



天神



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第17期 決算説明資料 [8968] 2012年9月1日~2013年2月28日



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人第17期 決算説明資料

【銘柄コード 8968】 2012年9月1日～2013年2月28日

公募増資・新規物件取得	1
決算報告	9
業績予想	15
財務体制	18
商業施設の運営	21
オフィスビルの運営	23
Appendix	26

※金額及び比率の数値は第一巻では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、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、妥当性または安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。

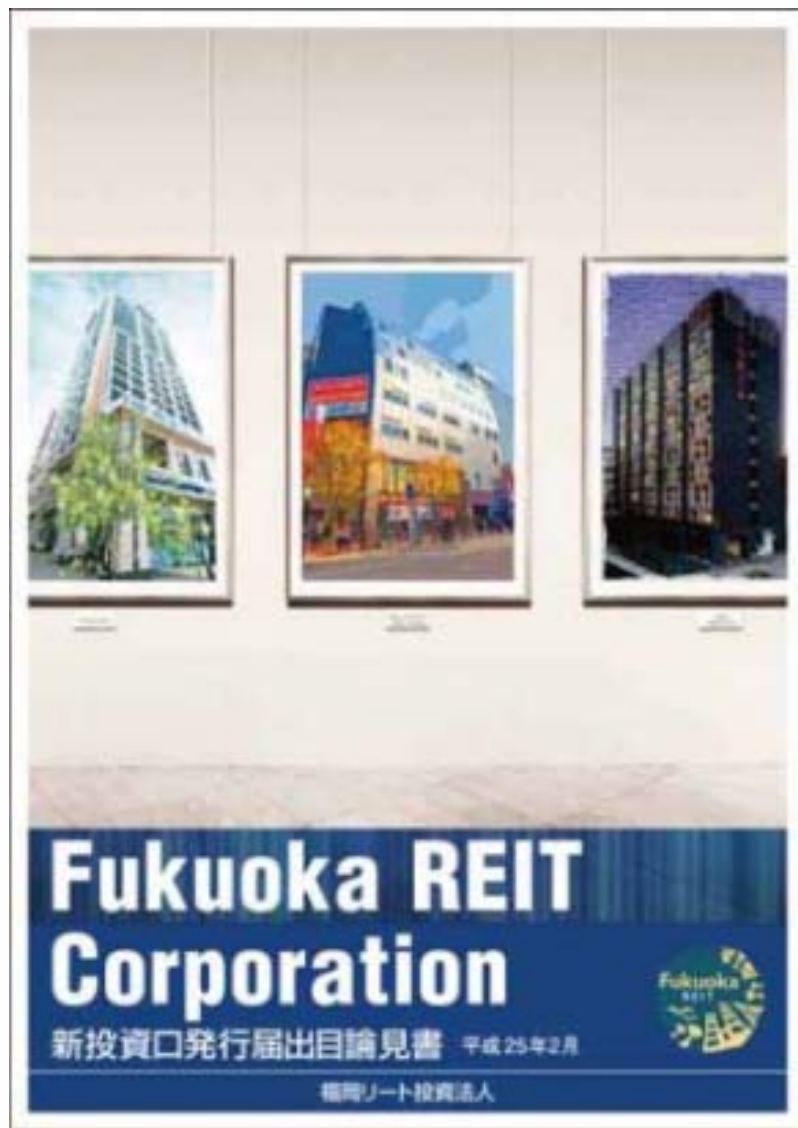
この資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

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。



# 第3回公募増資概要

総額10,623百万円の公募増資を実施



## ■公募増資概要

オファリング形態	国内公募増資 14,950口
新投資口発行口数	追加発行前の発行済口数: 123,000口 追加発行後の発行済口数: 138,000口
発行価格/発行価額	710,580円/686,529円 (条件決定日前値: 745,000円, 2013年2月期予想配当金: 16,200円)
発行価格総額	10,623,171,000円
発行価額総額	10,263,608,550円
発行決議日	2013年2月8日(金)
発行価格等決定日	2013年2月20日(水) (条件決定可能期間: 2013年2月20日(水)～2013年2月22日(金))
申込期間	2013年2月21日(木)～2013年2月22日(金)
払込日	2013年3月1日(金)
受渡日	2013年3月4日(月)
ディスカウント率	2.5% (優条件: 2.5%～5% (0.5%割み))

## ◎2013年 投資口価格推移



# 投資実績

2013年に入り4物件合計9,730百万円の物件を取得



注1: 2013年12月31日現在、2012年12月31日現在と比べ、取得した物件の購入単価が117百万円増減、売却単価がセンタービル物件に限り購入単価が100百万円増減、売却単価が100百万円増減、有利子負債額が140百万円増減しております。  
 注2: 2013年12月31日現在の総借入額を記載しております。  
 注3: 総借入額は注1の取得価格と注2の総借入額を比較し、2013年3月の購入単価が100百万円増減、売却単価が100百万円増減、有利子負債額が110百万円増減しております。  
 ※「取得価格」は取得価格に付いた諸費用を含まず、「取得単価」は取得価格÷取得単価で算出しております。



# 第17期取得物件

天神エリアで初の物件取得をメインスポンサー以外のスポンサーサポートにより実現

## ■天神西通りセンタービル



### ◎物件の概要

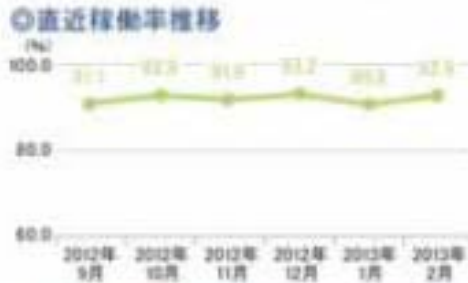
用途	オフィスビル	取得CAP	5.4%
所在	福岡市中央区天神2丁目	取得日	2013年2月1日
取得価格	2,600百万円	賃貸可能面積	3,339.32㎡



# 第18期取得物件

キャッシュフローの安定した多様なタイプの物件を厳選取得

## ■ディー・ウイングタワー



### ◎物件の概要

用途	住居
所在	福岡市中央区大名2丁目
取得価格	2,800百万円
取得CAP	5.9%

取得日	2013年3月1日
建築時期	2006年2月
賃貸可能戸数	136室(※)
賃貸可能面積	7,187.57㎡

※1室あたり10畳以上の広さの部屋が100%を占めています。

## ■ホテルフォルツァ大分



### ◎物件の概要

用途	ホテル
所在	大分市中央町1丁目
取得価格	1,530百万円
取得CAP	6.6%

取得日	2013年3月1日
建築時期	2008年8月
客室数	205室
賃貸可能面積	5,785.44㎡



# 第18期取得物件

天神エリアの築浅オフィスビルを取得

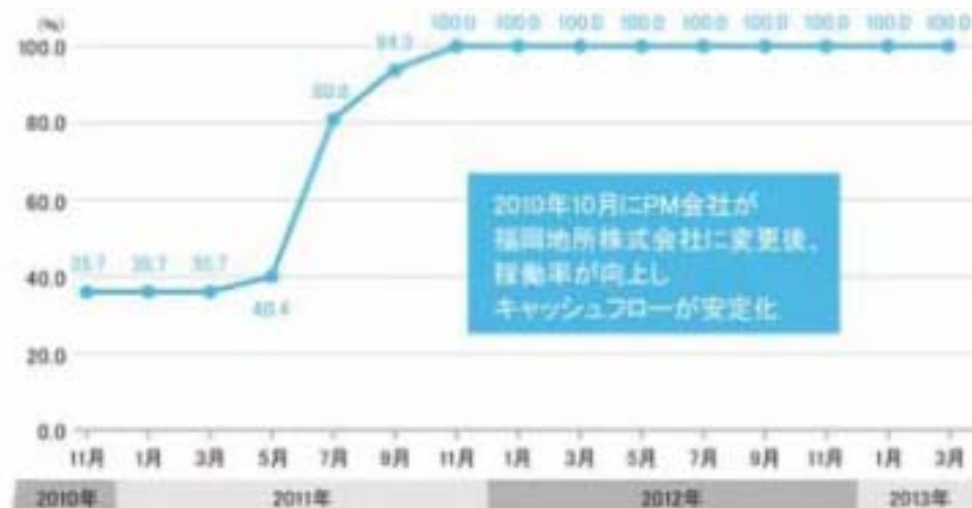
## ■天神ノースフロントビル



### ◎物件の概要

用途	オフィスビル	取得日	2013年3月28日
所在	福岡市中央区天神4丁目	建築時期	2010年1月
取得価格	2,800百万円	賃貸可能面積	5,224.76㎡
取得CAP	6.1%		

## ■天神ノースフロントビル稼働率推移

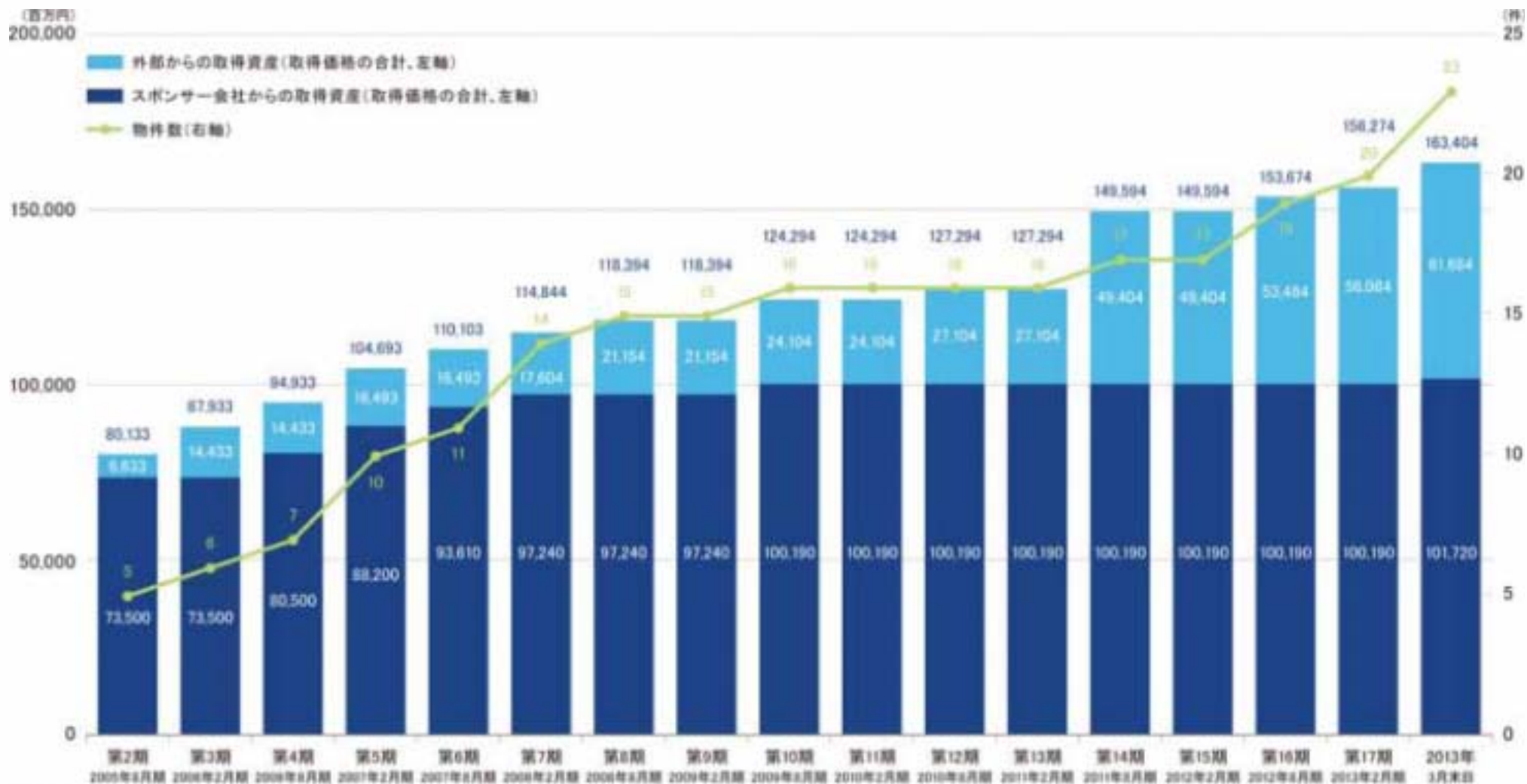


## ■物件所在地



# 現在の資産規模

上場時と比較して資産規模は倍増の163,404百万円



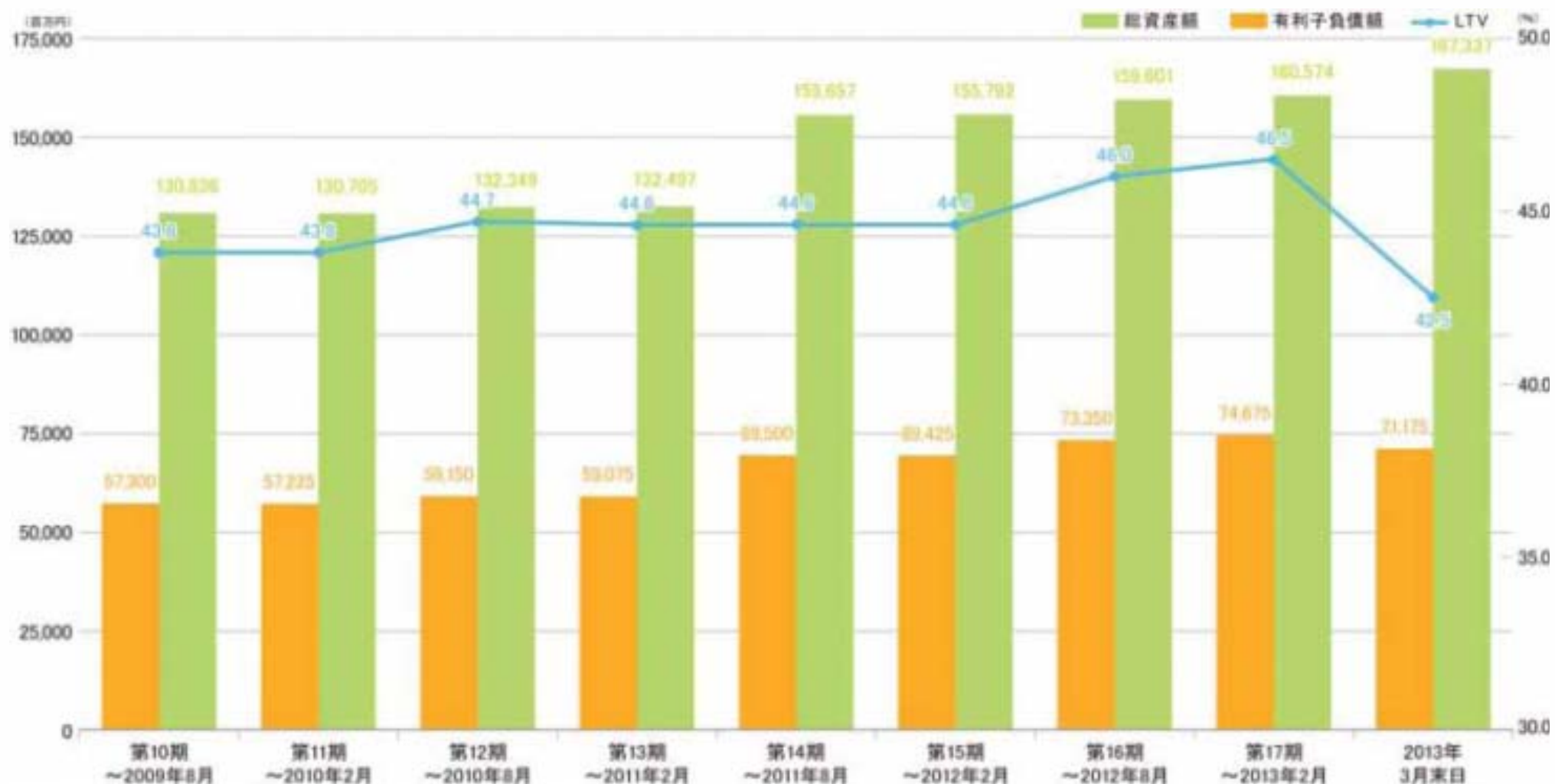
(注1) 第3期に取得した小倉駅前コミュニティモールについては、第8期で売却しているため、取得資産には含んでいません。  
 (注2) 第10期に取得した東区若原ビジネスセンターについては、外部及びスポンサー会社の方から取得しているため、その取得価格を均等割の上、外部からの取得資産とスポンサー会社からの取得資産の取得価格にそれぞれ加算しています。  
 (注3) 有限会社シーシーエディテックを営業者とする優良匿名組合出資時は、第14期に償還されたため、以降の取得資産から除いて記載しています。  
 (注4) スポンサー会社からの取得資産には、スポンサー会社によるアポイントにて取得した物件を含みます。



# 有利子負債額と有利子負債比率(LTV)の推移

公募増資によりLTVを引き下げ

■総資産額、有利子負債額及びLTVの推移



注1)2013年3月末の総資産額は、前期末の総資産額に公募増資による増加分と、期中の売却損益の累計額を加算し、期中の売却収入と売却損益の累計額を控除した金額に相当します。

# 福岡リート投資法人のポートフォリオ

総合型リートとして多様な物件タイプを取得

## ◎投資エリア

2013年3月末日現在



## ◎投資タイプ





# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は予想比+89円、前期比+96円

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第13期 ~2011年2月28日	第14期 ~2011年8月31日	第15期 ~2012年2月29日	第16期(A) ~2012年8月31日	第17期(B) ~2013年2月28日	増減 (B-A)	第18期 ~2013年8月31日 (予想)	第19期 ~2014年2月28日 (予想)
営業収益	5,662	7,045	6,931	7,094	7,200	+106	7,518	7,515
賃貸NOI(注1)	3,537	4,406	4,351	4,372	4,444	+71	4,732	4,753
減価償却費	958	1,164	1,177	1,242	1,268	+25	1,348	1,368
営業利益	2,317	2,729	2,637	2,595	2,622	+27	2,819	2,812
経常利益	1,763	2,083	2,046	2,005	2,005	+0	2,236	2,236
当期純利益	1,762	2,082	2,045	1,992	2,004	+11	2,235	2,235
<b>1口当たり分配金(①)</b>	<b>16,465円</b>	<b>16,922円</b>	<b>16,621円</b>	<b>16,193円</b>	<b>16,289円</b>	<b>+96円</b>	<b>16,200円</b>	<b>16,200円</b>
直前配当予想(②)	16,100円	16,600円	16,300円	16,000円	16,200円			
予想と実績の差異(①-②)	+365円	+322円	+321円	+193円	+89円			
発行済投資総口数(期末時点)	107,050口	123,050口	123,050口	123,050口	123,050口			
総資産(期末時点)(百万円)	132,497	155,657	155,792	159,601	160,574			
純資産(期末時点)(百万円)	62,026	71,259	71,222	71,170	71,182			
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日			
保有物件数(期末時点)	16物件	17物件	17物件	19物件	20物件			
テナント総数(期末時点)(注2)	421	502	515	701	751			
総賃貸可能面積(期末時点)	362,249.39㎡	425,906.83㎡	425,773.30㎡	445,001.37㎡	448,867.34㎡			
稼働率(期末時点)(注3)	98.6%	99.6%	98.1%	97.0%	99.3%			

(注1)「賃貸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)「テナント総数」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、バスルーフ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)

## 天神西通りセンタービルを取得

科目	第16期(A) 2012年8月31日	第17期(B) 2013年2月28日	差異 (B-A)
<b>流動資産</b>	8,398	7,583	▲814
現金及び預金	2,370	2,134	▲235
信託現金及び信託預金	5,293	4,918	① ▲375
営業未収入金	311	278	▲32
前払費用	308	236	▲72
繰延税金資産	0	0	▲0
未収還付消費税等	91	-	▲91
その他	22	15	▲6
<b>固定資産</b>	151,189	152,981	1,792
有形固定資産	148,827	150,637	② 1,810
信託建物(純額)	58,633	58,320	▲313
信託構築物(純額)	813	794	▲19
信託機械及び装置(純額)	279	273	▲6
信託工具、器具及び備品(純額)	474	448	▲25
信託土地	88,615	90,801	2,186
信託建設仮勘定	10	-	▲10
無形固定資産	1,786	1,784	▲2
信託借地権	1,765	1,765	-
信託その他無形固定資産	21	18	▲2
投資その他の資産	575	559	▲15
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	465	449	▲15
繰延資産	13	8	▲4
<b>資産合計</b>	<b>159,601</b>	<b>160,574</b>	<b>972</b>

■資産の部	
① 借入金返済	▲1,100
その他	+430
計	▲670
② 天神西通りセンタービル	+2,688
資本的支出	+431
減価償却費(無形固定資産分▲)除く	▲1,265
その他(売却等)	▲44
計	+1,810

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第16期(A) 2012年8月31日	第17期(B) 2013年2月28日	差異 (B-A)
<b>流動負債</b>	18,122	8,849	▲9,273
営業未払金	881	463	③ ▲418
短期借入金	1,100	2,700	④ 1,600
1年内返済予定の長期借入金	13,850	3,750	▲10,100
未払金	66	32	▲33
未払費用	314	311	▲3
未払法人税等	5	0	▲4
未払消費税等	-	157	157
前受金	837	847	9
預り金	1,066	585	⑤ ▲480
<b>固定負債</b>	70,308	80,543	10,234
長期借入金	58,400	68,225	⑥ 9,825
預り敷金及び保証金	305	316	11
信託預り敷金及び保証金	11,602	12,001	398
<b>負債合計</b>	<b>88,431</b>	<b>89,392</b>	<b>961</b>

純資産の部			
投資主資本	71,170	71,182	11
出資総額	69,177	69,177	-
剰余金	1,992	2,004	11
<b>純資産合計</b>	<b>71,170</b>	<b>71,182</b>	<b>11</b>

<b>負債純資産合計</b>	<b>159,601</b>	<b>160,574</b>	<b>972</b>
----------------	----------------	----------------	------------

■負債の部	
③ 工事代金等	▲418
④ 短期借入金返済(2012年10月末)	▲1,100
短期借入金(2013年2月末)	+2,700
計	+1,600
⑤ 売上預り金等季節要因	▲480
⑥ 長期借入→1年内返済予定の長期借入金	▲2,000
1年内返済予定の長期借入金→長期借入金	+9,400
長期借入金(2013年2月1日)	+2,500
約定返済(長期借入)	▲75
計	+9,825



# 損益計算書(前期比)

(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16期 (A) ~2012年8月31日	第17期 (B) ~2013年2月28日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	7,094	7,200	① 106
	不動産賃貸収入	6,596	6,784	187
	その他不動産賃貸収入	497	416	▲80
	営業費用	4,498	4,578	79
	賃貸事業費用	3,964	4,025	② 61
	資産運用報酬	421	422	0
	資産保管手数料	5	5	0
	一般事務委託手数料	48	47	▲1
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	48	68	19
営業利益		2,595	2,622	27
営業外損益	営業外収益	98	2	▲95
	受取利息	0	0	▲0
	その他	97	1	③ ▲95
	営業外費用	688	619	▲69
	支払利息	510	492	④ ▲18
	融資関連費用	124	122	▲2
	その他営業外費用	53	4	⑤ ▲48
経常利益		2,005	2,005	0
税引前当期純利益		2,005	2,005	0
法人税等		12	1	▲11
法人税、住民税及び事業税		13	1	▲11
法人税等調整額		▲0	0	0
当期純利益		1,992	2,004	11
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(▲)		1,992	2,004	11

■営業損益	
①【商業】	
キャナルシティ博多	+185
キャナルシティ博多-中	+18
パークプレイス大分	▲6
スクエアモール鹿児島宇宿道の金割落	▲100
その他	+1
【オフィスビル】	
キャナルシティビジネスセンタービル	+13
東比恵ビジネスセンター	▲17
天神西通りセンタービル	+14
その他	▲3
【その他】	
その他	+1
計+106	
② 修繕費	
(内) パークプレイス大分	▲31
減価償却費	▲26
(内) キャナルシティ博多、キャナルシティ博多-中	▲10
(内) パークプレイス大分	▲0
その他	▲4
計▲61	
■営業外損益	
③ 国都税還付収入割落等	
	▲95
④ リファイナンス等に伴う費用減等	
	+20
⑤ 国都税還付費用割落	
	+48

# 損益計算書(予想比)

(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16期決算発表時公表予想)	第17期 (B) ~2013年2月28日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	7,208	7,200	① ▲7
	不動産賃貸収入		6,784	
	その他不動産賃貸収入		416	
	営業費用	4,586	4,578	② ▲7
	賃貸事業費用		4,025	
	資産運用報酬		422	
	資産保管手数料		5	
	一般事務委託手数料		47	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		68	
営業利益		2,622	2,622	0
営業外損益	営業外収益	1	2	1
	受取利息		0	
	その他		1	
	営業外費用	629	619	③ ▲9
	支払利息		492	
	融資関連費用		122	
その他営業外費用		4		
経常利益		1,994	2,005	11
税引前当期純利益		1,994	2,005	11
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		1,993	2,004	10

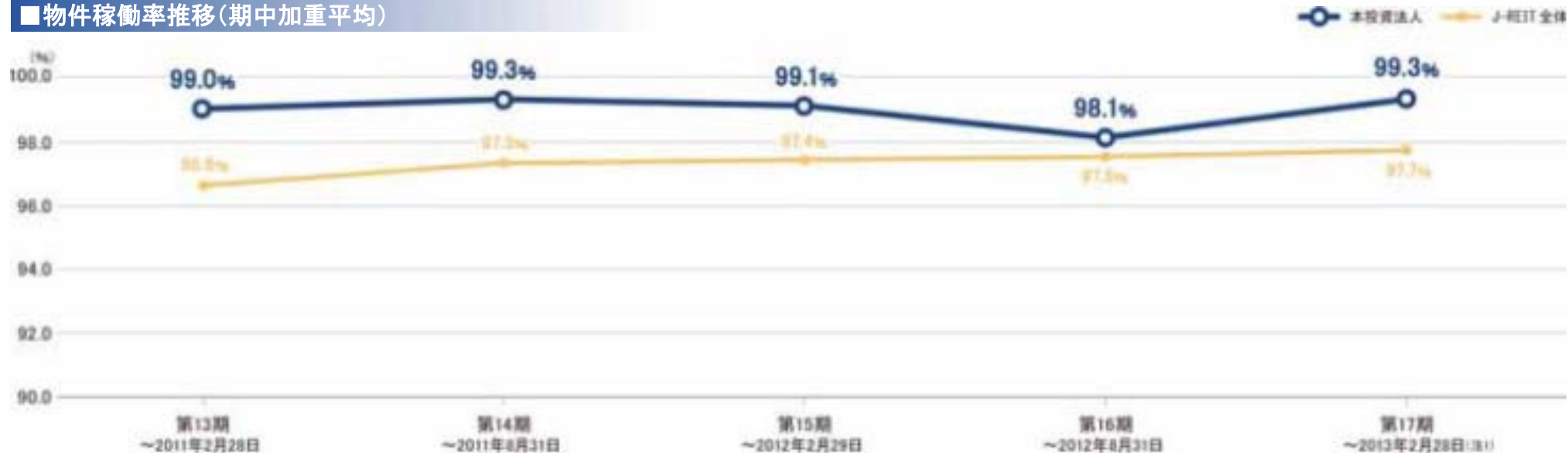
■営業損益	
①【営業】	
キャナルシティ博多	▲4
キャナルシティ博多-B	+7
パークプレイス大分	▲15
(内 水光熱費)	▲10
その他	+2
【オフィスビル】	
大博通りビジネスセンター	▲3
天神西通りセンタービル	+14
【その他】	
その他	▲9
計	▲7
② 外注委託費	
修繕費	+9
減価償却費	+8
その他	+1
計	+7
■営業外損益	
③ 借入関連費用	
	+9



# 物件稼働率推移

キャナルシティ博多サウスビルリニューアルが完了し99%台に回復

■ 物件稼働率推移(期中加重平均)



※本投資法人の稼働率は、期中の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。  
 (注1)第17期のJ-REIT全体の稼働率は、2012年9月1日から2013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13期 ~2011年2月28日	第14期 ~2011年8月31日	第15期 ~2012年2月29日	第16期 ~2012年8月31日	第17期 ~2013年2月28日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.7%	100.0%	99.5%	98.2%	99.9%	53.1%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	13.0%
オフィスビル	96.4%	96.8%	97.0%	97.7%	98.2%	29.2%
その他	95.4%	97.9%	98.4%	93.5%	94.7%	4.6%
<b>全体</b>	<b>99.0%</b>	<b>99.3%</b>	<b>99.1%</b>	<b>98.1%</b>	<b>99.3%</b>	<b>100.0%</b>

※稼働率は期中の加重平均で算出しています。  
 ※アクティブ商業とは、ポートフォリオの中で大型商業施設であり、不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けやすいキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉の4物件を指します。  
 パッシブ商業とは、ポートフォリオの中で不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けにくいスクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、イオン原ショッピングセンター、花畑SC、久留米東橋原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17期末時点の含み益<sup>(注1)</sup>は6,522百万円

(単位:百万円(未満切捨))

不動産等の名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	直近 (第17期末) 鑑定評価額 ①	前期末 鑑定評価額 ②	期末貸借 対照表計上額 ③	差異		直接還元法			鑑定評価書 作成会社	
						前期末 鑑定評価額 との差異 ①-②	期末貸借対照 表計上額との 差異 ①-③	第17期 Cap Rate ④	第16期 Cap Rate ⑤	差異 ④-⑤		
商業施設												
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	32,200	32,200	31,504	0	695	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	28,800	28,741	0	58	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%	16,735	16,800	16,968	▲65	▲233	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%	7,410	7,410	6,114	0	1,295	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%	4,910	4,910	4,905	0	4	6.6%	6.7%	▲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%	2,440	2,440	2,194	0	245	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%	4,610	4,660	5,402	▲50	▲792	8.2%	8.1%	0.1	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,170	1,170	1,070	0	99	6.1%	6.1%	0	谷澤総合鑑定所	
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,530	2,530	2,315	0	214	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	3,348	0	51	6.0%	6.0%	0	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計	103,323	-	104,205	104,320	102,565	▲115	1,639	-	-	-		
オフィスビル												
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.2%	14,700	14,800	13,922	▲100	777	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%	12,700	12,800	9,941	▲100	2,758	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%	4,660	4,720	4,201	▲60	458	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%	6,660	6,660	6,764	0	▲104	5.8%	5.8%	0	日本不動産研究所	
東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	6,020	6,040	5,322	▲20	697	6.0%	6.0%	0	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル <sup>(注3)</sup>	2,600	5.4%	2,600	2,600	2,688	0	▲88	5.4%	-	-	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	45,700	-	47,340	47,620	42,840	▲280	4,499	-	-	-		
その他												
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,680	1,670	1,902	10	▲222	5.7%	5.9%	▲0.2	大和不動産鑑定	
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,040	1,020	1,043	20	▲3	5.6%	5.8%	▲0.2	大和不動産鑑定	
Aqualia警固	2,800	6.3%	3,270	3,250	2,788	20	481	5.6%	5.7%	▲0.1	日本不動産研究所	
Aqualia千早	1,280	6.8%	1,410	1,390	1,282	20	127	6.1%	6.2%	▲0.1	日本不動産研究所	
その他 合計	7,251	-	7,400	7,330	7,016	70	383	-	-	-		
全物件 合計	156,274	-	158,945	159,270	152,422	▲325	6,522	-	-	-		

(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。

(注3)天神西通りセンタービルの「前期末鑑定評価額」については、取得時の鑑定評価額を記載しています。

# 第18期 業績予想

増資後も分配金は16,200円を継続

## ■第18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17期実績 A	第18期予想 (第16期決算発表時 公表予想) B	第18期 (今回公表) C	第17期実績 差異 C-A	第18期 公表予想差異 C-B
営業収益	7,200	7,191	7,518	① 317	327
営業費用	4,578	4,563	4,698	② 120	135
営業利益	2,622	2,628	2,819	196	191
営業外収益	2	1	1	▲1	0
営業外費用	619	635	584	③ ▲35	▲51
経常利益	2,005	1,994	2,236	230	242
当期純利益	2,004	1,993	2,235	231	242
1口当たり分配金(円)	16,289円	16,200円	16,200円	▲89円	0円

### ■第17期実績と今回公表予想差異要因

① キャナルシティ博多	▲41
(内 サウスビル)リニューアルオープン一時収入削減	▲37
キャナルシティ博多旧	▲26
(内 駐車場収入季節変動)	▲12
(内 テナント入替)	▲11
パークプレイス大分	+18
(内 水光熱費)	+30
オフィスビル	+4
その他	+12
新規4物件	+350
計	+317
② 減価償却費・修繕費	▲3
(内 新規4物件)	▲70
水光熱費	▲89
(内 新規4物件)	▲15
資産運用報酬・一般事務委託	▲26
公租公課(Aqualia 豊園・Aqualia 千早)	▲12
その他	+10
(内 新規4物件)	▲25
計	▲120
③ 借入関連費用	+41
増資繰延資産償却	▲8
計	+35



# 第19期 業績予想

第19期も安定した分配金を予想

## ■第19期 公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第18期予想 (今回公表) A	第19期予想 (今回公表) B	第18期 公表予想差異 B-A
営業収益	7,518	7,515	① ▲2
営業費用	4,698	4,703	② 4
営業利益	2,819	2,812	▲6
営業外収益	1	1	0
営業外費用	584	577	③ ▲6
経常利益	2,236	2,236	0
当期純利益	2,235	2,235	0
1口当たり分配金(円)	16,200円	16,200円	0円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

### ■第18期今回公表予想との差異要因

① キャナルシティ博多	▲4
キャナルシティ博多-B	+4
パークプレイス大分	▲16
(内 水光熱費)	▲14
オフィスビル	▲1
その他	▲3
(内 水光熱費)	▲4
天神ノースフロントビル	+18
計	▲2
② 外注費	+5
減価償却費・修繕費	+6
水光熱費	+1
その他	▲16
計	▲4
③ 借入関連費用	+6
計	+6

# 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10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
分配金実績	17,377	17,397	16,783	16,465	16,922	16,621	16,193	16,289		
分配金予想	16,700	16,600	16,700	16,100	16,600	16,300	16,000	16,200	16,200	16,200

## ■分配金の推移



# 第17期・第18期調達実績

コミットメントラインの空き枠は12,000百万円

## ■第17期・第18期財務実績

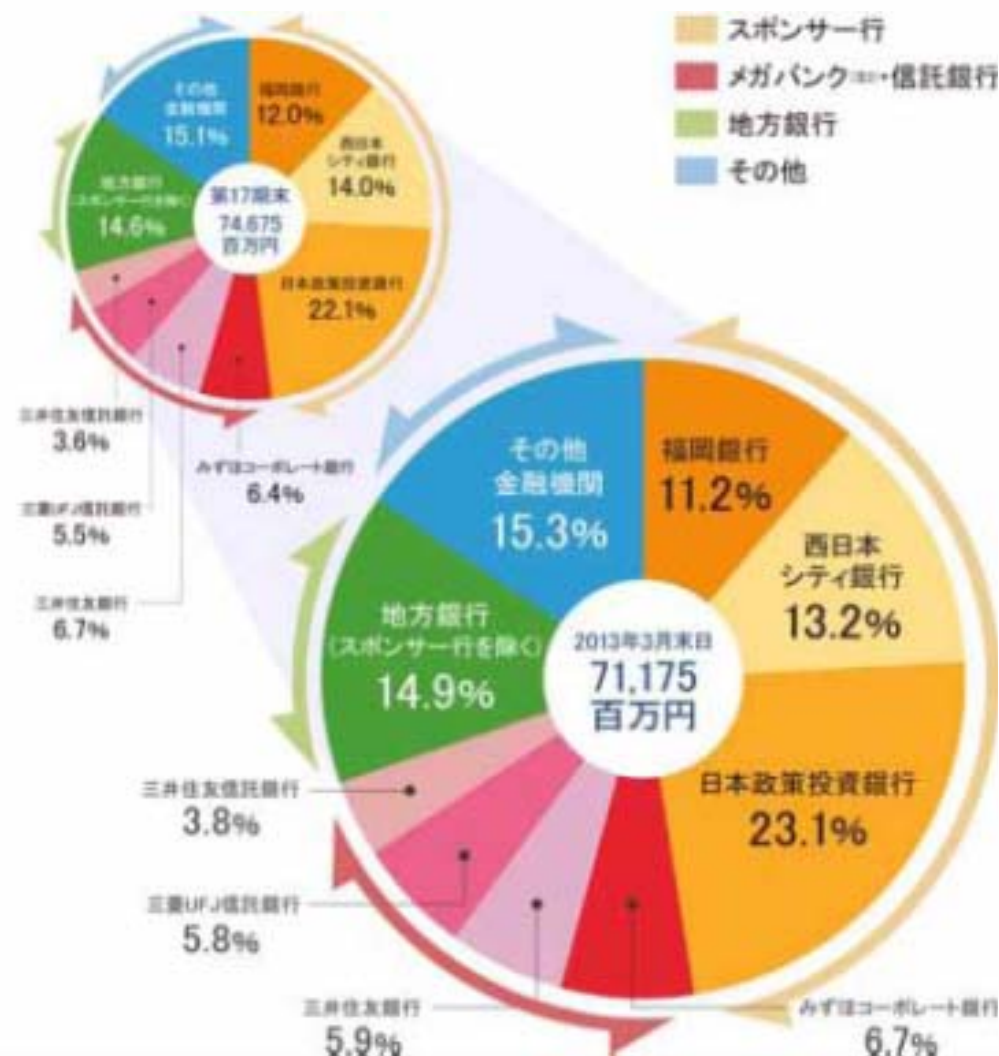
- 2012年 9月 ●返済期限到来によるリファイナンス  
三井住友信託銀行(800百万円・期間4年(前回3年))  
りそな銀行(2,000百万円・期間5年(前回4年))
- 2012年10月 ●手許現金によるコミットメントライン借入返済(1,100百万円)
- 2013年 2月 ●物件取得に伴う新規借入  
西日本シティ銀行(2,500百万円・期間7年1ヵ月)  
●返済期限到来によるリファイナンス(総額9,500百万円)  
西日本シティ銀行(1,900百万円・期間5年(前回5年))  
みずほコーポレート銀行(1,700百万円・期間7年(前回5年))  
三菱UFJ信託銀行(1,500百万円・期間5年(前回5年))  
三井住友信託銀行(1,100百万円・期間5年(前回5年))  
あおぞら銀行(600百万円・期間5年(前回5年))  
コミットメントライン2,700百万円(3月末返済)
- 2013年 3月 ●公募増資の手取金による借入金返済(3,500百万円)  
●金利スワップ契約による金利固定化(想定元本8,000百万円)

## ■格付(注1)



(注1) S&P:スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社より長期会社格付けを取得しています。  
R&I:株式会社格付投資情報センターより発行体格付けを取得しています。  
JCR:株式会社日本格付研究所より長期優先債務格付けを取得しています。  
(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。  
※2013年2月28日現在

## ■借入先金融機関の分布状況

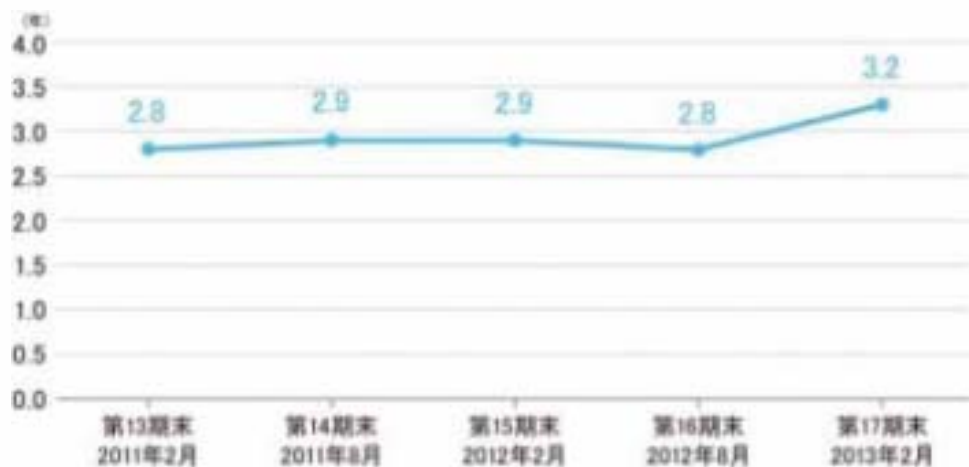




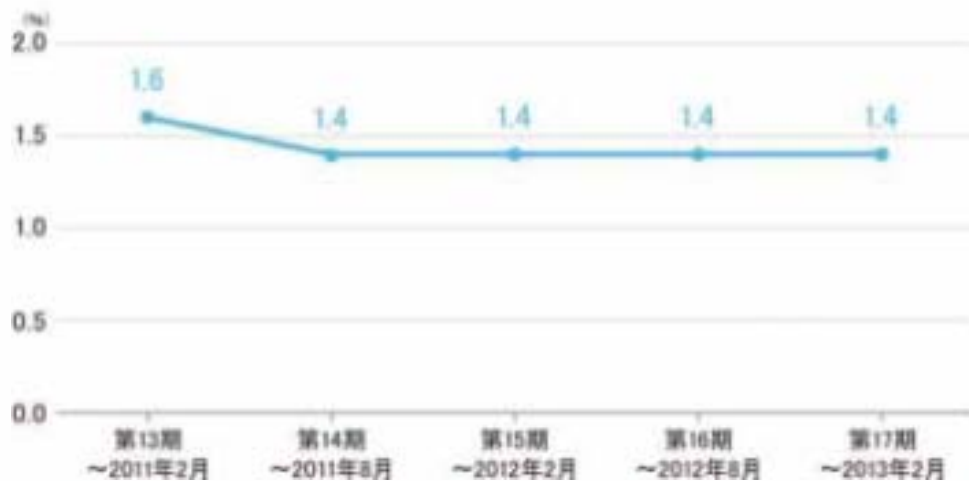
# 借入金のプロフィール

健全な財務体質を維持

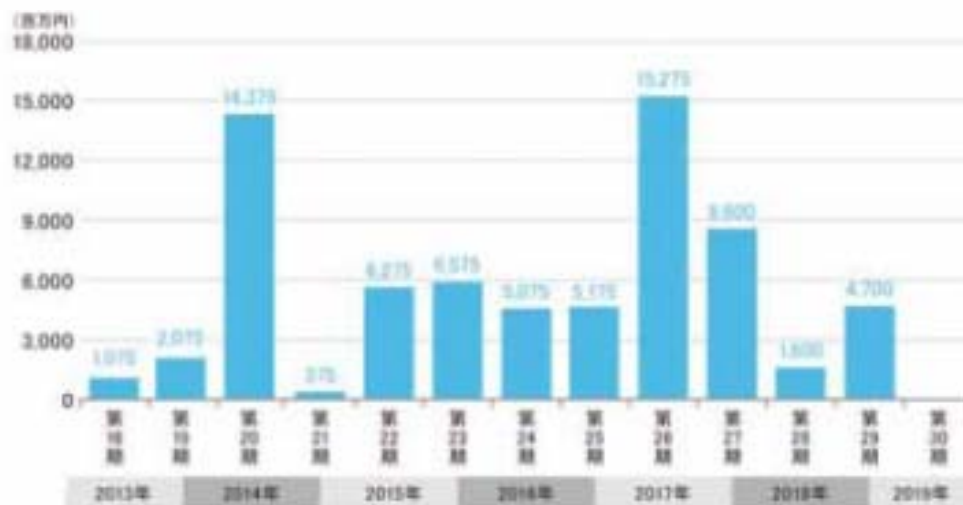
■ デュレーション(平均残存期間)(年)



■ 期中平均支払金利(%)



■ 返済期限の分散(2013年3月末現在)



■ 固定化比率



# 借入金一覧

## 安定的な資金調達

2013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	-	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2010/ 3/31	2013/ 3/29	期限一括	0.90917%(※1)(※7)	無担保 無保証
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 6/30	2013/ 6/28		0.80917%(※1)(※7)	
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2013/12/30		1.10917%(※1)(※7)	
<b>小計</b>		<b>3,600,000,000</b>					
長期借入金	日本政策投資銀行	2,475,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	期限一括	2.20000%(※2)	無担保 無保証
	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)	
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2015/ 6/30		1.20917%(※1)(※7)	
	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		0.75917%(※1)(※7)	
	福岡銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29		0.72000%(※1)(※8)	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29		0.72000%(※1)(※8)	
	日本政策投資銀行	2,000,000,000	2011/ 3/ 1	2016/ 2/29		0.87000%(※1)(※8)	
	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	2018/ 7/31		1.80000%(※2)	
	新生銀行	1,000,000,000	2011/ 7/29	2016/ 7/29		1.20829%(※2)	
	三井住友信託銀行	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		0.90917%(※1)(※7)	
	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)	
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2012/ 3/ 1	2017/ 3/31		1.16973%(※2)	
	三井住友銀行	500,000,000	2012/ 3/30	2017/ 3/31		1.20346%(※2)	
	りそな銀行	600,000,000	2012/ 3/30	2017/ 3/31		1.25346%(※2)	
	肥後銀行	300,000,000	2012/ 3/30	2017/ 3/31		1.20346%(※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・北九州銀行	6,000,000,000	2012/ 6/29	2017/ 6/30		0.80917%(※1)(※7)	
	三井住友信託銀行	600,000,000	2012/ 9/28	2016/ 9/30		0.70917%(※1)(※7)	
	りそな銀行	2,000,000,000	2012/ 9/28	2017/ 9/30		1.03319%(※2)	
	西日本シティ銀行	2,500,000,000	2013/ 2/ 1	2020/ 2/29		0.82583%(※1)(※9)	
西日本シティ銀行	1,900,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.77000%(※1)(※8)			
みずほコーポレート銀行	1,700,000,000	2013/ 2/28	2020/ 2/29	0.77000%(※1)(※8)			
三井住友信託銀行	1,100,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.82000%(※1)(※8)			
三菱UFJ信託銀行	1,500,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.62000%(※1)(※8)			
あおぞら銀行	600,000,000	2013/ 2/28	2018/ 2/28	0.62000%(※1)(※8)			
<b>小計</b>		<b>68,375,000,000</b>					
コミットメントライン	福岡銀行(※4)・りそな銀行(※4)・熊本ファミリー銀行(※4)・親和銀行(※4)	1,400,000,000	2013/ 2/28	2013/ 3/29	期限一括	0.52000%(※10)	無担保 無保証
	西日本シティ銀行(※5)・りそな銀行(※5)・長崎銀行(※5)	1,300,000,000	2013/ 2/28	2013/ 3/29		0.52000%(※10)	
<b>小計</b>		<b>2,700,000,000</b>					
<b>合計</b>		<b>74,675,000,000</b>					

### ■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(※11)・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・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
<b>合計</b>		<b>12,000,000,000</b>			

(※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います。  
(※4)コミットメントライン1での借入金です。  
(※5)コミットメントライン2での借入金です。  
(※6)6ヶ月毎75万円(12月末・6月末)(年5%)最終元本返済日に1,875万円を返済。  
(※7)2012年12月28日から2013年3月29日(当日を含まない)まで。  
(※8)2013年2月28日から2013年5月31日(当日を含まない)まで。  
(※9)2013年2月1日から2013年5月31日(当日を含まない)まで。  
(※10)2013年2月28日から2013年3月29日(当日を含まない)まで。  
(※11)熊本ファミリー銀行は2013年4月1日に熊本銀行へ行名変更しています。

# アクティブ商業の状況(NOI、売上高)

キャナルシティ博多はサウスビルリニューアルオープンにより売上回復



※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

2011年3月~2012年2月 売上(年間計) 266億円  
2012年3月~2013年2月 売上(年間計) 261億円  
▲1.8%

2012年2月~8月にサウスビルリニューアルによる店舗クローズ期間が発生したことにより年間売上は減少となるも、減少幅は▲3.5%→▲1.8%へ縮小、リニューアル完了後は売上回復、飲食店が全体的に好調に推移。

(注)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います。

●パークプレイス大分

2011年3月~2012年2月 売上(年間計) 254億円  
2012年3月~2013年2月 売上(年間計) 257億円  
+1.0%

観覧車跡のシャングリラゾーンの増床(ザ・ダイソー等)完了により売上増、サニーウォーク及びガーデンウォークが売上を伸ばした。映画の売上も好調に推移。

●サンリブシティ小倉

2011年3月~2012年2月 売上(年間計) -  
2012年3月~2013年2月 売上(年間計) -  
▲2.4%

閉業以来、売上が伸び続けたが、同一敷地に出店したサンリブ店舗の影響により今年売上減少。

(注)株式会社サンリブが業績を悪化することについての赤字表が発表されていないため、数値は記載していません。



# アクティブ商業の賃料構成

キャナルシティ博多は9月15日にリニューアル完了し賃料回復

■物件別賃料構成



■アクティブ商業賃料構成比

◎第16期 アクティブ商業：計3,733百万円



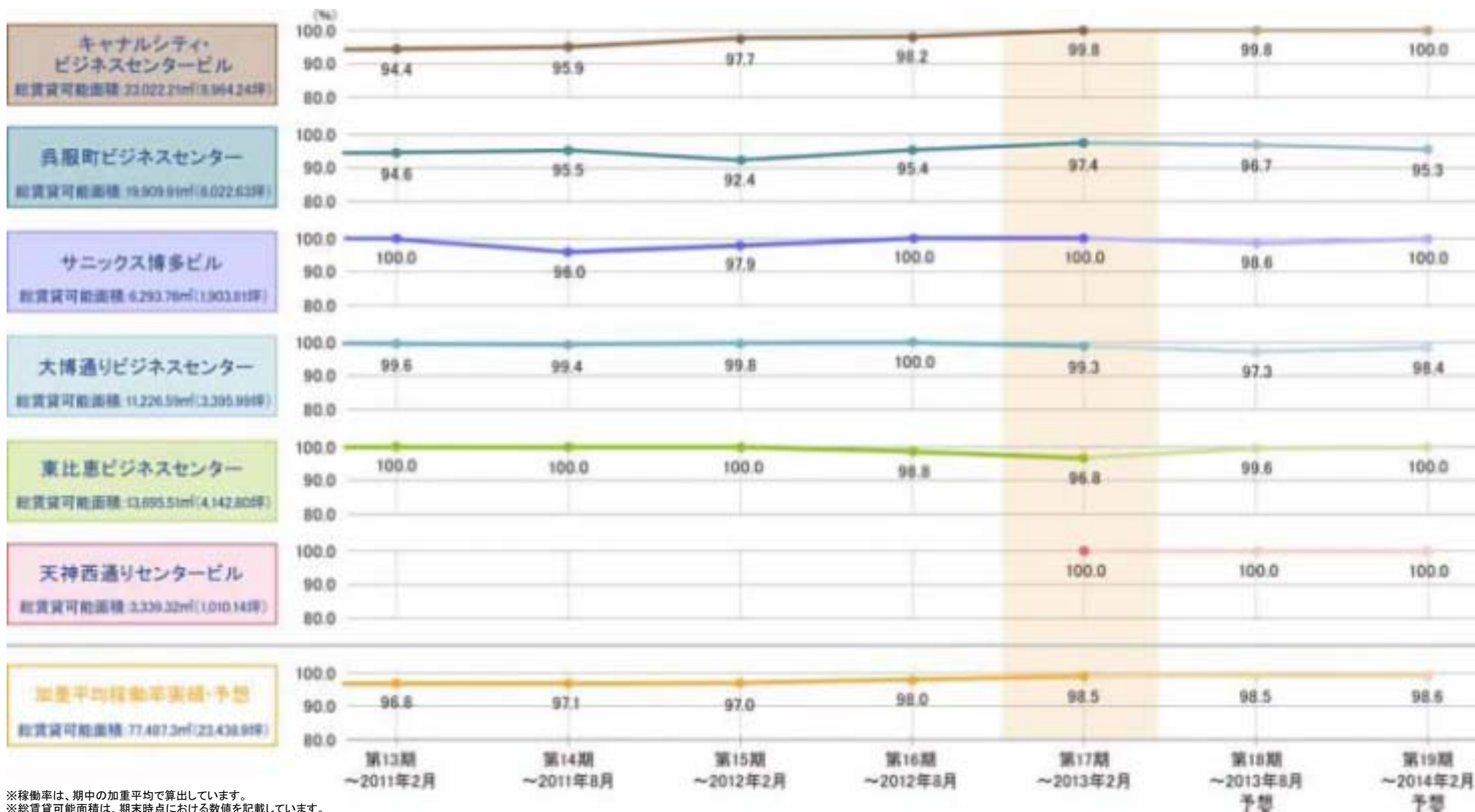
◎第17期 アクティブ商業：計3,900百万円



(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額の賃料を当該テナントの月額売上にも率を乗じて算出)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権限が設定されている額、パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。  
 (注2)「フロート賃料」とは、売上歩合が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額により変動する賃料(最低保証賃料を除いた賃料)及びキャナルシティ博多-Bの売上権限を除いた駐車場収入の合計額を記載しています。

# オフィスビル稼働率実績・予想

前期比+0.5%で今期も高稼働率を維持

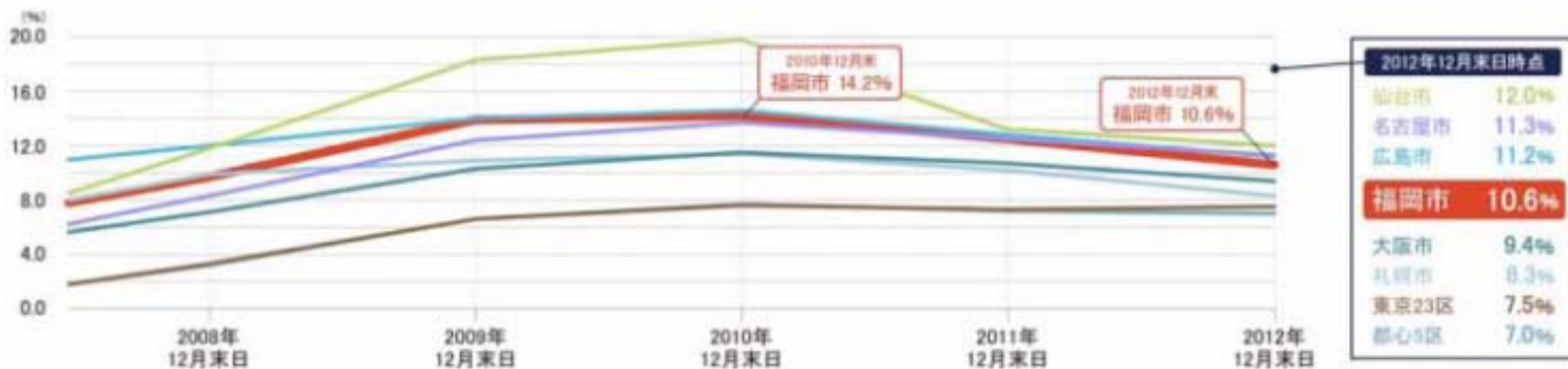


※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。  
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。  
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。

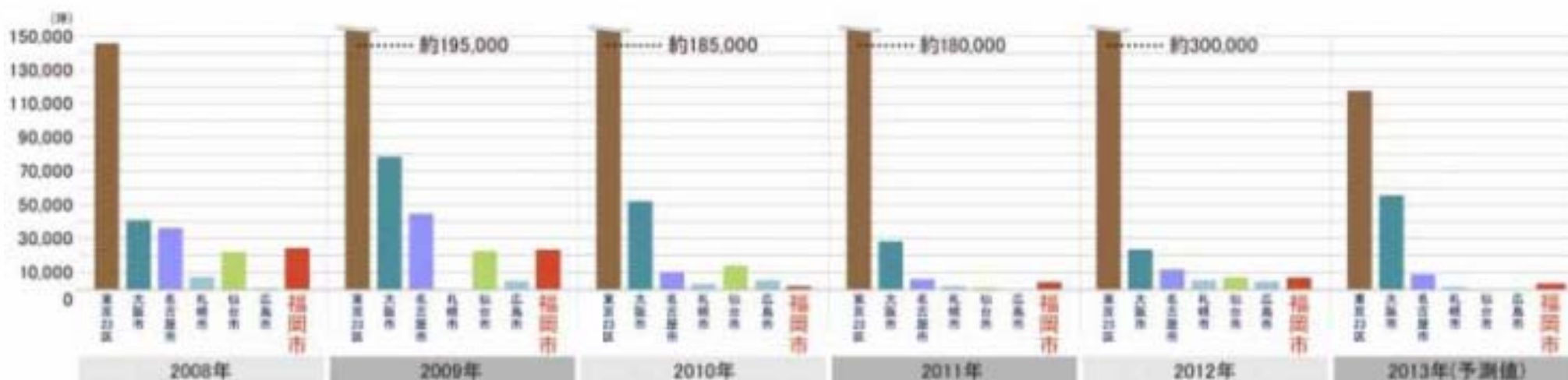
# 福岡のオフィスビル状況

福岡のオフィスビル供給は今後も限定的

■全国主要都市平均空室率推移



■国内地域別オフィスビル竣工状況



出典 シービーアールイー株式会社の子ー9を基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。



# オフィスの供給状況(地図)

2013年竣工予定は1棟のみ





Fukuoka REIT

# Appendix

# プロフィール

## 会社概要

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

## 財務内容

■ 資産総額	1,605億円 (2013年2月28日現在)
■ 借入金総額	746億円 (2013年2月28日現在)
■ 格付	S&P A-(安定的) R&I A+(安定的) JCR AA-(安定的)
■ 有利子負債比率(LTV)	46.5%

## 分配金

■ 直近決算期(第17期)末日	2013年2月28日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第17期分配金実額	1口当たり 16,289円
■ 第17期運用日数	181日
■ 分配金利回り	4.3% ((分配金/運用日数×365)÷投資口価格)

## 投資口価格

■ 投資口価格	768,000円 (2013年2月28日現在)
■ 発行済投資総口数	123,050口 (2013年2月28日現在)
■ 時価総額	945億円 (投資口価格×発行済投資口数)(2013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	578,480円 (2013年2月28日現在)
■ 1口当たり時価純資産	631,490円 (2013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(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)	
■ 総賃貸可能面積	448,867.34㎡
■ 期末時点稼働率	99.3%

(注1)2013年2月28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。

## ■ 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

2013年2月28日現在

不動産等の名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率	取得日	取得元 (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点 (注4)	期末時点主要テナント	
商業施設	キャナルシティ博多	16年10ヶ月	32,000	20.5%	2004/11/ 9	スポンサー	46,486.61	100.0%	49	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	16年10ヶ月	28,700	18.4%	2011/ 3/ 2	外部(SPC)	68,814.45	99.9%	50	グランド・ハイアット・福岡、OPA
	パークプレイス大分	10年11ヶ月	15,700	10.0%	2004/11/ 9	スポンサー	104,917.10	99.1%	105	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	7年11ヶ月	6,633	4.2%	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	6年 5ヶ月	5,300	3.4%	2006/ 9/28	スポンサー	14,602.59	100.0%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、ドン・キホーテ
	熊本インナーコミュニティSC	6年 3ヶ月	2,400	1.5%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックスコーヒー
	イオン原ショッピングセンター	36年 4ヶ月	5,410	3.5%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,580.75	100.0%	1	イオン
	花畑SC	5年 7ヶ月	1,130	0.7%	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	5年 2ヶ月	2,500	1.6%	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	5年 3ヶ月	3,550	2.3%	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	66.1%	—	—	347,385.50	99.7%	224	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	16年10ヶ月	14,600	9.3%	2004/11/ 9	スポンサー	23,022.21	100.0%	60	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	9年 4ヶ月	11,200	7.2%	2004/11/ 9	スポンサー	19,909.91	94.8%	26	三井住友銀行、NTT西日本-九州
	サニックス博多ビル	11年10ヶ月	4,400	2.8%	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	10年11ヶ月	7,000	4.5%	2006/ 3/16	スポンサー	14,653.97	97.5%	66	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	3年11ヶ月	5,900	3.8%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,695.51	97.8%	20	富士通、フォレストホールディングス
	天神西通りセンタービル	16年 5ヶ月	2,600	1.7%	2013/ 2/ 1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	オフィスビル合計	—	45,700	29.2%	—	—	80,914.68	97.9%	192	—
その他	アメックス赤坂門タワー	7年 7ヶ月	2,060	1.3%	2006/ 9/ 1	外部	4,821.25	96.8%	65	—
	シティハウスけやき通り	5年 3ヶ月	1,111	0.7%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.8%	41	—
	Aqualia警固	4年 3ヶ月	2,800	1.8%	2012/ 3/ 1	外部	7,415.36	97.3%	127	—
	Aqualia千早	5年 2ヶ月	1,280	0.8%	2012/ 3/ 1	外部	5,619.69	97.5%	102	—
その他合計	—	7,251	4.6%	—	—	20,567.16	97.3%	335	—	
全物件 合計又は加重平均	13年 6ヶ月	156,274	100.0%	—	—	448,867.34	99.3%	751	—	

(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)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

# ポートフォリオのご紹介(1/9)



- ① キャナルシティ博多
  - ② キャナルシティ博多・B
  - ③ キャナルシティビジネスセンタービル
  - ④ 呉服町ビジネスセンター
  - ⑤ 大博通りビジネスセンター
  - ⑥ サニックス博多ビル
  - ⑦ 東比恵ビジネスセンター
  - ⑧ アメックス赤坂門タワー
  - ⑨ シティハウスけやき通り
  - ⑩ イオン原ショッピングセンター
  - ⑪ 花塚SC
  - ⑫ パークプレイス大分
  - ⑬ サンリブシティ小倉
  - ⑭ 久留米東福原SC
  - ⑮ 熊本インターコミュニティSC
  - ⑯ スクエアモール鹿児島宇宿
  - ⑰ ケーズデンキ鹿児島本店
  - ⑱ Aquaria宮原
  - ⑲ Aquaria千早
  - ⑳ 天神西通りセンタービル
  - ㉑ ディー・ウィングタワー
  - ㉒ ホキルフォルツァ大分
  - ㉓ 天神ノースフロントビル
- 商業  
■ オフィスビル  
■ その他
- (注) ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓は2019年1月現在、2020年1月現在に集計された。



# ポートフォリオのご紹介(2/9)

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
- 総賃貸可能面積： 46,488.61㎡
- 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(3/9)

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
- 総賃貸可能面積： 68,814.45㎡
- 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(4/9)

## 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
- 総賃貸可能面積： 104,917.10㎡
- 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、2012年6月29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(5/9)

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
- 総賃貸可能面積： 81,450.22㎡
- 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(6/9)

## 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4丁目
- 総賃貸可能面積：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



## ⑪ 花畑SC

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



## 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
- 総賃貸可能面積：6,968.66㎡
- 建築時期： 2006年11月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社



## 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
- 総賃貸可能面積：14,602.59㎡
- 建築時期： 2006年9月19日
- PM会社： 福岡地所株式会社



## ⑭ 久留米東櫛原SC

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



## ⑰ ケーズデンキ鹿児島本店

- 所在地： 鹿児島市東開町
- 総賃貸可能面積：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(7/9)

## 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
- 総賃貸可能面積：23,022.21㎡
- 建築時期： 1996年4月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社



## 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
- 総賃貸可能面積：19,909.91㎡
- 建築時期： 2003年10月16日
- PM会社： 福岡地所株式会社



## 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
- 総賃貸可能面積：オフィス棟:11,226.59㎡  
住宅棟:3,427.38㎡
- 建築時期： 2002年3月7日
- PM会社： 福岡地所株式会社



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





# ポートフォリオのご紹介(8/9)

オフィスビル

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



オフィスビル

## ⑳天神西通りセンタービル

■ 所在地:福岡市中央区天神2丁目 ■ 総賃貸可能面積:3,339.32㎡  
 ■ 建築時期:1996年9月26日 ■ PM会社:福岡地所株式会社



オフィスビル

## ㉓天神ノースフロントビル

■ 所在地:福岡市中央区天神4丁目 ■ 総賃貸可能面積:5,224.76㎡  
 ■ 建築時期:2010年1月9日 ■ PM会社:福岡地所株式会社



# ポートフォリオのご紹介(9/9)

## 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
- 総賃貸可能面積：4,821.25㎡
- 建築時期：2005年7月26日
- PM会社：株式会社ディー・エム・シー (大丸グループ)



## ⑨ シティハウスけやき通り

- 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目
- 総賃貸可能面積：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 (大丸グループ)



## ⑩ Aqualia 警固

- 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目
- 総賃貸可能面積：7,415.36㎡
- 建築時期：2009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)



## ⑪ Aqualia 千早

- 所在地：福岡市東区千早4丁目
- 総賃貸可能面積：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)



## ⑫ ディー・ウイングタワー

- 所在地：福岡市中央区大名2丁目
- 総賃貸可能面積：7,187.57㎡
- 建築時期：2006年2月20日
- PM会社：株式会社Goodプロパティ (Good不動産グループ)



## ⑬ ホテルフォルツァ大分

- 所在地：大分市中央町1丁目
- 総賃貸可能面積：5,785.44㎡
- 建築時期：2006年8月22日
- PM会社：福岡地所株式会社





# 賃貸面積上位テナント

	店舗名	テナント名	賃貸比率	<span style="color: blue;">■</span> 普通借家契約 <span style="color: green;">■</span> 定期借家契約			契約残存年数(年) (注1)
				第18期 ～2013年8月	第19期 ～2014年2月	第20期 ～2014年8月	
1	イオン	イオン九州株式会社	19.3%	●パークプレイス大分			9
				●イオン旗ショッピングセンター			6
2	サンリブ	株式会社サンリブ	13.8%	●サンリブシティ小倉			12
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	8.7%	●キャナルシティ博多・B			11
4	OPA	株式会社キャナルシティ・オーバ	5.8%	●キャナルシティ博多			3
				●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	4.1%	●スクエアモール鹿児島千原			13
				●基本インターコミュニティ50			13
				●久留米東郷原50			14
6	ケーズデンキ	株式会社ケーズホールディングス	3.1%	●パークプレイス大分			9
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	2.9%	●キャナルシティ博多			3
8	ユナイテッド・シネマ	ユナイテッド・シネマ株式会社	1.8%	●キャナルシティ博多			3
9	ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社九州ケーズデンキ	1.8%	●ケーズデンキ鹿児島本店			9
10	ティ・ジョイ	株式会社ティ・ジョイ	1.3%	●パークプレイス大分			9

(注1) 残存年数については、2013年2月20日時点の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。



# 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。  
 (注1)スクエアモール鹿児島宇宿の第16期NOIにつきましては、テナント連立の移転を期して記載しています。

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

# 賃貸事業収支(アクティブ商業)

(単位:百万円(未満切捨))

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17期合計 (A)	第16期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C)	差 異 (A-C)
	第17期(2012年9月1日~2013年2月28日)								
(運用期間)	181日	181日	181日	181日	181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,194	1,604	1,093	292	4,185	3,988	196	4,197	▲11
不動産賃貸収益	1,137	1,561	907	292	3,900	3,733	166		
その他 不動産賃貸収益	56	42	185	-	285	255	30		
②不動産賃貸事業費用合計	448	777	626	51	1,903	1,859	44	1,900	3
外注委託費	284	511	300	8	1,106	1,096	9		
修繕費	49	47	51	6	153	127	26		
原状回復費	-	-	-	-	-	2	▲2		
公租公課	71	150	86	34	343	338	4		
損害保険料	7	16	5	1	31	31	▲0		
水道光熱費	24	47	119	-	190	194	▲3		
その他 不動産賃貸費用	11	2	63	0	78	67	10		
③NOI(=①-②)	745	827	467	240	2,281	2,129	152	2,296	▲14
④減価償却費	225	199	187	46	660	635	24		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	519	627	279	194	1,621	1,493	127		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.7%	5.8%	6.0%	7.3%	5.5%	5.1%	0.4%		
⑦資本的支出	206	87	78	25	399	1,086	▲687		

# 賃貸事業収支(パッシブ商業)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	イオン原 ショッピング センター	花畑SC	久留米東櫛原 SC	ケーズデンキ 鹿児島本店	第17期合計 (A)	第16期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C)	差 異 (A-C)
	第17期(2012年9月1日~2013年2月28日)										
(運用期間)	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	250	90	212	40	88	111	793	892	▲98	792	1
不動産賃貸収益	221	89	212	40	88	111	764	761	2		
その他 不動産賃貸収益	29	0	0	0	0	-	29	131	▲101		
②不動産賃貸事業費用合計	90	10	22	6	9	10	151	155	▲3	153	▲1
外注委託費	37	2	6	1	2	1	52	52	0		
修繕費	3	0	2	1	0	0	8	3	5		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	17	5	12	3	5	7	52	52	▲0		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	3	3	▲0		
水道光熱費	28	-	-	-	-	-	28	31	▲2		
その他 不動産賃貸費用	2	0	0	0	0	0	5	11	▲6		
③NOI(=①-②)	159	79	190	33	78	100	642	737	▲94	638	3
④減価償却費	52	18	22	7	22	30	153	153	▲0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	107	61	167	26	56	70	489	583	▲94		
⑥NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.6%	7.0%	6.0%	6.3%	5.7%	6.3%	7.3%	▲0.9%		
⑦資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	3	▲3		



# 賃貸事業収支(オフィスビル)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	キャナルシティ ・ビジネス センタービル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	東比恵 ビジネス センター	天神西通り センタービル	第17期合計 (A)	第16期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C)	差 異 (A-C)
	第17期(2012年9月1日~2013年2月28日)										
(運用期間)	181日	181日	181日	181日	181日	28日	181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	613	504	198	297	322	14	1,950	1,943	7	1,939	11
不動産賃貸収益	611	455	183	296	297	14	1,859	1,843	16		
その他 不動産賃貸収益	2	49	14	0	24	0	90	100	▲9		
②不動産賃貸事業費用合計	201	169	58	93	130	0	653	658	▲4	650	3
外注委託費	135	71	19	56	41	0	324	323	1		
修繕費	6	11	2	6	2	0	29	29	▲0		
原状回復費	2	-	-	-	-	-	2	-	2		
公租公課	44	35	17	25	17	-	140	140	▲0		
損害保険料	4	2	0	1	2	0	11	11	▲0		
水道光熱費	6	46	15	-	26	-	94	101	▲6		
その他 不動産賃貸費用	2	2	1	3	41	-	50	51	▲0		
③NOI(=①-②)	412	334	140	203	191	13	1,297	1,285	12	1,288	8
④減価償却費	94	95	36	76	78	1	383	381	2		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	318	238	103	127	112	12	913	903	9		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.7%	6.0%	6.4%	5.8%	6.5%	6.9%	5.9%	6.0%	0.1%		
⑦資本的支出	15	-	9	5	1	-	32	194	▲162		

# 賃貸事業収支(その他、全体)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	アメックス 赤坂門 タワー	シティ ハウス けやき通り	Aqualia 警固	Aqualia 千早	第17期 合計 (A)	第16期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C)	差 異 (A-C)
	第17期(2012年9月1日~2013年2月28日)								
(運用期間)	181日	181日	181日	181日	181日	184日	▲3日		
①不動産賃貸事業収益合計	63	37	113	56	270	269	1	280	▲9
不動産賃貸収益	61	37	106	54	259	259	0		
その他 不動産賃貸収益	2	0	6	1	11	10	0		
②不動産賃貸事業費用合計	15	8	15	7	47	48	▲0	53	▲5
外注委託費	5	2	6	3	16	17	▲0		
修繕費	0	0	0	0	0	0	▲0		
原状回復費	0	-	3	1	5	9	▲3		
公租公課	5	1	-	-	7	7	0		
損害保険料	0	0	0	0	1	2	▲0		
水道光熱費	1	0	1	0	3	3	0		
その他 不動産賃貸費用	2	3	4	1	11	9	2		
③NOI(=①-②)	48	28	97	48	223	220	2	226	▲3
④減価償却費	22	12	24	11	71	72	▲0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	25	15	72	37	151	148	2		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.7%	5.1%	7.0%	7.6%	6.2%	6.1%	0.1%		
⑦資本的支出	-	-	-	-	-	0	▲0		

第17期 合計 (ア)	第16期 合計 (イ)	差 異 (ア-イ)	予 想 (ウ)	差 異 (ア-ウ)
181日	184日	▲3日		
7,200	7,094	106	7,208	▲7
6,784	6,596	187		
416	497	▲80		
2,756	2,721	35	2,758	▲1
1,500	1,489	11		
193	161	31		
7	11	▲4		
543	539	4		
47	48	▲0		
318	330	▲12		
146	140	5		
4,444	4,372	71	4,450	▲6
1,268	1,242	25		
3,175	3,130	45		
5.7%	5.6%	0.1%		
431	1,285	▲853		

その他

賃貸事業収支(全体)

Appendix

# 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16期 (A) ~2012年8月31日	第17期 (B) ~2013年2月28日	差 異 (B-A)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,617</b>	<b>3,120</b>	<b>▲497</b>
税引前当期純利益	2,005	2,005	0
減価償却費	1,242	1,268	25
投資口交付費償却	4	4	-
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	510	492	▲18
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲33	32	66
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲91	91	183
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲150	157	308
営業未払金の増減額(▲は減少)	141	▲64	▲206
未払金の増減額(▲は減少)	49	▲34	▲84
未払費用の増減額(▲は減少)	3	2	▲0
前受金の増減額(▲は減少)	42	9	▲33
預り金の増減額(▲は減少)	394	▲480	▲875
前払費用の増減額(▲は増加)	▲33	72	106
長期前払費用の増減額(▲は増加)	18	15	▲2
その他	24	51	26
<b>小計</b>	<b>4,126</b>	<b>3,624</b>	<b>▲502</b>
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲501	▲498	2
法人税等の支払額	▲8	▲5	3
法人税等の還付額	0	-	▲0
<b>投資活動におけるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲6,016</b>	<b>▲3,067</b>	<b>2,948</b>
信託有形固定資産の取得による支出	▲5,229	▲3,475	1,753
信託無形固定資産の取得による支出	▲3	▲0	3
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	15	15
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲25	▲4	21
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	158	464	306
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲889	▲66	822
使途制限付信託預金の払出による収入	2	2	0
使途制限付信託預金の預入による支出	▲29	▲4	25
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,881</b>	<b>▲666</b>	<b>▲2,547</b>
短期借入れによる収入	8,600	3,800	▲4,800
短期借入金の返済による支出	▲8,000	▲2,200	5,800
長期借入れによる収入	9,400	11,900	2,500
長期借入金の返済による支出	▲6,075	▲12,175	▲6,100
分配金の支払額	▲2,043	▲1,991	52
<b>現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)</b>	<b>▲516</b>	<b>▲612</b>	<b>▲95</b>
現金及び現金同等物の期首残高	8,154	7,637	▲516
現金及び現金同等物の期末残高	7,637	7,024	▲612



# 修繕費・資本的支出・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17期実施	キャナルシティ博多	サウスビル等区画リニューアル工事	164
		共用部補修・改善工事	11
	キャナルシティ博多・B	環境装飾等	17
		共用部補修・改善工事	52
	パークプレイス大分	環境装飾等	23
サンリブシティ小倉	外壁補修工事	25	
第18期及び第19期予定	キャナルシティ博多	共用部補修・改善工事	103
		共用部補修・改善工事	134
	キャナルシティ博多・B	区画リニューアル工事	18
		共用部補修・改善工事	88
	パークプレイス大分	区画リニューアル工事	244
		共用部補修・改善工事	249
		環境装飾等	42
		売上管理システム更新	36
	サンリブシティ小倉	共用部補修・改善工事	80
	大博通りビジネスセンター	共用部補修・改善工事	28

※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。

# CSRへの取り組み紹介

地域社会・経済の持続的な発展のための支援、対話、連携に取り組む

## ■福岡都市成長戦略プロジェクト

福岡が持続的に快適な都市であるために具体的なプロジェクトを検討、実施していくことを目的とし、異なる専門分野で活躍する学識経験者と株式会社福岡リアルティの産学連携により設立。

### ◎FUKUOKA 戦略の夜会

2012年8月から2013年3月にかけて全4回開催。福岡の将来を考える参加者と共に各テーマについて議論を展開。

第1回	福岡の「HUB」戦略とは？
第2回	福岡のクリエイティビティとは？
第3回	福岡に人材が集まる「場」とは？
第4回	福岡の都市成長戦略に『おもてなし』は欠かせない！



### ◎九州アントレプレナークラブ "OnRAMP"

起業家の支援、育成及び交流の場として開設された会員制のアントレプレナーサロン「OnRAMP」を通じ、福岡都市成長戦略プロジェクトの研究内容を実践の場で展開。

（「OnRAMP」は、藤田一彦・アドバイザーズと株式会社福岡リアルティによって設立された「一般社団法人 OnRAMP」が運営）



## ■パークプレイス大分の取り組み

### ◎「あったか・はーと駐車場」の整備

パークプレイス大分では、車いすを使用している方や歩行が困難な方などに安心してお越し頂けるよう、2013年3月より、地下駐車場の一部（18台分）を、車いすマーク駐車場の適正な利用を推進する「あったか・はーと駐車場」として整備、運用開始。

パークプレイス大分の「あったか・はーと駐車場」は、車の乗降や歩行が困難な方に対し大分県が交付する「あったか・はーと駐車場利用証」をお持ちの方を主な利用対象とする車いすマーク駐車場で、対象区域をゲートローで区切り、車いすマーク駐車場の適正な利用を推進するもの。



## ■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、外部講師を招くなど勉強会を定期開催。さらにネットワークの構築が進んだ。地域社会・経済の発展に向け今後も開催を予定。

### ◎「福岡インターナショナルハウス」開設

福岡都市成長戦略プロジェクトにより、九州大学の留学生と国際企業の社会人によるシェアハウス「福岡インターナショナルハウス」を開設。

住所：福岡市西区下山門1丁目  
建物：鉄筋コンクリート造り4階建て  
個室／15㎡（男子専用）  
定員／30名





# IRへの取り組み

## ◎福岡リート投資法人ホームページ



## ◎日興アイ・アール主催

2012年度 全上場企業ホームページ充実度ランキング

全上場企業総合ランキング 最優秀サイト 第20位  
業種別ランキング 最優秀サイト 第1位

## ◎大和インベスター・リレーションズ主催

2012年インターネットIR表彰 優良賞



## ◎福岡市長対談 HP掲載



海外の機関投資家に日本企業を紹介するIR広報誌「Linking Japan」にて、福岡の魅力や都市の成長性について福岡市長と対談。

## ◎不動産証券化協会、東京証券取引所共同開催 個人投資家のための秋のJリートフェア2012



東京証券取引所で開催された秋のJリートフェア。福岡リート投資法人のIR説明会場には定員60名を超える100名弱が参加。

- 外国人投資家1 on 1ミーティング
- 物件見学会 (アナリスト・機関投資家向け)

## ◎IR九州部会を開催



主催：日本IR協議会・福岡リアルティ  
2012年度のIR勉強会は計3回にわたり開催。九州の企業約20社が参加し、ディスカッションを組入れた勉強会を通じて、より福岡・九州地場企業とのネットワークが強化された。



# 福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



# 投資主データ

■投資主カテゴリー別分布状況(投資口数割合)

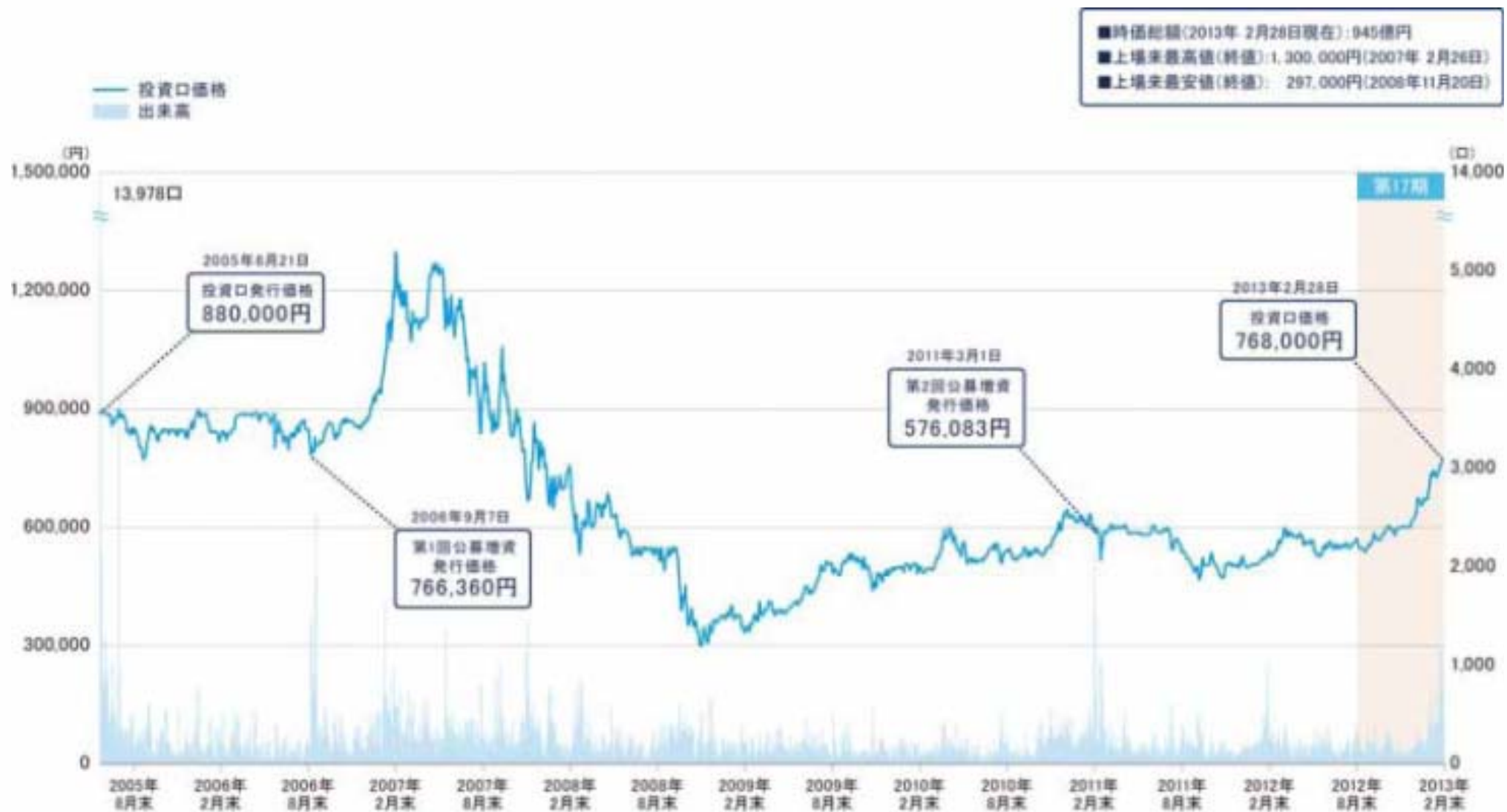


■主要投資主(第17期末)

順位	投資主	所有投資口数	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合(注)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,801口	20.15%
2	福岡地所株式会社	13,955口	11.34%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,128口	6.60%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,637口	4.58%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,270口	3.47%
6	ネットライフアlico生命保険株式会社 ジイエーカンパニー ジェイビーワイ	3,409口	2.77%
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A	3,353口	2.72%
8	株式会社宋陽銀行	3,214口	2.61%
9	榎本 一彦	3,070口	2.49%
10	株式会社池田泉州銀行	1,909口	1.55%

(注)発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

# 投資口価格推移



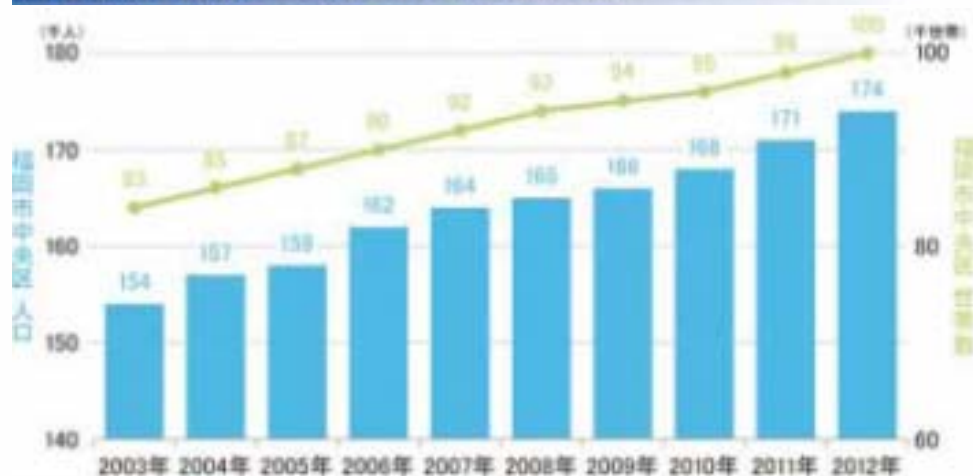
※各データは各月末時点のものを使用しています。



# 福岡市中央区の住宅市場

福岡市中央区は転入超過が続き借家率も高いエリア

■福岡市中央区における人口・世帯数の推移



人口 13%増加

世帯数 20%増加

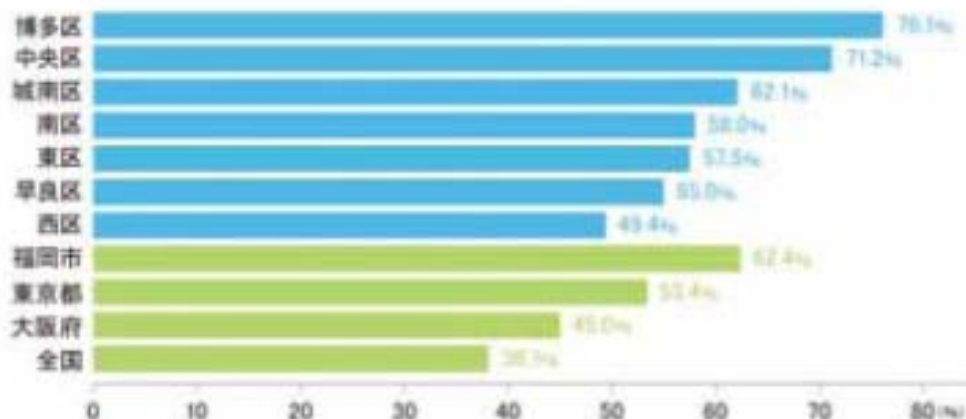
出典: 福岡市住民基本台帳

■福岡市中央区の転入者数の状況

		(単位:人)						
		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
福岡市 中央区	転入者数	20,632	20,831	20,457	20,352	19,288	19,973	20,483
	転出者数	19,314	18,188	19,231	19,010	18,948	18,854	17,872
	転入超過数	1,318	2,643	1,226	1,342	340	1,119	2,611

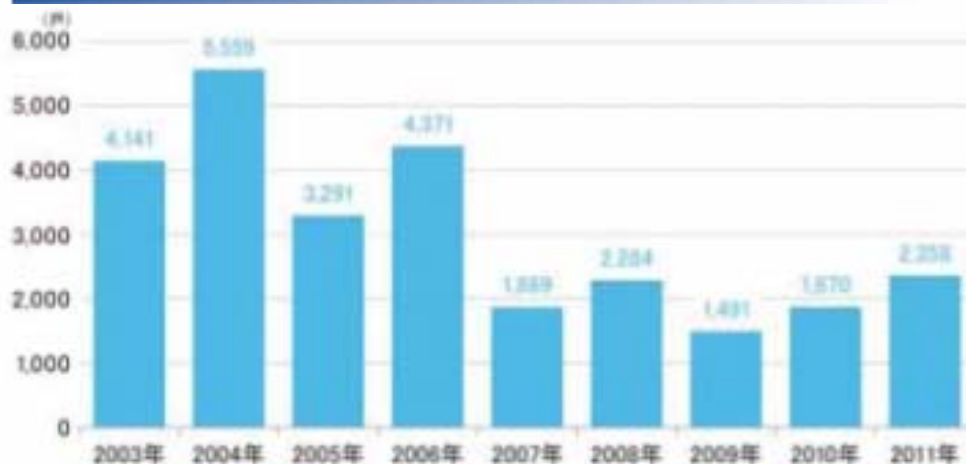
出典: 福岡県e-Statデータベース

■福岡市行政区別借家割合



出典: 2010年度 国勢調査

■福岡市中央区の新設住宅着工総戸数



出典: 福岡市住宅都市局建築指導課建築指導課「新設住宅着工戸数」

# 福岡の強み①

海外ネットワークの拡大による海外客の流入増加



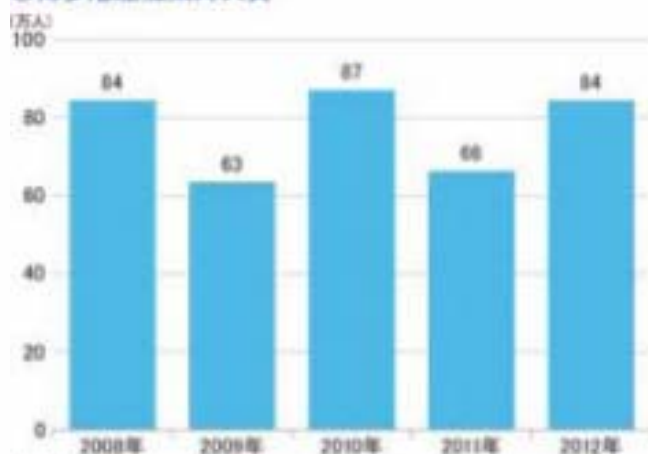
◎福岡空港から各都市への所要時間



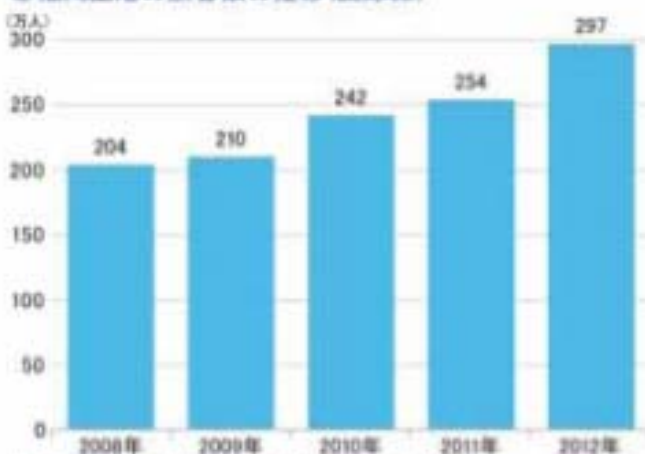
◎海外ネットワークの継続的拡大

2010年 3月	エア釜山就航	(～釜山)
2011年12月	ティーウェイ航空就航	(～仁川/ソウル)
2011年12月	デルタ航空就航	(～ホノルル)
2012年 3月	チェジュ航空就航	(～仁川/ソウル)
2012年 4月	ハワイアン航空就航	(～ホノルル)
2012年 7月	デルタ航空増便	(～ホノルル)
2013年 4月	KLMオランダ航空就航	(～アムステルダム)

◎博多港船舶乗降人員



◎福岡空港の旅客数の推移(国際線)



◎九州の外国人入国者数の推移

