



福岡リート投資法人

FUKUOKA
REIT CORPORATION

第9期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自 2008年9月1日 至 2009年2月28日

東比恵ビジネスセンター
(第10期取得物件)

福岡リート投資法人
福岡市博多区住吉一丁目2番25号
<http://www.fukuoka-reit.jp>

[I] 福岡リート投資法人の概要

本投資法人の第9期（2008年9月1日～2009年2月28日）の資産運用状況につき、以下の通りご報告いたします。

決算サマリー

〔第9期（2009年2月期）決算ハイライト〕

当期は、世界的な金融不安と景気後退により非常に厳しい環境となったものの、本投資法人の保有物件は引き続き安定した高稼働を維持し、NOIベースでは前期と同等水準、1口当たり分配金も18,000円を超える高水準の実績を継続しました。

項目	第5期 2006年9月1日～ 2007年2月28日	第6期 2007年3月1日～ 2007年8月31日	第7期 2007年9月1日～ 2008年2月29日	第8期 2008年3月1日～ 2008年8月31日	第9期 2008年9月1日～ 2009年2月28日
営業収益 (百万円)	4,870	5,232	5,179	5,483	5,466
物件 NOI (注1) (百万円)	3,171	3,395	3,441	3,596	3,597
減価償却費 (百万円)	688	741	763	847	864
営業利益 (百万円)	2,210	2,362	2,382	2,441	2,405
経常利益 (百万円)	1,866	1,966	1,981	1,968	1,933
当期純利益 (百万円)	1,856	1,965	1,980	1,966	1,932
1口当たり分配金	17,341円	18,360円	18,499円	18,373円	18,049円
投資口数 (期末時点)	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口
総資産 (期末時点) (百万円)	117,259	117,815	121,654	125,954	125,222
純資産 (期末時点) (百万円)	62,022	62,139	62,100	62,231	62,196
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日
保有物件数 (期末時点) (注2)	11物件	11物件	14物件	15物件	15物件
テナント数 (注3)	314	327	325	381	404
賃貸可能面積 (期末時点)	304,024.87m ²	328,071.73m ²	340,061.83m ²	350,382.95m ²	348,496.42m ²
稼働率 (期末時点) (注4)	99.4%	99.7%	98.8%	99.4%	99.2%

(注1)「物件 NOI」は、「賃貸事業収益－賃貸事業費用－減価償却費」にて算出しています。

(注2) 匿名組合出資持分を除きます。

(注3)「テナント数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの形態を取る物件については、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数の合計を記載しています。

(注4)「稼働率」は、期末時点における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います。

〔第10期・第11期業績予想〕

項目	第9期 2008年9月1日～2009年2月28日 実績	第10期 2009年3月1日～2009年8月31日 予想	第11期 2009年9月1日～2010年2月28日 予想
営業収益 (百万円)	5,466	5,594	5,569
営業利益 (百万円)	2,405	2,310	2,342
経常利益 (百万円)	1,933	1,789	1,767
当期純利益 (百万円)	1,932	1,787	1,766
運用日数	181日	184日	181日
1口当たり分配金実績(①)	18,049円	-	-
直近予想 (②)	17,800円	16,700円	16,500円
差額 (①-②)	+249円	-	-

(注) 第8期決算発表時に公表した第10期の1口当たり予想分配金は17,000円です。上記の予想数値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。福岡リート投資法人の運用状況と今後の方向をご報告させていただきます。

福岡リート投資法人は、福岡・九州地域を中心とする「不動産金融市場」に参加することにより、地域の活性化や魅力にあふれる街づくりに貢献するという、日本で最初の「地域特化型リート」としてスタートいたしました。以来、投資主の皆様、スポンサー各社のご支援によって順調な成長と安定した業績をあげ、2005年6月の上場より当期で第9期目の決算となりました。

当期におきましては、営業利益、当期純利益とも予想を上回り、その結果、一口当たり分配金18,049円とJリートの中でもトップクラスの水準を維持することができました。これは、保有物件の賃貸状況等が引き続き好調に推移したことによるものであります。またこれまでの優良物件の取得による運用資産の着実な成長により、総資産も約1,252億円となっております。

さて、我が国のJリート市場および不動産市場は昨年後半からの世界的な金融経済危機による信用収縮、金融不安の影響を受け、大変厳しい局面を迎えています。

そのような環境の中、本投資法人は、一昨年より長期借入金への借換えを行うなどの施策を実施しております。その結果、借入金の返済期日の分散並びに借入金の平均残存期間の長期化が計られており、リファイナンスリスクを軽減しております。

また、我々はこの市場の転換期にあって、「地域特化型リート」の強みを発揮し、地元不動産市場の情報ネットワークを駆使し、適切な不動産運営や優良物件の取得を着実に進めてまいります。

福岡は今、2011年4月の九州新幹線の全線開通と新博多駅の建設等、街全体が大きく変わろうとしています。本投資法人もその中であって、慎重かつ大胆に活動することで、投資家に開かれたリートとしての存在感を一層増していきたいと考えております。

本投資法人は今後もマーケットの変化に迅速に対応しつつ、また適切な資産運用を通じて、引き続き投資主の皆様への資産価値を高めるべく全力で取り組んでまいります。今後ともご支援を賜りますよう、宜しく願い申し上げます。



福岡リート投資法人
執行役員 茶木 正安

第9期決算・運用状況のご報告（資産運用報告）目次

【 I 】 福岡リート投資法人の概要	本投資法人の概要	17
決算サマリー	運用会社の組織体制	17
投資主の皆様へ	【 II 】 資産運用報告	18
プロフィール	【 III 】 貸借対照表	35
ポートフォリオ一覧	【 IV 】 損益計算書	37
物件稼働率の推移	【 V 】 投資主資本等変動計算書	38
保有資産の運営状況	【 VI 】 注記表	39
財務戦略	【 VII 】 金銭の分配に係る計算書	46
ポートフォリオマップ	独立監査人の監査報告書	47
第10期取得物件	キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	48
投資主属性分析	投資主インフォメーション	50

プロフィール

〔本投資法人の状況〕

本投資法人は福岡・九州を投資対象エリアとする、日本初の地域特化型リートです。福岡地所や九州電力など九州経済界をリードする有力企業をスポンサーとし、強力なサポートを得ています。第9期末現在、本投資法人の状況は以下の通りです。

会社概要

- **名称** 福岡リート投資法人
- **資産運用会社** (株)福岡リアルティ
- **スポンサー** 福岡地所(株)、九州電力(株)
(株)福岡銀行、(株)西日本シティ銀行
西日本鉄道(株)、西部瓦斯(株)
(株)九電工、九州旅客鉄道(株)
(株)日本政策投資銀行
ロイヤルホールディングス(株)
- **上場日** 2005年6月21日
(東京証券取引所、福岡証券取引所)

ポートフォリオ

- **投資タイプ** 商業施設 64.9%、
オフィス 32.3%、住居 2.8%
- **投資対象エリア** 福岡都市圏 68.6%、その他九州地域 31.4%
- **期末賃貸可能面積** 348,496.42㎡
- **期末時点稼働率** 99.2%

2009年2月28日現在の保有物件による数値です。優先匿名組合出資持分は含まれていません。期末賃貸可能面積及び期末時点稼働率は、2009年2月28日現在での保有物件の数値です。

財務内容

- **資産総額** 1,252億円 (2009年2月28日現在)
- **借入金総額** 519億円 (2009年2月28日現在)
- **格付け** S&P A- (安定的)
R&I A+ (安定的)
- **LTV (有利子負債/総資産)** 41.4%

分配金

- **直近決算期 (第9期) 末日** 2009年2月28日
(半年毎、2月/8月決算)
- **第9期分配金実額** 1口当たり 18,049円
- **第9期運用日数** 181日
- **分配金利回り** 10.6% ((分配金/運用日数 × 365) ÷ 投資口価格)
- **対国債スプレッド** 9.3% (10年物国債との比較、2009年2月27日現在)

投資口価格

- **投資口価格** 343,000円 (2009年2月27日現在)
- **発行済投資口数** 107,050口
- **時価総額** 367億円
(投資口価格 × 発行済投資口数)
- **上場来高値 (終値)** 1,300,000円 (2007年2月26日)
- **上場来安値 (終値)** 297,000円 (2008年11月20日)
- **1口当たり純資産** 562,955円 (2009年2月28日現在)
- **1口当たり時価純資産** 679,396円 (2009年2月28日現在)

〔投資方針〕

本投資法人は、デザイン性に優れたエンターテイメント型商業施設を中心に、Aクラスオフィスビルや住居にも投資を行います。福岡・九州地域の不動産事情に精通した株式会社福岡リアルティの情報力とノウハウを活かし、投資主利益の最大化を目指します。

投資対象エリア

60-90%

福岡都市圏

10-30%

その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10%

その他

その他
ホテル、住居、物流施設、公共施設等
0-20%

オフィスビル
Aクラス、セル・アンド・リースバック
20-40%

商業施設
アーバン、リージョナル、コミュニティ
60-80%

投資タイプ

ポートフォリオ一覧

第9期末現在、本投資法人は商業施設9物件、オフィスビル4物件及び住居2物件の合計15物件を保有しており、取得価格合計は1,183億円（優先匿名組合出資持分を含む）となっています。

物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	取得時期	取得先 (注3)	期末時点 テナント数	期末時点主要テナント (当該物件の上位2テナント記載)	期末時点 賃貸可能 面積 (m ²)	期末時点 稼働率 (%)	
商業施設	チャンネルシティ博多	12年 10ヶ月	32,000	2004.11.9	スポンサー	49	ワシントンホテル ユナイテッドシネマチャンネルシティ13	45,982.41	100.0
	パークプレイス大分	6年 11ヶ月	15,700	2004.11.9	スポンサー	99	ジャスコ ケースデンキ	103,963.32	99.9
	サンリブシティ小倉	3年 11ヶ月	6,633	2005.7.1	外部	1	サンリブ	61,450.22	100.0
	スクエアモール鹿児島宇宿	2年 5ヶ月	5,300	2006.9.28	スポンサー	11	スポーツデポ/ゴルフ5/ブックマート ベスト電器	14,661.72	100.0
	熊本インターコミュニティSC	2年 3ヶ月	2,400	2006.11.30	スポンサー	2	スポーツデポ/ゴルフ5 スターバックスコーヒー	6,968.66	100.0
	原サティ	32年 4ヶ月	5,410	2007.3.1	スポンサー	1	サティ	27,580.75	100.0
	花畑 SC	1年 7ヶ月	1,130	2007.9.3	スポンサー	2	ボンラバス マツモトキヨシ	2,801.15	100.0
	久留米東櫛原 SC	1年 2ヶ月	2,500	2008.2.1	スポンサー	1	スポーツデポ/ゴルフ5	6,467.80	100.0
	ケースデンキ鹿児島本店	1年 3ヶ月	3,550	2008.3.27	外部	1	ケースデンキ	7,296.17	100.0
商業施設合計	-	74,623	-	-	-	-	-	-	
オフィスビル	チャンネルシティビジネスセンタービル	12年 10ヶ月	14,600	2004.11.9	スポンサー	43	TOTO ベルシステム24	23,017.20	97.8
	呉服町ビジネスセンター	5年 4ヶ月	11,200	2004.11.9	スポンサー	20	NTT西日本 -九州 三洋信販	19,906.22	97.9
	サニックス博多ビル	7年 11ヶ月	4,400	2005.9.30	外部	14	サニックス 出光興産	6,293.77	100.0
	大博通りビジネスセンター	6年 11ヶ月	7,000	2006.3.16	スポンサー	58	NTTコムウェア 東京海上日動事務アウトソーシング	14,641.03	92.9
オフィスビル合計	-	37,200	-	-	-	-	-	-	
住居	アメックス赤坂門タワー	3年 7ヶ月	2,060	2006.9.1	外部	61	-	4,755.14	90.4
	シティハウスけやき通り	1年 3ヶ月	1,111	2007.12.20	外部	41	-	2,710.86	97.2
住居合計	-	3,171	-	-	-	-	-	-	
全物件 合計 又は加重平均 (注4)	9年 5ヶ月	114,994	-	-	404	-	348,496.42	99.2	

銘柄名	取得価格 (百万円)	取得時期	想定 IRR(%)
他 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	3,400	2006.2.27	8.0(注5)

全資産 合計	118,394
---------------	----------------

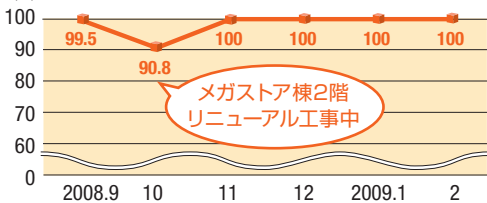
(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。
(注2)「取得価格」は、いずれも諸経費（手数料、公租公課等）を含まない金額で記載しています。
(注3)スポンサーによるアレンジにて取得できた物件をスポンサーとして記載しています。
(注4)上記各物件の築年数合計を取得価格で除した数値を「築年数」に、上記各物件の期末時点での賃貸面積合計を期末時点賃貸可能面積合計で除した数値を「稼働率」に記載しています。
(注5)「想定IRR」は、財団法人日本不動産研究所による「優先エクイティの投資採算価値調査」に記載された数値を記載しています。

物件稼働率の推移

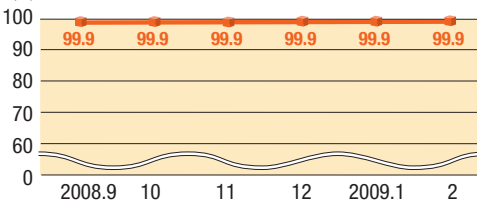
当期の商業施設は引き続き高水準の安定した稼働率を維持しました。オフィスビルとレジデンス(住居)も厳しい環境にもかかわらず高稼働で推移した結果、全保有物件の期中平均稼働率は99.1%(期末稼働率99.2%)となりました。

〔商業施設〕

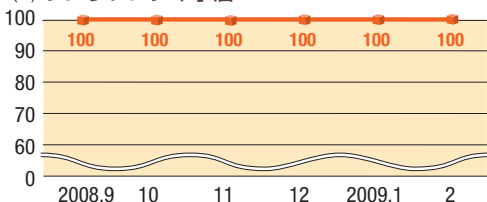
(%) キャナルシティ博多



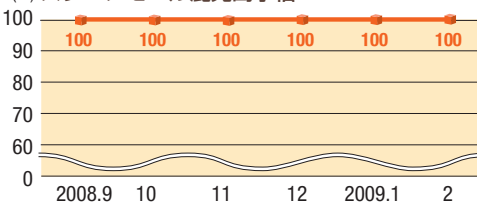
(%) パークプレイス大分



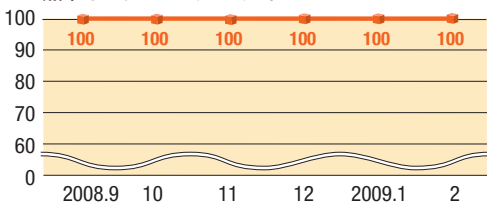
(%) サンリブシティ小倉



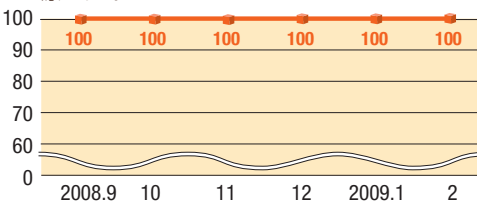
(%) スクエアモール鹿児島宇宿



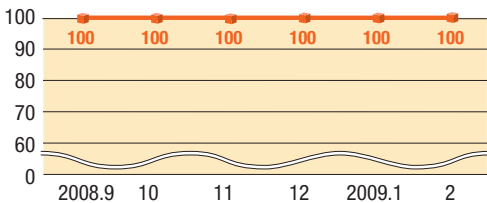
(%) 熊本インターコミュニティSC



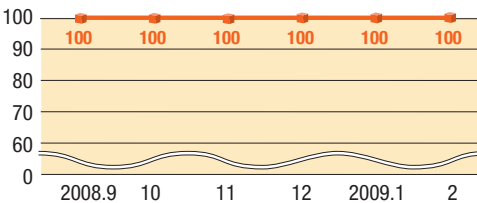
(%) 原サティ



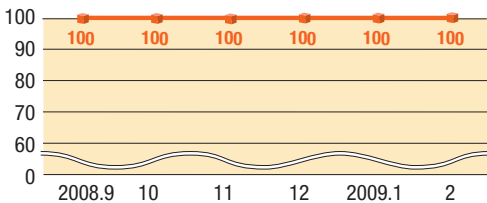
(%) 花畑SC



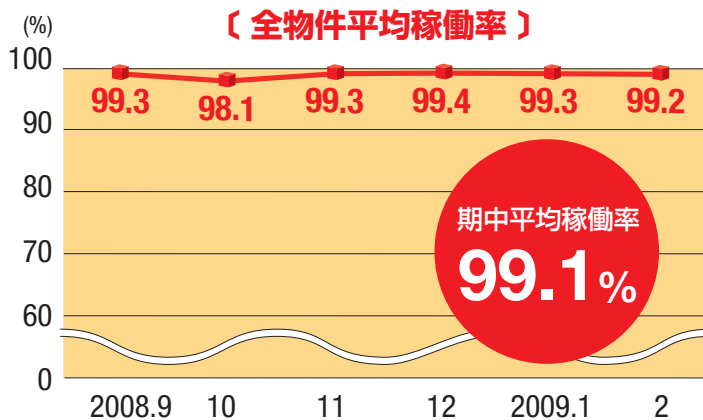
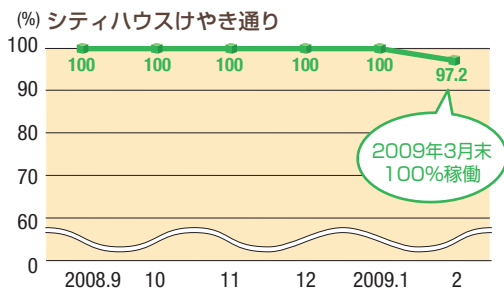
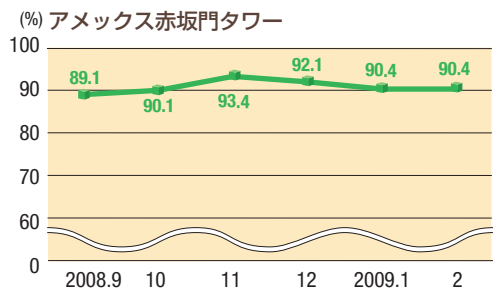
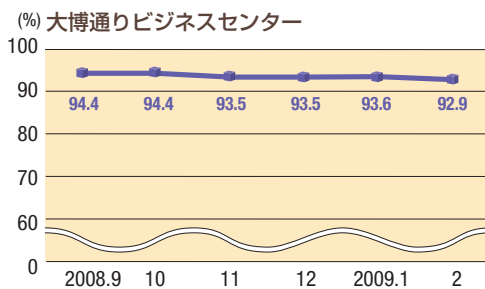
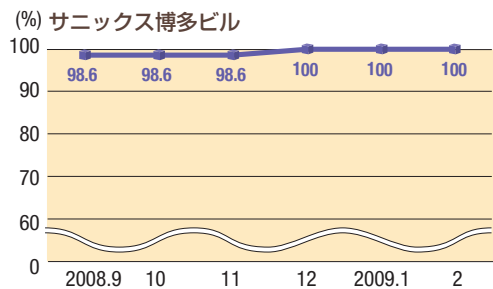
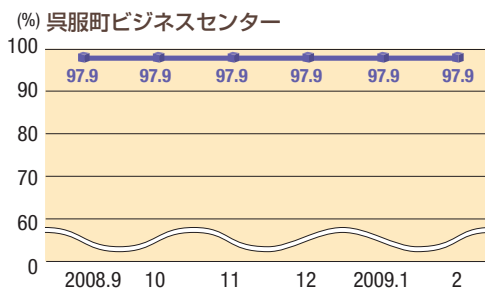
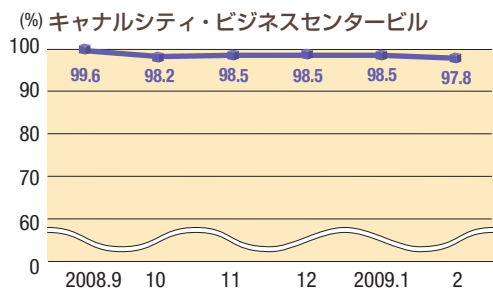
(%) 久留米東櫛原SC



(%) ケーズデンキ鹿児島本店



〔 オフィスビル・レジデンス 〕



(注) 稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。各データは、毎月末日時点のものを使用しています。

保有資産の運営状況

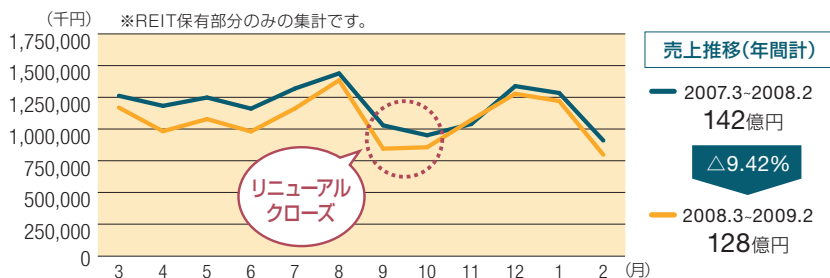
〔商業施設の運営状況〕

本投資法人では、運用の観点から商業施設を「アクティブ型」と「パッシブ型」に分類し、高付加価値化による収益拡大と安定したキャッシュ・フローの確保の双方を追求しています。

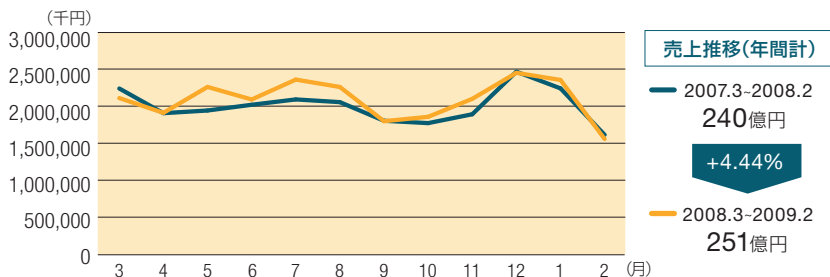
アクティブ型商業施設の売上推移

当期のアクティブ型商業施設（高度な施設運営能力を活用し、高付加価値を追求する物件）は、キャナルシティ博多がリニューアルにより若干減収となったものの、景気後退が顕著になる中でいずれも善戦し、安定した収益を確保しました。

キャナルシティ博多



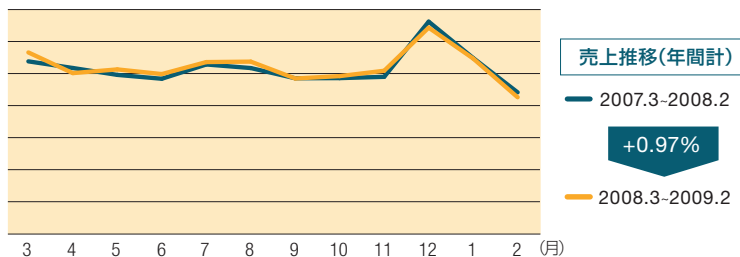
パークプレイス大分



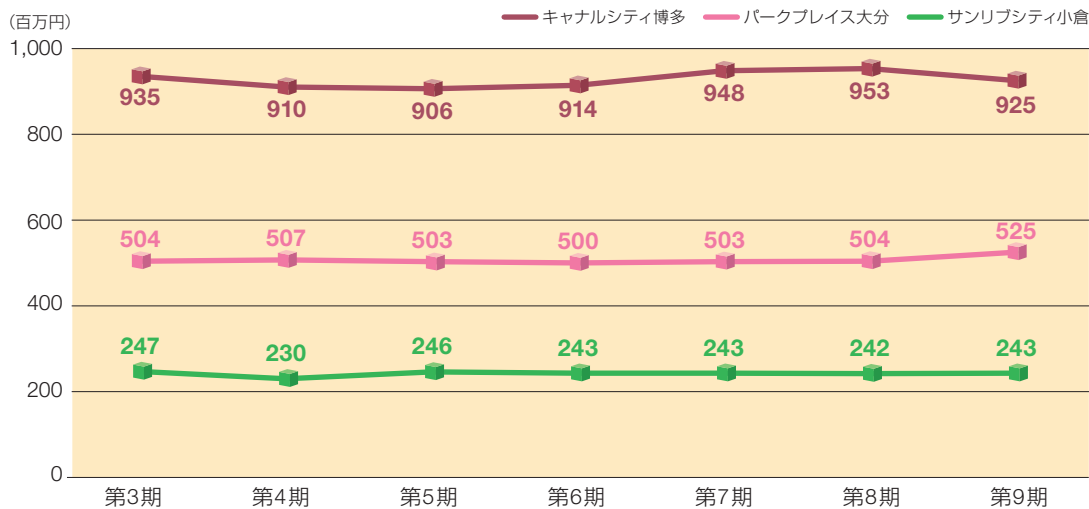
サンリブシティ小倉



※株式会社サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載しておりません。



アクティブ型商業施設のNOI推移



(注) 各物件のNOI実績を期末毎に記載しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。

キャナルシティ博多のリニューアル実績と今後の計画

キャナルシティ博多では様々なリニューアルを展開しています。

Main fashion zone Variety zone Life style zone

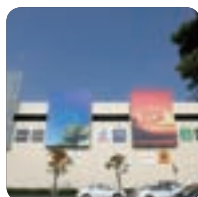
【リニューアル区画概要】

物件名称: キャナルシティ博多 区画賃貸面積: 2,539.13㎡
 入居ビル名: メガストア棟2階 オープン日: 2008年11月21日
 区画賃貸可能面積: 2,539.13㎡ 入居テナント数: 21テナント

- 5F RENEWAL ラーメンスタジアム
- 4F RENEWAL (2008.11)
- 3F NEW OPEN 飲食店 (2009.8) 予定
- 2F RENEWAL OPA (2009.3)
- 1F
- B1F RENEWAL OPA (2008.9) NEW OPEN OPA (2008.9) NEW OPEN 飲食店 (2009) 予定 NEW OPEN 飲食店 (2009.11) 予定 RENEWAL OPA (2009.3) NEW OPEN 飲食店 (2009.4)

パッシブ型商業施設の状況

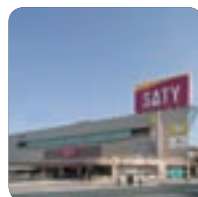
パッシブ型商業施設は 1) 信用力あるテナント、2) 長期の定期借家契約 (賃料減額不可・中途解約不可 [原則] (注))、3) 適正 CAPでの取得を柱に、長期契約であってもきめ細やかな運営を実施し、安定したキャッシュ・フローの確保を図ります。当期においても、安定した NOI を継続しました。



スクエアモール鹿兒島宇宿



熊本インターコミュニティ SC



原サティ



久留米東櫛原 SC



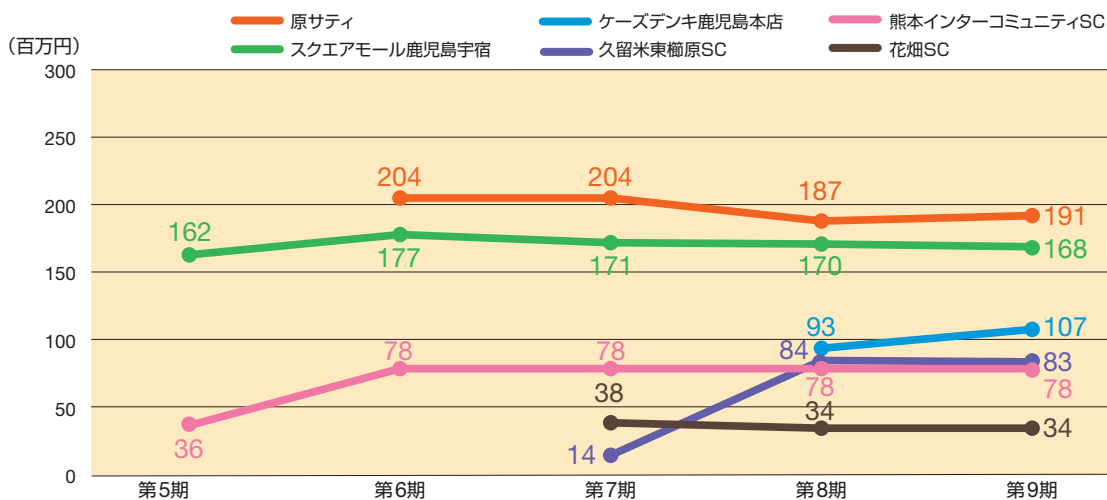
花畑 SC



ケーズデンキ鹿兒島本店

(注) 同等条件での後続テナントとの契約締結を紹介した場合等には、中途解約が可能になるという例外条項が存在するため、(原則)と記載しています。

安定したNOIを継続



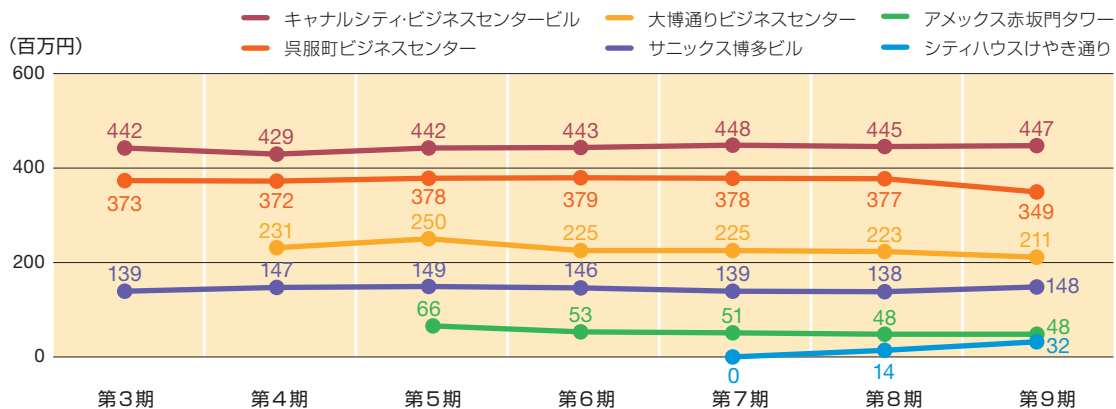
(注) 各物件の NOI 実額を期末毎に記載しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。

〔 オフィスの運営状況 〕

現在、景気後退が鮮明になり、主要都市のオフィスビルの空室率は上昇しています。これは2008年をピークとする大量供給が原因と考えられます。しかし福岡市においては既存のAクラスビルは安定した稼働を示しており、賃料も安定しています。

本投資法人の保有オフィス物件は、立地・規模の点で優位にあり、当期においても安定した収益を確保しました。

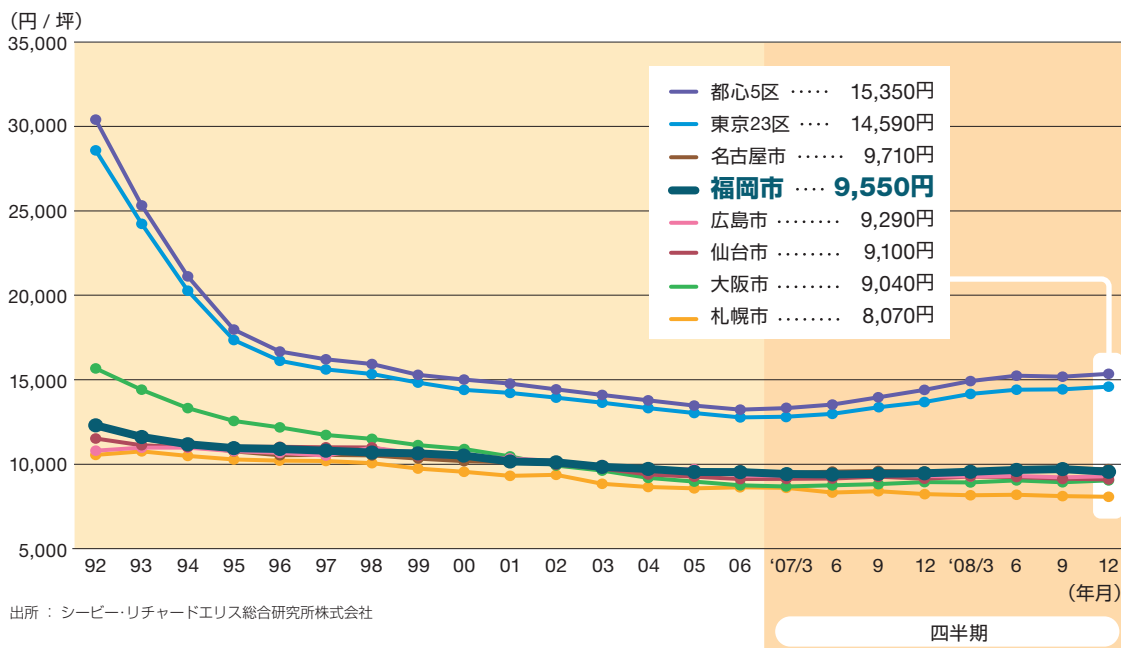
オフィス・レジデンスのNOI推移



(注) 各物件のNOI実額を期末毎に記載しています。百万円未満を切り捨てて表示しています。

都市別オフィスビル平均募集賃料の推移

福岡市のオフィス市場は、好不況の景気サイクルにおける賃料の変動幅が他の主要都市に比べ小さく、安定しています。



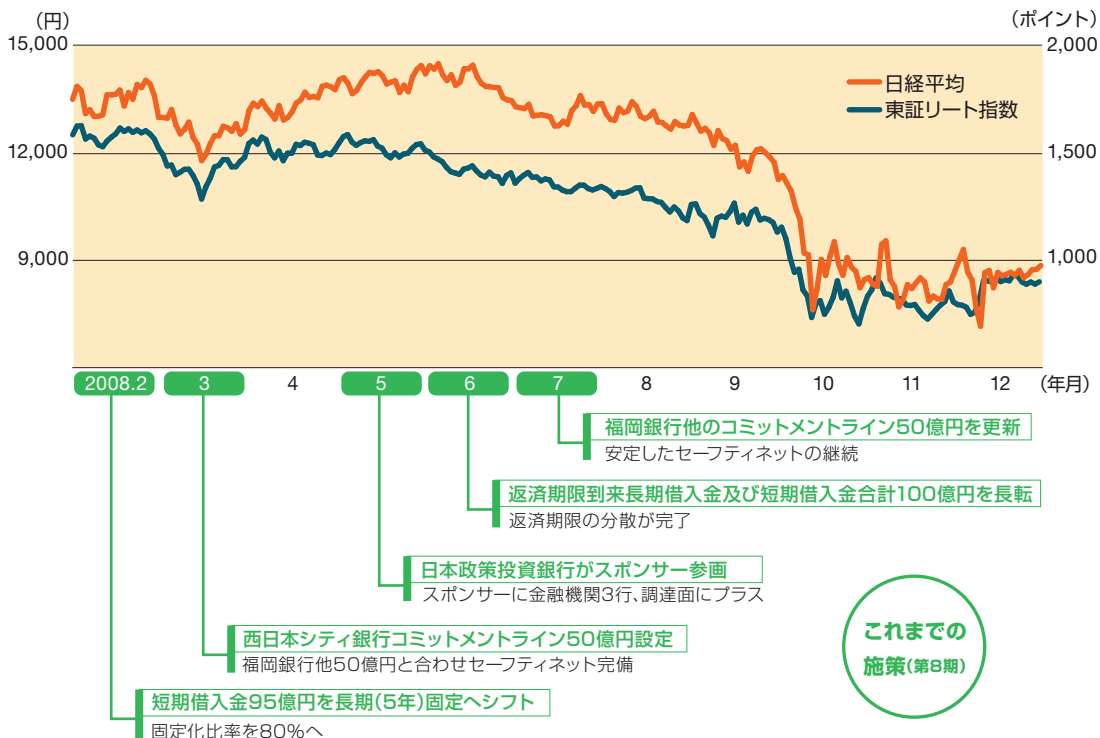
出所：シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社

財務戦略

本投資法人は、着実で確実な資産運用を持続するために、財務基本方針に則り、戦略的財務体制の強化を推進しています。

〔財務体制構築の流れ〕

- 財務の基本方針
- 調達先の安定化と多様化
 - デュレーション(残存年数)の長期化
 - 返済期限の分散
 - 固定化比率(固定利率による借入金の比率)の維持(70~80%)



〔第9期の施策〕

当期は、コミットメントラインによる借入れの一部(20億円)について長期借入金への借換えを行いました。当期末における借入残高は519億円(前期末と同じ)、期末総資産有利子負債比率は41.4%となりました。

コミットメントライン枠内 短期借入金20億円を長転

借入先	借入額(百万円)	借入日	期間	利率	金利
りそな銀行	2,000	2008/10/7	4年	1.71212%	固定

スポンサーからのコミットメントライン契約更新

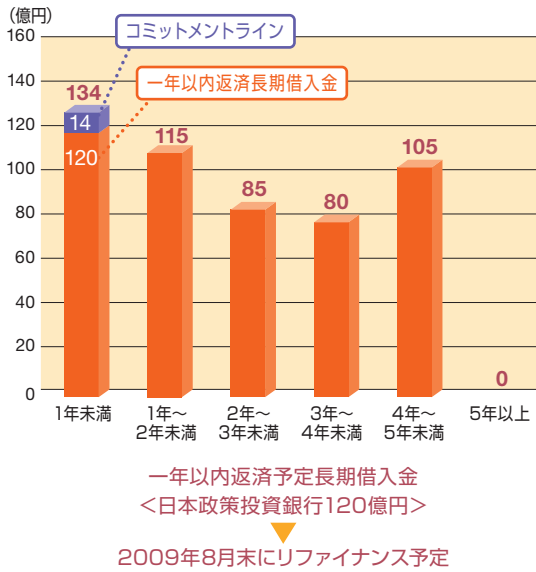
借入先	借入極度額(百万円)	コミットメント期間	
		開始日	終了日
西日本シティ銀行	5,000	2009/3/1	2010/2/28

〔リファイナンスリスクの軽減〕

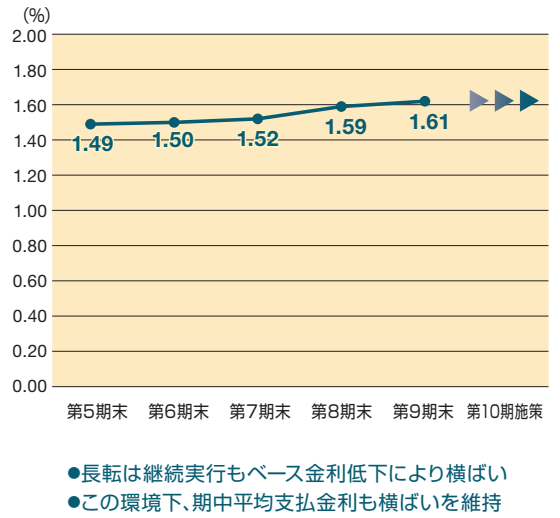
本投資法人は今後の借入に関し、引き続き返済期限の分散及び借入金の平均残存期間の長期化を行い、リファイナンスリスクを軽減していきます。

2009年8月末に期限が到来する借入金（120億円）については、長期リファイナンスを実施する予定です。なお、次のリファイナンスは2010年7月末までありません。

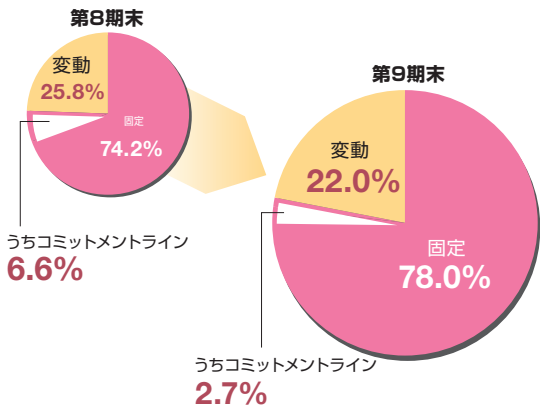
返済期限の分散



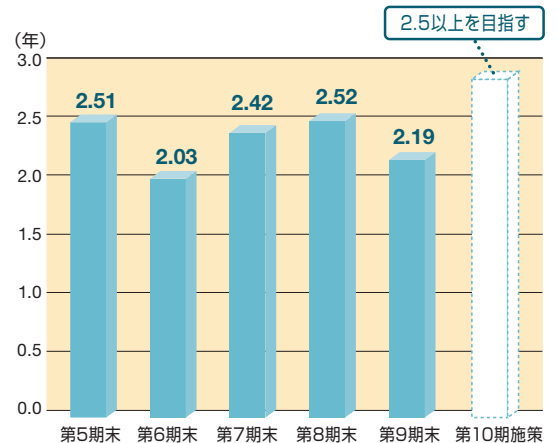
期中平均支払金利



固定化比率の推移



デュレーションの推移



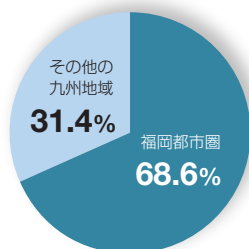
ポートフォリオマップ

本投資法人は、福岡・九州地域の優良物件によるポートフォリオの構築を進めています。福岡都市圏に重点を置きつつ、地域内における分散も進め、収益の安定的な確保を図っています。

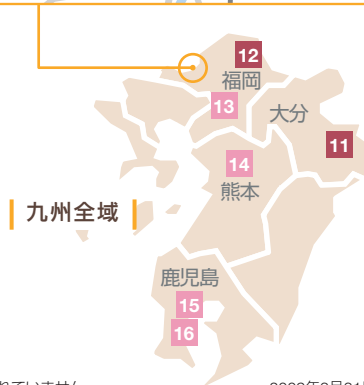
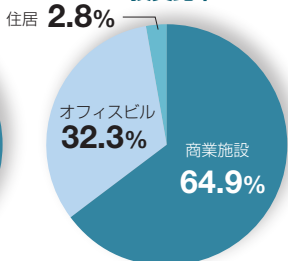
ポートフォリオの内訳は、第9期末現在、投資タイプ別で商業施設64.9%、オフィスビル32.3%、住居2.8%、投資対象エリア別で福岡都市圏68.6%、その他九州地域31.4%となっています(注)。



エリア別
投資比率 (注)



タイプ別
投資比率 (注)



(注) 取得価格ベース。なお優先名組合出資持分及び第10期取得物件である東比恵ビジネスセンターは含まれていません。

2009年3月31日現在

<p>アーバン SC 1</p>  <p>キャナルシティ博多 CANAL CITY HAKATA</p> <p>国内最大級のエンターテイメント型商業施設（テーマパークモール）。福岡の代表的観光名所。</p>	<p>Aクラスビル 2</p>  <p>キャナルシティビジネスセンタービル CANAL CITY BUSINESS CENTER BUILDING</p> <p>キャナルシティ博多とのシナジーが見込めるオフィスビル。ショールームとしても活用。</p>	<p>Aクラスビル 3</p>  <p>呉服町ビジネスセンター GOFUKUMACHI BUSINESS CENTER</p> <p>主要幹線に面し地下鉄「呉服町」駅に直結する、地域最高品質のオフィスビル。</p>	<p>Aクラスビル 4</p>  <p>大博通りビジネスセンター TAIHAKU STREET BUSINESS CENTER</p> <p>交通利便性が高く、福岡市内トップクラスの設備を有するAクラスオフィスビル。</p>
<p>Aクラスビル 5</p>  <p>サンイクス博多ビル SANIX HAKATA BUILDING</p> <p>博多駅エリアに立地。博多駅から徒歩2分、福岡空港へも地下鉄で5分の好ロケーション。</p>	<p>Aクラスビル 6</p>  <p>東比恵ビジネスセンター HIGASHIIE BUSINESS CENTER</p> <p>福岡市内有数の高スペック。地下鉄東比恵駅に直結し博多駅・福岡空港まで数分のAクラスオフィスビル。</p>	<p>住居 7</p>  <p>アメックス赤坂門タワー AMEX AKASAKAMON TOWER</p> <p>福岡都心に近接するタワー型賃貸マンション。交通便利性に優れ、幅広い世代に対応。</p>	<p>住居 8</p>  <p>シティハウスけやき通り CITY HOUSE KEYAKI DORI</p> <p>福岡の人気居住エリアに立地し、交通利便性と生活利便性に優れた高品質賃貸マンション。</p>
<p>リージョナル SC 9</p>  <p>原サティ HARA SATY</p> <p>交通アクセス良好なリージョナルSC。リニューアルにより生まれ変わった立地優位性を持つ商業施設。</p>	<p>コミュニティ SC 10</p>  <p>花畑 SC HANAHATA SC</p> <p>新興住宅街に位置する上質なコミュニティSC。高級スーパー「ボンラパス」と「マツモトキヨシ」から構成。</p>	<p>リージョナル SC 11</p>  <p>パークプレイス大分 PARK PLACE OITA</p> <p>九州最大級のスーパーリージョナルモール。家族連れで楽しめる「パークエンターテイメント」を提供。</p>	<p>リージョナル SC 12</p>  <p>サンリブシティ小倉 SUNLIVECITY KOKURA</p> <p>北九州地区屈指の規模のリージョナルモール。消費者の評価が高いサンリブ直営スーパーが核テナント。</p>
<p>コミュニティ SC 13</p>  <p>久留米東櫛原 SC KURUME HIGASHI KUSHIWARA SC</p> <p>交通量の多い交差点角地に位置したコミュニティSC。「スポーツデポ」「ゴルフ5」で構成。</p>	<p>コミュニティ SC 14</p>  <p>熊本インターコミュニティ SC KUMAMOTO INTERCOMMUNITY SC</p> <p>主要幹線道路沿いに立地するコミュニティSC。「スポーツデポ」「ゴルフ5」と「スターバックス」から構成。</p>	<p>コミュニティ SC 15</p>  <p>スクエアモール鹿児島宇宿 SQUARE MALL KAGOSHIMA USUKI</p> <p>鹿児島における本格的パワーセンターの先駆け。各業界No.1クラスのカテゴリーキラーが複合出店。</p>	<p>コミュニティ SC 16</p>  <p>ケースデンキ鹿児島本店 K'S DENKI KAGOSHIMA</p> <p>商圏最大の店舗面積を誇るコミュニティSC。近郊都市からの広域集客も見込める強力な家電量販店。</p>

第10期取得物件

東比恵 ビジネスセンター

本投資法人は第10期の2009年3月13日に、福岡市内でも有数の高スペックを備え、交通利便性が非常に高い好立地のAクラスビル、「東比恵ビジネスセンター」を5,900百万円で取得しました。これは野村不動産株式会社と、スポンサーである福岡地所株式会社との共同開発物件であり、野村不動産株式会社からは初の取得となります。



Aクラスビル 6

物件名称	ひがしひえ 東比恵ビジネスセンター
取得価格	5,900百万円
鑑定評価額	5,900百万円 (鑑定直接還元利回り6.0%)
取得日	2009年3月13日
売主	野村不動産株式会社 福岡地所株式会社
所在地(地番)	福岡県福岡市博多区東比恵3丁目1番地1
構造/階数	鉄骨造陸屋根11階建
建築時期	2009年2月6日
敷地面積	3,815.43㎡
延床面積	20,028.04㎡
所有形態	土地：借地権 建物：所有権

福岡市にて希少価値高いAクラスオフィス・スペック

交通利便性が高い好ロケーション

優良テナントによる高稼働を実現(稼働率94.1%)

スポンサーコラボレーション 適正利回り確保(取得 CAP6.0%)

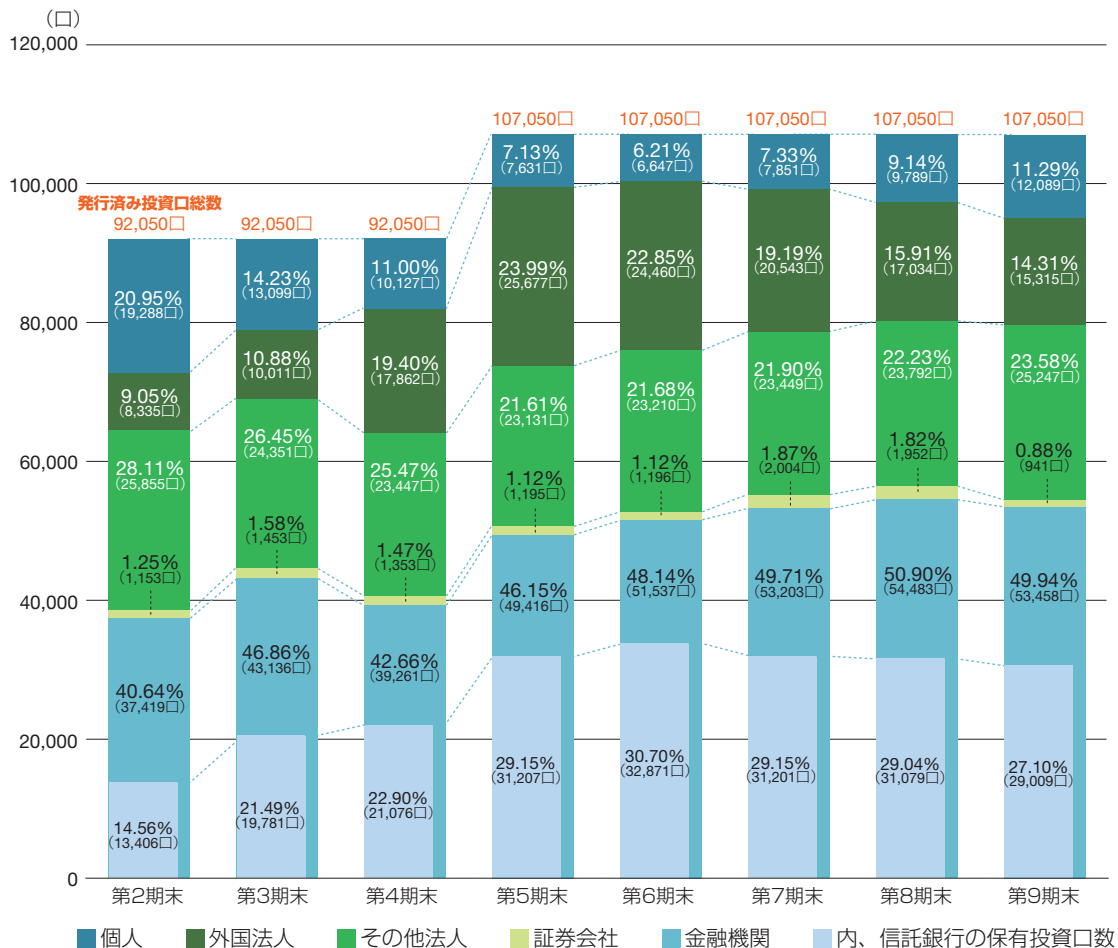
ポートフォリオバランスへの貢献

〔ビジネスの移動ニーズを的確にとらえた物件〕



投資主属性分析

〔投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）〕



〔主要投資主（第9期末）〕

順位	投資主	所有投資口数	所有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000口	18.68%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	9,010口	8.42%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,225口	5.82%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,191口	5.78%
5	富士火災海上保険株式会社	4,578口	4.28%
6	ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー	4,506口	4.21%
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,296口	3.08%
8	全国共済農業協同組合連合会	2,822口	2.64%
9	野村信託銀行株式会社（投信口）	2,463口	2.30%
10	株式会社広島銀行	1,800口	1.68%

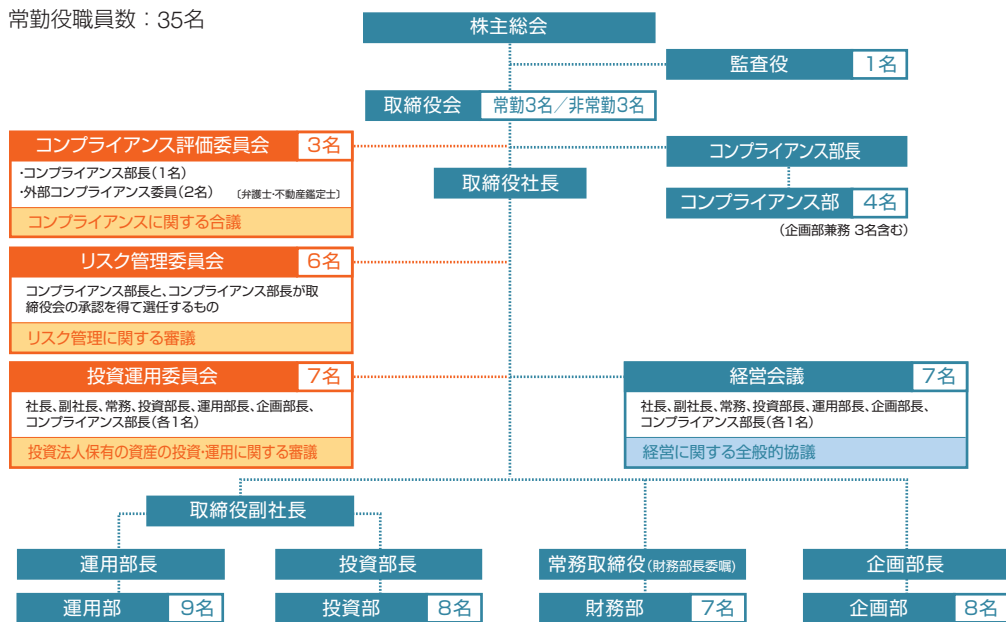
本投資法人の概要

福岡リート投資法人（銘柄コード 8968）は、2004年8月5日に福岡財務支局の登録を完了した不動産投資信託（リート）です。地域特化型のリートとして、2005年6月21日に東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場いたしました。

名 称	福岡リート投資法人（英文表示：Fukuoka REIT Corporation）	
代 表 者	執行役員 茶木 正安	
住 所	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	
事務連絡先	株式会社福岡リアルティ	TEL 092 (272) 3900
沿 革	2004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条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出 2004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 2004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 2004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） 2005年6月21日 東京証券取引所・福岡証券取引所に上場	

運用会社の組織体制（2009年2月28日現在）

常勤役員数：35名



役員 有資格者数（延べ人数）

- 宅地建物取引主任者（13名）
- マンション管理士（1名）
- 管理業務主任者（1名）
- 不動産鑑定士（2名）
- 経営学修士（4名）
- 中小企業診断士（2名）
- ビル経営管理士（2名）
- 日本証券アナリスト（3名）
- 不動産証券化協会認定マスター（5名）
- 税理士（1名）
- 弁護士（1名）

〔Ⅱ〕 資産運用報告

■ 資産運用の概況

1. 営業成績及び財産の状況の推移

期 別		第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期
(単位)		自 平成18年 9月1日 至 平成19年 2月28日	自 平成19年 3月1日 至 平成19年 8月31日	自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日	自 平成20年 3月1日 至 平成20年 8月31日	自 平成20年 9月1日 至 平成21年 2月28日
営業収益	百万円	4,870	5,232	5,179	5,483	5,466
（うち賃貸事業収益）	百万円	(4,734)	(5,091)	(5,043)	(5,347)	(5,330)
営業費用	百万円	2,659	2,869	2,796	3,041	3,061
（うち賃貸事業費用）	百万円	(2,251)	(2,437)	(2,365)	(2,597)	(2,597)
営業利益	百万円	2,210	2,362	2,382	2,441	2,405
経常利益	百万円	1,866	1,966	1,981	1,968	1,933
当期純利益	(a) 百万円	1,856	1,965	1,980	1,966	1,932
総資産額	(b) 百万円	117,259	117,815	121,654	125,954	125,222
（対前期比）	%	(12.6)	(0.5)	(3.3)	(3.5)	(△0.6)
純資産額	(c) 百万円	62,022	62,139	62,100	62,231	62,196
（対前期比）	%	(22.2)	(0.2)	(△0.1)	(0.2)	(△0.1)
出資総額	百万円	60,264	60,264	60,264	60,264	60,264
発行済投資総口数	(d) 口	107,050	107,050	107,050	107,050	107,050
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	579,382	580,471	580,104	581,328	581,004
分配総額	(e) 百万円	1,856	1,965	1,980	1,966	1,932
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	17,341	18,360	18,499	18,373	18,049
（うち1口当たり利益分配金）	円	(17,341)	(18,360)	(18,499)	(18,373)	(18,049)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) %	1.7 (3.4)	1.7 (3.3)	1.7 (3.3)	1.6 (3.2)	1.5 (3.1)
自己資本利益率	(注3) %	3.3 (6.6)	3.2 (6.3)	3.2 (6.4)	3.2 (6.3)	3.1 (6.3)
自己資本比率	(c)/(b) %	52.9	52.7	51.0	49.4	49.7
（対前期比増減）	%	(4.2)	(△0.2)	(△1.7)	(△1.6)	(0.3)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	11	11	14	15	15
期末総賃貸可能面積	m ²	304,024.87	328,071.73	340,061.83	350,382.95	348,496.42
期末稼働率	%	99.4	99.7	98.8	99.4	99.2
当期減価償却費	百万円	688	741	763	847	864
当期資本的支出額	百万円	234	134	600	745	486
賃貸NOI	(注3) 百万円	3,171	3,395	3,441	3,596	3,597
運用日数	日	181	184	182	184	181

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数値を切り捨てにより、比率については小数第二位を四捨五入して表示しております。

注3. 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、() 内の数値は、各運用日数に基づいて年換算したものを記載しております。

総資産経常利益率

経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

自己資本利益率

当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

賃貸NOI

賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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。)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)に上場しました。

平成16年11月9日に、チャンネルシティ博多全体(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、オフィス及び共用部分の一部を除いた商業施設部分(以下「チャンネルシティ博多」といいます。)をはじめとした4物件を取得して実質的な運用を開始し、当期末現在では、商業施設9物件、オフィスビル4物件及び住居2物件の合計15物件(匿名組合出資を除きます。)の運用を行っています。

(2) 運用実績

当期においては、米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の混乱や、株式・為替市場の大幅な変動等が企業収益・設備投資及び個人消費等に影響を及ぼし、景気後退が顕著となりました。本投資法人の主要投資対象エリアである九州地域においても、世界経済が低迷する中、地域内の新工場の着工や稼働が延期されるなど大変厳しい状況にあります。

地価動向については、平成21年地価公示(国土交通省)によりますと、全国平均は住宅地・商業地を含め全ての用途で下落しており、本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市においても、商業地が前年比9.6%、住宅地が同2.5%それぞれ下落しています。

このような環境の下、本投資法人はチャンネルシティ博多等の主要商業施設において引き続き競争力や集客力の強化に努めた結果、当期末における稼働率は99.2%となりました。

当期末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68.6%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設64.9%、オフィスビル32.3%、住居2.8%となっています。

(3) 資金調達概要

当期においては、コミットメントラインによる借入れの一部(20億円)について長期借入金への借換えを行いました。当期末における借入残高は519億円で前期末と変わらず、期末総資産有利子負債比率は41.4%となりました。本投資法人は、引き続き今後の借入れに関して、借入金の返済期日の分散並びに借入金の平均残存期間の長期化を行いリファイナンスリスクを軽減していきます。

(4) 業績及び分配概要

このような運用の結果、当期の営業収益は5,466百万円となり、賃貸事業費用や資産運用報酬等の営業費用を控除した後の営業利益は2,405百万円となり、経常利益は1,933百万円、当期純利益は1,932百万円となりました。また、分配金については、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(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)が適用されることを企図し、投資口1口当たりの分配金を18,049円としました。

3. 増資等の状況

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資総口数及び出資総額の異動はございません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りであります。

年月日	摘要	発行済投資総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	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口当たり発行価格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。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りであります。

決算期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
最高	1,300,000円	1,270,000円	1,060,000円	687,000円	551,000円
最低	791,000円	837,000円	647,000円	513,000円	297,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を18,049円といたしました。

決算期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
当期未処分利益総額	1,856,438千円	1,965,487千円	1,980,347千円	1,966,884千円	1,932,176千円
利益留保額	84千円	49千円	29千円	54千円	31千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,856,354千円 （17,341円）	1,965,438千円 （18,360円）	1,980,317千円 （18,499円）	1,966,829千円 （18,373円）	1,932,145千円 （18,049円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	1,856,354千円 （17,341円）	1,965,438千円 （18,360円）	1,980,317千円 （18,499円）	1,966,829千円 （18,373円）	1,932,145千円 （18,049円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、消費が低迷する中でもスポンサーを含むPM各社との連携により、運営力・リーシング力を更に強化し、物件の持つ強みを最大限に生かし安定稼働を維持確保していきます。投資については、今後も規約に定める基本方針及び「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行います。投資対象エリアでは、九州全体及び山口県のうち、福岡都市圏に対する投資比率を60～90%と設定しておりますが、その福岡都市圏は将来的に全国で最も高い人口成長率が見込まれる地域であり、福岡都市圏以外の主要都市におきましても、地元に着したローカルの視点から、投資メリットを確保できる地域又は物件につきましては投資を行う方針であります。本投資法人は、地元ならではの情報収集力、土地勘あるいはスポンサーをはじめとした地元経済界や行政とのネットワークなど本投資法人のもつ強みを十分に活用して、今後とも投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い物件を取得していきます。

一方、資金調達面では、安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築するとともに、健全な財務体質の継続を図ります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

■投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第5期 平成19年2月28日現在	第6期 平成19年8月31日現在	第7期 平成20年2月29日現在	第8期 平成20年8月31日現在	第9期 平成21年2月28日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口
投資主数	4,946人	4,230人	4,495人	4,887人	5,256人

2. 投資口に関する事項

平成21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	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合（%）
株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000	18.68
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	9,010	8.42
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,225	5.82
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,191	5.78
富士火災海上保険株式会社	4,578	4.28
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	4,506	4.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,296	3.08
全国共済農業協同組合連合会	2,822	2.64
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,463	2.30
株式会社広島銀行	1,800	1.68
合計	60,891	56.88

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における役員等の氏名又は名称及び報酬の額

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注2)	摘要
執行役員	茶木 正安	株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長	6,000	
監督役員	長野 庵士	西村あさひ法律事務所 弁護士	1,800	
	篠原 俊	公認会計士篠原俊事務所 所長	1,800	
会計監査人	あらた監査法人	—	8,000	

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2. 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）を記載しております。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4. 当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

平成21年2月28日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りであります。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	住友信託銀行株式会社

■投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第8期 平成20年8月31日現在		第9期 平成21年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	38,383	30.5	38,530	30.8
		その他九州地域	37,305	29.6	37,079	29.6
	オフィスビル	福岡都市圏	36,656	29.1	36,386	29.1
		その他九州地域	—	—	—	—
	住居	福岡都市圏	3,215	2.6	3,198	2.6
		その他九州地域	—	—	—	—
匿名組合出資持分(注4)			3,421	2.7	3,421	2.7
預金その他資産			6,972	5.5	6,606	5.3
資産総額計(注5)			125,954 (118,981)	100.0 (94.5)	125,222 (118,616)	100.0 (94.7)

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

注3. 対総資産比率については小数第二位を四捨五入しており、上記表に記載した各資産の対総資産比率を合計しても100%とならない場合もあります。

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. 資産総額計の（ ）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。

2. 主要な保有資産

平成21年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りであります。

不動産等の名称 (注1)	帳簿価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	主たる用途
キャナルシティ博多	31,837	45,982.41	45,982.41	100.0	25.6	商業施設
パークプレイス大分	17,083	103,963.32	103,826.00	99.9	18.7	商業施設
サンリブシティ小倉	6,441	61,450.22	61,450.22	100.0	5.5	商業施設
スクエアモール鹿児島宇宿	5,129	14,661.72	14,661.72	100.0	4.8	商業施設
熊本インターコミュニティSC	2,339	6,968.66	6,968.66	100.0	1.7	商業施設
原サティ	5,566	27,580.75	27,580.75	100.0	4.0	商業施設
花畑SC	1,127	2,801.15	2,801.15	100.0	0.8	商業施設
久留米東櫛原SC	2,493	6,467.80	6,467.80	100.0	1.7	商業施設
ケーズデンキ鹿児島本店	3,592	7,296.17	7,296.17	100.0	2.1	商業施設
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,350	23,017.20	22,500.80	97.8	13.3	オフィスビル
呉服町ビジネスセンター	10,658	19,906.22	19,482.38	97.9	10.4	オフィスビル
サニックス博多ビル	4,460	6,293.77	6,293.77	100.0	3.8	オフィスビル
大博通りビジネスセンター	6,917	14,641.03	13,598.72	92.9	5.8	オフィスビル
アメックス赤坂門タワー	2,053	4,755.14	4,298.25	90.4	1.3	住居
シティハウスけやき通り	1,144	2,710.86	2,635.91	97.2	0.7	住居
合計	115,195	348,496.42	345,844.71	99.2	100.0	

注1. 上記の保有資産は、信託受益権として保有しております。

注2. 対総賃貸事業収入比率については小数第二位を四捨五入しており、上記表に記載した各物件の対総賃貸事業収入比率を合計しても100%とならない場合もあります。

注3. 稼働率は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しております。

注4. 上記の他、有限会社シーシーエイチブリッジに対する優先匿名組合出資持分を3,421百万円保有しております。

3. 不動産等組入資産明細

平成21年2月28日現在、本投資法人が所有する不動産等の明細は以下の通りであります。

不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価機関
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	信託受益権	45,982.41	36,000	31,837	株式会社谷澤総合鑑定所
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	信託受益権	103,963.32	18,900	17,083	財団法人日本不動産研究所
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	信託受益権	61,450.22	7,610	6,441	財団法人日本不動産研究所
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	信託受益権	14,661.72	5,040	5,129	財団法人日本不動産研究所
熊本インターコミュニティSC	熊本県熊本市神園一丁目1番5号他	信託受益権	6,968.66	2,460	2,339	財団法人日本不動産研究所
原サティ	福岡市早良区原六丁目27番52号	信託受益権	27,580.75	5,330	5,566	財団法人日本不動産研究所
花畑SC	福岡市南区花畑四丁目9番12号	信託受益権	2,801.15	1,170	1,127	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	福岡県久留米市東櫛原町370番3号	信託受益権	6,467.80	2,540	2,493	株式会社谷澤総合鑑定所
ケースデンキ鹿児島本店	鹿児島県鹿児島市東開町4番12号	信託受益権	7,296.17	3,420	3,592	株式会社谷澤総合鑑定所
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	信託受益権	23,017.20	16,400	14,350	株式会社谷澤総合鑑定所
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	信託受益権	19,906.22	13,500	10,658	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号	信託受益権	6,293.77	5,220	4,460	財団法人日本不動産研究所
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	信託受益権	14,641.03	7,150	6,917	財団法人日本不動産研究所
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	信託受益権	4,755.14	1,870	2,053	大和不動産鑑定株式会社
シティハウスけやき通り	福岡市中央区警固二丁目16番21号	信託受益権	2,710.86	1,050	1,144	大和不動産鑑定株式会社
合計			348,496.42	127,660	115,195	

注) 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。

不動産等の名称	第8期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日				第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日			
	テナント総数 期末時点(件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%) (注3)	テナント総数 期末時点(件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%) (注3)
チャンネルシティ博多	1(27)	100.0	1,397	26.1	(注5) 1(49)	100.0	1,365	25.6
パークプレイス大分	1(100)	99.9	1,012	18.9	1(99)	99.9	994	18.7
サンリブシティ小倉	1	100.0	292	5.5	1	100.0	292	5.5
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	258	4.8	11	100.0	257	4.8
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	90	1.7	2	100.0	90	1.7
原サティ	1	100.0	212	4.0	1	100.0	212	4.0
花畑SC	2	100.0	40	0.8	2	100.0	40	0.8
久留米東櫛原SC	1	100.0	88	1.6	1	100.0	88	1.7
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	95	1.8	1	100.0	111	2.1
チャンネルシティ・ ビジネスセンタービル	1(45)	99.6	696	13.0	1(43)	97.8	707	13.3
呉服町ビジネスセンター	18	97.9	554	10.4	20	97.9	553	10.4
サンニクス博多ビル	13	98.6	196	3.7	14	100.0	203	3.8
大博通りビジネスセンター	1(61)	94.8	317	5.9	1(58)	92.9	306	5.8
アメックス赤坂門タワー	1(57)	85.6	64	1.2	1(61)	90.4	67	1.3
シティハウスけやき通り	1(41)	97.8	29	0.6	1(41)	97.2	38	0.7
合計	56[381] (注2)	99.4	5,347	100.0	59[404] (注2)	99.2	5,330	100.0

注1. テナント総数は、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区画の数の合計を記載しております。なお、賃料バス・スルー・マスターリース型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区画の数の合計を()内に記載しております。また、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、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計の内訳は、第8期がオフィス9、住居52、第9期がオフィス9、住居49であります。

注2. テナント総数の合計欄の[]内には、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとらない物件におけるテナント総数と、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の合計数との合計を記載しております。

注3. 対総賃貸事業収入比率については小数第二位を四捨五入しており、上記表に記載した各物件の対総賃貸事業収入比率を合計しても100%とならない場合もあります。

注4. 稼働率は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しております。

注5. チャンネルシティ博多においては、平成20年11月21日に新規リニューアル区画(ラフォーチェ)が営業を開始したことにより、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数が、22増加しております。

4. 有価証券組入資産明細

平成21年2月28日現在、本投資法人における有価証券組入資産の明細は以下の通りであります。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
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	匿名組合 出資持分	—	—	3,421	—	3,400	△21	—
合計	—	—	—	3,421	—	3,400	△21	—

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。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りであります。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (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	10,000	△109
合計		10,000	10,000	△109

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。

6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、その他特定資産の組入れはありません。

■保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告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	当期工事金額	既払総額
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	オフィス0Aフロア敷設	平成21年12月	13	—	—
パークプレイス大分	大分県大分市	外壁塗装・光触媒塗布工事	平成21年3月	37	—	—
		外壁サインLED変更工事	平成21年9月	21	—	—
		環境装飾工事等	平成21年12月	36	—	—
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	共用部リニューアル工事	自平成21年2月 至平成21年3月	10	—	—

2. 期中の資本的支出

保有する不動産等について、当期の資本的支出486百万円のうち、完了した主な工事の概要は以下の通りであります。なお、費用に区分された修繕費62百万円と原状回復費26百万円を合わせて、当期は合計574百万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）
チャンネルシティ博多	福岡市博多区	警備システム更新工事	平成20年12月	12
		メガストア棟2階改装工事	自平成20年9月 至平成20年11月	351
パークプレイス大分	大分県大分市	環境装飾工事等	自平成20年11月 至平成21年2月	71
		周辺緑化植樹	平成21年2月	5

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

（単位：百万円）

営業期間	第5期 自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	第6期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	第7期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	第8期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	第9期 自平成20年9月1日 至平成21年2月28日
前期末積立金残高	75	154	232	315	401
当期積立額	78	82	83	86	85
当期積立金取崩額	—	4	—	—	—
次期繰越額	154	232	315	401	487

■費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項目	第8期(千円)	第9期(千円)
(a) 資産運用報酬	336,502	336,157
(b) 資産保管手数料	10,702	10,930
(c) 一般事務委託手数料	33,724	35,711
(d) 役員報酬	9,600	9,600
(e) その他営業費用	53,564	70,865
合計	444,093	463,265

注) 上記金額の他、第8期の資産運用報酬には、個々の不動産等の取得価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が17,750千円あります。

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りであります。

区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
短期 借入 金	株式会社福岡銀行(注4)	1,224	—	0.992	平成20年 9月30日 (注5)	期限一括	注3	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行(注4)	340	—						
	株式会社熊本ファミリー銀行(注4)	102	—						
	株式会社親和銀行(注4)	34	—						
	株式会社西日本シティ銀行(注4)	平成20年 3月27日	1,700	—	0.992	平成20年 9月30日(注5)	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行(注4)	平成20年 9月30日	—	504	1.163	平成21年 4月30日 (注5)	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注4)		—	140					
	株式会社熊本ファミリー銀行(注4)		—	42					
	株式会社親和銀行(注4)		—	14					
	株式会社西日本シティ銀行(注4)	平成20年 9月30日	—	700	1.163	平成21年 4月30日(注5)	期限一括	注3	無担保 無保証
小計		3,400	1,400						
1年以内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成16年 11月9日	12,000	12,000	1.390	平成21年 8月31日	期限一括	注2	無担保 無保証
	小計		12,000	12,000					

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
長期 借 入 金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 8月25日	2,000	2,000	1.923	平成22年 7月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
	農林中央金庫		4,000	4,000					
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社広島銀行		1,000	1,000					
	株式会社伊予銀行		500	500					
	株式会社佐賀銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社肥後銀行		300	300					
	株式会社親和銀行	200	200						
	株式会社福岡銀行	平成18年 8月25日	2,000	2,000	2.052	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成18年 8月25日	2,000	2,000	2.052	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	第一生命保険相互会社	平成18年 8月25日	1,000	1,000	2.052	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成18年 8月25日	1,000	1,000	2.002	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	平成18年 9月29日	1,000	1,000	1.803	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成20年 2月27日	2,500	2,500	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	平成20年 2月27日	2,000	2,000	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 2月29日	2,000	2,000	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 2月29日	2,000	2,000	1.592	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 2月29日	1,000	1,000	1.542	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証

区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
長期 借 入 金	株式会社福岡銀行	平成20年 6月23日	1,000	1,000	1.321	平成24年 6月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社大分銀行		700	700					
	株式会社宮崎銀行		700	700					
	株式会社親和銀行		600	600					
	株式会社伊予銀行		500	500					
	株式会社佐賀銀行		500	500					
	株式会社十八銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 6月30日	1,000	1,000	1.321	平成25年 6月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成20年 6月30日	1,500	1,500	1.271	平成22年 12月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成20年 6月30日	1,500	1,500	1.321	平成23年 12月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成20年 10月7日	—	2,000	1.712	平成24年 9月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	小計		36,500	38,500					
	合計		51,900	51,900					

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. コミットメントライン契約に基づく借入であります。

注5. 借換えを行っているため、当期における返済期限を記載しております。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

■期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

当期において、利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等についての該当事項はありません。

(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)	21,572	福岡地所株式会社	17,876	82.9
プロパティマネジメント報酬 (注2)	272,502	福岡地所株式会社	164,202	60.3
		パークプレイス大分株式会社	103,449	38.0
外注委託費 (注3) (注5)	741,567	福岡地所株式会社	426,207	57.5
		パークプレイス大分株式会社	198,376	26.8
		株式会社サン・ライフ	58,789	7.9
その他営業費用 (注3)	706,654	福岡地所株式会社	40,827	5.8
		株式会社キャナルエンターテイメントワークス	719	0.1
		パークプレイス大分株式会社	50,603	7.2

注1. 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123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資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、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、パークプレイス大分株式会社、株式会社サン・ライフ、株式会社キャナ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 18,519千円
パークプレイス大分株式会社 5,218千円

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 374,028千円
パークプレイス大分株式会社 112,225千円
株式会社サン・ライフ 9,744千円

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、Ⅵ. 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、一致しておりません。

注6. パークプレイス大分株式会社は、平成20年9月1日付にて株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートが商号を変更したものであります。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社 (株式会社福岡リアルティ) は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当事項はありません。

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りであります。

承認日	項目	概要
平成20年12月25日	住友信託銀行との一般事務業務委託契約に関する変更契約及び特定口座の管理に関する契約の締結の件	1. 一般事務業務委託契約 ・主な変更内容は、証券保管振替機構（以下「機構」という）が分担する業務を踏まえ、委託する一般事務業務の内容及び一般事務手数料率表を変更するもの。 ・追加事務は、主に新制度化での機構とのデータ受信・検証項目であり、抹消事務は、名義書換、投資証券再発行、実質投資主管理等の投資証券処理・管理に関するもの。 2. 特別口座の管理に関する契約 ・当該契約の趣旨は、機構に預託しない投資主の権利保全を目的とした口座管理に関する扱いを定めることにある。なお、特別口座は制度施行時の過渡的な口座であり、振替請求により減少する口座である。 ・主な対象事務は、特別口座の維持・管理、機構への総投資主報告データの作成と送信、振替請求の受付及び処理等に関するもの。

2. 金額及び比率の端数処理

本書では特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

〔Ⅲ〕 貸借対照表

(単位：千円)

	第8期 (ご参考) (平成20年8月31日現在)	第9期 (平成21年2月28日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,931,769	2,570,213
信託現金及び信託預金	4,378,955	3,479,265
営業未収入金	302,233	284,700
前払費用	165,581	122,925
繰延税金資産	61	17
その他	33,531	34,978
流動資産合計	6,812,132	6,492,099
固定資産		
有形固定資産		
信託建物 ※1	50,046,206	50,430,314
減価償却累計額	△4,647,080	△5,424,456
信託建物 (純額)	45,399,125	45,005,858
信託構築物	757,968	768,153
減価償却累計額	△93,683	△121,612
信託構築物 (純額)	664,284	646,540
信託機械及び装置	338,209	338,698
減価償却累計額	△61,978	△72,003
信託機械及び装置 (純額)	276,230	266,695
信託工具、器具及び備品	578,558	683,096
減価償却累計額	△168,271	△217,572
信託工具、器具及び備品 (純額)	410,286	465,523
信託土地 ※1	68,810,414	68,810,414
有形固定資産合計	115,560,343	115,195,033
投資その他の資産		
投資有価証券	3,421,633	3,421,633
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	127,759	95,666
投資その他の資産合計	3,559,393	3,527,300
固定資産合計	119,119,736	118,722,333
繰延資産		
創立費	5,595	—
投資口交付費	16,825	8,412
繰延資産合計	22,420	8,412
資産合計	125,954,289	125,222,845

(単位：千円)

	第 8 期 (ご参考) (平成20年 8 月31日現在)	第 9 期 (平成21年 2 月28日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	320,244	353,113
短期借入金	3,400,000	1,400,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	12,000,000
未払金	14,720	16,867
未払費用	327,108	323,764
未払法人税等	572	331
未払消費税等	40,854	110,935
前受金	708,189	602,580
預り金	803,691	493,649
流動負債合計	17,615,381	15,301,242
固定負債		
長期借入金	36,500,000	38,500,000
信託預り敷金及び保証金	※1 9,607,644	9,225,045
固定負債合計	46,107,644	47,725,045
負債合計	63,723,025	63,026,288
純資産の部	※3	
投資主資本		
出資総額	60,264,380	60,264,380
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,966,884	1,932,176
剰余金合計	1,966,884	1,932,176
投資主資本合計	62,231,264	62,196,556
純資産合計	62,231,264	62,196,556
負債純資産合計	125,954,289	125,222,845

[IV] 損益計算書

(単位：千円)

	第8期(ご参考)		第9期	
	自	至	自	至
	平成20年3月1日	平成20年8月31日	平成20年9月1日	平成21年2月28日
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	5,169,535		5,111,304
その他不動産賃貸収入	※1	177,472		219,007
匿名組合分配金		136,000		136,000
営業収益合計		5,483,008		5,466,311
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,597,412		2,597,820
資産運用報酬		336,502		336,157
資産保管手数料		10,702		10,930
一般事務委託手数料		33,724		35,711
役員報酬		9,600		9,600
その他営業費用		53,564		70,865
営業費用合計		3,041,506		3,061,085
営業利益		2,441,502		2,405,225
営業外収益				
受取利息		7,863		9,513
その他		861		2,453
営業外収益合計		8,724		11,967
営業外費用				
支払利息		410,487		414,387
創立費償却		5,595		5,595
投資口交付費償却		8,412		8,412
融資関連費用		52,600		55,592
その他		4,542		—
営業外費用合計		481,637		483,987
経常利益		1,968,589		1,933,205
税引前当期純利益		1,968,589		1,933,205
法人税、住民税及び事業税		1,778		1,039
法人税等調整額		△43		43
法人税等合計		1,734		1,083
当期純利益		1,966,854		1,932,122
前期繰越利益		29		54
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,966,884		1,932,176

[V] 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	第8期 (ご参考) 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	60,264,380	60,264,380
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	60,264,380	60,264,380
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,980,347	1,966,884
当期変動額		
剰余金の配当	△1,980,317	△1,966,829
当期純利益	1,966,854	1,932,122
当期変動額合計	△13,463	△34,707
当期末残高	1,966,884	1,932,176
投資主資本合計		
前期末残高	62,244,727	62,231,264
当期変動額		
剰余金の配当	△1,980,317	△1,966,829
当期純利益	1,966,854	1,932,122
当期変動額合計	△13,463	△34,707
当期末残高	62,231,264	62,196,556
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△144,515	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	144,515	—
当期変動額合計	144,515	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△144,515	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	144,515	—
当期変動額合計	144,515	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	62,100,212	62,231,264
当期変動額		
剰余金の配当	△1,980,317	△1,966,829
当期純利益	1,966,854	1,932,122
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	144,515	—
当期変動額合計	131,051	△34,707
当期末残高	62,231,264	62,196,556

[VI] 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	第 8 期 (ご参考) 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 9 期 自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 匿名組合出資については匿名組合に 対する持分相当額を純額で取り込む方 法を採用しております。	同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は 以下の通りであります。 信託建物 10～50年 信託構築物 15～50年 信託機械及び装置 15～17年 信託工具、器具及び備品 5～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同 左 (2) 長期前払費用 同 左
3. 繰延資産の処理の方法	(1) 創立費 5年間の各営業期間で均等額を償却し ております。 (2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しておりま す。	(1) 創立費 同 左 (2) 投資口交付費 同 左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、 都市計画税及び償却資産税等については、 賦課決定された税額のうち当該営業期間に 対応する額を賃貸事業費用として費用処理 する方法を採用しております。 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。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、23,151千円でありま す。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、 都市計画税及び償却資産税等については、 賦課決定された税額のうち当該営業期間に 対応する額を賃貸事業費用として費用処理 する方法を採用しております。 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。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ありません。

期 別 項 目	第 8 期（ご参考） 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 9 期 自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用していません。</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 金利スワップ取引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. その他計算書類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。 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 ③信託預り敷金及び保証金</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>

(会計方針の変更に関する注記)

第8期 (ご参考) 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
<p>金利スワップ取引については、前期まで繰延ヘッジ処理を採用していましたが、「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正及び規約の変更により特例処理が可能になったことに伴い、当期より、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。</p> <p>これにより、従来の方策によった場合に比べて、純資産合計は97,682千円増加し、負債合計は同額減少しております。なお、損益に与える影響はありません。</p>	<p>当期から、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しております。</p> <p>なお、損益に与える影響はありません。</p>

(追加情報)

第8期 (ご参考) 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
—	<p>平成20年度税制改正において、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」が改正されたことに伴い、機械及び装置の法定耐用年数が変更されておりますが、改正前の耐用年数を継続して適用しております。</p>

(貸借対照表に関する注記)

第8期 (ご参考) (平成20年8月31日現在)	第9期 (平成21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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">6,546,759</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">18,165,355</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,934,356</td> </tr> </table> <p>2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。 コミットメントライン契約1</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成20年3月24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;">1,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,300,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成20年7月29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;">1,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,300,000千円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">50,000千円</td> </tr> </table>	信託建物	6,546,759	信託土地	11,618,595	合計	18,165,355	信託預り敷金及び保証金	2,934,356	契約締結日	平成20年3月24日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	1,700,000千円	当期末未使用残高	3,300,000千円	契約締結日	平成20年7月29日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	1,700,000千円	当期末未使用残高	3,300,000千円		50,000千円	<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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,658,366</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17,276,961</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,910,836</td> </tr> </table> <p>2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。 コミットメントライン契約1</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成21年2月27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;">700,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">4,300,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成20年7月29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;">700,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">4,300,000千円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">50,000千円</td> </tr> </table>	信託建物	5,658,366	信託土地	11,618,595	合計	17,276,961	信託預り敷金及び保証金	2,910,836	契約締結日	平成21年2月27日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	700,000千円	当期末未使用残高	4,300,000千円	契約締結日	平成20年7月29日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	700,000千円	当期末未使用残高	4,300,000千円		50,000千円
信託建物	6,546,759																																																				
信託土地	11,618,595																																																				
合計	18,165,355																																																				
信託預り敷金及び保証金	2,934,356																																																				
契約締結日	平成20年3月24日																																																				
借入極度額	5,000,000千円																																																				
当期末借入残高	1,700,000千円																																																				
当期末未使用残高	3,300,000千円																																																				
契約締結日	平成20年7月29日																																																				
借入極度額	5,000,000千円																																																				
当期末借入残高	1,700,000千円																																																				
当期末未使用残高	3,300,000千円																																																				
	50,000千円																																																				
信託建物	5,658,366																																																				
信託土地	11,618,595																																																				
合計	17,276,961																																																				
信託預り敷金及び保証金	2,910,836																																																				
契約締結日	平成21年2月27日																																																				
借入極度額	5,000,000千円																																																				
当期末借入残高	700,000千円																																																				
当期末未使用残高	4,300,000千円																																																				
契約締結日	平成20年7月29日																																																				
借入極度額	5,000,000千円																																																				
当期末借入残高	700,000千円																																																				
当期末未使用残高	4,300,000千円																																																				
	50,000千円																																																				

(損益計算書に関する注記)

第 8 期 (ご参考) 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 9 期 自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
不動産賃貸収入	不動産賃貸収入
賃料収入 4,272,674	賃料収入 4,235,102
共益費収入 810,004	共益費収入 788,435
駐車場収入 86,856	駐車場収入 87,766
計 5,169,535	計 5,111,304
その他不動産賃貸収入	その他不動産賃貸収入
付帯収益 152,151	付帯収益 143,882
その他雑収益 25,321	その他雑収益 75,124
計 177,472	計 219,007
不動産賃貸事業収益合計 5,347,008	不動産賃貸事業収益合計 5,330,311
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 1,034,637	外注委託費 1,014,069
修繕費 46,549	修繕費 62,661
公租公課 369,410	公租公課 365,432
損害保険料 33,851	損害保険料 33,388
減価償却費 847,195	減価償却費 864,630
その他不動産賃貸費用 265,769	その他不動産賃貸費用 257,637
不動産賃貸事業費用合計 2,597,412	不動産賃貸事業費用合計 2,597,820
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,749,596	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,732,491

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第8期（ご参考） （平成20年8月31日現在）	第9期 （平成21年2月28日現在）
発行可能投資口の総口数及び発行済投資総口数	発行可能投資口の総口数及び発行済投資総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資総口数 107,050口	発行済投資総口数 107,050口

(税効果会計に関する注記)

第8期（ご参考） 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 61	未払事業税損金不算入額 17
繰延税金資産合計 61	繰延税金資産合計 17
(繰延税金資産の純額) 61	(繰延税金資産の純額) 17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 40.49	法定実効税率 39.12
支払分配金の損金算入額 △40.46	支払分配金の損金算入額 △39.10
その他 0.06	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06
3. —	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の40.49%から39.12%に変更されております。 この税率の変更による影響額は軽微であります。

(関連当事者との取引に関する注記)

第8期(ご参考)(自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)

(1) その他の関係会社並びにその他の関係会社の親会社及び子会社

属性	名称	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	総合 不動産業	被所有 直接 (0.23%) 間接 (18.84%)	—	不動産等の 購入、管理 委託等	不動産等の 管理委託等 (注1)	662,942	営業未払金	88,982
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	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)	415,322	営業未払金	118,220

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

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

注3. 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/バス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっております。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しております。

注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。

注5. 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートは、平成20年9月1日付にてパークプレイス大分株式会社へ商号を変更しております。

第9期(自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)

(1) その他の関係会社並びにその他の関係会社の親会社及び子会社

属性	名称	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	総合 不動産業	被所有 直接 (0.23%) 間接 (18.95%)	—	不動産等の 購入、管理 委託等	不動産等の 管理委託等 (注1)	668,041	営業未払金	69,128
その他の 関係会社の 子会社	パークプレイス 大分株式会社	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)	380,355	営業未払金	104,159

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

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

注3. パークプレイス大分株式会社とは、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/バス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっております。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しております。

注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。

注5. パークプレイス大分株式会社は、平成20年9月1日付にて株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートが商号を変更したものであります。

(一口当たり情報に関する注記)

第8期（ご参考） 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日		第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	
1. 一口当たり純資産額	581,328円	1. 一口当たり純資産額	581,004円
2. 一口当たり当期純利益	18,373円	2. 一口当たり当期純利益	18,048円
なお、一口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		なお、一口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
また、潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		また、潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

注) 一口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第8期（ご参考） 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
当期純利益（千円）	1,966,854	1,932,122
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,966,854	1,932,122
期中平均投資口数（口）	107,050	107,050

(重要な後発事象に関する注記)

第8期（ご参考） 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
該当事項はありません。	同 左

[Ⅵ] 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	第 8 期（ご参考）	第 9 期
	自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日
I 当期末処分利益	1,966,884,154円	1,932,176,807円
II 分配金の額 (投資口一口当たり分配金の額)	1,966,829,650円 (18,373円)	1,932,145,450円 (18,049円)
III 次期繰越利益	54,504円	31,357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1,966,829,650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1,932,145,450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>

独立監査人の監査報告書

平成21年4月6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
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、福岡リート投資法人の平成20年9月1日から平成21年2月28日までの第9期営業期間の計算書類、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及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益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

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	第8期		第9期	
	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日		自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,968,589		1,933,205	
減価償却費	847,195		864,630	
創立費償却	5,595		5,595	
投資口交付費償却	8,412		8,412	
受取利息	△7,863		△9,513	
支払利息	410,487		414,387	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△69,450		17,533	
未収消費税等の増減額（△は増加）	50,608		—	
未払消費税等の増減額（△は減少）	40,854		70,081	
営業未払金の増減額（△は減少）	31,188		87,594	
未払金の増減額（△は減少）	△1,280		4,422	
未払費用の増減額（△は減少）	10,682		△3,040	
前受金の増減額（△は減少）	50,260		△67,815	
預り金の増減額（△は減少）	313,729		△310,186	
前払費用の増減額（△は増加）	△61,727		42,655	
長期前払費用の増減額（△は増加）	△37,950		32,093	
その他	5,690		△1,016	
小計	3,565,021		3,089,038	
利息の受取額	7,863		9,513	
利息の支払額	△400,237		△414,690	
法人税等の支払額	△29,056		△29,673	
法人税等の還付額	14,284		27,563	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,157,875		2,681,751	
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	△4,409,606		△553,500	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	287,371		95,125	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△330,175		△515,517	
使途制限付信託預金の払出による収入	—		488,662	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,452,409		△485,230	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	30,100,000		6,200,000	
短期借入金の返済による支出	△29,600,000		△8,200,000	
長期借入れによる収入	10,000,000		2,000,000	
長期借入金の返済による支出	△6,600,000		—	
分配金の支払額	△1,979,389		△1,969,105	
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,920,610		△1,969,105	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	626,076		227,415	
現金及び現金同等物の期首残高	5,195,986		5,822,063	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,822,063		6,049,478	

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕 (参考情報)

項目	第8期	第9期
	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
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	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。	同 左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

第8期	第9期														
自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日														
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(平成20年8月31日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,931,769千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,378,955千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金 (注)</td> <td style="text-align: right;">△488,662千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>5,822,063千円</u></td> </tr> </table> <p>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。</p>	現金及び預金	1,931,769千円	信託現金及び信託預金	4,378,955千円	使途制限付信託預金 (注)	△488,662千円	現金及び現金同等物	<u>5,822,063千円</u>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(平成21年2月28日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,570,213千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,479,265千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>6,049,478千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	2,570,213千円	信託現金及び信託預金	3,479,265千円	現金及び現金同等物	<u>6,049,478千円</u>
現金及び預金	1,931,769千円														
信託現金及び信託預金	4,378,955千円														
使途制限付信託預金 (注)	△488,662千円														
現金及び現金同等物	<u>5,822,063千円</u>														
現金及び預金	2,570,213千円														
信託現金及び信託預金	3,479,265千円														
現金及び現金同等物	<u>6,049,478千円</u>														

投資主インフォメーション

〔ご通知〕

投資証券の電子化に伴い、本投資法人と住友信託銀行株式会社(大阪市中央区北浜四丁目5番33号)との2004年7月9日付の一般事務業務委託契約を終了させた上で、改めて住友信託銀行株式会社との間で、一般事務を委託する契約及び特別口座の管理に関する契約を2008年12月25日付で締結いたしました。

〔株券電子化後の投資口に関するお届出及びご照会について〕

2009年1月5日に株券が電子化されたことに伴い、投資証券も電子化されました。その後のご住所変更等のお届出、分配金の振込のご指定等のお手続き及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていない投資主様には、投資主名簿等管理人である住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といえます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、下記の電話照会先(住友信託銀行証券代行部)にお願いいたします。

〔分配金について〕

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行の貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

【住友信託銀行証券代行部】(電話照会先) 0120-176-417

〔ホームページによる情報提供について <http://www.fukuoka-reit.jp>〕

福岡リート投資法人では、ホームページを活用した情報開示の充実・向上を目指しております。本投資法人の基本的仕組み・投資方針などの概要、プレスリリース、決算情報等の各種ディスクロージャー情報、分配金に関する情報、投資物件のポートフォリオ、物件概要(写真、地図、スペックなど)、財務の状況などの情報を、ホームページで適宜ご覧いただけるよう、ご提供いたしております。

〔IRカレンダー〕

2009年8月期

- 決算期末 2009年 8月 31日
- 決算発表 2009年10月
- 分配金支払開始 2009年11月

2010年2月期

- 決算期末 2010年 2月 28日
- 決算発表 2010年 4月
- 分配金支払開始 2010年 5月

〔決算期日〕 毎年2月末日、8月末日

〔投資主総会〕 2年に1回以上開催

〔同基準日〕 あらかじめ公告して基準日を定めます

〔分配金受領投資主確定日〕 毎年2月末日、8月末日

〔投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関〕

大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社

〔投資主名簿等管理人事務取扱場所〕

東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部

【郵便物送付先】〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部

【電話照会先】0120-176-417

【インターネットホームページ URL】<http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>

〔上場証券取引所〕 東京証券取引所・福岡証券取引所(銘柄コード：8968)

〔公告掲載新聞〕 日本経済新聞



福岡リート投資法人