Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第28期 決算説明資料［8968］2018年3月1日~2018年8月31日

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第28期 決算説明資料

［銘柄コード 8968］2018年3月1日～2018年8月31日

決算報告 …… 1
業績予想 …… 9
商業施設の運営 …… 11
オフィスビルの運営 …… 16
財務体制 …… 19
資産規模の成長 …… 22
福岡・九州の近況 …… 23
サステナビリティへの取り組み …… 30
Appendix …… 31

※金額及び比率の端数処理…本書では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。

この資料には、将来の業績、計画、または経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
したがいまして、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。

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

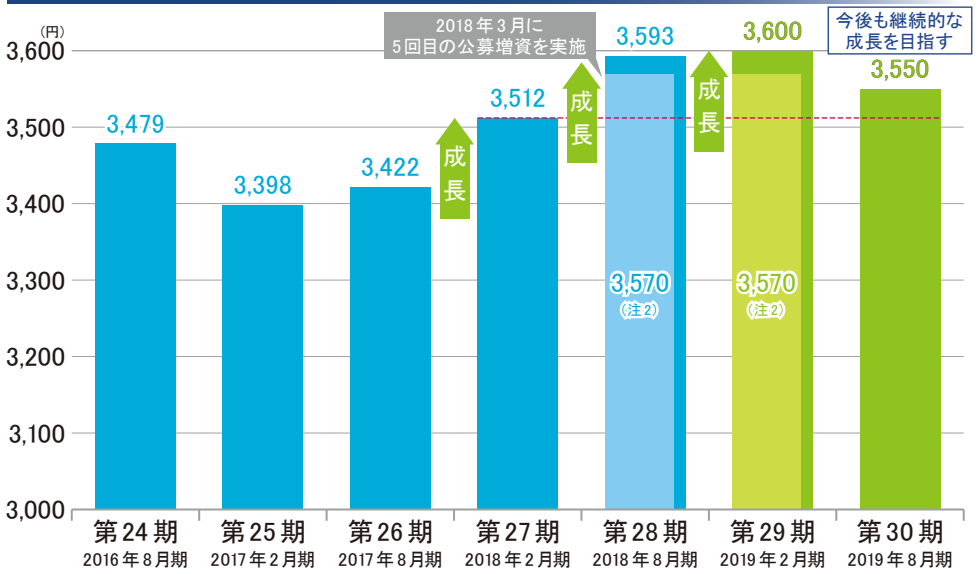
物件名称	取得価格	NOI利回り
木の葉モール橋本	10,000百万円	5.6%（注1）
東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230百万円	5.0%（注1）

木の葉モール橋本

東比恵ビジネスセンターⅡ

（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。

■分配金の成長



（注2）第27期決算発表時公表予想

■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

新駐車場管制システム

空中あそびば『とばんね』

■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））

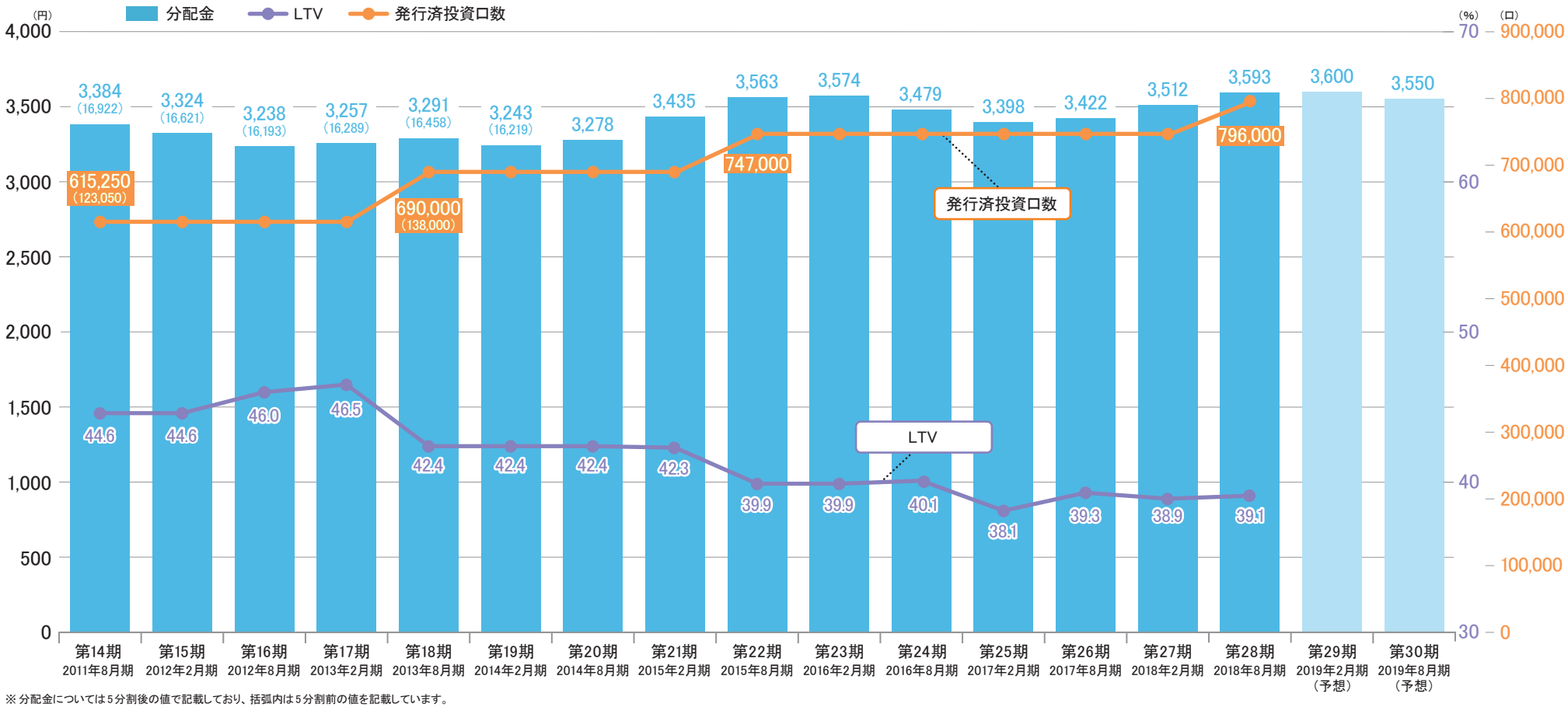
項　目	第24期 ～2016年8月31日	第25期 ～2017年2月28日	第26期 ～2017年8月31日	第27期 ～2018年2月28日（A）	第28期 ～2018年8月31日（B）	増減（B−A）	第29期 ～2019年2月28日（予想）	第30期 ～2019年8月31日（予想）
営業収益	8,234	9,730	8,122	8,194	9,178	＋984	9,121	9,160
NOI	5,164	5,010	4,998	5,079	5,493	＋413	5,503	5,488
減価償却費	1,470	1,455	1,474	1,500	1,602	＋102	1,611	1,625
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（①）	**(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（②）	3,430円	3,300円	3,400円	3,470円	3,570円		3,600円	3,550円
実績と予想の差異（①−②）	＋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		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）	554,541.30㎡	523,817.31㎡	548,564.96㎡	548,564.93㎡	576,907.98㎡			
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）



※ 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。

損益計算書・分配金（前期比）

新規物件取得により増収増益

（単位：百万円（未満切捨））

科目			第27期（A）～2018年2月28日	第28期（B）～2018年8月31日	増減（B−A）
経営損益	営業損益	営業収益	8,194	9,178	① 984
		不動産賃貸収入	7,725	8,478	753
		その他不動産賃貸収入	468	699	230
		営業費用	5,228	5,940	② 711
		賃貸事業費用	4,614	5,287	673
		資産運用報酬	482	520	38
		資産保管手数料	6	6	0
		一般事務委託手数料	51	53	2
		役員報酬	9	9	−
		その他営業費用	63	61	▲1
		営業利益	2,965	3,238	272
	営業外損益	営業外収益	2	0	▲1
		営業外費用	343	377	③ 33
		支払利息（投資法人債を含む）	252	279	26
		融資関連費用	84	91	7
		その他営業外費用	7	6	▲0
	経常利益		2,624	2,861	236
税引前当期純利益			2,624	2,861	236
法人税等			1	1	▲0
当期純利益			2,623	2,860	236

分配金				
	分配金の額	2,623	2,860	236
	一口当たり分配金	3,512円	3,593円	81円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■営業損益

① 第28期取得物件 ＋1,006
（内 木の葉モール橋本 ＋838）
（内 東比恵ビジネスセンターⅡ ＋167）
キャナルシティ博多 ▲18
（内 フロート賃料の季節変動分 ▲20）
キャナルシティ博多・B ▲61
（内 フロート賃料の季節変動分 ▲30）
パークプレイス大分 ＋16
（内 水光熱収入増 ＋16）
オフィスビル ＋26
（内 不動産賃貸収入増 ＋14）
（内 水光熱収入増 ＋12）
その他収入増 ＋15
計 ＋984

② 第28期取得物件 ▲690
外注委託費増 ▲17
（内 パークプレイス大分 ▲11）
水光熱費増 ▲33
修繕費減 ＋60
公租公課増 ▲17
（内 ロジシティ久山 ▲11）
減価償却費減 ＋19
販管費増 ▲38
その他費用減 ＋5
計 ▲711

■営業外損益

③ 営業外費用増 ▲33
（内 借入関連費用増 ▲33）

損益計算書・分配金（予想比）

分配金は、予想比＋23円の3,593円

（単位：百万円（未満切捨））

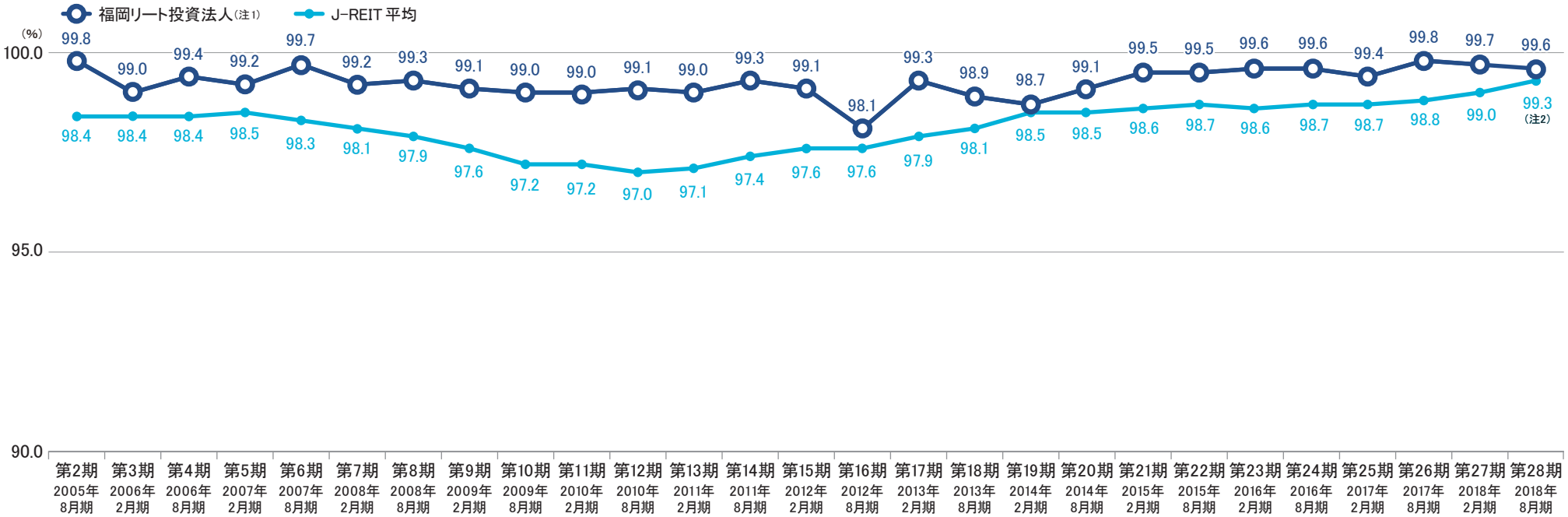
科目			第28期予想（A）（第27期決算発表時公表予想）	第28期（B）～2018年8月31日	増減（B−A）
経営損益	営業損益	営業収益	9,173	9,178	4
		不動産賃貸収入		8,478	
		その他不動産賃貸収入		699	
		営業費用	5,938	5,940	2
		賃貸事業費用		5,287	
		資産運用報酬		520	
		資産保管手数料		6	
		一般事務委託手数料		53	
		役員報酬		9	
		その他営業費用		61	
		営業利益	3,235	3,238	2
	営業外損益	営業外収益	0	0	▲0
		営業外費用	393	377	▲15
		支払利息（投資法人債を含む）		279	
		融資関連費用		91	
		その他営業外費用		6	
	経常利益		2,842	2,861	18
税引前当期純利益			2,842	2,861	18
法人税等			1	1	0
当期純利益			2,841	2,860	18

分配金	分配金の額	2,841	2,860	18
	一口当たり分配金	3,570円	3,593円	23円

物件稼働率推移

高い稼働率を維持

■物件稼働率推移



(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第28期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注2) 第28期のJ-REIT平均は、2018年6月分(速報値)を記載しています。
出典:J-REIT平均は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REITデータブック」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■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(注1)を保持

(単位：百万円（未満切捨）)

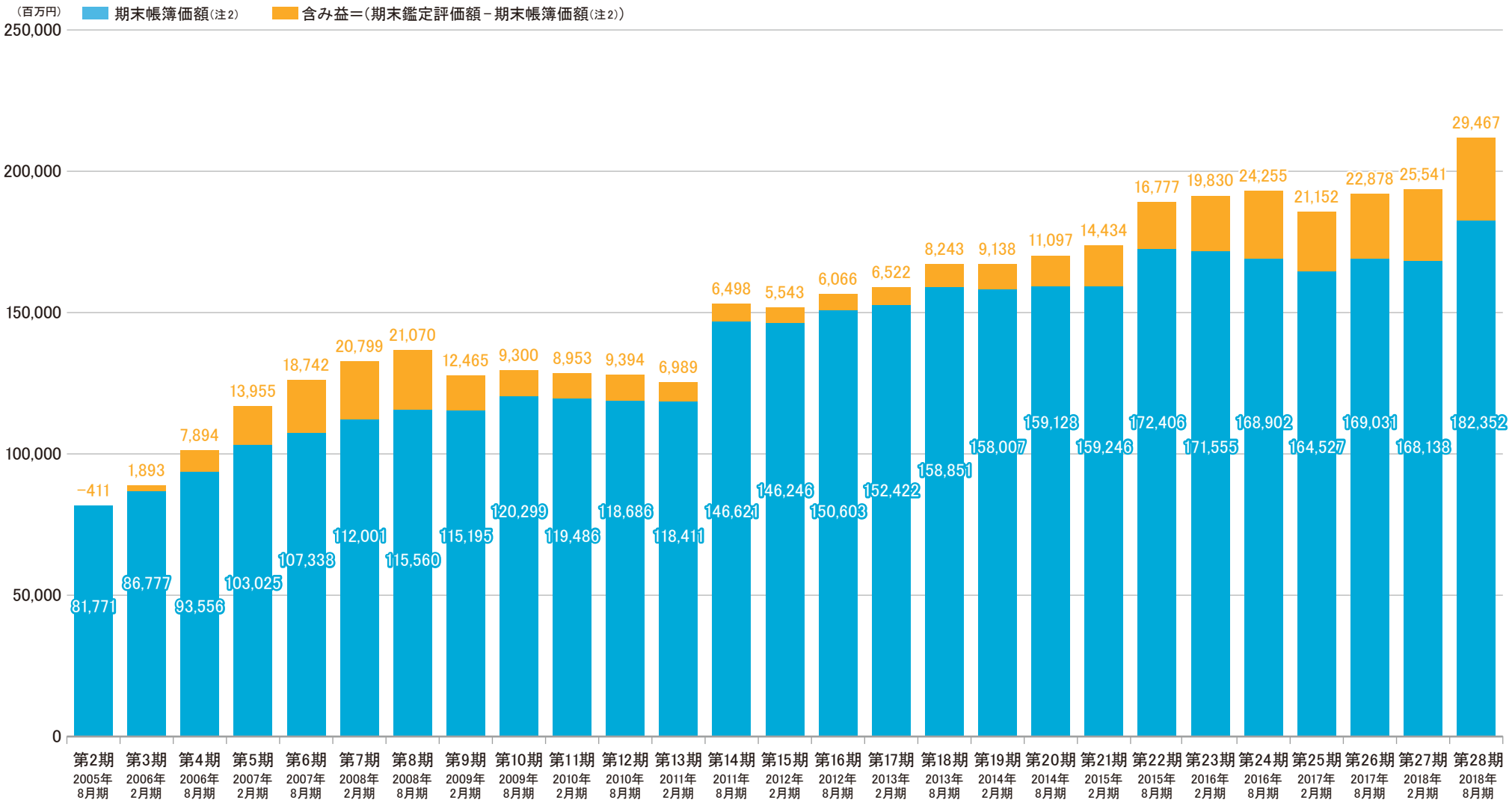
	物件名称	取得価格(注2)	取得 Cap Rate	直近(第28期末)鑑定評価額 ①	前期末(第27期末)鑑定評価額 ②	直近(第28期末)帳簿価額 ③	差異 前期末(第27期末)鑑定評価額との差異 ①−②	差異 直近(第28期末)帳簿価額との差異 ①−③	直接還元法 直近(第28期末)Cap Rate ④	直接還元法 前期末(第27期末)Cap Rate ⑤	直接還元法 差異 ④−⑤	鑑定評価書作成会社
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	32,000	31,800	30,169	200	1,830	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	28,700	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Ⅱ(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く数値を記載しています。

鑑定評価の推移（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(注1) 16.2%）

■鑑定評価額の推移



（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。

第29期 業績予想

予想分配金は第9期以来の3,600円台

■第29期 公表予想

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第28期実績 A	第29期予想 （第27期決算発表時公表予想） B	第29期 （今回公表） C	第28期実績差　異 C−A	第29期公表予想差異 C−B
営業収益	9,178	9,116	9,121	①　▲57	4
営業費用	5,940	5,891	5,886	②　▲53	▲4
営業利益	3,238	3,224	3,234	▲3	9
営業外収益	0	1	3	3	2
営業外費用	377	382	371	③　▲6	▲11
経常利益	2,861	2,843	2,866	5	23
当期純利益	2,860	2,842	2,865	5	23
分配金の額	2,860	2,841	2,865	5	23
1口当たり分配金	3,593円	3,570円	3,600円	7円	30円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第28期実績と今回公表予想差異要因

① キャナルシティ博多・B　＋25
（内 フロート賃料の季節変動分　＋33）
パークプレイス大分　▲20
（内 水光熱収入減　▲15）
木の葉モール橋本　▲30
（内 水光熱収入減　▲7）
オフィスビル　▲9
（内 不動産賃貸収入増　＋4）
（内 水光熱収入減　▲12）
その他収入減　▲23
計 ▲57

② 水光熱費減　＋30
（内 パークプレイス大分　＋13）
（内 オフィスビル　＋9）
修繕費減　＋24
その他費用増　▲1
計 ＋53

③ 営業外費用減　＋6
（内 借入関連費用減　＋5）

第30期 業績予想

第28期取得物件の固都税発生があるものの分配金は3,550円

■第30期 公表予想

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第29期予想（今回公表）A	第30期予想（今回公表）B	第29期公表予想差異 B−A
営業収益	9,121	9,160	① 39
営業費用	5,886	5,959	② 72
営業利益	3,234	3,200	▲33
営業外収益	3	0	▲3
営業外費用	371	374	3
経常利益	2,866	2,826	▲39
当期純利益	2,865	2,825	▲39
分配金の額	2,865	2,825	▲39
1口当たり分配金	3,600円	3,550円	▲50 円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第29期今回公表予想との差異要因

① キャナルシティ博多	▲10
キャナルシティ博多・B	▲25
（内 フロート賃料の季節変動分	▲33）
パークプレイス大分	＋23
（内 水光熱収入増	＋28）
木の葉モール橋本	＋15
（内 水光熱収入増	＋8）
オフィスビル	＋19
（内 不動産賃貸収入増	＋8）
（内 水光熱収入増	＋11）
その他収入増	＋17
	計 ＋39
② 外注委託費増	▲12
（内 パークプレイス大分	▲8）
水光熱費増	▲43
修繕費減	＋63
公租公課増	▲64
（内 第28期取得物件	▲51）
減価償却費増	▲14
その他費用増	▲2
	計 ▲72

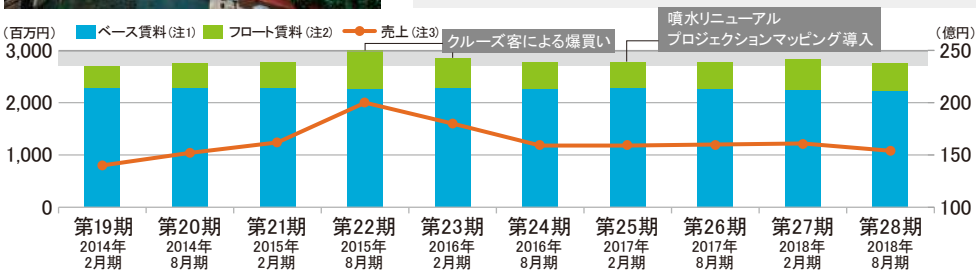
アクティブ商業の賃料と売上の推移

安定した賃料水準を長期的に維持

●キャナルシティ博多
●キャナルシティ博多・B

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

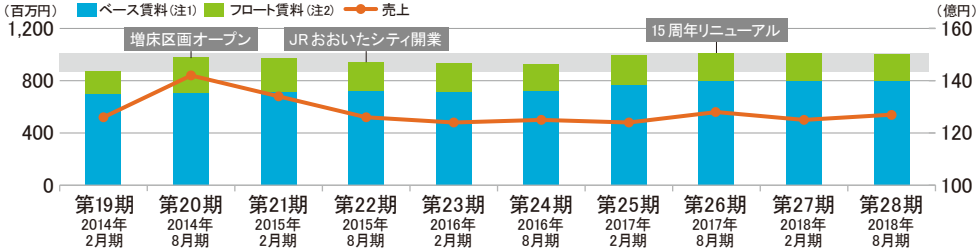
体験価値・感動消費を創出する施設運営や海外個人旅行客を中心としたインバウンドにより、引き続き堅調な売上、賃料水準を維持。グランドハイアット福岡等の館内ホテルの宿泊売上も好調に推移。日本初進出のテナント出店も決定。



●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**

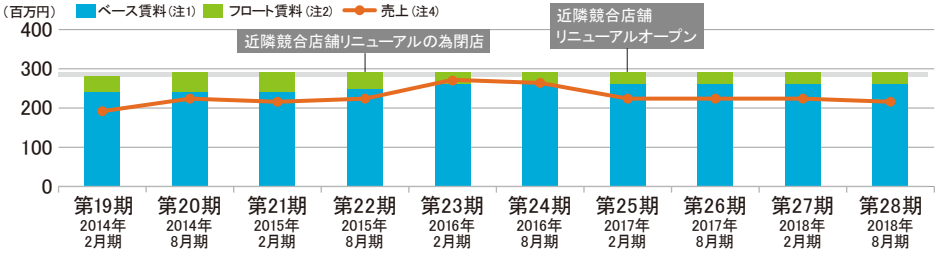
9割の方が自家用車で来場されるパークプレイス大分にて、第一駐車場を取得し引き続き駐車場の必要台数を確保。大分県初出店テナントの効果等もあり、15周年リニューアルを行った昨年とほぼ同水準の売上を維持。



●サンリブシティ小倉

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

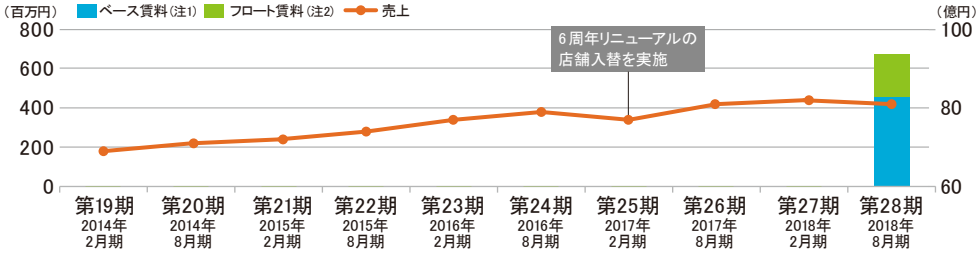
安定した売上水準、賃料水準を継続して維持。
第28期において、台風や豪雨の影響により、一時的に売上が前年比割れとなる。



●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、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、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合（月額の賃料を当該テナントの月額売上に歩率を乗じて算出）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。（注4）株式会社サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

キャナルシティ博多（全体）の近況

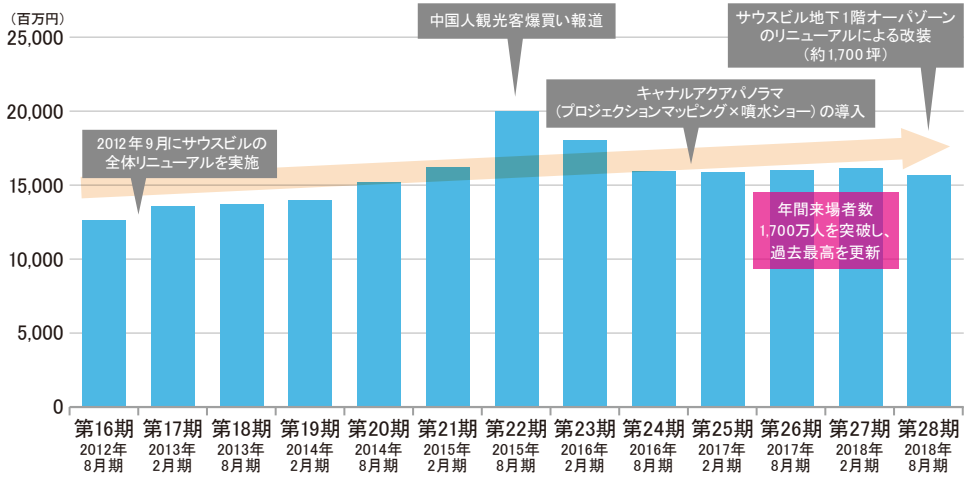
楽しさアジアNo.1のインターナショナルSCを目指して

■キャナル防衛作戦！ スマホを使ってキャナルを守れ！

◎キャナ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、体験価値を向上。

■キャナルシティ博多の売上（第16期［2012年8月］～第28期［2018年8月］）



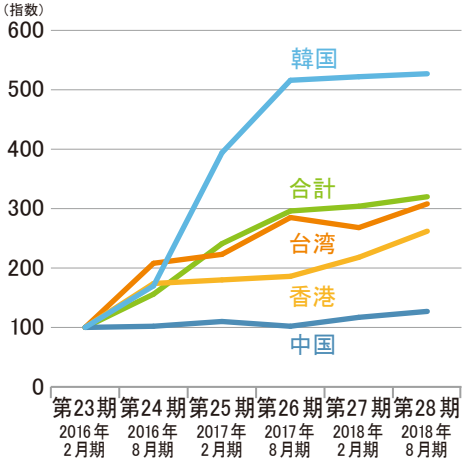
※本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。

■ドラゴンボール超 キャナル・スプラッシュ！

◎映画『ドラゴンボール超 ブロリー』の世界をキャナ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『キャナル・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。「キャナ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。

■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。

※画像はイメージです。

◎キャナルシティ博多
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。

ホテル屋上緑化

運河周りの緑地

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」

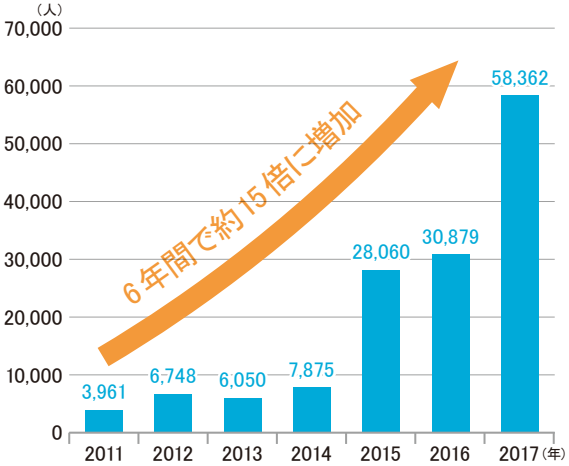
■ラグビーワールドカップ2019

◎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　ウェールズ 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

空中あそびば『とばんね』

新駐車場管制システム

◎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

ラジオ体操

毎年恒例の夏休み「木の葉deラジオ体操」を開催

ガーデンシアター

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

はしもと夜市

射的、輪投げ等1回100円で遊べる縁日コーナー、夏休みの土日限定で開催

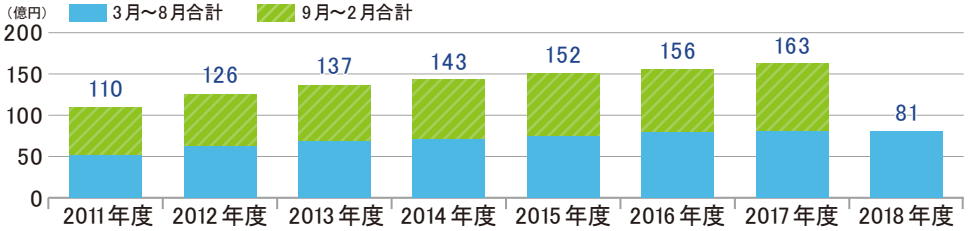
田植え体験

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

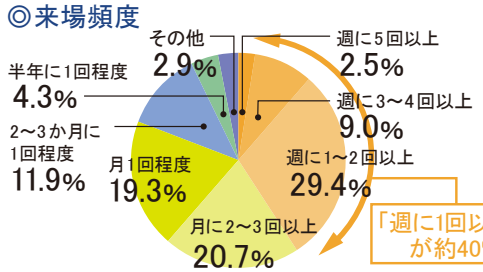
◎木の葉モール橋本の売上高推移

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。

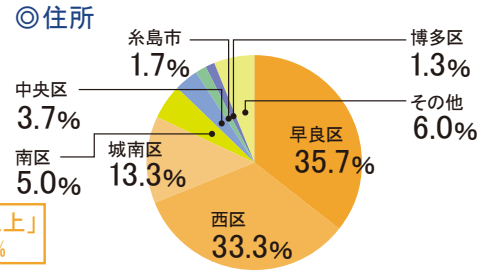


※2011年度は、2011年4月開業のため4月～8月の合計となります。

◎来場頻度



◎住所



■フロアマップ

1F Fashion & Delicious Life

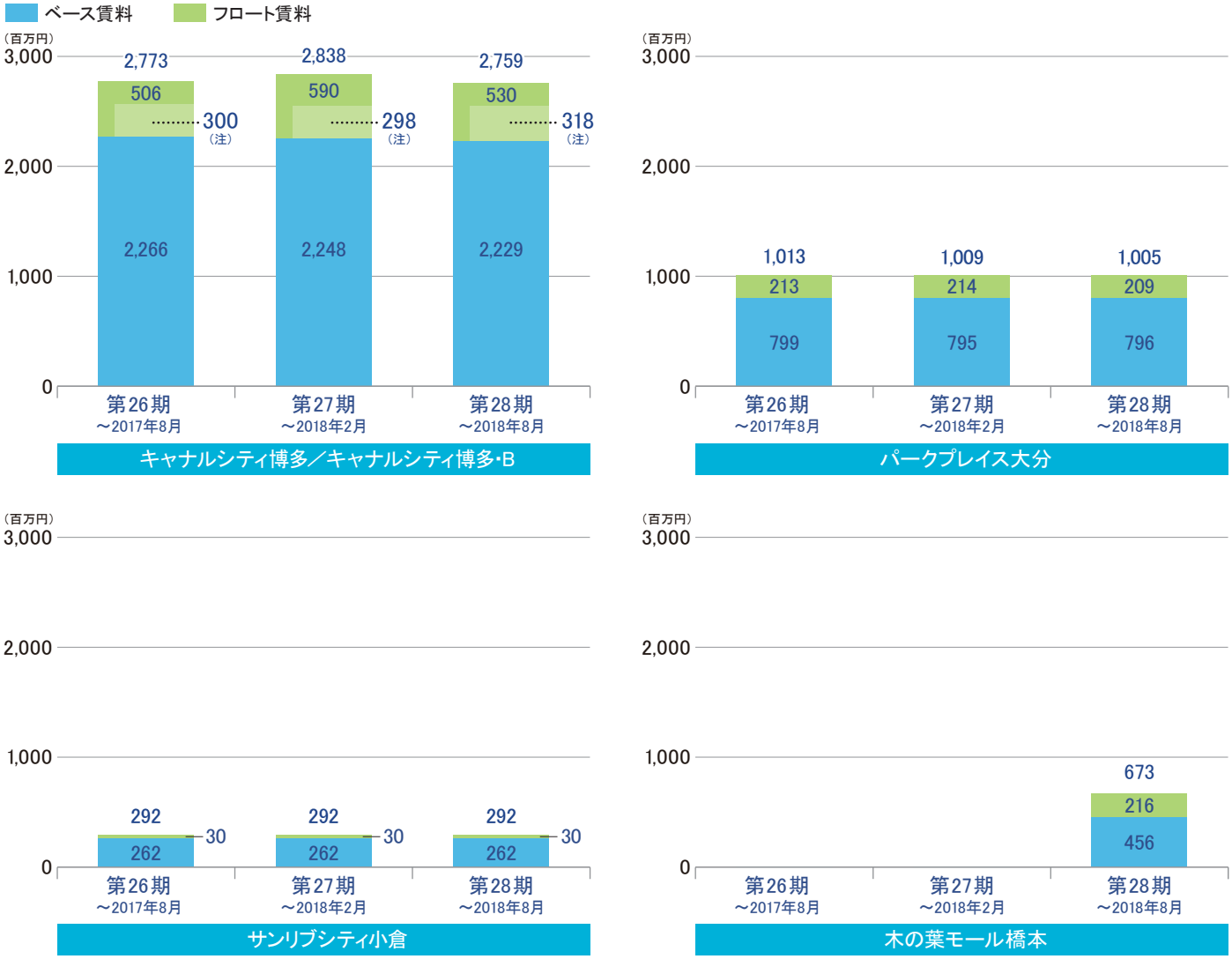
高感度なファッションと雑貨、そしてこだわり満載のグルメ

2F Family & Life

ファミリーのためのファッションから、趣味のショップにサービスまで、毎日を楽しくするフロア

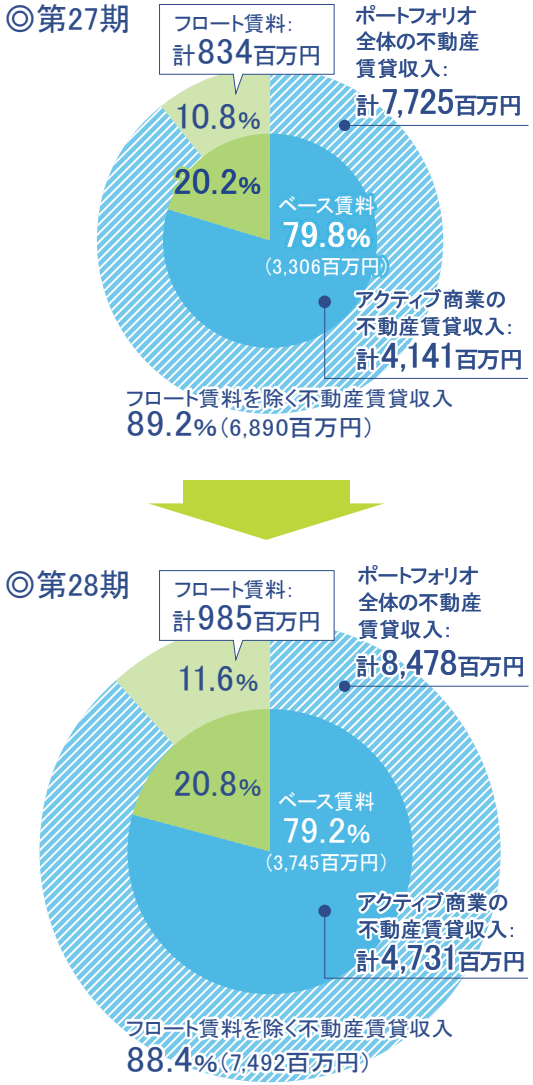
アクティブ商業テナント賃料構成比

■物件別賃料構成比



（注）キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

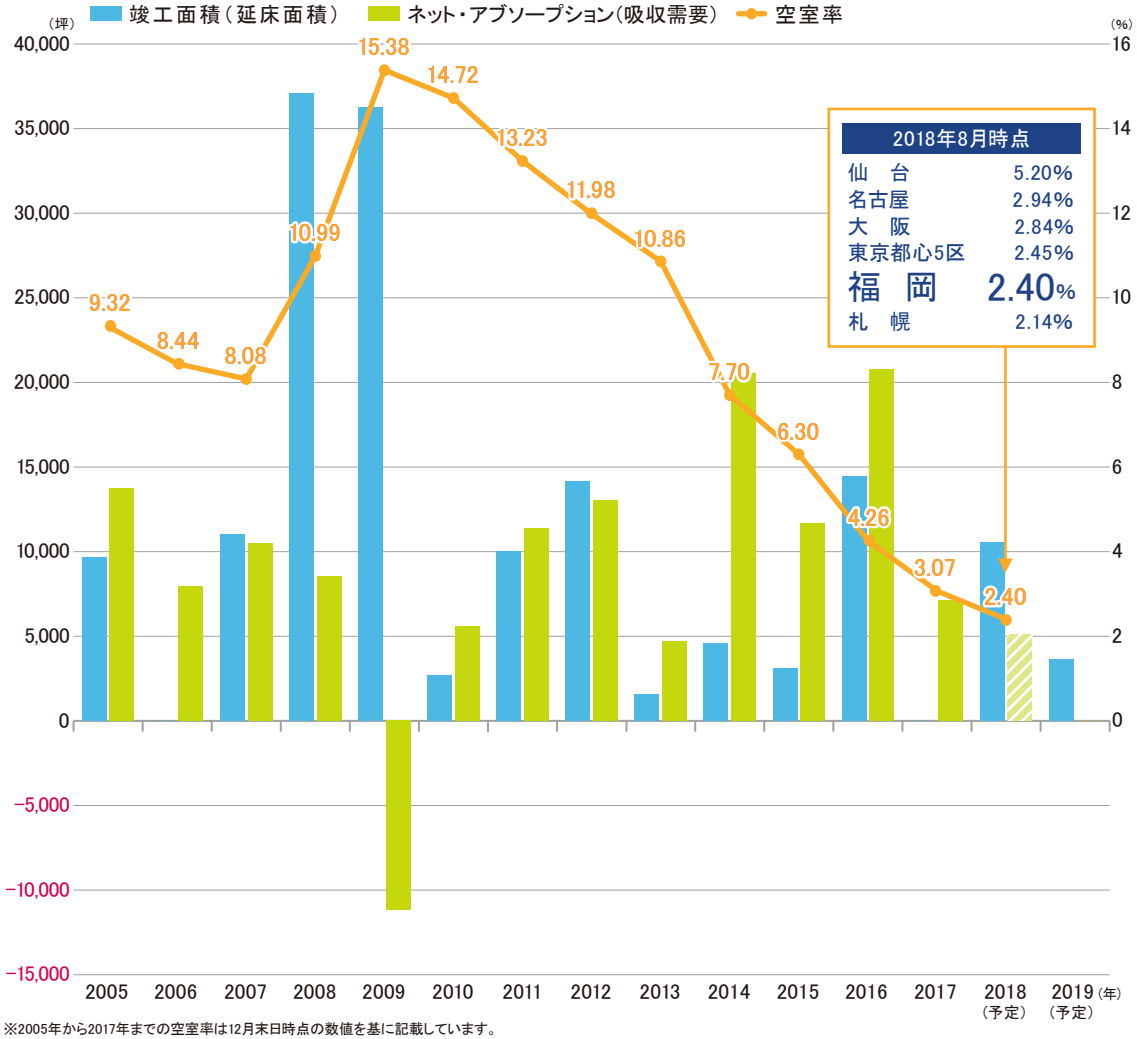
■フロート賃料構成比



福岡のオフィスビル状況推移

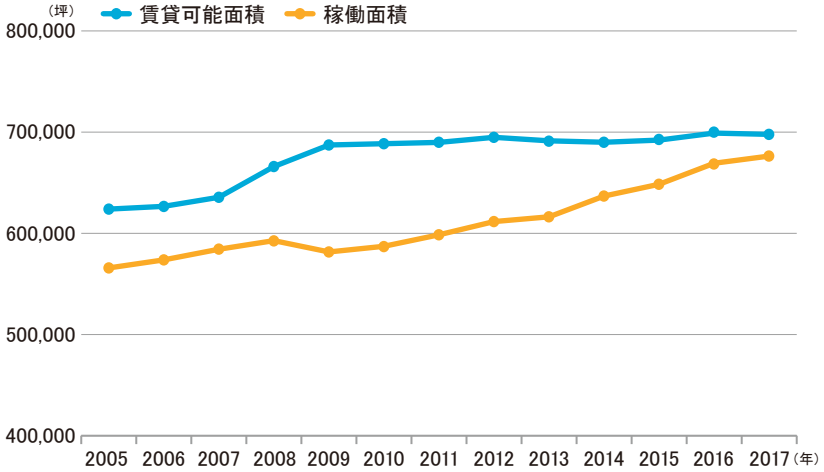
堅調な需要を背景として空室率は2%台に

■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月末時点の稼働面積から前年12月末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。

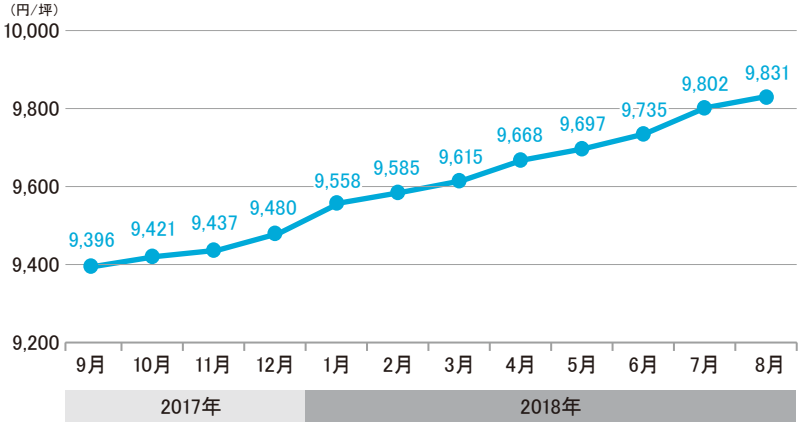
■福岡ビジネス地区／賃貸可能面積・稼働面積の推移



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

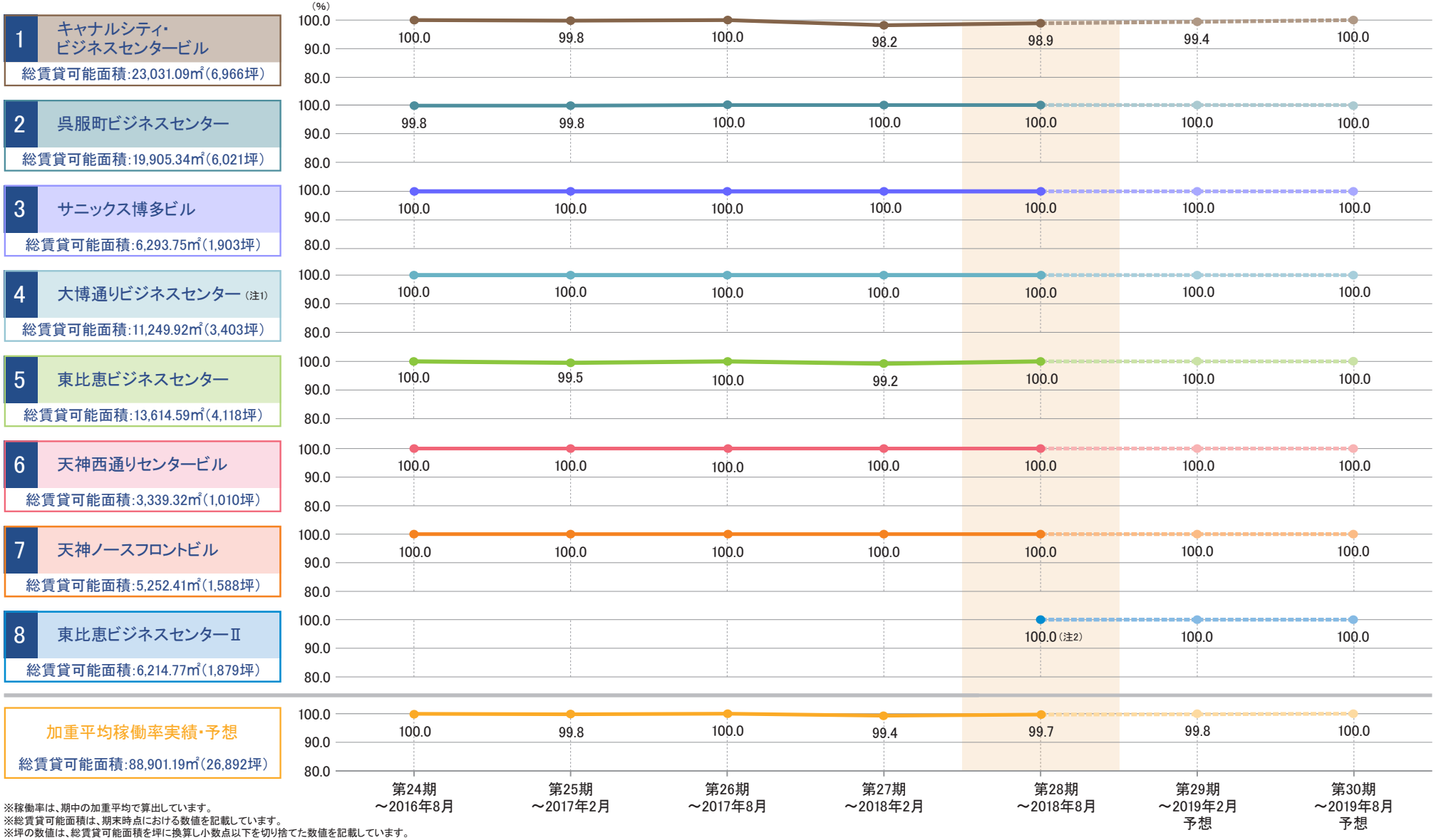
◎直近1年の平均募集賃料（2017年9月～2018年8月）



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

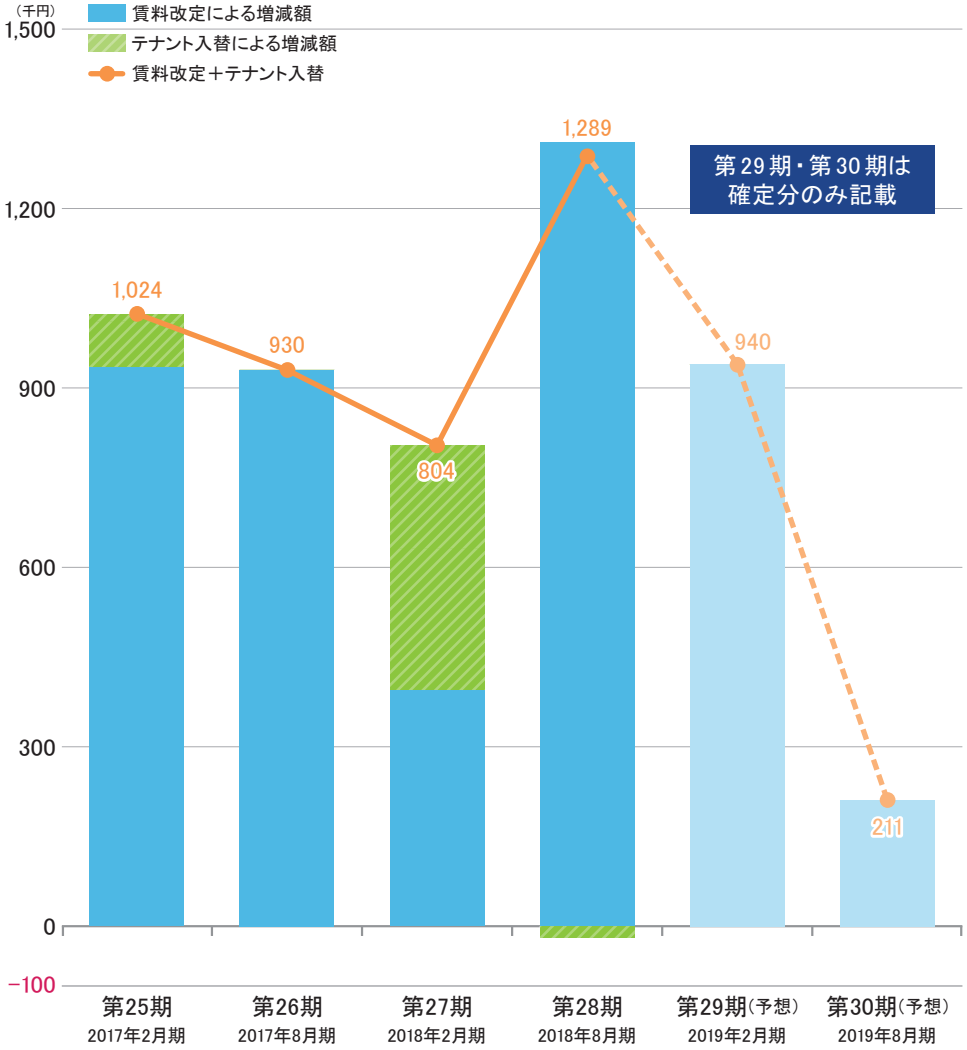


※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
(注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。(注2)東比恵ビジネスセンターⅡは、2018年3月1日付で取得したため、稼働率は第28期から記載しています。

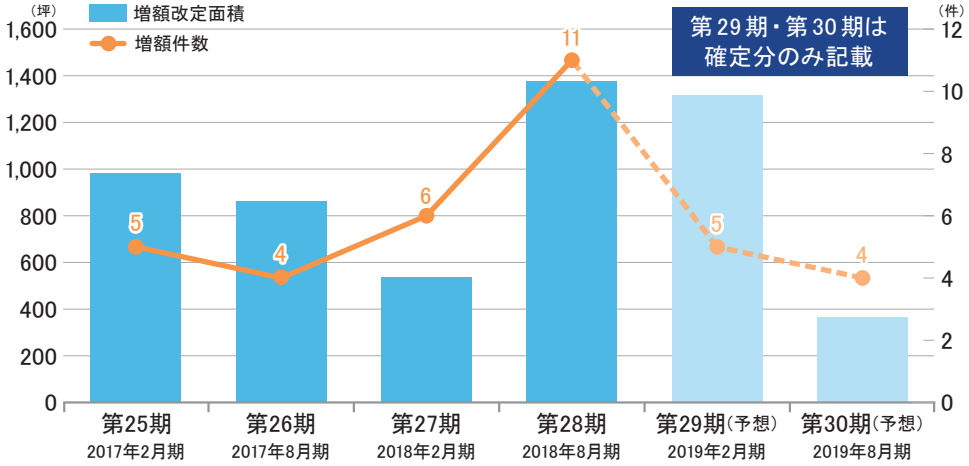
オフィスビルの賃料改定及びテナント入替の状況

賃料単価上昇により増収基調が継続

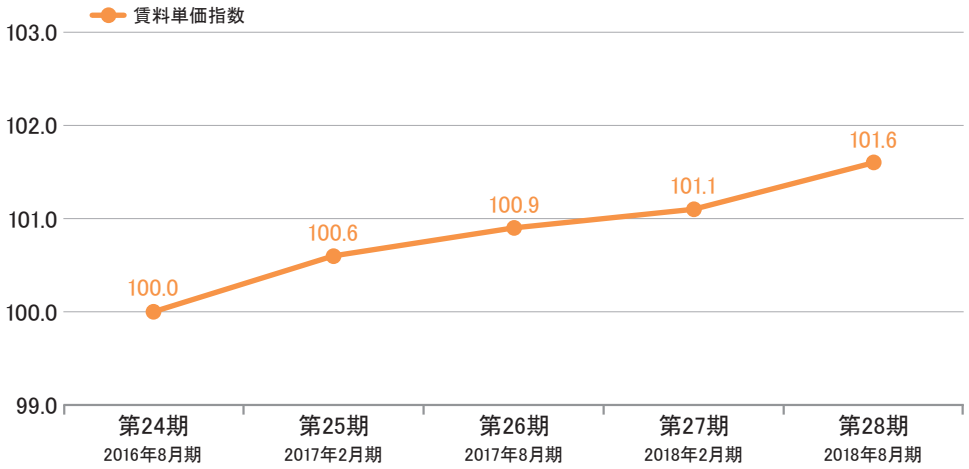
■賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1) (注2)



■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)



(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。「東比恵ビジネスセンター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）。

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1日	日本政策投資銀行	2,500	10.0年	0.72000%	固定
2018年3月30日	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%	

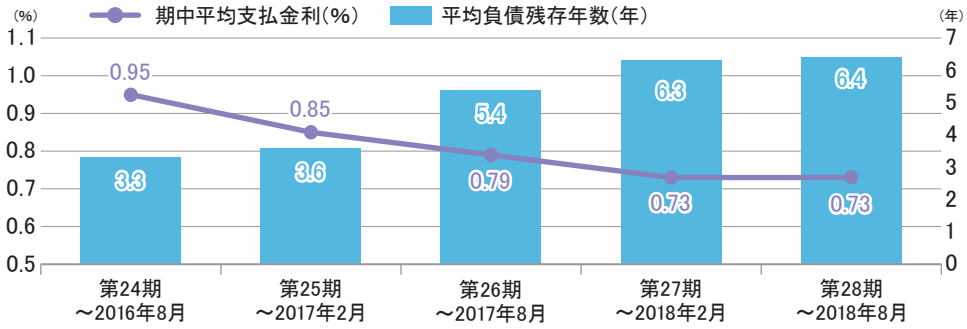
(注3)金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ締結を組合わせた利率を記載しています。
(注4)金額は合計、期間及び金利は加重平均を記載しています。

■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)

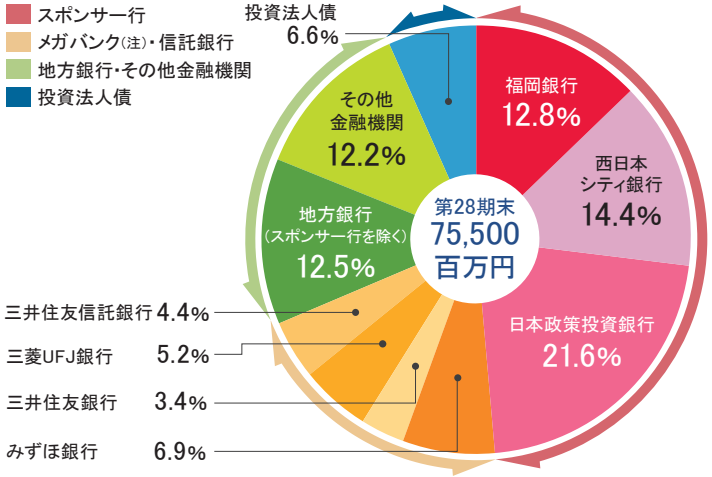
R&I	A＋(安定的)

(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

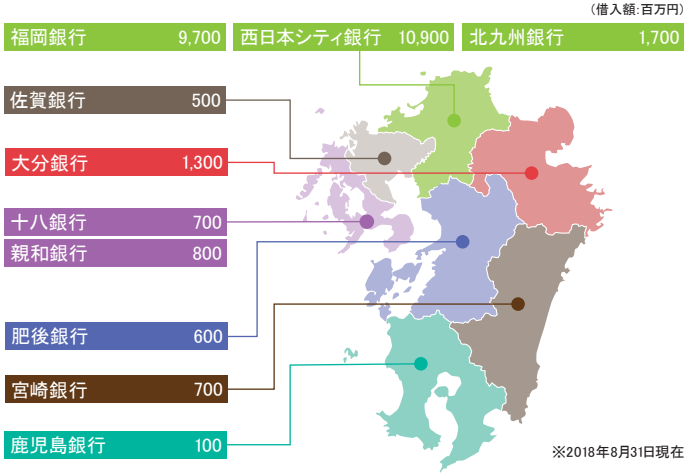
■借入先金融機関の分布状況



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

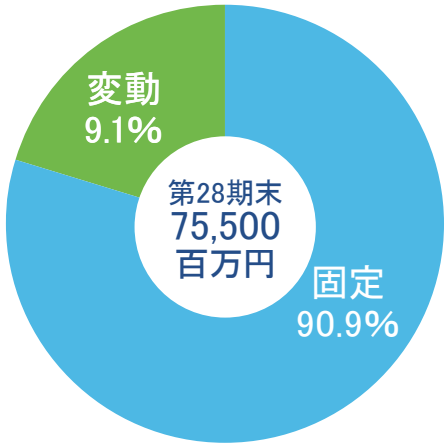
■九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報網を共有し、エリア投資戦略に活用



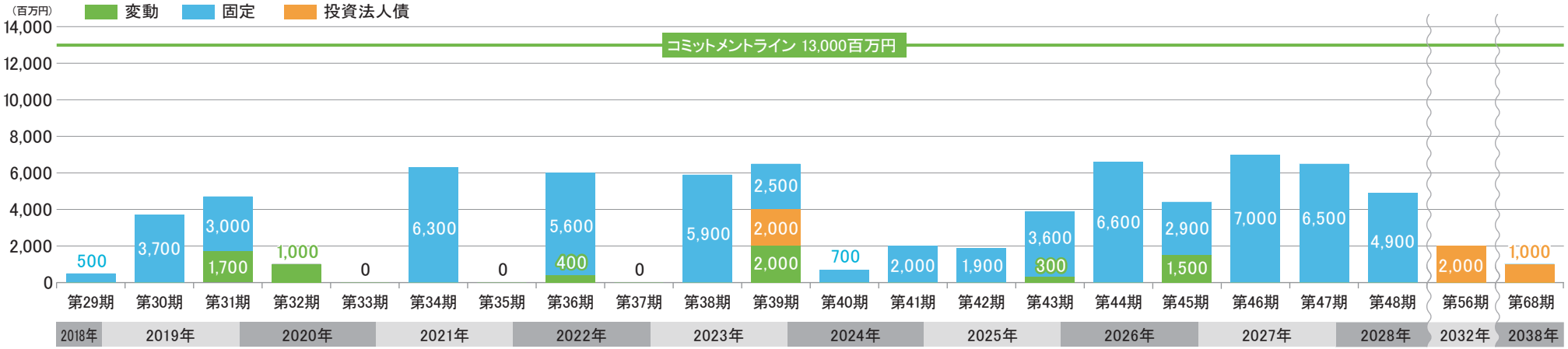
※2018年8月31日現在

■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



借入金一覧

2018年8月31日現在

種　別	借入先	金額（百万円）	借入日	返済期限	期間（年）	固定・変動	利率（年率）
1年内返済予定の長期借入金	三井住友銀行	500	2012/ 1/31	2019/ 1/31	7.0	固定	1.33830%
	みずほ銀行 他（注1）	3,700	2014/ 7/31	2019/ 7/31	5.0	固定	0.53800%（注2）
	小　計	4,200					
長期借入金	西日本シティ銀行	2,500	2013/ 2/ 1	2020/ 2/29	7.1	固定	0.77500%（注2）
	みずほ銀行	1,700	2013/ 2/28	2020/ 2/29	7.0	変動	0.56909%
	あおぞら銀行	1,000	2013/ 6/28	2020/ 6/30	7.0	変動	0.46909%
	みずほ銀行 他（注3）	6,300	2014/ 7/31	2021/ 7/30	7.0	固定	0.83500%（注2）
	日本政策投資銀行	4,000	2014/ 8/29	2022/ 8/31	8.0	固定	1.01000%
	三菱UFJ銀行	500	2014/ 9/25	2019/ 9/25	5.0	固定	0.52000%
	三井住友銀行	1,600	2015/ 6/30	2022/ 6/30	7.0	固定	0.79000%（注2）
	三井住友信託銀行	1,500	2015/ 7/31	2023/ 7/31	8.0	固定	0.56400%（注2）
	日本政策投資銀行	4,000	2015/ 8/31	2023/ 8/31	8.0	固定	0.88000%
	福岡銀行	400	2015/ 8/31	2022/ 8/31	7.0	変動	0.41909%
	西日本シティ銀行	400	2015/ 8/31	2023/ 8/31	8.0	固定	0.87000%（注2）
	日本政策投資銀行	2,000	2016/ 2/29	2025/ 2/28	9.0	固定	0.62000%
	福岡銀行	2,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	変動	0.41909%
	西日本シティ銀行	2,000	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	固定	0.44000%（注2）
	みずほ銀行	500	2016/ 2/29	2024/ 2/29	8.0	固定	0.44000%（注2）
	新生銀行	700	2016/ 7/29	2024/ 7/31	8.0	固定	0.40000%
	三井住友信託銀行	300	2016/ 9/30	2025/ 9/30	9.0	変動	0.41309%
	日本政策投資銀行 他（注4）	2,100	2016/12/30	2025/12/30	9.0	固定	0.71750%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	0.41909%
	りそな銀行	600	2017/ 3/31	2027/ 3/31	10.0	固定	0.65846%
	肥後銀行	300	2017/ 3/31	2025/ 3/31	8.0	固定	0.48130%
	三菱UFJ銀行	800	2017/ 3/31	2025/ 3/31	8.0	固定	0.48130%
	福岡銀行 他（注5）	6,000	2017/ 6/30	2026/ 6/30	9.0	固定	0.77677%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/ 6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%
	福岡銀行	2,000	2017/ 7/31	2027/ 7/31	10.0	固定	0.79195%
	西日本シティ銀行	2,000	2017/ 7/31	2027/ 7/31	10.0	固定	0.89195%
	西日本シティ銀行 他（注6）	1,500	2017/ 8/31	2027/ 8/31	10.0	固定	0.84952%
	りそな銀行	2,000	2017/ 9/29	2027/ 9/30	10.0	固定	0.49350%（注2）
	福岡銀行	1,500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.81209%
	日本政策投資銀行	500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.68000%
長期借入金	西日本シティ銀行	1,900	2018/ 2/28	2028/ 2/29	10.0	固定	0.75000%（注2）
	三井住友信託銀行	1,100	2018/ 2/28	2027/ 2/26	9.0	固定	0.60000%（注2）
	三菱UFJ銀行	1,500	2018/ 2/28	2026/ 2/27	8.0	固定	0.50000%
	りそな銀行	600	2018/ 2/28	2028/ 2/29	10.0	固定	0.56700%（注2）
	日本政策投資銀行	2,500	2018/ 3/ 1	2028/ 3/ 1	10.0	固定	0.72000%
	三菱UFJ銀行	600	2018/ 3/30	2026/ 3/31	8.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	600	2018/ 3/30	2028/ 3/31	10.0	固定	0.80219%
	福岡銀行	500	2018/ 3/30	2028/ 3/31	10.0	固定	0.80219%
	みずほ銀行	500	2018/ 3/30	2028/ 3/31	10.0	固定	0.63000%
	三井住友銀行	500	2018/ 3/30	2025/ 3/31	7.0	固定	0.50400%（注2）
	三菱UFJ銀行	500	2018/ 3/30	2027/ 3/31	9.0	固定	0.49000%
	三井住友信託銀行	400	2018/ 3/30	2027/ 3/31	9.0	固定	0.57600%（注2）
	大分銀行	400	2018/ 3/30	2028/ 3/31	10.0	固定	0.64630%
	広島銀行	400	2018/ 3/30	2028/ 3/31	10.0	固定	0.64630%
	新生銀行	300	2018/ 3/30	2025/ 3/31	7.0	固定	0.40000%
	小　計	66,300					
合　計		70,500					

■投資法人債の状況

種　別	銘　柄	残高（百万円）	発行年月日	償還期限	期間（年）	利率（年率）
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2,000	2013/12/30	2023/12/29	10.0	1.32000%
	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/ 7/31	2032/ 7/30	15.0	1.00000%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/ 7/31	2038/ 7/30	20.0	1.20000%
合　計		5,000				

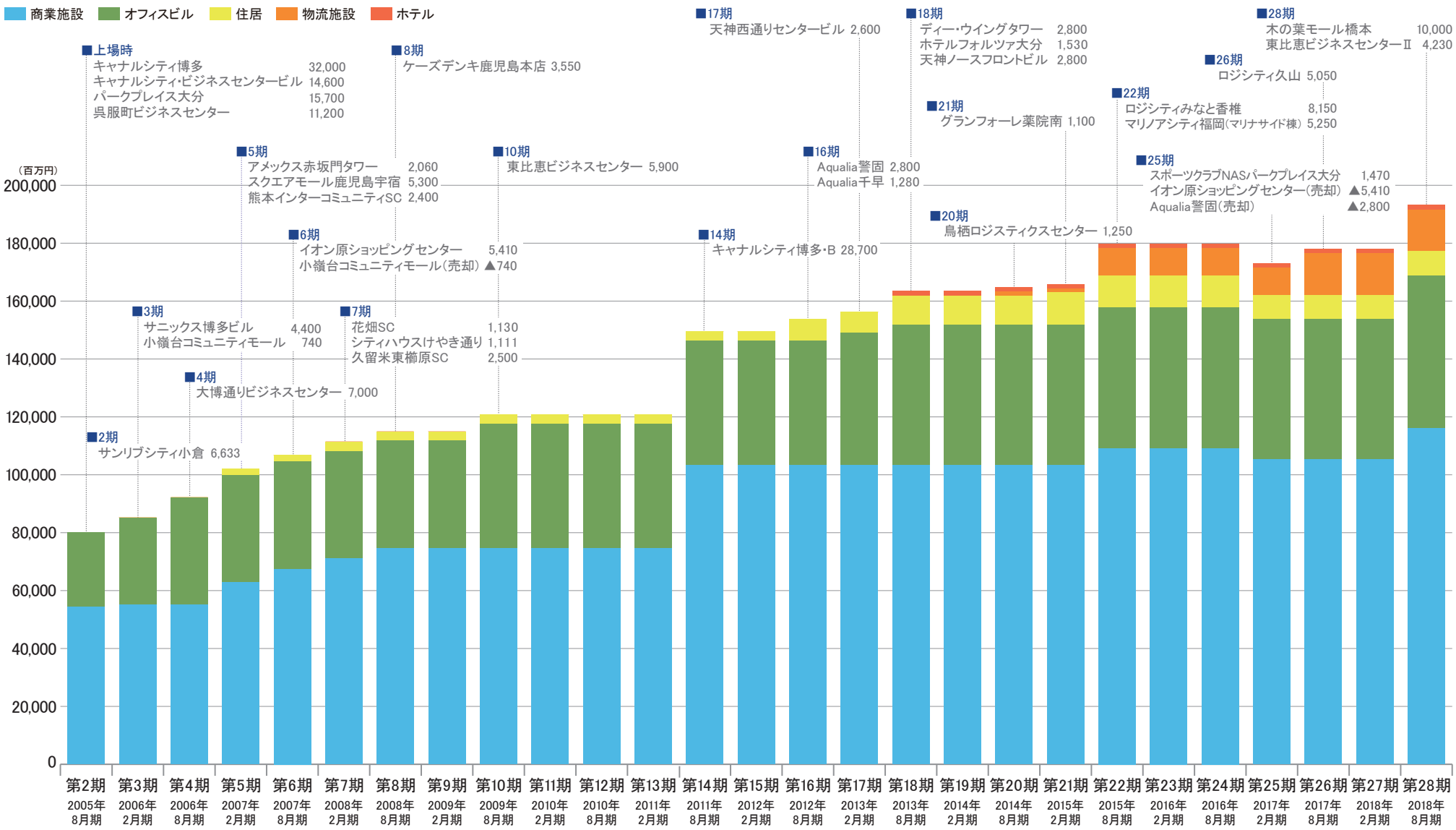
■コミットメントラインの設定状況

種　別	借入先	借入限度額（百万円）	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメントライン1	福岡銀行 他（注7）	6,000	2018/ 8/ 1	2020/ 7/31
コミットメントライン2	西日本シティ銀行 他（注8）	7,000	2018/ 3/ 1	2020/ 2/28
合　計		13,000		

※変動金利での借入金は、2018年8月31日現在の適用利率を記載しています。　※全て無担保・無保証、期限一括返済の借入です。
（注1）借入先は、みずほ銀行、農林中央金庫、佐賀銀行です。（注2）金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。（注3）借入先は、みずほ銀行、農林中央金庫、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。（注4）借入先は、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、広島銀行です。（注5）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6）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。（注7）借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。（注8）借入先は、西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。

投資タイプ毎の資産規模の推移

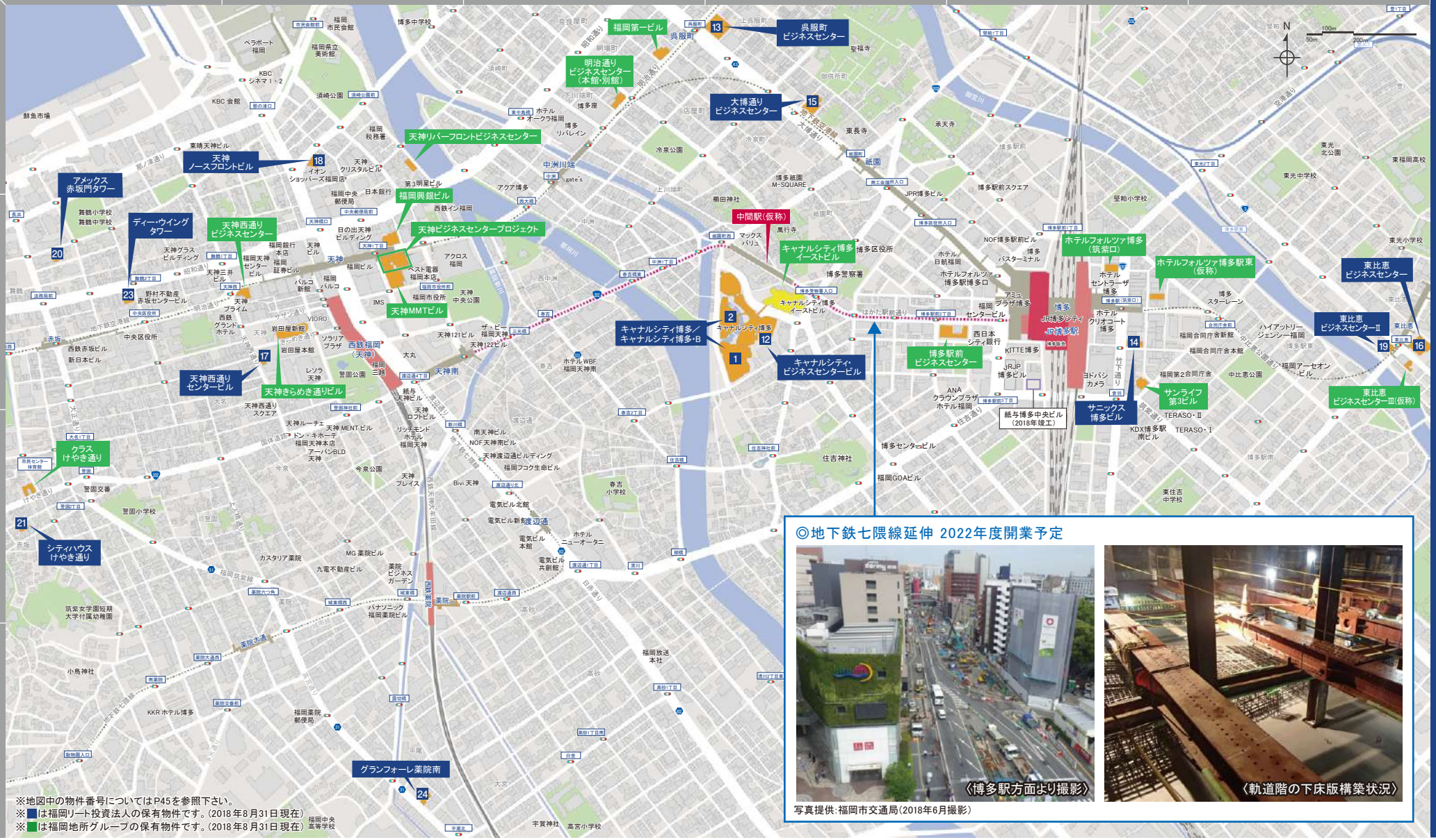
資産規模は193,144百万円（28物件）に拡大



※有限会社シーシーエイチ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、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、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。

福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



◎地下鉄七隈線延伸 2022年度開業予定

〈博多駅方面より撮影〉

〈軌道階の下床版構築状況〉

写真提供：福岡市交通局（2018年6月撮影）

福岡市近郊の状況

※地図中の物件番号についてはP45を参照下さい。
※■は福岡リート投資法人の保有物件です。（2018年８月31日現在）　※■は福岡地所グループの保有物件です。（2018年８月31日現在）

	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
イベント		●ラグビーワールドカップ2019 ●世界フィギュアスケート国別対抗戦 ●G20福岡財務大臣・中央銀行総裁会議	●東京2020オリンピック	●世界水泳選手権2021福岡大会				
インフラ・施設整備	●クルーズ船岸壁延伸（中央ふ頭） ●裁判所六本松新庁舎竣工	●福岡空港運営事業開始 ●新旅客ターミナルビル完成 ●福岡空港平行誘導路二重化	●福岡都市高速６号線工事完了（アイランドシティ線）	●ウォーターフロント地区第２期展示場竣工	●地下鉄七隈線延伸		●福岡空港滑走路増設 ●福岡都市高速３号線延伸（空港線）	●ウォーターフロント地区再整備

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

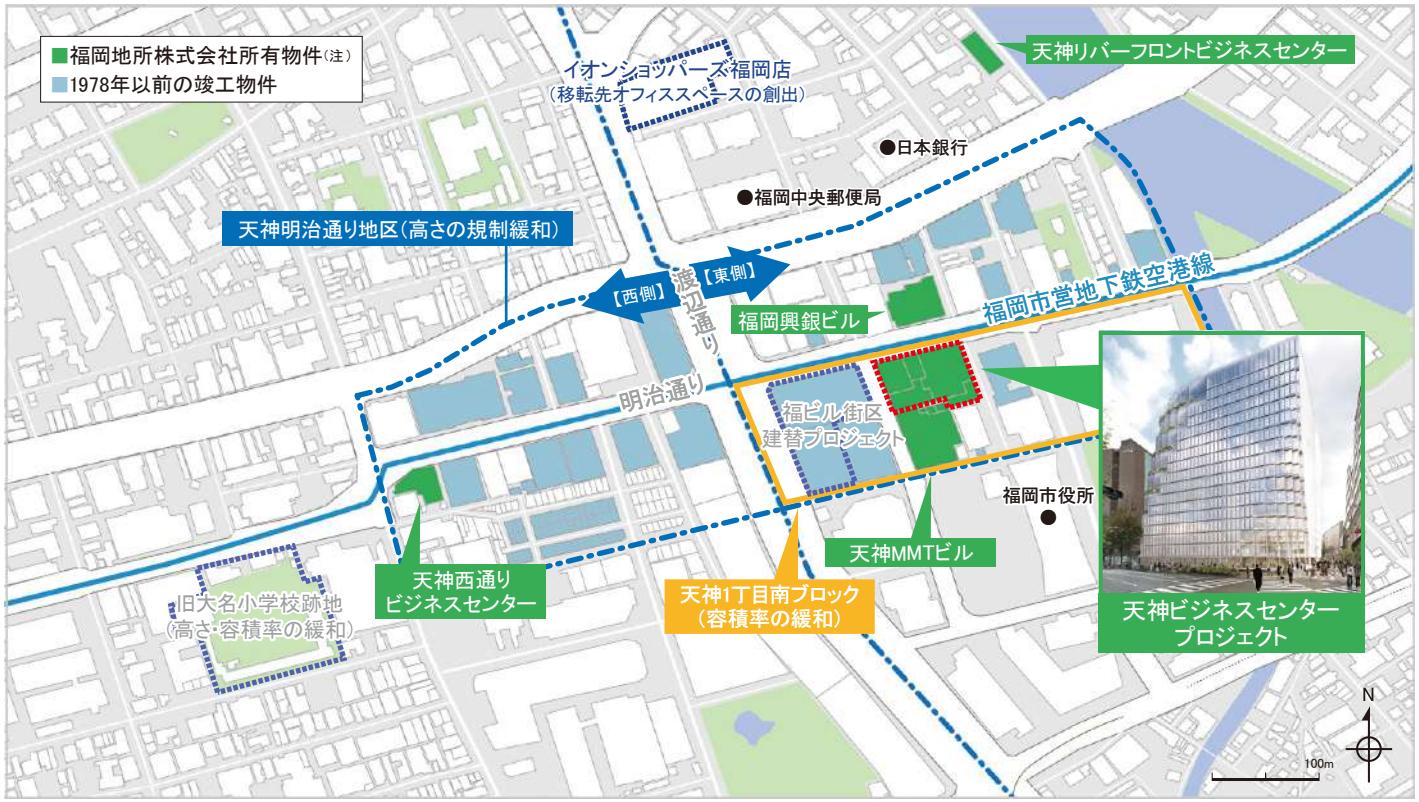
①地区整備計画による容積率の緩和

- ●天神1丁目南ブロック
  800%→1400%
- ●旧大名小学校跡地
  約450%→800%

②航空法高さ制限の緩和

- ●天神明治通り地区
  約67m→約76m
  （福岡市役所避雷針と同等）
- ●旧大名小学校跡地
  約76m→約115m
  （NTTコム福岡天神ビル避雷針と同等）

- ●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76m～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



（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	
4階	商業ゾーンとしてリニューアル
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東(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。

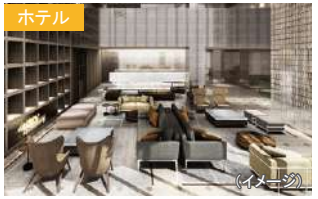
■天神ビジネスセンタープロジェクト

■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

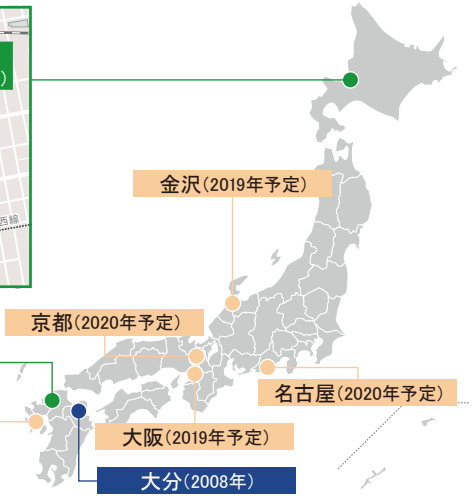
※福岡地所株式会社提供のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■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東(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。

■福岡地所グループが展開するホテルフォルツァ

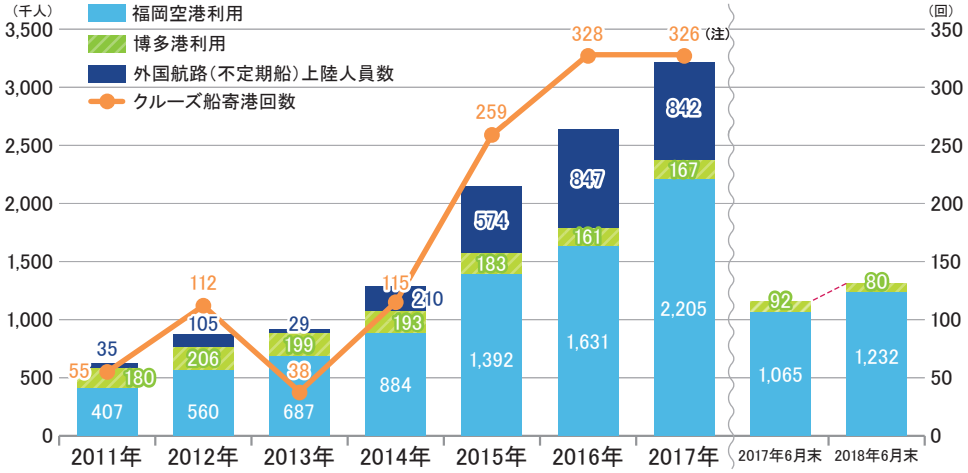


博多駅東(2019年予定)　博多筑紫口(2012年)
博多駅前(2017年)
長崎(2014年)

※■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）

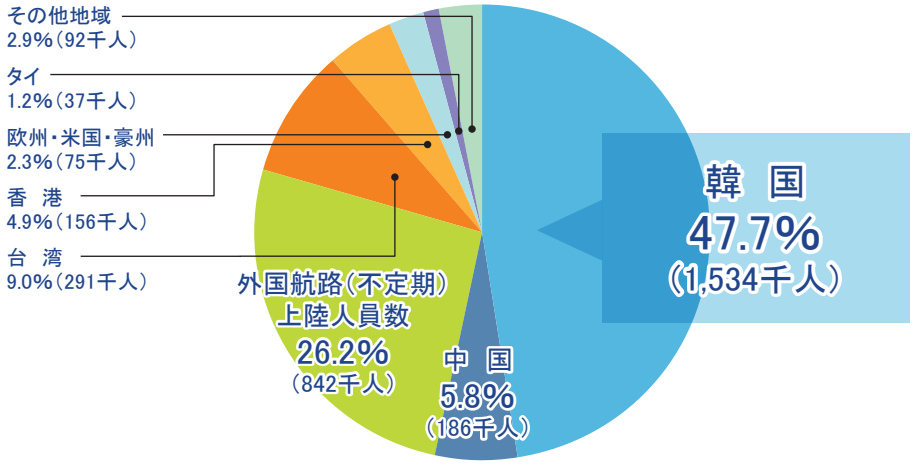
福岡・九州の近況①

■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「博多湾クルーズ客船寄港実績」「外国航路船舶乗降人員」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「外国空路船舶乗降員数」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　国際線定期便就航状況の推移（夏期ダイヤ）

（便／週）

	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）

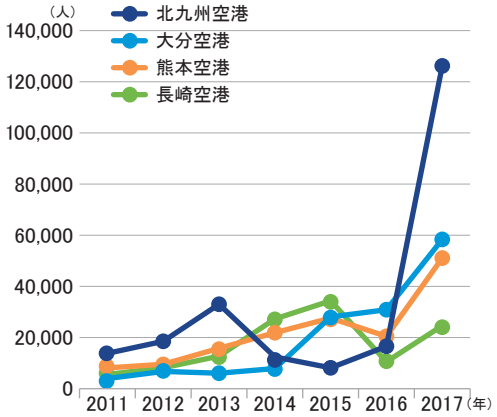
（便／週）

	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」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

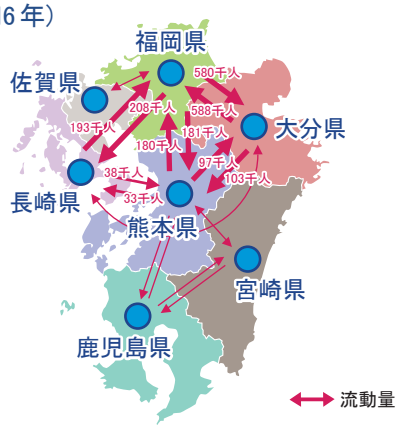
■九州地方の入込客数と地域間流動量（インバウンド）

◎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」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

◎九州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②

■全国の国際コンベンションの開催件数

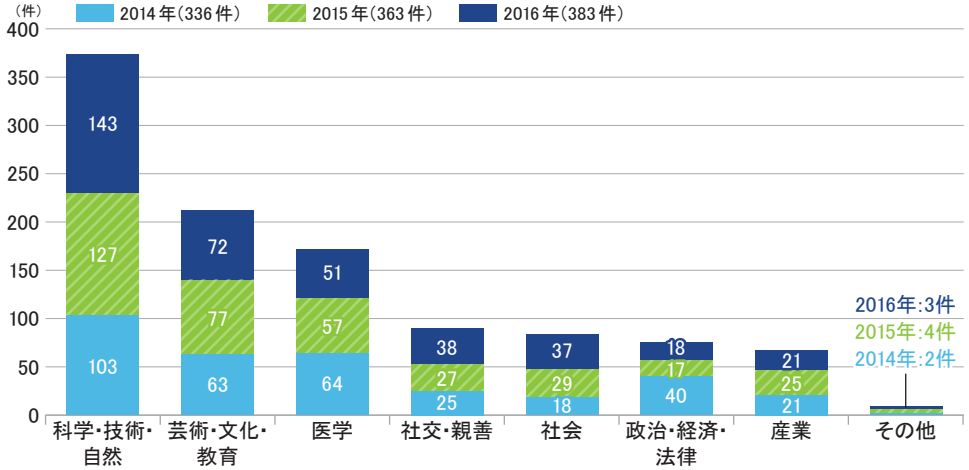
◎8年連続2位

（単位：件）

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（336）	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。

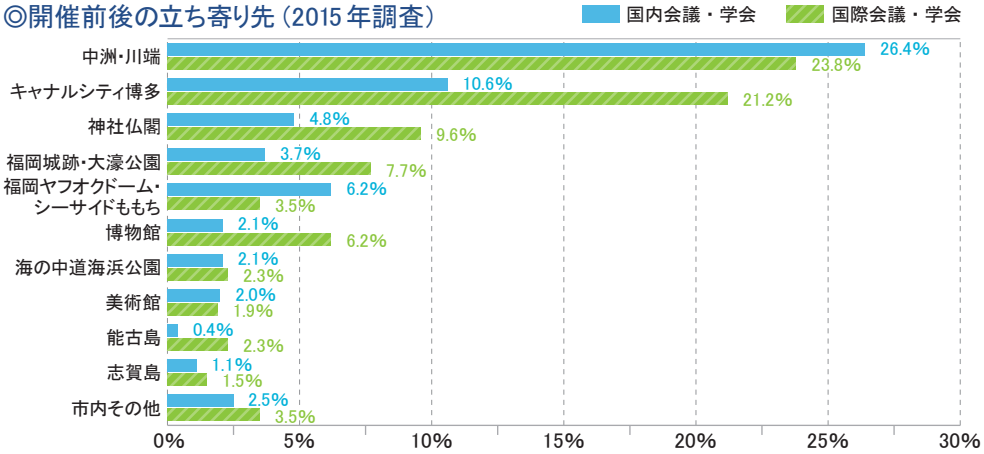
■福岡市における国際コンベンションの分野別開催件数



出典：福岡市経済観光文化局「『福岡市の観光・MICE』2018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。

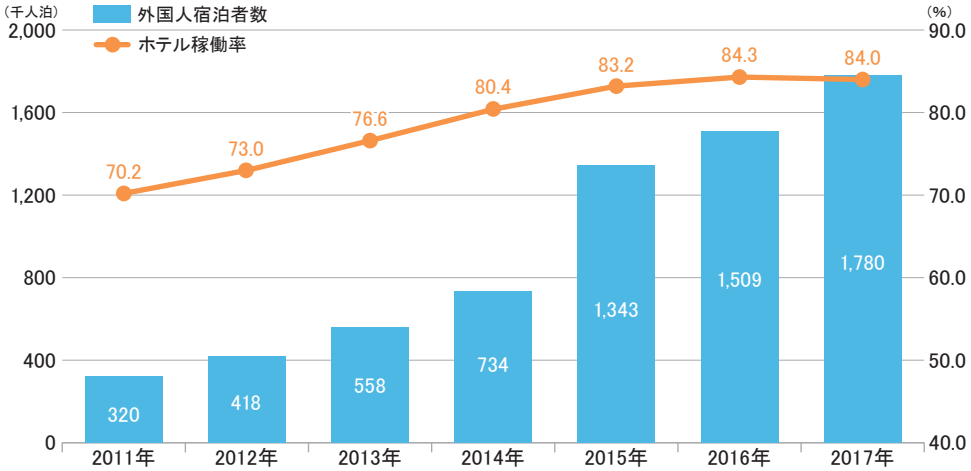
■コンベンション波及効果

◎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。

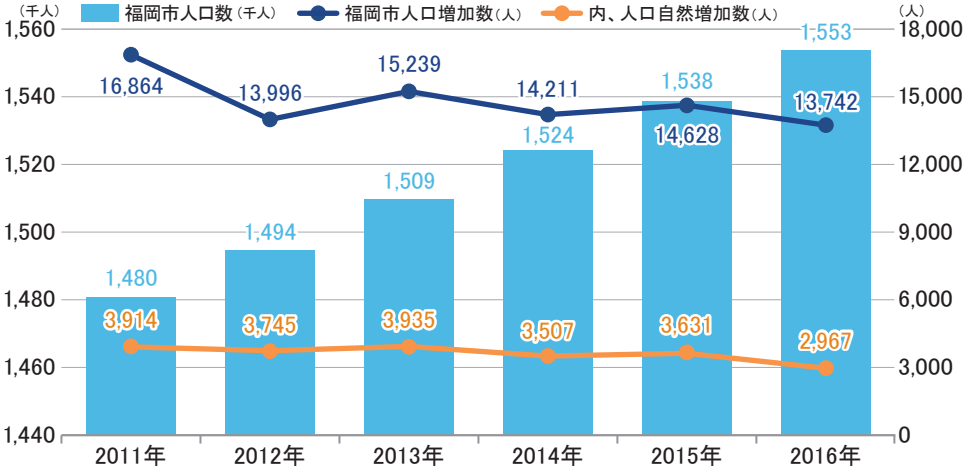
■福岡市内における外国人延べ宿泊者数及びホテル稼働率の推移



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。

福岡・九州の近況③

■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
1位	福岡市
2位	鹿児島市
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

第1位　福岡市

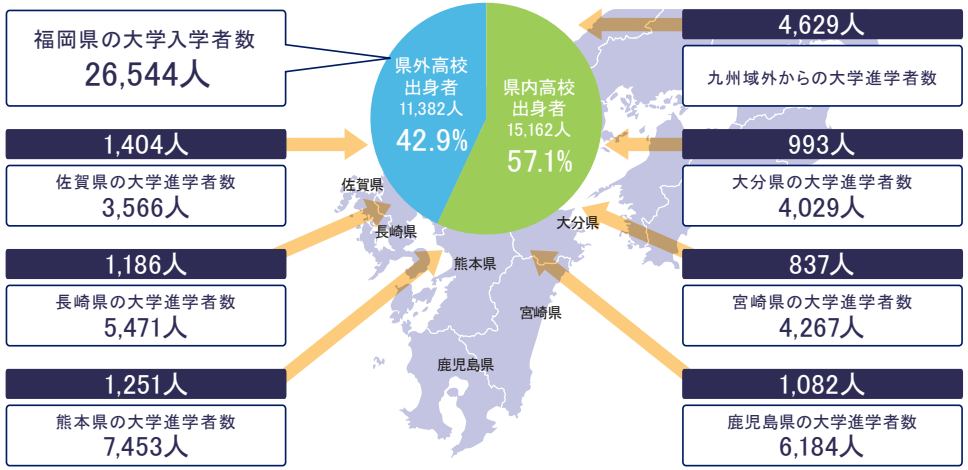
●イノベーションが起こりやすい風土があり将来の産業を担う企業も登場する可能性がある。一層の起業支援や産業育成が期待される。

第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。

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



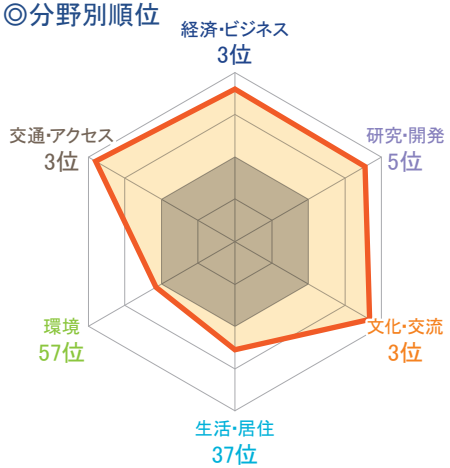
出典：総務省統計局「学校基本調査 平成29年度」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価2018」

◎ビジネス活力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。

サステナビリティへの取り組み

■サステナビリティ方針

◎サステナビリティ方針

株式会社福岡リアルティは、福岡リート投資法人の資産運用会社として、中長期的な投資主利益の最大化を使命としています。この使命を達成するためには、その第一の目標である収益性の追求に加えて、環境･社会･ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティの推進が不可欠であると考えており、不動産投資運用プロセスにおいて ESG の諸課題に対する配慮を組み込んでいくことが重要だと考えております。この考え方の具体的な実施方針として、2018年1月に、以下の通り「サステナビリティ方針」を定めました。

＜サステナビリティ方針＞

1. ポートフォリオの省エネルギー化の推進
2. 気候変動リスクへの対応
3. 循環型社会への貢献
4. 快適性と安全性の追求
5. グリーンビルディング認証の活用
6. 従業員の意識啓発
7. テナントや取引先との協働
8. 社内体制の整備
9. 環境・社会パフォーマンスの把握と開示

※サステナビリティ方針の詳細は、株式会社福岡リアルティの WEB サイトにて開示しています。

■今期の取り組み

◎GRESB2018への参加（「Green Star」「4スター」取得）

GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ（持続可能性）配慮を測るベンチマークです。本投資法人は、2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、「Green Star」、GRESB レーティング「4スター」の評価を取得。

■その他の取り組み事例

◎責任投資原則（PRI）の署名登録

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

◎21世紀金融行動原則（PFA21）の署名登録

21世紀金融行動原則

◎ESGへの取り組み

【環　境】

- 第28期にDBJ Green Building認証2物件新規取得（木の葉モール橋本、東比恵ビジネスセンターⅡ）計9物件
- BELS評価4物件取得

【社　会】

- 働き方改革における「ふくおか『働き方改革』推進企業」に認定（2018年8月28日付）

【ガバナンス】

- 顧客本位の業務運営に関する基本方針の制定（2017年9月20日）
- 意思決定プロセス（コンプライアンス基本方針とコンプライアンス規程）の強化

Fukuoka REIT

Appendix

プロフィール

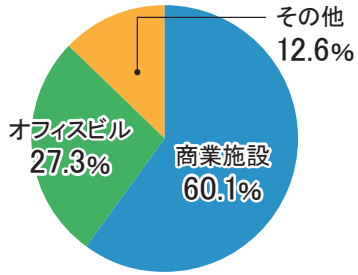
■福岡リート投資法人の特徴

1	**28期にわたる地域特化型リートとしての運用実績** 福岡・九州の不動産事情に精通する強みを生かした運用
2	**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
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** 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
4	**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
5	**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

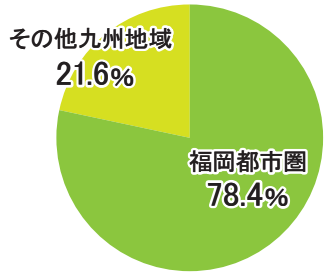
ポートフォリオ（注1）	
物件数／資産規模（注2）	28物件／193,144百万円
内スポンサーからの取得	14物件／121,660百万円
含み益	29,467百万円
総賃貸可能面積	576,907.98㎡
稼働率	99.6%

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）



■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

■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。

福岡・九州地域特化型リート

■スポンサー体制

福岡銀行	西日本シティ銀行	DBJ	西部ガス
5%	5%	5%	5%
福岡銀行	西日本シティ銀行	日本政策投資銀行	西部瓦斯

福岡地所株式会社	九州電力
50%	10%
福岡地所（注）	九州電力

取締役　Fukuoka REALTY　社外取締役

福岡リアルティ
（資産運用会社）

Make Next. 九電工	まちに、夢を描こう。Nishitetsu Group	JR九州	ROYAL
5%	5%	5%	5%
九電工	西日本鉄道	九州旅客鉄道	ロイヤルホールディングス

（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%
（ホテル、住居、物流施設、公共施設等）

オフィスビル　20–40%

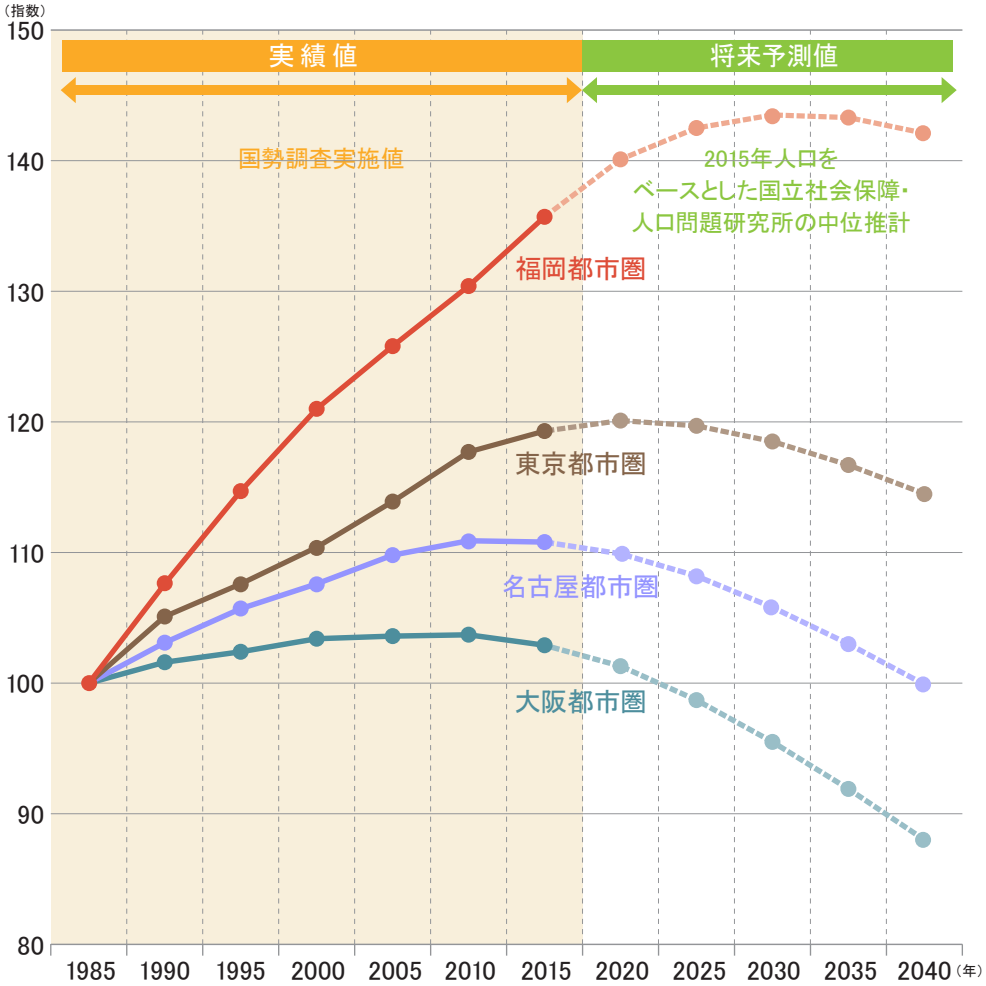
商業施設　60–80%

Appendix

福岡の人口推移

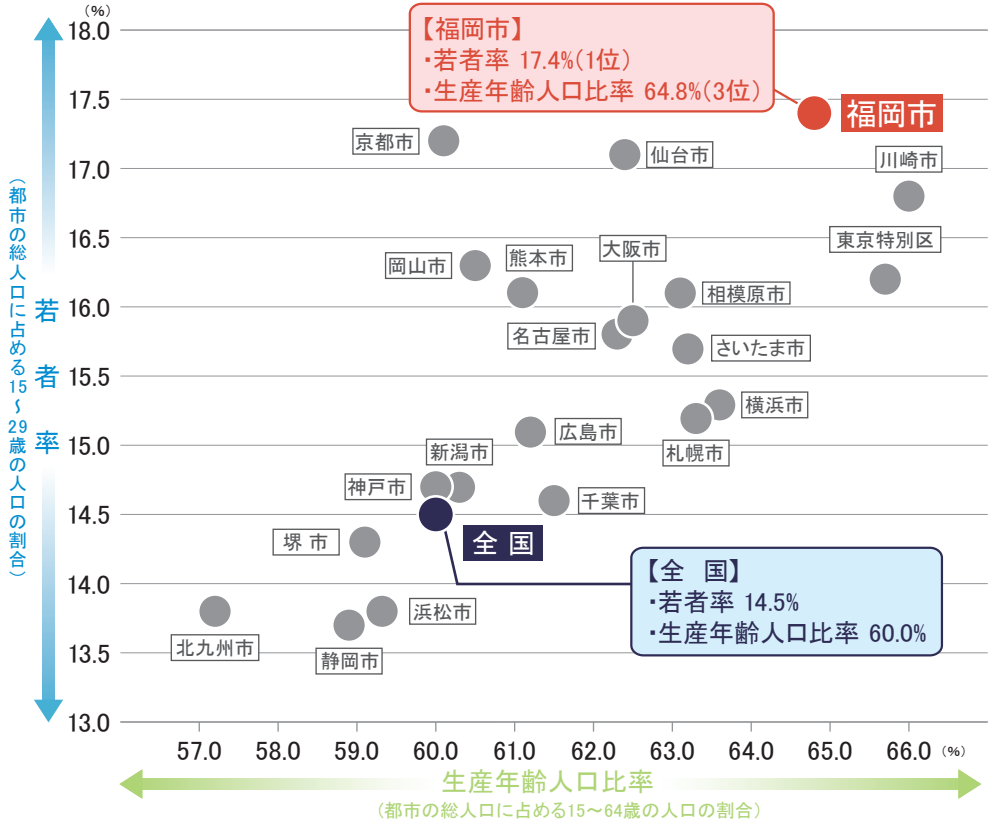
人口成長を続ける福岡都市圏

■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・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・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：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（2018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（2015年）



出典：総務省統計局「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）

福岡市の人口〔政令指定都市中〕	2010年国勢調査		2015年国勢調査
	1,463,743人〔7位〕	（＋5.1%）	1,538,681人〔5位〕

出典：総務省統計局「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。

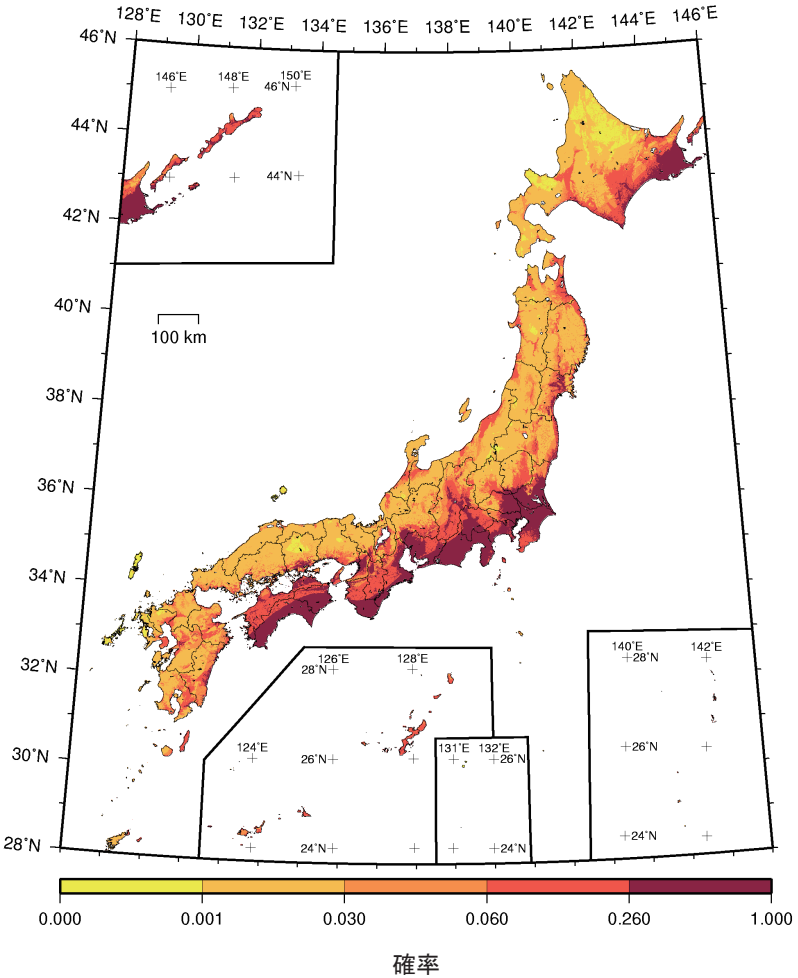
Appendix

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
久留米東櫛原SC	株式会社竹中工務店	2014年 8月31日	8.9
ケーズデンキ鹿児島本店	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
東比恵ビジネスセンターⅡ	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	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はマグノリアコートDはケーズデンキ、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。

ESG（環境）

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

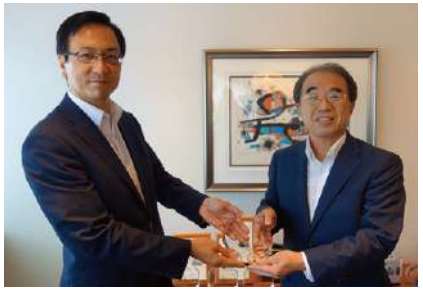
2017
●木の葉モール橋本
●ロジシティ久山

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

BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

「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

ESG（社会）

■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 髙島局長より授与

◎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。

■常勤役職員数：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。
（八番山笠 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。

Appendix

ESG（ガバナンス①）

■顧客本位の業務運営に関する基本方針の制定

株式会社福岡リアルティは、2017年3月30日に金融庁が発表した「顧客本位の業務運営に関する原則」に掲げられた7つの原則をすべて採択し、2017年9月20日顧客本位の業務運営を実現するための基本方針を制定。

当社の基本方針	
1	当社は、上場リートの資産を運用する金融事業者であり、当該上場リートの投資主の皆様の資産運用ニーズにお応えできるよう、常に質の高いサービスを提供するため努力してまいります。
2	当社は、地域の個別事情に精通した資産運用会社として、情報力とノウハウを活かし、投資主の皆様の利益最大化に向けて努力します。
3	当社は、投資主からの受託者責任（Fiduciary Duty）を第一に考え、利益相反取引の管理などを適切に実施してまいります。
4	当社の役職員は、日々誠実・公正な業務を行い、投資家の皆様をはじめ、当社のステークホルダーに対して責任を持って行動します。
5	当社は、法定開示・適時開示に加えて、任意のIRについても積極的に実施し、情報開示の公平性と透明性を高めてまいります。

■ガバナンス体制

監督役員 川庄 康夫　執行役員 松雪 恵津男　監督役員 新道 弘康

福岡リート投資法人

■役員会開催回数：10回（第27期（2018年2月期）と第28期（2018年8月期）の合計）

取締役（非常勤） 原 秀憲　取締役（非常勤） 渡辺 義朗　代表取締役社長 松雪 恵津男　専務取締役 企画部長 江口 彰　取締役（非常勤） 紫牟田 洋志　監査役（非常勤） 田坂 正則

株式会社 福岡リアルティ

■取締役会開催回数：12回（2017年度の合計）

ESG（ガバナンス②）

◎福岡リアルティ　投資・運用に関する案件の組成／起案

社内有資格者・投資経験者による詳細評価／投資方針に基づいた各種調査・評価実施

■物件調査　■周辺取引時勢・相場調査　■収益性評価　■商圏調査　■想定価格の算出

起案

投資法人の意思決定（注）

コンプライアンス部事前調査	投資運用委員会	コンプライアンス評価委員会	取締役会
法曹資格者をコンプライアンス部に採用	投資・運用案件毎の適正審議	投資・運用案件毎の遵法性の審議	資産運用会社としての最終の議論・判断

第三者評価

◎外部専門家

第三者レポート[委託実績]

[鑑定評価]
■一般財団法人日本不動産研究所
■株式会社谷澤総合鑑定所　■大和不動産鑑定株式会社

[マーケットレポート]
■商圏、競合状況分析　■適正賃料水準　等

[エンジニアリングレポート]
■遵法性、耐震性　■土壌汚染、有害物質、使用状況確認
■再調達価格、長期修繕維持更新費用　等

意思決定報告

福岡リート投資法人

役員会[適切な運用会社の監査体制を構築]

■コンプライアンス基本方針とコンプライアンス規程

コンプライアンス部長及びコンプライアンス評価委員による法令遵守の確認、コンプライアンス評価委員会による利害関係者との取引について利益供与の有無の確認を行い、これによって法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めている。

◎運用ガイドライン（利害関係者取引判断における自主ルール）

→ 3ヶ月に1回以上報告

コンプライアンス評価委員会【決裁】

コンプライアンスの審議

投資運用委員会

投資判断の審議

コンプライアンス部長

報告	案件全般の確認	案件全般の審査
所管部【決裁】	所管部【決裁】	所管部
利害関係者との取引額1件あたり20万円未満	利害関係者との取引額1件あたり20万円以上200万円未満	利害関係者との取引額1件あたり200万円以上

【運用ガイドライン】利害関係者取引の自主ルールを規定

（注）投信法第201条の2第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会の事前承認を得ます。

IRへの取り組み紹介

■主なIR活動

◎第8回投資主総会（2018年5月24日実施）

■決議事項

規約一部変更
執行役員1名選任
監督役員2名選任
補欠執行役員1名選任
補欠監督役員1名選任

●運用報告会の動画配信

（注）2017年9月1日～2018年8月31日までの合計

◎国内機関投資家向けIR

・決算説明会（東京）
・国内ロードショウ：232件（注）
・物件見学会の実施

機関投資家・アナリスト向け決算説明会

◎海外機関投資家向けIR

・国内グローバルカンファレンスへの参加（東京・福岡）
・海外ロードショウ：34件（注）
・物件見学会の実施
・英語版開示の拡充（ESG関連）

セミアニュアルレポート

◎個人投資家向けIR 10件（注）

・九州IRフェア
・Jリート普及全国キャラバン2018（滋賀県大津市）参加
・福証IRフェア　など

九州IRフェア

■その他IR・広報活動

◎IR九州部会

今年で8年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。
福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。

【2017年度】

第1回	「最近のIRの潮流、企業のIR活動について」	一般社団法人日本IR協議会 専務理事　佐藤淑子氏
第2回	「丸井グループの共創IR活動」	株式会社丸井グループ 経営企画部　課長　寒竹明日美氏
第3回	「フェア・ディスクロージャー・ルールとIR」	一般社団法人日本IR協議会 専務理事　佐藤淑子氏

【2018年度】

第1回 （2018年7月6日開催）	「GPIFのインベストメントチェーンとESGの取組みについて」	年金積立金管理運用独立行政法人 市場運用部スチュワードシップ推進課　小森博司氏

◎社内向けIR活動

決算説明会のライブ配信

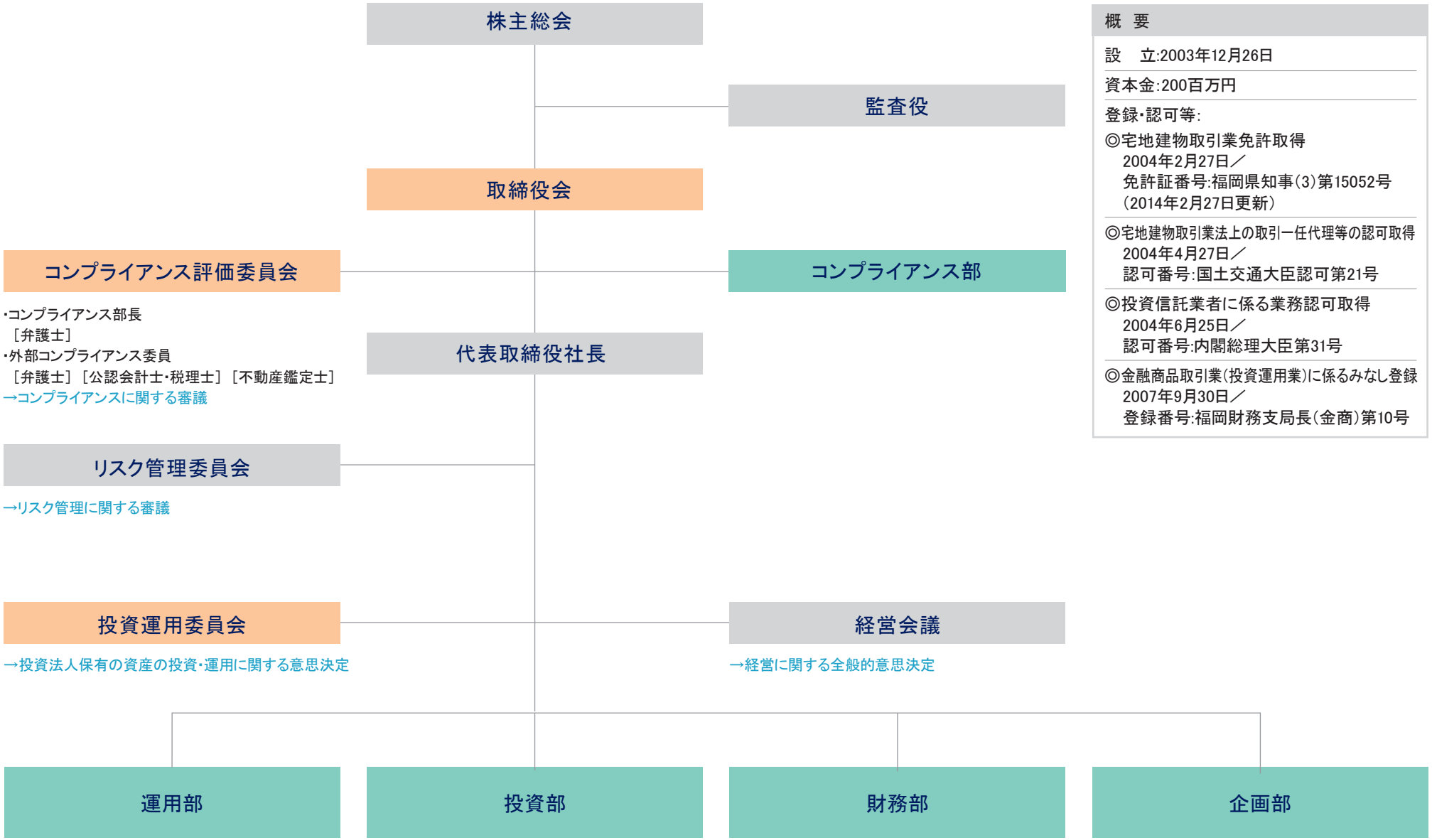
●アナリスト向け決算説明会を福岡オフィスへライブ配信

◎ウェブサイト

レスポンシブ対応

●SNSによる情報発信
・Instagramを新たに今年の8月より開始
フォロワー　facebook：322人　twitter：536人
Instagram：27人（2018年9月末日現在）

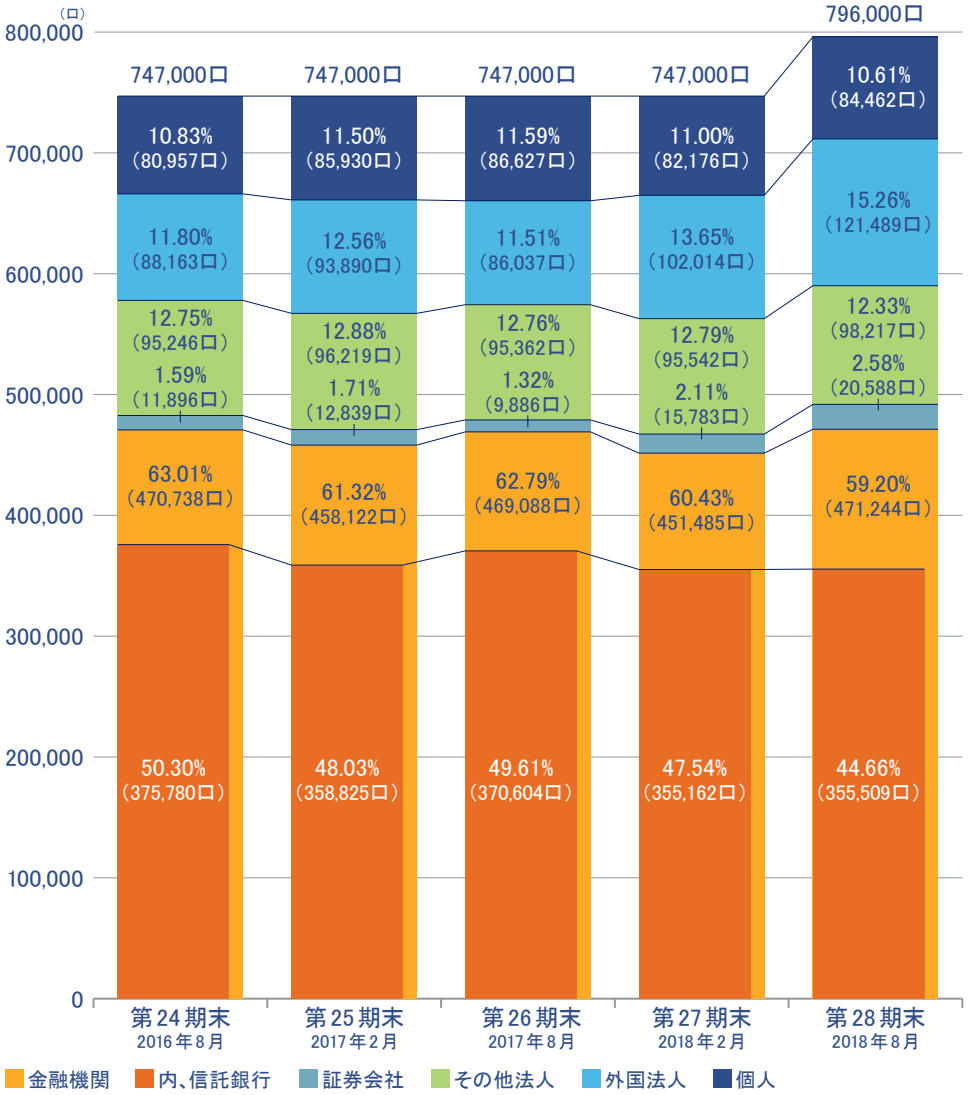
福岡リアルティ（資産運用会社）体制図



概　要
設　立:2003年12月26日
資本金:200百万円
登録・認可等: ◎宅地建物取引業免許取得 2004年2月27日／ 免許証番号:福岡県知事(3)第15052号 (2014年2月27日更新)
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 2004年4月27日／ 認可番号:国土交通大臣認可第21号
◎投資信託業者に係る業務認可取得 2004年6月25日／ 認可番号:内閣総理大臣第31号
◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録 2007年9月30日／ 登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号

投資主データ

■投資主カテゴリー別分布状況（所有投資口数の割合）



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

■主要投資主（第28期末）

2018年8月31日現在

順位	投資主	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	177,674口	22.32%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	94,106口	11.82%
3	福岡地所株式会社	68,075口	8.55%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	31,995口	4.01%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	24,139口	3.03%
6	メットライフ生命保険株式会社 一般	11,217口	1.40%
7	NORTHERN TRUST CO.（AVFC）RE HCR00	10,932口	1.37%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	9,669口	1.21%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%
10	株式会社あおぞら銀行	9,099口	1.14%

投資口価格推移

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

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、プルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	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」は、期末時点を起算日として記載しています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。
（注2）「取得価格」は、いずれも諸経費（手数料、公租公課等）を含まない金額で記載しています。
（注3）スポンサーによるアレンジにて取得した物件をスポンサーとして記載しています。
（注4）「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

ポートフォリオのご紹介

1 キャナルシティ博多
2 キャナルシティ博多・B
3 パークプレイス大分
4 サンリブシティ小倉
5 木の葉モール橋本
6 スクエアモール鹿児島宇宿
7 熊本インターコミュニティSC
8 花畑SC
9 久留米東櫛原SC
10 ケーズデンキ鹿児島本店
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・ウイングタワー
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

● 商業施設 ● オフィスビル ● その他

Appendix

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

Appendix

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

Appendix

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久留米東櫛原SC

■ 所在地 ： 久留米市東櫛原町

商業施設(その他)

⑩ケーズデンキ鹿児島本店

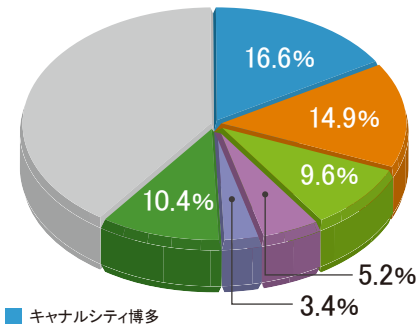
■ 所在地 ： 鹿児島市東開町

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)



商業施設全体
60.1%

※2018年8月31日現在

Appendix

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

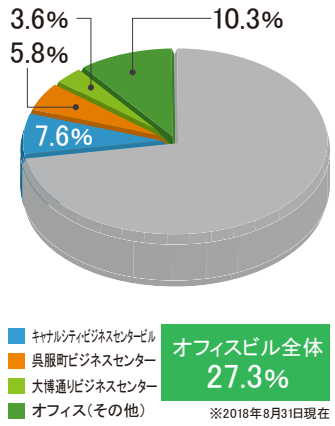
■ 所在地：福岡市中央区天神4丁目

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)



Appendix

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

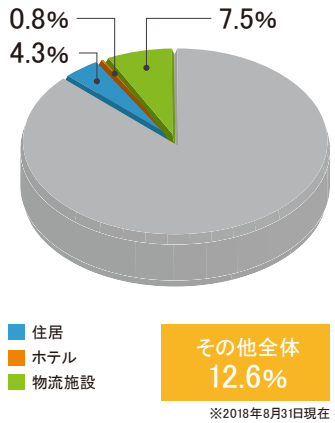
■ 所在地：福岡市東区みなと香椎2丁目

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

Appendix

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

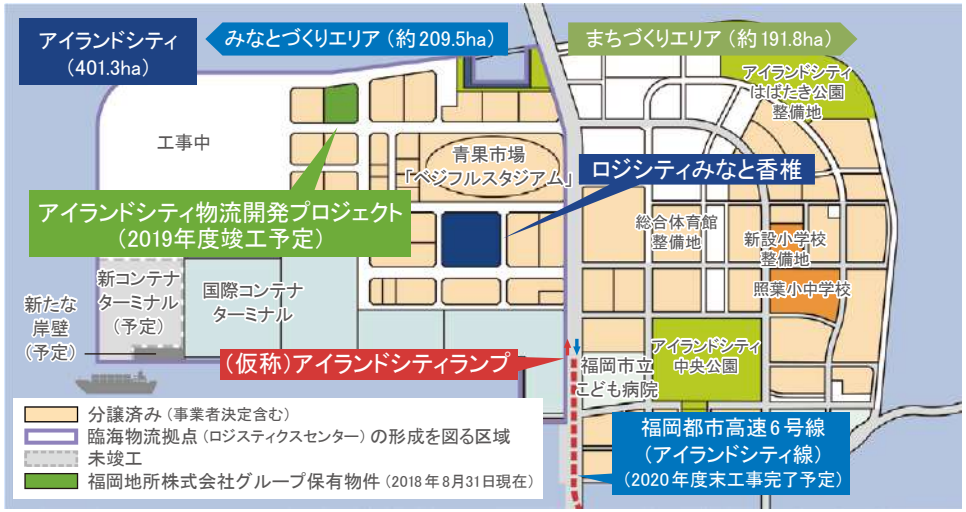
ロジシティ久山［福岡ICエリア］

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	佐賀県鳥栖市姫方町
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。

賃貸面積上位テナント

普通借家契約　定期借家契約

	テナント名	店舗名	賃貸比率（注1）	第29期 ～2019年2月	第30期 ～2019年8月	第31期 ～2020年2月	契約残存年数（年）（注2）
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.3%	●サンリブシティ小倉			6
				●木の葉モール橋本			12
2	イオン九州株式会社	イオン	10.2%	●パークプレイス大分			3
3	株式会社エフ・ジェイ ホテルズ	グランド ハイアット 福岡	7.7%	●キャナルシティ博多・B			5
		ホテルフォルツァ大分		●ホテルフォルツァ大分			9
4	福岡地所株式会社	―	6.1%（注3）	●マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）			16
5	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.5%	●キャナルシティ博多			0
				●キャナルシティ博多・B			0
6	株式会社加勢	―	4.3%	●ロジシティ久山			6
7	福岡ロジテム株式会社	―	4.0%	●ロジシティみなと香椎			6
8	九州 F-LINE 株式会社	―	3.5%	●ロジシティみなと香椎			非開示（注4）
9	株式会社アルペン	スポーツデポ ゴルフ5	3.2%	●スクエアモール鹿児島宇宿			8
				●熊本インターコミュニティSC			8
				●久留米東櫛原SC			9
10	株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.4%	●パークプレイス大分			3

（注1）賃貸比率は2018年8月31日時点の「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。
（注2）契約残存年数については、2018年8月31日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。
（注3）6.1%のうちオフィス部分を0.3%含みます（キャナルシティ・ビジネスセンタービルにおいて、5件の普通借家契約（期間を1年又は2年とする自動更新条項あり）を締結しています）。
（注4）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

貸借対照表（前期比）

（単位：百万円（未満切捨））

科目		第27期（A）2018年2月28日	第28期（B）2018年8月31日	差異（B-A）
資産の部	流動資産	8,200	9,397	1,196
	現金及び預金	2,924	2,609	▲ 314
	信託現金及び信託預金	4,514	5,386	872
	営業未収入金	459	542	82
	前払費用	260	254	▲ 6
	未収消費税等	–	598	598
	繰延税金資産	0	0	▲ 0
	その他	40	4	▲ 36
	固定資産	169,051	183,653	14,601
	有形固定資産	166,362	176,905	① 10,542
	信託建物（純額）	62,735	70,703	7,967
	信託構築物（純額）	915	1,155	239
	信託機械及び装置（純額）	890	873	▲ 17
	信託工具、器具及び備品（純額）	268	245	▲ 23
	信託土地	101,545	103,814	2,269
	信託建設仮勘定	6	113	106
	無形固定資産	1,782	5,560	① 3,777
	信託借地権	1,765	5,545	3,780
	信託その他無形固定資産	16	14	▲ 2
	投資その他の資産	906	1,187	281
	敷金及び保証金	10	10	–
	信託差入敷金及び保証金	110	327	② 217
	長期前払費用	786	850	64
	繰延資産	31	61	30
	資産合計	177,283	193,112	15,828

科目		第27期（A）2018年2月28日	第28期（B）2018年8月31日	差異（B-A）
負債の部	流動負債	5,110	7,610	2,499
	営業未払金	602	649	47
	短期借入金	–	–	–
	1年内返済予定の長期借入金	2,100	4,200	2,100
	未払金	21	18	▲ 2
	未払費用	328	363	35
	未払法人税等	0	0	0
	未払消費税等	298	–	▲ 298
	前受金	990	1,049	59
	預り金	768	1,327	558
	固定負債	78,406	83,702	5,296
	投資法人債	4,000	5,000	③ 1,000
	長期借入金	62,800	66,300	④ 3,500
	預り敷金及び保証金	373	375	1
	信託預り敷金及び保証金	11,233	12,027	⑤ 794
	負債合計	83,517	91,312	7,795
純資産の部	投資主資本	93,766	101,799	8,032
	出資総額	91,142	98,938	⑥ 7,795
	剰余金合計	2,623	2,860	236
	純資産合計	93,766	101,799	8,032
負債純資産合計		177,283	193,112	15,828

■資産の部

① 木の葉モール橋本取得 ＋10,000
東比恵ビジネスセンターⅡ取得 ＋4,230
パークプレイス大分第一駐車場取得 ＋860
資本的支出 ＋657
減価償却費 ▲1,602
その他 ＋174
計 ＋14,319

② 新規取得2物件の差入敷金 ＋217

■負債の部・純資産の部

③ 投資法人債発行 ＋1,000
（1年内返済予定の長期借入金のリファイナンス）

④ 新規借入 ＋6,600
1年内返済予定の長期借入金のリファイナンス ＋600
1年内返済予定の長期借入金に振替 ▲3,700
計 ＋3,500

⑤ 新規取得2物件の預り敷金等 ＋794

⑥ 公募増資 ＋7,795

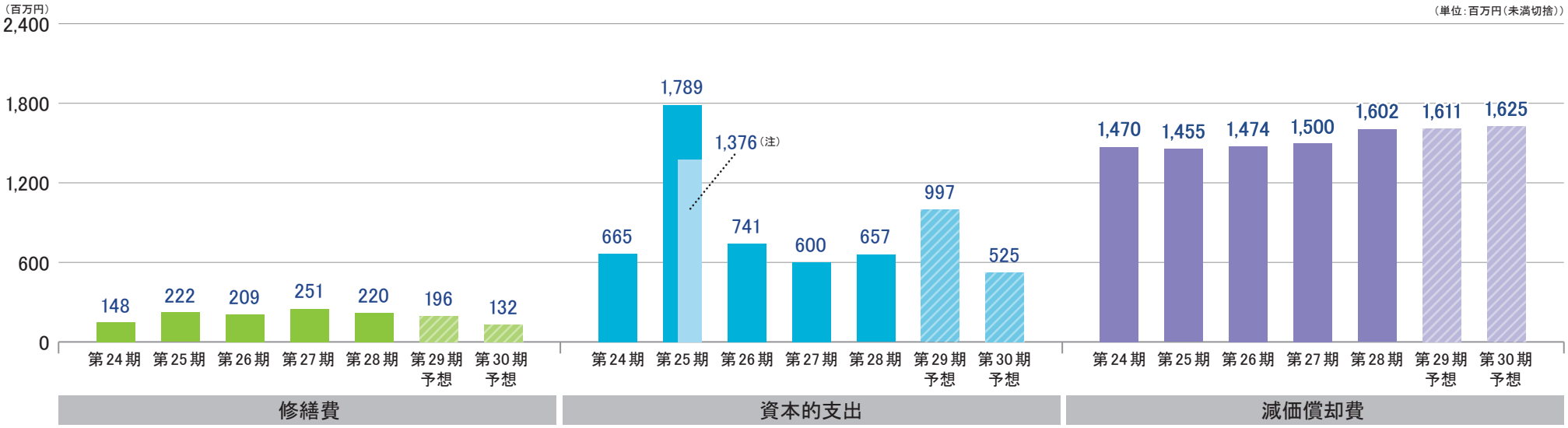
キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円（未満切捨））

区　分	第27期（A） ～2018年2月28日	第28期（B） ～2018年8月31日	差　異 （B−A）
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,292	4,149	▲142
税引前当期純利益	2,624	2,861	236
減価償却費	1,500	1,602	102
投資法人債発行費償却	1	1	0
投資口交付費償却	5	4	▲0
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	252	279	26
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲28	▲82	▲54
未収消費税等の増減額（▲は増加）	258	▲598	▲856
未払消費税等の増減額（▲は減少）	298	▲298	▲597
営業未払金の増減額（▲は減少）	24	61	36
未払金の増減額（▲は減少）	▲0	▲0	▲0
未払費用の増減額（▲は減少）	2	27	24
前受金の増減額（▲は減少）	▲7	59	66
預り金の増減額（▲は減少）	▲286	558	844
前払費用の増減額（▲は増加）	▲12	6	19
長期前払費用の増減額（▲は増加）	▲65	▲64	1
その他	▲20	3	24
小計	4,547	4,421	▲126
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲254	▲271	▲16
法人税等の支払額	▲1	▲0	0
法人税等の還付額	0	0	▲0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲478	▲15,326	▲14,847
信託有形固定資産の取得による支出	▲409	▲12,130	▲11,720
信託無形固定資産の取得による支出	−	▲3,775	▲3,775
預り敷金及び保証金の受入による収入	34	8	▲26
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲30	▲6	23
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	42	1,023	980
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲114	▲228	▲114
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	−	▲217	▲217
使途制限付信託預金の払出による収入	3	2	▲0
使途制限付信託預金の預入による支出	▲3	▲2	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,555	11,734	15,289
短期借入れによる収入	4,500	4,100	▲400
短期借入金の返済による支出	▲6,000	▲4,100	1,900
長期借入れによる収入	9,100	7,200	▲1,900
長期借入金の返済による支出	▲8,600	▲1,600	7,000
投資法人債の発行による収入	−	1,000	1,000
投資口の発行による収入	−	7,795	7,795
投資法人債発行費の支出	−	▲13	▲13
投資口交付費の支出	−	▲23	▲23
分配金の支払額	▲2,555	▲2,624	▲69
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	258	558	299
現金及び現金同等物の期首残高	7,134	7,392	258
現金及び現金同等物の期末残高	7,392	7,950	558

修繕費・資本的支出・減価償却費

■修繕費・資本的支出・減価償却費



（注）キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの資本的支出合計額です。

◎第28期の主な資本的支出

（単位：百万円（未満切捨））

物件名称	目　的	支出金額
キャナルシティ博多	非常電話更新、テナント区画形成等	114
キャナルシティ博多・B	非常電話更新等	194
パークプレイス大分	ウッドデッキ更新等	53
木の葉モール橋本	駐車場管制システム導入、ガーデンコート環境改善等	204
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	非常電話更新等	21

◎第29期及び第30期の主な資本的支出の予定

（単位：百万円（未満切捨））

物件名称	目　的	工事予定金額		
		総　額	第28期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	外壁改修等	282	27	28
キャナルシティ博多・B	外壁改修、テナント区画形成等	655	55	56
パークプレイス大分	空調機更新、駐車場管制システム導入等	329	1	1
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	外壁改修等	94	7	7
呉服町ビジネスセンター	立体駐車場装置整備等	55	–	–

賃貸事業収支（商業施設①）

商業施設（アクティブ商業）

（単位：百万円（未満切捨））

科目	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	木の葉モール橋本	第28期合計（A）	第27期合計（B）	差異（A−B）	予想（C）（注）	差異（A−C）
（運用期間）	第28期（2018年3月1日〜2018年8月31日）184日						181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,256	1,576	1,207	292	838	5,172	4,398	774	5,175	▲3
不動産賃貸収入	1,226	1,532	1,005	292	673	4,731	4,141	590		
その他 不動産賃貸収入	30	43	201	0	165	441	256	184		
②不動産賃貸事業費用合計	485	794	676	47	520	2,524	1,988	535	2,540	▲15
外注委託費	319	535	311	8	299	1,474	1,158	315		
修繕費	18	25	57	1	29	132	113	18		
原状回復費	2	−	−	−	−	2	−	2		
公租公課	75	158	92	34	−	361	358	2		
損害保険料	8	17	6	1	2	37	36	1		
水道光熱費	24	49	181	−	114	370	241	129		
その他 不動産賃貸費用	34	7	27	0	74	145	80	65		
③NOI（＝①−②）	771	782	531	245	318	2,648	2,409	239	2,635	12
④減価償却費	244	263	228	47	81	865	773	91		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	526	519	302	197	236	1,783	1,635	147		
⑥NOI利回り（対取得価格）	4.8%	5.5%	5.7%	7.4%	6.4%	5.5%	5.7%	▲0.1%		
⑦資本的支出	114	194	53	−	204	566	418	148		

（注）第27期決算発表時公表予想

Appendix

賃貸事業収支（商業施設②）

商業施設（その他）

（単位：百万円（未満切捨））

科目	スクエアモール鹿児島宇宿	熊本インターコミュニティSC	花畑SC	久留米東櫛原SC	ケーズデンキ鹿児島本店	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	第28期合計（A）	第27期合計（B）	差異（A−B）	予想（C）（注）	差異（A−C）
（運用期間）	第28期（2018年3月1日～2018年8月31日）184日							181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	257	90	40	88	111	177	765	762	2	764	1
不動産賃貸収入	222	89	40	88	111	177	729	729	▲0		
その他 不動産賃貸収入	35	0	0	−	−	0	36	33	2		
②不動産賃貸事業費用合計	106	9	7	9	11	25	168	161	7	163	5
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48	48	▲0		
修繕費	16	0	2	0	0	3	23	17	6		
原状回復費	−	−	−	−	−	−	−	−	−		
公租公課	17	5	3	5	7	18	56	57	▲0		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	3	3	▲0		
水道光熱費	32	−	−	−	−	−	32	30	2		
その他 不動産賃貸費用	0	0	0	0	0	0	3	4	▲0		
③NOI（＝①−②）	151	80	33	78	100	152	596	600	▲4	601	▲4
④減価償却費	38	12	5	18	24	21	121	122	▲1		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	112	68	27	60	75	131	475	478	▲3		
⑥NOI利回り（対取得価格）	5.7%	6.7%	5.9%	6.3%	5.6%	5.8%	5.9%	6.0%	▲0.0%		
⑦資本的支出	▲1	−	−	−	−	4	3	12	▲8		

（注）第27期決算発表時公表予想

賃貸事業収支（オフィスビル）

（単位：百万円（未満切捨））

オフィスビル

科目	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	呉服町ビジネスセンター	サニックス博多ビル	大博通りビジネスセンター	東比恵ビジネスセンター	天神西通りセンタービル	天神ノースフロントビル	東比恵ビジネスセンターⅡ	第28期合計（A）	第27期合計（B）	差異（A−B）	予想（C）（注）	差異（A−C）
（運用期間）	第28期（2018年3月1日～2018年8月31日）												
	184日									181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	633	544	201	300	338	86	143	167	2,415	2,221	194	2,411	4
不動産賃貸収入	631	475	183	300	311	86	114	150	2,254	2,090	164		
その他 不動産賃貸収入	1	68	17	0	26	−	28	17	161	131	29		
②不動産賃貸事業費用合計	198	188	59	90	142	17	53	47	797	764	33	778	18
外注委託費	136	73	19	54	41	1	10	19	357	336	21		
修繕費	5	12	1	4	11	1	5	−	42	73	▲31		
原状回復費	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−		
公租公課	45	35	20	26	16	13	8	−	166	161	4		
損害保険料	2	3	0	1	2	0	0	0	12	11	0		
水道光熱費	6	61	17	−	29	−	26	16	158	127	31		
その他 不動産賃貸費用	2	1	0	2	40	0	0	10	59	53	6		
③NOI（＝①−②）	434	355	141	210	196	69	90	119	1,618	1,457	160	1,632	▲14
④減価償却費	102	101	39	77	39	8	33	40	443	431	11		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	332	254	102	133	156	60	57	78	1,175	1,026	149		
⑥NOI利回り（対取得価格）	6.0%	6.4%	6.4%	6.0%	6.7%	5.4%	6.4%	5.7%	6.1%	6.0%	0.1%		
⑦資本的支出	21	0	14	2	0	1	0	−	41	130	▲89		

（注）第27期決算発表時公表予想

賃貸事業収支（その他）

（単位：百万円（未満切捨））

科目	アメックス赤坂門タワー	シティハウスけやき通り	Aqualia千早	ディー・ウイングタワー	グランフォーレ薬院南	ホテルフォルツァ大分	鳥栖ロジスティクスセンター	ロジシティみなと香椎	ロジシティ久山	第28期合計（A）	第27期合計（B）	差異（A−B）	予想（C）（注）	差異（A−C）
（運用期間）	第28期（2018年3月1日～2018年8月31日）													
	184日										181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	66	37	60	116	38	63	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）	824	812	12	822	2
不動産賃貸収入	62	37	57	110	37	63				763	764	▲1		
その他 不動産賃貸収入	3	0	3	6	1	−				60	47	13		
②不動産賃貸事業費用合計	29	10	14	26	9	10				194	199	▲5	203	▲8
外注委託費	5	2	3	7	2	0				32	33	▲0		
修繕費	8	2	2	3	1	0				21	45	▲24		
原状回復費	4	−	1	2	1	−				9	5	3		
公租公課	5	3	4	7	2	7				77	66	10		
損害保険料	0	0	0	0	0	0				5	5	0		
水道光熱費	1	0	0	2	0	−				34	31	2		
その他 不動産賃貸費用	4	1	2	2	1	0				13	10	2		
③NOI（＝①−②）	36	27	46	90	29	52	137	183	126	630	612	17	619	10
④減価償却費	18	10	12	17	9	20	9	36	37	172	172	0		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	18	17	34	73	19	32	27	146	88	457	440	17		
⑥NOI利回り（対取得価格）	3.6%	4.9%	7.2%	6.5%	5.4%	6.9%	6.0%	4.5%	5.0%	5.2%	5.0%	0.1%		
⑦資本的支出	6	0	19	1	0	17	−	−	−	45	38	7		

（注）第27期決算発表時公表予想　（注2）テナントの承諾が得られてないため非開示としています。

その他

Appendix

賃貸事業収支（全体）

全体

（単位：百万円（未満切捨））

科目	第28期合計（A）	第27期合計（B）	差異（A−B）	予想（C）（注）	差異（A−C）
（運用期間）	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	9,178	8,194	984	9,173	4
不動産賃貸収入	8,478	7,725	753		
その他 不動産賃貸収入	699	468	230		
②不動産賃貸事業費用合計	3,685	3,114	570	3,684	1
外注委託費	1,913	1,576	336		
修繕費	220	251	▲30		
原状回復費	12	5	6		
公租公課	661	644	17		
損害保険料	58	56	1		
水道光熱費	595	430	165		
その他 不動産賃貸費用	223	149	74		
③NOI（＝①−②）	5,493	5,079	413	5,489	3
④減価償却費	1,602	1,500	102		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	3,890	3,579	310		
⑥NOI利回り（対取得価格）	5.7%	5.7%	▲0.0%		
⑦資本的支出	657	600	57		

（注）第27期決算発表時公表予想