

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年5月28日
【計算期間】	第5期 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)
【発行者名】	福岡リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 茶木 正安
【本店の所在の場所】	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
【事務連絡者氏名】	株式会社福岡リアルティ 専務取締役財務部長 沖田 尚
【連絡場所】	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
【電話番号】	092-272-3900
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 証券会員制法人福岡証券取引所 (福岡市中央区天神二丁目14番2号)

# 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

### 1【投資法人の概況】

#### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ① 主要な経営指標等の推移

計算期間		第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
営業収益	百万円	—	5,857	4,050	4,496	4,870
うち賃貸事業収益	百万円	—	5,857	4,050	4,360	4,734
営業費用	百万円	6	3,172	2,299	2,512	2,659
うち賃貸事業費用	百万円	—	2,765	1,959	2,123	2,251
営業利益金額又は 営業損失金額(△)	百万円	△6	2,685	1,751	1,983	2,210
経常利益金額又は 経常損失金額(△)	百万円	△11	1,859	1,698	1,716	1,866
当期純利益金額又は 当期純損失金額(△)	百万円	△11	1,761	1,697	1,715	1,856
出資総額	百万円	125	49,167	49,167	49,167	60,264
発行済投資総口数	口	250	92,050	92,050	92,050	107,050
純資産額	百万円	113	50,918	50,865	50,754	62,022
総資産額	百万円	166	87,461	94,593	104,183	117,259
1口当たり純資産額	円	453,460	553,156	552,580	551,377	579,382
1口当たり当期純利益 金額又は当期純損失金額 (△) (注3)	円	△46,539	25,441 (20,713)	18,438	18,631	17,422
分配総額	百万円	—	1,750	1,697	1,715	1,856
1口当たり分配金額	円	—	19,014	18,438	18,632	17,341
うち1口当たり 利益分配金額	円	—	19,014	18,438	18,632	17,341
うち1口当たり 利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—
自己資本比率	%	68.1	58.2	53.8	48.7	52.9
自己資本利益率又は 自己資本損失率(△) (注4)	%	△9.8 (△58.4)	3.8 (4.7)	3.3 (6.7)	3.4 (6.7)	3.3 (6.6)
[その他参考情報]						
総資産経常利益率又は 経常損失率(△) (注4)	%	△8.0 (△47.6)	2.9 (3.6)	1.9 (3.8)	1.7 (3.4)	1.7 (3.4)
配当性向	%	—	99.3	100.0	100.0	100.0
賃貸NOI(注4)	百万円	—	3,856	2,654	2,855	3,171

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 記載した数値は、金額については記載未満の桁数を切捨てにより、比率については小数第二位を四捨五入して記載しております。

(注3) 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、第2期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た1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しております。なお、第2期は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計

算を行っております。また、括弧内の数値は第1期は計算期間61日、第2期は実質的な資産運用期間である296日、第3期は計算期間181日、第4期は計算期間184日、第5期は計算期間181日によりそれぞれ年換算した数値を記載しております。

自己資本利益率	当期純利益金額 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
総資産経常利益率	経常利益金額 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
貸倒NOI	貸倒事業収益 - 貸倒事業費用 + 当期減価償却費

## ② 当期の資産の運用の経過

### (イ) 本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」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)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、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。以下同じです。)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、交通便利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物件をそれぞれ取得いたしました。

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物件及び住居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。

### (ロ) 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、当期におきましては、まず本投資法人としては初めての住居専用物件となる「アメックス赤坂門タワー」を平成18年9月1日に取得(取得価格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である「スクエアモール鹿児島宇宿」を取得(取得価格5,300百万円)いたしました。更に、平成18年11月30日には、熊本市の主要幹線道路である国道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である「熊本インターコミュニティSC」を取得(取得価格2,400百万円)いたしました。

現在のポートフォリオ(取得価格ベース)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等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。

(ハ) 資金調達の詳細

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、資金調達環境に大きな変化はなく、新たな特定資産の取得及び借換えを目的として、短期借入金85億円及び長期借入金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。

(ニ) 業績及び分配の詳細

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) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### ① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います(規約第29条)。

以下は、本投資法人規約第30条に規定されております。

- (イ) 本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。
- (ロ) 本投資法人の投資する不動産(不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。)の用途は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等とし、投資対象地域としては主として福岡市及びその周辺部並びに首都圏、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします。
- (ハ) 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス(詳細調査等)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
- (ニ) 本投資法人の運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)及び不動産対応証券への投資を行います。
- (ホ) 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金、並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができます。

### ② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資証券は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券であります。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りであります。

投資法人は、投資信託委託業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等(金銭の分配に係る計算書を含みます。)の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者の募集をすることもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記

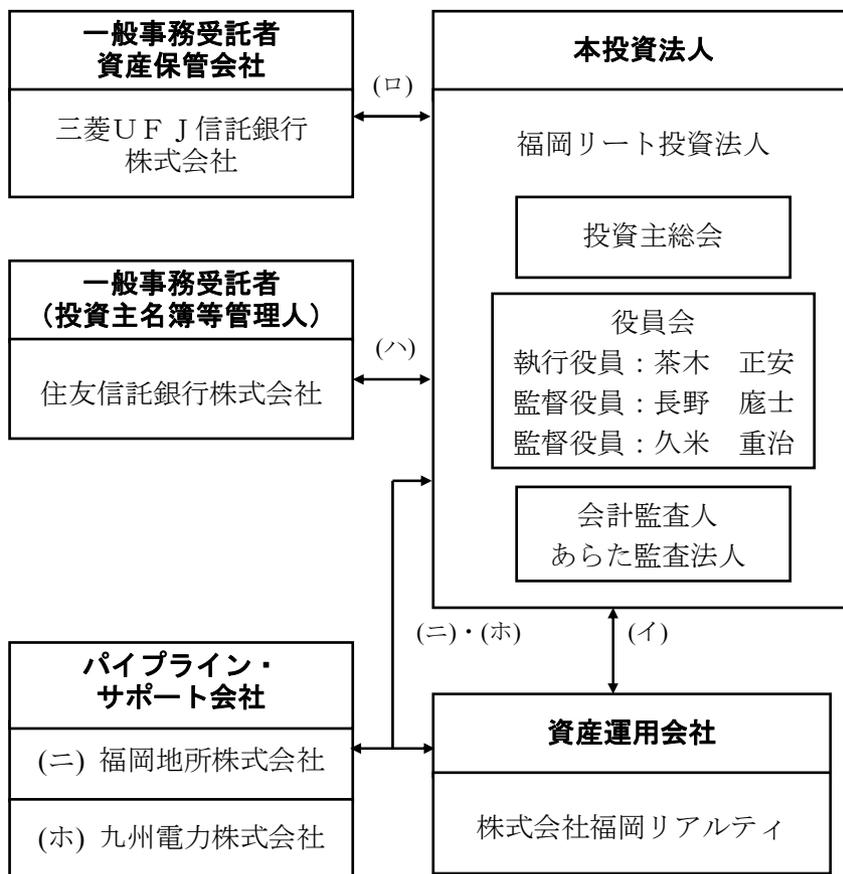
「2 投資方針 (1) 投資方針」及び「同 (2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。

(3) 【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いたしました。 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あります。
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いたしました。 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いたしました。 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投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、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。

### ③ 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、福岡地所株式会社とは、パイプライン・サポートに関する覚書を、九州電力株式会社とは、保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書を、それぞれ締結しました。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。

### (4) 【投資法人の機構】

#### ① 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされております（規約第21条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されております。

#### (イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます。投資主総会の決議は、発行済投資口の総数の3分の2以上にあたる投資口を有する投資主が出席し、原則としてその議決権の過半数をもって行います（規約第13条及び第14条）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条1項、規約第18条1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められております（規約第5章「資産運用」）。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催されます（規約第9条）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しております。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要となります（投信法第206条1項）。

#### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しております（投信法第109条1項、第109条5項、会社法（平成17年7月法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条4項）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行に

については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しております（投信法第111条1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決で行います（投信法第115条1項、会社法第369条1項、規約第25条）。

投信法の規定（投信法第115条1項、会社法第369条2項）及び本投資法人の役員会規程において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められております。

(ハ) 会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに（投信法第115条の2）、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

## ② 投資法人の運用体制

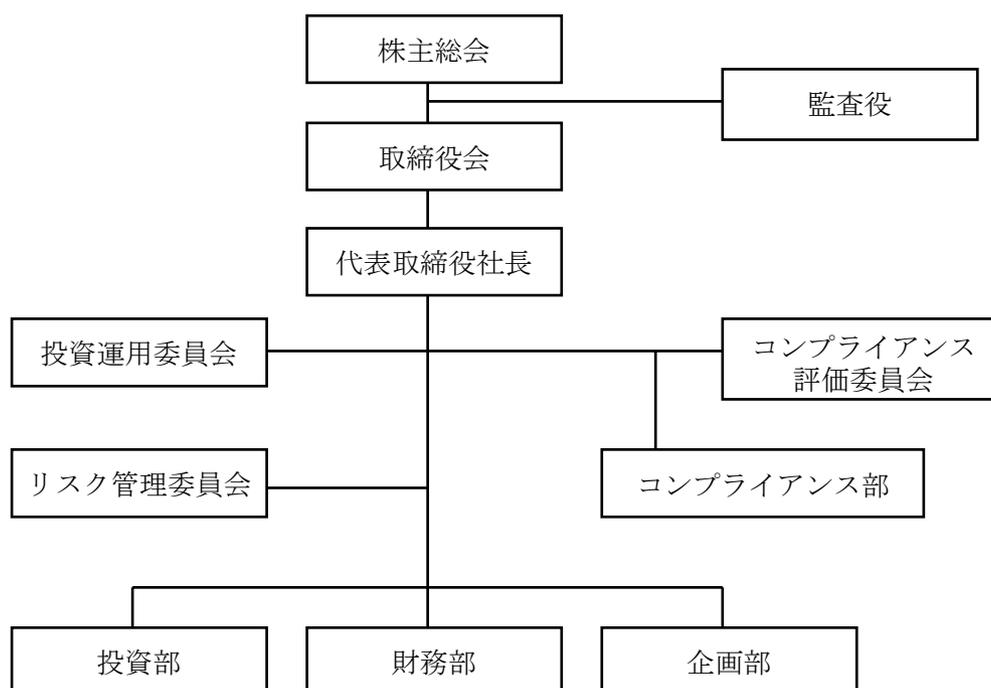
本投資法人は、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者である資産運用会社（株式会社福岡リアルティ）に委託いたします（規約第42条1項）。

本投資法人が、資産の運用に係る業務を資産運用会社以外の投資信託委託業者へ委託するためには、規約の変更が必要となります。

資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。

資産運用会社である株式会社福岡リアルティの組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りであります。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資部、財務部、企画部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれ、担当部長が統括いたします。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス評価委員会を、また、リスク管理に関する審議を行う機関としてリスク管理委員会を、それぞれ設置しております。

各組織の主な業務は以下の通りであります。

部署名	分掌業務
投資部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人資産運用業に係る資産の取得・売却に関する事項</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る資産の管理業者・マスターレシーとの契約に関する事項</li> <li>・ 投資法人保有物件の計画に関する事項</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る資産の賃貸に関する事項</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る資産の管理・評価に関する事項</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る利害関係者との取引に係る事項</li> </ul>
財務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経理に関する事項</li> <li>・ 開示に関する事項</li> <li>・ 投資法人予算に関する事項</li> <li>・ 税務に関する事項</li> <li>・ 借入、投資法人債及び資金運用に関する事項</li> <li>・ 財務部所管業務における投資法人と利害関係者との取引に係る事項</li> </ul>
企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資口の追加発行、分割、併合に関する事項</li> <li>・ 投資運用等の委託業務に関する事項</li> <li>・ 役員に関する事項</li> <li>・ その他投資法人に関するもので役員会承認を要する事項</li> <li>・ 経営方針に関する事項</li> <li>・ 総務に関する事項</li> <li>・ 広報に関する事項</li> <li>・ 企画部所管業務における投資法人と利害関係者との取引に係る事項</li> </ul>
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 稟議書・対外契約等のコンプライアンス面での確認に関する事項</li> <li>・ コンプライアンス教育・研修に関する事項</li> <li>・ 内部監査に関する事項</li> </ul>

また、各委員会及びその概要は以下の通りであります。

a. 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資部長、投資部管理職（シニアマネージャー以上、ただしシニアマネージャー（エキスパート型）を除く。）、財務部長、企画部長、コンプライアンス部長
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人資産運用業に係る本投資法人の運営に関する審議</li> <li>・本投資法人資産運用業に係る資産の購入、売却、運用方針に関する審議及び賃貸に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用委員会は、委員長を含む全投資運用委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の過半数をもって行うものとします。</li> <li>・投資運用委員会が利害関係者（注2）取引に関する決議を行う場合、その決議は、委員長を含む全投資運用委員の4分の3以上の委員が出席し、その4分の3以上の賛成をもって成立するものとします。なお、この場合、投資運用委員会は、その判断にあたり、必要に応じてコンプライアンス評価委員会又は外部専門家の意見・判断を求めるものとします。</li> </ul>

b. コンプライアンス評価委員会

委員	コンプライアンス部長（委員長）、外部委員 2名（注1）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人資産運用業に係る重要なコンプライアンスに関する審議</li> <li>・利害関係者（注2）との取引に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス評価委員会は、委員長を含む全コンプライアンス評価委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の全員をもって行うものとします。</li> <li>・会議の目的たる事項につき利害関係を有するコンプライアンス評価委員は、その議決に参加することができないものとします。この場合、その委員は出席委員の数に算入しません。</li> </ul>

（注1）外部委員は、本書の日付現在弁護士及び不動産鑑定士であり資産運用会社から独立した外部の専門家であります。

（注2）後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

c. リスク管理委員会

委員	コンプライアンス部長（委員長）、コンプライアンス部長が取締役会の承認を得て選任する者（3名以上）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・リスクモニタリングに関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理委員会は、委員長を含む全リスク管理委員の過半数の出席により成立するものとします。委員長が必要と認めるときは、リスク管理委員会の構成委員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。</li> <li>・審議の後、必要に応じて、取締役会に報告します。</li> </ul>

③ 投資運用の意思決定機構

本投資法人より資産運用業務の委託を受けている資産運用会社は、以下の意思決定機構を有しております。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

資産運用会社は、本投資法人規約に沿って、本投資法人から一任を受ける資産運用会社としての投資運用に関する基本的な考え方として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール等を定めております。

運用ガイドラインの改正は、投資部が立案し投資運用委員会及びコンプライアンス評価委員会の決議を経た上で、取締役会の決議によって行われます。

運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としておりますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直しを行うことがあります。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

<資産管理計画書に関する事項>

資産管理計画書（10年）は、運用ガイドラインに従って、投資運用委員会の審査を経て決定いたします。

また、経済情勢や不動産市況の変化等により、その改定を検討することがあります。改定についても、上記同様の手続で決議されます。

資産運用会社は上記手続に基づき決定された計画書に従って、資産の売買及び資産の運用を行います。

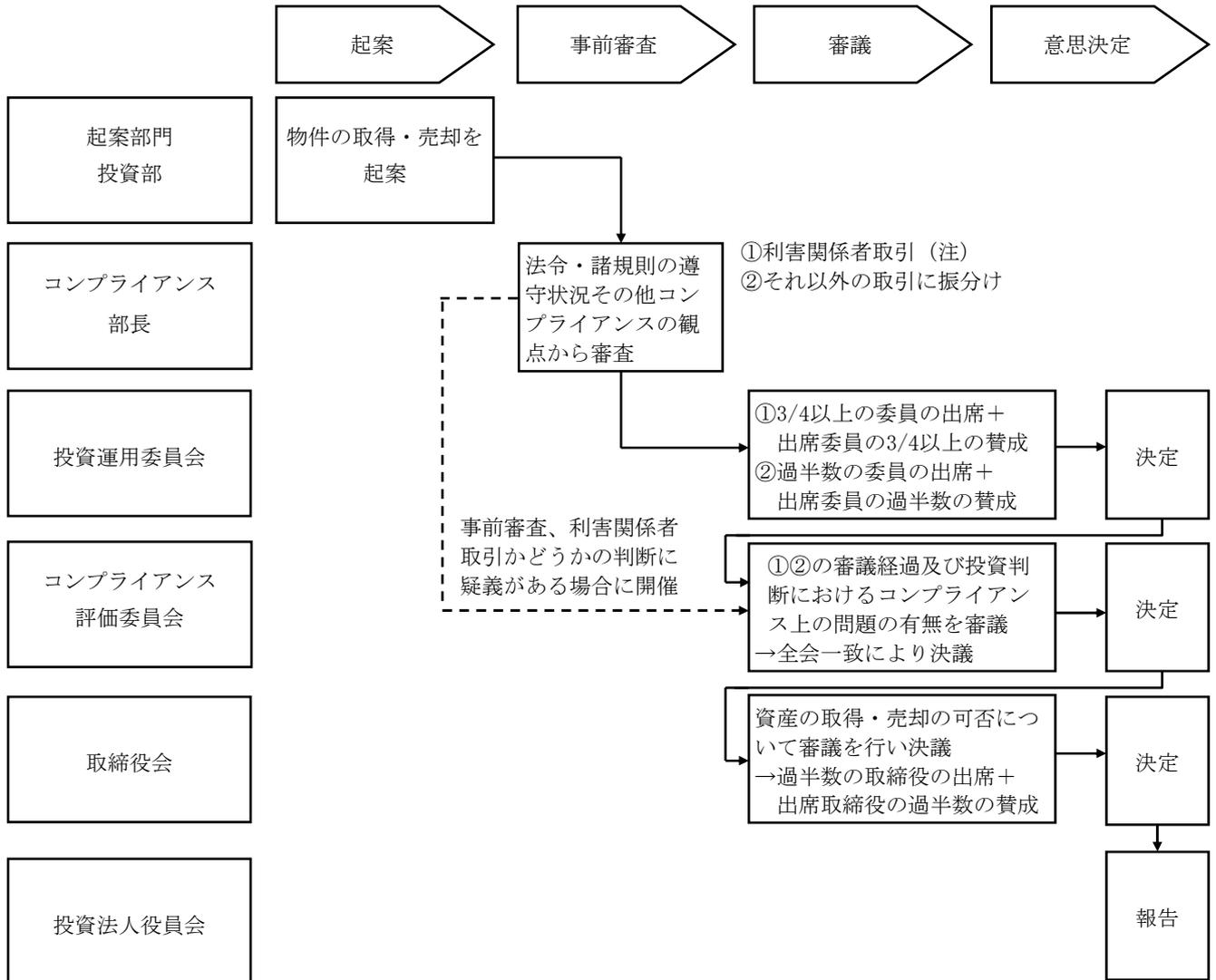
<資産の取得又は売却>

本投資法人の資産の取得又は売却に関する事項は、以下の意思決定プロセスに従って決定されます。

- a. 投資部が資産の取得又は売却に関する事項を起案の上、コンプライアンス部長に提出いたします。
- b. コンプライアンス部長は、法令・諸規則の遵守状況・利害関係者との取引か否か等コンプライアンス上の問題の有無を審査いたします。かかる審査において疑義が生じた場合には、随時コンプライアンス評価委員会を招集することができます。
- c. コンプライアンス部長による審査の結果、コンプライアンス上問題がないとされた議案のみが、投資運用委員会へ上程されます。
- d. 投資運用委員会においては、各委員が各自の立場から自由な意見を述べ、その上で決議いたします。特に利害関係者取引が可決されるためには、4分の3以上の委員が出席

し、出席委員の4分の3以上の賛成が必要となります。

- e. 投資運用委員会における意思決定後は、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を審議するため、コンプライアンス評価委員会へ上程され、審議されます。コンプライアンス評価委員会においては、コンプライアンス部長に外部の専門家2名を加え、各委員が各自の立場から自由に意見を述べ、審議を行います。
- f. 投資運用委員会において決議され、コンプライアンス評価委員会において問題がないとされた議案のみが、更に、取締役会に上程され、審議後決議されます。取締役会は、決議後、当該事項を本投資法人の役員会に報告いたします。



(注) 利害関係者取引の定義につきましては、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

## (5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	60,264,380,000円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総口数	107,050口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総口数の増減は、以下の通りであります。

年月日	摘要	発行済投資口総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	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。

## (6) 【主要な投資主の状況】

平成19年2月28日現在の主要な投資主は、以下の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総口数 に対する所有投資 口数の割合(%)
株式会社福岡リアルティホールディングス	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	20,000	18.68
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	7,559	7.06
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	7,119	6.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	6,608	6.17
シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスリミテッド	STANDARD LIFE HOUSE, 30 LOTHIAN ROAD, EDINBURGH, EH1 2DH, BRITISH	4,427	4.14
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	4,393	4.10
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	4,084	3.82
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U. K	1,868	1.75
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	1,523	1.42
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,479	1.38
合計	—————	59,060	55.17

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### 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。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（注1）	60～90%
その他九州地域（注2）	10～30%
その他	0～10%

（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。

（注2）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。

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

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

本投資法人は、アーバン、リージョナル、コミュニティのいずれの商業施設についても、来場者に買い物プラスアルファを提供できるエンターテイメント性、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おります。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おります。

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、①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、②絶え間ないイベント開催、③アメニティ性の高い空間デザイン・建築デザイン、④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等が重視されます。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。

福岡地所グループは、米国型のエンターテイ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おります。

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を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に入れます。）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（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、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、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。本投資法人は、福岡地域におけるAクラス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しております。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あります。

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いたします。ホテルは、物件の評価だけでなく、オペレーターの質並びに賃貸借契約及び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おります（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おります。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、株式会社九電工及び九州旅客鉄道株式会社をいいます。

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、九州電力株式会社及び福岡地所株式会社とは、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及びパイプライン・サポートに関する覚書を締結しております。

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等スポンサー会社のネットワークも活用し、更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、更には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、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。

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いたします。

(i) 稼働又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場合。

(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場合。

(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追わない場合。

### 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、商圈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いたします。			
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いたします（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いたします。			
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いたします。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する等、地震保険への加入について積極的に検討いたします。			
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いたします。			
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が可能といたします。保有する商業施設等の増築や拡張を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いたします。			
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。）を選択いたします。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おります。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えの実施、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、福岡地所グループはこれらの業務について極めて高い能力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等については、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、投資主の利益に繋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おります。

##### b. 賃貸借契約形態

商業施設のテナント賃貸借契約は、長期固定の賃貸借契約とすることを原則としております。ただし、アーバン、リージョナルのカテゴリーにおいては、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えを行えるように運用いたします。また、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・ディ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・ディ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等も独自に展開し、よりの確な投資判断を行うことを目指します。

### (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ます。本投資法人は、物件の特性を踏まえ、損害保険への加入によって回避することが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、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から、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いたします。

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、中長期的には、個別物件の将来性、市場動向、資本市場環境等を勘案したリスク・リターンを考えた場合、物件を売却しポートフォリオを組み直す方がよいと考えられる場合には、物件を売却することもあります。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します。

(i) 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

(ii) 戦略的に物件を保有し続ける意義が薄れた場合

### (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、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いたします。

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いたします。

### (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、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。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第14号）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. 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

(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、安全性と換金性を重視して投資対象を選定いたします。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資いたします（規約第29条、第31条）。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みますが、投信法施行令第3条第1号において定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ロ) 不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b. 受益証券（投信法第2条12項に定める受益証券をいいます。）
- c. 投資証券（投信法第2条22項に定める投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条15項に定める特定目的信託の受益証券（上記（イ） d. 又は e. に掲げる資産に投資するものを除きます。）をいいます。）

(ハ) 本投資法人は、前2項に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 有価証券
- (i) 国債証券

- (ii) 地方債証券
- (iii) 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条1項第3号で定めるものをいいます。）
- (iv) 社債券（相互会社の社債券を含みます。）（転換社債、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）
- (v) 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第2条1項第3号の2で定めるものをいいます。）
- (vi) コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条1項第8号で定めるものをいいます。）
- (vii) 投資法人債券（投信法第2条25項に定めるものをいいます。）
- (viii) オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条1項第10号の2で定めるものをいいます。）
- (ix) 貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条2項第1号で定めるものをいいます。）
- d. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号で定めるものをいいます。）
- e. 金融先物取引等（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）に係る権利
- f. 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号で定めるものをいいます。）に係る権利

(二) 本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）第18条1項に規定する商標権又は同法第30条1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条1項に規定する通常使用権

## ② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ② 投資対象とその取得方法」をご参照下さい。

## (3) 【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いたします（規約第38条）。

### ① 利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第137条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いたします。
- (ロ) 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いたします。

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。

### ② 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いたします。ただし、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いたします。

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たします。ただし、課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会で判断された場合には利益を超えた分配を行うことがあります。

### ③ 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又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。

### ④ 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たします。なお、金銭の分配の未払金には利息は付さないものとしたします。

### ⑤ 投信協会規則

本投資法人は、上記①から④までのほか、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たします。

## (4) 【投資制限】

### ① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りであります。

#### (イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権について、積極的な運用益の取得を目指した投資を行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとしたします（規約第32条1項）。

#### (ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、金融先物取引等、金融デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしたします（規約第32条2項）。

#### (ハ) 国内不動産に係る制限

投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）は国内不動産に限定するものとしたします（規約第32条3項）。

### (二) 組入資産の貸付

a. 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則としたします（規約第33条1項）。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度に従い運用いたします（規約第33条2項）。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第33条3項）。

#### (ホ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、特定資産の取得資金、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、借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます（規約第36条1項）。

b. 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものといたします（規約第36条2項）。

c. 借入先

資金を借入れる場合、証券取引法第2条3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものといたします（規約第36条3項）。

d. 担保の提供

上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、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るものといたします（規約第36条4項）。

② その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による投資方針については、前記「(1) 投資方針」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上の制限はありません。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではありません、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 B. 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、その結果、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りであります。

- ① 投資証券の商品性に関するリスク
  - (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
  - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
  - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - (イ) 投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク
  - (ロ) 商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク
  - (ハ) 少数のテナントに依存することによるリスク
- (ニ) シングル／核テナント物件に関するリスク
- (ホ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- ③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク
  - (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
  - (ハ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク
- ④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - (イ) 福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク
  - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
  - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
  - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

- (へ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ト) 転貸に関するリスク
- (チ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- (リ) マスターリースに関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 開発物件に関するリスク
- (ヨ) 有害物質に関するリスク
- (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑥ 税制に関するリスク
  - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
  - (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
  - (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
  - (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
  - (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
  - (へ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑦ その他
  - (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
  - (ロ) 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
  - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
  - (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

## ① 投資証券の商品性に関するリスク

### (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動いたします。

本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

### (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

### (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しております。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

なお、本投資法人の保有に係る不動産の過去の収支状況は、将来の収支を保証するものではなく、大幅に異なることとなる可能性があります。

## **(二) 投資証券の市場での取引に関するリスク**

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所及び福岡証券取引所の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損害を受ける可能性があります。

## **② 本投資法人の運用方針に関するリスク**

### **(イ) 投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク**

本投資法人が保有する不動産が、九州地域に偏在しているため、当該地域における経済情勢の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落、地震その他の災害等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

### **(ロ) 商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク**

本投資法人は、不動産の中でも、商業施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているといえます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃

料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

#### (ハ) 少数のテナントに依存することによるリスク

本投資法人の運用資産については、少数のテナントへ賃貸されることがあり、本投資法人の収入が、かかるテナントに大きく依存することがあります。かかる場合には、これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

#### (ニ) シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれることがあります。

一般的に、テナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント及び少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件におけるシングルテナント及び核テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合がありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

#### (ホ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

### ③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク

#### (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び国内外の投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産及びこれを裏付けとする資産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産及びこれを裏付けとする資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

#### (ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限

条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、これらの元本額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ハ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、必要に応じ新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

### ④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

#### (イ) 福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク

福岡地所株式会社は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済株式の過半数を保有し、資産運用会社に役員を派遣しています。福岡地所株式会社の利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。福岡地所株式会社は、本投資法人が福岡地所株式会社若しくはその関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、福岡地所株式会社又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合する場合があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人の投資証券の市場価格が下落し、又は分配金額が減少する可能性があります。

#### (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場

合や業務遂行能力が失われた場合には、運用不動産の管理状況が悪化する可能性や本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

商業施設においては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務を不動産の賃借人である各テナント（例えばシングルテナント及び核テナント）に大きく依存することがあり、このような場合に、賃借人が何らかの理由により適切な管理を行えなくなった又は行わなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産である不動産の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### **(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク**

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

#### **(ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク**

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

#### **(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク**

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能であります。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

#### **(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク**

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）

（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けておりますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

#### **(ト) 敷金及び保証金に関するリスク**

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用することがあります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権で取得している投資資産について、敷金及び保証金の活用にあたり、信託受託者より財務制限が義務づけられている場合があります。かかる財務制限

に抵触した場合、敷金及び保証金を本投資法人が活用できないため、上記と同様に必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### ⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、不動産等及びこれを裏付けとする資産であります。本投資法人は、本書の日付現在、運用資産の多くを不動産を信託する信託の受益権として保有しております。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまりません。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

##### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえ表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

##### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

###### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

###### b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされております。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 敷引特約に関するリスク

敷引特約がある賃貸借契約については、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定された場合、敷引特約により本投資法人が得られるであろう敷引額に相当する利益が得られなくなり、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

**(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク**

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

**(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク**

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされております。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記（ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

**(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク**

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこ

これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされております（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上のほか、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### （ヘ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難であります。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク）もあります。

#### （ト）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動

する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (チ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っておりますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

#### (リ) マスターリースに関するリスク

特定の不動産においては、マスターリース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、その上でテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した場合、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

#### (ヌ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられております。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物

が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されておりますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様であります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されております（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ロ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅いたします（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能

性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例であります。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### **(ワ) 借家物件に関するリスク**

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じであります。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

#### **(カ) 開発物件に関するリスク**

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### (ヨ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）に関しては、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニール（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

### (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、多くの資産を信託の受益権の形式で保有しております。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常であります。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託す

る信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

## ⑥ 税制に関するリスク

### (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められております。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めておりますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

### (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされております。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

### (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

### (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（上位3位以内の投資主グループによって発行済投資口の総数の50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

### (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、

本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

#### （ヘ） 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

#### （ト） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けると考えております。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

#### （チ） 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

### ⑦ その他

#### （イ） 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動

産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

#### (ロ) 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴い、収益性の低下等により、投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。

また、減損処理により会計処理と税務処理の取扱いに差異が生じ、本投資法人は導管性要件を満たすことができないこととなる（利益の配当等を損金算入できないこととなる）可能性があります。

#### (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行います。かかる本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。

#### (二) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、売買契約等において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

### ① 本投資法人の体制

(イ) 本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、監督官庁より投信法第13条に基づく兼職承認を得た上で、本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役社長を兼職しており、少なくとも3か月に1回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っております。この報告によって、資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しております。

(ロ) 本投資法人は、役員会にて内部者取引管理規程を定め、その執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止し、インサイダー類似取引防止に努めてまいります。

### ② 資産運用会社の体制

(イ) 資産運用会社は、各種リスクを管理するためのリスク管理を行う部署としてリスク管理委員会を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しております。リスク管理の基本方針及び管理すべきリスク項目については「リスク管理規程」を制定し、リスク管理委員会において、「リスクコントロール」が行われているかどうかをモニタリングいたします。

- (ロ) 資産運用会社は、コンプライアンス基本方針及びコンプライアンス規程を定めて、コンプライアンス部長及びコンプライアンス評価委員会による法令遵守の確認、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、コンプライアンス評価委員会による利害関係者との取引についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めてまいります。資産運用会社のコンプライアンス手続については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ②投資法人の運用体制及び③投資運用の意思決定機構」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。
- (ハ) 資産運用会社は、内部者取引等管理規程を定めて、その役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めております。

#### 4 【手数料等及び税金】

##### (1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条）、該当事項はありません。

##### (3) 【管理報酬等】

###### ① 役員報酬（規約第27条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとなります。

(イ) 各執行役員の報酬は、月額100万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日までに支払うものといたします。

(ロ) 各監督役員に対する報酬は、月額30万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日までに支払うものといたします。

(注) 本投資法人は、役員の出信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものといたします（規約28条）。

###### ② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第44条）

###### (イ) 運用報酬1

本投資法人は、投資信託委託業者と締結した資産運用委託契約の定めにより、運用する運用委託資産合計額（本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条2項の承認を受けたものに限ります。以下「貸借対照表」といいます。）に記載された資産の部の合計額をいいます。）に連動した以下の算式にて算出された計算期間並びに金額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額を支払います。

計算期間	計算方法	支払時期
計算期間Ⅰ（直前の決算日の翌日が属する月から3か月目の末日までの期間）	直前期末運用委託資産合計額（本投資法人の直前の営業期間の決算日付貸借対照表に記載された運用委託資産合計額）×0.3% ×当該計算期間の実日数／365	計算期間Ⅰ満了日まで
計算期間Ⅱ（計算期間Ⅰの末日の翌日から決算日までの期間）	（直前期末運用委託資産合計額＋計算期間Ⅰの期中に取得した運用資産の取得価額－計算期間Ⅰの期中に処分した運用資産の直前期末貸借対照表価額）×0.3%×当該計算期間の実日数／365	計算期間Ⅱ満了日まで

(ロ) 運用報酬 2

本投資法人の直近期決算日毎に算定される本投資法人の運用委託資産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解除に伴う解除違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（ただし、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除きます。以下、本項において「賃貸収益」といいます。）の2%に相当する金額（1円未満切捨て）とし、決算確定後1か月以内に支払います。なお、報酬の対応する期間が計算期間に満たない場合については、日割計算により精算するものといたします。

(ハ) 運用報酬 3

本投資法人の直近期決算日毎に算定される、運用委託資産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解除に伴う解除違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、並びにこれらに類する収益に運用資産の売買損益及び償還差益を加減し、諸経費（減価償却費を含みます。）、支払利息、運用報酬を控除した金額（以下「分配可能金額」といいます。）の2%に相当する金額（1円未満切捨て）とし、決算確定後1か月以内に支払います。なお、報酬の対応する期間が計算期間に満たない場合については、日割計算により精算するものといたします。

(二) 運用報酬 4

運用資産として新たに運用委託資産（ただし、本投資法人が現所有法人から取得する信託受益権の裏付けとなる不動産を除きます。）を取得した場合、当該不動産の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額といたします。ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨て）を、取得日の属する月の翌月末までに支払います。

・500億円以下の部分に対して、0.5%

（ただし、利害関係者からの運用委託資産の取得については、0.25%）

・500億円超の部分に対して、なし

③ 資産保管会社及び一般事務受託者への報酬

資産保管会社及び一般事務受託会社がそれぞれの業務を遂行することの対価である報酬は、以下の通りで、指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払われます。

(イ) 資産保管業務に係る報酬

a. 資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、本投資法人の直前の決算日を最終日とする各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の直前決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条2項に定める承認を受けた、投信法第129条2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。）に基づき、以下の基準報酬額表により算定した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税を加算した額といたします。

b. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時といたします。

資産総額	算定方法（年率）
100億円以下	7,000,000円
100億円超500億円以下	7,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.050%
500億円超1,000億円以下	27,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.040%
1,000億円超2,000億円以下	47,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.035%
2,000億円超3,000億円以下	82,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.030%
3,000億円超5,000億円以下	112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025%
5,000億円超	162,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.020%

(ロ) 一般事務に係る報酬

- a. 一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、本投資法人の直前の決算日を最終日とする各計算期間において、本投資法人の直前決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した額といたします。
- b. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時といたします。

資産総額	算定方法（年率）
100億円以下	11,000,000円
100億円超500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

④ 一般事務受託者（投資主名簿等管理人）への業務手数料

- a. 投資主名簿等管理人への業務手数料は、以下の一般事務手数料率表により計算された業務手数料及び当該業務手数料に係る消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（以下「名義書換事務手数料」といいます。）といたします。ただし、一般事務手数料率表に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、これを決定いたします。
- b. 投資主名簿等管理人は、毎月15日までに前月に係る業務手数料を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は、その月の末日までにこれを支払うものといたします。

一般事務手数料率表

項目	手数料率	対象事務の内容												
基本料	<p>(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主（以下「一般投資主」という。）と実質投資主名簿上の投資主（以下「実質投資主」という。）を合算した投資主名簿（以下「合算投資主名簿」という。）上の投資主（以下「投資主」という。）1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1（月額）とする。 ただし、最低料金は月額240,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1 ～ 5,000名</td> <td>580円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ～ 10,000名</td> <td>490円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ～ 30,000名</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ～ 50,000名</td> <td>350円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ～ 100,000名</td> <td>280円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>220円</td> </tr> </table> <p>(2) 月中に失格した一般投資主1名につき 80円加算</p>	1 ～ 5,000名	580円	5,001 ～ 10,000名	490円	10,001 ～ 30,000名	420円	30,001 ～ 50,000名	350円	50,001 ～ 100,000名	280円	100,001名以上	220円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主名簿、合算投資主名簿の維持、管理、期末（中間を含む。）投資主確定</li> <li>・一般投資主と実質投資主との名寄せ、投資口数合算</li> <li>・期末統計資料の作成</li> <li>・期末投資主一覧表（大投資主、役員）の作成</li> <li>・投資主票の索引、登録、整理</li> <li>・失格投資主名簿の管理</li> <li>・予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄</li> <li>・未達、未引換投資証券の保管及び交付又は引換</li> <li>・投資証券不所持の申出及び交付請求の受理</li> <li>・還付郵便物の整理、保管及び再送</li> <li>・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付</li> <li>・帳簿書類等の調整</li> <li>・各種書類の保管</li> <li>・投資口に関する各種照会への対応</li> </ul>
1 ～ 5,000名	580円													
5,001 ～ 10,000名	490円													
10,001 ～ 30,000名	420円													
30,001 ～ 50,000名	350円													
50,001 ～ 100,000名	280円													
100,001名以上	220円													
名義書換料	<p>(1) 月中書換投資口数 1単位の投資口数につき 120円</p> <p>(2) 書換投資証券 1枚につき 115円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資口の名義書換</li> <li>・質権の登録又はその抹消</li> <li>・信託財産の表示又はその抹消</li> <li>・名称（商号）変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載</li> </ul>												
投資証券再発行料	<p>(1) 回収投資証券 1枚につき 60円</p> <p>(2) 交付投資証券 1枚につき 70円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資証券の交換、分割、併合、再発行（喪失による除権判決、汚損、毀損、満欄等）による投資証券の回収及び代替投資証券の交付</li> <li>・不所持申出による投資証券の回収</li> <li>・不所持交付請求による投資証券の交付</li> <li>・機構名義失念投資口に係る投資証券の交付</li> <li>・回収投資証券の廃棄</li> </ul>												
諸届受理料	各種諸届の受理 1件につき 650円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住所変更、地名変更、代表者（役職名）変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿、合算投資主名簿の記載の変更を要する諸届の受理</li> <li>・事故届、改印届、分配金振込口座指定書、特別税率適用申告書、同廃止申告書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理</li> <li>・機構名義失念投資口に係る諸請求の受理</li> </ul>												
証明調査料	証明書発行、各種調査1件（1名義人）につき 650円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金支払明細書（一括送付分を除く。）の作成</li> <li>・投資主名簿、合算投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行</li> <li>・相続、贈与等による投資主名簿及び合算投資主名簿の調査への回答書作成</li> <li>・各種税務調査への回答書作成</li> </ul>												

項目	手数料率	対象事務の内容												
分配金計算料	<p>(1) 分配金受領権者1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金を1回につき310,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1 ～ 5,000名</td><td>125円</td></tr> <tr><td>5,001 ～ 10,000名</td><td>110円</td></tr> <tr><td>10,001 ～ 30,000名</td><td>95円</td></tr> <tr><td>30,001 ～ 50,000名</td><td>80円</td></tr> <tr><td>50,001 ～ 100,000名</td><td>65円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>60円</td></tr> </table> <p>(2) 分配金振込口座指定 1件につき加算 160円加算</p>	1 ～ 5,000名	125円	5,001 ～ 10,000名	110円	10,001 ～ 30,000名	95円	30,001 ～ 50,000名	80円	50,001 ～ 100,000名	65円	100,001名以上	60円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金額及び源泉徴収税額の計算</li> <li>・ 分配金支払台帳、分配金領収書（又は郵便振替支払通知書）、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成</li> <li>・ 租税条約、特別税率の適用及び管理</li> <li>・ 分配金領収書及び振込通知書に関する印紙税の申請、申告及び納付</li> <li>・ 配達記録受領証の作成</li> <li>・ 支払済分配金領収証（又は郵便振替支払通知書）の集計及び未払分配金の確定</li> <li>・ 証券投資信託、年金信託組入状況の報告</li> <li>・ 分配金支払明細書（一括送付分）の作成</li> </ul>
1 ～ 5,000名	125円													
5,001 ～ 10,000名	110円													
10,001 ～ 30,000名	95円													
30,001 ～ 50,000名	80円													
50,001 ～ 100,000名	65円													
100,001名以上	60円													
未払分配金支払料	<p>(1) 支払領収証 1枚につき 650円</p> <p>(2) 月末現在未払投資主 1枚につき 7円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 銀行取扱期間（又は郵便振替払渡期間）経過後の分配金の支払</li> <li>・ 機構名義失念投資口に係る分配金の支払</li> <li>・ 未払分配金台帳の管理</li> </ul>												
投資主総会関係手数料	<p>(1) 諸通知の封入及び発送 （投資主総会関係）</p> <p style="margin-left: 40px;">招集通知：封入物2種まで投資主1名あたり 45円</p> <p style="margin-left: 40px;">決議通知：封入物2種まで投資主1名あたり 35円</p> <p style="margin-left: 40px;">（中間分配金関係）</p> <p style="margin-left: 80px;">封入物2種まで投資主1名あたり 35円</p> <p style="margin-left: 40px;">封入物各1種増すごと、又は手封入1種につき加算 7円</p> <p>(2) 議決権行使書の集計 受理した議決権行使書1枚につき 70円</p> <p style="margin-left: 40px;">ただし、最低料金を投資主総会1回につき 70,000円とする。</p> <p>(3) 発送保留等の選別 選別通数1通あたり 20円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資主総会関係諸通知の宛名等の印刷</li> <li>・ 議決権行使書（又は投資主総会出席票）の作成</li> <li>・ 投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書（又は投資主総会出席票）、決議通知書、分配金領収証（又は郵便振替支払通知書）、振込通知書の封入及び発送</li> <li>・ 議決権行使書の受理及び集計</li> </ul>												
投資主名簿臨時確定料	<p>対象投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1 ～ 5,000名</td><td>70円</td></tr> <tr><td>5,001 ～ 10,000名</td><td>60円</td></tr> <tr><td>10,001 ～ 30,000名</td><td>50円</td></tr> <tr><td>30,001 ～ 50,000名</td><td>40円</td></tr> <tr><td>50,001 ～ 100,000名</td><td>30円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>20円</td></tr> </table> <p style="margin-left: 40px;">ただし、最低料金を右記とする。 210,000円</p>	1 ～ 5,000名	70円	5,001 ～ 10,000名	60円	10,001 ～ 30,000名	50円	30,001 ～ 50,000名	40円	50,001 ～ 100,000名	30円	100,001名以上	20円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 決算期末以外を基準日とする投資主総会のための臨時の投資主名簿確定事務及び投資主諸統計表、大投資主一覧表の作成事務</li> </ul>
1 ～ 5,000名	70円													
5,001 ～ 10,000名	60円													
10,001 ～ 30,000名	50円													
30,001 ～ 50,000名	40円													
50,001 ～ 100,000名	30円													
100,001名以上	20円													

項目	手数料率	対象事務の内容
実質投資主 管理料	(1) 月末現在の実質投資主1名につき、下記段階 に応じ区分計算した合計額（月額）とする。 ただし、月額最低料金を45,000円とする。  1 ～ 5,000名 45円 5,001 ～ 10,000名 40円 10,001 ～ 30,000名 35円 30,001 ～ 50,000名 30円 50,001名以上 20円  (2) 月中に失格した実質投資主1名につき 80円加算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実質投資主名簿の維持及び管理</li> <li>・実質投資主間の名寄せ、投資口数合算</li> <li>・実質投資主の抹消、減少通知の受理</li> <li>・実質投資主票の管理</li> </ul>
実質投資主に 関するデータ 処理料	(1) 実質投資主票処理1件につき 200円 (2) 実質投資主データ1件につき 150円 (3) 照合用データ処理1件につき 150円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実質投資主票の受理及び送付明細表との突合</li> <li>・実質投資主の新規口座作成</li> <li>・実質投資主データの受理及び検証</li> <li>・照合用実質投資主データの受理及び実質投資主 票との突合</li> <li>・実質投資主票等のデータに関する不備照会</li> </ul>

(注) 解約手数料は、上記基本料の3か月分相当額といたします。

各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算いたします。

新投資口の発行、最低純資産額の減少、投資口の分割併合、引継、解約（解約時の基本料を除きます。）、臨時の統計資料の作成、新投資主への挨拶状の発送、PR郵便物の発送、振込口座指定の勧誘、未払分配金の催告、投資口の失効、その他臨時又は特別事務については互いに協議の上別に手数料を定めます。

#### ⑤ 会計監査人報酬（規約第41条）

会計監査人の報酬は、各営業期間につき1,500万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額とし、当該決算期後3か月以内に支払います。

#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用についても負担するものといたします。

- (イ) 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合にかかる遅延利息又は損害金
- (ロ) 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- (ハ) 投資主・実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- (ニ) 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- (ホ) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (ヘ) 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ト) 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- (チ) 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- (リ) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- (ヌ) 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ル) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (ヲ) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- (ワ) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (カ) 本投資法人の運営に要する費用
- (ヨ) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

#### (5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りであります。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

##### ① 個人投資主

###### (イ) 収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ、収益分配金を受け取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済投資口の総数の5%未満である個人投資主が平成21年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%及び地方税3%に軽減されており、収益分配金の額にかかわらず、申告不要の選択をすることが認められております。

###### (ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記（注1）参照）として上

記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注2)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額(注3)は、株式等の譲渡所得として原則として下記(ハ)と同様の課税を受けます。

資本の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

$$(注1) \text{ みなし配当} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分*}$$

$$\begin{aligned} * \text{ 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分} &= \text{投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額} \times \text{一定割合}^\dagger \times \text{各投資主の資本の払戻し直前の当該払戻しに係る所有投資口数} / \text{投資法人の資本の払戻しに係る投資口の総数} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \dagger \text{ 一定割合} &= \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + (\text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額})} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ}) \end{aligned}$$

$$(注2) \text{ 譲渡収入の額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{資本の払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合}^\dagger$$

$$\begin{aligned} \dagger \text{ 一定割合} &= \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + (\text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額})} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ}) \end{aligned}$$

$$(注3) \text{ 譲渡損益の額} = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}$$

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知いたします。

#### (ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額(以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」として申告分離課税(所得税15%、地方税5%)の方法で課税されます。ただし、平成20年12月31日までに本投資口を証券業者若しくは銀行を通じて、又は証券業者に対して譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。また、特定口座制度が設けられており、個人投資主が証券業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等についてその年の最初の譲渡の時までに証券業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められております。源泉徴収は、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%、地方税5%の税率により行われます。ただし、平成20年12月31日までの譲渡については10%(所得税7%、地方税3%)の税率に軽減されております。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、特定口座制度において源泉徴収を選択し、かつ申告をしないことを選択した場合を除いて、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との損益通算が認められます。しかしながら、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失

となった場合は、その損失は他の所得との損益通算はできません。本投資口を譲渡したことにより生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受けるためには、譲渡損失が生じた年分の当該譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を添付した確定申告書を提出し、かつ、その後、連続して確定申告書を提出していることが必要となります。

## ② 法人投資主

### (イ) 収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成21年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されております。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

### (ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様であります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

### (ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として純資産の部に計上）の適用があります。

### (ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

### ③ 本投資法人の税務

#### (イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められております。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次の通りであります。

- a. その事業年度に係る配当等の額（投信法第137条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当の額を含みます。））の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超（又は投信法第137条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社に該当していないこと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の売出価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

#### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

##### a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、平成21年3月31日までに取得した住宅及び土地については税率が3%に、平成20年3月31日までに取得した住宅以外の家屋については税率が3.5%に軽減されております。また、平成21年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されております。

- (i) 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。
- (ii) 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。
- (iii) 資金の借入れをする場合には、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
- (iv) 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
  - イ 特定不動産の割合が75%以上であること。
  - ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
- (v) 投信法第187条の登録を受けていること。

b. 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されております。

c. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成20年3月31日まで税率が1%に軽減されております。また、上記a.(i)ないし(v)に掲げる要件等を満たす投資法人が平成20年3月31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が0.8%に軽減されております。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

(平成19年2月28日現在)

資産の種類	用途	地域(注1)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
不動産	商業施設	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	779	0.7
	小計		779	0.7
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	32,057	27.3
		その他九州地域	30,681	26.2
	オフィスビル	福岡都市圏	37,374	31.9
		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	
匿名組合出資持分(注4)			3,421	2.9
預金・その他の資産(注5)			10,812	9.2
資産総額(注6)			117,259 (106,472)	100.0 (90.8)

(注1) 地域については、前記「2投資方針 (1)投資方針 ②投資対象とその取得方法 (イ)投資対象エリア」をご参照下さい。

(注2) 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3) 資産総額に対する比率については小数第二位を四捨五入しております。

(注4) 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。

(注5) 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6) 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。

	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
純資産総額	62,022	52.9

## (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) (注)	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】

#### A. 不動産等の概要

(イ) 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
チャンネルシティ博多	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
チャンネルシティ・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
サンックス博多ビル	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号他	福岡都市圏	オフィスビル	2,546.41㎡	20,379.82㎡	鉄骨造及び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。

(ロ) 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	取得価格 (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 S C	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) 取得価格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、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しております。

(ハ) 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	テナントの 総数(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	1 (27)	100.0	47,858.67	47,858.67	1,390	29.4
パークプレイス大分	1 (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 S C	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	1 (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)	1 (60)	96.3	14,652.68	14,107.93	318	6.7
アメックス赤坂門タワー	1 (55)	81.6	4,755.14	3,878.47	80	1.7
合 計	55(314)	99.4	304,024.87	302,075.36	4,734	100.0

(注1) テナントの総数は、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( )内に記載しております。

(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S C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、テナントの総数の内訳はオフィス10、住居50であります。

## B. 個別不動産等の概要

平成19年2月28日現在における、本投資法人の保有する不動産等の個別の概要は、以下の通りであります。

なお、以下に記載する各不動産に関する「資産の概要」及び「損益等の状況」に関する説明は以下の通りであります。

### ■資産の概要

- 「取得価格」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。
- 「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書により作成された不動産鑑定評価書に基づいております。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。各物件における不動産鑑定評価書を作成した鑑定評価機関は以下の通りであります。

鑑定評価機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	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、呉服町ビジネスセンター
財団法人日本不動産研究所	パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、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、サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター
株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	小嶺台コミュニティモール
大和不動産鑑定株式会社	アメックス赤坂門タワー

- 建物の「構造/階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」並びに土地の「面積」は、登記簿上の記載によるものであります。
- 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。
- 「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しております。
- 「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しております。
- 「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。
- 「PM会社」は、それぞれの物件の管理を委託している会社を記載しています。なお、キャナルシティ博多、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、小嶺台コミュニティモール、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、キャナルシティ・ビジネスセンタービル、呉服町ビジネスセンター、サニックス博多ビル及び大博

通りビジネスセンターのPM会社は、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当します。利害関係者については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール (利益相反対策ルール)」をご参照下さい。

#### ■損益等の状況

- 本投資法人の第5期計算期間（平成18年9月1日から平成19年2月28日まで）と第4期計算期間（平成18年3月1日から平成18年8月31日まで）について記載しております。なお運用期間は実際に物件を取得し運用を行った期間を記載しております。
- NOIとは、ネットオペレーティングインカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用の合計を控除した額をいいます。なお、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。また、NCFとは、ネットキャッシュフローを意味し、各物件のNOIから資本的支出を控除した額をいいます。

キャナルシティ博多

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権		取得価格	32,000百万円	
取得年月日	平成16年11月9日		鑑定評価額	36,400百万円	
所在地（住居表示）	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他		評価価格時点	平成19年2月28日	
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建		面積	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）
	建築時期	平成8年4月15日		用途地域	商業地域
	延床面積	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㎡		容積率	500%
	用途	ホテル、遊技場、映画館、店舗、機械室		建ぺい率	80%
	所有形態	区分所有権		所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日	平成22年11月30日				
稼働率推移	平成15年2月末日	平成16年2月末日	平成17年2月末日	平成18年2月末日	平成19年2月末日
	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「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。契約期間は契約締結日から5年間とされ、契約期間中の契約解除はできないものとされております。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として本投資法人が直接受領することが規定されております。また、PM報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乗せされるインセンティブフィーが導入されております。</p>					

■損益等の状況		
運用期間	第4期 平成18年3月1日から 平成18年8月31日まで (184日間)	第5期 平成18年9月1日から 平成19年2月28日まで (181日間)
①不動産賃貸事業収益合計	1,387百万円	1,390百万円
不動産賃貸収益	1,363百万円	1,366百万円
その他不動産賃貸収益	24百万円	24百万円
②不動産賃貸事業費用合計	476百万円	483百万円
外注委託費	322百万円	323百万円
修繕費	3百万円	6百万円
原状回復費	0百万円	－百万円
公租公課	70百万円	70百万円
損害保険料	8百万円	7百万円
その他不動産賃貸費用	72百万円	74百万円
③NOI（＝①－②）	910百万円	906百万円
④減価償却費	174百万円	176百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	736百万円	730百万円
⑥資本的支出	27百万円	31百万円
⑦NCF（＝③－⑥）	882百万円	875百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しております。

パークプレイス大分

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権		取得価格	15,700百万円	
取得年月日	平成16年11月9日		鑑定評価額	19,200百万円	
所在地（住居表示）	大分県大分市公園通り西二丁目1番他		評価価格時点	平成19年2月28日	
建物	構造／階数	①鉄骨造陸屋根4階建（本棟） ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ③鉄骨造鋼板葺平屋建		面積	179,491.81㎡
	建築時期	①平成14年4月17日 ②平成14年3月26日 ③平成16年4月28日		用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	延床面積	75,500.03㎡		容積率	200%～300%
	用途	店舗・事務所		建ぺい率	60%～80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	
信託契約期間満了日	平成22年11月30日				
稼働率推移	平成15年2月末日	平成16年2月末日	平成17年2月末日	平成18年2月末日	平成19年2月末日
	100.0%	100.0%	99.8%	99.8%	99.6%
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 信託土地のうち公園通り西二丁目3番1の土地について、コスモ石油株式会社のために借地権（平成14年2月1日から15年間）が設定されており、同土地には、同社の所有に係る建物が存在いたします。 なお、信託受託者が同土地を売却する際、コスモ石油株式会社が信託受託者の売却希望価額以上で購入するという意向を表明した場合、同社が優先的に同土地を買い取ることができる旨の特約が合意されております。</li> <li>■ 信託土地のうち公園通り西二丁目1番1、同2番及び同3番2の土地及び同1番1に所在する家屋番号1番の1～4の建物には、イオン九州株式会社の敷金・保証金返還請求権（債務者：信託受託者及びPM会社（連帯債務）、設定金額：21億6,540万2,183円）を被担保債権とする抵当権が設定されております。 また、信託土地のうち公園通り西二丁目2番の土地及び同番に所在する家屋番号2番の建物には、株式会社ケーズホールディングスの敷金・保証金返還請求権（債務者：信託受託者及びPM会社（連帯債務）、設定金額：8億5,000万円）を被担保債権とする抵当権が設定されております。</li> <li>■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとの間で、「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。契約期間は契約締結日から5年間とされ、契約期間中の契約解除はできないものとされております。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として本投資法人が直接受領することが規定されております。また、PM報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乗せされるインセンティブフィーが導入されております。</li> </ul>					

■ 損益等の状況		
運用期間	第4期 平成18年3月1日から 平成18年8月31日まで (184日間)	第5期 平成18年9月1日から 平成19年2月28日まで (181日間)
①不動産賃貸事業収益合計	912百万円	903百万円
不動産賃貸収益	893百万円	884百万円
その他不動産賃貸収益	19百万円	19百万円
②不動産賃貸事業費用合計	405百万円	400百万円
外注委託費	267百万円	257百万円
修繕費	14百万円	23百万円
公租公課	74百万円	74百万円
損害保険料	6百万円	5百万円
その他不動産賃貸費用	42百万円	39百万円
③NOI (=①-②)	507百万円	503百万円
④減価償却費	118百万円	122百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	388百万円	380百万円
⑥資本的支出	33百万円	134百万円
⑦NCF (=③-⑥)	473百万円	368百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しております。

サンリブシティ小倉

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	6,633百万円		
取得年月日	平成17年7月1日	鑑定評価額	8,060百万円		
所在地（住居表示）	北九州市小倉南区上葛原二丁目14番1号	評価価格時点	平成19年2月28日		
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根4階建	土地	面積	43,344.26㎡
	建築時期	平成17年3月17日		用途地域	準工業地域
	延床面積	58,642.38㎡		容積率	200%
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社	PM会社	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日	平成37年6月30日				
稼働率推移	平成18年2月末日	平成19年2月末日	—————		
	100.0%	100.0%			
<特記事項> なし					

■損益等の状況		
運用期間	第4期 平成18年3月1日から 平成18年8月31日まで (184日間)	第5期 平成18年9月1日から 平成19年2月28日まで (181日間)
①不動産賃貸事業収益合計	290百万円	285百万円
不動産賃貸収益	290百万円	285百万円
②不動産賃貸事業費用合計	59百万円	38百万円
外注委託費	8百万円	8百万円
修繕費	－百万円	－百万円
公租公課	47百万円	26百万円
損害保険料	2百万円	2百万円
その他不動産賃貸費用	0百万円	0百万円
③NOI (=①－②)	230百万円	246百万円
④減価償却費	45百万円	27百万円
⑤賃貸事業利益 (=③－④)	184百万円	218百万円
⑥資本的支出	－百万円	－百万円
⑦NCF (=③－⑥)	230百万円	246百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しております。

小嶺台コミュニティモール

■資産の概要						
資産の種類	不動産		取得価格	740百万円		
取得年月日	平成17年12月20日		鑑定評価額	760百万円		
所在地（住居表示）	北九州市八幡西区小嶺台一丁目1番31号他		評価価格時点	平成19年2月15日		
建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建他		土地	面積	8,137.34㎡
	建築時期	平成9年3月15日他			用途地域	第一種住居地域
	延床面積	3,041.92㎡			容積率	200%
	用途	店舗・倉庫			建ぺい率	60%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	福岡地所株式会社					
稼働率推移	平成15年2月末日	平成16年2月末日	平成17年2月末日	平成18年2月末日	平成19年2月末日	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
<特記事項> なし						

■損益等の状況		
運用期間	第4期 平成18年3月1日から 平成18年8月31日まで (184日間)	第5期 平成18年9月1日から 平成19年2月28日まで (181日間)
①不動産賃貸事業収益合計	35百万円	33百万円
不動産賃貸収益	34百万円	33百万円
その他不動産賃貸収益	1百万円	－百万円
②不動産賃貸事業費用合計	9百万円	5百万円
外注委託費	1百万円	1百万円
修繕費	0百万円	0百万円
公租公課	6百万円	3百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
その他不動産賃貸費用	0百万円	0百万円
③NOI (=①－②)	25百万円	28百万円
④減価償却費	3百万円	3百万円
⑤賃貸事業利益 (=③－④)	21百万円	24百万円
⑥資本的支出	0百万円	－百万円
⑦NCF (=⑤－⑥)	24百万円	28百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しております。

スクエアモール鹿児島宇宿

■資産の概要				
資産の種類	信託受益権	取得価格	5,300百万円	
取得年月日	平成18年9月28日	鑑定評価額	5,760百万円	
所在地（住居表示）	鹿児島県鹿児島市宇宿二丁目2番18号	評価価格時点	平成19年2月28日	
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根4階建	面積	13,222.88㎡
	建築時期	平成18年9月19日	用途地域	工業地域
	延床面積	18,623.66㎡	容積率	200%
	用途	店舗・駐車場	建ぺい率	60%
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日	平成28年9月30日			
稼働率推移	平成19年2月末日 100.0%	—		
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>■ 信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権(債務者:信託受託者、設定金額:1億6,887万7,835円)を被担保債権とする抵当権が設定されております。</p>				

■損益等の状況	
運用期間	第5期 平成18年9月28日から 平成19年2月28日まで (154日間)
①不動産賃貸事業収益合計	226百万円
不動産賃貸収益	189百万円
その他不動産賃貸収益	36百万円
②不動産賃貸事業費用合計	63百万円
外注委託費	34百万円
公租公課（注2）	0百万円
損害保険料	2百万円
その他不動産賃貸費用	26百万円
③NOI（＝①－②）	162百万円
④減価償却費	46百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	116百万円
⑥資本的支出	10百万円
⑦NCF（＝⑤－⑥）	152百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しております。

（注2）物件取得に伴い、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、当該物件の取得原価に算入しております。

熊本インターコミュニティSC

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	2,400百万円		
取得年月日	平成18年11月30日	鑑定評価額	2,420百万円		
所在地（住居表示）	熊本県熊本市神園一丁目1番5号他	評価価格時点	平成19年2月28日		
建物	構造／階数	鉄骨造鋼板葺2階建、平家建	土地	面積	12,281.45㎡
	建築時期	平成18年11月15日		用途地域	第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域、準工業地域
	延床面積	6,989.84㎡		容積率	150～200%
	用途	店舗		建ぺい率	60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日	平成28年11月30日				
稼働率推移	平成19年2月末日	—			
	100.0%				
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>■ 信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権（債務者：信託受託者、設定金額：1億4,239万8,900円）を被担保債権とする抵当権が設定されております。</p>					

■損益等の状況	
運用期間	第5期 平成18年11月30日から 平成19年2月28日まで (91日間)
①不動産賃貸事業収益合計	38百万円
不動産賃貸収益	38百万円
②不動産賃貸事業費用合計	2百万円
外注委託費	1百万円
公租公課（注2）	－百万円
損害保険料	0百万円
その他不動産賃貸費用	0百万円
③NOI（＝①－②）	36百万円
④減価償却費	12百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	24百万円
⑥資本的支出	－百万円
⑦NCF（＝⑤－⑥）	36百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しております。

（注2）物件取得に伴い、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、当該物件の取得原価に算入しております。

キャナルシティ・ビジネスセンタービル

■資産の概要						
資産の種類	信託受益権		取得価格	14,600百万円		
取得年月日	平成16年11月9日		鑑定評価額	16,300百万円		
所在地（住居表示）	福岡市博多区住吉一丁目2番25号		評価価格時点	平成19年2月28日		
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建		土地	面積	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）
	建築時期	平成8年4月15日			用途地域	商業地域
	延床面積	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㎡			容積率	500%
	用途	事務所、駐車場			建ぺい率	80%
	所有形態	区分所有権			所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日	平成22年11月30日					
稼働率推移	平成15年2月末日	平成16年2月末日	平成17年2月末日	平成18年2月末日	平成19年2月末日	
	94.8%	92.9%	95.1%	93.5%	99.6%	
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「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。契約期間は契約締結日から5年間とされ、契約期間中の契約解除はできないものとされております。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として本投資法人が直接受領することが規定されております。また、PM報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乗せされるインセンティブフィーが導入されております。</p>						

■損益等の状況		
運用期間	第4期 平成18年3月1日から 平成18年8月31日まで (184日間)	第5期 平成18年9月1日から 平成19年2月28日まで (181日間)
①不動産賃貸事業収益合計	674百万円	699百万円
不動産賃貸収益	673百万円	696百万円
その他不動産賃貸収益	1百万円	2百万円
②不動産賃貸事業費用合計	244百万円	256百万円
外注委託費	170百万円	189百万円
修繕費	5百万円	3百万円
原状回復費用	2百万円	－百万円
公租公課	46百万円	46百万円
損害保険料	5百万円	4百万円
その他不動産賃貸費用	14百万円	12百万円
③NOI（＝①－②）	429百万円	442百万円
④減価償却費	82百万円	83百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	347百万円	359百万円
⑥資本的支出	18百万円	50百万円
⑦NCF（＝⑤－⑥）	411百万円	391百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しております。

呉服町ビジネスセンター

■資産の概要						
資産の種類	信託受益権		取得価格	11,200百万円		
取得年月日	平成16年11月9日		鑑定評価額	13,200百万円		
所在地（住所表示）	福岡市博多区上呉服町10番10号		評価価格時点	平成19年2月28日		
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		土地	面積	4,542.18㎡
	建築時期	平成15年10月16日			用途地域	商業地域
	延床面積	27,949.15㎡			容積率	400%～600%
	用途	店舗・事務所			建ぺい率	80%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日	平成22年11月30日					
稼働率推移	平成16年2月末日	平成17年2月末日	平成18年2月末日	平成19年2月末日	—	
	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%		
＜特記事項＞						
■ 信託土地のうち福岡市博多区上呉服町602番2及び同602番3の土地（合計面積40.59㎡）に、福岡市による高速鉄道事業に要する施設の所有のための地上権が設定されております。						

■損益等の状況		
運用期間	第4期 平成18年3月1日から 平成18年8月31日まで (184日間)	第5期 平成18年9月1日から 平成19年2月28日まで (181日間)
①不動産賃貸事業収益合計	559百万円	554百万円
不動産賃貸収益	493百万円	494百万円
その他不動産賃貸収益	66百万円	60百万円
②不動産賃貸事業費用合計	187百万円	176百万円
外注委託費	73百万円	73百万円
修繕費	12百万円	4百万円
公租公課	38百万円	38百万円
損害保険料	3百万円	3百万円
その他不動産賃貸費用	60百万円	56百万円
③NOI（＝①－②）	372百万円	378百万円
④減価償却費	94百万円	94百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	278百万円	284百万円
⑥資本的支出	5百万円	2百万円
⑦NCF（＝③－⑥）	366百万円	375百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しております。

サニックス博多ビル

■資産の概要							
資産の種類		信託受益権		取得価格	4,400百万円		
取得年月日		平成17年9月30日		鑑定評価額	5,140百万円		
所在地（住所表示）		福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号		評価価格時点	平成19年2月28日		
建物	構造／階数	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			土地	面積	1,385.89㎡
	建築時期	平成13年3月31日				用途地域	商業地域
	延床面積	8,111.25㎡				容積率	600%
	用途	事務所・銀行・店舗				建ぺい率	100%
	所有形態	所有権				所有形態	所有権
信託受託者		住友信託銀行株式会社		PM会社	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日		平成37年9月29日					
稼働率推移		平成18年2月末日	平成19年2月末日				
		100.0%	100.0%				
<特記事項> なし							

(注) 稼働率については、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。

■損益等の状況		
運用期間	第4期 平成18年3月1日から 平成18年8月31日まで (184日間)	第5期 平成18年9月1日から 平成19年2月28日まで (181日間)
①不動産賃貸事業収益合計	205百万円	203百万円
不動産賃貸収益	190百万円	189百万円
その他不動産賃貸収益	15百万円	13百万円
②不動産賃貸事業費用合計	57百万円	54百万円
外注委託費	19百万円	19百万円
修繕費	1百万円	0百万円
公租公課	17百万円	15百万円
損害保険料	1百万円	1百万円
その他不動産賃貸費用	18百万円	17百万円
③NOI (=①-②)	147百万円	149百万円
④減価償却費	35百万円	35百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	112百万円	113百万円
⑥資本的支出	0百万円	0百万円
⑦NCF (=⑤-⑥)	147百万円	148百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しております。

大博通りビジネスセンター

■資産の概要				
資産の種類	信託受益権		取得価格	7,000百万円
取得年月日	平成18年3月16日		鑑定評価額	7,680百万円
所在地（住居表示）	福岡市博多区御供所町3番21号 （オフィス棟） 福岡市博多区御供所町3番29号 （住宅棟）		評価価格時点	平成19年2月28日
建物	構造／階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付14階建		土地
	建築時期	平成14年3月7日		
	延床面積	20,379.82㎡		
	用途	事務所・共同住宅・駐車場		
	所有形態	所有権		
土地	面積	2,546.41㎡		
	用途地域	商業地域		
	容積率	400%～600%		
	建ぺい率	80%		
	所有形態	所有権		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	福岡地所株式会社
信託契約期間 満了日	平成38年2月27日			
稼働率	平成19年2月末日	—————		
	96.3%			
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「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。契約期間は契約締結日から5年間とされ、契約期間中の契約解除はできないものとされており、同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として本投資法人が直接受領することが規定されております。</p> <p>■ 本物件土地の信託受託者たる住友信託銀行株式会社と本物件建物の信託受託者たる住友信託銀行株式会社との間で建物所有を目的とする借地契約が締結されています。</p>				

(注) 稼働率については、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。

■損益等の状況		
運用期間	第4期 平成18年3月16日から 平成18年8月31日まで (169日間)	第5期 平成18年9月1日から 平成19年2月28日まで (181日間)
①不動産賃貸事業収益合計	293百万円	318百万円
不動産賃貸収益	293百万円	317百万円
その他不動産賃貸収益	0百万円	0百万円
②不動産賃貸事業費用合計	62百万円	67百万円
外注委託費	56百万円	61百万円
修繕費	1百万円	1百万円
公租公課（注2）	－百万円	－百万円
損害保険料	1百万円	1百万円
その他不動産賃貸費用	2百万円	2百万円
③NOI（＝①－②）	231百万円	250百万円
④減価償却費	64百万円	64百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	167百万円	185百万円
⑥資本的支出	1百万円	2百万円
⑦NCF（＝③－⑥）	230百万円	247百万円

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 物件取得に伴い、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、当該物件の取得原価に算入しております。

アメックス赤坂門タワー

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	2,060百万円		
取得年月日	平成18年9月1日	鑑定評価額	2,060百万円		
所在地（住居表示）	福岡市中央区舞鶴二丁目4番23号	評価価格時点	平成19年2月28日		
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根19階建	土地	面積	877.85㎡
	建築時期	平成17年7月26日		用途地域	商業地域
	延床面積	6,722.72㎡		容積率	400%
	用途	共同住宅		建ぺい率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	株式会社りそな銀行	PM会社	株式会社ディー・エム・シー		
信託契約期間満了日	平成38年8月31日				
稼働率	平成19年2月末日	—————			
	81.6%				
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、株式会社ディー・エム・シーとの間で、「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。契約期間は契約締結日から1年間とされ、期間満了日の3ヶ月前までに書面による更新拒絶の意思表示がない場合には、同一条件をもって更に1年更新されるものとします。契約期間中の契約解除はできないものとされております。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として本投資法人が直接受領することが規定されております。</p>					

■損益等の状況	
運用期間	第5期 平成18年9月1日から 平成19年2月28日まで (181日間)
①不動産賃貸事業収益合計	80百万円
不動産賃貸収益	47百万円
その他不動産賃貸収益	32百万円
②不動産賃貸事業費用合計	14百万円
外注委託費	5百万円
修繕費	0百万円
原状回復費	0百万円
公租公課（注2）	－百万円
損害保険料	0百万円
その他不動産賃貸費用	7百万円
③NOI（＝①－②）	66百万円
④減価償却費	21百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	44百万円
⑥資本的支出	1百万円
⑦NCF（＝⑤－⑥）	64百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しております。

（注2）物件取得に伴い、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、当該物件の取得原価に算入しております。

C. 建物状況調査報告書の概要

個別の不動産毎に、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を株式会社竹中工務店に委託し、建物状況調査報告書として報告を受けております。

(イ) 修繕費用等の見積額

物件名称	報告書日付	長期修繕費用の見積額 (12年) (千円)
キャナルシティ博多	平成17年3月31日 平成17年12月27日	540,571
パークプレイス大分	平成17年3月31日	268,550
サンリブシティ小倉	平成17年3月31日	18,800
小嶺台コミュニティモール	平成17年11月18日	57,300
スクエアモール鹿児島宇宿	平成19年1月15日	25,200
熊本インターコミュニティSC	平成19年1月15日	5,230
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	平成17年3月31日 平成17年12月27日	442,269
呉服町ビジネスセンター	平成17年3月31日	101,770
サニックス博多ビル	平成17年9月20日	152,540
大博通りビジネスセンター	平成18年2月20日	216,290
アメックス赤坂門タワー	平成18年7月20日	57,250

(ロ) 地震リスク分析の概要

物件名称	報告書日付	PML値 (%)
キャナルシティ博多	平成17年3月31日	(A) 8.0 (B) 7.6 (C) 5.3 (D) 11.1
パークプレイス大分	平成17年3月31日	14.5
サンリブシティ小倉	平成17年3月31日	6.7
小嶺台コミュニティモール	平成17年11月18日	15.1
スクエアモール鹿児島宇宿	平成19年1月15日	9.6
熊本インターコミュニティSC	平成19年1月15日	16.3
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	平成17年3月31日	6.9
呉服町ビジネスセンター	平成17年3月31日	4.0
サニックス博多ビル	平成17年9月20日	4.3
大博通りビジネスセンター	平成18年2月20日	7.5
アメックス赤坂門タワー	平成18年7月20日	11.6
ポートフォリオ全体	平成19年3月28日	4.5

(注1) PMLとはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率であります。

(注2) 本投資法人のポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部を想定震源地として算定されたものであります。

(注3) キャナルシティ博多のA～Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはワシントンホテル棟、Bはアミューズ棟、Cはメガストア棟、Dは共用部を指します。

(注4) 小嶺台コミュニティモールは、4棟の建物の加重平均PML値を記載しております。

(注5) 上記物件には全て地震保険を付保しております。

#### D. 資本的支出の状況

##### (イ) 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	—	—

(ロ) 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

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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。

計算期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日 (百万円)	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日 (百万円)	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日 (百万円)	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日 (百万円)	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 (百万円)
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

E. 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
テナントの総数	1 (27)	1 (78)	1 (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%
総賃貸面積	47,858.67㎡	100,284.96㎡	22,921.73㎡	19,906.21㎡
総賃貸可能面積	47,858.67㎡	100,716.74㎡	23,018.04㎡	19,906.21㎡
稼働率	100.0%	99.6%	99.6%	100.0%

(注) テナントの総数は、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（ ）内に記載しております。

## F. 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。なお、本投資法人の保有物件に係る賃貸借の契約の形態には、通常賃貸借型(注1)及び賃料パス・スルー・マスターリース型(注2)の二通りがありますが、以下の表に記載する「テナント」とは通常賃貸借型では賃借人を、賃料パス・スルー・マスターリース型ではエンドテナントを意味しております。

(注1) 所有者である本投資法人若しくは信託銀行とテナントが直接賃貸借契約を締結する形態を指します。

(注2) 賃料パス・スルー・マスターリース型とは、所有者である信託銀行とマスターリース・テナントが賃貸借契約を締結し、その上でマスターリース・テナントとエンドテナントが転貸借契約を締結する形態を指します。なお、エンドテナントよりの収入及びエンドテナントからの売上預かり金(売上金を預かった上で賃料等を差し引いた後、エンドテナントに返金される仕組みです。)、敷金、保証金等の預託金が、全額信託銀行口座に直接入金される仕組みとなっております。したがって、エンドテナントの賃料等の増減が直接本投資法人の収入増減に繋がることとなります。多数の商業小売テナントの管理を迅速かつ効率的に進めるため、PM会社にマスターリース機能をもたせたものです。エンドテナントより、マスターリース・テナント口座を経由せず、直接信託銀行口座に入金される倒産隔離の仕組みとなっております。

テナントの名称	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		<p>[契約更改の方法]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸借契約期間満了6か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示しないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に3年間更新されます。</li> <li>賃料の改定については、原則行わないとされておりますが、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ます。</li> <li>賃貸借期間中は、相手先に対して、1年前までに書面にて解約の意思表示をし、一定の損害金を支払うことによって賃貸借契約を解約することができます。</li> </ul> <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「敷金・保証金」は平成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いたします。</li> </ul>
年間賃料 (消費税別)	525百万円		
賃貸面積	61,450.22㎡		
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。

テナントの名称	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		<p>[契約更改の方法]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸借契約期間満了の前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示しないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に1年間更新されます。</li> <li>賃料の改定については、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、平成14年4月22日より3年間据置き、以後3年経過毎に賃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。</li> <li>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おります。</li> </ul> <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「敷金・保証金」は平成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いたします。</li> </ul>
年間賃料 (消費税別)	516百万円		
賃貸面積	58,588.34㎡		
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等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以下の通りであります。

店舗名	テナントの名称	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 ミスターコン セント	株式会社ケーズ ホールディングス	パークプレイス大分	13,705.32	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 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AM C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			106,948.02	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第二位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) 投資資産 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。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

本投資法人の、下記計算期間末における総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下の通りであります。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成16年8月31日	166,565	113,365	453,460
平成17年8月31日	87,461,788 (85,711,549)	50,918,070 (49,167,831)	553,156 (534,142)
平成18年2月28日	94,593,663 (92,896,445)	50,865,055 (49,167,837)	552,580 (534,142)
平成18年8月31日	104,183,040 (102,467,964)	50,754,298 (49,039,222)	551,377 (532,745)
平成19年2月28日	117,259,149 (115,402,795)	62,022,871 (60,166,517)	579,382 (562,041)

(注) 各計算期間末に分配を行った後の分配額の額を括弧内に記載しております。

また、本投資証券は、東京証券取引所及び福岡証券取引所に平成17年6月21日以降上場されており、取引所価格及び売買高の推移は以下の通りであります。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次	第2期	第3期	第4期	第5期
	決算年月	平成17年8月	平成18年2月	平成18年8月	平成19年2月
	最高(円)	900,000円	898,000円	895,000円	1,300,000円
	最低(円)	832,000円	771,000円	782,000円	791,000円

月別最高・ 最低投資口 価格及び売 買高	月別	平成18年5月	平成18年6月	平成18年7月	平成18年8月	平成18年9月	平成18年10月
	最高	895,000円	891,000円	844,000円	875,000円	848,000円	867,000円
	最低	868,000円	800,000円	795,000円	782,000円	791,000円	822,000円
	売買高	3,301口	3,291口	2,685口	5,638口	11,628口	5,183口

月別最高・ 最低投資口 価格及び売 買高	月別	平成18年11月	平成18年12月	平成19年1月	平成19年2月	平成19年3月	平成19年4月
	最高	878,000円	887,000円	989,000円	1,300,000円	1,220,000円	1,150,000円
	最低	859,000円	848,000円	900,000円	1,010,000円	1,070,000円	1,100,000円
	売買高	3,336口	4,652口	6,663口	11,261口	7,819口	6,314口

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

## ②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
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)	1,750,238	19,014
第3期 (自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日)	1,697,217	18,438
第4期 (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	1,715,075	18,632
第5期 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	1,856,354	17,341

## ③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率 (注1) (%)	(年換算値) (注2) (%)
第1期 (自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日)	△9.8	△58.4
第2期 (自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日)	3.8	4.7
第3期 (自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日)	3.3	6.7
第4期 (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	3.4	6.7
第5期 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	3.3	6.6

(注1) 自己資本利益率＝当期純利益金額／(期首純資産額＋期末純資産額)÷2

なお、第2期は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計算を行っております。

(注2) 第1期は計算期間61日、第2期は実質的な資産運用期間である296日、第3期は計算期間181日、第4期は計算期間184日、第5期は計算期間181日により、それぞれ年換算しております。

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成16年6月30日	設立企画人（株式会社福岡リアルティ）による投信法第69条1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成16年7月2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成16年7月15日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成16年8月5日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 福岡財務支局長 第1号）
平成16年8月20日	規約の変更
平成16年11月8日	私募による新投資口発行
平成16年11月9日	資産運用の開始
平成17年6月20日	日本国内における公募による新投資口発行
平成17年6月21日	東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場
平成17年7月21日	第三者割当による新投資口発行
平成18年6月27日	規約の変更
平成18年9月7日	日本国内における公募による新投資口発行

## 2【役員 の 状 況】

(本書の日付現在)

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） 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） 本投資法人監督役員（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 平成19年2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） 本投資法人監督役員（現職） 福岡県弁護士会登録	0

(注) 茶木正安は、資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しておりますが、投信法第13条の規定に基づき、平成18年6月22日付で金融庁長官から兼職の承認を得ております。

## 3【その他】

### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第96条、規約第22条）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第23条本文）。ただし、補欠として又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の残存期間と同一であります（規約第23条但書）。

執行役員及び監督役員を解任する投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の総口数の3分の2以上に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条、規約第13条）。

執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条3項、会社法第854条1項）。

## (2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

### ① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

### ② 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

## (3) 格付

スタンダード・アンド・プアーズ（S&P）は、平成18年11月21日、本投資法人に関する格付（発行体格付）につき長期発行体格付を「A-」、短期発行体格付を「A-2」とする旨、及びそのアウトルックを「安定的」とする旨公表しました。平成19年2月28日現在、S&Pによる本投資法人に関する長期発行体格付及び短期発行体格付並びにアウトルックに変更はありません。

なお、S&Pによれば、ここでいう発行体格付とは、投資法人が債務を履行する総合的な能力（信用度）についての現時点での評価を示すものであります。

## (4) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所及び福岡証券取引所を通じて購入することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条）。

本投資証券は、東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所及び福岡証券取引所を通じて売却することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を売却することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

- ① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出いたします。

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資総口数}$$

- ② 本投資法人の資産評価の方法は、以下の通り運用資産の種類毎に定めております（規約第34条1項）。また、運用資産の評価に当たっては、継続性を原則といたします。

##### (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額により評価いたします。

- (ロ) 不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）、不動産に関する匿名組合出資持分及び信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額といたします。

##### (ハ) 不動産対応証券

当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものといたします。市場価格がない場合には取得価格で評価することができるものといたします。

##### (ニ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものといたします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものといたします。

##### (ホ) 預金、コール・ローン及び金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価いたします。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額といたします。

##### (ヘ) 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額といたします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価いたします。

##### (ト) その他

上記(イ)乃至(へ)に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価いたします。

- ③ 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものといたします（規約第34条2項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額といたします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）、不動産に関する匿名組合出資持分及び信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とするものといたします。

- ④ 資産評価の基準日は、原則として、決算期といたします。ただし、上記②(ハ)及び(ニ)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末といたします（規約第34条3項）。

- ⑤ 1口当たりの純資産額については、投資口1口当たり情報に関する注記に記載されることになっております（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第68条第1項）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条2項）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等及び会計監査報告が投資主に提供されます（投信法第131条3項、5項）。

## (2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されております。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管いたします。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替

機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期といたします（規約第37条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口といたします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得て募集投資口の発行ができます。当該募集投資口の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た価額といたします（規約第5条1項及び3項）。

(ロ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の払込金額の総額のうち、国内において募集される投資口の払込金額の占める割合は、100分の50を超えるものといたします（規約第5条2項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りであります（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、原則として、発行済投資口の総口数の3分の2以上に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号、規約第13条）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例又は福岡証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人等との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人等との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りであります。

(イ) 資産運用会社：株式会社福岡リアルティ

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日から2年間といたします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様といたします。
解約	<p>i 各当事者は、相手方に対し3か月前の書面による事前通知により、解除することができます。本投資法人が契約を解除する場合は、規約を改正し、投資主総会の決議を経なければなりません。資産運用会社が契約を解除する場合は本投資法人の同意を経なければなりません。ただし、かかる本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>ii 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解除することができます。</p> <p>a 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合</p> <p>b 資産運用会社につき、支払停止、破産宣告、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>c 前各号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>iii 本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除しなければなりません。</p> <p>a 投資信託委託業者でなくなったとき</p> <p>b 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</p> <p>c 解散したとき</p>
変更等	この契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

(ロ) 一般事務受託者兼資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結日から2年間といたします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様といたします。
解約	<p>i 各当事者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>ii 各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、契約を解除することができます。</p> <p>iii 各当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。</p> <p>① 解散原因の発生、又は破産宣告、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。</p> <p>② 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>③ その他受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、本件一般事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	各当事者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日から2年間といたします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様といたします。
解約	<p>i 各当事者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、契約を一時的に解除することはできません。</p> <p>ii 各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。</p> <p>iii 各当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。</p> <p>① 解散原因の発生又は破産宣告、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。</p> <p>② 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>③ その他受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、本件業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	各当事者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。

(ハ) 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

期間	契約締結から2年間といたします。
更新	期間満了の3か月前までに各当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様といたします。
解約	契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i 当事者の文書による解約の合意。この場合には契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii 当事者のいずれか一方が契約に違反があり催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効します。
変更等	契約の内容については、両当事者間の合意により、これを変更することができます。変更にあたっては、規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものといたします。

(ニ) 会計監査人：あらた監査法人

会計監査人は、投資主総会において選任いたします（規約第39条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までといたします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第40条）。なお、平成18年8月25日付にて、あらた監査法人を投信法第108条第3項に基づき一時会計監査人として選任しております。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられております（投信法第34条の3第2項。投信法施行令第21条、第33条。投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までに掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| a. 投資信託委託業者   | 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人      |
| b. 信託会社   | 信託の引受けを行う業務に係る受益者                    |
| c. 信託業務を営む金融機関                                      | 信託の引受けを行う業務に係る受益者                    |
| d. 投資顧問業者   | 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客 |
| e. 宅地建物取引業者   | 宅地建物取引業に係る顧客                         |
| f. 不動産特定共同事業者                                       | 不動産特定共同事業の事業参加者                      |
| g. 上記a. からf. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 | 投信法施行令で定める顧客等                        |

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

- |                                     |
|-------------------------------------|
| a. 証券会社等                            |
| b. 登録金融機関                           |
| c. 宅地建物取引業者                         |
| d. 上記a. からc. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者 |

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産

をもって取得すること。

- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

## ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

## ③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産の運用を行う投資信託委託業者、c. その執行役員又は監督役員の親族、d. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含む。）、監査役若しくは執行役、若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第118条、第117条、第116条）。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 不動産の管理の委託
- (ヘ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められております。)

## (2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は「利害関係者」との取引に係る自主ルールを以下の通り定めております。

### ① 基本原則

資産運用会社は、自己又は「利害関係者」の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行ってはなりません。

### ② 利害関係者

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社に対し10%超の出資を行っている者及びその子会社、並びに前三者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資等を行っている特別目的会社をいいます。

### ③ 利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。なお、利害関係者との取引該当性の判断にあたっては実質的な支払先によって判断するものとし、単に利害関係者を經由するのみの場合は除くものといたします。

#### (イ) 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者より運用資産（規約第31条に定める特定資産をいいます。以下同じであります。）を取得する場合は、下記④の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。

この場合、当該取引における取引価格（不動産等資産そのものの取得金額のみとし、不動産評価額の対象となっていない、税金及び取得費用などの他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税などの期間按分の精算額を含まないもの）といたします。）は第三者の鑑定評価額以下といたします。

#### (ロ) 利害関係者への運用資産の売却

利害関係者に対して運用資産の売却を行う場合は、下記④の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。

この場合、当該取引における取引価格（不動産等資産そのものの売却金額のみとし、不動産評価額の対象となっていない、税金及び取得費用などの他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税などの期間按分の精算額を含まないもの）といたします。）は第三者の鑑定評価額以上といたします。

#### (ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合には、下記④の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。

当該賃貸借契約の賃料条件は、市場実勢及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃料条件に基づき賃貸するものといたします。

#### (ニ) 利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合には、下記④の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。

当該管理委託契約の条件は、委託先として諸条件を具備していること及び発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定いたします。

(ホ) 利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約の締結

利害関係者との間でテナント媒介契約を締結する場合は、下記④の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。  
当該契約の形式は一般媒介契約とし、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格をいいます。）以下といたします。

(ヘ) 利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約の締結

利害関係者との間で運用資産の取得・売却に関する媒介契約を締結する場合は、下記④の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。

当該契約は一般媒介契約とし、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格をいいます。）以下といたします。

(ト) 利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約の締結

利害関係者との間で運用資産に関する工事請負契約を締結する場合は、下記④の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。

当該契約は一般請負契約とし、請負報酬は、一般的な請負報酬額（第三者取引価格によるものといたします。）に基づき予め決定するものといたします。

(チ) その他の取引

上記(イ)乃至(ト)に記載のない取引を利害関係者との間で行う場合は、下記④の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとし、取引価格は社会通念上妥当な価格といたします。

**④ 利害関係者との取引に関する手續**

上記③に定める利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の資産運用会社の手續に従い、コンプライアンスの確認を十分に行った上で、これを行うことといたします。

(イ) コンプライアンス部長がコンプライアンスの審査を行った結果、法令、規則その他のルールに反しないと認めた利害関係者取引に限り、投資運用委員会の審査対象取引とすることができるものといたします。

なお、利害関係者との取引についての上記審査においては、以下の点に留意いたします。

- ・ 取引は、上記③に定める適正な価格で行われること。
  - ・ 売買条件（瑕疵担保責任等）は、第三者との間における取引と実質的に同等であること。
- また、当該審査に際しては、必要に応じてコンプライアンス評価委員会及び外部専門家の判断を仰ぐことといたします。

(ロ) 投資運用委員会においては、審議対象取引について、事前に(イ)に定めるコンプライアンス部長によるコンプライアンスの審査が行われ、その結果、上記ルールに反しないと判断が行われていることを確認した上で、投資判断に関する審議に入るものといたします。

当該審議に際しては、必要に応じてコンプライアンス評価委員会及び外部専門家の判断を仰ぐことといたします。

(ハ) 上記(イ)及び(ロ)の結果、コンプライアンス部長が、利害関係者との取引が上記ルールに反しないと判断し、かつ投資運用委員会において実行が妥当と判断した取引について、コンプライアンス評価委員会にて、投資判断の決議を行います。なお、取締役会規程により、取締役会決議事項とされる取引については、コンプライアンス評価委員会での決議後、取締役会にて決議を行います。

(ニ) コンプライアンス評価委員会にて決議された取引について、取締役会及び本投資法人の役員会に報告いたします。なお、1件当たり200万円未満の利害関係者との取引は、下記の手

続きを行います。

- a. 20万円以上の取引については、投資部長専行決裁（事前にコンプライアンス部長の確認要）
- b. 20万円未満の取引については、PM会社決裁
- c. 上記a. 及びb. の取引について3か月に1回以上投資運用委員会及びコンプライアンス評価委員会に報告

### (3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

利害関係人等及び主要株主との第5期計算期間（自平成18年9月1日 至平成19年2月28日）における取引状況は以下の通りであります。

#### ① 取引状況

当期における利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りであります。

区 分	売買金額等	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総 額	9,760,000	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 7,700,000 (78.9%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
福岡地所株式会社	7,700,000 (78.9%)	— (—)
合 計	7,700,000 (78.9%)	— (—)

(注1) 上表の数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(注2) 投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主のうち、当期に売買実績のある取引先について記載しております。福岡地所株式会社は利害関係人等かつ主要株主であります。

#### ② 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料は以下の通りであります。

区 分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A(%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産賃貸媒介手数料 (注3)	13,204	福岡地所株式会社	4,691	35.5
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	2,435	18.4
プロパティマネジメント報酬 (注2)	261,534	福岡地所株式会社	178,771	68.4
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	81,317	31.1
外注委託費(注3)(注5)	712,533	福岡地所株式会社	420,753	59.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	175,353	24.6
		株式会社サン・ライフ	58,669	8.2
その他営業費用(注3)	665,449	福岡地所株式会社	37,110	5.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	35,913	5.4
		株式会社チャンネルエンターテイメントワークス	1,479	0.2

(注1) 投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主のうち、当期に支払手数料等の支払実績のある支払先について記載しております。福岡地所株式会社は利害関係人等かつ主要株主であり、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート、株式会社サン・ライフ、株式会社チャンネルエンターテイメントワークスは利害関係人等であります。

(注2) プロパティマネジメント報酬には以下の工事監理手数料が含まれておりません。また、以下のうち不動産等の取得にあたり支払った工事監理手数料は当該不動産等の取得原価に算入しております。

福岡地所株式会社 3,659千円

株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 7,481千円

(注3) 不動産賃貸媒介手数料、外注委託費及びその他営業費用には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った不動産賃貸媒介手数料等が含まれております。

(注4) 上記記載の支払手数料以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。この金額には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った工事代金が含まれております。

福岡地所株式会社 89,648千円

株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート157,964千円

株式会社サン・ライフ 6,625千円

(注5) 上記記載の外注委託費は建物管理委託費に関する支払手数料等であり、後記「第5 投資法人の経理の状況 1 財務諸表

(4) 注記表(損益計算書に関する注記)」に記載されている「外注委託費」にはプロパティマネジメント報酬等も含まれ、一致していません。

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しております（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りであります。

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第103条第2項、第104条第1項、第106条）

(ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）

(ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）

(ホ) 規約の変更（投信法第140条）

(ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条第1項）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りであります。

(イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第14条）。

(ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第15条本文）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第15条但書）。

(ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第16条第1項）。

(ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入いたします（投信法第92条第2項、規約第16条第2項）。

(ホ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第18条第1項）。

(ヘ) 上記(ホ)の定めに基づき議案に賛成したものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入いたします（投信法第93条第3項、規約第18条第2項）。

(ト) 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（ただし、決算期から3か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合に限ります。）、又は、必要があるときは、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じです。）に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者といたします（規約第19条）。

#### (2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第75条第7項、第116条、第119条、会社法第847条第1項、第3項）

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の実任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

- ② 投資主総会決議取消訴権（投信法第94条第2項、会社法第831条）  
投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。
- ③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）  
執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様であります。
- ④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号）  
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- ⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号）  
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- ⑥ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条）  
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、i. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii. 会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。
- ⑦ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）  
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- ⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条第1項、会社法第358条第1項）  
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。
- ⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項）  
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員解任を請求することができます。

⑩ 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときには裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しております。

(5) 払戻請求権（規約第6条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有しておりません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条第1項）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3第1項）

投資主は、執行役員に対し、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### ① 名称

株式会社福岡リアルティ（英文表示：Fukuoka Realty Corporation Limited）

##### ② 資本金の額

本書の日付現在 200百万円

##### ③ 事業の内容

- (イ) 資産の管理・運営及び資産の流動化に関するコンサルティング
- (ロ) 市場調査並びに不動産及び有価証券投資に関する調査業務
- (ハ) 出版物による投資情報提供業務
- (ニ) 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務
- (ホ) 投資信託委託業
- (ヘ) 投資法人資産運用業
- (ト) 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
- (チ) 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び鑑定
- (リ) 不動産特定共同事業法に基づく事業
- (ヌ) 宅地建物取引業
- (ル) 信託受益権販売業
- (ヲ) 前各号に付帯又は関連する一切の業務

##### ④ 会社の沿革

年月日	事項
平成15年12月26日	会社設立
平成16年2月27日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 福岡県知事(1)第15052号)
平成16年4月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第21号)
平成16年6月25日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第31号)

## (2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況  
1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照ください。

## (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (注) (%)
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	2,200	55.0
九州電力株式会社	福岡市中央区渡辺通二丁目1番82号	400	10.0
ロイヤルホールディングス株式会社	福岡市博多区那珂三丁目28番5号	200	5.0
株式会社福岡銀行	福岡市中央区天神二丁目13番1号	200	5.0
株式会社西日本シティ銀行	福岡市博多区博多駅前三丁目1番1号	200	5.0
西日本鉄道株式会社	福岡市中央区天神一丁目11番17号	200	5.0
西部瓦斯株式会社	福岡市博多区千代一丁目17番1号	200	5.0
株式会社九電工	福岡市南区那の川一丁目23番35号	200	5.0
九州旅客鉄道株式会社	福岡市博多区博多駅前三丁目25番21号	200	5.0
合計		4,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

## (4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	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） 本投資法人執行役員（現職）	0
専務取締役	松本 哲	昭和54年4月 昭和62年4月 平成2年1月 平成5年7月 平成16年3月 平成16年3月	古久根建設株式会社入社 株式会社ニック入社 福岡地所株式会社入社 エフ・ジェイ都市開発株式会社（現 福岡地所株式会社）入社 株式会社福岡リアルティ入社 投資部長 専務取締役投資部長（現職）	0
専務取締役	沖田 尚	昭和54年4月 昭和61年4月 平成11年6月 平成16年6月 平成16年8月 平成17年3月	センチュリー・リーシング・システム株式会社入社 株式会社九州リースサービス入社 同社取締役業務部長就任 同社執行役員業務本部長就任 株式会社福岡リアルティ入社 財務部長 専務取締役財務部長（現職）	0
常務取締役	田中秀和	昭和62年4月 平成3年6月 平成15年12月 平成16年2月 平成16年3月 平成16年8月	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 渋谷支店 同行本店事業開発第一部 福岡地所株式会社入社 リート担当部長 株式会社福岡リアルティ入社 財務部長 常務取締役財務部長 常務取締役（現職）	0

(注) 茶木正安は、資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しておりますが、投信法第13条の規定に基づき、平成18年6月22日付で金融庁長官から兼職の承認を得ております。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	小田原智一	昭和41年4月 平成8年6月 平成15年6月 平成16年3月 平成16年6月	九州電力株式会社入社 同社人事部長 同社取締役 株式会社福岡リアルティ取締役(現職) 九州電力株式会社常務取締役(現職)	0
取締役 (非常勤)	重淵聡一郎	昭和63年4月 平成2年11月 平成9年10月 平成14年10月 平成16年6月 平成18年6月	東急建設株式会社入社 福岡地所株式会社入社 大分シティ開発株式会社(出向) 取締役開発部長 株式会社イー・エフ・ジェイ(出向) 取締役総務部長 福岡地所株式会社開発部次長(現職) 株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	0
監査役 (非常勤)	田坂正則	昭和53年4月 平成12年8月 平成15年7月 平成16年10月 平成17年4月 平成18年4月 平成18年6月	株式会社福岡相互銀行(現 株式会社西日本 シティ銀行) 入行 同行企画部副部長 同行企画部長兼リスク統括室長 同行総合企画部付部長 株式会社NCB経営情報サービス(出向) 事業提携部長 田坂正則税理士事務所所長(現職) 株式会社福岡リアルティ監査役(現職)	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っております。本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみであります。

## 2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社（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。）並びに第208条関係）

### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

#### ① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

#### ② 資本金の額

平成18年9月30日現在 324,279百万円

#### ③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでおります。

### (2)【関係業務の概要】

#### ① 一般事務受託者としての業務

(イ) 本投資法人の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その他これに関連する事務を委託した者との間の一般事務業務委託契約に規定する事務以外のものに限ります。）

(ロ) 計算に関する事務

(ハ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ニ) 納税に関する事務

#### ② 資産保管会社としての業務

(イ) 資産の保管に係る業務

(ロ) 資産保管業務に付随する業務

### (3)【資本関係】

該当事項はありません。

B 一般事務受託者（投資主名簿管理人）（投信法第117条第2号、3号及び6号関係（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。））

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

#### ① 名称

住友信託銀行株式会社

#### ② 資本金の額

平成18年9月30日現在 287,457百万円

#### ③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでおります。

### (2) 関係業務の概要

① 投資口の名義書換、実質投資主通知の受理、実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務

② 一般投資主、実質投資主及び登録投資口質権者又はこれらの法定代理人若しくは以上の者の常任代理人の住所、氏名及び印鑑の登録又はその変更登録に関する事務

③ 投資口に関する諸届出の受理に関する事務

- ④ 投資主名簿、実質投資主名簿及びこれらに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿及び実質投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務
- ⑤ 投資証券不所持に関する事務
- ⑥ 投資証券の交付に関する事務
- ⑦ 投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務
- ⑧ 分配金の計算及び支払に関する事務
- ⑨ 投資口に関する照会に対する応答及び事故届出の受理に関する事務
- ⑩ 投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
- ⑪ 投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の分割併合、投資法人の合併等の臨時事務
- ⑫ 一般投資主、実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- ⑬ 前各号に掲げる事項に付随する事務

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第4期計算期間（平成18年3月1日から平成18年8月31日まで）及び第5期計算期間（平成18年9月1日から平成19年2月28日まで）の財務諸表について、あらた監査法人の監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第4期 (平成18年8月31日現在)		第5期 (平成19年2月28日現在)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金		2,935,049		6,561,682		
信託現金及び信託預金	※1	3,430,267		3,493,655		
営業未収入金		333,808		248,290		
繰延税金資産		19		—		
未収消費税等		89,196		99,443		
その他流動資産		252,634		229,751		
流動資産合計		7,040,976	6.8	10,632,823	9.1	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物		145,936		145,936		
減価償却累計額		5,551	140,384	9,252	136,683	
構築物		856		856		
減価償却累計額		12	843	51	805	
土地			641,782		641,782	
信託建物	※1	39,842,437		44,290,300		
減価償却累計額		1,855,207	37,987,229	2,492,485	41,797,815	
信託構築物	※1	227,454		426,299		
減価償却累計額		17,606	209,848	29,098	397,201	
信託機械及び装置	※1	267,065		327,995		
減価償却累計額		22,561	244,503	32,294	295,701	
信託工具器具及び備品	※1	259,821		363,031		
減価償却累計額		45,168	214,652	71,512	291,519	
信託土地	※1		54,117,497		59,463,999	
信託建設仮勘定	※1		24,457		25,397	
有形固定資産合計			93,581,200	89.8	103,050,906	87.9
2. 投資その他の資産						
投資有価証券			3,421,633		3,421,633	
差入預託保証金			10,000		10,000	
長期前払費用			101,252		79,342	
投資その他の資産合計			3,532,885	3.4	3,510,975	3.0
固定資産合計			97,114,086	93.2	106,561,881	90.9
III 繰延資産						
創業費			27,977		22,381	
投資口交付費			—		42,062	
繰延資産合計			27,977	0.0	64,444	0.0
資産合計			104,183,040	100.0	117,259,149	100.0

区分	注記 番号	第4期 (平成18年8月31日現在)		第5期 (平成19年2月28日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		232,183		284,348	
短期借入金		8,100,000		8,500,000	
未払金		46,319		55,340	
未払費用	※1	250,629		285,860	
未払法人税等		975		1,210	
前受金		535,254		589,863	
預り金		736,848		500,819	
流動負債合計		9,902,209	9.5	10,217,442	8.7
II 固定負債					
長期借入金	※1	34,600,000		35,600,000	
預り敷金保証金		103,128		98,595	
信託預り敷金保証金	※1	8,694,810		9,222,293	
デリバティブ負債		128,594		97,946	
固定負債合計		43,526,532	41.8	45,018,836	38.4
負債合計		53,428,742	51.3	55,236,278	47.1
純資産の部	※3				
I 投資主資本					
1. 出資総額		49,167,800		60,264,380	
2. 剰余金					
当期末処分利益		1,715,092		1,856,438	
剰余金合計		1,715,092		1,856,438	
投資主資本合計		50,882,892	48.8	62,120,818	53.0
II 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		△128,594		△97,946	
評価・換算差額等合計		△128,594	△0.1	△97,946	△0.1
純資産合計		50,754,298	48.7	62,022,871	52.9
負債・純資産合計		104,183,040	100.0	117,259,149	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	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			
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
不動産賃貸収益	※1	4,231,464			4,544,795		
その他不動産賃貸収益	※1	128,583			189,256		
匿名組合分配金		136,000	4,496,048	100.0	136,000	4,870,051	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸費用	※1 ※2	2,123,240			2,251,250		
資産運用報酬		273,293			297,694		
資産保管委託報酬		8,344			9,041		
一般事務委託報酬		32,192			30,431		
役員報酬		9,600			9,600		
その他の営業費用		65,948	2,512,620	55.9	61,572	2,659,590	54.6
営業利益金額			1,983,427	44.1		2,210,461	45.4
3. 営業外収益							
受取利息		368			3,728		
その他営業外収益	※3	—	368	0.0	8,519	12,247	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		171,148			295,397		
創業費償却		5,595			5,595		
投資口交付費償却		—			8,412		
融資関連費用		89,099			44,225		
その他営業外費用		1,850	267,693	6.0	2,982	356,613	7.3
経常利益金額			1,716,102	38.1		1,866,095	38.3
税引前当期純利益金額			1,716,102	38.1		1,866,095	38.3
法人税、住民税及び事業税		1,048			9,654		
法人税等調整額		△0	1,048	0.0	19	9,674	0.2
当期純利益金額			1,715,054	38.1		1,856,421	38.1
前期繰越利益			37			16	
当期末処分利益			1,715,092			1,856,438	

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第4期（自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日）

区分	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金 当期末処分利益 (千円)	投資主資本 合計 (千円)	繰延ヘッジ 損益 (千円)	評価・換算 差額等合計 (千円)	
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。

第5期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）

区分	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金 当期末処分利益 (千円)	投資主資本 合計 (千円)	繰延ヘッジ 損益 (千円)	評価・換算 差額等合計 (千円)	
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

(4) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	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
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	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 (信託財産含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 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 (信託財産含む) 同 左  (2) 長期前払費用 同 左

項目	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
3. 繰延資産の処理の方法	<p>創業費</p> <p>5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p>	<p>(1) 創業費</p> <p>5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>(2) 投資口交付費</p> <p>3年間で定額法により償却しております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

項目	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
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係る固定資産税、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43,141千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、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11,351千円であります。</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>(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>

項目	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
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 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 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 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 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 同 左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同 左</p>

〔会計方針の変更〕

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
<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 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)

第4期 (平成18年8月31日現在)	第5期 (平成19年2月28日現在)																																		
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72,273,957</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は以下の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,625,106</td></tr> </table>	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	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,816,699</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は以下の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">3,232,278</td></tr> </table>	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		
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																																		
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																																		
<p>2 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等</p> <p>本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <p>コミットメントライン契約1</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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 style="border-top: 1px solid black;">当期末未使用残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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>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 style="border-top: 1px solid black;">当期末未使用残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,000,000千円</td></tr> </table>	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	<p>2 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等</p> <p>本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <p>コミットメントライン契約1</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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 style="border-top: 1px solid black;">当期末未使用残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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>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 style="border-top: 1px solid black;">当期末未使用残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,000,000千円</td></tr> </table>	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
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																																		
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>※3 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																		

## (損益計算書に関する注記)

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
※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 3,369,149 共益費収入 786,343 駐車場収入 75,971 <hr/> 計 4,231,464 その他不動産賃貸収益 付帯収益 124,610 その他雑収益 3,973 <hr/> 計 128,583 不動産賃貸事業収益合計 4,360,048  B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 920,190 修繕費 39,220 原状回復費 2,579 公租公課 300,866 損害保険料 29,842 減価償却費 619,112 その他不動産賃貸費用 211,428 <hr/> 不動産賃貸事業費用合計 2,123,240 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,236,807	※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 3,667,980 共益費収入 798,468 駐車場収入 78,346 <hr/> 計 4,544,795 その他不動産賃貸収益 付帯収益 142,404 その他雑収益 46,851 <hr/> 計 189,256 不動産賃貸事業収益合計 4,734,051  B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 975,585 修繕費 40,365 公租公課 275,764 損害保険料 30,821 減価償却費 688,585 その他不動産賃貸費用 240,127 <hr/> 不動産賃貸事業費用合計 2,251,250 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,482,801
※2 関係会社との取引高 不動産賃貸費用 610,931千円	※2 関係会社との取引高 不動産賃貸費用 652,279千円
※3 —	※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。

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

第4期 (平成18年8月31日現在)	第5期 (平成19年2月28日現在)
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口
2. 発行済投資総口数 92,050口	2. 発行済投資総口数 107,050口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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
※1 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)	※1 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)
現金及び預金 2,935,049千円 信託現金及び信託預金 3,430,267千円 現金及び現金同等物 <u>6,365,317千円</u>	現金及び預金 6,561,682千円 信託現金及び信託預金 3,493,655千円 使途制限付信託預金(注) <u>△488,662千円</u> 現金及び現金同等物 <u>9,566,675千円</u> (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)

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
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 1,362,256 1年超 13,189,124 合計 <u>14,551,380</u>	未経過リース料 1年内 1,876,116 1年超 22,745,242 合計 <u>24,621,358</u>

## (有価証券に関する注記)

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												
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												

(デリバティブ取引に関する注記)

<p style="text-align: center;">第4期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日</p>	<p style="text-align: center;">第5期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日</p>
<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>

## (退職給付に関する注記)

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
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

## (税効果会計に関する注記)

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																																														
<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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">(繰延税金資産)</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">50,396</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">50,415</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△50,396</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.19</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△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;">0.06</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	19	繰延ヘッジ損益	50,396	繰延税金資産小計	50,415	評価性引当額	△50,396	繰延税金資産合計	19	(繰延税金資産の純額)	19	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>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">(繰延税金資産)</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">38,385</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">38,385</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△38,385</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.19</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△38.78</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.11</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;">0.52</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		繰延ヘッジ損益	38,385	繰延税金資産小計	38,385	評価性引当額	△38,385	繰延税金資産合計	—	(繰延税金資産の純額)	—	法定実効税率	39.19	(調整)		支払分配金の損金算入額	△38.78	その他	0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.52
(繰延税金資産)																																															
未払事業税損金不算入額	19																																														
繰延ヘッジ損益	50,396																																														
繰延税金資産小計	50,415																																														
評価性引当額	△50,396																																														
繰延税金資産合計	19																																														
(繰延税金資産の純額)	19																																														
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																																														
(繰延税金資産)																																															
繰延ヘッジ損益	38,385																																														
繰延税金資産小計	38,385																																														
評価性引当額	△38,385																																														
繰延税金資産合計	—																																														
(繰延税金資産の純額)	—																																														
法定実効税率	39.19																																														
(調整)																																															
支払分配金の損金算入額	△38.78																																														
その他	0.11																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.52																																														

## (持分法損益等に関する注記)

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
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に関する注記)

第4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%)	—	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等(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、チャンネルシティ博多、チャンネルシティ・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(詳細は「第一部 第1ファンドの状況 5運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 F主要なテナントの状況」をご参照ください。)。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	—	—	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等(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(詳細は「第一部 第1ファンドの状況 5運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 F主要なテナントの状況」をご参照ください。)。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。

第5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 等 の 管理 委託 等	不動産 等 の 購入 (注1)	7,700,000	-	-
								不動産 等 の 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（詳細は「第一部 第1ファンドの状況 5運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 F 主要なテナントの状況」をご参照ください。）。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 等 の 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 資産の 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（詳細は「第一部 第1ファンドの状況 5運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 F 主要なテナントの状況」をご参照ください。）。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。

## (投資口1口当たり情報に関する注記)

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
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。	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。

(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。

	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
当期純利益金額 (千円)	1,715,054	1,856,421
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)	1,715,054	1,856,421
期中平均投資口数 (口)	92,050	106,553

(重要な後発事象に関する注記)

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														
<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> <table><tr><td>発行新投資口数</td><td>: 15,000口</td></tr><tr><td>発行価格</td><td>: 1口当たり766,360円</td></tr><tr><td>発行価格の総額</td><td>: 11,495,400,000円</td></tr><tr><td>発行価額</td><td>: 1口当たり739,772円</td></tr><tr><td>発行価額の総額</td><td>: 11,096,580,000円</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>: 平成18年9月7日</td></tr><tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成18年9月1日</td></tr></table>	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>該当事項はありません。</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														

## (5) 【金銭の分配に係る計算書】

項目	第4期	第5期
	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
I 当期末処分利益	1,715,092千円	1,856,438千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,715,075千円 (18,632円)	1,856,354千円 (17,341円)
III 次期繰越利益	16千円	84千円

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1,715,075千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1,856,354千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>
------------	--	--

(注) 投資口1口当たり分配金の額以外の金額は、いずれも千円未満を切捨てて記載しております。

## (6) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第4期	第5期
		自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
		金額 (千円)	金額 (千円)
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		1,716,102	1,866,095
減価償却費		619,112	688,585
創業費償却		5,595	5,595
投資口交付費償却		—	8,412
受取利息		△368	△3,728
支払利息		171,148	295,397
営業未収入金の増加・減少額		△201,166	85,518
未収消費税等の増加・減少額		△89,196	△10,246
営業未払金の増加・減少額		△86,287	9,821
未払金の増加・減少額		25,103	8,966
未払費用の増加・減少額		12,673	13,783
前受金の増加・減少額		54,165	54,609
預り金の増加・減少額		251,306	△230,248
前払費用の増加・減少額		△53,923	34,033
長期前払費用の増加・減少額		△7,808	21,909
その他		△7,898	△21,540
小計		2,408,557	2,826,966
利息の受取額		368	3,728
利息の支払額		△161,247	△273,950
法人税等の支払額		△1,109	△9,977
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,246,568	2,546,767
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		△7,380,419	△10,105,000
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		399,921	632,917
信託預り敷金保証金の支出		△75,223	△111,214
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		△7,195,428	△10,126,968
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		20,700,000	8,500,000
短期借入金の返済による支出		△27,700,000	△8,100,000
長期借入金の借入による収入		16,000,000	1,000,000
投資口発行による収入		—	11,096,580
分配金の支払額		△1,696,208	△1,715,020
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,303,791	10,781,559
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,354,931	3,201,358
V 現金及び現金同等物の期首残高		4,010,386	6,365,317
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	6,365,317	9,566,675

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

(1) 株式以外の有価証券

種類	数量	帳簿価額		評価額 (注2)		評価 損益	備考
		単価 (千円)	金額 (千円)	単価 (千円)	金額 (千円)		
匿名組合出資持分	1					△21,633	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
		3,421,633	3,421,633	3,400,000	3,400,000		

(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。

(注2) 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 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円) (注2)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	10,000,000	10,000,000	△97,946
合計		10,000,000	10,000,000	△97,946

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引 当期末残高 (千円)	摘要	
					又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)			
有形 固定 資産	建物	145,936	—	—	145,936	9,252	3,701	136,683	
	構築物	856	—	—	856	51	38	805	
	土地	641,782	—	—	641,782	—	—	641,782	
	信託建物	39,842,437	4,447,863	—	44,290,300	2,492,485	637,277	41,797,815	(注)
	信託構築物	227,454	198,845	—	426,299	29,098	11,491	397,201	(注)
	信託機械及び装置	267,065	60,930	—	327,995	32,294	9,733	295,701	(注)
	信託工具器具及び備品	259,821	103,210	—	363,031	71,512	26,343	291,519	(注)
	信託土地	54,117,497	5,346,502	—	59,463,999	—	—	59,463,999	(注)
	信託建設仮勘定	24,457	939	—	25,397	—	—	25,397	
	合計	95,527,309	10,158,290	—	105,685,600	2,634,694	688,585	103,050,906	

(注) 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、並びに信託土地の主な増加はアメックス赤坂門タワー、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の3物件を取得したことによるものであります。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1) (%)	返済期限	使途	摘要
株式会社西日本シティ銀行	1,700,000	—	1,700,000	—	0.775	平成19年 3月31日	(注3)	無担保 無保証 (注6)	
株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	—	1,000,000	—	0.754	平成18年 9月30日	(注3)	無担保 無保証	
株式会社福岡銀行	2,000,000	—	2,000,000	—	0.706	平成18年 9月25日	(注2)	無担保 無保証 (注5)	
株式会社西日本シティ銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.988	平成20年 2月27日	(注2) (注3)	無担保 無保証	
住友信託銀行株式会社	—	1,500,000	—	1,500,000	0.988	平成20年 2月27日	(注2) (注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行	—	1,500,000	—	1,500,000	0.956	平成20年 2月29日	(注2) (注3)	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,500,000	—	1,500,000	0.936	平成20年 2月29日	(注2) (注3)	無担保 無保証	
株式会社福岡銀行	—	1,320,000	—	1,320,000	0.956	平成19年 3月30日	(注2) (注3)	無担保 無保証 (注5)	
株式会社りそな銀行	—	400,000	—	400,000					
株式会社熊本ファミリー銀行	—	120,000	—	120,000					
株式会社西京銀行	—	120,000	—	120,000					
株式会社親和銀行	—	40,000	—	40,000					
小計	8,100,000	8,500,000	8,100,000	8,500,000					

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1) (%)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	日本政策投資銀行	12,000,000	—	—	12,000,000	1.390	平成21年 8月31日	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.958	平成20年 6月23日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社大分銀行	700,000	—	—	700,000				
	株式会社伊予銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社佐賀銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社十八銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社宮崎銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社山口銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社親和銀行	300,000	—	—	300,000				
	株式会社筑邦銀行	100,000	—	—	100,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	4,000,000	—	—	4,000,000				
	信金中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社広島銀行	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社佐賀銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社山口銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社肥後銀行	300,000	—	—	300,000				
	株式会社親和銀行	200,000	—	—	200,000				
株式会社福岡銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	2.052	平成23年 7月29日	(注3)	無担保 無保証	
株式会社西日本シティ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	2.052	平成23年 7月29日	(注3)	無担保 無保証	
第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000	2.052	平成23年 7月29日	(注3)	無担保 無保証	
株式会社新生銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	2.002	平成23年 7月29日	(注3)	無担保 無保証	
住友信託銀行株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000	1.803	平成23年 7月29日	(注3)	無担保 無保証	
小計	34,600,000	1,000,000	—	35,600,000					
合計	42,700,000	9,500,000	8,100,000	44,100,000					

(注1) 平均利率については期中加重平均利率を記載しており、小数第四位を四捨五入して表示しております。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金であります。

(注3) 資金使途は、借入金の借換資金であります。

(注4) 資金使途は、優先匿名組合出資持分の取得資金であります。

(注5) コミットメントライン契約に基づく借入であります。

(注6) 借入金額につきまして、期限前返済を行っております。

(注7) 長期借入金の決算日後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	6,600,000	12,000,000	10,000,000	7,000,000

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成19年2月28日現在)

I 資産総額	117,259,149千円
II 負債総額	55,236,278千円
III 純資産総額 (I - II)	62,022,871千円
IV 発行済数量	107,050口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	579,382円

(注) 1口当たり純資産額は、小数点以下を切り捨てて表示しております。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数（口）	発行済総口数（口）
第1期 （自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日）	平成16年7月2日	250	250
第2期 （自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日）	平成16年11月8日	82,800	83,050
	平成17年6月20日	7,000	90,050
	平成17年7月21日	2,000	92,050
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）	平成18年9月7日	15,000	107,050

（注1）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

## 第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出いたしました。

### 1. 有価証券報告書

有価証券報告書及びその添付書類（第4期：計算期間 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日）を平成18年11月28日に関東財務局長へ提出いたしました。

### 2. 有価証券報告書の訂正報告書

上記1.の有価証券報告書の訂正報告書及びその添付書類を平成19年4月27日に関東財務局長へ提出いたしました。

## 独立監査人の監査報告書

平成18年11月16日

福岡リート投資法人

役員会御中

あらた監査法人

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 清水 毅

業務執行社員 公認会計士 鶴田 光夫

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている福岡リート投資法人の平成18年3月1日から平成18年8月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、福岡リート投資法人の平成18年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

1. 注記表の「会計方針の変更」に記載されているとおり、投資法人は当計算期間より貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により財務諸表を作成している。
2. 注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

## 独立監査人の監査報告書

平成19年5月17日

福岡リート投資法人

役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士 佐々木 貴司  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鶴田 光夫  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている福岡リート投資法人の平成18年9月1日から平成19年2月28日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、福岡リート投資法人の平成19年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。