



Fukuoka REIT Corporation

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

プロフィール

会社概要

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

財務内容

■ 資産総額	1,323億円 (2010年8月31日現在)
■ 借入金総額	591億円 (2010年8月31日現在)
■ 格付け	S&P A-(安定的) R&I A+(安定的)
■ LTV(有利子負債/総資産)	44.7%

分配金

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

投資口価格

■ 投資口価格	537,000円 (2010年8月31日現在)
■ 発行済投資口数	107,050口
■ 時価総額	574億円 (投資口価格×発行済投資口数)
■ 上場来高値(終値)	1,300,000円 (2007年2月26日)
■ 上場来安値(終値)	297,000円 (2008年11月20日)
■ 1口当たり純資産	579,738円 (2010年8月31日現在)
■ 1口当たり時価純資産	683,686円 (2010年8月31日現在)

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

ポートフォリオ (注1)

■ 投資タイプ(取得価格ベース)	<table><tr><td>商業施設</td><td>61.7%</td></tr><tr><td>オフィス</td><td>35.7%</td></tr><tr><td>その他</td><td>2.6%</td></tr></table>	商業施設	61.7%	オフィス	35.7%	その他	2.6%
商業施設	61.7%						
オフィス	35.7%						
その他	2.6%						
■ 投資対象エリア(取得価格ベース)	<table><tr><td>福岡都市圏</td><td>70.2%</td></tr><tr><td>その他九州地域</td><td>29.8%</td></tr></table>	福岡都市圏	70.2%	その他九州地域	29.8%		
福岡都市圏	70.2%						
その他九州地域	29.8%						
■ 期末賃貸可能面積	362,250.56㎡						
■ 期末時点稼働率	99.0%						

(注1)2010年8月31日の保有物件による数値です。優先匿名組合出資持分は含まれていません。

Fukuoka REIT Corporation

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



決算報告	5	Appendix	37
業績予想	12		
財務戦略	17		
商業施設の運営	20		
オフィスの運営	24		
成長戦略	31		
報告事項	34		

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

決算ハイライト

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第8期 ~2008年8月31日	第9期 ~2009年2月28日	第10期 ~2009年8月31日	第11期(A) ~2010年2月28日	第12期(B) ~2010年8月31日	差異 (B-A)	第13期 ~2011年2月28日 (予想)	第14期 ~2011年8月31日 (予想)
営業収益	5,483	5,466	5,621	5,640	5,663	+22	5,634	5,640
物件NOI(注1)	3,596	3,597	3,656	3,698	3,637	▲61	3,504	3,597
減価償却費	847	864	950	954	953	▲1	965	983
営業利益	2,441	2,405	2,371	2,408	2,412	+4	2,290	2,368
経常利益	1,968	1,933	1,861	1,863	1,797	▲65	1,724	1,778
当期純利益	1,966	1,932	1,860	1,862	1,796	▲65	1,723	1,777
1口当たり分配金(①)	18,373円	18,049円	17,377円	17,397円	16,783円	▲614円	16,100円	16,600円
直前分配金予想(②)	17,800円	17,800円	16,700円	16,600円	16,700円			
予想と実績の差異(①-②)	+573円	+249円	+677円	+797円	+83円			
投資口数(期末時点)	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口			
総資産(期末時点)(百万円)	125,954	125,222	130,836	130,705	132,349			
純資産(期末時点)(百万円)	62,231	62,196	62,124	62,126	62,061			
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)(注2)	15物件	15物件	16物件	16物件	16物件			
テナント数(期末時点)(注3)	381	404	439	445	434			
賃貸可能面積(期末時点)	350,382.95㎡	348,496.42㎡	362,206.45㎡	362,235.82㎡	362,250.56㎡			
稼働率(期末時点)(注4)	99.4%	99.2%	98.8%	99.1%	99.0%			

(注1)「物件NOI」は、「賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費」にて算出しています。
(注2)優先匿名組合出資持分を除きます。
(注3)「テナント数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。尚、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11期 (A)	第12期 (B)	差異 (B-A)
	2010年2月28日現在	2010年8月31日現在	
流動資産	7,414	6,711	▲703
現金及び預金	2,910	1,777	① ▲1,133
信託現金及び信託預金	3,966	4,151	185
営業未収入金	367	525	158
前払費用	138	243	105
繰延税金資産	0	0	▲0
その他	31	13	▲17
固定資産	123,290	125,637	2,346
有形固定資産	117,720	116,921	② ▲799
信託建物(純額)	47,598	46,832	▲766
信託構築物(純額)	650	632	▲17
信託機械及び装置(純額)	250	240	▲10
信託工具、器具及び備品(純額)	411	405	▲5
信託土地	68,810	68,810	-
無形固定資産	1,765	1,765	-
信託借地権	1,765	1,765	-
投資その他の資産	3,804	6,950	3,146
投資有価証券	3,421	6,437	③ 3,016
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	100	100	-
長期前払費用	273	403	④ 129
資産合計	130,705	132,349	1,643

■資産の部

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

(単位: 百万円(未満切捨))

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

■負債の部

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

損益計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

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

■営業収支

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

■営業外収支

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

損益計算書(予算比)

(単位:百万円(未満切捨))

(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12期 (B) ~2010年8月31日	差異 (B-A)
経常損益	営業収益	5,619	5,663	① 43
	不動産賃貸収入		5,282	
	その他不動産賃貸収入		172	
	匿名組合分配金		208	
	営業費用	3,264	3,250	② ▲13
	賃貸事業費用		2,771	
	資産運用報酬		349	
	資産保管手数料		11	
	一般事務委託手数料		38	
	役員報酬		9	
	その他営業費用		69	
	営業利益	2,355	2,412	57
	営業外収益	2	1	▲0
	受取利息		0	
その他		0		
営業外費用	568	616	③ 47	
支払利息		481		
融資関連費用		89		
その他営業外費用		45		
経常利益	1,788	1,797	8	
税引前当期純利益	1,788	1,797	8	
法人税等 計	0	1	0	
当期純利益	1,787	1,796	8	

■営業収支

① キャナルシティ博多での売上歩合賃料増	+22
オフィス想定空室率の菌止め等	+20
計	+43
② 外注費増	▲5
修繕費削減	+7
公租公課	+5
減価償却費減等	+6
計	+13

■営業外収支

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

キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

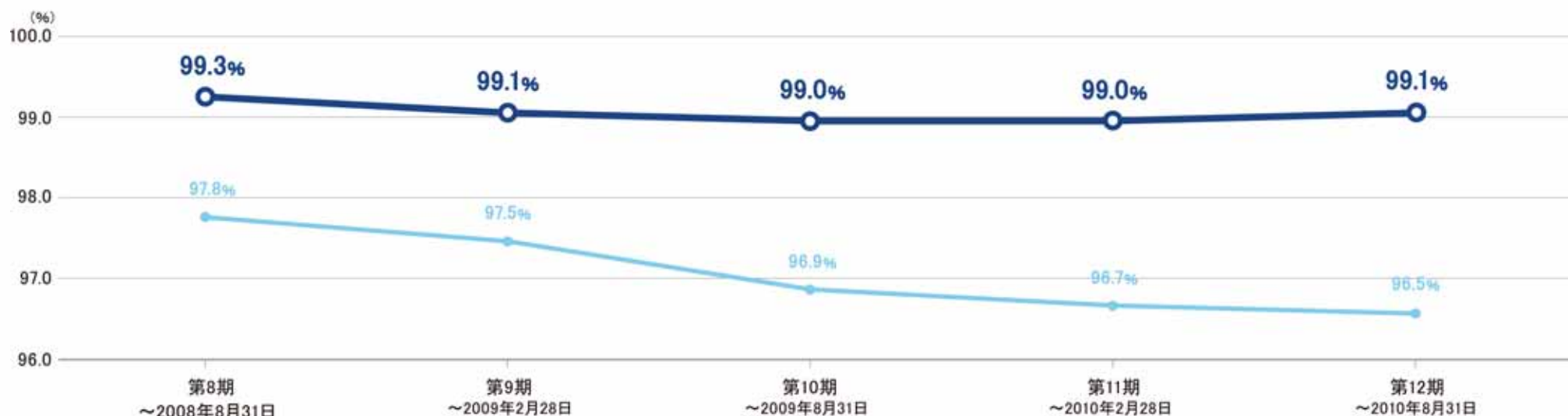
区分	第11期(A) ~2010年2月28日	第12期(B) ~2010年8月31日	差異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,150	2,394	▲756
税引前当期純利益	1,863	1,797	▲65
減価償却費	954	953	▲1
受取利息	▲1	▲0	0
支払利息	472	481	9
営業未収入金の増減額(▲は増加)	50	▲158	① ▲208
未収消費税等の増減額(▲は増加)	151	-	▲151
未払消費税等の増減額(▲は減少)	168	▲125	▲294
営業未払金の増減額(▲は減少)	120	▲167	▲287
未払金の増減額(▲は減少)	▲3	53	56
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

- ① 季節要因(商業等の売上変動)
- ② 優先匿名組合出資持分への追加出資
- ③ 短期借入分の長期借換えおよびシンジケートローン返済期日到来分のリファイナンス

物件稼働率推移

J-REIT全体に比べて高い平均稼働率を維持

■物件稼働率推移(加重平均)



※本投資法人の稼働率は、加重平均で算出しています。

※J-REIT全体の稼働率は、社団法人投資信託協会公表の稼働率の時系列データ(不動産投資信託組入資産全体)を基に、株式会社福岡リアルティにて加重平均を算出しています。

※第12期のJ-REIT全体の稼働率は、2010年3月1日から2010年7月31日までの時系列データを基に、株式会社福岡リアルティにて加重平均を算出しています。

■稼働率

項目	第8期 ~2008年8月31日	第9期 ~2009年2月28日	第10期 ~2009年8月31日	第11期 ~2010年2月28日	第12期 ~2010年8月31日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	99.9%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	44.9%
パンプ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	16.8%
オフィス	98.3%	97.3%	96.6%	95.2%	96.3%	35.7%
その他	84.8%	94.0%	90.0%	91.0%	93.8%	2.6%
全体	99.3%	99.1%	99.0%	99.0%	99.1%	100.0%

※稼働率は加重平均で算出しています。

※アクティブ商業とは、ポートフォリオの中で大型商業施設であり、賃貸事業収入について売上の変動による影響を受けやすいキャナルシティ博多・パークプレイス大分・サンリブシティ小倉の3物件を指します。

パンプ商業とは、ポートフォリオの中で賃貸事業収入について売上の変動による影響を受けにくいスクエアモール鹿児島宇宿・熊本インターコミュニティSC・原サティ・花畑SC・久留米東橋原SC・ケースデンキ鹿児島本店の6物件を指します。

鑑定評価額

第12期末の含み益は9,394百万円

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注1)	取得 Cap Rate	期末貸借 対照表 計上額	直近鑑定 評価額	直近鑑定評価書DCF法評価(注2)			第11期末時点		第12期末時点		差異要因		鑑定評価書 作成会社
					評価額	割引率	最終還元 利回り	直接還元 価格	Cap Rate	直接還元 価格	Cap Rate	CF要因 (注3)	CR要因 (注4)	
商業施設														
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	31,327	34,700	34,100	5.2%	5.4%	36,200	5.1%	36,000	5.1%	▲200	0	谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	6.5%	16,743	17,600	17,500	5.9%	6.4%	18,000	6.3%	17,700	6.3%	▲300	0	日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	6,303	7,410	7,380	5.9%	6.4%	7,440	6.6%	7,440	6.6%	0	0	日本不動産研究所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.2%	5,001	4,970	4,950	6.6%	7.1%	4,980	6.9%	4,980	6.9%	0	0	日本不動産研究所
熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,284	2,420	2,390	6.4%	6.9%	2,450	6.6%	2,450	6.6%	0	0	日本不動産研究所
原サティ	5,410	6.8%	5,503	5,210	5,180	6.0%	7.5%	5,220	7.2%	5,230	7.2%	10	0	日本不動産研究所
花畑SC	1,130	6.4%	1,106	1,160	1,150	6.1%	6.4%	1,180	6.1%	1,190	6.1%	10	0	谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	6.1%	2,427	2,510	2,490	6.1%	6.4%	2,570	6.1%	2,570	6.1%	0	0	谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,500	3,380	3,370	5.7%	6.3%	3,400	6.0%	3,410	6.0%	10	0	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	74,623	-	74,198	79,360	78,510	-	-	81,440	-	80,970	-	▲470	0	
オフィス														
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.2%	14,159	15,600	15,300	5.3%	5.6%	16,300	5.3%	16,300	5.3%	0	0	谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	10,397	12,900	12,800	5.4%	5.6%	13,200	5.3%	13,100	5.3%	▲100	0	谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	4,358	4,940	4,900	5.2%	5.6%	4,980	5.4%	4,970	5.4%	▲10	0	日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	6,757	6,630	6,580	5.7%	6.1%	6,770	5.9%	6,670	5.9%	▲100	0	日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	5,714	5,960	6,010	6.1%	6.4%	5,800	6.1%	5,830	6.1%	30	0	谷澤総合鑑定所
オフィスビル 合計	43,100	-	41,388	46,030	45,590	-	-	47,050	-	46,870	-	▲180	0	
その他														
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,992	1,690	1,670	5.8%	6.2%	1,740	6.0%	1,720	6.0%	▲20	0	大和不動産鑑定
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,106	1,000	992	5.7%	6.1%	1,010	5.9%	1,010	5.9%	0	0	大和不動産鑑定
その他 合計	3,171	-	3,099	2,690	2,662	-	-	2,750	-	2,730	-	▲20	0	
全物件 合計	120,894	-	118,686	128,080	126,762	-	-	131,240	-	130,570	-	▲670	0	

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



(注1)「取得価格」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。(注2)2010年8月末の各保有物件の鑑定評価書に記載されたDCF法に基づく各種数値を記載しています。

(注3)第12期末時点の直接還元価格算出に用いた純利益を第11期末時点の直接還元利回りで除し、その数値を第11期末時点の直接還元価格から差し引いて算出しています。(注4)第12期末時点と第11期末時点の直接還元価格の差から、(注3)で算出した数値(CF要因)を差し引いて算出しています。

第13期 業績予想

■第13期 今回公表予算

(単位:百万円(未満切捨))

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

1口当り分配金(円)	17,397円	16,783円	16,600円	16,100円	▲1,297円	▲683円	▲500円
------------	---------	---------	---------	---------	---------	-------	-------

■第11期実績との差異要因

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

■第12期実績との差異要因

- ④アクティブ商業…テナント入替による一時休業等の影響 ▲30
- オフィス…入退去による影響 +2
- 計▲29
- ⑤アクティブ商業…修繕費・販促費増等 ▲119
- オフィス等…修繕費の減少等 +26
- 計▲93
- ⑥マーケット調査費用剥落

■第13期前回予算との差異要因

- ⑦アクティブ商業…売上見通し改善
- ⑧アクティブ商業…修繕費・販促費増

第14期 業績予想

■第14期 今回公表予算

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第11期実績 A	第12期実績 B	第13期 今回公表予算 C	第14期 公表予算 D	第12期実績 差異 D-B	第13期 今回予算差異 D-C
営業収益	5,640	5,663	5,634	5,640	① ▲22	④ 6
営業費用	3,232	3,250	3,343	3,271	② 21	⑤ ▲71
営業利益	2,408	2,412	2,290	2,368	▲43	78
営業外収益	4	1	2	2	0	-
営業外費用	549	616	568	592	③ ▲23	⑥ 24
経常利益	1,863	1,797	1,724	1,778	▲19	53
当期純利益	1,862	1,796	1,723	1,777	▲19	53
1口当り分配金(円)	17,397円	16,783円	16,100円	16,600円	▲183円	500円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第12期実績との差異要因

- ① オフィス賃料の減少等
- ② 修繕費・減価償却費増
- ③ マーケット調査費用剥落

■第13期今回予算との差異要因

- ④ アクティブ商業施設の売上回復見込み
- ⑤ キャナルシティ博多…修繕費減 +69
- その他 +2
- 計+71
- ⑥ 支払利息増等

分配金の推移

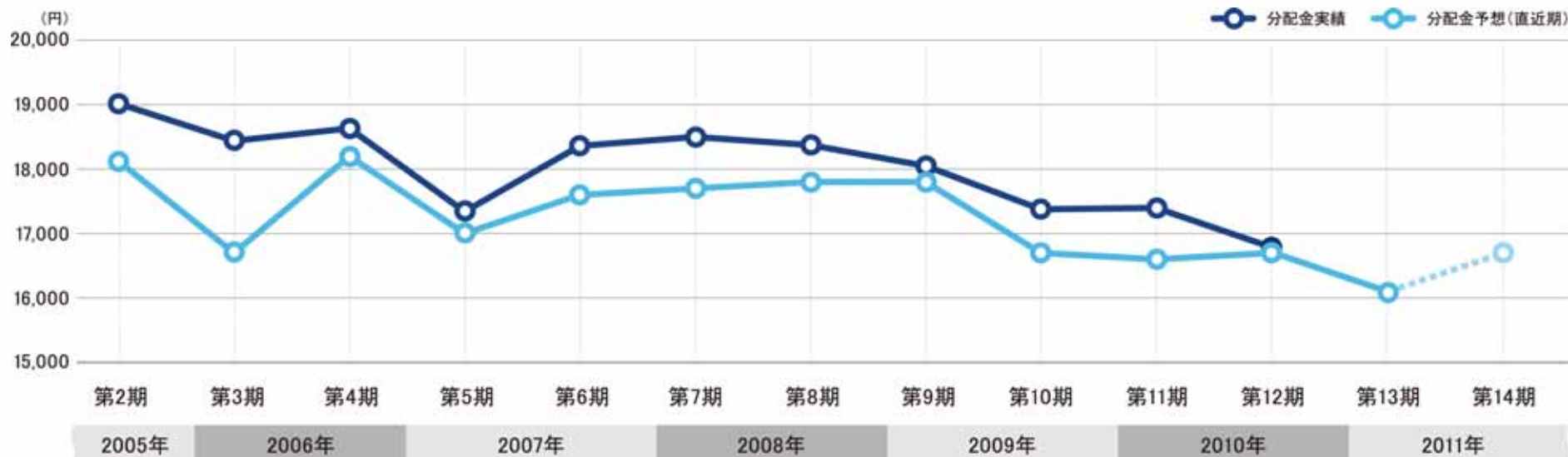
引き続き安定した分配金を維持

■分配金予想・実績推移

(単位:円)

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
分配金実績	19,014	18,438	18,632	17,341	18,360	18,499	18,373	18,049	17,377	17,397	16,783		
分配金予想 (直近期)	18,116	16,700	18,200	17,000	17,600	17,700	17,800	17,800	16,700	16,600	16,700	16,100	
分配金予想 (前々期)	—	—	—	—	17,600	17,000	17,200	17,400	17,000	16,500	16,700	16,600	16,600

■分配金の推移



資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課

第13期及び第14期 キャナルシティ博多にて大規模リニューアル工事を予定

■資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課



(注1)パークプレイス大分増床工事に伴う資本的支出金額です。(注2)メガストア棟2階改装工事に伴う資本的支出金額です。

(単位:百万円(未満切捨))

工事実施期	物件名	目的	工事金額
第12期実績	パークプレイス大分	外壁塗装・コーキング更新	28
		防犯システム更新工事	21
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	区画分割工事	20
		トイレ改修工事	17
第13期及び第14期予定	キャナルシティ博多	テナント区画リニューアル関連工事	228
		共用部リニューアル工事(アメニティ設備改善等)	165
		共用部補修・更新工事等	132
	パークプレイス大分	テナント区画リニューアル関連工事	180
		共用部リニューアル工事(アメニティ設備改善等)	56
		環境装飾工事等	23
		共用部補修・更新工事等	89
		改修工事等	145
その他			

※保有する不動産について改修工事等に伴う資本的支出の実績・予定額のうち主なものを記載しています。

キャナルシティ博多のリニューアル計画

エンターテイメント性強化施策の実施

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

ラーメンスタジアムを大規模リニューアル



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

キャナルシティ博多のアメニティ向上として 全館のトイレリニューアル等を計画



各種サインデザインも一新します。



福岡シティ劇場から「キャナルシティ劇場」として 新たにデビュー



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

IMAXシアターの導入



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

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

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

第12期調達実績

今後の外部成長に備えた資金調達先の拡充

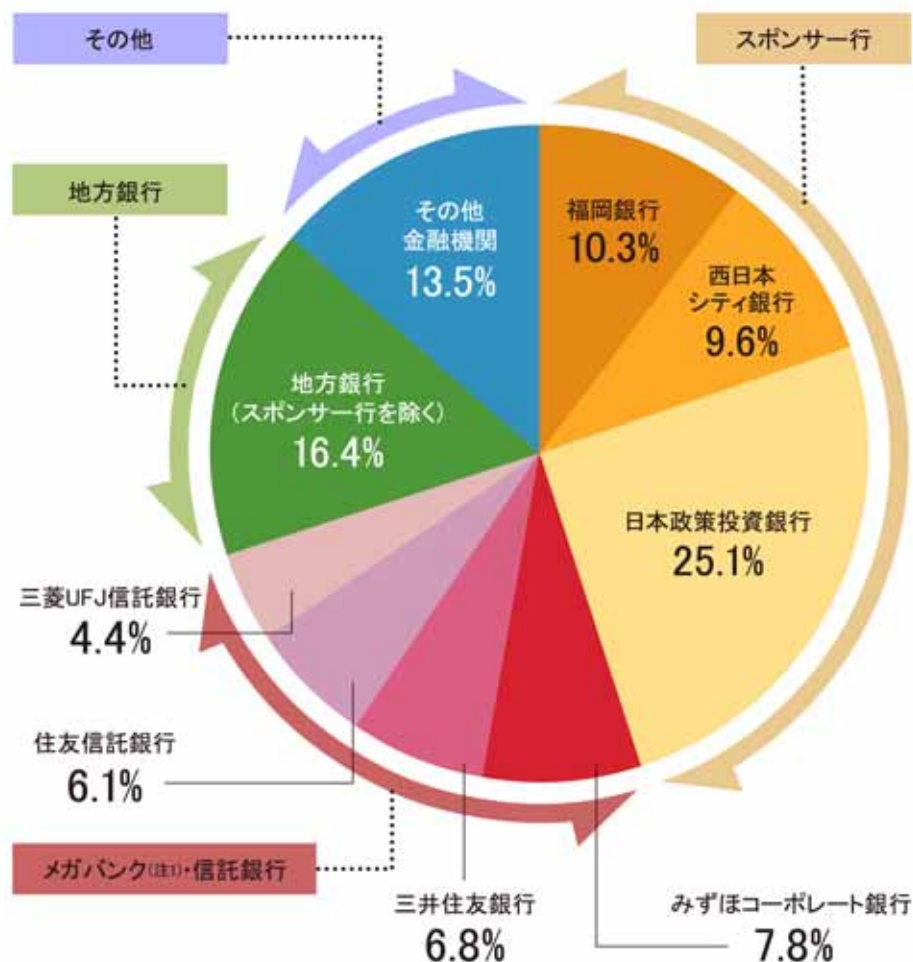
■第12期財務実績

- 2010年3月 ・コミットメントライン2,000百万円実行
・三菱UFJ信託銀行より600百万円の長期借換えを実施
- 2010年6月 ・三井住友銀行より4,000百万円の長期借換えを行い、新規取引を開始
→スポンサー3行に加えメガバンク2行体制へ
- 2010年7月 ・返済期日が到来するシンジケートローン10,000百万円について、みずほコーポレート銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより総額10,300百万円の長期借入によるリファイナンスを実施
・コミットメントライン更新
- 2010年8月 ・コミットメントライン(極度額10,000百万円)の未利用額9,700百万円(9月末には利用残高ゼロへ)

■返済期限の分散



■借入先金融機関分布



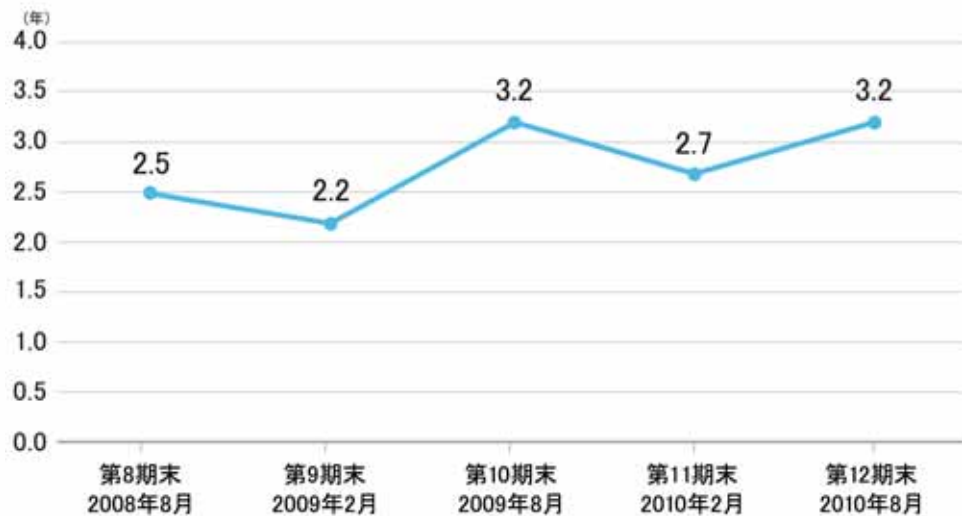
(注1)「メガバンク」とは、みずほコーポレート銀行、三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をいいます。

2010年8月31日現在

借入金シェア

引き続き安定的な資金調達と健全な財務体質を維持

■デュレーション(平均残存期間)(年)



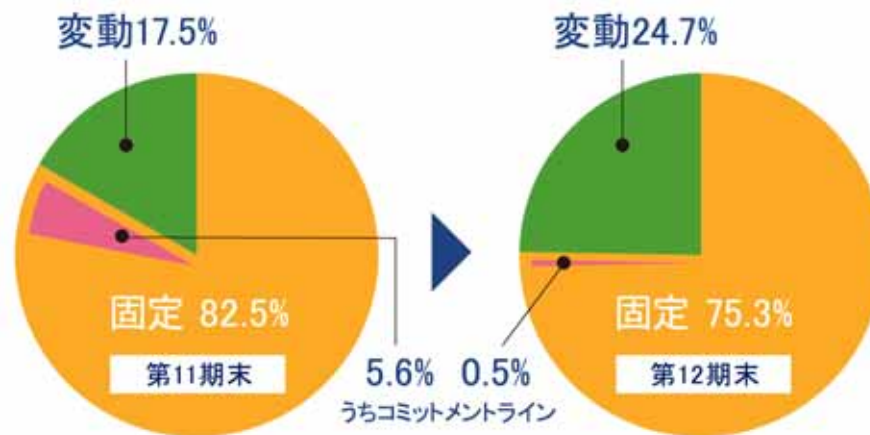
■期中平均支払金利(%)



■長短比率



■固定化比率



借入金一覧

コミットメントラインは9月末で残高ゼロに

2010年8月31日現在

種別	借入先	金額(円)	借入日	返済期限	返済方法	利率(年率)	摘要
1年内返済 予定の 長期借入金	福岡銀行	1,500,000,000	2008/ 6/30	2010/12/30	期日一括	0.84000%(※1)(※6)	無担保 無保証
	福岡銀行	2,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29		2.05174%(※2)	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29		2.05174%(※2)	
	第一生命保険	1,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29		2.05174%(※2)	
	新生銀行	1,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29		2.00174%(※2)	
	住友信託銀行	1,000,000,000	2006/ 9/29	2011/ 7/29		1.80296%(※2)	
	小計	8,500,000,000					
長期 借入金	西日本シティ銀行	2,500,000,000	2008/ 2/27	2013/ 2/28	期日一括	1.69226%(※2)	無担保 無保証
	住友信託銀行	2,000,000,000	2008/ 2/27	2013/ 2/28		1.69226%(※2)	
	みずほコーポレート銀行	2,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28		1.69226%(※2)	
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28		1.59226%(※2)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28		1.54226%(※2)	
	福岡銀行・西日本シティ銀行・大分銀行・宮崎銀行・親和銀行・伊予銀行・佐賀銀行・十八銀行・山口銀行	6,000,000,000	2008/ 6/23	2012/ 6/29		0.89000%(※1)(※6)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 6/30	2013/ 6/28	0.89000%(※1)(※6)		
	福岡銀行	1,500,000,000	2008/ 6/30	2011/12/30	0.89000%(※1)(※6)		
	りそな銀行	2,000,000,000	2008/10/ 7	2012/ 9/28	1.71212%(※2)		
	日本政策投資銀行	2,850,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	分割返済(※8)	2.20000%(※2)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2014/ 8/29	1.71000%(※2)		
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2015/ 8/31	1.95000%(※2)		
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2016/ 8/31	2.17000%(※2)		
	住友信託銀行	600,000,000	2009/ 9/30	2012/ 9/28	1.54457%(※2)		
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2010/ 3/31	2013/ 3/29	0.99000%(※1)(※6)		
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2013/12/30	1.19000%(※1)(※6)		
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/ 6/30	2015/ 6/30	1.29000%(※1)(※6)		
	みずほコーポレート銀行・農林中央金庫・広島銀行・山口銀行・伊予銀行・佐賀銀行・肥後銀行・親和銀行	10,300,000,000	2010/ 7/30	2014/ 7/31	1.41000%(※3)		
	小計	50,350,000,000					
コミットメント ライン	福岡銀行・りそな銀行・熊本ファミリー銀行・親和銀行(※4)	100,000,000	2010/ 8/31	2010/ 9/30	期日一括	0.55154%(※7)	無担保 無保証
	西日本シティ銀行(※5)	200,000,000	2010/ 8/31	2010/ 9/30	期日一括	0.55154%(※7)	
	小計	300,000,000					
	合計	59,150,000,000					

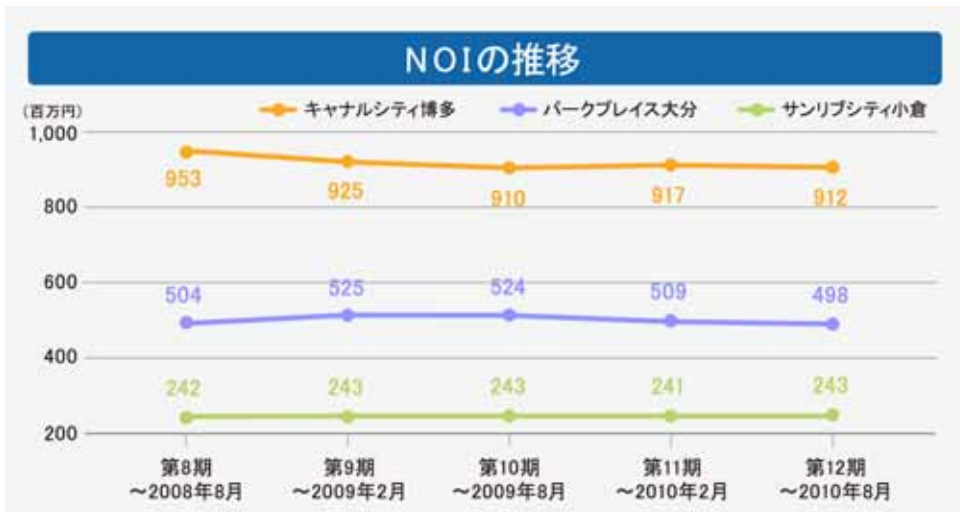
■コミットメントラインの設定状況

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

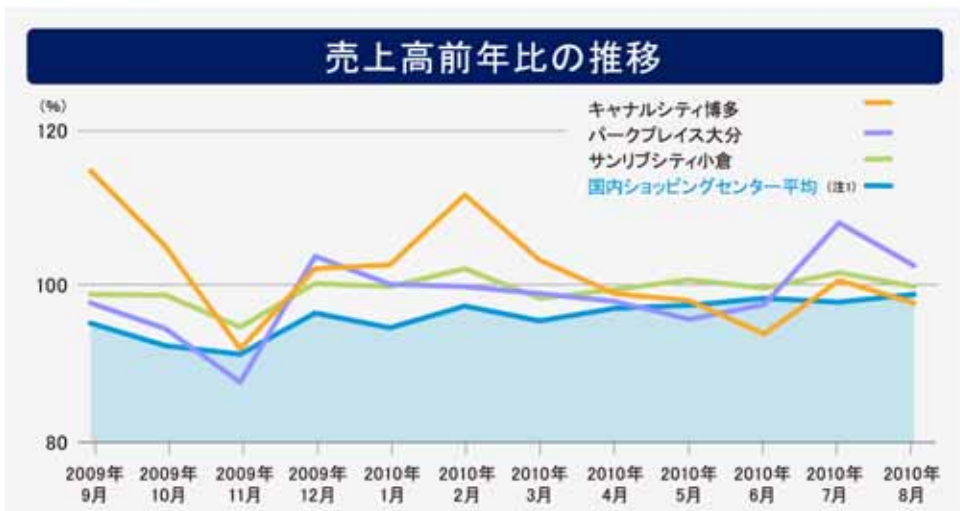
(※1) 変動金利での借入金です。
(※2) 固定金利での借入金です。
(※3) 変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を合わせた利率を記載しております。
(※4) コミットメントライン1での借入金です。
(※5) コミットメントライン2での借入金です。
(※6) 2010年6月30日から2010年9月30日(当日を含まない)までとなります。
(※7) 2010年8月31日から2010年9月30日(当日を含まない)までとなります。
(※8) 12月末及び6月末に75百万円(年当初元本の5%)、最終元本返済日に残額の1,875百万円の返済となります。

アクティブ商業の状況

商業施設の売上は堅調に推移、チャンネルシティ博多の売上は前年比101.4%



※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。



(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)

※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チャンネルシティ博多・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。

第12期 チャンネルシティ博多の状況

2010年3月



2010年7月



3月前年同月売上: 103.4%

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

7月前年同月売上: 100.8%

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

●チャンネルシティ博多

2008年9月~2009年8月

売上 (年間計*) 124億円

2009年9月~2010年8月

売上 (年間計*) 126億円

+1.4%

※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

2008年9月~2009年8月

売上 (年間計*) 244億円

2009年9月~2010年8月

売上 (年間計*) 242億円

▲1.0%

●サンリブシティ小倉

2008年9月~2009年8月

売上 (年間計*) —

2009年9月~2010年8月

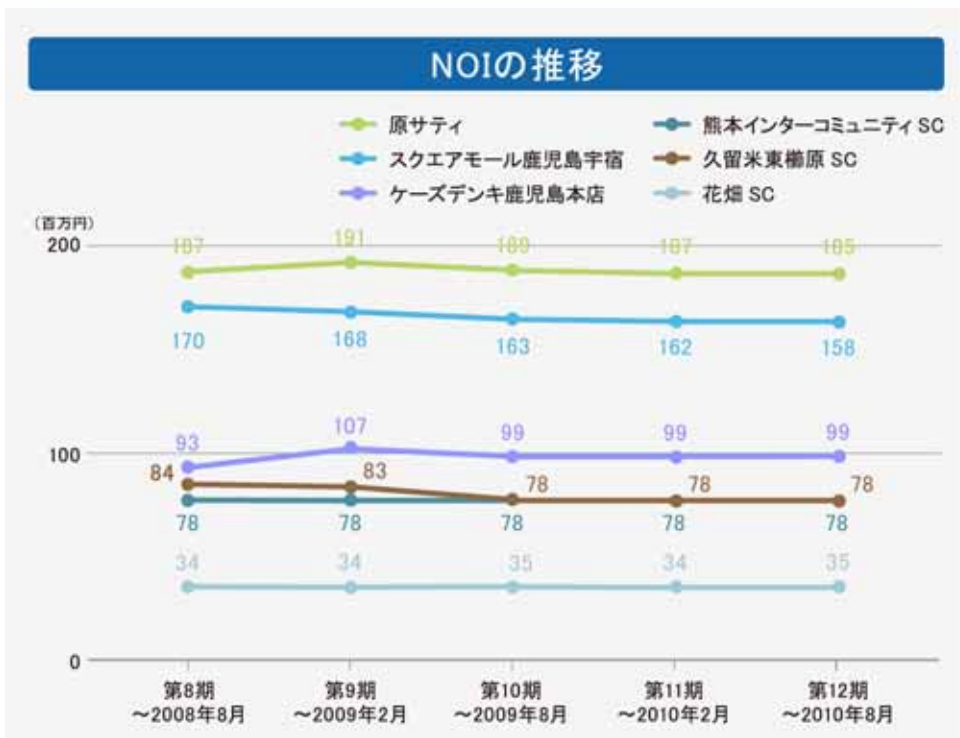
売上 (年間計*) —

▲0.3%[※]

※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。

パッシブ商業の状況

安定的な営業収益を実現



※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条項が存在するため、(原則)と記載しています。

スクエアモール鹿児島宇宿	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 (ドライブスルーコーヒーストック) 	<ul style="list-style-type: none"> ● スポーツデポ ● ゴルフ5
原サティ	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"> ● サティ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ケースデンキ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ポンラバス ● マツモトキヨシ

商業施設の賃料構成

■物件別賃料構成



■アクティブ商業賃料構成比

◎第11期 アクティブ商業：計2,564百万円

フロート賃料
14.2%
(363百万円)

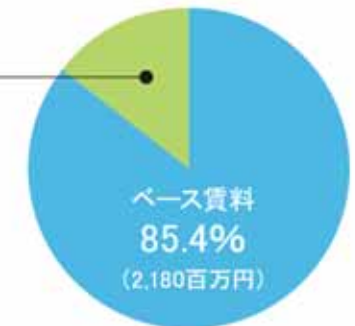
第11期



◎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



(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額の賃料を当該テナントの月額売上に歩率を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④駐車場代(パークプレイス大分のみ)の合計額を記載しています。

(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額により変動する賃料(最低保証賃料を除いた賃料)の合計額を記載しています。

賃貸面積上位テナント

	テナント名	契約者名	賃貸比率	第13期 ～2011年2月	第14期 ～2011年8月	第15期 ～2012年2月	契約残存 年数(年) (注1)
1	ジャスコパークプレイス大分	イオン九州株式会社	24.0%	●パークプレイス大分			11
	原サティ			●原サティ			8
2	サンリブシティ小倉	株式会社サンリブ	17.1%	●サンリブシティ小倉			14
3	スポーツデポ ゴルフ5	株式会社アルペン	5.6%	●スクエアモール鹿児島宇宿			16
				●熊本インターコミュニティ SC			16
				●久留米東瀬原 SC			17
4	ケーズデンキ	株式会社ケーズ ホールディングス	3.8%	●パークプレイス大分			11
5	ワシントンホテル	キャナルシティ・ 福岡ワシントンホテル株式会社	3.6%	●キャナルシティ博多			5
6	スポーツオーソリティ	株式会社メガスポーツ	2.3%	●キャナルシティ博多			1
				●パークプレイス大分			1
7	ユナイテッド・シネマ キャナルシティ13	ユナイテッド・シネマ株式会社	2.0%	●キャナルシティ博多			5
8	ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社九州ケーズデンキ	2.0%	●ケーズデンキ鹿児島本店			12
9	T・ジョイ	株式会社ティ・ジョイ	1.6%	●パークプレイス大分			11
10	OPA(ラブーン)	株式会社キャナルシティ・オーバ	1.6%	●キャナルシティ博多			5

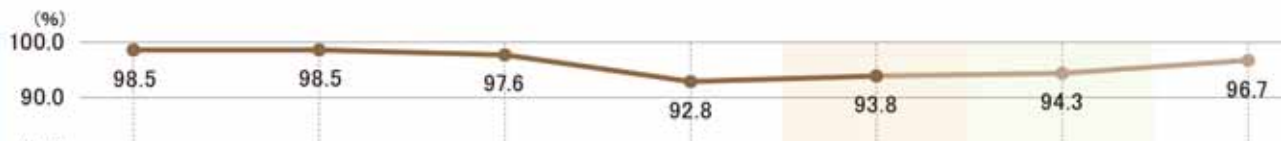
(注1)残存年数については、2010年8月31日時点の賃貸借契約の残存年数を切捨てて記載しています。

■ 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: 23,053.10㎡(6,973.37坪)



■前期末決算発表時の想定

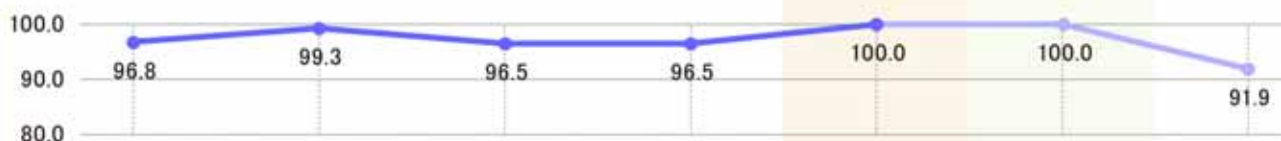
	第12期	第13期
想定	93.1%	93.7%
差異	+0.7%	+0.6%

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

サニックス博多ビル
総賃貸可能面積: 6,293.76㎡(1,903.81坪)



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

大博通りビジネスセンター
総賃貸可能面積: 11,226.57㎡(3,369.00坪)



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

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12期	第13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: 74,176.85㎡(22,411.03坪)



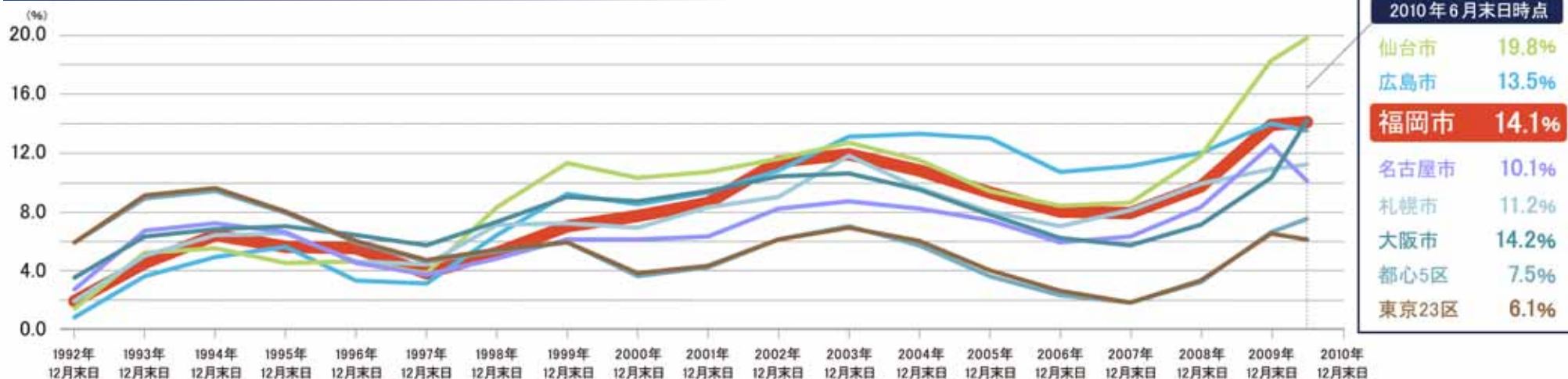
	第12期	第13期
想定	96.2%	97.0%
差異	+0.3%	▲0.2%

※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。

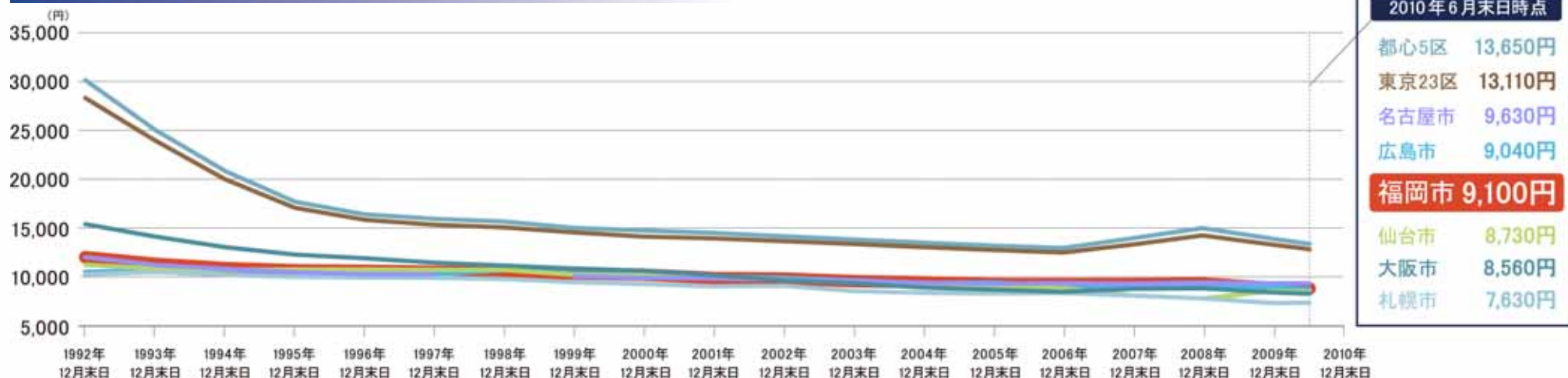
※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。 ※大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いております。

福岡オフィス空室率及び賃料推移

■全国主要都市平均空室率推移



■全国主要都市平均募集賃料推移(1坪当たり賃料)

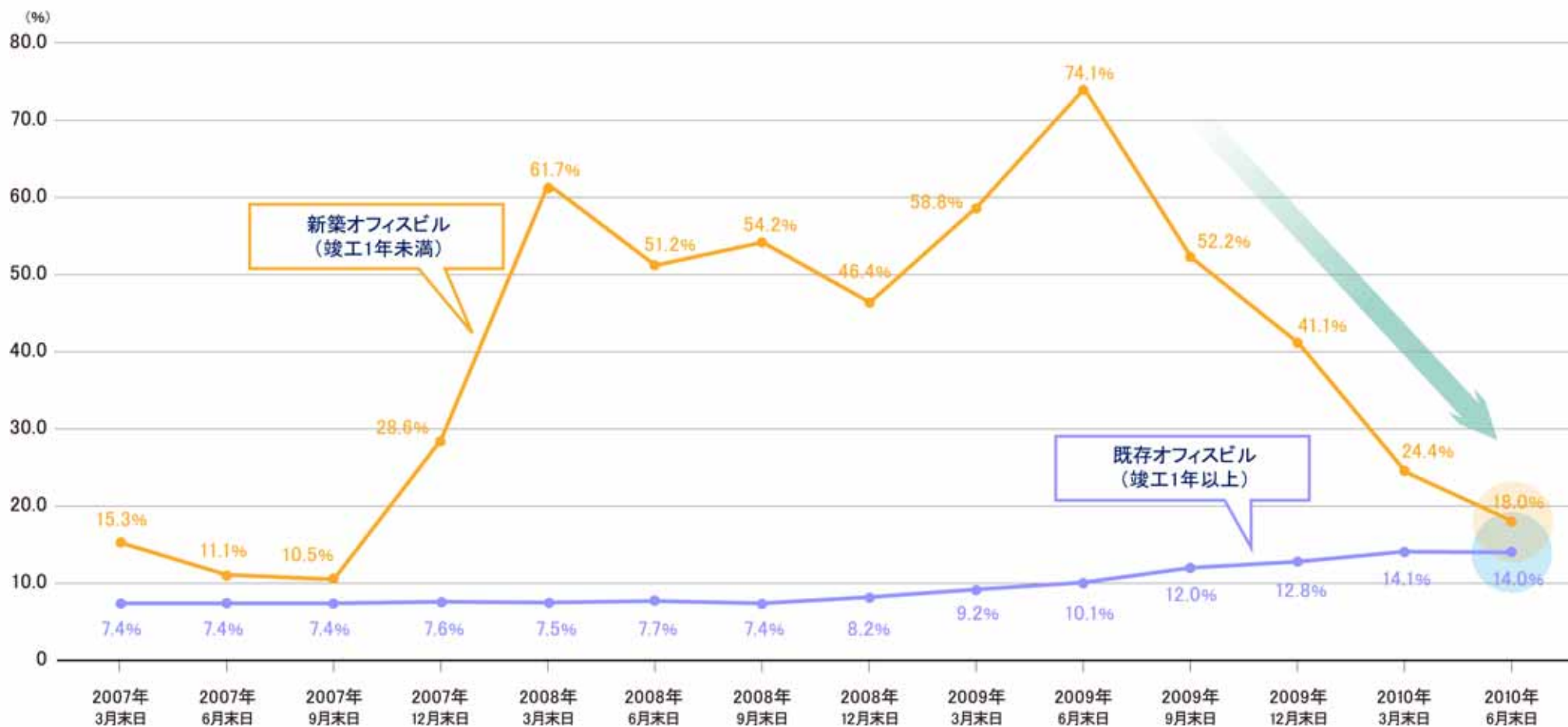


出典：シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市空室率状況

新築オフィスビルの空室率は低下

■空室率分析:新規&既存オフィスビル



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

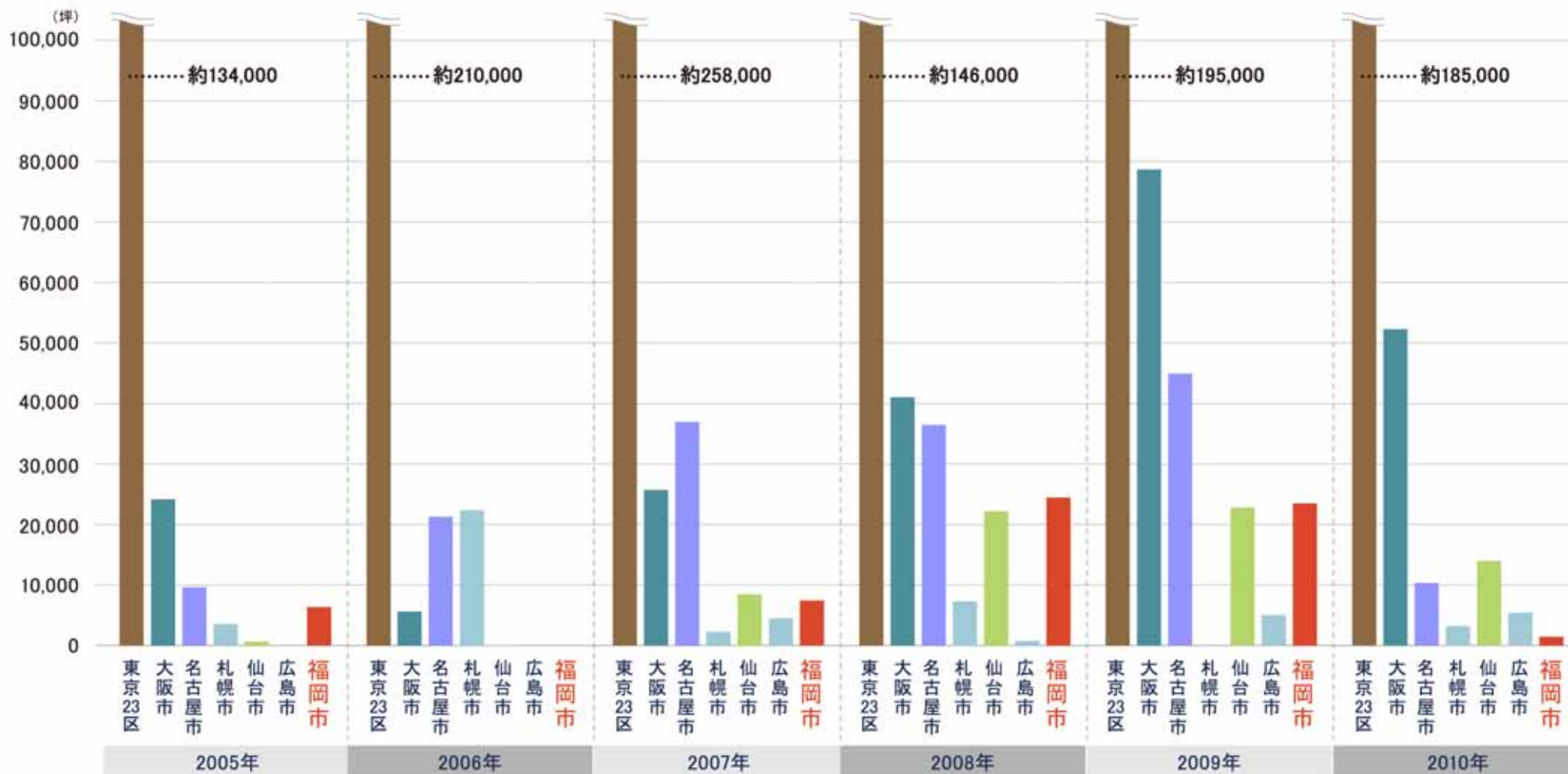
福岡のオフィス供給動向



国内地域別オフィス竣工状況

福岡のオフィスビル竣工は2009年でほぼストップ

■全国主要都市新規供給量

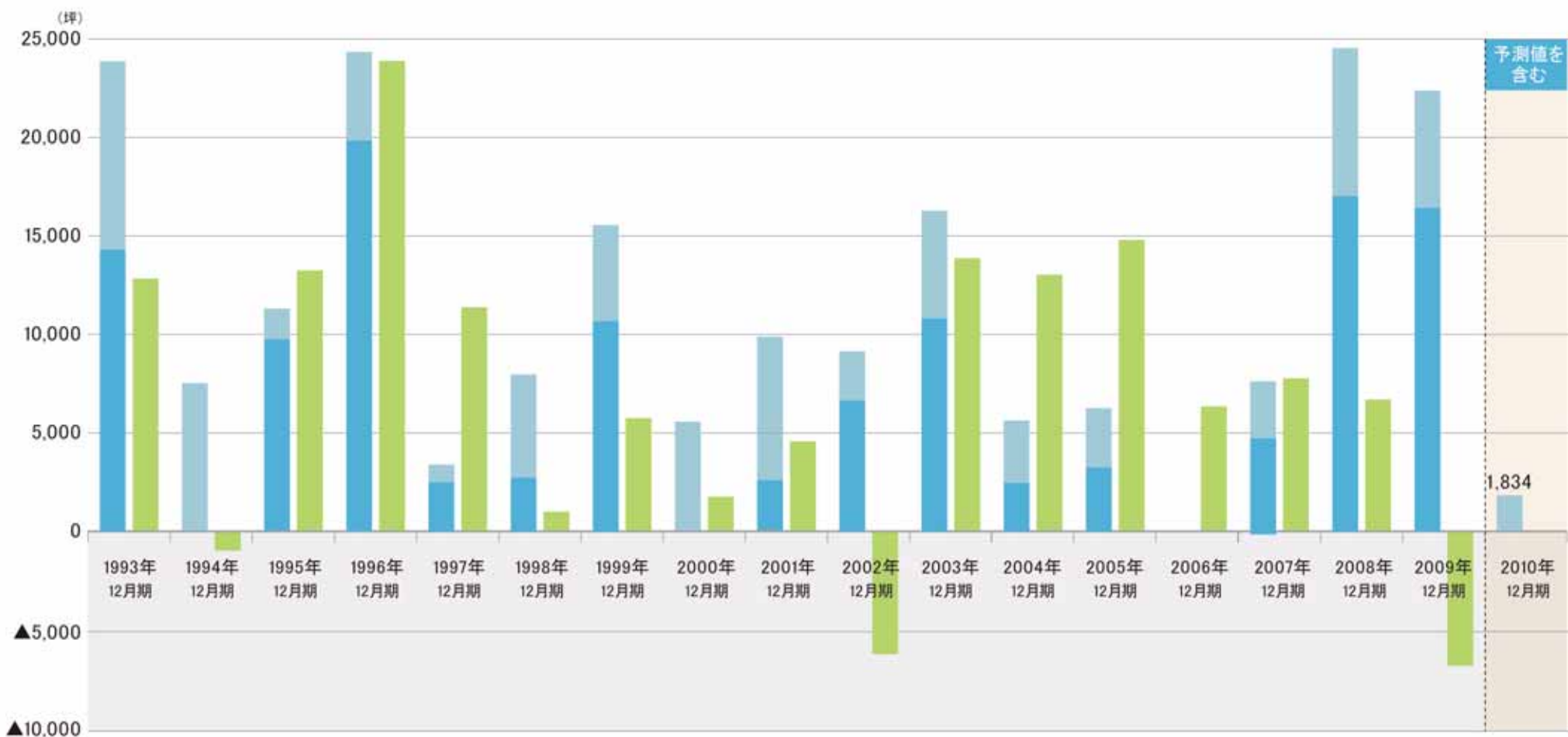


出典：シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市のオフィス需給バランス推移

■オフィス需給バランス推移

新規供給量: ■ 延床3,000坪以上 ■ 延床3,000坪未満 ■ 新規需要量



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

福岡リート投資法人主要投資エリア

