

平成17年8月期（平成16年9月1日～平成17年8月31日）決算短信

平成17年10月27日

不動産投信発行者名 福岡リート投資法人 上場取引所 東証 福証  
 コード番号 8968 (URL http://www.fukuoka-reit.jp) 本社所在都道府県 福岡県  
 問合せ先 (資産運用会社) 株式会社福岡リアルティ  
 責任者役職名 専務取締役財務部長  
 氏名 沖田 尚 TEL.092-272-3900  
 決算役員会開催日 平成17年10月27日  
 分配金支払開始日 平成17年11月25日(予定)

1. 平成17年8月期の運用、資産の状況（平成16年9月1日～平成17年8月31日）

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益 又は営業損失(△)		経常利益 又は経常損失(△)		当期純利益 又は当期純損失(△)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年8月期	5,857	—	2,685	—	1,859	—	1,761	—
16年8月期	—	—	△6	—	△11	—	△11	—

	1口当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	純資産当期純利益率又 は当期純損失率(△)	<参考> (年換算値)	総資本経常利益率又は 経常損失率(△)	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
17年8月期	20,713	3.8	(4.7)	2.9	(3.6)	31.8
16年8月期	△46,539	△9.8	(△58.4)	△8.0	(△47.6)	—

(注) ①本投資法人における平成17年8月期の計算期間は平成16年9月1日～平成17年8月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成16年11月9日からの296日間です。

②平成17年8月期の1口当たり当期純利益は、上記の実質的な資産運用期間の日数による加重平均投資口数(85,060口)により算出しております。なお、期末発行済投資口数(平成17年8月期:92,050口)を用いて算定した平成17年8月期の1口当たり当期純利益は19,140円となります。

平成16年8月期の期中平均投資口数は250口であります。

③会計処理の方法の変更 無

④営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率であります。平成17年8月期は実質的な資産運用開始期であるため該当がありません。また、平成16年8月期は第1期であるため該当がありません。

⑤純資産当期純利益率、総資本経常利益率については、期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。なお、平成17年8月期は、本投資法人の実質的な運用開始日である平成16年11月9日を期首とみなしております。

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	期末純資産 配当率
17年8月期	19,014円	1,750百万円	0円	—百万円	99.3%	3.4%
16年8月期	0円	—百万円	0円	—百万円	—%	—%

(注) 配当性向については小数点以下第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
17年8月期	87,461百万円	50,918百万円	58.2%	553,156円
16年8月期	166百万円	113百万円	68.1%	453,460円

(注) 期末発行済投資口数 平成17年8月期 92,050口 平成16年8月期 250口

2. 平成18年2月期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）の運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18年2月期	3,964	1,539	1,537	16,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成18年2月期) 16,700円

(注) 本予想数値は、別紙添付資料の「平成18年2月期運用状況の予想の前提条件」に基づき算出しております。したがって、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口当たり分配金及び1口当たり利益超過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。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

後記 33 ページ「1. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記 34 ページ「2. 運用方針及び運用状況」をご参照ください。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

#### (a) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、平成 16 年 7 月 2 日に設立され、不動産業の特徴である地域性(ローカル性)を強みとして、福岡を中心とする九州全体(沖縄県を含みます)及び山口県を投資対象エリアとするわが国で初めての地域特化型不動産投資信託として、平成 17 年 6 月 21 日に東京証券取引所及び福岡証券取引所(銘柄コード 8968)に上場いたしました。

平成 16 年 11 月 9 日に、キャナルシティ博多(専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィスおよび共用部分の一部を除く、商業施設部分をいいます。以下同じ)をはじめとした 4 物件を取得して実質的な運用を開始し、当期末現在(平成 17 年 8 月 31 日現在)では、商業施設 3 物件、オフィスビル 2 物件、合計 5 物件の運用を行っております。

#### (b) 投資環境と運用実績

当期における我が国経済は、輸出の伸び悩みや I T 関連分野での在庫調整が続くなど、踊り場的な局面は否めないものの、企業収益の改善を背景とした設備投資の増加や、雇用面での改善、賃金の下げ止まりから、個人消費が底堅く推移するなど、回復基調が継続いたしました。

不動産流通市場においては、金融機関の不良債権処理や企業の財務体質改善及び減損会計への対応等が物件供給の追い風となったものの、不動産投資信託、プライベート・ファンド等の物件獲得競争の激化が表面化しており、この状況は、首都圏から福岡や札幌といった地方主要都市にも波及してきております。

このような環境の中、本投資法人は、投資対象エリアでは福岡都市圏を中心とし、また投資タイプでは商業施設に重点をおいた投資を行いました。年間 1,000 万人を超える来場者数を誇る都市型(アーバン)商業施設であるキャナルシティ博多(取得価額 320 億円)をはじめ、郊外広域型(リージョナル)商業施設であるパークプレイス大分(取得価額 157 億円)、A クラスオフィスビル(立地、規模、スペック、築年数等の各要素について本投資法人独自の取得基準を満たす優良物件をいいます)であるキャナルシティ・ビジネスセンタービル(取得価額 146 億円)、及び呉服町ビジネスセンター(取得価額 112 億円)の合計 4 物件(取得価額合計 735 億円)を平成 16 年 11 月 9 日に取得し、さらに平成 17 年 7 月 1 日に郊外広域型商業施設であるサンリブシティ小倉(取得価額 66 億 33 百万円)を取得いたしました。これを投資対象エリア別で見ますと、福岡都市圏への投資比率が 72.1%となっており、さらに投資タイプ別では商業施設に対する投資比率が 67.8%、オフィスビルへの投資比率が 32.2%となっております。これら 5 物件は、いずれも物件規模が大きく、築年数も浅く、かつ稼働率の高い優良物件であり、当期末現在の稼働率は 99.8%となっております。また、平成 17 年 3 月 20 日に福岡西方沖地震(マグニチュード 7.0 (暫定値))が発生しましたが、本投資法人の運用物件への被害は比較的少なく、これらの復旧を完了いたしますとともに、全ての保有物件について地震保険に加入済であります。

#### (c) 資金調達の概要

平成 16 年 11 月 9 日の 4 物件(キャナルシティ博多、パークプレイス大分、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)の取得に際して、短期借入金 244 億円、長期借入金 120 億円を借り入れ、あわせて私募による新投資口発行 82,800 口を行い 414 億円を調達いたしました。その後、サンリブシティ小倉の取得資金等への充当および短期借入金の返済を目的として、9,000 口の新投資口発行(平成 17 年 6 月 20 日に 7,000 口、平成 17 年 7 月 21 日に 2,000 口を発行)を行い 76 億円を調達し、さらに平成 17 年 6 月 29 日に長期借入金 66 億円、短期借入金 80 億円の借入を行いました。これにより、平成 16 年 11 月 9 日に借入を行った短期借入金を返済いたしました。当期末における有利子負債残高は 266 億円となっており、期末総資産有利子負債比率は 30.4%となりました。また、効率的かつ機動的なキャッシュマネジメントを行うため、極度額 30 億円のコミットメントラインを設定しております。

(d) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の営業収益は5,857百万円となり、不動産賃貸費用や資産運用報酬等の営業費用を控除した後の営業利益は2,685百万円となり、経常利益は1,859百万円となりました。さらに、特別損失として福岡西方沖地震の影響による復旧対策工事費用を計上したことにより、当期純利益は1,761百万円となりました。

また、分配金につきましては、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されることを企図し、投資口1口当たりの分配金を19,014円といたしました。

②次期の見通し

(a) 今後の運用方針

本投資法人は、今後も規約に定める基本方針および「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を發揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて投資を行います。具体的には、投資対象エリア別では、福岡都市圏における投資比率を60%~90%とし、投資タイプ別では、商業施設に対する投資比率を60%~80%、オフィスビルに対する投資比率を20%~40%と設定しております。国内主要都市圏の中で福岡都市圏は人口増減率がこれまでトップであり、今後も人口成長が見込まれる地域であります。さらに、商業施設は、その生み出す収益性が消費に支えられており、必ずしも地価動向と連動しないという特性を有しており、またスポンサーである福岡地所グループの開発力及び運営力を最も發揮することができる投資対象であります。

首都圏における不動産価格高騰を背景に、福岡をはじめとした地方主要都市での物件獲得競争が今後ますます激化するものと予想されます。本投資法人ではポートフォリオの一層の成長拡大を課題としておりますが、福岡・九州地域における情報収集力、土地勘あるいはスポンサーをはじめとした地元経済界や行政とのネットワークなど本投資法人のもつ強みを十分に活用して可能な限り競争を排除し、今後とも投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い物件の取得を推進してまいります。

(b) 次期の業績に関する見通し

平成18年2月期(平成17年9月1日~平成18年2月28日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。なお、当該運用状況見通しの前提条件につきましては、4ページ記載の「平成18年2月期(平成17年9月1日~平成18年2月28日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

営業収益	3,964百万円
経常利益	1,539百万円
当期純利益	1,537百万円
1口当たり分配金	16,700円
1口当たり利益超過分配金	0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口当たり分配金及び1口当たり利益超過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。

平成18年2月期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）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>平成17年8月31日現在で本投資法人が保有している5物件に、平成17年9月30日に新たに取得したサニックス博多ビルを加えた6物件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、本書の日付時点で有効な賃貸借契約をもとに、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、過去の実績値等をベースとし、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、本書の日付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、平成18年2月期末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>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きましては、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額を取得原価に算入いたしますため、費用計上されません。平成17年9月30日に取得したサニックス博多ビルにつきましては、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額8百万円を取得原価に算入する予定です。</li> <li>建物の修繕費は、平成18年2月期計算期間において必要と想定される金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実際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> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年2月期末日における有利子負債残高は、当期末(平成17年8月31日)に比べて37億円増加し303億円となる見込みであり、LTV(有利子負債/総資産)は33.2%を予想しております。(平成17年8月31日時点でのLTV=30.4%)</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年2月期末日まで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>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(1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>1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>
1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(1口当たり利益超過分配金)につきましては、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、会計基準等において、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>

(3) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期決算日以降に生じた重要な事項は以下の通りであります。

①資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、借入金及び自己資金により、平成17年9月30日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。

物件名称	: サニックス博多ビル
所在地	: 福岡市博多区博多駅東二丁目
敷地面積(注1)	: 1,385.89㎡
構造	: 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
建物面積(注1)	: 8,111.25㎡
竣工年月(注1)	: 平成13年3月31日
総賃貸可能面積	: 6,293.69㎡
取得価額(注2)	: 4,400,000,000円
特定資産の種類	: 信託受益権

(注1) 敷地面積、建物面積及び竣工年月は不動産登記簿上の表示によるものであります。

(注2) 取得価額は、いずれも諸経費(手数料・公租公課等)を含まないで記載しております。

②資金の借入

(a) 資産の購入資金及び購入諸費用に充当するため、平成17年9月30日付で借入を実行いたしました。

借入先	: 株式会社西日本シティ銀行
借入金額	: 3,700,000,000円
金利	: 1ヶ月円TIBOR+0.4%
借入日	: 平成17年9月30日
元本弁済日	: 平成18年3月31日
元本弁済方法	: 元本弁済日に一括弁済
担保の有無	: 無担保・無保証

(b) 運転資金に充当するため、平成17年6月27日付にて締結したコミットメントライン契約に基づき、平成17年10月7日付で借入を実行いたしました。

借入先	: 株式会社福岡銀行
借入金額	: 1,000,000,000円
金利	: 2ヶ月円TIBOR+0.6%
借入日	: 平成17年10月7日
元本弁済日	: 平成17年12月7日
元本弁済方法	: 元本弁済日に一括弁済
担保の有無	: 無担保・無保証

3. 財務諸表等  
 (1) 財務諸表  
 ①貸借対照表

(単位：千円)

科 目	当 期 (平成17年8月31日現在)		前 期 (平成16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	817,313		111,802		705,510	
信託現金及び信託預金	2,781,981		—		2,781,981	
営業未収入金	181,958		—		181,958	
繰延税金資産	43		—		43	
未収消費税等	1,595,230		—		1,595,230	
その他流動資産	154,614		—		154,614	
流動資産合計	5,531,140	6.3	111,802	67.1	5,419,337	—
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物	32,765,851		—		32,765,851	
信託構築物	215,138		—		215,138	
信託機械及び装置	151,866		—		151,866	
信託工具器具及び備品	152,855		—		152,855	
信託土地	48,485,810		—		48,485,810	
有形固定資産合計	81,771,523	93.5	—	—	81,771,523	—
2. 投資その他の資産						
差入預託保証金	10,000		10,000		—	
長期前払費用	109,956		—		109,956	
投資その他の資産合計	119,956	0.2	10,000	6.0	109,956	—
固定資産合計	81,891,479	93.7	10,000	6.0	81,881,479	—
III 繰延資産						
創業費	39,167		44,763		△5,595	
繰延資産合計	39,167	0.0	44,763	26.9	△5,595	△12.5
資産合計	87,461,788	100.0	166,565	100.0	87,295,222	—

(単位：千円)

科 目	当 期 (平成17年8月31日現在)		前 期 (平成16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	262,311		—		262,311	
短期借入金	8,000,000		—		8,000,000	
未払金	133,520		52,500		81,020	
未払費用	228,704		257		228,446	
未払法人税等	2,200		26		2,173	
前受金	465,483		—		465,483	
預り金	741,982		416		741,566	
流動負債合計	9,834,202	11.2	53,200	31.9	9,781,001	—
II 固定負債						
長期借入金	18,600,000		—		18,600,000	
信託預り敷金保証金	8,109,515		—		8,109,515	
固定負債合計	26,709,515	30.6	—	—	26,709,515	—
負債合計	36,543,717	41.8	53,200	31.9	36,490,516	—
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	49,167,800	56.2	125,000	75.0	49,042,800	—
II 剰余金						
当期末処分利益又は当期 未処理損失(△)	1,750,270		△11,634		1,761,905	
剰余金合計	1,750,270	2.0	△11,634	△7.0	1,761,905	—
出資合計	50,918,070	58.2	113,365	68.1	50,804,705	—
負債・出資合計	87,461,788	100.0	166,565	100.0	87,295,222	—

## ②損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日		前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日		増 減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
経常損益の部		%		%		%
I 営業損益の部						
1. 営業収益	5,857,858	100.0	—	—	5,857,858	—
不動産賃貸収益	5,632,258		—		5,632,258	
その他不動産賃貸収益	225,599		—		225,599	
2. 営業費用	3,172,562	54.2	6,012	—	3,166,550	—
不動産賃貸費用	2,765,829		—		2,765,829	
資産運用報酬	319,184		62		319,121	
資産保管委託報酬	6,006		43		5,963	
一般事務委託報酬	26,167		161		26,005	
役員報酬	19,200		3,200		16,000	
その他営業費用	36,175		2,544		33,630	
営業利益又は営業損失(△)	2,685,295	45.8	△6,012	—	2,691,307	—
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益	19,647	0.3	0	—	19,646	—
受取利息	25		0		25	
物上保証料	18,801		—		18,801	
その他営業外収益	820		—		820	
2. 営業外費用	845,061	14.3	5,595	—	839,466	—
支払利息	273,862		—		273,862	
新投資口発行費	36,714		—		36,714	
投資口公開関連費用	220,912		—		220,912	
創業費償却	5,595		5,595		—	
融資関連費用	261,188		—		261,188	
その他営業外費用	46,788		—		46,788	
経常利益又は経常損失(△)	1,859,880	31.8	△11,607	—	1,871,488	—
III 特別損益の部						
1. 特別損失	95,813	1.6	—	—	95,813	—
地震損失	95,813		—		95,813	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	1,764,067	30.1	△11,607	—	1,775,675	—
法人税その他の税の額	2,205		26		2,178	
法人税等調整額	△43	0.0	—	—	△43	—
当期純利益又は当期純損失(△)	1,761,905	30.1	△11,634	—	1,773,540	—
前期繰越損失	11,634		—		11,634	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,750,270		△11,634		1,761,905	



③金銭の分配に係る計算書

科目	当 期	前 期
	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
I 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,750,270,636円	△11,634,800円
II 分配金の額	1,750,238,700円	—円
(投資口1口当たり分配金の額)	(19,014円)	(—円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	31,936円	△11,634,800円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,750,238,700円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当計算期間においては、金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期へ繰り越すことといたしました。</p>
------------	---	---

## ④キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)		1,764,067	△11,607
減価償却費		764,418	—
創業費償却		5,595	5,595
受取利息		△25	△0
支払利息		273,862	—
営業未収入金の増加・減少額		△181,958	—
未収消費税等の増加・減少額		△1,595,230	—
営業未払金の増加・減少額		262,311	—
未払金の増加・減少額		56,509	52,500
未払費用の増加・減少額		184,808	257
前受金の増加・減少額		465,483	—
預り金の増加・減少額		741,566	416
前払費用の増加・減少額		△111,718	—
長期前払費用の増加・減少額		△109,956	—
創業費の増加額		—	△50,358
その他		△87,741	—
小 計		2,431,993	△3,197
利息の受取額		25	0
利息の支払額		△230,224	—
法人税等の支払額		△31	—
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,201,762	△3,197
II 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		△82,466,585	—
差入預託保証金の支出		—	△10,000
信託預り敷金保証金の収入		8,212,079	—
信託預り敷金保証金の支出		△102,564	—
使途制限付預金及び信託預金の引出による収入		9,572,339	—
使途制限付預金及び信託預金の預入による支出		△9,572,339	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△74,357,070	△10,000
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		33,000,000	—
短期借入金の返済による支出		△25,000,000	—
長期借入金の借入による収入		18,600,000	—
投資口発行による収入		49,042,800	125,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		75,642,800	125,000
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		3,487,491	111,802
V 現金及び現金同等物の期首残高		111,802	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高		3,599,294	111,802

[重要な会計方針]

期 別 項 目	当 期 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月 31日	前 期 自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月 31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	10～50年	信託構築物	15～50年	信託機械及び装置	15～17年	信託工具器具及び備品	5～15年	<p>—————</p>
信託建物	10～50年									
信託構築物	15～50年									
信託機械及び装置	15～17年									
信託工具器具及び備品	5～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年6月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年6月20日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、215,600千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、215,600千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>(1) 創業費 同 左</p> <p>(2) —————</p>								

期 別 項 目	当 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月31日	前 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は205,821千円です。</p>	<p>—————</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段・・・金利キャップ取引 ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>投資法人規約に基づき、変動金利の借入に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>—————</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

期 別 項 目	当 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月31日	前 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地</p> <p>③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) —————</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同 左</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

当 期 (平成17年8月31日現在)	前 期 (平成16年8月31日現在)																								
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,781,981</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">32,765,851</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">215,138</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">151,866</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">152,855</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">48,485,810</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">84,553,504</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,600,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">2,991,562</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">43,638</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">29,635,200</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,781,981	信託建物	32,765,851	信託構築物	215,138	信託機械及び装置	151,866	信託工具器具及び備品	152,855	信託土地	48,485,810	合 計	84,553,504	短期借入金	8,000,000	長期借入金	18,600,000	信託預り敷金保証金	2,991,562	未払費用	43,638	合 計	29,635,200	<p>1. _____</p>
信託現金及び信託預金	2,781,981																								
信託建物	32,765,851																								
信託構築物	215,138																								
信託機械及び装置	151,866																								
信託工具器具及び備品	152,855																								
信託土地	48,485,810																								
合 計	84,553,504																								
短期借入金	8,000,000																								
長期借入金	18,600,000																								
信託預り敷金保証金	2,991,562																								
未払費用	43,638																								
合 計	29,635,200																								
<p>2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等</p> <p>本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成17年6月29日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> </table>	契約締結日	平成17年6月29日	借入極度額	3,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	3,000,000千円	<p>2. _____</p>																
契約締結日	平成17年6月29日																								
借入極度額	3,000,000千円																								
当期末借入残高	—																								
当期末未使用残高	3,000,000千円																								
<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">92,050口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	92,050口	<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">250口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	250口																
発行する投資口の総数	2,000,000口																								
発行済投資口数	92,050口																								
発行する投資口の総数	2,000,000口																								
発行済投資口数	250口																								
<p>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																								
<p>5. _____</p>	<p>5. 出資の欠損</p> <p>貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は11,634千円であります。</p>																								

## (損益計算書関係)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	1. _____
(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収益	
賃料収入	4,423,192
共益費収入	1,111,109
駐車場収入	97,955
計	5,632,258
その他不動産賃貸収益	
付帯収益	164,050
その他雑収益	61,549
計	225,599
不動産賃貸事業収益合計	5,857,858
B. 不動産賃貸事業費用	
不動産賃貸費用	
外注委託費	1,419,230
修繕費	28,122
原状回復費	25,460
公租公課	241,451
損害保険料	46,296
減価償却費	764,418
その他不動産賃貸費用	240,851
不動産賃貸事業費用合計	2,765,829
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,092,028

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されてい る科目の金額との関係  <p style="text-align: right;">(平成17年8月31日現在)</p>	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されてい る科目の金額との関係  <p style="text-align: right;">(平成16年8月31日現在)</p>
現金及び預金 817,313千円 信託現金及び信託預金 2,781,981千円 現金及び現金同等物 <u>3,599,294千円</u>	現金及び預金 <u>111,802千円</u> 現金及び現金同等物 <u>111,802千円</u>

## (リース取引関係)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
オペレーティング・リース取引 (貸主側)  <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>	本投資法人は、リース取引を全く行っておりませんので、 該当事項はありません。
未経過リース料 1年内 4,170,610 1年超 23,980,313 合計 <u>28,150,924</u>	



## (有価証券関係)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、 該当事項はありません。	同 左

## (デリバティブ取引関係)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、 該当事項はありません。

## (退職給付関係)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項は ありません。	同 左

## (税効果会計関係)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日																												
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">(繰延税金資産)</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">43</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">43</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な 差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の 内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.19</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△38.88</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.19</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.12</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	43	繰延税金資産合計	43	(繰延税金資産の純額)	43	法定実効税率	39.19	(調整)		支払分配金の損金算入額	△38.88	その他	△0.19	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">(繰延税金資産)</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">4,694</td></tr> <tr><td>繰延税金資産控除額</td><td style="text-align: right;">△4,694</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">-</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な 差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の 内訳</p> <p style="text-align: center;">税引前当期純損失であるため、記載しておりません。</p>	(繰延税金資産)		税務上の繰越欠損金	4,694	繰延税金資産控除額	△4,694	繰延税金資産合計	-	(繰延税金資産の純額)	-
(繰延税金資産)																													
未払事業税損金不算入額	43																												
繰延税金資産合計	43																												
(繰延税金資産の純額)	43																												
法定実効税率	39.19																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△38.88																												
その他	△0.19																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12																												
(繰延税金資産)																													
税務上の繰越欠損金	4,694																												
繰延税金資産控除額	△4,694																												
繰延税金資産合計	-																												
(繰延税金資産の純額)	-																												

## (持分法損益等)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありま せん。	同 左

(関連当事者との取引)

当期 (自平成16年9月1日 至平成17年8月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所 有)割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人 主要 投資 主	株式会社 福岡リアル ティホー ールディ ングス	福岡市 博多区	10,000	本投資法人 の投資口を 保有するた めの特別目 的会社	直接 (21.73%)	-	-	物上 保証 (注1)	18,801	-	-

注1. 株式会社福岡リアルティホールディングスの銀行借入につき、物上保証を行ったものであります。

注2. 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

注3. 千円未満を切り捨てて表示しております。

(2) 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期 (自平成16年7月2日 至平成16年8月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

## (投資口1口当たり情報)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
1口当たり純資産額 553,156円 1口当たり当期純利益 25,441円 (20,713円) なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、福岡財務支局登録完了後実際に運用を開始した日である平成16年11月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 453,460円 1口当たり当期純損失 46,539円 なお、1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、当期純損失であるため、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については記載しておりません。

注) 1口当たり当期純利益(当期純損失)の算定上の基礎は、以下の通りであります。なお、当期の1口当たり当期純利益については、実際に運用を開始した日である平成16年11月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	1,761,905	△11,634
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	1,761,905	△11,634
期中平均投資口数 (口)	69,254 (85,060)	250

## (重要な後発事象)

当 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	前 期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
<p>1. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、借入金及び自己資金により、平成17年9月30日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。</p> <p>サニックス博多ビル</p> <p>所在地 : 福岡市博多区博多駅東二丁目</p> <p>敷地面積(注1) : 1,385.89㎡</p> <p>構造 : 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建</p> <p>建物面積(注1) : 8,111.25㎡</p> <p>竣工年月(注1) : 平成13年3月31日</p> <p>総賃貸可能面積 : 6,293.69㎡</p> <p>取得価額(注2) : 4,400,000,000円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>(注1) 敷地面積、建物面積及び竣工年月は不動産登記簿上の表示によるものです。</p> <p>(注2) 取得価額は、いずれも諸経費(手数料・公租公課等)を含まないで記載しております。</p> <p>2. 資金の借入</p> <p>(1) 資産の購入資金及び購入諸費用に充当するため、平成17年9月30日付で借入を実行いたしました。</p> <p>借入先 : 株式会社西日本シティ銀行</p> <p>借入金額 : 3,700,000,000円</p> <p>金利 : 1ヶ月円LIBOR+0.4%</p> <p>借入日 : 平成17年9月30日</p> <p>元本弁済日 : 平成18年3月31日</p> <p>元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済</p> <p>担保の有無 : 無担保・無保証</p> <p>(2) 運転資金に充当するため、平成17年6月27日付にて締結したコミットメントライン契約に基づき、平成17年10月7日付で借入を実行いたしました。</p> <p>借入先 : 株式会社福岡銀行</p> <p>借入金額 : 1,000,000,000円</p> <p>金利 : 2ヶ月円LIBOR+0.6%</p> <p>借入日 : 平成17年10月7日</p> <p>元本弁済日 : 平成17年12月7日</p> <p>元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済</p> <p>担保の有無 : 無担保・無保証</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成16年11月8日に払込を完了し、下記条件で発行いたしました。</p> <p>この結果出資総額は、41,525,000,000円、発行済投資口数は83,050口となりました。</p> <p>(私募による新投資口の発行)</p> <p>発行新投資口数 : 82,800口</p> <p>発行価格 : 500,000円</p> <p>発行価格の総額 : 41,400,000,000円</p> <p>払込期日 : 平成16年11月8日</p> <p>分配金起算日 : 平成16年9月1日</p> <p>2. 資金の借入</p> <p>平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り資金の借入を決議し、平成16年11月9日付で借入を実行いたしました。</p> <p>借入先 : ドイチェ・バンク・アクチエンゲゼル シャフト(ドイツ銀行)東京支店</p> <p>借入金額 : 24,400,000,000円</p> <p>金利 : 1ヶ月円LIBOR+0.625%</p> <p>借入日 : 平成16年11月9日</p> <p>元本弁済日 : 平成17年8月31日</p> <p>元本弁済方法 : 余剰資金の随時弁済及び元本弁済日残金一括弁済</p> <p>主な担保提供資産 : キャナルシティ博多商業棟、キャナルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター</p> <p>保証内容 : 特になし</p> <p>借入先 : 日本政策投資銀行</p> <p>借入金額 : 12,000,000,000円</p> <p>金利 : 借入日の2営業日前のSWAP(テレレート17143)に基づく固定金利+0.70%</p> <p>借入日 : 平成16年11月9日</p> <p>元本弁済日 : 平成21年8月31日</p> <p>元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済</p> <p>主な担保提供資産 : キャナルシティ博多商業棟、キャナルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター</p> <p>保証内容 : 特になし</p>

<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日</p>
	<p>3. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、新投資口発行による手取金及び借入金により、平成16年11月9日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。</p> <p>① キャナルシティ博多商業棟</p> <p>所在地 : 福岡市博多区住吉一丁目</p> <p>敷地面積(注1) : 34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018(区分所有建物5棟の合計)</p> <p>構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建(一棟の建物)</p> <p>建物面積(注1) : 建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物5棟の専有部床面積合計51,482.82㎡</p> <p>竣工年月(注1) : 平成8年4月15日</p> <p>総賃貸可能面積 : 47,851.40㎡</p> <p>取得価額(注2) : 32,000,000,000円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>② キャナルシティ博多ビジネスセンター</p> <p>所在地 : 福岡市博多区住吉一丁目</p> <p>敷地面積(注1) : 34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554(区分所有建物2棟の合計)</p> <p>構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建(一棟の建物)</p> <p>建物面積(注1) : 建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物2棟の専有部床面積合計32,733.03㎡</p> <p>竣工年月(注1) : 平成8年4月15日</p> <p>総賃貸可能面積 : 23,021.92㎡</p> <p>取得価額(注2) : 14,600,000,000円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>③ パークプレイス大分</p> <p>所在地 : 大分市公園通り西二丁目</p> <p>敷地面積(注1) : 179,491.81㎡</p> <p>構造 : 鉄骨造陸屋根4階建(本棟) 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺3階建(ケースデンキ棟) 鉄骨造鋼板葺平家建(ミスターコンセント棟)</p> <p>建物面積(注1) : 73,452.95㎡(3建物合計)</p> <p>竣工年月(注1) : 平成14年4月17日(本棟) 平成14年3月26日(ケースデンキ棟) 平成16年4月28日(ミスターコンセント棟)</p> <p>総賃貸可能面積 : 95,456.09㎡(3建物合計)</p> <p>取得価額(注2) : 15,700,000,000円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p>

<p style="text-align: center;">当 期</p> <p>自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p>自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日</p>
	<p>④ 呉服町ビジネスセンター</p> <p>所在地 : 福岡市博多区上呉服町</p> <p>敷地面積(注1) : 4,542.18㎡</p> <p>構造 : 鉄筋造陸屋根地下1階付10階建</p> <p>建物面積(注1) : 27,949.15㎡</p> <p>竣工年月(注1) : 平成15年10月16日</p> <p>総賃貸可能面積 : 19,906.21㎡</p> <p>取得価額(注2) : 11,200,000,000円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>(注1) 敷地面積、建物面積及び竣工年月は不動産登記簿上の表示によるものです。</p> <p>(注2) 取得価額は、いずれも諸経費(手数料・公租公課等)を含まないで記載しております。</p>

(2) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期末までの増資等の状況は以下の通りであります。

年月日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備 考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成 16 年 7 月 2 日	私募設立	250	250	125	125	(注 1)
平成 16 年 11 月 8 日	私募増資	82,800	83,050	41,400	41,525	(注 2)
平成 17 年 6 月 20 日	公募増資	7,000	90,050	5,944	47,469	(注 3)
平成 17 年 7 月 21 日	第三者割当増資	2,000	92,050	1,698	49,167	(注 4)

注 1. 1口当たり発行価格 500,000 円の出資により本投資法人が設立されました。

注 2. 1口当たり発行価格 500,000 円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行いたしました。

注 3. 1口当たり発行価格 880,000 円 (発行価額 849,200 円) にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 4. 1口当たり発行価額 849,200 円にて、第三者割当による新投資口を発行いたしました。

#### 4. 役員の変動

当期中の該当事項はありません。

なお、当期末現在における本投資法人の役員は以下の通りであります。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	松尾正俊	昭和62年4月 平成8年4月 平成11年6月 平成11年11月 平成16年3月 平成16年7月	三井不動産株式会社入社 三井不動産USA, Inc. ペンシルバニア大学ウォートン・スクール経営学修士 (MBA) リーマン・ブラザーズ・リアル・エステート・ジャパン・リミテッド 株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長 (現職) 本投資法人執行役員 (現職)	0
監督役員	長野庵士	昭和41年4月 昭和58年1月 平成2年6月 平成5年7月 平成8年1月 平成12年10月 平成14年11月 平成16年7月	大蔵省入省 証券局 在イギリス日本国大使館参事官 主税局総務課長 銀行局担当審議官 証券局長 第二東京弁護士会登録 西村ときわ法律事務所顧問就任 (現職) 福岡リート投資法人 監督役員 (現職)	0
監督役員	新道弘康	昭和45年9月 昭和46年4月 昭和48年4月 昭和60年4月 昭和61年4月 平成2年4月 平成8年4月 平成16年7月	司法試験合格 最高裁判所司法修習生 修習終了後弁護士登録 福岡県弁護士会会員 (現職) 九州弁護士連合会事務局長 新道法律事務所開設 九州弁護士連合会広報委員長 福岡県弁護士会懲戒委員 福岡リート投資法人 監督役員 (現職)	0



5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当 期 (平成17年8月31日現在)		前 期 (平成16年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
その他の 資産	商業施 設	福岡都市圏	32,470	37.1	—	—
		その他九州地域	23,236	26.6	—	—
		その他	—	—	—	—
	オフィス ビル	福岡都市圏	26,064	29.8	—	—
		その他九州地域	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
	小計		81,771	93.5	—	—
預金・その他の資産 (注3)		5,690	6.5	166	100.0	
資産総額			87,461	100.0	166	100.0

注1. 福岡都市圏とは、福岡市、及び総務省統計局平成12年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。具体的には、福岡市、前原市、春日市、大野城市、太宰府市、筑紫野市、古賀市、宗像市、福津市、小郡市、二丈町、志摩町、那珂川町、基山町、筑前町、宇美町、筑穂町、須恵町、志免町、粕屋町、篠栗町、久山町、新宮町、若宮町、桂川町の各市町をいいます。また、その他九州地域とは、福岡都市圏を除く九州全体及び山口県をいいます。

注2. 「保有総額」は、貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注3. 「預金・その他の資産」には信託財産内の預金2,781百万円が含まれています。なお、「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には信託財産内の預金は含まれておりません。

	当 期 (平成17年8月31日現在)		前 期 (平成16年8月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	36,543	41.8	53	31.9
純資産総額	50,918	58.2	113	68.1

(2) 投資不動産物件

当期末において、本投資法人が保有する資産の概要は以下の通りであります。

物件名称	所在地	地域区分	用途	敷地面積	延床面積	構造	所有形態	
							土地	建物
キャナルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目2番22号	福岡都市圏	商業施設	共有持分 34,363.91㎡のうち敷地権割合 100万分の 300,018 (区分 所有建物5棟 の合計)	建物全体延床 面積 225,899.23㎡ のうち区分所有 建物5棟の専有 部床面積合計 51,482.82㎡	鉄骨鉄筋 コンクリ ート造	所有権	区分所有権
パークプレイス大分	大分県大分市公園通り西二丁目1番	その他九州地域	商業施設	179,491.81㎡	75,500.03㎡	鉄骨造	所有権	所有権
サンリブシティ小倉	北九州市小倉南区上葛原二丁目14番1号	その他九州地域	商業施設	43,344.26㎡	58,642.38㎡	鉄骨造	所有権	所有権
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	福岡都市圏	オフィスビル	共有持分 34,363.91㎡のうち敷地権割合 100万分の 146,554 (区分 所有建物2棟 の合計)	建物全体延床 面積 225,899.23㎡ のうち区分所有 建物2棟の専有 部床面積合計 32,733.03㎡	鉄骨鉄筋 コンクリ ート造	所有権	区分所有権
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区上呉服町10番10号	福岡都市圏	オフィスビル	4,542.18㎡	27,949.15㎡	鉄骨造	所有権	所有権

注) 当該物件は全て信託受益権として保有しております。

当期末における価格及び投資比率は以下の通りであります。

物件名称	取得価額 (注1) (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	期末算定価額 (注2) (百万円)	投資比率 (注3) (%)
キャナルシティ博多	32,000	32,470	32,100	39.9
パークプレイス大分	15,700	16,478	16,600	19.6
サンリブシティ小倉	6,633	6,758	6,660	8.3
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,769	14,600	18.2
呉服町ビジネスセンター	11,200	11,295	11,400	14.0
合計	80,133	81,771	81,360	100.0

注1. 取得価額は当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

注2. 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(期末日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書による)を記載しております。

注3. 投資比率は、取得価額合計に対する各物件の取得価額の比率を記載しております。

当期末における賃貸事業の概要は以下の通りであります。

物件名称	テナント数 (注1)	稼働率 (%) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	総賃料収入 (百万円) (注3)	総賃料収入 比率 (%)
キャナルシティ博多	26	100.0	47,909.65	47,909.65	2,348	40.1
パークプレイス大分	85	99.9	100,664.83	100,527.51	1,402	23.9
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	87	1.5
キャナルシティ・ビジネス センタービル	45	98.5	23,011.91	22,662.69	1,120	19.1
呉服町ビジネスセンター	19	100.0	19,906.21	19,906.21	898	15.4
合 計	176	99.8	252,942.82	252,456.28	5,857	100.0

注1. テナント数は、当該不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載しております。なお、マスターリースの形態をとる物件については、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の数の合計を記載しております。

注2. 稼働率は、平成17年8月31日現在の、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おります。

注3. 総賃料収入は、当期（平成16年9月1日～平成17年8月31日）における不動産賃貸事業収益の実績を記載しております。なお、キャナルシティ博多、パークプレイス大分、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターは平成16年11月9日に取得し、サンリブシティ小倉は平成17年7月1日に取得しております。

また、過去5年間の稼働率は以下の通りであります。

物件名称	平成13年 8月31日 (%)	平成14年 8月31日 (%)	平成15年 8月31日 (%)	平成16年 8月31日 (%)	平成17年 8月31日 (%)
キャナルシティ 博多	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
パークプレイス 大分 (注2)	—	99.9	100.0	99.9	99.9
サンリブシティ 小倉 (注3)	—	—	—	—	100.0
キャナルシテ ィ・ビジネスセ ンタービル	92.1	94.9	92.1	93.6	98.5
呉服町ビジネス センター (注4)	—	—	—	100.0	100.0

注1. 稼働率は基準日現在の、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おります。

注2. パークプレイス大分（本棟）の竣工年月日は、平成14年4月17日であります。

注3. サンリブシティ小倉の竣工年月日は、平成17年3月17日であります。

注4. 呉服町ビジネスセンターの竣工年月日は、平成15年10月16日であります。

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

保有する不動産等について、本書作成日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主なものは以下の通りであります。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれております。また、今後とも定常的に支出される建築・設備・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持向上、テナントの満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施いたします。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	支払額	既払総額
キャナルシティ博多	福岡市博多区	「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事	自平成17年3月 至平成18年5月	115	72	72
		共用部トイレ改修工事	自平成17年9月 至平成17年11月	14	—	—
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	43	—	—
		共用部監視装置更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	21	—	—
パークプレイス大分	大分市	環境装飾工事等	自平成17年12月 至平成18年1月	34	—	—
		共用部空調設備増設工事	平成18年6月	15	—	—
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	環境改善工事	平成18年2月	40	—	—
		共用部トイレ改修工事	自平成17年9月 至平成17年11月	3	—	—
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	11	—	—
		共用部監視装置更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	5	—	—

②期中の資本的支出

保有する不動産等について、当期に行った資本的支出のうち主な工事の概要は以下の通りであります。当期の資本的支出は762百万円であり、費用に区分された修繕費28百万円と原状回復費25百万円を合わせて合計816百万円の工事を実施しております。またこの他に、平成17年3月20日に発生した福岡県西方沖地震の復旧対策工事として、キャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターの各物件合計で95百万円を支出し、特別損失に計上しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
キャナルシティ博多	福岡市博多区	シアター棟共用部リニューアル工事	平成16年11月	24
		既存店舗リニューアルに伴う設備工事	平成16年12月	18
		「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事	平成17年3月	72
		新規出店に伴う設備工事	平成17年8月	20
パークプレイス大分	大分市	環境装飾工事等	平成16年11月	43
		3階増床及び活性化工事	自平成16年11月 至平成17年4月	407
		1階区画変更工事	平成17年3月	26

③長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュフローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした金銭の積立を以下の通り行っております。

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期
	自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
前期末積立金残高	—	—
当期積立額	—	1
当期積立金取崩額	—	—
次期繰越額	—	1

(4) 主要な不動産等に関する情報

本投資法人が運用する不動産等資産のうち、当期の総賃料収入（不動産賃貸事業収益）の合計に占める当該不動産等の総賃料収入の割合が10%以上のものの状況は、以下の通りであります。

物件名	キャナルシティ博多	パークプレイス大分	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	
テナント数	26	85	45	19	
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）	2,348 百万円	1,402 百万円	1,120 百万円	898 百万円	
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）の合計に占める割合	40.1%	23.9%	19.1%	15.4%	
賃貸面積	47,909.65 m <sup>2</sup>	100,527.51 m <sup>2</sup>	22,662.69 m <sup>2</sup>	19,906.21 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	47,909.65 m <sup>2</sup>	100,664.83 m <sup>2</sup>	23,011.91 m <sup>2</sup>	19,906.21 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	99.9%	98.5%	100.0%	
運用期間	期別	平成17年8月期	平成17年8月期	平成17年8月期	平成17年8月期
	始期	平成16年11月9日	平成16年11月9日	平成16年11月9日	平成16年11月9日
	終期	平成17年8月31日	平成17年8月31日	平成17年8月31日	平成17年8月31日
	日数	296日	296日	296日	296日
不動産賃貸事業収益	2,348 百万円	1,402 百万円	1,120 百万円	898 百万円	
不動産賃貸収益	2,256 百万円	1,378 百万円	1,108 百万円	801 百万円	
その他不動産賃貸収益	91 百万円	24 百万円	12 百万円	97 百万円	
不動産賃貸事業費用	1,076 百万円	753 百万円	505 百万円	406 百万円	
外注委託費	607 百万円	405 百万円	289 百万円	114 百万円	
修繕費	8 百万円	15 百万円	1 百万円	2 百万円	
原状回復費	23 百万円	1 百万円	— 百万円	— 百万円	
公租公課	76 百万円	73 百万円	50 百万円	41 百万円	
損害保険料	19 百万円	11 百万円	7 百万円	6 百万円	
減価償却費	283 百万円	171 百万円	136 百万円	153 百万円	
その他不動産賃貸費用	57 百万円	75 百万円	19 百万円	87 百万円	
不動産賃貸事業損益	1,272 百万円	649 百万円	614 百万円	492 百万円	

(5) 主要なテナントの状況

平成17年8月31日現在における、主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの)の概要は以下の通りであります。

テナント名	株式会社サンリブ		
物件名	サンリブシティ小倉		
業種	総合スーパー		<b>【契約更改】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸借契約期間満了6か月前までに、貸貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示しないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に3年間更新されます。</li> <li>賃料の改定については、原則行わないとされていますが、諸般の経済情勢及び周辺環境の変化、公租公課等を考慮し、著しく条件が劣化していると認められる場合には、貸貸人及び賃借人との協議を行うことができるものとされています。</li> <li>賃貸借期間中は、相手先に対して、1年前までに書面にて解約の意思表示をし、一定の損害金を支払うことによって賃貸借契約を解約することができます。</li> </ul> <b>【その他】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「敷金・保証金」平成17年8月31日現在の残額を記載しています。</li> <li>保証金については、平成17年7月1日から5年間無利息に据置き、平成22年7月末日を第1回返還日として、以降15年間にわたり無利息にて月賦均等払いにより返還します。</li> </ul>
年間賃料 (消費税別)	525 百万円		
賃貸面積	61,450.22 m <sup>2</sup>		
契約期間 (契約満了日)	20 年間 (平成 37 年 6 月 30 日まで)		
敷金・保証金	(敷金) 250 百万円 (保証金) 250 百万円		

注)「年間賃料」は平成17年8月31日現在効力を有する賃貸借契約書に表示された年間賃料を記載し、変動賃料(売上歩合賃料)を加えておりません。

テナント名	イオン九州株式会社		
物件名	パークプレイス大分		
業種	総合スーパー		<b>【契約更改】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸借契約期間満了の前までに、貸貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示しないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に1年間更新されます。</li> <li>賃料の改定については、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、平成14年4月22日より3年間据置き、以後3年経過毎に賃借人及び賃借人との協議により、賃料改定を行うことができます。</li> <li>賃貸借期間中は、貸貸人及び賃借人とも自己都合により賃貸借契約を解約することができないものとされています。</li> </ul> <b>【その他】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「敷金・保証金」平成17年8月31日現在の残額を記載しています。</li> <li>保証金については、平成14年4月22日から5年間無利息に据置き、平成19年4月22日を第1回返還日として、以降14年間にわたり無利息にて年賦均等払いにより返還します。</li> </ul>
年間賃料 (消費税別)	473 百万円		
賃貸面積	58,588.34 m <sup>2</sup>		
契約期間 (契約満了日)	20 年間 (平成 34 年 4 月 21 日まで)		
敷金・保証金	(敷金) 460 百万円 (保証金) 1,705 百万円		

注)「年間賃料」は、平成17年8月31日現在効力を有する賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料を12倍した金額に、年間共益費を加えることにより算出しております。

<参考：上位10テナント>

本投資法人が平成17年8月31日現在保有している不動産における賃貸面積において上位10社を占めるテナントは下表の通りです。

店舗名	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡)	賃貸 比率 (%) (注1)	賃貸 体系	残存年数 (注3)
サンリブ	株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	61,450.22	24.3	固定、変動 (注2)	19年
ジャスコ	イオン九州株式会社	パークプレイス大分	58,588.34	23.2	固定	16年
ケーズ デンキ	ギガスケーズデンキ 株式会社	パークプレイス大分	13,574.64	5.4	固定	16年
ワシントン ホテル	藤田観光株式会社	キャナルシティ博多	13,261.68	5.3	固定	10年
スポーツオー ソリティ	株式会社メガスポーツ	キャナルシティ博多・パーク プレイス大分	8,274.30	3.3	固定	6年
コムサ ストア	株式会社ファイブ フォックス	キャナルシティ博多	7,859.12	3.1	固定	6年
AMC	株式会社日本AMC シアターズ	キャナルシティ博多	7,303.80	2.9	固定、変動 (注2)	10年
三洋信販	三洋信販株式会社	呉服町ビジネスセンター	5,862.87	2.3	固定	3年
T・ジョイ	株式会社ティ・ジョイ	パークプレイス大分	5,729.25	2.3	固定、変動 (注2)	16年
キャナルシテ ィ・オーパ	株式会社キャナルシテ ィ・オーパ	キャナルシティ博多	5,615.51	2.2	固定	10年
上位10テナント以外			64,936.55	25.7		
ポートフォリオ合計			252,456.28	100.0		

注1. 賃貸比率については、各テナントの賃貸面積をポートフォリオ合計賃貸面積で除して求めた数値の小数点第2位以下を四捨五入して記載しております。

注2. 最低保証付き売上歩合賃料等であります。

注3. 残存年数については、平成17年8月31日時点の賃貸借契約の残存年数を記載しております。残存日数を年換算し、1年に満たない部分については切り捨てて記載しております。



2ページより

1. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	福岡リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ	平成16年7月9日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者／ 資産保管会社	三菱信託銀行株式会社	平成16年7月9日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①機関の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
名義書換事務等受託者	住友信託銀行株式会社	平成16年7月9日付で本投資法人との間で一般事務業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、3号及び6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき①投資口の名義書換に関する事務、②分配金の計算及び支払に関する事務及び③投資証券の発行に関する事務等を行います。

注) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日にUF J信託銀行株式会社と合併し、三菱UF J信託銀行株式会社となりました。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務内容
パイプライン・サポート会社	福岡地所株式会社 九州電力株式会社	平成16年9月17日付で、本投資法人及び資産運用会社との間で、福岡地所株式会社は、パイプライン・サポートに関する覚書を締結し、九州電力株式会社は、保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書を締結しました。 同覚書に基づき、各パイプライン・サポート会社は本投資法人に対して情報提供、物件の売却申入れ等を行います。

2ページより

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

#### ①基本理念

本投資法人は、原則として、福岡を中心とする九州全体（沖縄県を含みます。）及び山口県（以下「福岡・九州地域」といいます。）を投資対象エリアとする地域特化型不動産投資信託であります。

不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとして、上記投資対象エリアの賃貸不動産に投資を行い、中長期的に安定した収益を投資主に提供し、投資主利益の最大化を目指します（Our Mission）。九州、とりわけ福岡都市圏に重点を置いて、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て運用を行います（Act Local（地の利を活かした運用））。資産運用会社は、九州地域最大級の商業施設開発を得意とする総合ディベロッパーである福岡地所株式会社や社団法人九州・山口経済連合会の会員会社等九州経済界をリードする企業の出資を受けており、九州地域におけるこのような強固なバックアップのもと、長期的に地域に根ざした運用を行います。したがって、本投資法人は、①情報の早さ・厚み、②地元マーケット感覚（物件情報、土地の特性、テナント情報等の素早いキャッチ）、③行政・経済界等との強力な地元ネットワーク、④地元で長期コミットした不動産管理体制（迅速な意思決定に基づくリスク対応）等の強みを活かすことができ、結果として中長期的に安定的な収益を確保しつつ投資主の利益の最大化を図ることができるものと考えております。

一方で、本投資法人は、不動産や金融市場について常に日本全体、そして世界全体の動きを見極め、グローバルな発想で資本市場の論理を徹底して資産運用に反映していきます。本投資法人は、常に投資家との対話を心がけ、説明責任を果たすことに重点をおき、厳しいコンプライアンス遵守の下、投資家のために資産運用会社のファンドマネジメントスキルを活用していきます（Think Global（グローバルな発想））。



#### ②投資対象とその取得方法

本投資法人は、「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を發揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて投資を行います。

##### (イ) 投資対象エリア

原則として、福岡・九州地域に投資を行います。その中でも特に福岡都市圏に過半を投資します。後記「(二) 福岡・九州地域の優位性」をご参照下さい。

地域	投資比率
福岡都市圏	60～90%
その他九州地域	10～30%
その他	0～10%

注) その他の九州地域とは、福岡都市圏を除く九州全体及び山口県をいいます。

(ロ) 投資タイプ

投資対象エリアを限定していることから、本投資法人は、投資タイプについては柔軟にあらゆる物件を対象としております（総合型）。これにより、オフィスビルと商業施設ではリスク・リターンが異なるため分散を図ることができますが、本投資法人は、特に商業施設に重点的に投資を行います。

商業施設は、その生み出す収益性が消費に支えられており、必ずしも地価動向と連動しないという特性を有し、また、福岡地所グループの開発力及び運営力を最も活用することができる投資対象であります。

用途	投資比率	主な投資対象
商業施設	60～80%	アーバン、リージョナル、コミュニティ
オフィスビル	20～40%	Aクラス、セール・アンド・リースバック
その他	0～20%	ホテル（注）、住居、物流施設、公共施設等

注) 独立したホテル単体に投資する場合、及び非独立でも売上歩合賃料の設定等により、ホテルの室料収入が投資主への配当に直結すると考えられるものを指します。

a. 商業施設

本投資法人は、(i) アーバン（都心型）、(ii) リージョナル（郊外広域型）及び(iii) コミュニティ（生活圏型）の3つのカテゴリーに商業施設を分類し、当該カテゴリーを中心に投資を行います。

カテゴリー	定義（特徴）	主な投資ポイント	規模（延床面積）・商圏人口
アーバン （都心型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心繁華街に立地（福岡市天神・大名エリア等）</li> <li>・ファッションストリート（路面店）、百貨店、大型専門店、情報発信型複合商業施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地の繁华性・希少性の高さ及びその持続力</li> <li>・テナントのブランド力や独自集客力の強さ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・8,000㎡以上（ただし、路面店は1,000㎡以上）</li> <li>・商圏人口100万人規模（基本商圏は時間距離（注）30分程度）</li> </ul>
リージョナル （郊外広域型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外広域集客型ショッピングセンター（スーパーリージョナルモール）（100店規模の専門店モールとGMS（百貨店）等の核テナント、アミューズメント機能を有する。）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車型社会のトレンドともマッチした幹線道路に近い立地</li> <li>・商圏において優位性を持つ規模の有無</li> <li>・魅力的でバリエーションに富む専門店テナントの顔ぶれ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・40,000㎡以上</li> <li>・商圏人口20万人規模（基本商圏は5km程度）</li> </ul>
コミュニティ （生活圏型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活密着型で最寄品主体の品揃えを持つショッピングセンター</li> <li>・ロードサイドのカテゴリーキラー</li> <li>・生鮮スーパーを核に書店・飲食・スポーツクラブを複合したネイバーフッドショッピングセンター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商圏住民のボリュームと質・隣接幹線道路の交通量と駐車場整備状況</li> <li>・生活密着型のテナントを複数配したショッピングセンター（ネイバーフッドショッピングセンター）の場合、生鮮スーパーの競争力</li> <li>・ロードサイドの場合、個々のテナントの競争力、信用力並びに賃貸借契約の内容</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5,000㎡以上</li> <li>・商圏人口5万人規模（基本商圏は3km程度）</li> </ul>

注) 徒歩、自動車、バス、鉄道等、各種交通機関を活用した対象物件までのアクセス時間をいいます。

本投資法人は、アーバン、リージョナル、コミュニティのいずれの商業施設についても、来場者に買い物プラスアルファを提供できるエンターテインメント性、デザイン性に優れているエンターテインメント型商業施設を投資の中心に据えていきます。

消費者のライフスタイルの変化と共にショッピングセンターの役割も単に「モノを売る場」から、レジャー施設として「時間を提供する場」として着目されるようになってきました。デザインに凝ったユニークな外観を有し、テナントとしてシネマコンプレックスやゲームアミューズメント施設、話題性のあるレストランやカフェを積極的に導入し、レジャー性や非日常的な感覚を重視した商業施設がエンターテインメント型商業施設と称されています。エンターテインメント型商業施設においては、店舗内に子どもの遊び場が設置され、図書館の要素を兼ね備える書店などエンターテインメント性が高いテナントが集められ、商業施設に出かけること自体が家族にとって一つのレジャーとなる工夫が施されております。

とりわけエンターテインメント型商業施設においては、モールディベロッパー（商業施設開発者）兼モールオペレーター（商業施設運営者）の役割として、(i) エンターテインメント性を強く持つテナントを核としたテナントリーシング、(ii) 絶え間ないイベント開催、(iii) アメニティ性の高い空間デザイン・建築デザイン、(iv) インターネット・ポイントカードを活用した顧客とのコミュニケーションツールの開発などが重視されます。一般的にモールディベロッパーの成否を図る判断基準として「売上」が挙げられますが、エンターテインメント型商業施設にとっては「集客力」がモールディベロッパーの力量を表す主要指標といえ、集客力向上のための有効な施策をいかに持続できるかが評価に直結いたします。

福岡地所グループは、米国型のエンターテインメント型商業施設の開発運営を平成8年以降大きく進めてきた、当該カテゴリーにおける国内の先駆者的なモールディベロッパーであります。非日常的な楽しみを感じさせる商業施設開発により、広域商圏から時間消費を目的とする集客に成功した代表事例がキャナルシティ博多であり、本投資法人は、キャナルシティ博多、パークプレイス大分などの、エンターテインメント性を競合施設に対抗する差別化要因として中心に据えることで、顧客満足度の向上、高い集客数の維持、テナントの売上向上、賃料の安定性へ繋がる好循環を目指した施設を投資対象としています。

#### b. オフィスビル

投資対象は、(i) Aクラス（立地・規模・スペック・築年数等の各要素について本投資法人独自の取得基準を満たす優良物件をいいます。）、及び(ii) セール・アンド・リースバックに大別されます。

##### (i) Aクラス

投資対象エリアのオフィスビル市場における平均空室率等は、全体として必ずしも良好な水準にはありません。しかし、立地・規模・スペック・築年数等でカテゴリー分けしたAクラスと中小ビルとの間の空室率の差は大きく、福岡地域の平均空室率の水準は主に中小ビルの空室率の高さの影響を受けているものと考えられます。Aクラスに限れば、福岡地域の賃料は下方硬直性が強く、十分に安定した収益を生み出すことができると判断されます。本投資法人は、立地・規模・スペック・築年数等の各要素について設けた独自の取得基準によって物件を選別し、中長期的にオフィスビルとしての競争優位性を発揮しうる優良物件に限定して投資を行います。

##### (ii) セール・アンド・リースバック

地域内の優良企業の本支店（又は店舗）等の物件を本投資法人が購入し、中長期的な賃貸借契約を締結してオリジネーターの継続的利用を可能にする、いわゆるセール・アンド・リースバック案件についても取り組みを行います。セール・アンド・リースバックについては、建物自体がAクラスではない場合でも、一棟貸しテナントのクレジットやテナントとの契約内容（期間・中途解約条項・賃料更改条件）によっては投資対象となることがあります。

#### c. その他

##### (i) ホテル

福岡のホテル市場は競争の激しいマーケットですが、街としての魅力から九州一円や全国の他地域からの来訪者、近年では韓国、台湾、中国といったアジア諸国からの観光客数も急増しており、将来性のある市場です。

ホテル物件においては、ロケーションや建物の質の他に、ホテルオペレーターの力量がその価値に大きく影響します。ホテルは、物件の評価だけでなく、オペレーターの質や、賃貸借契約やマネジメント契約の仕組みをよく吟味し、長期的に安定したキャッシュフローを生み出せる物件に投資を行います。

(ii) 住居

福岡県の持家比率は54.3%と全国平均の61.2%を大幅に下回り、全国で4番目に低い水準となっています(出所:総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」)。更に、福岡都市圏は、若年層の人口流入を背景にして安定的に高い人口成長率を示しています。このような背景から福岡都市圏は、特に、ファミリー向け賃貸マンション市場及び単身者向けの賃貸マンション市場の安定した需要に裏付けされた市場であります。また、投資対象エリア内の県庁所在地やそれに準ずるエリアには賃貸住宅として安定収入を確保できる区域があります。このように、本投資法人は、住居についてロケーションを最も重要な要素として考え、その他規模、収益性等を総合的に判断の上個別に物件を選別し、優良物件に限定して投資を行います。

(iii) 物流施設

資産運用会社の出資企業グループの能力を最大限活用し、開発案件も絡めて投資を行います。優良なロケーション又はテナントとの長期契約を基本とし、物流施設運営会社及び物流会社との良好なネットワークを構築し、中長期的に安定したキャッシュフローが見込まれる物件に投資を行います。

(iv) 公共施設等

公共施設、駐車場、ターミナル施設等についても、ロケーション、築年数、契約条件など総合的に勘案し、安定したキャッシュフローが見込まれる物件に対して投資を行います。

(ハ) 投資対象の取得手法

a. スポンサー会社との広範な連携による物件取得

本投資法人は、地元のスポンサー会社と広範な連携を行い、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。スポンサー会社とは、本投資法人の資産運用会社の出資企業を意味し、具体的には、福岡地所株式会社、九州電力株式会社、ロイヤルホールディングス株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社及び株式会社九電工をいいます。

本投資法人は、スポンサー会社が保有・開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保していきます。

このため、九州電力株式会社、福岡地所株式会社とは、それぞれ個別に、本投資法人及び資産運用会社との間で、保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書、パイプライン・サポートに関する覚書を締結しています。

b. 市場からの物件取得

本投資法人は、スポンサー会社の取引先などスポンサー会社のネットワークも活用し、さらなる物件の取得機会を追求していきます。

即ち、資産運用会社及びスポンサー会社の情報力、地域金融機関との連携並びに当該地域との近接性及び関係性等を活用し、市場における一般物件(地元事業会社の本支店、営業店舗、物流施設等)、地元ディベロッパーの新規開発プロジェクト、更には地方公共団体や第三セクターが所有する不動産資産に関しても、関連情報の収集・分析や不動産資産を保有する事業者等への提案活動等を通じて、取得機会の積極的な確保に取り組みます。

c. 福岡地所グループのサポートによる新規開発物件の取得

本投資法人は、九州全域における商業ディベロッパーとしての高い開発・運営力を有する福岡地所株式会社を中心とする福岡地所グループのサポートを受けて、新規開発物件の取得を進めていきます。福岡地所グループが投資対象地域内において商業施設等の新規開発を行い、着実な施設運営により早期に事業基盤を確立、安定的な賃貸事業収入の確保を実現させた時点で、本投資法人が当該物件を取得するというものです。

具体的には、本投資法人が、福岡地所グループとの間で商業施設等の開発プログラムを組成し、新規に土地を選定、建物の企画・建設・テナントリーシング等、事業を組み立てて、機関投資家の投資対象となり得る優良物件を開発・取得していく予定であります。

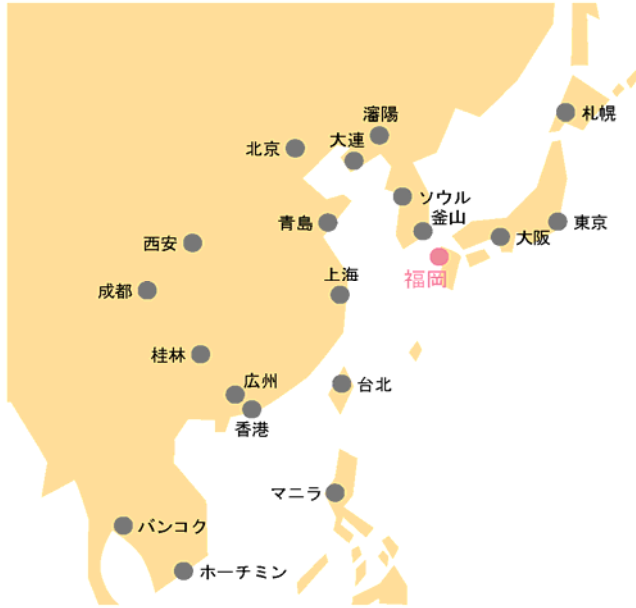
(ニ) 福岡・九州地域の優位性

a. アジアへのアクセス性

博多駅から直線距離にして約3kmという空港立地に恵まれた福岡は、アジアの主要都市との距離が近く(東京と上海のほぼ中間に位置します。)、また飛行時間も短く、国内でも優れたアジアへのアクセス性を持っています。本投資法人は、貿易・観光など今後の対アジアビジネスの伸びが期待できると考えており、更に福岡では、行政がアジアのゲートウェイとしての福岡への企業誘致等に積極的です。

## アジアへのアクセス性

福岡から主要都市への距離



福岡空港から主要都市への飛行時間(注1)

～1時間		釜山 (55分)
1～2時間	大 阪 (1時間 5 分) 東 京 (1時間30分)	ソウル (1時間25分) 上 海 (1時間30分) 大 連 (2時間) 青 島 (2時間)
2～3時間	札 幌 (2時間15分)	瀋 陽 (2時間10分) 台 北 (2時間15分) 北 京 (2時間30分)
3～4時間		広 州 (3時間 5 分) 香 港 (3時間20分) マニラ (3時間30分)
4時間～		西 安 (4時間45分) ホーチミン (4時間55分) 成 都 (5時間15分) バンコク (5時間20分) 桂 林 (5時間35分)

(注1) 飛行時間は、福岡空港ビルディング株式会社が作成した福岡空港時刻表(平成17年4月20日現在)によるものです。  
(注2) 括弧内は飛行時間を記載しています。

### b. 国内有数の規模を誇る福岡都市圏

#### (i) 人口成長の続く福岡都市圏

都市圏人口(注1)では国内第4位の人口規模を持つ福岡都市圏(注2)は、経済発展の基礎となる人口成長率も国内主要経済圏のトップです。日本の人口が平成18年にピークとなると見込まれる中、福岡都市圏の人口成長は平成42年まで一貫して続くと見込まれております。

注1. 都市圏人口とは、中心都市人口と、15歳以上就業者(自営業を含みます。)及び15歳以上通学者の10%が通勤・通学している市町村人口とを合算したものです。なお、各都市圏の中心都市は、東京23区(東京都市圏)、大阪市(大阪都市圏)、名古屋市(名古屋都市圏)、福岡市(福岡都市圏)となっております。

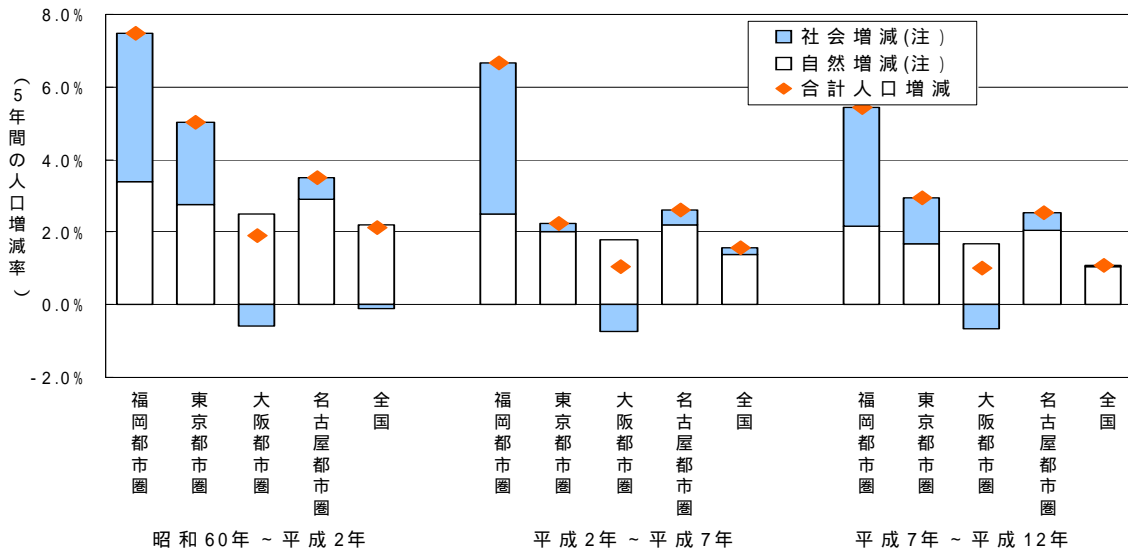
注2. 福岡市及び福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村(福岡市+24市町)で、人口約237万人の規模を有しております。

### 国内主要都市圏の人口規模



出典：総務省平成12年国勢調査を基に財団法人日本経済研究所が集計

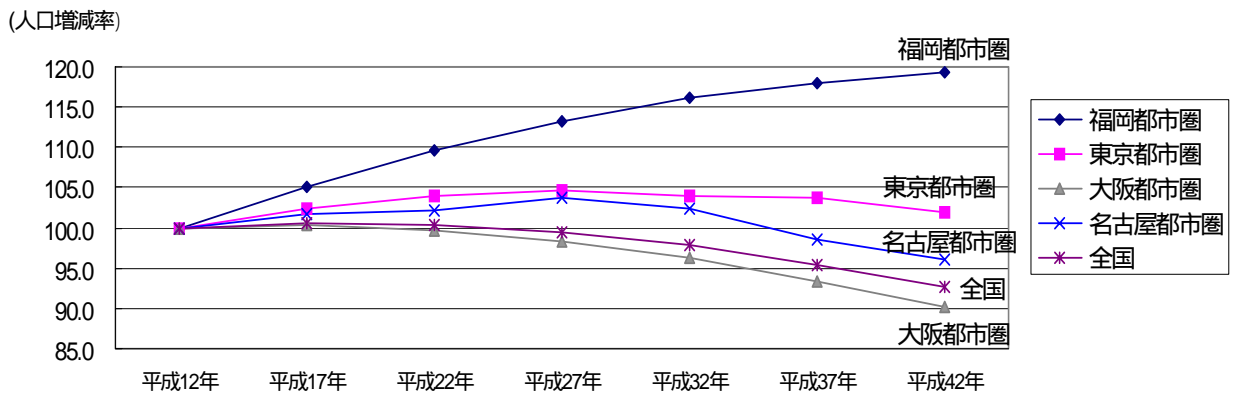
## 主要都市圏の人口増減率比較



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

注）自然増減とは出生数より死亡数を減じたもの、社会増減とは合計人口増減から自然増減を減じたものを指します。

## 将来推計人口の推移

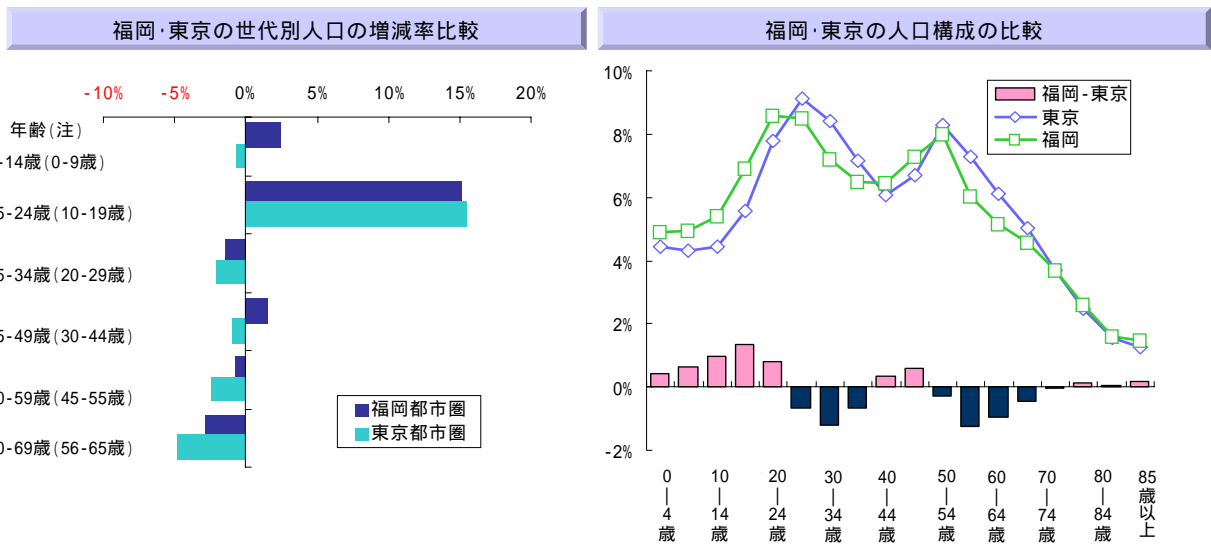


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（中位推計）」平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より財団法人日本経済研究所が作成

注）平成12年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したものです。

(ii) 魅力ある街福岡都市圏への若年層の流入

福岡都市圏へは若年層を中心に人口流入が続いております。本投資法人は、かかる流入若年層が将来にわたって、消費を拡大していくことを期待しております。



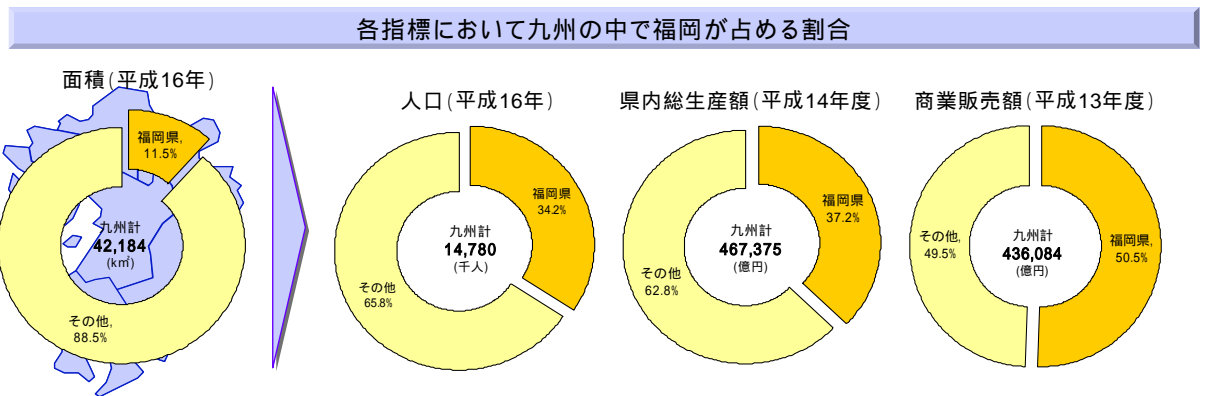
出典：総務省統計局「国勢調査」（平成7年、12年）より財団法人日本経済研究所が作成

出典：総務省統計局「平成12年国勢調査」より財団法人日本経済研究所が作成

(注) 平成12年における年齢（括弧内は、平成7年における年齢）です。なお、死亡による減少は考慮していません。

c. 「九州の商都」福岡へ一極集中する九州経済

ヒトが動き、モノが動く福岡県は、人口、県内総生産、商業販売額ともに、九州地域の中で高いシェアを示しております。

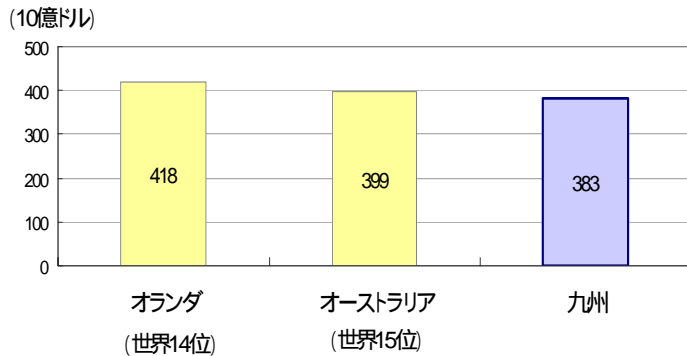


出典：左から順に国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調（平成16年10月1日現在公表値）」、総務省統計局「平成16年10月1日現在推計人口」、内閣府経済社会総合研究所「平成14年度の県民経済計算について」、経済産業省「平成14年商業統計調査」



九州は、世界 14 位のオランダや 15 位のオーストラリアの GDP に相当する経済圏です。

GDPによる各国との比較

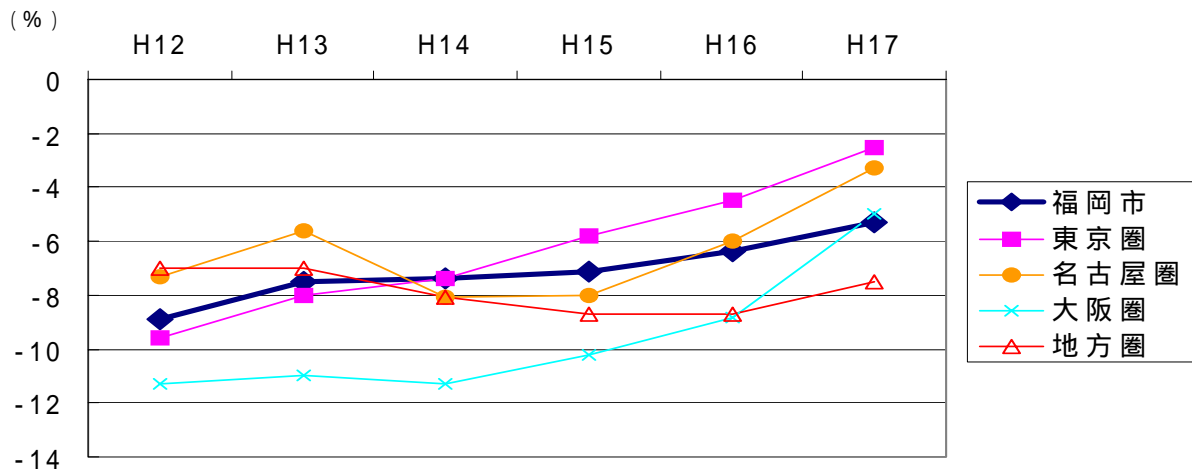


出典：総務省統計局「世界の統計 2005・国民経済計算」、内閣府経済社会総合研究所「平成 14 年度の県民経済計算について」

d. 福岡の不動産市場動向

国土交通省「平成 17 年地価公示 (要旨)」にも、「全国平均では地価は引き続き下落。東京圏においては下げ止まりの傾向が一層強まり、より広がりを見せ、また大阪圏・名古屋圏、札幌市・福岡市でも、下げ止まりの傾向が広がりを見せ始めました。福岡市では商業集積の進む都心を中心に上昇、横ばいの地点が増加しました。」との記載がありますが、福岡市には地価の下げ止まり傾向が見られます。

公示価格の年別変動率 (商業地)



出典：国土交通省「地価公示 (平成 13 年～平成 17 年)」

### ③ポートフォリオ構築方針

#### (イ) ポートフォリオ運用基準

個々の物件の選別にあたっては、以下の表に記載する投資基準に従い、十分に調査を実施し、総合的な検討を行った上で、投資を決定します。

	商業	オフィスビル	ホテル	住居物流他
立地	地域基準に基づき、商圏の現状及び将来性を外部専門家に調査させ、経済性、収益性等を慎重に判断した上で投資を決定します。			
規模	延床1,500㎡以上	延床3,000㎡以上	—	—
最低投資額	5億円	10億円	10億円	5億円 (住宅を除く)
取得価格制限	利害関係者からの取得は鑑定評価額を上限とします。(当該不動産等の取得に要する費用(売買媒介手数料、公租公課等)は含みません。)			
耐震性	新耐震基準又はそれと同水準以上の耐震性能を有している物件に投資します。			
付保基準	本投資法人、投資主の損害軽減を基本に火災保険等を付保します。地震保険は、ポートフォリオPMLが10%を超えた場合、個別にPMLが15%を超えている物件について付保を検討します。上記基準を超えない場合でも、保険料、免責金額等、費用対効果を総合的に吟味する等、地震保険への加入について積極的に検討していきます。			
テナント	テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に判断します。			
開発案件投資	原則として自ら土地を取得して建物を建築することは予定しておりません。ただし、第三者が開発中の物件について、完工・引渡リスクを考慮した上で、建物竣工後の取得を条件に契約締結が可能とします。保有する商業施設の増築や拡張には開発を行うことがあります。			
環境・地質等	アスベスト、フロン、PCB、土壤汚染等、十分に調査、考慮した上で投資を決定します。			
その他	既に取得している物件の増築部分並びにポートフォリオとしての物件購入を行う場合等、1物件当たりの投資金額が最低投資額基準に満たないケースもあります。			

#### (ロ) 物件運用方針

##### a. プロパティマネジメント (PM) 業務

取得不動産の所在地、用途、物件売却主の状況などに鑑み、個別の物件の管理を行うに最適なプロパティマネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)を選択します。特に商業施設に関しては、スポンサーである福岡地所グループからのPM会社の選出を想定しています。商業施設のPM業務には単なる物件管理を超えて、商業施設としての価値を持続するための販売促進の企画、イベントの実行、テナントミックスの企画、テナントの積極的入替の実施、売上金管理、駐車場管理・運営など、多岐にわたる業務が含まれてきますが、これらの業務立案能力、遂行能力について福岡地所グループは極めて高いものを保有しております。ただし、その報酬の設定方式については、インセンティブフィーの導入等により、投資主の利益のために努力する仕組みを設定しております。また、資産運用会社は、PM会社のパフォーマンスチェックを定期的に行い、そのパフォーマンスが悪い場合はPM会社を入れ替える権利を確保しております。

その他のオフィスビルやロードサイド型商業施設などについては、物件売却主を中心に最も効率が良いPM会社を個別に選定いたしますが、いずれの場合でも、投資主の利益につながる物件管理やリーシングが実行可能な体制の構築に最大限努力していきます。

##### b. 賃貸借契約形態

商業施設のテナント賃貸借契約においては、長期固定の賃貸借契約を原則としております。ただし、売上歩合型の賃貸借契約を一部組み合わせることにより、景気回復時の賃料収入増額も可能となる仕組みも取り入れております。

##### c. 追加投資及びリニューアル

物件の価値の維持・向上に必要な追加投資やリニューアルは積極的に行います。特に商業施設については、施設の老朽化のみならず、消費者ニーズの変化に対応し、より魅力ある施設であり続けるためのリニューアルや追加投資を行う必要があります。また、商業施設の増築により事業価値増加の可能性がある場合には、追加投資を行います。

(ハ) デュー・デリジェンスに基づく物件選定

本投資法人は、投資不動産の選定にあたり、個別物件毎に予想収益及び立地する地域の将来性等の経済的調査、建物状況及び耐震性能等の物理的調査並びに権利関係等の法的調査を詳細に実施し、当該物件の価値を見極めた上で、ポートフォリオ全体への影響や価値向上への寄与度等を総合的に判断し取得の可否を決定いたします。

デュー・デリジェンスに際しては、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、一級建築士、商圈調査会社等の専門家に調査を依頼し、多面的な視点から精緻な調査を実施いたします。

また、地元の強みを活かして、過去及び将来の街の変遷等を考慮に入れた質の高い市場分析をはじめ、現地調査や建物管理担当者等へのヒアリング、物件や入居テナント等に関する草の根レベルでの情報収集なども独自に展開し、よりの確な投資判断を目指します。

(ニ) 付保方針

a. 火災、事故等のリスク対応

火災等の災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、第三者からの損害賠償請求等、物件の収支を悪化させる様々なリスクが物件に応じ存在しております。本投資法人は、物件の特性を踏まえ、保険への加入によって回避できるリスクは原則として保険に加入することによりリスクを回避いたします。付保にあたっては、保険料、免責額、キャッシュリザーブ等、費用対効果を総合的に吟味して判断を行います。

b. 地震リスク対応

ポートフォリオPMLが10%を超えた場合、又は個別にPMLが15%を超えている物件がある場合、地震保険付保を検討することを基準としております。しかしながら、本投資法人は、投資対象エリアを福岡・九州地域に限定していることもあり、上記基準を超えない場合でも、保険料、免責額等、費用対効果を総合的に吟味し、地震保険への加入を積極的に検討していきます。

こうした考え方にに基づき、本投資法人は、現在の保有物件について、各物件の再調達価格、個別PML等を勘案した結果、すべての物件について地震保険を付保しております。

(ホ) 売却方針

本投資法人は、運用資産の長期保有を前提としておりますが、個別物件の将来性、市場動向、資本市場環境などを勘案したリスクリターンから考えた場合、物件を売却しポートフォリオを組み直すほうがよいと考えられる場合には個別に物件を売却することもあります。

(ヘ) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債発行

(i) 基本方針

資産の効率的な運用を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金及び運転資金若しくは債務の返済(敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。ただし、借入金と投資法人債を合わせた限度額は、1兆円を超えないものとします。

我が国における金利水準は依然として歴史的な低水準にありますが、将来の金利上昇リスクを軽減するために、投資法人債や長期固定金利の借入による資金調達を積極的に行い、長期的な収益の安定性を目指すとともに、調達先や調達方法の多様化に留意することを財務方針とします。

(ii) 借入条件

前記(i)に基づき、資金の借入れを行う場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来に亘る経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。ただし、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。

(iii) 借入先

借入れを行う場合、借入先は証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。

(iv) 有利子負債比率

総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合(以下「有利子負債比率」といいます。)は、原則として60%を上限の目処として運用します。ただし、資産の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

(v) デリバティブ取引

本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、金融デリバティブ取引(「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)第3条第14号において定義されています。)を行うことがあります。

(vi) 融資極度など

本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資極度設定又は随時借入れの予約契約(以下、両者を併せて「融資極度等」と総称します。)を締結することがあります。

(vii) 担保差入れ

借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

b. 投資口の追加発行

(i) 発行手続き

本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。

(ii) 追加発行額

投資口の追加発行は、有利子負債比率等の本投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上行います。

c. 現預金等の管理方針

本投資法人は、諸々の資金需要(修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等)に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、資金の効率化を念頭において現預金を常時保有します。

#### ④分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします(規約第38条)。

(イ) 利益の分配

a. 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。

b. 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとします。また、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

(ハ) 分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配いたします。また、本投資法人は、営業期間中に新たに発行された投資口に関する金銭の分配額について、役員会の決定により、日割りにより計算することができるものとします。

(ニ) 分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配は、支払開始の日から満3年を経過してもなお受領されないときは、本投資法人はその分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

(ホ) 投信協会規則

本投資法人は、上記(イ)から(ニ)のほか、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。