

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第13期 決算説明資料

［銘柄コード 8968］ 2010年9月1日~2011年2月28日

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	1,324億円　（2011年2月28日現在）
■借入金総額	590億円　（2011年2月28日現在）
■格付け	S&P　A-(安定的)　　R&I　A+(安定的)　　JCR　AA-(安定的)
■LTV(有利子負債／総資産)	44.6%

分配金

■直近決算期(第13期)末日	2011年2月28日　（半年毎、2月/8月決算）
■第13期分配金実額	1口当たり　16,465円
■第13期運用日数	181日
■分配金利回り	5.5%　（(分配金/運用日数×365)÷投資口価格）

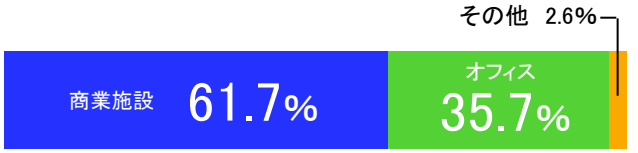
投資口価格

■投資口価格	604,000円　（2011年2月28日現在）
■発行済投資口数	107,050口　（2011年2月28日現在）
■時価総額	646億円　（投資口価格×発行済投資口数）(2011年2月28日現在）
■上場来高値(終値)	1,300,000円　（2007年2月26日）
■上場来安値(終値)	297,000円　（2008年11月20日）
■1口当たり純資産	579,420円　（2011年2月28日現在）
■1口当たり時価純資産	661,217円　（2011年2月28日現在）

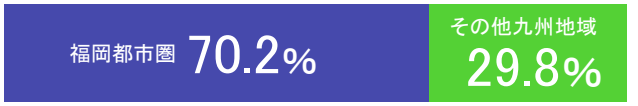
「1口当たり時価純資産」は、期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額の合計額との差額を期末時点での出資総額に加えて、上記発行済投資口数で除して算出しています。

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）



■期末賃貸可能面積	362,249.39㎡
■期末時点稼働率	98.6%

（注1）2011年2月28日の保有物件による数値です。優先匿名組合出資持分は含まれていません。

このたびの東日本大震災で被災された皆様に

謹んでお見舞い申し上げます。

皆様の安全と一刻も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人［証券コード 8968］ 第13期 決算説明資料 2010年9月1日～2011年2月28日

決算報告 …… 5
新投資口発行 …… 12
業績予想 …… 15
財務体制 …… 19
商業施設の運営 …… 22
オフィスの運営 …… 28
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、金額は切捨て、比率は小数点第2位を四捨五入により記載しています。

今期のトピックス

成長戦略

2011年2月7日新投資口発行決議

発行価額の総額 8,913 百万円

適切なタイミングでの
増資を実施

財務戦略

新規格付け取得

S&P:A－　R&I:A＋ に加え
JCR:AA－を取得

新規にAA－を取得

取得戦略

増資によりキャナルシティ博多・Bを取得

取得価格 28,700 百万円

キャナルシティ博多・Bの取得により
施設全体の魅力の維持・向上を図る

運用戦略

第13期末物件稼働率

98.6％

引き続き高水準の
物件稼働率を維持

※取得日は2011年3月2日（第14期）となります。

1口当たり分配金16,465円
予算比＋365円

決算ハイライト

営業収益は前期比ほぼ横ばい

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第9期 ～2009年2月28日	第10期 ～2009年8月31日	第11期 ～2010年2月28日	第12期(A) ～2010年8月31日	第13期(B) ～2011年2月28日	差　異 (B－A)	第14期 ～2011年8月31日 (予想)	第15期 ～2012年2月29日 (予想)
営業収益	5,466	5,621	5,640	5,663	5,662	▲1	7,030	7,014
物件NOI（注1）	3,597	3,656	3,698	3,637	3,537	▲99	4,412	4,406
減価償却費	864	950	954	953	958	5	1,203	1,226
営業利益	2,405	2,371	2,408	2,412	2,317	▲95	2,695	2,650
経常利益	1,933	1,861	1,863	1,797	1,763	▲34	2,043	2,006
当期純利益	1,932	1,860	1,862	1,796	1,762	▲34	2,042	2,005
1口当たり分配金(①)	**18,049円**	**17,377円**	**17,397円**	**16,783円**	**16,465円**	**▲318円**	**16,600円**	**16,300円**
直前分配金予想(②)	17,800円	16,700円	16,600円	16,700円	16,100円			
予想と実績の差異(①－②)	＋249円	＋677円	＋797円	＋83円	＋365円			
投資口数（期末時点）	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口			
総資産（期末時点）（百万円）	125,222	130,836	130,705	132,349	132,497			
純資産（期末時点）（百万円）	62,196	62,124	62,126	62,061	62,026			
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数（期末時点）（注2）	15物件	16物件	16物件	16物件	16物件			
テナント数（期末時点）（注3）	404	439	445	434	421			
賃貸可能面積（期末時点）	348,496.42㎡	362,206.45㎡	362,235.82㎡	362,250.56㎡	362,249.39㎡			
稼働率（期末時点）（注4）	99.2%	98.8%	99.1%	99.0%	98.6%			

（注1）「物件NOI」は、「賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費」にて算出しています。
（注2）優先匿名組合出資持分を除きます。
（注3）「テナント数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。尚、パススルー型マスターリースの形態を取る物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。
（注4）「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。

貸借対照表(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

	科 目	第12期 (A) 2010年8月31日現在	第13期 (B) 2011年2月28日現在	差 異 (B−A)
資産の部	**流動資産**	6,711	7,172	460
	現金及び預金	1,777	2,437	659
	信託現金及び信託預金	4,151	4,003	▲148
	営業未収入金	525	482	▲42
	前払費用	243	207	▲36
	繰延税金資産	0	0	0
	その他	13	41	27
	固定資産	125,637	125,325	▲312
	有形固定資産	116,921	116,646	① ▲274
	信託建物(純額)	46,832	46,451	▲380
	信託構築物(純額)	632	639	6
	信託機械及び装置(純額)	240	231	▲8
	信託工具、器具及び備品(純額)	405	513	108
	信託土地	68,810	68,810	−
	無形固定資産	1,765	1,765	−
	信託借地権	1,765	1,765	−
	投資その他の資産	6,950	6,913	▲37
	投資有価証券	6,437	6,437	−
	敷金及び保証金	10	10	−
	信託差入敷金及び保証金	100	100	−
	長期前払費用	403	365	▲37
	資産合計	**132,349**	**132,497**	**148**

	科 目	第12期 (A) 2010年8月31日現在	第13期 (B) 2011年2月28日現在	差 異 (B−A)
負債の部	**流動負債**	11,027	10,998	▲28
	営業未払金	247	854	② 607
	短期借入金	300	−	③ ▲300
	1年内返済予定の長期借入金	8,650	8,650	−
	未払金	69	20	▲48
	未払費用	272	258	▲13
	未払法人税等	0	0	0
	未払消費税等	42	29	▲13
	前受金	669	664	▲4
	預り金	775	518	▲256
	固定負債	59,260	59,471	211
	長期借入金	50,200	50,425	④ 225
	預り敷金及び保証金	331	331	0
	信託預り敷金及び保証金	8,729	8,715	▲13
	負債合計	70,287	**70,470**	182
純資産の部	**投資主資本**	62,061	62,026	▲34
	出資総額	60,264	60,264	−
	剰余金	1,796	1,762	▲34
	当期未処分利益又は当期未処理損失	1,796	1,762	▲34
	純資産合計	**62,061**	**62,026**	**▲34**
	負債純資産合計	**132,349**	**132,497**	**148**

■資産の部

①: 第13期減価償却費 ▲958百万円
資本的支出 +685百万円

■負債の部

②: 工事代金未払分(資本的支出分)等 +582百万円
その他 +25百万円
③: 長期借入金への借換え
④: 短期借入金の長期借入金への借換え及び約定返済

損益計算書（前期比）

大規模修繕の実施により賃貸事業費用が増加

（単位：百万円（未満切捨））

科　目			第12期（A）～2010年8月31日	第13期（B）～2011年2月28日	増減（B－A）
経常損益	営業損益	営業収益	5,663	5,662	▲1
		不動産賃貸収入	5,282	5,281	▲0
		その他不動産賃貸収入	172	172	▲0
		匿名組合分配金	208	208	－
		営業費用	3,250	3,344	94
		賃貸事業費用	2,771	2,874	① 103
		資産運用報酬	349	346	▲3
		資産保管手数料	11	4	▲6
		一般事務委託手数料	38	37	▲1
		役員報酬	9	9	－
		その他営業費用	69	71	2
		営業利益	2,412	2,317	▲95
	営業外損益	営業外収益	1	1	▲0
		受取利息	0	0	▲0
		その他	0	0	0
		営業外費用	616	554	▲61
		支払利息	481	458	② ▲23
		融資関連費用	89	96	② 7
		その他営業外費用	45	－	③ ▲45
	経常利益		1,797	1,763	▲34
税引前当期純利益			1,797	1,763	▲34
法人税等			1	1	0
	法人税、住民税及び事業税		1	1	0
	法人税等調整額		0	▲0	▲0
当期純利益			1,796	1,762	▲34
前期繰越利益			0	0	▲0
当期未処分利益又は当期未処理損失（▲）			1,796	1,762	▲34

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■営業収支

① 修繕費の増加（予算通り） ▲103

■営業外収支

② ベース金利の低下による調達コストの減等 ＋16

③ マーケット調査費用の剥落 ＋45

損益計算書(予算比)

パークプレイス大分の売上好調により不動産賃貸収入は予算比プラス

(単位:百万円(未満切捨))

科目			予算 (A)	第13期 (B) ～2011年2月28日	増減 (B−A)
経常損益	営業損益	営業収益	5,634	5,662	① 27
		不動産賃貸収入		5,281	
		その他不動産賃貸収入		172	
		匿名組合分配金		208	
		営業費用	3,343	3,344	1
		賃貸事業費用		2,874	
		資産運用報酬		346	
		資産保管手数料		4	
		一般事務委託手数料		37	
		役員報酬		9	
		その他営業費用		71	
		営業利益	2,290	2,317	26
	営業外損益	営業外収益	2	1	▲0
		受取利息		0	
		その他		0	
		営業外費用	568	554	② ▲13
		支払利息		458	
		融資関連費用		96	
		その他営業外費用		−	
	経常利益		1,724	1,763	39
税引前当期純利益			1,724	1,763	39
法人税等 計			1	1	0
当期純利益			1,723	1,762	39

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■営業収支

① パークプレイス大分での集客増による売上増 +22
オフィス賃料の減額想定分の未発生等 +5
計+27

■営業外収支

② ベース金利および想定スプレッドの低下等 +13
計+13

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12期（A） ～2010年8月31日	第13期（B） ～2011年2月28日	差　異 （B－A）
営業活動によるキャッシュ・フロー		**2,394**	**2,545**	**151**
税引前当期純利益		1,797	1,763	▲34
減価償却費		953	958	5
受取利息		▲0	▲0	0
支払利息		481	458	▲23
営業未収入金の増減額（▲は増加）		▲158	42	200
未払消費税等の増減額（▲は減少）		▲125	▲13	112
営業未払金の増減額（▲は減少）		▲167	71	238
未払金の増減額（▲は減少）		53	▲47	▲101
未払費用の増減額（▲は減少）		▲0	▲7	▲7
前受金の増減額（▲は減少）		15	▲4	▲20
預り金の増減額（▲は減少）		239	▲256	▲496
前払費用の増減額（▲は増加）		▲105	36	141
長期前払費用の増減額（▲は増加）		▲129	37	167
その他		4	1	▲3
小計		2,858	3,038	180
利息の受取額		0	0	▲0
利息の支払額		▲477	▲463	13
法人税等の支払額		▲14	▲42	▲27
法人税等の還付額		27	13	▲13
投資活動におけるキャッシュ・フロー		**▲3,398**	**▲162**	**3,236**
信託有形固定資産の取得による支出		▲170	▲148	21
預り敷金及び保証金の受入による収入		－	0	0
預り敷金及び保証金の返還による支出		▲0	▲0	0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		31	34	3
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		▲242	▲48	194
投資有価証券の取得による支出	①	▲3,016	－	3,016
財務活動によるキャッシュ・フロー		**56**	**▲1,871**	**▲1,927**
短期借入れによる収入		15,000	－	▲15,000
短期借入金の返済による支出		▲17,900	▲300	17,600
長期借入れによる収入		14,900	1,800	▲13,100
長期借入金の返済による支出	②	▲10,075	▲1,575	8,500
分配金の支払額		▲1,868	▲1,796	72
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）		**▲948**	**511**	**1,459**
現金及び現金同等物の期首残高		**6,877**	**5,928**	**▲948**
現金及び現金同等物の期末残高		**5,928**	**6,440**	**511**

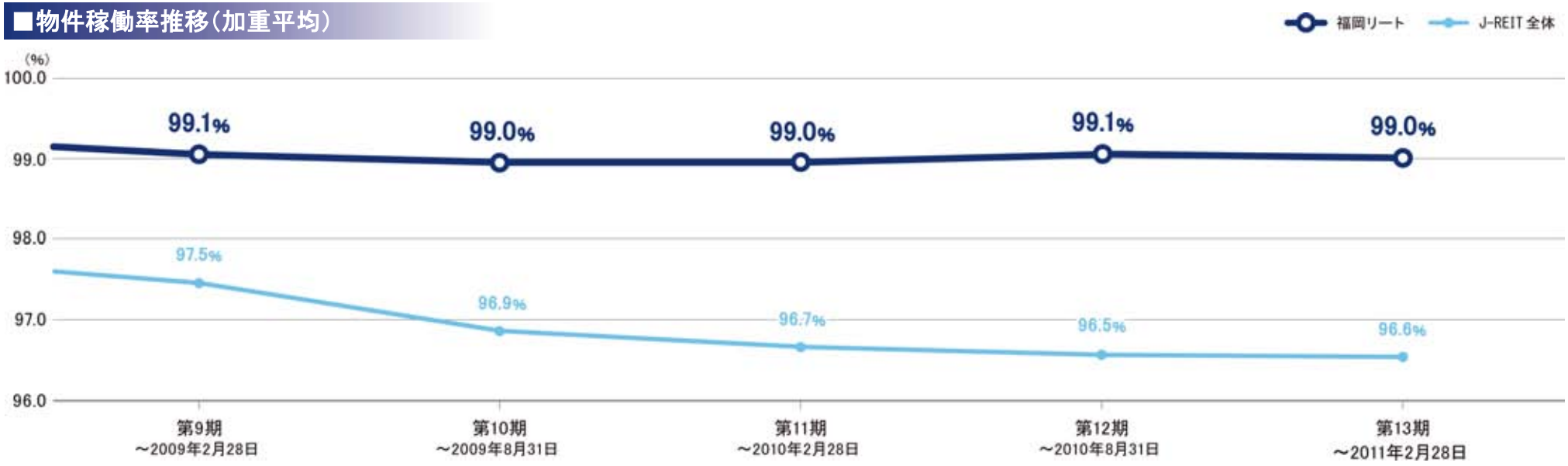
① 優先匿名組合出資持分への追加出資

② 短期借入分の長期借換え
返済期限到来の福岡銀行借入分リファイナンス
約定返済

物件稼働率推移

J-REIT全体に比べて高い稼働率を維持

■物件稼働率推移(加重平均)



※本投資法人の稼働率は、加重平均で算出しています。
※J-REIT全体の稼働率は、社団法人投資信託協会公表の稼働率の時系列データ(不動産投資信託組入資産全体)を基に、株式会社福岡リアルティにて加重平均を算出しています。
※第13期のJ-REIT全体の稼働率は、2010年9月1日から2011年1月31日までの時系列データを基に、株式会社福岡リアルティにて加重平均を算出しています。

■稼働率

項　目	第9期 ～2009年2月28日	第10期 ～2009年8月31日	第11期 ～2010年2月28日	第12期 ～2010年8月31日	第13期 ～2011年2月28日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	44.9%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	16.8%
オフィス	97.3%	96.6%	95.2%	96.3%	96.4%	35.7%
その他	94.0%	90.0%	91.0%	93.8%	95.4%	2.6%
全　体	99.1%	99.0%	99.0%	99.1%	99.0%	100.0%

※稼働率は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・パークプレイス大分・サンリブシティ小倉の3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・イオン原ショッピングセンター(注1)・花畑SC・久留米東櫛原SC・ケーズデンキ鹿児島本店の6物件を指します。
(注1)イオン原ショッピングセンターは、2011年3月1日に原サティから名称変更となったものです。

鑑定評価額

エンジニアリングレポートの再取得等により変動、含み益は6,989百万円

（単位:百万円（未満切捨））

	物件名称	取得価格（注1）	取得Cap Rate	期末貸借対照表計上額	直近鑑定評価額	直近鑑定評価書DCF法評価（注2）			第12期末時点		第13期末時点		差異要因		鑑定評価書作成会社
						評価額	割引率	最終還元利回り	直接還元価格	Cap Rate	直接還元価格	Cap Rate	CF要因（注3）	CR要因（注4）	
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	31,533	33,800	33,200	5.2%	5.4%	36,000	5.1%	35,200	5.1%	▲800	0	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	15,700	6.5%	16,782	16,700	16,500	5.9%	6.4%	17,700	6.3%	16,800	6.3%	▲900	0	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	6,257	7,420	7,390	5.9%	6.4%	7,440	6.6%	7,440	6.6%	0	0	日本不動産研究所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.2%	4,954	4,910	4,900	6.6%	7.1%	4,980	6.9%	4,920	6.9%	▲60	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%	2,265	2,420	2,390	6.4%	6.9%	2,450	6.6%	2,450	6.6%	0	0	日本不動産研究所
	イオン原ショッピングセンター	5,410	6.8%	5,482	5,200	5,170	6.0%	7.5%	5,230	7.2%	5,230	7.2%	0	0	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,098	1,160	1,150	6.1%	6.4%	1,190	6.1%	1,190	6.1%	0	0	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,405	2,510	2,490	6.1%	6.4%	2,570	6.1%	2,570	6.1%	0	0	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,470	3,400	3,390	5.7%	6.3%	3,410	6.0%	3,410	6.0%	0	0	谷澤総合鑑定所
	商業施設　合計	74,623	–	74,251	77,520	76,580	–	–	80,970	–	79,210	–	▲1,760	0	
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.2%	14,122	15,100	14,800	5.3%	5.6%	16,300	5.3%	15,800	5.3%	▲500	0	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	10,310	12,700	12,600	5.4%	5.6%	13,100	5.3%	12,900	5.3%	▲200	0	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	4,325	4,830	4,790	5.2%	5.6%	4,970	5.4%	4,860	5.4%	▲110	0	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	6,700	6,630	6,590	5.7%	6.1%	6,670	5.9%	6,670	5.9%	0	0	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	5,636	5,960	6,020	6.1%	6.4%	5,830	6.1%	5,830	6.1%	0	0	谷澤総合鑑定所
	オフィスビル　合計	43,100	–	41,095	45,220	44,800	–	–	46,870	–	46,060	–	▲810	0	
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,970	1,660	1,640	5.8%	6.2%	1,720	6.0%	1,690	6.0%	▲30	0	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,093	1,000	992	5.7%	6.1%	1,010	5.9%	1,010	5.9%	0	0	大和不動産鑑定
	その他　合計	3,171	–	3,064	2,660	2,632	–	–	2,730	–	2,700	–	▲30	0	
全物件　合計		120,894	–	118,411	125,400	124,012	–	–	130,570	–	127,970	–	▲2,600	0	

◎「直近鑑定評価額」-「期末貸借対照表上の有形固定資産＋無形固定資産計上額」の推移



（注1）「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2）2011年2月末の各保有物件の鑑定評価書に記載されたDCF法に基づく各種数値を記載しています。
（注3）第13期末時点の直接還元価格算出に用いた純利益を第12期末時点の直接還元利回りで除し、その数値を第12期末時点の直接還元価格から差し引いて算出しています。（注4）第13期末時点と第12期末時点の直接還元価格の差から、（注3）で算出した数値（CF要因）を差し引いて算出しています。

新投資口発行概要

■新投資口発行について

発行決議日	2011年2月7日
価格決定日	2011年2月16日
払込日	2011年3月1日
発行投資口数	16,000口
発行価格（募集価格）	1口当たり　576,083円
発行価格（募集価格）の総額	9,217,328,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり　557,078円
払込金額（発行価額）の総額	8,913,248,000円

2011年2月

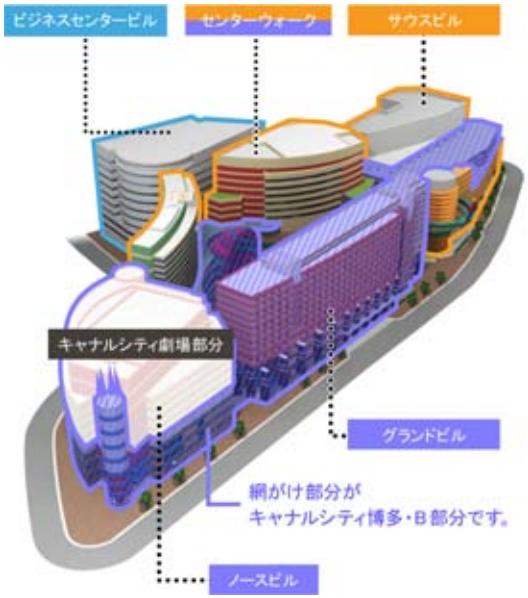
日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28					

2011年3月

日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

■キャナルシティ博多・B

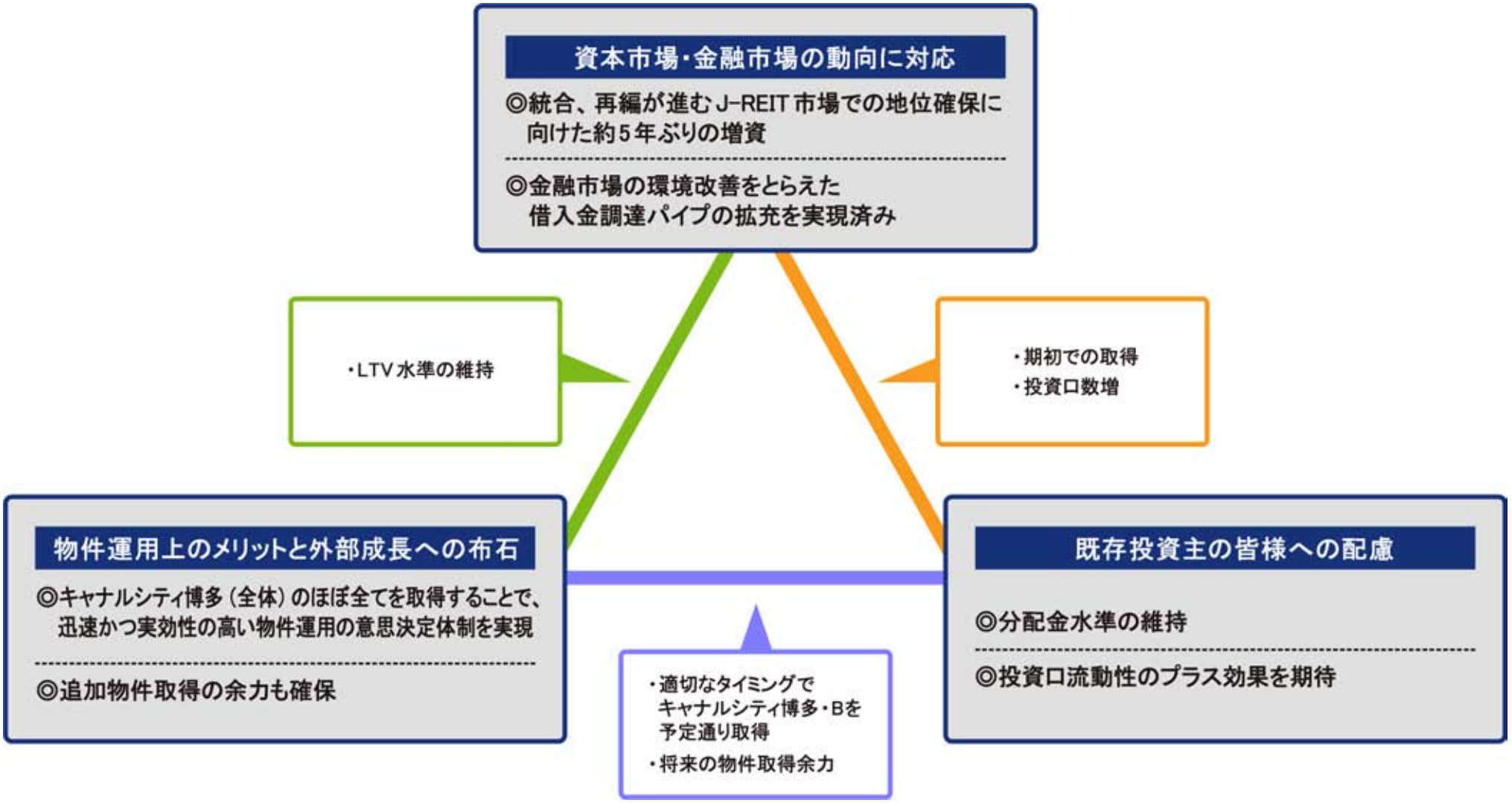
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		28,700百万円
取得日		2011年3月2日	鑑定評価額		28,700百万円
所在地（住居表示）		福岡市博多区住吉一丁目2番1号等	評価価格時点		2011年1月1日
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建	土地	面積	34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の524,239（区分所有建物5棟の合計）及び敷地権対象外の土地379.92㎡（注1）（注2）
	建築時期	1996年4月15日		用途地域	商業地域
	延床面積	全体延床面積225,899.23㎡のうち、区分所有建物5棟の専有部床面積合計101,308.33㎡		容積率	500%
	用途	ホテル、店舗、駐車場		建ぺい率	80%
	所有形態	区分所有権		所有形態	所有権
信託受託者		住友信託銀行株式会社	PM会社		福岡地所株式会社
信託契約期間満了日		2026年2月27日			



（注1）「敷地面積」は本物件の土地建物全体に係る面積を記載しています。
（注2）本土地のうち379.92㎡は、管理規約にて本建物の敷地と同一の取扱いとする旨が定められています。

今回の新投資口発行についての考え

2011年2月7日発行決議の新投資口発行の考え方について



キャナルシティ博多の概況



キャナルシティ博多概要

◎取得時期／2004年11月9日　◎取得価格／32,000百万円

- 博多駅より徒歩約10分、繁華街中洲に隣接
- 施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所
- ロサンゼルス・ファッションアイランド、六本木ヒルズ開発で著名なジョン・ジャーディの代表作
- ワシントンホテル　●OPA（キャナルシティ・オーパ）　●ユナイテッド・シネマ 等

キャナルシティ・ビジネスセンタービル概要

◎取得時期／2004年11月9日　◎取得価格／14,600百万円

- 商業オフィスコンプレックスの先駆け　●キャナルシティ博多の集客力、知名度との相乗効果
- TOTOによるオフィス及びショールーム利用等
- TOTO　●アメリカンファミリー生命保険　●USEN
- ベルシステム24　●三菱電機ビルテクノサービス 等

キャナルシティ博多・B概要

◎取得日／2011年3月2日　◎取得価格／28,700百万円

- 博多駅より徒歩約10分、繁華街中洲に隣接
- 施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所
- ロサンゼルス・ファッションアイランド、六本木ヒルズ開発で著名なジョン・ジャーディの代表作
- グランド・ハイアット・福岡　●OPA（キャナルシティ・オーパ）　●無印良品 他

第14期 業績予想

キャナルシティ博多・B取得により増収、分配金は第13期実績比＋135円の見込み

■第14期 今回公表予算

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第12期実績 A	第13期実績 B	第14期 新投資口 発行時予算 C'	**第14期 今回公表予算 C**	第12期実績 差　異 C-A	**第13期実績 差　異 C-B**	第14期 新投資口発行時 予算差異 C-C'
営業収益	5,663	5,662	7,033	7,030	① 1,366	④ 1,368	▲3
営業費用	3,250	3,344	4,324	4,334	② 1,084	⑤ 990	10
営業利益	2,412	2,317	2,708	2,695	282	378	▲13
営業外収益	1	1	2	2	0	0	－
営業外費用	616	554	667	653	③ 37	⑥ 98	▲13
経常利益	1,797	1,763	2,043	2,043	246	280	－
当期純利益	1,796	1,762	2,042	2,042	246	280	－
1口当り分配金（円）	16,783円	16,465円	16,600円	16,600円	▲183円	135円	－

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第12期実績との差異要因

① キャナルシティ博多・B収入
　匿名組合出資持分の配当剥落等
② キャナルシティ博多・B費用等
③ 借入金増加に伴う支払利息増等

■第13期実績との差異要因

④［アクティブ商業］	
キャナルシティ博多・B収入等	+1,590
［オフィス］	
入退去による影響等	▲14
［その他］	
匿名組合出資持分の配当剥落等	▲208
	計+1,368
⑤ キャナルシティ博多・B支出等	▲937
その他	▲53
	計▲990
⑥ 借入金増加に伴う支払利息増等	▲56
新投資口発行関連コスト等	▲42
	計▲98

第15期 業績予想

大規模なテナント入替計画に伴う修繕費増加の見込み

■第15期 今回公表予算

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第12期実績 A	第13期実績 B	第14期 今回公表予算 C	**第15期 公表予算 D**	第13期実績 差　異 D−B	**第14期 今回予算 差　異** D−C
営業収益	5,663	5,662	7,030	7,014	① 1,351	④ ▲16
営業費用	3,250	3,344	4,334	4,363	② 1,018	⑤ 28
営業利益	2,412	2,317	2,695	2,650	333	▲44
営業外収益	1	1	2	2	0	−
営業外費用	616	554	653	645	③ 91	⑥ ▲7
経常利益	1,797	1,763	2,043	2,006	243	▲37
当期純利益	1,796	1,762	2,042	2,005	243	▲36
1口当り分配金（円）	16,783円	16,465円	16,600円	16,300円	▲165円	▲300円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第13期実績との差異要因

① キャナルシティ博多・B収入
　匿名組合出資持分の配当剥落等
② キャナルシティ博多・B費用等
③ 借入金の増加に伴う支払利息増等
　投資口交付費用

■第14期今回公表予算との差異要因

④［アクティブ商業］
　テナント改廃等による収入減　▲11
　［オフィス・その他］
　入退去による影響等　▲4
　計▲16

⑤ 修善費の増加　▲65
　販促費の削減等　＋37
　計▲28

⑥ 長転に伴う支払利息増　▲30
　新投資口発行関連コスト等　＋37
　計＋7

分配金の推移

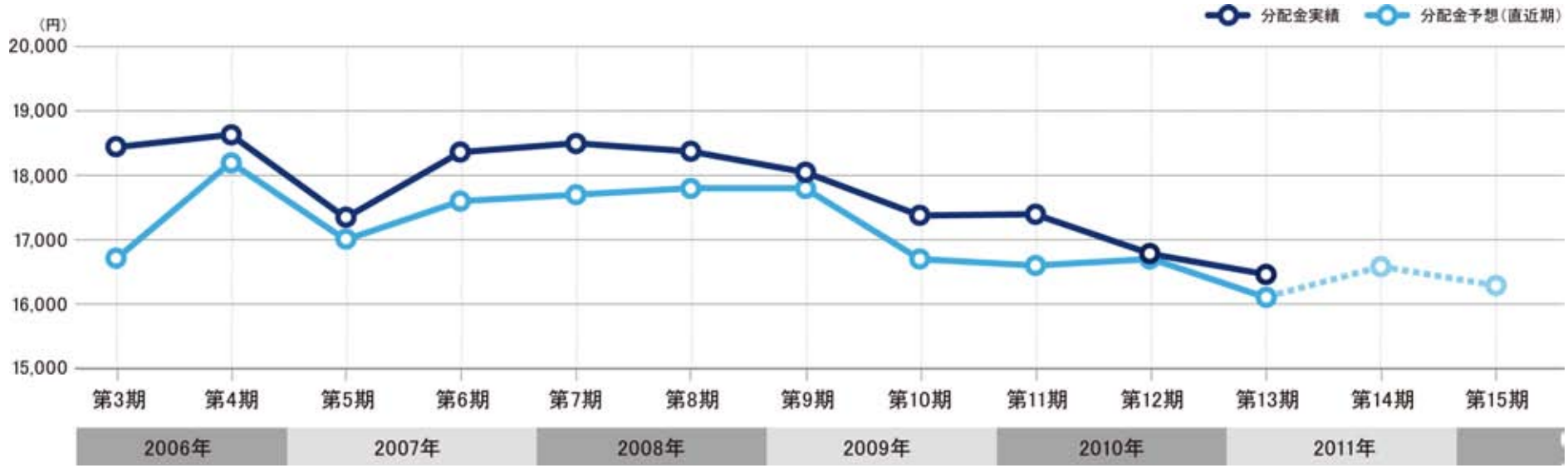
安定した分配金を継続

■分配金予想・実績推移

（単位：円）

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
分配金実績	18,438	18,632	17,341	18,360	18,499	18,373	18,049	17,377	17,397	16,783	16,465		
分配金予想（直近期）	16,700	18,200	17,000	17,600	17,700	17,800	17,800	16,700	16,600	16,700	16,100	16,600	
分配金予想（前々期）	—	—	—	17,600	17,000	17,200	17,400	17,000	16,500	16,700	16,600	16,600	16,300

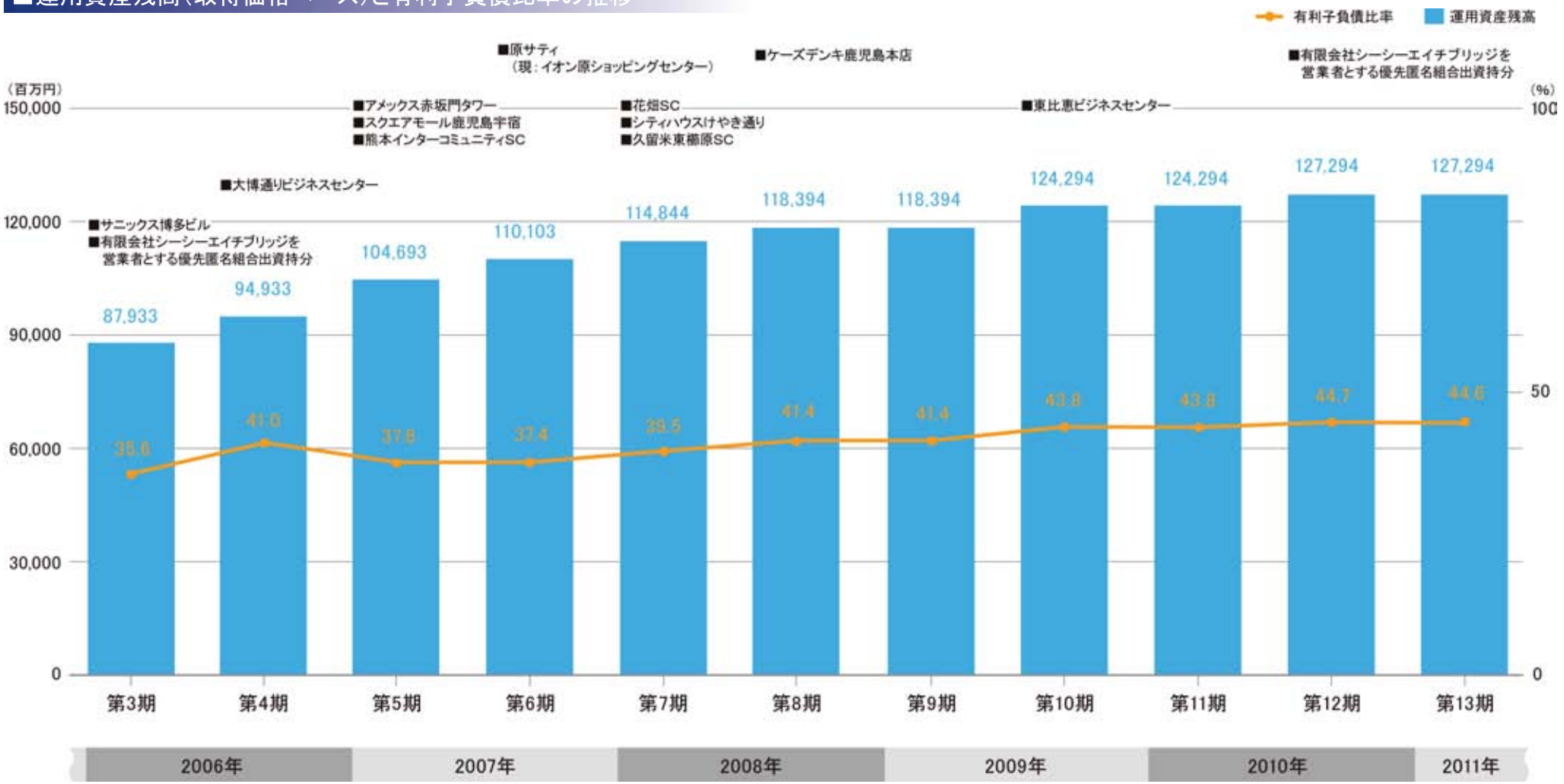
■分配金の推移



運用資産残高と有利子負債比率の推移

着実な資金規模の増加とLTV水準の維持

■運用資産残高（取得価格ベース）と有利子負債比率の推移



第13期調達実績

格付け AA−（安定的）を新規に取得

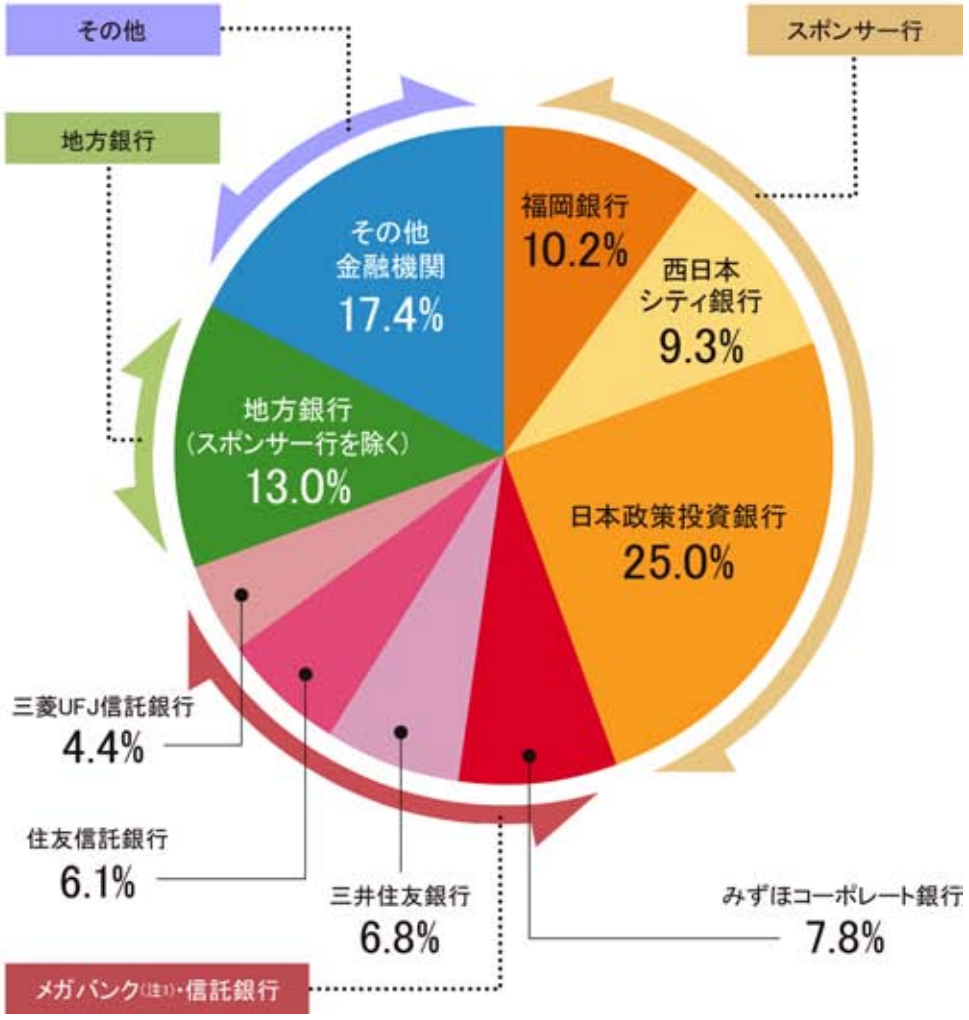
■第13期財務実績

2010年9月	・りそな銀行より300百万円の新規借入を実施 ・9月末でコミットメントラインの利用残高ゼロに
2010年12月	・福岡銀行による1,500百万円のリファイナンスを実施
2011年2月	・日本格付研究所より新規格付「AA−」を取得 ・西日本シティ銀行のコミットメントライン（極度額5,000百万円）継続

■格付け(注2)

S&P	R&I	JCR
A−（安定的）	A＋（安定的）	AA−（安定的）

■借入先金融機関の分布状況

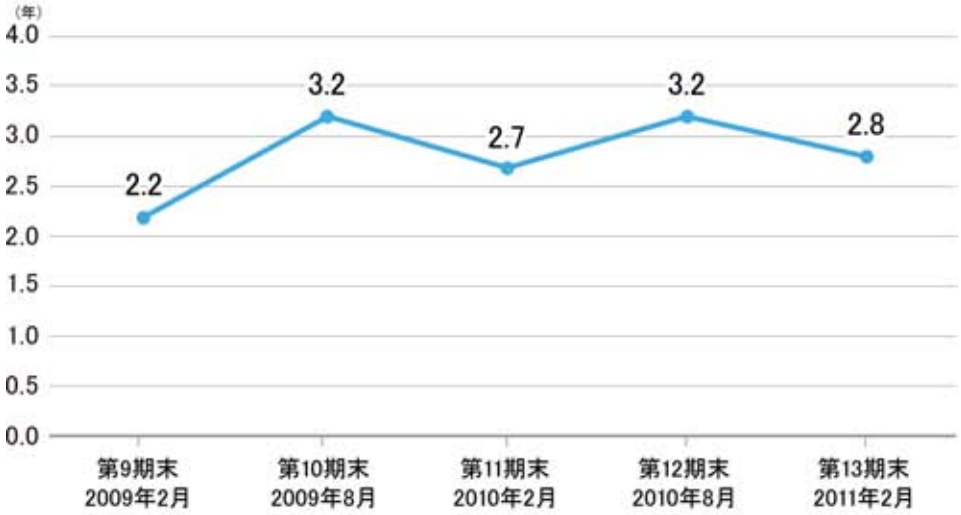


(注1)「メガバンク」とは、みずほコーポレート銀行、三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をいいます。
(注2)S&P：スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングサービスより長期会社格付けを取得。
R&I：格付投資情報センターより発行体格付を取得。
JCR：日本格付研究所より長期優先債務格付を取得。
※2011年2月28日現在

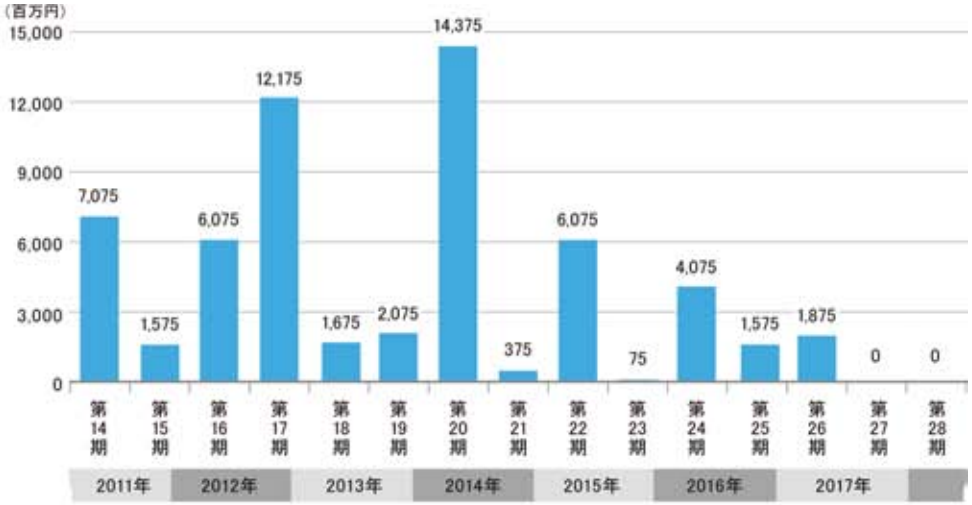
借入金シェア

健全な財務体質を維持

■デュレーション（平均残存期間）（年）



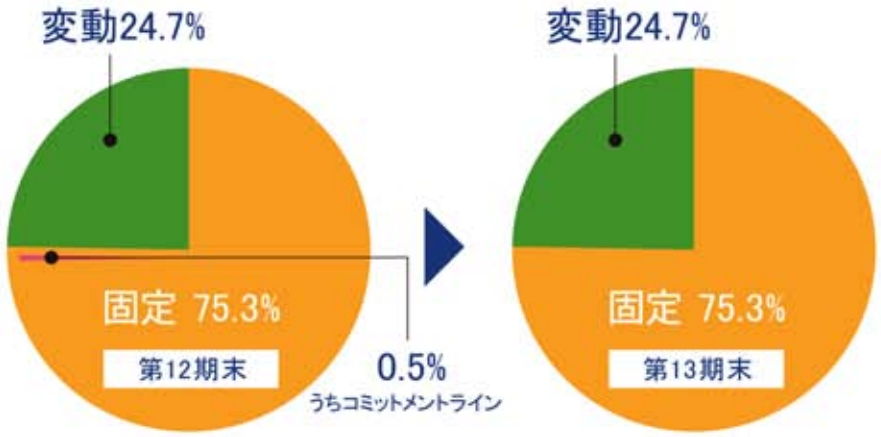
■返済期限の分散



■期中平均支払金利（%）



■固定化比率



借入金一覧

安定的な資金調達

2011年2月28日現在

種 別	借入先	金額(円)	借入日	返済期限	返済方法	利率(年率)	摘 要
短期借入金	–	–	–	–	–	–	–
	小 計	0					
1年内返済予定の長期借入金	福岡銀行	2,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29	期日一括	2.05174%(※2)	無担保無保証
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29		2.05174%(※2)	
	第一生命保険	1,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29		2.05174%(※2)	
	新生銀行	1,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29		2.00174%(※2)	
	住友信託銀行	1,000,000,000	2006/ 9/29	2011/ 7/29		1.80296%(※2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2008/ 6/30	2011/12/30		0.84000%(※1)(※4)	
	小 計	8,500,000,000					
長期借入金	西日本シティ銀行	2,500,000,000	2008/ 2/27	2013/ 2/28	期日一括	1.69226%(※2)	無担保無保証
	住友信託銀行	2,000,000,000	2008/ 2/27	2013/ 2/28		1.69226%(※2)	
	みずほコーポレート銀行	2,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28		1.69226%(※2)	
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28		1.59226%(※2)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28		1.54226%(※2)	
	福岡銀行・西日本シティ銀行・大分銀行・宮崎銀行・親和銀行・伊予銀行・佐賀銀行・十八銀行・山口銀行	6,000,000,000	2008/ 6/23	2012/ 6/29		0.84000%(※1)(※4)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 6/30	2013/ 6/28		0.84000%(※1)(※4)	
	りそな銀行	2,000,000,000	2008/10/ 7	2012/ 9/28		1.71212%(※2)	
	日本政策投資銀行	2,775,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	分割返済(※5)	2.20000%(※2)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2014/ 8/29	期日一括	1.71000%(※2)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2015/ 8/31		1.95000%(※2)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2016/ 8/31		2.17000%(※2)	
	住友信託銀行	600,000,000	2009/ 9/30	2012/ 9/28		1.54457%(※2)	
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2010/ 3/31	2013/ 3/29		0.94000%(※1)(※4)	
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2013/12/30		1.14000%(※1)(※4)	
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2015/ 6/30		1.24000%(※1)(※4)	
	みずほコーポレート銀行・農林中央金庫・広島銀行・山口銀行・伊予銀行・佐賀銀行・肥後銀行・親和銀行	10,300,000,000	2010/ 7/30	2014/ 7/31		1.41000%(※3)	
	りそな銀行	300,000,000	2010/ 9/30	2014/ 9/30		1.32493%(※2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2010/12/30	2016/12/30		0.79000%(※1)(※4)	
	小 計	50,575,000,000					
コミットメントライン	福岡銀行・りそな銀行・熊本ファミリー銀行・親和銀行	0					
	西日本シティ銀行	0					
	小 計	0					
合 計		59,075,000,000					

■コミットメントラインの設定状況

種 別	借入先	借入金極度額(円)	コミットメント期間 開始日	コミットメント期間 終了日	摘要
コミットメントライン1	福岡銀行・りそな銀行・熊本ファミリー銀行・親和銀行	5,000,000,000	2010/ 8/ 1	2011/ 7/31	無担保
コミットメントライン2	西日本シティ銀行	5,000,000,000	2010/ 3/ 1(※6)	2011/ 2/28(※6)	無保証
合 計		10,000,000,000			

◎キャナルシティ博多・Bの取得に伴い、2011年3月1日に10,500百万円の新規借入を実施

(※1)変動金利での借入金です。
(※2)固定金利での借入金です。
(※3)変動金利での借入金ですが、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おります。
(※4)2010年12月30日から2011年3月31日(当日を含まない)までとなります。
(※5)6カ月毎75百万円(12月末・6月末)(年5%)最終元本返済日に1,875百万円を返済。
(※6)2011年3月1日から2012年2月29日までの契約を締結済みです。

アクティブ商業の状況

売上は堅調に推移

NOIの推移



キャナルシティ博多は大規模修繕実施によりNOIが一時的に減少

※各物件のNOI実額を期末毎に記載しています。百万円未満を切捨てて表示しています。

売上高前年比の推移



キャナルシティ博多は昨年の映画のヒット、ラーメンスタジアムリニューアルのためのクローズにより、2011年2月の売上前年比落込み

(注1)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（既存SC前年比）

■キャナルシティ博多の状況

◎ラーメンスタジアムリニューアルオープン



◎キャナルシティ博多周辺の状況

キャナルシティ博多の成長戦略の一環として福岡地所株式会社が増床を計画しています。ファストファッションの旗艦店を集積させ、今秋オープン予定。2011年3月には博多駅がリニューアルオープン、九州新幹線が全線開通しました。



キャナルシティ博多の増床計画



リニューアルした博多駅

(注)上記増床計画部分について、現時点において本投資法人が所有する予定はありません。

●キャナルシティ博多	●パークプレイス大分	●サンリブシティ小倉
2009年3月~2010年2月	2009年3月~2010年2月	2009年3月~2010年2月
売上（年間計）(注2) 126億円	売上（年間計） 241億円	売上（年間計）(注3) ——
2010年3月~2011年2月	2010年3月~2011年2月	2010年3月~2011年2月
売上（年間計）(注2) 122億円	売上（年間計） 248億円	売上（年間計）(注3) ——
▲3.3%	+2.9%	+1.4% (注3)

(注2)本投資法人保有部分のみの集計です。

(注3)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、数値は記載しておりません。

第13期（キャナルシティ博多・パークプレイス大分）のリニューアル工事

■［キャナルシティ博多］共用部リニューアル

アメニティと環境の両面をリニューアル。運河周りに植栽やベンチを増やしアトリウム空間の緑化を施すなど、より多くの緑や自然の造形の取り入れを実施。









■［パークプレイス大分］テナント区画、共用部をリニューアル

テナント入替に伴うゾーンのリニューアルやフードコートのリニューアル、アメニティ強化を実施。



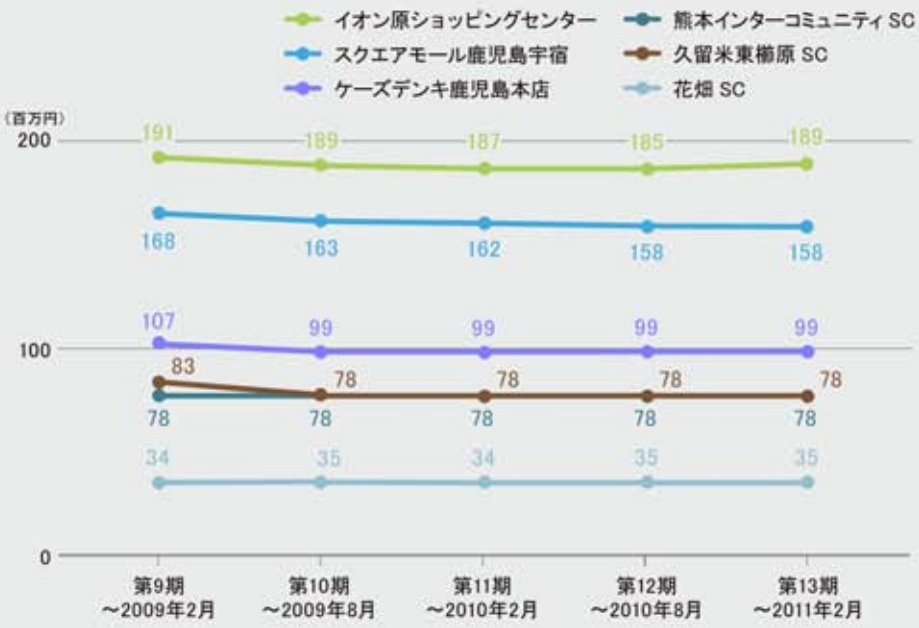




パッシブ商業の状況

安定的な営業収益を継続

NOIの推移



※各物件のNOI実額を期末毎に記載しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。

- 信用力あるテナント
- 長期の定期借家契約（賃料減額・中途解約不可（原則））（注1）
- 適正CAPでの取得

（注1）同等条件での後継テナントとの契約締結を紹介した場合等には、中途解約が可能となる例外条項が存在するため、（原則）と記載しています。

スクエアモール鹿児島宇宿



取得時期：2006年9月28日
取得価格：53億円
取得CAP：6.2%

- スポーツデポ・ゴルフ5
- ベスト電器

熊本インターコミュニティSC



取得時期：2006年11月30日
取得価格：24億円
取得CAP：6.5%

- スポーツデポ・ゴルフ5
- スターバックスコーヒー

久留米東櫛原SC



取得時期：2008年2月1日
取得価格：25億円
取得CAP：6.1%

- スポーツデポ・ゴルフ5

イオン原ショッピングセンター



取得時期：2007年3月1日
取得価格：54.1億円
取得CAP：6.8%

- イオン原

ケーズデンキ鹿児島本店



取得時期：2008年3月27日
取得価格：35.5億円
取得CAP：5.7%

- ケーズデンキ

花畑SC



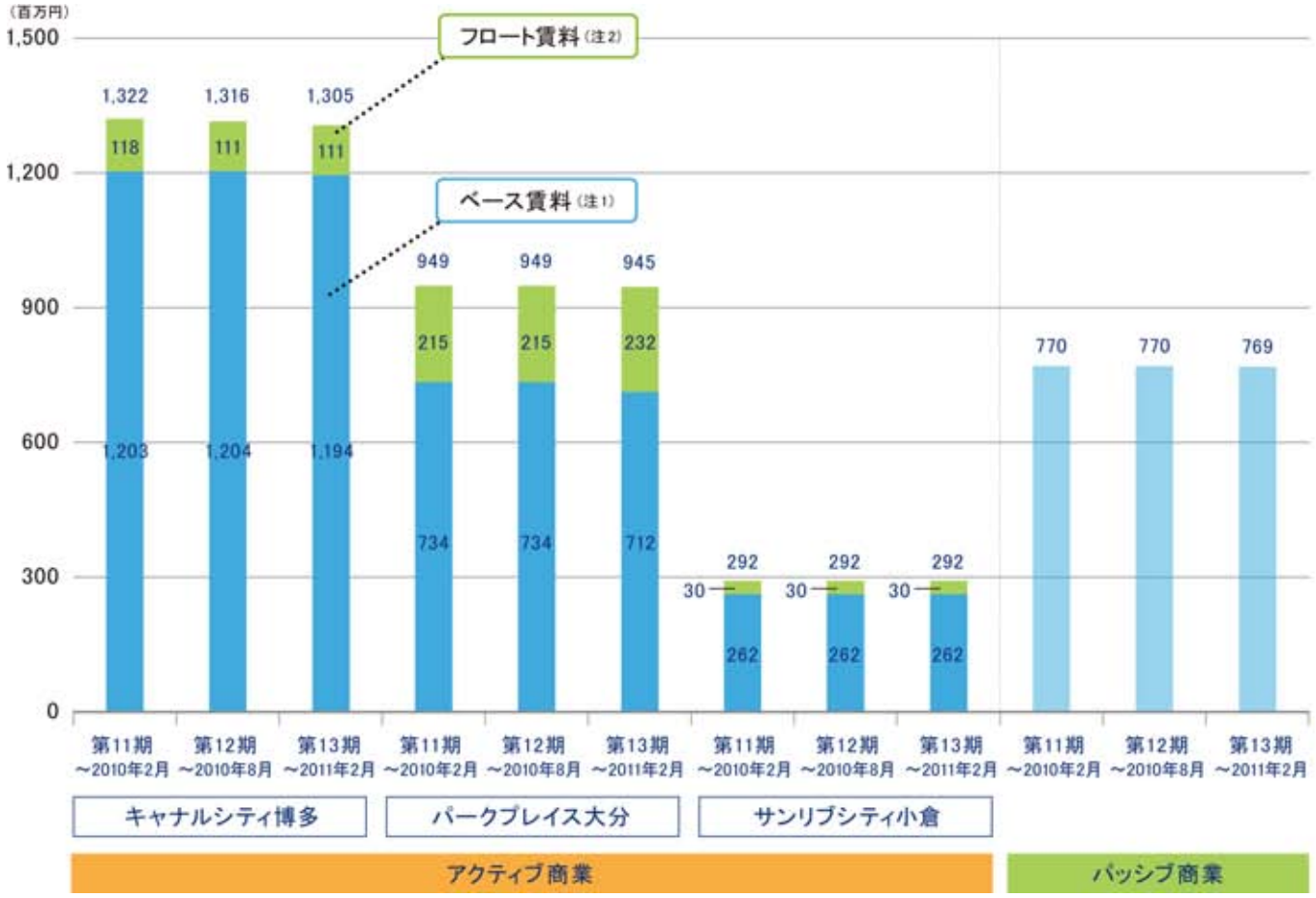
取得時期：2007年9月3日
取得価格：11.3億円
取得CAP：6.4%

- ポンラパス
- マツモトキヨシ

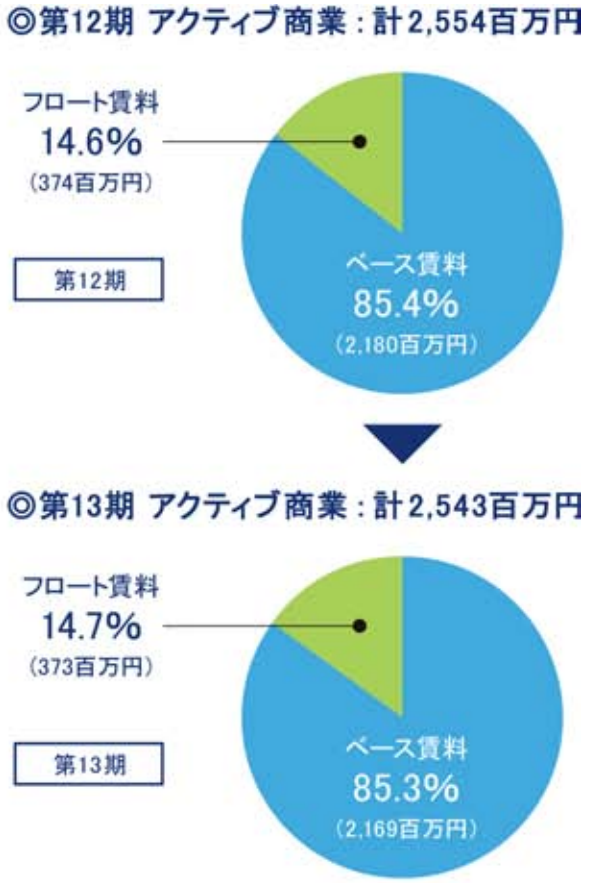
商業施設の賃料構成

アクティブ商業25億円の賃料のうち約15%が変動賃料

■物件別賃料構成



■アクティブ商業賃料構成比



(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駐車場代(パークプレイス大分のみ)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(最低保証賃料を除いた賃料)の合計額を記載しています。

賃貸面積上位テナント

第13期末時点

	テナント名	契約者名	賃貸比率	第14期 ～2011年8月	第15期 ～2012年2月	第16期 ～2012年8月	契約残存年数(年)(注1)
1	イオンパークプレイス大分	イオン九州株式会社	24.1%	●パークプレイス大分			11
	イオン原			●イオン原ショッピングセンター			8
2	サンリブシティ小倉	株式会社サンリブ	17.2%	●サンリブシティ小倉			14
3	スポーツデポ ゴルフ5	株式会社アルペン	5.6%	●スクエアモール鹿児島宇宿			15
				●熊本インターコミュニティSC			15
				●久留米東櫛原SC			16
4	ケーズデンキ	株式会社ケーズホールディングス	3.8%	●パークプレイス大分			11
5	ワシントンホテル	キャナルシティ・福岡ワシントンホテル株式会社	3.6%	●キャナルシティ博多			5
6	スポーツオーソリティ	株式会社メガスポーツ	2.3%	●キャナルシティ博多			0
				●パークプレイス大分			1
7	ユナイテッド・シネマ キャナルシティ13	ユナイテッド・シネマ株式会社	2.0%	●キャナルシティ博多			5
8	ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社九州ケーズデンキ	2.0%	●ケーズデンキ鹿児島本店			11
9	T・ジョイ	株式会社ティ・ジョイ	1.6%	●パークプレイス大分			11
10	OPA(キャナルシティ・オーパ)	株式会社キャナルシティ・オーパ	1.6%	●キャナルシティ博多			5

■普通借家契約 ■定期借家契約

(注1)残存年数については、2011年2月28日時点の賃貸借契約の残存年数を切捨てで記載しています。

賃貸面積上位テナント（キャナルシティ博多・B取得後）

2011年3月2日キャナルシティ博多・Bを組入れ後の上位テナント

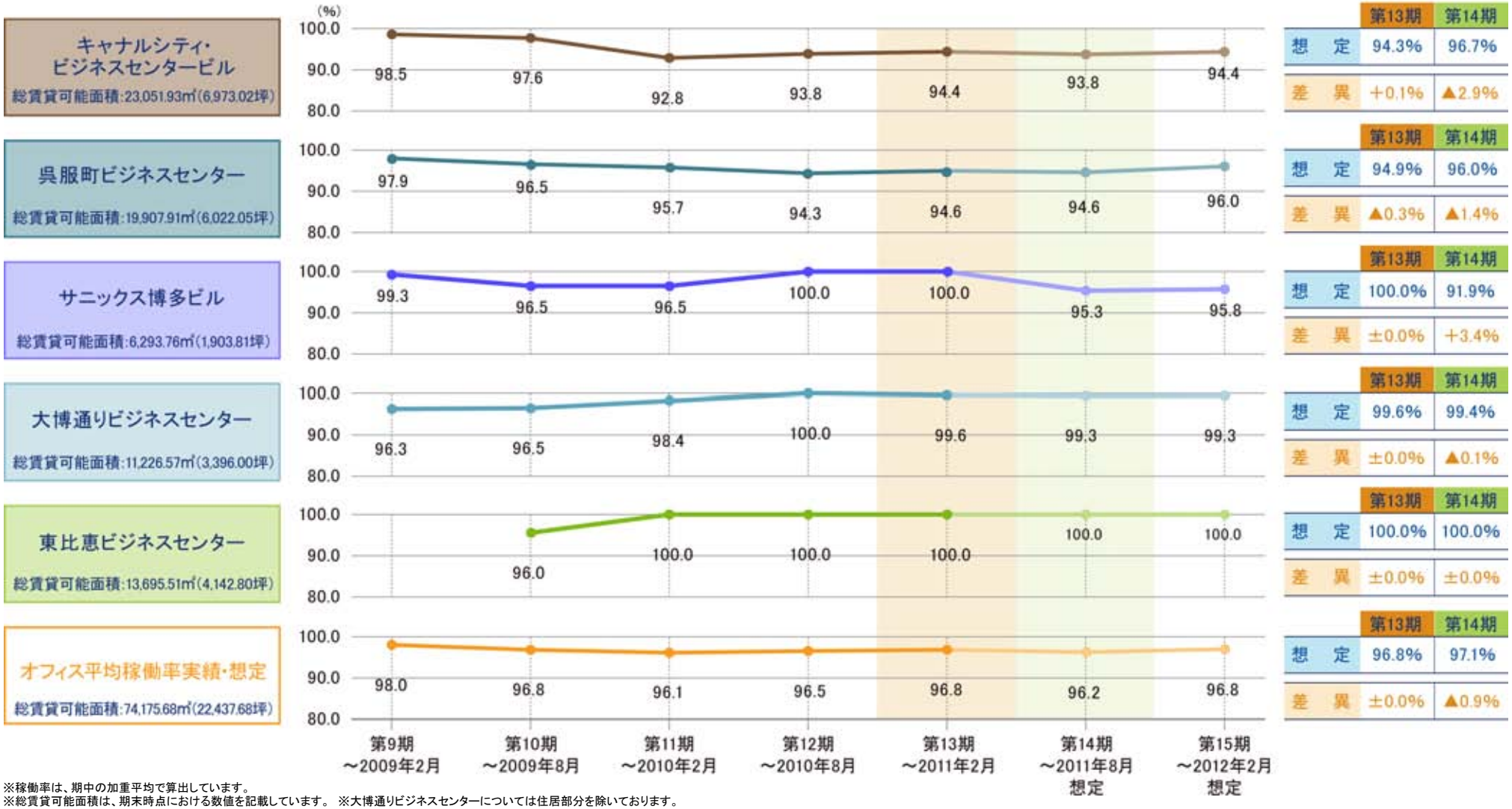
	テナント名	契約者名	賃貸比率	第14期 ～2011年8月	第15期 ～2012年2月	第16期 ～2012年8月	契約残存年数（年）（注1）
1	イオンパークプレイス大分	イオン九州株式会社	20.5%	●パークプレイス大分			11
	イオン原			●イオン原ショッピングセンター			8
2	サンリブシティ小倉	株式会社サンリブ	14.6%	●サンリブシティ小倉			14
3	グランド・ハイアット・福岡	株式会社エフ・ジェイ・ホテルズ	9.2%	●キャナルシティ博多・B			13
4	OPA（キャナルシティ・オーパ）	株式会社キャナルシティ・オーパ	5.0%	●キャナルシティ博多			5
				●キャナルシティ博多・B			
5	スポーツデポ ゴルフ5	株式会社アルペン	4.7%	●スクエアモール鹿児島宇宿			15
				●熊本インターコミュニティSC			15
				●久留米東櫛原SC			16
6	ケーズデンキ	株式会社ケーズホールディングス	3.3%	●パークプレイス大分			11
7	ワシントンホテル	キャナルシティ・福岡ワシントンホテル株式会社	3.0%	●キャナルシティ博多			5
8	スポーツオーソリティ	株式会社メガスポーツ	1.9%	●キャナルシティ博多			0
				●パークプレイス大分			1
9	ユナイテッド・シネマ キャナルシティ13	ユナイテッド・シネマ株式会社	1.7%	●キャナルシティ博多			5
10	ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社九州ケーズデンキ	1.7%	●ケーズデンキ鹿児島本店			11

■ 普通借家契約　■ 定期借家契約

（注1）残存年数については、2011年2月28日時点の賃貸借契約の残存年数を切捨てで記載しています。

オフィス稼働率実績・想定

今後も安定した稼働を想定



■前期末決算発表時の想定

	第13期	第14期
想定	94.3%	96.7%
差異	+0.1%	▲2.9%

	第13期	第14期
想定	94.9%	96.0%
差異	▲0.3%	▲1.4%

	第13期	第14期
想定	100.0%	91.9%
差異	±0.0%	+3.4%

	第13期	第14期
想定	99.6%	99.4%
差異	±0.0%	▲0.1%

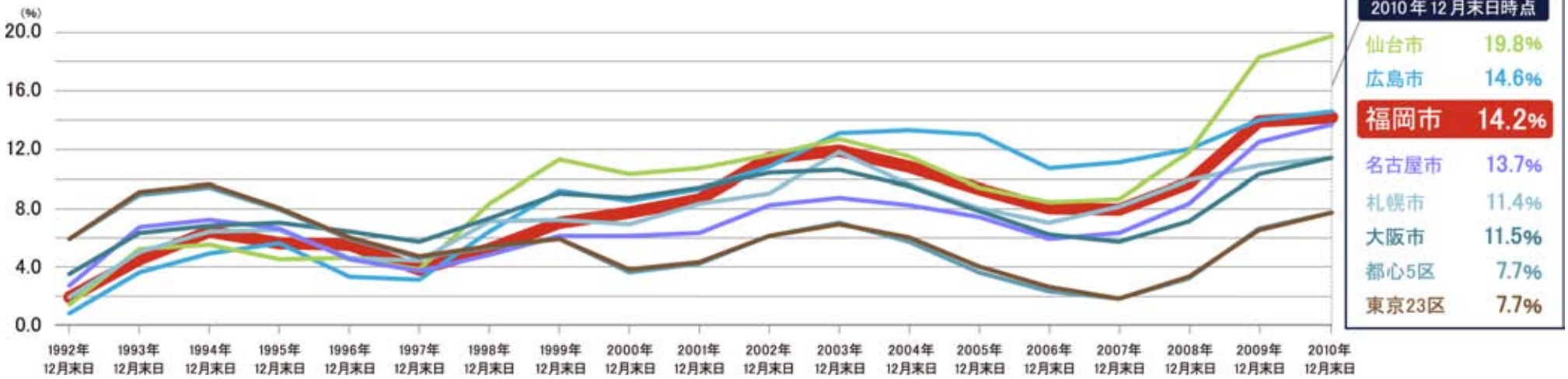
	第13期	第14期
想定	100.0%	100.0%
差異	±0.0%	±0.0%

	第13期	第14期
想定	96.8%	97.1%
差異	±0.0%	▲0.9%

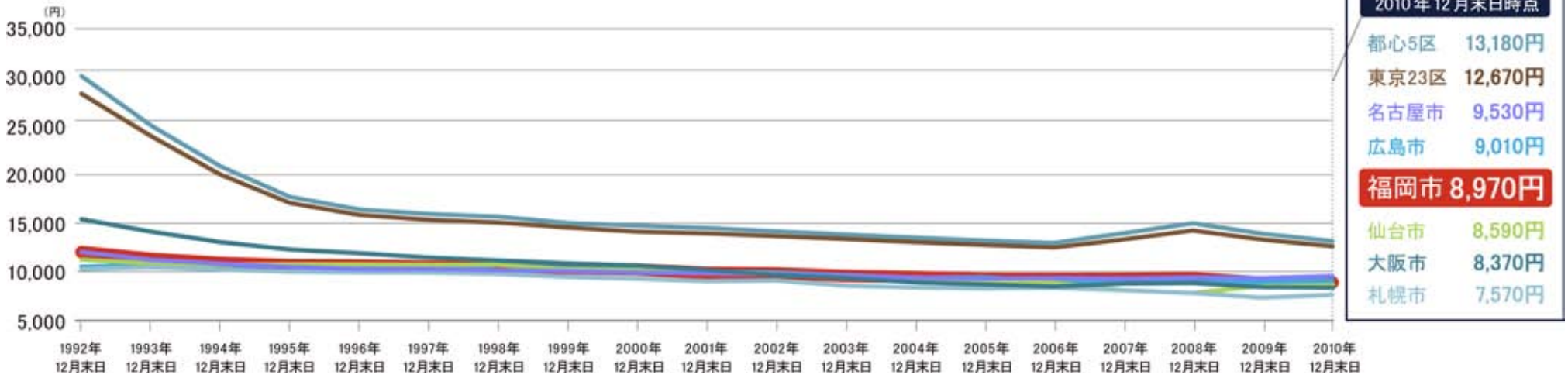
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。 ※大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いております。

福岡オフィス空室率及び賃料推移

■全国主要都市平均空室率推移



■全国主要都市平均募集賃料推移（1坪当たり賃料）

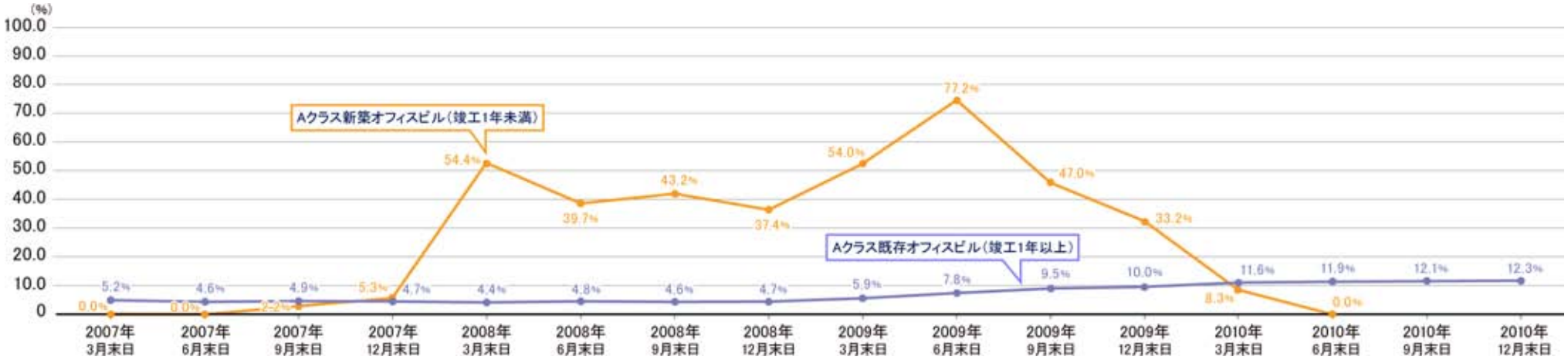


出典：シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市Aクラス空室率状況

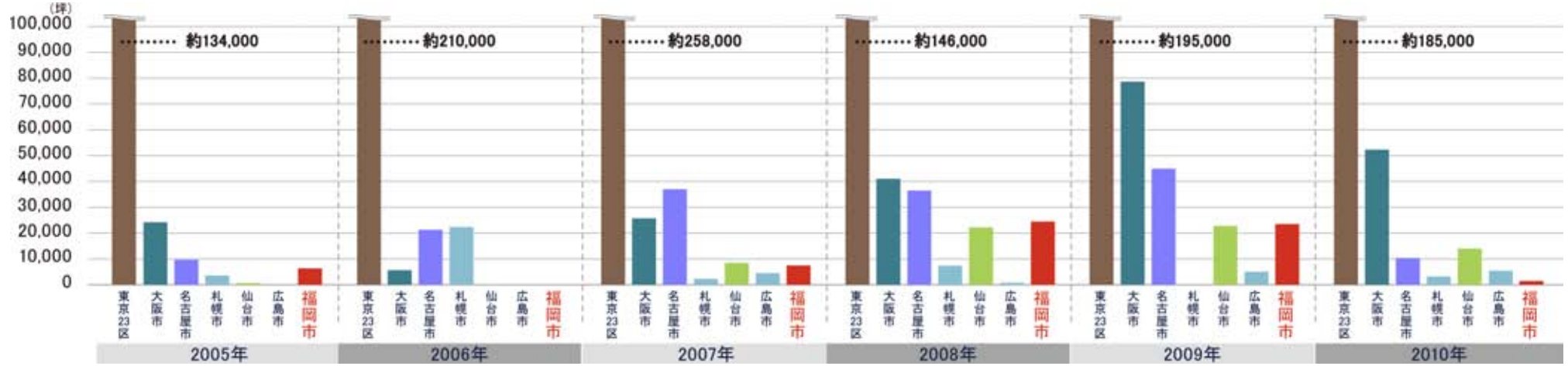
新築Aクラスは竣工がないため空室率は0%に。既存オフィスビルはほぼ横ばい

■Aクラス空室率分析：新規＆既存オフィスビル



出典：シービー・リチャードエリス総合研究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。
※各データは各月末日のものを使用しています。

■国内地域別オフィス竣工状況



出典：シービー・リチャードエリス総合研究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。

Fukuoka REIT

Appendix

福岡・九州地域特化型リート

■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。
（注2）福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティと保有不動産資産の物件情報提供に関する覚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%
（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）

ポートフォリオ一覧

2011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）	期末時点賃貸可能面積（㎡）	期末時点稼働率	期末時点テナント数	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	14年10ヶ月	32,000	26.5%	2004/11/ 9	スポンサー	45,990.34	97.8%	38	ワシントンホテル・ ユナイテッド・シネマ キャナルシティ13
	パークプレイス大分	8年11ヶ月	15,700	13.0%	2004/11/ 9	スポンサー	103,963.52	99.3%	96	イオン・ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	5年11ヶ月	6,633	5.5%	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	4年 5ヶ月	5,300	4.4%	2006/ 9/28	スポンサー	14,661.72	100.0%	11	スポーツデポ/ゴルフ5・ベスト電器
	熊本インターコミュニティSC	4年 3ヶ月	2,400	2.0%	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	34年 4ヶ月	5,410	4.5%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,580.75	100.0%	1	イオン
	花畑SC	3年 7ヶ月	1,130	0.9%	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	3年 2ヶ月	2,500	2.1%	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	3年 3ヶ月	3,550	2.9%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	商業施設合計	―	74,623	61.7%	―	―	277,180.33	99.4%	153	―
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14年10ヶ月	14,600	12.1%	2004/11/ 9	スポンサー	23,051.93	94.6%	55	TOTO・ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	7年 4ヶ月	11,200	9.3%	2004/11/ 9	スポンサー	19,907.91	94.6%	20	プロミス・NTT西日本-九州
	サニックス博多ビル	9年10ヶ月	4,400	3.6%	2005/ 9/30	外部	6,293.76	100.0%	14	サニックス・出光興産
	大博通りビジネスセンター	8年11ヶ月	7,000	5.8%	2006/ 3/16	スポンサー	14,653.95	96.1%	61	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	2年 0ヶ月	5,900	4.9%	2009/ 3/13	外部＋スポンサー	13,695.51	100.0%	15	富士通・フォレストホールディングス
	オフィスビル合計	―	43,100	35.7%	―	―	77,603.06	96.3%	165	―
その他	アメックス赤坂門タワー	5年 7ヶ月	2,060	1.7%	2006/ 9/ 1	外部	4,755.14	94.2%	62	―
	シティハウスけやき通り	3年 3ヶ月	1,111	0.9%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.2%	41	―
	その他合計	―	3,171	2.6%	―	―	7,466.00	95.3%	103	―
全物件　合計又は加重平均（注4）		11年 0ヶ月	120,894	100.0%	―	―	362,249.39	98.6%	421	―

銘柄名	取得価格（百万円）	取得時期
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	6,400	2006/02/27 2010/03/11
取得価格　合計	127,294百万円	

（注1）「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。
（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できた物件をスポンサーとして記載しています。
（注4）上記各物件の築年数合計を取得価格で除した数値を「築年数」に、上記各物件の期末時点での賃貸面積合計を期末時点賃貸可能面積合計で除した数値を「稼働率」に記載しています。

ポートフォリオのご紹介（1/8）

1 キャナルシティ博多 [アーバンSC（アクティブ商業）]
2 キャナルシティ博多・B（注1） [アーバンSC（アクティブ商業）]
3 キャナルシティ・ビジネスセンタービル [Aクラスビル（オフィス）]
4 呉服町ビジネスセンター [Aクラスビル（オフィス）]
5 大博通りビジネスセンター [Aクラスビル（オフィス）]
6 サニックス博多ビル [Aクラスビル（オフィス）]
7 東比恵ビジネスセンター [Aクラスビル（オフィス）]
8 アメックス赤坂門タワー [住　居（その他）]
9 シティハウスけやき通り [住　居（その他）]
10 イオン原ショッピングセンター [リージョナルSC（パッシブ商業）]
11 花畑SC [コミュニティSC（パッシブ商業）]
12 パークプレイス大分 [リージョナルSC（アクティブ商業）]
13 サンリブシティ小倉 [リージョナルSC（アクティブ商業）]
14 久留米東櫛原SC [コミュニティSC（パッシブ商業）]
15 熊本インターコミュニティSC [コミュニティSC（パッシブ商業）]
16 スクエアモール鹿児島宇宿 [コミュニティSC（パッシブ商業）]
17 ケーズデンキ鹿児島本店 [コミュニティSC（パッシブ商業）]

（注1）2011年3月2日付で取得しています。





Appendix

ポートフォリオのご紹介（2/8）

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
- 賃貸可能面積：45,990.34㎡
- 建築時期：　1996年4月15日
- PM会社：　福岡地所株式会社









ポートフォリオのご紹介（3/8）

アクティブ商業

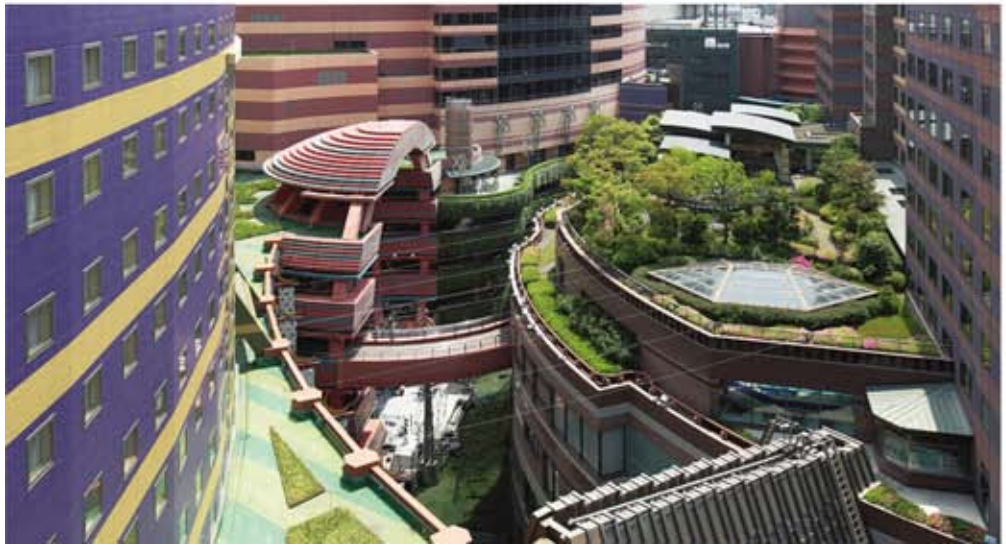
②キャナルシティ博多・B

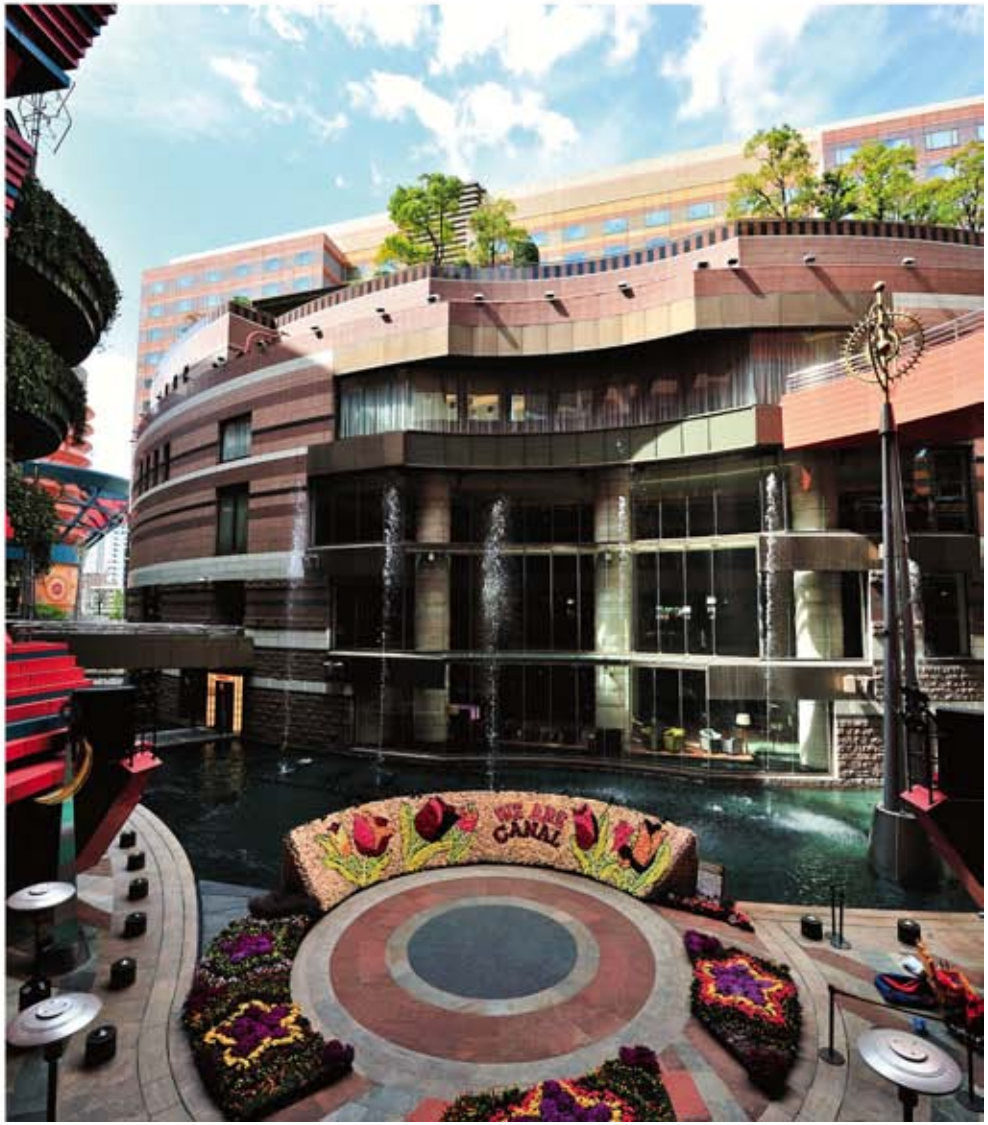
- 所在地：　福岡市博多区住吉1丁目
- 賃貸可能面積：63,988.89㎡（注1）
- 建築時期：　1996年4月15日
- PM会社：　福岡地所株式会社

（注1）2010年11月30日現在の賃貸可能面積を記載しています。









Appendix

ポートフォリオのご紹介（4/8）

アクティブ商業

⑫パークプレイス大分

■ 所在地：　大分市公園通り西2丁目
■ 賃貸可能面積：　103,963.52㎡
■ 建築時期：　2002年3月26日・4月17日、2004年4月28日、2007年4月9日、2008年3月31日
■ PM会社：　パークプレイス大分株式会社











Appendix

ポートフォリオのご紹介（5/8）

アクティブ商業

⑬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
■ 賃貸可能面積： 61,450.22㎡
■ 建築時期： 2005年3月17日
■ PM会社： 福岡地所株式会社











ポートフォリオのご紹介（6/8）

パッシブ商業

⑯スクエアモール鹿児島宇宿

- 所在地： 鹿児島市宇宿2丁目
- 賃貸可能面積： 14,661.72㎡
- 建築時期： 2006年9月19日
- PM会社： 福岡地所株式会社







パッシブ商業

⑮熊本インターコミュニティSC

- 所在地： 熊本市神園1丁目
- 賃貸可能面積： 6,968.66㎡
- 建築時期： 2006年11月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社







パッシブ商業

⑩イオン原ショッピングセンター

- 所在地： 福岡市早良区原6丁目
- 賃貸可能面積： 27,580.75㎡
- 建築時期： 1976年10月26日(2007年リニューアル)
- PM会社： 福岡地所株式会社







パッシブ商業

⑪花畑SC

- 所在地： 福岡市南区花畑4丁目
- 賃貸可能面積： 2,801.15㎡
- 建築時期： 2007年7月10日
- PM会社： 福岡地所株式会社







Appendix

ポートフォリオのご紹介（7/8）

パッシブ商業

⑭久留米東櫛原SC

- 所在地： 久留米市東櫛原町
- 賃貸可能面積： 6,467.80㎡
- 建築時期： 2007年12月3日
- PM会社： 福岡地所株式会社





パッシブ商業

⑰ケーズデンキ鹿児島本店

- 所在地： 鹿児島市東開町
- 賃貸可能面積： 7,296.17㎡
- 建築時期： 2007年11月17日
- PM会社： 福岡地所株式会社





オフィス

③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
- 賃貸可能面積： 23,051.93㎡
- 建築時期： 1996年4月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社





オフィス

④呉服町ビジネスセンター

- 所在地： 福岡市博多区上呉服町
- 賃貸可能面積： 19,907.91㎡
- 建築時期： 2003年10月16日
- PM会社： 福岡地所株式会社





Appendix

ポートフォリオのご紹介（8/8）

オフィス

⑥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
■ 賃貸可能面積： 6,293.76㎡
■ 建築時期： 2001年3月31日
■ PM会社： 福岡地所株式会社





オフィス

⑤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
■ 賃貸可能面積： オフィス棟:11,226.57㎡
住　宅　棟:3,427.38㎡
■ 建築時期： 2002年3月7日
■ PM会社： 福岡地所株式会社





オフィス

⑦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
■ 賃貸可能面積： 13,695.51㎡
■ 建築時期： 2009年2月6日
■ PM会社： 福岡地所株式会社





その他

⑧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
■ 賃貸可能面積： 4,755.14㎡
■ 建築時期： 2005年7月26日
■ PM会社： 株式会社ディー・エム・シー
（天神エリア住宅運営大手　大央グループ）



その他

⑨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
■ 賃貸可能面積： 2,710.86㎡
■ 建築時期： 2007年11月17日
■ PM会社： 株式会社ディー・エム・シー
（天神エリア住宅運営大手　大央グループ）



賃貸事業収支（アクティブ商業・パッシブ商業）

（単位：百万円（未満切捨））

アクティブ商業

科目	キャナルシティ博多	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	第13期合計（A）	前期合計（B）	差異（A−B）	予算（C）	差異（A−C）
（運用期間）	第13期（2010年9月1日～2011年2月28日）							
	181日	181日	181日	181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,332	963	292	2,588	2,596	▲8	2,566	21
不動産賃貸収益	1,305	945	292	2,543	2,554	▲11		
その他 不動産賃貸収益	27	18	–	45	41	3		
②不動産賃貸事業費用合計	525	489	49	1,064	941	122	1,060	3
外注委託費	339	280	8	629	613	15		
修繕費	75	48	0	124	24	100		
原状回復費	–	–	–	–	–	–		
公租公課	74	85	36	197	197	▲0		
損害保険料	7	6	2	16	16	▲0		
水道光熱費	23	31	–	55	56	▲0		
その他 不動産賃貸費用	3	37	0	41	34	7		
③NOI（＝①−②）	807	473	243	1,523	1,654	▲130	1,505	18
④減価償却費	193	169	45	409	404	4		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	613	304	197	1,114	1,250	▲135		
⑥NOI利回り（対取得価格）	5.0%	6.0%	7.3%	5.6%	6.1%	▲0.5%		
⑦資本的支出	399	209	–	609	86	523		

パッシブ商業

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	イオン原ショッピングセンター	花畑SC	久留米東櫛原SC	ケーズデンキ鹿児島本店	第13期合計（A）	前期合計（B）	差異（A−B）	予算（C）	差異（A−C）
（運用期間）	第13期（2010年9月1日～2011年2月28日）										
	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	253	90	212	40	88	111	795	798	▲2	797	▲1
不動産賃貸収益	226	89	212	40	88	111	769	770	▲0		
その他 不動産賃貸収益	26	0	0	–	–	–	26	28	▲1		
②不動産賃貸事業費用合計	94	11	22	5	9	11	156	162	▲6	162	▲6
外注委託費	40	2	6	1	2	1	55	58	▲3		
修繕費	5	0	0	–	0	–	6	7	▲0		
原状回復費	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
公租公課	18	6	13	3	5	8	56	56	▲0		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	4	4	▲0		
水道光熱費	25	–	–	–	–	–	25	27	▲1		
その他 不動産賃貸費用	2	1	0	0	0	0	7	9	▲1		
③NOI（＝①−②）	158	78	189	35	78	99	639	635	4	634	5
④減価償却費	48	18	22	7	22	30	148	149	▲1		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	110	60	167	27	55	69	490	485	5		
⑥NOI利回り（対取得価格）	6.0%	6.5%	7.0%	6.2%	6.2%	5.6%	6.3%	6.3%	0.0%		
⑦資本的支出	1	–	1	–	–	–	2	9	▲6		

賃貸事業収支（オフィス、その他、全体）

（単位：百万円（未満切捨））

オフィス

科目	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	第13期合計（A）	前期合計（B）	差異（A−B）	予算（C）	差異（A−C）
（運用期間）	第13期（2010年9月1日～2011年2月28日）									
	181日	181日	181日	181日	181日	181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	609	516	202	298	339	1,966	1,961	4	1,959	6
不動産賃貸収益	607	466	188	297	313	1,872	1,860	12		
その他 不動産賃貸収益	2	50	14	0	26	93	101	▲7		
②不動産賃貸事業費用合計	211	163	60	103	131	670	687	▲17	671	▲1
外注委託費	140	71	19	56	41	329	336	▲7		
修繕費	10	1	5	15	0	33	28	4		
原状回復費	–	–	–	–	–	–	–	–		
公租公課	47	38	17	27	19	149	149	▲0		
損害保険料	5	3	1	1	2	13	13	▲0		
水道光熱費	6	47	15	–	27	97	105	▲8		
その他 不動産賃貸費用	2	1	1	2	39	47	53	▲6		
③NOI（＝①−②）	397	353	142	194	208	1,296	1,273	22	1,288	7
④減価償却費	88	95	36	66	78	365	363	1		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	309	257	105	128	129	930	909	21		
⑥NOI利回り（対取得価格）	5.4%	6.3%	6.5%	5.5%	7.1%	6.0%	5.9%	0.1%		
⑦資本的支出	51	7	3	9	–	72	57	15		

その他

	アメックス赤坂門タワー	シティハウスけやき通り	第13期合計（A）	前期合計（B）	差異（A−B）	予算（C）	差異（A−C）
（運用期間）	第13期（2010年9月1日～2011年2月28日）						
	181日	181日	181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	66	37	103	98	4	102	0
不動産賃貸収益	59	37	96	97	▲0		
その他 不動産賃貸収益	6	0	6	1	4		
②不動産賃貸事業費用合計	18	7	25	25	▲0	26	▲1
外注委託費	5	2	7	8	▲1		
修繕費	0	0	0	1	▲0		
原状回復費	2	–	2	3	▲1		
公租公課	3	2	5	5	▲0		
損害保険料	0	0	0	0	▲0		
水道光熱費	1	0	1	1	0		
その他 不動産賃貸費用	4	1	6	4	2		
③NOI（＝①−②）	48	30	78	72	5	76	1
④減価償却費	22	12	35	34	0		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	25	17	43	37	5		
⑥NOI利回り（対取得価格）	4.7%	5.4%	4.9%	4.5%	0.4%		
⑦資本的支出	0	–	0	0	▲0		

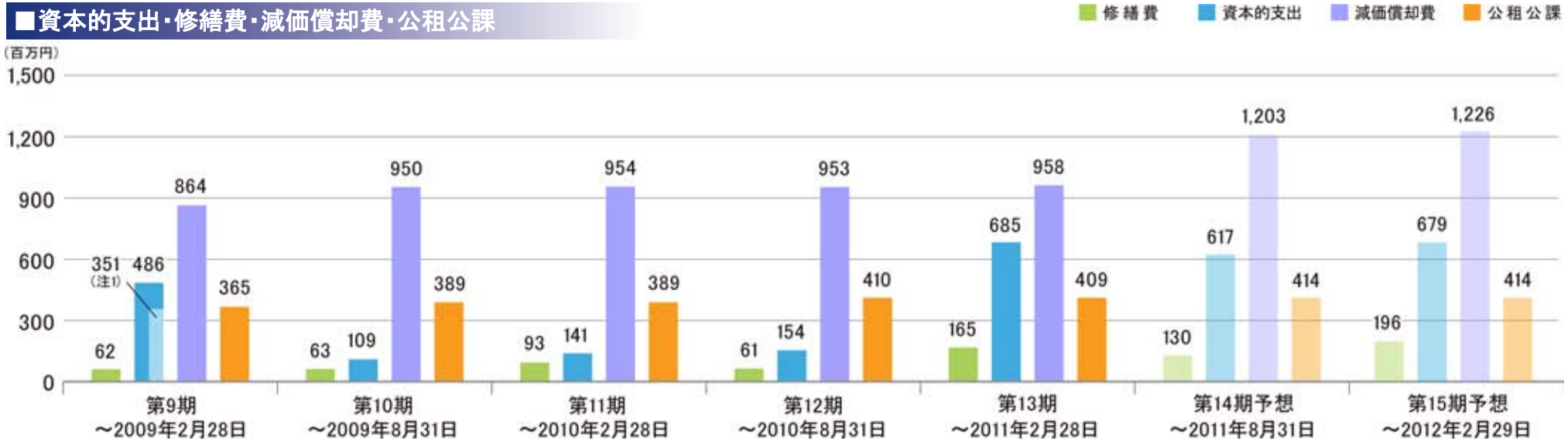
賃貸事業収支（全体）

第13期合計（ア）	前期合計（イ）	差異（ア−イ）	予算（ウ）	差異（ア−ウ）
181日	184日	▲3日		
5,454	5,455	▲1	5,426	27
5,281	5,282	▲0		
172	172	▲0		
1,916	1,818	98	1,921	▲4
1,021	1,016	4		
165	61	103		
2	3	▲1		
409	410	▲0		
34	35	▲0		
180	190	▲9		
102	101	1		
3,537	3,637	▲99	3,504	32
958	953	5		
2,579	2,684	▲104		
5.9%	6.0%	▲0.2%		
685	154	531		

資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課

第13期はキャナルシティ博多とパークプレイス大分にて大規模リニューアルを実施

■資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課



(注1)メガストア棟2階改装工事に伴う資本的支出金額です。

(単位:百万円(未満切捨))

工事実施期	物件名	目 的	工事金額
第13期実績	キャナルシティ博多	テナント区画リニューアル関連工事	193
		共用部リニューアル工事(アメニティ設備改善等)	141
		共用部補修改善工事	49
	パークプレイス大分	テナント区画リニューアル関連工事	132
		環境装飾工事等	21
		共用部補修・更新工事	40
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	共用部リニューアル工事(アメニティ設備改善等)	35
		共用部補修・改善工事	12
第14期以降予定	キャナルシティ博多	外壁補修工事	44
	キャナルシティ博多・B	外壁補修工事	88
		駐車場改修	30
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	テナント区画リニューアル関連工事	84
	パークプレイス大分	テナント区画リニューアル関連工事	33
		環境装飾工事等	27
		共用部補修・更新工事等	142
	大博通りビジネスセンター	空調設備更新等	205

※保有する不動産について改修工事等に伴う資本的支出の実績・予定額のうち主なものを記載しています。

投資主データ

■投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）



■主要投資主（第13期末）

2011年2月28日現在

順位	投資主	保有投資口数	保有割合
1	福岡地所株式会社	14,105口	13.18%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	13,214口	12.34%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	9,347口	8.73%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,689口	4.38%
5	富士火災海上保険株式会社	4,069口	3.80%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,310口	3.09%
7	榎本　一彦	3,070口	2.87%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	2,585口	2.41%
9	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイーエル	2,500口	2.34%
10	NOMURA BANK (LUXEMBOURG)S.A.	1,961口	1.83%

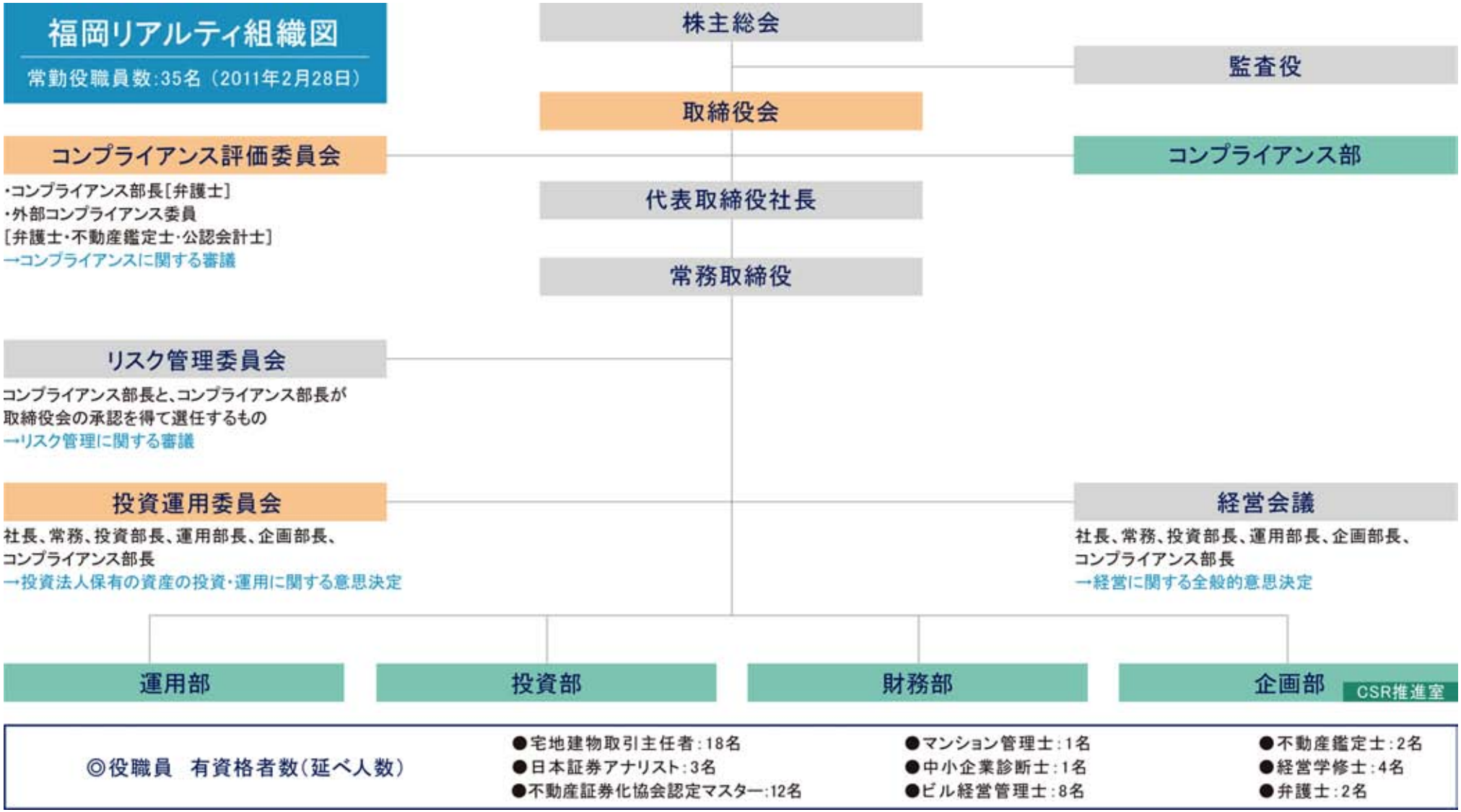
投資口価格推移

■投資口価格推移



※各データは各月末日のものを使用しています。

福岡リアルティ(運用会社)体制図



◎役職員　有資格者数(延べ人数)

- ●宅地建物取引主任者:18名
- ●日本証券アナリスト:3名
- ●不動産証券化協会認定マスター:12名
- ●マンション管理士:1名
- ●中小企業診断士:1名
- ●ビル経営管理士:8名
- ●不動産鑑定士:2名
- ●経営学修士:4名
- ●弁護士:2名

福岡リアルティ CSRへの取組み①

ステークホルダーからの期待・要請に対して積極的にCSR活動を実施

■CSRの主要テーマと具体的な取組み

ステークホルダー	主要テーマ	個別テーマ	具体的な取組み（予定を含む）
社　会	社会貢献	国際交流	福岡都市成長戦略プロジェクトの推進(P49参照)
			国際交流支援団体への寄付金拠出(アジア太平洋こども会議・イン福岡 他)
			留学生支援(インターンシップ受入・奨学金拠出)
		街づくり	不動産・金融経済交流会の開催
			博多まちづくり推進協議会への参画
		地元企業との連携	地元企業とのCSR勉強会の開催(主にスポンサー企業)
			地元企業共同による地域社会貢献活動
		災害支援	義援金の拠出
地球環境	環境負荷の低減	保有不動産の環境対策	運　用:キャナルシティ博多(P50参照)、パークプレイス大分の緑化・資源リサイクル
			取　得:不動産取得検討において環境配慮も考慮
		業務運営面の環境対策	電力使用量の削減
			コピー用紙使用量削減
			グリーン調達の推進
投資家	事業活動の透明性確保	コーポレートガバナンス	機関運営・利害関係者取引管理・情報開示
		コンプライアンス	内部監査・コンプライアンス研修
社　員	成長支援と士気の向上	人材育成	語学研修・社員の特性に沿った個別研修
		人材評価	メリハリの効いた人事評価制度の運用

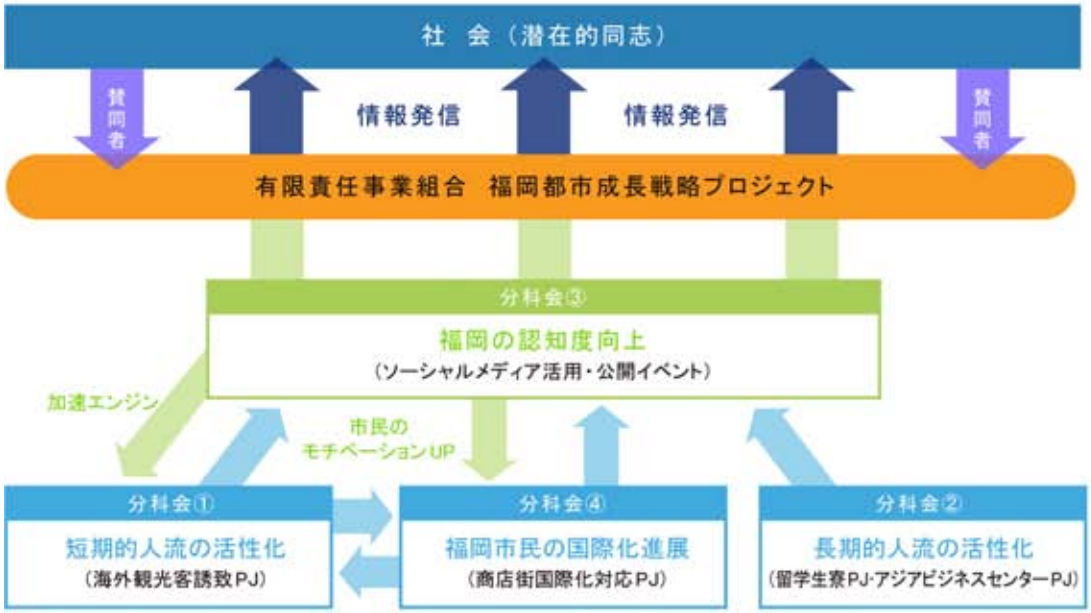
福岡リアルティ CSRへの取組み② 社会貢献

福岡の都市成長に向けたプロジェクトの推進（福岡都市成長戦略プロジェクト）

■プロジェクト概要

『（国際的な）人流の増大が都市の活性化につながる』ということをテーマに、国際的な人流を活性化させる要素を4つに大別。
各分科会にて具体的なプロジェクトを検討の上実施し、その結果を公表していくことで、福岡の都市成長に賛同していただける方々の巻き込みを図る。

◎福岡の都市成長に向けた好循環イメージ





プロジェクトメンバー

星野　裕志	九州大学大学院経済学研究院　教授【プロジェクトリーダー】
横山　研治	立命館アジア太平洋大学国際経営学部　学部長
坂口　光一	九州大学大学院工学研究院　教授
岡田　昌治	九州大学知的財産本部　国際産学官連携センター　特任教授

株式会社福岡リアルティ　参画メンバー

茶木　正安	代表取締役社長	西尾　陽一	常務取締役財務部長
小原　千尚	投資部長	上田　真也	企画部長
神野　英哉	運用部長	他	

福岡リアルティ CSRへの取組み③　地球環境

地球環境に配慮した施設運営（キャナルシティ博多）

キャナルシティ博多は環境への取組みを積極的に行っており、過去にエネルギー管理優良事業所として「九州環境産業局賞（2007年）」を受賞した他、「ふくおか減CO2（げんこつ）自慢大作戦2008」において特別賞（エコアクション賞）を受賞。

■カーボンオフセット付緑地メンテナンスの導入



2010年取得



施設の財産であり、また地球環境の財産である「緑」を育てるだけではなく、カーボンオフセット付き緑地メンテナンスを導入。温室効果ガス削減に貢献しています。

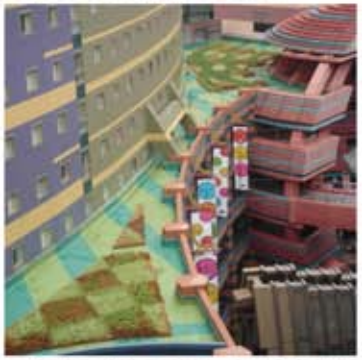
緑化への取組み

◎モール部分（壁面緑化）



ヘデラ類を数種植栽した壁面緑化。壁側面に受ける反射熱を軽減します。

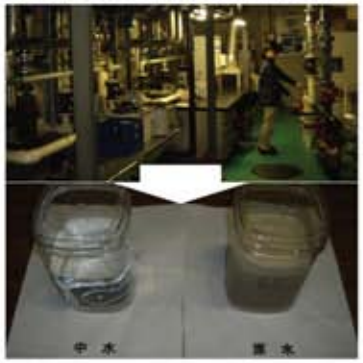
◎ワシントンホテル屋上緑化



緑化資材には出来るだけ、リサイクル品を利用しエコロジーに心がけています。

リサイクルの推進

◎中水プラント（厨房排水の再利用システム）



飲食店で出る厨房排水を中水プラントに集め、館内のトイレの洗浄水として再利用しています。

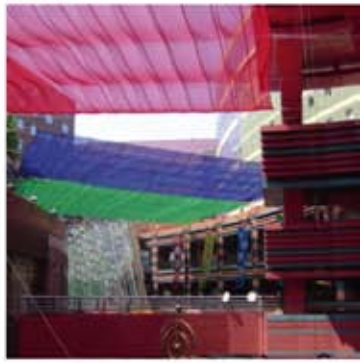
◎ラーメンスタジアム、豚骨ガラの再生利用



ここで収集された豚骨ガラは肥料としてリサイクル。循環型社会の構築に寄与しています。

夏季の暑気対策

◎天幕



夏季期間には、日除け天幕を設置し建物が受ける日射による熱負荷を軽減します。

◎ミスト効果



ミスト発生装置を設置しその水打ち効果で空間の涼を演出しています。

福岡リアルティ IRへの取組み

■Webサイトが優秀サイト受賞

2010年11月　福岡リート投資法人のWebサイトが、日興アイ・アール総合ランキング及び業種別ランキングにおいて、優秀サイトを受賞

企業ホームページ 優秀サイト 2010 日興アイ・アール 業種別ランキング

企業ホームページ 優秀サイト 2010 日興アイ・アール 総合ランキング

■資産運用会社Webサイトリニューアル

2011年3月　資産運用会社Webサイト全面リニューアル
福岡リートのTwitterに続き福岡リアルティfacebookで「フェイスブックページ」を開設



■メディアへの露出

地元経済雑誌等で様々な情報を発信

肖像 ～九州・沖縄

福岡リアルティ社長　茶木　正安氏

投資先を九州に特化した不動産投資信託（REIT）「福岡リート」。市況悪化の中でも安定した運用を続ける同リートを指揮するのが福岡リアルティ社長の茶木正安（64）だ。国際金融マンとして大きな浮沈を経験した茶木。江戸っ子ながら第2のビジネスマン人生の地に九州を選んだ。

さき・まさやす　1946年（昭21年）東京都生まれ。69年慶大経卒、日本不動産銀行（現あおぞら銀行）入行。92年取締役、96年常務、98年専務。2003年フィッチ・レーティングスジャパン最高経営責任者。06年から現職。

江戸っ子 九州発展に尽力

「ダメと言ってもダメだ。君が社長をやってくれ」。2006年3月。電話の向こうから強い口調で、茶木に同社社長への就任を迫ったのは福岡地所会長の榎本一彦だった。就任要請はその年の初めからあったが、4月から大学教授になる予定だった茶木は固辞。直前に会った福岡地所社長の八木聖二にも断りを入れたばかりだった。だが、再三の要請に、義理と人情に厚い江戸っ子気質がうずいた。

「口出しなし」唯一の条件

「そこまで言ってくれるなら、やりましょう」。福岡空港に降り立った茶木が求めた就任条件はたった1つ。「口出しを一切しない」。自身の待遇すら聞かず、報酬額を知ったのも初出社の後だった。

福岡リアルティは投資家から集めた資金で不動産に投資し、賃貸収入や売却益を分配するREITの運営会社。福岡リートは日本で唯一の地域特化型REITとして九州の不動産に限定して投資。福岡市の複合商業施設「キャナルシティ博多」などの所有権を持ち、05年に東京証券取引所にも上場した。



同社の株主には福岡地所を筆頭に、九州電力など地元有力企業が並ぶ。こうした企業とつながりを持つことで優良な投資物件を確保し、九州の幅広い投資家から資金を集める。「九州色」の濃い会社の社長に就いた茶木だが、九州とは縁もゆかりもない。東京生まれの東京育ち。大卒後に日本不動産銀行（後の日本債券信用銀行、現あおぞら銀行）に入行し、4年目の米国留学を機に国際畑を歩んだ。

生まれて間もない子どもを残して単身赴任したブラジルでは、世界銀行と組んで南米諸国への協調融資をまとめた。ロンドン赴任時に進出した証券事業では株式などに約100億円を投資したが、ブラックマンデーで市場が一時大暴落。その後、相場が戻り事なきを得たが、肝を冷やす体験も味わった。

本社に戻った後も国際証券部部長などを歴任し、1992年には取締役に。だが、華々しい国際派の金融マンを待ち受けていたのはバブル崩壊だった。98年に日債銀（当時）は経営破綻。専務だった茶木は事後処理に追われ、検察の事情聴取も受けた。

「何とかなる」苦境でも前向き

ただ、苦境に陥っても「何とかなる」と常に前向きになれるのが茶木の持ち味。日債銀時代に机を並べたこともある八木が茶木を福岡リアルティ社長に推したのは、国際金融畑で培った豊富な知識に加え、どんな状況でも動じずに責任を全うする胆力の大きさだった。

地域特化型REITを運営する同社にとって、九州の発展がそのまま業績の向上につながる。1300万人の人口、豊かな産業集積、豊富な観光資源、そしてアジアへの近さ――。九州の利点をさらに生かすにはどうすべきか。「何か面白いことない？」。好奇心旺盛な茶木が社員に発する口癖は、自身の次の一手にも向けられているのかもしれない。

西部支社　関根晋作
写真　斎藤一美

2011年1月22日　日本経済新聞掲載

Appendix

福岡のインフラ整備の状況

2011年3月九州新幹線全線開通、引き続きインフラの整備が続く福岡市



※地図中の物件番号についてはP34を参照ください。

福岡の人口動態

福岡の人口成長率がトップ

4都市圏において、福岡は依然人口成長率トップを維持している。
今後、他都市の人口推計が減少傾向に移行するなか、福岡は2020年頃まで増加ベースを維持することが見込まれている。

■国内主要都市圏の人口推移



※1985年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したものです。
　1985年福岡都市圏の人口は1,847,232人です。
出典：1985年～2005年 総務省国勢調査確報値、2010年 総務省国勢調査速報値、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」を基に合同会社福岡アーバンラボラトリーが作成しています。

地震による影響①

■日本付近で発生した主な被害地震



■九州地方で発生した主な被害地震(1996年～2010年10月)

発生年月日	マグニチュード	震央地名 地震名	人的被害(人)	物的被害(棟)	最大震度	津波
1997年3月26日	6.6	鹿児島県薩摩地方	負37	住宅全壊 4 半壊 34	5弱	－
1997年5月13日	6.4	鹿児島県薩摩地方	負74	住宅全壊 4 半壊 31	6弱	－
2000年6月 8日	5.0	熊本県熊本地方	負 1	住宅一部破損 5など	5弱	－
2005年3月20日	7.0	福岡県西方沖[福岡県北西沖]	死 1	住宅全壊 144棟	6弱	－
2005年6月 3日	4.8	熊本県天草・芦北地方	負 2	なし	5弱	－
2006年6月12日	6.2	大分県西部	負 8	住宅一部破損 5棟	5弱	－
2007年6月 6日	4.9	大分県中部	負 1	水道管漏水 3戸	4	－

※九州地方での津波観測なし
出典：気象庁HP「気象統計情報・被害地震資料」を基に株式会社福岡リアルティにて作成。

1 キャナルシティ博多
キャナルシティ博多・B
ビジネスセンタービル
呉服町ビジネスセンター
大博通りビジネスセンター
東比恵ビジネスセンター
サニックス博多ビル
アメックス赤坂門タワー
シティハウスけやき通り
イオン原ショッピングセンター
花畑SC
2 パークプレイス大分
3 サンリブシティ小倉
4 久留米東櫛原SC
5 熊本インターコミュニティSC
6 スクエアモール鹿児島宇宿
7 ケーズデンキ鹿児島本店

1996年以降、最も発生規模および被害が大きかったのは「福岡県西方沖地震」。
同地震による本投資法人保有4物件(キャナルシティ博多、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、パークプレイス大分)の被害額(修繕費)は約96百万円で地震被害のランクとしては「軽微」であった。
また九州日本海側では、地震発生メカニズム(断層の横ずれ)の違いもあり津波発生も観測されていない。
本投資法人は、全ての保有物件に地震保険を付保。(J-REIT35社中、唯一)全物件ともに新耐震基準で建築基準法上の耐震性能を確保。保守的なPML値も踏まえ保険価額を設定し、地震・噴火・津波による財物損害をカバー。

地震による影響②

■福岡での震災に関する報道

◎2011年4月2日　日本経済新聞

復興局面、経済けん引も
資材増産に九州拠点活用

東日本大震災後に部品の供給が滞り、操業を止めるといった影響は九州の工場でも出ている。ただ、日銀福岡支店の丹治芳樹支店長は「海外の需要は堅調。部品調達の懸念が解消されれば急速に操業度が上がり、フル操業になる可能性もある」と、九州が復興局面で日本経済のけん引役になる可能性を示唆する。

企業は復興に必要な資材を増産するため、九州の拠点を活用し始めている。電炉大手の東京製鉄は九州工場（北九州市）で建築資材用の鋼材の生産を増やしているほか、トステムが有明工場（熊本県長洲町）で住宅用サッシを増産している。

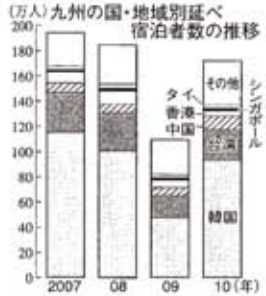
4～8日に操業を止める日産自動車九州工場（福岡県苅田町）など九州の自動車工場も、主要輸出先である米国の自動車販売が堅調のため、部品の供給体制が整えば、操業時間を延長して増産する公算が大きい。

現在は落ち込んでいる個人消費も「計画停電がある地域に比べ、（基調は）しっかりしている」（丹治支店長）。停電の影響で東日本では販売できない地域がある冷凍食品は「九州で販売できることが（業者の）救い」（同）。目立った被害がなかった九州の役割が大きくなっているといえる。

◎2011年3月30日　西日本新聞

九州の外国人客57％増
10年

九州運輸局は29日、2010年に九州7県のホテル・旅館など（従業員10人以上）に宿泊した外国人客数を発表した。延べ人数は約1～72万2千人で、前年より57・7％増えた。韓国人客の回復で増加に転じたが、08年のリーマン・ショック前の水準には戻らなかった。足元では東日本大震災、福島第1原発事故の余波で、外国人客が激減しており、先行きは不透明感が増している。



国・地域別では、韓国が前年比96・1％増の約93万2千人。ウォン安や新型インフルエンザ流行で大きく落ち込んだ前年の反動増となった。台湾が同37・4％増の約23万9千人で続く。7月に訪日個人旅行ビザの発給要件が緩和された中国は同72・8％増の約10万8千人だった。香港などからの客は、福岡発着の定期便が一時運休した影響で、前年より減少した。

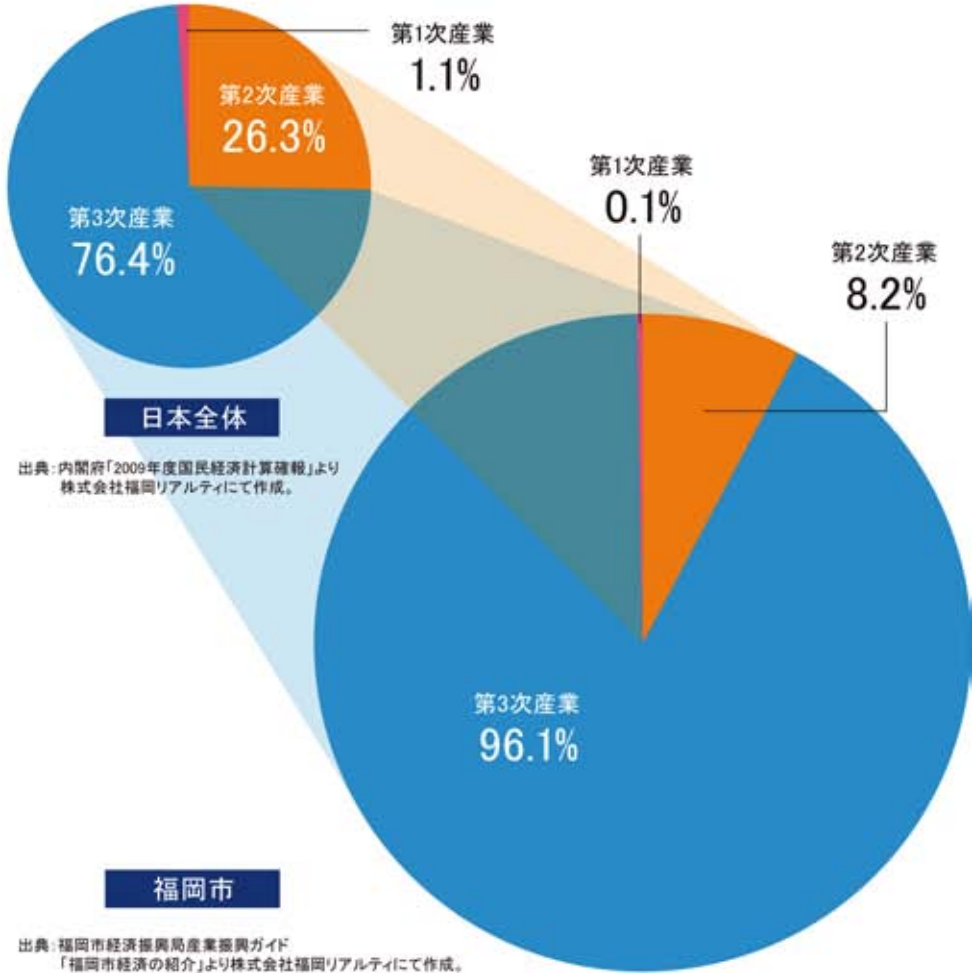
□　□

震災後キャンセル続く

九州運輸局は29日、東日本大震災後、博多―釜山航路の3月末までの予約キャンセルが1万2千件を超えたことを明らかにした。フェリー、高速船の3運航事業者を調査した。九州の観光地のホテルでも、外国人客のキャンセルが相次いでいる。同局は「外務省とも連携し、正確な情報を発信したい」としている。

■福岡の産業構造

福岡市の産業構造は第3次産業が圧倒的に高い。



出典：内閣府「2009年度国民経済計算確報」より株式会社福岡リアルティにて作成。

出典：福岡市経済振興局産業振興ガイド「福岡市経済の紹介」より株式会社福岡リアルティにて作成。

Appendix

本資料記載事項に関する注意事項

福岡リート投資法人



fukuokareit8968
http://twitter.com/fukuokareit8968



FukuokaRealty
http://www.facebook.com/fukuokarealty

株式会社 福岡リアルティ

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。従いまして、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。