



Fukuoka REIT Corporation

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

プロフィール

会社概要

■ 名称	福岡リート投資法人
■ 資産運用会社	株式会社福岡リアルティ (福岡財務支局長(金商)第10号)
■ スポンサー	福岡地所株式会社、九州電力株式会社、 ロイヤルホールディングス株式会社、 株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、 西日本鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社、 株式会社九電工、九州旅客鉄道株式会社、 株式会社日本政策投資銀行
■ 上場日	2005年6月21日(東京証券取引所、福岡証券取引所)

財務内容

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

分配金

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

投資口価格

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

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

ポートフォリオ (注1)

■ 投資タイプ(取得価格ベース)	
■ 投資対象エリア(取得価格ベース)	
■ 期末賃貸可能面積	362,249.39㎡
■ 期末時点稼働率	98.6%

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

このたびの東日本大震災で被災された皆様に

謹んでお見舞い申し上げます。

皆様の安全と一刻も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

Fukuoka REIT Corporation

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



決算報告	5	Appendix	31
新投資口発行	12		
業績予想	15		
財務体制	19		
商業施設の運営	22		
オフィスの運営	28		

※金額及び比率の端数処理
本書では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切捨て、比率は小数点第2位を四捨五入により記載しています。

今期のトピックス

成長戦略

2011年2月7日新投資口発行決議

発行価額の総額 **8,913** 百万円



適切なタイミングでの
増資を実施

財務戦略

新規格付け取得

S&P:A- R&I:A+ に加え
JCR:AA-を取得



新規にAA-を取得

取得戦略

増資によりキャナルシティ博多・Bを取得

取得価格 **28,700** 百万円



キャナルシティ博多・Bの取得により
施設全体の魅力の維持・向上を図る

運用戦略

第13期末物件稼働率

98.6%



引き続き高水準の
物件稼働率を維持

※取得日は2011年3月2日(第14期)となります。

1口当たり分配金16,465円
予算比+365円

決算ハイライト

営業収益は前期比ほぼ横ばい

(単位: 百万円(未満切捨))

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

(注1)「物件NOI」は、「賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費」にて算出しています。
(注2)優先匿名組合出資持分を除きます。
(注3)「テナント数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。尚、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4)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

貸借対照表(前期比)

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

■資産の部

①: 第13期減価償却費 ▲958百万円
資本的支出 +685百万円

(単位:百万円(未満切捨))

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

■負債の部

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

損益計算書(前期比)

大規模修繕の実施により賃貸事業費用が増加

(単位:百万円(未満切捨))

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

■営業収支

① 修繕費の増加(予算通り) ▲103

■営業外収支

② ベース金利の低下による調達コストの減等 +16

③ マーケット調査費用の剥落 +45

損益計算書(予算比)

パークプレイス大分の売上好調により不動産賃貸収入は予算比プラス

(単位:百万円(未満切捨))

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

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

■営業収支

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

■営業外収支

②	ベース金利および想定スプレッドの低下等	+13
	計	+13

キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

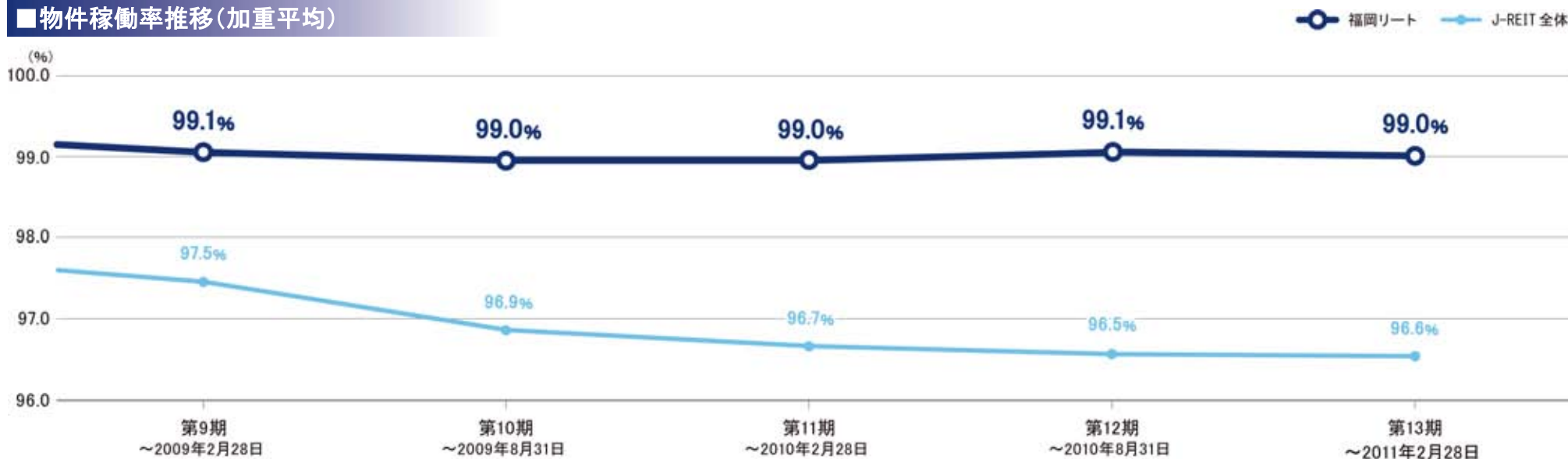
区分	第12期(A) ~2010年8月31日	第13期(B) ~2011年2月28日	差異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,394	2,545	151
税引前当期純利益	1,797	1,763	▲34
減価償却費	953	958	5
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	481	458	▲23
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲158	42	200
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲125	▲13	112
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲167	71	238
未払金の増減額(▲は減少)	53	▲47	▲101
未払費用の増減額(▲は減少)	▲0	▲7	▲7
前受金の増減額(▲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

- ① 優先匿名組合出資持分への追加出資
- ② 短期借入分の長期借換え
返済期限到来の福岡銀行借入分リファイナンス
約定返済

物件稼働率推移

J-REIT全体に比べて高い稼働率を維持

■物件稼働率推移(加重平均)



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

■稼働率

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

※稼働率は加重平均で算出しています。
 ※アクティブ商業とは、ポートフォリオの中で大型商業施設であり、不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けやすいキャナルシティ博多・パークプレイス大分・サンリブシティ小倉の3物件を指します。
 ※パンプ商業とは、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(注1)・花畑SC・久留米東楯原SC・ケーズデンキ鹿児島本店の6物件を指します。
 (注1)イオン原ショッピングセンターは、2011年3月1日に原サティから名称変更となったものです。

鑑定評価額

エンジニアングレポートの再取得等により変動、含み益は6,989百万円

(単位:百万円(未満切捨))

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

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



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

新投資口発行概要

■新投資口発行について

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

2011年2月

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

2011年3月

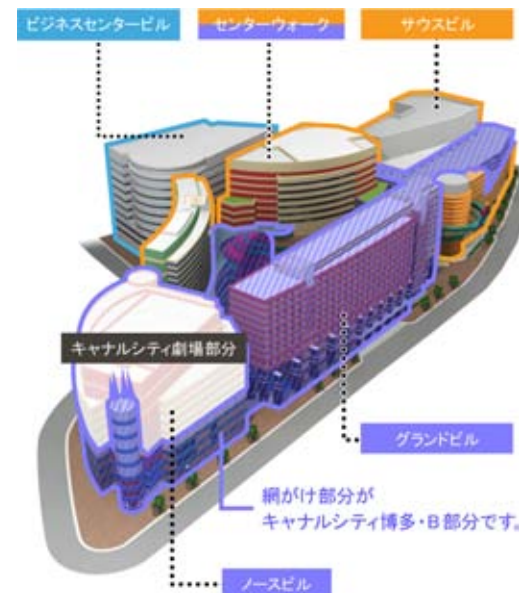
日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

■チャンネルシティ博多・B

資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	28,700百万円
取得日	2011年3月2日	鑑定評価額	28,700百万円
所在地(住居表示)	福岡市博多区住吉一丁目2番1号等	評価価格時点	2011年1月1日
建物	構造/階数	土地	面積
	建築時期		用途地域
	延床面積		容積率
	用途		建ぺい率
	所有形態		所有形態
信託受託者	住友信託銀行株式会社	PM会社	福岡地所株式会社
信託契約期間満了日	2026年2月27日		

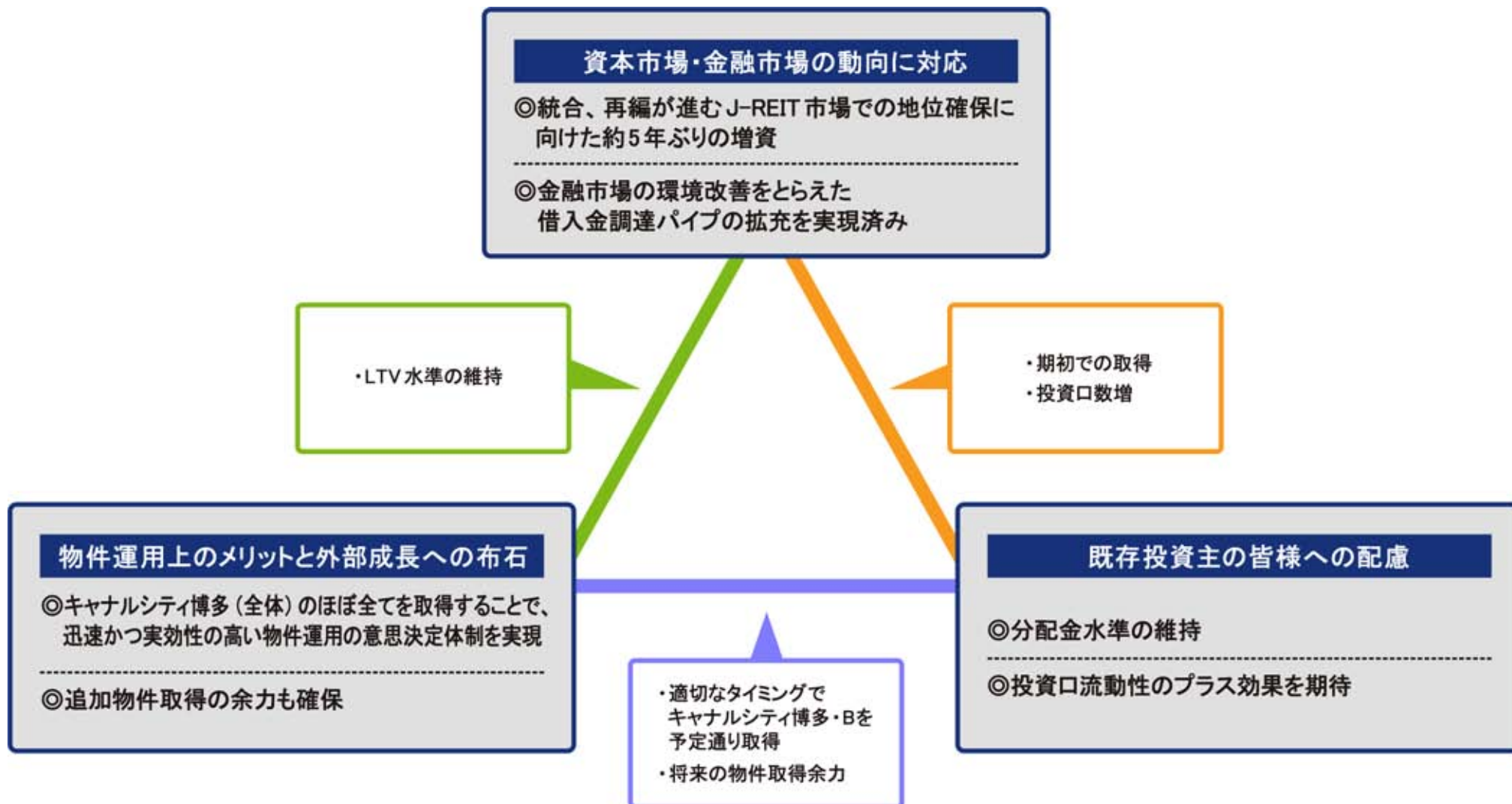
(注1)「敷地面積」は本物件の土地建物全体に係る面積を記載しています。

(注2)本土地のうち379.92㎡は、管理規約にて本建物の敷地と同一の取扱いとする旨が定められています。



今回の新投資口発行についての考え

2011年2月7日発行決議の新投資口発行の考え方について



キャナルシティ博多の概況



- キャナルシティ博多概要**
- ◎取得時期／2004年11月9日 ◎取得価格／32,000百万円
 - 博多駅より徒歩約10分、繁華街中洲に隣接
 - 施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所
 - ロサンゼルス・ファッションアイランド、六本木ヒルズ開発で著名なジョン・ジャーディの代表作
 - ワシントンホテル ●OPA(キャナルシティ・オーパ) ●ユナイテッド・シネマ 等
- キャナルシティ・ビジネスセンタービル概要**
- ◎取得時期／2004年11月9日 ◎取得価格／14,600百万円
 - 商業オフィスコンプレックスの先駆け ●キャナルシティ博多の集客力、知名度との相乗効果
 - TOTOによるオフィス及びショールーム利用等
 - TOTO ●アメリカンファミリー生命保険 ●USEN
 - ベルシステム24 ●三菱電機ビルテクノサービス 等
- キャナルシティ博多・B 概要**
- ◎取得日／2011年3月2日 ◎取得価格／28,700百万円
 - 博多駅より徒歩約10分、繁華街中洲に隣接
 - 施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所
 - ロサンゼルス・ファッションアイランド、六本木ヒルズ開発で著名なジョン・ジャーディの代表作
 - グランド・ハイアット・福岡 ●OPA(キャナルシティ・オーパ) ●無印良品 他

第14期 業績予想

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

■第14期 今回公表予算

(単位:百万円(未満切捨))

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

■第12期実績との差異要因

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

■第13期実績との差異要因

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

第15期 業績予想

大規模なテナント入替計画に伴う修繕費増加の見込み

■第15期 今回公表予算

(単位:百万円(未満切捨))

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

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

■第13期実績との差異要因

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

■第14期今回公表予算との差異要因

- ④ [アクティブ商業]
テナント改廃等による収入減 ▲11
[オフィス・その他]
入退去による影響等 ▲4
計▲16
- ⑤ 修善費の増加 ▲65
販促費の削減等 +37
計▲28
- ⑥ 長転に伴う支払利息増 ▲30
新投資口発行関連コスト等 +37
計+7

分配金の推移

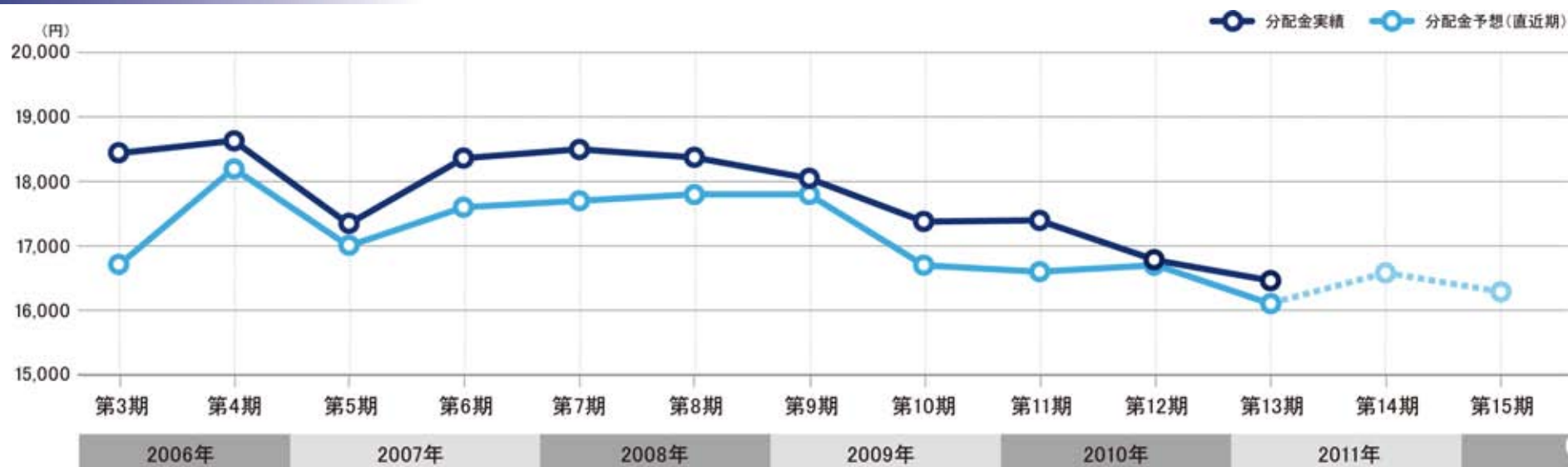
安定した分配金を継続

■分配金予想・実績推移

(単位:円)

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

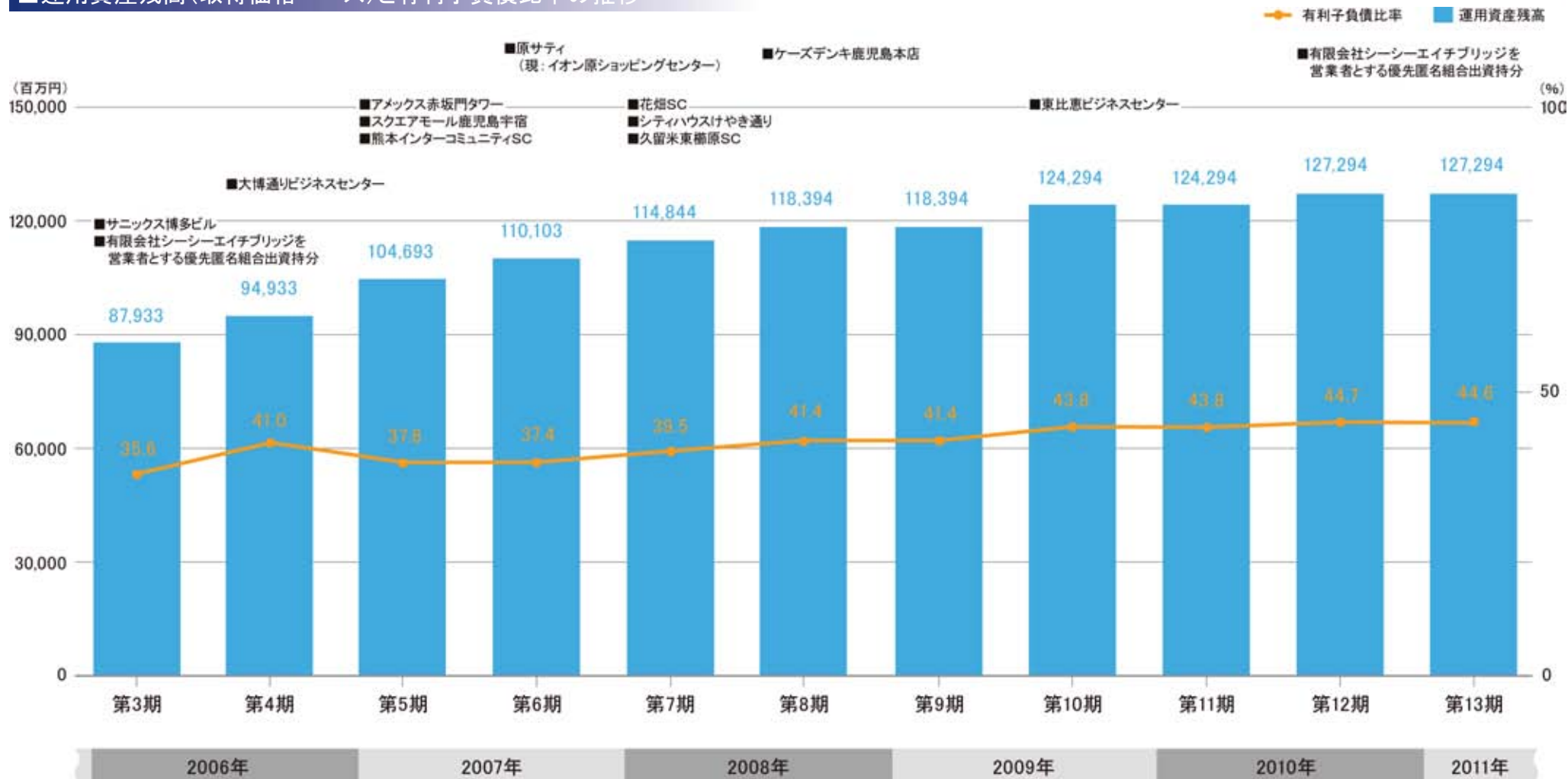
■分配金の推移



運用資産残高と有利子負債比率の推移

着実な資金規模の増加とLTV水準の維持

■ 運用資産残高(取得価格ベース)と有利子負債比率の推移



第13期調達実績

格付け AA-(安定的)を新規に取得

第13期財務実績

2010年9月 ・りそな銀行より300百万円の新規借入を実施
 ・9月末でコミットメントラインの利用残高ゼロに

2010年12月 ・福岡銀行による1,500百万円のリファイナンスを実施

2011年2月 ・日本格付研究所より新規格付「AA-」を取得
 ・西日本シティ銀行のコミットメントライン
 (極度額5,000百万円)継続

格付け(注2)

S&P	R&I	JCR
A-(安定的)	A+(安定的)	AA-(安定的)

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

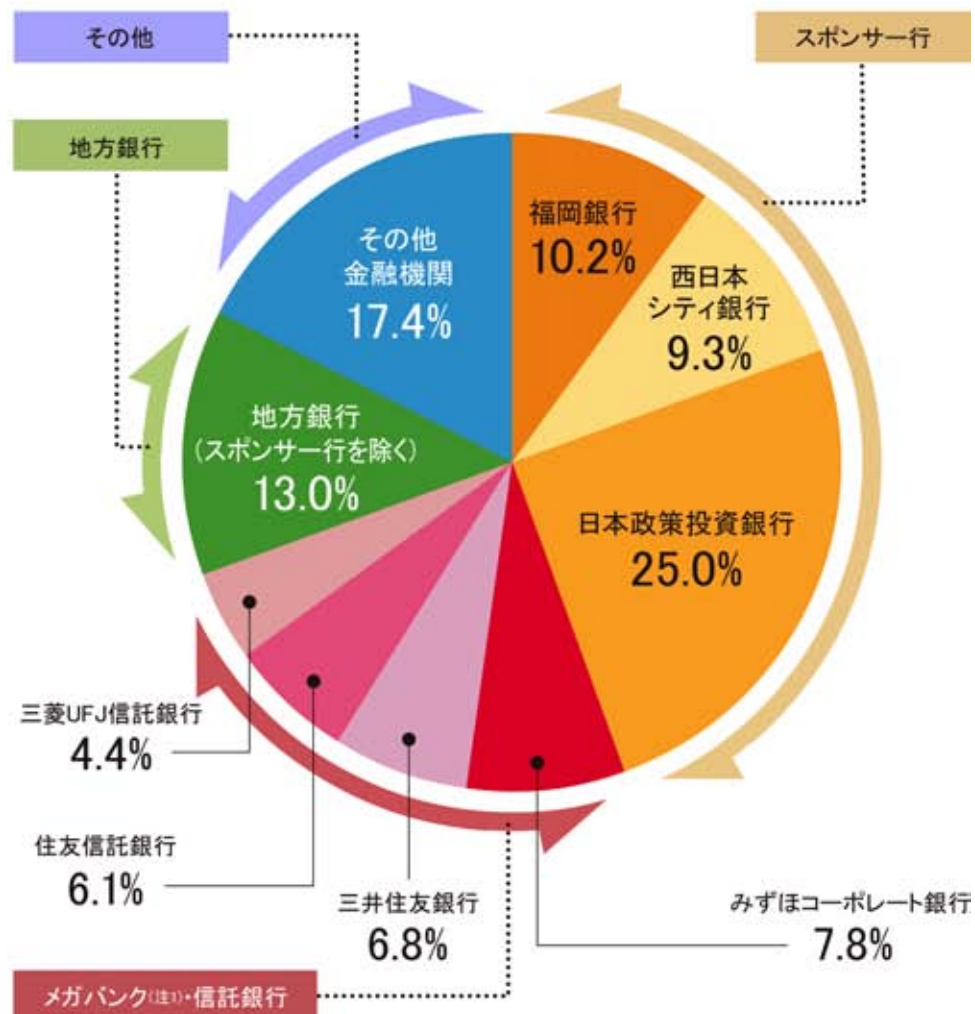
(注2)S&P:スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングサービスより長期会社格付けを取得。

R&I:格付投資情報センターより発行体格付けを取得。

JCR:日本格付研究所より長期優先債務格付けを取得。

※2011年2月28日現在

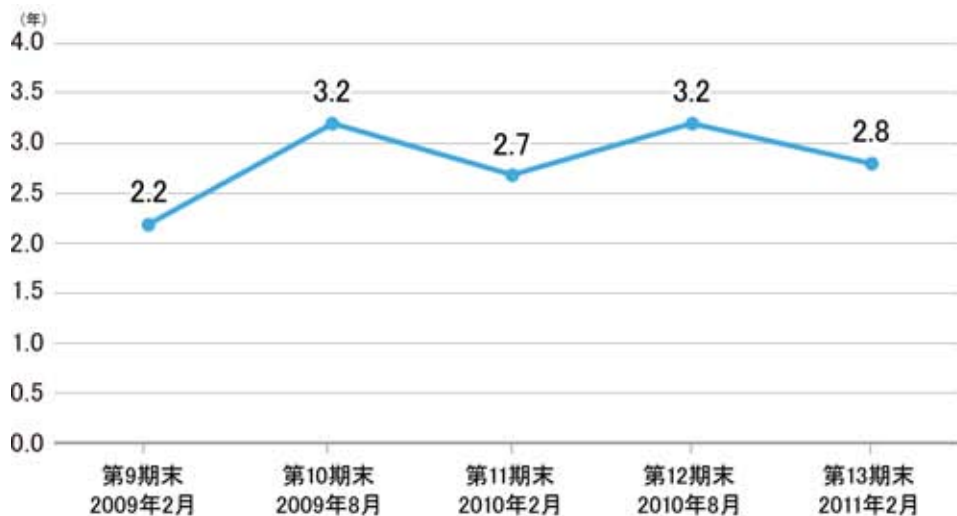
借入先金融機関の分布状況



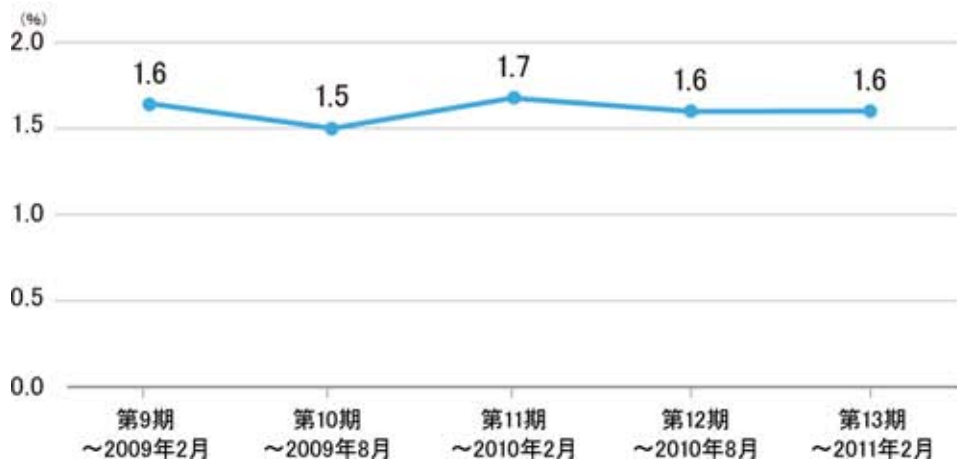
借入金シェア

健全な財務体質を維持

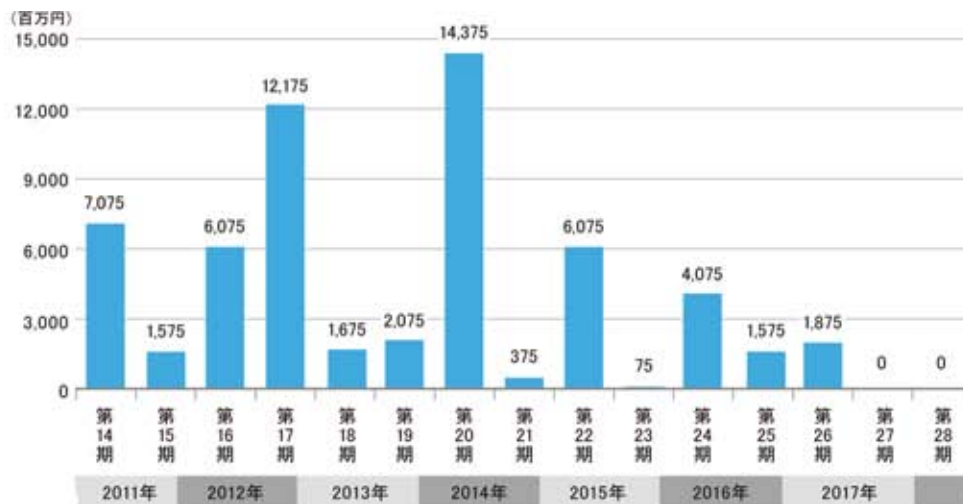
■デュレーション(平均残存期間)(年)



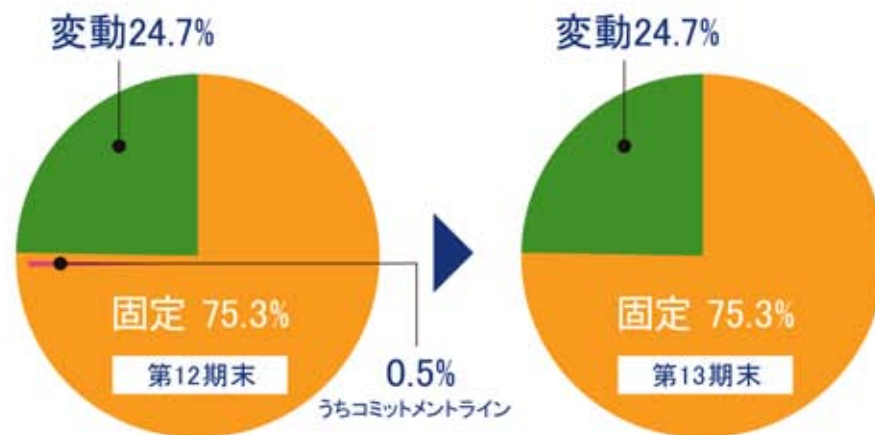
■期中平均支払金利(%)



■返済期限の分散



■固定化比率



借入金一覧

安定的な資金調達

2011年2月28日現在

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

■コミットメントラインの設定状況

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

(※1) 変動金利での借入金です。
 (※2) 固定金利での借入金です。
 (※3) 変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しております。
 (※4) 2010年12月30日から2011年3月31日(当日を含まない)までとなります。
 (※5) 6ヵ月毎75百万円(12月末・6月末)(年5%)最終元本返済日に1,875百万円を返済。
 (※6) 2011年3月1日から2012年2月29日までの契約を締結済みです。

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

アクティブ商業の状況

売上は堅調に推移

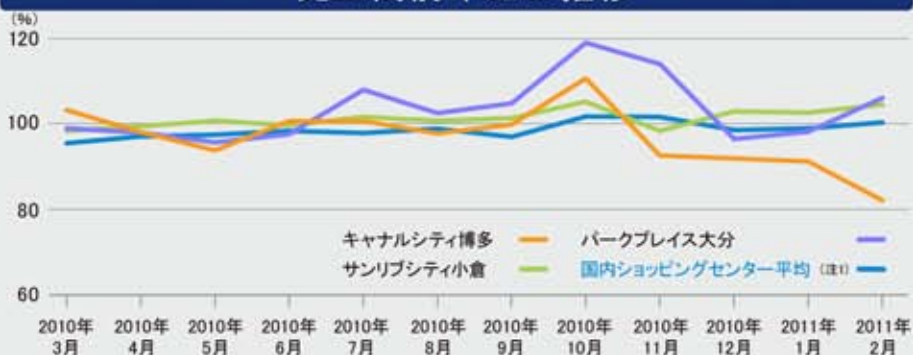
NOIの推移



キャナルシティ博多は大規模修繕実施によりNOIが一時的に減少

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

売上高前年比の推移



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

(注1) 社団法人日本ショッピングセンター協会 SC販売統計調査報告 (既存SC前年比)

■キャナルシティ博多の状況

◎ラーメンスタジアムリニューアルオープン



◎キャナルシティ博多周辺の状況

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



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

●キャナルシティ博多

2009年3月~2010年2月

売上 (年間計) **126億円**

2010年3月~2011年2月

売上 (年間計) **122億円**

▲3.3%

(注2) 本投資法人保有部分のみの集計です。

●パークプレイス大分

2009年3月~2010年2月

売上 (年間計) **241億円**

2010年3月~2011年2月

売上 (年間計) **248億円**

+2.9%

●サンリブシティ小倉

2009年3月~2010年2月

売上 (年間計) —

2010年3月~2011年2月

売上 (年間計) —

+1.4% (注3)

(注3) 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。

第13期(キャナルシティ博多・パークプレイス大分)のリニューアル工事

■[キャナルシティ博多]共用部リニューアル

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



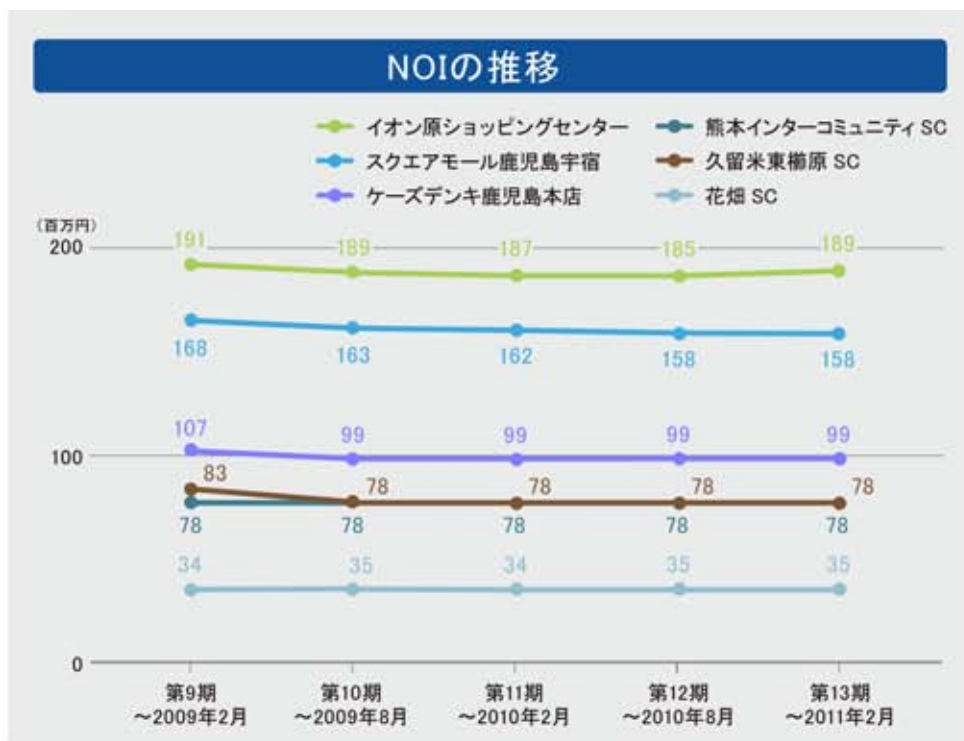
■[パークプレイス大分]テナント区画、共用部をリニューアル

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



パッシブ商業の状況

安定的な営業収益を継続



※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。

信用力あるテナント

長期の定期借家契約(賃料減額・中途解約不可(原則))(注1)

適正CAPでの取得

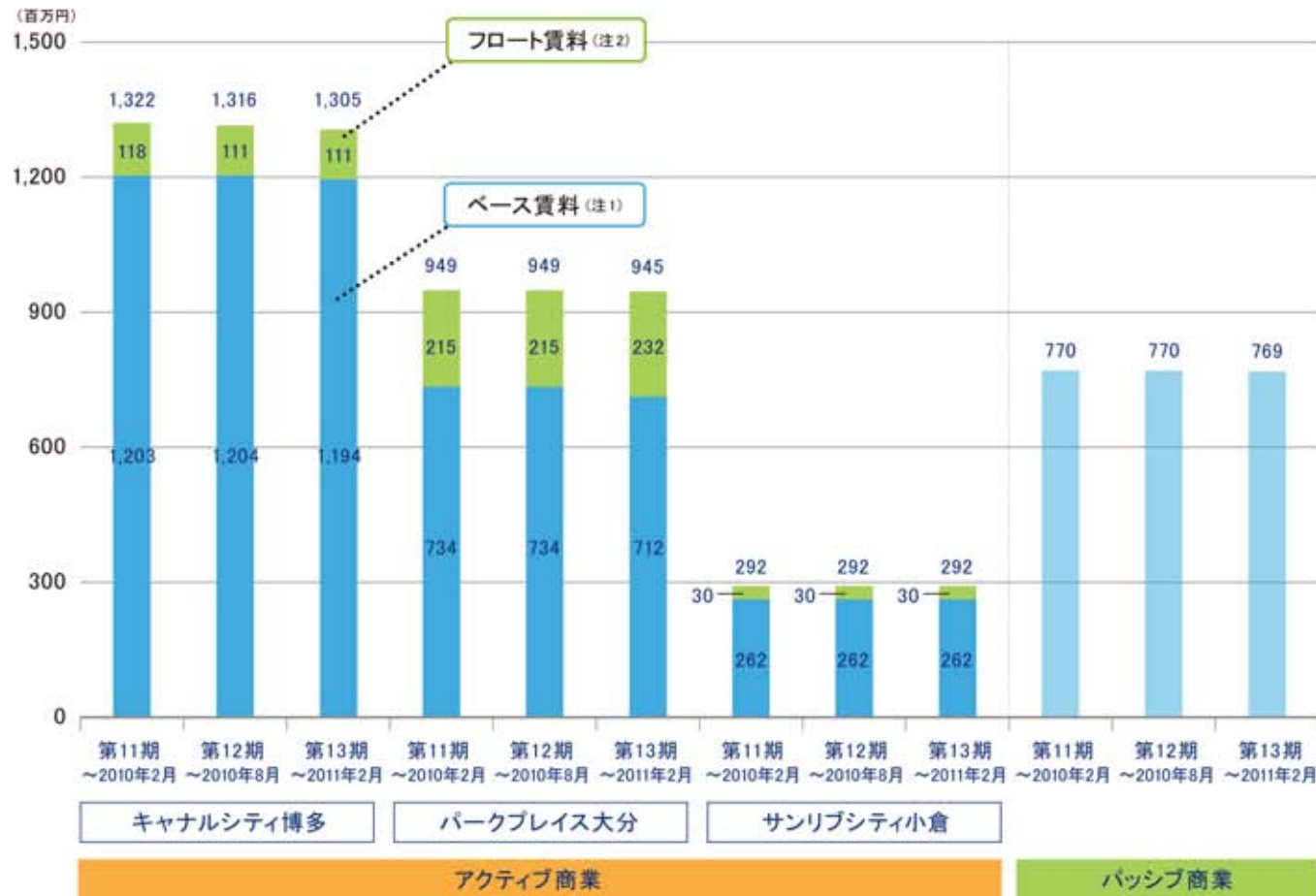
(注1)同等条件での後継テナントとの契約締結を紹介した場合等には、中途解約が可能となる例外事項が存在するため、(原則)と記載しています。

スクエアモール鹿児島宇宿	熊本インターコミュニティSC	久留米東櫛原SC
取得時期: 2006年9月28日 取得価格: 53億円 取得CAP: 6.2%	取得時期: 2006年11月30日 取得価格: 24億円 取得CAP: 6.5%	取得時期: 2008年2月1日 取得価格: 25億円 取得CAP: 6.1%
<ul style="list-style-type: none"> ● スポーツデポ・ゴルフ5 ● ベスト電器 	<ul style="list-style-type: none"> ● スポーツデポ・ゴルフ5 ● スターバックスコーヒー 	<ul style="list-style-type: none"> ● スポーツデポ・ゴルフ5
イオン原ショッピングセンター	ケースデンキ鹿児島本店	花畑SC
取得時期: 2007年3月1日 取得価格: 54.1億円 取得CAP: 6.8%	取得時期: 2008年3月27日 取得価格: 35.5億円 取得CAP: 5.7%	取得時期: 2007年9月3日 取得価格: 11.3億円 取得CAP: 6.4%
<ul style="list-style-type: none"> ● イオン原 	<ul style="list-style-type: none"> ● ケーズデンキ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ボンラバス ● マツモトキヨシ

商業施設の賃料構成

アクティブ商業25億円の賃料のうち約15%が変動賃料

■物件別賃料構成



■アクティブ商業賃料構成比

◎第12期 アクティブ商業：計2,554百万円

フロート賃料
14.6%
(374百万円)

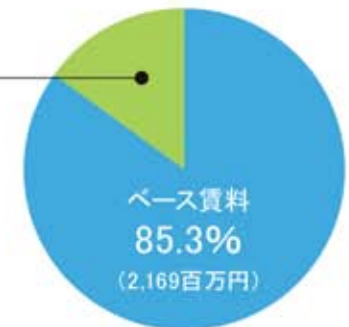
第12期



◎第13期 アクティブ商業：計2,543百万円

フロート賃料
14.7%
(373百万円)

第13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(月額賃料を当該テナントの月額売上に歩率を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、
③共益費、④駐車場代(パークプレイス大分のみ)の合計額を記載しています。
(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額により変動する賃料(最低保証賃料を除いた賃料)の合計額を記載しています。

賃貸面積上位テナント

第13期末時点

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

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

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約

賃貸面積上位テナント (キャナルシティ博多・B取得後)

2011年3月2日キャナルシティ博多・Bを組入れ後の上位テナント

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

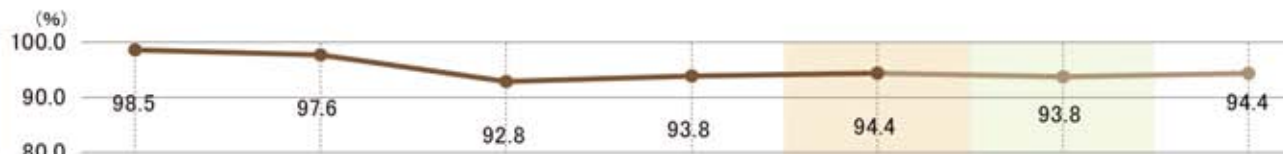
(注1) 残存年数については、2011年2月28日時点の賃貸借契約の残存年数を切捨てて記載しています。

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約

オフィス稼働率実績・想定

今後も安定した稼働を想定

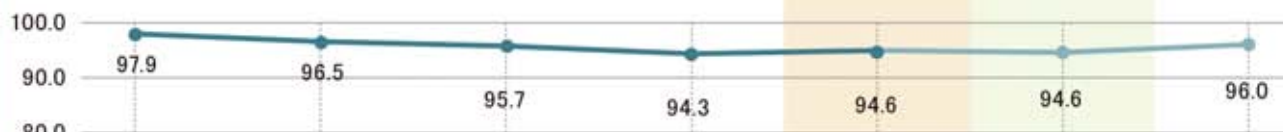
キャナルシティ・
ビジネスセンタービル
総賃貸可能面積: 23,051.93㎡(6,973.02坪)



■前期末決算発表時の想定

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

呉服町ビジネスセンター
総賃貸可能面積: 19,907.91㎡(6,022.05坪)



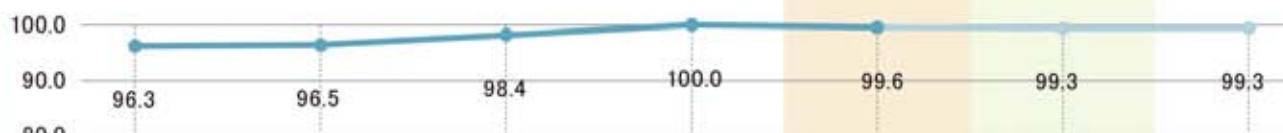
	第13期	第14期
想定	94.9%	96.0%
差異	▲0.3%	▲1.4%

サンニクス博多ビル
総賃貸可能面積: 6,293.76㎡(1,903.81坪)



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

大博通りビジネスセンター
総賃貸可能面積: 11,226.57㎡(3,396.00坪)



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

東比恵ビジネスセンター
総賃貸可能面積: 13,695.51㎡(4,142.80坪)



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

オフィス平均稼働率実績・想定
総賃貸可能面積: 74,175.68㎡(22,437.68坪)

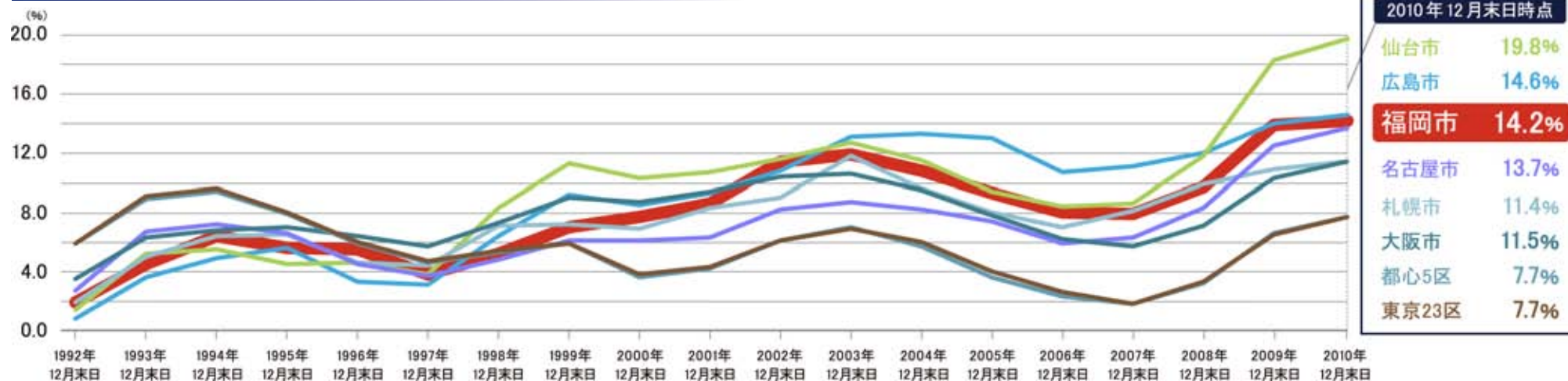


	第13期	第14期
想定	96.8%	97.1%
差異	±0.0%	▲0.9%

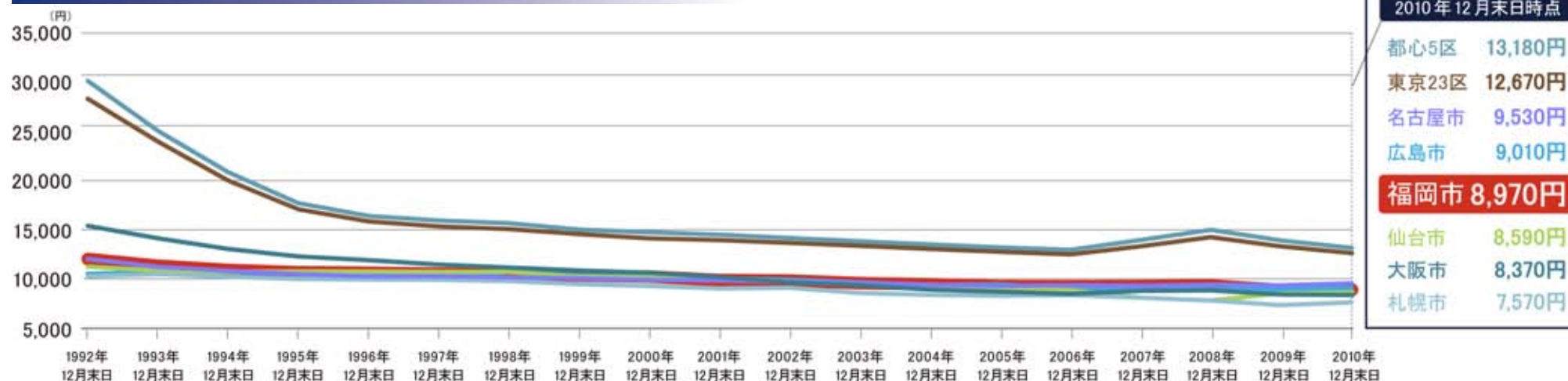
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。 ※大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いております。

福岡オフィス空室率及び賃料推移

■全国主要都市平均空室率推移



■全国主要都市平均募集賃料推移(1坪当たり賃料)

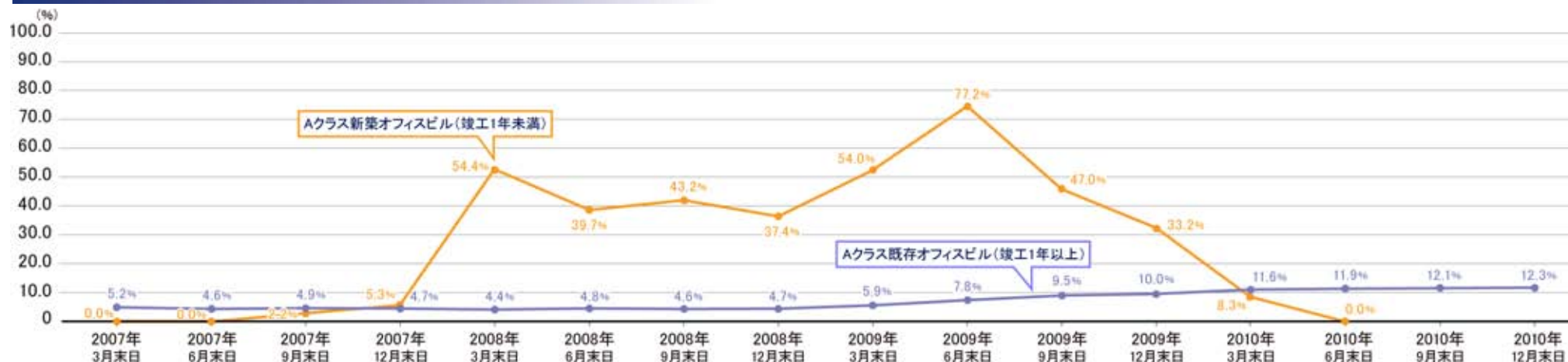


出典:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市Aクラス空室率状況

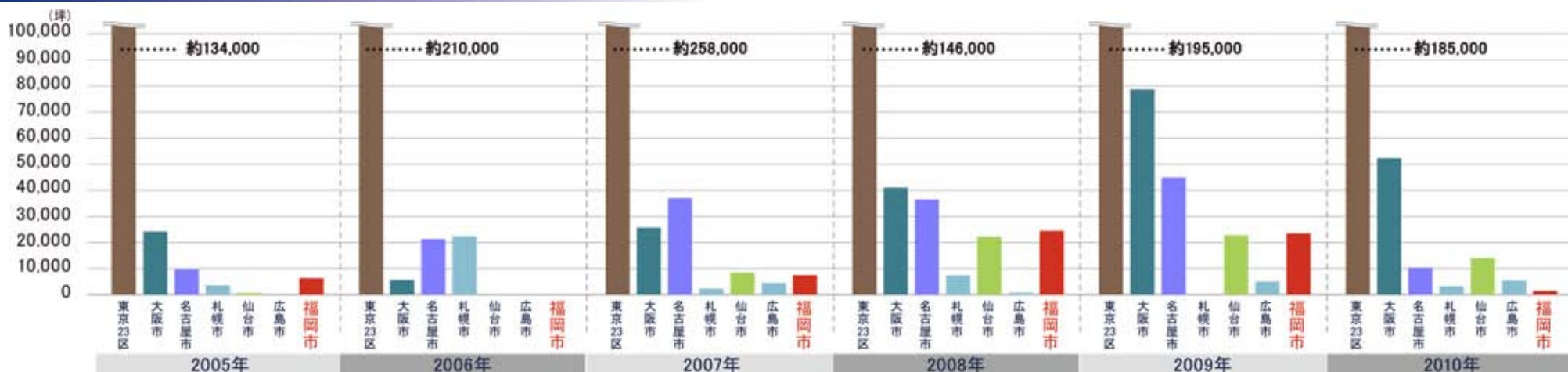
新築Aクラスは竣工がないため空室率は0%に。既存オフィスビルはほぼ横ばい

■Aクラス空室率分析：新規&既存オフィスビル



出典：シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。
※各データは各月末日のものを使用しています。

■国内地域別オフィス竣工状況



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