



Fukuoka REIT Corporation

第80回 福証IRフェア / 福岡リート投資法人

銘柄コード

[8968]

2017年11月30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	7
III. 福岡リート投資法人の近況	30
IV. Appendix	35

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。



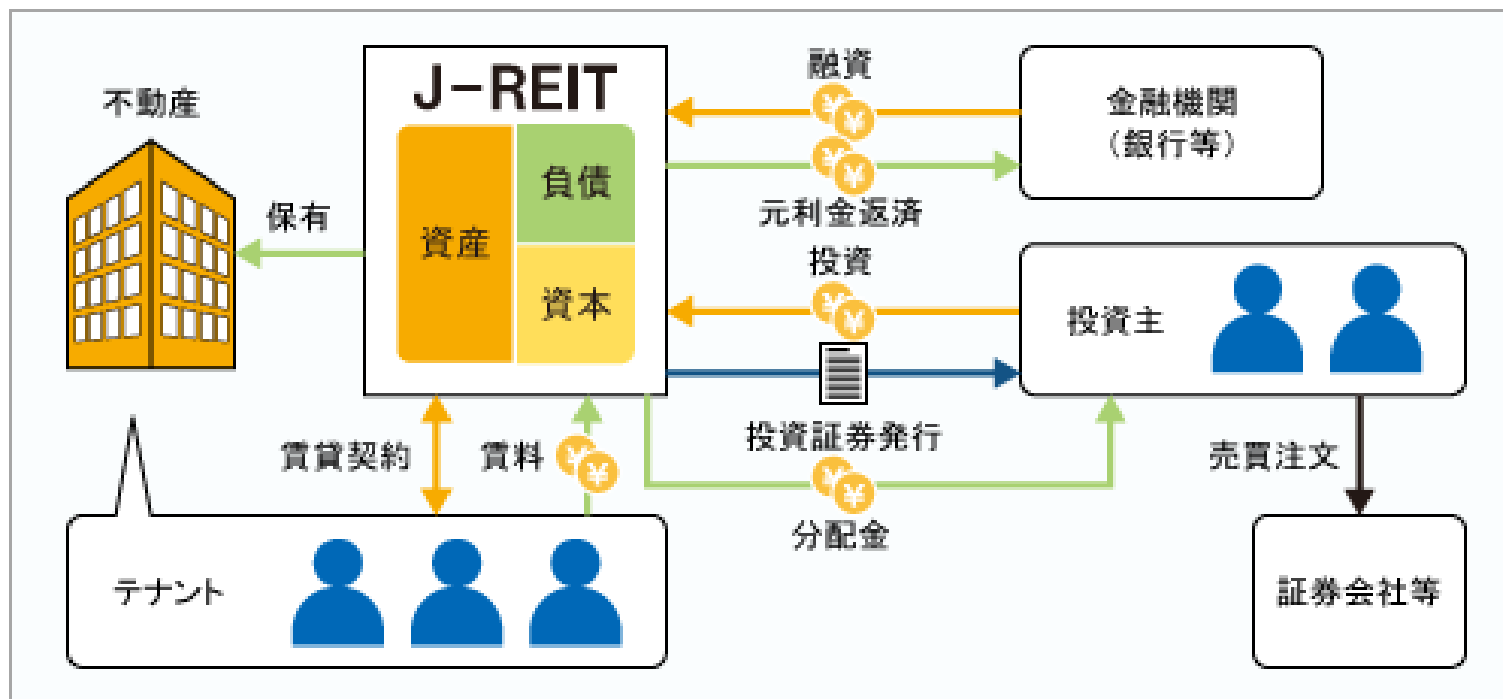
I. リートについて

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。

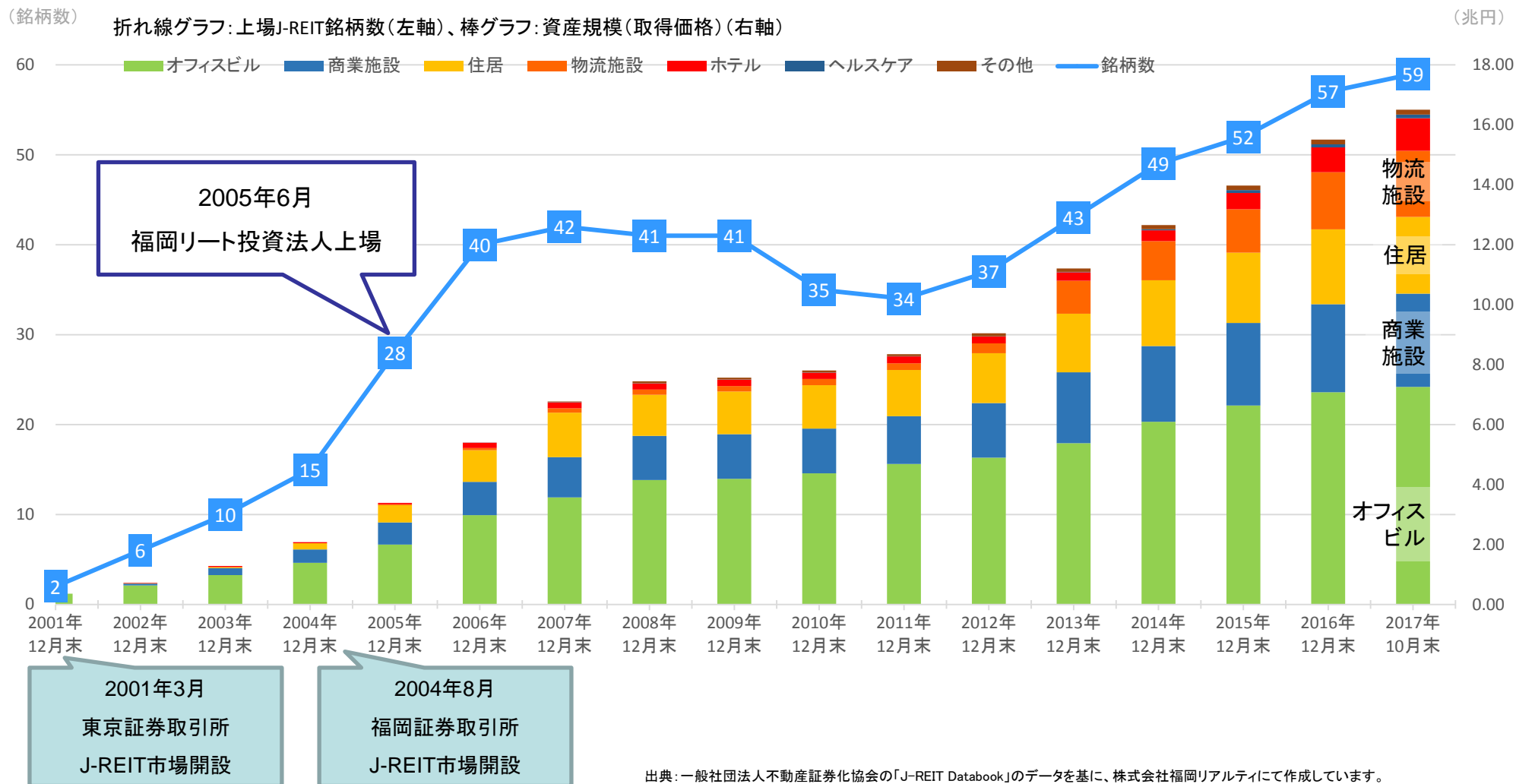
Jリートでは、不動産の取得から維持管理まで、国の登録を受けた不動産運用の専門家である資産運用会社が行っています。



Jリート市場の推移【59銘柄(2017年10月31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

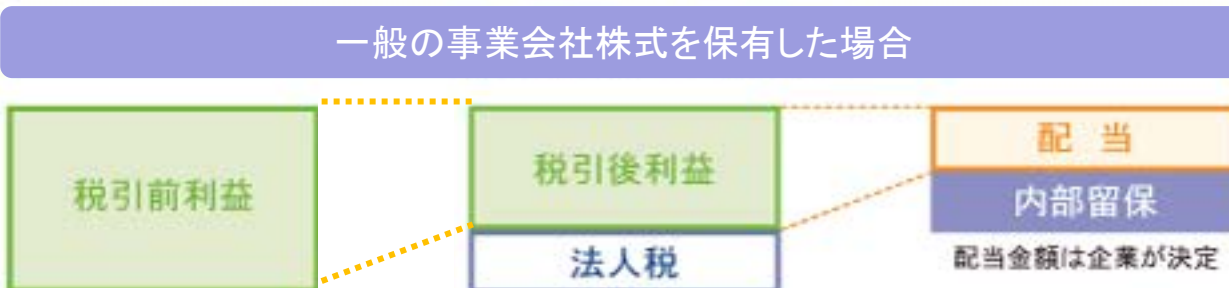
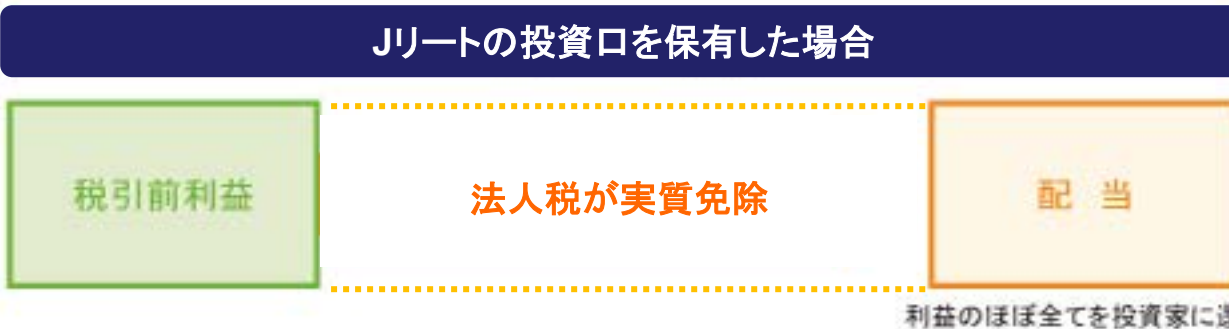
安定した分配金と高い分配利回り

- 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3~6%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。)
- 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リート



Jリート®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。

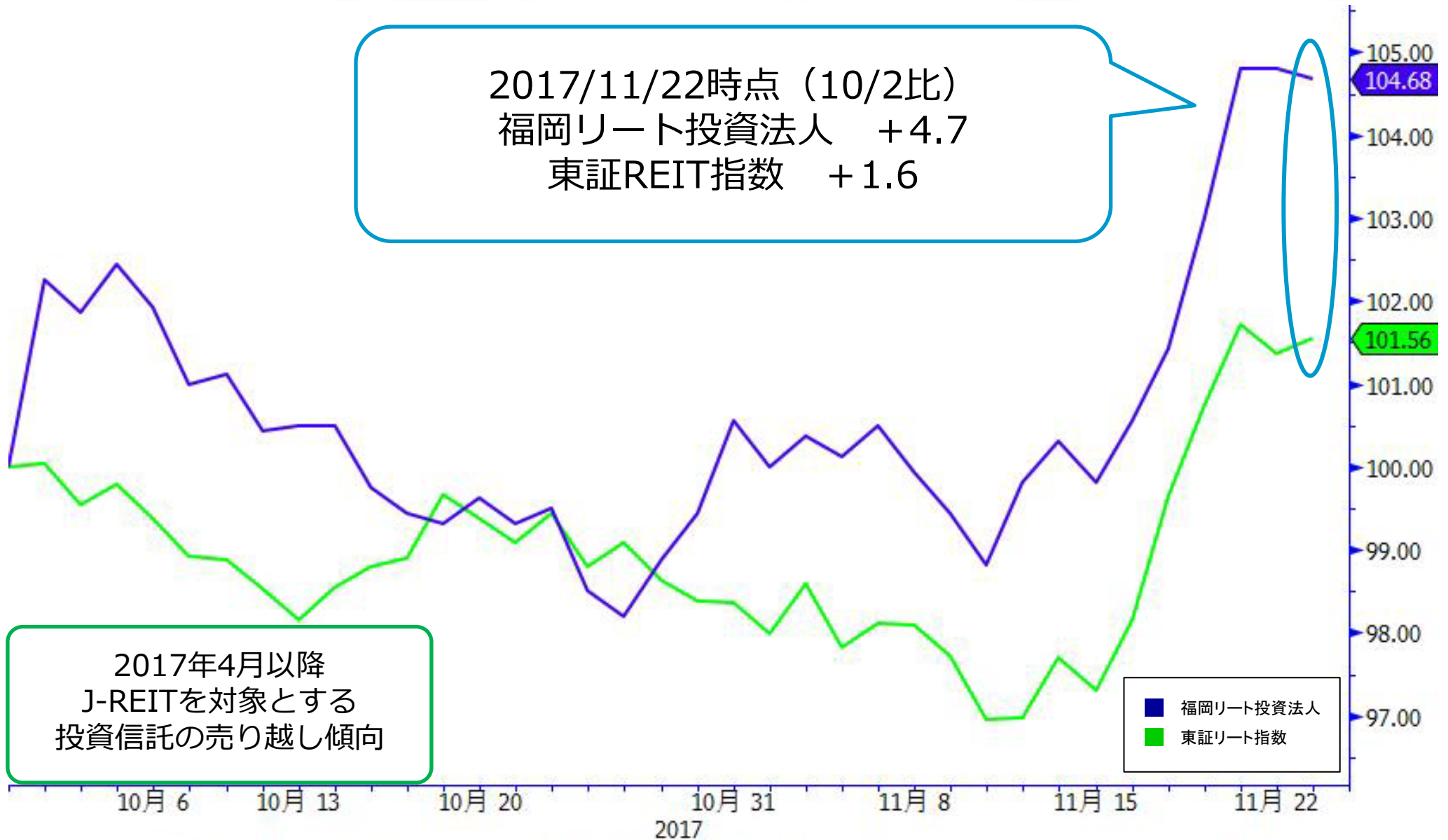
④制度リスク

- 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。

東証REIT指数と福岡リート投資法人の投資口価格の推移

2017/11/22時点 (10/2比)
福岡リート投資法人 +4.7
東証REIT指数 +1.6

2017年4月以降
J-REITを対象とする
投資信託の売り越し傾向



※2017年10月2日(福岡リート投資法人上場日)の終値を100として指数化 出典:bloomberg



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

- ◆ 地元財界を中心としたスポンサー体制
- ◆ 福岡・九州の強み

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 — 「福岡・九州の強み」 — スポンサー体制

■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

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**

◎投資タイプ

その他 0-20%
(住居、ホテル、物流施設、公共施設等)

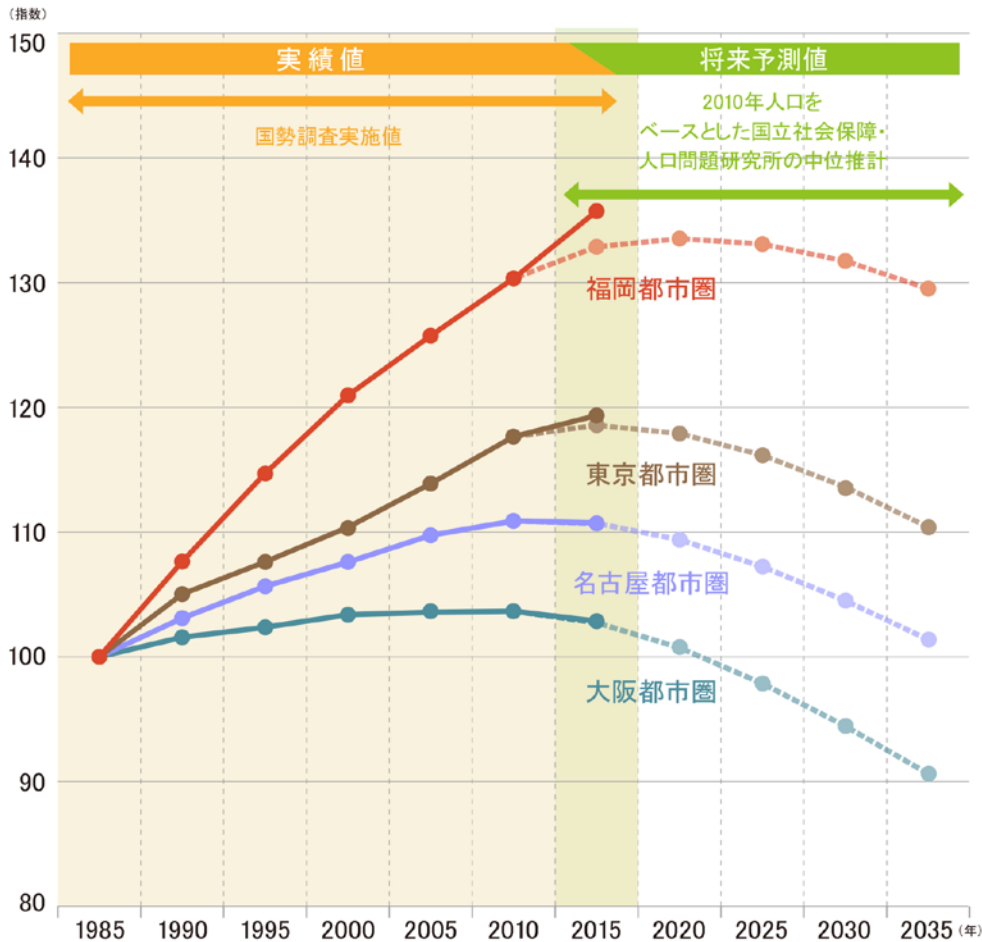
オフィスビル 20-40%
(Aクラス、セール・アンド・リースバック)

商業施設 60-80%
(アーバン、リージョナル、コミュニティ)

1.地域特化型REIT — 「福岡・九州の強み」 — 人口増加

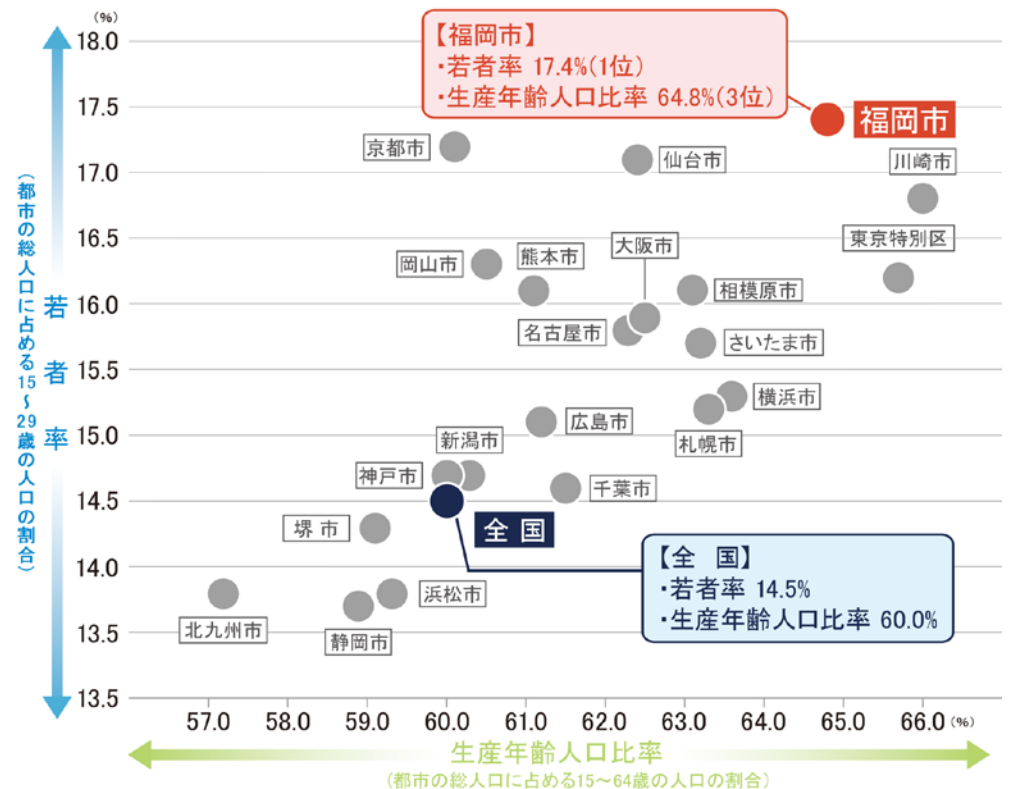
人口成長を続ける福岡都市圏

■国内主要都市圏の人口増減



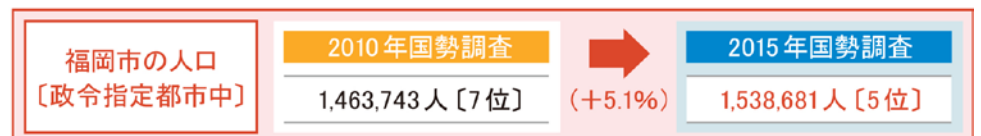
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川町・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。
 東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。
 出典：平成24年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の推移」、総務省統計局「平成22年 国勢調査」、総務省統計局「平成27年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデー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

成長可能性の高い都市

■ポテンシャルランキングでみた成長可能性の高い上位都市

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

第1位 福岡県福岡市

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

出典：株式会社野村総合研究所「ランキングによる都市の持つ『成長可能性』の可視化（2017年7月発表）」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■旧大名小学校跡地活用プラン（2017年3月策定）

まちづくりのコンセプト：

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

◎概要

- 所在地：福岡市中央区大名2丁目
- 敷地面積：約11,900㎡

◎今後のスケジュール(予定)

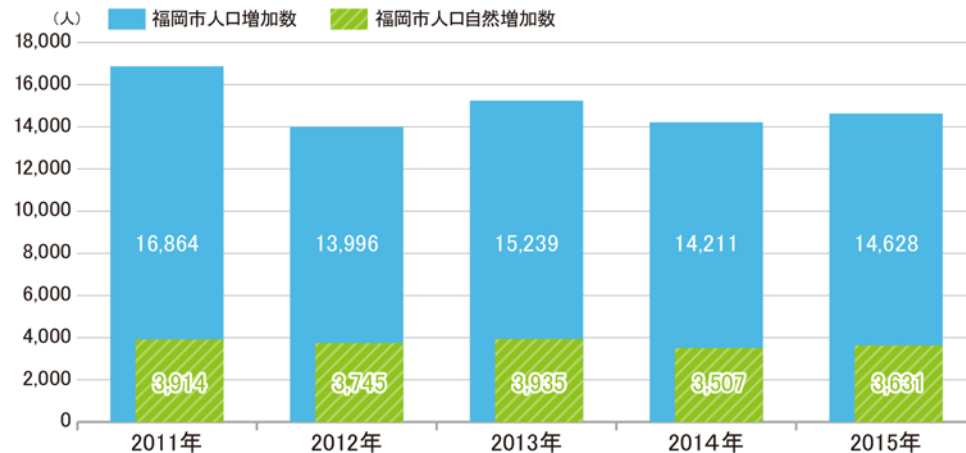
- 事業者公募手続き：2017年10月
- 事業者（優先交渉権者）決定：2018年3月
- 事業着手可能：2018年10月

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



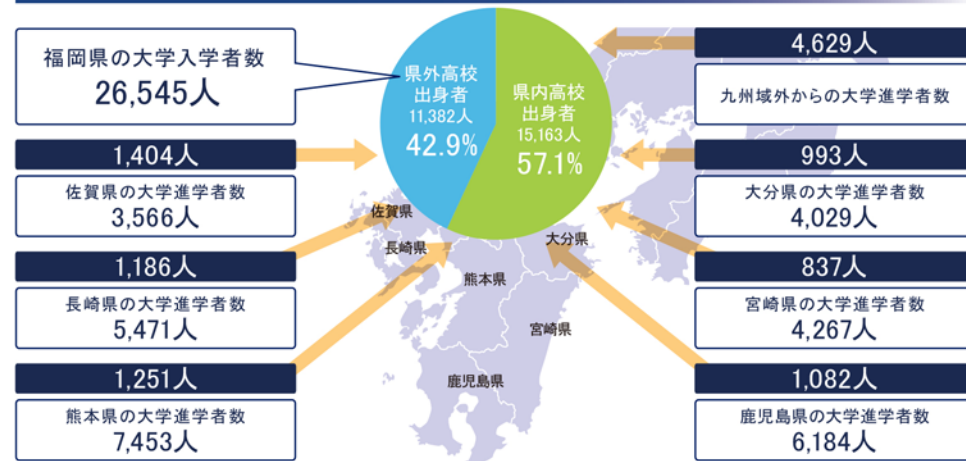
出典：福岡市住宅都市局「旧大名小学校跡地のまちづくり」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■福岡市の人口増加数



出典：総務省統計局、福岡市総務企画局「推計人口」、福岡県保険福祉局「人口の自然動態」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■大学入学者にみる九州の域内交流

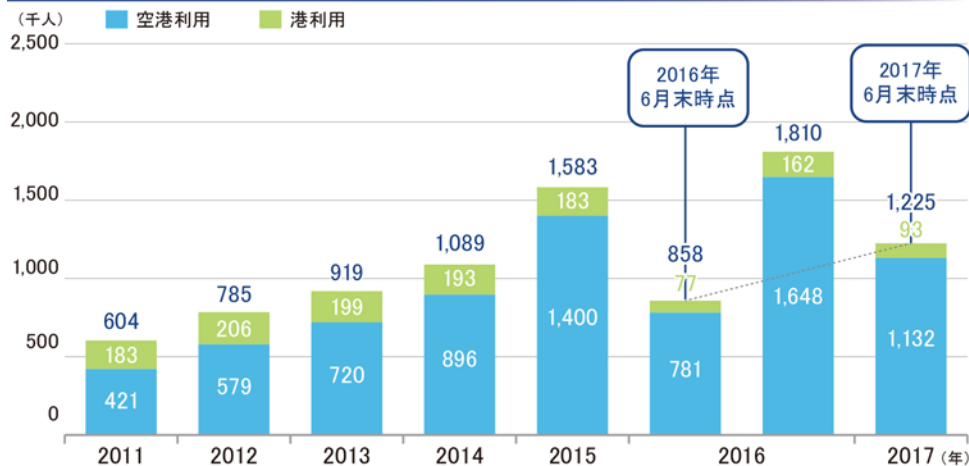


出典：総務省統計局「学校基本調査 平成29年度（速報）」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

1.地域特化型REIT – 「福岡・九州の強み」 – インバウンド

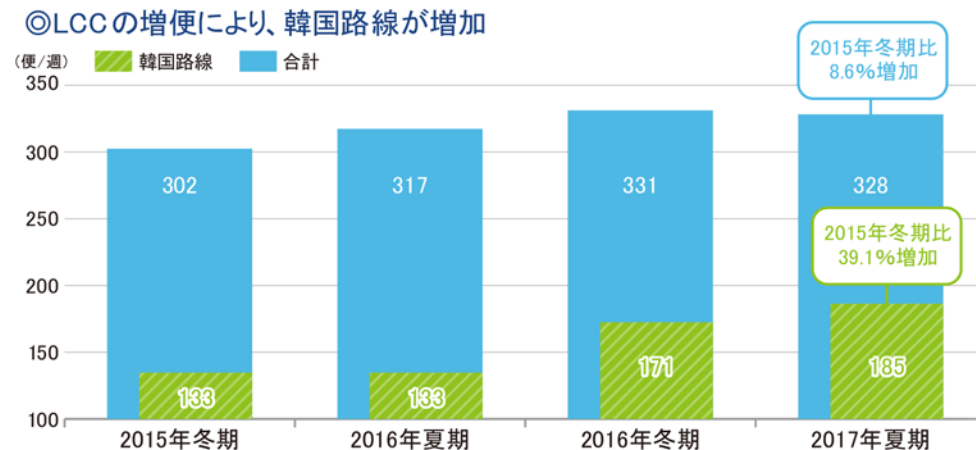
インバウンドの状況

外国人入国者数の推移 (福岡県)



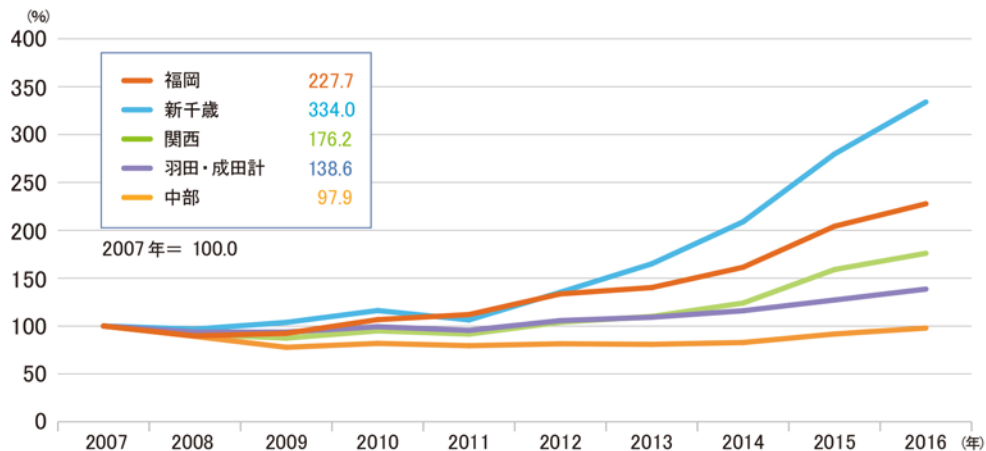
出典：法務省「出入国管理統計統計表」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡空港の国際線運航便数の推移



出典：国土交通省「国際線定期便の概要」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

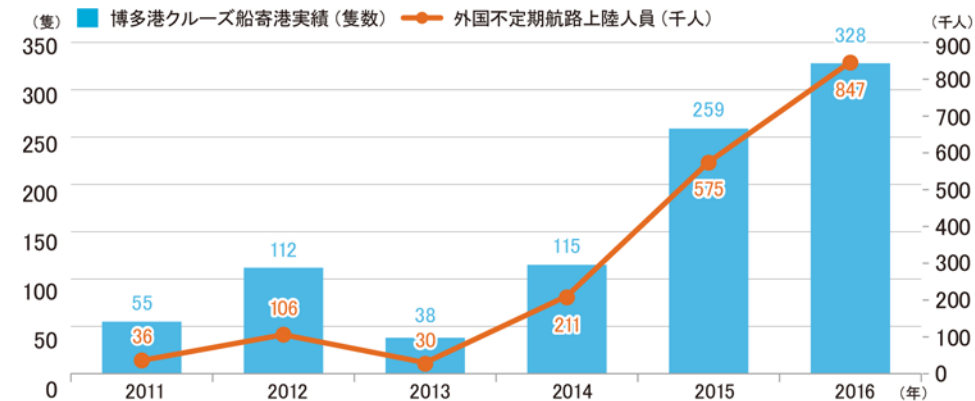
主要国際空港の国際線乗降数の推移



出典：国土交通省「空港管理状況調査」・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。

博多港クルーズ船の推移

◎2017年は博多港に339隻(予定含む)寄港(注1)



(注1) 2017年9月1日時点の博多港ホームページ公表データを基に記載しています。
出典：博多港ホームページ公表データ・福岡市港湾空港局「外国航路乗降人員」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡リートの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

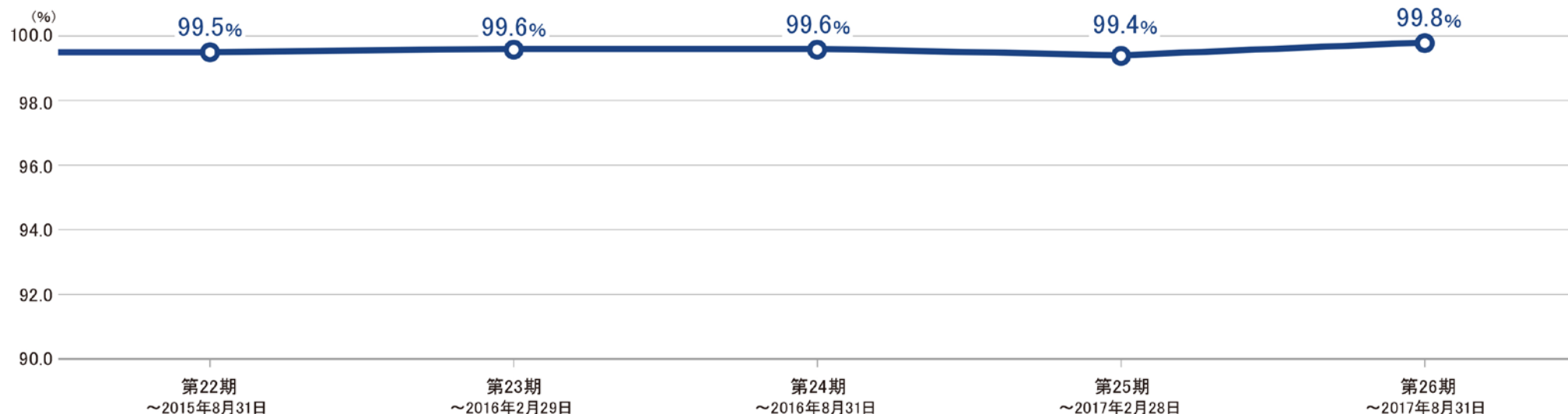
3. 安定したファイナンス体制を構築

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 — 稼働率推移

高い稼働率を維持

■ 物件稼働率推移(期中加重平均)



■ 稼働率(期中加重平均)

物件タイプ	第22期 ~2015年8月31日	第23期 ~2016年2月29日	第24期 ~2016年8月31日	第25期 ~2017年2月28日	第26期 ~2017年8月31日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.9%	99.7%	99.7%	99.5%	100.0%	47.8%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	11.3%
オフィスビル	99.0%	99.6%	99.8%	99.7%	(注1) 99.9%	27.2%
その他	98.5%	98.5%	98.3%	98.6%	98.9%	13.7%
全体	99.5%	99.6%	99.6%	99.4%	99.8%	100.0%

※稼働率は期中の加重平均で算出しています。

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

パッシブ商業とは、ポートフォリオの中で不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けにくいスクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、花畑SC、久留米東柳原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)の6物件を指します。

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

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	21年 4ヶ月	32,000	18.0%	2004/11/ 9	スポンサー	46,602.94	100.0%	49	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	②チャンネルシティ博多・B	21年 4ヶ月	28,700	16.1%	2011/ 3/ 2	外部	68,820.27	100.0%	50	グランド ハイアット 福岡、OPA
	③パークプレイス大分	15年 5ヶ月	17,760	10.0%	2004/11/ 9	スポンサー	113,837.73	100.0%	107	イオン、ケースデンキ
	④サンリブシティ小倉	12年 5ヶ月	6,633	3.7%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	⑤スクエアモール鹿児島宇宿	10年11ヶ月	5,300	3.0%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	⑥熊本インターコミュニティSC	10年 9ヶ月	2,400	1.3%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックスコーヒー
	⑦花畑SC	10年 1ヶ月	1,130	0.6%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラバス、マツモトキヨシ
	⑧久留米東櫛原SC	9年 8ヶ月	2,500	1.4%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	⑨ケースデンキ鹿児島本店	9年 9ヶ月	3,550	2.0%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケースデンキ
	⑩マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	16年10ヶ月	5,250	2.9%	2015/ 5/ 1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	福岡地所
	商業施設合計又は平均	—	105,223	59.1%	—	—	361,917.64	100.0%	226	—
オフィスビル	⑪チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	21年 4ヶ月	14,600	8.2%	2004/11/ 9	スポンサー	23,031.09	100.0%	61	TOTO、ベルシステム24
	⑫呉服町ビジネスセンター	13年10ヶ月	11,200	6.3%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	100.0%	35	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	⑬サニックス博多ビル	16年 5ヶ月	4,400	2.5%	2005/ 9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	⑭大博通りビジネスセンター	15年 5ヶ月	7,000	3.9%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	98.8%	68	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	⑮東比恵ビジネスセンター	8年 6ヶ月	5,900	3.3%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	25	富士通、フォレストホールディングス
	⑯天神西通りセンタービル	20年11ヶ月	2,600	1.5%	2013/ 2/ 1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	⑰天神ノースフロントビル	7年 7ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/28	外部	5,252.41	100.0%	11	楽天カード、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	27.2%	—	—	86,113.77	99.8%	217	—
その他	⑱アメックス赤坂門タワー	12年 1ヶ月	2,060	1.2%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	91.1%	60	—
	⑲シティハウスけやき通り	9年 9ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	92.2%	39	—
	⑳Aqualia千早	9年 8ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	98.2%	103	—
	㉑ディー・ウイングタワー	11年 6ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.59	99.4%	136	—
	㉒グランフォーレ薬院南	9年 8ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	91.9%	91	—
	㉓ホテルフォルツァ大分	9年 0ヶ月	1,530	0.9%	2013/ 3/ 1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	㉔鳥栖ロジスティクスセンター	9年 3ヶ月	1,250	0.7%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
㉕ロジシティみなと香椎	3年 4ヶ月	8,150	4.6%	2015/ 3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、九州F-LINE	
㉖ロジシティ久山	2年 7ヶ月	5,050	2.8%	2017/ 6/ 1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢	
	その他合計又は平均	—	24,331	13.7%	—	—	100,533.55	99.0%	434	—
	全物件合計又は平均	15年 10ヶ月	178,054	100.0%	—	—	548,564.96	99.8%	877	—

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

(注2)「取得価格」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。(注3)スポンサーによるアレンジにて取得した物件をスポンサーとして記載しています。

(注4)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 – 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
 - 26 ロジシティ久山
- 商業施設 ● オフィスビル ● その他
- ※保有物件については、2017年8月31日時点です。

2.優良なポートフォリオと高い稼働率 — 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



2.優良なポートフォリオと高い稼働率 — 商業

アクティブ商業

③パークプレイス大分

■ 所在地：大分市公園通り西2丁目他



アクティブ商業

④サンリブシティ小倉

■ 所在地：北九州市小倉南区上葛原2丁目



2.優良なポートフォリオと高い稼働率 — 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



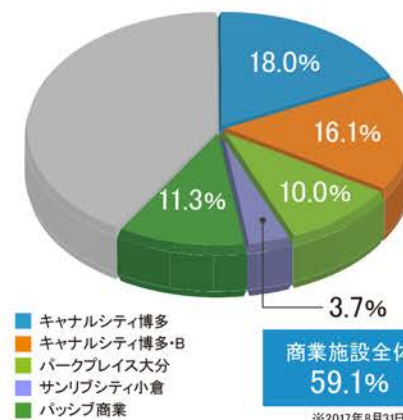
パッシブ商業

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



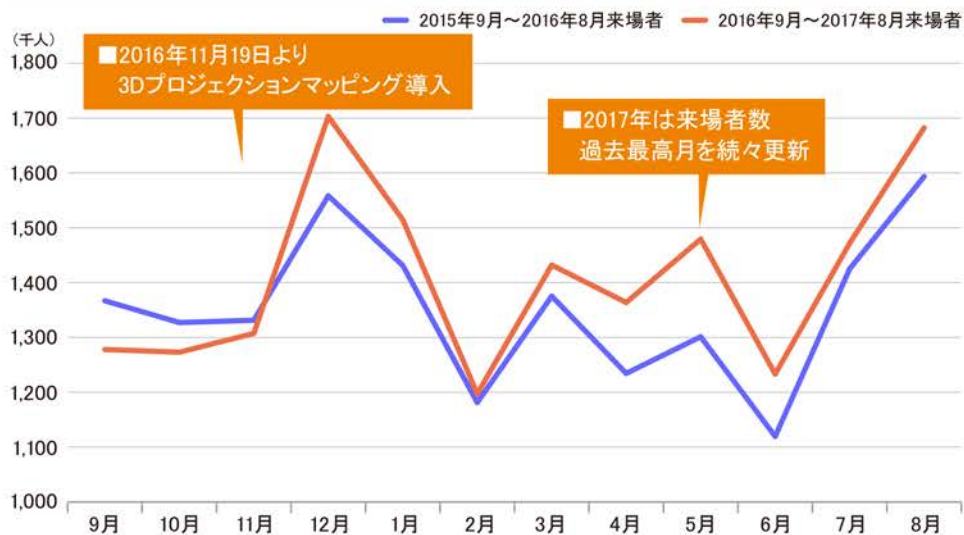
投資比率(商業施設)



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の近況

進化を続ける「都市の劇場」キャナルシティ博多

■キャナルシティ博多来場者数推移

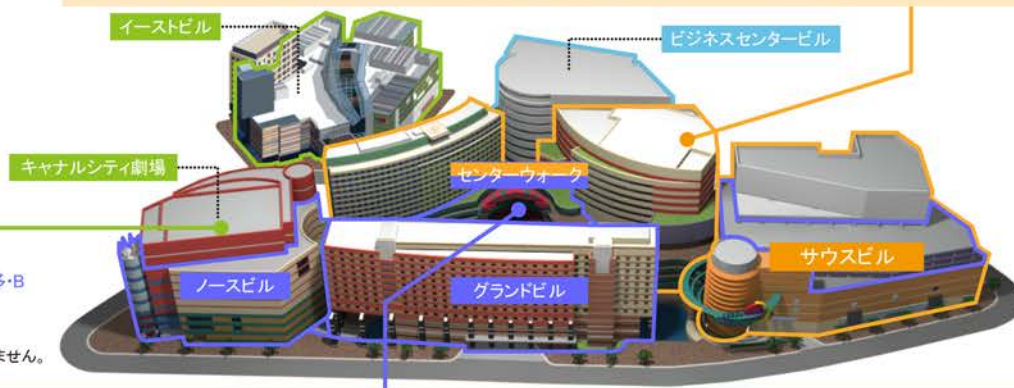


出典: 福岡地所株式会社 のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■体験価値・感動消費の創出



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



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

※キャンナルシティ劇場、イーストビルについては現時点において本投資法人が保有する予定はありません。



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



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

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

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



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の近況

15周年リニューアル実施により、さらにパワーアップ

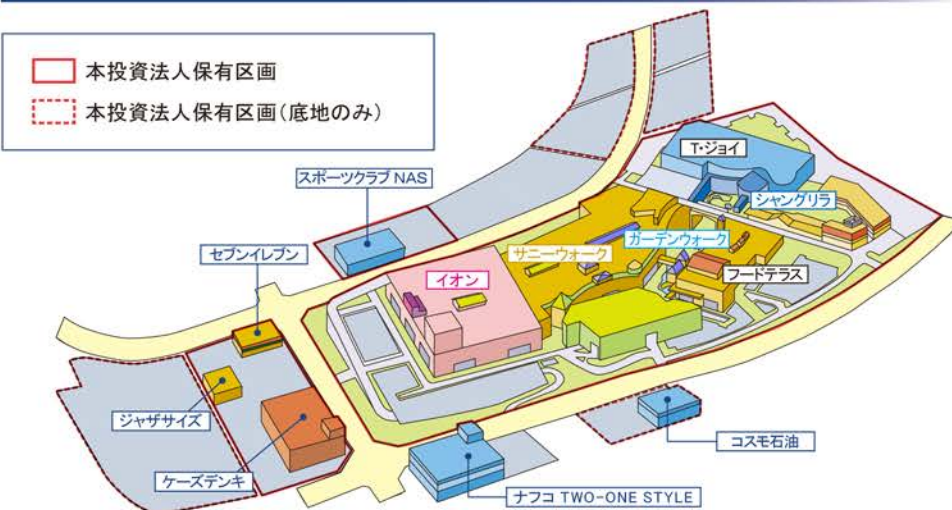
■フードテラスのリニューアル実施

◎子育てファミリーに選ばれるフードテラスへリニューアル

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



■パークプレイス大分 MAP



■注目テナント状況

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

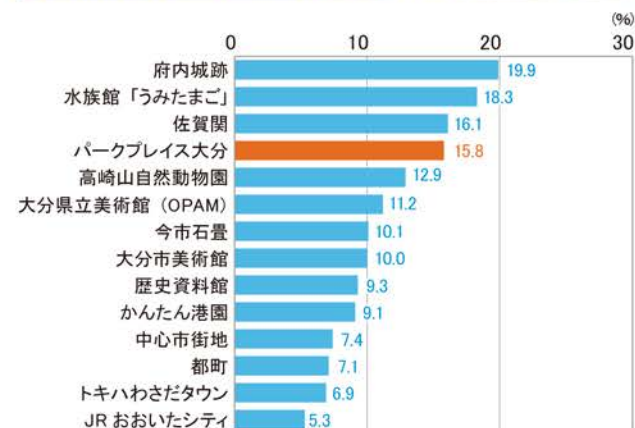


■夏の体験型イベント

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



■大分市の観光素材興味度アンケート



出典：大分市商工労働観光部観光課「大分市観光戦略プラン(2017年3月策定)」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

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



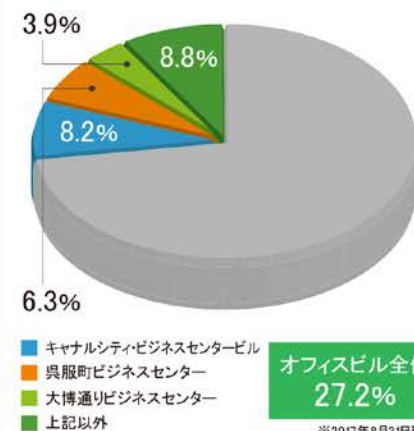
オフィスビル

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

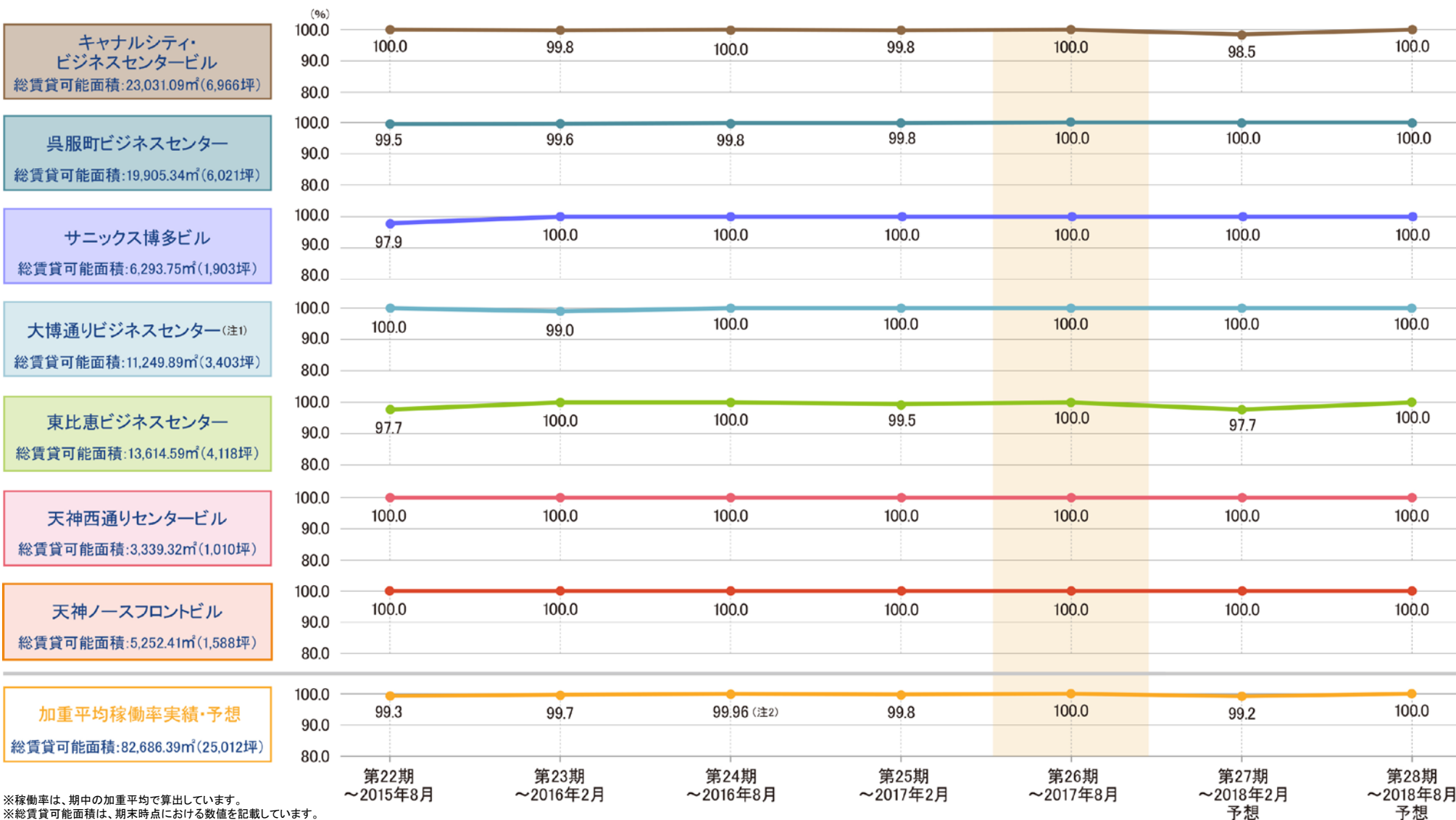


投資比率(オフィスビル)



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26期のオフィスビル全物件100%稼働

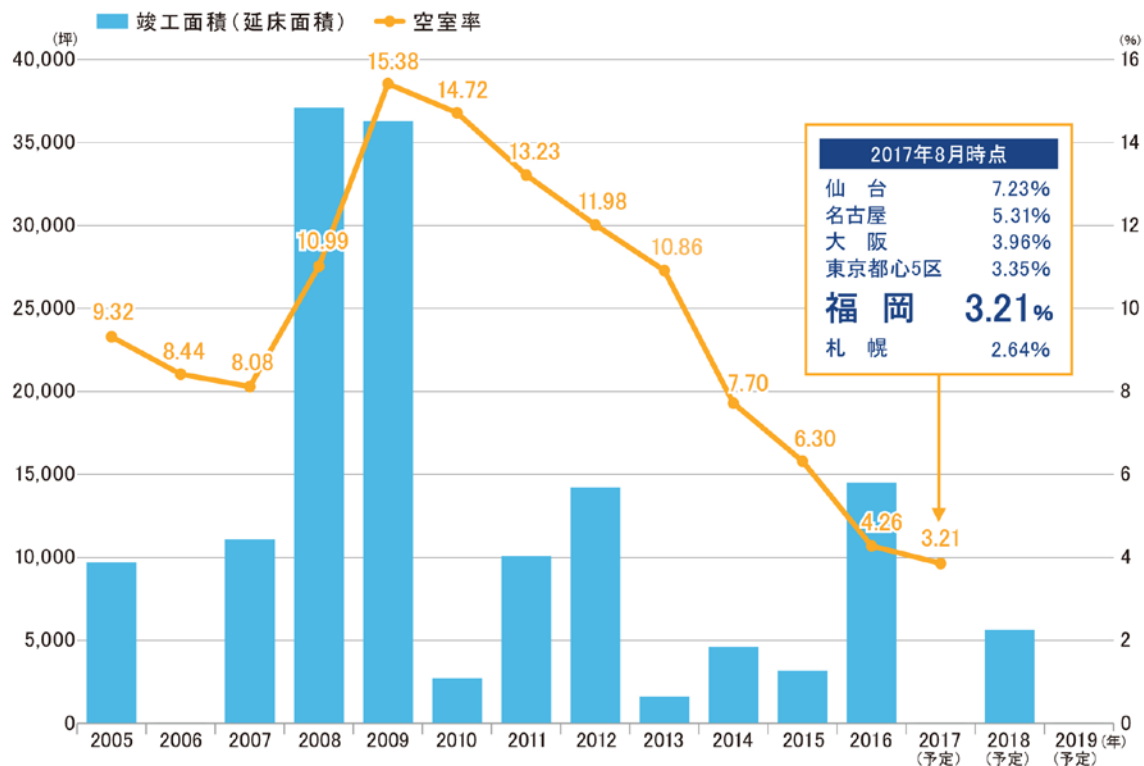


※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。(注2)小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。

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

■福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビル竣工面積推移



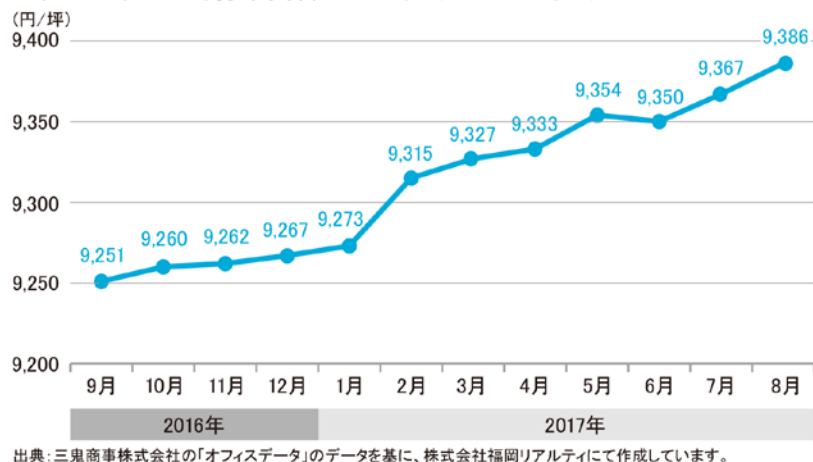
◎貸室面積、空室面積の推移

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

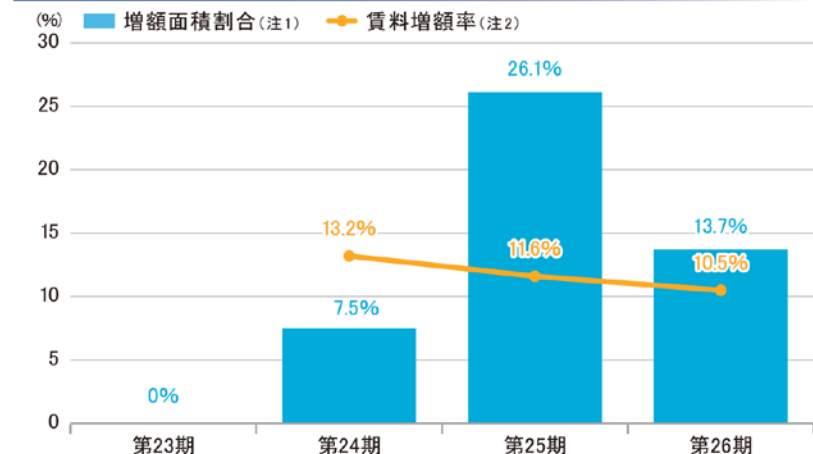
※2005年から2016年までは12月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 出典：三鬼商事株式会社の「オフィスデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移

◎直近1年の平均募集賃料 (2016年9月～2017年8月)



■保有物件の賃貸増額改定の状況



(注1)各期の契約改定面積に占める賃料増額改定を行った床面積の割合を記載しています。
 (注2)各期に賃料増額改定を行ったテナントについて、増額改定前の賃料に対する増額率を記載しています。

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



その他(物流)

㉖ ロジシティ久山

■ 所在地：福岡県糟屋郡久山町



投資比率(その他)



2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 – 九州北部の物流マーケット

博多港、福岡IC、鳥栖JCTを中心に形成

■ 物流施設の主要エリア図



■ 保有物件

ロジシティみなと香椎 [博多港エリア]



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

ロジシティ久山 [福岡ICエリア]



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

鳥栖ロジスティクスセンター [鳥栖JCTエリア]



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

2. 優良なポートフォリオと高い稼働率 — 環境への取組み

■地球環境に配慮した施設運営

●キャナルシティ博多

◎モール部分（壁面緑化）



ヘデラ類を数種植栽した壁面緑化。壁側面に受ける反射熱を軽減。

◎屋上緑化：ワシントンホテル屋上
グランドハイアット福岡屋上



緑化資材には出来るだけ、リサイクル品を利用しエコロジーに心がけている。

◎中水プラント（厨房排水の再利用システム）



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

◎ラーメンスタジアム（豚骨ガラの再利用）



ここで収集された豚骨ガラは肥料としてリサイクル。循環型社会の構築に寄与。

◎ミスト効果



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

◎シェアサイクル（九州の商業施設初！）



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

●パークプレイス大分

◎緑化・水辺化

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



植木・プランター設置によるCO2削減



地下水を利用した噴水・滝などの水辺化

◎リサイクル実施

施設内にリサイクルボックスを設置し、地球環境に配慮した運営を行う。



ペットボトルキャップ回収



リサイクルボックスの設置

◎省エネ・空調負荷低減

LED照明への切り替えを行い、照明設計や省エネを積極的に実施。



LED照明の設置



空調負荷の低減

■地域コミュニティへの貢献

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

◎クリーンデイ

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



◎国家戦略道路占用事業

にぎわい創出活動の一環として、ハカタストリートバル開催。



◎福博花しるべ

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



◎博多まちづくりミートアップ

博多で事業を展開する方を招き、博多のまちについて考え議論。



◎安心安全・環境向上活動

環境向上活動の一環として、「博多ひ～んやり!打ち水」を実施。



◎博多まち歩きマップ

街の魅力を紹介し、街歩きルートを提案する「博多まち歩きマップ」の発行。



■外部評価

◎DBJ Green Building 認証

2016年時点で5物件が認証を取得



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



- 呉服町ビジネスセンター
- 東比恵ビジネスセンター

◎CASBEE 認証

2016年時点で2物件が認証を取得



- 東比恵ビジネスセンター
- ロジシティ久山

2.優良なポートフォリオと高い稼働率 — 地震保険

保有物件全てに地震保険を付保

■地震保険の基準料率

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

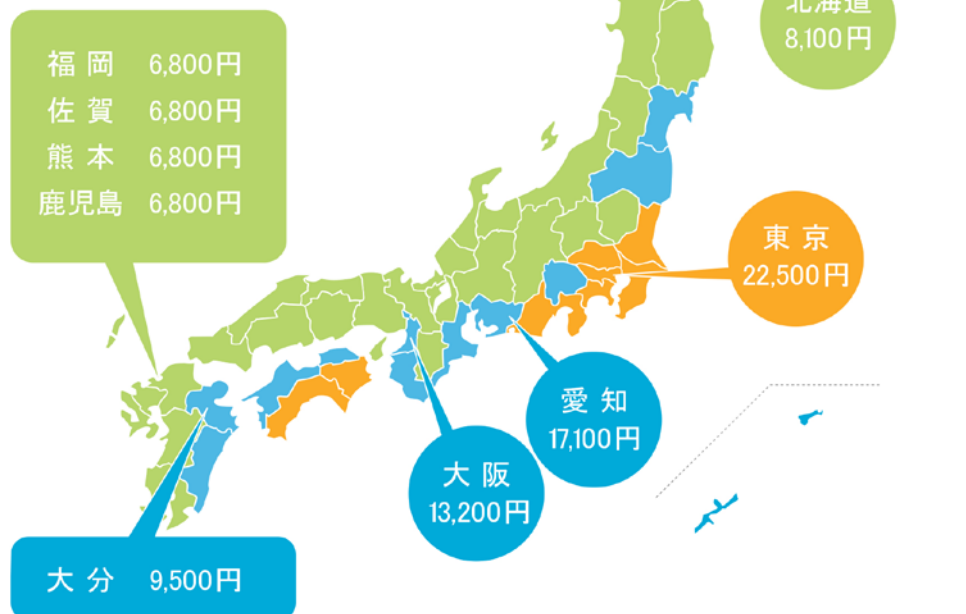
<等地図>

■ 1等地 ■ 2等地 ■ 3等地

<基本料率>

イ 構造の料率(保険期間1年間、保険金額1,000万円につき)

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



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

■地震リスク分析概要

物件名称	調査会社	報告書日付	PML値(%) (注1)
キャナルシティ博多(注2)	株式会社竹中工務店	2010年 11月30日 2011年 1月21日	(A) 8.0
			(B) 7.6
			(C) 5.3
			(D) 11.1
キャナルシティ博多・B(注3)	株式会社竹中工務店	2011年 1月21日	(A) 8.2
			(B) 6.1
			(C) 11.1
パークプレイス大分(注4)	株式会社竹中工務店、 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2010年 11月30日 2012年 6月21日 2014年 4月11日 2016年 8月10日	(A) 13.7
			(B) 11.2
			(C) 9.1
			(D) 15.1
			(E) 11.2
サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	2011年 8月31日	6.7
スクエアモール鹿児島宇宿	株式会社竹中工務店	2013年 2月28日	9.2
熊本インターコミュニティSC	株式会社竹中工務店	2013年 2月28日	15.8
花畑SC	株式会社竹中工務店	2014年 2月28日	5.4
久留米東柳原SC	株式会社竹中工務店	2014年 8月31日	8.9
ケースデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2014年 8月31日	6.5
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 3月13日	4.3
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル(注5)	株式会社竹中工務店	2010年 11月30日 2011年 1月21日	(A) 6.9
			(B) 11.1
呉服町ビジネスセンター	株式会社竹中工務店	2010年 11月30日	4.0
サニックス博多ビル	株式会社竹中工務店	2011年 8月31日	4.3
大博通りビジネスセンター	株式会社竹中工務店	2013年 2月28日	6.7
東比恵ビジネスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 2月27日	1.7
天神西通りセンタービル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2012年 12月20日	5.4
天神ノースフロントビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年 2月 5日	3.6
アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	2013年 2月28日	11.1
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	2014年 8月31日	1.9
Aqualia千早	株式会社竹中工務店	2011年 9月 1日	7.5
ディー・ウイングタワー	日本管財株式会社	2012年 12月20日	3.8
グランフォーレ薬院南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 9月15日	2.7
ホテルフォルツァ大分	株式会社竹中工務店	2012年 12月28日	14.5
鳥栖ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 1月16日	8.9
ロジシティみなと香椎	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2015年 2月13日	1.3
ロジシティ久山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年 3月23日	0.6
ポートフォリオ全体(注6)	株式会社竹中工務店	2017年 8月31日	5.0

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

(注2)キャナルシティ博多のA~Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっております。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ます。Aはグランド ハイアット 福岡、Bはノースビル、Cは共用部を指します。

(注4)パークプレイス大分のA~Eの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっております。AはB・C・D・E以外の部分、Bはセブンイレブン、Cはマグノリアコート、Dはケースデンキ、EはスポーツクラブNAS/パークプレイス大分を指します。

(注5)キャナルシティ・ビジネスセンタービルのA・Bの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっております。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26期の調達実績

金利コストの低減と借入期間の長期分散化の両立

■第26期以降の長期資金調達・返済実績

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

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

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

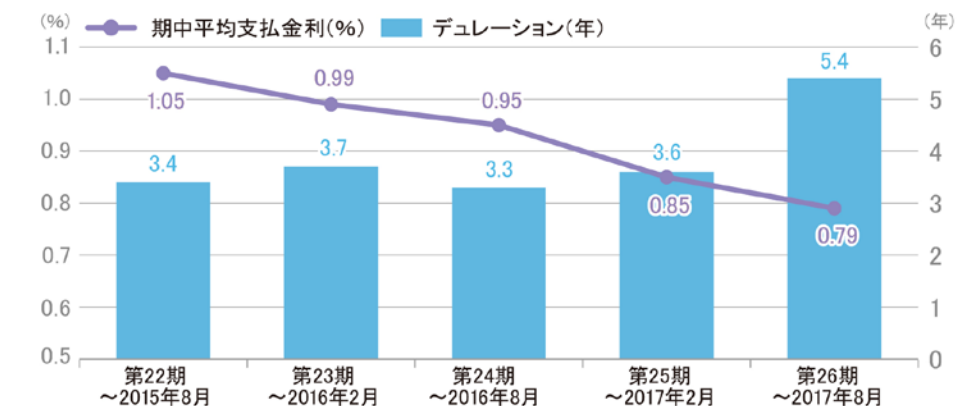
(注3)借入先は福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、親和銀行、伊予銀行、十八銀行です。

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

■投資法人債の発行

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

■期中平均支払金利(注5)及びデュレーションの推移



(注5)金利は小数点第3位を四捨五入により記載しています。

■格付(注6)

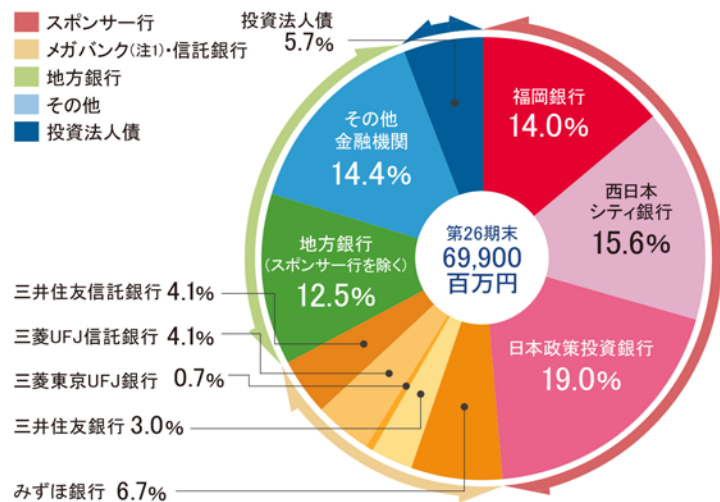
S&P A- (ポジティブ)	R&I A+ (安定的)	JCR AA- (安定的)
-----------------------------	---------------------------	----------------------------

(注6)S&P:S&Pグローバルレーティング・ジャパン株式会社より長期会社格付を取得しています。R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。JCR:株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。

3. 安定したファイナンス体制を構築 — 財務状況

スポンサー行をはじめとした安定した取引ネットワーク

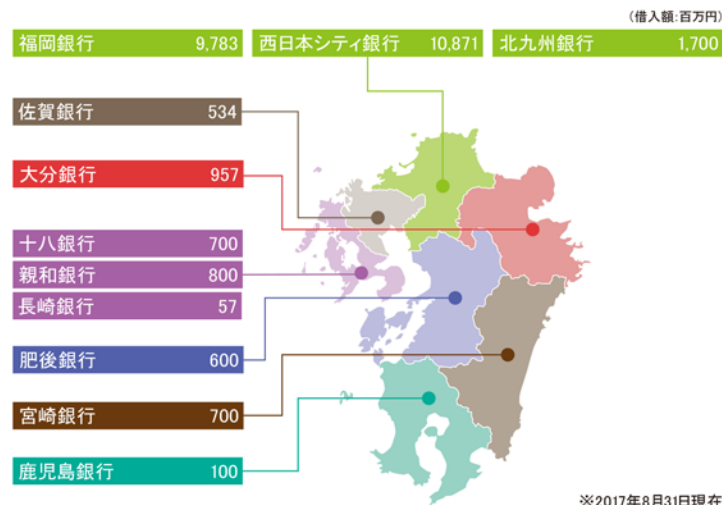
借入先金融機関の分布状況



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

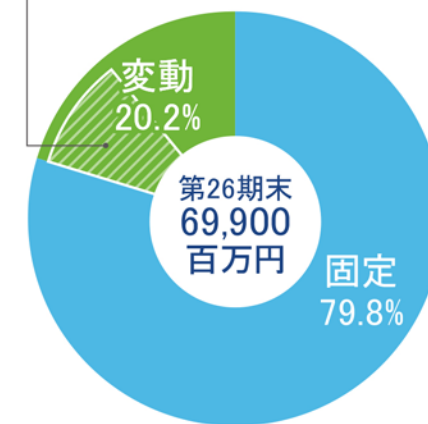
九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用

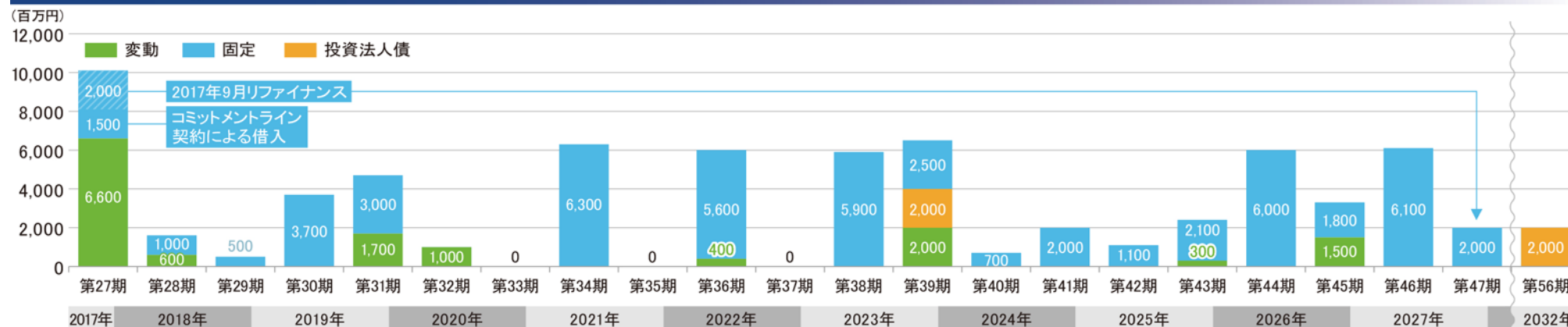


固定化比率

第27期リファイナンス予定
6,600百万円(9.4%)



返済期限の分散 (2017年9月29日現在)



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 - 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8月31日現在)

上場時より**2倍以上に成長!**

735
億円

上場時

約1,780
億円

26物件

■高い物件稼働率(2017年8月31日現在)

物件稼働率

99.8%

■格付(注1)

S&P

A-

(ポジティブ)

R&I

A+

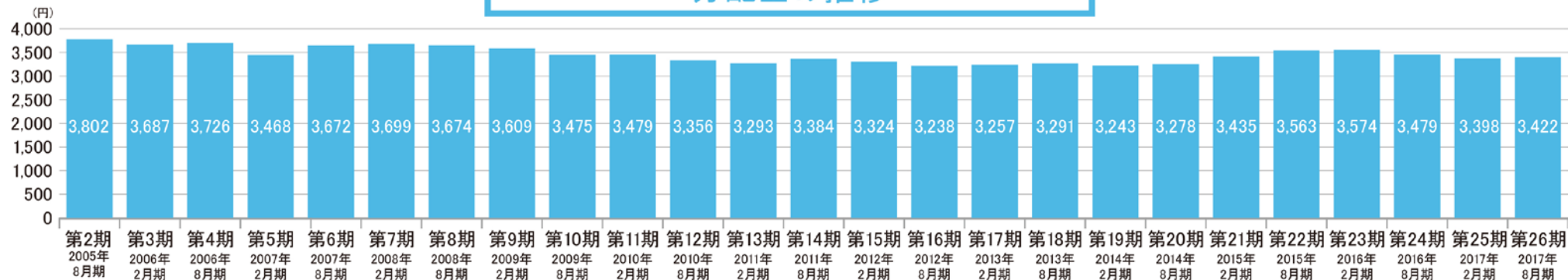
(安定的)

JCR

AA-

(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

近況：第26期のトピックス

内部成長

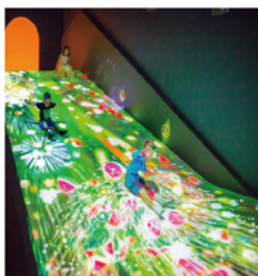
■ キャナルシティ博多

◎ 体験価値を重視した運営により、来場者数増加、売上も堅調に推移

■ アクアパノラマ



■ 学ぶ!未来の遊園地



■ パークプレイス大分

◎ 15周年リニューアル、イベント効果により売上増加

■ オフィスビル

◎ オフィスマーケット好調、保有物件の賃料増額改定

外部成長

■ ロジシティ久山の取得



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

所在 : 福岡県糟屋郡久山町

取得金額 : 5,050百万円

取得日 : 2017年6月1日

資金調達

■ 投資法人債の発行

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

■ リファイナンス、借入金返済

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

平均支払金利0.79%(前期0.85%)

デュレーション5.4年(前期3.6年)

第26期末LTV39.3%

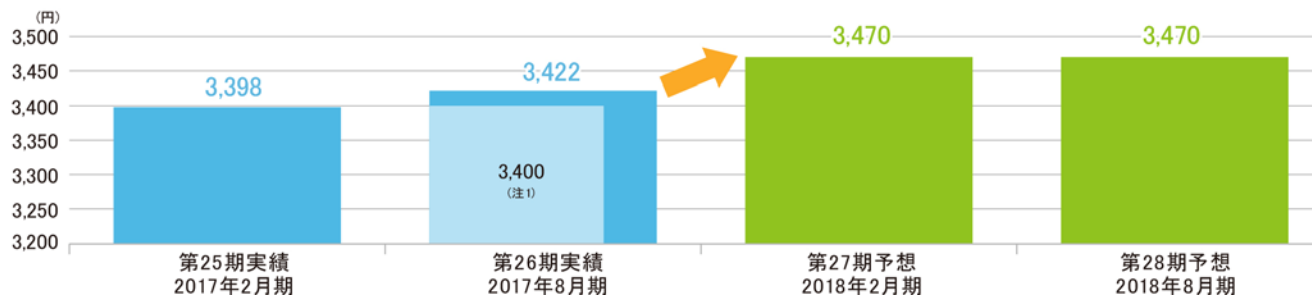
■ 第27期は前期+48円の3,470円

第26期実績 : 3,422円(前期+24円)

第27期予想 : 3,470円(前期+48円)

第28期予想 : 3,470円

(注1) 第25期決算発表時公表予想



近況：第26期決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,422円

(単位：百万円(未満切捨))

項目	第22期 ~2015年8月31日	第23期 ~2016年2月29日	第24期 ~2016年8月31日	第25期 (A) ~2017年2月28日	第26期 (B) ~2017年8月31日	増減 (B-A)	第27期 ~2018年2月28日 (予想)	第28期 ~2018年8月31日 (予想)
営業収益	8,423	8,343	8,234	9,730	8,122	▲1,608	8,134	8,110
NOI	5,229	5,237	5,164	5,010	4,998	▲12	5,074	5,074
減価償却費	1,458	1,471	1,470	1,455	1,474	+18	1,502	1,517
営業利益	3,167	3,141	3,069	4,585	2,920	▲1,665	2,939	2,950
経常利益	2,663	2,670	2,616	4,199	2,562	▲1,637	2,593	2,593
当期純利益	2,661	2,669	(注3) 938	(注3) 4,198	2,556	▲1,642	2,592	2,592
1口当たり分配金(①)	3,563円	3,574円	(注3) 3,479円	(注3) 3,398円	3,422円			
1口当たり分配金予想(②)	3,450円	3,500円	3,430円	3,300円	3,400円		3,470円	3,470円
実績と予想の差異(①-②)	+113円	+74円	+49円	+98円	+22円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口		747,000口	747,000口
総資産(期末時点)(百万円)	181,597	181,445	179,513	175,063	178,063			
負債(期末時点)(百万円)	87,793	87,633	87,432	81,382	84,364			
純資産(期末時点)(百万円)	93,804	93,812	92,081	93,681	93,699			
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)	27物件	27物件	27物件	25物件	26物件			
テナント総数(期末時点)(注1)	1,001	1,003	997	871	877			
総賃貸可能面積(期末時点)	554,464.84㎡	554,549.65㎡	554,541.30㎡	523,817.31㎡	548,564.96㎡			
稼働率(期末時点)(注2)	99.5%	99.6%	99.5%	99.4%	99.8%			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。なお、バススルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。

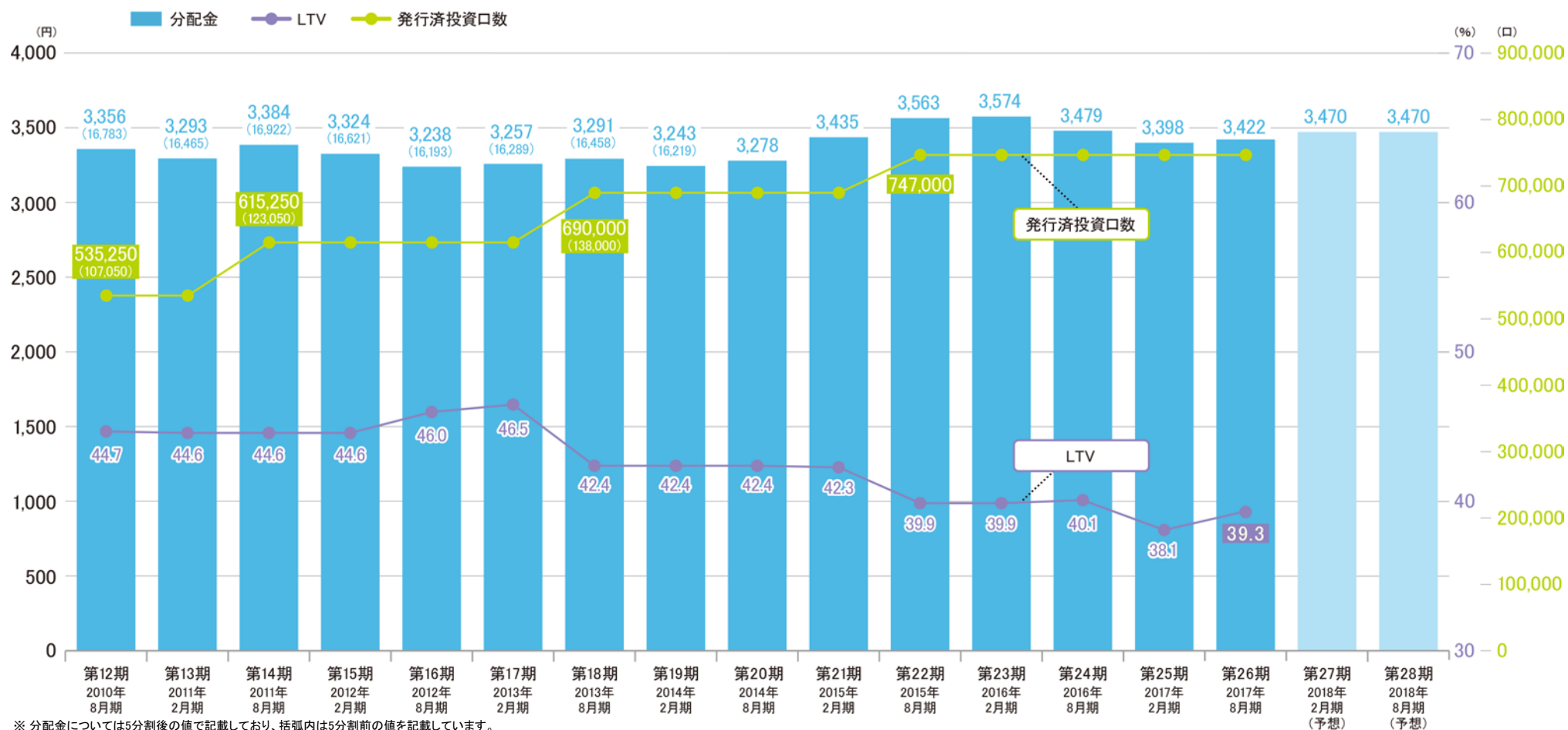
(注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

(注3)「イオン原ショッピングセンター(以下「イオン原」といいます。))」、「Aqualia警固(以下「警固」といいます。))」の譲渡(いずれも第24期売買契約締結、第25期物件引渡し)について、会計上、イオン原の売却損失相当額を減損損失として第24期に計上し、警固の売却益を第25期に計上したため、税務上の処理(イオン原、警固の売却損益をいずれも第25期に計上)と差異(税金不一致)が生じました。そのため、金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額の計上及び戻入れを行い、税金不一致による分配金への影響を解消しました。

分配金の推移

安定した分配金を継続

直近決算期(第26期)末日	2017年8月31日(半年毎、2月/8月決算)	第26期運用日数	184日
第26期分配金実績	一口当たり 3,422円	分配金利回り	4.1%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2017年8月31日)

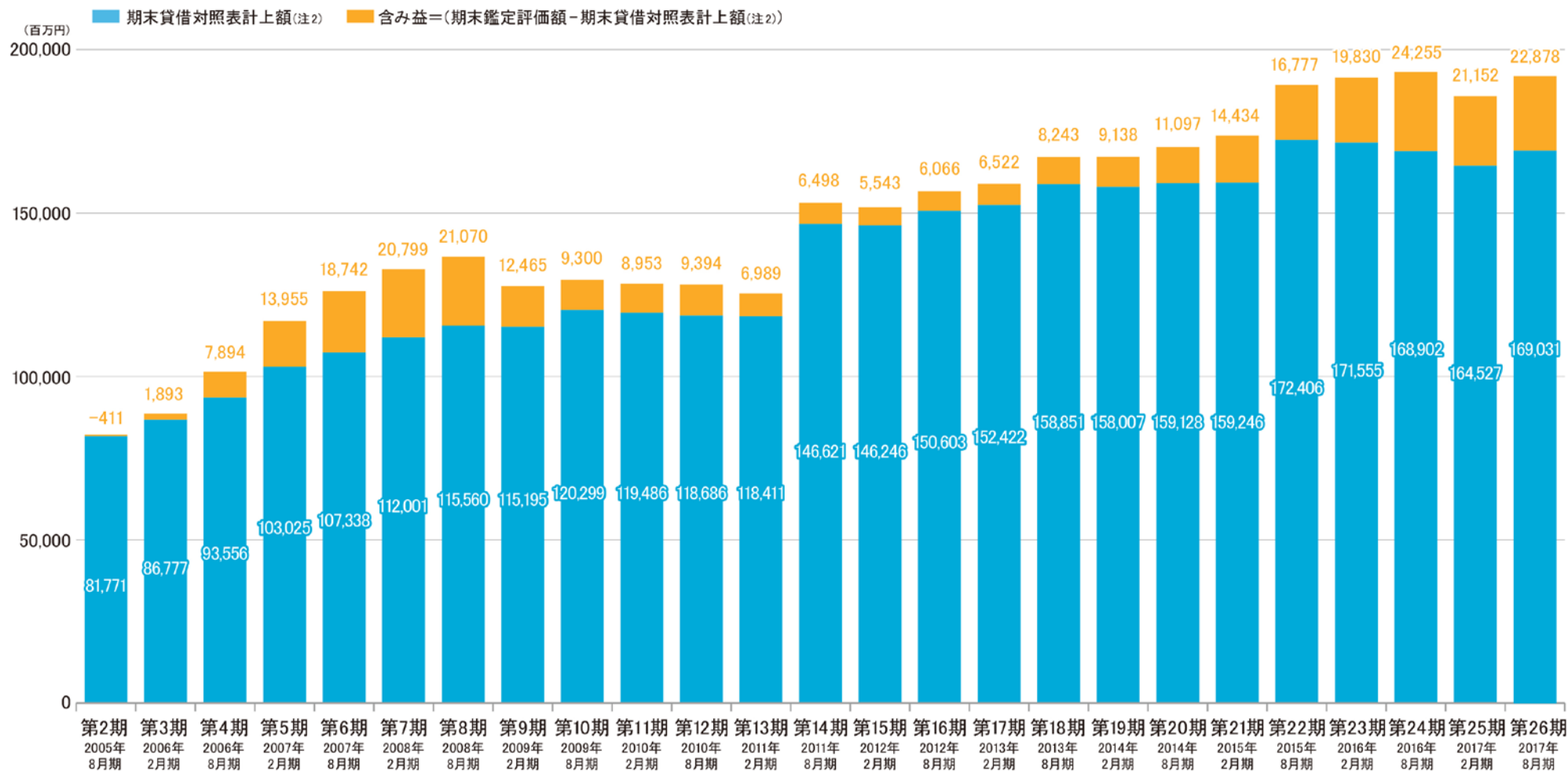


※ 分配金については5分割後の値で記載しており、括弧内は5分割前の値を記載しています。
 ※ 発行済投資口数については5分割後の値で記載しており、各期末時点での値を記載しています。括弧内は5分割する前の値を記載しています。

鑑定評価額の推移(含み益)

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

■ 鑑定評価額の推移



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

(注2)期末貸借対照表計上額には信託建設仮勘定を含みません。

上場以降の投資口価格推移

2005年6月21日～2017年11月22日

■ 福岡リート投資法人投資口価格

168,100 円

(2017年11月22日時点)

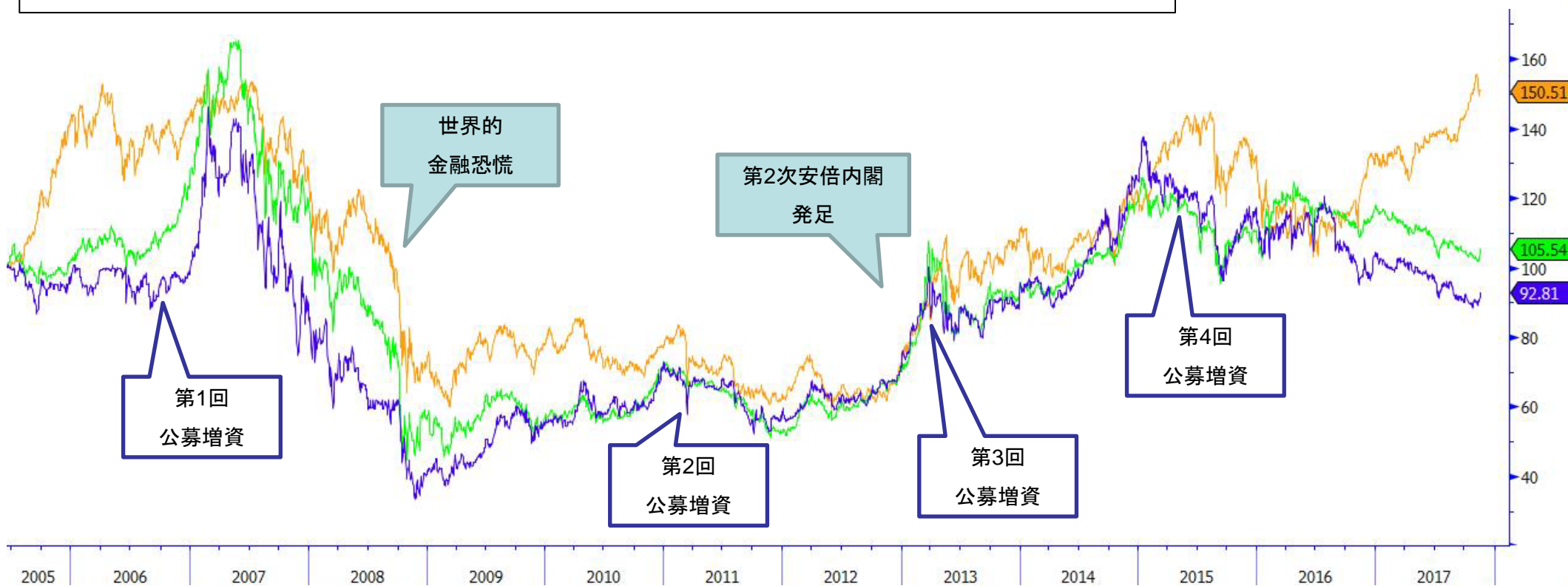
■ 分配金利回り

4.1 %

(第27期分配金予想+第28期分配金予想)

÷ 投資口価格(2017年11月22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



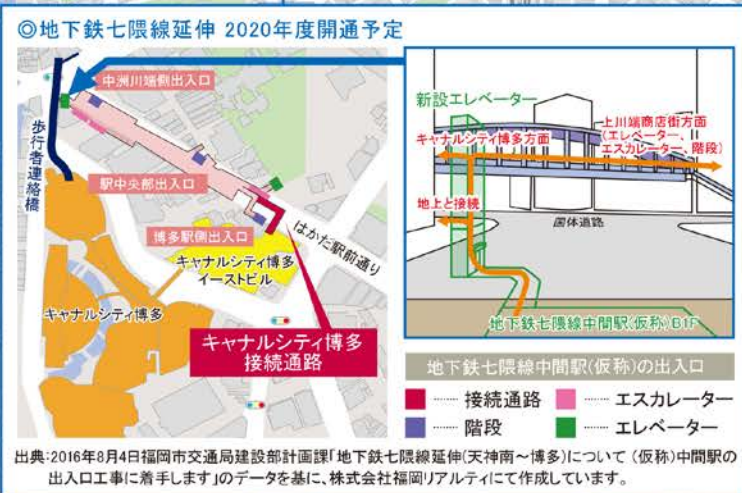
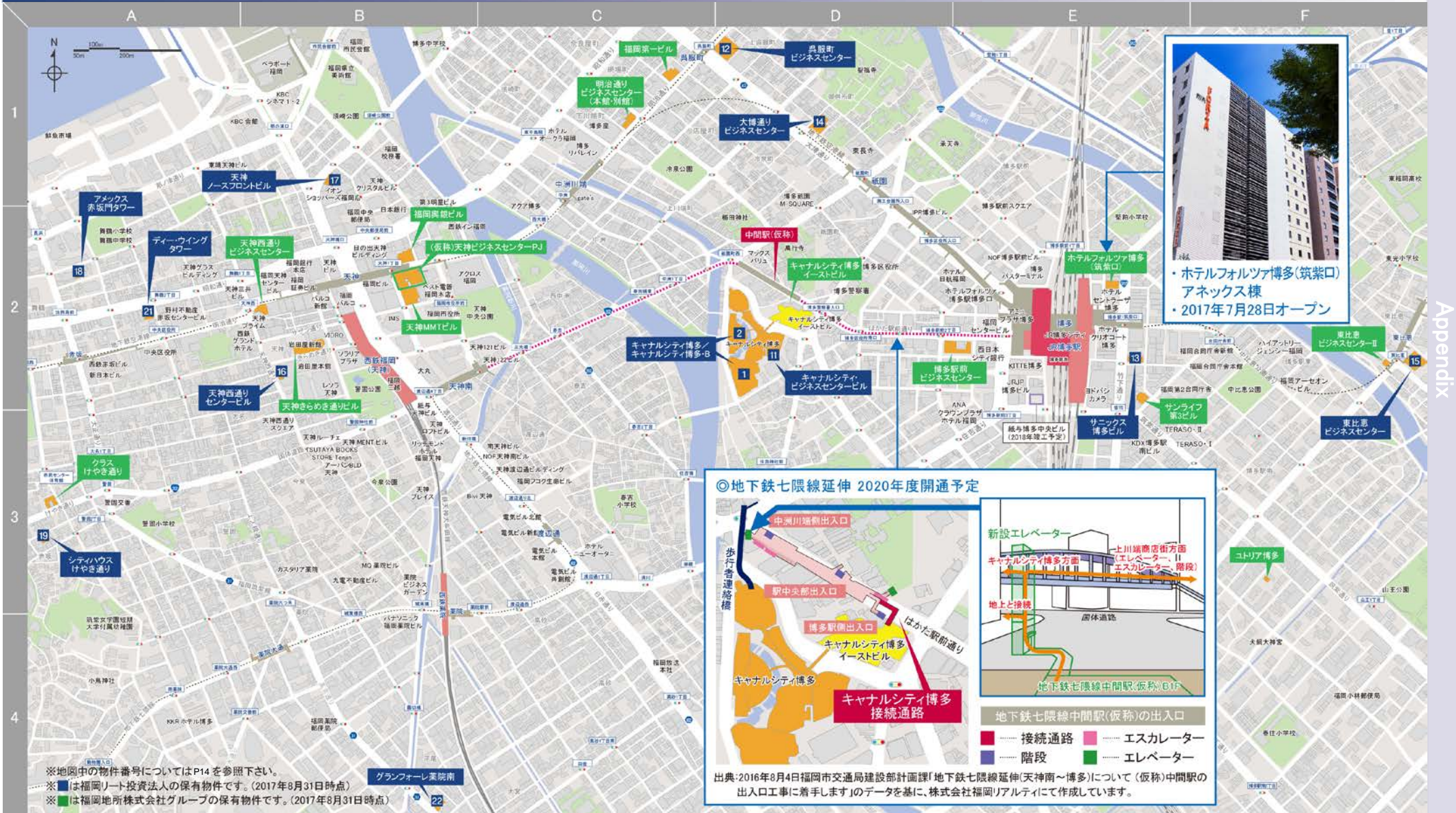
※2005年6月21日(福岡リート投資法人上場日)の終値を100として指数化 出典:bloomberg



IV. Appendix

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



福岡・九州の近況

都市再生の推進(天神地区)

■天神地区におけるビル機能更新



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

■国家戦略特区(グローバル創業・雇用創出特区)

◎起業立地などを促す魅力的な環境づくり

天神地区における機能更新の課題

- ① 既存不適格ビルの問題 (現状の指定容積率以上にて使用)
- ② 航空法による高さ規制の問題

地区整備計画による容積率の緩和	航空法高さ制限の緩和	航空法高さ制限の緩和(2017年9月26日付)
第1弾 ● 天神1丁目南ブロック 800%→1400%	● 天神明治通り地区(2014年11月) 約67m→約76m	第3弾 ● 天神明治通り地区 約76m→渡辺通り中心線より 【西側】約115m (NTTコム福岡天神ビル避雷針と同等) 【東側】約76m～約100m (福岡市役所避雷針と同等) ● ウォーターフロント地区 約70～90m→約100m (博多ポートタワー避雷針と同等) ● 博多駅周辺地区 今後具体的な区域の提示があった際に 周辺の既存物件を踏まえ、改めて検討
第2弾 ● 旧大名小学校跡地(2017年8月) 約450%→800%	● 旧大名小学校跡地(2017年7月) 約76m→約115m	

鑑定評価額

第26期末時点の含み益^(注1)は22,878百万円

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第26期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第25期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第26期末) 貸借対照表 計上額 ③	差異		直接還元法			鑑定評価書 作成会社
						前期末 (第25期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第26期末) 貸借対照表 計上額との差異 ①-③	直近 (第26期末) Cap Rate ④	前期末 (第25期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤	
①キャナルシティ博多	32,000	6.0%	31,900	31,900	30,518	0	1,381	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
②キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	29,900	29,900	29,213	0	686	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
③パークプレイス大分	17,760	6.6%	19,100	19,200	18,932	▲100	167	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
④サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,930	7,930	5,770	0	2,159	6.1%	6.1%	0.0%	日本不動産研究所
⑤スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,420	5,330	4,521	90	898	6.0%	6.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑥熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,720	2,670	2,042	50	677	5.9%	6.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑦花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,250	1,008	0	241	5.4%	5.5%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑧久留米東楡原SC	2,500	6.1%	2,790	2,790	2,127	0	662	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
⑨ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,710	3,710	3,091	0	618	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
⑩マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	5,940	5,600	5,473	340	466	4.9%	5.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	105,223	-	110,660	110,280	102,701	380	7,958	-	-	-	
⑪キャナルシティビジネスセンタービル	14,600	6.3%	14,900	14,900	13,395	0	1,504	4.8%	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
⑫呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	13,400	13,600	9,313	▲200	4,086	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
⑬サンックス博多ビル	4,400	5.9%	5,430	5,300	3,906	130	1,523	4.5%	4.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑭大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	7,590	7,330	6,219	260	1,370	4.9%	5.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑮東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	6,710	6,620	4,637	90	2,072	5.2%	5.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
⑯天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	2,970	2,890	2,709	80	260	4.4%	4.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
⑰天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	3,580	3,510	2,617	70	962	4.8%	4.9%	▲0.1%	日本不動産研究所
オフィスビル 合計	48,500	-	54,580	54,150	42,798	430	11,781	-	-	-	
⑱アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,940	1,910	1,765	30	174	4.7%	4.8%	▲0.1%	大和不動産鑑定
⑲シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,090	1,080	950	10	139	4.7%	4.8%	▲0.1%	大和不動産鑑定
⑳Aqualia千早	1,280	6.8%	1,630	1,600	1,190	30	439	5.2%	5.3%	▲0.1%	日本不動産研究所
㉑ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,420	3,380	2,749	40	670	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
㉒グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,290	1,280	1,149	10	140	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
㉓ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,860	1,860	1,431	0	428	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
㉔鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,420	1,390	1,223	30	196	5.2%	5.3%	▲0.1%	日本不動産研究所
㉕ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	8,800	8,750	8,008	50	791	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
㉖ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,220	(注3)5,190	5,062	30	157	4.7%	(注3)4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	24,331	-	26,670	26,440	23,531	230	3,138	-	-	-	
全物件 合計	178,054	-	191,910	190,870	169,031	1,040	22,878	-	-	-	

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

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

(注3)ロジシティ久山取得時の数値を記載しています。

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

