

平成19年2月期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）決算短信

平成19年4月19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19年4月19日  
 分配金支払開始日 平成19年5月24日(予定)

1. 平成19年2月期の運用、資産の状況（平成18年9月1日～平成19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	%
19年2月期	4,870	8.3	2,210	11.4	1,866	8.7	1,856	8.2
18年8月期	4,496	11.0	1,983	13.3	1,716	1.0	1,715	1.1

	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	%	%	%	%	%
19年2月期	17,422	3.3	(6.6)	1.7	(3.4)	38.3
18年8月期	18,631	3.4	(6.7)	1.7	(3.4)	38.1

(注) ①平成19年2月期の計算期間は平成18年9月1日～平成19年2月28日までの181日間、平成18年8月期の計算期間は平成18年3月1日～平成18年8月31日までの184日間であります。

②1口当たり当期純利益は、日数による加重平均投資口数（平成19年2月期106,553口 平成18年8月期92,050口）により算出しております。

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。

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。

(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	%	%
19年2月期	17,341	1,856	0	－	99.9%	3.0%
18年8月期	18,632	1,715	0	－	100.0%	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
19年2月期	117,259	62,022	52.9%	579,382
18年8月期	104,183	50,754	48.7%	551,377

(注) 期末発行済投資総口数 平成19年2月期 107,050口 平成18年8月期 92,050口

2. 平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）及び平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29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
19年8月期	5,188	1,886	1,884	17,600	0
20年2月期	5,124	1,822	1,820	17,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成19年8月期） 17,600円（平成20年2月期） 17,000円

(注) 本予想数値は、別紙記載の「平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）及び平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の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 34 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 36 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、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我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、前期末現在(平成 18 年 8 月 31 日現在)で 8 物件(匿名組合出資を除く)を保有しており、さらに当期におきましては、主要幹線道路沿いに立地するコミュニティショッピングセンター(SC) 2 物件を、また福岡市の都心業務・商業エリアである天神地区に近接し、交通利便性の良好なエリアに立地するタワー型賃貸マンション 1 物件を取得いたしました。

これらの結果、当期末現在(平成 19 年 2 月 28 日現在)では、商業施設 6 物件、オフィスビル 4 物件、住居 1 物件の合計 11 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

当期におきましては、輸出や設備投資が引き続き増加し、また個人消費も底堅く推移するなど内外需要の増加が続いたことにより、国内景気は緩やかに拡大いたしました。

また、地価動向につきましても、平成 19 年地価公示によりますと、三大都市圏はもとより地方中核都市にまで地価上昇が波及しており、本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市におきましても商業地は前年比 12.9%の上昇となっており、特にオフィス需要が拡大しております博多区におきましては前年比 24.8%の上昇となりました。

このような環境の中、当期は、まず本投資法人としては初めての住居専用物件となります「アメックス赤坂門タワー」を平成 18 年 9 月 1 日に取得(取得価額 2,060 百万円)いたしました。また、平成 18 年 9 月 28 日には、鹿児島市の主要幹線道路沿いに立地し、各業界 NO.1 クラスのカテゴリーキラーが複合出店する新築のコミュニティ SC であります「スクエアモール鹿児島宇宿」を取得(取得価額 5,300 百万円)いたしました。さらに、平成 18 年 11 月 30 日には、熊本市の主要幹線道路であります国道 57 号線東バイパス沿いに立地する新築のコミュニティ SC であります「熊本インターコミュニティ SC」を取得(取得価額 2,400 百万円)いたしました。

現在のポートフォリオ(取得価額ベース)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 69.8%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設 61.5%、オフィスビル 36.5%、住居 2.0%となっております。

一方、運用管理面では、キャナルシティ博多などの主要商業施設におきましては引き続き競争力や集客力の強化に重点をおいた運営を行うとともに、オフィスビルにおける更なる稼働率アップに努めたことにより、当期末における稼働率は 99.4%となりました。また、アメックス赤坂門タワーにつきましては、本投資法人の取得前の稼働率は 51.8%(平成 18 年 6 月末現在)でありましたが、取得後は順調に上昇し、当期末現在の稼働率は 81.6%となっております。

#### (c) 資金調達の概要

当期におきましては、平成 19 年 2 月に日本銀行による二度目の利上げが実施されましたが、資産調達環境に大きな変化はなく、新たな特定資産の取得および借換を目的として、短期借入金 85 億円、長期借入金 10 億円の新規調達を行いました。この結果、当期末における借入金残高は 441 億円となり、期末総資産有利子負債比率は 37.6%となりました。

また、特定資産の取得資金等に充当するため、新投資口の発行(15,000 口)により、平成 18 年 9 月 7 日に 110 億円の資金調達を行いました。

(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4,870百万円となり、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金額は2,210百万円となり、経常利益金額は1,866百万円、当期純利益金額は1,856百万円となりました。

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17,341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。

投資対象エリアでは、九州全体及び山口県のうち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、その福岡都市圏は将来的に全国で最も高い人口成長率が見込まれる地域であり、成長余力の高いマーケットであります。また、九州全体及び山口県のうち福岡都市圏以外の主要都市におきましても、地元に着目したローカルの視点から、投資メリットを確保できる地域または物件につきましては積極的に投資を行う方針であります。

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%、その他物件に対する投資比率を0～20%と設定しており、引き続き商業施設を中心として運用資産残高の拡大を図ってまいります。また、投資対象とする商業施設のカテゴリーは、比較的大型物件であるアーバン（都心型）及びリージョナル（郊外広域型）タイプのみならず、コミュニティ（生活圏型）タイプを含め広く投資を行う方針であります。

一方、資金調達面では、安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境の変化による影響を軽減しつつ低廉な資金調達コストを実現することにより、財務体質の健全性を高めてまいります。

今後は地価の回復傾向がさらに顕著となり、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、地元ならではの情報収集力、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19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）及び平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29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19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）及び平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

平成19年8月期

営業収益	5,188百万円
経常利益	1,886百万円
当期純利益	1,884百万円
1口当たり分配金	17,600円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成20年2月期

営業収益	5,124百万円
経常利益	1,822百万円
当期純利益	1,820百万円
1口当たり分配金	17,000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19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）及び平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第6期 平成19年3月1日～平成19年8月31日（184日） 第7期 平成19年9月1日～平成20年2月29日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年2月28日現在で本投資法人が保有している11物件及び優先匿名組合出資持分から平成19年3月9日に売却済の小嶺台コミュニティモールを除き、平成19年3月1日に取得済の原サティ（取得価額54億10百万円）及び今後取得予定の（仮称）シティハウス天神けやき通り（取得予定価額11億11百万円）を加えた運用資産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>
発行済投資総口数	平成20年2月期末日まで新投資口の発行がないことを前提としております。
有利子負債	平成20年2月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成19年2月28日）に比べて5億円減少し436億円となる見込みであり、有利子負債比率（有利子負債÷総資産×100）は約37%を予想しております。（平成19年2月28日時点での有利子負債比率＝37.6%）
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産賃貸事業収益のうち、取得済の資産にかかる収益につきましては本日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、また今後取得予定の資産にかかる収益につきましては、市場価格をもとに一定の稼働率上昇を前提として算出しております。</li> <li>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>本日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、相応期間の空室を見込んでおります。</li> <li>不動産賃貸事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> <li>不動産売却益につきましては、不動産売買契約書をもとに算出しております。</li> <li>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益を算出しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用資産の取得に際しては、固定資産税及び都市計画税等について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。</li> <li>建物の修繕費は、平成19年8月期及び平成20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> <li>減価償却費につきましては、平成19年8月期に753百万円、平成20年2月期に766百万円を見込んでおります。</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	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"> <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  
該当事項はありません。

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19年2月28日現在)		前期 (平成18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	6,561,682		2,935,049		3,626,632	
信託現金及び信託預金	3,493,655		3,430,267		63,387	
営業未収入金	248,290		333,808		△85,518	
繰延税金資産	—		19		△19	
未収消費税等	99,443		89,196		10,246	
その他流動資産	229,751		252,634		△22,882	
流動資産合計	10,632,823	9.1	7,040,976	6.8	3,591,846	51.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	136,683		140,384		△3,701	
構築物	805		843		△38	
土地	641,782		641,782		—	
信託建物	41,797,815		37,987,229		3,810,585	
信託構築物	397,201		209,848		187,353	
信託機械及び装置	295,701		244,503		51,197	
信託工具器具及び備品	291,519		214,652		76,866	
信託土地	59,463,999		54,117,497		5,346,502	
信託建設仮勘定	25,397		24,457		939	
有形固定資産合計	103,050,906	87.9	93,581,200	89.8	9,469,705	10.1
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	79,342		101,252		△21,909	
投資その他の資産合計	3,510,975	3.0	3,532,885	3.4	△21,909	△0.6
固定資産合計	106,561,881	90.9	97,114,086	93.2	9,447,795	9.7
III 繰延資産						
創業費	22,381		27,977		△5,595	
投資口交付費	42,062		—		42,062	
繰延資産合計	64,444	0.0	27,977	0.0	36,467	130.3
資産合計	117,259,149	100.0	104,183,040	100.0	13,076,109	12.6

(単位：千円)

科 目	当 期 (平成19年2月28日現在)		前 期 (平成18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	284,348		232,183		52,164	
短期借入金	8,500,000		8,100,000		400,000	
未払金	55,340		46,319		9,021	
未払費用	285,860		250,629		35,230	
未払法人税等	1,210		975		235	
前受金	589,863		535,254		54,609	
預り金	500,819		736,848		△236,028	
流動負債合計	10,217,442	8.7	9,902,209	9.5	315,232	3.2
II 固定負債						
長期借入金	35,600,000		34,600,000		1,000,000	
預り敷金保証金	98,595		103,128		△4,533	
信託預り敷金保証金	9,222,293		8,694,810		527,483	
デリバティブ負債	97,946		128,594		△30,647	
固定負債合計	45,018,836	38.4	43,526,532	41.8	1,492,303	3.4
負債合計	55,236,278	47.1	53,428,742	51.3	1,807,536	3.4
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額	60,264,380	51.4	49,167,800	47.2	11,096,580	22.6
2. 剰余金						
当期未処分利益	1,856,438		1,715,092		141,346	
剰余金合計	1,856,438	1.6	1,715,092	1.6	141,346	8.2
投資主資本合計	62,120,818	53.0	50,882,892	48.8	11,237,926	22.1
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△97,946		△128,594		30,647	
評価・換算差額等合計	△97,946	△0.1	△128,594	△0.1	30,647	—
純資産合計	62,022,871	52.9	50,754,298	48.7	11,268,573	22.2
負債・純資産合計	117,259,149	100.0	104,183,040	100.0	13,076,109	12.6

## ②損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日		前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日		増 減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
I 営業収益	4,870,051	100.0	4,496,048	100.0	374,003	8.3
不動産賃貸収益	4,544,795		4,231,464		313,331	
その他不動産賃貸収益	189,256		128,583		60,672	
匿名組合分配益	136,000		136,000		—	
II 営業費用	2,659,590	54.6	2,512,620	55.9	146,969	5.8
不動産賃貸費用	2,251,250		2,123,240		128,010	
資産運用報酬	297,694		273,293		24,401	
資産保管委託報酬	9,041		8,344		696	
一般事務委託報酬	30,431		32,192		△1,761	
役員報酬	9,600		9,600		—	
その他営業費用	61,572		65,948		△4,375	
営業利益金額	2,210,461	45.4	1,983,427	44.1	227,033	11.4
III 営業外収益	12,247	0.2	368	0.0	11,879	—
受取利息	3,728		368		3,359	
その他営業外収益	8,519		—		8,519	
IV 営業外費用	356,613	7.3	267,693	6.0	88,919	33.2
支払利息	295,397		171,148		124,249	
創業費償却	5,595		5,595		0	
投資口交付費償却	8,412		—		8,412	
融資関連費用	44,225		89,099		△44,874	
その他営業外費用	2,982		1,850		1,132	
経常利益金額	1,866,095	38.3	1,716,102	38.1	149,993	8.7
税引前当期純利益金額	1,866,095	38.3	1,716,102	38.1	149,993	8.7
法人税、住民税及び事業税	9,654	0.2	1,048	0.0	8,606	—
法人税等調整額	19	0.0	△0	0.0	19	—
当期純利益金額	1,856,421	38.1	1,715,054	38.1	141,367	8.2
前期繰越利益	16		37		△20	
当期末処分利益	1,856,438		1,715,092		141,346	

③投資主資本等変動計算書

当期（自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益				
前期末残高	49,167,800	1,715,092	50,882,892	△128,594	△128,594	50,754,298
当期変動額						
新投資口の発行	11,096,580	—	11,096,580	—	—	11,096,580
剰余金の分配	—	△1,715,075	△1,715,075	—	—	△1,715,075
当期純利益金額	—	1,856,421	1,856,421	—	—	1,856,421
繰延ヘッジ損益	—	—	—	30,647	30,647	30,647
当期変動額合計	11,096,580	141,346	11,237,926	30,647	30,647	11,268,573
当期末残高	60,264,380	1,856,438	62,120,818	△97,946	△97,946	62,022,871

前期（自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益				
前期末残高	49,167,800	1,697,255	50,865,055	—	—	50,865,055
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,697,217	△1,697,217	—	—	△1,697,217
当期純利益金額	—	1,715,054	1,715,054	—	—	1,715,054
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△128,594	△128,594	△128,594
当期変動額合計	—	17,836	17,836	△128,594	△128,594	△110,757
当期末残高	49,167,800	1,715,092	50,882,892	△128,594	△128,594	50,754,298

注. 当期より「投資法人の計算に関する規則」（平成 18 年 4 月 20 日内閣府令第 47 号）に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。



④金銭の分配に係る計算書

科目	当 期	前 期
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
I 当期末処分利益	1,856,438,499円	1,715,092,253円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,856,354,050円 (17,341円)	1,715,075,600円 (18,632円)
III 次期繰越利益	84,449円	16,653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1,856,354,050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1,715,075,600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>
------------	---	---

⑤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18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		1,866,095	1,716,102
減価償却費		688,585	619,112
創業費償却		5,595	5,595
投資口交付費償却		8,412	—
受取利息		△3,728	△368
支払利息		295,397	171,148
営業未収入金の増加・減少額		85,518	△201,166
未収消費税等の増加・減少額		△10,246	△89,196
営業未払金の増加・減少額		9,821	△86,287
未払金の増加・減少額		8,966	25,103
未払費用の増加・減少額		13,783	12,673
前受金の増加・減少額		54,609	54,165
預り金の増加・減少額		△230,248	251,306
前払費用の増加・減少額		34,033	△53,923
長期前払費用の増加・減少額		21,909	△7,808
その他		△21,540	△7,898
小 計		2,826,966	2,408,557
利息の受取額		3,728	368
利息の支払額		△273,950	△161,247
法人税等の支払額		△9,977	△1,109
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,546,767	2,246,568
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		△10,105,000	△7,380,419
手付金支払による支出		—	△114,960
預り敷金保証金の支出		△4,533	△4,533
信託預り敷金保証金の収入		632,917	399,921
信託預り敷金保証金の支出		△111,214	△75,223
投資有価証券の取得による支出		—	△20,212
投資口交付費の支出		△50,475	—
使途制限付信託預金の預入による支出		△488,662	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,126,968	△7,195,428
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		8,500,000	20,700,000
短期借入金の返済による支出		△8,100,000	△27,700,000
長期借入金の借入による収入		1,000,000	16,000,000
投資口発行による収入		11,096,580	—
分配金の支払額		△1,715,020	△1,696,208
財務活動によるキャッシュ・フロー		10,781,559	7,303,791
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		3,201,358	2,354,931
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,365,317	4,010,386
VI 現金及び現金同等物の期末残高		9,566,675	6,365,317

⑥注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	当 期 自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月 28 日	前 期 自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18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。	同 左
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（信託財産を含む） 同 左 (2) 長期前払費用 同 左
3. 繰延資産の処理の方法	(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。 (2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。 なお、平成18年9月7日付一般募集による 募集投資口の発行は、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発 行価格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、発 行価格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18年9月7日付一般募集 による募集投資口発行に際し、発行価格と 発行価額との差額の総額は、398,820千 円であり、引受証券会社が発行価額で引受 を行い、同一の発行価格で一般投資家に 販売する買取引受契約（「従来方式」と いいます。）による募集投資口発行であ れば、投資口交付費として処理されて いたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従 来方式」に比べ、投資口交付費は332,350 千円、投資口交付費償却は66,469千円 それぞれ少なく計上され、また経常利益 金額及び税引前当期純利益金額は66,469 千円多く計上されております。	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。

期 別 項 目	当 期 自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月 28 日	前 期 自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月 31 日
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11,351千円です。</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43,141千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</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 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>(1) ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左</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>	<p>同 左</p>

<div style="text-align: right;">期 別</div> <div style="text-align: left;">項 目</div>	<div style="text-align: center;">当 期</div> <div style="text-align: center;">自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月 28 日</div>	<div style="text-align: center;">前 期</div> <div style="text-align: center;">自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月 31 日</div>
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託預り敷金保証金</li> </ul> <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) 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>同 左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同 左</p>

[重要な会計方針の変更]

<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成18年 9 月 1 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成19年 2 月28日</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成18年 3 月 1 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成18年 8 月31日</p>
—	<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準</p> <p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準第 5 号) 及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準適用指針第 8 号) を適用しております。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は 50,882,892 千円であります。</p>

[貸借対照表に関する注記]

当 期 (平成19年2月28日現在)	前 期 (平成18年8月31日現在)																																																																		
<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額 2,634,694千円</p> <p>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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,198,104</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">16,816,699</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">3,232,278</td> </tr> </table> <p>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。 コミットメントライン契約1</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18年6月27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> <p>コミットメントライン契約2</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18年8月22日</td> </tr> <tr> <td>変更契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成19年2月23日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</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> <p>4. —</p> <p>5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	信託建物	5,198,104	信託土地	11,618,595	合 計	16,816,699	信託預り敷金保証金	3,232,278	契約締結日	平成18年6月27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	契約締結日	平成18年8月22日	変更契約締結日	平成19年2月23日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	2,000,000千円	当期末未使用残高	3,000,000千円	<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額 1,946,108千円</p> <p>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)</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;">2,000,015</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">28,604,526</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">135,971</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">142,393</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">36,108</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">41,330,483</td> </tr> <tr> <td>信託建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">24,457</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">72,273,957</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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;">2,944,522</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">80,584</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">21,625,106</td> </tr> </table> <p>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。 コミットメントライン契約1</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18年6月27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> <p>コミットメントライン契約2</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18年8月22日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</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> <p>4. 発行可能投資口総数及び発行済投資総口数 当期より投資主資本等変動計算書に関する注記に記載しております。</p> <p>5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	信託現金及び信託預金	2,000,015	信託建物	28,604,526	信託構築物	135,971	信託機械及び装置	142,393	信託工具器具及び備品	36,108	信託土地	41,330,483	信託建設仮勘定	24,457	合 計	72,273,957	長期借入金	18,600,000	信託預り敷金保証金	2,944,522	未払費用	80,584	合 計	21,625,106	契約締結日	平成18年6月27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	契約締結日	平成18年8月22日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	2,000,000千円	当期末未使用残高	3,000,000千円
信託建物	5,198,104																																																																		
信託土地	11,618,595																																																																		
合 計	16,816,699																																																																		
信託預り敷金保証金	3,232,278																																																																		
契約締結日	平成18年6月27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																																																																		
契約締結日	平成18年8月22日																																																																		
変更契約締結日	平成19年2月23日																																																																		
借入極度額	5,000,000千円																																																																		
当期末借入残高	2,000,000千円																																																																		
当期末未使用残高	3,000,000千円																																																																		
信託現金及び信託預金	2,000,015																																																																		
信託建物	28,604,526																																																																		
信託構築物	135,971																																																																		
信託機械及び装置	142,393																																																																		
信託工具器具及び備品	36,108																																																																		
信託土地	41,330,483																																																																		
信託建設仮勘定	24,457																																																																		
合 計	72,273,957																																																																		
長期借入金	18,600,000																																																																		
信託預り敷金保証金	2,944,522																																																																		
未払費用	80,584																																																																		
合 計	21,625,106																																																																		
契約締結日	平成18年6月27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																																																																		
契約締結日	平成18年8月22日																																																																		
借入極度額	5,000,000千円																																																																		
当期末借入残高	2,000,000千円																																																																		
当期末未使用残高	3,000,000千円																																																																		

[損益計算書に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p>賃料収入 3,667,980</p> <p>共益費収入 798,468</p> <p>駐車場収入 78,346</p> <p style="text-align: right;">計 4,544,795</p> <p>その他不動産賃貸収益</p> <p>付帯収益 142,404</p> <p>その他雑収益 46,851</p> <p style="text-align: right;">計 189,256</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,734,051</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p>外注委託費 975,585</p> <p>修繕費 40,365</p> <p>公租公課 275,764</p> <p>損害保険料 30,821</p> <p>減価償却費 688,585</p> <p>その他不動産賃貸費用 240,127</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,251,250</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,482,801</p>	<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p>賃料収入 3,369,149</p> <p>共益費収入 786,343</p> <p>駐車場収入 75,971</p> <p style="text-align: right;">計 4,231,464</p> <p>その他不動産賃貸収益</p> <p>付帯収益 124,610</p> <p>その他雑収益 3,973</p> <p style="text-align: right;">計 128,583</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,360,048</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p>外注委託費 920,190</p> <p>修繕費 39,220</p> <p>原状回復費 2,579</p> <p>公租公課 300,866</p> <p>損害保険料 29,842</p> <p>減価償却費 619,112</p> <p>その他不動産賃貸費用 211,428</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,123,240</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,236,807</p>
<p>2. 関係会社との取引高</p> <p>不動産賃貸費用 652,279千円</p>	<p>2. 関係会社との取引高</p> <p>不動産賃貸費用 610,931千円</p>
<p>3. その他営業外収益には、投資信託及び投資法人に関する法律第34条の8の規定に基づき、投資信託委託業者(株式会社福岡リアルティ)が負担した金額8,008千円が含まれております。</p>	<p>3. —</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当 期 (平成19年2月28日現在)	前 期 (平成18年8月31日現在)
<p>1. 発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>2. 発行済投資総口数 107,050口</p>	<p>1. 発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>2. 発行済投資総口数 92,050口</p>



[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18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  (平成19年2月28日現在)	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  (平成18年8月31日現在)
現金及び預金 6,561,682千円	現金及び預金 2,935,049千円
信託現金及び信託預金 3,493,655千円	信託現金及び信託預金 3,430,267千円
使途制限付信託預金(注) △488,662千円	現金及び現金同等物 6,365,317千円
現金及び現金同等物 9,566,675千円	
(注) テナントから預っている敷金保証金の返還等のために留保されている信託預金であります。	

[リース取引に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
オペレーティング・リース取引 (貸主側)  (単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)  (単位：千円)
未経過リース料 1年内 1,876,116	未経過リース料 1年内 1,362,256
1年超 22,745,242	1年超 13,189,124
合計 24,621,358	合計 14,551,380

[有価証券関係に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日												
時価評価されていない有価証券	時価評価されていない有価証券												
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">内容・区分</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他有価証券</td> <td></td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資持分</td> <td style="text-align: right;">3,421,633千円</td> </tr> </tbody> </table>	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	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">内容・区分</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他有価証券</td> <td></td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資持分</td> <td style="text-align: right;">3,421,633千円</td> </tr> </tbody> </table>	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
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												
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に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容                      本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワ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、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法                      繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象                      ヘッジ手段 金利スワップ取引                      ヘッジ対象 借入金金利</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ヘッジの有効性評価の方法                      金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク内容                      金利スワ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、取引相手先は高格付けを有する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                      資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項                      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。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項                      同 左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項                      同 左</p>

[退職給付関係に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
<p>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。</p>	<p>同 左</p>

[税効果会計に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18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> <p>繰延ヘッジ損益 <span style="float: right;">38,385</span></p> <p>繰延税金資産小計 <span style="float: right;">38,385</span></p> <p>評価性引当額 <span style="float: right;">△38,385</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">—</span></p> <p>(繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">—</span></p>	<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> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">19</span></p> <p>繰延ヘッジ損益 <span style="float: right;">50,396</span></p> <p>繰延税金資産小計 <span style="float: right;">50,415</span></p> <p>評価性引当額 <span style="float: right;">△50,396</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">19</span></p> <p>(繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">19</span></p>
<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> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.19</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">△38.78</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.11</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.52</span></p>	<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> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.19</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">△39.17</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.04</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.06</span></p>

[持分法損益関係に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
<p>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。</p>	<p>同 左</p>

[関連当事者との取引に関する注記]

当期（自平成18年9月1日 至平成19年2月28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 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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の関係会社	福岡地所株式会社	福岡市博多区	2,000,000	総合不動産業	被所有 直接 (0.23%) 間接 (18.68%)	—	不動産 購入、管理 委託等	不動産 購入 (注1)	7,700,000	—	—
								不動産 管理 委託 等 (注2)	652,279	営業未 払金	110,619

注1. 取引条件の決定については、第三者の鑑定評価等を参考に、価格交渉の上、決定しております。

注2. 取引条件の決定については、市場価格等を参考に、価格交渉の上、業務委託契約を締結し、決定しております。

注3. 福岡地所株式会社とは、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大博通りビジネスセンターにつき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しております。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっております。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手として開示しております。

注4. 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。

(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

属性	会社等の名称	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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の関係会社の 子会社	株式会社 エフ・ジェイ・リアル エステート	大分県 大分市	400,000	不動産業	—	—	不動産 管理 委託 等	不動産 管理 委託 等 (注1)	318,945	営業未 払金	107,636
その他の関係会社の 子会社	株式会社 福岡リアル ティ	福岡市 博多区	200,000	投資法人の 資産運用業 等	—	兼任 1名 (注5)	本投資 法人の 資産 運用等	資産運 用報酬 の支払 (注3)	327,244 (注4)	未払費 用	142,365
								負担金 の受入 (注6)	8,008	—	—

注1. 取引条件の決定については、市場価格等を参考に、価格交渉の上、業務委託契約を締結し、決定しております。

注2. 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとは、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しております。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっております。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しております。

注3. 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4. 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5. 本投資法人の執行役員である茶木正安は、株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼任しております。

注6. 投資信託及び投資法人に関する法律第34条の8の規定に基づき受入を行った金額であります。

注7. 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。

前期（自平成18年3月1日 至平成18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 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 (千円)	科目	期末残 高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の関係会社	福岡地所株式会社	福岡市博多区	2,000,000	総合不動産業	被所有 直接 (0.27%) 間接 (21.73%)	—	不動産管理 等の委託 等	不動産管理 等の委託 等 (注1)	610,931	営業未 払金	81,767

注1. 取引条件の決定については、市場価格等を参考に、価格交渉の上、業務委託契約を締結し、決定しております。

注2. 福岡地所株式会社とは、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大博通りビジネスセンターにつき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しております。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっております。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手として開示しております。

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。

(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

属性	会社等の名称	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 (千円)	科目	期末残 高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の関係会社の子会社	株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	大分県大分市	400,000	不動産業	—	—	不動産管理 等の委託 等	不動産管理 等の委託 等 (注1)	323,765	営業未 払金	108,888
その他の関係会社の子会社	株式会社福岡リアルティ	福岡市博多区	200,000	投資法人の 資産運用業 等	—	兼任 1名 (注4)	本投資 法人の 資産の 運用等	資産運用 報酬の 支払 (注2)	308,293 (注3)	未払費 用	131,190

注1. 取引条件の決定については、市場価格等を参考に、価格交渉の上、業務委託契約を締結し、決定しております。

注2. 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3. 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4. 本投資法人の執行役員である茶木正安は、株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼任しております。

注5. 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとは、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しております。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっております。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しております。

注6. 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。

[投資口1口当たり情報に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
1口当たり純資産額 579,382円 1口当たり当期純利益金額 17,422円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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 551,377円 1口当たり当期純利益金額 18,631円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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。

注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
当期純利益金額 (千円)	1,856,421	1,715,054
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金額 (千円)	1,856,421	1,715,054
期中平均投資口数 (口)	106,553	92,050

[重要な後発事象に関する注記]

当 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	前 期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
—	<p>新投資口の発行</p> <p>平成18年8月17日開催の役員会において、新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金等への充当を目的に、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成18年9月7日に払込が完了いたしました。</p> <p>この結果、出資総額は60,264,380,000円、発行済投資総口数は107,050口となっております。</p> <p>(一般募集による新投資口の発行)</p> <p>発行新投資口数 : 15,000口 発行価格 : 1口当たり766,360円 発行価格の総額 : 11,495,400,000円 発行価額 : 1口当たり739,772円 発行価額の総額 : 11,096,580,000円 払込期日 : 平成18年9月7日 分配金起算日 : 平成18年9月1日</p>

(2) 発行済投資総口数の増減

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	発行済投資総口数 (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)
平成 18 年 9 月 7 日	公募増資	15,000	107,050	11,096	60,264	(注 5)

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。

注 5. 1 口当たり発行価格 766,360 円 (発行価額 739,772 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。

#### 4. 役員の変動

当期における該当事項はありません。

平成19年2月28日現在、本投資法人の役員の様子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	茶木正安	昭和44年4月 平成4年6月 平成6年2月 平成7年6月 平成8年6月 平成10年6月 平成11年11月 平成12年11月 平成15年7月 平成18年4月 平成18年6月 平成18年7月	株式会社日本不動産銀行（後 株式会社日本債券信用銀行、現 株式会社あおぞら銀行）入行 同行 取締役東京支店長 同行 取締役金融開発部長 同行 取締役営業企画第二部長 同行 常務取締役 同行 専務取締役 株式会社CSK 理事 三洋信販株式会社 専務執行役員 フィッチ・レーティングス・ジャパンCEO（最高経営責任者） 株式会社福岡リアルティ 顧問 同社代表取締役社長（現職） 福岡リート投資法人 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	久米重治	昭和43年4月 平成5年6月 平成6年7月 平成8年7月 平成9年7月 平成11年11月 平成12年6月 平成14年4月 平成18年6月 平成18年7月	大蔵省入省 横浜税関長 大臣官房審議官 印刷局長 国民金融公庫 理事 株式会社親和銀行 顧問 同行 専務取締役 株式会社九州親和ホールディングス専務取締役 福岡地所株式会社 顧問（現職） 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19年2月28日現在)		前 期 (平成18年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注5)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注5)	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	779	0.7	783	0.7
	オフィス ビル	福岡都市圏	—	—	—	—
		その他九州地域	—	—	—	—
	小計		779	0.7	783	0.7
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	32,057	27.3	32,202	30.9
		その他九州地域	30,681	26.2	22,975	22.1
	オフィス ビル	福岡都市圏	37,374	31.9	37,595	36.1
		その他九州地域	—	—	—	—
	住居	福岡都市圏	2,132	1.8	—	—
		その他九州地域	—	—	—	—
	小計		102,246	87.2	92,773	89.1
匿名組合出資持分 (注6)			3,421	2.9	3,421	3.3
預金・その他の資産 (注2)			10,812	9.2	7,204	6.9
資産総額			117,259 (106,472)	100.0 (90.8)	104,183 (97,002)	100.0 (93.1)

注1. 福岡都市圏とは、福岡市、及び総務省統計局平成17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、預金・その他の資産に含めております。

注3. 「資産総額」の( )内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

注4. 資産総額に対する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5. 「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。

注6. 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。

	当 期 (平成19年2月28日現在)		前 期 (平成18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	55,236	47.1	53,428	51.3
純資産総額	62,022	52.9	50,754	48.7

(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	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	3,400	2.9

注. 評価額は、社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、匿名組合の営業者から提示を受けた価額であります。

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㎡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番他	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
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㎡	3,041.92㎡	鉄骨造及び 木造	所有権	所有権
スクエアモール鹿児島宇宿	鹿児島県鹿児島市宇宿二丁目2番18号	その他九州 地域	商業施設	13,222.88㎡	18,623.66㎡	鉄骨造	所有権	所有権
熊本インターコミュニティSC	熊本県熊本市神園一丁目1番5号他	その他九州 地域	商業施設	12,281.45㎡	6,989.84㎡	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
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㎡	8,111.25㎡	鉄骨造・一 部鉄骨鉄筋 コンクリート 造	所有権	所有権
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区御供所町3番21号	福岡都市圏	オフィスビル	2,546.41㎡	20,379.82㎡	鉄骨造・鉄 骨鉄筋コン クリート造	所有権	所有権
アメックス赤坂門タワー	福岡市中央区舞鶴二丁目4番23号	福岡都市圏	住居	877.85㎡	6,722.72㎡	鉄骨鉄筋コン クリート 造	所有権	所有権

注. 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) (%)	鑑定評価機関
キャナルシティ博多	32,000	32,057	36,400	31.4	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,333	19,200	15.4	財団法人日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6,625	8,060	6.5	財団法人日本不動産研究所
小嶺台コミュニティモール	740	779	760	0.7	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
スクエアモール鹿児島宇 宿	5,300	5,309	5,760	5.2	財団法人日本不動産研究所
熊本インターコミュニティ SC	2,400	2,412	2,420	2.3	財団法人日本不動産研究所
キャナルシティ・ビジネス センタービル	14,600	14,599	16,300	14.3	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	11,023	13,200	11.0	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,581	5,140	4.3	財団法人日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	7,169	7,680	6.9	財団法人日本不動産研究所
アメックス赤坂門タワー	2,060	2,132	2,060	2.0	大和不動産鑑定株式会社
合 計	102,033	103,025	116,980	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、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額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	27	100.0	47,858.67	47,858.67	1,390	29.4
パークプレイス大分	78	99.6	100,716.74	100,284.96	903	19.1
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	285	6.0
小嶺台コミュニティモール	4	100.0	3,743.12	3,743.12	33	0.7
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,661.72	14,661.72	226	4.8
熊本インターコミュニティ SC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	38	0.8
キャナルシティ・ビジネス センタービル	44	99.6	23,018.04	22,921.73	699	14.8
呉服町ビジネスセンター	19	100.0	19,906.21	19,906.21	554	11.7
サニックス博多ビル	13	100.0	6,293.67	6,293.67	203	4.3
大博通りビジネスセンター (注4)	60	96.3	14,652.68	14,107.93	318	6.7
アメックス赤坂門タワー	55	81.6	4,755.14	3,878.47	80	1.7
合 計	314	99.4	304,024.87	302,075.36	4,734	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区画の数の合計を記載しております。なお、賃料パス・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19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、アメックス赤坂門タワーは平成18年9月1日、スクエアモール鹿児島宇宿は平成18年9月28日、熊本インターコミュニティSCは平成18年11月30日に取得しております。

注4. 大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、テナント数の内訳はオフィス10、住居50であります。

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15年 2月28日 (%)	平成16年 2月29日 (%)	平成17年 2月28日 (%)	平成18年 2月28日 (%)	平成19年 2月28日 (%)
キャナルシティ博多	100.0	100.0	100.0	98.7	100.0
パークプレイス大分	100.0	100.0	99.8	99.8	99.6
サンリブシティ小倉(注2)	—	—	—	100.0	100.0
小嶺台コミュニティモール	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スクエアモール鹿児島宇宿 (注3)	—	—	—	—	100.0
熊本インターコミュニティ SC(注4)	—	—	—	—	100.0
キャナルシティ・ビジネス センタービル	94.8	92.9	95.1	93.5	99.6
呉服町ビジネスセンター (注5)	—	100.0	100.0	99.2	100.0
サニックス博多ビル(注6)	—	—	—	100.0	100.0
大博通りビジネスセンター (注6)	—	—	—	—	96.3
アメックス赤坂門タワー (注6)	—	—	—	—	81.6

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. 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3. スクエアモール鹿児島宇宿の竣工年月は、平成18年9月19日であります。

注4. 熊本インターコミュニティSCの竣工年月は、平成18年11月15日であります。

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. 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	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8月	75	—	19
パークプレイス大分	大分県大分市	管理事務所リニューアル工事	平成19年3月	10	—	—
		テナント区画新築工事	平成19年5月	40	—	—
		売上管理システム改修工事	平成19年11月	15	—	—
		環境装飾工事等	平成19年12月	44	—	—
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8月	11	—	4
		環境改善工事	自平成18年12月至平成19年10月	54	26	26
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	2階空調設備更新工事	平成19年11月	35	—	—

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234百万円であり、費用に区分された修繕費40百万円と原状回復費0百万円を合わせて合計275百万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	空調配管更新工事	平成18年11月	10
パークプレイス大分	大分県大分市	環境装飾工事等	平成18年12月	29
		3階テナント区画工事	平成18年12月	84
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	自平成18年12月 至平成19年10月	26

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て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 自平成16年7月2日 至平成16年8月31日	第2期 自平成16年9月1日 至平成17年8月31日	第3期 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	第4期 自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	第5期 自平成18年9月1日 至平成19年2月28日
前期末積立金残高	—	—	1	39	75
当期積立額	—	1	38	36	78
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	—	1	39	75	154

(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	27	78	44	19	
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）	1,390 百万円	903 百万円	699 百万円	554 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	29.4%	19.1%	14.8%	11.7%	
賃貸面積	47,858.67 m <sup>2</sup>	100,284.96 m <sup>2</sup>	22,921.73 m <sup>2</sup>	19,906.21 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	47,858.67 m <sup>2</sup>	100,716.74 m <sup>2</sup>	23,018.04 m <sup>2</sup>	19,906.21 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	99.6%	99.6%	100%	
運用期間	期別	平成19年2月期	平成19年2月期	平成19年2月期	平成19年2月期
	始期	平成18年9月1日	平成18年9月1日	平成18年9月1日	平成18年9月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年2月28日	平成19年2月28日	平成19年2月28日
	日数	181日	181日	181日	181日
不動産賃貸事業収益	1,390 百万円	903 百万円	699 百万円	554 百万円	
不動産賃貸収益	1,366 百万円	884 百万円	696 百万円	494 百万円	
その他不動産賃貸収益	24 百万円	19 百万円	2 百万円	60 百万円	
不動産賃貸事業費用	659 百万円	523 百万円	340 百万円	270 百万円	
外注委託費	323 百万円	257 百万円	189 百万円	73 百万円	
修繕費	6 百万円	23 百万円	3 百万円	4 百万円	
公租公課	70 百万円	74 百万円	46 百万円	38 百万円	
損害保険料	7 百万円	5 百万円	4 百万円	3 百万円	
減価償却費	176 百万円	122 百万円	83 百万円	94 百万円	
その他不動産賃貸費用	74 百万円	39 百万円	12 百万円	56 百万円	
不動産賃貸事業損益	730 百万円	380 百万円	359 百万円	284 百万円	

(二) 主要なテナントの状況

平成19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		<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、賃貸人及び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、賃貸人及び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り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19年2月28日現在の残額を記載しております。</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19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		<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、賃貸人及び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年経過毎に賃貸人及び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、賃貸人及び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19年2月28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)	516 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19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19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	20.3	固定、変動 (注2)	18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	19.4	固定	15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	4.5	固定	15年
スポーツデポ ゴルフ5	株式会社アルペン	スクエアモール鹿児島宇宿・ 熊本インターコミュニティSC	13,522.95	4.5	固定	19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	4.2	固定、変動 (注2)	9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	2.7	固定、変動 (注2)	4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	2.6	固定	4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	2.4	固定、変動 (注2)	9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	1.9	固定	1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	1.9	固定、変動 (注2)	15年
上位10テナント以外			107,078.70	35.6		
ポートフォリオ合計			302,075.36	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19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。

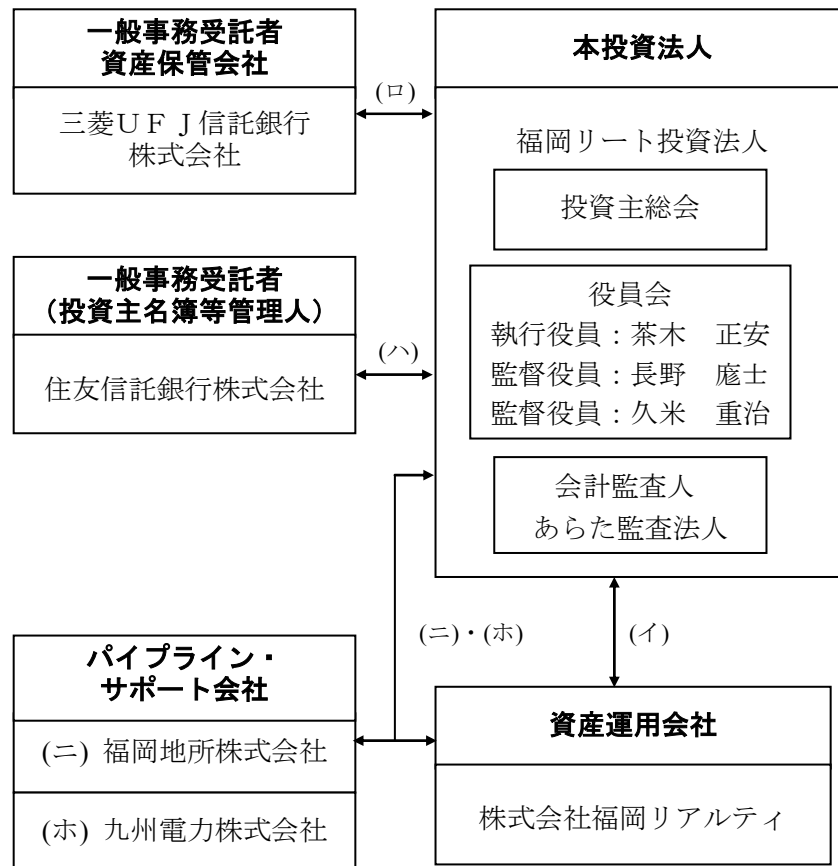
③その他投資資産の主要なもの

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117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。
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	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117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

(イ) 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いたします。

(ロ) 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)

(ハ) 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)

この結果、本投資法人は、

- a. 情報の早さ・厚み
- b. 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）
- c. 行政・経済界等との強力な地元ネットワーク
- d. 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）

等の強みを発揮することができ、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ります。

(ニ) 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。また、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)

#### 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「競争優位を発揮できる得意分野」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が、その中でも特に福岡都市圏に過半を投資いたします。

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%

##### (ロ) 投資タイプ

本投資法人は、投資対象エリアを限定していることから、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）。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）・ 商圏人口の目安
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>立地の繁華性・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メント性、デザイン性に優れているエンターテイ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メント型商業施設と称されています。エンターテイ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います。

とりわけ、エンターテイ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。

本投資法人は、エンターテイ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。

また、まちづくり三法の改正（平成19年予定）によって中心市街地の振興支援策が拡充される一方、1万㎡を超える大型店の出店できる地域が制限されることから、既存物件の競争力が相対的に高まることが見込まれることに加え、多様なテナントや機能を集積し、ワンストップ・ショッピングを実現させた日常・

利便性を備えたコミュニティショッピングセンターのニーズが九州において高まっていることから、本投資法人は、既存商業施設で築年が経過している物件(リニューアル等による物件の競争力強化策等も視野)や中小規模のコミュニティショッピングセンターにも積極的に投資を行います。

b. オフィスビル

投資対象は、(i) Aクラス及び(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改善傾向にあり、新規オフィスビル開発の動きも活性化しています。一方で、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、Aクラスについては、福岡市内オフィスビル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いたします。

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はありますが、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全国平均を大幅に下回っている状況であり、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(以下、「スポンサー会社」といいます)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、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。また、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。

なお、スポンサー会社から不動産資産を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルールを遵守いたします。

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）や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、未稼働不動産、建設予定、建設中の不動産であっても下記条件を満たしている場合には不動産売買契約を締結することができるものといたします。

- (i) 竣工後の引渡しを条件とし、建物の完工・引渡しリスクを排除していること
- (ii) 開発用地のリスク（土壌汚染等）について対応済みであること
- (iii) 竣工後の建物の遵法性等のリスクを負わないこと

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、投資対象となり得る優良物件を開発・取得いたします。

d. 外部ディベロッパー等とのタイアップによる新規開発案件の取得

本投資法人は、以下の条件を満たしている場合には、未稼働不動産、建設予定、建設中の不動産であっても不動産売買契約を締結することができるものといたします。

- (i) 稼働または竣工後のテナントの入居が十分に見込まれ、安定的な収益の確保が見込まれること
- (ii) 竣工後の引渡しを条件とし、建物の完工・引渡しリスクを排除していること
- (iii) 開発用地のリスク（土壌汚染等）については対応済みであり、かつ、竣工後の建物の遵法性等のリスクを負わないこと

### 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、投資を決定いたします。

	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適切と判断される内容の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、又は個別に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し、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として契約締結可能といたします。また、保有する商業施設等の増築や拡張は自ら行うこともあります。			
環境・地質等	アスベスト、フロン、PCB、土壌汚染等、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得ます。			

#### (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を鑑み、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。特に商業施設のPM会社につきましては、福岡地所グループからの選定を想定しております。これは商業施設の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おり、福岡地所グループがこれらの業務について極めて高い能力を保有しているためです。ただし、その報酬の設定方式につきましては、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するものとし、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いたします。

その他のオフィスビルなどにつきましては、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、アーバン、リージョナルの категорияにおいては、賃貸期間に弾力性を持たせることや定期借家契約の導入等により、消費者のニーズを反映できるテナント入替を行える運用といたします。また、売上歩合型の賃貸借契約を組み合わせることにより、景気拡大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、商業施設につきましては、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います。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ましては、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、一級建築士、商圏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、投資対象エリアを原則として福岡・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。

(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、中長期的には個別物件の将来性、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があります。具体的には、下記の事象が発生した場合、売却の検討を行うことといたします。

- a. 戦略的に売却を行うことが投資主の利益になると判断される場合
- b. 戦略的に物件を保有し続ける意義が薄れた場合

(へ) 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、貸付を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途として、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。

また、安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高めていくことを財務方針とします。

(ii) 調達方針

基本方針に基づき、資金の借入れ及び投資法人債の発行を行う場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、調達方法、調達期間及び固定・変動の金利形態、調達コストといった個別の条件を検討いたします。加えて、固定・変動金利の比率、返済期限の分散、調達コスト等本投資法人の有利子負債全体のバランスを勘案した上で効率的で有効的な資金調達を図ります。

(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いたします。

(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いたします。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、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（投信法施行令第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) 融資極度等

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. 募集投資口の発行

(i) 発行手続

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、募集投資口の発行を行うことができます。

(ii) 発行額

募集投資口の発行は、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

(i) 現預金の保有額

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いたします。

(ii) 余資の運用方法

本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、金利環境及び資金繰りを十分に考慮し、安全性と換金性に重視して投資対象を選定いたします。

## ⑤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 137 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、我が国において一般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（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます）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 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合、又は不動産市況の動向等により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。ただし、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決め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。

### (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または記録のある投資主又は登録投資口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。

### (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、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を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。