

# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第15期 決算説明資料 [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 [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  | オフィスの運営  | 20 |
| 業績予想    | 9  | 成長戦略     | 23 |
| 財務体制    | 12 | Appendix | 26 |
| 商業施設の運営 | 15 |          |    |

※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。

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

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

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

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

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

# 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<br>~2010年2月28日 | 第12期<br>~2010年8月31日 | 第13期<br>~2011年2月28日 | 第14期(A)<br>~2011年8月31日 | 第15期(B)<br>~2012年2月29日 | 増減<br>(B-A)  | 第16期<br>~2012年8月31日<br>(予想) | 第17期<br>~2013年2月28日<br>(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                       |
| <b>1口当たり分配金(①)</b> | <b>17,397円</b>      | <b>16,783円</b>      | <b>16,465円</b>      | <b>16,922円</b>         | <b>16,621円</b>         | <b>▲301円</b> | <b>16,000円</b>              | <b>16,100円</b>              |
| 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、バ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)<br>2011年8月31日 | 第15期(B)<br>2012年2月29日 | 差異<br>(B-A) |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>流動資産</b>     | 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         |
| <b>固定資産</b>     | 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         |
| <b>繰延資産</b>     | 22                    | 17                    | ▲4          |
| <b>資産合計</b>     | <b>155,657</b>        | <b>155,792</b>        | <b>135</b>  |

| 科目            | 第14期(A)<br>2011年8月31日 | 第15期(B)<br>2012年2月29日 | 差異<br>(B-A) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>流動負債</b>   | 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        |
| <b>固定負債</b>   | 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         |
| <b>負債合計</b>   | <b>84,397</b>         | <b>84,570</b>         | <b>172</b>  |

| 科目           | 第14期(A)<br>2011年8月31日 | 第15期(B)<br>2012年2月29日 | 差異<br>(B-A) |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>投資主資本</b> | 71,259                | 71,222                | ▲37         |
| 出資総額         | 69,177                | 69,177                | -           |
| 剰余金          | 2,082                 | 2,045                 | ▲37         |
| <b>純資産合計</b> | <b>71,259</b>         | <b>71,222</b>         | <b>▲37</b>  |

| 科目             | 第14期(A)<br>2011年8月31日 | 第15期(B)<br>2012年2月29日 | 差異<br>(B-A) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>負債純資産合計</b> | <b>155,657</b>        | <b>155,792</b>        | <b>135</b>  |

## ■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<br>リファイナンス                           | 12,100百万円<br>▲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<br>長期借換え、リファイナンス、約定返済 | ▲12,100百万円<br>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))

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

| 科目                  |            | 第14期 (A)<br>~2011年8月31日 | 第15期 (B)<br>~2012年2月29日 | 増減<br>(B-A) |
|---------------------|------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| 経常損益                | 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           |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(▲) |            | 2,082                   | 2,045                   | ▲37         |

■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))

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

| 科目           |        | 予想(A)      | 第15期(B)<br>~2012年2月29日 | 増減<br>(B-A) |  |
|--------------|--------|------------|------------------------|-------------|--|
| 経常損益         | 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          |  |

■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                     | ▲0         |
| <b>計</b>                | <b>+32</b> |

■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)

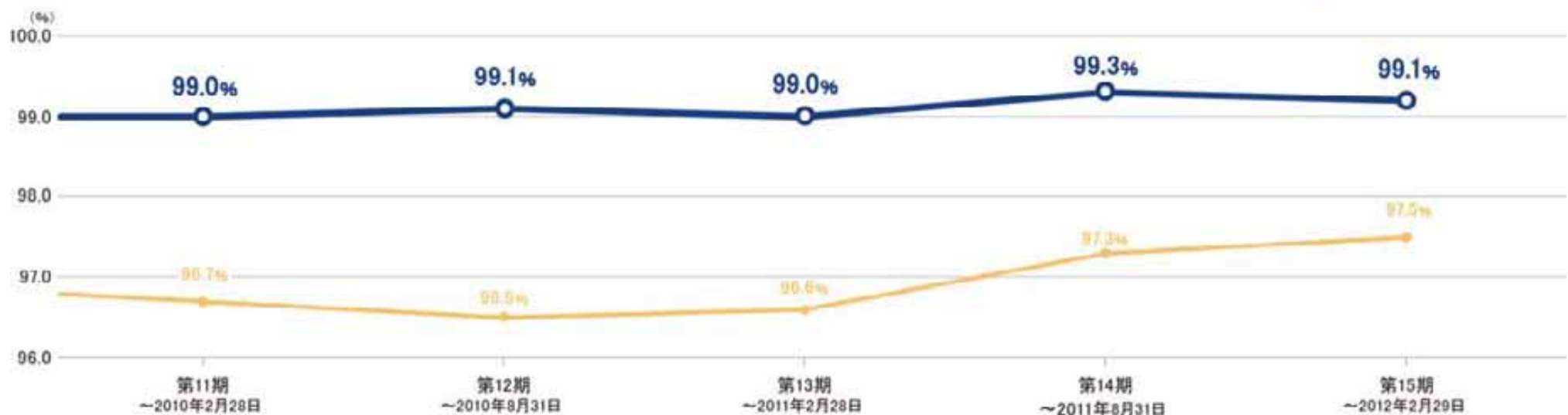
(単位:百万円(未満切捨))

| 区分                         | 第14期 (A)<br>~2011年8月31日 | 第15期 (B)<br>~2012年2月29日 | 差異<br>(B-A)    |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>    | <b>3,294</b>            | <b>3,677</b>            | <b>383</b>     |
| 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            |
| <b>小計</b>                  | <b>3,791</b>            | <b>4,108</b>            | <b>317</b>     |
| 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             |
| <b>投資活動におけるキャッシュ・フロー</b>   | <b>▲20,086</b>          | <b>▲566</b>             | <b>19,519</b>  |
| 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         |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>    | <b>17,548</b>           | <b>▲2,153</b>           | <b>▲19,702</b> |
| 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             |
| <b>現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)</b> | <b>756</b>              | <b>957</b>              | <b>200</b>     |
| 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<br>~2010年2月28日 | 第12期<br>~2010年8月31日 | 第13期<br>~2011年2月28日 | 第14期<br>~2011年8月31日 | 第15期<br>~2012年2月29日 | 投資割合<br>(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%             |
| パンプ商業     | 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%              |
| <b>全体</b> | <b>99.0%</b>        | <b>99.1%</b>        | <b>99.0%</b>        | <b>99.3%</b>        | <b>99.1%</b>        | <b>100.0%</b>     |

※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。  
 パンプ商業とは、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<sup>(注1)</sup>は5,543百万円

(単位:百万円(未満切捨))

| 物件名称               | 取得価格<br>(注2) | 取得<br>Cap Rate | 直近<br>(第15期末)<br>鑑定評価額<br>① | 前期末<br>鑑定評価額<br>② | 期末貸借<br>対照表<br>計上額<br>③ | 差異                          |                               | 直接還元法                 |                       |           | 鑑定評価書<br>作成会社 |
|--------------------|--------------|----------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|---------------|
|                    |              |                |                             |                   |                         | 前期末<br>鑑定評価額<br>との差異<br>①-② | 期末貸借対照<br>表計上額との<br>差異<br>①-③ | 第15期<br>Cap Rate<br>④ | 第14期<br>Cap Rate<br>⑤ | 差異<br>④-⑤ |               |
| 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                         | -                     | -                     | -         |               |
| 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                         | -                     | -                     | -         |               |
| 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                          | 674                           | -                     | -                     | -         |               |
| 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))

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

| 項目          | 第15期実績<br>A | 第16期<br>前回公表予想<br>B | 第16期<br>今回公表予想<br>C | 第15期実績<br>差異<br>C-A | 第16期<br>前回公表予想<br>差異<br>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                          |

### ■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        |
| <b>計</b>               | <b>▲171</b> |
| 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)           |             |
| <b>計</b>               | <b>▲232</b> |
| 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         |
| <b>計</b>               | <b>▲50</b>  |

# 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<br>今回公表予想<br>A | 第17期<br>今回公表予想<br>B | 第16期<br>今回公表予想<br>差異<br>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            |       |
| その他                    | +17   |
|                        | 計▲74  |
| ③ 固定資産売却の想定            |       |
| その他                    | ▲34   |
|                        | ▲2    |
|                        | 計▲36  |

# 分配金の推移

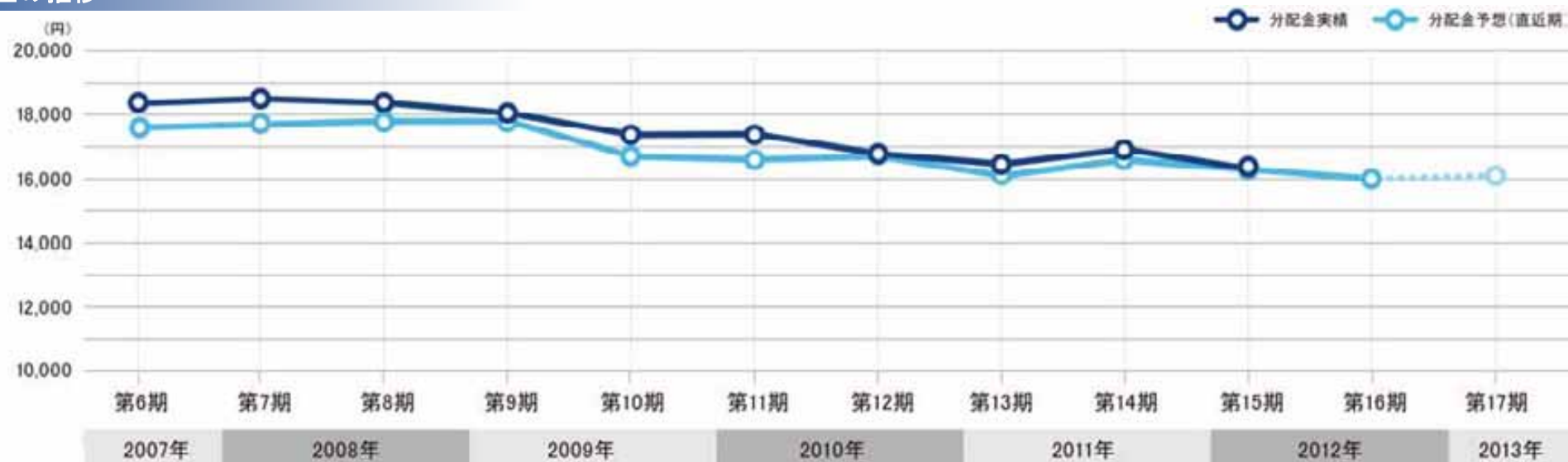
安定した分配金を継続

## ■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<br>(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<br>(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) |

(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けを取得。

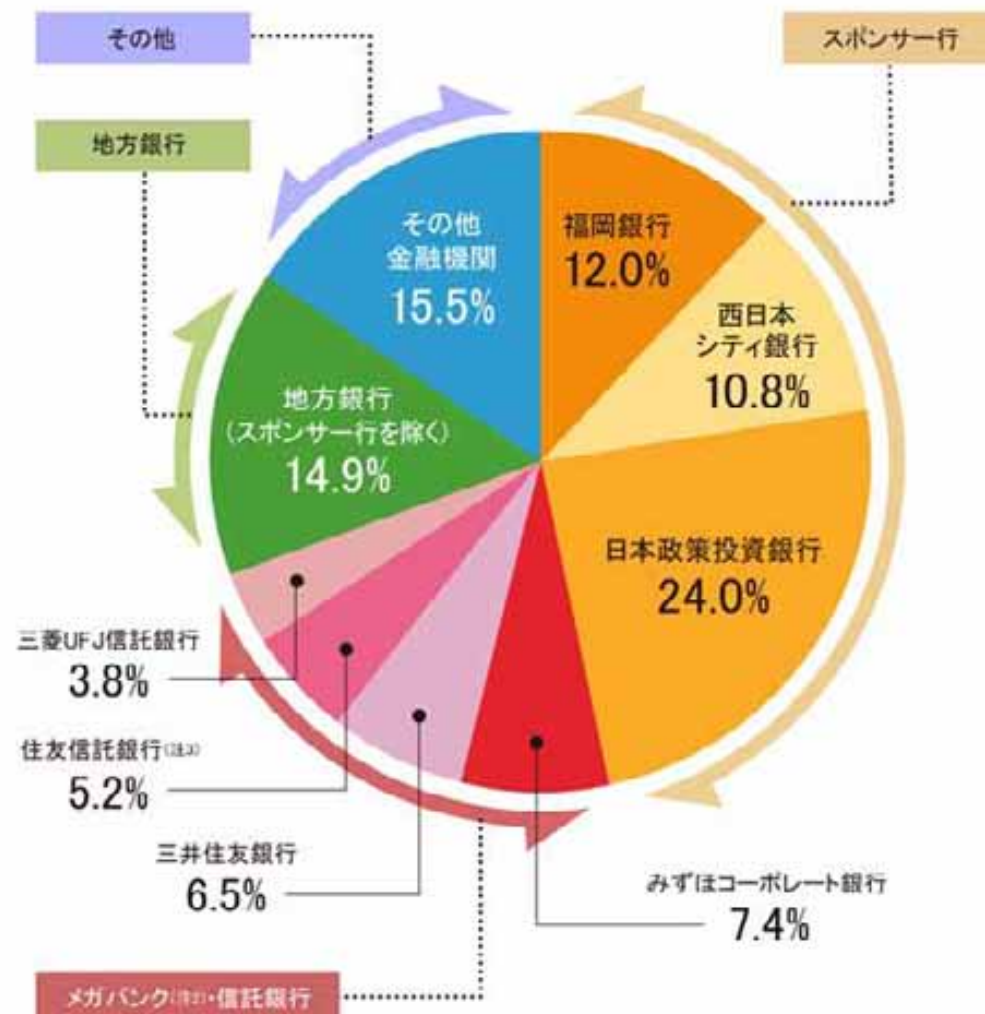
JCR: 日本格付研究所より長期優先債務格付けを取得。

(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

## ■借入先金融機関の分布状況



# 借入金シェア

健全な財務体質を維持

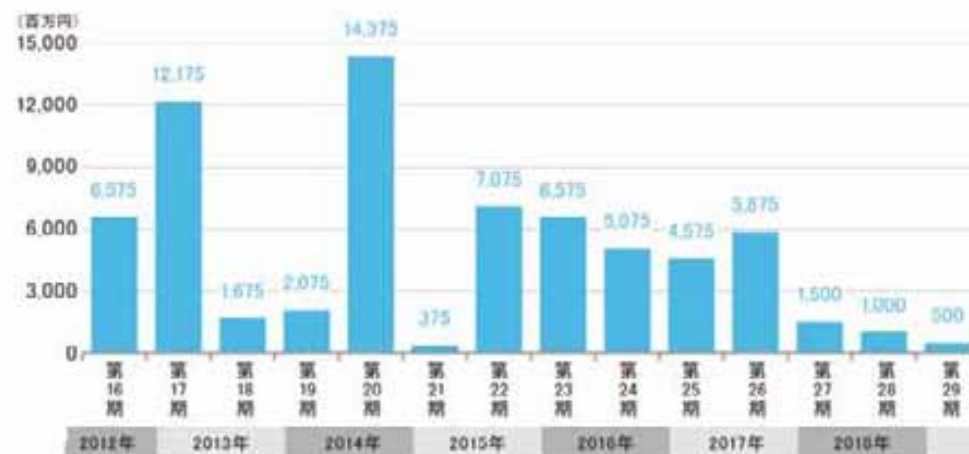
■ デュレーション(平均残存期間)(年)



■ 期中平均支払金利(%)



■ 返済期限の分散



■ 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<br>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<br>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<br>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<br>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



※各物件のNOI実績を期末毎に記載しています。百万円未満を四捨五入して表示しています。



#### ●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)※(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。

※(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)

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)※(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。

※(2)株式会社サンリブより実績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

◎第14期 アクティブ商業：計4,101百万円

フロート賃料  
12.8%  
(526百万円)

第14期



◎第15期 アクティブ商業：計4,013百万円

フロート賃料  
16.2%  
(650百万円)

第15期



(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様、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



※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。

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>スクエアモール鹿児島宇宿</b><br>取得時期: 2006年9月28日<br>取得価格: 53億円<br>取得CAP: 6.2%<br>●スポーツデポ・ゴルフ5<br>●ベスト電器 ●ドン・キホーテ | <b>熊本インターコミュニティSC</b><br>取得時期: 2006年11月30日<br>取得価格: 24億円<br>取得CAP: 6.5%<br>●スポーツデポ・ゴルフ5<br>●スターバックスコーヒー | <b>久留米東櫛原SC</b><br>取得時期: 2008年2月1日<br>取得価格: 25億円<br>取得CAP: 6.1%<br>●スポーツデポ・ゴルフ5     |
| <b>イオン原ショッピングセンター</b><br>取得時期: 2007年3月1日<br>取得価格: 54.1億円<br>取得CAP: 6.8%<br>●イオン九州                       | <b>ケースデンキ鹿児島本店</b><br>取得時期: 2008年3月27日<br>取得価格: 35.5億円<br>取得CAP: 5.7%<br>●ケースデンキ                        | <b>花畑SC</b><br>取得時期: 2007年9月3日<br>取得価格: 11.3億円<br>取得CAP: 6.4%<br>●ボンラバス<br>●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

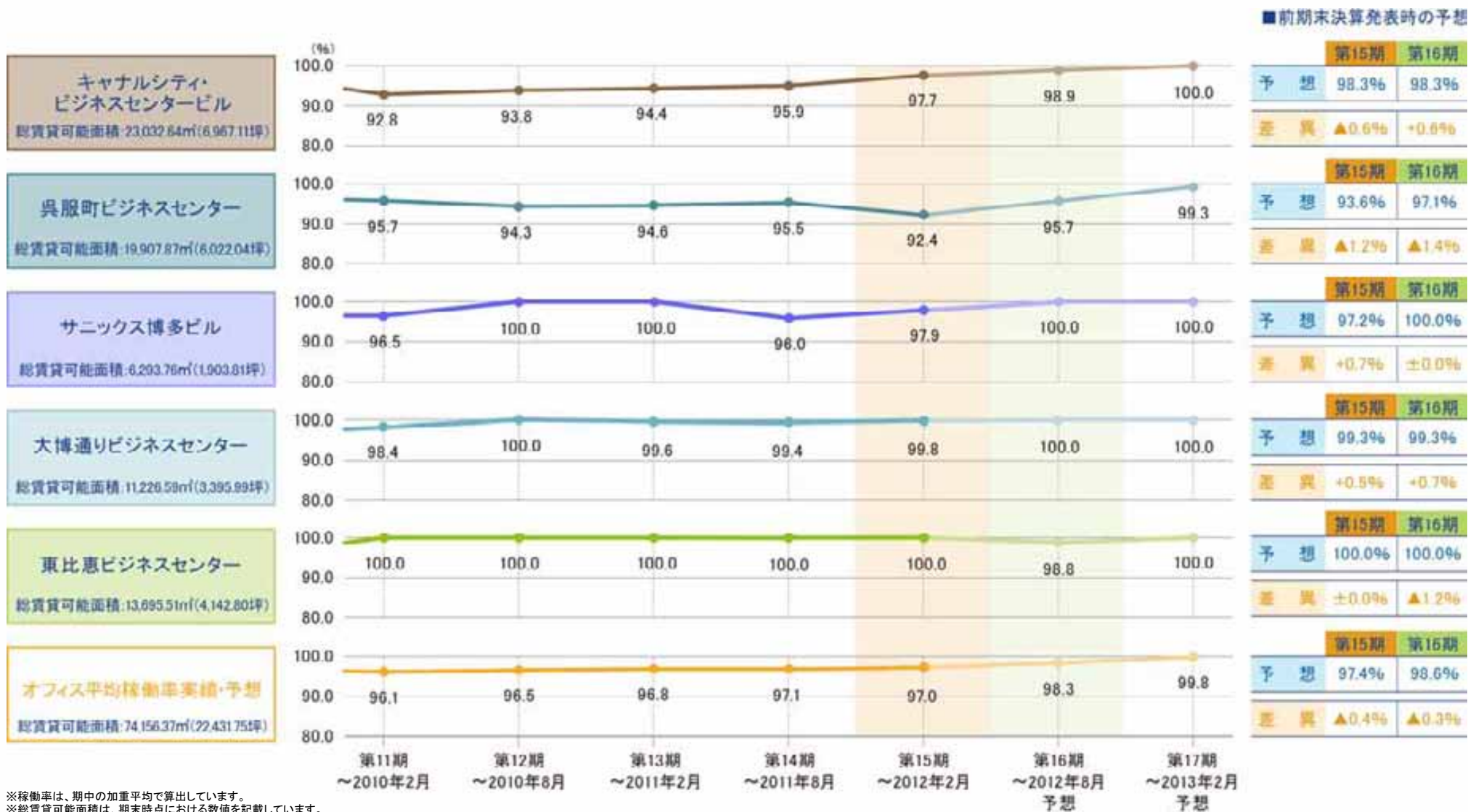
■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約

|    | テナント名                   | 契約者名                       | 賃貸比率  | 第16期<br>～2012年8月 | 第17期<br>～2013年2月 | 第18期<br>～2013年8月 | 契約残存<br>年数(年)<br>(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・オーバ)        | 株式会社キャナルシティ・オーバ            | 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<br>ゴルフ5          | 株式会社アルベン                   | 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                    |
|    |                         |                            |       | ●久留米東樹原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・<br>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<br>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て記載しています。

# オフィス稼働率実績・予想

稼働率は好調に推移

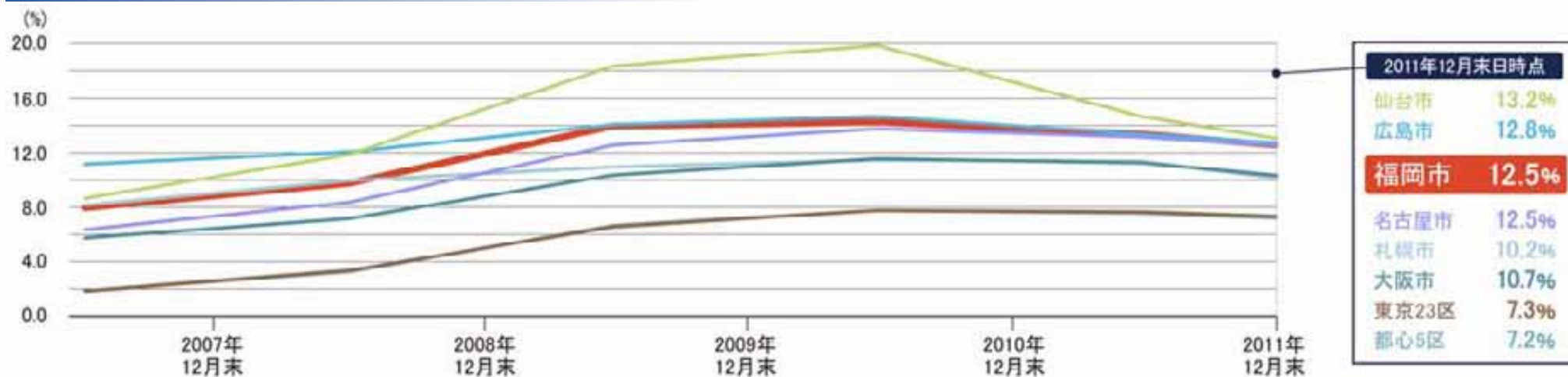


※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。  
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。  
 ※大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いています。

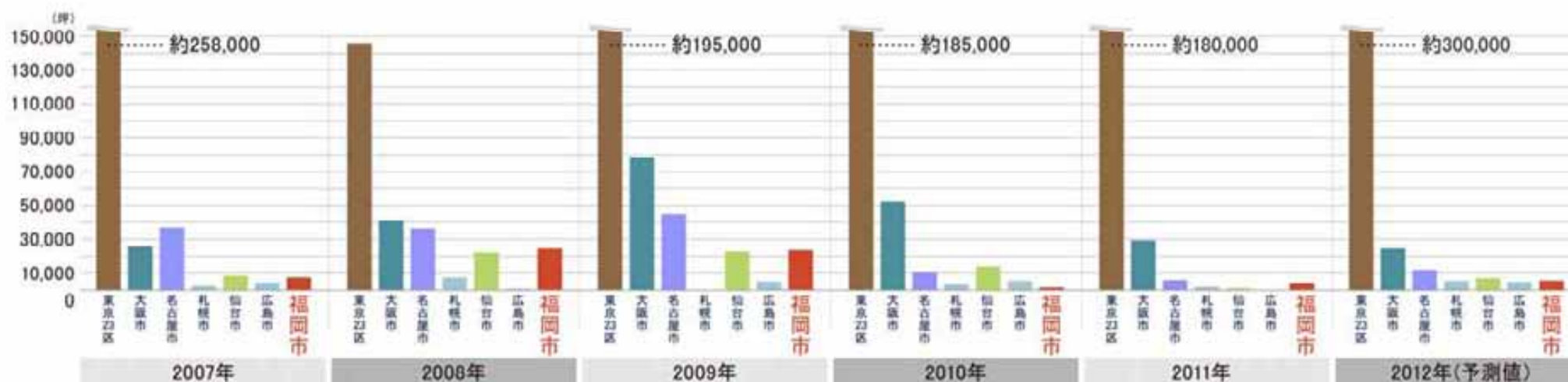
# 福岡のオフィス状況①

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

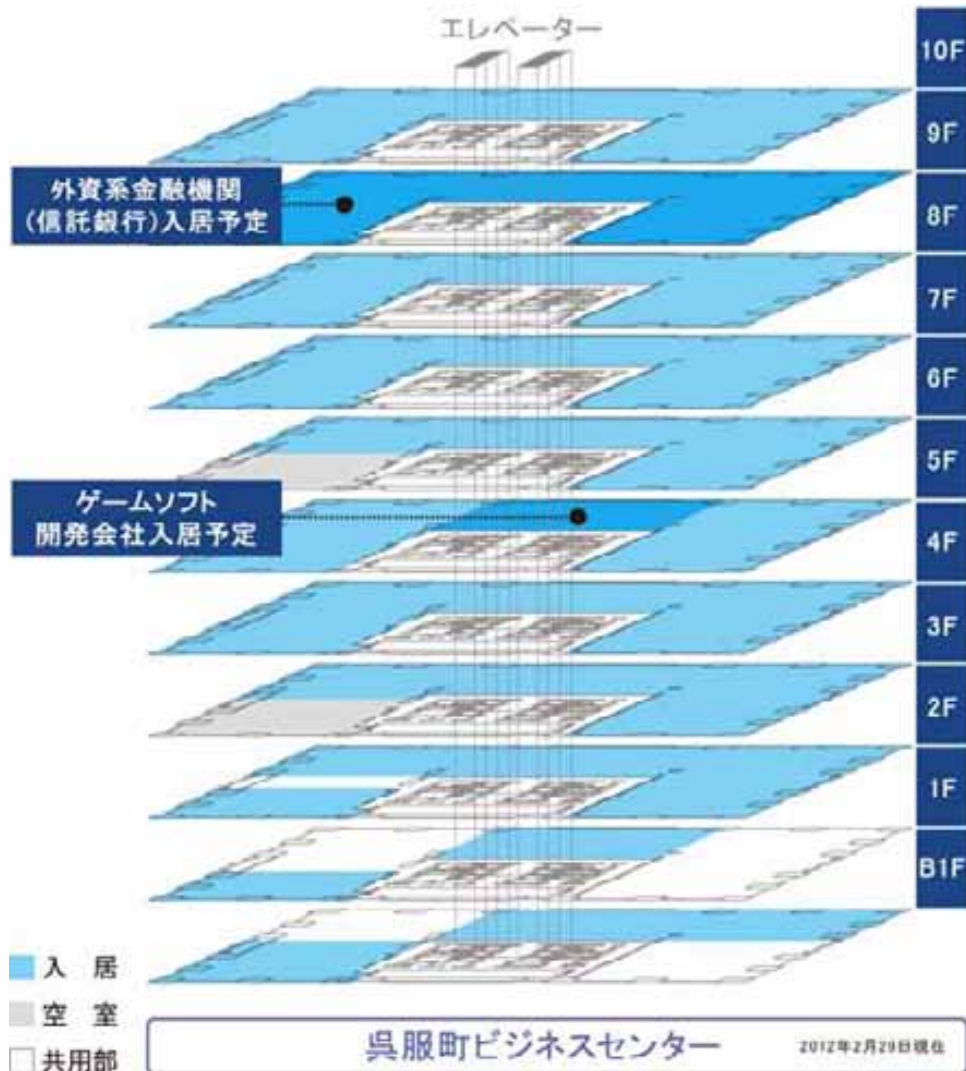


出典：シービーアールイー株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

# 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

### 九州・沖縄・山口

# 転入超過

## 震災後 目立つ移住 不況も一因

九州・沖縄・山口の3地域の転入者が増え、前年を大きく上回った。震災後の移住が顕著で、不況も一因と見られる。

総務省人口移動報告

各県の2011年の転出入差

| 県   | 転入者   | 転出者   | 前年比 |
|-----|-------|-------|-----|
| 北海道 | 1,000 | 1,000 | 0   |
| 東北  | 1,000 | 1,000 | 0   |
| 関東  | 1,000 | 1,000 | 0   |
| 中部  | 1,000 | 1,000 | 0   |
| 近畿  | 1,000 | 1,000 | 0   |
| 中国  | 1,000 | 1,000 | 0   |
| 四国  | 1,000 | 1,000 | 0   |
| 九州  | 1,000 | 1,000 | 0   |
| 沖縄  | 1,000 | 1,000 | 0   |

九州・沖縄・山口の3地域は、震災後の移住が顕著で、不況も一因と見られる。九州全体の転入者は前年を大きく上回り、転出者も増加したが、転入超過となった。山口県は、震災後の移住が顕著で、不況も一因と見られる。

# 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<br>(受託者:三友OFJ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(鑑定直接還元利率4.5%)       |
| ⑦ 取得CAP* | 6.3%                         |
|          | *鑑定評価額における直接還元法NOF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   | 株式会社エコー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、株式会社エコーシアセットマネジメントとの間で、建物賃貸借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。株式会社エコー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エコーシアグループのグループ会社です。なお、株式会社エコーシアセットマネジメントとの間で締結した建物賃貸借管理運用業務委託契約は「バスルー型マスターリース契約」であり、貸室賃料、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<br>(受託者:三友OFJ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   | 1,290百万円(注1)                 |
| ⑥ 鑑定評価額  | 1,370百万円(鑑定直接還元利率4.4%)       |
| ⑦ 取得CAP* | 6.8%                         |
|          | *鑑定評価額における直接還元法NOF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   | 株式会社エコー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、取得経費及び消費税を含みません。  
 (注2)Aqualia 警固と同様、株式会社エコーシアセットマネジメントとの間で、建物賃貸借管理運用業務委託契約(バ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

## ◎投資タイプ



## ■現在のポートフォリオ状況

| エリア       | 取得価格<br>(百万円)  | 取得価格に<br>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%  |
| <b>合計</b> | <b>153,674</b> | <b>100.0</b>      |        |

| タイプ       | 取得価格<br>(百万円)  | 取得価格に<br>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%  |
| <b>合計</b> | <b>153,674</b> | <b>100.0</b>      |        |

|     | 第15期末時点 | 2012年3月1日<br>(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<br>(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、<br>ロイヤルホールディングス株式会社、<br>株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、<br>西日本鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社、<br>株式会社九電工、九州旅客鉄道株式会社、<br>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。

# 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



### ◎ 投資タイプ



# ポートフォリオ一覧

2012年2月29日現在

| 物件名称               | 築年数<br>(注1) | 取得価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率   | 取得日        | 取得元<br>(注3) | 期末時点<br>賃貸<br>可能面積 (㎡) | 期末時点<br>稼働率 | 期末時点<br>テナント数 | 期末時点主要テナント                     |
|--------------------|-------------|-----------------------|--------|------------|-------------|------------------------|-------------|---------------|--------------------------------|
| 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<br>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<br>キャナルシティ・オーバ   |
| 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<br>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           | —                              |
| 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<br>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           | —                              |
| 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  
【アクラスビル(オフィス)】
- ④ 呉服町ビジネスセンター  
【アクラスビル(オフィス)】
- ⑤ 大博通りビジネスセンター  
【アクラスビル(オフィス)】
- ⑥ サニックス博多ビル  
【アクラスビル(オフィス)】
- ⑦ 東比恵ビジネスセンター  
【アクラスビル(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 久留米東掃原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)】



# 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



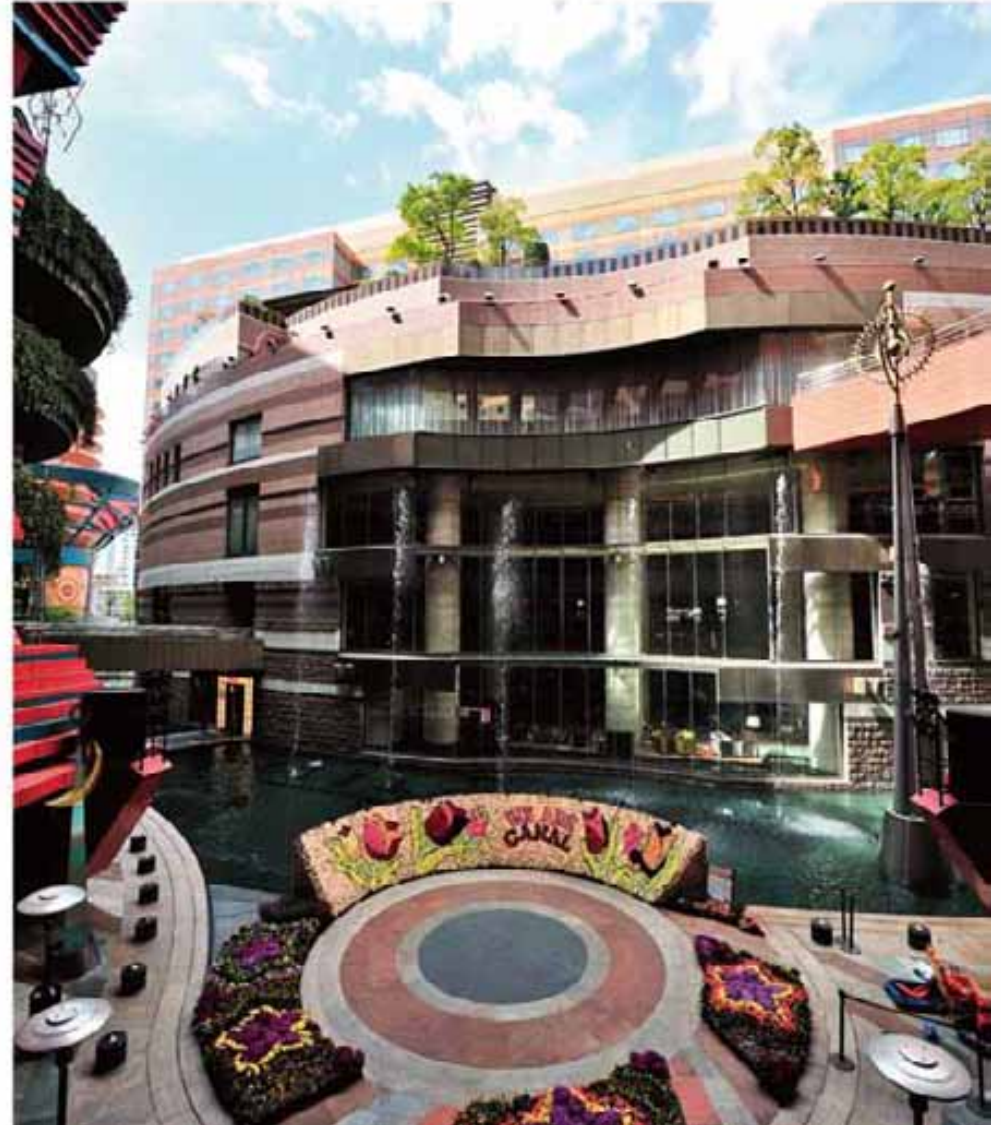


# ポートフォリオのご紹介(3/8)

## 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： 63,706.89㎡
- 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



# 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)

パッシング商業

## 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



パッシング商業

## 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



パッシング商業

## 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： 6,965.66㎡
- 建築時期： 2006年11月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社



パッシング商業

## 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



パッシング商業

## 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



パッシング商業

## 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



# 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: 3,427.36㎡
- 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



# 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

## ⑩ Aqualia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

## ⑪ Aqualia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)



# 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) |      |
|----------------|-----------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|------|
|                | (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 |
| ①不動産賃貸事業収益合計   | 1,245     | 1,628                      | 978       | 293       | 4,145     |      |
| 不動産賃貸収益        | 1,173     | 1,588                      | 959       | 292       | 4,013     |      |
| その他 不動産賃貸収益    | 72        | 39                         | 19        | 0         | 132       |      |
| ②不動産賃貸事業費用合計   | 457       | 702                        | 492       | 51        | 1,703     |      |
| 外注委託費          | 333       | 589                        | 289       | 8         | 1,221     |      |
| 修繕費            | 13        | 43                         | 62        | 2         | 121       |      |
| 原状回復費          | -         | -                          | -         | -         | -         |      |
| 公租公課           | 76        | 0                          | 85        | 36        | 198       |      |
| 損害保険料          | 6         | 16                         | 5         | 1         | 30        |      |
| 水道光熱費          | 23        | 47                         | 27        | -         | 98        |      |
| その他 不動産賃貸費用    | 3         | 7                          | 21        | 0         | 33        |      |
| ③NOI(=①-②)     | 788       | 925                        | 486       | 241       | 2,442     |      |
| ④減価償却費         | 207       | 191                        | 171       | 45        | 617       |      |
| ⑤賃貸事業利益(=③-④)  | 580       | 734                        | 314       | 195       | 1,825     |      |
| ⑥NOI利回り(対取得価格) | 4.9%      | 6.4%                       | 6.2%      | 7.3%      | 5.9%      |      |
| ⑦資本的支出         | 76        | 183                        | 313       | 0         | 574       |      |

| 第14期合計(B) | 差異(A-B) |
|-----------|---------|
| 184日      | ▲2日     |
| 4,190     | ▲44     |
| 4,101     | ▲88     |
| 88        | 43      |
| 1,732     | ▲29     |
| 1,286     | ▲64     |
| 77        | 44      |
| -         | -       |
| 198       | ▲0      |
| 30        | ▲0      |
| 106       | ▲8      |
| 33        | ▲0      |
| 2,457     | ▲14     |
| 612       | 4       |
| 1,844     | ▲19     |
| 5.9%      | 0.0%    |
| 169       | 405     |

| 予想(C) | 差異(A-C) |
|-------|---------|
| 4,107 | 38      |
| 1,707 | ▲4      |
| 2,399 | 43      |

パッシブ商業

| 科目             | スクエアモール<br>鹿児島宇宿 | 熊本インター<br>コミュニティSC         | イオン原<br>ショッピングセンター | 花畑SC | 久留米東櫛原<br>SC | ケースデンキ<br>鹿児島本店 | 第15期合計(A) |      |
|----------------|------------------|----------------------------|--------------------|------|--------------|-----------------|-----------|------|
|                | (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      | 182日 |
| ①不動産賃貸事業収益合計   | 226              | 89                         | 212                | 40   | 88           | 111             | 769       |      |
| 不動産賃貸収益        | 201              | 89                         | 212                | 40   | 88           | 111             | 744       |      |
| その他 不動産賃貸収益    | 24               | 0                          | 0                  | 0    | -            | -               | 24        |      |
| ②不動産賃貸事業費用合計   | 94               | 10                         | 24                 | 5    | 10           | 11              | 156       |      |
| 外注委託費          | 33               | 2                          | 6                  | 1    | 2            | 1               | 48        |      |
| 修繕費            | 10               | 0                          | 3                  | 0    | 0            | 0               | 14        |      |
| 原状回復費          | -                | -                          | -                  | -    | -            | -               | -         |      |
| 公租公課           | 18               | 6                          | 13                 | 3    | 5            | 8               | 56        |      |
| 損害保険料          | 1                | 0                          | 0                  | 0    | 0            | 0               | 3         |      |
| 水道光熱費          | 25               | -                          | -                  | -    | -            | -               | 25        |      |
| その他 不動産賃貸費用    | 4                | 0                          | 0                  | 0    | 0            | 0               | 8         |      |
| ③NOI(=①-②)     | 132              | 79                         | 187                | 35   | 77           | 99              | 612       |      |
| ④減価償却費         | 50               | 18                         | 22                 | 7    | 22           | 30              | 151       |      |
| ⑤賃貸事業利益(=③-④)  | 81               | 60                         | 165                | 28   | 55           | 69              | 460       |      |
| ⑥NOI利回り(対取得価格) | 5.0%             | 6.6%                       | 6.9%               | 6.2% | 6.2%         | 5.6%            | 6.0%      |      |
| ⑦資本的支出         | 149              | 1                          | 5                  | -    | -            | -               | 156       |      |

| 第14期合計(B) | 差異(A-B) |
|-----------|---------|
| 184日      | ▲2日     |
| 796       | ▲26     |
| 768       | ▲23     |
| 28        | ▲3      |
| 162       | ▲5      |
| 57        | ▲9      |
| 10        | 4       |
| -         | -       |
| 56        | ▲0      |
| 3         | ▲0      |
| 26        | ▲1      |
| 7         | 0       |
| 633       | ▲21     |
| 148       | 2       |
| 484       | ▲23     |
| 6.0%      | 0.0%    |
| 8         | 147     |

| 予想(C) | 差異(A-C) |
|-------|---------|
| 766   | 2       |
| 169   | ▲12     |
| 596   | 15      |

# 賃貸事業収支(オフィス、その他、全体)

(単位:百万円(未満切捨))

| 科目             | キャナルシティ・<br>ビジネスセンタービル     | 呉服町<br>ビジネスセンター | サニックス<br>博多ビル | 大博通り<br>ビジネスセンター | 東比恵<br>ビジネスセンター | 第15期合計<br>(A) | 第14期合計<br>(B) | 差異<br>(A-B) | 予想<br>(C) | 差異<br>(A-C) |
|----------------|----------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|-----------|-------------|
|                | 第15期(2011年9月1日~2012年2月29日) |                 |               |                  |                 |               | 184日          | ▲2日         |           |             |
| (運用期間)         | 182日                       | 182日            | 182日          | 182日             | 182日            | 182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         |           |             |

| 科目             | アメックス<br>赤坂門タワー            | シティハウス<br>けやき通り | 第15期合計<br>(A) | 第14期合計<br>(B) | 差異<br>(A-B) | 予想<br>(C) | 差異<br>(A-C) |
|----------------|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|-----------|-------------|
|                | 第15期(2011年9月1日~2012年2月29日) |                 |               | 184日          | ▲2日         |           |             |
| (運用期間)         | 182日                       | 182日            | 182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          |           |             |

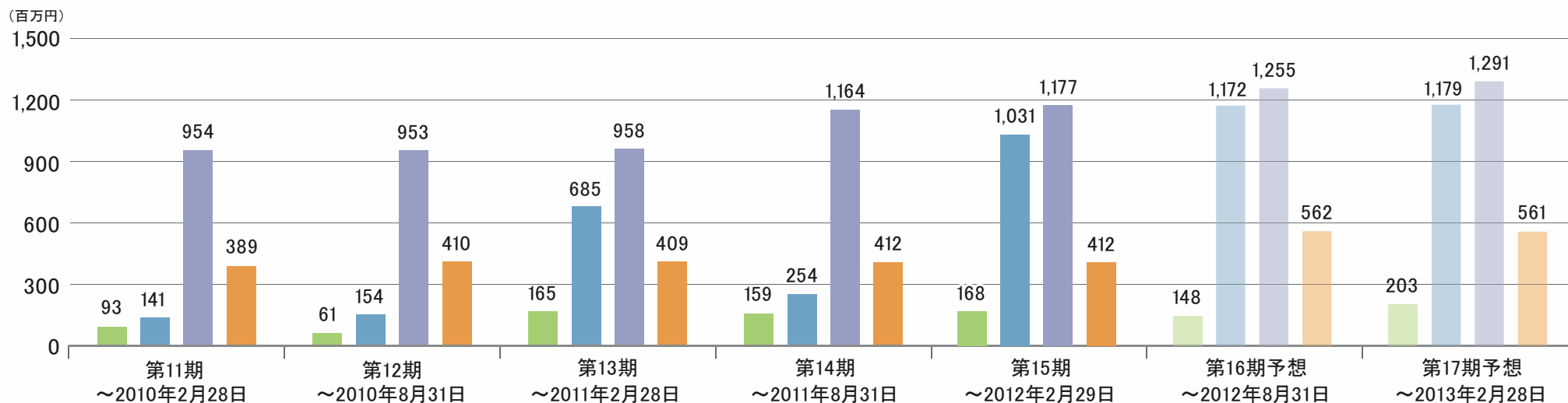
| 第15期合計<br>(ア) | 第14期合計<br>(イ) | 差異<br>(ア-イ) | 予想<br>(ウ) | 差異<br>(ア-ウ) |
|---------------|---------------|-------------|-----------|-------------|
| 182日          | 184日          | ▲2日         |           |             |
| 6,931         | 7,045         | ▲113        | 6,899     | 32          |
| 6,882         | 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         |           |             |



# 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

■ 修繕費 ■ 資本的支出 ■ 減価償却費 ■ 公租公課

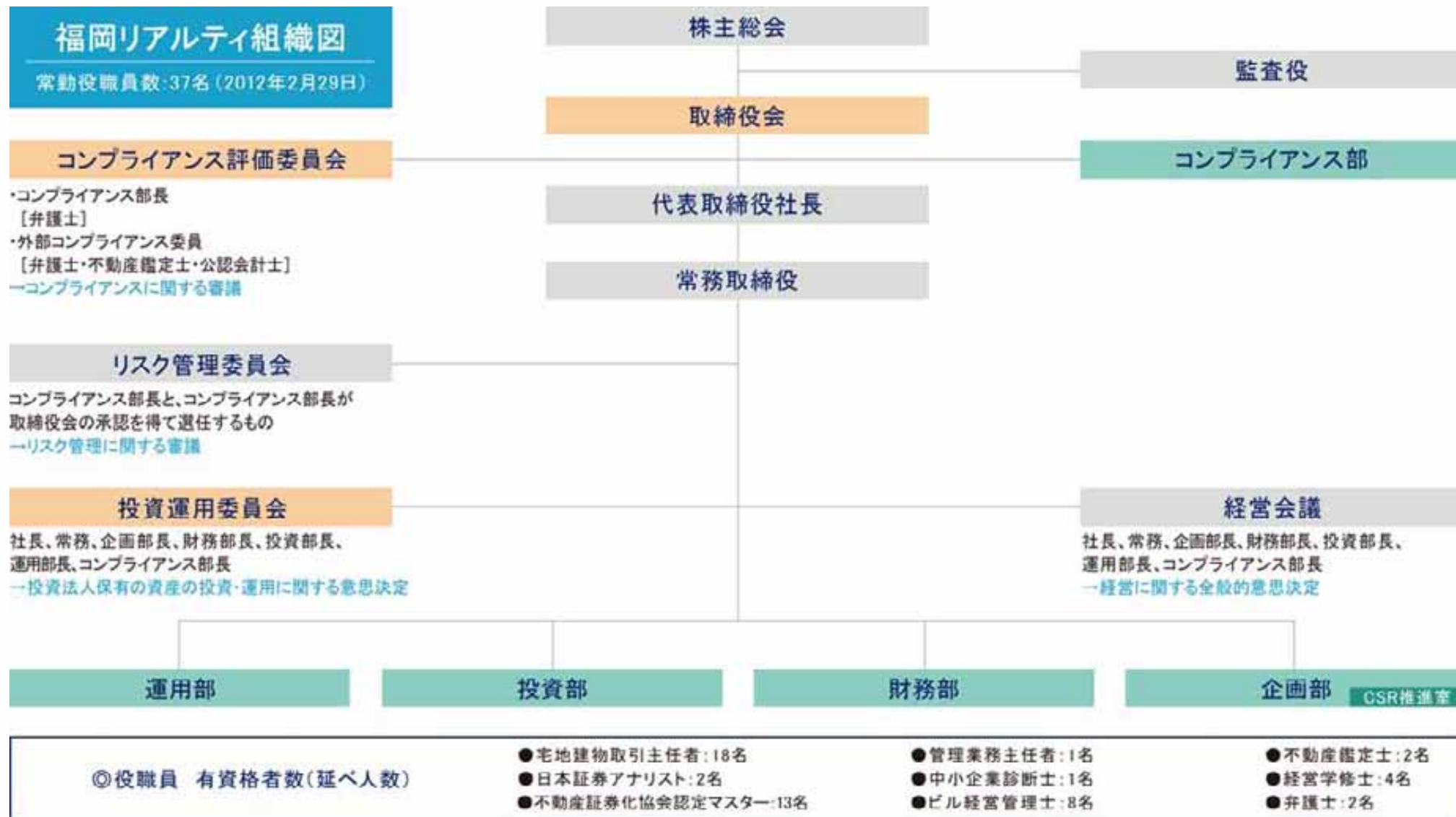


(単位: 百万円(未満切捨))

| 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<br>スクエアモール鹿児島宇宿                                     | 共用部補修・改善工事     | 243  |
|              |  | 区画リニューアル工事     | 146  |
| 第16期及び第17期予定 | チャンネルシティ博多   | 共用部補修・改善工事     | 67   |
|              |  | 共用部補修・改善工事     | 65   |
|              | パークプレイス大分  | サウスビル等区画リニューアル | 779  |
|              |  | 区画リニューアル工事     | 201  |
|              |  | 共用部補修・改善工事     | 194  |
|              | サンリブシティ小倉<br>チャンネルシティ・ビジネスセンタービル<br>大博通りビジネスセンター<br>チャンネルシティ博多・B | 環境装飾等          | 36   |
|              |  | 共用部補修・改善工事     | 42   |
|              |  | 区画リニューアル工事     | 64   |
|              |  | 共用部補修・改善工事     | 110  |
|              |  | 共用部補修・改善工事     | 160  |
| チャンネルシティ博多・B | 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)

→ 3ヶ月に1回以上報告



### 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

- ① Aqualia 養固及び 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職業研修生の受入れ

#### 【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



# CSRへの取り組み(3/3)

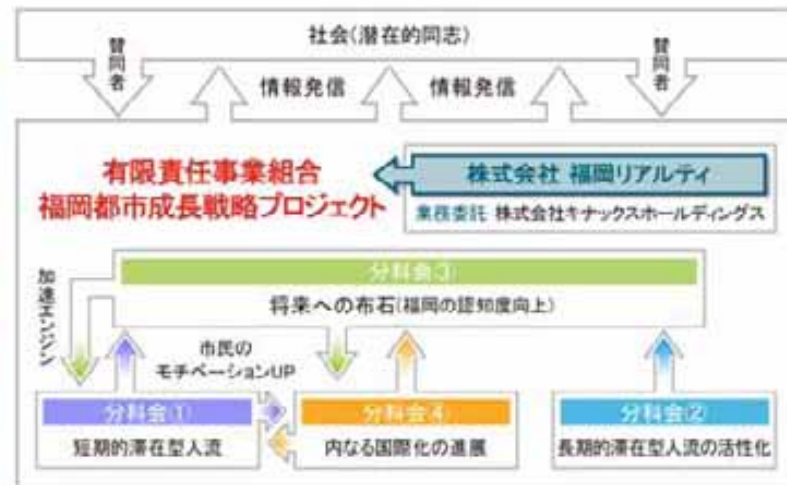
## 社会貢献活動 ②

### ■ 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

# 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

### ■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

### ■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

### ■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。



HP充実度  
**福岡リート 全国1位**

REIT専門 使いやすさなど評価

不動産投資信託（REIT）の福岡リート投資  
法人を薦める福岡リア  
ルティ（福岡市）は、日  
興アイ・アール東京が  
が全上場企業を対象に  
実施したホームページ  
P) 充実度ランキング  
のREIT部門で、同投  
資法人の日が1位とな  
り、REITが対象とな

つたランキングでも  
60位と上位に食い込ん  
だ。福岡リアルティは投  
資家向けに日々の操作  
性を高めるべく、今回  
の調査で「使いやすさ」  
を評価し、REIT部門  
の対称は投資法人  
のREIT部門で、同投  
資法人の日が1位とな  
り、REITが対象とな

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

### 上場20社とIR勉強会 福岡リアルティ 情報交換も後押し

福岡リアルティは16日、一般社団法人「日本IR協議会」と共催で、九州に本社を置く上場企業と投資家は福岡（IR）の勉強会を開くと発表した。福岡リアルティの代表取締役社長が挨拶し、本会の目的や「七社会」の本質のほか、北九州市に本社を置く安川電機やゼンリン、福岡地産など20社程度が参加する予定。地元企業の価値向上を通じて、自社の認知度を高めるのが狙い。勉強会は2012年3月まで5回開く。最近のIRの流れや株主との関係、海外の投資家から見た福岡・日本の企業などがテーマ。各企業のIR担当者も参加する。

R担当者の情報交換の場としても活用する。上場企業は福岡証券取引所や、市債の発行でIR活動をしている福岡市の担当者も参加する。

福岡リアルティは「福岡IR説明会にもつなげていきたい」としている。

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)



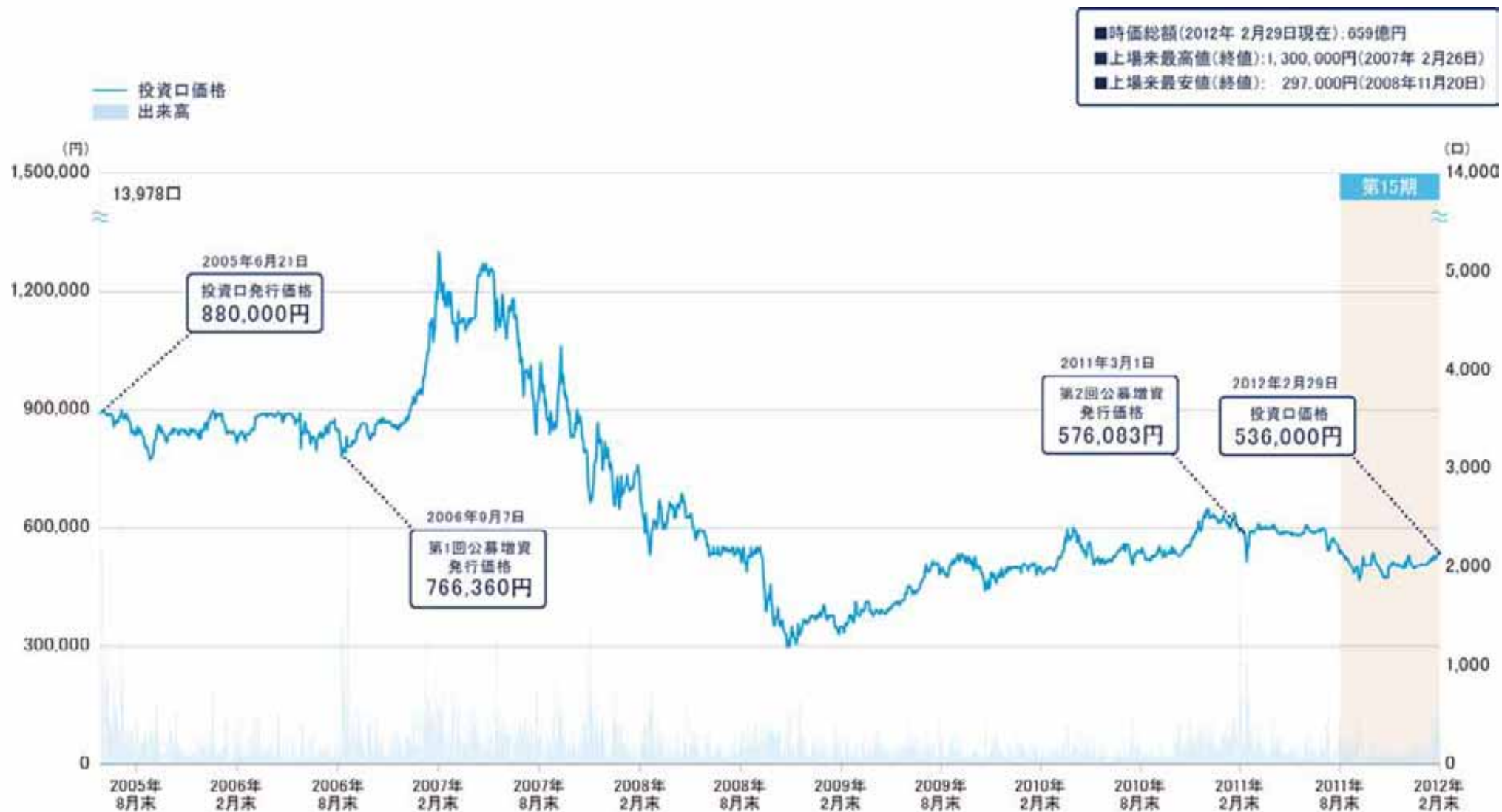
■主要投資主(第15期末)

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・ビー・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

