



## Fukuoka REIT

- Financial Statements
- Portfolio
- Operational Strategy of Retail
- Operational Strategy of Office
- Financial Strategy
- Total Strategy
- Compliance
- Appendix

# 福岡リート投資法人 (8968)

第8期 決算説明資料 2008年3月1日～2008年8月31日 <http://www.fukuoka-reit.jp/>



## 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) (株)日本政策投資銀行 ロイヤルホールディングス(株)
【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】	1,260億円 (2008年8月31日現在)
【借入金総額】	519億円 (2008年8月31日現在)
【格付け】	S&P A- (安定的) R&I A+ (安定的)
【LTV(有利子負債/総資産)】	41.2%

## 分配金

【直近決算期(第8期)末日】	2008年8月31日 (半年毎、2月/8月決算)
【前期(第8期)分配金実額】	1口当たり 18,373円
【第8期運用日数】	184日
【分配金利回り】	6.69% ((分配金/運用日数×365)÷投資口価格)
【対国債スプレッド】	5.27% (10年物国債との比較、2008年8月29日現在)

## 投資口価格

【投資口価格】	545,000円 (2008年8月29日現在)
【発行済投資口数】	107,050口
【時価総額】	583億円 (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)】	513,000円 (2008年8月27日)
【1口当たり純資産】	562,955円 (2008年8月31日現在)
【1口当たり時価純資産】	759,779円 (2008年8月31日現在)

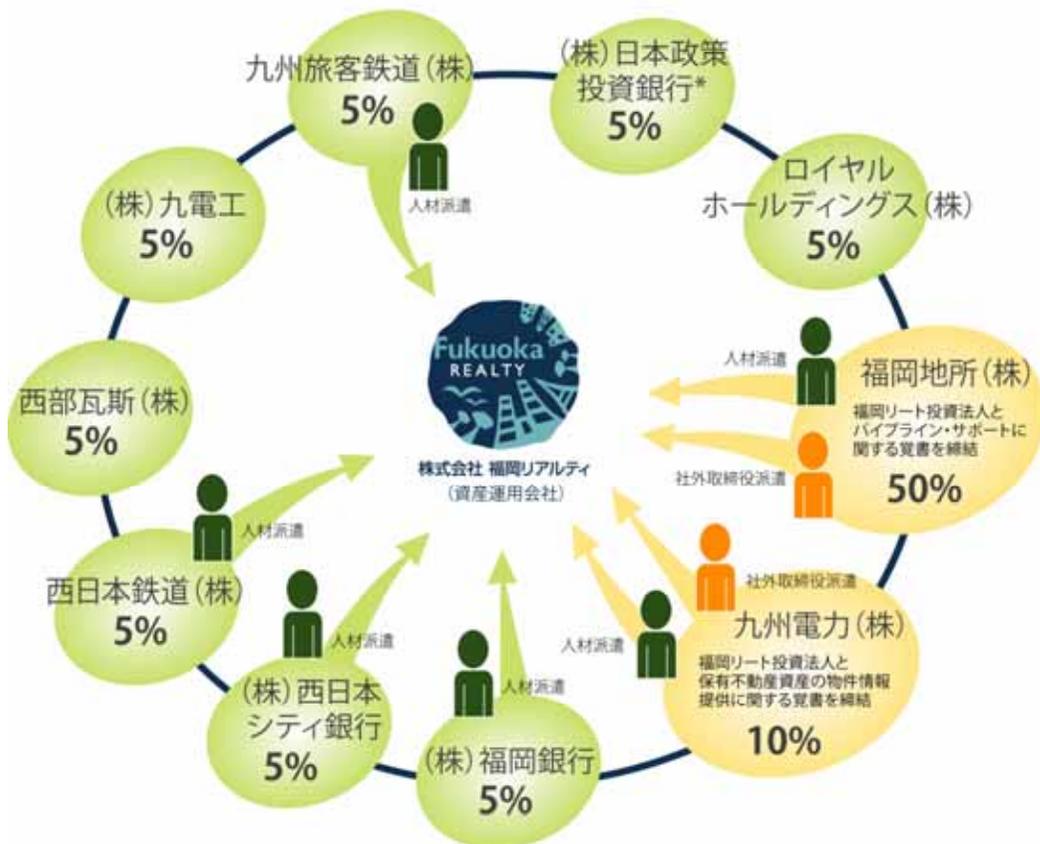
「1口当たり時価純資産」は、期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額の合計額との差額を期末時点での出資総額に加えて、上記発行済投資口数で除して算出しています。

## ポートフォリオ

【投資タイプ】	商業施設 64.9%、オフィス 32.4%、住居 2.7%
【投資対象エリア】	福岡都市圏 68.6%、その他九州地域 31.4%
【期末賃貸可能面積】	350,382.95㎡
【期末時点稼働率】	99.4%

2008年8月31日現在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、2008年8月31日現在の保有物件の数値です。

## スポンサー体制



\*2008年5月27日よりスポンサー参画

## 投資方針

### 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

### 投資タイプ

**60-80%**

商業施設

アーバン、リージョナル、コミュニティ

**20-40%**

オフィスビル

Aクラス、セール・アンド・リースバック

**0-20%**

その他

ホテル、住居、物流施設、公共施設等

1	第8期決算報告 ..... Financial Statements	6
2	ポートフォリオ ..... Portfolio	14
3	商業施設の運営戦略 ..... Operational Strategy of Retail	24
4	オフィスの運営戦略 ..... Operational Strategy of Office	34
5	財務戦略 ..... Financial Strategy	40
6	今後の戦略 ..... Total Strategy	48
7	コンプライアンス ..... Compliance	52
8	Appendix .....	56

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 8 期決算報告

Financial Statements

- ポートフォリオ Portfolio
- 商業施設の運営戦略 Operational Strategy of Retail
- オフィスの運営戦略 Operational Strategy of Office
- 財務戦略 Financial Strategy
- 今後の戦略 Total Strategy
- コンプライアンス Compliance
- Appendix



## 18,000円を超える高水準の分配金実績を継続

項目	第3期 2005年9月1日 ～ 2006年2月28日	第4期 2006年3月1日 ～ 2006年8月31日	第5期 2006年9月1日 ～ 2007年2月28日	第6期 2007年3月1日 ～ 2007年8月31日	第7期( ) 2007年9月1日 ～ 2008年2月29日	第8期( ) 2008年3月1日 ～ 2008年8月31日	増減 ( - )
営業収益 (百万円)	4,050	4,496	4,870	5,232	5,179	5,483	+ 303
物件NOI (注1) (百万円)	2,654	2,855	3,171	3,395	3,441	3,596	+ 155
減価償却費 (百万円)	562	619	688	741	763	847	+ 83
営業利益 (百万円)	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382	2,441	+ 58
経常利益 (百万円)	1,698	1,716	1,866	1,966	1,981	1,968	12
当期純利益 (百万円)	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980	1,966	13
<b>1口当たり分配金</b>	<b>18,438 円</b>	<b>18,632 円</b>	<b>17,341 円</b>	<b>18,360 円</b>	<b>18,499円</b>	<b>18,373円</b>	<b>126</b>
投資口数(期末時点)	92,050 口	92,050 口	107,050 口	107,050 口	107,050口	107,050口	
総資産(期末時点) (百万円)	94,593	104,183	117,259	117,815	121,654	125,954	
純資産(期末時点) (百万円)	50,865	50,754	62,022	62,139	62,100	62,231	
運用日数	181 日	184 日	181 日	184 日	182日	184日	
保有物件数(期末時点) (注2)	7 物件	8 物件	11 物件	11 物件	14物件	15物件	
テナント数(期末時点) (注3)	181	250	314	327	325	381	
賃貸可能面積(期末時点)	262,979.61 m <sup>2</sup>	277,580.44 m <sup>2</sup>	304,024.87 m <sup>2</sup>	328,071.73 m <sup>2</sup>	340,061.83m <sup>2</sup>	350,382.95m <sup>2</sup>	
稼働率(期末時点) (注4)	99.0 %	99.4 %	99.4 %	99.7 %	98.8%	99.4%	

(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。

(単位:千円)

区分	第8期( ) 自 2008年3月1日 至 2008年8月31日		第7期( ) 自 2007年9月1日 至 2008年2月29日		増減 ( - )	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
営業収益	5,483,008	100.0	5,179,178	100.0	303,830	5.9
不動産賃貸収益	5,169,535		4,871,952			
その他不動産賃貸収益	177,472		171,225			
匿名組合分配金	136,000		136,000			
II 営業費用	3,041,506	55.5	2,796,387	54.0	245,119	8.8
不動産賃貸費用	2,597,412		2,365,097			
資産運用報酬	336,502		321,104			
資産保管委託報酬	10,702		10,252			
一般事務委託報酬	33,724		33,828			
役員報酬	9,600		9,510			
その他営業費用	53,564		56,594			
営業利益金額	2,441,502	44.5	2,382,791	46.0	58,711	2.5
III 営業外収益	8,724	0.2	7,149	0.1	1,574	22.0
受取利息	7,863		7,149			
その他営業外収益	861					
IV 営業外費用	481,637	8.8	408,594	7.9	73,043	17.9
支払利息	410,487		345,043			
創業費償却	5,595		5,595			
投資口交付費償却	8,412		8,412			
融資関連費用	52,600		46,564			
その他営業外費用	4,542		2,978			
経常利益金額	1,968,589	35.9	1,981,346	38.2	12,757	0.6
税引前当期純利益金額	1,968,589	35.9	1,981,346	38.2	12,757	0.6
法人税、住民税及び事業税	1,778		1,029			
法人税等調整額	43		19			
当期純利益金額	1,966,854	35.9	1,980,297	38.2	13,443	0.7
前期繰越利益	29		49		20	
当期末処分利益	1,966,884		1,980,347		13,463	

## 前期比増減主要因 (単位:百万円)

## 物件NOI増減要因

	第8期	第7期	増減
物件NOI	3,596	3,441	+155

新規取得物件等のNOI寄与	178
・新規物件寄与	93
・前期組入物件通期稼働	85
パークプレイス大分(増床効果等)	37
パークプレイス大分(季節要因等)	36
固都税開始(原サティ・花畑SC)	19
その他	5

物件NOI : +155

## 営業利益増減要因(NOI以外)

減価償却費の増加	83
・新規物件、前期組入物件	54
・パークプレイス大分	26
・その他	3
営業費(A M報酬含む)の増加	13

営業利益 : +58

## 営業外損益増減要因

ファイナンスコスト増加	71
・2008年2月末長転による支払利息増	30
・借入増(新規物件)に伴う支払利息増	30
・その他	5
・融資関連費用(借入増に伴う)増加	6

経常利益 : 12

(単位:千円)

区分	第8期 (2008年8月31日現在)		第7期 (2008年2月29日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
資産の部						
流動資産		表示方法 の変更により追加		第7期は 103,853		実質 純増 61,728
現金及び預金	1,931,769		1,649,844		281,924	
信託現金及び信託預金	4,378,955		4,034,804		344,151	
営業未収入金	302,233		232,783		69,450	
前払費用	165,581				165,581	
繰延税金資産	61		18		43	
未収消費税等			50,608		50,608	
その他流動資産	33,531		127,375		93,843	
流動資産合計	6,812,132	5.4	6,095,433	5.0	716,699	11.8
固定資産						
1.有形固定資産						
建設仮勘定			483,728		483,728	
信託建物	45,399,125		43,734,843		1,664,282	
信託構築物	664,284		493,273		171,011	
信託機械及び装置	276,230		283,946		7,715	
信託工具器具及び備品	410,286		339,276		71,010	
信託土地	68,810,414		66,666,541		2,143,873	
有形固定資産合計	115,560,343	91.8	112,001,609	92.1	3,558,733	3.2
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	127,759		89,809		37,950	
投資その他の資産合計	3,559,393	2.8	3,521,443	2.9	37,950	1.1
固定資産合計	119,119,736	94.6	115,523,052	95.0	3,596,683	3.1
繰延資産						
創業費	5,595		11,190		5,595	
投資口交付費	16,825		25,237		8,412	
繰延資産合計	22,420	0.0	36,428	0.0	14,007	38.5
資産合計	125,954,289	100.0	121,654,914	100.00	4,299,375	3.5

(単位:千円)

区分	第8期 (2008年8月31日現在)		第7期 (2008年2月29日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	320,244		282,910		37,334	
短期借入金	3,400,000		2,900,000		500,000	
一年以内返済予定	12,000,000		6,600,000		5,400,000	
長期借入金						
未払金	14,720		22,458		7,737	
未払費用	327,108		306,176		20,931	
未払法人税等	572		287		285	
未払消費税等	40,854				40,854	
前受金	708,189		657,928		50,260	
預り金	803,691		489,977		313,713	
流動負債合計	17,615,381	14.0	11,259,739	9.3	6,355,641	56.4
固定負債						
長期借入金	36,500,000		38,500,000		2,000,000	
預り敷金保証金			80,288		80,288	
信託預り敷金保証金	9,607,644		9,570,159		37,485	
デリバティブ負債			144,515		144,515	
固定負債合計	46,107,644	36.6	48,294,963	39.7	2,187,318	4.5
負債合計	63,723,025	50.6	59,554,702	49.0	4,168,323	7.0
純資産の部						
投資主資本						
1.出資総額	60,264,380		60,264,380			
2.剰余金						
当期末処分利益	1,966,884		1,980,347		13,463	
剰余金合計	1,966,884		1,980,347		13,463	
投資主資本合計	62,231,264	49.4	62,244,727	51.1	13,463	0.0
II 評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益			144,515		144,515	
評価・換算差額等合計			144,515	0.1	144,515	
純資産合計	62,231,264	49.4	62,100,212	51.0	131,051	0.2
負債・純資産合計	125,954,289	100.0	121,654,914	100.00	4,299,375	3.5

特例処理の採用で金利スワップの時価評価を行わない

(単位:千円)

区分	第8期(184日)		第7期(182日)	
	自 2008年3月1日	至 2008年8月31日	自 2007年9月1日	至 2008年2月29日
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		1,968,589		1,981,346
減価償却費		847,195		763,679
創業費償却		5,595		5,595
投資口交付費償却		8,412		8,412
受取利息		7,863		7,149
支払利息		410,487		345,043
営業未収入金の増加・減少額		69,450		42,467
未収消費税等の増加・減少額		50,608		50,608
未払消費税等の増加・減少額		40,854		101,182
営業未払金の増加・減少額		31,188		1,499
未払金の増加・減少額		1,280		17,077
未払費用の増加・減少額		10,682		1,061
前受金の増加・減少額		50,260		28,536
預り金の増加・減少額		313,729		215,758
前払費用の増加・減少額		61,727		30,932
長期前払費用の増加・減少額		37,950		7,930
その他		5,690		12,874
小 計		3,565,021		2,832,481
利息の受取額		7,863		7,149
利息の支払額		400,237		348,222
法人税等の支払額		29,056		15,388
法人税等の還付による収入		14,284		
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,157,875		2,476,020
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出				477,708
信託有形固定資産の取得による支出		4,409,606		4,837,312
預り敷金保証金の受入による収入				80,288
信託預り敷金保証金の受入による収入		287,371		285,856
信託預り敷金保証金の返還による支出		330,175		124,969
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,452,409		5,073,844
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		30,100,000		15,300,000
短期借入金の返済による支出		29,600,000		20,900,000
長期借入金の借入による収入		10,000,000		9,500,000
長期借入金の返済による支出		6,600,000		
分配金の支払額		1,979,389		1,966,518
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,920,610		1,933,481
現金及び現金同等物の増加・減少額		626,076		664,341
現金及び現金同等物の期首残高		5,195,986		5,860,328
現金及び現金同等物の期末残高		5,822,063		5,195,986

## 予想超過達成を継続

項目	第8期実績 ( )	第8期予想 ( ) 2008年4月9日公表	差異 ( - )
営業収益	5,483百万円	5,466百万円	+ 17百万円
営業利益	2,441百万円	2,392百万円	+ 49百万円
経常利益	1,968百万円	1,907百万円	+ 61百万円
当期純利益	1,966百万円	1,905百万円	+ 61百万円
一口当たり分配金	18,373円	17,800円	+ 573円

予実差異主要因 (単位: 百万円)

経常利益 (対予想比) + 61

物件NOI予算超過達成 + 31

キャナルシティ博多予想超過	+ 22
パークプレイス大分増床効果波及	+ 5
オフィス予想超過	+ 8
その他	4

パークプレイス大分増床  
減価償却費増 3

販売管理費の削減 + 21

ファイナンスコスト等 + 12

一口当たり分配金  
+ 573円超過

(単位:百万円)

項目	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	2006年2月期	2006年8月期	2007年2月期	2007年8月期	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期	2009年8月期
	実績	実績	実績	実績	実績	実績	予想	予想
営業収益 (百万円)	4,050	4,496	4,870	5,232	5,179	5,483	5,486	5,453
営業利益 (百万円)	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382	2,441	2,394	2,323
経常利益 (百万円)	1,698	1,716	1,866	1,966	1,981	1,968	1,907	1,822
当期純利益 (百万円)	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980	1,966	1,906	1,820
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日	184日	181日	184日
1口当たり分配金実績( )	18,438 円	18,632 円	17,341 円	18,360 円	18,499 円	18,373円		
直近予想( )	16,700 円	18,200 円	17,000 円	17,600 円	17,700 円	17,800円	17,800円	17,000円
差額( - )	+ 1,738 円	+ 432 円	+ 341 円	+ 760 円	+ 799 円	+ 573円		

(注) 第7期決算発表時に公表した第9期の1口当たり予想分配金は17,400円です。

(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。

## 第8期 - 第9期 差異要因

(単位:百万円)

項目	第8期 (実績)	第9期 (予想)	増減	要因
NOI	3,596	3,586	11	パークプレイス大分増床関連 +36 ケーズデンキ鹿児島本店通期稼働 +15 コムサストアリニューアル関連 28 その他、空室想定、修繕費等 34
減価償却費	847	859	12	パークプレイス大分増床関連 8 コムサストアリニューアル関連他 4
その他営業損益	308	333	24	IR費用増加 12 上期下期変動要因、その他増加 12
<b>営業利益</b>	<b>2,441</b>	<b>2,394</b>	<b>47</b>	
ファイナンス費用	463	480	17	長転影響他
その他営業外損益	9	7	+2	
<b>経常利益</b>	<b>1,968</b>	<b>1,907</b>	<b>62</b>	

## 第9期 - 第10期 差異要因

項目	第9期 (予想)	第10期 (予想)	増減	要因
NOI	3,586	3,502	84	固都税開始支払開始(久留米東櫛原SC、ケーズデンキ鹿児島本店) 14 その他(計画空室・修繕費の発生想定等) 70
減価償却費	859	872	13	パークプレイス大分、コムサストアリニューアル関連他
その他営業損益	333	307	+26	格付け費用その他減少
<b>営業利益</b>	<b>2,394</b>	<b>2,323</b>	<b>71</b>	
ファイナンス費用	480	498	18	日数要因、金利上昇想定
その他営業外損益	7	3	+4	
<b>経常利益</b>	<b>1,907</b>	<b>1,822</b>	<b>85</b>	

(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。

第 8 期決算報告 Financial Statements

## ポートフォリオ Portfolio

商業施設の運営戦略 Operational Strategy of Retail

オフィスの運営戦略 Operational Strategy of Office

財務戦略 Financial Strategy

今後の戦略 Total Strategy

コンプライアンス Compliance

Appendix



- ◆「福岡・九州地域」へ特化
- ◆強みを持つ商業施設中心のポートフォリオ



(注1)優先匿名組合出資特分は含まれていません。(注2)第8期(2008年8月期)の金額で算定しています。



1 アーバンSC

キャナルシティ博多



2 Aクラスビル

キャナルシティ・  
ビジネスセンタービル



3 Aクラスビル

呉服町  
ビジネスセンター



4 Aクラスビル

大博通り  
ビジネスセンター



5 Aクラスビル

サニックス  
博多ビル



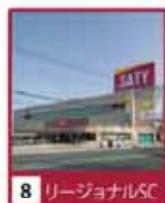
6 住居

アメックス  
赤坂門タワー



7 住居

シティハウス  
けやき通り



8 リージョナルSC

原サティ



9 コミュニティSC

花畑SC



10 リージョナルSC

パークプレイス  
大分



11 リージョナルSC

サンリブシティ  
小倉



12 コミュニティSC

久留米  
東櫛原SC



13 コミュニティSC

熊本インター  
コミュニティSC



14 コミュニティSC

スクエアモール  
鹿児島宇宿



15 コミュニティSC

ケースデンキ  
鹿児島本店

**投資比率**  
(取得価格ベース)



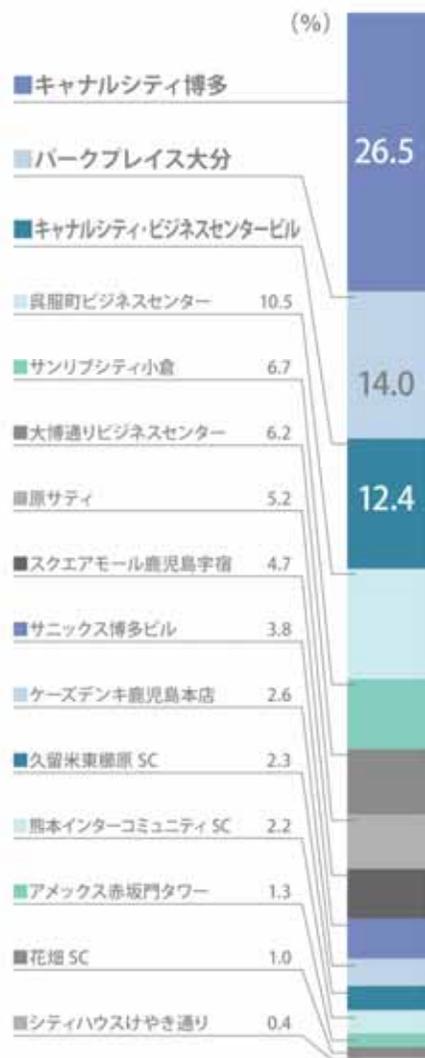
**面積比率**  
(賃貸可能面積)



**総賃貸事業収入比率 (注)**



**NOI 比率 (注)**



(注) 第8期(2008年8月期)の金額で算定しています。

物件名称	築年数 (注1)	取得 価格 (百万円) (注2)	取得 時期	取得先 (注3)	期末時点 テナント数	期末時点主要テナント (当該物件の上位2テナント記載)	期末時点 賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	期末時点 稼働率
キャナルシティ博多	12年4ヶ月	32,000	2004.11.9	スポンサー	27	ワシントンホテル・コムサストア	47,860.48	100.0%
パークプレイス大分	6年5ヶ月	15,700	2004.11.9	スポンサー	100	ジャスコ・ケーズデンキ	103,963.32	99.9%
サンリブシティ小倉	3年5ヶ月	6,633	2005.7.1	外部	1	サンリブ	61,450.22	100.0%
スクエアモール鹿児島宇宿	1年11ヶ月	5,300	2006.9.28	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	1年9ヶ月	2,400	2006.11.30	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	31年10ヶ月	5,410	2007.3.1	スポンサー	1	サティ	27,580.75	100.0%
花畑SC	1年1ヶ月	1,130	2007.9.3	スポンサー	2	ボンラパス・マツモトキヨシ	2,801.15	100.0%
久留米東櫛原SC	8ヶ月	2,500	2008.2.1	スポンサー	1	スポーツデポ/ゴルフ5	6,467.80	100.0%
ケーズデンキ鹿児島本店 (8期取得物件)	9ヶ月	3,550	2008.3.27	外部	1	ケーズデンキ	7,296.17	100.0%
商業施設合計	-	74,623	-	-	-	-	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	12年4ヶ月	14,600	2004.11.9	スポンサー	45	TOTO・ベルシステム24	23,014.11	99.6%
呉服町ビジネスセンター	4年10ヶ月	11,200	2004.11.9	スポンサー	18	三洋信販・NTT西日本・九州	19,906.22	97.9%
サニックス博多ビル	7年5ヶ月	4,400	2005.9.30	外部	13	サニックス・出光興産	6,293.67	98.6%
大博通りビジネスセンター	6年5ヶ月	7,000	2006.3.16	スポンサー	61	NTTコムウェア・ 東京海上日動事務アウトソーシング	14,652.68	94.8%
オフィスビル合計	-	37,200	-	-	-	-	-	-
シティハウスけやき通り	9ヶ月	1,111	2007.12.20	外部	41	-	2,710.86	97.8%
アメックス赤坂門タワー	3年1ヶ月	2,060	2006.9.1	外部	57	-	4,755.14	85.6%
住居合計	-	3,171	-	-	-	-	-	-
全物件 合計又は加重平均 (注4)	8年11ヶ月	114,994	-	-	381	-	350,382.95	99.4%

銘柄名	取得価格 (百万円)	取得時期	想定IRR
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	2006.2.27	8.0% (注5)

全資産 合計	118,394
--------	---------

(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。  
(注5)「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」に記載  
された数値を記載しています。

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	期末貸借 対照表上 計上額 (百万円) (注2)	直近鑑定 評価価格 (百万円)	取得Cap (NCF ベース) (注3)	鑑定Cap (NCF ベース) (注4)	鑑定評価書 作成会社	鑑定評価書 直接還元法 評価額 (百万円) (注5)	直近鑑定評価書DCF法評価 (百万円) (注6)		
								評価額 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
キャナルシティ博多	32,000	31,655	37,200	6.0%	4.8%	谷澤総合鑑定所	38,200	36,700	4.9%	5.1%
パークプレイス大分	15,700	17,147	21,200	6.6%	5.5%	日本不動産研究所	21,400	21,000	5.2%	5.6%
サンリブシティ小倉	6,633	6,487	8,770	6.6%	5.6%	日本不動産研究所	8,780	8,760	5.0%	5.4%
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	5,174	5,790	6.2%	5.9%	日本不動産研究所	5,800	5,780	5.6%	6.1%
熊本インターコミュニティSC	2,400	2,357	2,530	6.5%	6.3%	日本不動産研究所	2,560	2,500	6.1%	6.6%
原サティ	5,410	5,592	5,700	6.8%	6.5%	日本不動産研究所	5,770	5,650	5.5%	7.6%
花畑SC	1,130	1,134	1,210	6.4%	5.8%	谷澤総合鑑定所	1,240	1,190	5.8%	6.1%
久留米東櫛原SC	2,500	2,515	2,630	6.1%	5.7%	谷澤総合鑑定所	2,700	2,600	5.7%	6.0%
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,622	3,600	5.7%	5.6%	谷澤総合鑑定所	3,640	3,580	5.3%	5.9%
商業施設 合計	74,623	75,683	88,630	-	-	-	90,090	87,760	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,431	17,100	6.3%	5.0%	谷澤総合鑑定所	17,400	16,900	5.0%	5.3%
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,752	14,000	6.3%	5.0%	谷澤総合鑑定所	14,100	13,900	5.1%	5.3%
サニックス博多ビル	4,400	4,491	5,610	5.9%	4.8%	日本不動産研究所	5,650	5,560	4.6%	5.0%
大博通りビジネスセンター	7,000	6,979	8,090	6.0%	5.2%	日本不動産研究所	8,180	7,990	5.0%	5.4%
オフィスビル 合計	37,200	36,653	44,800	-	-	-	45,330	44,350	-	-
シティハウスけやき通り	1,111	1,144	1,140	5.5%	5.2%	大和不動産鑑定	1,150	1,130	5.0%	5.4%
アメックス赤坂門タワー	2,060	2,070	2,060	5.4%	5.2%	大和不動産鑑定	2,100	2,040	5.0%	5.4%
住居 合計	3,171	3,214	3,200	-	-	-	3,250	3,170	-	-
全物件 合計又は加重平均	114,994	115,560	136,630	6.21%	5.23%					

(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。

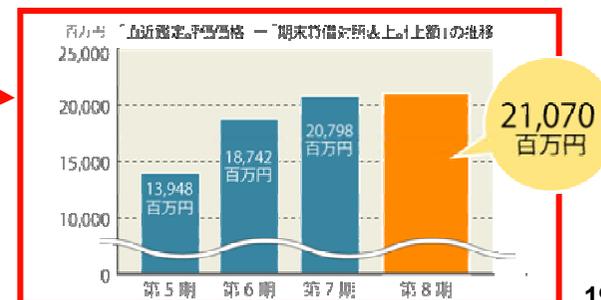
(注2)百万円以下の金額は切り捨てた金額で記載しています。

(注3)「取得Cap Rate(NCFベース)」は、物件取得時点での鑑定評価における直接還元法NCFを取得価格で除して算出しています。

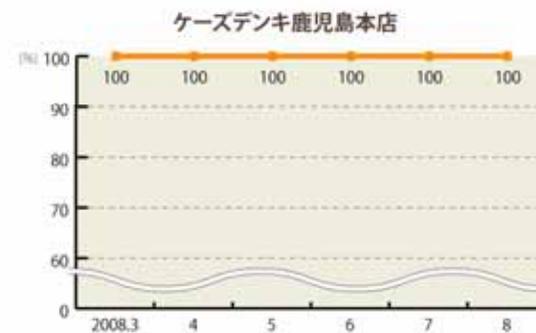
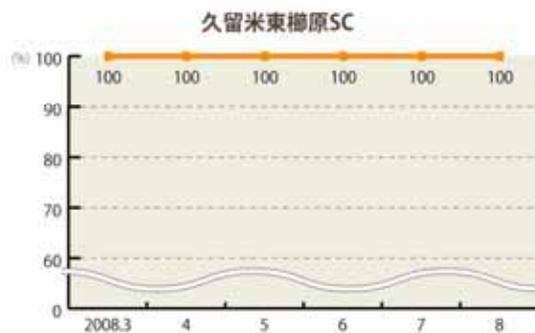
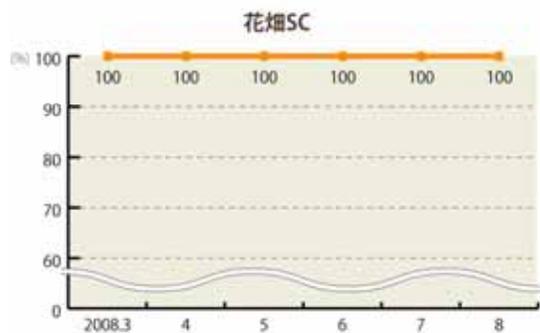
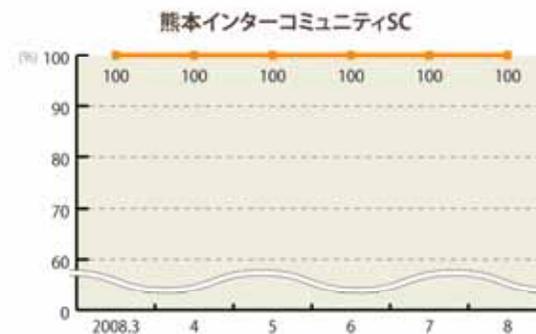
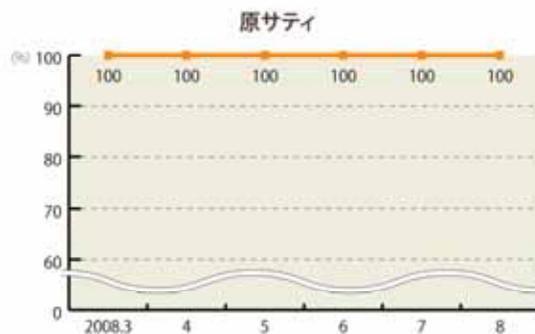
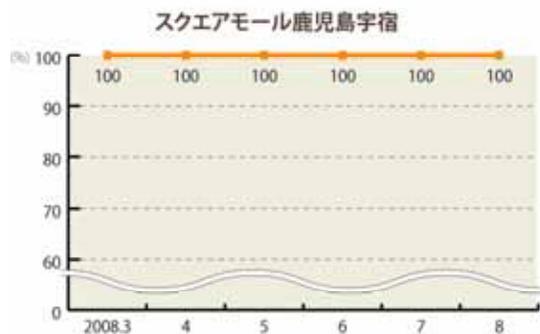
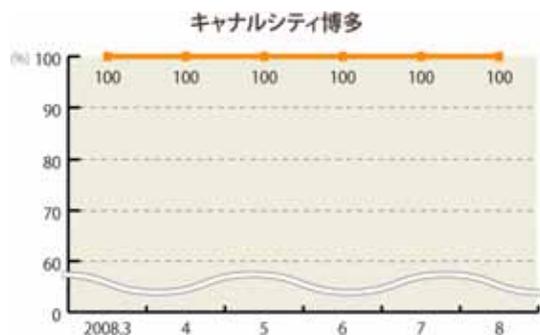
(注4)「鑑定Cap Rate(NCFベース)」は、期末時点での鑑定評価の直接還元法における還元利回りを記載しています。

(注5)「直近鑑定評価書直接還元法評価額」は、平成20年8月31日現在での各保有物件の鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく評価額を記載しています。

(注6)「直近鑑定評価書DCF法評価」は、平成20年8月31日現在で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。



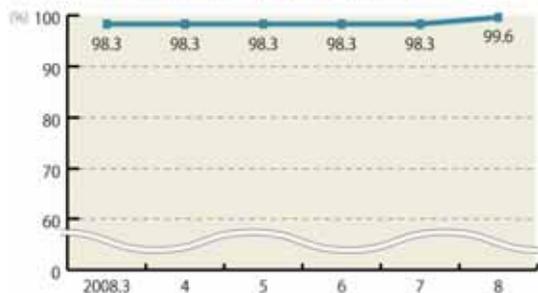
# 物件稼働率の推移 (商業施設)



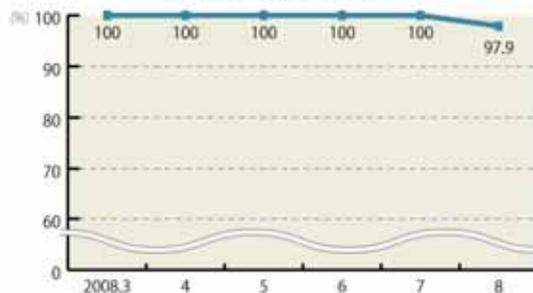
(注1) 稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注2) 各データは、毎月末日時点のものを使用しています。

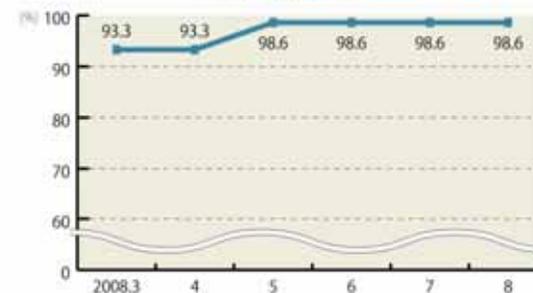
キャナルシティ・ビジネスセンタービル



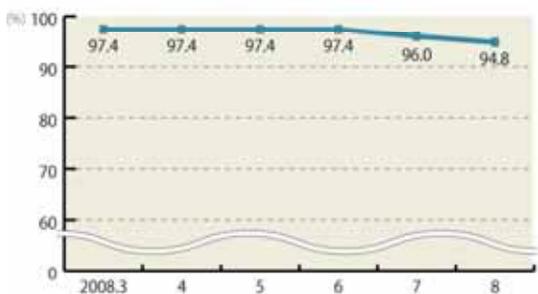
呉服町ビジネスセンター



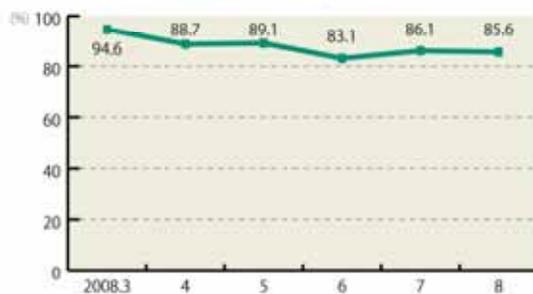
サニックス博多ビル



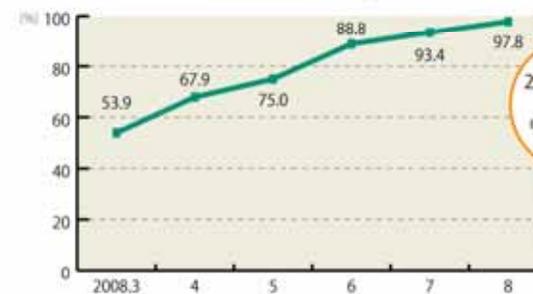
大博通りビジネスセンター



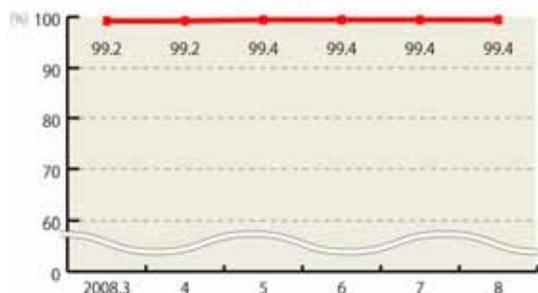
アメックス赤坂門タワー



シティハウスけやき通り



全物件平均稼働率



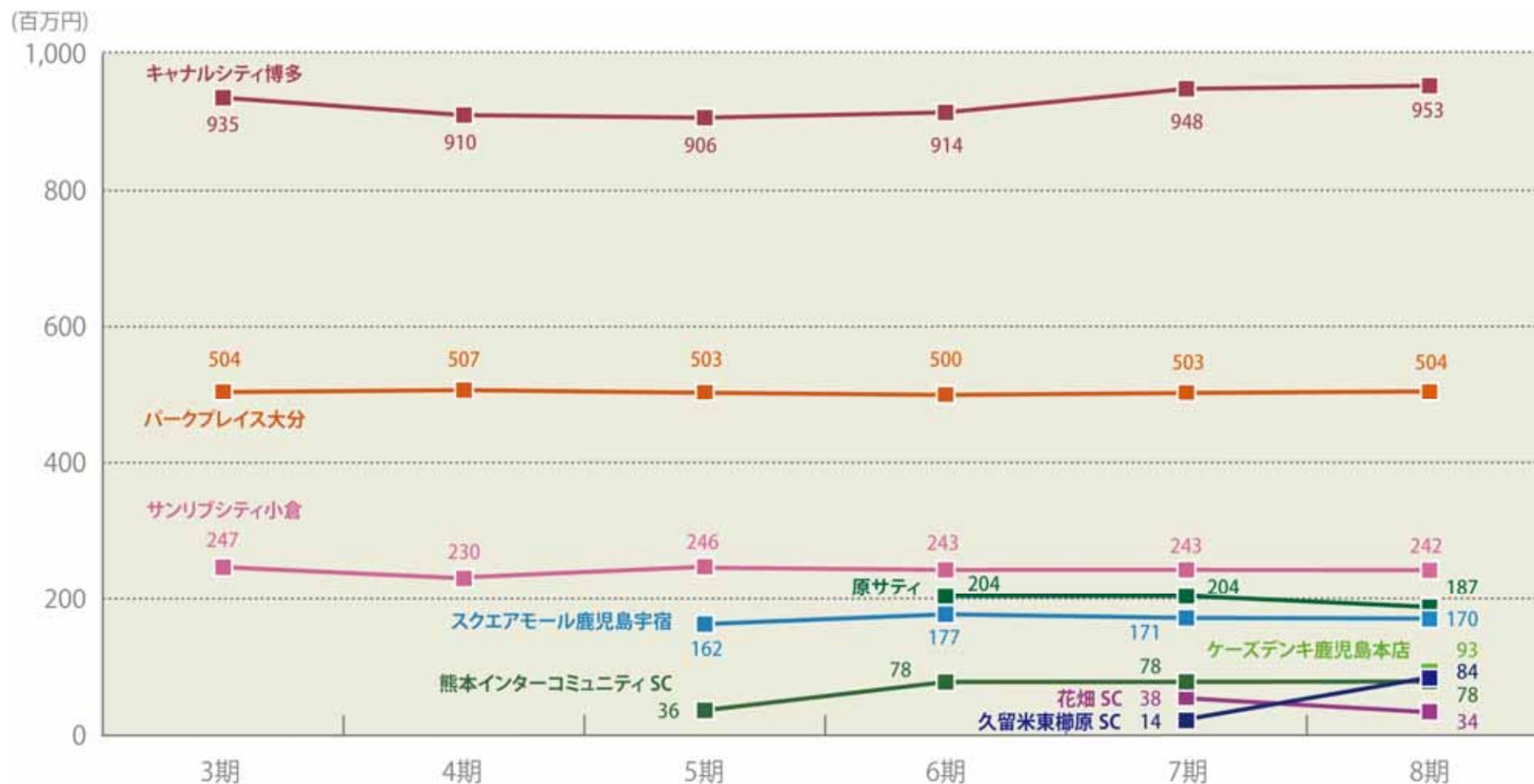
期中平均稼働率

99.3%

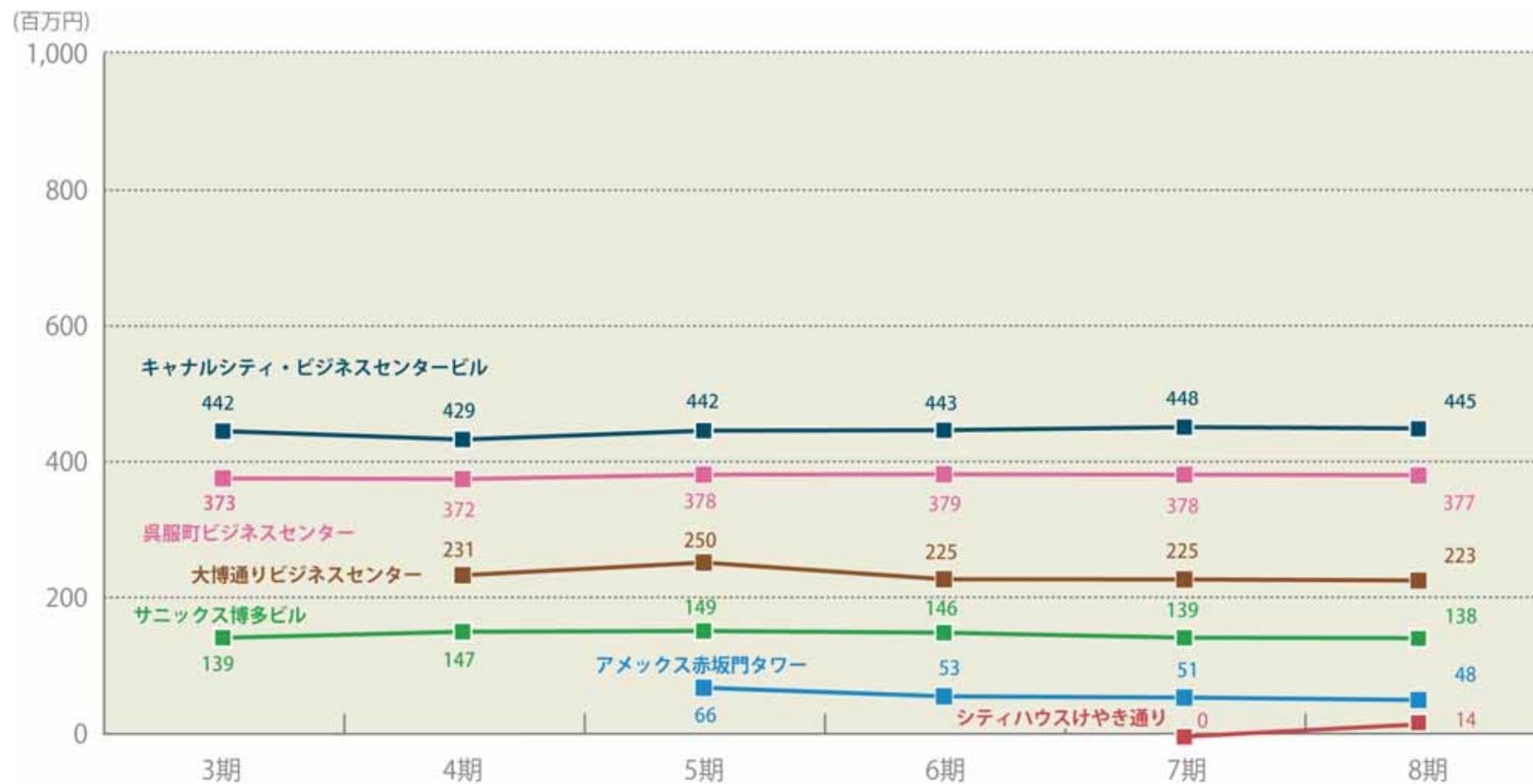
(注1) 稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注2) 各データは、毎月末時点のものを使用しています。

## 安定したNOIを継続



(注) 各物件のNOI実額を期末毎に記載しています。  
百万円未満を切り捨てて表示しています。



(注) 各物件のNOI実額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。

■ 第8期決算報告 Financial Statements

■ ポートフォリオ Portfolio

## ■ 商業施設の運営戦略 Operational Strategy of Retail

■ オフィスの運営戦略 Operational Strategy of Office

■ 財務戦略 Financial Strategy

■ 今後の戦略 Total Strategy

■ コンプライアンス Compliance

■ Appendix





(注) 投資比率は取得価格をベースに算出しています。

投資カテゴリ



## メガストア棟2階リニューアル

1F コムサストアを集約

2F 新規ライフスタイルゾーンをOPEN

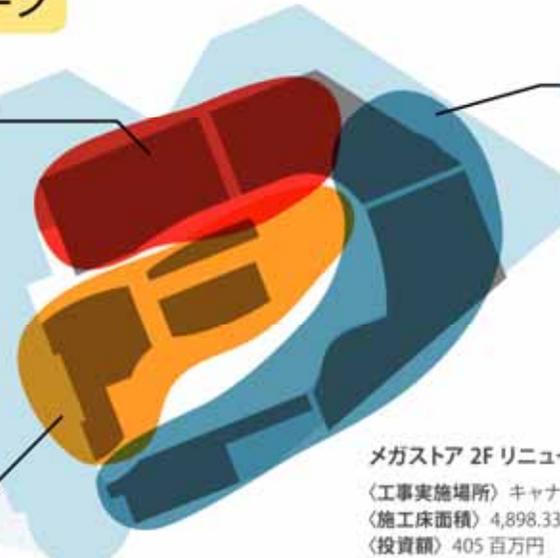


## 新規ライフスタイルゾーン

Main fashion zone

Life style zone

Variety zone



## メガストア 2F リニューアル工事

〈工事実施場所〉 キャナルシティ博多 メガストア棟 2階  
 〈施工床面積〉 4,898.33㎡  
 〈投資額〉 405百万円  
 〈工事期間〉 2008年9月1日～11月20日  
 〈リニューアルオープン〉 2008年11月21日予定

## ■フロアコンセプト

- ・都心に住む20～30代の若年層をターゲット
- ・国内外のファッションブランドや高感度な服飾・生活雑貨が揃う



既存のフロアには存在しない  
**トータルライフスタイルフロア**



## Main fashion zone

- 国内外のファッションブランドを集積
- ややオトナめのテイストで20代後半～30代前半を意識



## Variety zone

- バッグ、シューズ、アクセサリ等の各種雑貨で構成
- 高感度な服飾雑貨・バラエティ雑貨



## Life style zone

- 生活雑貨やコスメ等によるライフスタイルゾーン
- さまざまな業態をMixさせ、フロアの賑やかさや広がりを作成

## パークプレイス大分



パークプレイス大分 総売上高推移



## Topics

## 商業施設開発を超えた「まちづくり」

## ◆パークプレイス大分公園通り (住宅)

- ・福岡地所グループの大分シティ開発が2001年に街開き。
- ・約850世帯、2,500名が住民となり、大分ではハイクラスの住宅街を形成。

## ◆周辺隣地の用途地域変更

- ・パークプレイス大分の敷地の半分は未開発 (駐車場等)
- ・用途変更され、ホテル・飲食店・運動施設および一般の事務所の建築が可能に。



## パークプレイス大分増床部分

## 「マグノリアコート」4月20日 OPEN

想定通り好調 (NOI 利回りは8%見込み)

波及効果: 既存店のみ売上でも OPEN 後前年比 105.2%



全館売上 OPEN 後前年比 110.6% を達成

## SUNNY WALK

サニーウォーク(ジャスコ専門店)も同時タイミングでリニューアル

11店舗リニューアル 25店舗新規オープン

➡ サニーウォークでも OPEN 後売上対前年比 131.2% を達成



## 新規増床エリア



## 増床部分データ

〈名称〉マグノリアコート

〈床面積〉3,109.01㎡ ※登記申請面積

〈賃料条件〉最低保証付売上歩合賃料

〈所在地〉大分市公園通り西二丁目1番地1

〈総投資額〉994百万円

〈店舗数〉18店舗

## テナントミックス

都市的な上質クラスのファッションテナントを配置 ➡ 消費者ニーズに迅速対応

2F

エディー・  
パワー  
(レディス/メンズ)コロンビア  
スポーツウェア  
(スポーツ/アウトドア)THE SHOP  
TK MIXPICE  
(レディス/メンズ)graniph  
(Tシャツ専門店)コルソナボレオーネ  
(メンズシューズ)GI  
(メンズ・雑貨)RAGEBLUE  
(メンズ)HIDEAWAYS  
NICOLE  
(レディス)UNION STATION  
by MEN'S BIGI  
(メンズ・雑貨)

1F

ゆとりの空間  
(レストラン)LINKS  
(レディス・雑貨)LACOSTE  
(レディス/メンズ・雑貨)Common meets  
Uncommon  
(レディス/メンズ・雑貨)Fuga  
(レディス/メンズ・服飾雑貨)Carate  
(美容・美容雑貨)LUCA  
(レディス・雑貨)LURE CONSCIOUS  
(レディス)

※ 2007年と2008年の5月～8月の合計数値を比較しています。

## サンリブシティ小倉



サンリブシティ小倉 総売上高推移



(注) 株式会社サンリブより実績を開示することについての承認が得られていないため、数値は記載していません。

## Topics

## エリア内の「一番店」の認知を獲得

## ◆地域住民に不可欠な「生鮮市場」

- 強い生鮮売り場（市場的空間）を持つことで地域密着、不可欠なライフインフラを提供



## ◆開業以来3年連続売上増加

- 消費低迷を意に介さず強い集客力を発揮
- その好調を福岡リートも売上歩合賃料により享受



(注) 「取得時鑑定Cap Rate」は、本物件取得時点での鑑定評価書の直接還元利回りの数値を「NOI利回り(第8期実績)」は、本物件の第8期のNOI実績を本物件取得額で除した数値を記載しています。

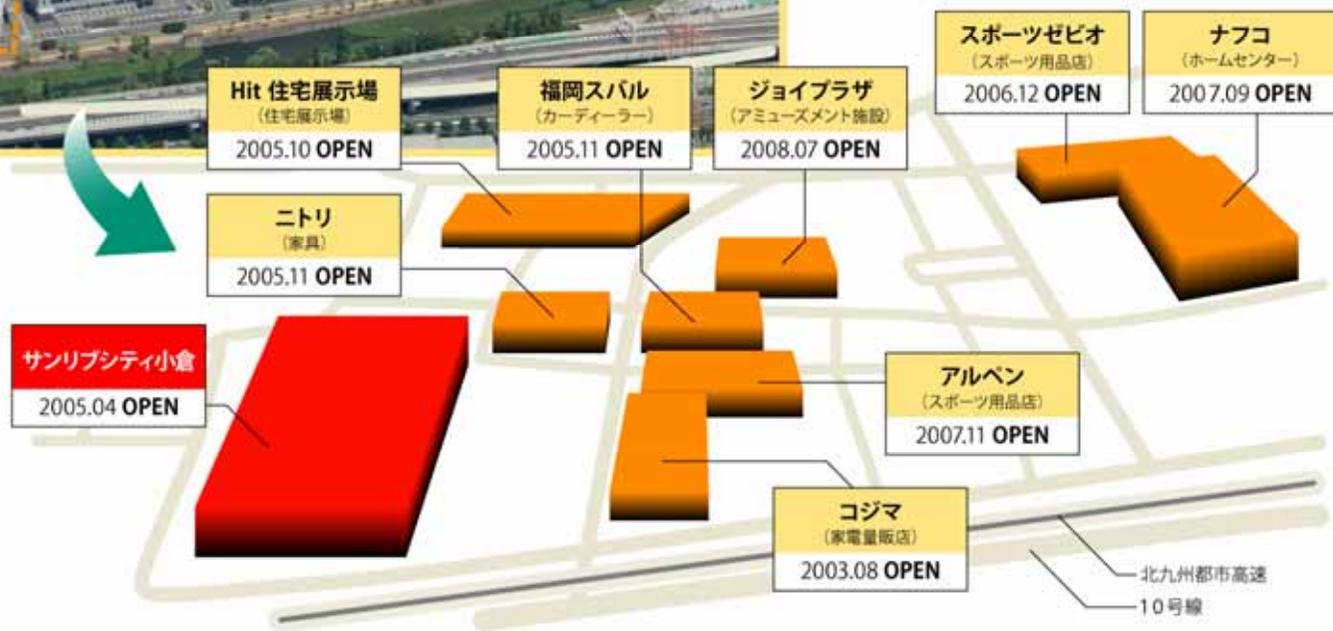
## サンリブシティ小倉周辺の立地状況



サンリブの集客力により **周辺に商業集積**

↓

**集積効果により  
エリアとしての魅力が UP**



(注) 2009 全国大型小売店総覧、店舗ヒアリングにより (株) 福岡リアルティ作成

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)〉<sup>(注)</sup>

適正 CAP での取得

## 安定したキャッシュフローの確保



原サティ



ケーズデンキ鹿児島本店



スクエアモール鹿児島宇宿



花畑 SC



熊本インターコミュニティ SC



久留米東櫛原 SC

(注) 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という例外条項が存在するため、(原則)と記載しています。

## コントロール手法

固定・最低保証付売上歩合賃料  
 PM インセンティブフィーの導入  
 一物件多テナントによる分散効果  
 毎日の売上→賃料負担率の把握  
 契約バインド（長期・定借）  
 毎期のテナント信用力調査

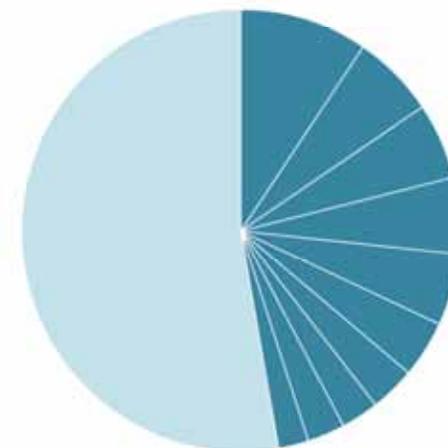
商業施設の  
“運営力”

売上減少  
リスク

退去・  
賃料減額  
リスク

テナント信用  
リスク

■賃貸収入上位10テナントにおけるシェア



※テナント名・数値については守秘義務により非開示

各テナントの賃料は  
ポート全体の10%に満たない

様々な運営手法によりリスクを低減

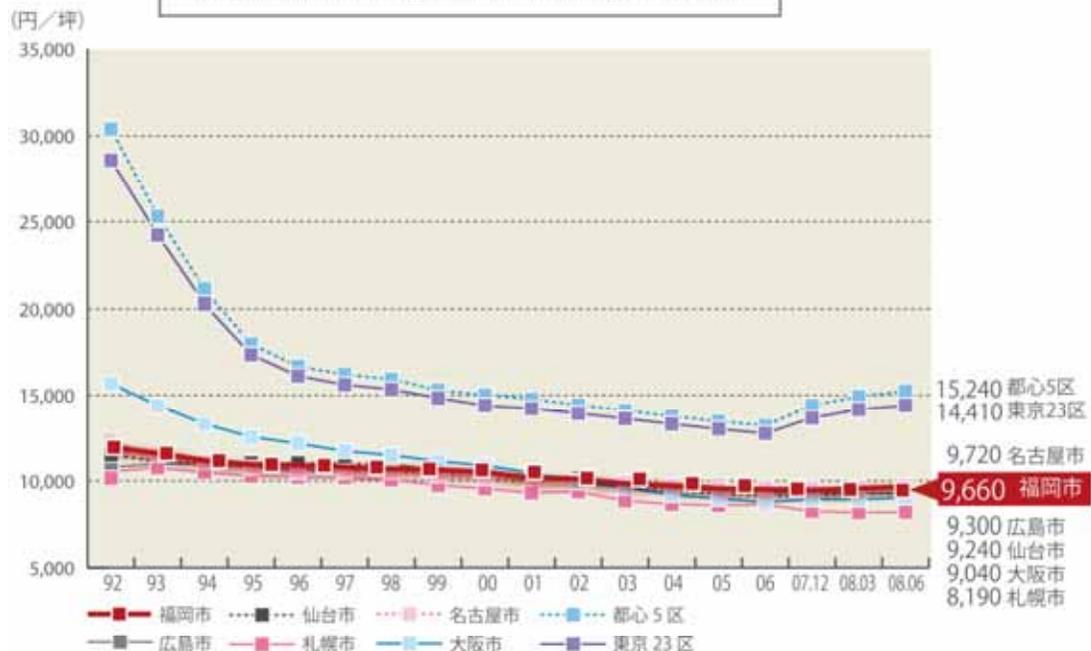
- 第8期決算報告 Financial Statements
- ポートフォリオ Portfolio
- 商業施設の運営戦略 Operational Strategy of Retail

## ■ オフィスの運営戦略 Operational Strategy of Office

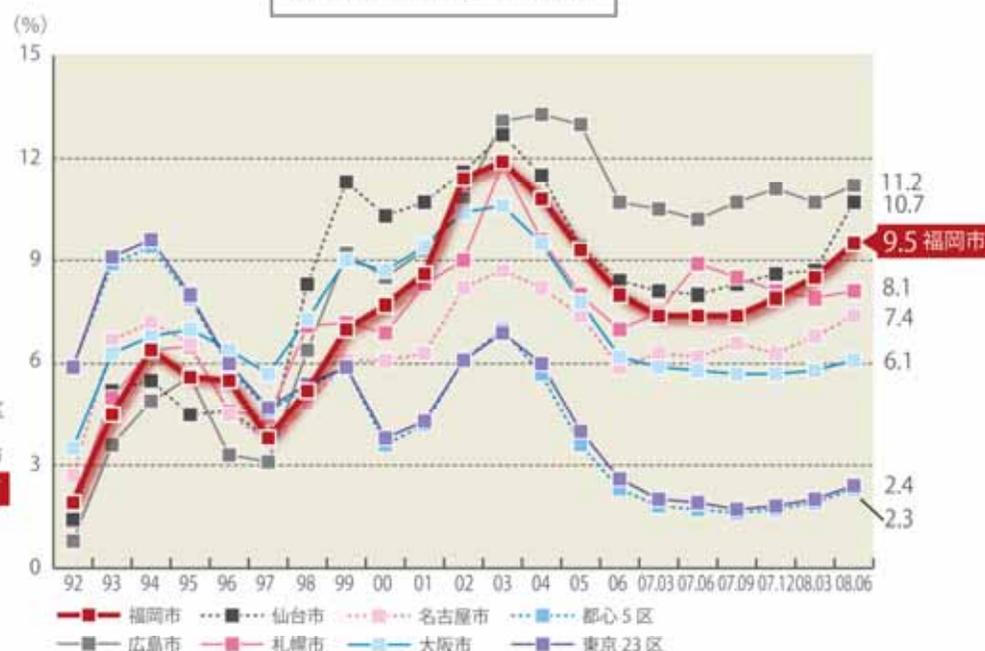
- 財務戦略 Financial Strategy
- 今後の戦略 Total Strategy
- コンプライアンス Compliance
- Appendix



オフィスビル平均募集賃料推移(共益費除く)



オフィスビル空室率推移



「空室率」に関係なく「賃料条件」はフラット

「空室率」の状況把握がポイント

出典: 本ページの各グラフは、CBRE|生駒データサービスシステム提供データを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しております。

参考: 「空室率(%)」(ゾーン内空室面積÷ゾーン内貸室総面積)×100

「募集賃料」月額賃料の坪当たり単価(共益費は含まず)

「稼働率」の維持・向上によるアウトパフォーマンスを目指す



# オフィス供給動向 天神・薬院エリア



No	物件名	所在地(福岡市)	竣工	延床面積	
2007	A	紙与薬院ビル	中央区白金1丁目	2007.03	3,765 坪
B	NOF天神南ビル	中央区渡辺通3丁目	2008.03	1,610 坪	
C	MG薬院ビル	中央区薬院1丁目	2008.03	3,744 坪	
D	天神ガラスビルディング	中央区舞鶴1丁目	2008.04	1,396 坪	
2008	E	da Vinci IMAIZUMI 1	中央区今泉1丁目	2008.04	662 坪
F	電気ビル北館	中央区渡辺通2丁目	2008.05	7,429 坪	
G	渡辺通り南ビル	中央区清川1丁目	2008.08	1,896 坪	
H	天神プライム	中央区天神2丁目	2008.10	2,368 坪	
I	(仮称)福岡今泉プロジェクト	中央区今泉1丁目	2008.10	2,145 坪	
J	(仮称)薬院ビジネスガーデン	中央区薬院1丁目	2009.01	7,388 坪	
K	KG天神ビル東	中央区天神3丁目	2009.01	1,447 坪	
L	(仮称)天神122ビル	中央区天神1丁目	2009.02	3,391 坪	
M	(仮称)天神渡辺通ビル	中央区渡辺通5丁目	2009.03	2,934 坪	
2009	N	赤坂センタービル	中央区大名2丁目	2009.04	3,306 坪

出典：シービー・リチャードエリス株式会社

非地元企業によるビルが  
相次いで竣工予定

竣工年別空室率



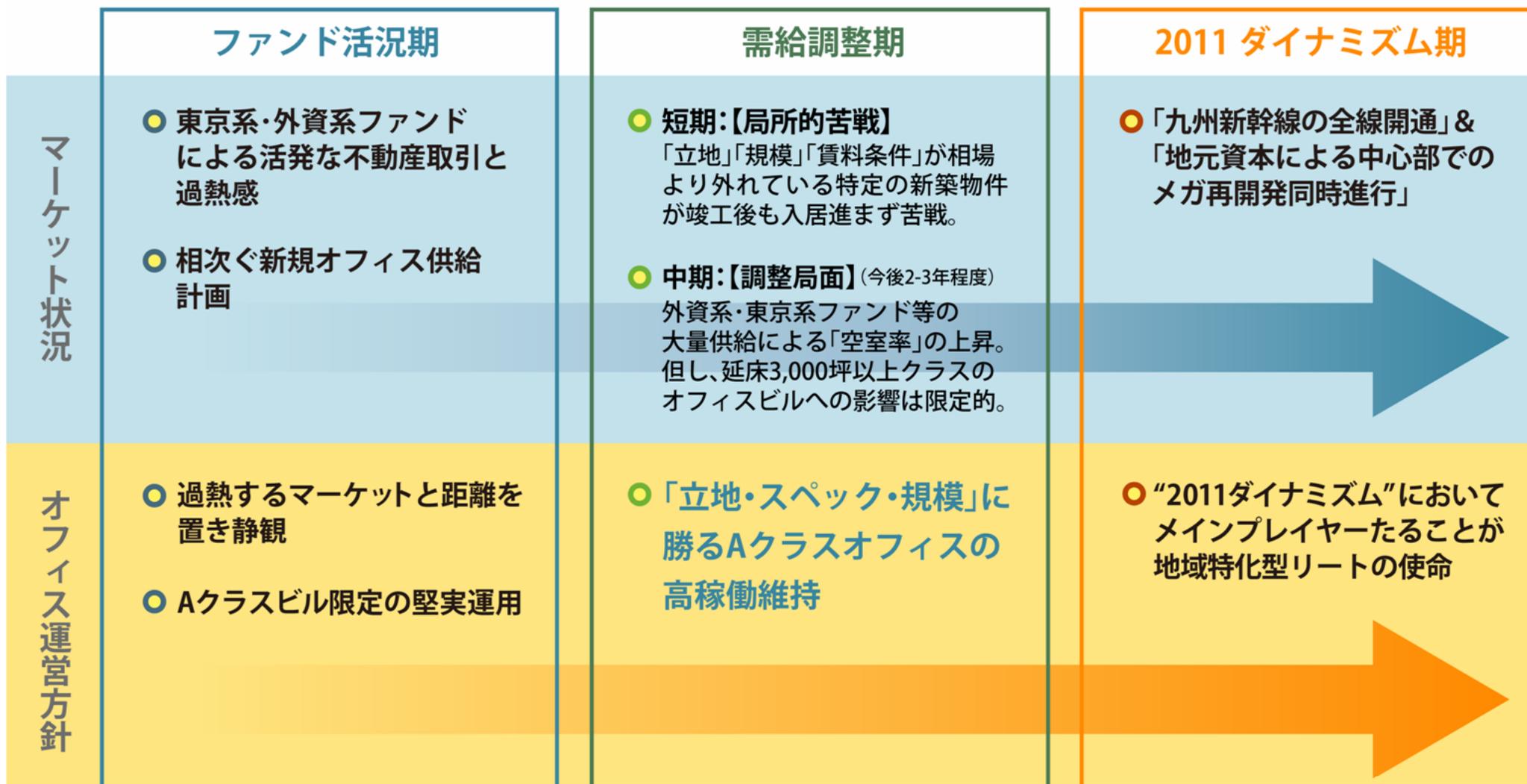
新築ビルの不振が  
空室率上昇の要因

Aクラスビル(延床3,000坪以上)平均空室率の推移



既存Aクラスビルの  
(新築除く延床面積3,000坪以上)  
空室率は安定的

賃料の変動は、(過去のトレンドからもそうであるように)軽微と考えられ、引き続き「空室率」の動向を注視



- 第8期決算報告 Financial Statements
- ポートフォリオ Portfolio
- 商業施設の運営戦略 Operational Strategy of Retail
- オフィスの運営戦略 Operational Strategy of Office

## ■ 財務戦略 Financial Strategy

- 今後の戦略 Total Strategy
- コンプライアンス Compliance
- Appendix



## 財務基本方針

調達先の安定化と多様化

返済期限の分散

デュレーションの長期化

固定化比率の維持(70~80%)

## 第8期の課題と施策

### 課題

#### 1. 今期リファイナンス

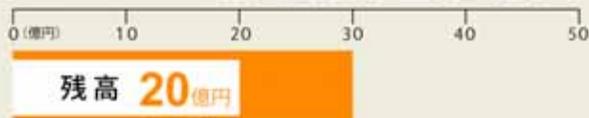
一年以内長期借入金 **66** 億円  
(シンジケートローン)

#### 2. コミットメントラインのコントロール

コミットメントライン枠①(福岡銀行他・極度 50 億円)



コミットメントライン枠②(福岡銀行・極度 30 億円)



#### 3. 新規調達

ケースデンキ鹿児島本店取得 ..... **34** 億円  
パークプレイス大分増床コスト ..... **5** 億円

合計 **134** 億円

### 施策

#### 1. 「地域特化」を生かした地元シンジケート

地銀シンジケートローン **60** 億円  
あおぞら銀行 **10** 億円

#### 2. スポンサーによるコミットメント枠設定&安定化

コミットメントライン枠①(福岡銀行他・極度 50 億円)



コミットメントライン枠②(西日本シティ銀行・極度 50 億円)



#### 3. さらなる長期化

福岡銀行①(2.5年) ..... **15** 億円  
福岡銀行②(3.5年) ..... **15** 億円

合計 **134** 億円

## 8 期末時点

- 固定化比率 **74.2%**
- デュレーション **2.52** 年
- 100 億円のセーフティネット
- 返済期限の分散を実現 (約 100 億円 / 年へ)
- 期中平均金利は **1.59%**

## 資金調達は順調、2009年8月までリファイナンスなし

## 第8期ファイナンス実績①

リファイナンス例：70億円長転（2008年6月）

	調達額(百万円)	借入日	期間	利率	金利
福岡銀行	6,000	2008/6/23	4年	1.34417% (注1)	変動
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					
あおぞら銀行	1,000	2008/6/30	5年	1.34417% (注2)	変動
合計	7,000	—	—	—	—

(注1) 2008年6月23日から2008年9月30日(当日を含まない)まで  
(注2) 2008年6月30日から2008年9月30日(当日を含まない)まで



九州ならではの  
地銀シンジケートローン

## 第8期ファイナンス実績②

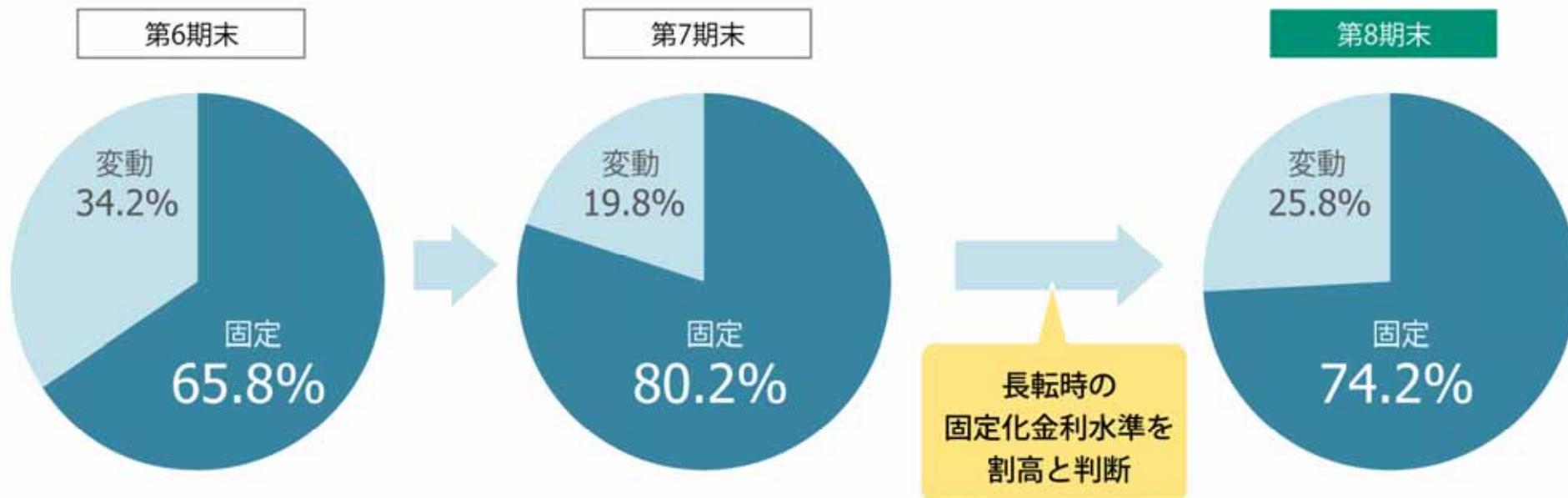
## セーフティネット(コミットメントライン)の拡充

借入先	借入極度額(円)	コミットメント期間	
		開始日	終了日
福岡銀行・リソナ銀行・熊本ファミリー銀行・親和銀行	5,000,000,000	2008/8/1	2009/7/31
<b>新規設定</b> 西日本シティ銀行	5,000,000,000	2008/3/27	2009/2/28
合計	10,000,000,000	—	—

## スポンサー2行によるコミットメントライン設定



## 固定化比率の推移



## デュレーション



長転実施により  
2.5~3.0年以上を目指す

## 返済期限の分散



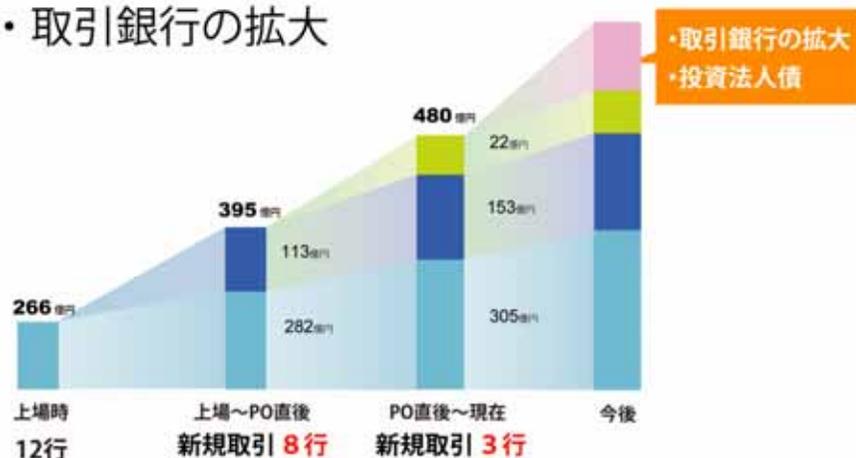
## 期中平均支払金利



長転を行うも、0.1%~0.2%程度の上昇にとどめる

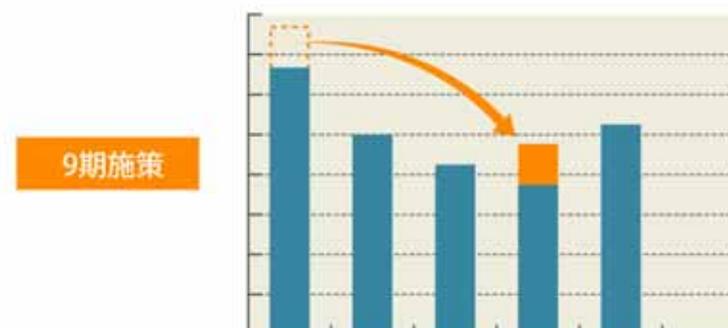
## 1.借入先の多様化

- ・ スポンサー行とのリレーション強化
- ・ 取引銀行の拡大



## 2.更なる返済期限の分散

- ・ コミットメントライン利用の借入金は順次長期へ振り替え



## 3.セーフティーネット・マネジメント

- ・ スポンサーコミットメントライン
- ・ 長転実施により枠使用残高を 30%～40% に抑え、次の物件取得に備える



## 4.固定化比率ターゲティング

- ・ 借入金の 70%～80% を固定化ターゲット
- ・ 金利動向を注視しつつ、弾力的な運用



2008年8月31日現在

種別	借入先	金額(円)	借入日	返済期限(注1)	返済方法	利率(年率)	金利	摘要
一年以内返済予定 長期借入金	日本政策投資銀行	12,000,000,000	2004年11月9日	2009年8月31日	期日一括	1.39000%	固定	無担保 無保証
	小計	12,000,000,000						
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年8月25日	2010年7月30日	期日一括	1.92250%(注2)	固定化	無担保 無保証
	福岡銀行	2,000,000,000	2006年8月25日	2011年7月29日	期日一括	2.05174%	固定	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2006年8月25日	2011年7月29日	期日一括	2.05174%	固定	
	第一生命保険	1,000,000,000	2006年8月25日	2011年7月29日	期日一括	2.05174%	固定	
	新生銀行	1,000,000,000	2006年8月25日	2011年7月29日	期日一括	2.00174%	固定	
	住友信託銀行	1,000,000,000	2006年9月29日	2011年7月29日	期日一括	1.80296%	固定	
	西日本シティ銀行	2,500,000,000	2008年2月27日	2013年2月28日	期日一括	1.69226%	固定	
	住友信託銀行	2,000,000,000	2008年2月27日	2013年2月28日	期日一括	1.69226%	固定	
	みずほコーポレート銀行	2,000,000,000	2008年2月29日	2013年2月28日	期日一括	1.69226%	固定	
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2008年2月29日	2013年2月28日	期日一括	1.59226%	固定	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008年2月29日	2013年2月28日	期日一括	1.54226%	固定	
	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年6月23日	2012年6月29日	期日一括	1.34417%(注3)	変動	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008年6月30日	2013年6月28日	期日一括	1.34417%(注4)	変動	
	福岡銀行	1,500,000,000	2008年6月30日	2010年12月30日	期日一括	1.29417%(注4)	変動	
福岡銀行	1,500,000,000	2008年6月30日	2011年12月30日	期日一括	1.34417%(注4)	変動		
	小計	36,500,000,000						
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(注6)	1,700,000,000	2008年8月29日	2008年9月30日	期日一括	0.99167%(注5)	固定	無担保 無保証
	西日本シティ銀行(注7)	1,700,000,000	2008年8月29日	2008年9月30日	期日一括	0.99167%(注5)	固定	無担保 無保証
	小計	3,400,000,000						
	合計	51,900,000,000						

## 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	2008年8月1日	2009年7月31日	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	2008年3月27日	2009年2月28日	無担保 無保証
	合計	10,000,000,000			

(注1)返済期限は休日等を勘案して記載しております。(注2)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。(注3)2008年6月23日から2008年9月30日(当日を含まない)まで(注4)2008年6月30日から2008年9月30日(当日を含まない)まで(注5)2008年8月29日から2008年9月30日(当日を含まない)まで(注6)コミットメントライン1での借入金です。(注7)コミットメントライン2での借入金です。

- 第8期決算報告 Financial Statements
- ポートフォリオ Portfolio
- 商業施設の運営戦略 Operational Strategy of Retail
- オフィスの運営戦略 Operational Strategy of Office
- 財務戦略 Financial Strategy

## ■ 今後の戦略 Total Strategy

- コンプライアンス Compliance
- Appendix



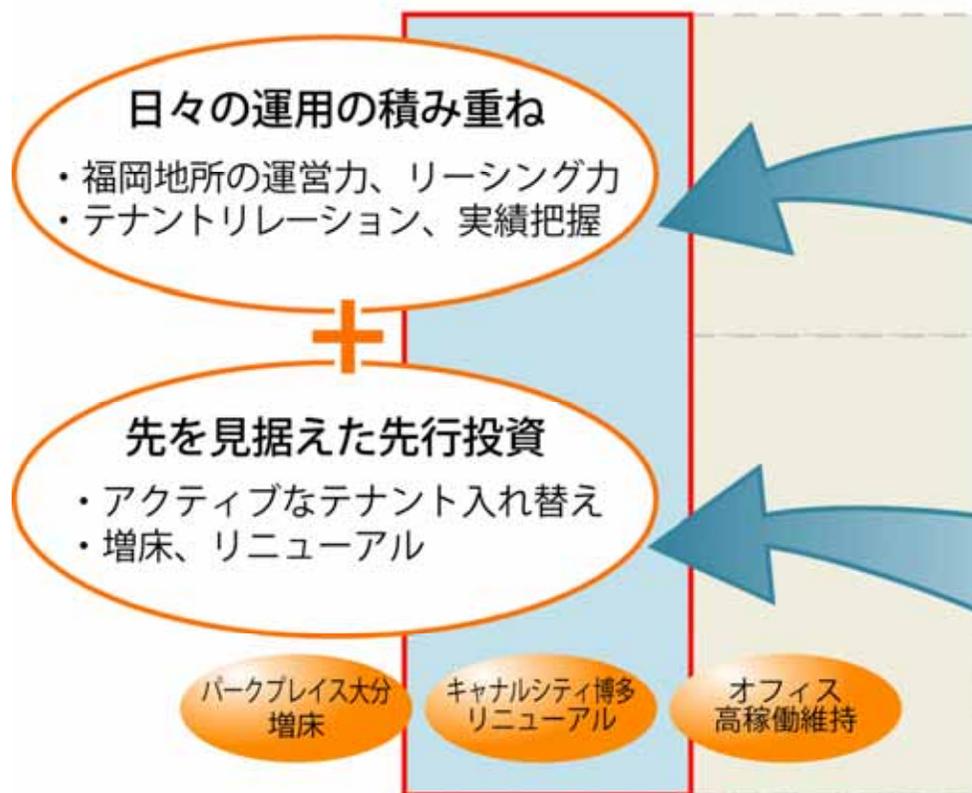
	アセットサイド	デットサイド	エクイティサイド
外部環境	消費の低迷 オフィス供給増	グローバルマーケット変調 不動産融資抑制	投資口価格の長期低迷
対応策	<p><b>1. 運用力の更なる強化</b></p> <p>PMのリーシング力・テナント改廃力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆この不動産不況期において           <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築「東比恵 BC」100%稼動見込み</li> <li>・「シティハウスけやき通り」100%稼動</li> <li>・メガストアピル 2F リニューアル</li> </ul> </li> </ul> <p>AMの運営力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆毎期行う独自クレジットリスク判定 売上ウォッチによる賃料負担率の把握 PMとの綿密な連携</li> </ul> <p><b>2. 投資には慎重</b></p> <p>物件の目利き</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆地元ならではの情報ネットワーク 物件バリュエーションは情報戦</li> </ul>	<p><b>1. デット IR の継続</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆スポンサー行を含め取引金融機関との関係良好</li> </ul> <p><b>2. すでに返済期限の分散を完了</b></p> <p><b>3. セーフティネットを完備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆コミットメントライン (100 億円) で不測の事態にも対応可能</li> </ul>	<p><b>1. 安定した分配金の維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆今までの分配金実績が 堅実なファンド運用力を証明 これからも基本スタンスは変わらず</li> </ul> <p><b>2. きめこまやかな IR 活動</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆マーケットからの信頼を得る</li> </ul> <p><b>3. 慎重なマーケットの見極め</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆投資主価値の最大化が最大の使命</li> </ul>

## 運営目標

「物件NOIの堅持」  
⇒不動産の運営力が問われる

## 取得目標

「適正CAPの堅持」  
⇒地元ならではの立地の選定



投資法人BS

## 外部マーケットからの取得

- 現状**
- 優良物件価格はまだ高止まり、二極化顕著
  - 適正CAP確保、じっくり目利き
- ターゲット**
- サブアセットとなりうる商業
  - オフィスを厳選

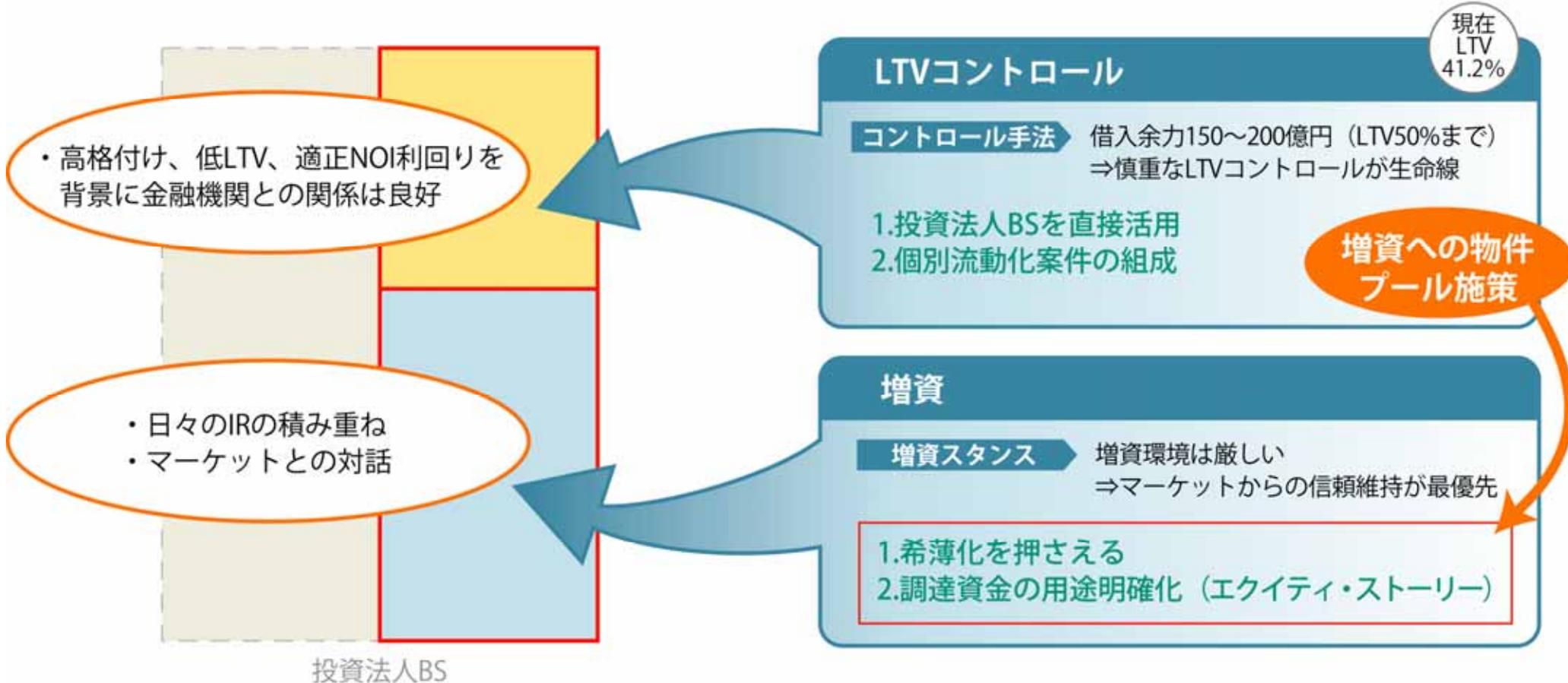
## スポンサーパイプライン

- ソース**
- 福岡地所保有・開発物件
  - 他のスポンサーからのリースバック
- タイプ**
- 福岡都心のAクラスオフィス/商業
  - インダストリアル、ホテル、外食他
  - ⇒「ポートフォリオ多様化」案件

優良アセットの堅実な運営と着実な積み上げ

## 調達目標

「借入余力の活用」 ⇒ 分配金水準の維持・拡大  
 「増資への慎重な取り組み」 ⇒ 好環境の到来に備え準備



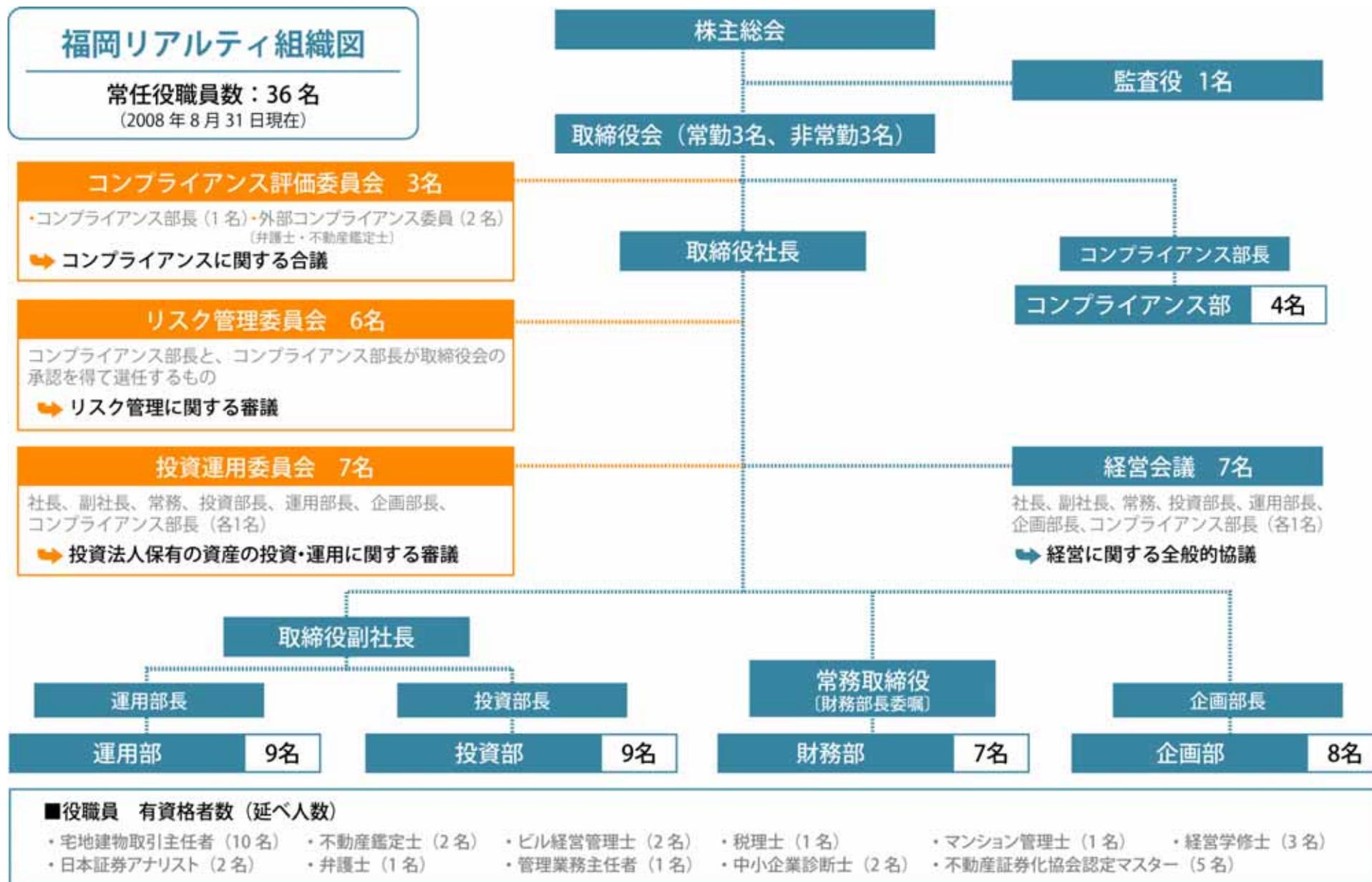
マーケットからの信頼維持が第一、運営手腕が問われる

- 第8期決算報告 Financial Statements
- ポートフォリオ Portfolio
- 商業施設の運営戦略 Operational Strategy of Retail
- オフィスの運営戦略 Operational Strategy of Office
- 財務戦略 Financial Strategy
- 今後の戦略 Total Strategy

## ■ **コンプライアンス** Compliance

- Appendix





## 株式会社福岡リアルティ

## 投資・運用に関する案件の組成／起案

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
- 商圈調査
- 想定価格の算出

[社内メンバー]

- 不動産鑑定士(2名)
- ビル経営管理士(3名)
- 日本証券アナリスト(2名) 等

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・運用案件毎の適正審議

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

- ◆ 資産運用会社としての適法・適正な開催、実質的な議論・判断

## 外部専門家

## 鑑定評価【委託実績】

- 財団法人日本不動産研究所(7物件)
- 株式会社谷澤総合鑑定所(6物件)
- 大和不動産鑑定株式会社(2物件)

## マーケットレポート

- 商圈、競合状況分析
- 適正賃料水準 等

## エンジニアリングレポート

- 遵法制、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 等

第三者評価

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

名称	性格	計算式	第8期実績 (百万円未満切捨)	営業収益に 対する割合
運用報酬	資産連動(日割)	運用資産総額 × 0.3% × 365日日割	186	3.4%
運用報酬	期間売上連動	当期営業収益(賃貸事業収入等) × 2%	109	2.0%
運用報酬	期間利益連動	当期分配可能利益(運用報酬控除後) × 2%	40	0.7%
合計			336	6.1%
営業収益			5,483	100.0%
(参考)期末総資産			125,954	
(運用報酬)	取得価額連動 (取得簿価に算入)	当期取得資産価額 × 0.5% * (*利害関係者の取得の場合0.25%)	17	0.3%

■ 第8期決算報告	Financial Statements
■ ポートフォリオ	Portfolio
■ 商業施設の運営戦略	Operational Strategy of Retail
■ オフィスの運営戦略	Operational Strategy of Office
■ 財務戦略	Financial Strategy
■ 今後の戦略	Total Strategy
■ コンプライアンス	Compliance

## Appendix





(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	スクエア モール 鹿児島宇宿	熊本 インター コミュニティSC	原 サティ	花畑SC	久留米 東櫛原SC	ケーズデンキ 鹿児島本店
	第8期(2008年3月1日～2008年8月31日)								
(運用期間)	184	184	184	184	184	184	184	184	158
不動産賃貸事業収益合計	1,397	1,012	292	258	90	212	40	88	95
不動産賃貸収益	1,370	977	292	227	89	212	40	88	95
その他 不動産賃貸収益	26	34		31	0	0			
不動産賃貸事業費用合計	444	508	49	87	11	24	6	4	2
外注委託費	323	307	8	33	2	6	1	2	1
修繕費	9	22	0	1	0				
原状回復費									
公租公課	72	81	37	18	6	16	3		
損害保険料	7	6	2	1	0	0	0	0	0
その他 不動産賃貸費用	31	90	0	33	1	0	0	0	0
NOI(= - )	953	504	242	170	78	187	34	84	93
減価償却費	179	154	45	46	18	26	7	22	30
賃貸事業利益(= - )	773	349	196	123	60	160	27	61	62
NOI利回り	5.9%	6.4%	7.3%	6.4%	6.5%	6.9%	6.1%	6.7%	6.1%
資本的支出	37	627							

(注)百万未満を切り捨てて掲載しています。

# 賃貸事業収支(オフィスビル、その他、ポートフォリオ合計)

(単位:百万円)

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 センタービル	アメックス 赤坂門タワー	シティハウス けやき通り	ポートフォリオ合計		
	第8期(2008年3月1日～2008年8月31日)							第8期	第7期
(運用期間)	184	184	184	184	184	184	184	182	
不動産賃貸事業収益合計	696	554	196	317	64	29	5,347	5,043	+303
不動産賃貸収益	693	491	181	317	60	29	5,169	4,871	+297
その他 不動産賃貸収益	2	62	14	0	3	0	177	171	+6
不動産賃貸事業費用合計	251	177	58	93	16	14	1,750	1,601	+148
外注委託費	185	73	18	61	5	1	1,034	987	+47
修繕費	3	3	2	1	0	0	46	25	+20
原状回復費					2		2	2	0
公租公課	46	37	16	25	4	2	369	345	+23
損害保険料	5	3	1	1	0	0	33	30	+2
その他 不動産賃貸費用	9	58	19	2	3	9	263	209	+53
NOI(= - )	445	377	138	223	48	14	3,596	3,441	+155
減価償却費	85	94	36	65	21	12	847	763	+83
賃貸事業利益(= - )	360	282	101	158	26	2	2,749	2,678	+71
NOI利回り	6.0%	6.7%	6.2%	6.3%	4.6%	2.7%	6.2%	6.3%	
資本的支出	52	8	16	1	1		745	600	145

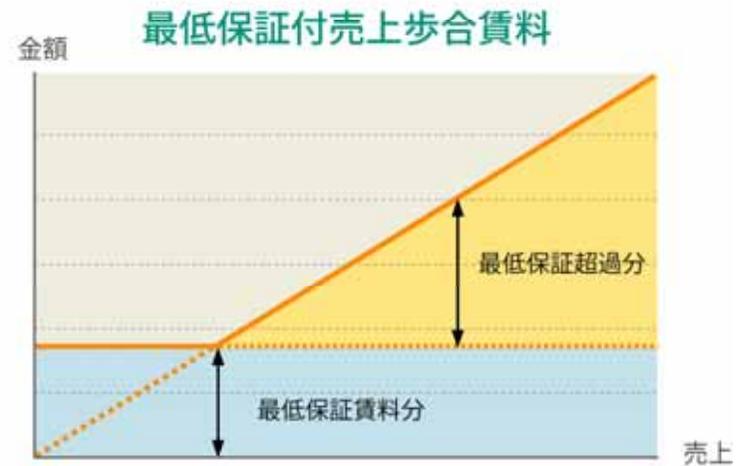
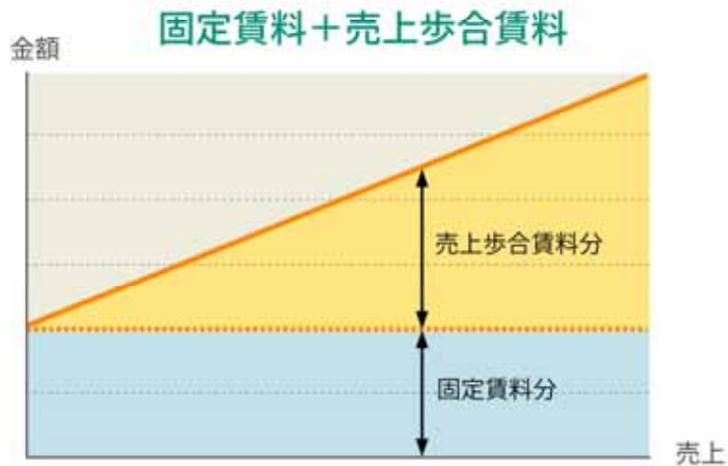
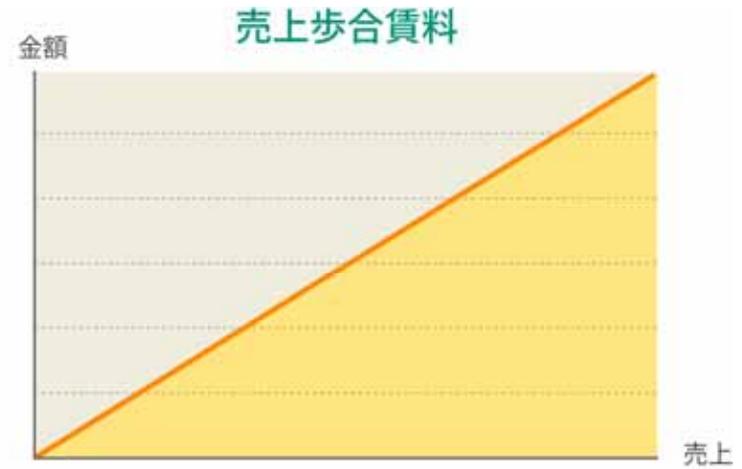
(注)百万未満を切り捨てて掲載しています。

(2008年8月31日時点)

順位	テナント名(店舗名)	契約者名	物件名	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%)	賃貸体系	契約タイプ	契約残存年数 (年)(注2)
1	ジャスコパークプレイス大分	イオン九州(株)	パークプレイス大分	58,588.34	24.8%	固定	普通借家	13.6
	原サティ		原サティ	27,580.75		固定+変動(注1)	定期借家	10.5
2	サンリブシティ小倉	(株)サンリブ	サンリブシティ小倉	61,450.22	17.7%	固定+変動(注1)	普通借家	16.8
3	スポーツデポ、ゴルフ5	(株)アルペン	スクエアモール 鹿児島宇宿	6,684.81	5.7%	固定	定期借家	18.1
			熊本インターコミュニティSC	6,838.16		固定		18.3
			久留米東櫛原SC	6,467.80		固定		19.3
4	ケースデンキ、 ミスターコンセント	(株)ケースホールディングス	パークプレイス大分	13,705.32	3.9%	固定	普通借家	13.6
5	ワシントンホテル	チャンネルシティ・ 福岡ワシントンホテル(株)	チャンネルシティ博多	12,831.17	3.7%	固定+変動(注1)	普通借家	7.6
6	スポーツオーソリティ	(株)メガスポーツ	チャンネルシティ博多	4,557.26	2.4%	固定+変動(注1)	定期借家	3.2
			パークプレイス大分	3,717.04		固定	普通借家	3.6
7	コムサストア	(株)ファイブフォックス	チャンネルシティ博多	7,859.12	2.3%	固定	普通借家	3.2
8	ユナイテッド・シネマ チャンネルシティ13	ユナイテッド・シネマ(株)	チャンネルシティ博多	7,303.80	2.1%	固定+変動(注1)	普通借家	7.6
9	ケースデンキ鹿児島本店	(株)九州ケースデンキ	ケースデンキ鹿児島本店	7,296.17	2.1%	固定	定期借家	14.3
10	三洋信販	三洋信販(株)	呉服町ビジネスセンター	5,862.87	1.7%	固定	普通借家	0.2
上位10テナント以外				117,386.03	33.6%			
ポートフォリオ合計				348,128.86	100.0%			

(注1)最低保証付き売上歩合賃料等です。

(注2)残存年数については、2008年8月31日時点の賃貸借契約の残存年数を記載しています。



■ ベース ■ フロート

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(注3)
チャンネルシティ博多	新築工事及び改修工事	1996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・ 銭高組設計コンソーシアム(注2)	チャンネルシティ博多 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	2002年3月26日 2002年4月17日 2004年4月28日 2007年4月9日	株式会社浅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、 株式会社岩切設計	株式会社浅沼組、 株式会社フジタ、 橋本建設株式会社	大分市 日本ERI株式会社	大分市 日本ERI株式会社	A) 14.5
							B) 11.2
							C) 11.3
サンリブシティ小倉	新築工事	2005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	2003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
チャンネルシティ・ ビジネスセンタービル	新築工事及び改修工事	1996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	チャンネルシティ博多 新築工事第二工区 建設共同企業体、 株式会社銭高組	福岡市	福岡市	6.9
サニックス博多ビル	新築工事	2001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	2002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	2006年9月19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	2006年11月15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	2005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
シティハウスけやき通り	新築工事	2007年11月17日	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	日本ERI株式会社	1.9
原サティ	新築工事	1976年10月26日	バル株式会社	株式会社大林組	福岡市	福岡市	13.2
花畑SC	新築工事	2007年7月10日	西松建設株式会社	西松建設株式会社	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社	6.0
久留米東櫛原SC	新築工事	2007年12月3日	株式会社梓設計	東洋建設株式会社	久留米市	久留米市	9.9
ケーズデンキ鹿児島本店	新築工事	2007年11月17日	双葉設計有限会社	大和ハウス工業株式会社	鹿児島市	鹿児島市	7.3
ポートフォリオPML値(注1)							4.8

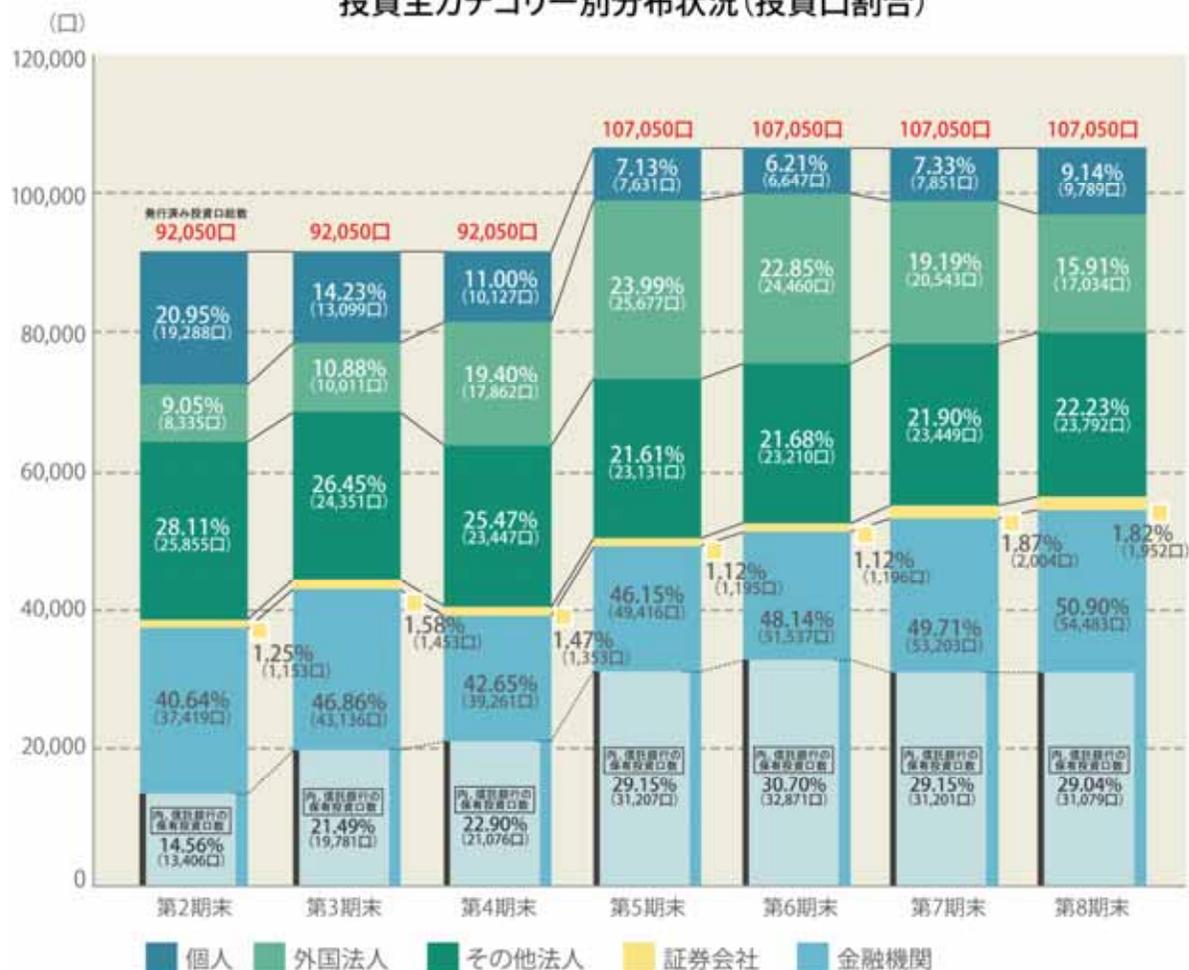
(注1) 本投資法人のポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部を想定震源地として算定されたものです。

(注2) 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3) 「チャンネルシティ博多」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。

「パークプレイス大分」のA、B、C区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Bは「セブンイレブン」、Cは「マグノリアコート」、AはB、C以外の部分を指します。

投資主カテゴリー別分布状況(投資口割合)



主要投資主(第8期末)

順位	投資主	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	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,581	8.02%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,301	7.75%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,484	5.12%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,422	4.13%
6	富士火災海上保険株式会社	3,900	3.64%
7	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	3,451	3.22%
8	全国共済農業協同組合連合会	2,822	2.64%
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,361	2.21%
10	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	2,137	2.00%

項目	指標 <sup>(注)</sup>	備考（指標の定義等）
総資産経常利益率（ROA）（年換算）	3.2%	$(\text{当期経常利益金額} / \text{運用日数} \times 365) / (\text{直前々期末総資産額} + \text{直近期末総資産額}) / 2$
総資産当期純利益率（ROE）（年換算）	6.3%	$(\text{当期純利益金額} / \text{運用日数} \times 365) / (\text{直前々期末出資総額} + \text{直近期末出資総額}) / 2$
総資産有利子負債比率（LTV）	41.2%	期末有利子負債額 / 期末総資産額
長期有利子負債比率	70.3%	期末長期有利子負債額 / 期末有利子負債額
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（DSCR）	7.86	$(\text{当期純利益} + \text{支払利息} + \text{減価償却費} + \text{不動産売却損益等}) / \text{支払利息}$
1口当たり純資産額（出資額ベース）	562,955円	出資総額 / 発行済投資口数
1口当たり時価純資産（NAVPS）	759,779円	$(\text{期末不動産鑑定評価額合計} - \text{貸借対照表計上額合計} + \text{出資総額}) / \text{発行済投資口数}$
1口当たりFFO	26,287円	$(\text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{不動産売却損益等}) / \text{発行済投資口数}$
FFO倍率（年換算）	10.5X	投資口価格 / 1口当たりFFO（年換算）
1口当たり分配金（直近実績）	18,373円	
予想分配金	17,800円	

注）第8期決算及び第8期末投資口価格（2008年8月末時点545,000円）に基づき算定しています。なお、予想分配金は第9期（2009年2月期）業績予想に基づき記載しています。