

8968



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第11期 決算説明資料 [証券コード 8968] 2009年9月1日~2010年2月28日

プロフィール

会社概要

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

財務内容

資産総額	1,307億円 (2010年2月28日現在)
借入金総額	572億円 (2010年2月28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)	43.8%

分配金

直近決算期(第11期)末日	2010年2月28日(半年毎、2月/8月決算)
第11期分配金実額	1口当たり 17,397円
第11期運用日数	181日
分配金利回り	7.1% ((分配金/運用日数×365)÷投資口価格)

投資口価格

投資口価格	491,000円 (2010年2月28日現在)
発行済投資口数	107,050口
時価総額	525億円 (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	580,352円 (2010年2月28日現在)
1口当たり時価純資産	646,598円 (2010年2月28日現在)

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

ポートフォリオ

投資タイプ(取得価格ベース)



投資対象エリア(取得価格ベース)



期末賃貸可能面積 362,235.82㎡

期末時点稼働率 99.1%

2010年2月28日の保有物件による数値です。優先匿名組合出資持分は含まれていません。期末賃貸可能面積及び期末時点稼働率は、2010年2月28日現在の保有物件の数値です。

	決算報告	5
	業績予想	13
	財務体制	16
	商業施設の運営	20
	オフィスの運営	25
	成長戦略	33
	アペンディクス	38

Fukuoka REIT Corporation



福岡リート投資法人 証券コード [8968]
第11期 決算説明資料

2009年9月1日～2010年2月28日

注)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。

財務戦略

- 西日本シティ銀行のコミットメントライン
5,000百万円の継続

S&P:A- の格付けを継続
R&I:A+

安定的な財務基盤を維持

取得戦略

- キャナルシティ博多
優先匿名組合出資持分
取得への取組

- ・追加出資持分価額:3,000百万円
- ・匿名組合配当:6.5%を上限とする
- ・取得日:2010年3月11日
- ・存続期間:2010年3月11日~2017年3月31日

キャナルシティ博多(全体)の魅力の
維持向上につながる一体運営を維持

運用戦略

物件全体稼働率

第10期 **99.0%** 期中平均稼働率

第11期 **99.0%** 期中平均稼働率

引き続き高水準の物件稼働率を維持

増収増益により1口当たり分配金17,397円

予算比+797円 前期比+20円



Fukuoka REIT

決算報告

決算ハイライト

前期比“増収増益”を達成

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第7期 ~ 2008年2月29日	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	増減 (-)	第12期 ~ 2010年8月31日 (予想)	第13期 ~ 2011年2月28日 (予想)
営業収益	5,179	5,483	5,466	5,621	5,640	+ 19	5,619	5,595
物件NOI (注1)	3,441	3,596	3,597	3,656	3,698	+ 42	3,591	3,564
減価償却費	763	847	864	950	954	+ 3	960	972
営業利益	2,382	2,441	2,405	2,371	2,408	+ 36	2,355	2,350
経常利益	1,981	1,968	1,933	1,861	1,863	+ 2	1,788	1,777
当期純利益	1,980	1,966	1,932	1,860	1,862	+ 2	1,787	1,776
1口当たり分配金 ()	18,499円	18,373円	18,049円	17,377円	17,397円	+ 20円	16,700円	16,600円
直前分配金予想 ()	17,700円	17,800円	17,800円	16,700円	16,600円			
予想と実績の差異 (-)	+ 799円	+ 573円	+ 249円	+ 677円	+ 797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)	121,654	125,954	125,222	130,836	130,705			
純資産 (期末時点)(百万円)	62,100	62,231	62,196	62,124	62,126			
運用日数	182日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数 (期末時点) (注2)	14物件	15物件	15物件	16物件	16物件			
テナント数 (期末時点) (注3)	325	381	404	439	445			
賃貸可能面積 (期末時点)	340,061.83m ²	350,382.95m ²	348,496.42m ²	362,206.45m ²	362,235.82m ²			
稼働率 (期末時点) (注4)	98.8%	99.4%	99.2%	98.8%	99.1%			

(注1)「物件NOI」は、「賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費」にて算出しています。
(注2) 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、パ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)

(単位:百万円(未満切捨))

	第10期	第11期	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,908	2,910	1,002
信託現金及び信託預金	3,980	3,966	14
営業未収入金	418	367	50
前払費用	200	138	62
未収消費税等	151	-	151
繰延税金資産	0	0	0
その他	31	31	0
流動資産合計	6,691	7,414	723

固定資産			
有形固定資産			
信託建物(純額)	48,359	47,598	761
信託構築物(純額)	677	650	26
信託機械及び装置(純額)	256	250	6
信託工具、器具及び備品(純額)	430	411	19
信託土地	68,810	68,810	-
有形固定資産合計	118,534	117,720	813
無形固定資産			
信託借地権	1,765	1,765	-
無形固定資産合計	1,765	1,765	-
投資その他の資産			
投資有価証券	3,421	3,421	-
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	312	273	39
投資その他の資産合計	3,844	3,804	39

固定資産合計	124,144	123,290	853
---------------	----------------	----------------	------------

資産合計	130,836	130,705	130
-------------	----------------	----------------	------------

	第10期	第11期	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	270	431	160
短期借入金	3,800	3,200	600
1年内返済予定の長期借入金	10,150	11,650	1,500
未払金	19	22	3
未払費用	266	267	1
未払法人税等	0	0	0
未払消費税等	-	168	168
前受金	672	653	18
預り金	775	535	239
流動負債合計	15,955	16,931	976

固定負債			
長期借入金	43,350	42,375	975
預り敷金及び保証金	331	331	0
信託預り敷金及び保証金	9,075	8,941	133
固定負債合計	52,756	51,647	1,108

負債合計	68,711	68,578	132
-------------	---------------	---------------	------------

純資産の部			
投資主資本			
出資総額	60,264	60,264	-
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失	1,860	1,862	2
剰余金合計	1,860	1,862	2

投資主資本合計	62,124	62,126	2
純資産合計	62,124	62,126	2

負債純資産合計	130,836	130,705	130
----------------	----------------	----------------	------------

■資産の部

- ①: 東比恵ビジネスセンター取得による還付未収
- ②: 第11期減価償却費 ▲954百万円
資本的支出 +141百万円
- ③: 1年内償却の前払融資関連費用の振替

■負債の部

- ④: 長転(住友信託銀行:600百万円)
- ⑤: 福岡銀行からの長期借入金の振替
(2010年12月30日期限)
- ⑥: テナント売上預り金(季節要因)
- ⑦: ④～⑤および約定返済分
- ⑧: 敷金及び保証金の返還

損益計算書(前期比)

前期取得した東比恵ビジネスセンターがフル寄与

(単位:百万円(未満切捨))

	第10期(A) 自 2009年3月1日 至 2009年8月31日	第11期(B) 自 2009年9月1日 至 2010年2月28日	増減 (B - A)
営業収益			
不動産賃貸収入	5,300	5,318	18
その他不動産賃貸収入	185	185	0
匿名組合分配金	136	136	-
営業収益合計	5,621	5,640	19
営業費用			
賃貸事業費用	2,780	2,761	18
資産運用報酬	344	345	1
資産保管手数料	11	11	0
一般事務委託手数料	34	38	3
役員報酬	9	9	-
その他営業費用	69	66	3
営業費用合計	3,249	3,232	17
営業利益	2,371	2,408	36
営業外収益			
受取利息	2	1	1
その他	0	2	1
営業外収益合計	3	4	0
営業外費用			
支払利息	439	472	32
投資口交付費償却	8	-	8
融資関連費用	65	76	10
営業外費用合計	514	549	35
経常利益	1,861	1,863	2
税引前当期純利益	1,861	1,863	2
法人税、住民税及び事業税	1	1	0
法人税等調整額	0	0	0
法人税等合計	1	1	0
当期純利益	1,860	1,862	2
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()	1,860	1,862	2

■営業収支

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

①東比恵ビジネスセンターでのフリーレント期間の終了	+99
キャナルシティ博多での映画のヒットによる歩合賃料増	+15
オフィス賃料減額等	▲50
パークプレイス大分の売上減少による影響等	▲45
計	+18
②建物管理費、販促費の減少等	+37
修繕費増	▲20
計	+18

■営業外収支

③リファイナンスや長転による金利の増加等	▲32
④リファイナンスや長転に伴う融資関連費用の増加等	▲10

損益計算書(予算比)

今期の公開映画のヒットによる収益増

(単位:百万円(未満切捨))

	予算 (A)	第11期(B) 自 2009年9月1日 至 2010年2月28日	増減 (B - A)
営業収益			
不動産賃貸収入		5,318	
その他不動産賃貸収入		185	
匿名組合分配金		136	
営業収益合計	5,592	5,640	48
営業費用			
賃貸事業費用		2,761	
資産運用報酬		345	
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		66	
営業費用合計	3,256	3,232	24
営業利益	2,335	2,408	72
営業外収益			
受取利息		1	
その他		2	
営業外収益合計	5	4	1
営業外費用			
支払利息		472	
融資関連費用		76	
営業外費用合計	562	549	13
経常利益	1,778	1,863	84
税引前当期純利益	1,778	1,863	84
法人税等合計	1	1	0
当期純利益	1,777	1,862	85

■営業収支

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

① キャナルシティ博多での映画のヒットによる歩合賃料増	+28
オフィス想定空室の歯止め等	+7
商業施設の予算比売上増	+13
計	+48
② 修繕費増	▲13
建物管理費削減、販促費の減少等	+37
計	+24

■営業外収支

③ 変動金利借入分の金利支払下ブレ

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10期(184日)(A) 自 2009年3月1日 至 2009年8月31日	第11期(181日)(B) 自 2009年9月1日 至 2010年2月28日	増減 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,861	1,863	2
減価償却費	950	954	3
投資口交付費償却	8	-	8
受取利息	2	1	1
支払利息	439	472	32
営業未収入金の増減額(は増加)	133	50	184
未収消費税等の増減額(は増加)	151	151	303
未払消費税等の増減額(は減少)	110	168	279
営業未払金の増減額(は減少)	89	120	209
未払金の増減額(は減少)	2	3	5
未払費用の増減額(は減少)	2	1	0
前受金の増減額(は減少)	69	18	88
預り金の増減額(は減少)	282	240	522
前払費用の増減額(は増加)	78	62	140
長期前払費用の増減額(は増加)	217	39	256
その他	2	0	1
小計	2,835	3,622	787
利息の受取額	2	1	1
利息の支払額	499	472	26
法人税等の支払額	28	28	0
法人税等の還付額	28	27	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,338	3,150	811
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	4,283	100	4,182
信託無形固定資産の取得による支出	1,765	-	1,765
預り敷金及び保証金の受入による収入	331	0	311
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	103	77	25
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	253	211	41
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	100	-	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,966	233	5,732
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	30,400	19,200	11,200
短期借入金返済による支出	28,000	19,800	8,200
長期借入れによる収入	15,000	600	14,400
長期借入金返済による支出	12,000	75	11,925
分配金の支払額	1,932	1,853	78
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,467	1,928	5,396
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	160	988	1,148
現金及び現金同等物の期首残高	6,049	5,889	160
現金及び現金同等物の期末残高	5,889	6,877	988

- ① 季節要因(商業等の売上変動)
- ② 消費税還付
- ③ 東比恵ビジネスセンター取得
- ④ コミットメントライン借換えを両建て計上

物件稼働率推移

引き続き高い稼働率を維持

■ 物件稼働率推移(加重平均)



※ 面積は期末時点面積

※1 久留米東柳原 SC の取得による増加

※2 キャナルシティ博多メガスストア棟 2 階 LaFOCE ゾーン改装による賃貸可能面積の減少

※3 東比恵ビジネスセンター取得による増加

稼働率

項目	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	投資割合 (取得価格ベース)
	~ 2008年2月29日	~ 2008年8月31日	~ 2009年2月28日	~ 2009年8月31日	~ 2010年2月28日	
アクティブ商業	99.8%	99.9%	99.6%	100.0%	100.0%	44.9%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	16.8%
オフィス	98.0%	98.3%	97.3%	96.6%	95.2%	35.7%
その他	81.2%	84.8%	94.0%	90.0%	91.0%	2.6%
全体	99.2%	99.3%	99.1%	99.0%	99.0%	100.0%

稼働率は加重平均で算出しています。

鑑定評価額

Cap Rateの上昇要因による評価額の低下はストップ

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注1)	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10期末時点		第11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	31,510	34,700	34,100	5.2%	5.4%	36,300	5.1%	36,200	5.1%	100	0	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	15,700	16,833	17,900	17,700	5.9%	6.4%	18,200	6.3%	18,000	6.3%	200	0	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6,349	7,410	7,380	5.9%	6.4%	7,410	6.6%	7,440	6.6%	30	0	日本不動産研究所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	5,042	4,970	4,950	6.6%	7.1%	4,970	6.9%	4,980	6.9%	10	0	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	2,302	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	5,524	5,200	5,180	6.0%	7.5%	5,220	7.2%	5,220	7.2%	0	0	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	1,113	1,150	1,140	6.1%	6.4%	1,180	6.1%	1,180	6.1%	0	0	谷澤総合鑑定所
	久留米東瀬原SC	2,500	2,449	2,510	2,480	6.1%	6.4%	2,570	6.1%	2,570	6.1%	0	0	谷澤総合鑑定所
	ケースデンキ鹿児島本店	3,550	3,531	3,380	3,370	5.7%	6.3%	3,400	6.0%	3,400	6.0%	0	0	谷澤総合鑑定所
	商業施設 合計	74,623	74,657	79,640	78,690	-	-	81,700	-	81,440	-	260	0	
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,198	15,600	15,300	5.3%	5.6%	16,400	5.3%	16,300	5.3%	100	0	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	10,489	12,900	12,800	5.4%	5.6%	13,300	5.3%	13,200	5.3%	100	0	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	4,392	4,950	4,910	5.2%	5.6%	4,980	5.4%	4,980	5.4%	0	0	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6,821	6,730	6,680	5.7%	6.1%	6,770	5.9%	6,770	5.9%	0	0	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	5,793	5,910	5,950	6.1%	6.4%	5,800	6.1%	5,800	6.1%	0	0	谷澤総合鑑定所
オフィスビル 合計	43,100	41,695	46,090	45,640	-	-	47,250	-	47,050	-	200	0		
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	2,014	1,710	1,690	5.8%	6.2%	1,790	6.0%	1,740	6.0%	50	0	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	1,119	1,000	994	5.7%	6.1%	1,010	5.9%	1,010	5.9%	0	0	大和不動産鑑定
住居 合計	3,171	3,133	2,710	2,684	-	-	2,800	-	2,750	-	50	0		
全物件 合計	120,894	119,486	128,440	127,014	-	-	131,750	-	131,240	-	510	0		

(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2月末の各保有物件の鑑定評価書に記載されたDCF法に基づく各種数値を記載しています。

(注3)第11期末時点の直接還元価格算出に用いた純利益を第10期末時点の直接還元利回りで除した数値を第10期末時点の直接還元価格から引いて算出しています。

(注4)第11期末時点と第10期末時点の直接還元価格の差より、上記で算出した数値を引いて算出しています。

◎「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





Fukuoka REIT

業績予想

業績予想

引き続き安定的な分配金を予想

(単位:百万円(未満切捨))

	第10期実績()	第11期実績()	第12期予想()	第10期実績比 (-)		第11期実績比 (-)		第13期予想()	第11期実績比 (-)	第12期予想比 (-)
営業収益	5,621	5,640	5,619	1	20	5,595	44	24		
営業費用	3,249	3,232	3,264	14	32	3,245	12	19		
営業利益	2,371	2,408	2,355	16	52	2,350	57	4		
営業外収益	3	4	2	1	2	2	2	-		
営業外費用	514	549	568	54	19	574	25	5		
経常利益	1,861	1,863	1,788	72	74	1,777	85	10		
当期純利益	1,860	1,862	1,787	72	74	1,776	85	10		

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

■第12期予想:〈第10期実績比〉

●営業収益	▲1
・アクティブ商業	▲55 売上減見込、違約金剥落
・オフィス	▲18 東比恵ビジネスセンターフリーレント終了、稼働率・賃料単価減等
・その他物件収入	▲0
・その他	+72 匿名組合配当増
●営業費用	▲14
・外注費	+47 PM費用、販促費用等
・修繕費	▲5
・公租公課	▲26 固定資産税改定
・その他賃貸費用	▲6
・減価償却費	▲9
・販管費	▲14
●営業外費用	▲54 支払利息・融資関連費用増

■第12期予想:〈第11期実績比〉

●営業収益	▲20
・アクティブ商業	▲46 売上見込(95%)、違約金剥落
・オフィス	▲47 稼働率横ばい、賃料単価減
・その他物件収入	+0
・その他	+72 匿名組合配当増
●営業費用	▲32
・外注費	▲1 キャンナルシティ博多等
・修繕費	+23 呉服町ビジネスセンター、パークプレイス大分等
・公租公課	▲26 固定資産税改定
・その他賃貸費用	▲9 水道光熱費ほか
・減価償却費	▲5
・販管費	▲12 投資主総会等
●営業外費用	▲19 支払利息・融資関連費用増

■第13期予想:〈第11期実績比〉

●営業収益	▲44
・アクティブ商業	▲77 売上減見込、違約金剥落
・オフィス	▲38 稼働率・賃料単価減等
・その他物件収入	▲1
・その他	+72 匿名組合配当増
●営業費用	▲12
・外注費	+7 PM費用、販促費用等
・修繕費	+6 キャンナルシティ博多、パークプレイス大分等
・公租公課	▲26 固定資産税改定
・その他賃貸費用	▲4
・減価償却費	▲17
・販管費	+21 一般管理費用削減
●営業外費用	▲25 支払利息・融資関連費用増

■第13期予想:〈第12期予想比〉

●営業収益	▲24
・アクティブ商業	▲30 売上見込(95~97%)
・オフィス	+8 稼働率向上で賃料単価下落をカバー
・その他物件収入	▲1
●営業費用	+19
・外注費	+9
・修繕費	▲17 パークプレイス大分減、キャンナルシティ博多増等
・公租公課	+0
・その他賃貸費用	+5 水道光熱費ほか
・減価償却費	▲12
・販管費	+34 一般管理費用削減
●営業外費用	▲5 支払利息・融資関連費用増

分配金の推移

予想を上回る分配金実績を継続

■ 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
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		
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	
分配金予想 (前々期)	-	-	-	-	17,600	17,000	17,200	17,400	17,000	16,500	16,700	16,600





Fukuoka REIT

財務体制

第11期調達実績

安定的な財務体制

■ 第11期財務実績

2009年9月 ・コミットメントライン利用額3,800百万円(全体の極度額10,000百万円)のうち600百万円を長転 [→住友信託銀行から新規借入3年]

2010年2月 ・西日本シティ銀行コミットメントライン5,000百万円継続

■ 返済期限の分散



■ 格付け推移



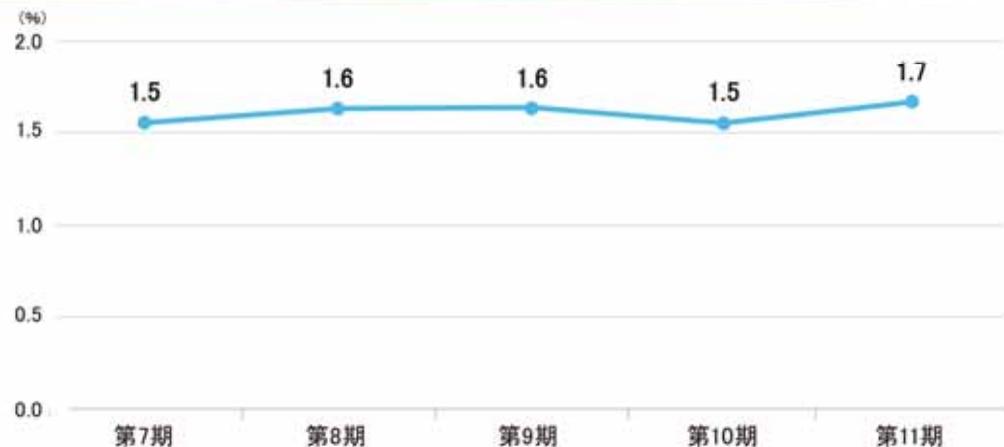
借入金シェア

多様な金融機関との取引による安定性の実現

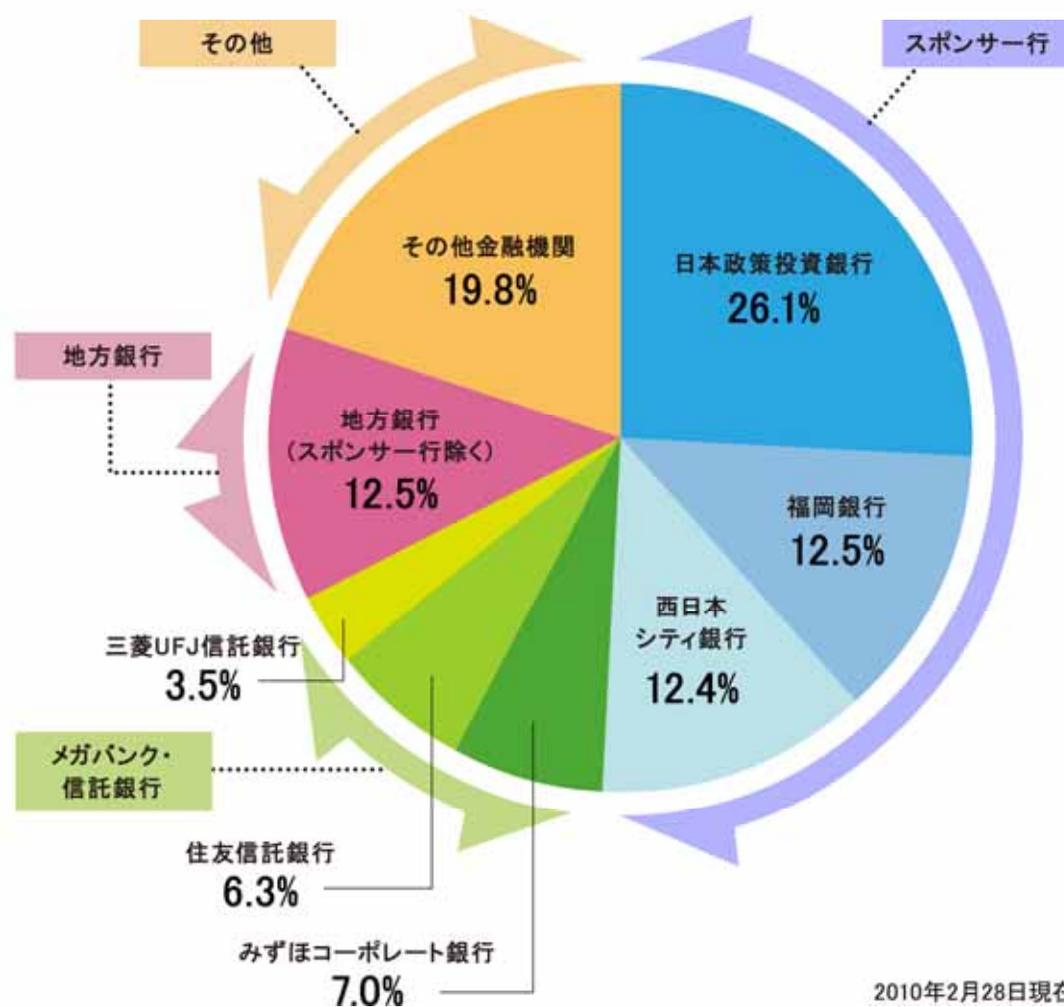
■ デュレーション(平均残存期間)(年)



■ 期中平均支払金利(%)



■ 借入先金融機関分布



2010年2月28日現在

借入金一覧

優良金融機関との親密なリレーションを維持

2010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
1年内 返済予定の 長期借入金	みずほコーポレート銀行・農林中央金庫・信金中央金庫・広島銀行・伊予銀行・佐賀銀行・山口銀行・肥後銀行・親和銀行	10,000,000,000	2006/ 8/25	2010/ 7/30	期日一括	1.92250%(3)	無担保 無保証
	福岡銀行	1,500,000,000	2008/ 6/30	2010/12/30	期日一括	0.91273%(1)(6)	
	小計	11,500,000,000					
長期 借入金	福岡銀行	2,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29	期日一括	2.05174%(2)	無担保 無保証
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29	期日一括	2.05174%(2)	
	第一生命保険	1,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29	期日一括	2.05174%(2)	
	新生銀行	1,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29	期日一括	2.00174%(2)	
	住友信託銀行	1,000,000,000	2006/ 9/29	2011/ 7/29	期日一括	1.80296%(2)	
	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)	
	住友信託銀行	2,000,000,000	2008/ 2/27	2013/ 2/28	期日一括	1.69226%(2)	
	みずほコーポレート銀行	2,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28	期日一括	1.69226%(2)	
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28	期日一括	1.59226%(2)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28	期日一括	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	期日一括	0.96273%(1)(6)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 6/30	2013/ 6/28	期日一括	0.96273%(1)(6)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2008/ 6/30	2011/12/30	期日一括	0.96273%(1)(6)	
	りそな銀行	2,000,000,000	2008/10/ 7	2012/ 9/28	期日一括	1.71212%(2)	
	日本政策投資銀行	2,925,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	分割返済(7)	2.20000%(2)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2014/ 8/29	期日一括	1.71000%(2)	
日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2015/ 8/31	期日一括	1.95000%(2)		
日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2016/ 8/31	期日一括	2.17000%(2)		
住友信託銀行	600,000,000	2009/ 9/30	2012/ 9/28	期日一括	1.54457%(2)		
小計	42,525,000,000						
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)	1,600,000,000	2010/ 2/26	2010/ 3/31	期日一括	0.60545%(8)	無担保 無保証
	西日本シティ銀行(5)	1,600,000,000	2010/ 2/26	2010/ 3/31	期日一括	0.60545%(8)	
小計	3,200,000,000						
合計	57,225,000,000						

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	2009/ 8/ 1	2010/ 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	2009/ 3/ 1	2010/ 2/28	
			2010/ 3/ 1	2011/ 2/28	
合計		10,000,000,000			

- (1) 変動金利での借入金です。
 (2) 固定金利での借入金です。
 (3) 変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しております。
 (4) コミットメントライン1の借入金です。
 (5) コミットメントライン2の借入金です。

- (6) 2009年12月30日から2010年3月31日(当日を含まない)までとなります。
 (7) 12月末及び6月末に75百万円(年当たり当初元本の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。
 (8) 2010年2月26日から2010年3月31日(当日を含まない)までとなります。



Fukuoka REIT

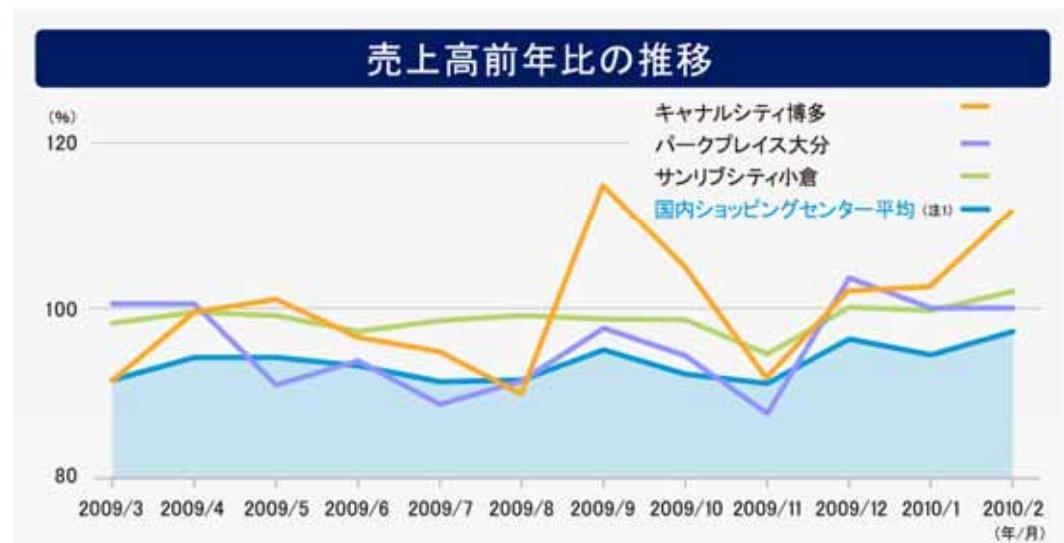
商業施設の運営

アクティブ商業 (NOI、売上高)

映画のヒットが売上増加に寄与



※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、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。

●キャナルシティ博多



2008年3月~2009年2月 売上(年間計*) 2009年3月~2010年2月 売上(年間計*)

127億円 ➡ 126億円
▲0.5%

■映画のヒットにより、12月以降3ヶ月連続売上前年超え。

※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3月~2009年2月 売上(年間計) 2009年3月~2010年2月 売上(年間計)

252億円 ➡ 241億円
▲4.1%

■12月は前年比103.9%、以降堅調に推移。

●サンリブシティ小倉



2008年3月~2009年2月 売上(年間計*) 2009年3月~2010年2月 売上(年間計*)

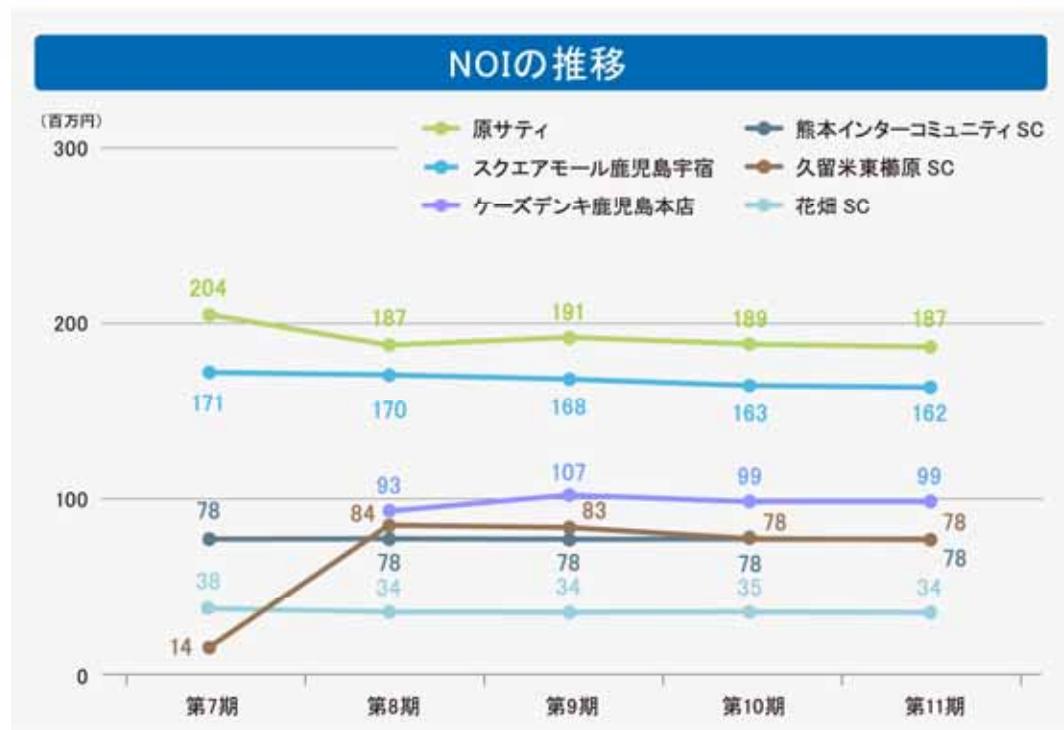
▲1.0%*

■消費低迷の影響はほとんど受けず、設定されている売上歩合賃料も引き続き満額に到達。

※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 (NOI)

長期契約により、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。

◎販促の一例 [スクエアモール鹿児島宇宿]

地域に根ざしたSCとして販促実施

物件クオリティの維持



※パッシブ商業とは、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・久留米東櫛原SC・原サティ・ケーズデンキ鹿児島本店・花畑SCの6物件を指します。

(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。

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

スクエアモール鹿児島宇宿



取得時期: 2006年9月28日
取得価格: 53億円
取得CAP: 6.2%

●スポーツデポ・ゴルフ ●ベスト電器

熊本インターコミュニティSC



取得時期: 2006年11月30日
取得価格: 24億円
取得CAP: 6.5%

●スポーツデポ・ゴルフ
●スターバックス(ドライブスルーコーヒーストール)

久留米東櫛原SC



取得時期: 2008年2月1日
取得価格: 25億円
取得CAP: 6.1%

●スポーツデポ ●ゴルフ

原サティ



取得時期: 2007年3月1日
取得価格: 54.1億円
取得CAP: 6.8%

●サティ

ケーズデンキ鹿児島本店



取得時期: 2008年3月27日
取得価格: 35.5億円
取得CAP: 5.7%

●ケーズデンキ

花畑SC



取得時期: 2007年9月3日
取得価格: 11.3億円
取得CAP: 6.4%

●ボンラバス ●マツモトキヨシ

商業テナントの賃料構成比

賃料の下方変動は限定的

■ 物件別賃料構成



■ アクティブ商業賃料構成比

◎ 第10期 アクティブ商業：計2,581百万円

フロート賃料
14.2%
(367百万円)

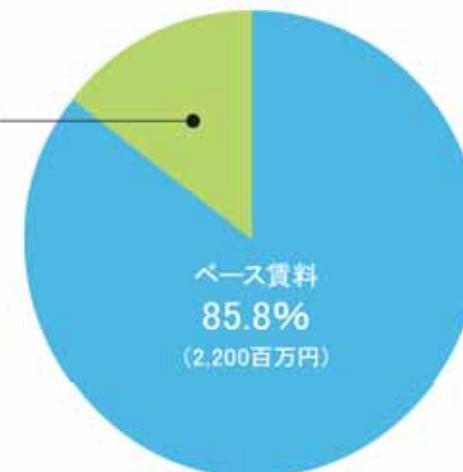
第10期



◎ 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



(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	契約残存年数(年) (注1)	
				2010年	2011年
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	12
	原サティ			●原サティ	9
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	15
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
				●久留米東播原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	12
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	6
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	2
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	6
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	12
10	OPA(ラブーン)	株式会社キャナルシティ・オーパ	1.6%	●キャナルシティ博多	6

(注1) 残存年数については、2010年2月28日時点の賃貸借契約の残存年数を切捨てて記載しています。

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約



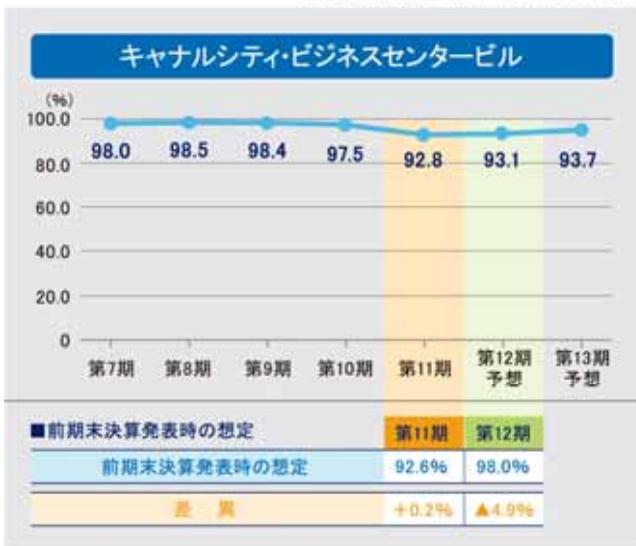
Fukuoka REIT

オフィスの運営

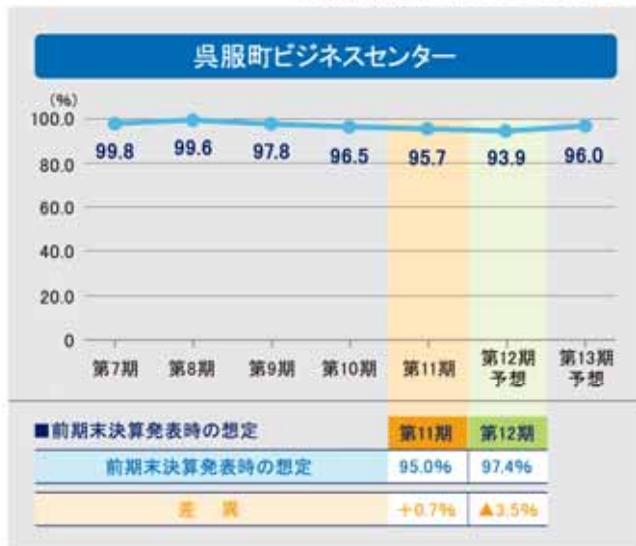
オフィス稼働率実績・予測

空室増加を防止

総賃貸可能面積:23,040.18m²(6,969.48坪)



総賃貸可能面積:19,906.22m²(6,021.26坪)



総賃貸可能面積:14,653.95m²(4,432.52坪)



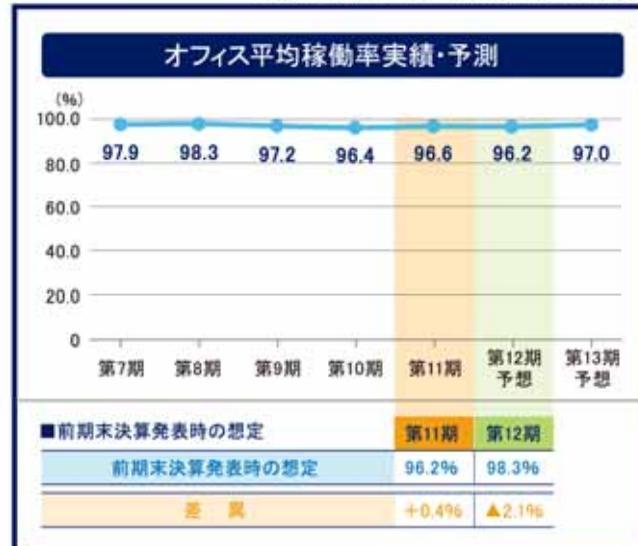
総賃貸可能面積:6,293.76m²(1,903.81坪)



総賃貸可能面積:13,695.51m²(4,142.80坪)



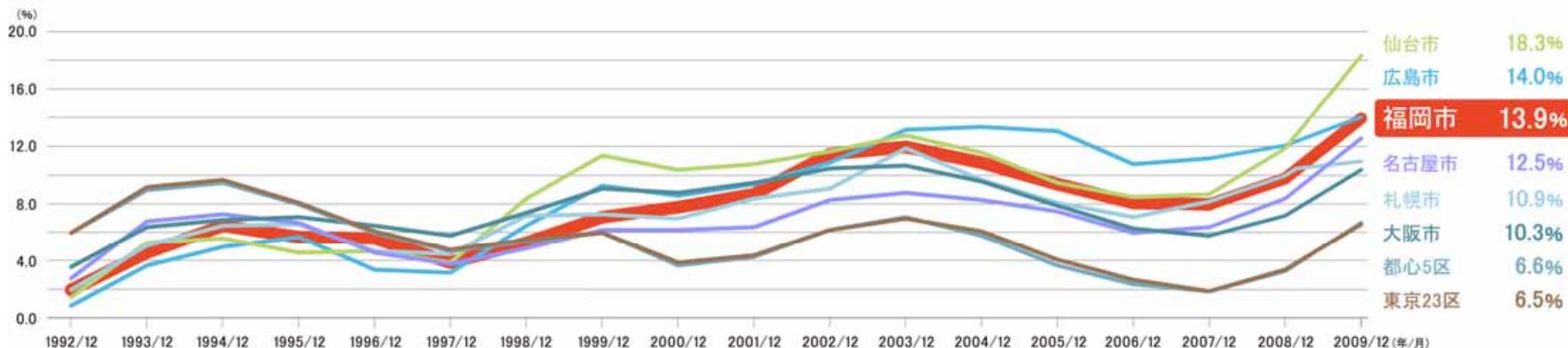
総賃貸可能面積合計:77,589.62m²(23,469.87坪)



(注)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。

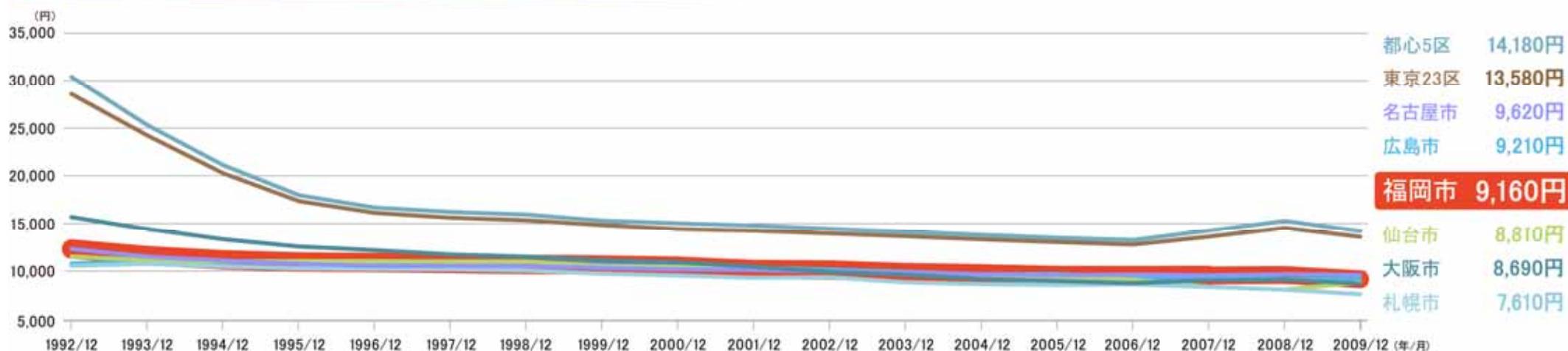
福岡オフィス空室率及び賃料推移

■全国主要都市平均空室率推移（過去約20年間推移）



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。 ※各データは各月末日のものを使用しています。

■全国主要都市平均募集賃料推移（過去約20年間推移）

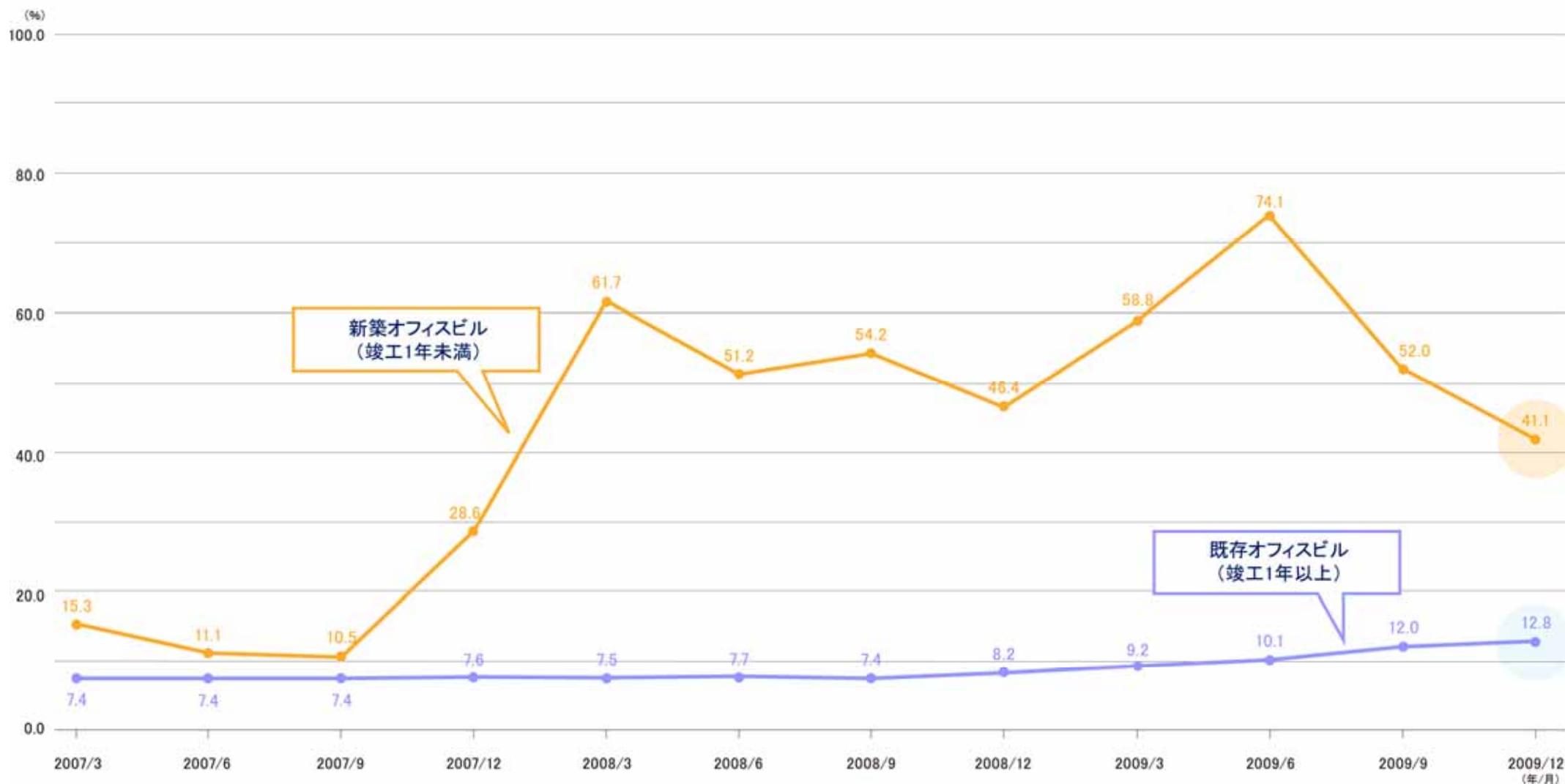


出典：シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成。 ※各データは各月末日のものを使用しています。

福岡市空室率(直近3年間)

新築オフィスの空室率は低下傾向

■ 空室率分析: 新築 & 既存オフィスビル

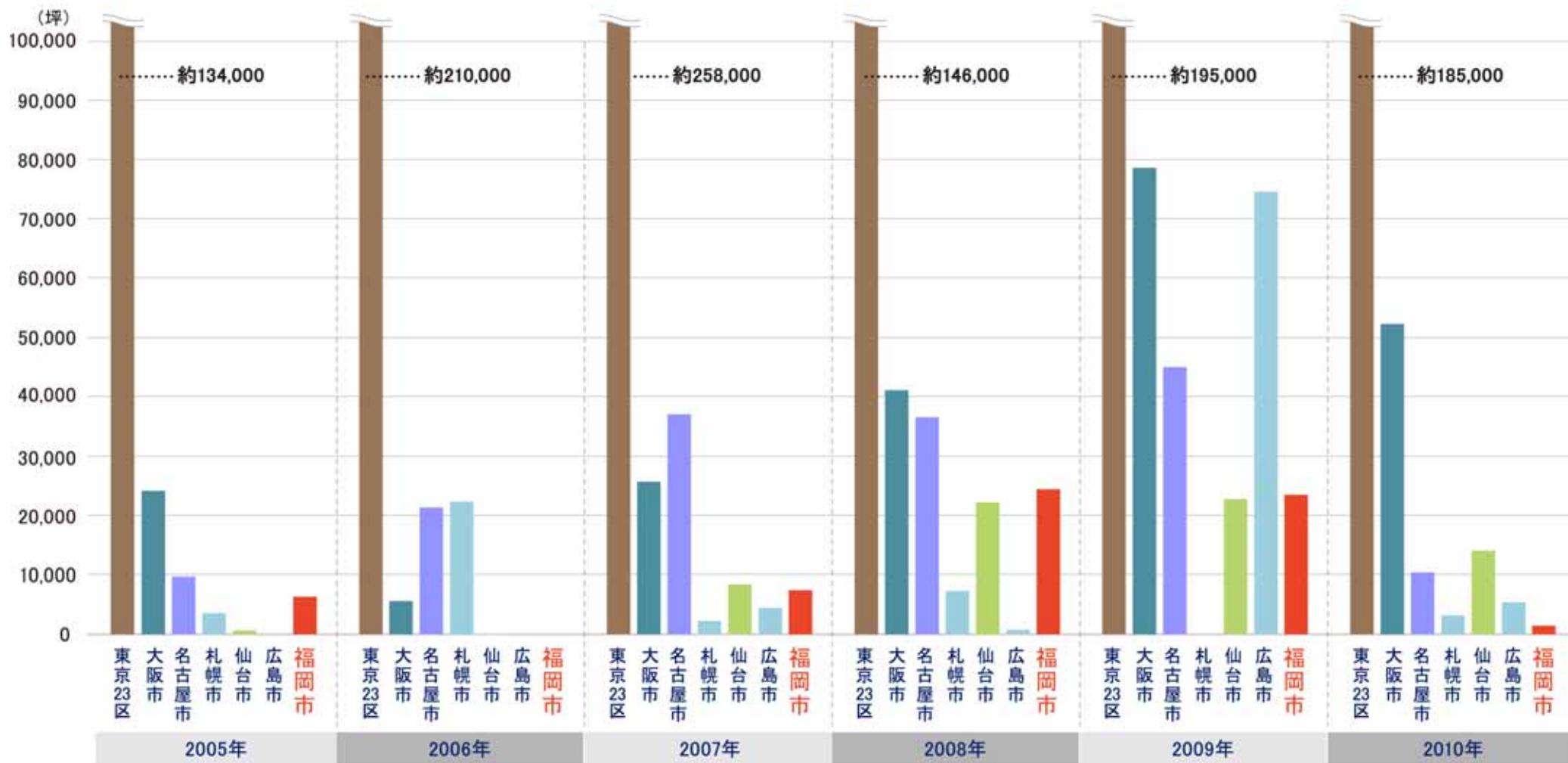


出典:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成。 ※各データは各月末日のものを使用しています。

国内地域別オフィスビル竣工状況

福岡のオフィスビル竣工は2009年でほぼストップ

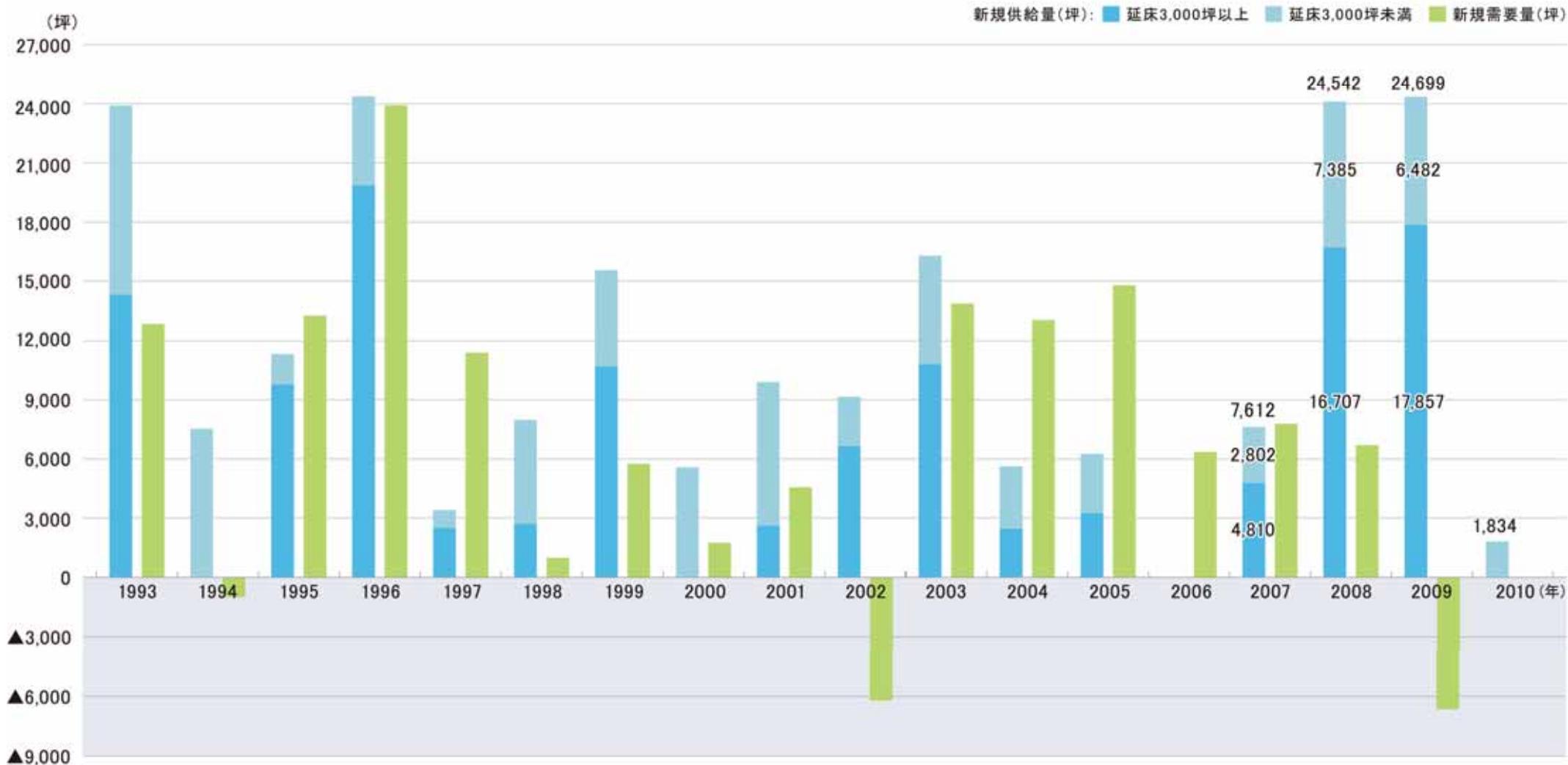
■全国主要都市新規供給数



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。

福岡のオフィス需給バランス推移

■ オフィス需給バランス



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。

オフィス供給動向

博多・祇園・呉服町エリア

福岡のオフィス新規供給







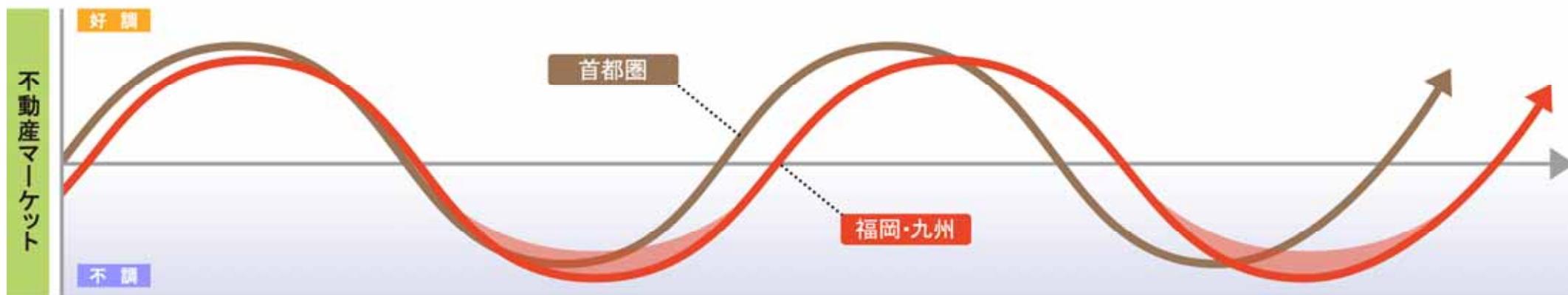
Fukuoka REIT

成長戦略

投資戦略

不動産のマーケット状況に即応した機動的投資戦略

■不動産マーケットの状況



流動性の低さに起因する福岡・九州マーケットの遅行性→タイムラグを理解した投資戦略



キャナルシティ博多SPC区分

有限会社シーシーエイチブリッジに対する、優先匿名組合出資持分3,000百万円の追加取得を実施

■本追加出資持分について



▶これにより、本投資法人所有部分も含めたキャナルシティ博多(全体)の魅力の維持・向上につながる
一体運営を維持しつつ、本SPCの安定性が向上することで柔軟な出口戦略の策定が可能。

キャナルシティ博多(オフィス含む全体)概要

キャナルシティ博多概要

◎取得時期/2004年11月9日 ◎取得価格/320億円 ◎取得CAP/6.0%

- 特徴
- 博多駅より徒歩圏、繁華街中洲に隣接
 - 施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所
 - ラスベガス・フレントモール、六本木ヒルズ開発で有名なジョン・ジャーディの代表作

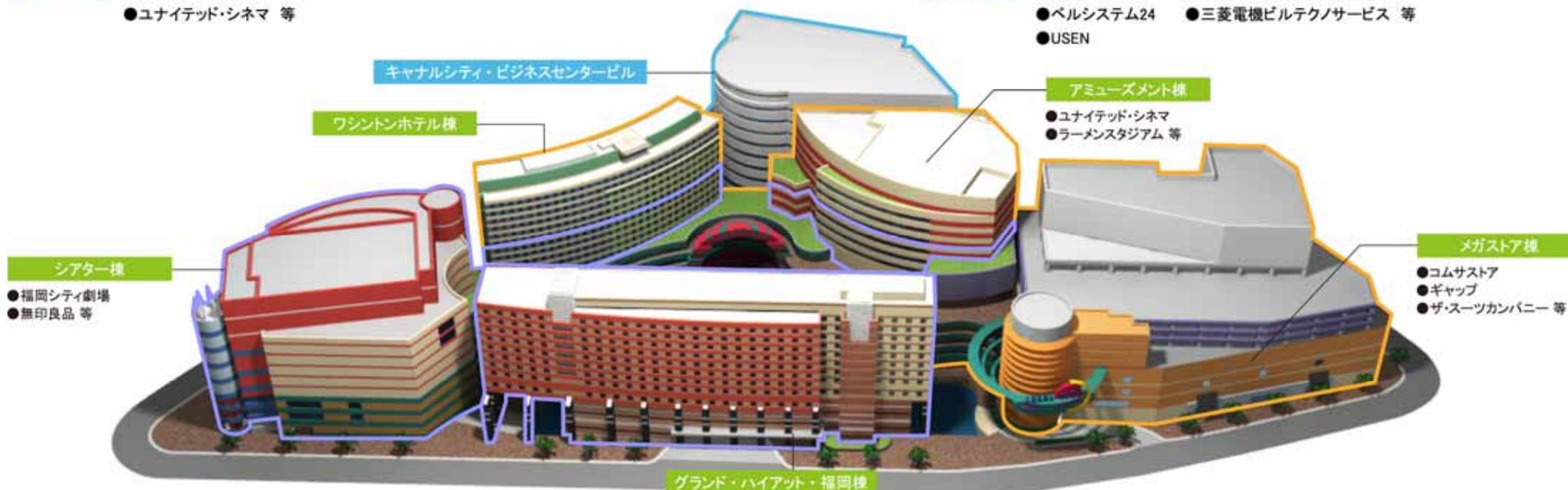
- テナント名
- ワシントンホテル
 - ユナイテッド・シネマ 等

キャナルシティ・ビジネスセンタービル概要

◎取得時期/2004年11月9日 ◎取得価格/146億円 ◎取得CAP/6.3%

- 特徴
- 商業オフィスコンプレックスの先駆け
 - キャナルシティ博多の集客力、知名度との相乗効果
 - 地元企業によるショールーム利用等

- テナント名
- TOTO
 - アメリカンファミリー生命保険
 - ベルシステム24
 - 三菱電機ビルテクノサービス 等
 - USEN



有限会社シーシーエイチブリッジに対する優先匿名組合出資持分概要

◎持分取得日/2006年2月27日 ◎出資持分/3,400百万円
◎追加取得日/2010年3月11日 ◎出資持分/3,000百万円

- 特徴
- 特別目的会社である有限会社シーシーエイチブリッジに対する優先匿名組合出資持分(3,400百万円)を保有

「キャナルシティ博多SPC区分」店舗

- 域内最高級ホテル「グランド・ハイアット・福岡(客室数370室)」
- OPAショッピングモール(100以上)の専門店
- 九州最大級の無印良品店舗 等

有限会社シーシーエイチブリッジとの間でSPC区分の売買予約契約を締結済みです。本売買予約契約では、2017年3月31日までの間の本投資法人による予約完結権が付与されております。売買価格については、売買契約締結日より60日以内を評価時点とする鑑定評価書の鑑定価格とすること等となっております。なお当該予約完結権を行使しない場合における違約金等の定めはありません。

資産運用方針(まとめ)

財務方針

安定した財務体制

- LTVのコントロール
(上限50%)
- 最適な固定化比率、
長短比率の維持
- 取引金融機関の拡大

運用方針

物件のクオリティ

- マーケット状況の
変化への的確な対応
- 商業施設運営力の
更なる強化

取得方針

基本に忠実な 投資スタンス

- 地元ならではの
情報力・選別眼・
ネットワークの維持
- 次の投資タイミングを
見据えた情報収集力の
強化

IR方針

投資家との積極的 コミュニケーション

- 積極的なIR活動を
継続して実施
- マーケットでの
信頼感を高める