



# 福岡リート投資法人

第2期

(平成16年9月1日～平成17年8月31日)

決算説明資料

---

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

---

株式会社 福岡リアルティ

# サマリー

## Report of Financial Account

### 決算報告

「第2期(平成17年8月期)1口あたり分配金 19,014円  
(前回発表予想比 **+898円**)

「第3期(平成18年2月期)1口あたり分配金予想 16,700円  
(前回発表予想比 **+384円**)

## Investment Strategy

### 投資戦略

博多駅エリアを代表するオフィス“サニックス博多ビル”取得  
平成20年中1,600億円(3年で倍増)へのコミットメント

## Operating Strategy

### 運用戦略

商業施設売上、オフィスビル稼働率ともに順調に向上  
「パークプレイス大分」リニューアルに成功

## Financial Strategy

### 財務戦略

LTV余力あり(期末時点LTV約**30%**)  
S&P 長期会社格付 **A-**(安定的)取得

# 第2期決算報告



.....  
::: Report of Financial Accounts:::

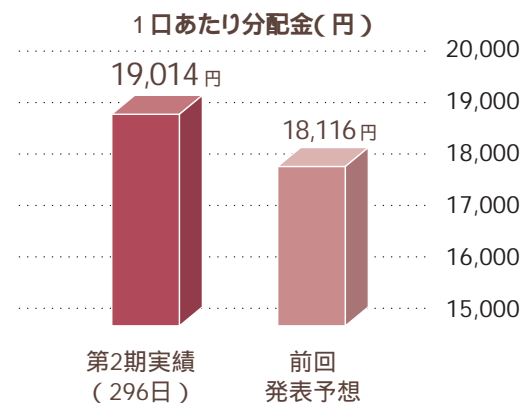
## 第2期(平成17年8月期)分配金の実績

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おりますが、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ましたので、実質的な運用日数は、296日となっております。

(単位:百万円)

決算項目	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	前回発表予想
営業収益	5,857	5,781
営業利益	2,685	—
経常利益	1,859	—
当期純利益	1,761	1,679
1口あたり分配金(円)	<b>19,014</b>	18,116
1口あたりFFO(円)	27,314	—

第2期  
1口あたり分配金  
予想比  
**+898円**



## 第2期(平成17年8月期)損益計算書

(単位:百万円)

科 目	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(%)
経常損益の部		
I. 営業損益の部		
1. 営業収益	5,857	100.0
不動産賃貸収益	5,632	
其他不動産賃貸収益	225	
2. 営業費用	3,172	54.2
不動産賃貸費用	2,765	
資産運用報酬	319	
資産保管委託報酬	6	
一般事務委託報酬	26	
役員報酬	19	
其他営業費用	36	
営業利益又は営業損失( )	2,685	45.8
II. 営業外損益の部		
1. 営業外収益	19	0.3
受取利息	0	
其他営業外収益	19	
2. 営業外費用	845	14.3
支払利息	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	
融資関連費用	261	
其他営業外費用	46	
経常利益又は経常損失( )	1,859	31.8
特別損失( )	95	1.6
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	1,764	
法人税その他の税の額	2	0
当期純利益又は当期純損失( )	1,761	30.1
前期繰越利益又は前期繰越損失( )	11	
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	1,750	
一口あたり分配金(円)	19,014円	

### 営業収益

第2期末時点の5物件の平均稼働率99.8%

「パークプレイス大分」リニューアルが予想を上回る効果を上げたこともあり向上

### 不動産賃貸費用

外注委託費	1,419	修繕費	28
原状回復費	25	公租公課	241
損害保険料	46	減価償却費	764
其他不動産賃貸費用	240		

### 営業外費用

上場関連費用の計上(一過性)あり

### 当期利益

営業収益の増加(予想5,857 実績5,781(+76百万円))等により6月21日時点の予想値1,679百万円に比し+82百万円増加

# 第2期(平成17年8月期)貸借対照表

(平成17年8月31日現在)

(単位:百万円)

科 目	金 額	構成比(%)
<b>資産の部</b>		
I. 流動資産		
1. 営業収益		
現金及び預金	817	
信託現金及び信託預金	2,781	
営業未収入金	181	
未収消費税等	1,595	
その他流動資産	154	6.3
流動資産合計	<b>5,531</b>	
II. 固定資産		
1. 有形固定資産		
信託建物	33,504	
減価償却累計額	738	32,765
信託構築物	222	
減価償却累計額	6	215
信託機械及び装置	159	
減価償却累計額	8	151
信託工具器具及び備品	163	
減価償却累計額	11	152
信託土地	48,485	
信託建設仮勘定	0	
有形固定資産合計	<b>81,771</b>	93.5
2. 投資その他の資産		
差入預託保証金	10	
長期前払費用	109	
投資その他の資産合計	119	0.2
固定資産合計	<b>81,891</b>	93.7
II. 繰延資産		
創業費	39	
繰延資産合計	39	0.0
<b>資産合計</b>	<b>87,461</b>	100.0

科 目	金 額	構成比(%)
<b>負債の部</b>		
I. 流動負債		
営業収益		
営業未払金	262	
短期借入金	<b>8,000</b>	
未払金	133	
未払費用	228	
未払法人税等	2	
前受金	465	
預り金	741	
流動負債合計	<b>9,834</b>	11.2
II. 固定負債		
長期借入金	<b>18,600</b>	
信託預り敷金保証金	8,109	
固定負債合計	<b>26,709</b>	30.6
<b>負債合計</b>	<b>36,543</b>	41.8
出資の部		
I. 出資総額		
出資総額	49,167	56.2
II. 剰余金		
当期末処分利益又は	1,750	
当期末処理損失( )		
剰余金合計	1,750	2.0
<b>出資合計</b>	<b>50,918</b>	58.2
<b>負債・出資合計</b>	<b>87,461</b>	100.0

## 短期借入金明細

福岡銀行	4,900
西日本シティ銀行	3,100

## 長期借入金明細

日本政策投資銀行	12,000
あおぞら銀行	1,000
福岡銀行	1,000
西日本シティ銀行	1,000
大分銀行	700
宮崎銀行	500
十八銀行	500
佐賀銀行	500
山口銀行	500
伊予銀行	500
親和銀行	300
筑邦銀行	100

## 有形固定資産 運用物件明細

キャナルシティ博多	32,470
パークプレイス大分	16,478
サンリブシティ小倉	6,758
キャナルシティ・	
ビジネスセンタービル	14,769
呉服町ビジネスセンター	11,295

## 第2期(平成17年8月期)各種財務指標

(平成17年8月31日現在)

項目		データ	備考(指標の定義)
運用期間	始期	平成16年11月9日	
	上場日	平成17年6月21日	
	終期	平成17年8月31日	
	日数	296	
財務指標	総資産経常利益率(ROA)	2.9%	経常利益/(平成16年11月9日時点総資産額 + 期末総資産額)/2
	年換算	<b>3.6%</b>	第2期の運用日数296日により算出
	自己資本当期利益率(ROE)	3.8%	当期純利益/(平成16年11月9日時点純資産額 + 期末純資産額)/2
	年換算	<b>4.7%</b>	第2期の運用日数296日により算出
	総資産有利子負債比率(LTV)	<b>30.4%</b>	期末有利子負債額/期末総資産額
	長期固定適合比率	105.5%	期末固定資産額/(期末固定負債額 + 期末純資産額)
	デット・サービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)	7.4	金利償却前当期利益/支払利息
	NOI	3,856百万円	賃貸不動産事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却額
FFO	2,526百万円	当期利益 + 当期減価償却額	

## 第3期(平成18年2月期)分配金の予想

(単位:百万円)

決算項目	第3期予想(181日) 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前回発表予想
営業収益	3,964	3,773
経常利益	1,539	—
当期純利益	1,537	1,501
1口あたり分配金(円)	<b>16,700</b>	16,316
1口あたりFFO(円)	23,923	—

第3期  
1口あたり分配金予想

---

前回予想比  
**+384円**



# 投資戦略



.....  
::: Investment Strategy :::

## 新規取得: サニックス博多ビル

### 特徴

- 山陽・九州新幹線、  
 および福岡市営地下鉄博多駅  
 から徒歩2分
- 国道3号線、3号線バイパス、  
 都市高速ランプへも好アクセス
- 幅広いニーズを満たす  
 スペック
  - ワンフロア最大239.29坪か  
 ら最小25.29坪まで分割可能
  - 天井高2.6m
  - 光ケーブル
- サニックス、  
 西日本シティ銀行、ローム、  
 出光興産等の優良テナント



Sanix Hakata Building



### 概要

- 所在地 福岡市博多区博多駅東2-1-23
- 総賃貸可能面積 6,293.69m<sup>2</sup>
- 建築時期 平成13年3月31日
- PM会社 福岡地所株式会社

### 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



# 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  
 “競争優位を發揮できる得意分野”  
 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

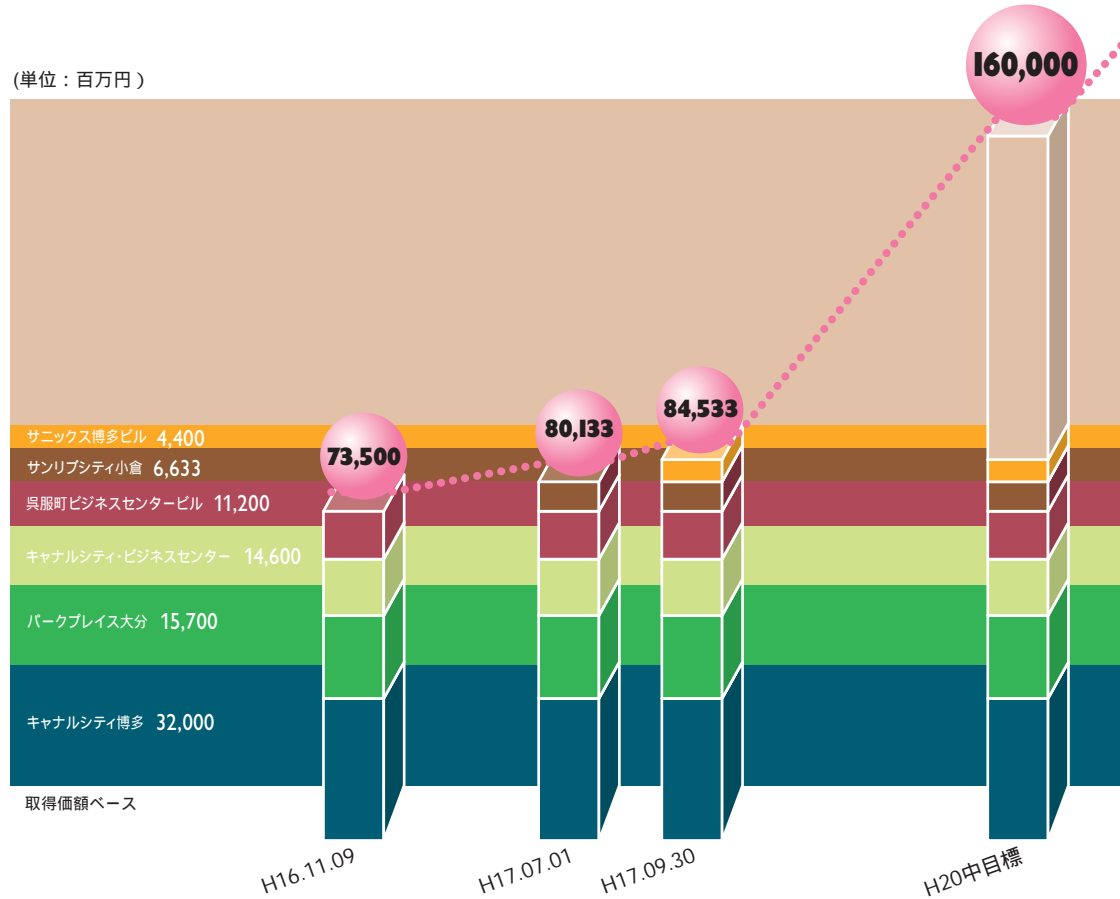
**60-80%**

投資タイプ

	カテゴリ	定義・ポイント	
商業施設	アーバン	路面店、百貨店、大型専門店 都心繁華街の立地が鍵	キャナルシティ博多
	リージョナル	郊外広域集客型SC 優位性を持つ規模の有無、専門店テナントの顔ぶれがポイント	パークプレイス大分 サンリブシティ小倉
	コミュニティ	生活密着型SC 強い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	ロードサイドのカテゴリーキラー
オフィス	Aクラス	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分け) を満たす優良物件	キャナルシティビジネスセンター サニックス博多ビル 呉服町ビジネスセンター
	優良企業 リースバック	地域内優良企業とのセール・アンド・リースバック物件	

## 外部成長ロードマップ

(単位: 百万円)



### スポンサー拠出

福岡地所グループ保有  
 物件を順次組入れ

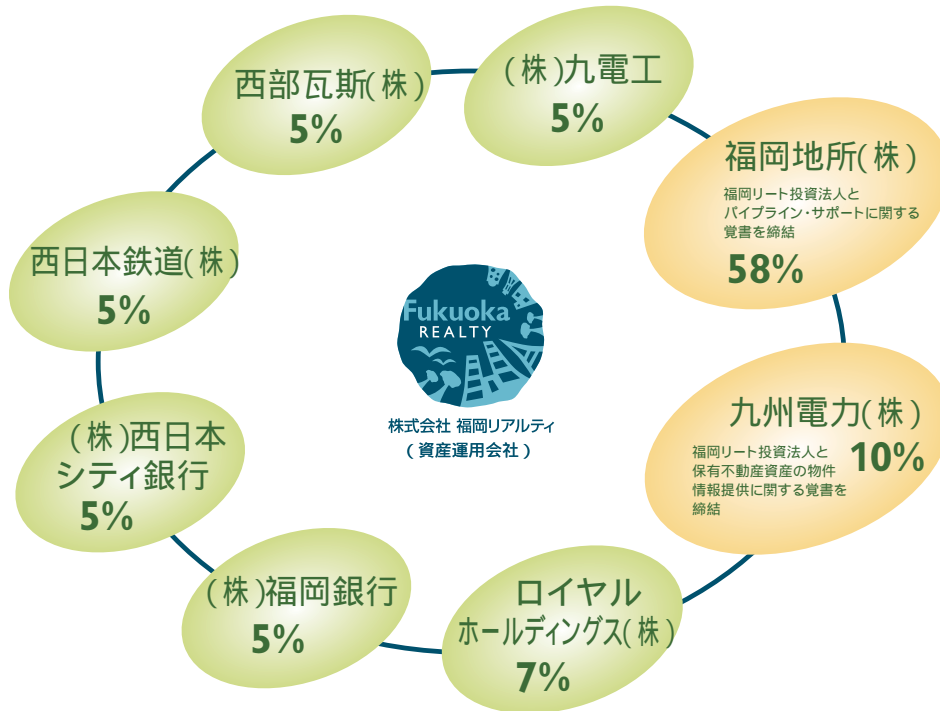
### 市場からの購入

Act Localによる取得優位

### スポンサー新規開発物件取得

コミュニティ型SC案件  
 複数検討中

## スポンサー拠出



福岡地所をはじめとするスポンサー陣が  
外部成長をバックアップ

### 福岡地所グループ 主要開発案件

(組み入れが現状で決定しているわけではありません)



大博通り  
ビジネスセンター



リバーウォーク北九州



マリノアシティ福岡



デオデオ  
福岡東店



天神きらめき通りビル  
(岩田屋新館)



博多駅前  
ビジネスセンター



西新コンドミニアム



グランド・ハイアット・  
福岡



ハイアット・  
リージェンシー・福岡



ネクサス百道  
レジデンシャルタワー

## 市場からの購入

### Act Local による取得優位

- ① スポンサーネットワークのフル活用
- ② 地域金融機関との情報交換
- ③ 地場不動産業者とのパートナーシップ



福岡地所と地場流通業とのパイプを生かした相対取引 (CAP6.5%)

店舗流動化パートナーとして継続的な取引を視野

サンリブシティ小倉 (平成17年7月1日取得)



地元ネットワークを生かした相対取引 (CAP5.9%)

「持たない経営」を地域優良事業会社に提案

サニックス博多ビル (平成17年9月30日取得)



地の利を活かした相対取引

## スポンサー新規開発物件の取得

過度な物件取得競争を回避した  
ソーシング源の必要性

ミドルリスクハイリターンを狙える  
不動産カテゴリー

↓  
地方郊外型、中小規模SC

福岡リート投資法人のAnswer

↓  
スポンサー新規開発  
コミュニティ型SC

コンセプト

強い生鮮スーパーを核に日用品  
カテゴリーキラーを組み合わせた複合SC

立地

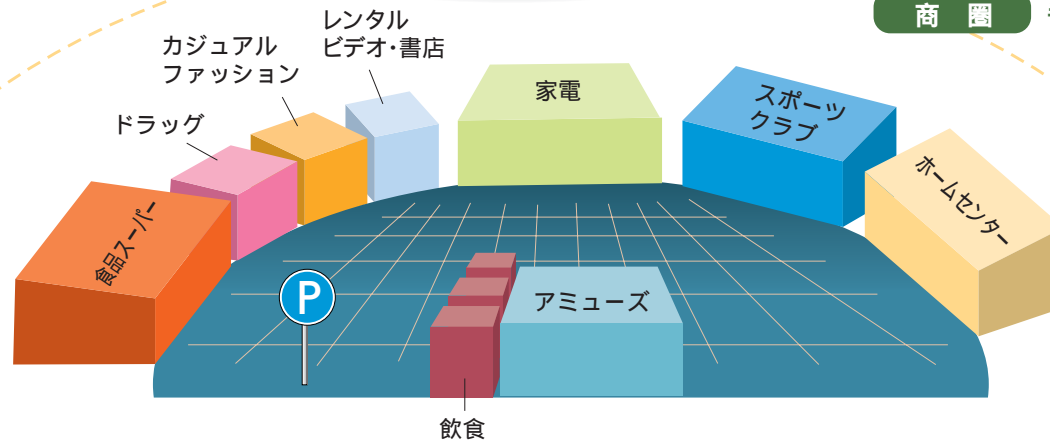
都市郊外幹線道路沿い

規模

延床面積2,000 ~ 8,000坪(金額概算5 ~ 70億円)

商圏

半径3 ~ 5km商圏5万人以上



九州各地でコミュニティ型SC案件並行検討中

# 運用戦略

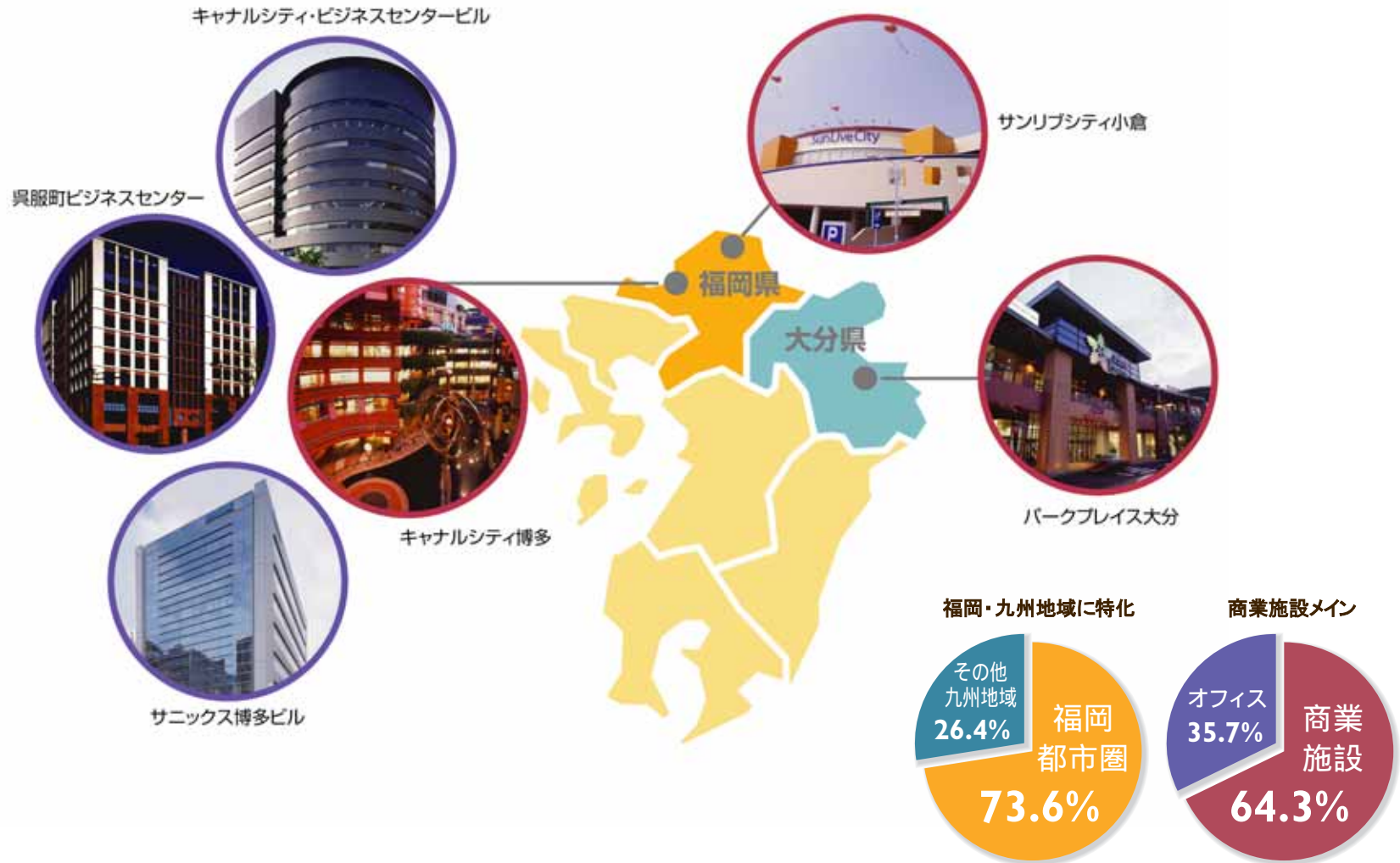


.....  
::: O p e r a t i n g   S t r a t e g y : : :



# ポートフォリオマップ

(平成17年9月30日現在)



(注) いずれも取得価格ベース

キャナルシティ博多を筆頭に厳選された築浅、高稼働の6物件で構成

# ポートフォリオ一覧

(平成17年9月30日現在)

物件名	用途	築年数	取得価格 (百万円)	投資 比率 (% X 注1)	鑑定 評価額 (百万円 X 注2)	還元 利回り (%)	テナント 数	延床面積 (m <sup>2</sup> X 注3)	賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)
キャナルシティ博多	商業施設	9年5ヶ月	32,000	37.9	32,100	5.8	25	51,482.82	47,909.64	99.9
パークプレイス大分	商業施設	3年5ヶ月	15,700	18.6	16,600	6.4	84	75,500.03	100,664.83	99.9
サンリブシティ小倉	商業施設	6ヶ月	6,633	7.8	6,660	6.5	1	58,642.38	61,450.22	100.0
<b>商業施設合計</b>	—	—	<b>54,333</b>	<b>64.3</b>	<b>55,360</b>	—	<b>110</b>	<b>185,625.23</b>	<b>210,024.69</b>	<b>99.9</b>
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5ヶ月	14,600	17.3	14,600	5.9	44	32,733.03	23,011.91	98.5
呉服町ビジネスセンター	オフィスビル	1年11ヶ月	11,200	13.2	11,400	6.1	19	27,949.15	19,906.21	100.0
サニックス博多ビル	オフィスビル	4年6ヶ月	4,400	5.2	4,400	5.9	13	8,111.25	6,293.69	100.0
<b>オフィスビル合計</b>	—	—	<b>30,200</b>	<b>35.7</b>	<b>30,400</b>	—	<b>76</b>	<b>68,793.43</b>	<b>49,211.81</b>	<b>99.3</b>
<b>全物件合計</b>	—	—	<b>84,533</b>	<b>100.0</b>	<b>85,760</b>	—	<b>186</b>	<b>254,418.66</b>	<b>259,236.50</b>	<b>99.8</b>
加重平均(注4)	—	<b>6年4ヶ月</b>	—	—	—	—	—	<b>47,891.33</b>	—	—

「新」-新しい  
 新しくデザインに優れた物件

平均築年数(注4)  
 6年4ヵ月

「大」-大きい  
 スケールで  
 マーケットを制する物件

平均延床面積(注4)  
 47,891m<sup>2</sup>

「集」-集う  
 集客力のある施設

稼働率  
 99.8%

(注1)取得価格ベース  
 (注2)平成17年8月31日時点の評価  
 (注3)登記簿上の表示による  
 (注4)取得価格ベースの加重平均

## 物件別賃貸事業収支(第2期)

(単位:百万円)

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)					
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(注6)	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
賃貸事業収入合計	2,348	1,402	87	1,120	898
賃料(注1)	2,256	1,378	87	1,108	801
その他収入(注2)	91	24	0	12	97
賃貸事業費用合計	793	582	4	368	253
公租公課	76	73	0	50	41
維持運営管理費(注3)	603	372	2	300	199
修繕費	8	15	0	1	2
保険料、信託報酬	23	13	1	9	8
その他経費(注4)	82	107	0	5	0
NOI(注5)	1,555	820	83	751	645

(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

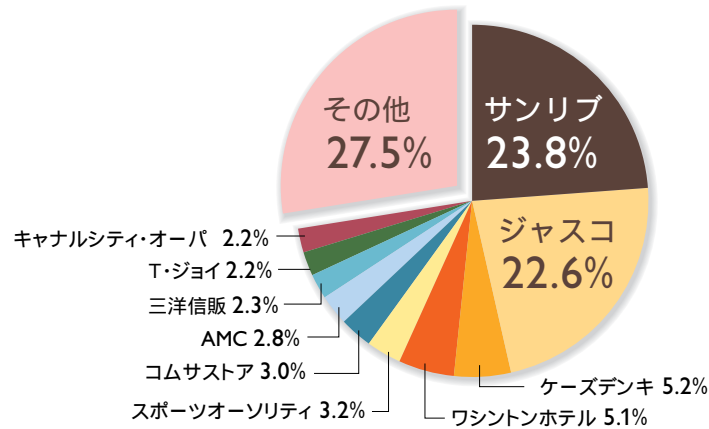
(注6) 平成17年7月1日取得

# ポートフォリオ・サマリー

(平成17年9月30日現在)

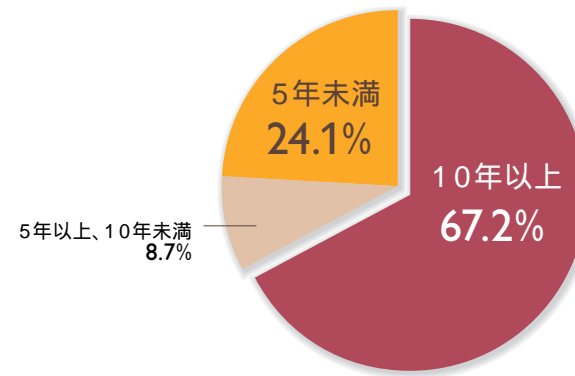
テナント上位10位

(賃貸面積ベース)



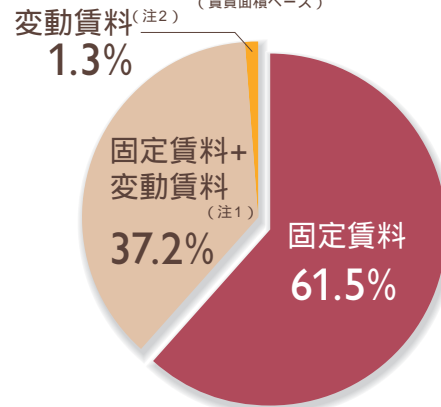
賃貸借契約残存期間別

(賃貸面積ベース)



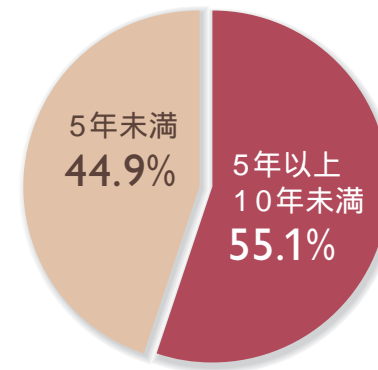
賃料体系別

(賃貸面積ベース)



築年数別投資比率

(取得価格ベース)



(注1) 固定賃料+変動賃料とは、最低保証付き売上歩合賃料等

(注2) 変動賃料とは、完全売上歩合賃料のこと

# 物件概要(キャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル)

(平成17年9月30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
- AMC(シネマコンプレックス)
- 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 47,909.64m<sup>2</sup>
- 建築時期 平成8年4月15日
- PM会社 福岡地所株式会社



## 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(株)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 23,011.91m<sup>2</sup>
- 建築時期 平成8年4月15日
- PM会社 福岡地所株式会社



# 物件概要(パークプレイス大分・サンリブシティ小倉)

(平成17年9月30日現在)

## 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 100,664.83m<sup>2</sup>
- 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



## 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 61,450.22m<sup>2</sup>
- 建築時期 平成17年3月17日
- PM会社 福岡地所株式会社



# 物件概要(呉服町ビジネスセンター・サニックス博多ビル)

(平成17年9月30日現在)

## 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 19,906.21m<sup>2</sup>
- 建築時期 平成15年10月16日
- PM会社 福岡地所株式会社



## 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

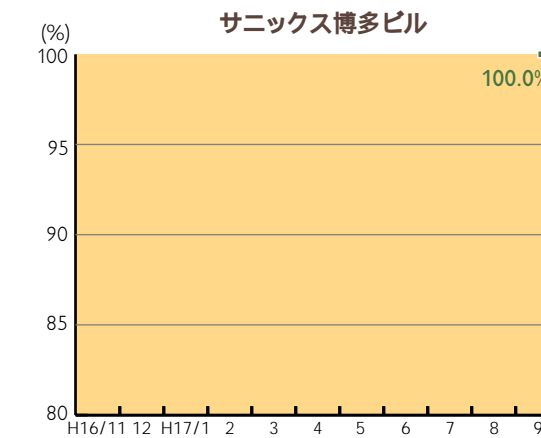
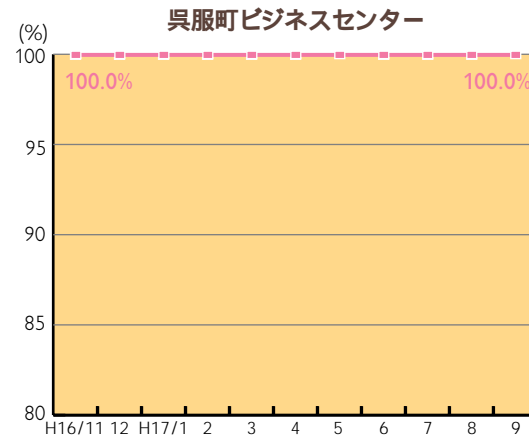
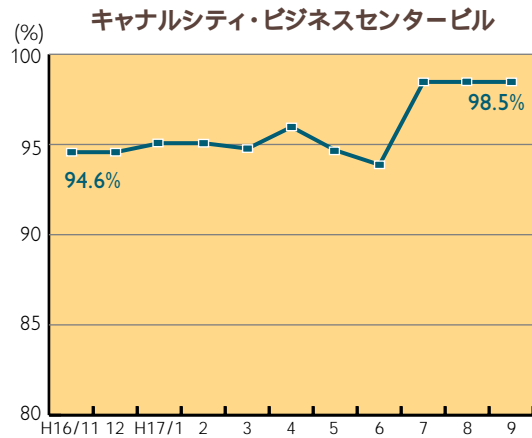
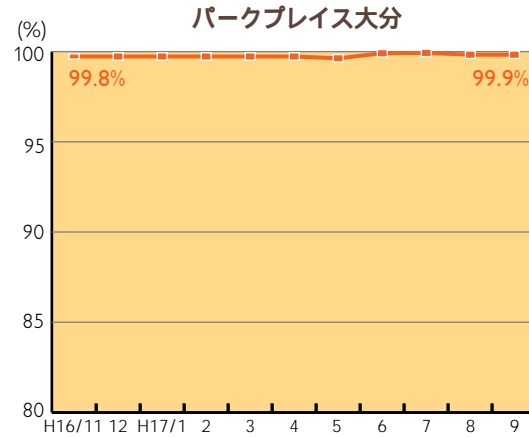
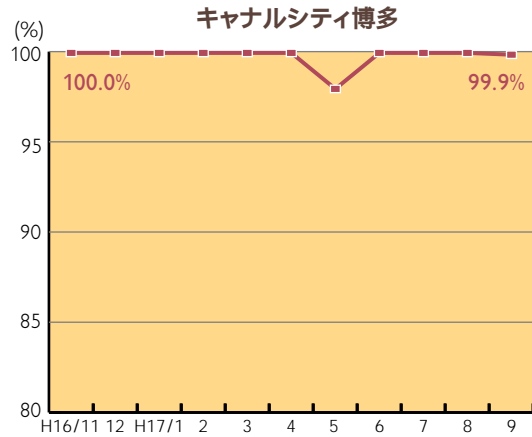
### 概要

- 所在地 福岡市博多区博多駅東
- 賃貸可能面積 6,293.69m<sup>2</sup>
- 建築時期 平成13年3月31日
- PM会社 福岡地所株式会社



# 物件別稼働率の推移

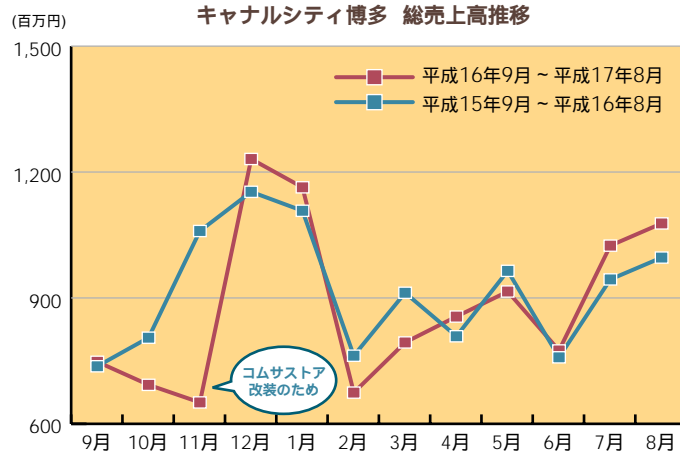
(平成17年9月30日現在)



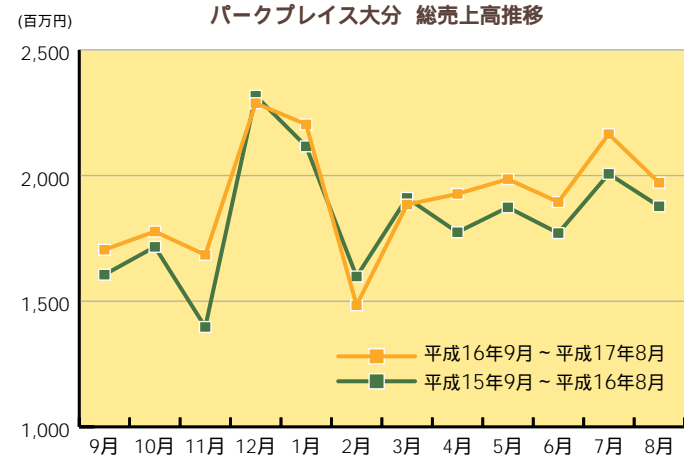
(注1)稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載。  
(注2)各データは、毎月末時点のものを使用。



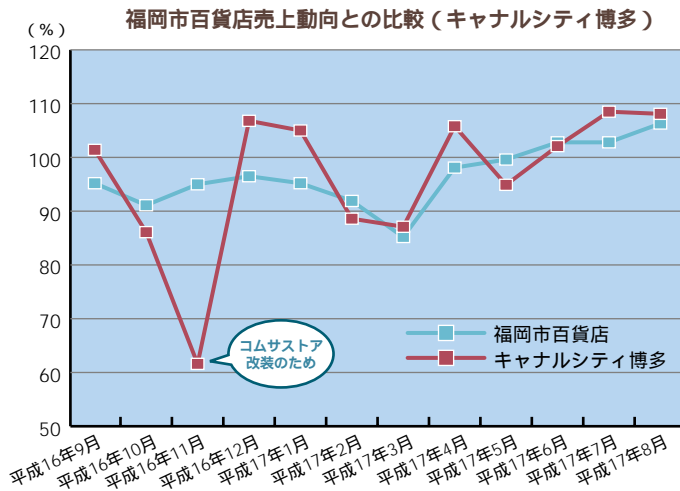
## 商業施設の競争力(物件別の売上高推移)



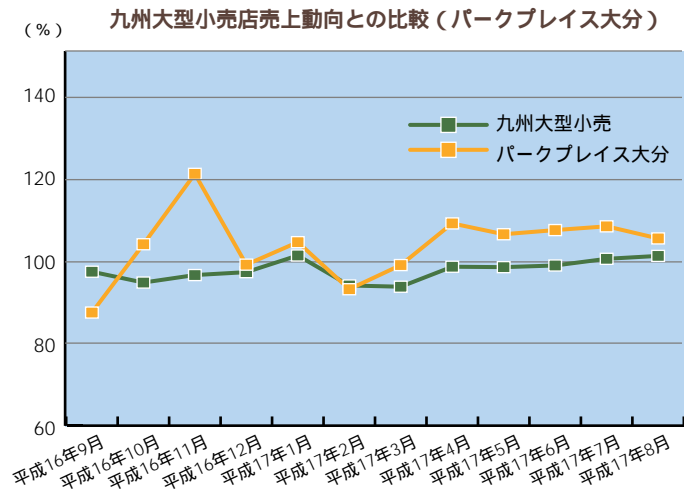
(注)キャナルシティ博多の各店舗の売上高を月別に集計したものです。  
ただし、ワシントンホテル(藤田観光株式会社)は含んでいません。



(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。



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



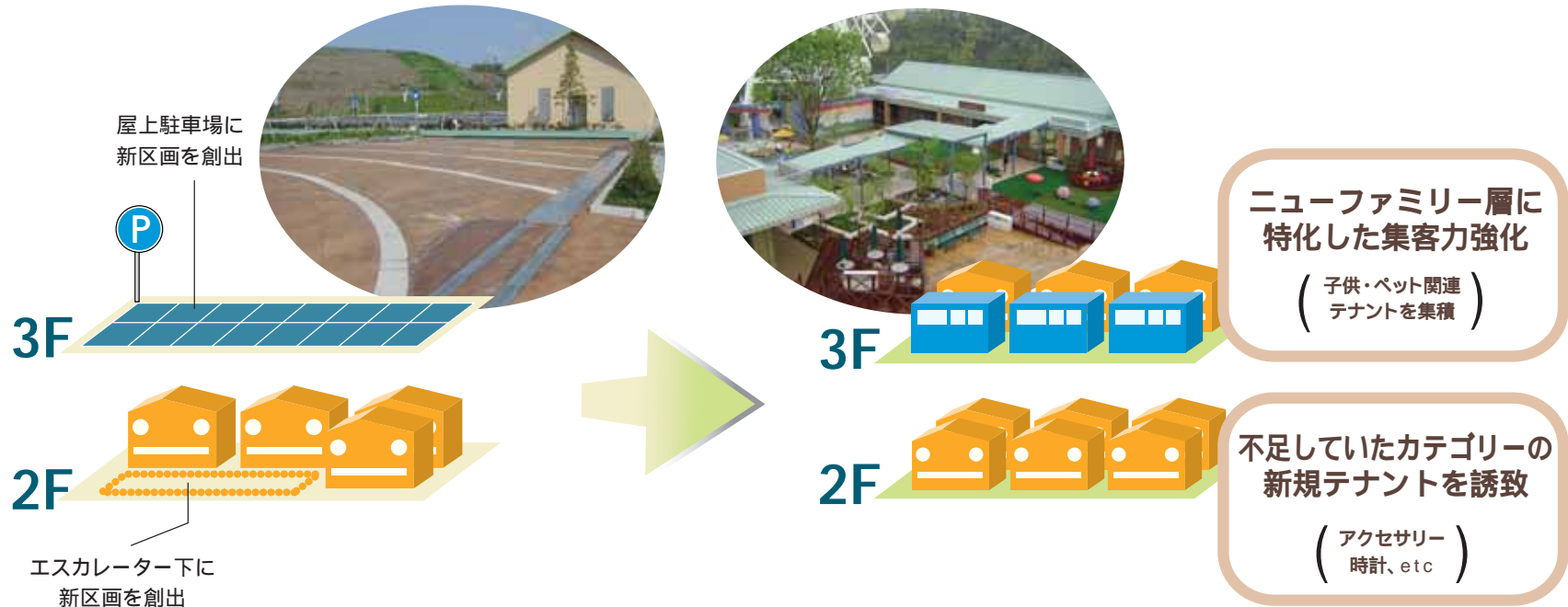
出典:経済産業省「商業販売統計」九州の大型小売売上高の対前年同月比をグラフ化

## 内部成長への取り組み①

### 「増床」と「新規テナント開拓」による物件競争力の強化(パークプレイス大分)

(工事概要)

- 工期: 平成16年10月～平成17年4月(平成17年4月23日オープン)
- 内容: 賃貸面積 約2.2千㎡増(+2.2%)、テナント数14件増(+20%)
- 費用: 約4億円



差別化戦略「パークエンターテイメント」コンセプトの強化

## 内部成長への取り組み①

### 「パークプレイス大分」増床後のにぎわい



## 内部成長への取り組み②

### 「アクティブ・テナントマネジメント」による鮮度向上(キャナルシティ博多)

#### ZARA(株式会社ザラ・ジャパン)の誘致

- ・ 時期: 平成17年8月12日OPEN
- ・ 内容: 銀座、六本木で存在感を示す優良路面店テナント「ZARA」の誘致に成功

#### ZARA

世界46カ国に626店舗を展開するスペイン発のSPAトップブランド。ヨーロッパアンテイストなデザインで、20~30代女性の強い支持を受けている。



ファッション  
魅力度の向上

#### ラーメンスタジアムⅡのリニューアルオープン

- ・ 時期: 平成17年3月18日リニューアルOPEN(工期は約2カ月)
- ・ 内容: 開業4年目を迎えた「ラーメンスタジアム」の刷新を目的に、大規模な設備更新とテナント入替を実施

- ・ 全8店のうち5店を入替
- ・ 施設内のモニターで全国のラーメン情報を紹介するなど、コンセプトの見直しを行い、新たな顧客層の開拓を図った。

一幸舎(博多)

いちや(東京)

我流風(鹿児島)

通堂(沖縄)

大砲ラーメン(久留米)

でびっと(東京)

宝屋(京都)

一心不乱(宮崎)



フードエンター  
テイメントの充実

「都心百貨店」「郊外型ショッピングセンター」とは異なる独自のポジションを追求

# 財務戦略



.....  
::: Financial Strategy :::

## 第2期(平成17年8月期) 借入金明細

	借入先	金額 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限	期間(年)	残存期間(年)	担保
短期借入金	福岡銀行	4,900	0.58%	H17.6.29	H18.6.23	1.0	0.8	有
	西日本シティ銀行	3,100	0.58%	H17.6.29	H18.6.23	1.0	0.8	有
長期借入金	日本政策投資銀行	12,000	1.39%	H16.11.9	H21.8.31	4.8	4.0	有
	あおぞら銀行	1,000	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	福岡銀行	1,000	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	西日本シティ銀行	1,000	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	大分銀行	700	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	宮崎銀行	500	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	十八銀行	500	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	佐賀銀行	500	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	山口銀行	500	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	伊予銀行	500	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	親和銀行	300	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
	筑邦銀行	100	0.58%	H17.6.29	H20.6.23	3.0	2.8	有
合計		26,600						
加重平均借入利率			0.945%					

コミットメントラインによる期中借入は含んでおりません。

(参考:平成17年9月1日以降追加借入分)

短期借入金	西日本シティ銀行	3,700百万円	0.469%	H17.9.30	H18.3.31	6ヵ月		無
-------	----------	----------	--------	----------	----------	-----	--	---

コミットメントラインによる借入は除いております。

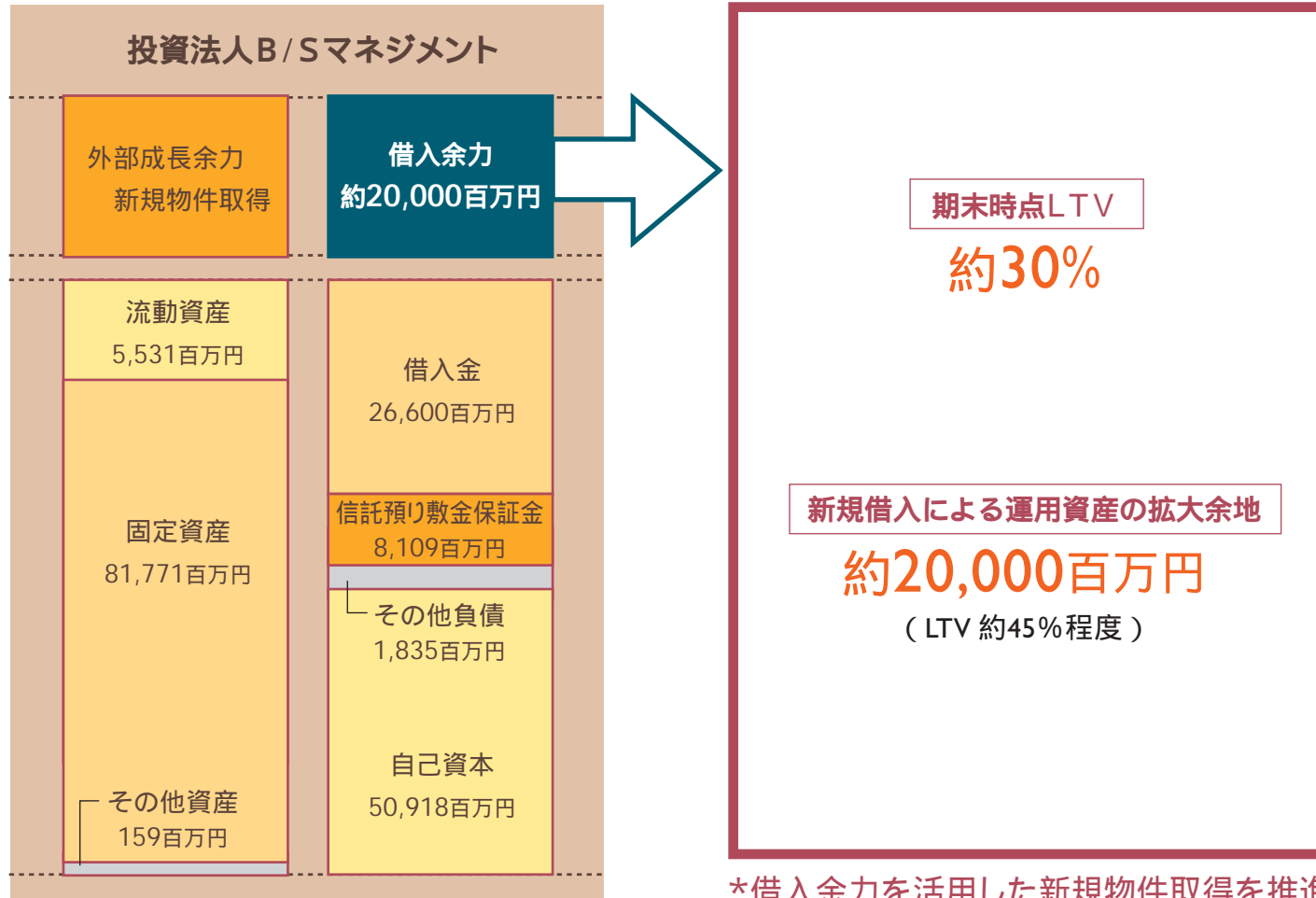
	借入先	枠金額	利率	契約日	期限	期間	担保
コミットメントライン	福岡銀行	3,000百万円	Tibor +0.6%	H17.6.29	H18.6.29	1年	無

➡九州大手地方銀行を中心とする優良な借入先からの安定的な資金バックアップ

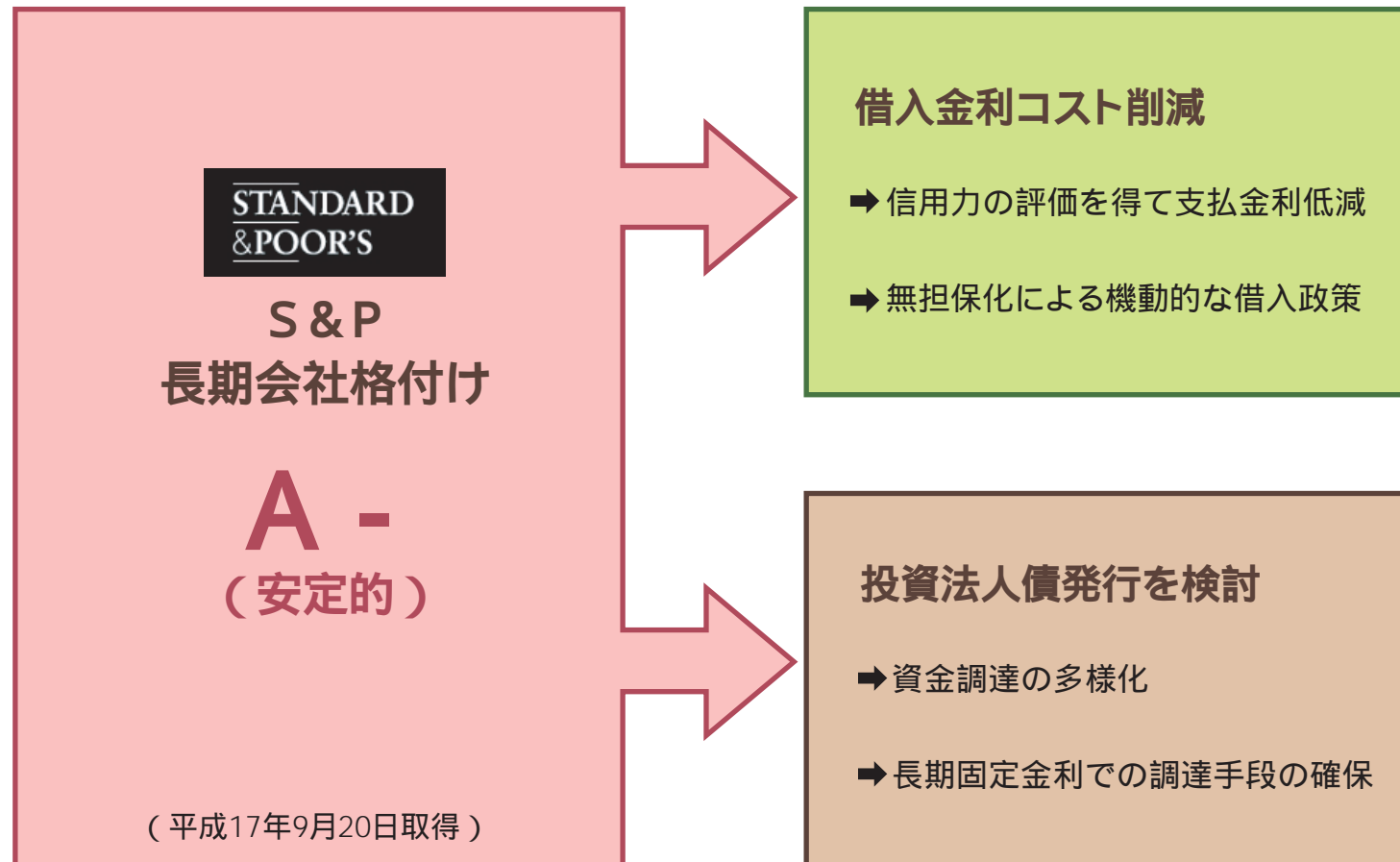
➡短期借入金並びに長期変動金利借入金の金利固定化を検討中

# LTV余力

(平成17年8月31日現在)



## 外部格付け取得





# Appendix



.....  
::: 福岡都市圏の成長性と市場構造変化 :::  
.....

1. 人口成長
  2. 人口流入
  3. 就業者数
  4. 地域内総生産
  5. 交通ネットワーク
  6. 地価動向
  7. オフィス貸室面積
  8. オフィス空室率
  9. オフィス平均賃料
  10. 小売売場面積
  11. 投資口価格のパフォーマンス
  12. 投資主属性分析
- .....

# 1. 人口成長

## 国内主要都市圏の人口規模

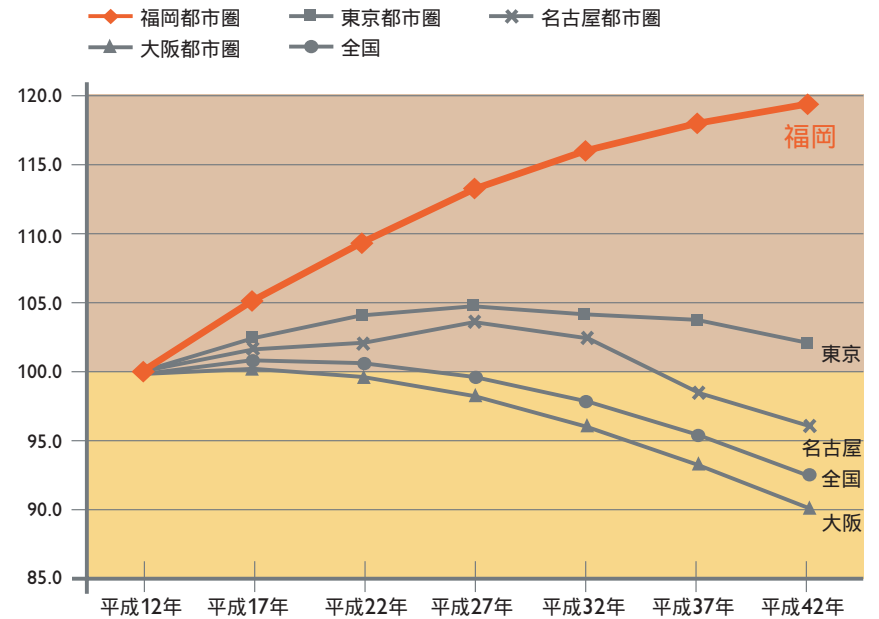


出典：総務省平成12年国勢調査を基に財団法人日本経済研究所が集計

福岡都市圏＝福岡市及び福岡市内に10%以上の人口が通勤通学している市町村（福岡市人口134万人、福岡都市圏人口237万人）

福岡市、前原市、春日市、大野城市、太宰府市、筑紫野市、古賀市、宗像市、小郡市、二丈町、志摩町、那珂川町、基山町、三輪町、夜須町、宇美町、筑穂町、須恵町、志免町、粕屋町、篠栗町、久山町、新宮町、福岡町、津屋崎町、玄海町、若宮町、桂川町の各市町

## 将来推計人口の推移



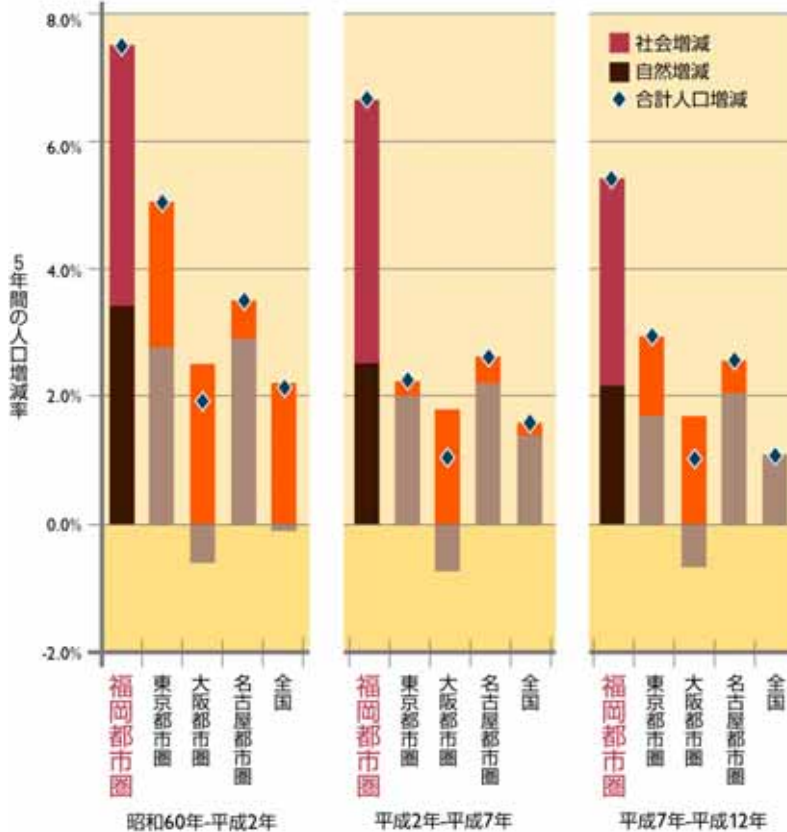
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(中位推計)」平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より財団法人日本経済研究所が作成

(注) 平成12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

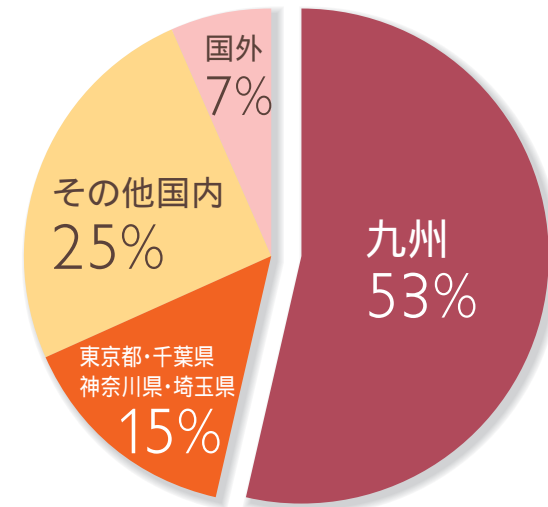
## 2. 人口流入

主要都市圏の人口増減率比較



出典：総務省統計局「国勢調査」（昭和60年、平成2年、平成7年及び平成12年）並びに「住民基本台帳人口動態表」（昭和60年度～平成12年度）より財団法人日本経済研究所が集計

福岡都市広域圏への転入者の従前居住地内訳



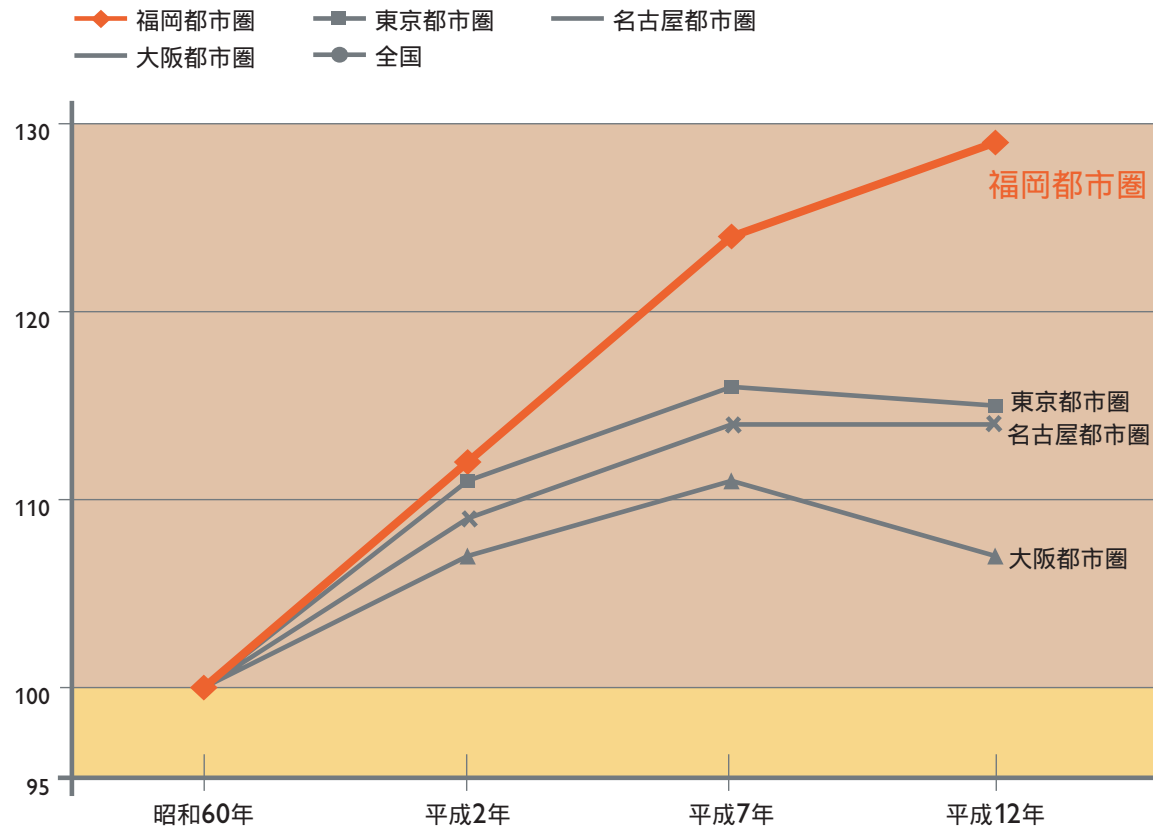
出典：福岡県人口移動調査から平成16年10月～平成17年6月のデータを特定非営利活動法人地域経営支援ネットワークが集計

福岡都市広域圏は、人口比で福岡都市圏の約94.3%を占めるため、福岡都市圏とほぼ同一と見なすことができる。  
 福岡都市広域圏：国の定めた大都市周辺地域振興整備措置要綱に基づき、昭和52年10月1日に設定された広域行政単位  
 福岡都市圏：福岡市、および福岡市内に10%以上の人口が通勤通学している市町村（総務省平成12年国勢調査）  
 福岡都市圏＝福岡都市広域圏－大島村＋小郡市＋三輪町＋夜須町＋桂川町＋筑穂町＋若宮町＋基山町

際立つ九州他都市からの人口流入

### 3. 就業者数

#### 就業者数の推移



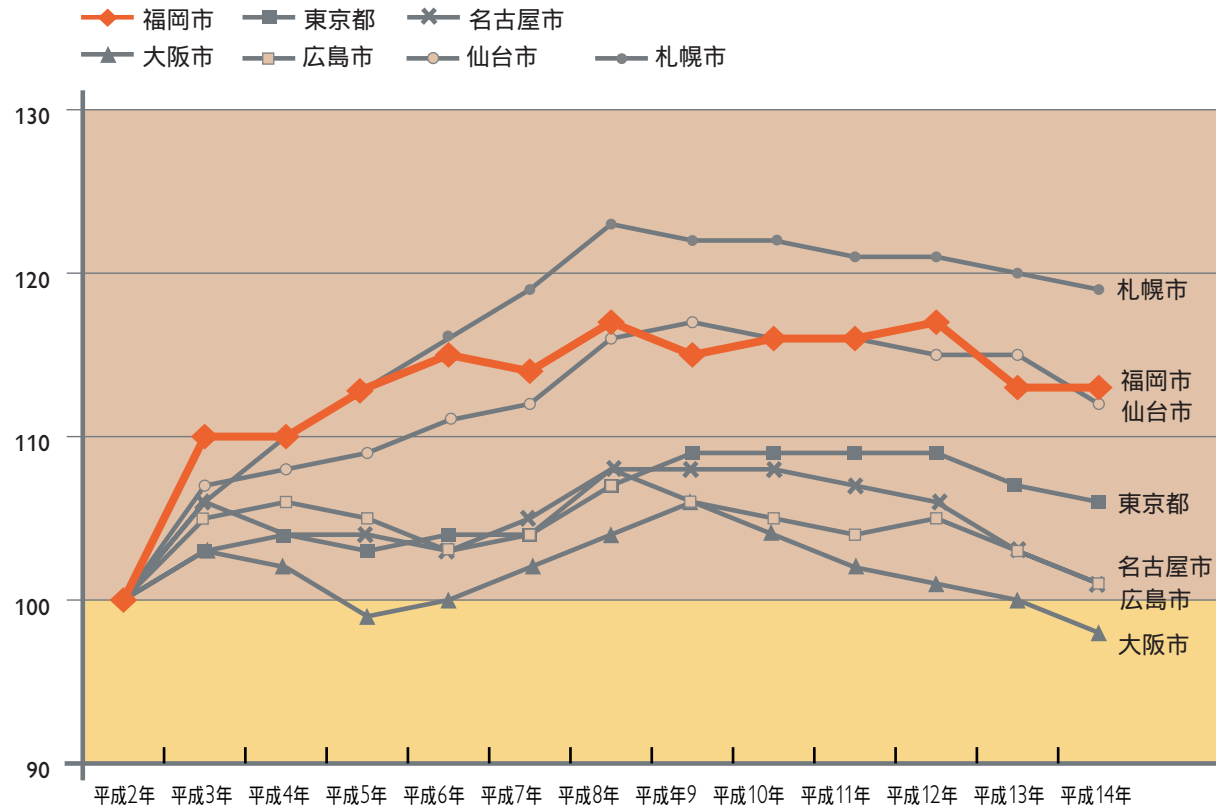
出典：総務省 国勢調査(昭和60年、平成2年、平成7年及び平成12年)より特定非営利活動法人地域経営支援ネットワークが集計

(注) 昭和60年の各都市圏の就業者数を100として指数化し、グラフ化したもの

新たな雇用創出の持続

## 4. 地域内総生産

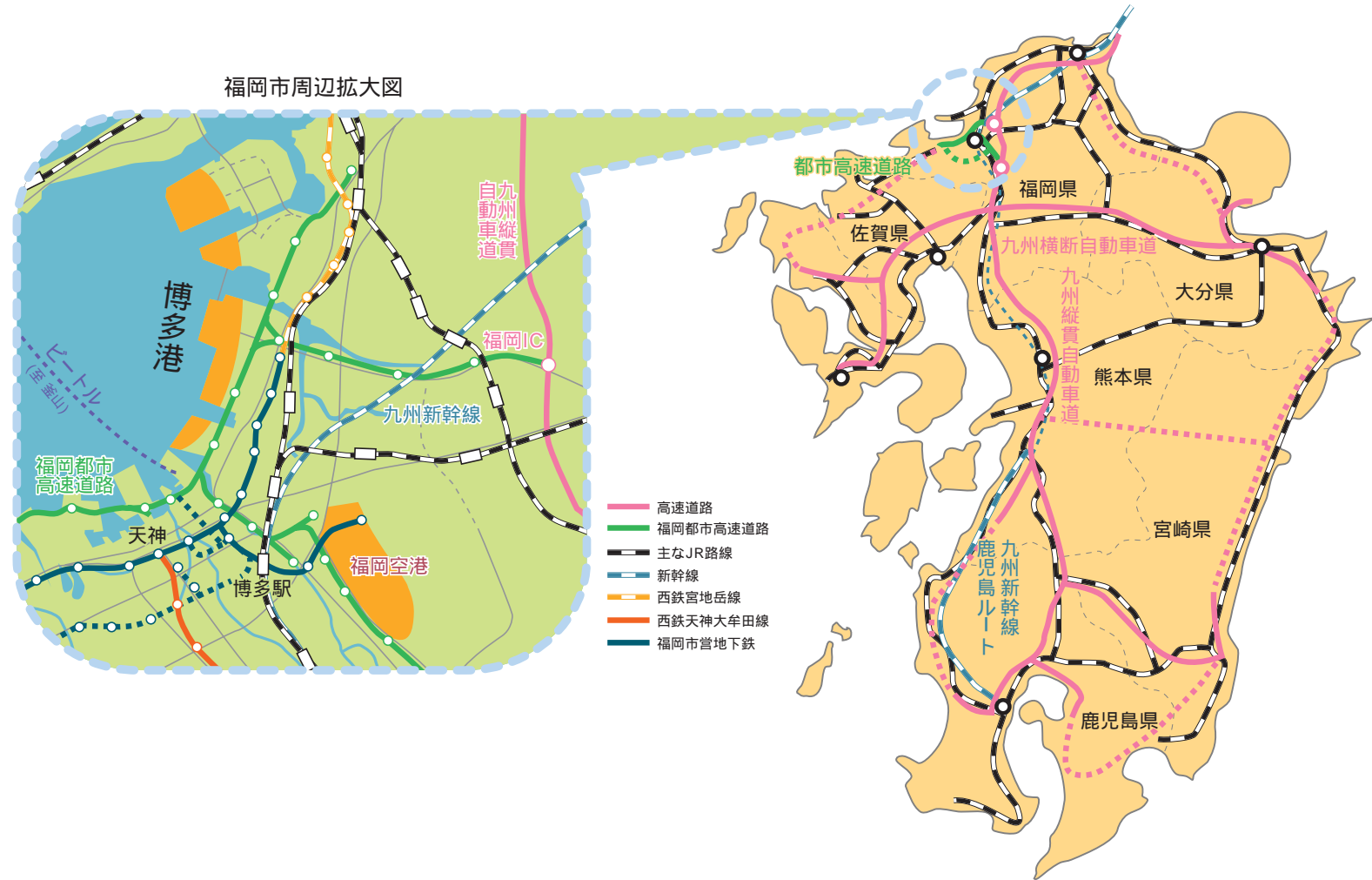
地域内総生産額



出典：内閣府 平成2年～平成14年 県民経済計算より特定非営利活動法人地域経営支援ネットワークが指数化

(注) 平成2年の地域内総生産を100として指数化し、グラフ化したものです。

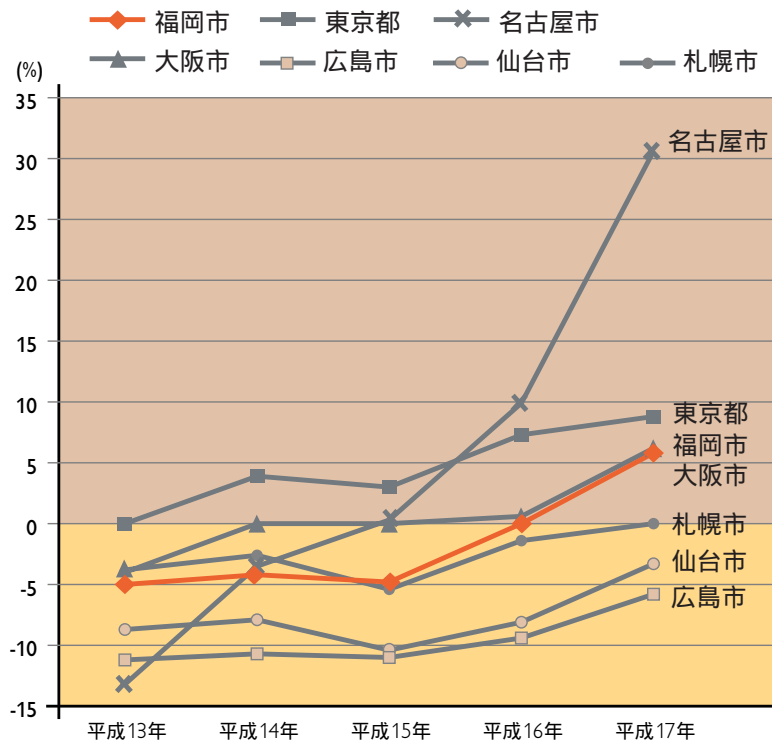
## 5. 交通ネットワーク



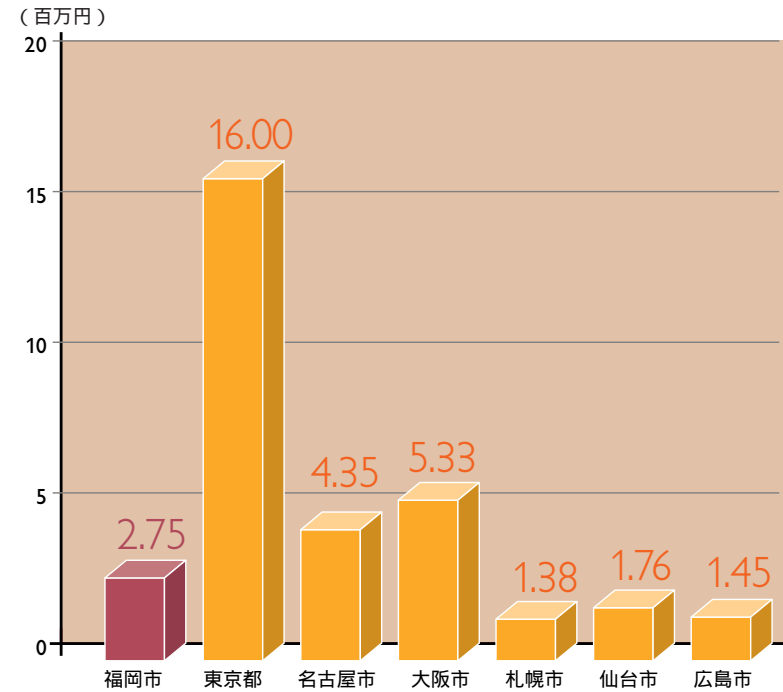
九州の玄関口として、陸(高速道路・鉄道)、海(博多港)、空(福岡空港)の拠点を完備

## 6. 地価動向

商業地地価最高値  
対前年変動率



商業地地価最高値  
(平成17年)

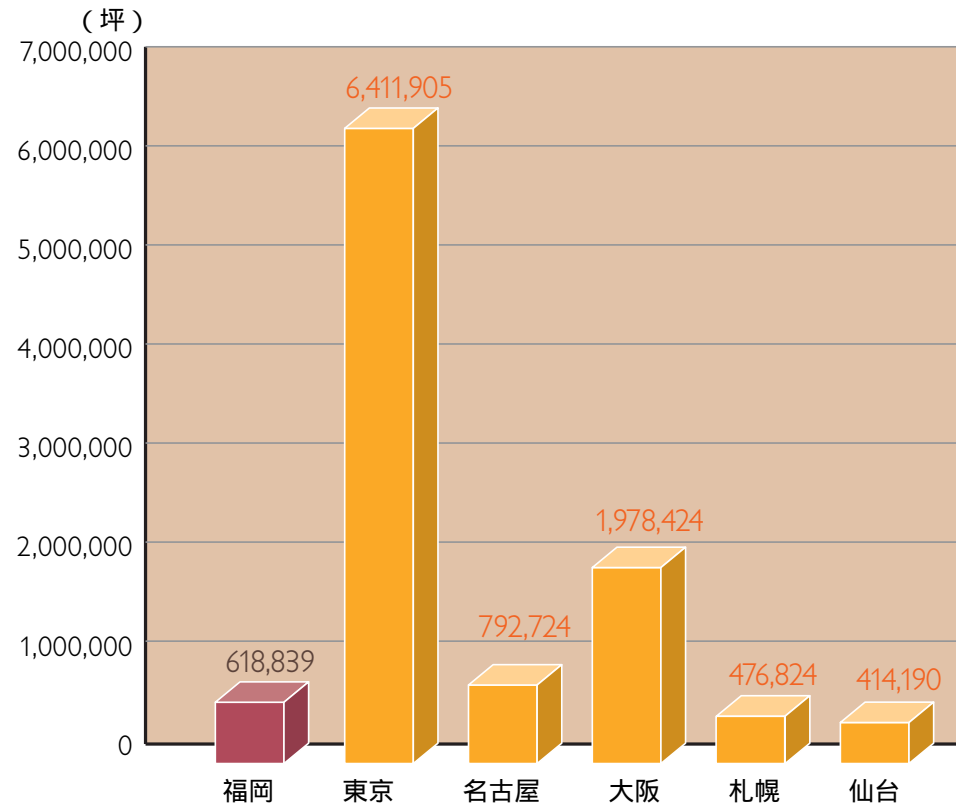


出典: 都道府県地価調査から特定非営利活動法人地域経営支援ネットワークが集計

東京を後追いする形で地価上昇

## 7. オフィス貸室面積

■ 貸室面積(平成16年12月末時点)



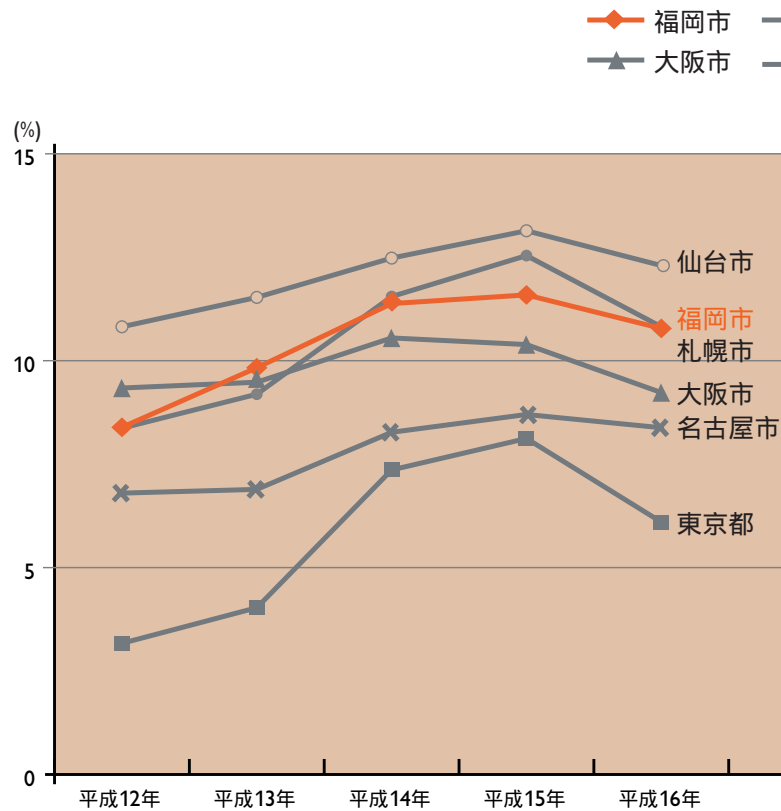
出典：三鬼商事(株)「地域別オフィスデータ」

福岡の賃貸オフィス市場規模は全国第4位

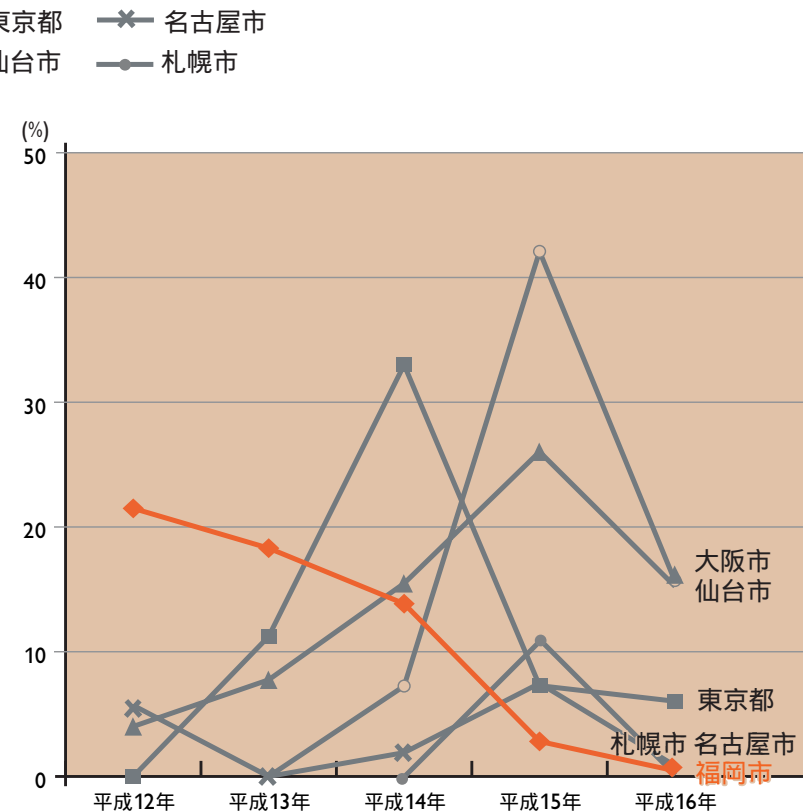


## 8. オフィス空室率

空室率(全体平均)



空室率(築1年未満の新築ビル)



出典: 三鬼商事(株)「地域別オフィスデータ」

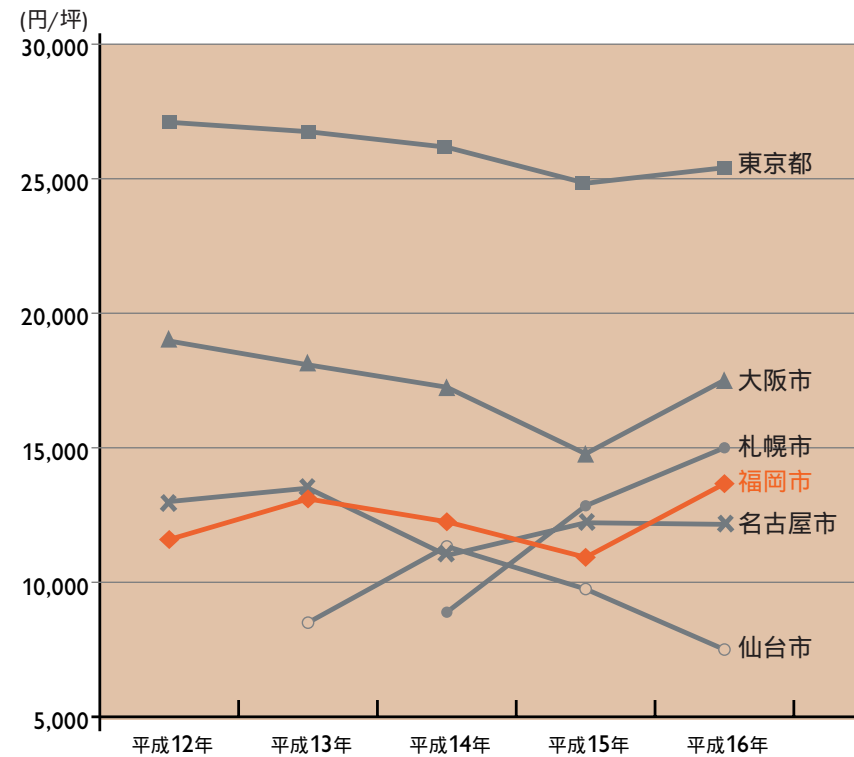
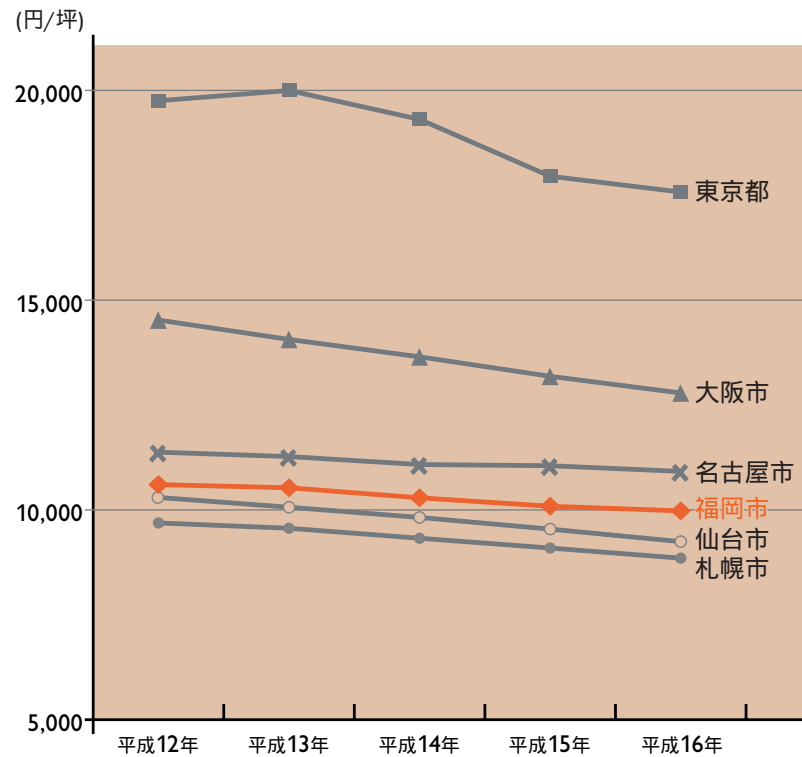
新築ビル空室率は改善

## 9. オフィス平均賃料

平均賃料(ビル全体)

平均賃料(築1年未満の新築ビル)

福岡市 東京都 名古屋市  
 大阪市 仙台市 札幌市

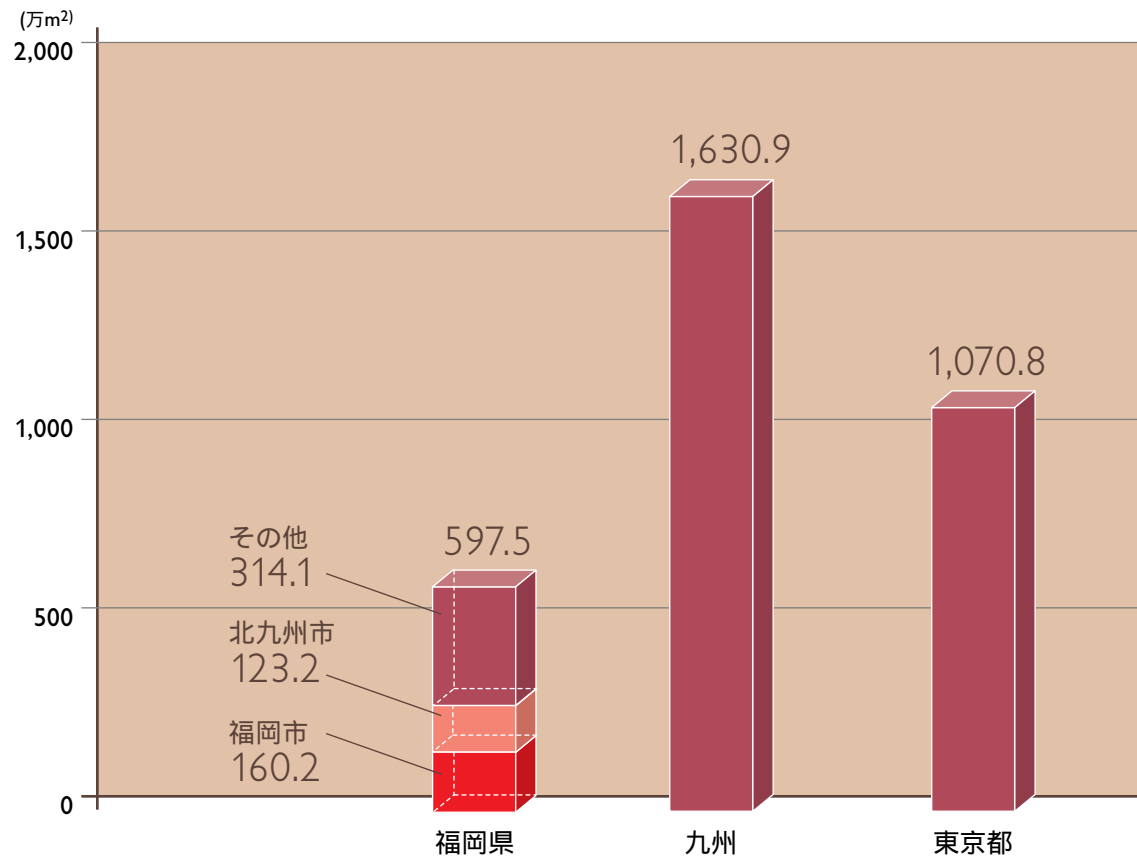


出典：三鬼商事(株)「地域別オフィスデータ」

福岡の賃料水準は東京の半額程度で安定

## 10. 小売売場面積

小売売場面積(平成14年)

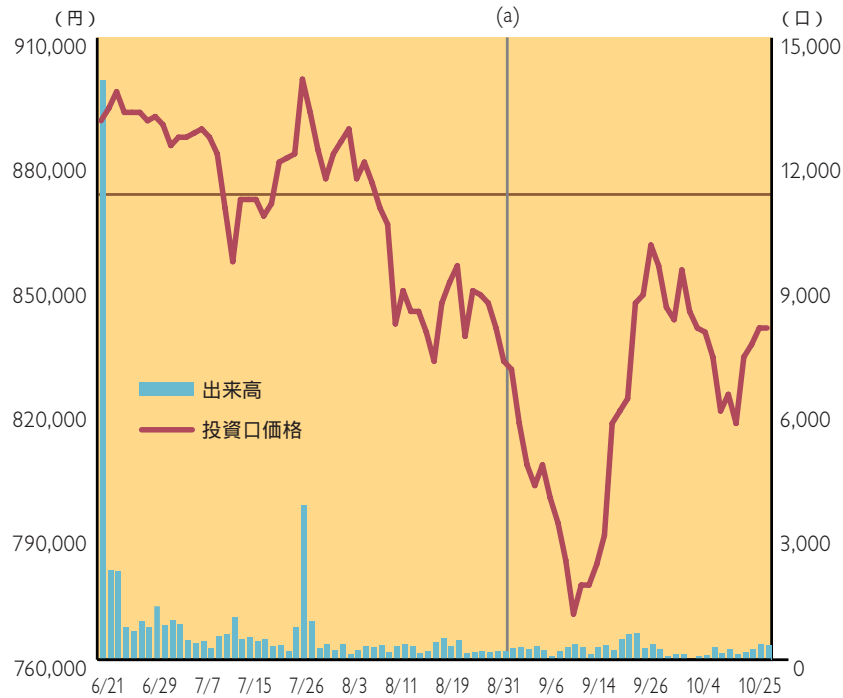


出典: 経済産業省 平成14年 商業統計調査 注)九州には沖縄を含まない

九州の小売売場面積は1,630万m<sup>2</sup>

# 11. 投資口価格のパフォーマンス

投資口価格の推移(平成17年10月25日まで)



(a)は配当権利落ち

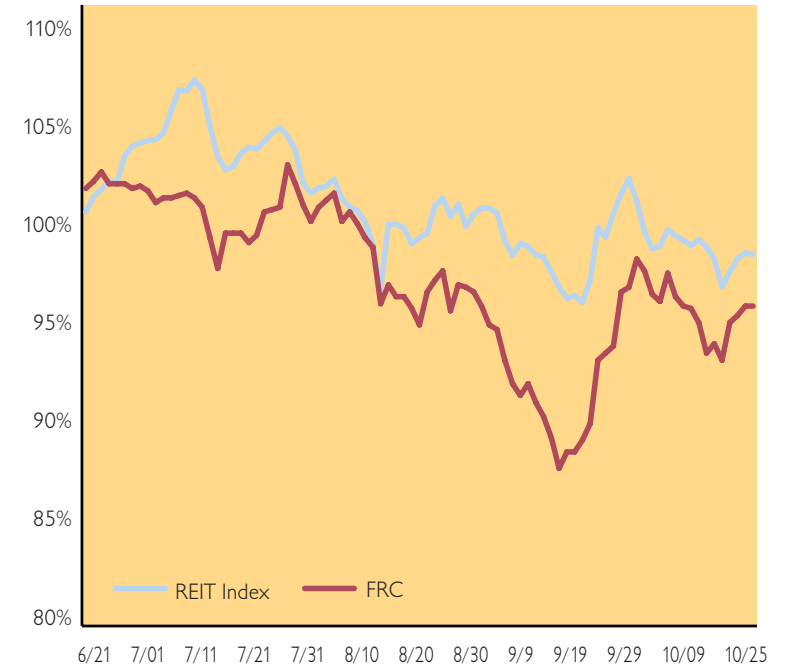
## 平成17年10月25日現在終値

投資口価格 840,000円

高値 910,000円(平成17年6月21日)

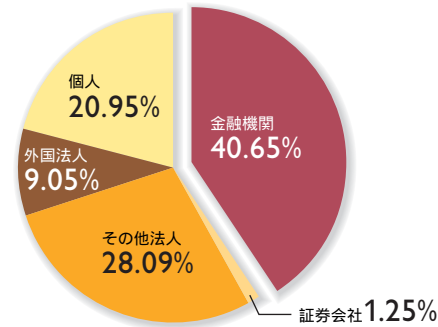
安値 763,000円(平成17年9月15日)

相対株価推移(平成17年6月21日現在を100とする)

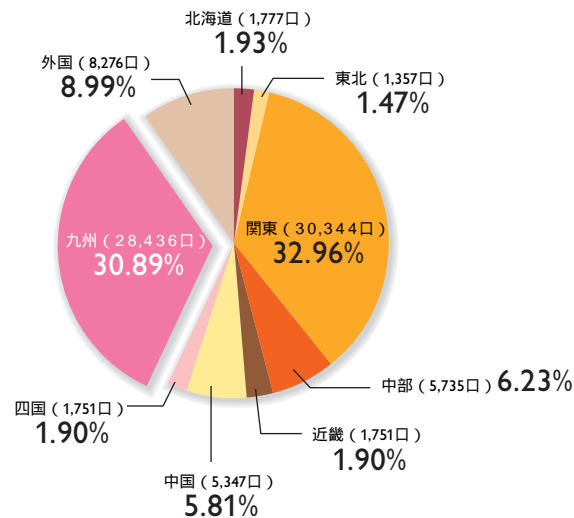


## 12. 投資主属性分析

### 所有者別投資口数割合



### 地域別所有投資口数



### 主要投資主（平成17年8月末現在）

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	21.7%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	5,184	5.6%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社	2,622	2.8%
4	日興シティ信託銀行株式会社	2,233	2.4%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社	1,578	1.7%
6	株式会社広島銀行	1,476	1.6%
7	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 アカウント	1,449	1.5%
8	株式会社常陽銀行	1,141	1.2%
9	株式会社第三銀行	1,120	1.2%
10	株式会社中国銀行	1,042	1.1%
11	モルガン・スタンレーアンド カンパニーインク	917	1.0%
12	株式会社あおぞら銀行	841	0.9%
13	株式会社南都銀行	817	0.8%
14	日興シティグループ証券株式会社	812	0.8%
15	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	803	0.8%
16	三菱信託銀行株式会社	794	0.8%
17	株式会社福岡銀行	700	0.7%
18	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	692	0.7%
19	株式会社百十四銀行	674	0.7%
20	ザ チェース マンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	608	0.6%
	発行済み投資口数	92,050	100.0%

# Our Commitment

---



・J-REITトップクラスの配当水準(第3期予想1口当り分配金16,700円)

・3年で資産規模倍増(平成20年中1,600億円)

---

：：： ご 清 聴 有 難 う ご ざ い ま し た ：：：

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。