



福岡リート投資法人

Fukuoka REIT 8968

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

第6期決算説明資料

平成19年3月1日～平成19年8月31日

株式会社 福岡リアルティ



福岡リートのプロフィール

会社概要

【名称】	福岡リート投資法人
【資産運用委託会社】	(株)福岡リアルティ
【スポンサー】	福岡地所(株)、九州電力(株) (株)福岡銀行、(株)西日本シティ銀行 西日本鉄道(株)、西部瓦斯(株) (株)九電工、九州旅客鉄道(株) ロイヤルホールディングス(株)
【上場日】	平成17年6月21日 (東京証券取引所、福岡証券取引所)

財務内容

【資産総額】	1,178億円 (平成19年8月31日現在)
【借入金総額】	441億円 (平成19年8月31日現在)
【長期会社格付け】	S&P A-(安定的)
【LTV(有利子負債/総資産)】	37.4%

分配金

【前期(第6期)末日】	平成19年8月31日 (半年毎、2月/8月決算)
【前期(第6期)分配金実績】	1口当たり18,360円
【利回り】	3.79% (前期分配金年換算/平成19年8月31日現在投資口価格)
【対国債スプレッド】	2.18% (10年物国債との比較、平成19年8月31日現在)

投資口価格

【現在価格】	960,000円 (平成19年8月31日現在)
【発行済投資口数】	107,050口
【時価総額】	1,027億6,800万円
【高値(上場来)】	1,300,000円 (平成19年2月26日)
【安値(上場来)】	763,000円 (平成17年9月15日)

ポートフォリオ

【投資タイプ】	商業施設 62.9%、オフィス 34.2%、住居 2.9%
【投資対象エリア】	福岡都市圏 72.4%、その他九州地域 27.6%
【期末賃貸可能面積】	328,071.73m ²
【期末稼働率】	99.7%

※ 平成19年8月31日現在の保有物件および取得予定物件(約定ベース)による数値です。シティハウスけやき通りは取得予定価額ベースです。優先匿名組合出資持分は含まれていません。総賃貸可能面積及び稼働率は、平成19年8月31日現在の保有物件の数値です。

1.	Financial Statement 第6期決算報告	4
2.	Portfolio ポートフォリオ	13
3.	Strategy ストラテジー	24
4.	Compliance コンプライアンス	29
5.	Appendix 補足資料	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。また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、福岡リート投資法人又は株式会社福岡リアルティが作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。



Fukuoka
REIT

Financial Statement

第6期決算報告



第6期(平成19年8月期)決算ハイライト

項目	第6期 平成19年3月1日 ～平成19年8月31日	第5期 平成18年9月1日 ～平成19年2月28日	増減 金額
営業収益	5,232 百万円	4,870 百万円	362 百万円
営業利益	2,362 百万円	2,210 百万円	152 百万円
経常利益	1,966 百万円	1,866 百万円	100 百万円
当期純利益	1,965 百万円	1,856 百万円	109 百万円
1口当たり分配金	18,360 円	17,341 円	1,019 円
投資口数(期末時点)	107,050 口	107,050 口	
運用日数	184 日	181 日	
物件数(期末) ^(注)	11 物件	11 物件	
テナント数(期末)	327 テナント	314 テナント	
賃貸可能面積(期末)	328,071.73m ²	304,024.87m ²	
稼働率(期中平均)	99.7 %	99.2 %	
稼働率(期末)	99.7 %	99.4 %	

(注) 取得予定物件及び匿名組合出資持分を除きます。

当期純利益 前期比増減要因

増加要因

- 第6期取得物件「原サティ」 178百万円
賃貸収入 212百万円
コスト △35百万円
- 第5期期中取得2物件(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)通期稼働 49百万円
賃貸収入 86百万円
コスト(固都税開始含む) △37百万円

減少要因

- 固都税支払開始 29百万円
アメックス赤坂門タワー 4百万円
大博通りビジネスセンター 25百万円
- ファイナンスコスト 45百万円
期中平均借入金残高(原サティ取得による増加)
【第5期】39,976百万円 【第6期】44,100百万円

1口当たり分配金

- 決算(予想超過)
18,360円
- 期初予想
17,600円



- パークプレイス大分
05年4月の3F増床、今年4月セブンイレブン増床の効果が施設全体に波及
- キャナルシティ博多
テナント入替(ZARA、ラーメンスタジアム)が奏功し、増収

第6期(平成19年8月期)損益計算書

(単位:千円)

科目	第6期 自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		第5期 自平成18年9月1日 至 平成19年2月28日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
I 営業収益	5,232,084	100.0	4,870,051	100.0	362,032	7.4
不動産賃貸収益	4,874,882		4,544,795			
その他不動産賃貸収益	216,627		189,256			
不動産等売却益	4,574		-			
匿名組合分配益	136,000		136,000			
II 営業費用	2,869,239	54.8	2,659,590	54.6	209,648	7.9
不動産賃貸費用	2,437,428		2,251,250			
資産運用報酬	325,517		297,694			
資産保管委託報酬	10,344		9,041			
一般事務委託報酬	33,300		30,431			
役員報酬	9,600		9,600			
その他営業費用	53,047		61,572			
営業利益金額	2,362,845	45.2	2,210,461	45.4	152,383	6.9
III 営業外収益	5,598	0.1	12,247	0.2	△6,649	△54.3
受取利息	5,394		3,728			
その他営業外収益	203		8,519			
IV 営業外費用	401,641	7.7	356,613	7.3	45,027	12.6
支払利息	333,144		295,397			
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	52,231		44,225			
その他営業外費用	2,257		2,982			
経常利益金額	1,966,802	37.6	1,866,095	38.3	100,706	5.4
税引前当期純利益金額	1,966,802	37.6	1,866,095	38.3	100,706	5.4
法人税、住民税及び事業税	1,436		9,654	0.2		
法人税等調整額	△37		19	0.0		
当期純利益金額	1,965,403	37.6	1,856,421	38.1	108,981	5.9
前期繰越利益	84		16		67	
当期末処分利益	1,965,487		1,856,438		109,049	

前期比増減主要因

営業収益の増加

- ①第6期取得物件「原サティ」貢献 212百万円
- ②第5期 期中取得物件通期稼働
 - ・スクエアモール鹿児島宇宿 36百万円
 - ・熊本インターコミュニティSC 50百万円
- ③小嶺台コミュニティモール売却
 - ・売却益、違約金収入 31百万円
 - ・賃貸収入剥落 △32百万円
- ④パークプレイス大分収入増
 - ・季節変動(日割差異等) 13百万円
 - ・セブンイレブンOPEN 2百万円
 - ・違約金収入 12百万円

営業費用の増加

- ①第6期取得物件「原サティ」コスト 35百万円
- ②第5期 期中取得物件コスト
 - ・スクエアモール鹿児島宇宿 22百万円
 - ・熊本インターコミュニティSC 15百万円
- ③固都税開始
 - ・大博通りビジネスセンター 25百万円
 - ・アメックス赤坂門タワー 4百万円
- ④パークプレイス大分販促費 22百万円
- ⑤資産運用報酬の増加
 - ・運用報酬1(資産残高連動) 18百万円
 - ・運用報酬2(収益連動) 7百万円
 - ・運用報酬3(利益連動) 2百万円

営業外費用の増加

- ①ファイナンスコスト増加
 - ・支払金利 37百万円
 - ・融資関連費用 8百万円

【期中平均借入金残高と平均金利】

期	平均残高	平均金利	支払利息
第6期	44,100	1.49854%	333
第5期	39,976	1.49009%	295
増減	4,123	0.00845%	37

第6期(平成19年8月期)貸借対照表

(単位:千円)

科目	第6期 (平成19年8月31日現在)		第5期 (平成19年2月28日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
資産の部	原サティ取得(第6期:平成18年3月1日)資金が一日滞留					
I 流動資産						
現金及び預金	2,369,396		6,561,682		△4,192,286	
信託現金及び信託預金	3,979,594		3,493,655		485,939	
営業未収入金	275,251		248,290		26,960	
繰延税金資産	37		-		37	
未収消費税等	-		99,443		△99,443	
その他流動資産	273,658		229,751		43,906	
流動資産合計	6,897,937	5.9	10,632,823	9.1	△3,734,885	△35.1
II 固定資産	小嶺台コミュニティモール売却					
1. 有形固定資産						
建物	-		136,683		△136,683	
構築物	-		805		△805	
土地	-		641,782		△641,782	
信託建物	42,225,480		41,797,815		427,665	
信託構築物	423,282		397,201		26,080	
信託機械及び装置	289,014		295,701		△6,686	
信託工具器具及び備品	279,354		291,519		△12,164	
信託土地	64,120,972		59,463,999		4,656,972	
信託建設仮勘定	-		25,397		△25,397	
有形固定資産合計	107,338,104	91.1	103,050,906	87.9	4,287,198	4.2
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	97,739		79,342		18,397	
投資その他の資産合計	3,529,373	3.0	3,510,975	3.0	18,397	0.5
固定資産合計	110,867,477	94.1	106,561,881	90.9	4,305,595	4.0
III 繰延資産						
創業費	16,786		22,381		△5,595	
投資口交付費	33,650		42,062		△8,412	
繰延資産合計	50,436	0.0	64,444	0.0	△14,007	△21.7
資産合計	117,815,851	100.0	117,259,149	100.0	556,701	0.5

原サティ取得

(単位:千円)

科目	第6期 (平成19年8月31日現在)		第5期 (平成19年2月28日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	295,862		284,348		11,514	
短期借入金	8,500,000		8,500,000		-	
一年以内返済予定 長期借入金	6,600,000		-		6,600,000	
未払金	33,529		55,340		△21,810	
未払費用	310,417		285,860		24,557	
未法人税等	591		1,210		△618	
未払消費税等	101,182		-		101,182	
前受金	629,392		589,863		39,528	
預り金	705,736		500,819		204,916	
流動負債合計	17,176,712	14.6	10,217,442	8.7	6,959,270	68.1
II 固定負債						
長期借入金	29,000,000		35,600,000		△6,600,000	
預り敷金保証金	-		98,595		△98,595	
信託預り敷金保証金	9,409,271		9,222,293		186,977	
デリバティブ負債	90,405		97,946		△7,541	
固定負債合計	38,499,677	32.7	45,018,836	38.4	△6,519,159	△14.5
負債合計	55,676,389	47.3	55,236,278	47.1	440,111	0.8
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額	60,264,380		60,264,380	51.4	-	
2. 剰余金						
当期末処分利益	1,965,487		1,856,438		109,049	
剰余金合計	1,965,487		1,856,438	1.6	109,049	
投資主資本合計	62,229,867	52.8	62,120,818	53.0	109,049	0.2
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△90,405		△97,946		7,541	
評価・換算差額等合計	△90,405	△0.1	△97,946	△0.1	7,541	-
純資産合計	62,139,462	52.7	62,022,871	52.9	116,590	0.2
負債・純資産合計	117,815,851	100.0	117,259,149	100.0	556,701	0.5

第6期(平成19年8月期)キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

	第6期(184日) 自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第5期(181日) 自平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,966,802	1,866,095
減価償却費	741,902	688,585
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	△5,394	△3,728
支払利息	333,144	295,397
不動産等売却益	△4,574	-
営業未収入金の増加・減少額	△26,960	85,518
未収消費税等の増加・減少額	99,443	△10,246
未払消費税等の増加・減少額	101,182	-
営業未払金の増加・減少額	7,769	9,821
未払金の増加・減少額	△19,157	8,966
未払費用の増加・減少額	14,747	13,783
前受金の増加・減少額	39,528	54,609
預り金の増加・減少額	211,278	△230,248
前払費用の増加・減少額	△43,339	34,033
長期前払費用の増加・減少額	△18,397	21,909
その他	△7,947	△21,540
小計	3,404,034	2,826,966
利息の受取額	5,394	3,728
利息の支払額	△323,334	△273,950
法人税等の支払額	△1,727	△9,977
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,084,367	2,546,767
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	783,223	-
信託有形固定資産の取得による支出	△5,796,651	△10,105,000
預り敷金保証金の返還による支出	△98,595	△4,533
信託預り敷金保証金の受入による収入	353,104	632,917
信託預り敷金保証金の返還による支出	△172,487	△111,214
投資口交付費の支出	-	△50,475
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△488,662
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,931,407	△10,126,968
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	4,000,000	8,500,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△8,100,000
長期借入金の借入による収入	-	1,000,000
投資口発行による収入	-	11,096,580
分配金の支払額	△1,859,306	△1,715,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,859,306	10,781,559
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△3,706,347	3,201,358
V 現金及び現金同等物の期首残高	9,566,675	6,365,317
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,860,328	9,566,675

賃貸事業収支

(単位:百万円)

科目	キャナル シティ 博多	パーク プレイス 大分	サンリブ シティ 小倉	小嶺台 コミュニティ モール	スクエア モール 鹿児島宇宿	熊本 インター コミュニティ SC	原サティ	キャナル シティ・ ビジネス センタービル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	アメックス 赤坂門 タワー	合計		
	第6期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)												第6期	第5期	増減
	(計算期間)	184日	184日	184日	9日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
不動産賃貸事業収益 合計 ①	1,402	932	292	28	262	89	212	711	561	203	320	73	5,091	4,734	357
不動産賃貸収益	1,374	901	292	1	225	89	212	709	494	189	320	63	4,874	4,544	330
その他 不動産賃貸収益	27	31	0	27	36	0	0	2	67	14	0	9	216	189	27
不動産賃貸事業費用 合計 ②	665	558	95	0	132	30	35	351	276	92	159	41	2,437	2,251	186
外注委託費	355	278	8	1	33	2	6	205	73	19	61	5	1,052	1,010	42
修繕費	8	18	0	0	0	0	0	8	6	2	1	0	46	40	6
原状回復費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
公租公課	71	77	37	-3	17	6	0 (注1)	46	38	16	25	4	339	275	63
損害保険料	7	6	2	0	1	0	0	5	3	1	1	0	31	30	0
減価償却費	177	125	45	0	46	18	26	83	94	35	64	21	741	688	53
その他 不動産賃貸費用	44	52	0	0	32	1	0	1	60	17	4	7	223	204	18
不動産賃貸事業損益③ (=①-②)	736	374	197	29	130	59	177	359	284	110	160	31	2,654	2,482	171
NOI④ (=③+減価償却費)	914	500	243	29	177	78	204	443	379	146	225	53	3,395	3,171	224
NOI利回り (④年換算/取得価額)	5.7%	6.3%	7.3%	- (注2)	6.6%	6.5%	7.5%	6.0%	6.7%	6.6%	6.4%	5.2%	6.3% (注3)	6.3%	0.0%

(注1) 「原サティ」の固都税の支払は第8期より開始の見込みです。

(注2) 平成19年3月9日付にて売却を実施した「小嶺台コミュニティモール」については算出しておりません。

(注3) 「小嶺台コミュニティモール」のNOI及び取得額を含めず算出しております。

第7期、第8期業績予想

項目	第8期(予想) 自:平成20年3月1日 至:平成20年8月31日 (184日)	第7期(予想) 自:平成19年9月1日 至:平成20年2月29日 (182日)	第6期(実績) 自:平成19年3月1日 至:平成19年8月31日 (184日)	第5期(実績) 自:平成18年9月1日 至:平成19年2月28日 (181日)	第4期(実績) 自:平成18年3月1日 至:平成18年8月31日 (184日)	第3期(実績) 自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日 (181日)
営業収益	5,257 百万円	5,160 百万円	5,232 百万円	4,870 百万円	4,496 百万円	4,050 百万円
営業利益	2,287 百万円	2,303 百万円	2,362 百万円	2,210 百万円	1,983 百万円	1,751 百万円
経常利益	1,843 百万円	1,897 百万円	1,966 百万円	1,866 百万円	1,716 百万円	1,698 百万円
当期純利益	1,841 百万円	1,895 百万円	1,965 百万円	1,856 百万円	1,715 百万円	1,697 百万円
1口当たり分配金 (実績)	—	—	18,360 円	17,341 円	18,632 円	18,438 円
↑						
決算時予想(直近)	—	17,700 円	17,600 円	17,000 円	18,200 円	16,700 円
↑						
決算時予想(2期前)	17,200 円	17,000 円	17,600 円			

7期(予想)⇒8期(予想) 差異

金利上昇リスク及び空室リスク等物件NOI減少リスクを勘案

【参考】

- ・減価償却費 802百万円
- ・固都税開始「花畑SC」「原サティ」「シティハウスけやき通り」

6期(実績)⇒7期(予想) 差異

「花畑SC」組入れ(平成19年9月3日)

「シティハウスけやき通り」組入れ(平成19年12月予定)

「小嶺台コミュニティモール」剥落

金利上昇リスク及び空室リスク等物件NOI減少リスクを勘案

【参考】

- ・減価償却費 767百万円

(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。

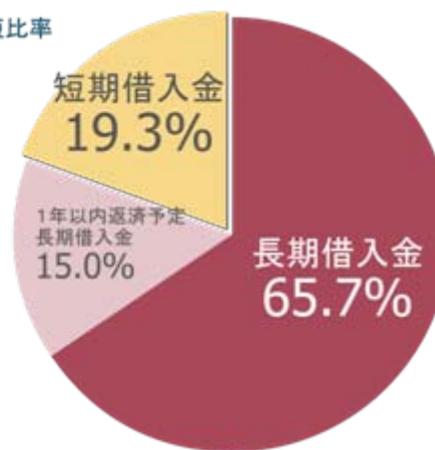
有利子負債の状況

第6期末時点総有利子負債 441億円

固定変動比率



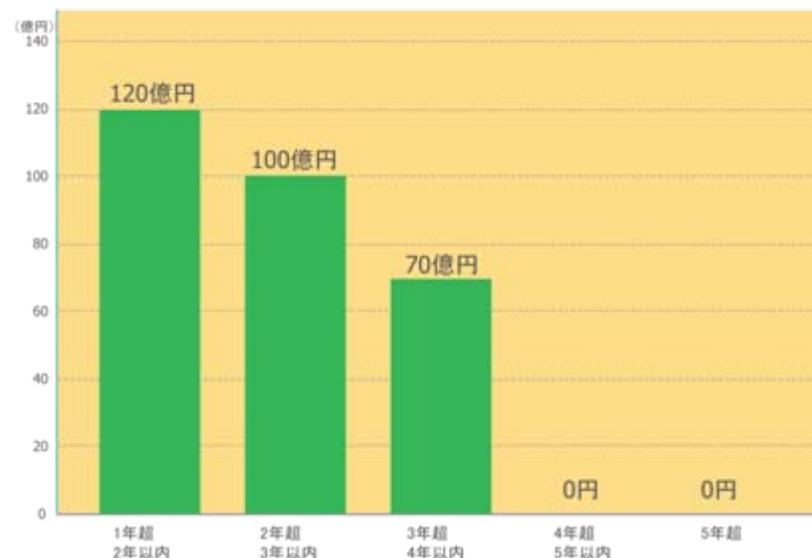
長短比率



残存平均借入期間および期中加重平均金利



返済期限の分散状況



(注) 期末時点(平成19年8月31日)を起算日として算出しています。

借入金一覧

(2007年8月31日現在)

種別	借入先	金額(円)	借入日	返済期限	返済方法	利率(年率)	金利	摘要
短期借入金	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2007年2月27日	2008年2月27日	期日一括	1.05333%(注1)	変動	無担保無保証
	住友信託銀行	1,500,000,000	2007年2月27日	2008年2月27日	期日一括	1.05333%(注1)	変動	
	みずほコーポレート銀行	1,500,000,000	2007年2月28日	2008年2月29日	期日一括	1.05333%(注1)	変動	
	三菱UFJ信託銀行	1,500,000,000	2007年2月28日	2008年2月29日	期日一括	1.03333%(注1)	変動	
	小計	6,500,000,000						
一年以内返済予定 長期借入金	あおぞら銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行 大分銀行、伊予銀行、佐賀銀行、十八銀行 宮崎銀行、山口銀行、親和銀行、筑邦銀行	6,600,000,000	2005年6月29日	2008年6月23日	期日一括	1.20667%(注2)	変動	無担保無保証
	小計	6,600,000,000						
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
	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4)	固定化 (注4)	
	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	
	小計	29,000,000,000						
コミットメントライン (注5)	福岡銀行、りそな銀行、熊本ファミリー銀行 西京銀行、親和銀行	2,000,000,000	2007年6月29日	2007年10月31日	期日一括	1.09917%(注3)	-	無担保無保証
	小計	2,000,000,000						
	合計	44,100,000,000						

コミットメントライン設定状況

種別	借入先	借入極度額(円)	コミットメント期間		摘要
			開始日	終了日	
コミットメントライン契約①	福岡銀行	3,000,000,000	2007年7月2日	2008年6月30日	無担保無保証
コミットメントライン契約② (注6)	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	2007年8月24日	2008年7月31日	無担保無保証
	合計	8,000,000,000			

(注1) 2007年8月31日から2007年9月28日(当日を含まない)まで

(注2) 2007年6月26日から2007年9月25日(当日を含む)まで

(注3) 2007年6月29日から2007年10月31日(当日を含まない)まで

(注4) 変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しています。

(注5) コミットメントライン契約②の更改前での借入金です。

(注6) コミットメントライン契約②は、当初締結のコミットメントライン契約の2007年8月23日でのコミットメントライン期間満了に伴い、2007年8月21日付にて更改締結されたものです。



Fukuoka
REIT

Portfolio
ポートフォリオ



ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

物件名称	築年数 (注1)	取得(予定) 価格(百万円) (注2)	取得(予定) 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 ²)	期末時点 稼働率
キャナルシティ博多	11年4ヶ月	32,000	H16.11.9	スポンサー	27	ワシントンホテル・コムサストア	47,858.67	100.0%
パークプレイス大分	5年4ヶ月	15,700	H16.11.9	スポンサー	80	ジャスコ・ケーズデンキ	100,925.97	99.7%
サンリブシティ小倉	2年5ヶ月	6,633	H17.7.1	外部	1	サンリブ	61,450.22	100.0%
スクエアモール鹿児島宇宿	11ヶ月	5,300	H18.9.28	スポンサー	11	スポーツデポ/ゴルフ5・ベスト電器	14,661.72	100.0%
熊本インターコミュニティSC	9ヶ月	2,400	H18.11.30	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	30年10ヶ月	5,410	H19.3.1	スポンサー	1	サティ	27,580.75	100.0%
花畑SC	-	1,130	H19.9.3	スポンサー	(2)	ボンラパス・マツモトキヨシ	(2,801.15)	(100.0%)
商業施設合計	-	68,573	-	-	-	-	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	11年4ヶ月	14,600	H16.11.9	スポンサー	45	TOTO・ベルシステム24	23,018.04	99.6%
呉服町ビジネスセンター	3年10ヶ月	11,200	H16.11.9	スポンサー	19	三洋信販・NTT西日本-九州	19,906.21	100.0%
サニックス博多ビル	6年3ヶ月	4,400	H17.9.30	外部	13	サニックス・出光興産	6,293.67	100.0%
大博通りビジネスセンター	5年4ヶ月	7,000	H18.3.16	スポンサー	66	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	98.6%
オフィスビル合計	-	37,200	-	-	-	-	-	-
シティハウスけやき通り	H19.11竣工予定	1,111	H19.12取得予定	外部	(42)	-	-	-
アメックス赤坂門タワー	2年1ヶ月	2,060	H18.9.1	外部	62	-	4,755.14	92.8%
住居合計	-	3,171	-	-	-	-	-	-
全物件 合計又は加重平均(注4)	9年5ヶ月	108,944	-	-	327	-	328,071.73	99.7%

銘柄名	取得価格 (百万円)	取得時期	想定IRR (注5)
他 有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする 優先匿名組合出資持分	3,400	H18.2.27	8.0%

全資産 合計	112,344
--------	---------

(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(予定)価額」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

(注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(未竣工物件は0年としています)を取得(予定)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。

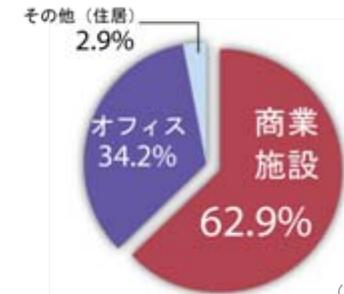
(注6)平成19年8月31日現在の保有物件及び取得物件(約定ベース)による数値にて算出しています。本数値に優先匿名組合出資持分は含んでいません。

(注7)上記一覧中において、括弧書きで記載されている数値は、各合計値に含めていません。

福岡・九州地域に特化



商業施設メイン

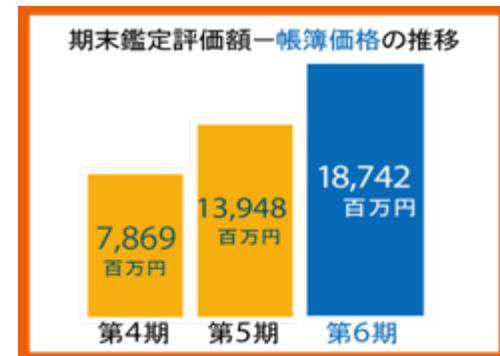


(注6)

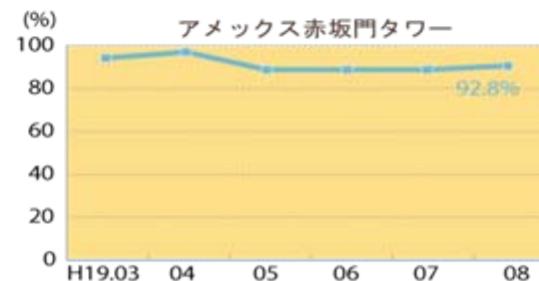
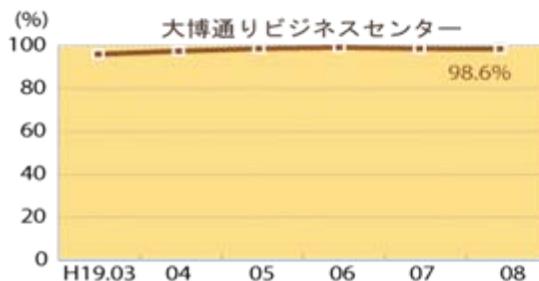
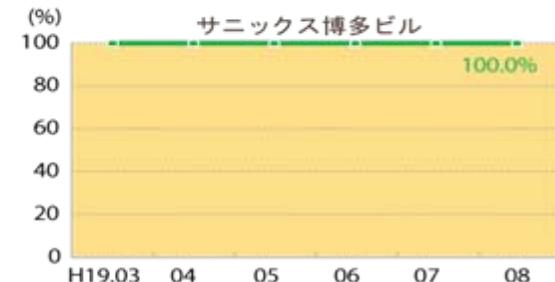
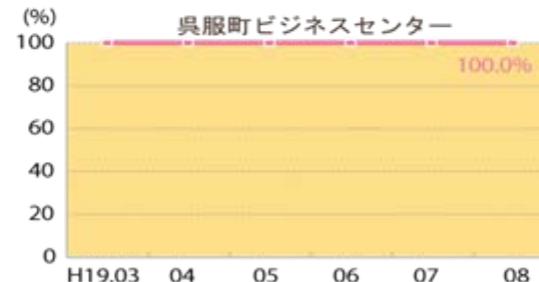
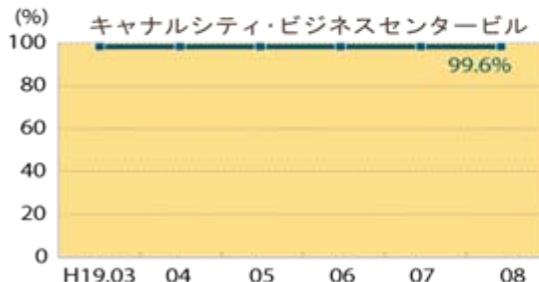
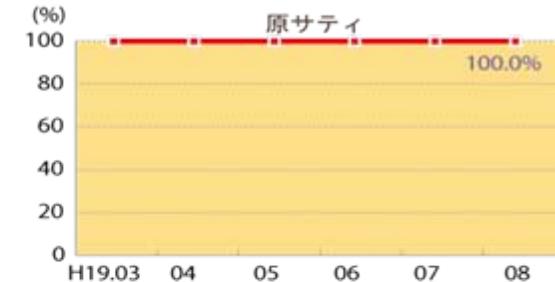
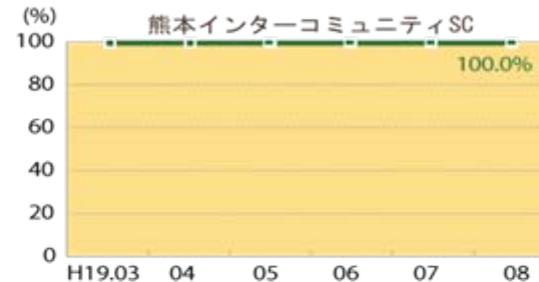
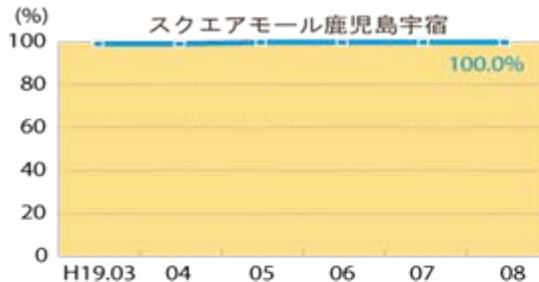
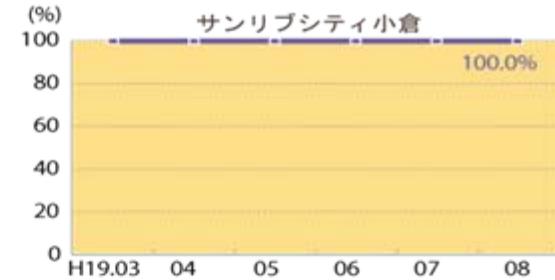
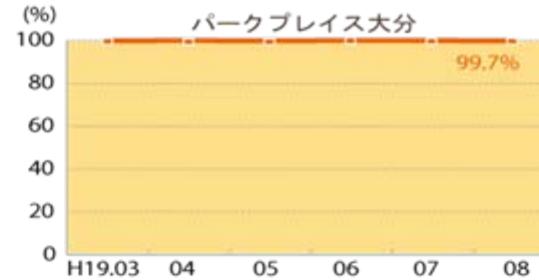
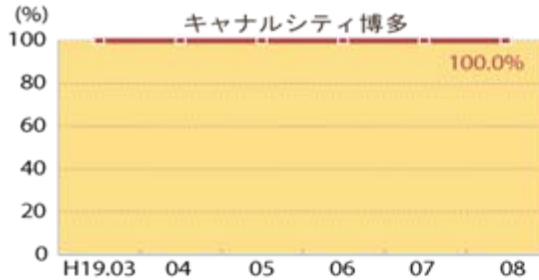
物件価格一覧

物件名称	取得(予定)時期	取得(予定)価格(百万円) (注1)	直近鑑定評価価格(百万円)	取得Cap(NCFベース) (注2)	鑑定Cap(NCFベース) (注3)	鑑定評価書作成会社	直近鑑定評価書直接還元法評価額(百万円) (注4)	直近鑑定評価書DCF法評価(注5)			
								評価額(百万円)	割引率	最終還元利回り	
商業施設	キャナルシティ博多	H16.11.9	32,000	37,500	6.0%	4.9%	谷澤総合鑑定所	38,500	37,000	5.0%	5.2%
	パークプレイス大分	H16.11.9	15,700	20,000	6.6%	5.5%	日本不動産研究所	20,100	19,800	5.2%	5.6%
	サンリブシティ小倉	H17.7.1	6,633	8,450	6.6%	5.6%	日本不動産研究所	8,460	8,430	5.0%	5.4%
	スクエアモール鹿児島宇宿	H18.9.28	5,300	5,930	6.2%	5.8%	日本不動産研究所	5,950	5,910	5.5%	6.0%
	熊本インターコミュニティSC	H18.11.30	2,400	2,550	6.5%	6.3%	日本不動産研究所	2,580	2,520	6.1%	6.6%
	原サティ	H19.3.1	5,410	5,550	6.8%	6.6%	日本不動産研究所	5,600	5,490	5.6%	7.7%
	花畑SC	H19.9.3	1,130	1,170	6.4%	6.0%	谷澤総合鑑定所	1,200	1,160	6.0%	6.3%
	商業施設合計	—	68,573	81,150	—	—	—	82,390	80,310	—	—
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	H16.11.9	14,600	16,800	6.3%	5.1%	谷澤総合鑑定所	17,100	16,700	5.1%	5.4%
	呉服町ビジネスセンター	H16.11.9	11,200	13,700	6.3%	5.1%	谷澤総合鑑定所	14,000	13,500	5.3%	5.4%
	サンックス博多ビル	H17.9.30	4,400	5,440	5.9%	4.9%	日本不動産研究所	5,490	5,390	4.7%	5.1%
	大博通りビジネスセンター	H18.3.16	7,000	8,090	6.0%	5.2%	日本不動産研究所	8,150	8,030	4.9%	5.4%
	オフィスビル合計	—	37,200	44,030	—	—	—	44,740	43,620	—	—
住居	シティハウスけやき通り	H19.12 取得予定	1,111	1,120	5.4%	5.3%	大和不動産鑑定	1,130	1,100	5.2%	5.5%
	アメックス赤坂門タワー	H18.9.1	2,060	2,070	5.4%	5.2%	大和不動産鑑定	2,110	2,050	5.0%	5.4%
	住居合計	—	3,171	3,190	—	—	—	3,240	3,150	—	—
全物件 合計又は加重平均	—	108,944	128,370	6.23%	5.35%						

- (注1)「取得(予定)価額」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
(注2)「取得CAP(NCFベース)」は、鑑定評価(調査報告書を含みます)における直接還元法NCFを取得(予定)価額で除して算出しています。
(注3)「鑑定CAP(NCFベース)」は、鑑定評価(調査報告書を含みます)の直接還元法における還元利回りを記載しています。
(注4)「直近鑑定評価書直接還元法評価額」は、平成19年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、「シティハウスけやき通り」については、直近で取得した鑑定評価書の直接還元法に基づく評価額を記載しています。
(注5)「直近鑑定評価書DCF法評価」は、平成19年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、「シティハウスけやき通り」については、直近で取得した鑑定評価書のDCF法に基づく各種数値を記載しています。



物件稼働率の推移



期中ポートフォリオ
稼働率 99.7%

(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。

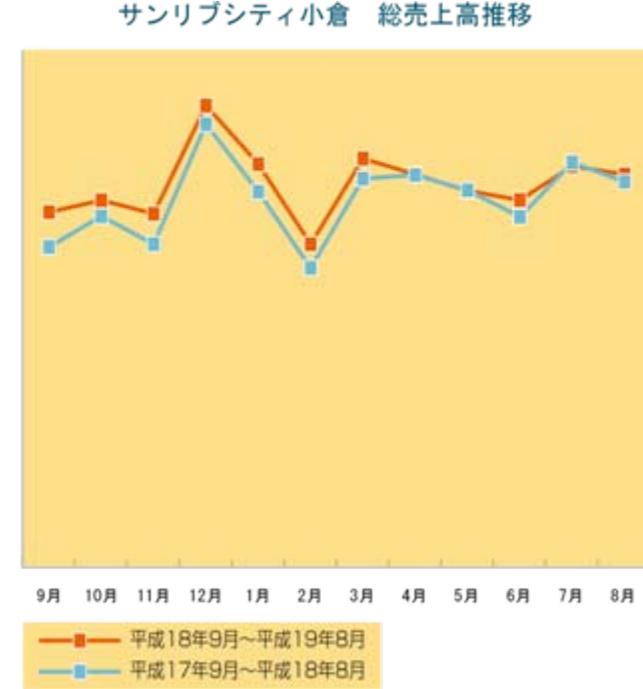
商業施設の売上推移



(注)キャナルシティ博多の各店舗の売上高を月別に集計したものです。



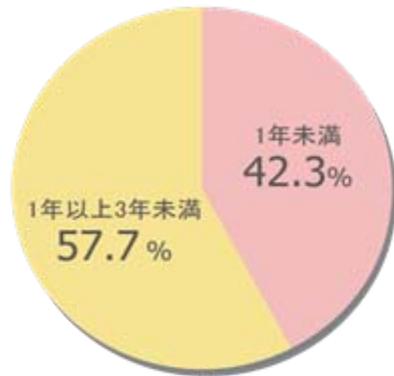
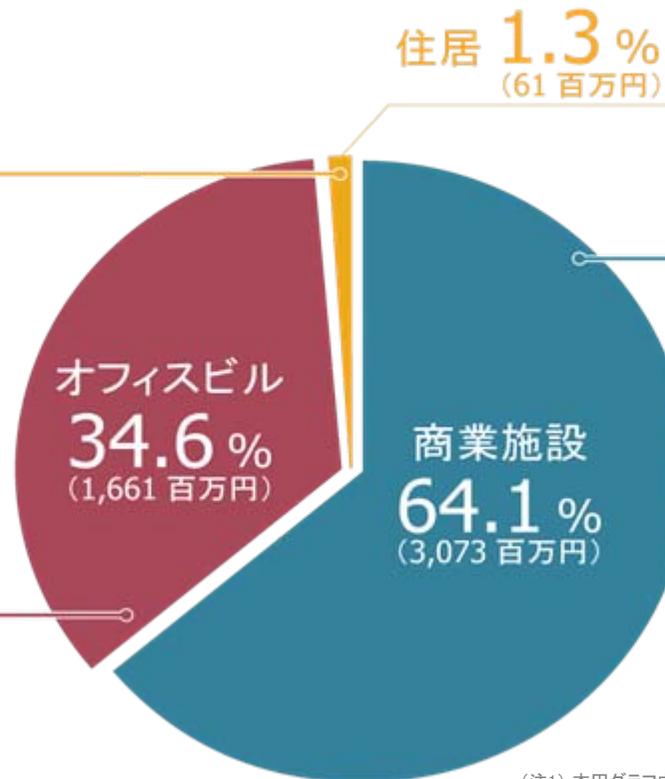
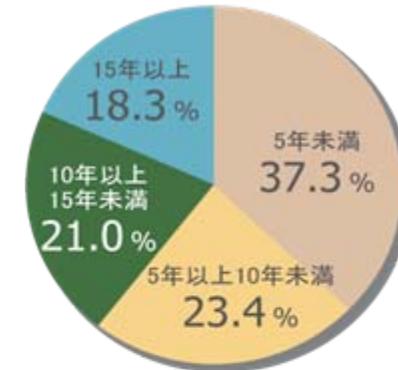
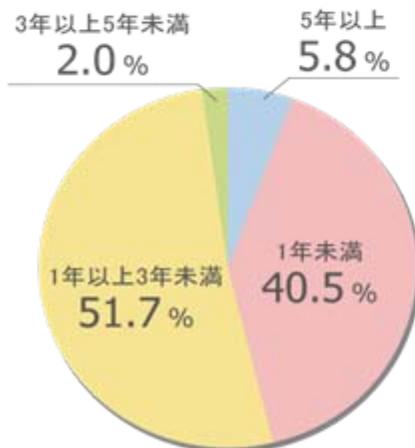
(注)パークプレイス大分の各店舗の売上高を月別に集計したものです。



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



賃料(共益費込)ポートフォリオ

住居契約残存年数比率
(注2)第6期物件タイプ別賃料(共益費込)比率
(4,794 百万円) (注1)商業施設契約残存年数比率
(注4)オフィスビル契約残存年数比率
(注3)

- (注1) 本円グラフ中の数値には、平成19年3月9日付にて売却を完了させた「小嶺台コミュニティモール」の賃料(共益費込)は含めておりません。
- (注2) 本円グラフ中に記載の比率は、「アメックス赤坂門タワー」の入居者の残契約期間毎に合計した第6期賃料(共益費込)を第6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3) 本円グラフ中に記載の比率は、「キャナルシティビジネスセンター」「呉服町ビジネスセンター」「大博通りビジネスセンター」及び「サンニクス博多ビル」の入居テナントの残契約期間毎に合計した第6期賃料(共益費込)を第6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4) 本円グラフ中に記載の比率は、「キャナルシティ博多」「パークプレイス大分」「サンリブシティ小倉」「スクエアモール鹿児島宇宿」「熊本インターコミュニティSC」及び「原サティ」の入居テナントの残契約期間毎に合計した第6期賃料(共益費込)を第6期賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。

商業施設テナント賃料(共益費込)体系比率

第6期商業施設賃料(共益費込)の構成比率
(3,073百万円)^(注1)

- ・サンリブ
- ・サティ
- ・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
- ・スポーツオーソリティ

固定賃料^(注)+
売上歩合テナント

37.5%^(注5)
(1,152百万円)

- ・コムサストア
- ・ジャスコパークプレイス大分店
- ・ケースデンキ
- ・スポーツデポ/ゴルフ5
- ・キャナルシティOPA

固定賃料^(注)テナント

39.8%^(注2)
(1,224百万円)

最低保証賃料^(注)付
売上歩合テナント

20.7%^(注4)
(635百万円)

パークプレイス大分内
飲食及び物販テナント

完全売上歩合テナント

2.0%^(注3)
(62百万円)

- ・クラブセガ
- ・Gap/Gap kids
- ・飲食及び物販テナント群

《商業施設賃料^(注)構成(第6期実績金額 3,073百万円)》

ベース部分(最低保証部分)^(注6)

92.3%

フロート部分(最低保証超過部分)^(注7)

7.7%

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

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

(注1) 本円グラフ中の数値には、平成19年3月9日付にて売却を完了させた「小嶺台コミュニティモール」の賃料(共益費込)は含めておりません。

(注2) 「固定賃料^(注)テナント」とは、月額賃料(共益費込)が固定化されたテナントを指します。また、記載の比率は、「キャナルシティ博多」「パークプレイス大分」「サンリブシティ小倉」「スクエアモール鹿児島宇宿」「熊本インターコミュニティSC」及び「原サティ」の入居テナントのうち、「固定賃料テナント」からの第6期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第6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) 「完全売上歩合テナント」とは、月額賃料(共益費込)が当該テナントの月額売上金額に歩率を乗じて算出することとされたテナントを指します。また、記載の比率は、「キャナルシティ博多」「パークプレイス大分」「サンリブシティ小倉」「スクエアモール鹿児島宇宿」「熊本インターコミュニティSC」及び「原サティ」の入居テナントにおける「完全売上歩合テナント」からの第6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) 「最低保証賃料^(注)付売上歩合テナント」とは、月額賃料(共益費込)が固定化されたテナントであり、かつ一定の売上金額を超過した場合には、その超過金額に歩率を乗じた金額を賃料として支払う約定となっているテナントを指します。また、記載の比率は、「キャナルシティ博多」「パークプレイス大分」「サンリブシティ小倉」「スクエアモール鹿児島宇宿」「熊本インターコミュニティSC」及び「原サティ」の入居テナントにおける「最低保証賃料^(注)付売上歩合テナント」からの第6期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第6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。

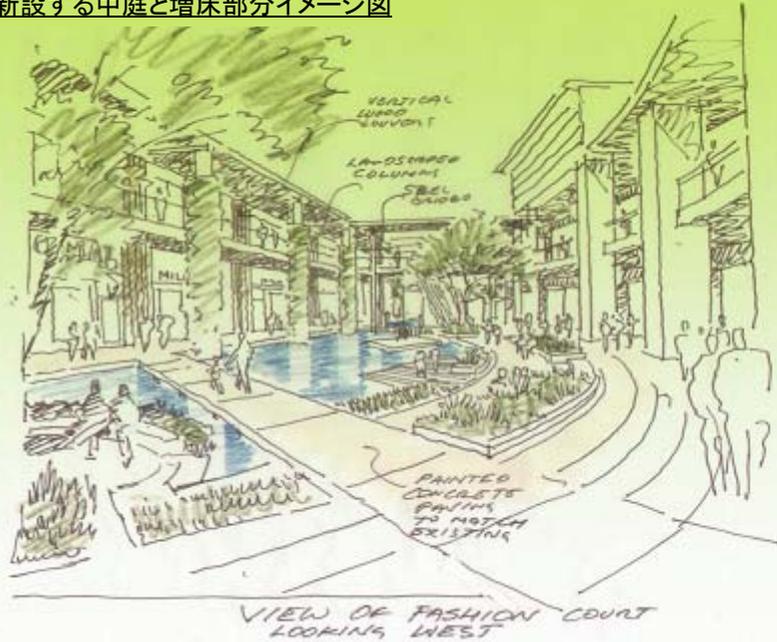
(注5) 「固定賃料^(注)+売上歩合テナント」とは、月額賃料(共益費込)が固定化されたテナントであり、かつ売上金額に歩率を乗じた金額を賃料として支払う約定となっているテナント(一部を除く)を指します。また、記載の比率は、「キャナルシティ博多」「パークプレイス大分」「サンリブシティ小倉」「スクエアモール鹿児島宇宿」「熊本インターコミュニティSC」及び「原サティ」の入居テナントにおける「固定賃料^(注)+売上歩合テナント」からの第6期実績賃料(共益費込)を右物件よりの第6期実績賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。

上位10テナントの概要

順位	店舗名	テナント名	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)
1	ジャスコパークプレイス大分 /原サティ	イオン九州(株)	パークプレイス大分 原サティ	86,169.09	26.3	固定 固定+変動	普通借家 定期借家	14 11
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	18.8	固定+変動	普通借家	17
3	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	4.2	固定	普通借家	14
4	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 熊本インターコミュニティSC	13,522.97	4.1	固定	定期借家	19 19
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	3.9	固定+変動	普通借家	8
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 パークプレイス大分	8,274.30	2.5	固定+変動 固定	定期借家 普通借家	4 4
7	コムサストア	(株)ファイブフォックス	キャナルシティ博多	7,859.12	2.4	固定	普通借家	4
8	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	2.2	固定+変動	普通借家	8
9	三洋信販	三洋信販(株)	呉服町ビジネスセンター	5,862.87	1.8	固定	普通借家	1
10	T・ジョイ	(株)ティ・ジョイ	パークプレイス大分	5,729.25	1.8	固定+変動	普通借家	14
上位10テナント以外				104,378.97	31.9			
ポートフォリオ合計				327,087.08	100.0			

パークプレイス大分増床計画

新設する中庭と増床部分イメージ図



(注)本図はイメージ図であり、実際と異なる場合があります。

●パークプレイス大分

所在:大分市公園通り西二丁目1番1号

土地面積:179,491.81㎡

延床面積:75,699.92㎡(公簿)

賃貸面積:100,925.97㎡

(賃貸面積には、一部テナントへ賃貸している駐車場等の面積が含まれています。)

●今回の増床計画概要(予定)

延床面積:4,516.92㎡

店舗面積:3,100㎡

店舗数:約20店舗

建築費総額:約1,045百万円

完成予定日:平成20年3月下旬

オープン日:平成20年4月下旬

配置イメージ図



(注)黄色枠線の内側が当社保有物件です。

実施概要

- ・敷地の利用可能容積率を有効活用した増床
- ・セレクトショップ、スポーツカジュアル、インポート雑貨などの競争力を持った質の高いテナントを導入(更なるファッション集積)
- ・既存部分と増床部分に囲まれた空間に環境演出として中庭を作りこみ(片面モールを両面モールにすることにより回遊性向上)
- ・増床部分のみで建設費総額に比し高い収益性確保、かつ全体の活性化効果により売り上げ向上(収益性向上)



Fukuoka
REIT

Strategy

ストラテジー



ポストサブプライムの福岡リート戦略

サブプライム問題によるファンダメンタルズ変化

⇒ 「フィナンシャルテクノロジーがもたらしたグローバル資金余剰」の巻き戻しが半年～1年続く？！

To Do

- LTV余力を活用し、中小アセット等の積み上げに注力
- スポンサーパイプラインの活用による適正CAPでの成長

中小アセットを中心に、LTVを活用し物件取得

「中小アセット」

- ① 相対的にCAPの高い物件
- ② 長期定期借家契約等によりダウンサイドリスクが限定された物件

10～100億円規模の
 ・コミュニティSC
 ・住居
 ・ホテル
 ・インダストリー
 (スポンサーリースバック)

第6期(平成19年8月末)時点
 LTV37.4% (注1)
 約200億円の追加借入余力



(注1) LTV=有利子負債 / 総資産
(第6期末時点)

J-REITトップクラスの高分配を持続的に実現

To Watch and Wait

- 増資を伴う大型物件組入れについては「CAP - WACC(注2) ギャップ」(不動産取得利回りと加重平均資本コストの差)を最大化できるタイミングを待つ

(注2) WACC・・・Weighted Average Cost of Capitalの略で加重平均資本コストのこと。算出式は以下のとおり。(但し、法人税率は考慮していない。)

$$WACC = \text{有利子負債利率} \times \frac{\text{有利子負債}}{\text{総資本}} + \text{資本コスト(要求利回り)} \times \frac{\text{資本}}{\text{総資本}}$$

減価償却費率

販管費率

WACC

福岡リートハードルレート < 取得CAPレート

⇒ 真の外部成長
(投資主価値増大)

焦らず 機が熟した後に大型物件取得

投資カテゴリー

用途	カテゴリー	定義・主な投資ポイント	現状比率 (取得(予定) 価額ベース)
オフィスビル	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> 独自Aクラス基準を満たす優良物件 (立地、規模、スペック、築年数等 でカテゴリー分け) <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> キャナルシティ・ ビジネスセンタービル </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> 呉服町 ビジネスセンター </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> 大博通り ビジネスセンター </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> サニックス 博多ビル </div> </div>	34.1%
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 都心繁華街に立地 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> キャナル シティ 博多 </div> </div>	29.4%
	リージョナル	<ul style="list-style-type: none"> 郊外広域集客型SC 幹線道路に近い立地 商圈において優位性を持つ規模の有無 専門店テナントの顔ぶれ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> パーク プレイス 大分 </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> サンリブ シティ 小倉 </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> 原 サティ </div> </div>	25.5%
	コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> 生活密着型SC 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SC <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> スクエア モール 鹿児島 宇宿 </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> 熊本 インター コミュニティ SC </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> 花畑 SC </div> </div>	8.1%
その他	住居 ホテル インダストリー	<ul style="list-style-type: none"> 好立地、ファミリータイプレジデンシャル 優良オペレーターによるマスターリースホテル スポンサーセールアンドリースバックインダストリー <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> シティ ハウス けやき通り </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> アメックス 赤坂門 タワー </div> </div>	2.9%

コア
アセット
75~90%

中小
アセット
10~25%

コアアセット中心の投資方針に変わりはないが、当面は中小アセットも取り組み

投資カテゴリー別 今後の戦略について

都心物件 (Aクラスオフィスビル及びアーバンSC)

郊外物件 (リージョナルSC及びコミュニティSC)

CAPレート

福岡5.0% (東京4.2%) [2007/4]

(財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」より)

マーケットの過熱により短期的には一段のCAPレート低下が見込まれるが、長期保有を前提とする理論値としては、福岡でのCAP3~4%には違和感

福岡6.0% (東京5.5%) [2007/4]

(財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」より)

商業施設はエリアよりも個別要因が優劣を決するため、物件ごとにリスクリターンの判断が必要

キャッシュフロー

スポットで賃料上昇事例 (新築ビル成約単価が周辺相場比約20%UP)も散見されるが、面には広がっていない

勝ち組の商業施設では売上歩合による賃料上昇が期待できる
負け組商業施設では固定賃料 (普通借家)でも賃下げ要求を受けるリスクが残る (定期借家契約で賃料減額請求不可と定める場合にはリスク排除可能)

留意点

Aクラスオフィスにおいては、今後数年は年あたり2万坪 (マーケットの約4%)近い新築床面積が東京系 (外資系)ファンドにより供給される
この供給が、マーケットの潜在需要を喚起するか、需給悪化を引き起こすか見極めが必要

競合環境の激化による優勝劣敗の構図が鮮明
消費者ニーズが時代とともに大きく変化しており、ディベロッパー、オペレーターの提案力 (新しいSCビジネスモデル発案力)が鍵となる

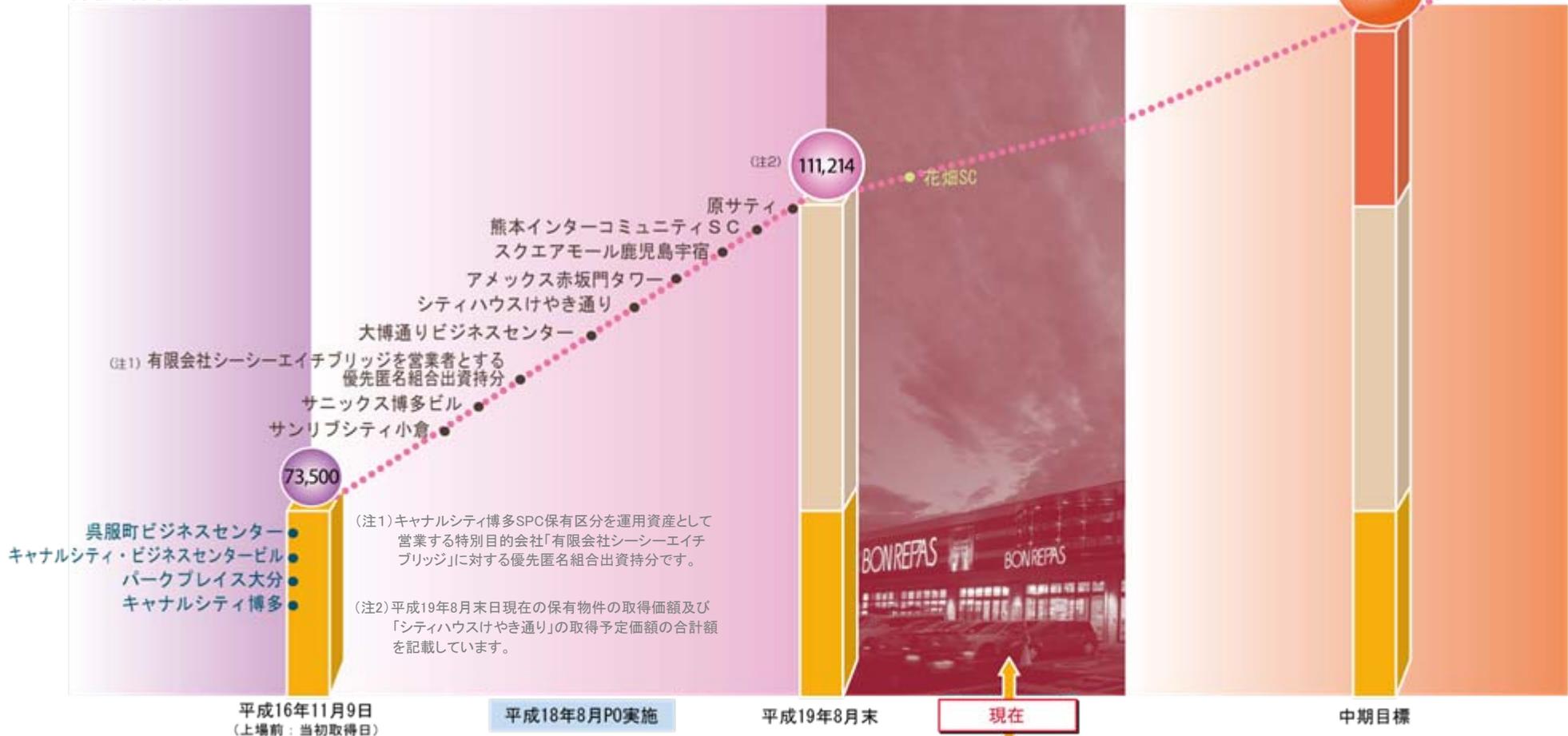
福岡リート投資方針

- ◆スポンサーパイプラインを生かした、余裕あるCAPレートでの取得継続
- ◆プレミアム立地においては突っ込んだCAPでの取得も行う

- ◆スポンサーと協調し、差別化された付加価値のあるSCを開発、組入 (上質なライフスタイルの提案やエンターテインメント性の付加)
- ◆ロードサイド型SCにおいては、定期借家契約等によりダウンサイドリスクを抑え、底堅いイールドを稼ぐ

外部成長ロードマップ

(単位：百万円)



【IPO期】

・大規模旗艦物件組入による
上場

【第一次PO期】

・POを実施し、ポートフォリオ
を拡充

【LTV余力活用期】

・LTV余力を活用した
物件取得により分配金嵩上げ

【第二次PO期】

・POによる大型物件組入れ



Fukuoka
REIT

Compliance

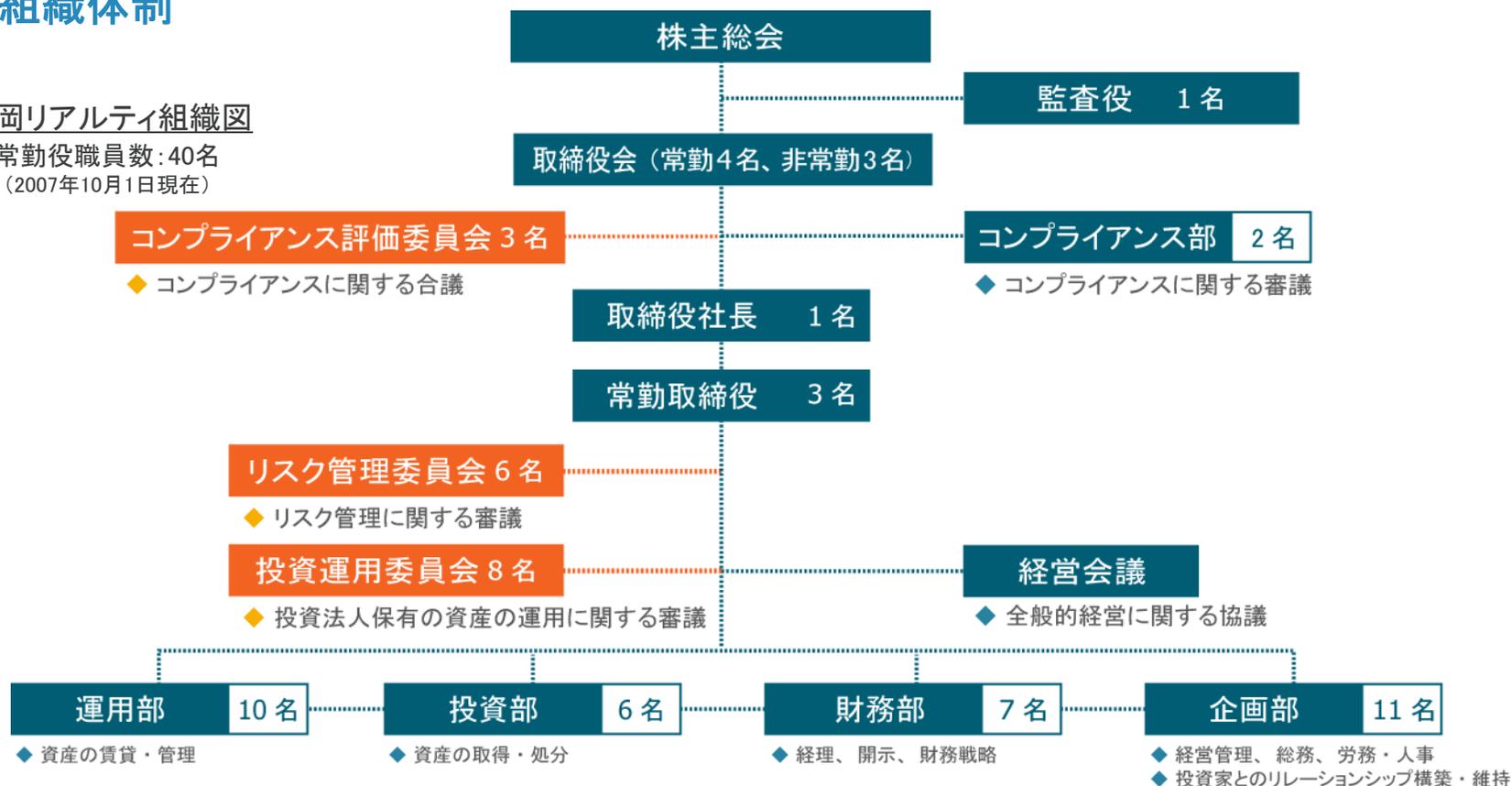
コンプライアンス



運用会社組織体制

福岡リアルティ組織図

常勤役員数: 40名
(2007年10月1日現在)



■ 投資運用委員会【計8名】

社長、副社長、専務、常務、投資部長、運用部長、企画部長、コンプライアンス部長 (各1名)

■ コンプライアンス評価委員会【計3名】

コンプライアンス部長(1名)、外部コンプライアンス委員[弁護士・不動産鑑定士](各1名)

○ 常勤役員 有資格者数(延べ人数)

- | | | | |
|----------------|-----------------|----------------|--------------|
| ・宅地建物取引主任者(9名) | ・不動産鑑定士(2名) | ・一級建築士(1名) | ・ビル経営管理士(3名) |
| ・マンション管理士(1名) | ・不動産コンサルタント(1名) | ・日本証券アナリスト(2名) | ・税理士(1名) |
| ・弁護士(1名) | ・中小企業診断士(2名) | ・経営学修士(5名) | |

新体制紹介

福岡リート
平成19年10月11日付で
監督役員に
篠原 俊が選任されました。

福岡リアルティ
平成19年10月1日付で取締役副社長に大熊 毅が就任いたしました。
また、同日付で投資部を「運用部」と「投資部」に再編しました。
新「投資部」を独立部門とすることで、中期的な新規資産取得の強化および権限・責任の明確化を図ります。

新任監督役員

新任取締役副社長

新任運用部長

新任投資部長

監督役員	篠原 俊 (しのはら たかし)
昭和52年3月	慶應義塾大学経済学部 卒業
昭和57年1月	公認会計士篠原俊事務所開業
平成16年4月	国立大学法人九州大学監事(現職)
平成19年5月	株式会社ベスト電器監査役(現職)
平成19年6月	日本公認会計士協会北部九州会副会長 本部理事兼任
平成19年10月	福岡リート投資法人監督役員就任

取締役	大熊 毅 (おおくま たけし)
昭和50年3月	慶應義塾大学商学部 卒業
昭和50年4月	日本開発銀行(現日本政策投資銀行)入行
昭和59年7月	ロンドンビジネススクール(英国)留学
平成2年3月	同行 福岡支店企画調査課長
平成4年3月	同行 総務部副長
平成6年3月	同行 庶務部庶務課長
平成8年4月	同行 地方開発局地域開発企画課次長
平成9年3月	同行 総務部次長
平成11年6月	同行 総務部審議役
平成12年6月	同行 地方開発部長
平成14年6月	同行 都市開発部長
平成16年6月	同行 九州支店長
平成18年6月	同行 設備投資研究所長
平成19年10月	株式会社福岡リアルティ取締役副社長就任

運用部長	田島 哲 (たじま さとる)
平成3年3月	東京大学工学部都市工学科 卒業
平成3年4月	鹿島建設株式会社 入社
平成9年5月	同社 海外法人統括部
平成14年6月	ペンシルベニア大学ウォートン校にて 海外MBA (不動産ファイナンス)取得
平成14年7月	鹿島建設株式会社 開発事業本部
平成18年3月	株式会社福岡リアルティ入社 投資部 ディレクター
平成19年10月	同社 運用部長就任

投資部長	小原 千尚 (おはら ゆきたか)
平成9年3月	東京大学経済学部 卒業
平成9年4月	株式会社日本興業銀行 (現株式会社みずほコーポレート 銀行)入行
平成16年1月	株式会社福岡リアルティ入社 投資部 営業室長
平成17年4月	同社 投資部 シニアマネージャー
平成19年10月	同社 投資部長就任

投資法人意思決定プロセス

株式会社福岡リアルティ

社内資格者・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)
- ・一級建築士(1名)
- ・ビル経営管理士(3名)
- ・不動産コンサルタント(1名)
- ・日本証券アナリスト(2名)
- 等

外部専門家による
第三者評価

◆ 鑑定評価書

【委託実績】

- ・財団法人日本不動産研究所(7物件)
- ・株式会社谷澤総合鑑定所(4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
- ・適性質料水準分析

エンジニアングレポート

- ・遵法性、耐震性
- ・土壌汚染、有害物質、使用状況 確認
- ・再調達価格、長期修繕維持更新費用

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に採用

投資運用委員会

- ◆ 投資・運用案件毎の適性審議

コンプライアンス
評価委員会

- ◆ 投資・運用案件毎の遵法性の審議

取締役会

- ◆ 資産運用会社としての適法・適正な開催、実質的な議論・判断

意思決定

報告

福岡リート投資法人

役員会

- ◆ 適切な運用会社の監視体制を構築



Fukuoka
REIT

Appendix

補足資料



第7期新規取得物件(花畑SC、シティハウスけやき通り)

コミュニティSC

花畑SC

取得時期

平成19年
9月3日

取得価額

11.3億円

取得CAP

6.4%

【特徴】

高級グルメスーパーと人気のドラッグストアの相乗効果
今後の人口増加が期待される新興住宅街への出店



テナント

- ・ ボンラパス
- ・ マツモトキヨシ

概要

- ・ 所在地: 福岡市南区花畑四丁目
- ・ 賃貸可能面積: 2,801.15m²
- ・ 建築時期: 平成19年7月10日
- ・ PM会社: 福岡地所株式会社



住居

シティハウスけやき通り

【特徴】

天神地区に近接する交通利便性良好なエリア
地上13階建て、2LDK(約58m²、30戸)・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



取得時期

平成19年
12月20日

取得価額

11.1億円

取得CAP

5.4%



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(予定)
(天神エリア住宅運営大手 大央グループ)

物件概要 (パークプレイス大分、サンリブシティ小倉)

リージョナルSC パークプレイス大分



特徴

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

店舗名

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

概要

- ・所在地: 大分市公園通り西二丁目
- ・賃貸可能面積: 100,925.97m²
- ・建築時期: 平成14年3月26日、平成14年4月17日、平成16年4月28日、平成19年4月9日
- ・PM会社: 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート

取得時期

平成16年
11月9日

取得価額

157億円

取得CAP

6.6%



リージョナルSC 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

店舗名

- ・サンリブ

概要

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

取得時期

平成17年
7月1日

取得価額

66.3億円

取得CAP

6.6%



物件概要(スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC)

コミュニティSC

スクエアモール鹿児島宇宿

取得時期

平成18年
9月28日

取得価額

53億円

取得CAP

6.2%



特徴

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

店舗名

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

概要

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



コミュニティSC

熊本インターコミュニティSC

取得時期

平成18年
11月30日

取得価額

24億円

取得CAP

6.5%



特徴

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

店舗名

- スポーツデポ、ゴルフ5
- スターバックス
(ドライブスルーコーヒーショップ)

概要

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



物件概要(原サティ、アメックス赤坂門タワー)

リージョナルSC 原サティ



取得時期

平成19年
3月1日

取得価額

54.1億円

取得CAP

6.8%

特徴

- ・福岡近郊の商業施設立地として最高のエリア
- ・3km商圏28.6万人(首都圏都市近郊部に匹敵)、同規模以上競合店の空白地帯
- ・旧ダイエー店舗を大規模リニューアル後、福岡市内サティ初出店
- ・(株)イオン九州(旧:株マイカル九州)との長期定期借家契約(12年、中途解約不可、賃料減額不可)を締結

店舗名

- ・サティ

概要

- ・所在地:福岡市早良区原六丁目
- ・賃貸可能面積:27,580.75㎡
- ・建築時期:昭和51年10月26日(平成19年春リニューアル)
- ・PM会社:福岡地所株式会社



住居

アメックス赤坂門タワー



取得時期

平成18年
9月1日

取得価額

20.6億円

取得CAP

5.4%

特徴

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

概要

- ・所在地:福岡市中央区舞鶴二丁目
- ・賃貸可能面積:4,755.14㎡
- ・建築時期:平成17年7月26日
- ・PM会社:株式会社ディー・エム・シー
(天神エリア住宅運営大手 大央グループ)



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)

Aクラスビル

キャナルシティ・ビジネスセンタービル



取得時期

平成16年
11月9日

取得価額

146億円

取得CAP

6.3%

特徴

- 商業オフィスコンプレックスの先駆け
- キャナルシティ博多の集客力、知名度との相乗効果
- TOTOによるオフィス及びショールーム利用

テナント名

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

概要

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



Aクラスビル

呉服町ビジネスセンター



取得時期

平成16年
11月9日

取得価額

112億円

取得CAP

6.3%

特徴

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

テナント名

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

概要

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



物件概要(サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター)

Aクラスビル

サニックス博多ビル



取得時期

平成17年
9月30日

取得価額

44億円

取得CAP

5.9%

特徴

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

テナント名

- サニックス
- 西日本シティ銀行
- ローム
- 出光興産 他

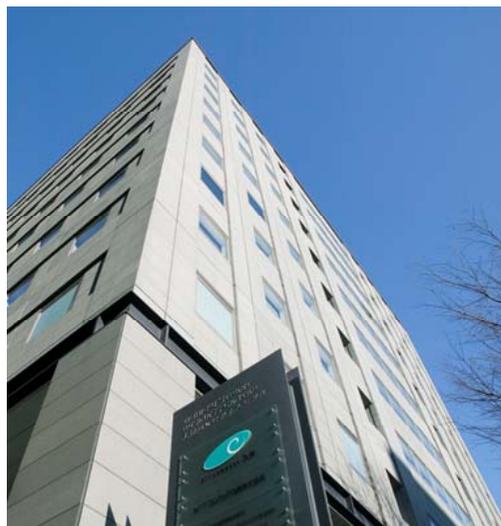
概要

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



Aクラスビル

大博通りビジネスセンター



取得時期

平成18年
3月16日

取得価額

70億円

取得CAP

6.0%

特徴

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

テナント名

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

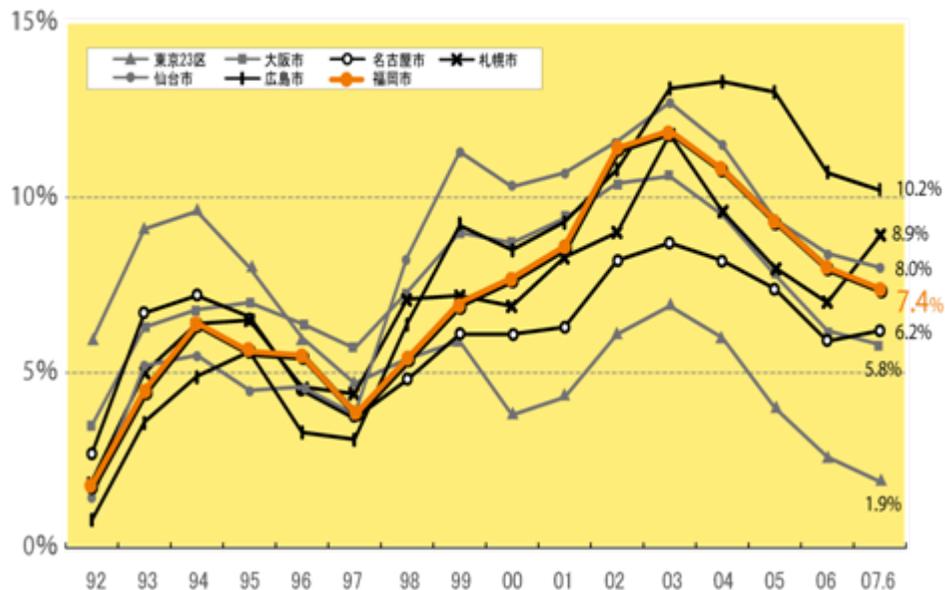
概要

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

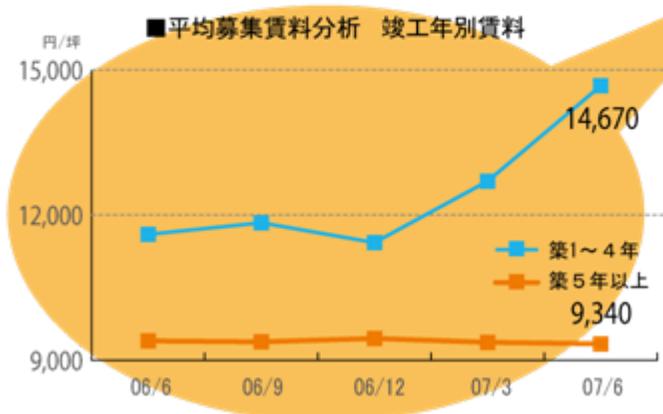
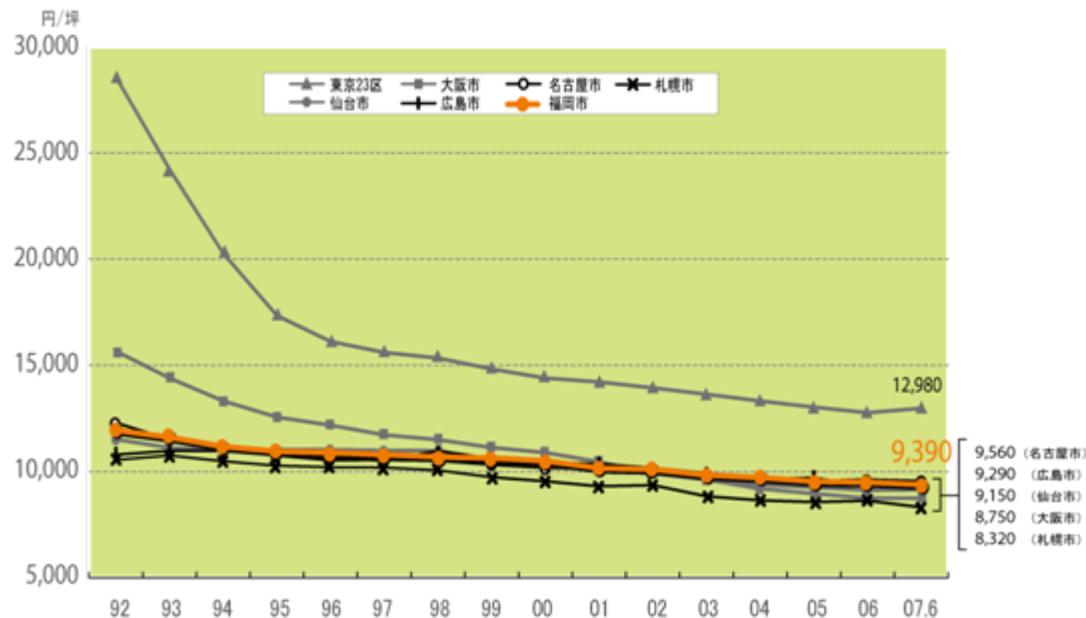


福岡オフィスマーケット

オフィスビル空室率推移



オフィスビル平均募集賃料推移(共益費抜き)



(注) 上記の各グラフは、シービー・リチャードエリス株式会社のオフィスマーケットレポート及び株式会社生駒データサービスシステム提供データをもとに、株式会社福岡リアルティにて作成しております。

(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)

福岡オフィスマーケットケーススタディ

各エリアを象徴するオフィスのリーシング状況調査

ケーススタディ

①紙与薬院ビル
 建築時期:2007/03
 延床面積:3,766坪
 募集賃料:13,000円/坪
 (共益費除く)

②明治安田渡辺ビル
 建築時期:2007/08
 延床面積:3,404坪
 募集賃料:15,000円/坪
 (共益費除く)

③(仮)福岡ビル
 建築時期:2008/04
 延床面積:5,558坪
 募集賃料:12,500円/坪
 (共益費除く)

④(仮)東比恵ビジネスセンター
 建築時期:2009/03
 延床面積:5,867坪
 募集賃料:1円/坪
 (共益費除く)

⑤アクロス福岡
 建築時期:1995/03
 延床面積:10,312坪
 募集賃料:21,000円/坪
 (共益費除く)

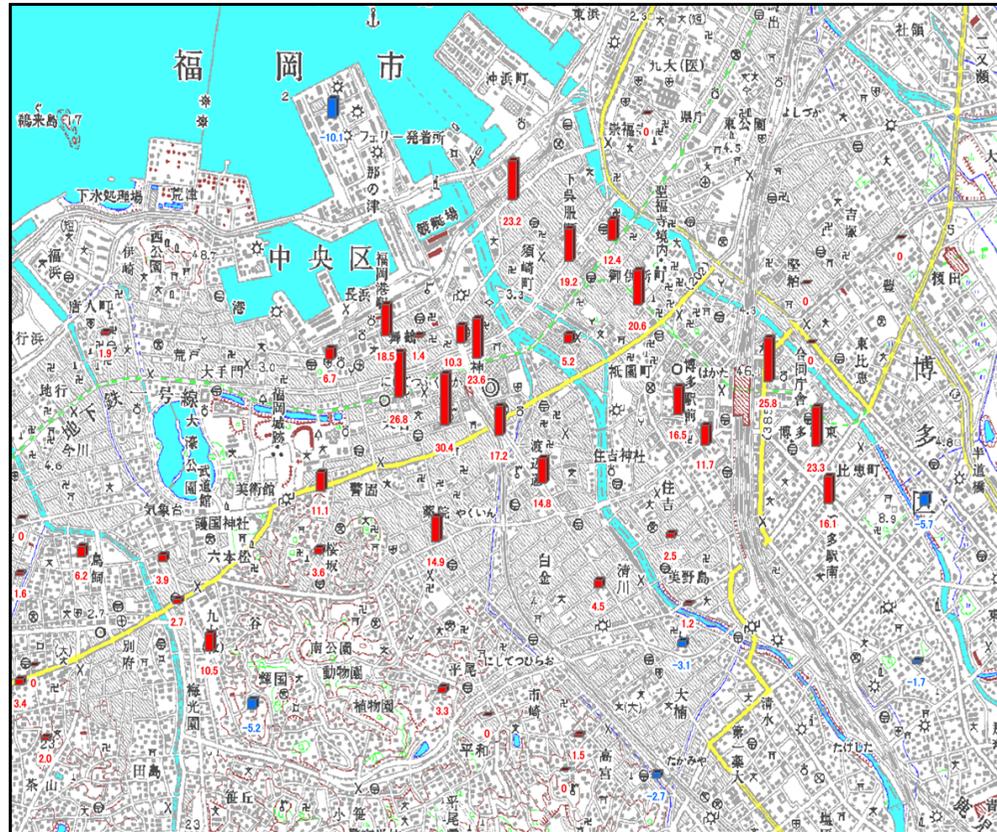


(注)上記は各種資料を基に株式会社福岡リアルティにて作成しています。

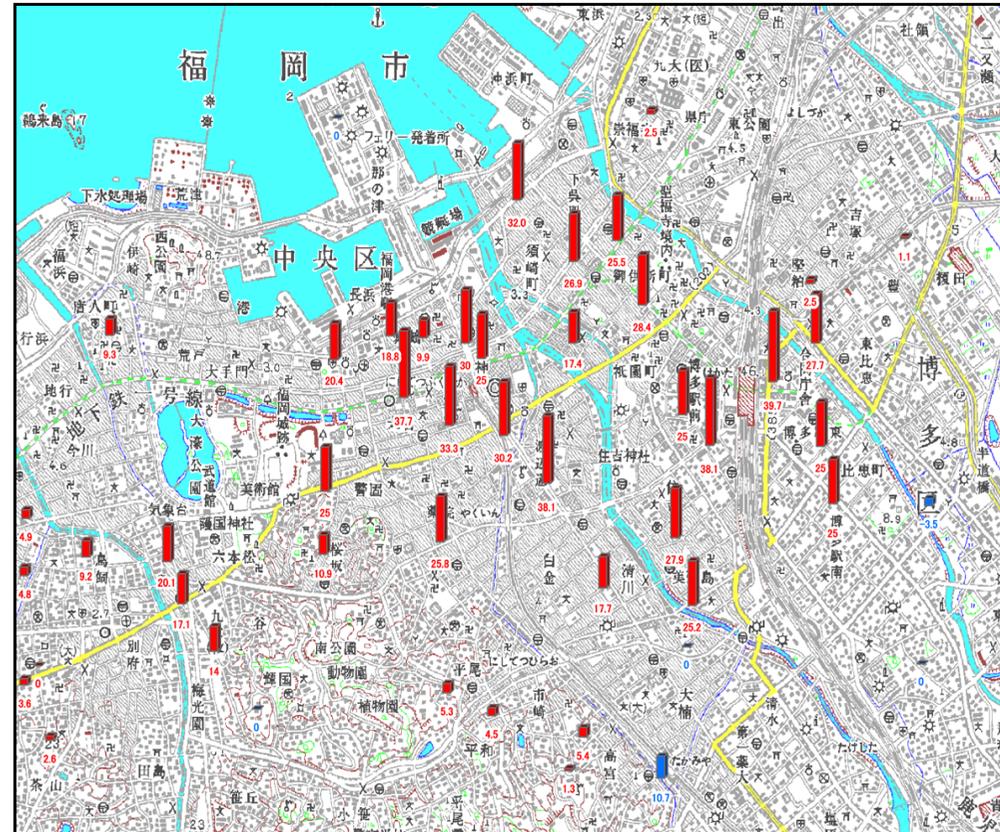
新築オフィス等は周辺相場より約20%増での成約事例が見られる

福岡市内基準地価

福岡市の地価変動率(平成17年～平成18年)(対前年比%)



福岡市の地価変動率(平成18年～平成19年)(対前年比%)



- (注1) 福岡市中心部に所在する全ての地価調査基準地を記載しています。
 (注2) 赤角柱は地価上昇地点、赤文字数値は地価上昇率を示しています。青角柱は地価下落地点、青文字数値は地価下落率を示しています。
 (出典) 福岡県地価調査(平成17年～平成19年)国土地理院数値地図25000(空間データ基盤)

博多駅周辺の不動産売買事例

2006年～2007年9月末までの主要取引事例



● → J-REITの不動産売買事例

● → J-REIT以外の不動産売買事例(地場不動産会社・ファンド等)

(出典)「日経不動産マーケット情報」及び各種新聞記事等より株式会社福岡リアルティが作成しています。

年	No	物件名称	種類
2006年	1	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ホテル
	2	大博多ビル	オフィス
	3	ヒロカネビル	オフィス
	4	博多駅1丁目の土地	土地
	5	グルメシティ測上店跡地	商業
2007年	6	サンドマークレジデンス	住居
	7	博多全日空ホテル	ホテル
	8	KDX 博多ビル	オフィス
	9	博多リパレイン/イニミニマニモ	商業
	10	博多ビル	オフィス
	11	ゲイツ	商業

基準地価全国上昇率上位10位

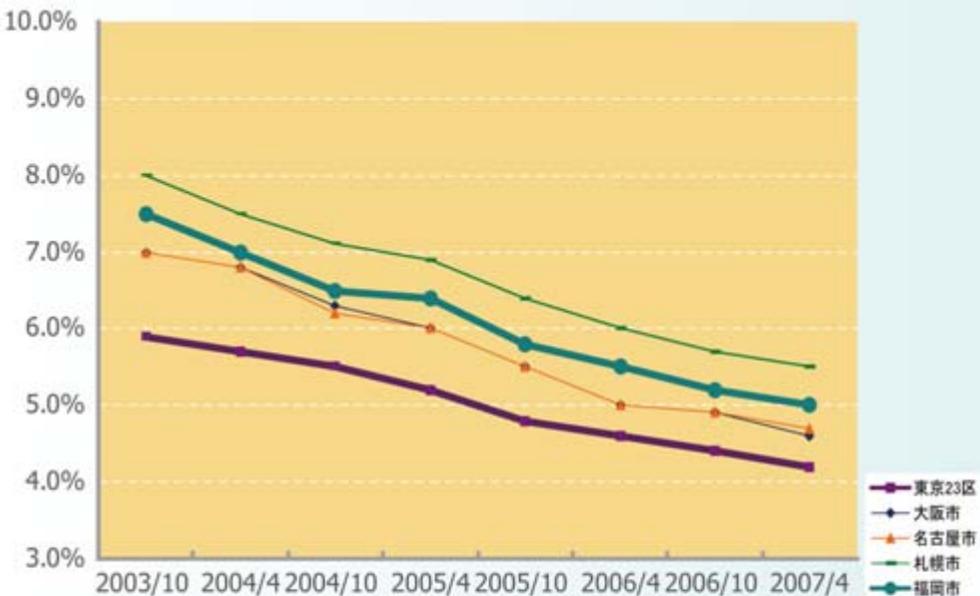
順位	商 業 地			
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	変動率 %
1	中村5-4	愛知県	名古屋市中村区椿町109番1外 『椿町1番16号』	40.1
2	福岡博多5-1	福岡県	福岡市博多区博多駅東1丁目245番ほか5筆 『博多駅東1-12-6』	39.7
3	中村5-1	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目2801番1外 『名駅三丁目28番12号』	39.5
4	中5-6	愛知県	名古屋市中区栄5丁目1611番 『栄五丁目16番14号』	39.1
5	中村5-8	愛知県	名古屋市中村区椿町1904番 『椿町19番7号』	39.0
6	福岡博多5-9	福岡県	福岡市博多区博多駅前4丁目156番ほか3筆 『博多駅前4-2-25』	38.1
7	福岡中央5-1	福岡県	福岡市中央区渡辺通1丁目12号3番1 『渡辺通1-12-9』	38.1
8	中村5-7	愛知県	名古屋市中村区名駅4丁目601番 『名駅四丁目6番23号』	37.8
9	福岡中央5-13	福岡県	福岡市中央区大名2丁目177番 『大名2-6-38』	37.7
10	中5-3	愛知県	名古屋市中区新栄2丁目1304番外 『新栄二丁目13番3号』	37.7

(出典)国土交通省HPより、株式会社福岡リアルティが作成しています。

九州新幹線開通(2011年)を控える「博多駅エリア」がアクティブ

Cap分析

全国主要都市取引利回り(オフィス)と推移

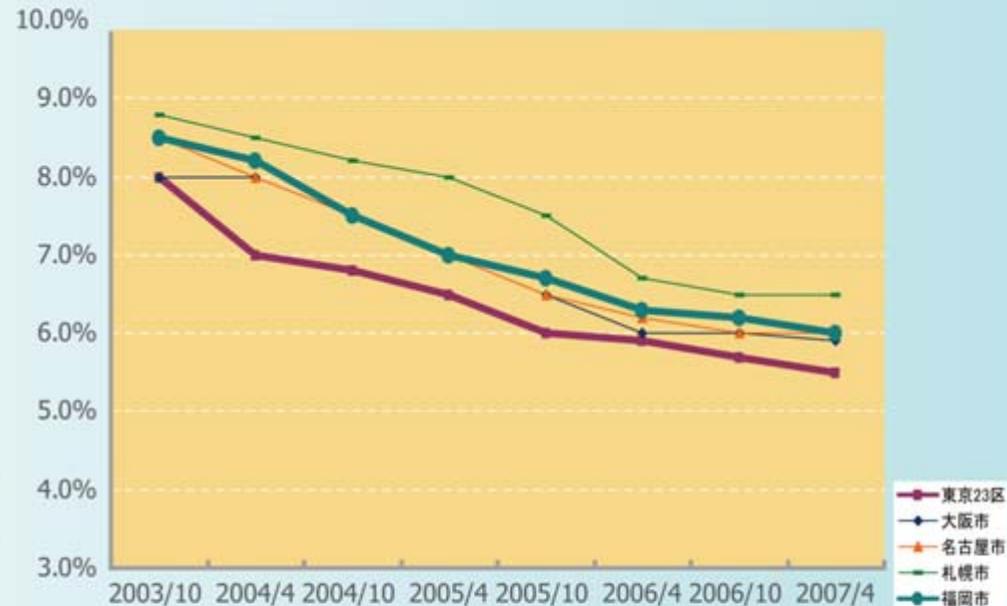


	2003/10	2004/4	2004/10	2005/4	2005/10	2006/4	2006/10	2007/4
東京23区	5.9%	5.7%	5.5%	5.2%	4.8%	4.6%	4.4%	4.2%
福岡市	7.5%	7.0%	6.5%	6.4%	5.8%	5.5%	5.2%	5.0%
差	1.6%	1.3%	1.0%	1.2%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%

取引利回り・・・アンケートに回答した投資家が実際の市場を観察して想定する還元利回り

(出典)財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に株式会社福岡リアルティが作成しています。

全国主要都市期待利回り(郊外型商業施設)と推移



	2003/10	2004/4	2004/10	2005/4	2005/10	2006/4	2006/10	2007/4
東京	8.0%	7.0%	6.8%	6.5%	6.0%	5.9%	5.7%	5.5%
福岡	8.5%	8.2%	7.5%	7.0%	6.7%	6.3%	6.2%	6.0%
差	0.5%	1.2%	0.7%	0.5%	0.7%	0.4%	0.5%	0.5%

期待利回り・・・アンケートに回答した投資家が期待する採算性に基づく還元利回り

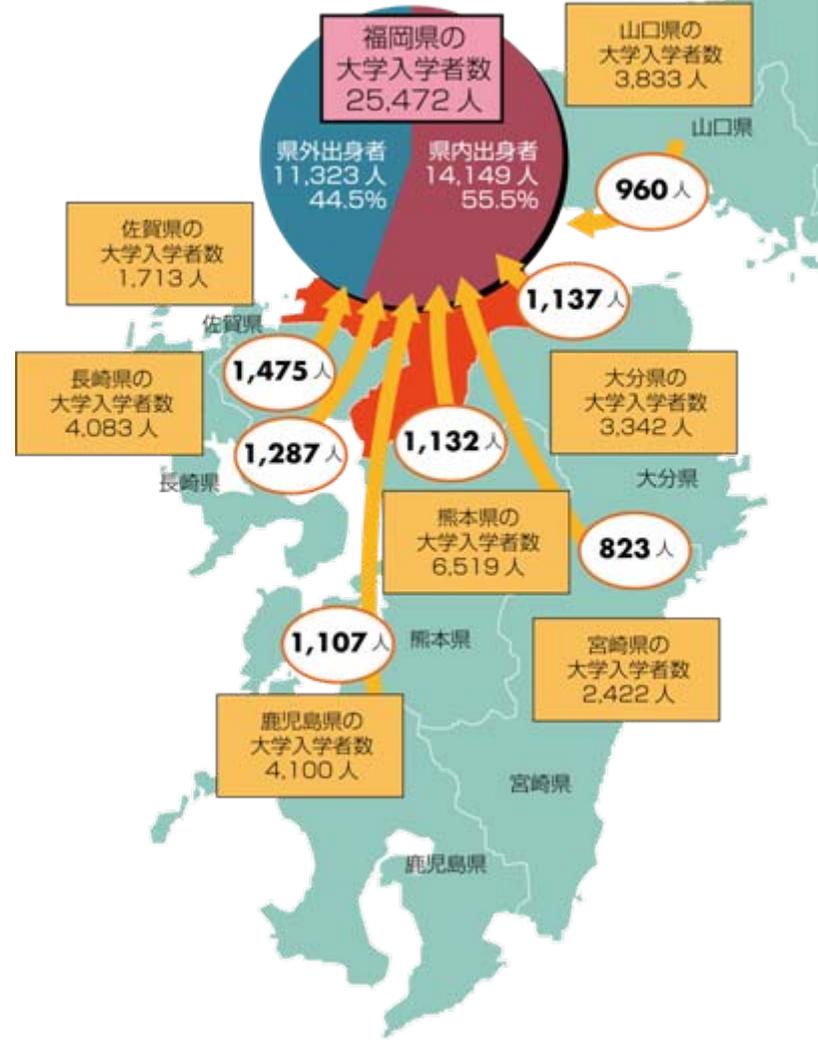
福岡都市圏の人口成長

国内主要都市圏の人口推移
(昭和60年を100とした指数表示)



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

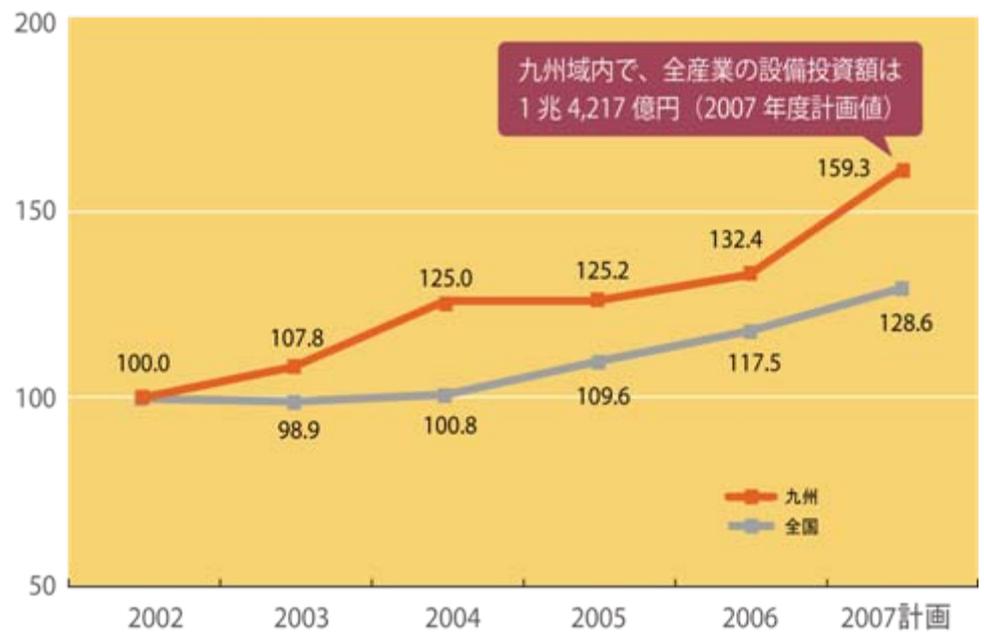
大学入学者に見る九州の域内交流



(注) 短大、専門学校を含めない、2006年度の入学者数を記載しています。
 (出典) 九州データ・ブック2007

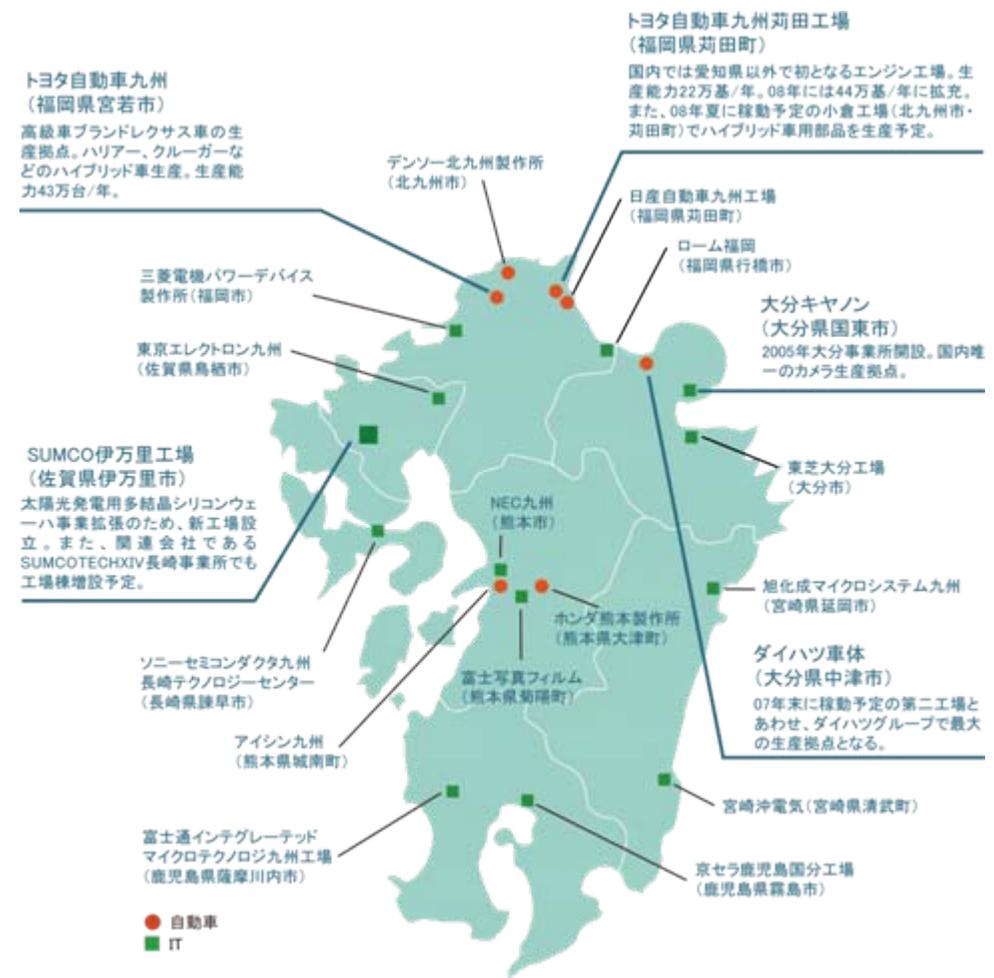
堅調な九州への設備投資

設備投資動向の長期推移
堅調に推移する九州の設備投資動向



(注)2002年の全産業の設備投資額を100として指数化し、グラフ化したものです。
 (出典)日本政策投資銀行「2007九州地域設備投資動向」

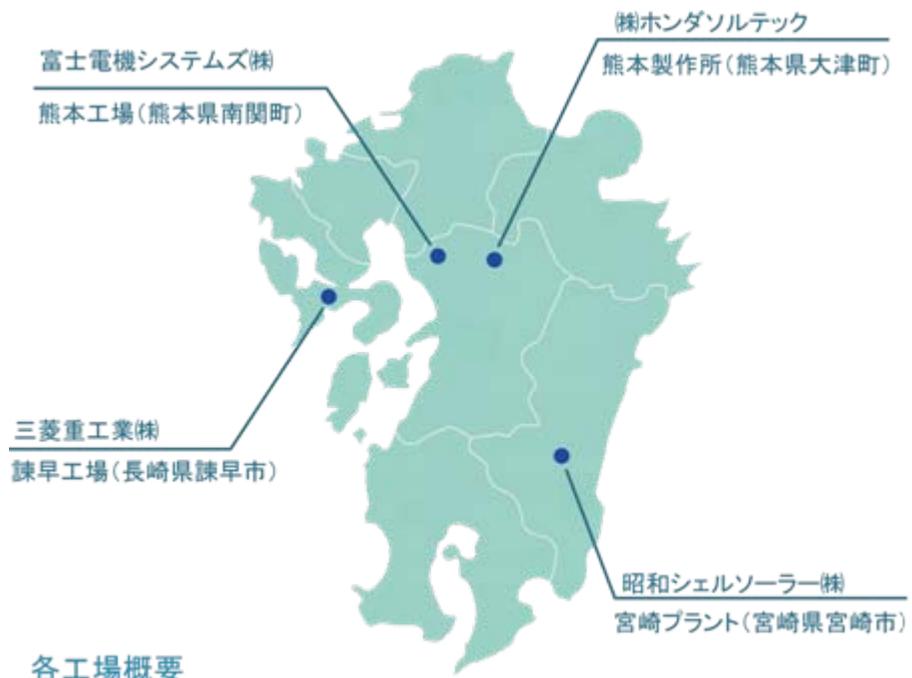
自動車・半導体関連主要工場マップ
大手メーカーによる積極的な投資が進む九州



(出典)日本政策投資銀行「九州ハンドブック(平成19年度版)」及び各社HPより株式会社福岡リアルティが作成しています。

新たな産業集積の萌芽(ソーラーアイランド)

九州の太陽電池(薄膜系)生産に関わる事業所



各工場概要

企業名	生産タイプ	投資額	生産計画	工場の位置付
三菱重工業	薄膜系	250億円	09年までに約12万8千kW/年	量産拠点
昭和セルソーラー	薄膜系	40~50億円	07年上期までに約2万Kw/年	量産拠点
富士電機システムズ	薄膜系	70億円	09年度までに約4万kW/年	量産拠点
ホンダソルテック	薄膜系	70億円	07年10月に約2万7500kW/年	量産拠点

(出典)日本政策投資銀行「新たな産業集積の萌芽」、及び新聞記事を基に株式会社福岡リアルティが作成しています。

九州の4社、40億円設備投資 太陽電池出荷額600億円 国内の10%生産へ

日本政策投資銀行九州支店(福岡市)は八日、九州で相次ぐ太陽電池工場の設備投資状況をまとめた。二〇〇九年度の年間生産能力は、〇五年度比二十倍超の二十一万五千五百kwに拡大。全国に占める生産割合も同十倍の約10%を占め、関西、関東・甲信越に次ぐ国内三番目の生産基地に成長。出荷額は五百億~六百億円に上ると試算した。

また、設備投資するのには、三菱重工業(長崎県諫早市)▽昭和セルソーラー(宮崎市)▽富士電機システムズ(熊本県南関町)▽ホンダソルテック(熊本県大津町)の四社。〇九年までに計約四百四十億円を投資する。いずれも「薄型太陽電池で、生産コストが安く、将来の普及が期待されている」とい

九州で投資が拡大する理由について、同支店は「半導体や自動車など電気機械産業の集積が進み、保守や部品の調達、人材確保面で優位性がある」と分析。さらに、宮崎や鹿児島など年平均の日射量が多い地域が多く「太陽電池の利益を享受できる」とい

同支店の千葉幸治調査役は「電気への転換効率が高い」とい

太陽電池は太陽光を電気に転換する環境に配慮した発電システムで、ヨーロッパを中心に需要が拡大。国内でも一戸建て住宅用に関心が始まる。将来の市場拡大が期待されている。

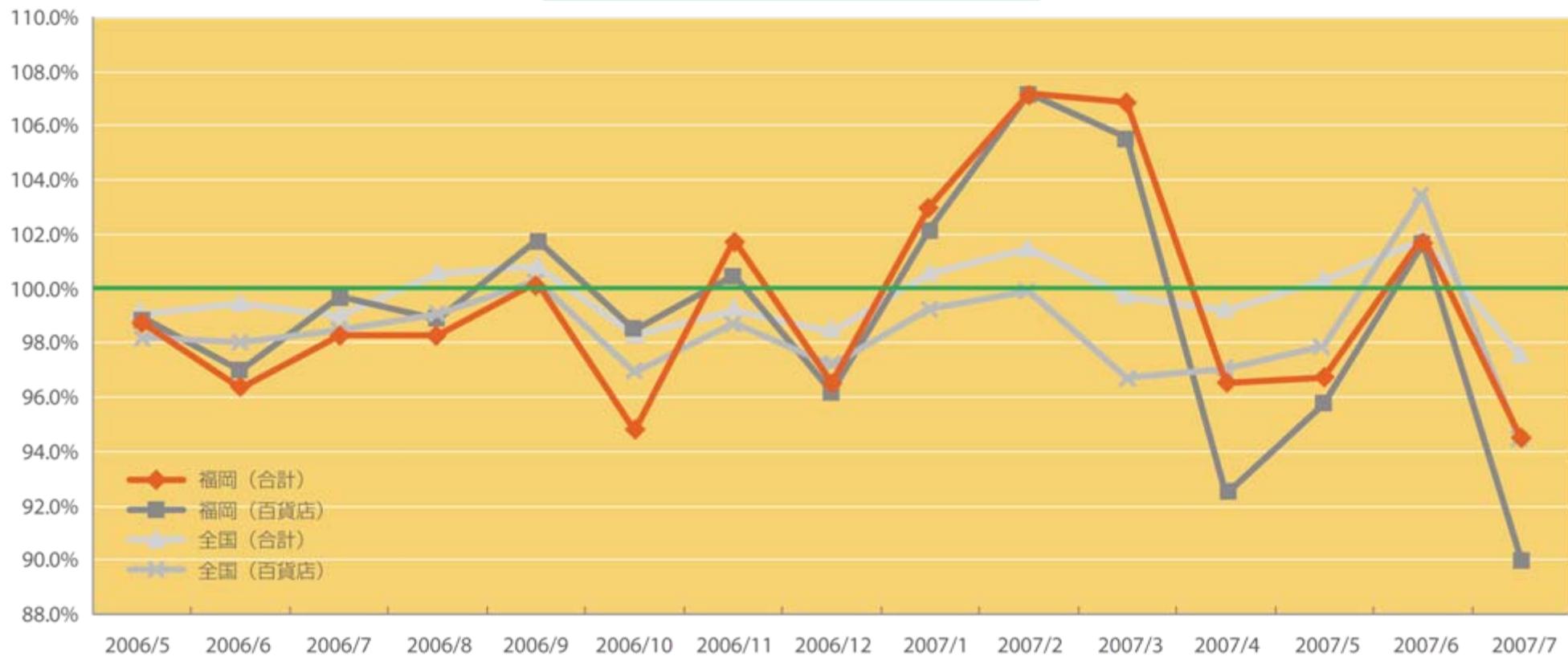
同支店の千葉幸治調査役は「電気への転換効率が高い」とい

太陽電池は太陽光を電気に転換する環境に配慮した発電システムで、ヨーロッパを中心に需要が拡大。国内でも一戸建て住宅用に関心が始まる。将来の市場拡大が期待されている。

(出典)2007年3月9日 西日本新聞(9面)

消費動向

大型小売店販売額対前年同月比の推移
(2006/5～2007/7)



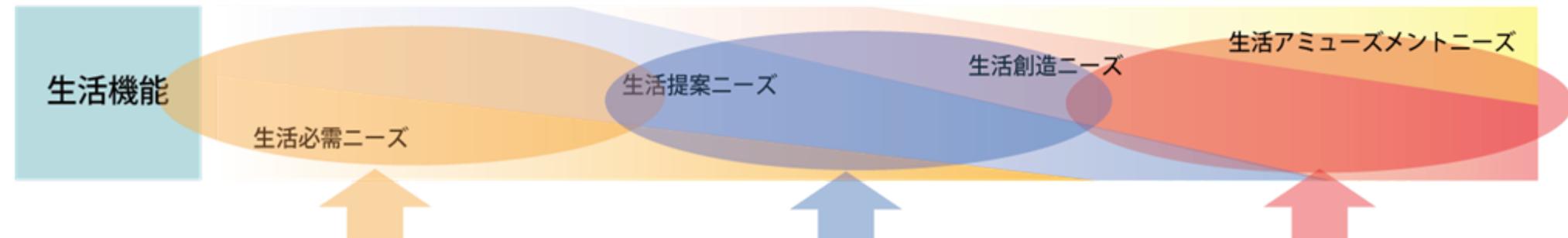
(出典) 経済産業省「商業販売統計」

(参考) 直近1年間(2006/5～2007/7)の対前年比率

- ・全国(合計) : 99.7%
- ・福岡(合計) : 99.6%
- ・全国(百貨店) : 98.2%
- ・福岡(百貨店) : 98.9%

「コミュニティSC」の有意性

対象地区	第一次商圈 (最寄圏生活行動)	第二次商圈 (地区圏生活行動)	第三次商圈 (地域圏生活行動)
時間間隔	時間節約型生活行動		時間消費型生活行動
行動頻度	毎日性マーケット (1~2日に1回)	週間性マーケット (週に1~2回)	月間性マーケット (月に1~2回)



ロードサイドSC

- ロードサイドの 카테고리キラー、生鮮スーパー
- 長期定期借家契約によりダウンサイドリスクを抑えることがポイント
(花畑SC、熊本インターコミュニティSC)

ライフスタイルNSC

- 生鮮スーパーを核としたNSC
(ネイバーフードショッピングセンター)
- 上質なライフスタイルを提案するコンセプト、テナントミックスがポイント
(スポンサーと協調して今後開発・組入れ)

スーパーリージョナルSC

- 人口100万人に一つ成り立つ大規模広域集客モール
- 魅力ある専門店の集積がポイント
(パークプレイス大分)

福岡リートの嗜好する「コミュニティSC」(中小アセットの代表カテゴリー)

建築確認検査機関 / PML値

物件名称	工事名称	竣工年月日	設計者名	施工者名	建築確認機関	建築確認検査機関	PML値(注3)
キャナルシティ博多	新築工事及び改修工事	平成8年4月15日	福岡地所株式会社一級建築士事務所、 エフ・ジェイ都市開発・竹中工務店・銭 高組設計コンソーシアム(注2)	キャナルシティ博多 新築工事第一工区 建設共同企業体、 株式会社竹中工務店	福岡市	福岡市	A 8.0%
							B 7.6%
							C 5.3%
							D 11.1%
パークプレイス大分	新築工事及び増築 工事	平成14年3月26日	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%
		平成14年4月17日					
		平成16年4月28日					
		平成19年4月9日					B 11.2%
サンリブシティ小倉	新築工事	平成17年3月17日	松井・河野設計共同企業体	五洋建設株式会社	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社	6.7%
呉服町ビジネスセンター	新築工事	平成15年10月16日	株式会社I.N.A.新建築研究所	株式会社竹中工務店	福岡市	福岡市	4.0%
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	新築工事及び改修 工事	平成8年4月15日	福岡地所株式会社一級建築士事務所、 エフ・ジェイ都市開発株式会社一級建 築士事務所	キャナルシティ博多 新築工事第二工区 建設共同企業体、 株式会社銭高組	福岡市	福岡市	6.9%
サニックス博多ビル	新築工事	平成13年3月31日	前田建設工業株式会社一級建築士事 務所	前田建設工業株式 会社九州支店	福岡市	福岡市	4.3%
大博通りビジネスセンター	新築工事	平成14年3月7日	株式会社山下設計	株式会社竹中工務店	福岡市	福岡市	7.5%
スクエアモール鹿児島宇宿	新築工事	平成18年9月28日	株式会社山下設計	株式会社フジタ	鹿児島市	鹿児島市	9.6%
熊本インターコミュニティSC	新築工事	平成18年11月30日	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社	16.3%
アメックス赤坂門タワー	新築工事	平成17年7月26日	株式会社雅禧建築設計事務所	多田建設株式会社 九州支店	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社	11.6%
シティハウスけやき通り	新築工事	－(未竣工)	株式会社企画室LECS	大豊建設株式会社 九州支店	日本ERI株式会社	－(未竣工)	－
原サティ	新築工事	昭和51年10月26日	パル株式会社	株式会社大林組	福岡市	福岡市	13.2%
物件ポートフォリオ							4.9% (注4)
花畑SC (ご参考)	新築工事	平成19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%

(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。

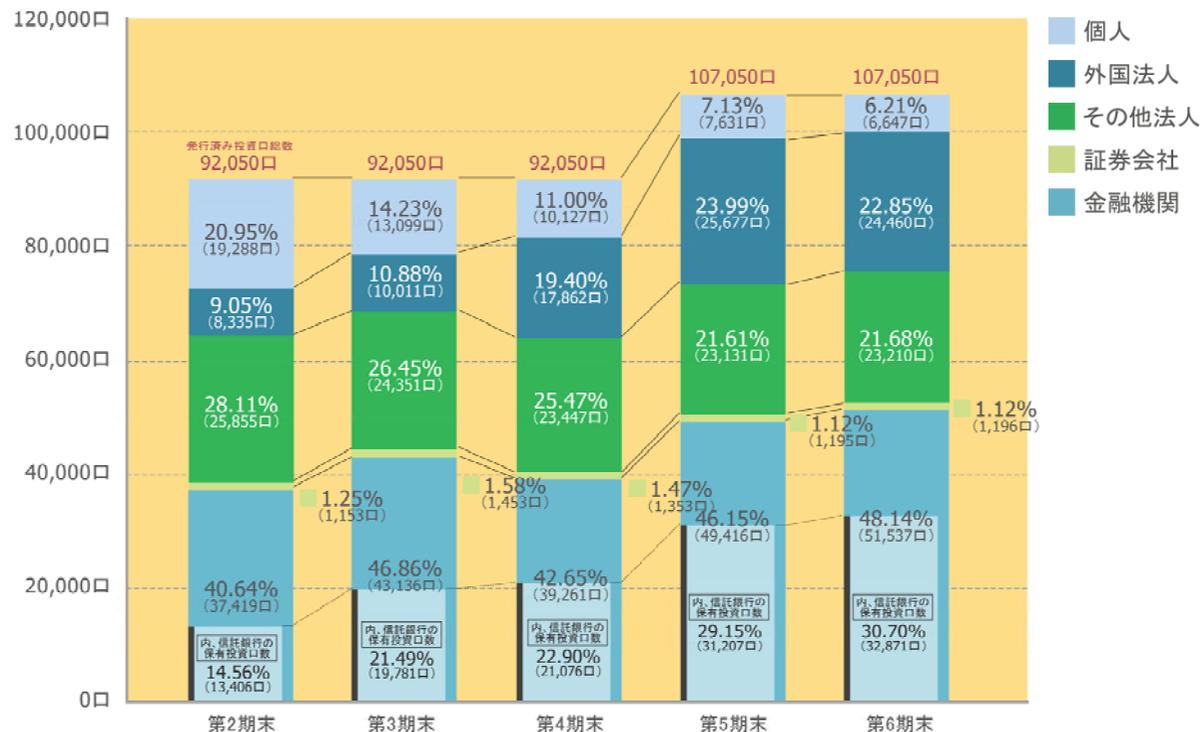
(注3) キャナルシティ博多のA～D区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはワシントンホテル棟、Bはアミューズ棟、Cはメガストア棟、Dは共用部を指します。

パークプレイス大分のA、B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、AはB以外の部分を指します。

(注4) 本数値は、期末時点において保有している物件に関するものであり、期末時点において未取得であった「花畑SC」は含まれておりません。

投資主属性分析 / 大量保有報告

投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）



主要投資主（第6期末）

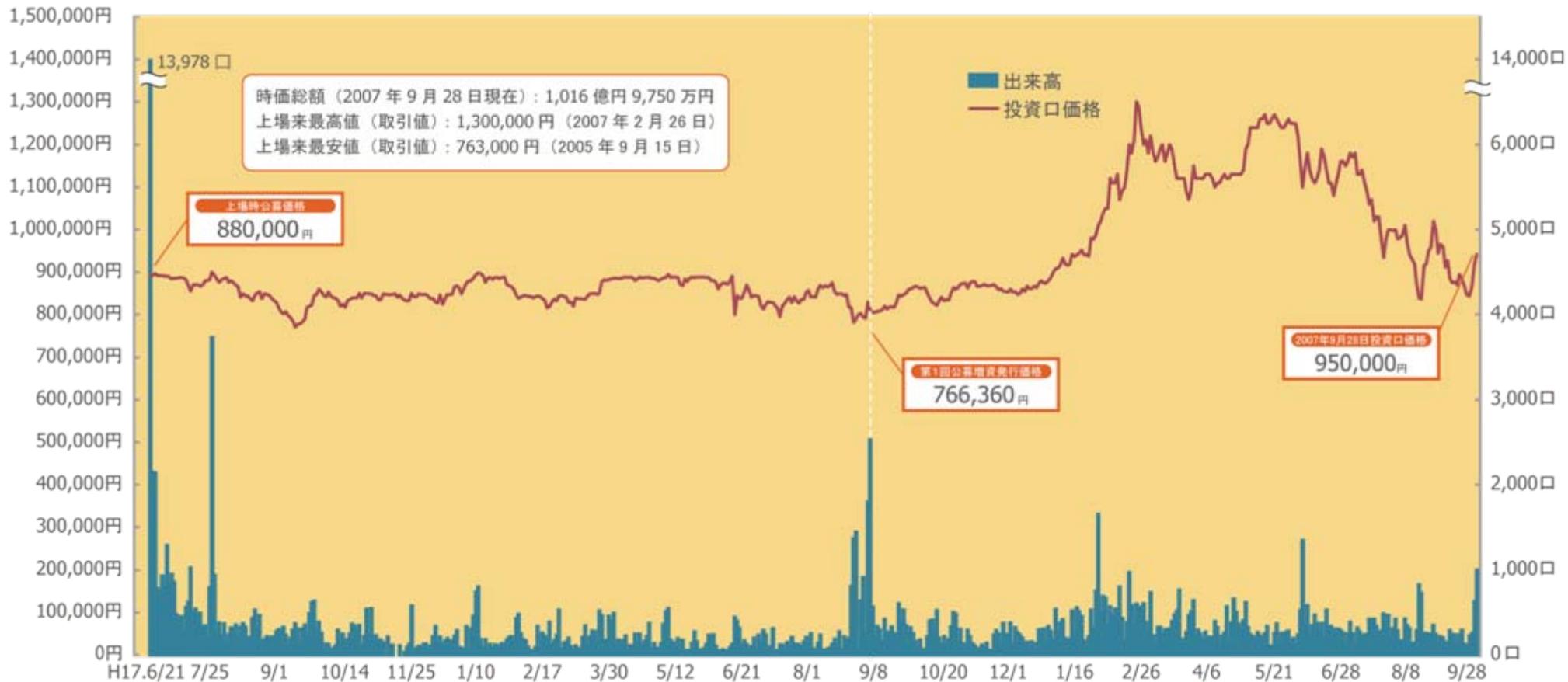
順位	投資主名	保有投資口数	保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000	18.68%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	9,308	8.70%
3	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,470	6.98%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,923	6.47%
5	シービーロンドン スタンダードライフ アシュアランス リミテッド	4,617	4.31%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,320	4.04%
7	野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,075	2.87%
8	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	2,185	2.04%
9	ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	1,717	1.60%
10	エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	1,479	1.38%

大量保有報告書提出状況（9月28日現在）

	提出者	報告義務発生日	投資口数	投資口保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	平成19年6月8日	20,000	18.68%
2	日興アセットマネジメント株式会社	平成19年1月15日	7,695	7.19%
3	野村証券株式会社	平成19年7月13日	7,029	6.56%
	内 野村アセットマネジメント株式会社		(6,105)	(5.70%)

投資口推移

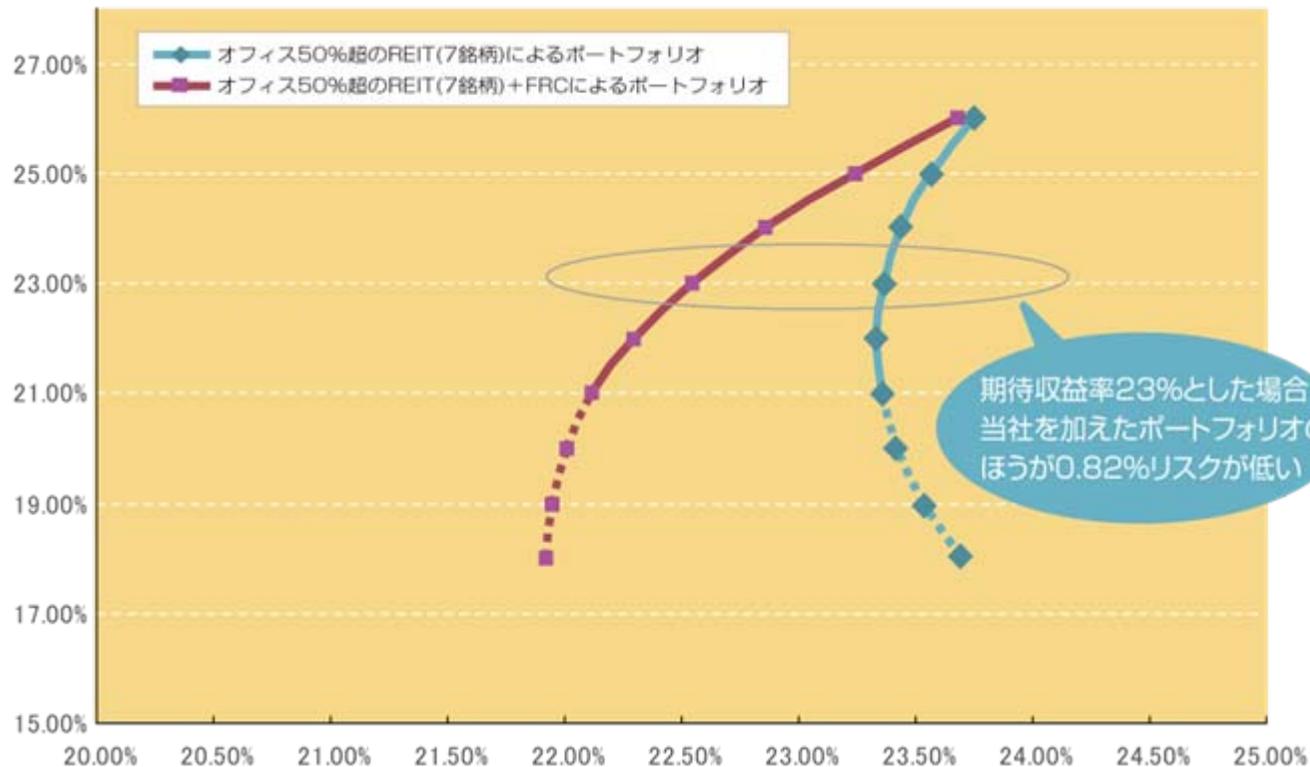
投資口価格の推移



福岡リートによるポートフォリオリスク分散効果

福岡リート投資法人組み入れ可否による有効フロンティア比較 (当社上場時[H17.6.21]~H19.9.28)

期待収益率



(注)株式会社福岡リアルティにて作成しています。

リスク(標準偏差)

【計算方法等】

・当社以前に上場していたREITのうち、オフィスへの投資比率が50%超の7銘柄(注1)によるポートフォリオ、及びその7銘柄に当社を加えた8銘柄で組成したポートフォリオの2種類を想定しました。

(注1)日本ビルファンド(NBF)、ジャパンリアルエステート(JRE)、オリックス不動産(OJR)、日本プライムリアルティ(JPR)、グローバルワン不動産(GOR)、野村不動産オフィスファンド(NOF)、森トラスト総合リート(MTR)

・各銘柄の収益率はH17.6.21~H19.9.28のトータルリターン(投資口価格変動率+分配金利回り)の年率、リスクは年率換算した日々の投資口価格終値変化率の当該期間における標準偏差としました。

・上記条件により、2種類のポートフォリオの有効フロンティア(ポートフォリオを構成する銘柄を、同じリターンならリスクを最も小さく、同じリスクならリターンを最も高くするように効率的に組み合わせた場合のリスク(X軸)、リターン(Y軸)をグラフ上に描いた曲線)を作成しました。

・当社は、対象としたオフィスリート7銘柄との投資口価格変動率の相関係数が下図のとおり比較的低いため、当社を加えることでポートフォリオの分散効果が図れると考えられます。

当社との価格変動率相関係数

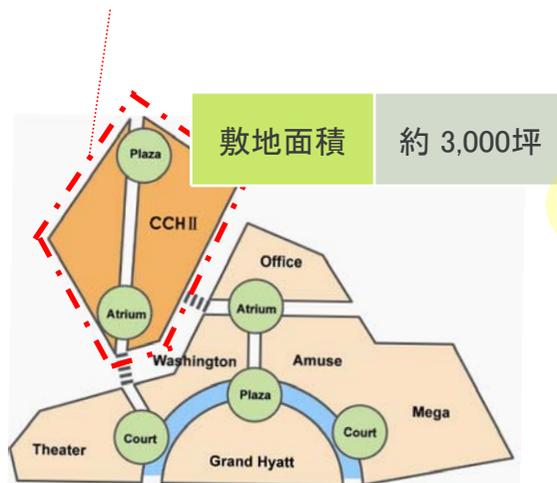
NBF	JRE	OJR	JPR	GOR	NOF	MTR
0.45	0.43	0.51	0.45	0.37	0.53	0.47

福岡リートは東京のオフィス系リートとの相関関係が比較的低い

変わる博多駅エリア～「チャンネルシティ博多Ⅱ」と「新・博多駅ビル」

九州新幹線全線開通、「新・博多駅ビル」開業、「チャンネルシティ博多Ⅱ」誕生が
2011年 同時に起こる博多駅エリア
地域社会が連携して、新しいまちづくりに取り組み中

チャンネルシティ博多Ⅱ (予定)



新・博多駅ビル(予定)



「新・博多駅ビル」完成予想図

博多駅地区まちづくり推進組織ワーキンググループ

今後の博多駅地区のエリアマネジメントを主体的に担うための組織です。
九州の玄関口にふさわしい顔づくりを構想し、計画的なまちづくりや、
公共空間の管理など地域一体で担うことを目的としています。

【ワーキンググループ参加企業】

- 九州旅客鉄道 ●西日本シティ銀行
- 日本郵政株式会社(日本郵政公社)
- 博多ステーションビル ○福岡朝日ビル ○福岡交通センター
- 福岡地所 ○三井不動産 ○福岡市
- (●は、株式会社福岡リアルティのスポンサーです。)

「アジア」好き！福岡

「好き」は都市の総合力

「一番楽しい都市」・「一番行ってみたい都市」・「一番働きたい都市」
アジアの人々の心の中で大きな存在感を持ち「憧れの対
福岡に住んでいる人が「誇れる都市」

福岡を愛し、福岡で働くまちづくり“のぼせもん”若手

福岡都市経営研究会

文化経済振興（集客）プロジェクト

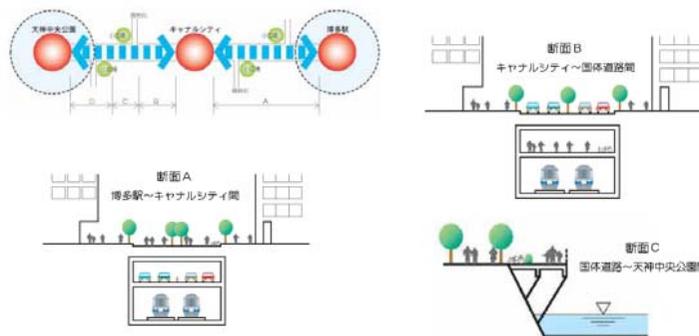
都市環境整備（不動産・交通）プロジェクト

■ 地下鉄3号線延伸と一体的な整備を目指す博多・天神間の歩行者回遊動線の創出 ■

将来のまちづくりの観点から福岡の都心に新たな魅力を創出するためには、都心全体の回遊性を高めることが重要です。新・都心構想に定められた「中央回遊軸」に関しては、九州新幹線の全線開業を2001年に控え、博多駅～キャナルシティ～天神という主要な拠点を結び、人が集まり、滞留し、回遊する歩行者動線として、博多駅前通りを再生させることが緊急の課題です。

その際、厳しい経営が続く地下鉄3号線の延伸計画を博多駅乗り入れに見直しの上で、博多駅ビルや第二キャナルシティの再開発と整合を図りつつ、道路整備や地下および沿道の民間開発とも連携させることにより、個別整備を行うよりも経済的かつ実現性の高い整備計画が可能になると考えます。

- ・博多駅前広場及び第二キャナルシティに歩行者動線の受け皿となる人が憩い集える都市広場を形成
- ・地下鉄3号線延伸ルート及び駅体構造の検討
 - ・博多駅～キャナルシティ間・・・断面A（上層部：車）一部半地下
 - ・キャナルシティ～国体道路間・・・断面B（上層部：人）一部半地下
 - ・国体道路～天神中央公園間・・・断面C（那珂川のウォーターボード）
- ・天神中央公園に明確な通りの設置
- ・博多駅前通りのビル1F、B1F部をにぎわいのために活用



■ 民間資金力を活用した新しいファイナンススキーム ■

地下鉄の整備はこれまで市の財政圧迫の大きな要因となってきましたが、民間資本を誘導することにより、新たな負債を増加させることなく整備できる可能性があります。

- ・前線としてプロジェクト評価を実施し、これを市民への公正透明な延伸必要性根拠とする。現状維持と博多駅までの延伸の2パターンでパリエーションを行い、延伸によるパリエーションが延伸コストを上回ることを証明
- ・工学的に可能であれば、地下空間を単なる地下鉄線路にせず、地下道路、地下駐車場、商業ゾーン等多目的化することで、探査投資を官民で分担することの検討（まず国庫負担を十分に得た上で、自治体負担分を市と地元民間スキームで分担）
- ・地下鉄線路部分、地下道路部分投資については、PFI手法をフル活用し、市場価値を増やさないファイナンスを実現
- ・民間負担部分は、以下の事業から得られるキャッシュフローの合計をキャップレート（5～6％）で割り戻した金額を不動産証券化活用により調達（100億円以上を目標）
 - ①歩行者道路となる博多駅前通りの中央分離帯部分を低層モール化し、ファッションテナント、カフェ等に賃貸
 - ②地下鉄駅構内に賃貸可能な商業ゾーン（キヨスク、ファーストフード等）を確保
 - ③博多駅前通り地下に2,000台規模の駐車場を整備し、駐車料収入を確保（十分な駐車場が地下に確保されることで地上のオフィス、商業開発が促進される街づくり効果も期待される）

福岡都市経営研究会とは

福岡で働き、福岡を愛する若手企業人が自発的に集まり、福岡の「まちづくり」に取り組んでいます。

これまで行政主導により進められてきた「まちづくり」を、民間企業人として実践的な経営感覚や自由な発想を駆使しながら、民間主導のまちづくりの推進、或いは、行政主導のまちづくりに対する協力・支援などを目指しています。

メンバー

（順不同、五十音順）

榎本 一郎	㈱福岡リアルティ
加留部 貴行	九州大学
川原 武浩	㈱福岡サンパレス
田川 真司	西日本鉄道㈱
武田 浩	日本政策投資銀行 九州支店
田中 渉	九州旅客鉄道㈱
田原 繁	九州電力㈱
中村 勇	九州旅客鉄道㈱
西岡 和弘	㈱九電工
野崎 武秀	西日本鉄道㈱
前川 聡幸	九州旅客鉄道㈱
後藤 太一	福岡アーバンラボラトリー
野栄 明文	福岡経済同友会

商業施設調査報告

Case Study: Japan

国内事例研究

Case Study: Europe

海外事例研究：ヨーロッパ

ヨーロッパの商業施設は、長い歴史と伝統の上に成り立っています。ユーロの導入、流通や不動産ビジネスの変化、インターネットの普及など、商業を取り巻く環境が激変しているにも関わらず、殆どの施設から地域固有の文化が感じられます。また、厳しい都市計画や環境政策などのため郊外型ショッピングセンターが未発達であり、百貨店や商店街を含めた活気ある都市が健在であることも特徴です。一方、テナントの進化は速く、それが新旧混在の面白さとなっています。

調査対象都市



メンバー 福岡リアルティ 榎本、大坪
福岡アーバンラボラトリー 篠藤
エム・セオリー 小田

期間 2007年5月14日(月)～2007年5月26日(土)

視察先 デュッセルドルフ(ドイツ)
都市圏人口1,200万人。ライン川沿いに発展したルール地方の中核都市。
ベルリン(ドイツ)
都市圏人口400万人。東西統一後の首都として、急速な再開発が進行中。
ロンドン(英国)
都市圏人口1,300万人。国際金融に加えて観光、情報、デザイン産業が活況。
バルセロナ(スペイン)
都市圏人口300万人。カタール・ニャ文化の中心となる港湾都市。
パリ(フランス)
都市圏人口1,200万人。花の都、世界一の観光都市であり、都市計画も有名。

Barcelona バルセロナ

グラシア通り / Passeig de Gràcia



バルセロナの最高級ショッピング街。海に向かってなだらかに傾斜したランブラス大通りへと繋がる。交通量の多い広幅員の大通りだが、歩道も広く見事な街路樹の下を快適に歩ける。一流ブティック、インテリアショップ、カフェなどに加えて、カウディなどの名建築も軒を連ね、芸術、芸術を同時に楽しめる。

リーリャ / L'illa



ディアゴナル大通りに面する複合開発低層部のショッピングセンター。上層階にはオフィスが入り、緑陰れる中庭と地下階によって敷地奥のホテルと接続している。地上2階のモールには側面から強い自然光が注ぎ、お洒落な店舗と相まって洗練された雰囲気である。地下の食品売場はイートインも可能で上質感が高い。

Paris パリ

ベルシー・ヴィラージュ / Bercy Village



歴史文化遺産に指定されているワイン醸造廠を再生して、フランスの伝統的な村(ヴィラージュ)を再現したショッピングセンター。周囲の近代的な再開発ビル群の中核アメニティーとなっている。自然や健康をテーマとした物販店や、こだわりのあるテラス付きの飲食店などが、光が溢れる通路に立ち並ぶ。

Düsseldorf デュッセルドルフ

ケーニヒスアレー / Königsallee



ヨーロッパ屈指の洗練されたショッピング街。長さ700m、幅80mの街路の中央には車が流れ、その両側には風格のある街路樹が立ち並ぶ。通り西側の閑静なビジネス街とは対照的に、東側には多彩な高級ブティック、複合ビル、アーケード、カフェテラスなどが並び、「王の並木道」に相応しい華やかな空間となっている。

都市型商業施設研究レポートとは

レポート内の個性的なシネマ。非日常的体験をテーマに物語が用意され、店内が描かれている。例えば、周辺からの集客に成長したテナントは歴史ある文化施設教育の結果、イタリヤは大変高い。

後、進化する施設間競争また複合再開発。ガラス屋と中庭の周囲に、ビル工アホール、超高層オフィス、高級マンション、美術館などが、商業施設も、3階以上の改装などによって、駆逐している。

キャナルシティ博多という都市型商業施設を旗艦物件に持つREITの資産運用会社として、これからの都市型商業施設のありかたを探るべく、米国・欧州の商業施設視察などを含めた調査報告をまとめたものです。

レポート目次

1. 統計で見た商業マーケットの変化
2. インタビューで集めた消費者の声
3. 海外事例研究：アメリカ合衆国
4. 海外事例研究：ヨーロッパ
5. 国内事例研究
6. これからの都市型商業施設に求められるもの

デザインを基盤とした上で、

他を質量共に圧倒する個性とこと。

共同で新しい商品・業態開き運営を行うこと。

独自の文化活動を施設の運営との関係をつくること。

主、住民、大学などの連携

Urban Commercial Development

都市型商業施設研究レポート

2007年(平成19年)

株式会社 福岡リアルティ
合同会社 福岡アーバンラボラトリー