



福岡リート投資法人

# 第4期 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告) 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日

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

## 決算サマリー

### 第4期（平成18年8月期）決算ハイライト

第4期には大博通りビジネスセンターの取得・運用開始、キャナルシティ博多SPC保有区分を対象とした優先匿名組合出資の分配金、主要商業施設の売上好調による売上連動賃料の増加分などが寄与し、実質2期連続の増収増益を達成しました。

項目	第4期 平成18年3月1日～ 平成18年8月31日	第3期 平成17年9月1日～ 平成18年2月28日	増減	
			金額	
営業収益	4,496 百万円	4,050 百万円	445 百万円	
営業利益金額	1,983 百万円	1,751 百万円	232 百万円	
経常利益金額	1,716 百万円	1,698 百万円	17 百万円	
当期純利益金額	1,715 百万円	1,697 百万円	17 百万円	
1口当たり分配金	18,632 円	18,438 円	194 円	

増収増益達成	
1口当たり分配金	
●決算（予想超過）	18,632円
●業績修正（平成18年8月17日）	18,400円
●期初予想（平成18年4月20日）	18,200円

運用日数	184日	181日
物件数（期末）（注）	8物件	7物件
テナント数（期末）	250テナント	181テナント
賃貸可能面積（期末）	277,580.44m <sup>2</sup>	262,979.61m <sup>2</sup>
稼働率（期中平均）	99.3%	99.4%
稼働率（期末）	99.4%	99.0%

（注）取得予定物件及び匿名組合出資持分を除きます。

当期純利益金額 前期比増減要因	
+ 要因	
●大博通りビジネスセンター期初組入れ（減価償却後貢献額）	+167百万円
●匿名組合出資持分の分配金	+136百万円
●主要商業施設売上好調による売上連動賃料増加分	+46百万円
- 要因	
●前期特殊利益（免税事業者消費税）の剥落	△128百万円
●取得済資産の固定資産税支払開始	△71百万円
●長転イニシャルコスト等融資関連費用増加分	△50百万円
●新規資産取得に伴う支払利息増加分	△38百万円

### 第5期・第6期業績予測

項目	第6期（予想）	第5期（予想）
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日 （184日）	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 （181日）
営業収益	5,088百万円	4,803 百万円
営業利益金額	-	-
経常利益金額	1,886百万円	1,822 百万円
当期純利益金額	1,884百万円	1,819 百万円
1口当たり分配金	17,600円	17,000 円

（注）左記の予想数値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益金額、当期純利益金額、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。

#### 前提条件

- 運用資産 既保有資産（10物件+匿名組合出資持分）+今後取得予定の2物件※  
【第5期取得済資産】アメックス赤坂門タワー、スクエアモール鹿児島宇宿  
※【第5期取得予定】（仮称）熊本インターコミュニティSC 【第6期取得予定】（仮称）原サティ
- 発行済投資総口数 公募増資（平成18年9月7日払込）後の107,050口
- 有利子負債 平成19年8月期末時点445億円、LTV（有利子負債/総資産）約38%
- 営業収益 取得済資産の一定の稼働率上昇・売上変動要素等を反映
- 営業費用
  - 減価償却費 平成19年2月期：約671百万円、平成19年8月期：約726百万円
  - 資産運用報酬等 平成19年2月期：約328百万円、平成19年8月期：約356百万円
- 営業外費用
  - 新投資口発行費用 繰延資産計上し定額法による償却
  - 借入関連費用 平成19年2月期：約341百万円、平成19年8月期：約413百万円

## 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

日本初の地域特化型リートである福岡リートは、スポンサー各社や投資主の皆様のご支援に支えられて順調に発展し、上場後1年強にわたって成長を続けてまいりました。第4期末において資産規模は約1,050億円に達する一方、実質2期連続の増収増益を達成、Jリートトップクラスの高い分配金水準を継続することができました。さらに、新たな資産の取得に充当するため、第4期には上場後初の投資口追加発行（15,000口、約115億円）を実施いたしました。

おかげさまで着実に歩みを続けている福岡リートですが、今後Jリート業界では上場銘柄数がさらに拡大し、物件取得競争のみならず、資本市場からの支持獲得競争も激しさが増していくものと予想されます。そうした環境下で、福岡リートは地域特化型という特徴を最大限に活用して独自の存在価値を高め、投資主の皆様から支持されるリートとなることを目指してまいりたいと思っております。

そのため私は、「投資家の皆様にとって、福岡・九州地域の不動産投資の妙味とは何か」、「地域アセットマネージャー、地域スポンサーネットワークが生み出せるローカル優位性とは何か」という点を真剣に再定義し、課題の洗い出しを進め、改善・強化のためのアクションプランを進めていく所存です。福岡リートが他リートに先んじ、これまで以上のチャレンジを続けていけるよう、次の3点を重点施策として取り組んでまいります。

- 1) 財務面では、懸念される金利上昇圧力をヘッジするためにも金利固定化比率を適切な水準に保ち、持続的な成長のためのファイナンス力強化を目指します。
- 2) 保有物件の運用では、景気回復というフォローの風をしっかり受け止め、収益および分配金の増加に繋げられるスキーム構築に取り組んでまいります。売上連動賃料制の効果的な運用をはじめ、好況（金利上昇）期において相対的な投資メリットを損なわないような商品作りに努めていきます。
- 3) 物件取得では、「資産規模1,600億円」の中期目標達成に取り組んでまいりますのはもちろん、スポンサー各社との連携をより強固にしつつ、地域有力企業とのパイプを活かし、過度な物件取得競争を避け、適正価格・高品質での外部成長を実現します。

これらの施策を通じて、質的にも量的にも一層の成長を図り、投資主の皆様のご期待にお応えしてまいりますので、今後ともよろしくご支援のほどお願い申し上げます。

福岡リート投資法人執行役員 茶木 正安

平成18年10月



福岡リート投資法人執行役員  
茶木 正安

## 【 第4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	II 資産運用報告	24
決算サマリー	III 貸借対照表	39
投資主の皆様へ	IV 損益計算書	41
福岡リートのコンセプト	V 投資主資本等変動計算書	42
投資戦略	VI 注記表	43
新規取得(予定)物件	VII 金銭の分配に係る計算書	50
ポートフォリオの概要	独立監査人の監査報告書	51
保有物件の収益強化	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
財務戦略	投資主インフォメーション	54
コンプライアンス体制		
既存物件の概要		
マーケットの状況		
投資口データ		
運用体制		



## 福岡リートのコンセプト

### 1. 地域特化型リート

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、投資主利益の最大化を目指します。



### 2. 地域活性化、魅力ある街づくりへの貢献

国内外の投資主資金を地域不動産金融市場へ呼び込むことで、福岡・九州地域の街づくりを活性化します。同時に、保有物件からの収益を分配することで、地域成長を投資主へのリターンに反映します。



## 投資戦略

### 投資方針

本投資法人は、「成長余力の高いマーケット」と「競争優位性を発揮できる得意分野」が重なる領域を投資対象とすることを基本方針としています。この方針の下、福岡・九州地域を主対象とし、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中心に、Aクラスオフィスビル等にも投資を行います。

### 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

“成長余力の高いマーケット” かつ  
“競争優位性を発揮できる得意分野”  
重なる領域が投資対象

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、セール・アンド・リースバック

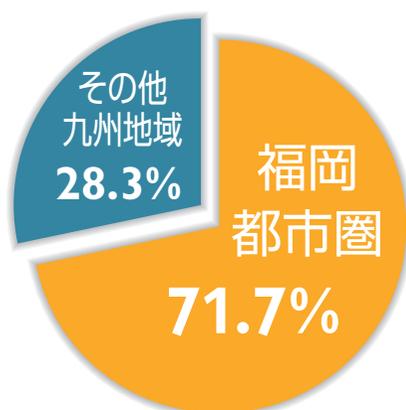
**20-40%**

商業施設  
アーバン、リージョナル、コミュニティ

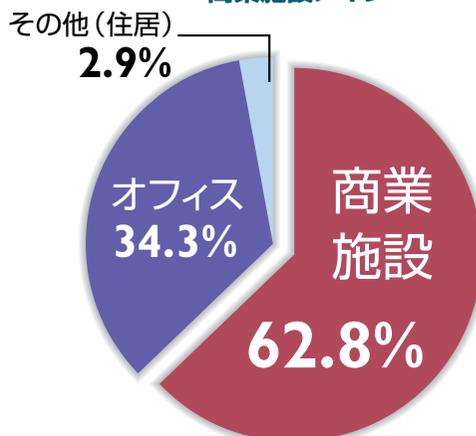
**60-80%**

投資タイプ

### 福岡・九州地域に特化



### 商業施設メイン



(注) 平成18年10月18日現在の保有物件および取得予定物件(約定ベース)による数値です。  
(仮称)熊本インターコミュニティSC、アメックス赤坂門タワー、(仮称)シティハウス天神けやき通り、(仮称)原サティは取得予定価額ベースです。優先匿名組合出資持分は含まれていません。

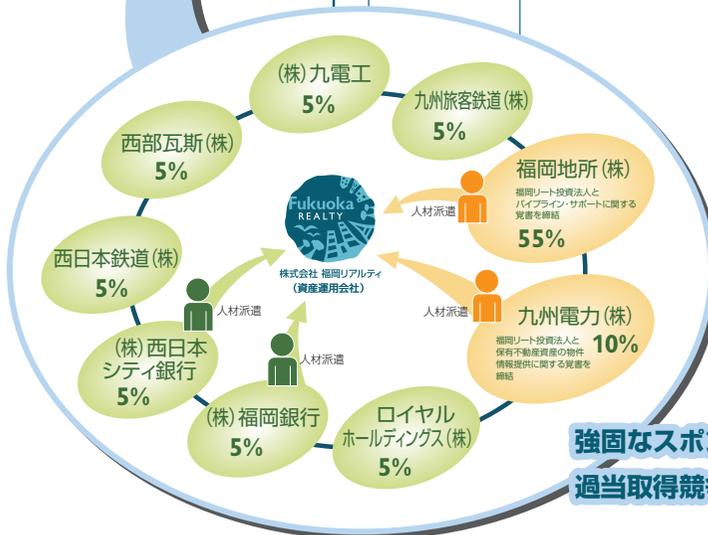
### スポンサーによる外部成長バックアップ

本投資法人は、パイプラインサポート契約などスポンサーとのネットワークを活かし、過当競争に巻き込まれることなく優良物件を取得し、高いキャップレートを維持した外部成長を目指します。

全物件  
加重平均  
取得CAP  
**6.2%**

優良物件  
ソーシングサポート

取得(予定)物件	
<p>(仮称) <b>原サティ</b></p> <p>取得CAP <b>6.8%</b></p>	 <p>(仮称) 原サティ</p> <p>取得価額:54.1億円(予定) 取得CAP:<b>6.8%</b>(予定) 取得時期: 平成19年3月1日(予定)</p>
<p><b>第4期 取得契約物件</b></p> <p>加重平均取得 CAP <b>6.0%</b></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>大博通り ビジネスセンター</p> <p>取得価額:70億円 取得CAP:<b>6.0%</b> 取得時期: 平成18年3月16日</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>アジックス 赤坂門タワー</p> <p>取得価額:20.6億円 取得CAP:<b>5.4%</b> 取得時期: 平成18年9月1日</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>スクエアモール 鹿兒島宇宿</p> <p>取得価額:53億円 取得CAP:<b>6.2%</b> 取得時期: 平成18年9月28日</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>(仮称) 熊本インター コミュニティSC</p> <p>取得価額:24億円(予定) 取得CAP:<b>6.5%</b>(予定) 取得時期:平成18年11月30日(予定)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>(仮称) シティハウス天神 びやき通り</p> <p>取得価額:11.1億円(予定) 取得CAP:<b>5.4%</b>(予定) 取得時期:平成19年12月20日(予定)</p> </div> </div>
<p><b>第3期以前 取得契約物件</b></p> <p>加重平均取得 CAP <b>6.2%</b></p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 33%; text-align: center;">  <p>キャナルシティ 博多</p> <p>取得価額:320億円 取得CAP:<b>6.0%</b> 取得時期: 平成16年11月9日</p> </div> <div style="width: 33%; text-align: center;">  <p>パークプレイス 大宮</p> <p>取得価額:157億円 取得CAP:<b>6.5%</b> 取得時期: 平成16年11月9日</p> </div> <div style="width: 33%; text-align: center;">  <p>キャナルシティ・ ビジネスセンタービル</p> <p>取得価額:146億円 取得CAP:<b>6.2%</b> 取得時期: 平成16年11月9日</p> </div> <div style="width: 33%; text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>泉陽町 ビジネスセンター</p> <p>取得価額:112億円 取得CAP:<b>6.2%</b> 取得時期: 平成16年11月9日</p> </div> <div style="width: 33%; text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>サンリフシティ 小宮</p> <p>取得価額:66.3億円 取得CAP:<b>6.6%</b> 取得時期: 平成17年7月1日</p> </div> <div style="width: 33%; text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>サンニクス 博多ビル</p> <p>取得価額:44億円 取得CAP:<b>5.9%</b> 取得時期: 平成17年9月30日</p> </div> <div style="width: 33%; text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>小幡台 ゴミムチモール</p> <p>取得価額:7.4億円 取得CAP:<b>7.1%</b> 取得時期: 平成17年12月20日</p> </div> </div>



**強固なスポンサーネットワークを活かし、  
過当取得競争を回避した良質・堅実な成長**

## 投資カテゴリー

本投資法人は当初からの方針の通り、福岡・九州地区を中心に、優れた商業施設およびAクラスオフィスビルを主対象として投資を行います。特に商業施設は、消費者ニーズの多様化に応じてアーバン、リージョナル、コミュニティの3カテゴリーに分け、取得物件を厳選してまいります。

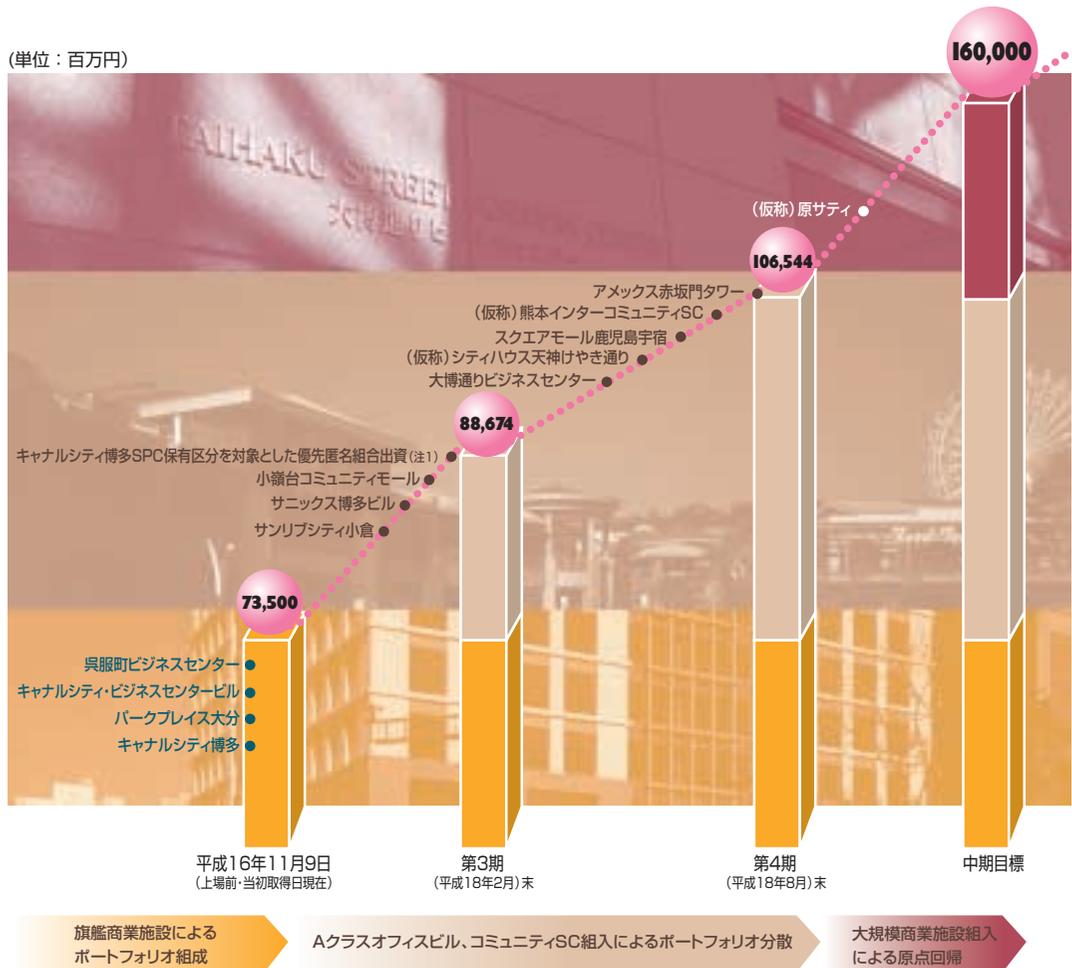
用途	カテゴリー	定義・主な投資ポイント	投資比率 (取得(予定) 価額ベース)(注)	中期目標 投資比率
商業施設	アーバン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●路面店、百貨店、大型専門店</li> <li>●都心繁華街に立地</li> </ul> 	29.5%	30~50%
	リージョナル	<ul style="list-style-type: none"> <li>●郊外広域集客型SC ●幹線道路に近い立地</li> <li>●商圈において優位性を持つ規模の有無</li> <li>●専門店テナントの顔ぶれ</li> </ul>   	25.6%	15~25%
	コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●生活密着型SC</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・飲食等を複合したネイバーフッドSC</li> </ul>   	7.8%	5~15%
オフィスビル	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>●独自Aクラス基準(立地、規模、スペック、築年数等でカテゴリー分け)を満たす優良物件</li> </ul>    	34.3%	25~40%
その他	住居	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立地、建物スペック、耐震性</li> </ul>  	2.9%	5%未満

(注) 平成18年10月18日現在の保有物件及び取得予定物件(約定ベース)の取得(予定)価額にて算出しています。

## 外部成長ロードマップ

本投資法人は、第4期に取得した大博通りビジネスセンターおよび売買契約を締結した（仮称）シティハウス天神けやき通りに加え、本報告の日付現在、第5期に3物件、第6期に1物件の取得を予定しています。中期目標である「平成20年末資産規模1,600億円」の達成に向けて、成長の道を歩んでいきます。

(単位：百万円)



(注1) 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特別目的会社「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です。  
 (注2) 平成18年10月18日現在の保有物件及び取得予定物件（約定ベース）の取得（予定）価額にて算出しています。

## 新規取得 (予定) 物件

### コミュニティSC

#### スクエアモール鹿児島宇宿 (第5期取得物件)

##### 特徴

- 「県道217号線」沿いに立地
  - ・ 県道217号線の12時間の交通量 (平成11年度) は4.2万台であり、福岡市中心部の主要幹線道路を上回る
- 各業界No.1クラスのカテゴリーキラーが出店
- ジョン・ジャーディのデザインによる吸引力の高い施設
- 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約 (5年~20年、中途解約原則不可、賃料減額不可 (1テナントを除く)) を締結



##### 店舗名

- スポーツデポ、ゴルフ5
- 西松屋
- ハニーズ
- ABCマート
- ベスト電器 他

##### 概要

- 所在地：鹿児島市宇宿二丁目
- 賃貸可能面積：14,663.41m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成18年9月28日
- PM会社：福岡地所株式会社

### コミュニティSC

#### (仮称) 熊本インターコミュニティSC (第5期取得予定物件)

##### 特徴

- 「国道57号線東バイパス」沿いに立地
  - ・ 国道57号線東バイパスの12時間の交通量 (平成11年度) は3.9万台であり、福岡市中心部の主要幹線道路である国道3号線、大博通り、渡辺通り等 (同交通量各3.5~4万台) とほぼ同等レベル
- 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約 (20年、中途解約原則不可、賃料減額原則不可) を締結予定



(注) 本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



##### 店舗名 (予定)

- スポーツデポ、ゴルフ5 (スポーツ用品専門店大手)
  - ・ 株式会社アルペンはスポーツデポ業態で熊本初出店 売場面積2,000坪の大型店舗
- スターバックス (ドライブスルーコーヒーショップ)
  - ・ ドライブスルー店舗は熊本県内2店舗目、九州地区4店舗目

##### 概要 (予定)

- 所在地：熊本市神園一丁目
- 延床面積：9,684.52m<sup>2</sup> (注)
- PM会社：福岡地所株式会社

(注) 確認済証の記載によります。建物2棟の合計を記載しています。

**住居**

**アメックス赤坂門タワー（第5期取得物件）**

**特徴**

- 天神地区に近接。交通利便性良好なエリア（市営地下鉄「赤坂」駅「天神」駅から徒歩圏内）
- 2LDK（55.58m<sup>2</sup>）～4LDK（144.84m<sup>2</sup>）で構成されるタワー型賃貸マンション

**概要**

- 所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目
- 賃貸可能面積：4,755.14m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成17年7月26日
- PM会社：株式会社ディー・エム・シー  
（天神エリア住宅運営大手 大央グループ）



**リージョナルSC**

**(仮称) 原サティ（第6期取得予定物件）**

**特徴**

- 福岡近郊の商業施設立地として最高のエリア
  - ・ 3km商圏28.6万人（首都圏都市近郊部に匹敵）
  - ・ 同規模以上競合店の空白地帯
- 旧ダイエー店舗を大規模リニューアル後、福岡市内サティ初出店
  - ・ 地元住民からもサティ出店に強い期待
- マイカル九州（イオン連結子会社）との12年間定期借家契約
  - ・ 売上歩合付固定賃料、中途解約不可、賃料減額不可
- マーケットレポート売上予測60億円～70億円（旧ダイエー売上50億円～75億円）
  - ・ 「安定的な賃料支払力がある店舗」（マーケットレポートより）
  - ・ 旧ダイエー時代より賃料大幅減



（注）本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



**店舗名（予定）**

- サティ

**概要（予定）**

- 所在地：福岡市早良区原六丁目
- 延床面積：27,580.75m<sup>2</sup>（注）登記簿上の数値です。
- 建築時期：昭和51年10月26日（取得時に全面リニューアル予定）
- PM会社：福岡地所株式会社

# ポートフォリオの概要

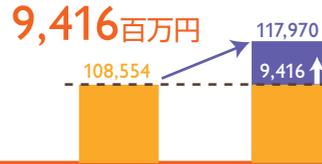
## ポートフォリオマップ (平成18年10月18日現在)



ポータルフォリオ一覧 (平成18年8月31日現在)

物件名	用途	築年数	取得(予定) 価額(注1) 価額(百万円)	直近鑑定 評価額 (百万円)	取得(注2) CAP CAP (%)	鑑定(注3) CAP CAP (%)	テナント 数	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)
キャナルシティ博多	商業施設	10年4ヶ月	32,000	34,700	6.0	5.3	25	47,858.67	100.0
パークプレイス大分	商業施設	4年4ヶ月	15,700	18,200	6.5	5.9	80	100,664.83	99.5
サンリブシティ小倉	商業施設	1年5ヶ月	6,633	7,130	6.6	6.0	1	61,450.22	100.0
小嶺台 コミュニティモール	商業施設	15年5ヶ月(注4)	740	780	7.1	7.0	4	3,743.12	100.0
スクエアモール 鹿児島宇宿	商業施設	平成18年9月 竣工	5,300	5,370	6.2	6.1	—	—	—
(仮称) 熊本インター コミュニティSC	商業施設	平成18年11月 竣工予定	2,400	2,420	6.5	6.4	—	—	—
(仮称) 原サティ	商業施設	29年10ヶ月	5,410	5,550	6.8	6.6	—	—	—
<b>商業施設合計</b>	—	—	68,183	74,150	—	—	110	213,716.84	99.7
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	オフィス ビル	10年4ヶ月	14,600	15,600	6.2	5.5	44	23,011.85	96.5
呉服町 ビジネスセンター	オフィス ビル	2年10ヶ月	11,200	12,700	6.2	5.6	19	19,906.21	100.0
サニックス博多ビル	オフィス ビル	5年3ヶ月	4,400	4,780	5.9	5.4	13	6,293.67	100.0
大博通り ビジネスセンター	オフィス ビル	4年4ヶ月	7,000	7,560	6.0	5.5	64	14,651.87(注5)	98.3
<b>オフィスビル合計</b>	—	—	37,200	40,640	—	—	140	63,863.60	98.4
(仮称) シティハウス 天神けやき通り	住居	平成19年11月 竣工予定	1,111	1,120	5.4	5.3	—	—	—
アメックス 赤坂門タワー	住居	1年1ヶ月	2,060	2,060	5.4	5.3	(38)	(4,755.14)	(56.6)
<b>住居合計</b>	—	—	3,171	3,180	—	—	—	—	—
<b>全物件合計</b>	—	—	108,554	117,970	—	—	250	277,580.44	—
<b>平均(注6)</b>	—	7年5ヶ月	8,350	—	6.2	5.6	—	—	99.4

第4期末の鑑定評価額合計と  
取得(予定) 価額合計の差は

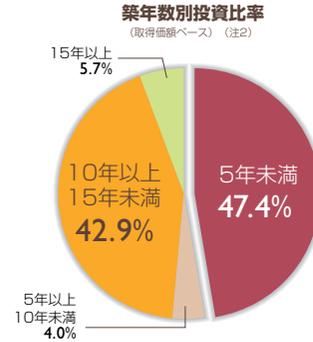
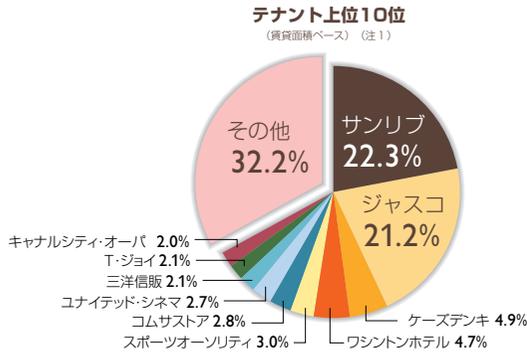


その他資産

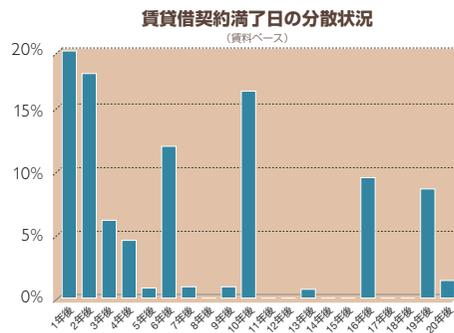
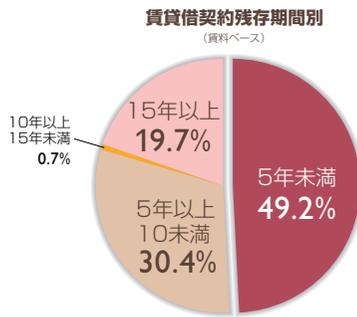
銘柄名	資産の種類	取得価額 (百万円)	想定IRR(注7) (%)
有限会社シーシーエイチブリッジを 営業者とする優先匿名組合出資持分	優先匿名 組合出資持分	3,400	8.0

(注1) 「取得(予定) 価額」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2) 取得CAPは、鑑定評価(調査報告書を含みます)における直接還元法NCFを取得(予定) 価額で除して算定しています。  
 (注3) 鑑定CAPは、鑑定評価(調査報告書を含みます)の直接還元法における還元利回りを記載しています。  
 (注4) 構成している物件の築年数が異なるため、延床面積を加重平均した数値を記載しています。  
 (注5) 大博通りビジネスセンターの賃貸可能面積は、オフィス棟11,224.49m<sup>2</sup>と住宅棟3,427.38m<sup>2</sup>の合計値です。  
 (注6) 築年数平均及び取得CAP、鑑定CAPは取得(予定) 価額を加重平均(未竣工物件は築年数0とします)した数値を、取得(予定) 価額平均は取得(予定) 価額を単純平均した数値を、稼働率平均は平成18年8月31日現在保有している8物件の合計賃貸面積を合計賃貸可能面積で除して算定した数値を記載しています。  
 (注7) 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」によるものです。  
 (注8) 上記一覧中、括弧書きで記載している数値は各合計欄の数値に含まれません。

## ポートフォリオサマリー (平成18年8月31日現在)

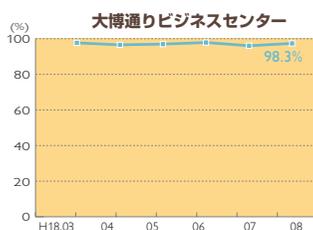
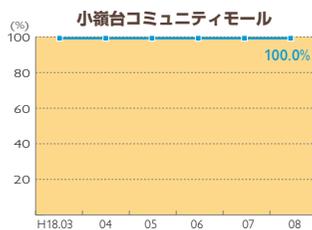


(注1) 商業施設については、店舗名を記載しています。  
(注2) 平成18年10月18日現在の保有物件及び取得予定物件(約定ベース)で算出しています。未竣工の物件は、築年数5年未満にカウントしています。



## 物件別稼働率の推移 (平成18年8月31日現在)

オフィスビルでの更なる稼働率アップに努めた結果、第4期末の稼働率(8物件)は99.4%となりました。



(注1) 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。  
(注2) 各データは、毎月末時点のものを使用しています。

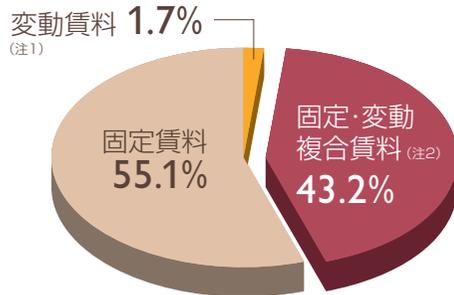
## 保有物件の収益強化

キャナルシティ博多などの主要商業施設において、テナント入替等による鮮度を保った施設運営を行った結果、好調な売上を達成しました。本投資法人の特徴のひとつである、売上連動賃料制の仕組みにより、商業施設売上増加を賃料収入増加につなげています。

### 売上連動賃料制

テナント賃料体系別グラフ

(第4期賃料実績ベース)



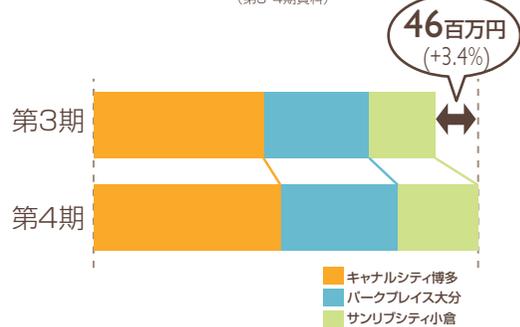
(注1) 完全な売上歩合賃料です。

(注2) 最低保証付売上歩合賃料制とボーナス歩合賃料付固定賃料制の2種類により構成されます。

(注3) 第4期末(平成18年8月31日)時点のテナントが第4期中に支払った賃料(共益費含まず)を分析・集計しています。

固定・変動複合賃料及び変動賃料の推移

(第3・4期賃料)



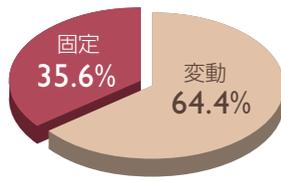
(注) 第3期末(平成18年2月28日)及び第4期末(平成18年8月31日)時点のテナントがそれぞれの期中に支払った賃料(共益費含まず)を分析・集計しています

## 財務戦略

### 金利固定化の実現

将来の金利上昇等に備えるため、借入の長期固定化を行いました。

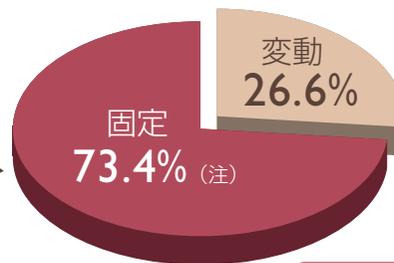
平成18年2月末 固定・変動比率



平成18年2月末時点

- 加重平均金利 0.84%
- デュレーション 1.9年

平成18年9月末 固定・変動比率

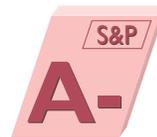
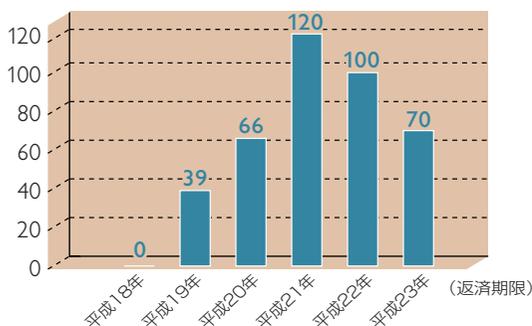


(注) 固定には金利スワップ取引による金利固定化を行った借入金(変動金利)を含みます。

平成18年9月末時点

- 加重平均金利 1.50%
- デュレーション 3.0年

平成18年9月末 返済期限の分散状況



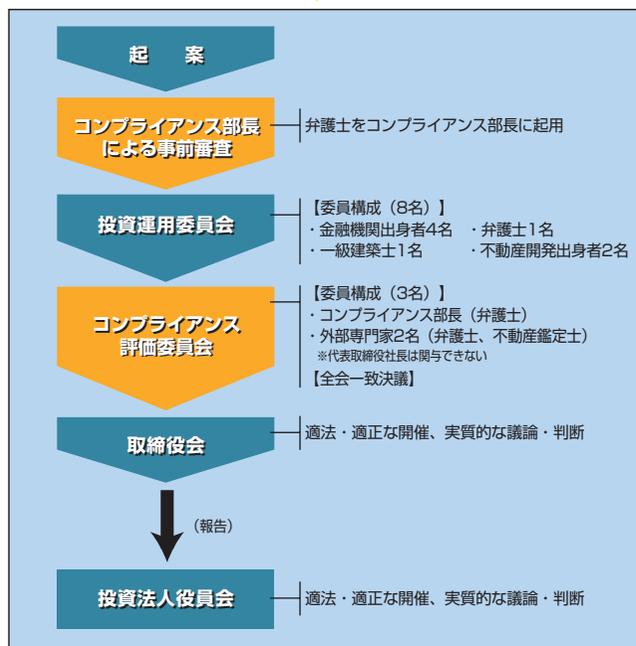
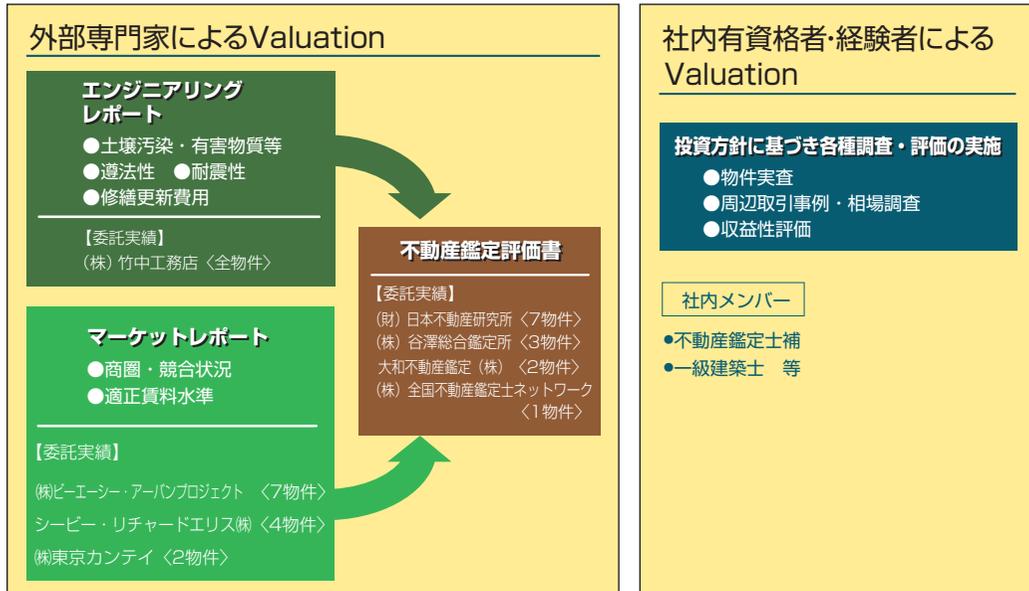
□みずほコーポレート銀行、農林中央金庫、第一生命保険、信金中央金庫、住友信託銀行等との取引開始

□みずほフィナンシャルグループをアレンジャーとする無担保シンジケートローン100億円調達

## コンプライアンス体制

### 物件選定・意思決定プロセス

本投資法人および資産運用会社では、資本市場のリスク感覚と一致した厳格なコンプライアンス体制を敷くとともに、コンプライアンス部長（現職弁護士）による定期的内部監査を行う等の内部監査体制を確立しています。



内部監査体制

規程を整備

### 福岡リート投資法人規程

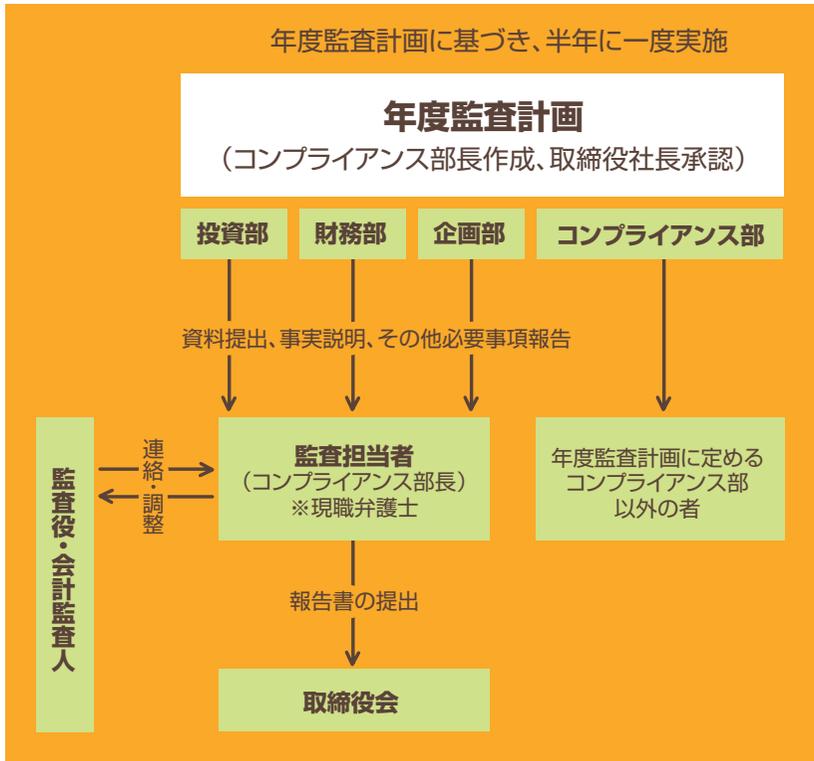
- ・規約
- ・個人情報保護方針
- ・投資口取扱規程
- ・投資主総会規程
- ・内部者取引管理規程
- ・コンプライアンス基本方針
- ・固定資産マニュアル
- ・倫理規程
- ・資金管理規程
- ・懲罰規程
- ・規程管理規程
- ・ディスクロージャー規程
- ・勘定科目処理規程
- ・役員会規程

### 株式会社福岡リアルティ規程

- ・定款
- ・取締役会規程
- ・監査役監査規程
- ・経営会議規程
- ・投資運用委員会規程
- ・役員規程
- ・株式取扱規程
- ・株主総会規程
- ・内部取引等管理規程
- ・コンプライアンス基本方針
- ・コンプライアンス規程
- ・倫理規程
- ・不祥事等取扱規程
- ・人事関連規程
- ・組織規程
- ・業務分掌規程
- ・予算管理規程
- ・内部監査規程
- ・規程管理規程
- ・職務権限規程
- ・稟議規程
- ・経理規程
- ・リスク管理規程
- ・コンティンジェンシープラン
- ・セキュリティポリシー
- ・運用ガイドライン
- ・文書管理規程
- ・印章管理規程
- ・ディスクロージャー規程
- ・広告規程
- ・個人情報保護方針
- ・個人情報保護規程
- ・資金管理規程

チェック

内部監査により規程遵守状況をチェック



## 既存物件の概要

### アーバンSC

#### チャンネルシティ博多

##### 特徴

- 博多駅より徒歩圏、繁華街中洲に隣接
- 施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所
- ラスベガス・フレモントモール、六本木ヒルズ開発で著名なジョン・ジャーディの代表作

##### 店舗名

- ワシントンホテル
- コムサストア
- ユナイテッド・シネマ
- OPA (チャンネルシティ・オーパ)
- スポーツオーソリティ 他

##### 概要

- 所在地：福岡市博多区住吉一丁目
- 賃貸可能面積：47,858.67m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成8年4月15日
- PM会社：福岡地所株式会社



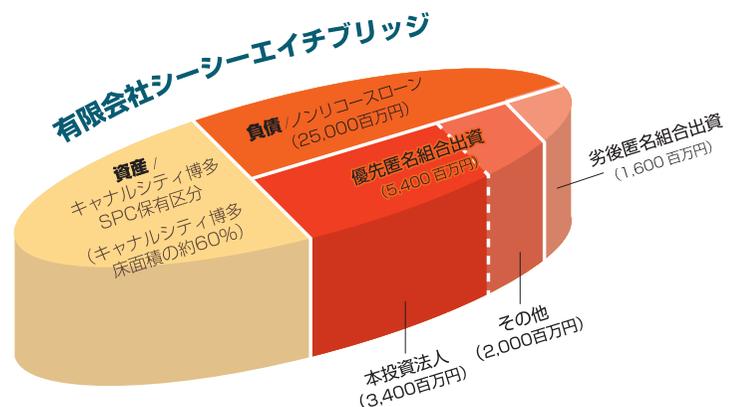
#### チャンネルシティ博多SPC区分を対象とした優先匿名組合出資

##### 特徴

- 特別目的会社である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（3,400百万円）を取得
- 対象不動産「チャンネルシティ博多SPC保有区分」売買予約契約も同時に締結（本投資法人の予約完結権の行使により株式会社谷澤総合鑑定所又は財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を売買代金として売買契約が成立）

##### 「チャンネルシティ博多SPC保有区分」店舗名

- 域内最高級ホテル「グランド・ハイアット・福岡（客室数370室）」
- OPAショッピングモール（100以上の専門店）
- 九州最大級の無印良品店舗
- 劇団四季の福岡シティ劇場 他



**リージョナルSC**

**パークプレイス大分**

**特徴**

- 大分スポーツ公園（W杯サッカースタジアム）に隣接するニュータウンに立地
- 大分米良IC至近、駐車場約4,000台配備
- ジョン・ジャーディ設計による森の中のオープンモール

**店舗名**

- ジャスコ
- ケースデンキ
- T・ジョイ
- スポーツオーソリティ
- プラサカブコン 他

**概要**

- 所在地：大分市公園通り西二丁目
- 賃貸可能面積：100,664.83m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成14年3月26日、平成14年4月17日、平成16年4月28日
- PM会社：株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート



**リージョナルSC**

**サンリブシティ小倉**

**特徴**

- 国道10号線沿い、九州自動車道小倉東IC至近、駐車場約2,000台配備
- サンリブ直営スーパーを核に約110の専門店を配した北九州地区屈指のリージョナルモール
- 一大商業ゾーンを形成しつつある上葛原区画整理事業（約12万坪）の中核施設

**店舗名**

- サンリブ

**概要**

- 所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目
- 賃貸可能面積：61,450.22m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成17年3月17日
- PM会社：福岡地所株式会社



## コミュニティSC

## 小嶺台コミュニティモール

## 特徴

- 幹線道路の国道211号線に面し、北九州市高速4号線小嶺インター出口正面に位置
- 約8,000m<sup>2</sup>の敷地中央に十分な平面駐車場を配置
- 地域に根付いた生鮮スーパーを中心とした4テナントで構成

## 店舗名

- スーパー協和
- ダイソー
- ガスト
- ミスタードーナツ

## 概要

- 所在地：北九州市八幡西区小嶺台一丁目
- 賃貸可能面積：3,743.12m<sup>2</sup>
- 建築時期：昭和47年6月3日、平成9年3月15日、平成9年5月12日、平成9年6月9日
- PM会社：福岡地所株式会社



## 住宅

## (仮称) シティハウス天神けやき通り

(注) 本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

## 特徴

- 天神地区に近接
- 交通利便性・生活利便性ともに良好な人気居住エリアに位置する新築賃貸マンション
- 地上13階建て(延床面積3,531.37m<sup>2</sup>)、2LDK(約58m<sup>2</sup>、30戸)及び3LDK(約75m<sup>2</sup>、12戸)で構成予定
- 「免震構造」の採用により、高い安全性と安心感を提供

## 概要

- 所在地(地番):福岡市中央区警固二丁目
- 延床面積:3,531.37m<sup>2</sup>
- 竣工予定日:平成19年11月30日
- PM会社:株式会社ディー・エム・シー  
(天神エリア住宅運営大手 大央グループ)(予定)



**Aクラスオフィスビル**

**キャナルシティ・ビジネスセンタービル**

**特徴**

- 商業オフィスコンプレックスの先駆け
- キャナルシティ博多の集客力、知名度との相乗効果
- 東陶機器によるオフィス及びショールーム利用

**テナント名**

- 東陶機器
- ペルシステム24
- USEN
- アメリカンファミリー生命保険
- 三菱電機ビルテクノサービス 他

**概要**

- 所在地：福岡市博多区住吉一丁目
- 賃貸可能面積：23,011.85m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成8年4月15日
- PM会社：福岡地所株式会社



**Aクラスオフィスビル**

**呉服町ビジネスセンター**

**特徴**

- 「明治通り」「大博通り」に面し、市営地下鉄「呉服町」駅に直結
- ニューアーク美術館を手がけたマイケル・グレイプスによるデザイン
- 地域最高品質のスペック
  - ・ワンフロア620坪/天井高2,900mm/光ケーブルなど
- 三洋信販、NTT西日本-九州、ソニー生命保険等によりコールセンターとして利用

**テナント名**

- 三洋信販
- NTT西日本-九州
- ソニー生命保険
- サントリー
- サニー 他

**概要**

- 所在地：福岡市博多区上呉服町
- 賃貸可能面積：19,906.21m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成15年10月16日
- PM会社：福岡地所株式会社



## Aクラスオフィスビル

## サニックス博多ビル

## 特徴

- 山陽・九州新幹線の博多駅から徒歩2分、福岡空港へも地下鉄で5分の好立地
- ホテルや官公庁も集積するビジネスに最適なロケーション
- 高品質かつ柔軟なスペック
  - ・フリーアクセスフロア/個別空調/フロア分割可能/光ケーブルなど

## テナント名

- サニックス
- 西日本シティ銀行
- ローム
- 出光興産 他

## 概要

- 所在地：福岡市博多区博多駅東
- 賃貸可能面積：6,293.67m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成13年3月31日
- PM会社：福岡地所株式会社



## Aクラスオフィスビル

## 大博通りビジネスセンター

## 特徴

- 交通利便性の良い好立地（JR博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分、幹線道路「大博通り」沿い）
- オフィス棟は福岡市内トップクラスの設備水準を完備
  - ・基準階貸室面積333坪、最小18坪まで分割可能、天井高2,700mm、フリーアクセスフロア100mm、光ケーブル、個別空調
- 59室を備えた高級感ある住宅棟を併設
  - ・都心勤務者のニーズに応える1LDK～3LDKタイプ

## テナント名

- NTTコムウェア
- 横河電機
- 東京海上日動事務アウトソーシング
- 富士通ネットワークソリューションズ
- 東京海上日動あんしん生命 他

## 概要

- 所在地：福岡市博多区御供所町
- 賃貸可能面積：オフィス棟11,224.49m<sup>2</sup>、住宅棟3,427.38m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成14年3月7日
- PM会社：福岡地所株式会社

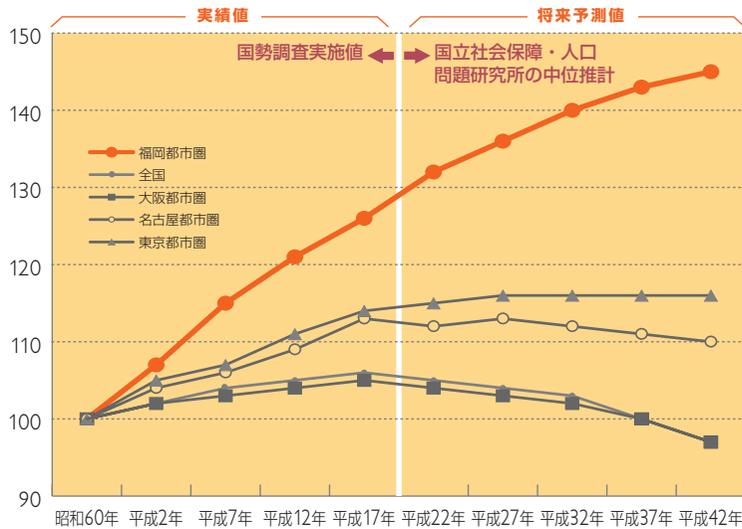


## マーケットの状況

### 人口成長を続ける福岡都市圏

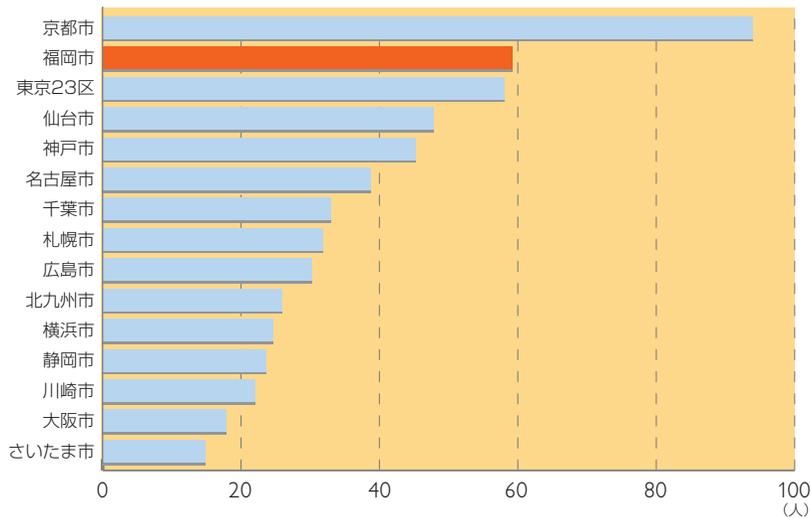
九州全域から学生等の流入が続く福岡都市圏は、経済発展の基礎となる人口成長率も国内主要経済圏のトップです。福岡都市圏の人口成長は平成42年まで一貫して続くと見込まれています。

**国内主要都市圏の人口推移**  
昭和60年を100とした指数表示



(出所) 昭和60年～平成12年総務省国勢調査確報値、平成17年総務省国勢調査速報値、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(中位推計)」平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より福岡新都心開発株式会社作成  
(注) 昭和60年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したものです。

**人口千人当たりの学生数比較**  
(政令指定都市・大学及び短大 専門学校は除く)



(出所) 文部科学省「平成17年学校基本調査」総務省「平成17年国勢調査」

## 投資口データ



## 平成18年10月13日現在

投資口価格（終値）

**864,000円**

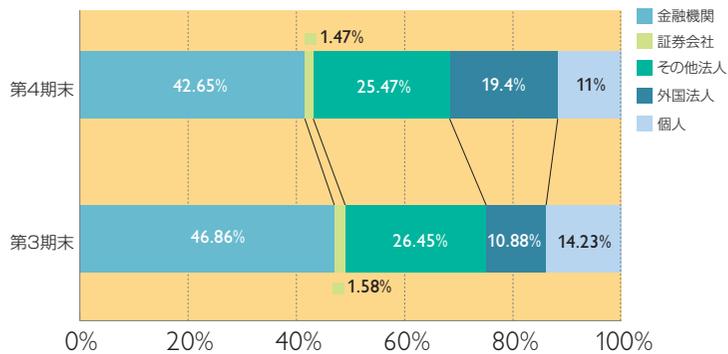
上場来最高値（取引値）

**910,000円**（平成17年6月21日）

上場来最低値（取引値）

**763,000円**（平成17年9月15日）

## 投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）



## 主要投資主（第4期末）

順位	投資主名	保有投資口数	保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000	21.73%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,847	7.44%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5,512	5.99%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,643	3.96%
5	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	3,057	3.32%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,713	2.95%
7	バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエスジー	2,248	2.44%
8	ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカ운ツ	2,041	2.22%
9	野村信託銀行株式会社（投信口）	1,266	1.38%
10	株式会社第三銀行	1,120	1.22%

## 運用体制

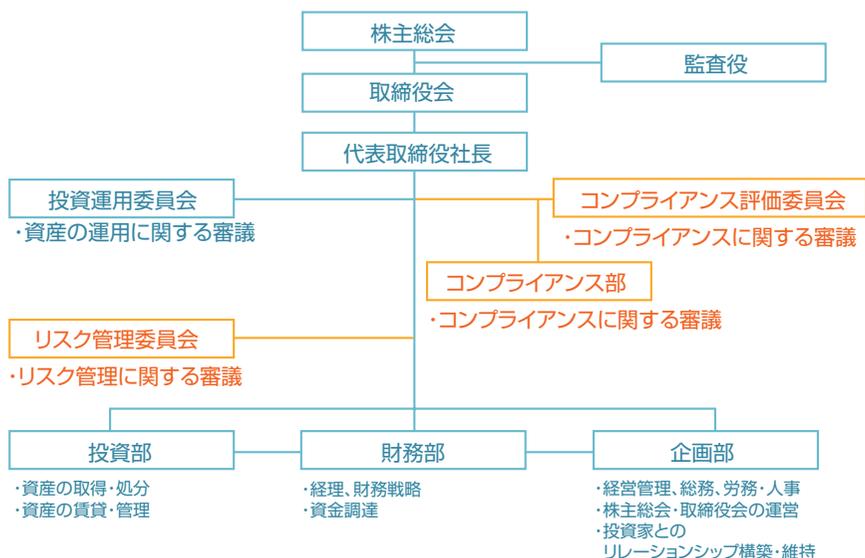
### 本投資法人の概要

福岡リート投資法人（銘柄コード8968）は、平成16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、平成17年6月21日に東京証券取引所およ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電話：092（272）3900
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条第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）

### 資産運用会社の概要

株式会社福岡リアルティは、福岡リート投資法人との資産運用委託契約に基づき、福岡リート投資法人の所有する不動産資産の運用、新規物件の取得アレンジ、資金調達を行っています。スポンサー各社が持つローカルな情報力、物件リーシング力、開発及び管理のノウハウに支えられ、投資主のベストパートナーとして、卓越したローカルネットワークを駆使し、福岡・九州地域において成長性の高い物件の運用を行います。



### 資産運用会社：役職員31名

（非常勤役員除く）（うち延べ有資格者数）（本書の日付現在）

● 宅地建物取引主任者	7名	● 一級建築士	1名	● 施工管理技師	1名
● 不動産コンサルタント	1名	● 日本証券アナリスト	2名	● 弁護士	1名
● 不動産鑑定士補	1名	● 国際公認投資アナリスト	1名	● MBA（米国経営学修士）	3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 (単位)		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 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
営業収益	百万円	—	5,857	4,050	4,496
（うち賃貸事業収益）	百万円	(—)	(5,857)	(4,050)	(4,360)
営業費用	百万円	6	3,172	2,299	2,512
（うち賃貸事業費用）	百万円	(—)	(2,765)	(1,959)	(2,123)
営業利益金額又は営業損失金額(△)	百万円	△6	2,685	1,751	1,983
経常利益金額又は経常損失金額(△)	百万円	△11	1,859	1,698	1,716
当期純利益金額又は当期純損失金額(△)	(a) 百万円	△11	1,761	1,697	1,715
総資産額	(b) 百万円	166	87,461	94,593	104,183
（対前期比）	%	(—)	(—)	(8.2)	(10.1)
純資産額	(c) 百万円	113	50,918	50,865	50,754
（対前期比）	%	(—)	(—)	(△0.1)	(△0.2)
出資総額	百万円	125	49,167	49,167	49,167
発行済投資口数	(d) 口	250	92,050	92,050	92,050
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	453,460	553,156	552,580	551,377
分配総額	(e) 百万円	—	1,750	1,697	1,715
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	—	19,014	18,438	18,632
（うち1口当たり利益分配金）	円	(—)	(19,014)	(18,438)	(18,632)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率又は経常損失率(△)	注3 %	△8.0 (△47.6)	2.9 (3.6)	1.9 (3.8)	1.7 (3.4)
自己資本利益率又は自己資本損失率(△)	注3 %	△9.8 (△58.4)	3.8 (4.7)	3.3 (6.7)	3.4 (6.7)
自己資本比率	(c)/(b) %	68.1	58.2	53.8	48.7
（対前期比増減）	%	(—)	(△9.8)	(△4.4)	(△5.1)
配当性向	(e)/(a) %	—	99.3	100.0	100.0
【その他参考情報】					
投資物件数	件	0	5	7	8
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	0	252,942.82	262,979.61	277,580.44
期末稼働率	%	—	99.8	99.0	99.4
当期減価償却費	百万円	—	764	562	619
当期資本的支出額	百万円	—	762	133	89
賃貸NOI	注3 百万円	—	3,856	2,654	2,855
運用日数	日	—	296	181	184

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点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、第2期について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、( ) 内の数値は、第1期は営業期間61日、第2期は実質的な資産運用期間である296日、第3期は営業期間181日、第4期は営業期間184日により年換算したものを記載しております。

総資産経常利益率  $\frac{\text{経常利益金額}}{\text{（期首総資産額} + \text{期末総資産額）}} \div 2$   
 自己資本利益率  $\frac{\text{当期純利益金額}}{\text{（期首純資産額} + \text{期末純資産額）}} \div 2$   
 賃貸NOI  $\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}$

注4. 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。

## 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」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、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、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設をいいます。以下同じ）のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィスおよび共用部分の一部を除いた商業施設部分（以下、「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、前期末現在（平成18年2月28日現在）で7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Aクラスオフィスビル（立地、規模、スペック、築年数等の各要素について本投資法人独自の取得基準を満たす優良物件をいいます。以下同じ）1物件を取得いたしました。

これらの結果、当期末現在（平成18年8月31日現在）では、商業施設4物件、オフィスビル4物件、合計8物件（匿名組合出資を除く）の運用を行っております。

### (2) 運用実績

当期における我が国経済は、高水準の企業収益を背景とした設備投資の増加や、雇用者所得の増加による個人消費の増加などにより、景気が着実に回復してまいりました。

また、地価動向につきましても、全国的には地価下落傾向が継続いたしましたでしたが、三大都市圏の中心部においては地価上昇が鮮明となるなど持ち直しの動きが見られ、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中心部商業地の地価が大幅に上昇してきております。

このような環境の中、当期は、平成18年3月16日に、福岡市の博多駅エリアにおいて4物件目のAクラスオフィスビルとなります大博通りビジネスセンターを取得いたしました。また、平成18年3月31日には、福岡市の都心業務・商業エリアである天神地区に近接し、市内有数の居住エリアに立地する賃貸マンションとなる（仮称）シティハウス天神けやき通り（平成19年11月30日竣工予定、平成19年12月20日取得予定）にかかる売買契約を締結いたしました。

現在のポートフォリオを投資対象エリア別で見ますと、福岡都市圏への投資比率が75.0%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設59.7%、オフィスビル40.3%となっております。

一方、運用管理面では、チャンネルシティ博多などの主要商業施設におきましては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、オフィスビルにおきましても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。

### (3) 資金調達の概要

当期における短期借入金の新たな借入につきましては、大博通りビジネスセンター等の物件取得を目的として90億円を調達いたしました。また、将来の金利上昇等に備えるため、短期借入金の借換を行い長期借入金160億円を調達し、借入期限及び借入金利の長期固定化を行うとともに、資金調達先の拡充を図りました。これらの結果、当期末における固定金利による借入金比率（金利スワップを含む）は65.6%となりました。また、当期末における借入金残高は427億円となり、期末総資産有利子負債比率は41.0%となりました。更に効率的かつ機動的なキャッシュマネジメントを行うため、新たに借入極度額50億円のコミットメントライン契約を締結しております。

一方、平成18年8月17日に、新たな特定資産の取得資金等への充当を目的として、投資口上場以来初めてとなります新投資口の発行（15,000口）について決議を行いました。

### (4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の営業収益は4,496百万円となり、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1,983百万円となり、経常利益金額は1,716百万円、当期純利益金額は1,715百万円となりました。

また、分配金につきましては、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、投資口1口当たりの分配金を18,632円いたしました。

### 3. 増資等の状況

当期において増資等は行っており、発行済投資総口数及び出資金総額の増減はありません。また、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）		出資金総額 （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

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。

平成18年8月末までの増資等の状況は上記のとおりですが、平成18年8月17日開催の役員会において新投資口の発行を決議し、平成18年9月7日に一般募集による15,000口の投資口の払込が完了いたしました。この結果、出資金総額は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。その概要については、「6. 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおりであります。

### 【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1期	第2期	第3期	第4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
最高	—	900,000円	898,000円	895,000円
最低	—	832,000円	771,000円	782,000円

注）第1期は上場しておりませんので該当がありません。

### 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末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18,632円といたしました。

決算期	第1期	第2期	第3期	第4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
当期末処分利益総額 又は当期末処理損失総額（△）	△11,634千円	1,750,270千円	1,697,255千円	1,715,092千円
利益留保額	△11,634千円	31千円	37千円	16千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	— (—)	1,750,238千円 (19,014円)	1,697,217千円 (18,438円)	1,715,075千円 (18,632円)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	— (—)	1,750,238千円 (19,014円)	1,697,217千円 (18,438円)	1,715,075千円 (18,632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、今後も規約に定める基本方針および「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を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していきます。

投資対象エリアでは、九州全体及び山口県のうち福岡都市圏に対する投資比率を60～90%と設定しておりますが、その福岡都市圏は将来的に全国で最も高い人口成長率が見込まれる地域であり、成長余力の高いマーケットであります。また、九州全体及び山口県のうち福岡都市圏以外の主要都市におきましても、地元に着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、物件については積極的に取得していく方針であります。

投資タイプ別では、商業施設に対する投資比率を60～80%、オフィスビルに対する投資比率を20～40%、その他物件に対する投資比率を0～20%と設定しており、引き続き商業施設を中心として運用資産残高の拡大を図ってまいります。また、投資対象とする商業施設のカテゴリーは、比較的大型物件であるアーバン（都心型）及びリージョナル（郊外広域型）タイプのみならず、コミュニティ（生活圏型）タイプを含め広く投資を行う方針であります。

一方、資金調達面では、当期において借入期限及び借入金利の長期固定化や取引金融機関の拡充を図ることができましたが、今後につきましても金利動向等の調達環境を常に勘案し、一層安定的な資金調達を行っていく所存であります。

今後は地価の回復傾向がさらに顕著となり、福岡をはじめとした地方主要都市でも物件獲得競争はますます激化するものと予想されます。本投資法人ではポートフォリオの一層の成長拡大を課題としておりますが、地元ならではの情報収集力、土地勘あるいはスポンサーをはじめとした地元経済界や行政とのネットワークなど本投資法人のもつ強みを十分に活用して可能な限り競争を排除し、今後とも投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い物件の取得を推進してまいります。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

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。

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。

（一般募集による新投資口の発行）

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

## ■投資法人の概況

### 1. 出資の状況

決算期	第1期 平成16年8月31日現在	第2期 平成17年8月31日現在	第3期 平成18年2月28日現在	第4期 平成18年8月31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
発行済投資口の総数	250口	92,050口	92,050口	92,050口
投資主数	1人	11,249人	7,973人	6,498人

### 2. 投資口に関する事項

平成18年8月31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	20,000	21.73
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,847	7.44
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5,512	5.99
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,643	3.96
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	3,057	3.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,713	2.95
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ ウンツ イー アイエスジー	2,248	2.44
ルクセンブルグ オフショア ジャスティック レンディング アカ ウンツ	2,041	2.22
野村信託銀行株式会社（投信口）	1,266	1.38
株式会社第三銀行	1,120	1.22
合計	48,447	52.63

### 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	当営業期間に おける役職毎 の報酬の総額 (千円) (注4)	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	2,000	(注2)
	松尾 正俊	株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長	4,000	(注2)
監督役員	長野 庵士	西村ときわ法律事務所 弁護士	1,800	(注2)
	久米 重治	福岡地所株式会社 顧問	600	(注2)
	新道 弘康	新道法律事務所 弁護士	1,200	(注2)
会計監査人	あらた監査法人	—	6,500	(注3)
	中央青山監査法人	—	—	(注3)、(注5)

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. 平成18年6月27日開催の第2回投資主総会において、任期満了による執行役員及び監督役員の選任があり、平成18年7月2日付にて執行役員及び監督役員の異動がありました。執行役員としては、茶木正安（新任）が就任し、松尾正俊が退任いたしました。また、監督役員として久米重治（新任）が就任し、長野庵士は再任され、新道弘康は退任いたしました。

注3. 本投資法人の会計監査人であった中央青山監査法人（現 みずす監査法人）より、平成18年8月25日付にて辞任する旨の申し入れがあり、同日開催の本投資法人役員会において、あらた監査法人を投資信託及び投資法人に関する法律第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。なお、中央青山監査法人は、平成18年9月1日よりみずす監査法人へ名称を変更しております。

注4. 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。

注5. 中央青山監査法人（現 みずす監査法人）は、平成18年5月10日付にて金融庁より2ヶ月間（平成18年7月1日から平成18年8月31日まで）の業務の一部停止処分を受けております。

#### (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の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

平成18年8月31日現在における投資信託委託業者、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
投資信託委託業者（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	第3期 平成18年2月28日現在		第4期 平成18年8月31日現在	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	福岡都市圏	—	—	—	—
		その他九州地域	785	0.8	783	0.7
	オフィスビル	福岡都市圏	—	—	—	—
		その他九州地域	—	—	—	—
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	32,337	34.2	32,202	30.9
		その他九州地域	23,105	24.4	22,975	22.1
	オフィスビル	福岡都市圏	30,548	32.3	37,595	36.1
		その他九州地域	—	—	—	—
匿名組合出資持分			3,421	3.6	3,421	3.3
預金その他資産			4,394	4.7	7,204	6.9
資産総額計			94,593 (90,237)	100.0 (95.4)	104,183 (97,002)	100.0 (93.1)

注1. 「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2. 「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。

注3. 建設仮勘定の金額は、預金その他資産に含めております。

注4. 対総資産比率については小数点以下第2位を四捨五入しております。

注5. 福岡都市圏とは、福岡市、及び総務省統計局平成12年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。

注6. 匿名組合出資持分はキャナルシティ博多全体（専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設）のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分（キャナルシティ博多SPC保有区分）を運用資産として営業するSPC（有限会社シーシーエイチブリッジ）への出資であります。

### 2. 主要な保有資産

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)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2) (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	32,202	47,858.67	47,858.67	100.0	31.8	商業施設
パークプレイス大分	16,323	100,664.83	100,171.80	99.5	20.9	商業施設
サンリブシティ小倉	6,652	61,450.22	61,450.22	100.0	6.7	商業施設
小瀬台コミュニティモ ール	783	3,743.12	3,743.12	100.0	0.8	商業施設
キャナルシティ・ビジ ネスセンタービル	14,632	23,011.85	22,213.89	96.5	15.5	オフィスビル
呉服町ビジネスセンター	11,115	19,906.21	19,906.21	100.0	12.8	オフィスビル
サニックス博多ビル	4,616	6,293.67	6,293.67	100.0	4.7	オフィスビル
大博通りビジネスセン ター	7,231	14,651.87	14,397.50	98.3	6.8	オフィスビル
合計	93,556	277,580.44	276,035.08	99.4	100.0	

注1. 上記の保有資産のうち、小瀬台コミュニティモールを除いた7物件は信託受益権として保有しております。

注2. 稼働率及び対総賃貸事業収入比率については小数点第2位を四捨五入しております。

注3. 稼働率は平成18年8月31日現在の、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しております。

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18年8月31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	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	不動産鑑定機関
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	47,858.67	34,700	32,202	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	100,664.83	18,200	16,323	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	7,130	6,652	財団法人日本不動産研究所
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	不動産	3,743.12	780	783	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
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	23,011.85	15,600	14,632	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	19,906.21	12,700	11,115	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	6,293.67	4,780	4,616	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	信託受益権	14,651.87	7,560	7,231	財団法人日本不動産研究所
合計			277,580.44	101,450	93,556	

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3期 平成18年2月28日現在				第4期 平成18年8月31日現在			
	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2)(注3) (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注2)(%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2)(注3) (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注2)(%)
チャンネルシティ博多	24	98.7	1,446	35.7	25	100.0	1,387	31.8
パークプレイス大分	80	99.8	901	22.3	80	99.5	912	20.9
サンリブシティ小倉	1	100.0	262	6.5	1	100.0	290	6.7
小嶺台コミュニティモール	4	100.0	13	0.3	4	100.0	35	0.8
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	41	93.5	701	17.3	44	96.5	674	15.5
呉服町ビジネスセンター	18	99.2	555	13.7	19	100.0	559	12.8
サニックス博多ビル	13	100.0	170	4.2	13	100.0	205	4.7
大博通りビジネスセンター	—	—	—	—	64	98.3	293	6.8
合計	181	99.0	4,050	100.0	250	99.4	4,360	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店舗区画の数の合計額を記載しております。なお、資料バス・スルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載しております。

注2. 稼働率及び対総賃貸事業収入比率については小数点第2位を四捨五入しております。

注3. 稼働率は期末日現在の、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しております。

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、テナント総数期末時点の内訳はオフィス9、住居55であります。

#### 4. 有価証券組入資産明細

平成18年8月31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	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円)	評価損益 (百万円)	備考
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	—

注) 評価額は、匿名組合の営業者である有限会社シーシーエイチブリッジの提示する価額であります。

#### 5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年8月31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	△128
合計		10,000	10,000	△128

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額のうち、主なものは以下の通りであります。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれております。また、今後とも定期的に支出される建築・設備・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持向上、テナントの満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施いたします。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	支払額	既払総額
チャンネルシティ博多	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6月	54	—	19
		空調配管更新工事	平成18年11月	10	—	—
		シアター棟外壁サイン設置	平成19年5月	10	—	—
パークプレイス大分	大分市	環境装飾工事等	平成18年12月	30	—	—
		3階テナント区画工事	平成18年12月	80	—	—
チャンネルシティ・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6月	13	—	4
		環境改善工事	自平成18年12月 至平成19年7月	50	—	—

### 2. 期中の資本的支出

保有する不動産等について、当期に行った資本的支出のうち主な工事の概要は以下の通りであります。当期の資本的支出は89百万円であり、費用に区分された修繕費39百万円と原状回復費2百万円を合わせて合計131百万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	「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事	自平成18年5月 至平成18年6月	14
		共用部監視装置更新工事	自平成18年4月 至平成18年6月	9
パークプレイス大分	大分市	共用部空調設備増設工事	平成18年6月	5
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	共用部監視装置更新工事	自平成18年4月 至平成18年6月	2
		環境改善工事	平成18年8月	9

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュフローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした金銭の積立を以下の通り行っております。（単位：百万円）

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4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
前期末積立金残高	—	—	1	39
当期積立額	—	1	38	36
当期積立金取崩額	—	—	—	—
次期繰越額	—	1	39	75

## ■費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

項 目	第3期（千円）	第4期（千円）
(a) 資産運用報酬	249,046	273,293
(b) 資産保管報酬	7,590	8,344
(c) 一般事務委託報酬	29,572	32,192
(d) 役員報酬	9,600	9,600
(e) その他費用	44,639	65,948
合計	340,448	389,379

注) 資産運用報酬には、上記金額の他、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、第3期に42,700千円、第4期に35,000千円あります。

## 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	平成17年 6月29日	4,900	—	0.584	平成18年 6月23日	期限一括	(注3)	担保付 無保証
	株式会社福岡銀行(注5)	平成18年 8月25日	—	2,000	0.706	平成18年 9月25日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成17年 6月29日	3,100	—	0.584	平成18年 6月23日	期限一括	(注3)	担保付 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成17年 9月30日	3,700	—	0.463	平成18年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成18年 2月27日	3,400	3,400	0.551	平成19年 2月27日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成18年 3月31日	—	1,700	0.564	平成19年 3月31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 6月23日	—	1,000	0.648	平成18年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小 計		15,100	8,100					
長期 借 入 金	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)	担保付 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	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					
	株式会社伊予銀行		500	500					
	株式会社佐賀銀行	平成17年 6月29日	500	500	0.695	平成20年 6月23日	期限一括	(注3)	担保付 無保証
	株式会社十八銀行		500	500					
	株式会社宮崎銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社親和銀行		300	300					
	株式会社筑邦銀行		100	100					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	2,000					
	農林中央金庫		—	4,000					
	信金中央金庫		—	1,000					
	株式会社広島銀行		—	1,000					
	株式会社伊予銀行	平成18年 8月25日	—	500	1.923	平成22年 7月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社佐賀銀行		—	500					
	株式会社山口銀行		—	500					
	株式会社肥後銀行		—	300					
	株式会社親和銀行		—	200					
	株式会社福岡銀行	平成18年 8月25日	—	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	2.052	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	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	2.002	平成23年 7月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
小 計		18,600	34,600						
合 計		33,700	42,700						

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、小数点以下第4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も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。

### 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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託不動産	大博通りビジネスセンター	平成18年 3月16日	7,000	—	—	—	—
	合 計		7,000	—	—	—	—

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

### 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

取得又は譲渡	物件名	取得年月日	取得価額 (注1) (百万円)	特定資産の調査価格 (注2) (百万円)
取得	大博通りビジネスセンター	平成18年3月16日	7,000	7,150

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

注2. 上記の特定資産の価格等の調査は、中央青山監査法人(現みずす監査法人)が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記調査価格の他、不動産の所在、番地その他不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

#### (2) その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、あらた監査法人から調査報告書を受領しております。

## 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

### (1) 取引状況

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、当期は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)	
不動産売買媒介手数料(注2)	210,000	福岡地所株式会社	210,000	100.0
不動産賃貸媒介手数料(注4)	11,350	福岡地所株式会社	11,015	97.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	334	2.9
プロパティマネジメント報酬(注3)	230,099	福岡地所株式会社	148,452	64.5
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	81,646	35.5
外注委託費(注4)(注6)	689,281	福岡地所株式会社	395,170	57.3
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	185,541	26.9
		株式会社サン・ライフ	55,005	8.0
その他営業費用(注4)	619,300	福岡地所株式会社	34,475	5.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	41,406	6.7
		株式会社キャナルエンターテイメントワークス	1,479	0.2
		グランド・ハイアット福岡株式会社	724	0.1

注1. 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第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資信託及び投資法人に関する法律第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、株式会社キャナルエンターテイメントワークス、グランド・ハイアット福岡株式会社は利害関係人等であります。

注2. 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しております。

注3. 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 2,506千円

株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 1,652千円

注4. 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5. 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 53,627千円

株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 50,369千円

株式会社サン・ライフ 7,109千円

注6. 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。

## 5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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、証券業、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等

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

#### (1) 投資主総会

平成18年6月27日に、本投資法人の第2回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりであります。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり以下の事項等について規約を変更いたしました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>投資主総会の開催場所の制限を削除</li> <li>会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律等の施行に伴う字句の変更等</li> <li>設立時に定めた規定のうち不要となった条項等の削除等、規約の簡素化にかかる所要の変更</li> </ul>
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に茶木正安（新任）が選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり長野庵士（再任）および久米重治（新任）が選任されました。

#### (2) 投資法人役員会

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とおりであります。

承認日	項目	概要
平成18年8月25日	一時会計監査人の選任	本投資法人の会計監査人であった中央青山監査法人（現 みずほ監査法人）より、平成18年8月25日付にて辞任する旨の申し入れがあり、同日開催の本投資法人役員会において、あらた監査法人を投資信託及び投資法人に関する法律第108条第3項に基づき一時会計監査人として選任いたしました。
平成18年8月30日	新投資口引受契約の締結	公募による新投資口の追加発行に際し、本投資法人及び本投資法人が資産の運用にかかる業務を委託している株式会社福岡リアルティは、幹事会社（注）との間で新投資口引受契約を締結いたしました。

注) 幹事会社とは、日興シティグループ証券株式会社（共同主幹事会社）及び三菱UFJ証券株式会社（共同主幹事会社）、並びに野村証券株式会社、みずほ証券株式会社及びドイツ証券株式会社であります。

### 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、比率は小数点第2位以下を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)

期 別 科 目	当 期 (平成18年8月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年2月28日現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
資産の部		%		%
I 流動資産				
現金及び預金	2,935,049		1,424,770	
信託現金及び信託預金	3,430,267		2,585,615	
営業未収入金	333,808		132,641	
繰延税金資産	19		18	
未収消費税等	89,196		—	
その他流動資産	252,634		75,851	
流動資産合計	7,040,976	6.8	4,218,898	4.5
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	1,850	144,085
構築物	856		—	
減価償却累計額	12	843	—	—
土地		641,782		641,782
信託建物	39,842,437		35,587,488	
減価償却累計額	1,855,207	37,987,229	1,271,800	34,315,688
信託構築物	227,454		222,264	
減価償却累計額	17,606	209,848	12,255	210,008
信託機械及び装置	267,065		227,666	
減価償却累計額	22,561	244,503	14,637	213,028
信託工具器具及び備品	259,821		210,081	
減価償却累計額	45,168	214,652	26,453	183,628
信託土地		54,117,497		51,069,002
信託建設仮勘定		24,457		38,889
有形固定資産合計		93,581,200		86,816,115
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		93,443
投資その他の資産合計		3,532,885	3.4	3,525,077
固定資産合計		97,114,086	93.2	90,341,192
III 繰延資産				
創業費		27,977		33,572
繰延資産合計		27,977	0.0	33,572
資 産 合 計		104,183,040	100.0	94,593,663

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成18年 8月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年 2月28日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
負債の部		%		%
I 流動負債				
営業未払金	232,183		313,223	
短期借入金	8,100,000		15,100,000	
未払金	46,319		41,889	
未払費用	250,629		228,055	
未払法人税等	975		1,036	
前受金	535,254		481,088	
預り金	736,848		473,399	
流動負債合計	9,902,209	9.5	16,638,691	17.6
II 固定負債				
長期借入金	34,600,000		18,600,000	
預り敷金保証金	103,128		107,661	
信託預り敷金保証金	8,694,810		8,382,254	
デリバティブ負債	128,594		—	
固定負債合計	43,526,532	41.8	27,089,916	28.6
負債合計	53,428,742	51.3	43,728,608	46.2
純資産の部				
I 投資主資本				
1. 出資総額	49,167,800		49,167,800	52.0
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,715,092		1,697,255	
剰余金合計	1,715,092		1,697,255	1.8
投資主資本合計	50,882,892	48.8	50,865,055	
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	△128,594		—	
評価・換算差額等合計	△128,594	△0.1	—	
純資産合計	50,754,298	48.7	50,865,055	53.8
負債・純資産合計	104,183,040	100.0	94,593,663	100.0

## IV. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期			前 期 (ご参考)		
	自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日			自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月28日		
	金 額		百分比	金 額		百分比
1. 営業収益			%			%
不動産賃貸収益	4,231,464			3,879,589		
その他不動産賃貸収益	128,583			171,338		
匿名組合分配金	136,000	4,496,048	100.0	—	4,050,927	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸費用	2,123,240			1,959,121		
資産運用報酬	273,293			249,046		
資産保管委託報酬	8,344			7,590		
一般事務委託報酬	32,192			29,572		
役員報酬	9,600			9,600		
その他営業費用	65,948	2,512,620	55.9	44,639	2,299,570	56.8
営業利益金額		1,983,427	44.1		1,751,357	43.2
3. 営業外収益						
受取利息	368			20		
免税事業者消費税等	—			128,104		
その他営業外収益	—	368	0.0	3,046	131,171	3.2
4. 営業外費用						
支払利息	171,148			133,328		
創業費償却	5,595			5,595		
融資関連費用	89,099			39,334		
その他営業外費用	1,850	267,693	6.0	5,981	184,240	4.5
経常利益金額		1,716,102	38.1		1,698,288	41.9
税引前当期純利益金額		1,716,102	38.1		1,698,288	41.9
法人税、住民税及び事業税	1,048			1,040		
法人税等調整額	△ 0	1,048	0.0	24	1,064	0.0
当期純利益金額		1,715,054	38.1		1,697,223	41.9
前期繰越利益		37			31	
当期末処分利益		1,715,092			1,697,255	

## V. 投資主資本等変動計算書

当 期 (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益				
前期末残高	49,167,800	1,697,255	50,865,055	—	—	50,865,055
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,697,217	△1,697,217	—	—	△1,697,217
当期純利益	—	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。

## VI. 注記表

前期については、「重要な会計方針」及び「注記事項」を記載しております。

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	当 期 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月 31日	前 期 (ご参考) 自 平成17年 9月 1日 至 平成18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（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は 以下の通りであります。 建物                    10～50年 構築物                  15～50年 機械及び装置          15～17年 工具器具及び備品      5～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 同左  (2) 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理の方法	創業費 5年間の各営業期間で均等額を償却して おります。	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。 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、43,141千円であります。	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。 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、10,639千円であります。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 (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 (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。 (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。	—

期 別 項 目	当 期 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日
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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 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</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、当期は免税事業者であるため、当期に取得した固定資産等にかかる消費税等については個々の資産の取得原価に算入しております。</p>

## 【会計方針の変更】

当 期 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成17年 9月 1日 至 平成18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</p> <p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は50,882,892千円であります。</p>	<p>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

## (貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成18年 8月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成18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> <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>合計</td><td style="text-align: right;">72,273,957</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <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>合計</td><td style="text-align: right;">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> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,585,615</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">144,085</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">641,782</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">34,315,688</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">210,008</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">213,028</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">183,628</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">51,069,002</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">38,889</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">3,421,633</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">92,823,365</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">8,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">18,600,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">2,968,042</td></tr> <tr><td>未払費用</td><td style="text-align: right;">76,906</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">29,644,948</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,585,615	建物	144,085	土地	641,782	信託建物	34,315,688	信託構築物	210,008	信託機械及び装置	213,028	信託工具器具及び備品	183,628	信託土地	51,069,002	信託建設仮勘定	38,889	投資有価証券	3,421,633	合計	92,823,365	短期借入金	8,000,000	長期借入金	18,600,000	信託預り敷金保証金	2,968,042	未払費用	76,906	合計	29,644,948
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																																																								
信託現金及び信託預金	2,585,615																																																								
建物	144,085																																																								
土地	641,782																																																								
信託建物	34,315,688																																																								
信託構築物	210,008																																																								
信託機械及び装置	213,028																																																								
信託工具器具及び備品	183,628																																																								
信託土地	51,069,002																																																								
信託建設仮勘定	38,889																																																								
投資有価証券	3,421,633																																																								
合計	92,823,365																																																								
短期借入金	8,000,000																																																								
長期借入金	18,600,000																																																								
信託預り敷金保証金	2,968,042																																																								
未払費用	76,906																																																								
合計	29,644,948																																																								
<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> <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>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">3,000,000千円</td></tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table> <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>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">3,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成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> <table> <tr><td>契約締結日</td><td style="text-align: right;">平成17年6月29日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">3,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">3,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成17年6月29日	借入極度額	3,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	3,000,000千円																																
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17年6月29日																																																								
借入極度額	3,000,000千円																																																								
当期末借入残高	-																																																								
当期末未使用残高	3,000,000千円																																																								
<p>3. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資総口数</p> <p>当期より投資主資本等変動計算書に関する注記に記載しております。</p>	<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">92,050口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	92,050口																																																				
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																								
発行済投資口数	92,050口																																																								
<p>4. 投資口1口当たりの純資産額</p> <p>当期より一口当たり情報に関する注記に記載しております。</p>	<p>4. 投資口1口当たりの純資産額</p> <p style="text-align: right;">552,580円</p>																																																								
<p>5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																								

## (損益計算書に関する注記)

当 期 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日
不動産賃貸事業損益の内訳  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 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 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 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	不動産賃貸事業損益の内訳  A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収益 賃料収入 3,100,601 共益費収入 711,972 駐車場収入 67,015 計 3,879,589 その他不動産賃貸収益 付帯収益 116,414 解約違約金 19,760 その他雑収益 35,162 計 171,338 不動産賃貸事業収益合計 4,050,927  B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 886,009 修繕費 31,995 原状回復費 24,791 公租公課 245,546 損害保険料 30,783 減価償却費 562,577 その他不動産賃貸費用 177,417 不動産賃貸事業費用合計 1,959,121  C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,091,806

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 (平成18年 8月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成18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 2,000,000口	
発行済投資総口数 92,050口	

## (税効果会計に関する注記)

当 期 自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日	前 期 (ご参考) 自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18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	未払事業税損金不算入額
19	18
繰延ヘッジ損益	繰延税金資産合計
50,396	18
繰延税金資産小計	(繰延税金資産の純額)
50,415	18
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	
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	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：%)	(単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
39.19	39.19
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△39.17	△39.17
その他	その他
0.04	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.06	0.06

## (関連当事者との取引に関する注記)

当期(自 平成18年3月1日 至 平成18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 (0.27%) 間接 (21.73%)	—	不動産等の 管理委託等	不動産等の 管理委託等	610,931	営業未払金	81,767
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	323,765	営業未払金	108,888

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

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

注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。

## (一口当たり情報に関する注記)

当 期 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日
1. 一口当たり純資産額 551,377円	—
2. 一口当たり当期純利益金額 18,631円	—
<p>なお、一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。</p> <p>また、潜在投資口調整後一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。</p>	

注) 一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当 期 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日
当期純利益金額 (千円)	1,715,054	—
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,715,054	—
期中平均投資口数 (口)	92,050	—

## (重要な後発事象に関する注記)

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

## VII. 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前 期 (ご参考)
	当 期 自 平成18年 3月 1 日 至 平成18年 8月31日	自 平成17年 9月 1 日 至 平成18年 2月28日
I 当期末処分利益	1,715,092,253円	1,697,255,419円
II 分配金の額 (投資口一戸当たり分配金の額)	1,715,075,600円 (18,632円)	1,697,217,900円 (18,438円)
III 次期繰越利益	16,653円	37,519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1,715,075,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,697,217,900円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成18年10月17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 公認会計士  
業務執行社員

清水 毅 

業務執行社員 公認会計士

鶴田 光夫 

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18年3月1日から平成18年8月31日までの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、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、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、投資法人は当営業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計算書類及び資産運用報告を作成している。
2. 資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「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

## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

区分	当 期	前 期 (ご参考)
	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月 31日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,716,102	1,698,288
減価償却費	619,112	562,577
創業費償却	5,595	5,595
受取利息	△368	△20
支払利息	171,148	133,328
営業未収入金の増加・減少額	△201,166	49,316
未収消費税等の増加・減少額	△89,196	1,595,230
営業未払金等の増加・減少額	△86,287	35,576
未払金の増加・減少額	25,103	△99,281
未払費用の増加・減少額	12,673	△33,046
前受金の増加・減少額	54,165	15,605
預り金の増加・減少額	251,306	△268,582
前払費用の増加・減少額	△53,923	40,161
長期前払費用の増加・減少額	△7,808	16,512
その他	△7,898	33,146
小計	2,408,557	3,784,407
利息の受取額	368	20
利息の支払額	△161,247	△99,974
法人税等の支払額	△1,109	△2,204
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,246,568	3,682,249
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	△786,459
信託有形固定資産の取得による支出	△7,380,419	△4,822,962
手付金支払による支出	△114,960	—
預り敷金保証金の収入	—	109,928
預り敷金保証金の支出	△4,533	△2,266
信託預り敷金保証金の収入	399,921	393,015
信託預り敷金保証金の支出	△75,223	△120,276
投資有価証券の取得による支出	△20,212	△3,401,421
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,195,428	△8,630,441
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	8,100,000
短期借入金の返済による支出	△27,700,000	△1,000,000
長期借入金の借入による収入	16,000,000	—
分配金の支払額	△1,696,208	△1,740,716
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,303,791	5,359,283
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,354,931	411,091
V 現金及び現金同等物の期首残高	4,010,386	3,599,294
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,365,317	4,010,386

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18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）

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	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日
	（平成18年8月31日現在）	（平成18年2月28日現在）
現金及び預金	2,935,049千円	現金及び預金 1,424,770千円
信託現金及び信託預金	<u>3,430,267千円</u>	信託現金及び信託預金 <u>2,585,615千円</u>
現金及び現金同等物	<u>6,365,317千円</u>	現金及び現金同等物 <u>4,010,386千円</u>

## 投資主インフォメーション

### 住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券をお持ちでない方は、お取引のある証券会社にご連絡ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

### 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局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、「郵便振替支払通知書」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郵便貯金口座（通常貯金口座）への振込のご指定などの手続をご希望の方は、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】（住所変更等用紙のご請求） 0120-175-417  
（その他のご照会） 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。

### 年間スケジュール

#### 2月期



#### 8月期



### IRカレンダー

#### ●平成18年8月期●

決算期末	平成18年 8月31日
決算発表	平成18年10月19日
分配金支払開始	平成18年11月22日

#### ●平成19年2月期●

決算期末	平成19年 2月28日
決算発表	平成19年 4月
分配金支払開始	平成19年 5月

### 投資主メモ

- 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：あらかじめ公表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：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
- 同事務取扱場所：東京都千代田区丸の内一丁目4番4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】 （住所変更等用紙のご請求） 0120-175-417  
（その他のご照会） 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>
- 同取次所：住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
- 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

