

平成 17 年 5 月 23 日

各 位

不動産投信発行者名  
福岡市博多区住吉一丁目 2 番 25 号  
福岡リート投資法人  
代表者名 執行役員 松尾 正俊  
(コード番号 : 8968)

問合せ先  
株式会社福岡リアルティ  
専務取締役財務部長 沖田 尚  
TEL . 092-272-3900

平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期の運用状況の予想について

平成 17 年 8 月期 (平成 16 年 9 月 1 日 ~ 平成 17 年 8 月 31 日) 及び平成 18 年 2 月期 (平成 17 年 9 月 1 日 ~ 平成 18 年 2 月 28 日) における福岡リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の運用状況の見通し (予想数値) は、下記のとおりです。

記

	営 業 収 益	当 期 純 利 益	一 口 当 た り 分 配 金	一 口 当 た り 利益超過分配金
平成 17 年 8 月期 (第 2 期)	百万円 5,781	百万円 1,679	円 18,116	-
平成 18 年 2 月期 (第 3 期)	百万円 3,773	百万円 1,501	円 16,316	-

【参考】

平成 17 年 8 月期 : 予想期末発行投資口数 92,050 口 (注) 一口当たり予想当期純利益 18,243 円

平成 18 年 2 月期 : 予想期末発行投資口数 92,050 口 (注) 一口当たり予想当期純利益 16,316 円

(注) 予想期末発行投資口数は、別紙「平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期運用状況の予想の前提条件」中の「投資口の発行」欄記載の前提条件に従い算出しています。

【注記】

1. 上記予想数値の算定に当たっては、公募による新投資口発行による調達金額を 5,910 百万円、及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による調達金額を 1,688 百万円と仮定しております。
2. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により実際の営業収益、当期純利益及び一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 本投資法人における第 1 期営業期間 (平成 16 年 8 月期) は平成 16 年 7 月 2 日から平成 16 年 8 月 31 日までであり、第 2 期営業期間 (平成 17 年 8 月期) は平成 16 年 9 月 1 日から平成 17 年 8 月 31 日までです。なお、第 3 期以降の各営業期間は、毎年 9 月 1 日から翌年 2 月 28 日 (末日) まで及び 3 月 1 日から 8 月 31 日までとなります。
5. 本投資法人は、本日現在 4 物件の不動産を信託する信託の受益権を保有しておりますが、当該受益権の取得時期は平成 16 年 11 月 9 日です。
6. 本投資法人の上場予定日は平成 17 年 6 月 21 日です。
7. 単位未満の数値は、切り捨てて表示しております。

ご注意 : この文書は、本投資法人の平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】

平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、本日現在取得している不動産を信託する信託の受益権（4 物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、公募による新投資口の追加発行により調達した資金をもって 1 物件の不動産を信託する信託の受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。なお、取得済資産の取得時期は、第 2 期営業期間中の平成 16 年 11 月 9 日です。</li> <li>・運用状況の予想にあたっては、平成 17 年 7 月 1 日に取得予定資産を取得したものとみなし、第 3 期営業期間末（平成 18 年 2 月 28 日）までに異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産賃貸事業収益につきましては、平成 17 年 4 月 30 日時点で有効な取得済資産に関する賃貸借契約および取得予定資産に関する「売買及び賃貸借に関する合意書」をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。なお、不動産賃貸事業収益のうち、売上連動部分につきましては、各資産の前保有者または現保有者より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースとし、当該テナントの売上変動要素を反映して算出しております。</li> <li>・また、当該時点において解約予告を受けているテナントにつきましては、第 3 期営業期間末（平成 18 年 2 月 28 日）まで相応期間の空室を見込んでおります。</li> <li>・営業収益につきましては、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、各資産の前保有者または現保有者より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>・一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたしますため、費用計上されません。なお、取得済資産（4 物件）について取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は 187 百万円であり、取得予定資産（1 物件）については、建物の竣工が平成 17 年 3 月 17 日であることから、土地にかかる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額約 15 百万円を取得原価に算入する予定です。</li> <li>・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>・減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、第 2 期営業期間に約 756 百万円、第 3 期営業期間に約 507 百万円を見込んでおります。</li> <li>・不動産賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬、資産保管委託報酬、一般事務委託報酬につきましては、第 2 期営業期間に約 336 百万円、第 3 期営業期間に約 263 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第 2 期営業期間の一時的な費用として、本投資証券上場・公募売し出関連費用合計約 233 百万円を見込んでおります。</li> <li>・支払利息をはじめとした借入関連費用として、第 2 期営業期間に約 556 百万円、第 3 期営業期間に約 181 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 17 年 3 月 20 日に発生した福岡県西方沖地震による補修費につきまして、第 2 期営業期間に約 98 百万円の損失計上を見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第 2 期（平成 17 年 8 月期）につきましては、平成 17 年 6 月中に短期借入金全額を返済し、新たに証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より総額 14,600 百万円程度の借入を行う予定であり、第 2 期末における借入金</li> </ul>

	<p>残高は 26,600 百万円を想定しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第 3 期（平成 18 年 2 月期）につきましては、2,000 百万円程度の借入金返済を行う予定であり、第 3 期末における借入金残高は 24,600 百万円を想定しております。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 17 年 5 月 23 日現在の 83,050 口に加え、平成 17 年 5 月 23 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（7,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限 2,000 口）によって新規に発行される予定の合計 9,000 口がすべて発行されることを前提としています。なお、第 3 期営業期間末（平成 18 年 2 月 28 日）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（一口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>一口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（一口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。