



福岡リート投資法人

第2期 資産運用報告書

自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日

<http://www.fukuoka-reit.jp>

■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。

平成16年夏に誕生した福岡リート投資法人は、本年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し、約800億円の資産規模で地域特化型のリートの第一歩を踏み出しました。投資主の皆様からご支援を賜り、また資産運用会社のスポンサー各位のバックアップもあって、順調なスタートを切ることができましたことをここに深く感謝申し上げます。以下に、第2期(平成16年9月1日～平成17年8月31日)の運用成果と資産内容および今後の方針についてご報告申し上げます。



福岡リート投資法人執行役員
松尾 正俊

当期は、福岡・九州を代表する商業施設である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と、地域最高級オフィスビルのキャナルシティ・ビジネスセンタービルおよび呉服町ビジネスセンターの計5物件を対象に運用を行いました。集(集客力)・新(築浅)・大(大規模)の特徴を有し、エンターテインメント性とデザイン性に富んだ物件がそれぞれ好調な実績(第2期末平均稼働率:99.8%)を上げ、営業収益・当期純利益・一口あたり分配金とも発表の予想を上回る成果を達成できました。

本投資法人は、不動産事業における地域性に着目し、競争優位を発揮できる福岡・九州というエリアで、商業施設を中心とした不動産に投資・運用していくことを方針としています。地元の優良物件(商業施設・オフィスビル)を中心に、運用資産の規模の拡大による「外部成長」と、増床や積極的なテナント入れ替え、イベント等による集客力アップなど物件競争力の向上による「内部成長」とを組み合わせ、さらなる成長を図ります。それによって投資主の皆様には確かな分配金をお届けしてまいります。本年9月には、博多駅エリアを代表するオフィスビルのサニックス博多ビルを44億円で取得いたしました。今後も、市場からの購入、スポンサー所有物件の組入れや新規開発による開発型物件などの取得も進めていく所存です。

最近では東京圏における優良不動産の取得競争が激化し、投資資金が全国の主要地方都市にも流入し始めています。その意味では本投資法人の投資競争も激化している面がありますが、本投資法人が本来掲げている「Act Local」の強みを活かしながら、東京資本とは違った取得手法や投資対象不動産の拡大、ひいては開発への取り組み等を強化していくことで、独自の拡大成長を実現してまいります。これによって、投資主の皆様にお届けする一口あたり分配金の成長を目指す所存です。不動産環境は全国的に好転していますが、だからといって地方の不動産は首都圏不動産のように次々に買っていいというわけではありません。そこには地元としての選択眼が必要です。私たちは地域密着の選択眼をもって規模の拡大を進めてまいります。

資金調達については、本年9月に格付け会社のスタンダード・アンド・プアーズから取得した「A-」格付けの信用力を活用し、借入れ金利コストの削減、有担保ローンの担保解除など、競争力のある新規借入による運用資産の拡大余地を高めていきます。LTV(有利子負債/総資産)は第2期末時点で約30%となっているため、不動産投資を支える資金調達余力には柔軟性があると考えています。さらに、資金調達の多様化を図り、投資法人債の発行を含めた債務の長期化および金利固定化も検討してまいります。

本投資法人は「Act Local, Think Global」のモットーの下、魅力に溢れた福岡・九州を熟知したスタッフがスポンサーネットワークや地域金融機関と密接に連携を取りながら、地の利を生かして投資・運用を行う一方、グローバルな発想で資本市場の論理を徹底し、投資主の皆様の利益の最大化を目指します。運用を委託している株式会社福岡リアルティともども安定運用に万全を期すと共に、さらなる成長を図っていく所存です。

投資主の皆様には引き続き変わらぬご支援を賜りますよう謹んでお願い申し上げます。

福岡リート投資法人執行役員 松尾 正俊

平成17年11月

資産運用報告書 目次

投資主の皆様へ	1	II. 資産運用報告書	
I. 福岡リート投資法人の概要		資産運用の概況	15
決算サマリー	3	投資法人の概況	20
福岡リート投資法人のコンセプト	4	投資法人の運用資産の状況	21
福岡リート投資法人の投資方針	5	保有不動産の資本的支出	23
新規取得物件	6	費用・負債の状況	24
ポートフォリオの概要	7	期中の売買状況	26
内部成長への取り組み	12	経理の状況	29
投資口データ	13	III. 貸借対照表	30
運用体制	14	IV. 損益計算書	32
		V. 金銭の分配に係る計算書	41
		独立監査人の監査報告書	42
		キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	43
		投資主インフォメーション	46



I. 福岡リート投資法人の概要

決算サマリー

第2期（平成17年8月期）決算サマリー

	第2期 <small>(資産運用の実稼動期間：296日)</small> <small>自 平成16年9月 1日</small> <small>至 平成17年8月31日</small>
営業収益	5,857 百万円
経常利益	1,859 百万円
当期純利益	1,761 百万円
分配金総額	1,750 百万円
1口当たり分配金	19,014 円
総資産額	87,461 百万円
純資産額	50,918 百万円
自己資本比率	58.2 %

「パークプレイス大分」増床が予想を上回る効果を上げたことも寄与し、前回（平成17年6月21日）発表予想比+898円の1口当たり分配金19,014円を達成することができました。

第3期（平成18年2月期）分配金予想

	第3期 <small>(181日)</small> <small>自 平成17年9月 1日</small> <small>至 平成18年2月28日</small>
営業収益	3,964 百万円
経常利益	1,539 百万円
当期純利益	1,537 百万円
1口当たり分配金	16,700 円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成17年10月27日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口あたりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成17年10月27日付「平成17年8月期（平成16年9月1日～平成17年8月31日）決算短信」により公表した内容に基づき記載しております（決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。）

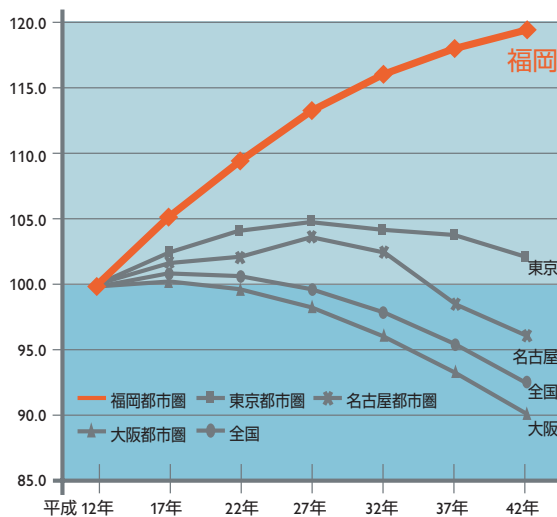
福岡リート投資法人のコンセプト

■ Act Local, Think Global

福岡リート投資法人は、福岡・九州地域特化型（投資タイプは商業施設を中心とした総合型）リートです。地の利（情報力・ネットワーク）を活かして運用を行うと同時に、資本市場の論理（情報開示・コンプライアンス遵守等）を徹底いたします。人口成長が続く福岡都市圏のポテンシャル、および、九州経済界をリードする資産運用会社スポンサー各社が成長を支えます。



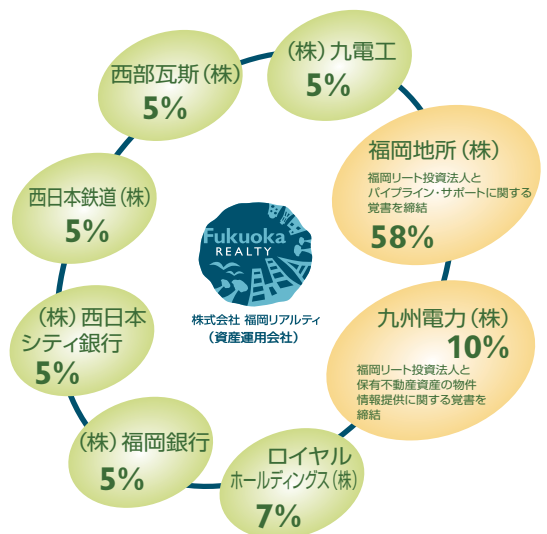
■ 人口成長の続く福岡都市圏：将来推計人口の推移



出典：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月推計より財団法人日本経済研究所が作成

(注) 平成12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。

■ 福岡地所株式会社をはじめとするスポンサー陣がバックアップ



(注) 百分率(%)は、資産運用会社に対する出資比率を表しています。福岡地所株式会社とエフ・ジェイ都市開発株式会社は、平成17年10月1日付で合併し、福岡地所株式会社となりました。

福岡リート投資法人の投資方針

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にしています。投資対象エリアでは、福岡・九州地域に投資を行います。その中でも福岡都市圏に過半を投資します。投資タイプでは、分散を図るため柔軟にあらゆる物件タイプを対象としますが、殊に商業施設に重点的に投資を行います。

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

	カテゴリ	定義・ポイント
商業施設	アーバン	<ul style="list-style-type: none"> ● 都心繁華街の立地が鍵 ● 路面店、百貨店、大型専門店 <p>キャナルシティ博多</p>
	リージョナル	<ul style="list-style-type: none"> ● 郊外広域集客型SC ● 優位性を持つ規模の有無、専門店テナントの顔ぶれがポイント <p>パークプレイス大分 サンリブシティ小倉</p>
	コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活密着型SC ● ロードサイドのカテゴリーキラー ● 強い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
オフィス	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p>キャナルシティ・ビジネスセンタービル 呉服町ビジネスセンター サニックス博多ビル</p>
	優良企業 リースバック	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域内優良企業とのセール・アンド・リースバック物件

新規取得物件

Sanix Hakata Building

博多駅エリアを代表するオフィスビル
サニックス博多ビル

博多駅エリアを代表する優良物件「サニックス博多ビル」は、JR・福岡市営地下鉄博多駅から徒歩2分に立地する築浅物件です。平成17年9月30日付、44億円で取得いたしました。地元ネットワークを生かし、地域事業会社の資産流動化パートナーに選ばれた本件相対取引は、今後の物件取得手法のモデルとなるものと期待しております。

特徴

- 山陽・九州新幹線および福岡市営地下鉄博多駅から徒歩2分の好立地
- 国道3号線、3号線バイパス、都市高速ランプへも好アクセス
- 幅広いニーズを満たすスペック
 - ーワンフロア最大239.29坪から最小25.29坪まで分割可能
 - ー天井高2.6m
 - ー光ケーブル

概要

所在地： 福岡市博多区博多駅東2丁目
 総賃貸可能面積： 6,293.69m²
 建築時期： 平成13年3月31日
 PM会社： 福岡地所株式会社

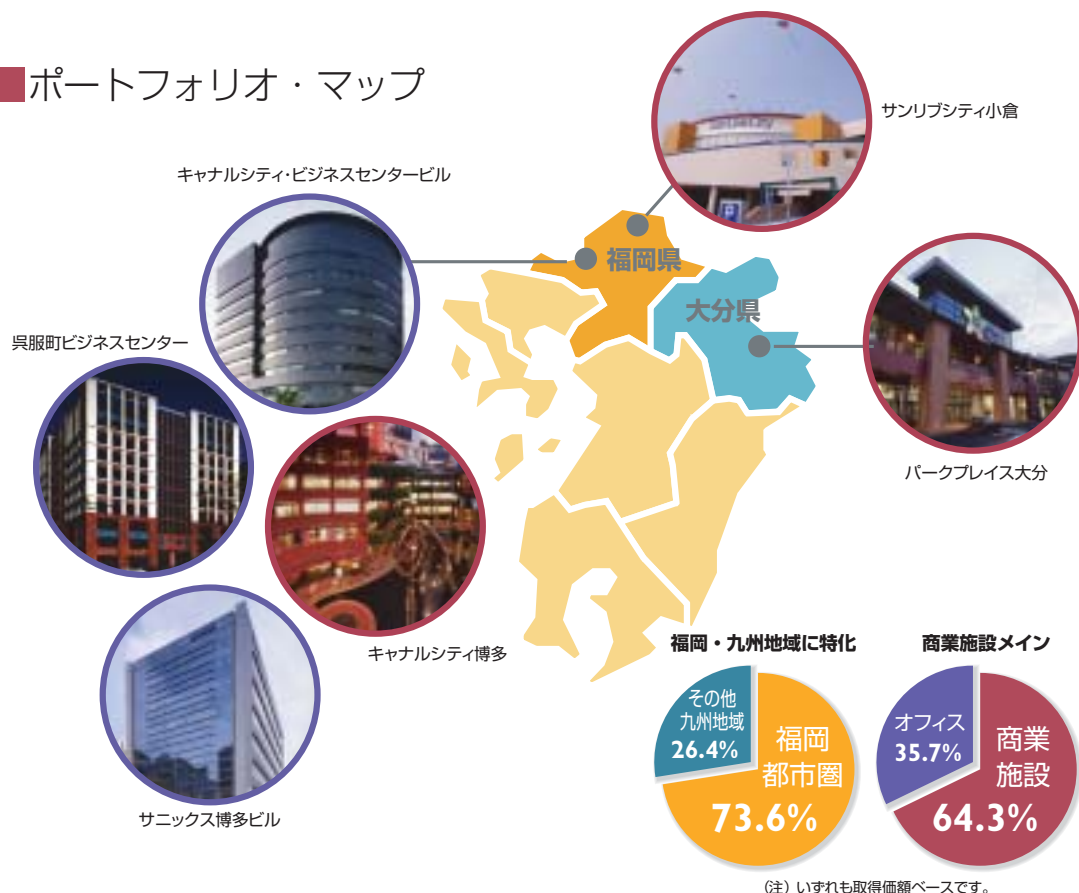
主要テナント

- サニックス
- 西日本シティ銀行
- ローム
- 出光興産



ポートフォリオの概要

ポートフォリオ・マップ



ポートフォリオ一覧

(平成17年9月30日現在)

物件名	用途	竣工年月日	取得価額 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	テナント数	延床面積 (m ²) (注2)	賃貸可能面積 (m ²)
キャンナルシティ博多	商業施設	平成8年4月15日	32,000	37.9	25	51,482.82	47,909.64
パークプレイス大分	商業施設	平成14年3月26日	15,700	18.6	84	75,500.03	100,664.83
サンリブシティ小倉	商業施設	平成17年3月17日	6,633	7.8	1	58,642.38	61,450.22
商業施設合計	—	—	54,333	64.3	110	185,625.23	210,024.69
キャンナルシティ・ビジネスセンタービル	オフィスビル	平成8年4月15日	14,600	17.3	44	32,733.03	23,011.91
呉服町ビジネスセンター	オフィスビル	平成15年10月16日	11,200	13.2	19	27,949.15	19,906.21
サニックス博多ビル	オフィスビル	平成13年3月31日	4,400	5.2	13	8,111.25	6,293.69
オフィスビル合計	—	—	30,200	35.7	76	68,793.43	49,211.81
全物件合計	—	—	84,533	100.0	186	254,418.66	259,236.50

(注1) 取得価額ベースです。(注2) 登記簿上の表示によります。

■ 物件概要

国内最大級のエンターテイメント型商業施設

キャナルシティ博多

日本初の米国型テーマパークモールとして誕生したキャナルシティ博多。運河を軸としたストリートを中心に、噴水、光、緑に包まれた開放型のモールが都市の中の都市を形成しています。「楽しませる」「もてなす」をコンセプトに、年間約1,800回のパフォーマンスやシーズン毎のイベントが行われ、来場者に買い物プラスアルファを提供するエンターテイメント型商業施設です。陳腐化しない「鮮度の高い」街づくりのために、消費者のニーズに合わせた柔軟な施設刷新とアクティブなテナント管理を行っています。

特徴

- 博多駅より徒歩圏、繁華街中洲に隣接
- 年間1千万人を超える来場者を誇る、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

概要

所在地： 福岡県博多区住吉一丁目
 総賃貸可能面積： 47,909.64m²
 建築時期： 平成8年4月15日
 PM会社： 福岡地所株式会社



主要店舗

- ワシントンホテル
- コムサストア
- AMC (シネマコンプレックス)
- OPA (キャナルシティ・オーパ)
- スポーツオーソリティ

Canal City Hakata



九州最大級のスーパーリージョナルモール

パークプレイス大分

Park Place Oita

大分エリア最大級の郊外型ショッピングセンター、パークプレイス大分は、「木々、水、風」が感じられる自然を随所に配し、施設内には観覧車を設けるなど、家族連れで憩い楽しめる「パークエンターテイメント」をコンセプトにしています。

特徴

- 大分県スポーツ公園（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
- ジョン・ジャーディ設計による森の中のオープンモール

概要

所在地： 大分市公園通り西二丁目
 総賃貸可能面積： 100,664.83m²
 建築時期： 平成14年3月26日、同年4月17日、同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

主要店舗

- ジャスコ
- スポーツオーソリティ
- ケーズデンキ
- プラサカパソコン
- T・ジョイ



北九州地区で屈指の規模を誇るリージョナルモール

サンリブシティ小倉

SunLive City Kokura

北九州市を代表する住宅エリア小倉南地区の新たな生活拠点として誕生。生鮮三品（肉、魚、野菜）市場との太いパイプを活かした仕入力により、鮮度が高く競争力のある価格設定を可能とした、サンリブ直営スーパーが核テナント。専門店モールと広大な駐車場を備え、優れた道路アクセスにより広域集客を実現します。

特徴

- 国道10号線沿い、九州自動車道小倉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

概要

所在地： 北九州市小倉南区上葛原二丁目
 総賃貸可能面積： 61,450.22m²
 建築時期： 平成17年3月17日
 PM会社： 福岡地所株式会社

- 主要店舗 ● サンリブ



集客力・知名度ある商業施設とのシナジー

キャナルシティ・ビジネスセンタービル

Canal City Business Center Building

商業施設、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが集積した複合施設のキャナルシティ博多。その東の一角を占めるのが地下2階、地上10階のビジネスセンターです。地下1階から地上3階部分はショールームとしても活用されています。

特徴

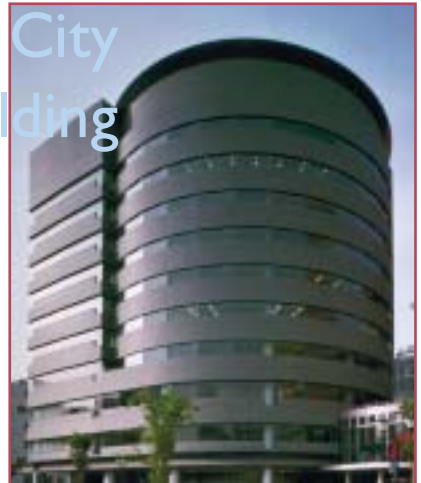
- 商業オフィスコンプレックスの先駆け
- キャナルシティ博多の集客力、知名度との相乗効果
- 東陶機器（株）によるオフィス及びショールーム利用

概要

所在地： 福岡県博多区住吉一丁目
 総賃貸可能面積： 23,011.91m²
 建築時期： 平成8年4月15日
 PM会社： 福岡地所株式会社

主要テナント

- 東陶機器
- アメリカンファミリー生命保険
- ベルシステム24
- 三菱電機ビルテクノサービス
- 有線ブロードネットワークス



地域最高級のオフィスビル

呉服町ビジネスセンター

Gofukumachi Business Center

天神やJR博多駅までの交通至便な呉服町ビジネスセンターは、高いデザイン性と地域最高品質を実現したオフィスビルです。優良企業をテナントに有し、竣工以来稼働率100%を維持しています。

特徴

- 「明治通り」「大博通り」に面し、地下鉄「呉服町」駅に直結
- ニューアーク美術館を手掛けたマイケル・グレイブスによるデザイン
- 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マーケティングアクト、ソニー生命保険等がコールセンターとして利用

概要

所在地： 福岡県博多区上呉服町
 総賃貸可能面積： 19,906.21m²
 建築時期： 平成15年10月16日
 PM会社： 福岡地所株式会社

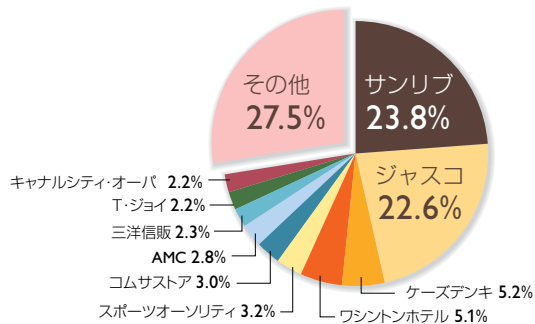
主要テナント

- ソニー生命保険
- 三洋信販
- サントリー
- NTTマーケティングアクト九州
- サニー

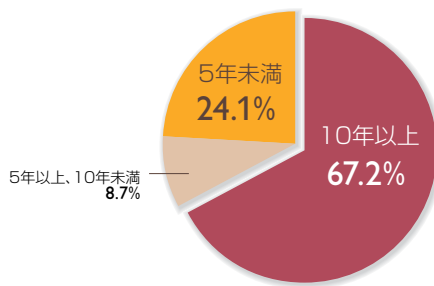


■ポートフォリオ・サマリー

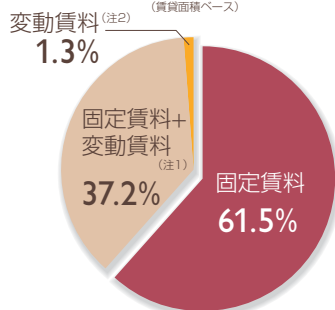
テナント上位10位
(賃貸面積ベース)



賃貸借契約残存期間別
(賃貸面積ベース)

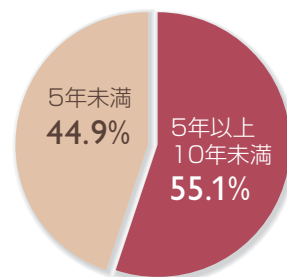


賃料体系別
(賃貸面積ベース)



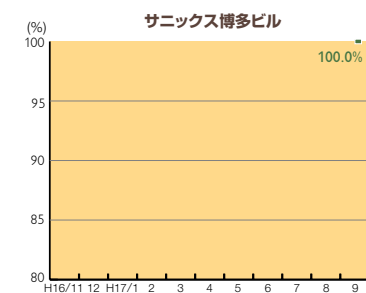
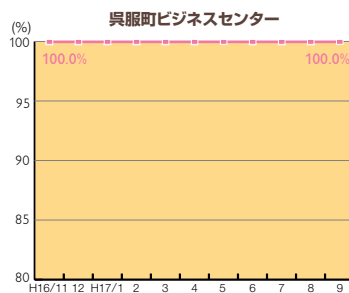
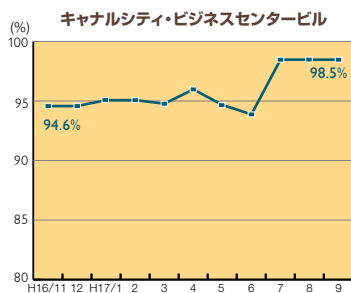
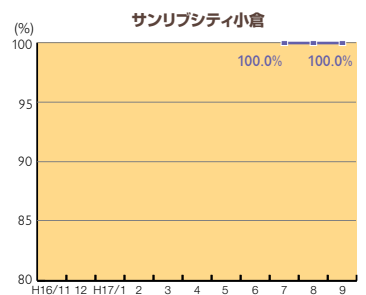
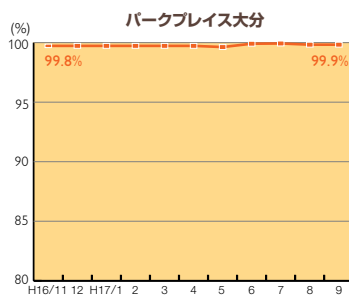
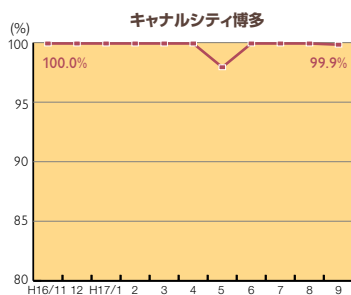
(注1) 固定賃料+変動賃料とは、最低保証付き売上歩合賃料等です。
(注2) 変動賃料とは、完全売上歩合賃料のことです。

築年数別投資比率
(取得価格ベース)



■稼働率推移

(平成17年9月30日現在)

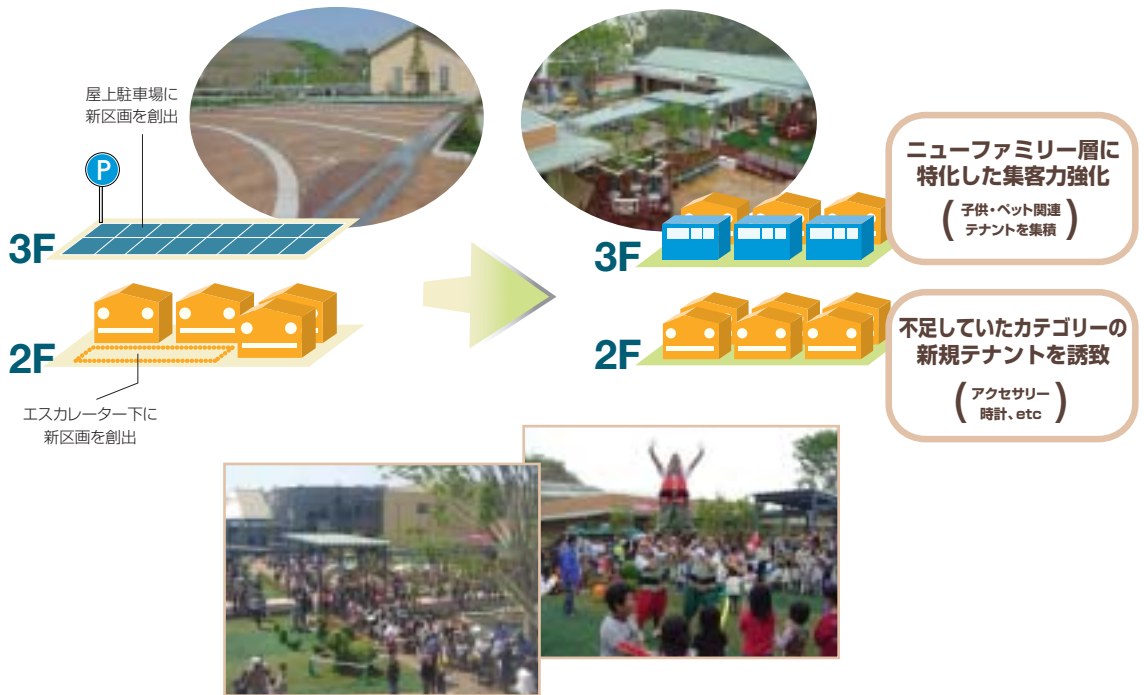


(注1) 稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注2) 各データは、毎月末時点のものを使用しています。

内部成長への取り組み

本投資法人は、増床や積極的なテナント入れ替え、イベント等による集客力アップなど物件競争力の強化による内部成長に取り組んでおります。

■ 増床による物件競争力の強化 (パークプレイス大分)



■ 積極的なテナント入れ替え (キャナルシティ博多)

ZARA (株式会社ザラ・ジャパン) の誘致

時期：平成17年8月12日OPEN

内容：銀座、六本木で存在感を示す優良路面店テナント
「ZARA」の誘致に成功

ZARA

世界46カ国に626店舗を展開するスペイン発のSPAトップブランド。
ヨーロッパアンチエイジングなデザインで、20~30代女性の強い支持を受けている。



投資口データ

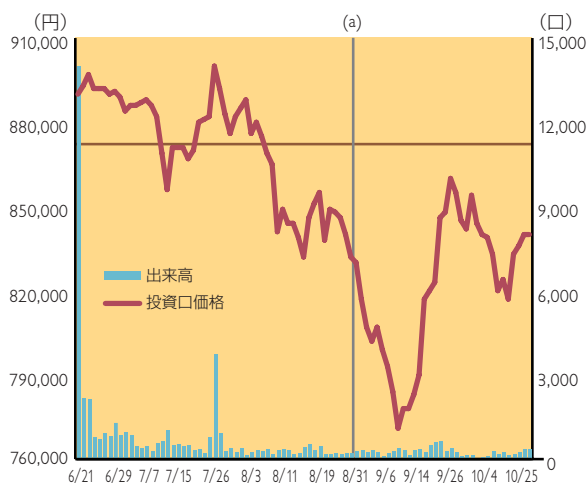
平成17年10月25日現在

投資口価格：840,000円

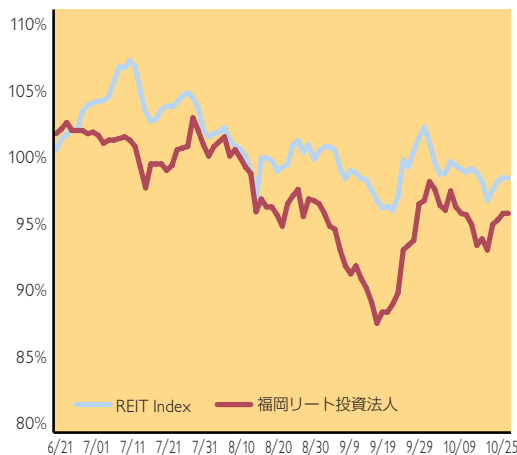
高値：910,000円(平成17年6月21日)

安値：763,000円(平成17年9月15日)

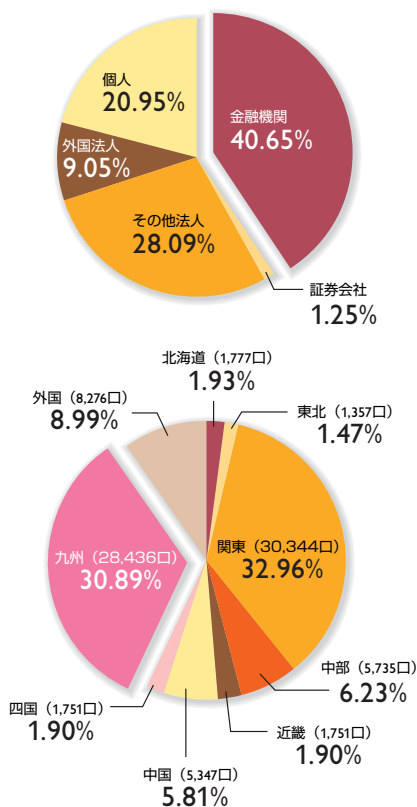
投資口価格の動き



※(a)は配当権利落ちの時期を表します。



所有者別投資口分布



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	21.7%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	5,184	5.6%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社	2,622	2.8%
4	日興シティ信託銀行株式会社	2,233	2.4%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社	1,578	1.7%
6	株式会社広島銀行	1,476	1.6%
7	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 アカウント	1,449	1.5%
8	株式会社常陽銀行	1,141	1.2%
9	株式会社第三銀行	1,120	1.2%
10	株式会社中国銀行	1,042	1.1%
11	モルガン・スタンレーアンド カンパニーインク	917	1.0%
12	株式会社あおぞら銀行	841	0.9%
13	株式会社南都銀行	817	0.8%
14	日興シティグループ証券株式会社	812	0.8%
15	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	803	0.8%
16	三菱信託銀行株式会社	794	0.8%
17	株式会社福岡銀行	700	0.7%
18	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	692	0.7%
19	株式会社百十四銀行	674	0.7%
20	ザ チェース マンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	608	0.6%
	発行済み投資口数	92,050	100.0%

運用体制

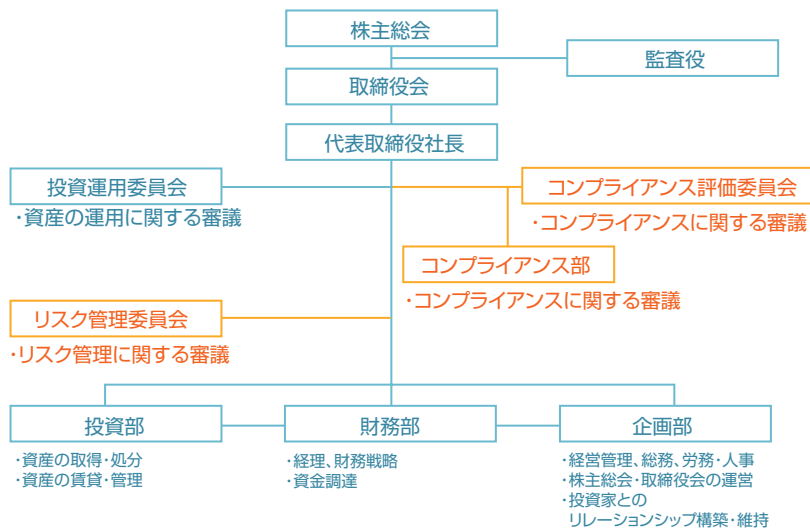
■投資法人の概要

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 松尾 正俊
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 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、投資主の皆様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24名

（非常勤役職員除く）（うち延べ有資格者数）（平成17年9月30日現在）

■宅地建物取引主任者	6名	■施工管理技師	1名	■弁護士	1名
■一級建築士	1名	■日本証券アナリスト	2名	■公認会計士	1名
■不動産コンサルタント	1名	■国際公認投資アナリスト	1名	■MBA（米国経営学修士）	2名

Ⅱ．資産運用報告書

■資産運用の概況

1. 営業成績及び財産の状況の推移

期	(単位)	第1期		第2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	
営業収益	百万円	—		5,857	
（うち賃貸事業収益）	百万円	(—)		(5,857)	
営業費用	百万円	6		3,172	
（うち賃貸事業費用）	百万円	(—)		(2,765)	
営業利益又は営業損失(△)	百万円	△6		2,685	
経常利益又は経常損失(△)	百万円	△11		1,859	
当期純利益又は当期純損失(△)	(a) 百万円	△11		1,761	
総資産額	(b) 百万円	166		87,461	
（対前期比）	%	(—)		(—)	
純資産額	(c) 百万円	113		50,918	
（対前期比）	%	(—)		(—)	
出資総額	百万円	125		49,167	
発行済投資口数	(d) 口	250		92,050	
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	453,460		553,156	
分配総額	(e) 百万円	—		1,750	
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	—		19,014	
（うち1口当たり利益分配金）	円	(—)		(19,014)	
（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)	
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)	
自己資本比率	(c)/(b) %	68.1		58.2	
（対前期比増減）	%	(—)		(△9.8)	
配当性向	(e)/(a) %	—		99.3	
【その他参考情報】					
投資物件数	件	0		5	
総賃貸可能面積	m ²	0		252,942.82	
期末稼働率	%	—		99.8	
当期減価償却費	百万円	—		764	
当期資本的支出額	百万円	—		762	
賃貸NOI	注3 百万円	—		3,856	
運用日数	日	—		296	

注1. 営業収益等には消費税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日間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

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」に基づき、平成16年7月2日に設立され、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとして、福岡を中心とする九州全体（沖縄県を含む）及び山口県を投資対象エリアとするわが国で初めての地域特化型不動産投資信託として、平成17年6月21日に東京証券取引所及び福岡証券取引所（銘柄コード8968）に上場いたしました。平成16年11月9日に、キャナルシティ博多（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設のうち、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く、商業施設部分をいいます。以下同じ）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（平成17年8月31日現在）では、商業施設3物件、オフィスビル2物件、合計5物件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、輸出の伸び悩みやIT関連分野での在庫調整が続くなど踊り場的な局面は否めないものの、企業収益の改善を背景とした設備投資の増加や、雇用面での改善、賃金の下げ止まりから、個人消費が底堅く推移するなど、回復基調が継続いたしました。

不動産流通市場においては、金融機関の不良債権処理や企業の財務体質改善及び減損会計への対応等が物件供給の追い風となったものの、不動産投資信託、プライベート・ファンド等の物件獲得競争の激化が表面化しており、この状況は首都圏から福岡や札幌といった地方主要都市にも波及してきております。

このような環境の中、本投資法人は、投資対象エリアでは福岡都市圏を中心とし、また投資タイプでは商業施設に重点をおいた投資を行いました。年間1,000万人を超える来場者数を誇る都市型（アーバン）商業施設であるキャナルシティ博多（取得価額320億円）をはじめ、郊外広域型（リージョナル）商業施設であるパークプレイス大分（取得価額157億円）、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）であるキャナルシティ・ビジネスセンタービル（取得価額146億円）、及び呉服町ビジネスセンター（取得価額112億円）の合計4物件（取得価額合計735億円）を平成16年11月9日に取得し、さらに平成17年7月1日に郊外広域型商業施設であるサンリブシティ小倉（取得価額66億33百万円）を取得いたしました。これを投資対象エリア別で見ますと、福岡都市圏への投資比率が72.1%となっており、さらに投資タイプ別では商業施設に対する投資比率が67.8%、オフィスビルへの投資比率が32.2%となっております。これら5物件は、いずれも物件規模が大きく、築年数も浅く、かつ稼働率の高い優良物件であり、当期末現在の稼働率は99.8%となっております。また、平成17年3月20日に福岡県西方沖地震（マグニチュード7.0（暫定値））が発生いたしました。本投資法人の運用物件への被害は比較的少なく、これらの復旧を完了いたしますとともに、全ての保有物件について地震保険に加入済であります。

(3) 資金調達の概要

平成16年11月9日の4物件（キャナルシティ博多、パークプレイス大分、キャナルシティ・ビジネスセンタービル、呉服町ビジネスセンター）の取得に際して、短期借入金244億円、長期借入金120億円を借り入れ、あわせて私募による新投資口発行82,800口を行い414億円を調達いたしました。その後、サンリブシティ小倉の取得資金等への充当および短期借入金の返済を目的として、9,000口の新投資口発行（平成17年6月20日に7,000口、平成17年7月21日に2,000口を発行）を行い76億円を調達し、さらに平成17年6月29日に長期借入金66億円、短期借入金80億円の借入を行いました。これにより、平成16年11月9日に借入を行った短期借入金を返済いたしました。当期末における有利子負債残高は266億円となっており、期末総資産有利子負債比率は30.4%となりました。また、効率的かつ機動的なキャッシュマネジメントを行うため、極度額30億円のコミットメントラインを設定しております。

(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5,857百万円となり、不動産賃貸費用や資産運用報酬等の営業費用を控除した後の営業利益は2,685百万円となり、経常利益は1,859百万円となりました。さらに、特別損失として福岡県西方沖地震の影響による復旧対策工事費用を計上したことにより、当期純利益は1,761百万円となりました。

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19,014円といたしました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下の通りであります。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（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。

【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
	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
最高	—	900,000円
最低	—	832,000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. 分配金等の状況

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19,014円といたしました。

決算期	第1期		第2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
当期純利益総額又は当期純損失総額(△)	△11,634千円		1,761,905千円	
利益留保額	△11,634千円		31千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	-		1,750,238千円 (19,014円)	
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)	
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を行います。具体的には、投資対象エリア別では、福岡都市圏における投資比率を60%~90%とし、投資タイプ別では、商業施設に対する投資比率を60%~80%、オフィスビルに対する投資比率を20%~40%と設定しております。国内主要都市圏の中で福岡都市圏は人口増減率がこれまでトップであり、今後も人口成長が見込まれる地域です。さらに、商業施設は、その生み出す収益性が消費に支えられており、必ずしも地価動向と連動しないという特性を有しており、またスポンサーである福岡地所グループの開発力及び運営力を最も発揮することができる投資対象であります。

首都圏における不動産価格高騰を背景に、福岡をはじめとした地方主要都市での物件獲得競争が今後ますます激化するものと予想されます。本投資法人ではポートフォリオの一層の成長拡大を課題としておりますが、福岡・九州地域における情報収集力、土地勘あるいはスポンサーをはじめとした地元経済界や行政とのネットワークなど本投資法人のもつ強みを十分に活用して可能な限り競争を排除し、今後とも投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い物件の取得を推進してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期決算日以降に生じた重要な事項は以下の通りであります。

(1) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、借入金及び自己資金により、平成17年9月30日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。

物件名称	: サニックス博多ビル
所在地	: 福岡市博多区博多駅東二丁目
敷地面積(注1)	: 1,385.89㎡
構造	: 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
建物面積(注1)	: 8,111.25㎡
竣工年月(注1)	: 平成13年3月31日
総賃貸可能面積	: 6,293.69㎡
取得価額(注2)	: 4,400,000,000円
特定資産の種類	: 信託受益権

(注1) 敷地面積、建物面積及び竣工年月は不動産登記簿上の表示によるものであります。

(注2) 取得価額は、いずれも諸経費(手数料・公租公課等)を含まないで記載しております。

(2) 資金の借入

①資産の購入資金及び購入諸費用に充当するため、平成17年9月30日付で借入を実行いたしました。

借入先	: 株式会社西日本シティ銀行
-----	----------------

借入金額	: 3,700,000,000円
金利	: 1ヶ月円TIBOR+0.4%
借入日	: 平成17年9月30日
元本弁済日	: 平成18年3月31日
元本弁済方法	: 元本弁済日に一括弁済
担保の有無	: 無担保・無保証

②運転資金に充当するため、平成17年6月27日付にて締結したコミットメントライン契約に基づき、平成17年10月7日付で借入を実行いたしました。

借入先	: 株式会社福岡銀行
借入金額	: 1,000,000,000円
金利	: 2ヶ月円TIBOR+0.6%
借入日	: 平成17年10月7日
元本弁済日	: 平成17年12月7日
元本弁済方法	: 元本弁済日に一括弁済
担保の有無	: 無担保・無保証

■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
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	250口	92,050口
投資主数	1人	11,249人

2. 主要な投資主

平成17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	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社福岡リアルティホールディングス	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	20,000	21.73
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	5,184	5.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,622	2.85
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	2,233	2.43
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,578	1.71
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	1,476	1.60
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 アカウント	WOOLGATE HOUSE COLEMAN STREET LONDON EC2D 2HD ENGLAND	1,449	1.57
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	1,141	1.24
株式会社第三銀行	三重県松阪市京町510番地	1,120	1.22
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	1,042	1.13
合計		37,845	41.11

3. 当期末における執行役員、監督役員の氏名

平成17年8月31日現在における執行役員及び監督役員は以下の通りであります。

区分	氏名	主な兼職等
執行役員	松尾 正俊	株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長
監督役員	長野 彪士	西村ときわ法律事務所 弁護士
監督役員	新道 弘康	新道法律事務所 弁護士

注）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いません。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。

4. 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17年8月31日現在における委託業者等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	株式会社福岡リアルティ
資産保管会社	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務等）	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託会社（名義書換等）	住友信託銀行株式会社

注) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日にUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社となりました。

■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	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	
	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	—	—	81,771,523	93.5
預金その他資産	166,565	100.0	5,690,264	6.5
資産総額計	166,565	100.0	87,461,788	100.0

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	32,470	47,909.65	47,909.65	100.0	40.1	商業施設
パークプレイス大分	16,478	100,664.83	100,527.51	99.9	23.9	商業施設
サンリブシティ小倉	6,758	61,450.22	61,450.22	100.0	1.5	商業施設
キャナルシティ・ビジネス センタービル	14,769	23,011.91	22,662.69	98.5	19.1	オフィスビル
呉服町ビジネスセンター	11,295	19,906.21	19,906.21	100.0	15.4	オフィスビル
合計	81,771	252,942.82	252,456.28	99.8	100.0	

注1. 当該物件は全て信託受益権として保有しております。

注2. 稼働率及び対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17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。

3. 不動産等組入資産明細

平成17年8月31日現在、本投資法人が所有する不動産物件（不動産を主な信託財産とする信託受益権）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 (注1) (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)
キャナルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目2番22号	信託受益権	47,909.65	32,100	32,470
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	信託受益権	100,664.83	16,600	16,478
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	6,660	6,758
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	信託受益権	23,011.91	14,600	14,769
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	11,400	11,295
合計			252,942.82	81,360	81,771

注1. 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（期末日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。

不動産等の名称	第2期 平成17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) (%)
キャナルシティ博多	26	100.0	2,348	40.1
パークプレイス大分	85	99.9	1,402	23.9
サンリブシティ小倉	1	100.0	87	1.5
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	45	98.5	1,120	19.1
呉服町ビジネスセンター	19	100.0	898	15.4
合計	176	99.8	5,857	100.0

注1. テナント総数は、当該不動産の店舗・事務所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、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17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. 第1期は、物件を所有していないため記載を省略しております。

4. 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りリニューアル工事を実施いたします。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	支払額	既払総額
キャナルシティ博多	福岡市博多区	「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事	自平成17年3月 至平成18年5月	115	72	72
		共用部トイレ改修工事	自平成17年9月 至平成17年11月	14	—	—
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	43	—	—
		共用部監視装置更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	21	—	—
パークプレイス大分	大分市	環境装飾工事等	自平成17年12月 至平成18年1月	34	—	—
		共用部空調設備増設工事	平成18年6月	15	—	—
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	環境改善工事	平成18年2月	40	—	—
		共用部トイレ改修工事	自平成17年9月 至平成17年11月	3	—	—
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	11	—	—
		共用部監視装置更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	5	—	—

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762百万円であり、費用に区分された修繕費28百万円と原状回復費25百万円を合わせて合計816百万円の工事を実施しております。またこの他に、平成17年3月20日に発生した福岡県西方沖地震の復旧対策工事として、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呉服町ビジネスセンターの各物件合計で95百万円を支出し、特別損失に計上しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
キャナルシティ博多	福岡市博多区	シアター棟共用部リニューアル工事	平成16年11月	24
		既存店舗リニューアルに伴う設備工事	平成16年12月	18
		「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事	平成17年3月	72
		新規出店に伴う設備工事	平成17年8月	20
パークプレイス大分	大分市	環境装飾工事等	平成16年11月	43
		3階増床及び活性化工事	自平成16年11月 至平成17年4月	407
		1階区画変更工事	平成17年3月	26

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	
	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
前期末積立金残高		—		—
当期積立額		—		1
当期積立金取崩額		—		—
次期繰越額		—		1

■費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項 目	第1期 (千円)	第2期 (千円)
(a) 資産運用報酬	62	319,184
(b) 資産保管報酬	43	6,006
(c) 一般事務委託報酬	161	26,167
(e) 役員報酬	3,200	19,200
(d) その他費用	2,544	36,175
合計	6,012	406,733

注) 資産運用報酬には、上記金額の他、個々の投資不動産の取得価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が、当期に244,915千円あります。

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	借入先	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				
短期 借入金	株式会社福岡銀行	平成17年 6月29日	—	4,900	0.580	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 6月29日	—	3,100	0.580	平成18年 6月23日	期限一括	(注3)	担保付 無保証				
	小計		—	8,000									
長期 借入金	日本政策投資銀行	平成16年 11月9日	—	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	平成17年 6月29日	—	1,000	0.580	平成20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		—	1,000									
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,000									
	株式会社大分銀行		—	700									
	株式会社伊予銀行		—	500									
	株式会社佐賀銀行		—	500									
	株式会社十八銀行		—	500									
	株式会社宮崎銀行		—	500									
	株式会社山口銀行		—	500									
	株式会社親和銀行		—	300									
	株式会社筑邦銀行		—	100									
	小計		—	18,600									
合計			—	26,600									

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。

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。

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (注1) (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)
チャンネルシティ博多	平成16年11月9日	32,000	—	—	—	—
パークプレイス大分	平成16年11月9日	15,700	—	—	—	—
サンリブシティ小倉	平成17年7月1日	6,633	—	—	—	—
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	平成16年11月9日	14,600	—	—	—	—
呉服町ビジネスセンター	平成16年11月9日	11,200	—	—	—	—
合 計		80,133	—	—	—	—

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。

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	チャンネルシティ博多	平成16年11月9日	32,000	32,000
	パークプレイス大分	平成16年11月9日	15,700	15,700
	サンリブシティ小倉	平成17年7月1日	6,633	6,633
	チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	平成16年11月9日	14,600	14,600
	呉服町ビジネスセンター	平成16年11月9日	11,200	11,200

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、金利キャップ取引1件であり、当該取引については中央青山監査法人から調査報告書を受領しております。

4. 利害関係人との取引状況

(1) 取引状況

当期における利害関係人等との取引状況は以下の通りであります。

区 分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総 額	80,133,175	—
	うち利害関係人等からの買付額 62,300,000（77.7%）	うち利害関係人等への売付額 —（—）
利害関係人等との取引状況の内訳		
エフ・ジェイ都市開発株式会社	46,600,000（58.2%）	—（—）
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	13,252,000（16.5%）	—（—）
大分シティ開発株式会社	2,448,000（3.0%）	—（—）
合計	62,300,000（77.7%）	—（—）

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

当期における利害関係人等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3）	1,023,500	福岡地所株式会社	1,023,500	100.0
不動産賃貸媒介手数料（注5）	19,678	エフ・ジェイ都市開発株式会社	13,081	66.5
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	6,596	33.5
プロパティマネジメント報酬（注4）	369,929	エフ・ジェイ都市開発株式会社	213,131	57.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	122,706	33.2
		福岡地所株式会社	34,091	9.2
外注委託費（注5）（注7）	1,047,611	エフ・ジェイ都市開発株式会社	681,996	65.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	282,164	26.9
その他営業費用（注5）	753,838	エフ・ジェイ都市開発株式会社	57,305	7.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	49,802	6.6
		株式会社サン・ライフ	216	0.0
支払保証料	761	エフ・ジェイ都市開発株式会社	557	73.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	204	26.9

注1. 利害関係人等とは、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であり、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある福岡地所株式会社、エフ・ジェイ都市開発株式会社、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、大分シティ開発株式会社について記載しております。

注2. 上表の数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しており、上表以外に、固定資産税等の精算金をエフ・ジェイ都市開発株式会社に対し119,401千円、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートに対し79,124千円、大分シティ開発株式会社に対し1,593千円支払っております。

注3. 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4. 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。
- | | |
|---------------------|---------|
| エフ・ジェイ都市開発株式会社 | 6,815千円 |
| 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート | 5,964千円 |
| 福岡地所株式会社 | 917千円 |
- 注5. 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6. 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あります。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。
- | | |
|---------------------|-----------|
| エフ・ジェイ都市開発株式会社 | 221,116千円 |
| 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート | 237,100千円 |
| 株式会社サン・ライフ | 7,700千円 |
- 注7. 上記記載の外注委託費は建物管理委託費等に関する支払手数料であり、〔注記事項〕(損益計算書関係)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8. 平成17年6月20日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」）によっております。上記記載の手数料以外に、募集価額と発行価額との差額手取金215,600千円の一部が、日興シティグループ証券株式会社に対する事実上の引受手数料となっております。
- 注9. 福岡地所株式会社とエフ・ジェイ都市開発株式会社は平成17年10月1日付で合併し、福岡地所株式会社となっております。

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

後記「Ⅲ. 貸借対照表」「Ⅳ. 損益計算書」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

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17年 8月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年 8月31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	817,313		111,802	
信託現金及び信託預金	2,781,981		—	
営業未収入金	181,958		—	
未収消費税等	1,595,230		—	
その他流動資産	154,657		—	
流動資産合計	5,531,140	6.3	111,802	67.1
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
信託建物	33,504,276		—	
減価償却累計額	738,425	32,765,851	—	
信託構築物	222,131		—	
減価償却累計額	6,992	215,138	—	
信託機械及び装置	159,750		—	
減価償却累計額	7,884	151,866	—	
信託工具器具及び備品	163,972		—	
減価償却累計額	11,116	152,855	—	
信託土地		48,485,810	—	
有形固定資産合計		81,771,523	—	—
2. 投資その他の資産				
差入預託保証金		10,000	10,000	
長期前払費用		109,956	—	
投資その他の資産合計		119,956	10,000	6.0
固定資産合計		81,891,479	10,000	6.0
III 繰延資産				
創業費		39,167	44,763	
繰延資産合計		39,167	44,763	26.9
資 産 合 計		87,461,788	166,565	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成17年 8月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年 8月31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	262,311		—	
短期借入金	8,000,000		—	
未払金	133,520		52,500	
未払費用	228,704		257	
未払法人税等	2,200		26	
前受金	465,483		—	
預り金	741,982		416	
流動負債合計	9,834,202	11.2	53,200	31.9
II 固定負債				
長期借入金	18,600,000		—	
信託預り敷金保証金	8,109,515		—	
固定負債合計	26,709,515	30.6	—	—
負債合計	36,543,717	41.8	53,200	31.9
出資の部				
I 出資総額				
出資総額	49,167,800	56.2	125,000	75.0
II 剰余金				
当期末処分利益又は当期 未処理損失 (△)	1,750,270		△11,634	
剰余金合計	1,750,270	2.0	△11,634	△7.0
出資合計	50,918,070	58.2	113,365	68.1
負債・出資合計	87,461,788	100.0	166,565	100.0

IV. 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月31日		前 期 (ご参考) 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比
(経常損益の部)		%		%
I 営業損益の部				
1. 営業収益				
不動産賃貸収益	5,632,258		—	
その他不動産賃貸収益	225,599	5,857,858	—	—
2. 営業費用				
不動産賃貸費用	2,765,829		—	
資産運用報酬	319,184		62	
資産保管委託報酬	6,006		43	
一般事務委託報酬	26,167		161	
役員報酬	19,200		3,200	
その他営業費用	36,175	3,172,562	2,544	6,012
営業利益又は営業損失 (△)		2,685,295		△6,012
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息	25		0	
その他営業外収益	19,621	19,647	—	0
2. 営業外費用				
支払利息	273,862		—	
新投資口発行費	36,714		—	
投資口公開関連費用	220,912		—	
創業費償却	5,595		5,595	
融資関連費用	216,188		—	
その他営業外費用	46,788	845,061	—	5,595
経常利益又は経常損失 (△)		1,859,880		△11,607
(特別損益の部)				
1. 特別損失				
地震損失	95,813	95,813	—	—
税引前当期純利益又は当期純損失 (△)		1,764,067		△11,607
法人税その他の税の額	2,205		26	
法人税等調整額	△43	2,161	—	26
当期純利益又は当期純損失 (△)		1,761,905		△11,634
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)		△ 11,634		—
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		1,750,270		△11,634

〔重要な会計方針〕

期 別	当 期 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日								
項 目										
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">15～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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	—
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. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年6月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年6月20日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、215,600千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、215,600千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>(1) 創業費 同左</p> <p>(2) —</p>								

<p>期 別</p> <p>項 目</p>	<p>当 期</p> <p>自 平成16年 9月 1日</p> <p>至 平成17年 8月31日</p>	<p>前 期 (ご参考)</p> <p>自 平成16年 7月 2日</p> <p>至 平成16年 8月31日</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、205,821千円であります。</p>	<p>—</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段…金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象…借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>投資法人規約に基づき、変動金利の借入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</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>—</p>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地</p> <p>③信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) —</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

〔注記事項〕

〔貸借対照表関係〕

当 期 (平成17年 8月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成16年 8月31日現在)																								
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,781,981</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">32,765,851</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">215,138</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">151,866</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">152,855</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">48,485,810</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">84,553,504</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">2,991,562</td></tr> <tr><td>未払費用</td><td style="text-align: right;">43,638</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">29,635,200</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,781,981	信託建物	32,765,851	信託構築物	215,138	信託機械及び装置	151,866	信託工具器具及び備品	152,855	信託土地	48,485,810	合計	84,553,504	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	2,991,562	未払費用	43,638	合計	29,635,200	<p>1. —</p>
信託現金及び信託預金	2,781,981																								
信託建物	32,765,851																								
信託構築物	215,138																								
信託機械及び装置	151,866																								
信託工具器具及び備品	152,855																								
信託土地	48,485,810																								
合計	84,553,504																								
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	2,991,562																								
未払費用	43,638																								
合計	29,635,200																								
<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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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	<p>2. —</p>																
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. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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	<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">250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	250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																								
発行する投資口の総数	2,000,000口																								
発行済投資口数	250口																								
<p>4. 投資口1口当たりの純資産額</p> <p style="text-align: right;">553,156円</p>	<p>4. 投資口1口当たりの純資産額</p> <p style="text-align: right;">453,460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>	<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>																								
<p>6. —</p>	<p>6. 出資の欠損 貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は11,634千円であります。</p>																								

(損益計算書関係)

当 期 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. —
A. 不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収益	
賃料収入	4,423,192
共益費収入	1,111,109
駐車場収入	97,955
計	5,632,258
その他不動産賃貸収益	
付帯収益	164,050
その他雑収益	61,549
計	225,599
不動産賃貸事業収益合計	5,857,858
B. 不動産賃貸事業費用	
不動産賃貸費用	
外注委託費	1,419,230
修繕費	28,122
原状回復費	25,460
公租公課	241,451
損害保険料	46,296
減価償却費	764,418
その他不動産賃貸費用	240,851
不動産賃貸事業費用合計	2,765,829
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	3,092,028

(税効果会計関係)

当 期 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 43</p> <p>繰延税金資産合計 43</p> <p>(繰延税金資産の純額) 43</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>税務上の繰越欠損金 4,694</p> <p>繰延税金資産控除額 △ 4,694</p> <p>繰延税金資産合計 -</p> <p>(繰延税金資産の純額) -</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.19</p> <p>支払分配金の損金算入額 △ 38.88</p> <p>その他 △ 0.19</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失であるため、記載しておりません。</p>

(重要な後発事象)

当 期 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日
<p>1. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、借入金及び自己資金により、平成17年9月30日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。</p> <p>サンックス博多ビル</p> <p>所在地 : 福岡市博多区博多駅東二丁目 敷地面積 (注1) : 1,385.89㎡ 構造 : 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建</p> <p>建物面積 (注1) : 8,111.25㎡ 竣工年月 (注1) : 平成13年3月31日 総賃貸可能面積 : 6,293.69㎡ 取得価額 (注2) : 4,400,000,000円 特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>(注1) 敷地面積、建物面積及び竣工年月は不動産登記簿上の表示によるものです。 (注2) 取得価額は、いずれも諸経費 (手数料・公租公課等) を含まないで記載しております。</p> <p>2. 資金の借入</p> <p>(1) 資産の購入資金及び購入諸費用に充当するため、平成17年9月30日付で借入を行いました。</p> <p>借入先 : 株式会社西日本シティ銀行 借入金額 : 3,700,000,000円 金利 : 1ヶ月円TIBOR+0.4% 借入日 : 平成17年9月30日 元本弁済日 : 平成18年3月31日 元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済 担保の有無 : 無担保・無保証</p> <p>(2) 運転資金に充当するため、平成17年6月27日付にて締結したコミットメントライン契約に基づき、平成17年10月7日付で借入を行いました。</p> <p>借入先 : 株式会社福岡銀行 借入金額 : 1,000,000,000円 金利 : 2ヶ月円TIBOR+0.6% 借入日 : 平成17年10月7日 元本弁済日 : 平成17年12月7日 元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済 担保の有無 : 無担保・無保証</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成16年11月8日に払込を完了し、下記条件で発行いたしました。この結果出資総額は、41,525,000,000円、発行済投資口数は83,050口となりました。</p> <p>(私募による新投資口の発行)</p> <p>発行新投資口数 : 82,800口 発行価格 : 500,000円 発行価格の総額 : 41,400,000,000円 払込期日 : 平成16年11月8日 分配金起算日 : 平成16年9月1日</p> <p>2. 資金の借入</p> <p>平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り資金の借入を決議し、平成16年11月9日付で借入を行いました。</p> <p>借入先 : ドイチェ・バンク・アクチエンゲゼルシャフト (ドイツ銀行) 東京支店 借入金額 : 24,400,000,000円 金利 : 1ヶ月円LIBOR+0.625% 借入日 : 平成16年11月9日 元本弁済日 : 平成17年8月31日 元本弁済方法 : 余剰資金の随時弁済及び元本弁済日残金一括弁済 主な担保提供資産 : キャナルシティ博多商業棟、キャナルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター 保証内容 : 特になし 借入先 : 日本政策投資銀行 借入金額 : 12,000,000,000円 金利 : 借入日の2営業日前のSWAP (テレレート17143) に基づく固定金利+0.70%</p>

当 期 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日
	<p>借入日 ：平成16年11月9日</p> <p>元本弁済日 ：平成21年8月31日</p> <p>元本弁済方法 ：元本弁済日に一括弁済</p> <p>主な担保提供資産 ：チャンネルシティ博多商業棟、チャンネルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター</p> <p>保証内容 ：特になし</p> <p>3. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、新投資口発行による手取金及び借入金により、平成16年11月9日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。</p> <p>①チャンネルシティ博多商業棟</p> <p>所在地 ：福岡市博多区住吉一丁目</p> <p>敷地面積（注1） ：34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018（区分所有建物5棟の合計）</p> <p>構造 ：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建（一棟の建物）</p> <p>建物面積（注1） ：建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物5棟の専有部床面積合計51,482.82㎡</p> <p>竣工年月（注1） ：平成8年4月15日</p> <p>総賃貸可能面積 ：47,851.40㎡</p> <p>取得価額（注2） ：32,000,000,000円</p> <p>特定資産の種類 ：信託受益権</p> <p>②チャンネルシティ博多ビジネスセンター</p> <p>所在地 ：福岡市博多区住吉一丁目</p> <p>敷地面積（注1） ：34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554（区分所有建物2棟の合計）</p> <p>構造 ：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建（一棟の建物）</p> <p>建物面積（注1） ：建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物2棟の専有部床面積合計32,733.03㎡</p> <p>竣工年月（注1） ：平成8年4月15日</p> <p>総賃貸可能面積 ：23,021.92㎡</p> <p>取得価額（注2） ：14,600,000,000円</p> <p>特定資産の種類 ：信託受益権</p> <p>③パークプレイス大分</p> <p>所在地 ：大分市公園通り西二丁目</p> <p>敷地面積（注1） ：179,491.81㎡</p> <p>構造 ：鉄骨造陸屋根4階建（本棟） 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建（ケーズデンキ棟） 鉄骨造鋼板葺平家建（ミスターコンセント棟）</p> <p>建物面積（注1） ：73,452.95㎡（3建物合計）</p> <p>竣工年月（注1） ：平成14年4月17日（本棟）</p>

<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成16年 9月 1日</p> <p style="text-align: center;">至 平成17年 8月31日</p>	<p style="text-align: center;">前 期 (ご参考)</p> <p style="text-align: center;">自 平成16年 7月 2日</p> <p style="text-align: center;">至 平成16年 8月31日</p>
	<p style="text-align: right;">平成14年3月26日 (ケースデンキ棟)</p> <p style="text-align: right;">平成16年4月28日 (ミスターコンセント棟)</p> <p>総賃貸可能面積 : 95,456.09㎡ (3建物合計)</p> <p>取得価額 (注2) : 15,700,000,000円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>④呉服町ビジネスセンター</p> <p>所在地 : 福岡市博多区上呉服町</p> <p>敷地面積 (注1) : 4,542.18㎡</p> <p>構造 : 鉄筋造陸屋根地下1階付10階建</p> <p>建物面積 (注1) : 27,949.15㎡</p> <p>竣工年月 (注1) : 平成15年10月16日</p> <p>総賃貸可能面積 : 19,906.21㎡</p> <p>取得価額 (注2) : 11,200,000,000円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>(注1) 敷地面積、建物面積及び竣工年月は不動産登記簿上の表示によるものです。</p> <p>(注2) 取得価額は、いずれも諸経費 (手数料・公租公課等) を含まないで記載しております。</p>

V. 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16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日
I 当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	1,750,270,636円	△ 11,634,800円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,750,238,700円 (19,014円)	－円 (－円)
III 次期繰越利益又は 次期繰越損失 (△)	31,936円	△ 11,634,800円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,750,238,700円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	当期は金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越します。

独立監査人の監査報告書

平成17年10月19日

福岡リート投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員清水 毅 指定社員 公認会計士
業務執行社員甲斐 祐二 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、福岡リート投資法人の平成16年9月1日から平成17年8月31日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

後発事象

資産の取得及び資金の借入に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	1,764,067	△11,607
減価償却費	764,418	—
創業費償却	5,595	5,595
受取利息	△25	△0
支払利息	273,862	—
営業未収入金の増加・減少額	△181,958	—
未収消費税の増加・減少額	△1,595,230	—
営業未払金の増加・減少額	262,311	—
未払金の増加・減少額	56,509	52,500
未払費用の増加・減少額	184,808	257
前受金の増加・減少額	465,483	—
預り金の増加・減少額	741,566	416
前払費用の増加・減少額	△111,718	—
長期前払費用の増加・減少額	△109,956	—
創業費の増加額	—	△50,358
その他	△87,741	—
小計	2,431,993	△3,197
利息の受取額	25	0
利息の支払額	△230,224	—
法人税等の支払額	△31	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,201,762	△3,197
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△82,466,585	—
差入預託保証金の支出	—	△10,000
信託預り敷金保証金の収入	8,212,079	—
信託預り敷金保証金の支出	△102,564	—
使途制限付預金及び信託預金の引出による収入	9,572,339	—
使途制限付預金及び信託預金の預入による支出	△9,572,339	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△74,357,070	△10,000
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	33,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△25,000,000	—
長期借入金の借入による収入	18,600,000	—
投資口発行による収入	49,042,800	125,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	75,642,800	125,000
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,487,491	111,802
V 現金及び現金同等物の期首残高	111,802	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	3,599,294	111,802

〔重要な会計方針〕（参考情報）

項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日
1. 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。	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、随時引き出し可能な預金及び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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕（参考情報）

当 期	前 期（ご参考）
自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成17年8月31日現在)	(平成16年8月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
817,313千円	111,802千円
信託現金及び信託預金	現金及び現金同等物
2,781,981千円	111,802千円
現金及び現金同等物	
<u>3,599,294千円</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

ホームページアドレス <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

8月期



2月期



IRカレンダー

平成17年8月期

決算期末	平成17年 8月31日
決算発表	平成17年10月27日
分配金支払開始	平成17年11月25日

平成18年2月期

決算期末	平成18年 2月28日
決算発表	平成18年 4月
分配金支払開始	平成18年 5月

投資主メモ

- ◆決算期日 毎年8月末日、2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8月末日、2月末日
- ◆名義書換事務受託者 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