福岡リート投資法人（8968）

第5期 決算説明資料

（平成18年9月1日～平成19年2月28日）

http://www.fukuoka-reit.jp

株式会社 福岡リアルティ

福岡リートのプロフィール

会社概要

【名称】	福岡リート投資法人
【資産運用委託会社】	(株)福岡リアルティ
【スポンサー】	福岡地所(株)、九州電力(株) (株)福岡銀行、(株)西日本シティ銀行 西日本鉄道(株)、西部瓦斯(株) (株)九電工、九州旅客鉄道(株) ロイヤルホールディングス (株)
【上場日】	平成17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】	1,172億円 (平成19年2月28日現在)
【借入金総額 】	441億円 (平成19年2月28日現在)
【長期会社格付け】	S&P A-(安定的)

分配金

【前期(第5期)末日】	平成19年2月28日 (半年毎、2月/8月決算)
【前期(第5期)分配金実績】	1口当たり17,341円
【利回り】	3.1% (前期分配金年換算/平成19年4月10日現在投資口価格)
【対国債スプレッド】	1.4% (10年物国債との比較、平成19年4月10日現在)

投資口価格

【現在価格】	1,130,000円 (平成19年4月10日現在)
【発行済投資口数】	107,050口
【時価総額】	1,209億円
【高値(上場来)】	1,300,000円(平成19年2月26日)
【安値(上場来)】	763,000円(平成17年9月15日)

ポートフォリオ

※平成19年4月10日現在の保有物件および取得予定物件(約定ベース)による数値です。(仮称)シティハウス天神けやき通りは取得予定価額ベースです。優先匿名組合出資持分は含まれていません。尚、総賃貸可能面積及び稼働率は、平成19年2月28日現在の保有物件の数値です。

【投資タイプ】	商業施設62.6%、オフィス34.5%、住居2.9%
【投資対象エリア】	福岡都市圏72.1%、その他九州地域27.9%
【物件数】	12物件
【総賃貸可能面積】	304,024.87㎡
【稼働率】	99.4%

目 次

1. 第5期決算報告 Financial Statement 4
2. ポートフォリオ Portfolio 12
3. 取得戦略 Acquisition 17
4. 運用状況 Operation 21
5. ファイナンス Finance 26
6. コンプライアンス Compliance 30
7. 環境分析と運用方針 Strategy 33
8. Appendix Appendix 41

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。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、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、福岡リート投資法人又は株式会社福岡リアルティが作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。
本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。

第5期決算報告

Financial Statement

第5期（平成19年2月期）決算ハイライト

項　目	第5期 平成18年9月1日 ～平成19年2月28日	第4期 平成18年3月1日 ～平成18年8月31日	増減 金額
営業収益	**4,870 百万円**	4,496 百万円	374 百万円
営業利益	**2,210 百万円**	1,983 百万円	227 百万円
経常利益	**1,866 百万円**	1,716 百万円	149 百万円
当期純利益	**1,856 百万円**	1,715 百万円	**141 百万円**
1口当たり分配金	**17,341 円**	18,632 円	▲1,291 円
投資口数（期末時点）	**107,050 口**	92,050 口	15,000 口
運用日数	**181 日**	184 日	
物件数（期末）（注）	**11 物件**	8 物件	
テナント数（期末）	**314 テナント**	250 テナント	
賃貸可能面積（期末）	**304,024.87m²**	277,580.44 m²	
稼働率（期中平均） 稼働率（期末）	**99.2 %** **99.4 %**	99.3 % 99.4 %	

（注）取得予定物件及び匿名組合出資持分を除きます。

当期純利益　前期比増減主要因

第5期・新規3物件取得

物件NOI増加　＋**315**百万円
減価償却費増加　△**69**百万円
販管費増加　△**19**百万円

第4～5期　長転実施

ファイナンスコスト増加　△**79**百万円
期中平均金利
第4期　0.83%→　第5期　1.49%

●平成18年9月増資実施
（投資口数16%増加）

3期連続の増収増益達成

1口当たり分配金

●決算（予想超過）
17,341円
●期初予想（平成18年4月20日）
17,000円

サンリブシティ小倉・パークプレイス大分のNOI予算超過

第5期（平成19年2月期）損益計算書

（単位：千円）

科　目	第5期 自 平成18年9月1日　至 平成19年2月28日		第4期 自 平成18年3月1日　至 平成18年8月31日		増　減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
Ⅰ　営業収益	4,870,051	100.0	4,496,048	100.0	374,003	8.3
不動産賃貸収益	4,544,795		4,231,464		313,331	
その他不動産賃貸収益	189,256		128,583		60,672	
匿名組合分配益	136,000		136,000		－	
Ⅱ 営業費用	2,659,590	54.6	2,512,620	55.9	146,969	5.8
不動産賃貸費用	2,251,250		2,123,240		128,010	
資産運用報酬	297,694		273,293		24,401	
資産保管委託報酬	9,041		8,344		696	
一般事務委託報酬	30,431		32,192		△1,761	
役員報酬	9,600		9,600		－	
その他営業費用	61,572		65,948		△4,375	
営業利益金額	2,210,461	45.4	1,983,427	44.1	227,033	11.4
Ⅲ　営業外収益	12,247	0.2	368	0.0	11,879	－
受取利息	3,728		368		3,359	
その他営業外収益	8,519		－		8,519	
Ⅳ 営業外費用	356,613	7.3	267,693	6.0	88,919	33.2
支払利息	295,397		171,148		124,249	
創業費償却	5,595		5,595		0	
投資口交付費償却	8,412		－		8,412	
融資関連費用	44,225		89,099		△44,874	
その他営業外費用	2,982		1,850		1,132	
経常利益金額	1,866,095	38.3	1,716,102	38.1	149,993	8.7
税引前当期純利益金額	1,866,095	38.3	1,716,102	38.1	149,993	8.7
法人税、住民税及び事業税	9,654	0.2	1,048	0.0	8,606	－
法人税等調整額	19	0.0	△0	0.0	19	－
当期純利益金額	1,856,421	38.1	1,715,054	38.1	141,367	8.2
前期繰越利益	16		37		△20	
当期未処分利益	1,856,438		1,715,092		141,346	

前期比増減主要因

物件NOI増加　＋315百万円

●新規物件取得寄与　＋266百万円
- ・アメックス赤坂門タワー　66百万円
- ・スクエアモール鹿児島宇宿　163百万円
- ・熊本インターコミュニティSC　37百万円

●「大博通りビジネスセンター」通期稼働寄与　＋18百万円

●「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」稼働率UP寄与　＋13百万円
（期中平均　第4期95.2%→第5期99.4%）

第5期・新規3物件取得に伴う
減価償却費増加　＋69百万円
販管費増加　＋19百万円

ファイナンスコストの増加　＋79百万円
平成18年8～9月長転実施
期中平均金利　第4期 0.83%→第5期 1.49%

第5期（平成19年2月期）貸借対照表

（単位：千円）

科目	第5期（平成19年2月28日現在） 金額	構成比（%）	第4期（平成18年8月31日現在） 金額	構成比（%）	増減 金額	前期比（%）
資産の部						
Ⅰ 流動資産						
現金及び預金	6,561,682		2,935,049		3,626,632	
信託現金及び信託預金	3,493,655		3,430,267		63,387	
営業未収入金	248,290		333,808		△85,518	
繰延税金資産	—		19		△19	
未収消費税等	99,443		89,196		10,246	
その他流動資産	229,751		252,634		△22,882	
流動資産合計	10,632,823	9.1	7,040,976	6.8	3,591,846	51.0
Ⅱ 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	136,683		140,384		△3,701	
構築物	805		843		△38	
土地	641,782		641,782		—	
信託建物	41,797,815		37,987,229		3,810,585	
信託構築物	397,201		209,848		187,353	
信託機械及び装置	295,701		244,503		51,197	
信託工具器具及び備品	291,519		214,652		76,866	
信託土地	59,463,999		54,117,497		5,346,502	
信託建設仮勘定	25,397		24,457		939	
有形固定資産合計	103,050,906	87.9	93,581,200	89.8	9,469,705	10.1
2. 投資その他の資産						
投資有価証券	3,421,633		3,421,633		—	
差入預託保証金	10,000		10,000		—	
長期前払費用	79,342		101,252		△21,909	
投資その他の資産合計	3,510,975	3.0	3,532,885	3.4	△21,909	△0.6
固定資産合計	106,561,881	90.9	97,114,086	93.2	9,447,795	9.7
Ⅲ 繰延資産						
創業費	22,381		27,977		△5,595	
投資口交付費	42,062		—		42,062	
繰延資産合計	64,444	0.0	27,977	0.0	36,467	130.3
資産合計	117,259,149	100.0	104,183,040	100.0	13,076,109	12.6

●原サティ取得（第6期・平成19年3月1日付）資金が1日滞留

●新規3物件取得
（アメックス赤坂門タワー・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）

（単位：千円）

科目	第5期（平成19年2月28日現在） 金額	構成比（%）	第4期（平成18年8月31日現在） 金額	構成比（%）	増減 金額	前期比（%）
負債の部						
Ⅰ 流動負債						
営業未払金	284,348		232,183		52,164	
短期借入金	8,500,000		8,100,000		400,000	
未払金	55,340		46,319		9,021	
未払費用	285,860		250,629		35,230	
未払法人税等	1,210		975		235	
前受金	589,863		535,254		54,609	
預り金	500,819		736,848		△236,028	
流動負債合計	10,217,442	8.7	9,902,209	9.5	315,232	3.2
Ⅱ 固定負債						
長期借入金	35,600,000		34,600,000		1,000,000	
預り敷金保証金	98,595		103,128		△4,533	
信託預り敷金保証金	9,222,293		8,694,810		527,483	
デリバティブ負債	97,946		128,594		△30,647	
固定負債合計	45,018,836	38.4	43,526,532	41.8	1,492,303	3.4
負債合計	55,236,278	47.1	53,428,742	51.3	1,807,536	3.4
純資産の部						
Ⅰ 投資主資本						
1.出資総額	60,264,380	51.4	49,167,800	47.2	11,096,580	22.6
2.余剰金						
当期未処分利益	1,856,438		1,715,092		141,346	
剰余金合計	1,856,438	1.6	1,715,092	1.6	141,346	8.2
投資主資本合計	62,120,818	53.0	50,882,892	48.8	11,237,926	22.1
Ⅱ 評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	△97,946		△128,594		30,647	
評価・換算差額等合計	△97,946	△0.1	△128,594	△0.1	30,647	—
純資産合計	62,022,871	52.9	50,754,298	48.7	11,268,573	22.2
負債・純資産合計	117,259,149	100.0	104,183,040	100.0	13,076,109	12.6

●平成18年9月増資実施
・新投資口発行　15,000口
・資金調達額　11,096百万円

第5期（平成19年2月期）キャッシュフロー計算書

（単位：千円）

	第5期（181日） 自　平成18年9月1日　至　平成19年2月28日	第4期（184日） 自　平成18年3月1日　至　平成18年8月31日
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,866,095	1,716,102
減価償却費	688,585	619,112
創業費償却	5,595	5,595
投資口交付費償却	8,412	－
受取利息	△3,728	△368
支払利息	295,397	171,148
営業未収入金の増加・減少額	85,518	△201,166
未収消費税等の増加・減少額	△10,246	△89,196
営業未払金の増加・減少額	9,821	△86,287
未払金の増加・減少額	8,966	25,103
未払費用の増加・減少額	13,783	12,673
前受金の増加・減少額	54,609	54,165
預り金の増加・減少額	△230,248	251,306
前払費用の増加・減少額	34,033	△53,923
長期前払費用の増加・減少額	21,909	△7,808
その他	△21,540	△7,898
小　計	2,826,966	2,408,557
利息の受取額	3,728	368
利息の支払額	△273,950	△161,247
法人税等の支払額	△9,977	△1,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,546,767	2,246,568
Ⅱ　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	△10,105,000	△7,380,419
手付金支払による支出	－	△114,960
預り敷金保証金の支出	△4,533	△4,533
信託預り敷金保証金の収入	632,917	399,921
信託預り敷金保証金の支出	△111,214	△75,223
投資有価証券の取得による支出	－	△20,212
投資口交付費の支出	△50,475	－
使途制限付信託預金の預入による支出	△488,662	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,126,968	△7,195,428
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	8,500,000	20,700,000
短期借入金の返済による支出	△8,100,000	△27,700,000
長期借入金の借入による収入	1,000,000	16,000,000
投資口発行による収入	11,096,580	－
分配金の支払額	△1,715,020	△1,696,208
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,781,559	7,303,791
Ⅳ　現金及び現金同等物の増加・減少額	3,201,358	2,354,931
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高	6,365,317	4,010,386
Ⅵ　現金及び現金同等物の期末残高	9,566,675	6,365,317

●新規3物件取得
（アメックス赤坂門タワー・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）

●平成18年9月増資 実施

賃貸事業収支

（単位：百万円）

科目	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	小嶺台コミュニティモール	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	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	アメックス赤坂門タワー	合計 第5期	合計 第4期	増減
（計算期間）	第5期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）													
（運用期間）	181日	181日	181日	181日	154日	91日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	184日	
不動産賃貸事業収益合計 ①	1,390	903	285	33	226	38	699	554	203	318	80	4,734	4,360	374
不動産賃貸収益	1,366	884	285	33	189	38	696	494	189	317	47	4,544	4,231	313
その他不動産賃貸収益	24	19	0	0	36	0	2	60	13	0	32	189	128	60
不動産賃貸事業費用合計 ②	659	523	66	8	109	14	340	270	89	132	35	2,251	2,123	128
外注委託費	323	257	8	1	34	1	189	73	19	61	5	975	920	55
修繕費	6	23	0	0	0	0	3	4	0	1	0	40	39	1
原状回復費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	△1
公租公課	70	74	26	3	0（注1）	0（注1）	46	38	15	0（注1）	0（注1）	275	300	△25
損害保険料	7	5	2	0	2	0	4	3	1	1	0	30	29	0
減価償却費	176	122	27	3	46	12	83	94	35	64	21	688	619	69
その他不動産賃貸費用	74	39	0	0	26	0	12	56	17	2	7	239	211	28
不動産賃貸事業損益③（=①－②）	730	380	218	24	116	24	359	284	113	185	44	2,482	2,236	245
NOI④（=③＋減価償却費）	906	503	246	28	162	36	442	378	149	250	66	3,171	2,855	315
NOI利回り（注2）（④年換算/取得価額）	5.7%	6.5%	7.5%	7.8%	7.3%	6.2%	6.1%	6.8%	6.8%	7.2%	6.5%	6.3%	6.2%	0.1%

（注1）固都税（新規取得時には資産計上）については、第6期に費用化（60百万円）の見込みです。
（注2）物件別のNOI利回り算出にあたっては、各物件NOIを各物件毎の運用日数に基づき年換算しています。合計欄のNOI利回り算出にあたっては、福岡リートの第5期・第4期NOI実績を各期の運用日数で年換算しています。

第6・第7期業績予想

項　目	第7期（予想） 自　平成19年9月1日 至　平成20年2月28日 （181日）	第6期（予想） 自　平成19年3月1日 至　平成19年8月31日 （184日）	第5期（実績） 自　平成18年9月1日 至　平成19年2月28日 （181日）	第4期（実績） 自　平成18年3月1日 至　平成18年8月31日 （184日）	第3期（実績） 自　平成17年9月1日 至　平成18年2月28日 （181日）
営業収益	5,124 百万円	5,188 百万円	4,870 百万円	4,496 百万円	4,050 百万円
営業利益	―	―	2,210 百万円	1,983 百万円	1,751 百万円
経常利益	1,822 百万円	1,886 百万円	1,866 百万円	1,716 百万円	1,698 百万円
当期純利益	1,820 百万円	1,884 百万円	1,856 百万円	1,715 百万円	1,697 百万円
1口当たり分配金	17,000 円	17,600 円	17,341 円	18,632 円	18,438 円

金利上昇リスク、
空室等物件NOI減少リスクを勘案

【参考】
・減価償却費　766百万円
・「シティハウス天神けやき通り」期中組み入れ予定

「原サティ」期初組み入れが
物件NOI増加に貢献

【参考】
・減価償却費　753百万円
・「大博通りビジネスセンター」
「アメックス赤坂門タワー」
「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」
の固都税費用化　60百万円
※原サティの固都税費用化は第8期予定

●平成18年9月増資実施　（投資口数16%増）

●平成18年8～9月長転実施
（期中平均金利　第4期　0.83%→第5期 1.49%）

（注）上記の予想数値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

高水準分配金の維持・継続

財務指標

項 目	福岡リート 第5期 実績値（注1）	投資口価格 TOP10リート 平均（注2）	全リート 平均（注3）	備考（指標の定義等）
総資本経常利益率（ROA） ※年換算値	3.4 %	3.1 %	3.1 %	経常利益金額/（直前々期末総資産額+直前期末総資産額）/2 ※運用日数により年換算
純資産当期純利益率(ROE) ※年換算値	6.9 %	6.0 %	6.0 %	当期純利益金額/（直前々期末純資産額+直前期末純資産額）/2 ※運用日数により年換算
総資産有利子負債比率	37.6%	37.8%	39.8 %	期末有利子負債額/期末総資産額 ※長期有利子負債には返済期限1年未満の長期借入金及び投資法人債を含まない
長期有利子負債比率	80.7 %	67.1 %	68.2%	長期有利子負債/期末有利子負債額
DSCR（デット・サービス・カバレッジ・レシオ）	9.6	11.4	10.3	（当期純利益＋支払利息＋減価償却費－不動産売却損益等）/支払利息
1口当たり純資産額	579,382 円	611,832 円	582,619 円	
1口当たりFFO	23,774 円	24,666 円	22,287 円	（当期純利益+減価償却費－不動産売却損益等）/期末発行済投資口総数
1口当たり分配金	17,341 円	17,655 円	16,448 円	
予想分配金	17,600 円	16,486 円	15,412 円	
予想分配金利回り	2.9 %	2.9 %	3.3 %	（予想分配金/運用日数×365）/期末投資口価格
予想分配金利回り対国債スプレッド	1.2 %	1.2 %	1.6 %	予想分配金利回り－10年国債利回り
修正PBR	2.1 X	－	－	期末投資口価格/{1口当たり純資産額＋（期末鑑定価格－期末帳簿価格）/発行済投資口総数}
FFO倍率	25.9 X	23.1 X	21.0 X	期末投資口価格/1口当たりFFO

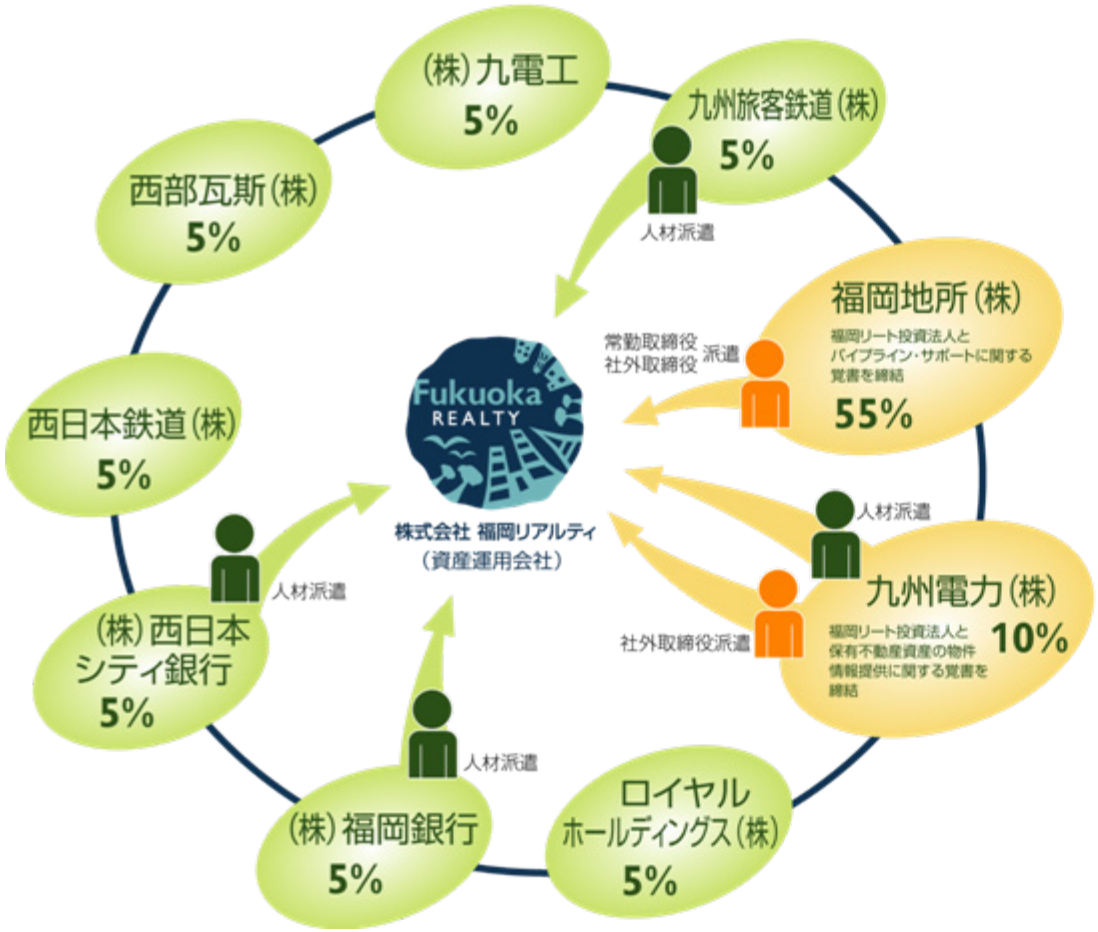
注1）福岡リートについては、第5期決算及び第5期末投資口価格（平成19年2月末時点1,240,000円）に基づき算定しています。なお、予想分配金及び予想分配金利回りは第6期（平成19年8月期）業績予想に基づき算定しています。 注2） 投資口価格トップ10リートとは、東証上場リートのうち、平成19年3月末時点で2期以上の決算実績のある27銘柄の、平成19年3月末時点での投資口価格上位10銘柄（日本ビルファンド、ジャパンリアルエステイト、日本リテールファンド、森トラスト、ジャパンプライムリアルティ、東急リアルエステート、グローバル・ワン、野村不動産オフィス、フロンティア、阪急リート）をいいます。また、投資口分割を行ったジャパンプライムリアルティについては、分割比率（1：2.5）により調整を行っています。各指標は各銘柄の直近期決算及び直近期末投資口価格に基づき算定しています。注3）全リートとは東証上場リートのうち、平成19年3月末時点で2期以上の決算実績のある27銘柄をいいます。各指標は各銘柄の直近期決算及び直近期末投資口価格に基づき算定しています。（出所）各投資法人の公表資料に基づき㈱福岡リアルティ作成

ポートフォリオ

Portfolio

福岡・九州地域特化型リート

九州財界によるバックアップ



投資方針

成長余力の高いマーケット
かつ
競争優位を発揮できる得意分野
重なる領域が投資対象

投資対象エリア

60-90%
福岡都市圏

10-30%
その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10%
その他

その他
ホテル、住居、物流施設、公共施設等
0-20%

オフィスビル
Aクラス、セール・アンド・リースバック
20-40%

投資タイプ

商業施設
アーバン、リージョナル、コミュニティ
60-80%

ポートフォリオマップ

呉服町
ビジネスセンター
大博通り
ビジネスセンター
サニックス
博多ビル
キャナルシティ・
ビジネスセンタービル
Aクラスビル
Aクラスビル
Aクラスビル
Aクラスビル
サンリブシティ小倉
リージョナルSC
パークプレイス大分
リージョナルSC
福岡県
大分県
熊本県
鹿児島県
コミュニティSC
熊本インター
コミュニティＳＣ
（第5期取得）
コミュニティSC
スクエアモール
鹿児島宇宿
（第5期取得）
博多港
西公園出入口
天神北出入口
百道出入口
福岡都市高速１号線
天神
大博通り
博多駅
福岡空港
アメックス
赤坂門タワー
（第5期取得）
住居
（仮称）シティハウス
天神けやき通り
（売買契約締結済
第7期平成19年12月取得予定）
住居
SATY
リージョナルSC
原サティ
アーバンSC
キャナルシティ博多

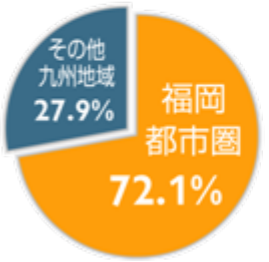
ポートフォリオ一覧

	物件名称	築年数	取得(予定)価格(百万円)(注1)	取得時期	取得先(注2)	テナント数(注3)	主要テナント(当該物件の上位2テナント記載)	賃貸可能面積(m²)(注3)	稼働率(%)(注3)
商業施設	キャナルシティ博多	10年10ヶ月	32,000	H16.11.9	スポンサー	27	ワシントンホテル・スポーツオーソリティ	47,858.67	100.0
	パークプレイス大分	4年10ヶ月	15,700	H16.11.9	スポンサー	78	ジャスコ・ケーズデンキ	100,716.74	99.6
	サンリブシティ小倉	1年11ヶ月	6,633	H17.7.1	外　部	1	サンリブ	61,450.22	100.0
	スクエアモール鹿児島宇宿	5ヶ月	5,300	H18.9.28	スポンサー	11	スポーツデポ/ゴルフ5・ベスト電器	14,661.72	100.0
	熊本インターコミュニティSC	3ヶ月	2,400	H18.10.31	スポンサー	2	スポーツデポ/ゴルフ5・スターバックスコーヒー	6,968.66	100.0
	原サティ	30年4ヶ月	5,410	H19.3.1	スポンサー	(1)	サティ	(27,580.75)	(100.0)
	商業施設合計	—	67,443	—	—	—	—	—	—
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	10年10ヶ月	14,600	H16.11.9	スポンサー	44	TOTO・ベルシステム24	23,018.04	99.6
	呉服町ビジネスセンター	3年4ヶ月	11,200	H16.11.9	スポンサー	19	三洋信販・NTT西日本−九州	19,906.21	100.0
	サニックス博多ビル	5年9ヶ月	4,400	H17.9.30	外　部	13	サニックス・出光興産	6,293.67	100.0
	大博通りビジネスセンター	4年10ヶ月	7,000	H18.3.16	スポンサー	60	NTTコムウェア・東京海上事務アウトソーシング	14,652.68(注4)	96.3
	オフィスビル合計	—	37,200	—	—	—	—	—	—
住居	(仮称)シティハウス天神けやき通り	H19.11竣工予定	1,111	H19.12取得予定	外　部	(42)	—	—	—
	アメックス赤坂門タワー	1年7ヶ月	2,060	H18.9.1	外　部	55	—	4,755.14	81.6
	住居合計	—	3,171	—	—	—	—	—	—
	全物件　合計又は加重平均(注5)	8年	107,814	—	—	310	—	300,281.75	99.4

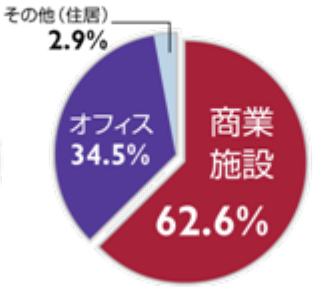
3月末時点で95.5%
4月10日時点では申し込みベースで100%を達成

	銘柄名	取得価格(百万円)	取得時期	想定IRR(%)(注6)
他	有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分	3,400	H18.2.27	8.0
	全資産　合計	111,214		

福岡・九州地域に特化



商業施設メイン



注1)「取得(予定)価額」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) スポンサーアレンジにより取得できた物件は、スポンサーとして記載しております。
注3)「テナント数」「賃貸可能面積」及び「稼働率」は、上記物件の平成19年2月28日現在の数値です。
注4) 大博通りビジネスセンターの賃貸可能面積は、オフィス棟11,225.30㎡と住宅棟3,427.38㎡の合計値です。
注5)「築年数」は、上記物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均した数値を(未竣工物件は、0年としています)、「稼働率」は、上記物件の平成19年2月28日現在の合計賃貸面積を合計賃貸可能面積で除した数値を記載しています。
注6) 想定IRRは、財団法人日本不動産研究所による「優先エクイティの投資採算価値調査」によるものです。
注7) 上記一覧中、括弧書きで記載している数値は、各合計値の数値に含まれません。

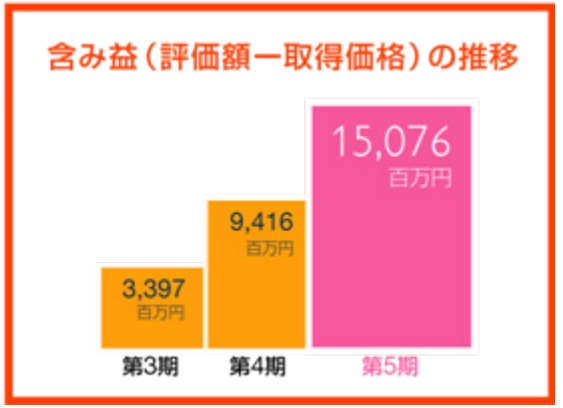
(注)平成19年4月10日現在の保有物件および取得予定物件(約定ベース)による数値です。(仮称)シティハウス天神けやき通りは取得予定価額ベースです。優先匿名組合出資持分は含まれていません。

商業施設メイン、福岡都市圏に重点をおいたポートフォリオ

物件価格一覧

	物件名称	取得(予定)時期	取得(予定)価格(百万円)(注1)	直近鑑定評価価格(百万円)	取得Cap(NCFベース)(注2)	鑑定Cap(NCFベース)(注3)	鑑定評価書作成会社	直近鑑定評価書直接還元法評価額(百万円)(注4)	直近鑑定評価書DCF法評価(注5) 評価額(百万円)	割引率	最終還元利回り
商業施設	キャナルシティ博多	H16.11.9	32,000	36,400	6.0%	5.1%	株式会社谷澤総合鑑定所	37,300	36,000	5.2%	5.4%
	パークプレイス大分	H16.11.9	15,700	19,200	6.5%	5.7%	財団法人日本不動産研究所	19,300	19,000	5.4%	5.8%
	サンリブシティ小倉	H17.7.1	6,633	8,060	6.6%	5.8%	財団法人日本不動産研究所	8,110	8,010	5.2%	5.6%
	スクエアモール鹿児島宇宿	H18.9.28	5,300	5,760	6.2%	5.8%	財団法人日本不動産研究所	5,790	5,720	5.5%	6.0%
	熊本インターコミュニティSC	H18.11.30	2,400	2,420	6.5%	6.4%	財団法人日本不動産研究所	2,440	2,380	6.2%	6.7%
	原サティ	H19.3.1	5,410	5,550	6.8%	6.6%	財団法人日本不動産研究所	5,590	5,480	5.6%	7.7%
	商業施設合計	—	67,443	77,390	—	—	—	78,530	76,590	—	—
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	H16.11.9	14,600	16,300	6.2%	5.3%	株式会社谷澤総合鑑定所	16,400	16,300	5.3%	5.6%
	呉服町ビジネスセンター	H16.11.9	11,200	13,200	6.2%	5.3%	株式会社谷澤総合鑑定所	13,500	13,100	5.6%	5.6%
	サニックス博多ビル	H17.9.30	4,400	5,140	5.9%	5.1%	財団法人日本不動産研究所	5,200	5,080	4.9%	5.4%
	大博通りビジネスセンター	H18.3.16	7,000	7,680	6.0%	5.4%	財団法人日本不動産研究所	7,780	7,570	5.2%	5.7%
	オフィスビル合計	—	37,200	42,320	—	—	—	42,880	42,050	—	—
住居	(仮称)シティハウス天神けやき通り	H19.11竣工予定	1,111	1,120	5.4%	5.3%	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,100	5.2%	5.5%
	アメックス赤坂門タワー	H18.9.1	2,060	2,060	5.4%	5.3%	大和不動産鑑定株式会社	2,090	2,020	5.2%	5.5%
	住居合計	—	3,171	3,180	—	—	—	3,220	3,120	—	—
	合計値 又は 加重平均値		107,814	122,890	6.2%	5.4%					

注1)「取得(予定)価額」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) 取得CAPは、鑑定評価(調査報告書を含みます)における直接還元法NCFを取得(予定)価額で除して算定しています。
注3) 鑑定CAPは、鑑定評価(調査報告書を含みます)の直接還元法における還元利回りを記載しています。
注4)「直近鑑定評価書直接還元法評価額」は、平成19年2月28日現在での鑑定評価書の直接還元法に基づく評価額を、「原サティ」及び「(仮称)シティハウス天神けやき」については、直近で取得した鑑定評価書の直接還元法に基づく評価額を記載しています。
注5)「直近鑑定評価書DCF法評価」は、平成19年2月28日現在での鑑定評価書のDCF法に基づく各種の数値を、「原サティ」及び「(仮称)シティハウス天神けやき」については、直近で取得した鑑定評価書のDCF法に基づく各種の数値を記載しています。

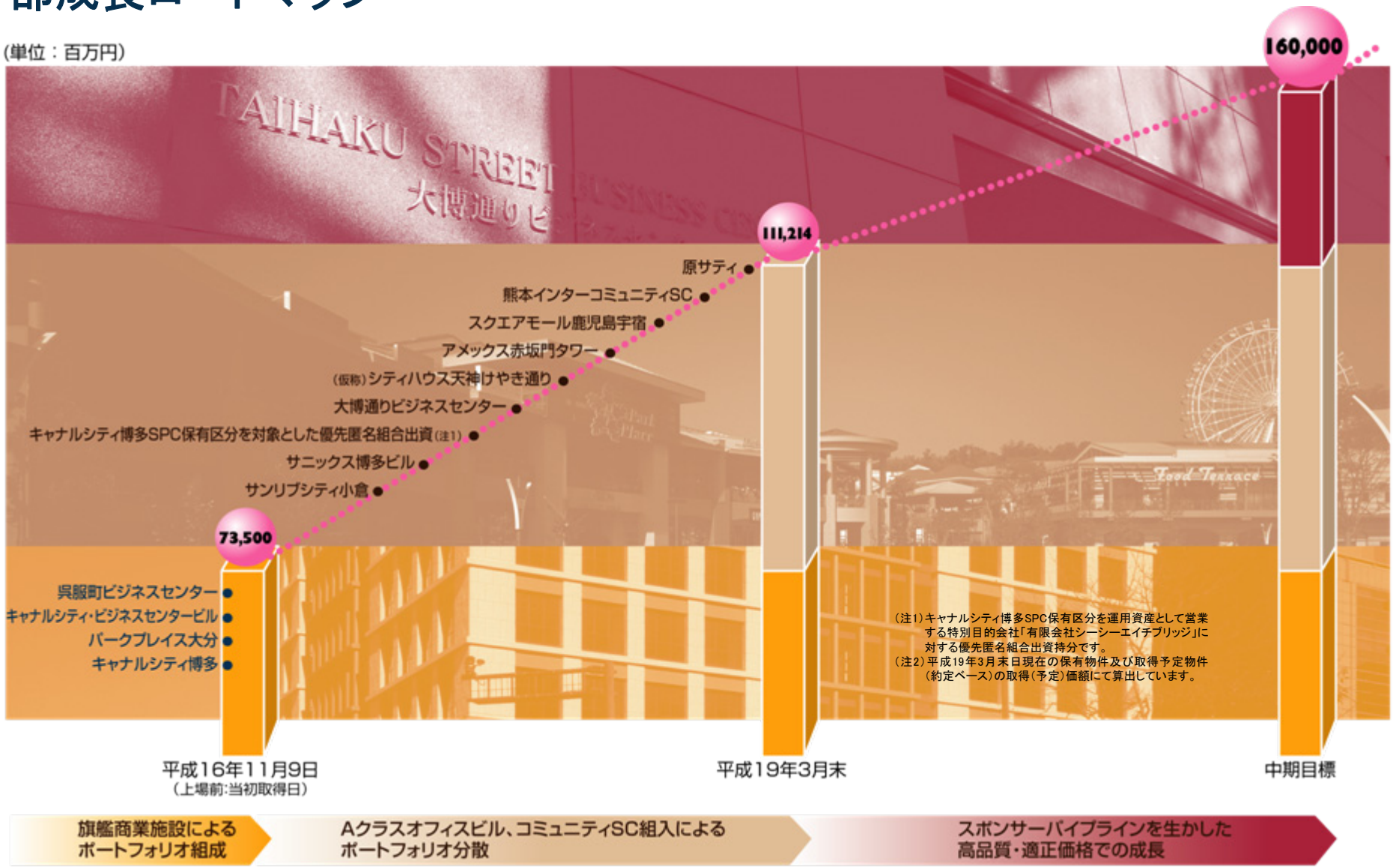


含み益の順調な増加

取得戦略

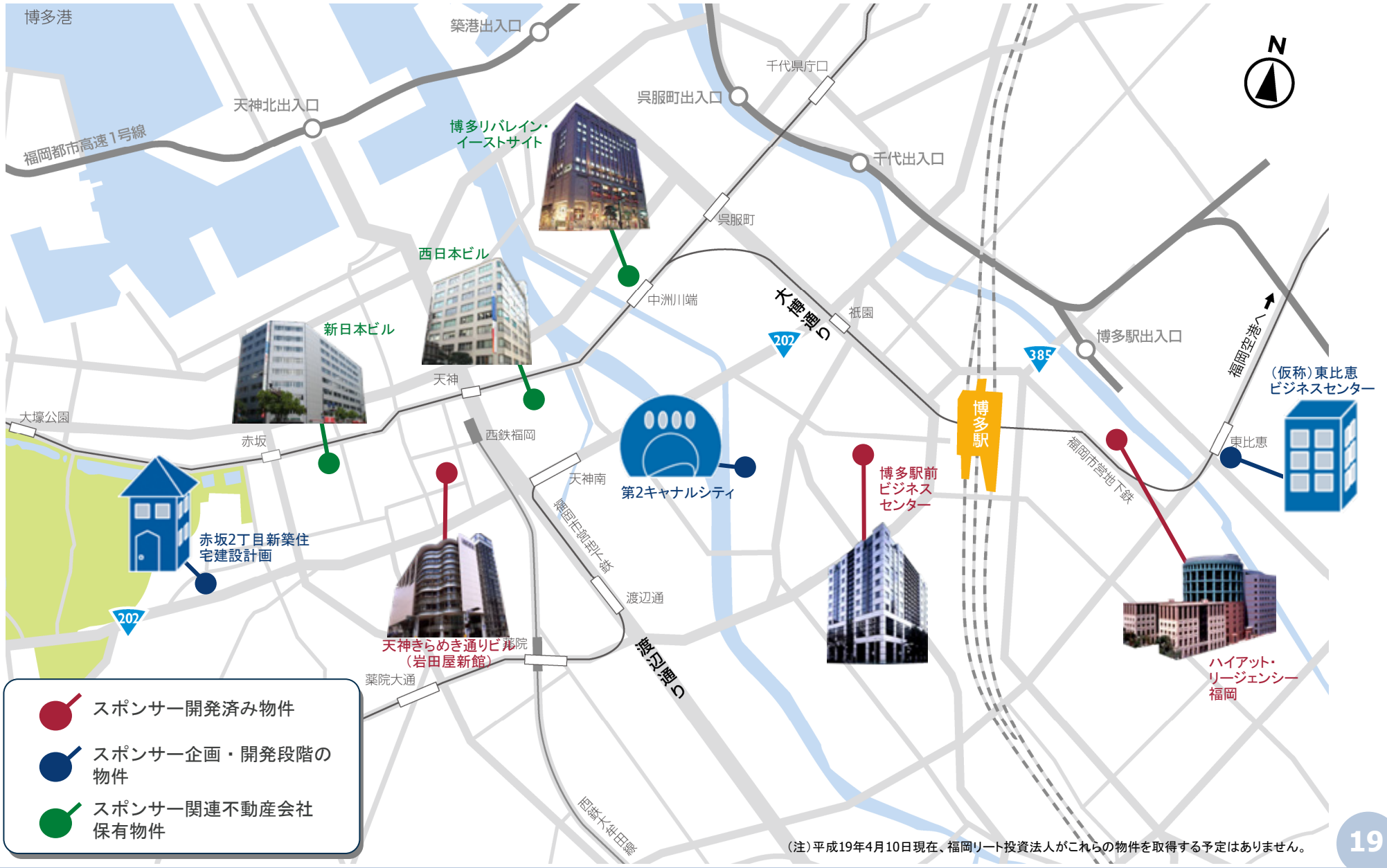
Acquisition

外部成長ロードマップ



福岡・九州地域特化型リートとしてベストポートフォリオを目指す

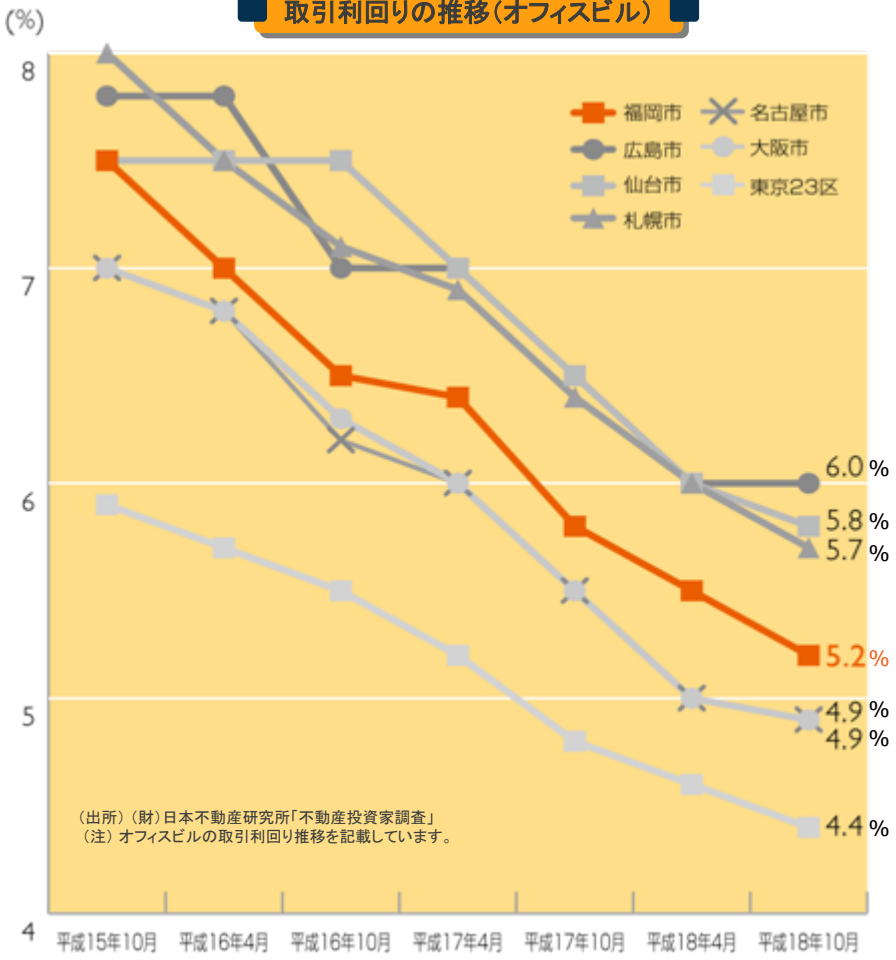
スポンサー開発動向マップ（福岡リート投資法人未保有）



（注）平成19年4月10日現在、福岡リート投資法人がこれらの物件を取得する予定はありません。

取引利回りの推移とインプライド・キャップレート

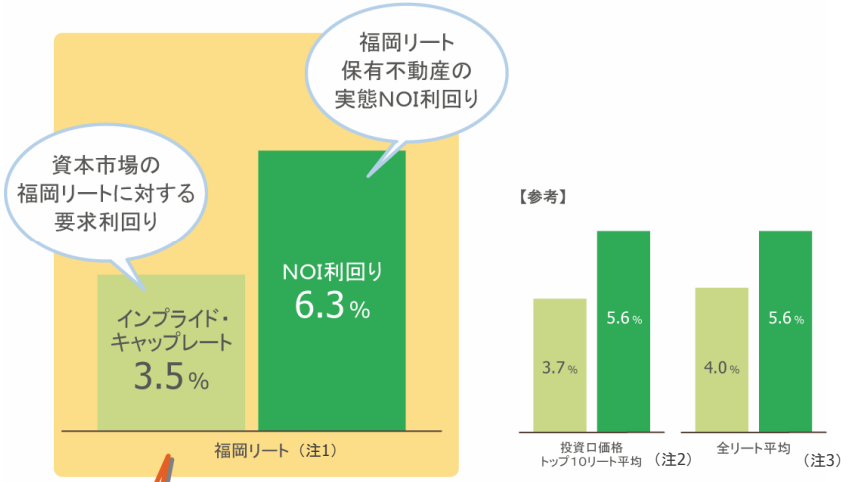
取引利回りの推移（オフィスビル）



（出所）（財）日本不動産研究所「不動産投資家調査」
（注）オフィスビルの取引利回り推移を記載しています。

福岡リートのインプライド・キャップレートとNOI利回り比較

インプライド・キャップレート
＝NOI／リートの買収価値
＝NOI／（時価総額＋有利子負債＋敷金・保証金－現預金）



「インプライド・キャップレート＜NOI利回り」での物件取得
＝ 福岡リートの外部成長モデル

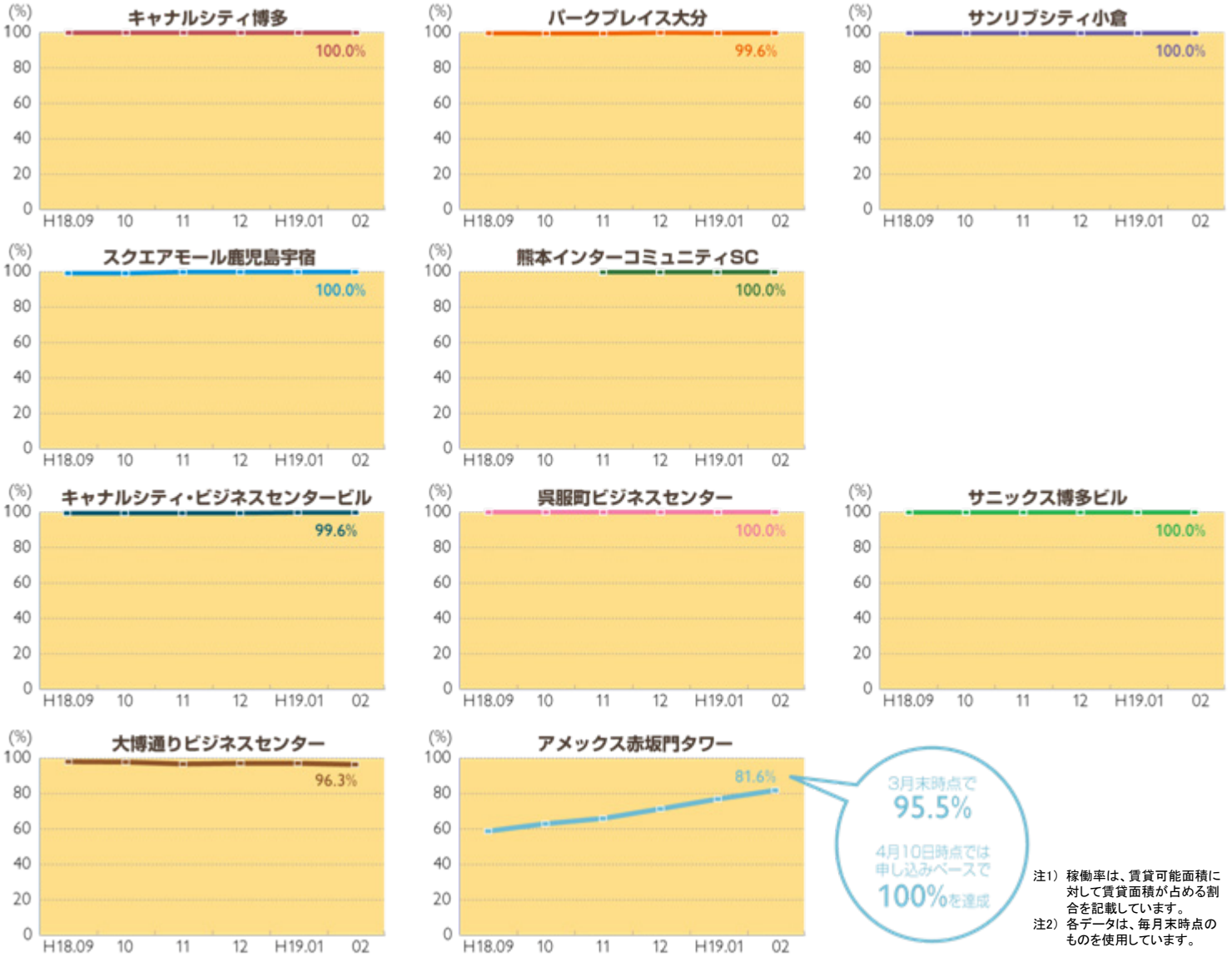
注1）福岡リートのインプライド・キャップレート及びNOI利回りについては第5期決算及び第5期末投資口価格に基づき算定しています。注2）投資口価格トップ10リートとは、東証上場リートのうち、平成19年3月末時点で2期以上の決算実績のある27銘柄の、平成19年3月末時点での投資口価格上位10銘柄（日本ビルファンド、ジャパンリアルエステイト、日本リテールファンド、ジャパンプライムリアルティ、東急リアルエステート、グローバル・ワン、野村不動産オフィス、森トラスト、フロンティア、阪急リート）をいいます。また、投資口分割を行ったジャパンプライムリアルティについては、分割比率（1：2.5）により調整を行っています。各指標は各銘柄の直近期決算及び直近期末投資口価格に基づき算定しています。注3）全リートとは、東証上場リートのうち、平成19年3月末時点で2期以上の決算実績のある27銘柄をいいます。各指標は各銘柄の直近期決算及び直近期末投資口価格に基づき算定しています。（出所）各投資法人の公表資料に基づき、㈱ 福岡リアルティ作成

外部成長による分配金かさ上げを目指す

運用状況

Operation

物件別稼働率の推移

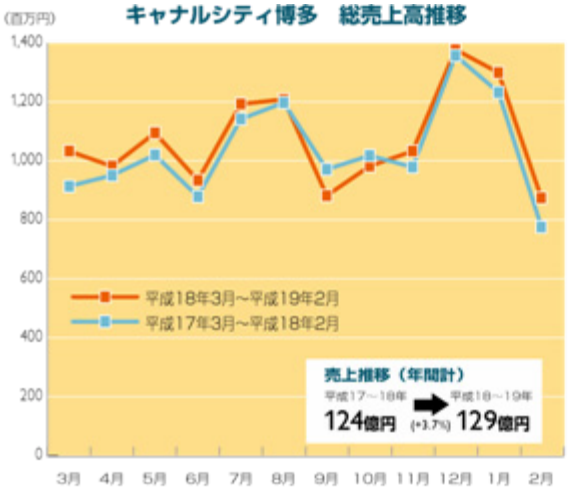


注1）稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
注2）各データは、毎月末時点のものを使用しています。

第5期末の全ポートフォリオの稼働率は99.4%

商業施設の売上推移

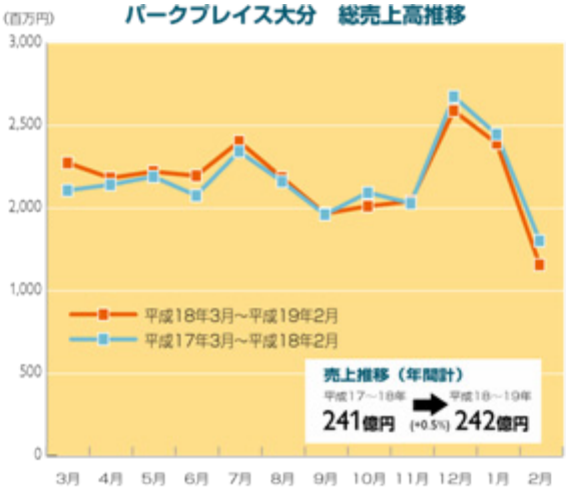
キャナルシティ博多　総売上高推移



（注）キャナルシティ博多の各店舗の売上高を月別に集計したものです。
ただし、ワシントンホテル（藤田観光株式会社）は除きます。

10周年記念イベントの実施

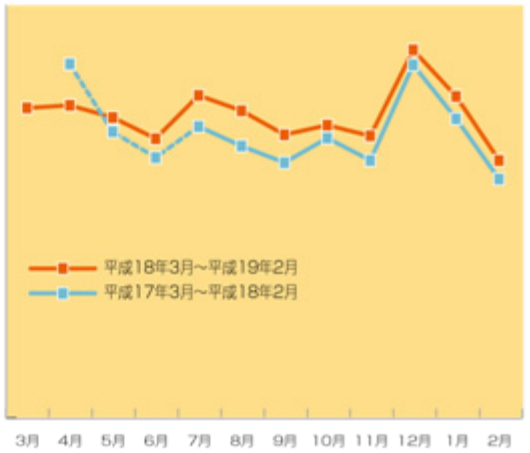
パークプレイス大分　総売上高推移



（注）パークプレイス大分の各店舗の売上高を月別に集計したものです。

3Fに㈱ロイヤルの新型ファミリー向けビュッフェ”メリーパンプキン（84坪）”登場

サンリブシティ小倉　総売上高推移



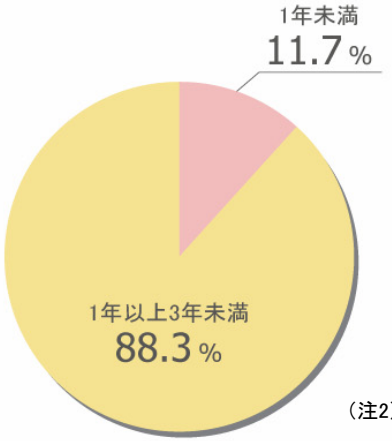
（注）サンリブシティ小倉の月別の売上高の実額を削除して記載したものです。
株式会社サンリブから実額を開示することについて了承が得られていないため、記載しておりません。

地域一番店として定着

主要3商業施設ともに好調に推移

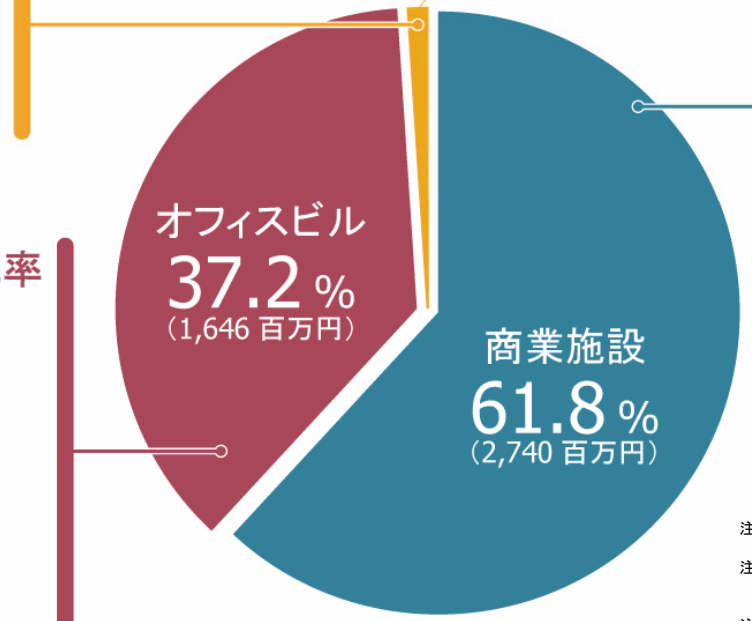
賃料(共益費込)ポートフォリオ

住居契約残存年数比率

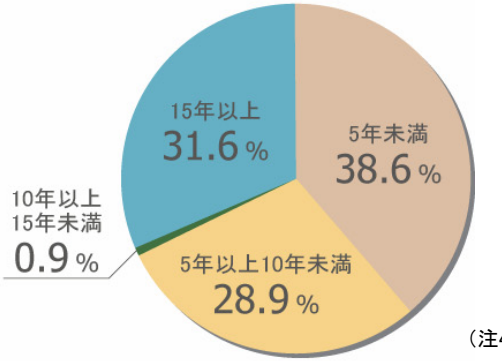


(注2)

第5期物件タイプ別賃料(共益費込)比率
(4,432 百万円)(注1)

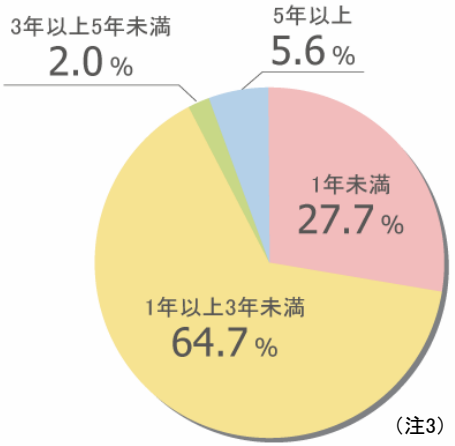


商業施設契約残存年数比率



(注4)

オフィスビル契約残存年数比率

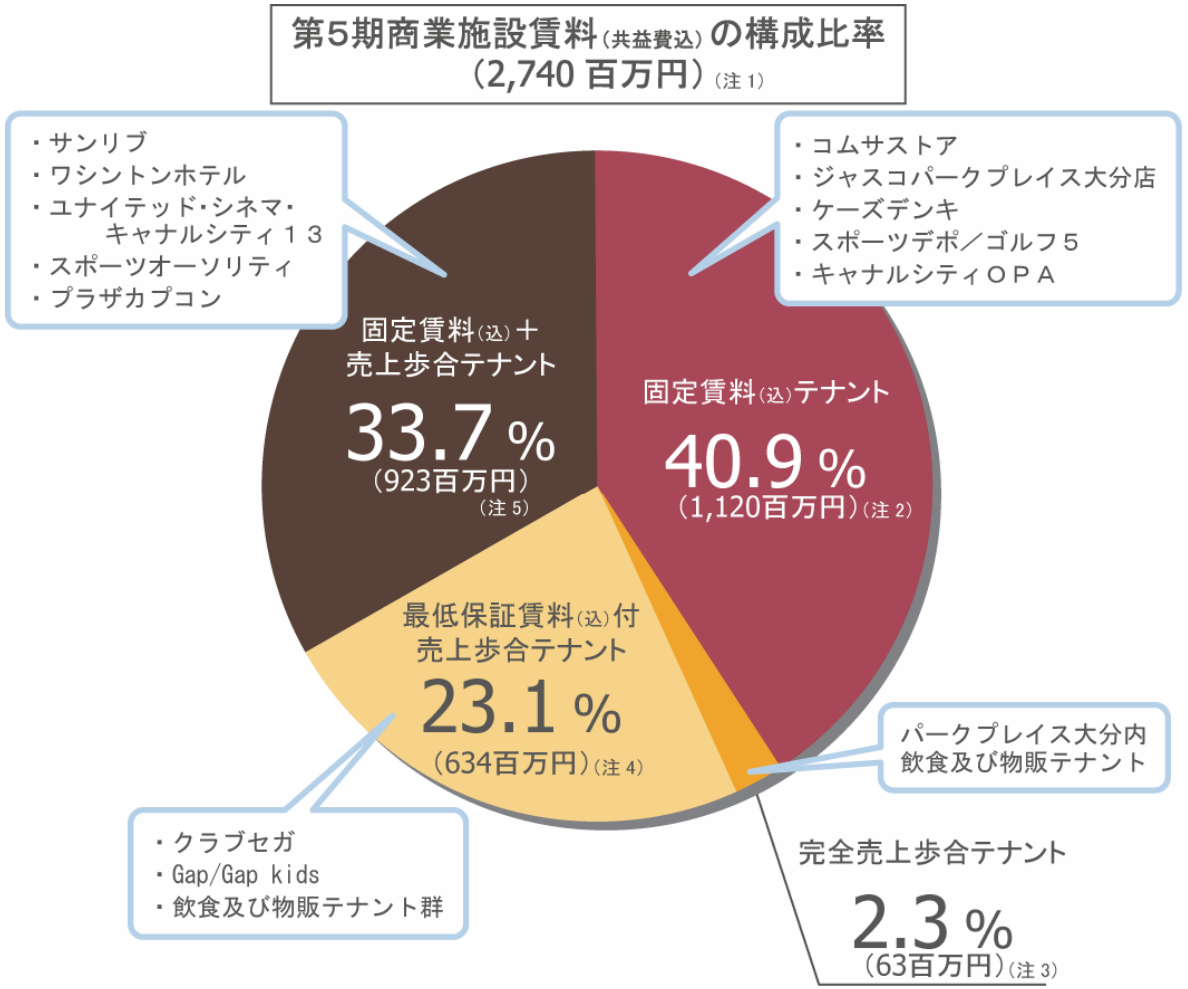


(注3)

注1) 本円グラフ中の数値には、平成19年3月9日付にて売却を完了させた「小嶺台コミュニティモール」の賃料(共益費込)は含めておりません。
注2) 本円グラフ中に記載の比率は、「アメックス赤坂門タワー」の入居者の残契約期間毎に合計した第5期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第5期実績賃料(共益費込)の金額で除した数値を記載しています。
注3) 本円グラフ中に記載の比率は、「キャナルシティビジネスセンター」「呉服町ビジネスセンター」「大博通りビジネスセンター」及び「サニックス博多ビル」の入居テナントの残契約期間毎に合計した第5期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第5期実績賃料(共益費込)の金額で除した数値を記載しています。
注4) 本円グラフ中に記載の比率は、「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」「スクエアモール鹿児島宇宿」及び「熊本インターコミュニティSC」の入居テナントの残契約期間毎に合計した第5期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第5期実績賃料(共益費込)の金額で除した数値を記載しています。

商業の一部は長期契約、他は短期契約主体

商業施設テナント賃料(共益費込)体系比率



≪商業施設賃料(込)構成（第５期実績金額 2,740 百万円)≫

ベース部分(最低保証部分)(注6)
91.7％

フロート部分(最低保証超過部分)(注7)
8.3％

(注 6)「固定賃料(込)テナント」の固定賃料(込)
「最低保証賃料(込)付売上歩合テナント」の最低保証賃料(込)
「固定賃料(込)＋売上歩合テナント」の固定賃料(込)
の合計金額です。

(注 7)「完全売上歩合テナント」の賃料
「最低保証賃料(込)付売上歩合テナント」の最低保証超過賃料
「固定賃料(込)＋売上歩合テナント」の売上歩合賃料(込)
の合計金額です。

注1) 本円グラフ中の数値には、平成19年3月9日付にて売却を完了させた「小嶺台コミュニティモール」の賃料(共益費込)は含めておりません。注2)「固定賃料(込)テナント」とは、月額の賃料(共益費込)が固定化されたテナントを指します。また、記載の比率は、「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」「スクエアモール鹿児島宇宿」及び「熊本インターコミュニティSC」の入居テナントのうち、「固定賃料テナント」からの第5期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第5期実績賃料(共益費込)の金額で除した数値を記載しています。注3)「完全売上歩合テナント」とは、月額の賃料(共益費込)が当該テナントの月額売上金額に歩率を乗じて算出することとされたテナントを指します。また、記載の比率は、「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」「スクエアモール鹿児島宇宿」及び「熊本インターコミュニティSC」の入居テナントにおける「完全売上歩合テナント」からの第5期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第5期実績賃料(共益費込)の金額で除した数値を記載しています。注4)「最低保証賃料(込)付売上歩合テナント」とは、月額の賃料(共益費込)が固定化されたテナントであり、かつ一定の売上金額を超過した場合には、その超過金額に歩率を乗じた金額を賃料として支払う約定となっているテナントを指します。また、記載の比率は、「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」「スクエアモール鹿児島宇宿」及び「熊本インターコミュニティSC」の入居テナントにおける「最低保証賃料(込)付売上歩合テナント」からの第5期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第5期実績賃料(共益費込)の金額で除した数値を記載しています。注5)「固定賃料(込)+売上歩合テナント」とは、月額の賃料(共益費込)が固定化されたテナントであり、かつ売上金額に歩率を乗じた金額を賃料として支払う約定となっているテナント(一部を除く)を指します。また、記載の比率は、「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」「スクエアモール鹿児島宇宿」及び「熊本インターコミュニティSC」の入居テナントにおける「固定賃料(込)+売上歩合テナント」からの第5期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第5期実績賃料(共益費込)の金額で除した数値を記載しています。

ダウンサイドリスクを抑えつつ、売上歩合も捕捉

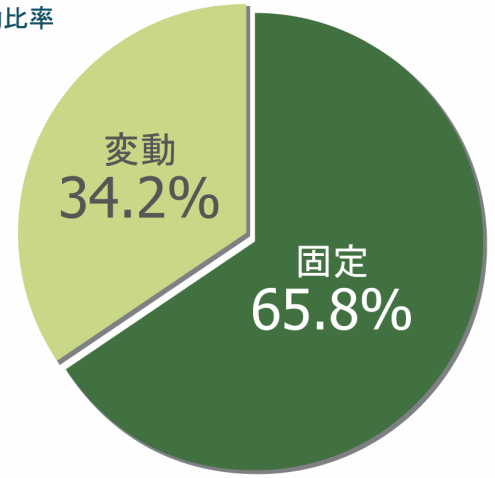
ファイナンス

Finance

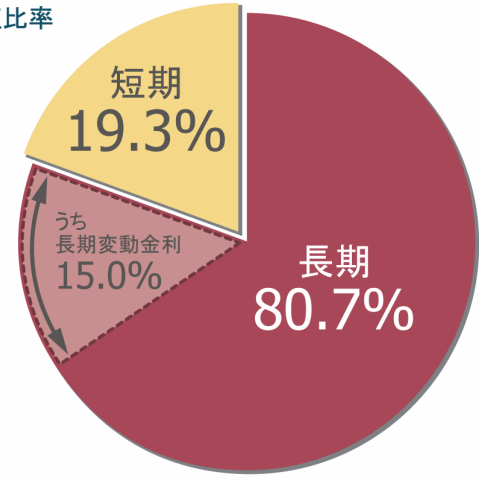
有利子負債の状況

第5期末時点総有利子負債　441億円

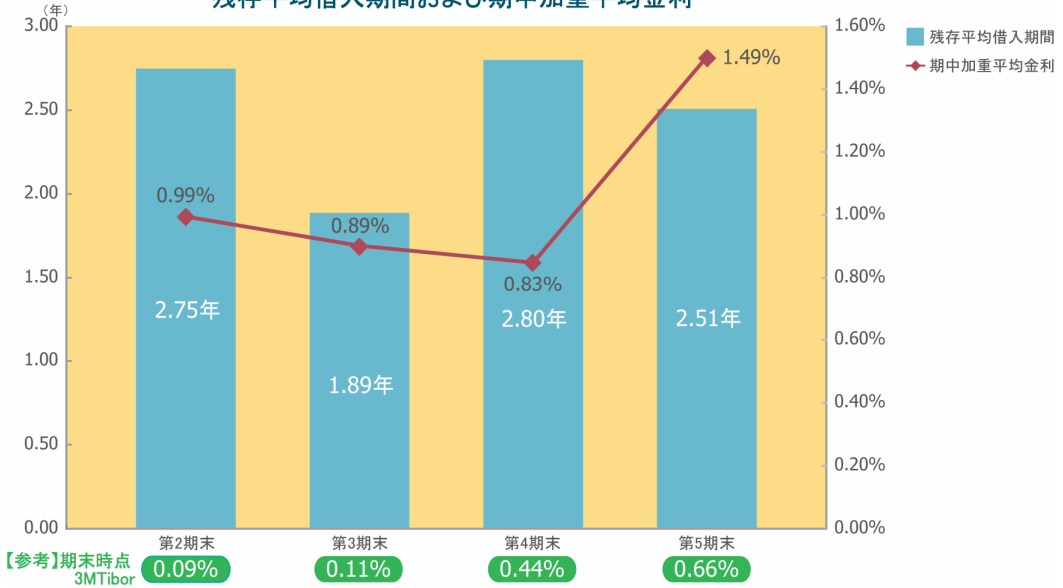
固定変動比率



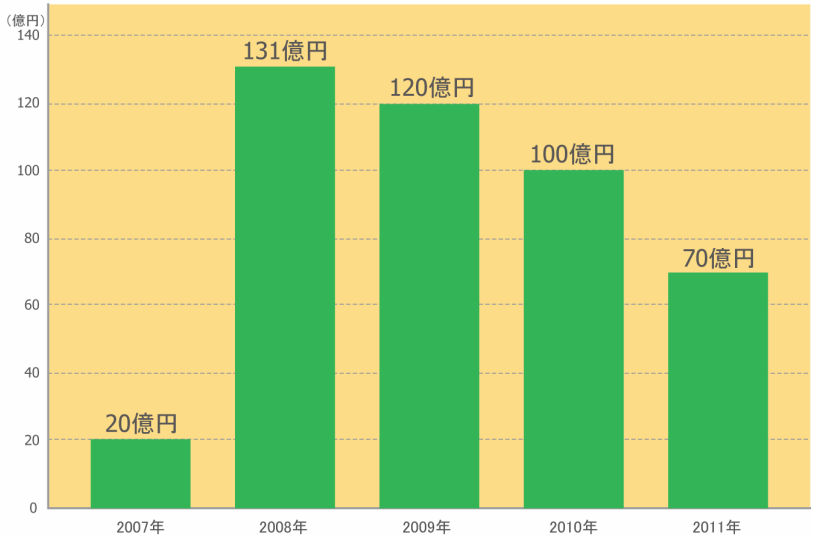
長短比率



残存平均借入期間および期中加重平均金利



返済期限の分散状況



第4期に金利固定化実現済

借入金一覧

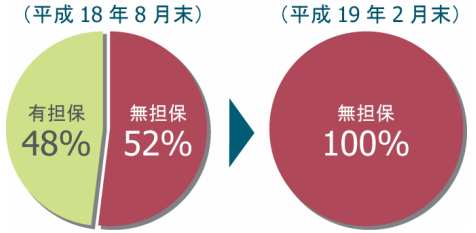
（平成19年2月28日時点）

種別	借入先	金額(円)	借入日	返済期限	返済方法	利率(年率)	金利	摘要
短期借入金	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2007.2.27	2008.2.27	期日一括	0.98818%(※1)	変動	無担保 無保証
	住友信託銀行	1,500,000,000	2007.2.27	2008.2.27	期日一括	0.98818%(※1)	変動	
	みずほコーポレート銀行	1,500,000,000	2007.2.28	2008.2.29	期日一括	0.95636%(※2)	変動	
	三菱UFJ信託銀行(第5期新規取引)	1,500,000,000	2007.2.28	2008.2.29	期日一括	0.93636%(※2)	変動	
	小計	6,500,000,000						
長期借入金	日本政策投資銀行	12,000,000,000	2004.11.9	2009.8.31	期日一括	1.39000%	固定	無担保 無保証
	あおぞら銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行 大分銀行、伊予銀行、佐賀銀行、十八銀行 宮崎銀行、山口銀行、親和銀行、筑邦銀行	6,600,000,000	2005.6.29	2008.6.23	期日一括	1.03636%(※3)	変動	
	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%(※4)	固定化 (※4)	
	福岡銀行	2,000,000,000	2006.8.25	2011.7.29	期日一括	2.05174%	固定	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2006.8.25	2011.7.29	期日一括	2.05174%	固定	
	第一生命保険	1,000,000,000	2006.8.25	2011.7.29	期日一括	2.05174%	固定	
	新生銀行	1,000,000,000	2006.8.25	2011.7.29	期日一括	2.00174%	固定	
	住友信託銀行	1,000,000,000	2006.9.29	2011.7.29	期日一括	1.80296%	固定	
	小計	35,600,000,000						
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 西京銀行、親和銀行(※5)	2,000,000,000	2007.2.28	2007.3.30	期日一括	0.95636%(※2)		無担保 無保証
	小計	2,000,000,000						
	合計	44,100,000,000						

コミットメントライン設定状況

種別	借入先	借入極度額(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契約①	福岡銀行	3,000,000,000	2006.6.29	2007.6.29	無担保 無保証
コミットメントライン契約②	福岡銀行、りそな銀行、熊本ファミリー銀行、 西京銀行、親和銀行	5,000,000,000	2006.8.25	2007.8.23	無担保 無保証
	合計	8,000,000,000			

有担保・無担保比率



(※1)平成19年2月27日から平成19年3月30日(当日を含まない)まで　(※2)平成19年2月28日から平成19年3月30日(当日を含まない)まで
(※3)平成18年12月26日から平成19年3月23日まで
(※4)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。
(※5)コミットメントライン契約②での借入金です。

全借入金につき無担保化を実現

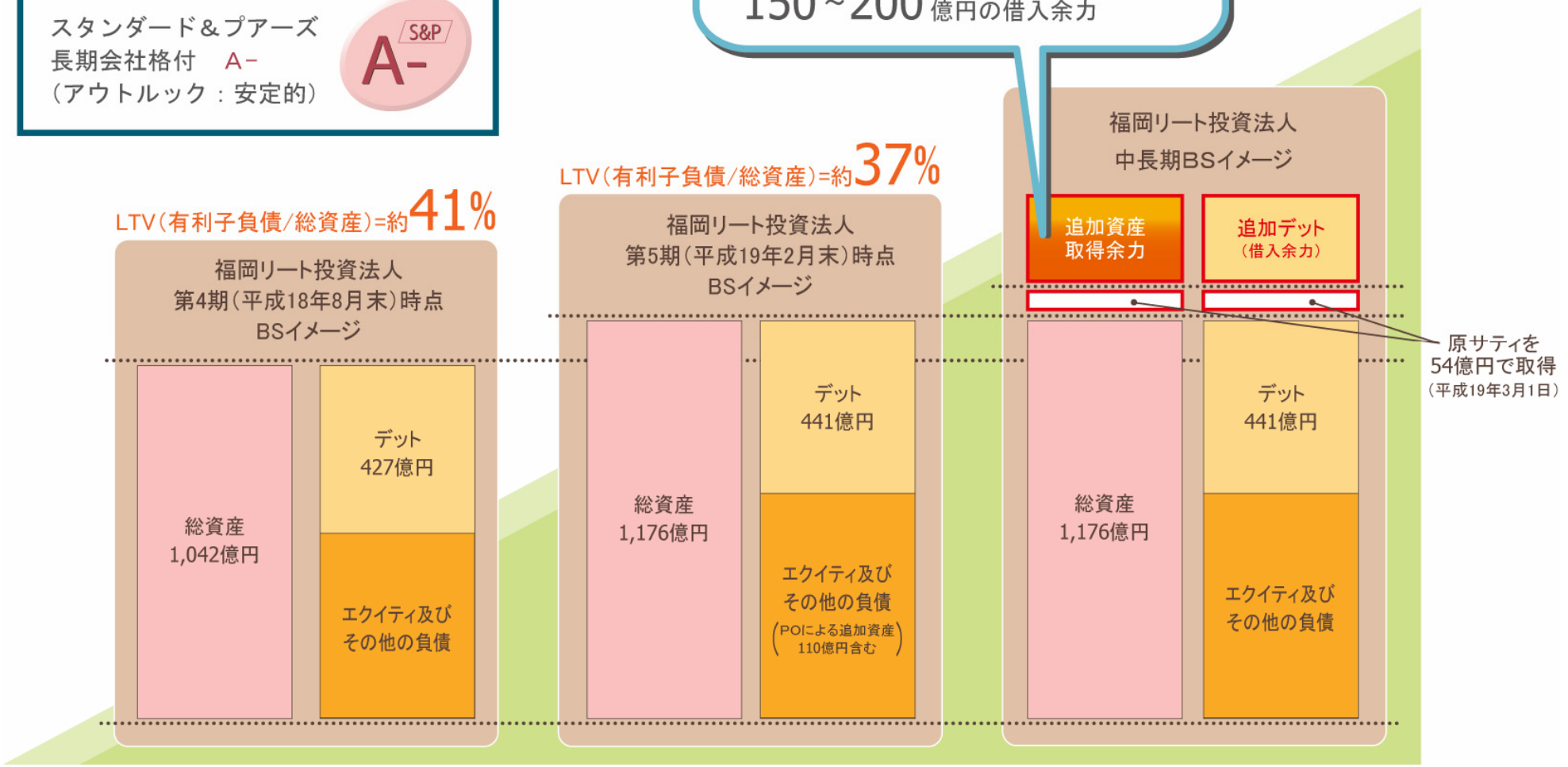
LTVコントロール

福岡リート投資法人格付

スタンダード＆プアーズ
長期会社格付　A－
（アウトルック：安定的）

S&P A-

原サティ取得後でも、LTV 45～50％までに
150～200億円の借入余力



150～200億円の借入余力あり

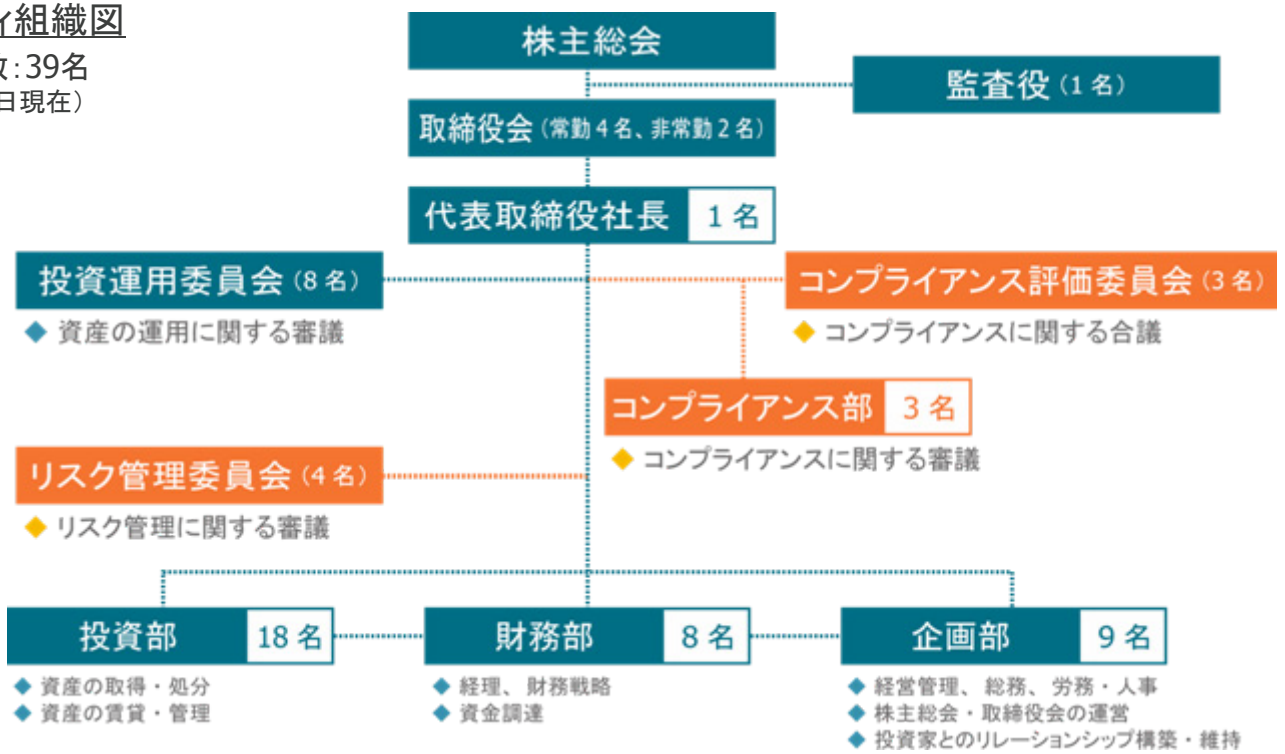
コンプライアンス

Compliance

運用会社組織体制

福岡リアルティ組織図

常勤役職員数：39名
（2007年4月10日現在）



■投資運用委員会【計8名】
社長（1名）、投資部管理職（4名）、財務部長（1名）、企画部長（1名）、コンプライアンス部長（1名）
■コンプライアンス評価委員会【計3名】
コンプライアンス部長〔弁護士〕（1名）、外部コンプライアンス委員〔弁護士・不動産鑑定士〕（2名）

○常勤役職員　有資格者数（延べ人数）

・宅地建物取引主任者（10名）	・不動産鑑定士（2名）	・一級建築士（1名）	・ビル経営管理士（3名）
・マンション管理士（1名）	・不動産コンサルタント（1名）	・日本証券アナリスト（2名）	・税理士（1名）
・弁護士（1名）	・中小企業診断士（2名）	・経営学修士（5名）	

地域情報及び不動産金融知識に長けたプロ集団

投資法人意思決定プロセス

株式会社福岡リアルティ

社内有資格者・投資経験者による詳細評価

投資方針に基づいた各種調査・評価実施

- 物件実査
- 周辺取引時勢・相場調査
- 収益性評価
- 商圏調査
- 想定価格の算出

◆ 社内メンバー
- 不動産鑑定士（2名）
- 一級建築士（1名）
- ビル経営管理士（3名）
- 不動産コンサルタント（1名）
- 日本証券アナリスト（2名）

等

外部専門家による第三者評価

マーケットレポート
- 商圏、競合状況分析
- 適性賃料水準分析

エンジニアリングレポート
- 遵法性、耐震性
- 土壌汚染、有害物質、使用状況確認
- 再調達価格、長期修繕維持更新費用

◆ 鑑定評価書

【委託実績】
- 財団法人日本不動産研究所（7物件）
- 株式会社谷沢総合鑑定所（3物件）
- 大和不動産鑑定株式会社（2物件）

起案

資産運用会社による投資法人意思決定

コンプライアンス部長の事前審査
◆ 弁護士をコンプライアンス部長に採用

投資運用委員会
◆ 投資・運用案件毎の適性審議

コンプライアンス評価委員会
◆ 投資・運用案件毎の遵法性の審議

取締役会
◆ 資産運用委託会社としての適法・適正な開催、実質的な議論・判断

意思決定

報告

福岡リート投資法人

役員会

◆ 適切な運用会社の監視体制を構築

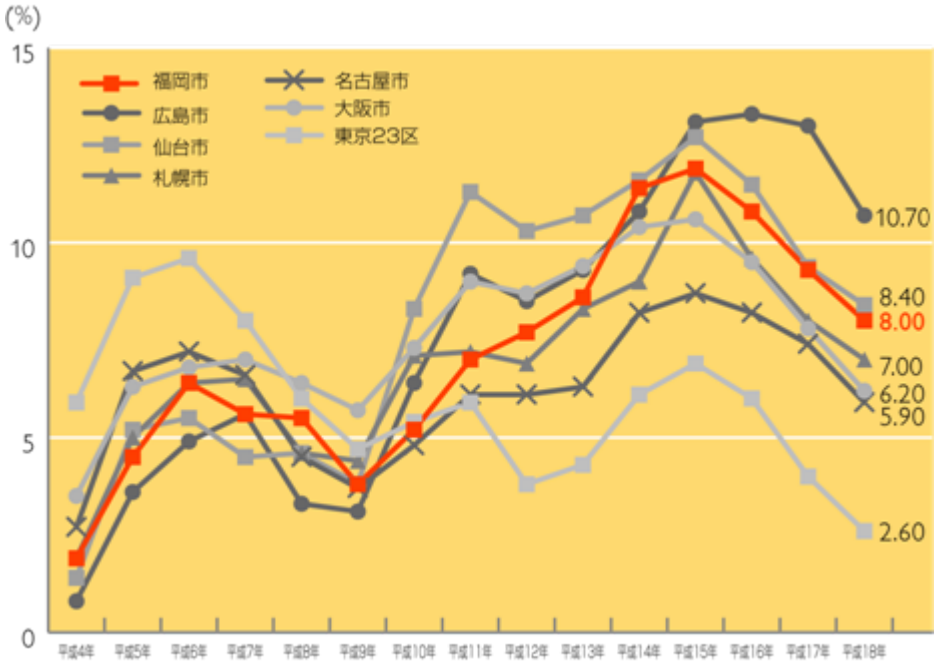
資本市場のリスク感覚に合致した厳格なコンプライアンス体制

環境分析と運用方針

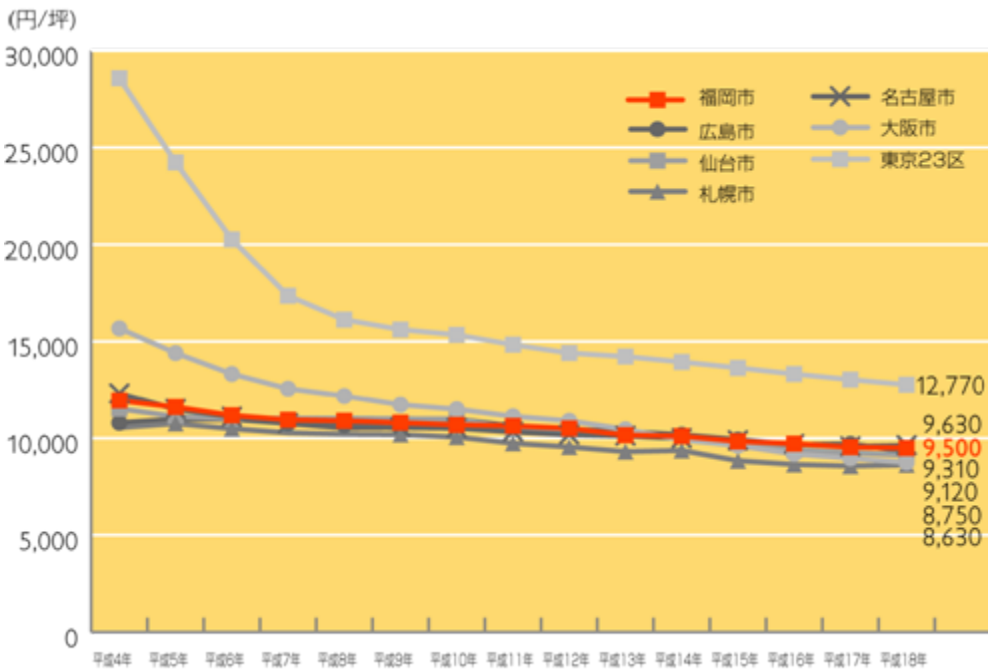
Strategy

福岡オフィス賃貸市場動向

オフィスビル空室率推移



オフィスビル平均賃料推移（共益費抜き）

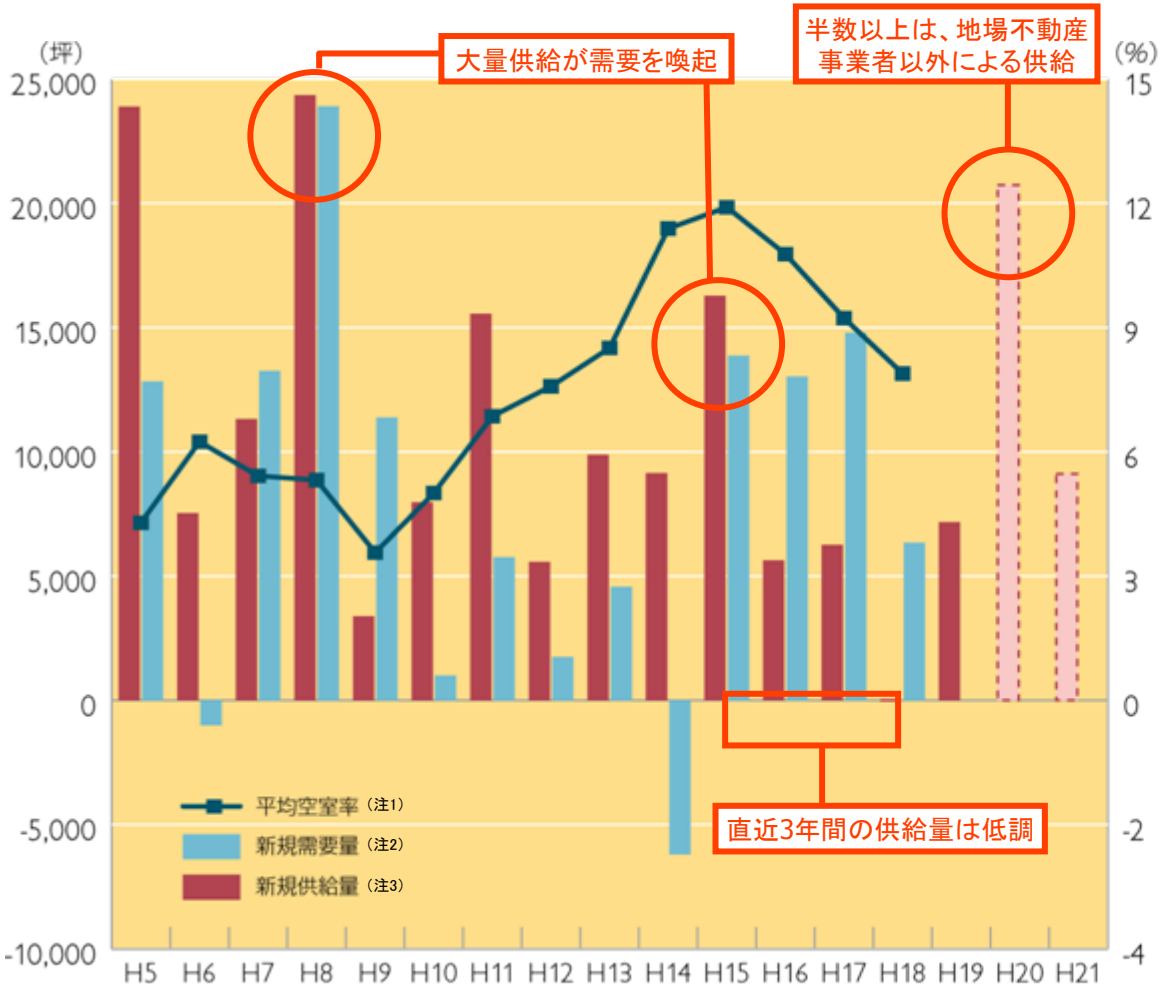


注）上記の各グラフは、生駒データサービスシステム提供データをもとに、株式会社福岡リアルティにて作成しております。

空室率は着実に改善

需給バランスの推移（福岡・東京比較）

福岡市需給バランスの推移（1993～2006）



注1）（空室面積÷貸室総面積）×100として算出しています。
注2）各年における貸室総面積に、その年における稼働率（100%-空室率）を乗じて、実際にテナントが使用している床面積（稼動床面積）を算出し、当該年の数値と前年の数値との差をもって、その年の新規需要面積としています。
注3）各年1月～12月に竣工した賃貸オフィスビルの貸室面積の合計としています。
注4）上記グラフは、生駒データサービスシステム提供データをもとに、株式会社福岡リアルティにて作成しております。

全国主要都市貸室総面積（2006年時点）

延床面積2,000坪以上で新耐震基準を満たすビルは
77棟

注）上記全国主要都市数値は、生駒データサービスシステム提供データをもとに、株式会社福岡リアルティにて作成しております。

大量供給が潜在需要を刺激する可能性

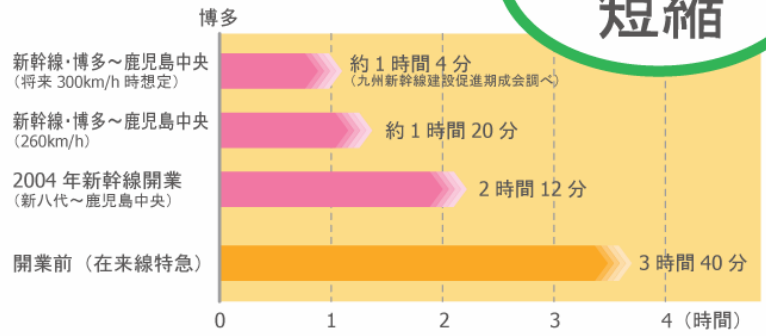
福岡オフィス新規開発動向マップ

(注)上記は、株式会社福岡リアルティの作成によるものです。

2011年、九州新幹線全線開通

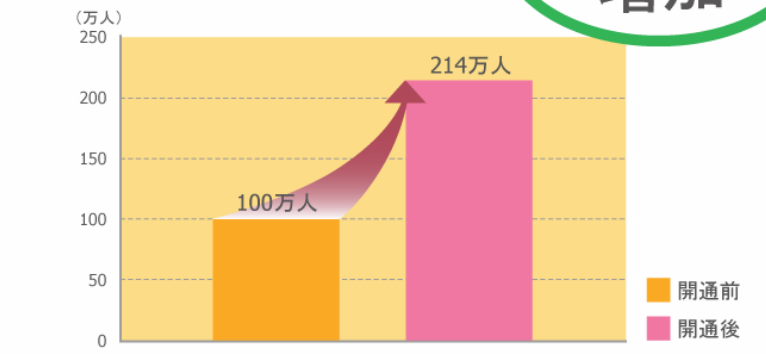
到達時分の比較（最速の場合）

約2時間20分 短縮



鹿児島・熊本方面からの鉄道利用による福岡生活圏入込み客数

114万人 増加



出典：福岡市「九州新幹線全線開通が福岡市に与える影響調査業務報告書」

福岡都市圏への一極集中が加速

新博多駅ビルの開業

・1日約34万人が利用する九州最大のターミナル駅

・新しい駅ビルの延床面積は約20万㎡
（現博多駅ビルの6倍以上、東京ドーム4個分以上）

開発規模

A地＋B地＋C地＋D地＝新博多駅ビル

A地 現駅ビル　B地 旧駅事務室
C地 線路上下部　D地 駅前広場地下

新博多駅ビル概要

敷地面積	約22,000㎡
延床面積	約200,000㎡
階数	地下3階～地上10階
用途	駅、総合商業施設（百貨店、専門店、エンターテイメント、サービス、駐車場、駐輪場　等）

九州新幹線開通に合わせて新博多駅誕生予定

まちづくりの動き

博多駅地区まちづくり推進組織 ワーキンググループ

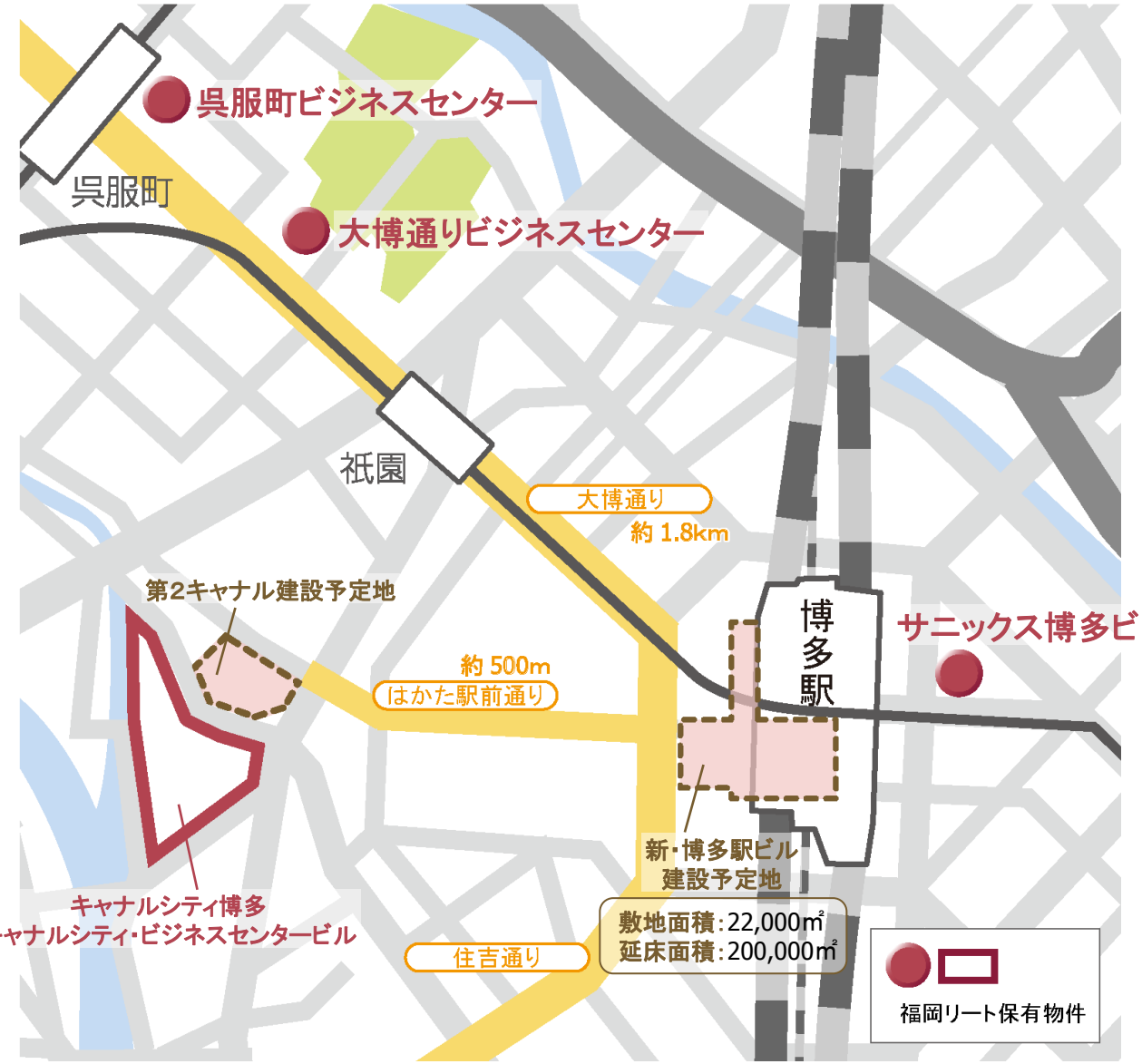
博多駅地区まちづくり推進組織ワーキンググループとは、今後の博多駅地区のエリアマネジメントを主体的に担うための組織。

九州の玄関口にふさわしい顔づくりを構想し、計画的なまちづくりや、公共空間の管理などを地域一体で担うことを目的としている。

【参画企業】

- ● 九州旅客鉄道
- ● 西日本シティ銀行
- ○ 日本郵政株式会社（日本郵政公社）
- ○ 博多ステーションビル
- ○ 福岡朝日ビル
- ○ 福岡交通センター
- ● 福岡地所
- ○ 三井不動産
- ○ 福岡市

※●は、株式会社福岡リアルティのスポンサーです。



地域財界と連携した博多駅エリア戦略構想中

運用方針

持続的な外部成長

スポンサーパイプラインを生かし、
過度な物件取得競争を回避

優良物件・適正 CAP による
着実な成長

地域環境を的確に捉えた物件運用

寡占化された「賃料増減のない
オフィスマーケット」に変化の兆し
（東京資本によるオフィス大量供給）

2011 年九州新幹線開通、及び
新博多駅ビル誕生がもたらす福岡のダイナミズム
（博多駅エリア戦略、キャナルシティ博多進化戦略構想中）

高水準分配金の維持・継続

Appendix

物件概要 商業施設（キャナルシティ博多、優先匿名組合出資持分）

アーバンSC キャナルシティ博多

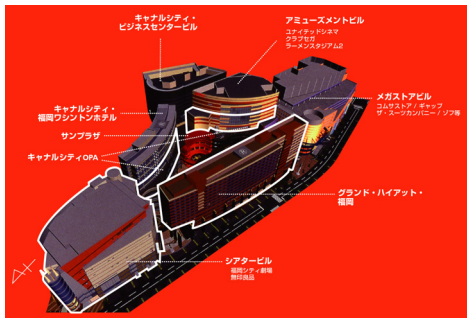
取得時期	取得価額	取得CAP
平成16年11月9日	320億円	6.0%

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・フレモントモール、六本木ヒルズ開発で著名なジョン・ジャーディの代表作

店舗名
- ワシントンホテル
- コムサストア
- ユナイテッド・シネマ
- OPA（キャナルシティ・オーパ）
- スポーツオーソリティ　他

概要
- 所在地：福岡市博多区住吉一丁目
- 賃貸可能面積：47,858.67m²
- 建築時期：平成8年4月15日
- PM会社：福岡地所株式会社

アーバンSC 有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分

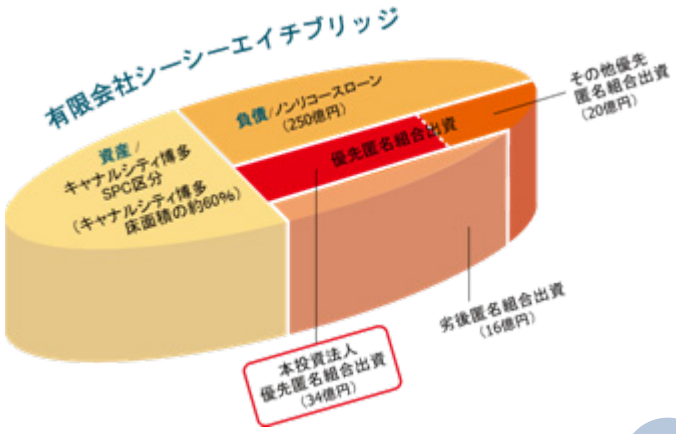


特徴
- 特別目的会社である有限会社シーシーエイチブリッジ（※）に対する優先匿名組合出資持分（34億円）を保有

※有限会社シーシーエイチブリッジは、左記の白枠部分（キャナルシティ博多SPC区分）を保有している特別目的会社です。

- 対象不動産「キャナルシティ博多SPC保有区分」売買予約契約も同時に締結（本投資法人の予約完結権の行使により株式会社谷澤総合鑑定所又は財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を売買代金として売買契約が成立。期限は平成22年3月末）

「キャナルシティ博多SPC保有区分」店舗名
- 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
- 劇団四季の福岡シティ劇場　他



物件概要 商業施設（パークプレイス大分、サンリブシティ小倉）

リージョナルSC パークプレイス大分

取得時期	取得価額	取得CAP
平成16年11月9日	157億円	6.5%

特徴
- 大分スポーツ公園（W杯サッカースタジアム）に隣接するニュータウンに立地
- 大分米良IC至近、駐車場約4,000台配備
- ジョン・ジャーディ設計による森の中のオープンモール

店舗名
- ジャスコ
- ケーズデンキ
- T・ジョイ
- スポーツオーソリティ
- プラサカプコン　他

概要
- 所在地：　大分市公園通り西二丁目
- 賃貸可能面積：100,716.74m²
- 建築時期：　平成14年3月26日、平成14年4月17日、平成16年4月28日
- PM会社：　株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート

リージョナルSC サンリブシティ小倉

取得時期	取得価額	取得CAP
平成17年7月1日	66.3億円	6.6%

特徴
- 国道10号線沿い、九州自動車道小倉東IC至近、駐車場約2,000台配備
- サンリブ直営スーパーを核に約110の専門店を配した北九州地区屈指のリージョナルモール
- 一大商業ゾーンを形成しつつある上葛原区画整理事業（約12万坪）の中核施設

店舗名
- サンリブ

概要
- 所在地：　北九州市小倉南区上葛原二丁目
- 賃貸可能面積：61,450.22m²
- 建築時期：　平成17年3月17日
- PM会社：　福岡地所株式会社

物件概要 商業施設（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）

コミュニティSC スクエアモール鹿児島宇宿

取得時期	取得価額	取得CAP
平成18年 9月28日	53億円	6.2%

特徴
- 県道217号線（平成11年度の12時間の交通量は4.2万台）沿いに立地
- 各業界No.1クラスのカテゴリーキラーが出店
- ジョン・ジャーディのデザイン性による吸引力の高い施設
- 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約を締結

店舗名
- スポーツデポ、ゴルフ5
- 西松屋
- ハニーズ
- ABCマート
- ベスト電器　他

概要
- 所在地：　鹿児島市宇宿二丁目
- 賃貸可能面積：14,661.72㎡
- 建築時期：　平成18年9月28日
- PM会社：　福岡地所株式会社

コミュニティSC 熊本インターコミュニティSC

取得時期	取得価額	取得CAP
平成18年 11月30日	24億円	6.5%

特徴
- 国道57号線東バイパス（平成11年度の12時間の交通量は3.9万台）沿いに立地
- 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約予定を締結

店舗名
- 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ショップ）

概要
- 所在地：　熊本市神園一丁目
- 賃貸可能面積：6,968.66m²
- 建築時期：　平成18年11月30日
- PM会社：　福岡地所株式会社

物件概要 商業施設（原サティ）

リージョナルSC 原サティ

取得時期
平成19年
3月1日

取得価額
54.1億円

取得CAP
6.8%

特徴
- 福岡近郊の商業施設立地として最高のエリア
  3km商圏28.6万人（首都圏都市近郊部に匹敵）、同規模以上競合店の空白地帯
- 旧ダイエー店舗を大規模リニューアル後、福岡市内サティ初出店
- ㈱マイカル九州との長期定期借家契約（12年、中途解約不可、賃料減額不可）を締結

店舗名
- サティ

概要
- 所在地：　福岡市早良区
- 延床面積：27,580.75㎡
- 建築時期：昭和51年10月26日（平成19年春リニューアル）
- PM会社：福岡地所株式会社

物件概要 オフィスビル（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）

Aクラスビル キャナルシティ・ビジネスセンタービル

取得時期 平成16年11月9日

取得価額 146億円

取得CAP 6.2%

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
- 東陶機器によるオフィス及びショールーム利用

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

概要
- 所在地：　福岡市博多区住吉一丁目
- 賃貸可能面積：23,018.04m²
- 建築時期：　平成8年4月15日
- PM会社：　福岡地所株式会社

Aクラスビル 呉服町ビジネスセンター

取得時期 平成16年11月9日

取得価額 112億円

取得CAP 6.2%

特徴
- 「明治通り」「大博通り」に面し、市営地下鉄「呉服町」駅に直結
- ニューアーク美術館を手がけたマイケル・グレイブスによるデザイン
- ハイスペック（ワンフロア620坪/天井高2,900mm/光ケーブルなど）
- 三洋信販、NTT西日本-九州、ソニー生命保険等によりコールセンターとして利用

テナント名
- 三洋信販
- NTT西日本-九州
- ソニー生命保険
- サントリー
- サニー　他

概要
- 所在地：　福岡市博多区上呉服町
- 賃貸可能面積：19,906.21m²
- 建築時期：　平成15年10月16日
- PM会社：　福岡地所株式会社

物件概要 オフィスビル（サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター）

Aクラスビル サニックス博多ビル

取得時期 平成17年9月30日

取得価額 44億円

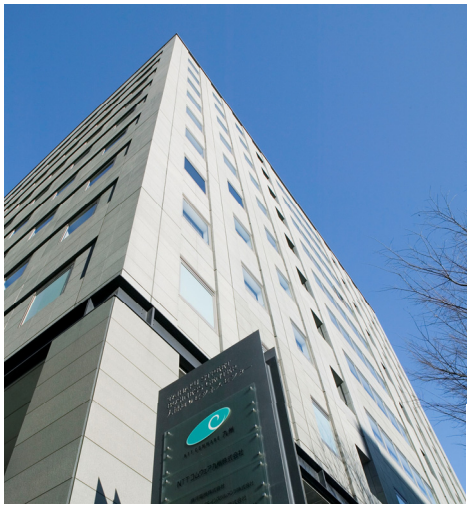
取得CAP 5.9%

特徴
- 山陽・九州新幹線の博多駅から徒歩2分、福岡空港へも地下鉄で5分の好立地
- ホテルや官公庁も集積するビジネスに最適なロケーション

テナント名
- サニックス
- 西日本シティ銀行
- ローム
- 出光興産　他

概要
- 所在地：福岡市博多区博多駅東
- 賃貸可能面積：6,293.67m²
- 建築時期：平成13年3月31日
- PM会社：福岡地所株式会社

Aクラスビル 大博通りビジネスセンター



取得時期 平成18年3月16日

取得価額 70億円

取得CAP 6.0%

特徴
- 交通利便性の良い好立地（JR博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分、幹線道路「大博通り」沿い）
- オフィス棟はハイスペック（基準階貸室面積333坪/天井高2,700mm/フリーアクセスフロア100mm/光ケーブル/個別空調など）
- 59室を備えた高級感ある住宅棟を併設（都心勤務者のニーズに応える1LDK～3LDKタイプ）

テナント名
- NTTコムウェア
- 横河電機
- 東京海上日動事務アウトソーシング
- 富士通ネットワークソリューションズ
- 東京海上日動あんしん生命他

概要
- 所在地：福岡市博多区御供所町
- 賃貸可能面積：オフィス棟11,225.30m²、住宅棟3,427.38m²
- 建築時期：平成14年3月7日
- PM会社：福岡地所株式会社

物件概要 その他（（仮称）シティハウス天神けやき通り、アメックス赤坂門タワー）

住居 （仮称）シティハウス天神けやき通り

取得時期（予定）	取得価額（予定）	取得CAP（予定）
平成19年12月20日	11.1億円	5.4%

特徴
- 天神地区に近接。交通利便性良好なエリア（市営地下鉄「赤坂」駅、「天神」駅から徒歩圏内）
- 地上13階建て（延床面積3,531.37m²）、2LDK（約58m²、30戸）及び3LDK（約75m²、12戸）で構成予定
- 「免震構造」の採用により、高い安全性と安心感を提供

概要
- 所在地（地番）: 福岡市中央区警固二丁目
- 延床面積 : 3,531.37m²
- 竣工予定日 : 平成19年11月30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）（予定）

住居 アメックス赤坂門タワー

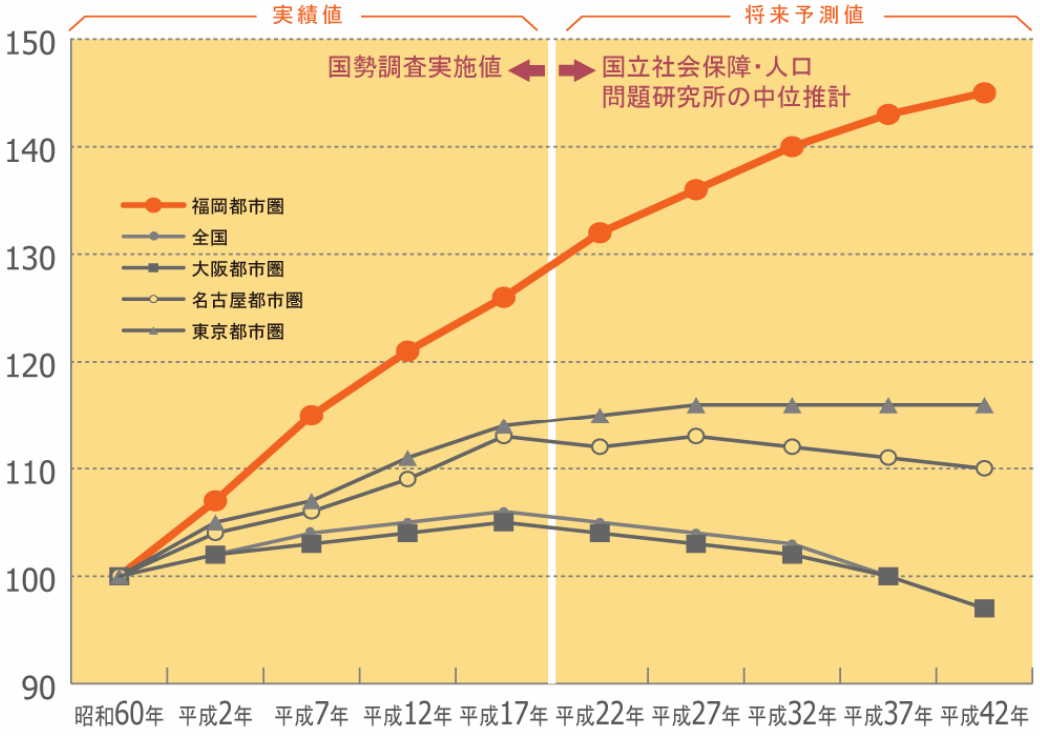
取得時期	取得価額	取得CAP
平成18年9月1日	20.6億円	5.4%

特徴
- 天神地区に近接。交通利便性良好なエリア（市営地下鉄「赤坂」駅「天神」駅から徒歩圏内）
- 2LDK（55.58m²）～4LDK（144.84m²）で構成されるタワー型賃貸マンション

概要
- 所在地: 福岡市中央区舞鶴二丁目
- 賃貸可能面積: 4,755.14m²
- 建築時期: 平成17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）

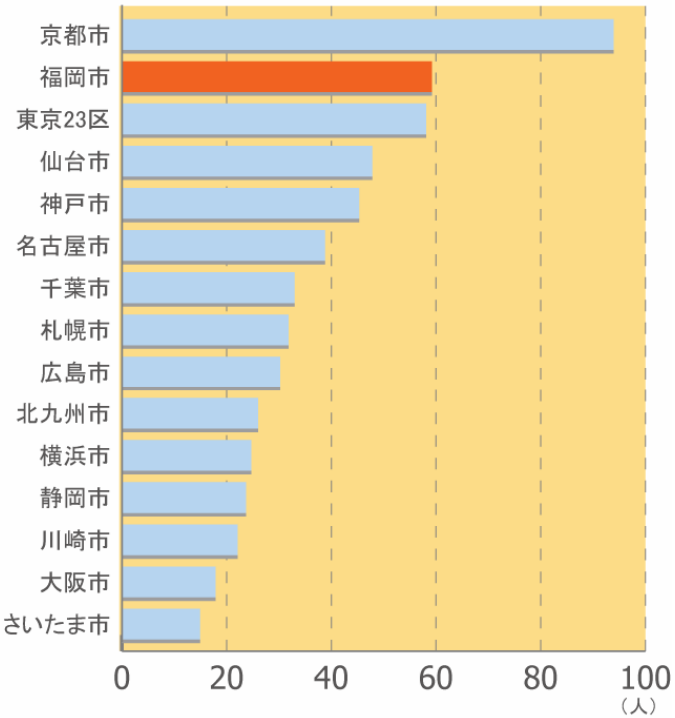
福岡都市圏の人口成長

国内主要都市圏の人口推移
（昭和60年を100とした指数表示）



（出所）昭和60年～平成17年総務省国勢調査確報値、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（中位推計）」平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より福岡新都心開発株式会社が作成
（注）昭和60年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したものです。

人口千人あたりの学生数比較
（政令指定都市・大学及び短大　専門学校は除く）



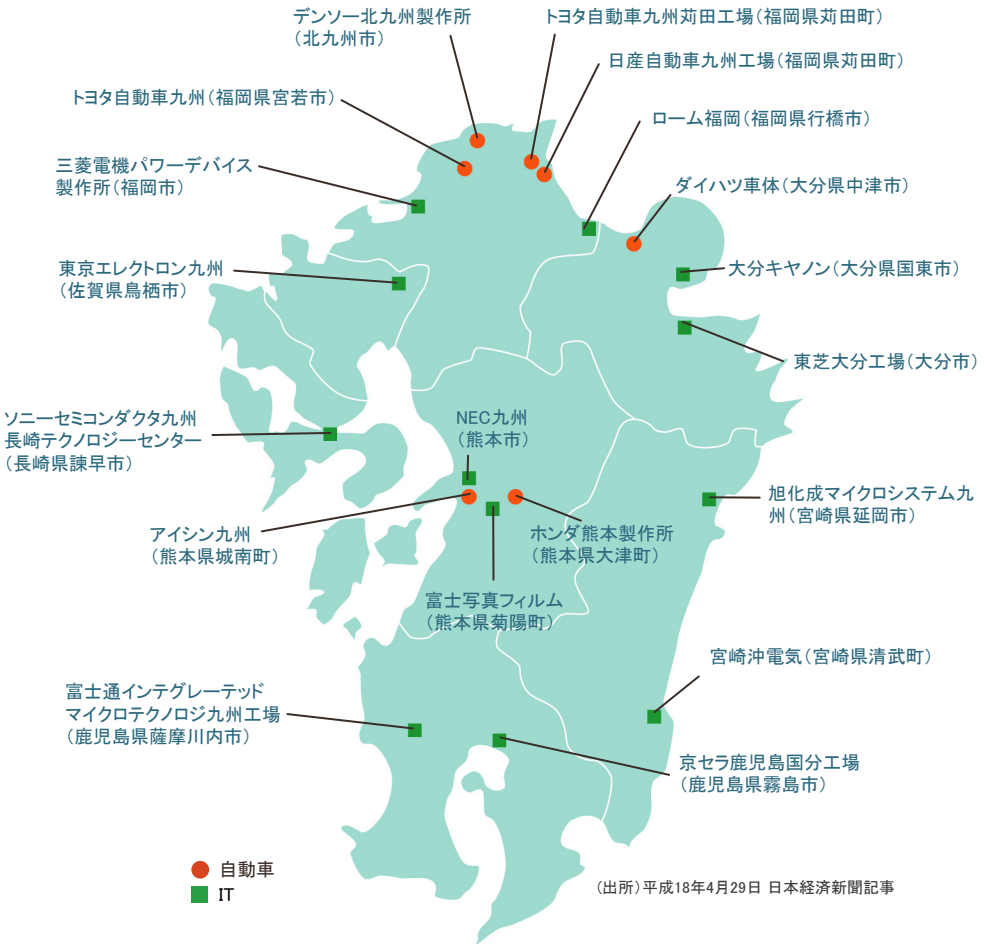
（出所）文部科学省「平成17年学校基本調査」
総務省「平成17年国勢調査」

九州全域から学生等の流入が続く福岡

自動車、半導体産業の成長

大手メーカーによる積極的な投資が進む九州

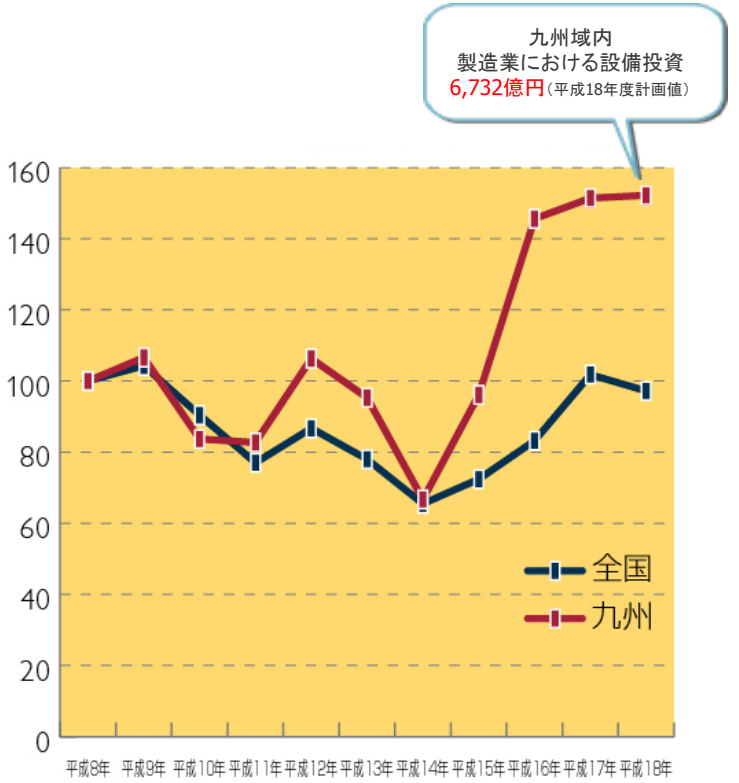
自動車・半導体関連主要工場立地マップ



（出所）平成18年4月29日 日本経済新聞記事

堅調に推移する九州の設備投資動向

製造業における設備投資動向の長期推移

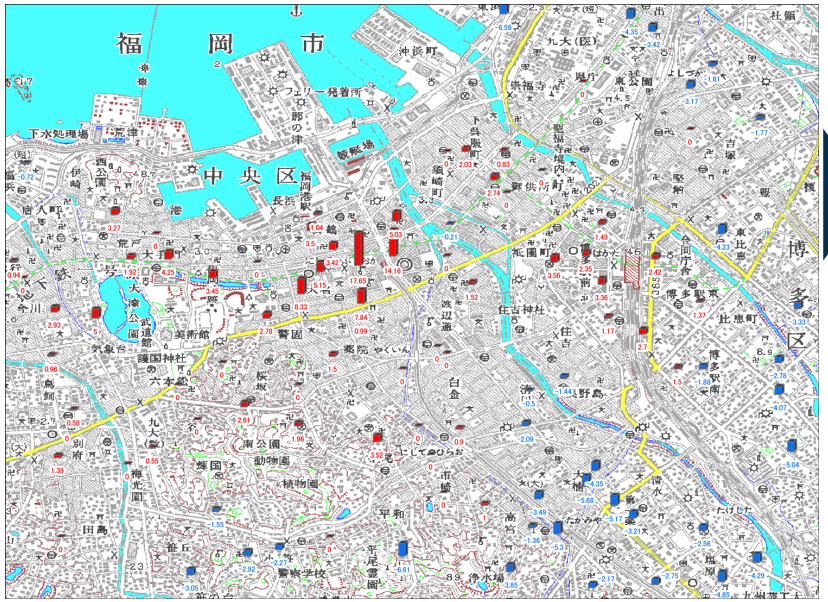


（出所）日本政策投資銀行「九州地域設備投資動向」
注）平成8年の設備投資を100として指数化し、グラフ化したものです。
注）平成18年度は計画値です。

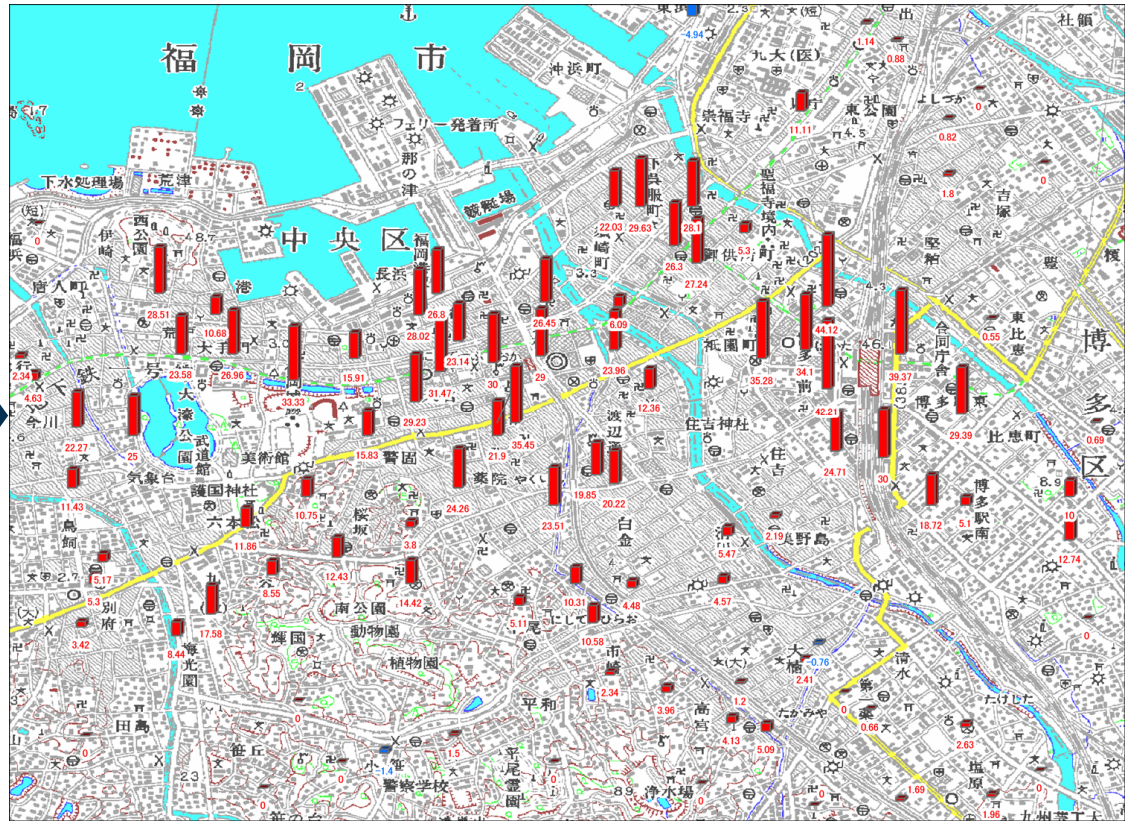
自動車、半導体に支えられ、設備投資拡大

福岡市の地価変動率（平成18年→平成19年）

福岡市の地価変動率（平成17年~平成18年）
（対前年比%）



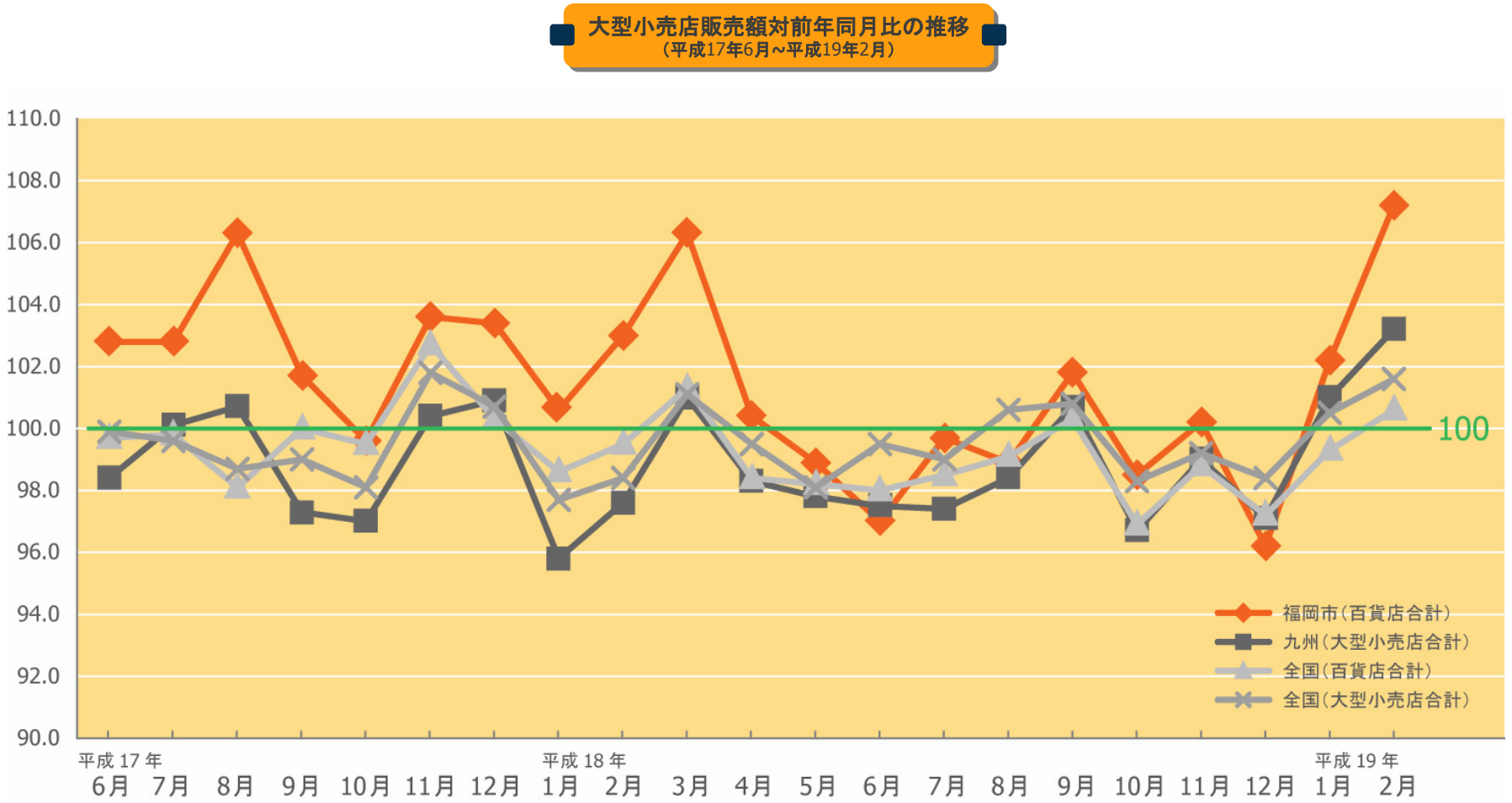
福岡市の地価変動率（平成18年~平成19年）
（対前年比%）



（出所）国土交通省公示地価
国土地理院数値地図25000（空間データ基盤）
注1）福岡市中心部に所在する全ての地価調査基準地を記載しています。
注2）赤角柱は地価上昇地点、赤文字数値は地価上昇率を示しています。青角柱は地価下落地点、青文字数値は地価下落率を示しています。

「博多駅前一丁目」（＋44.1%）は商業地地価上昇率全国3位

消費動向



出所：経済産業省「商業販売統計」

底堅い福岡の商業マーケット

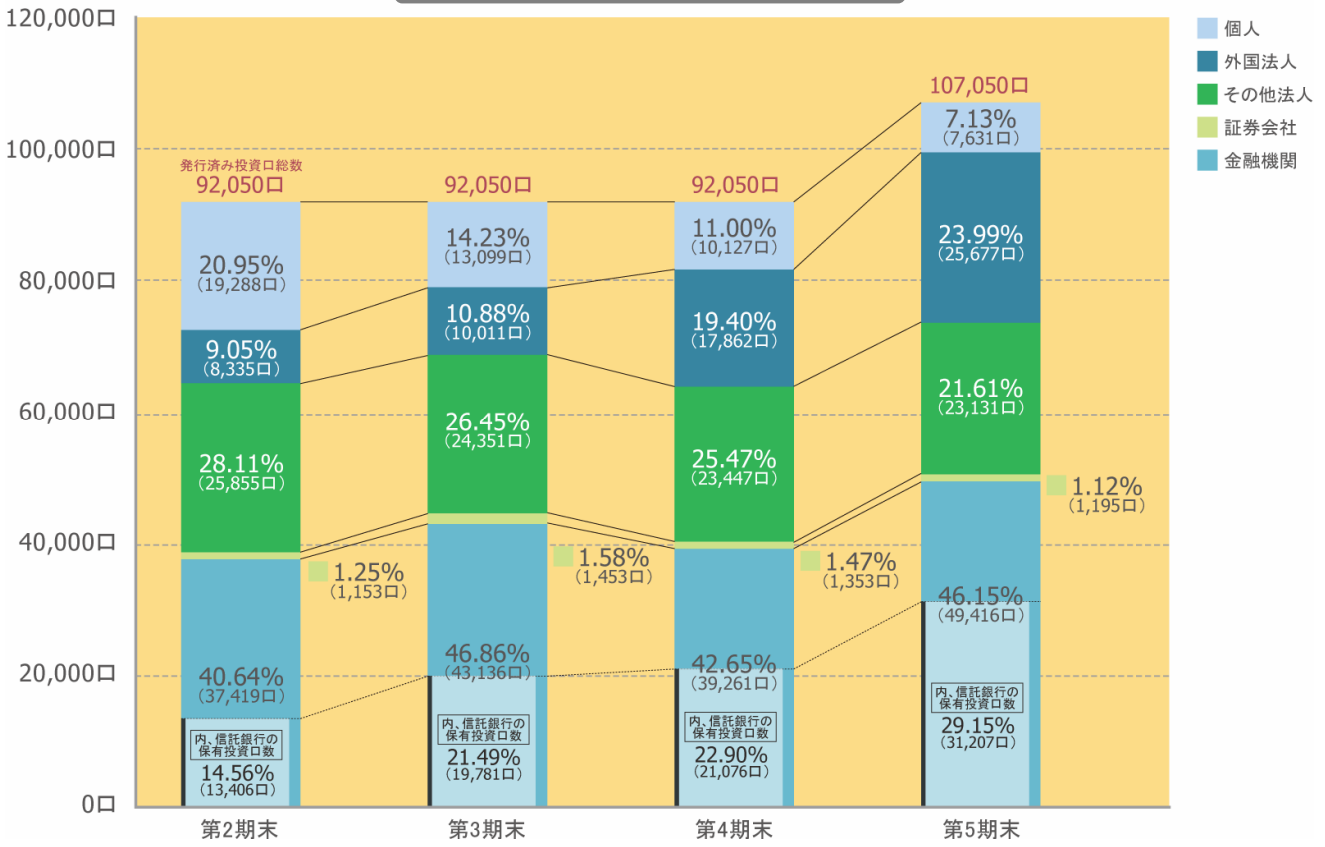
建築確認検査機関/PML値

物件名称	工事名称	竣工年月日	設計者名	施工者名	建築確認機関	建築確認検査機関	PML値
キャナルシティ博多	新築工事及び改修工事	平成8年4月15日	福岡地所株式会社一級建築士事務所、エフ・ジェイ都市開発・竹中工務店・錢高組設計コンソーシアム（注1）	キャナルシティ博多新築工事第一工区建設共同企業体、株式会社竹中工務店	福岡市	福岡市	A 8.0% B 7.6% C 5.3% D 11.1%
パークプレイス大分	新築工事及び増築工事	平成14年3月26日 平成14年4月17日 平成16年4月28日	株式会社淺沼組九州支店一級建築士事務所、株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所	株式会社淺沼組、株式会社フジタ	大分市	大分市	14.5%
サンリブシティ小倉	新築工事	平成17年3月17日	松井・河野設計共同企業体	五洋建設株式会社	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社	6.7%
呉服町ビジネスセンター	新築工事	平成15年10月16日	株式会社I.N.A.新建築研究所	株式会社竹中工務店	福岡市	福岡市	4.0%
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	新築工事及び改修工事	平成8年4月15日	福岡地所株式会社一級建築士事務所、エフ・ジェイ都市開発株式会社一級建築士事務所	キャナルシティ博多新築工事第二工区建設共同企業体、株式会社錢高組	福岡市	福岡市	6.9%
サニックス博多ビル	新築工事	平成13年3月31日	前田建設工業株式会社一級建築士事務所	前田建設工業株式会社九州支店	福岡市	福岡市	4.3%
大博通りビジネスセンター	新築工事	平成14年3月7日	株式会社山下設計	株式会社竹中工務店	福岡市	福岡市	7.5%
スクエアモール鹿児島宇宿	新築工事	平成18年9月28日	株式会社山下設計	株式会社フジタ	鹿児島市	鹿児島市	9.6%
熊本インターコミュニティSC	新築工事	平成18年11月30日	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社	16.3%
アメックス赤坂門タワー	新築工事	平成17年7月26日	株式会社雅禧建築設計事務所	多田建設株式会社九州支店	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社	11.6%
（仮称）シティハウス天神けやき通り	新築工事	ー（未竣工）	株式会社企画室LECS	大豊建設株式会社九州支店	日本ERI株式会社	ー（未竣工）	ー
原サティ	新築工事	昭和51年10月26日	パル株式会社	株式会社大林組	福岡市	福岡市	13.2%
物件ポートフォリオ							4.9%

注1）コンソーシアムとは、ゾーンごとの設計者による設計共同企業体です。
注2）本投資法人のポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部を想定震源地として算定されたものです。
注3）キャナルシティ博多のA～D区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはワシントンホテル棟、Bはアミューズ棟、Cはメガストア棟、Dは共用部を指します。

投資主属性分析／大量保有報告書

投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）



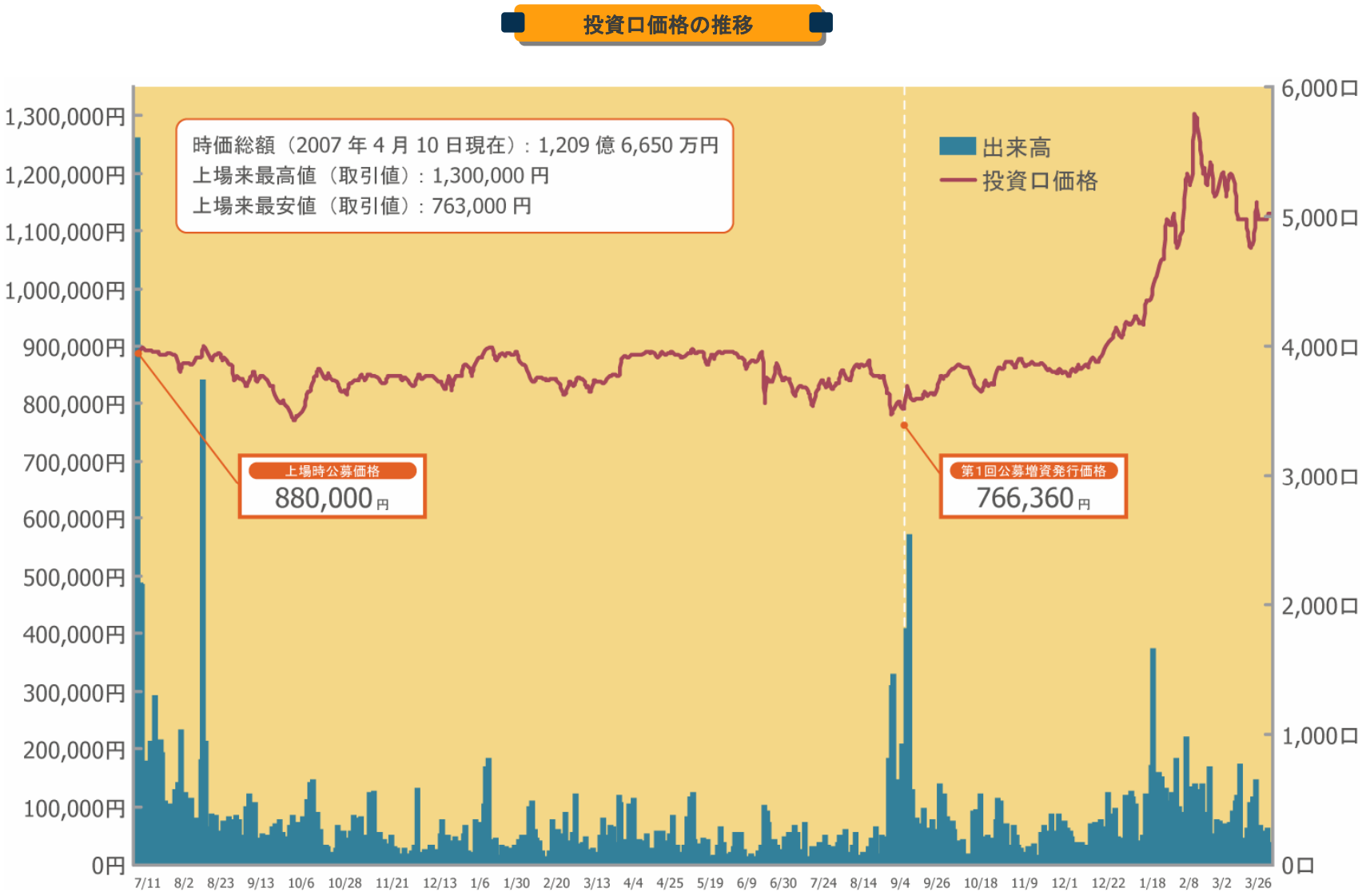
主要投資主（第5期末）

順位	投資主名	保有投資口数	保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000	18.68%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	7,559	7.06%
3	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,119	6.65%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（投信口）	6,608	6.17%
5	シービーロンドン スタンダード ライフ アシュアランス リミテッド	4,427	4.14%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,393	4.10%
7	野村信託銀行株式会社（投信口）	4,084	3.82%
8	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,868	1.74%
9	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	1,523	1.42%
10	エイアイジー・スター生命保険株式会社	1,479	1.38%

大量保有報告書提出状況

	提出者	報告義務発生日	投資口数	投資口保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	平成19年1月4日	20,000	18.68%
2	野村證券株式会社	平成19年3月15日	8,095	7.56%
	内　野村アセットマネジメント株式会社		(7,600)	(7.10%)
3	日興アセットマネジメント株式会社	平成19年1月15日	7,695	7.19%

投資口価格推移


投資口価格の推移
時価総額（2007 年 4 月 10 日現在）：1,209 億 6,650 万円
上場来最高値（取引値）：1,300,000 円
上場来最安値（取引値）：763,000 円
出来高
投資口価格
上場時公募価格
880,000 円
第1回公募増資発行価格
766,360 円
1,300,000円
1,200,000円
1,100,000円
1,000,000円
900,000円
800,000円
700,000円
600,000円
500,000円
400,000円
300,000円
200,000円
100,000円
0円
6,000口
5,000口
4,000口
3,000口
2,000口
1,000口
0口
7/11 8/2 8/23 9/13 10/6 10/28 11/21 12/13 1/6 1/30 2/20 3/13 4/4 4/25 5/19 6/9 6/30 7/24 8/14 9/4 9/26 10/18 11/9 12/1 12/22 1/18 2/8 3/2 3/26