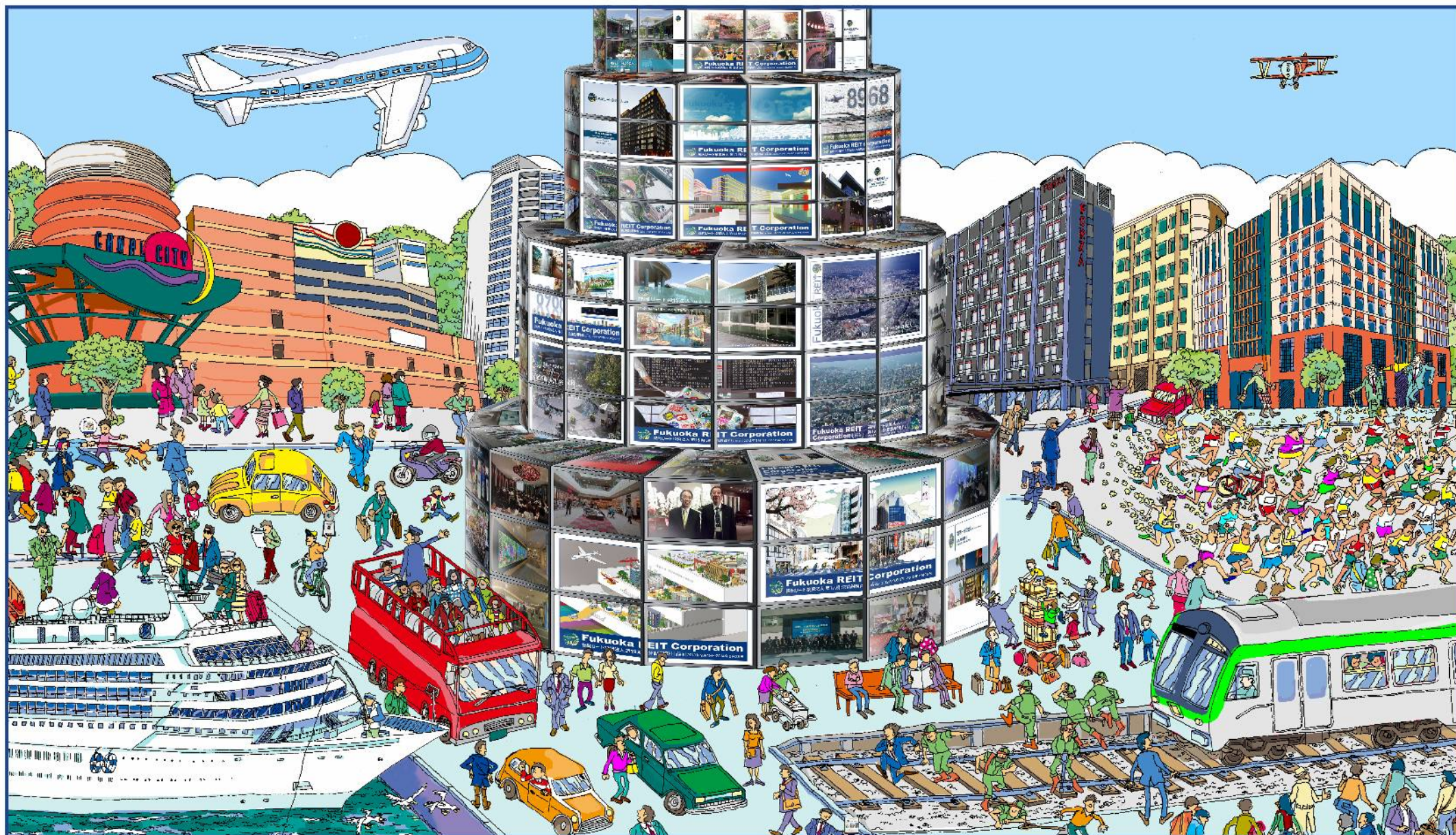




日本初の地域特化型リート「福岡リート投資法人」の基本理念 ～九州・福岡地域の活性化と魅力あふれる街づくりに向けて～

福岡リート投資法人執行役員／株式会社福岡リアルティ代表取締役社長 松雪 恵津男



日本初の地域特化型リート
「福岡リート投資法人」の基本理念

目次

1. 福岡リート投資法人の設立・概要
2. 福岡リート投資法人の成長の軌跡
3. 地域特化型リートの役割
4. みちのくREIT成立の要件
5. まとめ
6. Appendix

1. 福岡リート投資法人の設立・概要

設立前夜の福岡不動産マーケット

2003年12月 福岡ドーム関連資産3物件(ドーム・ホテル・商業モール)の入札
→福岡財界は入札価格(約800億円)を拠出できず外資系ファンドが落札

街の財産は地元で『守りたい』

日本初の地域特化型REITを設立することを目指し、
2003年12月『株式会社福岡リアルティ』設立

世界中の不動産投資資金を集める
『仕組み』が成立

2001年9月 日本で不動産投資信託の仕組み(J-REIT)が誕生

地元のことを配慮した不動産投資ビークルの必要性を痛感

1. 福岡リート投資法人の設立・概要

福岡リート投資法人のミッション

■地域特化型リート



■地域活性化、魅力ある街づくりへの貢献



魅力ある地域不動産への投資により地域経済の活性化と投資主利益の最大化を両立

1. 福岡リート投資法人の設立・概要

スポンサーバックアップ

■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)

『街の財産は地元が守る』という設立趣旨に賛同し地元有力企業が出資

2. 福岡リート投資法人の成長の軌跡

福岡リート投資法人の決算概要

項 目	第16期 ～2012年8月31日	第17期 ～2013年2月28日	第18期 ～2013年8月31日	第19期 ～2014年2月28日	第20期 ～2014年8月31日	増減 (B－A)	第21期 ～2015年2月28日 (予想)	第22期 ～2015年8月31日 (予想)
営業収益	7,094	7,200	7,565	7,574	7,779	+205	7,739	7,745
賃貸NOI (注1)	4,372	4,444	4,751	4,732	4,800	+68	4,781	4,809
減価償却費	1,242	1,268	1,343	1,354	1,387	+32	1,385	1,404
営業利益	2,595	2,622	2,848	2,801	2,824	+23	2,815	2,830
経常利益	2,005	2,005	2,272	2,239	2,263	+23	2,312	2,319
当期純利益	1,992	2,004	2,271	2,238	2,262	+23	2,311	2,318

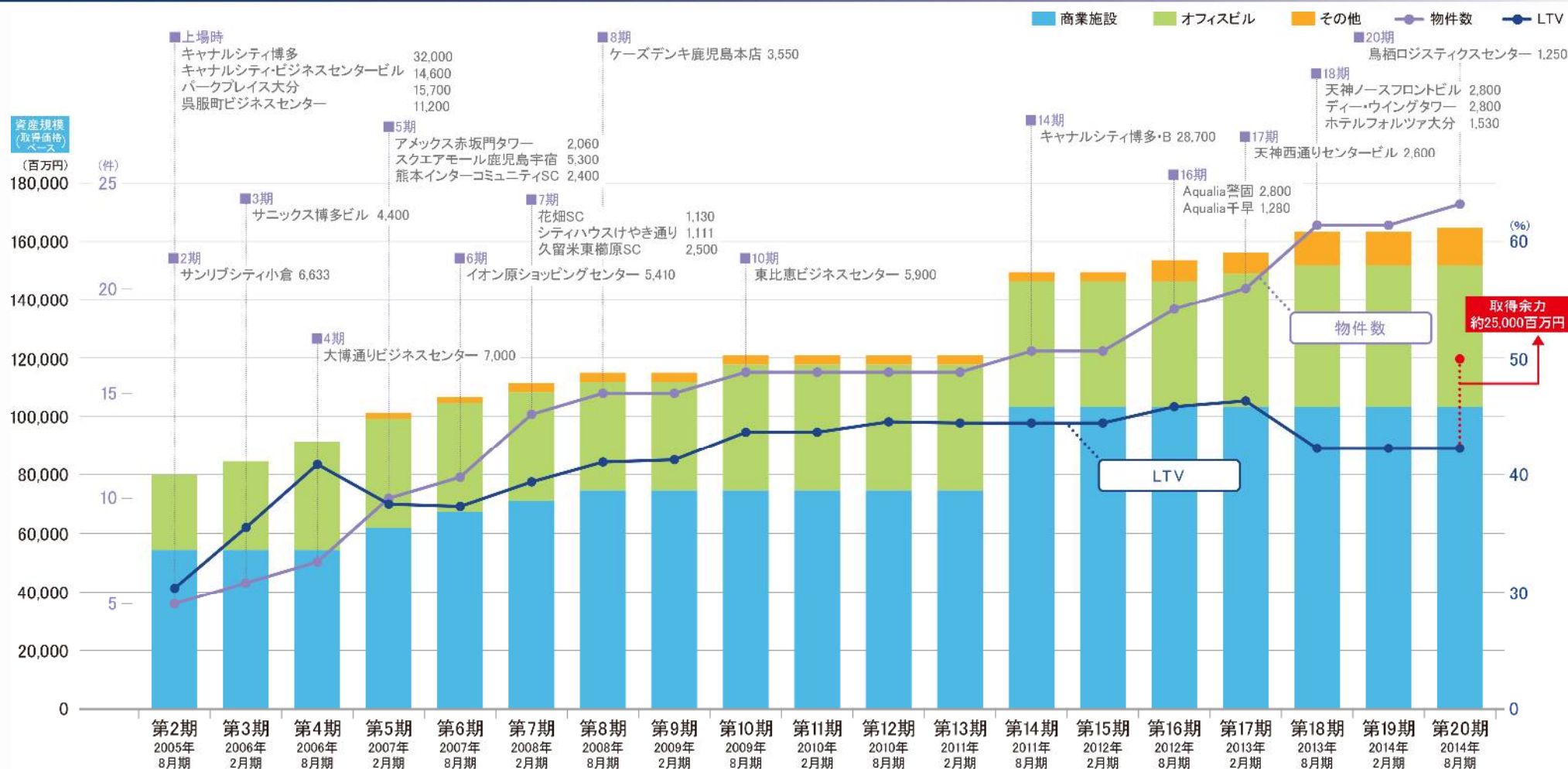
1口当たり分配金(①)	16,193円	16,289円	16,458円	16,219円	3,278円
1口当たり分配金予想(②)	16,000円	16,200円	16,200円	16,200円	3,220円
実績と予想の差異(①－②)	+193円	+89円	+258円	+19円	+58円
発行済投資口総数(期末時点)	123,050口	123,050口	138,000口	138,000口	690,000口
総資産(期末時点)(百万円)	159,601	160,574	167,857	167,492	167,824
純資産(期末時点)(百万円)	71,170	71,182	81,712	81,679	81,703
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日
保有物件数(期末時点)	19物件	20物件	23物件	23物件	24物件
テナント総数(期末時点)(注3)	701	751	886	868	894
総賃貸可能面積(期末時点)	445,001.37㎡	448,867.34㎡	466,824.38㎡	466,087.01㎡	475,682.05㎡
稼働率(期末時点)(注4)	97.0%	99.3%	98.8%	98.1%	99.3%

3,350円	3,360円
－	－
690,000口	690,000口

安定した分配金を継続

2. 福岡リート投資法人の成長の軌跡

資産規模の成長



※第3期に取得した小倉台コミュニティモールについては、第6期で売却しているため、上記運用資産残高には含めておりません。
 ※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および発行価格については5で除した値で記載しています。

◎福岡リート投資法人歴代執行役員

松尾 正俊(2004年8月) → 茶木 正安(2006年7月～2014年5月)

◎株式会社福岡リアルティ歴代表取締役社長

松尾 正俊(2004年8月) → 茶木 正安(2006年6月～2012年6月)

松雪 恵津男(2014年5月～現在)

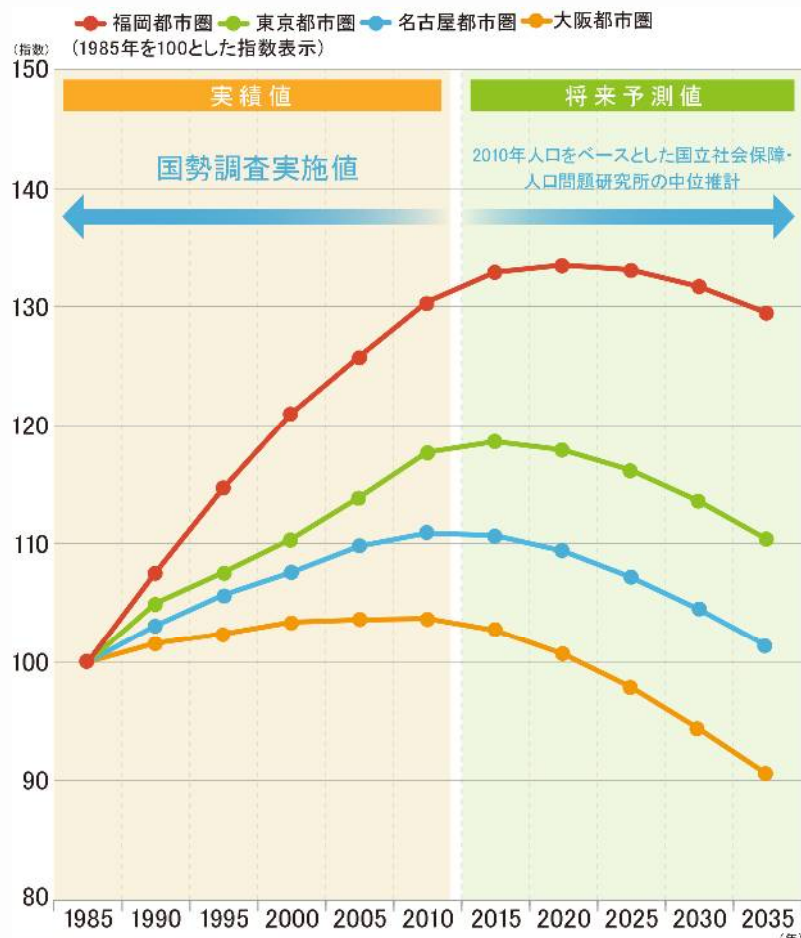
松雪 恵津男(2012年6月～現在)

投資法人上場後10年で資産規模は1,600億円超(上場時の倍)に増加

2. 福岡リート投資法人の成長の軌跡

主要投資対象地域：福岡市

■国内主要都市圏の人口増減

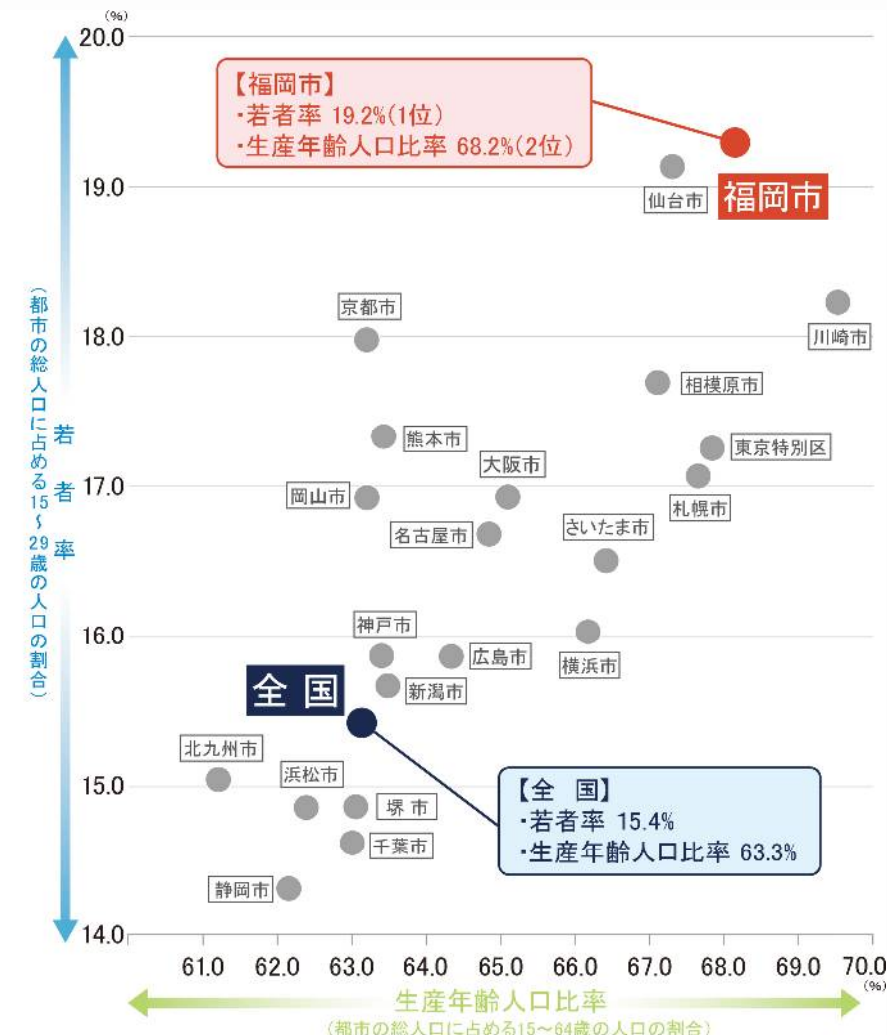


福岡都市圏に人口集中

福岡都市圏への人口集中が顕著な傾向にある。福岡市は、2010年以降、人口増加率が全国主要都市圏の中で最も高い。これは、福岡市の人口増加率が、2010年の1.1%から、2015年の1.4%に上昇したことが要因の一つと見られる。また、福岡市の人口増加率は、2010年の1.1%から、2015年の1.4%に上昇したことが要因の一つと見られる。

福岡市の人口増加率は、2010年の1.1%から、2015年の1.4%に上昇したことが要因の一つと見られる。また、福岡市の人口増加率は、2010年の1.1%から、2015年の1.4%に上昇したことが要因の一つと見られる。

■全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率



人口を含む福岡市の力強い成長が投資の源泉

2. 福岡リート投資法人の成長の軌跡

資産規模の成長要因

2014年8月31日現在

	不動産等の名称	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	18年 4ヶ月	32,000	19.4%	2004/11/ 9	スポンサー	46,483.22	100.0%	48	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	18年 4ヶ月	28,700	17.4%	2011/ 3/ 2	外部(SPC)	68,805.88	99.6%	48	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分	12年 5ヶ月	15,700	9.5%	2004/11/ 9	スポンサー	109,603.80	100.0%	106	イオン、ケースデンキ
	サンリブシティ小倉	9年 5ヶ月	6,633	4.0%	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	7年11ヶ月	5,300	3.2%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.59	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	7年 9ヶ月	2,400	1.5%	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
	イオン原ショッピングセンター	37年10ヶ月	5,410	3.3%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,313.53	100.0%	1	イオン
	花畑SC	7年 1ヶ月	1,130	0.7%	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	6年 8ヶ月	2,500	1.5%	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	6年 9ヶ月	3,550	2.2%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケースデンキ
	商業施設合計	—	103,323	62.8%	—	—	351,793.02	99.9%	222	—
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	18年 4ヶ月	14,600	8.9%	2004/11/ 9	スポンサー	23,030.44	100.0%	61	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	10年10ヶ月	11,200	6.8%	2004/11/ 9	スポンサー	19,905.34	94.8%	33	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	13年 4ヶ月	4,400	2.7%	2005/ 9/30	外部	6,293.76	95.9%	18	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	12年 5ヶ月	7,000	4.3%	2006/ 3/16	スポンサー	14,677.27	98.4%	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	5年 6ヶ月	5,900	3.6%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,695.51	98.7%	22	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	17年11ヶ月	2,600	1.6%	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	4年 7ヶ月	2,800	1.7%	2013/ 3/28	外部	5,233.92	100.0%	11	楽天カード、楽天
	オフィスビル合計	—	48,500	29.5%	—	—	86,175.56	98.0%	213	—
その他	アメックス赤坂門タワー	9年 1ヶ月	2,060	1.3%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	92.2%	61	—
	シティハウスけやき通り	6年 9ヶ月	1,111	0.7%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.8%	41	—
	Aqualia警固	5年 9ヶ月	2,800	1.7%	2012/ 3/ 1	外部	7,415.36	92.6%	121	—
	Aqualia千早	6年 8ヶ月	1,280	0.8%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	98.9%	104	—
	ディー・ウイングタワー	8年 6ヶ月	2,800	1.7%	2013/ 3/ 1	外部	7,187.58	95.5%	130	—
	ホテルフォルツァ大分	6年 0ヶ月	1,530	0.9%	2013/ 3/ 1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	鳥栖ロジスティクスセンター	6年 3ヶ月	1,250	0.8%	2014/ 3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	その他合計	—	12,831	7.8%	—	—	37,713.47	96.4%	459	—
	全物件合計又は平均	14年 7ヶ月	164,654	100.0%	—	—	475,682.05	99.3%	894	—

(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。

新規物件の取得にはスポンサーバックアップを有効に活用

2. 福岡リート投資法人の成長の軌跡

投資家からの要望

■2013年3月増資時の投資家反応

■主な投資魅力

項目	回答数	割合
分配金の安定性	18	24.3%
地域特化の独自性	14	18.9%
取得物件の安定性	14	18.9%
運用能力の高さ	9	12.2%
スポンサーのサポート力	8	10.8%
外部成長余力	8	10.8%
地震保険への加入	3	4.1%
合計	74	100.0%

注：複数回答あり

■投資魅力に関する主なコメント

- ・福岡の人口動態や経済活動等により、物件稼働率が一定水準を保つことが見込める
- ・福岡に特化している本REITを保有することで、首都圏中心に物件を保有しているポートフォリオの分散効果が享受できる
- ・天神西通りセンタービルについては、立地が良いので稼働率の上昇が見込まれ、リーシング懸念も低い点
- ・保有物件の稼働率が高く、収益が安定している
- ・分配金向上など、株主の利益に配慮した経営姿勢が評価できる
- ・福岡・九州地域の有力企業であるスポンサーのパイプラインやローカルネットワークが魅力的
- ・分配金を維持しつつ、LTVを下げており、今後も物件取得による外部成長を見込める

■主な懸念点

項目	回答数	割合
今後の外部成長	20	44.4%
ポートフォリオの集中	13	28.9%
商業施設の集客力	3	6.7%
中国の環境汚染	3	6.7%
スポンサーとの利益相反	2	4.4%
大分における競争環境変化の可能性	2	4.4%
保有物件の老朽化	2	4.4%
合計	45	100.0%

注：複数回答あり

■懸念点に関する主なコメント

- ・福岡・九州地域では本REITの選定基準に見合った物件の供給が少なく、外部成長が限定的
- ・キャナルシティへの投資ウェイトが大きい
- ・商業オフィス物件については、テナントの売上次第では、賃料が下落する可能性
- ・中国の環境汚染等の地政学、環境リスクを懸念
- ・大分の駅ビル内にホテルが建設された場合のホテルフォルツァ大分が受ける影響を懸念
- ・保有物件の老朽化への対応として、修繕費用の上昇や選定基準に見合った物件供給が限られている福岡・九州における、物件の入れ替えリスクを懸念

分配金の安定性、地域特化の独自性が評価され、外部成長が課題

2. 福岡リート投資法人の成長の軌跡

スポンサー：福岡地所の概要①

■開発から運営まで一貫して実施できるスポンサーの存在が投資家要望に対応

■事業内容

開発業務部門

・商業施設 ・オフィスビル ・ホテル ・賃貸マンション ・ヘルスケア施設

商業事業部門

・ショッピングセンター運営（キャナルシティ博多、マリノアシティ福岡等）
・プロパティマネジメント

ビル事業部門

・賃貸管理
・プロパティマネジメント
・仲介

住宅事業部門

・分譲マンション事業
・宅地開発事業
・住宅展示場運営

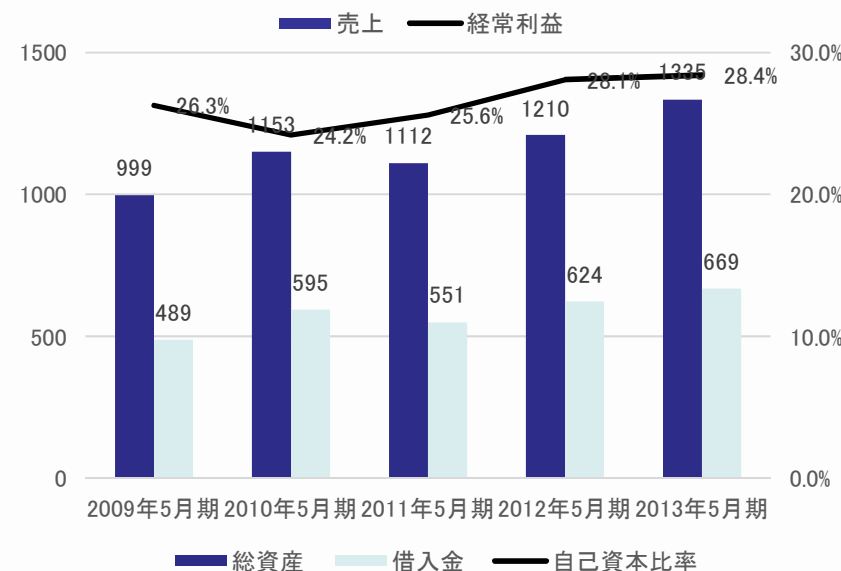
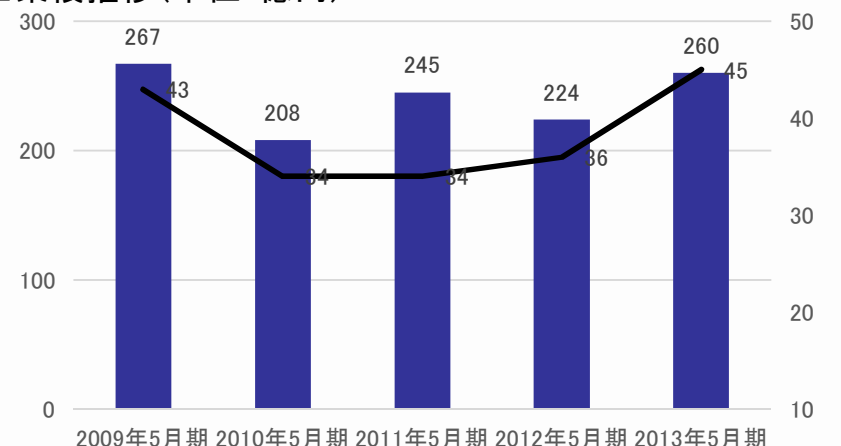
ホテル事業部門（グループ会社）

・シティホテル運営
・ビジネスホテル運営

その他事業部門（一部グループ会社）

・ビルメンテナンス事業
・イベント、広告宣伝事業
・シニア事業
・保険代理店事業

■業績推移（単位：億円）



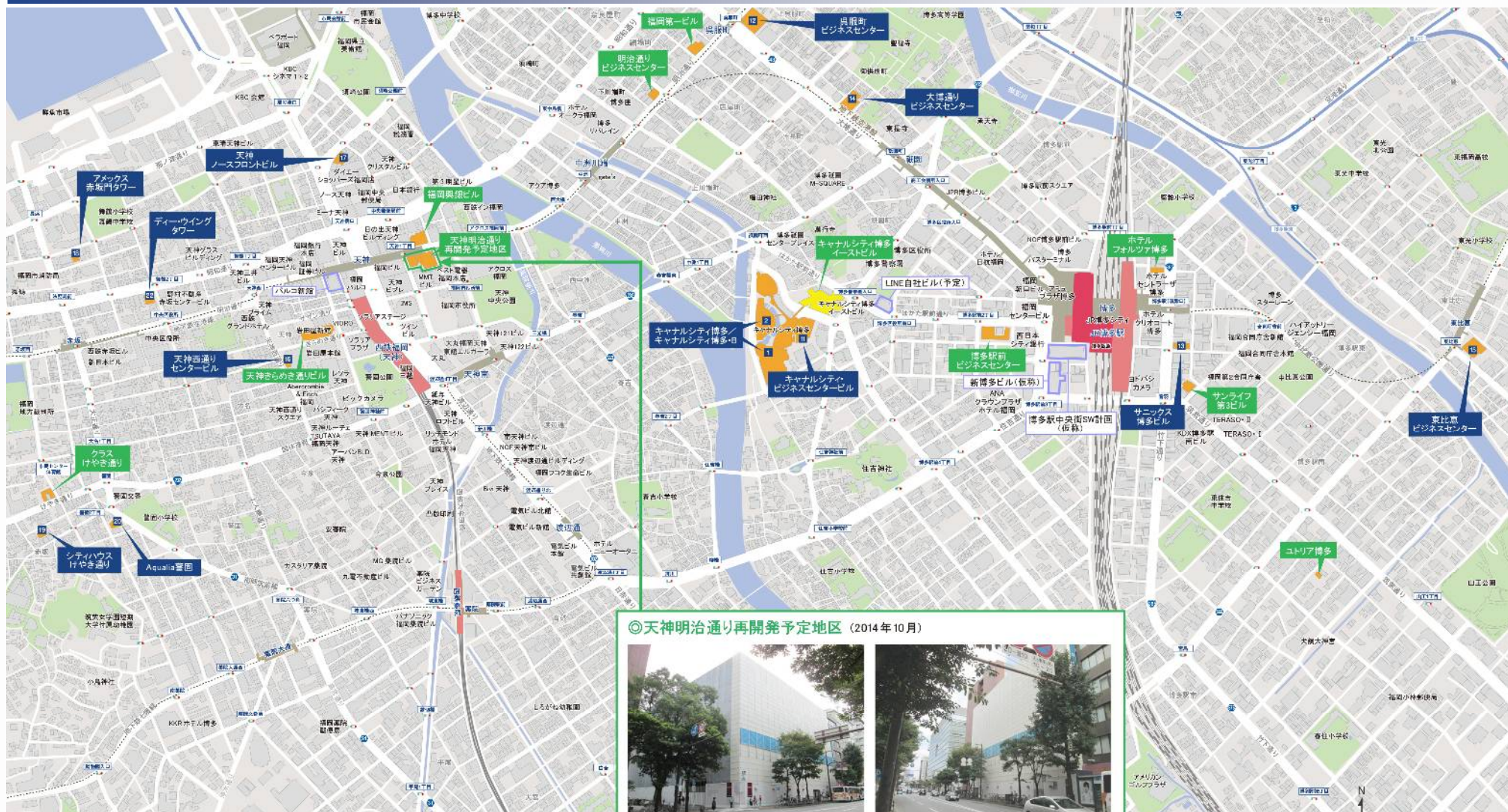
等

西日本随一の総合ディベロッパーが全面フォロー

2. 福岡リート投資法人の成長の軌跡

スポンサー: 福岡地所の概要②

■新しい時代の価値観を提供する総合ディベロッパーとして地域の街づくりに貢献



福岡中心部に多種多様な物件を所有

2. 福岡リート投資法人の成長の軌跡

スポンサー: 福岡地所の概要③

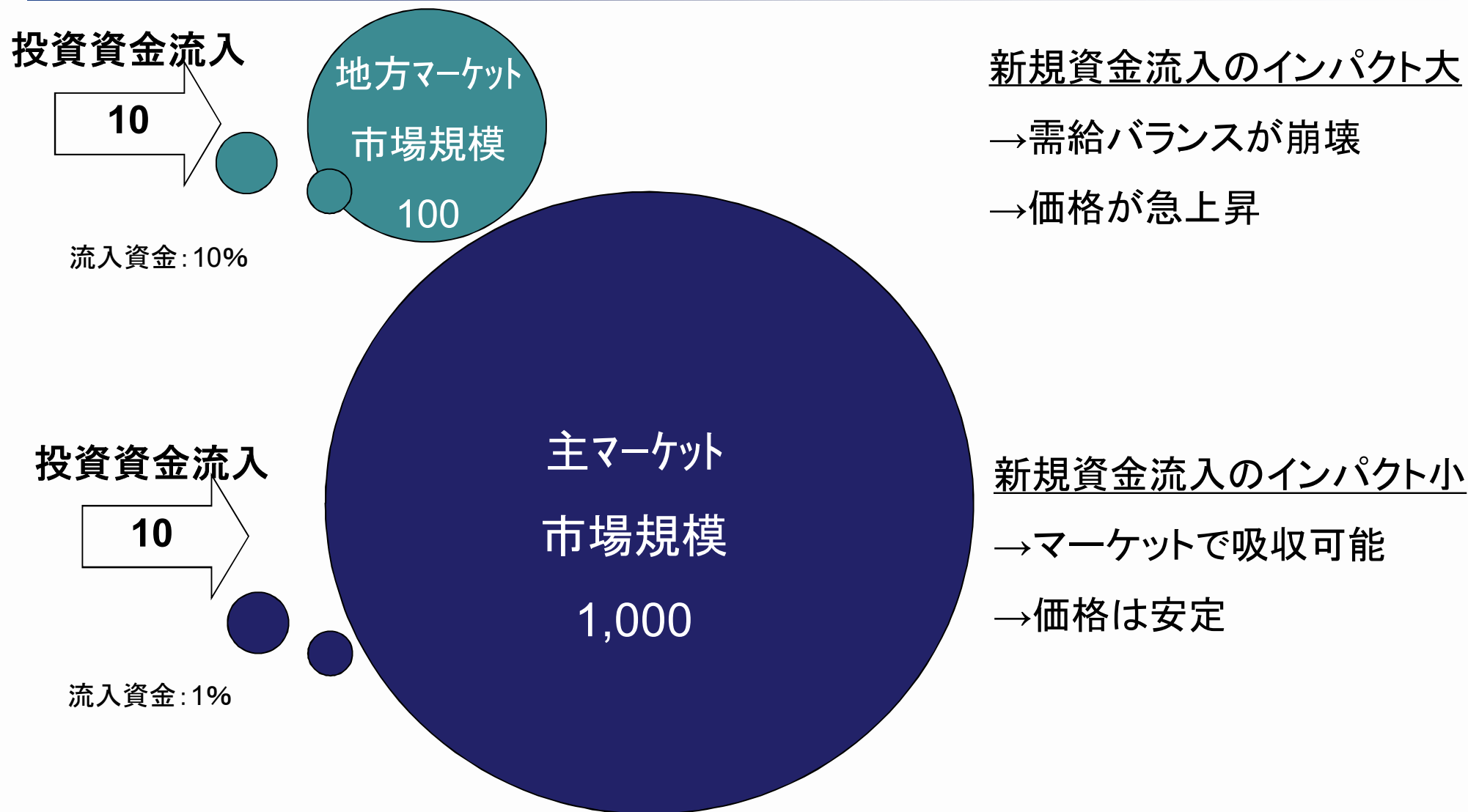
■新しい時代の価値観を提供する総合ディベロッパーとして地域の街づくりに貢献



3. 地域特化型リートの役割

地方不動産マーケットの特徴と課題

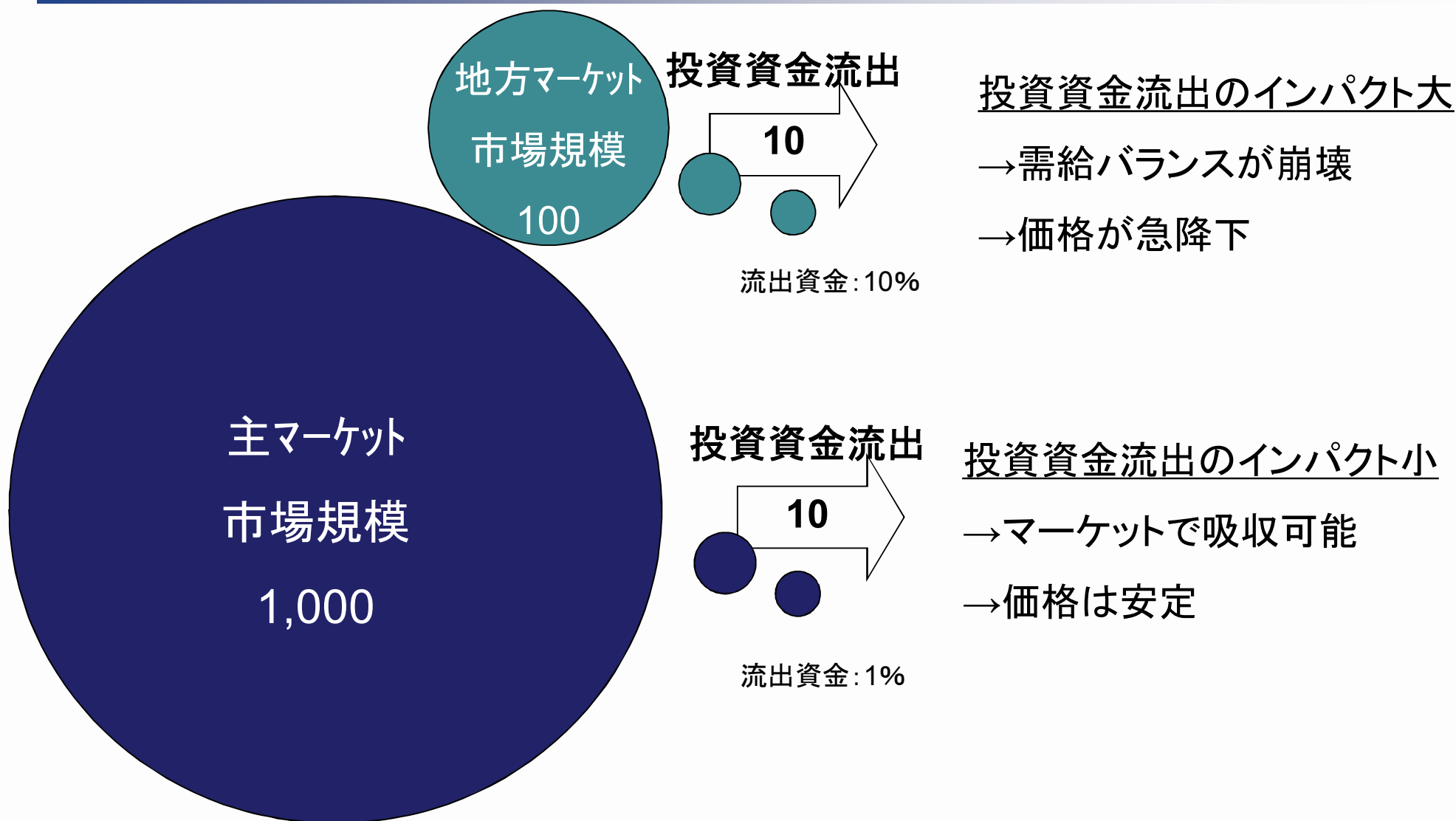
■マーケット規模が小さいことの問題点



3. 地域特化型リートの役割

地方不動産マーケットの特徴と課題

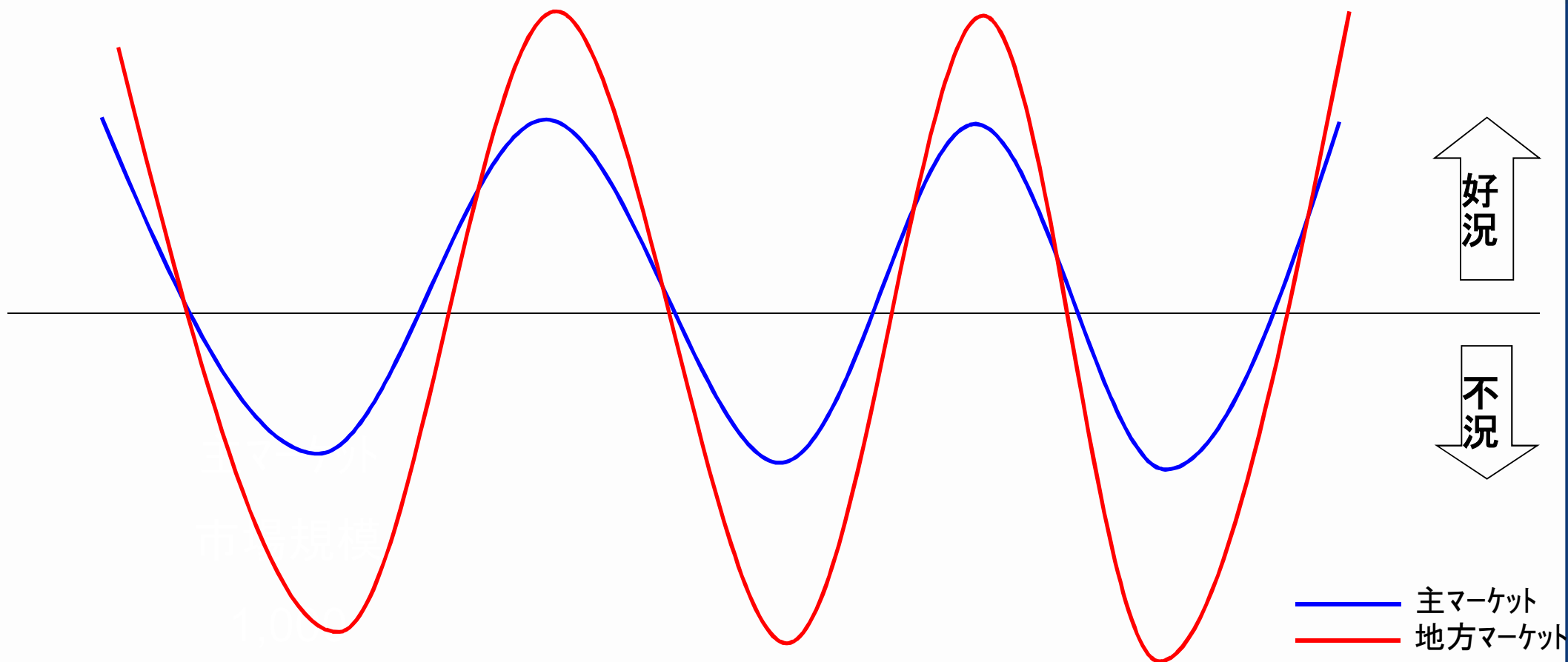
■マーケット規模が小さいことの問題点



3. 地域特化型リートの役割

地方不動産マーケットの特徴と課題

■マーケット規模が小さいことの問題点



地方マーケットは価格等の振幅(ボラティリティ)が高くなる傾向

3. 地域特化型リートの役割

リーマンショック前後の福岡不動産売買事例

例① 天神ガラスビルディング（福岡市中央区舞鶴1-1-11）

2006年8月 在京不動産ファンドが証券化スキームで土地を購入して建物建設

2008年2月 建物竣工（投資コスト30数億円に対し40億円で売却との情報）

→誰も買わないままノンリコースローンの期限到来

2008年8月 上述ファンド会社倒産

2010年8月 地場企業が物件購入（13億円）



例② 博多アーバンスクエア（福岡市博多区店屋町1-31）

2005年10月 在京不動産投資法人が東京生命より物件購入（25.2億円）

2006年12月 不動産ファンドに物件売却（30.9億円）

→ノンリコースローンの期限到来、当該借入金が売却

2010年 8月 地場企業が物件を購入（14億円）



【東京の事例：パシフィックセンチュリープレイス】

2006年 約2,000億円で不動産ファンドが購入

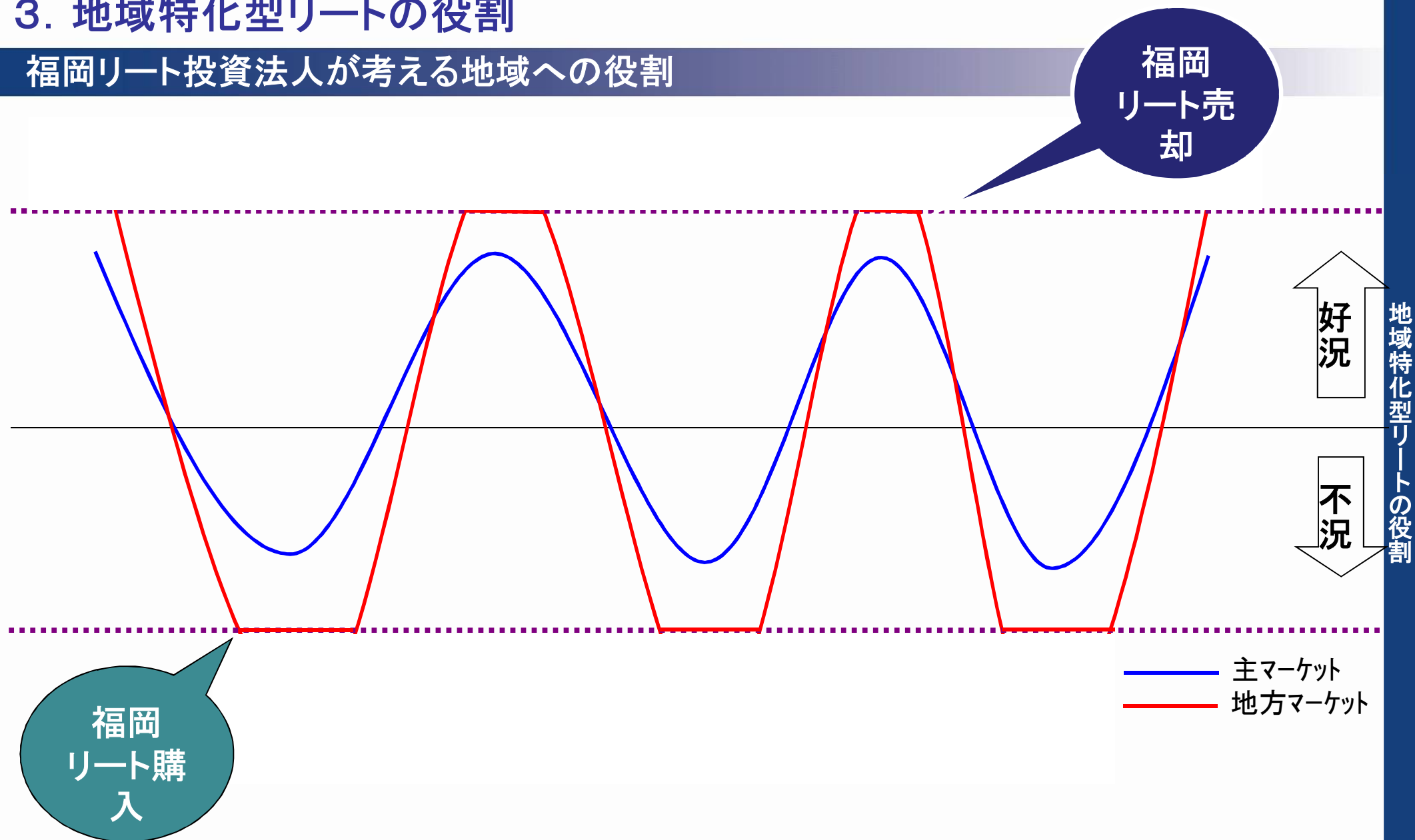
2009年 約1,400億円で不動産ファンドに転売

2014年 約1,700億円で外資系企業が購入

地方マーケットは価格等の振幅（ボラティリティ）が高くなる傾向

3. 地域特化型リートの役割

福岡リート投資法人が考える地域への役割



適切に購入と売却を実行・開示することで地方の『適正な利回り』を提示しボラティリティを軽減

4. みちのくREIT成立の要件

スポンサー・地元財界・地域金融機関のバックアップ

■（地場）ディベロッパーのバックアップ

福岡リート投資法人→福岡地所(株)
みちのくREIT → ???

■ 地元経済界の理解とバックアップ

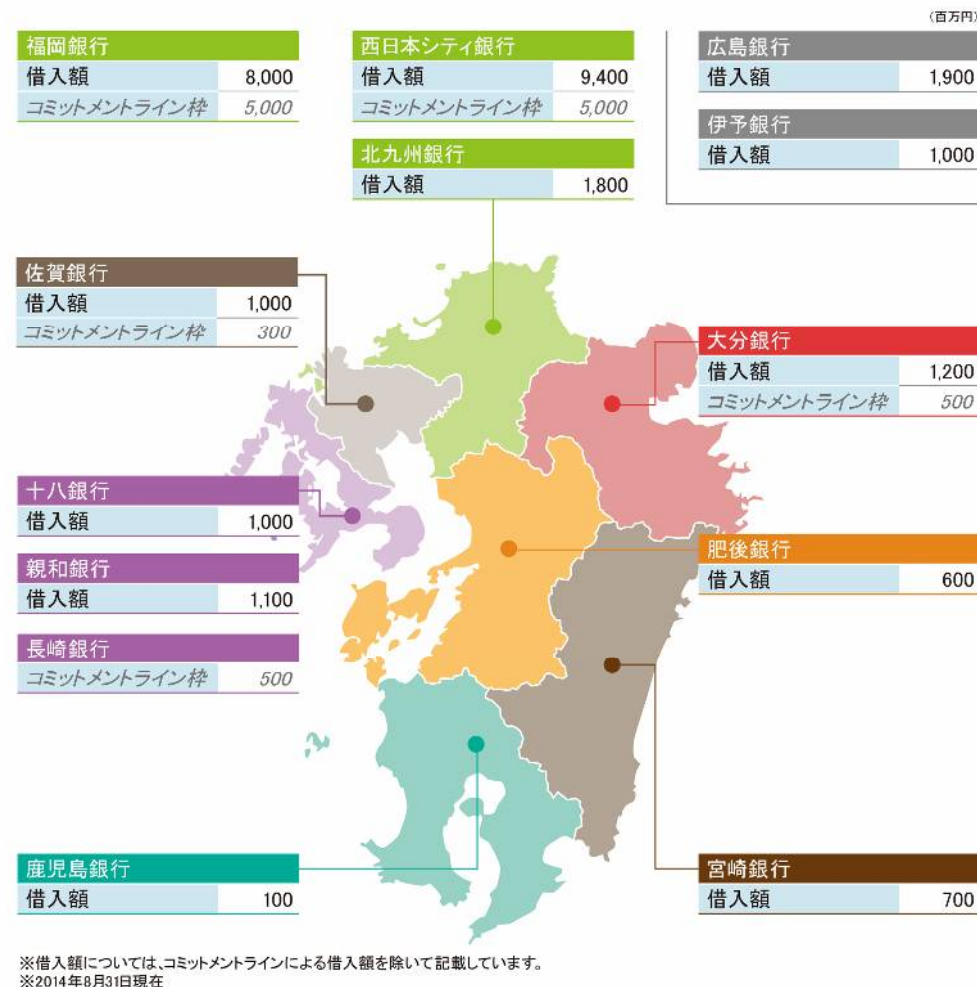
福岡リート投資法人→地元経済界（七社会）による
運用会社出資
みちのくREIT → ???

■ 地元金融機関の理解とバックアップ

福岡リート投資法人→九州各県の地銀と融資取引
みちのくREIT → ???

■ 分配金の成長と安定

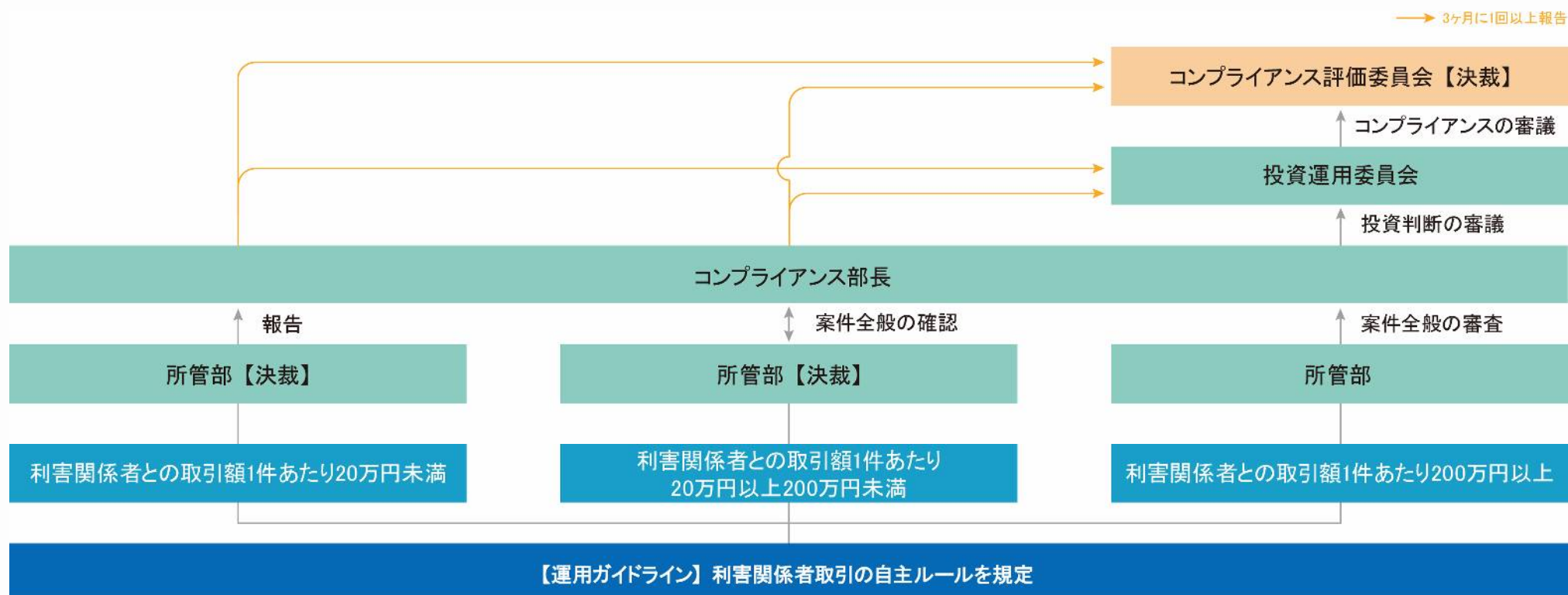
福岡リート投資法人→福岡地所が旗艦物件を拠出、
開発・所有案件を組み入れ、
適切に物件管理
みちのくREIT → ???



配当の安定化と外部成長の蓋然性を両立させる体制

4. みちのくREIT成立の要件

地域貢献と投資家利益とのバランス



対象期間（2014年3月1日～2014年8月31日）において、コンプライアンス評価委員会を8回開催

◎対象期間における主な審議事項

・鳥栖ロジスティクスセンターの購入

売買契約における売買の実行（2014年3月28日）に伴い、関係当事者との間で、PM契約、信託変更契約等締結する旨の決議

・保有する各物件の工事等に係る利害関係者への発注

発注の必要性及び発注金額等について、相見積もりや第三者レポートを参考に、法令及び社内ルールに照らして問題ない旨の決議

投資家の安心感を生み出す適切なコーポレートガバナンス

5. まとめ

地域特化型リートの地域貢献

◆定常的に物件を売買できる資産規模と物件数

購入のみならず売却も実施できる規模を維持し地域不動産マーケットのボラティリティを軽減

◆定常的に物件を売買できる安定的な財務基盤

不況期にもローンで物件取得が出来るレバレッジコントロールと地元金融機関との信頼関係

◆利回り水準に対する高い信頼性

鑑定評価書、物件概要、市場環境等の適切な情報開示による投資判断の妥当性

◆マーケットリーダーとしての責任感

対象地域の不動産マーケットの安定に寄与

◆当該地域に対する高いコミットメント

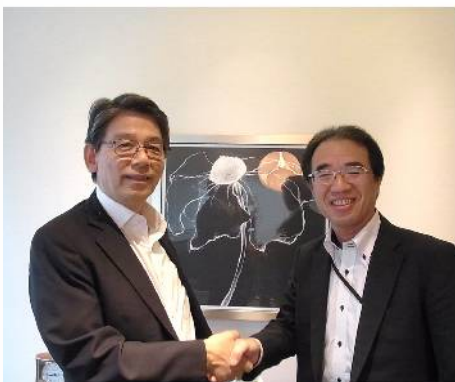
対象地域の活性化、認知度向上が自らの成長にも直結するという高い意識とその実践

5. まとめ

CSRへの取り組み

■九州経済調査協会との連携

公益財団法人九州経済調査協会と、「九州経済に関するマクロ分析調査協力」についての覚書を締結（2014年9月1日）。九州経済の現状及び課題に関する情報を共有することで、九州・福岡経済の活性化の取り組みを支援。



■環境への取り組み

キャナルシティ博多が、公益財団法人都市緑化機構が認定する『都市のオアシス』において、「緑地の公開性」、「安全性」、「環境への配慮」が評価され『SEGES（社会・環境貢献緑地評価システム）：2014：都市のオアシス』を受賞（2014年9月5日）。



■OnRAMP

起業家の支援、育成及びネットワーキングのためのインキュベーション併設型会員制アントレプレナーサロン。2014年度においては国から認定を受けた特定創業支援事業者として、より一層の機能拡充と地域経済活性化への貢献を目指す。



（「OnRAMP」は、株式会社ドーガンと株式会社福岡リアルティによって設立された「一般社団法人OnRAMP」が運営）

■第7回不動産・金融経済交流会

今回で第7回目となる「不動産・金融経済交流会」を主催（2014年9月25日）。地元不動産事業者・金融事業者・行政機関等約300名が参加し、ネットワーク形成及び、地域経済のさらなる活性化に貢献。一般社団法人不動産証券化協会による認定マスター資格の継続教育にも指定。

- 講演「ロイヤルグループの経営戦略と九州・福岡の位置づけ」
ロイヤルホールディングス株式会社
代表取締役社長 菊地唯夫氏



■福岡インターナショナルハウス

外国人留学生と国際企業の社会人によるシェアハウス。国際交流の場を提供することで、日本人の語学力の向上、国際感覚の醸成、または留学生の就職支援の機会創出といった、地域社会、経済の持続的な発展のための課題に取り組む。



■その他の活動団体支援・参画

◎国際交流・人材育成

- 「NPO アジア太平洋子ども会議・イン福岡」
主要事業：アジア太平洋地域からの子供たちの招聘・交流
- 「福岡インターナショナル・スクール」
主要事業：福岡在住外国人子供たちの教育
- 「公益財団法人オイスカ」
主要事業：アジア太平洋地域の研修生の受入れ

◎まちづくり

- 「博多まちづくり推進協議会」
主要事業：博多駅周辺のまちづくり活動を推進
⇒役員として活動に参画
⇒『福博花しるべ』への協賛
- 「公益財団法人福岡アジア都市研究所」
主要事業：都市政策の研究、将来の福岡市の都市戦略を提言⇒平成25年度総合研究における研究アドバイザーの一人として活動を支援
主要事業：アジア太平洋地域の研修生の受入れ

5. まとめ

IRへの取り組み

■IR活動／広報活動

◎個人投資家向け説明会への参加

- ・証券会員制法人福岡証券取引所主催「第48回福証IRフェア」への参加



2014年7月9日に開催された本IRフェアには、当日約160名が参加。本投資法人はじめ、福岡証券取引所に上場する企業のIR説明に対し熱心に耳を傾けた。

◎国内・海外（北米）決算ロードショー実施

◎外国人投資家1-on-1ミーティング実施

◎国内機関投資家向け物件見学会実施



福岡市役所にて

◎FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesへの組入れ



本投資法人は、FTSE社より、同社が提供するFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに2014年9月22日より組入れられた。本インデックスは、FTSE社が欧州不動産投資信託協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と協力して開発した、国際不動産投資のベンチマーク。本インデックスにより、不動産株式投資の典型的な分散型ポートフォリオが提供されている。

◎IR九州部会の取り組み

- ・株式会社福岡リアルティ主催「プラチナWOMAN個人投資家向けIR説明会」開催



発足から4年目となるIR九州部会は、2014年8月21日に、IR九州部会の取り組みの一環として、働く女性を中心とした女性向け個人投資家IR説明会を開催。当日は、イブニングセミナーにも関わらず、約80名の女性が参加。基調講演では、日経BPヒット総合研究所長・執行役員、日経ウーマン前編集長麓幸子氏が「今日からスタート!投資センスを磨く3つのポイント」について講演を行った。本投資法人の他、女性に身近な衣・食・住の企業（アイ・ケー・ケイ株式会社、株式会社九電工、TOTO株式会社、株式会社プレナス）が自社のIR説明会を実施。



2014年8月22日 日本経済新聞

■広報活動の主な取り組み



「商業施設新聞」2014年4月29日 第2042号6面掲載

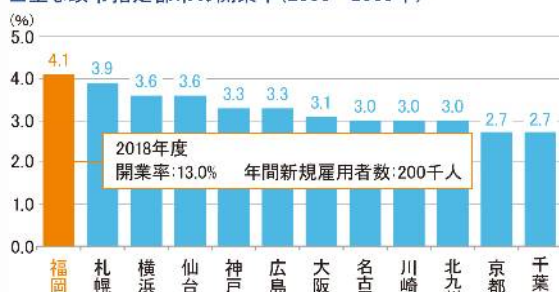
5. まとめ

地域の情報発信(決算IR資料)

■福岡市の国家戦略特区

- ◎狙い
- ・起業等のスタートアップに対する支援による開業率の向上。
 - ・MICEの誘致等を通じたイノベーションの推進及び新たなビジネス等の創出

■主な政令指定都市の開業率(2006～2009年)



出典:福岡市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。

■高まる国際コンベンション(大会・会議)開催件数 (単位:件数)

順位 (2012年)	開催都市	2008	2009	2010	2011	2012
1位	東京(23区)	480	497	491	470	500
2位	福岡市	172	206	216	221	252
3位	京都市	171	164	155	137	196
4位	横浜市	184	179	174	169	191
5位	大阪市	77	94	69	72	140
6位	名古屋市	130	124	122	112	126

出典:日本政府観光局(JNTO)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。

■国が示した福岡市で実現を見込むメニュー

- 創業後5年以内のベンチャー
①企業などに対する雇用条件の明確化
- ②多様な外国人受け入れのための在留資格見直し
- 外国人向けの医療の提供
③(外国人医師や看護師の業務解禁など)
- まちなかのにぎわい創出(道路占用
④基準の緩和、歴史的建造物活用のための建築基準法の適用除外など)

■ウォーターフロント地区におけるMICE機能の強化



西日本新聞 2014年9月10日

■アジアに近い都市福岡

■東京より上海、大阪より釜山に近い福岡



◎グリーンアジア国際戦略総合特区

- 福岡県、北九州市、福岡市 3自治体が一体となって取り組む。
(2011年12月22日内閣総理大臣決定)

- ◎狙い
- ・都市環境インフラ関連産業や技術をパッケージ化の提供。
 - ・グリーンイノベーションの新たな創造を更に推し進める。

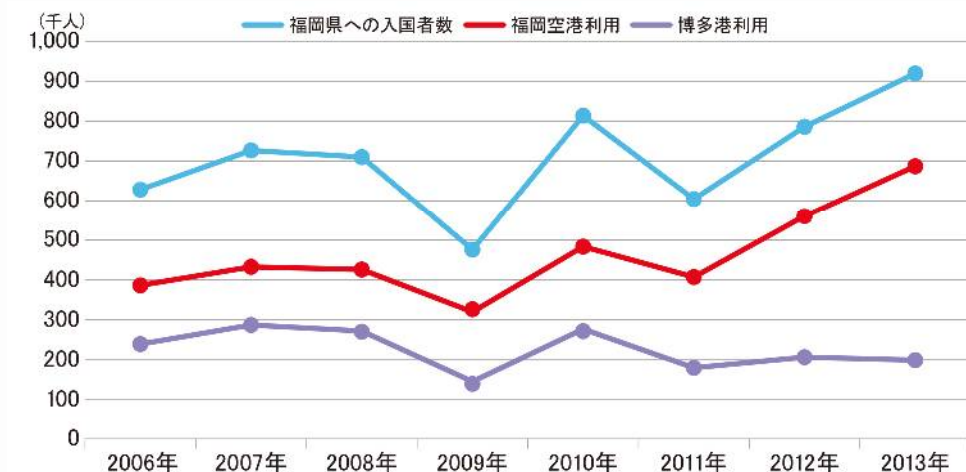


出典:福岡市のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

5. まとめ

地域の情報発信(決算IR資料)

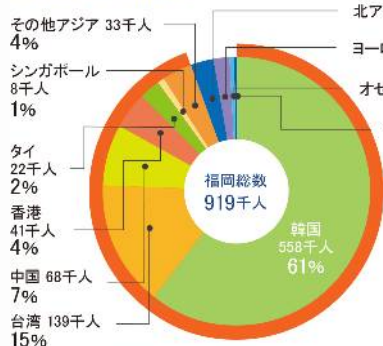
■福岡県への外国人入国者の推移



出典：出入国管理統計(法務省)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。

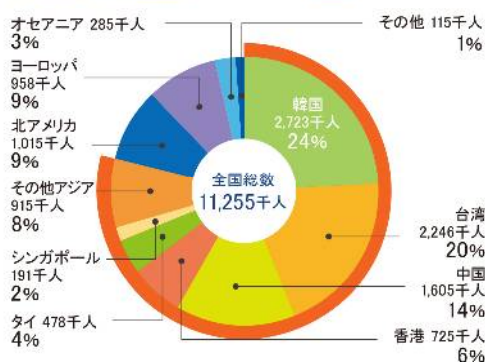
■外国人入国者の国・地域別の割合

◎2013年(福岡)



※千人単位未満の数値については四捨五入しています。
出典：出入国管理統計(法務省)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。

◎2013年(全国)



■都心から国際空港までのアクセス時間(2013年)

順位 Rank	都市/国 City/Country	アクセス時間 Travel time	指数 Index
1	ボストン / アメリカ合衆国	5分	100.0
2	ジュネーブ / スイス	6分	98.8
3	チューリッヒ / スイス	7分	97.6
4	福岡 / 日本	11分	92.9
	フランクフルト / ドイツ	11分	92.9
6	シドニー / オーストラリア	13分	90.6
7	マドリッド / スペイン	14分	90.0
8	コペンハーゲン / デンマーク	14分	89.4
	ロンドン / イギリス	15分	88.2
9	アムステルダム / オランダ	15分	88.2
	バンコク / タイ	15分	88.2
27	大阪 / 日本	34分	65.9
31	東京 / 日本	36分	63.5
40	ムンバイ / インド	90分	0.0

出典：「世界の都市総合ランキング Global Power City Index YEARBOOK 2013」
(森記念財団 都市戦略研究所)

※アクセス時間は、各都市の主要国際空港から、都心部まで公共交通機関(鉄道、タクシー、バス)を利用した場合の最短所要時間。
※指数は最大値を100、最小値を0とする評価値。

福岡空港滑走路増設を盛り込む

交通

国土交通省は、福岡空港の過密化対策として計画している滑走路増設を新規事業として要求した。ただ、事業化は海運権売却などによる財源確保の条件付き。福岡県、福岡市が設けた検討会での民間委託の議論に注目が集まる。

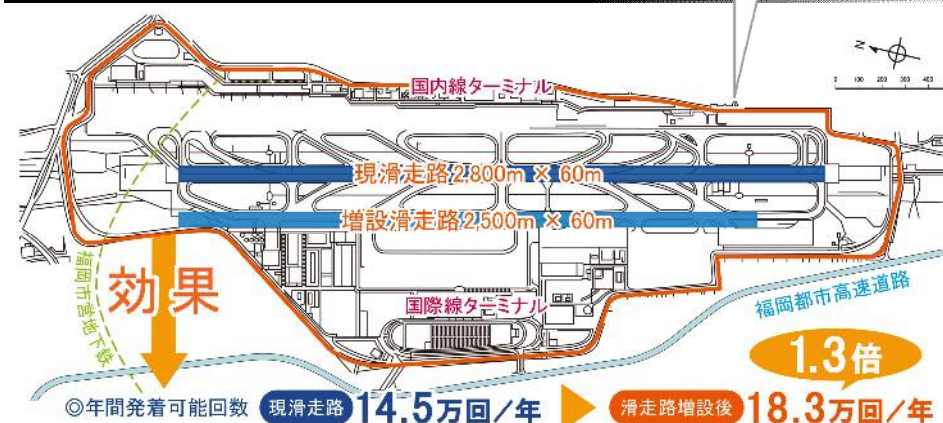
九州新幹線九州(長崎)ルートなど九州5区間の整備新幹線建設事業費は、2014年度当初予算と同額

の1500億円(うち国費は720億円)を要求。与党や地元が求める開業前倒しは、費用を明かさない事項要求として、年末にかけ政府と与党で財源確保を確認する。同ルートに導入予定のフリーゲージトレイン(軌間可変電車)の開発費は20億円を盛り込んだ。九州新幹線鹿児島ルートと九段見島線で走行試験を続ける。福岡市地下鉄七隈線の博多駅への延伸(1・G線)も進める。

(前田孝)

2014年8月31日 西日本新聞

■福岡空港における滑走路の増設案

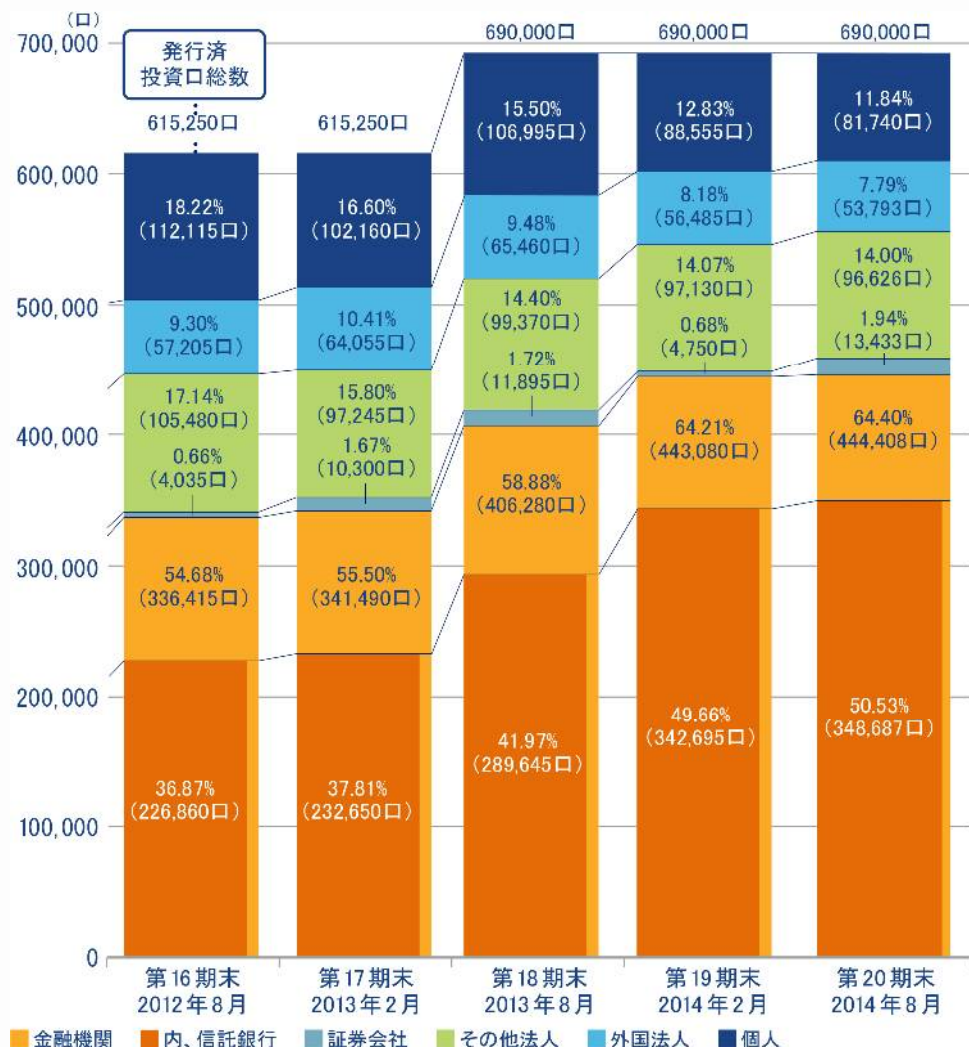


出典：福岡市のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

5. まとめ

(ご参考)投資主構成

■投資主カテゴリー別分布状況(投資口数割合)



※2014年3月1日をもって、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行っております。発行済投資口総数及び所有投資口数は当該分割を考慮した数値を記載しております。

■個人投資主の地域分布(第19期末・第20期末)

都道府県	投資主比率
1 東京都	16.0%
2 福岡県	15.9%
3 神奈川県	9.6%
4 大阪府	6.3%
5 愛知県	5.9%
6 兵庫県	5.7%
7 千葉県	4.7%
8 埼玉県	3.6%
9 広島県	2.6%
10 岡山県	2.3%
11 京都府	1.8%
12 熊本県	1.7%
13 静岡県	1.7%
14 奈良県	1.5%
15 北海道	1.5%

都道府県	投資主比率
1 福岡県	15.9%
2 熊本県	1.7%
3 佐賀県	1.1%
4 長崎県	0.9%
5 大分県	0.9%
6 鹿児島県	0.8%
7 宮崎県	0.7%
九州7県	22.0%

都道府県	投資主比率
1 東京都	16.5%
2 福岡県	15.4%
3 神奈川県	9.6%
4 大阪府	6.3%
5 愛知県	5.7%
6 兵庫県	5.6%
7 千葉県	5.0%
8 埼玉県	3.8%
9 広島県	2.5%
10 岡山県	2.1%
11 京都府	1.8%
12 熊本県	1.7%
13 静岡県	1.7%
14 北海道	1.5%
15 奈良県	1.4%

都道府県	投資主比率
1 福岡県	15.4%
2 熊本県	1.7%
3 佐賀県	1.1%
4 長崎県	0.9%
5 大分県	0.9%
6 宮崎県	0.7%
7 鹿児島県	0.6%
九州7県	21.5%

6. Appendix

ポートフォリオ一覧



- 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 イオン原ショッピングセンター
- ⑧ 花畑SC
- ⑨ 久留米東薊原SC
- ⑩ ケーズデンキ鹿児島本店
- 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警固
- ㉑ Aqualia千早
- ㉒ ディー・ウイングタワー
- 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
(第20期取得)

6. Appendix

ポートフォリオのご紹介(アクティブ商業)

アクティブ商業

① キャナルシティ博多

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目



アクティブ商業

② キャナルシティ博多・B

■ 所在地：福岡市博多区住吉1丁目

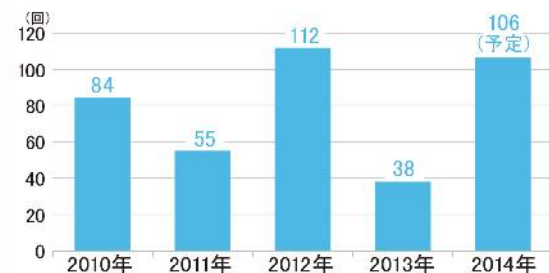


6. Appendix

ポートフォリオのご紹介(キャナルシティ博多の近況)

■外国人観光客の動向

◎博多港へのクルーズ船寄港回数



出典：博多港ホームページ「博多港クルーズ客船寄港実績」
「2014年クルーズ客船寄港予定」(2014年9月26日時点公表値)

◎クルーズ船の寄港は、2014年に入り大幅に増加。



中央埠頭にて

■リニューアル・イベント実績



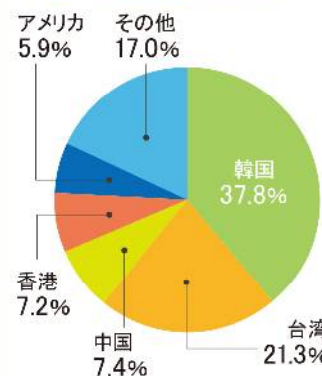
◎TOTO、DAIKEN、YKK APのコラボレーションショールーム

◎「キャッツ」をテーマにした山笠

◎キャナルスプラッシュと水のカーテン

◎「STAND BY ME ドラえもん」キャナルひろば

◎福岡県の2013年外国人延べ宿泊者数構成比



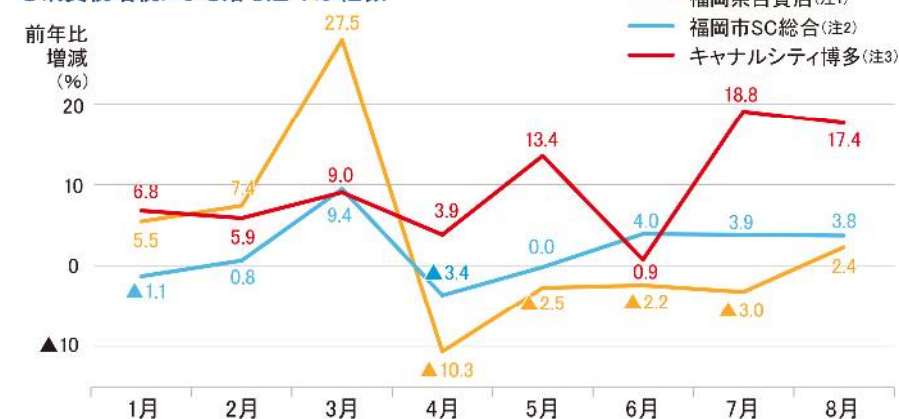
◎福岡県の外国人延べ宿泊者数推移



出典：観光庁宿泊旅行統計調査(2014年8月公表値)

■百貨店・SCとの売上前年比増減比較(2014年)

◎消費税増税による落ち込みは軽微



(注1) 出典：日本百貨店協会「最近の百貨店売上高の推移」

(注2) 出典：一般社団法人日本ショッピングセンター協会 SC販売統計調査報告

(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。

6. Appendix

ポートフォリオのご紹介(アクティブ商業)

アクティブ商業

③パークプレイス大分

■ 所在地：大分市公園通り西2丁目



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



6. Appendix

ポートフォリオのご紹介(パークプレイス大分の近況)

■パークプレイス大分の周辺環境



■増床区画オープンについて



増床区画オープン当日は約1,800人の来場者が開店待ち。

◎増床区画の概要

延床面積:6,312.24㎡

構造・規模:鉄骨造2階建

オープン日:2014年4月18日(金)

- 集客力の高いファストファッションテナントを導入
- 大分県内初出店テナントの導入等による話題性創出により施設全体の活性化を図る

■東九州自動車道全面開通予定

◎2014年度中に大分～宮崎間が全面開通予定。



■パークプレイス大分は、大分米良IC・大分宮河内ICから車で5分の位置

■来場者の交通手段は90%超が自家用車

■増床区画オープン時には、宮崎のメディアも取材のため来場

(注1)延岡市ホームページ「平成26年9月1日現在
現住人口・世帯数等の最近の推移」
日向市ホームページ「平成26年8月の日向市の人口(地区別)」
出典:NEXCO西日本ホームページ、「図説 九州経済2014」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。

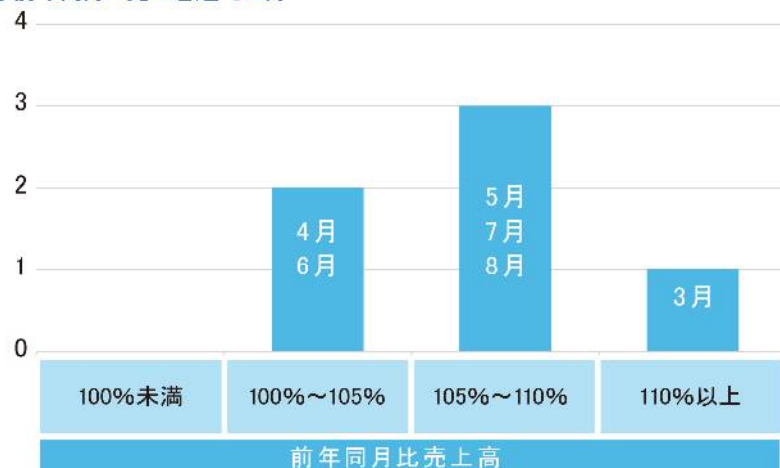
6. Appendix

ポートフォリオのご紹介(サンリブシティ小倉の近況)

■サンリブシティ小倉について



◎前年同月の売上を超えた月



◎リニューアルにより入居した
主な新規テナント



■株式会社サンリブについて

◎2013年度 九州・沖縄のスーパーマーケット
売上高ランキング

順位	商号	所在地	売上高 (百万円)
1	イオン九州	福岡県	245,613
	サンリブ+マルショク	-	207,710
2	サンエー	沖縄県	153,367
3	マックスバリュ九州	福岡県	140,278
4	サンリブ※	福岡県	137,925
5	タイヨー	鹿児島県	128,693
6	マルキョウ	福岡県	84,747
7	マルショク※	大分県	69,785
8	イオン琉球	沖縄県	67,604
9	ハローデイ	福岡県	67,377
10	金秀商事	沖縄県	65,940

出典:帝国データバンク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。
※サンリブとマルショクは、サンリブ・マルショクグループを形成しています。

◎店頭イベント

- 食育イベント 鮎のつかみ取り
- 日清チキンラーメンイベント
- 手作り教室(コロコロ貯金箱、キャンドル、エコバック等)
- アンデス音楽 セサルティコナ ライブ



6. Appendix

ポートフォリオのご紹介(パッシブ商業)



6. Appendix

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



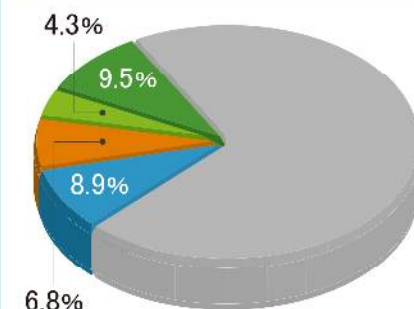
オフィスビル

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)



※2014年8月31日現在

6. Appendix

ポートフォリオのご紹介(その他)

その他

⑮ 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

⑯ 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

⑰ Aqualia 警固

■ 所在地：福岡市中央区警固2丁目



その他

⑱ Aqualia 千早

■ 所在地：福岡市東区千早4丁目



その他

⑲ 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

⑳ ホテルフォルツァ大分

■ 所在地：大分市中央町1丁目



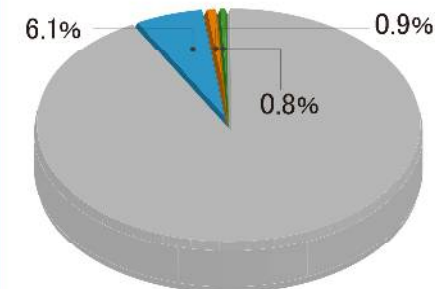
その他

㉑ 鳥栖ロジスティクスセンター

■ 所在地：鳥栖市姫方町



投資比率(その他)



■ 住居
■ ホテル
■ 物流施設

その他全体 7.8%

※2014年8月31日現在

ご静聴いただきありがとうございます ございました

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。

追加のご質問等ご連絡先: (株)福岡リアルティ 企画部長 小原 千尚 y.ohara@fr-net.co.jp