



<http://www.fukuoka-reit.jp/>

# Fukuoka REIT



福岡リート投資法人 (8968)

第9期 決算説明資料

2008年9月1日

▶▶▶ 2009年2月20日





## 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】	1,252億円(2009年2月28日現在)
【借入金総額】	519億円(2009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)】	41.4%

## 分配金

【直近決算期(第9期)末日】	2009年2月28日(半年毎、2月/8月決算)
【第9期分配金実額】	1口当たり 18,049円
【第9期運用日数】	181日
【分配金利回り】	10.6%((分配金/運用日数×365)÷投資口価格)
【対国債スプレッド】	9.3%(10年物国債との比較、2009年2月27日現在)

## 投資口価格

【投資口価格】	343,000円(2009年2月27日現在)
【発行済投資口数】	107,050口
【時価総額】	367億円(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】	562,955円(2009年2月28日現在)
【1口当たり時価純資産】	679,396円(2009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

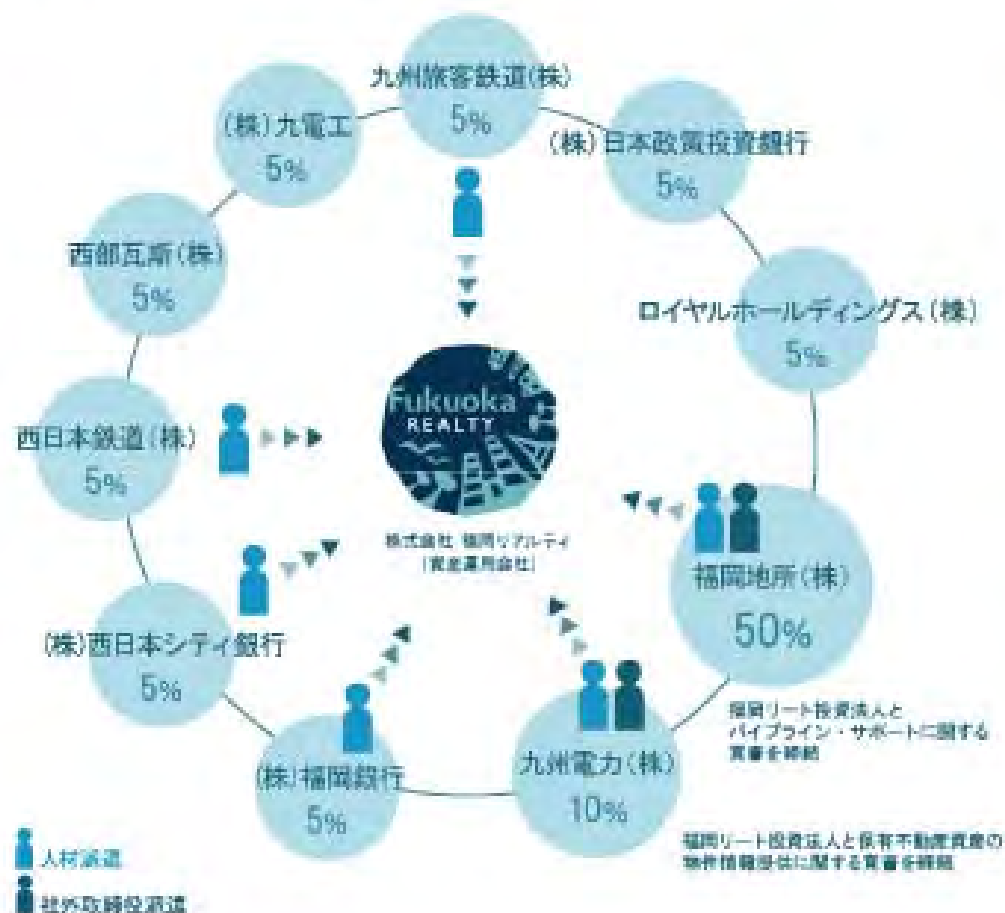
【投資タイプ】	商業施設 64.9%、 オフィス 32.3%、 住居 2.8%
【投資対象エリア】	福岡都市圏 68.6%、その他九州地域 31.4%
【期末賃貸可能面積】	348,496.42㎡
【期末時点稼働率】	99.2%

2009年2月28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、2009年2月28日現在での保有物件の数値です。



# 福岡・九州地域特化型リート

## スポンサー体制



## 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

クラス、セーレ・アンド・リース・パルク

# 0-20%

その他

ホテル、住居、物流施設、公共施設等



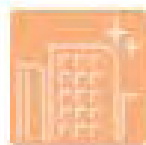
第9期決算報告	006						
		業績予想・ 10期新規取得物件	015				
				財務体制	021		
						鑑定評価	027
						商業施設の 運営戦略	030
						オフィスの 運営戦略	037
						今後の戦略	047
							アペンディクス
							055
	Financial Statistics		Business Forecast・ New Acquisition Priority		Financial Strategy		Appraisal Value
	Strategy of Retail		Strategy of Office		Total Strategy		Appendix

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 9 期 決 算 報 告



Financial Statements



Business Performance  
and Accounting Principles



Business Strategy



Business Model



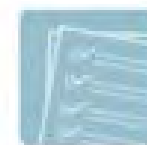
Business of Target



Strategy of Business



Total Strategy



Analytics



項目	第3期 ~ 2006年2月28日	第4期 ~ 2006年8月31日	第5期 ~ 2007年2月28日	第6期 ~ 2007年8月31日	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	増減 ( - )
営業収益 (百万円)	4,050	4,496	4,870	5,232	5,179	5,483	5,466	16
物件NOI (注1) (百万円)	2,654	2,855	3,171	3,395	3,441	3,596	3,597	+ 0
減価償却費 (百万円)	562	619	688	741	763	847	864	+ 17
営業利益 (百万円)	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382	2,441	2,405	36
経常利益 (百万円)	1,698	1,716	1,866	1,966	1,981	1,968	1,933	35
当期純利益 (百万円)	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980	1,966	1,932	34
<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>18,049円</b>	<b>324</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	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	125,222	
純資産 (期末時点) (百万円)	50,865	50,754	62,022	62,139	62,100	62,231	62,196	
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日	184日	181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	15物件	
テナント数 (期末時点) (注3)	181	250	314	327	325	381	404	
賃貸可能面積 (期末時点)	262,979.61㎡	277,580.44㎡	304,024.87㎡	328,071.73㎡	340,061.83㎡	350,382.95㎡	348,496.42㎡	
稼働率 (期末時点) (注4)	99.0%	99.4%	99.4%	99.7%	98.8%	99.4%	99.2%	

(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。

18,000円を超える高水準の分配金実績を継続



## 損益計算書前期比較

## 営業収益 ~ NOI

<b>営業収益</b>	<b>16.7</b>
<b>不動産賃貸収益</b>	<b>58</b>
前期中取得物件(ケースデンキ鹿児島本店)通期稼働	16
レジデンス(シティハウスけやき通り)リースアップ	10
オフィス空室増加(期中平均稼働率1%悪化)	11
キャナルシティ博多リニューアル関連	73
<b>その他不動産賃貸収益</b>	<b>42</b>
キャナルシティ博多リニューアル関連(原状回復費・受取販促費増)	40
パークプレイス大分前期特殊要因剥落	15
水光熱費季節変動ほか	13
その他特殊要因(受取違約金 ほか)	30
<b>営業費用</b>	<b>17.1</b>
<b>不動産賃貸費用(償却前)</b>	<b>17</b>
管理費減(PMフィー ほか)	12
水光熱費季節変動 ほか	9
LMフィーの剥落(パークプレイス大分増床関連 ほか)	26
原状回復費 ほか	29
修繕費の増加	16
その他(販促費減、固定資産税減 ほか)	15
<b>NOI</b>	<b>0.3</b>

## NOI ~ 経常利益

(百万円)

<b>その他営業費用</b>	<b>36.6</b>
<b>減価償却費</b>	<b>17</b>
キャナルシティ博多リニューアル	6
パークプレイス大分増床	9
その他	2
<b>販売管理費</b>	<b>19</b>
格付費用	6
IR費用増(個人投資家向けフェア出展 ほか)	8
その他	5
<b>営業利益</b>	<b>36.3</b>
<b>営業外収益</b>	<b>3</b>
預金利息その他	3
<b>営業外費用</b>	<b>2</b>
ファイナンスコスト(コミットメントライン20億円長転実施)	7
その他	5
<b>経常利益</b>	<b>35.4</b>

NOIベースでは前期と同等水準を確保





## 予想と実績の差異

項目	第9期実績 ( )	第9期予想 ( ) 2008年10月9日公表	差異 ( - )
営業収益	5,466百万円	5,486百万円	19百万円
営業利益	2,405百万円	2,394百万円	+ 11百万円
経常利益	1,933百万円	1,907百万円	+ 26百万円
当期純利益	1,932百万円	1,906百万円	+ 26百万円

一口当たり分配金	18,049円	17,800円	+ 249円
----------	---------	---------	--------

### 予実差異主要因(単位:百万円)

経常利益(対予想比) + 26

#### 物件NOI予算超過達成 + 11

シティハウスけやき通りリースアップ	+ 3
予備修繕費の未使用NOI貢献	+ 9
その他	1

#### その他営業利益増減要因 + 1

減価償却費の増加	5
IR費用の削減(海外IR等)	+ 6

#### 経常利益増減要因 + 14

営業外収益増(定期預金利息等)	+ 4
ファイナンスコスト減	+ 10

一口当たり分配金  
+ 249円超過

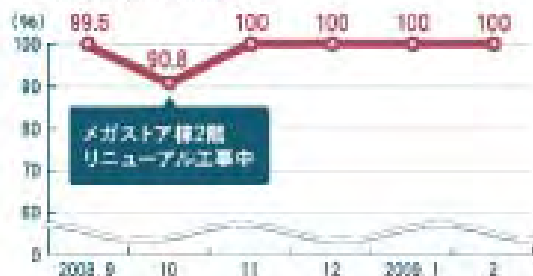
予想を着実に上回る実績を計上



# 物件稼働率推移(商業施設)

商業施設

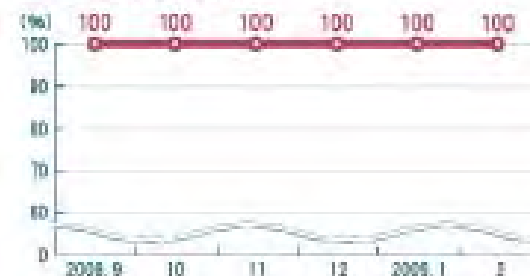
### ■ キャナルシティ博多



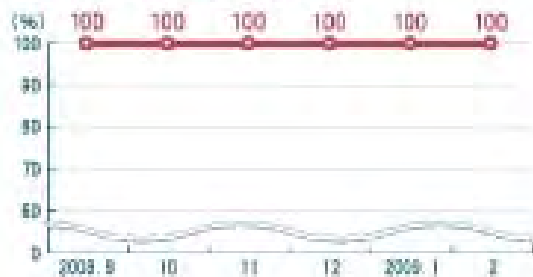
### ■ パークプレイス大分



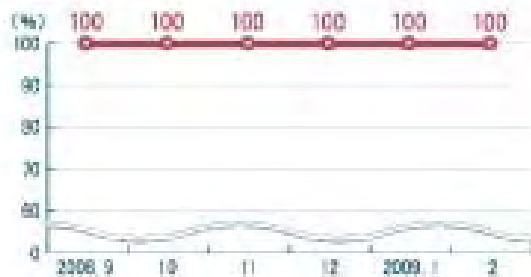
### ■ サンリブシティ小倉



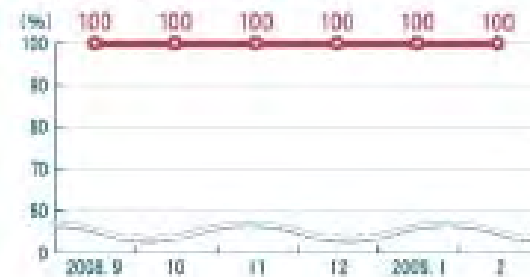
### ■ スクエアモール鹿児島宇宿



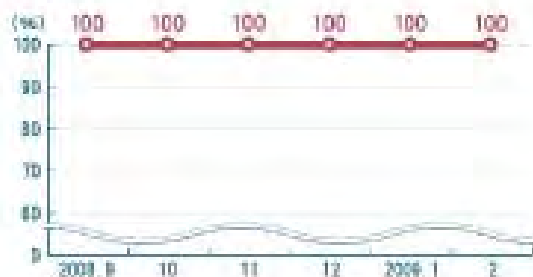
### ■ 原 サティ



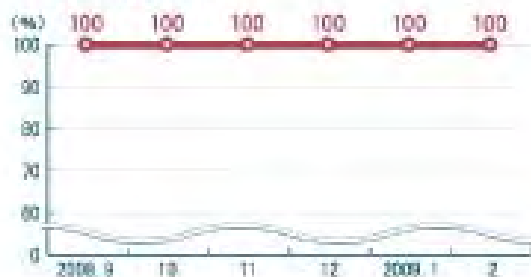
### ■ 熊本インターコミュニティSC



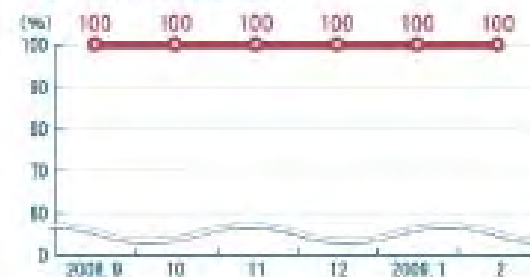
### ■ 花畑SC



### ■ 久留米東横瀬SC



### ■ ケーズデンキ鹿児島本店

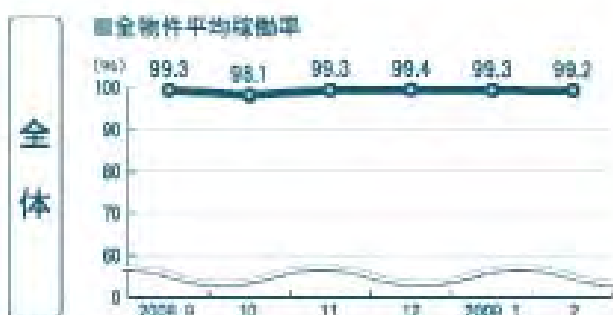
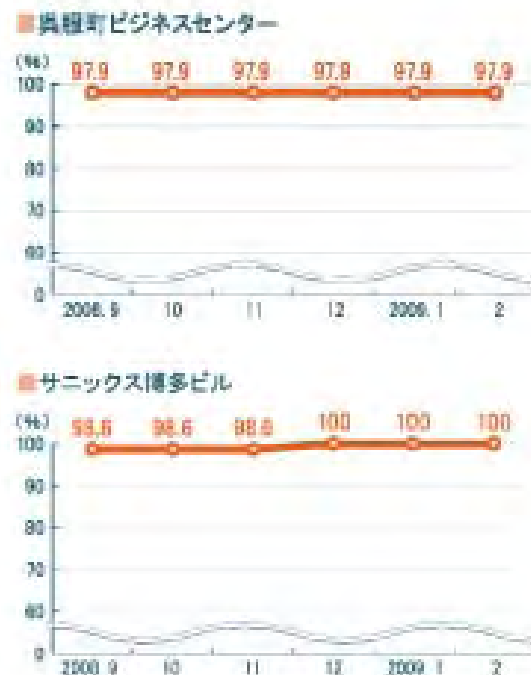


(注) 稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。各データは、毎月末日時点のものを使用しています。

商業 安定した稼働を継続



### 物件稼働率推移(オフィスビル、その他)



## 期中平均稼働率

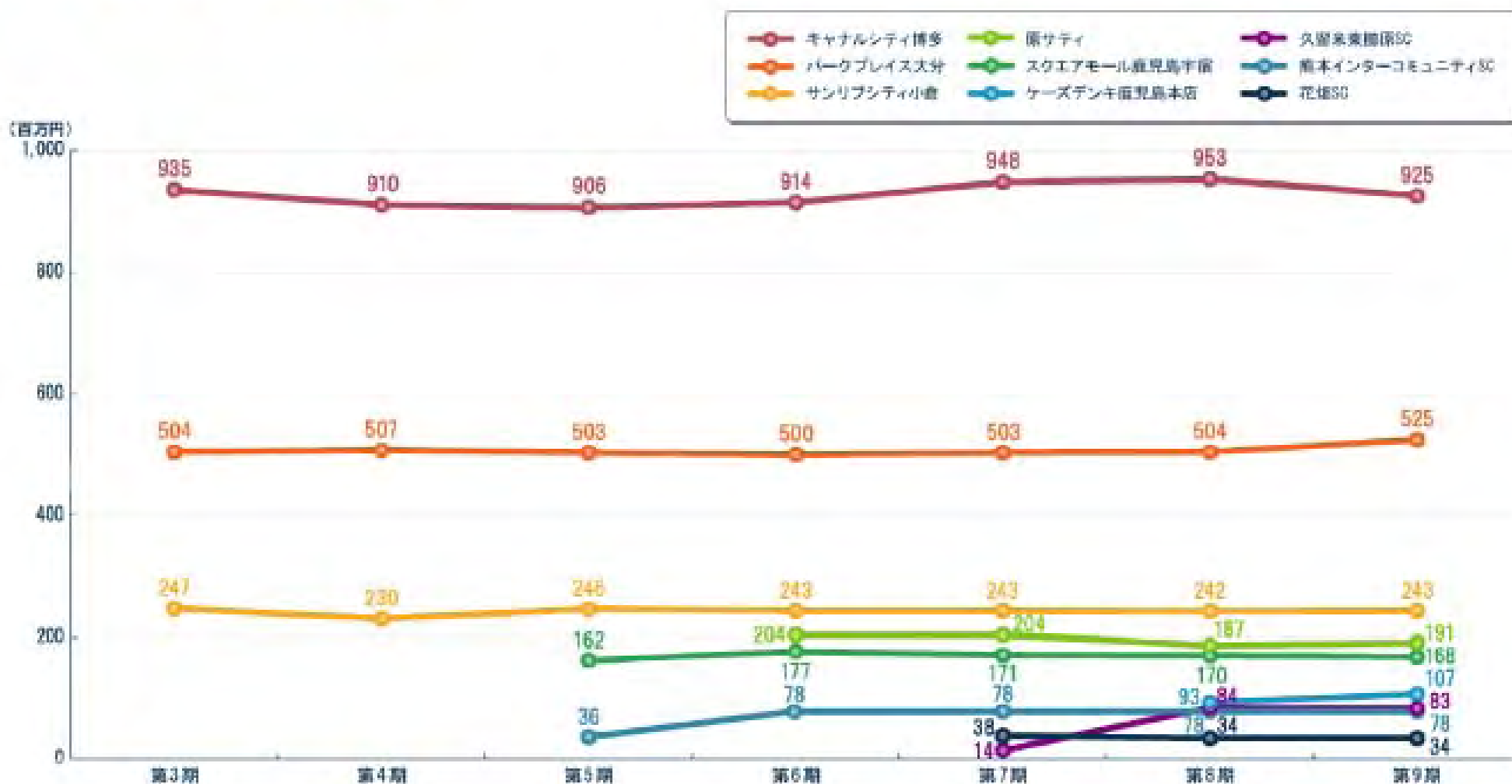
# 99.1%

(注) 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。各データは、毎月末日時点のものを使用しています。

オフィス・レジ 厳しい環境下でも、高稼働を維持



# NOIの推移(商業施設)

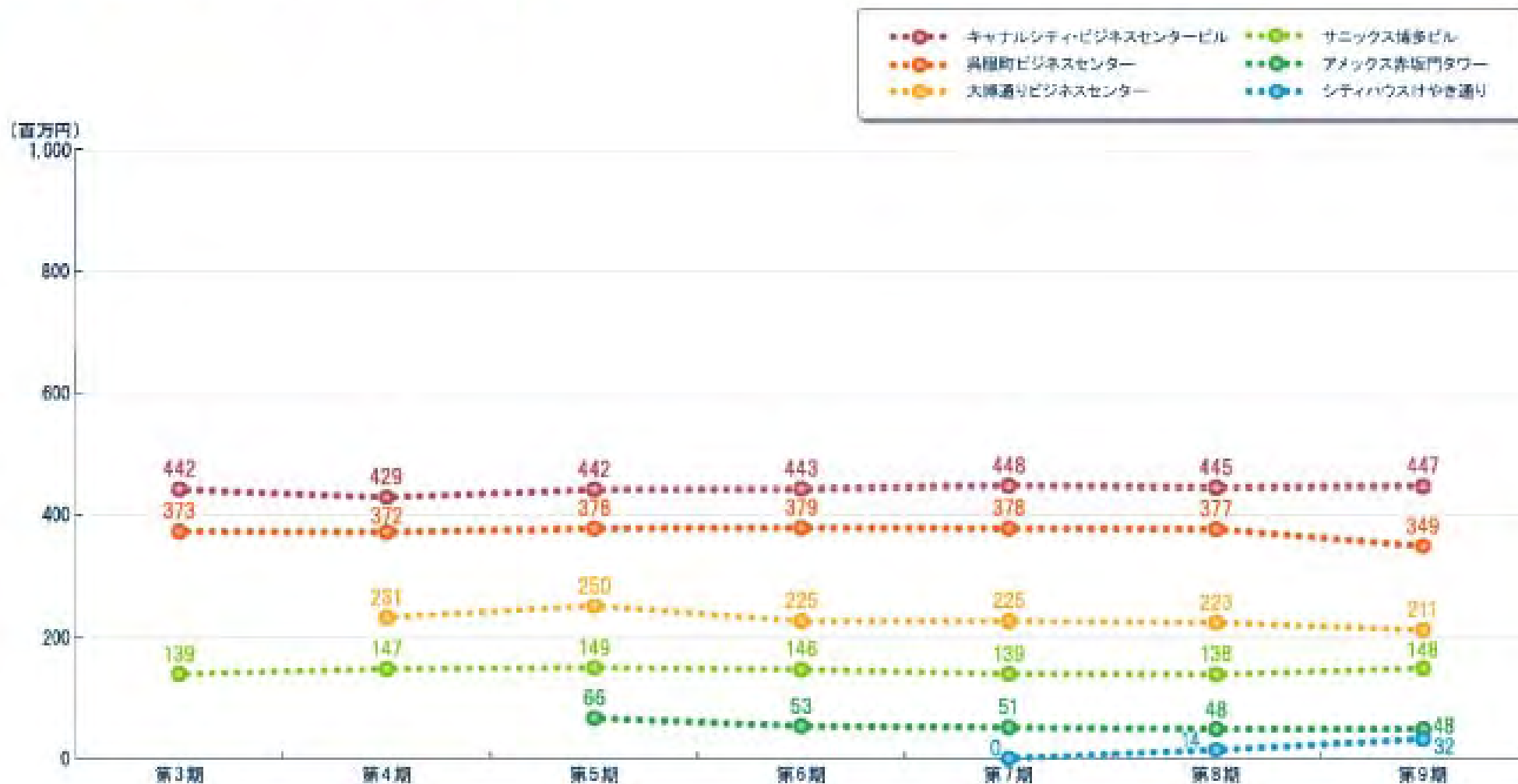


(注) 各物件のNOI実績を期末値に記載しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。

**キャナルシティのリニューアルによるNOI減をパークプレイス、ケースデンキがカバー**



# NOIの推移(オフィス、その他)



(注) 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。

安定したNOIを継続



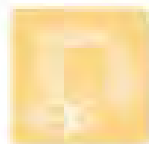
# 業績予想・10期新規取得物件



Financial Comments



Business Forecast -  
New Acquisition Property



Business Strategy



Acquisition Policy



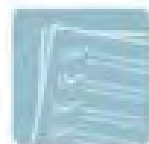
2023 Mid-Term Plan



Business of Offshore



Total Strategy



Analytics



## 業績予想

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	第11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	2010年2月期
	実績	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	5,466	5,594	5,569
営業利益 (百万円)	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382	2,441	2,405	2,310	2,342
経常利益 (百万円)	1,698	1,716	1,866	1,966	1,981	1,968	1,933	1,789	1,767
当期純利益 (百万円)	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980	1,966	1,932	1,787	1,766
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日	184日	181日	184日	181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	18,049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	16,700円	16,500円
差額( - )	+ 1,738円	+ 432円	+ 341円	+ 760円	+ 799円	+ 573円	+249円	-	-

(注) 第8期決算発表時に公表した第10期の1口当たり予想分配金は17,000円です。

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。

これまで予想を上回る分配金実績を継続





## 業績予想の前提

## 10期予想：9期実績比較

9期実績比

<b>営業収益</b>	<b>128</b>
新規取得物件による収益増(東比恵ビジネスセンター)	264
商業施設の売上減少見込	51
オフィスの空室見込	83
<b>営業費用(不動産賃貸費用・償却前)</b>	<b>138</b>
東比恵ビジネスセンター 費用増	110
7期・8期取得物件の固都税支払開始	15
キャナルシティ博多・パークプレイス大分固都税増加	9
修繕費の増加	36
水光熱費増	15
収入減による管理費削減(PMフィー減、LMフィー剥落など)	47
<b>NOI</b>	<b>9</b>

## 11期予想：10期予想比較

10期予想比

<b>NOI増減</b>	<b>42</b>
東比恵ビジネスセンター通期稼働によるNOI貢献	54
商業施設のNOI貢献	25
オフィスの空室見込	35
<b>その他営業費用</b>	<b>10</b>
減価償却費増	3
その他営業費	7

(百万円)

<b>その他営業費用</b>	<b>85</b>
東比恵ビジネスセンター 減価償却費	69
既存物件 減価償却費	12
その他営業費	4

<b>営業利益</b>	<b>95</b>
-------------	-----------

<b>営業外損益</b>	<b>48</b>
東比恵ビジネスセンター購入に関するファイナンスコスト	40
その他ファイナンスコスト	8

<b>経常利益</b>	<b>144</b>
-------------	------------

(百万円)

<b>営業利益</b>	<b>32</b>
-------------	-----------

<b>営業外損益</b>	<b>54</b>
ファイナンスコスト増	63
その他	9

<b>経常利益</b>	<b>21</b>
-------------	-----------

予算前提は保守的に想定



## 東比恵ビジネスセンター取得



福岡市にて希少価値高い  
Aクラスオフィス・スペック

交通利便性が高い  
好ロケーション

優良テナントによる  
高稼働を実現(稼働率94.1%)

スポンサーコラボレーション  
適正利回り確保(取得CAP6.0%)

ポートフォリオバランスへの  
貢献

物件名称	東比恵(DH)ビルA(ビジネスセンター)	所在地	(地番)福岡県福岡市博多区東比恵3丁目1番地1
取得価額	5,900百万円	構造/階数	鉄骨造陸屋根11階建
鑑定評価額	5,900百万円(鑑定直後還元利回り6.0%)	建築時期	平成21年2月6日
取得日	平成21年3月13日	敷地面積	3,815.43㎡
売主	野村不動産株式会社、福岡地所株式会社	延床面積	20,028.04㎡
		所有形態	土地:借地権 建物:所有権

好立地・高稼働・高スペック




# 交通便利性高い好ロケーション


福岡市営地下鉄  
「東比恵駅」  
直結



博多駅まで約2分、  
福岡空港まで約3分




福岡都市高速の  
2つの出入口に  
近接



主要幹線道路の  
交差点に立地




福岡都市高速・博多駅東入口



福岡都市高速・樋田入口



国道3号線



県道112号線

大企業の社用車営業ニーズを的確にとらえた物件



# 財務体制



Financial Statements



Business Plan and Accounting Principles



Financial Strategy



Accounting Items



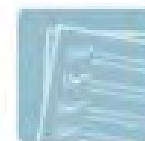
30% of Total



Strategy of Office



Total Strategy



Analysis



# ファイナンス体制の構築

## 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%)

### これまでの施策(8期)

2月 短期借入金95億円を長期(5年)固定へシフト

固定化比率を80%へ

3月 西日本シティ銀行コミットメントライン50億円設定

福岡銀行他50億円と合わせセーフティネット完備

5月 日本政策投資銀行がスポンサー参画

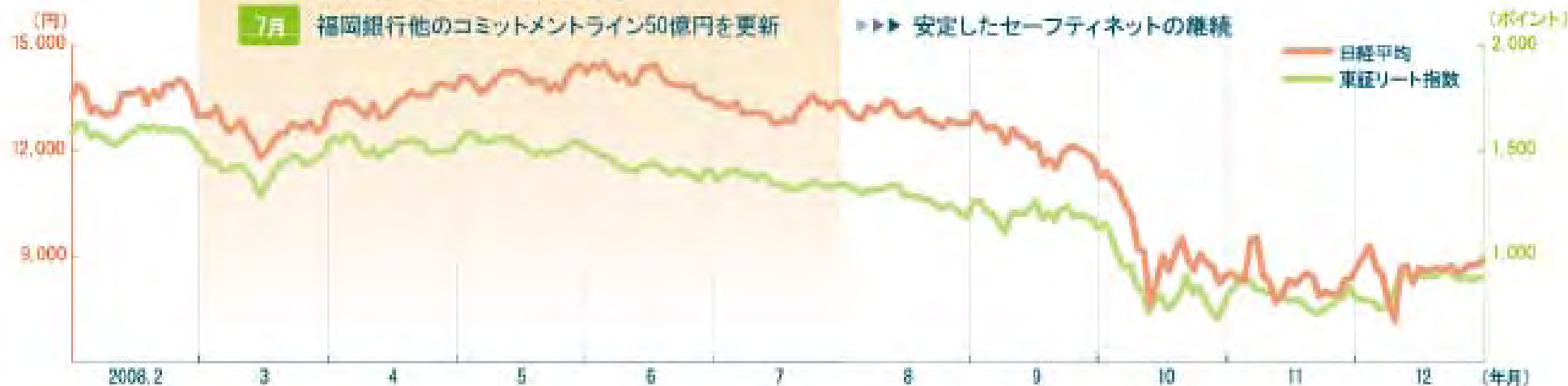
スポンサーに金融機関3行、調達面にプラス

6月 返済期限到来長期借入金及び短期借入金合計100億円を長転

返済期限の分散が完了

7月 福岡銀行他のコミットメントライン50億円を更新

安定したセーフティネットの維持



## 戦略的財務体制の強化を推進



## 第9期施策

## ▶▶▶ ■ コミットメントライン枠内 短期借入金20億円を長転

借入先	借入額 (百万円)	借入日	期間	利率	金利
りそな銀行	2,000	2008/10/7	4年	1.71212%	固定

## ■ スポンサーからのコミットメントライン契約更新

借入先	借入極度額 (百万円)	コミットメント期間	
		開始日	終了日
西日本シティ銀行	5,000	2009/3/1	2010/2/28

## 今後の課題

- ▶▶▶ ■ 東比恵ビジネスセンター購入資金54億円順次長転
- 福岡銀行他コミットメントライン継続
- 2009年8月末日本政策投資銀行120億円リファイナンス

さらなる財務体制の強化を継続中

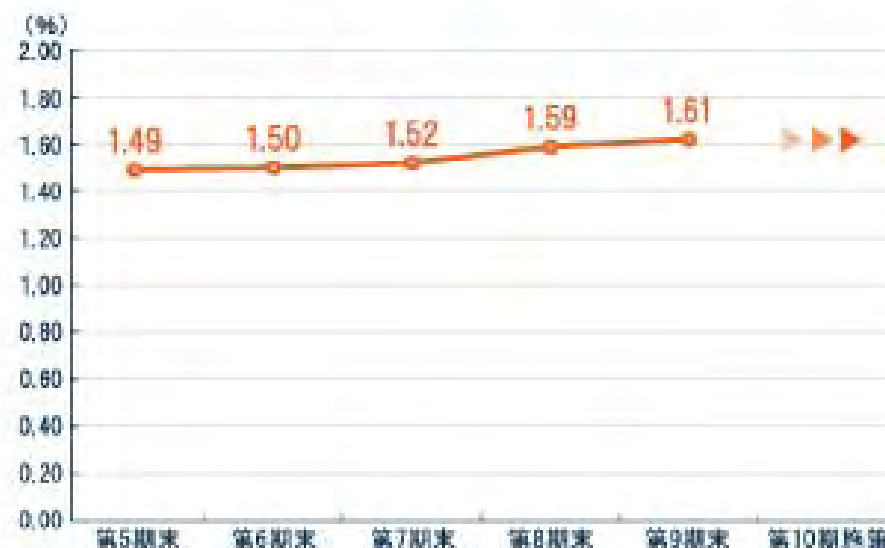


# 返済期限の分散・期中平均金利

### 返済期限の分散



### 期中平均支払金利



一年以内返済予定長期借入金  
 <日本政策投資銀行120億円>

2009年8月末に長期リファイナンスを想定

- 長転は継続実行もベース金利低下により横ばい
- この環境下、期中平均支払金利も横ばいを維持

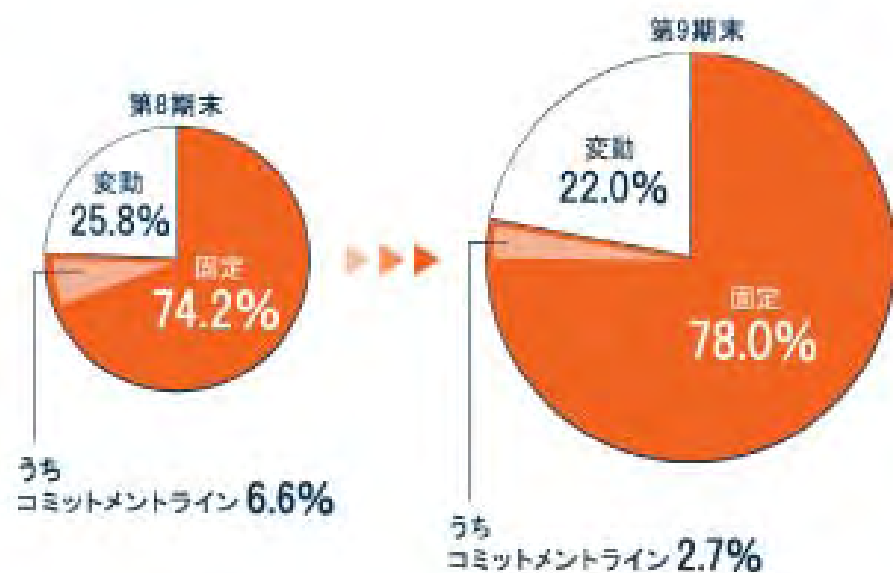
期限分散を実施、平均金利は横ばい





# 固定化比率・デュレーション

固定化比率の推移



デュレーション



さらなる安定化を目指す



2009年2月28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	1.25167% (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	1.25167% (注3)	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	1.20167% (注3)	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	1.25167% (注3)	変動	
りそな銀行	2,000,000,000	2008年10月07日	2012年9月28日	期日一括	1.71212%	固定		
	小計	38,500,000,000						
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5)	700,000,000	2009年1月30日	2009年4月30日	期日一括	1.08167% (注4)	固定	無担保 無保証
	西日本シティ銀行(注6)	700,000,000	2009年1月30日	2009年4月30日	期日一括	1.08167% (注4)	固定	無担保 無保証
	小計	1,400,000,000						
	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
			2009年3月1日	2010年2月28日	
	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3) 2008年12月30日から2009年3月31日(当日を含まない)まで。

(注5) コミットメントライン1での借入金です。

(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4) 2009年1月30日から2009年4月30日(当日を含まない)まで

(注6) コミットメントライン2での借入金です。

## 優良金融機関との取引継続

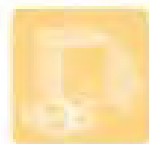
# 鑑定評価



Financial Elements



Business Processes  
and Appraisal Methods



Market Trends



Appraisal Value



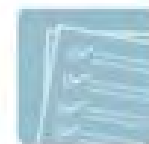
Definition of Target



Structure of Business



Total Structure



Analysis



## 鑑定評価一覧

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	
商業施設											
キャナルシティ博多	32,000	31,837	36,000	6.0%	5.0%	谷澤総合鑑定所	37,100	35,500	5.1%	5.3%	
パークプレイス大分	15,700	17,083	18,900	6.5%	6.0%	日本不動産研究所	19,200	18,600	5.7%	6.2%	
サンリブシティ小倉	6,633	6,441	7,610	6.5%	6.3%	日本不動産研究所	7,680	7,540	5.7%	6.2%	
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	5,129	5,040	6.1%	6.8%	日本不動産研究所	5,050	5,020	6.5%	7.0%	
熊本インターコミュニティSC	2,400	2,339	2,460	6.4%	6.5%	日本不動産研究所	2,490	2,460	6.3%	6.8%	
原サティ	5,410	5,566	5,330	6.6%	7.0%	日本不動産研究所	5,360	5,290	6.0%	8.1%	
花畑SC	1,130	1,127	1,170	6.0%	6.0%	谷澤総合鑑定所	1,200	1,150	6.0%	6.3%	
久留米東櫛原SC	2,500	2,493	2,540	5.7%	6.0%	谷澤総合鑑定所	2,600	2,510	6.0%	6.3%	
ケースデンキ鹿児島本店	3,550	3,592	3,420	5.6%	5.9%	谷澤総合鑑定所	3,450	3,410	5.6%	6.2%	
商業施設 合計	74,623	75,609	82,470	-	-	-	84,130	81,480	-	-	
オフィスビル											
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,350	16,400	6.2%	5.2%	谷澤総合鑑定所	16,700	16,300	5.2%	5.5%	
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,658	13,500	6.2%	5.2%	谷澤総合鑑定所	13,600	13,400	5.3%	5.5%	
サニックス博多ビル	4,400	4,460	5,220	5.9%	5.2%	日本不動産研究所	5,260	5,180	5.0%	5.4%	
大博通りビジネスセンター	7,000	6,917	7,150	5.7%	5.7%	日本不動産研究所	7,200	7,090	5.5%	5.9%	
オフィスビル 合計	37,200	36,386	42,270	-	-	-	42,760	41,970	-	-	
住居											
シティハウスけやき通り	1,111	1,144	1,050	5.2%	5.6%	大和不動産鑑定	1,060	1,050	5.4%	5.8%	
アメックス赤坂門タワー	2,060	2,053	1,870	5.3%	5.7%	大和不動産鑑定	1,900	1,850	5.5%	5.9%	
住居 合計	3,171	3,198	2,920	-	-	-	2,960	2,900	-	-	
全物件 合計又は加重平均	114,994	115,195	127,660	6.12%	5.57%						

(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21年2月28日現在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21年2月28日現在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。



鑑定評価額 - 簿価 = 124億円



# 直接還元価格 増減要因分析

物件名称	第9期		前期との差異		差異要因			
	直接還元価格 (百万円)	Cap Rate	直接還元価格 (百万円)	Cap Rate	CF要因 (百万円) (注1)	CR要因 (百万円) (注2)	CF要因比率	CR要因比率
キャナルシティ博多	37,100	5.0%	1,100	0.20%	400	1,500	36.4%	136.4%
パークプレイス大分	19,200	6.0%	2,200	0.50%	500	1,700	22.7%	77.3%
サンリブシティ小倉	7,680	6.3%	1,100	0.70%	140	960	12.7%	87.3%
スクエアモール鹿児島宇宿	5,050	6.8%	750	0.90%	20	770	2.7%	102.7%
熊本インターコミュニティSC	2,490	6.5%	70	0.20%	0	70	0.0%	100.0%
原サティ	5,360	7.0%	410	0.50%	10	420	2.4%	102.4%
花畑SC	1,200	6.0%	40	0.20%	0	40	0.0%	100.0%
久留米東櫛原SC	2,600	6.0%	100	0.30%	40	140	40.0%	140.0%
ケーズデンキ鹿児島本店	3,450	5.9%	190	0.30%	0	190	0.0%	100.0%
商業施設 合計	84,130	-	5,960	-	170	5,790	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	16,700	5.2%	700	0.20%	0	700	0.0%	100.0%
呉服町ビジネスセンター	13,600	5.2%	500	0.20%	0	500	0.0%	100.0%
サニックス博多ビル	5,260	5.2%	390	0.40%	50	440	12.8%	112.8%
大博通りビジネスセンター	7,200	5.7%	980	0.50%	290	690	29.6%	70.4%
オフィスビル 合計	42,760	-	2,570	-	240	2,330	-	-
シティハウスけやき通り	1,060	5.6%	90	0.40%	0	90	0.0%	100.0%
アメックス赤坂門タワー	1,900	5.7%	200	0.50%	20	180	10.0%	90.0%
住居 合計	2,960	-	290	-	20	270	-	-
合計	129,850	-	8,820	-	430	8,390	4.9%	95.1%

(注1) 第9期末時点の直接還元価格算出に用いた純収益を第8期末時点の直接還元利回りで除した数値を、第8期末時点の直接還元価格から引いて算出しています。

(注2) 第9期末時点と第8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。

**評価減は、キャッシュフロー要因が5%、95%がCAPレート要因**

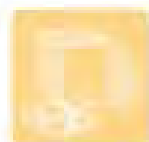
# 商業施設の運営戦略



Financial Elements



Business Planning  
and Administrative Processes



Location of Business



Management Costs



Strategy of Retail



Strategy of Office



Total Strategy



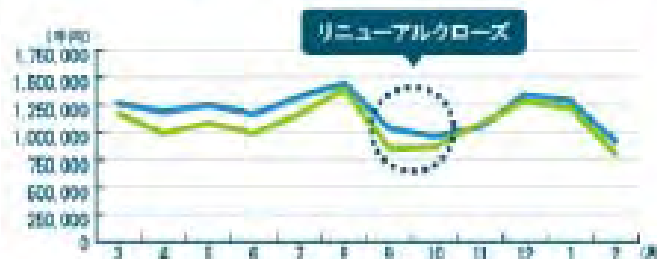
Analytics



# アクティブ3物件の売上推移

## キャナルシティ博多

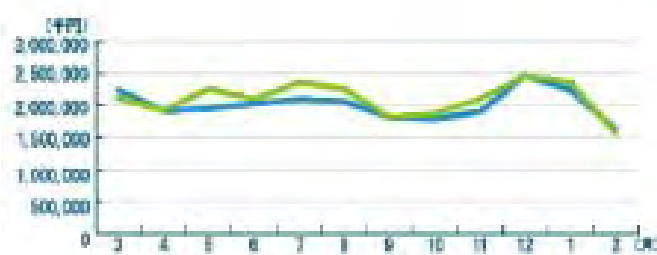
※REIT保有部分のみの集計です



売上推移(年間計)  
 2007.3-2008.2  
**142億円**  
 ↓ Δ9.42%  
 2008.3-2009.2  
**128億円**

- 売上前年差△481百万円のうち、リニューアル(店舗クローズ)による影響△423百万円
- 第9期の売上前年比は92.7%、クローズの影響除けば99.1%

## パークプレイス大分

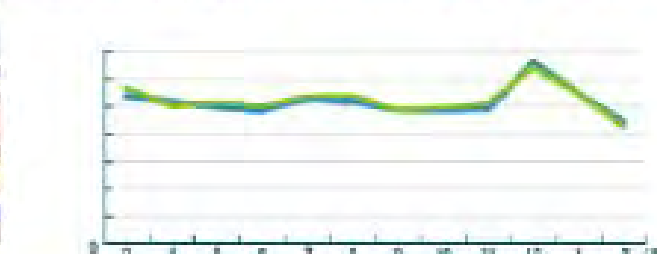


売上推移(年間計)  
 2007.3-2008.2  
**240億円**  
 ↑ +4.44%  
 2008.3-2009.2  
**251億円**

- 増床(マグノリアコート)効果で第9期の売上前年比は104.0%
- 既存部分でもサニーウォークリニューアル効果等で102.7%

## サンリブシティ小倉

※株式会社サンリブより実績を開示することについての丁寧が得られていないため、数値は記載してありません。



売上推移(年間計)  
 2007.3-2008.2  
 +0.97%  
 2008.3-2009.2

- 地域一番店の地位を確保、開業以来通年売上前年比クリアを継続

### 環境変化に対して善戦



# キャナルシティ博多 リニューアル実績及び今後の計画

## La FORCE

THE PLEASANT VOYAGE IN CANAL CITY



Main fashion zone



Variety zone



Life style zone






〈リニューアル区画概要〉  
 物件名称: キャナルシティ博多  
 入居ビル名: メガストア棟3階  
 区画賃貸可能面積: 2,530 (12㎡)  
 区画賃金: 月額 2,530 (15円)  
 オープン日: 平成20年11月21日  
 入居テナント: 数23テナント



リニューアル等 様々なチャレンジを展開 100%稼動





# パッシブ型商業:安定したNOIを継続



## 安定したNOIを継続



(注) 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。



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



久留米東播磨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事項が存在するため、(原則)と記載しています。

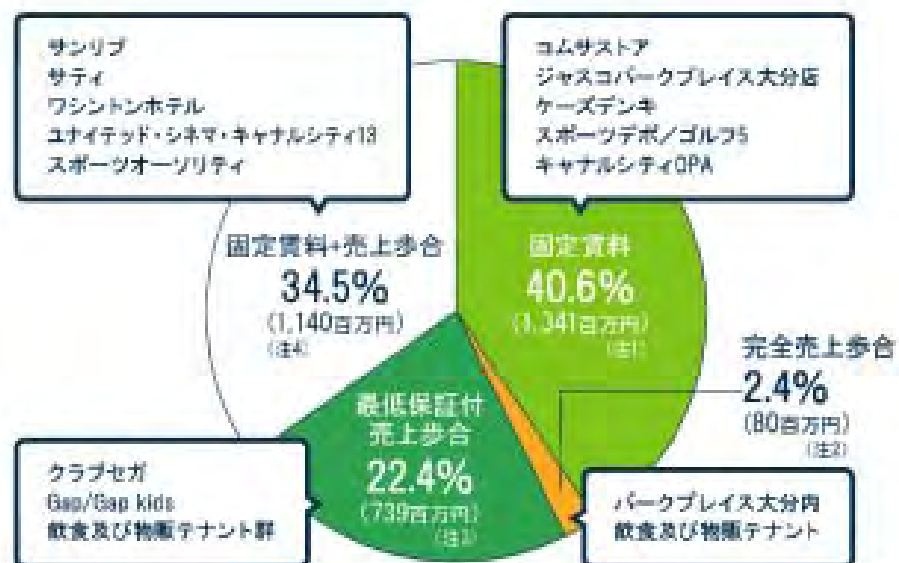
・ 定期契約でもきめ細やかな運営を実施



## 商業施設の賃料体系

## 第9期商業施設賃料(共益費込)の構成比率

3,303百万円



## 商業施設賃料(共益費込)構成

第9期実績金額 3,303百万円



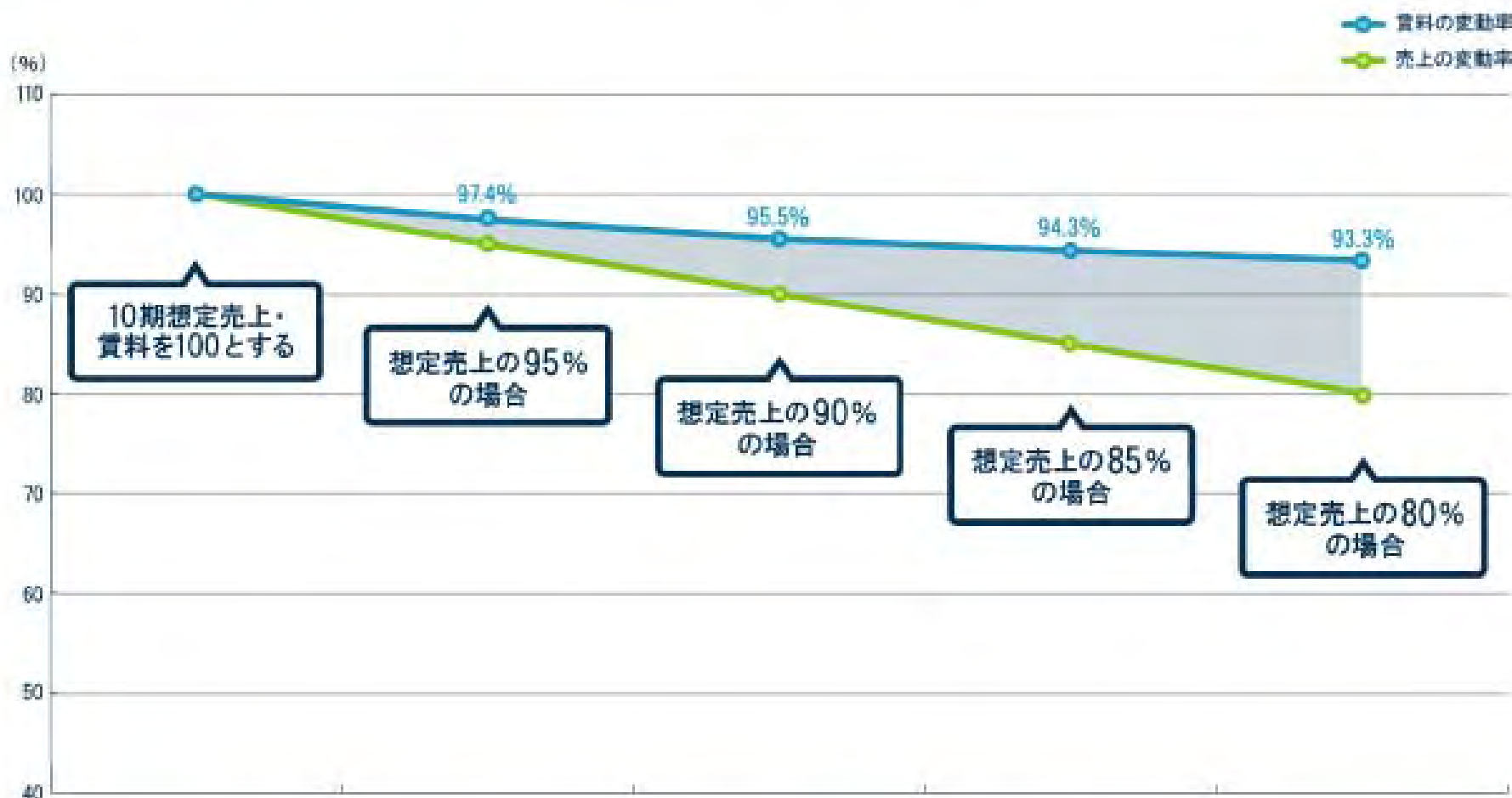
- (注5) 「固定賃料(込)テナント」の固定賃料(込)  
「最低保証賃料(込)付売上歩合テナント」の最低保証賃料(込)  
「固定賃料(込)+売上歩合テナント」の固定賃料(込)の合計金額です。
- (注6) 「完全売上歩合テナント」の賃料  
「最低保証賃料(込)付売上歩合テナント」の最低保証超過賃料  
「固定賃料(込)+売上歩合テナント」の売上歩合賃料(込)の合計金額です。

- (注1) 「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、本投資法人が2009年2月28日現在で保有する商業施設入居テナントのうち、「固定賃料テナント」からの第9期実績賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。
- (注2) 「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、本投資法人が2009年2月28日現在で保有する商業施設入居テナントのうち、「完全売上歩合テナント」からの第9期実績賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。
- (注3) 「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、本投資法人が2009年2月28日現在で保有する商業施設入居テナントのうち「最低保証賃料(込)付売上歩合テナント」からの第9期実績賃料(共益費込)を2009年2月28日現在保有の商業施設からの第9期実績賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。
- (注4) 「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、本投資法人が2009年2月28日現在で保有する商業施設入居テナントのうち「固定賃料(込)+売上歩合テナント」からの第9期実績賃料(共益費込)を2009年2月28日現在保有の商業施設からの第9期実績賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。

売上の変動に左右されないベース賃料が90%を超える



## 売上想定からの賃料シミュレーション(アクティブ3物件)



現状から売上が10%低下したとしても賃料低下は4.5%



## 上位10位テナント

順位	テナント名(店舗名)	契約者名	物件名	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸 比率	賃貸体系	契約 タイプ	契約残存年数 (年) <sup>(注2)</sup>
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	24.9%	固定	普通借家	13.2
	原サティ		原サティ	27,580.75		固定+変動 <sup>(注1)</sup>	定期借家	10.0
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	17.8%	固定+変動 <sup>(注1)</sup>	普通借家	16.3
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	5.8%	固定	定期借家	17.6
			熊本インター コミュニティSC	6,838.16		固定		17.8
			久留米東櫛原SC	6,467.80		固定		18.8
4	ケーズデンキ、 ミスターコンセント	(株)ケーズホールディングス	パークプレイス大分	13,705.32	4.0%	固定	普通借家	13.1
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)	キャナルシティ博多	12,831.17	3.7%	固定+変動 <sup>(注1)</sup>	普通借家	7.1
6	スポーツオーソリティ	(株)メガスポーツ	キャナルシティ博多	4,557.26	2.4%	固定+変動 <sup>(注1)</sup>	定期借家	2.7
			パークプレイス大分	3,717.04		固定	普通借家	3.1
7	ユナイテッド・シネマ キャナルシティ13	ユナイテッド・シネマ(株)	キャナルシティ博多	7,303.80	2.1%	固定+変動 <sup>(注1)</sup>	普通借家	7.1
8	ケーズデンキ鹿児島本店	(株)九州ケーズデンキ	ケーズデンキ鹿児島本店	7,296.17	2.1%	固定	定期借家	13.8
9	T・ジョイ	(株)ティ・ジョイ	パークプレイス大分	5,729.25	1.7%	固定+変動 <sup>(注1)</sup>	普通借家	13.2
10	OPA(ラブーン)	(株)キャナルシティ・オーパ	キャナルシティ博多	5,615.51	1.6%	固定	普通借家	7.1
上位10テナント以外				117,479.11	34.0%			
ポートフォリオ合計				345,844.71	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、2009年2月28日時点の賃貸借契約の残存年数を記載しています。

上位テナントの業績を今後も注視

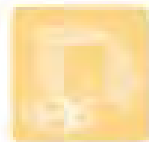
# オフィスの運営戦略



Financial Elements



Business Process  
New Activities/Products



Company Structure



Revenue Growth



Strategy of Target



Strategy of Office



Total Structure

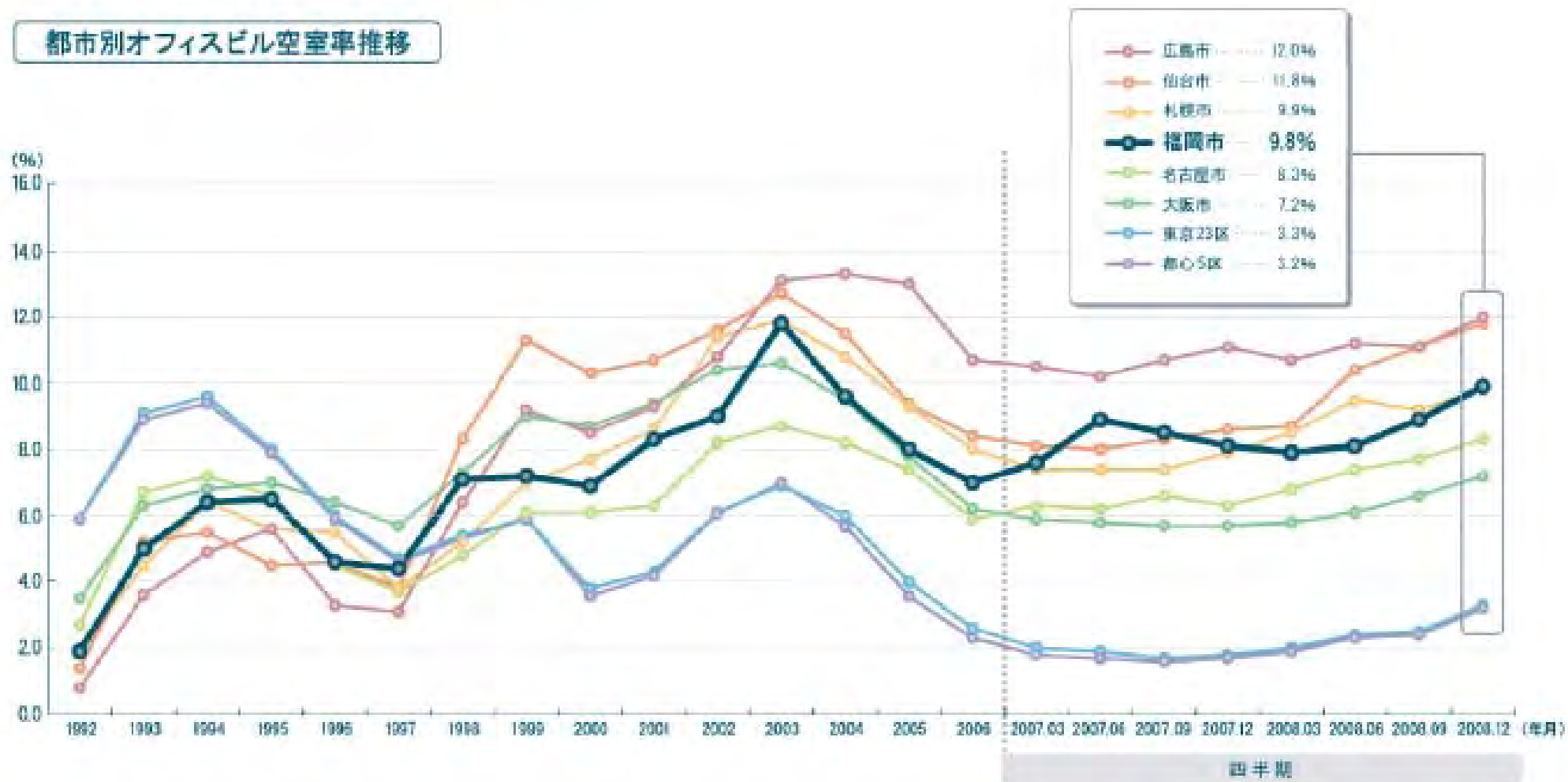


Analytics



# 福岡オフィスマーケット空室率

## 都市別オフィスビル空室率推移

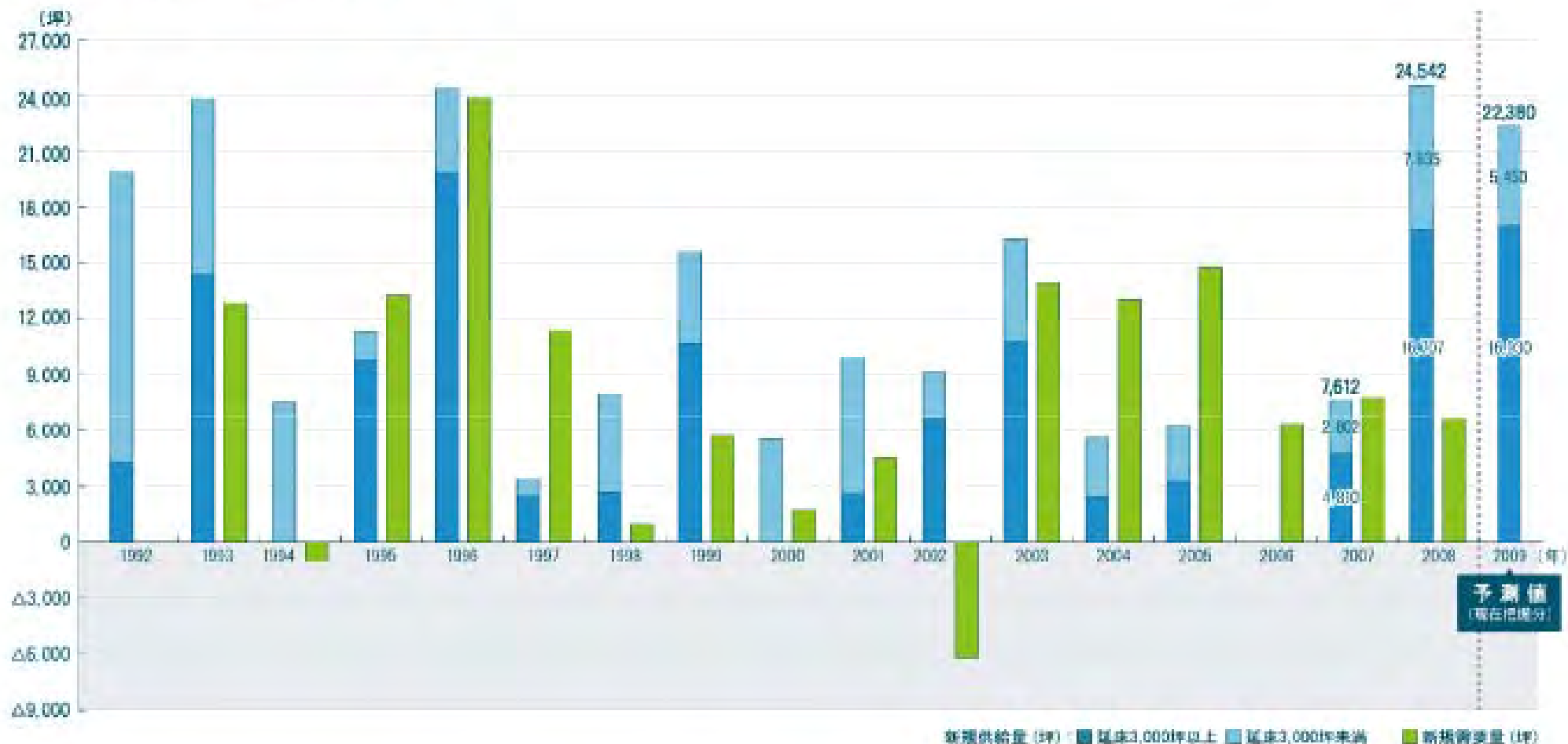


出所：シービー・リサーチ・ドエリス総合研究所株式会社

### 主要都市の空室率は上昇



## 福岡市オフィス需要バランス



出所：シービー・リサーチ・ドエリス総合研究所株式会社

空室率悪化は大量供給が要因、2008年がピーク



# オフィス供給動向①博多・祇園・呉服町エリア



本投資法人保有物件は立地、規模で優位



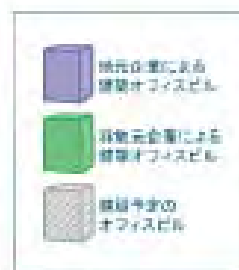


# オフィス供給動向②天神・薬院エリア



No	物件名	所在地(福岡市)	竣工	延床面積	
2007	A	中央区白雲1丁目	2007.03	3,785坪	
	B	中央区薬院3丁目	2008.03	1,010坪	
	C	中央区薬院1丁目	2008.03	3,744坪	
	D	中央区天神4丁目	2008.04	1,396坪	
	2008	E	中央区今泉1丁目	2008.04	662坪
		F	中央区薬院2丁目	2008.05	7,429坪
		G	中央区薬院1丁目	2008.08	1,896坪
		H	中央区天神2丁目	2008.10	2,368坪
	2009	I	中央区今泉1丁目	2008.12	2,145坪
		J	中央区薬院1丁目	2009.01	7,388坪
K		中央区天神3丁目	2009.01	1,447坪	
L		中央区天神1丁目	2009.01	3,391坪	
M		中央区薬院3丁目	2009.04	2,934坪	
N		中央区九条2丁目	2009.03	2,306坪	
2010		O	中央区天神4丁目	2010.03	2,240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



# 空室率分析:新築&既存ビル

### 福岡市 新築オフィスビル空室率

(竣工1年未満)



出所:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社

■新築ビルの空室率は高止まり

### 福岡市 既存オフィスビル空室率

(竣工1年以上)



出所:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社

■既存ビルにおいても若干上昇がみられるが…

新規供給されたビルがいまだに苦戦中



# 空室率分析:Aクラスビル

福岡市 既存ビルクラス別空室率



出所：シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社

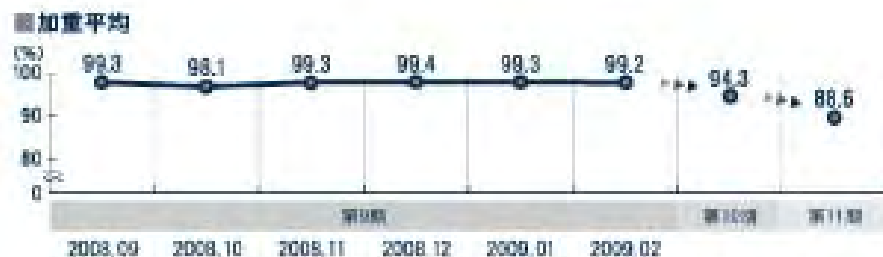
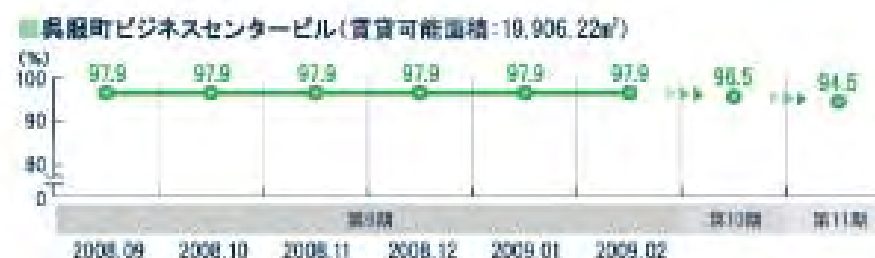
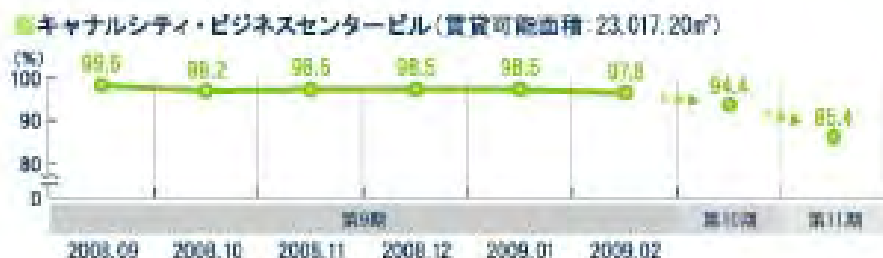
■ 特定の中小ビルが竣工から1年経過しても依然として不振

既存のAクラスビルは安定した稼働



# 保有物件の賃料シミュレーションと想定稼働率

## 保有物件空室率推移(想定含む)



10期	想定空室率	5.7%	11期	想定空室率	11.4%
	収入減			収入減	
9期実績差		△83百万円	10期業績予想差		△77百万円

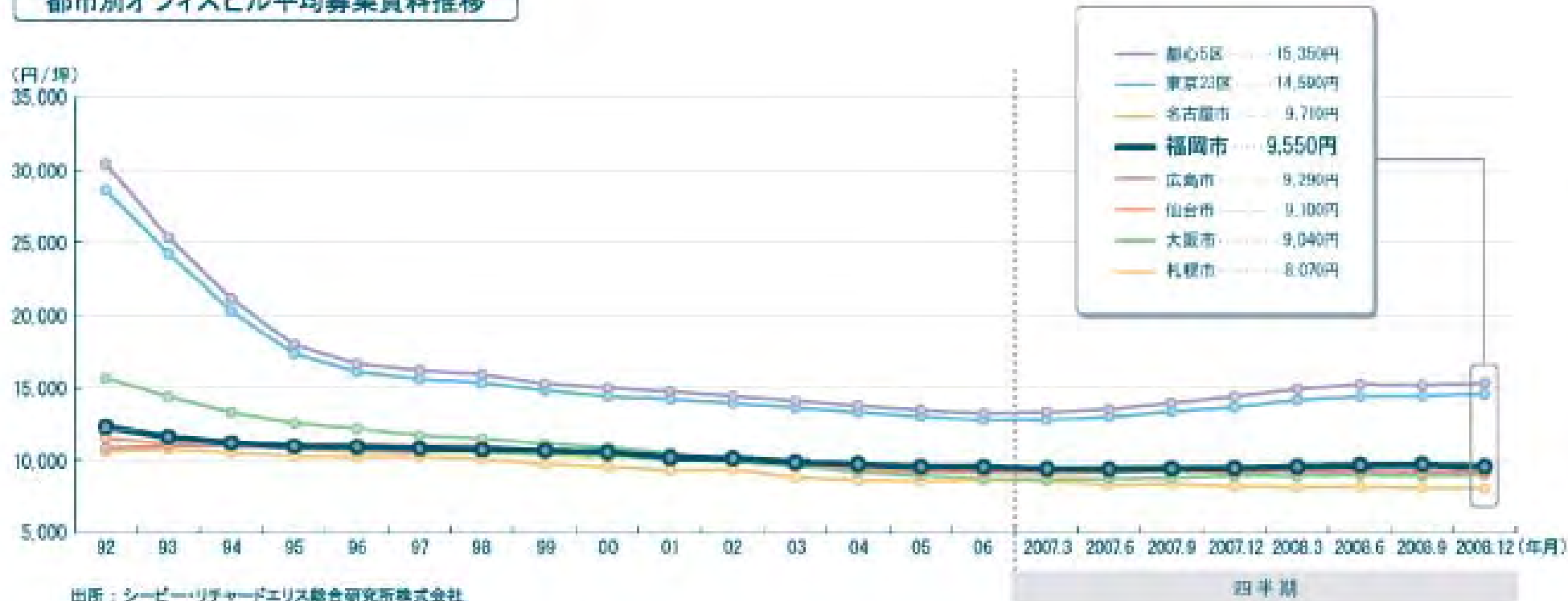
(注) 稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。期末時点では未取得である「東出屋ビジネスセンター」は含めていません。

空室率でリスクを保守的に見積り



# オフィスの賃料推移

## 都市別オフィスビル平均募集賃料推移



出所：シービーリサーチ&エリス総合研究所株式会社

福岡オフィスマーケットの賃料レンジは狭く安定的

賃料ボラティリティが少ないマーケット



## マーケット状況と今後

### マーケットの実際

- 信用不安のあるオーナービル（外資・ファンド系）にはテナントが入居に慎重（敷金返還リスク懸念）
- 体力・影響力あるオーナービルはテナント引抜き等の手法を実行、ある程度の成果あり
- 募集賃料を下げても、市況回復期にはすぐ賃料増額交渉の可能性が否めず、経済的メリットに訴えるオーナー姿勢は逆効果

▶▶▶ 賃料下方硬直性あるマーケット、坪数千円が変わってもテナントの動きは鈍い

### 保有物件の競合状況

- 保有Aクラスビルの競合となるビルは数棟、大手デベロッパーによるビル
- 2010年の新規供給は、Aクラスビル無し
- 福岡は長期契約中心、入替率が少ないマーケット

▶▶▶ 「テナントリレーション」がキーワード

### 今後

- 市況回復期には、ビル供給によるキャパシティ増加は都市間競争にポジティブに働くと期待
- 2011年九州新幹線開通、道州制など福岡の拠点性はますます高まる

▶▶▶ これまで同様、『Act Local』の運用を継続

厳しいマーケット環境を乗り越える運用力を発揮

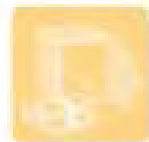
# 今後の戦略



Financial Elements



Business Processes  
Operational Processes



Company Structure



Monetary Items



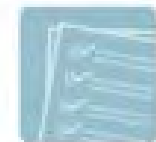
Strategy of Target



Strategy of Business



Total Strategy



Assets



# 現在のJ-REITマーケット環境認識

## 現在のJ-REITマーケット環境

### ガバナンス体制・運用姿勢への懸念

- スポンサークレジットリスク
- ファイナンス難
- 違約金、売却損による分配金急減
- 第三者割当増資・希薄化

### 不動産市況悪化による運用パフォーマンス低下懸念

- 地価の下落、買い手不在、流動性低下
- 鑑定評価減による資産価値減少
- 賃料減額、コアテナント退去リスク
- 消費不振・オフィス市況悪化によるキャッシュフロー減少リスク

適切な対応

## 福岡リートのマネジメントポリシー

### 保守的、継続的、着実な運用姿勢を貫く

- 市況に任せた波乗りのな経営とは一線を画す
- 慎重な財務方針、着実な財務体制の構築
- ダウンサイドリスクを十分見込んだ予算設定と対応策の実施
- 継続的な物件の保有・運営を志向

### 「地域特化」ならではの強み

- スポンサーバックアップ
- 地元ニーズを的確にとらえ希少価値ある物件でポートを構成
- 「マーケットに居る」からこそその正確な情報・市況の判断
- PMと連携して即時対応、きめ細やかな運営が可能

『 Act Local Think Global 』で環境変化に対応





## 1 運用方針

### NOIの堅持

- 消費低迷、オフィス市況悪化への迅速な対応
- スポンサーとの更なる協同、運営力・リーシング力の強化
- 物件の強みを最大限に生かし、安定稼働を確保

## 2 財務方針

### 強い財務体制の維持

- リファイナンス：2009年8月末の次は2010年7月末までなし
- 最適な長期比率の維持
- さらなる返済期限の分散

## 3 取得方針

### 借入余力の最有効活用

- LTV50%までの借入余力→100～150億円
- 地元ならではの情報力・選別眼・ネットワーク
- 次の投資タイミングを睨みでの情報収集力強化

## 4 エクイティ方針

### 投資主からの信頼が生命線

- きめこまやかなIR活動の継続
- 既存投資主の信頼を高める
- 慎重なマーケットの見極め

着実に確実な運用を持続

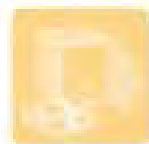
# アペンディクス



Financial Elements



Business Processes  
Administrative Processes



Company Structure



Accounting Items



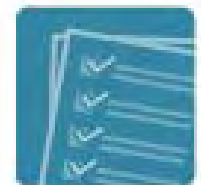
Strategy of Target



Strategy of Business



Total Strategy



Appendix

# アペンディクス

## 財務諸表

ポートフォリオ

賃貸事業収支

その他



Financial Overview



Business Purpose /  
New Business Priority



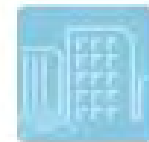
Business Strategy



Business Value



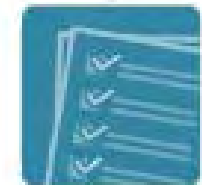
Structure of Business



Strategy of Office



Total Strategy



Appendix



## 貸借対照表

(単位:千円)

区分	第9期	第8期	増減
	(2009年2月28日現在)	(2008年8月31日現在)	
	金額	金額	金額
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	2,570,213	1,931,769	638,444
信託現金及び信託預金	3,479,265	4,378,955	899,690
営業未収入金	284,700	302,233	17,533
前払費用	122,925	165,581	42,656
繰延税金資産	17	61	44
その他	34,978	33,531	1,447
流動資産合計	6,492,099	6,812,132	320,033
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	50,430,314	50,046,206	384,108
減価償却累計額	5,424,456	4,647,080	777,376
信託建物(純額)	45,005,858	45,399,125	393,267
信託構築物	768,153	757,968	10,185
減価償却累計額	121,612	93,683	27,929
信託構築物(純額)	646,540	664,284	17,744
信託機械及び装置	338,698	338,209	489
減価償却累計額	72,003	61,978	10,025
信託機械及び装置(純額)	266,695	276,230	9,353
信託工具、器具及び備品	683,096	578,558	104,538
減価償却累計額	217,572	168,271	49,301
信託工具、器具及び備品(純額)	465,523	410,286	55,237
信託土地	68,810,414	68,810,414	-
有形固定資産合計	115,195,033	115,560,343	365,310
投資その他の資産			
投資有価証券	3,421,633	3,421,633	-
差入保証金	10,000	10,000	-
長期前払費用	95,666	127,759	32,093
投資その他の資産合計	3,527,300	3,559,393	32,093
固定資産合計	118,722,333	119,119,736	397,403
繰延資産			
創立費	-	5,595	5,595
投資口交付費	8,412	16,825	8,413
繰延資産合計	8,412	22,420	14,008
資産合計	125,222,845	125,954,289	731,444

(単位:千円)

区分	第9期	第8期	増減
	(2009年2月28日現在)	(2008年8月31日現在)	
	金額	金額	金額
負債の部			
流動負債			
営業未払金	353,113	320,244	32,869
短期借入金	1,400,000	3,400,000	2,000,000
一年内返済予定の 長期借入金	12,000,000	12,000,000	-
未払金	16,867	14,720	2,147
未払費用	323,764	327,108	3,344
未払法人税等	331	572	241
未払消費税等	110,935	40,854	70,081
前受金	602,580	708,189	105,609
預り金	493,649	803,691	310,042
流動負債合計	15,301,242	17,615,381	2,314,139
固定負債			
長期借入金	38,500,000	36,500,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金	9,225,045	9,607,644	382,599
固定負債合計	47,725,045	46,107,644	1,617,401
負債合計	63,026,288	63,723,025	696,737
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	60,264,380	60,264,380	-
剰余金			
当期末処分利益又は 当期末処理損失( )	1,932,176	1,966,884	34,708
剰余金合計	1,932,176	1,966,884	34,708
投資主資本合計	62,196,556	62,231,264	34,708
純資産合計	62,196,556	62,231,264	34,708
負債純資産合計	125,222,845	125,954,289	731,444



(単位:千円)

区分	第9期( )	第8期( )	増減
	自 2008年9月1日 至 2009年2月28日	自 2008年3月1日 至 2008年8月31日	( - )
	金額	金額	金額
<b>営業収益</b>			
不動産賃貸収入	5,111,304	5,169,535	
その他不動産賃貸収入	219,007	177,472	
匿名組合分配金	136,000	136,000	
営業収益合計	5,466,311	5,483,008	16,697
<b>営業費用</b>			
賃貸事業費用	2,597,820	2,597,412	
資産運用報酬	336,157	336,502	
資産保管手数料	10,930	10,702	
一般事務委託手数料	35,711	33,724	
役員報酬	9,600	9,600	
その他営業費用	70,865	53,564	
営業費用合計	3,061,085	3,041,506	19,579
<b>営業利益</b>	<b>2,405,225</b>	<b>2,441,502</b>	<b>36,277</b>
<b>営業外収益</b>			
受取利息	9,513	7,863	
その他	2,453	861	
営業外収益合計	11,967	8,724	3,243
<b>営業外費用</b>			
支払利息	414,387	410,487	
創立費償却	5,595	5,595	
投資口交付費償却	8,412	8,412	
融資関連費用	55,592	52,600	
その他	-	4,542	
営業外費用合計	483,987	481,637	2,350
<b>経常利益</b>	<b>1,933,205</b>	<b>1,968,589</b>	<b>35,383</b>
税引前当期純利益	1,933,205	1,968,589	35,383
法人税、住民税及び事業税	1,039	1,778	
法人税等調整額	43	43	
法人税等合計	1,083	1,734	
<b>当期純利益</b>	<b>1,932,122</b>	<b>1,966,854</b>	<b>34,732</b>
前期繰越利益	54	29	24
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	1,932,176	1,966,884	34,707



## キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

区分	第9期 <sup>(181日)</sup>		第8期 <sup>(184日)</sup>	
	自 2008年9月1日 至 2009年2月28日		自 2008年3月1日 至 2008年8月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		1,933,205		1,968,589
減価償却費		864,630		847,195
創立費償却		5,595		5,595
投資口交付費償却		8,412		8,412
受取利息		9,513		7,863
支払利息		414,387		410,487
営業未収入金の増減額(は増加)		17,533		69,450
未収消費税等の増減額(は増加)		-		50,608
未払消費税等の増減額(は減少)		70,081		40,854
営業未払金の増減額(は減少)		87,594		31,188
未払金の増減額(は減少)		4,422		1,280
未払費用の増減額(は減少)		3,040		10,682
前受金の増減額(は減少)		67,815		50,260
預り金の増減額(は減少)		310,186		313,729
前払費用の増減額(は増加)		42,655		61,727
長期前払費用の増減額(は増加)		32,093		37,950
その他		1,016		5,690
<b>小計</b>		<b>3,089,038</b>		<b>3,565,021</b>
利息の受取額		9,513		7,863
利息の支払額		414,690		400,237
法人税等の支払額		29,673		29,056
法人税等の還付額		27,563		14,284
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>2,681,751</b>		<b>3,157,875</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		553,500		4,409,606
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		95,125		287,371
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		515,517		330,175
使途制限付信託預金の払出による収入		488,662		-
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>485,230</b>		<b>4,452,409</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		6,200,000		30,100,000
短期借入金の返済による支出		8,200,000		29,600,000
長期借入れによる収入		2,000,000		10,000,000
長期借入金の返済による支出		-		6,600,000
分配金の支払額		1,969,105		1,979,389
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>1,969,105</b>		<b>1,920,610</b>
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		227,415		626,076
現金及び現金同等物の期首残高		5,822,063		5,195,986
現金及び現金同等物の期末残高		6,049,478		5,822,063

# アペンディクス

財務諸表

**ポートフォリオ**

賃貸事業収支

その他



Financial Statements



Business Purpose /  
Acquisition Priority



Business Strategy



Business Value



Structure of Assets



Structure of Office



Total Strategy

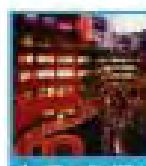


Appendix



Appendix

# ポートフォリオマップ



1 アーバンSC

キャナルシティ博多



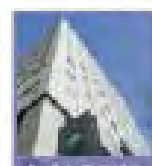
2 アクロスビル

キャナルシティ・  
ビジネスセンタービル



3 アクロスビル

真珠町  
ビジネスセンター



4 アクロスビル

大博通り  
ビジネスセンター



5 アクロスビル

サニックス  
博多ビル



6 アクロスビル

東比羅  
ビジネスセンター



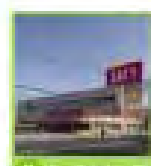
7 住居

アメックス  
赤坂門タワー



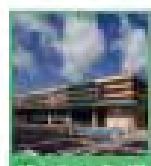
8 住居

シティハウス  
けやき通り



9 Sun City

原サティ



10 コミュニティSC

花畑SC



2009年3月31日現在





# ポートフォリオ比率

投資比率(取得価格ベース)(注1)

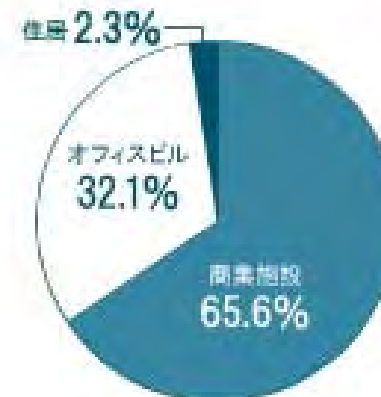
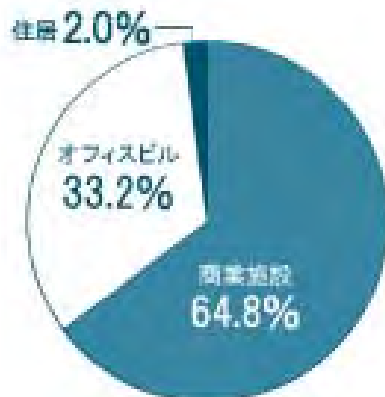
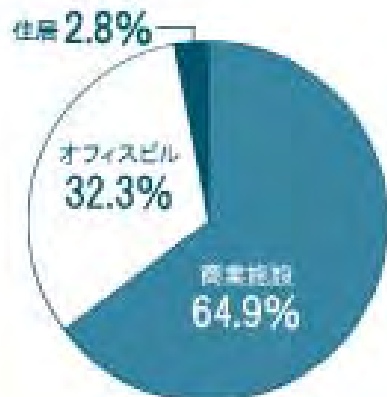
総賃貸事業収入比率(注2)

NOI比率(注2)

エリア比率



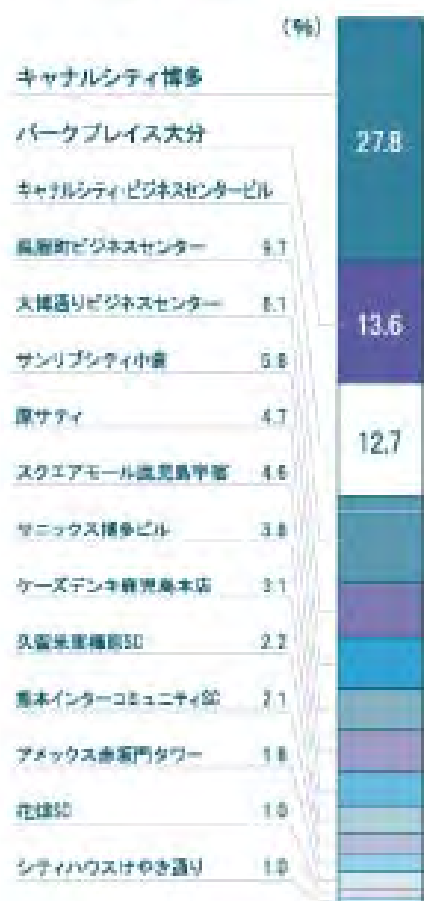
タイプ比率



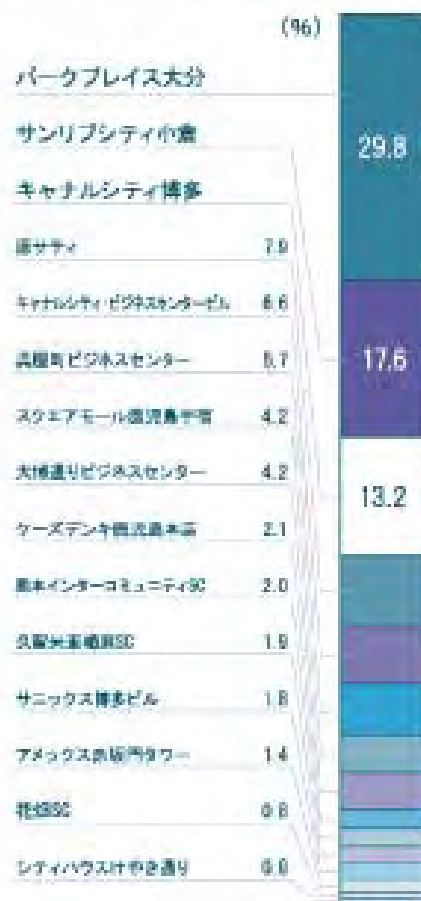
(注1) 優先販売名額出資持分は含まれていません。  
 (注2) 第9期(2008年2月期)の金額で算定しています。



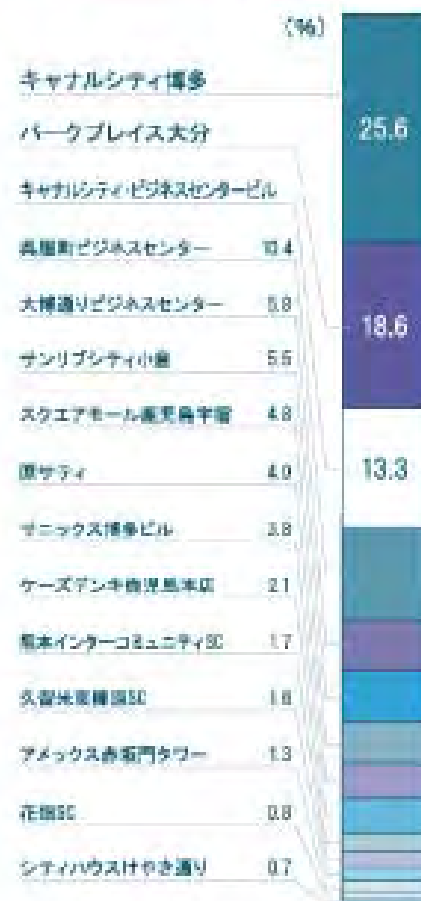
## 投資比率(取得価格ベース)



## 面積比率(賃貸可能面積)



## 総賃貸事業収入比率



## NOI比率



(注) 第9期(2022年2月期)の金額で算定しています。



## ポートフォリオ一覧

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	
商業施設	キャナルシティ博多	12年10ヶ月	32,000	2004.11.9	スポンサー	49	ワシントンホテル・ユナイテッドシネマ キャナルシティ13	45,982.41	100.0%
	パークプレイス大分	6年11ヶ月	15,700	2004.11.9	スポンサー	99	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11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	2年5ヶ月	5,300	2006.9.28	スポンサー	11	スポーツデポ/ゴルフ5/ブックマート・ベスト電器	14,661.72	100.0%
	熊本インターコミュニティSC	2年3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	32年4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7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	1年2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	1年3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	-	-	-	-	-	-
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	12年10ヶ月	14,600	2004.11.9	スポンサー	43	TOTO・ベルシステム24	23,017.20	97.8%
	呉服町ビジネスセンター	5年4ヶ月	11,200	2004.11.9	スポンサー	20	NTT西日本・九州・三洋信販	19,906.22	97.9%
	サニックス博多ビル	7年11ヶ月	4,400	2005.9.30	外部	14	サニックス・出光興産	6,293.77	100.0%
	大博通りビジネスセンター	6年11ヶ月	7,000	2006.3.16	スポンサー	58	NTTコムウェア・ 東京海上日動事務アウトソーシング	14,641.03	92.9%
	オフィスビル合計	-	37,200	-	-	-	-	-	-
住居	シティハウスけやき通り	1年3ヶ月	1,111	2007.12.20	外部	41	-	2,710.86	97.2%
	アメックス赤坂門タワー	3年7ヶ月	2,060	2006.9.1	外部	61	-	4,755.14	90.4%
	住居合計	-	3,171	-	-	-	-	-	-
全物件 合計又は加重平均 (注4)	9年5ヶ月	114,994	-	-	404	-	348,496.42	99.2%	

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)

- (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。

全資産 合計	118,394
--------	---------



## 建築確認機関 / PML

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	1996.4.15	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 <sup>(注2)</sup>	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	2002.3.26 2002.4.17 2004.4.28 2007.4.9	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	2005.3.17	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	2003.10.16	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	1996.4.15	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	2001.3.31	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	2002.3.7	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	2006.9.19	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	2006.11.15	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	2005.7.26	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	2007.11.17	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	1976.10.26	パル株式会社	株式会社大林組	福岡市	福岡市	13.2
花畑SC	新築工事	2007.7.10	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	2007.12.3	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	2007.11.17	双葉設計有限公司	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 <sup>(注1)</sup>							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。

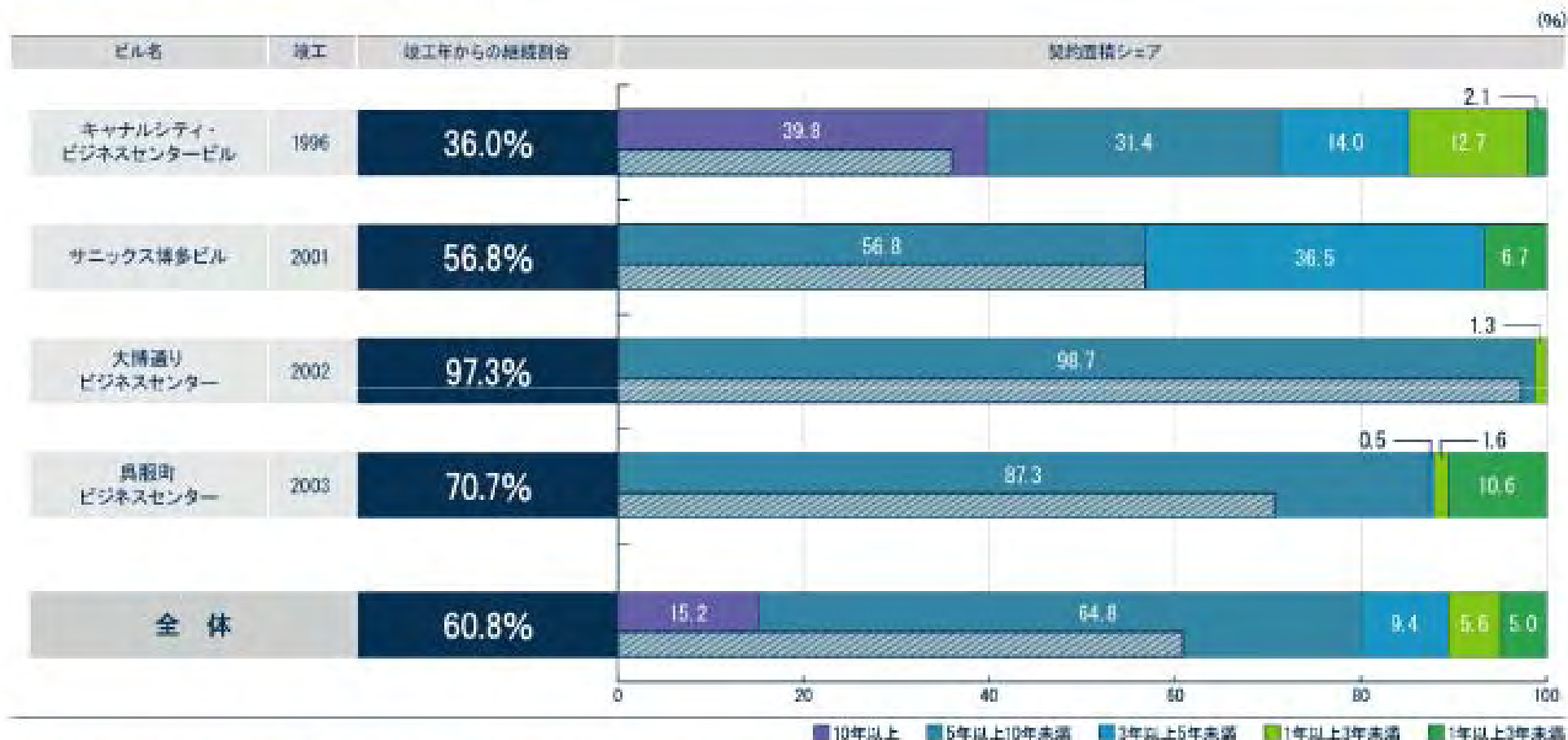
(注2) コンソーシアムとは、ゾーンごとの設計者による設計共同企業体です。

(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。



# オフィステナント入居期間分析

テナント入居期間別 契約面積の割合



(注) 保有4物件の第9期末時点で入居しているテナントの契約経過期間を算出し、期間毎に契約面積割合を表示しています。

**福岡オフィスマーケットは「テナントリレーション」が重要**

# アペンディクス

財務諸表

ポートフォリオ

**賃貸事業収支**

その他



Financial Overview



Business Purpose /  
New Business Priority



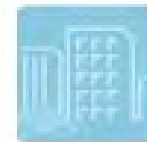
Business Strategy



Business Value



Structure of Business



Structure of Office



Total Strategy

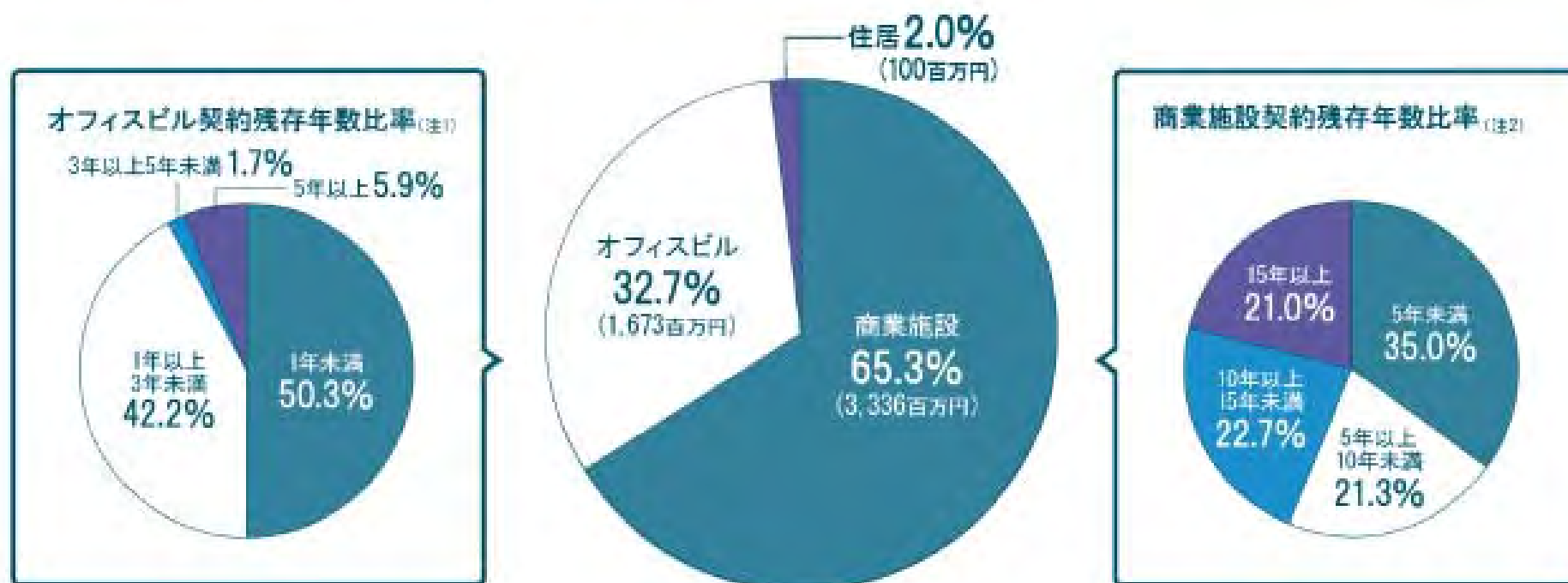


Appendix



## 物件タイプ別賃料

第9期物件タイプ別賃料(共益費込)比率 5,111百万円



(注1) 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」「高層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」の入居テナントの賃貸約定期間毎に合計した第9期賃料(共益費込)を第9期賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。

(注2) 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」「熊本インターコミュニティSC」「原サティ」「花畑SC」「久留米東藤原SC」及び「ケーズデンキ鹿児島本店」の入居テナントの賃貸約定期間毎に合計した第9期賃料(共益費込)を第9期賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。



## 賃貸事業収支(商業施設)

(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9期(2008年9月1日~2009年2月28日)								
(運用期間)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収益合計	1,365	994	292	257	90	212	40	88	111
不動産賃貸収益	1,297	976	292	227	89	212	40	88	111
その他 不動産賃貸収益	67	18	-	30	0	0	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	439	468	49	89	11	21	6	4	3
外注委託費	301	301	8	33	2	6	1	2	1
修繕費	16	27	-	0	0	-	-	-	-
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	72	80	37	18	6	12	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	41	51	0	35	1	0	0	0	0
NOI(= - )	925	525	243	168	78	191	34	83	107
減価償却費	186	163	45	46	18	26	7	22	30
賃貸事業利益(= - )	739	361	197	121	59	164	27	61	77
NOI利回り(対取得価格)	5.8%	6.7%	7.4%	6.4%	6.5%	7.1%	6.2%	6.7%	6.1%
資本的支出	367	99	-	1	0	-	-	-	-





## 賃貸事業収支(オフィスビル、その他、ポートフォリオ合計)

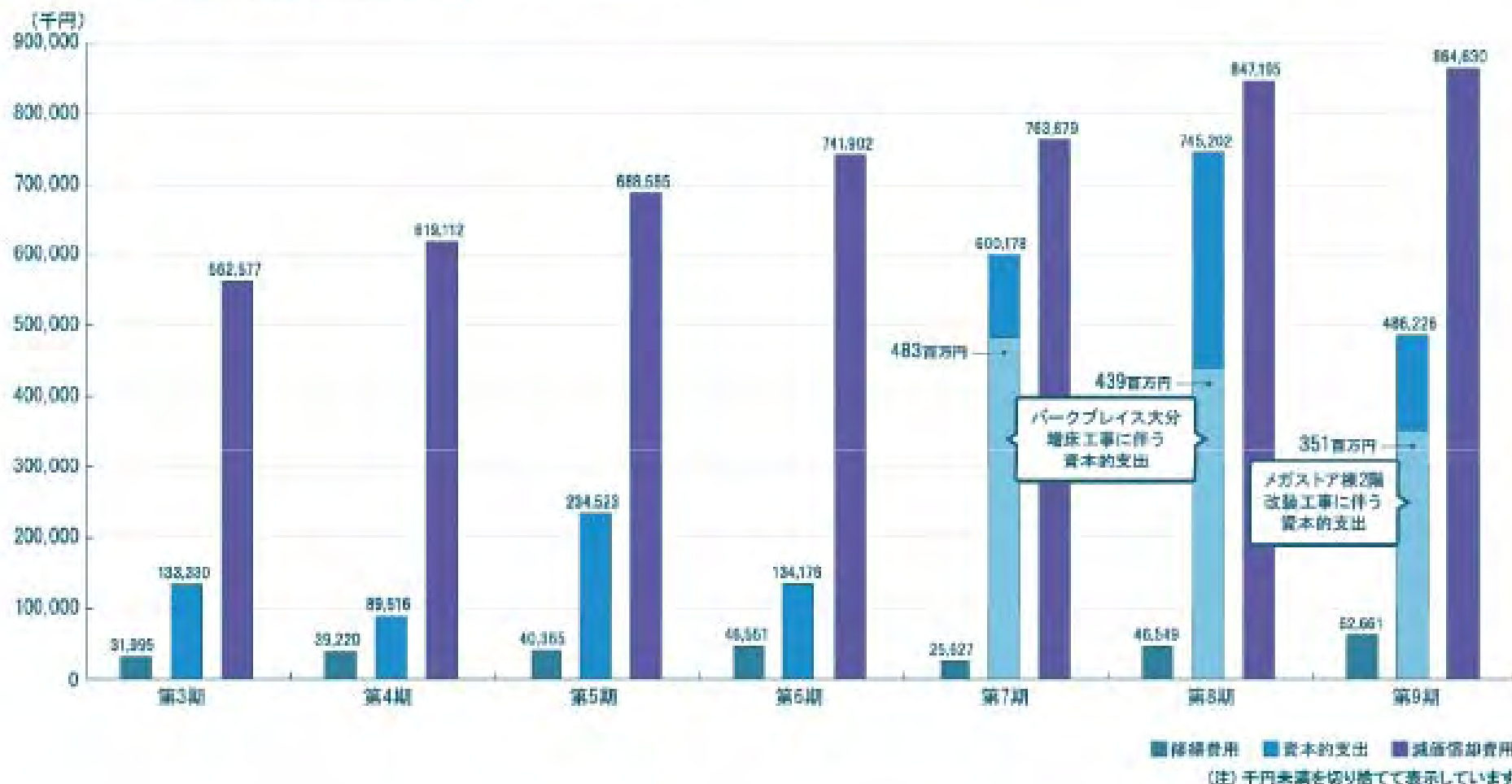
(単位:百万円)

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9期(2008年9月1日～2009年2月28日)						第9期	第8期	増減
(運用期間)	181	181	181	181	181	181	181	184	
不動産賃貸事業収益合計	707	553	203	306	67	38	<b>5,330</b>	5,347	16
不動産賃貸収益	695	482	189	306	62	38	<b>5,111</b>	5,169	58
その他 不動産賃貸収益	12	70	14	0	5	0	<b>219</b>	177	41
不動産賃貸事業費用合計	260	203	55	95	18	6	<b>1,733</b>	1,750	17
外注委託費	193	71	19	61	5	2	<b>1,014</b>	1,034	20
修繕費	1	11	0	3	0	0	<b>62</b>	46	16
原状回復費	3	20	-	-	2	-	<b>26</b>	2	23
公租公課	46	37	16	25	4	2	<b>365</b>	369	3
損害保険料	5	3	1	1	0	0	<b>33</b>	33	0
その他 不動産賃貸費用	9	59	18	3	5	1	<b>231</b>	263	31
NOI(= - )	447	349	148	211	48	32	<b>3,597</b>	3,596	0
減価償却費	86	94	36	65	21	12	<b>864</b>	847	17
賃貸事業利益(= - )	360	255	112	145	26	19	<b>2,732</b>	2,749	17
NOI利回り(対取得価格)	6.1%	6.3%	6.8%	6.0%	4.7%	5.8%	<b>6.3%</b>	6.2%	
資本的支出	4	0	4	2	4	-	<b>486</b>	745	258



## 資本的支出・修繕費・減価償却

「修繕費用」「資本的支出」と「減価償却費」の推移





## 資本的支出・修繕費の10期・11期想定

### 修繕費と資本的支出 10期・11期の想定

(百万円)

	10期想定		11期想定	
	修繕費	資本的支出	修繕費	資本的支出
金額	98.9	159.1	60.8	143.2
前期比	36.3	△327.1	△38.1	△15.9

### 主な資本的支出予定

不動産等の名称	目的	予定期間	工事予定金額
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	オフィス0Aフロア敷設	2009.12	13百万円
パークプレイス大分	外壁塗装・光触媒塗布工事	2009.03	37百万円
	外壁サインLED変更工事	2009.09	21百万円
	環境装飾工事等	2009.12	36百万円
大博通りビジネスセンター	共用部リニューアル工事	自2009.02 至2009.03	10百万円

# アペンディクス

財務諸表

ポートフォリオ

賃貸事業収支

その他



Financial Overview



Business Purpose /  
New Acquisition Priority



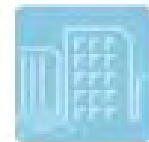
Business Strategy



Business Value



Structure of Business



Structure of Office



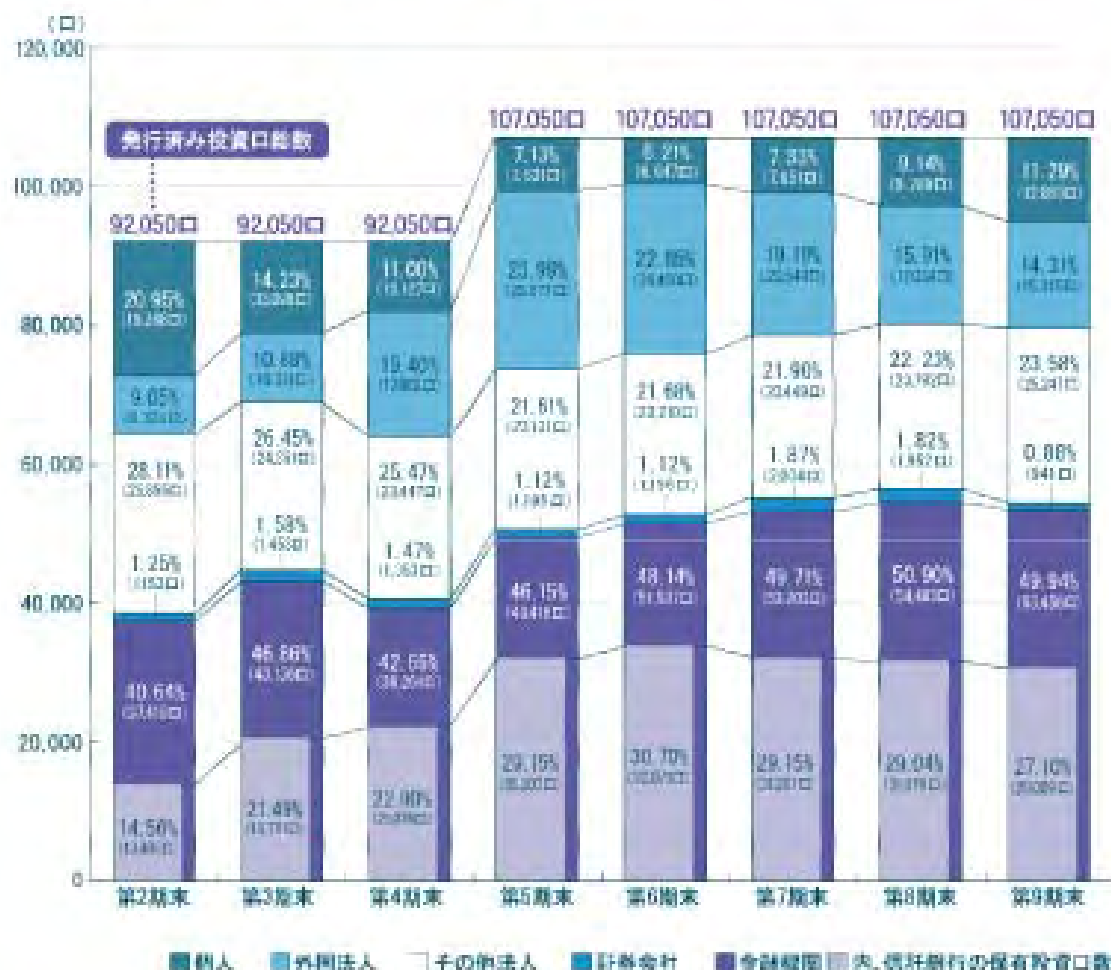
Total Strategy



Appendix



## 投資主カテゴリー別分布状況(投資口割合)



## 主要投資主(第9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 (投資口)	9,010	8.42%
3	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	6,225	5.82%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6,191	5.78%
5	富士火災海上保険株式会社	4,578	4.28%
6	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	4,506	4.21%
7	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	3,296	3.08%
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(投資口)	2,463	2.30%
10	株式会社広島銀行	1,800	1.68%



# 投資口価格推移

## 投資口価格の推移

- 時価総額(2009年2月28日現在): 367億円
- 上場来最高値(終値): 1,300,000円(2007年2月26日)
- 上場以来最安値(終値): 297,000円(2008年11月20日)





項目	指標(%)	備考(指標の定義等)
総資産経常利益率ROA (年換算)	3.1%	(当期経常利益金額/運用日数×365) / (直前々期末総資産額+直近期末総資産額) / 2
純資産当期純利益率ROE (年換算)	6.3%	(当期純利益金額/運用日数×365) / (直前々期末出資総額+直近期末出資総額) / 2
総資産有利子負債比率 (LTV)	41.4%	期末有利子負債額/期末総資産額
長期有利子負債比率	74.2%	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)	7.75	(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口あたり純資産額 (出資額ベース)	562,955円	出資総額/発行済投資口数
1口あたり時価純資産 (NAVPS)	679,396円	(期末不動産鑑定評価額合計-賃借対照表計上額合計+出資総額) / 発行済投資口数
1口あたりFFO	26,126円	(当期純利益+減価償却費-不動産売却損益等) / 発行済投資口数
FFO倍率 (年換算)	6.5X	投資口価格/1口あたりFFO (年換算)
1口あたり分配金 (直近実績)	18,049円	
予想分配金	16,700円	

(注) 第9期決算及び第9期末投資口価格(2009年2月末時点343,000円)に基づき算定しています。なお、予想分配金は第10期(2009年8月期)業績予想に基づき記載しています。