



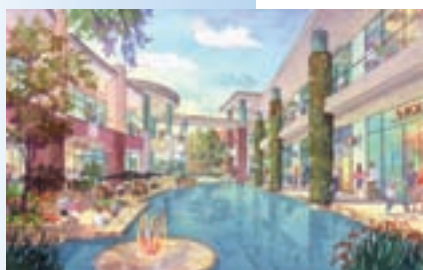
福岡リート投資法人

## 第7期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日



パークプレイス大分増床 (2008.4.24OPEN)



福岡リート投資法人

福岡市博多区住吉一丁目2番25号

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

# I. 福岡リート投資法人の概要

本投資法人の第7期(平成19年9月1日～平成20年2月29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7期(平成20年2月期)決算ハイライト

第7期には、新規に取得した3物件(花畑SC、シティハウスけやき通り、久留米東櫛原SC)が収益寄与したこともあり、引き続き高い水準の業績を達成しました。

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 <sup>(①)</sup> (平成19年3月1日～ 平成19年8月31日)	第7期 <sup>(②)</sup> (平成19年9月1日～ 平成20年2月29日)	増減 (②-①)
営業収益 (百万円)	4,050	4,496	4,870	5,232	5,179	△53
物件NOI <sup>(注1)</sup> (百万円)	2,654	2,855	3,171	3,395	3,441	+46
減価償却費 (百万円)	562	619	688	741	763	+22
営業利益 (百万円)	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382	+20
経常利益 (百万円)	1,698	1,716	1,866	1,966	1,981	+15
当期純利益 (百万円)	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980	+15
1口当たり分配金	18,438円	18,632円	17,341円	18,360円	18,499円	+139円
投資口数 <sup>(期末時点)</sup>	92,050口	92,050口	107,050口	107,050口	107,050口	
総資産 <sup>(期末時点)</sup> (百万円)	94,593	104,183	117,259	117,815	121,654	
純資産 <sup>(期末時点)</sup> (百万円)	50,865	50,754	62,022	62,139	62,100	
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日	
保有物件数 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注2)</sup>	7物件	8物件	11物件	11物件	14物件	
テナント数 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注3)</sup>	181	250	314	327	325	
賃貸可能面積 <sup>(期末時点)</sup>	262,979.61m <sup>2</sup>	277,580.44m <sup>2</sup>	304,024.87m <sup>2</sup>	328,071.73m <sup>2</sup>	340,061.83m <sup>2</sup>	
稼働率 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注4)</sup>	99.0%	99.4%	99.4%	99.7%	98.8%	

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

(注2) 匿名組合出資持分を除きます。

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

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

### 第8期・第9期業績予想

第8期及び第9期についても、新規取得物件やパークプレイス大分増床などの効果により、高水準の分配金を維持・継続できるものと予想しています。

項目	第3期 平成18年2月期 [実績]	第4期 平成18年8月期 [実績]	第5期 平成19年2月期 [実績]	第6期 平成19年8月期 [実績]	第7期 平成20年2月期 [実績]	第8期 平成20年8月期 [予想]	第9期 平成21年2月期 [予想]
営業収益 (百万円)	4,050	4,496	4,870	5,232	5,179	5,466	5,392
営業利益 (百万円)	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382	2,392	2,353
経常利益 (百万円)	1,698	1,716	1,886	1,966	1,981	1,907	1,864
当期純利益 (百万円)	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980	1,905	1,863
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日	184日	181日
1口当たり分配金実績	18,483円	18,632円	17,341円	18,360円	18,499円	-	-
直近予測	16,700円	18,200円	17,000円	17,600円	17,700円	17,800円 <sup>(注1)</sup>	17,400円
差額	+1,783円	+432円	+341円	+760円	+799円	-	-

(注1) 第6期決算発表時に公表した第8期の一口あたり予想分配金は、17,200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、経常利益金額、当期純利益金額、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

## [ 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月の上場より今期で第7期目の決算となりました。

当期におきましては営業収益、純利益とも予想を上回り、その結果、一口当たり分配金も18,499円とJリート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。その要因は既保有物件が引き続き好調に推移したこと（第7期ポートフォリオ NOI利回り：6.3%）に加えて、期中に取得しました「花畑SC」「久留米東櫛原SC」及び「シティハウスけやき通り」が貢献した点によるものであります。

さてJリート市場、不動産市場は昨年10月のサブプライム問題以降、転換期を迎えています。しかしこの不動産市場の変換期にこそ「Act Local, Think Global」という「地域特化型リート」の強みを発揮し、地元不動産市場のネットワークとノウハウを駆使することにより、安定したオペレーションや優良物件の取得を着実に進める時だと考えております。幸い福岡は今、平成23年の九州新幹線の全線開通と新博多駅の建設等で、街全体が大きく変わろうとしています。そんな中で慎重かつ大胆に活動することにより、多くのチャンスが生まれるものと期待しております。

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、また資産規模の拡大を図りながら、投資主の皆様の価値最大化を目指して全力で取り組んでまいります。引き続きご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。



福岡リート投資法人 執行役員  
茶木 正安

福岡リート投資法人 執行役員  
茶木 正安

## 第7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

決算サマリー	1
投資主の皆様へ	2
福岡リート投資法人とは	3
ポートフォリオマップ	4
ポートフォリオ一覧	5
物件価格一覧	6
商業施設の売上推移	7
第3期～第7期 物件NOIの推移	8
第7期における物件稼働率の推移	9
パークプレイス大分の増床	11
財務戦略	12
新規取得物件	13
既存物件の概要	15
マーケットの状況	21

福岡オフィスマーケットの状況	22
投資口価格の推移	23
投資主属性分析	24
本投資法人の概要	25
運用会社の組織体制	25
II. 資産運用報告	26
III. 貸借対照表	43
IV. 損益計算書	45
V. 投資主資本等変動計算書	46
VI. 注記表	47
VII. 金銭の分配に係る計算書	54
独立監査人の監査報告書	55
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
投資主インフォメーション	58

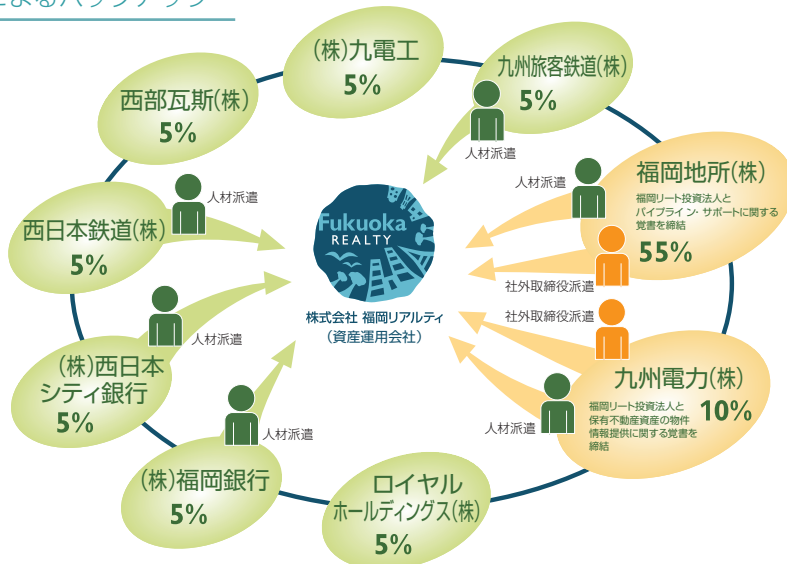
## [ 福岡リート投資法人とは ]

### 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、福岡地所や九州電力など九州経済界をリードする有力企業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。

本投資法人は、デザイン性に優れたエンターテイン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・九州地域の個別事情に精通した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。

### 九州財界によるバックアップ



### 投資方針

#### 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、セール・アンド・リースバック  
**20-40%**

**商業施設**  
アーバン、リージョナル、コミュニティ  
**60-80%**

#### 投資タイプ

## [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。

### 九州全域



### 福岡都市圏



(注：第8期の取得済み物件も含めています。)



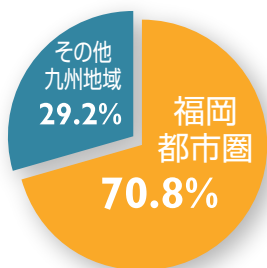
## [ ポートフォリオ一覧 ]

第7期には花畑SC、シティハウスけやき通り、久留米東櫛原SC、第8期以降現在までにケースデンキ鹿児島本店を取得しております。

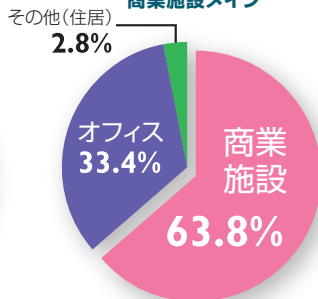
物件名称	築年数 (注1)	取得価額 (百万円) (注2)	取得時期	取得先 (注3)	期末時点 テナント数	期末時点主要テナント (当該物件の上位2テナント記載)	期末時点 賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	期末時点 稼働率	
商業施設	チャンネルシティ博多	11年 10ヶ月	32,000	H16.11.9	スポンサー	23	ワシントンホテル コムサストア	47,858.71	99.4%
	パークプレイス大分	5年 11ヶ月	15,700	H16.11.9	スポンサー	79	ジャスコ ケースデンキ	100,925.97	99.8%
	サンリブシティ小倉	2年 11ヶ月	6,633	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 5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 3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 4ヶ月	5,410	H19.3.1	スポンサー	1	サティ	27,580.75	100.0%
	花畑SC	7ヶ月	1,130	H19.9.3	スポンサー	2	ボンラパス マツモトキヨシ	2,801.15	100.0%
	久留米東櫛原SC	2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	(3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	-	71,073	-	-	-	-	-	-
オフィス	チャンネルシティビジネスセンタービル	11年 10ヶ月	14,600	H16.11.9	スポンサー	43	TOTO ベルシステム24	23,028.29	98.7%
	呉服町ビジネスセンター	4年 4ヶ月	11,200	H16.11.9	スポンサー	18	三洋信販 NTT西日本-九州	19,906.21	100.0%
	サンニクス博多ビル	6年 11ヶ月	4,400	H17.9.30	外部	12	サンニクス 出光興産	6,293.67	93.3%
	大博通りビジネスセンター	5年 11ヶ月	7,000	H18.3.16	スポンサー	62	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	96.9%
	オフィスビル合計	-	37,200	-	-	-	-	-	-
住居	シティハウスけやき通り	3ヶ月	1,111	H19.12.20	外部	8	-	2,710.86	19.9%
	アメックス赤坂門タワー	2年 7ヶ月	2,060	H18.9.1	外部	62	-	4,755.14	95.0%
	住居合計	-	3,171	-	-	-	-	-	-
全物件合計又は加重平均	(注4) 8年 9ヶ月	111,444	-	-	325	-	340,061.83	98.8%	
銘柄名		取得価額 (百万円)	取得時期	想定IRR (注5)					
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%					
<b>全資産 合計</b>		<b>114,844</b>							

(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) 「取得価額」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。  
 (注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」、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。尚、期末時点では未取得の「ケースデンキ鹿児島本店」は各種数値の算出に含めていません。  
 (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。

福岡・九州地域に特化



商業施設メイン



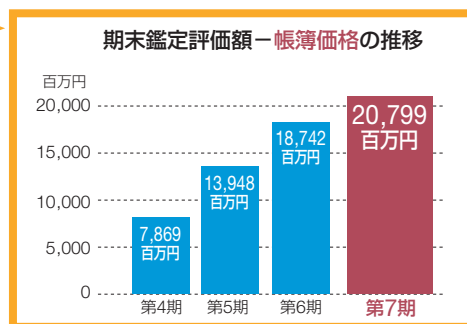
(注) 平成20年2月29日現在の保有物件の取得価格による数値にて算出しています。本数値に優先匿名組合出資持分は含まれません。

## [ 物件価格一覧 ]

鑑定評価額と帳簿価格の差額が増加しており、第7期末時点では約208億円(一口あたり約19万円)となりました。

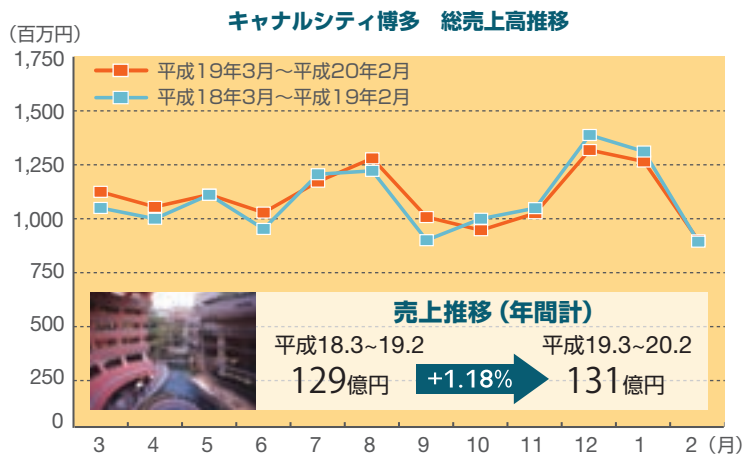
物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末貸借 対照表 計上額 (百万円)	直近鑑定 評価価額 (百万円)	取得 Cap Rate (NCF ベース) (注2)	鑑定 Cap Rate (NCF ベース) (注3)	鑑定評価書 作成会社	直近鑑定 評価書 直接還元法 評価額 (百万円) (注4)	直近鑑定評価書DCF法評価 (注5)		
								評価額 (百万円)	割引率	最終 還元 利回り
キャナル シティ博多	32,000	31,797	38,200	6.0%	4.8%	谷澤総合鑑定所	39,300	37,700	4.9%	5.1%
パークプレイス 大分	15,700	16,678	20,000	6.6%	5.5%	日本不動産研究所	20,100	19,900	5.2%	5.6%
サンリブシティ 小倉	6,633	6,533	8,770	6.6%	5.6%	日本不動産研究所	8,790	8,740	5.0%	5.4%
スクエアモール 鹿児島宇宿	5,300	5,221	5,930	6.2%	5.8%	日本不動産研究所	5,950	5,910	5.5%	6.0%
熊本インター コミュニティSC	2,400	2,376	2,550	6.5%	6.3%	日本不動産研究所	2,580	2,520	6.1%	6.6%
原サティ	5,410	5,619	5,550	6.8%	6.5%	日本不動産研究所	5,610	5,500	5.5%	7.6%
花畑SC	1,130	1,141	1,210	6.4%	5.8%	谷澤総合鑑定所	1,240	1,190	5.8%	6.1%
久留米東嶺原SC	2,500	2,525	2,600	6.1%	5.7%	谷澤総合鑑定所	2,670	2,570	5.7%	6.0%
ケースデンキ 鹿児島本店(注6)	(3,550)	-	(3,600)	(5.7%)	(5.6%)	谷澤総合鑑定所	(3,640)	(3,580)	5.3%	5.9%
<b>商業施設合計</b>	<b>71,073</b>	<b>71,894</b>	<b>84,810</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86,240</b>	<b>84,030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
キャナルシティ ビジネス センタービル	14,600	14,464	17,100	6.3%	5.0%	谷澤総合鑑定所	17,400	17,000	5.0%	5.3%
呉服町ビジネス センター	11,200	10,838	14,000	6.3%	5.0%	谷澤総合鑑定所	14,100	13,900	5.1%	5.3%
サニックス 博多ビル	4,400	4,511	5,590	5.9%	4.8%	日本不動産研究所	5,640	5,540	4.6%	5.0%
大博通り ビジネスセンター	7,000	7,043	8,090	6.0%	5.2%	日本不動産研究所	8,150	8,020	4.9%	5.4%
<b>オフィスビル合計</b>	<b>37,200</b>	<b>36,858</b>	<b>44,780</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,290</b>	<b>44,460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
シティハウス けやき通り	1,111	1,156	1,140	5.5%	5.2%	大和不動産鑑定事務所	1,170	1,120	5.0%	5.4%
アメックス 赤坂門タワー	2,060	2,091	2,070	5.4%	5.2%	大和不動産鑑定事務所	2,110	2,050	5.0%	5.4%
<b>住居合計</b>	<b>3,171</b>	<b>3,248</b>	<b>3,210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,280</b>	<b>3,170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>全物件 合計又は加重平均</b>	<b>111,444</b>	<b>112,001</b>	<b>132,800</b>	<b>6.23%</b>	<b>5.29%</b>					

- (注1) 「取得価額」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
- (注2) 「取得Cap Rate (NCFベース)」は、物件取得時点での鑑定評価における直接還元法NCFを取得価額で除して算出しています。
- (注3) 「鑑定Cap Rate (NCFベース)」は、期末取得時点での鑑定評価の直接還元法における還元利回りを記載しています。
- (注4) 「直近鑑定評価書直接還元法評価額」は、平成20年2月29日現在での各保有物件の鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく評価額を記載しています。但し、「ケースデンキ鹿児島本店」については、直近で取得した鑑定評価書の直接還元法に基づく評価額を記載しています。
- (注5) 「直近鑑定評価書DCF法評価」は、平成20年2月29日現在での各保有物件の鑑定評価書に記載されたDCF法に基づく各種数値を記載しています。但し、「ケースデンキ鹿児島本店」については、直近で取得した鑑定評価書のDCF法に基づく各種数値を記載しています。
- (注6) 期末時点では未取得である「ケースデンキ鹿児島本店」は、各種の数値の算出には含めていません。

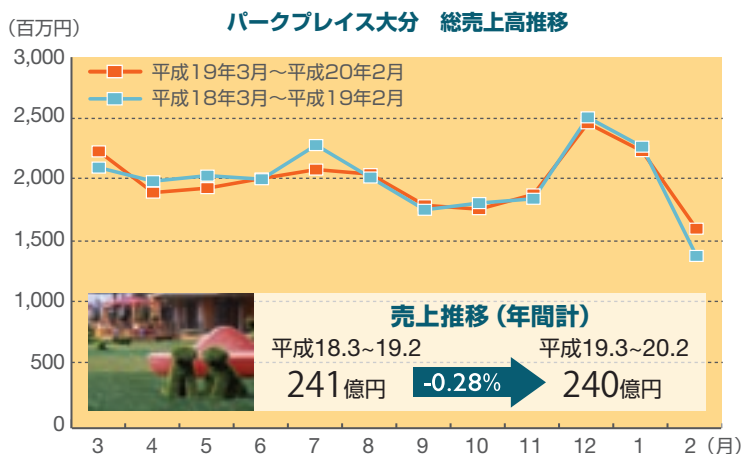


## [ 商業施設の売上推移 ]

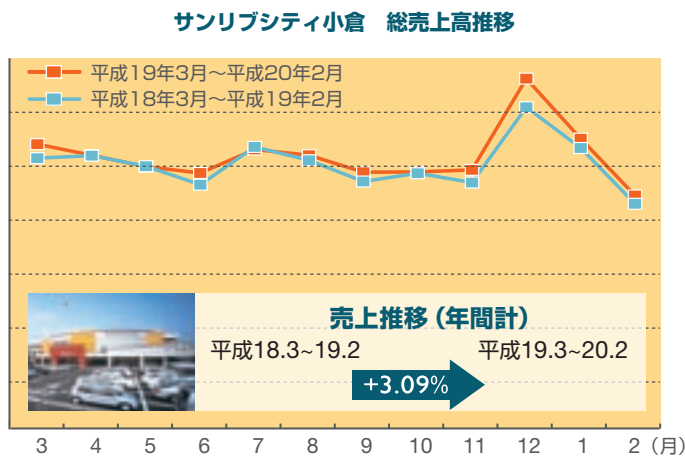
主要商業施設は堅調な売上実績を維持し、特にサンリブシティ小倉は、エリア内の「一番店」として認知され、開業以来3年連続の売上増を達成しました。



(注)キャナルシティ博多の各店舗の売上を月別に集計したものです。



(注)パークプレイス大分の各店舗の売上を月別に集計したものです。



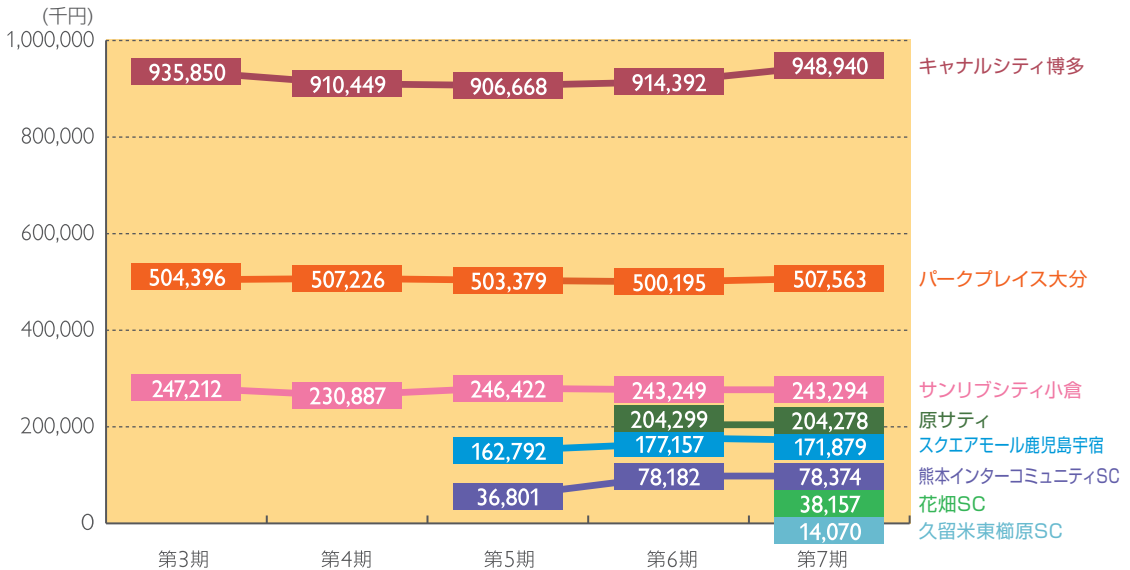
(注)株式会社サンリブより実績を開示することについての了承が得られていないため、数値は掲載しておりません。



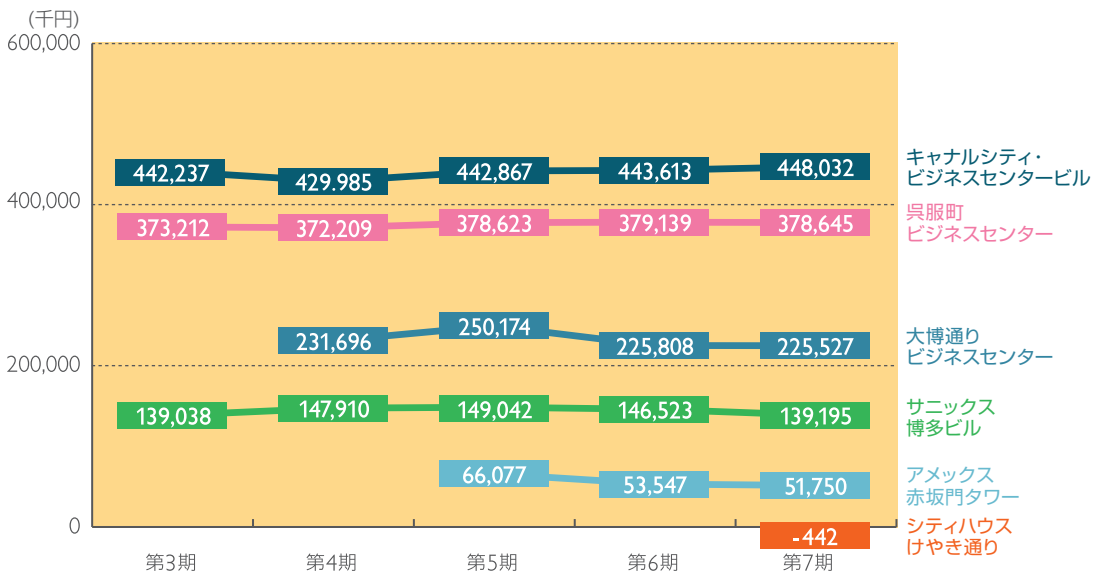
## [ 第3期～第7期 物件NOIの推移 ]

第3期から第7期までの各期末における物件NOI (Net Operating Income, 賃貸純収益)は以下のとおり極めて安定的に推移しています。物件NOIは物件の収益力を見る重要な指標で、「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。「シティハウスけやき通り」は平成20年1月に入居開始のため、費用が先行しています。

### 商業施設



### オフィスビル、その他

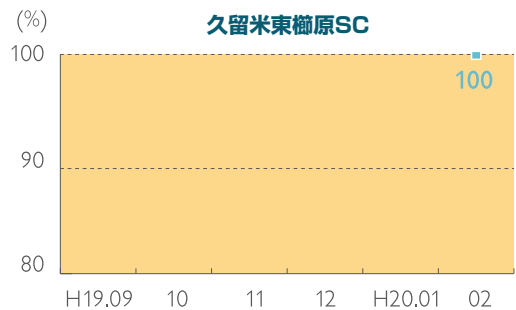
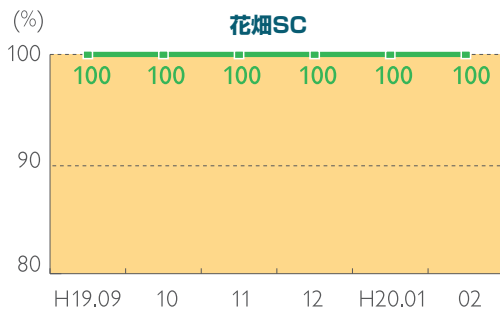
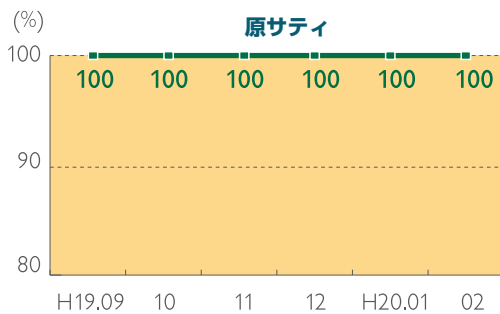
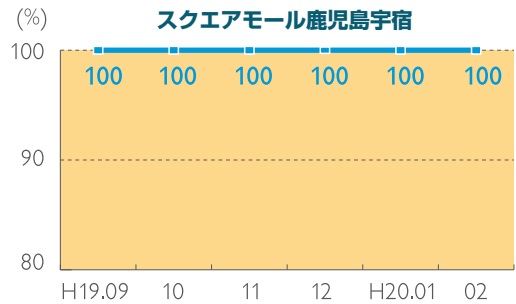
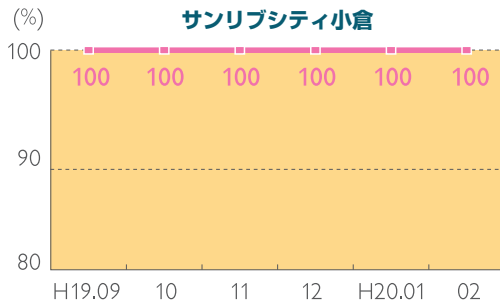
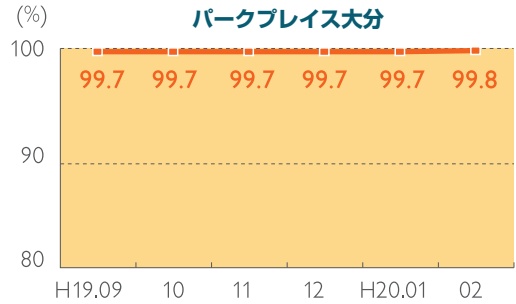
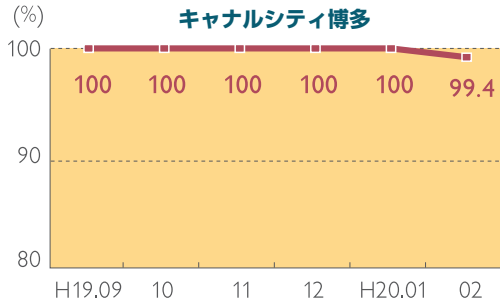


(注) 物件のNOI実額を期末毎に記載しています。

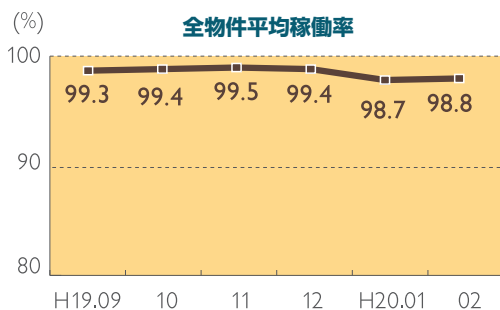
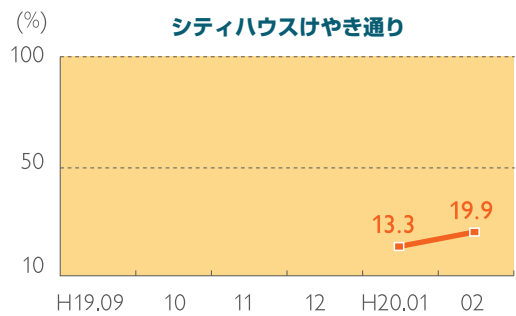
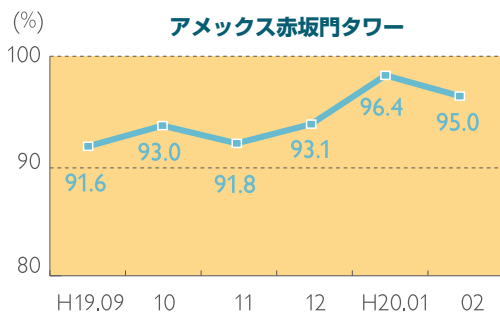
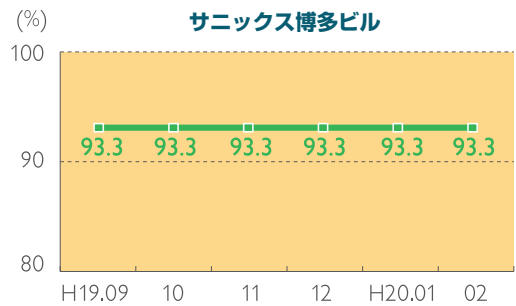
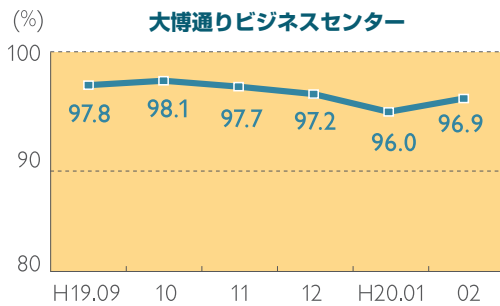
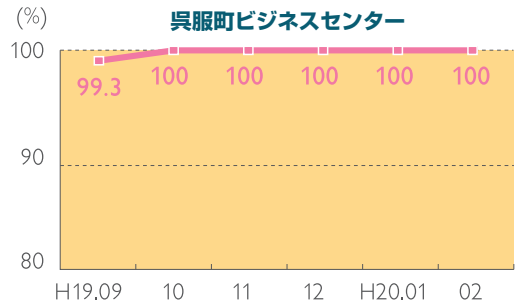
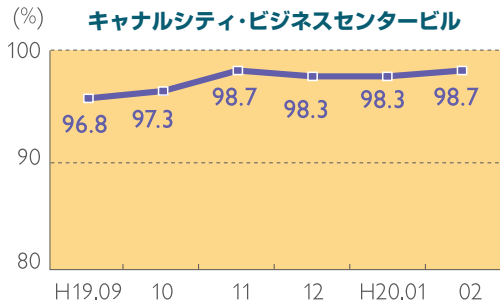
## [ 第7期における物件稼働率の推移 ]

商業施設やオフィスビルにおいて引き続き集客力や競争力の強化に重点をおいた運営を行った結果、第7期中も引き続き99%を超える稼働率をキープしました。シティハウスけやき通りについては新築で平成19年12月20日に取得後、順調にリーシングを進めています。

### 商業施設



オフィスビル、その他



期中ポートフォリオ  
稼働率  
**99.2%**

(注1) 稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注2) 各データは、毎月末時点のものを使用しています。

(注3) 「シティハウスけやき通り」は平成19年12月20日付にて本投資法人が取得をしましたが、入居開始は平成20年1月以降のため、稼働率の算出は、平成20年1月以降としています。

## [ パークプレイス大分の増床 ]

本投資法人は大型商業施設パークプレイス大分の競合優位性をさらに高めるべく、10億円強を投資して増床を実施しました。

### 店舗名

- LURE CONSCIOUS
- JOLI COIN
- LUCA
- Carafe
- Fuga
- コモンミーツアンコモン
- LACOSTE
- LINKS
- ゆとりの空間
- UNION STATION
- HIDEAWAYS
- RAGE BLUE
- GJ
- コルソナボレオーネ
- Design Tshirts Store graniph
- THE SHOP TK
- コロンビアスポーツウェア
- エディ・パウアー



増床総投資コスト

約1,045M

想定NOI利回り

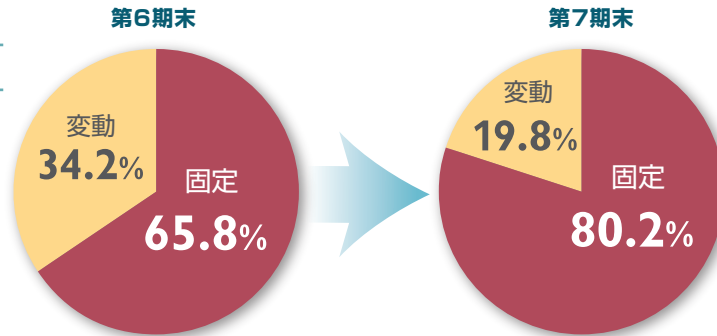
約8.0%

## [ 財務戦略 ]

第7期において、95億円の長期借入によるリファイナンス(詳細以下)を実施したことにより、調達安定化と多様化が進みました。また、西日本シティ銀行との間で50億円のコミットメントラインを新設したことで、コミットメントライン総額は130億円に達し機動的な資金需要に備えています。

### 固定化比率

#### 固定化比率の推移



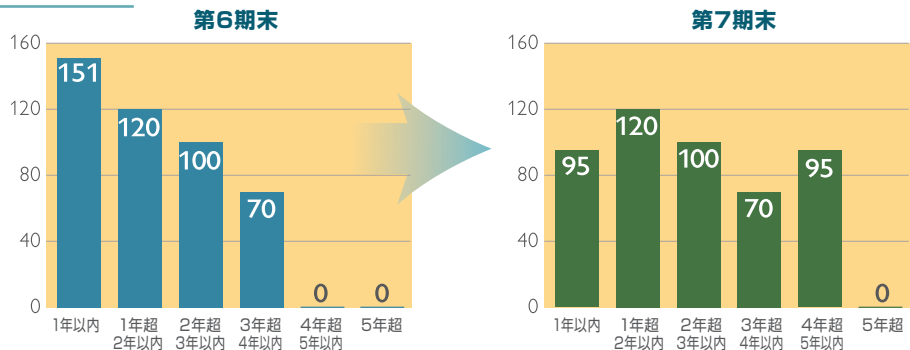
#### 2008年2月末リファイナンス実施(95億円長転)

	調達額(百万円)	借入日	期間	利率
西日本シティ銀行	2,500	2008/2/27	5年	1.69226%
住友信託銀行	2,000			1.69226%
みずほコーポレート銀行	2,000			1.69226%
三菱UFJ信託銀行	2,000	2008/2/29		1.59226%
あおぞら銀行	1,000			1.54226%
合計	9,500	-	-	-

#### セーフティネット(コミットメントライン)の拡充

	借入先	借入極度額(円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
既存	福岡銀行	3,000,000,000	2007/7/2	2008/6/30
	福岡銀行・りそな銀行・熊本ファミリー銀行 親和銀行	5,000,000,000	2007/8/24	2008/7/31
新規	西日本シティ銀行	5,000,000,000	2008/3/27	2009/2/28
	合計	13,000,000,000	-	-

#### 返済期限の分散





[ 新規取得物件 ]

花畑SC

コミュニティ SC



第7期

取得物件

[ 特徴 ]

- 高級グルメスーパーと人気のドラッグストアの相乗効果
- 今後の人口増加が期待される新興住宅街への出店
- 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約を締結

[ 店舗名 ]

- ボンラパス ● マツモトキヨシ

[ 概要 ]

- 所在地：福岡市南区花畑四丁目
- 賃貸可能面積：2,801.15m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成19年7月10日
- PM会社：福岡地所株式会社

シティハウスけやき通り

住居



[ 特徴 ]

- 天神地区に近接する交通利便性良好なエリア
- 地上13階建て、2LDK(約58m<sup>2</sup>・30戸)・3LDK(約75m<sup>2</sup>・12戸)で構成
- 「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：福岡市中央区警固二丁目
- 賃貸可能面積：2,710.86m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成19年11月17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)



第7期

取得物件

## 久留米東櫛原SC

コミュニティ SC



第7期

取得物件

### 【 特徴 】

- 市中心部の交差点角地というアクセス良好の立地
- 大型スポーツ専門店として久留米市初出店
- 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約を締結

### 【 店舗名 】

- スポーツデポ ● ゴルフ5

### 【 概要 】

- 所在地：久留米市東櫛原町 ● 賃貸可能面積：6,467.80m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成19年12月3日 ● PM会社：福岡地所株式会社

## ケースデンキ鹿児島本店

コミュニティ SC



第8期

取得物件

### 【 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
- ㈱九州ケースデンキとの長期定期借家契約を締結

### 【 店舗名 】

- ケースデンキ

### 【 概要 】

- 所在地：鹿児島市東開町字東開 ● 賃貸可能面積：7,296.17m<sup>2</sup>
- 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

## [ 既存物件の概要 ]

### キャナルシティ博多(赤枠部分)

#### アーバン SC



#### [ 特徴 ]

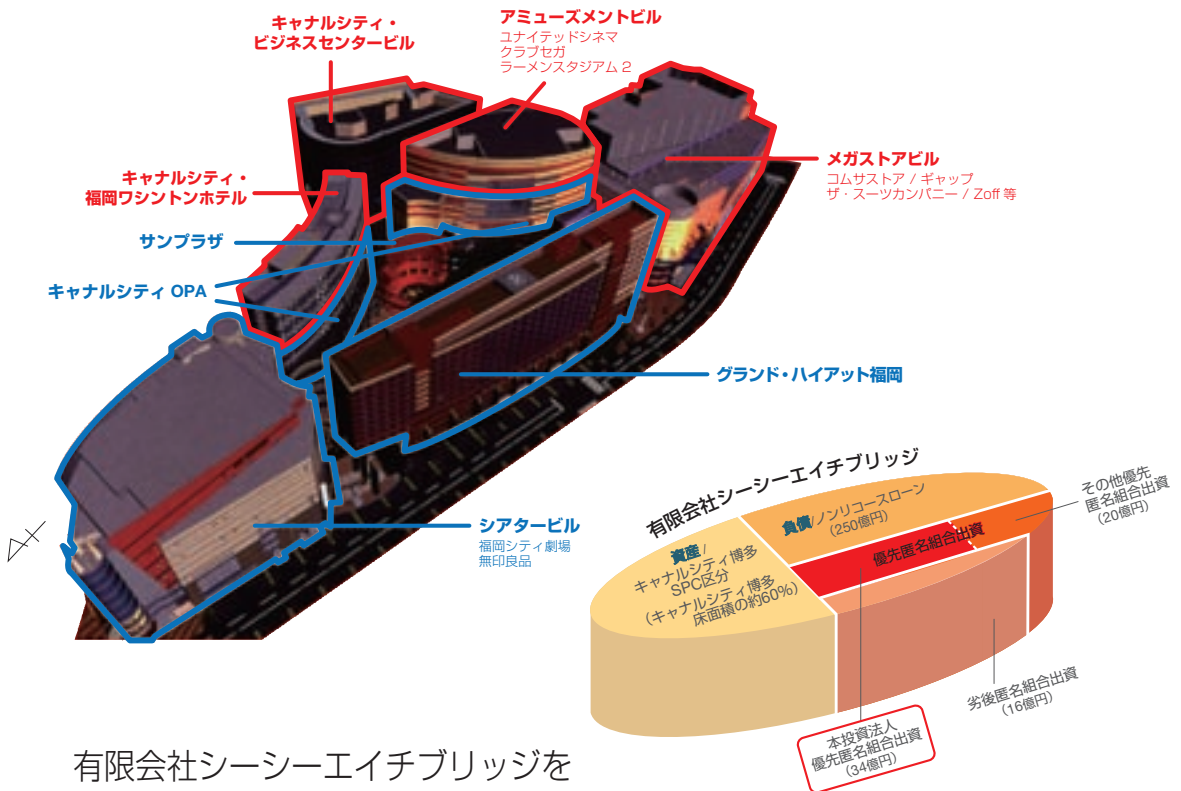
- 博多駅より徒歩圏、繁華街中洲に隣接
- 施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所
- ラスベガス・フレモントモール、六本木ヒルズ開発で著名なジョン・ジャーディの代表作

#### [ 店舗名 ]

- ワシントンホテル
- コムサストア
- ユニテッド・シネマ
- OPA(キャナルシティ・オーパ)
- スポーツオーソリティ 他

#### [ 概要 ]

- 所在地：福岡市博多区住吉一丁目
- 賃貸可能面積：47,858.71m<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



### 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 (青枠部分)

#### アーバン SC

#### [ 概要 ]

- 特別目的会社である有限会社シーシーエイチブリッジに対する 優先匿名組合出資持分(34億円)を保有

#### [ キャナルシティ博多SPC保有区分 店舗名 ]

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

## パークプレイス大分

### リージョナル SC



#### 【 特徴 】

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

#### 【 店舗名 】

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

#### 【 概要 】

- 所在地：大分市公園通り西二丁目 ● 賃貸可能面積：100,925.97m<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、平成19年4月9日
- PM会社：株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート

## サンリブシティ小倉

### リージョナル SC



#### 【 特徴 】

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

#### 【 店舗名 】

- サンリブ

#### 【 概要 】

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

## スクエアモール鹿児島宇宿

### コミュニティ SC



#### [ 特徴 ]

- 県道217号線沿いに立地
- 各業界No.1クラスのカテゴリーキラーが出店
- ジョン・ジャーディのデザイン性による吸引力の高い施設
- 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約を締結

#### [ 店舗名 ]

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

#### [ 概要 ]

- 所在地：鹿児島市宇宿二丁目
- 賃貸可能面積：14,661.72m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成18年9月28日
- PM会社：福岡地所株式会社

## 熊本インターコミュニティSC

### コミュニティ SC



#### [ 特徴 ]

- 国道57号線東バイパス沿いに立地
- 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約を締結

#### [ 店舗名 ]

- スポーツデポ、ゴルフ5 ◦ スターバックス(ドライブスルーコーヒーショップ)

#### [ 概要 ]

- 所在地：熊本市神園一丁目
- 賃貸可能面積：6,968.66m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成18年11月30日
- PM会社：福岡地所株式会社



## 原サティ

### リージョナル SC



#### [ 特徴 ]

- 福岡近郊の商業施設立地として最高のエリア
- 3km商圏28.6万人(首都圏都市近郊部に匹敵)、同規模以上競合店の空白地帯
- 旧ダイエー店舗を大規模リニューアル後、福岡市内サティ初出店
- (株)イオン九州(旧:(株)マイカル九州)との長期定期借家契約(12年、中途解約不可、賃料減額不可)を締結

#### [ 店舗名 ]

- サティ

#### [ 概要 ]

- 所在地：福岡市早良区原六丁目
- 賃貸可能面積：27,580.75m<sup>2</sup>
- 建築時期：昭和51年10月26日(平成19年春リノベーション)
- PM会社：福岡地所株式会社

## アメックス赤坂門タワー

### 住居



#### [ 特徴 ]

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

#### [ 概要 ]

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



## キャナルシティ・ビジネスセンタービル

### Aクラスビル



#### 【 特徴 】

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

#### 【 テナント名 】

- TOTO ● 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 他



#### 【 概要 】

- 所在地  
福岡市博多区住吉一丁目
- 賃貸可能面積  
23,028.29m<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

## 呉服町ビジネスセンター

### Aクラスビル



#### 【 特徴 】

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

#### 【 テナント名 】

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



#### 【 概要 】

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

## サニックス博多ビル

### Aクラスビル



#### [ 特徴 ]

- 山陽-九州新幹線の博多駅から徒歩2分、福岡空港へも地下鉄で5分の好立地
- ホテルや官公庁も集積するビジネスに最適なロケーション

#### [ テナント名 ]

- サニックス ● 西日本シティ銀行 ● ローム ● 出光興産 他

#### [ 概要 ]

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



## 大博通りビジネスセンター

### Aクラスビル



#### [ 特徴 ]

- 交通便性の良い好立地(JR博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分、幹線道路「大博通り」沿い)
- オフィス棟はハイスペック(基準階貸室面積333坪/天井高2,700mm/フリーアクセスフロア/100mm/光ケーブル/個別空調など)
- 59室を備えた高級感ある住宅棟を併設(都心勤務者のニーズに応える1LDK~3LDKタイプ)

#### [ テナント名 ]

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



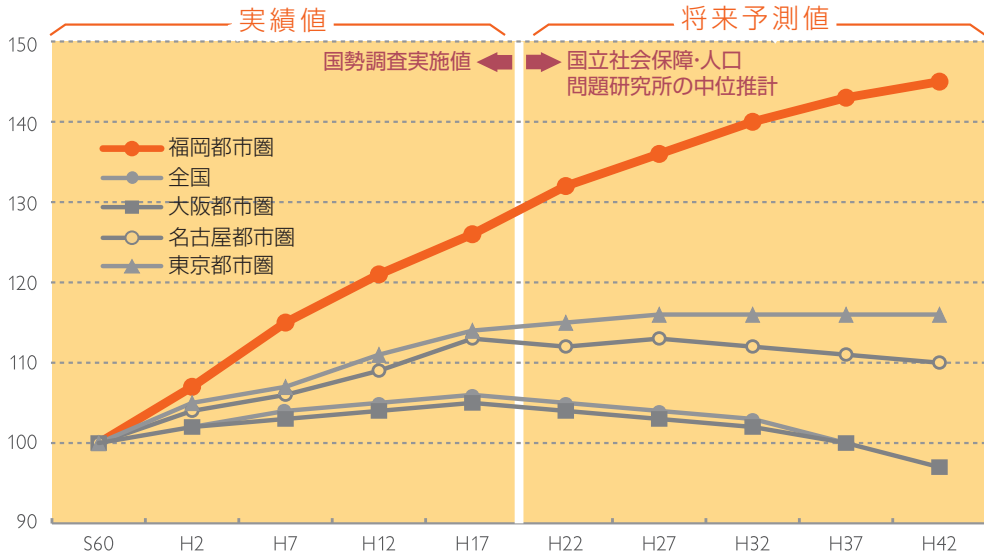
#### [ 概要 ]

- 所在地  
福岡市博多区御供所町
- 賃貸可能面積  
オフィス棟 11,225.30m<sup>2</sup>  
住宅棟 3,427.38m<sup>2</sup>
- 建築時期  
平成14年3月7日
- PM会社  
福岡地所株式会社

## [ マーケットの状況 ]

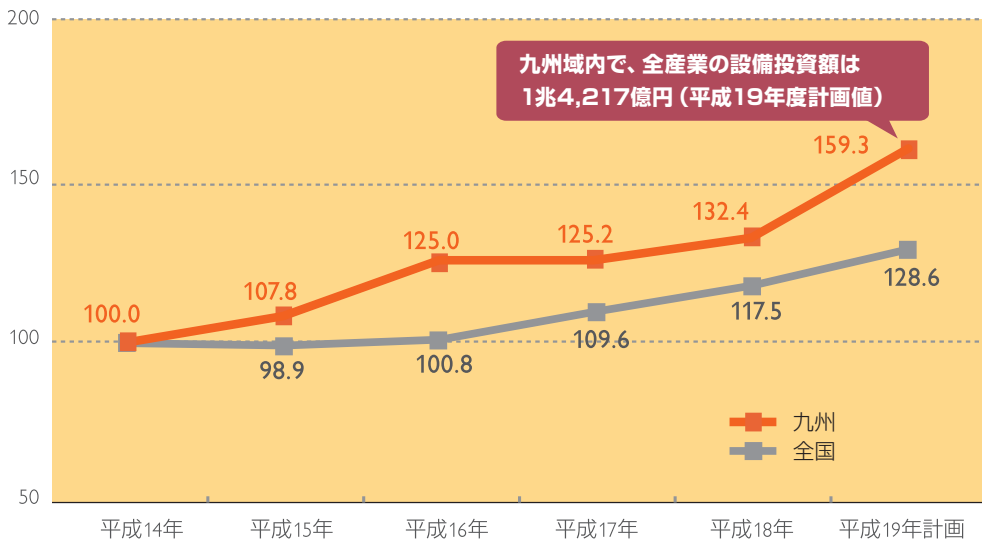
福岡都市圏の人口成長率は、国内主要経済圏中第1位です。さらに、平成23年の九州新幹線全線開通を控え、九州における福岡都市圏への一極集中が加速するものと見込まれます。

### 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市開発株式会社作成

### 設備投資動向の長期推移 — 堅調に推移する九州の設備投資動向 —

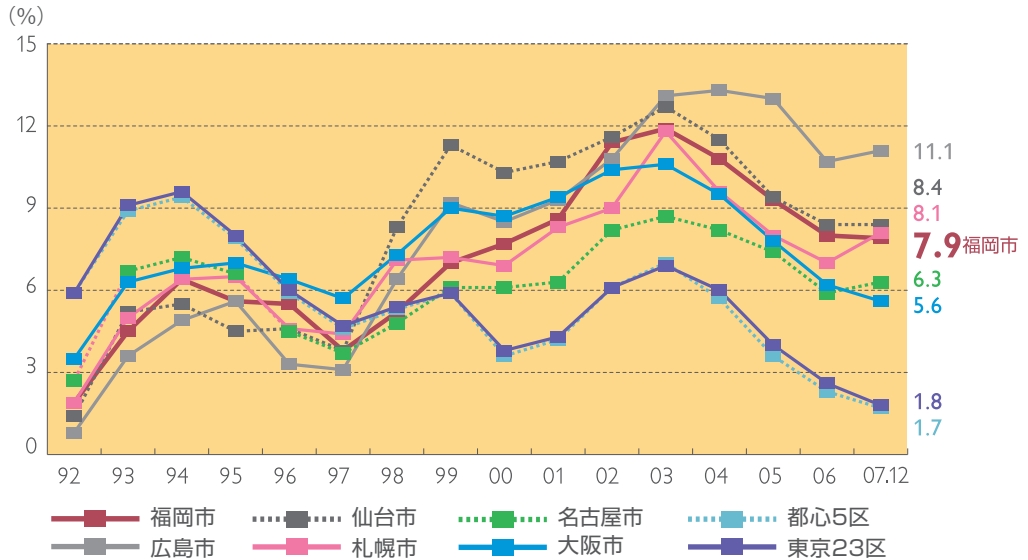


(注) 平成14年の全産業の設備投資額を100として指数化し、グラフ化したものです。  
 (出典) 日本政策投資銀行「2007 九州地域設備投資動向」

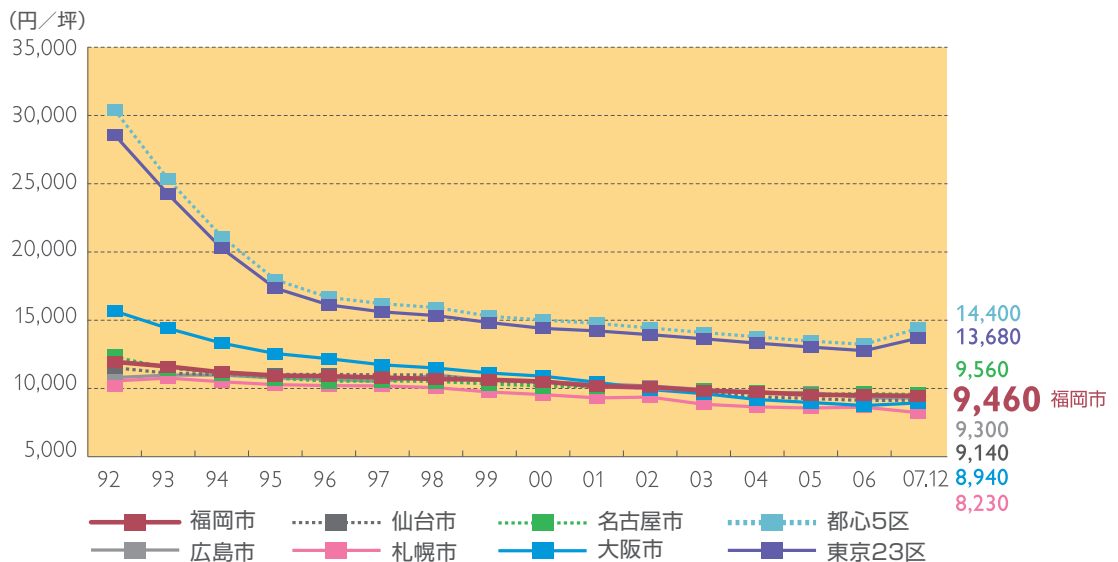
## [ 福岡オフィスマーケットの状況 ]

福岡のオフィスマーケットは、過去のトレンドから見て「賃料はフラット」「空室率で需給が調整」されるマーケットといえます。今後も同様に、賃料は底堅く変動は軽微と考えられます。本投資法人は空室率の動向を注視し、安定した運用を目指します。

### オフィスビル空室率推移



### オフィスビル平均募集賃料推移(共益費除く)



(出典) 上記の各グラフは、CBRE/生駒データサービスシステム提供データを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しております。  
 (参考) 「空室率(%)」(ゾーン内空室面積÷ゾーン内賃貸総面積)×100 「募集賃料」月額賃料の坪当たり単価(共益費は含まず)

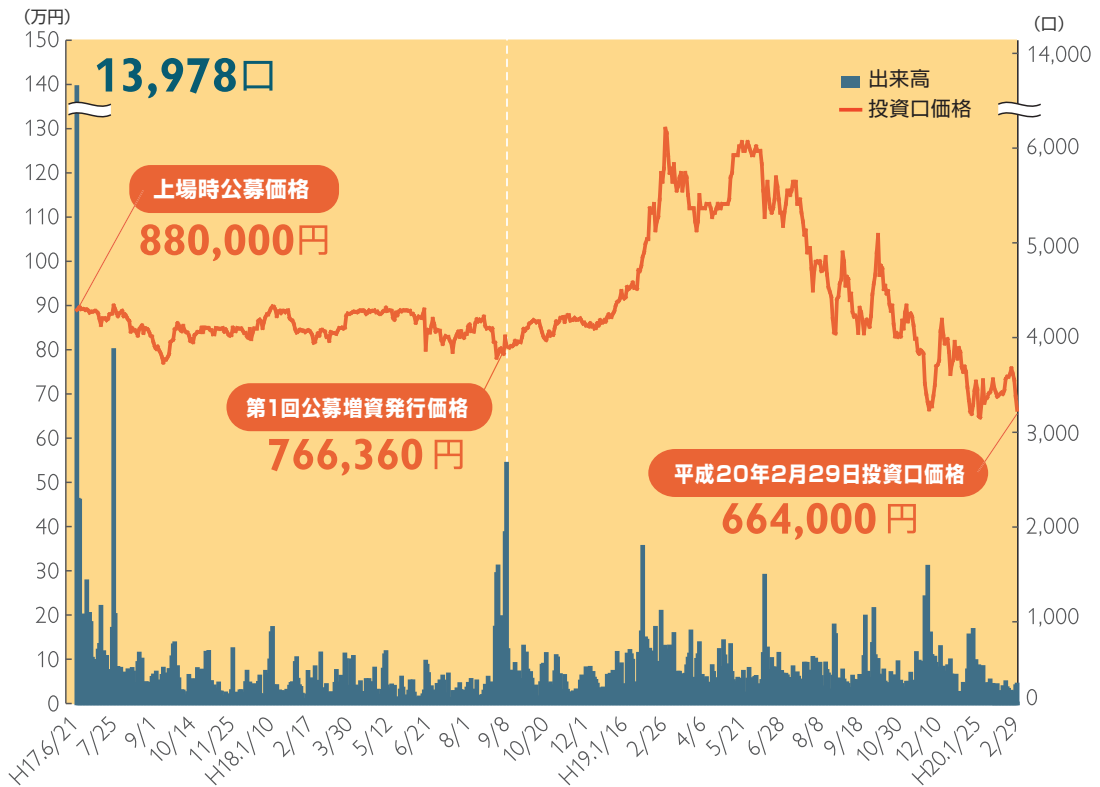


[ 投資口価格の推移 ] (平成20年2月29日現在)

時価総額 ..... 710億円

上場来最高値(終値)(平成19年2月26日) ..... 1,300,000円

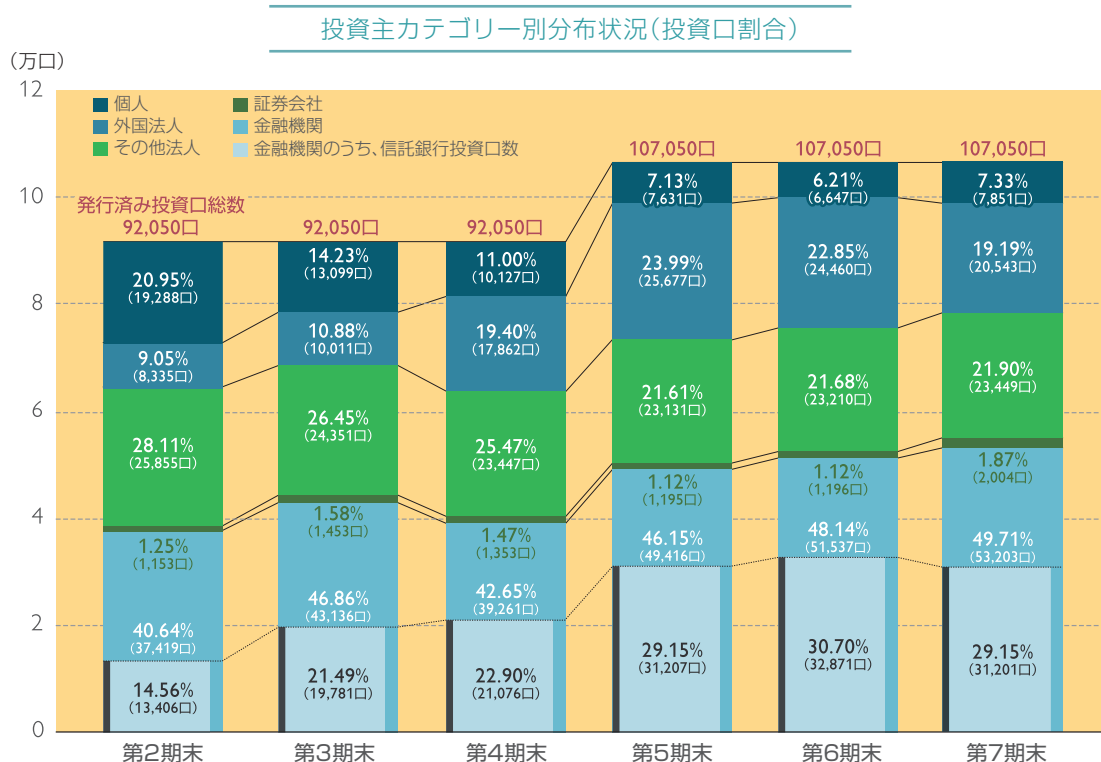
上場来最安値(終値)(平成20年1月23日) ..... 647,000円



大量保有報告書提出状況 (平成20年3月31日現在)

順位	投資主名	報告義務発生日	投資口数	投資口保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	平成19年6月8日	20,000	18.68%
2	日興アセットマネジメント株式会社	平成19年1月15日	8,066	7.54%
3	野村證券株式会社	平成19年9月28日	5,381	5.02%
	内 野村アセットマネジメント株式会社	平成19年11月30日	4,917	4.59%

## [ 投資主属性分析 ]



### 主要投資主(第7期末)

順位	投資主名	保有投資口数	保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000	18.68%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,825	8.24%
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,003	7.48%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,977	4.65%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,660	4.35%
6	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	4,617	4.31%
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,797	2.61%
8	富士火災海上保険株式会社	2,414	2.26%
9	全国共済農業共同組合連合会	1,856	1.73%
10	株式会社池田銀行	1,824	1.70%

## [ 本投資法人の概要 ]

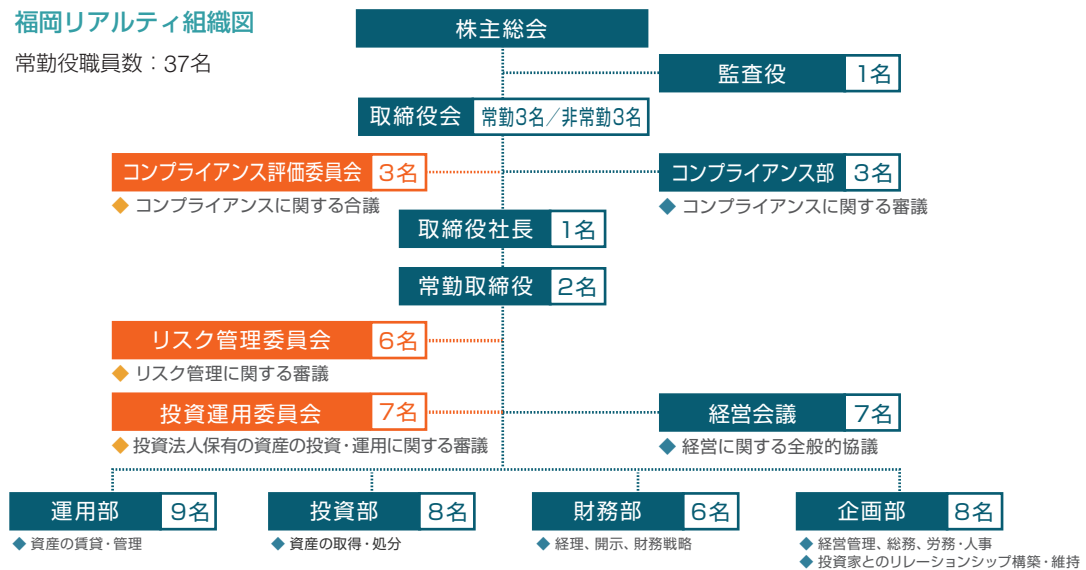
福岡リート投資法人(銘柄コード 8968)は、平成16年8月5日に福岡財務支局の登録を完了した不動産投資信託(リート)です。地域特化型のリートとして、平成17年6月21日に東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場いたしました。

名 称	福岡リート投資法人(英文表示 : Fukuoka REIT Corporation)		
代 表 者	執行役員 茶木 正安		
住 所	福岡市博多区住吉一丁目2番25号		
事務連絡先	株式会社福岡リアルティ TEL 092 (272) 3900		
沿 革	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4月1日現在)

### 福岡リアルティ組織図

常勤役員数 : 37名



### 投資運用委員会【計7名】

社長 副社長 常務 投資部長 運用部長 企画部長 コンプライアンス部長(各1名)

### コンプライアンス評価委員会【計3名】

コンプライアンス部長(1名) 外部コンプライアンス委員〔弁護士・不動産鑑定士〕(各1名)

### 役員・有資格者数(延べ人数)

宅地建物取引主任者(10名)	不動産鑑定士(2名)	ビル経営管理士(2名)	税理士(1名)
マンション管理士(1名)	日本証券アナリスト(2名)	弁護士(1名)	管理業務主任者(1名)
中小企業診断士(2名)	経営学修士(4名)		

## II. 資産運用報告

### ● 資産運用の概況

#### 1. 営業成績及び財産の状況の推移

期 別	(単位)	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
		自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月 31日	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
営業収益	百万円	4,050	4,496	4,870	5,232	5,179
（うち賃貸事業収益）	百万円	(4,050)	(4,360)	(4,734)	(5,091)	(5,043)
営業費用	百万円	2,299	2,512	2,659	2,869	2,796
（うち賃貸事業費用）	百万円	(1,959)	(2,123)	(2,251)	(2,437)	(2,365)
営業利益金額	百万円	1,751	1,983	2,210	2,362	2,382
経常利益金額	百万円	1,698	1,716	1,866	1,966	1,981
当期純利益金額	(a) 百万円	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980
総資産額	(b) 百万円	94,593	104,183	117,259	117,815	121,654
（対前期比）	%	(8.2)	(10.1)	(12.6)	(0.5)	(3.3)
純資産額	(c) 百万円	50,865	50,754	62,022	62,139	62,100
（対前期比）	%	(△0.1)	(△0.2)	(22.2)	(0.2)	(△0.1)
出資総額	百万円	49,167	49,167	60,264	60,264	60,264
発行済投資総口数	(d) 口	92,050	92,050	107,050	107,050	107,050
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	552,580	551,377	579,382	580,471	580,104
分配総額	(e) 百万円	1,697	1,715	1,856	1,965	1,980
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	18,438	18,632	17,341	18,360	18,499
（うち1口当たり利益分配金）	円	(18,438)	(18,632)	(17,341)	(18,360)	(18,499)
（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) %	1.9 (3.8)	1.7 (3.4)	1.7 (3.4)	1.7 (3.3)	1.7 (3.3)
自己資本利益率	(注3) %	3.3 (6.7)	3.4 (6.7)	3.3 (6.6)	3.2 (6.3)	3.2 (6.4)
自己資本比率	(c)/(b) %	53.8	48.7	52.9	52.7	51.0
（対前期比増減）	%	(△4.4)	(△5.1)	(4.2)	(△0.2)	(△1.7)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
期末投資物件数	件	7	8	11	11	14
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	262,979.61	277,580.44	304,024.87	328,071.73	340,061.83
期末稼働率	%	99.0	99.4	99.4	99.7	98.8
当期減価償却費	百万円	562	619	688	741	763
当期資本的支出額	百万円	133	89	234	134	600
賃貸NOI	(注3) 百万円	2,654	2,855	3,171	3,395	3,441
運用日数	日	181	184	181	184	182

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19年8月31日現在)で11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、都市郊外幹線道路や生活道路沿いに立地するコミュニティショッピングセンター(SC)2物件を取得するとともに、福岡市内屈指の住居エリアに新築されたファミリー向け賃貸マンション1物件の取得を完了いたしました。

これらの結果、当期末現在(平成20年2月29日現在)では、商業施設8物件、オフィスビル4物件及び住居2物件の合計14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、企業収益が総じて高水準を維持する中、輸出や設備投資が引き続き増加基調にあり、また個人消費も底堅く推移するなど内外需要の増加が続いたことにより、緩やかな景気回復が続きました。サブプライムローン問題を背景とするアメリカ経済の減速、金融市場や金融商品市場の変動、原油価格の動向等から景気の先行きに対する懸念が高まりましたが、本投資法人の投資対象エリアである九州地域におきましては、輸出企業を中心とした好調な設備投資に牽引され、景気は緩やかな回復を続けました。

一方、地価動向につきましても、平成20年地価公示(国土交通省)によりますと、三大都市圏は、平均で住宅地は4.3%上昇、商業地は10.4%上昇となりました。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住宅地は前年比1.3%、商業地は13.6%の上昇となっており、特に繁華性、収益性等の優れた博多区、中央区の一部では30%を超える上昇率を示す地点も見られました。

このような環境の中、当期におきましては、福岡市内の住宅地で居住密度の高いエリアである同市南区の花畑地区に位置するコミュニティSC「花畑SC」を平成19年9月3日に取得(取得価格1,130百万円)いたしました。また、平成19年12月20日には、同一地域内で供給量の多いシングル向けマンションと一線を画し、好立地、高スペックを擁するファミリー向け賃貸マンション「シティハウスけやき通り」の取得(取得価格1,111百万円)を完了いたしました。さらに、平成20年2月1日には、福岡県久留米市中心部から至近距離に位置し、主要幹線道路である国道3号線と国道210号線双方に接面する交通量の多い交差点角地に立地するコミュニティSC「久留米東櫛原SC」を取得(取得価格2,500百万円)いたしました。

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70.8%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設63.8%、オフィスビル33.4%、住居2.8%となっております。

一方、運用管理面では、引き続き住居における更なる稼働率向上に努めるとともに、キャナルシティ博多等の主要商業施設におきましては引き続き競争力や集客力の強化に重点をおいた運営を行った結果、当期末における稼働率は98.8%となりました。

### (3) 資金調達概要

当期におきましては、新たな特定資産の取得を目的として総額39億円の資金調達を行いました。また、返済期日の分散、借入のデュレーション長期化の観点から、中長期金利市場の低下のタイミングを捉え、平成20年2月に短期借入金のうち95億円を長期借入金へシフトしました。この結果、当期末における借入残高は480億円となり、期末総資産有利子負債比率は39.5%となりました。

### (4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の営業収益は5,179百万円となり、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2,382百万円となり、経常利益金額は1,981百万円、当期純利益金額は1,980百万円となりました。

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18,499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口当たり発行価格849,200円にて、第三者割当による新投資口を発行いたしました。

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

### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

決算期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	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
最高	898,000円	895,000円	1,300,000円	1,270,000円	1,060,000円
最低	771,000円	782,000円	791,000円	837,000円	647,000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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を18,499円といたしました。

決算期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	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
当期末処分利益総額	1,697,255千円	1,715,092千円	1,856,438千円	1,965,487千円	1,980,347千円
利益留保額	37千円	16千円	84千円	49千円	29千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,697,217千円 （18,438円）	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）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	1,697,217千円 （18,438円）	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）
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積極的に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3期 平成18年2月28日現在	第4期 平成18年8月31日現在	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
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	92,050口	107,050口	107,050口	107,050口
投資主数	7,973人	6,498人	4,946人	4,230人	4,495人

### 2. 投資口に関する事項

平成20年2月29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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	8,825	8.24
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8,003	7.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,977	4.65
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,660	4.35
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	4,617	4.31
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,797	2.61
富士火災海上保険株式会社	2,414	2.26
全国共済農業協同組合連合会	1,856	1.73
株式会社池田銀行	1,824	1.70
合計	59,973	56.02

### 3. 役員等に関する事項

#### (1) 当期における役員等の氏名又は名称及び報酬の額

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注2)	摘要
執行役員	茶木 正安	株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長	6,000	
監督役員	長野 庵士	西村あさひ法律事務所 弁護士	1,800	
	久米 重治	福岡地所株式会社 顧問	310	(注3)
	篠原 俊	公認会計士篠原俊事務所 所長	1,400	(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おりません。また監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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

注3. 監督役員の久米重治は、平成19年10月1日付にて本投資法人の監督役員を退任しております。なお、平成19年10月11日付にて、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として、篠原俊が選任されております。

注4. 平成18年8月25日付にて、あらた監査法人を投資信託及び投資法人に関する法律第108条第3項に基づき一時会計監査人として選任しております。

#### (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致します。

### 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2月29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	
			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	37,616	31.9	38,559	31.7
		その他九州地域	30,493	25.9	32,851	27.0
	オフィスビル	福岡都市圏	37,116	31.5	36,858	30.3
		その他九州地域	—	—	—	—
	住居	福岡都市圏	2,112	1.8	3,248	2.7
		その他九州地域	—	—	—	—
匿名組合出資持分(注4)			3,421	2.9	3,421	2.8
預金その他資産(注6)			7,056	6.0	6,715	5.5
資産総額計(注5)			117,815 (110,759)	100.0 (94.0)	121,654 (115,423)	100.0 (94.9)

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
チャンネルシティ博多	31,797	47,858.71	47,547.67	99.4	27.4	商業施設
パークプレイス大分	16,678	100,925.97	100,697.64	99.8	18.0	商業施設
サンリブシティ小倉	6,533	61,450.22	61,450.22	100.0	5.8	商業施設
スクエアモール鹿児島宇宿	5,221	14,661.72	14,661.72	100.0	5.1	商業施設
熊本インターコミュニティSC	2,376	6,968.66	6,968.66	100.0	1.8	商業施設
原サティ	5,619	27,580.75	27,580.75	100.0	4.2	商業施設
花畑SC	1,141	2,801.15	2,801.15	100.0	0.8	商業施設
久留米東櫛原SC	2,525	6,467.80	6,467.80	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	14,464	23,028.29	22,737.55	98.7	14.1	オフィスビル
呉服町ビジネスセンター	10,838	19,906.21	19,906.21	100.0	11.0	オフィスビル
サンックス博多ビル	4,511	6,293.67	5,870.21	93.3	3.8	オフィスビル
大博通りビジネスセンター	7,043	14,652.68	14,203.95	96.9	6.3	オフィスビル
アメックス赤坂門タワー	2,091	4,755.14	4,516.10	95.0	1.4	住居
シティハウスけやき通り	1,156	2,710.86	539.54	19.9	0.0	住居
合計	112,001	340,061.83	335,949.17	98.8	100.0	

注1. 上記の保有資産は、パークプレイス大分の一部を除き、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2月29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2月29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 (注2)	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	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	47,858.71	38,200	31,797	株式会社社澤総合鑑定所
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	信託受益権及び不動産	100,925.97	20,000	16,678	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	6,533	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	5,930	5,221	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	2,550	2,376	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	5,550	5,619	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	1,141	株式会社社澤総合鑑定所
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	2,600	2,525	株式会社社澤総合鑑定所
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	23,028.29	17,100	14,464	株式会社社澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区上呉服町10番10号	信託受益権	19,906.21	14,000	10,838	株式会社社澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号	信託受益権	6,293.67	5,590	4,511	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	7,043	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	2,070	2,091	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	1,156	大和不動産鑑定株式会社
合計			340,061.83	132,800	112,001	

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、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。

注2. パークプレイス大分において不動産として所有しているものは、増床工事にかかるものであります。なお、貸借対照表では建設仮勘定として表示しております。

不動産等の名称	第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日				第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日			
	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)
チャンネルシティ博多	1 (27)	100.0	1,402	27.5	1 (23)	99.4	1,380	27.4
パークプレイス大分	1 (80)	99.7	932	18.3	1 (79)	99.8	909	18.0
サンリブシティ小倉	1	100.0	292	5.7	1	100.0	292	5.8
小嶺台コミュニティモール	—	—	28	0.6	—	—	—	—
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	262	5.2	11	100.0	255	5.1
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	89	1.8	2	100.0	89	1.8
原サティ	1	100.0	212	4.2	1	100.0	212	4.2
花畑SC	—	—	—	—	2	100.0	40	0.8
久留米東櫛原SC	—	—	—	—	1	100.0	14	0.3
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	1 (45)	99.6	711	14.0	1 (43)	98.7	708	14.1
呉服町ビジネスセンター	19	100.0	561	11.0	18	100.0	553	11.0
サニックス博多ビル	13	100.0	203	4.0	12	93.3	192	3.8
大博通りビジネスセンター	1 (66)	98.6	320	6.3	1 (62)	96.9	319	6.3
アメックス赤坂門タワー	1 (62)	92.8	73	1.4	1 (62)	95.0	70	1.4
シティハウスけやき通り	—	—	—	—	1 (8)	19.9	1	0.0
合計	52[327] (注2)	99.7	5,091	100.0	54[325] (注2)	98.8	5,043	100.0

注1. テナント総数は、当該不動産の店舗・事務所等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6期がオフィス10、住居56、第7期がオフィス10、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。



#### 4. 有価証券組入資産明細

平成20年2月29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2月29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	△144
合計		10,000	10,000	△144

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	工金額	既払総額
チャンネルシティ博多	福岡市博多区	「ラーメン・スタジアム」入替改装工事	平成20年3月	22	—	—
パークプレイス大分	大分県大分市	増床	自平成19年7月 至平成20年4月	1,020	483	483
		売上管理システム改修工事	平成20年4月	25	—	—
		フードテラスリニューアル工事	平成20年4月	60	—	—
		床改修工事	平成20年4月	42	—	—
		外壁光触媒工事	平成20年4月	14	—	—
		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	—	—

### 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600百万円のうち、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25百万円と原状回復費2百万円を合わせて、当期は合計627百万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)
パークプレイス大分	大分県大分市	環境装飾工事等	平成19年12月	24
		遊具	平成20年2月	10
		周辺緑化植樹	平成20年2月	11
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	環境改善工事	平成20年2月	10

### 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3期 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	第4期 自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	第5期 自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	第6期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	第7期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
前期末積立金残高	1	39	75	154	232
当期積立額	38	36	78	82	83
当期積立金取崩額	—	—	—	4	—
次期繰越額	39	75	154	232	315

## ●費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

項 目	第 6 期 (千円)	第 7 期 (千円)
(a) 資産運用報酬	325,517	321,104
(b) 資産保管報酬	10,344	10,252
(c) 一般事務委託報酬	33,300	33,828
(d) 役員報酬	9,600	9,510
(e) その他費用	53,047	56,594
合計	431,810	431,289

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6期に27,050千円、第7期に14,630千円あります。

## 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	株式会社西日本シティ銀行	平成19年 2月27日	2,000	—	1.049	平成20年 2月27日	期限一括	(注2) (注3)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	平成19年 2月27日	1,500	—	1.049	平成20年 2月27日	期限一括	(注2) (注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 2月28日	1,500	—	1.048	平成20年 2月29日	期限一括	(注2) (注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 2月28日	1,500	—	1.028	平成20年 2月29日	期限一括	(注2) (注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行(注4)	平成19年 2月28日	1,320	—	1.099	平成19年 10月31日 (注5)	期限一括	(注2) (注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注4)		400	—					
	株式会社熊本ファミリー銀行(注4)		120	—					
	株式会社西京銀行(注4)		120	—					
	株式会社親和銀行(注4)		40	—					
	株式会社福岡銀行(注4)	平成20年 2月29日	—	2,000	0.974	平成20年 3月31日	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	0.974	平成20年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注4)		—	180					
	株式会社熊本ファミリー銀行(注4)		—	54					
	株式会社親和銀行(注4)		—	18					
	小計			8,500	2,900				
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	1,000	1.336	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	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		6,600	6,600						

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
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)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		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	平成18年 8月25日	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	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	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 2月29日	—	2,000	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	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	1.542	平成25年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
小計		29,000	38,500						
合計		44,100	48,000						

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  
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. 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金であります。

注3. 資金用途は、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19年3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。

### 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	花畑S C	平成19年 9月3日	1,130	—	—	—	—
	シティハウスけやき通り	平成19年 12月20日	1,111	—	—	—	—
	久留米東櫛原S C	平成20年 2月1日	2,500	—	—	—	—
合 計			4,741		—	—	—

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	花畑S C	平成19年9月3日	1,130	1,170
	シティハウスけやき通り	平成19年12月20日	1,111	1,140
	久留米東櫛原S C	平成20年2月1日	2,500	2,600

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

#### (2) その他

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

当期における利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りであります。

区 分	売買金額等	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	4,741,000	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 3,630,000 (76.6%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
福岡地所株式会社	3,630,000 (76.6%)	— (—)
合 計	3,630,000 (76.6%)	— (—)

注1. 上表の数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

注2. 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、当期に売買実績のある取引先について記載しております。なお、福岡地所株式会社は利害関係人等かつ主要株主であります。

### (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)	13,978	福岡地所株式会社	4,402	31.5
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	4,553	32.6
プロパティマネジメント報酬 (注2)	272,294	福岡地所株式会社	187,881	69.0
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	82,426	30.3
外注委託費 (注3) (注5)	714,233	福岡地所株式会社	418,432	58.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	179,461	25.1
		株式会社サン・ライフ	58,587	8.2
その他営業費用 (注3)	653,595	福岡地所株式会社	32,821	5.0
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	43,988	6.7

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 1,546千円  
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 3,905千円

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 36,659千円  
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 128,311千円  
株式会社サン・ライフ 3,499千円

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。

## 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、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業 (若しくは旧証券取引法上の証券業)、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当事項はありません。

## ● 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## ● その他

### 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 7 期 (平成20年 2月29日現在)		第 6 期 (ご参考) (平成19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	1,649,844		2,369,396	
信託現金及び信託預金	4,034,804		3,979,594	
営業未収入金	232,783		275,251	
繰延税金資産	18		37	
未収消費税等	50,608		—	
その他流動資産	127,375		273,658	
流動資産合計	6,095,433	5.0	6,897,937	5.9
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建設仮勘定		483,728	—	
信託建物 ※1	47,614,818		45,403,584	
減価償却累計額	3,879,974	43,734,843	3,178,104	42,225,480
信託構築物	559,864		470,317	
減価償却累計額	66,591	493,273	47,034	423,282
信託機械及び装置	335,919		331,102	
減価償却累計額	51,973	283,946	42,087	289,014
信託工具器具及び備品	466,263		378,797	
減価償却累計額	126,986	339,276	99,443	279,354
信託土地 ※1		66,666,541		64,120,972
有形固定資産合計		112,001,609		107,338,104
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		89,809		97,739
投資その他の資産合計		3,521,443	2.9	3,529,373
固定資産合計		115,523,052	95.0	110,867,477
III 繰延資産				
創業費		11,190		16,786
投資口交付費		25,237		33,650
繰延資産合計		36,428	0.0	50,436
資 産 合 計		121,654,914	100.0	117,815,851

(単位：千円)

期 別 科 目	第 7 期 (平成20年 2月29日現在)		第 6 期 (ご参考) (平成19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	282,910		295,862	
短期借入金	2,900,000		8,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	6,600,000		6,600,000	
未払金	22,458		33,529	
未払費用	306,176		310,417	
未払法人税等	287		591	
未払消費税等	—		101,182	
前受金	657,928		629,392	
預り金	489,977		705,736	
流動負債合計	11,259,739	9.3	17,176,712	14.6
II 固定負債				
長期借入金	38,500,000		29,000,000	
預り敷金保証金	80,288		—	
信託預り敷金保証金 ※1	9,570,159		9,409,271	
デリバティブ負債	144,515		90,405	
固定負債合計	48,294,963	39.7	38,499,677	32.7
負債合計	59,554,702	49.0	55,676,389	47.3
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	1,980,347		1,965,487	
剰余金合計	1,980,347		1,965,487	
投資主資本合計	62,244,727	51.1	62,229,867	52.8
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	△144,515		△90,405	
評価・換算差額等合計	△144,515	△0.1	△90,405	△0.1
純資産合計	62,100,212	51.0	62,139,462	52.7
負債・純資産合計	121,654,914	100.0	117,815,851	100.0

## IV. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 7 期			第 6 期 (ご参考)		
		自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日		百分比	自 平成19年 3 月 1 日 至 平成19年 8 月31日		百分比
		金 額			金 額		
				%			%
1. 営業収益							
不動産賃貸収益	※1	4,871,952			4,874,882		
その他不動産賃貸収益	※1	171,225			216,627		
不動産等売却益	※2	—			4,574		
匿名組合分配金		136,000	5,179,178	100.0	136,000	5,232,084	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸費用	※1	2,365,097			2,437,428		
資産運用報酬		321,104			325,517		
資産保管委託報酬		10,252			10,344		
一般事務委託報酬		33,828			33,300		
役員報酬		9,510			9,600		
その他営業費用		56,594	2,796,387	54.0	53,047	2,869,239	54.8
営業利益金額			2,382,791	46.0		2,362,845	45.2
3. 営業外収益							
受取利息		7,149			5,394		
その他営業外収益		—	7,149	0.1	203	5,598	0.1
4. 営業外費用							
支払利息		345,043			333,144		
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		46,564			52,231		
その他営業外費用		2,978	408,594	7.9	2,257	401,641	7.7
経常利益金額			1,981,346	38.2		1,966,802	37.6
税引前当期純利益金額			1,981,346	38.2		1,966,802	37.6
法人税、住民税及び事業税		1,029			1,436		
法人税等調整額		19	1,049	0.0	△37	1,398	0.0
当期純利益金額			1,980,297	38.2		1,965,403	37.6
前期繰越利益			49			84	
当期末処分利益			1,980,347			1,965,487	

## V. 投資主資本等変動計算書

第7期（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

第6期（ご参考）（自 平成19年3月1日 至 平成19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	1,856,438	62,120,818	△97,946	△97,946	62,022,871
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,856,354	△1,856,354	—	—	△1,856,354
当期純利益金額	—	1,965,403	1,965,403	—	—	1,965,403
繰延ヘッジ損益	—	—	—	7,541	7,541	7,541
当期変動額合計	—	109,049	109,049	7,541	7,541	116,590
当期末残高	60,264,380	1,965,487	62,229,867	△90,405	△90,405	62,139,462



## 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 7 期 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日	第 6 期 (ご参考) 自 平成19年 3 月 1 日 至 平成19年 8 月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 匿名組合出資については匿名組合に 対する持分相当額を純額で取り込む方 法を採用しております。	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は 以下の通りであります。 信託建物 10～50年 信託構築物 15～50年 信託機械及び装置 15～17年 信託工具器具及び備品 5～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は 以下の通りであります。 建物 10～50年 構築物 15～50年 機械及び装置 15～17年 工具器具及び備品 5～15年 (2) 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理の方法	(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。 (2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。	(1) 創業費 同左 (2) 投資口交付費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、 都市計画税及び償却資産税等については、 賦課決定された税額のうち当該営業期間に 対応する額を不動産賃貸費用として費用処 理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とす る信託受益権の取得に伴い、精算金として 譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相 当額については、費用に計上せず当該不動 産等の取得原価に算入しております。当期 において不動産等の取得原価に算入した固 定資産税等相当額は、1,285千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、 都市計画税及び償却資産税等については、 賦課決定された税額のうち当該営業期間に 対応する額を不動産賃貸費用として費用処 理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とす る信託受益権の取得に伴い、精算金として 譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相 当額については、費用に計上せず当該不動 産等の取得原価に算入しております。当期 において不動産等の取得原価に算入した固 定資産税等相当額は、43,448千円でありま す。

期 別 項 目	第 7 期 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日	第 6 期（ご参考） 自 平成19年 3 月 1 日 至 平成19年 8 月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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 (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。	(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 (2) 消費税等の処理方法 同左

## (貸借対照表に関する注記)

第7期 (平成20年2月29日現在)	第6期(ご参考) (平成19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 style="width: 80%;">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 style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">16,629,101</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 style="width: 80%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">3,071,557</td> </tr> </table> 2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。 コミットメントライン契約1 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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> コミットメントライン契約2 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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> ※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	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	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	※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 style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,102,180</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">16,720,775</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 style="width: 80%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">3,095,077</td> </tr> </table> 2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。 コミットメントライン契約1 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> </table> コミットメントライン契約2 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> </table> ※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	信託建物	5,102,180	信託土地	11,618,595	合計	16,720,775	信託預り敷金保証金	3,095,077	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	-	当期末未使用残高	3,000,000千円	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	2,000,000千円	当期末未使用残高	3,000,000千円
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																																																
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																																																
信託建物	5,102,180																																																
信託土地	11,618,595																																																
合計	16,720,775																																																
信託預り敷金保証金	3,095,077																																																
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	-																																																
当期末未使用残高	3,000,000千円																																																
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	2,000,000千円																																																
当期末未使用残高	3,000,000千円																																																

## (損益計算書に関する注記)

第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第6期 (ご参考) 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳  A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収益 賃料収入 4,000,311 共益費収入 792,987 駐車場収入 78,653 計 4,871,952 その他不動産賃貸収益 付帯収益 146,071 その他雑収益 25,154 計 171,225 不動産賃貸事業収益合計 5,043,178  B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 987,363 修繕費 25,627 公租公課 345,734 損害保険料 30,956 減価償却費 763,679 その他不動産賃貸費用 211,736 不動産賃貸事業費用合計 2,365,097  C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,678,080	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳  A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収益 賃料収入 3,991,434 共益費収入 804,113 駐車場収入 79,333 計 4,874,882 その他不動産賃貸収益 付帯収益 157,232 その他雑収益 59,394 計 216,627 不動産賃貸事業収益合計 5,091,509  B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 1,020,756 修繕費 46,551 公租公課 339,183 損害保険料 31,769 減価償却費 741,902 その他不動産賃貸費用 257,264 不動産賃貸事業費用合計 2,437,428  C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,654,080
※2. —	※2. 不動産等売買損益の内訳  小嶺台コミュニティモール 不動産等売却収入 784,000 不動産等売却原価 778,648 その他売却費用 776 不動産等売却益 4,574

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

第7期 (平成20年2月29日現在)	第6期 (ご参考) (平成19年8月31日現在)
発行可能投資口の総口数及び発行済投資総口数	発行可能投資口の総口数及び発行済投資総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資総口数 107,050口	発行済投資総口数 107,050口

## (税効果会計に関する注記)

第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第6期 (ご参考) 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <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;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">56,636</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">56,654</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△56,636</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>	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>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;">37</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">35,430</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">35,468</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△35,430</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">37</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">37</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	37	繰延ヘッジ損益	35,430	繰延税金資産小計	35,468	評価性引当額	△35,430	繰延税金資産合計	37	(繰延税金資産の純額)	37
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	37																								
繰延ヘッジ損益	35,430																								
繰延税金資産小計	35,468																								
評価性引当額	△35,430																								
繰延税金資産合計	37																								
(繰延税金資産の純額)	37																								
<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;">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;">0.03</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;">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	<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;">39.19</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.16</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;">0.07</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.19	支払分配金の損金算入額	△39.16	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07								
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	39.19																								
支払分配金の損金算入額	△39.16																								
その他	0.04																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07																								

(関連当事者との取引に関する注記)

第7期(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。

第6期(ご参考)(自平成19年3月1日 至平成19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 (18.68%)	—	不動産等の 管理委託等	不動産等の 管理委託等 (注1)	680,918	営業未払金	113,612
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)	344,777	営業未払金	92,767

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。

(一口当たり情報に関する注記)

第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第6期 (ご参考) 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
1. 一口当たり純資産額 580,104円	1. 一口当たり純資産額 580,471円
2. 一口当たり当期純利益金額 18,498円	2. 一口当たり当期純利益金額 18,359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7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第6期 (ご参考) 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
当期純利益金額 (千円)	1,980,297	1,965,403
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)	1,980,297	1,965,403
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7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第6期 (ご参考) 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31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 7 期	第 6 期 (ご参考)
		自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日	自 平成19年 3 月 1 日 至 平成19年 8 月31日
I 当期末処分利益		1,980,347,782円	1,965,487,846円
II 分配金の額 (投資口一戸当たり分配金の額)		1,980,317,950円 (18,499円)	1,965,438,000円 (18,360円)
III 次期繰越利益		29,832円	49,846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1,980,317,950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>	<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1,965,438,000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4月7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  
業務執行社員坂本貴司 

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19年9月1日から平成20年2月29日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、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7期	第6期
	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益金額	1,981,346	1,966,802
減価償却費	763,679	741,902
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	△7,149	△5,394
支払利息	345,043	333,144
不動産等売却益	—	△4,574
営業未収入金の増加・減少額	42,467	△26,960
未収消費税等の増加・減少額	△50,608	99,443
未払消費税等の増加・減少額	△101,182	101,182
営業未払金の増加・減少額	△1,499	7,769
未払金の増加・減少額	△17,077	△19,157
未払費用の増加・減少額	△1,061	14,747
前受金の増加・減少額	28,536	39,528
預り金の増加・減少額	△215,758	211,278
前払費用の増加・減少額	30,932	△43,339
長期前払費用の増加・減少額	7,930	△18,397
その他	12,874	△7,947
小計	2,832,481	3,404,034
利息の受取額	7,149	5,394
利息の支払額	△348,222	△323,334
法人税等の支払額	△15,388	△1,727
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,476,020	3,084,367
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の売却による収入	—	783,223
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	△4,837,312	△5,796,651
預り敷金保証金の受入による収入	80,288	—
預り敷金保証金の返還による支出	—	△98,595
信託預り敷金保証金の受入による収入	285,856	353,104
信託預り敷金保証金の返還による支出	△124,969	△172,487
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,073,844	△4,931,407
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	15,300,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△20,900,000	△4,000,000
長期借入金の借入による収入	9,500,000	—
分配金の支払額	△1,966,518	△1,859,306
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,933,481	△1,859,306
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	△664,341	△3,706,347
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	5,860,328	9,566,675
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b> ※1	5,195,986	5,860,328

〔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 7 期	第 6 期
	自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日	自 平成19年 3 月 1 日 至 平成19年 8 月31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 7 期	第 6 期
自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日	自 平成19年 3 月 1 日 至 平成19年 8 月31日
※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	※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
(平成20年2月29日現在)	(平成19年8月31日現在)
現金及び預金 1,649,844千円	現金及び預金 2,369,396千円
信託現金及び信託預金 4,034,804千円	信託現金及び信託預金 3,979,594千円
使途制限付信託預金（注） △488,662千円	使途制限付信託預金（注） △488,662千円
現金及び現金同等物 5,195,986千円	現金及び現金同等物 5,860,328千円
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。	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。

## [ 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20年8月期	平成21年2月期
決算期末…………… 平成20年8月31日	決算期末…………… 平成21年2月28日
決算発表…………… 平成20年10月	決算発表…………… 平成21年4月
分配金支払開始…………… 平成20年11月	分配金支払開始…………… 平成21年5月

- 決算期日 毎年2月末日、8月末日
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 同基準日 あらかじめ公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



福岡リート投資法人