



福岡リート投資法人

# 第3期 資産運用報告書

自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日



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

# I 福岡リート投資法人の概要

## 決算サマリー

### 第3期（平成18年2月期）決算サマリー

	<b>第3期</b> (181日)	<b>第2期</b> (資産運用の実稼働期間：296日)
	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成16年9月1日 至平成17年8月31日
営業収益	4,050 百万円	5,857 百万円
経常利益	1,698 百万円	1,859 百万円
当期純利益	1,697 百万円	1,761 百万円
分配金総額	1,697 百万円	1,750 百万円
1口当たり分配金	18,438 円	19,014 円
総資産額	94,593 百万円	87,461 百万円
純資産額	50,865 百万円	50,918 百万円
自己資本比率	53.8 %	58.2 %

パークプレイス大分増益および新規物件取得が寄与し、1口当たり分配金18,438円という、期初の予想（16,700円）を上回るJリートトップクラスの実績を達成できました。

### 第4期（平成18年8月期）分配金予想

	<b>第4期</b> (184日)
	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日
営業収益	4,454 百万円
経常利益	1,677 百万円
当期純利益	1,675 百万円
1口当たり分配金	18,200円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成18年4月20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口当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18年4月20日付「平成18年2月期（平成17年9月1日～平成18年2月28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。）

# 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。

昨年6月に上場を遂げた福岡リート投資法人ですが、第3期決算におきましても、一口当たり分配金18,438円と好調な結果となりました旨、ここに謹んで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

第3期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）の運用日数は181日（第2期運用日数296日）であり、福岡リート投資法人にとって初の通常6ヶ月決算でした。そのため対前期比較は一概にできませんが、営業収益40億50百万円、当期純利益16億97百万円と期初予想を大幅に上回る実績を達成いたしました。当期純利益を全額分配いたしますので、分配金は18,438円（平成17年10月27日期初予想16,700円、平成18年2月17日上方修正18,100円）とさせていただきます。

第2期末の5物件に加えて、第3期中に A クラスオフィスビルの「サニックス博多ビル」、ロードサイド型ショッピングセンターの「小嶺台コミュニティモール」を取得し、計7物件（商業施設4物件、オフィスビル3物件）を対象に運用を行いました。第3期末の総資産は945億93百万円となり、2008年12月末総資産1,600億円という目標の実現に向けて着実に成長を続けております。

今日の不動産市場に目を転じますと、三大都市圏の都心部で地価上昇が鮮明となり、全国的にも下落幅の縮小が進むなど回復の兆しが見え始めています。福岡・九州エリアにおいては、東京との不動産価格トレンドには2～3年の時間差があるようで、今年地価公示では福岡中心部の地価上昇トレンドが明確になりましたが、九州の他県ではまだほとんど上昇ポイントがないのが現状です。しかしながら、将来の増益余地が見込まれる賃貸不動産等、地方でも価値上昇が見込まれる物件は多数存在すると考えています。

こうした市場環境の下、特に福岡都心の優良物件の獲得競争は一段と厳しさを増していますが、福岡リート投資法人はローカル・ネットワークを活かした物件の組入れ強化に努め、過度な競争に巻き込まれることなく成長を目指します。第3期末には、チャンネルシティ博多全体のうち、福岡リート投資法人が既に保有している区分を除く部分を運用資産として営業する特別目的会社（SPC）に対する優先匿名組合出資持分（取得価額34億円）を取得するとともに、当 SPC の保有区分に関する売買予約契約を締結しました。さらに第4期に入りましても、本年3月には、福岡市内でも有数の A クラスオフィスビル「大博通りビジネスセンター」を70億円取得し、また住宅一等地に住友不動産株式会社が開発予定の賃貸マンション「（仮称）シティハウス天神けやき通り」を約11億円で取得する契約を締結いたしました。こうした地域に密着した選択眼による資産規模の拡大と、物件自体の競争力の向上による内部成長を組み合わせ、一層の成長を図り、投資主の皆様には確かな分配金をお届けしてまいりたいと考えております。

福岡リート投資法人執行役員  
松尾 正俊  
平成18年4月

## 資産運用報告書 目次

<b>I 福岡リート投資法人の概要</b>	<b>II 資産運用報告書</b> …… 19
決算サマリー …… 1	<b>III 貸借対照表</b> …… 33
投資主の皆様へ …… 2	<b>IV 損益計算書</b> …… 35
福岡リアルティ社長交代内定のお知らせ …… 3	<b>V 金銭の分配に係る計算書</b> …… 42
インベストメント・ハイライト …… 5	独立監査人の監査報告書 …… 43
投資方針・取得方針 …… 6	キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 44
新規取得物件 …… 7	投資主インフォメーション …… 46
ポートフォリオの概要 …… 9	
マーケットの状況 …… 12	
物件概要 …… 13	
投資口データ …… 17	
運用体制 …… 18	

# 株式会社福岡リアルティ社長交代内定のお知らせ

## 投資主の皆様へ

私、松尾 正俊は、福岡リート投資法人の運用会社である株式会社福岡リアルティの社長を本年6月株主総会を以って退任することになりました。地域特化型リートを立ち上げるというコンセプト作りから足掛け3年にわたり、それまで多くの投資家に紹介されることの少なかった福岡・九州の不動産で福岡リート投資法人を組成、上場を実現し、ようやく資産規模1,000億円が見える規模にまで成長させる業務に邁進してまいりました。スポンサーの皆様への熱い志と、証券会社をはじめとする関係各位および株式会社福岡リアルティ社員全員の努力でここまで来られたことを思うと、この「地域経済と資本市場をつなぐ新しいビジネスの創出」という機会に恵まれたことに心より感謝しております。

このたび、成長期に入った福岡リート投資法人の舵取りを、国内外のファイナンスに精通した茶木 正安<sup>まき まさやす</sup>氏にバトンタッチする方向で、既に本年4月より顧問に就任願っています。茶木顧問においては、ファイナンス、海外経験、格付けの論理など私とは違った切り口を活かし、投資家への説明責任に応える良質なリートとして、福岡リート投資法人を更なる高みへ導いてもらえるものと信じております。

私は今後、福岡地所株式会社を中心とした地元スポンサーの皆様のご協力を得ながら独立し、「株式会社玄海キャピタルマネジメント（仮称）」を設立、福岡・九州を中心とした不動産・金融のアドバイザービジネスを立ち上げることとなりました。地元においてまだ発展の余地ある不動産・金融分野で、より効率的な不動産所有・利用形態の追求、不動産ファイナンスの様々な手法のご案内など、地域経済の成長に資するサービスをリートとは違った形でご提供したいと考えております。開発を含めた不動産のファイナンスをアレンジしながら、福岡リート投資法人の成長のお手伝いも外から担わせていただければと存じます。

最後に、現在30人にまで増えた若くてやる気に満ちた株式会社福岡リアルティの全員が、茶木新社長のもとで良質なポートフォリオ、優秀な管理体制、十分なアカウンタビリティ、そして Local なアプローチと Global な視点を保ちながら、志高く、福岡リート投資法人の運営を続けることを確信して、ご挨拶の言葉に代えさせていただきます。ご支援、ありがとうございました。

松尾 正俊



## 投資主の皆様へ

本年6月の株主総会決議を経て、株式会社福岡リアルティ代表取締役役に就任予定の茶木正安でございます。投資主の皆様にご挨拶とともに所信の一端を述べさせていただきます。

私は、直近までフィッチ・レーティングス・ジャパンのCEO（最高経営責任者）を務め、格付け機関という逆の視点からJリート業界を俯瞰しておりました。Jリート業界では、上場銘柄数も30を超えて40に達する見通しの中で、物件取得競争のみならず、資本市場からの支持獲得競争も激しさを増すことが予想されます。かかる環境下、福岡リート投資法人は、地域特化型という特徴を最大限に活用して他との差別化を図り、投資主の皆様には選ばれるリートとなることを目指していかねばなりません。

そのため私は、株式会社福岡リアルティの全役職員とともに今一度原点に帰って、「全国および世界の投資家にデリバリーすべき、福岡・九州地域の不動産投資の妙味とは何か」、「私ども地域アセットマネージャー、地域スポンサーネットワークが生み出せるローカル優位性とは何か」ということを真剣に再定義し、課題の洗い出しを進め、改善・強化のためのアクションプランを着実に進めていく所存です。金融、資本市場サイドからJリート経営に飛び込む者であるからこそ、むしろ見つけやすい課題があるはずで、福岡リート投資法人は他リートに先んじ、これまで以上のチャレンジを続けていかねばならないと考えると、身が引き締まる思いであります。

1. 財務面については、懸念される金利上昇圧力をヘッジするためにも金利固定化比率を高めるとともに、更なる成長のためのファイナンス力強化を目指します。
2. 保有物件の運用については、景気回復というフォローの風をしっかり受け止め、収益および分配金の増加に繋げられるスキーム構築に取り組んでまいります。売上連動賃料制の効果的な運用を進め、好況（金利上昇）期において相対的な投資メリットを損なわないような商品作りに努めていきます。
3. 物件取得については、スポンサーの福岡地所株式会社との連携をより強固にし、松尾社長の掲げた2008年末1,600億円の資産規模達成に強い意思で臨みます。地域有力企業とのパイプを活かし、過度な物件取得競争を避け、適正価格・高品質での外部成長を実現します。この度の九州旅客鉄道株式会社の新規スポンサー参加も、地域不動産情報の収集力強化に寄与するものと期待しております。

福岡リート投資法人を今日まで率いてきた松尾社長には、株式会社福岡リアルティへのアドバイザーの役割を継続して担っていただきます。皆様に対するこれまでのコミットメントはしっかりと受け継ぎ、さらに金融の視点で私なりの付加価値をつけられるよう全力を尽くす所存ですので、これまで同様温かいご支援を宜しくお願い申し上げます。

茶木 正安



株式会社福岡リアルティ  
代表取締役就任予定  
茶木 正安

### 茶木正安プロフィール

生年月日	昭和21年 7月 17日	平成 8年 6月	常務取締役
出身地	東京都	平成10年 6月	専務取締役
学歴	昭和44年 3月 慶應義塾大学商学部卒業	平成11年 11月	株式会社 CSK 理事
	昭和51年 5月 ペンシルヴァニア大学ウォートン・スクール経営学修士 (MBA)	平成12年 11月	三洋信販株式会社 専務執行役員
	昭和63年 12月 ロンドン大学ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス経営学修士 (MPh)		ポケット・カード株式会社取締役
職歴	昭和44年 4月 日本不動産銀行 (後、日本債券信用銀行、あおぞら銀行) 入行	平成15年 7月	住商ポケットファイナンス取締役
	昭和62年 6月 Nippon Credit International (証券現法) 社長	平成17年 12月	フィッチ・レーティングス・ジャパン (世界三大格付機関の一つ) CEO (最高経営責任者) 就任
	平成元年 8月 国際証券部長	平成18年 4月	同社退任
	平成 4年 6月 取締役東京支店長		株式会社福岡リアルティ 顧問就任
	平成 6年 2月 取締役金融開発部長	その他事項	不動産鑑定士補
	平成7年 6月 取締役営業企画第二部長 (融資部門の本部)		学習院大学経済学部非常勤講師 (平成14年4月～平成17年3月)

# インベストメント・ハイライト

## 分配金

> 既存物件NOI増加、追加物件収益貢献に支えられ、  
**第3期分配金18,438円**  
(期初予想16,700円)  
達成

> 今後も**J-REITトップ**  
**クラスの高配当**を継続  
(第4期分配金18,200円  
予想)

## 資産取得

> 取得競争を回避した  
**適正価格、高品質**物件  
での着実な成長

●第3期資産取得  
**3件、85億円**

●第4期現在までの資産  
取得(約定ベース)  
**2件、81億円**

## マーケット

> 顕著な福岡不動産  
マーケット回復  
(平成18年地価公示)  
●商業地最高値対前年比  
変動率+17.6%、  
対前年比上昇**51**地点

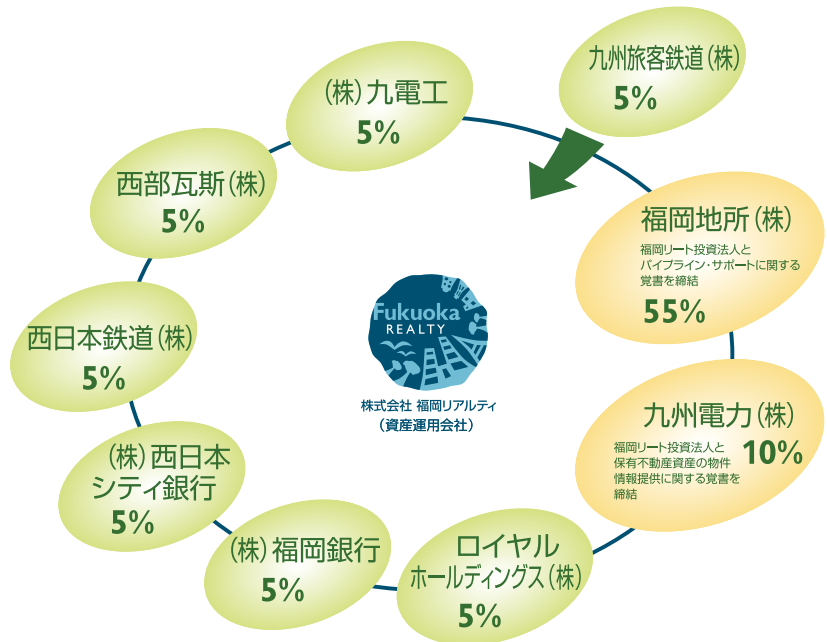
> 好況を配当増加に結び  
つけ、金利上昇下でも  
投資魅力堅持  
●**売上連動賃料制の活用**  
●**Aクラスオフィス拡充**

## 九州旅客鉄道株式会社スポンサー参加

九州旅客鉄道(株)に参加  
いただくことで、地域を代表  
する企業によるバックアップ  
体制が強化されます。

### 九州旅客鉄道株式会社

- 資本金160億円
- 九州一円で、鉄道事業、旅行事業、ホテル事業、レジャー施設運営、不動産事業(住宅分譲、駅商業施設開発)等を展開



# 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。この方針の下、福岡・九州地域を中心に、主にデザイン性・エンターテインメント性に優れた商業物件およびAクラスオフィスビルを対象に投資を行います。また、地元密着の強みを活かして投資メリットを確保できる物件については、ホテル、住宅、物流施設等もポートフォリオの一部として取得し、地域内リスク分散にも配慮していく考えです。

## 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

# 取得方針

スポンサー物件抛出、ローカルネットワークを活用し、良質な物件を適正価格で取得してまいります。

取得競争激化に巻き込まれず、  
“Reasonable Price” および “High Quality”  
での成長



※取得CAPとは、取得時鑑定直接還元法NCF/取得価額で算定しております。

# 新規取得物件

## 新規取得物件 (第4期取得)

住宅棟併設のAクラスオフィスビル

## 大博通りビジネスセンター

JR 博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分に位置し、博多駅から伸びる「大博通り」に面する大博通りビジネスセンターは、交通利便性の非常に高いAクラスオフィスビルです。地上11階・地下1階のオフィス棟は、福岡市内でトップクラスの設備を持つハイグレードなオフィスビルとして優良企業に多く利用されており、竣工時より満室稼働を続けています。建物の周囲には歴史ある寺院も多く、都心でありながら緑豊かな環境は居住ニーズにも適合することから、59室を備えた高級感ある住宅棟が併設されています。

### 特徴

- 交通利便性の非常に高い好立地
  - オフィス棟は福岡市内トップクラスの高機能空間
    - ー基準階貸室面積333坪、最小18坪まで分割可能
    - ー天井高2.7m、フリーアクセスフロア 100m<sup>2</sup>
    - ー光ケーブル、個別空調
  - 59室を備えた高級感ある住宅棟を併設
    - ー都心勤務者のニーズに応える1LDK～3LDKタイプ
    - ー商業施設に近く、高い生活利便性
- 注：登記上、オフィス棟・住宅棟は1棟の建物です。

### 概要

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

### 主要テナント

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





## 新規取得資産 (優先匿名組合出資持分)

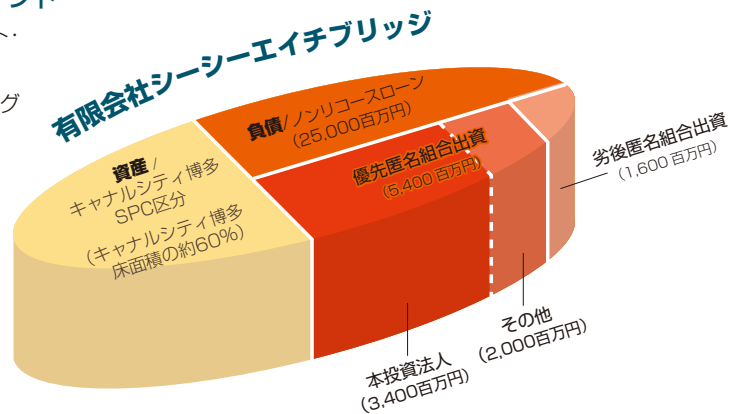
不動産流動化投資

## チャンネルシティ博多 SPC 区分を対象とした優先匿名組合出資

本投資法人は、特別目的会社である有限会社シーシーエイチブリッジ（以下、SPC）に対する優先匿名組合出資持分（3,400百万円）を取得しました。SPCは国内最大級のエンターテイメント型商業施設チャンネルシティ博多（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（チャンネルシティ博多 SPC 区分）を保有しています。また、本持分取得に合わせ、SPCとの間でチャンネルシティ博多 SPC 区分の売買予約契約を締結しました。これにより、本投資法人は SPC から配当が得られるほか、チャンネルシティ博多（全体）の一体運営を将来にわたり確立することが可能になります。

## チャンネルシティ博多 SPC 区分主要テナント

- ・ 域内最高級ホテル「グランド・ハイアット・福岡」（客室数370室）
- ・ チャンネルシティ・オーパ運営ショッピングモール（専門店100超）
- ・ 九州最大級の無印良品店舗
- ・ 劇団四季の「福岡シティ劇場」



## 新規取得物件 (契約締結)

福岡の人気居住エリアの開発型レジデンス

## (仮称) シティハウス天神けやき通り

本投資法人は、福岡市中央区に住友不動産株式会社が開発予定のファミリー向けレジデンシャル「(仮称) シティハウス天神けやき通り」を1,111百万円で取得する契約を締結しました（平成19年12月20日取得予定）。福岡市の都心業務・商業エリアである天神地区に近接、美しい並木道「けやき通り」を北側に臨む交通利便性、生活利便性ともに優れ、高品質の仕様・施工が見込まれる新築賃貸マンションです

## 特徴

- ・ 西鉄天神大牟田線「西鉄福岡」駅徒歩15分、市営地下鉄「赤坂」駅徒歩9分、同「桜坂」駅徒歩11分の人気居住エリアに立地
- ・ 地上13階建て（延床面積3,531.37m<sup>2</sup>）、2LDK（約58m<sup>2</sup>、30戸）及び3LDK（約75m<sup>2</sup>、12戸）で構成予定
- ・ 「免震構造」の採用により、高い安全性と安心感を提供

## 概要

所在地（地番）：福岡市中央区警固二丁目

延床面積： 3,531.37m<sup>2</sup>

竣工予定日： 平成19年11月30日

PM会社： 株式会社ディー・エム・シー

（天神エリア住宅運営大手 大央グループ）



# ポートフォリオの概要

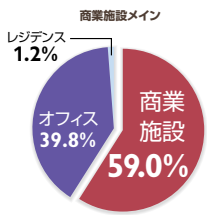
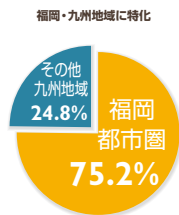
## ポートフォリオ・マップ (平成18年2月28日現在)

サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター取得により「福岡都市圏 A クラスオフィス」ポートフォリオを強化しました。



## ポートフォリオ投資タイプ別

タイプ	カテゴリー	定義・ポイント	
商業施設	アーバン	<ul style="list-style-type: none"> <li>路面店、百貨店、大型専門店</li> <li>都心繁華街の立地が鍵</li> </ul>	チャンネルシティ博多
	リージョナル	<ul style="list-style-type: none"> <li>郊外広域集客型SC</li> <li>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</li> </ul>	パークプレイス大分 サンリブシティ小倉
	コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活密着型SC</li> <li>ロードサイドのカテゴリーキラー</li> <li>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</li> </ul>	小瀬台コミュニティモール
オフィスビル	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>独自Aクラス基準（立地、規模、スペック、築年数等で</li> <li>「呉服町ビジネスセンター」「サンニクス博多ビル」を満たす優良物件</li> </ul>	チャンネルシティ・ビジネスセンタービル 大博通りビジネスセンター(注1) 呉服町ビジネスセンター サンニクス博多ビル
	優良企業リースバック	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域内優良企業とのセール・アンド・リースバック物件</li> </ul>	
レジデンス	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地、仕様がAクラスであるもの</li> <li>マーケットにおける供給が過剰でないファミリータイプ</li> </ul>	シティハウス天神けやき通り(注2)



いずれも取得価額ベース  
平成18年3月以降の取得物件（および取得契約締結）を含む

(注1) 平成18年3月16日取得  
(注2) 平成18年3月31日取得契約締結

## ポートフォリオ一覧 (平成18年2月28日現在)

物件名	用途	築年数	投資比率 (%) (注1)	取得価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得CAP (%) (注3)	テナント数	延床面積 (㎡) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
チャンネルシティ博多	商業施設	9年10ヶ月	37.5	32,000	32,600	6.0	24	51,482.82	47,909.65	47,300.24	98.7
パークプレイス大分	商業施設	3年10ヶ月	18.4	15,700	17,100	6.5	80	75,500.03	100,664.83	100,418.98	99.8
サンリブシティ小倉	商業施設	11ヶ月	7.8	6,633	6,770	6.6	1	58,642.38	61,450.22	61,450.22	100.0
小瀬台コミュニティモール	商業施設	33年8ヶ月	0.9	740	750	7.1	4	3,041.92	3,743.12	3,743.12	100.0
<b>商業施設合計</b>			<b>64.6</b>	<b>55,073</b>	<b>57,220</b>	—	<b>109</b>	<b>188,667.15</b>	<b>213,767.82</b>	<b>212,912.56</b>	<b>99.6</b>
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	オフィスビル	9年10ヶ月	17.1	14,600	15,000	6.2	41	32,733.03	23,011.91	21,514.89	93.5
呉服町ビジネスセンター	オフィスビル	2年4ヶ月	13.1	11,200	11,900	6.2	18	27,949.15	19,906.21	19,749.78	99.2
サンニクス博多ビル	オフィスビル	4年11ヶ月	5.2	4,400	4,550	5.9	13	8,111.25	6,293.67	6,293.67	100.0
<b>オフィスビル合計</b>			<b>35.4</b>	<b>30,200</b>	<b>31,450</b>	—	<b>72</b>	<b>68,793.43</b>	<b>49,211.79</b>	<b>47,558.34</b>	<b>96.6</b>
<b>全物件合計</b>			<b>100.0</b>	<b>85,273</b>	<b>88,670</b>	—	<b>181</b>	<b>257,460.58</b>	<b>262,979.61</b>	<b>260,470.90</b>	<b>99.0</b>
平均(注6)		7年	—	12,182	—	—	—	—	—	—	—

### その他資産

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

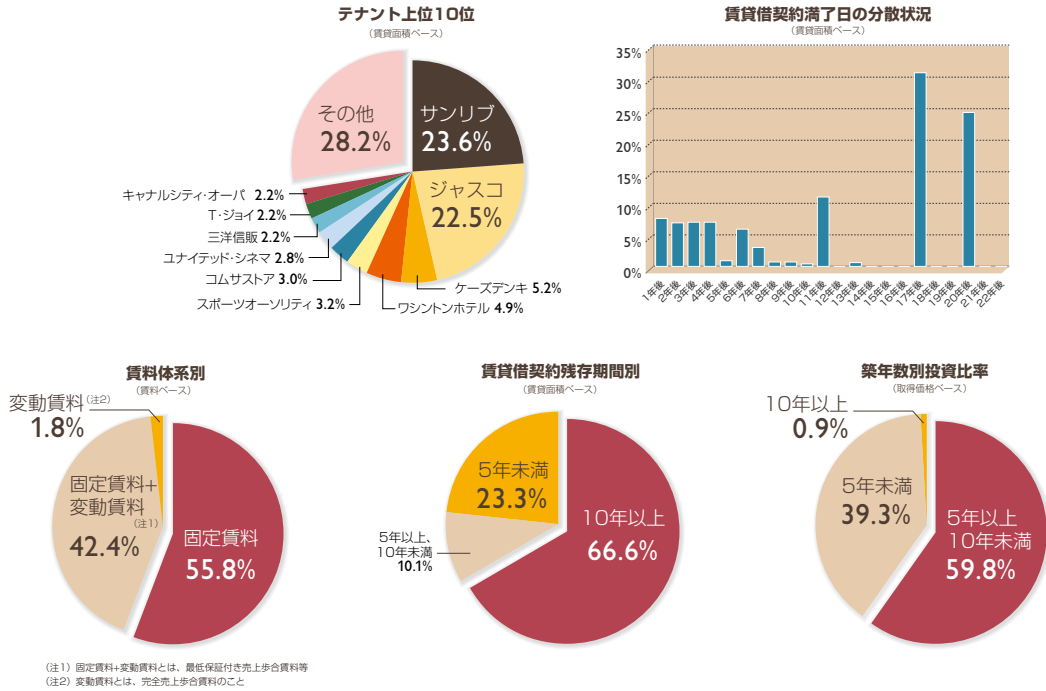
(参考) ※平成18年3月以降の新規取得物件

物件名	用途	築年数	取得価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注8)	取得CAP (%)	テナント数	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
大博通りビジネスセンター	オフィスビル	4年	7,000	7,150	6.0	65	20,379.82	14,651.87	14,452.55	98.6
(仮称) シティハウス天神けやき通り	レジデンス	平成19年11月竣工予定	1,111	1,120	5.4	42	3,531.37	—	—	—

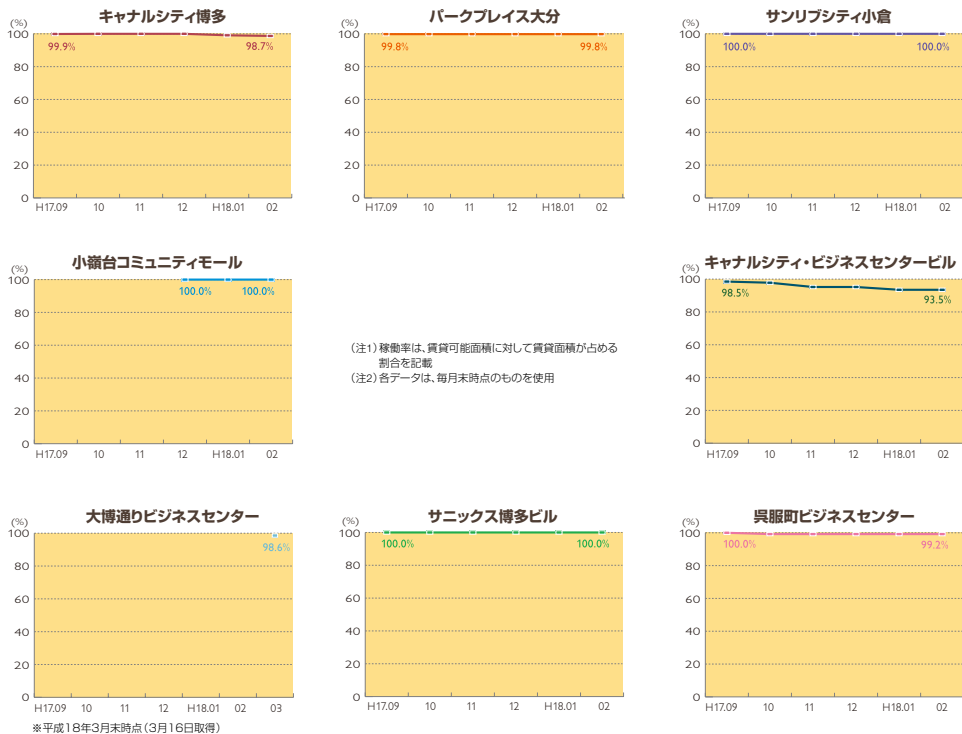
(注1) 取得価額ベース (注2) 平成18年2月28日時点の評価 (注3) 取得時鑑定直接還元法 NCF/取得価額で算定 (注4) 登記簿上の表示による (注5) 原則、店舗・事務所等を用途とする建物の賃貸可能面積であり、倉庫及び土地（平面駐車場）を含まない。なお、パークプレイス大分及びサンリブシティ小倉は、賃貸借契約書上の賃貸面積に屋内駐車場など登記の対象とならない部分の面積を含んでいることから、賃貸可能面積が延床面積を上回る (注6) 築年数平均は取得価額ベースの加重平均。取得価額平均は単純平均 (注7) 日本不動産研究所による「優先エクイティの投資採算価値調査」による (注8) (仮称) シティハウス天神けやき通りについては「調査価額」（建物未竣工のため、平成18年3月1日（価格時点）において当該建物が完成しているものとし、鑑定評価手法により算出したもの）

# ポートフォリオ・サマリー (平成18年2月28日現在)

売上連動賃料を活用し、景気回復を配当増加に結びつけます。



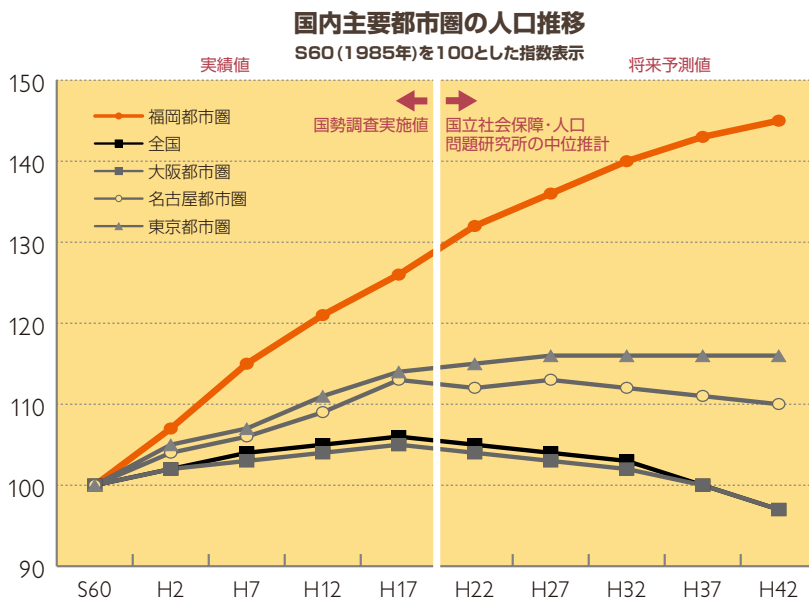
## 物件別稼働率の推移 (平成18年2月28日現在)



# マーケットの状況

平成18年地価公示において、福岡市では、商業地地価最高値が対前年比17.6%上昇するなど市況回復が鮮明となっています。

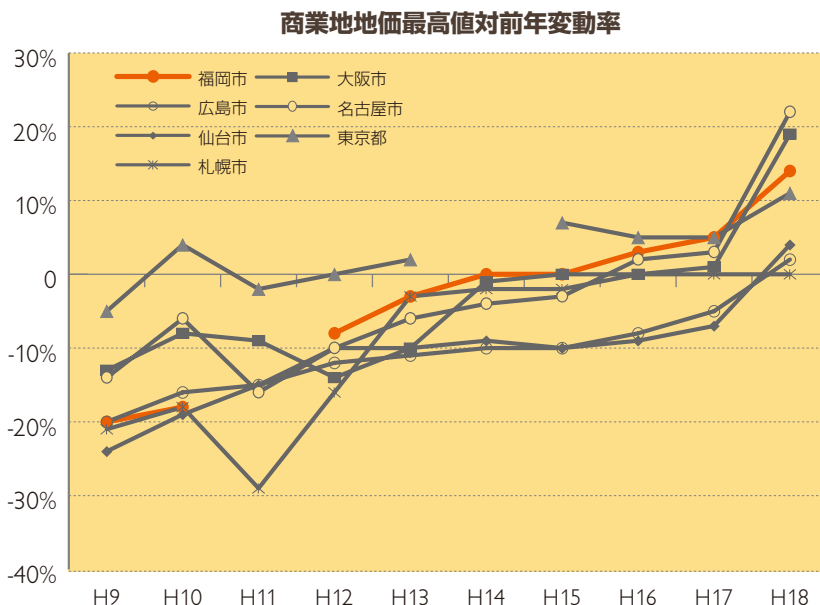
## 将来にわたって人口成長を続ける福岡都市圏



出典：昭和60年～平成12年総務省国政調査確報値、平成17年総務省国政調査速報値、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（中位推計）」平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より福岡新都心開発株式会社が作成

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

## 東京を後追いつける形での地価上昇



出典：国土交通省地価公示から福岡新都心開発株式会社が集計

注）福岡市は平成11年、東京都は平成14年に、最高地点が変更になったためデータが不連続

# 物件概要

## エンターテインメント型商業施設

国内最大級のエンターテインメント型商業施設

## 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、キャナルシティ博多。運河、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ンメント型商業施設です。

### 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

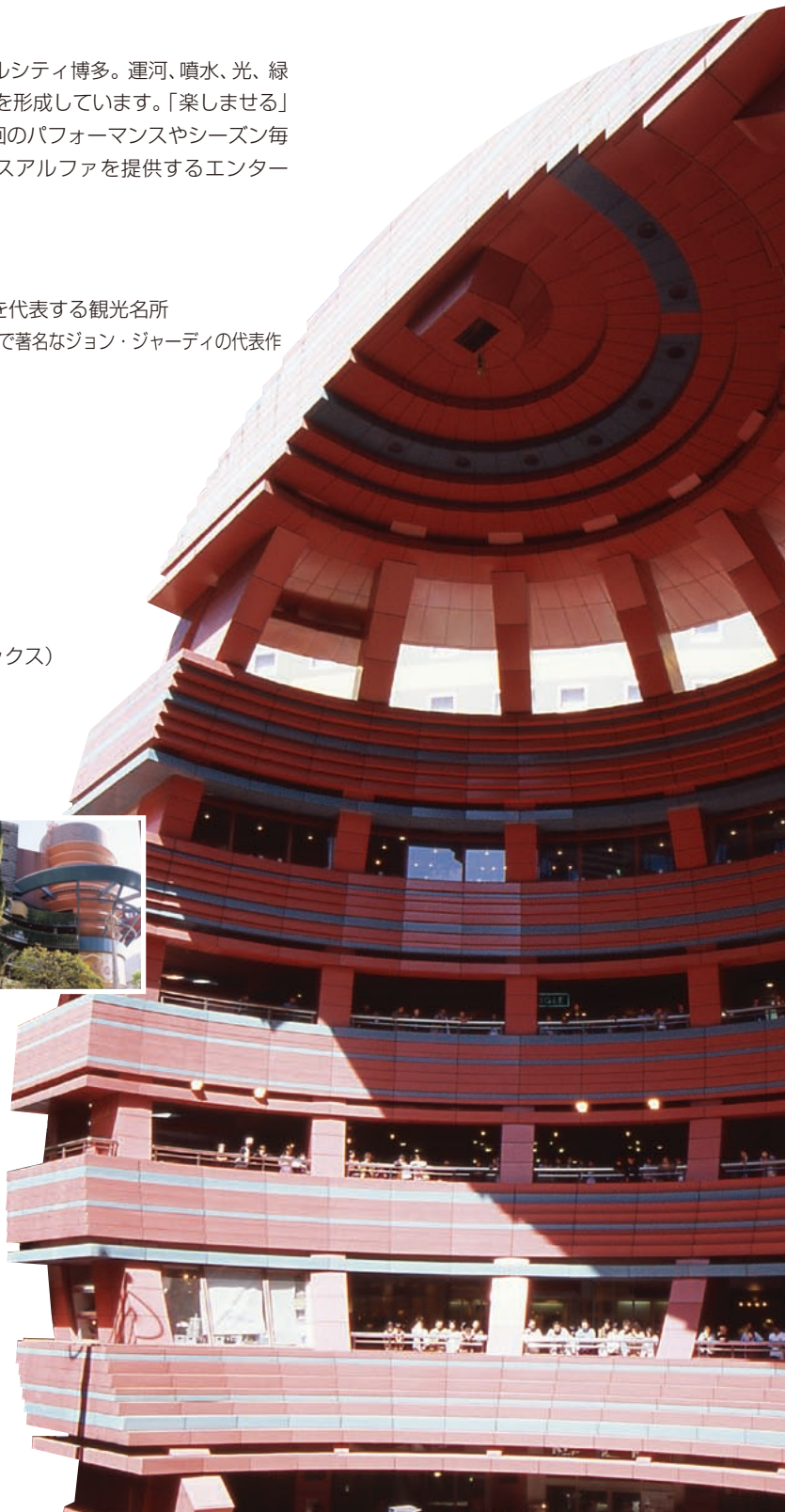
賃貸可能面積： 47,909.65m<sup>2</sup>

建築時期： 平成8年4月15日

PM会社： 福岡地所株式会社

### 主要店舗

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



## 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

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  
 賃貸可能面積： 100,664.83m<sup>2</sup>  
 建築時期： 平成14年3月26日、平成14年4月17日、平成16年4月28日  
 PM会社： 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート

## 主要店舗

- ジャスコ
- ケーズデンキ
- T・ジョイ
- スポーツオーソリティ
- ブラサカブコン



## 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

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  
 賃貸可能面積： 61,450.22m<sup>2</sup>  
 建築時期： 平成17年3月17日  
 PM会社： 福岡地所株式会社

## 主要店舗

- サンリブ



### コミュニティ型商業施設

北九州のコミュニティ型ショッピングセンター

## 小嶺台コミュニティモール

北九州市最大の人口を抱え豊かなマーケットポテンシャルを持つ八幡西区の住宅エリアに立地。近隣にアミューズメント施設や飲食店、金融機関が立ち並び日常生活圏の中心に位置し、適度な集積の相乗効果が期待できるコミュニティ型ショッピングセンターです。「Act Local」の実践として、ネットワークを生かした相対取引で取得した投資効率の高い優良物件で、本投資法人の配当利回り向上に貢献します。

### 特徴

- 幹線道路の国道211号線に面し、北九州都市高速4号線小嶺インター出口正面に立地
- 約8,000m<sup>2</sup>の敷地中央に十分な平面駐車場を配し、優れた集客性を確保
- 地域に根付いた優良生鮮スーパーを中心とした4テナントで構成

### 概要

所在地： 北九州市八幡西区小嶺台一丁目  
 賃貸可能面積： 3,743.12m<sup>2</sup>  
 建築時期： 建物1 平成9年3月15日 建物2 昭和47年6月3日  
 建物3 平成9年6月9日 建物4 平成9年5月12日

PM会社 福岡地所株式会社

### 主要テナント

- スーパー協和
- ダイソー
- ガスト
- ミスタードーナツ



### Aクラスオフィスビル

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

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  
 賃貸可能面積： 23,011.91m<sup>2</sup>  
 建築時期： 平成8年4月15日  
 PM会社： 福岡地所株式会社

### 主要テナント

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





## 地域最高級のオフィスビル

## 呉服町ビジネスセンター

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、竣工以来高い稼働率を維持しています。

## 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2.9m／光ケーブルなど）
- ・三洋信販、NTT マーケティングアクト九州、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  
 賃貸可能面積： 19,906.21m<sup>2</sup>  
 建築時期： 平成15年10月16日  
 PM会社： 福岡地所株式会社

## 主要テナント

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



## 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

JR・福岡市営地下鉄博多駅から徒歩2分に立地するサニックス博多ビルは、交通機関へのアクセスの良さに加え、ホテルや官公庁が集積するビジネスに最適なロケーションに位置し、テナントの幅広いニーズに対応できる魅力的なオフィスビルです。Act Localの実践として、本投資法人が地元ネットワークを生かした相対取引により取得した築浅優良物件です。

## 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
- ・ワンフロア最大239.29坪から最小25.29坪まで分割可能
- ・天井高2.6m、光ケーブル

## 概要

所在地： 福岡市博多区博多駅東二丁目  
 賃貸可能面積： 6,293.67m<sup>2</sup>  
 建築時期： 平成13年3月31日  
 PM会社： 福岡地所株式会社

## 主要テナント

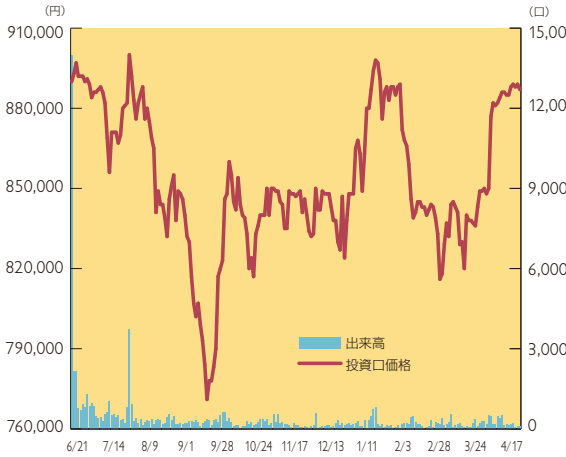
- ・サニックス
- ・ローム
- ・西日本シティ銀行
- ・出光興産



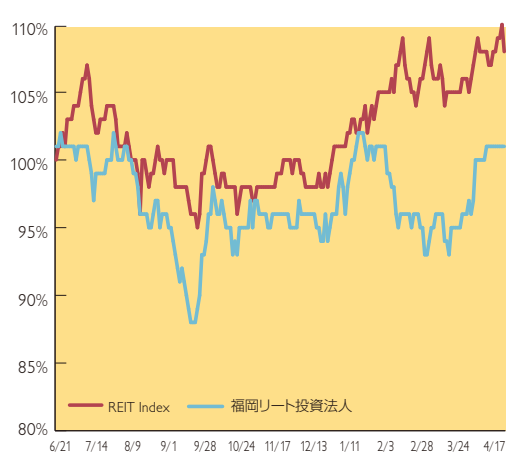
# 投資口データ

## 投資口価格の動き（平成18年4月17日現在）

投資口価格の推移（平成18年4月17日まで）



相対株価推移（平成17年6月21日時点を100とする）

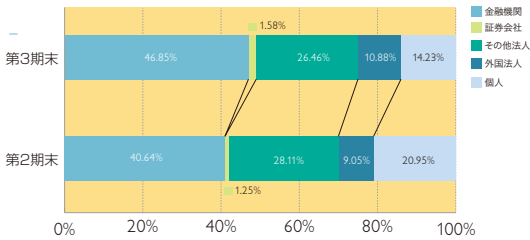


### 平成18年4月17日現在終値

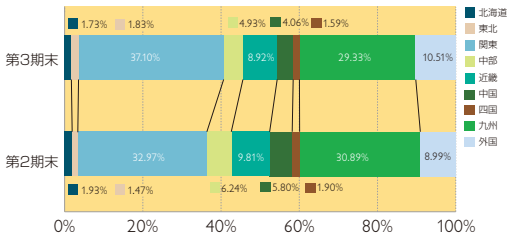
投資口価格 887,000円  
 高値 910,000円（平成17年6月21日）  
 安値 763,000円（平成17年9月15日）

## 投資主属性分析（平成18年2月28日現在）

投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）



投資主地域別分布状況（投資口割合）



### 主要投資主

順位	投資主	保有投資口数	保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000	21.73%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	5,331	5.79%
3	日興シティ信託銀行株式会社	5,157	5.60%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社	3,641	3.96%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社	2,797	3.04%
6	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	2,041	2.22%
7	バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツィーアイエスジー	1,851	2.01%
8	モルガン・スタンレー アンドカンパニーインク	1,453	1.58%
9	富士火災海上保険株式会社	1,150	1.25%
10	株式会社第三銀行	1,120	1.22%

# 運用体制

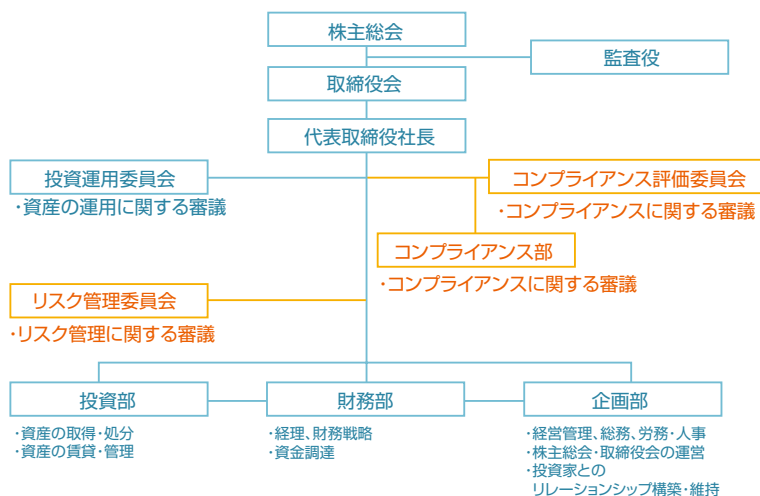
## 投資法人の概要

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 電話:092(272)3900
沿 革	平成16年6月30日 設立企画人(株式会社福岡リアルティ)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
	平成16年7月2日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
	平成16年7月15日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
	平成16年8月5日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 福岡財務支局長 第1号)

## 資産運用会社の概要

株式会社福岡リアルティは、福岡リート投資法人との資産運用委託契約に基づき、福岡リート投資法人の所有する不動産資産の運用、新規物件の取得アレンジ、資金調達を行っています。スポンサー各社が持つローカルな情報力、物件リーシング力、開発及び管理のノウハウに支えられ、投資主の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29名

(非常勤役員除く)(うち延べ有資格者数)(平成18年4月1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)	3名
■不動産鑑定士補	1名	■中小企業診断士	1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 別	(単位)	第 1 期	第 2 期	第 3 期
		自 平成16年7月 2 日 至 平成16年8月31日	自 平成16年9月 1 日 至 平成17年8月31日	自 平成17年9月 1 日 至 平成18年2月28日
営業収益	百万円	—	5,857	4,050
（うち賃貸事業収益）	百万円	(—)	(5,857)	(4,050)
営業費用	百万円	6	3,172	2,299
（うち賃貸事業費用）	百万円	(—)	(2,765)	(1,959)
営業利益又は営業損失(△)	百万円	△6	2,685	1,751
経常利益又は経常損失(△)	百万円	△11	1,859	1,698
当期純利益又は当期純損失(△)	(a) 百万円	△11	1,761	1,697
総資産額	(b) 百万円	166	87,461	94,593
（対前期比）	%	(—)	(—)	(8.2)
純資産額	(c) 百万円	113	50,918	50,865
（対前期比）	%	(—)	(—)	(△0.1)
出資総額	百万円	125	49,167	49,167
発行済投資口数	(d) 口	250	92,050	92,050
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	453,460	553,156	552,580
分配総額	(e) 百万円	—	1,750	1,697
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	—	19,014	18,438
（うち1口当たり利益分配金）	円	(—)	(19,014)	(18,438)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率又は経常損失率(△)	注3 %	△8.0 (△47.6)	2.9 (3.6)	1.9 (3.8)
自己資本利益率又は自己資本損失率(△)	注3 %	△9.8 (△58.4)	3.8 (4.7)	3.3 (6.7)
自己資本比率	(c)/(b) %	68.1	58.2	53.8
（対前期比増減）	%	(—)	(△9.8)	(△4.4)
配当性向	(e)/(a) %	—	99.3	100.0
<b>【その他参考情報】</b>				
投資物件数	件	0	5	7
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	0	252,942.82	262,979.61
期末稼働率	%	—	99.8	99.0
当期減価償却費	百万円	—	764	562
当期資本的支出額	百万円	—	762	133
賃貸NOI	注3 百万円	—	3,856	2,654
運用日数	日	—	296	181

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期については実質的な運用開始日である平成16年11月9日を期首とみなして計算を行っております。

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

総資産経常利益率  $\frac{\text{経常利益}}{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2}$   
 自己資本利益率  $\frac{\text{当期純利益}}{(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2}$   
 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」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（沖縄県を含みます）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、チャンネルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設をいいます。以下同じ）のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィスおよび共用部分の一部を除いた商業施設部分（以下、「チャンネルシティ博多」といいます）をはじめとした4物件を取得して実質的な運用を開始し、当期におきましてはAクラスオフィスビル（立地、規模、スペック、築年数等の各要素について本投資法人独自の取得基準を満たす優良物件をいいます。以下同じ）1物件とコミュニティ型商業施設（車型社会のライフスタイルに合致した道路アクセスのよいコミュニティモールをいいます。以下同じ）1物件を取得し、さらに匿名組合出資1件を実施いたしました。これらの結果、当期末現在（平成18年2月28日現在）では、商業施設4物件、オフィスビル3物件、合計7物件（匿名組合出資を除く）の運用を行っております。

### (2) 運用実績

当期における我が国経済は、企業収益の改善による設備投資の増加や、雇用と賃金の改善を反映して個人消費が底堅く推移するなど、着実に回復を続けております。

不動産流通市場におきましても、三大都市圏の都心部では地価上昇が鮮明となり、全国的にみても景気回復により地価下落幅の縮小が進むなど地価は回復の兆しを見せ始めており、優良な物件の獲得競争は一段と厳しさを増してきております。

このような環境の中、当期は、博多駅エリアを代表する優良物件であるサンニクス博多ビル（取得価額44億円）を平成17年9月30日に取得し、また今後の戦略投資物件カテゴリーの一つと位置づけておりますコミュニティ型商業施設として小嶺台コミュニティモール（取得価額7億40百万円）を平成17年12月20日に取得いたしました。さらに、平成18年2月27日にはチャンネ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（以下、「チャンネルシティ博多SPC保有区分」といいます）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）に対する優先匿名組合出資持分（取得価額34億円）を取得いたしますとともに、SPCとの間でチャンネルシティ博多SPC保有区分にかかる売買予約契約を締結いたしました。これにより、チャンネルシティ博多全体の一体運営を将来にわたり確保することができ、施設全体のより効率的な運営が可能となり、また魅力の維持・向上につながるものと考えております。

現在のポートフォリオを投資対象エリア別で見ますと、福岡都市圏への投資比率が72.9%となっており、また投資タイプ別では商業施設に対する投資比率が64.6%、オフィスビルへの投資比率が35.4%となっております。さらに、保有全7物件の当期末現在の稼働率は99.0%となっております。

### (3) 資金調達の概要

当期は、サンニクス博多ビルの取得に際して、短期借入金37億円を調達いたしました。さらに、優先匿名組合出資持分の取得に際して、短期借入金34億円の調達を行いました。これにより、当期末における有利子負債残高は337億円となっており、期末総資産有利子負債比率は35.6%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4,050百万円となり、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1,751百万円となり、経常利益は1,698百万円、当期純利益は1,697百万円となりました。

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18,438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は行っておりませんが、発行済投資口数及び出資金総額の増減はありません。また、前期以前の増資等の状況は以下の通りであります。

年月日	摘要	発行済投資口数 (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	第 3 期
	自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日
最高	—	900,000円	898,000円
最低	—	832,000円	771,000円

注) 第1期は上場しておりませんので該当がありません。

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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18,438円といたしました。

決算期	第 1 期	第 2 期	第 3 期
	自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日
当期末処分利益総額 又は当期末処理損失総額(△)	△11,634千円	1,750,270千円	1,697,255千円
利益留保額	△11,634千円	31千円	37千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	— (—)	1,750,238千円 (19,014円)	1,697,217千円 (18,438円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	— (—)	1,750,238千円 (19,014円)	1,697,217千円 (18,438円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、今後も規約に定める基本方針および「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を発揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて投資していきますが、現時点で保有している商業施設およびAクラスオフィスビルの大型物件にとどまらず、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物件については積極的に取得していく方針です。

本投資法人におきましては、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、その福岡都市圏の中心都市である福岡市は、平成17年国勢調査結果速報によりますと人口増加率は4.4%であり順調に人口が増加しており、今後も人口成長が見込まれる地域であります。また、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が、今後は住居等への投資も積極的に行うなどポートフォリオの拡充に努めてまいります。

一方、資金調達面では、日本銀行が3月に行った量的緩和政策の解除を受け今後徐々に借入金利が上昇していくものと予想されるため、借換え等により固定金利比率を高めていく所存であります。

今後は地価の回復傾向が一層顕著となり、福岡をはじめとした地方主要都市でも物件獲得競争はますます激化するものと予想されます。本投資法人ではポートフォリオの一層の成長拡大を課題としておりますが、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

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1期 平成16年8月31日現在	第2期 平成17年8月31日現在	第3期 平成18年2月28日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	250口	92,050口	92,050口
投資主数	1人	11,249人	7,973人

### 2. 主要な投資主

平成18年2月28日現在の主要な投資主は以下の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口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	5,331	5.79
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	5,157	5.60
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	3,641	3.96
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	2,797	3.04
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 アカウト	WOOLGATE HOUSE COLEMAN STREET LONDON EC2D 2HD ENGLAND	2,041	2.22
バンク オブ ニューヨーク シーエム クライアント アカウト ツ イー アイエスジー	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM	1,851	2.01
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	1,453	1.58
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	1,150	1.25
株式会社第三銀行	三重県松阪市京町510番地	1,120	1.22
合計		44,541	48.40



### 3. 執行役員、監督役員の氏名

平成18年2月28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	西村とさわ法律事務所 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おりません。また監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

### 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18年2月28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UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務等）	三菱UFJ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

## ■投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等	第2期 平成17年8月31日現在		第3期 平成18年2月28日現在	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	福岡都市圏	—	—	—	—
		その他九州地域	—	—	785	0.8
	オフィスビル	福岡都市圏	—	—	—	—
		その他九州地域	—	—	—	—
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	32,470	37.1	32,337	34.2
		その他九州地域	23,236	26.6	23,105	24.4
	オフィスビル	福岡都市圏	26,064	29.8	30,548	32.3
		その他九州地域	—	—	—	—
匿名組合出資持分			—	—	3,421	3.6
預金その他資産			5,690	6.5	4,394	4.7
資産総額計			87,461	100.0	94,593	100.0

注1. 「保有総額」は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注2. 建設仮勘定の金額は不動産等の金額には含まれておりません。

注3. 対総資産比率については小数点以下第2位を四捨五入しております。

注4. 福岡都市圏とは、福岡市、及び総務省統計局平成12年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。

注5. 匿名組合出資持分はキャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設）のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分（キャナルシティ博多SPC保有区分）を運用資産として営業するSPC（有限会社シーシーエイチブリッジ）への出資であります。

## 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
チャンネルシティ博多	32,337	47,909.65	47,300.24	98.7	35.7	商業施設
パークプレイス大分	16,407	100,664.83	100,418.98	99.8	22.3	商業施設
サンリブシティ小倉	6,698	61,450.22	61,450.22	100.0	6.5	商業施設
小嶺台コミュニティモ ール	785	3,743.12	3,743.12	100.0	0.3	商業施設
チャンネルシティ・ビジネ スセンタービル	14,692	23,011.91	21,514.89	93.5	17.3	オフィスビル
呉服町ビジネスセンター	11,204	19,906.21	19,749.78	99.2	13.7	オフィスビル
サニックス博多ビル	4,650	6,293.67	6,293.67	100.0	4.2	オフィスビル
合計	86,777	262,979.61	260,470.90	99.0	100.0	

注1. 上記の保有資産のうち、小嶺台コミュニティモールを除いた6物件は信託受益権として保有しております。  
 注2. 稼働率及び対総賃貸事業収入比率については小数点第2位を四捨五入しております。  
 注3. 稼働率は平成18年2月28日現在の、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しております。  
 注4. 上記の他、有限会社シーシーエイチブリッジに対する優先匿名組合出資持分を3,421百万円保有しております。

## 3. 不動産等組入資産明細

平成18年2月28日現在、本投資法人が所有する不動産等の明細は以下の通りであります。

不動産等の名称	所在地	所有形態	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)
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	47,909.65	32,600	32,337
パークプレイス大分	大分県大分市公園通り西二 丁目1番他	信託受益権	100,664.83	17,100	16,407
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	6,770	6,698
小嶺台コミュニティモ ール	北九州市八幡西区小嶺台一 丁目1番31号他	不動産	3,743.12	750	785
チャンネルシティ・ビジネ スセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2 番25号	信託受益権	23,011.91	15,000	14,692
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	11,900	11,204
サニックス博多ビル	福岡市博多区博多駅東二丁 目1番23号	信託受益権	6,293.67	4,550	4,650
合計			262,979.61	88,670	86,777

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、財団法人日本不動産研究所又は株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク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				第3期 平成18年2月28日現在			
	テナント総 数期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2)(注3) (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注2)(%)	テナント総 数期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2)(注3) (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注2)(%)
キャナルシティ博多	26	100.0	2,348	40.1	24	98.7	1,446	35.7
パークプレイス大分	85	99.9	1,402	23.9	80	99.8	901	22.3
サンリブシティ小倉	1	100.0	87	1.5	1	100.0	262	6.5
小瀬台コミュニティモ ール	—	—	—	—	4	100.0	13	0.3
キャナルシティ・ビジ ネスセンタービル	45	98.5	1,120	19.1	41	93.5	701	17.3
呉服町ビジネスセンター	19	100.0	898	15.4	18	99.2	555	13.7
サニックス博多ビル	—	—	—	—	13	100.0	170	4.2
合計	176	99.8	5,857	100.0	181	99.0	4,050	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、賃料バス・スルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載しております。

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

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

#### 4. 有価証券組入資産明細

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円)	評価損益 (百万円)	備考
有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	3,421	3,421	—	—

#### 5. 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	110	17	90
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成17年11月 至平成19年5月	54	19	19
		共用部監視装置更新工事	自平成17年12月 至平成18年7月	20	11	11
		空調配管更新工事	平成18年11月	10	—	—
パークプレイス大分	大分市	共用部空調設備増設工事	平成18年6月	13	—	—
		環境装飾工事等	平成18年12月	31	—	—
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8月	40	—	—
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成17年11月 至平成19年5月	13	4	4
		共用部監視装置更新工事	自平成17年12月 至平成18年7月	5	2	2

### 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133百万円であり、費用に区分された修繕費31百万円と原状回復費24百万円を合わせて合計190百万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	共用部トイレ改修工事	自平成17年11月 至平成18年1月	8
		「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事	自平成17年9月 至平成17年10月	17
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成17年11月 至平成18年2月	19
		共用部監視装置更新工事	自平成17年12月 至平成18年2月	11
パークプレイス大分	大分市	環境装飾工事等	平成17年11月	35
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	共用部トイレ改修工事	自平成17年11月 至平成18年1月	2
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成17年11月 至平成18年2月	4
		共用部監視装置更新工事	自平成17年12月 至平成18年2月	2

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期
	自 平成16年 7月 2日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日
前期末積立金残高	—	—	1
当期積立額	—	1	38
当期積立金取崩額	—	—	—
次期繰越額	—	1	39

## ■費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

項 目	第2期 (千円)	第3期 (千円)
(a) 資産運用報酬	319,184	249,046
(b) 資産保管報酬	6,006	7,590
(c) 一般事務委託報酬	26,167	29,572
(d) 役員報酬	19,200	9,600
(e) その他費用	36,175	44,639
合計	406,733	340,448

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原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が、第2期に244,915千円、第3期に42,700千円あります。

## 2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りであります。

	区 分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期 借 入 金	株式会社福岡銀行	平成17年 6月29日	4,900	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	3,100	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 9月30日	—	3,700	0.464	平成18年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成18年 2月27日	—	3,400	0.463	平成19年 2月27日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	小 計		8,000	15,100					
長期 借 入 金	日本政策投資銀行	平成16年 11月9日	12,000	12,000	1.390	平成21年 8月31日	期限一括	(注2)	担保付 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成17年 6月29日	1,000	1,000	0.589	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	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社大分銀行		700	700					
	株式会社伊予銀行		500	500					
	株式会社佐賀銀行		500	500					
	株式会社十八銀行		500	500					
	株式会社宮崎銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社親和銀行		300	300					
	株式会社筑邦銀行		100	100					
	小 計			18,600					
合 計			26,600	33,700					

注1. 平均利率については期中加重平均利率を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入して表示しております。

注2. 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金であります。

注3. 資金使途は、借入金の借換資金であります。

注4. 資金使途は、優先匿名組合出資持分取得資金であります。

## 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 (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)
信託 不動産	サニックス博多ビル	平成17年 9月30日	4,400	—	—	—	—
不動産	小嶺台コミュニティモ ール	平成17年 12月20日	740	—	—	—	—
匿名組合 出資持分	有限会社シーシーエイ チブリッジを営業者と する優先匿名組合出資 持分	平成18年 2月27日	3,400	—	—	—	—
合 計			8,540	—	—	—	—

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	サニックス博多ビル	平成17年 9月30日	4,400	4,400
	小嶺台コミュニティモール	平成17年12月20日	740	750

#### (2) 匿名組合出資持分

取得又は譲渡	名称	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	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	平成18年 2月27日	3,400	3,400

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。

## 4. 利害関係人との取引状況

### (1) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項はありません。

### (2) 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2)	154,260	福岡地所株式会社	132,000	85.6
不動産賃貸媒介手数料 (注4)	3,876	福岡地所株式会社	3,584	92.5
プロパティマネジメント報酬 (注3)	253,052	福岡地所株式会社	167,413	66.2
		エフ・ジェイ都市開発株式会社	7,638	3.0
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	78,000	30.8
外注委託費 (注4) (注6)	631,140	福岡地所株式会社	322,591	51.1
		エフ・ジェイ都市開発株式会社	63,740	10.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	181,293	28.7
		株式会社サン・ライフ	10,859	1.7
その他営業費用 (注4)	544,772	福岡地所株式会社	51,649	9.5
		エフ・ジェイ都市開発株式会社	6,618	1.2
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	35,173	6.5
		株式会社サン・ライフ	8	0.0
		株式会社キャナルエンターテイメントワークス	1,479	0.3

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、株式会社キャナルエンターテイメントワークスについて記載しております。

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

注3. プロパティマネジメント報酬には以下の工事監理手数料が含まれておりません。また不動産等の取得に当たり支払った工事監理手数料は当該不動産等の取得原価に算入しております。

福岡地所株式会社 3,116千円

株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 4,215千円

注4. 不動産賃貸媒介手数料、外注委託費及びその他営業費用には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った不動産賃貸媒介手数料等が含まれております。

注5. 上記記載の支払手数料以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。この金額には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った工事代金が含まれております。

福岡地所株式会社 120,056千円

株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 58,433千円

株式会社サン・ライフ 3,424千円

注6. 上記記載の外注委託費は建物管理委託費に関する支払手数料等であり、〔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7. 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。

# 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成18年 2月28日現在)		前 期 (ご参考) (平成17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	1,424,770		817,313	
信託現金及び信託預金	2,585,615		2,781,981	
営業未収入金	132,641		181,958	
繰延税金資産	18		43	
未収消費税等	—		1,595,230	
その他流動資産	75,851		154,614	
流動資産合計	4,218,898	4.5	5,531,140	6.3
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	145,936		—	
減価償却累計額	1,850	144,085	—	—
土地		641,782		—
信託建物	35,587,488		33,504,276	
減価償却累計額	1,271,800	34,315,688	738,425	32,765,851
信託構築物	222,264		222,131	
減価償却累計額	12,255	210,008	6,992	215,138
信託機械及び装置	227,666		159,750	
減価償却累計額	14,637	213,028	7,884	151,866
信託工具器具及び備品	210,081		163,972	
減価償却累計額	26,453	183,628	11,116	152,855
信託土地		51,069,002		48,485,810
信託建設仮勘定		38,889		—
有形固定資産合計		86,816,115		81,771,523
2. 投資その他の資産				
投資有価証券		3,421,633		—
差入預託保証金		10,000		10,000
長期前払費用		93,443		109,956
投資その他の資産合計		3,525,077	3.7	119,956
固定資産合計		90,341,192	95.5	81,891,479
III 繰延資産				
創業費		33,572		39,167
繰延資産合計		33,572	0.0	39,167
資 産 合 計		94,593,663	100.0	87,461,788

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成18年 2月28日現在)		前 期 (ご参考) (平成17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	313,223		262,311	
短期借入金	15,100,000		8,000,000	
未払金	41,889		133,520	
未払費用	228,055		228,704	
未払法人税等	1,036		2,200	
前受金	481,088		465,483	
預り金	473,399		741,982	
流動負債合計	16,638,691	17.6	9,834,202	11.2
II 固定負債				
長期借入金	18,600,000		18,600,000	
預り敷金保証金	107,661		—	
信託預り敷金保証金	8,382,254		8,109,515	
固定負債合計	27,089,916	28.6	26,709,515	30.6
負債合計	43,728,608	46.2	36,543,717	41.8
出資の部				
I 出資総額				
出資総額	49,167,800	52.0	49,167,800	56.2
II 剰余金				
当期末処分利益	1,697,255		1,750,270	
剰余金合計	1,697,255	1.8	1,750,270	2.0
出資合計	50,865,055	53.8	50,918,070	58.2
負債・出資合計	94,593,663	100.0	87,461,788	100.0

# IV 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日		前 期 (ご参考) 自平成16年9月1日 至平成17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	3,879,589		5,632,258	
その他不動産賃貸収益	171,338	4,050,927	225,599	5,857,858
2. 営業費用				
不動産賃貸費用	1,959,121		2,765,829	
資産運用報酬	249,046		319,184	
資産保管委託報酬	7,590		6,006	
一般事務委託報酬	29,572		26,167	
役員報酬	9,600		19,200	
その他営業費用	44,639	2,299,570	36,175	3,172,562
営業利益		1,751,357		2,685,295
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息	20		25	
免税事業者消費税等	128,104		—	
その他営業外収益	3,046	131,171	19,621	19,647
2. 営業外費用				
支払利息	133,328		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	39,334		261,188	
その他営業外費用	5,981	184,240	46,788	845,061
経常利益		1,698,288		1,859,880
(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		1,698,288		1,764,067
法人税その他の税の額	1,040		2,205	
法人税等調整額	24	1,064	△43	2,161
当期純利益		1,697,223		1,761,905
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		31		△ 11,634
当期末処分利益		1,697,255		1,750,270

## 〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	前 期（ご参考） 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31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>	—																
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）            定額法を採用しております。            なお、主な有形固定資産の耐用年数は            以下の通りであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>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>	建物	10～50年	構築物	15～50年	機械及び装置	15～17年	工具器具及び備品	5～15年	<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            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
建物	10～50年																	
構築物	15～50年																	
機械及び装置	15～17年																	
工具器具及び備品	5～15年																	
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>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>(1) 創業費            同左</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>																

期 別 項 目	当 期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等にかかる固定資産税、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、10,639千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等にかかる固定資産税、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>
5. ヘッジ会計の方法	<p style="text-align: center;">—</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 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 ヘッジ手段…金利キャップ取引 ヘッジ対象…借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、当期は免税事業者であるため、当期に取得した固定資産等にかかる消費税等については個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 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>

## 〔会計方針の変更〕

当 期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	前 期（ご参考） 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日
固定資産の減損に係る会計基準 当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年 8月 9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第 6号）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。	—

## 〔注記事項〕

## 〔貸借対照表関係〕

当 期 (平成18年 2月28日現在)	前 期（ご参考） (平成17年 8月31日現在)																																																								
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。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <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;">2,585,615</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">144,085</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">641,782</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">34,315,688</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">210,008</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">213,028</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">183,628</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">51,069,002</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">38,889</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">3,421,633</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">92,823,365</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りであります。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <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;">2,968,042</td></tr> <tr><td>未払費用</td><td style="text-align: right;">76,906</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,644,948</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,585,615	建物	144,085	土地	641,782	信託建物	34,315,688	信託構築物	210,008	信託機械及び装置	213,028	信託工具器具及び備品	183,628	信託土地	51,069,002	信託建設仮勘定	38,889	投資有価証券	3,421,633	合計	92,823,365	短期借入金	8,000,000	長期借入金	18,600,000	信託預り敷金保証金	2,968,042	未払費用	76,906	合計	29,644,948	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。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <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 style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">84,553,504</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りであります。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <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 style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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
信託現金及び信託預金	2,585,615																																																								
建物	144,085																																																								
土地	641,782																																																								
信託建物	34,315,688																																																								
信託構築物	210,008																																																								
信託機械及び装置	213,028																																																								
信託工具器具及び備品	183,628																																																								
信託土地	51,069,002																																																								
信託建設仮勘定	38,889																																																								
投資有価証券	3,421,633																																																								
合計	92,823,365																																																								
短期借入金	8,000,000																																																								
長期借入金	18,600,000																																																								
信託預り敷金保証金	2,968,042																																																								
未払費用	76,906																																																								
合計	29,644,948																																																								
信託現金及び信託預金	2,781,981																																																								
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																																																								
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。 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	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。 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																																																								

3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000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	発行済投資口数	92,050口
4. 投資口1口当たりの純資産額	552,580円	4. 投資口1口当たりの純資産額	553,156円
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	50,000千円	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	50,000千円

(損益計算書関係)

当 期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31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
3,100,601	4,423,192
共益費収入	共益費収入
711,972	1,111,109
駐車場収入	駐車場収入
67,015	97,955
計	計
3,879,589	5,632,258
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
116,414	164,050
解約違約金	その他雑収益
19,760	61,549
その他雑収益	計
35,162	225,599
計	不動産賃貸事業収益合計
171,338	5,857,858
不動産賃貸事業収益合計	
4,050,927	
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
886,009	1,419,230
修繕費	修繕費
31,995	28,122
原状回復費	原状回復費
24,791	25,460
公租公課	公租公課
245,546	241,451
損害保険料	損害保険料
30,783	46,296
減価償却費	減価償却費
562,577	764,418
その他不動産賃貸費用	その他不動産賃貸費用
177,417	240,851
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
1,959,121	2,765,829
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)
2,091,806	3,092,028



## (税効果会計関係)

当 期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日																
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18	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) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	43	繰延税金資産合計	43	(繰延税金資産の純額)	43
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	18																
繰延税金資産合計	18																
(繰延税金資産の純額)	18																
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	43																
繰延税金資産合計	43																
(繰延税金資産の純額)	43																
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：%) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.19</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 39.17</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.06</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.19	支払分配金の損金算入額	△ 39.17	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	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：%) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.19</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 38.88</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△ 0.19</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.12</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.19	支払分配金の損金算入額	△ 38.88	その他	△ 0.19	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12
法定実効税率	39.19																
支払分配金の損金算入額	△ 39.17																
その他	0.04																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06																
法定実効税率	39.19																
支払分配金の損金算入額	△ 38.88																
その他	△ 0.19																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12																

## (重要な後発事象)

当 期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日
—	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。 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>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日付で借入を実行いたしました。</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日付で借入を実行いたしました。</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>
--	---

## V 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	当 期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	前 期(ご参考) 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 8月31日
I 当期末処分利益	1,697,255,419円	1,750,270,636円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,697,217,900円 (18,438円)	1,750,238,700円 (19,014円)
III 次期繰越利益	37,519円	31,936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1,697,217,900円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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1,750,238,700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。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成18年4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  
 業務執行社員 公認会計士

 清水 教
 

 指定社員  
 業務執行社員 公認会計士

 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17年9月1日から平成18年2月28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。

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17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	自 平成16年 9月 1日 至 平成17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	1,698,288	1,764,067
減価償却費	562,577	764,418
創業費償却	5,595	5,595
受取利息	△20	△25
支払利息	133,328	273,862
営業未収入金の増加・減少額	49,316	△181,958
未収消費税等の増加・減少額	1,595,230	△1,595,230
営業未払金等の増加・減少額	35,576	262,311
未払金の増加・減少額	△99,281	56,509
未払費用の増加・減少額	△33,046	184,808
前受金の増加・減少額	15,605	465,483
預り金の増加・減少額	△268,582	741,566
前払費用の増加・減少額	40,161	△111,718
長期前払費用の増加・減少額	16,512	△109,956
その他	33,146	△87,741
小計	3,784,407	2,431,993
利息の受取額	20	25
利息の支払額	△99,974	△230,224
法人税等の支払額	△2,204	△31
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,682,249	2,201,762
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△786,459	—
信託有形固定資産の取得による支出	△4,822,962	△82,466,585
預り敷金保証金の収入	109,928	—
預り敷金保証金の支出	△2,266	—
信託預り敷金保証金の収入	393,015	8,212,079
信託預り敷金保証金の支出	△120,276	△102,564
投資有価証券の取得による支出	△3,401,421	—
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	△8,630,441	△74,357,070
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	8,100,000	33,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△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
分配金の支払額	△1,740,716	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,359,283	75,642,800
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	411,091	3,487,491
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,599,294	111,802
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,010,386	3,599,294

**【重要な会計方針】(参考情報)**

項 目	当 期	前 期 (ご参考)
	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	自 平成16年 9月 1日 至 平成17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。	同左

**【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17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	自 平成16年 9月 1日 至 平成17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18年2月28日現在)	(平成17年8月31日現在)
現金及び預金 1,424,770千円	現金及び預金 817,313千円
信託現金及び信託預金 2,585,615千円	信託現金及び信託預金 2,781,981千円
現金及び現金同等物 4,010,386千円	現金及び現金同等物 3,599,294千円

# 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

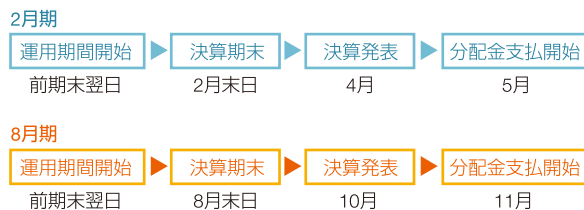
<http://www.fukuoka-reit.jp>

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



### IRカレンダー

●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20日
	分配金支払開始	平成18年5月25日
●平成18年8月期	決算期末	平成18年8月31日
	決算発表	平成18年10月下旬
	分配金支払開始	平成18年11月下旬

## 投資主メモ

- ▶ 決算期日 毎年2月末日、8月末日
- ▶ 投資主総会 2年に1回以上開催
- ▶ 同基準日 あらかじめ公表して基準日を定めます
- ▶ 分配金受領投資主確定日 毎年2月末日、8月末日
- ▶ 投資主名簿等管理人 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
- ▶ 同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部  
(郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部  
(電話照会先) (住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417 (その他のご照会) ☎0120-176-417  
(インターネットホームページ URL) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
- ▶ 同取次所 住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
- ▶ 上場証券取引所 東京証券取引所・福岡証券取引所（銘柄コード：8968）
- ▶ 公告掲載新聞 日本経済新聞



福岡リート投資法人