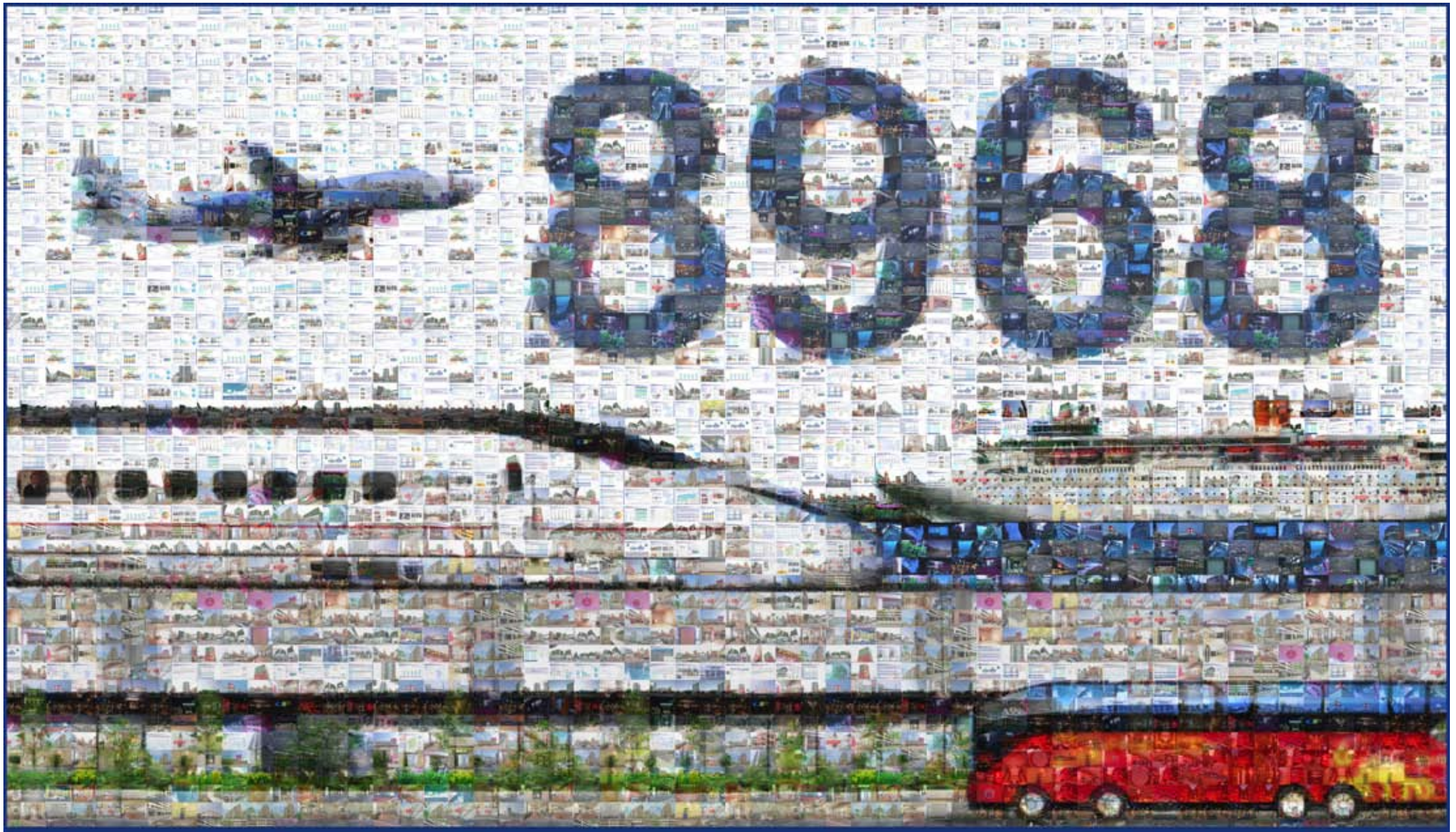


Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第15期 決算説明資料 [銘柄コード 8968] 2011年9月1日~2012年2月29日

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人［証券コード 8968］ 第15期 決算説明資料 2011年9月1日～2012年2月29日

決算報告 …… 2
業績予想 …… 9
財務体制 …… 12
商業施設の運営 …… 15
オフィスの運営 …… 20
成長戦略 …… 23
Appendix …… 26

※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。

この資料には、将来の業績、計画、または経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
したがいまして、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、この資料及びこの資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。
また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいてこの資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性または完全性を保証するものではありません。
この資料の記載事項は全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。
この資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。
投資にかかる最終的決定は投資価値の減少など投資に係るリスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

決算ハイライト

安定した1口当たり分配金を継続

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	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	第14期(A) ～2011年8月31日	第15期(B) ～2012年2月29日	増減 (B－A)	第16期 ～2012年8月31日 (予想)	第17期 ～2013年2月28日 (予想)
営業収益	5,640	5,663	5,662	7,045	6,931	▲113	7,103	7,224
物件NOI（注1）	3,698	3,637	3,537	4,406	4,351	▲54	4,367	4,460
減価償却費	954	953	958	1,164	1,177	12	1,255	1,291
営業利益	2,408	2,412	2,317	2,729	2,637	▲92	2,576	2,622
経常利益	1,863	1,797	1,763	2,083	2,046	▲37	1,969	1,982
当期純利益	1,862	1,796	1,762	2,082	2,045	▲37	1,968	1,981
1口当たり分配金(①)	**17,397円**	**16,783円**	**16,465円**	**16,922円**	**16,621円**	**▲301円**	**16,000円**	**16,100円**
直前配当予想(②)	16,600円	16,700円	16,100円	16,600円	16,300円			
予想と実績の差異(①－②)	＋797円	＋83円	＋365円	＋322円	＋321円			
投資口数（期末時点）	107,050口	107,050口	107,050口	123,050口	123,050口			
総資産（期末時点）（百万円）	130,705	132,349	132,497	155,657	155,792			
純資産（期末時点）（百万円）	62,126	62,061	62,026	71,259	71,222			
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日			
保有物件数（期末時点）	16物件	16物件	16物件	17物件	17物件			
テナント数（期末時点）（注2）	445	434	421	502	515			
賃貸可能面積（期末時点）	362,235.82㎡	362,250.56㎡	362,249.39㎡	425,906.83㎡	425,773.30㎡			
稼働率（期末時点）（注3）	99.1%	99.0%	98.6%	99.6%	98.1%			

（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）「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。なお、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3）「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14期 (A) 2011年8月31日	第15期 (B) 2012年2月29日	差　異 (B－A)
資産の部	**流動資産**	8,362	8,718	355
	現金及び預金	2,568	3,386	818
	信託現金及び信託預金	4,629	4,768	138
	営業未収入金	359	277	▲81
	前払費用	312	274	▲37
	繰延税金資産	0	0	▲0
	未収還付消費税等	451	－	① ▲451
	その他	42	12	▲30
	固定資産	147,271	147,056	▲215
	有形固定資産	144,846	144,676	▲169
	信託建物（純額）	56,176	55,867	▲309
	信託構築物（純額）	840	812	▲28
	信託機械及び装置（純額）	228	218	▲9
	信託工具、器具及び備品（純額）	535	504	▲30
	信託土地	87,057	87,057	－
	信託建設仮勘定	7	215	② 208
	無形固定資産	1,782	1,786	3
	信託借地権	1,765	1,765	－
	信託その他無形固定資産	17	21	3
	投資その他の資産	643	594	▲48
	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	533	484	▲48
	繰延資産	22	17	▲4
	資産合計	**155,657**	**155,792**	**135**

	科　目	第14期 (A) 2011年8月31日	第15期 (B) 2012年2月29日	差　異 (B－A)
負債の部	**流動負債**	14,662	21,230	6,567
	営業未払金	410	543	133
	短期借入金	4,500	500	① ▲4,000
	1年内返済予定の長期借入金	7,650	18,250	② 10,600
	未払金	10	15	5
	未払費用	296	301	5
	未払法人税等	0	0	0
	未払消費税等	－	150	150
	前受金	845	794	▲51
	預り金	949	671	▲277
	固定負債	69,734	63,339	▲6,394
	長期借入金	57,350	50,675	③ ▲6,675
	預り敷金及び保証金	331	331	0
	信託預り敷金及び保証金	12,052	12,333	280
	負債合計	**84,397**	**84,570**	172
純資産の部	**投資主資本**	71,259	71,222	▲37
	出資総額	69,177	69,177	－
	剰余金	2,082	2,045	▲37
	純資産合計	**71,259**	**71,222**	**▲37**
	負債純資産合計	**155,657**	**155,792**	**135**

■資産の部

① キャナルシティ博多・B取得時の未収還付消費税の現金化	▲451百万円
② パークプレイス大分	204百万円
キャナルシティ博多	4百万円

■負債の部

① 長期借入金への借換え	▲4,000百万円
② 長期借入金から科目振替	12,100百万円
リファイナンス	▲1,500百万円
③ 期日到来による1年内返済予定の長期借入金への科目振替	▲12,100百万円
長期借換え、リファイナンス、約定返済	5,425百万円

損益計算書（前期比）

キャナルシティ博多のリニューアルのためのテナントクローズにより収入が減少

（単位：百万円（未満切捨））

科目			第14期 (A) ～2011年8月31日	第15期 (B) ～2012年2月29日	増減 (B－A)	
経常損益	営業損益	営業収益	7,045	6,931		▲113
		不動産賃貸収入	6,826	6,682	①	▲144
		その他不動産賃貸収入	218	249		30
		営業費用	4,316	4,294		▲21
		賃貸事業費用	3,803	3,757	②	▲46
		資産運用報酬	405	413		7
		資産保管手数料	5	5		0
		一般事務委託手数料	38	46		7
		役員報酬	9	9		－
		その他営業費用	53	62		8
		営業利益	2,729	2,637		▲92
	営業外損益	営業外収益	1	3		2
		受取利息	0	0		0
		その他	0	2		2
		営業外費用	647	594		▲52
		支払利息	497	474	③	▲22
		融資関連費用	107	115		7
		その他営業外費用	42	4	④	▲37
	経常利益		2,083	2,046		▲37
税引前当期純利益			2,083	2,046		▲37
	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			2,082	2,045		▲37
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（▲）			2,082	2,045		▲37

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■営業損益

①キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B	▲76
呉服町ビジネスセンター	▲35
スクエアモール鹿児島宇宿	▲23
その他	▲9
計	▲144
②キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B	+28
サニックス博多ビル	+14
その他	+4
計	+46

■営業外損益

③第14期のリファイナンス費用低減フル寄与等	+15
④第14期匿名組合出資償還に伴う各種費用剥落	+37

損益計算書(予想比)

アクティブ商業物件の営業収益が予想比プラス

(単位:百万円(未満切捨))

科目			予想(A)	第15期(B) ～2012年2月29日	増減 (B−A)
経常損益	営業損益	営業収益	6,899	6,931	① 32
		不動産賃貸収入		6,682	
		その他不動産賃貸収入		249	
		営業費用	4,296	4,294	▲1
		賃貸事業費用		3,757	
		資産運用報酬		413	
		資産保管手数料		5	
		一般事務委託手数料		46	
		役員報酬		9	
		その他営業費用		62	
		営業利益	2,603	2,637	34
	営業外損益	営業外収益	2	3	1
		受取利息		0	
		その他		2	
		営業外費用	598	594	② ▲4
		支払利息		474	
		融資関連費用		115	
		その他営業外費用		4	
	経常利益		2,006	2,046	39
税引前当期純利益			2,006	2,046	39
法人税、住民税及び事業税				1	
法人税等調整額				0	
法人税等 計			1	1	0
当期純利益			2,005	2,045	39

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■営業損益

① キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B	+30
パークプレイス大分	+8
その他	▲6
計	+32

■営業外損益

② リファイナンス長期借換え費用減	+4

キャッシュ・フロー計算書（前期比）

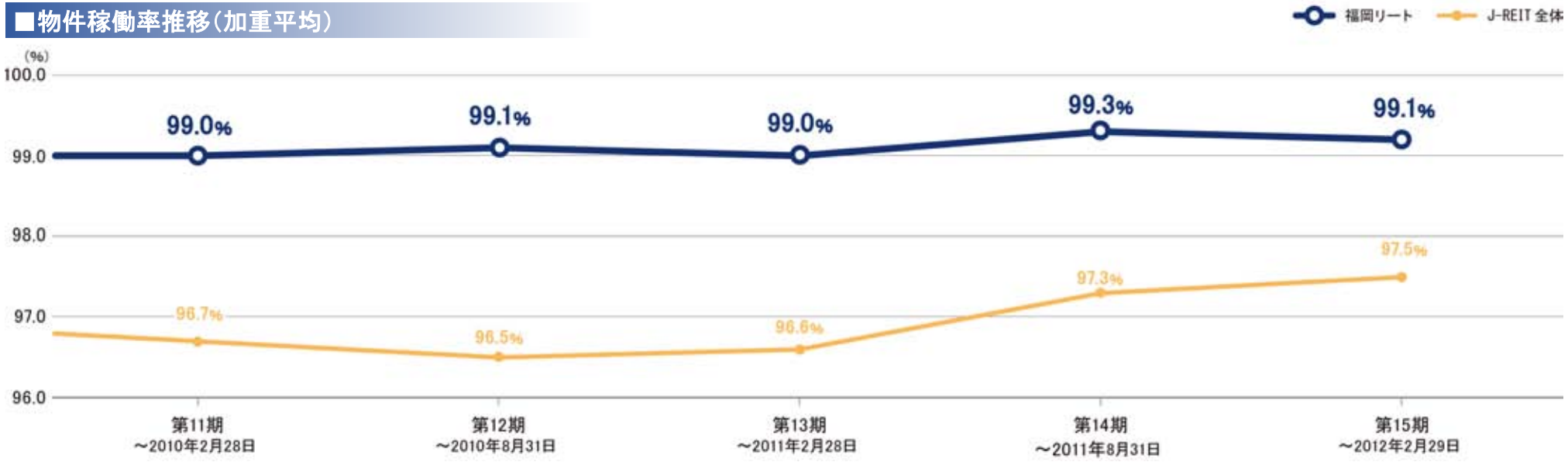
（単位：百万円（未満切捨））

区　分	第14期（A） ～2011年8月31日	第15期（B） ～2012年2月29日	差　異 （B－A）
営業活動によるキャッシュ・フロー	**3,294**	**3,677**	**383**
税引前当期純利益	2,083	2,046	▲37
減価償却費	1,164	1,177	12
投資口交付費償却	4	4	－
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	497	474	▲22
営業未収入金の増減額（▲は増加）	123	81	▲41
未収消費税等の増減額（▲は増加）	▲451	451	902
未払消費税等の増減額（▲は減少）	▲29	150	180
営業未払金の増減額（▲は減少）	▲4	▲50	▲45
未払金の増減額（▲は減少）	▲10	2	12
未払費用の増減額（▲は減少）	36	2	▲33
前受金の増減額（▲は減少）	181	▲51	▲232
預り金の増減額（▲は減少）	430	▲277	▲708
前払費用の増減額（▲は増加）	▲104	37	142
長期前払費用の増減額（▲は増加）	▲167	48	216
その他	38	9	▲29
小計	3,791	4,108	317
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲496	▲472	24
法人税等の支払額	▲42	▲0	41
法人税等の還付額	41	41	▲0
投資活動におけるキャッシュ・フロー	**▲20,086**	**▲566**	**19,519**
信託有形固定資産の取得による支出	▲29,805	▲841	28,963
信託無形固定資産の取得による支出	▲18	▲5	13
預り敷金及び保証金の受入による収入	0	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	3,606	473	▲3,133
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲269	▲192	77
投資有価証券の償還による収入	6,400	－	▲6,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	**17,548**	**▲2,153**	**▲19,702**
短期借入れによる収入	31,500	17,000	▲14,500
短期借入金の返済による支出	▲27,000	▲21,000	6,000
長期借入れによる収入	13,000	5,500	▲7,500
長期借入金の返済による支出	▲7,075	▲1,575	5,500
投資口の発行による収入	8,913	－	▲8,913
分配金の支払額	▲1,762	▲2,078	▲316
投資口交付費の支出	▲26	－	26
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	**756**	**957**	**200**
現金及び現金同等物の期首残高	**6,440**	**7,197**	**756**
現金及び現金同等物の期末残高	**7,197**	**8,154**	**957**

物件稼働率推移

物件全体の稼働率は99%以上を維持

■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15期のJ-REIT全体の稼働率は、2011年9月1日から2012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

物件タイプ	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	第14期 ~2011年8月31日	第15期 ~2012年2月29日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	99.5%	55.5%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	13.6%
オフィス	95.2%	96.3%	96.4%	96.8%	97.0%	28.8%
その他	91.0%	93.8%	95.4%	97.9%	98.4%	2.1%
全 体	**99.0%**	**99.1%**	**99.0%**	**99.3%**	**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、不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けやすいキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉の4物件を指します。
パッシブ商業とは、ポートフォリオの中で不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けにくいスクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、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の6物件を指します。

鑑定評価額

第15期末時点の含み益（注1）は5,543百万円

（単位:百万円（未満切捨））

	物件名称	取得価格（注2）	取得 Cap Rate	直近（第15期末）鑑定評価額 ①	前期末鑑定評価額 ②	期末貸借対照表計上額 ③	差異		直接還元法			鑑定評価書作成会社
							前期末鑑定評価額との差異 ①-②	期末貸借対照表計上額との差異 ①-③	第15期 Cap Rate ④	第14期 Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤	
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	32,200	33,400	31,222	▲1,200	978	5.1%	5.1%	0	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	28,800	28,700	28,966	100	▲166	5.3%	5.3%	0	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	15,700	6.5%	16,700	16,700	16,646	0	54	6.3%	6.3%	0	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	7,360	7,350	6,166	10	1,194	6.6%	6.6%	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%	4,850	4,910	5,010	▲60	▲160	6.8%	6.9%	▲0.1	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,430	2,430	2,230	0	200	6.6%	6.6%	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%	4,680	4,690	5,445	▲10	▲765	8.0%	8.0%	0	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,170	1,170	1,084	0	86	6.1%	6.1%	0	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,520	2,520	2,360	0	160	6.1%	6.1%	0	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,400	3,400	3,409	0	▲9	6.0%	6.0%	0	谷澤総合鑑定所
	商業施設　合計	103,323	–	104,110	105,270	102,542	▲1,160	1,578	–	–	–	
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%	14,800	14,900	14,025	▲100	775	5.3%	5.3%	0	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	12,800	12,900	10,132	▲100	2,668	5.2%	5.2%	0	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	4,700	4,690	4,253	10	447	5.4%	5.4%	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%	6,650	6,640	6,798	10	▲148	5.9%	5.9%	0	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	6,040	6,070	5,478	▲30	562	6.0%	6.0%	0	谷澤総合鑑定所
	オフィスビル　合計	43,100	–	44,990	45,200	40,688	▲210	4,302	–	–	–	
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,670	1,650	1,947	20	▲277	5.9%	6.0%	▲0.1	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,020	1,000	1,068	20	▲48	5.8%	5.9%	▲0.1	大和不動産鑑定
	その他　合計	3,171	–	2,690	2,650	3,016	40	▲326	–	–	–	
全物件　合計		149,594	–	151,790	153,120	146,246	▲1,330	5,543	–	–	–	

（注1）含み益は直近鑑定評価額から期末貸借対照表計上額（信託建設仮勘定は含みません）を差し引いて算出しています。
（注2）「取得価格」はいずれも諸経費（手数料、公租公課等）を含まない金額で記載しています。

第16期 業績予想

前回公表予想の分配金16,000円から変わらず

■第16期 公表予想

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第15期実績 A	第16期 前回公表予想 B	**第16期 今回公表予想 C**	**第15期実績 差　異 C-A**	第16期 前回公表予想 差異 C-B
営業収益	6,931	7,135	7,103	① 171	▲32
営業費用	4,294	4,525	4,526	② 232	1
営業利益	2,637	2,610	2,576	▲60	▲33
営業外収益	3	2	38	③ 34	36
営業外費用	594	642	644	④ 50	2
経常利益	2,046	1,969	1,969	▲76	0
当期純利益	2,045	1,968	1,968	▲76	0
1口当たり分配金（円）	16,621円	16,000円	16,000円	▲621円	0円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第15期実績と今回公表予想差異要因

① [商業]	
キャナルシティ博多サウスビルリニューアル関連	▲160
パークプレイス大分自家発電切替関連	+103
スクエアモール鹿児島宇宿違約金収入	+100
その他	▲71
[オフィス]	
フリーレント解消・新規テナント等	+27
[その他]	
新規物件取得等	+172
	計+171
② キャナルシティ博多・B固都税支払開始	▲160
パークプレイス大分自家発電切替関連	▲147
減価償却費・修繕費	▲58
（内 新規物件 ▲45）	
その他費用	+133
（内 キャナルシティ博多全体 +127 内 新規物件 ▲16）	
	計▲232
③ 固都税還付の想定	+34
④ 新規借入による費用増	▲26
第15期長期借換えに伴う費用増	▲24
	計▲50

第17期 業績予想

キャナルシティ博多の大規模リニューアル完了

■第17期 公表予想

（単位：百万円（未満切捨））

項　目	第16期 今回公表予想 A	第17期 今回公表予想 B	第16期 今回公表予想 差　異 B-A
営業収益	7,103	7,224	① 121
営業費用	4,526	4,601	② 74
営業利益	2,576	2,622	46
営業外収益	38	2	③ ▲36
営業外費用	644	642	▲2
経常利益	1,969	1,982	12
当期純利益	1,968	1,981	12
1口当たり分配金（円）	16,000円	16,100円	100円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第16期今回公表予想との差異要因

① ［商業］	
キャナルシティ博多サウスビルリニューアル関連	+189
キャナルシティ博多・B	+23
スクエアモール鹿児島宇宿違約金収入剥落	▲100
パークプレイス大分増床分	+15
その他	▲15
［オフィス］	
テナント入退去	+10
［その他］	▲1
	計+121
② 減価償却費・修繕費	▲91
その他	+17
	計▲74
③ 固都税還付剥落の想定	▲34
その他	▲2
	計▲36

分配金の推移

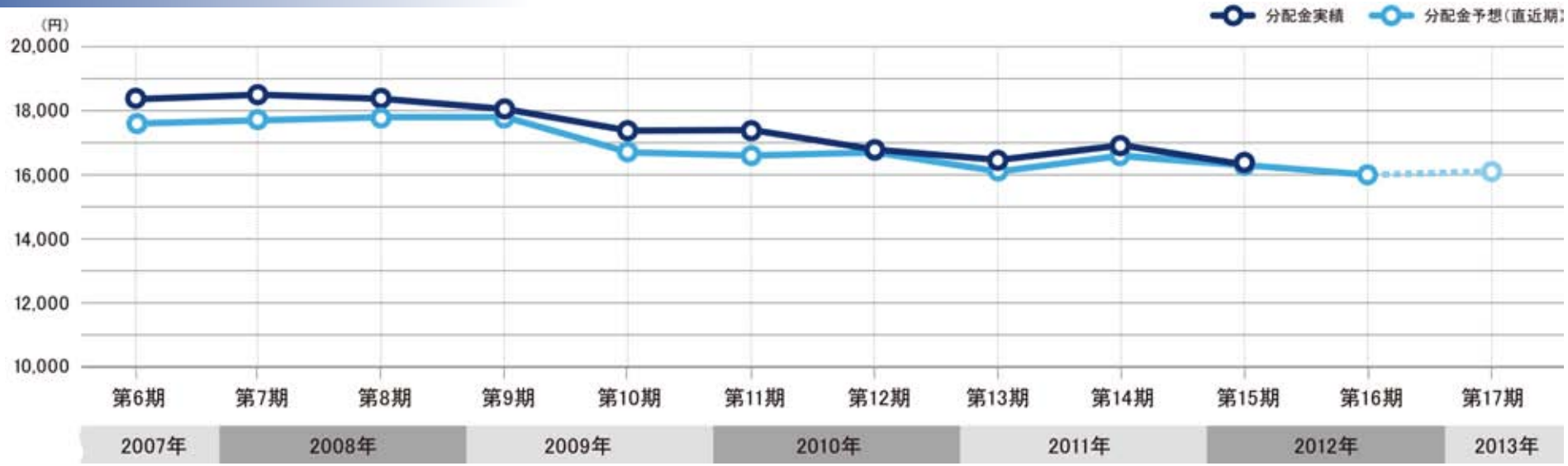
安定した分配金を継続

■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	第16期	第17期
分配金実績	18,360	18,499	18,373	18,049	17,377	17,397	16,783	16,465	16,922	16,621		
分配金予想（直近期）	17,600	17,700	17,800	17,800	16,700	16,600	16,700	16,100	16,600	16,300	16,000	
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	16,000	16,100

■分配金の推移



第15期調達実績

コミットメントラインの極度額の増額・長期化（コミットメントラインの借入極度額は合計120億円）

■第15期財務実績

2011年12月 ・広島銀行・大分銀行・十八銀行・親和銀行・北九州銀行での長期借換え（各5億円・期間5年）

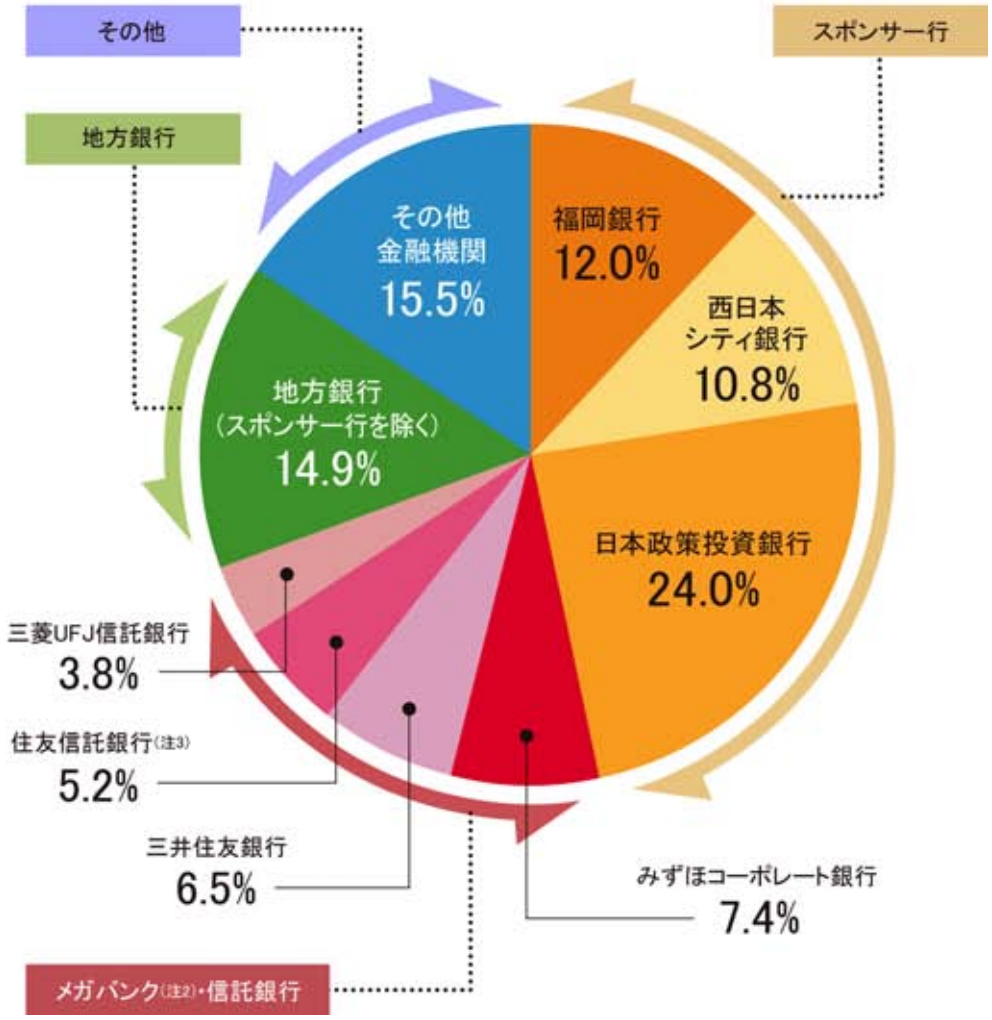
2012年1月 ・鹿児島銀行と新規取引開始（1億円・期間5年）
・三井住友銀行（5億円・期間7年）及びりそな銀行（4億円・期間5年）での長期借換え

2012年2月 ・みずほコーポレート銀行（5億円・期間4年）での長期借換え
・西日本シティ銀行アレンジのコミットメントライン増額更新
極度額50億円→60億円
コミットメント期間1年→2年

■格付け（注1）

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）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。
（注2）「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3）住友信託銀行は2012年4月1日より、三井住友信託銀行となっております。
※2012年2月29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

九州全県の地方銀行と取引

2012年2月29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	–	–	–	–	–	–	–
1年内返済予定の長期借入金	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・北九州銀行	6,000,000,000	2008/ 6/23	2012/ 6/29	期日一括	0.83643%(※1)(※6)	無担保無保証
	りそな銀行	2,000,000,000	2008/ 10/7	2012/ 9/28		1.71212%(※2)	
	住友信託銀行(※9)	600,000,000	2009/ 9/30	2012/ 9/28		1.54457%(※2)	
	西日本シティ銀行	2,500,000,000	2008/ 2/27	2013/ 2/28		1.69226%(※2)	
	住友信託銀行(※9)	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)	
	小 計	**18,100,000,000**					
長期借入金	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 6/30	2013/ 6/28	期日一括	0.83643%(※1)(※6)	無担保無保証
	日本政策投資銀行	2,625,000,000	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)	
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2010/ 3/31	2013/ 3/29		0.93643%(※1) (※6)	
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2013/12/30		1.13643%(※1) (※6)	
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2015/ 6/30		1.23643%(※1) (※6)	
	みずほコーポレート銀行・農林中央金庫・広島銀行・北九州銀行・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		0.78643%(※1) (※6)	
	福岡銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29		0.78643%(※1) (※7)	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29		0.78643%(※1) (※7)	
	日本政策投資銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29		0.93643%(※1) (※7)	
	福岡銀行	2,000,000,000	2011/ 7/29	2017/ 7/31		1.30452%(※2)	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2011/ 7/29	2017/ 7/31		1.30452%(※2)	
	第一生命保険	1,000,000,000	2011/ 7/29	2017/ 7/31		1.80000%(※2)	
	新生銀行	1,000,000,000	2011/ 7/29	2016/ 7/29		1.20829%(※2)	
	住友信託銀行(※9)	1,000,000,000	2011/ 7/29	2015/ 7/31		1.04086%(※2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2011/12/30	2017/12/30		0.93643%(※1) (※6)	
	広島銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30		1.18195%(※2)	
	大分銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30		1.18195%(※2)	
	十八銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30		1.18195%(※2)	
	親和銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30		1.18195%(※2)	
	北九州銀行	500,000,000	2011/12/30	2016/12/30		1.18195%(※2)	
	鹿児島銀行	100,000,000	2012/ 1/31	2017/ 1/31		1.16841%(※2)	
	りそな銀行	400,000,000	2012/ 1/31	2017/ 1/31		1.21841%(※2)	
	三井住友銀行	500,000,000	2012/ 1/31	2019/ 1/31		1.33830%(※2)	
	みずほコーポレート銀行	500,000,000	2012/ 2/29	2016/ 2/29		1.11724%(※2)	
	小 計	**50,825,000,000**					
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)	500,000,000	2012/ 2/29	2012/ 3/30	期日一括	0.53000%(※8)	無担保無保証
	小 計	**500,000,000**					
合 計		**69,425,000,000**					

■コミットメントラインの設定状況

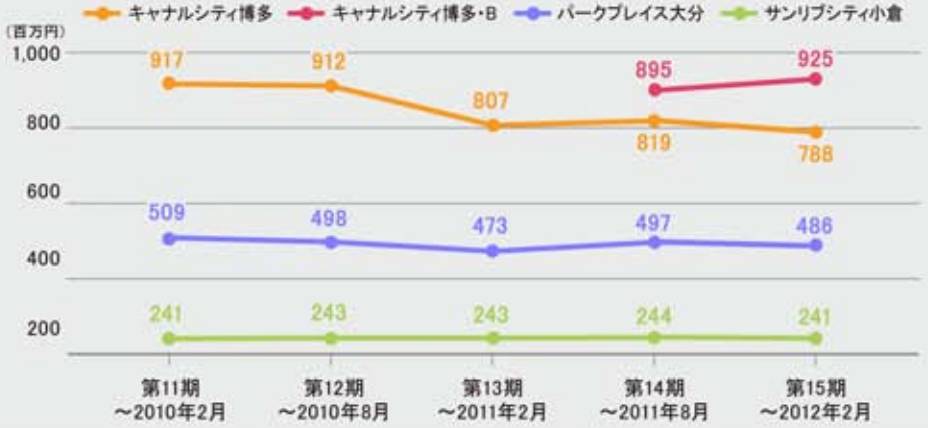
種 別	借入先	借入金極度額(円)	コミットメント期間		摘要
			開始日	終了日	
コミットメントライン1	福岡銀行・りそな銀行・熊本ファミリー銀行・親和銀行	6,000,000,000	2011/ 8/ 1	2013/ 7/31	無担保無保証
コミットメントライン2	西日本シティ銀行	5,000,000,000	2011/ 3/ 1	2012/ 2/29	
合 計		**11,000,000,000**			
コミットメントライン2	西日本シティ銀行・りそな銀行・長崎銀行	6,000,000,000	2012/ 3/ 1	2014/ 2/28	無担保無保証

(※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)6ヶ月毎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12月30日から2012年3月31日(当日を含まない)まで。
(※7)2012年2月29日から2012年5月31日(当日を含まない)まで。
(※8)2012年2月29日から2012年3月30日(当日を含まない)まで。
(※9)住友信託銀行は2012年4月1日より、三井住友信託銀行となっております。

アクティブ商業の状況

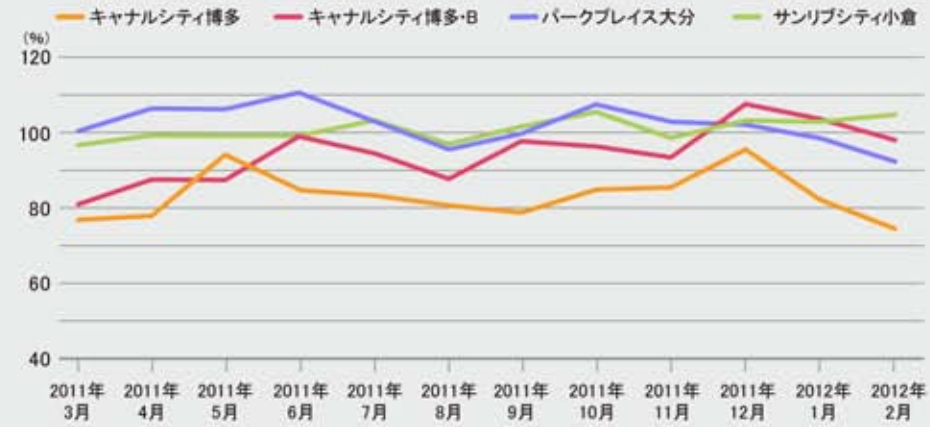
キャナルシティ博多はサウスビルリニューアルに伴うテナントクローズのため売上減少

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



●キャナルシティ博多 ●キャナルシティ博多・B

2010年3月~2011年2月 売上(年間計(注1))	2011年3月~2012年2月 売上(年間計(注1))
293億円	266億円
▲9.3%	

2011年前半は博多駅ビル開業の影響等により売上減少するも、キャナルシティ博多イーストビルの開業(2011年9月30日)により、キャナルシティ博多・Bは売上を戻す。キャナルシティ博多は、サウスビルリニューアル工事開始の影響で売上減少。

(注1)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おります。

●パークプレイス大分

2010年3月~2011年2月 売上(年間計)	2011年3月~2012年2月 売上(年間計)
248億円	254億円
+2.4%	

ガーデンウォーク、フードテラスのリニューアル等で売上が好調に推移。今期シャングリラゾーン(観覧車跡)の増床を予定。

●サンリブシティ小倉

2010年3月~2011年2月 売上(年間計(注2))	2011年3月~2012年2月 売上(年間計(注2))
−	−
+0.6%	

今期も売上は堅調に推移。食料品の他、衣料やサービス部門(旅行等)の売上も好調。

(注2)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。

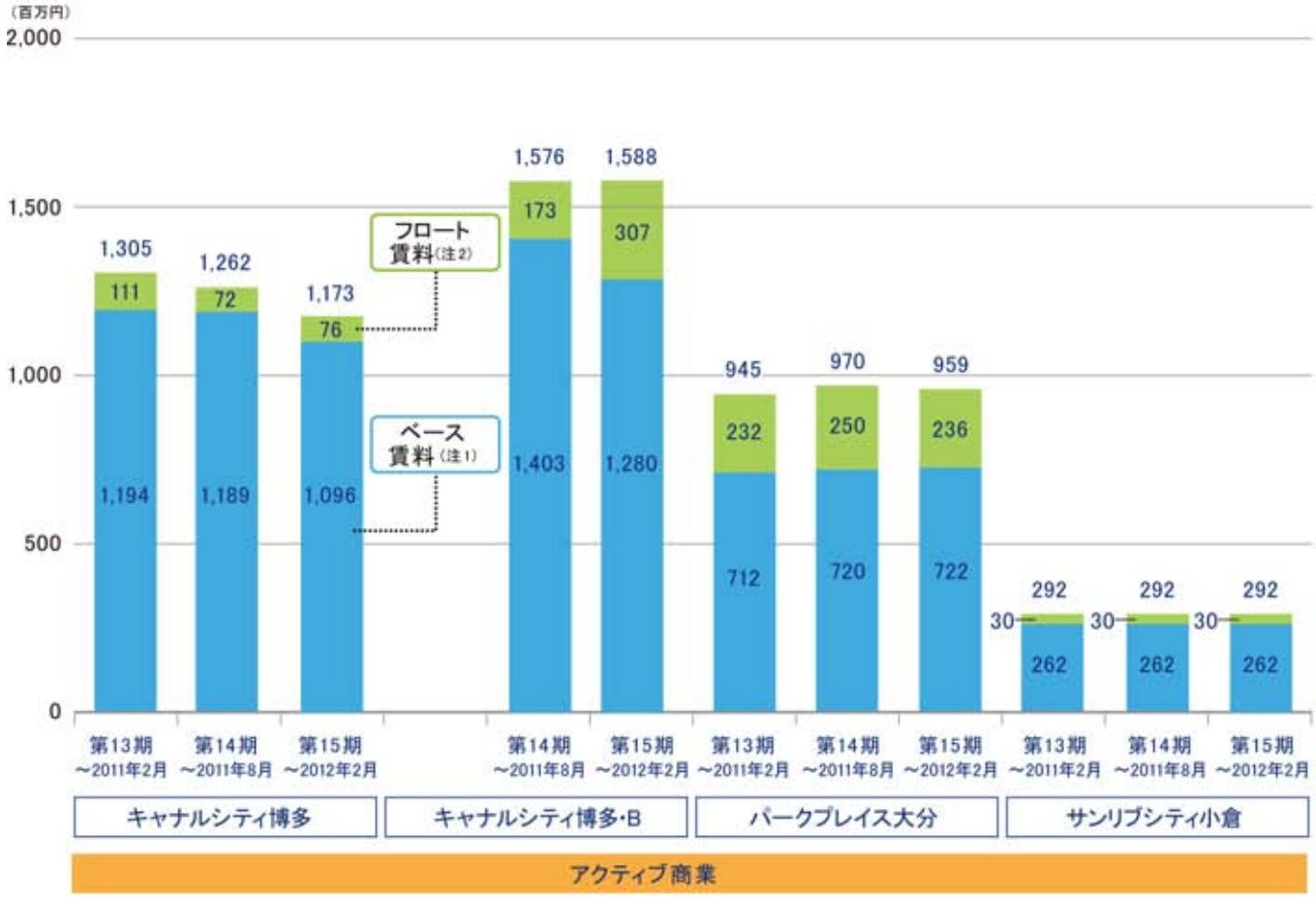
福岡の商業環境

キャナルシティ博多 イーストビルが2011年9月に開業

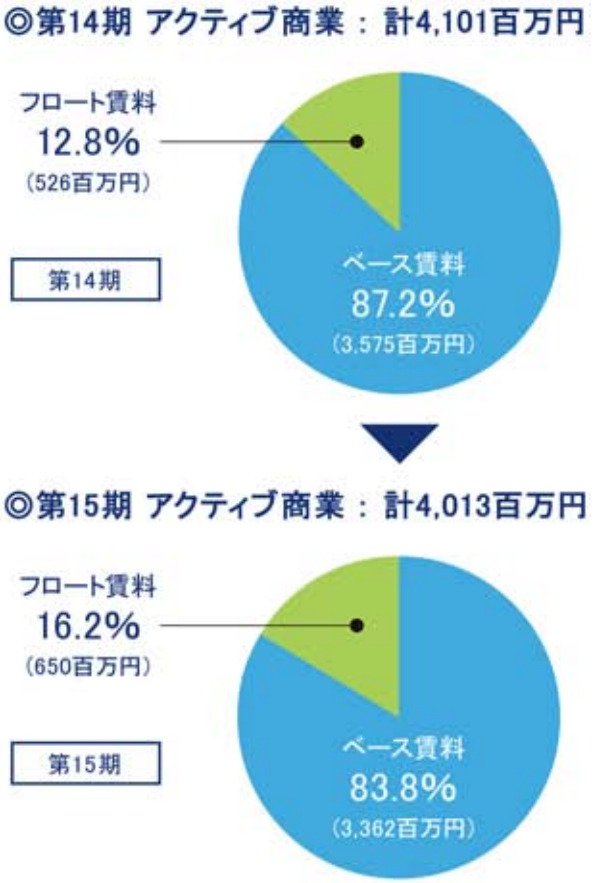
商業施設の賃料構成

キャナルシティ博多はサウスビルリニューアルに伴うテナントクローズの影響

■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駐車場収入のうちキャナルシティ博多・Bにおいて駐車場管理会社と売上補償が設定されている額、パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

（注2）「フロート賃料」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）及びキャナルシティ博多・Bの売上補償額を除いた駐車場収入の合計額を記載しています。

パッシブ商業の状況

スクエアモール鹿児島宇宿でテナントリニューアル

NOIの推移

※各物件のNOI実績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。

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　●ドン・キホーテ

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%
●イオン九州

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%
●ボンラパス
●マツモトキヨシ

■スクエアモール鹿児島宇宿　テナントリニューアル

賃貸面積上位テナント

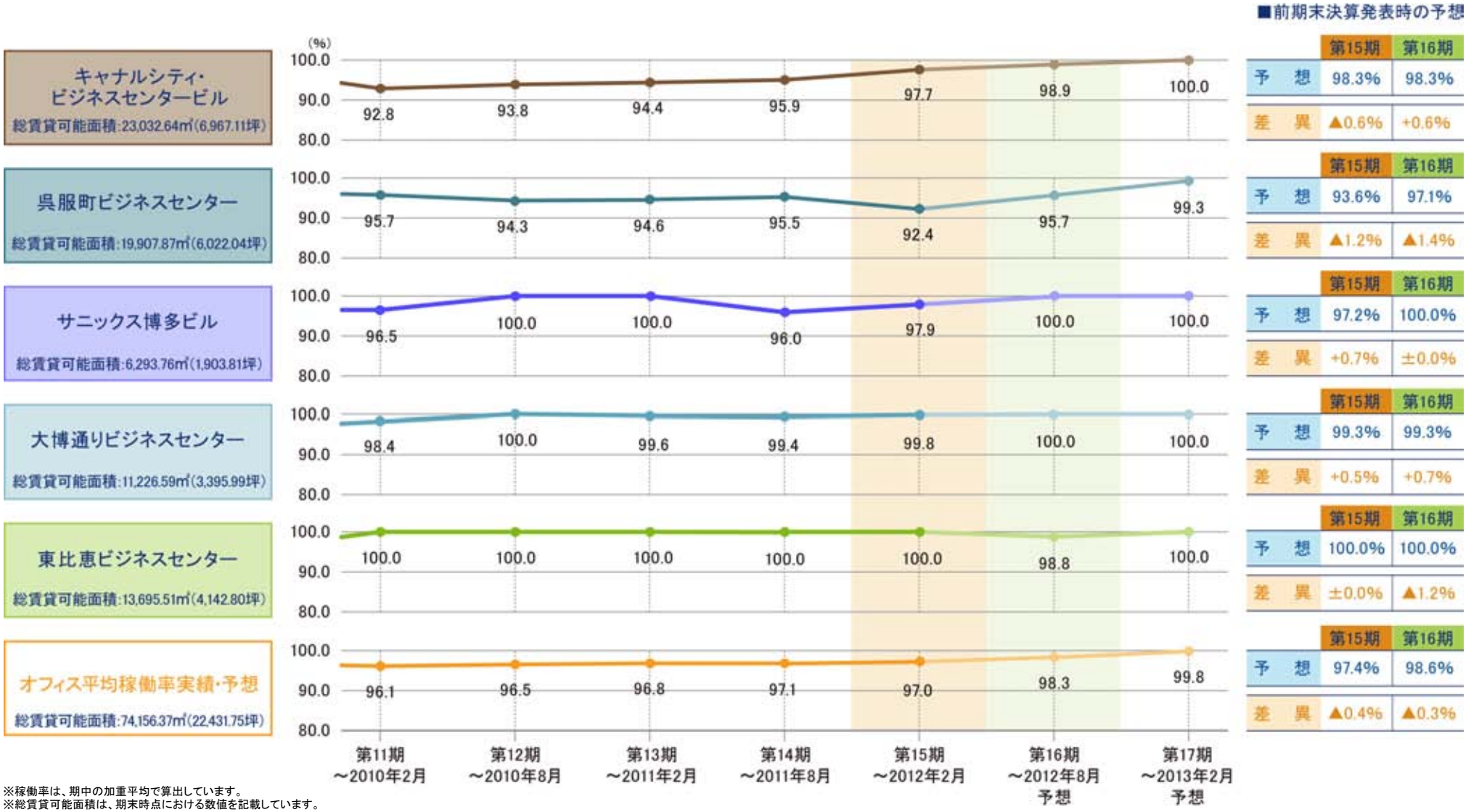
■ 普通借家契約　■ 定期借家契約

	テナント名	契約者名	賃貸比率	第16期 ～2012年8月	第17期 ～2013年2月	第18期 ～2013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	20.6%	●パークプレイス大分			10
	イオン原			●イオン原ショッピングセンター			7
2	サンリブシティ小倉	株式会社サンリブ	14.7%	●サンリブシティ小倉			13
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	9.3%	●キャナルシティ博多・B			12
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			4
				●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	4.4%	●スクエアモール鹿児島宇宿			14
				●熊本インターコミュニティSC			14
				●久留米東櫛原SC			15
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			10
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	3.1%	●キャナルシティ博多			4
8	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			4
9	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			10
10	T・ジョイ	株式会社ティ・ジョイ	1.4%	●パークプレイス大分			10

(注1)残存年数については、2012年2月29日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、一年未満の期間を切捨てで記載しています。

オフィス稼働率実績・予想

稼働率は好調に推移



■前期末決算発表時の予想

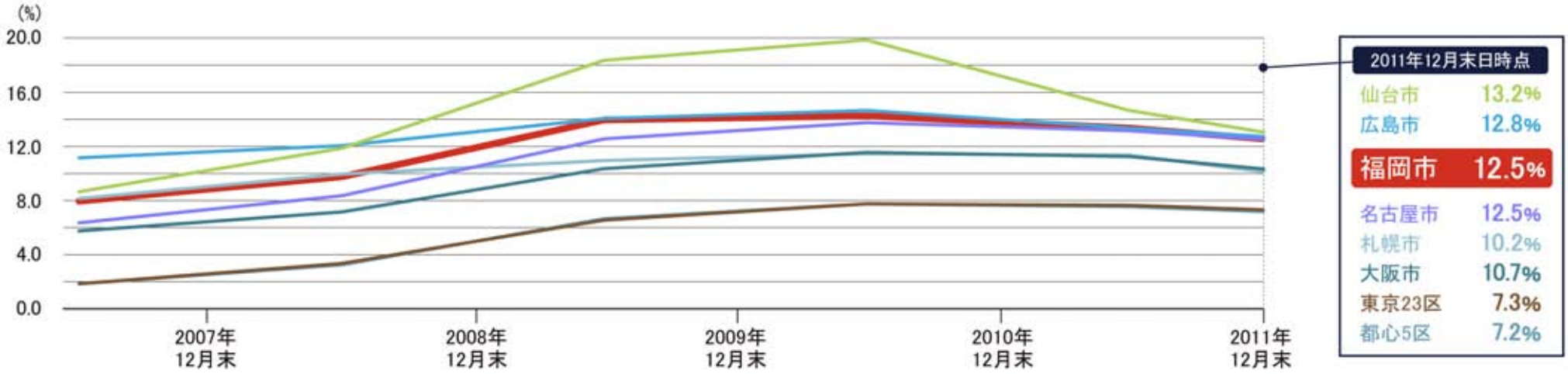
	第15期	第16期
キャナルシティ・ビジネスセンタービル 予想	98.3%	98.3%
キャナルシティ・ビジネスセンタービル 差異	▲0.6%	+0.6%
呉服町ビジネスセンター 予想	93.6%	97.1%
呉服町ビジネスセンター 差異	▲1.2%	▲1.4%
サニックス博多ビル 予想	97.2%	100.0%
サニックス博多ビル 差異	+0.7%	±0.0%
大博通りビジネスセンター 予想	99.3%	99.3%
大博通りビジネスセンター 差異	+0.5%	+0.7%
東比恵ビジネスセンター 予想	100.0%	100.0%
東比恵ビジネスセンター 差異	±0.0%	▲1.2%
オフィス平均稼働率実績・予想 予想	97.4%	98.6%
オフィス平均稼働率実績・予想 差異	▲0.4%	▲0.3%

※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います。

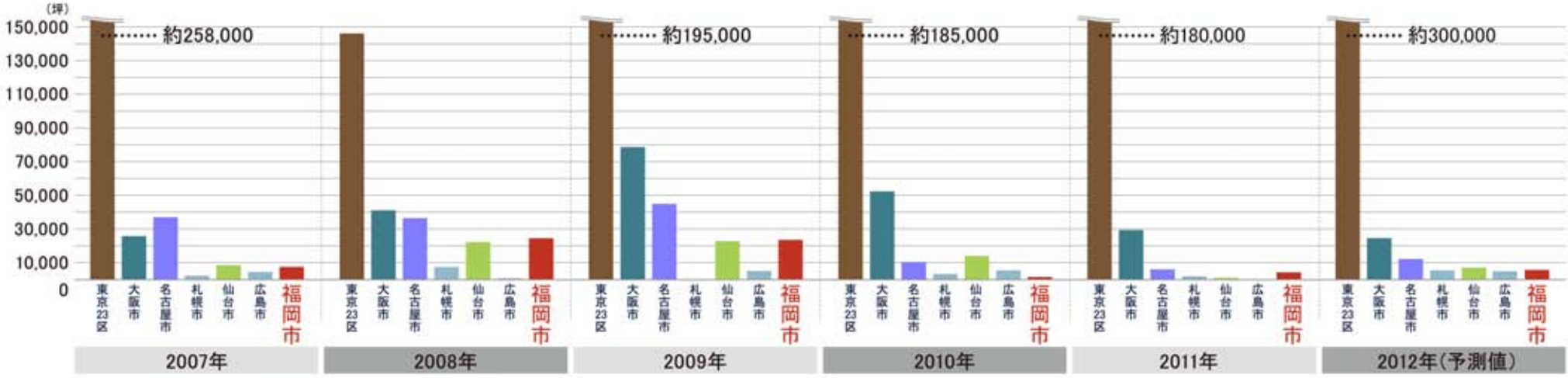
福岡のオフィス状況①

福岡のオフィス供給は引き続き限定的

■全国主要都市平均空室率推移



■国内地域別オフィス竣工状況

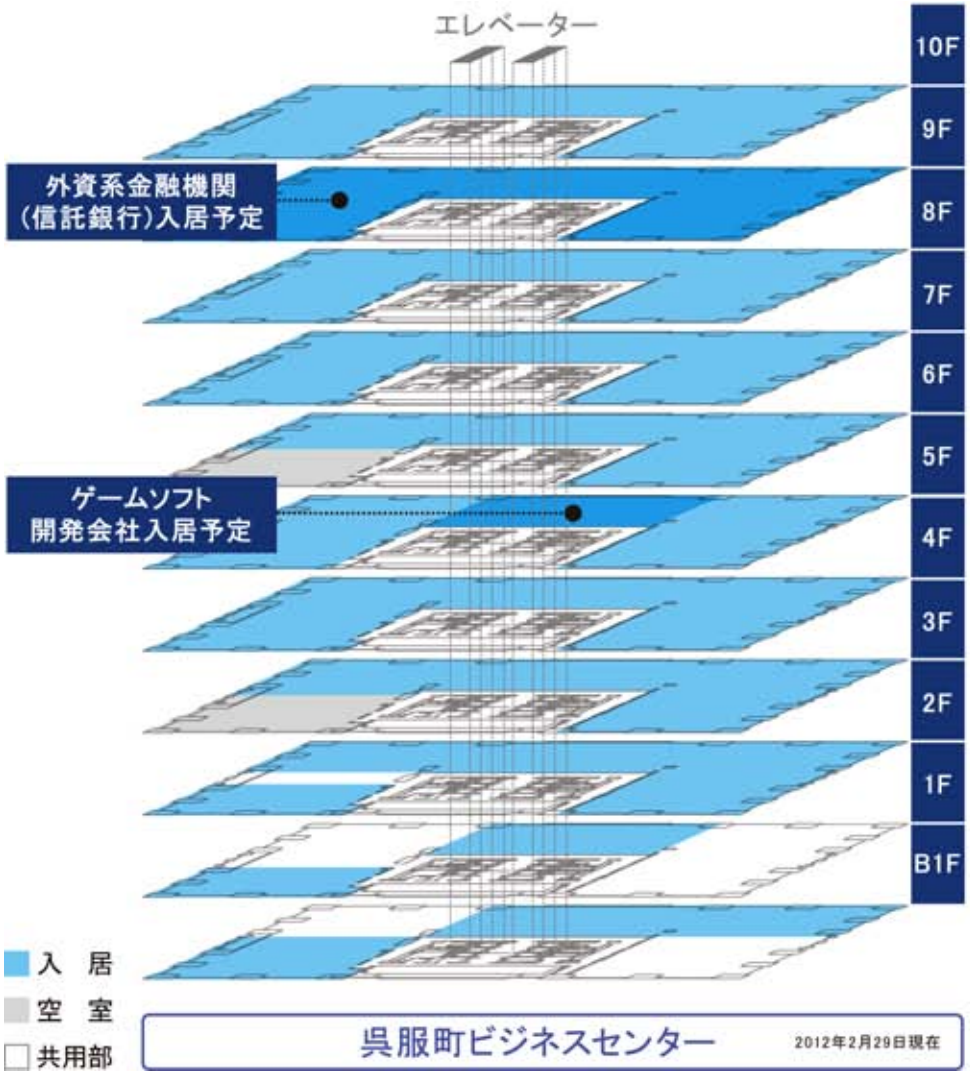


出典:シービーアールイー株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡のオフィス状況②

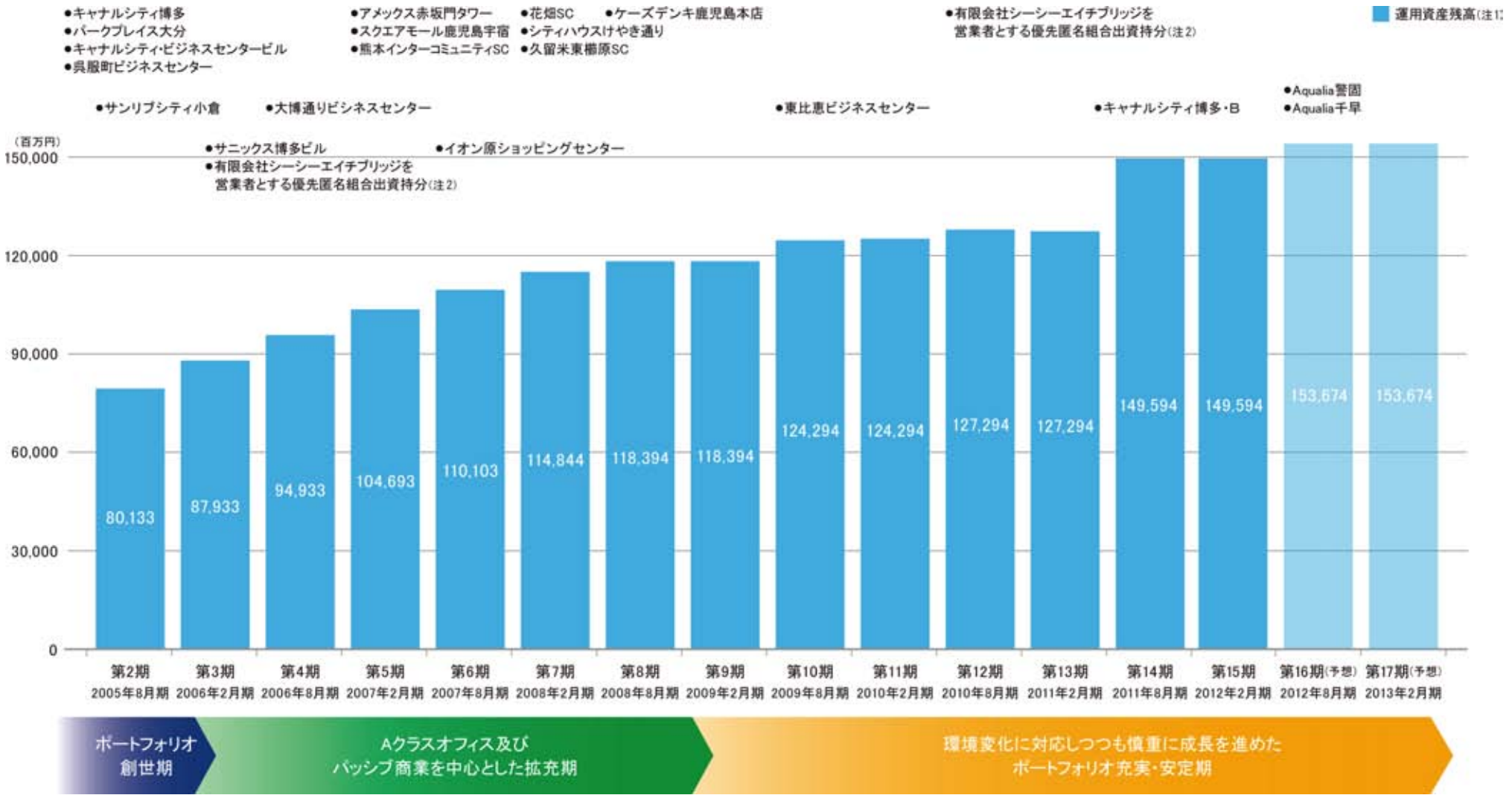
関東から九州へのオフィス移転により稼働率向上

■呉服町ビジネスセンターの状況



■九州への転入者の増加

成長の軌跡



(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。 (注2)有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、以降の運用資産残高から除いて記載しています。
※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、物件名称及び運用資産残高には含まれていません。

新規取得物件

第16期初に2物件を取得

■Aqualia警固

取得の概要

① 取得資産	信託受益権 (受託者:三菱UFJ信託銀行株式会社)
② 物件名称	Aqualia警固
③ 用　途	住　居
④ 所　在	福岡市中央区警固2丁目
⑤ 取得価格	2,800百万円(注1)
⑥ 鑑定評価額	3,050百万円(鑑定直接還元利回り5.8%)
⑦ 取得CAP*	6.3% *鑑定評価書における直接還元法NCF/取得価格
⑧ 取得日	2012年3月1日
⑨ 売　主	非開示
⑩ 取得資金	借入金及び自己資金
⑪ PM会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント(注2)

(注1)取得価格は、本投資法人と売主との間の受益権売買契約書に記載された売買価格をいい、取得諸経費及び消費税を含みません。
(注2)本物件の入居者への転貸借及びPM業務の委託を目的として、株式会社ミヨシアセットマネジメントとの間で、建物賃貸借兼管理運用業務委託契約(マスターリース兼PM契約)を締結しております。株式会社ミヨシアセットマネジメントは福岡市及び近郊における管理戸数約25,000戸と豊富な管理実績を誇る株式会社三好不動産のグループ会社です。なお、株式会社ミヨシアセットマネジメントとの間で締結した建物賃貸借兼管理運用業務委託契約はパススルー型マスターリース契約であり、賃室賃料、共益費等の入居者支払金は原則として本投資法人が直接受領することになります。

稼働率の推移 (注5)

物件名	契約締結時(2011年8月31日)	2012年2月15日時点
Aqualia 警固	93.3%	94.4%

(注5)賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数点第2位以下を四捨五入して記載しております。また、駐車場等は含まれておりません。

■Aqualia千早

取得の概要

① 取得資産	信託受益権 (受託者:三菱UFJ信託銀行株式会社)
② 物件名称	Aqualia千早
③ 用　途	住　居
④ 所　在	福岡市東区千早4丁目
⑤ 取得価格	1,280百万円(注3)
⑥ 鑑定評価額	1,370百万円(鑑定直接還元利回り6.4%)
⑦ 取得CAP*	6.8% *鑑定評価書における直接還元法NCF/取得価格
⑧ 取得日	2012年3月1日
⑨ 売　主	非開示
⑩ 取得資金	借入金及び自己資金
⑪ PM会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント(注4)

(注3)取得価格は、本投資法人と売主との間の受益権売買契約書に記載された売買価格をいい、取得諸経費及び消費税を含みません。
(注4)Aqualia 警固と同様、株式会社ミヨシアセットマネジメントとの間で、建物賃貸借兼管理運用業務委託契約(パススルー型マスターリース契約)を締結しております。

稼働率の推移 (注5)

物件名	契約締結時(2011年8月31日)	2012年2月15日時点
Aqualia 千早	95.7%	96.1%

(注5)賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数点第2位以下を四捨五入して記載しております。また、駐車場等は含まれておりません。

ポートフォリオの充実に加え、将来の安定した収益の確保に寄与

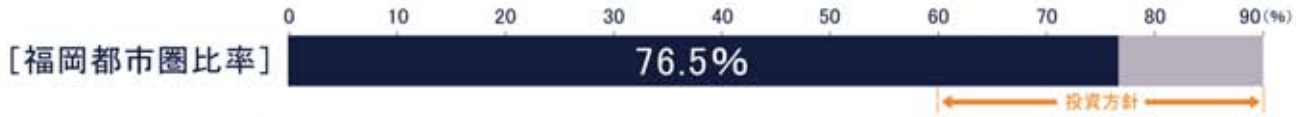
投資方針

キャッシュ・フローの安定した物件に厳選投資

2012年3月1日（第16期初）現在

◎投資エリア

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）

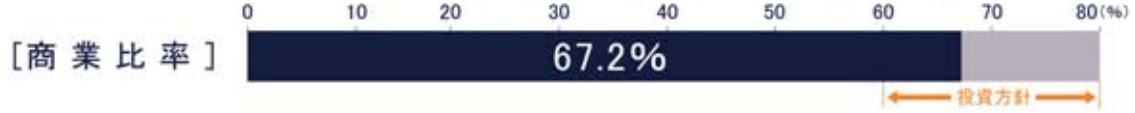
0–10% その他

◎投資タイプ

その他
（ホテル、住居、物流施設、公共施設等）
0–20%

オフィスビル
（Aクラス、セール・アンド・リースバック）
20–40%

商業施設
（アーバン、リージョナル、コミュニティ）
60–80%



■現在のポートフォリオ状況

エリア	取得価格（百万円）	取得価格に対する比率(%)	投資方針
福岡都市圏	117,591	76.5%	60–90%
その他九州地域	36,083	23.5%	10–30%
その他	0	0.0%	0–10%
合　計	**153,674**	**100.0%**	

タイプ	取得価格（百万円）	取得価格に対する比率(%)	投資方針
商　業	103,323	67.2%	60–80%
オフィス	43,100	28.0%	20–40%
その他	7,251	4.7%	0–20%
合　計	**153,674**	**100.0%**	

	第15期末時点	2012年3月1日（想定）
LTV	44.6%	46.0%

Fukuoka REIT

Appendix

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	1,557億円　（2012年2月29日現在）
■借入金総額	694億円　（2012年2月29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15期）末日	2012年2月29日　（半年毎、2月/8月決算）
■第15期分配金実額	1口当たり　16,621円
■第15期運用日数	182日
■分配金利回り	6.2%　（（分配金/運用日数×365）÷投資口価格）

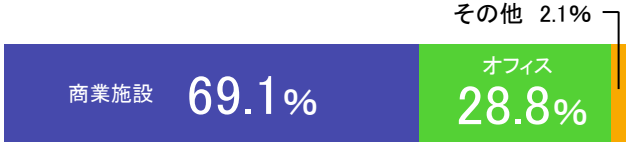
投資口価格

■投資口価格	536,000円　（2012年2月29日現在）
■発行済投資口数	123,050口　（2012年2月29日現在）
■時価総額	659億円　（投資口価格×発行済投資口数）（2012年2月29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	578,812円　（2012年2月29日現在）
■1口当たり時価純資産	623,860円　（2012年2月29日現在）

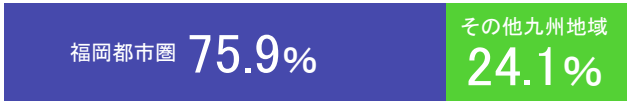
「1口当たり時価純資産」は、期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額（信託建設仮勘定を除く）の合計額との差額を期末時点での純資産合計に加えて、上記発行済み投資口数で除して算出しています。

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	425,773.30㎡
■期末時点稼働率	98.1%

（注1）2012年2月29日の保有物件による数値です。

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）

Appendix

ポートフォリオ一覧

2012年2月29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	15年10ヶ月	32,000	21.4%	2004/11/ 9	スポンサー	46,012.98	89.1%	47	ワシントンホテル キャナルシティユナイテッドシネマ13
	キャナルシティ博多・B	15年10ヶ月	28,700	19.2%	2011/ 3/ 2	外部（SPC）	63,706.69	99.7%	49	グランド・ハイアット・福岡 キャナルシティ・オーパ
	パークプレイス大分	9年11ヶ月	15,700	10.5%	2004/11/ 9	スポンサー	103,836.54	99.5%	103	イオン・ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	6年11ヶ月	6,633	4.4%	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	5年 5ヶ月	5,300	3.5%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.59	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	5年 3ヶ月	2,400	1.6%	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	35年 4ヶ月	5,410	3.6%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,580.75	100.0%	1	イオン
	花畑SC	4年 7ヶ月	1,130	0.8%	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	4年 2ヶ月	2,500	1.7%	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	4年 3ヶ月	3,550	2.4%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	商業施設合計	―	103,323	69.1%	―	―	340,723.55	98.3%	218	―
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	15年10ヶ月	14,600	9.8%	2004/11/ 9	スポンサー	23,032.64	98.6%	58	TOTO・ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	8年 4ヶ月	11,200	7.5%	2004/11/ 9	スポンサー	19,907.87	90.6%	25	NTT西日本-九州・三井住友銀行
	サニックス博多ビル	10年10ヶ月	4,400	2.9%	2005/ 9/30	外部	6,293.76	100.0%	19	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	9年11ヶ月	7,000	4.7%	2006/ 3/16	スポンサー	14,653.97	99.6%	70	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	3年 0ヶ月	5,900	3.9%	2009/ 3/13	外部＋スポンサー	13,695.51	100.0%	19	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	28.8%	―	―	77,583.75	97.1%	191	―
その他	アメックス赤坂門タワー	6年 7ヶ月	2,060	1.4%	2006/ 9/ 1	外部	4,755.14	98.3%	65	―
	シティハウスけやき通り	4年 3ヶ月	1,111	0.7%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.8%	41	―
	その他合計	―	3,171	2.1%	―	―	7,466.00	98.1%	106	―
全物件　合計又は加重平均（注4）		12年 9ヶ月	149,594	100.0%	―	―	425,773.30	98.1%	515	―

（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し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）

Aqualia警固、Aqualia千早は第16期初に取得

2012年3月1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. キャナルシティ博多・B [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）]
18. Aqualia警固 [住　居（その他）]
19. Aqualia千早 [住　居（その他）]

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

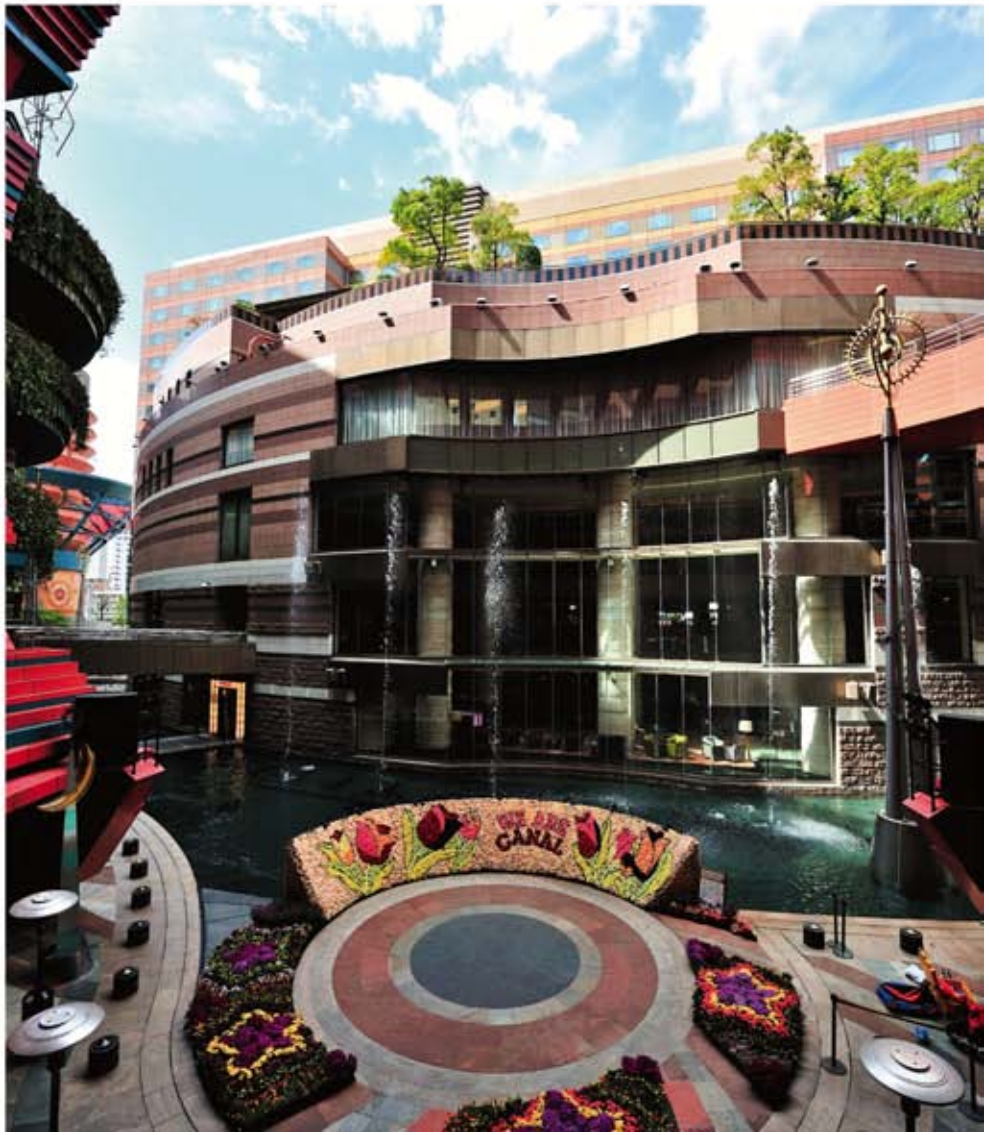
- 所在地：　福岡市博多区住吉1丁目
- 賃貸可能面積：46,012.98㎡
- 建築時期：　1996年4月15日
- PM会社：　福岡地所株式会社

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：63,706.69㎡
- 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（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：　103,836.54㎡
- 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

※施設の開業年を[ ]で表記しています。

ポートフォリオのご紹介（6/8）

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

パッシブ商業

⑮熊本インターコミュニティSC

- 所在地： 熊本市東区神園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

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： 14,602.59㎡
- 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

Appendix

ポートフォリオのご紹介（7/8）

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： 23,032.64㎡
- 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： 19,907.87㎡
- 建築時期： 2003年10月16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:11,226.59㎡
  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

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

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

Appendix

ポートフォリオのご紹介（8/8）

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（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（大央グループ）

その他

⑱Aqualia警固

■ 所在地： 福岡市中央区警固2丁目
■ 賃貸可能面積： 7,431.20㎡
■ 建築時期： 2008年11月21日
■ PM会社： 株式会社ミヨシアセットマネジメント（三好不動産グループ）

その他

⑲Aqualia千早

■ 所在地： 福岡市東区千早4丁目
■ 賃貸可能面積： 5,619.69㎡
■ 建築時期： 2007年12月5日
■ PM会社： 株式会社ミヨシアセットマネジメント（三好不動産グループ）

Appendix

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	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	第15期合計 (A)	第14期合計 (B)	差異 (A−B)	予想 (C)	差異 (A−C)
（運用期間）	第15期（2011年9月1日～2012年2月29日）								
	182日	182日	182日	182日	182日	184日	▲2日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,245	1,628	978	293	4.145	4,190	▲44	4,107	38
不動産賃貸収益	1,173	1,588	959	292	4,013	4,101	▲88		
その他 不動産賃貸収益	72	39	19	0	132	88	43		
②不動産賃貸事業費用合計	457	702	492	51	1,703	1,732	▲29	1,707	▲4
外注委託費	333	589	289	8	1,221	1,286	▲64		
修繕費	13	43	62	2	121	77	44		
原状回復費	−	−	−	−	−	−	−		
公租公課	76	0	85	36	198	198	▲0		
損害保険料	6	16	5	1	30	30	▲0		
水道光熱費	23	47	27	−	98	106	▲8		
その他 不動産賃貸費用	3	7	21	0	33	33	▲0		
③NOI（＝①−②）	788	925	486	241	2,442	2.457	▲14	2,399	43
④減価償却費	207	191	171	45	617	612	4		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	580	734	314	195	1,825	1,844	▲19		
⑥NOI利回り（対取得価格）	4.9%	6.4%	6.2%	7,3%	5.9%	5.9%	0.0%		
⑦資本的支出	76	183	313	0	574	169	405		

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15期合計 (A)	第14期合計 (B)	差異 (A−B)	予想 (C)	差異 (A−C)
（運用期間）	第15期（2011年9月1日～2012年2月29日）										
	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	184日	▲2日		
①不動産賃貸事業収益合計	226	89	212	40	88	111	769	796	▲26	766	2
不動産賃貸収益	201	89	212	40	88	111	744	768	▲23		
その他 不動産賃貸収益	24	0	0	0	−	−	24	28	▲3		
②不動産賃貸事業費用合計	94	10	24	5	10	11	156	162	▲5	169	▲12
外注委託費	33	2	6	1	2	1	48	57	▲9		
修繕費	10	0	3	0	0	0	14	10	4		
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	3	3	▲0		
水道光熱費	25	−	−	−	−	−	25	26	▲1		
その他 不動産賃貸費用	4	0	0	0	0	0	8	7	0		
③NOI（＝①−②）	132	79	187	35	77	99	612	633	▲21	596	15
④減価償却費	50	18	22	7	22	30	151	148	2		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	81	60	165	28	55	69	460	484	▲23		
⑥NOI利回り（対取得価格）	5.0%	6.6%	6.9%	6.2%	6.2%	5.6%	6.0%	6.0%	0.0%		
⑦資本的支出	149	1	5	−	−	−	156	8	147		

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15期合計（A）	第14期合計（B）	差異（A−B）	予想（C）	差異（A−C）
（運用期間）	第15期（2011年9月1日～2012年2月29日）									
	182日	182日	182日	182日	182日	182日	184日	▲2日		
①不動産賃貸事業収益合計	598	481	192	302	338	1,914	1,955	▲40	1,923	▲8
不動産賃貸収益	596	433	178	302	313	1,824	1,857	▲32		
その他 不動産賃貸収益	1	48	14	0	25	89	97	▲8		
②不動産賃貸事業費用合計	210	177	59	115	130	693	716	▲22	678	14
外注委託費	140	70	18	57	41	328	330	▲1		
修繕費	8	7	3	7	0	27	70	▲43		
原状回復費	0	–	–	0	–	1	–	1		
公租公課	48	38	17	27	18	150	150	▲0		
損害保険料	4	2	0	1	2	11	12	▲0		
水道光熱費	6	47	15	–	27	96	99	▲2		
その他 不動産賃貸費用	2	10	2	22	39	78	53	24		
③NOI（＝①−②）	388	304	133	186	208	1,220	1,238	▲18	1,244	▲23
④減価償却費	92	95	36	69	78	373	367	5		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	295	208	96	116	129	847	871	▲23		
⑥NOI利回り（対取得価格）	5.3%	5.4%	6.0%	5.3%	7.1%	5.7%	5.7%	▲0.1%		
⑦資本的支出	26	8	0	244	–	279	76	202		

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15期合計（A）	第14期合計（B）	差異（A−B）	予想（C）	差異（A−C）
（運用期間）	第15期（2011年9月1日～2012年2月29日）						
	182日	182日	182日	184日	▲2日		
①不動産賃貸事業収益合計	63	38	102	104	▲1	102	0
不動産賃貸収益	60	38	99	99	0		
その他 不動産賃貸収益	2	0	2	4	▲1		
②不動産賃貸事業費用合計	18	8	26	28	▲1	25	1
外注委託費	5	2	7	7	0		
修繕費	2	2	4	1	3		
原状回復費	1	–	1	3	▲1		
公租公課	5	2	7	7	▲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	1	0	2	5	▲3		
③NOI（＝①−②）	45	30	75	76	▲0	77	▲1
④減価償却費	22	12	35	35	0		
⑤賃貸事業利益（＝③−④）	22	17	40	41	▲0		
⑥NOI利回り（対取得価格）	4.4%	5.4%	4.7%	4.8%	▲0.1%		
⑦資本的支出	21	–	21	0	21		

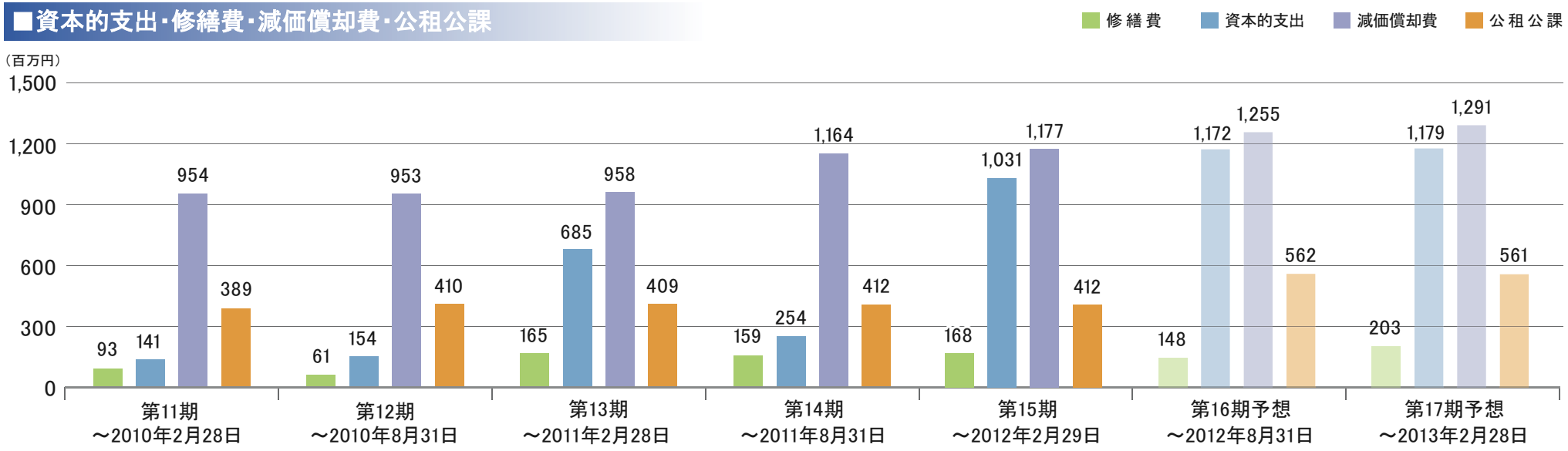
賃貸事業収支（全体）

第15期合計（ア）	第14期合計（イ）	差異（ア−イ）	予想（ウ）	差異（ア−ウ）
182日	184日	▲2日		
6,931	7,045	▲113	6,899	32
6,682	6,826	▲144		
249	218	30		
2,580	2,639	▲59	2,581	▲1
1,605	1,681	▲75		
168	159	8		
2	3	▲0		
412	412	▲0		
46	47	▲1		
221	233	▲11		
122	101	21		
4,351	4,406	▲54	4,317	33
1,177	1,164	12		
3,174	3,241	▲67		
5.8%	5.9%	▲0.1%		
1,031	254	776		

Appendix

資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課

■資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課

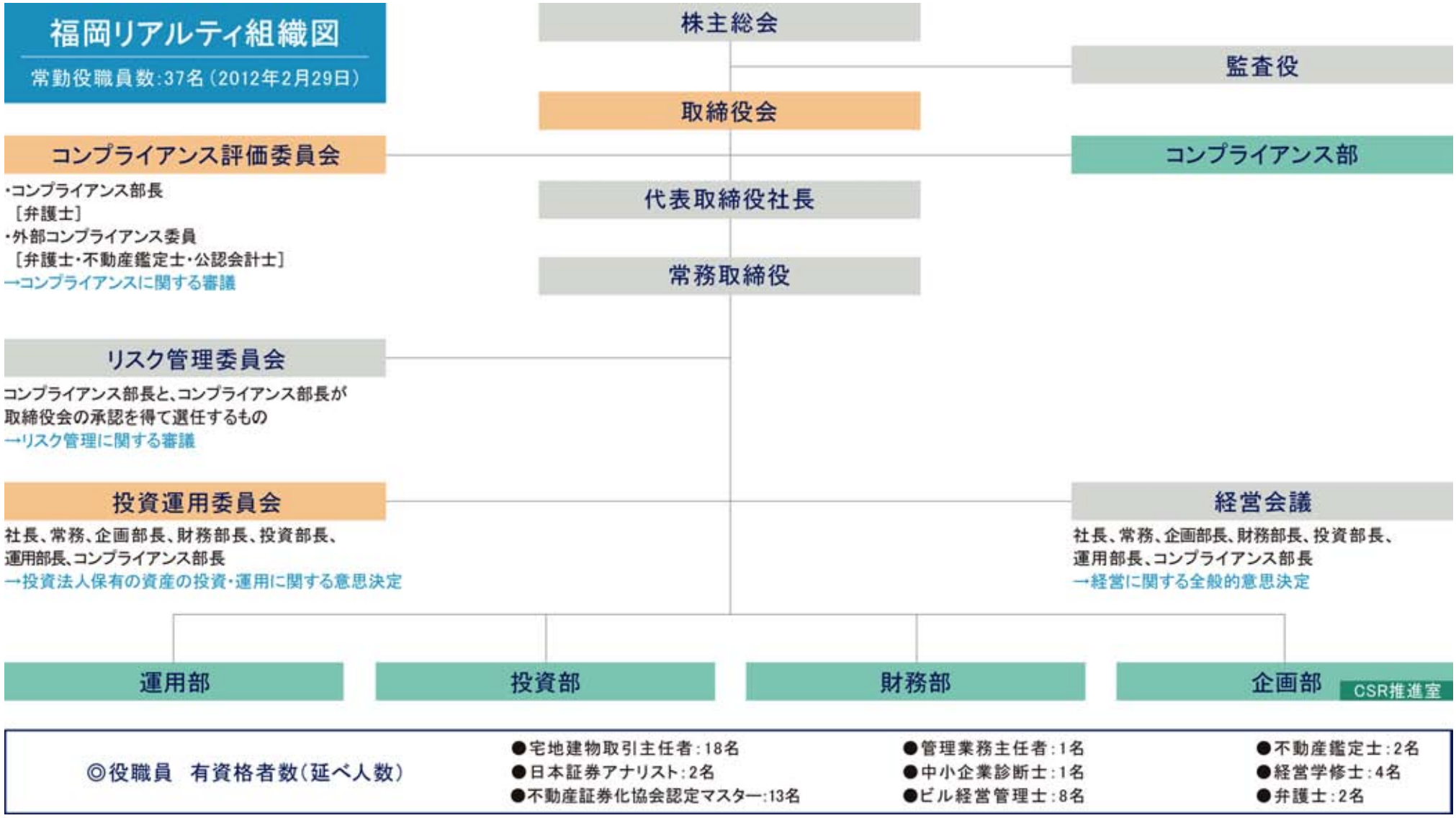


（単位：百万円（未満切捨））

工事実施期	物件名	目　的	工事金額
第15期実施	パークプレイス大分	共用部補修・改善工事	74
		区画リニューアル工事	124
		受電設備工事	98
	大博通りビジネスセンター	共用部補修・改善工事	243
	スクエアモール鹿児島宇宿	区画リニューアル工事	146
	キャナルシティ博多・B	共用部補修・改善工事	67
第16期及び第17期予定	キャナルシティ博多	共用部補修・改善工事	65
		サウスビル等区画リニューアル	779
	パークプレイス大分	区画リニューアル工事	201
		共用部補修・改善工事	194
		環境装飾等	36
	サンリブシティ小倉	共用部補修・改善工事	42
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	区画リニューアル工事	64
	大博通りビジネスセンター	共用部補修・改善工事	110
	キャナルシティ博多・B	共用部補修・改善工事	160
		区画リニューアル工事	42

※保有する物件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。

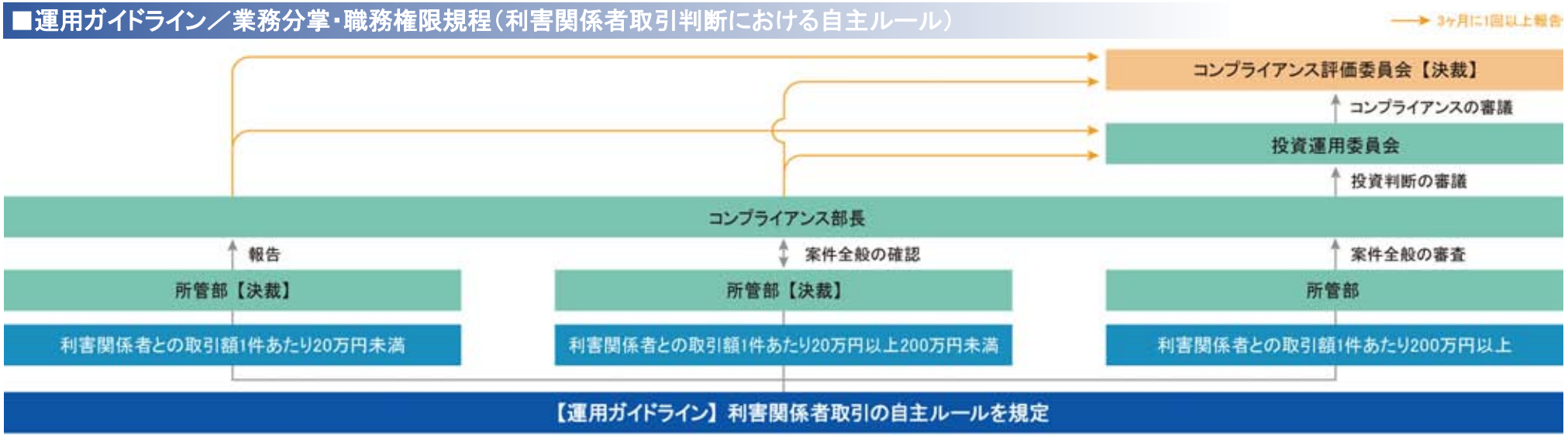
福岡リアルティ(運用会社)体制図



CSRへの取り組み(1/3)

コーポレートガバナンス

■運用ガイドライン／業務分掌・職務権限規程(利害関係者取引判断における自主ルール)



対象期間(2011年9月1日～2012年2月29日)において、コンプライアンス評価委員会を7回開催

Ⅰ.対象期間における主な審議事項

①Aqualia 誉田及び Aqualia 千早の購入
鑑定評価書、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
発注の必要性発注金額等について、相見積りや第三者レポート等を参考に、コンプライアンス上問題ない旨の決議

③保有物件(駐車場)の利害関係者への賃貸
施設の運用状況、使用目的、賃料条件等を考慮し、コンプライアンス上問題ない旨の決議

④保有物件における新規テナント導入に伴う既存テナントの契約変更
契約変更の経緯、新規契約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.対象期間におけるその他の審議事項

●保有物件の敷金の取扱いに関する合意書の締結　●保有物件におけるテナント賃貸借契約の合意解約
以上、コンプライアンス上問題ない旨の決議

CSRへの取り組み(2/3)

社会貢献活動 ①

地域社会・経済の持続的な発展のため、国際交流支援に重点を置いた社会貢献活動を展開

■CSR勉強会

主に福岡・九州を主要な事業エリアとする企業のCSR担当者と共に、CSR専門家を講師に招いた勉強会を計6回開催(2011年4月～2012年3月)。
勉強会を通して先進事例を習得し、参加企業各社の現状の取り組みを見直す機会となり、組織を越えた人材ネットワークの構築にもつながった。
地域社会・経済の発展に向け今後も開催を予定。

開催日	講義テーマ
第1回:2011年4月20日	企業市民からCSRへ
第2回:2011年6月17日	企業の社会貢献事例
第3回:2011年8月24日	企業の社会的責任と持続可能性
第4回:2011年11月7日	企業倫理の新展開
第5回:2011年12月9日	戦略的CSRを求めて
第6回:2012年3月6日	参加企業のCSR活動の紹介、勉強会の今後の展開について対話

【参加企業(16社)】
九州電力株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西部ガス株式会社、西日本鉄道株式会社、九州旅客鉄道株式会社、株式会社九電工、株式会社日本政策投資銀行、コカ・コーラウエスト株式会社、イオン九州株式会社、久光製薬株式会社、総合メディカル株式会社、他

第6回CSR勉強会風景

■国際交流団体等の活動支援

【継続支援先】
「NPOアジア太平洋こども会議・イン福岡」
主要事業：アジア太平洋地域からの子供達の招聘・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達の教育

「公益財団法人オイスカ（西日本研修センター)」
主要事業：アジア太平洋地域の農業研修生の受入れ

【新規支援先】
「財団法人福岡国際交流協会」
主要事業：福岡都市圏在住留学生への奨学金拠出・交流

「九州国際重粒子線がん治療センター」
事業内容：民間が事業主体となる日本初の重粒子がん治療施設(来春開業予定)
海外からの患者受入れも計画

SAGA HIMAT

Appendix

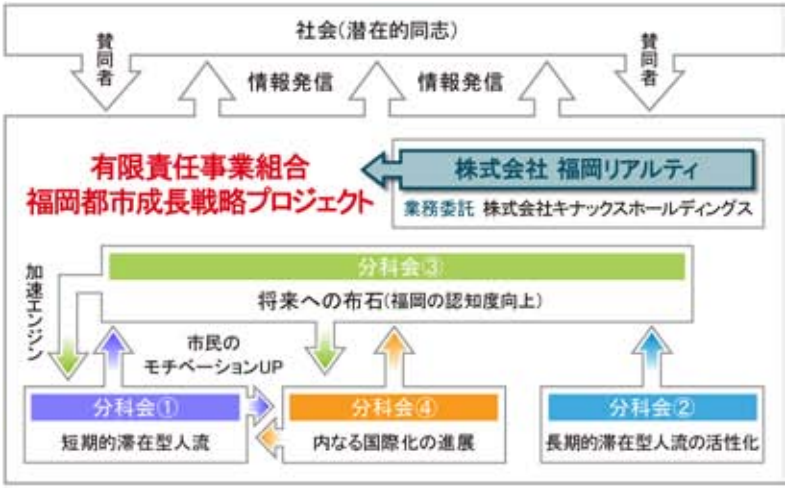
CSRへの取り組み(3/3)

社会貢献活動 ②

■FUKUOKA改革の夜会

福岡都市成長戦略プロジェクトでは、今後の都市成長において国際的な人流の活性化が必要と考え、外国人観光客・留学生・ビジネスマンの受入れ、福岡市民の国際化、福岡の認知度向上に関する施策を検討・実施中。
この度、社外(産学官関係者及び一般市民等)と共に、福岡の現状・課題、魅力ある将来像に向けた具体的活動について語り合う「FUKUOKA改革の夜会」を計5回開催(2011年9月～2012年3月)。
夜会には累計327名が集い、Ustreamでは累計5,500名(3月22日現在)が視聴。

FUKUOKA改革の夜会



[福岡都市成長戦略プロジェクト組織図]

FUKUOKA改革の夜会 VOL.1

FUKUOKA改革の夜会 VOL.2

FUKUOKA改革の夜会 VOL.3

FUKUOKA改革の夜会 VOL.4

FUKUOKA改革の夜会 VOL.5

Appendix

福岡の強み

海外観光客の増加

■博多港への入国客数

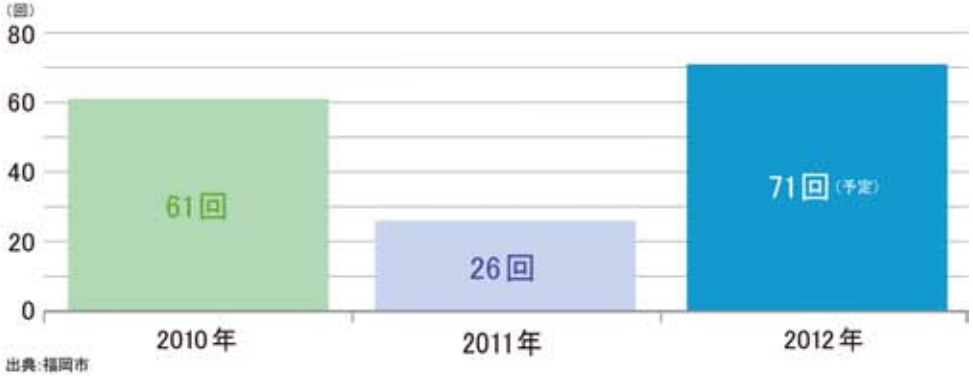
【博多港】国籍別入国客数(実数)(単位:人)

	2009年	2010年	増 減
韓 国	123,269	211,165	87,896
中 国	12,061	51,894	39,833
アメリカ	2,665	3,632	967
その他	7,651	10,268	2,617
合 計	145,646	276,959	131,313

出典:2010年福岡市観光統計

■海外クルーズ客船の数

【クルーズ船の寄港回数(推計)】



出典:福岡市

■福岡空港への入国客数

【福岡空港】国籍別入国客数(実数)(単位:人)

	2009年	2010年	増 減
韓 国	140,300	265,887	125,587
中 国	50,750	63,355	12,605
アメリカ	7,909	8,810	901
その他	121,040	145,599	24,559
合 計	319,999	483,651	163,652

出典:2010年福岡市観光統計

■格安航空会社(ローコスト・キャリア=LCC)の就航

IRへの取り組み

■ウェブサイトの表彰

日興アイ・アール
全上場企業ホームページ充実度ランキング

- ●リート部門1位 ―――― 最優秀賞
- ●総合ランキング ―――― 最優秀賞

大和インベスター・リレーションズ

- ●インターネットIR ―――― 優良企業賞

※企業サイトにおける「分かりやすさ」、「使いやすさ」、「情報の多さ」の面から、高い評価。

2011年12月1日 西日本新聞

■九州IR勉強会発足

2011年11月22日に一般社団法人日本IR協議会と共催で九州IR勉強会を発足。

第1回～5回までの勉強会・懇親会を通じて福岡・九州企業におけるIR活動の普及と質の向上を目指し、担当者ネットワークの構築を図る。

IR勉強会の様子

2011年11月17日 日本経済新聞

開催日	講義テーマ
第1回:2011年11月22日	最近のIRの潮流
第2回:2012年1月10日	最近の株式市場動向とIR
第3回:2012年1月26日	IR積極的企業のケーススタディ
第4回:2012年2月24日	WEBを使ったIR
第5回:2012年4月27日予定	外国人投資家からみた福岡、日本

投資主データ

個人投資家が増加

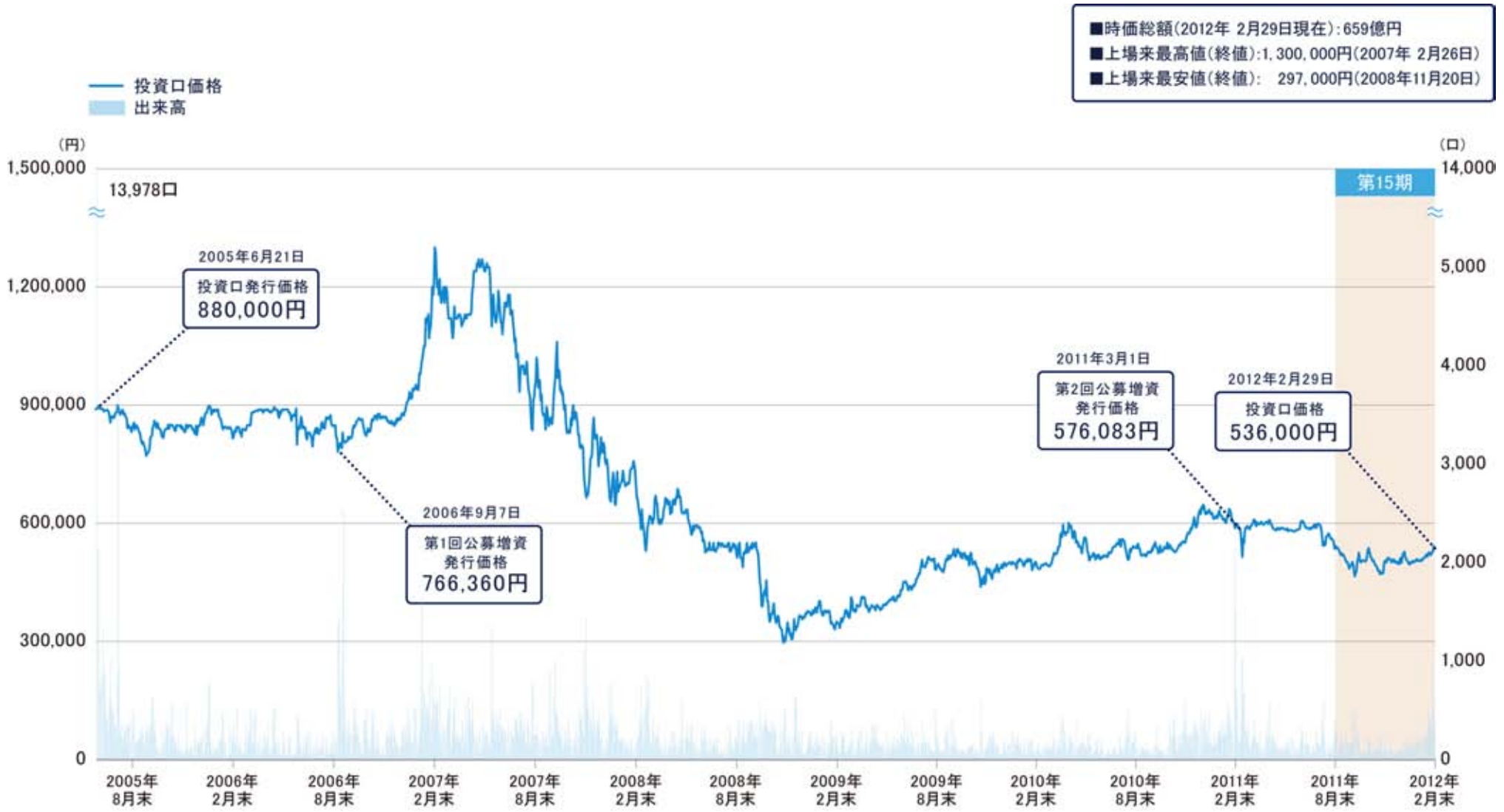
■投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）

■主要投資主（第15期末）

2012年2月29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	15,785口	12.83%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	14,695口	11.94%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	8,821口	7.17%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,931口	4.82%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,377口	3.56%
6	富士火災海上保険株式会社	4,069口	3.31%
7	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カンパニージェイピーワイ	3,409口	2.77%
8	榎本　一彦	3,070口	2.49%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385174	2,716口	2.21%
10	NOMURA BANK (LUXEMBOURG)S.A.	2,590口	2.10%

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。

福岡の地図

福岡市内
N
マリゾン
シーサイドももち海浜公園
百道
福岡都市高速1号線
ヒルトン福岡シーホーク
ヤフードーム
福岡タワー
九州医療センター
ホークスタウンモール
百道浜
福岡山王病院
樋井川
地行浜
西南学院高
早良署
地行
福岡インターナショナルスクール
百道中央公園
よかトピア通り
沖浜町
国際ターミナル
マリンメッセ福岡
博多ふ頭第1ターミナル
築港
石城町
大博町
下呉服町
築港本町
那の津通り
神屋町
対馬小路
奈良屋町
網場町
須崎町
下川端町
博多座
中洲中島町
中洲川端
アクア博多
ふくぎん博多
福岡中央郵便局
日本銀行
福岡RD
須崎公園
福岡市民会館
天神北
那の津
西公園
中央卸売市場鮮魚市場
長浜
アメックス赤坂門タワー
福岡高等検察庁
浜の町病院
荒戸
大手門
大濠公園
赤坂センター
昭和通り
舞鶴
天神
福岡市役所
西中洲
大正通り
赤坂
明治通り
きらめき通り
西鉄福岡(天神)
天神122
家庭裁判所
地下鉄空港線
中央区役所
春吉
平和台陸上競技場
大名
警固公園
天神南
福岡高裁
天神MENT
国体道路
城内
舞鶴公園
中央区
Aqualia 警固
薬院ビジネスガーデン
渡辺通り
電気ビル北館
福岡市美術館
警固
MG薬院
シティハウスけやき通り
大正通り
福岡大学付属大濠高
筑紫女学園高
薬院大通
城南線
電気ビル共創館
高砂
六本松
古小烏町
九州エネルギー館
大宮
地下鉄七隈線
桜坂
薬院
御所ヶ谷
浄水通り
福岡中央高
西鉄天神大牟田線
福岡雙葉高
浄水通
平丘町
梅光園団地
平尾浄水町
西鉄平尾
輝国
梅光園
上智福岡高
南公園
山荘通り
福岡市動植物園
オフィスビル竣工(2008年以降)
総貸室面積(2,000坪以上)
主要大型小売店(店舗面積6,000坪以上)

凡例
新幹線
JR線
福岡市地下鉄
西鉄天神大牟田線・貝塚線
福岡都市高速道路
千鳥橋JCT
西鉄平尾
県庁口
千代県庁口
呉服町
呉服町
ビジネスセンター
千代
大博通り
ビジネスセンター
博多駅前
スクエア
博多祇園
M-SQUARE
博多祇園
センターブレイス
サニックス博多ビル
東比恵ビジネスセンター
地下鉄七隈線
延伸計画
キャナルシティ博多
キャナルシティ博多・B
博多駅
博多駅東
空港通
豊JCT
榎田
半道橋
地下鉄空港線
山陽新幹線
博多区