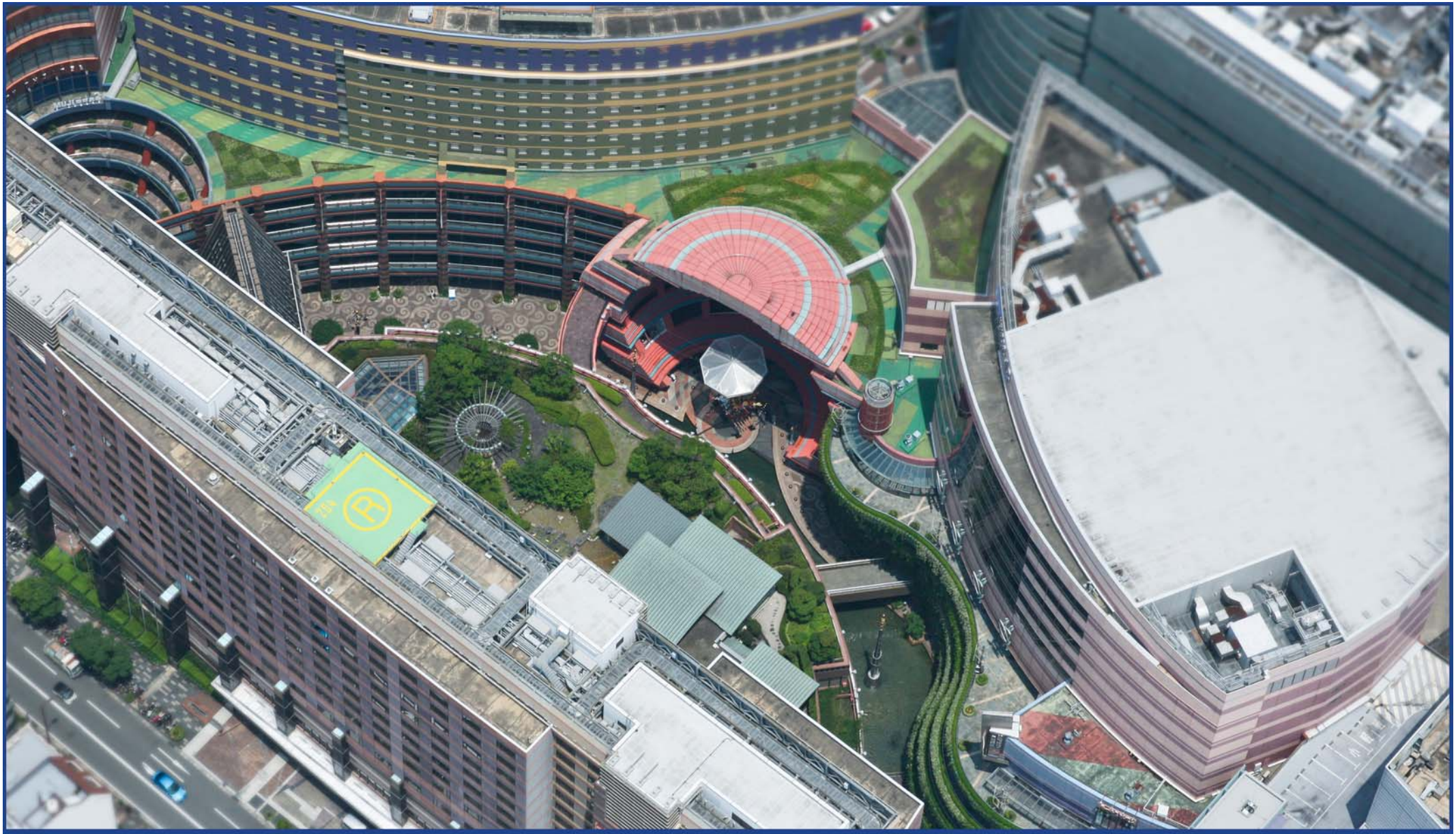


Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第12期 決算説明資料

［銘柄コード 8968］ 2010年3月1日～2010年8月31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	1,323億円　（2010年8月31日現在）
■借入金総額	591億円　（2010年8月31日現在）
■格付け	S&P　A-(安定的)　　R&I　A+(安定的)
■LTV（有利子負債／総資産）	44.7%

分配金

■直近決算期（第12期）末日	2010年8月31日　（半年毎、2月/8月決算）
■第12期分配金実額	1口当たり　16,783円
■第12期運用日数	184日
■分配金利回り	6.2%　（（分配金/運用日数×365）÷投資口価格）

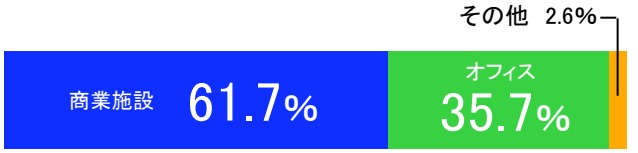
投資口価格

■投資口価格	537,000円　（2010年8月31日現在）
■発行済投資口数	107,050口
■時価総額	574億円　（投資口価格×発行済投資口数）
■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	579,738円　（2010年8月31日現在）
■1口当たり時価純資産	683,686円　（2010年8月31日現在）

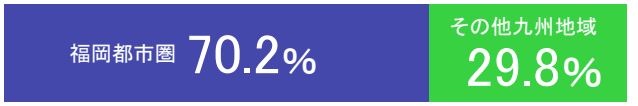
「1口当たり時価純資産」は、期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額の合計額との差額を期末時点での出資総額に加えて、上記発行済投資口数で除して算出しています。

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	362,250.56㎡
■期末時点稼働率	99.0%

（注1）2010年8月31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。

目　次

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人［銘柄コード 8968］ 第12期 決算説明資料 2010年3月1日～2010年8月31日



決算報告 …… 5
業績予想 …… 12
財務戦略 …… 17
商業施設の運営 …… 20
オフィスの運営 …… 24
成長戦略 …… 31
報告事項 …… 34

Appendix …… 37

※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。

決算ハイライト

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第8期 ～2008年8月31日	第9期 ～2009年2月28日	第10期 ～2009年8月31日	第11期(A) ～2010年2月28日	第12期(B) ～2010年8月31日	差　異 (B－A)	第13期 ～2011年2月28日 (予想)	第14期 ～2011年8月31日 (予想)
営業収益	5,483	5,466	5,621	5,640	5,663	＋22	5,634	5,640
物件NOI（注1）	3,596	3,597	3,656	3,698	3,637	▲61	3,504	3,597
減価償却費	847	864	950	954	953	▲1	965	983
営業利益	2,441	2,405	2,371	2,408	2,412	＋4	2,290	2,368
経常利益	1,968	1,933	1,861	1,863	1,797	▲65	1,724	1,778
当期純利益	1,966	1,932	1,860	1,862	1,796	▲65	1,723	1,777
1口当たり分配金(①)	**18,373円**	**18,049円**	**17,377円**	**17,397円**	**16,783円**	**▲614円**	**16,100円**	**16,600円**
直前分配金予想(②)	17,800円	17,800円	16,700円	16,600円	16,700円			
予想と実績の差異(①－②)	＋573円	＋249円	＋677円	＋797円	＋83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）	125,954	125,222	130,836	130,705	132,349			
純資産（期末時点）（百万円）	62,231	62,196	62,124	62,126	62,061			
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日			
保有物件数（期末時点）（注2）	15物件	15物件	16物件	16物件	16物件			
テナント数（期末時点）（注3）	381	404	439	445	434			
賃貸可能面積（期末時点）	350,382.95㎡	348,496.42㎡	362,206.45㎡	362,235.82㎡	362,250.56㎡			
稼働率（期末時点）（注4）	99.4%	99.2%	98.8%	99.1%	99.0%			

（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11期 (A) 2010年2月28日現在	第12期 (B) 2010年8月31日現在	差異 (B－A)
資産の部	**流動資産**	7,414	6,711	▲703
	現金及び預金	2,910	1,777	① ▲1,133
	信託現金及び信託預金	3,966	4,151	185
	営業未収入金	367	525	158
	前払費用	138	243	105
	繰延税金資産	0	0	▲0
	その他	31	13	▲17
	固定資産	123,290	125,637	2,346
	有形固定資産	117,720	116,921	② ▲799
	信託建物（純額）	47,598	46,832	▲766
	信託構築物（純額）	650	632	▲17
	信託機械及び装置（純額）	250	240	▲10
	信託工具、器具及び備品（純額）	411	405	▲5
	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	3,804	6,950	3,146
	投資有価証券	3,421	6,437	③ 3,016
	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	273	403	④ 129
	資産合計	**130,705**	**132,349**	**1,643**

	科目	第11期 (A) 2010年2月28日現在	第12期 (B) 2010年8月31日現在	差異 (B－A)
負債の部	**流動負債**	16,931	11,027	▲5,904
	営業未払金	431	247	▲184
	短期借入金	3,200	300	⑤ ▲2,900
	1年内返済予定の長期借入金	11,650	8,650	▲3,000
	未払金	22	69	46
	未払費用	⑥ 267	272	4
	未払法人税等	0	0	0
	未払消費税等	168	42	▲125
	前受金	⑦ 653	669	15
	預り金	535	775	239
	固定負債	51,647	59,260	7,613
	長期借入金	42,375	50,200	⑧ 7,825
	預り敷金及び保証金	331	331	▲0
	信託預り敷金及び保証金	8,941	8,729	▲211
	負債合計	68,578	70,287	1,709
純資産の部	**投資主資本**	62,126	62,061	▲65
	出資総額	60,264	60,264	－
	剰余金	1,862	1,796	▲65
	当期未処分利益又は当期未処理損失	1,862	1,796	▲65
	純資産合計	**62,126**	**62,061**	**▲65**
	負債純資産合計	**130,705**	**132,349**	**1,643**

■資産の部

①:優先匿名組合出資への追加出資手元資金分等　▲1,133百万円
②:第12期減価償却費　▲953百万円
　資本的支出　＋154百万円
③:優先匿名組合出資持分への追加出資
④:融資関連費用並びに前払保険料

■負債の部

⑤:長期借入金への借換え
⑥:みずほコーポレート銀行をアレンジャーとするシンジケートローンのリファイナンス(10,000百万円)
⑦:2011年7月返済期限借入金(7,000百万円)の期日到来による科目振替
⑧:⑥⑦及び短期借入金について長期借入金への借換え

損益計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

科目			第11期 (A) ～2010年2月28日	第12期 (B) ～2010年8月31日	差異 (B－A)	
経常損益	営業損益	営業収益	5,640	5,663		22
		不動産賃貸収入	5,318	5,282	①	▲36
		その他不動産賃貸収入	185	172	②	▲12
		匿名組合分配金	136	208	③	72
		営業費用	3,232	3,250		18
		賃貸事業費用	2,761	2,771	④	10
		資産運用報酬	345	349		4
		資産保管手数料	11	11		0
		一般事務委託手数料	38	38		0
		役員報酬	9	9		－
		その他営業費用	66	69		2
		営業利益	2,408	2,412		4
	営業外損益	営業外収益	4	1		▲3
		受取利息	1	0		▲0
		その他	2	0		▲2
		営業外費用	549	616		67
		支払利息	472	481	⑤	9
		融資関連費用	76	89	⑥	12
		その他営業外費用	－	45	⑦	45
	経常利益		1,863	1,797		▲65
税引前当期純利益			1,863	1,797		▲65
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			1,862	1,796		▲65
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(▲)			1,862	1,796		▲65

(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キャナルシティ博多での売上歩合	▲7
オフィス賃料減額等	▲28
計	▲36
②パークプレイス大分での違約金剥落等	▲12
計	▲12
③匿名組合への追加出資による配当増	+72
④修繕費減少	+31
販促費の増加等	▲22
公租公課負担開始(東比恵ビジネスセンター)等	▲21
減価償却費減	+1
計	▲10

■営業外収支

⑤優先匿名組合出資への追加出資に伴う借入増	▲9
⑥リファイナンスおよび長期借換え積み増しに伴う融資関連費用の増加等	▲12
⑦マーケット調査費用の増加	▲45

損益計算書(予算比)

(単位:百万円(未満切捨))

科目			予算 (A)	第12期 (B) ～2010年8月31日	差異 (B−A)	
経常損益	営業損益	営業収益	5,619	5,663	①	43
		不動産賃貸収入		5,282		
		その他不動産賃貸収入		172		
		匿名組合分配金		208		
		営業費用	3,264	3,250	②	▲13
		賃貸事業費用		2,771		
		資産運用報酬		349		
		資産保管手数料		11		
		一般事務委託手数料		38		
		役員報酬		9		
		その他営業費用		69		
		営業利益	2,355	2,412		57
	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	616	③	47
		支払利息		481		
		融資関連費用		89		
		その他営業外費用		45		
	経常利益		1,788	1,797		8
税引前当期純利益			1,788	1,797		8
法人税等 計			0	1		0
当期純利益			1,787	1,796		8

(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キャナルシティ博多での売上歩合賃料増	+22
オフィス想定空室率の歯止め等	+20
計	+43
②外注費増	▲5
修繕費削減	+7
公租公課	+5
減価償却費減等	+6
計	+13

■営業外収支

③マーケット調査費用の増加 長期借換え積み増しに伴う融資関連費用の増加等	▲45
	▲2
計	▲47

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11期（A） ～2010年2月28日	第12期（B） ～2010年8月31日	差　異 （B－A）	
営業活動によるキャッシュ・フロー	**3,150**	**2,394**	**▲756**	
税引前当期純利益	1,863	1,797	▲65	
減価償却費	954	953	▲1	
受取利息	▲1	▲0	0	
支払利息	472	481	9	
営業未収入金の増減額（▲は増加）	50	▲158	▲208	①
未収消費税等の増減額（▲は増加）	151	－	▲151	
未払消費税等の増減額（▲は減少）	168	▲125	▲294	
営業未払金の増減額（▲は減少）	120	▲167	▲287	
未払金の増減額（▲は減少）	▲3	53	56	
未払費用の増減額（▲は減少）	1	▲0	▲1	
前受金の増減額（▲は減少）	▲18	15	33	
預り金の増減額（▲は減少）	▲240	239	480	
前払費用の増減額（▲は増加）	62	▲105	▲167	
長期前払費用の増減額（▲は増加）	39	▲129	▲169	
その他	0	4	4	
小計	3,622	2,858	▲764	
利息の受取額	1	0	▲0	
利息の支払額	▲472	▲477	▲4	
法人税等の支払額	▲28	▲14	13	
法人税等の還付額	27	27	▲0	
投資活動におけるキャッシュ・フロー	**▲233**	**▲3,398**	**▲3,164**	
信託有形固定資産の取得による支出	▲100	▲170	▲70	
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	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	77	31	▲46	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲211	▲242	▲31	
投資有価証券の取得による支出	－	▲3,016	▲3,016	②
財務活動によるキャッシュ・フロー	**▲1,928**	**56**	**1,984**	
短期借入れによる収入	19,200	15,000	▲4,200	
短期借入金の返済による支出	▲19,800	▲17,900	1,900	
長期借入れによる収入	600	14,900	14,300	③
長期借入金の返済による支出	▲75	▲10,075	▲10,000	
分配金の支払額	▲1,853	▲1,868	▲15	
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	**988**	**▲948**	**▲1,936**	
現金及び現金同等物の期首残高	**5,889**	**6,877**	**988**	
現金及び現金同等物の期末残高	**6,877**	**5,928**	**▲948**	

①季節要因（商業等の売上変動）

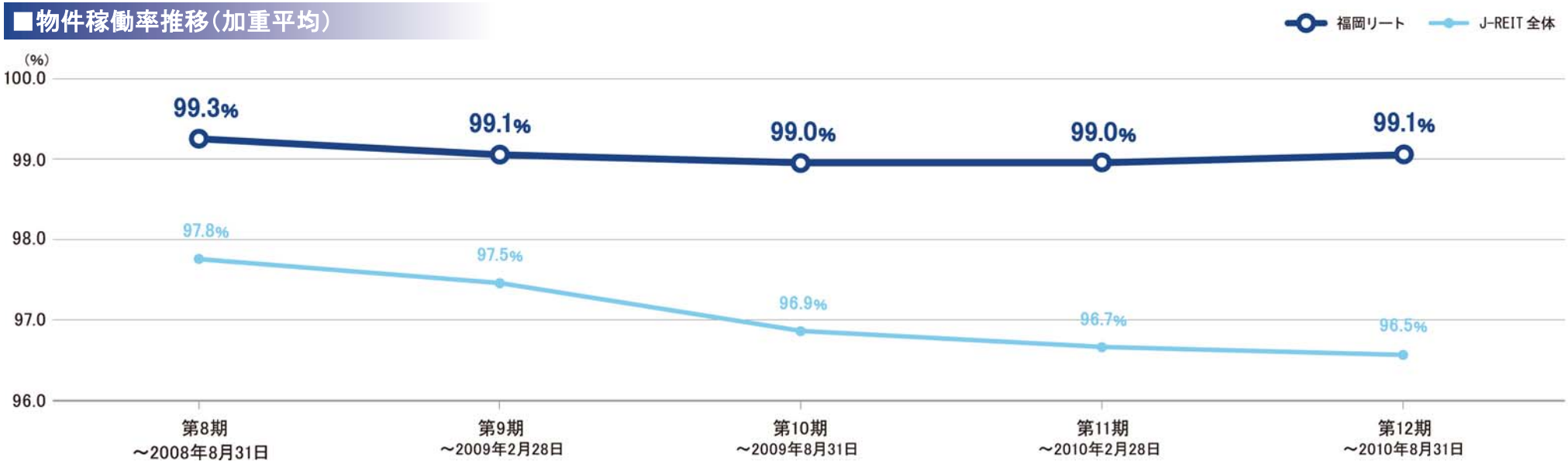
②優先匿名組合出資持分への追加出資

③短期借入分の長期借換えおよびシンジケートローン返済期日到来分のリファイナンス

物件稼働率推移

J-REIT全体に比べて高い平均稼働率を維持

■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12期のJ-REIT全体の稼働率は、2010年3月1日から2010年7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8期 ～2008年8月31日	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	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.9%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	44.9%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	16.8%
オフィス	98.3%	97.3%	96.6%	95.2%	96.3%	35.7%
その他	84.8%	94.0%	90.0%	91.0%	93.8%	2.6%
全　体	99.3%	99.1%	99.0%	99.0%	99.1%	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、賃貸事業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賃貸事業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・原サティ・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。

鑑定評価額

第12期末の含み益は9,394百万円

（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11期末時点		第12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%	31,327	34,700	34,100	5.2%	5.4%	36,200	5.1%	36,000	5.1%	▲200	0	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	15,700	6.5%	16,743	17,600	17,500	5.9%	6.4%	18,000	6.3%	17,700	6.3%	▲300	0	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	6,303	7,410	7,380	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%	5,001	4,970	4,950	6.6%	7.1%	4,980	6.9%	4,980	6.9%	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%	2,284	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
	原サティ	5,410	6.8%	5,503	5,210	5,180	6.0%	7.5%	5,220	7.2%	5,230	7.2%	10	0	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,106	1,160	1,150	6.1%	6.4%	1,180	6.1%	1,190	6.1%	10	0	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,427	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%	3,500	3,380	3,370	5.7%	6.3%	3,400	6.0%	3,410	6.0%	10	0	谷澤総合鑑定所
	商業施設　合計	74,623	–	74,198	79,360	78,510	–	–	81,440	–	80,970	–	▲470	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%	14,159	15,600	15,300	5.3%	5.6%	16,300	5.3%	16,300	5.3%	0	0	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	10,397	12,900	12,800	5.4%	5.6%	13,200	5.3%	13,100	5.3%	▲100	0	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	4,358	4,940	4,900	5.2%	5.6%	4,980	5.4%	4,970	5.4%	▲10	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%	6,757	6,630	6,580	5.7%	6.1%	6,770	5.9%	6,670	5.9%	▲100	0	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	5,714	5,960	6,010	6.1%	6.4%	5,800	6.1%	5,830	6.1%	30	0	谷澤総合鑑定所
	オフィスビル　合計	43,100	–	41,388	46,030	45,590	–	–	47,050	–	46,870	–	▲180	0	
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,992	1,690	1,670	5.8%	6.2%	1,740	6.0%	1,720	6.0%	▲20	0	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,106	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	–	3,099	2,690	2,662	–	–	2,750	–	2,730	–	▲20	0	
全物件　合計		120,894	–	118,686	128,080	126,762	–	–	131,240	–	130,570	–	▲670	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）2010年8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12期末時点の直接還元価格算出に用いた純利益を第11期末時点の直接還元利回りで除し、その数値を第11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12期末時点と第11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。

第13期 業績予想

■第13期 今回公表予算

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第11期実績 A	第12期実績 B	第13期 前回公表予算 C'	**第13期 今回公表予算 C**	第11期実績 差　異 C-A	**第12期実績 差　異 C-B**	第13期 前回予算差異 C-C'
営業収益	5,640	5,663	5,595	**5,634**	① ▲6	④ **▲29**	⑦ 38
営業費用	3,232	3,250	3,245	**3,343**	② 111	⑤ **93**	⑧ 98
営業利益	2,408	2,412	2,350	**2,290**	▲117	**▲122**	▲60
営業外収益	4	1	2	**2**	▲2	**0**	－
営業外費用	549	616	574	**568**	③ 18	⑥ **▲48**	▲6
経常利益	1,863	1,797	1,777	**1,724**	▲139	**▲73**	▲53
当期純利益	1,862	1,796	1,776	**1,723**	▲138	**▲73**	▲53
1口当り分配金（円）	17,397円	16,783円	16,600円	**16,100円**	▲1,297円	▲683円	▲500円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第11期実績との差異要因

①アクティブ商業施設売上減少等
②アクティブ商業…修繕費・販促費増
③借入に伴うコスト増等

■第12期実績との差異要因

④アクティブ商業…テナント入替による一時休業
　等の影響　▲30
　オフィス…入退去による影響　＋2
　計▲29

⑤アクティブ商業…修繕費・販促費増等　▲119
　オフィス等…修繕費の減少等　＋26
　計▲93

⑥マーケット調査費用剥落

■第13期前回予算との差異要因

⑦アクティブ商業…売上見通し改善
⑧アクティブ商業…修繕費・販促費増

第14期 業績予想

■第14期 今回公表予算

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第11期実績 A	第12期実績 B	第13期 今回公表予算 C	**第14期 公表予算 D**	第12期実績 差　異 D-B	**第13期 今回予算差異 D-C**
営業収益	5,640	5,663	5,634	**5,640**	①　▲22	④　**6**
営業費用	3,232	3,250	3,343	**3,271**	②　21	⑤　**▲71**
営業利益	2,408	2,412	2,290	**2,368**	▲43	**78**
営業外収益	4	1	2	**2**	0	**－**
営業外費用	549	616	568	**592**	③　▲23	⑥　**24**
経常利益	1,863	1,797	1,724	**1,778**	▲19	**53**
当期純利益	1,862	1,796	1,723	**1,777**	▲19	**53**
1口当り分配金（円）	17,397円	16,783円	16,100円	**16,600円**	▲183円	500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オフィス賃料の減少等
②修繕費・減価償却費増
③マーケット調査費用剥落

■第13期今回予算との差異要因

④アクティブ商業施設の売上回復見込み
⑤キャナルシティ博多…修繕費減　＋69
　その他　＋2
　計＋71

⑥支払利息増等

分配金の推移

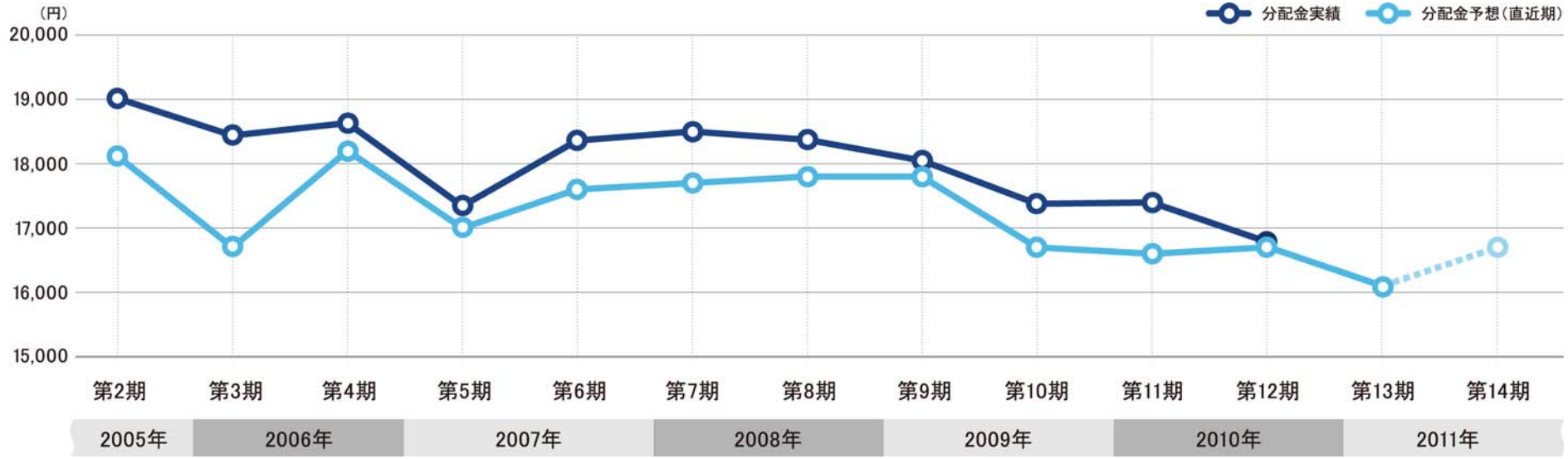
引き続き安定した分配金を維持

■分配金予想・実績推移

（単位：円）

	第2期	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
分配金実績	19,014	18,438	18,632	17,341	18,360	18,499	18,373	18,049	17,377	17,397	16,783		
分配金予想（直近期）	18,116	16,700	18,200	17,000	17,600	17,700	17,800	17,800	16,700	16,600	16,700	16,100	
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

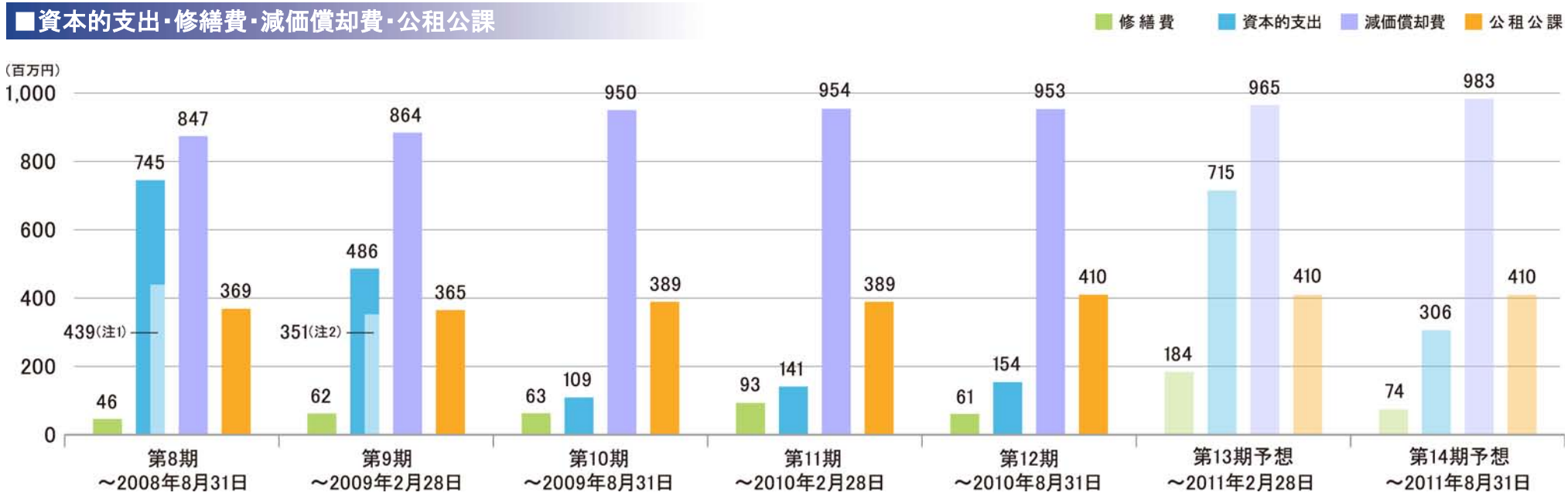
■分配金の推移



資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課

第13期及び第14期　キャナルシティ博多にて大規模リニューアル工事を予定

■資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課



（注1）パークプレイス大分増床工事に伴う資本的支出金額です。（注2）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12期実績	パークプレイス大分	外壁塗装・コーキング更新	28
		防犯システム更新工事	21
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	区画分割工事	20
		トイレ改修工事	17
第13期及び第14期予定	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	228
		共用部リニューアル工事（アメニティ設備改善等）	165
		共用部補修・更新工事等	132
	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	180
		共用部リニューアル工事（アメニティ設備改善等）	56
		環境装飾工事等	23
		共用部補修・更新工事等	89
	その他	改修工事等	145

※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。

キャナルシティ博多のリニューアル計画

エンターテイメント性強化施策の実施

キャナルシティ博多15周年に向けてエンターテイメント性を強化し、九州新幹線が開通する福岡の街を盛り上げます。

ラーメンスタジアムを大規模リニューアル





9年目を迎えるラーメンスタジアムについて、大規模なリニューアルを計画しています。

キャナルシティ博多のアメニティ向上として全館のトイレリニューアル等を計画



各種サインデザインも一新します。



福岡シティ劇場から「キャナルシティ劇場」として新たにデビュー





話題の舞台、上質なエンターテイメントを上演する劇場が2010年11月30日にオープン予定です。

IMAXシアターの導入



ユナイテッド・シネマキャナルシティ13にIMAXシアターを導入します。世界45ヶ国以上、450スクリーン以上で展開するIMAXシアターは、独自の上映システムにより従来のデジタル上映よりもさらに臨場感あふれる映像体験を可能にします。2台のデジタルプロジェクターの同時使用やリアルタイムの映像調節など、独創的なテクノロジーで驚くほど明るく鮮明な映像を表現。2D作品も3D作品も、これまでにない美しさと臨場感で迫ってきます。

※福岡シティ劇場部分は、平成22年9月8日付けで有限会社シーシーエイチブリッジから福岡地所株式会社に譲渡されており、本件に関する本投資法人の費用負担はありませんが、キャナルシティ博多（全体）の集客向上のための施設と考え、区分所有建物の他方所有者として、本劇場の展開を今後支援していく予定です。

※IMAXシアターは、キャナルシティ博多の主要テナントの一つであるユナイテッド・シネマの投資によって導入されます。本投資法人は本シアターの館内シートやトイレ設備の改装などを合わせて行う予定であり、テナントと一体となった集客向上策を展開する予定です。

第12期調達実績

今後の外部成長に備えた資金調達先の拡充

■第12期財務実績

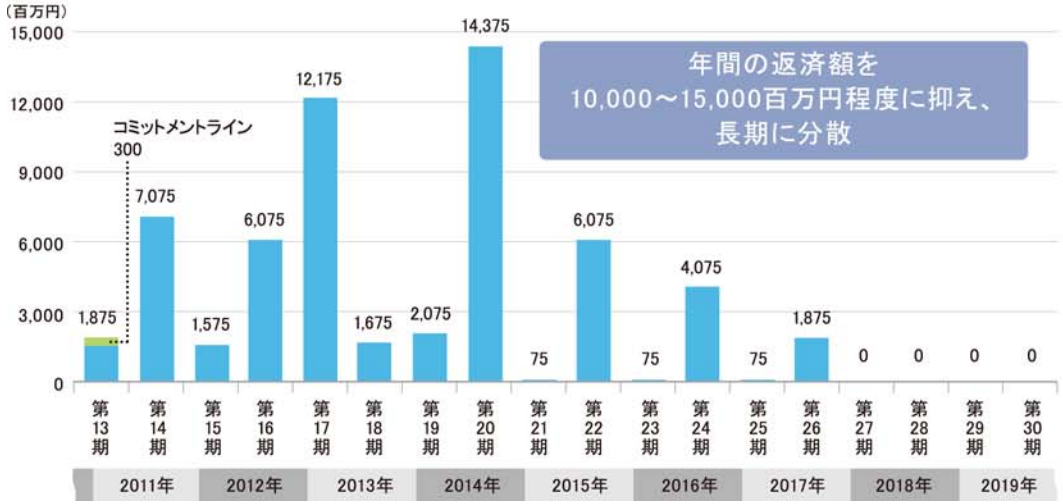
2010年3月 ・コミットメントライン2,000百万円実行
・三菱UFJ信託銀行より600百万円の長期借換えを実施

2010年6月 ・三井住友銀行より4,000百万円の長期借換えを行い、新規取引を開始
→スポンサー3行に加えメガバンク2行体制へ

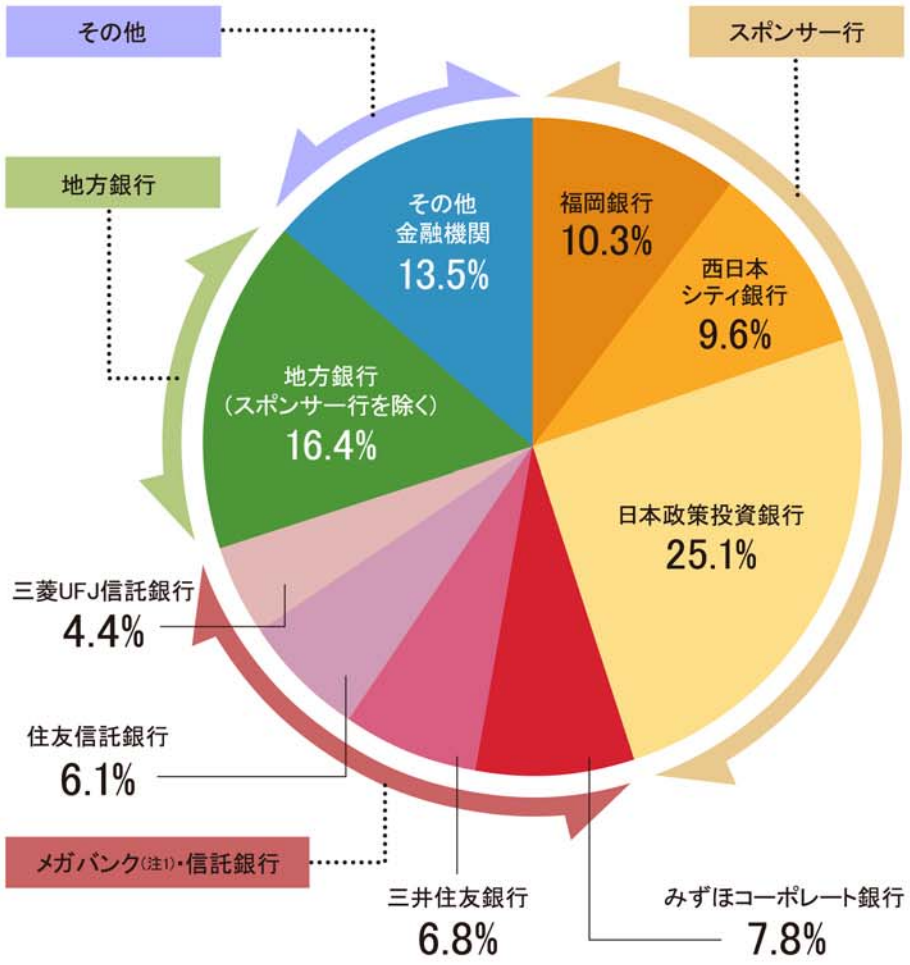
2010年7月 ・返済期日が到来するシンジケートローン10,000百万円について、
みずほコーポレート銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより
総額10,300百万円の長期借入によるリファイナンスを実施
・コミットメントライン更新

2010年8月 ・コミットメントライン(極度額10,000百万円)の未利用額9,700百万円
(9月末には利用残高ゼロへ)

■返済期限の分散



■借入先金融機関分布



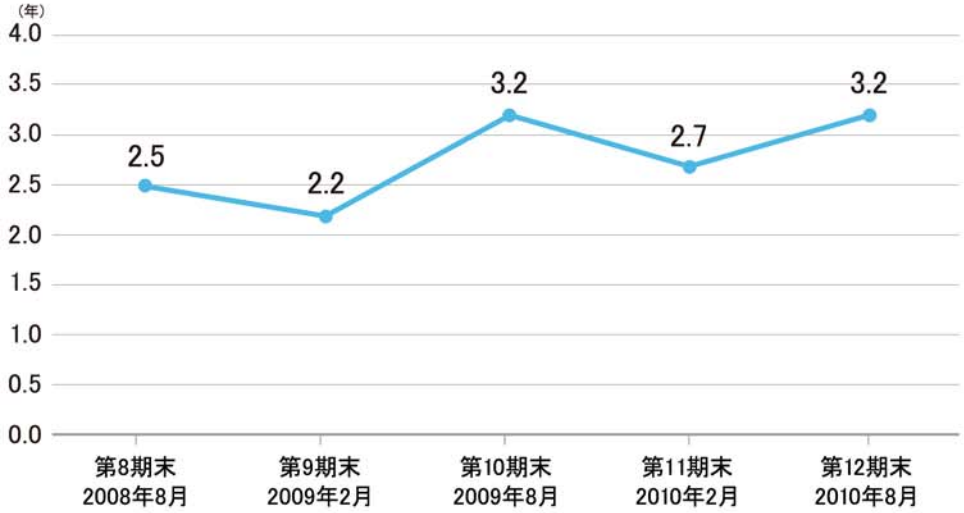
(注1)「メガバンク」とは、みずほコーポレート銀行、
三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をいいます。

2010年8月31日現在

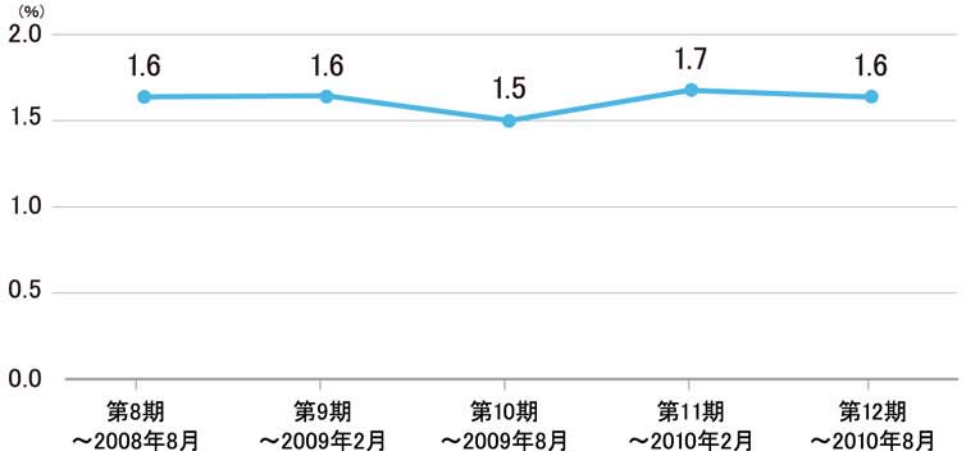
借入金シェア

引き続き安定的な資金調達と健全な財務体質を維持

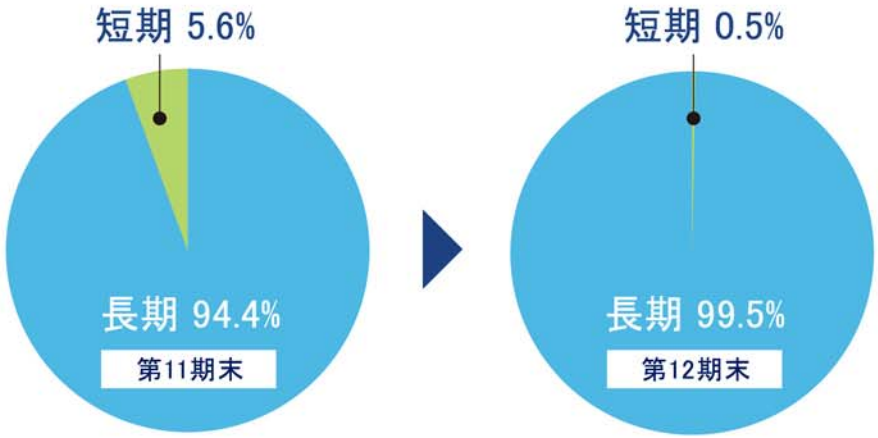
■デュレーション（平均残存期間）（年）



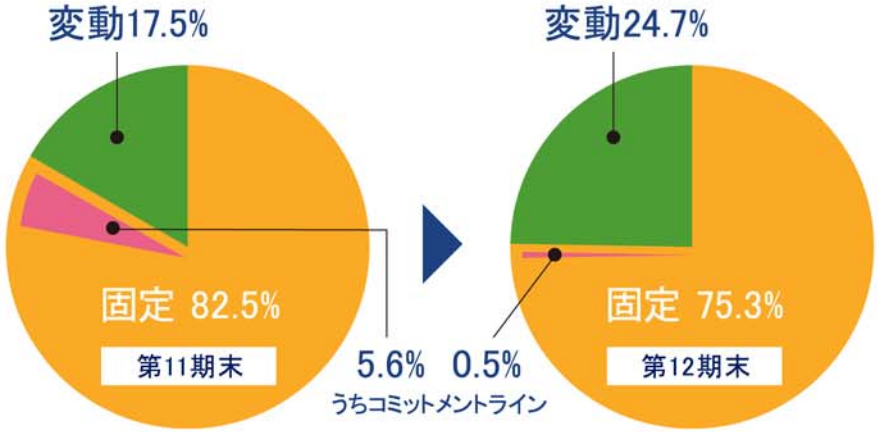
■期中平均支払金利（%）



■長短比率



■固定化比率



借入金一覧

コミットメントラインは9月末で残高ゼロに

2010年8月31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
1年内返済予定の長期借入金	福岡銀行	1,500,000,000	2008/ 6/30	2010/12/30	期日一括	0.84000%(※1)(※6)	無担保無保証
	福岡銀行	2,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29		2.05174%(※2)	
	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)	
	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		0.89000%(※1)(※6)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 6/30	2013/ 6/28		0.89000%(※1)(※6)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2008/ 6/30	2011/12/30		0.89000%(※1)(※6)	
	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	2,850,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	分割返済(※8)	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		0.99000%(※1)(※6)	
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2013/12/30		1.19000%(※1)(※6)	
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2015/ 6/30		1.29000%(※1)(※6)	
	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)	
	小 計	50,350,000,000					
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(※4)	100,000,000	2010/ 8/31	2010/ 9/30	期日一括	0.55154%(※7)	無担保無保証
	西日本シティ銀行(※5)	200,000,000	2010/ 8/31	2010/ 9/30	期日一括	0.55154%(※7)	
	小 計	300,000,000					
合 計		59,150,000,000					

■コミットメントラインの設定状況

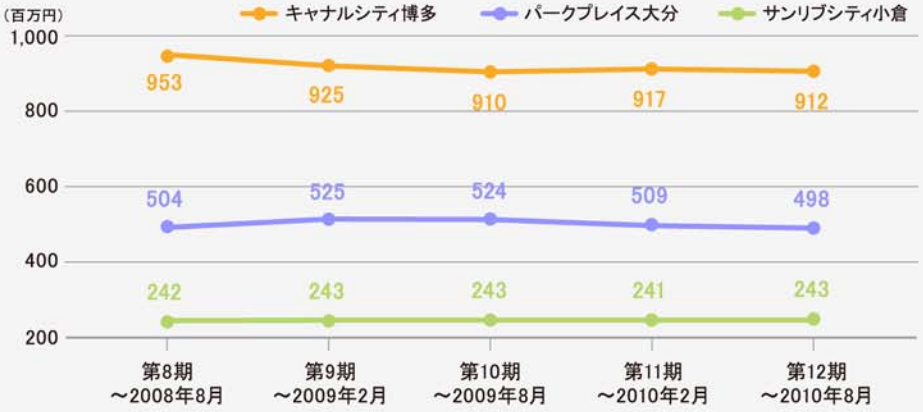
種 別	借入先	借入金極度額(円)	コミットメント期間		摘要
			開始日	終了日	
コミットメントライン1	福岡銀行・りそな銀行・熊本ファミリー銀行・親和銀行	5,000,000,000	2010/ 8/ 1	2011/ 7/31	無担保無保証
コミットメントライン2	西日本シティ銀行	5,000,000,000	2010/ 3/ 1	2011/ 2/28	
合 計		10,000,000,000			

(※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)コミットメントライン1での借入金です。
(※5)コミットメントライン2での借入金です。
(※6)2010年6月30日から2010年9月30日(当日を含まない)までとなります。
(※7)2010年8月31日から2010年9月30日(当日を含まない)までとなります。
(※8)12月末及び6月末に75百万円(年当り当初元本の5%)、最終元本返済日に残額の1,875百万円の返済となります。

アクティブ商業の状況

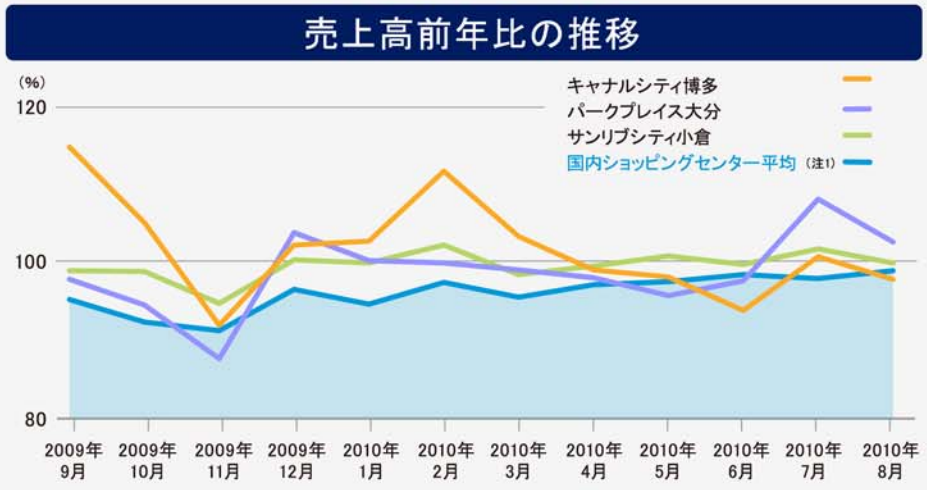
商業施設の売上は堅調に推移、キャナルシティ博多の売上は前年比101.4%

NOIの推移



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

売上高前年比の推移



(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）

■第12期 キャナルシティ博多の状況

2010年3月



2010年7月



3月前年同月売上：103.4%

H&M期間限定オープンにより、キャナルシティ博多の関連するSPAテナント(ZARA、GAP等)も連動して売上が増加

7月前年同月売上：100.8%

映画の好調が周辺のテナントの売上にも寄与した他、新たな販促等の効果により、売上が増加

	●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
2008年9月~2009年8月 売上(年間計※)	124億円	244億円	——
2009年9月~2010年8月 売上(年間計※)	126億円	242億円	——
	+1.4%	▲1.0%	▲0.3%※

※本投資法人保有部分のみの集計です。

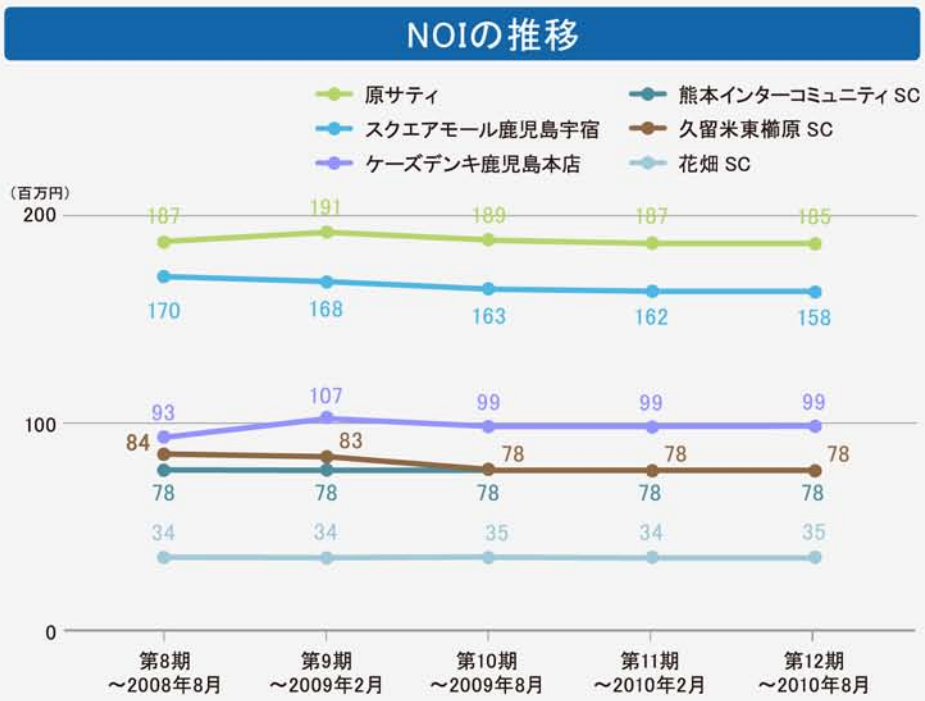
※株式会社サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載しておりません。

※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。

パッシブ商業の状況

安定的な営業収益を実現

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（ドライブスルーコーヒーショップ）

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

原サティ



取得時期：2007年3月1日
取得価格：54.1億円
取得CAP：6.8%

- サティ

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

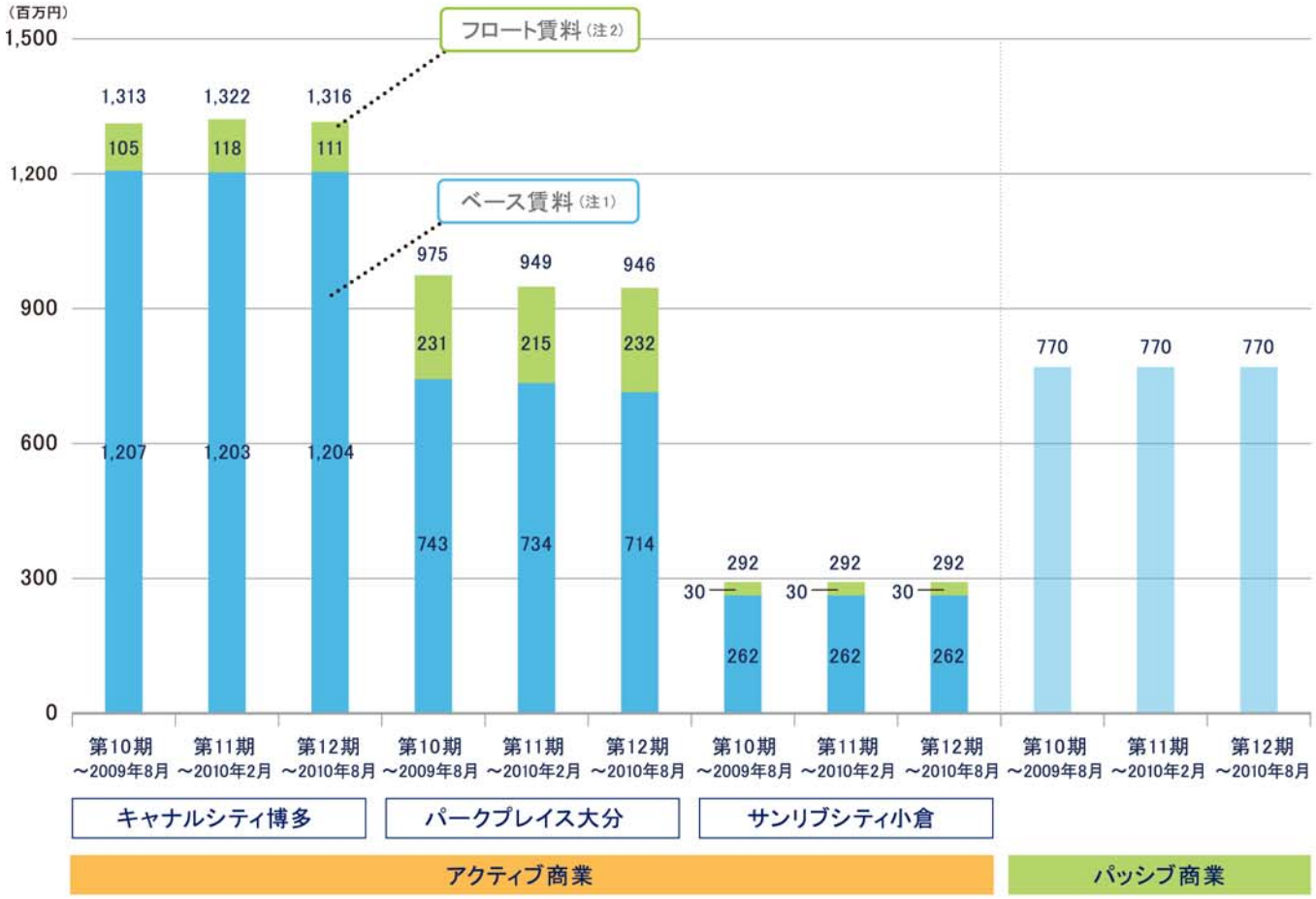


取得時期：2007年9月3日
取得価格：11.3億円
取得CAP：6.4%

- ポンラパス
- マツモトキヨシ

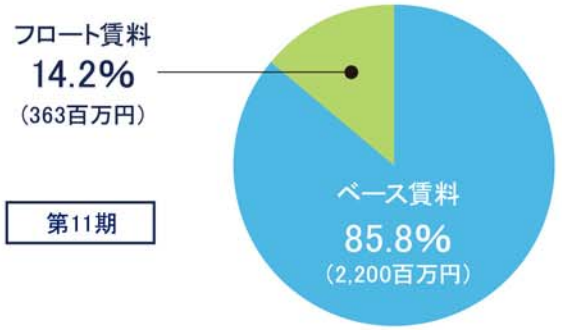
商業施設の賃料構成

■物件別賃料構成

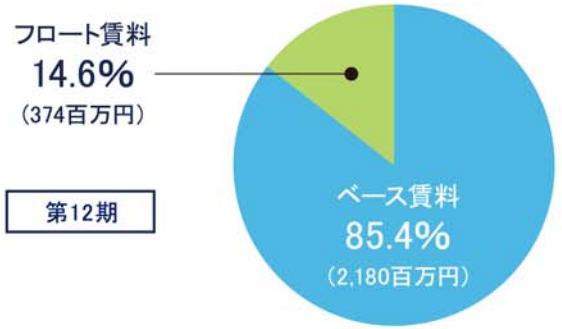


■アクティブ商業賃料構成比

◎第11期 アクティブ商業：計2,564百万円



◎第12期 アクティブ商業：計2,554百万円



(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

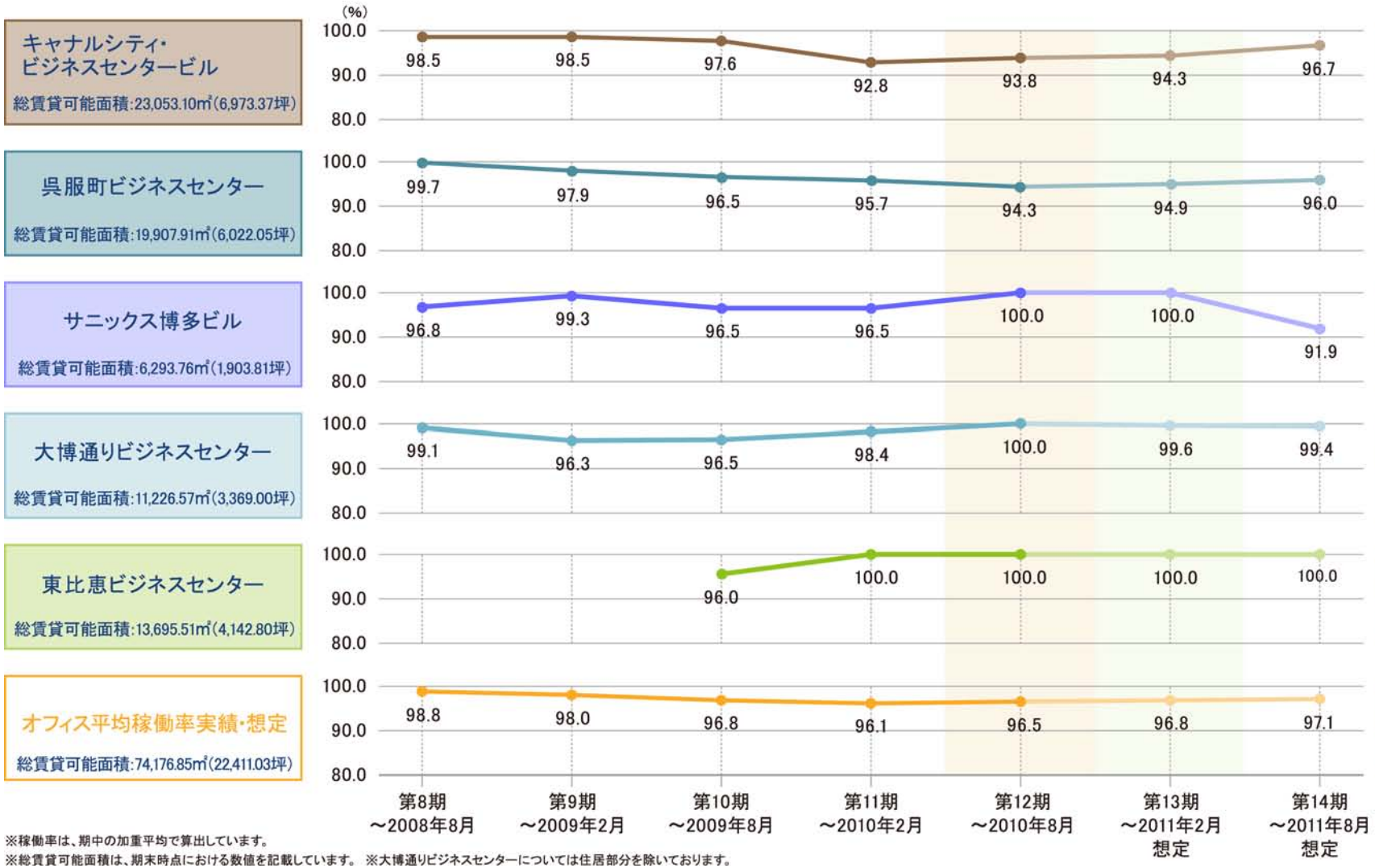
	テナント名	契約者名	賃貸比率	第13期 ～2011年2月	第14期 ～2011年8月	第15期 ～2012年2月	契約残存年数(年)(注1)
1	ジャスコパークプレイス大分	イオン九州株式会社	24.0%	●パークプレイス大分			11
	原サティ			●原サティ			8
2	サンリブシティ小倉	株式会社サンリブ	17.1%	●サンリブシティ小倉			14
3	スポーツデポ ゴルフ5	株式会社アルペン	5.6%	●スクエアモール鹿児島宇宿			16
				●熊本インターコミュニティSC			16
				●久留米東櫛原SC			17
4	ケーズデンキ	株式会社ケーズホールディングス	3.8%	●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			1
				●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			12
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(ラブーン)	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、2010年8月31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12期	第13期
想定	93.1%	93.7%
差異	+0.7%	+0.6%

	第12期	第13期
想定	93.9%	96.0%
差異	+0.4%	▲1.1%

	第12期	第13期
想定	100.0%	100.0%
差異	±0.0%	±0.0%

	第12期	第13期
想定	98.0%	100.0%
差異	+2.0%	▲0.4%

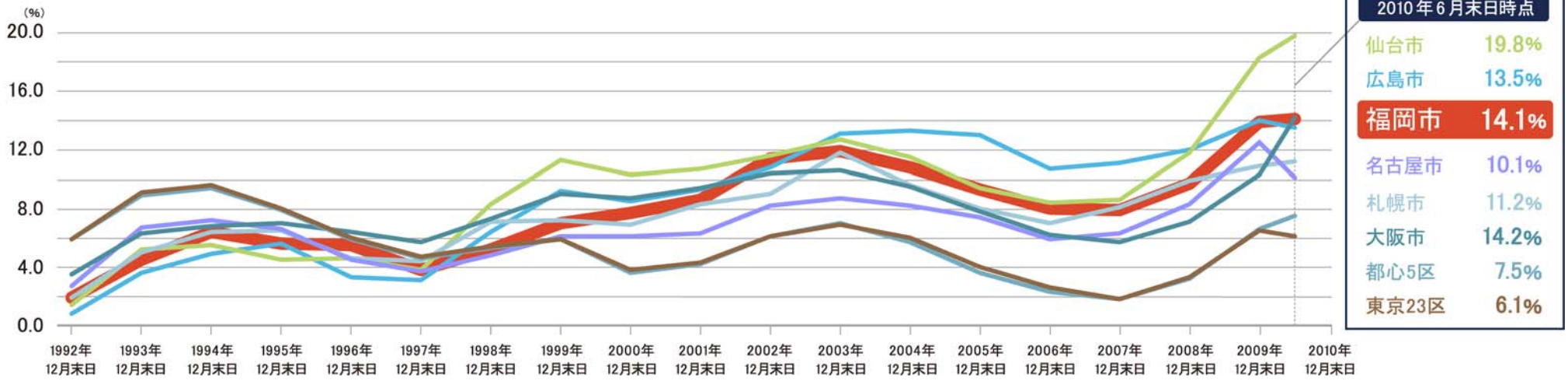
	第12期	第13期
想定	100.0%	100.0%
差異	±0.0%	±0.0%

	第12期	第13期
想定	96.2%	97.0%
差異	+0.3%	▲0.2%

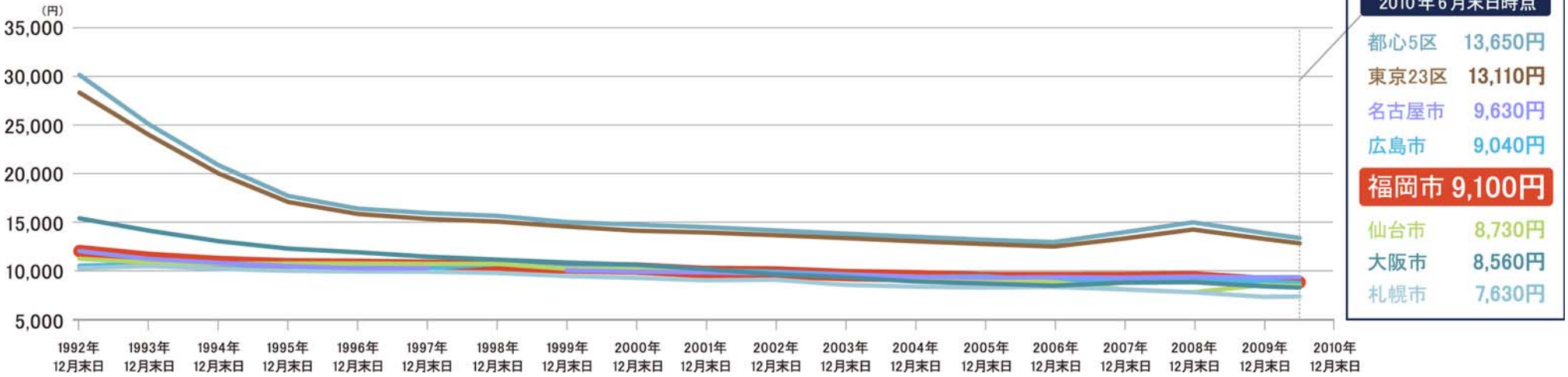
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。 ※大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いております。

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）

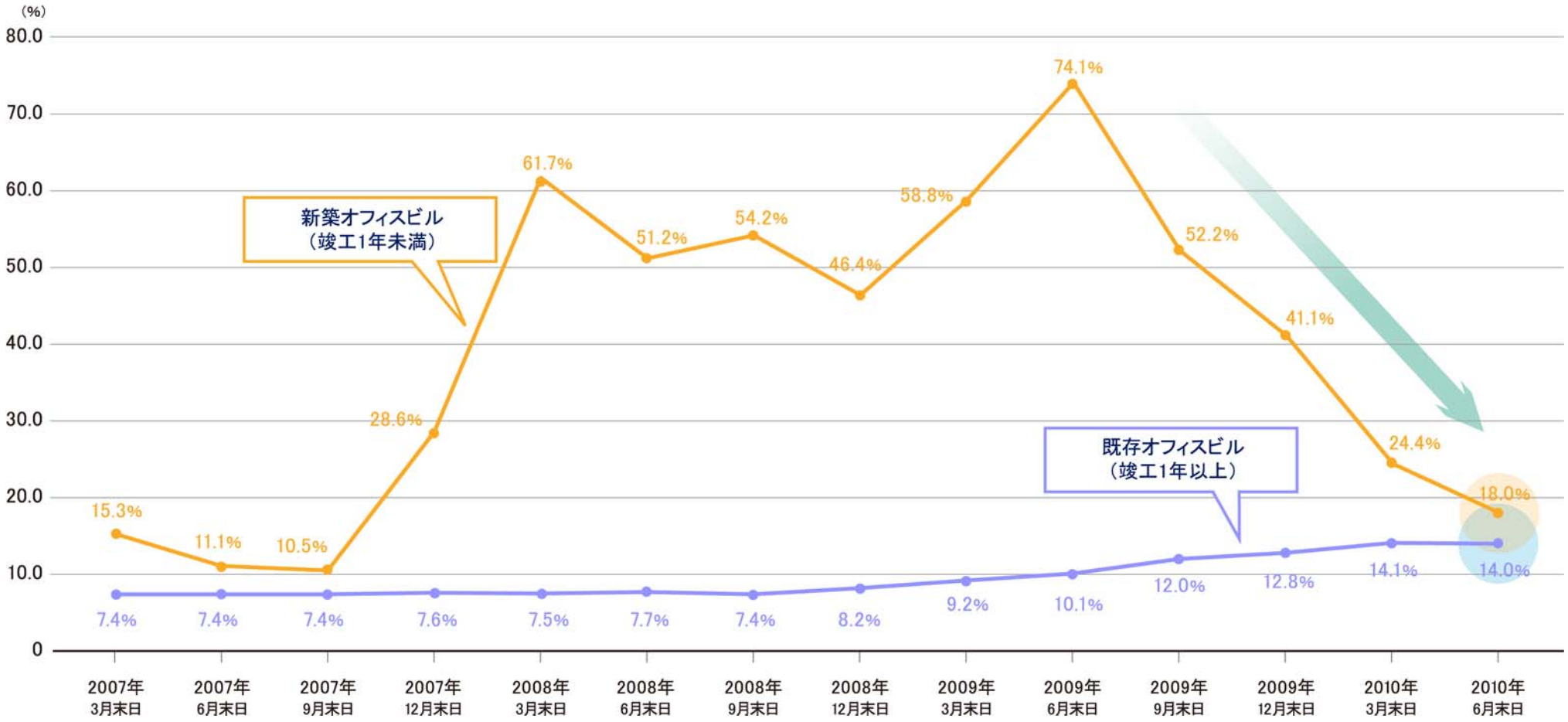


出典：シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市空室率状況

新築オフィスビルの空室率は低下

■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。

福岡のオフィス供給動向



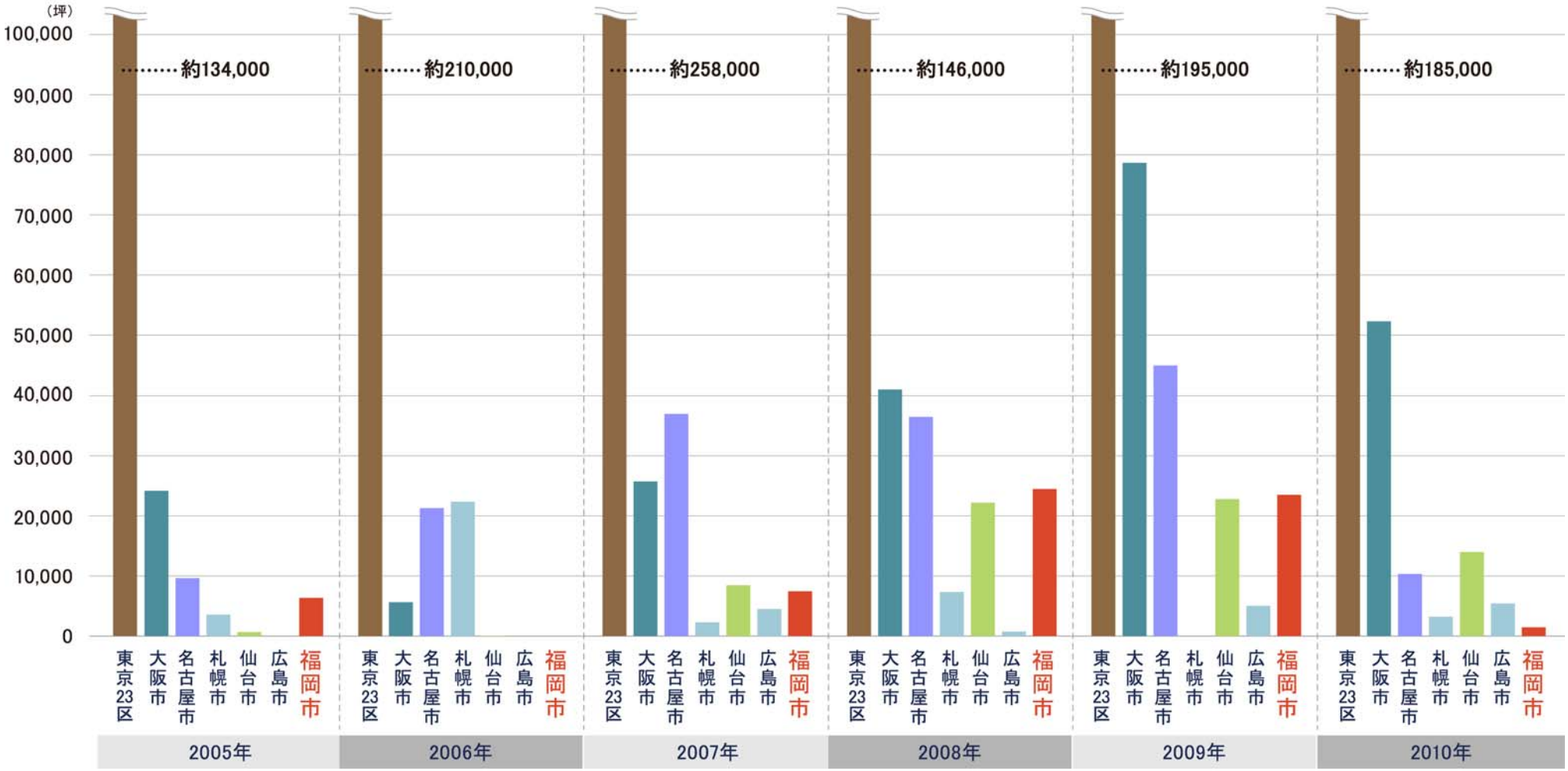
No	物件名	所在地（福岡市）	竣工年月	延床面積㎡（坪）
1	博多祇園センタープレイス	博多区祇園町	2009/ 1	18,800 ㎡（5,700）
2	東比恵ビジネスセンター	博多区東比恵3丁目	2009/ 2	20,026 ㎡（6,058）
3	博多駅前センタービル	博多区博多駅前1丁目	2009/ 3	4,900 ㎡（1,400）
4	リファレンス駅東ビル	博多区博多駅東1丁目	2009/ 6	5,800 ㎡（1,700）
5	博多祇園M-SQUARE	博多区冷泉町	2009/ 7	20,500 ㎡（6,200）
6	薬院ビジネスガーデン	中央区薬院1丁目	2009/ 1	24,400 ㎡（7,300）
7	天神122ビル	中央区天神1丁目	2009/ 1	11,200 ㎡（3,300）
8	KG天神ビル東	中央区天神3丁目	2009/ 1	4,700 ㎡（1,400）
9	天神渡辺通ビル	中央区渡辺通5丁目	2009/ 3	9,700 ㎡（2,900）
10	赤坂センタービル	中央区大名2丁目	2009/ 3	10,900 ㎡（3,300）
11	天神ノースフロントビル	中央区天神4丁目	2010/ 3	7,400 ㎡（2,200）

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。
地図はGoogle Earth（2010年3月時）のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成。

国内地域別オフィス竣工状況

福岡のオフィスビル竣工は2009年でほぼストップ

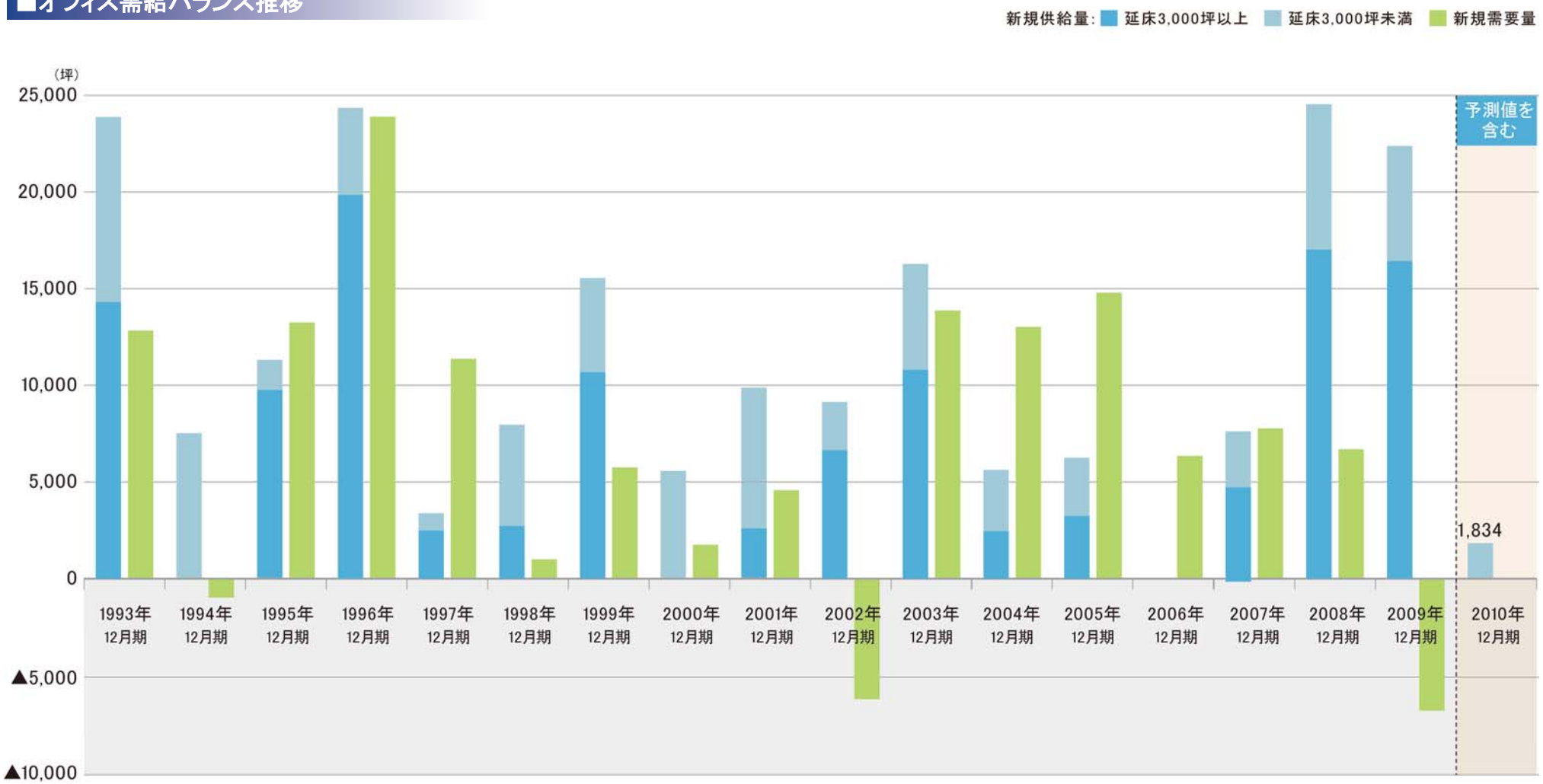
■全国主要都市新規供給量



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。

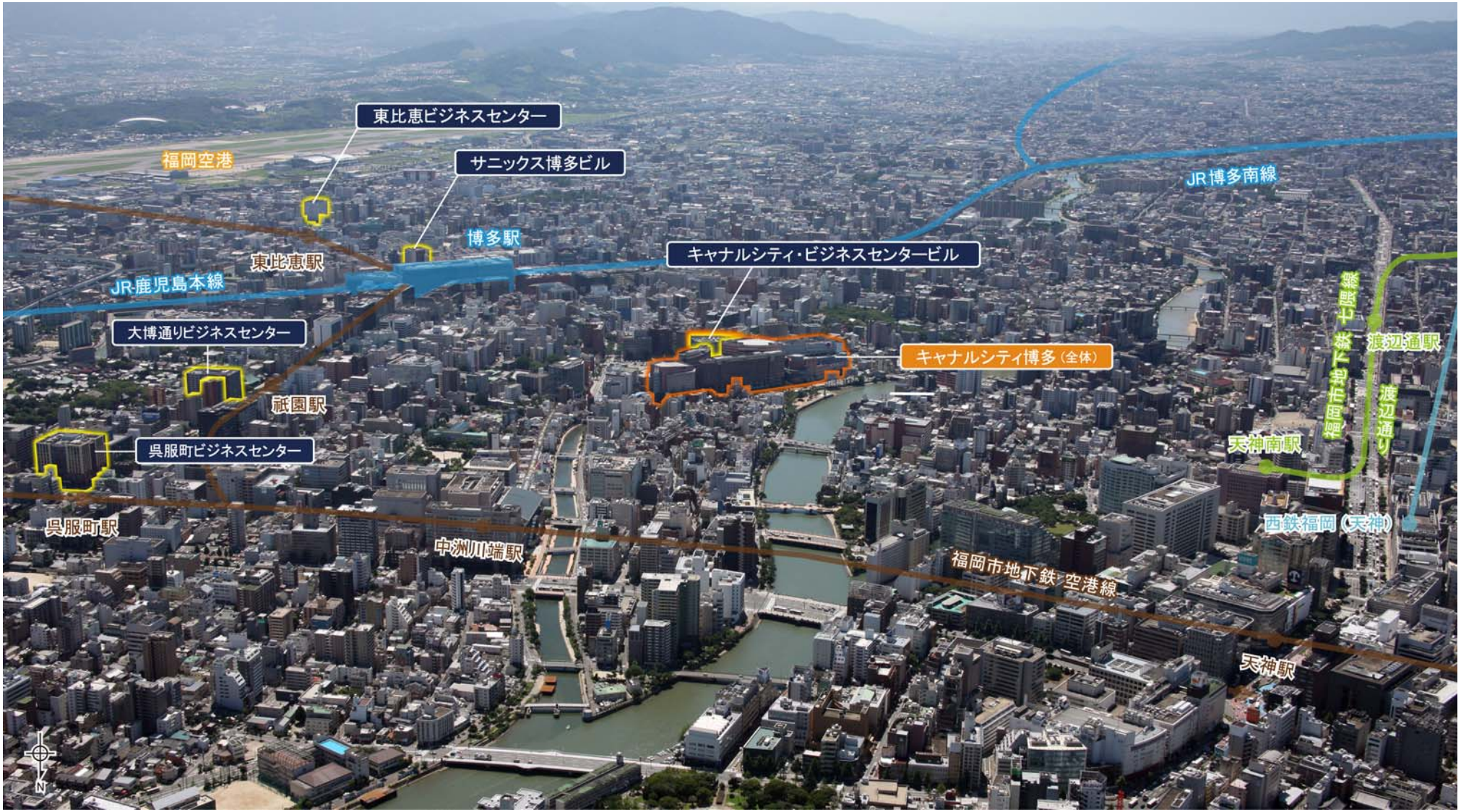
福岡市のオフィス需給バランス推移

■オフィス需給バランス推移



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。

福岡リート投資法人主要投資エリア



キャナルシティ博多全体概要

優先匿名組合出資持分3,000百万円を追加取得



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

- 博多駅より徒歩圏約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　●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

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概要

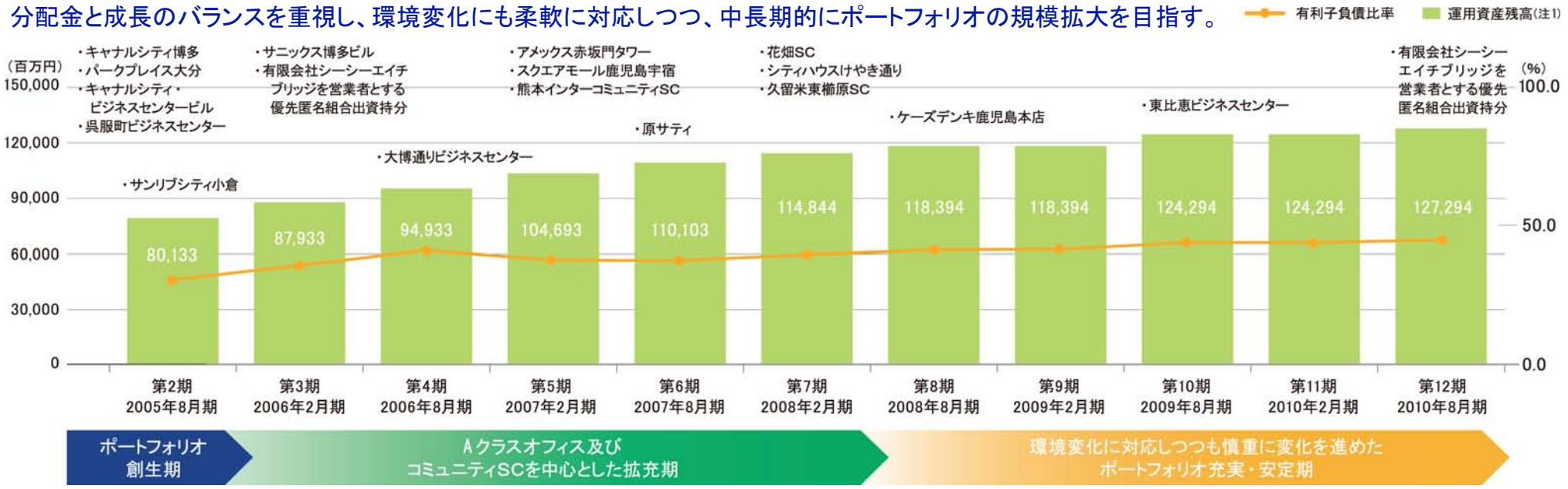
◎持分取得日／2006年2月27日　◎出資持分／3,400百万円
◎追加持分取得日／2010年3月11日　◎出資持分／3,000百万円

- 福岡最高級ホテル「グランド・ハイアット・福岡」（客室数370室）
- OPAショッピングモール（100以上の専門店）
- 九州最大級の無印良品店舗　等

今後の成長戦略①

分配金と成長のバランスを重視

分配金と成長のバランスを重視し、環境変化にも柔軟に対応しつつ、中長期的にポートフォリオの規模拡大を目指す。



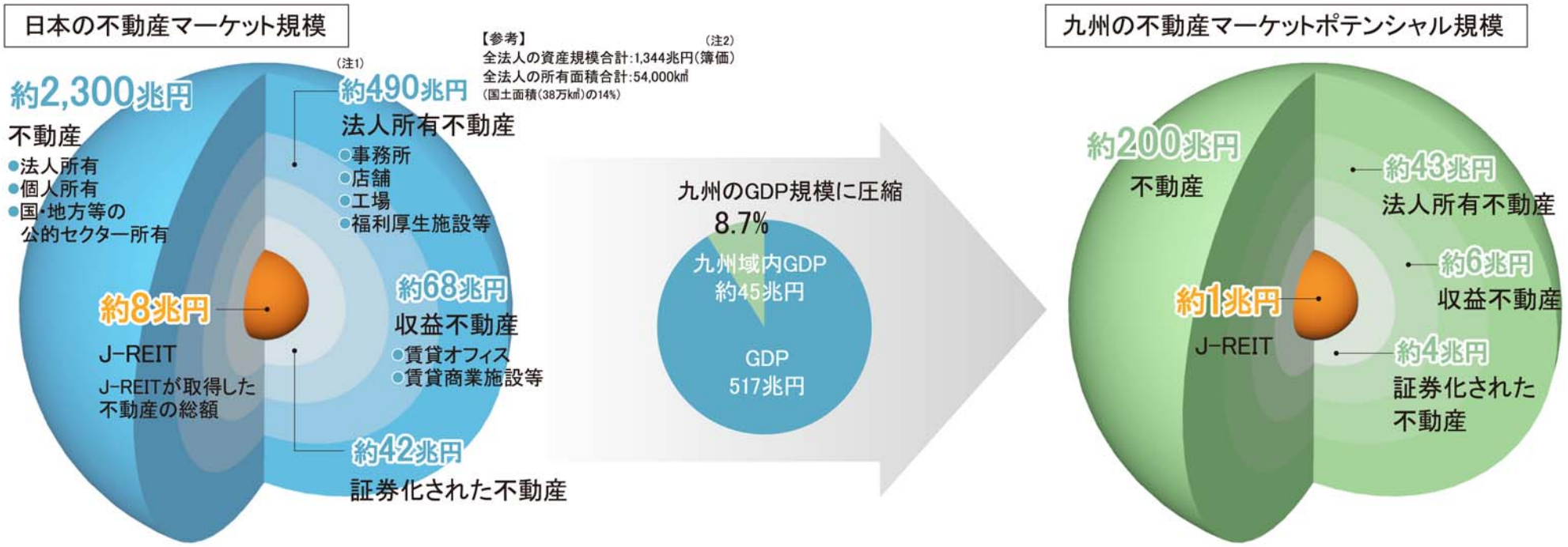
2010年8月31日現在

資産の種類	用　途	地　域	取得価格(百万円)(注1)	取得価格合計に対する比率(%)
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	38,540	30.3
		その他九州地域	36,083	28.3
	オフィスビル	福岡都市圏	43,100	33.9
		その他九州地域	–	0.0
	その他	福岡都市圏	3,171	2.5
		その他九州地域	–	0.0
	小　計		120,894	95.0
優先匿名組合出資持分			6,400	5.0
取得価格合計			127,294	100.0

(注1)「運用資産残高」には、期末時点で保有する各物件の取得価格の合計を記載しています。
※第3期に取得した小嶺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、物件名称及び取得価格には含まれていません。

今後の成長戦略②

■九州マーケットのポテンシャル



資料:国民経済計算年報(2005年度版)、土地基本調査総合報告書(2006年)、不動産の証券化実態調査(2007年)
(「不動産」、「法人不動産」、「収益不動産」の資産額は2003年1月1日時点、「証券化された不動産」、「J-REIT」の資産額は2005年度末時点)
(注1)土地基本調査に基づく時価ベースの金額(2003年1月1日時点) (注2)法人企業に基づく簿価ベースの金額(2005年末時点)

■取得戦略

●安定したキャッシュ・フローを実現している取得実績

●投資ポテンシャルが有る投資対象エリア

●堅実な成長の実現ツール
・スポンサーパイプライン ・地元ならではのネットワーク

引き続きマーケット状況を注視しつつ堅実に成長を実現

CSR報告①

福岡の都市成長に向けた取り組み（1）

■CSR推進室の設置とCSR憲章の制定

CSR に関する取り組みを推進するために 2010 年 4 月付で「CSR 推進室」を設置しました。

■国際知識経済都市会議[IRBC]（国際地域ベンチマーク協議会・第3回会議）

IRBC2010 in Fukuoka
International Regions Benchmarking Consortium

「国際地域ベンチマーク協議会」は 2008 年にシアトル市の提唱で設立され、都市規模や経済特性などにおいて類似性を有した世界 10 都市で構成する国際的な都市ネットワークです。経済指標や社会指標、共通して関心がある課題についての綿密な調査によって、比較し学びあうことが互いにとって有益であると考え、今回で第 3 回目となる会議が、2010 年 7 月に福岡市で開催されました。



Location Map of IRBC Member Regions

株式会社福岡リアルティの参画について

株式会社福岡リアルティは、福岡市と地元の産業界、大学の連携による実行委員会によって設立された国際地域都市経済会議に 2010 年 4 月の設立当初より参画しています。

■福岡都市成長戦略プロジェクト

『（国際的な）人流の活性化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 つに大別し、各分科会にて具体的なプロジェクトを検討の上、実践していきます。
その 4 分科会の相互連環イメージは下記の通りです。





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

CSR報告②

福岡の都市成長に向けた取り組み（2）

■不動産・金融経済交流会

福岡リアルティでは地域特化の理念から、地域貢献活動の一環として年に１回福岡市内で、財団法人日本不動産研究所との共催による「不動産・金融経済交流会」を開催しています。回を追うごとに参加者も増え、2010 年 6 月 3 日に開催した第 3 回の交流会では、地元の不動産関係者や金融関係者など総勢 330 人が会場のグランド・ハイアット・福岡に集まりました。
みずほ総合研究所の中島厚志・専務執行役員チーフエコノミストと星野リゾートの星野社長がそれぞれ講演を行い、講演会後は参加者の情報交換の場として懇親会を催しました。

※不動産・金融経済交流会は、不動産証券化協会の不動産証券化マスター向け“継続教育”に民間企業主催で初めて指定を受けました。





会場内の様子

■その他の施策

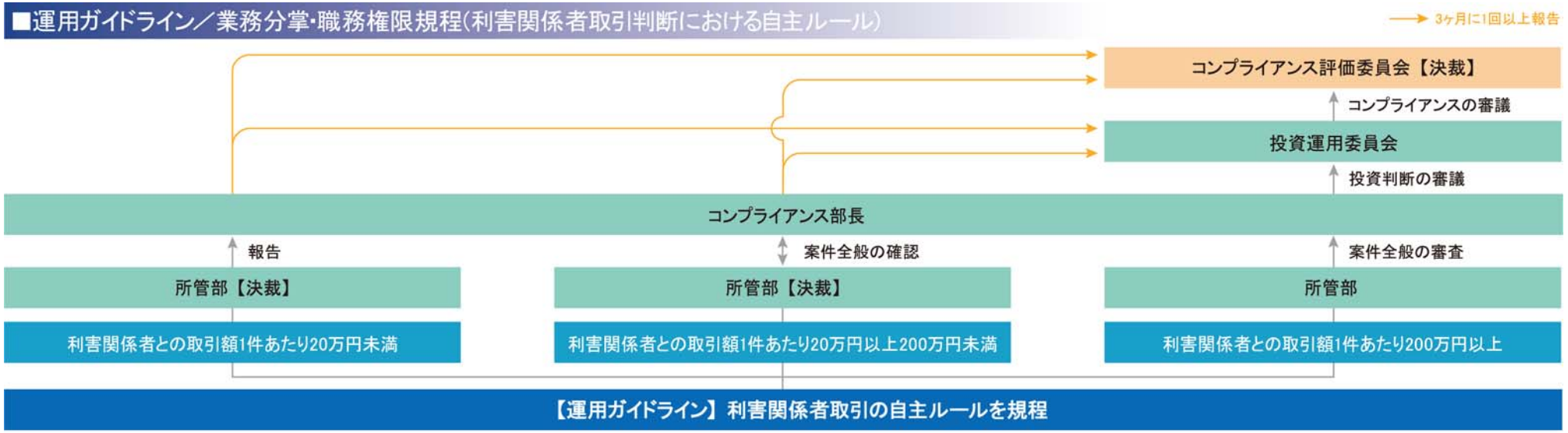
・九州大学ビジネススクール主催の「QBSビジネス・フォーラム」への後援
・福岡インターナショナル・スクールへの賛助
・アジア太平洋こども会議の支援



■地域経済団体への加盟・参画

・社団法人 九州経済連合会
・福岡商工会議所
・財団法人 九州経済調査協会
・ビジターズ・インダストリー推進協議会
・博多まちづくり振興協議会 等

コンプライアンス評価委員会報告



対象期間（2010 年 3 月 1 日～ 2010 年 8 月 31 日）において、8 回のコンプライアンス評価委員会を開催しました。

Ⅰ. 対象期間中における主な審議事項

①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の追加取得
鑑定評価書、各種契約及び各種レポート等を精査し、その意思決定に関するプロセス・結論について、法令及び社内ルール等に照らして問題ない（以下、単に「コンプライアンス上問題ない」と記載）旨の決議

②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、相見積や第三者レポートを参考に、コンプライアンス上問題ない旨の決議

③キャナルシティ博多管理組合における2010年度の収支予算
2009年度の収支実績等から、コンプライアンス上問題ない旨の決議

④保有物件への利害関係者の入居
外部環境、保有物件の空室状況及び賃料条件等を総合的に考慮して、コンプライアンス上問題ない旨の決議

Ⅱ. 対象期間中におけるその他の審議事項

●各種規程、各種ガイドライン等の社内ルールの改正　●保有物件（住居）における未収賃料回収のための弁護士費用等に関する費用負担
以上、コンプライアンス上問題ない旨の決議

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

2010年8月31日現在

	物件名称	築年数（注1）	取得価格（百万円）（注2）	投資比率	取得日	取得元（注3）	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 4ヶ月	32,000	26.5%	2004/11/ 9	スポンサー	45,990.34	100.0%	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13
	パークプレイス大分	8年 5ヶ月	15,700	13.0%	2004/11/ 9	スポンサー	103,963.52	99.9%	103	ジャスコ・ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	5年 5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	3年11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	3年 9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
	原サティ	33年10ヶ月	5,410	4.5%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,580.75	100.0%	1	サティ
	花畑SC	3年 1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	2年 8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	2年 9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	100.0%	171	―
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14年 4ヶ月	14,600	12.1%	2004/11/ 9	スポンサー	23,053.10	93.6%	53	TOTO・ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	6年10ヶ月	11,200	9.3%	2004/11/ 9	スポンサー	19,907.91	94.6%	20	三洋信販・NTT西日本-九州
	サニックス博多ビル	9年 5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 5ヶ月	7,000	5.8%	2006/ 3/16	スポンサー	14,653.95	97.2%	64	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	1年 6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%	―	―	77,604.23	96.2%	166	―
その他	アメックス赤坂門タワー	5年 1ヶ月	2,060	1.7%	2006/ 9/ 1	外部	4,755.14	87.8%	57	―
	シティハウスけやき通り	2年 9ヶ月	1,111	0.9%	2007/12/20	外部	2,710.86	95.5%	40	―
	その他合計	―	3,171	2.6%	―	―	7,466.00	90.6%	97	―
全物件　合計又は加重平均（注4）		10年 6ヶ月	120,894	100.0%	―	―	362,250.56	99.0%	434	―

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(1/5)

2010年8月31日現在

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・ビジネスセンタービル [Aクラスビル(オフィス)]
3. 呉服町ビジネスセンター [Aクラスビル(オフィス)]
4. 大博通りビジネスセンター [Aクラスビル(オフィス)]
5. サニックス博多ビル [Aクラスビル(オフィス)]
6. 東比恵ビジネスセンター [Aクラスビル(オフィス)]
7. アメックス赤坂門タワー [住　居(その他)]
8. シティハウスけやき通り [住　居(その他)]
9. 原サティ [リージョナルSC(パッシブ商業)]
10. 花畑SC [コミュニティSC(パッシブ商業)]
11. パークプレイス大分 [リージョナルSC(アクティブ商業)]
12. サンリブシティ小倉 [リージョナルSC(アクティブ商業)]
13. 久留米東櫛原SC [コミュニティSC(パッシブ商業)]
14. 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)]
15. 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)]
16. ケーズデンキ鹿児島本店 [コミュニティSC(パッシブ商業)]





ポートフォリオのご紹介（2/5）

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
■ 建築時期： 1996年4月15日
■ PM会社： 福岡地所株式会社






アクティブ商業

⑪パークプレイス大分

■ 所在地： 大分市公園通り西2丁目
■ 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






アクティブ商業

⑫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
■ 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（3/5）

パッシブ商業

⑮スクエアモール鹿児島宇宿

- 所在地：　鹿児島市宇宿2丁目
- 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

⑭熊本インターコミュニティSC

- 所在地：　熊本市神園1丁目
- 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

⑨原サティ

- 所在地：　福岡市早良区原6丁目
- 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

⑩花畑SC

- 所在地：　福岡市南区花畑4丁目
- 建築時期：　2007年7月10日
- PM会社：　福岡地所株式会社







ポートフォリオのご紹介（4/5）

パッシブ商業

⑬久留米東櫛原SC

- 所在地：　久留米市東櫛原町
- 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

⑯ケーズデンキ鹿児島本店

- 所在地：　鹿児島市東開町
- 建築時期：　2007年11月17日
- PM会社：　株式会社コマーシャル・アールイー







オフィス

②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
- 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

③呉服町ビジネスセンター

- 所在地：　福岡市博多区上呉服町
- 建築時期：　2003年10月16日
- PM会社：　福岡地所株式会社







ポートフォリオのご紹介（5/5）

オフィス

⑤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
■ 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

④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
■ 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

⑥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
■ 建築時期： 2009年2月6日
■ PM会社： 福岡地所株式会社





その他

⑦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
■ 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）





⑧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
■ 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12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12期（2010年3月1日～2010年8月31日）							
	184日	184日	184日	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,339	964	292	2,596	2,618	▲22	2,572	24
不動産賃貸収益	1,316	946	292	2,554	2,564	▲9		
その他 不動産賃貸収益	23	18	0	41	54	▲13		
②不動産賃貸事業費用合計	427	465	48	941	950	▲8	941	▲0
外注委託費	311	293	8	613	600	12		
修繕費	6	18	0	24	45	▲21		
原状回復費	−	−	−	−	−	−		
公租公課	74	85	36	197	196	0		
損害保険料	7	6	2	16	15	0		
水道光熱費	24	31	−	56	49	6		
その他 不動産賃貸費用	2	30	0	34	42	▲8		
③NOI（＝①−②）	912	498	243	1,654	1,668	▲14	1,630	24
④減価償却費	190	167	45	404	405	▲1		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	721	331	197	1,250	1,263	▲13		
⑥NOI利回り（対取得価格）	5.7%	6.3%	7.3%	6.1%	6.1%	▲0.1%		
⑦資本的支出	7	78	−	86	71	15		

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	原サティ	花畑SC	久留米東櫛原SC	ケーズデンキ鹿児島本店	第12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12期（2010年3月1日～2010年8月31日）										
	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	181日	3日	181日	0日
①不動産賃貸事業収益合計	255	89	212	40	88	111	797	797	1	799	▲0
不動産賃貸収益	227	89	212	40	88	111	770	770	0		
その他 不動産賃貸収益	28	0	0	−	−	−	28	27	1		
②不動産賃貸事業費用合計	97	11	27	5	9	11	162	156	6	169	▲6
外注委託費	43	2	6	1	2	1	58	52	5		
修繕費	2	−	4	−	−	−	7	7	▲0		
原状回復費	−	−	−	−	−	−	−	−	−		
公租公課	18	6	13	3	5	8	56	57	▲0		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	4	4	▲0		
水道光熱費	27	−	−	−	−	−	27	26	0		
その他 不動産賃貸費用	4	1	0	0	0	0	9	7	1		
③NOI（＝①−②）	158	78	185	35	78	99	635	641	▲5	629	5
④減価償却費	47	18	23	7	22	30	149	152	▲2		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	110	60	161	27	55	69	485	488	▲2		
⑥NOI利回り（対取得価格）	6.0%	6.5%	6.8%	6.2%	6.2%	5.6%	6.3%	6.3%	0.0%		
⑦資本的支出	6	−	3	−	−	−	9	18	▲8		

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	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	呉服町ビジネスセンター	サニックス博多ビル	大博通りビジネスセンター	東比恵ビジネスセンター	第12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12期（2010年3月1日～2010年8月31日）									
	184日	184日	184日	184日	184日	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	599	518	201	298	344	1,961	1,984	▲22	1,937	24
不動産賃貸収益	596	463	187	297	314	1,860	1,889	▲29		
その他 不動産賃貸収益	2	54	14	0	29	101	94	6		
②不動産賃貸事業費用合計	224	182	56	93	132	687	673	14	680	7
外注委託費	147	71	18	56	41	336	339	▲2		
修繕費	8	13	0	5	−	28	39	▲10		
原状回復費	−	−	−	−	−	−	1	▲1		
公租公課	47	38	17	27	19	149	129	20		
損害保険料	5	3	1	1	2	13	13	▲0		
水道光熱費	6	52	16	−	29	105	97	7		
その他 不動産賃貸費用	8	1	1	2	39	53	52	1		
③NOI（＝①−②）	375	336	145	205	211	1,273	1,311	▲37	1,256	16
④減価償却費	87	95	36	65	78	363	362	1		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	287	241	108	139	133	909	949	▲39		
⑥NOI利回り（対取得価格）	5.1%	6.0%	6.6%	5.9%	7.2%	5.9%	6.1%	▲0.2%		
⑦資本的支出	47	3	2	2	−	57	46	10		

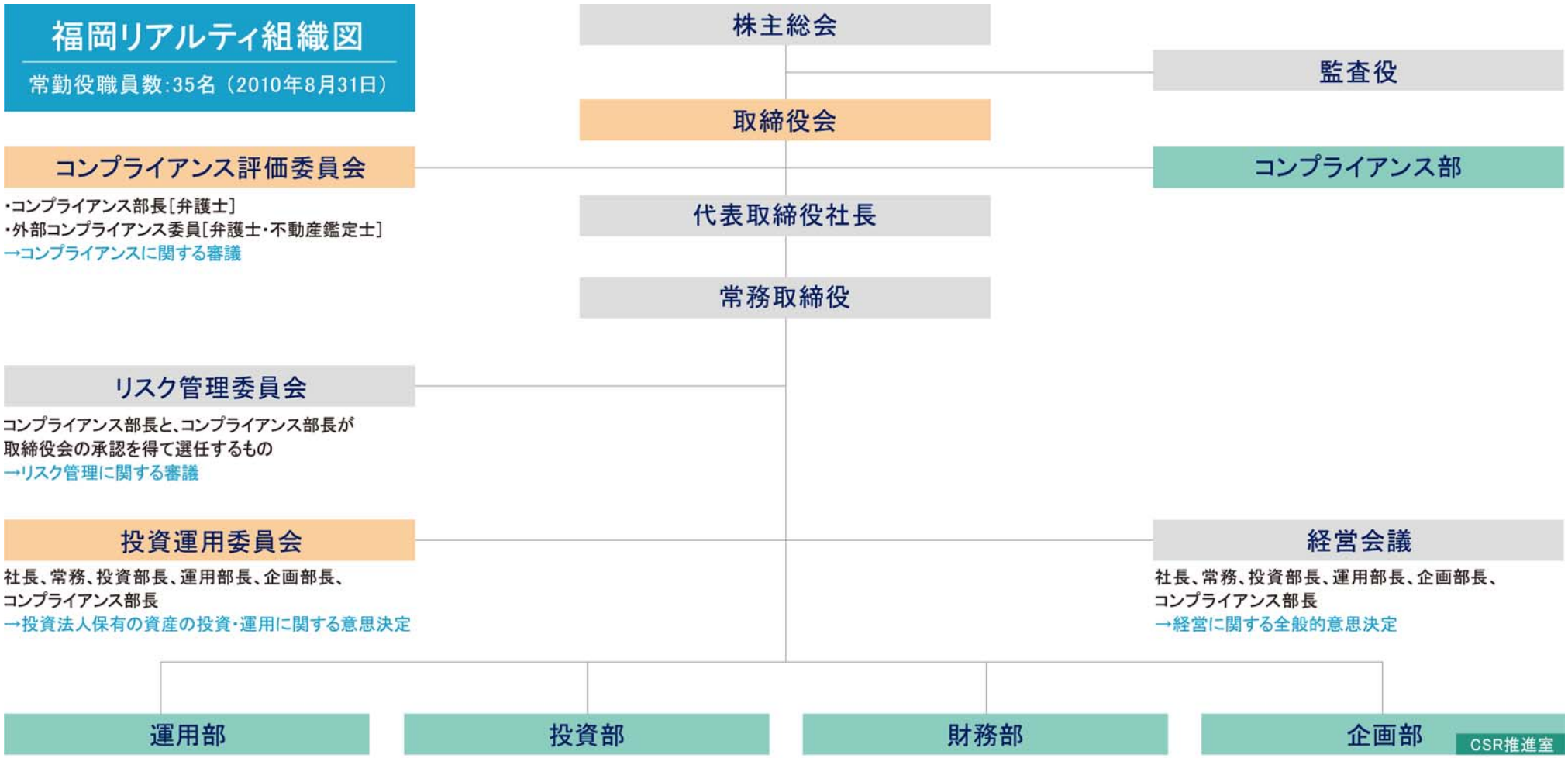
その他

	アメックス赤坂門タワー	シティハウスけやき通り	第12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12期（2010年3月1日～2010年8月31日）						
	184日	184日	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	61	37	98	104	▲5	102	▲4
不動産賃貸収益	59	37	97	95	1		
その他 不動産賃貸収益	1	0	1	8	▲7		
②不動産賃貸事業費用合計	18	7	25	26	▲1	27	▲2
外注委託費	6	2	8	7	1		
修繕費	1	0	1	1	0		
原状回復費	3	−	3	2	0		
公租公課	3	2	5	6	▲0		
損害保険料	0	0	0	0	0		
水道光熱費	0	0	1	1	▲0		
その他 不動産賃貸費用	2	1	4	7	▲3		
③NOI（＝①−②）	43	29	72	77	▲4	74	▲1
④減価償却費	22	12	34	34	0		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	20	17	37	42	▲4		
⑥NOI利回り（対取得価格）	4.2%	5.2%	4.5%	4.9%	▲0.3%		
⑦資本的支出	0	−	0	4	▲3		

賃貸事業収支（全体）

第12期合計（ア）	前期合計（イ）	差異（ア−イ）	予算（ウ）	差異（ア−ウ）
184日	181日	3日		
5,455	5,504	▲49	5,411	43
5,282	5,318	▲36		
172	185	▲12		
1,818	1,806	12	1,819	▲1
1,016	1,000	16		
61	93	▲31		
3	3	▲0		
410	389	21		
35	35	0		
190	175	14		
101	109	▲8		
3,637	3,698	▲61	3,591	45
953	954	▲1		
2,684	2,743	▲59		
6.0%	6.1%	▲0.1%		
154	141	13		

運用会社体制図

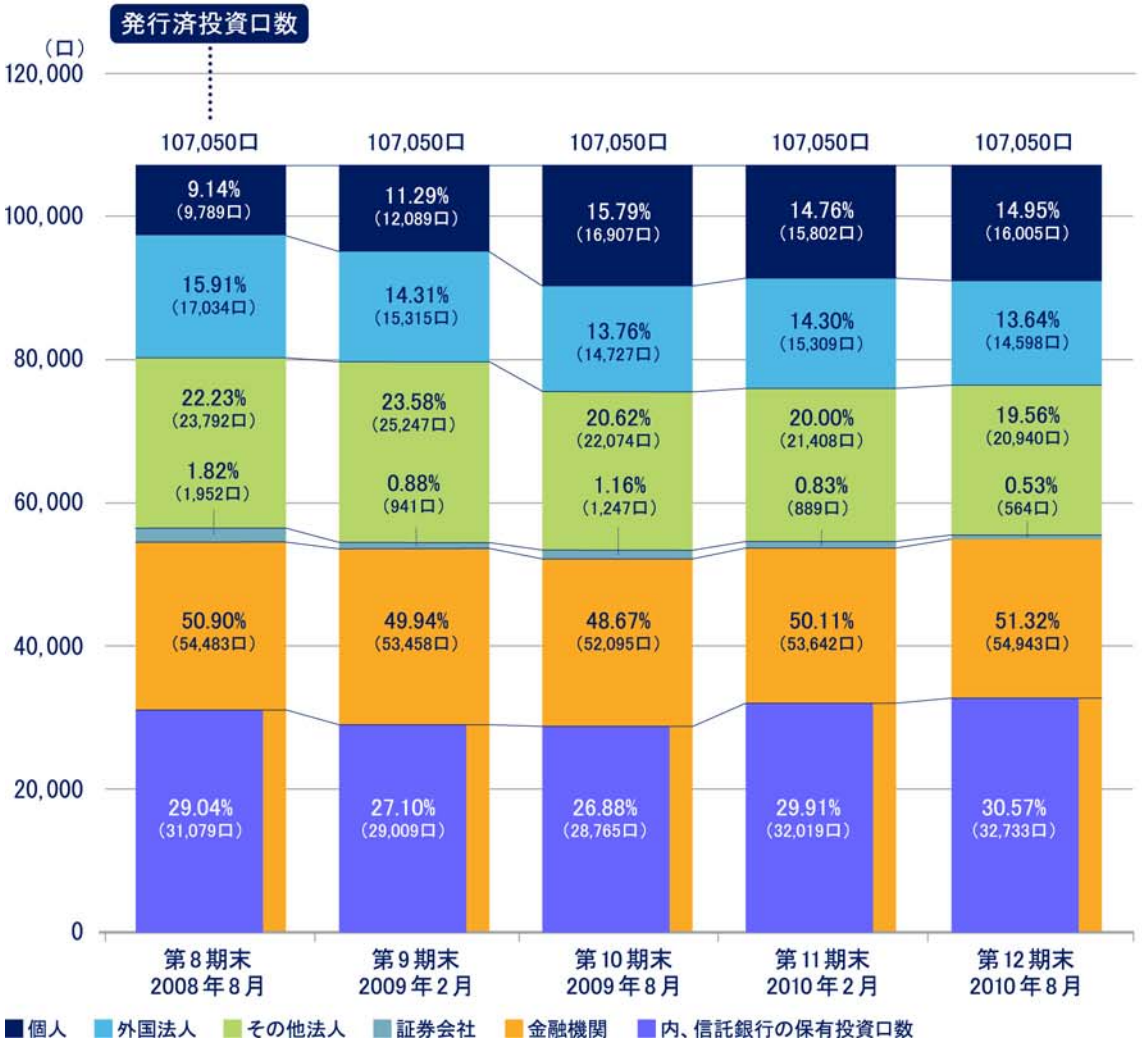


◎役職員　有資格者数（延べ人数）

●宅地建物取引主任者:17名	●不動産証券化協会認定マスター:13名	●ビル経営管理士:8名	●不動産鑑定士:2名
●管理業務主任者:2名	●マンション管理士:1名	●商業施設士:2名	●経営学修士:4名
●日本証券アナリスト:3名	●中小企業診断士:2名	●税理士:1名	●弁護士:1名

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12期末）

2010年8月31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	14,661口	13.70%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,014口	10.29%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,893口	9.24%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,809口	6.36%
5	富士火災海上保険株式会社	4,578口	4.28%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	3,854口	3.60%
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,296口	3.08%
8	榎本 一彦	3,070口	2.87%
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エル	2,500口	2.34%
10	全国共済農業協同組合連合会	1,897口	1.77%

投資口価格推移

■投資口価格推移

■時価総額(2010年 8月31日現在):574億円
■上場来最高値(終値):1,300,000円(2007年 2月26日)
■上場来最安値(終値): 297,000円(2008年11月20日)



※各データは各月末日のものを使用しています。

福岡のインフラ整備の状況

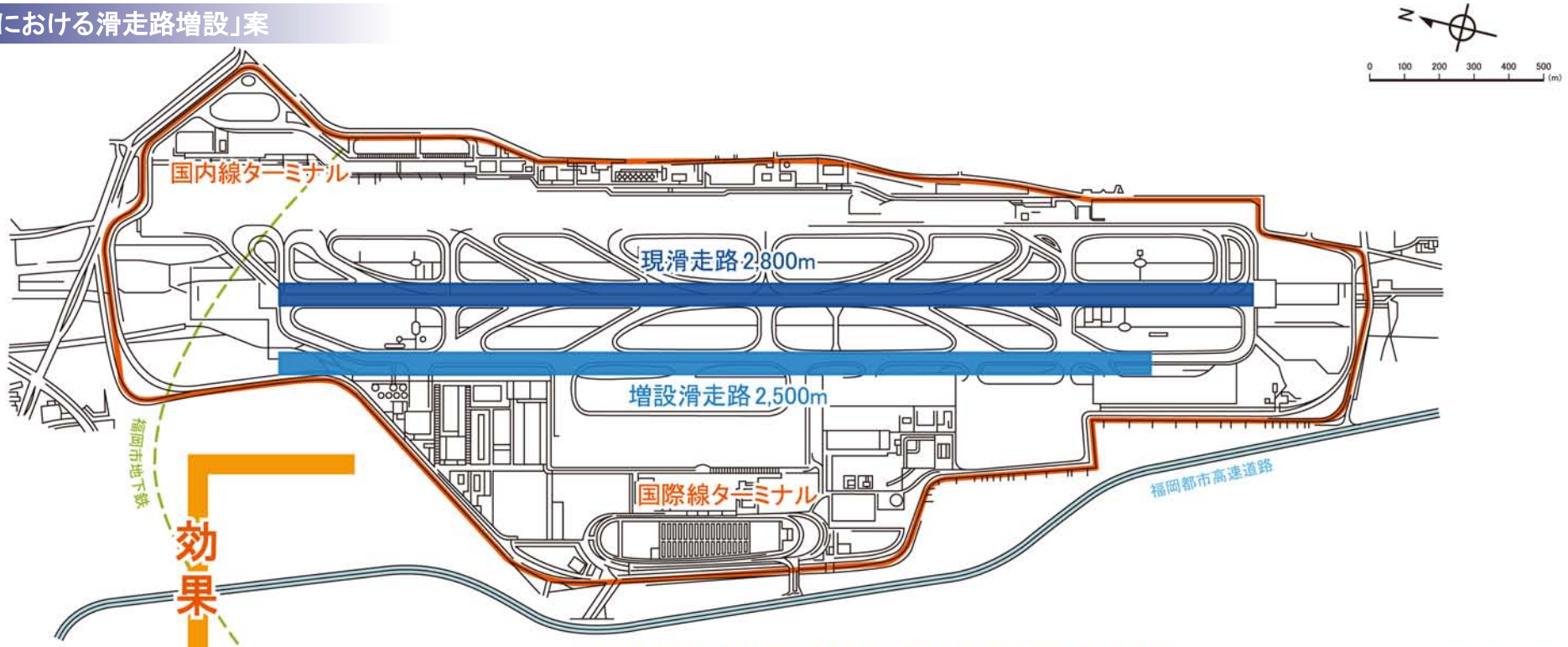
引き続きインフラの整備が続く福岡市



福岡空港滑走路増設案

福岡空港の年間発着可能回数（国内3位）が1.3倍に

■「現空港における滑走路増設」案



◎年間発着可能回数

現滑走路 **14.5万回／年**

滑走路増設後 **18.3万回／年** **1.3倍**

◎国内主要空港の年間発着回数（2009年度速報値）



出典：福岡空港構想・施設計画検討協議会配付資料を基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡への海外客の流入

クルーズ船の寄港、LCCの就航により今後も海外客の流入が期待される

■外国クルーズ客船の寄港

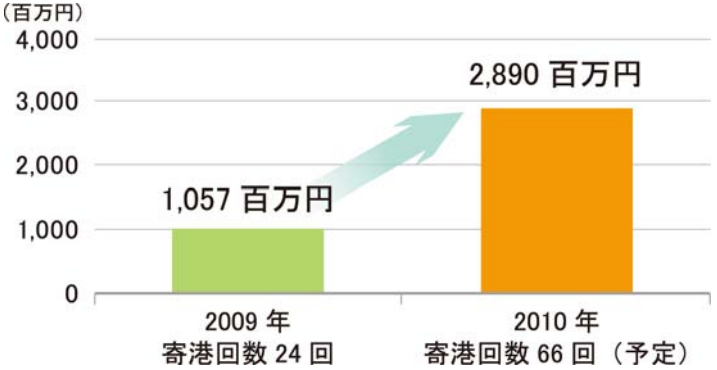
韓国人の観光ビザ免除、中国人観光ビザの発給要件緩和を受けて、当該国籍の海外客数が増加

【博多港】国籍別入国客数（実数）（単位：人）

	2006年	2008年	増　減
韓　国	230,596	245,795	15,199
中　国	480	13,501	13,021
アメリカ	2,413	3,114	701
イギリス	651	874	223
その他	5,236	8,796	3,560
合　計	239,376	272,080	32,704

出典：2008年福岡市観光統計

【中国発着外国クルーズ客船寄港による経済効果（推計）】



出典：福岡市経済振興局集客交流部　2009年1月　海外クルーズ船集客寄港による福岡市経済への波及効果等調査報告書



■格安航空会社（ローコスト・キャリア＝LCC）の就航

【福岡空港】国籍別入国客数（実数）（単位：人）

	2006年	2008年	増　減
韓　国	182,183	202,361	20,178
中　国	46,696	49,906	3,210
アメリカ	7,223	8,135	912
イギリス	2,991	3,182	191
その他	147,421	162,514	15,093
合　計	386,514	426,098	39,584

出典：2008年福岡市観光統計





【エア釜山】
・2010年3月就航　釜山－福岡　週7便
・運賃（往復）　19,565円～　（大手航空会社（注1）の半額以下）

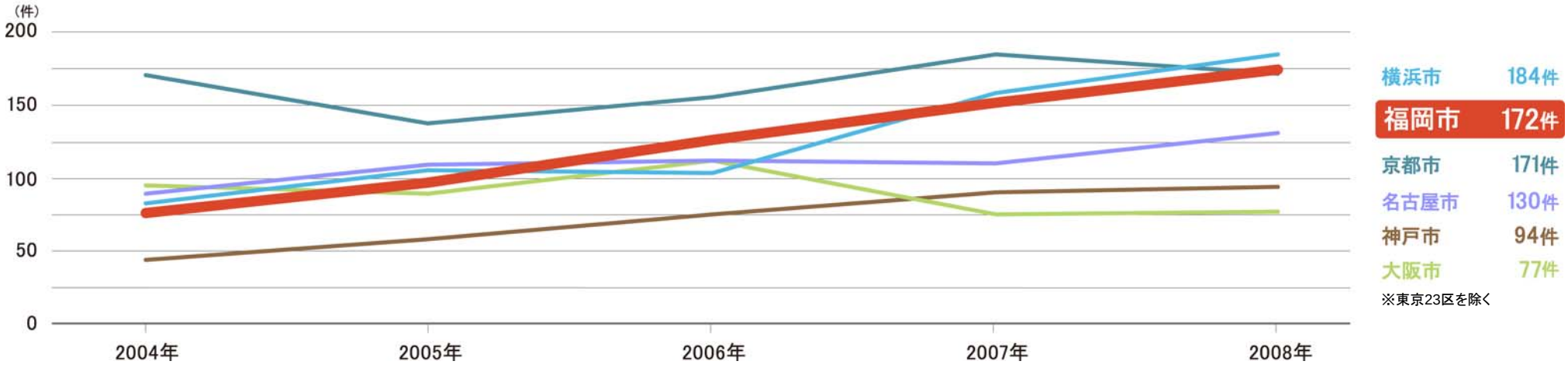
【チェジュ航空】・2009年3月就航　ソウル（仁川）－北九州　週3便
・運賃（往復）　25,000円～　（大手航空会社（注1）の半額程度）

（注1）大手航空会社は、ANA・アシアナ航空を対象としています。

福岡への海外客の流入（国際コンベンション開催）

福岡で開催される国際コンベンションは毎年増加

■全国の国際コンベンション(注1)（大会・会議）開催実績



（単位：件）

年		1位	2位	3位	4位	5位	6位
2004年	都市名	東京23区	京都市	大阪市	名古屋市	横浜市	福岡市
	開催件数	428	170	94	89	82	76
2005年	都市名	東京23区	京都市	名古屋市	横浜市	福岡市	大阪市
	開催件数	357	137	108	105	97	89
2006年	都市名	東京23区	京都市	福岡市	大阪市	名古屋市	横浜市
	開催件数	460	154	126	111	109	103
2007年	都市名	東京23区	京都市	横浜市	福岡市	名古屋市	神戸市
	開催件数	440	183	157	151	109	89
2008年	都市名	東京23区	横浜市	福岡市	京都市	名古屋市	神戸市
	開催件数	480	184	172	171	130	94

出典：日本政府観光局（JNTO） 2008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。
（注1）「国際コンベンション」とは、国際機関・国際団体（各国支部を含みます。）または国際機関・国内団体（各々の定義が明確でないため民間企業以外はすべて）が主催する会議で次の条件をすべて満たすものをいいます。
（ｉ）参加者総数が50名以上 （ｉｉ）参加国が日本を含む3か国以上 （iii）開催期間が1日以上

本資料記載事項に関する注意事項

福岡リート投資法人



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。