

第8期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日



福岡リート投資法人

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>



福岡リート投資法人は、着実な成長と安定したパフォーマンスをお届けします。

I. 福岡リート投資法人の概要

本投資法人の第8期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)の資産運用状況につき、以下の通りご報告いたします。

決算サマリー

第8期(平成20年8月期)決算ハイライト

第8期には、新規物件の取得(ケースデンキ鹿児島本店)、既存施設のバリューアップ(パークプレイス大分増床)などにより着実に運用実績を積み上げ、1口当たり分配金は18,373円とさせていただきます。

項目	第3期 (平成17年9月1日～ 平成18年2月28日)	第4期 (平成18年3月1日～ 平成18年8月31日)	第5期 (平成18年9月1日～ 平成19年2月28日)	第6期 (平成19年3月1日～ 平成19年8月31日)	第7期 (平成19年9月1日～ 平成20年2月29日)	第8期 (平成20年3月1日～ 平成20年8月31日)
営業収益 (百万円)	4,050	4,496	4,870	5,232	5,179	5,483
物件 NOI (注1) (百万円)	2,654	2,855	3,171	3,395	3,441	3,596
減価償却費 (百万円)	562	619	688	741	763	847
営業利益 (百万円)	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382	2,441
経常利益 (百万円)	1,698	1,716	1,866	1,966	1,981	1,968
当期純利益 (百万円)	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980	1,966
1口当たり分配金	18,438円	18,632円	17,341円	18,360円	18,499円	18,373円
投資口数 (期末時点)	92,050口	92,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口
総資産 (期末時点) (百万円)	94,593	104,183	117,259	117,815	121,654	125,954
純資産 (期末時点) (百万円)	50,865	50,754	62,022	62,139	62,100	62,231
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日	184日
保有物件数 (期末時点) (注2)	7物件	8物件	11物件	11物件	14物件	15物件
テナント数 (期末時点) (注3)	181	250	314	327	325	381
賃貸可能面積 (期末時点)	262,979.61m ²	277,580.44m ²	304,024.87m ²	328,071.73m ²	340,061.83m ²	350,382.95m ²
稼働率 (期末時点) (注4)	99.0%	99.4%	99.4%	99.7%	98.8%	99.4%

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

(注2) 匿名組合出資持分を除きます。

(注3) 「テナント数」は、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとらない物件における当該保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計と、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態を取る物件におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計との合計を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

第9期・第10期業績予想

項目	第8期 (平成20年8月期)	第9期 (平成21年2月期)	第10期 (平成21年8月期)
	実績	予想	予想
営業収益 (百万円)	5,483	5,486	5,453
営業利益 (百万円)	2,441	2,394	2,323
経常利益 (百万円)	1,968	1,907	1,822
当期純利益 (百万円)	1,966	1,906	1,820
運用日数	184日	181日	184日
1口当たり分配金実績(①)	18,373円	-	-
直近予想(②)	17,800円	17,800円	17,000円
差額(①-②)	+573円	-	-

(注) 第7期決算発表時に公表した第9期の1口当たり予想分配金は17,400円です。

(注) 上記の予想数値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

投資主の皆様へ

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

福岡リート投資法人は、福岡・九州地域を中心とする「不動産金融市場」に参加することにより、地域の活性化や魅力にあふれる街づくりに貢献するという、日本で最初の「地域特化型リート」としてスタートいたしました。以来、投資主の皆様、スポンサー各社のご支援によって順調な成長と安定した業績をあげ、平成17年6月の上場より当期で第8期目の決算となりました。

当期におきましては営業収益、当期純利益とも予想を上回り、その結果、一口当たり分配金も18,373円とJリート市場の中でトップクラスの水準を達成することができました。保有物件の売上・賃貸状況が引き続き好調に推移したことに加え、期中に取得しました「ケースデンキ鹿児島本店」が貢献した点によるものであります。また優良物件の取得による運用資産の着実な成長を続けており、総資産も約1,260億円となっております。

さてJリート市場、不動産市場はいわゆる「サブプライム問題」に端を発した世界的な信用収縮、金融不安の影響を受け、大変厳しい局面を迎えています。しかし我々はこの不動産市場の転換期にあって、「地域特化型リート」の強みを発揮し、地元不動産市場の情報ネットワークとノウハウを駆使することにより、安定した物件運営や優良物件の取得を着実に進めております。福岡は今、平成23年4月の九州新幹線の全線開通と新博多駅の建設等、街全体が大きく変わろうとしています。その中で慎重かつ大胆に活動することにより、不動産証券化市場における存在感を一層増していきたいと考えております。

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



福岡リート投資法人
執行役員 茶木 正安

第8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	運用会社の組織体制	16
決算サマリー	福岡・九州エリアのマーケット状況	17
投資主の皆様へ	II . 資産運用報告	18
福岡リート投資法人とは	III . 貸借対照表	35
ポートフォリオ一覧	IV . 損益計算書	37
ポートフォリオマップ	V . 投資主資本等変動計算書	38
物件稼働率の推移	VI . 注記表	39
商業施設の運営戦略	VII . 金銭の分配に係る計算書	46
財務戦略	独立監査人の監査報告書	47
投資主属性分析	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
本投資法人の概要	投資主インフォメーション	50

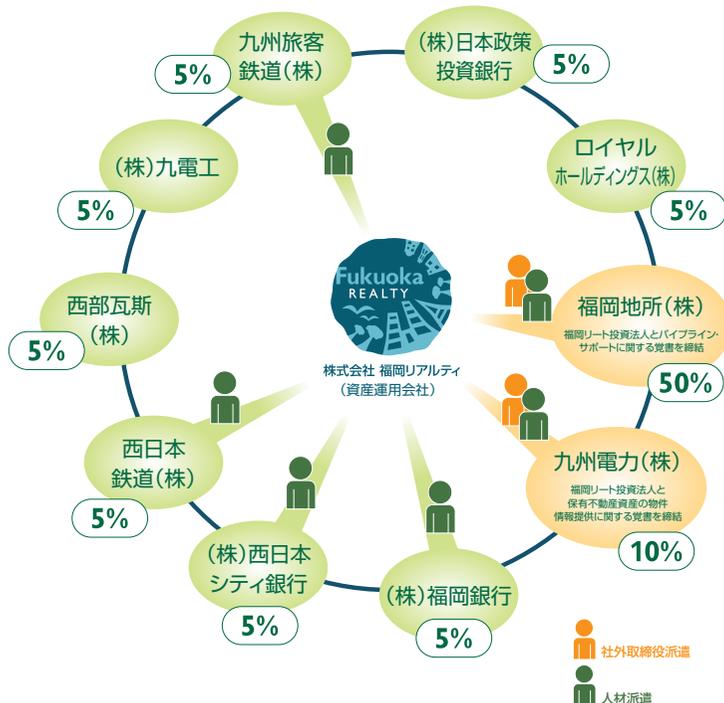
福岡リート投資法人とは

福岡・九州地域特化型リート

福岡リート投資法人は福岡・九州を投資対象エリアとする、日本初の地域特化型リートです。本投資法人が資産運用を委託している株式会社福岡リアルティには、九州電力株式会社や福岡地所株式会社など九州経済界をリードする有力企業がスポンサーとして参画しており、福岡リート投資法人の成長をサポートします。

スポンサー体制

平成20年5月27日に、日本政策投資銀行(現株式会社日本政策投資銀行)が株式会社福岡リアルティの新たなスポンサー(出資比率5%)として加わり、これに伴って福岡地所株式会社の出資比率が50%となりました。



投資方針

本投資法人は、デザイン性に優れたエンターテイメント型商業施設を中心に、Aクラスオフィスビルや住居にも投資を行います。

福岡・九州地域の不動産事情に精通した株式会社福岡リアルティの情報力とノウハウを活かし、投資主利益の最大化を目指します。

投資対象エリア

60-90%

福岡都市圏

10-30%

その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10%

その他

その他
ホテル、住居、物流施設、公共施設等
0-20%

オフィスビル
Aクラス、セル・アンド・リースバック

20-40%

商業施設
アーバン、リージョナル、コミュニティ

60-80%

投資タイプ

ポートフォリオ一覧

本投資法人は、第8期中の平成20年3月27日に、コミュニティSCの「ケースデンキ鹿児島本店」を取得価格3,550百万円で取得しました。この結果、第8期末現在で本投資法人が保有する物件は15物件、取得価格合計で1,183億円(優先匿名組合出資持分含む)となりました。

ポートフォリオの概要

物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	取得時期	取得先 (注3)	期末時点 テナント数	期末時点主要テナント (当該物件の上位2テナント記載)	期末時点 賃貸可能 面積(m ²)	期末時点 稼働率 (%)
キャナルシティ博多	12年 4ヶ月	32,000	H16.11.9	スポンサー	27	ワシントンホテル コムサストア	47,860.48	100.0
パークプレイス大分	6年 5ヶ月	15,700	H16.11.9	スポンサー	100	ジャスコ ケースデンキ	103,963.32	99.9
サンリブシティ小倉	3年 5ヶ月	6,633	H17.7.1	外部	1	サンリブ	61,450.22	100.0
スクエアモール鹿児島宇宿	1年 11ヶ月	5,300	H18.9.28	スポンサー	11	スポーツデポ/ゴルフ5 ベスト電器	14,661.72	100.0
熊本インターコミュニティSC	1年 9ヶ月	2,400	H18.11.30	スポンサー	2	スポーツデポ/ゴルフ5 スターバックスコーヒー	6,968.66	100.0
原サティ	31年 10ヶ月	5,410	H19.3.1	スポンサー	1	サティ	27,580.75	100.0
花畑 SC	1年 1ヶ月	1,130	H19.9.3	スポンサー	2	ボンラバス マツモトキヨシ	2,801.15	100.0
久留米東櫛原 SC	8ヶ月	2,500	H20.2.1	スポンサー	1	スポーツデポ/ゴルフ5	6,467.80	100.0
ケースデンキ鹿児島本店 (第8期取得物件)	9ヶ月	3,550	H20.3.27	外部	1	ケースデンキ	7,296.17	100.0
商業施設合計	-	74,623	-	-	-	-	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	12年 4ヶ月	14,600	H16.11.9	スポンサー	45	TOTO ベルシステム24	23,014.11	99.6
呉服町ビジネスセンター	4年 10ヶ月	11,200	H16.11.9	スポンサー	18	三洋信販 NTT西日本 -九州	19,906.22	97.9
サニックス博多ビル	7年 5ヶ月	4,400	H17.9.30	外部	13	サニックス 出光興産	6,293.67	98.6
大博通りビジネスセンター	6年 5ヶ月	7,000	H18.3.16	スポンサー	61	NTTコムウェア 東京海上日動事務アウトソーシング	14,652.68	94.8
オフィスビル合計	-	37,200	-	-	-	-	-	-
アメックス赤坂門タワー	3年 1ヶ月	2,060	H18.9.1	外部	57	-	4,755.14	85.6
シティハウスげやき通り	9ヶ月	1,111	H19.12.20	外部	41	-	2,710.86	97.8
住居合計	-	3,171	-	-	-	-	-	-
全物件 合計 又は加重平均 (注4)	8年 11ヶ月	114,994	-	-	381	-	350,382.95	99.4

銘柄名	取得価格 (百万円)	取得時期	想定 IRR (%)
他 有限会社シーシーエイチブリッジを 営業者とする優先匿名組合出資持分	3,400	H18.2.27	8.0(注5)

取得価格 合計 118,394

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

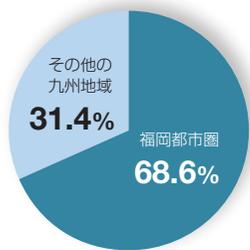
ポートフォリオマップ

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

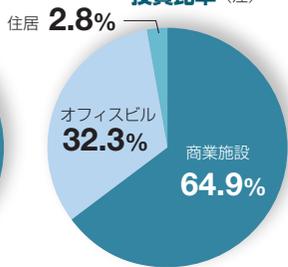
ポートフォリオの内訳は、投資タイプ別で商業施設64.9%、オフィスビル32.3%、住居2.8%、投資対象エリア別で福岡都市圏68.6%、その他九州地域31.4%となっています^(注)。



エリア別
投資比率^(注)



タイプ別
投資比率^(注)



九州全域



(注) 優先署名組合出資持分は含まれていません。



アーバンSC 1
キャナルシティ博多
 CANAL CITY HAKATA

日本初の米国型テーマパークモールとして誕生した、国内最大級のエンターテイメント型商業施設。福岡を代表する観光名所。



Aクラスビル 2
キャナルシティ・ビジネスセンタービル
 CANAL CITY BUSINESS CENTER BUILDING

集客力・知名度のあるキャナルシティ博多とのシナジーが見込めるオフィスビル。ショールームとしても活用。



Aクラスビル 3
呉服町ビジネスセンター
 GOFUKUMACHI BUSINESS CENTER

主要幹線道路に面し地下鉄「呉服町」駅に直結する、地域最高品質のオフィスビル。優良企業をテナントに有する。



Aクラスビル 4
大博通りビジネスセンター
 TAIHAKU STREET BUSINESS CENTER

交通利便性が高く、福岡市内トップクラスの設備を有するAクラスオフィスビル。



Aクラスビル 5
サニックス博多ビル
 SANIX HAKATA BUILDING

博多駅エリアを代表するオフィスビル。博多駅から徒歩約2分、福岡空港へも地下鉄で約5分の好ロケーション。



住居 6
アメックス赤坂門タワー
 AMEX AKASAKAMON TOWER

福岡都心に近接するタワー型賃貸マンション。交通利便性に優れ、幅広い世代に対応可能な住環境を有する。



住居 7
シティハウスけやき通り
 CITY HOUSE KEYAKI DORI

福岡の人気居住エリアに立地し、交通利便性と生活利便性に優れた、高品質仕様・施工の新築賃貸マンション。



リージョナルSC 8
原サティ
 HARA SATY

交通アクセス良好なリージョナルSC。リニューアルにより生まれ変わった、立地優位性を持つ商業施設。



コミュニティSC 9
花畑SC
 HANAHATA SC

新興住宅街に位置する上質なコミュニティSC。高級グルメスーパー「ボンラパス」と人気のドラッグストア「マツモトキヨシ」から構成。



リージョナルSC 10
パークプレイス大分
 PARK PLACE OITA

九州最大級のスーパーリージョナルモール。家族連れで楽しめる「パークエンターテイメント」を提供。



リージョナルSC 11
サンリブシティ小倉
 SUNLIVITYCITY KOKURA

北九州地区屈指の規模を誇るリージョナルモール。地元消費者の評価が高いサンリブ直営スーパーが核テナント。



コミュニティSC 12
久留米東櫛原SC
 KURUME HIGASHI KUSHIWARA SC

交通量の多い交差点角地に位置したコミュニティSC。久留米市内初出店の「スポーツデポ」「ゴルフ5」で構成。



コミュニティSC 13
熊本インターコミュニティSC
 KUMAMOTO INTERCOMMUNITY SC

主要幹線道路沿いに立地するコミュニティSC。「スポーツデポ」「ゴルフ5」と「スターバックス」から構成。



コミュニティSC 14
スクエアモール鹿児島宇宿
 SQUARE MALL KAGOSHIMA USUKI

鹿児島における本格的パワーセンターの先駆け。各業界No.1クラスのカテゴリリーダーが複合出店。



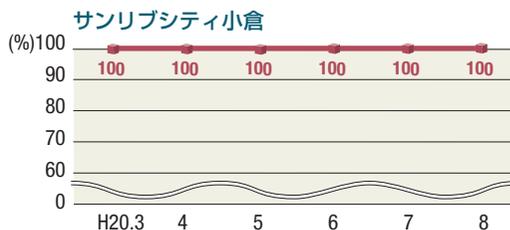
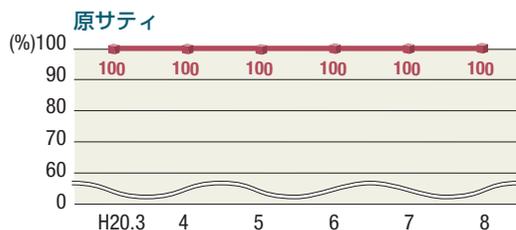
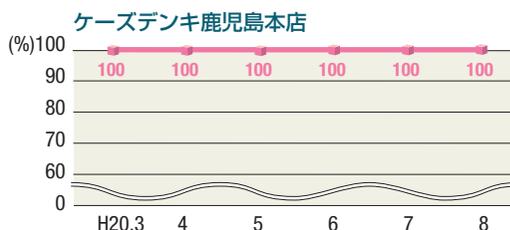
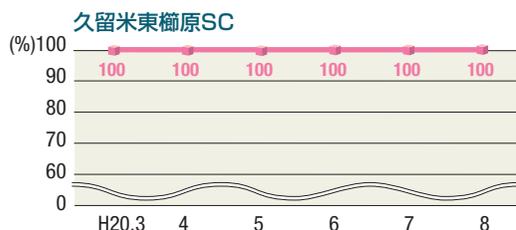
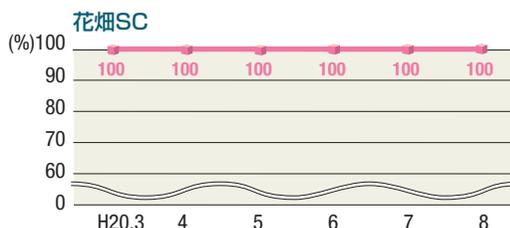
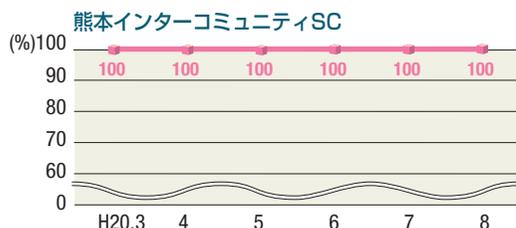
コミュニティSC 15
ケーズデンキ鹿児島本店
 K'S DENKI KAGOSHIMA

商圏最大の店舗面積を誇るコミュニティSC。近郊都市からの広域集客も見込める強力な家電量販店。

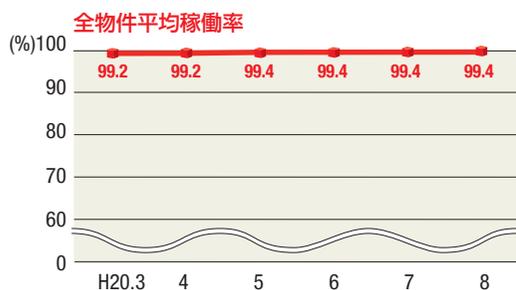
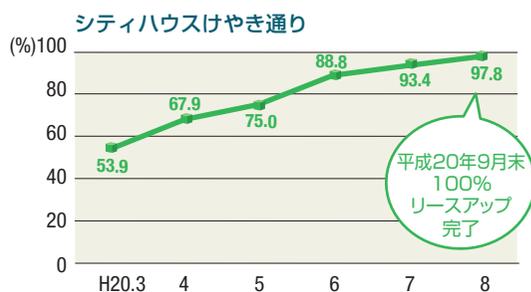
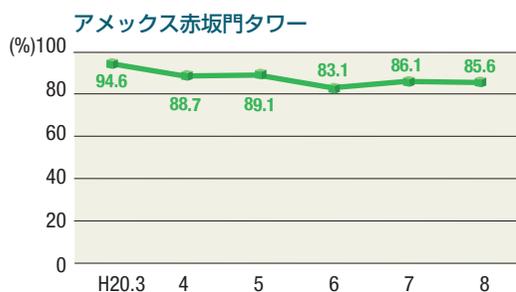
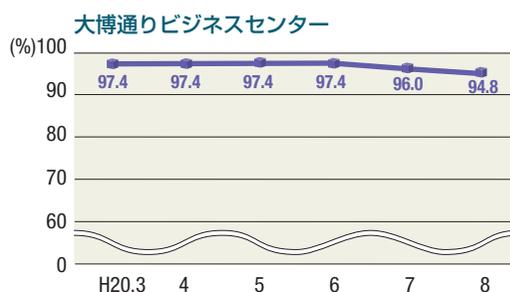
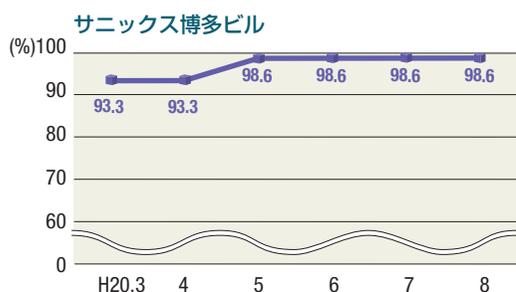
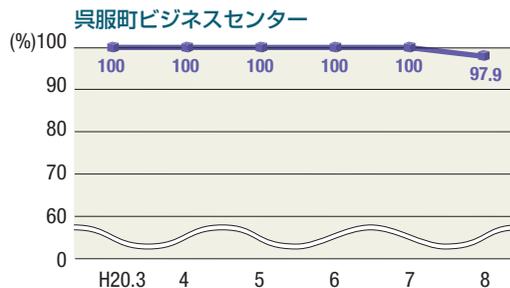
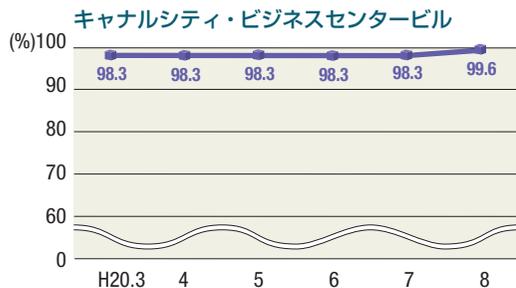
物件稼働率の推移

第8期においても、引き続き集客力や競争力の強化に重点をおいたポートフォリオ運営を行った結果、全保有物件の期中平均稼働率は99.3%(期末稼働率99.4%)と、高い水準を維持しました。

商業施設



オフィスビル・その他



期中平均稼働率
99.3%

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

商業施設の運営戦略

【商業施設の類型】

本投資法人は、福岡・九州の商業施設、Aクラスオフィスビル及び住居を対象に投資・運営を行っていますが、その中心は商業施設であり、第8期末現在、ポートフォリオ全体の64.9%（取得価格ベース）^(注1)を商業施設が占めています。

本投資法人では、商業施設を「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、マーケットの状況や消費者ニーズの多様化に対応したポートフォリオ構成を進めています。

(注1) 優先匿名組合出資分は含まれていません。

商業施設のカテゴリー

カテゴリー	特徴
アーバン（都心型）	<ul style="list-style-type: none"> ● 都心繁華街に立地 ● 路面店、百貨店、大型専門店、情報発信型複合商業施設
リージョナル（郊外広域型）	<ul style="list-style-type: none"> ● 郊外広域集客型ショッピングセンター
コミュニティ（生活圏型）	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活密着型ショッピングセンター ● ロードサイドのカテゴリーキラー ● ネイバーフッドショッピングセンター

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

運用タイプ別の分類

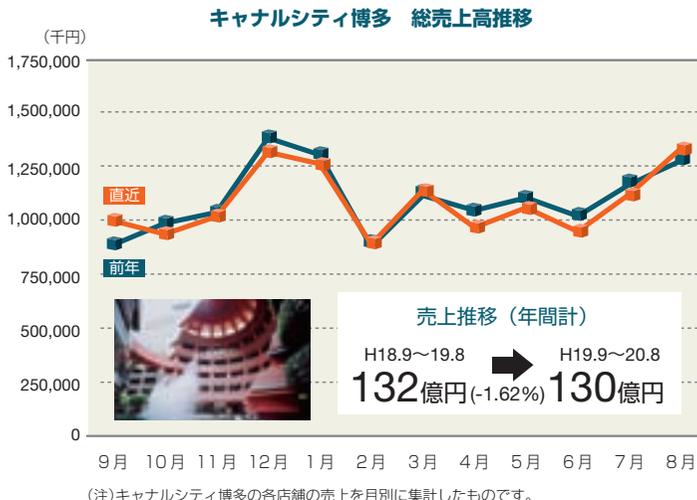


(注2) 投資比率は取得価格をベースに算出しています。

[アクティブ型商業施設の状況]

キャナルシティ博多

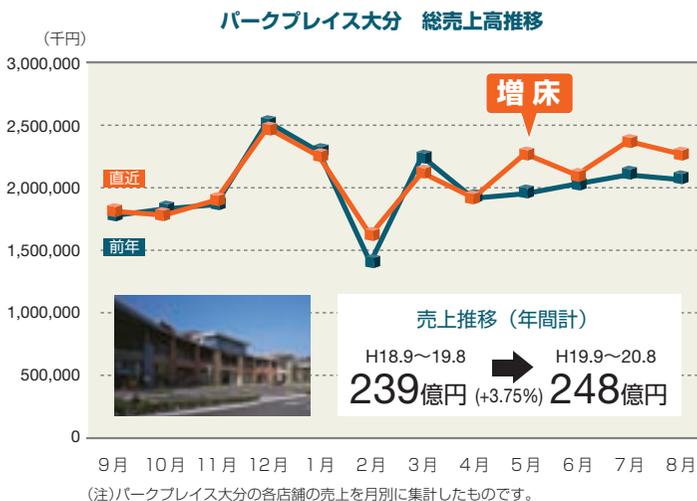
● **メガストア棟2階のリニューアル**
 大型テナント「コムサストア」が店舗改装により1階に集約するのを機に、2階のリニューアルを行い新規ライフスタイルゾーンをオープンします(平成20年11月下旬予定)。都心に住む20代~30代をターゲットに、国内外のファッションブランドや高感度の生活雑貨が揃うトータルライフスタイルフロアを実現します。



パークプレイス大分

● **マグノリアコートの増床オープン**
 (平成20年4月25日)
 (詳しくは本書11ページをご覧ください。)

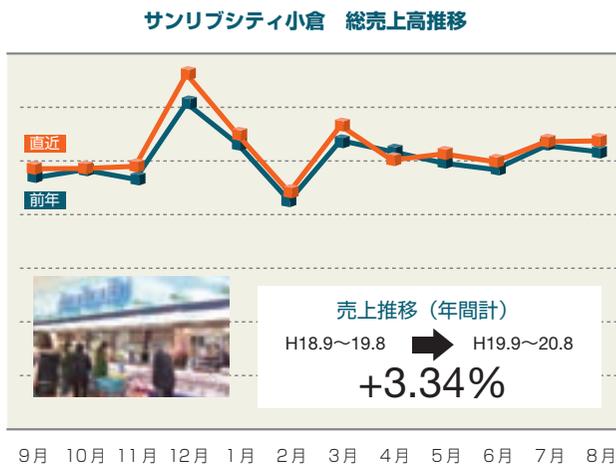
● **パークプレイス大分公園通り**
 (住宅)
 福岡地所グループの大分シティ開発が平成13年に街開きを行い、約850世帯、2,500名が住民となり、大分ではハイクラスの住宅街を形成しています。



サンリブシティ小倉

● **地域一番店**
 地域住民に不可欠な、強い生鮮売り場を持ち、地域に密着した地域一番店として認知されています。

● **開業以来3年連続売上増加**
 消費低迷にもかかわらず強い集客力を発揮しており、本投資法人も、売上歩合賃料によりこの好調さを享受しています。



〔パークプレイス大分増床完了(マグノリアコート)〕

パークプレイス大分にて進めていた増床部分(マグノリアコート)の工事が完了し、平成20年4月25日にオープンしました。増床部分には18テナントが入居し、うち13テナントが大分初出店です。都市的な上質クラスのファッションテナントを配置し、消費者ニーズに迅速に対応しています。

この波及効果により、マグノリアコートのオープン後に既存店の売上も前年比105.2%となり、全館売上では前年比110.6%となりました(平成19年と平成20年の5月～8月の合計数値比較)。なお、同時タイミングでサニーウォーク(ジャスコ専門店)もリニューアルを行い、11店舗がリニューアル、25店舗が新規オープンしました。サニーウォークでも、オープン後の売上は前年比131.2%(同上)を達成しています。

新規増床エリア

（増床部分のデータ）

名称：マグノリアコート
 所在地：大分県大分市公園通り西二丁目1番地1
 床面積：3,109.01m²（登記申請面積）
 総投資額：994百万円
 賃料条件：最低保証付売上歩合賃料
 店舗数：18店舗



テナントミックス

都市的な上質クラスのファッションテナントを配置 ➡ 消費者ニーズに迅速対応

2F	エディー・ パワー (レディス/メンズ)	コロンビア スポーツウェア (スポーツ/アウトドア)	THE SHOP TK MIXPICE (レディス/メンズ)	graniph (Tシャツ専門店)	コルソナボレオーネ (メンズシューズ)	GJ (メンズ・雑貨)	RAGEBLUE (メンズ)	HIDEAWAYS NICOLE (レディス)	UNION STATION by MEN'S BIGI (メンズ・雑貨)
1F	ゆとりの空間 (レストラン)	LINKS (レディス・雑貨)	LACOSTE (レディス/メンズ・雑貨)	Common meets Uncommon (レディス/メンズ・雑貨)	Fuga (レディス/メンズ・服飾雑貨)	Carafe (美容・美容雑貨)	LUCA (レディス・雑貨)	LURE CONSCIOUS (レディス)	

[パッシブ型商業施設の状況]

パッシブ型商業施設は1) 信用力あるテナント、2) 長期の定期借家契約(賃料減額不可・中途解約不可 [原則] (注))、3) 適正 CAPでの取得を柱に、安定したキャッシュフローの確保を図ります。

本投資法人は第8期において、パッシブ型商業施設として「ケースデンキ鹿児島本店」を取得しました(取得時期：平成20年3月27日、取得価格：35.5億円)。

ケースデンキ鹿児島本店



【特徴】

- 市内最大の商業施設「イオン鹿児島ショッピングセンター」に近接
- 商圏内で最大の店舗面積
- (株)九州ケースデンキとの長期定期借家契約を締結(賃料減額不可・中途解約不可 [原則] (注))
- 取得 Cap Rate : 5.7%

【店舗名】

● ケースデンキ

【概要】

- 所在地：鹿児島県鹿児島市東開町4番12号
- 賃貸可能面積：7,296.17㎡
- 建築時期：平成19年11月17日
- PM会社：株式会社コマーシャル・アールイー

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

[商業施設のリスク管理]

本投資法人は、様々な運営手法により、商業施設投資の潜在リスクに対策を講じています。

コントロール手法

- 固定・最低保証付売上歩合賃料
- PM インセンティブフィーの導入
- 一物件多テナントによる分散効果
- 毎日の売上→賃料負担率の把握
- 契約バインド(長期・定借)
- 毎期のテナント信用力調査

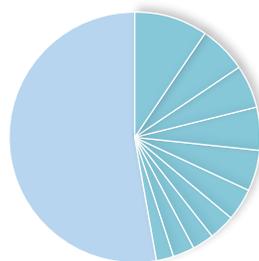
商業施設の “運営力”

売上減少
リスク

退去・
賃料減額
リスク

テナント信用
リスク

賃貸収入上位10テナントにおけるシェア



各テナントの賃料は
ポート全体の10%に満たない

※テナント名・数値については守秘義務により非開示

財務戦略

【財務の状況】

財務の基本方針に基づき、スポンサーによるコミットメントライン枠の設定(セーフティネットの拡充)、地銀シンジケートローンによるリファイナンスなど、財務基盤の強化に努めました。

その結果、順調な資金調達を実現するとともに返済期限の分散を図り、平成21年8月まで長期借入金におけるリファイナンスの必要がない状況となっています。

財務の基本方針

- 調達先の安定化と多様化
- 返済期限の分散
- デュレーション(残存年数)の長期化
- 固定化比率の維持(70%~80%)

第8期末時点の状況

- セーフティネット：100億円
- 返済期限の分散：約100億円／年
- デュレーション：2.52年
- 固定化比率：74.2%
- 期中平均金利：1.59%

セーフティネット(コミットメントライン)の拡充

平成20年3月には、スポンサーである株式会社西日本シティ銀行より50億円のコミットメントラインを新規設定。合計100億円の借入枠を確保し、ファイナンスリスクへの対応力を強化しました。

借入先	借入極度額(百万円)	コミットメント期間	
		開始日	終了日
福岡銀行 りそな銀行 熊本ファミリー銀行 親和銀行	5,000	平成20年8月1日	平成21年7月31日
新規設定 西日本シティ銀行	5,000	平成20年3月27日	平成21年2月28日
合計	10,000	-	-

コミットメントラインとは、一定期間にわたりあらかじめ設定した限度内で自由に借入れできる融資枠です。この活用により、資金の提供先を確保しつつ機動的な資金調達が可能になります。

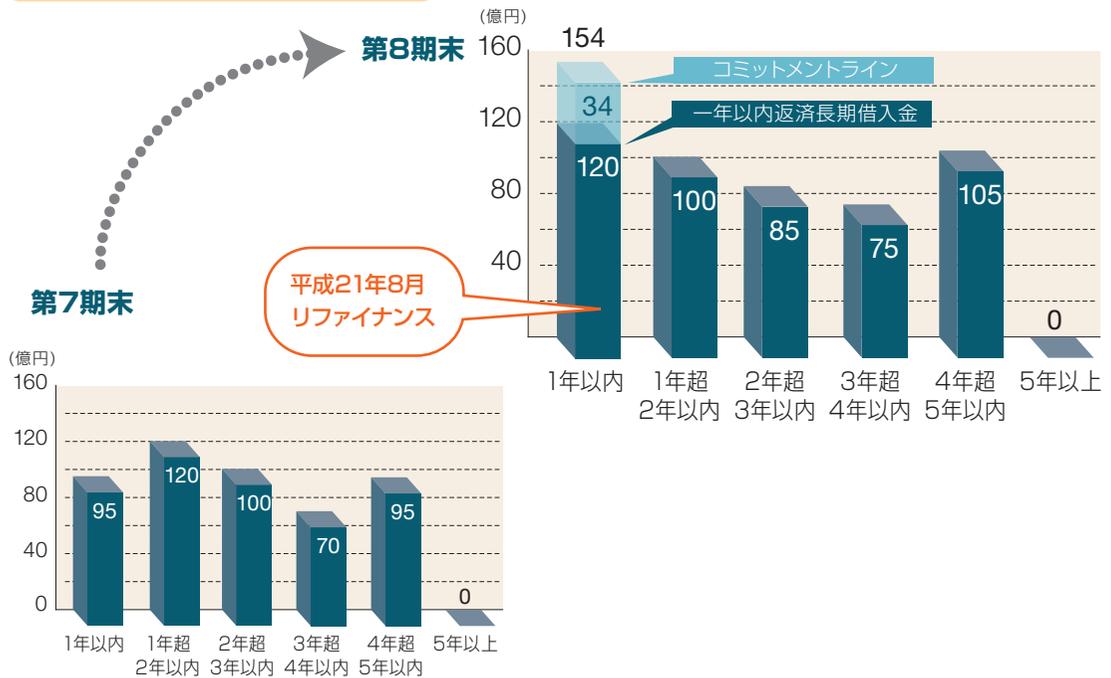
着実なリファイナンスの実施

福岡・九州に投資する地域特化型リートの特徴を活かし、平成20年6月に地銀シンジケートを中心に70億円のリファイナンス等を行いました。

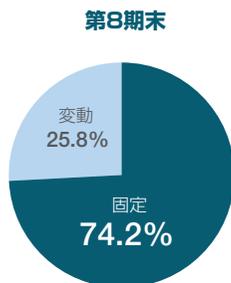
	調達額(百万円)	借入日	期間	利率	金利
福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、宮崎銀行、親和銀行、伊予銀行、佐賀銀行、十八銀行、山口銀行	6,000	平成20年6月23日	4年	1.34417% (注1)	変動
あおぞら銀行	1,000	平成20年6月30日	5年	1.34417% (注2)	変動
合計	7,000	-	-	-	-

(注1) 平成20年6月23日から平成20年9月30日(当日を含まない)まで
 (注2) 平成20年6月30日から平成20年9月30日(当日を含まない)まで

さらなる返済期限の分散



固定化比率のマネジメント

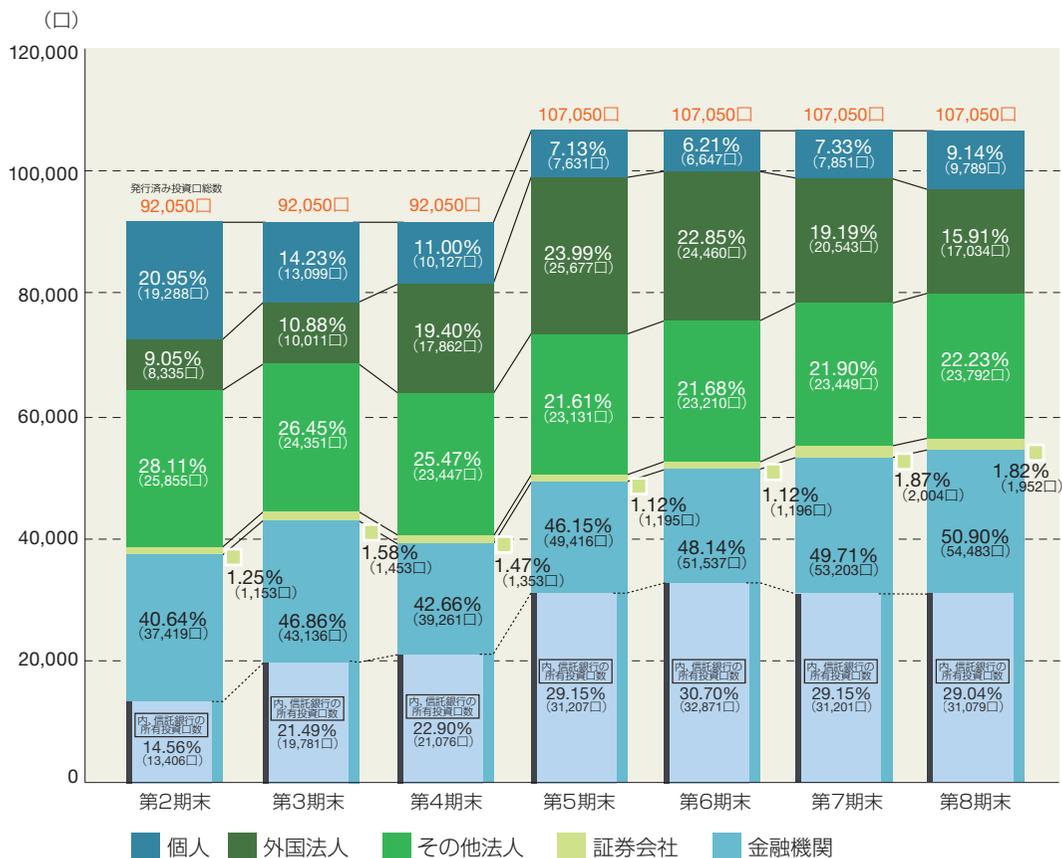


デュレーションの維持・引き上げ



投資主属性分析

投資主カテゴリー別分布状況(投資口割合)



主要投資主(第8期末)

順位	投資主	所有投資口数	所有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000口	18.68%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,581口	8.02%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,301口	7.75%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,484口	5.12%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,422口	4.13%
6	富士火災海上保険株式会社	3,900口	3.64%
7	ステート ストリートバンク アンド トラスト カンパニー	3,451口	3.22%
8	全国共済農業協同組合連合会	2,822口	2.64%
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,361口	2.21%
10	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	2,137口	2.00%

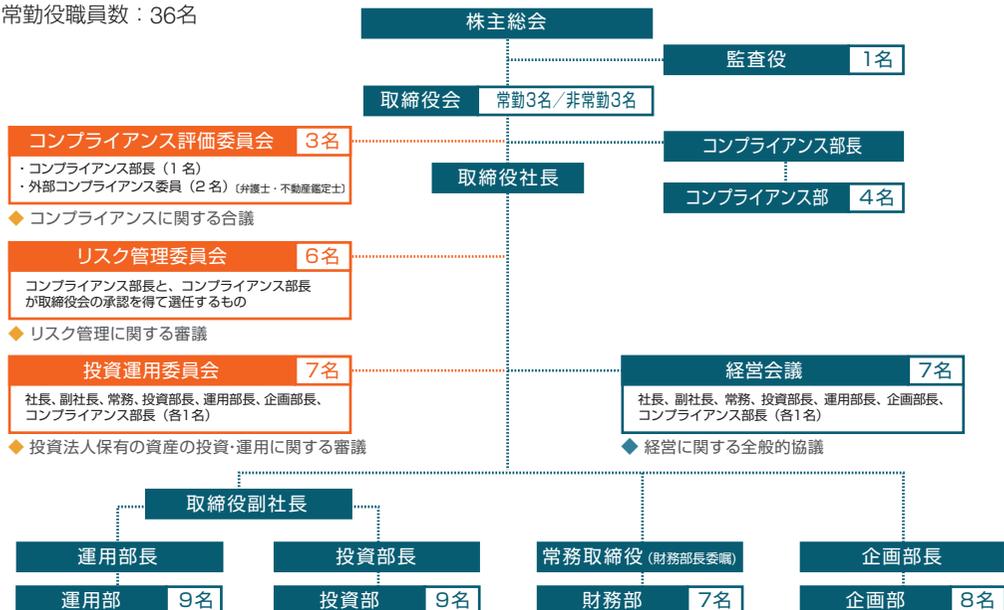
本投資法人の概要

福岡リート投資法人(銘柄コード8968)は、平成16年8月5日に福岡財務支局に登録された不動産投資信託(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及び福岡証券取引所に上場いたしました。

名 称	福岡リート投資法人(英文表示:Fukuoka REIT Corporation)	
代 表 者	執行役員 茶木 正安	
住 所	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	
事務連絡先	株式会社福岡リアルティ TEL092(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)
	平成17年6月21日	東京証券取引所・福岡証券取引所に上場

運用会社の組織体制 (平成20年8月31日現在)

常勤役員数：36名



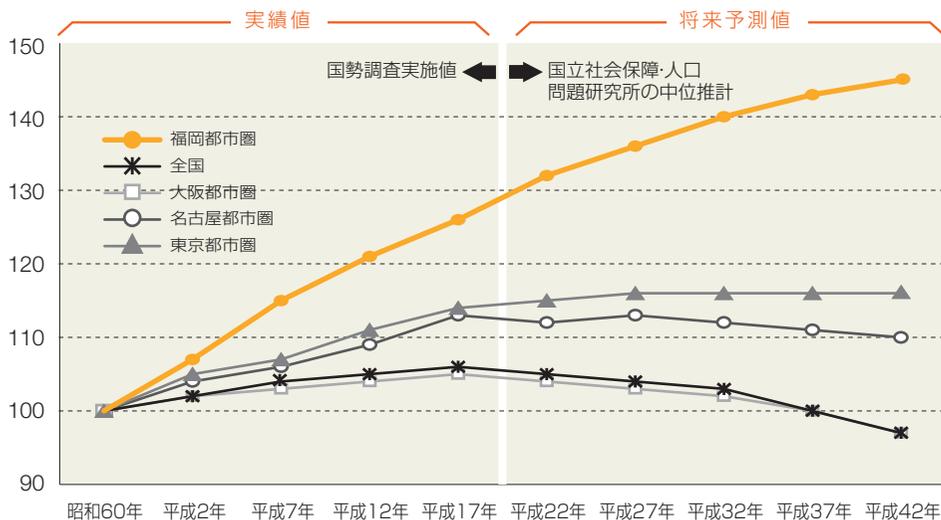
役職員 有資格者数(延べ人数)

- 宅地建物取引主任者(10名)
- マンション管理士(1名)
- 管理業務主任者(1名)
- 不動産鑑定士(2名)
- 経営学修士(3名)
- 中小企業診断士(2名)
- ビル経営管理士(2名)
- 日本証券アナリスト(2名)
- 不動産証券化協会認定マスター(5名)
- 税理士(1名)
- 弁護士(1名)

福岡・九州エリアのマーケット状況

本投資法人は福岡・九州を投資対象エリアとしていますが、特に福岡都市圏は東京、大阪、名古屋に次ぐ主要都市として大きなポテンシャルを持つと考えています。経済成長の基盤である人口の成長率においても、既に日本の全国平均や他の主要都市がマイナス成長もしくは横ばいとなる中で、福岡都市圏は今後10年以上にわたって人口成長が続くものと予想されています。

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）



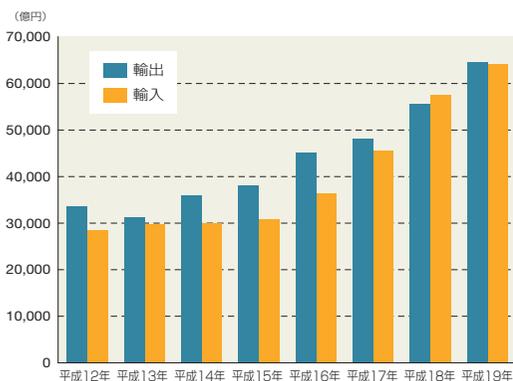
(注) 昭和60年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したものです。

出典: 昭和60年～平成17年総務省国勢調査確報値、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

アジアの中の九州

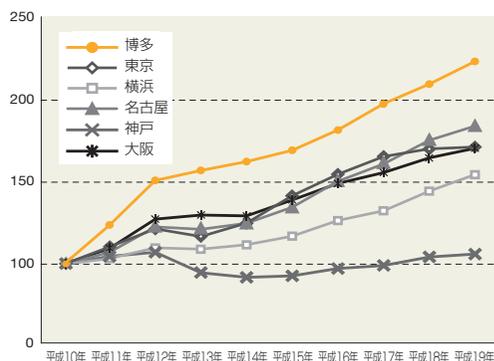
地理的緊密性もあり、九州経済はアジアとの結びつきを強めており、アジア経済の発展に伴い、九州における輸出入額は近年着実に増加しています。これに伴い、九州・日本の代表的貿易港である博多港においても、取り扱いコンテナの伸び率は他の主要港を大きく上回っています。

九州の輸出入額の推移



出典: 平成12年～平成18年につき、九州経済産業局「九州アジア国際化レポート」平成19年につき、九州経済産業局「九州経済の現状」

外貨コンテナの取り扱い個数の推移(主要港比較)



(注) 平成10年を100として指数化
出典: 財団法人港湾近代化促進協議会

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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
営業収益	百万円	4,496	4,870	5,232	5,179	5,483
(うち賃貸事業収益)	百万円	(4,360)	(4,734)	(5,091)	(5,043)	(5,347)
営業費用	百万円	2,512	2,659	2,869	2,796	3,041
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,123)	(2,251)	(2,437)	(2,365)	(2,597)
営業利益金額	百万円	1,983	2,210	2,362	2,382	2,441
経常利益金額	百万円	1,716	1,866	1,966	1,981	1,968
当期純利益金額	(a) 百万円	1,715	1,856	1,965	1,980	1,966
総資産額	(b) 百万円	104,183	117,259	117,815	121,654	125,954
(対前期比)	%	(10.1)	(12.6)	(0.5)	(3.3)	(3.5)
純資産額	(c) 百万円	50,754	62,022	62,139	62,100	62,231
(対前期比)	%	(△0.2)	(22.2)	(0.2)	(△0.1)	(0.2)
出資総額	百万円	49,167	60,264	60,264	60,264	60,264
発行済投資総口数	(d) 口	92,050	107,050	107,050	107,050	107,050
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	551,377	579,382	580,471	580,104	581,328
分配総額	(e) 百万円	1,715	1,856	1,965	1,980	1,966
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	18,632	17,341	18,360	18,499	18,373
(うち1口当たり利益分配金)	円	(18,632)	(17,341)	(18,360)	(18,499)	(18,373)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) %	1.7 (3.4)	1.7 (3.4)	1.7 (3.3)	1.7 (3.3)	1.6 (3.2)
自己資本利益率	(注3) %	3.4 (6.7)	3.3 (6.6)	3.2 (6.3)	3.2 (6.4)	3.2 (6.3)
自己資本比率	(c)/(b) %	48.7	52.9	52.7	51.0	49.4
(対前期比増減)	%	(△5.1)	(4.2)	(△0.2)	(△1.7)	(△1.6)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	8	11	11	14	15
期末総賃貸可能面積	m ²	277,580.44	304,024.87	328,071.73	340,061.83	350,382.95
期末稼働率	%	99.4	99.4	99.7	98.8	99.4
当期減価償却費	百万円	619	688	741	763	847
当期資本的支出額	百万円	89	234	134	600	745
賃貸NOI	(注3) 百万円	2,855	3,171	3,395	3,441	3,596
運用日数	日	184	181	184	182	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第二位を四捨五入して表示しております。

注3. 記載した指標は以下の方法により算出しております。なお、() 内の数値は、各運用日数に基づいて年換算したものを記載しております。

総資産経常利益率 $\frac{\text{経常利益金額}}{\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}} \div 2$
 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 $\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}$

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、平成16年7月2日に設立され、不動産業の特徴である地域性(ローカル性)を強みとし、福岡を中心とする九州全体(沖縄県を含みます。)及び山口県を投資対象エリアとする我が国で初めての地域特化型不動産投資信託として、平成17年6月21日に東京証券取引所及び福岡証券取引所(銘柄コード8968)に上場いたしました。

平成16年11月9日に、キャナルシティ博多全体(専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。以下同じです。)のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除いた商業施設部分(以下、「キャナルシティ博多」といいます。)をはじめとした4物件を取得して実質的な運用を開始し、前期末現在(平成20年2月29日現在)で14物件(匿名組合出資を除きます。)を保有しており、さらに当期におきましては、コミュニティショッピングセンター(SC)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20年8月31日現在)では、商業施設9物件、オフィスビル4物件及び住居2物件の合計15物件(匿名組合出資を除きます。)の運用を行っております。

(2) 運用実績

当期におきましては、米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の混乱や、エネルギー・原材料価格の高騰などを背景に、不動産・建設関連企業をはじめとする企業倒産が相次ぐ一方、住宅販売や個人消費も伸び悩みを見せるなど、国内景気の停滞基調が鮮明になりました。本投資法人の主要投資対象エリアである九州地域におきましても、世界経済の減速感が強まる中、これまで域内経済を牽引してきた輸出の増勢が鈍化するなど、弱含みで推移しております。

一方、地価動向につきましては、平成20年都道府県地価調査(国土交通省)によりますと、全国平均では前年に比べて下落し、三大都市圏でも地価上昇幅が大幅に縮小するなど、地価の持ち直し傾向に陰りが見られました。本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市におきましても、商業地が前年比4.5%、住宅地が同0.3%それぞれ上昇となったものの、上昇幅は縮小しております。

このような環境の中、当期におきましては、鹿児島県鹿児島市の大型商業施設に近接するコミュニティSC「ケースデンキ鹿児島本店」を平成20年3月27日に取得(取得価格3,550百万円)いたしました。また、既存施設のバリューアップを図ることを目的として、「パークプレイス大分」の店舗増床を実施するなど、施設の活性化にも努めてまいりました。

現在のポートフォリオ(取得価格ベース)を投資対象エリア別で見ますと、福岡都市圏への投資比率が68.6%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設64.9%、オフィスビル32.3%、住居2.8%となっております。

一方、運用管理面では、キャナルシティ博多等の主要商業施設におきまして引き続き競争力や集客力の強化に努めた結果、当期末における稼働率は99.4%となりました。

(3) 資金調達の概要

当期におきましては、新規物件取得及び既存物件増床のため総額39億円の借入れを行いました。また、返済期日の到来する長期借入金並びに短期借入金の一部について長期借入金への借換えを行いました。この結果、当期末における借入残高は519億円となり、期末総資産有利子負債比率は41.2%となりました。本投資法人は、引き続き今後の借入れに関して、借入金の返済期日の分散並びに借入金の平均残存期間の長期化によりリファイナンスリスクを軽減してまいります。

(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5,483百万円となり、不動産賃貸費用や資産運用報酬等の営業費用を控除した後の営業利益金額は2,441百万円となり、経常利益金額は1,968百万円、当期純利益金額は1,966百万円となりました。

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18,373円といたしました。

3. 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資総口数（口）		出資総額 （百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成16年7月2日	私募設立	250	250	125	125	（注1）
平成16年11月8日	私募増資	82,800	83,050	41,400	41,525	（注2）
平成17年6月20日	公募増資	7,000	90,050	5,944	47,469	（注3）
平成17年7月21日	第三者割当増資	2,000	92,050	1,698	49,167	（注4）
平成18年9月7日	公募増資	15,000	107,050	11,096	60,264	（注5）

注1. 1口当たり発行価格500,000円の出資により本投資法人が設立されました。

注2. 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行いたしました。

注3. 1口当たり発行価格880,000円（発行価額849,200円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注4. 1口当たり発行価額849,200円にて、第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注5. 1口当たり発行価格766,360円（発行価額739,772円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

【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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
最高	895,000円	1,300,000円	1,270,000円	1,060,000円	687,000円
最低	782,000円	791,000円	837,000円	647,000円	513,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を18,373円といたしました。

決算期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
当期末処分利益総額	1,715,092千円	1,856,438千円	1,965,487千円	1,980,347千円	1,966,884千円
利益留保額	16千円	84千円	49千円	29千円	54千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,715,075千円 （18,632円）	1,856,354千円 （17,341円）	1,965,438千円 （18,360円）	1,980,317千円 （18,499円）	1,966,829千円 （18,373円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	1,715,075千円 （18,632円）	1,856,354千円 （17,341円）	1,965,438千円 （18,360円）	1,980,317千円 （18,499円）	1,966,829千円 （18,373円）
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及び「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を発揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて投資を行います。

投資対象エリアでは、九州全体及び山口県のうち、福岡都市圏に対する投資比率を60～90%と設定しておりますが、その福岡都市圏は将来的に全国で最も高い人口成長率が見込まれる地域であり、成長余力の高いマーケットであります。また、九州全体及び山口県のうち、福岡都市圏以外の主要都市におきましても、地元に着したローカルの視点から、投資メリットを確保できる地域または物件につきましては投資を行う方針であります。

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

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

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

該当事項はありません。

■投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第4期 平成18年8月31日現在	第5期 平成19年2月28日現在	第6期 平成19年8月31日現在	第7期 平成20年2月29日現在	第8期 平成20年8月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	92,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口
投資主数	6,498人	4,946人	4,230人	4,495人	4,887人

2. 投資口に関する事項

平成20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）	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合（%）
株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000	18.68
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8,581	8.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	8,301	7.75
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,484	5.12
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,422	4.13
富士火災海上保険株式会社	3,900	3.64
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	3,451	3.22
全国共済農業協同組合連合会	2,822	2.64
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,361	2.21
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	2,137	2.00
合計	61,459	57.41

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における役員等の氏名又は名称及び報酬の額

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注2)	摘要
執行役員	茶木 正安	株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長	6,000	(注3)
監督役員	長野 庵士	西村あさひ法律事務所 弁護士	1,800	(注3)
	篠原 俊	公認会計士篠原俊事務所 所長	1,800	(注3)
会計監査人	あらた監査法人	—	8,000	(注4)

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。

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

注3. 平成20年5月29日開催の第3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平成20年7月2日付での選任があり、執行役員茶木正安及び監督役員長野庵士はそれぞれ再任され、投資信託及び投資法人に関する法律第108条第2項に基づく一時監督役員であった篠原俊は監督役員として選任されております。

注4. 投資信託及び投資法人に関する法律第108条第3項に基づく一時会計監査人であったあらた監査法人は、平成20年5月29日開催の第3回投資主総会において会計監査人として選任されております。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

4. 当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

平成20年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りであります。

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

■投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第7期 平成20年2月29日現在		第8期 平成20年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	38,559	31.7	38,383	30.5
		その他九州地域	32,851	27.0	37,305	29.6
	オフィスビル	福岡都市圏	36,858	30.3	36,656	29.1
		その他九州地域	—	—	—	—
	住居	福岡都市圏	3,248	2.7	3,215	2.6
		その他九州地域	—	—	—	—
匿名組合出資持分(注4)			3,421	2.8	3,421	2.7
預金その他資産(注6)			6,715	5.5	6,972	5.5
資産総額計(注5)			121,654 (115,423)	100.0 (94.9)	125,954 (118,981)	100.0 (94.5)

注1. 福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局平成17年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。

注2. 保有総額は貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注3. 対総資産比率については小数第二位を四捨五入しております。

注4. 匿名組合出資持分はキャナルシティ博多全体のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分（キャナルシティ博多SPC保有区分）を運用資産として営業するSPC（有限会社シーシーエイチブリッジ）への出資であります。

注5. 資産総額計の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

注6. 建設仮勘定の金額は、預金その他資産に含めております。

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)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	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	31,655	47,860.48	47,860.48	100.0	26.1	商業施設
パークプレイス大分	17,147	103,963.32	103,826.00	99.9	18.9	商業施設
サンリブシティ小倉	6,487	61,450.22	61,450.22	100.0	5.5	商業施設
スクエアモール鹿児島宇宿	5,174	14,661.72	14,661.72	100.0	4.8	商業施設
熊本インターコミュニティSC	2,357	6,968.66	6,968.66	100.0	1.7	商業施設
原サティ	5,592	27,580.75	27,580.75	100.0	4.0	商業施設
花畑SC	1,134	2,801.15	2,801.15	100.0	0.8	商業施設
久留米東櫛原SC	2,515	6,467.80	6,467.80	100.0	1.6	商業施設
ケーズデンキ鹿児島本店	3,622	7,296.17	7,296.17	100.0	1.8	商業施設
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,431	23,014.11	22,917.80	99.6	13.0	オフィスビル
呉服町ビジネスセンター	10,752	19,906.22	19,482.38	97.9	10.4	オフィスビル
サニックス博多ビル	4,491	6,293.67	6,207.30	98.6	3.7	オフィスビル
大博通りビジネスセンター	6,979	14,652.68	13,888.43	94.8	5.9	オフィスビル
アメックス赤坂門タワー	2,070	4,755.14	4,069.21	85.6	1.2	住居
シティハウスけやき通り	1,144	2,710.86	2,650.79	97.8	0.6	住居
合計	115,560	350,382.95	348,128.86	99.4	100.0	

注1. 上記の保有資産は、信託受益権として保有しております。

注2. 稼働率及び対総賃貸事業収入比率については小数第二位を四捨五入しております。

注3. 稼働率は平成20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20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	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価機関
チャンネルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他	信託受益権	47,860.48	37,200	31,655	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	大分県大分市公園通り西二丁目1番他	信託受益権	103,963.32	21,200	17,147	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	8,770	6,487	財団法人日本不動産研究所
スクエアモール 鹿児島宇宿	鹿児島県鹿児島市宇宿二丁目2番18号	信託受益権	14,661.72	5,790	5,174	財団法人日本不動産研究所
熊本インター コミュニティSC	熊本県熊本市神園一丁目1番5号他	信託受益権	6,968.66	2,530	2,357	財団法人日本不動産研究所
原サティ	福岡市早良区原六丁目27番52号	信託受益権	27,580.75	5,700	5,592	財団法人日本不動産研究所
花畑SC	福岡市南区花畑四丁目9番12号	信託受益権	2,801.15	1,210	1,134	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	福岡県久留米市東櫛原町370番3号	信託受益権	6,467.80	2,630	2,515	株式会社谷澤総合鑑定所
ケースデンキ鹿児島本店	鹿児島県鹿児島市東開町4番12号	信託受益権	7,296.17	3,600	3,622	株式会社谷澤総合鑑定所
チャンネルシティ・ ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	信託受益権	23,014.11	17,100	14,431	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区上呉服町10番10号	信託受益権	19,906.22	14,000	10,752	株式会社谷澤総合鑑定所
サンニクス博多ビル	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	5,610	4,491	財団法人日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区御供所町3番21号他	信託受益権	14,652.68	8,090	6,979	財団法人日本不動産研究所
アメックス赤坂門タワー	福岡市中央区舞鶴二丁目4番23号	信託受益権	4,755.14	2,060	2,070	大和不動産鑑定株式会社
シティハウスけやき通り	福岡市中央区警固二丁目16番21号	信託受益権	2,710.86	1,140	1,144	大和不動産鑑定株式会社
合計			350,382.95	136,630	115,560	

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7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日				第8期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日			
	テナント総数 期末時点(件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注3)(注4)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%) (注3)	テナント総数 期末時点(件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注3)(注4)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%) (注3)
キャナルシティ博多	1(23)	99.4	1,380	27.4	1(27)	100.0	1,397	26.1
パークプレイス大分	1(79)	99.8	909	18.0	(注5) 1(100)	99.9	1,012	18.9
サンリブシティ小倉	1	100.0	292	5.8	1	100.0	292	5.5
スクエアモール 鹿児島宇宿	11	100.0	255	5.1	11	100.0	258	4.8
熊本インター コミュニティSC	2	100.0	89	1.8	2	100.0	90	1.7
原サティ	1	100.0	212	4.2	1	100.0	212	4.0
花畑SC	2	100.0	40	0.8	2	100.0	40	0.8
久留米東櫛原SC	1	100.0	14	0.3	1	100.0	88	1.6
ケースデンキ鹿児島本店	—	—	—	—	1	100.0	95	1.8
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	1(43)	98.7	708	14.1	1(45)	99.6	696	13.0
呉服町ビジネスセンター	18	100.0	553	11.0	18	97.9	554	10.4
サニックス博多ビル	12	93.3	192	3.8	13	98.6	196	3.7
大博通りビジネスセンター	1(62)	96.9	319	6.3	1(61)	94.8	317	5.9
アメックス赤坂門タワー	1(62)	95.0	70	1.4	1(57)	85.6	64	1.2
シティハウスけやき通り	1(8)	19.9	1	0.0	1(41)	97.8	29	0.6
合計	54[325] (注2)	98.8	5,043	100.0	56[381] (注2)	99.4	5,347	100.0

注1. テナント総数は、当該不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約に定められた区画の数の合計を記載しております。なお、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計を()内に記載しております。また、大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計の内訳は、第7期がオフィス10、住居52、第8期がオフィス9、住居52であります。

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

注3. 稼働率及び対総賃貸事業収入比率については小数第二位を四捨五入しております。

注4. 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5. パークプレイス大分においては、平成20年4月25日に増床区画(マグノリアコート)が営業を開始したことにより、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数が、18増加しております。

4. 有価証券組入資産明細

平成20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	数量	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
有限会社シーシーエイチブリッジを 営業者とする優先匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	3,421	—	3,400	△21	—
合計	—	—	—	3,421	—	3,400	△21	—

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

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20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	△97
合計		10,000	10,000	△97

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	当期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	福岡市博多区	警備システム更新工事	平成20年10月	12	—	—
		メガストア棟2階改装工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	405	—	—
パークプレイス大分	大分県大分市	環境装飾工事等	自 平成20年11月 至 平成20年12月	87	—	—
		周辺緑化植樹	平成21年2月	10	—	—
		外壁塗装・光触媒塗布工事	平成21年3月	37	—	—
		デュアルカウンター設置工事	平成21年4月	26	—	—
		ウッドデッキ更新工事	平成21年4月	11	—	—

2. 期中の資本的支出

保有する不動産等について、当期の資本的支出745百万円のうち、完了した主な工事の概要は以下の通りであります。なお、費用に区分された修繕費46百万円と原状回復費2百万円を合わせて、当期は合計794百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
キャナルシティ博多	福岡市博多区	「ラーメン・スタジアム」入替改装工事	平成20年3月	21
パークプレイス大分	大分県大分市	増床	自 平成20年3月 至 平成20年4月	439
		売上管理システム改修工事	平成20年4月	24
		フードテラスリニューアル工事	平成20年5月	56
		床改修工事	平成20年5月	40
		外壁光触媒工事	平成20年5月	14
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	テナント入居対応工事	自 平成20年6月 至 平成20年8月	39

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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
前期末積立金残高	39	75	154	232	315
当期積立額	36	78	82	83	86
当期積立金取崩額	—	—	4	—	—
次期繰越額	75	154	232	315	401

■費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項目	第7期(千円)	第8期(千円)
(a) 資産運用報酬	321,104	336,502
(b) 資産保管報酬	10,252	10,702
(c) 一般事務委託報酬	33,828	33,724
(d) 役員報酬	9,510	9,600
(e) その他費用	56,594	53,564
合計	431,289	444,093

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7期に14,630千円、第8期に17,750千円あります。

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りであります。

区分	借入先	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(注4)	平成20年 2月29日	2,000	—	1.040	平成20年 6月30日(注5)	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行(注4)	平成20年 2月29日	648	1,224	1.027	平成20年 9月30日 (注5)	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注4)		180	340					
	株式会社熊本ファミリー銀行(注4)		54	102					
	株式会社親和銀行(注4)		18	34					
	株式会社西日本シティ銀行(注4)	平成20年 3月27日	—	1,700	1.078	平成20年 9月30日(注6)	期限一括	注3	無担保 無保証
小計		2,900	3,400						

	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								
一年 以内 返済 予定 長期 借入 金	株式会社あおぞら銀行	平成17年 6月29日	1,000	—	1.373	平成20年 6月23日	期限一括	注3	無担保 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	—					
	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	無担保 無保証
	小 計		6,600	12,000					
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	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 8月25日	2,000	2,000	1.923	平成22年 7月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
	農林中央金庫		4,000	4,000					
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社広島銀行		1,000	1,000					
	株式会社伊予銀行		500	500					
	株式会社佐賀銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社肥後銀行		300	300					
	株式会社親和銀行		200	200					
	株式会社福岡銀行	平成18年 8月25日	2,000	2,000	2.052	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成18年 8月25日	2,000	2,000	2.052	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	第一生命保険相互会社	平成18年 8月25日	1,000	1,000	2.052	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成18年 8月25日	1,000	1,000	2.002	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	平成18年 9月29日	1,000	1,000	1.803	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成20年 2月27日	2,500	2,500	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
住友信託銀行株式会社	平成20年 2月27日	2,000	2,000	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証	

	区 分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 2月29日	2,000	2,000	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 2月29日	2,000	2,000	1.592	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 2月29日	1,000	1,000	1.542	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成20年 6月23日	—	1,000	1.344	平成24年 6月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,000					
	株式会社大分銀行		—	700					
	株式会社宮崎銀行		—	700					
	株式会社親和銀行		—	600					
	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					
	株式会社山口銀行		—	500					
	株式会社あおぞら銀行		平成20年 6月30日	—					
	株式会社福岡銀行	平成20年 6月30日	—	1,500	1.294	平成22年 12月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成20年 6月30日	—	1,500	1.344	平成23年 12月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
小 計		38,500	36,500						
合 計		48,000	51,900						

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

注2. 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金であります。

注3. 資金使途は、借入金の借換資金であります。

注4. コミットメントライン契約に基づく借入であります。

注5. 当初の返済期限は平成20年3月31日ですが、借換えを行なっているため、当期における返済期限を記載しております。

注6. 当初の返済期限は平成20年4月30日ですが、借換えを行なっているため、当期における返済期限を記載しております。

注7. 平成20年10月1日付にて日本政策投資銀行は解散され、株式会社日本政策投資銀行へ事業が承継されております。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

■期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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	ケースデンキ鹿児島本店	平成20年 3月27日	3,550	—	—	—	—
合計			3,550		—	—	—

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 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	ケースデンキ鹿児島本店	平成20年 3月27日	3,550	3,600

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、あらたに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。本投資法人は「特定資産の価格等に関する調査報告書」を受領しております。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

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

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料は以下の通りであります。

区 分	支払手数料 総額 A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
不動産賃貸媒介手数料 (注3)	47,562	福岡地所株式会社	5,510	11.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	32,657	68.7
プロパティマネジメント報酬 (注2)	292,165	福岡地所株式会社	190,975	65.4
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	96,929	33.2
外注委託費 (注3) (注5)	742,471	福岡地所株式会社	414,810	55.9
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	210,376	28.3
		株式会社サン・ライフ	58,865	7.9
その他営業費用 (注3)	689,626	福岡地所株式会社	36,515	5.3
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	52,831	7.7

注1. 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、当期に支払手数料等の支払実績のある支払先について記載しております。福岡地所株式会社は利害関係人等かつ主要株主であり、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート、株式会社サン・ライフは利害関係人等であります。

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

福岡地所株式会社 5,169千円
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 8,805千円

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

注4. 上記記載の支払手数料以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。この金額には利害関係人等を經由し、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 99,925千円
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 293,280千円
株式会社サン・ライフ 21,097千円

注5. 上記記載の外注委託費は建物管理委託費に関する支払手数料等であり、Ⅵ. 注記表 (損益計算書に関する注記) に記載されている「外注委託費」にはプロパティマネジメント報酬等も含まれ、一致しておりません。

注6. 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートは、平成20年9月1日付にてパークプレイス大分株式会社へ商号を変更しております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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20年5月29日に、本投資法人の第3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
規約一部変更の件	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 証券取引法等の一部を改正する法律に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行等による、投資信託及び投資法人に関する法律等の整備・改正に伴う参照条文、語句等の整理 証券取引法等の一部を改正する法律の施行により短期投資法人債の発行が可能になったことに伴う規約の変更 法令諸規則の変更等に伴う資産運用の対象となる資産の種類の変更 税制改正に伴う所要の変更 デリバティブ取引の資産評価について、特例処理の要件を明確化するための修正 国外不動産への投資規制が見直され、投資対象としての制限が緩和又は解除された場合に備えての変更 表現の変更及び明確化、並びに条文の整備等のための所要の変更
執行役員1名選任の件	原案のとおり、執行役員として茶木正安（再任）が選任されました。
監督役員2名選任の件	原案のとおり、監督役員として長野庵士（再任）及び一時監督役員であった篠原俊が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員として八木聖二が選任されました。
補欠監督役員2名選任の件	原案のとおり、補欠監督役員として新道弘康及び三嶋良英が選任されました。
会計監査人選任の件	原案のとおり、会計監査人として一時会計監査人であったあらた監査法人が選任されました。

(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20年 7月22日	株式等振替制度参加に係る同意の件	<p>株券電子化への対応のため、以下の同意を行いました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 投資口について、株式会社証券保管振替機構が振替業を施行日から取扱うこと 株式等振替制度参加に際して開設する特別口座の口座管理機関を投資主名簿等管理人である住友信託銀行株式会社とすること

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、比率は小数第二位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	第 8 期 (平成20年 8 月31日現在)		第 7 期 (ご参考) (平成20年 2 月29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	1,931,769		1,649,844	
信託現金及び信託預金	4,378,955		4,034,804	
営業未収入金	302,233		232,783	
前払費用	165,581		—	
繰延税金資産	61		18	
未収消費税等	—		50,608	
その他流動資産	33,531		127,375	
流動資産合計	6,812,132	5.4	6,095,433	5.0
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建設仮勘定	—		483,728	
信託建物 ※1	50,046,206		47,614,818	
減価償却累計額	4,647,080	45,399,125	3,879,974	43,734,843
信託構築物	757,968		559,864	
減価償却累計額	93,683	664,284	66,591	493,273
信託機械及び装置	338,209		335,919	
減価償却累計額	61,978	276,230	51,973	283,946
信託工具器具及び備品	578,558		466,263	
減価償却累計額	168,271	410,286	126,986	339,276
信託土地 ※1		68,810,414		66,666,541
有形固定資産合計		115,560,343		112,001,609
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		127,759		89,809
投資その他の資産合計		3,559,393	2.8	3,521,443
固定資産合計		119,119,736	94.6	115,523,052
III 繰延資産				
創業費		5,595		11,190
投資口交付費		16,825		25,237
繰延資産合計		22,420	0.0	36,428
資 産 合 計		125,954,289	100.0	121,654,914

(単位：千円)

期 別 科 目	第 8 期 (平成20年 8 月31日現在)		第 7 期 (ご参考) (平成20年 2 月29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	320,244		282,910	
短期借入金	3,400,000		2,900,000	
一年以内返済予定長期借入金	12,000,000		6,600,000	
未払金	14,720		22,458	
未払費用	327,108		306,176	
未払法人税等	572		287	
未払消費税等	40,854		—	
前受金	708,189		657,928	
預り金	803,691		489,977	
流動負債合計	17,615,381	14.0	11,259,739	9.3
II 固定負債				
長期借入金	36,500,000		38,500,000	
預り敷金保証金	—		80,288	
信託預り敷金保証金 ※1	9,607,644		9,570,159	
デリバティブ負債	—		144,515	
固定負債合計	46,107,644	36.6	48,294,963	39.7
負債合計	63,723,025	50.6	59,554,702	49.0
純資産の部 ※3				
I 投資主資本				
1. 出資総額	60,264,380		60,264,380	
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,966,884		1,980,347	
剰余金合計	1,966,884		1,980,347	
投資主資本合計	62,231,264	49.4	62,244,727	51.1
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	—		△144,515	
評価・換算差額等合計	—	—	△144,515	△0.1
純資産合計	62,231,264	49.4	62,100,212	51.0
負債・純資産合計	125,954,289	100.0	121,654,914	100.0

IV. 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	第 8 期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月 31日			第 7 期 (ご参考) 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月 29日		
	金 額		百分比	金 額		百分比
1. 営業収益			%			%
不動産賃貸収益 ※1	5,169,535			4,871,952		
その他不動産賃貸収益 ※1	177,472			171,225		
匿名組合分配金	136,000	5,483,008	100.0	136,000	5,179,178	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸費用 ※1	2,597,412			2,365,097		
資産運用報酬	336,502			321,104		
資産保管委託報酬	10,702			10,252		
一般事務委託報酬	33,724			33,828		
役員報酬	9,600			9,510		
その他営業費用	53,564	3,041,506	55.5	56,594	2,796,387	54.0
営業利益金額		2,441,502	44.5		2,382,791	46.0
3. 営業外収益						
受取利息	7,863			7,149		
その他営業外収益	861	8,724	0.2	—	7,149	0.1
4. 営業外費用						
支払利息	410,487			345,043		
創業費償却	5,595			5,595		
投資口交付費償却	8,412			8,412		
融資関連費用	52,600			46,564		
その他営業外費用	4,542	481,637	8.8	2,978	408,594	7.9
経常利益金額		1,968,589	35.9		1,981,346	38.2
税引前当期純利益金額		1,968,589	35.9		1,981,346	38.2
法人税、住民税及び事業税	1,778			1,029		
法人税等調整額	△43	1,734	0.0	19	1,049	0.0
当期純利益金額		1,966,854	35.9		1,980,297	38.2
前期繰越利益		29			49	
当期末処分利益		1,966,884			1,980,347	

V. 投資主資本等変動計算書

第8期（自 平成20年3月1日 至 平成20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	60,264,380	1,980,347	62,244,727	△144,515	△144,515	62,100,212
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,980,317	△1,980,317	—	—	△1,980,317
当期純利益金額	—	1,966,854	1,966,854	—	—	1,966,854
繰延ヘッジ損益	—	—	—	144,515	144,515	144,515
当期変動額合計	—	△13,463	△13,463	144,515	144,515	131,051
当期末残高	60,264,380	1,966,884	62,231,264	—	—	62,231,264

第7期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	60,264,380	1,965,487	62,229,867	△90,405	△90,405	62,139,462
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,965,438	△1,965,438	—	—	△1,965,438
当期純利益金額	—	1,980,297	1,980,297	—	—	1,980,297
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△54,109	△54,109	△54,109
当期変動額合計	—	14,859	14,859	△54,109	△54,109	△39,249
当期末残高	60,264,380	1,980,347	62,244,727	△144,515	△144,515	62,100,212

VI. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	第 8 期 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 7 期 (ご参考) 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日								
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</p>	同 左								
2. 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="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>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	<p>(1) 有形固定資産 同 左</p> <p>(2) 長期前払費用 同 左</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									
3. 繰延資産の処理の方法	<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) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p>	<p>(1) 創業費 同 左</p> <p>(2) 投資口交付費 同 左</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</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、23,151千円であります。</p>	<p>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。</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、1,285千円であります。</p>								

期 別 項 目	第 8 期 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 7 期（ご参考） 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同 左</p>

(会計方針の変更に関する注記)

項目	期別	第7期(ご参考)
	第8期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
ヘッジ会計の方法	<p>金利スワップ取引については、前期まで繰延ヘッジ処理を採用しておりましたが、「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正及び規約の変更により特例処理が可能になったことに伴い、当期より、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合に比べて、純資産合計は97,682千円増加し、負債合計は同額減少しております。なお、損益に与える影響はありません。</p>	—

(貸借対照表に関する注記)

第8期 (平成20年8月31日現在)	第7期(ご参考) (平成20年2月29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>信託建物</td> <td style="text-align: right;">6,546,759</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">18,165,355</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">2,934,356</td> </tr> </table>	信託建物	6,546,759	信託土地	11,618,595	合計	18,165,355	信託預り敷金保証金	2,934,356	<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>信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,010,505</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">16,629,101</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>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">3,071,557</td> </tr> </table>	信託建物	5,010,505	信託土地	11,618,595	合計	16,629,101	信託預り敷金保証金	3,071,557																
信託建物	6,546,759																																
信託土地	11,618,595																																
合計	18,165,355																																
信託預り敷金保証金	2,934,356																																
信託建物	5,010,505																																
信託土地	11,618,595																																
合計	16,629,101																																
信託預り敷金保証金	3,071,557																																
<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20年3月24日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">1,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,300,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table> <tr> <td>契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成20年7月29日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">1,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,300,000千円</td> </tr> </table>	契約締結日	平成20年3月24日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	1,700,000千円	当期末未使用残高	3,300,000千円	契約締結日	平成20年7月29日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	1,700,000千円	当期末未使用残高	3,300,000千円	<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19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;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">1,000,000千円</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19年8月21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;">900,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">4,100,000千円</td> </tr> </table>	契約締結日	平成19年6月27日	借入極度額	3,000,000千円	当期末借入残高	2,000,000千円	当期末未使用残高	1,000,000千円	契約締結日	平成19年8月21日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	900,000千円	当期末未使用残高	4,100,000千円
契約締結日	平成20年3月24日																																
借入極度額	5,000,000千円																																
当期末借入残高	1,700,000千円																																
当期末未使用残高	3,300,000千円																																
契約締結日	平成20年7月29日																																
借入極度額	5,000,000千円																																
当期末借入残高	1,700,000千円																																
当期末未使用残高	3,300,000千円																																
契約締結日	平成19年6月27日																																
借入極度額	3,000,000千円																																
当期末借入残高	2,000,000千円																																
当期末未使用残高	1,000,000千円																																
契約締結日	平成19年8月21日																																
借入極度額	5,000,000千円																																
当期末借入残高	900,000千円																																
当期末未使用残高	4,100,000千円																																
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																

(損益計算書に関する注記)

第 8 期 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 7 期 (ご参考) 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
不動産賃貸収益	不動産賃貸収益
賃料収入	賃料収入
共益費収入	共益費収入
駐車場収入	駐車場収入
計	計
その他不動産賃貸収益	その他不動産賃貸収益
付帯収益	付帯収益
その他雑収益	その他雑収益
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
不動産賃貸費用	不動産賃貸費用
外注委託費	外注委託費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
損害保険料	損害保険料
減価償却費	減価償却費
その他不動産賃貸費用	その他不動産賃貸費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第 8 期 (平成20年 8 月31日現在)	第 7 期 (ご参考) (平成20年 2 月29日現在)
発行可能投資口の総口数及び発行済投資総口数	発行可能投資口の総口数及び発行済投資総口数
発行可能投資口の総口数	発行可能投資口の総口数
発行済投資総口数	発行済投資総口数

(税効果会計に関する注記)

第 8 期 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月 31 日	第 7 期 (ご参考) 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月 29 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">61</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">61</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">61</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	61	繰延税金資産合計	61	(繰延税金資産の純額)	61	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">56,636</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">56,654</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△56,636</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18	繰延ヘッジ損益	56,636	繰延税金資産小計	56,654	評価性引当額	△56,636	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18
未払事業税損金不算入額	61																		
繰延税金資産合計	61																		
(繰延税金資産の純額)	61																		
未払事業税損金不算入額	18																		
繰延ヘッジ損益	56,636																		
繰延税金資産小計	56,654																		
評価性引当額	△56,636																		
繰延税金資産合計	18																		
(繰延税金資産の純額)	18																		
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">40.49</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△40.46</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.06</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.09</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.49	支払分配金の損金算入額	△40.46	その他	0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">39.19</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△39.17</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.05</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.19	支払分配金の損金算入額	△39.17	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05		
法定実効税率	40.49																		
支払分配金の損金算入額	△40.46																		
その他	0.06																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09																		
法定実効税率	39.19																		
支払分配金の損金算入額	△39.17																		
その他	0.03																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																		

(関連当事者との取引に関する注記)

第8期(自平成20年3月1日至平成20年8月31日)

(1) その他の関係会社並びにその他の関係会社の親会社及び子会社

属性	名称	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
				役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
その他の 関係会社	福岡地所株式会社	総合 不動産業	被所有 直接 (0.23%) 間接 (18.84%)	—	不動産等 の 購入、管理 委託等	不動産等 の 管理委託等 (注1)	662,942	営業未払金	88,982
その他の 関係会社の 子会社	株式会社エフ・ ジェイ・ リアルエステート	不動産業	—	—	不動産等 の 管理委託等	不動産等 の 管理委託等 (注1)	415,322	営業未払金	118,220

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

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

注3. 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとは、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しております。当該賃貸借契約は賃料バス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっております。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しております。

注4. 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

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

第7期(ご参考)(自平成19年9月1日至平成20年2月29日)

(1) その他の関係会社並びにその他の関係会社の親会社及び子会社

属性	名称	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
				役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
その他の 関係会社	福岡地所株式会社	総合 不動産業	被所有 直接 (0.23%) 間接 (18.68%)	—	不動産等 の 購入、管理 委託等	不動産等 の 購入 (注1)	3,630,000	—	—
						不動産等 の 管理委託等 (注2)	655,418	営業未払金	85,345
その他の 関係会社の 子会社	株式会社エフ・ ジェイ・ リアルエステート	不動産業	—	—	不動産等 の 管理委託等	不動産等 の 管理委託等 (注2)	317,669	営業未払金	87,197

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

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

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

注4. 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとは、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しております。当該賃貸借契約は賃料バス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっております。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しております。

注5. 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)

第 8 期 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 7 期 (ご参考) 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日
1. 一口当たり純資産額 581,328円	1. 一口当たり純資産額 580,104円
2. 一口当たり当期純利益金額 18,373円	2. 一口当たり当期純利益金額 18,498円
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。 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。	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。 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。

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。

	第 8 期 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 7 期 (ご参考) 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日
当期純利益金額 (千円)	1,966,854	1,980,297
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)	1,966,854	1,980,297
期中平均投資口数 (口)	107,050	107,050

(重要な後発事象に関する注記)

第 8 期 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 7 期 (ご参考) 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日
該当事項はありません。	同 左

VII. 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	第 8 期 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	第 7 期（ご参考） 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日
I 当期末処分利益	1,966,884,154円	1,980,347,782円
II 分配金の額 (投資口一口当たり分配金の額)	1,966,829,650円 (18,373円)	1,980,317,950円 (18,499円)
III 次期繰越利益	54,504円	29,832円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,966,829,650円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,980,317,950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20年10月6日

福岡リート投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、福岡リート投資法人の平成20年3月1日から平成20年8月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

区分	第8期		第7期	
	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日		自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	1,968,589		1,981,346	
減価償却費	847,195		763,679	
創業費償却	5,595		5,595	
投資口交付費償却	8,412		8,412	
受取利息	△7,863		△7,149	
支払利息	410,487		345,043	
営業未収入金の増加・減少額	△69,450		42,467	
未収消費税等の増加・減少額	50,608		△50,608	
未払消費税等の増加・減少額	40,854		△101,182	
営業未払金の増加・減少額	31,188		△1,499	
未払金の増加・減少額	△1,280		△17,077	
未払費用の増加・減少額	10,682		△1,061	
前受金の増加・減少額	50,260		28,536	
預り金の増加・減少額	313,729		△215,758	
前払費用の増加・減少額	△61,727		30,932	
長期前払費用の増加・減少額	△37,950		7,930	
その他	5,690		12,874	
小計	3,565,021		2,832,481	
利息の受取額	7,863		7,149	
利息の支払額	△400,237		△348,222	
法人税等の支払額	△29,056		△15,388	
法人税等の還付による収入	14,284		—	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,157,875		2,476,020	
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	—		△477,708	
信託有形固定資産の取得による支出	△4,409,606		△4,837,312	
預り敷金保証金の受入による収入	—		80,288	
信託預り敷金保証金の受入による収入	287,371		285,856	
信託預り敷金保証金の返還による支出	△330,175		△124,969	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,452,409		△5,073,844	
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	30,100,000		15,300,000	
短期借入金の返済による支出	△29,600,000		△20,900,000	
長期借入金の借入による収入	10,000,000		9,500,000	
長期借入金の返済による支出	△6,600,000		—	
分配金の支払額	△1,979,389		△1,966,518	
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,920,610		1,933,481	
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	626,076		△664,341	
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,195,986		5,860,328	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,822,063	※1	5,195,986	

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】 (参考情報)

項目	第8期	第7期
	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】 (参考情報)

第8期	第7期																
自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日																
<p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成20年8月31日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,931,769千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,378,955千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金 (注)</td> <td style="text-align: right;">△488,662千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>5,822,063千円</u></td> </tr> </table> <p><small>注) テナントから預っている敷金保証金の返還等のために留保されている信託預金であります。</small></p>	現金及び預金	1,931,769千円	信託現金及び信託預金	4,378,955千円	使途制限付信託預金 (注)	△488,662千円	現金及び現金同等物	<u>5,822,063千円</u>	<p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成20年2月29日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,649,844千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,034,804千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金 (注)</td> <td style="text-align: right;">△488,662千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>5,195,986千円</u></td> </tr> </table> <p><small>注) テナントから預っている敷金保証金の返還等のために留保されている信託預金であります。</small></p>	現金及び預金	1,649,844千円	信託現金及び信託預金	4,034,804千円	使途制限付信託預金 (注)	△488,662千円	現金及び現金同等物	<u>5,195,986千円</u>
現金及び預金	1,931,769千円																
信託現金及び信託預金	4,378,955千円																
使途制限付信託預金 (注)	△488,662千円																
現金及び現金同等物	<u>5,822,063千円</u>																
現金及び預金	1,649,844千円																
信託現金及び信託預金	4,034,804千円																
使途制限付信託預金 (注)	△488,662千円																
現金及び現金同等物	<u>5,195,986千円</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「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行の貯金口座（通常貯金口座）への振込のご指定などの手続をご希望の方は、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。

■ IR カレンダー

平成21年2月期		平成21年8月期	
決算期末	平成21年 2月28日	決算期末	平成 21年 8月31日
決算発表	平成21年 4月	決算発表	平成 21年10月
分配金支払開始	平成21年 5月	分配金支払開始	平成 21年11月

■ 決算期日 毎年2月末日、8月末日

■ 投資主総会 2年に1回以上開催

■ 同基準日 あらかじめ公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 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部

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

【電話照会先】（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.fukuoka-reit.jp/procedure/kakikae.html>

■ 同取次所 住友信託銀行株式会社 本店及び全国各支店

■ 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

株価電子化後の投資証券に関するお届出先およびご照会先について

平成21年1月5日に株券電子化となります。その後のご住所変更等のお届出、分配金の振込のご指定等のお手続きおよびご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。

株券電子化前に「ほぶり」（株式会社証券保管振替機構）を利用されていない投資主様には、投資主名簿等管理人である住友信託銀行株式会社に口座（特別口座といいます。）を開設いたします。特別口座についてのご照会および住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。



福岡リート投資法人