



# Fukuoka REIT Corporation

第91回福証IRフェア / 福岡リート投資法人

銘柄コード  
8968

2018年12月10日(月)  
株式会社福岡リアルティ

# 目次



・ Jリートについて .....	2
・ 福岡リート投資法人の概要と近況 .....	11
・ 福岡リート投資法人の特徴 .....	19
・ Appendix .....	53

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。

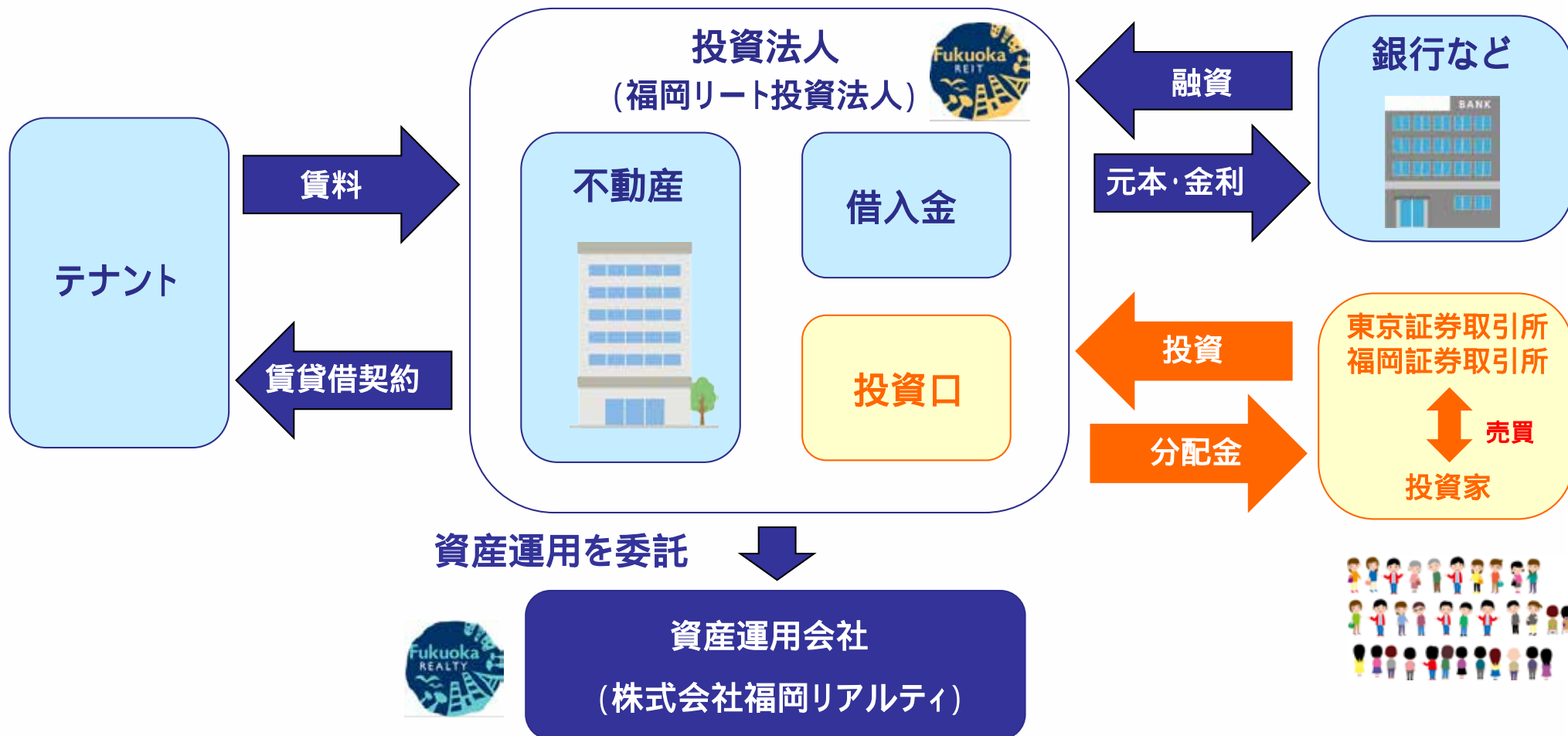
投資にかかる最終的決定は投資価値の減少など投資に係るリスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。



## I. Jリートについて

---

# Jリートの仕組み



投資家の皆様から集めた資金をもとに、商業施設やオフィスビル、物流施設などの**不動産**に投資し、その**賃料収入**などから生じた**利益を分配**する投資信託です。

# Jリートの投資形態

Jリートは『単一用途特化型』と『複数用途型』に大別できます。

単一用途特化型のJリートは、オフィスビル、商業施設、住居、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設等、それぞれの用途に特化したJリートです。

複数用途型のJリートは3つ以上の物件タイプに分散投資する「総合型」と、2つの物件タイプを組み合わせる「複合型」と、があります。

## 単一用途特化型Jリート

オフィスビル  
特化型

商業施設  
特化型

住居  
特化型

物流施設  
(産業用不動産)  
特化型

ホテル  
特化型

ヘルスケア  
施設特化型

## 複数用途型Jリート

総合型

複合型

# Jリート61銘柄

物件タイプ	証券コード	投資法人名	資産運用会社	スポンサー
総合	1	8968 福岡リート投資法人	株式会社福岡リアルティ	福岡地所、九州電力、ロイヤルホールディングス、福岡銀行、西日本シティ銀行、西日本鉄道、西部ガス、九電工、九州旅客鉄道、日本政策投資銀行
	2	8954 オリックス不動産投資法人	オリックス・アセットマネジメント株式会社	オリックス
	3	8960 ユナイテッド・アーバン投資法人	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	丸紅
	4	8961 森トラスト総合リート投資法人	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	森トラスト、損害保険ジャパン日本興亜ほか
	5	8963 インヴィンシブル投資法人	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	Fortress CIM Holdings L.P.、ソフトバンクグループ
	6	8972 ケネディクス・オフィス投資法人	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	ケネディクス
	7	8977 阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信株式会社	阪急阪神不動産
	8	8984 大和ハウスリート投資法人	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	大和ハウス工業
	9	8987 ジャパンエクセレント投資法人	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	新日鉄興和不動産、第一生命保険ほか
	10	3227 MCUBS MidCity投資法人	MCUBS MidCity株式会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ、関電不動産開発
	11	3234 森ビルズリート投資法人	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	森ビル
	12	3295 ヒューリックリート投資法人	ヒューリックリートマネジメント株式会社	ヒューリック
	13	3296 日本リート投資法人	双日リートアドバイザーズ株式会社	双日ほか
	14	3309 積水ハウス・リート投資法人	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	積水ハウス
	15	3451 トーセイ・リート投資法人	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	トーセイ
	16	3462 野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産投資顧問株式会社	野村不動産ホールディングス
	17	3468 スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問株式会社	スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー
	18	3470 マリモ地方創生リート投資法人	マリモ・アセットマネジメント株式会社	株式会社マリモ、株式会社リビタ
	19	3473 さくら総合リート投資法人	さくら不動産投資顧問株式会社	ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド、東京キャピタルマネジメント
	20	3476 投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ株式会社	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス、イデラキャピタルマネジメント
	21	3488 ザイマックス・リート投資法人	株式会社ザイマックス不動産投資顧問	ザイマックス
	22	3492 タカラレーベン不動産投資法人	タカラPAG不動産投資顧問株式会社	株式会社タカラレーベン、PAGインベストメント・マネジメント株式会社、株式会社共立メンテナンス、株式会社ヤマダ電機

出典：各投資法人の開示情報を基に株式会社福岡リアルティにて作成。

2018年11月30日現在

# Jリート61銘柄

物件タイプ	証券コード	投資法人名	資産運用会社	スポンサー
複合	23	8957 東急リアル・エステート投資法人	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社	東京急行電鉄
	24	8966 平和不動産リート投資法人	平和不動産アセットマネジメント株式会社	平和不動産
	25	8956 プレミア投資法人	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社	エヌ・ティ・ティ都市開発、ケネディクスほか
	26	8955 日本プライムリアルティ投資法人	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	東京建物、安田不動産ほか
	27	3290 Oneリート投資法人	みずほリートマネジメント株式会社	みずほリアルティOne
	28	3279 アクティブ・プロパティーズ投資法人	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東急不動産
商業	29	8953 日本リテールファンド投資法人	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	三菱商事、UBSAsset Management AG
	30	8964 フロンティア不動産投資法人	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社	三井不動産
	31	3292 イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント株式会社	イオン
	32	3453 ケネディクス商業リート投資法人	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	ケネディクス
オフィス	33	8958 グローバル・ワン不動産投資法人	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社	明治安田生命保険相互会社、三菱UFJ銀行ほか
	34	8976 大和証券オフィス投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	大和証券グループ本社
	35	8975 いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問株式会社	いちご
	36	8952 ジャパンリアルエステイト投資法人	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	三菱地所、三井物産
	37	8951 日本ビルファンド投資法人	日本ビルファンドマネジメント株式会社	三井不動産、住友生命保険相互会社ほか
	38	3298 インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク	タワー・エイジアバック・ホールドコ・エルエルシー
住居	39	8979 スターツプロシード投資法人	スタートアセットマネジメント株式会社	スタートコーポレーション
	40	8986 日本賃貸住宅投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	大和証券グループ本社ほか
	41	3226 日本アコモデーションファンド投資法人	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	三井不動産

出典：各投資法人の開示情報を基に株式会社福岡リアルティにて作成。

2018年11月30日現在

# Jリート61銘柄

物件タイプ	証券コード	投資法人名	資産運用会社	スポンサー
住居	42	3269 アドバンス・レジデンス投資法人	ADインベストメント・マネジメント株式会社	伊藤忠商事、伊藤忠都市開発
	43	3278 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	ケネディクス
	44	3282 コンフォリア・レジデンシャル投資法人	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東急不動産
	45	3459 サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティアセットマネジメント株式会社	サムティ、大和証券グループ本社
物流	46	8967 日本ロジスティクスファンド投資法人	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス、三井住友信託銀行、ケネディクス
	47	3249 産業ファンド投資法人	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	三菱商事、UBSAsset Management AG
	48	3281 GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	日本GLP
	49	3283 日本プロロジスリート投資法人	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	プロロジス
	50	3466 ラサールロジポート投資法人	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	ラサール不動産投資顧問
	51	3471 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	三井不動産
	52	3481 三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問	三菱地所
	53	3487 CREロジスティクスファンド投資法人	CREリートアドバイザーズ株式会社	シーアールイー
ホテル	54	3493 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社
	55	8985 ジャパン・ホテル・リート投資法人	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社	Rockrise Sdn Bhd、共立メンテナンス、オリックス
	56	3287 星野リゾート・リート投資法人	株式会社星野リゾート・アセットマネジメント	星野リゾート
	57	3463 いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問株式会社	いちご
	58	3472 大江戸温泉リート投資法人	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社	大江戸温泉物語
ヘルスケア	59	3478 森トラスト・ホテルリート投資法人	森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社	森トラスト、森トラスト・ホテルズ&リゾート
	60	3308 日本ヘルスケア投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	大和証券グループ本社
	61	3455 ヘルスケア&メディカル投資法人	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	シップヘルスケアホールディングス、NECキャピタルソリューションほか



# 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2～7%台です。(各JリートREITによって異なります。2018年11月30日現在)

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】)

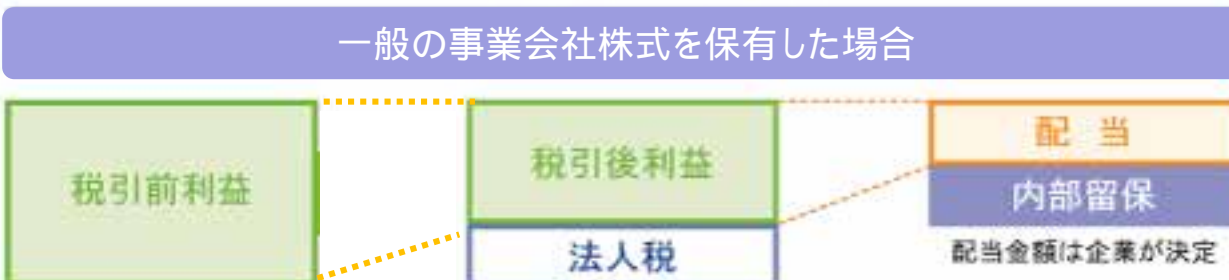
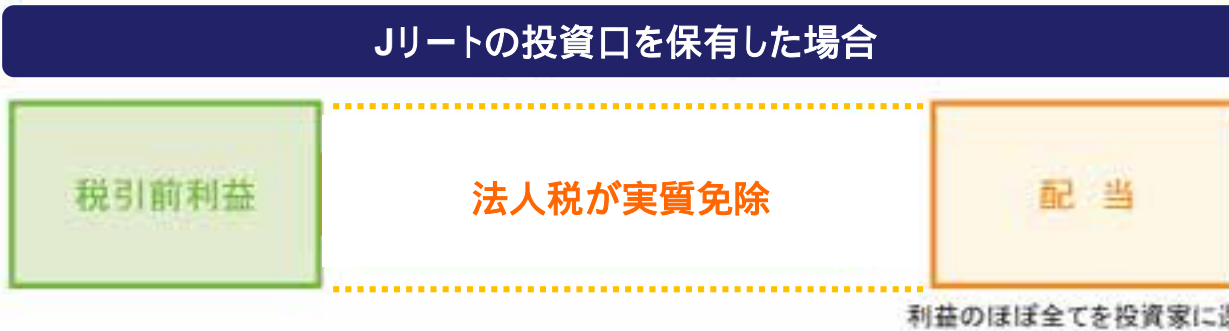
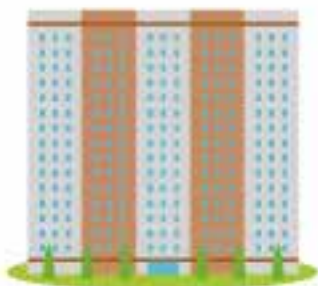
## 金融商品として不動産投資が可能

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-REITの税制



# Jリート®の主なリスク

## 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。

## 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。

## 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。

## 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、不動産やリーートの価値が影響を受ける可能性があります。



## ・福岡リート投資法人の概要と近況

# 新規取得物件(2018年12月7日)

初めての沖縄県への投資(ティサージホテル那覇)



取得価格	2,835百万円
取得日	2018年12月7日
取得元	株式会社ビーロット
所在地	沖縄県那覇市西2丁目
建築時期	2018年2月
テナント数	1
テナント名	ネストホテルジャパン株式会社

2018年2月に竣工した築浅ホテル

那覇空港から車で約10分、ゆいレール「旭橋」駅から徒歩で約9分

レジャー需要を取り込める客室サイズ構成

# 福岡・九州地域特化型リート

## スポンサー体制



(注) 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%  
(ホテル、住居、物流施設、公共施設等)

**オフィスビル** 20-40%

**商業施設** 60-80%

# プロフィール

## ■福岡リート投資法人の特徴

- 28期にわたる地域特化型リートとしての運用実績  
福岡・九州の不動産事情に精通する強みを生かした運用
- 福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ  
国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
- 総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート  
スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
- 安定的な財務基盤の確保  
保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
- 上場以来安定した分配金を継続  
効果的な資産運用による安定的な分配金の維持・向上

## ■福岡リート投資法人の概要

名称	福岡リート投資法人
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日（東京証券取引所、福岡証券取引所）
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサー	福岡地所株式会社、九州電力株式会社、西日本鉄道株式会社、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

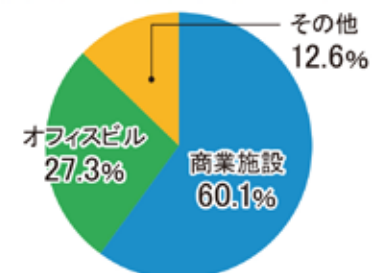
### ポートフォリオ (注1)

物件数 / 資産規模 (注2)	28物件 / 193,144百万円
内スポンサーからの取得	14物件 / 121,660百万円
含み益	29,467百万円
総賃貸可能面積	576,907.98㎡
稼働率	99.6%

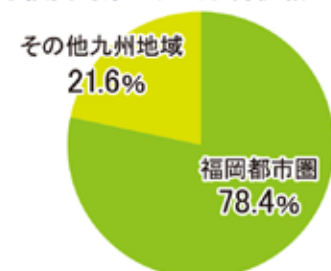
### 財務データ (注1)

有利子負債総額	75,500百万円
有利子負債比率 (LTV)	39.1%
固定化比率	90.9%
期中平均支払金利	0.73%
格付	JCR AA- (安定的) R&I A+ (安定的)

### ◎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)



## ■投資口価格等 (注1)

投資口価格	170,400円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	135,638百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,888円
1口当たり時価純資産 (注3)	164,908円
第28期分配金実績	1口当たり 3,593円 (運用日数 184日)
分配金利回り	4.2% (分配金 / 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2018年8月31日時点の数値を記載しています。(期中平均支払金利を除く)

(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(注3) 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鑑定評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の帳簿価額（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。

# 第28期のトピックス

## 新規物件取得による分配金の成長

### ■新規物件の取得

◎新規物件取得により資産規模は1,931億円となり、2,000億円目前まで到達

●2018年3月、スポンサーから「木の葉モール橋本」及び「東比恵ビジネスセンターⅡ」を取得

物件名称	取得価格	NOI利回り
木の葉モール橋本	10,000百万円	5.6% (注1)
東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230百万円	5.0% (注1)



(注1) 2017年12月1日時点の鑑定評価書のNOIを基に記載しています。

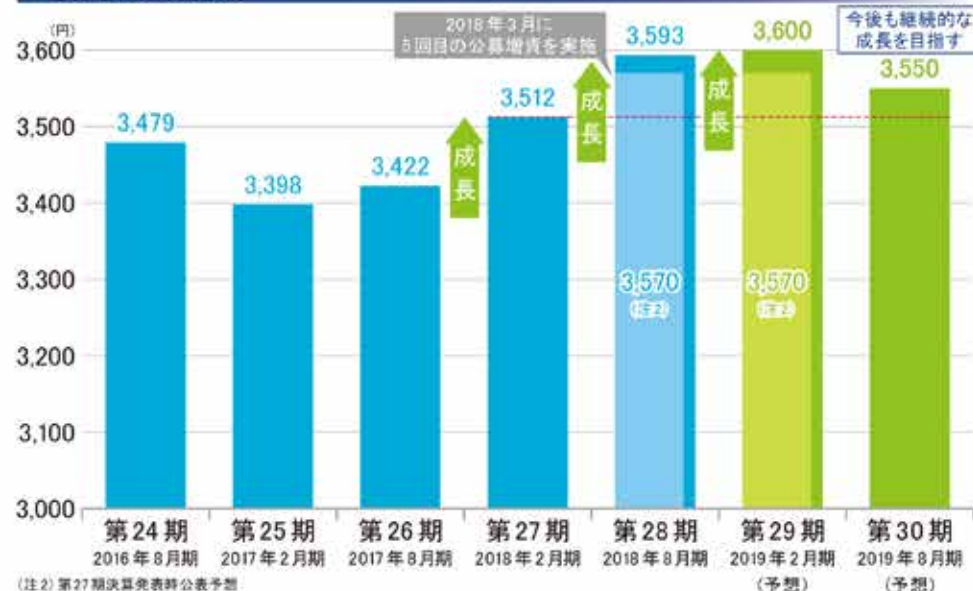
### ■ポートフォリオ強化への取り組み

◎「木の葉モール橋本」にてさらなる集客力向上のための追加投資を実施

- 九州の商業施設初の巨大ハンモック(幅約17m、高さ約13m)を新設
- 駐車場管制システムの更新により、来場者の利便性向上



### ■分配金の成長



### ■安定的な財務運営

◎2年連続で超長期の投資法人債を発行

名称	金額	発行日	期間	利率
第3回無担保投資法人債	1,000百万円	2018年7月31日	20年	1.200%
第2回無担保投資法人債	2,000百万円	2017年7月31日	15年	1.000%

◎金利コストの低減と借入期間の長期分散化を両立

●第28期は、新規借入及びリファイナンス借入を合計7,200百万円実施

平均支払金利	平均負債残存年数	固定化比率	第28期末LTV
0.73%	6.4年	90.9%	39.1%



# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,593円

(単位: 百万円(未満切捨))

項目	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	第27期 ~ 2018年2月28日 (A)	第28期 ~ 2018年8月31日 (B)	増減 (B - A)	第29期 ~ 2019年2月28日 (予想)	第30期 ~ 2019年8月31日 (予想)
営業収益	8,234	9,730	8,122	8,194	9,178	+ 984	9,121	9,160
NOI	5,164	5,010	4,998	5,079	5,493	+ 413	5,503	5,488
減価償却費	1,470	1,455	1,474	1,500	1,602	+ 102	1,611	1,625
営業利益	3,069	4,585	2,920	2,965	3,238	+ 272	3,234	3,200
経常利益	2,616	4,199	2,562	2,624	2,861	+ 236	2,866	2,826
当期純利益	(注3) 938	(注3) 4,198	2,556	2,623	2,860	+ 236	2,865	2,825

1口当たり分配金( )	(注3) 3,479円	(注3) 3,398円	3,422円	3,512円	3,593円
1口当たり分配金予想( )	3,430円	3,300円	3,400円	3,470円	3,570円
実績と予想の差異( - )	+ 49円	+ 98円	+ 22円	+ 42円	+ 23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	796,000口

	3,600円	3,550円
	-	-
	796,000口	796,000口

総資産(期末時点)(百万円)	179,513	175,063	178,063	177,283	193,112
負債(期末時点)(百万円)	87,432	81,382	84,364	83,517	91,312
純資産(期末時点)(百万円)	92,081	93,681	93,699	93,766	101,799

運用日数	184日	181日	184日	181日	184日
保有物件数(期末時点)	27物件	25物件	26物件	26物件	28物件
テナント総数(期末時点)(注1)	997	871	877	879	1,003
総賃貸可能面積(期末時点)	554,541.30m <sup>2</sup>	523,817.31m <sup>2</sup>	548,564.96m <sup>2</sup>	548,564.93m <sup>2</sup>	576,907.98m <sup>2</sup>
稼働率(期末時点)(注2)	99.5%	99.4%	99.8%	99.6%	99.6%

(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区画数の合計を記載しています。なお、パ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(税会不一致)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、税会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28期)末日	2018年8月31日 (半年毎、2月/8月決算)	第28期運用日数	184日
第28期分配金実績	一口当たり 3,593円	分配金利回り	4.2% (分配金 / 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格 (2018年8月31日)



# 投資口価格の推移

2017年9月1日 ~ 2018年11月30日

福岡リート投資法人投資口価格

分配金利回り

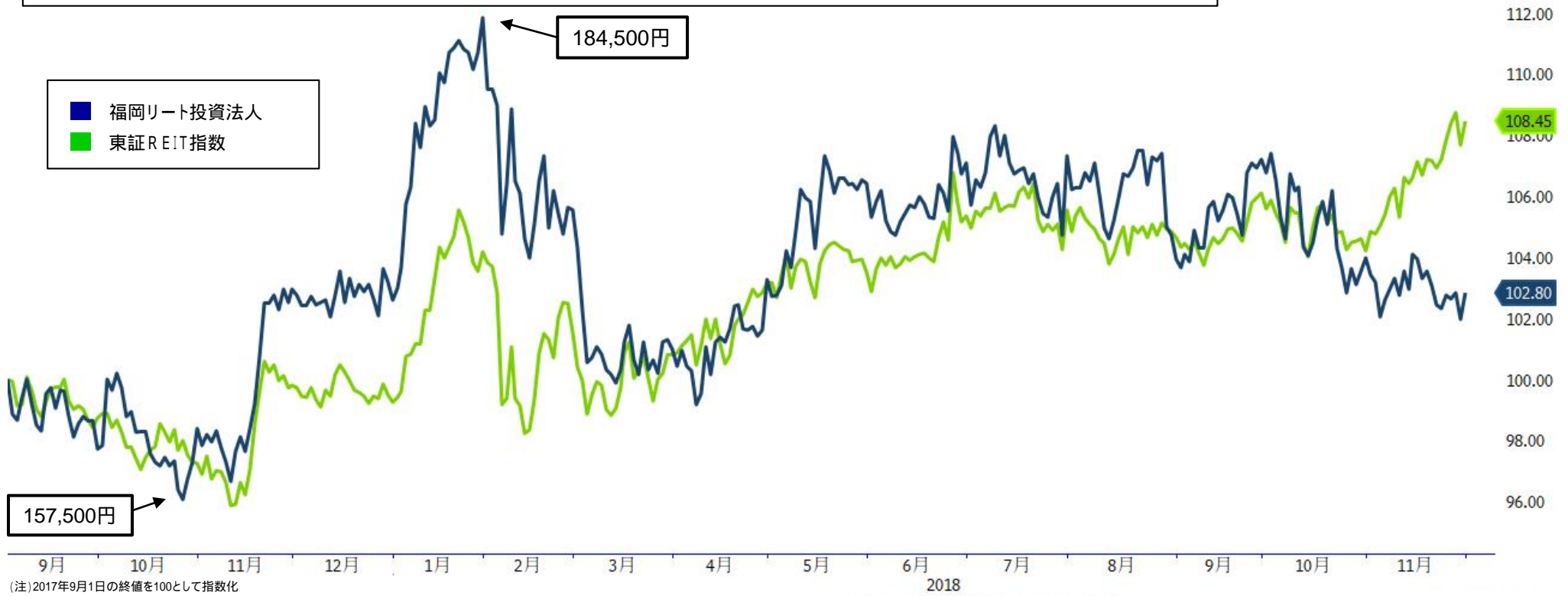
**168,600** 円

**4.2** %

(2018年11月30日現在)

(第29期分配金予想+第30期分配金予想)

÷ 投資口価格(2018年11月30日現在)



(注)2017年9月1日の終値を100として指数化

Copyright© 2018 Bloomberg Finance L.P.



### III. 福岡リート投資法人の特徴

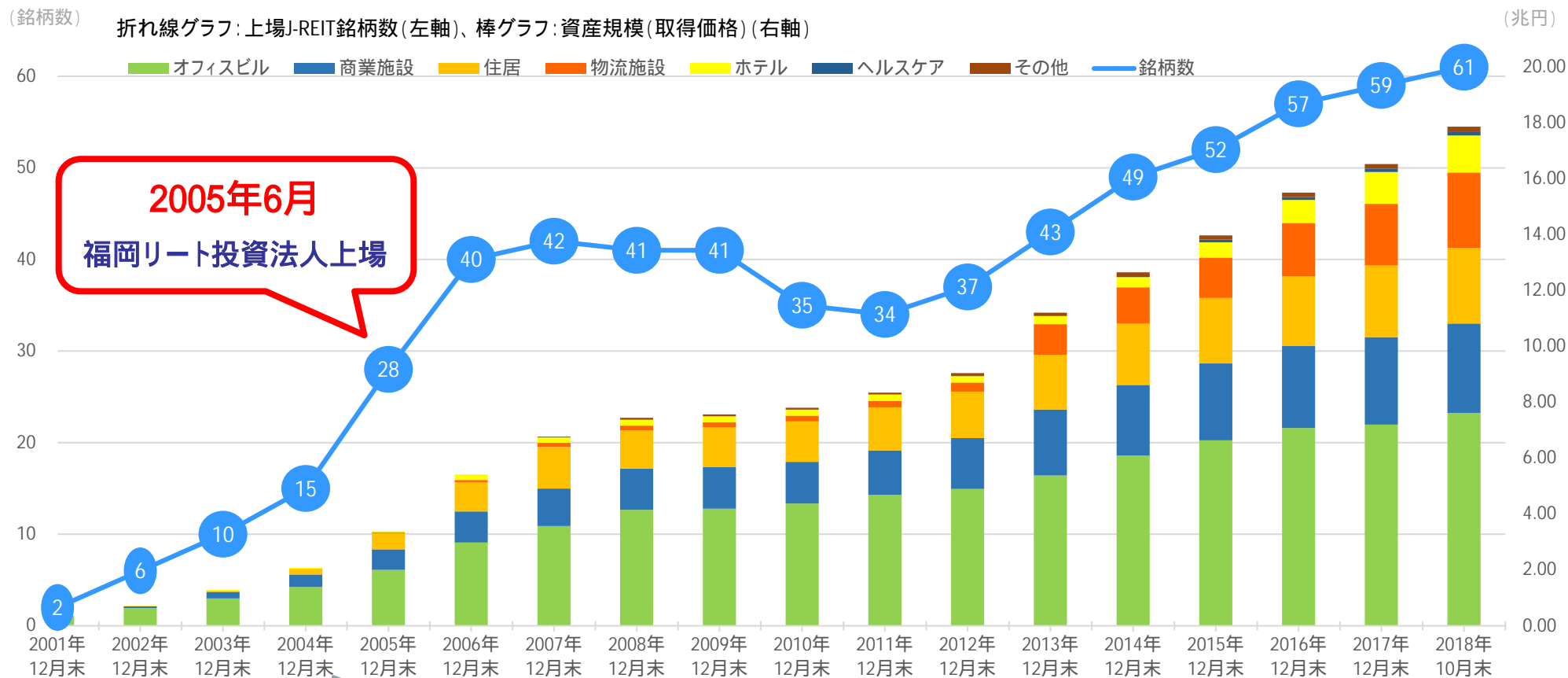
---

## 福岡リート投資法人の5つの特徴

1. 28期にわたる地域特化型リートとしての運用実績
2. 福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ
3. 総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート
4. 安定的な財務基盤の確保
5. 上場以来安定した分配金を継続

# Jリート市場の推移【61銘柄(2018年11月30日現在)】

Jリートは2018年で市場創設から17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。



2005年6月  
 福岡リート投資法人上場

2001年3月  
 東京証券取引所  
 J-REIT市場開設

2004年8月  
 福岡証券取引所  
 J-REIT市場開設

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。  
 資産規模のグラフは2018年10月31日時点の数値を基に作成しています。

# 福岡の人口推移

## 人口成長を続ける福岡都市圏

### 国内主要都市圏の人口増減



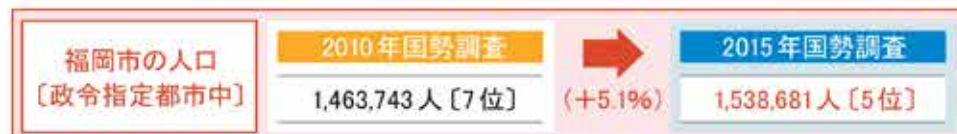
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。  
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・吉賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・桂葉町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県。名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県。大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。  
 出典：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口(2015年推計)」、2012年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の推移」のデータに基づき、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

### 全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2015年)



出典：総務省統計局「国勢調査」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。

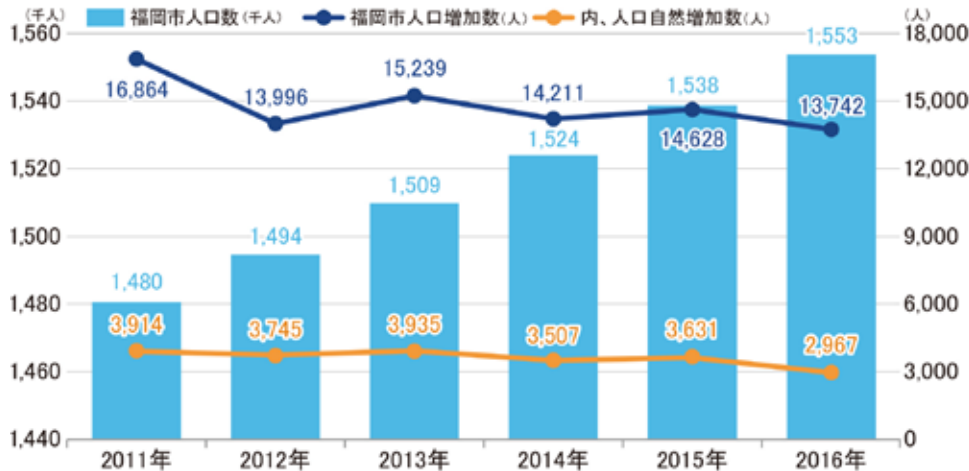
### 福岡市の人口(2010年、2015年)



出典：総務省統計局「国勢調査」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。

# 福岡・九州の近況

## ■福岡市の人口増加数



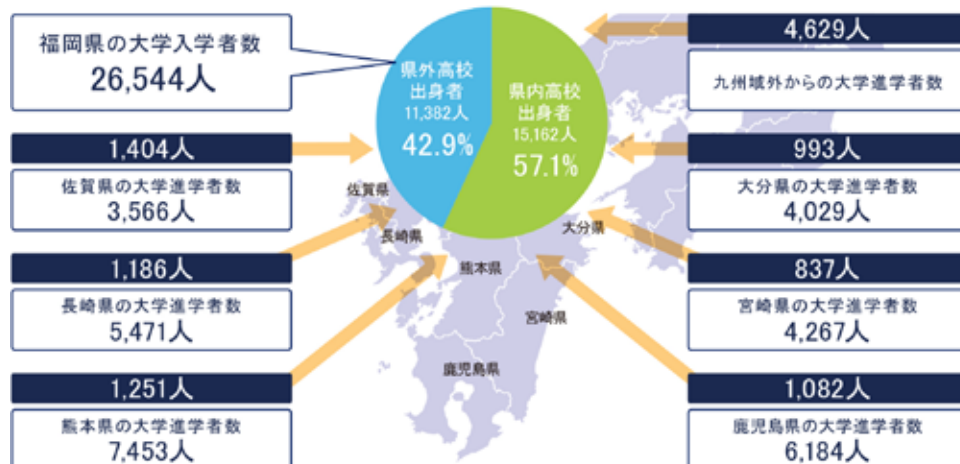
出典：総務省統計局、福岡市総務企画局「推計人口」、福岡市保険福祉局「人口の自然動態」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## ■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	特徴
1位	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。
2位	鹿児島市	コミュニティの成熟、活気ある雰囲気、街への誇りなどの評価が高く、住民にとっての生活の質が高いまちである。
3位	つくば市	
4位	松山市	
5位	久留米市	
6位	松本市	
7位	札幌市	
8位	宮崎市	
9位	那覇市	
10位	熊本市	

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。

## ■大学入学者にみる九州の域内交流



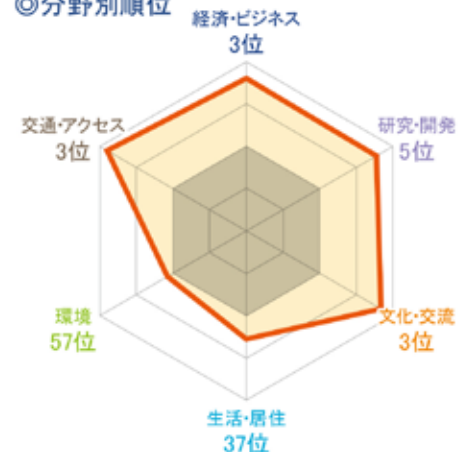
出典：総務省統計局「学校基本調査 平成29年度」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## ■森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価2018」

### ◎ビジネス活かに満ちたバランス都市 福岡

順位	都市名
1位	京都市
2位	福岡市
3位	大阪市
4位	名古屋市
5位	横浜市
6位	神戸市
7位	札幌市
8位	仙台市
9位	つくば市
10位	浜松市

### ◎分野別順位



出典：(一財) 森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価2018(2018年10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。



# 福岡・九州の近況

## 外国人入国者数等の推移 (福岡市)



(注) 2017年は岸壁延伸工事のため50日程度の利用制限が実施されています。  
 出典：法務省「出入国管理統計統計表」、福岡市港湾航空局「博多湾クルーズ寄港実績」「外国航路船舶乗降人員」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。

## 福岡空港 国際線定期便就航状況の推移 (夏期ダイヤ)

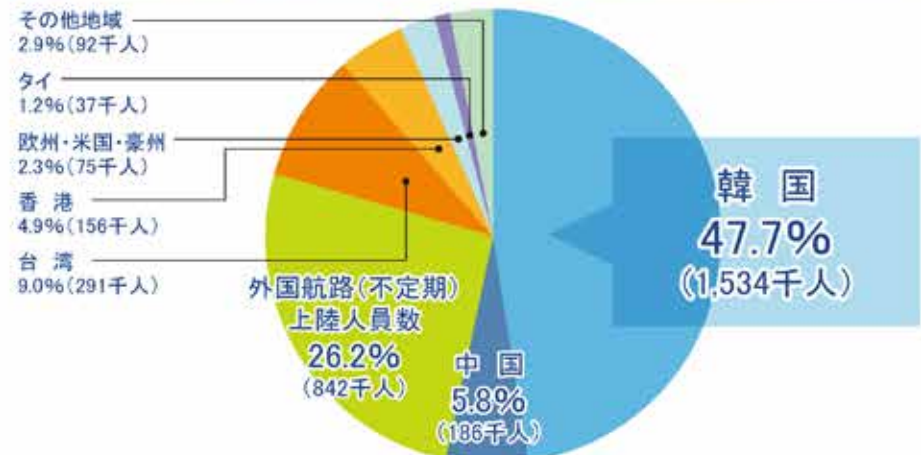
	2015年	2016年	2017年	2018年
韓国	108.5	123.5	185	202
台湾	33	47	37	48
中国	62	62	42	42
香港	14	20.5	21	32
アメリカ	14	12	12	12
その他アジア	34	39	31	34
その他	3	0	0	0
合計	268.5	304	328	370

(うち、韓国LCC便)

	2015年	2016年	2017年	2018年
韓国	52.5	68	129	146

出典：国土交通省「国際線定期便の概要」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。

## 福岡市における外国人入国者の割合 (2017年)



出典：法務省「出入国管理統計統計表」、福岡市港湾航空局「外国航路船舶乗降員数」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。

## 九州地方の入込客数と地域間流動量 (インバウンド)

◎九州地方の各空港の外国人入国者数



出典：法務省「出入国管理統計統計表」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。

◎九州地方の訪日外国人の地域間流動量 (2016年)



出典：国土交通省「FF-Data」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・九州の近況

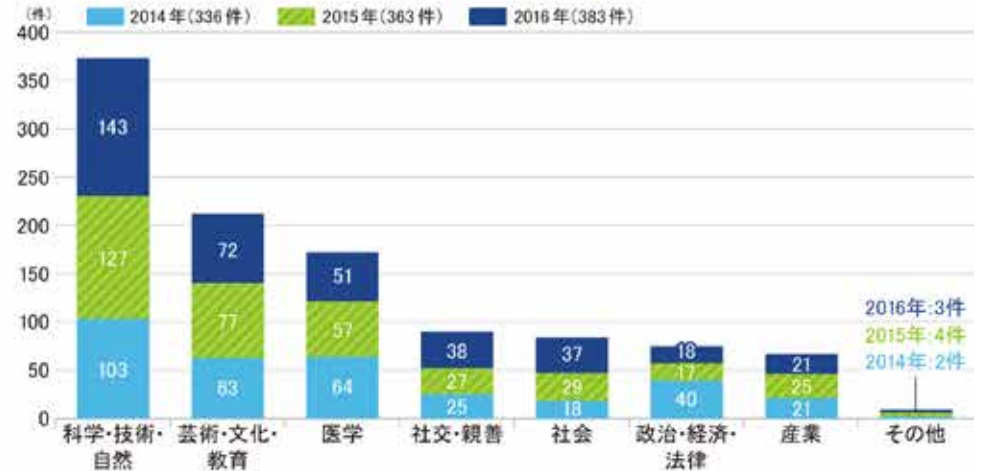
## ■全国の国際コンベンションの開催件数

◎8年連続2位

順位	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
1位	東京 (497)	東京 (491)	東京 (470)	東京 (500)	東京 (531)	東京 (543)	東京 (557)	東京 (574)
2位	福岡 (206)	福岡 (216)	福岡 (221)	福岡 (252)	福岡 (253)	福岡 (335)	福岡 (363)	福岡 (383)
3位	横浜 (179)	横浜 (174)	横浜 (169)	京都 (196)	横浜 (226)	京都 (202)	仙台 (221)	京都 (278)
4位	京都 (164)	京都 (155)	京都 (137)	横浜 (191)	京都 (176)	横浜 (200)	京都 (218)	神戸 (260)
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)	名古屋 (203)

出典：日本政府観光局（JNTO）「2016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。

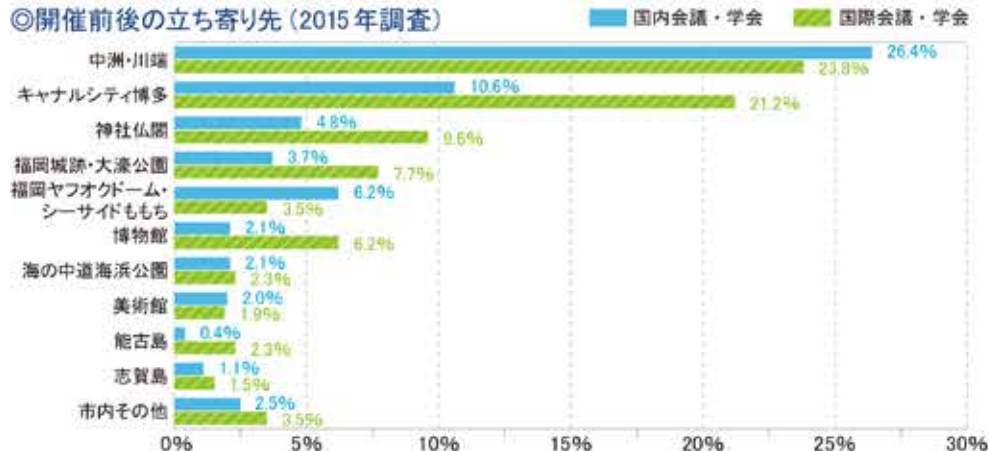
## ■福岡市における国際コンベンションの分野別開催件数



出典：福岡市経済観光文化局「福岡市の観光・MICE」2016年版（福岡市観光統計）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。

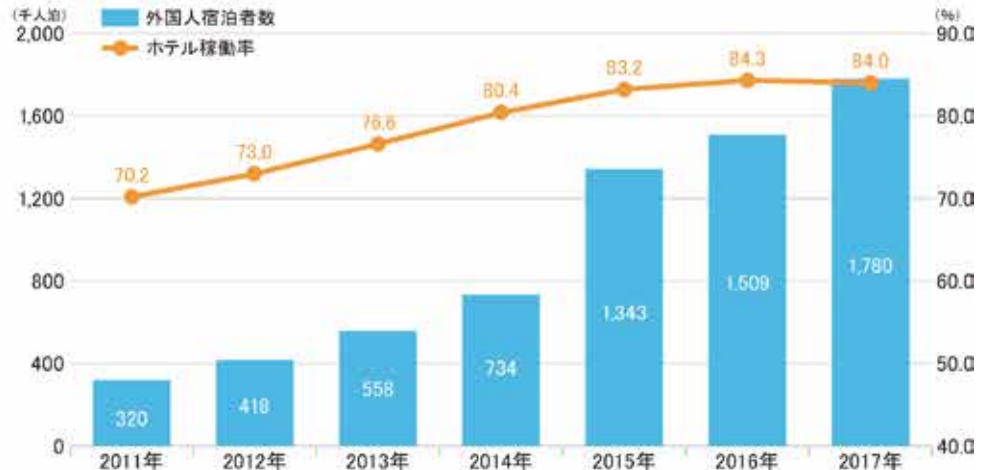
## ■コンベンション波及効果

◎開催前後の立ち寄り先（2015年調査）



出典：（一財）福岡コンベンションセンター「福岡市のコンベンションゾーンにおける経済波及効果等調査」（2016年3月）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。

## ■福岡市内における外国人延べ宿泊者数及びホテル稼働率の推移



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

# ポートフォリオ一覧

2018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	キャナルシティ博多	22年 4ヶ月	32,000	16.6%	2004/11/ 9	スポンサー	46,604.75	99.9%	50	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	22年 4ヶ月	28,700	14.9%	2011/ 3/ 2	外部	68,828.79	99.0%	47	グランドハイアット福岡、OPA
	パークプレイス大分	16年 5ヶ月	18,620	9.6%	2004/11/ 9	スポンサー	113,834.59	99.8%	104	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	13年 5ヶ月	6,633	3.4%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	7年 5ヶ月	10,000	5.2%	2018/ 3/ 1	スポンサー	22,121.03	100.0%	127	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	11年11ヶ月	5,300	2.7%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	11年 9ヶ月	2,400	1.2%	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
	花畑SC	11年 1ヶ月	1,130	0.6%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラパス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	10年 8ヶ月	2,500	1.3%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	10年 9ヶ月	3,550	1.8%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	17年10ヶ月	5,250	2.7%	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	-	116,083	60.1%	-	-	384,045.86	99.8%	348	-
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	22年 4ヶ月	14,600	7.6%	2004/11/ 9	スポンサー	23,031.09	99.1%	61	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	14年10ヶ月	11,200	5.8%	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
	サニックス博多ビル	17年 5ヶ月	4,400	2.3%	2005/ 9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	16年 5ヶ月	7,000	3.6%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.30	98.2%	67	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	9年 6ヶ月	5,900	3.1%	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
	天神西通りセンタービル	21年11ヶ月	2,600	1.3%	2013/ 2/ 1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル	8年 7ヶ月	2,800	1.4%	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
	東比恵ビジネスセンター	2年 5ヶ月	4,230	2.2%	2018/ 3/ 1	スポンサー	6,214.77	100.0%	2	富士通九州システムズ、セブン・イレブン・ジャパン
	オフィスビル合計又は平均	-	52,730	27.3%	-	-	92,328.57	99.5%	218	-
その他	アメックス赤坂門タワー	13年 1ヶ月	2,060	1.1%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	93.7%	64	-
	シティハウスけやき通り	10年 9ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	95.5%	40	-
	Aqualia千早	10年 8ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	98.6%	103	-
	ディー・ウイングタワー	12年 6ヶ月	2,800	1.4%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.59	95.1%	131	-
	グランフォーレ薬院南	10年 8ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	95.0%	94	-
	ホテルフォルツァ大分	10年 0ヶ月	1,530	0.8%	2013/ 3/ 1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	鳥栖ロジスティクスセンター	10年 3ヶ月	1,250	0.6%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	4年 4ヶ月	8,150	4.2%	2015/ 3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、九州F-LINE
	ロジシティ久山	3年 7ヶ月	5,050	2.6%	2017/ 6/ 1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
その他合計又は平均	-	24,331	12.6%	-	-	100,533.55	99.0%	437	-	
全物件合計又は平均	16年 1ヶ月	193,144	100.0%	-	-	576,907.98	99.6%	1,003	-	

(注1) 築年数: 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: 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: 駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

2018年8月31日現在

# 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 木の葉モール橋本
- 6 スクエアモール鹿兒島宇宿
- 7 熊本インターコミュニティSC
- 8 花畑SC
- 9 久留米東郷原SC
- 10 ケーズデンキ鹿兒島本店
- 11 マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)
- 12 キャナルシティビジネスセンタービル
- 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
- 16 東比恵ビジネスセンター
- 17 天神西通りセンタービル
- 18 天神ノースフロントビル
- 19 東比恵ビジネスセンターⅡ
- 20 アメックス赤坂門タワー
- 21 シティハウスけやき通り
- 22 Aqualia千早
- 23 ディーウィングタワー
- 24 グランフォーレ薬院南
- 25 ホテルフォルツァ大分
- 26 鳥栖ロジスティクスセンター
- 27 ロジシティみなと香椎
- 28 ロジシティ久山

# ポートフォリオのご紹介(商業施設)

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



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



# ポートフォリオのご紹介(商業施設)

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



アクティブ商業

## ⑤ 木の葉モール橋本

■ 所在地：福岡市西区橋本2丁目



# アクティブ商業の賃料と売上の推移

安定した賃料水準を長期的に維持



● キャンナルシティ博多  
● キャンナルシティ博多・B

2016年9月~2017年8月  
売上(年間計)<sup>(注3)</sup>  
**318億円** → 2017年9月~2018年8月  
売上(年間計)<sup>(注3)</sup>  
**315億円**

体験価値・感動消費を創出する施設運営や海外個人旅行客を中心としたインバウンドにより、引き続き堅調な売上、賃料水準を維持。グランドハイアット福岡等の館内ホテルの宿泊売上も好調に推移。日本初進出のテナント出店も決定。



● パークプレイス大分

2016年9月~2017年8月  
売上(年間計)  
**252億円** → 2017年9月~2018年8月  
売上(年間計)  
**251億円**

9割の方が自家用車で来場されるパークプレイス大分にて、第一駐車場を取得し引き続き駐車場の必要台数を確保。大分県初出店テナントの効果等もあり、15周年リニューアルを行った昨年とほぼ同水準の売上を維持。



● サンリブシティ小倉

2016年9月~2017年8月  
売上(年間計)<sup>(注4)</sup>  
— → 2017年9月~2018年8月  
売上(年間計)<sup>(注4)</sup>  
— **▲0.6%** —

安定した売上水準、賃料水準を継続して維持。第28期において、台風や豪雨の影響により、一時的に売上が前年比割れとなる。



● 木の葉モール橋本

2016年9月~2017年8月  
売上(年間計)  
**158億円** → 2017年9月~2018年8月  
売上(年間計)  
**163億円**

2011年開業以来、順調に売上を伸ばし、直近でも前年比3.2%の売上の伸びを記録。引き続き地域密着型の施設として運営しながら、新規導入した巨大ハンモック遊具と駐車場管制システムの導入により顧客満足度向上を図る。



※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。※木の葉モール橋本は2018年3月1日で取得した物件であるため、それ以前の売上は参考値として記載しています。  
※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ンナルシティ博多、キャンナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本の5物件を指します。  
〔注1〕「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額の賃料を当該テナントの月額売上に歩率を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④パークプレイス大分及び木の葉モール橋本の駐車場テナント負担金の合計額を記載しています。〔注2〕「フロート賃料」とは、売上歩合が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額により変動する賃料の合計額を記載しています。〔注3〕本投資法人が保有するキャンナルシティ博多、キャンナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。〔注4〕株式会社サンリブより実績を開示することについての了解が得られていないため、数値は記載していません。

# チャンネルシティ博多(全体)の近況

楽しさアジアNO.1のインターナショナルSCを目指して

## ■チャンネル防衛作戦! スマホを使ってチャンネルを守れ!

### ◎チャンネルアクアパノラマ第6弾

『ゴジラ 博多、上陸。CANAL CITY HAKATA GODZILLA The Destroy Mapping Show』

アクアパノラマ初の来場者参加型インタラクティブゲーム、2018年6月1日より公開。

来場者が各自のスマートフォンからミサイルを発射する参加型ゲームを導入。ミサイルには冷却剤が搭載されており、命中するとゴジラが徐々に冷却され、命中率が増えるとゴジラが凍結し、防衛成功! プロジェクションマッピングの映像に加えて、噴水、音響、光の演出、さらに参加型にすることで、体験価値をさらに向上。



## ■ドラゴンボール超 キャンナル・スプラッシュ!

### ◎映画『ドラゴンボール超 ブロリー』の世界をチャンネルシティ博多全体で体感!

映画公開を記念して、夏の人気イベント『チャンネル・ウォーター・スプラッシュ』では、アニメ主題歌を利用した体験型噴水スペシャルショーを実施。

サウスビルには巨大神龍(シェンロン)バルーン(全長約7m)が吹き抜け部分に登場。「チャンネルで望みを叶えろドラゴンボールを探せ! キーワードラリー」も実施。

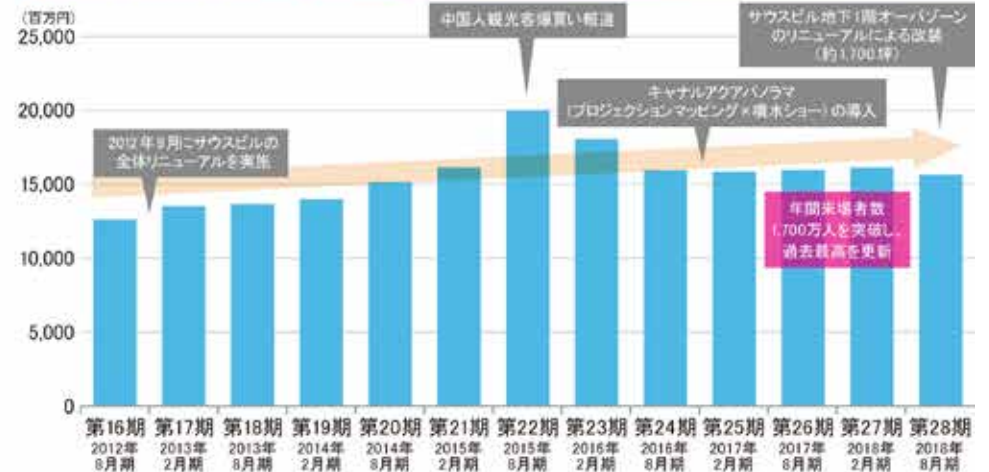


## ■免税手続きカウンター利用件数推移



※第23期(2016年2月期)の件数を100として指数化しています。  
出典: 福岡地産株式会社のデータベースに、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## ■チャンネルシティ博多の売上(第16期[2012年8月]~第28期[2018年8月])



※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・日の売上を合算して記載しています。

## ■新規テナント状況と注目情報

### ◎12月1日オープン!

日本初進出の英国発・世界最“幸”の遊べる玩具店「ハムリーズ」

「ハムリーズ」は、258年以上の歴史を持つ英国最古の玩具店。おもちゃの魅力的なデモンストレーションや、家族で楽しめるアトラクションなどを提供するユニークな体験型販売スタイルなど、従来には無い世界観を表現。



### ◎チャンネルシティ博多

第6回みどりの社会貢献賞 受賞

- ①人工運河を中心とした来場者が憩い・滞在できる空間づくり
  - ②2011年に開業したイーストビルでの国内最大級の壁面緑化を施し、施設全体の排気ガス浄化機能を高めた環境への配慮
  - ③ホテルの屋上庭園やワークショップ等コミュニケーション場の創出
- 以上の3点が評価され受賞。





# パークプレイス大分の近況

## ■パークプレイス大分第一駐車場取得



面積	取得価格	取得日
26,018㎡	860百万円	2018年7月6日

## ■新規テナント状況とイベント情報

### ◎いきなりステーキ

パークプレイス大分にて大分県初出店！  
2018年3月22日に大分県初出店した『いきなりステーキ』。オープン当初から連日長蛇の列で大盛況となり、集客に貢献。



### ◎夏のイベント

- 6月
  - ベリーベスト花火大会2018
  - 父の日フェア
- 7月
  - ウォーターサーカス2018
- 8月
  - 豊後高田市タイアップ「昭和の町 夏祭り」



## ■ラグビーワールドカップ2019

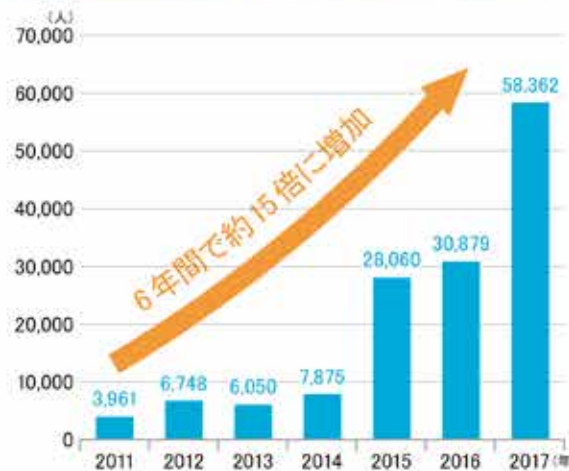
◎2019年9月20日より開幕

●大分スポーツ公園総合競技場（大分銀行ドーム）での試合日程

- 2019年10月2日 ニュージーランド vs 敗者復活予選優勝チーム
- 2019年10月5日 オーストラリア vs ウルグアイ
- 2019年10月9日 ウェルズ vs フィジー
- 2019年10月19日 準々決勝
- 2019年10月20日 準々決勝



## ■大分空港への外国人入国者数の推移



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

# 木の葉モール橋本の近況

追加投資により、さらに地域に根差した商業施設へ

## ■追加投資概要



### ◎追加投資のポイント

- 幅約17m、高さ約13mの巨大ハンモックの新設、九州の商業施設では初めての導入
- 未就学児から小学生まで遊べる新たな遊び場の創出及び拡張した芝生広場（約255㎡→約610㎡）の有効活用により、主顧客層への来場動機を提供し、集客力アップを目指す
- 駐車場管制システムの更新による土日祝の駐車場混雑の緩和、来場者の利便性向上

## ■イベント実施



毎年恒例の夏休み「木の葉deラジオ体操」を開催

ガーデンコート芝生上に巨大なスクリーンを設置し、観覧無料の野外映画上映会を開催  
合計6日間で約4,000人を集客

射的、輪投げ等1回100円で遊べる緑日コーナー、夏休みの土日限定で開催

施設近隣の田んぼで、地域の生産者に教わりながら親子で田植え体験

## ■売上高推移・来場者の特徴

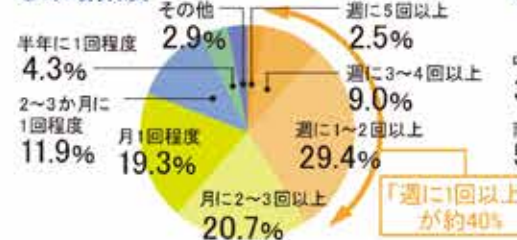
### ◎木の葉モール橋本の売上高推移

地域密着型の商業施設として知名度は高く、2011年の開業以来、順調に売上を伸ばす。

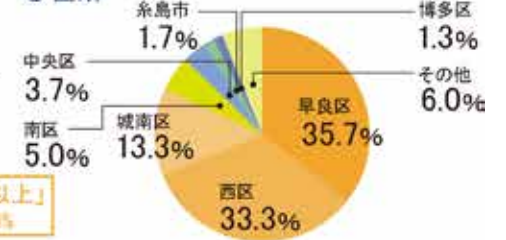


※2018年度は、2018年4月開業のため4月～8月の合計となります。

### ◎来場頻度



### ◎住所



## ■フロアマップ



# ポートフォリオのご紹介(商業施設)

商業施設(その他)

## ⑥スクエアモール鹿児島宇宿

■ 所在地：鹿児島市宇宿2丁目



商業施設(その他)

## ⑦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



商業施設(その他)

## ⑧花畑SC

■ 所在地：福岡市南区花畑4丁目



商業施設(その他)

## ⑨久留米東榎原SC

■ 所在地：久留米市東榎原町



商業施設(その他)

## ⑩ケースデンキ鹿児島本店

■ 所在地：鹿児島市東開町



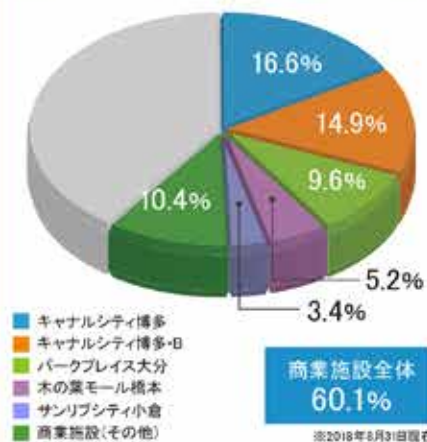
商業施設(その他)

## 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)



# 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



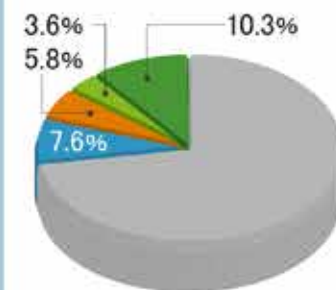
オフィスビル

## ⑲ 東比恵ビジネスセンターⅡ

■ 所在地：福岡市博多区東比恵1丁目



## 投資比率(オフィスビル)

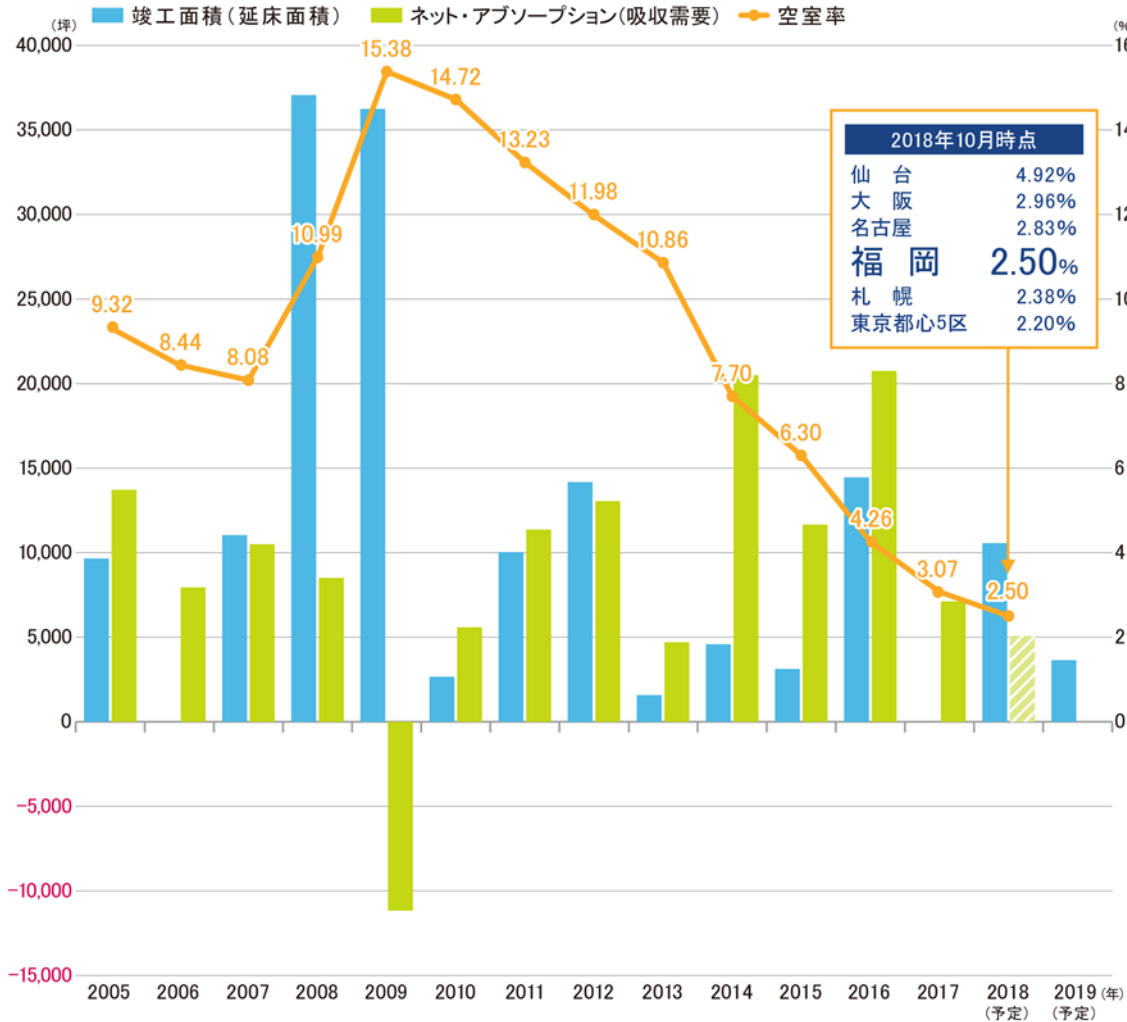


※2018年8月31日現在

# 福岡のオフィスビル状況推移

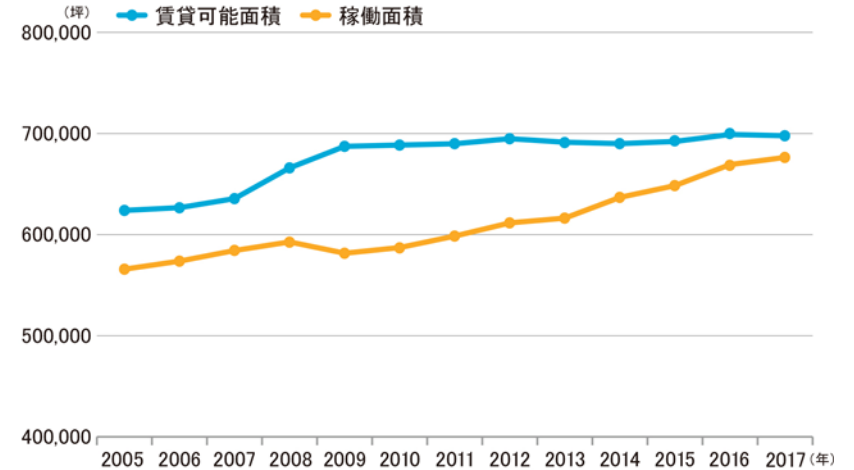
堅調な需要を背景として空室率は2%台に

## 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向



※2005年から2017年までの空室率は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。  
 ※ネット・アブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。  
 ※2018年のネット・アブソープション(吸収需要)については、8月末日時点の数値を基に記載しています。  
 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。

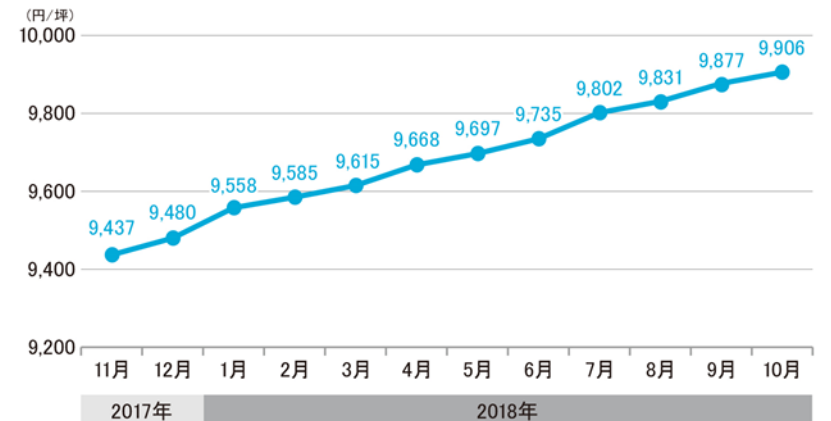
## 福岡ビジネス地区／賃貸可能面積・稼働面積の推移



出典:三鬼商事の「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

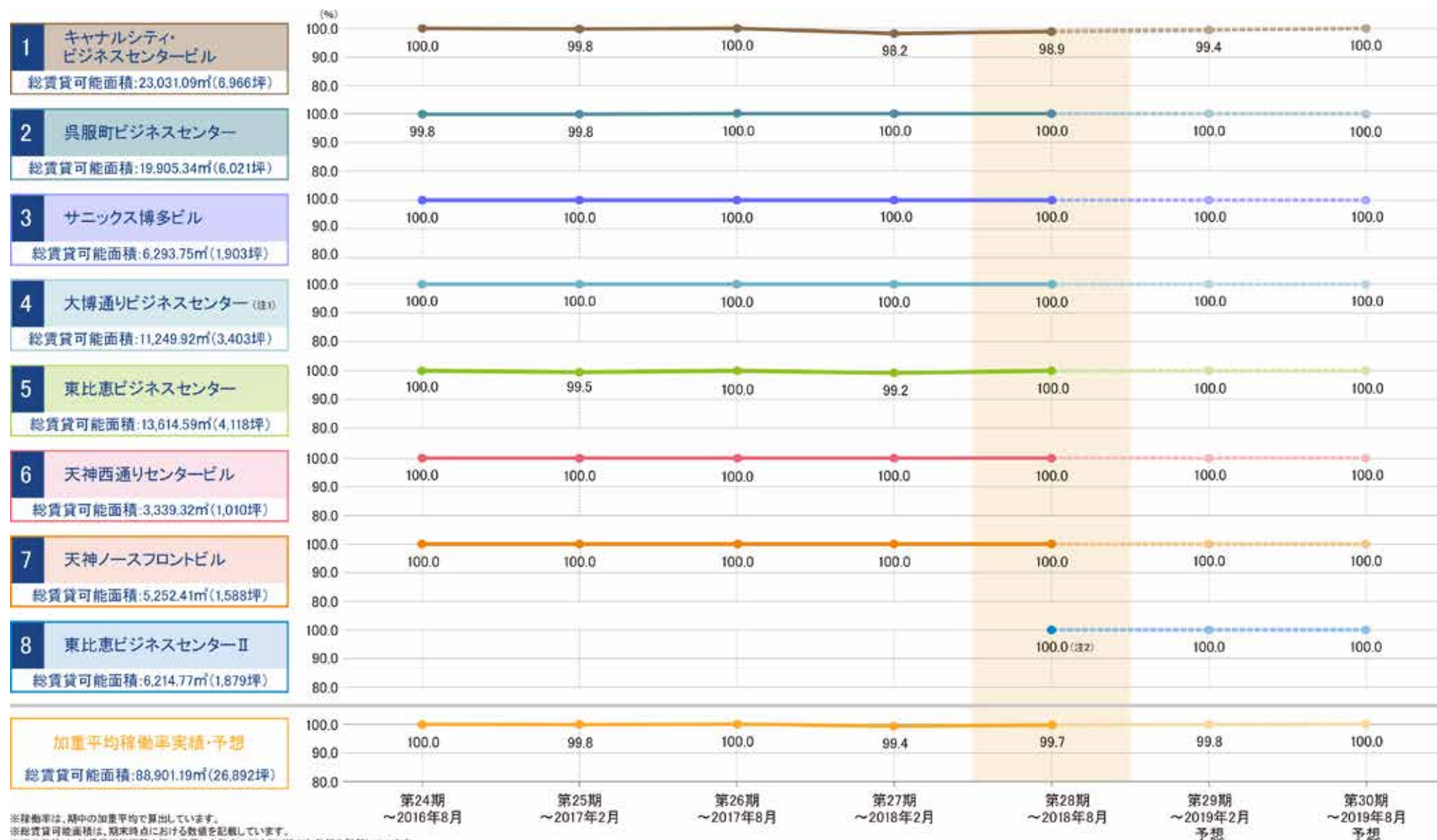
◎直近1年の平均募集賃料(2017年11月～2018年10月)



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。

# オフィスビル稼働率実績・予想

## 稼働率は好調に推移



※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)東比恵ビジネスセンターⅡは、2018年3月1日付で取得したため、稼働率は第28期から記載しています。

# オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

## 賃料単価上昇により増収基調が継続

■賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)(注2)



(注1) 各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。

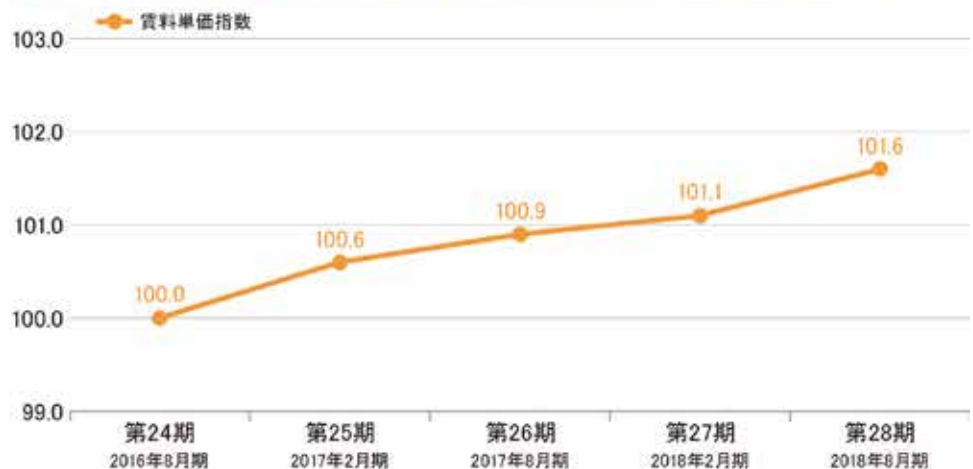
(注2) 賃料減額改定はありません。

(注3) 賃料単価指数は、第24期(2016年8月期)末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。「東比叡ビジネスセンターⅡ」を除くオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上の区画のみを対象とします)。

■賃料増額改定面積及び増額件数推移 (注1)(注2)



■保有物件における賃料単価指数の推移 (注3)



# ポートフォリオのご紹介(その他)

その他(住居)

## ⑳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(住居)

## ㉑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(住居)

## ㉒Aqualia千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他(住居)

## 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(住居)

## 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(ホテル)

## 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(物流施設)

## 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(物流施設)

## ㉗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(物流施設)

## ㉘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)



※2018年8月31日現在



# 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	佐賀県鳥栖市姪方町
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

## ■ アイランドシティ整備事業の進捗状況

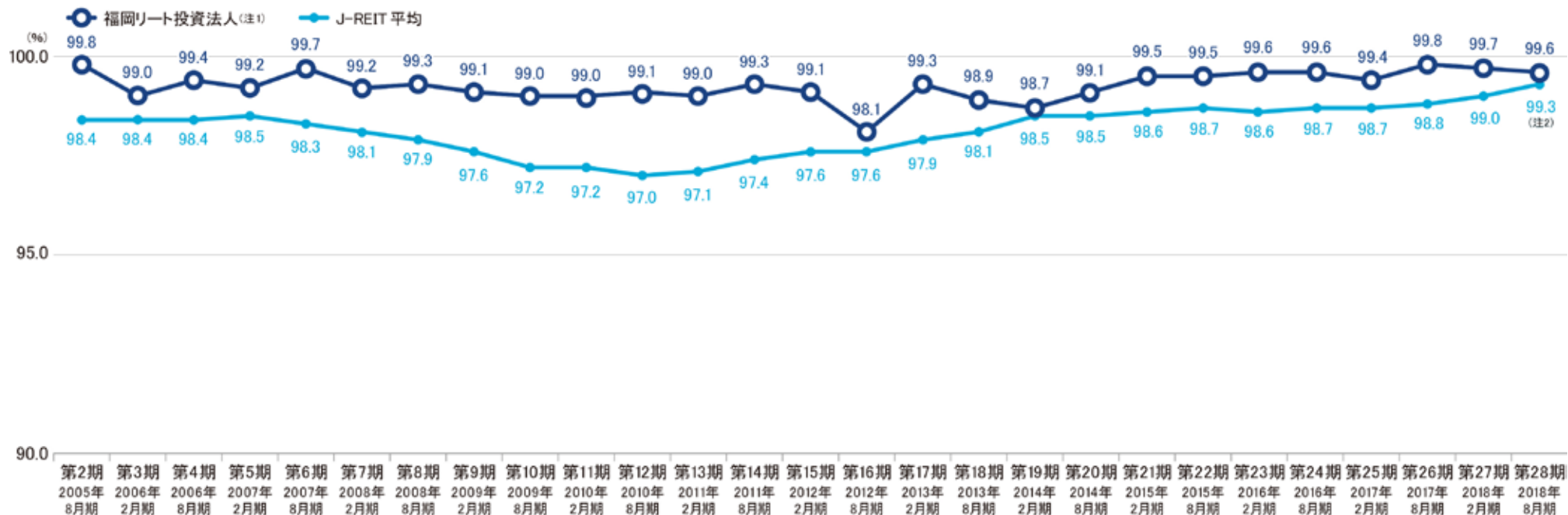


出典 福岡市港湾空港局のホームページを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

# 物件稼働率推移

## 高い稼働率を維持

■物件稼働率推移



## 稼働率(期中加重平均)

物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	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	第27期 ~ 2018年2月28日	第28期 ~ 2018年8月31日
商業施設	60.1%	99.8%	99.6%	100.0%	99.8%	99.8%
オフィスビル	27.3%	99.8%	99.7%	99.9%	99.3%	99.5%
その他	12.6%	98.3%	98.6%	98.9%	99.3%	99.1%
全体	100.0%	99.6%	99.4%	99.8%	99.7%	99.6%

# 鑑定評価額

すべての物件において含み益<sup>(注1)</sup>を保持

(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28期末) 鑑定評価額	前期末 (第27期末) 鑑定評価額	直近 (第28期末) 帳簿価額	差異		直接還元法			鑑定評価書 作成会社	
						前期末 (第27期末) 鑑定評価額 との差異	直近 (第28期末) 帳簿価額との 差異	直近 (第28期末) Cap Rate	前期末 (第27期末) Cap Rate	差異		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	32,000	31,800	30,169	200	1,830	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	30,000	29,700	28,977	300	1,022	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分(注3)	18,620	6.0%	19,900	19,400	19,611	500	288	5.6%	5.7%	0.1%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,160	8,150	5,675	10	2,484	6.0%	6.0%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本(注4)	10,000	5.3%	10,500	10,000	10,250	500	249	5.2%	5.3%	0.1%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,550	5,450	4,450	100	1,099	5.9%	6.0%	0.1%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,810	2,760	2,017	50	792	5.7%	5.8%	0.1%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,250	996	0	253	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,790	2,780	2,091	10	698	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,710	3,710	3,042	0	667	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	6,060	5,940	5,440	120	619	4.8%	4.9%	0.1%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	116,083	-	122,730	120,940	112,722	1,790	10,007	-	-	-		
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	15,400	15,200	13,255	200	2,144	4.6%	4.7%	0.1%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	14,000	13,700	9,132	300	4,867	4.5%	4.6%	0.1%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,840	5,510	3,871	330	1,968	4.3%	4.4%	0.1%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	8,180	7,740	6,071	440	2,108	4.7%	4.8%	0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	7,400	7,090	4,530	310	2,869	4.7%	4.9%	0.2%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,030	3,030	2,692	0	337	4.2%	4.3%	0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	3,880	3,730	2,573	150	1,306	4.5%	4.7%	0.2%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター(注4)	4,230	4.9%	4,340	4,230	4,228	110	111	4.7%	4.8%	0.1%	谷澤総合鑑定所
オフィスビル 合計	52,730	-	62,070	60,230	46,357	1,840	15,712	-	-	-		
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,940	1,940	1,737	0	202	4.6%	4.7%	0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,110	1,090	937	20	172	4.6%	4.7%	0.1%	大和不動産鑑定
	Aqualia千早	1,280	6.8%	1,680	1,640	1,189	40	490	5.1%	5.2%	0.1%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,550	3,480	2,717	70	832	4.5%	4.6%	0.1%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,310	1,290	1,136	20	173	4.4%	4.5%	0.1%	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,870	1,860	1,427	10	442	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,430	1,420	1,205	10	224	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	8,880	8,800	7,934	80	945	4.4%	4.5%	0.1%	谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,250	5,220	4,986	30	263	4.6%	4.7%	0.1%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	24,331	-	27,020	26,740	23,272	280	3,747	-	-	-		
全物件 合計	193,144	-	211,820	207,910	182,352	3,910	29,467	-	-	-		

(注1) 含み益は直近鑑定評価額から期末帳簿価額(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28期に取得したパークプレイス大分第一駐車場を含みます。  
(注4) 前期末の鑑定評価額及び直接還元法のCap Rateは、物件取得時の鑑定評価に基づき数値を記載しています。

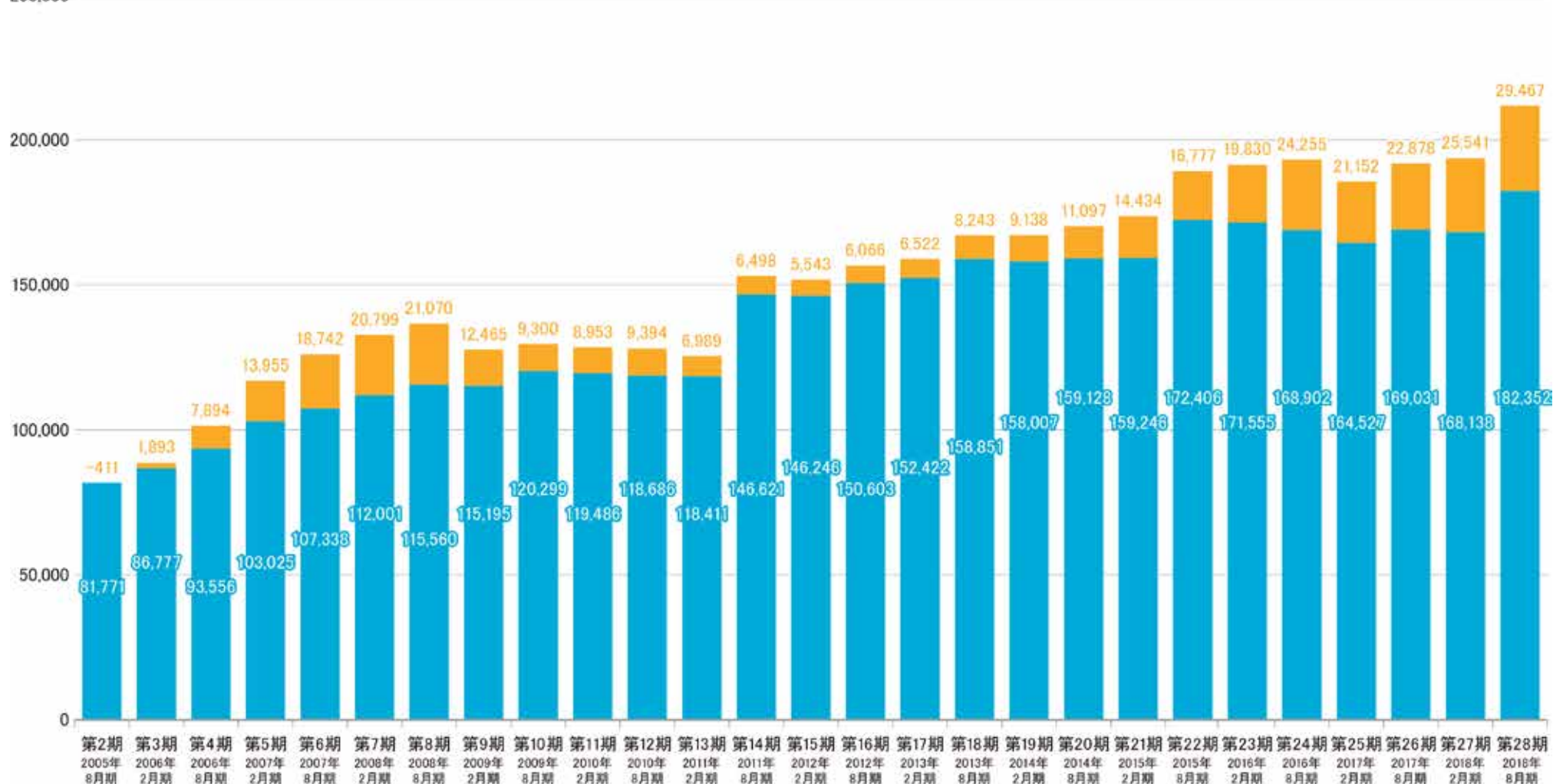
2018年8月31日現在

# 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28期末時点の含み益29,467百万円、含み益割合<sup>(注1)</sup>16.2%)

## ■鑑定評価額の推移

(百万円) ■ 期末帳簿価額(注2) ■ 含み益=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))



(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))/期末帳簿価額  
 (注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

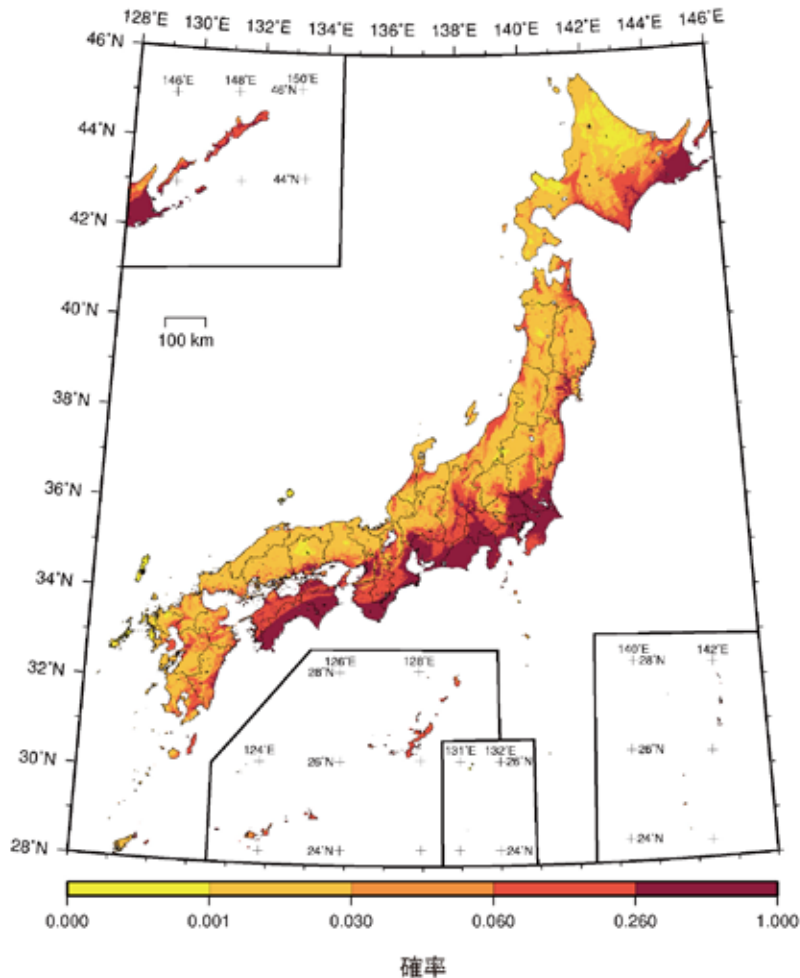
2018年8月31日現在

# 福岡・九州の地震リスク分析

保有物件すべてに地震保険を付保

## 確率論的地震動予測地図

今後30年間に地震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2018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)

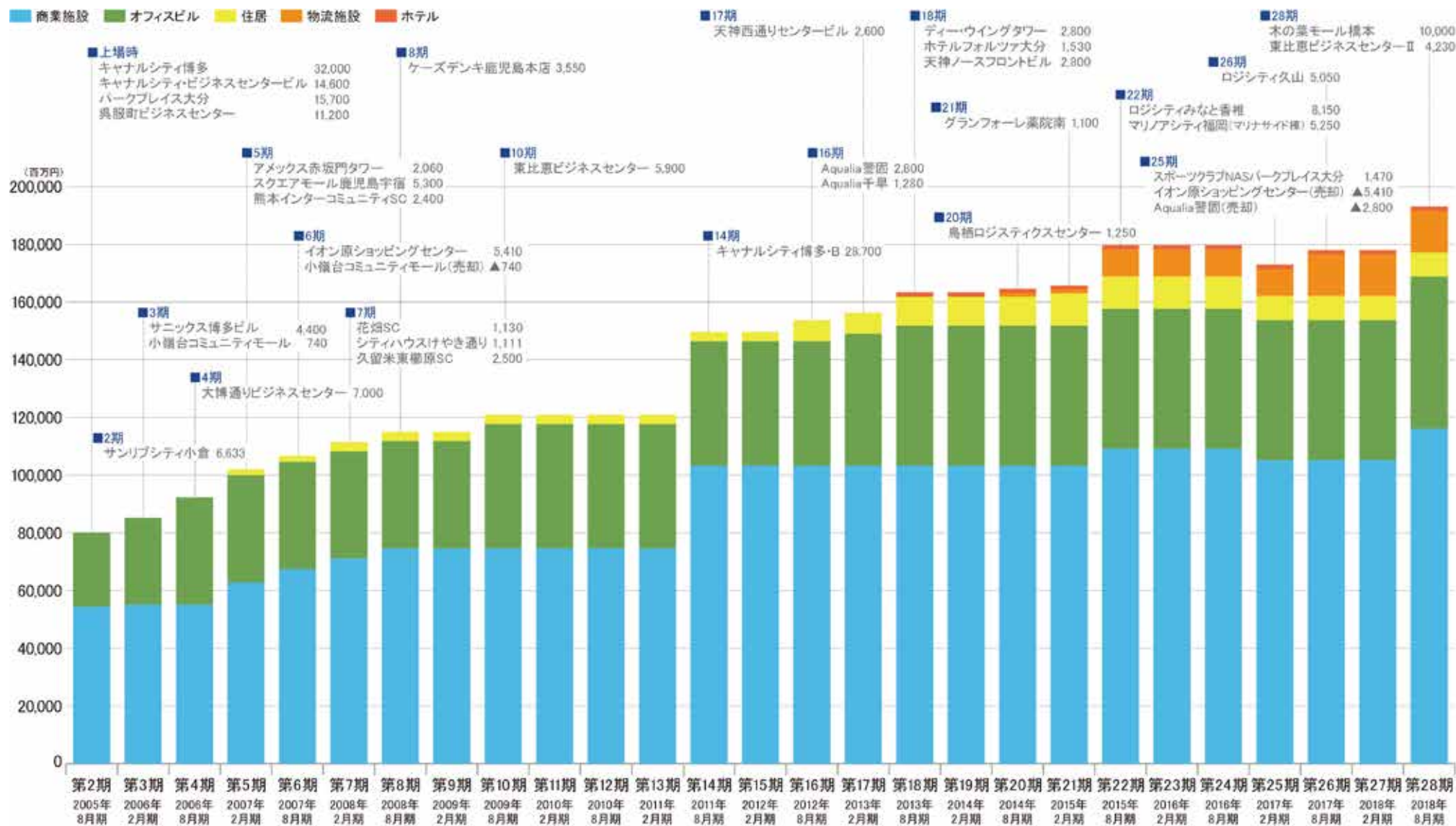
## 地震リスク分析概要

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、 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
木の葉モール橋本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年 12月28日	2.0
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
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	2017年 12月28日	1.8
アム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	2018年 8月31日	5.0

(注1)PML値とはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。  
(注2)キャナルシティ博多のA～Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはセンターウォーク(ワシントンホテル)、Bはセンターウォーク(旧アミューズ棟)、Cはサウスビル、Dは共用部を指します。  
(注3)キャナルシティ博多・BのA～Cの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはグランドハイアット福岡、Bはノースビル、Cは共用部を指します。  
(注4)パークプレイス大分のA～Eの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB・C・D・E以外の部分、Bはセブンイレブン、Cはマグリアコート、Dはケースデンキ、EはスポーツクラブNASパークプレイス大分を指します。  
(注5)キャナルシティ・ビジネスセンタービルのA・Bの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはキャナルシティ・ビジネスセンタービル、Bは共用部を指します。  
(注6)複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部において内陸直下型の地震が発生した場合のポートフォリオPMLの値です。

# 投資タイプ毎の資産規模の推移

資産規模は193,144百万円(28物件)に拡大

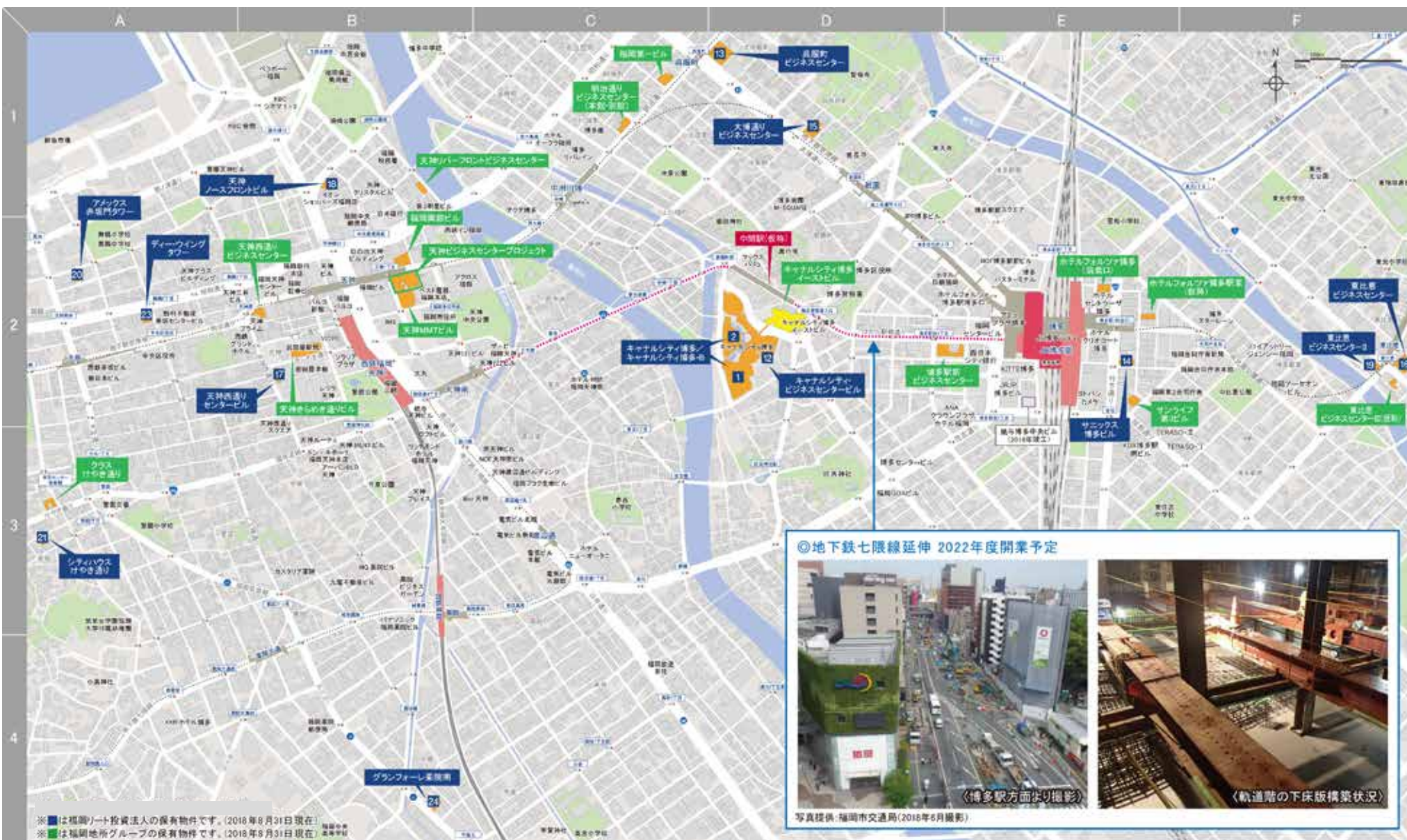


※有価証券シアーエイチブリッジを営業者とする匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRG1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。

2018年8月31日現在

# 福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



# 福岡市近郊の状況



2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度以降
<ul style="list-style-type: none"> <li>クルーズ船岸壁延伸 (中央ふ頭)</li> <li>裁判所六本松新庁舎竣工</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ラグビーワールドカップ2019</li> <li>世界フィギュアスケート国別対抗戦</li> <li>G20福岡財務大臣・中央銀行総裁会議</li> <li>福岡空港運営事業開始</li> <li>新旅客ターミナルビル完成</li> <li>福岡空港平行誘導路二重化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京2020オリンピック</li> <li>福岡都市高速6号線工事を完了 (アイランドシティ線)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>世界水泳選手権2021福岡大会</li> <li>ウォーターフロント地区第2期展示場竣工</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄七隈線延伸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡空港滑走路増設</li> <li>福岡都市高速3号線延伸 (空港線)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ウォーターフロント地区再整備</li> </ul>	



# 天神エリアの再開発(天神ビッグバン)

## ■天神地区におけるビル機能更新

◎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

### ① 地区整備計画による容積率の緩和

- 天神1丁目南ブロック  
800%→1400%
- 旧大名小学校跡地  
約450%→800%
- 天神明治通り地区  
約67m→約76m  
(福岡県役所並み設計と同等)
- 旧大名小学校跡地  
約76m→約115m  
(NTTコム福岡天神ビル並み設計と同等)

### ② 航空法高さ制限の緩和

- 天神明治通り地区  
約76m→渡辺通り中心線より  
【西側】約115m  
【東側】約78m～約100m
- ウォーターフロント地区  
約70～90m→約100m  
(博多ポートタワー並み設計と同等)
- 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



(注) 他社との共有物件を含みます。  
出典: 天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りグランドデザイン2009」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## 天神ビッグバンに関わる 福岡地所株式会社の取り組み

### ◎イオンショッパーズ福岡店

『天神ビッグバン』にともなうテナント移転の受け皿としてイオン九州が運営するイオンショッパーズ福岡店で、5階から8階を借り上げてオフィススペース化し、運営予定(2019年夏オープン予定)

8階	オフィスフロアとして リニューアル (約3,500坪)
7階	
6階	
5階	商業ゾーンとして リニューアル
4階	
3階	
2階	
1階	
地下1階	
地下2階 (駐車場)	

### ◎Fukuoka Growth Next

官民共働型スタートアップ支援施設(旧大名小学校跡)



# 【参考】福岡地所グループ

## ■福岡地所グループの主な保有物件

用途	名称	竣工時期	延床面積
オフィス	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	天神MMTビル	1979年	19,874㎡
	福岡興銀ビル	1970年	15,408㎡
	天神西通りビジネスセンター	1978年	10,394㎡
	福岡第一ビル	1961年	9,962㎡
	明治通りビジネスセンター	本館1974年、別館1986年	9,844㎡
	サンライフ第3ビル	1978年	8,302㎡
	天神リバーフロントビジネスセンター	1999年	4,106㎡
	那覇ビジネスセンター(オフィス部分)	2018年	9,054㎡
	東比恵ビジネスセンターⅢ(仮称)	2019年度(予定)	4,636㎡
	天神ビジネスセンタープロジェクト	2021年度(予定)	60,250㎡
商業	マリノアシティ福岡(アウトレット棟)	I棟2000年、II棟2004年、III棟2007年	48,330㎡
	天神きらめき通りビル	2003年	25,284㎡
	キャナルシティ博多イーストビル	2011年	17,007㎡
住居	クラスけやき通り	2008年	5,492㎡
ホテル	ホテルフォルツァ博多(筑紫口)	2012年、アネックス棟2017年	7,359㎡
	ホテルフォルツァ札幌駅前(仮称)	2019年度(予定)	11,346㎡
	ホテルフォルツァ博多駅前(仮称)	2019年度(予定)	4,800㎡
物流	アイランドシティ物流開発プロジェクト	2019年度(予定)	47,258㎡

※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。

## ■福岡地所グループの開発計画

竣工予定	2019年度	2021年度
物件名	東比恵ビジネスセンターⅢ(仮称) ホテルフォルツァ札幌駅前(仮称) ホテルフォルツァ博多駅前(仮称) アイランドシティ物流開発プロジェクト	天神ビジネスセンタープロジェクト

※年度は、福岡地所株式会社の事業年度(6月1日～5月末日)を表しています。

### ■天神ビジネスセンタープロジェクト



### ■那覇ビジネスセンター



### ■キャナルシティ博多イーストビル



### ■クラスけやき通り



### ■ホテルフォルツァ札幌駅前(仮称)



### ■アイランドシティ物流開発プロジェクト



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

## ■福岡地所グループが展開するホテルフォルツァ



※■は福岡リート投資法人保有物件です。  
 ※■は福岡地所グループ保有物件です。  
 ※■は福岡地所グループで運営のみ行う(運営予定を含む)物件です。  
 (2018年8月31日現在)

# 第28期調達実績

## 金利コストの低減と借入期間の長期分散化を両立

### ■第28期の長期資金調達・返済実績

	第28期長期資金調達概要	第28期返済概要
平均期間(注1)	10.7年	6.3年
平均金利(注1)(注2)	0.71%	1.28%

(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	固定・変動	
2018年3月30日	日本政策投資銀行	2,500	10.0年	0.72000%	固定	
	西日本シティ銀行	600	10.0年	0.80219%	固定	
	福岡銀行	500	10.0年	0.80219%	固定	
	みずほ銀行	500	10.0年	0.63000%	固定	
	三井住友銀行	500	7.0年	0.50400%(注3)	固定	
	三菱UFJ銀行	500	9.0年	0.49000%	固定	
	三井住友信託銀行	400	9.0年	0.57600%(注3)	固定	
	大分銀行	400	10.0年	0.64630%	固定	
	広島銀行	400	10.0年	0.64630%	固定	
	新生銀行	300	7.0年	0.40000%	固定	
	三菱UFJ信託銀行	600	8.0年	0.48000%	固定	
	2018年7月31日	第3回無担保投資法人債	1,000	20.0年	1.20000%	固定
	合計及び加重平均(注4)		8,200	10.7年	0.71340%	

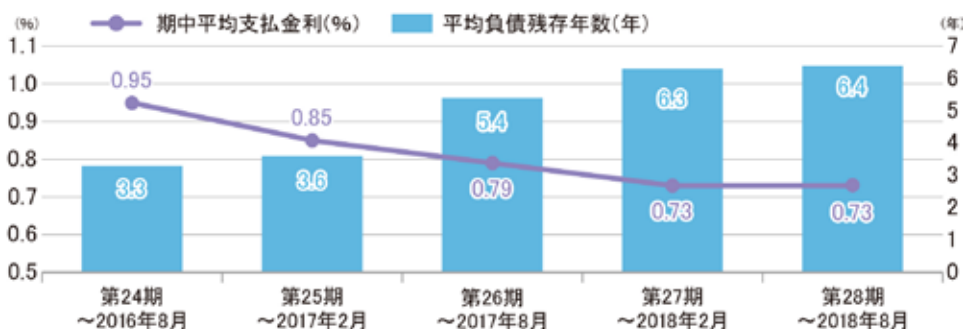
(注3)金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ締結を合わせた利率を記載しています。  
(注4)金額は合計、期間及び金利は加重平均を記載しています。

### ■投資法人債の発行

#### ◎第3回目の発行で超長期の20年債を発行

	概要(今回発行)	ご参考(前回発行)
名称	第3回無担保投資法人債	第2回無担保投資法人債
金額	1,000百万円	2,000百万円
発行日	2018年7月31日	2017年7月31日
期間	20.0年	15.0年
利率	1.20000%	1.00000%
JGBスプレッド	71.0bp	65.7bp

### ■期中平均支払金利(注5)及び平均負債残存年数の推移



(注5)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

### ■格付(注6)

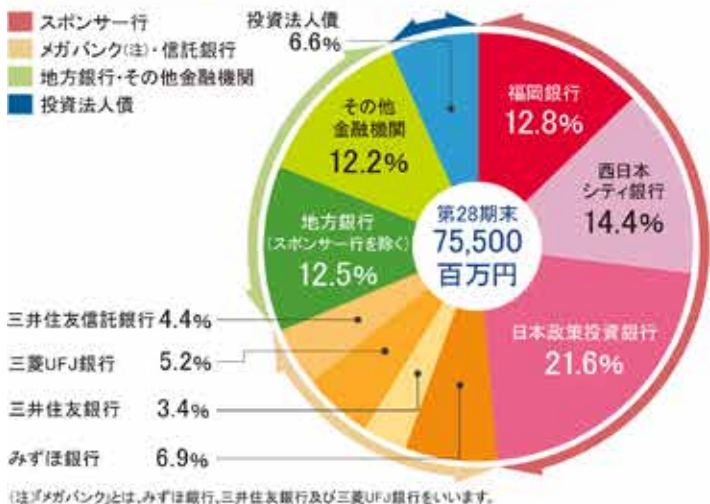
JCR	AA- (安定的)	R&I	A+ (安定的)
-----	--------------	-----	-------------

(注6)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。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。  
2018年8月31日付で、S&Pグローバルレーティング・ジャパン株式会社の格付の取下げを依頼しました。

# 財務状況

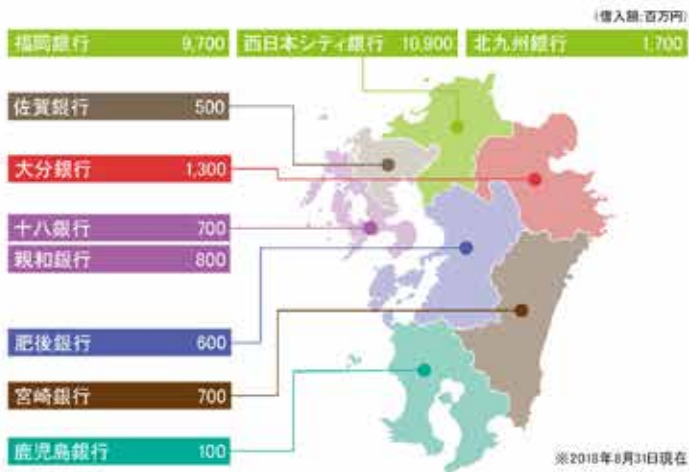
## スポンサー行をはじめとした安定した取引ネットワーク

### 借入先金融機関の分布状況



### 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



### 返済期限の分散 (2018年8月31日現在)

◎福岡銀行をエーエージェントとするコミットメントライン契約の期間を1年から2年に延長



# 福岡リート投資法人の5つの特徴（まとめ）

「地域特化型」×「優良なポートフォリオ」×「スポンサーサポート」×「安定的な財務基盤」→「上場以来安定した分配金を継続」

## ◎成長力のある福岡都市圏を中心とした多種多様な物件の投資

### 「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

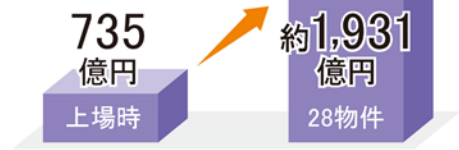
### 「福岡・九州の強み」

- ◎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

### スポンサーパイプライン等を活用した物件取得による 資産規模の拡大と高い稼働率

#### ■資産規模

上場時より2倍以上に成長！



(2018年8月31日現在)

#### ■稼働率

指標	J-リート平均 <sup>(注1)</sup>	福岡リート投資法人
稼働率	99.3%	99.6%

(2018年8月31日現在)

### 保守的な有利子負債比率と高い格付

#### ■LTV（有利子負債比率）

指標	J-リート平均 <sup>(注2)</sup>	福岡リート投資法人
LTV	44.1%	39.1%

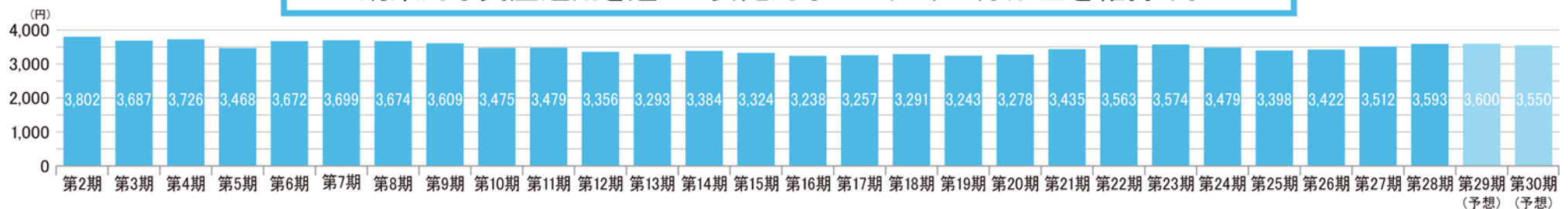
(2018年8月31日現在)

#### ■格付<sup>(注3)</sup>

格付	JCR	R&I
格付	AA- (安定的)	A+ (安定的)

(2018年8月31日現在)

### 効果的な資産運用を通じた安定的な1口当たりの分配金を維持・向上<sup>(注4)</sup>



(予想) (予想)

(注1)一般社団法人不動産証券化協会の「AJPIデータブック(更新日:2018年9月27日)」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-リート平均値は2018年6月の速報値です。

(注2)一般社団法人不動産証券化協会の「ARES マンスリー レポート(2018年9月)」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3)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。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。2018年8月31日付で、S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社の格付の取下げを依頼しました。

(注4)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、本分割実施後の数値としています。



## . Appendix

---

## 保有物件における環境への取り組み

### ■各保有物件別の主な取り組み

#### ■キャナルシティ博多



#### ◎運河水濾過システム (雨水の水利用システム)

キャナルシティ博多のシンボルである運河は、親水機能と非常時の消防用水としての機能をもっており、この運河には常時約 1,200トンの水がたくわえられている。この水には省資源の観点から雨水を利用。



#### ◎地下水浄化システム (RO 処理システム)

キャナルシティ博多では、館内の地下水をRO膜(注)という特殊な膜を使った水処理システムで再生し、館内で使用する上水を生産。

(注) RO 膜: 非常に細かい穴のあいた膜でその穴を通過出来るのはほぼ水の分子のみで不純物や有害物質を除去する膜で海水や泥水からも飲用水の生成が可能

#### ■パークプレイス大分

#### ◎空調負荷の低減について

施設内では、飲食専門店街通路及びフードテラスの天窓に遮蔽剤を含有した塗膜を貼付。



#### ■木の葉モール橋本

#### ◎太陽光発電システムについて

シンボルである木の葉の形をした造作物の上に太陽光のパネルを配置し、建物デザインと環境の一体化をはかった太陽光発電システムを設置。



### ■グリーンビルディング認証



#### DBJ Green Building

2017

- 木の葉モール橋本
- ロジシティ久山

2017

- 東比恵ビジネスセンターII

2016

- 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
- キャナルシティ・ビジネスセンタービル

2016

- 呉服町ビジネスセンター
- 東比恵ビジネスセンター

日本政策投資銀行が環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証」。極めて優れた(または非常に優れた)「環境・社会への配慮」がなされたビルとして、本投資法人が保有する 9 物件で認証取得済。(認証取得率 62.4% (延床面積ベース))



日本政策投資銀行 山岐九州支店長より授与



「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。本投資法人が保有する 4 物件で認証取得済。

東比恵ビジネスセンターII



東比恵ビジネスセンター



ロジシティみなと香椎



ロジシティ久山



## ■資産運用会社の働き方改革

2018年8月28日付で株式会社福岡リアルティは「ふくおか「働き方改革」推進企業」に認定された。  
本認定制度は、福岡市が働き方改革を進める指標として選定した「取組項目」のうち、一定数以上の項目を達成している企業を認定する制度。



福岡市経済観光局 高島局長より授与

### ◎認定された取り組み項目

- ・従業員向けの研修制度がある
- ・自己啓発の取り組み支援制度がある
- ・キャリアアップの目標設定の支援又はキャリア形成の相談体制がある
- ・資格取得補助制度、英語研修制度（補助）、簿記学習（補助）制度がある
- ・勤務時間の縮減を奨励する施策をとっている
- ・時間単位又は半日単位での休暇制度がある
- ・キャリアアップに資する研修等の人材育成制度がある

### ◎福岡リアルティ 2018年8月31日現在

本資産運用会社従業員数は39名（女性比率46.1%）で、正社員の平均勤続年数については、7年6ヶ月です。

■常勤従業員数：39名（男性21名 女性18名）

■スポンサーからの出向者の受入：2名

■スポンサーへの出向者の派遣：3名

■有資格者数（延べ人数）

- ・宅地建物取引士：24名、・ビル経営管理士：4名
- ・一級建築士：1名、・行政書士：1名、・経営学修士：1名
- ・不動産証券化協会認定マスター：16名、・弁護士：2名
- ・不動産鑑定士：2名、・中小企業診断士：1名

## ■地域コミュニティへの取り組み

### 環境向上活動の一環恒例イベント



キャナルシティ博多では環境向上の一環として、「博多ひ～んやり打ち水」を実施。本資産運用会社従業員も参加。

### 安心・安全活動



パークプレイス大分では、『安全安心街作り協議会』を設置し、関係機関・団体と連携による防犯・パトロールや青少年の非行防止を積極的に努めている。

### クリーンデイ



本資産運用会社従業員が地域清掃活動に積極的に参加。（2018年9月27日現在通算265回）

### 地域イベントへの参加



2018年度博多祇園山笠に参加。（八幡山笠 上川端通、台上がりを本資産運用会社社長松雪が務める）

### 地元活性化のサポート OnRAMP



株式会社ドーガン・ベータと共同で、九州における起業家育成・支援を目的として、会員制のオフィス「九州アントレプレナークラブ "OnRAMP"」を開設。



# IR活動スケジュール

## 決算スケジュール(直近1年間)



## 個人投資家向けIR活動 実績紹介



第84回福証IRフェア (福岡)



SMBC日興J-REITフェア(東京)



九州IRフェア2018(名古屋)

# 福岡リート投資法人 ウェブサイト Facebook Twitter Instagram

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



Instagramはじめました



【公式】株式会社福岡リアルティ