



Fukuoka REIT
Corporation [証券コード
8968]

福岡リート投資法人
第10期 決算説明資料
2009年3月1日 ~ 2009年8月31日



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)、 (株)日本政策投資銀行、ロイヤルホールディングス(株)
上場日	2005年6月21日(東京証券取引所、福岡証券取引所)

財務内容

資産総額	1,308億円 (2009年8月31日現在)
借入金総額	573億円 (2009年8月31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)	43.8%

分配金

直近決算期(第10期)末日	2009年8月31日(半年毎、2月/8月決算)
第10期分配金実額	1口当たり 17,377円
第10期運用日数	184日
分配金利回り	6.9% ((分配金/運用日数×365)÷投資口価格)
対国債スプレッド	5.6%(10年物国債との比較、2009年8月31日現在)

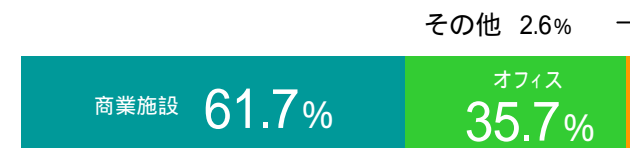
投資口価格

投資口価格	494,000円 (2009年8月31日現在)
発行済投資口数	107,050口
時価総額	528億円 (投資口価格×発行済投資口数)
上場来高値(終値)	1,300,000円 (2007年 2月26日)
上場来安値(終値)	297,000円 (2008年11月20日)
1口当たり純資産	580,332円 (2009年8月31日現在)
1口当たり時価純資産	649,830円 (2009年8月31日現在)

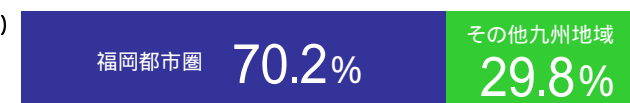
「1口当たり時価純資産」は、期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と当期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額の合計額との差額を期末時点での出資総額に加えて、上記発行済投資口数で除して算出しています。

ポートフォリオ

投資タイプ(取得価格ベース)



投資対象エリア(取得価格ベース)



期末賃貸可能面積

362,206.45㎡

期末時点稼働率

98.8%

2009年8月31日の保有物件による数値です。優先匿名組合出資持分は含まれていません。期末賃貸可能面積及び期末時点稼働率は、2009年8月31日現在の保有物件の数値です。



福岡リート投資法人 第10期 決算説明資料

2009年3月1日～2009年8月31日

■ 決算報告	4
■ 業績予想	13
■ 財務戦略	16
■ 商業施設の運営戦略	21
■ オフィスの運営戦略	26
■ 今後の戦略	35
■ Appendix	39

決算報告

-Financial Statements-



今期のトピックス

財務実績

財務体質のより一層の安定化

日本政策投資銀行
120億円(約5年)の借換えを実施



40億円毎に
返済期限を5年・6年・7年に分散

取得実績

東比恵ビジネスセンターの取得

東比恵ビジネスセンター
稼働率 3月13日取得時 94.1% → 第10期末時点 100.0%

優良物件の取得により着実に成長

保有物件 15物件 → 16物件

資産総額 1,252億円 → 1,308億円

運用実績

物件稼働率は高水準を維持

第10期末 物件全体稼働率

99.0%

(期中平均稼働率)

➡ 分配金17,377円 (予算比+677円)

決算ハイライト

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第6期 ~2007年8月31日	第7期 ~2008年2月29日	第8期 ~2008年8月31日	第9期() ~2009年2月28日	第10期() ~2009年8月31日	増減 (-)	第11期 ~2010年2月28日 (予想)	第12期 ~2010年8月31日 (予想)
営業収益	5,232	5,179	5,483	5,466	5,621	+ 155	5,592	5,674
物件NOI (注1)	3,395	3,441	3,596	3,597	3,656	+ 59	3,630	3,630
減価償却費	741	763	847	864	950	+ 86	956	960
営業利益	2,362	2,382	2,441	2,405	2,371	33	2,335	2,374
経常利益	1,966	1,981	1,968	1,933	1,861	71	1,778	1,789
当期純利益	1,965	1,980	1,966	1,932	1,860	71	1,777	1,787
1口当たり分配金	18,360円	18,499円	18,373円	18,049円	17,377円	672円	16,600円	16,700円
投資口数(期末時点)	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口			
総資産(期末時点)	117,815	121,654	125,954	125,222	130,836			
純資産(期末時点)	62,139	62,100	62,231	62,196	62,124			
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)(注2)	11物件	14物件	15物件	15物件	16物件			
テナント数(期末時点)(注3)	327	325	381	404	439			
賃貸可能面積(期末時点)	328,071.73m ²	340,061.83m ²	350,382.95m ²	348,496.42m ²	362,206.45m ²			
稼働率(期末時点)(注4)	99.7%	98.8%	99.4%	99.2%	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。
尚、パススルー型マスターリースの形態を取る物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。
(注4)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

貸借対照表

変動要因は東比恵ビジネスセンターの取得と長期借入金の借換え

	第9期	第10期	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	2,570	1,908	661
信託現金及び信託預金	3,479	3,980	501
営業未収入金	284	418	133
前払費用	122	200	78
未収消費税等	-	151	151
繰延税金資産	0	0	0
その他	34	31	3
流動資産合計	6,492	6,691	199
固定資産			
有形固定資産			
信託建物(純額)	45,005	48,359	3,353
信託構築物(純額)	646	677	30
信託機械及び装置(純額)	266	256	10
信託工具、器具及び備品(純額)	465	430	34
信託土地	68,810	68,810	-
有形固定資産合計	115,195	118,534	3,339
無形固定資産			
信託借地権	-	1,765	1,765
無形固定資産合計	-	1,765	1,765
投資その他の資産			
投資有価証券	3,421	3,421	-
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	-	100	100
長期前払費用	95	312	217
投資その他の資産合計	3,527	3,844	317
固定資産合計	118,722	124,144	5,422
繰延資産			
投資口交付費	8	-	8
繰延資産合計	8	-	8
資産合計	125,222	130,836	5,613

(単位:百万円(未満切捨))

	第9期	第10期	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	353	270	82
短期借入金	1,400	3,800	2,400
1年内返済予定の長期借入金	12,000	10,150	1,850
未払金	16	19	2
未払費用	323	266	57
未払法人税等	0	0	0
未払消費税等	110	-	110
前受金	602	672	69
預り金	493	775	281
流動負債合計	15,301	15,955	653
固定負債			
長期借入金	38,500	43,350	4,850
預り敷金及び保証金	-	331	331
信託預り敷金及び保証金	9,225	9,075	150
固定負債合計	47,725	52,756	5,031
負債合計	63,026	68,711	5,685
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	60,264	60,264	-
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失	1,932	1,860	71
剰余金合計	1,932	1,860	71
投資主資本合計	62,196	62,124	71
純資産合計	62,196	62,124	71
負債純資産合計	125,222	130,836	5,613

■資産の部

- ①東比恵ビジネスセンター取得に伴う差入敷金
- ②東比恵ビジネスセンター取得による消費税還付
- ③東比恵ビジネスセンター(建物部分)取得に伴う増加と減価償却による減少
- ④東比恵ビジネスセンター(土地部分)取得による借地権計上

■負債の部

- ⑤8月末に借換完了の日本政策投資銀行長期借入
- ⑥東比恵ビジネスセンター取得のためコミットメントライン(総額10,000百万円)を利用(一部長転済)
- ⑦みずほコーポレート銀行中心のシンジケートローン(2010年7月末期限)

損益計算書

(単位:百万円(未満切捨))

	第9期 ^(A) 自 2008年9月1日 至 2009年2月28日	第10期 ^(B) 自 2009年3月1日 至 2009年8月31日	増減 (B - A)
営業収益			
不動産賃貸収入	5,111	5,300	188
その他不動産賃貸収入	219	185	33
匿名組合分配金	136	136	-
営業収益合計	5,466	5,621	155
営業費用			
賃貸事業費用	2,597	2,780	182
資産運用報酬	336	344	8
資産保管手数料	10	11	0
一般事務委託手数料	35	34	0
役員報酬	9	9	-
その他営業費用	70	69	0
営業費用合計	3,061	3,249	188
営業利益	2,405	2,371	33
営業外収益			
受取利息	9	2	6
その他	2	0	1
営業外収益合計	11	3	8
営業外費用			
支払利息	414	439	25
創立費償却	5	-	5
投資口交付費償却	8	8	0
融資関連費用	55	65	10
営業外費用合計	483	514	30
経常利益	1,933	1,861	71
税引前当期純利益	1,933	1,861	71
法人税、住民税及び事業税	1	1	0
法人税等調整額	0	0	0
法人税等合計	1	1	0
当期純利益	1,932	1,860	71
前期繰越利益	0	0	0
当期末処分利益又は当期末処理損失()	1,932	1,860	71

■営業収支

(符号は当期純利益への影響として記載)

① キャナルシティ博多のリニューアル区画(LaFOCE)通期稼働等	+15百万円
東比恵ビジネスセンター新規取得	+212百万円
オフィスの稼働率低下による収入減少等	▲34百万円
② キャナルシティ博多の第9期リニュアル関連収入剥落	▲37百万円
その他水光熱費季節変動要因等	+4百万円
③ 東比恵ビジネスセンターの取得に伴う管理費増	▲98百万円
前年度取得物件の固都税開始	▲14百万円
新規物件取得及びリニュアル工事による減価償却費の増加	▲86百万円
キャナルシティ博多の前期リニュアル関連支出の剥落	+16百万円
④ 東比恵ビジネスセンターの取得に伴う費用増加等	

■営業外収支

⑤ 定期預金利息の減少等	
⑥ 支払利息増(東比恵ビジネスセンター取得に伴う借入金増加による)	
⑦ 創立費償却は第9期で終了	
⑧ 長転等に伴うもの	

損益計算書(予算比)

(単位:百万円(未満切捨))

	予算 (A)	第10期(B) 自 2009年3月1日 至 2009年8月31日	増減 (B - A)
営業収益			
不動産賃貸収入		5,300	
その他不動産賃貸収入		185	
匿名組合分配金		136	
営業収益合計	5,594	5,621	27
営業費用			
賃貸事業費用		2,780	
資産運用報酬		344	
資産保管手数料		11	
一般事務委託手数料		34	
役員報酬		9	
その他営業費用		69	
営業費用合計	3,284	3,249	34
営業利益	2,310	2,371	61
営業外収益			
受取利息		2	
その他		0	
営業外収益合計	5	3	1
営業外費用			
支払利息		439	
創立費償却		-	
投資口交付費償却		8	
融資関連費用		65	
営業外費用合計	526	514	12
経常利益	1,789	1,861	72
税引前当期純利益	1,789	1,861	72
法人税等合計	1	1	0
当期純利益	1,787	1,860	72

■営業収支

(符号は当期純利益への影響として記載)

①アクティブ商業3物件(注1)での想定売上増加による変動賃料の増加等	+25百万円
キャナルシティ・ビジネスセンタービル違約金関連	+16百万円
キャナルシティ・ビジネスセンタービル稼働率推移	+13百万円
大博通りビジネスセンター空室改善	+12百万円
呉服町ビジネスセンター水道光熱費入居遅れ使用減	▲6百万円
東比恵ビジネスセンター水道光熱費入居遅れ使用減	▲15百万円
東比恵ビジネスセンターフリーレント関連	▲18百万円
②修繕費の減少	+34百万円
水道光熱費の削減(使用量減)	+27百万円
賃料収入増加によるPMフィーの増加、リーシングフィーの増加等	▲28百万円
減価償却費の増加	▲5百万円
その他	+6百万円

■営業外収支

③支払利息・融資関連費用削減

(注1)「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」を指します。

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円(未満切捨))

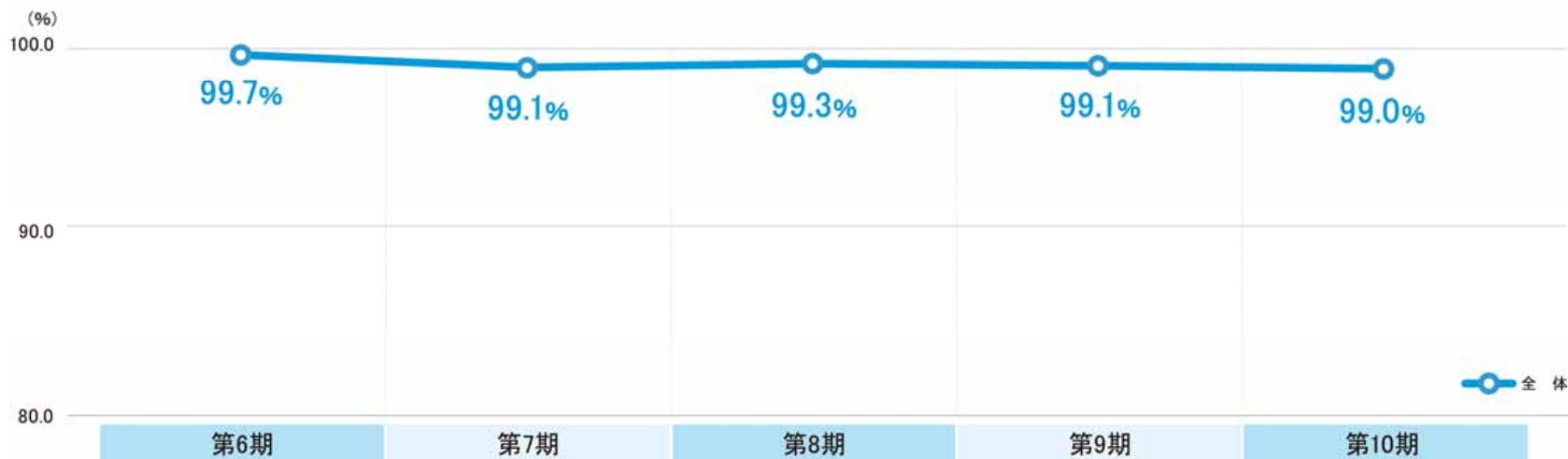
区分	第9期(181日)(A) 自 2008年9月1日 至 2009年2月28日	第10期(184日)(B) 自 2009年3月1日 至 2009年8月31日	増減 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,933	1,861	71
減価償却費	864	950	86
創立費償却	5	-	5
投資口交付費償却	8	8	0
受取利息	9	2	6
支払利息	414	439	25
営業未収入金の増減額(は増加)	17	133	151
未収消費税等の増減額(は増加)	-	151	151
未払消費税等の増減額(は減少)	70	110	181
営業未払金の増減額(は減少)	87	89	177
未払金の増減額(は減少)	4	2	2
未払費用の増減額(は減少)	3	2	5
前受金の増減額(は減少)	67	69	137
預り金の増減額(は減少)	310	282	592
前払費用の増減額(は増加)	42	78	120
長期前払費用の増減額(は増加)	32	217	249
その他	1	2	3
小計	3,089	2,835	253
利息の受取額	9	2	6
利息の支払額	414	499	84
法人税等の支払額	29	28	1
法人税等の還付額	27	28	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,681	2,338	343
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	553	4,283	3,729
信託無形固定資産の取得による支出	-	1,765	1,765
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	331	331
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	0	0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95	103	8
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	515	253	262
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-	100	100
使途制限付信託預金の払出による収入	488	-	488
投資活動によるキャッシュ・フロー	485	5,966	5,481
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	6,200	30,400	24,200
短期借入金の返済による支出	8,200	28,000	19,800
長期借入れによる収入	2,000	15,000	13,000
長期借入金の返済による支出	-	12,000	12,000
分配金の支払額	1,969	1,932	36
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,969	3,467	5,436
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	227	160	387
現金及び現金同等物の期首残高	5,822	6,049	227
現金及び現金同等物の期末残高	6,049	5,889	160

- ①東比恵ビジネスセンター取得
- ②東比恵ビジネスセンター借地権敷金差入れ
- ③日本政策投資銀行から5年(40億)、6年(40億)、7年(40億)、8年(30億)で調達
- ④コミットメントライン(100億)を加え、余裕を持った手元流動性を確保

物件稼働率推移

全体平均は常に99%以上の高水準

■ 物件稼働率推移



項目	第6期 ~2007年8月31日	第7期 ~2008年2月29日	第8期 ~2008年8月31日	第9期 ~2009年2月28日	第10期 ~2009年8月31日
アクティブ商業	99.8%	99.8%	99.9%	99.5%	99.9%
パッシブ商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オフィス	99.4%	97.9%	98.3%	97.2%	96.4%
その他	93.3%	65.5%	84.8%	94.0%	89.9%
全体	99.7%	99.1%	99.3%	99.1%	99.0%

投資割合
(取得価格ベース)

44.9%

16.8%

35.7%

2.6%

100.0%

加重平均で算出しています。

鑑定評価額

評価額の変動は約9割がCap Rate要因

(単位:百万円(未満切捨))

物件名称	取得価格 (注1)	期末貸借 対照表 計上額	直近鑑定 評価額	直近鑑定評価書DCF法評価(注2)			第9期末時点		第10期末時点		差異要因		鑑定評価書 作成会社
				評価額	割引率	最終還元 利回り	直接還元 価格	Cap Rate	直接還元 価格	Cap Rate	CF要因 (注3)	CR要因 (注4)	
商業施設													
キャナルシティ博多	32,000	31,668	35,000	34,400	5.2%	5.4%	37,100	5.0%	36,300	5.1%	90	710	谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,963	18,100	18,000	5.9%	6.4%	19,200	6.0%	18,200	6.3%	70	930	日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6,395	7,400	7,380	5.9%	6.4%	7,680	6.3%	7,410	6.6%	80	350	日本不動産研究所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	5,082	4,960	4,940	6.6%	7.1%	5,050	6.8%	4,970	6.9%	10	70	日本不動産研究所
熊本インターコミュニティSC	2,400	2,321	2,420	2,390	6.4%	6.9%	2,490	6.5%	2,450	6.6%	0	40	日本不動産研究所
原サティ	5,410	5,539	5,210	5,190	6.0%	7.5%	5,360	7.0%	5,220	7.2%	10	150	日本不動産研究所
花畑SC	1,130	1,120	1,150	1,140	6.1%	6.4%	1,200	6.0%	1,180	6.1%	0	20	谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,472	2,510	2,480	6.1%	6.4%	2,600	6.0%	2,570	6.1%	10	40	谷澤総合鑑定所
ケースデンキ鹿児島本店	3,550	3,561	3,380	3,370	5.7%	6.3%	3,450	5.9%	3,400	6.0%	0	50	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	74,623	75,125	80,130	79,290	-	-	84,130	-	81,700	-	70	2,360	
オフィスビル													
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,269	16,000	15,800	5.3%	5.6%	16,700	5.2%	16,400	5.3%	10	290	谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,569	13,100	13,000	5.4%	5.6%	13,600	5.2%	13,300	5.3%	60	240	谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,424	4,950	4,910	5.2%	5.6%	5,260	5.2%	4,980	5.4%	90	190	日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	6,875	6,730	6,680	5.7%	6.1%	7,200	5.7%	6,770	5.9%	190	240	日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンター(注5)	5,900	5,872	5,930	5,980	6.1%	6.4%	5,890	6.0%	5,800	6.1%	10	100	谷澤総合鑑定所
オフィスビル 合計	43,100	42,010	46,710	46,370	-	-	48,650	-	47,250	-	340	1,060	
住居													
アメックス赤坂門タワー	2,060	2,031	1,760	1,740	5.8%	6.2%	1,900	5.7%	1,790	6.0%	20	90	大和不動産鑑定
シティハウスげやき通り	1,111	1,132	1,000	995	5.7%	6.1%	1,060	5.6%	1,010	5.9%	0	50	大和不動産鑑定
住居 合計	3,171	3,164	2,760	2,735	-	-	2,960	-	2,800	-	20	140	
全物件 合計	120,894	120,299	129,600	128,395	-	-	135,740	-	131,750	-	430	3,560	

比率 10.8% 89.2%

◎「直近鑑定評価価格」-「期末貸借対照表計上額」の推移



- (注1) 「取得価格」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
- (注2) 平成21年8月末の各保有物件の鑑定評価書に記載されたDCF法に基づき各種数値を記載しています。
- (注3) 第10期末時点の直接還元価格算出に用いた純利益を第9期末時点の直接還元利回りから引いて算出しています。
- (注4) 第10期末時点と第9期末時点の直接還元価格の差より、上記で算出した数値を引いて算出しています。
- (注5) 東比恵ビジネスセンターの前期末の鑑定評価額は、取得時の鑑定評価額を記載しています。

業績予想

-Business Forecast-



業績予想

(単位:百万円(未満切捨))

項目	第6期 ~2007年8月31日	第7期 ~2008年2月29日	第8期 ~2008年8月31日	第9期 ~2009年2月28日	第10期 ~2009年8月31日	第11期 ~2010年2月28日 (予想)	第12期 ~2010年8月31日 (予想)
営業収益	5,232	5,179	5,483	5,466	5,621	5,592	5,674
物件NOI <small>(注1)</small>	3,395	3,441	3,596	3,597	3,656	3,630	3,630
減価償却費	741	763	847	864	950	956	960
営業利益	2,362	2,382	2,441	2,405	2,371	2,335	2,374
経常利益	1,966	1,981	1,968	1,933	1,861	1,778	1,789
当期純利益	1,965	1,980	1,966	1,932	1,860	1,777	1,787
1口当たり分配金()	18,360円	18,499円	18,373円	18,049円	17,377円	-	-
直近配当予想()	17,600円	17,700円	17,800円	17,800円	16,700円	16,600円	16,700円
予想と実績の差異(-)	+ 760円	+ 799円	+ 573円	+ 249円	+ 677円	-	-
投資口数(期末時点)	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口

(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。

業績予想の前提

第11期、第12期予想

(単位:百万円(未満切捨))

	第10期 実績 ()	第11期 予想 ()	第10期 実績比 (-)	第12期 予想 ()	第11期 予想比 (-)
営業収益	5,621	5,592	29	5,674	82
営業費用	3,249	3,256	6	3,300	43
営業利益	2,371	2,335	35	2,374	38
営業外収益	3	5	1	5	0
営業外費用	514	562	48	590	27
経常利益	1,861	1,778	82	1,789	10
当期純利益	1,860	1,777	83	1,787	10
1口当たり 分配金実績	17,377円	-	-	-	-
予想分配金	16,700円	16,600円	-	16,700円	-

■第11期予想差異要因 (符号は当期純利益への影響として記載)

●営業収益	▲29百万円	
・アクティブ商業	▲49百万円	売上の減少見込
・オフィス	117百万円	東比恵ビジネスセンター フリーレント関連+通期満室稼働 キャナルシティ・ビジネスセンタービルの空室 その他の空室を反映
・その他	▲65百万円 ▲38百万円 5百万円	住居の稼働率改善
●営業費用	▲6百万円	
・アクティブ商業	▲4百万円	修繕費の増加、季節販促費の減少等
・オフィス	▲23百万円	東比恵ビジネスセンターの通期稼働
・その他	21百万円	修繕費、水光熱費変動等
●営業外費用	▲48百万円	
・支払利息の増加	▲48百万円	

■第12期予想差異要因 (符号は当期純利益への影響として記載)

●営業収益	82百万円	
・アクティブ商業	12百万円	前年売上と同等を想定
・オフィス	28百万円	オフィスの稼働率改善を想定
・その他	42百万円	不動産賃貸収入以外での収入の増加見込
●営業費用	▲43百万円	
・アクティブ商業	▲24百万円	季節販促費の増加、修繕費の増加等
・オフィス	▲30百万円	東比恵ビジネスセンターの固都税開始
・その他	11百万円	その他、水光熱費の変動要因
●営業外費用	▲27百万円	
・支払利息の増加	▲27百万円	

財務戦略

-Financial Strategy-



今期の施策

引き続き財務の安定性を維持

■財務戦略

中長期的
財務戦略

LTVコントロール

LTV:35~45%(上限50%)の
水準でコントロール

固定化比率

固定化比率の水準を
70~80%で維持

長短比率

長期比率を高める
短期借入は
コミットメントラインを活用

返済期限の分散

均等分散の実現
(年間返済額:100~150億円程度)

第11・12期
施策

◎コミットメントライン(極度額100億円)の有効活用

コミットメントライン利用残高38億円(第10期末)の随時長転実施

みずほコーポレート銀行他シンジケートローンの借換えへの備え(2010年7月)

第10期財務実績

120億円の借換えを実施

■ 第10期財務実績

- 2009年3月 ・東比恵ビジネスセンター取得(59億円)
[→コミットメントラインより
福岡銀行他27億円、西日本シティ銀行27億円及び自己資金5億円]
- 2009年6月 ・コミットメントライン利用額68億円のうち30億円を長転
[→日本政策投資銀行から新規与信 8年]
- 2009年7月 ・福岡銀行他3行コミットメントライン50億円継続
- 2009年8月 ・日本政策投資銀行120億円の借換え
[→40億円毎に5年・6年・7年に分散]

■ 日本政策投資銀行借入金



財務戦略実績

引き続き財務の安定性を維持

■返済期限の分散



100~150億円程度に抑え、長期に分散

■デュレーション



デュレーションは長期化

■固定化比率の推移



■期中平均支払金利



平均支払金利は安定

借入金一覧

優良金融機関との親密なリレーション維持、長期借入金について2010年7月30日まで返済予定なし

2009年 8月31日現在

種別	借入先	金額(円)	借入日	返済期限(注1)	返済方法	利率(年率)	金利	摘要
一年以内 長期借入金	みずほコーポレート銀行・農林中央金庫・信金中央金庫・広島銀行・伊予銀行・佐賀銀行・山口銀行・肥後銀行・親和銀行	10,000,000,000	2006/ 8/25	2010/ 7/30	期日一括	1.92250%	固定化(1)	無担保 無保証
	小計	10,000,000,000						
長期 借入金	福岡銀行	2,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29	期日一括	2.05174%	固定	無担保 無保証
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29	期日一括	2.05174%	固定	
	第一生命保険	1,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29	期日一括	2.05174%	固定	
	新生銀行	1,000,000,000	2006/ 8/25	2011/ 7/29	期日一括	2.00174%	固定	
	住友信託銀行	1,000,000,000	2006/ 9/29	2011/ 7/29	期日一括	1.80296%	固定	
	西日本シティ銀行	2,500,000,000	2008/ 2/27	2013/ 2/28	期日一括	1.69226%	固定	
	住友信託銀行	2,000,000,000	2008/ 2/27	2013/ 2/28	期日一括	1.69226%	固定	
	みずほコーポレート銀行	2,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28	期日一括	1.69226%	固定	
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28	期日一括	1.59226%	固定	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 2/29	2013/ 2/28	期日一括	1.54226%	固定	
	福岡銀行・西日本シティ銀行・大分銀行・宮崎銀行・親和銀行・伊予銀行・佐賀銀行・十八銀行・山口銀行	6,000,000,000	2008/ 6/23	2012/ 6/29	期日一括	1.06182%	変動(2)	
	あおぞら銀行	1,000,000,000	2008/ 6/30	2013/ 6/28	期日一括	1.06182%	変動(2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2008/ 6/30	2010/12/30	期日一括	1.01182%	変動(2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	2008/ 6/30	2011/12/30	期日一括	1.06182%	変動(2)	
	りそな銀行	2,000,000,000	2008/10/ 7	2012/ 9/28	期日一括	1.71212%	固定	
	日本政策投資銀行	3,000,000,000	2009/ 6/30	2017/ 6/30	分割返済(3)	2.20000%	固定	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2014/ 8/29	期日一括	1.71000%	固定	
日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2015/ 8/31	期日一括	1.95000%	固定		
日本政策投資銀行	4,000,000,000	2009/ 8/31	2016/ 8/31	期日一括	2.17000%	固定		
	小計	43,500,000,000						
コミットメント ライン	福岡銀行・りそな銀行・熊本ファミリー銀行・親和銀行(4)	1,900,000,000	2009/ 8/31	2009/ 9/30	期日一括	0.67091%	固定(6)	無担保
	西日本シティ銀行(5)	1,900,000,000	2009/ 8/31	2009/ 9/30	期日一括	0.67091%	固定(6)	無保証
	小計	3,800,000,000						
	合計	57,300,000,000						

コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	借入金極度額(円)	コミットメント期間		摘要
			開始日	終了日	
コミットメントライン1	福岡銀行・りそな銀行・熊本ファミリー銀行・親和銀行	5,000,000,000	2009/ 8/ 1	2010/ 7/31	無担保・無保証
コミットメントライン2	西日本シティ銀行	5,000,000,000	2009/ 3/ 1	2010/ 2/28	
	合計	10,000,000,000			

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

(2) 変動金利での借入金ですが、金利適用期間は2009年6月30日から2009年 9月30日(当日を含まない)までとなります。

(3) 2009年12月末を初回とし、以降6月及び12月の各末日に75百万円を返済、返済期日に残額を返済します。

(4) コミットメントライン1の借入金です。

(5) コミットメントライン2の借入金です。

(6) 金利適用期間は2009年8月31日から2009年9月30日(当日を含まない)までとなります。

商業施設の運営戦略

-Strategy of Retail-



アクティブ商業の状況

厳しい消費環境の影響を最小限に



※各物件のNOI実績を期末毎に記載しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。



(注1) 社団法人日本ショッピングセンター協会 SC販売統計調査報告 (既存SC前年比)

(注2) 注1のデータを基に福岡リアルティにて推計。

※アクティブ商業とは、ポートフォリオの中で大型商業施設であり、賃貸事業収入について売上の変動による影響を受けやすい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の3物件を指します。

●キャナルシティ博多



2007年9月~2008年8月 売上(年間計※)
2008年9月~2009年8月 売上(年間計※)

132億円 ➡ 124億円
▲6.3%

■2008年9月~2009年2月期は、メガストア棟一部リニューアル工事(店舗クローズ)のため売上減少。2009年3月以降は前年比平均▲4.6%

※REIT保有部分のみの集計です。

●パークプレイス大分



2007年9月~2008年8月 売上(年間計)
2008年9月~2009年8月 売上(年間計)

247億円 ➡ 244億円
▲1.3%

■消費低迷の影響を受けるも、日本国内のショッピングセンター売上前年比※と比較すると年間売上は健闘

※SC販売統計調査報告によります。

●サンリブシティ小倉



2007年9月~2008年8月 売上(年間計※)
2008年9月~2009年8月 売上(年間計※)

▲0.7%*

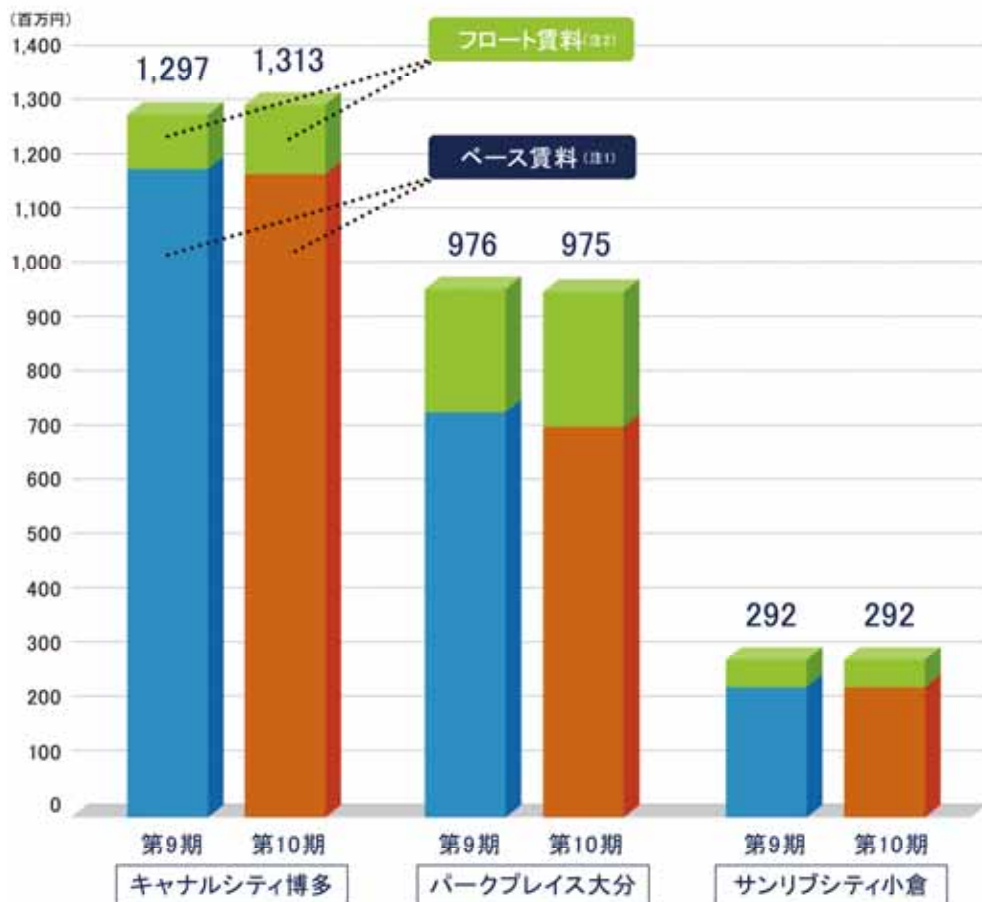
■若干の消費低迷の影響を受けるも順調に推移
■売上歩合については第10期も満額達成

※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、数値は記載しておりません。

アクティブ商業テナントの賃料構成

第10期実績でベース賃料(売上変動しない)は約85%

■ 第10期物件別賃料構成



■ アクティブ商業賃料構成比

◎ 第9期 全体合計金額 : 2,566百万円



◎ 第10期 全体合計金額 : 2,581百万円



(注1) 「ベース賃料」とは、不動産賃料収入のうち、①固定化された月額賃料、②売上歩合(月額の賃料を当該テナントの月額売上に歩率を乗じて算出)が設定されているテナント賃料のうち、最低保証賃料が設定されている場合の最低保証賃料部分、③共益費、④駐車場代(パークプレイス大分のみ)の合計額を記載しています。

(注2) 「フロート賃料」とは、売上歩合が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額により変動する賃料(最低保証賃料を除いた賃料)の合計額を記載しています。

※百万円未満を切り捨てて表示しています。

パッシブ商業の状況

長期契約に加え、きめ細やかな運営を実施

NOIの推移



※各物件のNOI実績を期末毎に記載しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。

◎販促の一例[スクエアモール鹿児島宇宿]

地域に根ざしたSCとして販促実施

物件クオリティの維持



信用力あるテナント

長期の定期借家契約(賃料減額・中途解約不可(原則))(注1)

適正CAPでの取得

原サティ



取得時期: 2007年3月1日
取得価格: 54.1億円
取得CAP: 6.8%

●サティ

ケーズデンキ鹿児島本店



取得時期: 2008年3月27日
取得価格: 35.5億円
取得CAP: 5.7%

●ケーズデンキ

スクエアモール鹿児島宇宿



取得時期: 2006年9月28日
取得価格: 53億円
取得CAP: 6.2%

●スポーツデポ・ゴルフ5 ●ベスト電器

花畑SC



取得時期: 2007年9月3日
取得価格: 11.3億円
取得CAP: 6.4%

●ボンラバス ●マツモトキヨシ

熊本インターコミュニティSC



取得時期: 2006年11月30日
取得価格: 24億円
取得CAP: 6.5%

●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ストール)

久留米東櫛原SC



取得時期: 2008年2月1日
取得価格: 25億円
取得CAP: 6.1%

●スポーツデポ ●ゴルフ5

※パッシブ商業とは、ポートフォリオの中で賃貸事業収入について売上の変動による影響を受けにくいスクエアモール鹿児島宇宿・熊本インターコミュニティSC・原サティ・花畑SC・久留米東櫛原SC・ケーズデンキ鹿児島本店の6物件を指します。

(注1)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例外条項が存在するため、(原則)と記載しています。

賃貸面積上位テナント

	テナント名	契約者名	賃貸比率	2009年	2010年	2011年	契約残存年数 (年)(注1)
				第11期	第12期	第13期	
1	ジャスコパークプレイス大分	イオン九州(株)	24.0%	●パークプレイス大分			12
	原サティ			●原サティ			9
2	サンリブシティ小倉	(株)サンリブ	17.1%	●サンリブシティ小倉			15
3	スポーツデポ ゴルフ5	(株)アルペン	5.5%	●スクエアモール鹿児島宇宿			17
				●熊本インターコミュニティSC			17
				●久留米東櫛原SC			18
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	3.8%	●パークプレイス大分			12
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)	3.5%	●キャナルシティ博多			6
6	スポーツオーソリティ	(株)メガスポーツ	2.3%	●キャナルシティ博多			2
				●パークプレイス大分			2
7	ユナイテッド・シネマ キャナルシティ13	ユナイテッド・シネマ(株)	2.0%	●キャナルシティ博多			6
8	ケーズデンキ鹿児島本店	(株)九州ケーズデンキ	2.0%	●ケーズデンキ鹿児島本店			13
9	T・ジョイ	(株)ティ・ジョイ	1.6%	●パークプレイス大分			12
10	OPA(ラブーン)	(株)キャナルシティ・オーバ	1.5%	●キャナルシティ博多			6

(注1)残存年数については、2009年8月31日時点の賃貸借契約の残存年数を切り捨てて記載しています。

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約

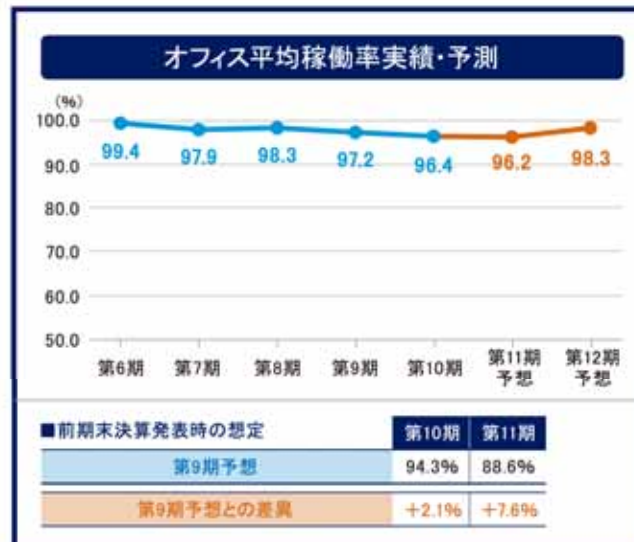
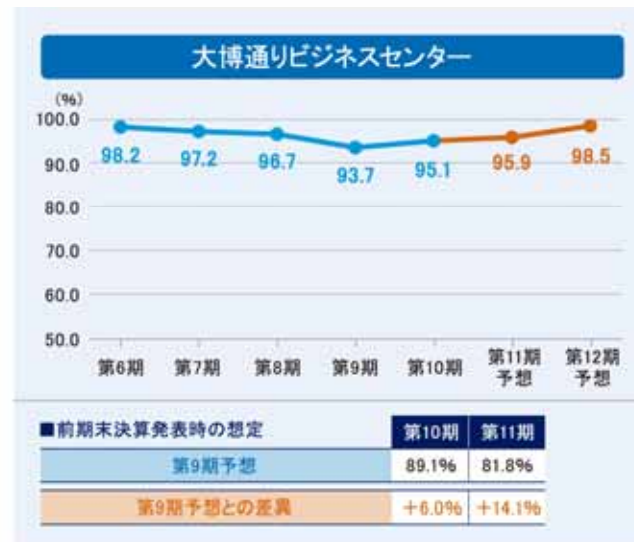
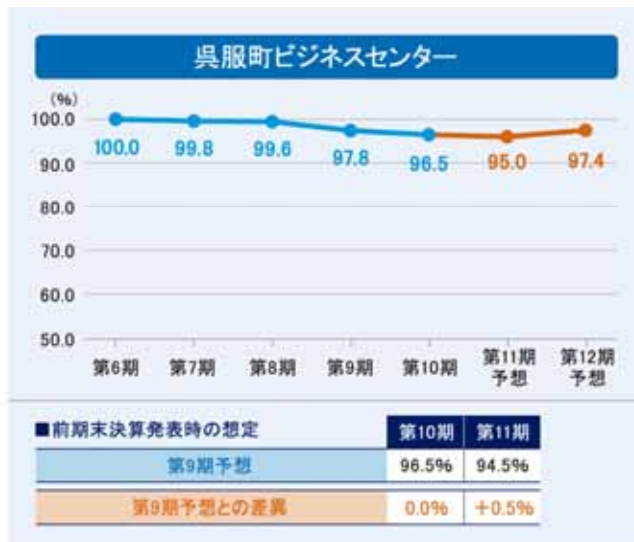
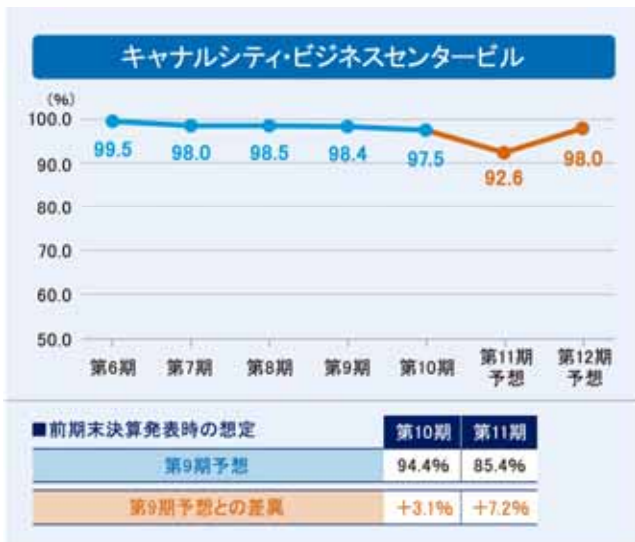
オフィスの運営戦略

-Strategy of Office-



オフィス稼働率実績・予測

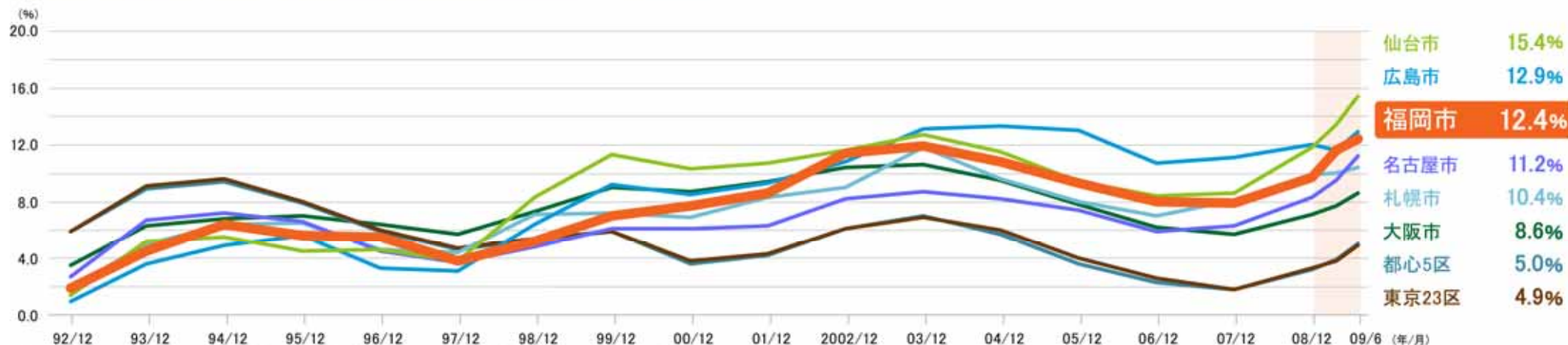
第10期稼働率は前期末決算発表時の予想稼働率から +2.1%



(注)加重平均で算出しています。

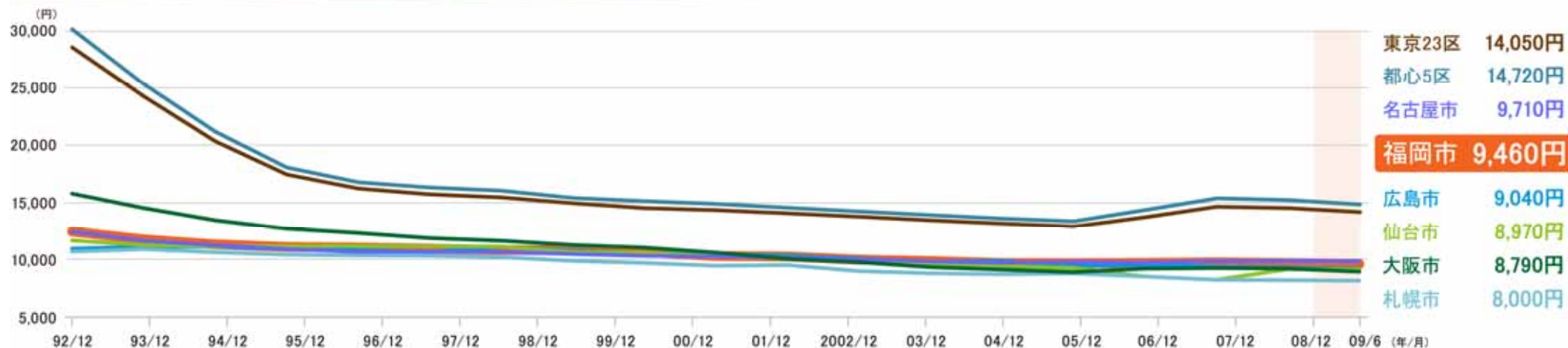
オフィス空室率及び賃料推移

■ 全国主要都市平均空室率推移 (過去約20年間推移)



出典:シービーリチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて推計。 ※各データは各月末日のものを使用しています。

■ 全国主要都市平均募集賃料推移 (過去約20年間推移)

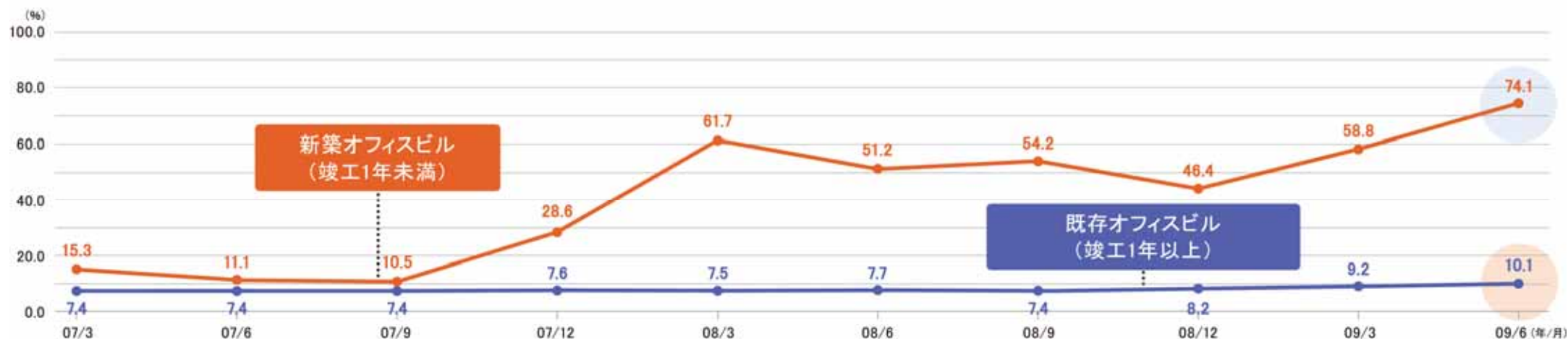


出典:シービーリチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて推計。 ※各データは各月末日のものを使用しています。

福岡市空室率分析(直近3年間)

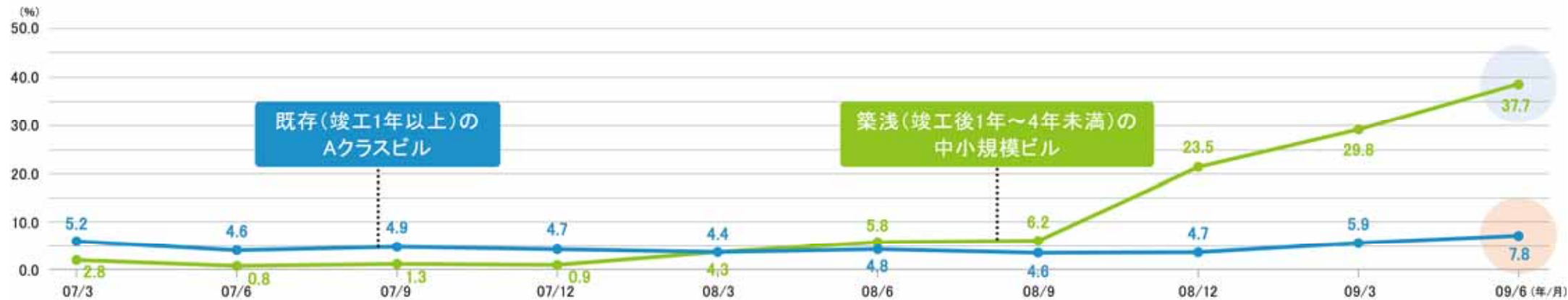
福岡市新築オフィスビルの空室率は悪化 既存Aクラスビルは安定的

■空室率分析:新築&既存オフィスビル



出典:シービーリチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて推計。 ※各データは各月末日のものを使用しています。

■空室率分析:Aクラス&中小規模ビル



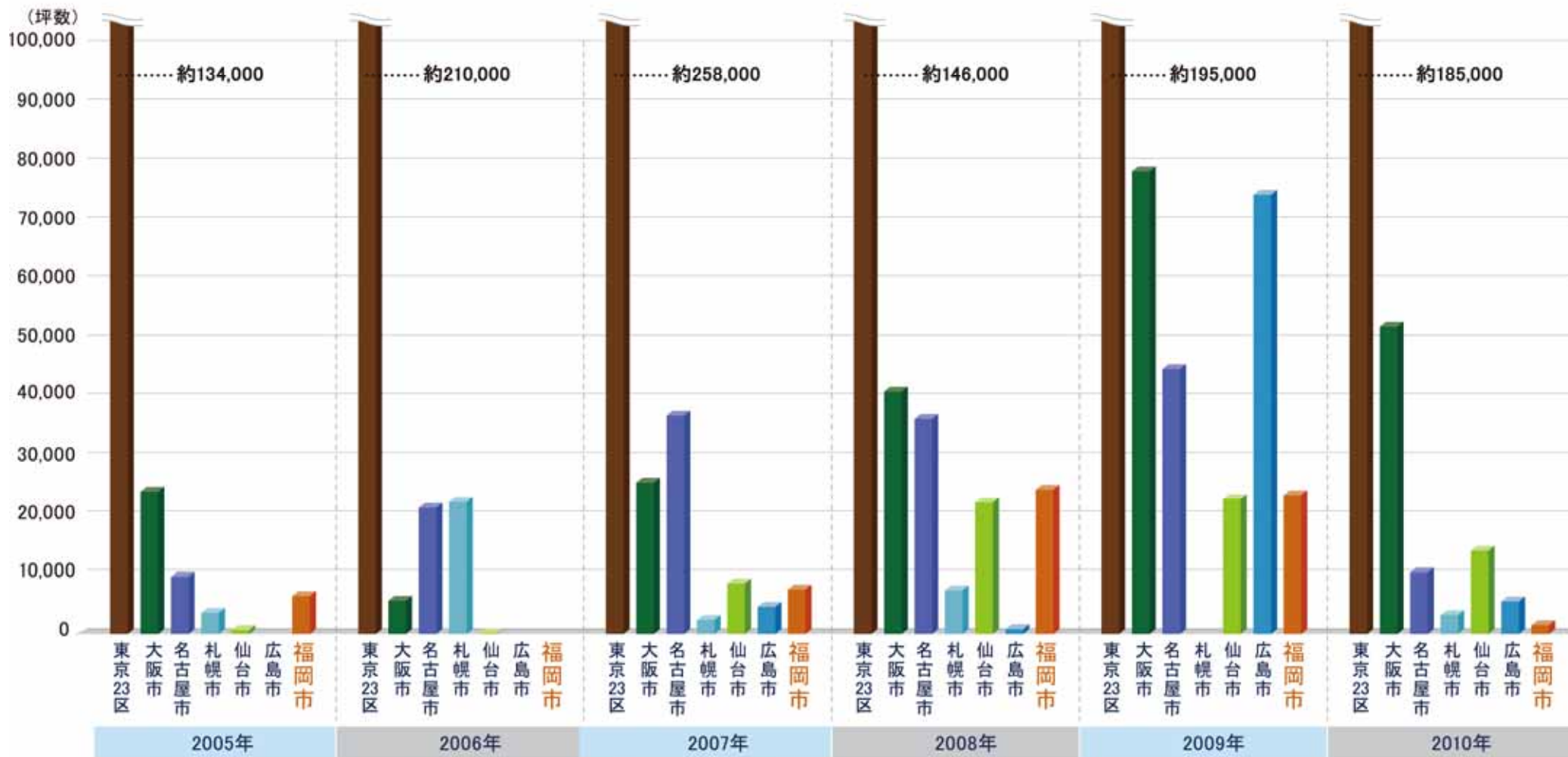
既存のAクラスビルは安定した稼働

出典:シービーリチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて推計。 ※各データは各月末日のものを使用しています。 ※Aクラス=延床3,000坪以上

国内地域別オフィス竣工状況

福岡のオフィスビル竣工ラッシュは2009年で終了

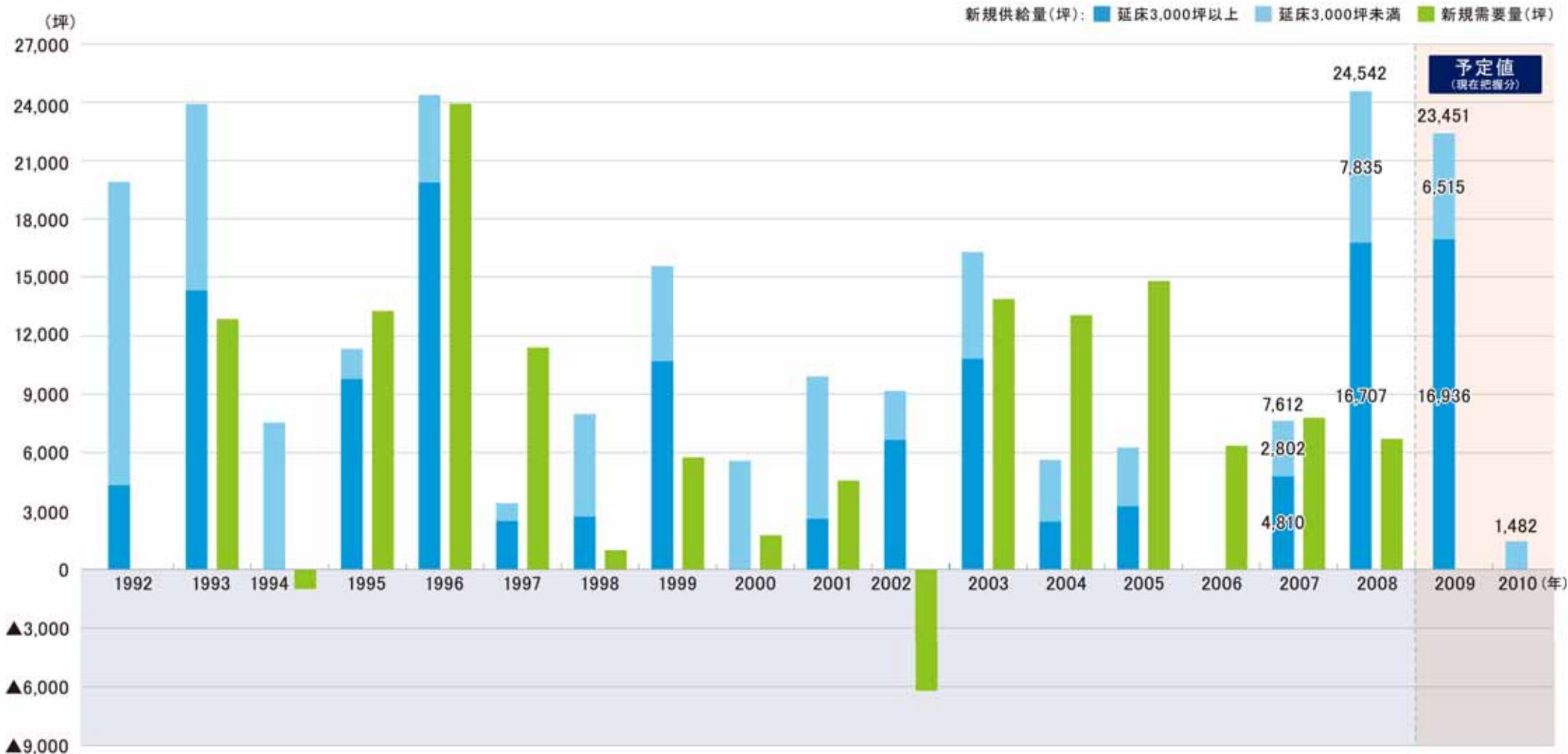
■ 全国主要都市新規供給数



出典:シービーリチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて推計。*千坪未満を切り捨てて表示しています。

需給バランスの推移

■ オフィス需給バランス



出典:シービーリチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて推計。

オフィス供給動向 博多・祇園・呉服町エリア

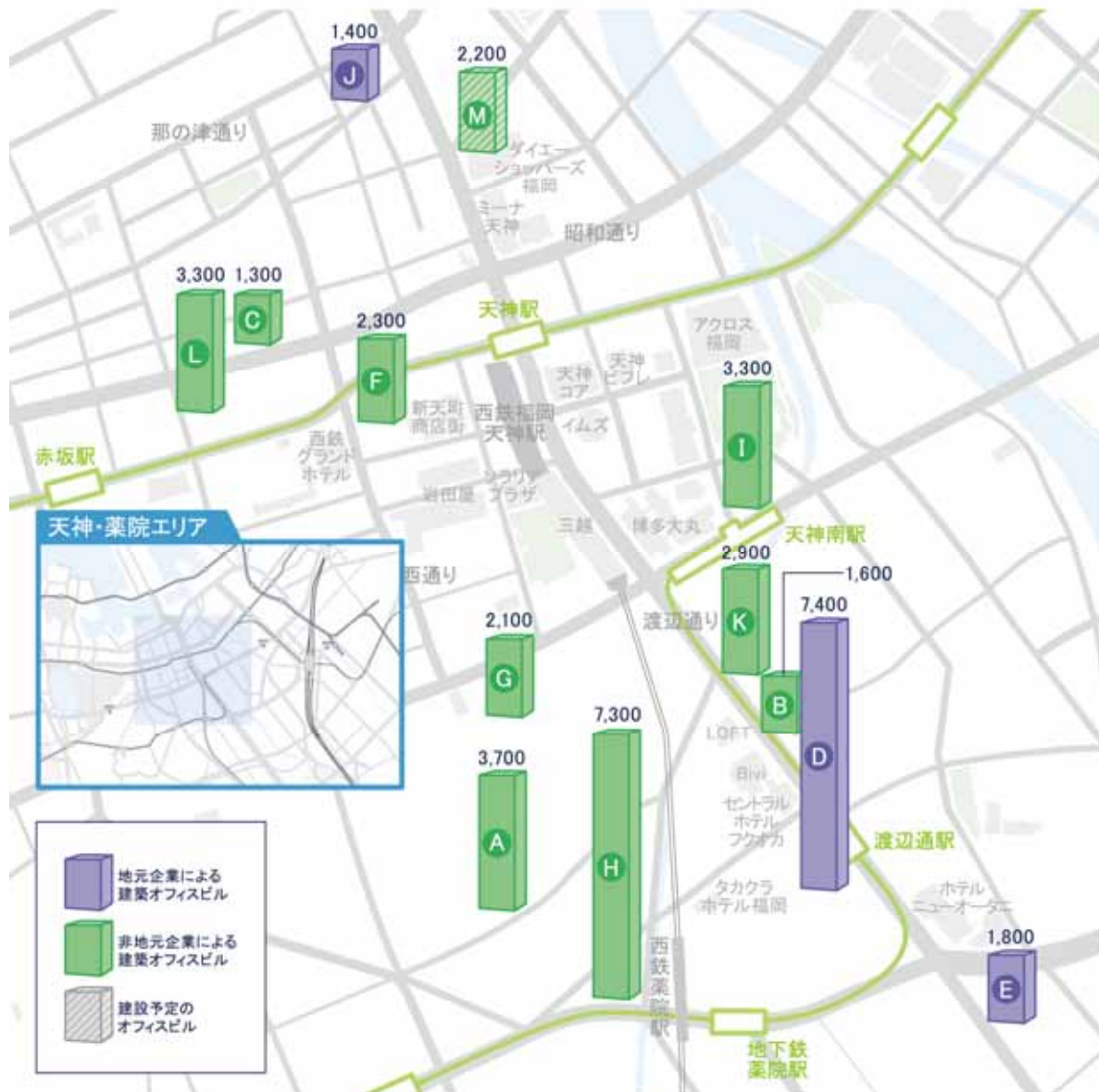
本投資法人保有物件は立地、規模で優位



オフィス供給動向

天神・赤坂・薬院エリア

2009年3月以降竣工は1棟のみ



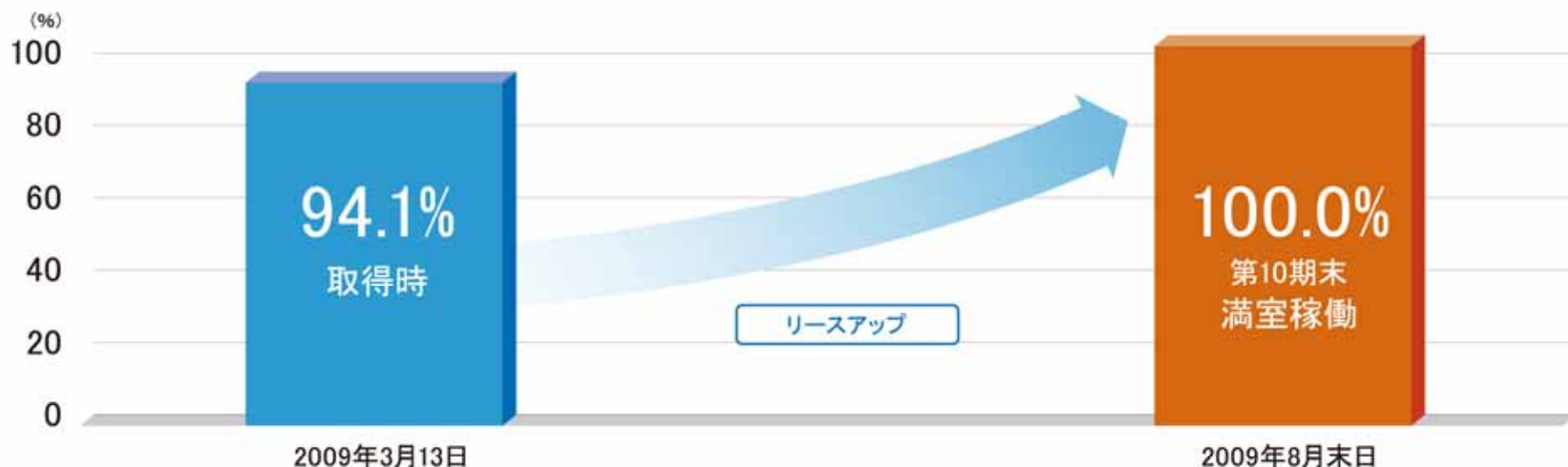
No	物件名	所在地(福岡市)	竣工年月	延床面積㎡(坪)
A	MG薬院ビル	中央区薬院1丁目	2008/ 3	12,300 ㎡ (3,700)
B	NOF天神南ビル	中央区渡辺通3丁目	2008/ 3	5,300 ㎡ (1,600)
C	天神ガラスビルディング	中央区舞鶴1丁目	2008/ 4	4,500 ㎡ (1,300)
D	電気ビル北館	中央区渡辺通2丁目	2008/ 5	24,500 ㎡ (7,400)
E	渡辺通南ビル	中央区清川1丁目	2008/ 8	6,200 ㎡ (1,800)
F	天神プライム	中央区天神2丁目	2008/10	7,800 ㎡ (2,300)
G	天神MENT	中央区今泉1丁目	2008/12	7,100 ㎡ (2,100)
H	薬院ビジネスガーデン	中央区薬院1丁目	2009/ 1	24,400 ㎡ (7,300)
I	天神122ビル	中央区天神1丁目	2009/ 1	11,200 ㎡ (3,300)
J	KG天神ビル東	中央区天神3丁目	2009/ 1	4,700 ㎡ (1,400)
K	天神渡辺通ビル	中央区渡辺通5丁目	2009/ 3	9,700 ㎡ (2,900)
L	赤坂センタービル	中央区大名2丁目	2009/ 3	10,900 ㎡ (3,300)
M	(仮)天神4丁目計画	中央区天神4丁目	2010/ 3	7,400 ㎡ (2,200)

出典:シービーリチャードエリス総合研究所株式会社のデータを基に株式会社福岡リアルティにて作成。

今期取得東比恵ビジネスセンターの状況

優良物件の取得と稼働率の向上

■東比恵ビジネスセンター稼働率



優良な物件の取得と適切なリーシングにより、稼働率100%を達成



●東比恵ビジネスセンター

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

今後の戦略

-Strategy of Growth-



投資スタンス

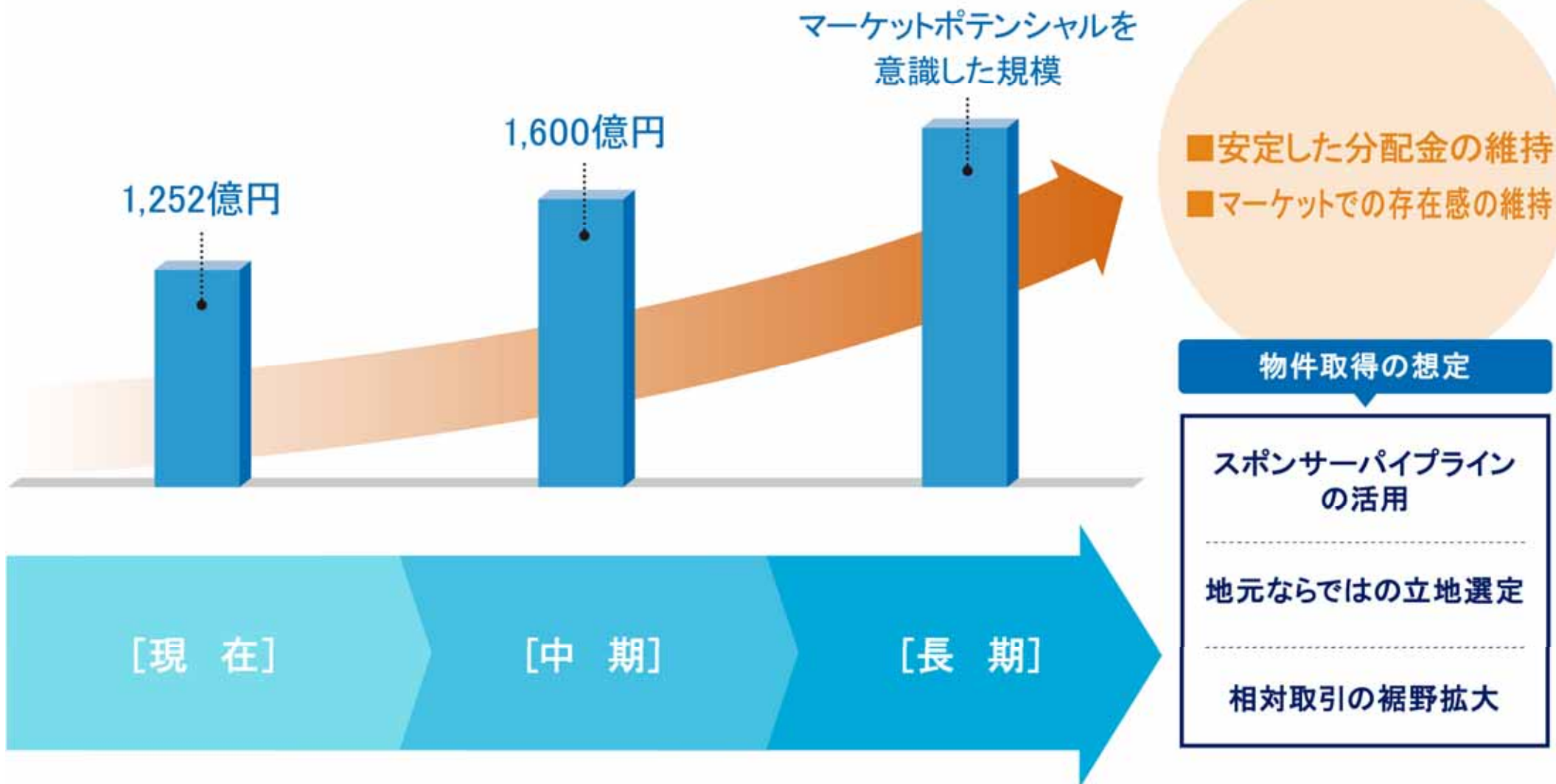
基本に忠実な投資スタンスを継続



今後の成長戦略

マーケットの状況を見ながら安定した成長を想定

■マーケット状況に応じた物件取得のロードマップ



今後の方針

着実な成長のために安定した運営体制を維持

財務方針

安定した財務体制の維持

- LTVのコントロール(上限50%)
- 最適な固定化比率、長短比率の維持

運用方針

物件のクオリティの維持

- マーケット状況の変化への的確な対応
- 商業施設運営力の更なる強化

取得方針

基本に忠実な投資スタンスを継続

- 地元ならではの情報力・選別眼・ネットワークの維持
- 次の投資タイミングを見据えた情報収集力の強化

IR方針

投資家との積極的なコミュニケーションの継続

- 積極的なIR活動を継続して実施
- マーケットでの信頼感を高める

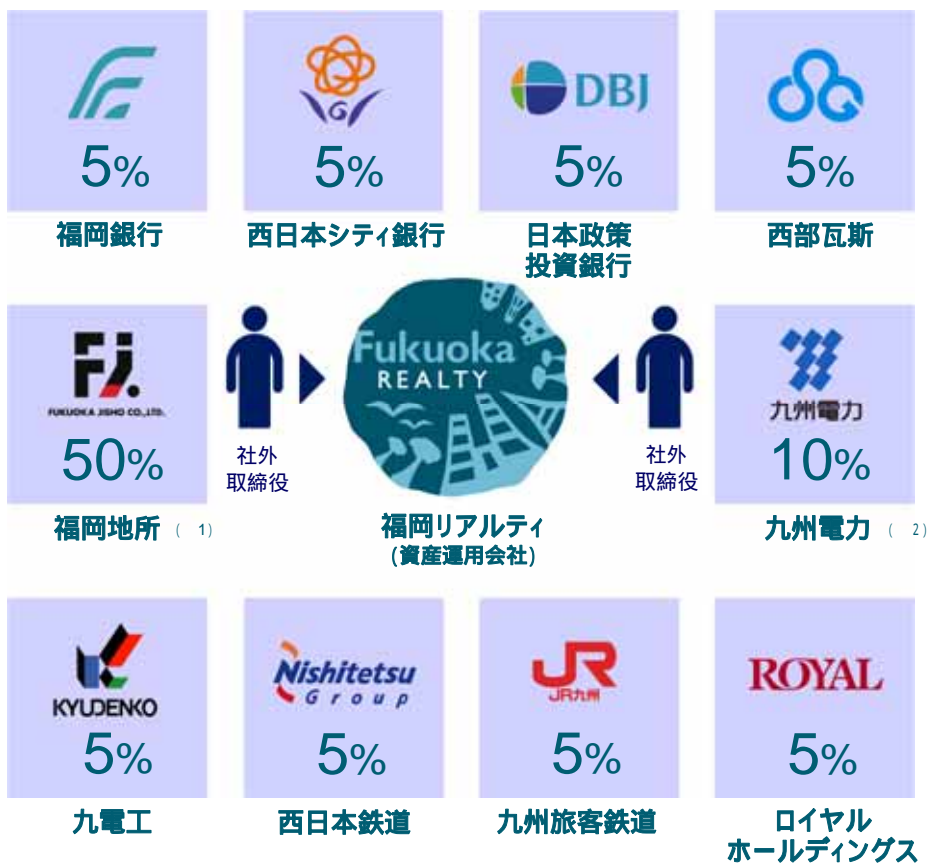
アペンディクス

-Appendix-



福岡・九州地域特化型リート

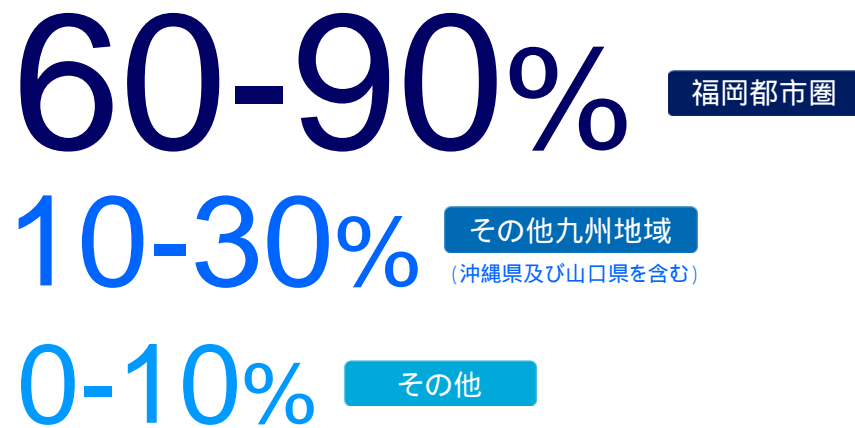
スポンサー体制



- (1) 福岡リート投資法人とパイプライン・サポートに関する契約書を締結。
- (2) 福岡リート投資法人と保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書を締結。

投資方針

投資対象エリア



投資タイプ



ポートフォリオマップ



①
アーバンSC
(アクティブ商業)

キャナルシティ博多



②
Aクラスビル
(オフィス)

キャナルシティ・
ビジネスセンタービル



③
Aクラスビル
(オフィス)

呉服町
ビジネスセンター



④
Aクラスビル
(オフィス)

大博通り
ビジネスセンター



⑤
Aクラスビル
(オフィス)

サンニクス
博多ビル



⑥
Aクラスビル
(オフィス)

東比恵
ビジネスセンター



⑦
住居
(その他)

アメックス
赤坂門タワー



⑧
住居
(その他)

シティハウス
けやき通り



⑨
リージョナルSC
(パッシブ商業)

原サティ



⑩
コミュニティSC
(パッシブ商業)

花畑SC



2009年8月31日現在

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)	投資比率	直近鑑定 評価額 (百万円)	鑑定Capレート (NCFベース) (注3)	取得日	取得元 (注4)	期末時点賃貸 可能面積 (㎡)	期末時点 稼働率	期末時点 テナント数	期末時点主要テナント	
商業施設	キャナルシティ博多	13年 4ヶ月	32,000	26.5%	35,000	5.1%	2004/11/ 9	スポンサー	45,982.24	100.0%	49	ワシントンホテル・ユナイテッド・シネマ キャナルシティ13
	パークプレイス大分	7年 5ヶ月	15,700	13.0%	18,100	6.3%	2004/11/ 9	スポンサー	103,963.39	100.0%	103	ジャスコ・ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	4年 5ヶ月	6,633	5.5%	7,400	6.6%	2005/ 7/ 1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	スクエアモール鹿児島宇宿	2年11ヶ月	5,300	4.4%	4,960	6.9%	2006/ 9/28	スポンサー	14,661.72	100.0%	11	スポーツデポ/ゴルフ5・ベスト電器
	熊本インターコミュニティSC	2年 9ヶ月	2,400	2.0%	2,420	6.6%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5・スターバックスコーヒー
	原サティ	32年10ヶ月	5,410	4.5%	5,210	7.2%	2007/ 3/ 1	スポンサー	27,580.75	100.0%	1	サティ
	花畑SC	2年 1ヶ月	1,130	0.9%	1,150	6.1%	2007/ 9/ 3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ボンラパス・マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	1年 8ヶ月	2,500	2.1%	2,510	6.1%	2008/ 2/ 1	スポンサー	6,467.80	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	1年 9ヶ月	3,550	2.9%	3,380	6.0%	2008/ 3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	商業施設合計	-	74,623	61.7%	80,130	-	-	-	-	-	-	-
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	13年 4ヶ月	14,600	12.1%	16,000	5.3%	2004/11/ 9	スポンサー	23,018.91	90.1%	53	TOTO・ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	5年10ヶ月	11,200	9.3%	13,100	5.3%	2004/11/ 9	スポンサー	19,906.22	96.5%	20	三洋信販・NTT西日本・九州
	サニックス博多ビル	8年 5ヶ月	4,400	3.6%	4,950	5.4%	2005/ 9/30	外部	6,293.77	95.8%	13	サニックス・出光興産
	大博通りビジネスセンター	7年 5ヶ月	7,000	5.8%	6,730	5.9%	2006/ 3/16	スポンサー	14,653.94	96.6%	66	NTTコムウェア・東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	6ヶ月	5,900	4.9%	5,930	6.1%	2009/ 3/13	スポンサー+外部	13,695.51	100.0%	15	富士通・フォレストHD
	オフィスビル合計	-	43,100	35.7%	46,710	-	-	-	-	-	-	-
その他	アメックス赤坂門タワー	4年 1ヶ月	2,060	1.7%	1,760	6.0%	2006/ 9/ 1	外部	4,755.14	85.7%	59	-
	シティハウスけやき通り	1年 9ヶ月	1,111	0.9%	1,000	5.9%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	-
	その他合計	-	3,171	2.6%	2,760	-	-	-	-	-	-	-
全物件 合計又は加重平均 (注5)	9年 7ヶ月	120,894	100.0%	129,600	5.7%	-	-	362,206.45	98.8%	439	-	

銘柄名	取得価格 (百万円)	取得時期	想定IRR (注6)
有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする 優先匿名組合出資持分	3,400	2006/ 2/27	8.0%

全資産 合計	124,294
---------------	----------------

- (注1) 「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。
(注2) 「取得価格」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
(注3) 「鑑定Capレート」は、期末時点での鑑定評価の直接還元法における還元利回りを記載しております。
(注4) 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5) 上記各物件の築年数合計を取得価格で除した数値を「築年数」に、上記各物件の期末時点での賃貸面積合計を期末時点賃貸可能面積合計で除した数値を「稼働率」に記載しています。
(注6) 「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。

「福岡リート投資法人」の主要投資エリア

博多駅周辺の好立地に物件を保有



キャナルシティ博多全体概要

●キャナルシティ博多概要

取得時期 2004年11月9日	取得価格 320億円	取得CAP 6.0%
--------------------	---------------	---------------

■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・フレントモール、六本木ヒルズ開発で有名なジョン・ジャーディの代表作

■テナント名

- ワシントンホテル
- ユナイテッド・シネマ 他

●キャナルシティ・ビジネスセンタービル概要

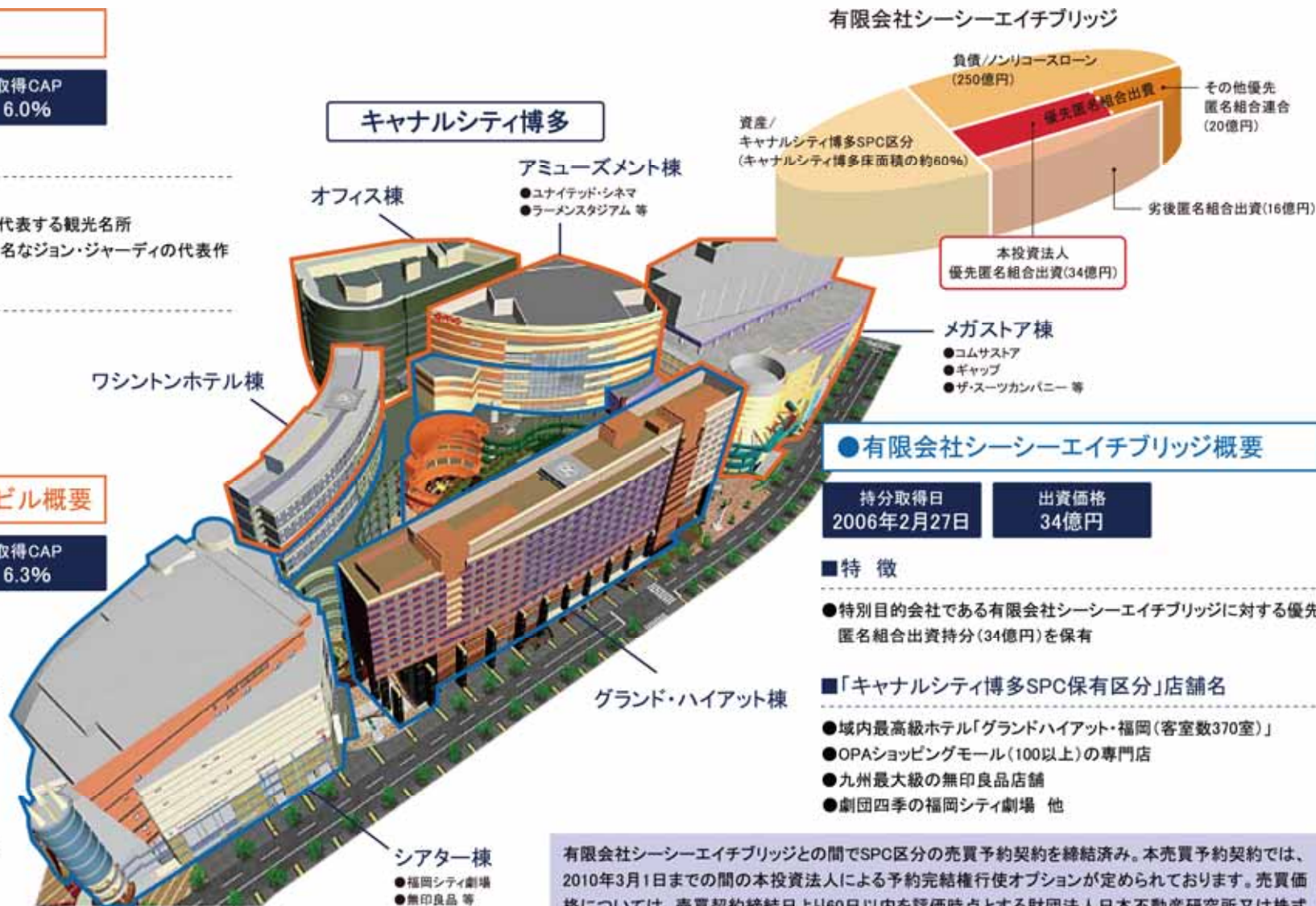
取得時期 2004年11月9日	取得価格 146億円	取得CAP 6.3%
--------------------	---------------	---------------

■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



●有限会社シーシーエイチブリッジ概要

持分取得日 2006年2月27日	出資価格 34億円
---------------------	--------------

■特徴

- 特別目的会社である有限会社シーシーエイチブリッジに対する優先匿名組合出資持分(34億円)を保有

■「キャナルシティ博多SPC保有区分」店舗名

- 域内最高級ホテル「グランドハイアット・福岡(客室数370室)」
- OPAショッピングモール(100以上)の専門店
- 九州最大級の無印良品店舗
- 劇団四季の福岡シティ劇場 他

有限会社シーシーエイチブリッジとの間でSPC区分の売買予約契約を締結済み。本売買予約契約では、2010年3月1日までの間の本投資法人による予約完結権行使オプションが定められております。売買価格については、売買契約締結日より60日以内を評価時点とする財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所のいずれかが作成した鑑定評価書の鑑定価格とすること等となっております。

キャナルシティ博多全体概要



賃貸事業収支(アクティブ商業)

(単位:百万円(未満切捨))

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	第10期合計 (A)	前期合計 (B)	差異 (A - B)	予算 (C)	差異 (A - C)
	第10期(2009年3月1日～2009年8月31日)							
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	181日	3日	184日	0日
不動産賃貸事業収益合計	1,337	997	292	2,627	2,652	24	2,601	26
不動産賃貸収益	1,313	975	292	2,581	2,566	14		
その他 不動産賃貸収益	24	21	-	46	85	39		
不動産賃貸事業費用合計	427	473	49	949	957	7	980	30
外注委託費	304	307	8	621	612	8		
修繕費	7	20	0	28	44	16		
原状回復費	-	-	-	-	-	-		
公租公課	73	86	36	196	190	5		
損害保険料	7	6	2	16	16	0		
その他 不動産賃貸費用	34	52	0	87	94	6		
NOI(= -)	910	524	243	1,677	1,694	16	1,620	57
減価償却費	189	166	45	402	395	6		
賃貸事業利益(= -)	720	357	197	1,275	1,298	23		
NOI利回り(対取得価格)	5.6%	6.6%	7.2%	6.1%	6.2%	0.1%		
資本的支出	20	47	-	67	467	399		

賃貸事業収支(パッシブ商業)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	原サティ	花畑SC	久留米東櫛原 SC	ケースデンキ 鹿児島本店	第10期合計 (A)	前期合計 (B)	差異 (A-B)	予算 (C)	差異 (A-C)
	第10期(2009年3月1日~2009年8月31日)										
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	181日	3日	184日	0日
不動産賃貸事業収益合計	258	89	212	41	88	111	802	800	1	802	0
不動産賃貸収益	227	89	212	40	88	111	770	769	0		
その他 不動産賃貸収益	31	0	0	0	-	-	32	30	1		
不動産賃貸事業費用合計	95	11	22	6	10	11	157	135	22	164	7
外注委託費	43	2	6	1	2	1	58	48	9		
修繕費	-	-	0	0	-	-	0	0	0		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	18	6	14	3	5	8	57	41	15		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	4	4	0		
その他 不動産賃貸費用	31	1	0	0	0	0	36	40	3		
NOI(= -)	163	78	189	35	78	99	644	665	20	637	6
減価償却費	46	18	26	7	22	30	151	151	0		
賃貸事業利益(= -)	116	59	163	28	55	69	492	513	20	485	6
NOI利回り(対取得価格)	6.1%	6.4%	6.9%	6.2%	6.1%	5.5%	6.3%	6.6%	0.3%		
資本的支出	0	-	-	0	1	-	1	1	0		

賃貸事業収支(オフィス)

(単位:百万円(未満切捨))

科目	キャナルシティ ビジネス センタービル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	東比恵 ビジネス センター	第10期合計 (A)	前期合計 (B)	差異 (A-B)	予算 (C)	差異 (A-C)
	第10期(2009年3月1日～2009年8月31日)									
(運用期間)	184日	184日	184日	184日	172日	184日	181日	3日	184日	0日
不動産賃貸事業収益合計	690	535	199	297	232	1,955	1,771	184	1,950	4
不動産賃貸収益	680	478	184	297	212	1,853	1,673	179		
その他 不動産賃貸収益	10	56	14	0	20	102	97	4		
不動産賃貸事業費用合計	242	180	57	111	97	690	614	76	698	7
外注委託費	179	71	19	60	34	366	345	20		
修繕費	1	12	1	15	0	31	17	13		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	23	23		
公租公課	46	38	17	26	-	129	126	2		
損害保険料	5	3	1	1	2	14	11	2		
その他 不動産賃貸費用	9	54	18	7	60	150	90	60		
NOI(= -)	447	354	141	186	135	1,264	1,156	108	1,252	11
減価償却費	86	94	36	65	78	361	282	79		
賃貸事業利益(= -)	361	259	105	120	56	902	874	28	899	3
NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.2%	6.3%	5.2%	4.5%	5.8%	6.2%	0.4%		
資本的支出	5	5	0	23	4	38	12	26		

賃貸事業収支(その他)(全体)

賃貸事業収支(その他)

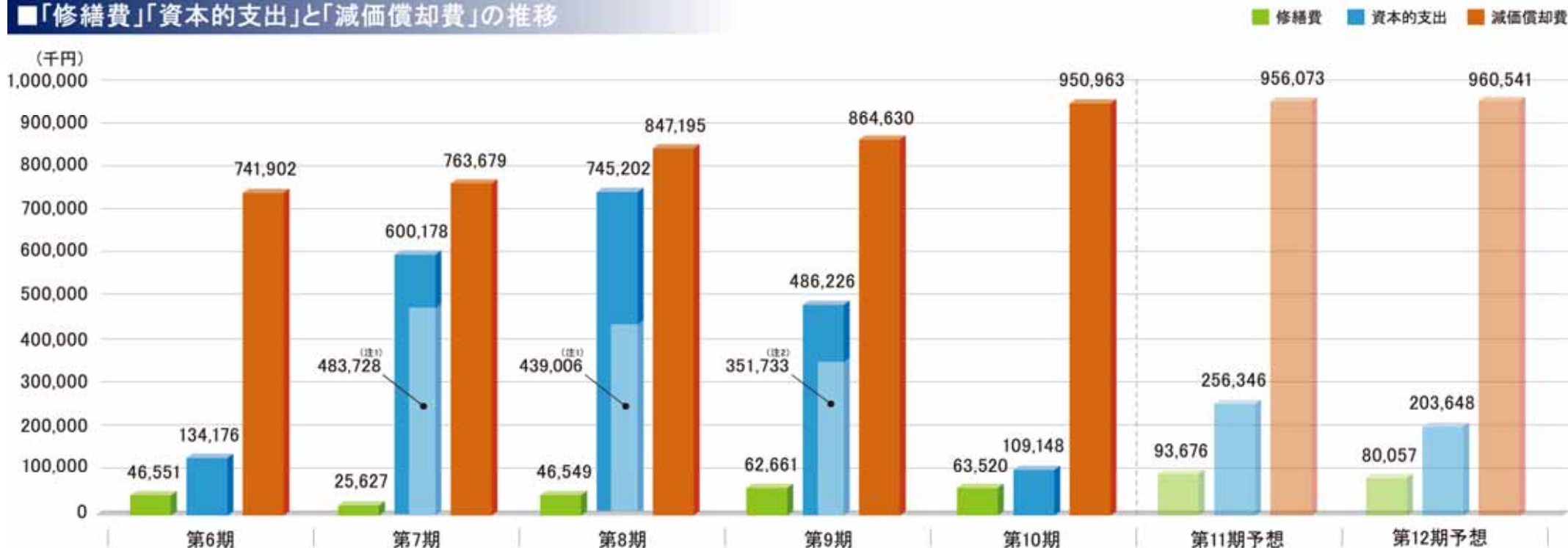
科目	アメックス 赤坂門タワー	シティハウス けやき通り	第10期 合計 (A)	前期合計 (B)	差異 (A-B)	(単位:百万円(未満切捨))	
						予算 (C)	差異 (A-C)
						第10期 (2009年3月1日~2009年8月31日)	
(運用期間)	184日	184日	184日	181日	3日	184日	0日
不動産賃貸事業収益合計	62	37	100	106	5	103	3
不動産賃貸収益	57	37	95	100	5		
その他 不動産賃貸収益	4	0	4	5	0		
不動産賃貸事業費用合計	22	7	30	25	5	26	3
外注委託費	5	2	7	7	0		
修繕費	3	0	3	0	3		
原状回復費	3	-	3	2	1		
公租公課	3	2	6	6	0		
損害保険料	0	0	0	0	0		
その他 不動産賃貸費用	5	2	8	7	1		
NOI(= -)	39	30	69	81	11	76	7
減価償却費	22	12	34	34	0		
賃貸事業利益(= -)	17	17	34	46	11	42	7
NOI利回り(対取得価格)	3.7%	5.4%	4.3%	5.1%	0.7%		
資本的支出	0	-	0	17	17		

賃貸事業収支(全体)

第10期合計 (ア)	前期合計 (イ)	差異 (ア-イ)	(単位:百万円(未満切捨))	
			予算 (ウ)	差異 (ア-ウ)
			第10期 (2009年3月1日~2009年8月31日)	
184日	181日	3日	184日	0日
5,485	5,330	155	5,458	27
5,300	5,111	188		
185	219	33		
1,829	1,733	95	1,870	41
1,053	1,014	39		
63	62	0		
3	26	22		
389	365	23		
35	33	2		
283	231	51		
3,656	3,597	59	3,587	68
950	864	86		
2,705	2,732	26	2,641	63
5.9%	6.3%	0.3%		
109	486	377		

資本的支出・修繕・減価償却費

■「修繕費」「資本的支出」と「減価償却費」の推移



(注1)パークプレイス大分増床工事に伴う資本的支出金額です。

(注2)メガストア棟2階改装工事に伴う資本的支出金額です。

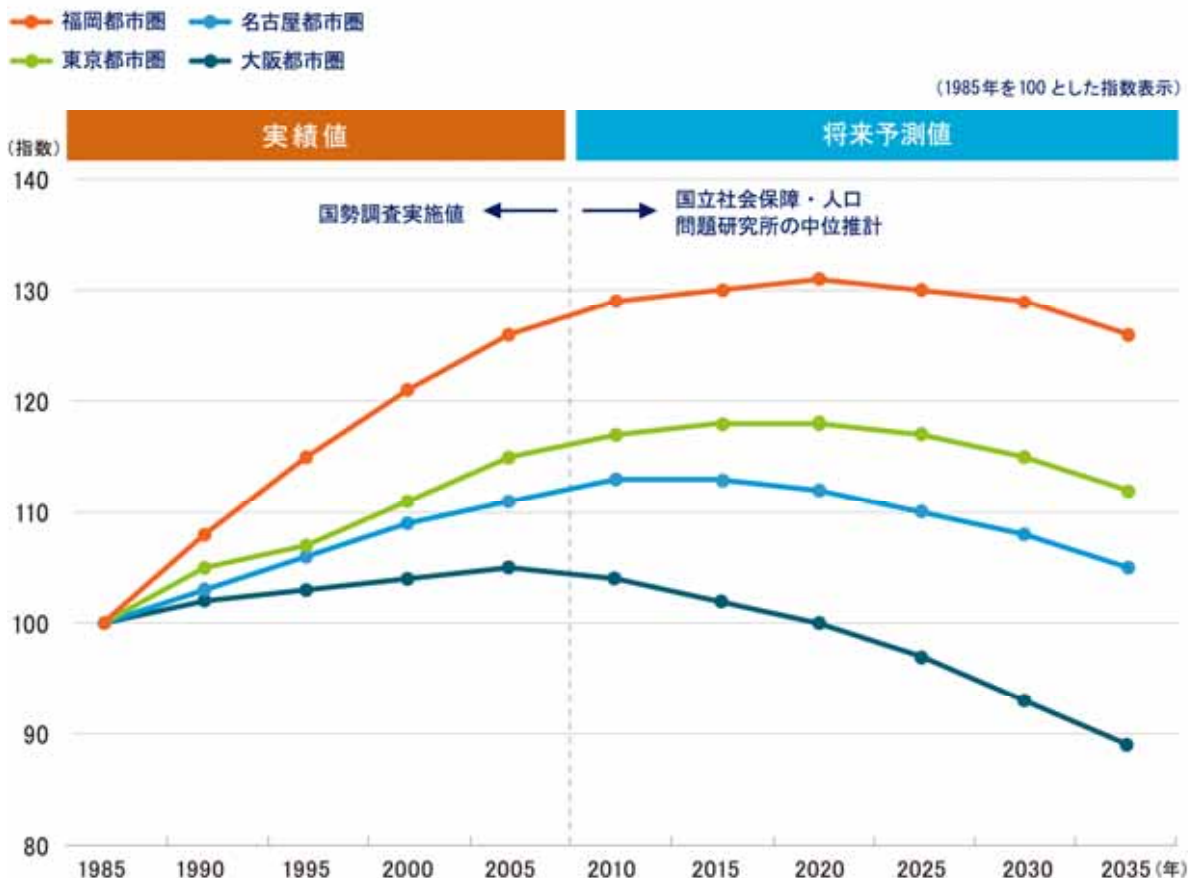
(単位:百万円(未満切捨))

実施期	物件名	目的	工事金額
第10期	パークプレイス大分	外壁塗装・光触媒塗布工事	34
	大博通りビジネスセンター	共用部リニューアル工事	10
第11期(予定)	パークプレイス大分	外壁サインLED変更工事	18
		環境装飾工事等	25
第12期(予定)	呉服町ビジネスセンター	共用部リニューアル工事	29
	パークプレイス大分	外壁塗装・コーキング更新	75

100万円以上の工事を記載。

福岡都市圏の人口成長と学生流入

国内主要都市圏の人口推移

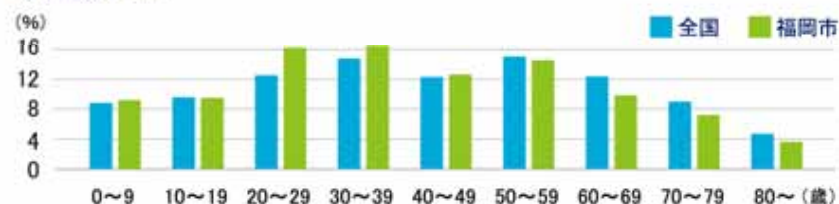


(注) 1985年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したものです。
 1985年の福岡都市圏の人口は1,847,232人です。
 出典：1985年～2005年総務省国勢調査確報値、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」
 2008年12月推計より合同会社福岡アーバンラボラトリーが作成

大学入学者に見る九州の域内交流



◎年齢別人口比



出典：九州データブック 2009

福岡都市圏の人口動態

■ 都市圏別に見た高齢者と現役世代の増減



※ここでの都市圏は中心市の10%通勤・通学圏。市町村は2005年10月1日現在。国勢調査を基に制作しています。
年齢不詳者は住民票がなく国勢調査にも年齢未回答の者だが、若者が多いと推測されるため現役世代に参入しています。

■ 都市圏別に見た人口自然増減率と社会増減率



※ここでの都市圏は中心市の10%通勤・通学圏。国勢調査、住民基本台帳人口動態表を基に作成しています。
社会増減は、住民票を移さない移動を把握するために国勢調査人口増減 - 住民票による自然増減で算出しています。

出典: 週刊ダイヤモンド2009年10月3日号のデータより株式会社福岡リアルティにて作成。

IR・広報活動に向けての福岡リアルティの取り組み

積極的なIRを実施

個人投資家向け IRセミナー・REITフェア

証券会社主催の個人セミナーを月に1回のペースで実施。J-REIT関連のフェア等へも参加。

◎セミナー開催件数 6

◎フェア参加件数 3



海外IR、国内外ロードショーの実施、 国内カンファレンス

外国人投資家との良好な関係も維持。年に1-2回の海外IR及び国内カンファレンスや来訪時の対応を行う。今年7月には、シンガポールで3日間、約20社との面談を実施。国内ロードショーでは、約70社と面談。



海外IR用説明資料



不動産・金融経済交流会

当社と財日本不動産研究所とで今年2回目となる交流会。地域の企業経営者や銀行、証券会社の各社支社長など約250人が訪れ、みずほ総研の中島氏、国土交通省不動産課長海堀氏の講演もあった。
(2009年6月5日開催)

「みずほ総研中島氏との対談記事」



「国土交通省不動産課長海堀氏との対談記事」

※「財界九州」掲載記事

その他 (メディア活動)

報道関係記者とのコミュニケーションを図る目的で記者懇談会を実施。多数のメディアで取り上げてもらうことにより認知度の向上を図った。
(2009年8月25日開催)



日本経済新聞
2009年8月27日掲載広告

◎新聞広告掲載後のHPアクセス数



福岡都市成長戦略 プロジェクト

有限責任事業組合
福岡都市成長戦略プロジェクト設立。

■組合員

【座長】星野 裕志
九州大学大学院経済学研究院教授
横山 研治
立命館アジア太平洋大学国際経営学部 学部長
坂口 光一
九州大学大学院工学研究院 教授
岡田 昌治
九州大学知的財産本部 国際産学官連携センター
国際法務室 室長

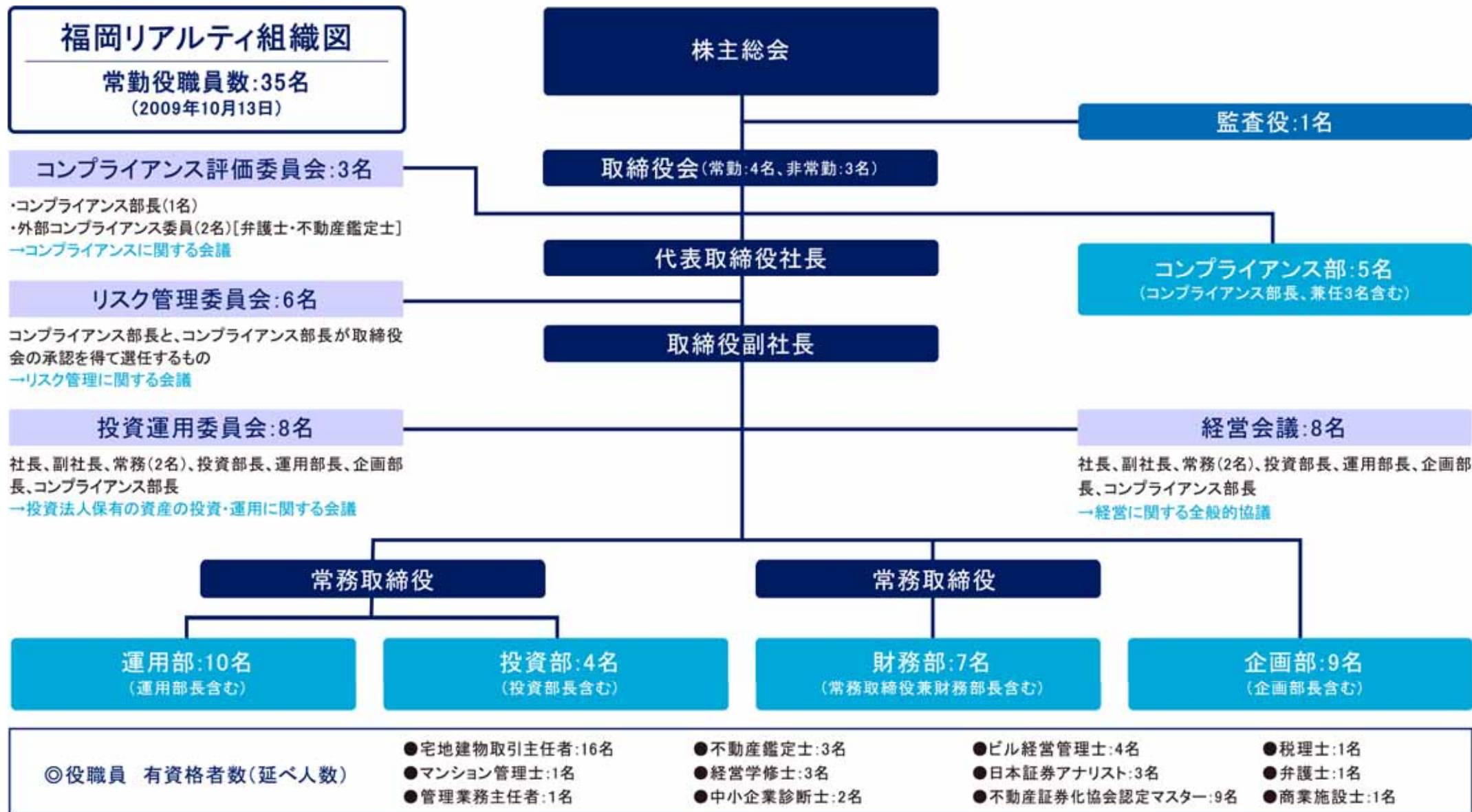
■プロジェクトメンバー

茶木 正安 代表取締役社長
小原 千尚 投資部 部長
藤田 尊文 投資部
田中 那奈世 投資部
上田 真也 企画部 部長
藤井 俊彦 企画部
田村 圭志 企画部

朝日新聞
2009年9月25日
12面掲載記事

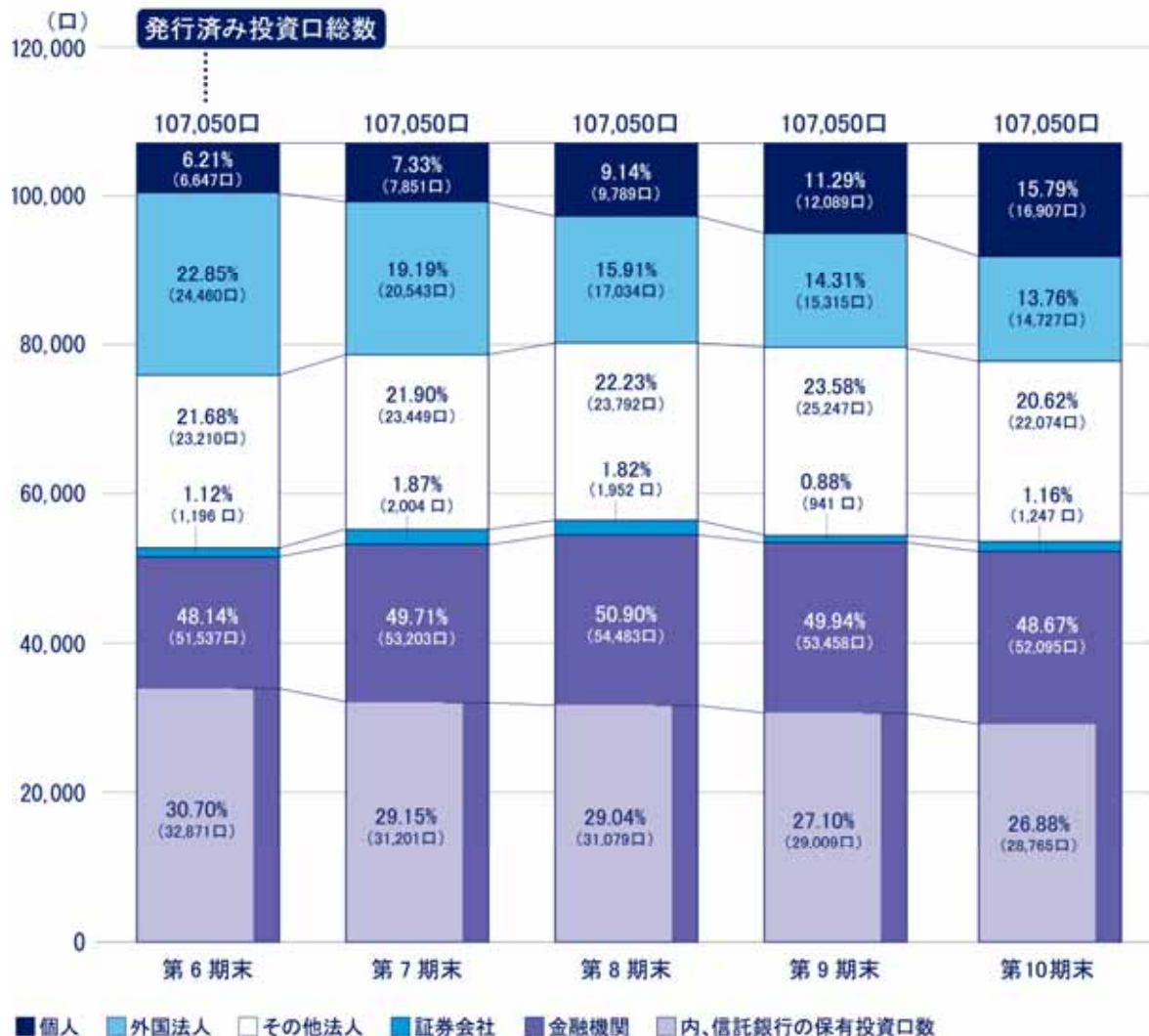


運用会社体制図



投資主データ

■ 投資主カテゴリー別分布状況(投資口割合)



■ 主要投資主(第10期末)

順位	投資主	保有投資口数	保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	14,220口	13.28%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,673口	8.10%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,160口	6.69%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,121口	5.72%
5	富士火災海上保険株式会社	4,578口	4.28%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	4,461口	4.17%
7	榎本 一彦	3,070口	2.87%
8	全国共済農業協同組合連合会	2,822口	2.64%
9	日本マスタートラスト信託株式会社(信託口)	2,348口	2.19%
10	野村信託銀行株式会社(投資口)	2,259口	2.11%

投資口価格推移

■ 投資口価格推移

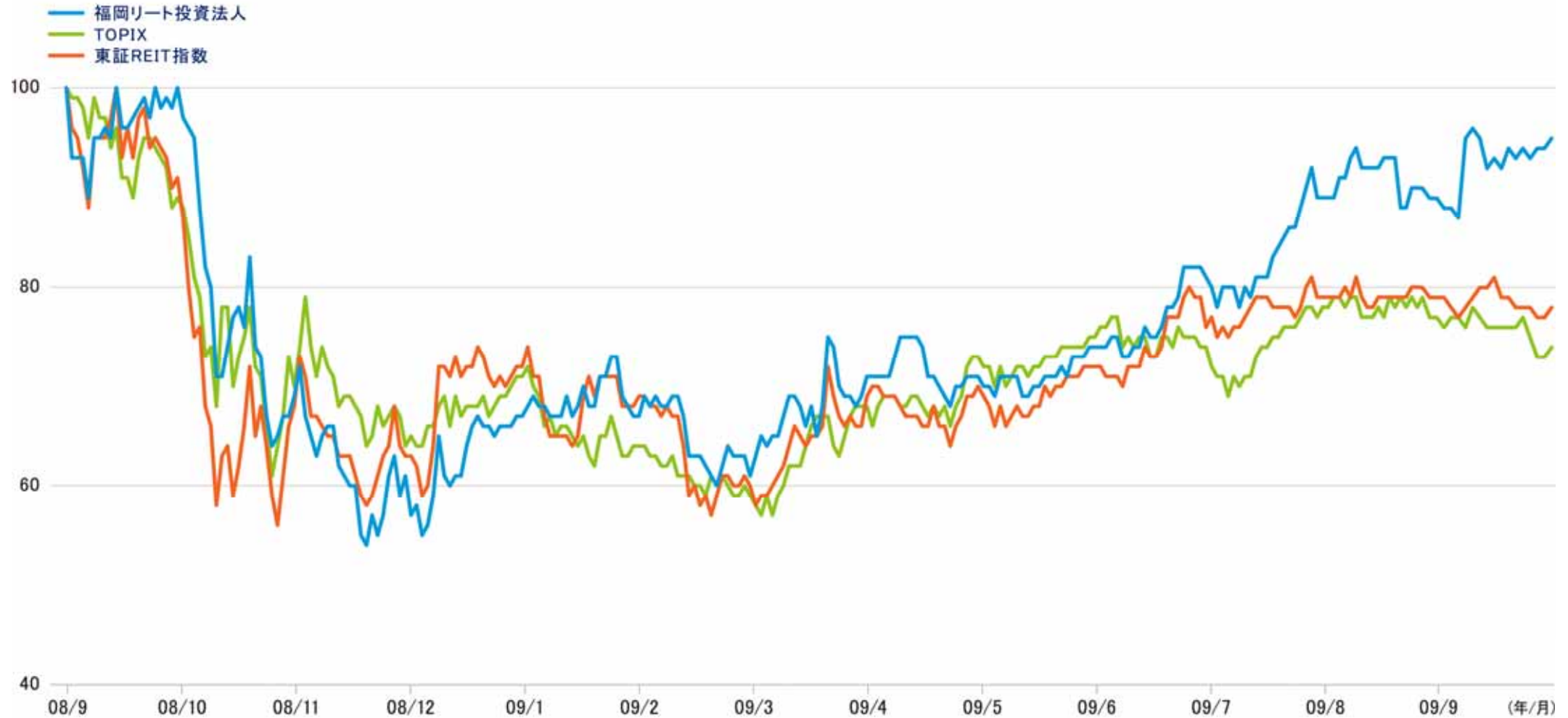


- 時価総額(2009年8月31日現在):528億円
- 上場来最高値(終値):1,300,000円(2007年2月26日)
- 上場来最安値(終値):297,000円(2008年11月20日)

※各データは各月末日のものを使用しています。

投資口価格推移(比較版)

東証REIT指数とTOPIXとの比較



出典: 株式会社Quickのデータを基に株式会社福岡リアルティにて推計。
※2008年9月1日を100とした指数表示。

保有物件のご紹介

●チャンネルシティ博多

概要

- 所在地： 福岡市博多区住吉1丁目
- 賃貸可能面積： 45,982.24㎡
- 建築時期： 1996年4月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社



保有物件のご紹介



●パークプレイス大分

概要

- 所在地： 大分市公園通り西二丁目
- 賃貸可能面積： 103,963.39㎡
- 建築時期： 2002年3月26日・4月17日、2004年4月28日、2007年4月9日、2008年3月31日
- PM会社： パークプレイス大分株式会社



保有物件のご紹介

● サンリブシティ小倉

概要

- 所在地： 北九州市小倉南区上葛原2丁目
- 賃貸可能面積： 61,450.22㎡
- 建築時期： 2005年3月17日
- PM会社： 福岡地所株式会社



保有物件のご紹介

●スクエアモール鹿児島宇宿

概要

- 所在地： 鹿児島市宇宿2丁目
- 賃貸可能面積： 14,661.72㎡
- 建築時期： 2006年9月19日
- PM会社： 福岡地所株式会社



●熊本インターコミュニティSC

概要

- 所在地： 熊本市神園1丁目
- 賃貸可能面積： 6,968.66㎡
- 建築時期： 2006年11月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社



保有物件のご紹介

●原サティ

概要

- 所在地： 福岡市早良区原6丁目
- 賃貸可能面積： 27,580.75㎡
- 建築時期： 1976年10月26日(2007年リニューアル)
- PM会社： 福岡地所株式会社



●花畑SC

概要

- 所在地： 福岡市南区花畑4丁目
- 賃貸可能面積： 2,801.15㎡
- 建築時期： 2007年7月10日
- PM会社： 福岡地所株式会社



保有物件のご紹介

●久留米東櫛原SC

概要

- 所在地：久留米市東櫛原町
- 賃貸可能面積：6,467.80㎡
- 建築時期：2007年12月3日
- PM会社：福岡地所株式会社



●ケースデンキ鹿児島本店

概要

- 所在地：鹿児島市東開町
- 賃貸可能面積：7,296.17㎡
- 建築時期：2007年11月17日
- PM会社：株式会社コマース・アールイー



保有物件のご紹介

● キャナルシティ・ビジネスセンタービル

概要

- 所在地： 福岡市博多区住吉1丁目
- 賃貸可能面積： 23,018.91㎡
- 建築時期： 1996年4月15日
- PM会社： 福岡地所株式会社



● 呉服町ビジネスセンター

概要

- 所在地： 福岡市博多区上呉服町
- 賃貸可能面積： 19,906.22㎡
- 建築時期： 2003年10月16日
- PM会社： 福岡地所株式会社



保有物件のご紹介

●大博通りビジネスセンター

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11,226.56㎡ 住宅棟3,427.38㎡
- 建築時期： 2002年3月7日
- PM会社： 福岡地所株式会社



●サニックス博多ビル

概要

- 所在地： 福岡市博多区博多駅東2丁目
- 賃貸可能面積： 6,293.77㎡
- 建築時期： 2001年3月31日
- PM会社： 福岡地所株式会社



保有物件のご紹介



●東比恵ビジネスセンター

概要

- 所在地： 福岡市博多区東比恵3丁目
- 賃貸可能面積： 13,695.51㎡
- 建築時期： 2009年2月6日
- PM会社： 福岡地所株式会社



保有物件のご紹介

●アメックス赤坂門タワー

概要

- 所在地：福岡市中央区舞鶴2丁目
- 賃貸可能面積：4,755.14㎡
- 建築時期：2005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)



●シティハウスけやき通り

概要

- 所在地：福岡市中央区警固2丁目
- 賃貸可能面積：2,710.86㎡
- 建築時期：2007年11月17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)



本資料記載事項に関する注意事項

この資料には、将来の業績、計画、または経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、この資料及びこの資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。

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、信頼できると考えられる情報に基づいてこの資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性または完全性を保証するものではありません。

この資料の記載事項は全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

この資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。投資にかかる最終的決定は投資価値の減少など投資に係るリスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。