



福岡リート投資法人 (8968) <http://www.fukuoka-reit.jp>

第7期 決算説明資料

(平成19年9月1日～平成20年2月29日)



パークプレイス大分増床(2008.4.24OPEN)

「福岡リート投資法人」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】	1,216億円 (平成20年2月29日現在)
【借入金総額】	480億円 (平成20年2月29日現在)
【格付け】	S&P A-(安定的) R&I A+(安定的)
【LTV(有利子負債/総資産)】	39.5%

分配金

【前期(第7期)末日】	平成20年2月29日 (半年毎、2月/8月決算)
【前期(第7期)分配金実額】	1口当たり 18,499円
【分配金利回り】	5.59% (前期分配金(年換算)÷平成20年2月29日現在投資口価格)
【対国債スプレッド】	4.22% (10年物国債との比較、平成20年2月29日現在)

投資口価格

【現在価格】	664,000円 (平成20年2月29日現在)
【発行済投資口数】	107,050口
【時価総額】	710億円
【上場来高値(終値)】	1,300,000円 (平成19年2月26日)
【上場来安値(終値)】	647,000円 (平成20年1月23日)
【一口あたり純資産】	580,104円 (平成20年2月29日現在)
【一口あたり時価純資産】	774,397円 (平成20年2月29日現在)

「一口あたり時価純資産」は、期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額の合計額との差額を期末時点での純資産額に加えて、上記発行済投資口総数で除して算出しています。

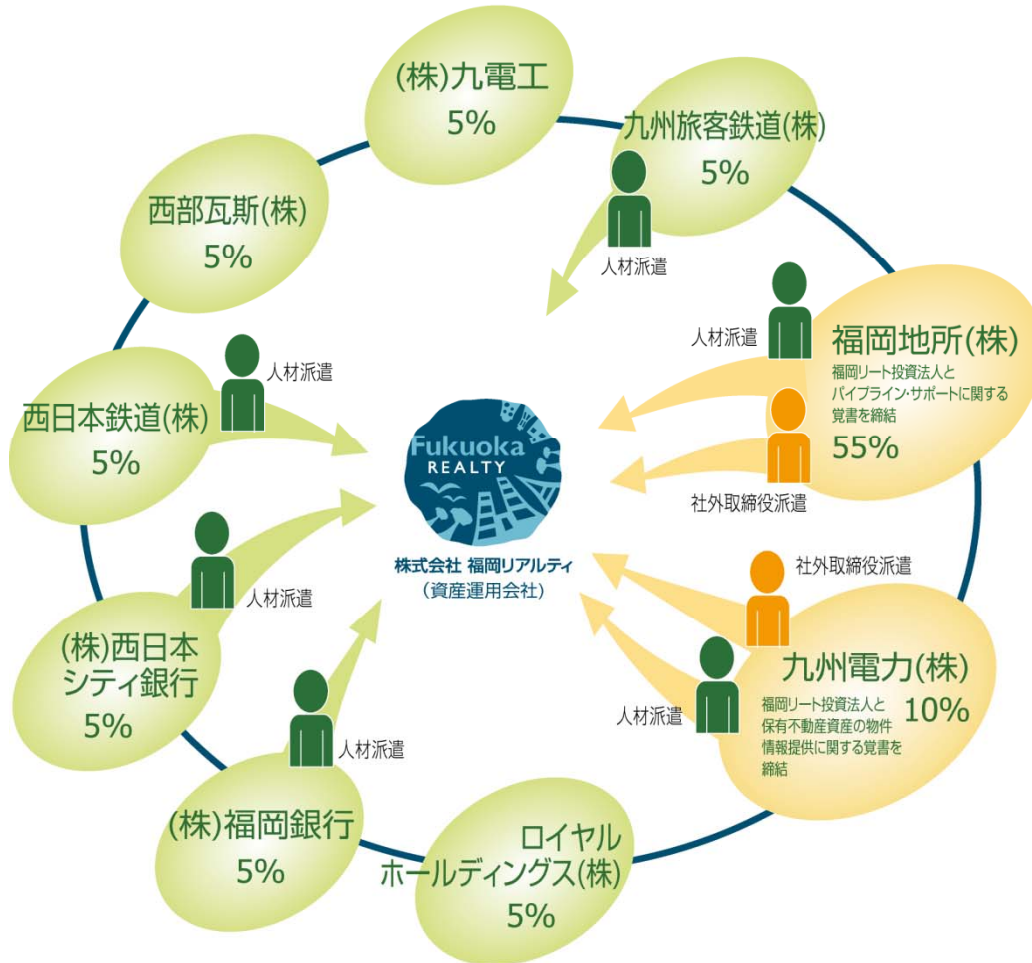
ポートフォリオ

【投資タイプ】	商業施設 63.8%、オフィス 33.4%、住居 2.8%
【投資対象エリア】	福岡都市圏 70.8%、その他九州地域 29.2%
【期末賃貸可能面積】	340,061.83 m ²
【期末時点稼働率】	98.8%

平成20年2月29日現在の保有物件による数値です。優先匿名組合出資持分は含まれていません。期末賃貸可能面積及び期末時点稼働率は、平成20年2月29日現在の保有物件の数値です。

福岡・九州地域特化型リート

九州財界によるバックアップ



投資方針

投資対象エリア

60-90%

福岡都市圏

10-30%

その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10%

その他

投資タイプ

60-80%

商業施設
アーバン、リージョナル、コミュニティ

20-40%

オフィスビル
Aクラス、セール・アンド・リースバック

0-20%

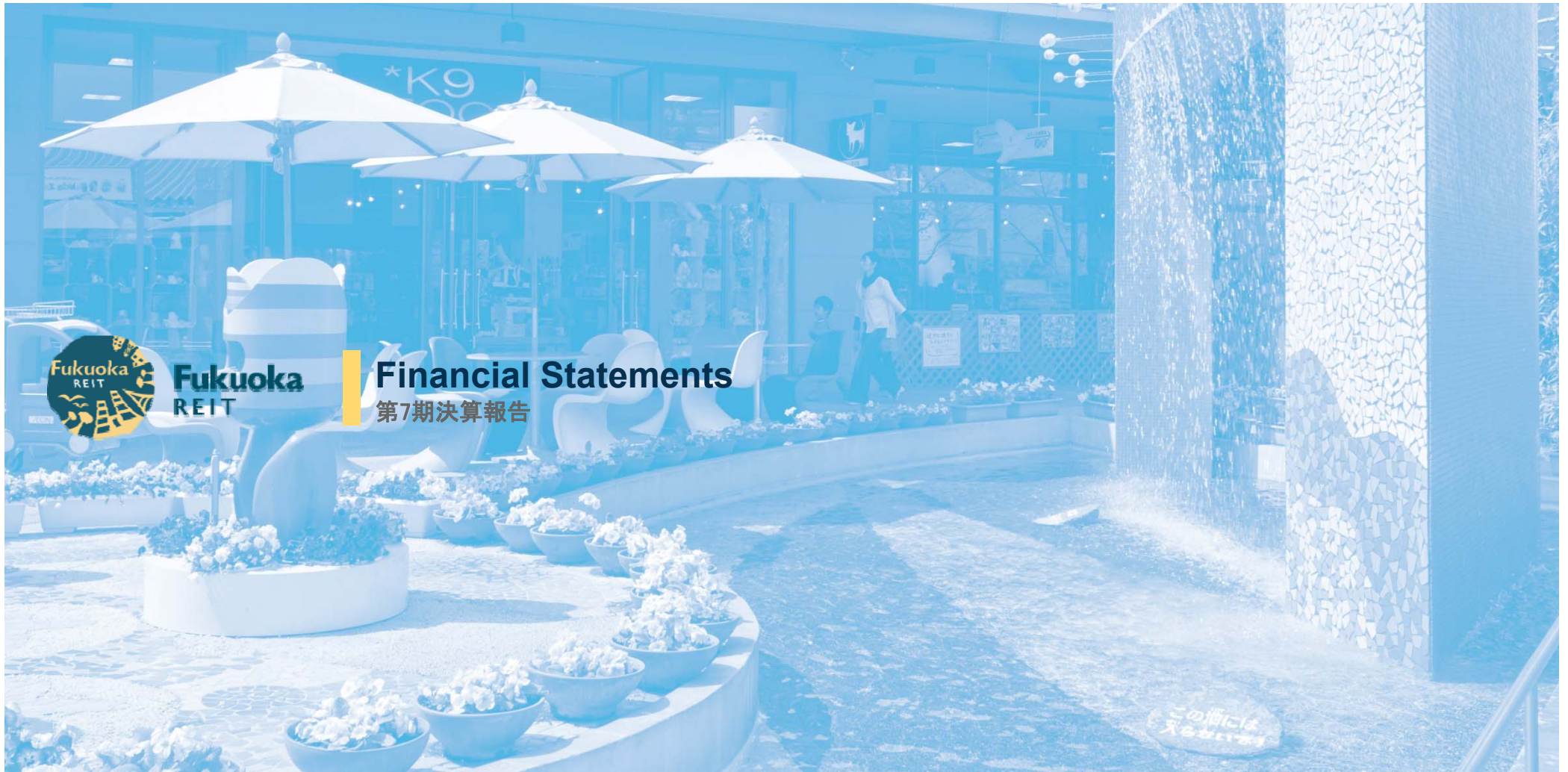
その他
ホテル、住居、物流施設、公共施設等

1	Financial Statements	5
	第7期決算報告	
2	Portfolio	12
	ポートフォリオ	
3	Financial Strategy	23
	財務戦略	
4	Growth Strategy	30
	外部成長戦略	
5	Compliance	34
	コンプライアンス	
6	Appendix I	37
	市場分析「商業施設・オフィストピックス」	
7	Appendix II	52
	福岡・九州マクロ経済	
8	Appendix III	58
	その他	

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料で提供している情報に関し万全を期しておりますが、福岡リート投資法人又は株式会社福岡リアルティが作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。



Fukuoka
REIT

Financial Statements

第7期決算報告

第7期(平成20年2月期)決算ハイライト

項目	第3期 平成17年9月1日 ～平成18年2月28日	第4期 平成18年3月1日 ～平成18年8月31日	第5期 平成18年9月1日 ～平成19年2月28日	第6期(①) 平成19年3月1日 ～平成19年8月31日	第7期(②) 平成19年9月1日 ～平成20年2月29日	増減 (②-①)
営業収益 (百万円)	4,050	4,496	4,870	5,232	5,179	△53
物件NOI (注1) (百万円)	2,654	2,855	3,171	3,395	3,441	+46
減価償却費 (百万円)	562	619	688	741	763	+22
営業利益 (百万円)	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382	+20
経常利益 (百万円)	1,698	1,716	1,866	1,966	1,981	+15
当期純利益 (百万円)	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980	+15
1口当たり分配金	18,438 円	18,632 円	17,341 円	18,360 円	18,499 円	+139 円
投資口数(期末時点)	92,050 口	92,050 口	107,050 口	107,050 口	107,050 口	
総資産(期末時点) (百万円)	94,593	104,183	117,259	117,815	121,654	
純資産(期末時点) (百万円)	50,865	50,754	62,022	62,139	62,100	
運用日数	181 日	184 日	181 日	184 日	182 日	
保有物件数(期末時点)(注2)	7 物件	8 物件	11 物件	11 物件	14 物件	
テナント数(期末時点)(注3)	181	250	314	327	325	
賃貸可能面積(期末時点)	262,979.61 m ²	277,580.44 m ²	304,024.87 m ²	328,071.73 m ²	340,061.83 m ²	
稼働率(期末時点)(注4)	99.0 %	99.4 %	99.4 %	99.7 %	98.8 %	

(注1)「物件NOI」は、「賃貸事業収益－賃貸事業費用
＋減価償却費」にて算出しています。

(注2)匿名組合出資持分を除きます。

(注3)「テナント数」は、保有物件に係る賃貸借契約に
定められた店舗区画数の合計を記載しています。
なお、パススルー型マスターリースの形態を取る物件
については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に
定められた店舗区画数の合計を記載しています。

(注4)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に
対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

18,000円を超える高い分配金実績を継続

第7期(平成20年2月期)損益計算書

(単位:千円)

科目	第7期(①) 自平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		第6期(②) 自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		増減 (①-②)	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
I 営業収益	5,179,178	100.0	5,232,084	100.0	△52,905	△1.0
不動産賃貸収益	4,871,952		4,874,882			
その他不動産賃貸収益	171,225		216,627			
不動産等売却益	-		4,574			
匿名組合分配金	136,000		136,000			
II 営業費用	2,796,387	54.0	2,869,239	54.8	△72,851	△2.5
不動産賃貸費用	2,365,097		2,437,428			
資産運用報酬	321,104		325,517			
資産保管委託報酬	10,252		10,344			
一般事務委託報酬	33,828		33,300			
役員報酬	9,510		9,600			
その他営業費用	56,594		53,047			
営業利益金額	2,382,791	46.0	2,362,845	45.2	19,946	0.8
III 営業外収益	7,149	0.1	5,598	0.1	1,551	27.7
受取利息	7,149		5,394			
その他営業外収益	-		203			
IV 営業外費用	408,594	7.9	401,641	7.7	6,952	1.7
支払利息	345,043		333,144			
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	46,564		52,231			
その他営業外費用	2,978		2,257			
経常利益金額	1,981,346	38.2	1,966,802	37.6	14,544	0.7
税引前当期純利益金額	1,981,346	38.2	1,966,802	37.6	14,544	0.7
法人税、住民税及び事業税	1,029		1,436			
法人税等調整額	19		△37		△349	△25.0
当期純利益金額	1,980,297	38.2	1,965,403	37.6	14,894	0.8
前期繰越利益	49		84		△34	
当期未処分利益	1,980,347		1,965,487		14,859	

前期比増減主要因 (単位:百万円)

物件NOI増減要因

	第7期	第6期	増減
物件NOI	3,441	3,395	+46

- ①新規3物件寄与 (花畑SC、シティハウスけやき通り、久留米東櫛原SC) +52
- ②チャンネルシティ博多マーケティング費用削減 +37
- ③前期受取違約金、受贈益、固都税売却時戻入れの剥落(第6期売却:小嶺台コミュニティモール他) △38
- ④パークプレイス大分除却損発生 △4
- ⑤その他 △1

物件NOI: +46

営業利益増減要因(NOI以外)

- ①上記新規3物件他、減価償却費増加 △21.5
- ②小嶺台コミュニティモール売却益剥落 △4.5

営業利益: +20

営業外損益増減要因

- ①ファイナンスコスト増加 △6

経常利益: +14

第7期(平成20年2月期)貸借対照表

(単位:千円)

科目	第7期 (平成20年2月29日現在)		第6期 (平成19年8月31日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	1,649,844		2,369,396		△719,551	
信託現金及び信託預金	4,034,804		3,979,594		55,209	
営業未収入金	232,783		275,251		△42,467	
繰延税金資産	18		37		△19	
未収消費税等	50,608		-		50,608	
その他流動資産	127,375		273,658		△146,283	
流動資産合計	6,095,433	5.0	6,897,937	5.9	△802,503	△11.6
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建設仮勘定	483,728		-		483,728	
信託建物	43,734,843		42,225,480		1,509,363	
信託構築物	493,273		423,282		69,991	
信託機械及び装置	283,946		289,014		△5,068	
信託工具器具及び備品	339,276		279,354		59,922	
信託土地	66,666,541		64,120,972		2,545,569	
有形固定資産合計	112,001,609	92.1	107,338,104	91.1	4,663,505	4.3
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	89,809		97,739		△7,930	
投資その他の資産合計	3,521,443	2.9	3,529,373	3.0	△7,930	△0.2
固定資産合計	115,523,052	95.0	110,867,477	94.1	4,655,575	4.2
III 繰延資産						
創業費	11,190		16,786		△5,595	
投資口交付費	25,237		33,650		△8,412	
繰延資産合計	36,428	0.0	50,436	0.0	△14,007	△27.8
資産合計	121,654,914	100.0	117,815,851	100.0	3,839,063	3.3

新規3物件の取得
(花畑SC、シティハウスけやき通り、久留米東櫛原SC)

(単位:千円)

科目	第7期 (平成20年2月29日現在)		第6期 (平成19年8月31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	282,910		295,862		△12,951	
短期借入金	2,900,000		8,500,000		△5,600,000	
一年以内返済予定	6,600,000		6,600,000		-	
長期借入金	6,600,000		6,600,000		-	
未払金	22,458		33,529		△11,071	
未払費用	306,176		310,417		△4,240	
未払法人税等	287		591		△304	
未払消費税等	-		101,182		△101,182	
前受金	657,928		629,392		28,536	
預り金	489,977		705,736		△215,758	
流動負債合計	11,259,739	9.3	17,176,712	14.6	△5,916,973	△34.4
II 固定負債						
長期借入金	38,500,000		29,000,000		9,500,000	
預り敷金保証金	80,288		-		80,288	
信託預り敷金保証金	9,570,159		9,409,271		160,887	
デリバティブ負債	144,515		90,405		54,109	
固定負債合計	48,294,963	39.7	38,499,677	32.7	9,795,286	25.4
負債合計	59,554,702	49.0	55,676,389	47.3	3,878,312	7.0
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額	60,264,380		60,264,380		-	
2.剰余金						
当期未処分利益	1,980,347		1,965,487		14,859	
剰余金合計	1,980,347		1,965,487		14,859	
投資主資本合計	62,244,727	51.1	62,229,867	52.8	14,859	0.0
II 評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	△144,515		△90,405		△54,109	
評価・換算差額等合計	△144,515	△0.1	△90,405	△0.1	△54,109	-
純資産合計	62,100,212	51.0	62,139,462	52.7	△39,249	△0.1
負債・純資産合計	121,654,914	100.0	117,815,851	100.0	3,839,063	3.3

短期借入の長転および
物件取得に伴う借入 9,500百万円

第7期(平成20年2月期)決算(予想と実績の差異)

項目	第7期実績(①)	第7期予想(②) 平成19年10月15日公表	差異 (①-②)
営業収益	5,179 百万円	5,160 百万円	+19 百万円
営業利益	2,382 百万円	2,303 百万円	+79 百万円
経常利益	1,981 百万円	1,897 百万円	+84 百万円
当期純利益	1,980 百万円	1,895 百万円	+85 百万円
一口当たり分配金	18,499 円	17,700 円	+799 円

予実差異主要因 (単位:百万円)

経常利益(対予想比) +84

- ・ 予算比+2%の既存物件NOI超過達成 +56
- ・ 新規取得物件(久留米東櫛原SC)NOI寄与 +14
- ・ 金利コスト予実差異 +10
- ・ その他差異 +4

一口当たり分配金
799円予想超過

第8期、第9期業績予想

項目	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	平成18年2月期 実績	平成18年8月期 実績	平成19年2月期 実績	平成19年8月期 実績	平成20年2月期 実績	平成20年8月期 予想	平成21年2月期 予想
営業収益 (百万円)	4,050	4,496	4,870	5,232	5,179	5,466	5,392
営業利益 (百万円)	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382	2,392	2,353
経常利益 (百万円)	1,698	1,716	1,886	1,966	1,981	1,907	1,864
当期純利益 (百万円)	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980	1,905	1,863
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日	184日	181日
1口当たり分配金実績	18,483 円	18,632 円	17,341 円	18,360 円	18,499 円	—	—
直近予想	16,700 円	18,200 円	17,000 円	17,600 円	17,700 円	17,800 円 (注)	17,400 円
差 額	+1,783 円	+432 円	+341 円	+760 円	+799 円	—	—

(注) 第6期決算発表時に公表した第8期の一口あたり予想分配金は、17,200円です。

(参考) 業績予想 差異分析

(百万円)

項目	第7期 (実績)	「第8期(予想)」-「第7期(実績)」	第8期 (予想)	「第9期(予想)」-「第8期(予想)」	第9期 (予想)
NOI	3,441	①新規取得物件の寄与 (シティハウスけやき通り・久留米東櫛原SC・ケーズデンキ鹿児島本店) +187 ②固都税支払開始(原サティ・花畑SC・シティハウスけやき通り) △26 ③その他(空室・修繕費の発生に備えたバッファ等) △37	3,565	①パークプレイス大分増床寄与 +40 ②その他(空室・修繕費の発生に備えたバッファ等) △61	3,544
減価償却費	△763	①取得物件 (シティハウスけやき通り・久留米東櫛原SC・ケーズデンキ鹿児島本店) △81 ②パークプレイス大分増床 △844	△844	パークプレイス大分増床フル寄与他 △16	△860
その他営業損益	△296	①AM報酬 △33 ②IR費用	△329	△2	△331
営業利益	2,382	+10	2,392	△39	2,353
ファイナンス費用	△392	①物件取得及びパークプレイス大分増床に伴う借入増 (シティハウスけやき通り・久留米東櫛原SC・ケーズデンキ鹿児島本店) △90 ②長転影響	△482	△2	△484
その他営業外損益	△9	+6	△3	△2	△5
経常利益	1,981	△74	1,907	△43	1,864

(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。

MEMO



Fukuoka
REIT

Portfolio
ポートフォリオ

ポートフォリオマップ



(注)平成20年2月29日現在の保有物件の取得価格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まれません。

ポートフォリオ一覧

物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円)(注2)	取得時期	取得先 (注3)	期末時点 テナント数	期末時点主要テナント (当該物件の上位2テナント記載)	期末時点 賃貸可能 面積(m ²)	期末時点 稼働率	
商業施設	キャナルシティ博多	11年10ヶ月	32,000	H16.11.9	スポンサー	23	ワシントンホテル・コムサストア	47,858.71	99.4%
	パークプレイス大分	5年11ヶ月	15,700	H16.11.9	スポンサー	79	ジャスコ・ケーズデンキ	100,925.97	99.8%
	サンリブシティ小倉	2年11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	1年5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	1年3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	31年4ヶ月	5,410	H19.3.1	スポンサー	1	サティ	27,580.75	100.0%
	花畑SC(7期取得物件)	7ヶ月	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%
	久留米東櫛原SC(7期取得物件)	2ヶ月	2,500	H20.2.1	スポンサー	1	スポーツデポ/ゴルフ5	6,467.80	100.0%
	ケーズデンキ鹿児島本店(8期取得物件)	(3ヶ月)	(3,550)	H20.3.27	外部	(1)	ケーズデンキ	(7,296.17)	(100.0%)
	商業施設合計	—	71,073	—	—	—	—	—	—
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	11年10ヶ月	14,600	H16.11.9	スポンサー	43	TOTO・ベルシステム24	23,028.29	98.7%
	呉服町ビジネスセンター	4年4ヶ月	11,200	H16.11.9	スポンサー	18	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11ヶ月	4,400	H17.9.30	外部	12	サニックス・出光興産	6,293.67	93.3%
	大博通りビジネスセンター	5年11ヶ月	7,000	H18.3.16	スポンサー	62	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	96.9%
	オフィスビル合計	—	37,200	—	—	—	—	—	—
住居	シティハウスけやき通り(7期取得物件)	3ヶ月	1,111	H19.12.20	外部	8	—	2,710.86	19.9%
	アメックス赤坂門タワー	2年7ヶ月	2,060	H18.9.1	外部	62	—	4,755.14	95.0%
	住居合計	—	3,171	—	—	—	—	—	—
全物件 合計又は加重平均(注4)	8年9ヶ月	111,444	—	—	325	—	340,061.83	98.8%	

銘柄名	取得価格 (百万円)	取得時期	想定IRR
他 有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする 優先匿名組合出資持分	3,400	H18.2.27	8.0%(注5)
全資産 合計	114,844		

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。

(注2)「取得価額」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。

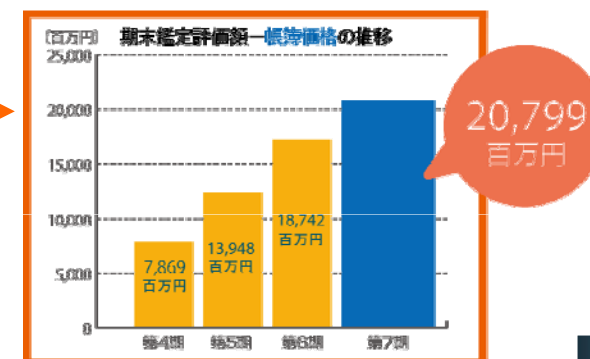
(注4)上記各物件の築年数合計を取得価格で除した数値を「築年数」に、

上記各物件の期末時点での賃貸面積合計を期末時点賃貸可能面積合計で除した数値を「稼働率」に記載しています。尚、期末時点では未取得の「ケーズデンキ鹿児島本店」は各種数値の算出に含めていません。

(注5)「想定IRR」は、財団法人日本不動産研究所による「優先エクイティの投資採算価値調査」に記載された数値を記載しています。

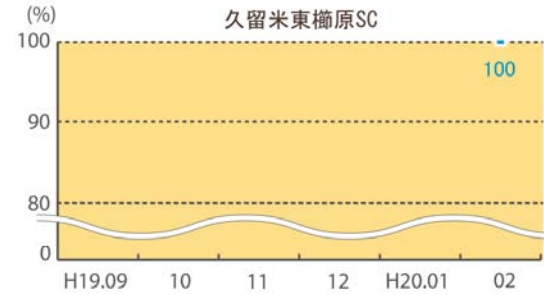
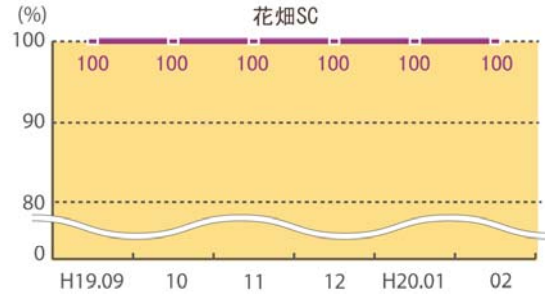
物件価格一覧

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	期末貸借対照表 計上額 (百万円)	直近鑑定 評価価格 (百万円)	取得Cap Rate (NCFベース) (注2)	鑑定Cap Rate (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
キャナルシティ博多	32,000	31,797	38,200	6.0%	4.8%	谷澤総合鑑定所	39,300	37,700	4.9%	5.1%
パークプレイス大分	15,700	16,678	20,000	6.6%	5.5%	日本不動産研究所	20,100	19,900	5.2%	5.6%
サンリブシティ小倉	6,633	6,533	8,770	6.6%	5.6%	日本不動産研究所	8,790	8,740	5.0%	5.4%
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	5,221	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	2,400	2,376	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	5,410	5,619	5,550	6.8%	6.5%	日本不動産研究所	5,610	5,500	5.5%	7.6%
花畑SC	1,130	1,141	1,210	6.4%	5.8%	谷澤総合鑑定所	1,240	1,190	5.8%	6.1%
久留米東櫛原SC	2,500	2,525	2,600	6.1%	5.7%	谷澤総合鑑定所	2,670	2,570	5.7%	6.0%
ケーズデンキ鹿児島本店 (注6)	(3,550)	—	(3,600)	(5.7%)	(5.6%)	谷澤総合鑑定所	(3,640)	(3,580)	5.3%	5.9%
商業施設合計	71,073	71,894	84,810	—	—	—	86,240	84,030	—	—
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,464	17,100	6.3%	5.0%	谷澤総合鑑定所	17,400	17,000	5.0%	5.3%
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,838	14,000	6.3%	5.0%	谷澤総合鑑定所	14,100	13,900	5.1%	5.3%
サニックス博多ビル	4,400	4,511	5,590	5.9%	4.8%	日本不動産研究所	5,640	5,540	4.6%	5.0%
大博通りビジネスセンター	7,000	7,043	8,090	6.0%	5.2%	日本不動産研究所	8,150	8,020	4.9%	5.4%
オフィスビル合計	37,200	36,858	44,780	—	—	—	45,290	44,460	—	—
シティハウスけやき通り	1,111	1,156	1,140	5.5%	5.2%	大和不動産鑑定事務所	1,170	1,120	5.0%	5.4%
アメックス赤坂門タワー	2,060	2,091	2,070	5.4%	5.2%	大和不動産鑑定事務所	2,110	2,050	5.0%	5.4%
住居合計	3,171	3,248	3,210	—	—	—	3,280	3,170	—	—
全物件合計又は加重平均	111,444	112,001	132,800	6.23%	5.29%					



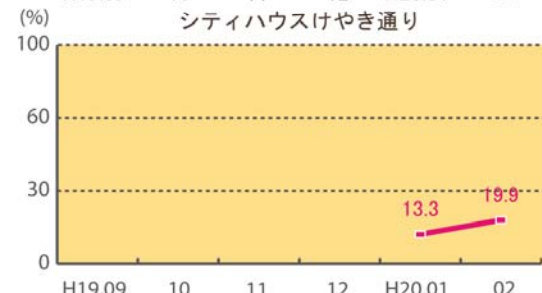
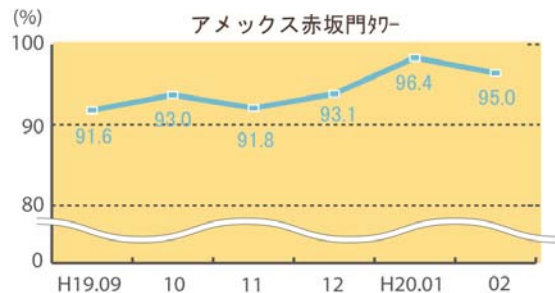
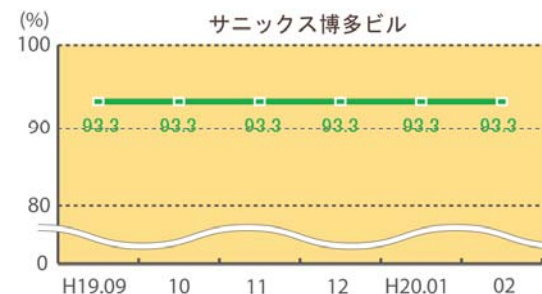
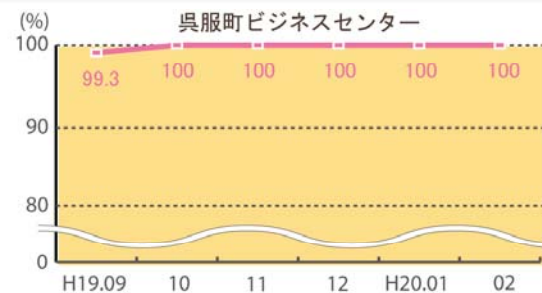
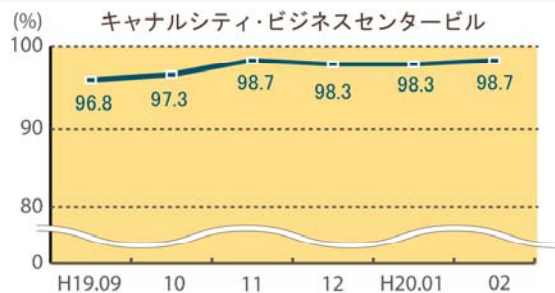
(注1)「取得価額」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
 (注2)「取得Cap Rate (NCFベース)」は、物件取得時点での鑑定評価における直接還元法NCFを取得価額で除して算出しています。
 (注3)「鑑定Cap Rate (NCFベース)」は、期末取得時点での鑑定評価の直接還元法における還元利回りを記載しています。
 (注4)「直近鑑定評価書直接還元法評価額」は、平成20年2月29日現在での各保有物件の鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく評価額を記載しています。
 但し、「ケーズデンキ鹿児島本店」については、直近で取得した鑑定評価書の直接還元法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20年2月29日現在での各保有物件の鑑定評価書に記載されたDCF法に基づく各種数値を記載しています。
 但し、「ケーズデンキ鹿児島本店」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。
 (注6)期末時点では未取得である「ケーズデンキ鹿児島本店」は、各種の数値の算出には含めていません。

物件稼働率の推移(商業施設)



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

物件稼働率の推移(オフィスビル、その他)



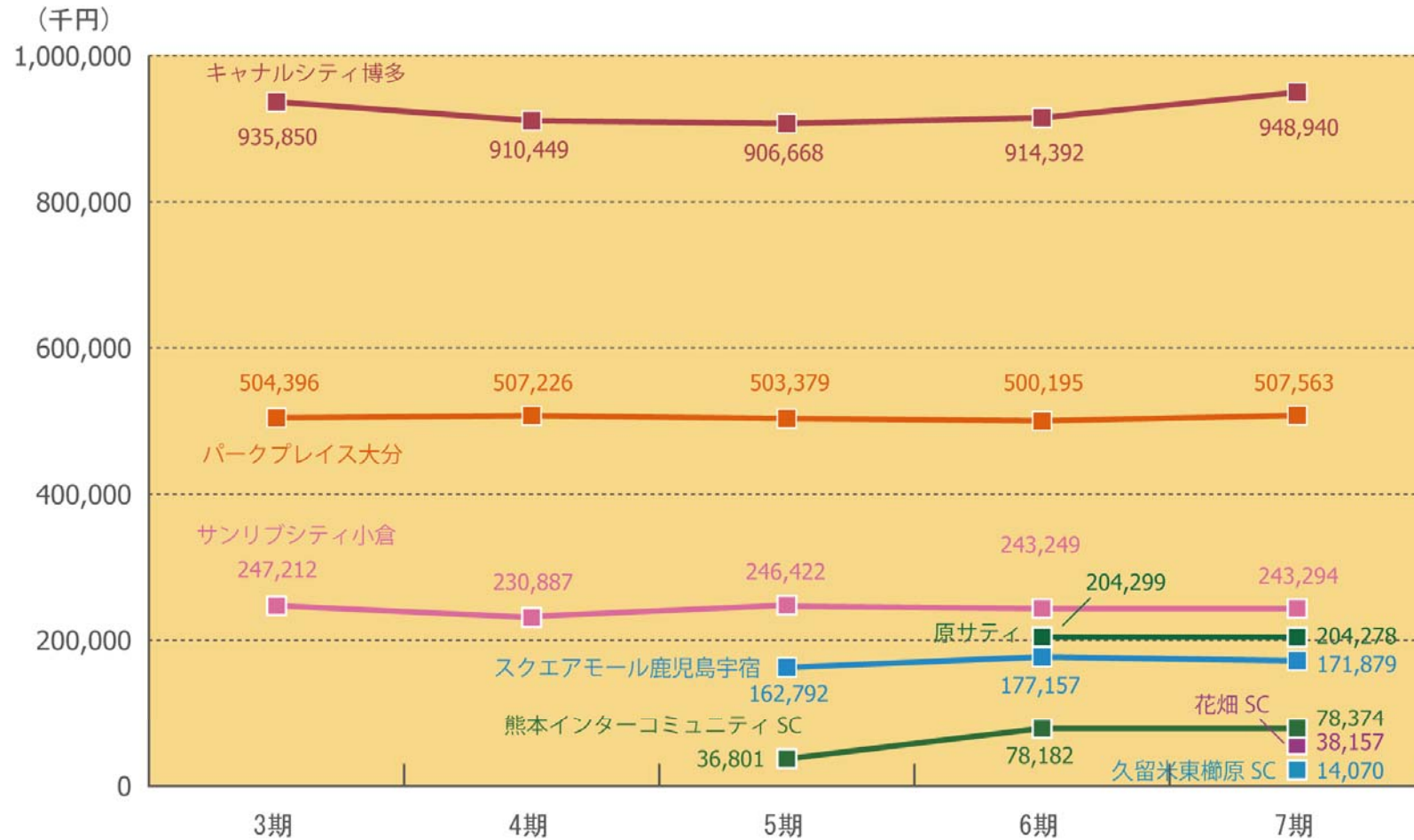
期中ポートフォリオ
稼働率 99.2%

(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。

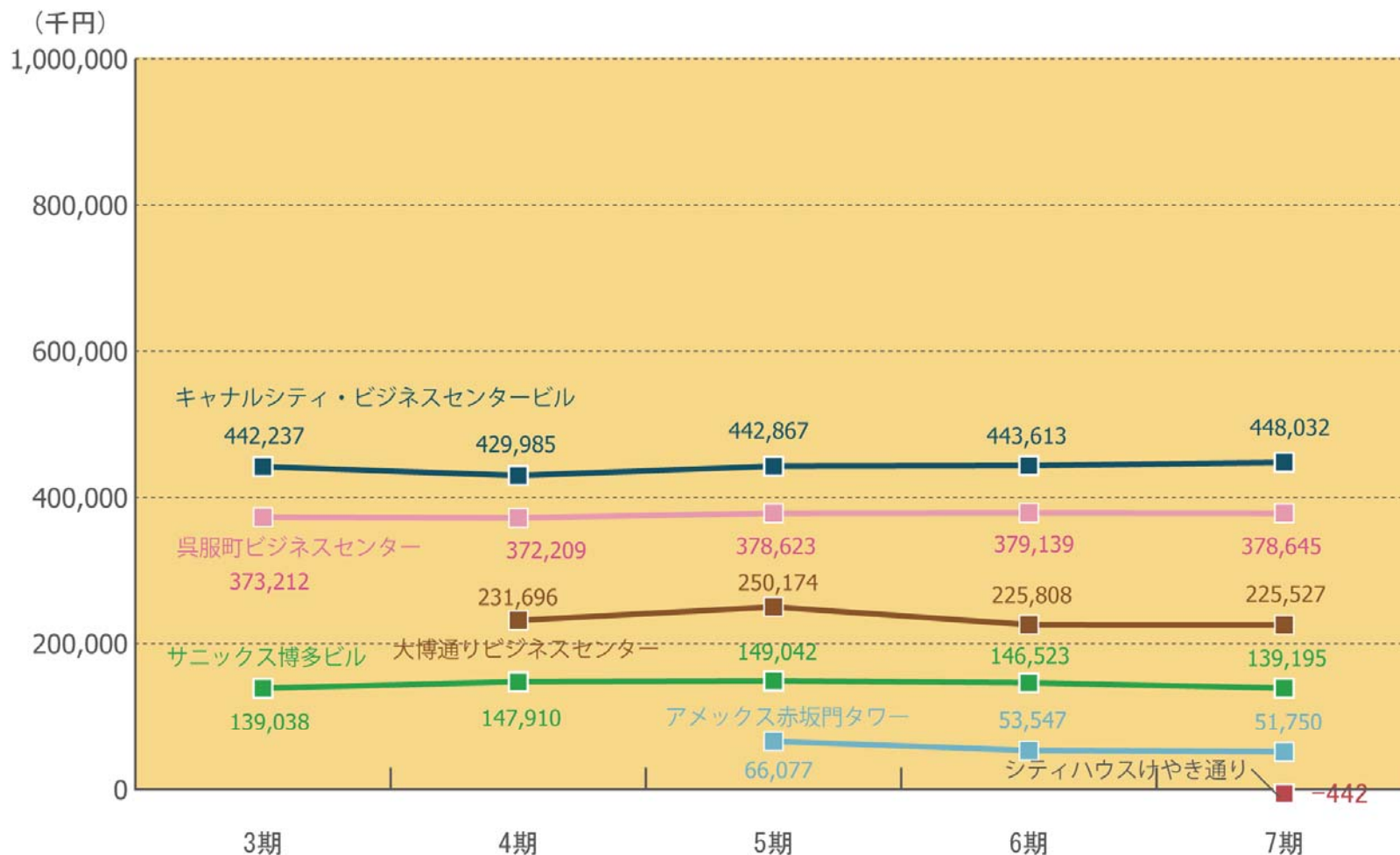
(注3) 「シティハウスけやき通り」は平成19年12月20日付にて本投資法人が取得をしましたが、入居開始は平成20年1月以降のため、稼働率の算出は、平成20年1月以降としています。

第3期～7期 物件NOI推移(商業施設)



(注) 物件のNOI実額を期末毎に記載しています。

第3期～7期 物件NOI推移(オフィスビル、その他)



(注) 物件のNOI実額を期末毎に記載しています。

商業施設のリスク管理

「福岡リート投資法人」保有商業施設の類型

①:アクティブ運用型(期末時点商業施設取得額ベース:76.4%)

「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」

・消費者ニーズに合わせた日々のPM活動(テナント入替、売場指導)

Ex.1 「キャナルシティ博多」:過去1.5年間で212店舗中42店舗が入替

Ex.2 「パークプレイス大分」:今次リニューアル+増床で142店舗中50店舗が入替

Ex.3 「サンリブシティ小倉」:基本的にはサンリブによる運営だが、テナント誘致はPMと協働

・販促活動による来たくなる「場」の創出

・Dailyのテナント売上高管理による「売上高賃料負担率」の分析

・戦略的なりニューアル・増床や隣地開発効果の享受

Ex.1 「第Ⅱキャナルシティ博多」プロジェクト

Ex.2 「パークプレイス大分」隣地用途変更

Ex.3 「サンリブシティ小倉」周辺に、カテゴリーキラー各社の出店ラッシュ

②:パッシブ運用型(期末時点商業施設取得額ベース:23.6%)

上記以外5物件

物件取得時

- ・テナント契約拘束力(定期借家契約の積極的な導入)
- ・敷地ポテンシャル分析(契約期間満了後の代替用途や再開発の可能性検討)
- ・交通量、商圏調査、周辺商業集積可能性、将来都市計画の詳細分析の実施

物件取得後

- ・テナントリレーションの構築によるテナントの「売上高賃料負担率」の把握
- ・毎期実行しているテナント信用力(会社売上高推移・財務体質)調査
- ・周辺不動産開発動向や消費者回避性変化のモニタリング

商業施設投資の潜在リスクへの対策

◆ 全ポートフォリオ中で、賃貸面積10%超のテナントは、「ジャスコ(パークプレイス大分)」と「サンリブ(サンリブシティ小倉)」のみ。

両店舗は「アクティブ運用」の奏功により、「売上高賃料負担率」は適正であり、好調を維持。

現状、「福岡リート投資法人」で大規模テナントによる退去若しくは賃料減額請求の可能性は非常に低い。

◆【アクティブ運用型での方針】



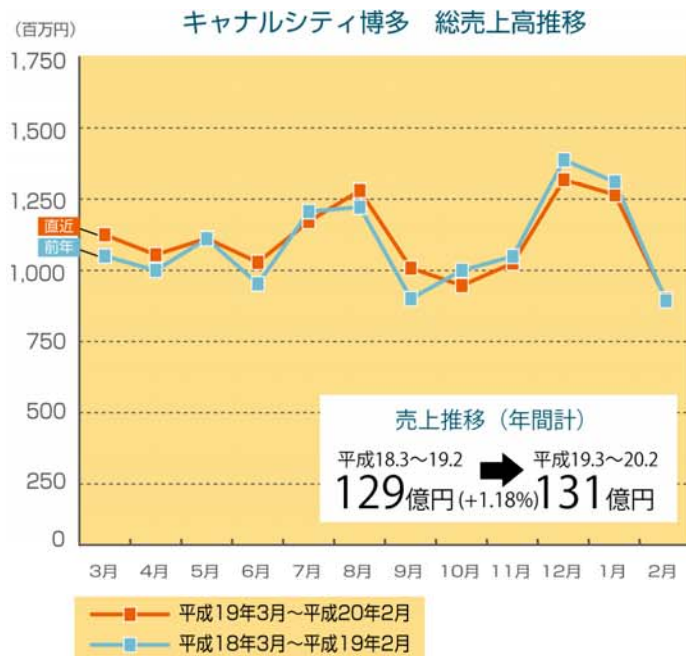
◆【パッシブ運用型での方針】

Step 1. 「テナント契約拘束力」+「テナント信用力」により長期の安定「収益確保」

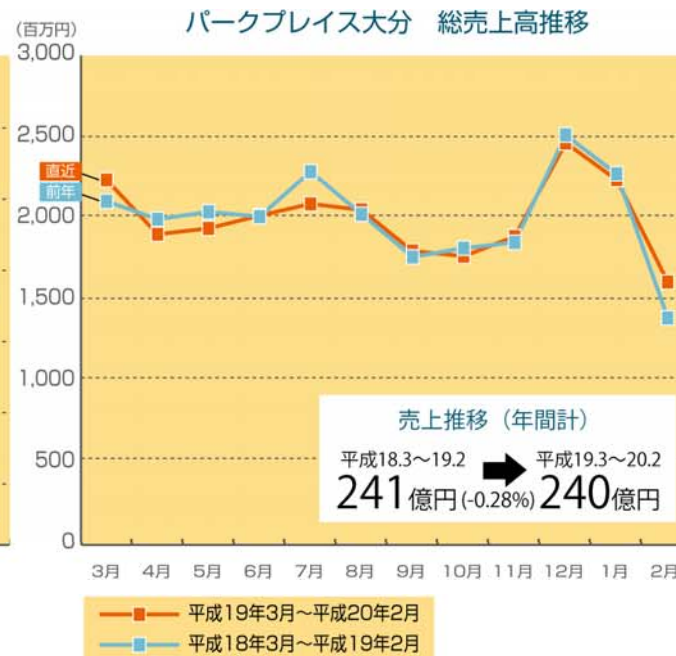
Step 2. テナントリレーションからの「売上高・業界動向」等ヒアリングに基づく「環境分析」

Step 3. 何らかの問題が予見される場合契約終了後の「リニューアル策」「Value Up 策」を検討

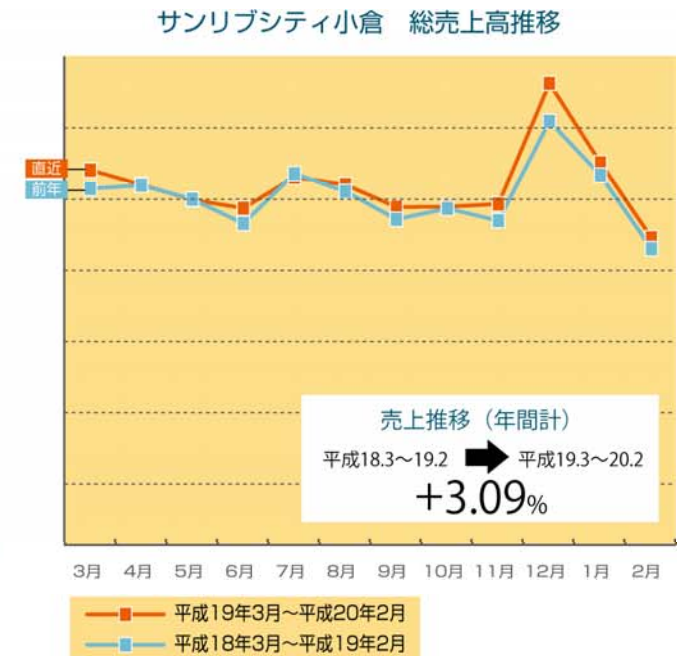
商業施設の売上推移



(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)株式会社サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。



賃貸面積上位10テナントの概要

順位	テナント名(店舗名)	契約者名	物件名	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%)	賃貸体系	契約タイプ	契約残存年数 (年)(注2)
1	ジャスコパークプレイス大分	イオン九州(株)	パークプレイス大分	58,588.34	25.6%	固定	普通借家	14.2
	サティ		原サティ	27,580.75		固定+変動(注1)	定期借家	11.0
2	サンリブシティ小倉	(株)サンリブ	サンリブシティ小倉	61,450.22	18.3%	固定+変動(注1)	普通借家	17.3
3	スポーツデポ、ゴルフ5	(株)アルペン	スクエアモール 鹿児島宇宿	6,684.81	6.0%	固定	定期借家	18.6
			熊本インターコミュニティSC	6,838.16		固定		18.8
			久留米東櫛原SC	6,467.80		固定		19.8
4	ケーズデンキ、 ミスターコンセント	(株)ケーズホールディングス	パークプレイス大分	13,705.32	4.1%	固定	普通借家	14.1
5	ワシントンホテル	キャナルシティ・ 福岡ワシントンホテル(株)	キャナルシティ博多	12,831.17	3.8%	固定+変動(注1)	普通借家	8.1
6	スポーツオーソリティ	(株)メガスports	キャナルシティ博多	4,557.26	2.5%	固定+変動(注1)	定期借家	3.7
			パークプレイス大分	3,717.04		固定	普通借家	4.1
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	2.3%	固定	普通借家	3.7
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(注1)	普通借家	8.1
9	三洋信販	三洋信販(株)	呉服町ビジネスセンター	5,862.87	1.7%	固定	普通借家	0.7
10	T・ジョイ	(株)ティ・ジョイ	パークプレイス大分	5,729.25	1.7%	固定+変動(注2)	普通借家	14.2
上位10テナント以外				106,773.26	31.8%			
ポートフォリオ合計				335,949.17	100.0%			

注1)最低保証付き売上歩合賃料等です。

注2)残存年数については、平成20年2月29日時点の賃貸借契約の残存年数を記載しています。



Fukuoka
REIT

Financial Strategy

財務戦略

ポストサブプライム財務戦略

これまでの課題

- ① 調達先の安定化と多様化
- ② デュレーションの長期化
- ③ 固定化比率の引き上げ
- ④ 返済期限の分散

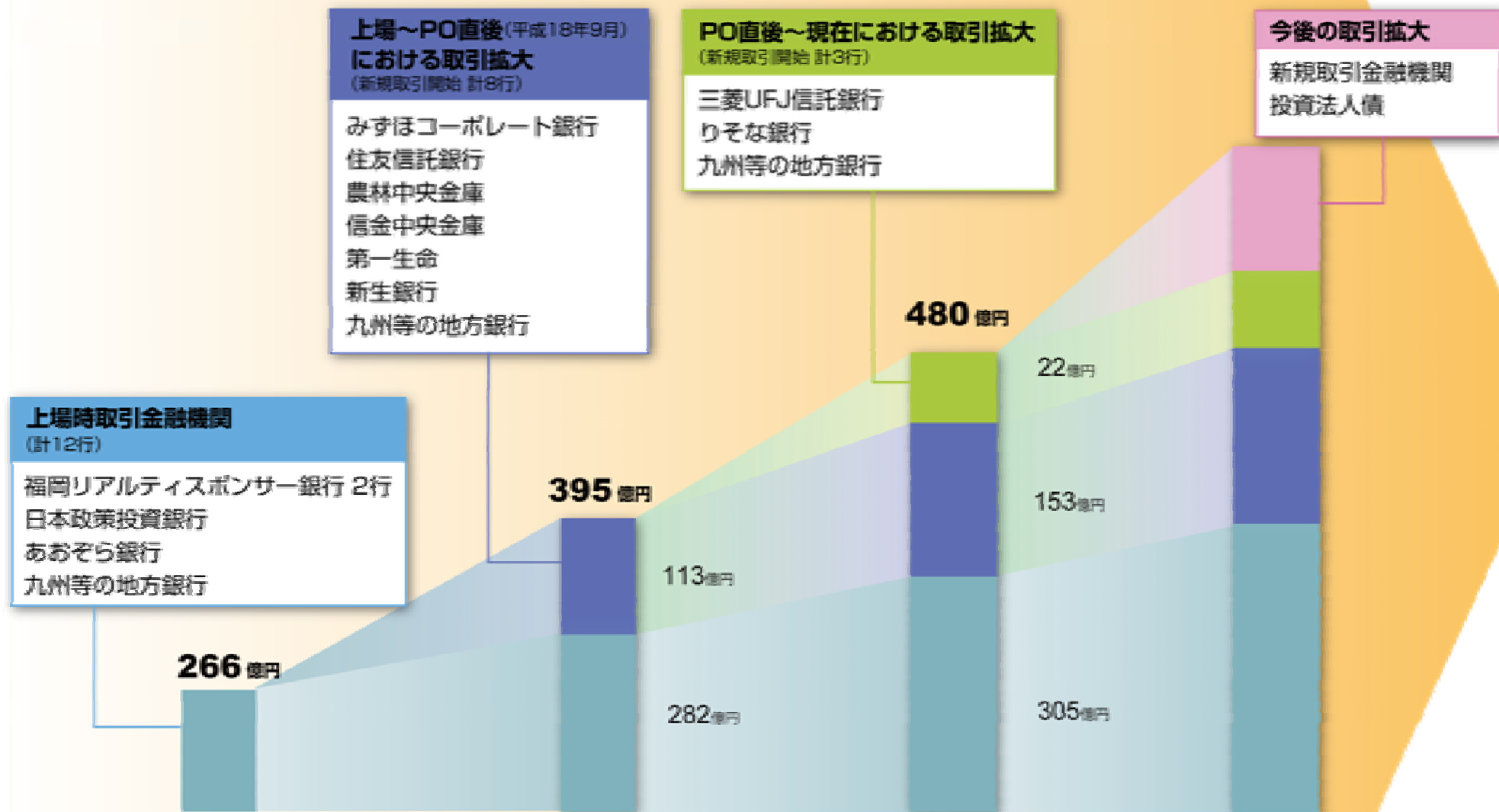
対応策

- ① 金融機関との取引拡大
 - 福岡リアルティのスポンサーである地元銀行2行を中心にコミットメントライン(合計130億円)を設定
機動的・緊急的な資金需要に対応
 - メガバンク・機関投資家との取引拡大
- ② 短期借入金の内95億円を長期(5年)へシフト
デュレーション2.03年→2.42年
- ③ 固定化比率を65.8%→80.2%へ
- ④ 年間返済額約100億円×5年に返済期限を平準化

今後の課題

- ① 資産規模拡大に向けたファイナンス体制の拡充
 - 間接金融に加え、直接市場からの調達
 - 投資法人債の発行
- ② さらなるデュレーションの長期化・返済期限の分散

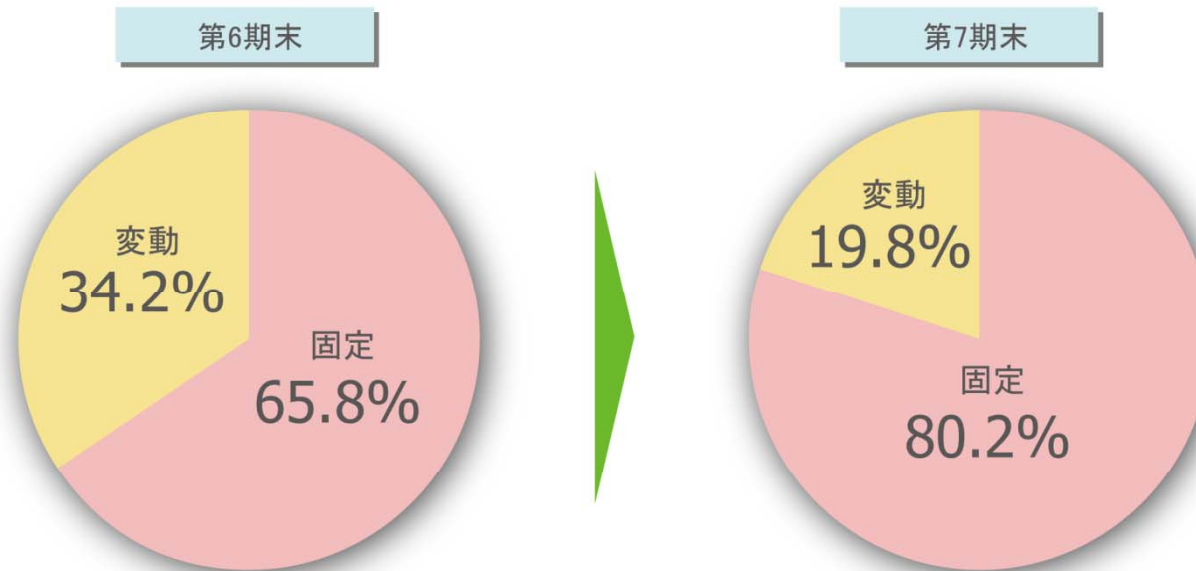
調達先の安定化と多様化



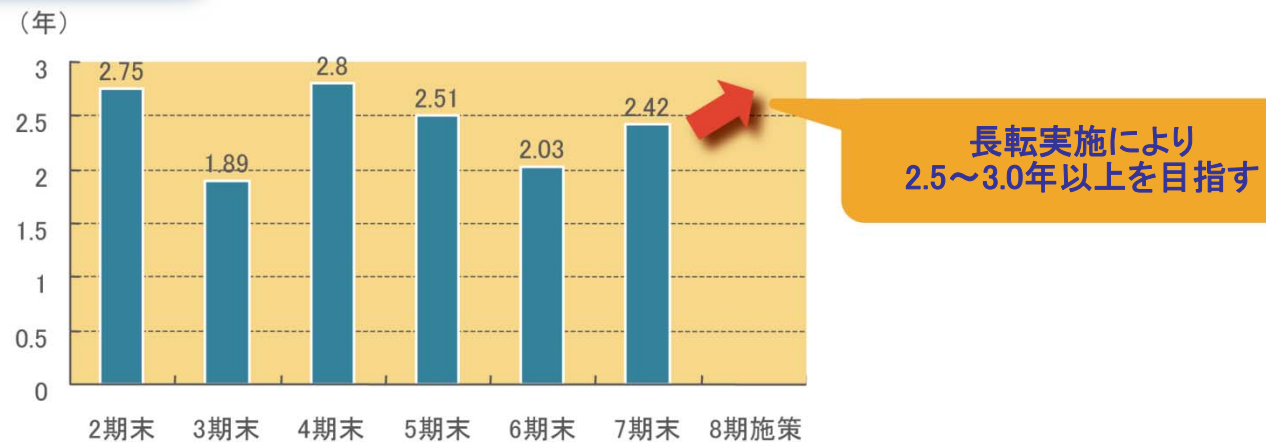
成長に合わせ、順次取引金融機関を拡大

固定化比率・デュレーション

固定化比率の推移



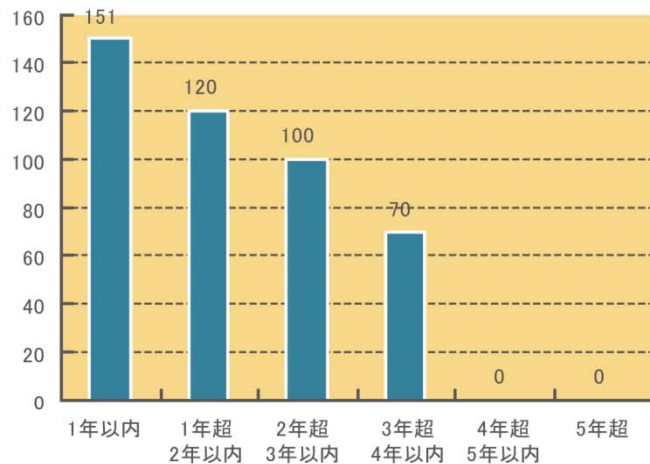
デュレーション



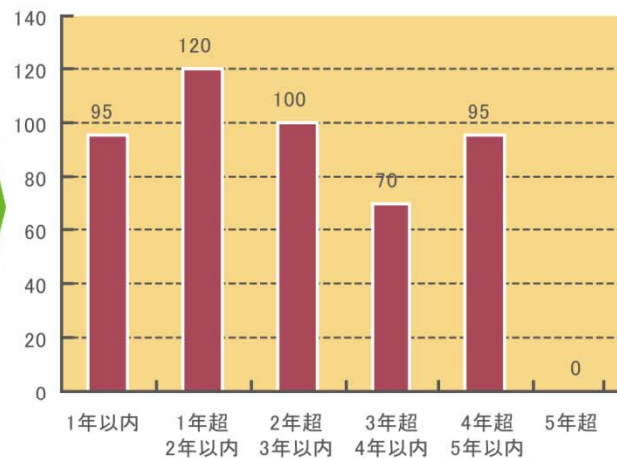
返済期限の分散・支払金利

返済期限の分散

第6期末



第7期末

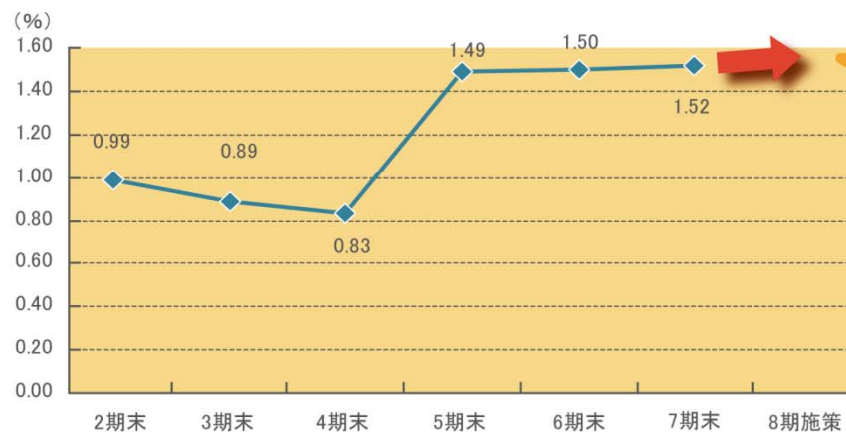


第8期施策

返済期限分散化

1年以内返済予定長期借入金
66億円を長期で折り返し

期中平均支払金利



長転により
0.1%~0.2%程度へ上昇予定
(分配金予想織込済)

第7期ファイナンス実績

2008年2月末リファイナンス実施(95億円長転)

	調達額(百万円)	借入日	期間	利率
西日本シティ銀行	2,500	2008/2/27	5年	1.69226%
住友信託銀行	2,000			1.69226%
みずほコーポレート銀行	2,000	2008/2/29		1.69226%
三菱UFJ信託銀行	2,000			1.59226%
あおぞら銀行	1,000			1.54226%
合計	9,500	—	—	—

セーフティネット(コミットメントライン)の拡充

	借入先	借入極度額(円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
既存	福岡銀行	3,000,000,000	2007/7/2	2008/6/30
	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	2007/8/24	2008/7/31
新規	西日本シティ銀行	5,000,000,000	2008/3/27	2009/2/28
	合計	13,000,000,000	—	—

借入金一覽

(2008年2月29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
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	1.37250%(注1)	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2)	固定 (注2)	
	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%		
	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%		
	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%		
	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%		
	西日本シティ銀行	2,500,000,000	2008年2月27日	2013年2月28日	期日一括	1.69226%		
	住友信託銀行	2,000,000,000	2008年2月27日	2013年2月28日	期日一括	1.69226%		
	みずほコーポレート銀行	2,000,000,000	2008年2月29日	2013年2月28日	期日一括	1.69226%		
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2008年2月29日	2013年2月28日	期日一括	1.59226%		
あおぞら銀行	1,000,000,000	2008年2月29日	2013年2月28日	期日一括	1.54226%			
小計	38,500,000,000							
コミットメントライン	福岡銀行(注3)	2,000,000,000	2008年2月29日	2008年3月31日	期日一括	0.97417%(注5)	固定	無担保無保証
	福岡銀行、りそな銀行、熊本ファミリー銀行 親和銀行(注4)	900,000,000	2008年2月29日	2008年3月31日	期日一括	0.97417%(注5)	固定	無担保無保証
	小計	2,900,000,000						
合計	48,000,000,000							

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	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12月26日から2008年3月24日(当日を含む)まで

(注2) 変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しています。

(注3) コミットメントライン契約①での借入金です。

(注4) コミットメントライン契約②での借入金です。

(注5) 2008年2月29日から2008年3月31日(当日を含まない)まで



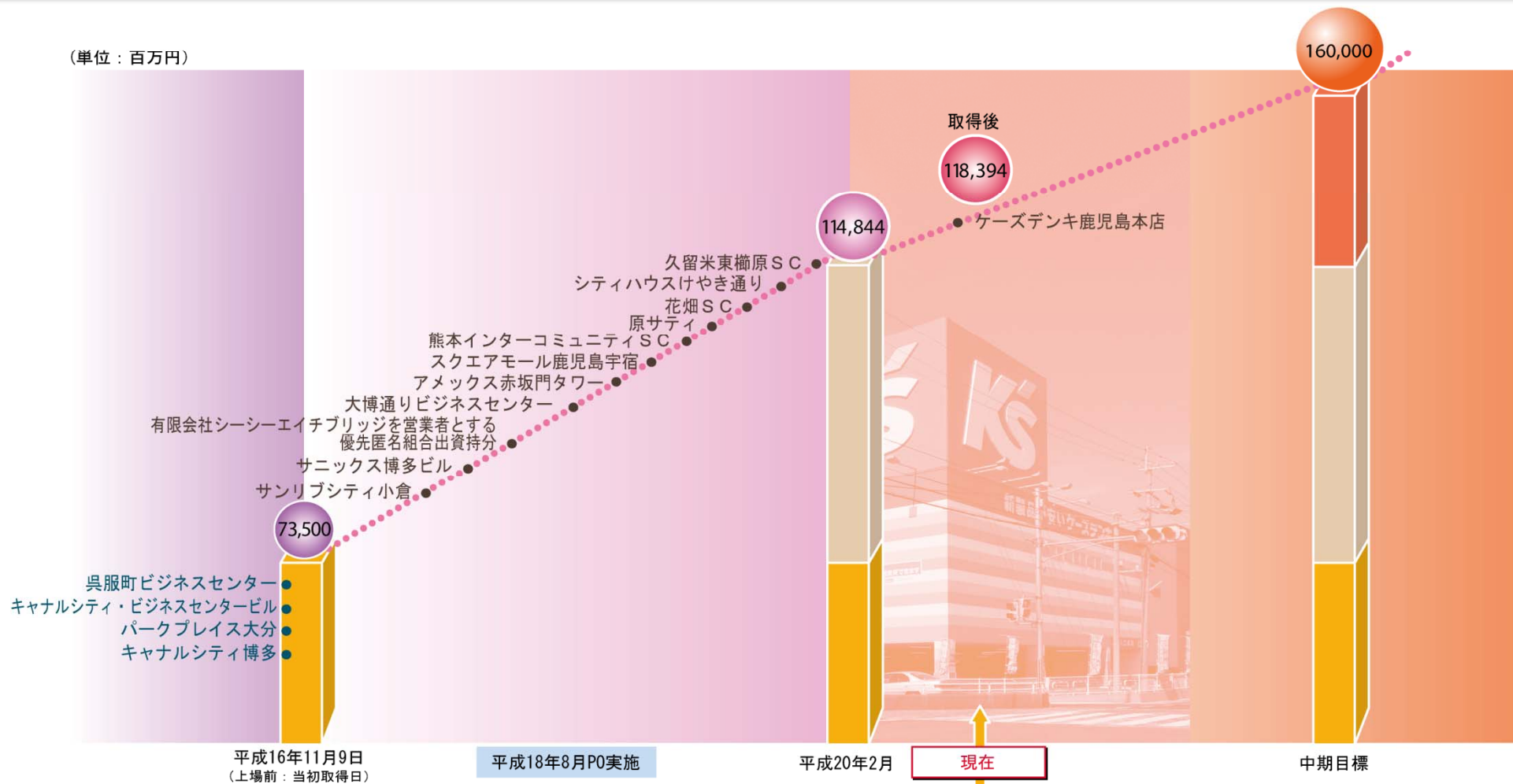
Fukuoka
REIT

Growth Strategy

外部成長戦略

外部成長ロードマップ

(単位：百万円)



外部成長戦略: アセットサイド

目標

資産規模1,600億円

(時価総額拡大による
投資口流動性の向上)

高配当の継続

(J-REITトップクラスの
分配金水準の堅持)

"Act Local"

スポンサーパイプライン

- 福岡地所グループ保有物件及び開発物件
- 他のスポンサーからのリースバック案件
(インダストリアル・アセットを含む)

外部マーケットからの取得

(1) マーケット認識

金融市場の実物不動産マーケットへの波及はいつも遅れる

(2) ターゲット先

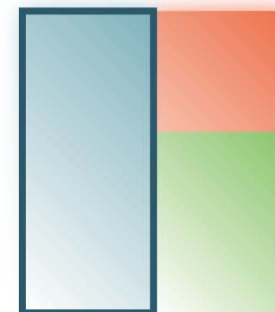
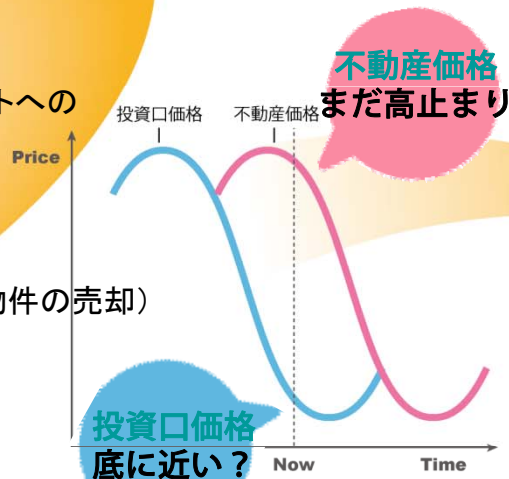
外資系・東京系ファンド
(クレジットクランチを背景とした地方物件の売却)

(3) ターゲットアセット

福岡都心の中大型物件

(4) ターゲットプライス

持続可能なキャッシュフロー ÷ 適正CAP



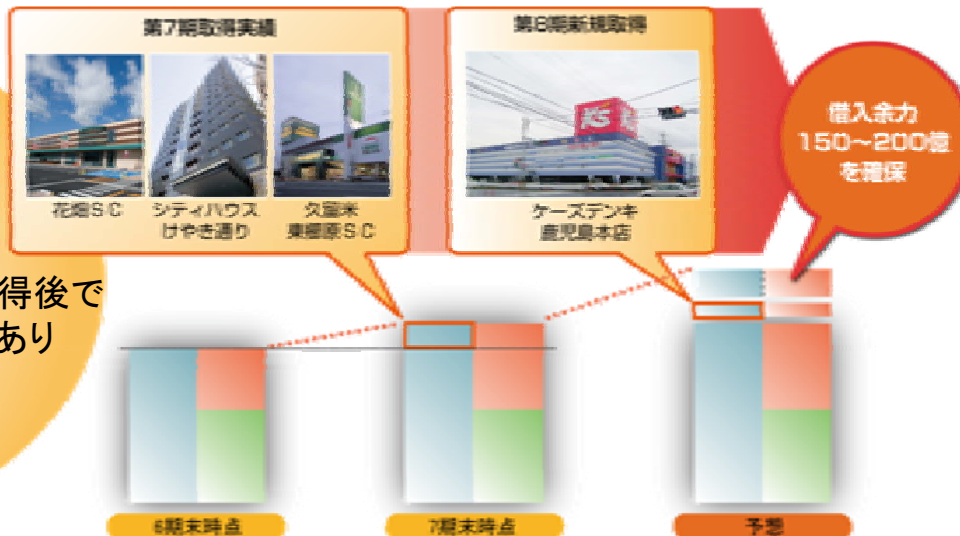
外部成長戦略: デット・エクイティサイド

"Think Global"

借入余力の活用

- 「ケーズデンキ鹿児島本店」取得後で約150~200億円の借入余力あり

(第7期末時点LTV: 39.5%)



増資

- 希薄化を抑えた増資 (株価ウォッチ・資本市場との対話)
- ローンチ以降払込までの投資口 価格下落に留意

その他

- CB、メザニン等の新しいファイナンス手法
- ブリッジファンド(SPC)スキーム

買い場で買えるリートであることが
勝ち組リートの必須条件
⇒デット・エクイティ調達のかじ取りが試される局面



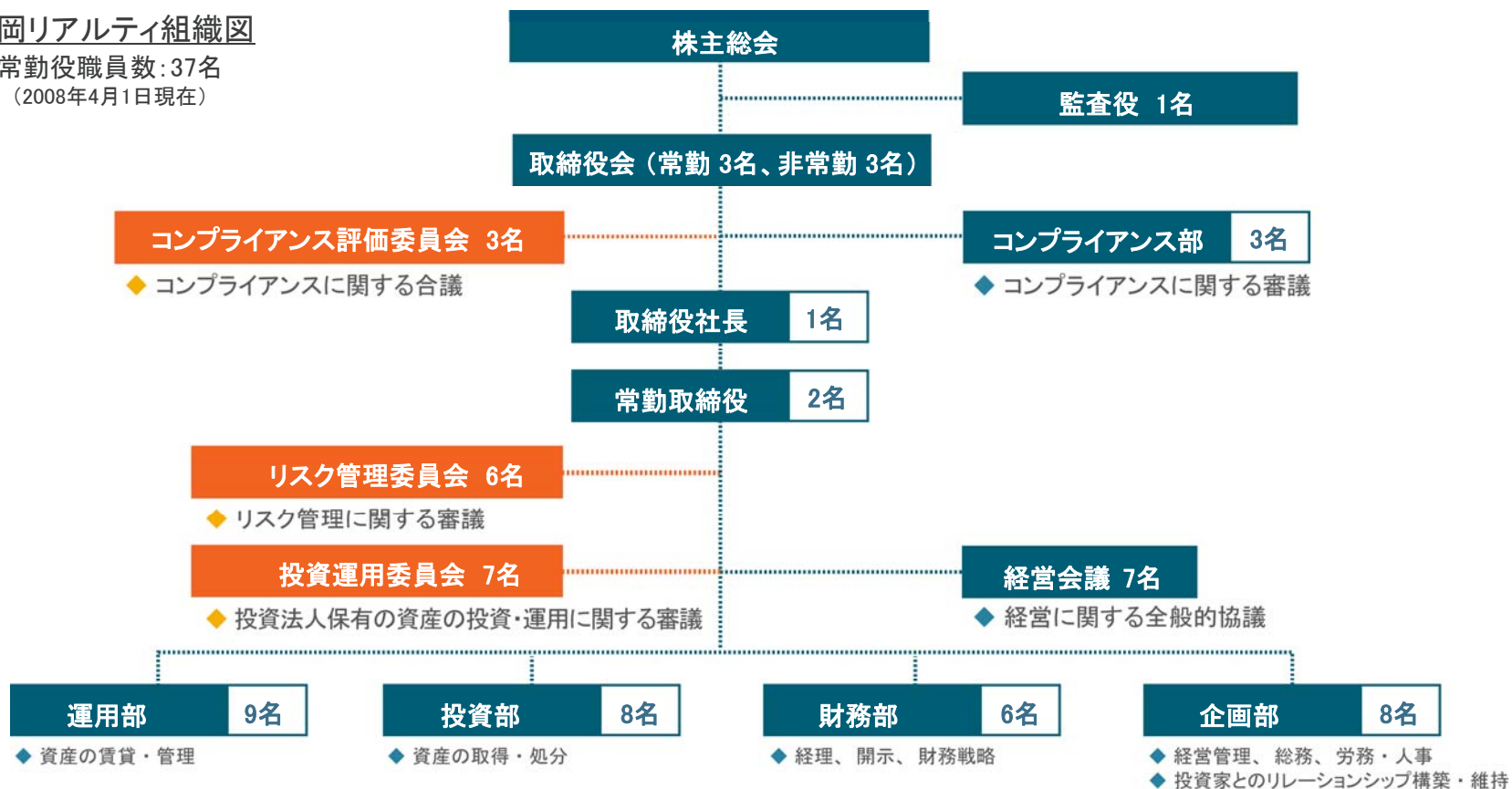
Fukuoka
REIT

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：37名
(2008年4月1日現在)



■ 投資運用委員会【計7名】

社長、副社長、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)

○ 役員 有資格者数(延べ人数)

- ・宅地建物取引主任者(10名)
- ・不動産鑑定士(2名)
- ・ビル経営管理士(2名)
- ・税理士(1名)
- ・マンション管理士(1名)
- ・日本証券アナリスト(2名)
- ・弁護士(1名)
- ・管理業務主任者(1名)
- ・中小企業診断士(2名)
- ・経営学修士(4名)

投資法人意思決定プロセス

株式会社福岡リアルティ

社内有資格者・投資経験者による詳細評価

投資方針に基づいた各種調査・評価実施

- ・物件実査
- ・周辺取引時勢・相場調査
- ・収益性評価
- ・商圈調査
- ・想定価格の算出

◆ 社内メンバー

- ・不動産鑑定士(2名)
- ・ビル経営管理士(2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

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

エンジニアリングレポート

- ・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

◆ 鑑定評価

【委託実績】

- ・財団法人日本不動産研究所(8物件)
- ・株式会社谷澤総合鑑定所(6物件)
- ・大和不動産鑑定株式会社(2物件)

起案

資産運用会社による投資法人意思決定

コンプライアンス部の事前審査

- ◆ 弁護士をコンプライアンス部長に採用

投資運用委員会

- ◆ 投資・運用案件毎の適性審議

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 I

市場分析「商業施設・オフィストピックス」

この席には
天竺鯛がいます

「商業施設」運用戦略

消費の底堅さ

商業販売額(小売)は
好不況の波をあまり受けない



(出典)財務省:財務総合政策研究所「法人企業統計調査」及び
経済産業省:「商業動態統計調査」

底堅く十分なボリュームのパイ

“結局リテールは局地戦”

コモディティでなく
競争差別化が可能なところが
商業施設投資の面白さ

福岡リテール市場規模

福岡の主要商業施設・百貨店でも、
個々の市場シェアはわずか2~5%にすぎない



「市場規模の定義」: 圏内在住者は、家計調査より「ファッション」「飲食」「娯楽関連」の費用を抽出後、対象人口を乗じ補正を乗じて算出。
圏外在住者は、来福者数に「ショッピング」「おみやげ代」「飲食費」「その他(入場料など)」の利用金額を乗じて算出。
福岡市内の商業統計の自動車を除く売上高は約1.6兆円。
出展: 国勢調査、家計調査、福岡市観光客動態調査、定量調査@2006(N=2800)、定量調査@2007(N=1000)

福岡リートの商業施設戦略

“Fun Place” 戦略

楽しさNo.1: 買い物+α

ダイレクト・オペレーション

一棟貸しではなく数十のテナントに直貸しすることでテナントリスク分散

増床・隣地開発

増床・隣地開発による規模のメリット追求、
施設「再誕生」効果

“地域一番店” 戦略

強い生鮮売場(市場的空間)を持つことで
地域に密着、不可欠なライフ・インフラ

定期借家戦略

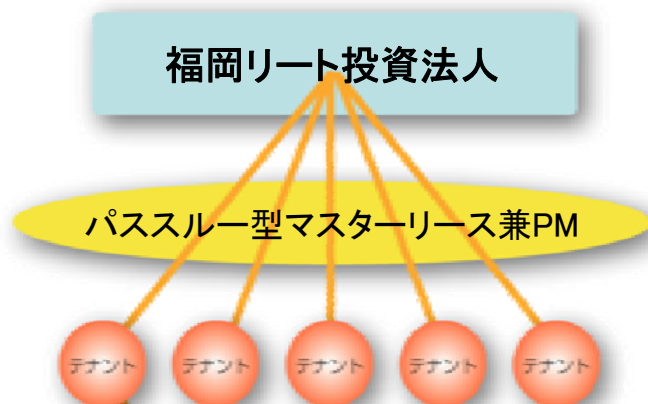
パッシブ運用型物件の場合、長期定借(中途
解約・賃料減額不可)のテナントバイディング

ダイレクトオペレーション

1. ポートフォリオ効果

◆マルチテナントによるリスク分散

一物件を多数のテナントで小割り
(例: パークプレイス大分のテナント数 79)

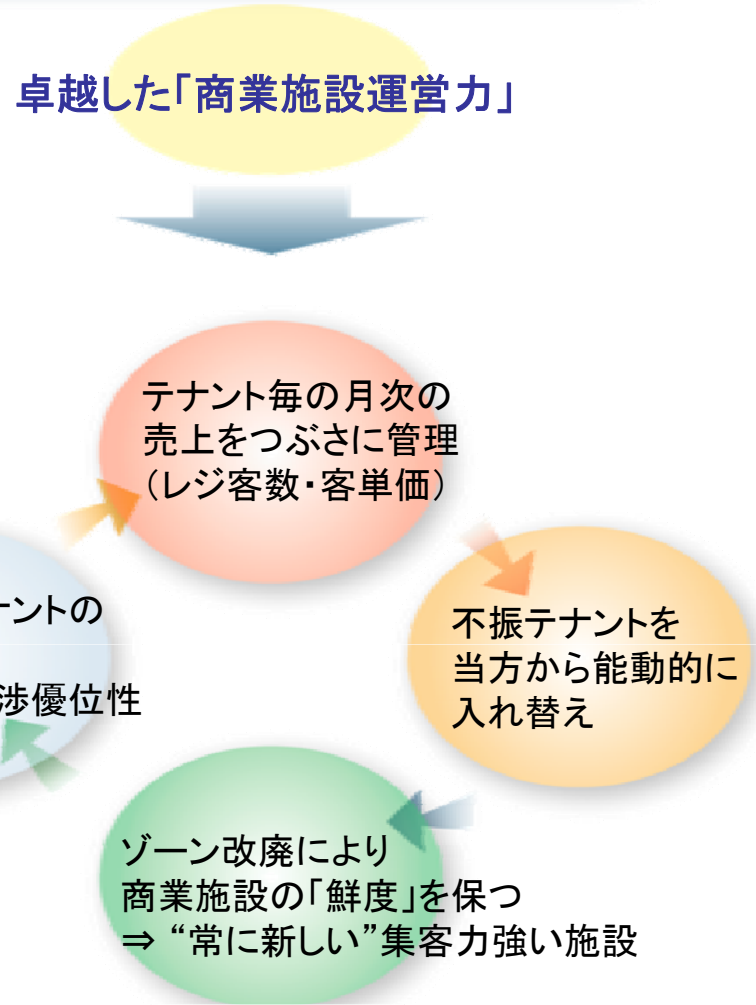


◆売上歩合賃料の設定例

- 売上 × 10%
- 最低保証売上は過去売上の8割で設定

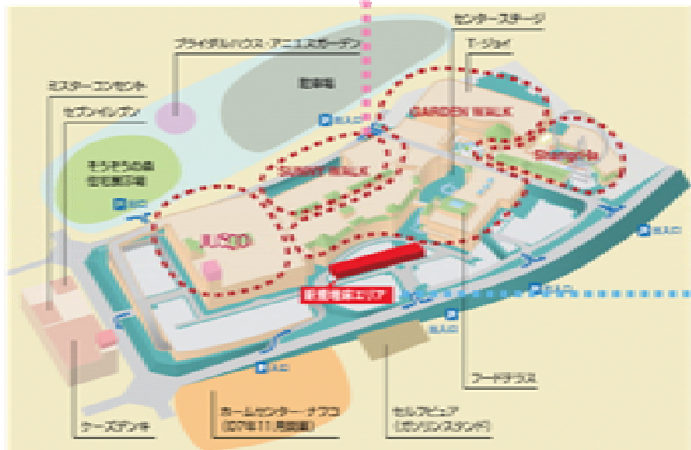
最低保証賃料は確保しつつ、アップサイドを追求
テナントリスクは限定的(業種が異なる数十のテナントで構成され、同時に多数がデフォルト、解約、減額要求が起こることはない)

2. ゾーン改廃力・リーシング力



パークプレイス大分 増床計画

SUNNY WALK
 ジャスコモール内部
 専門店部分も
 同時期に入替
32店舗
 新規21テナント入替



上質な都市型ファッションテナント18店舗
 (うち13テナントが大分初出店)



2008年4月24日オープン



増床総投資コスト
 約 1,045M
 想定NOI利回り
 約 8.0%

パークプレイス大分 隣地用途変更

敷地面積は、
既存の「パークプレイス大分」と同規模



第2パークプレイス大分
開発予定地

所有者名:住友信託銀行(福岡リート投資法人)
敷地面積:約9,600坪
用途地域:「第1種中高層住居地域」→「第2種住居地域」へ変更
容積率:200%

所有者名:住友信託銀行(福岡リート投資法人)
敷地面積:約8,300坪
用途地域:「第1種中高層住居地域」→「第2種住居地域」へ変更
容積率:200%

既存パークプレイス大分

所有者名:大分シティ開発(福岡地所グループ)
敷地面積:約10,700坪
用途地域:「第1種中高層住居地域」→「第2種住居地域」へ変更
容積率:200%

所有者名:住友信託銀行(福岡リート投資法人)
敷地面積:約30,700坪
用途地域:商業地域
容積率:300%
※増床後ですら、消化容積率は約83%にすぎない

「第1種中高層住居地域」→「第2種住居地域」へと変更されることで、
ホテル・飲食店舗・運動施設及び一般の事務所の建築が可能に

サンリブシティ小倉の強み

地域住民にとって不可欠な「生鮮市場」を吸引力に
開業以来、3年連続売上増加

⇒エリア内の「一番店」の認知を獲得

その好調を福岡リートも売上歩合賃料を通じて捕捉

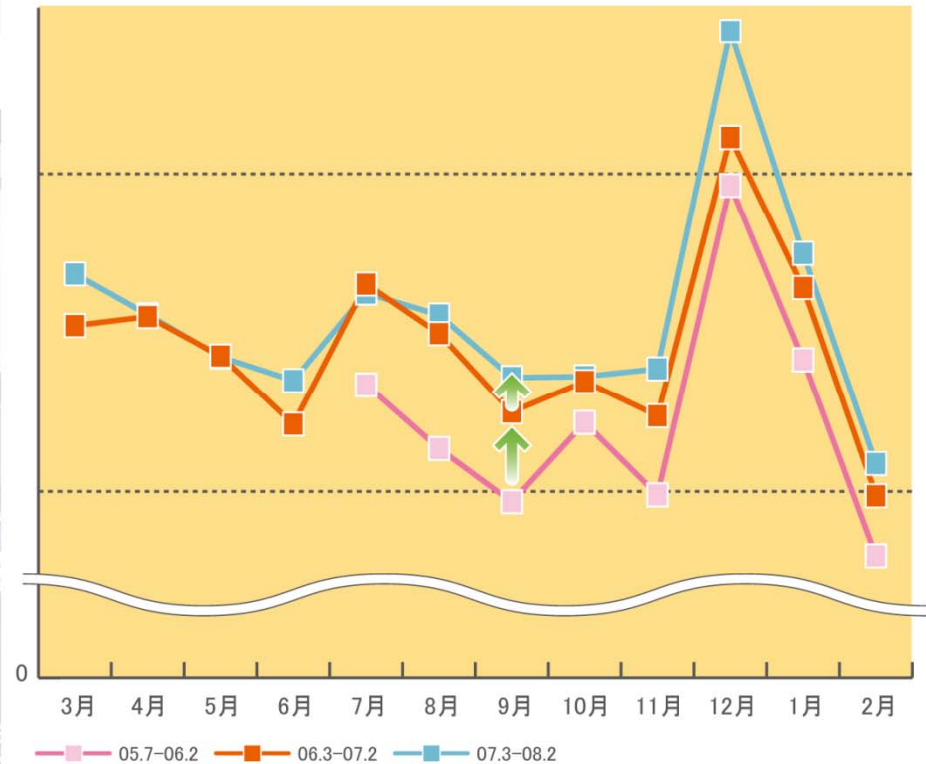
取得時
鑑定CapRate
6.5%

NOI利回り
(第7期実績)
7.36%



(注)「取得時鑑定Cap Rate」は、本物件取得時点での鑑定評価書の直接還元利回りの数値を「NOI利回り(第7期)」は、本物件の第7期のNOI実績を本物件取得額で除した数値を記載しています。

「サンリブシティ小倉」売上高の推移



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

定期借家戦略： 第7期以降取得物件

長期(15~20年超)での
定期借家契約
(賃料減額・中途解約不可)

高Cap Rateでの物件取得

コアアセットを補完する「コミュニティSC」群

※コアアセット： Aクラスオフィス、都心大型SC、スーパーリージョナルモール

第7期取得

花畑SC

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



長期定期借家
賃料減額不可
中途解約不可(原則)(注)

取得 Cap Rate : 6.4%

賃借人

株式会社ハローデイ:福岡県内売上高TOP3
マツモトキヨシ:ドラッグストア全国売上高No1

物件概要

所在地:福岡市南区花畑四丁目
賃貸可能面積:2,801.15㎡
建築時期:平成19年7月10日

取得概要

取得時期:平成19年9月3日
取得価額:11.3億円

第7期取得

久留米東櫛原SC

市中心部の交差点角地というアクセス良好の立地
大型スポーツ専門店として久留米市初出店



長期定期借家
賃料減額不可
中途解約不可(原則)(注)

取得 Cap Rate : 6.1%

賃借人

株式会社アルペン:東証一部上場、
スポーツ専門店全国売上No1

物件概要

所在地:久留米市東櫛原
賃貸可能面積:6,467.80㎡
建築時期:平成19年12月3日

取得概要

取得時期:平成20年2月1日
取得価額:25億円

第8期取得

ケースデンキ鹿児島本店

市内最大の商業施設「イオン鹿児島ショッピングセンター」に近接
商圏内で最大の店舗面積



長期定期借家
賃料減額不可
中途解約不可(原則)(注)

取得 Cap Rate : 5.7%

賃借人

株式会社九州ケースデンキ:東証一部上場
株式会社ケースホールディングスの100%子会社

物件概要

所在地:鹿児島市東開町字東開
賃貸可能面積:7,296.17㎡
建築時期:平成19年11月17日

取得概要

取得時期:平成20年3月27日
取得価額:35.5億円

(注)同等条件での後継テナントとの契約締結を紹介した場合等には、中途解約が可能となるという例外条項が存在するため、(原則)と記載しています。

キャナルシティ博多 アジア観光客ターゲット

クルーズ船 博多港に22回寄港へ

中国富裕層 熱烈歓迎



福岡市の博多港に今年、中国発のクルーズ客船が二十回寄港する。乗船客は計で最大二万九千人で、大半が中国人富裕層だ。博多には、P.Rビデオ制作中。百貨店や商業施設、中国国内で約十億投資する決済カード「銀聯カード」を順々と導入する。最初の寄港予定は毎月五日。準備の舞台を築いた。(佐藤 節・前田 淳)

ロイヤルカリビアン社の定員千四百三十五人の大規模客船「ラプソディ・オブ」博多に寄港するのは、米型客船「ラプソディ・オブ」

■キャナル売り込み

百貨店 家電 **決済カードを導入**
福岡市 **PRビデオ制作中**



「1隻2億円超」に期待

福岡、韓国、中国の釜山や済州島を結ぶ。福岡市東区交差点を約一週間のクルーズで、近郊の観光地を訪ねたのではないかと。中国からのクルーズ客が買物に立ち寄る予定の商業施設では「銀聯カード」を導入する動きが出ている。

岩田 博多港に二日連続して寄港する。最大客船「ラプソディ・オブ」で二千人以上の乗客が訪れる。博多港に二日連続して寄港する。博多港に二日連続して寄港する。博多港に二日連続して寄港する。

クルーズ客が買物に立ち寄る予定の商業施設では「銀聯カード」を導入する動きが出ている。

岩田 博多港に二日連続して寄港する。最大客船「ラプソディ・オブ」で二千人以上の乗客が訪れる。博多港に二日連続して寄港する。博多港に二日連続して寄港する。

(出典)2008年3月8日 西日本新聞夕刊(1面)

豪華客船の寄港

- ◆ 2008年春以降、豪華クルーズ客船が博多港に寄港(4月～10月、計22回)
- ◆ 乗客の大半は中国人富裕層
- ◆ キャナルシティ博多で銀聯カードの取扱開始

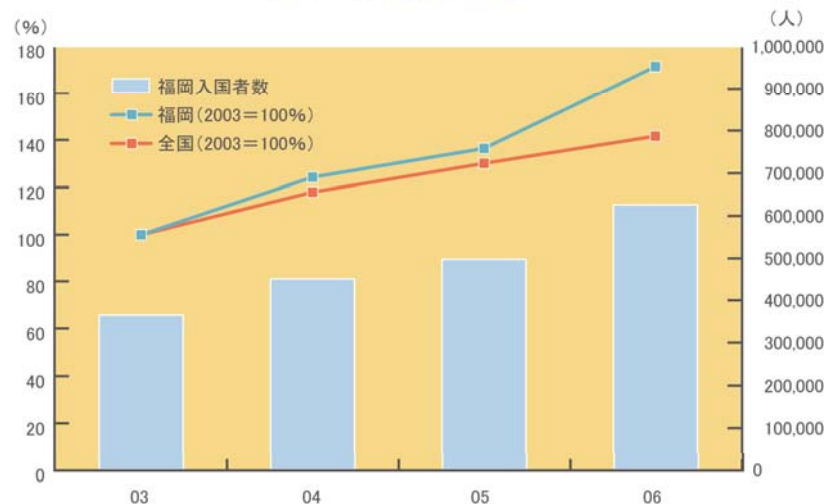


乗客数: 2,435人

ロイヤルカリビアン社(米国)
「ラプソディ・オブ・ザ・シーズ」
日本の豪華客船「飛鳥II」
(乗客数: 800人)を上回る規模

写真提供:ロイヤルカリビアン・インターナショナル

福岡への入国者数の推移



{出典}法務省入国管理局『外国人及び日本人の入出国者統計』

人口136万人の福岡市に対して、アジアからを中心とした福岡入港者数は60万人にのぼる

MEMO

福岡オフィスマーケットの今後の展望

福岡オフィスマーケットの「特徴」

「空室率」に関係なく「賃料条件」はフラット

福岡オフィスマーケットでの「方針」

「空室率」の状況把握がポイント

収益性の目安となる「イールド」＝「平均募集賃料」×「平均稼働率（＝1－平均空室率）」の標準偏差（期間：1992～2007.12月期）を比較した場合、「福岡市」は、「東京23区」の約1/4

「福岡市」は、「収益性（＝イールド）の安定したマーケット」

「福岡リート投資法人」は、大規模・好立地・高グレードにより、「高稼働」物件を「高Cap Rate」で取得・運用中

「福岡リート投資法人」のオフィスビル運用戦略は、「稼働率」の維持・向上によるアウトパフォーム

「福岡オフィスマーケット今後の展望」賃料の変動は、(過去のトレンドからもそうであるように、)軽微と考えられ、引き続き「空室率」の動向を注視。

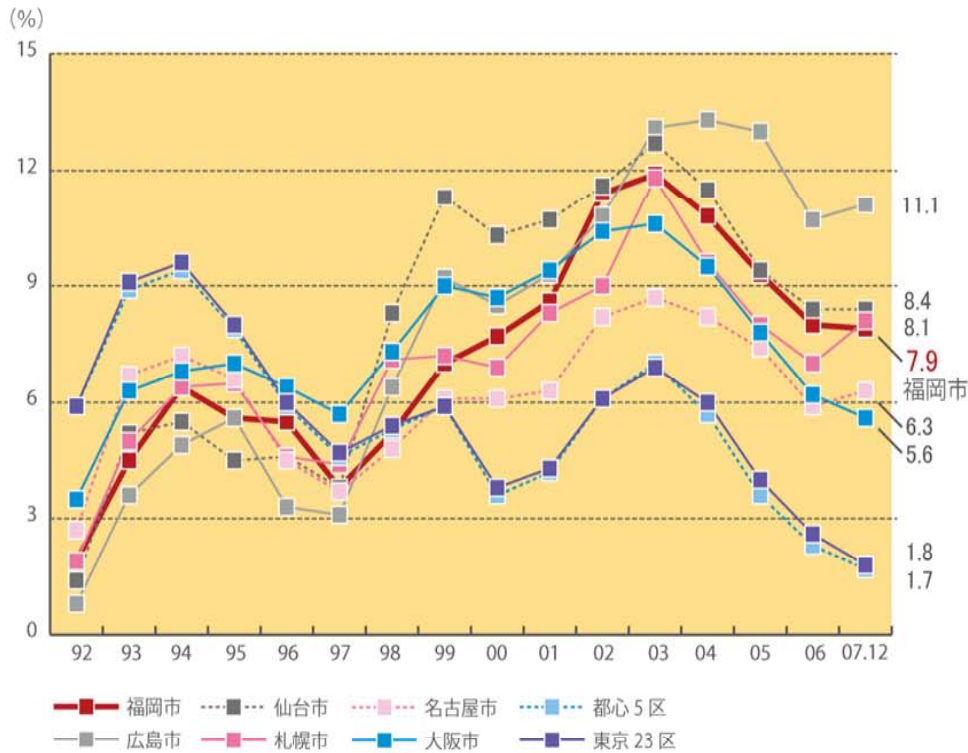
短期的展望・・・【局所的苦戦】 ● 「立地」「規模」「賃料条件」が相場より外れている特定の新築物件が、竣工後も入居進まず苦戦。

中期的展望・・・【調整局面】 ● 経済状況不安定下においての外資系・東京系ファンド等の大量供給による「空室率」の上昇。但し、延床3,000坪以上クラスのオフィスビルへの影響は限定的。
(今後2-3年程度)

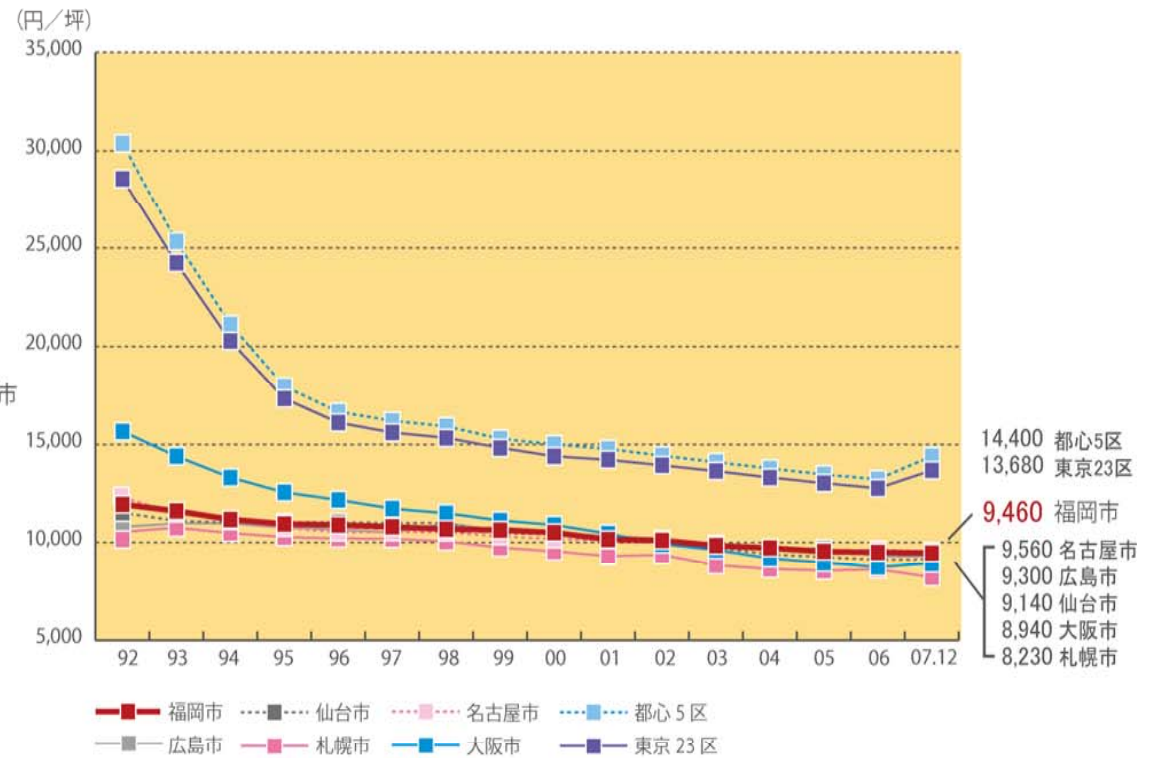
長期的展望・・・【再成長局面】 ● 経済状況好転のタイミング(株価の上昇等)により「空室率」は低下し、供給が消化される。
(2011年以降) ● 「福岡市」のオフィスマーケットは、2011年の九州新幹線開通及び市内大規模再開発により都市間競争での優位性を発揮する。

福岡オフィスマーケット

■ オフィスビル空室率推移



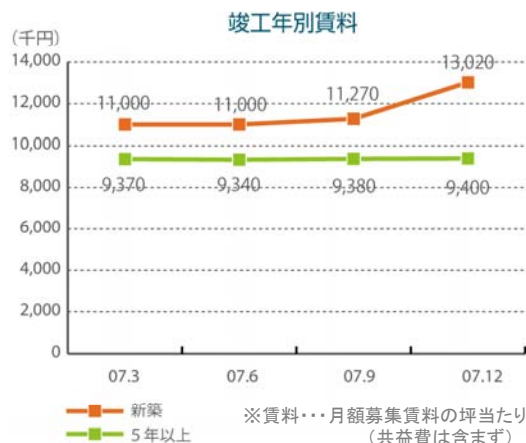
■ オフィスビル平均募集賃料推移(共益費除く)



(出典)本ページの各グラフは、CBRE|生駒データサービスシステム提供データを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しております。
 (参考)「空室率(%)」(ゾーン内空室面積÷ゾーン内貸室総面積)×100
 「募集賃料」月額賃料の坪当たり単価(共益費は含まず)

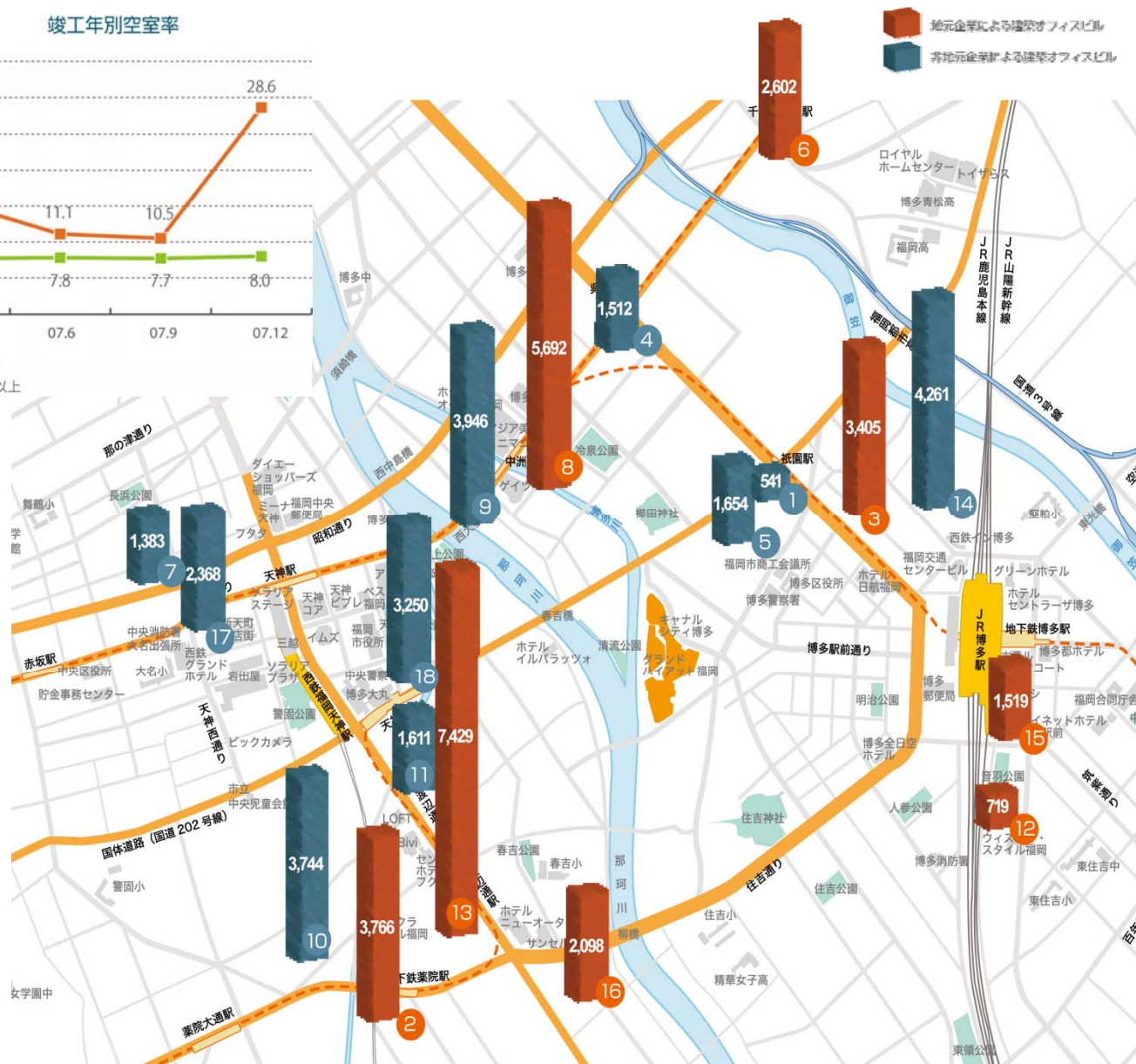
空室率低下のペースが鈍化

福岡オフィス供給動向



福岡 新築・建設中ビルリスト

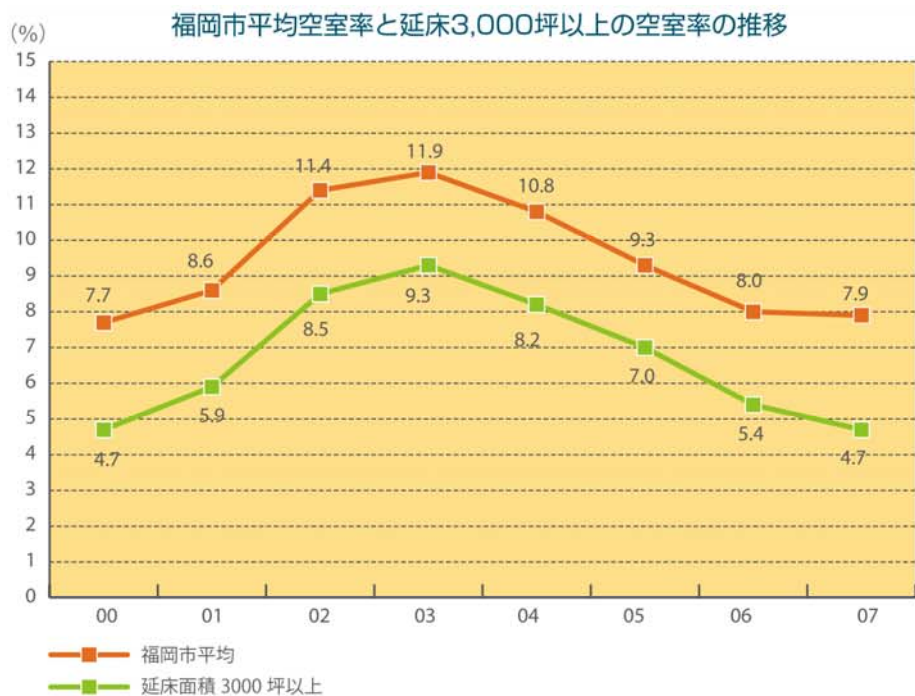
No	物件名	所在地	竣工	延床面積(坪)
1	Liens 紙園ビル	福岡市博多区紙園町	2007.02	541
2	紙と薬院ビル	福岡市中央区白金 1	2007.03	3,766
3	明治安田邊ビル	福岡市博多区博多駅前 1	2007.08	3,405
4	コンカード博多ビル	福岡市博多区紙園町	2007.10	1,512
5	(仮称) ジョイント博多紙園ビル	福岡市博多区紙園町	2007.11	1,654
6	西鉄千代ビル	福岡市博多区千代 4	2007.12	2,602
7	(仮称) 天神舞鶴プロジェクト	福岡市中央区舞鶴 1	2008.02	1,383
8	(仮称) 博多ビル	福岡市博多区上川端町	2008.03	5,692
9	AQUA HAKATA	福岡市博多区中洲 5	2008.03	3,946
10	(仮称) 薬院 1 丁目ビル	福岡市中央区薬院 1	2008.03	3,744
11	(仮称) 福岡/渡辺通 3 丁目プロジェクト	福岡市中央区渡辺通 3	2008.03	1,611
12	(仮称) 博多駅前レジデンス・オフィス	福岡市博多区博多駅前南 1	2008.03	719
13	(仮称) 北ビル	福岡市中央区渡辺通 2	2008.05	7,429
14	(仮称) AM 博多駅前ビル	福岡市博多区博多駅前 1	2008.06	4,261
15	(仮称) 福さ屋本店新築工事	福岡市博多区博多駅中央街	2008.06	1,519
16	(仮称) エフエム福岡・西日本シティ銀行共同ビル	福岡市中央区清川 1	2008.07	2,098
17	天神プロジェクト	福岡市中央区天神 2	2008.08	2,368
18	(仮称) 天神 122 計画	福岡市中央区天神 1	2008.12	3,250



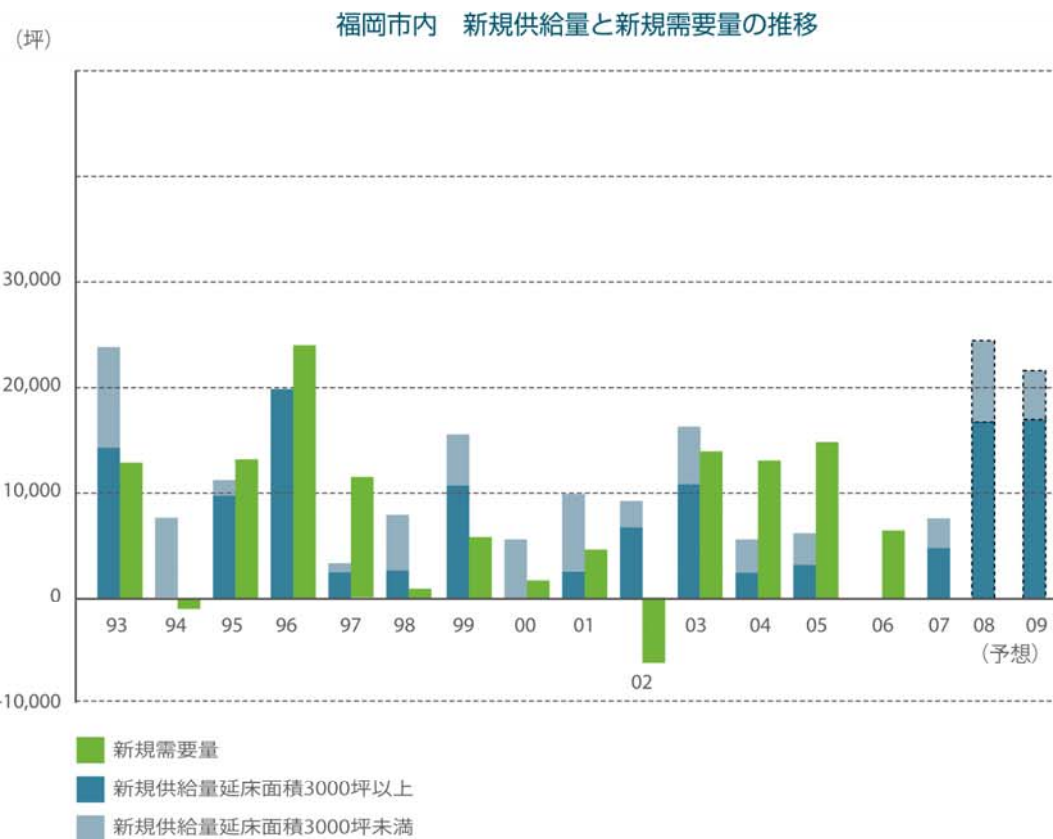
出典: 上記折線グラフ C B R E [生駒データサービスシステム
上記一覧表「CBREオフィスマーケットレポート vol.43 2007 autumn」

外資系・東京系ファンドの賃料設定が強気過ぎて空室増加

大規模オフィス(延床3,000坪以上)カテゴリー分析



出典: CBRE|生駒データサービスシステム



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

(参考)
 新規需要量...福岡市内の賃貸事務所総床面積に、その年における稼働率(100%-空室率)を乗じて、実際にテナントが使用している床面積を算出し、当該年度の数値と前年の数値との差を持ってその年の新規需要量としています。

福岡リートがフォーカスする大型オフィスカテゴリーは、需給バランスも比較的良好

福岡不動産マーケット分析



ファンド活況期

ポストサブプライム期
(現在)

2011 ダイナミズム期

- 東京系・外資系ファンドによる活発な不動産取引と過熱感

【福岡リート投資法人のスタンス】

- 2005年6月福岡リート上場が福岡ファンドブームの先駆け
- 以後は過熱するマーケットと距離を置き静観

- ファンドが仕込んだ物件が次々に竣工するも稼動がおもわしくない
- But 実物不動産取引価格は未だ低下せず

【福岡リート投資法人のスタンス】

- 2008年9月末、2009年3月末に向けての買い場の到来(ファンド保有物件の放出)を待つ

- 「九州新幹線の全線開通」&「地元資本による中心部でのメガ再開発同時進行」

【福岡リート投資法人のスタンス】

- “2011ダイナミズム”においてメインプレイヤーたることが地域特化型リークの使命

福岡2011ダイナミズム 九州新幹線開通に合わせメガ再開発が同時進行



天神二丁目地区：
容積率緩和の適用を受け、福岡市や大手企業（九電、福銀、西鉄、野村不動産）が研究会を発足。再開発ビルが金融街に13棟立ち並ぶ予定。
（出典）2007年12月22日 西日本新聞社（1面）

約15,000平方メートルの1帯に立ち並ぶ再開発予定ビル

天神明治通り再開発
敷地面積約15,000㎡

福岡銀行本店ビル
福岡平和ビル
福岡証券ビル
福岡天神センタービル
天神ビル

九州電力本社周辺



出典：独立行政法人都市再生機構

渡辺通駅北地区：
土地区画整理事業。九州電力本社（電気ビル）周辺を再開発。
電気ビル新館北側にオフィスビル建設中。
（出典）2005年11月07日 日経産業新聞社/
UR都市機構ホームページ

九州電力本社周辺再開発
敷地面積約24,000㎡

出典：九州電力株式会社

キャナルシティ博多II
敷地面積約10,000㎡

キャナルシティ博多
グランドハイアット福岡

新博多駅
敷地面積約22,000㎡

JR博多駅
地下鉄博多駅

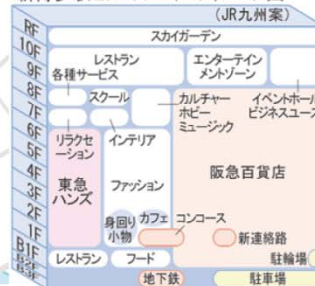


出典：九州旅客鉄道株式会社



出典：九州旅客鉄道株式会社

新博多駅ビルのフロアのイメージ図
（JR九州案）



出典：西日本新聞社

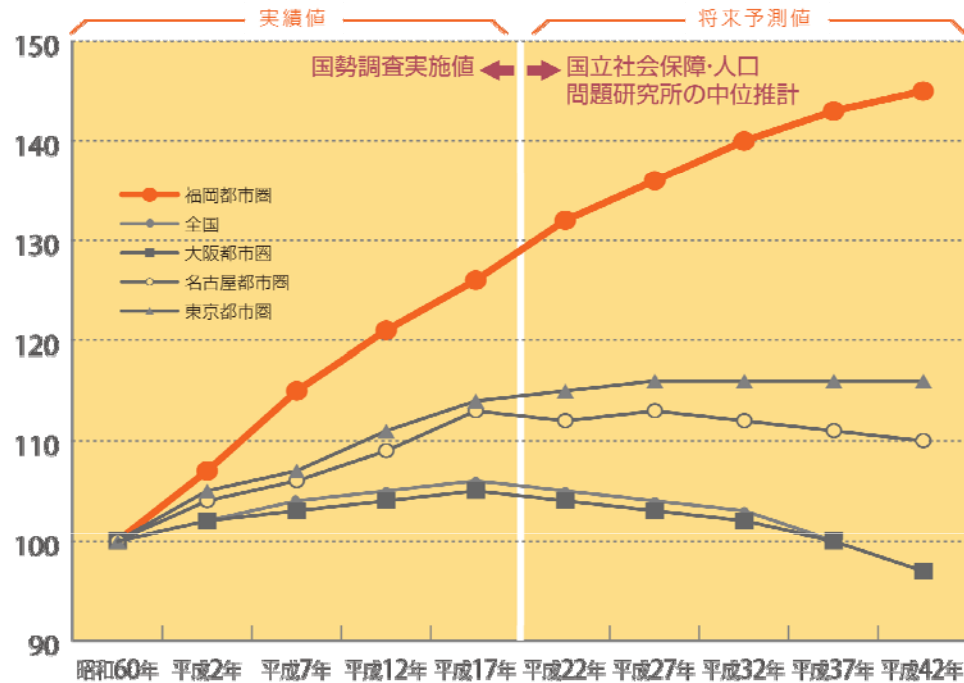


Fukuoka
REIT

Appendix II
福岡・九州マクロ経済

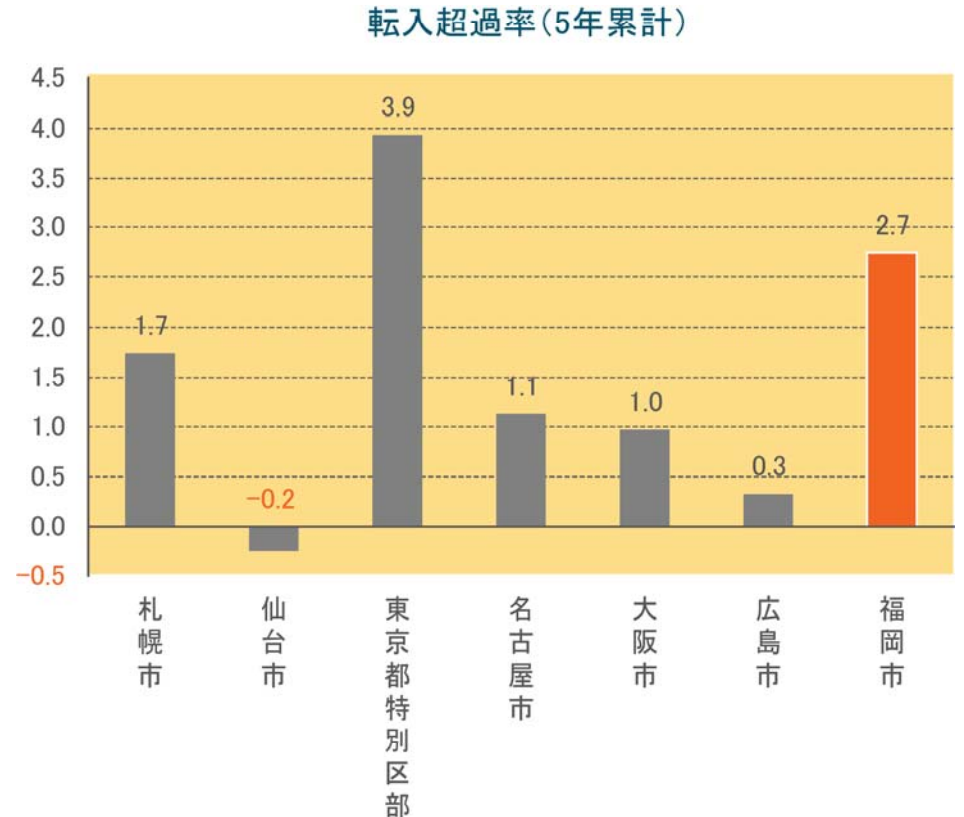
福岡都市圏の人口成長

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年統計高度経済成長期、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月推計より福岡都市圏関係株式会社作成

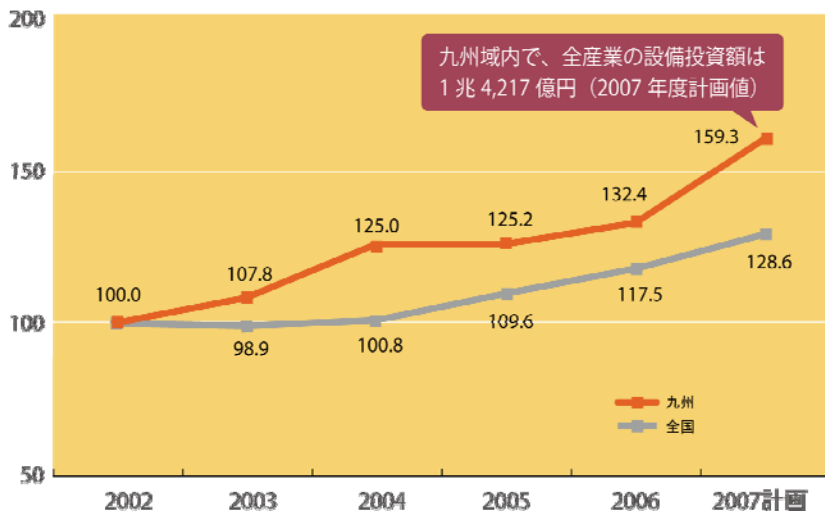
人口増加を続ける福岡市



過去5年間主要都市人工増加率
 累計転入率=03～07年累計転入者数÷03.331人口(住民基本台帳)

九州の自動車産業

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」

北部九州で自動車150万台生産へ



(出典)日本政策投資銀行『クラスター融合の時代へ』

(予想) (目標)

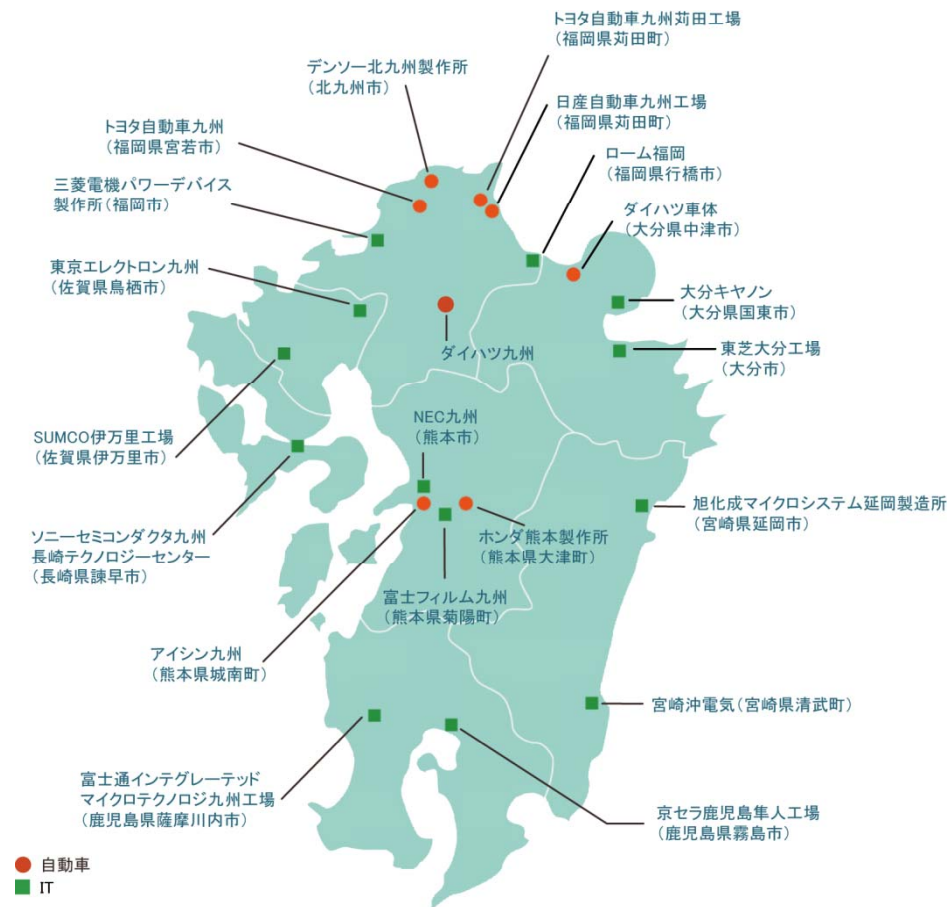
九州の自動車組立主要工場

	従業員数	生産能力	生産車種	備考
トヨタ自動車九州宮田工場	6,000名	43万台	ハリアー、ハリアーハイブリッド、レクサス等	ハイブリッドカーの生産拠点 全世界の15%生産
トヨタ自動車九州苅田工場	1,200名	22万基	レクサス用エンジン生産	愛知以外で国内初のエンジン工場
日産自動車九州工場	4,500名	53万台	エクストレイル、プレサージュ、ローグ(輸出専用)等	日産自動車最大の生産拠点 低燃費ディーゼルカーの生産拠点
ダイハツ九州大分中津工場	2,700名	46万台	ミラ、ビーゴ等	ダイハツグループで最大の生産拠点

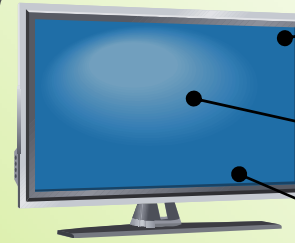
ハイブリッド・カー等低燃費車の生産拠点→原油高は追い風

九州の半導体産業

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



身近なメイド・イン・九州 IC



デジタルテレビ

パネル周辺LSI (ソニーセミコンダクタ九州[鹿児島]、宮崎沖電気等[宮崎])

ディスプレイパネル(富士通日立プラズマディスプレイ[宮崎]、パイオニアプラズマディスプレイ[鹿児島])

コントロール系LSI(東芝大分工場[大分]、九州日本電気[熊本])

携帯電話

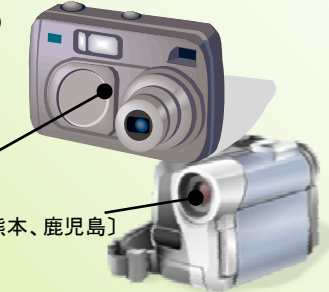


アンテナ
(パナソニックCC宮崎[宮崎])

記憶系(ルネサステクノロジ[熊本]、イサハヤ電子[長崎])

レンズ・センサー(ソニーセミコンダクタ九州[熊本、鹿児島]、東芝セミコンダクター[大分])

テンキー(鹿児島高槻電気[鹿児島])



デジタルビデオ・カメラ



ゲーム機

コントロール系基盤(東芝北九州工場[福岡]、ソニーセミコンダクタ九州[長崎])

プリント基板
(大牟田電子工業[福岡])

(出典)九州半導体イノベーション協議会『九州シリコン・クラスター』を元に作成。

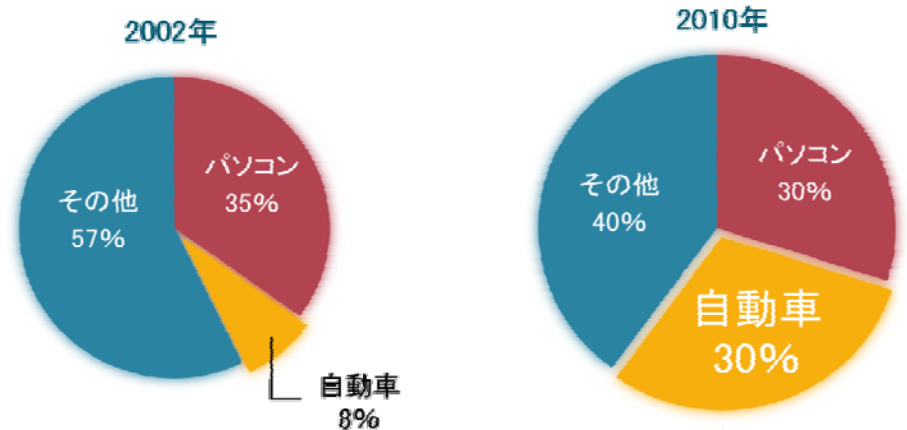
九州のIC生産シェアは国内生産の約26%

自動車・半導体クラスター融合

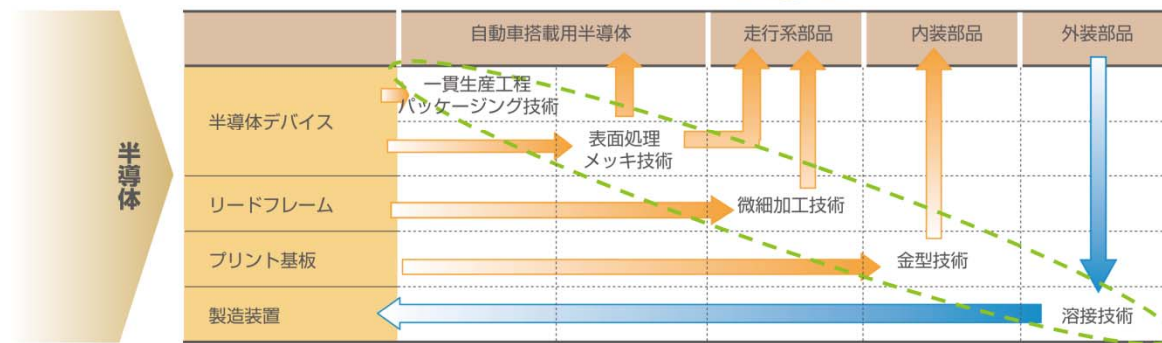
自動車のエレクトロニクス化の進展→製造段階の相互参入



半導体市場の将来(金額ベースシェア)



(出典) 日経エレクトロニクス2004年3月18日号

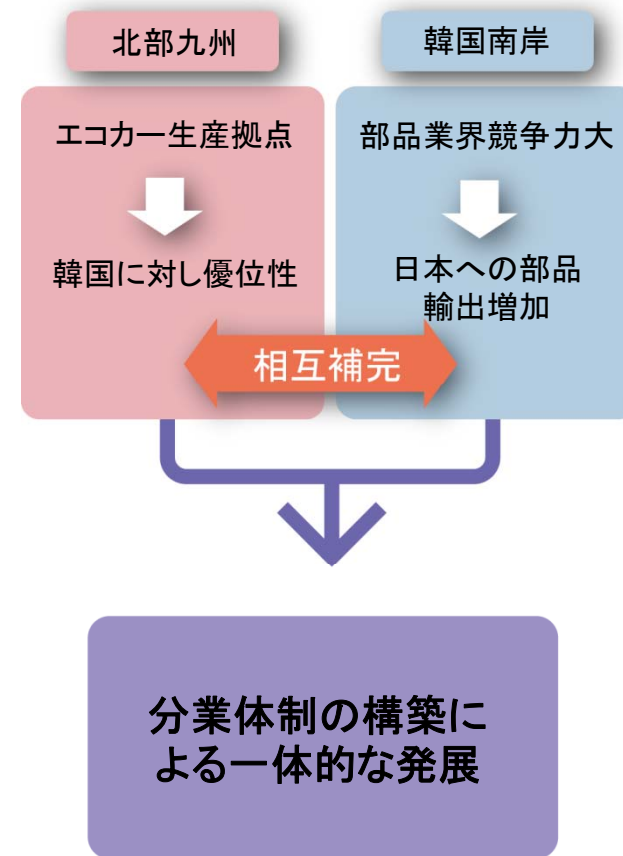
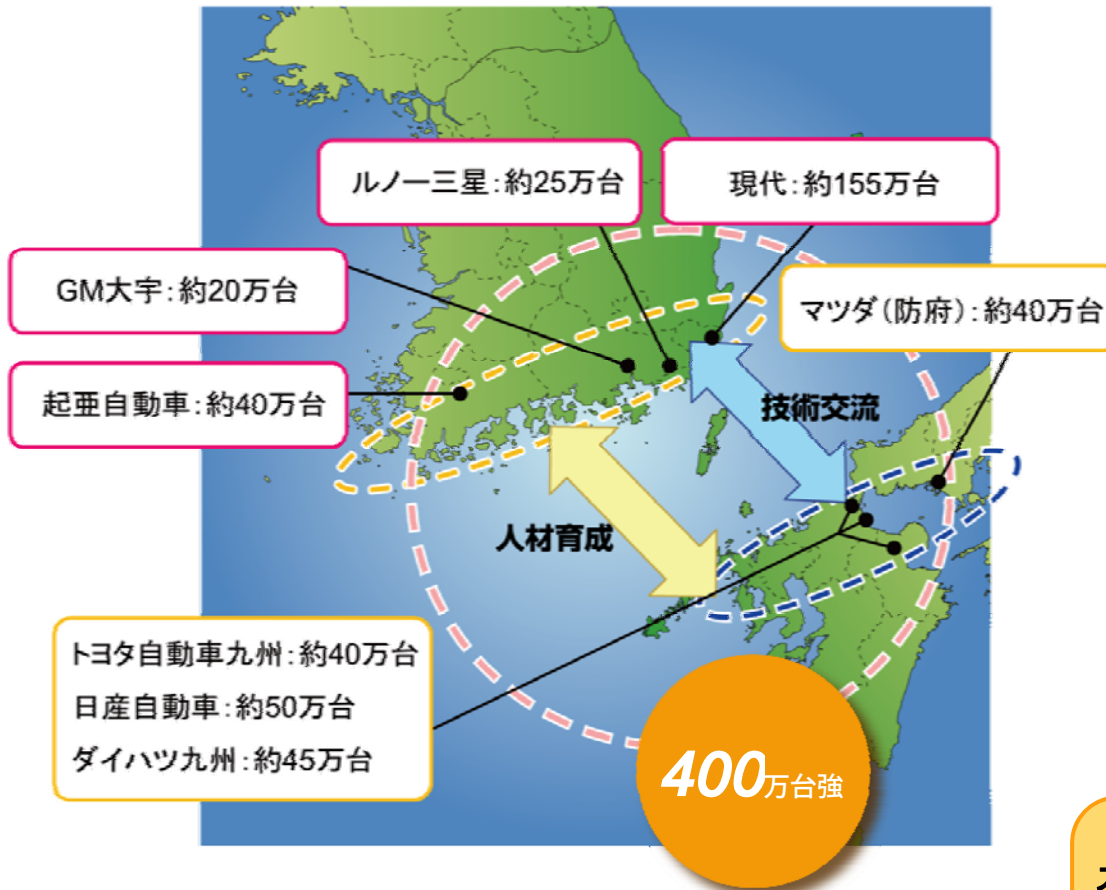


(出典) 日本政策投資銀行『クラスター融合の時代へ』を元に株式会社福岡リアルティにて作成

九州はカーエレクトロニクス新産業のメッカになりうる

北部九州・韓国南岸自動車クラスター形成

国境を超えた自動車製造クラスター形成



九州と韓国東南部による「超広域経済圏」形成推進で福岡・釜山両市長が合意(2008年3月8日)

➡ 福岡-釜山経済協力会議が2008年秋発足へ



Fukuoka
REIT

Appendix III
その他

物件別賃貸事業収支

(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	スクエア モール 鹿児島 宇宿	熊本 インター コミュニティ SC	原 サティ	花畑SC	久留米 東櫛原 SC	キャナル シティ ビジネス センター ビル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	アメックス 赤坂門 タワー	シティ ハウス けやき 通り	合計		
	第7期(平成19年9月1日～平成20年2月29日)															第7期	第6期
(運用期間)	182日	182日	182日	182日	182日	182日	180日	29日	182日	182日	182日	182日	182日	72日	182日	184日	
不動産賃貸事業収益 合計 ①	1,380	909	292	255	89	212	40	14	708	553	192	319	70	1	5,043	5,091	△48
不動産賃貸収益	1,357	887	292	225	89	212	40	14	692	493	179	319	64	1	4,871	4,874	△3
その他 不動産賃貸収益	23	21	-	29	0	-	-	-	15	60	12	0	6	-	171	216	△45
不動産賃貸事業費用 合計 ②	610	535	95	130	29	35	9	4	345	269	89	159	40	8	2,365	2,437	△72
外注委託費	340	260	8	33	2	6	1	0	201	72	17	61	4	0	1,020	1,052	△32
修繕費	8	6	-	0	-	-	-	-	2	3	1	2	0	-	25	46	△21
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	1	+1
公租公課	71	77	37	17	6	-	-	-	46	38	16	25	4	-	345	339	+6
損害保険料	7	5	2	1	0	0	0	0	5	3	1	1	0	0	30	31	△1
減価償却費	178	128	45	46	18	26	7	3	84	94	35	65	21	6	763	741	+22
その他 不動産賃貸費用	1	51	0	30	1	0	0	-	3	55	14	2	3	1	177	223	△46
不動産賃貸事業損益③ (=①-②)	770	374	197	125	59	177	30	10	363	284	103	160	29	△6	2,678	2,654	+24
NOI④ (=③+減価償却費)	948	503	243	171	78	204	38	14	448	378	139	225	51	0	3,441	3,395	+46
NOI利回り (④年換算/取得価額)	6.0%	6.5%	7.4%	6.5%	6.6%	7.6%	6.9%	7.1%	6.2%	6.8%	6.3%	6.5%	5.0%	-0.2%	6.3%	6.3%	

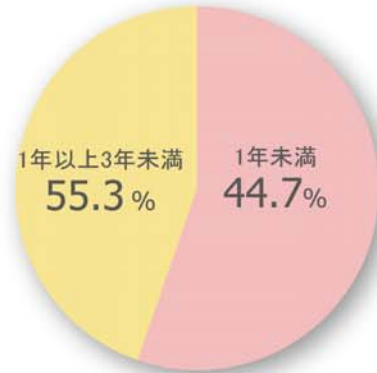
(注1)上記以外に、前期売却した「小瀬台コミュニティモール」にかかる国都税約3百万円の支払いがあり、合計にはこれを含めています。

(注2)「原サティ」「花畑SC」「シティハウスけやき通り」の国都税支払いは第8期より開始の見込みです。

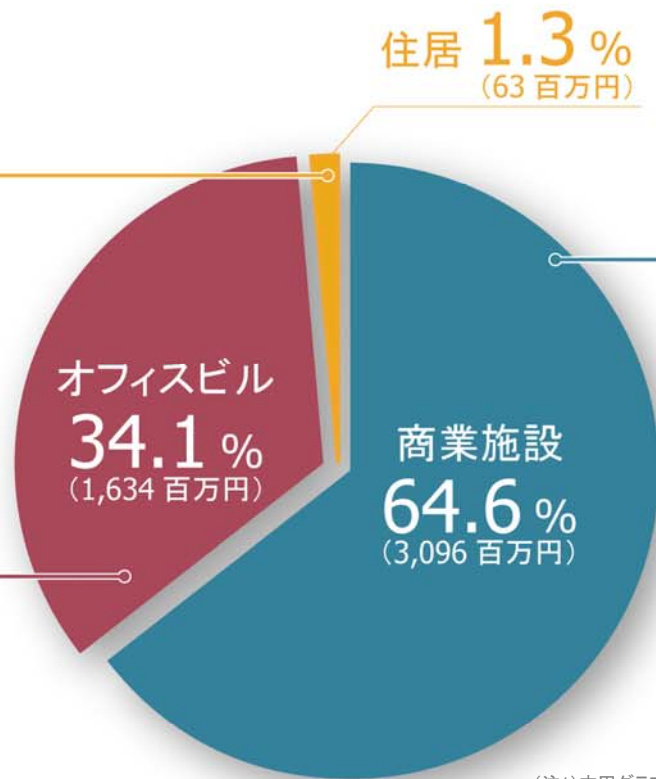
賃料(共益費込)ポートフォリオ

住居契約残存年数比率

(注1)

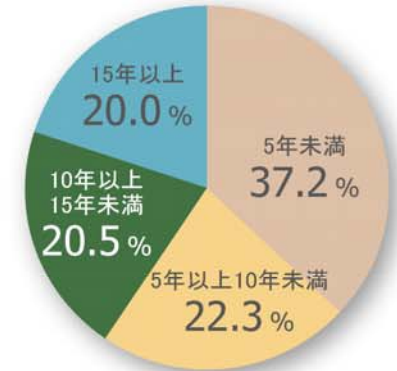


第7期物件タイプ別賃料(共益費込)比率 (4,793百万円)



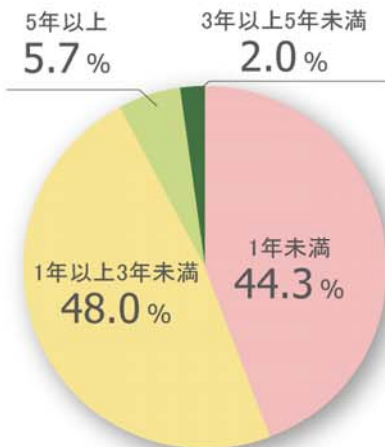
商業施設契約残存年数比率

(注3)



オフィスビル契約残存年数比率

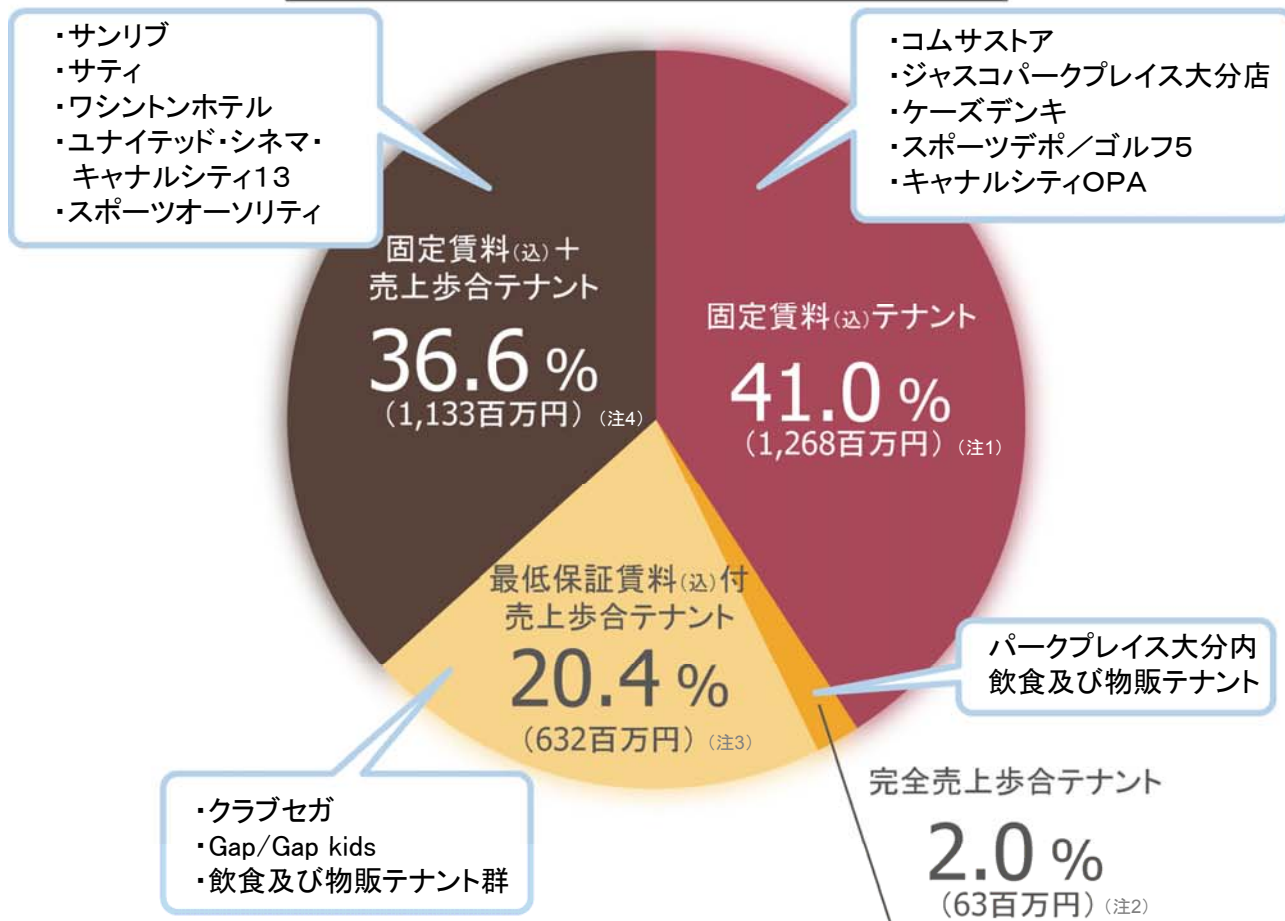
(注2)



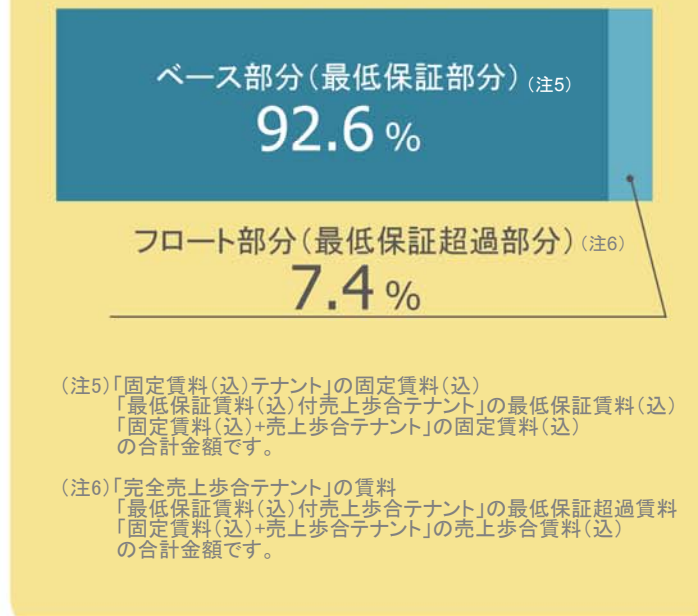
- (注1) 本円グラフ中に記載の比率は、「アメックス赤坂門タワー」及び「シティハウスけやき通り」の入居者の残契約期間毎に合計した第7期賃料(共益費込)を第7期賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。
- (注2) 本円グラフ中に記載の比率は、「キャナルシティビジネスセンター」「呉服町ビジネスセンター」「大博通りビジネスセンター」及び「サニックス博多ビル」の入居テナントの残契約期間毎に合計した第7期賃料(共益費込)を第7期賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。
- (注3) 本円グラフ中に記載の比率は、「キャナルシティ博多」「パークプレイス大分」「サンリブシティ小倉」「スクエアモール鹿児島宇宿」「熊本インターコミュニティSC」「原サティ」「花畑SC」及び「久留米東櫛原SC」の入居テナントの残契約期間毎に合計した第7期賃料(共益費込)を第7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7期商業施設賃料(共益費込)の構成比率
(3,096百万円)



《商業施設賃料(込)構成(第7期実績金額 3,096百万円)》



(注1)「固定賃料(込)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、本投資法人が平成20年2月29日現在で保有する商業施設入居テナントのうち、「固定賃料テナント」からの第7期実績賃料(共益費込)を平成20年2月29日現在保有の商業施設からの第7期実績賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。

(注2)「完全売上歩合テナント」とは、月額賃料(共益費込)が当該テナントの月額売上金額に歩率を乗じて算出することとされたテナントを指します。また、記載の比率は、本投資法人が平成20年2月29日現在で保有する商業施設入居テナントのうち、「完全売上歩合テナント」からの第7期実績賃料(共益費込)を平成20年2月29日現在保有の商業施設からの第7期実績賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。

(注3)「最低保証賃料(込)付売上歩合テナント」とは、月額賃料(共益費込)が固定化されたテナントであり、かつ一定の売上金額を超過した場合には、その超過金額に歩率を乗じた金額を賃料として支払う約定となっているテナントを指します。また、記載の比率は、本投資法人が平成20年2月29日現在で保有する商業施設入居テナントのうち「最低保証賃料(込)付売上歩合テナント」からの第7期実績賃料(共益費込)を平成20年2月29日現在保有の商業施設からの第7期実績賃料(共益費込)の総額で除した数値を記載しています。

(注4)「固定賃料(込)+売上歩合テナント」とは、月額賃料(共益費込)が固定化されたテナントであり、かつ売上金額に歩率を乗じた金額を賃料として支払う約定となっているテナント(一部を除く)を指します。また、記載の比率は、本投資法人が平成20年2月29日現在で保有する商業施設入居テナントのうち「固定賃料(込)+売上歩合テナント」からの第7期実績賃料(共益費込)を平成20年2月29日現在保有の商業施設からの第7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。

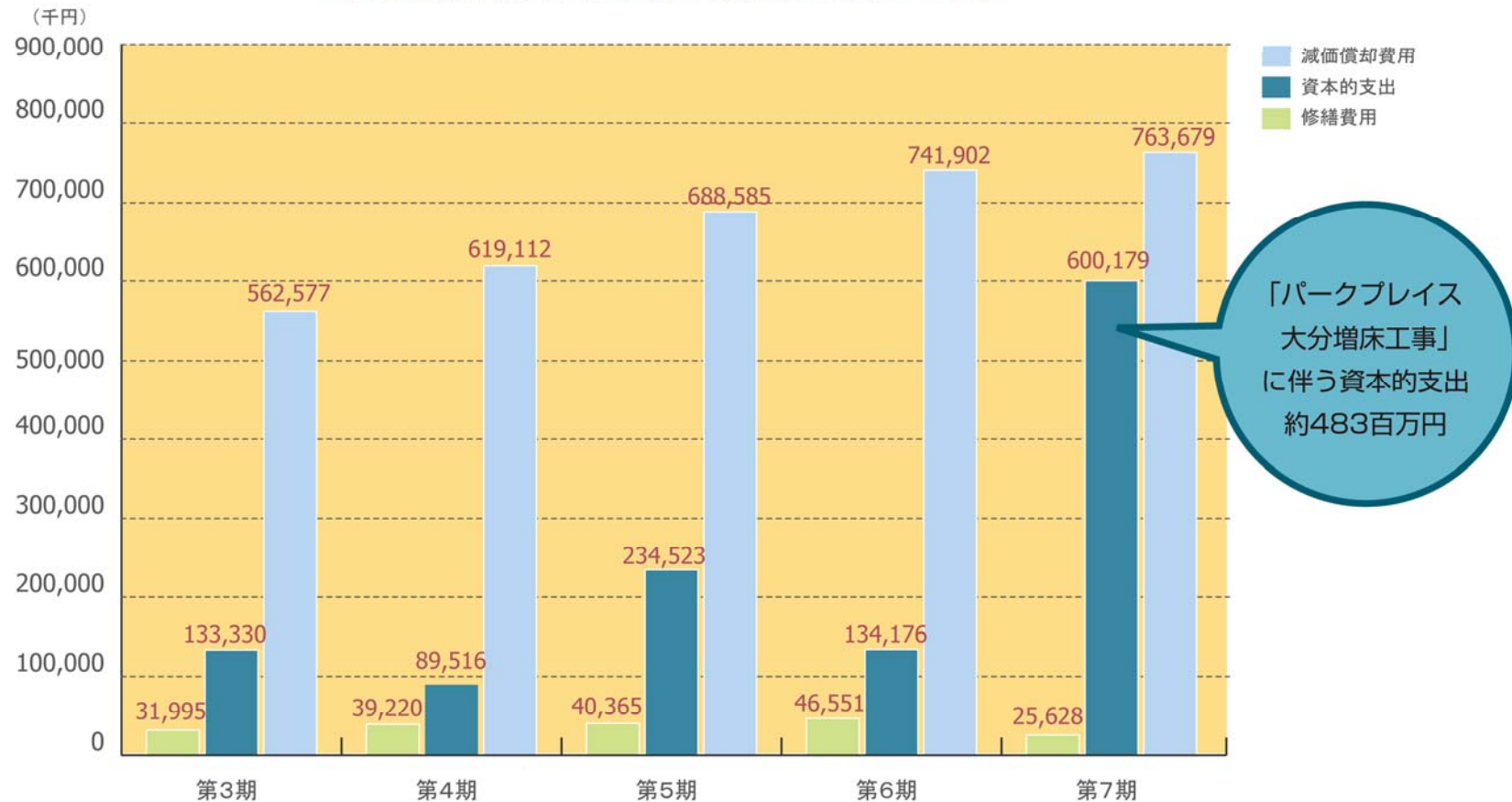
第7期(平成20年2月期)キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

	第7期(182日) 自平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第6期(184日) 自平成19年3月1日 至 平成19年8月31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	1,981,346	1,966,802
減価償却費	763,679	741,902
創業費償却	5,595	5,595
投資口交付費償却	8,412	8,412
受取利息	△7,149	△5,394
支払利息	345,043	333,144
不動産等売却益	-	△4,574
営業未収入金の増加・減少額	42,467	△26,960
未収消費税等の増加・減少額	△50,608	99,443
未払消費税等の増加・減少額	△101,182	101,182
営業未払金の増加・減少額	△1,499	7,769
未払金の増加・減少額	△17,077	△19,157
未払費用の増加・減少額	△1,061	14,747
前受金の増加・減少額	28,536	39,528
預り金の増加・減少額	△215,758	211,278
前払費用の増加・減少額	30,932	△43,339
長期前払費用の増加・減少額	7,930	△18,397
その他	12,874	△7,947
小計	2,832,481	3,404,034
利息の受取額	7,149	5,394
利息の支払額	△348,222	△323,334
法人税等の支払額	△15,388	△1,727
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,476,020	3,084,367
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
有形固定資産の取得による支出	△477,708	-
信託有形固定資産の取得による支出	△4,837,312	△5,796,651
預り敷金保証金の受入による収入	80,288	-
預り敷金保証金の返還による支出	-	△98,595
信託預り敷金保証金の受入による収入	285,856	353,104
信託預り敷金保証金の返還による支出	△124,969	△172,487
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,073,844	△4,931,407
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	15,300,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△20,900,000	△4,000,000
長期借入金の借入による収入	9,500,000	-
分配金の支払額	△1,966,518	△1,859,306
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,933,481	△1,859,306
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△664,341	△3,706,347
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,860,328	9,566,675
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,195,986	5,860,328

減価償却費と資本的支出(修繕費を含む)との関係

「修繕費用」「資本的支出」と「減価償却費」との推移



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					
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19日	株式会社山下設計	株式会社フジタ	鹿児島市	鹿児島市	9.6
熊本インターコミュニティSC	新築工事	平成18年11月15日	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社	16.3
アメックス赤坂門タワー	新築工事	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	平成19年11月17日	株式会社企画室LECS	大豊建設株式会社九州支店	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社	1.9
原サティ	新築工事	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
花畑SC	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
久留米東櫛原SC	新築工事	平成19年12月3日	株式会社梓設計	東洋建設株式会社	久留米市	久留米市	9.9
物件ポートフォリオ							4.9

(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。

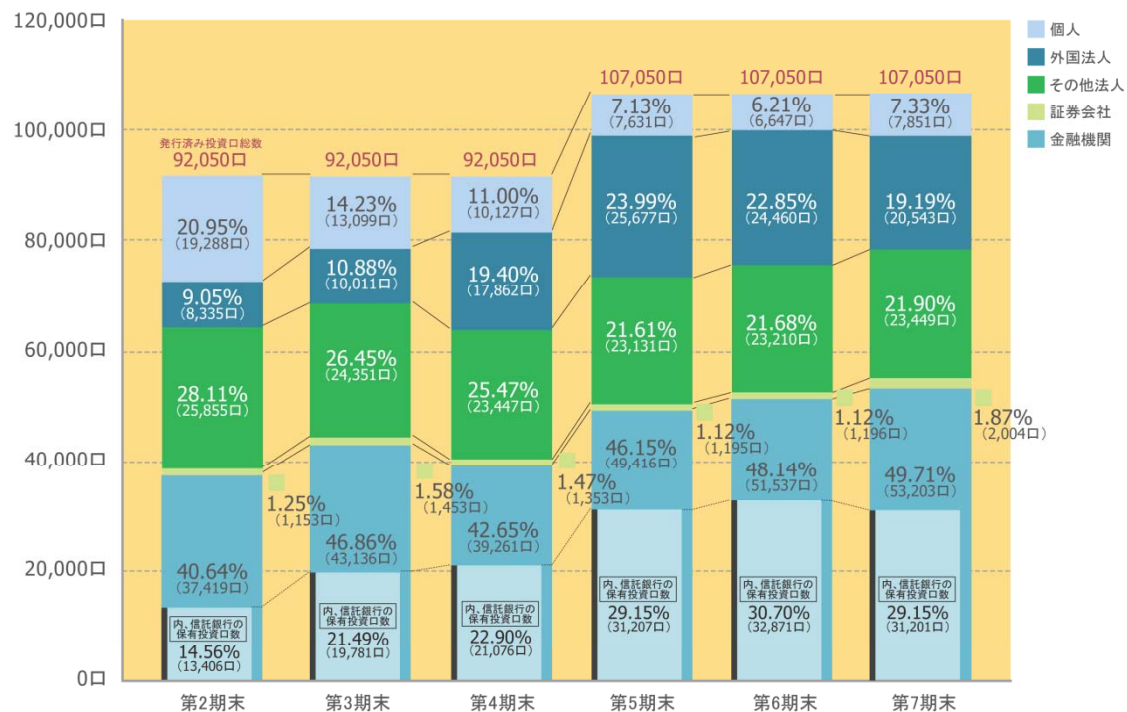
「パークプレイス大分」のA、B区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Bは「セブンイレブン」、AはB以外の部分を指します。

資産運用報酬の体系

	計算式(支払時期)	頻度
運用報酬① 資産連動	【直前決算期末の翌日から3ヶ月】(3/1~5月末・9/1~11月末) 直前決算期末総資産額×0.3%×日数÷365日	2月、5月、8月、11月の月末
	【上記期間末日の翌日から期末まで】(6/1~8月末・12/1~2月末) (直前決算期末総資産額+取得資産価額-処分資産価額)×0.3%×日数÷365	
運用報酬② 収益連動	直前決算期営業収益×2%	2月末、8月末
運用報酬③ 利益連動	(直前決算期の運用報酬③支払前の分配可能金額)×2%	2月末、8月末
運用報酬④ 取得価額連動	取得資産価額×0.5% (利害関係者からの取得の場合は取得資産価額×0.25%)	物件取得の都度

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7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）	8,825	8.24%
3	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8,003	7.48%
4	日本スタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,977	4.65%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,660	4.35%
6	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%
7	野村信託銀行株式会社（投信口）	2,797	2.61%
8	富士火災海上保険株式会社	2,414	2.26%
9	全国共済農業共同組合連合会	1,856	1.73%
10	株式会社池田銀行	1,824	1.70%

大量保有報告書提出状況（平成20年3月31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	8,066	7.54%
3	野村證券株式会社	平成19年9月28日	5,381	5.02%
	内 野村アセットマネジメント株式会社	平成19年11月30日	4,917	4.59%

投資口推移

投資口価格の推移

