



福岡リート投資法人(8968)

第3期 決算説明資料
(平成17年9月1日～平成18年2月28日)

株式会社 福岡リアルティ
<http://www.fukuoka-reit.jp>

目次

1. イントロダクション	2
2. 第3期決算報告	5
3. 投資戦略	11
4. 財務戦略	19
5. 運用戦略	22
6. Appendix	33

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。

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。

Summary

分配金

- 既存物件NOI増加、追加物件収益貢献に支えられ、**第3期分配金18,438円** (期初予想16,700円)達成
- 今後も**J-REITトップクラスの高配当**を継続(第4期分配金18,200円予想)

資産取得

- 取得競争を回避した**適正価格高品質**物件での着実な成長
- ・第3期資産取得**3件、85億円**
- ・第4期現在までの資産取得(約定ベース)**2件、81億円**

マーケット

- 顕著な福岡市不動産マーケット回復(平成18年地価公示)
- ・商業地最高値対前年変動率**+17.6%**、対前年上昇**51**地点
- 好況を配当増加に結びつけ、金利上昇下でも投資魅力堅持
- ・**売上連動賃料制**の活用
- ・**Aクラスオフィス**拡充

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)、ロイヤルホールディングス(株)、(株)福岡銀行、(株)西日本シティ銀行、
西日本鉄道(株)、(株)九電工、西部瓦斯(株)、九州旅客鉄道(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： 945億93百万円 (平成18年2月28日現在)
借入金総額： 337億円 (平成18年2月28日現在)
長期会社格付け： S&P A-(安定的)

■ 分配金

前期末日： 平成18年2月28日 (半期毎、2月/8月)
前期分配金実績： 1口当たり18,438円
利回り： 4.19% (平成18年4月17日現在)
対国債スプレッド： 2.24% (10年物国債との比較、平成18年4月17日現在)

■ 投資口価格

現在価格： 887,000円 (平成18年4月17日現在)
発行済投資口数： 92,050口
高値(52週)： 910,000円(平成17年6月21日)
安値(52週)： 763,000円(平成17年9月15日)

■ ポートフォリオ

投資タイプ： 商業施設64.6%、オフィス35.4% (平成18年2月28日現在)
投資対象エリア： 福岡都市圏72.9%、その他九州地域27.1% (平成18年2月28日現在)
物件数： 7物件 (平成18年2月28日現在) 平成18年3月 2物件追加約定
総賃貸面積： 260,470.9m² (平成18年2月28日現在)
稼働率： 99.0% (平成18年2月28日現在)

第3期決算報告



::: Financial Report :::

J-REITトップクラスの高い分配金水準を継続

第3期	1口当たり分配金	<u>18,438円</u>
第4期	1口当たり分配金予想	<u>18,200円</u>

第3期(平成18年2月期)決算ハイライト

(平成18年2月28日現在)

	第3期 (181日) 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	第2期 (資産運用の実稼動期間:296日) 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
営業収益	4,050 百万円	5,857 百万円
経常利益	1,698 百万円	1,859 百万円
当期純利益	1,697 百万円	1,761 百万円
分配金総額	1,697 百万円	1,750 百万円
1口当たり分配金	18,438 円	19,014 円
総資産額	94,593 百万円	87,461 百万円
純資産額	50,865 百万円	50,918 百万円
自己資本比率	53.8 %	58.2 %
減価償却費	562百万円	764百万円

1口当たり分配金

決算(予想超過) **18,438円**業績修正(平成18年2月17日) **18,100円**期初予想(平成17年10月27日) **16,700円**

総資産額

- ・サニックス博多ビル
- ・小嶺台コミュニティモール
- ・匿名組合出資持分

積極的な物件購入により約7,000百万円
上積み

項目		データ	備考(指標の定義)
財務指標	総資産経常利益率(ROA)	1.9%	経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)/2
	年換算	3.8%	第3期の運用日数により年率換算
	自己資本利益率(ROE)	3.3%	当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)/2
	年換算	6.7%	第3期の運用日数により年率換算
	総資産有利子負債比率(LTV)	35.6%	期末有利子負債額/期末総資産額
	賃貸NOI	2,654百万円	賃貸事業収益-賃貸事業費用+当期減価償却費
	FFO	2,259百万円	当期純利益+当期減価償却費
	運用日数	181日	平成17年9月1日～平成18年2月28日の6ヶ月

ROA、ROE

J-REITトップクラスの高い収益性

第3期(平成18年2月期)損益計算書

(単位:百万円)

(単位:百万円)

科 目	第3期(181日) 自平成17年9月1日 至 平成18年2月28日		第2期(実質運用期間296日) 自平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
営業損益の部				
1. 営業収益	4,050	100.0	5,857	100.0
不動産賃貸収益	3,879		5,632	
その他不動産賃貸収益	171		225	
2. 営業費用	2,299	56.8	3,772	54.2
不動産賃貸費用	1,959		2,765	
資産運用報酬	249		319	
資産保管委託報酬	7		6	
一般事務委託報酬	29		26	
役員報酬	9		19	
その他営業費用	44		36	
営業利益	1,751	43.2	2,685	45.8
営業外損益の部				
1. 営業外収益	131	3.2	19	0.3
受取利息	0		0	
免税事業者消費税等	128		-	
その他営業外収益	3		19	
2. 営業外費用	184	4.5	845	14.3
支払利息	133		273	
新投資口発行費	-		36	
投資口公開関連費用	-		220	
創業費償却	5		5	
融資関連費用	39		261	
その他営業外費用	5		46	
経常利益	1,698	41.9	1,859	31.8
特別損失	-	-	95	1.6
税引前当期純利益	1,698	41.9	1,764	30.1
法人税その他の税の額	1		2	
当期純利益	1,697	41.9	1,761	30.1
前期繰越利益又は前期繰越損失()	0		11	
当期末処分利益	1,697		1,750	
投資口1口当たり分配金(円)	18,438円		19,014円	

営業利益

サンックス博多ビル及び小嶺台コミュニティモールの取得、パークプレイス大分の増益が貢献
第2期(日数調整後)対比+109

不動産賃貸費用

外注委託費	886
修繕費	31
原状回復費	24
公租公課	245
損害保険料	30
減価償却費	562
その他不動産賃貸費用	177
合計	1,959

消費税

免税事業者であったため、消費税の受入益が発生(第3期限り一過性)

当期純利益

- ・決算発表(予想超過)1,697百万円
- ・業績修正(平成18年2月17日)
1,666百万円
- ・期初予想(平成17年10月27日)
1,537百万円

第3期(平成18年2月期)貸借対照表

(平成18年2月28日現在)

(単位:百万円)

科目	第3期 (平成18年2月28日現在)	第2期 (平成17年8月31日現在)	増減
	金額	金額	金額
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,424	817	607
信託現金及び 信託預金	2,585	2,781	196
営業未収入金	132	181	49
未収消費税等	-	1,595	1,595
その他流動資産	75	154	78
流動資産合計	4,218	5,531	1,312
固定資産			
1.有形固定資産			
建物	144	-	144
土地	641	-	641
信託建物	34,315	32,765	1,549
信託構築物	210	215	5
信託機械及び装置	213	151	61
信託工具器具及び備品	183	152	30
信託土地	51,069	48,485	2,583
信託建設仮勘定	38	-	38
有形固定資産 合計	86,816	81,771	5,044
2.投資その他の資産			
投資有価証券	3,421	-	3,421
差入預託保証金	10	10	-
長期前払費用	93	109	16
投資その他の 資産合計	3,525	119	3,405
固定資産合計	90,341	81,891	8,449
繰延資産			
創業費	33	39	5
繰延資産合計	33	39	5
資産合計	94,593	87,461	7,131

サニックス博多ビル、
小嶺台コミュニティモ-
ルの取得

匿名組合出資持分の
取得

(単位:百万円)

科目	第3期 (平成18年2月28日現在)		第2期 (平成17年8月31日現在)	増減
	金額	構成比 (%)	金額	金額
負債の部				
流動負債				
営業未払金	313	0.3	262	50
短期借入金	15,100	16.0	8,000	7,100
未払金	41	0.0	133	91
未払費用	228	0.2	228	0
未払法人税等	1	0.0	2	1
前受金	481	0.5	465	15
預り金	473	0.5	741	268
流動負債合計	16,638	17.6	9,834	6,804
固定負債				
長期借入金	18,600	19.7	18,600	-
預り敷金保証金	107	0.1	-	107
信託預り敷金保証金	8,382	8.9	8,109	272
固定負債合計	27,089	28.6	26,709	380
負債合計	43,728	46.2	36,543	7,184
出資の部				
出資総額				
出資総額	49,167	52.0	49,167	-
剰余金				
当期末処分利益	1,697	1.8	1,750	53
剰余金合計	1,697	1.8	1,750	53
出資合計	50,865	53.8	50,918	53
負債・出資合計	94,593	100.0	87,461	7,131

物件取得資金として調達

第3期(平成18年2月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

(単位:百万円)

	第3期(181日) 自平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	第2期(実質運用期間296日) 自平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,698	1,764
減価償却費	562	764
創業費償却	5	5
受取利息	0	0
支払利息	133	273
営業未収入金の増加・減少額	49	181
未収消費税等の増加・減少額	1,595	1,595
営業未払金の増加・減少額	35	262
未払金の増加・減少額	99	56
未払費用の増加・減少額	33	184
前受金の増加・減少額	15	465
預り金の増加・減少額	268	741
前払費用の増加・減少額	40	111
長期前払費用の増加・減少額	16	109
その他	33	87
小計	3,784	2,431
利息の受取額	0	0
利息の支払額	99	230
法人税等の支払額	2	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,682	2,201
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	786	-
信託有形固定資産の取得による支出	4,822	82,466
預り敷金保証金の収入	109	-
預り敷金保証金の支出	2	-
信託預り敷金保証金の収入	393	8,212
信託預り敷金保証金の支出	120	102
投資有価証券の取得による支出	3,401	-
使途制限付預金及び信託預金の引出による収入	-	9,572
使途制限付預金及び信託預金の預入による支出	-	9,572
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,630	74,357
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	8,100	33,000
短期借入金の返済による支出	1,000	25,000
長期借入金の借入による収入	-	18,600
投資口発行による収入	-	49,042
分配金の支払額	1,740	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,359	75,642
現金及び現金同等物の増加・減少額	411	3,487
現金及び現金同等物の期首残高	3,599	111
現金及び現金同等物の期末残高	4,010	3,599

好調な物件キャッシュ・フロー
及び前年度消費税還付による

サンックス博多ビル、
小嶺台コミュニティモール、
匿名組合出資持分の取得

短期借入金の増加による

第3期(平成18年2月期)分配金の実績

第2期は、平成16年9月1日から平成17年8月31日までの計算期間となっていますが、本投資法人は平成16年11月9日より資産を取得して運用を開始したため、実質的な運用日数は296日となっています。

決算項目	第4期予想(184日) 自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	第3期実績(181日) 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	第2期実績(実質運用期間:296日) 自平成16年9月1日 至平成17年8月31日
営業収益	4,454	4,050	5,857
営業利益	-	1,751	2,685
経常利益	1,677	1,698	1,859
当期純利益	1,675	1,697	1,761
1口当たり分配金(円)	18,200	18,438	19,014
1口当たりFFO(円)	-	24,550	27,445

+ 外部成長、内部成長により
営業収益 404百万円アップ

- ただし、消費税受入益の剥落、
長転予算計上

ほぼ前年並みの着地予想

・決算発表 18,438円

・業績修正 18,100円

・期初予想 16,700円

投資戦略



::: Investment Strategy :::

適正価格、良質物件での着実な成長

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

“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

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%

商業施設
アーバン、リージョナル、コミュニティ
60-80%
投資タイプ

取得戦略

取得競争激化に巻き込まれず、
 “Reasonable Price” “High Quality”
 での成長



スポンサー抽出

地域No.1ディベロッパー福岡
 地所を中心としたスポンサー
 陣が成長をバックアップ

市場からの購入

- ・スポンサーネットワーク
- ・地域金融機関との情報交換
- ・地場不動産業者とのパートナーシップ

スポンサー新規開発

九州各地でコミュニティ型SC
 案件並行検討中

取得CAPとは、取得時鑑定直接還元法NCF/取得価額で算定

新規取得: サニックス博多ビル 小嶺台コミュニティモール

サニックス博多ビル



平成17年9月30日取得

- 取得価額4,400百万円
- 取得時鑑定評価額4,400百万円
- CAP (鑑定直接還元法NCF/取得価額) 5.9%
- 福岡地所、西日本シティ銀行ネットワークを生かした相対取引

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
- 高品質かつ柔軟なスペック
フリーアクセスフロア/個別空調/フロア分割可能/光ケーブルなど

概要

- | | | |
|--------|------------|-----------|
| 所在地 | 福岡市博多区博多駅東 | 主要テナント |
| 賃貸可能面積 | 6,293.67㎡ | ・サニックス |
| 建築時期 | 平成13年3月31日 | ・西日本シティ銀行 |
| PM会社 | 福岡地所株式会社 | ・ローム |
| | | ・出光興産 |



小嶺台コミュニティモール



平成17年12月20日取得

- 取得価額740百万円
- 取得時鑑定評価額750百万円
- CAP (鑑定直接還元法NCF/取得価額) 7.1%
- 地場不動産業者パートナーシップ生かした相対取引

特徴

- 幹線道路の国道211号線に面し、北九州市高速4号線小嶺インター出口正面に位置
- 約8,000㎡の敷地中央に十分な平面駐車場を配し、優れた集客性を確保
- 地域に根付いた優良生鮮スーパーを中心とした4テナントで構成

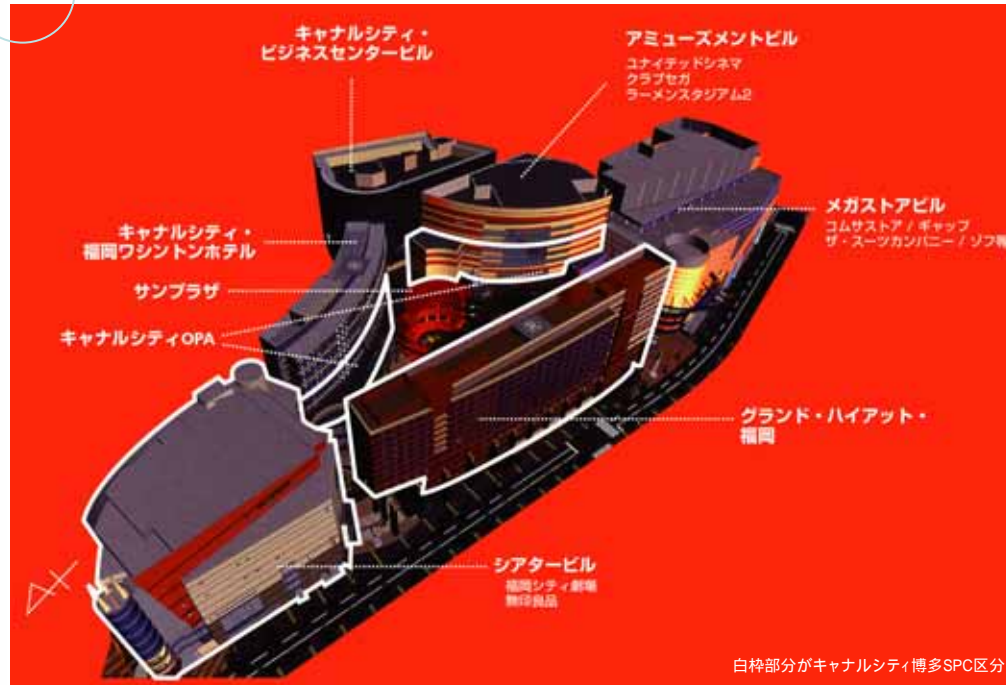
概要

- | | |
|--------|--|
| 所在地 | 北九州市八幡西区
小嶺台一丁目 |
| 賃貸可能面積 | 3,743.12㎡ |
| 建築時期 | 昭和47年6月3日、
平成9年3月15日、
平成9年5月12日、
平成9年6月9日 |
| PM会社 | 福岡地所株式会社 |

主要テナント

- ・スーパー協和
- ・ダイソー
- ・ガスト
- ・ミスタードーナツ

新規取得：CCH Bridge 優先匿名組合出資持分

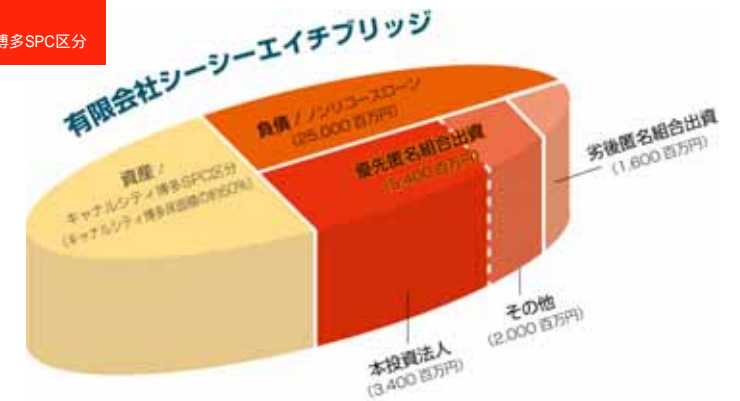


平成18年2月27日取得

- 出資価額3,400百万円
- 日本不動産研究所評価想定IRR年率8%

特徴

- 対象不動産「キャナルシティ博多SPC区分」売買予約契約も同時に締結(谷澤総合鑑定所又は日本不動産研究所鑑定価格にて将来譲渡を約定、予約完結権は本投資法人のみが有する当方コールオプション)
- 「キャナルシティ博多SPC区分」主要テナント
 - ・ 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



新規取得:大博通りビジネスセンター



平成18年3月16日取得

- 取得価額 7,000百万円
- 取得時鑑定評価額 7,150百万円
- 取得時CAP(鑑定直接還元法NCF/取得価額)6.0%
- スポンサー協力による相対取引

特徴

- 交通利便性の非常に高い好立地(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)
- オフィス棟は福岡市内トップクラスの高機能空間
 - 基準階貸室面積333坪、最小18坪まで分割可能
 - 天井高2.7m、フリーアクセスフロア100mm
 - 光ケーブル、個別空調
- 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
 - 商業施設に近く、高い生活利便性

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11,224.49m²
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

主要テナント

- NTTコムウェア
- 東京海上日動事務アウトソーシング
- 横河電機
- 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

新規取得：(仮称)シティハウス天神けやき通り



平成19年12月20日取得予定

- 取得予定価額 1,111百万円
- 調査報告書価格 1,120百万円
- CAP(鑑定直接還元法NCF / 取得価額) 5.4%
- 住友不動産との相対取引

特徴

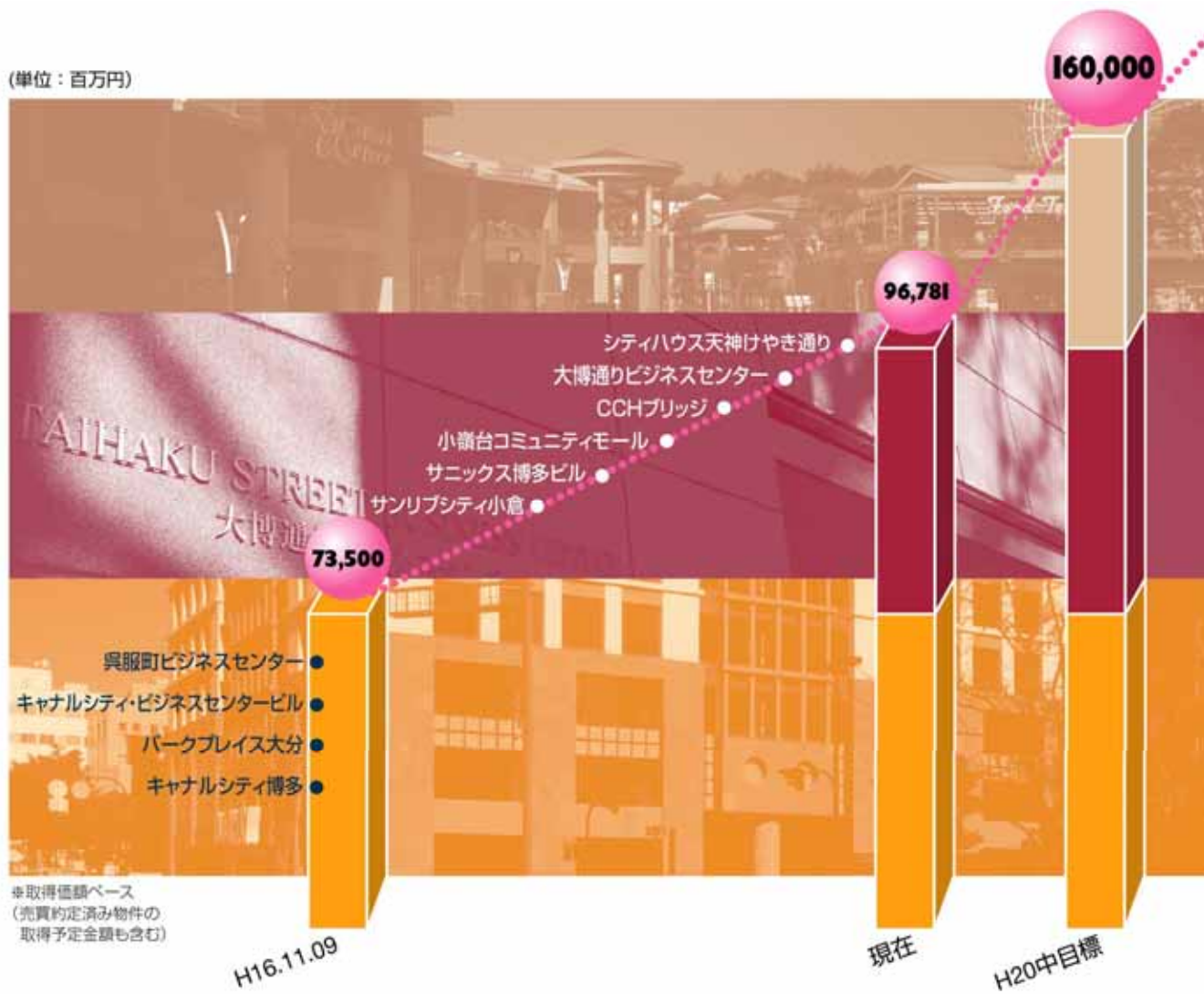
- 天神地区に近接、交通利便性・生活利便性ともに良好な人気居住エリアに位置する新築賃貸マンション
- 西鉄天神大牟田線「西鉄福岡」駅徒歩15分、市営地下鉄「赤坂」駅徒歩9分、同「桜坂」駅徒歩11分
- 地上13階建て(延床面積3,531.37m²)、2LDK(約58m²、30戸)及び3LDK(約75m²、12戸)で構成予定
- 「免震構造」の採用により、高い安全性と安心感を提供

概要

- 所在地： 福岡市中央区警固2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株式会社大央グループ)

外部成長ロードマップ

(単位：百万円)



財務戦略



::: Financial Strategy :::

金利上昇リスクヘッジを今期予算に織り込み済

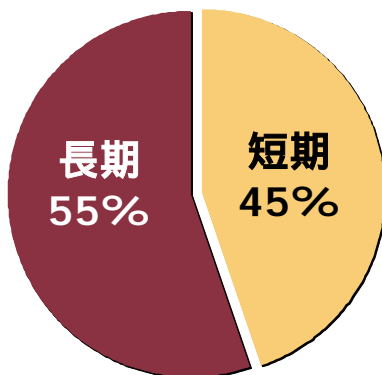
第3期(平成18年2月期)借入金明細

(平成18年2月28日現在)

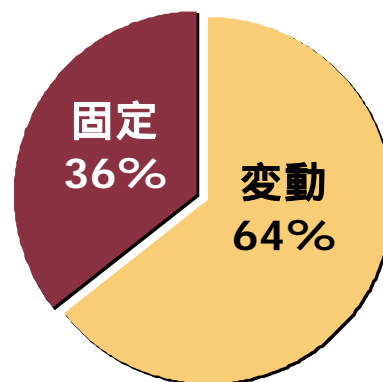
No.	借入先	金額(百万円)	借入日	返済期日	返済方法	金利		担保有無
						固定	変動	
1	日本政策投資銀行	12,000	2004.11.9	2009.8.31	期日一括	1.39%	固定	有
2	[シンジケートローン]							
	あおぞら銀行(エージェント)	1,000	2005.6.29	2008.6.23	期日一括	0.59%	変動	有
	福岡銀行(コ・アレンジャー)	1,000						
	西日本シティ銀行(コ・アレンジャー)	1,000						
	大分銀行	700						
	伊予銀行	500						
	佐賀銀行	500						
	十八銀行	500						
	宮崎銀行	500						
	山口銀行	500						
	親和銀行	300						
	筑邦銀行	100						
	シンジケートローン計	6,600						
3	福岡銀行	4,900	2005.6.29	2006.6.23	期日一括	0.56%	変動	有
4	西日本シティ銀行	3,100						
5	西日本シティ銀行	3,700	2005.9.30	2006.3.31	期日一括	0.46%	変動	無
6	西日本シティ銀行	3,400	2006.2.27	2007.2.27				
コミットメントライン契約内容								
	福岡銀行	極度額3,000	2005.6.29	2006.6.29				
	2006年2月28日現在利用残高	0						
						金利加重平均		
合計		33,700				0.84%		

財務方針

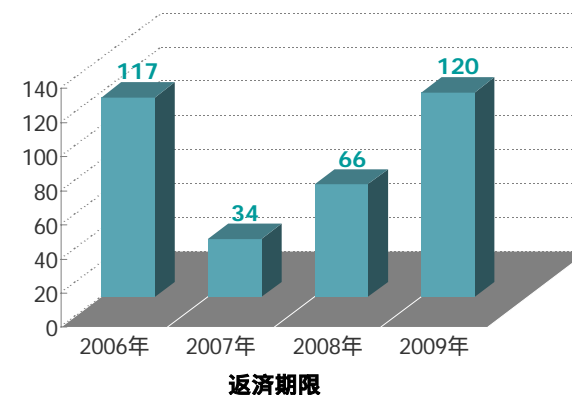
長短比率



固定変動比率



返済期限の分散状況 (億円)



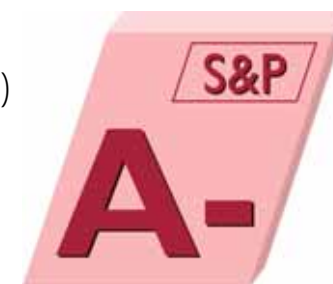
今期方針

固定化比率60～70%を目安に長転予算計上(配当予想織込済み)

調達手段の多様化

- 投資法人債発行
- メガバンク、信託銀行、生損保との新規取引

福岡リート投資法人
長期会社格付け



運用戦略



::: Operation Strategy :::

「パークプレイス大分」リニューアル効果が
継続し、増益に貢献

アクティブ・テナント・マネジメントと売上連動
賃料制の活用

ポートフォリオマップ

(平成18年2月28日現在)

平成18年3月16日取得

平成18年3月31日
取得契約締結



ポートフォリオ一覧

(平成18年2月28日現在)

物件名	用途	築年数	投資比率 (%) (注1)	取得価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得CAP (%) (注3)	テナント数	延床面積 (㎡) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
キャナルシティ博多	商業施設	9年 10ヶ月	37.5	32,000	32,600	6.0	24	51,482.82	47,909.65	47,300.24	98.7
パークプレイス大分	商業施設	3年 10ヶ月	18.4	15,700	17,100	6.5	80	75,500.03	100,664.98	100,418.98	99.8
サンリブシティ小倉	商業施設	11ヶ月	7.8	6,633	6,770	6.6	1	58,642.38	61,450.22	61,450.22	100.0
小嶺台 コミュニティモール	商業施設	33年 8ヶ月	0.9	740	750	7.1	4	3,041.92	3,743.12	3,743.12	100.0
商業施設合計	-	-	64.6	55,073	57,220	-	109	188,667.15	213,767.82	212,912.56	99.6
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	オフィスビル	9年 10ヶ月	17.1	14,600	15,000	6.2	41	32,733.03	23,011.91	21,514.89	93.5
呉服町 ビジネスセンター	オフィスビル	2年 4ヶ月	13.1	11,200	11,900	6.2	18	27,949.15	19,906.21	19,749.78	99.2
サニックス博多ビル	オフィスビル	4年 11ヶ月	5.2	4,400	4,550	5.9	13	8,111.25	6,293.67	6,293.67	100.0
オフィスビル合計	-	-	35.4	30,200	31,450	-	72	68,793.43	49,211.79	47,558.34	96.6
全物件合計	-	-	100.0	85,273	88,670	-	181	257,460.58	262,979.61	260,470.90	99.0
平均(注6)	-	7年	-	12,182	-	-	-	-	-	-	-

その他資産

銘柄名	資産の種類	取得価額 (百万円)	想定IRR (%) (注7)
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	優先匿名組合出資持分	3,400	8.0

(参考) 平成18年3月以降の新規取得物件

物件名	用途	築年数	取得価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注8)	取得CAP (%)	テナント数	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
大博通りビジネスセンター	オフィスビル	4年	7,000	7,150	6.0	65	20,379.82	14,651.87	14,452.55	98.6
(仮称)シティハウス天神けやき通り	レジデンス	平成19年11月竣工予定	1,111	1,120	5.4	42	3,531.37	-	-	-

(注1) 取得価額ベース (注2) 平成18年2月28日時点の評価 (注3) 取得時鑑定直接還元法NCF/取得価額で算定 (注4) 登記簿上の表示による (注5) 原則、店舗・事務所等を用途とする建物の賃貸可能面積であり、倉庫及び土地(平面駐車場)を含まない。なお、パークプレイス大分及びサンリブシティ小倉は、賃貸借契約書上の賃貸面積に屋内駐車場など登記の対象とならない部分の面積を含んでいることから、賃貸可能面積が延床面積を上回る (注6) 築年数平均は取得価額ベースの加重平均。取得価額平均は単純平均 (注7) 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 (注8) (仮称)シティハウス天神けやき通りについては「調査価額」(建物未竣工のため、平成18年3月1日(価格時点)において当該建物が完成しているものとし、鑑定評価手法により算出したもの)

ポートフォリオ投資タイプ別

(平成18年3月31日現在)

タイプ	カテゴリー	定義・ポイント
商業施設	アーバン	<ul style="list-style-type: none"> •路面店、百貨店、大型専門店 •都心繁華街の立地が鍵
	リージョナル	<ul style="list-style-type: none"> •郊外広域集客型SC •車型社会のトレンドにマッチした幹線道路に近い立地、優位性を持つ規模の有無、専門店テナントの顔ぶれなどがポイント
	コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> •生活密着型SC(ライフスタイルセンター) •ロードサイドのカテゴリーキラー •生鮮スーパーを核に書店・飲食等を複合したネイバーフッドSC
オフィスビル	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> •独自Aクラス基準(立地、規模、スペック、築年数等でカテゴリー分け)を満たす優良物件
	優良企業リースバック	<ul style="list-style-type: none"> •地域内優良企業とのセール・アンド・リースバック物件
レジデンス	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> •立地、建物スペック、耐震性 •過剰供給リスクの少ないファミリータイプ

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

キャナルシティ・ビジネスセンタービル

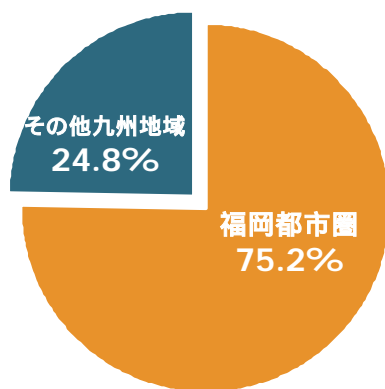
サニックス博多ビル

呉服町ビジネスセンター

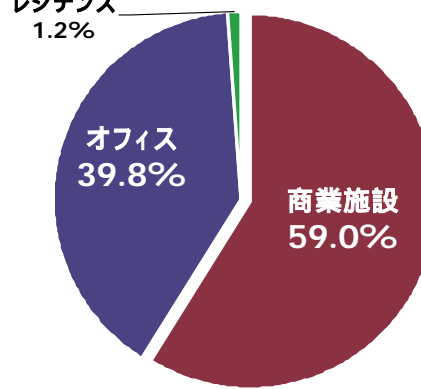
大博通りビジネスセンター(注1)

シティハウス天神けやき通り(注2)

福岡・九州地域に特化



商業施設メイン



(注1)平成18年3月16日取得
(注2)平成18年3月31日取得契約締結

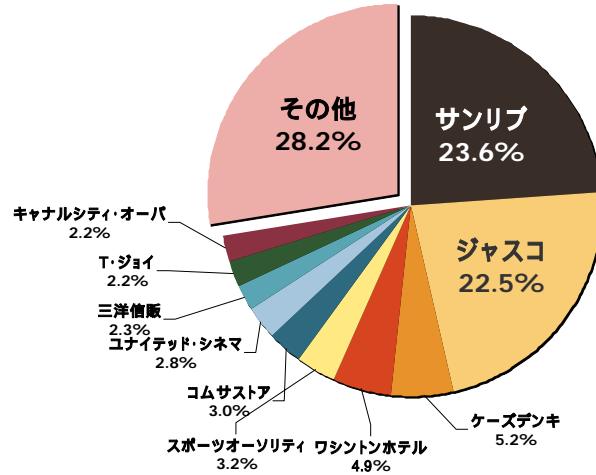
いずれも取得価額ベース
平成18年3月以降の取得物件(及び取得契約締結)を含む

Aクラスオフィスポートフォリオを拡充

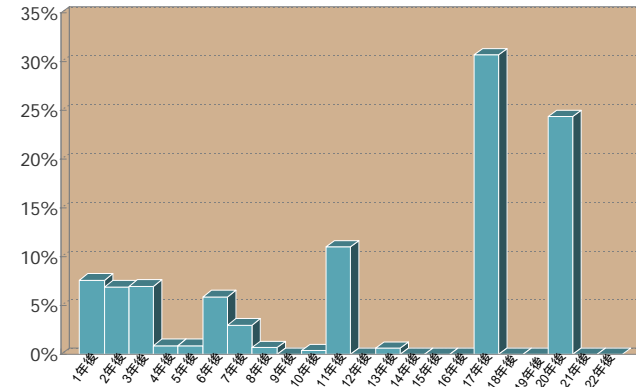
ポートフォリオ・サマリー

(平成18年2月28日現在)

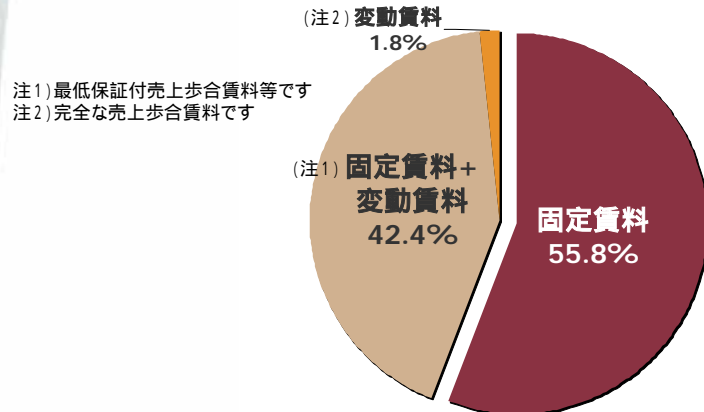
テナント上位10位
(賃貸面積ベース)



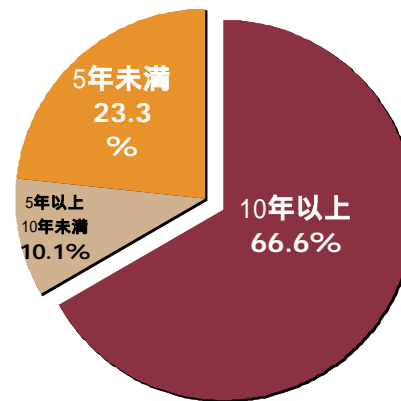
賃貸借契約満了日の分散状況
(賃貸面積ベース)



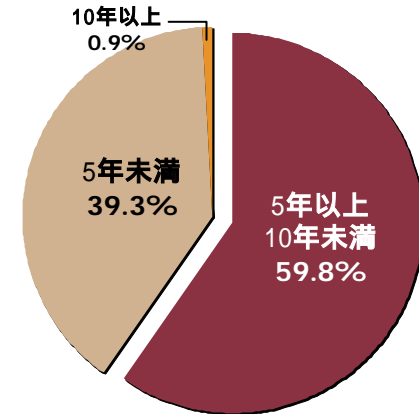
賃料体系別
(賃料ベース)



賃貸借契約残存期間別
(賃貸面積ベース)

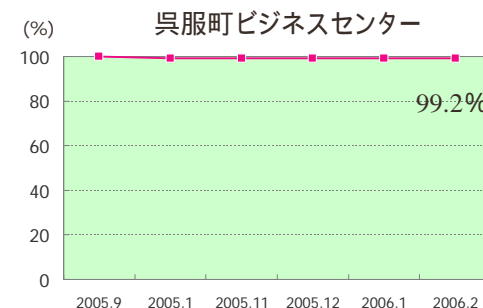
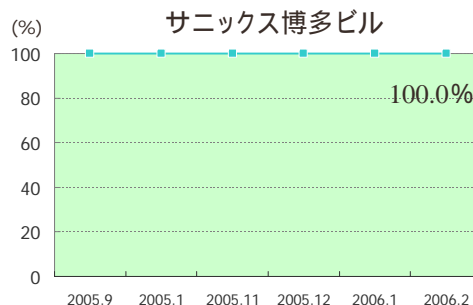
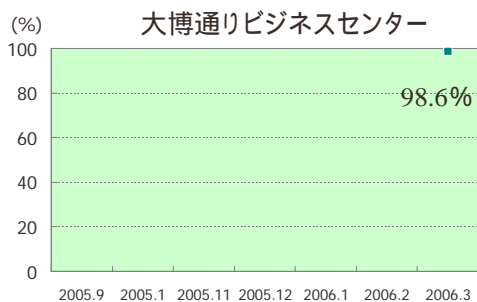
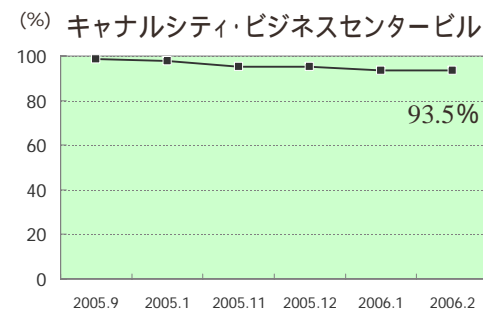
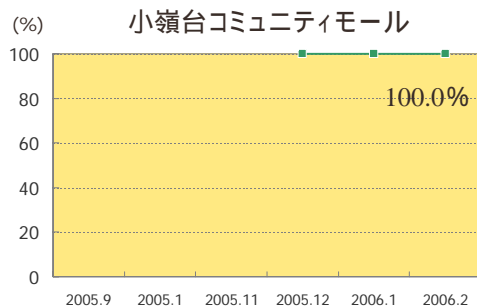
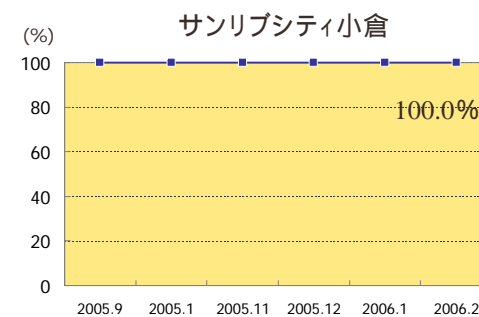
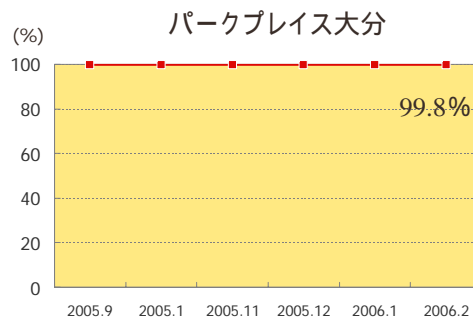
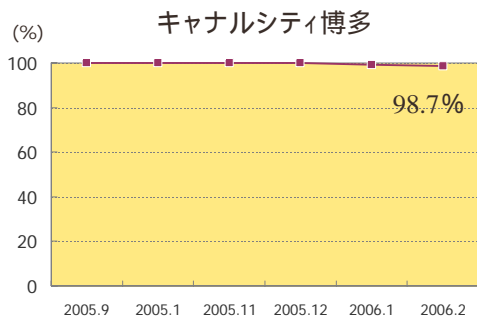


築年数別投資比率
(取得価額ベース)



物件別稼働率の推移

(平成18年2月28日現在)



平成18年3月末時点 (3月16日取得)

全物件トータルで99.0%の高稼働率

PM(福岡地所グループ)モール運営力

ローカルドミナント戦略

- 九州地域トップのモール運営実績
- 主要運営4モール年間レジ客数計約3,700万人
 - キャナルシティ博多開業10周年の歴史

Strategy

一体運営戦略

開発、リーシング、テナント管理、販売促進、施設管理まで一体運営

Competence

差別化された強み

- テナントリレーションシップ
 - ・厚み、深み
- 地元消費者Marketing
 - ・地元の嗜好を熟知
 - ・地元根ざした販促活動
- 施設管理
 - ・習熟した現場スタッフ

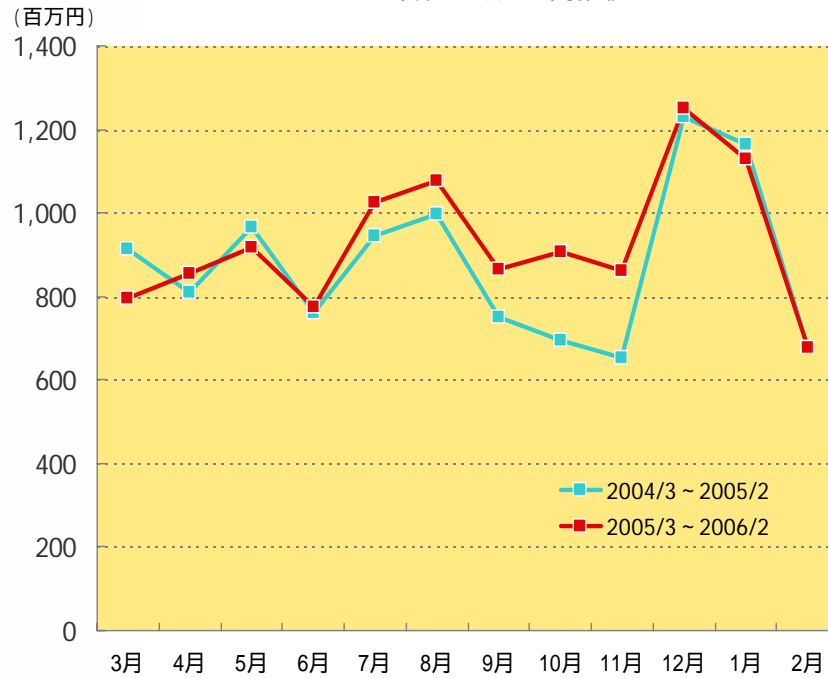
Confidence

福岡・九州地域の物件から最大リターンを引き出す運営力

キャナルシティ博多売上推移

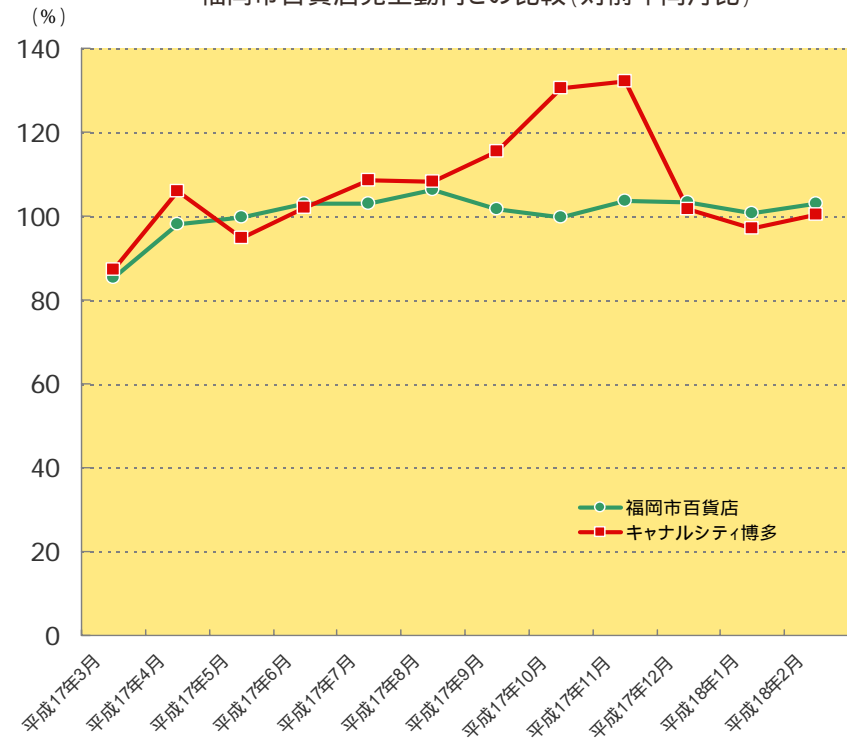
(平成18年2月28日現在)

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
ただし、ワシントンホテル(藤田観光株式会社)は除く

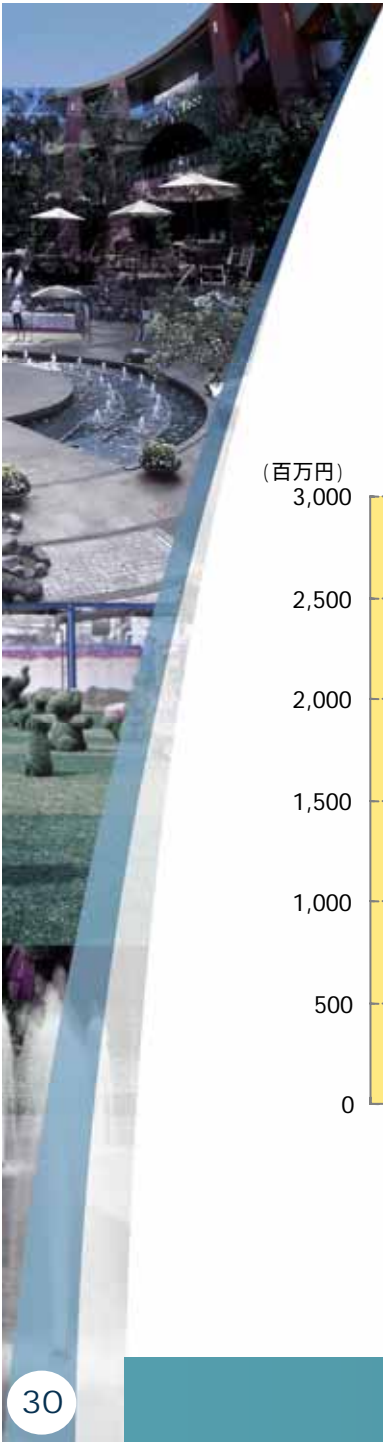
福岡市百貨店売上動向との比較(対前年同月比)



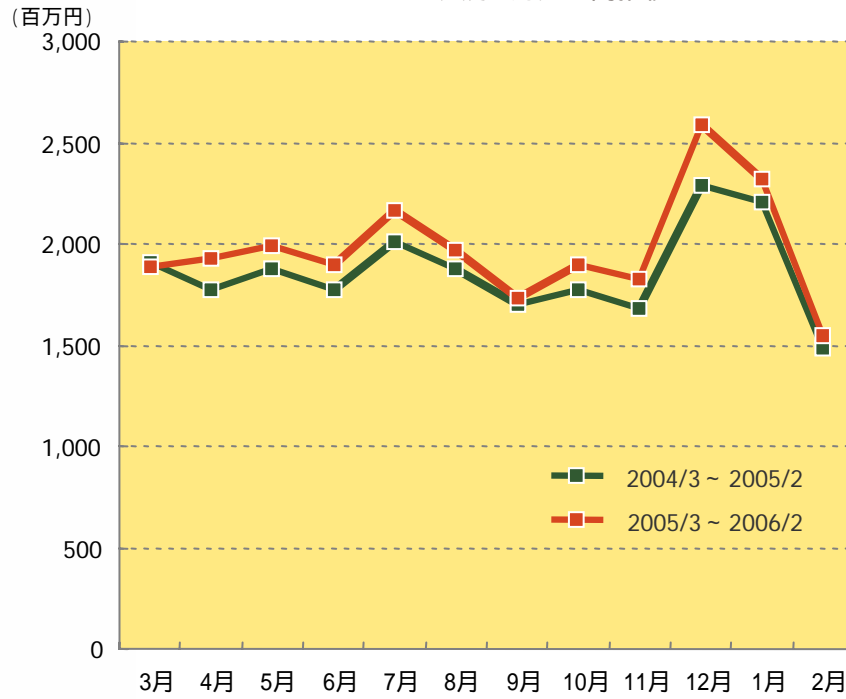
出典:経済産業省「商業販売統計」福岡市の百貨店売上高の対前年同月比をグラフ化

パークプレイス大分売上推移

(平成18年2月28日現在)

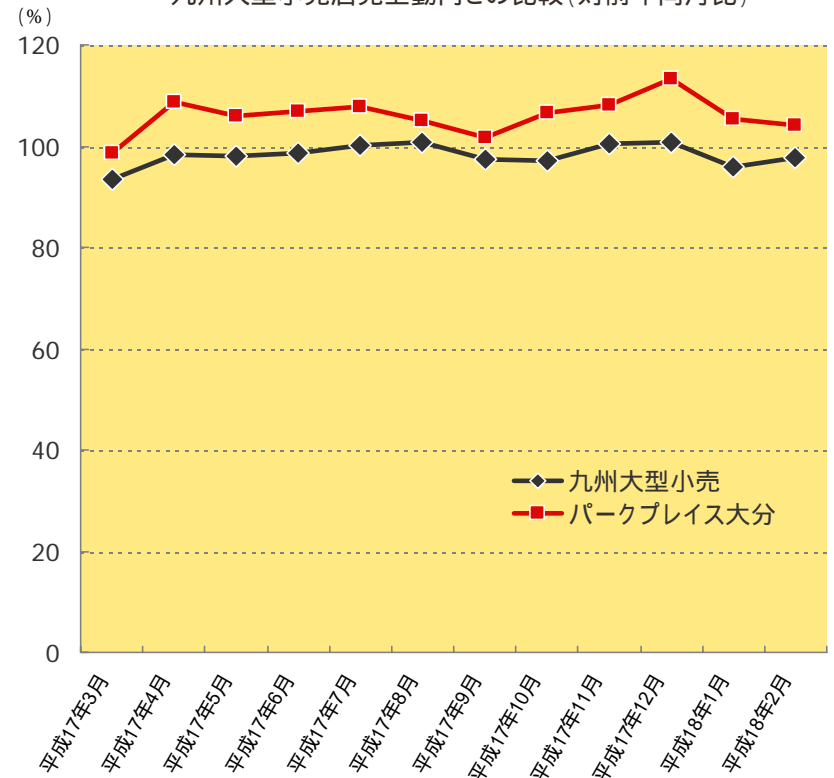


パークプレイス大分 総売上高推移



(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

九州大型小売店売上動向との比較 (対前年同月比)



出典: 経済産業省「商業販売統計」九州の大型小売店売上高の対前年同月比をグラフ化

物件別賃貸事業収支(第3期)

(平成18年2月28日現在)

(百万円)

科目	チャンネルシティ 博多		パークプレイス 大分		サンリブシティ 小倉		チャンネルシティ・ 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 (注8)	小瀬台 コミュニティ モール (注9)
	(計算期間) 第3期	第2期	第3期	第2期	第3期	第2期	第3期	第2期	第3期	第2期	第3期	第3期
(運用期間)	181日	(参考値、注6)	181日	(参考値、注6)	181日	(参考値、注7)	181日	(参考値、注6)	181日	(参考値、注6)	152日	71日
賃貸事業収入合計	1,446	1,436	901	857	262	255	701	684	555	549	170	13
賃料(注1)	1,381	1,379	877	842	262	255	695	677	490	490	158	13
その他収入 (注2)	64	56	23	14	0	0	5	7	64	59	12	0
賃貸事業費用合計	510	514	396	384	15	12	258	244	182	170	31	1
公租公課	76	76	77	73	0	0	50	50	41	41	0	0
維持運営管理費 (注3)	372	368	236	228	7	7	193	184	128	122	28	0
修繕費	9	5	13	9	0	0	1	0	6	1	0	0
保険料、 信託報酬	10	14	7	8	4	4	6	6	5	5	2	0
その他経費 (注4)	41	50	61	65	2	0	6	3	0	0	1	0
NOI(注5)	935	921	504	473	247	242	442	440	373	378	139	12
前期との比較	開業10年を迎え、 外部コンサルを活用した マーケティング戦略の 見直し着手		リニューアル効果が 継続して増益		売上歩合賃料による 増収ポテンシャルを 望む		-	-	-	-	-	-

(注1) 共益費を含む (注2) 倉庫使用料、販売促進収入、水光熱収入等 (注3) 建物管理委託費、水光熱費等 (注4) 販売促進費等 (注5) NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用(特別損失は含まず) + 減価償却費

(注6) 第2期は実質運用日数が296日であったため、296日を用いて181日換算を行った(公租公課を除く)(注7) 第2期は実質運用日数が296日であったが、サンリブシティ小倉は平成17年7月1日に取得しているため、第2期における運用日数62日を用いて181日換算を行った

(注8) 平成17年9月30日に取得

(注9) 平成17年12月20日に取得

運用会社スポンサー体制

(平成18年4月21日現在)



福岡地所グループ主要開発案件

(現時点で取得を決定しているわけではありません)



九州旅客鉄道株式会社

- 資本金160億円
- 九州一円で、鉄道事業、旅行事業、ホテル事業、レジャー施設運営、不動産事業(住宅分譲、駅商業施設開発)等を展開

Appendix



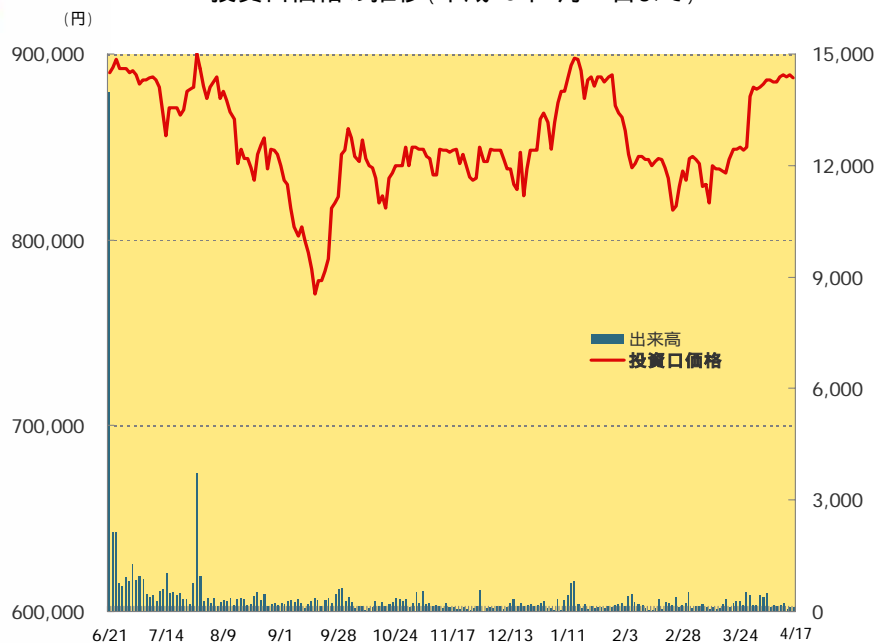
∴ Appendix ∴

1. 投資口価格のパフォーマンス
2. 投資主属性分析
3. 人口成長
4. 地域内総生産
5. 自動車関連産業の集積
6. オフィス空室率
7. オフィス平均賃料
8. 小売販売額
9. 地価動向
10. 福岡市の地価(H18)
11. 福岡市の地価変動率 (H16 H17)
12. 福岡市の地価変動率 (H17 H18)
13. ポートフォリオ概要

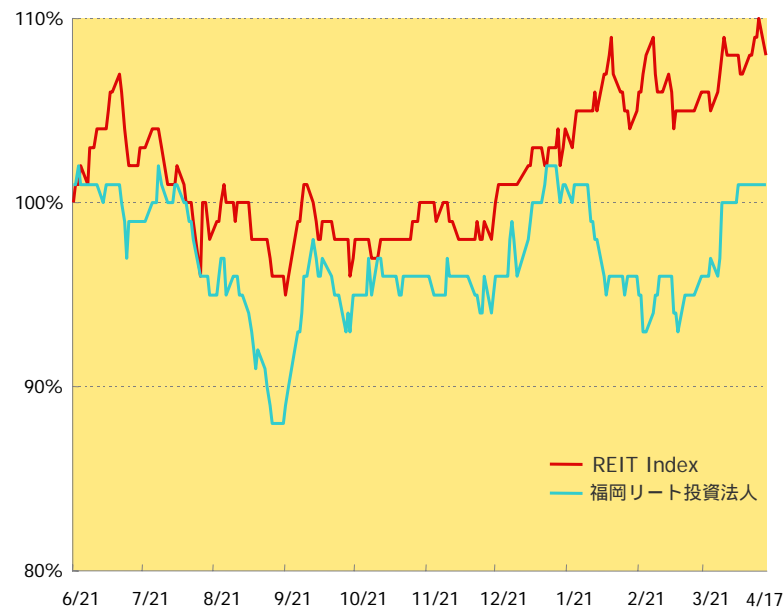
投資口価格のパフォーマンス

(平成18年4月17日現在)

投資口価格の推移 (平成18年4月17日まで)



相対株価推移 (平成17年6月21日時点を100とする)



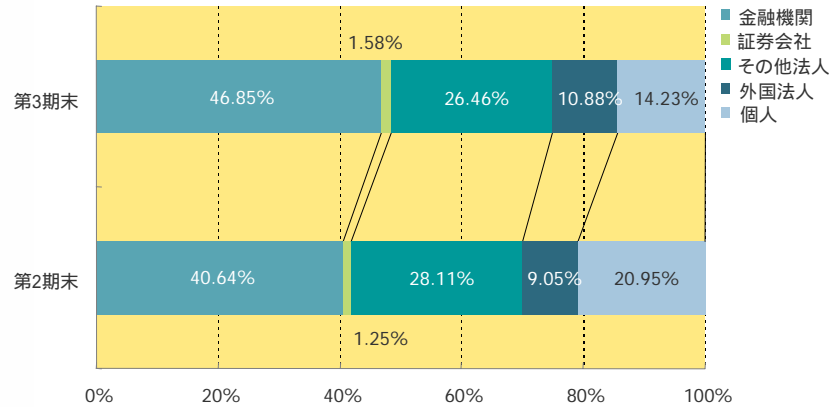
平成18年4月17日現在終値

投資口価格	887,000円
高値	910,000円 (平成17年6月21日)
安値	763,000円 (平成17年9月15日)

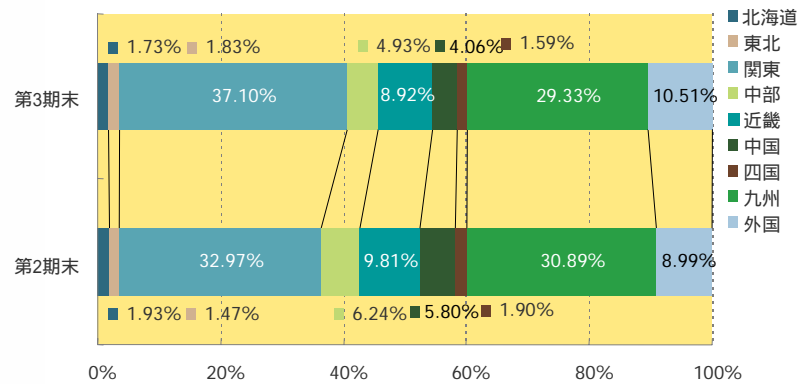
投資主属性分析

(平成18年2月28日現在)

投資主カテゴリ別分布状況（投資口割合）



投資主地域別分布状況（投資口割合）



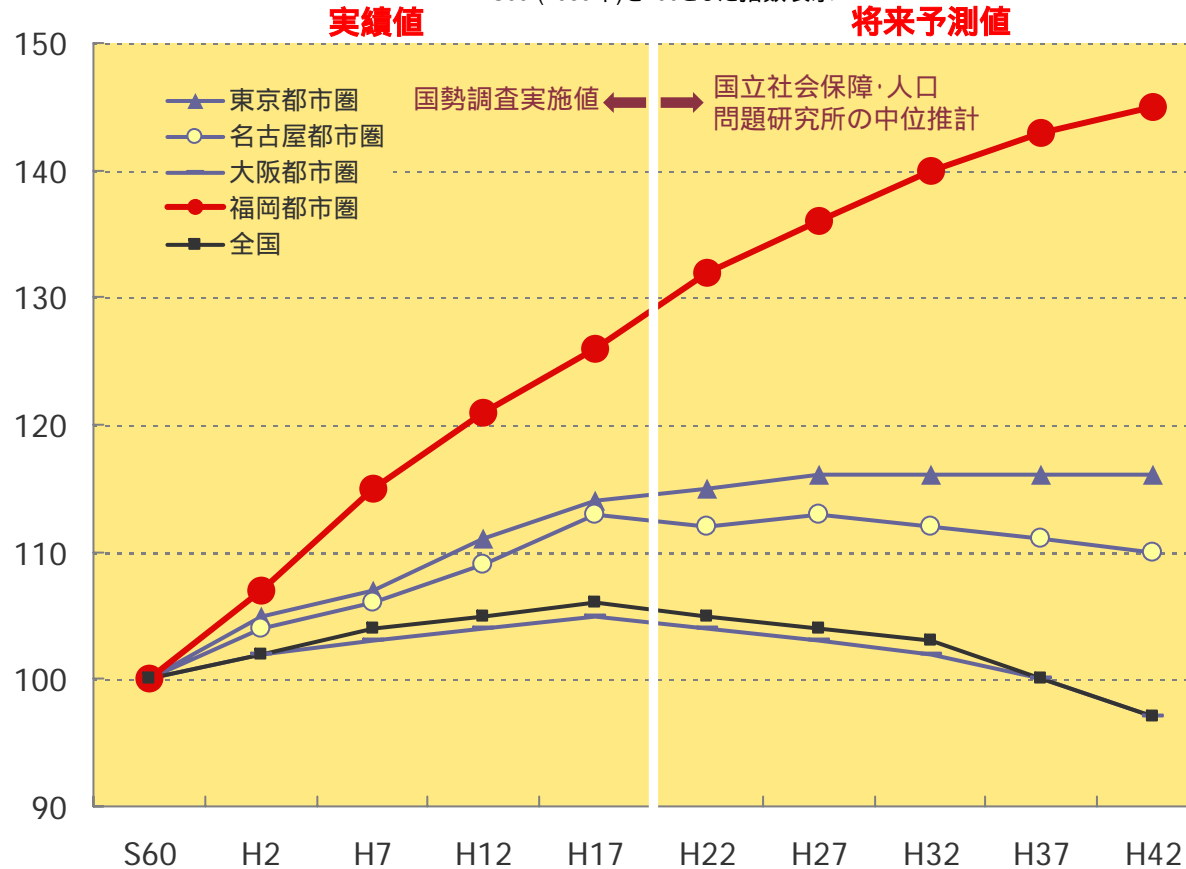
主要投資主

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	21.73%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	5,331	5.79%
3	日興シティ信託銀行株式会社	5,157	5.6%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社	3,641	3.96%
5	日本スタートラスト信託銀行株式会社	2,797	3.04%
6	ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウンド	2,041	2.22%
7	バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウツ イーアイエスジー	1,851	2.01%
8	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	1,453	1.58%
9	富士火災海上保険株式会社	1,150	1.25%
10	株式会社第三銀行	1,120	1.22%

人口成長

(平成18年2月28日現在)

国内主要都市圏の人口推移
S60 (1985年)を100とした指数表示

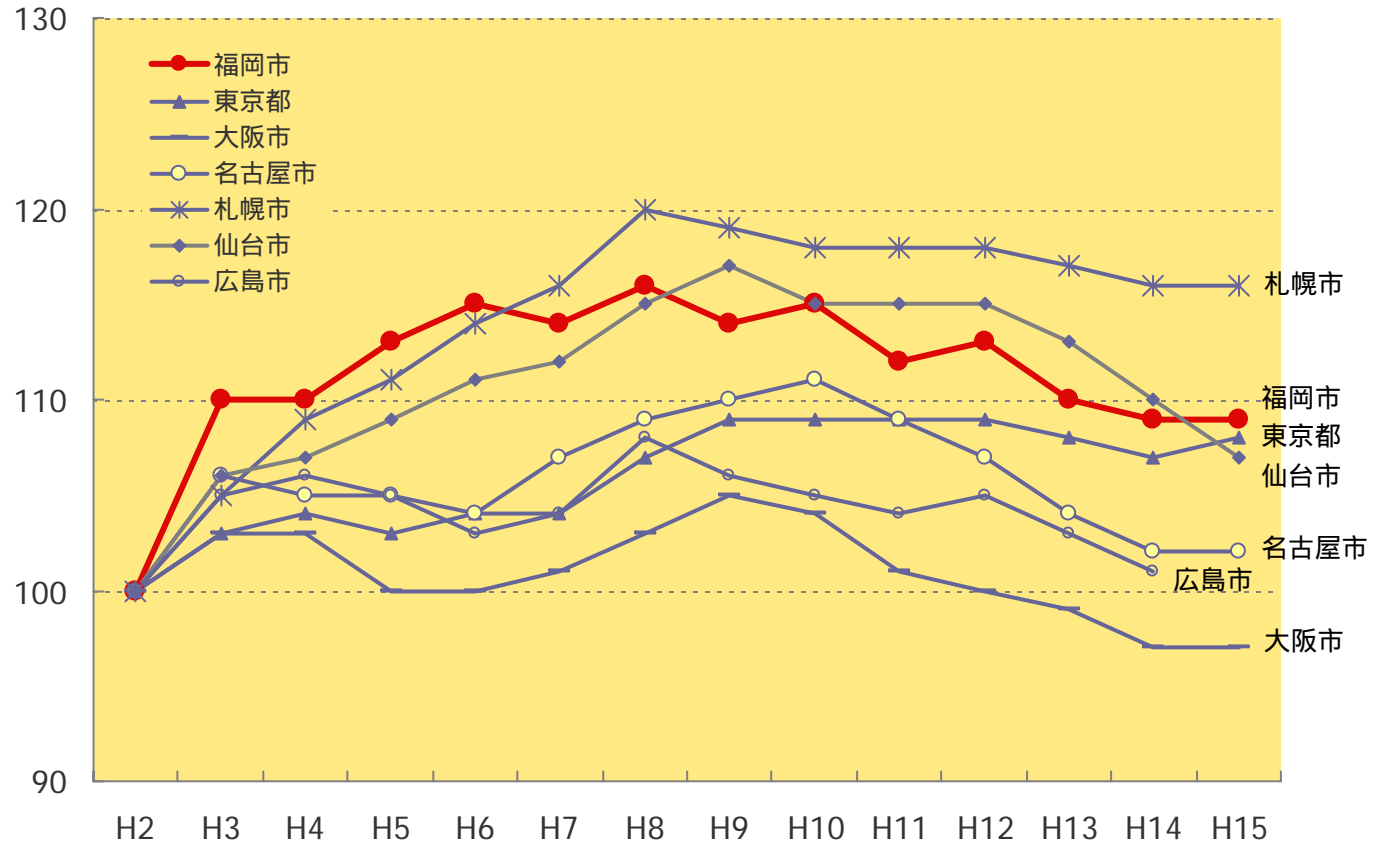


出典:昭和60年～平成12年総務省国勢調査確報値、平成17年総務省国勢調査速報値、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(中位推計)」、平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より福岡新都心開発株式会社が作成
注)昭和60年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したもの

将来にわたって人口成長を続ける福岡都市圏

地域内総生産額

地域内総生産額



出典：各市及び東京都の公表値を福岡新都心開発株式会社が指数化
 注)平成2年の地域内総生産を100として指数化し、グラフ化したもの

自動車関連産業の集積

日本経済新聞（平成18年4月19日朝刊）
『自動車部品生産九州集積一段と』
（トヨタのエンジン工場呼び水）



九州ではトヨタ自動車のほか、日産自動車とダイハツ工業が車体工場を持つ。

人材・物流など利点

年産能力は合計百十五万台で、国内生産全体の約一割だが、トヨタが高級車ブランド「レクサス」を生産するなど、世界でも最先端の工場が集積している。ダイハツは大分県中津市に二〇〇四年十二月に新工場を稼働。当初の年間十五万台から順次、生産能力を引き上げ、今年度中に二十五万台体制を整える。近隣地に第二工場建設も計画。日産の九州工場も年産五十二万台のラインが輸出好調でフル稼働状態が続く。

他社も増産、一大拠点に

九州が自動車産業の一大拠点になっているのは「人・く立地し、資材を調達しやす」「物流」「調達」の三点でメリットが見込めるためだ。〇六年二月の有効求人倍率は、トヨタグループが集積する愛知県が一・七倍だったのに対し、福岡県は〇・八〇倍。若者などの労働力を集めやすい。物流面では、昨春に北九州市で新たにコンテナターミナルが開港し、今年三月には新北九州空港が開港。後人単位の雇用創出が見込まれる（同県幹部と期待は大きい）。

デンソー	約200億円を投資して、ディーゼル車用燃料噴射装置の新工場を建設（北九州市）
アイシン精機	子会社のラインを増設、車体部品の生産能力を5割拡大（熊本県城南海町）
トヨタ紡織	ドア内装材などの新工場を建設、05年夏に稼働。投資額は約40億円（福岡県宮若市）
豊田合成	エアバッグモジュールなどの生産を手掛ける新工場を05年9月に稼働（北九州市）
小糸製作所	照明機器の新工場を建設、06年10月稼働予定（佐賀市）
フタバ産業	今年末までにプレス部品の新工場を稼働（福岡県直方市）
シロキ工業	窓開閉用部品などを生産する工場を増床（北九州市）
豊田鉄工	プレス溶接部品などの新工場を05年9月に稼働（福岡県宮若市）

トヨタ自動車九州（福岡県宮若市）	日産自動車九州工場（福岡県糸田町）
①1992年12月	①1975年4月
②43万台	②52万台
③ハリアー、クルーガー、レクサス（LS、ES）	③ティアナ、ラファエスタ、ムラノなど
④約7100人	④約4600人

①2004年12月	②20万台～06年度中に25万台に	③ハイゼットカーゴ、アトラレーヴ、ゴーン、ビーゴなど	④約1600人
-----------	-------------------	----------------------------	---------

①稼働時期 ②年産能力 ③主な生産車種 ④人員

トヨタのエンジン工場呼び水

自動車部品生産九州集積一段と

トヨタ自動車は十八日、子会社のトヨタ自動車九州（福岡県宮若市）が建設したエンジン工場（福岡県糸田町）の完成を聞いた。グループの国内エンジン生産拠点としては四番目で、愛知県外では初めて。トヨタは九州で高級車ブランド「レクサス」の生産を拡大。これに合わせて同社を取引先とする部品メーカーも九州で生産能力の増強に動いており、自動車産業の集積が一段と進んできた。



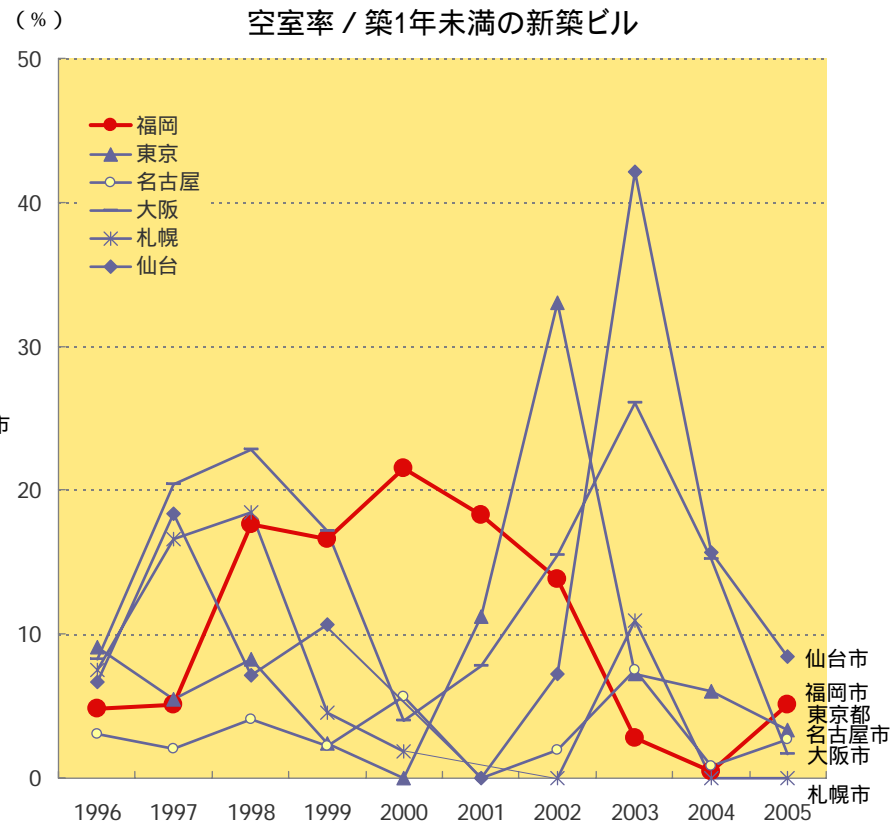
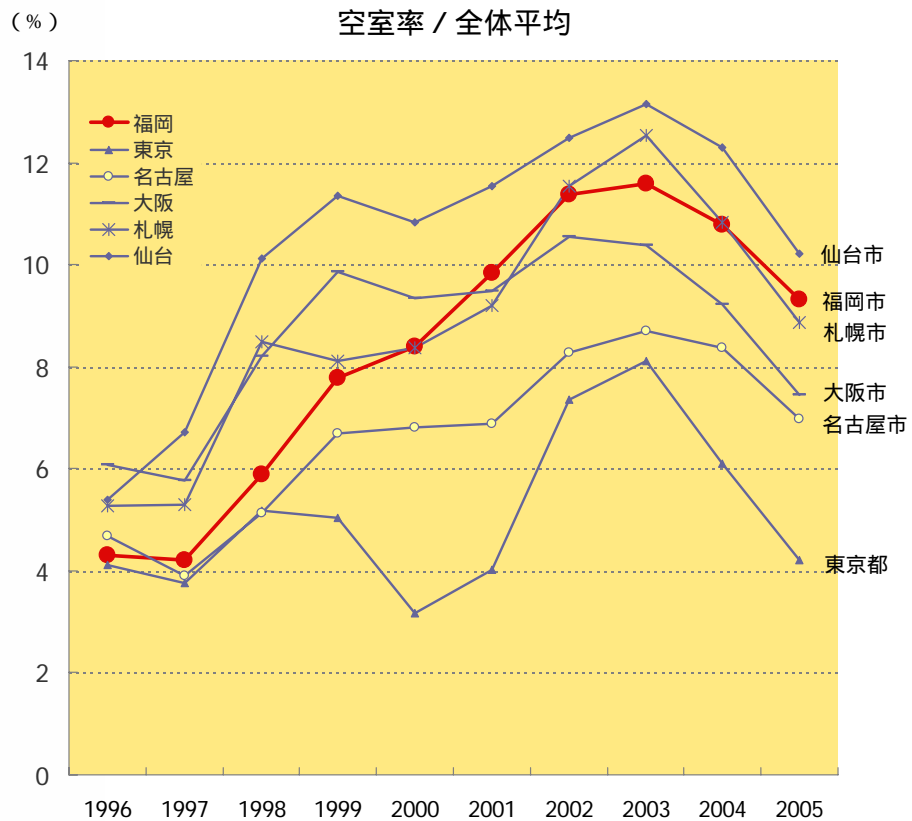
レクサス向けエンジンを生産するトヨタ九州糸田工場

フタバ・豊田合成：設備増強相次ぐ

トヨタの生産計画に合資、福岡県直方市でプレス工場を建設し、エンジン、ボディメーカも九州で相次ぎ拠点を拡充する。五つのカンパニエンスを年間二十二万台を生産する。宮田工場（福岡県若菜市）で生産するレクサスSRX350（ハリアー）など。トヨタはレクサスの主力拠点を位置づけて車種を拡充。トヨタ九州の生産を〇〇七年三月期に前期に比べ約四割増の四十二万台に増やす計画だ。

を稼働。約五万平方メートルのことで物流コストを削減できる。トヨタは九州を愛知県に次ぐ国内生産拠点と位置づけており、部品各社も「新工場を国内の主力工場にする」（フタバの小塚逸夫社長）考えだ。納入先の近接地で生産する

オフィス空室率

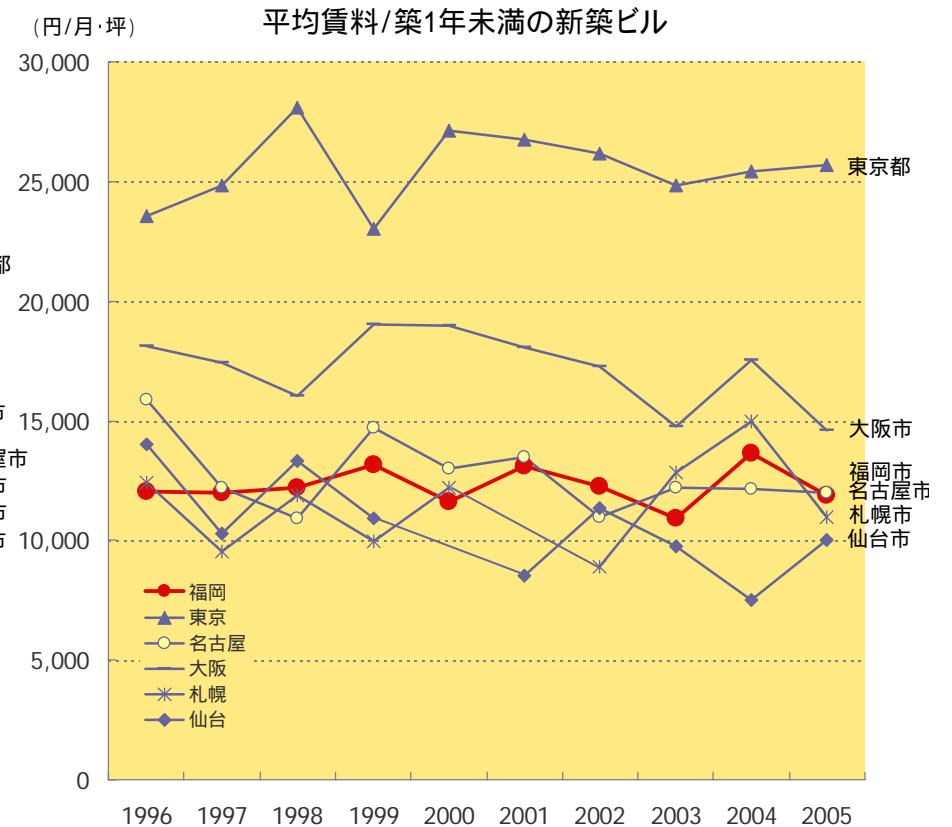
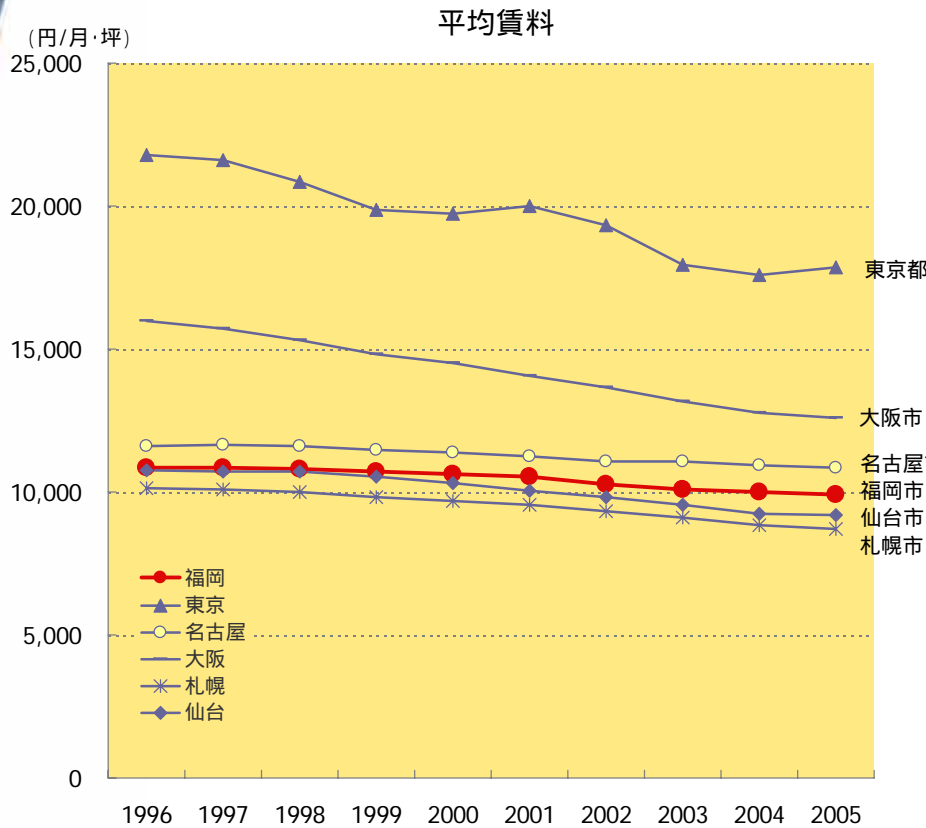


注) 2000年仙台、2001年札幌は新築ビルの竣工なし

出典: 三鬼商事株式会社「地域別オフィスデータ」

空室率は改善

オフィス平均賃料



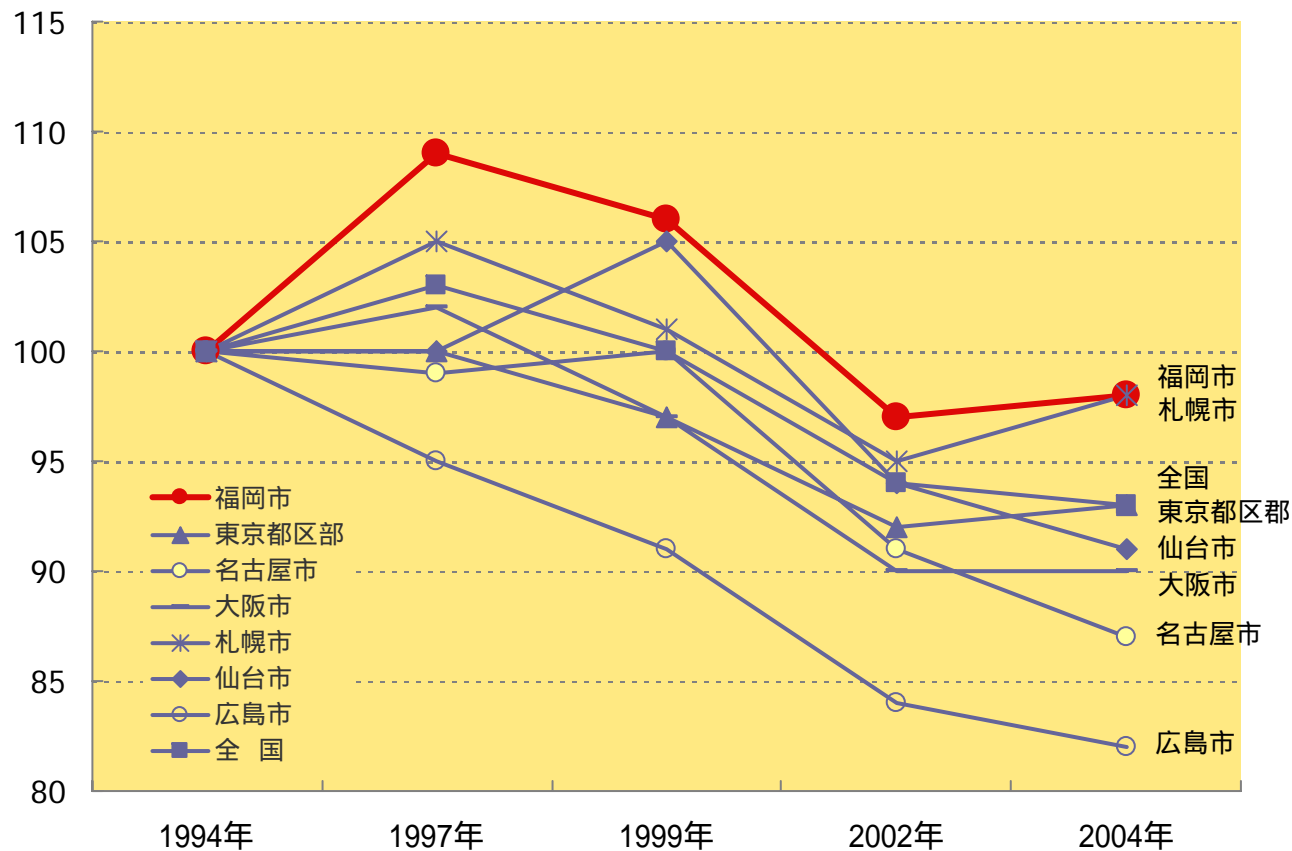
注) 2000年仙台、2001年札幌は新築ビルの竣工なし

出典: 三鬼商事株式会社「地域別オフィスデータ」

福岡の賃料水準は東京の半額程度で安定

小売販売額の推移

小売販売額の推移

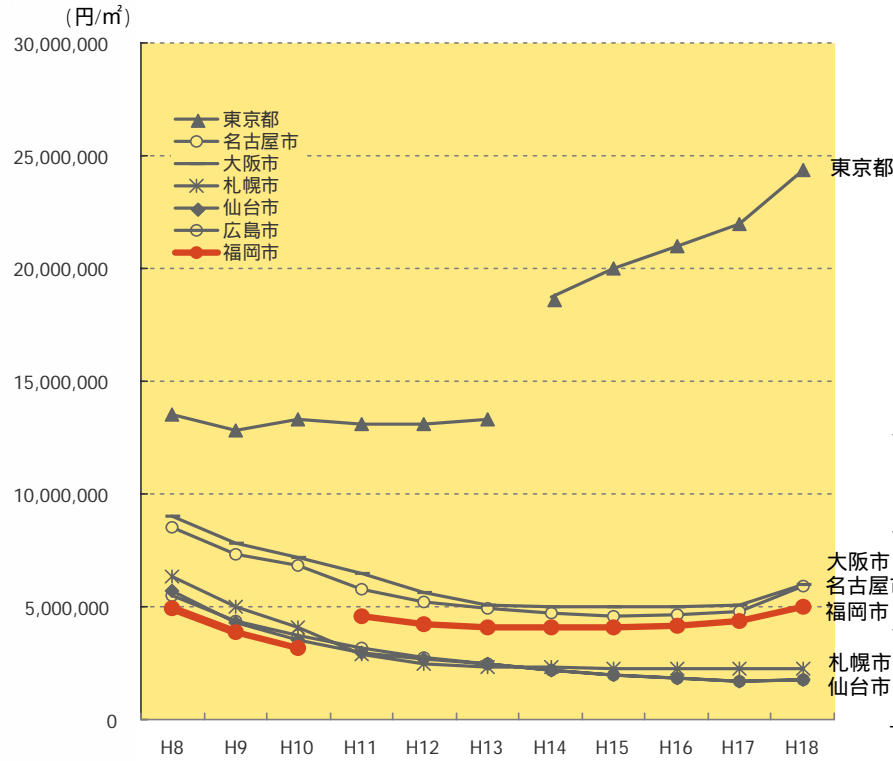


出典: 経済産業省 商業統計調査平成6, 9, 11, 14, 16年
 注) 福岡新都心開発株式会社が、平成6年の地域内総生産を100として、指数化しグラフ化したものです

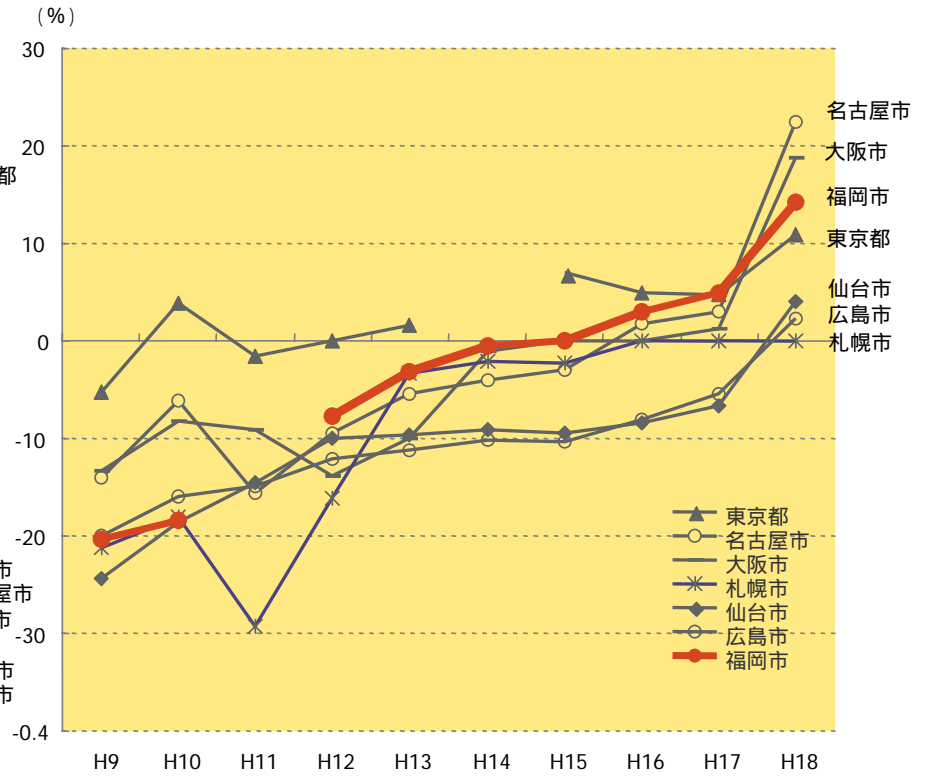
福岡市の小売販売額は堅調に推移

地価動向

公示価格最高値の推移



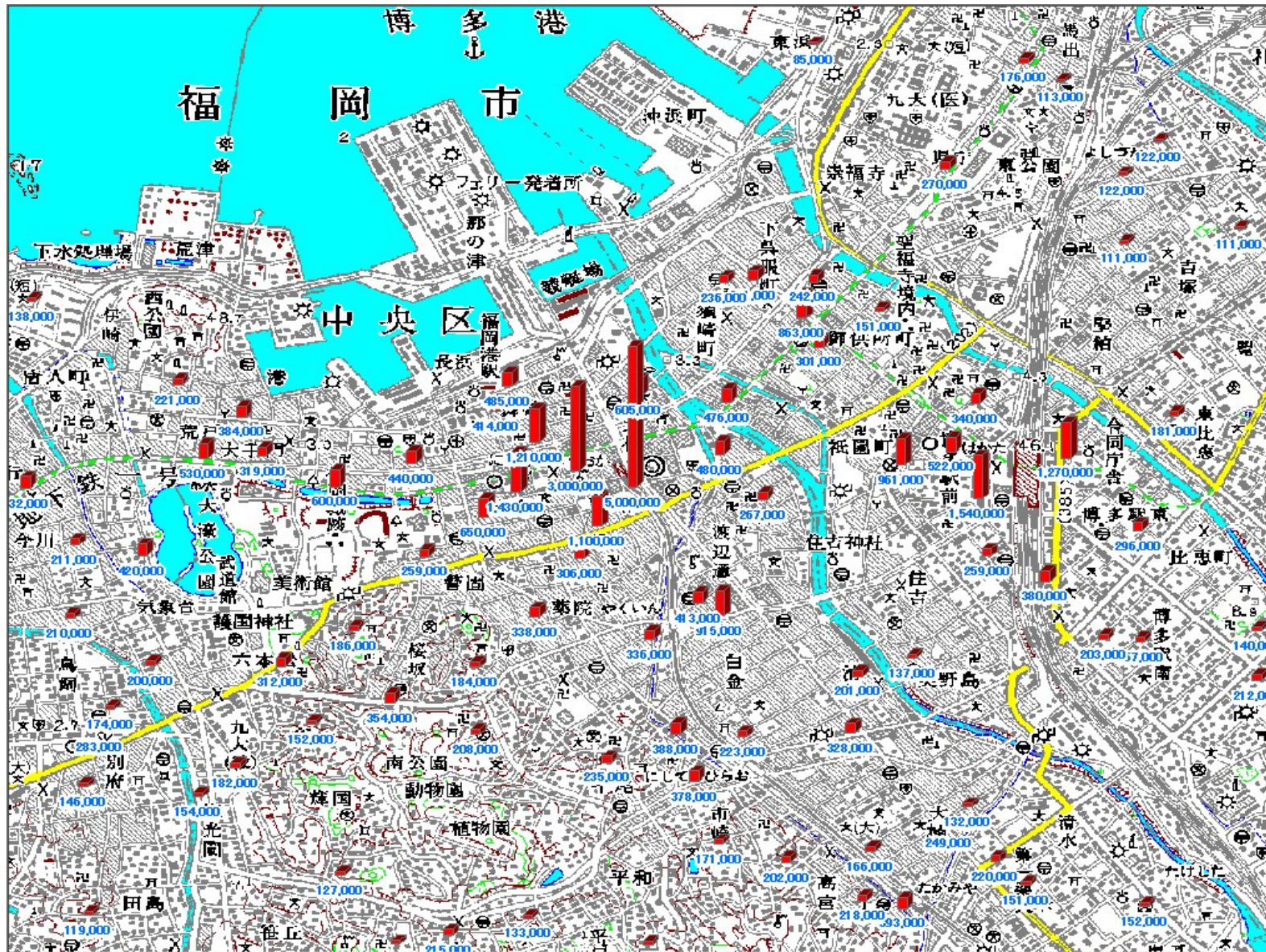
商業地価最高値対前年変動率



出典:国土交通省地価公示から福岡新都心開発株式会社が集計
 注)福岡市は平成11年、東京都は平成14年に、最高地点が変更になったためデータが不連続

福岡市の地価(平成18年)

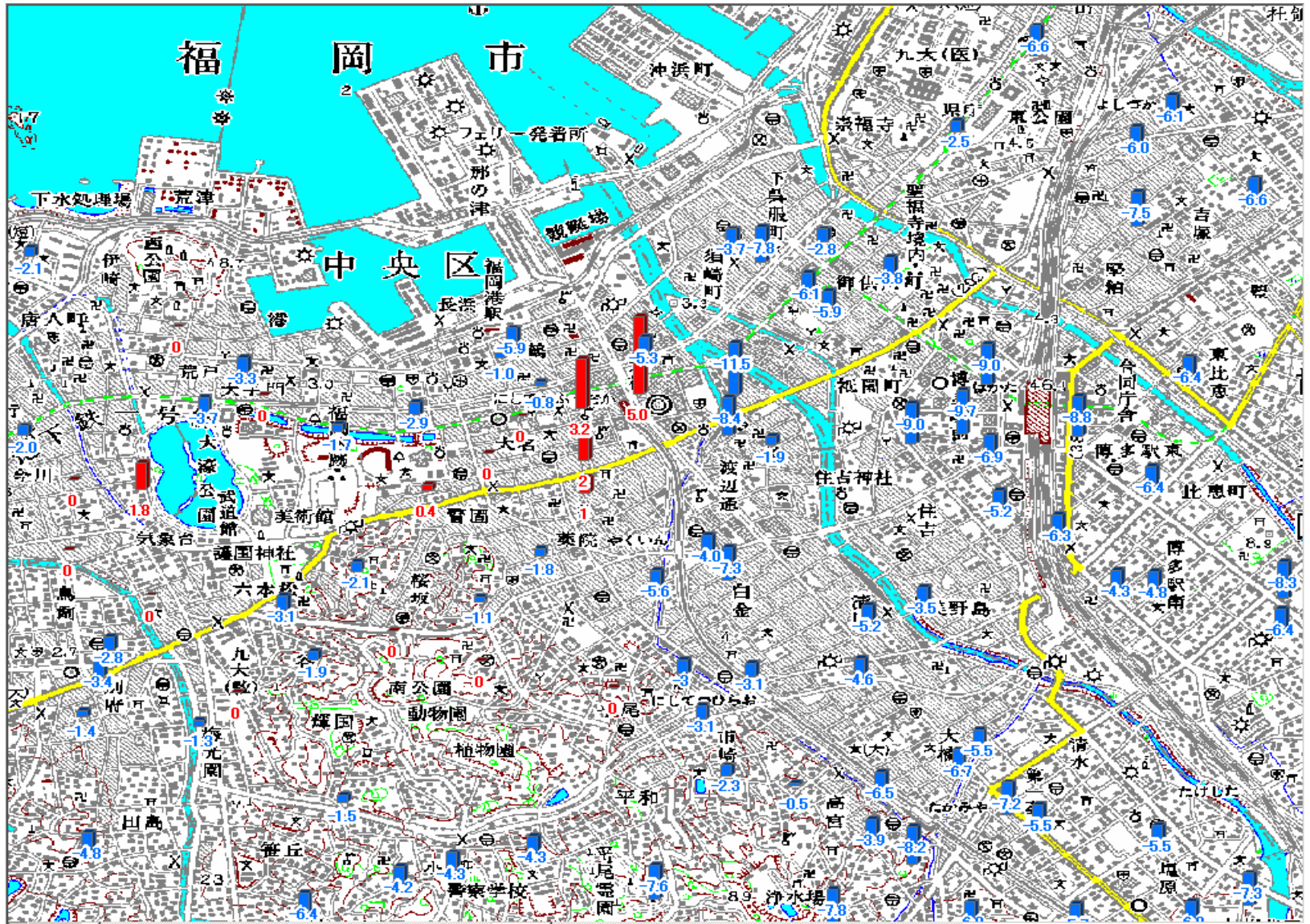
(円/m²)



出典: 国土交通省公示地価
背景図: 国土地理院 数値地図25000

福岡市の地価変動率(平成16年 平成17年)

(対前年比%)



出典:国土交通省公示地価
背景図:国土地理院 数値地図25000

物件概要(キャナルシティ博多、パークプレイス大分)

(平成18年3月31日現在)

キャナルシティ博多



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

主要店舗

- 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

概要

- 所在地 福岡市博多区住吉一丁目
- 賃貸可能面積 47,909.65m²
- 建築時期 平成8年4月15日
- PM会社 福岡地所株式会社



パークプレイス大分



特徴

- 大分県スポーツ公園(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

主要店舗

- ジャスコ
- ケーズデンキ
- T・ジョイ
- スポーツオーソリティ
- プラサカブコン

概要

- 所在地 大分市公園通り西二丁目
- 賃貸可能面積 100,664.83m²
- 建築時期 平成14年3月26日、
同年4月17日、同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



物件概要(サンリブシティ小倉、小嶺台コミュニティモール)

(平成18年3月31日現在)

サンリブシティ小倉



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

主要店舗

- 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



小嶺台コミュニティモール



特徴

- 幹線道路の国道211号線に面し、北九州市都市高速4号線小嶺インター出口正面に位置
- 約8,000m²の敷地中央に十分な平面駐車場を配置
- 地域に根付いた生鮮スーパーを中心とした4テナントで構成

主要テナント

- スーパー協和
- ダイソー
- ガスト
- ミスタードーナツ

概要

- 所在地 北九州市八幡西区小嶺台一丁目
- 賃貸可能面積 3,743.12m²
- 建築時期 昭和47年6月3日、平成9年3月15日、平成9年5月12日、平成9年6月9日
- PM会社 福岡地所株式会社



物件概要(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)

(平成18年3月31日現在)

キャナルシティ・ビジネスセンタービル



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

主要テナント

- 東陶機器
- ベルシステム24
- 有線ブロードネットワークス
- 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

概要

- 所在地 福岡市博多区住吉一丁目
- 賃貸可能面積 23,011.91m²
- 建築時期 平成8年4月15日
- PM会社 福岡地所株式会社



呉服町ビジネスセンター



特徴

- 「明治通り」「大博通り」に面し、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
- 地域最高品質のスペック
ワンフロア620坪/天井高2,900mm/光ケーブルなど
- 三洋信販、NTTマーケティングアクト九州、ソニー生命保険等によりコールセンターとして利用

主要テナント

- 三洋信販
- NTTマーケティングアクト九州
- ソニー生命保険
- サントリー
- サニー

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(サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター)

(平成18年3月31日現在)

サニックス博多ビル



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
- 高品質かつ柔軟なスペック
フリーアクセスフロア/個別空調/フロア分割可能/光ケーブルなど

主要テナント

- サニックス
- 西日本シティ銀行
- ローム
- 出光興産

概要

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



大博通りビジネスセンター



特徴

- 交通利便性の非常に高い好立地(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)
- オフィス棟は福岡市内トップクラスの高機能空間
 - 基準階貸室面積333坪、最小18坪まで分割可能
 - 天井高2.7m、フリーアクセスフロア100mm
 - 光ケーブル、個別空調
- 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

主要テナント

- NTTコムウェア
- 東京海上日動事務アウトソーシング
- 横河電機
- 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

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11,224.49㎡
住宅棟3,427.38㎡
- 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(シティハウス天神けやき通り、優先匿名組合出資持分)

(平成18年3月31日現在)

シティハウス天神けやき通り



特徴

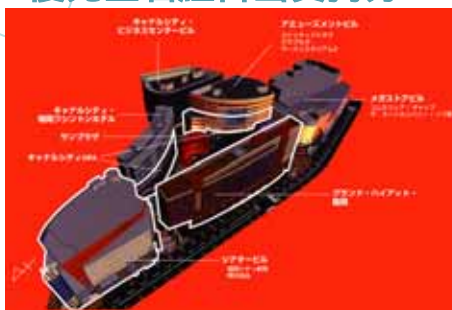
- 天神地区に近接、交通利便性
- 生活利便性ともに良好な人気居住エリアに位置する新築賃貸マンション
- 西鉄天神大牟田線「西鉄福岡」駅徒歩15分、市営地下鉄「赤坂」駅徒歩9分、同「桜坂」駅徒歩11分
- 地上13階建て(延床面積3,531.37m²)、2LDK(約58m²、30戸)及び3LDK(約75m²、12戸)で構成予定
- 「免震構造」の採用により、高い安全性と安心感を提供

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株式会社大央グループ)



CCH Bridge 優先匿名組合出資持分



特徴

- 対象不動産「キャナルシティ博多SPC区分」売買予約契約も同時に締結(谷澤総合鑑定所又は日本不動産研究所鑑定価格にて将来譲渡を約する、当方コールオプション)
- 「キャナルシティ博多SPC区分」主要テナント
 - 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

