



Fukuoka REIT Corporation

第84回福証IRフェア／福岡リート投資法人

銘柄コード
[8968]

2018年6月6日(水)
株式会社福岡リアルティ



I. Jリートについて	2
II. 福岡リート投資法人の特徴	7
III. 2018年3月公募増資について	32
IV. Appendix	38

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

したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、この資料及びこの資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。

また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいてこの資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性または完全性を保証するものではありません。

この資料の記載事項は全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

この資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

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



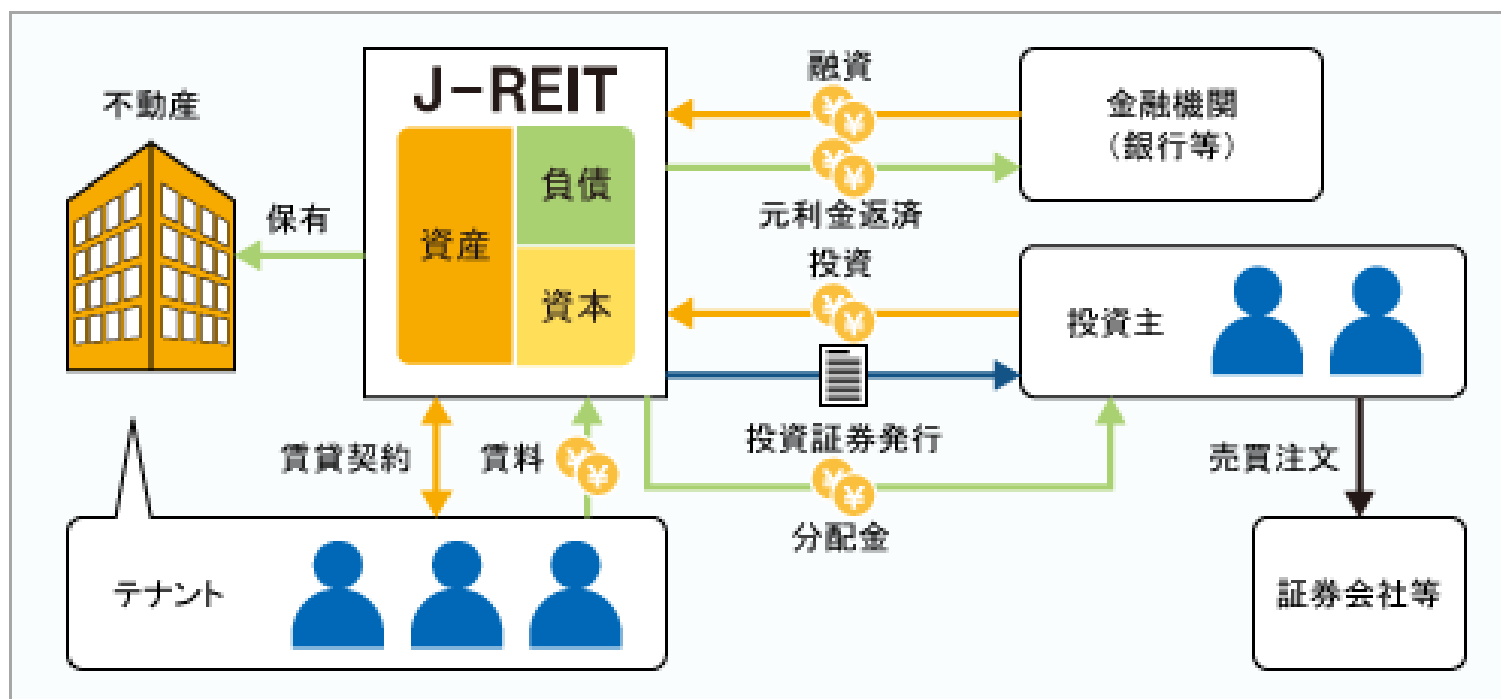
I. リートについて

Jリートとは

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

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

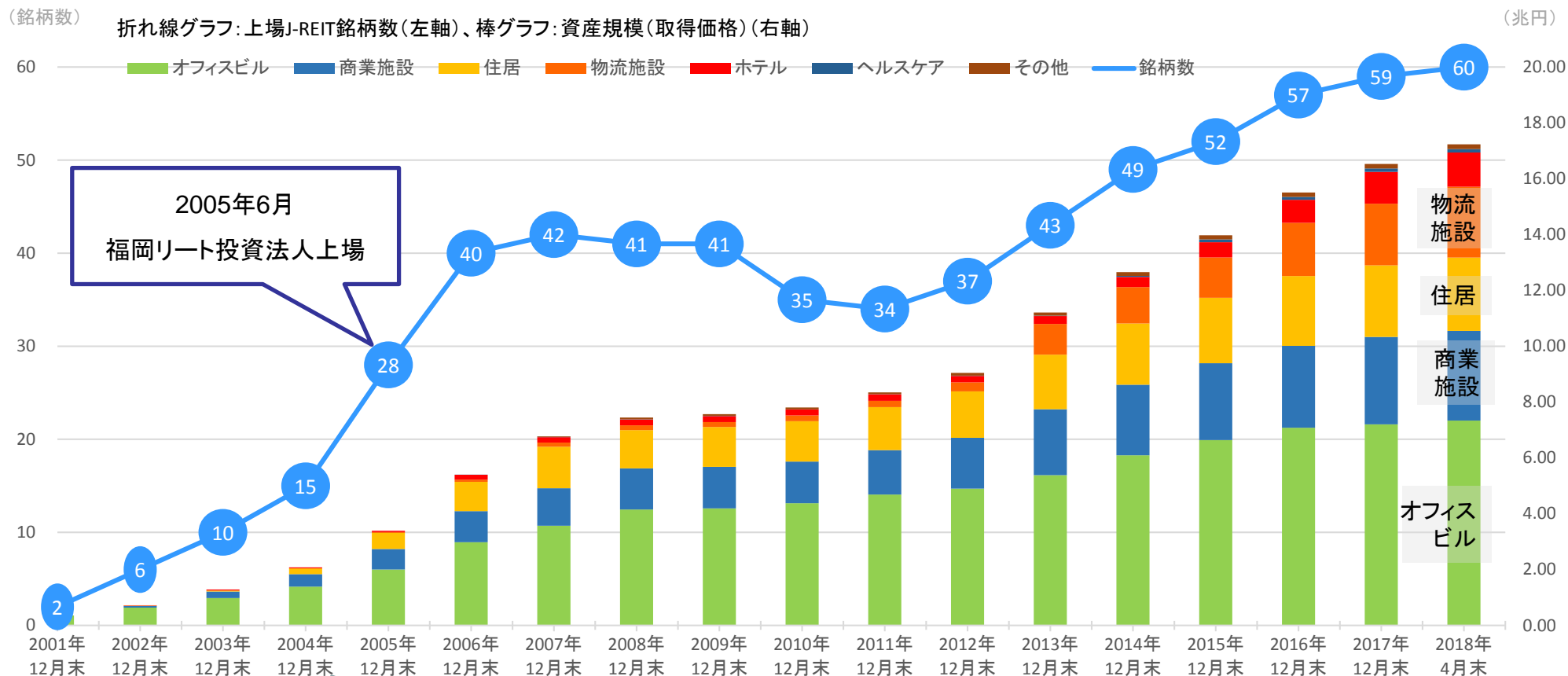
Jリートでは、不動産の取得から維持管理まで、国の登録を受けた不動産運用の専門家である資産運用会社が行っています。



Jリート市場の推移【60銘柄(2018年4月30日時点)】

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。



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。

JリートREITの主な魅力

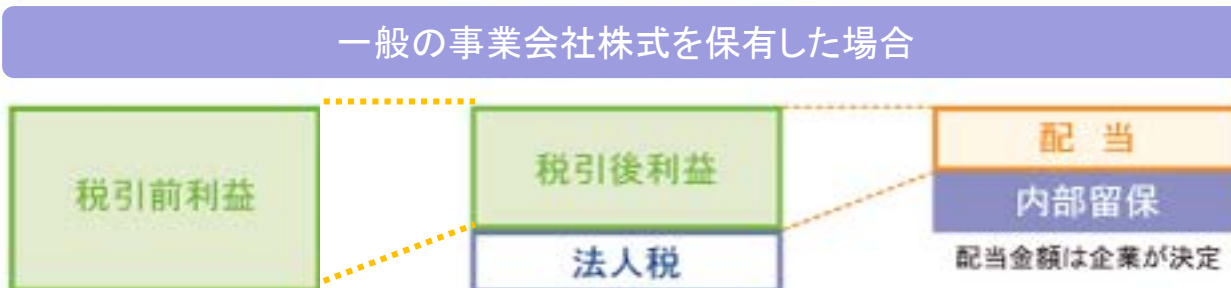
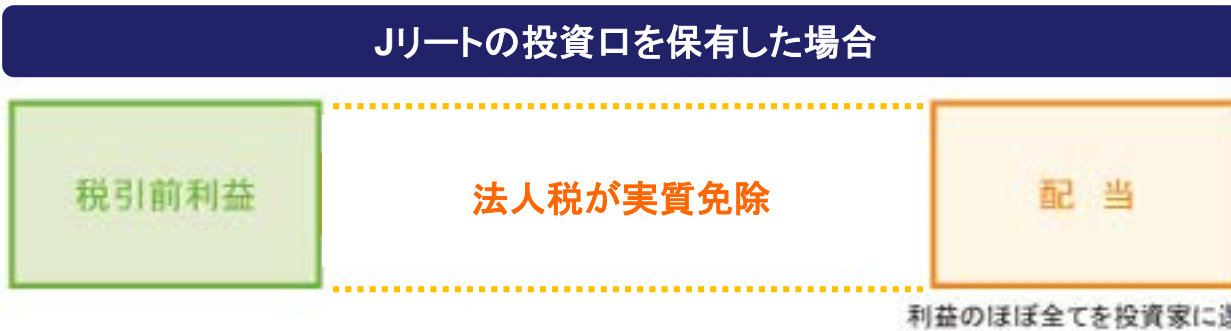
安定した分配金と高い分配利回り

- 所有している不動産に入居する「テナント」からの賃料収入が分配原資です。安定したキャッシュフローを生み出し、比較的ブレない分配金が魅力です。
- 現在各JリートREITの利回りは3~6%台です。(※各JリートREITによって異なります。)
- 投資法人の分配金額は損金算入される仕組みになっており、結果として利益のほぼすべてを投資家へ配当することができます。
(利益の90%以上を分配すること、同族会社に該当しない等一定の要件を満たすことが前提です。【租税特別措置法】)

金融商品として不動産投資が可能

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

J-REITの税制



JリートREITの主なリスク

①投資口価格の変動リスク

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

②分配金変動のリスク

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

③災害リスク

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

④制度リスク

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



Ⅱ. 福岡リート投資法人の特徴

1. 日本初の地域特化型REIT
2. 優良なポートフォリオ
3. 安定的な財務基盤を確保
4. 上場以来安定した分配金を継続

福岡リート投資法人の4つの特徴

「日本初の地域特化型REIT」×「優良なポートフォリオ」×「安定的な財務規模の確保」×「上場以来安定した分配金を継続」

①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

「福岡・九州の強み」

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

「地域特化型リート」

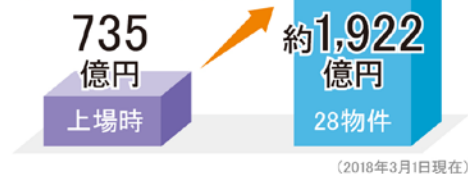
- ◎福岡・九州という成長余力のある地域に特化
- ◎地元財界を中心とした強固なスポンサー体制



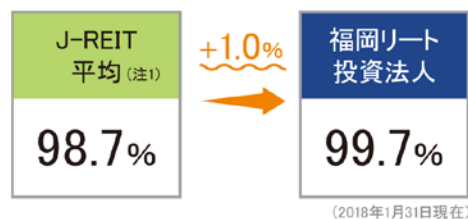
②スポンサーパイプライン等を活用した物件取得による資産規模の拡大と高い稼働率

■資産規模

上場より2倍以上に成長!

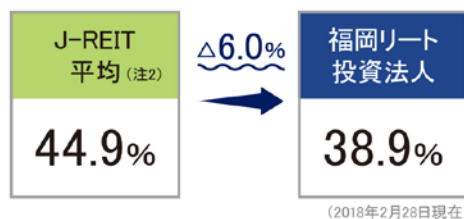


■稼働率



③保守的な有利子負債比率と高い格付

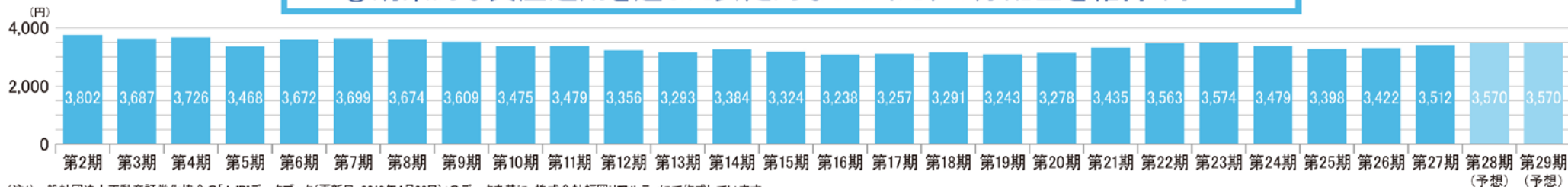
■LTV



■格付 (注3)



④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 (注4)



(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4月26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。

(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。

(注3)S&P:S&Pグローバルレーティング・ジャパン株式会社より長期会社格付を取得しています。R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。JCR:株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。

(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、本分割案後の数値としています。

1. 日本初の地域特化型REIT

- ◆ 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

2. 優良なポートフォリオ

3. 安定的な財務基盤の確保

4. 上場以来安定した分配金を継続

1.地域特化型REIT — 「福岡・九州の強み」 — スポンサー体制

■ スポンサー体制



(注1) 福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

■ 投資方針

◎ 投資対象エリア

60-90% **福岡都市圏**

10-30% **その他九州地域**
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10% **その他**

◎ 投資タイプ

その他 0-20%
(住居、ホテル、物流施設、公共施設等)

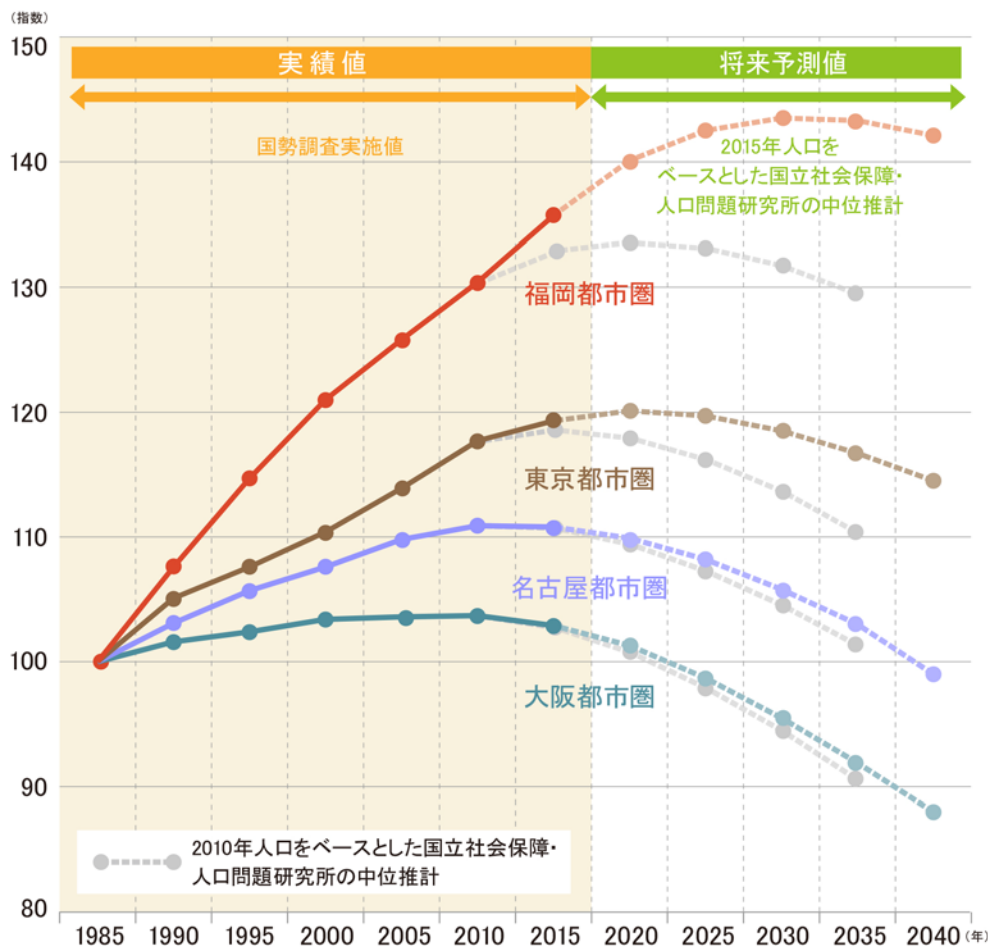
オフィスビル 20-40%
(Aクラス、セール・アンド・リースバック)

商業施設 60-80%
(アーバン、リージョナル、コミュニティ)

1.地域特化型REIT —「福岡・九州の強み」— 人口増加

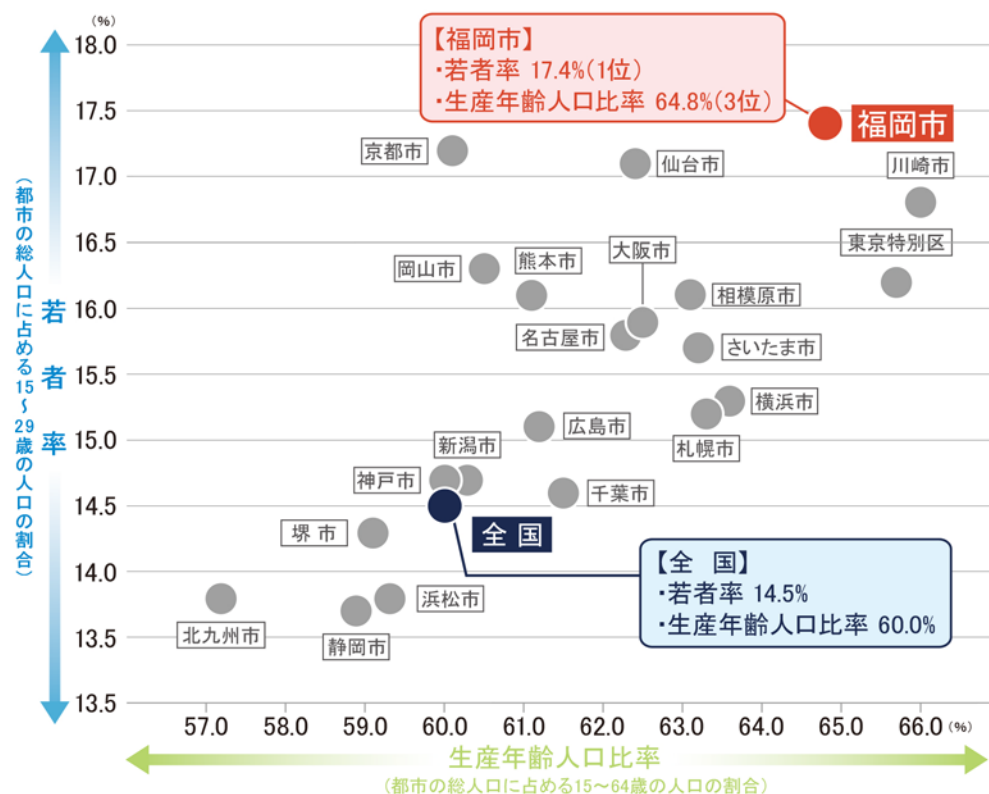
人口成長を続ける福岡都市圏

国内主要都市圏の人口増減



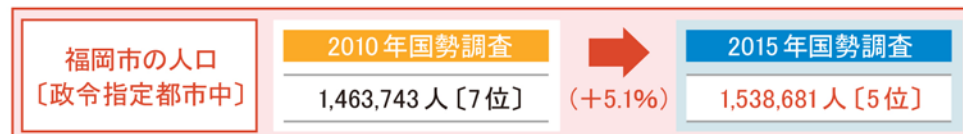
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
 ※福岡都市圏とは福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川町・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。
 東京都市圏とは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県を指します。
 出典：2012年3月福岡市総務企画局「データで見る福岡市の推移」、総務省統計局「平成22年国勢調査」、総務省統計局「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率



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

福岡市の人口（2010年、2015年）

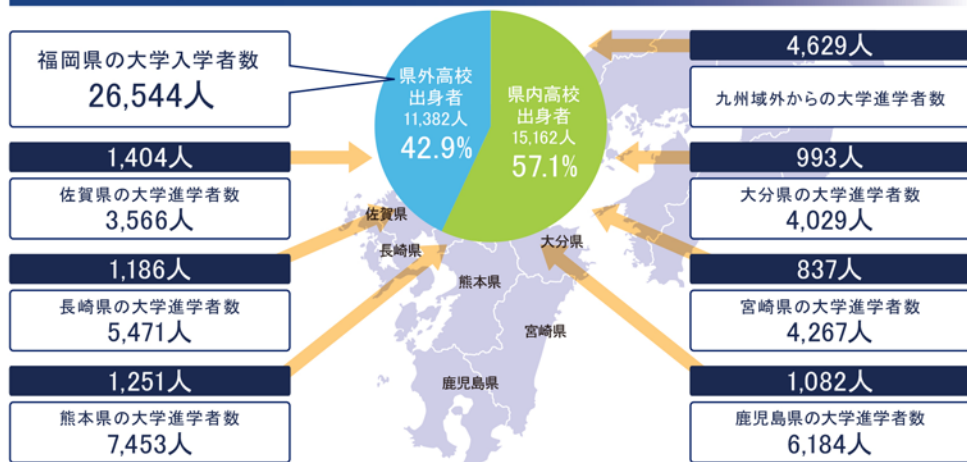


出典：総務省統計局「平成22年国勢調査」、総務省統計局「平成27年国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

1.地域特化型REIT — 「福岡・九州の強み」 — 人口増加

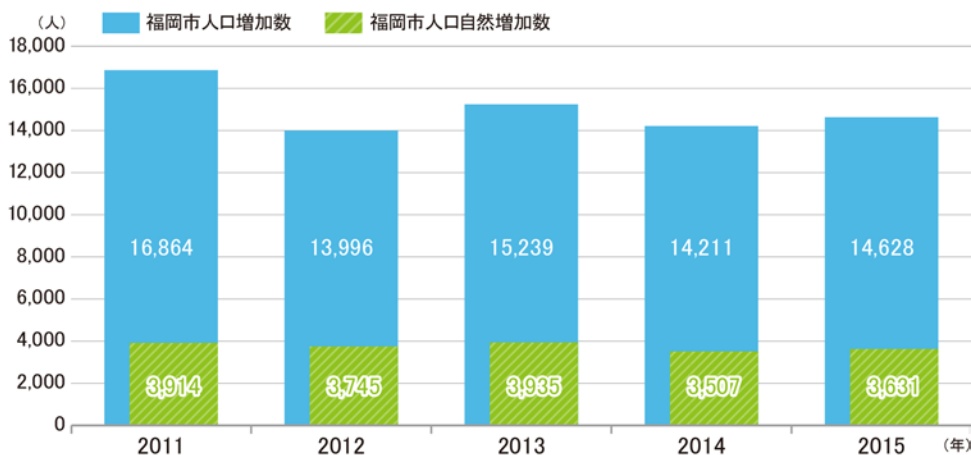
人口動態とポテンシャル

■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。

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

第1位 福岡県福岡市

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

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

■全国の国際コンベンションの開催件数

◎8年連続2位

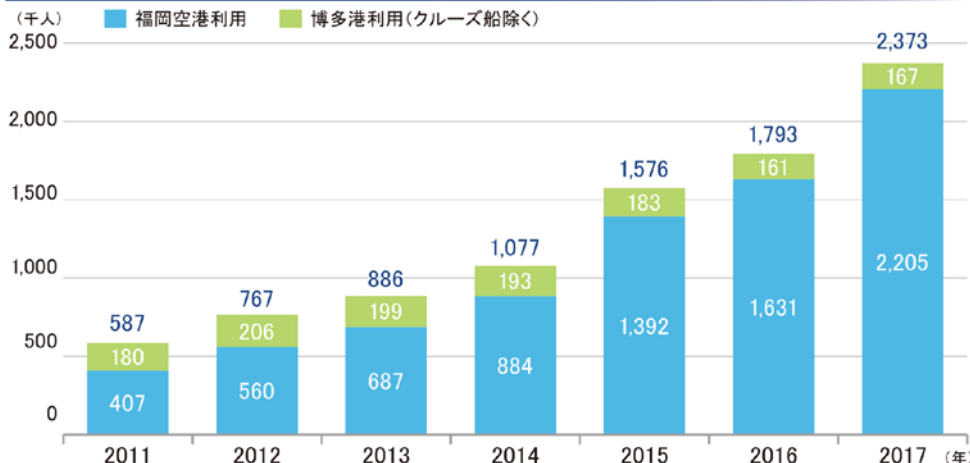
順位	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
1位	東京 (497)	東京 (491)	東京 (470)	東京 (500)	東京 (531)	東京 (543)	東京 (557)	東京 (574)
2位	福岡 (206)	福岡 (216)	福岡 (221)	福岡 (252)	福岡 (253)	福岡 (336)	福岡 (363)	福岡 (383)
3位	横浜 (179)	横浜 (174)	横浜 (169)	京都 (196)	横浜 (226)	京都 (202)	仙台 (221)	京都 (278)
4位	京都 (164)	京都 (155)	京都 (137)	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。

1.地域特化型REIT – 「福岡・九州の強み」 – インバウンド増加

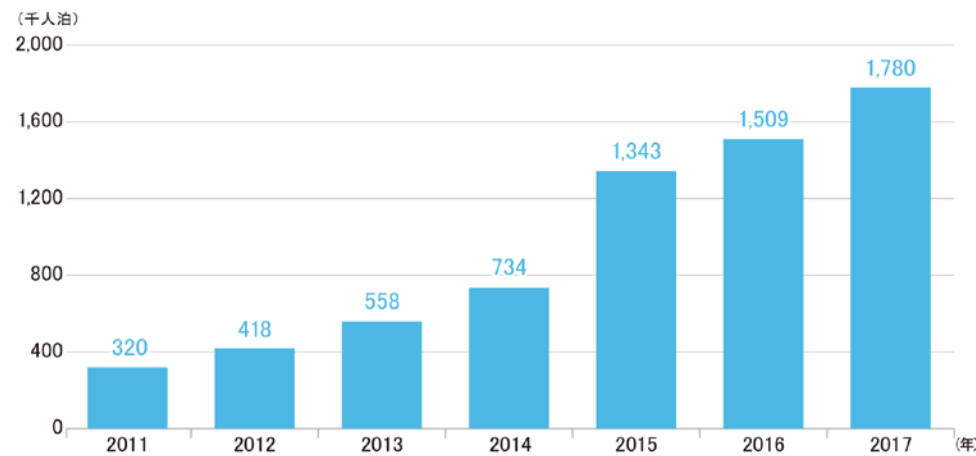
インバウンドの状況

■外国人入国者数の推移 (福岡市)



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

■福岡市内における外国人延べ宿泊者数の推移



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。

■主要国際空港の国際線LCC便の増加推移

◎2015年冬期ダイヤと2017年冬期ダイヤとの比較

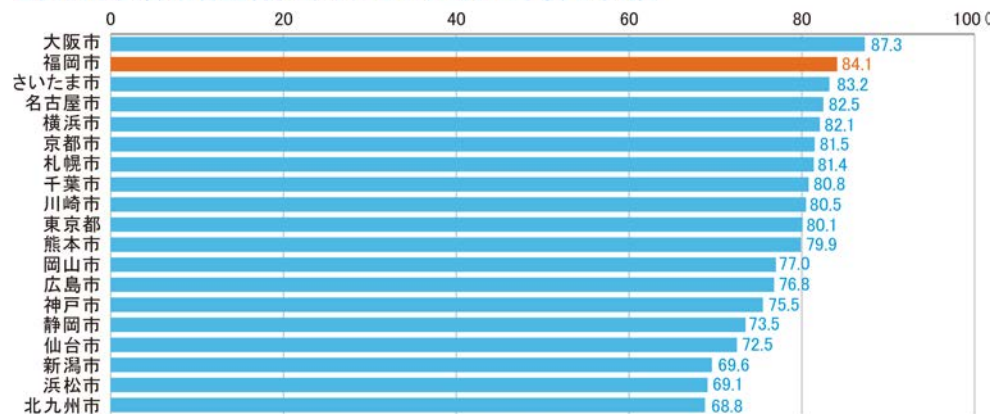
(単位：便/週)

	2015年冬期ダイヤ	2017年冬期ダイヤ	増加便数	増加割合
福岡空港	102.5	157	54.5	53.2%
羽田・成田空港計	208.5	327	118.5	56.8%
関西空港	351.5	420.5	69	19.6%
中部空港	61	47	▲14	▲23.0%

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。

■福岡市ホテルの状況

◎国内主要都市客室稼働率ランキング(2017年度下半期)



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」・公益財団法人九州経済調査協会のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡リート投資法人の4つの特徴

1. 日本初の地域特化型REIT

2. 優良なポートフォリオ

- 福岡・九州を代表する優良物件を保有
- 高い物件稼働率を維持
- 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

3. 安定的な財務基盤の確保

4. 上場以来安定した分配金を継続

2.優良なポートフォリオ - ポートフォリオ一覧(2018年2月末時点)

2018年2月28日現在

	物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率	取得日	取得元 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	21年10ヶ月	32,000	18.0%	2004/11/ 9	スポンサー	46,602.94	99.1%	49	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	21年10ヶ月	28,700	16.1%	2011/ 3/ 2	外部	68,820.27	99.4%	47	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分	15年11ヶ月	17,760	10.0%	2004/11/ 9	スポンサー	113,837.70	99.7%	104	イオン、ケースデンキ
	サンリブシティ小倉	12年11ヶ月	6,633	3.7%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	スクエアモール鹿児島宇宿	11年 5ヶ月	5,300	3.0%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.88	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	11年 3ヶ月	2,400	1.3%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックスコーヒー
	花畑SC	10年 7ヶ月	1,130	0.6%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラバス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	10年 2ヶ月	2,500	1.4%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケースデンキ鹿児島本店	10年 3ヶ月	3,550	2.0%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケースデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	17年 4ヶ月	5,250	2.9%	2015/ 5/ 1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	福岡地所
	商業施設合計又は平均	—	105,223	59.1%	—	—	361,917.61	99.7%	220	—
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	21年10ヶ月	14,600	8.2%	2004/11/ 9	スポンサー	23,031.09	98.0%	59	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	14年 4ヶ月	11,200	6.3%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	100.0%	35	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	16年11ヶ月	4,400	2.5%	2005/ 9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	15年11ヶ月	7,000	3.9%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	99.2%	69	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 0ヶ月	5,900	3.3%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,614.59	100.0%	25	富士通、フォレストホールディングス
	天神西通りセンタービル	21年 5ヶ月	2,600	1.5%	2013/ 2/ 1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル	8年 1ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/28	外部	5,252.41	100.0%	11	楽天カード、プルデンシャル生命保険
		オフィスビル合計又は平均	—	48,500	27.2%	—	—	86,113.77	99.3%	216
その他	アメックス赤坂門タワー	12年 7ヶ月	2,060	1.2%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	96.7%	66	—
	シティハウスけやき通り	10年 3ヶ月	1,111	0.6%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia千早	10年 2ヶ月	1,280	0.7%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	92.9%	97	—
	ディー・ウイングタワー	12年 0ヶ月	2,800	1.6%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.59	97.6%	134	—
	グランフォーレ薬院南	10年 2ヶ月	1,100	0.6%	2014/11/ 4	外部	2,496.06	100.0%	99	—
	ホテルフォルツァ大分	9年 6ヶ月	1,530	0.9%	2013/ 3/ 1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	鳥栖ロジスティクスセンター	9年 9ヶ月	1,250	0.7%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	3年10ヶ月	8,150	4.6%	2015/ 3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、九州F-LINE
	ロジシティ久山	3年 1ヶ月	5,050	2.8%	2017/ 6/ 1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	その他合計又は平均	—	24,331	13.7%	—	—	100,533.55	99.3%	443	—
	全物件合計又は平均	16年 4ヶ月	178,054	100.0%	—	—	548,564.93	99.6%	879	—

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

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

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

(注4)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

2.優良なポートフォリオ - ポートフォリオのご紹介



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

※保有物件については、2018年2月28日時点です。

2.優良なポートフォリオ - 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

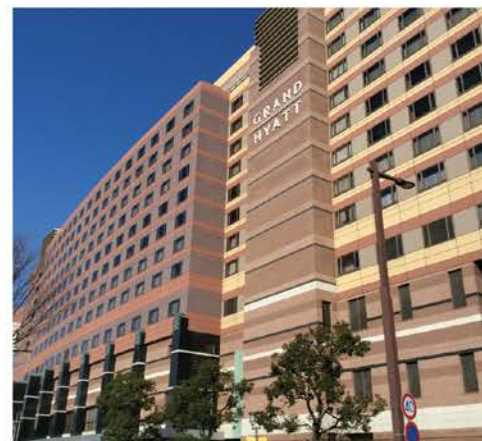
■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



アクティブ商業

② キャナルシティ博多・B

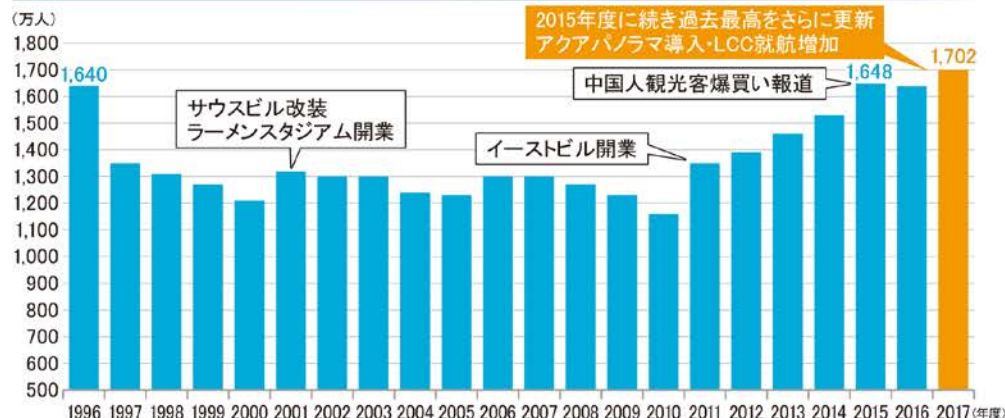
■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



2. 優良なポートフォリオ - キャナルシティ博多の近況

進化を続ける「都市の劇場」キャナルシティ博多

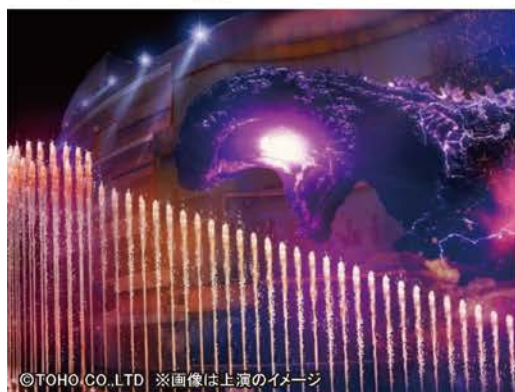
■キャナルシティ博多来場者数の推移



出典:福岡地所株式会社のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
 ※2011年度以降は、キャナルシティ博多イーストビルの来場者を含み、1996年度については1996年4月20日から1997年4月19日までの来場者です。

■キャナルアクアパノラマ第6弾「ゴジラ」オリジナルショー

◎ゴジラが福博の街、キャナルを破壊!?
 高さ20m×幅65mの巨大スクリーンに映し出される
 大迫力のリアル映像



先行上演	2018年4月27日～5月6日 ※1日2回 19:30～、20:30～
本上演	2018年6月1日～2019年5月31日

あたかも本物のゴジラを間近で見るようなリアルで迫力ある映像に、ゴジラのパワーを炸裂させるような噴水、音響、光の演出が加わり、制作に「シン・ゴジラ」の本篇スタッフを起用した圧倒的な映像クオリティは必見。

■外国人旅行者の動向

◎福岡空港への外国人入国者数の推移 (単位:千人)

	2015年	2016年	2017年
韓国	706	874	1,378
中国	150	156	171
台湾	228	255	290
香港	117	138	154
その他アジア	130	141	140
その他	58	65	69
合計	1,392	1,631	2,205

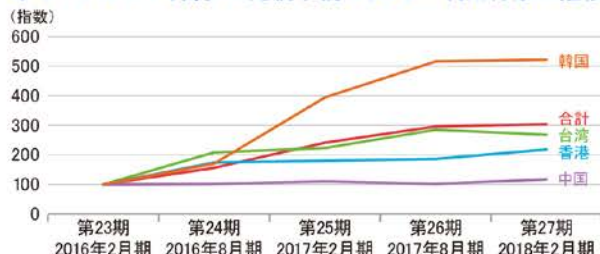
出典:法務省「出入国管理統計統計表」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

◎福岡空港 国際定期便就航の状況 (単位:便/週)

	2015年 冬期 国際線便数	2017年 冬期 国際線便数	増加数
総数	302	346.5	+44.5
韓国路線	133	195	+62
韓国路線 (LCC分)	66.5	132	+65.5

出典:国土交通省「国際定期便の概要」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。

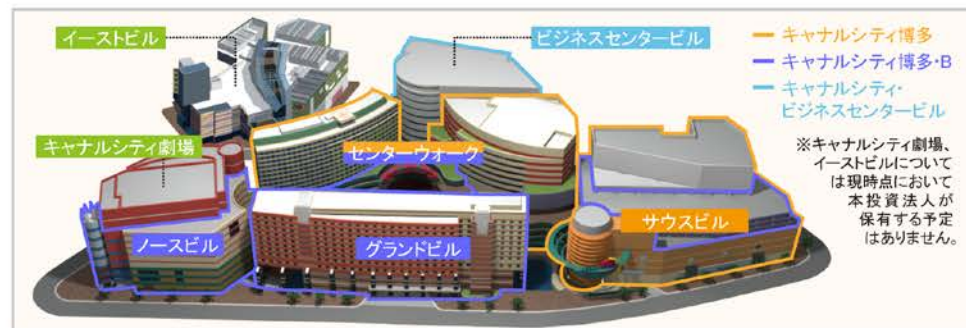
◎キャナルシティ博多の免税手続きカウンター利用件数の推移 (指数)



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。
 ※第23期(2016年2月)の件数を100として指数化しています。



免税手続きカウンター



2.優良なポートフォリオ - ポートフォリオのご紹介(商業施設)

アクティブ商業

③パークプレイス大分

■ 所在地：大分市公園通り西2丁目他



アクティブ商業

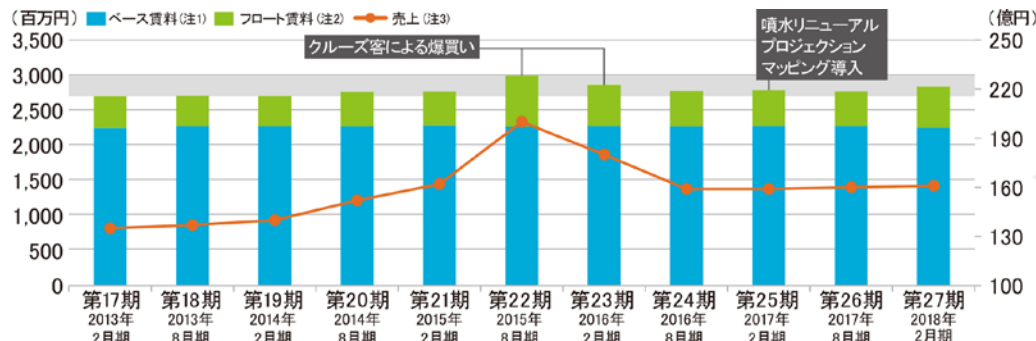
④サンリブシティ小倉

■ 所在地：北九州市小倉南区上葛原2丁目



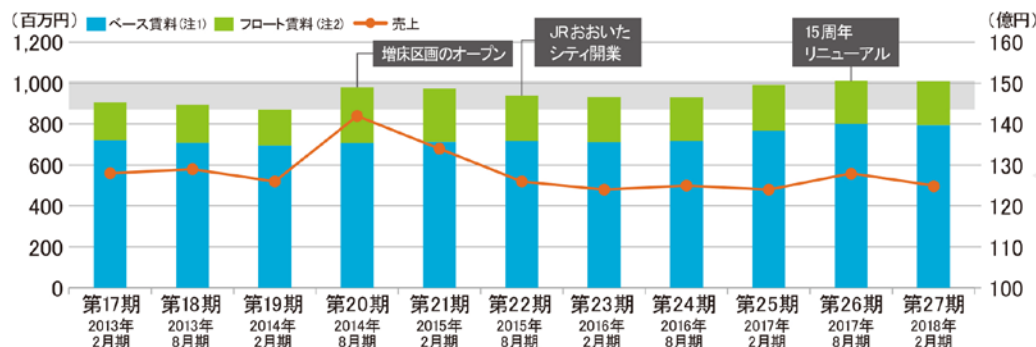
2. 優良なポートフォリオ - ポートフォリオのご紹介(商業施設)

安定した賃料水準を長期的に維持



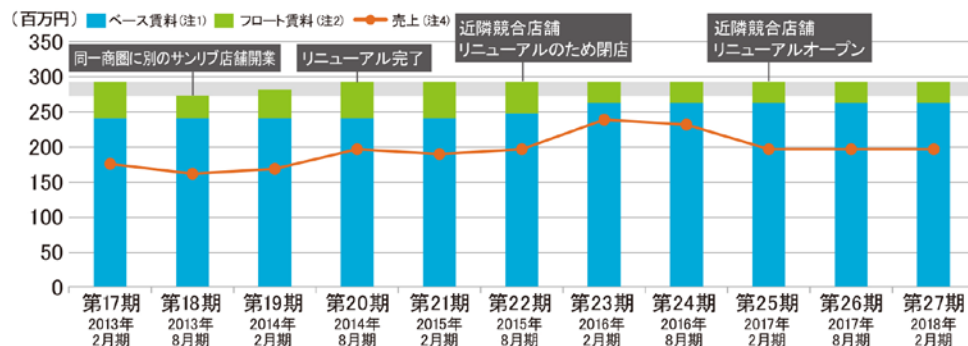
2016年3月~2017年2月
売上(年間計(注3))
317億円 ➡ **321億円**
+1.3%

引き続き、体験価値・感動消費を創出する施設運営やインバウンドにより、来場者数は過去最高を更新。館内のホテルが好調に推移する等、堅調な売上、賃料水準を維持。



2016年3月~2017年2月
売上(年間計)
248億円 ➡ **252億円**
+1.6%

15周年企画のリニューアル効果が継続し、堅調に推移。今後も体験型のイベントや、新規施策を行うことにより、顧客支持の強化及び拡大を図る。



2016年3月~2017年2月
売上(年間計(注4))
— ➡ —
▲3.1%

2016年9月15日に近隣競合店舗がリニューアルオープンしたことにより、昨年比では売上を落としているものの、直近3期では堅調な売上を維持。

※売上については億円未満を切り捨てて記載しています。

(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の駐車場賃料の合計額を記載しています。(注2)「フロント賃料」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。

2.優良なポートフォリオ - ポートフォリオのご紹介(商業施設)

パッシブ商業

⑤スクエアモール鹿児島宇宿

■ 所在地：鹿児島市宇宿2丁目



パッシブ商業

⑥熊本インターコミュニティSC

■ 所在地：熊本市東区神園1丁目



パッシブ商業

⑦花畑SC

■ 所在地：福岡市南区花畑4丁目



パッシブ商業

⑧久留米東櫛原SC

■ 所在地：久留米市東櫛原町



パッシブ商業

⑨ケーズデンキ鹿児島本店

■ 所在地：鹿児島市東開町



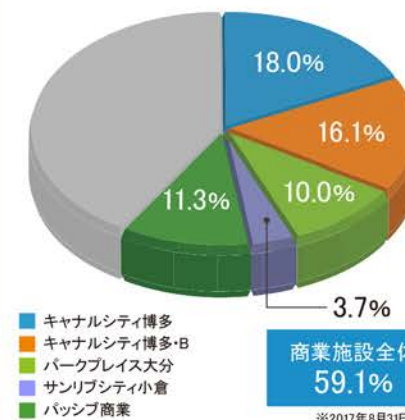
パッシブ商業

⑩マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)

■ 所在地：福岡市西区小戸2丁目



投資比率(商業施設)



2.優良なポートフォリオ - ポートフォリオのご紹介(オフィスビル)

オフィスビル

⑪キャナルシティ・ビジネスセンタービル

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



オフィスビル

⑫呉服町ビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区上呉服町



オフィスビル

⑬サニックス博多ビル

■ 所在地：福岡市博多区博多駅東2丁目



オフィスビル

⑭大博通りビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区御供所町



オフィスビル

⑮東比恵ビジネスセンター

■ 所在地：福岡市博多区東比恵3丁目



オフィスビル

⑯天神西通りセンタービル

■ 所在地：福岡市中央区天神2丁目



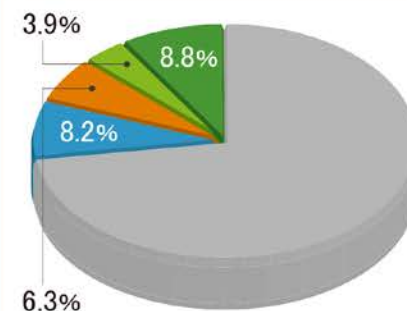
オフィスビル

⑰天神ノースフロントビル

■ 所在地：福岡市中央区天神4丁目



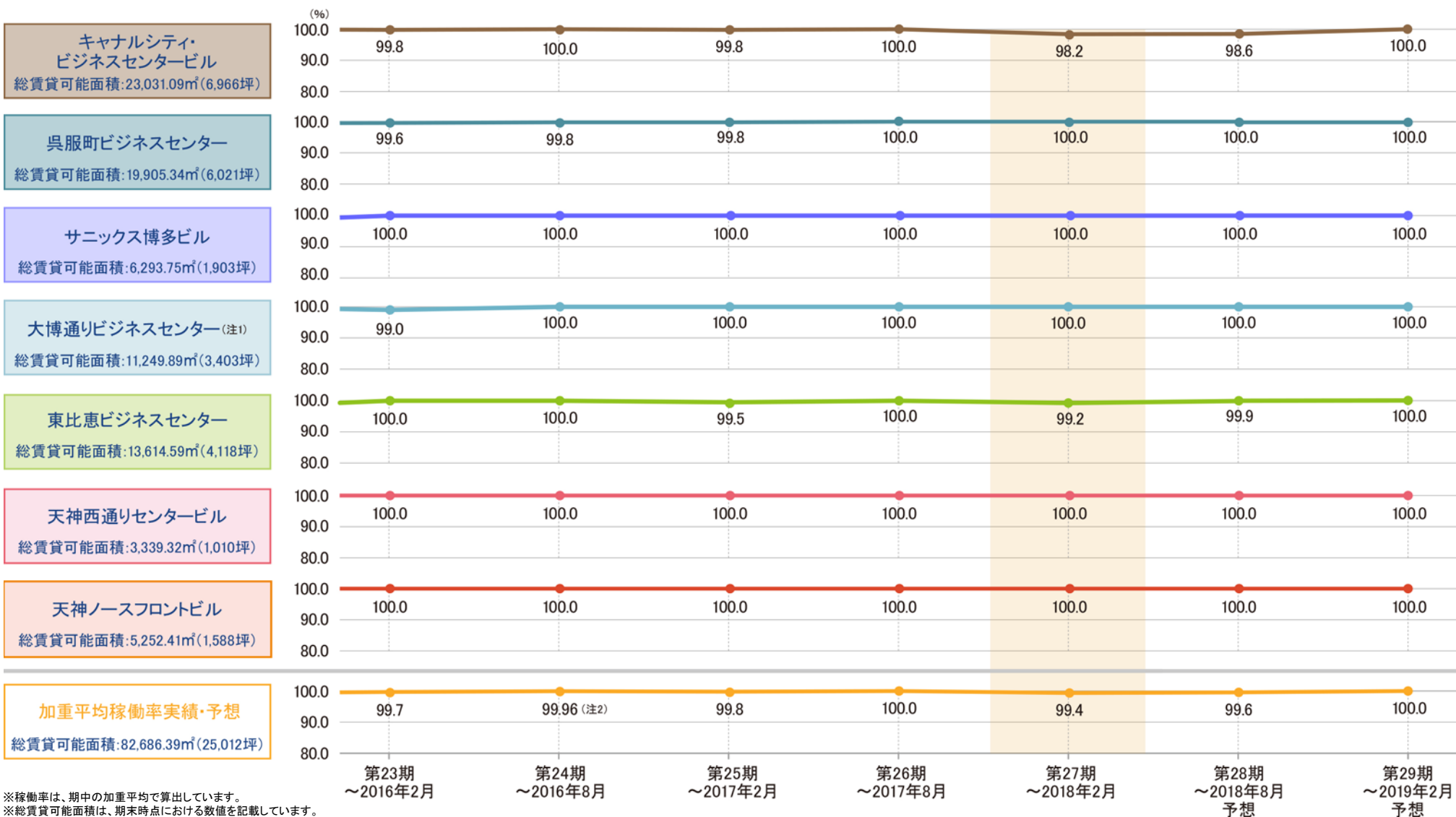
投資比率(オフィスビル)



※2017年8月31日現在

2. 優良なポートフォリオ - オフィスビル稼働率実績・予想

稼働率は好調に推移

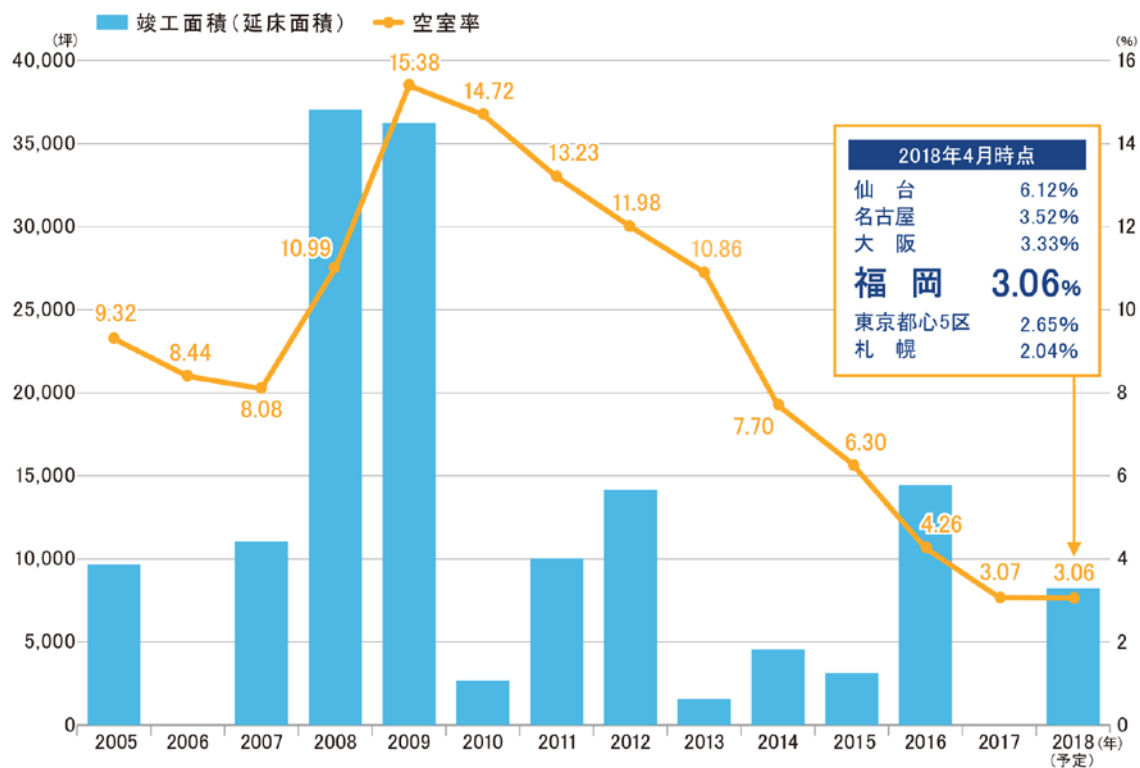


※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 ※坪の数値は、総賃貸可能面積を坪に換算し小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。(注2)小数第3位を四捨五入した数値を記載しています。

2. 優良なポートフォリオ - 福岡のオフィスビル状況推移

空室率は3%台で推移、今後の供給も限定的

■福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビル竣工面積推移



◎貸室面積、空室面積の推移

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
貸室面積 (坪)	623,944	626,668	635,633	666,006	687,297	688,570	689,859	694,865	691,406	689,993	692,139	699,043	697,782
空室面積 (坪)	58,122	52,901	51,360	73,220	105,685	101,367	91,287	83,241	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412

※2005年から2017年までは12月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 出典：三鬼商事株式会社の「オフィスデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

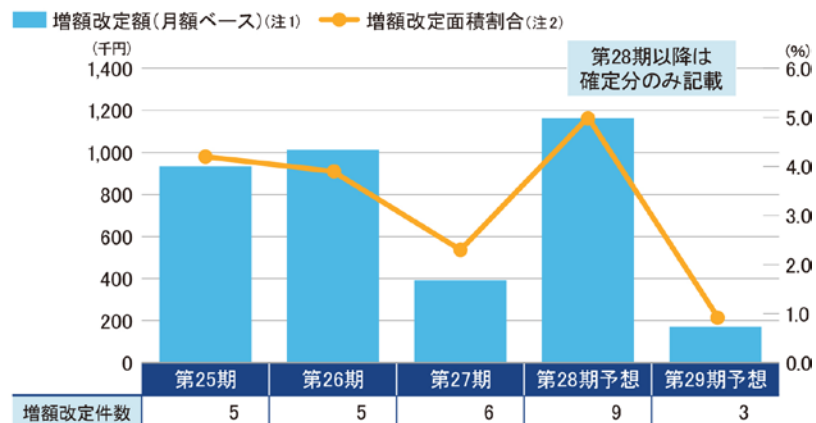
■福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移

◎直近1年の平均募集賃料 (2017年5月～2018年4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。

■保有物件 (オフィスビル) の契約改定の状況



(注1) 各期の契約改定による賃料の増額改定額を月額賃料ベースで記載しています。
 (注2) 各期の増額改定面積を各期末時点の総賃貸可能面積で除した数値を記載しています。
 ※減額改定はありません。

2.優良なポートフォリオ - ポートフォリオのご紹介(その他)

その他(住宅)

⑱アメックス赤坂門タワー

■ 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目



その他(住宅)

⑲シティハウスけやき通り

■ 所在地：福岡市中央区警固2丁目



その他(住宅)

⑳Aqualia千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他(住宅)

㉑ディー・ウイングタワー

■ 所在地：福岡市中央区大名2丁目



その他(住宅)

㉒グランフォーレ薬院南

■ 所在地：福岡市中央区平尾1丁目



その他(ホテル)

㉓ホテルフォルツァ大分

■ 所在地：大分市中央町1丁目



その他(物流)

㉔鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市姫方町



その他(物流)

㉕ロジシティみなと香椎

■ 所在地：福岡市東区みなと香椎2丁目



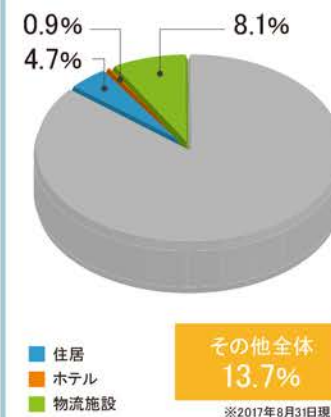
その他(物流)

㉖ロジシティ久山

■ 所在地：福岡県糟屋郡久山町



投資比率(その他)



2. 優良なポートフォリオ - 九州北部の物流マーケット

博多港、福岡IC、鳥栖JCTを中心に形成

■ 物流施設の主要エリア図



■ 保有物件

ロジシティみなと香椎 [博多港エリア]



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

ロジシティ久山 [福岡ICエリア]



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

鳥栖ロジスティクスセンター [鳥栖JCTエリア]

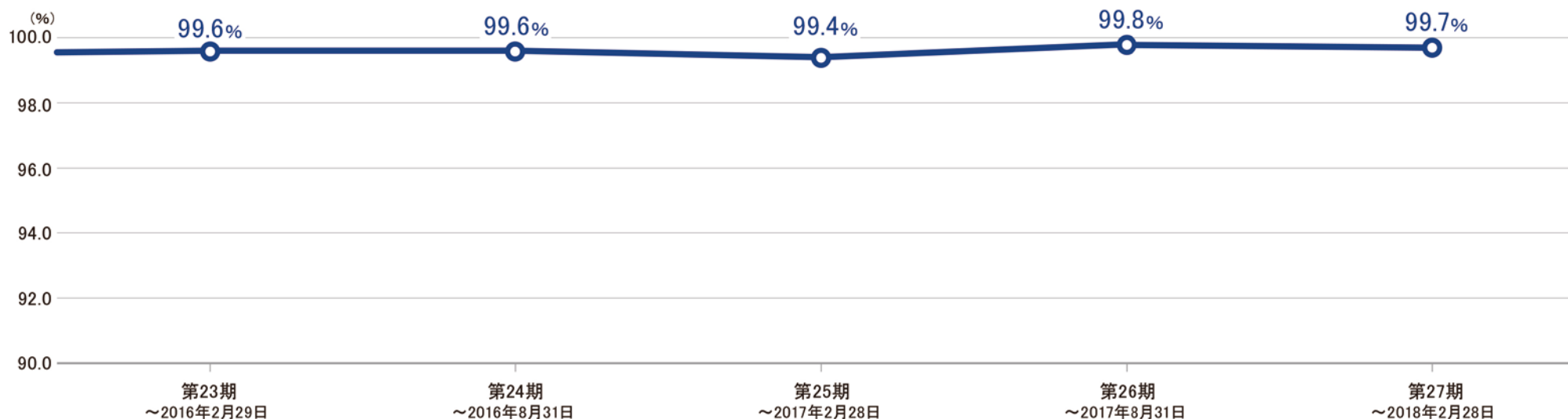


所在	佐賀県鳥栖市矩方町
建築時期	2008年5月
構造	鉄骨造2階建
敷地面積	10,263.09㎡
延床面積	4,169.40㎡
取得時期	2014年3月
取得価格	1,250百万円

2. 優良なポートフォリオ - 物件稼働率推移

高い稼働率を維持

■ 物件稼働率推移 (期中加重平均)



■ 稼働率 (期中加重平均)

物件タイプ	第23期 ~2016年2月29日	第24期 ~2016年8月31日	第25期 ~2017年2月28日	第26期 ~2017年8月31日	第27期 ~2018年2月28日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.7%	99.7%	99.5%	100.0%	99.8%	47.8%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	11.3%
オフィスビル	99.6%	99.8%	99.7%	(注1) 99.9%	99.3%	27.2%
その他	98.5%	98.3%	98.6%	98.9%	99.3%	13.7%
全体	99.6%	99.6%	99.4%	99.8%	99.7%	100.0%

※稼働率は期中の加重平均で算出しています。

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

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

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

2.優良なポートフォリオ - 鑑定評価額

第27期末時点の含み益^(注1)は25,541百万円

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第27期末) 鑑定評価額 ①	前期末 (第26期末) 鑑定評価額 ②	直近 (第27期末) 貸借対照表 計上額 ③	差異		直接還元法			鑑定評価書 作成会社	
						前期末 (第26期末) 鑑定評価額 との差異 ①-②	直近 (第27期末) 貸借対照表 計上額との差異 ①-③	直近 (第27期末) Cap Rate ④	前期末 (第26期末) Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤		
商業施設												
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	31,800	31,900	30,326	▲100	1,473	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%	29,700	29,900	29,101	▲200	598	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
パークプレイス大分	17,760	6.6%	19,400	19,100	18,919	300	480	5.7%	5.8%	▲0.1%	日本不動産研究所	
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,150	7,930	5,723	220	2,426	6.0%	6.1%	▲0.1%	日本不動産研究所	
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,450	5,420	4,489	30	960	6.0%	6.0%	0.0%	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%	2,760	2,720	2,030	40	729	5.8%	5.9%	▲0.1%	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,250	1,250	1,001	0	248	5.4%	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,780	2,790	2,109	▲10	670	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	3,066	0	643	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%	5,940	5,940	5,456	0	483	4.9%	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	105,223	-	110,940	110,660	102,225	280	8,714	-	-	-		
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%	15,200	14,900	13,342	300	1,857	4.7%	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	13,700	13,400	9,233	300	4,466	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	5,510	5,430	3,896	80	1,613	4.4%	4.5%	▲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%	7,740	7,590	6,146	150	1,593	4.8%	4.9%	▲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%	7,090	6,710	4,569	380	2,520	4.9%	5.2%	▲0.3%	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,030	2,970	2,700	60	329	4.3%	4.4%	▲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%	3,730	3,580	2,606	150	1,123	4.7%	4.8%	▲0.1%	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	48,500	-	56,000	54,580	42,497	1,420	13,502	-	-	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,940	1,940	1,747	0	192	4.7%	4.7%	0.0%	大和不動産鑑定	
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,090	1,090	946	0	143	4.7%	4.7%	0.0%	大和不動産鑑定	
Aqualia千早	1,280	6.8%	1,640	1,630	1,200	10	439	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	3,480	3,420	2,733	60	746	4.6%	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,290	1,290	1,145	0	144	4.5%	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,860	1,860	1,431	0	428	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所	
鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,420	1,420	1,214	0	205	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%	8,800	8,800	7,971	0	828	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,220	5,220	5,024	0	195	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	24,331	-	26,740	26,670	23,415	70	3,324	-	-	-		
全物件 合計	178,054	-	193,680	191,910	168,138	1,770	25,541	-	-	-		

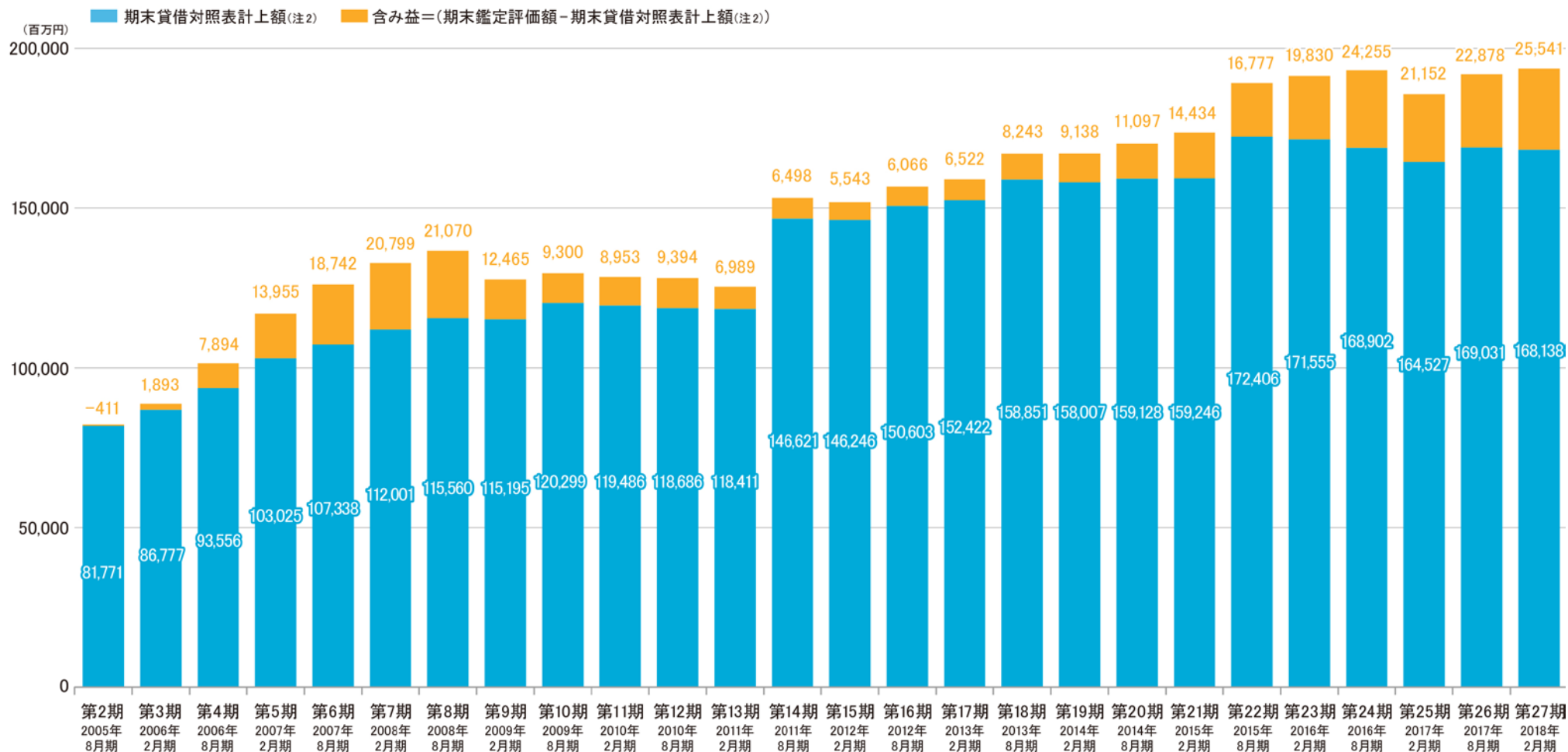
(注1)含み益は直近鑑定評価額から期末貸借対照表計上額(信託建設仮勘定は含みません)を差し引いて算出しています。

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

2.優良なポートフォリオ – 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27期末時点の含み益の割合^(注1)は13.2%)

■鑑定評価額の推移



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

(注2)期末貸借対照表計上額には信託建設仮勘定を含みません。

2.優良なポートフォリオ - 福岡・九州の地震リスク分析

保有物件全てに地震保険を付保

■地震保険の基準料率

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

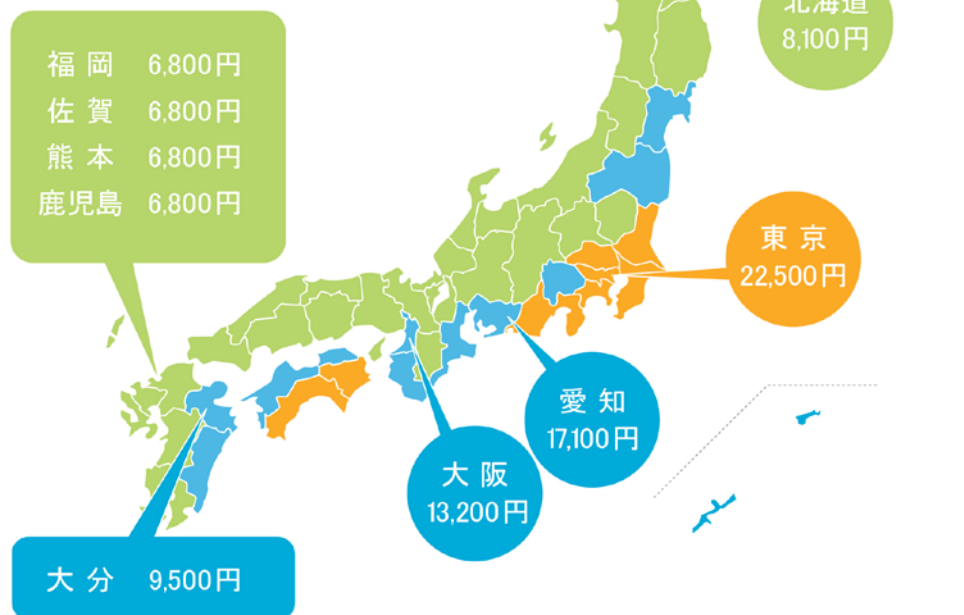
<等地図>

■ 1等地 ■ 2等地 ■ 3等地

<基本料率>

イ 構造の料率(保険期間1年間、保険金額1,000万円につき)

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



出典:損害保険料率算出機構「地震保険基準料率のあらまし(2017年1月発行)」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■地震リスク分析概要

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

(注1)PML値とはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。
(注2)キャナルシティ博多のA~Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となり、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り、Aはキャナルシティ・ビジネスセンタービル、Bは共用部を指します。
(注6)本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部を想定震源地として算定されたものです。

福岡リート投資法人の4つの特徴

1. 日本初の地域特化型REIT

2. 優良なポートフォリオ

3. 安定的な財務基盤の確保

- 保守的な有利子負債比率
- 高い格付を維持
- スポンサー3行を筆頭にメガバンク、九州の地方銀行と良好な取引

4. 上場以来安定した分配金を継続

3.安定的な財務基盤の確保 – 調達実績

金利コストの低減と借入期間の長期分散化の両立

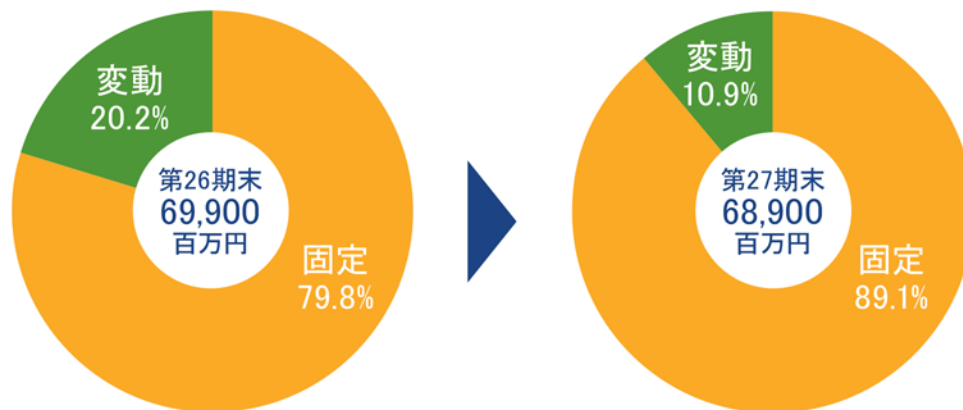
■第27期以降の調達実績

調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利	固定・変動
2017年 9月29日	りそな銀行	2,000	10.0年	0.49350%(注1)	固定
2017年12月29日	福岡銀行	1,500	10.0年	0.81209%	固定
	日本政策投資銀行	500	10.0年	0.68000%	固定
2018年 2月28日	西日本シティ銀行	1,900	10.0年	0.75000%(注1)	固定
	三井住友信託銀行	1,100	9.0年	0.60000%(注1)	固定
	三菱UFJ信託銀行	1,500	8.0年	0.50000%	固定
	りそな銀行	600	10.0年	0.56700%(注1)	固定
2018年 3月 1日 NEW	日本政策投資銀行	2,500	10.0年	0.72000%	固定
	三菱UFJ信託銀行	600	8.0年	0.48000%	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
2018年 3月30日 NEW	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1)	固定
	三菱東京UFJ銀行(注2)	500	9.0年	0.49000%	固定
	三井住友信託銀行	400	9.0年	0.57600%(注1)	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
合計及び加重平均(注3)		16,300	9.5年	0.63621%	

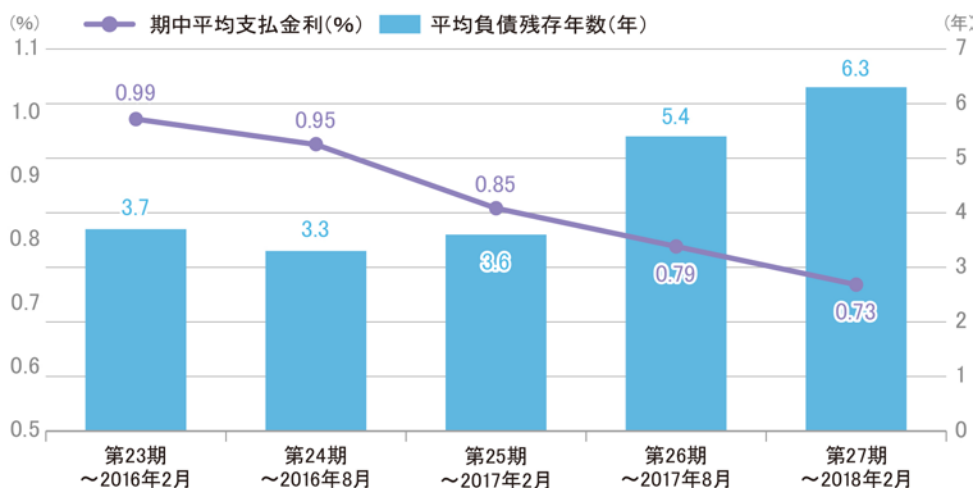
(注1)金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ締結を組合わせた利率を記載しています。
 (注2)2018年4月1日より、三菱東京UFJ銀行から三菱UFJ銀行に社名変更しています。以下同じです。
 (注3)金額は合計、期間及び金利は加重平均を記載しています。

■固定化比率

◎固定化比率は89.1%まで上昇



■期中平均支払金利(注4)及び平均負債残存年数の推移

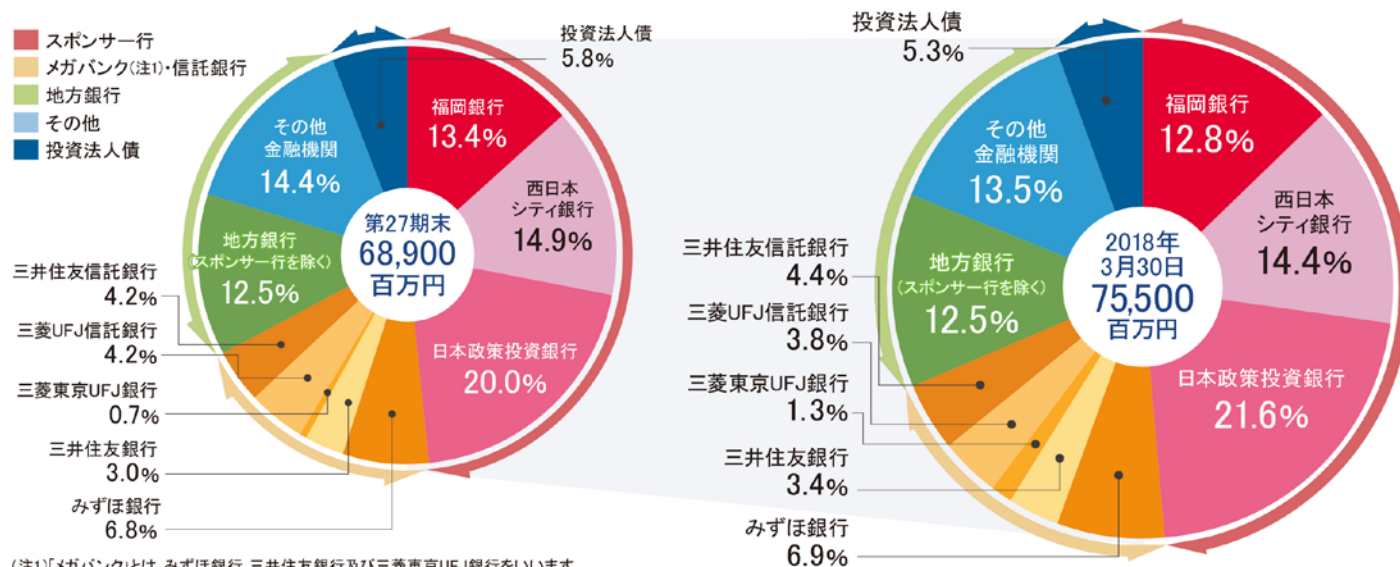


(注4)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

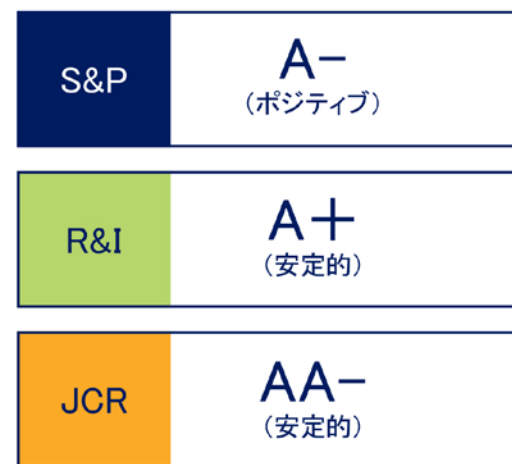
3.安定的な財務基盤の確保 – 財務状況

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（第27期末時点と2018年3月30日時点の比較）

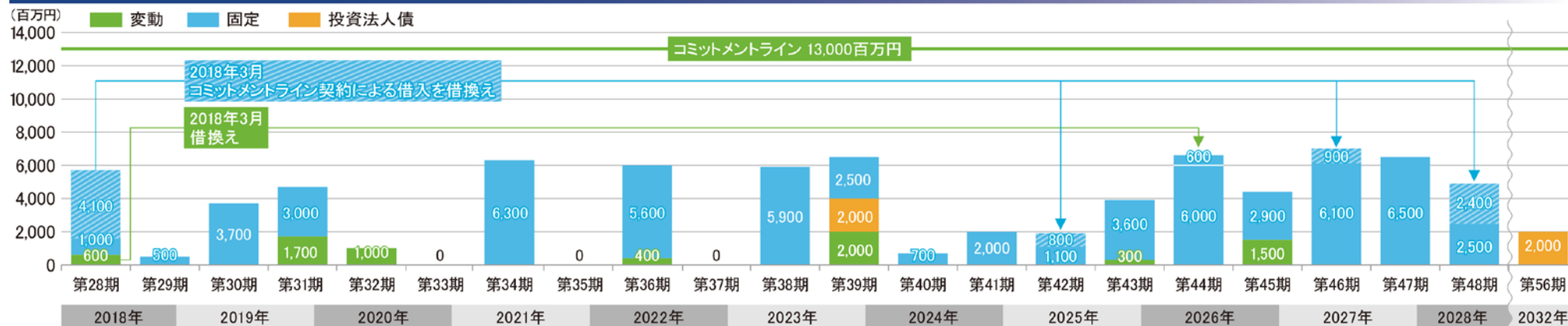


■格付 (注2)



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

■返済期限の分散 (2018年3月30日時点)



福岡リート投資法人の4つの特徴

1. 日本初の地域特化型REIT
2. 優良なポートフォリオ
3. 安定的な財務基盤の確保

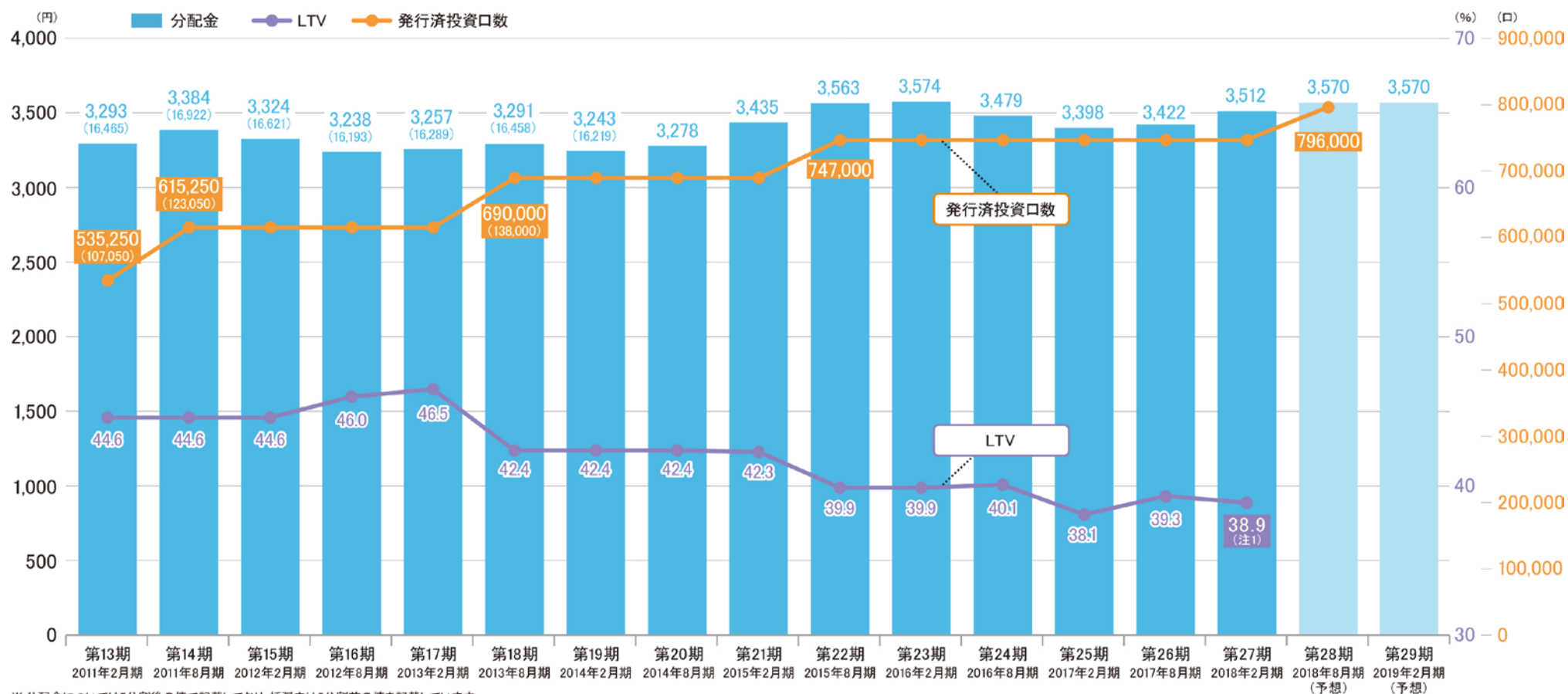
4. 上場以来安定した分配金を継続

- ・高い水準の分配金を継続

4.上場以来安定した分配金を継続

分配金は3,500円台に回復

直近決算期(第27期)末日	2018年2月28日(半年毎、2月/8月決算)	第27期運用日数	181日
第27期分配金実績	一口当たり 3,512円	分配金利回り	4.1%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2018年2月28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。
 (注1)以下の計算式により求めた2018年3月30日時点のLTVは39.4%となります。

$$\frac{(\text{第27期末の有利子負債残高}(68,900\text{百万円}) + \text{2018年3月1日から30日までの有利子負債増加額}(6,600\text{百万円}))}{(\text{第27期末の総資産額} + \text{新規物件取得価格}(14,230\text{百万円}))}$$



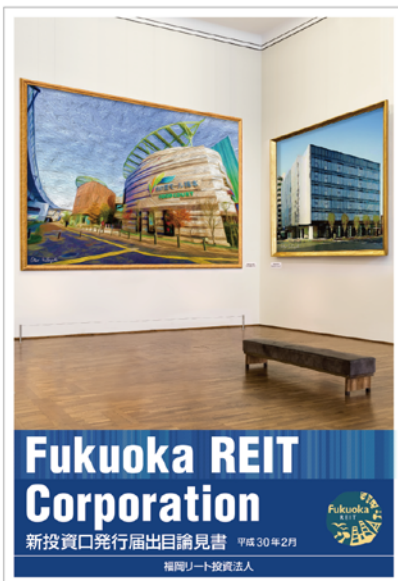
Ⅲ. 2018年3月公募増資について

公募増資ハイライト・分配金の成長

第28期初に公募増資を実施

■投資口発行により約77億円を調達

◎約3年ぶり5回目の2018年3月公募増資



●募集投資口数	49,000口
●追加発行後の発行済投資口数	796,000口
●発行価額総額	7,795,998,000円
●発行決議日	2018年2月9日
●発行価格等決定日	2018年2月21日
●払込日	2018年3月1日

■財務状況

◎保守的な有利子負債コントロール

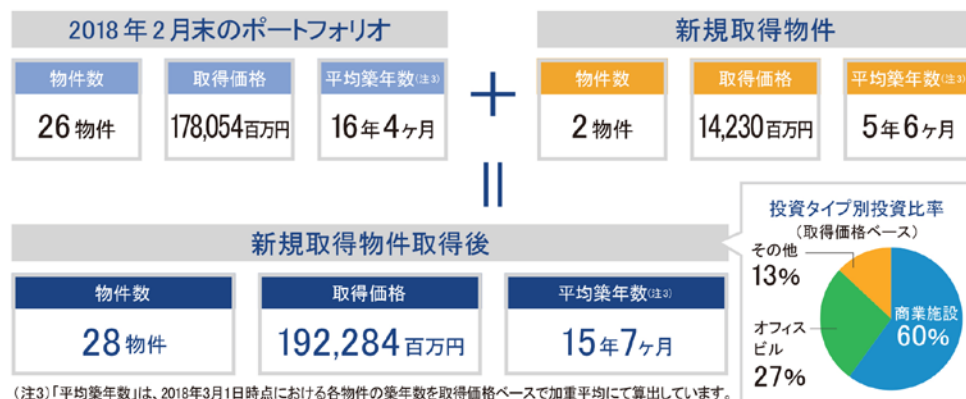
有利子負債残高 (注1)	75,500百万円
LTV (注1)(注2)	39.4%
固定化比率 (注1)	90.1%

(注1) 2018年3月30日時点の数値です。

(注2) 以下の計算式により求めた試算値です。

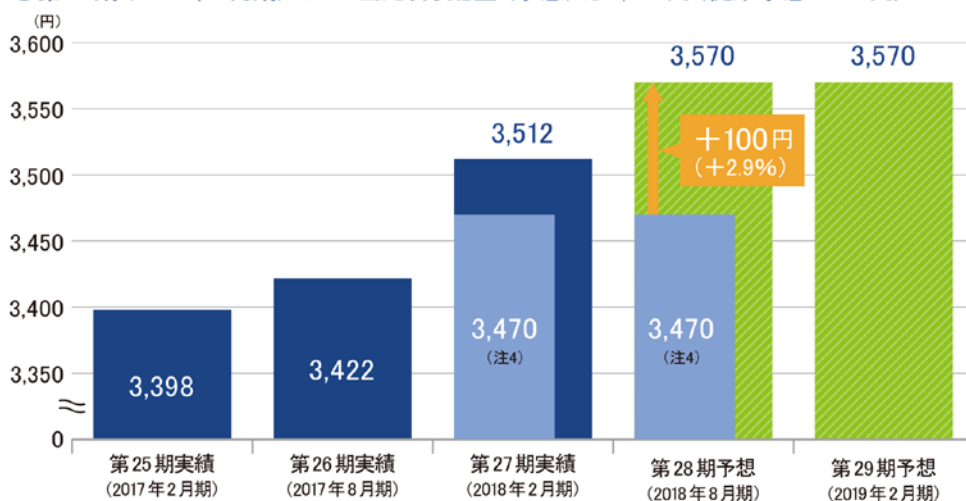
(第27期末の有利子負債残高(68,900百万円) + 2018年3月1日から30日までの有利子負債増加額(6,600百万円)) / (第27期末の総資産額 + 新規物件取得価格(14,230百万円))

■新規物件取得後のポートフォリオ



■分配金の推移

◎第28期(2018年8月期)の1口当たり分配金(予想)は3,570円(従来予想+100円)



(注4) 第26期決算発表時公表予想。

第28期 新規取得物件

木の葉モール橋本 ～日々の暮らしに根ざした地域密着型の商業施設～①

■木の葉モール橋本



■木の葉モール橋本の特徴



地元産にこだわった食物販店で、開業以来、人気のコーナー



毎年恒例の夏休み「ラジオ体操」は毎年延べ1万人以上が参加



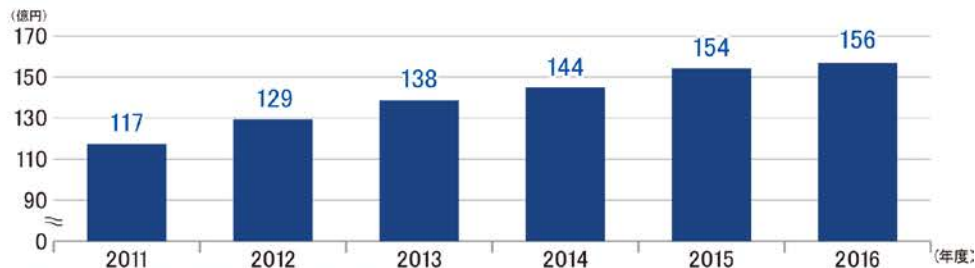
ガーデンコート芝生上に巨大スクリーンを設置し、観覧無料の屋外映画上映を開催

■受賞歴

- 一般社団法人日本ショッピングセンター協会 第4回地域貢献大賞「地域貢献賞」受賞(2015年5月)
- 2年連続受賞 株式会社織研新聞社 第20回テナントが選んだディベロッパ大賞「CS賞」受賞(2018年3月)

◎木の葉モール橋本の売上高推移

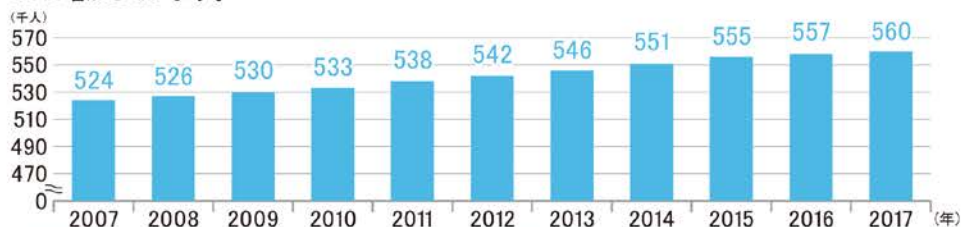
地域密着型の商業施設として知名度は高く、2011年の開業以来、順調に売上を伸ばしています。



※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。

◎福岡市早良区、西区、城南区の人口推移

顧客の中心である福岡市早良区、西区、城南区の人口は増加傾向にあり、10年間で3.5万人以上、6.8%増加しています。



(出典) 福岡市「推計人口」(各年10月1日現在)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。

取得価格	10,000百万円
取得日	2018年3月1日
取得元	福岡地所株式会社(スポンサー)
所在地	福岡市西区橋本2-27-2
建築時期	2011年3月
テナント数	126(注1)
主要テナント	サンリブ、福家書店、 スーパースポーツゼビオ
NOI利回り	5.6%(注2)

(注1) テナント数は2018年3月末時点の数値を記載しています。
(注2) 2017年12月1日時点の鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

- 国道202号線に面し、駐車場約1,500台を備えるほか、福岡市営地下鉄七隈線「橋本」駅と歩行者連絡橋で直結しており交通アクセスは良好
- 毎年恒例の夏休み「ラジオ体操」や、観覧無料の屋外映画上映「ガーデンシアター」などのイベントを多数開催
- 来場者の40%以上が週1回以上来館しており、地域密着型商業施設として多くの近隣住民が利用

第28期 新規取得物件

東比恵ビジネスセンターⅡ ～「東比恵」駅に直結した機能性の高いオフィスビル～

■東比恵ビジネスセンターⅡ



取得価格	4,230百万円
取得日	2018年3月1日
取得元	福岡地所株式会社（スポンサー）
所在地	福岡市博多区東比恵1-5-13
建築時期	2016年2月
テナント数	2（注1）
主要テナント	富士通九州システムズ、セブン-イレブン・ジャパン
NOI利回り	5.0%（注2）

（注1）テナント数は2018年3月末時点の数値を記載しています。
（注2）2017年12月1日時点の鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

- 福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の間駅である「東比恵」駅と直結し、地下鉄利用で「博多」駅まで約2分、「福岡空港」駅まで約3分と高い利便性
- 東比恵エリアは高い交通利便性を背景に2009年2月の東比恵ビジネスセンターの竣工以降、複数のオフィスビル開発が進んでおり、オフィスエリアとしての競争力が向上
- 周辺には福岡都市高速「博多駅東」ランプがあり、車でのアクセスも良好
- 2016年2月竣工の制震構造で、雨水利用システム等、省エネ性能を確保したグレードの高いオフィス

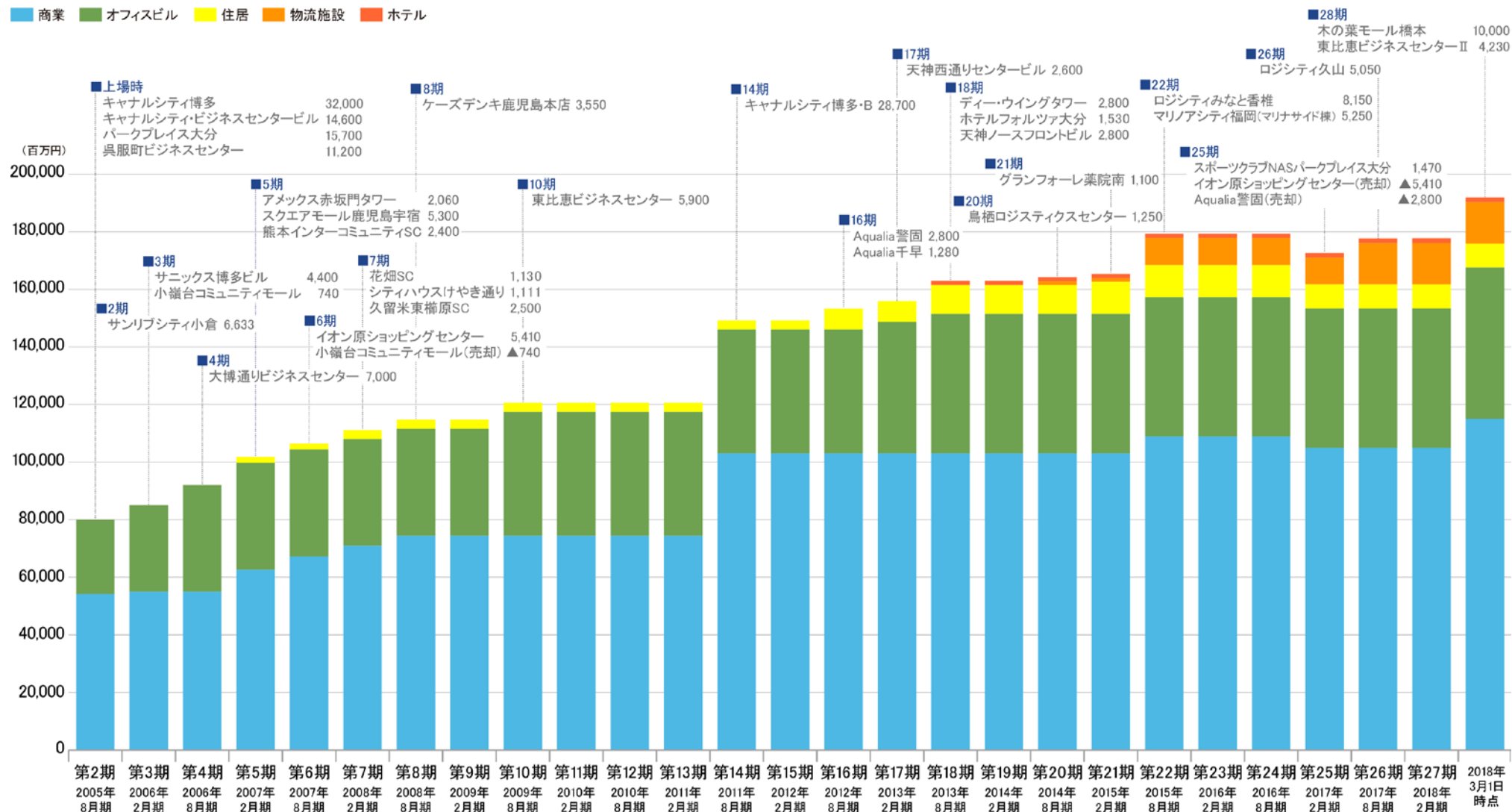


エントランスセキュリティゲート

地下鉄駅直結

投資タイプ毎の資産規模の推移

木の葉モール橋本および東比恵ビジネスセンターⅡ取得後の資産規模は192,284百万円(28物件)



※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FRCI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。

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,512円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第23期 ~2016年2月29日	第24期 ~2016年8月31日	第25期 ~2017年2月28日	第26期 (A) ~2017年8月31日	第27期 (B) ~2018年2月28日	増減 (B-A)
営業収益	8,343	8,234	9,730	8,122	8,194	+71
NOI	5,237	5,164	5,010	4,998	5,079	+81
減価償却費	1,471	1,470	1,455	1,474	1,500	+25
営業利益	3,141	3,069	4,585	2,920	2,965	+45
経常利益	2,670	2,616	4,199	2,562	2,624	+62
当期純利益	2,669	(注3) 938	(注3) 4,198	2,556	2,623	+67

1口当たり分配金(①)	3,574円	(注3) 3,479円	(注3) 3,398円	3,422円	3,512円
1口当たり分配金予想(②)	3,500円	3,430円	3,300円	3,400円	3,470円
実績と予想の差異(①-②)	+74円	+49円	+98円	+22円	+42円
発行済投資口総数(期末時点)	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口	747,000口

総資産(期末時点)(百万円)	181,445	179,513	175,063	178,063	177,283
負債(期末時点)(百万円)	87,633	87,432	81,382	84,364	83,517
純資産(期末時点)(百万円)	93,812	92,081	93,681	93,699	93,766

運用日数	182日	184日	181日	184日	181日
保有物件数(期末時点)	27物件	27物件	25物件	26物件	26物件
テナント総数(期末時点)(注1)	1,003	997	871	877	879
総賃貸可能面積(期末時点)	554,549.65㎡	554,541.30㎡	523,817.31㎡	548,564.96㎡	548,564.93㎡
稼働率(期末時点)(注2)	99.6%	99.5%	99.4%	99.8%	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、バススルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。

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

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

第28期 ~2018年8月31日 (予想)	第29期 ~2019年2月28日 (予想)
9,173	9,116
5,489	5,493
1,600	1,607
3,235	3,224
2,842	2,843
2,841	2,842
3,570円	3,570円
-	-
796,000口	796,000口



IV. Appendix

福岡リート投資法人プロフィール

会社概要

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

財務内容

■ 資産総額	177,283百万円 (2018年2月28日現在)
■ 有利子負債総額	68,900百万円 (2018年2月28日現在)
■ 格付	S&P A- (ポジティブ) R&I A+ (安定的) JCR AA- (安定的)
■ 有利子負債比率(LTV)	38.9% (2018年2月28日現在)

分配金

■ 直近決算期(第27期)末日	2018年2月28日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第27期分配金実額	1口当たり 3,512円
■ 第27期運用日数	181日
■ 分配金利回り	4.1%(分配金/運用日数×365)÷投資口価格(2018年2月28日現在)

投資口価格等

■ 投資口価格	173,100円 (2018年2月28日現在)
■ 発行済投資口総数	747,000口 (2018年2月28日現在)
■ 時価総額	129,305百万円 (投資口価格×発行済投資口総数)(2018年2月28日現在)
■ 1口当たり純資産	125,524円 (2018年2月28日現在)
■ 1口当たり時価純資産	159,716円 (2018年2月28日現在)

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

ポートフォリオ^(注1)

■ 投資タイプ (取得価格ベース)	
■ 投資対象エリア (取得価格ベース)	
■ 総賃貸可能面積	548,564.93㎡
■ 期末時点稼働率	99.6%

(注1)2018年2月28日の保有物件による数値です。

サステナビリティ(環境への取り組み)

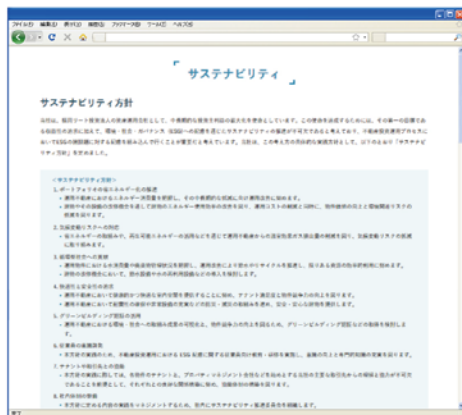
■「サステナビリティ方針」の制定

不動産投資運用プロセスにおいて、環境・社会・ガバナンス(ESG)の諸課題に対する配慮を組み込んでいくことが重要と考え、株式会社福岡リアルティは、2018年1月29日付で「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

株式会社福岡リアルティのウェブサイト上への掲載



■環境省ESG対話プラットフォーム(環境情報開示基盤整備事業)への参加



環境省では「環境情報開示基盤整備事業」として、環境情報の効果的な開示と、企業と投資家等による実質的な対話を行うことを目的に「ESG対話プラットフォーム」を提供しています。2017年度、本資産運用会社は同事業による「ステップアッププログラム」に参加。「ESG対話プラットフォーム」を通じた本投資法人の資産運用に関するESG情報の開示と、投資家の皆様との対話についての取り組みを開始し、プログラム修了を認定されました。

■地球環境に配慮した施設運営及び外部からの評価

本投資法人は、持続可能な社会の実現に貢献するため、様々な取り組みを行っています。こうした取り組みについては、第三者からも評価を受けています。今後も社会的責任を果たすべく、努力を重ねてまいります。

◎地球環境に配慮した施設運営



●キャナルシティ博多
省エネ・省資源に努めた環境にやさしい施設づくり



●キャナルシティ博多
夏季の日射が強い期間には、ミスト発生装置を設置



●パークプレイス大分
施設内に植木や様々なプランターを設置することで、自然との調和を目指す

◎DBJ Green Building 認証

2017年12月末日時点で6物件が認証を取得



●ロジシティ久山



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



●呉服町ビジネスセンター
●東比恵ビジネスセンター

◎地域コミュニティへの貢献



●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3月15日現在通算259回)



●福博花しるべ
地域市民や民間企業の共働で、博多〜天神に花を植え、魅力ある街づくりを目指す。本資産運用会社が協賛。



●安心安全・環境向上活動
環境向上活動の一環として、「博多ひーんやり!打ち水」を実施。本資産運用会社従業員も参加。

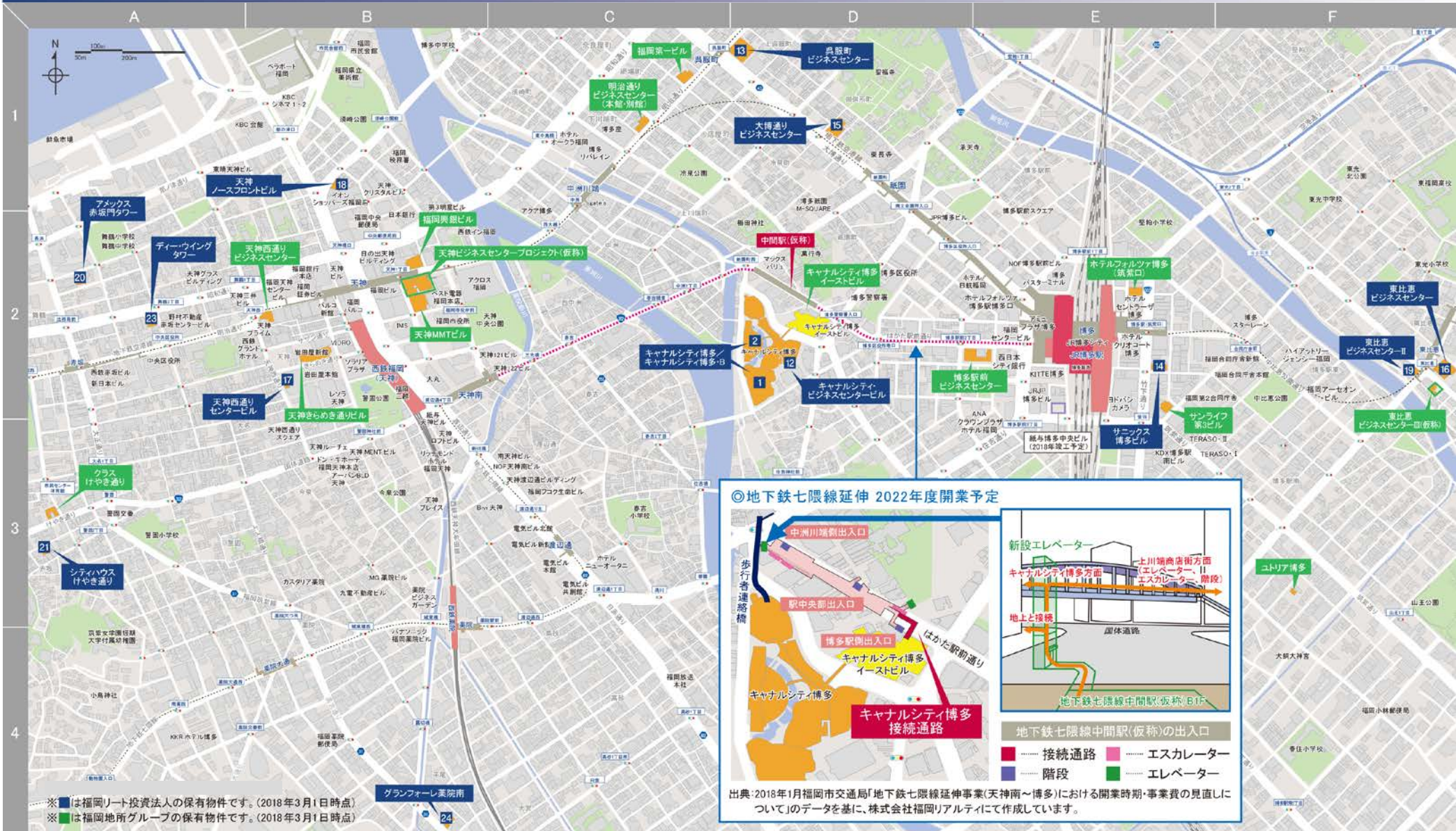
福岡市近郊の状況

交通インフラの整ったコンパクトシティ



福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸は2022年度開業予定



福岡・九州の近況

都市再生の推進(天神地区)

■天神地区におけるビル機能更新

◎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

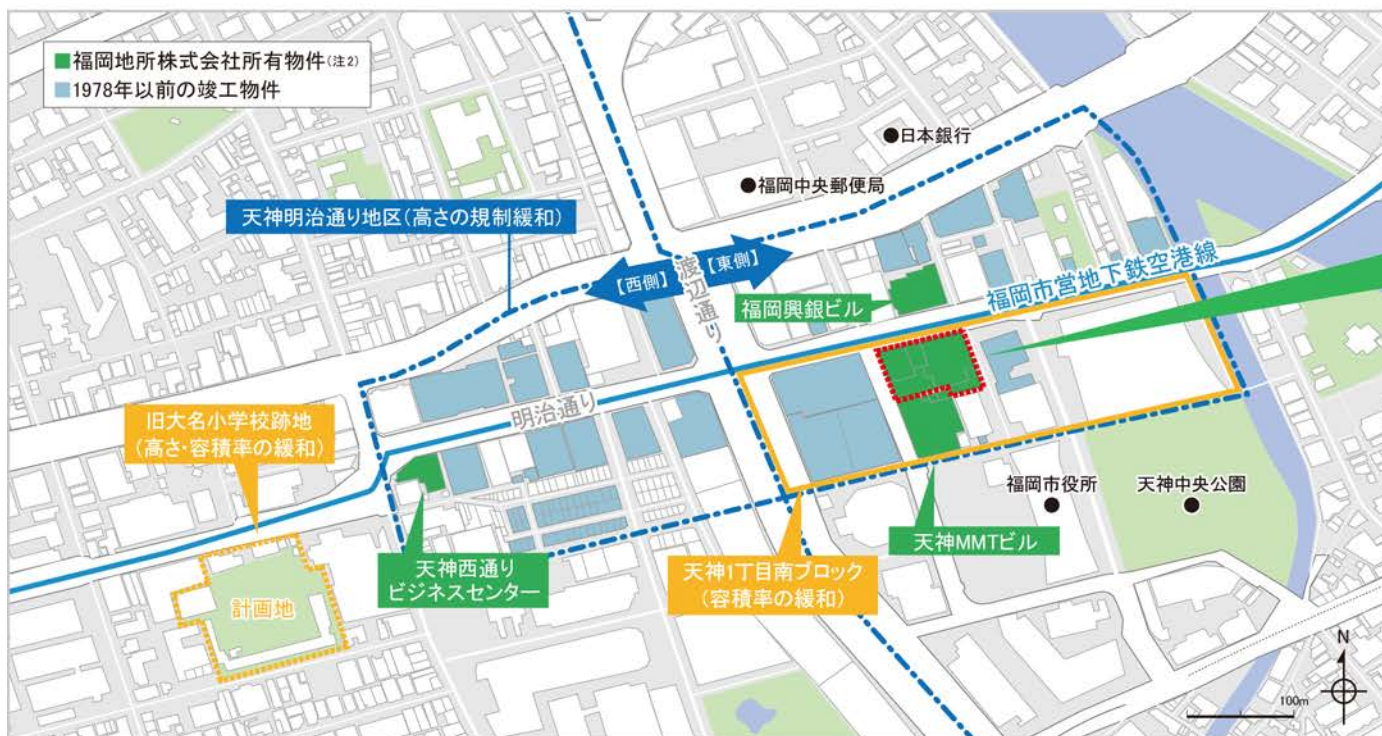
- ① 既存不適格ビルの問題
(現状の指定容積率以上に使用)
- ② 航空法による高さ規制の問題

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
- 旧大名小学校跡地
約76m→約115m
- 天神明治通り地区
約76m→渡辺通り中心線より
【西側】約115m
(NTTコム福岡天神ビル避難計と同等)
- 天神明治通り地区
【東側】約76m→約100m
(福岡市役所避難計と同等)
- ウォーターフロント地区
約70～90m→約100m
(博多ポートタワー避難計と同等)
- 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



天神ビジネスセンタープロジェクト(仮称)

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

出典:天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りランドデザイン2009」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
(注1)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。(注2)他社との共有物件を含みます。

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㎡
	那覇ビジネスセンター(仮称)(オフィス部分)	2018年度(予定)	9,050㎡
	東比恵ビジネスセンターⅢ(仮称)	2019年度(予定)	4,616㎡
	天神ビジネスセンタープロジェクト(仮称)	2020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㎡
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)	47,361㎡

※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	2018年度	2019年度	2020年度
物件名	那覇ビジネスセンター(仮称)	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) 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(仮称)

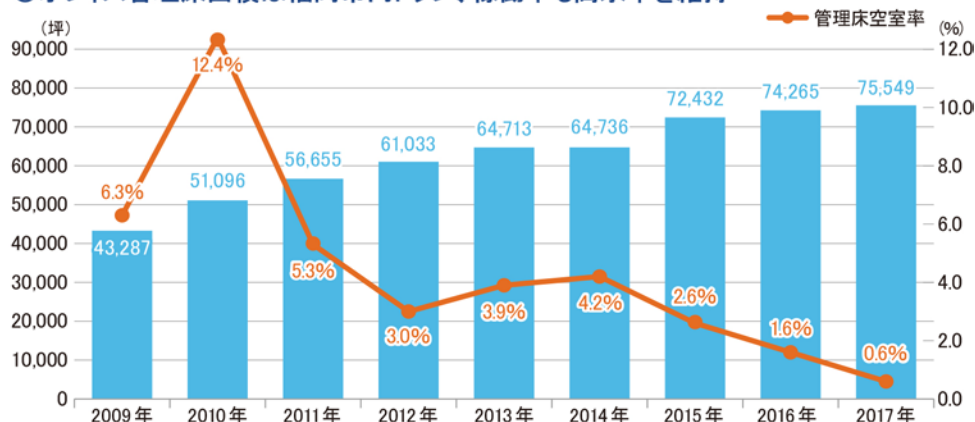
※年度は、福岡地所株式会社の事業年度(6月1日～5月末日)を表しています。



※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。

■福岡地所のオフィス管理床面積及び管理床空室率の推移(福岡市内)

◎オフィス管理床面積は福岡市内トップ、稼働率も高水準を維持



※各年の12月末時点の数値を記載しています。

投資口価格の推移

2017年9月1日～2018年5月28日

■ 福岡リート投資法人投資口価格

174,500 円

(2018年5月28日時点)

■ 分配金利回り

4.1 %

(第28期分配金予想+第29期分配金予想)

÷ 投資口価格(2018年5月28日時点)

■ 福岡リート投資法人
■ 東証REIT指数



Copyright© 2018 Bloomberg Finance L.P.

(注)2017年9月1日の終値を100として指数化

福岡リート投資法人 ウェブサイト Facebook Twitter

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



福岡リート投資法人ウェブサイト

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

銘柄コード: 8968



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



スマートフォンサイト



SNS



福岡リアルティHP



2018年2月リニューアル!