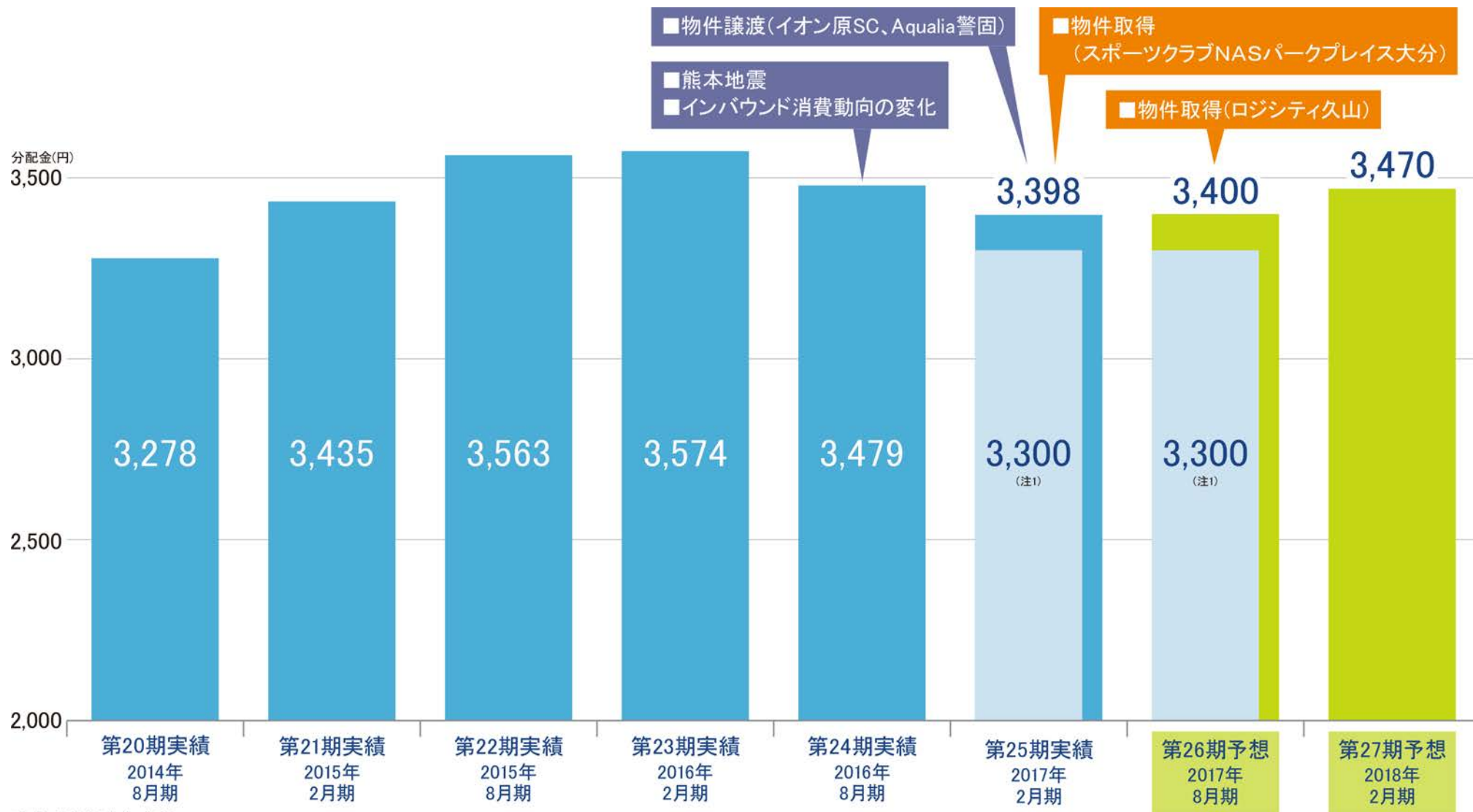
(注2) 本投資法人と福岡地所株式会社が共同で園名組合出資を行うSPCです。詳細は2017年4月10日付プレスリリース「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ」をご覧ください。

(注3) 太陽光発電設備を含みません。



直近の決算実績及び予想

物件取得等により分配金は3,400円台へ



直近の決算実績及び予想

項目	実績		予想	
	第24期 ～2016年8月31日	第25期 ～2017年2月28日	第26期 ～2017年8月31日 (予想)	第27期 ～2018年2月28日 (予想)
営業収益	8,234	9,730	8,109	8,125
当期純利益	938	4,198	2,539	2,592
一時差異等調整引当額の計上 (注1)	1,660	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入れ (注1)	—	1,660	—	—
分配金の額 (注1)	2,598	2,538	2,539	2,592
1口当たり分配金 (①)	3,479円	3,398円	—	—
1口当たり分配金予想 (②)	3,430円	3,300円	3,400円	3,470円
実績と予想の差異 (①-②)	+49円	+98円	—	—
発行済投資口総数 (期末時点)	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口
保有物件数 (期末時点)	27物件	(注2) 25物件	26物件	26物件
運用日数	184日	181日		

(単位:百万円(未満切捨))

(注1) 物件の譲渡に伴い、一時差異等調整引当額の計上・戻入れを行っています。

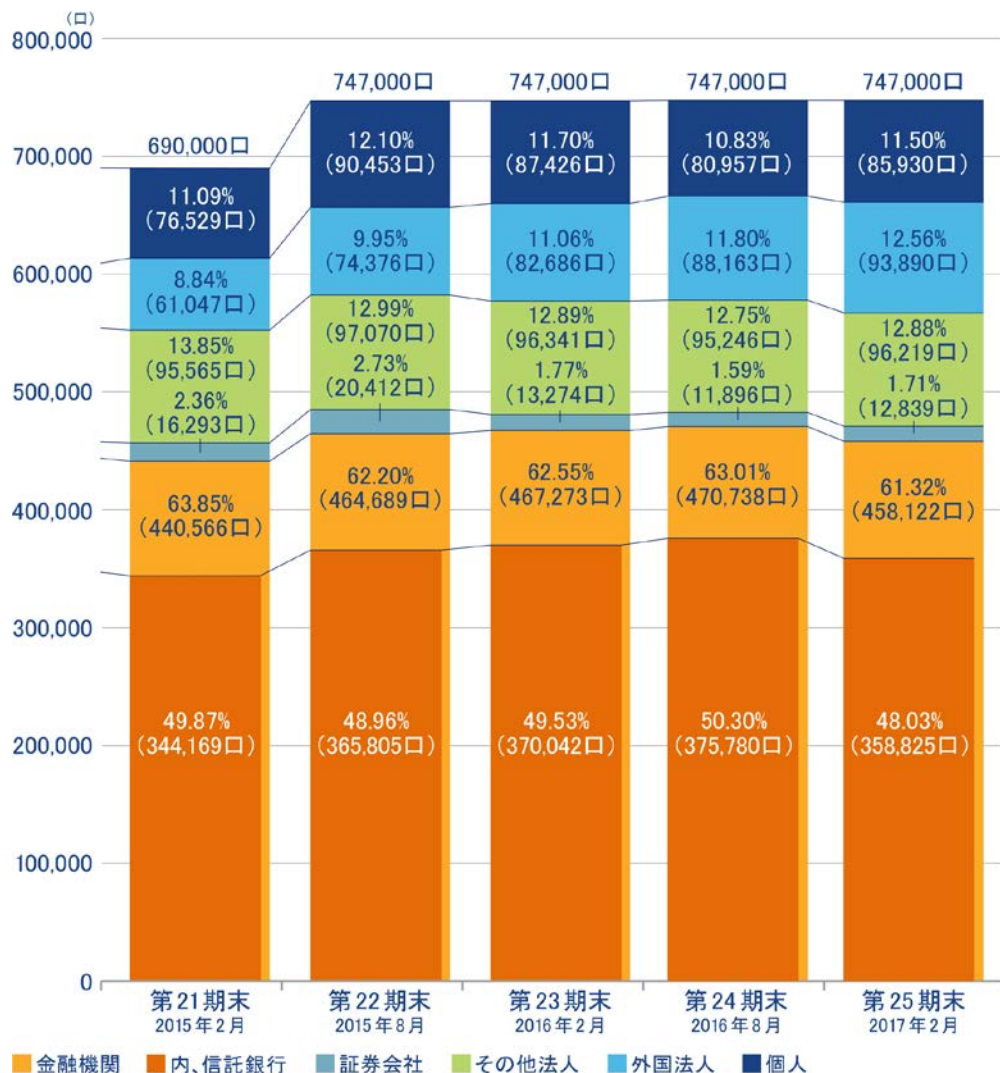
(注2) 「スポーツクラブNAS/パークプレイス大分」は「パークプレイス大分」の一部の追加取得として取り扱います。



IV. Appendix

投資主データ

■投資主カテゴリー別分布状況



※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。

■個人投資主の地域分布

個人投資主
投資口全体の内 11.5%

順位	都道府県名
1	東京都
2	福岡県
3	神奈川県
4	大阪府
5	兵庫県
6	愛知県
7	千葉県
8	埼玉県

IR活動スケジュール

◎決算スケジュール(2017年度)



個人投資家向けIR活動 実績紹介



第72回福証IRフェア

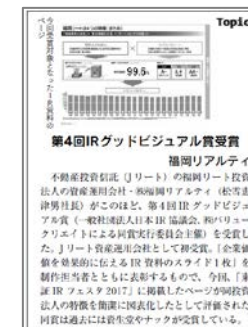


東証IRフェスタ2017
「Jリートコーナー」ミニIR説明会

地元経済誌への掲載 実績紹介



ふくおか経済、財界九州等の地元経済誌を中心に
広報活動を継続



ふくおか経済5月号

福岡リート投資法人 ウェブサイト Facebook Twitter

福岡リート投資法人のウェブサイトでは決算・IR活動情報等を開示しています。便利なメール配信サービスもあります。ぜひ一度ご覧ください。



福岡リート投資法人ウェブサイト

<http://www.fukuoka-reit.jp>

銘柄コード: 8968



スマートフォン用QRコード
バーコード読み込みアプリから
アクセスが可能です。



スマートフォンサイト



SNS



福岡リアルティHP



上場以降の投資口価格の推移

2005年6月21日(上場時)～2017年5月22日

■ 福岡リート投資法人投資口価格

■ 分配金利回り

円

%

(2017年5月24日時点)

(第26期分配金予想+第27期分配金予想)

÷ 投資口価格(2017年5月24日時点)

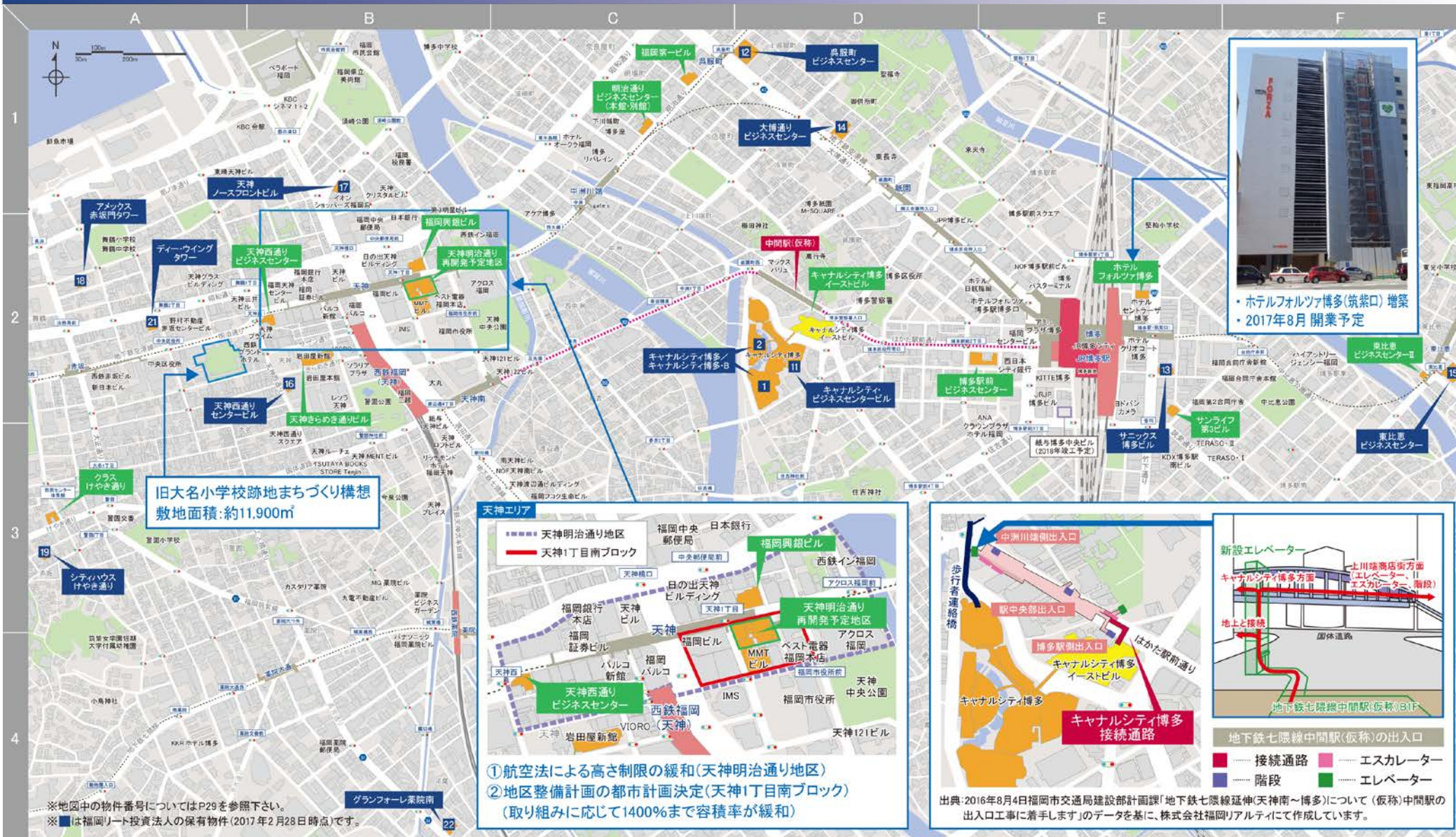
- 東証株価指数
- 東証リート指数
- 福岡リート投資法人



※2005年6月21日(福岡リート投資法人上場日)の終値を100として指数化

福岡中心部の状況

メインスポンサーの開発が進む



福岡市近郊の状況

交通インフラの整ったコンパクトシティ

