

平成18年2月期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）決算短信

平成18年4月20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18年4月20日
 分配金支払開始日 平成18年5月25日(予定)

1. 平成18年2月期の運用、資産の状況（平成17年9月1日～平成18年2月28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		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年2月期	4,050	—	1,751	—	1,698	—	1,697	—
17年8月期	5,857	—	2,685	—	1,859	—	1,761	—

	1口当たり当期純利益	純資産当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年2月期	18,438	3.3	(6.7)	1.9	(3.8)	41.9
17年8月期	20,713	3.8	(4.7)	2.9	(3.6)	31.8

(注) ①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日間であります。

②平成18年2月期の1口当たり当期純利益は、日数による加重平均投資口数(92,050口)により算出しております。

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。

③会計処理の方法の変更 有

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なく、平成18年2月期については比較対象とする前期の計算期間が本投資法人の通常の計算期間である6ヶ月を超えているため記載を省略しております。

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
	円	百万円	円	百万円	%	%
18年2月期	18,438	1,697	0	—	99.9%	3.3%
17年8月期	19,014	1,750	0	—	99.3%	3.4%

(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
	百万円	百万円	%	円
18年2月期	94,593	50,865	53.8%	552,580
17年8月期	87,461	50,918	58.2%	553,156

(注) 期末発行済投資口数 平成18年2月期 92,050口 平成17年8月期 92,050口

2. 平成18年8月期（平成18年3月1日～平成18年8月31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8月期	4,454	1,677	1,675	18,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成18年8月期) 18,200円

(注) 本予想数値は、別紙添付資料の「平成18年8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 31 ページ「1. 投資法人の仕組み」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 33 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全体(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をいいます。以下同じ)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いた商業施設部分(以下、「キャナルシティ博多」といいます)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、当期におきましては 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。以下同じ) 1 物件とコミュニティ型商業施設(車型社会のライフスタイルに合致した道路アクセスのよいコミュニティモールをいいます。以下同じ) 1 物件を取得し、さらに匿名組合出資 1 件を実施いたしました。これらの結果、当期末現在(平成 18 年 2 月 28 日現在)では、商業施設 4 物件、オフィスビル 3 物件、合計 7 物件(匿名組合出資を除く)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、企業収益の改善による設備投資の増加や、雇用と賃金の改善を反映して個人消費が底堅く推移するなど、着実に回復を続けております。

不動産流通市場におきましても、三大都市圏の都心部では地価上昇が鮮明となり、全国的にみても景気回復により地価下落幅の縮小が進むなど地価は回復の兆しを見せ始めており、優良な物件の獲得競争は一段と厳しさを増してきております。

このような環境の中、当期は、博多駅エリアを代表する優良物件であるサニックス博多ビル(取得価額 44 億円)を平成 17 年 9 月 30 日に取得し、また今後の戦略投資物件カテゴリーの一つと位置づけておりますコミュニティ型商業施設として小嶺台コミュニティモール(取得価額 7 億 40 百万円)を平成 17 年 12 月 20 日に取得いたしました。さらに、平成 18 年 2 月 27 日にはキャナルシティ博多全体のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分(以下、「キャナルシティ博多 SPC 保有区分」といいます)を運用資産として営業する SPC(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(取得価額 34 億円)を取得いたしますとともに、SPC との間でキャナルシティ博多 SPC 保有区分にかかる売買予約契約を締結いたしました。これにより、キャナルシティ博多全体の一体運営を将来にわたり確保することができ、施設全体のより効率的な運営が可能となり、また魅力の維持・向上につながるものと考えております。

現在のポートフォリオ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 72.9%となっており、また投資タイプ別では商業施設に対する投資比率が 64.6%、オフィスビルへの投資比率が 35.4%となっております。さらに、保有全 7 物件の当期末現在の稼働率は 99.0%となっております。

(c) 資金調達の概要

当期は、サニックス博多ビルの取得に際して、短期借入金 37 億円を調達いたしました。さらに、優先匿名組合出資持分の取得に際して、短期借入金 34 億円の調達を行いました。これにより、当期末における有利子負債残高は 337 億円となっており、期末総資産有利子負債比率は 35.6%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 4,050 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 1,751 百万円となり、経常利益は 1,698 百万円、当期純利益は 1,697 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 18,438 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していきますが、現時点で保有している商業施設およびAクラスオフィスビルの大型物件にとどまらず、地元に着したローカルの視点から、投資メリットを確保できる物件については積極的に取得していく方針です。

本投資法人におきましては、福岡都市圏に対する投資比率を 60～90%と設定しておりますが、その福岡都市圏の中心都市である福岡市は、平成 17 年国勢調査結果速報によりますと人口増加率は 4.4%であり順調に人口が増加しており、今後も人口成長が見込まれる地域であります。また、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が、今後は住居等への投資も積極的に行うなどポートフォリオの拡充に努めてまいります。

一方、資金調達面では、日本銀行が 3 月に行った量的緩和政策の解除を受け今後徐々に借入金利が上昇していくものと予想されるため、借換え等により固定金利比率を高めていく所存であります。

今後は地価の回復傾向が一層顕著となり、福岡をはじめとした地方主要都市でも物件獲得競争は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 8 月期(平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 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 8 月期(平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

営業収益	4,454 百万円
経常利益	1,677 百万円
当期純利益	1,675 百万円
1 口当たり分配金	18,200 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8月期（平成18年3月1日～平成18年8月31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"> 平成18年2月28日現在で本投資法人が保有している7物件および優先匿名組合出資持分に、平成18年3月16日に新たに取得した大博通りビジネスセンター(取得価額70億円)を加えた運用資産を前提としております。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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8月期末日まで相応期間の空室を見込んでおります。 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。 優先匿名組合出資持分につきましては、匿名組合契約に定められた条件等に基づき匿名組合分配金収益を算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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18年3月16日に取得した大博通りビジネスセンターにつきましては、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額43百万円を取得原価に算入する予定です。 建物の修繕費は、平成18年8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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年8月期末日における有利子負債残高は、当期末(平成18年2月28日)に比べて70億円増加し407億円となる見込みであり、LTV(有利子負債/総資産)は39.9%を予想しております。(平成18年2月28日時点でのLTV=35.6%)
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年8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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

(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ありません。

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18年2月28日現在)		前期 (平成17年8月31日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
資産の部		%		%		%
I 流動資産						
現金及び預金	1,424,770		817,313		607,457	
信託現金及び信託預金	2,585,615		2,781,981		△196,365	
営業未収入金	132,641		181,958		△49,316	
繰延税金資産	18		43		△24	
未収消費税等	—		1,595,230		△1,595,230	
その他流動資産	75,851		154,614		△78,762	
流動資産合計	4,218,898	4.5	5,531,140	6.3	△1,312,242	△23.7
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	144,085		—		144,085	
土地	641,782		—		641,782	
信託建物	34,315,688		32,765,851		1,549,836	
信託構築物	210,008		215,138		△5,130	
信託機械及び装置	213,028		151,866		61,161	
信託工具器具及び備品	183,628		152,855		30,772	
信託土地	51,069,002		48,485,810		2,583,192	
信託建設仮勘定	38,889		—		38,889	
有形固定資産合計	86,816,115	91.8	81,771,523	93.5	5,044,591	6.2
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	93,443		109,956		△16,512	
投資その他の資産合計	3,525,077	3.7	119,956	0.2	3,405,120	—
固定資産合計	90,341,192	95.5	81,891,479	93.7	8,449,712	10.3
III 繰延資産						
創業費	33,572		39,167		△5,595	
繰延資産合計	33,572	0.0	39,167	0.0	△5,595	△14.3
資産合計	94,593,663	100.0	87,461,788	100.0	7,131,875	8.2

(単位：千円)

科 目	当 期 (平成18年2月28日現在)		前 期 (平成17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	313,223		262,311		50,911	
短期借入金	15,100,000		8,000,000		7,100,000	
未払金	41,889		133,520		△91,631	
未払費用	228,055		228,704		△649	
未払法人税等	1,036		2,200		△1,164	
前受金	481,088		465,483		15,605	
預り金	473,399		741,982		△268,582	
流動負債合計	16,638,691	17.6	9,834,202	11.2	6,804,489	69.2
II 固定負債						
長期借入金	18,600,000		18,600,000		—	
預り敷金保証金	107,661		—		107,661	
信託預り敷金保証金	8,382,254		8,109,515		272,739	
固定負債合計	27,089,916	28.6	26,709,515	30.6	380,401	1.4
負債合計	43,728,608	46.2	36,543,717	41.8	7,184,890	19.7
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	49,167,800	52.0	49,167,800	56.2	—	—
II 剰余金						
当期末処分利益	1,697,255		1,750,270		△53,015	
剰余金合計	1,697,255	1.8	1,750,270	2.0	△53,015	△3.0
出資合計	50,865,055	53.8	50,918,070	58.2	△53,015	△0.1
負債・出資合計	94,593,663	100.0	87,461,788	100.0	7,131,875	8.2

②損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日		前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17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	4,050,927	100.0	5,857,858	100.0	△1,806,930	△30.8
不動産賃貸収益	3,879,589		5,632,258		△1,752,668	
その他不動産賃貸収益	171,338		225,599		△54,261	
2. 営業費用	2,299,570	56.8	3,172,562	54.2	△872,992	△27.5
不動産賃貸費用	1,959,121		2,765,829		△806,707	
資産運用報酬	249,046		319,184		△70,137	
資産保管委託報酬	7,590		6,006		1,583	
一般事務委託報酬	29,572		26,167		3,405	
役員報酬	9,600		19,200		△9,600	
その他営業費用	44,639		36,175		8,464	
営業利益	1,751,357	43.2	2,685,295	45.8	△933,937	△34.8
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益	131,171	3.2	19,647	0.3	111,524	567.6
受取利息	20		25		△4	
物上保証料	—		18,801		△18,801	
免税事業者消費税等	128,104		—		128,104	
その他営業外収益	3,046		820		2,225	
2. 営業外費用	184,240	4.5	845,061	14.3	△660,820	△78.2
支払利息	133,328		273,862		△140,533	
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	39,334		261,188		△221,853	
その他営業外費用	5,981		46,788		△40,806	
経常利益	1,698,288	41.9	1,859,880	31.8	△161,592	△8.7
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	1,698,288	41.9	1,764,067	30.1	△65,778	△3.7
法人税その他の税の額	1,040		2,205		△1,165	
法人税等調整額	24	0.0	△43	0.0	68	△50.7
当期純利益	1,697,223	41.9	1,761,905	30.1	△64,681	△3.7
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	31		△11,634		11,666	△100.3
当期未処分利益	1,697,255		1,750,270		△53,015	△3.0

③金銭の分配に係る計算書

科目	当 期	前 期
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
I 当期末処分利益	1,697,255,419円	1,750,270,636円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,697,217,900円 (18,438円)	1,750,238,700円 (19,014円)
III 次期繰越利益	37,519円	31,936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1,697,217,900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>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>
------------	---	---

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17年9月1日 至 平成18年2月28日		自 平成16年9月1日 至 平成17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		1,698,288		1,764,067	
減価償却費		562,577		764,418	
創業費償却		5,595		5,595	
受取利息		△20		△25	
支払利息		133,328		273,862	
営業未収入金の増加・減少額		49,316		△181,958	
未収消費税等の増加・減少額		1,595,230		△1,595,230	
営業未払金の増加・減少額		35,576		262,311	
未払金の増加・減少額		△99,281		56,509	
未払費用の増加・減少額		△33,046		184,808	
前受金の増加・減少額		15,605		465,483	
預り金の増加・減少額		△268,582		741,566	
前払費用の増加・減少額		40,161		△111,718	
長期前払費用の増加・減少額		16,512		△109,956	
その他		33,146		△87,741	
小 計		3,784,407		2,431,993	
利息の受取額		20		25	
利息の支払額		△99,974		△230,224	
法人税等の支払額		△2,204		△31	
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,682,249		2,201,762	
II 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		△4,822,962		△82,466,585	
預り敷金保証金の収入		109,928		—	
預り敷金保証金の支出		△2,266		—	
信託預り敷金保証金の収入		393,015		8,212,079	
信託預り敷金保証金の支出		△120,276		△102,564	
投資有価証券の取得による支出		△3,401,421		—	
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		△8,630,441		△74,357,070	
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		8,100,000		33,000,000	
短期借入金の返済による支出		△1,000,000		△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	
分配金の支払額		△1,740,716		—	
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,359,283		75,642,800	
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		411,091		3,487,491	
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,599,294		111,802	
VI 現金及び現金同等物の期末残高		4,010,386		3,599,294	

[重要な会計方針]

期 別 項 目	当 期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日	前 期 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月 31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 匿名組合出資については匿名組合に 対する持分相当額を純額で取り込む方 法を採用しております。	—————
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は 以下の通りであります。 建物 10～50年 構築物 15～50年 機械及び装置 15～17年 工具器具及び備品 5～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は 以下の通りであります。 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) 長期前払費用 同 左
3. 繰延資産の処理の方法	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。	(1) 創業費 同 左 (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。 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。

期 別 項 目	当 期 自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月 28 日	前 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月 31 日
		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。
4. 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10,639千円です。</p>	<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>
5. 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>
6. 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>	同 左

期 別 項 目	当 期 自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月 28 日	前 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月 31 日
7. 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、信託建設仮勘定</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。なお、当期は免税事業者であるため、当期に取得した固定資産等にかかる消費税等については個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	<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>

[会計方針の変更]

当 期 自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月 28 日	前 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月 31 日
<p>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成18年2月28日現在)	前 期 (平成17年8月31日現在)
1. 有形固定資産の減価償却累計額 1,326,996千円	1. 有形固定資産の減価償却累計額 764,418千円
2. 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。 (単位：千円)	2. 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。 (単位：千円)
信託現金及び信託預金 2,585,615	信託現金及び信託預金 2,781,981
建物 144,085	信託建物 32,765,851
土地 641,782	信託構築物 215,138
信託建物 34,315,688	信託機械及び装置 151,866
信託構築物 210,008	信託工具器具及び備品 152,855
信託機械及び装置 213,028	信託土地 48,485,810
信託工具器具及び備品 183,628	合 計 84,553,504
信託土地 51,069,002	
信託建設仮勘定 38,889	
投資有価証券 3,421,633	
合 計 92,823,365	
担保を付している債務は次の通りであります。 (単位：千円)	担保を付している債務は次の通りであります。 (単位：千円)
短期借入金 8,000,000	短期借入金 8,000,000
長期借入金 18,600,000	長期借入金 18,600,000
信託預り敷金保証金 2,968,042	信託預り敷金保証金 2,991,562
未払費用 76,906	未払費用 43,638
合 計 29,644,948	合 計 29,635,200
3. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 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。 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	3. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 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。 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
4. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 92,050口	4. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 92,050口
5. 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 50,000千円	5. 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 50,000千円

(損益計算書関係)

当 期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収益 賃料収入 3,100,601 共益費収入 711,972 駐車場収入 67,015 計 3,879,589 その他不動産賃貸収益 付帯収益 116,414 解約違約金 19,760 その他雑収益 35,162 計 171,338 不動産賃貸事業収益合計 4,050,927 B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 886,009 修繕費 31,995 原状回復費 24,791 公租公課 245,546 損害保険料 30,783 減価償却費 562,577 その他不動産賃貸費用 177,417 不動産賃貸事業費用合計 1,959,121 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,091,806	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 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17年9月1日 至 平成18年2月28日	前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17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18年2月28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17年8月31日現在)</p>
現金及び預金 1,424,770千円	現金及び預金 817,313千円
信託現金及び信託預金 2,585,615千円	信託現金及び信託預金 2,781,981千円
現金及び現金同等物 4,010,386千円	現金及び現金同等物 3,599,294千円

(リース取引関係)

当 期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17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>	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>
未経過リース料 1年内 1,434,688	未経過リース料 1年内 4,170,610
1年超 13,836,923	1年超 23,980,313
合計 15,271,611	合計 28,150,924

(有価証券関係)

当 期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日		前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
時価評価されていない有価証券		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。
内容・区分	貸借対照表計上額	
その他有価証券 匿名組合出資持分	3,421,633千円	

(デリバティブ取引関係)

当 期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
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。	<p>I 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用するデリバティブ取引は金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 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 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 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金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 ヘッジの有効性の評価方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジ有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は信用度の高い金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>II 取引の時価等に関する事項 期末残高がないため、該当事項はありません。</p>

(退職給付関係)

当 期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17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17年9月1日 至 平成18年2月28日	前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17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> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18	<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> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">43</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">43</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">43</td> </tr> </table>	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								
未払事業税損金不算入額	18																				
繰延税金資産合計	18																				
(繰延税金資産の純額)	18																				
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																				
<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 style="width: 80%;">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;">△39.17</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04</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-bottom: 3px double black;">0.06</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.19	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.17	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	<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 style="width: 80%;">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-bottom: 3px double black;">0.12</td> </tr> </table>	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
法定実効税率	39.19																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.17																				
その他	0.04																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06																				
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																				

(持分法損益等)

当 期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17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17年9月1日 至平成18年2月28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

属性	氏名	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	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 (注2) (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	松尾正俊	—	—	当社執行役員株式会社福岡リアルティ代表取締役	—	—	—	資産運用報酬の支払(注1)	291,746	未払費用	139,311

注1. 資産運用報酬については当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しております。
注2. 取引金額には不動産の取得にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額に算入しております。
注3. 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が、期末残高には消費税等が含まれております。

(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 (千円)
						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。

(2) 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	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 (注2) (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	松尾正俊	—	—	当社執行役員株式会社福岡リアルティ代表取締役	—	—	—	資産運用報酬の支払(注1)	564,100	未払費用	160,816

注1. 資産運用報酬については当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しております。
注2. 取引金額には不動産の取得にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額に算入しております。
注3. 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が、期末残高には消費税等が含まれております。

(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17年9月1日 至 平成18年2月28日	前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
1口当たり純資産額 552,580円 1口当たり当期純利益 18,438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。 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 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。

注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。なお、前期の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17年9月1日 至 平成18年2月28日	前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
当期純利益 (千円)	1,697,223	1,761,905
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 (千円)	1,697,223	1,761,905
期中平均投資口数 (口)	92,050	69,254 (85,060)

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">当 期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">前 期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日</p>
	<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>サンニクス博多ビル</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TIBOR+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TIBOR+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>

(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18年2月28日現在)		前 期 (平成17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 (%)
不動産	商業施設	福岡都市圏	—	—	—	—
		その他九州地域	785	0.8	—	—
	オフィス ビル	福岡都市圏	—	—	—	—
		その他九州地域	—	—	—	—
	小計		785	0.8	—	—
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	32,337	34.2	32,470	37.1
		その他九州地域	23,105	24.4	23,236	26.6
	オフィス ビル	福岡都市圏	30,548	32.3	26,064	29.8
		その他九州地域	—	—	—	—
	小計		85,991	90.9	81,771	93.5
匿名組合出資持分			3,421	3.6	—	—
預金・その他の資産			4,394	4.7	5,690	6.5
資産総額			94,593	100.0	87,461	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。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. 建設仮勘定の金額は不動産等の金額には含まれておりません。

注3. 対総資産比率については小数点以下第2位を四捨五入しております。

注4. 「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び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。

	当 期 (平成18年2月28日現在)		前 期 (平成17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	43,728	46.2	36,543	41.8
純資産総額	50,865	53.8	50,918	58.2

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

当期末において、本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下の通りであります。

種類	名称	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円)	資産総額に対する 比率
匿名組合出資持分 (注1)	有限会社シーシーエイチブリッジ を営業者とする優先匿名組合出資 持分	3,421	3,421	3.6

注1. 匿名組合出資持分はキャナルシティ博多全体（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、本投資法人が既に保有している区分を除く部分（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 SPC（有限会社シーシーエイチブリッジ）への出資であります。

②投資不動産物件

(イ) 投資不動産等の概要

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号他	福岡都市圏	商業施設	共有持分 34,363.91 m ² 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 m ² のうち区分所有 建物5棟の専有 部床面積合計 51,482.82 m ²	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番他	その他九州 地域	商業施設	179,491.81 m ²	75,500.03 m ²	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 m ²	58,642.38 m ²	鉄骨造	所有権	所有権
小嶺台コミュニティモール	北九州市八幡西区小嶺台一丁目1番31号他	その他九州 地域	商業施設	8,137.34 m ²	3,041.92 m ²	鉄骨造及 び木造	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 m ² 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 m ² のうち区分所有 建物2棟の専有 部床面積合計 32,733.03 m ²	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 m ²	27,949.15 m ²	鉄骨造	所有権	所有権
サニックス博多ビル	福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号	福岡都市圏	オフィス ビル	1,385.89 m ²	8,111.25 m ²	鉄骨造・一 部鉄骨鉄 筋コンク リート造	所有権	所有権

注1. 当該物件のうち、小嶺台コミュニティモール以外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	32,337	32,600	37.5
パークプレイス大分	15,700	16,407	17,100	18.4
サンリブシティ小倉	6,633	6,698	6,770	7.8
小嶺台コミュニティモール	740	785	750	0.9
キャナルシティ・ビジネス センタービル	14,600	14,692	15,000	17.1
呉服町ビジネスセンター	11,200	11,204	11,900	13.1
サニックス博多ビル	4,400	4,650	4,550	5.2
合 計	85,273	86,777	88,670	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、財団法人日本不動産研究所又は株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク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	24	98.7	47,909.65	47,300.24	1,446	35.7
パークプレイス大分	80	99.8	100,664.83	100,418.98	901	22.3
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	262	6.5
小嶺台コミュニティモール	4	100.0	3,743.12	3,743.12	13	0.3
キャナルシティ・ビジネス センタービル	41	93.5	23,011.91	21,514.89	701	17.3
呉服町ビジネスセンター	18	99.2	19,906.21	19,749.78	555	13.7
サニックス博多ビル	13	100.0	6,293.67	6,293.67	170	4.2
合 計	181	99.0	262,979.61	260,470.90	4,050	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、賃料バス・スルー型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18年2月28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、サニックス博多ビルは平成17年9月30日に取得し、小嶺台コミュニティモールは平成17年12月20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14年 2月28日 (%)	平成15年 2月28日 (%)	平成16年 2月28日 (%)	平成17年 2月28日 (%)	平成18年 2月28日 (%)
キャナルシティ博多	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7
パークプレイス大分(注2)	—	100.0	100.0	99.8	99.8
サンリブシティ小倉(注3)	—	—	—	—	100.0
小嶺台コミュニティモール (注4)	—	—	—	—	100.0
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	96.2	94.8	92.9	95.1	93.5
呉服町ビジネスセンター (注5)	—	—	100.0	100.0	99.2
サニックス博多ビル(注6)	—	—	—	—	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. 小嶺台コミュニティモールの竣工年月日は、昭和47年6月3日他であります。

注5. 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。

注6. サニックス博多ビルの竣工年月日は、平成13年3月31日であります。

注7. 稼働率は本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しております。

(ロ) 資本的支出の状況

a. 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、今後とも定期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	110	17	90
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成17年11月至平成19年5月	54	19	19
		共用部監視装置更新工事	自平成17年12月至平成18年7月	20	11	11
		空調配管更新工事	平成18年11月	10	—	—
パークプレイス大分	大分市	共用部空調設備増設工事	平成18年6月	13	—	—
		環境装飾工事等	平成18年12月	31	—	—
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8月	40	—	—
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成17年11月至平成19年5月	13	4	4
		共用部監視装置更新工事	自平成17年12月至平成18年7月	5	2	2

b. 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133百万円であり、費用に区分された修繕費31百万円と原状回復費24百万円を合わせて合計190百万円の工事を実施しております。

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	共用部トイレ改修工事	自平成17年11月 至平成18年1月	8
		「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事	自平成17年9月 至平成17年10月	17
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成17年11月 至平成18年2月	19
		共用部監視装置更新工事	自平成17年12月 至平成18年2月	11
パークプレイス大分	大分市	環境装飾工事等	平成17年11月	35
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	共用部トイレ改修工事	自平成17年11月 至平成18年1月	2
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成17年11月 至平成18年2月	4
		共用部監視装置更新工事	自平成17年12月 至平成18年2月	2

c. 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	第3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	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
前期末積立金残高	—	—	1
当期積立額	—	1	38
当期積立金取崩額	—	—	—
次期繰越額	—	1	39

(ハ) 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	24	80	41	18	
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）	1,446 百万円	901 百万円	701 百万円	555 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	35.7%	22.3%	17.3%	13.7%	
賃貸面積	47,300.24 m ²	100,418.98 m ²	21,514.89 m ²	19,749.78 m ²	
賃貸可能面積	47,909.65 m ²	100,664.83 m ²	23,011.91 m ²	19,906.21 m ²	
稼働率	98.7%	99.8%	93.5%	99.2%	
運用期間	期別	平成18年2月期	平成18年2月期	平成18年2月期	平成18年2月期
	始期	平成17年9月1日	平成17年9月1日	平成17年9月1日	平成17年9月1日
	終期	平成18年2月28日	平成18年2月28日	平成18年2月28日	平成18年2月28日
	日数	181日	181日	181日	181日
不動産賃貸事業収益	1,446 百万円	901 百万円	701 百万円	555 百万円	
不動産賃貸収益	1,381 百万円	877 百万円	695 百万円	490 百万円	
その他不動産賃貸収益	64 百万円	23 百万円	5 百万円	64 百万円	
不動産賃貸事業費用	683 百万円	512 百万円	341 百万円	276 百万円	
外注委託費	343 百万円	259 百万円	186 百万円	72 百万円	
修繕費	9 百万円	13 百万円	1 百万円	6 百万円	
原状回復費	16 百万円	3 百万円	4 百万円	－ 百万円	
公租公課	76 百万円	77 百万円	50 百万円	41 百万円	
損害保険料	8 百万円	6 百万円	5 百万円	3 百万円	
減価償却費	173 百万円	116 百万円	82 百万円	93 百万円	
その他不動産賃貸費用	56 百万円	36 百万円	9 百万円	57 百万円	
不動産賃貸事業損益	762 百万円	388 百万円	360 百万円	279 百万円	

(二) 主要なテナントの状況

平成18年2月28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		【契約更改】 <ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約期間満了6か月前までに、賃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。 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、賃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。 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。 【その他】 <ul style="list-style-type: none"> 「敷金・保証金」平成18年2月28日現在の残額を記載しています。 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。
年間賃料 (消費税別)	525 百万円		
賃貸面積	61,450.22 m ²		
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18年2月28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		【契約更改】 <ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約期間満了の前までに、賃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。 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年経過毎に賃貸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。 賃貸借期間中は、賃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。 【その他】 <ul style="list-style-type: none"> 「敷金・保証金」平成18年2月28日現在の残額を記載しています。 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。
年間賃料 (消費税別)	511 百万円		
賃貸面積	58,588.34 m ²		
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18年2月28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18年2月28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あります。

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	23.6	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	22.5	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	5.2	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	12,831.17	4.9	固定、変動 (注2)	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	3.2	固定	5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	3.0	固定	5年
ユナイテッド・ シネマ	株式会社日本AMC シアターズ	キャナルシティ博多	7,303.80	2.8	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	2.2	固定	2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	2.2	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			73,381.68	28.2		
ポートフォリオ合計			260,470.90	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18年2月28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。

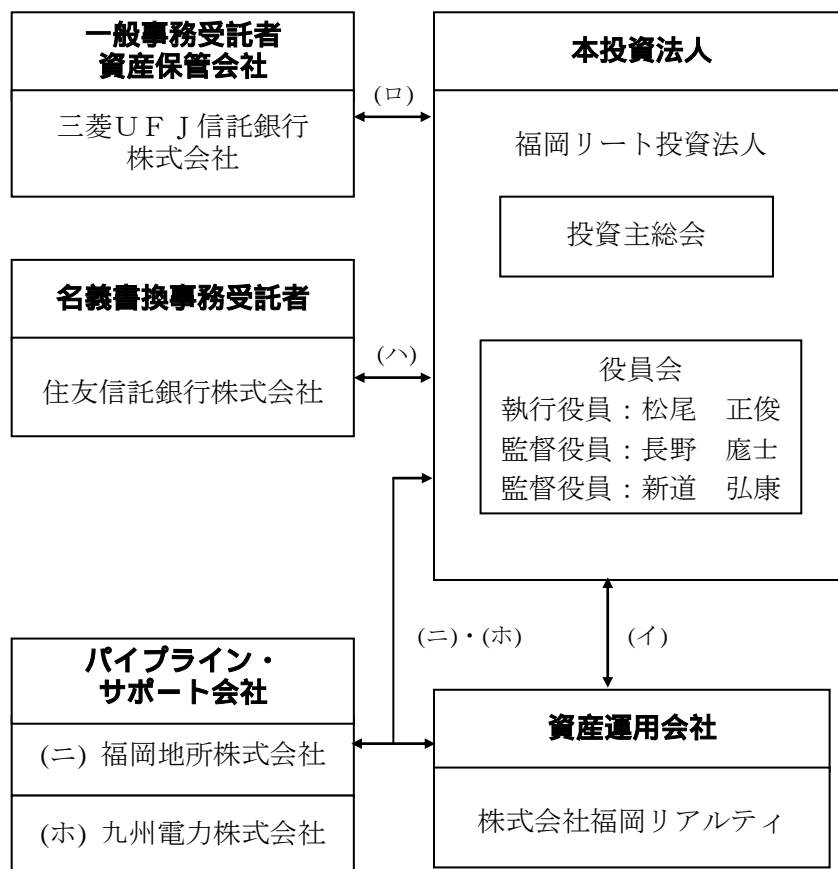
③その他投資資産の主要なもの

不動産信託受益権については、前記「②投資不動産物件」に一括して記載しております。その他については該当事項はありません。

2ページより

1. 投資法人の仕組み

(1) 本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- (ハ) 一般事務業務委託契約
- (ニ) パイプライン・サポートに関する覚書
- (ホ) 保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書

(2) 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UFJ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。

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. 運用方針及び運用状況

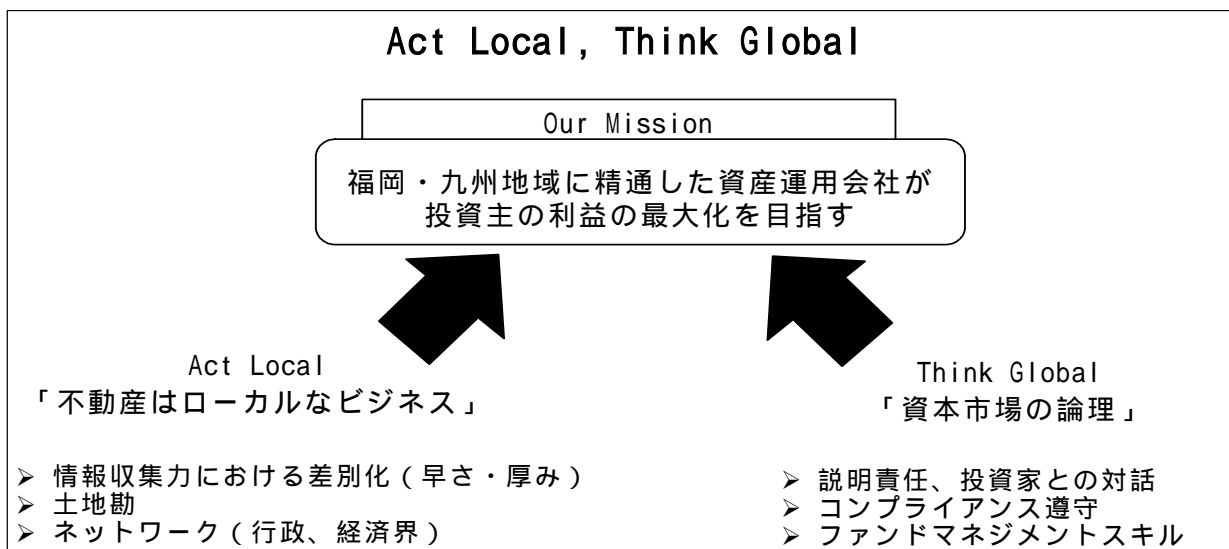
(1) 運用方針

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地元に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。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"> ・都心繁華街に立地（福岡市天神・大名エリア等） ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・立地の繁华性・希少性の高さ及びその持続力 ・テナントのブランド力や独自集客力の強さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・8,000㎡以上（ただし、路面店は1,000㎡以上） ・商圏人口100万人規模（基本商圏は時間距離（注）30分程度）
リージョナル （郊外広域型）	<ul style="list-style-type: none"> ・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。） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・商圏において優位性を持つ規模の有無 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・40,000㎡以上 ・商圏人口20万人規模（基本商圏は5km程度）
コミュニティ （生活圏型）	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・5,000㎡以上 ・商圏人口5万人規模（基本商圏は3km程度）

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。

②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今後徐々に借入金利が上昇していくものと予想されるため、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旨とするともに、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%を上限の目安として運用します。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。