

10
周年



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第14期 決算説明資料 銘柄コード 8968 2011年3月1日~2011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	1,556億円 (2011年8月31日現在)
■ 借入金総額	695億円 (2011年8月31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14期)末日	2011年8月31日(半年毎、2月/8月決算)
■ 第14期分配金実額	1口当たり 16,922円
■ 第14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	542,000円 (2011年8月31日現在)
■ 発行済投資口数	123,050口 (2011年8月31日現在)
■ 時価総額	666億円 (投資口価格×発行済投資口数)(2011年8月31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	579,113円 (2011年8月31日現在)
■ 1口当たり時価純資産	631,925円 (2011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(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	425,906.83㎡
■ 期末時点稼働率	99.6%

(注1)2011年8月31日の保有物件による数値です。

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 証券コード 8968 第14期 決算説明資料 2011年3月1日～2011年8月31日



決算報告	4
業績予想	12
新規取得予定物件	15
財務体制	16
商業施設の運営	19
オフィスの運営	26
成長戦略	30

Appendix	31
----------------	----

※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

キャナルシティ博多・B取得により増収増益

(単位:百万円(未満切捨))

項目	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(A) ~2011年2月28日	第14期(B) ~2011年8月31日	差異 (B-A)	第15期 ~2012年2月29日 (予想)	第16期 ~2012年8月31日 (予想)
営業収益	5,621	5,640	5,663	5,662	7,045	1,383	6,899	7,135
物件NOI (注1)	3,656	3,698	3,637	3,537	4,406	868	4,317	4,408
減価償却費	950	954	953	958	1,164	206	1,187	1,262
営業利益	2,371	2,408	2,412	2,317	2,729	412	2,603	2,610
経常利益	1,861	1,863	1,797	1,763	2,083	319	2,006	1,969
当期純利益	1,860	1,862	1,796	1,762	2,082	319	2,005	1,968
1口当たり分配金(①)	17,377円	17,397円	16,783円	16,465円	16,922円	457円	16,300円	16,000円
直前分配金予想(②)	16,700円	16,600円	16,700円	16,100円	16,600円			
予想と実績の差異(①-②)	+677円	+797円	+83円	+365円	+322円			
投資口数(期末時点)	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	123,050口			
総資産(期末時点)(百万円)	130,836	130,705	132,349	132,497	155,657			
純資産(期末時点)(百万円)	62,124	62,126	62,061	62,026	71,259			
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)	16物件	16物件	16物件	16物件	17物件			
テナント数(期末時点)(注3)	439	445	434	421	502			
賃貸可能面積(期末時点)	362,206.45㎡	362,235.82㎡	362,250.56㎡	362,249.39㎡	425,906.83㎡			
稼働率(期末時点)(注4)	98.8%	99.1%	99.0%	98.6%	99.6%			

(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。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)

キャナルシティ博多・B取得に伴う変動

科目	第13期(A)	第14期(B)	差異 (B-A)
	2011年2月28日現在	2011年8月31日現在	
流動資産	7,172	8,362	1,190
現金及び預金	2,437	2,568	130
信託現金及び信託預金	4,003	4,629	① 625
営業未収入金	482	359	▲123
前払費用	207	312	② 104
繰延税金資産	0	0	0
未収還付消費税等	-	451	451
その他	41	42	1
固定資産	125,325	147,271	21,946
有形固定資産	116,646	144,846	③ 28,199
信託建物(純額)	46,451	56,176	9,725
信託構築物(純額)	639	840	201
信託機械及び装置(純額)	231	228	▲2
信託工具、器具及び備品(純額)	513	535	21
信託土地	68,810	87,057	18,247
信託建設仮勘定	-	7	7
無形固定資産	1,765	1,782	17
信託借地権	1,765	1,765	-
信託その他無形固定資産	-	17	17
投資その他の資産	6,913	643	▲6,270
投資有価証券	6,437	-	④ ▲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	365	533	⑤ 167
繰延資産	-	22	22
資産合計	132,497	155,657	23,159

■資産の部

① キャナルシティ博多・B取得に伴う預金増 その他預金減	+847百万円 ▲222百万円	③ キャナルシティ博多・B 資本的支出 減価償却費 除却等	+29,129百万円 +236百万円 ▲1,162百万円 ▲4百万円
② ローンフィー 保険料 その他	+51百万円 +41百万円 +12百万円	④ 匿名組合出資持分償還 ⑤ ローンフィー その他	▲6,437百万円 +102百万円 +65百万円

(単位:百万円(未満切捨))

科目	第13期(A)	第14期(B)	差異 (B-A)
	2011年2月28日現在	2011年8月31日現在	
流動負債	10,998	14,662	3,664
営業未払金	854	410	▲444
短期借入金	-	4,500	① 4,500
1年内返済予定の長期借入金	8,650	7,650	▲1,000
未払金	20	10	▲10
未払費用	258	296	37
未払法人税等	0	0	0
未払消費税等	29	-	▲29
前受金	664	845	② 181
預り金	518	949	③ 430
固定負債	59,471	69,734	10,262
長期借入金	50,425	57,350	④ 6,925
預り敷金及び保証金	331	331	-
信託預り敷金及び保証金	8,715	12,052	⑤ 3,337
負債合計	70,470	84,397	13,926

純資産の部	投資主資本	62,026	71,259	9,232
	出資総額	60,264	69,177	8,913
	剰余金	1,762	2,082	319
	純資産合計	62,026	71,259	9,232

負債純資産合計	132,497	155,657	23,159
----------------	----------------	----------------	---------------

■負債の部

① 新規物件取得に伴う借入 ② 新規物件取得分 その他	+4,500百万円 +185百万円 ▲4百万円	④ 新規物件取得に伴う借入 その他	+6,000百万円 +925百万円
③ パークプレイス大分(季節要因) 新規物件取得分 その他	+139百万円 +232百万円 +59百万円	⑤ 新規物件取得に伴う敷金増 保証金返還等	+3,527百万円 ▲190百万円

損益計算書(前期比)

キャナルシティ博多・Bの取得により営業収益は増加

(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13期 (A) ~2011年2月28日	第14期 (B) ~2011年8月31日	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	5,662	7,045	1,383
	不動産賃貸収入	5,281	6,826	① 1,545
	その他不動産賃貸収入	172	218	46
	匿名組合分配金	208	-	② ▲208
	営業費用	3,344	4,316	971
	賃貸事業費用	2,874	3,803	③ 928
	資産運用報酬	346	405	59
	資産保管手数料	4	5	0
	一般事務委託手数料	37	38	1
	役員報酬	9	9	-
	その他営業費用	71	53	▲18
	営業利益	2,317	2,729	412
	営業外収益	1	1	▲0
	受取利息	0	0	▲0
その他	0	0	0	
営業外費用	554	647	92	
支払利息	458	497	④ 38	
融資関連費用	96	107	11	
その他営業外費用	-	42	⑤ 42	
経常利益	1,763	2,083	319	
税引前当期純利益	1,763	2,083	319	
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	1,762	2,082	319	
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(▲)	1,762	2,082	319	

■営業損益

① キャナルシティ博多・B	+1,576
その他	▲31
計	+1,545
② 匿名組合出資の償還に伴う剥落	▲208
③ キャナルシティ博多・B	▲913
その他	▲15
計	▲928

■営業外損益

④ 借入増による費用増等	▲49
⑤ 匿名組合出資償還に伴う各種費用の計上	▲38
投資口交付費の償却	▲4
計	▲42

損益計算書(予想比)

パークプレイス大分の売上好調により営業収益予想比プラス

(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		予算 (A)	第14期 (B) ~2011年8月31日	増減 (B-A)	
経常損益	営業損益	営業収益	7,030	7,045	① 15
		不動産賃貸収入		6,826	
		その他不動産賃貸収入		218	
		匿名組合分配金		-	
		営業費用	4,334	4,316	② ▲18
		賃貸事業費用		3,803	
		資産運用報酬		405	
		資産保管手数料		5	
		一般事務委託手数料		38	
		役員報酬		9	
	その他営業費用		53		
	営業利益	2,695	2,729	34	
	営業外損益	営業外収益	2	1	▲0
		受取利息		0	
その他			0		
営業外費用		653	647	③ ▲6	
支払利息			497		
融資関連費用			107		
その他営業外費用		42			
経常利益	2,043	2,083	39		
税引前当期純利益	2,043	2,083	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	2,042	2,082	39		

■営業損益

① パークプレイス大分の売上好調による収入増	+22
その他	▲7
計	+15
② 修繕費・減価償却費	+10
その他費用減	+8
計	+18

■営業外損益

③ 支払利息・融資関連費用減	+6
----------------	----

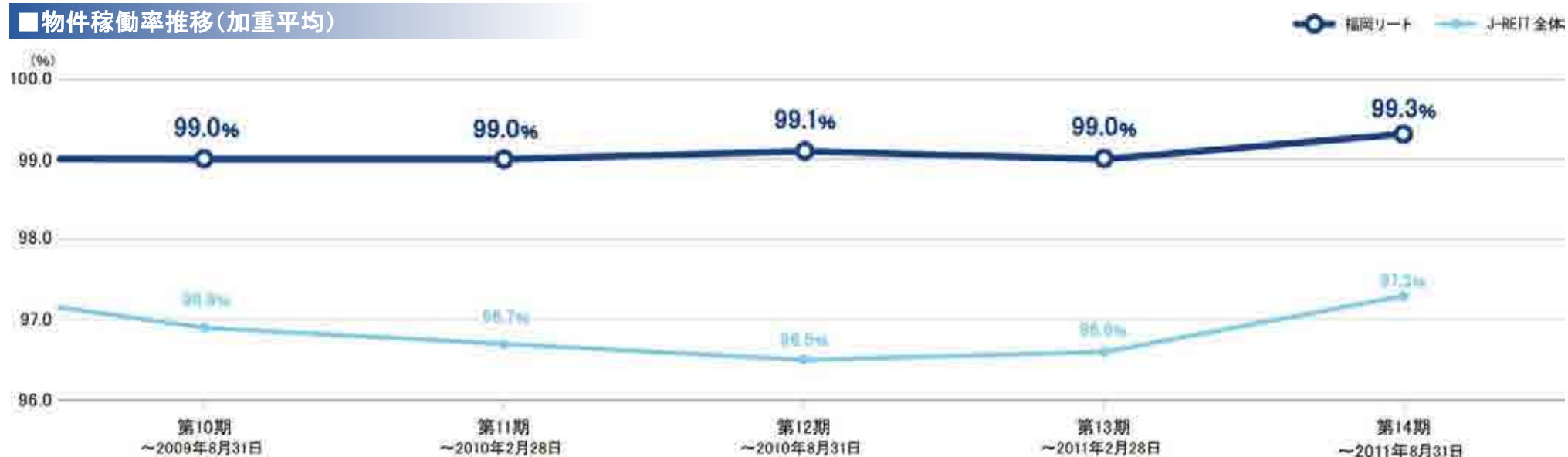
キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円(未満切捨))

区 分	第13期 (A) ~2011年2月28日	第14期 (B) ~2011年8月31日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,545	3,294	748
税引前当期純利益	1,763	2,083	319
減価償却費	958	1,164	206
投資口交付費償却	-	4	4
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	458	497	38
営業未収入金の増減額(▲は増加)	42	123	80
未収消費税等の増減額(▲は増加)	-	▲451	▲451
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲13	▲29	▲16
営業未払金の増減額(▲は減少)	71	▲4	▲75
未払金の増減額(▲は減少)	▲47	▲10	37
未払費用の増減額(▲は減少)	▲7	36	44
前受金の増減額(▲は減少)	▲4	181	186
預り金の増減額(▲は減少)	▲256	430	687
前払費用の増減額(▲は増加)	36	▲104	▲140
長期前払費用の増減額(▲は増加)	37	▲167	▲204
その他	1	38	37
小計	3,038	3,791	752
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲463	▲496	▲32
法人税等の支払額	▲42	▲42	▲0
法人税等の還付額	13	41	27
投資活動におけるキャッシュ・フロー	▲162	▲20,086	▲19,923
信託有形固定資産の取得による支出	▲148	▲29,805	▲29,656
信託無形固定資産の取得による支出	-	▲18	▲18
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	34	3,606	3,572
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲48	▲269	▲221
投資有価証券の償還による収入	-	6,400	6,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲1,871	17,548	19,420
短期借入れによる収入	-	31,500	31,500
短期借入金の返済による支出	▲300	▲27,000	▲26,700
長期借入れによる収入	1,800	13,000	11,200
長期借入金の返済による支出	▲1,575	▲7,075	▲5,500
投資口の発行による収入	-	8,913	8,913
分配金の支払額	▲1,796	▲1,762	34
投資口交付費の支出	-	▲26	▲26
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	511	756	245
現金及び現金同等物の期首残高	5,928	6,440	511
現金及び現金同等物の期末残高	6,440	7,197	756

物件稼働率推移

J-REIT全体に比べて高い稼働率を維持、全ての物件タイプで稼働率が上昇



※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14期のJ-REIT全体の稼働率は、2011年3月1日から2011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

物件タイプ	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	第14期 ~2011年8月31日	投資割合 (取得価格ベース)
アクティブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	55.5%
パンプ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	13.6%
オフィス	96.6%	95.2%	96.3%	96.4%	96.8%	28.8%
その他	90.0%	91.0%	93.8%	95.4%	97.9%	2.1%
全体	99.0%	99.0%	99.1%	99.0%	99.3%	100.0%

※稼働率は加重平均で算出しています。
 ※アクティブ商業とは、ポートフォリオの中で大型商業施設であり、不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けやすいキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉の4物件を指します。
 ※パンプ商業とは、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

呉服町ビジネスセンターと東比恵ビジネスセンターは環境への対応がより評価され評価額上昇

(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13期末時点		第14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%	31,357	33,400	32,700	5.2%	5.4%	35,100	5.1%	35,000	5.1%	▲100	0	谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	28,700	5.4%	28,973	28,700	28,400	5.4%	5.6%	-	-	29,300	5.3%	-	-	谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	6.5%	16,708	16,700	16,600	5.9%	6.4%	16,800	6.3%	16,800	6.3%	0	0	日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	6,211	7,350	7,320	5.9%	6.4%	7,440	6.6%	7,380	6.6%	▲60	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%	4,911	4,910	4,900	6.6%	7.1%	4,920	6.9%	4,920	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%	2,247	2,430	2,400	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%	5,462	4,690	4,660	6.0%	7.5%	5,230	7.2%	4,720	8.0%	10	▲520	日本不動産研究所
花畑SC	1,130	6.4%	1,091	1,170	1,160	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%	2,382	2,520	2,500	6.1%	6.4%	2,570	6.1%	2,580	6.1%	10	0	谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,440	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	103,323	-	102,789	105,270	104,030	-	-	79,110	-	107,750	-	▲140	▲520	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.2%	14,091	14,900	14,600	5.3%	5.6%	15,800	5.3%	15,500	5.3%	▲300	0	谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.2%	10,220	12,900	12,800	5.3%	5.5%	12,900	5.3%	13,200	5.2%	100	200	谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	5.9%	4,289	4,690	4,660	5.2%	5.6%	4,860	5.4%	4,720	5.4%	▲140	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%	6,643	6,640	6,590	5.7%	6.1%	6,670	5.9%	6,680	5.9%	10	0	日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	5,557	6,070	6,130	6.0%	6.3%	5,830	6.1%	5,930	6.0%	10	90	谷澤総合鑑定所
オフィスビル 合計	43,100	-	40,802	45,200	44,780	-	-	46,060	-	46,030	-	▲320	290	
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	1,948	1,650	1,630	5.8%	6.2%	1,690	6.0%	1,680	6.0%	▲10	0	大和不動産鑑定
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,081	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	-	3,029	2,650	2,622	-	-	2,700	-	2,690	-	▲10	0	
全物件 合計	149,594	-	146,621	153,120	151,432	-	-	127,870	-	156,470	-	▲470	▲230	

(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14期末時点の直接還元価格算出に用いた純利益を第13期末時点の直接還元利回りで除し、その数値を第13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14期末時点と第13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。

鑑定評価額の推移

含み益の割合はプラス4.4% (J-REIT平均の含み益割合はマイナス3%)

■ 鑑定評価額の推移



	第10期末 ~2009年8月31日	第11期末 ~2010年2月28日	第12期末 ~2010年8月31日	第13期末 ~2011年2月28日	第14期末 ~2011年8月31日
鑑定評価額の合計	129,600百万円	128,440百万円	128,080百万円	125,400百万円	153,120百万円
保有物件数	16物件	16物件	16物件	16物件	17物件

(注1) 期末貸借対照表計上額には借対建没戻金を含みません。

第15期 業績予想

前回公表予想の分配金16,300円と変わらず

■第15期 今回の公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第14期実績 A	第15期 前回公表予想 B	第15期 今回公表予想 C	第14期実績 差異 C-A	第15期 前回公表予想 差異 C-B
営業収益	7,045	7,014	6,899	① ▲145	▲114
営業費用	4,316	4,363	4,296	② ▲19	▲67
営業利益	2,729	2,650	2,603	▲126	▲47
営業外収益	1	2	2	0	0
営業外費用	647	645	598	③ ▲48	▲47
経常利益	2,083	2,006	2,006	▲76	0
当期純利益	2,082	2,005	2,005	▲76	0
1口当たり分配金(円)	16,922円	16,300円	16,300円	▲622円	-

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第14期実績との今回公表予想差異要因

① [商業]	
チャンネルシティ博多リニューアル関連	▲50
スクエアモール鹿児島宇宿リニューアル関連	▲30
その他	▲32
[オフィス]	
呉服町ビジネスセンター(入替)等	▲32
[その他]	▲1
	計▲145
② 減価償却費・修繕費	▲46
その他	+65
	計+19
③ 匿名組合出資償還に伴う各種費用の剥落	+38
金利低下等	+10
	計+48

第16期 業績予想

2物件の取得予定とキャナルシティ博多の大規模リニューアルの総決算を織り込み

■第16期 今回の公表予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第15期 今回公表予想 A	第16期 今回公表予想 B	第15期 今回公表予想 差異 B-A
営業収益	6,899	7,135	① 235
営業費用	4,296	4,525	② 229
営業利益	2,603	2,610	6
営業外収益	2	2	-
営業外費用	598	642	③ 43
経常利益	2,006	1,969	▲36
当期純利益	2,005	1,968	▲36
1口当たり分配金(円)	16,300円	16,000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15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リニューアル関連	▲84
パークプレイス大分自家発電切替関連	+109
その他	+17
[オフィス]	
フリーレント解消	+24
[その他]	
新規物件取得(Aqualia警固、Aqualia千早)	+169
計	+235
② キャナルシティ博多・B 固都税	▲168
パークプレイス大分自家発電切替関連	▲133
減価償却費・修繕費	+22
その他費用減	+50
計	+229
③ 新規借入による費用増	▲11
第15期長転に伴う費用増等	▲32
計	▲43

分配金の推移

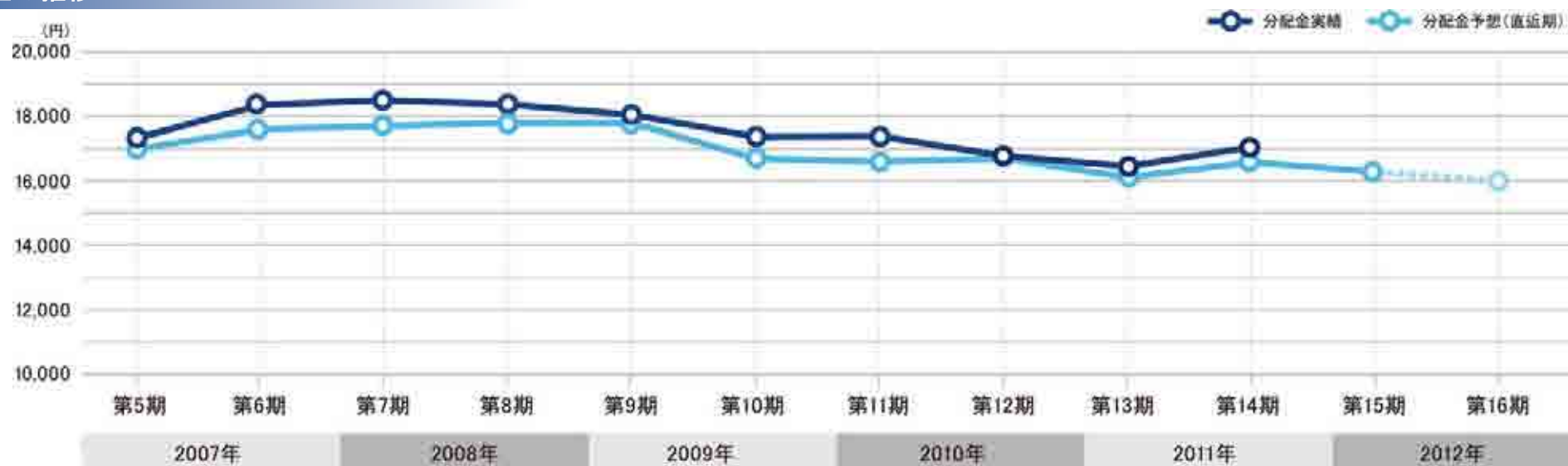
安定した分配金を継続

■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	第16期
分配金実績	17,341	18,360	18,499	18,373	18,049	17,377	17,397	16,783	16,465	16,922		
分配金予想 (直近期)	17,000	17,600	17,700	17,800	17,800	16,700	16,600	16,700	16,100	16,600	16,300	
分配金予想 (前々期)	—	17,600	17,000	17,200	17,400	17,000	16,500	16,700	16,600	16,600	16,300	16,000

■分配金の推移



新規取得予定物件

第16期期初に2物件を取得予定

■Aqualia警固



■賃貸借の概要

賃貸可能戸数	130(注1)
総賃料収入(年間賃料)	209百万円(注2)
賃貸可能面積	7,431.20㎡(注3)
総賃貸面積	6,932.33㎡(注3)
稼働率	93.3%(注4)

取得の概要	
① 取得予定資産	信託受益権 (委託予定者:三菱UFJ信託銀行株式会社)
② 物件名称	Aqualia警固
③ 用途	住居
④ 所在	福岡市中央区警固2丁目
⑤ 取得予定価格	2,800百万円
⑥ 鑑定評価額	3,050百万円(鑑定直接還元率0.56%)
⑦ 取得CAP*	6.3% *鑑定評価額における直接還元法DCF取得価格
⑧ 取得予定日	2012年3月1日
⑨ 業主	非開示
⑩ 取得資金	自己資金及び借入金

※本売買契約はフォワードコミットメント等(売買契約から1ヶ月を経過した後)に決断・引渡しを行うものとして締結し、売主は買主は売買契約上の義務違反により本売買契約が解除された場合、違約した当事者は相手方当事者に対し、違約金として売買代金(消費税相当額を含む)の20%に相当する額を支払う定めとなっております。なお、本売買契約において手付金の支払いはありません。
※本契約締結日から取得予定日までの間に稼働率が一定水準を下回った場合、売主との間で売買金額の変更を協議することができます。
※上記の取得予定価格は、取得経費、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、諸物にかかる消費税等を含んでおりません。

(注1)住居部分(120室)と店舗・事務所部分(4室)の合計額を記載しております。
(注2)2011年8月末時点で契約締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料・月額共益費収入の合計値を以て算出することにより算出しております。なお、百万円未満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。
(注3)賃貸可能面積はエンドテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は2011年8月末時点で締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しております。なお、駐車場等は含まれておりません。
(注4)2011年8月末時点の稼働率となります。

■Aqualia千早



■賃貸借の概要

賃貸可能戸数	105
総賃料収入(年間賃料)	96百万円(注1)
賃貸可能面積	5,619.69㎡(注2)
総賃貸面積	5,380.77㎡(注2)
稼働率	95.7%(注3)

取得の概要	
① 取得予定資産	信託受益権 (委託予定者:三菱UFJ信託銀行株式会社)
② 物件名称	Aqualia千早
③ 用途	住居
④ 所在	福岡市東区千早4丁目
⑤ 取得予定価格	1,280百万円
⑥ 鑑定評価額	1,370百万円(鑑定直接還元率0.4%)
⑦ 取得CAP*	6.89% *鑑定評価額における直接還元法DCF取得価格
⑧ 取得予定日	2012年3月1日
⑨ 業主	非開示
⑩ 取得資金	自己資金及び借入金

※本売買契約はフォワードコミットメント等(売買契約から1ヶ月を経過した後)に決断・引渡しを行うものとして締結し、売主は買主は売買契約上の義務違反により本売買契約が解除された場合、違約した当事者は相手方当事者に対し、違約金として売買代金(消費税相当額を含む)の20%に相当する額を支払う定めとなっております。なお、本売買契約において手付金の支払いはありません。
※本契約締結日から取得予定日までの間に稼働率が一定水準を下回った場合、売主との間で売買金額の引き下げを協議することができます。
※上記の取得予定価格は、取得経費、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、諸物にかかる消費税等を含んでおりません。

(注1)2011年8月末時点で契約締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料・月額共益費収入の合計値を以て算出することにより算出しております。なお、百万円未満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。
(注2)賃貸可能面積はエンドテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は2011年8月末時点で締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しております。なお、駐車場等は含まれておりません。
(注3)2011年8月末時点の稼働率となります。

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

第14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(極度額50億円→60億円 コミットメント期間1年→2年)

■第14期財務実績

2011年3月 ・スポンサー行3行より総額6,000百万円(期間5年)の
新規借入(物件取得)
・コミットメントラインより総額4,500百万円の新規借入(物件取得)

2011年7月 ・総額7,000百万円のリファイナンス

福岡銀行	2,000百万円(期間6年)	リファイナンス前(期間5年) に比べ、より長期ヘシフト
西日本シティ銀行	2,000百万円(期間6年)	
第一生命保険	1,000百万円(期間7年)	
住友信託銀行	1,000百万円(期間4年)	
新生銀行	1,000百万円(期間5年)	

2011年7月 ・福岡銀行アレンジャーのコミットメントライン増額更新
極度額5,000百万円→6,000百万円
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。

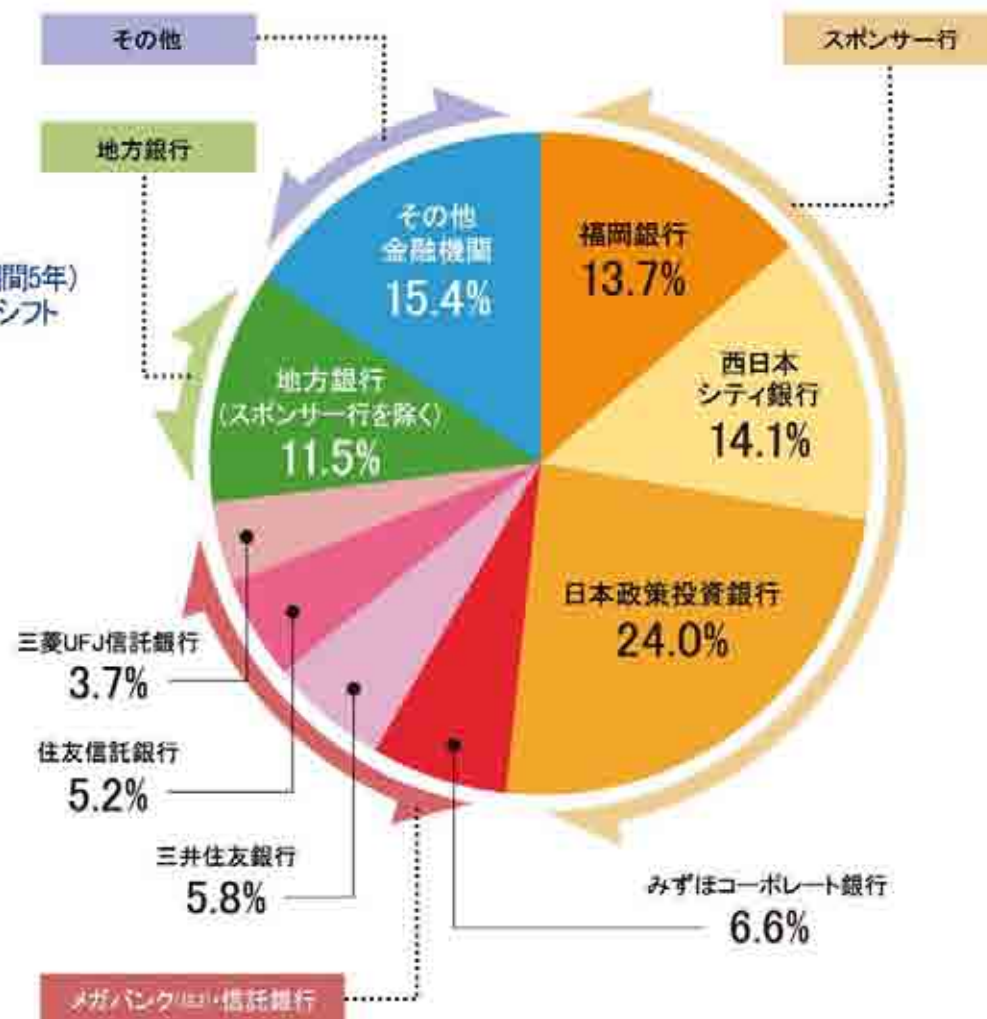
R&I:格付投資情報センターより発行体格付けを取得。

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。

※2011年8月31日現在

■借入先金融機関の分布状況



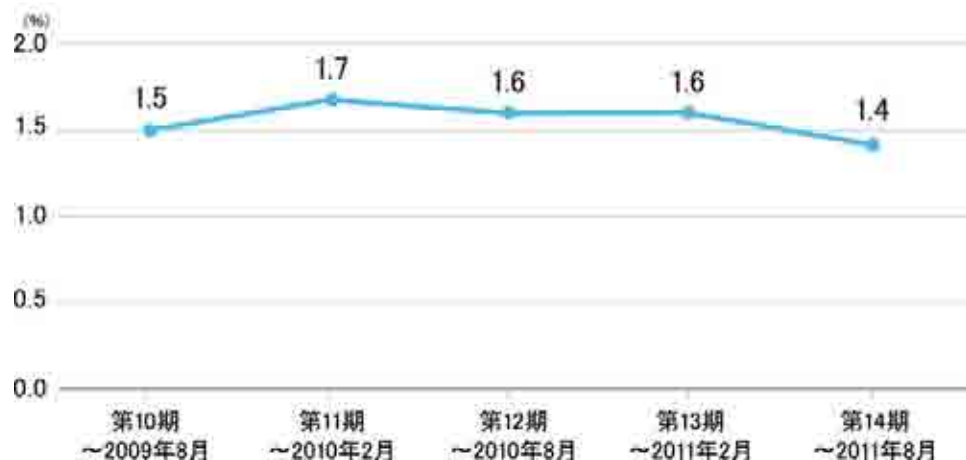
借入金シェア

健全な財務体質を維持

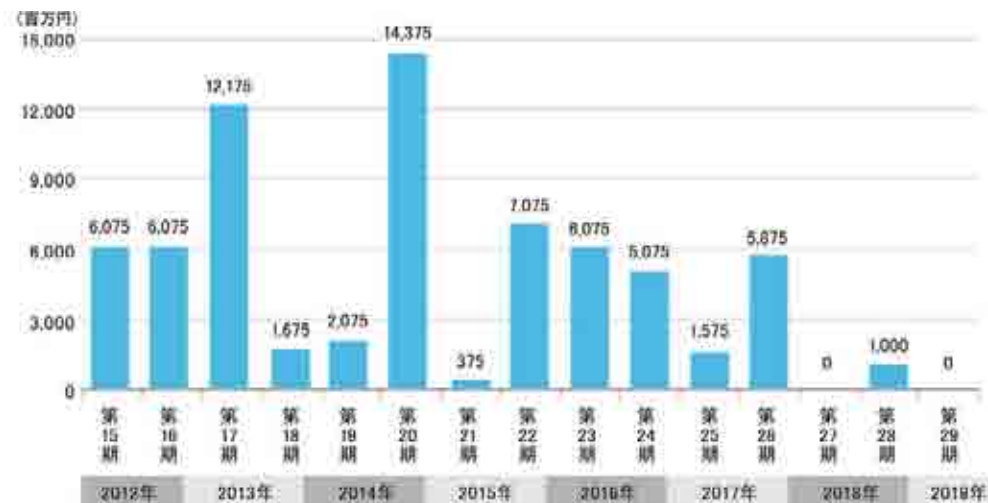
■デレーション(平均残存期間)(年)



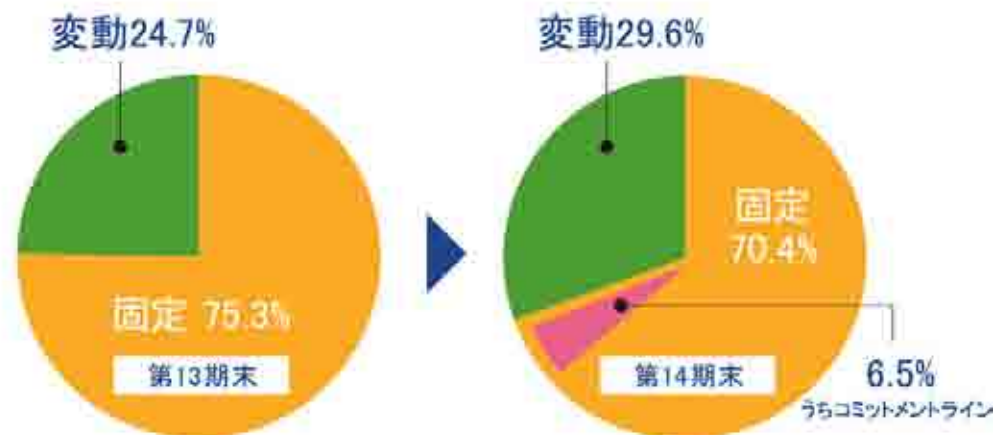
■期中平均支払金利(%)



■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
短期借入金							
1年内返済予定の長期借入金	福岡銀行	1,500,000,000	2008/6/30	2011/12/30	期日一括	0.84000%(※1)(※4)	無担保無保証
	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(※10)	6,000,000,000	2008/6/23	2012/6/29		0.84000%(※1)(※4)	
	小計	7,500,000,000					
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			
	みずほコーポレート銀行	2,000,000,000	2008/2/29	2013/2/28			
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2008/2/29	2013/2/28			
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/2/29	2013/2/28			
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/6/30	2013/6/28			
	りそな銀行	2,000,000,000	2008/10/7	2012/9/28	分割返済(※3)	1.71212%(※1)	
	日本政策投資銀行	2,700,000,000	2008/6/30	2017/6/30			
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/8/31	2014/8/29			
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/8/31	2015/8/31			
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/8/31	2016/8/31			
	住友信託銀行	600,000,000	2009/9/30	2012/9/28			
	三菱UFJ信託銀行	600,000,000	2010/3/31	2013/3/29	期日一括	0.94000%(※1)(※4)	
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/6/30	2013/12/30			
	三井住友銀行	2,000,000,000	2010/6/30	2015/6/30			
	みずほコーポレート銀行・厚木中央金庫・広島銀行・山口銀行(※10)・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			
	りそな銀行	300,000,000	2010/9/30	2014/9/30			
	福岡銀行	1,500,000,000	2010/12/30	2016/12/30			
	福岡銀行	2,000,000,000	2011/3/1	2018/2/29	期日一括	0.78643%(※1)(※6)	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2011/3/1	2016/2/29			
	日本政策投資銀行	2,000,000,000	2011/3/1	2018/2/29			
	福岡銀行	2,000,000,000	2011/7/29	2017/7/31			
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2011/7/29	2017/7/31			
	第一生命保険	1,000,000,000	2011/7/29	2018/7/31			
	新生銀行	1,000,000,000	2011/7/29	2016/7/29	期日一括	1.30452%(※2)	
	住友信託銀行	1,000,000,000	2011/7/29	2016/7/29			
	小計	57,500,000,000					
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(※8)	2,200,000,000	2011/8/31	2011/9/30	期日一括	0.53000%(※7)	無担保無保証
	西日本シティ銀行(※9)	2,300,000,000	2011/8/31	2011/9/30			
	小計	4,500,000,000					
	合計	68,500,000,000					

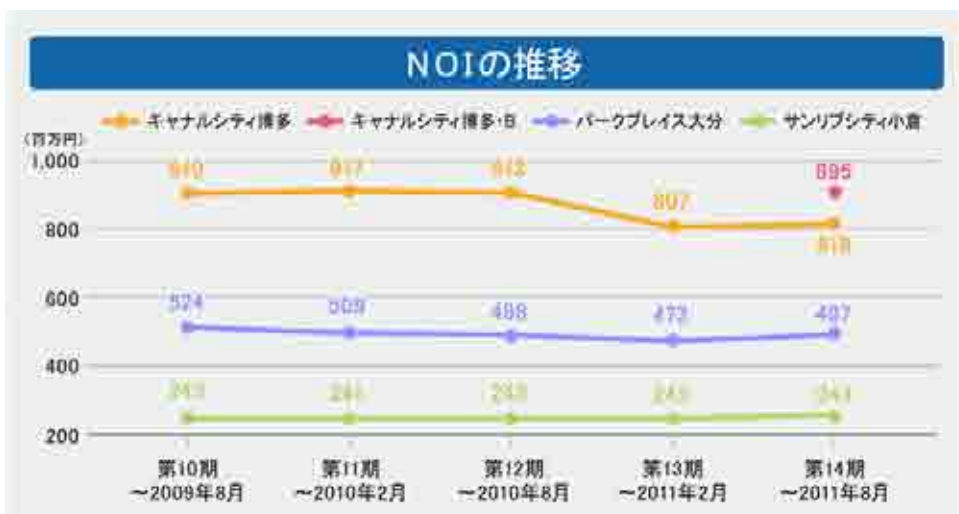
(※1) 変動金利での借入金です。(※2) 固定金利での借入金です。(※3) 変動金利での借入金ですが、有利な固定化予定のためスワップ契約を締結しており、本スワップ契約の締結および利率変動記載しています。(※4) 2011年8月30日から2011年9月30日(借入済)までとなります。(※5) 8月貸付の返済(貸付金・元金)は(年3%)最終元金返済日(10月)まで返済済み。(※6) 2011年5月31日から2011年11月30日(借入済)までとなります。(※7) 2011年8月31日から2011年9月30日(借入済)までとなります。(※8) 2011年9月30日(借入済)での借入金です。(※9) コミットメントラインでの借入金です。(※10) 株式会社九州銀行は2011年10月3日に株式会社九州銀行(旧)の九州銀行に改称する事業を分割継承する「吸収分割」を行っています。

■コミットメントライン設定状況

種別	借入先	借入金規模額(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			

アクティブ商業の状況

パークプレイス大分の売上が好調



※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



2009年9月~2010年8月
売上(年間計(百万))

299億円 ➡ 274億円
▲8.4%

春は、震災と博多駅ビル(JR博多シティ)の開業、夏は、映画のヒット作が少なかったこと等で、昨年比で売上減少。
イーストビル(第2キャナルシティ)は、2011年8月30日に開業。

(注1)本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上(キャナルシティ博多・Bについては保有していない期間の売上も上記数値に含まれます。)を合算して記載しております。

●パークプレイス大分



2009年9月~2010年8月
売上(年間計)

242億円 ➡ 254億円
+5.3%

主要テナントであるイオン、ケーズデンキ等の売上が堅調であったほか、積極的なテナント入替が売上増に寄与。

●サンリブシティ小倉



2009年9月~2010年8月
売上(年間計(百万))

➡
+1.5%

周辺開発が進んだことで、集客力がさらに高まり、今期も食料品部門の売上が好調。猛暑の影響で衣料品の売上も好調。

(注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、数値は記載していません。

キャナルシティ博多イーストビル(第2キャナルシティ)

2011年9月30日にオープン

■キャナルシティ博多イーストビル



所在地	福岡市博多区祝園町9番2号	階数	地上4階建
敷地面積	8,788.77㎡	店舗面積	12,034.57㎡
延床面積	18,110.00㎡	店舗数	16店舗
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	開業日	2011年9月30日

(注)上記キャナルシティ博多イーストビルについて、現時点において未投資法人が保有する予定はありません。

■キャナルシティ博多イーストビル[FLOOR MAP]

キャナルシティ博多



◎FLOOR MAP



- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1 | H&M(メンズ・レディース・キッズアパレル)1-9F | 九州初出店 |
| 2 | ZARA(メンズ・レディース・キッズアパレル)1-3F | 国内最大級 |
| 3 | ユニクロ(メンズ・レディース・キッズ・ベビーウェア・服飾雑貨)1-3F | 九州最大級 |
| 4 | コレトポイント(メンズ・レディース・キッズ・ベビーウェア・服飾雑貨)1-3F | 国内最大級 |
| 5 | Bershka(ベルシユカ)(メンズ・レディース)2F | 平日準初出店 |
| 6 | デジアル(メンズ・レディース・キッズアパレル)1F | 国内最大級 九州初出店 |
| 7 | HAKATA Franchising(家具・生活雑貨)2-3F | 国内最大 |
| 8 | キットソン(レディース・服飾雑貨)1F | |
| 9 | アクセサライズ(服飾雑貨)1F | 九州初出店 |
| 10 | オリエンタルトラフィック(レディースシューズ・バッグ)2F | |
| 11 | ラリン(コスメ・ライフスタイル雑貨)1F | 九州初出店 |
| 12 | シューキーズ(ビザレストラン)2F | 九州初出店(13年ぶり再出店) |
| 13 | セ・トレボン(ベーカリー&カフェ)1F | |
| 14 | カルディコーヒーファーム(コーヒー豆・輸入食品)1F | |
| 15 | タリーズコーヒー(カフェ)1F | 創業地として九州初出店 |
| 16 | 菓子処 奥(洋菓子・チョコレート)1F | |

キャナルシティ博多イーストビルの開業

オープン当日は9万人来場、既存のキャナルシティ博多も来場客数上昇

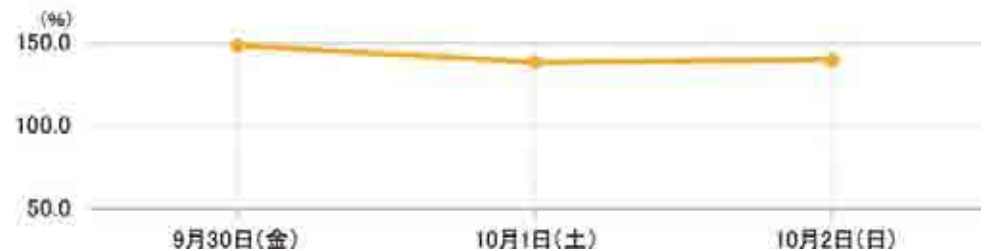
■オープン当日の状況



■キャナルシティ博多イーストビル開業について



■キャナルシティ博多(既存棟部分)来場客数動向前年比



キャナルシティ博多全体のリニューアル

今後1年でキャナルシティ博多の更なるバリューアップを図る



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実績各期末毎に更新しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。

スクエアモール鹿児島宇宿 開業5周年を迎え、施設のリニューアルを計画

<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"> ●スポーツデポ・ゴルフ5 ●ベスト電器 	<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"> ●スポーツデポ・ゴルフ5 ●スターバックスコーヒー 	<p>久留米東楠原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"> ●スポーツデポ・ゴルフ5
<p>イオン原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"> ●イオン九州 	<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"> ●ケーズデンキ 	<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"> ●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41億円の賃料のうち約87%がベース賃料

■物件別賃料構成



■アクティブ商業賃料構成比

◎第13期 アクティブ商業：計2,543百万円



◎第14期 アクティブ商業：計4,101百万円



(注1) 「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月給賃料、②売上歩合(月給の賃料を当該テナントの月額売上に歩率を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④駐車場収入のうちキャナルシティ博多・Bにおいて駐車場管理会社と売上補償が設定されている額、パークプレイス大分の駐車場賃料の合計額を記載しています。

(注2) 「フロート賃料」とは、売上歩合が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額により変動する賃料(最低保証賃料を除いた賃料)及びキャナルシティ博多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。

賃貸面積上位テナント

	テナント名	契約者名	賃貸比率	第15期 ～2012年2月	第16期 ～2012年8月	第17期 ～2013年2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	20.3%	●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	14.5%	●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	9.1%	●キャナルシティ博多・D			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	4.9%	●キャナルシティ博多			4
				●キャナルシティ博多・B			
5	スポーツデポ ゴルフ5	株式会社アルペン	4.7%	●スクエアモール鹿児島宇野			15
				●熊本インターコミュニティ5B			15
				●久喜栄家劇場200			16
6	ケーズデンキ	株式会社ケーズ ホールディングス	3.2%	●パークプレイス大分			10
7	ワシントンホテル	キャナルシティ・ 福岡ワシントンホテル株式会社	3.0%	●キャナルシティ博多			4
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			0
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			4
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

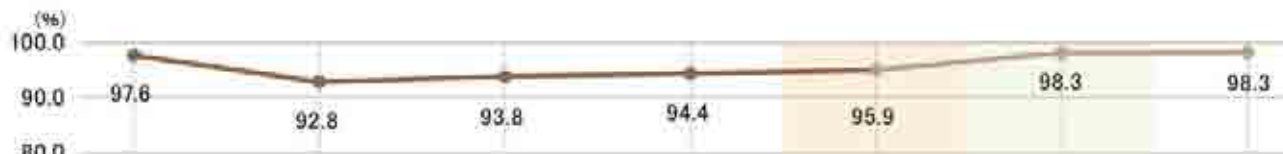
(注1) 残存年数については、2011年8月31日時点の賃貸借契約の残存年数を切捨てて記載しています。

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約

オフィス稼働率実績・想定

稼働は好調、今後稼働率の上昇を想定

キャナルシティ・
ビジネスセンタービル
総賃貸可能面積: 23,050.30㎡(5,972.52坪)



■前期末決算発表時の想定

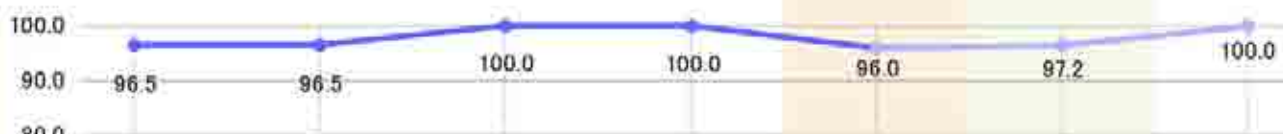
	第14期	第15期
想定	93.8%	94.4%
差異	+2.1%	+3.9%

呉服町ビジネスセンター
総賃貸可能面積: 19,907.91㎡(5,022.05坪)



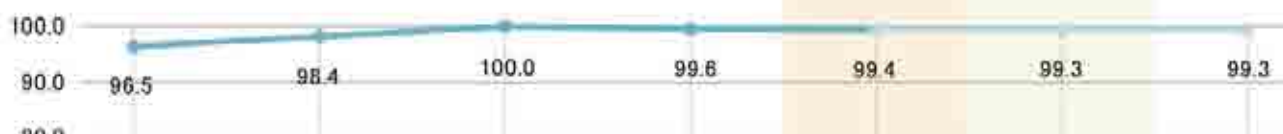
	第14期	第15期
想定	94.6%	96.0%
差異	+0.0%	+2.4%

サニックス博多ビル
総賃貸可能面積: 6,293.76㎡(1,603.81坪)



	第14期	第15期
想定	95.3%	95.8%
差異	-0.7%	+1.4%

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14期	第15期
想定	99.3%	99.3%
差異	+0.1%	±0.0%

東比恵ビジネスセンター
総賃貸可能面積: 13,895.51㎡(4,142.80坪)



	第14期	第15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: 74,174.05㎡(22,437.18坪)



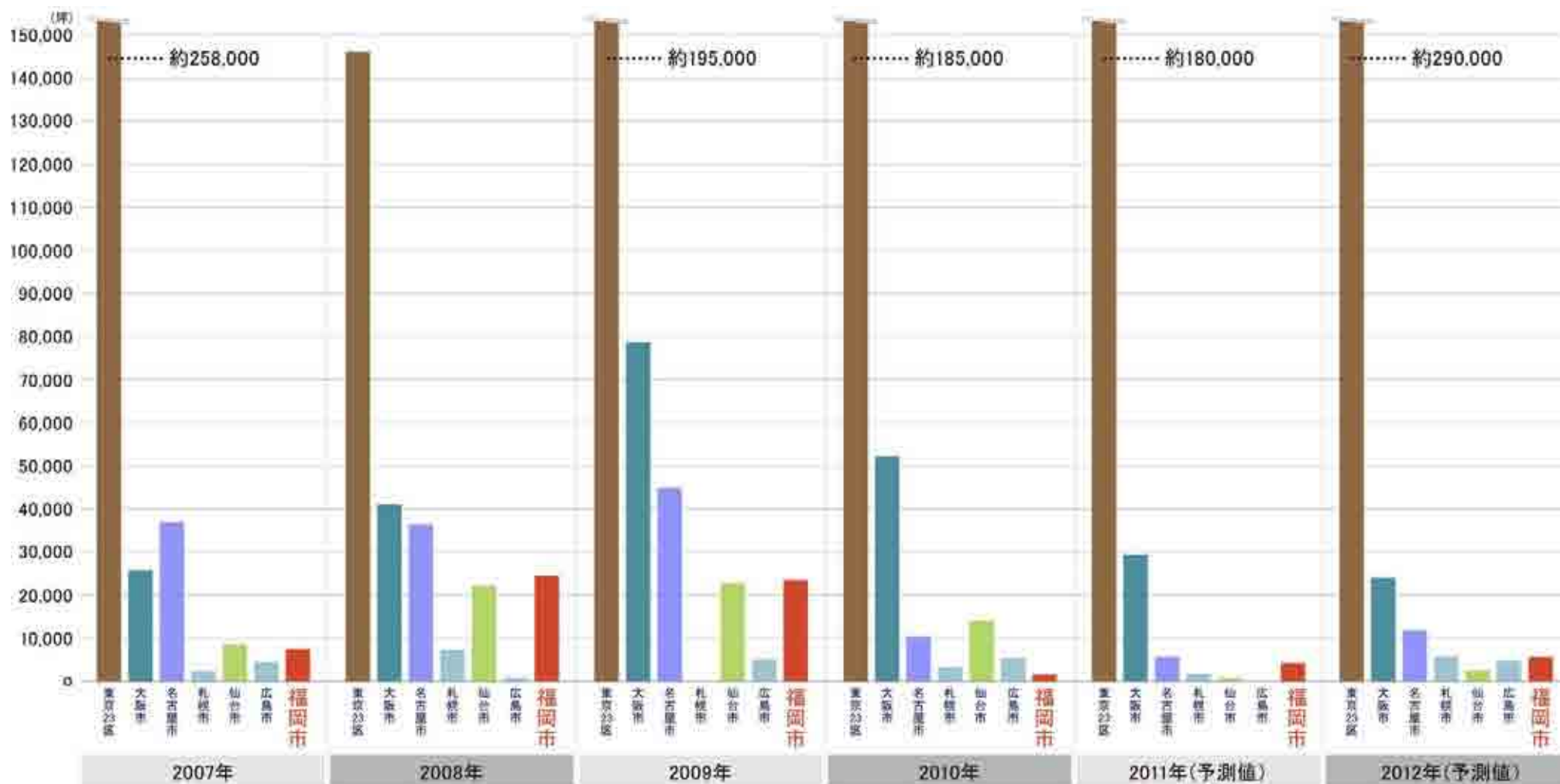
	第14期	第15期
想定	96.2%	96.8%
差異	+0.6%	+0.6%

※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。

福岡オフィスの供給状況

2010年以降、福岡のオフィス供給は限定的

■国内地域別オフィス竣工状況

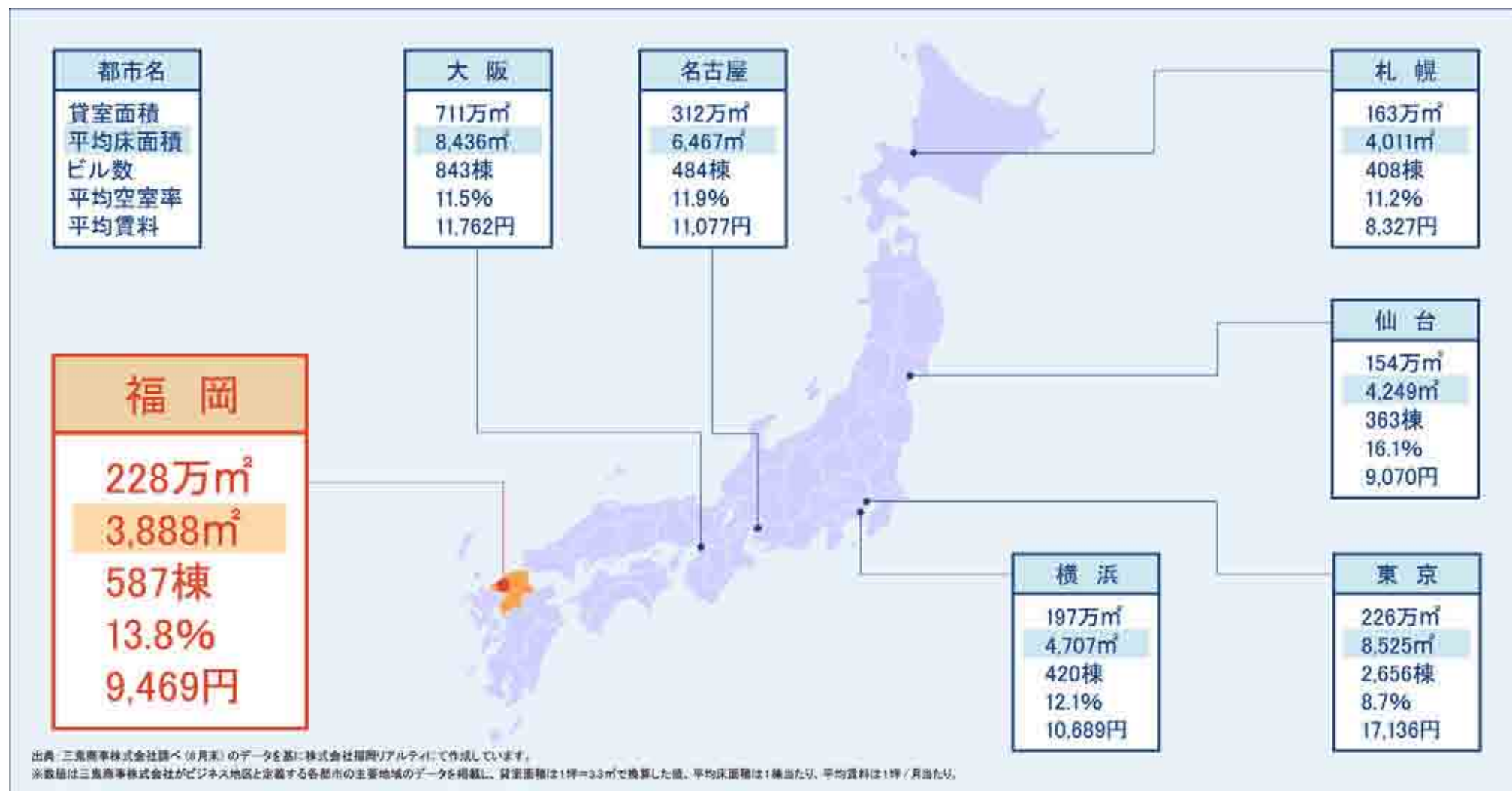


出典:シービー・リサーチ・アンド・エリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡のオフィスマーケットの状況

福岡のオフィスマーケットは中小規模のオフィスが空室率を押し上げ

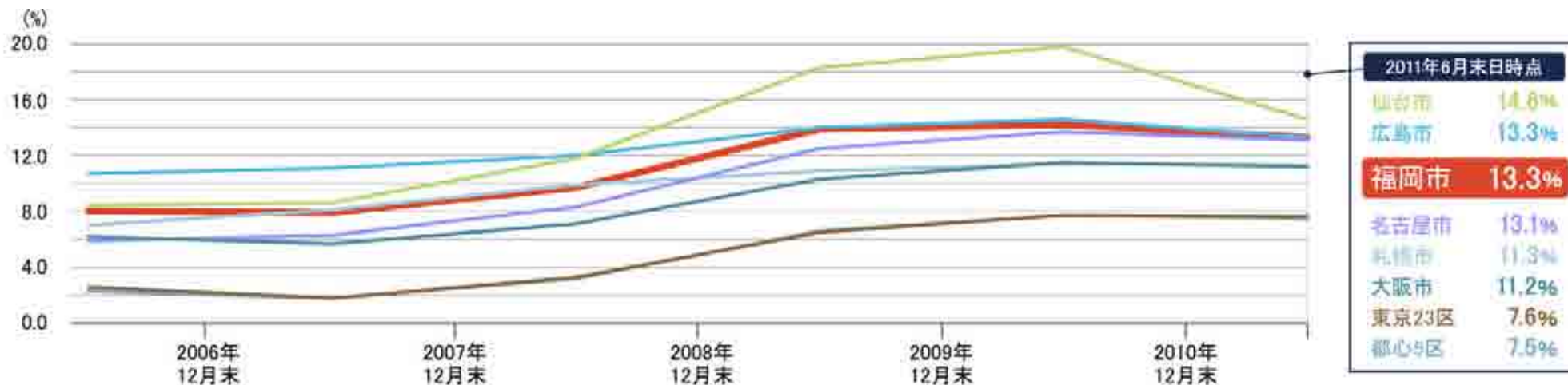
■賃貸オフィス市場の概要



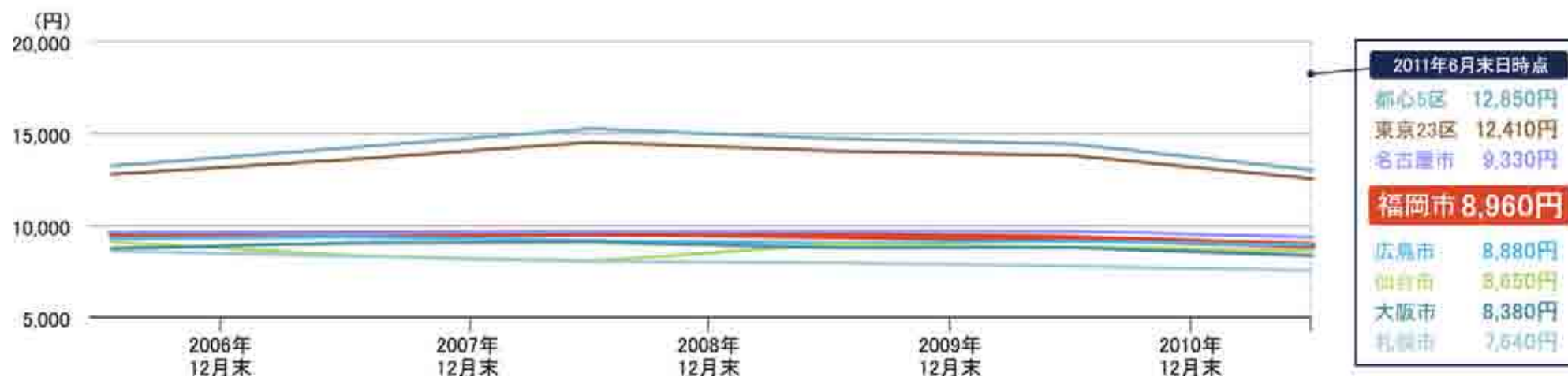
福岡オフィス空室率及び賃料推移

福岡オフィスの募集賃料は安定的

■全国主要都市平均空室率推移



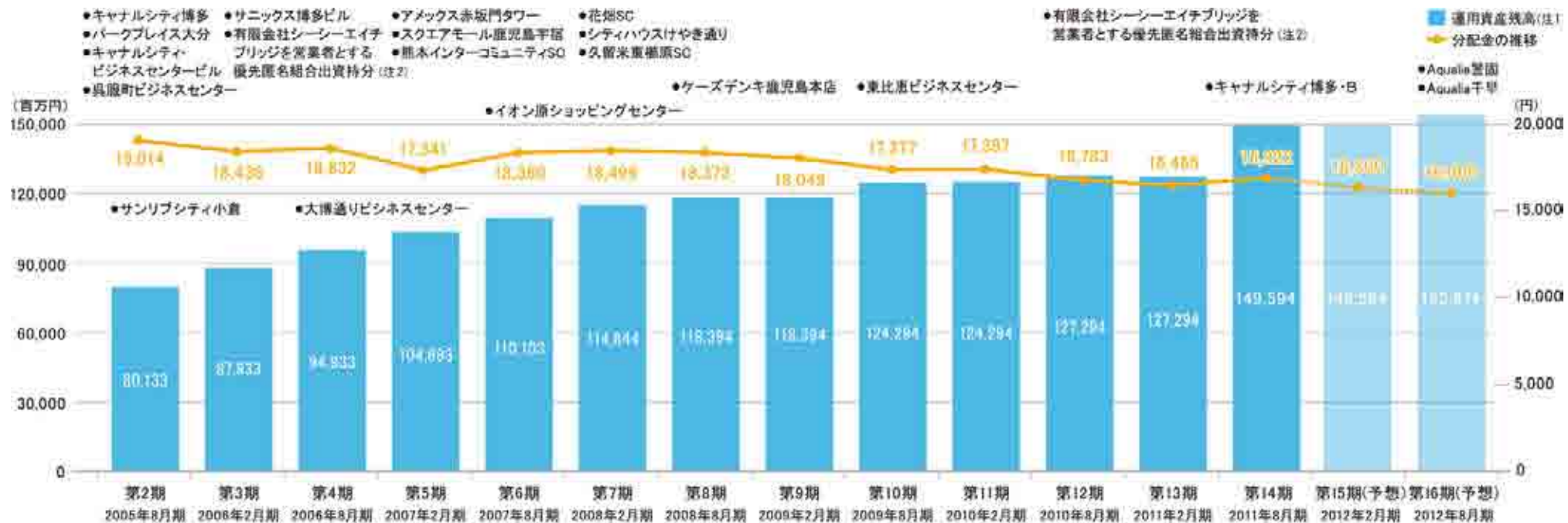
■全国主要都市平均募集賃料推移(1坪当たり賃料)



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。

今後の成長戦略

分配金と成長のバランスを重視



成長戦略



(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ト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期に取得した小瀬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。

■現在のポートフォリオ状況

2011年8月31日現在

資産の種類	用途	地域	取得価格(百万円)	取得価格合計に対する比率(%)
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	67,240	44.9
		その他九州地域	36,083	24.1
	オフィスビル	福岡都市圏	43,100	28.8
		その他九州地域	-	-
	その他	福岡都市圏	3,171	2.1
		その他九州地域	-	-
取得価格合計			149,594	100.0



Fukuoka REIT

Appendix

福岡・九州地域特化型リート

■ スポンサー体制



(注1) 福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。
 (注2) 福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティと保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書を締結しています。

■ 投資方針

◎ 投資対象エリア



◎ 投資タイプ



ポートフォリオ一覧

取得価格合計は149,594百万円

2011年8月31日現在

物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率	取得日	取得元 (注3)	期末時点 賃貸 可能面積 (㎡)	期末時点 稼働率	期末時点 テナント数	期末時点主要テナント
キャナルシティ博多	15年 4ヶ月	32,000	21.4%	2004/11/ 9	スポンサー	45,978.62	99.5%	50	ワシントンホテル ユナイテッド・シネマキャナルシティ13
キャナルシティ博多・B	15年 4ヶ月	28,700	19.2%	2011/3/ 2	外部(SPC)	63,684.73	100.0%	45	グランド・ハイアット・福岡 キャナルシティ・オーバ
パークプレイス大分	9年 5ヶ月	15,700	10.5%	2004/11/ 9	スポンサー	103,949.58	99.7%	105	イオン・ケーズデンキ
サンリブシティ小倉	6年 5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	4年11ヶ月	5,300	3.5%	2006/ 9/28	スポンサー	14,661.72	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	4年 9ヶ月	2,400	1.6%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5 スターバックスコーヒー
イオン原ショッピングセンター	34年10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 1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	3年 8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	3年 9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%	—	—	340,839.40	99.9%	219	—
キャナルシティビジネスセンタービル	15年 4ヶ月	14,600	9.8%	2004/11/ 9	スポンサー	23,050.30	99.4%	59	TOTO・ベルシステム24
呉服町ビジネスセンター	7年10ヶ月	11,200	7.5%	2004/11/ 9	スポンサー	19,907.91	97.2%	21	プロミス・NTT西日本-九州
サニックス博多ビル	10年 5ヶ月	4,400	2.9%	2005/ 9/30	外部	6,293.76	95.8%	15	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 5ヶ月	7,000	4.7%	2006/ 3/16	スポンサー	14,653.95	98.0%	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	2年 6ヶ月	5,900	3.9%	2009/ 3/13	外部+スポンサー	13,695.51	100.0%	14	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%	—	—	77,601.43	98.4%	175	—
アメックス赤坂門タワー	6年 1ヶ月	2,060	1.4%	2006/ 9/ 1	外部	4,755.14	98.7%	65	—
シティハウスけやき通り	3年 9ヶ月	1,111	0.7%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	43	—
その他合計	—	3,171	2.1%	—	—	7,466.00	99.2%	108	—
全物件 合計又は加重平均(注4)	12年 3ヶ月	149,594	100.0%	—	—	425,906.83	99.6%	502	—

(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でき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)



- | | |
|--|--|
| ① キャナルシティ博多
【アーバンSC(アクティブ商業)】 | ⑤ 大博通りビジネスセンター
【Aクラスビル(オフィス)】 |
| ② キャナルシティ博多・日
【アーバンSC(アクティブ商業)】 | ⑥ サニックス博多ビル
【Aクラスビル(オフィス)】 |
| ③ キャナルシティ・ビジネスセンタービル
【Aクラスビル(オフィス)】 | ⑦ 東比恵ビジネスセンター
【Aクラスビル(オフィス)】 |
| ④ 呉服町ビジネスセンター
【Aクラスビル(オフィス)】 | 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 イオン旗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 ザンリブシティ小倉
【リージョナルSC(アクティブ商業)】 |
| | ⑭ 久留米東橋原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)】 |



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： 45,978.62㎡
- 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：83,684.73㎡
- 建築時期：1986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： 103,949.58㎡
- 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)

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



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



⑮ 熊本インターコミュニティSC

- 所在地： 熊本市神園1丁目
- 賃貸可能面積： 8,968.66㎡
- 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
- 賃貸可能面積： 14,661.72㎡
- 建築時期： 2006年9月19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)

パンプストア

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



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： 23,050.30㎡
- 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： 19,907.91㎡
- 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:11,228.57㎡
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



パンプストア

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： 7,298.17㎡
- 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(8/8)

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



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 (天神エリア住宅運営大手 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 (天神エリア住宅運営大手 大央グループ)



賃貸事業収支(アクティブ商業・パッシブ商業)

アクティブ商業

パッシブ商業

(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14期合計(A)
	第14期(2011年3月1日~2011年8月31日)				
(運用期間)	184日	183日(注1)	184日	184日	184日
①不動産賃貸事業収益合計	1,286	1,619	990	292	4,190
不動産賃貸収益	1,262	1,576	970	292	4,101
その他 不動産賃貸収益	24	43	20	0	88
②不動産賃貸事業費用合計	466	723	493	48	1,732
外注委託費	345	632	300	8	1,286
修繕費	9	28	39	0	77
原状回復費	-	-	-	-	-
公租公課	76	0	85	36	198
損害保険料	7	16	5	1	30
水道光熱費	24	45	36	-	106
その他 不動産賃貸費用	5	1	25	0	33
③NOI(=①-②)	819	895	497	244	2,457
④減価償却費	206	189	170	45	612
⑤賃貸事業利益(=③-④)	613	706	327	198	1,844
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.1%	6.2%	6.3%	7.4%	5.9%
⑦資本的支出	30	34	104	-	169

前期合計(B)	差異(A-B)
181日	3日
2,588	1,601
2,543	1,558
45	42
1,064	668
629	657
124	▲47
-	-
197	1
16	14
55	50
41	▲8
1,523	933
409	203
1,114	730
5.6%	0.3%
609	▲440

予算(C)	差異(A-C)
4,179	10
1,736	▲3
2,442	14

(注1)キャナルシティ博多・Bは取得日が2011年3月2日のため、183日となっております。

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	ケースデンキ 鹿児島本店	第14期合計(A)
	第14期(2011年3月1日~2011年8月31日)						
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①不動産賃貸事業収益合計	253	90	212	40	88	111	796
不動産賃貸収益	225	89	212	40	88	111	768
その他 不動産賃貸収益	27	0	0	-	-	-	28
②不動産賃貸事業費用合計	97	13	24	6	10	11	162
外注委託費	42	2	6	1	2	1	57
修繕費	4	2	2	0	0	-	10
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	26	-	-	-	-	-	26
その他 不動産賃貸費用	3	1	0	0	0	0	7
③NOI(=①-②)	156	76	188	34	78	100	633
④減価償却費	48	18	22	7	22	30	148
⑤賃貸事業利益(=③-④)	108	57	165	27	55	69	484
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.9%	6.3%	7.0%	6.0%	6.2%	5.6%	6.2%
⑦資本的支出	5	-	2	-	-	-	8

前期合計(B)	差異(A-B)
795	0
769	▲0
26	1
156	6
55	2
6	3
-	-
56	▲0
4	▲0
25	0
7	0
639	▲6
148	0
490	▲6
6.2%	0.0%
2	5

予算(C)	差異(A-C)
796	▲0
160	1
636	▲2

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・ ビジネスセンタービル	呉服町 ビジネスセンター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネスセンター	東比恵 ビジネスセンター	第14期合計 (A)	前期合計 (B)	差異 (A-B)	予算 (C)	差異 (A-C)
	第14期(2011年3月1日~2011年8月31日)						181日	3日		
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	184日	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	600	519	193	299	341	1,955	1,966	▲11	1,952	2
不動産賃貸収益	598	468	178	297	314	1,857	1,872	▲15		
その他 不動産賃貸収益	2	51	15	1	26	97	93	3		
②不動産賃貸事業費用合計	217	180	74	113	130	716	670	45	691	24
外注委託費	140	72	18	56	41	330	329	0		
修繕費	14	16	17	22	-	70	33	37		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	48	38	17	27	18	150	149	0		
損害保険料	4	2	0	1	2	12	13	▲1		
水道光熱費	6	47	16	-	28	99	97	1		
その他 不動産賃貸費用	4	2	2	5	39	53	47	6		
③NOI(=①-②)	382	339	119	186	210	1,238	1,296	▲57	1,261	▲22
④減価償却費	90	95	36	66	78	367	365	2		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	292	243	83	119	131	871	930	▲59		
⑥NOI利回り(対取得価格)	5.2%	6.1%	5.4%	5.3%	7.1%	5.7%	6.0%	▲0.3%		
⑦資本的支出	58	5	1	11	-	76	72	4		

科目	アメックス 赤坂門タワー	シティハウス けやき通り	第14期合計 (A)	前期合計 (B)	差異 (A-B)	予算 (C)	差異 (A-C)
	第14期(2011年3月1日~2011年8月31日)			181日	3日		
(運用期間)	184日	184日	184日	181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	66	37	104	103	0	101	2
不動産賃貸収益	61	37	99	96	2		
その他 不動産賃貸収益	4	0	4	6	▲1		
②不動産賃貸事業費用合計	20	7	28	25	2	29	▲1
外注委託費	5	2	7	7	0		
修繕費	1	-	1	0	0		
原状回復費	3	-	3	2	0		
公租公課	5	2	7	5	1		
損害保険料	0	0	0	0	0		
水道光熱費	0	0	1	1	▲0		
その他 不動産賃貸費用	4	1	5	6	▲0		
③NOI(=①-②)	45	30	76	78	▲1	72	3
④減価償却費	22	12	35	35	0		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	23	18	41	43	▲1		
⑥NOI利回り(対取得価格)	4.4%	5.4%	4.8%	4.9%	▲0.1%		
⑦資本的支出	0	-	0	0	▲0		

第14期合計 (ア)	前期合計 (イ)	差異 (ア-イ)	予算 (ウ)	差異 (ア-ウ)
184日	181日	3日		
7,045	5,454	1,591	7,030	15
6,826	5,281	1,545		
218	172	46		
2,639	1,916	722	2,617	21
1,681	1,021	660		
159	165	▲5		
3	2	0		
412	409	2		
47	34	13		
233	180	53		
101	102	▲1		
4,406	3,537	868	4,412	▲6
1,164	958	206		
3,241	2,579	662		
5.9%	5.9%	0.0%		
254	685	▲430		

資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課

■資本的支出・修繕費・減価償却費・公租公課



(単位: 百万円(未満切捨))

工事実施期	物件名	目的	工事金額
第14期実績	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	テナント区画リニューアル関連工事等	43
	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	38
第15期及び16期予定	キャナルシティ博多	共用部補修・更新工事	42
		共用部補修・改善工事	42
	キャナルシティ博多・B	区画リニューアル工事	160
		共用部補修・改善工事	192
	パークプレイス大分	区画リニューアル工事	231
		受電設備工事	257
		共用部補修・改善工事	77
	大博通りビジネスセンター	環境装飾工事等	27
	スクエアモール鹿児島宇宿	共用部補修・改善工事	350
		区画リニューアル工事	136

※保有する不動産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①

地域・社会から信頼される企業を目指し、「社会」「地球環境」「投資家」「社員」等のステークホルダーからの要請・期待に応えるべく、積極的にCSR活動を展開

■CSR勉強会

当社のスポンサー企業を含む、地元有力企業16社のCSR実務担当者が参加するCSR勉強会を主催(2011年4月~12月)。

地域社会貢献や環境、企業倫理等、全5回の勉強会を通して、CSR全体像を俯瞰するとともに、地元企業とのネットワークを強化し、地域協働によるCSR活動を今後予定。



第3回CSR勉強会(2011年6月)

【参加企業】

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、西部瓦斯株式会社、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、他

■災害ボランティア活動

東日本大震災の被災地域にて、災害ボランティア活動に従事。

今後も、社員の自発的なボランティア活動への参画を促進させるため、ボランティア活動支援規程を制定。



宮城県東松原市でのボランティア活動(2011年7月)



■地元国際交流団体の活動支援

【支援先】

「アジア太平洋子供会議・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：福岡在住外国人の子供達の教育

「公益財団法人オイスカ(西日本研修センター)」

主要事業：アジア太平洋地域からの農業従事研修者(青年)の受入れ

CSRへの取り組み②

■不動産・金融経済交流会

今年で4回目となる「不動産・金融経済交流会」を主催(2011年9月)。地元不動産事業者・金融事業者・行政機関等のネットワーク形成を図り、地域経済の更なる活性化に貢献。



「リートはじめ世界の不動産投資市場について語る高井良博氏」

寺島実郎氏ら招いた交流会に340人
 地域特化型リート、福岡リート投資法人の資産運用会社・福岡リアルティと一般財団法人日本不動産研究所は9月15日、福岡市博多区のグランフロント・ハイアット福岡で「不動産・金融経済交流会」を開催した。



司会を務める平山和典氏(日本不動産研究所理事長) 講演後の懇話会で乾杯の旨語をよめる大塚知夫氏(九州地方整備局副局長) 主催者あいさつをする寺島実郎氏(福岡リアルティ社長)



「左」会場内で満席となった会場 「右」懇話後、和やかに懇談会が始まる

「今」毎朝経済 2011年10月号掲載

■福岡都市成長戦略プロジェクト

「福岡都市成長戦略プロジェクト」では、福岡が成長していくために変わるべきことを議論する「FUKUOKA改革の夜会Vol.1」を主催(2011年9月)。同会には、高島福岡市長も含め、75名の福岡市民が参加。



「FUKUOKA改革の夜会Vol.1」

「福岡都市成長戦略プロジェクト」は、異なる専門分野で活動する4名の大学教授と福岡リアルティとの産学連携によって、福岡の潜在力を引き出し、コスモポリタン・シティとして福岡が世界デビューするプラットフォームの構築を目指して設立。

FUKUOKA改革の夜会

当日の様子をUstreamで動画配信

FUKUOKA革命の夜会Vol.1開催当日の会場の様子を随時感たつぷりにリアルタイムで動画配信しました。当日会場に足を運べない方にも配慮した新たな取り組みです。

<http://www.ustream.tv/channel/walk-together-fukuoka>

環境への取り組み①

パークプレイス大分での取り組み例

■緑化・水辺化

自然との共生をテーマにした「パークプレイス大分」は、緑化の取り組みを実施しCO2削減に取り組んでいます。また、視覚効果として涼感を演出する噴水等は地下水を利用しています。

植木、プランター設置によるCO2削減



地下水を利用した噴水・滝などの水辺化



パークプレイス大分は、環境演出(緑に囲まれた街)を損なわない様、照明設計や省エネに積極的に取り組んでいます。この取り組みにより、年間の消費電力量(LED照明設置部分)が64%削減されます。その他、空調負荷の低減を目的に天窓に遮蔽剤をコーティングし、紫外線・赤外線カット効果に努めています。又、冬は熱を逃がさないため、室内温度を保ちます。

LED照明の設置



空調負荷の低減



■資源の再利用

リサイクルシステムにも力を入れており、施設内にペットボトルキャップ回収ボックスやリサイクルボックスを設置し、資源の再利用に努めています。

ペットボトルキャップ回収

2009年6月～2010年7月末までに1,772人分のワクチンを寄付



リサイクルボックスの設置

施設内に設置しているリサイクルボックスは、ペットボトルや空き缶、ビン、牛乳パック等、次への大切な資源として回収しています。また、施設内各所にリサイクルボックスを設置することで、より多くの皆様へご協力を頂いています。



環境への取り組み②

株式会社日本政策投資銀行よりGreen Building認証「シルバー」ランク、オフィス2物件が取得

DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するとされています。

呉服町ビジネスセンター



DBJ Green Building

Silver



所在地	福岡市博多区上呉服町
構造/階数	鉄筋造陸屋根地下1階付10階建
延床面積	27,949.15㎡
建築時期	2003年10月
取得時期	2004年11月

東比恵ビジネスセンター



DBJ Green Building

Silver



所在地	福岡市博多区東比恵
構造/階数	鉄筋造陸屋根11階建
延床面積	18,217.40㎡
建築時期	2009年2月
取得時期	2009年3月

評価ランク:非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

IRへの取り組み

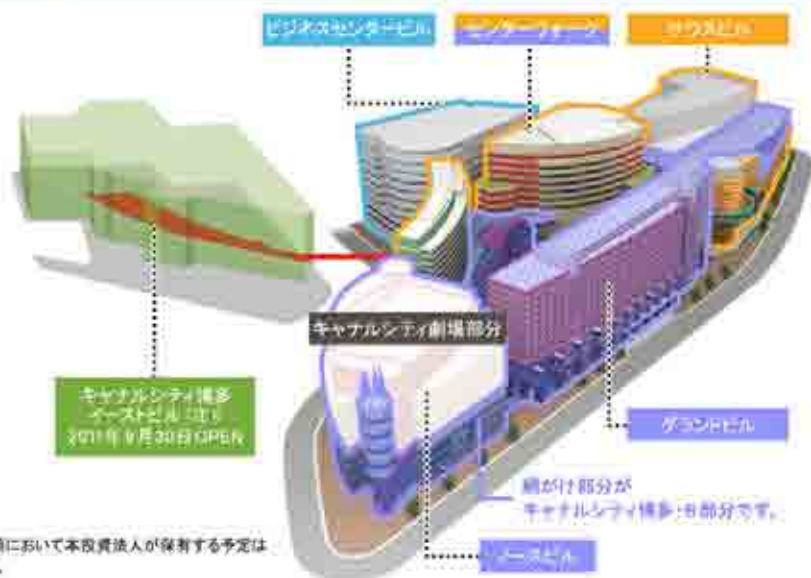
■新投資口発行

◎新投資口発行概要

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

◎取得物件概要

物件名	キャナルシティ博多・B
取得日	2011年3月2日
取得価格	28,700百万円
鑑定評価額	28,700百万円



(注)現時点において本投資法人が保有する予定はありません。

■IR活動

個人投資家向け説明会

◎個人投資家向け説明会詳細

実施日	フォーラム名	開催場所	形式	参加人数
2011年3月11日	春のJリートフェア2011	東京	会社説明会+ブース	-
2011年6月15日	福証IRフェア	福岡	会社説明会+資料ブース	160名
2011年6月24日	Jリート個人投資家セミナー	名古屋	会社説明会	179名
2011年6月27日	個人投資家のためのJ-REITフォーラム	東京	会社説明会+パネルディスカッション	182名
2011年7月21日	福岡リート投資法人説明会	福岡	会社説明会	43名

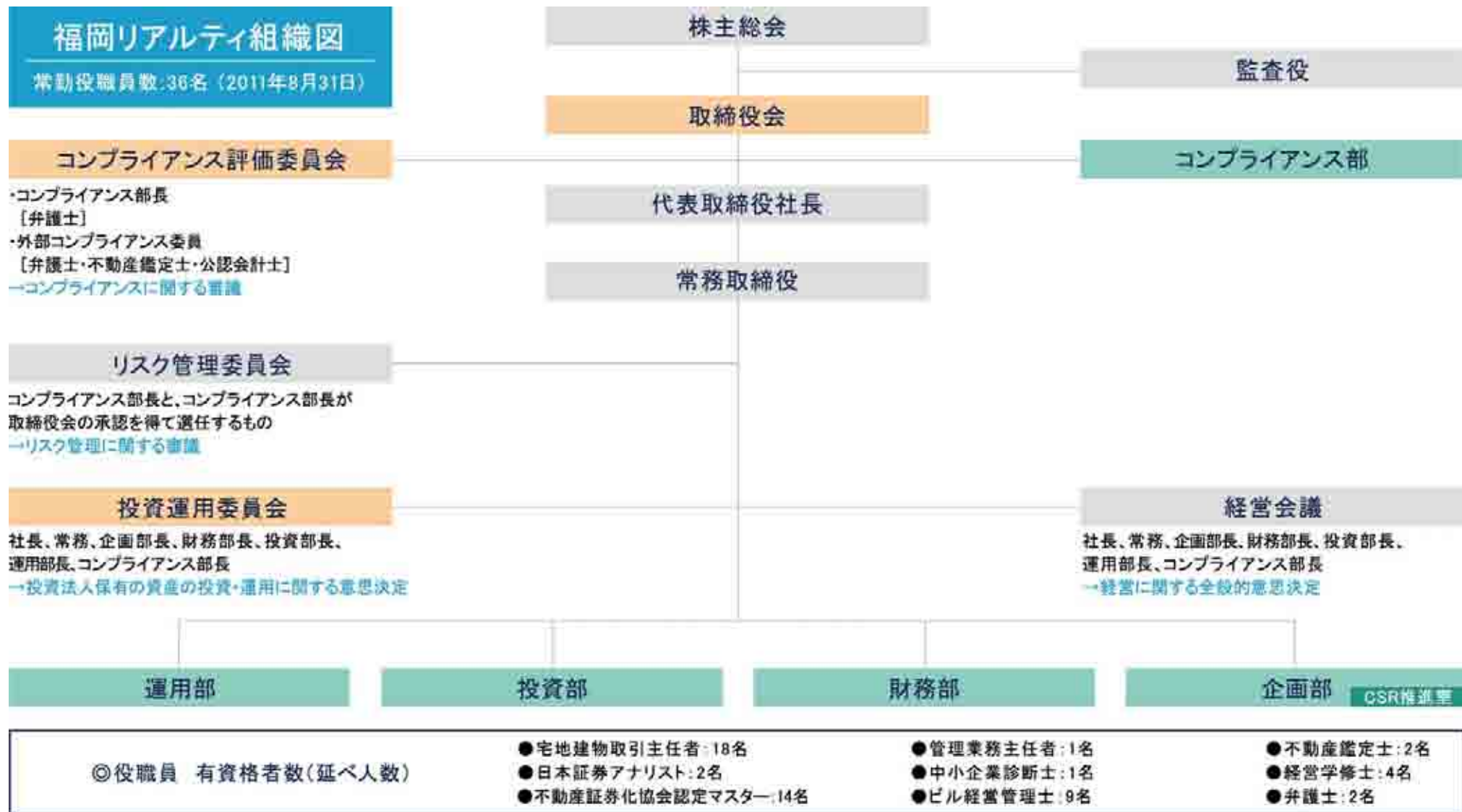


機関投資家向け(国内・海外)物件見学会実施

海外投資家とのミーティング

証券会社アドバイザー向け説明会

福岡リアルティ(運用会社)体制図



投資主データ

今回の増資により個人投資家が増加

■投資主カテゴリー別分布状況(投資口割合)



■主要投資主(第14期末)

2011年8月31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	16,505口	13.41%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,903口	12.11%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,025口	8.15%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,199口	4.23%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,716口	3.83%
6	富士火災海上保険株式会社	4,069口	3.31%
7	JP MORGAN CHASE BANK	3,229口	2.62%
8	榎本 一彦	3,070口	2.49%
9	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	2,690口	2.19%
10	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー・ジー・エイカンパニー・ジェイ・ピー・ワイ	2,500口	2.03%

投資口価格推移

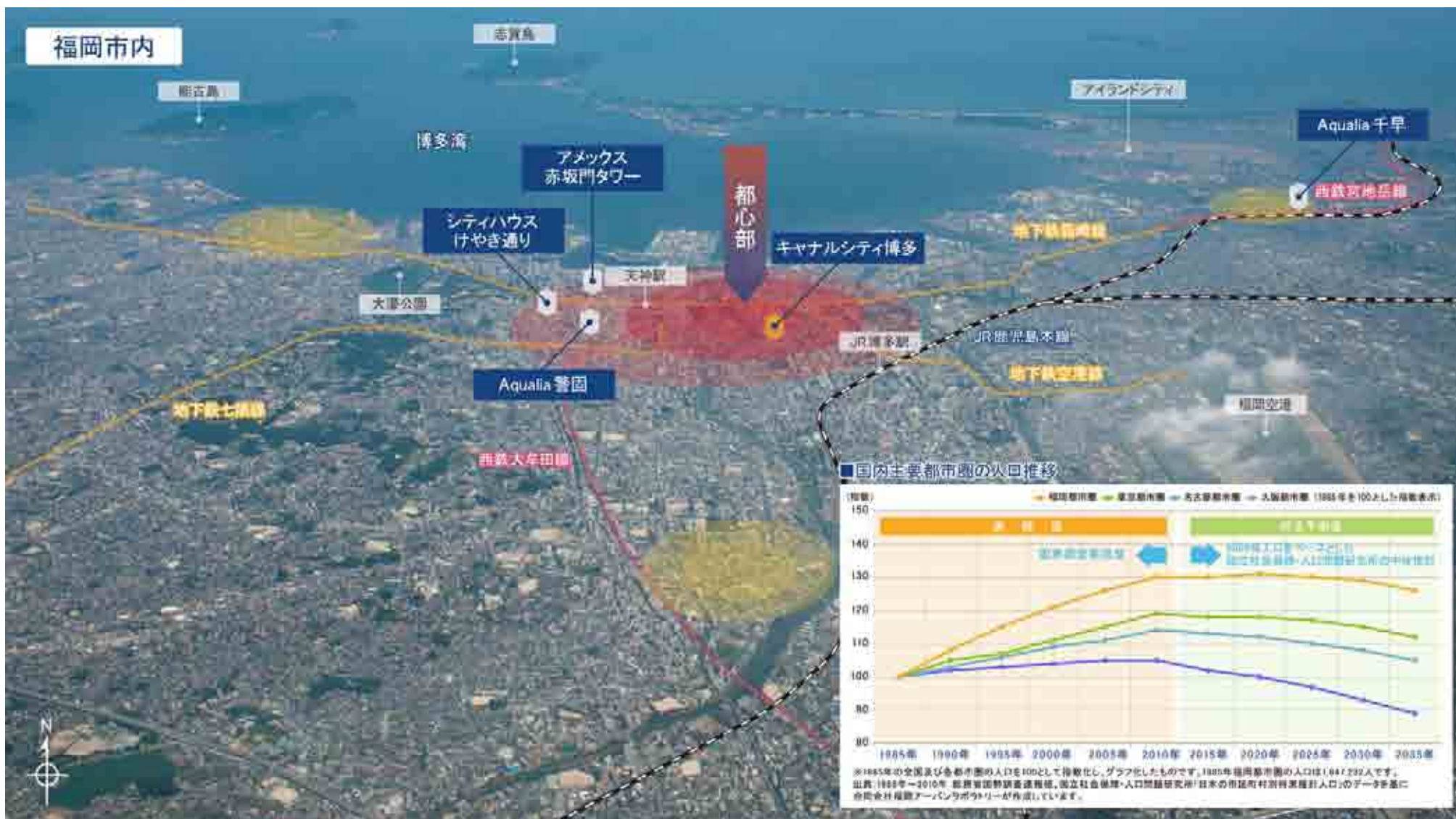
■投資口価格推移



※各データは各月末日のものを使用しています。

福岡のレジデンシャルマーケット

福岡は人口成長率がトップであり、レジデンスの需要は今後も高まる



福岡における震災後の動向

■震災後の福岡オフィスマーケットへの影響

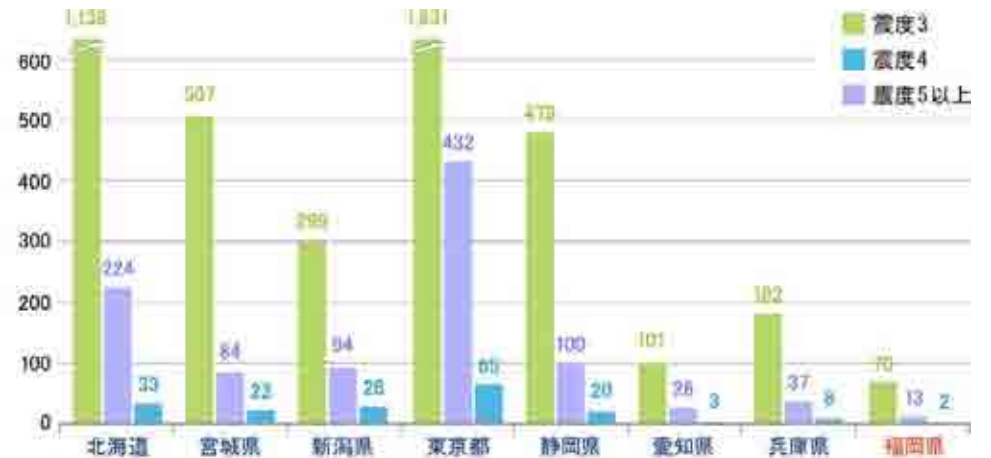
リスク分散のため企業移転は限定的ながら福岡は有力な候補地のひとつとなっている。

ケンコーコム(通販会社)	本社機能を一部移転(5月)
ポリフォニー・デジタル(ゲームソフト開発)	開発拠点を福岡に開設(6月)
スマートEブック(電子書籍コンテンツ会社)	本社機能を移転(5月)

2011年4月21日
日本経済新聞朝刊

2011年4月10日
西日本新聞朝刊

■震度別地震回数 1926(昭和元年)1月1日～2010年1月1日の地震回数



出典: 各社HP新聞報道を基に福岡リアルティにて作成しています。

本投資法人地震のリスク分散について

◎地震リスク対応
本投資法人は、全ての保有物件に地震保険を付保。

[保有物件のRML(前)]		地震率 RML
1. キャナルシティ博多	A ワシントンホテル棟	8.0%
	B アミューズ棟	7.6%
	C メガストア棟	5.3%
	D 共用部	11.1%
	E シアター棟	9.1%
	F ハイアット棟	8.2%
2. パークプレイス大分	A B・C以外	14.5%
	B セブンイレブン	11.2%
	C マグノリアコート	11.2%
3. サンリブシティ小倉		5.3%
4. スクエアモール南筑豊平宿		8.6%
5. 熊本インターコミュニケーション SC		16.3%
6. イオンモールショッピングセンター		13.2%
7. 花畑 SC		6.0%
8. 久留米東福原 SC		9.9%
9. ケーズデンキ鹿児島本店		7.3%
10. キャナルシティ・ビジネスセンタービル		6.9%
11. 高層町ビジネスセンタービル		4.0%
12. サニックス博多ビル		4.3%
13. 大博通りビジネスセンター		7.5%
14. 東区通ビジネスセンター		1.3%
15. アメックス赤坂門タワー		11.6%
16. シティハウスけやき通り		1.8%
		5.6%

福岡の強み

充実した交通網

福岡空港

年間着陸回数

旅客数

国内 **第3位**

国内 **第4位**

福岡空港へのアクセス



福岡都心部から約5~10分

博多港(国際拠点港湾)

外航旅客数

外資コンテナ貨物量

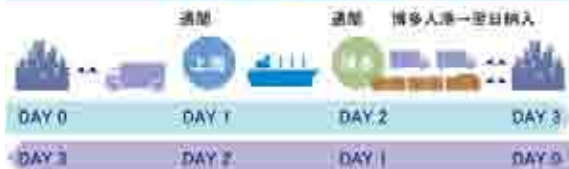
国内 **第1位**

国内 **第6位**

出典: 博多港ホームページ

出典: 国土交通省港湾局調べ(2010年実績値)

博多港~上海ネットワーク



北九州港(国際拠点港湾)

外航旅客数

国内 **第7位**

出典: 国土交通省港湾局調べ(2010年実績値)

北九州空港

北九州空港時刻(2011年3月現在)

	北九州	羽田
始発	5:30	7:00
最終	24:35	22:55

苅田港

(重要港湾)

三池港

(重要港湾)

2006年4月 三池港~釜山港間
コンテナ定期航路開設

九州の経済状況

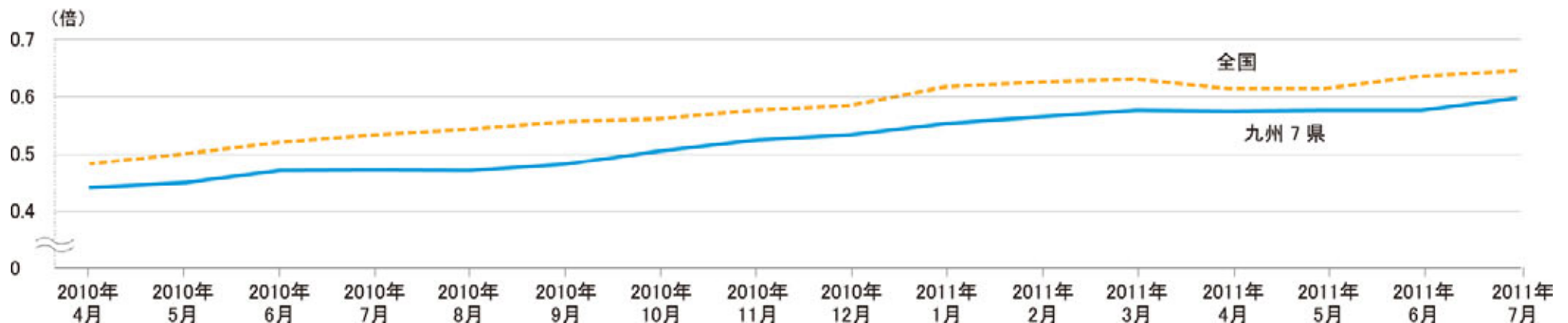
底固い九州経済

■地域ブロック別鉱工業生産指数の推移(2010年度平均=100の指数)



出典:九州経済調査月報のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。※一部の地域については2011年6月までのデータとなっております。

■有効求人倍率の推移



出典:九州経済調査月報のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

本資料記載事項に関する注意事項



福岡リート投資法人



fukuokareit8968

<http://twitter.com/fukuokareit8968>



FukuokaRealty

<http://www.facebook.com/fukuokarealty>



株式会社 福岡リアルティ

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。従いまして、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、この資料及びこの資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいてこの資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性または完全性を保証するものではありません。この資料の記載事項は全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

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

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