



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

第4期 決算説明資料

(平成18年3月1日 ~ 平成18年8月31日)



目次

1. 第4期決算報告	4
2. 物件運用状況	11
3. 投資戦略	21
4. 財務戦略	30
5. コンプライアンス	35
6. Appendix	39

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。

プロフィール

会社概要

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

財務内容

資産総額	1,041億83百万円 (平成18年8月31日現在)
借入金総額	427億円 (平成18年8月31日現在)
長期会社格付け	S&P A- (安定的)

分配金

前期末日	平成18年8月31日 (半年毎、2月/8月)
前期分配金実績	1口当たり18,632円
利回り	4.3% (前期分配金ベース、平成18年10月13日現在)
対国債スプレッド	2.5% (10年物国債との比較、平成18年10月13日現在)

投資口価格

現在価格	864,000円 (平成18年10月13日現在)
発行済投資口数	107,050口
高値(上場来)	910,000円(平成17年6月21日)
安値(上場来)	763,000円(平成17年9月15日)

ポートフォリオ

数値は、平成18年10月18日現在の保有物件および取得予定物件(約定ベース)によるものです。総賃貸可能面積及び稼働率は、平成18年8月31日現在の保有物件の数値です。

投資タイプ	商業施設62.8%、オフィス34.3%、住居2.9%
投資対象エリア	福岡都市圏71.7%、その他九州地域28.3%
物件数	13物件
総賃貸可能面積	277,580.44m ²
稼働率	99.4%

第4期決算報告



Financial Report

J-REITトップクラスの高い分配金水準を継続

第4期	1口当たり分配金	<u>18,632円</u>
第5期	1口当たり分配金予想	<u>17,000円</u>
第6期	1口当たり分配金予想	<u>17,600円</u>

第4期(平成18年8月期)決算ハイライト

項目	第4期 平成18年3月1日 ～平成18年8月31日	第3期 平成17年9月1日 ～平成18年2月28日	増減 金額
	営業収益	4,496 百万円	4,050 百万円
営業利益	1,983 百万円	1,751 百万円	232 百万円
経常利益	1,716 百万円	1,698 百万円	17 百万円
当期純利益	1,715 百万円	1,697 百万円	17 百万円
1口当たり分配金	18,632 円	18,438 円	194 円
運用日数	184 日	181 日	
物件数(期末)(注)	8 物件	7 物件	
テナント数(期末)	250テナント	181テナント	
賃貸可能面積(期末)	277,580.44m ²	262,979.61m ²	
稼働率(期中平均)	99.3 %	99.4 %	
稼働率(期末)	99.4 %	99.0 %	

(注)取得予定物件及び匿名組合出資持分を除きます。

2期連続の増収増益達成

1口当たり分配金

決算(予想超過)

18,632円

業績修正(平成18年8月17日)

18,400円

期初予想(平成18年4月20日)

18,200円

当期純利益 前期比増減要因

+ 要因

大博通りビジネスセンター-期初組入れ(減価償却後貢献額) + 167百万円
匿名組合出資持分の分配金 + 136百万円
主要商業施設売上好調による売上連動賃料増加分 + 46百万円

- 要因

前期特殊利益(免税事業者消費税)の剥落 128百万円
取得済資産の固都税支払開始 71百万円
長転イニシャルコスト等融資関連費用増加分 50百万円
新規資産取得に伴う支払利息増加分 38百万円

第4期(平成18年8月期)損益計算書

(単位:千円)

科目	第4期 自平成18年3月1日 至 平成18年8月31日		第3期 自平成17年9月1日 至 平成18年2月28日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
営業収益	4,496,048	100.0	4,050,927	100.0	445,120	11.0
不動産賃貸収益	4,231,464		3,879,589		351,875	
其他不動産賃貸収益	128,583		171,338		42,754	
匿名組合分配益	136,000		—		136,000	
II 営業費用	2,512,620	55.9	2,299,570	56.8	213,049	9.3
不動産賃貸費用	2,123,240		1,959,121		164,118	
資産運用報酬	273,293		249,046		24,246	
資産保管委託報酬	8,344		7,590		754	
一般事務委託報酬	32,192		29,572		2,620	
役員報酬	9,600		9,600		—	
其他営業費用	65,948		44,639		21,309	
営業利益金額	1,983,427	44.1	1,751,357	43.2	232,070	13.3
III 営業外収益	368	0.0	131,171	3.2	130,803	99.7
受取利息	368		20		347	
免税事業者消費税等	—		128,104		128,104	
其他営業外収益	—		3,046		3,046	
IV 営業外費用	267,693	6.0	184,240	4.5	83,452	45.3
支払利息	171,148		133,328		37,819	
創業費償却	5,595		5,595		—	
融資関連費用	89,099		39,334		49,764	
其他営業外費用	1,850		5,981		4,131	
経常利益金額	1,716,102	38.1	1,698,288	41.9	17,814	1.0
税引前当期純利益金額	1,716,102	38.1	1,698,288	41.9	17,814	1.0
法人税、住民税及び事業税	1,048	0.0	1,040	0.0	8	0.8
法人税等調整額	0	0.0	24	0.0	25	—
当期純利益金額	1,715,054	38.1	1,697,223	41.9	17,831	1.1
前期繰越利益	37		31		5	
当期末処分利益	1,715,092		1,697,255		17,836	

期初組入れ大博通りビジネスセンター賃貸収益 +293百万円

主要商業施設売上好調による
売上連動賃料増加分
+ 46百万円

前期テナント退去に伴う受取違約金及び受贈益剥落
26百万円
前期計上原状回復受入益剥落
25百万円

CCHブリッジ優先匿名組合出資持分の分配金通期稼働

期初組入れ大博通りビジネスセンター賃貸費用 +127百万円
取得済資産の固都税支払開始
+ 71百万円
前期計上原状回復費用剥落
22百万円

前期特殊利益(免税事業者消費税)の剥落

大博通りビジネスセンター取得に伴う借入れコスト増

長転諸費用等

第4期(平成18年8月期)貸借対照表

(単位:千円)

科目	第4期 (平成18年8月31日現在)		第3期 (平成18年2月28日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	2,935,049		1,424,770		1,510,279	
信託現金及び信託預金	3,430,267		2,585,615		844,652	
営業未収入金	333,808		132,641		201,166	
繰延税金資産	19		18		0	
未収消費税等	89,196		-		89,196	
その他流動資産	252,634		75,851		176,782	
流動資産合計	7,040,976	6.8	4,218,898	4.5	2,822,078	66.9
固定資産						
1.有形固定資産						
建物	140,384		144,085		3,701	
構築物	843		-		843	
土地	641,782		641,782		-	
信託建物	37,987,229		34,315,688		3,671,541	
信託構築物	209,848		210,008		160	
信託機械及び装置	244,503		213,028		31,475	
信託工具器具及び備品	214,652		183,628		31,023	
信託土地	54,117,497		51,069,002		3,048,494	
信託建設仮勘定	24,457		38,889		14,431	
有形固定資産合計	93,581,200	89.8	86,816,115	91.8	6,765,085	7.8
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	101,252		93,443		7,808	
投資その他の資産合計	3,532,885	3.4	3,525,077	3.7	7,808	0.2
固定資産合計	97,114,086	93.2	90,341,192	95.5	6,772,894	7.5
繰延資産						
創業費	27,977		33,572		5,595	
繰延資産合計	27,977	0.0	33,572	0.0	5,595	16.7
資産合計	104,183,040	100.0	94,593,663	100.0	9,589,377	10.1

アムクス赤坂門タワー取得(平成18年9月1日付け)資金が滞留

(仮称)シティハウス天神けやき通りの取得手付金+114百万円

大博通りビジネスセンター取得

(単位:千円)

科目	第4期 (平成18年8月31日現在)		第3期 (平成18年2月28日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	232,183		313,223		81,039	
短期借入金	8,100,000		15,100,000		7,000,000	
未払金	46,319		41,889		4,430	
未払費用	250,629		228,055		22,574	
未払法人税等	975		1,036		61	
前受金	535,254		481,088		54,165	
預り金	736,848		473,399		263,448	
流動負債合計	9,902,209	9.5	16,638,691	17.6	6,736,482	40.5
固定負債						
長期借入金	34,600,000		18,600,000		16,000,000	
預り敷金保証金	103,128		107,661		4,533	
信託預り敷金保証金	8,694,810		8,382,254		312,555	
デリバティブ負債	128,594		-		128,594	
固定負債合計	43,526,532	41.8	27,089,916	28.6	16,436,616	60.7
負債合計	53,428,742	51.3	43,728,608	46.2	9,700,134	22.2
純資産の部						
投資主資本						
1.出資総額	49,167,800	47.2	-	-	49,167,800	-
2.剰余金						
当期末処分利益	1,715,092		-	-	1,715,092	
剰余金合計	1,715,092	1.6	-	-	1,715,092	-
投資主資本合計	50,882,892	48.8	-	-	50,882,892	-
II 評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	128,594		-	-	128,594	
評価・換算差額等合計	128,594	0.1	-	-	128,594	-
純資産合計	50,754,298	48.7	-	-	50,754,298	-
負債・純資産合計	104,183,040	100.0	-	-	104,183,040	-
出資の部						
出資総額						
出資総額	-	-	49,167,800	52.0	49,167,800	-
剰余金						
当期末処分利益	-	-	1,697,255		1,697,255	
剰余金合計	-	-	1,697,255	1.8	1,697,255	-
出資合計	-	-	50,865,055	53.8	50,865,055	-
負債・出資合計	-	-	94,593,663	100.0	94,593,663	--

大博通りビジネスセンター取得資金+7,000百万円
長転に伴う短期借入金の返済16,000百万円
アムクス赤坂門タワー取得資金+2,000百万円

長転実施

第4期(平成18年8月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	第4期(184日) 自平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	第3期(181日) 自平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
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	1,716,102	1,698,288
減価償却費	619,112	562,577
創業費償却	5,595	5,595
受取利息	368	20
支払利息	171,148	133,328
営業未収入金の増加・減少額	201,166	49,316
未収消費税等の増加・減少額	89,196	1,595,230
営業未払金の増加・減少額	86,287	35,576
未払金の増加・減少額	25,103	99,281
未払費用の増加・減少額	12,673	33,046
前受金の増加・減少額	54,165	15,605
預り金の増加・減少額	251,306	268,582
前払費用の増加・減少額	53,923	40,161
長期前払費用の増加・減少額	7,808	16,512
その他	7,898	33,146
小計	2,408,557	3,784,407
利息の受取額	368	20
利息の支払額	161,247	99,974
法人税等の支払額	1,109	2,204
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,246,568	3,682,249
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	786,459
信託有形固定資産の取得による支出	7,380,419	4,822,962
手付金支払による支出	114,960	—
預り敷金保証金の収入	—	109,928
預り敷金保証金の支出	4,533	2,266
信託預り敷金保証金の収入	399,921	393,015
信託預り敷金保証金の支出	75,223	120,276
投資有価証券の取得による支出	20,212	3,401,421
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,195,428	8,630,441
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	20,700,000	8,100,000
短期借入金の返済による支出	27,700,000	1,000,000
長期借入金の借入による収入	16,000,000	—
分配金の支払額	1,696,208	1,740,716
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,303,791	5,359,283
現金及び現金同等物の増加・減少額	2,354,931	411,091
現金及び現金同等物の期首残高	4,010,386	3,599,294
現金及び現金同等物の期末残高	6,365,317	4,010,386

大博通りビジネスセンター取得

平成18年8月長転実施

第5期・第6期業績予想

項目	第6期(予想) 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日 (184日)	第5期(予想) 自平成18年9月1日 至平成19年2月28日 (181日)	第4期(実績) 自平成18年3月1日 至平成18年8月31日 (184日)	第3期(実績) 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日 (181日)
営業収益	5,088百万円	4,803 百万円	4,496 百万円	4,050 百万円
営業利益	-	-	1,983 百万円	1,751 百万円
経常利益	1,886百万円	1,822 百万円	1,716 百万円	1,698 百万円
当期純利益	1,884百万円	1,819 百万円	1,715 百万円	1,697 百万円
1口当たり分配金	17,600円	17,000 円	18,632 円	18,438 円

前提条件

運用資産	既保有資産(10物件+匿名組合出資持分)+今後取得予定の2物件 【第5期取得済資産】アメックス赤坂門タワー、スクエアモール鹿児島宇宿 【第5期取得予定】(仮称)熊本インターコミュニティSC、【第6期取得予定】(仮称)原サティ		
発行済投資総口数	公募増資(平成18年9月7日払込)後の107,050口		
有利子負債	平成19年8月期末時点445億円、LTV(有利子負債/総資産)約38%		
営業収益	取得済資産の一定の稼働率上昇・売上変動要素等を反映		
営業費用	減価償却費	平成19年2月期:約671百万円、	平成19年8月期:約726百万円
	資産運用報酬等	平成19年2月期:約328百万円、	平成19年8月期:約356百万円
営業外費用	新投資口発行費用	繰延資産計上し定額法による償却	
	借入関連費用	平成19年2月期:約341百万円、	平成19年8月期:約413百万円

(注)上記の予想数値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

財務指標

項目	第4期 実績値	第3期 実績値	備考(指標の定義等)
実質運用期間	184日	181日	
総資本経常利益率(ROA) 年換算値	3.4%	3.8%	経常利益金額/(期首総資産額+期末総資産額)/2
純資産当期純利益率(ROE) 年換算値	6.7%	6.7%	当期純利益金額/(期首純資産額+期末純資産額)/2
自己資本比率	48.7%	53.8%	純資産額/総資産額
総資産有利子負債比率	41.0%	35.6%	期末有利子負債額/期末総資産額
長期有利子負債比率	81.0%	55.2%	長期借入金/期末有利子負債額
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	14.6	17.9	(当期純利益+支払利息+減価償却費)/支払利息
1口当たり純資産額	551,377円	552,580円	
公募増資後の1口当たり実質純資産額(想定)	636,696円		(第4期末出資総額+増資払込額+(不動産鑑定額-不動産簿価))/ 増資後発行済投資口数107,050口
公募増資後の実質NAV倍率(想定)	1.33倍		平成18年9月末投資口価格/公募増資後1口当たり純資産額(想定)
1口当たりFFO	25,358円	24,550円	(当期純利益+当期減価償却費)/期末発行済投資口総数92,050口
1口当たり分配金	18,632円	18,438円	

物件運用状況

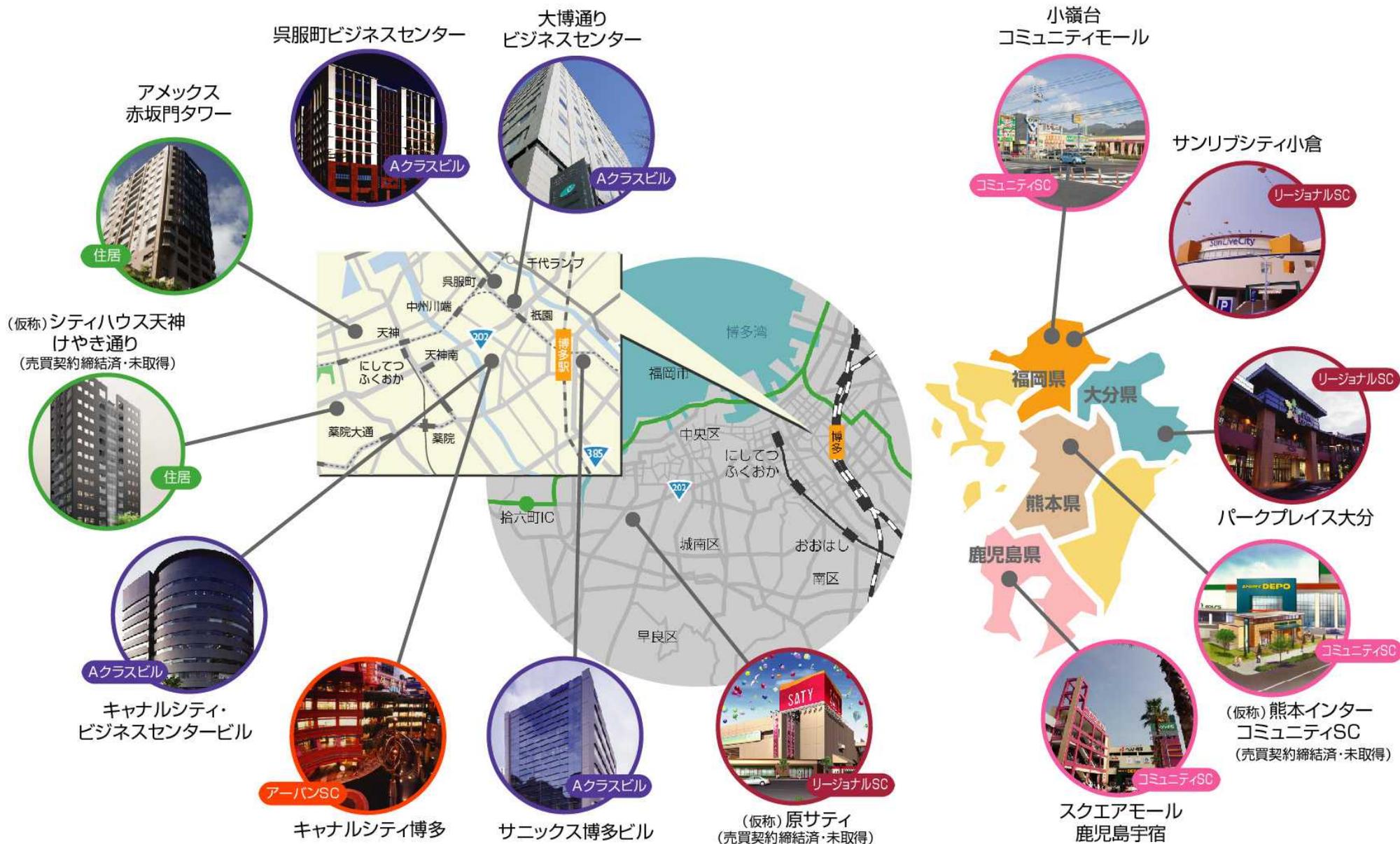


Portfolio Operation Strategy

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売上好調

ポートフォリオマップ

(平成18年10月18日現在)



ポートフォリオ一覧

(平成18年8月31日現在)

物件名	用途	築年数	取得(予定) 価額(百万円) ^(注1)	直近鑑定 評価額 (百万円)	取得CAP ^(注2) (%)	鑑定CAP ^(注3) (%)	テナント 数	賃貸 可能面積 (m ²)	稼働率 (%)
キャナルシティ博多	商業施設	10年4ヶ月	32,000	34,700	6.0	5.3	25	47,858.67	100.0
パークプレイス大分	商業施設	4年4ヶ月	15,700	18,200	6.5	5.9	80	100,664.83	99.5
サンリブシティ小倉	商業施設	1年5ヶ月	6,633	7,130	6.6	6.0	1	61,450.22	100.0
小瀬台コミュニティモール	商業施設	15年5ヶ月 ^(注4)	740	780	7.1	7.0	4	3,743.12	100.0
スクエアモール鹿児島宇宿	商業施設	平成18年9月 竣工	5,300	5,370	6.2	6.1	—	—	—
(仮称)熊本インターコミュニティSC	商業施設	平成18年10月 竣工予定	2,400	2,420	6.5	6.4	—	—	—
(仮称)原サティ	商業施設	29年10ヶ月	5,410	5,550	6.8	6.6	—	—	—
商業施設合計	—	—	68,183	74,150	—	—	110	213,716.84	99.7
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	オフィスビル	10年4ヶ月	14,600	15,600	6.2	5.5	44	23,011.85	96.5
呉服町ビジネスセンター	オフィスビル	2年10ヶ月	11,200	12,700	6.2	5.6	19	19,906.21	100.0
サニックス博多ビル	オフィスビル	5年3ヶ月	4,400	4,780	5.9	5.4	13	6,293.67	100.0
大博通りビジネスセンター	オフィスビル	4年4ヶ月	7,000	7,560	6.0	5.5	64	14,651.87 ^(注5)	98.3
オフィスビル合計	—	—	37,200	40,640	—	—	140	63,863.60	98.4
(仮称)シティハウス天神けやき通り	住居	平成19年11月 竣工予定	1,111	1,120	5.4	5.3	—	—	—
アメックス赤坂門タワー	住居	1年1ヶ月	2,060	2,060	5.4	5.3	(38)	(4,755.14)	(56.6)
住居合計	—	—	3,171	3,180	—	—	—	—	—
全物件合計	—	—	108,554	117,970	—	—	250	277,580.44	99.4
平均^(注6)	—	7年5ヶ月	8,350	—	6.2	5.6	—	—	—

その他資産

銘柄名	資産の種類	取得価額 (百万円)	想定IRR ^(注7) (%)
有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名 組合出資持分	優先匿名 組合出資持分	3,400	8.0

第4期末の鑑定評価額合計と 取得(予定)価額合計の差は



(注1)「取得(予定)価額」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。(注2)取得CAPは、鑑定評価(調査報告書を含みます)における直接還元法NCFを取得(予定)価額で除して算定しています。(注3)鑑定CAPは、鑑定評価(調査報告書を含みます)の直接還元法における還元利回りを記載しています。(注4)構成している物件の築年数が異なるため、延床面積を加重平均した数値を記載しています。(注5)大博通りビジネスセンターの賃貸可能面積は、オフィス棟11,224.49m²と住宅棟3,427.38m²の合計値です。(注6)築年数平均は取得(予定)価額を加重平均(未竣工物件は築年数0とします。)した数値を、取得(予定)価額平均は取得(予定)価額を単純平均した数値を、稼働率平均は平成18年8月31日現在保有している8物件の合計賃貸面積を合計賃貸可能面積で除して算定した数値を記載しています。(注7)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」によるものです。(注8)上記一覧中、括弧書きで記載している数値は各合計欄の数値に含まれません。

第4期(平成18年8月期)賃貸事業収支

(百万円)

科目	期別	第4期	第3期	増減
	(計算期間)	平成18年3月1日 ～平成18年8月31日	平成17年9月1日 ～平成18年2月28日	金額
	(運用期間)	184日	181日	
不動産賃貸事業収益合計		4,360	4,050	309
	不動産賃貸収益	4,231	3,879	351
	その他 不動産賃貸収益	128	171	42
不動産賃貸事業費用合計		2,123	1,959	164
	外注委託費	920	886	34
	修繕費	39	31	7
	原状回復費	2	24	22
	公租公課	300	245	55
	損害保険料	29	30	0
	減価償却費	619	562	56
	その他 不動産賃貸費用	211	177	34
不動産賃貸事業損益 (= -)		2,236	2,091	145
NOI (= + 減価償却費)		2,855	2,654	201
NOI 利回り (年換算/取得価額)		6.2%	6.4%	

NOI 前期比増減要因

+ 要因

大博通りビジネスセンター 期初組入れ + 232百万円
 取得済資産の通期稼働 + 46百万円
 - サニックス博多ビル(第3期152日 通期) 26百万円
 - 小嶺台コミュニティモール(第3期71日 通期) 20百万円
 主要商業施設売上好調による売上歩合賃料増加 + 46百万円
 - サンプシティ小倉 28百万円
 - キャナルシティ博多 13百万円
 - パークプレイス大分 5百万円

- 要因

取得済資産の固都税支払開始 71百万円
 - サンプシティ小倉 47百万円
 - サニックス博多ビル 17百万円
 - 小嶺台コミュニティモール 7百万円
 前期テナント退去に伴う受取違約金及び受贈益剥落 26百万円
 キャナルシティ・ビジネスセンタービルの低稼働率推移による賃貸収益減少(期中平均:3期97.7% 4期95.3%) 12百万円

第4期(平成18年8月期)物件別賃貸事業収支

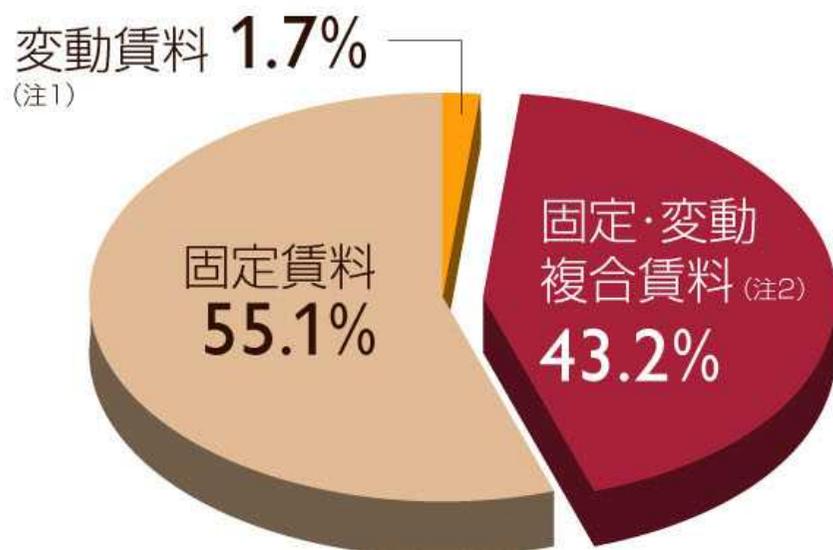
(百万円)

科目	キャナルシティ博多	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	小領台コミュニティモール	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	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
	(計算期間)	第4期	第4期	第4期	第4期	第4期	第4期	第4期
	(運用期間)	184日	184日	184日	184日	184日	184日	169日
不動産賃貸事業収益合計	1,387	912	290	35	674	559	205	293
不動産賃貸収益	1,363	893	290	34	673	493	190	293
その他 不動産賃貸収益	24	19	0	1	1	66	15	0
不動産賃貸事業費用合計	651	523	105	13	327	281	92	126
外注委託費	322	267	8	1	170	73	19	56
修繕費	3	14	-	0	5	12	1	1
公租公課	70	74	47	6	46	38	17	-
損害保険料	8	6	2	0	5	3	1	1
減価償却費	174	118	45	3	82	94	35	64
その他 不動産賃貸費用	72	42	0	0	16	60	18	2
不動産賃貸事業損益 (= -)	736	388	184	21	347	278	112	167
NOI (= +減価償却費)	910	507	230	25	429	372	147	231
NOI利回り(年換算/取得価額)	5.6%	6.4%	6.9%	6.9%	5.8%	6.6%	6.7%	7.2%

売上連動賃料制

テナント賃料体系別グラフ

(第4期賃料実績ベース)



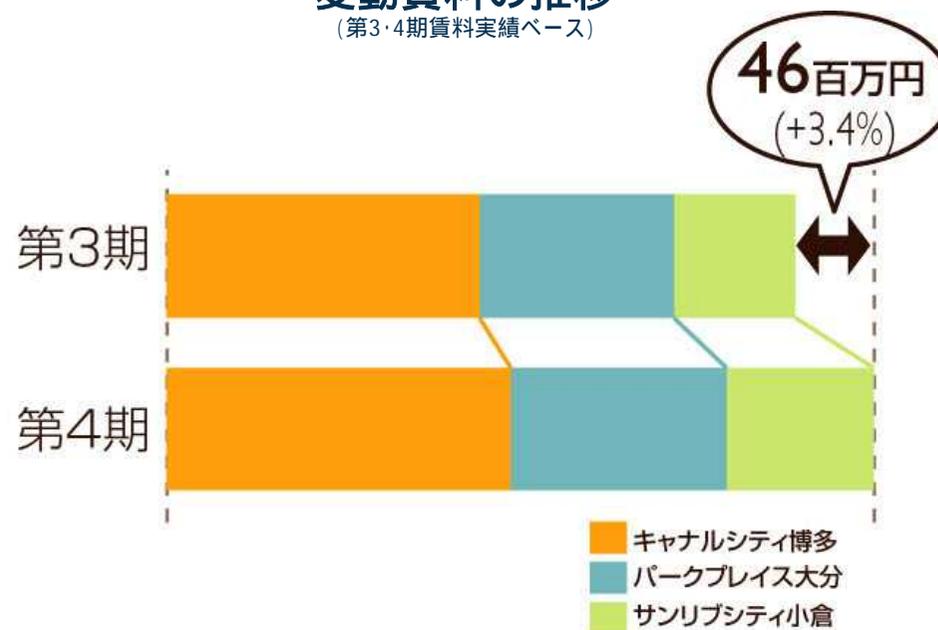
(注1) 完全な売上歩合賃料です。

(注2) 最低保証付売上歩合賃料制とボーナス歩合賃料付固定賃料制の2種類により構成されます。

(注3) 第4期末(平成18年8月31日)時点のテナントが第4期中に支払った賃料(共益費含まず)を分析・集計しています。

固定・変動複合賃料及び変動賃料の推移

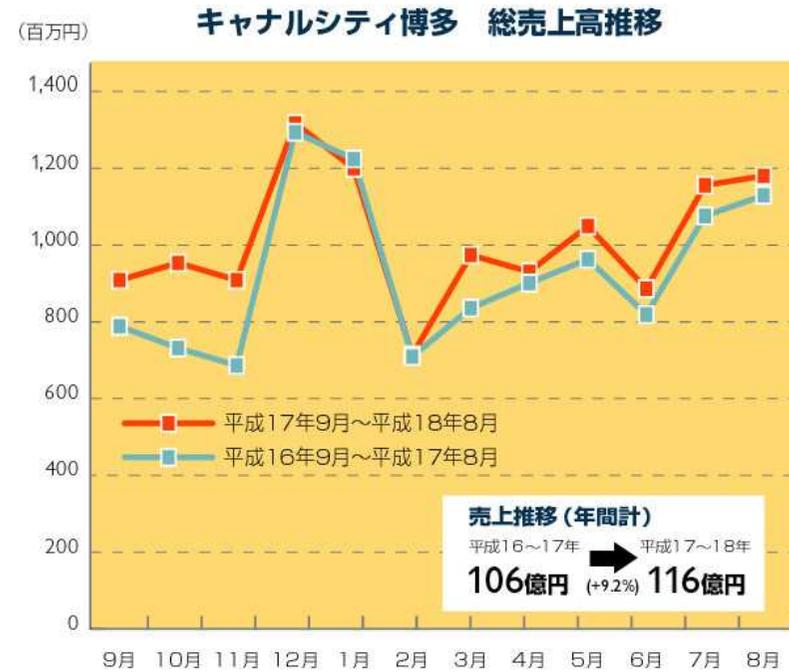
(第3・4期賃料実績ベース)



(注) 第3期末(平成18年2月28日)及び第4期末(平成18年8月31日)時点のテナントがそれぞれの期中に支払った賃料(共益費含まず)を分析・集計しています

キャナルシティ博多売上推移

(平成18年8月31日現在)



(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)は除きます。

売上増寄与テナント

【コムサストア】

外部テナントを活用し生活提案型店舗に
リニューアル [平成16年12月4日オープン]

【ZARA(ザラ)】

人気のヨーロッパ衣料SPAが国内最大規模で出店
[平成17年8月12日オープン]

【ブランドオフ】

九州初出店となる人気ブランドショップを誘致
[平成17年9月16日オープン]

【ユナイテッド・シネマ】

『ダ・ヴィンチ・コード』や『ゲド戦記』など人気作品
の上映が続き集客増



テナント入替等で鮮度を保ち、開業10年経った現在でも増収実現

パークプレイス大分売上推移

(平成18年8月31日現在)



パークプレイス大分 総売上高推移



(注)パークプレイス大分の各店舗の売上高を月別に集計したものです。

トピックス



周辺街づくり進展により、更なる来場者数増加を期待

サンリブシティ小倉売上動向

(平成18年8月31日現在)



サンリブシティ小倉 総売上高推移

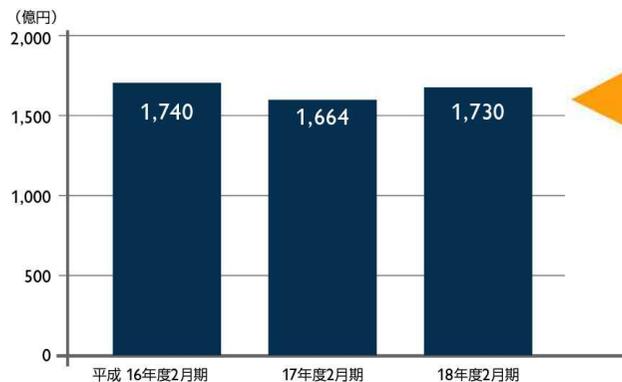


サンリブシティ小倉の月別の売上高の実額を削除して記載したものです。
株式会社サンリブから実額を開示することについて了承が得られておりません。

トピックス

【株式会社サンリブ 会社概要】

売上高の推移



日本経済新聞
(2004年5月18日、
2005年5月21日、
2006年6月22日)より

生鮮仕入力

- 生鮮三品(肉、魚、野菜)それぞれの市場で強い企業との太いパイプを活かした仕入力
- 鮮度が高く競争力のある価格設定

物件別稼働率の推移

(平成18年8月31日現在)



● 新規大型テナント
 (コカ・コーラ・ウェスト・ジャパン)
 入居
 ● 館内増床等で
 リースアップ

第3期末 93.5%
 ↓
 第4期末 96.5%
 ↓
 9/30現在 99.3%

(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。

投資戦略



Investment Strategy

適正価格、良質物件での着実な成長

第6期新規取得予定物件 (仮称)原サティ



(注) 本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



平成19年3月1日取得予定

- 取得予定価額: 5,410百万円
 - 鑑定評価額(調査価額): 5,550百万円
 - 取得CAP*: 6.8%(予定)
- *取得契約時の調査報告書における直接還元法NCF/
取得予定価額

概要(予定)

- 所在地: 福岡市早良区原六丁目
- 延床面積: 27,580.75m²(注)
- 建築時期: 昭和51年10月26日(取得時に全面リニューアル予定)
- PM会社: 福岡地所株式会社

(注)登記簿上の数値です。

店舗

- サティ

特徴

- 福岡近郊の商業施設立地として最高のエリア
3km圏内28.6万人(首都圏都市近郊部に匹敵)
同規模以上競合店の空白地帯
- 旧ダイエー店舗を大規模リニューアル後、福岡市内サティ初出店
地元住民からもサティ出店に強い期待
- 株マイカル九州(イオン連結子会社)との12年間定期借家契約
売上歩合付固定賃料、中途解約不可、賃料減額不可
- マーケットレポート売上予測60億~70億(旧ダイエー売上50億~75億)
「安定的な賃料支払力がある店舗」(マーケットレポートより)
旧ダイエー時代より賃料大幅減

第6期新規取得予定物件 (仮称)原サティ



人口総数
資料：平成12国勢調査
単位：人/1kmメッシュ

1,000未満	1,000未満
1,000以上 ~ 5,000未満	1,000以上 ~ 5,000未満
5,000以上 ~ 10,000未満	5,000以上 ~ 10,000未満
10,000以上 ~ 15,000未満	10,000以上 ~ 15,000未満
15,000以上 ~ 30,000未満	15,000以上 ~ 30,000未満

商圈が厚いが競合店が少ないエリア。
まちづくり三法により競合新規出店リスク小。

★は、原SATYを中心とした半径5km以内に現存する、店舗面積5,000㎡以上のスーパー、食品スーパー及びGMSを示す(マーケットレポートより転記)
原SATYの店舗面積は約17,000㎡

株式会社マイカル九州 会社概要

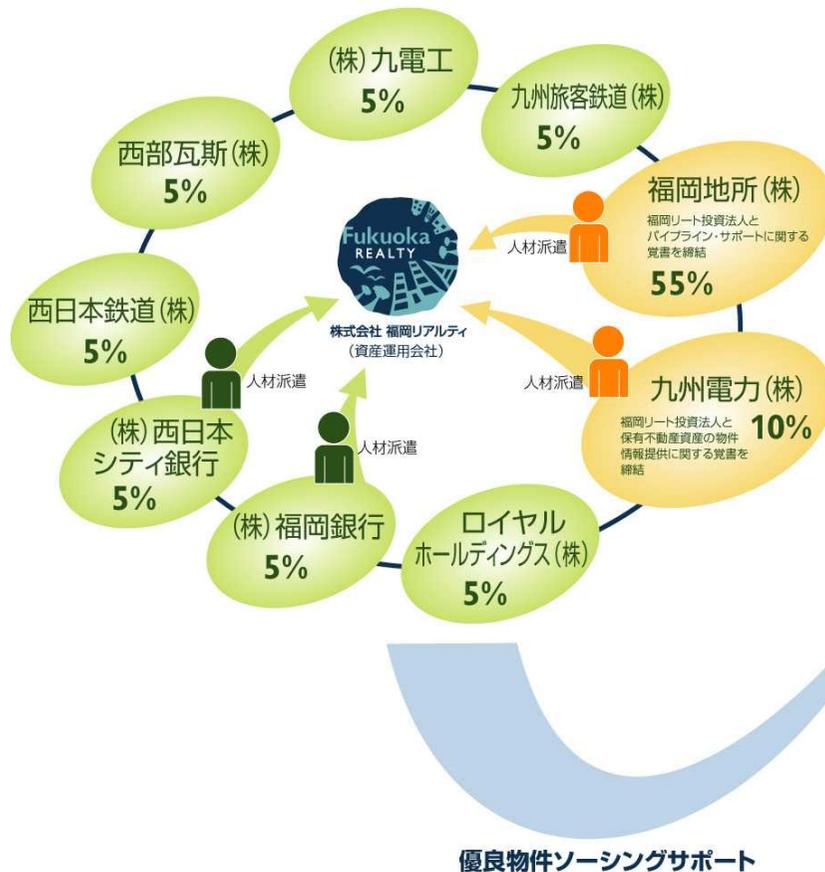
資本金：	9億円
売上高：	445億円 (平成18年2月期)
株主構成：	イオン(株) 66.6%
	九州電力(株) 11.1%
	(株)福岡銀行 5.0%
	(株)西日本シティ銀行 5.0%
	福岡地所(株) 4.4%
	コカ・コーラウエストジャパン(株) 3.8%
	(株)ゼンリン 3.3%
	(2003年12月26日付 日本食糧新聞より)

イオングループ内で、総合スーパー事業を担う。



スポンサーによる外部成長バックアップ

強固なスポンサーネットワークを生かし、過当競争を回避した良質・着実な成長



全物件
加重平均
取得CAP
6.2%

	取得(予定)物件
(仮称)原サティ 取得CAP 6.8%	(仮称)原サティ 取得価額:54.1億円(予定) 取得CAP:6.8%(予定) 取得時期: 平成19年3月1日(予定)
第4期取得物件 加重平均取得CAP 6.0%	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div> アゼックス赤坂門タワー 取得価額:20.6億円 取得CAP:5.4% 取得時期: 平成18年9月1日 </div> <div> 大博通りビジネスセンター 取得価額:70億円 取得CAP:6.0% 取得時期: 平成18年3月16日 </div> <div> (仮称)シティハウス天神ばやし通り 取得価額:11.1億円(予定) 取得CAP:5.4%(予定) 取得時期: 平成19年12月20日(予定) </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div> スクエアアモール鹿児島宇宿 取得価額:53億円 取得CAP:6.2% 取得時期:平成18年9月28日 </div> <div> (仮称)熊本イシタラコミュニティSC 取得価額:24億円(予定) 取得CAP:6.5%(予定) 取得時期:平成18年10月31日(予定) </div> </div>
第3期以前取得物件 加重平均取得CAP 6.2%	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div> キャナルシティ博多 取得価額:320億円 取得CAP:6.0% 取得時期: 平成16年11月9日 </div> <div> パークプレイス5分 取得価額:157億円 取得CAP:6.5% 取得時期: 平成16年11月9日 </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div> キャナルシティ・ビジネスセンタービル 取得価額:146億円 取得CAP:6.2% 取得時期: 平成16年11月9日 </div> <div> 呉服町ビジネスセンター 取得価額:112億円 取得CAP:6.2% 取得時期: 平成16年11月9日 </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div> サンリブシティ小倉 取得価額:66.3億円 取得CAP:6.6% 取得時期: 平成17年7月1日 </div> <div> サニックス博多ビル 取得価額:44億円 取得CAP:5.9% 取得時期: 平成17年9月30日 </div> <div> 小倉台コミュニティモール 取得価額:7.4億円 取得CAP:7.1% 取得時期: 平成17年12月20日 </div> </div>

福岡地所グループ主要開発案件

福岡地所株式会社 会社概要(平成18年5月期決算)

売上高 : 194億円
 経常利益 : 34億円
 総資産 : 864億円
 株主資本 : 143億円
 事業内容 : 福岡を拠点に都市開発、住宅開発、商業施設・オフィスの開発・運営等を展開



リバーウォーク北九州



マリナシティ福岡

天神きらめき通りビル
(岩田屋新館)

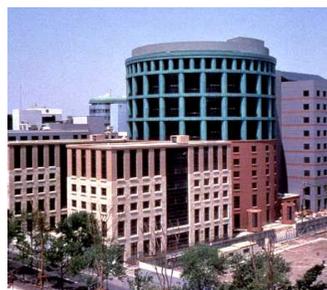
博多座西銀再開発ビル



博多駅前ビジネスセンター

ネクサス百道
レジデンシャルタワー

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

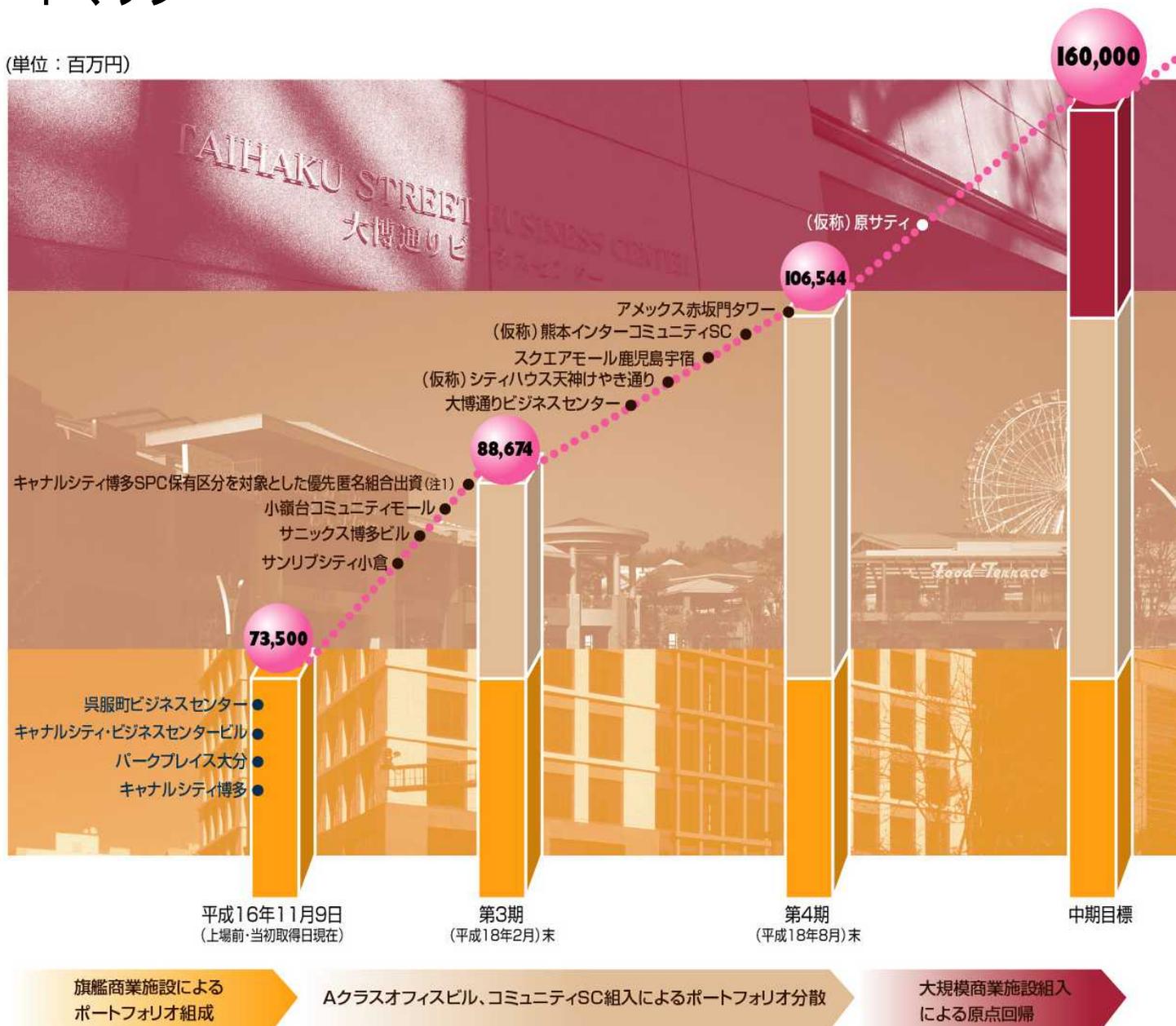


ハイアット・レジデンシャルスイート・福岡

注)平成18年10月20日現在、福岡リート投資法人がこれらの物件を取得する予定はありません。

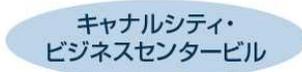
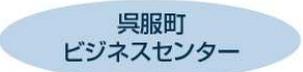
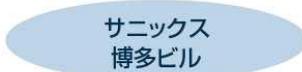
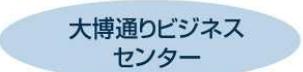
外部成長ロードマップ

(単位：百万円)



(注1) キャナルシティ博多SPC保有区分を運用資産として営業する特別目的会社「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です。
 (注2) 平成18年10月18日現在の保有物件及び取得予定物件(約定ベース)の取得(予定)価額にて算出しています。

投資カテゴリー

用途	カテゴリー	定義・主な投資ポイント	(注)	
			投資比率 (取得(予定)価額ベース)	中期目標 投資比率
商業施設	アーバン	<ul style="list-style-type: none"> ●路面店、百貨店、大型専門店 ●都心繁華街に立地 	29.5%	30~50%
	リージョナル	<ul style="list-style-type: none"> ●郊外広域集客型SC ●幹線道路に近い立地 ●商圈において優位性を持つ規模の有無 ●専門店テナントの顔ぶれ   	25.6%	15~25%
	コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ●生活密着型SC ●ロードサイドのカテゴリーキラー ●生鮮スーパーを核に書店・飲食等を複合したネイバーフッドSC   	7.8%	5~15%
オフィスビル	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> ●独自Aクラス基準(立地、規模、スペック、築年数等でカテゴリー分け)を満たす優良物件    	34.3%	25~40%
その他	住居	<ul style="list-style-type: none"> ●立地、建物スペック、耐震性  	2.9%	5%未満

(注) 平成18年10月18日現在の保有物件及び取得予定物件(約定ベース)の取得(予定)価額にて算出しています。

中期的に伸ばしたいカテゴリーはアーバンSC

ショッピングセンター(SC)の業態進化



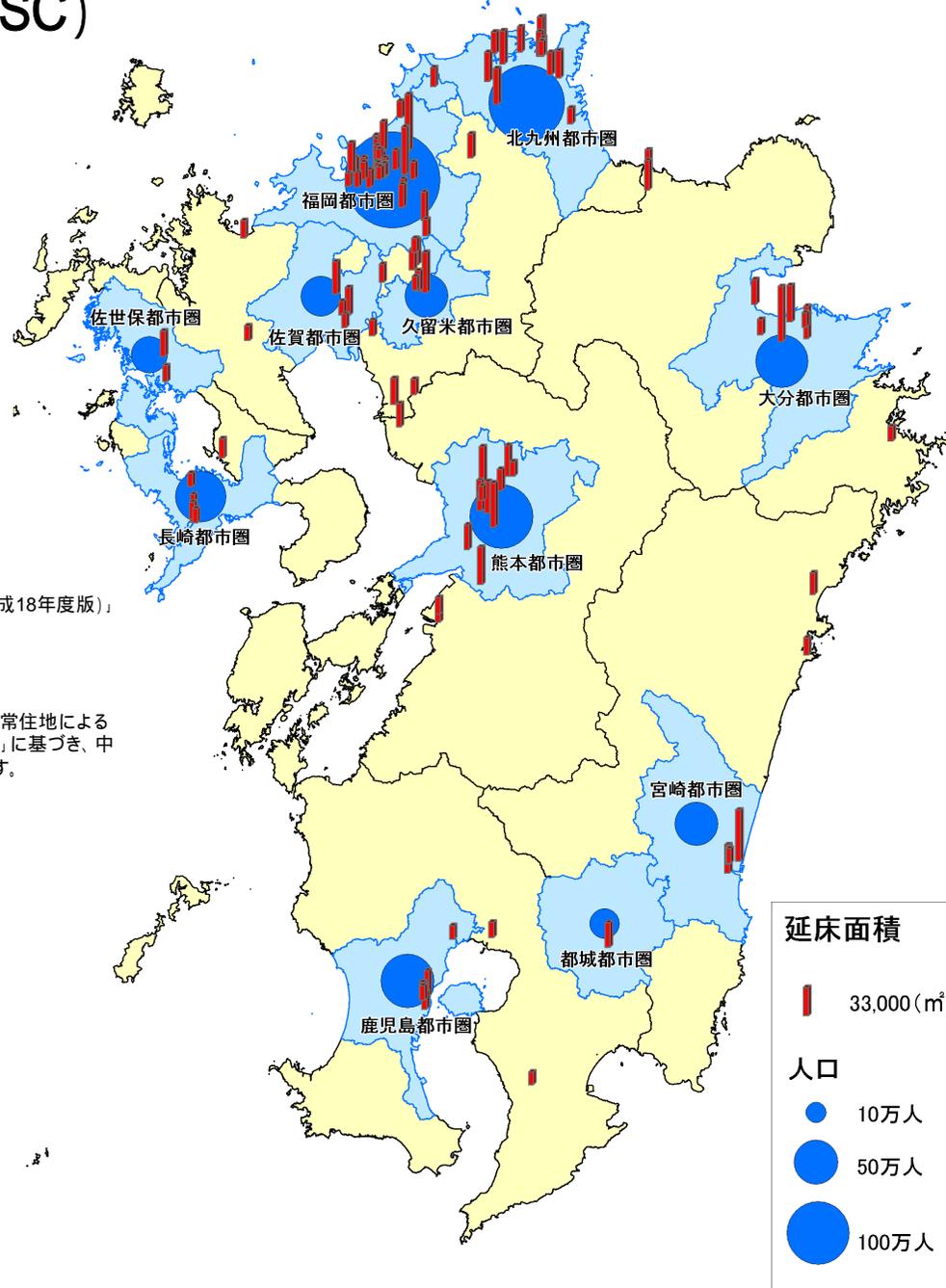
消費者ニーズ多様化に対応するため、SC業態は大きく3つの方向に進化

九州の主要ショッピングセンター(SC)

(出所) 延床面積: 日本政策投資銀行福岡支店「九州ハンドブック(平成18年度版)」
 延床面積15,000㎡以上のSCを記載
 人口: 総務省統計局平成12年「国勢調査」

(注1) グラフの長さは延床面積を表します。

(注2) 都市圏とは、中心市、及び総務省統計局平成12年国勢調査「常住地による
 従業・通学市区町村15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、中
 心市に10%以上の人口が通勤通学している市町村を言います。



財務戦略



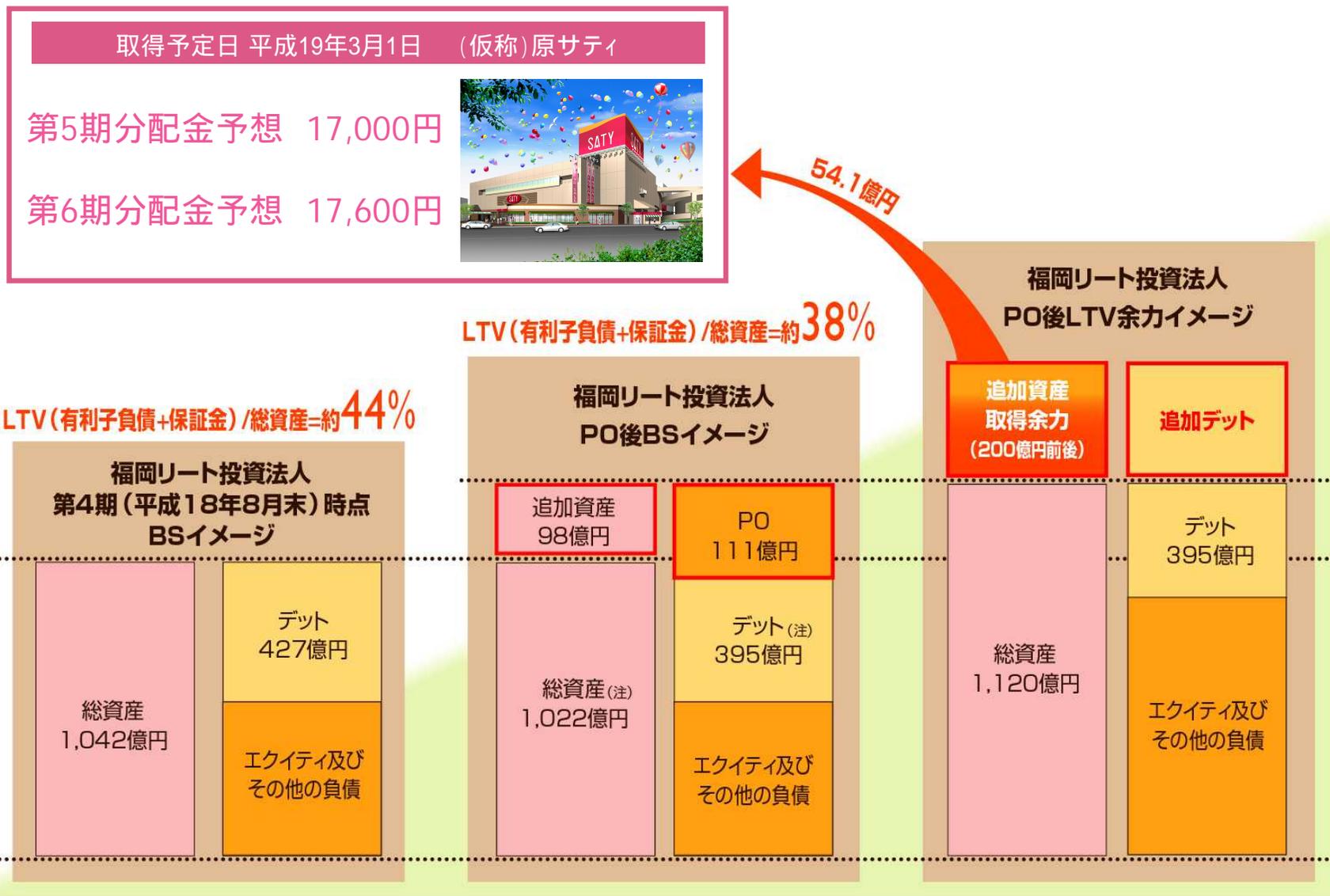
Financial Strategy

増資によるLTV余力創出
金利固定化実現

平成18年8-9月オファリング概要

オファリング形態	国内オファリング
投資口追加発行口数	15,000口
オファリング後発行済投資口総数	107,050口
ローンチ日	平成18年8月17日(木)
ブックビルディング期間	平成18年8月28日(月)～平成18年8月30日(水)
発行価格決定日	平成18年8月30日(水)
受渡日	平成18年9月8日(金)
ディスカウント率	2.0%
発行価格	766,360円
オファリング総額	11,495百万円
共同主幹事証券	日興シティグループ証券株式会社 三菱UFJ証券株式会社

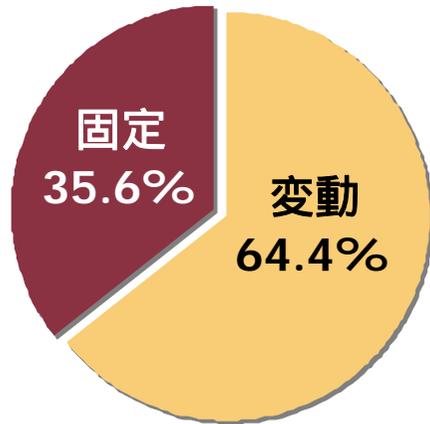
LTV余力活用



(注)アメックス赤坂門タワー取得のための短期つなぎ資金20億円返済考慮

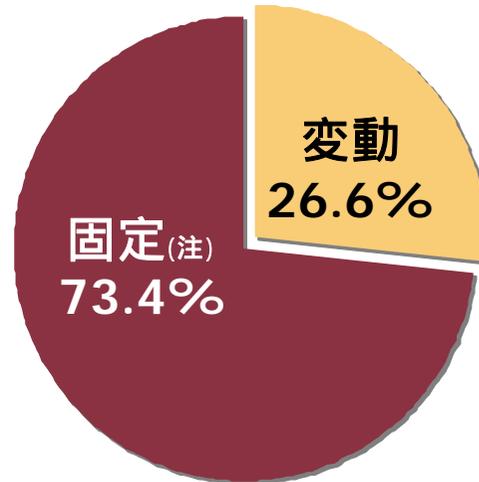
固定化実現

平成18年2月末 固定・変動比率



平成18年2月末時点
加重平均金利 0.84%
デュレーション 1.9年

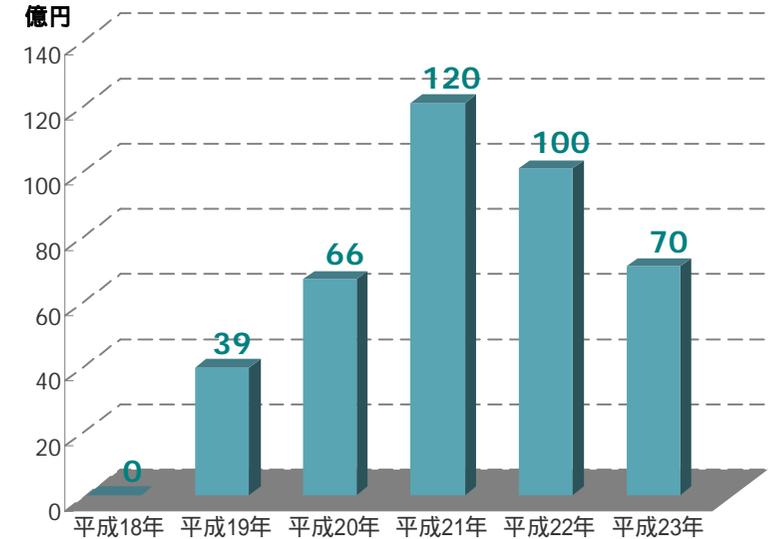
平成18年9月末 固定・変動比率



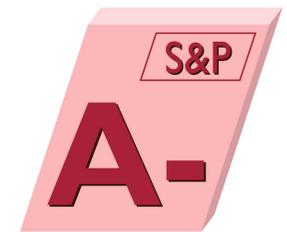
(注)固定には金利スワップ取引による金利固定化を行った借入金(変動金利)を含みます。

平成18年9月末時点
加重平均金利 1.50%
デュレーション 3.0年

平成18年9月末 返済期限の分散状況



返済期限



みずほコーポレート銀行、農林中央金庫、第一生命保険、信金中央金庫、住友信託銀行等との取引開始
みずほフィナンシャルグループをアレンジャーとする無担保シンジケートローン100億円調達

借入金明細

(平成18年9月30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)	摘要
短期 借入金	西日本シティ銀行	3,400,000,000	2006.2.27	2007.2.27	期日一括	0.79000% 平成18年9月30日から 平成18年10月31日まで(1)	無担保 無保証
	西日本シティ銀行	500,000,000	2006.3.31	2007.3.31		0.79000% 平成18年9月30日から 平成18年10月31日まで(1)	無担保 無保証
	小計	3,900,000,000					
長期 借入金	日本政策投資銀行	12,000,000,000	2004.11.9	2009.8.31	期日一括	1.39000%(2)	有担保、無保証
	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	2005.6.29	2008.6.23	期日一括	0.94000% 平成18年9月26日から 平成18年12月25日まで(1)	有担保、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	2006.8.25	2010.7.30	期日一括	1.92250%(3)	無担保、無保証
	福岡銀行	2,000,000,000	2006.8.25	2011.7.29	期日一括	2.05174%(2)	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%(2)	無担保、無保証
	第一生命保険	1,000,000,000	2006.8.25	2011.7.29	期日一括	2.05174%(2)	無担保、無保証
	新生銀行	1,000,000,000	2006.8.25	2011.7.29	期日一括	2.00174%(2)	無担保、無保証
	住友信託銀行	1,000,000,000	2006.9.29	2011.7.29	期日一括	1.80296%(2)	無担保、無保証
	小計	35,600,000,000					
合計	39,500,000,000						

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(4)	福岡銀行	3,000,000,000	2006.6.29	2007.6.29	無担保 無保証
コミットメント ライン契約(4)	福岡銀行	5,000,000,000	2006.8.25	2007.8.23	無担保 無保証
合計		8,000,000,000			

(1)変動金利での借入金です。(2)固定金利での借入金です。(3)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記載しております。(4)資金用途は、運転資金又は設備資金(追加資産取得資金等を含む。)です。

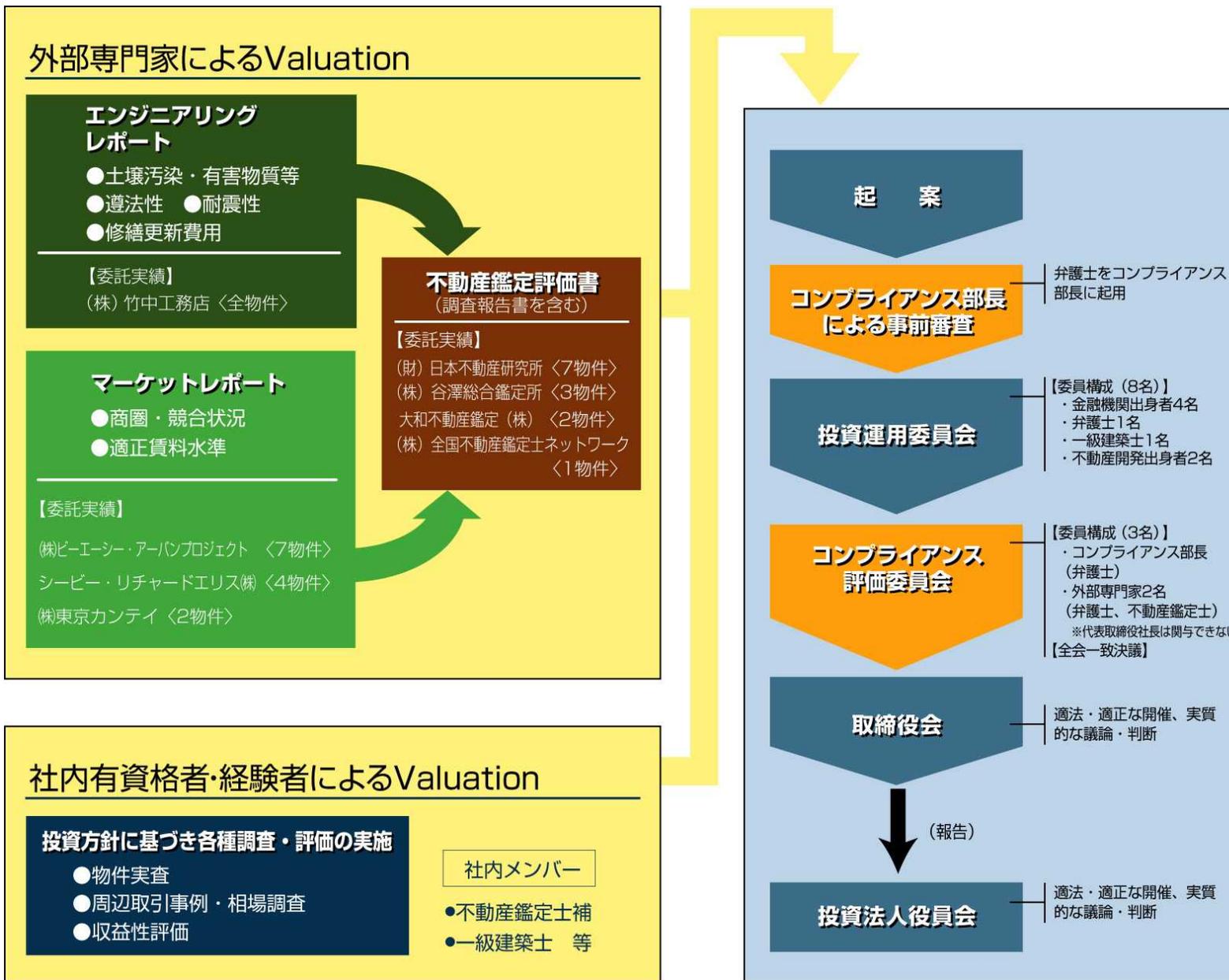
コンプライアンス



Compliance

資本市場のリスク感覚と一致したコンプライアンス体制

物件選定・意思決定プロセス



内部監査体制

規程を整備

福岡リート投資法人規程

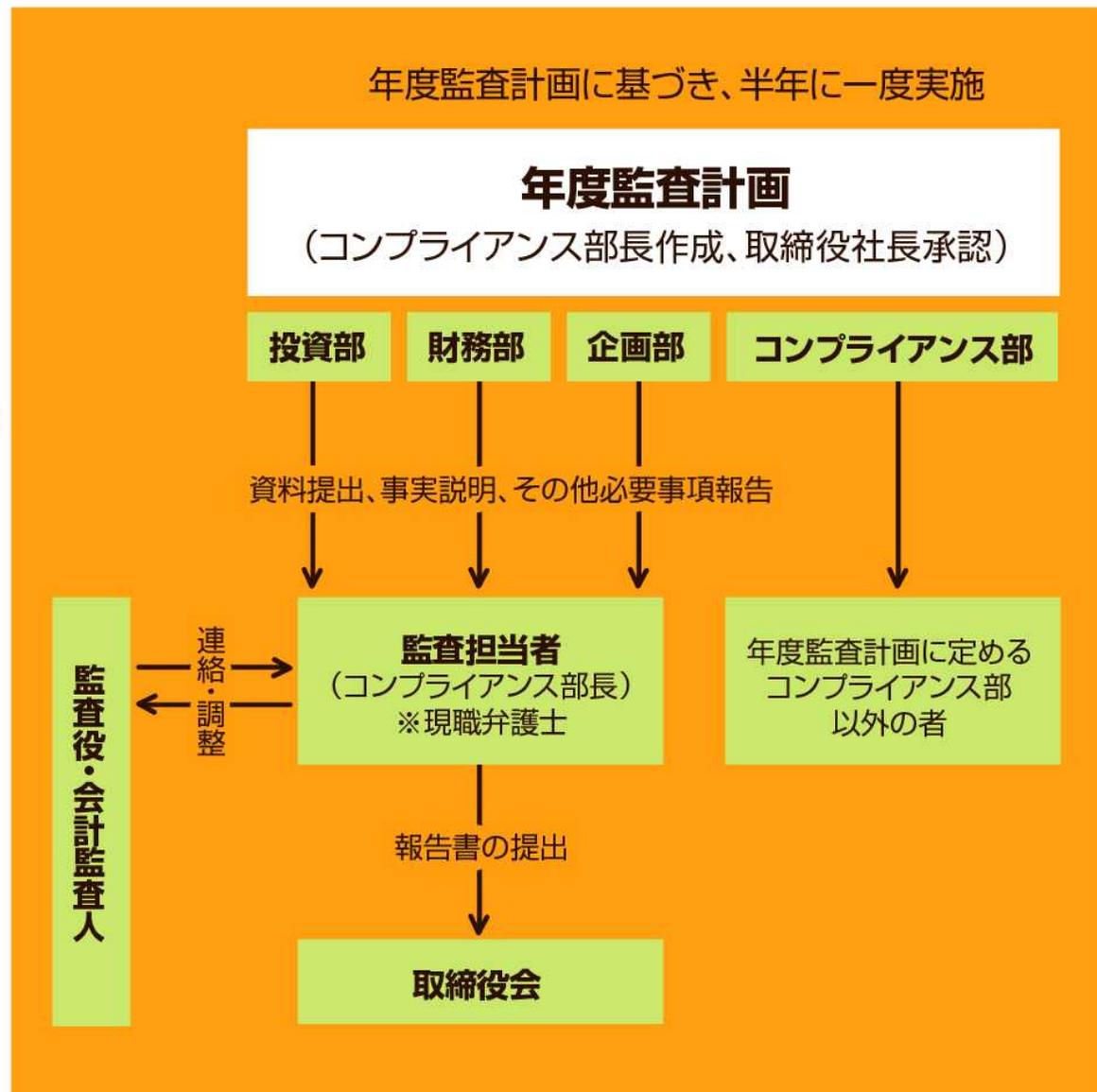
- ・規約
- ・個人情報保護方針
- ・投資口取扱規程
- ・投資主総会規程
- ・内部者取引管理規程
- ・コンプライアンス基本方針
- ・固定資産マニュアル
- ・倫理規程
- ・資金管理規程
- ・懲罰規程
- ・規定管理規程
- ・ディスクロージャー規程
- ・勘定科目処理規程
- ・役員会規程

株式会社福岡リアルティ規程

- ・定款
- ・取締役規程
- ・監査役監査規程
- ・経営会議規程
- ・投資運用委員会規程
- ・役員規程
- ・株式取扱規程
- ・株主総会規程
- ・内部取引等管理規程
- ・コンプライアンス基本方針
- ・コンプライアンス規程
- ・倫理規程
- ・不祥事等取扱規程
- ・人事関連規程
- ・組織規程
- ・業務分掌規程
- ・予算管理規程
- ・内部監査規程
- ・規程管理規程
- ・職務権限規程
- ・稟議規程
- ・経理規程
- ・リスク管理規程
- ・コンティンジェンシープラン
- ・セキュリティポリシー
- ・運用ガイドライン
- ・文書管理規程
- ・印章管理規程
- ・ディスクロージャー規程
- ・広告規程
- ・個人情報保護方針
- ・個人情報保護規程
- ・資金管理規程

チェック

内部監査により規程遵守状況をチェック



自然災害リスクへの対応

地震・水災への備え

水災リスク対応

	損害保険金 (注1)	利益保険金 (注2)	免責金額
アメックス 赤坂門タワー	12億7,856万円	-	0円
その他の物件	10億円	10億円	3万円

地震リスク対応

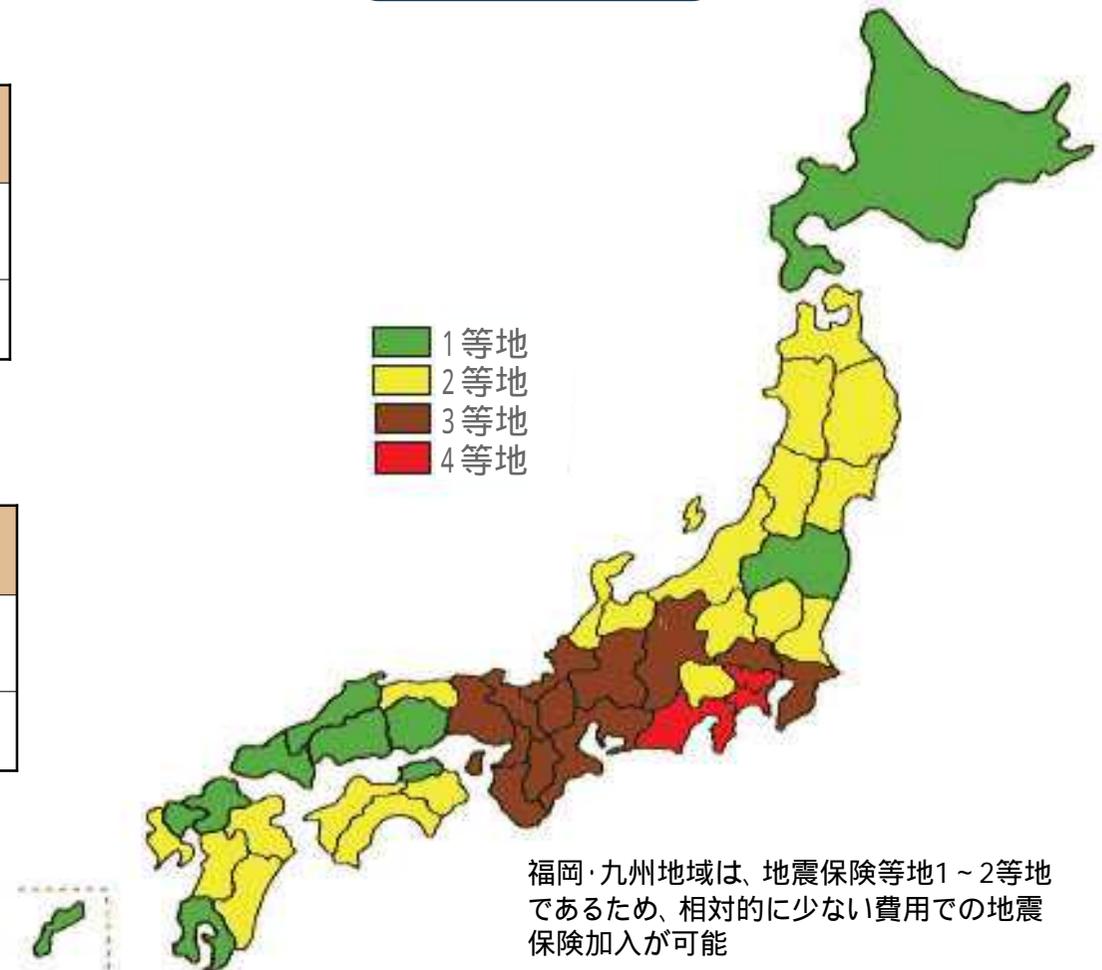
	損害保険金	利益保険金	免責金額
アメックス 赤坂門タワー	6億3,928万円	-	0円
その他の物件	15億円	-	1,000万円

(注1) 全ての保険金は、1事故における保険金です。

(注2) 利益保険金とは、災害により逸した利益(テナントからの賃料が入らない場合など)を保証するものです。

(注3) アメックス赤坂門タワーを除く(保有物件は、企業財産包括保険にまとめて加入しています。企業財産包括保険の支払事由は、他に火災、落雷破裂、爆発、風、ひょう、雪災、電氣的・機械的事故、上記以外の偶然な事故があります。アメックス赤坂門タワーは個別に保険加入しています。

【参考】地震保険等地図



出典：財務省ホームページ「地震保険の概要」

Appendix



Appendix

1. コンセプト
2. 投資方針
3. ポートフォリオサマリー
4. 建築確認検査機関
5. 物件概要
6. 平成17年、18年都道府県地価調査
7. 福岡市中心部の主要オフィスビル
8. オフィス賃貸市場動向
9. 人口成長
10. 消費動向
11. 投資口推移
12. Newsweek

コンセプト

1. 地域特化型リート

九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かし、投資主利益の最大化を目指す

Act Local

不動産はローカルなビジネス

- ・情報収集力における差別化（早さ、厚み）
- ・土地勘
- ・ネットワーク（行政、経済界）

Our Mission

福岡・九州地域に精通した資産運用会社が投資主の利益の最大化を目指す

Think Global

資本市場の論理

- ・説明責任、投資家との対話
- ・コンプライアンス遵守
- ・ファンドマネジメントスキル

2. 地域活性化、魅力ある街づくりへの貢献

国内外の投資主資金を地域不動産金融市場へ呼び込むことで、福岡・九州地域の街づくりを活性化。同時に保有物件からの収益を分配することで、地域成長を投資主へのリターンに反映



投資方針

投資対象エリア

60-90%

福岡都市圏

10-30%

その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10%
その他

“成長余力の高いマーケット”かつ
“競争優位を発揮できる得意分野”
重なる領域が投資対象

その他

ホテル、住居、物流施設、公共施設等

0-20%

オフィスビル

Aクラス、セール・アンド・リースバック

20-40%

商業施設

アーバン、リージョナル、コミュニティ

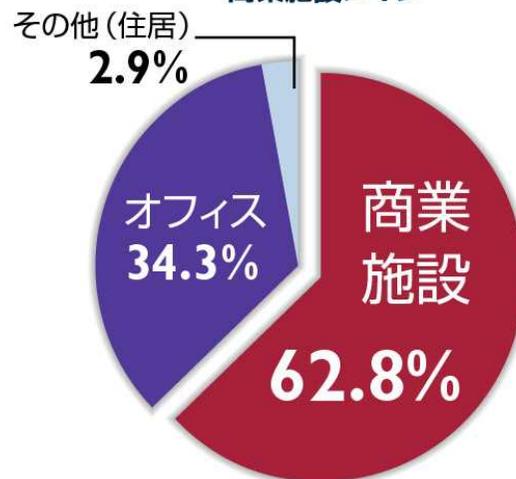
60-80%

投資タイプ

福岡・九州地域に特化



商業施設メイン



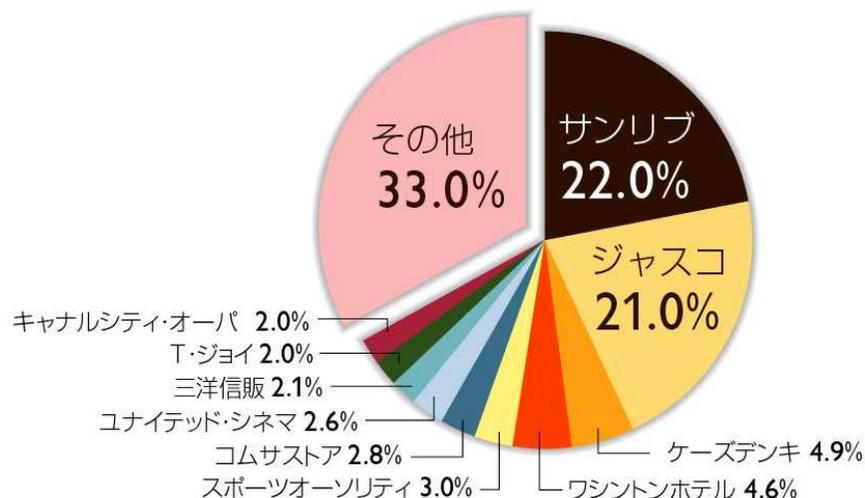
(注) 平成18年10月18日現在の保有物件および取得予定物件(約定ベース)による数値です。(仮称)熊本インターコミュニティSC、アメックス赤坂門タワー、(仮称)シティハウス天神けやき通り、(仮称)原サティは取得予定価額ベースです。優先匿名組合出資持分は含まれていません。

ポートフォリオ・サマリー

(平成18年8月31日現在)

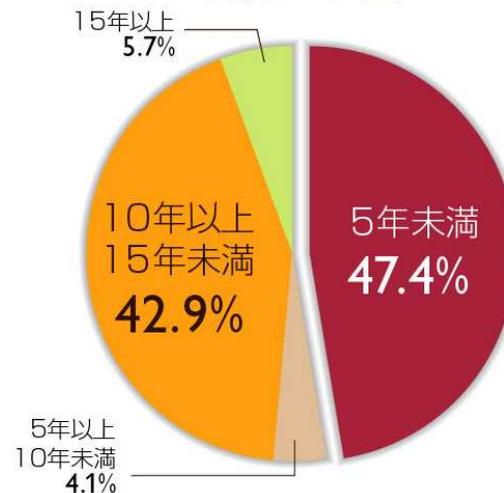
テナント上位10位

(賃貸面積ベース) (注1)



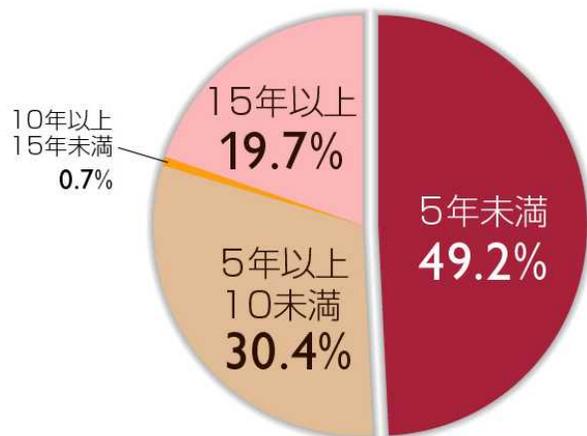
築年数別投資比率

(取得価額ベース) (注2)



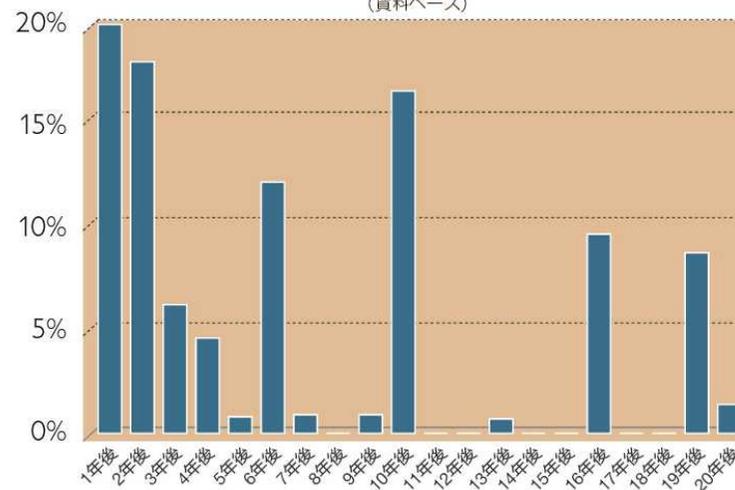
賃貸借契約残存期間別

(賃料ベース)



賃貸借契約満了日の分散状況

(賃料ベース)



(注1) 商業施設については、店舗名を記載しています。

(注2) 平成18年10月18日現在の保有物件及び取得予定物件(約定ベース)で算出しています。未竣工の物件は、築年数5年未満にカウントしています。

建築確認検査機関

物件名称	工事名称	設計者名	施工者名	建築確認機関	建築確認検査機関	
キャナルシティ博多	新築工事及び改修工事	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1)	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	
パークプレイス大分	新築工事及び増築工事	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	株式会社浅沼組、 株式会社フジタ	大分市	大分市	
サンリブシティ小倉	新築工事	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	
呉服町ビジネスセンター	新築工事	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	
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	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	
サニックス博多ビル	新築工事	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	
小嶺台コミュニティモール	スーパー協和棟	新築工事	泰徳設計事務所	株式会社真和工務店	北九州市	
	ダイソー棟	新築工事及び増築工事	有限会社渡辺建築設計事務所	株式会社真和工務店	北九州市	- (注2)
	ガスト棟	新築工事	株式会社テスコ設計事務所	株式会社真和工務店	北九州市	北九州市
	ミスタードーナツ棟	新築工事	泰徳設計事務所	株式会社真和工務店	北九州市	北九州市
大博通りビジネスセンター	新築工事	株式会社山下設計	株式会社竹中工務店	福岡市	福岡市	
スクエアモール鹿児島宇宿	新築工事	株式会社山下設計	株式会社フジタ	鹿児島市	鹿児島市	
(仮称)熊本インターコミュニティSC	新築工事	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社	- (未竣工)	
アメックス赤坂門タワー	新築工事	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	
(仮称)シティハウス天神けやき通り	新築工事	株式会社企画室LECS	大豊建設株式会社 九州支店	日本ERI株式会社	- (未竣工)	
(仮称)原サティ	新築工事	パル株式会社	株式会社大林組	福岡市	福岡市	

(注1) 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2) 本建物は、新築時に完了検査を受けておらず検査済証が発行されていませんが、日本ERI株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の報告書が提出されています。

物件概要 商業施設(パークプレイス大分、サンリブシティ小倉)

リージョナルSC

パークプレイス大分



特徴

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

店舗名

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

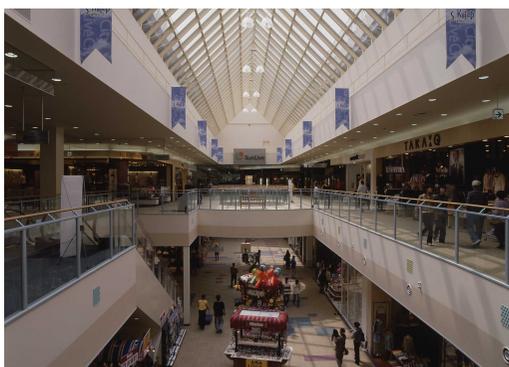
概要

- ・所在地: 大分市公園通り西二丁目
- ・賃貸可能面積: 100,664.83m²
- ・建築時期: 平成14年3月26日、平成14年4月17日、平成16年4月28日
- ・PM会社: 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート



リージョナルSC

サンリブシティ小倉



特徴

- ・国道10号線沿い、九州自動車道小倉東IC至近、駐車場約2,000台配備
- ・サンリブ直営スーパーを核に約110の専門店を配した北九州地区屈指のリージョナルモール
- ・一大商業ゾーンを形成しつつある上葛原区画整理事業(約12万坪)の中核施設

店舗名

- ・サンリブ

概要

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



物件概要 商業施設 (仮称)原サティ、小嶺台コミュニティモール

リージョナルSC

(仮称)原サティ



特徴

- 福岡近郊の商業施設立地として最高のエリア
3km圏内28.6万人(首都圏都市近郊部に匹敵)、同規模以上競合店の空白地帯
- 旧ダイエー店舗を大規模リニューアル後、福岡市内サティ初出店
- (株)マイカル九州(イオン連結子会社)との長期定期借家契約(12年、中途解約原則不可、賃料減額原則不可)を締結予定
- マーケットレポート売上予測60億～70億(旧ダイエー売上50億～75億)

店舗名(予定)

- サティ

概要(予定)

- 所在地: 福岡市早良区
- 延床面積: 27,580.75m²(注)
- 建築時期: 昭和51年10月26日
(平成19年春リニューアル)
- PM会社: 福岡地所株式会社

(注) 確認済証の記載によります。



コミュニティSC

小嶺台コミュニティモール



特徴

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

店舗名

- スーパー協和
- ダイソー
- ガスト
- ミスタードーナツ

概要

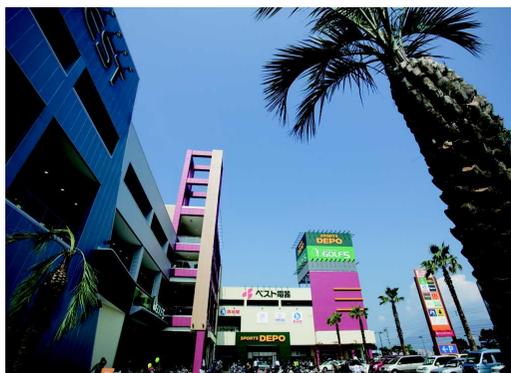
- 所在地: 北九州市八幡西区小嶺台一丁目
- 賃貸可能面積: 3,743.12m²
- 建築時期: 昭和47年6月3日、平成9年3月15日、平成9年5月12日、平成9年6月9日
- PM会社: 福岡地所株式会社



物件概要 商業施設(スクエアモール鹿児島宇宿、(仮称)熊本インターコミュニティSC)

コミュニティSC

スクエアモール鹿児島宇宿



特徴

- ・「県道217号線」沿いに立地
県道217号線の12時間の交通量(平成11年度)は4.2万台であり、福岡市中心部の主要幹線道路である国道3号線、大博通り、渡辺通り等(同交通量各3.5~4万台)を上回る
- ・各業界No.1クラスのカテゴリーキラーが出店
- ・ジョン・ジャーディのデザイン性による吸引力の高い施設
- ・信用力の高いテナントとの長期定期借家契約(5年~20年、中途解約原則不可、賃料減額不可(1テナントを除く))を締結

店舗名

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

概要

- ・所在地: 鹿児島市宇宿二丁目
- ・賃貸可能面積: 14,663.41㎡
- ・建築時期: 平成18年9月28日
- ・PM会社: 福岡地所株式会社



コミュニティSC

(仮称)熊本インターコミュニティSC



特徴

- 1) 「国道57号線東バイパス」沿いに立地
国道57号線東バイパスの12時間の交通量(平成11年度)は3.9万台であり、福岡市中心部の主要幹線道路である国道3号線、大博通り、渡辺通り等(同交通量3.5~4万台)とほぼ同等レベル
- 2) 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約(20年、中途解約原則不可、賃料減額原則不可)を締結予定

店舗名(予定)

- ・スポーツデポ、ゴルフ5
(スポーツ用品専門店大手)
- ・株式会社アルペンはスポーツデポ業態で熊本初出店。売場面積2,000坪の大型店舗。
- ・スターバックス
(ドライブスルーコーヒーショップ)
- ・ドライブスルー店舗は熊本県内2店舗目、九州地区4店舗目。

概要(予定)

- ・所在地: 熊本市神園一丁目
- ・延床面積: 9,684.52㎡(注)
- ・PM会社: 福岡地所株式会社
(注)確認済証の記載によります。
建物2棟の合計を記載しています。



物件概要 オフィスビル(キャナルシティ・ビジネスセンタービル、呉服町ビジネスセンター)

Aクラスビル

キャナルシティ・ビジネスセンタービル



特徴

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

テナント名

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

概要

- ・ 所在地: 福岡市博多区住吉一丁目
- ・ 賃貸可能面積: 23,011.85m²
- ・ 建築時期: 平成8年4月15日
- ・ PM会社: 福岡地所株式会社



Aクラスビル

呉服町ビジネスセンター



特徴

- ・ 「明治通り」「大博通り」に面し、市営地下鉄「呉服町」駅に直結
- ・ ニューアーク美術館を手がけたマイケル・グレイブスによるデザイン
- ・ 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西日本-九州、ソニー生命保険等によりコールセンターとして利用

テナント名

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

概要

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



物件概要 オフィスビル(サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター)

Aクラスビル

サニックス博多ビル



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

テナント名

- サニックス
- 西日本シティ銀行
- ローム
- 出光興産 他

概要

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



Aクラスビル

大博通りビジネスセンター



特徴

- 交通利便性の良い好立地(JR博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分、幹線道路「大博通り」沿い)
- オフィス棟は福岡市内トップクラスの設備水準を完備
 - 基準階貸室面積333坪、最小18坪まで分割可能
 - 天井高2,700mm、フリーアクセスフロア100mm
 - 光ケーブル、個別空調
- 59室を備えた高級感ある住宅棟を併設
 - 都心勤務者のニーズに応える1LDK~3LDKタイプ

テナント名

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

概要

- 所在地: 福岡市博多区御供所町
- 賃貸可能面積: オフィス棟11,224.49m²
住宅棟3,427.38m²
- 建築時期: 平成14年3月7日
- PM会社: 福岡地所株式会社



物件概要 その他 ((仮称)シティハウス天神けやき通り、アメックス赤坂門タワー)

住居

(仮称)シティハウス天神けやき通り



特徴

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

概要

- ・所在地(地番): 福岡市中央区警固二丁目
- ・延床面積: 3,531.37m²
- ・竣工予定日: 平成19年11月30日
- ・PM会社: 株式会社ディー・エム・シー(天神エリア住宅運営大手大央グループ)(予定)



住居

アメックス赤坂門タワー



特徴

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

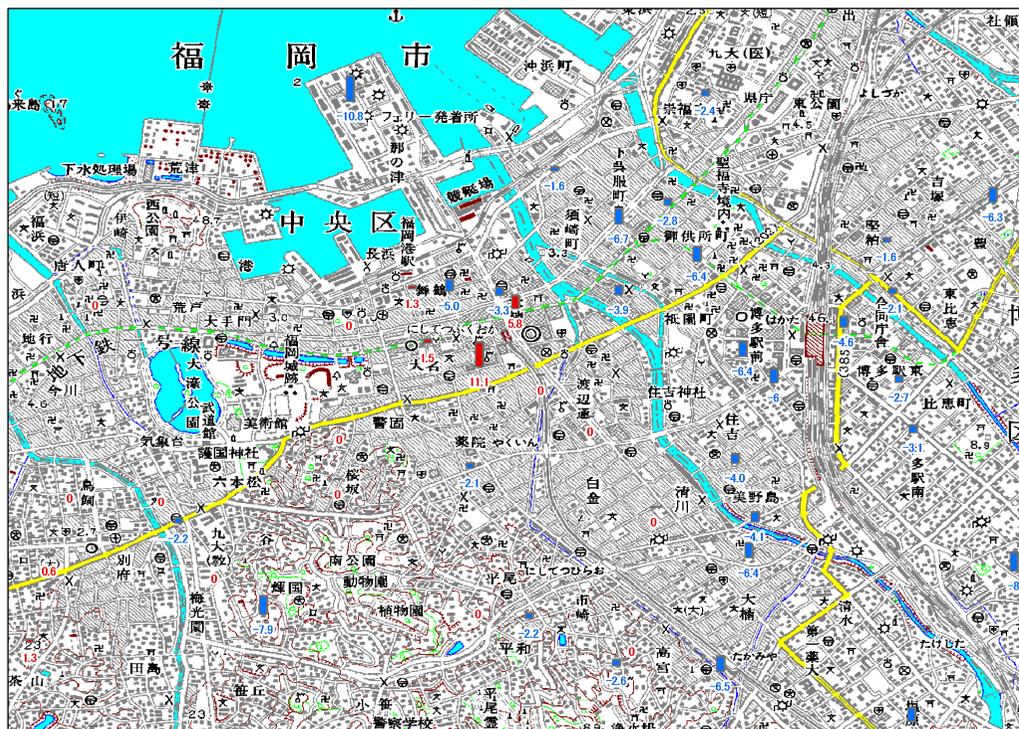
概要

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

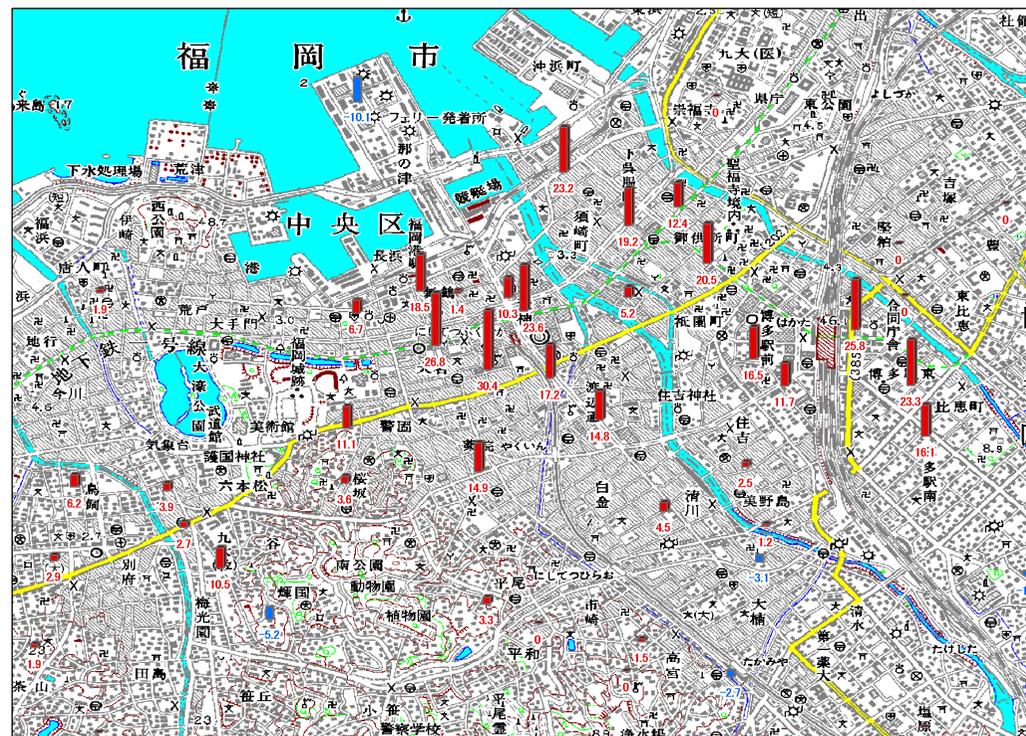


平成17年、18年都道府県地価調査

福岡市の地価変動率(平成16年～平成17年)(対前年比%)



福岡市の地価変動率(平成17年～平成18年)(対前年比%)



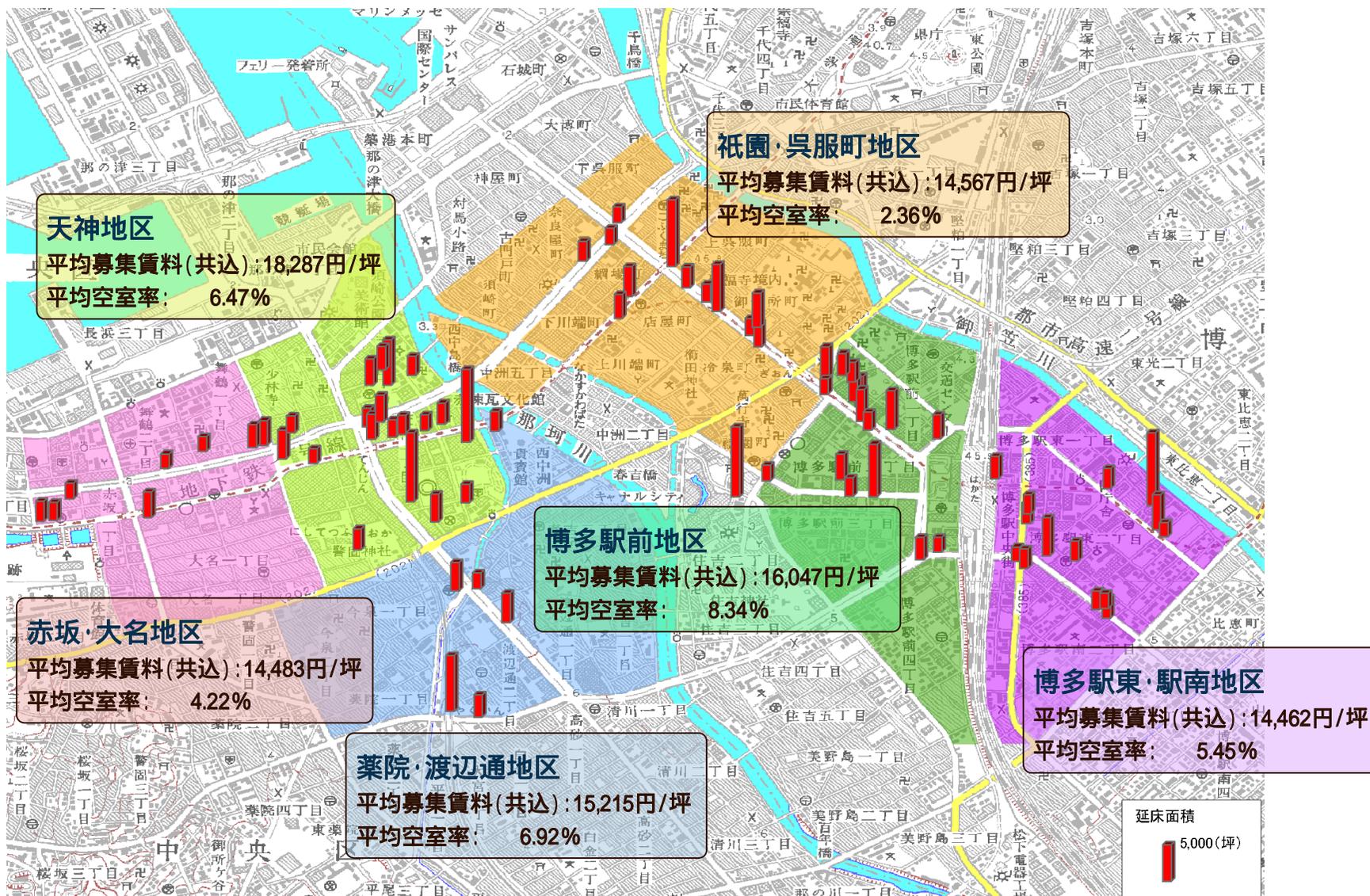
(出所) 福岡県地価調査(平成16年～平成18年)

国土地理院数値地図25000(空間データ基盤)

(注1) 福岡市中心部に所在する全ての地価調査基準地を記載しています。

(注2) 赤角柱は地価上昇地点、赤文字数値は地価上昇率を示しています。青角柱は地価下落地点、青文字数値は地価下落率を示しています。

福岡市中心部の主要オフィスビル

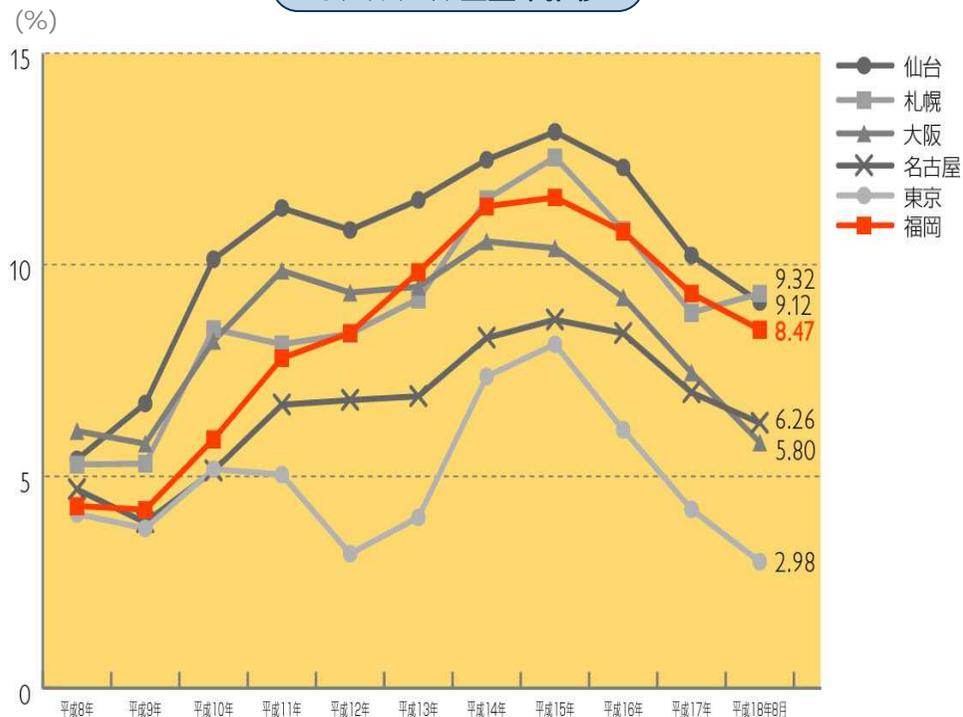


(出所) 三鬼商事(株)調べ
 (注1) 延床面積2,000坪以上で新耐震基準を満たしたビルのみ記載しています。
 (注2) グラフの長さは延床面積を表します。
 (注3) 各地区のデータは、該当ビルデータを集計したものです。

福岡市中心部のオフィス市場は6つの地区に分かれ、主要なオフィスビルは天神地区と博多駅周辺に集中

オフィス賃貸市場動向

オフィスビル空室率推移



オフィスビル平均賃料推移(共益費抜き)



(出所) 三鬼商事(株)「地域オフィスデータ」(各都市内の主要なビジネス地区に立地し、延床面積及び基準階面積等において一定基準を超えるオフィスビルについて集計・分析されたものです。)
 (注1) 平均賃料には、共益費を含んでおりません。
 (注2) 平成18年は、8月末日現在の数値を記載しています。

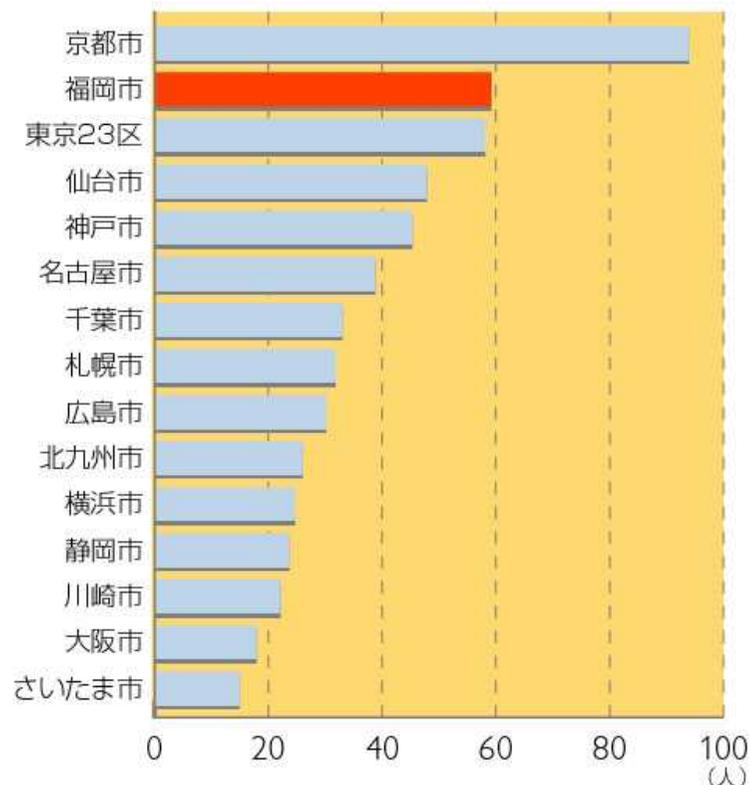
人口成長

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



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

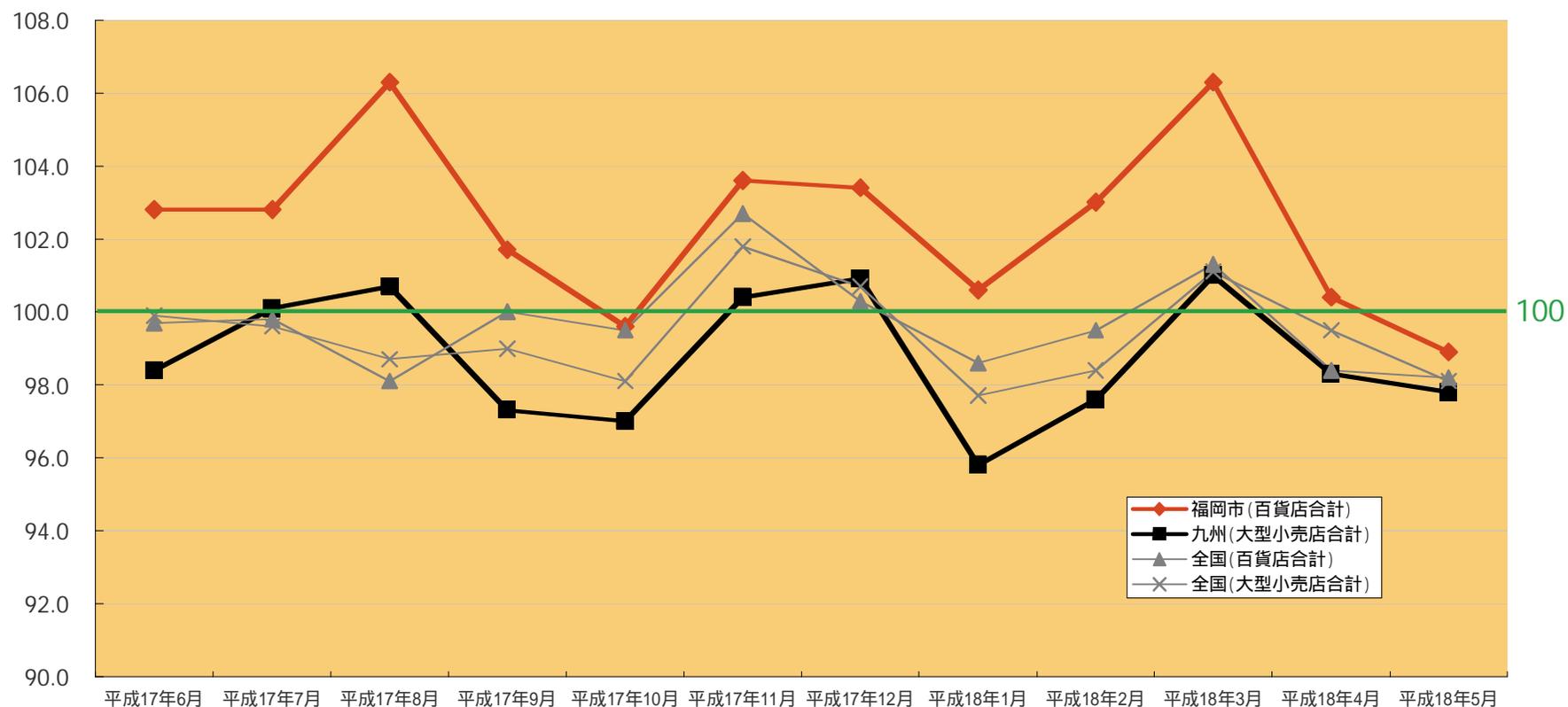
人口千人当たりの学生数比較
(政令指定都市・大学及び短大 専門学校は除く)



(出所) 文部科学省「平成17年学校基本調査」
総務省「平成17年国勢調査」

消費動向

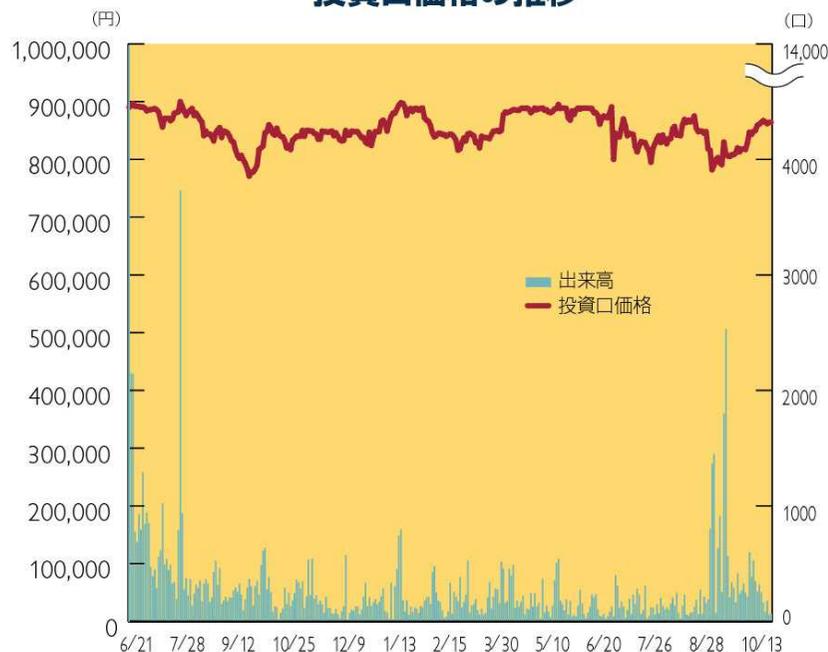
大型小売店販売額対前年同月比の推移
(平成17年6月～平成18年5月)



(出所) 経済産業省「商業販売統計」

投資口推移

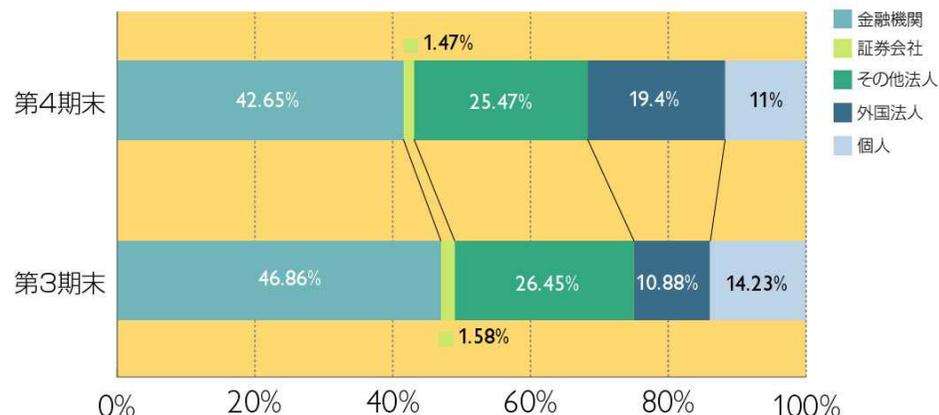
投資口価格の推移



平成18年10月13日現在

投資口価格(終値) 864,000円
 上場来最高値(取引値) 910,000円(平成17年6月21日)
 上場来最低値(取引値) 763,000円(平成17年9月15日)

投資主カテゴリー別分布状況(投資口割合)



主要投資主(第4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	21.73%
2	日興シティ信託銀行株式会社	6,847	7.44%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	5,512	5.99%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社	3,643	3.96%
5	シービーロンドン スタンダード ライフ アシュアランス リミテッド	3,057	3.22%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社	2,713	2.95%
7	バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエスジー	2,248	2.44%
8	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운ツ	2,041	2.22%
9	野村信託銀行株式会社	1,266	1.38%
10	株式会社第三銀行	1,120	1.22%

Newsweek

10 HIGH ROLLERS



- ラスベガス (アメリカ) ————— Beyond the Strip
Long the fastest-growing metropolis in America, sin city is building more than casinos
- 福岡 (日本) ————— City of Substance 実のある街
There are many would-be 'Gateways to Asia.' This one's for real
'アジアのゲートウェイ'候補は数多いが、福岡は本物だ
- ミュンヘン (ドイツ) ————— Rich and Richer
A bright spot in the gloaming, but for how long?
- ロンドン (イギリス) ————— Capital of Magnet
London's gain is Manchester's loss, but Brits worry more about Shanghai.
- トゥールーズ (フランス) ————— 'It's Airbusville'
An ancient city has evolved into a new type: the multinational town.
- Nanchang (中国) ————— Welcome, World
A star marks the unlikely epicenter of China's second-city explosion.
- モスクワ (ロシア) ————— The Great Pump
Moscow draws all the new arrivals, from babies to fortune seekers.
- Ghaziabad (インド) ————— Ring of Change
A factory suburb of Delhi, now surrounded by posh high rises
- Goyang (韓国) ————— Lovely Little Rebels
Built by the state, an affluent enclave is now battling it
- Florianopolis (ブラジル) ————— Bigger yet Better
On 'Magic island,' a virtuous cycle began with a ban on heavy industry.

Newsweek

POINT 1

最近の九州の製造業における設備投資額は年52%もの速さで増加
地元では九州をカーアイランド、シリコンアイランドと呼ぶ

POINT 2

福岡市の主要港・博多港の取扱いコンテナ数は6年前に比べて1.5倍
トヨタ自動車は九州に愛知県に次ぐ第2の生産拠点を建設。今年から中国向けの最高級車レクサスを博多港から出荷

POINT 3

観光客を魅きつける文化遺産・まつり
外国人観光客数は過去6年間で1.5倍
アジアからの観光客と九州全域からやってくる若者が消費を押し上げ



City of Substance

THERE ARE MANY WOULD-BE 'GATEWAYS TO ASIA.' THIS ONE'S FOR REAL.

Any idea which city in Japan is nearest to Shanghai? Or to Seoul? The answer to both is Fukuoka, which likes to call itself "the closest city to Asia." In a sign that the threat of hollowing out in Japan has been overhyped, many big brands from Toyota to Sony, Toshiba and Canon continue to pour money into manufacturing in and around Fukuoka, the capital city of Japan's southernmost island, Kyushu. All these companies say geography and fast shipping still matter. So does staying close to Japanese suppliers. And Canon, for one, says its plants are so highly automated that Japan's high labor costs hardly matter. The result:

investment in manufacturing on Kyushu has grown as fast as 52 percent in recent years (though it slipped to 4 percent last year). Locals now refer to Kyushu as Car Island, or Silicon Island. Fukuoka is riding the Kyushu factor. Mayor Hiroto Yamasaki has been aggressively marketing the city as a gateway to Asia since he took office in 1998. Of course, such bold ambitions are almost as common as port cities in this region, but Fukuoka is among the few that are really making it happen. The city's main port, Hakata, is handling 50 percent more shipping containers than it did just six years ago. The local airport is bustling. The regional highway network is both well developed and

less crowded than on the other islands of Japan, another Kyushu advantage that draws big name multinationals.

Toyota has built its second manufacturing base in Japan (the first was in Nagoya) on Kyushu. And this year the world's leading automaker began shipping its luxury Lexus models to China out of Hakata. Local officials say this link between the world's leading car company and its largest consumer market is a sign that Fukuoka has become key node in the global economy.

Nor is it just trade that's flourishing. Robust growth for the high-profile corporations has spawned job growth in the service, retail and information-technology companies that cater to them. Fukuoka has long been popular among Japanese tourists for its rich cultural heritage, which dates back 2,000 years, and its famous Dontaku Festival each spring, which has roots in a 17th-century shogun ceremony and features hundreds of costume parades with. Now the number of foreign

FUKUOKA, JAPAN	
POPULATION:	2.8 MILLION
AVERAGE ANNUAL RATE OF CHANGE:	0.22 PERCENT
SIZE OF NATIONAL ECONOMY, 2006:	\$4.897 TRILLION



tourists is on the rise, too, up 50 percent in the last six years. "There is no doubt that tourists from Asia are boosting consumption here," says Kazuya Matsuda, an official of the Economy Ministry who is based in Fukuoka. "And [Fukuoka] attracts young shoppers from across Kyushu, too. They are bringing energy to the city. It's enormous." So far the foreign visitors are coming mainly from nearby South Korea, but that could change if Fukuoka realizes its growing ambitions. The city is bidding to host the 2016 Summer Olympics, going up against much bigger rival cities—including Tokyo.

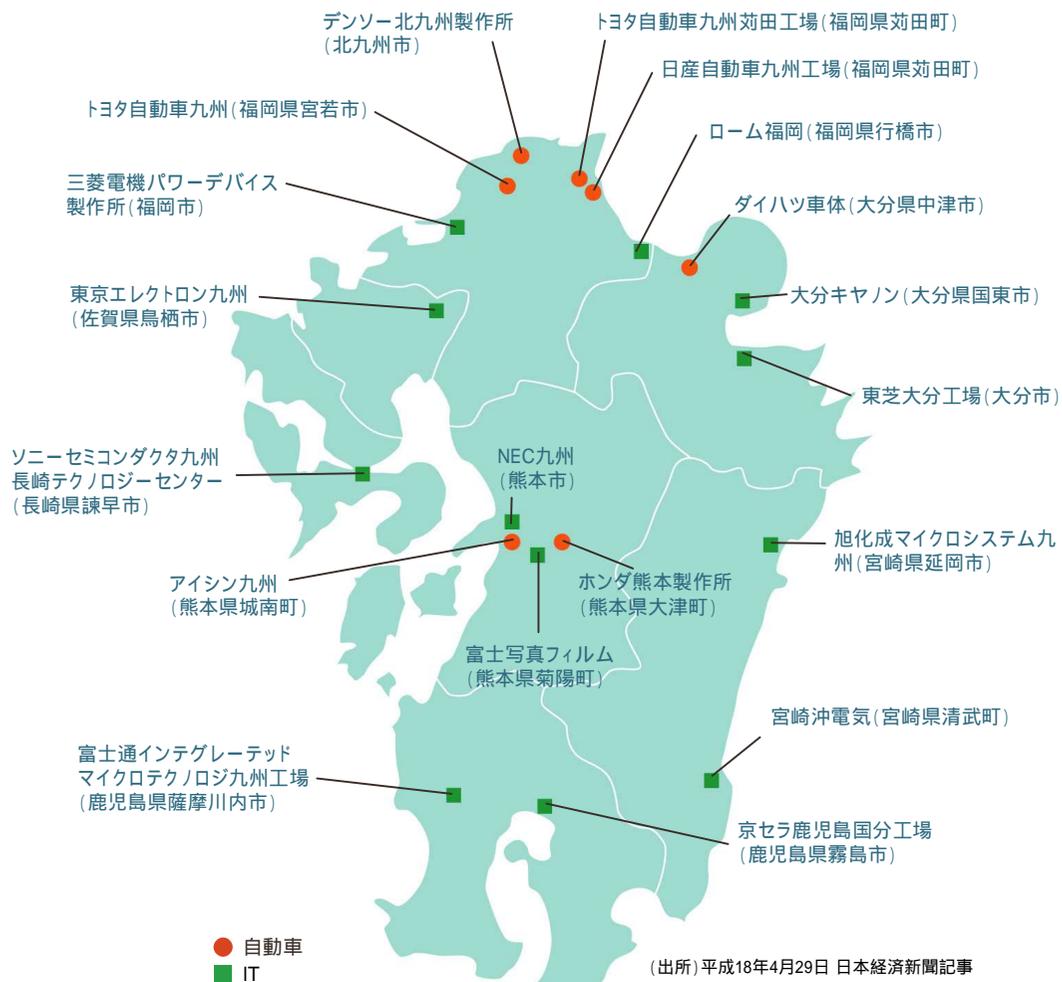
—AKIKO KASHIWAGI

Newsweek

POINT 1

大手メーカーによる積極的な投資が進む九州

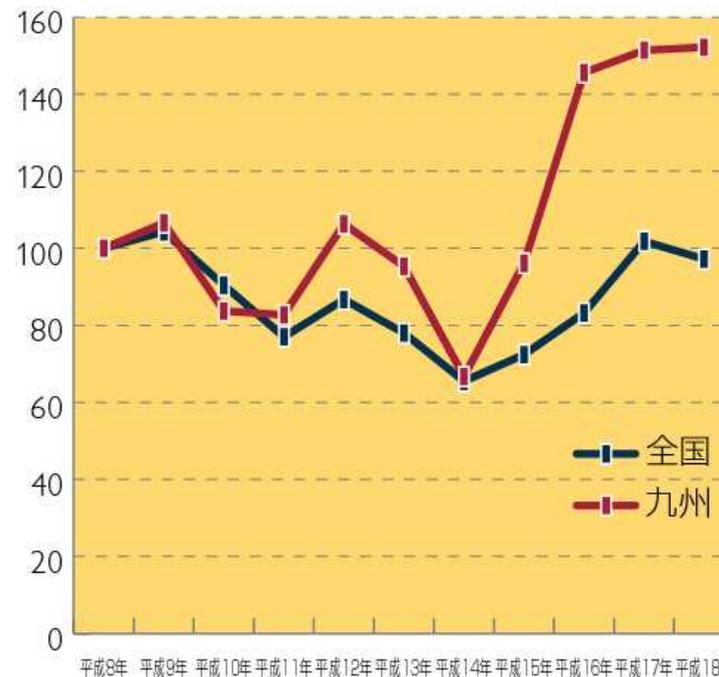
自動車・半導体関連主要工場立地マップ



POINT 1

堅調に推移する九州の設備投資動向

製造業における設備投資動向の長期推移



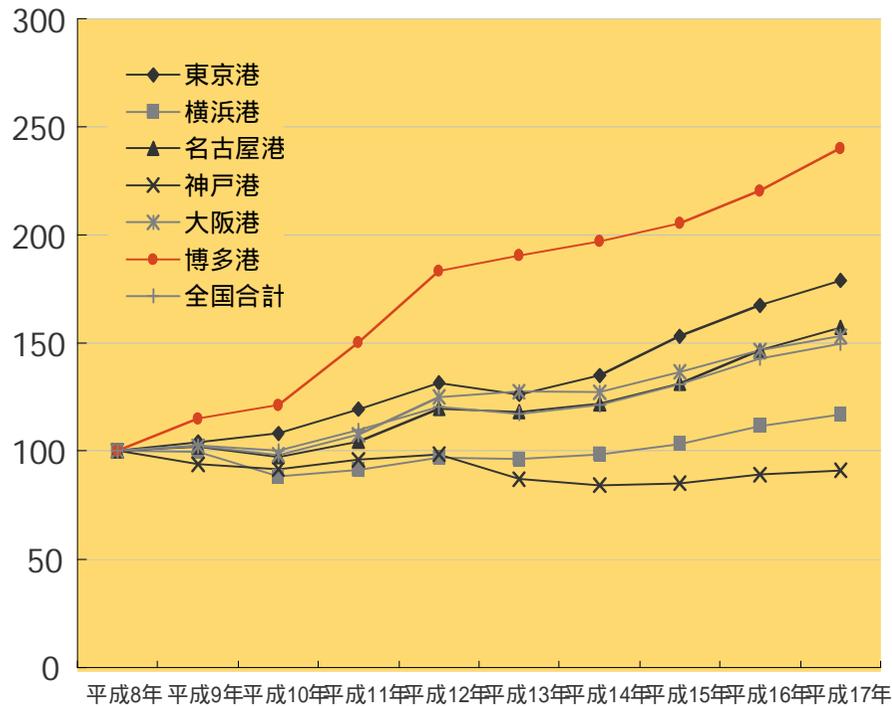
(出所) 日本政策投資銀行「九州地域設備投資動向」
(注) 平成8年の設備投資を100として指数化し、グラフ化したものです。

Newsweek

POINT 2

増大する博多港の取扱いコンテナ数

外貿コンテナの取扱い個数の推移(主要港比較)



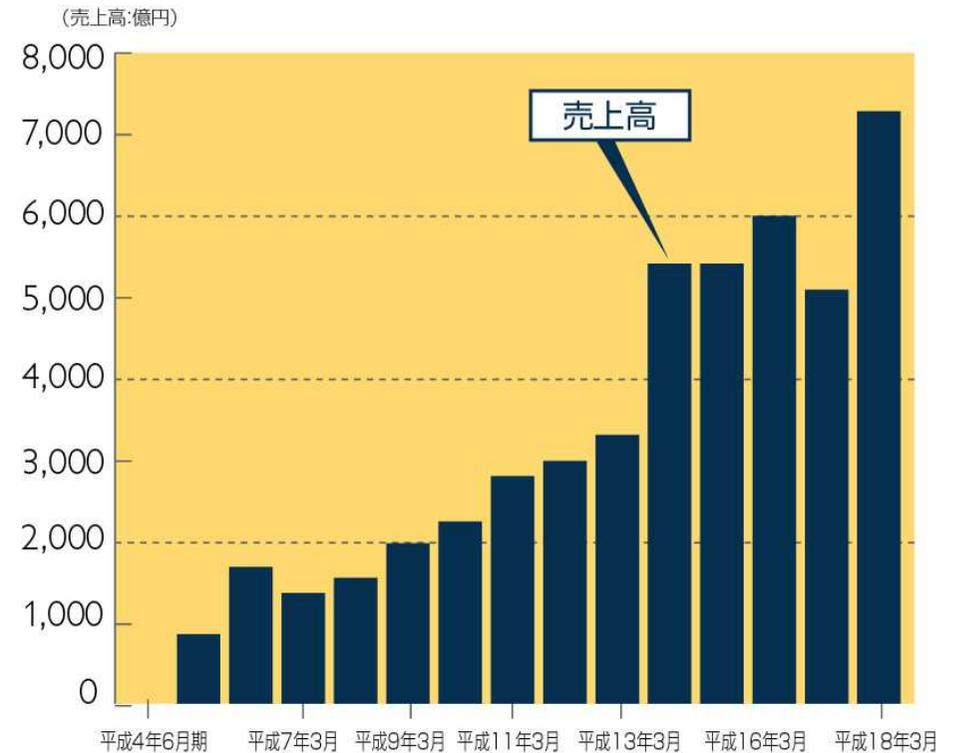
(注)平成8年を100として指数化

(出所)出所:財団法人港湾近代化促進協議会 国土交通省港湾局

POINT 2

トヨタ自動車の国内第2の生産拠点に

トヨタ自動車九州の売上高

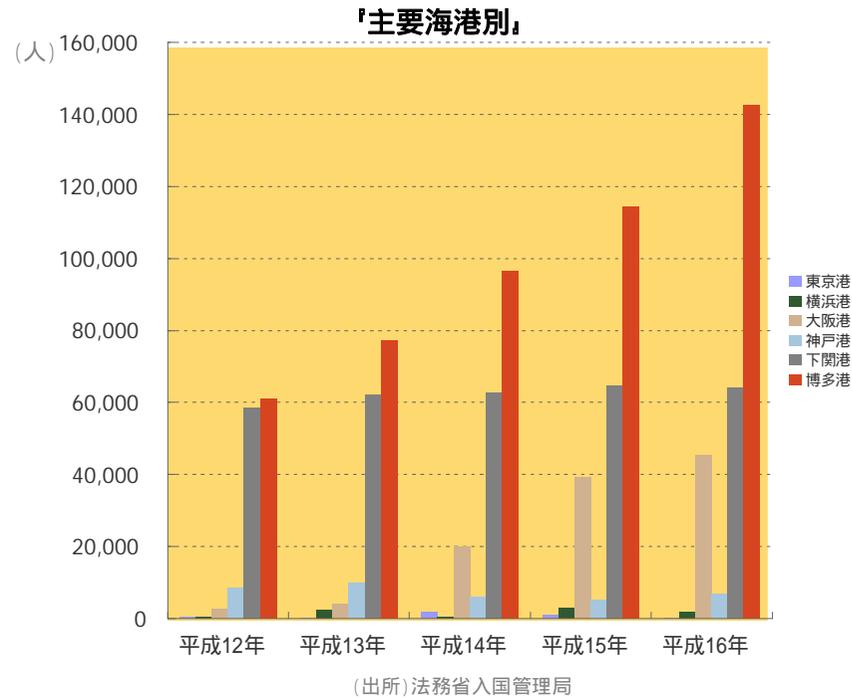


(出所)日本経済新聞(平成18年7月6日朝刊)

POINT 3

増加する外国人観光客

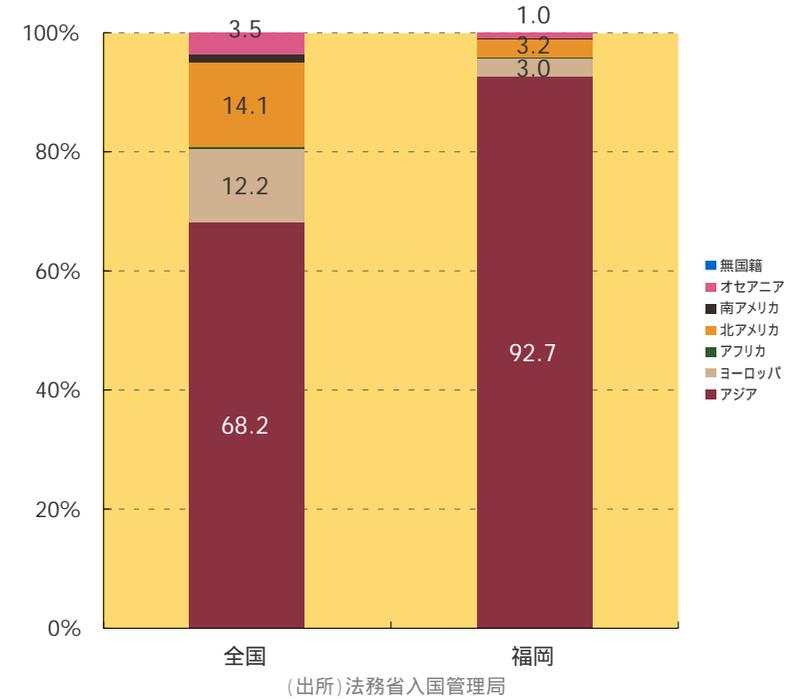
外国人入国者数の推移



POINT 3

アジア度の高い福岡

外国人入国者の国籍別構成比



POINT 3

観光客を魅きつける文化遺産・まつり



博多祇園山笠



博多どんたく



九州国立博物館



大宰府天満宮「曲水の宴」

アジアよりの観光客増加