



福岡リート投資法人

第5期 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告) 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日

福岡リート投資法人

福岡市博多区住吉一丁目2番25号
<http://www.fukuoka-reit.jp>



I. 福岡リート投資法人の概要

本投資法人の第5期（平成18年9月1日～平成19年2月28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5期（平成19年2月期）決算ハイライト

第5期には新規取得物件（アメックス赤坂門タワー、スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティ SC）の運用開始、大博通りビジネスセンターの通期稼働、キャナルシティ・ビジネスセンタービルの稼働率向上などが寄与し、3期連続の増収増益を達成しました。

項目	第5期 平成18年9月1日 ～平成19年2月28日	第4期 平成18年3月1日 ～平成18年8月31日	増減 金額
営業収益	4,870 百万円	4,496 百万円	374 百万円
営業利益金額	2,210 百万円	1,983 百万円	227 百万円
経常利益金額	1,866 百万円	1,716 百万円	149 百万円
当期純利益金額	1,856 百万円	1,715 百万円	141 百万円
1口当たり分配金	17,341 円	18,632 円	△1,291 円
投資口数（期末時点）	107,050 口	92,050 口	15,000 口
運用日数	181 日	184 日	
物件数（期末）（注）	11 物件	8 物件	
テナント数（期末）	314 テナント	250 テナント	
賃貸可能面積（期末）	304,024.87m ²	277,580.44 m ²	
稼働率（期中平均）	99.2 %	99.3 %	
稼働率（期末）	99.4 %	99.4 %	

当期純利益金額 前期比増減要因

第5期・新規3物件取得

物件NOI増加……………+315百万円
減価償却費増加……………△69百万円
販管費増加……………△19百万円

第4～5期 長転実施

ファイナンスコスト増加 △79百万円
期中平均金利
第4期 0.83% → 第5期 1.49%

●平成18年9月増資実施 （投資口数16%増加）

3期連続の増収増益達成 1口当たり分配金

決算（予想超過） 17,341円
期初予想
（平成18年8月17日） 17,000円

サンリブシティ小倉・
パークプレイス大分の
NOI予算超過

（注）取得予定物件及び匿名組合出資持分を除きます。

第6・第7期業績予想

第6期および第7期についても、物件の取得・運用開始などにより、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7期（予想） 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日 （182日）	第6期（予想） 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日 （184日）	第5期（実績） 自平成18年9月1日 至平成19年2月28日 （181日）	第4期（実績） 自平成18年3月1日 至平成18年8月31日 （184日）	第3期（実績） 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日 （181日）
営業収益	5,124 百万円	5,188 百万円	4,870 百万円	4,496 百万円	4,050 百万円
営業利益金額	-	-	2,210 百万円	1,983 百万円	1,751 百万円
経常利益金額	1,822 百万円	1,886 百万円	1,866 百万円	1,716 百万円	1,698 百万円
当期純利益金額	1,820 百万円	1,884 百万円	1,856 百万円	1,715 百万円	1,697 百万円
1口当たり分配金	17,000 円	17,600 円	17,341 円	18,632 円	18,438 円

●金利上昇リスク、空室等物件
NOI減少リスクを勘案

●「(仮称) シティハウス天神けやき
通り」期中組み入れ予定

●「原サティ」期初組み入れが
物件NOI増加に貢献

●平成18年9月増資実施
（投資口数16%増）により配当減少

（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。

おかげさまで福岡リートは投資主の皆様及び資産運用会社である福岡リアルティのスポンサー各社のご支援に支えられ、日本初の地域特化型リートとして確実にその地位を築きつつあり、幅広く認知されるに至りました。福岡都市圏及び九州への投資に特化し、優良商業施設やAクラスオフィスビルなどで構成する質の高い不動産ポートフォリオにより、安定した賃貸事業収入と収益性を確保しています。

第5期においては営業収益4,870百万円、当期純利益金額1,856百万円と、3期連続の増収増益を達成いたしました。これは当期に取得した新規3物件が収益に寄与した他、保有する主な商業施設の売上が前年を上回る良好な水準で推移したことによる賃料の増額及び、主要オフィスビルの稼働率アップによるものです。その結果、1口当たり分配金は17,341円になりましたが、これはJリートの中でもトップクラスの高水準にあります。

一方、第6期の業績予想として、営業収益5,188百万円、当期純利益金額1,884百万円、一口当たり分配金17,600円といずれも第5期を上回る水準を予定しております。これは、期初(平成19年3月1日)において組み入れた「原サティ」による増収を主な要因としたものです。

本投資法人の投資対象エリアである福岡・九州地域は、自動車や半導体、ロボットなど先端産業の一大拠点であり、特に福岡市は今後も人口増加が見込まれる大消費地域です。平成23年には九州新幹線が全線開通し、併せて新博多駅が完成するなど、今後もより一層の発展が期待されます。私どもは地域に根ざしたアセットマネージャーとして、福岡・九州地域のダイナミズムを的確に捉え、保有物件の適切な運用を続けて参ります。さらに今後は、福岡リートの存在、特徴をより多くの皆様にご理解いただくために、従来のアナリスト向けIR活動に加えて、個人投資家向けのPR活動も積極的に行っていきたくと考えております。また、投資方針につきましては、従来通り、地元に着している優位性を活かし、マネーゲームを主体とした物件取得競争に巻き込まれることなく、適切な取得利回りの見込める優良物件に注力していく所存です。

本投資法人は長期的に安定した高水準の分配金の維持を図る所存ですので、投資主の皆様には引き続きご支援のほどよろ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5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
福岡リートとは	3
第5期取得物件	4
第6期取得物件	5
ポートフォリオマップ	6
ポートフォリオ一覧	7
鑑定評価の概要	8
賃料収入の状況	9
商業施設の売上推移	10
物件別稼働率の推移	11
財務戦略	11
既存物件の概要	12
マーケットの状況	17
運用体制	19
投資主属性分析	20
投資口価格の推移	21
本投資法人の概要	21

II. 資産運用報告

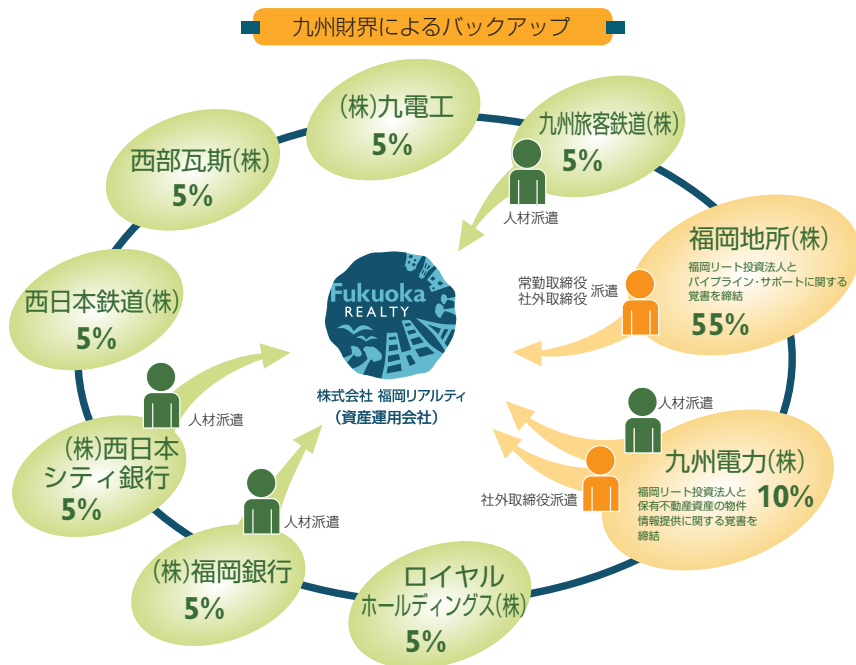
III. 貸借対照表	39
IV. 損益計算書	41
V. 投資主資本等変動計算書	42
VI. 注記表	43
VII. 金銭の分配に係る計算書	50
独立監査人の監査報告書	51
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
投資主インフォメーション	54

●福岡リートとは

福岡・九州地域特化型リート

福岡リートは福岡・九州地域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。本投資法人の資産運用会社である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、福岡リーートの成長をサポートします。

本投資法人は、「成長余力の高いマーケット」と「競争優位性を発揮できる得意分野」が重なる領域を投資対象とし、デザイン性に優れたエンターテイメント型商業施設を中心に、Aクラスオフィスビルなど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資産運用会社の情報力とノウハウを活かし、投資主利益の最大化を目指します。



投資対象エリア

60-90%

福岡都市圏

10-30%

その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10%

その他

成長余力の高い
マーケット

かつ

競争優位を発揮
できる得意分野

重なる領域が
投資対象

その他
ホテル、住居、物流施設、公共施設等
0-20%

オフィスビル
Aクラス、セール・アンド・リースバック
20-40%

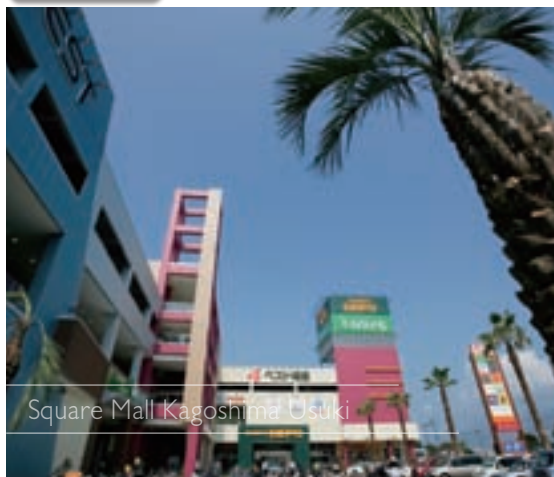
商業施設
アーバン、リージョナル、コミュニティ
60-80%

投資タイプ

●第5期取得物件

第5期には、鹿児島市と熊本市の優良コミュニティショッピングセンター（SC）2物件と福岡都心に近接するタワー型賃貸マンション1物件を取得し、運用を開始しました。これらの新規取得物件により物件 NOI が増加し、第5期の増益に貢献しました。

コミュニティ SC スクエアモール鹿児島宇宿



Square Mall Kagoshima Usuki

〈概要〉

所在地： 鹿児島市宇宿二丁目
 賃貸可能面積： 14,661.72m²
 建築時期： 平成18年9月28日
 PM 会社： 福岡地所株式会社

【特徴】

- 県道217号線（平成11年度の12時間の交通量は4.2万台）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
- ハニーズ
- 西松屋
- ABC マート
- ベスト電器 他



コミュニティ SC 熊本インターコミュニティ SC



Kumamoto Intercommunity SC

〈概要〉

所在地： 熊本市神園一丁目
 賃貸可能面積： 6,968.66m²
 建築時期： 平成18年11月30日
 PM 会社： 福岡地所株式会社

【特徴】

- 国道57号線東バイパス（平成11年度の12時間の交通量は3.9万台）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ストック）



住居 アメックス赤坂門タワー



Amex Akasakamon Tower

〈概要〉

所在地： 福岡市中央区舞鶴二丁目
 賃貸可能面積： 4,755.14m²
 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)

【特徴】

- 天神地区に近接。交通便利性良好なエリア
 (市営地下鉄「赤坂」駅、「天神」駅から徒歩圏内)
- 2LDK (55.58m²) ~4LDK (144.84m²) で
 構成されるタワー型賃貸マンション



●第6期取得物件

第6期には、福岡都市圏でもリージョナルSCに最適なエリアに立地する「原サティ」を取得しました。旧ダイエー店舗をイオン連結子会社のマイカル九州が全面的にリニューアルした新生商業施設として運用しています。

リージョナルSC 原サティ



Hara SATY

〈概要〉

所在地： 福岡市早良区原六丁目
 賃貸可能面積： 27,580.75m²
 建築時期： 昭和51年10月26日(平成19年春リニューアル)
 PM会社： 福岡地所株式会社

【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)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



●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。

福岡都市圏



その他 九州地域



●ポートフォリオ一覧

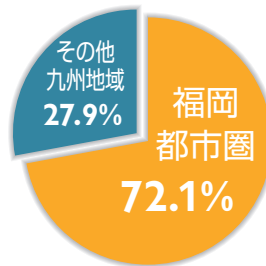
本投資法人は平成16年11月の運用開始以降、商業施設を主体に A クラスオフィスビルや住宅施設などを組み合わせたポートフォリオを構築・運用しています。

物件名称	築年数	(注1)	取得時期	(注2)	(注3)	主要テナント (当該物件の 上位2テナント記載)	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働 率 (%)	
		取得(予定) 価額(百万円)		取得先	テナント 数				
商業施設	キャナルシティ博多	10年10ヶ月	32,000	H16.11.9	スポンサー	27	ワシントンホテル・スポーツオーソリティ	47,858.67	100.0
	パークプレイス大分	4年10ヶ月	15,700	H16.11.9	スポンサー	78	ジャスコ・ケースデンキ	100,716.74	99.6
	サンリブシティ小倉	1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	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	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	30年4ヶ月	5,410	H19.3.1	スポンサー	(1)	サティ	(27,580.75)	(100.0)
	商業施設合計	—	67,443	—	—	—	—	—	—
オフィス	キャナルシティビジネスセンタービル	10年10ヶ月	14,600	H16.11.9	スポンサー	44	TOTO・ベルシステム24	23,018.04	99.6
	呉服町ビジネスセンター	3年4ヶ月	11,200	H16.11.9	スポンサー	19	三洋信販・NTT西日本・九州	19,906.21	100.0
	サニックス博多ビル	5年9ヶ月	4,400	H17.9.30	外部	13	サニックス・出光興産	6,293.67	100.0
	大博通りビジネスセンター	4年10ヶ月	7,000	H18.3.16	スポンサー	60	NTTコムウェア・東京海上事務アウトソーシング	14,652.68 (注4)	96.3
	オフィスビル合計	—	37,200	—	—	—	—	—	—
	住居	(仮称)シティハウス天神けやき通り	H19.11竣工予定	1,111	H19.12取得予定	外部	(42)	—	—
アメックス赤坂門タワー		1年7ヶ月	2,060	H18.9.1	外部	55	—	4,755.14	81.6
住居合計		—	3,171	—	—	—	—	—	—
全物件 合計又は加重平均 (注5)	8年	107,814	—	—	310	—	300,281.75	99.4	

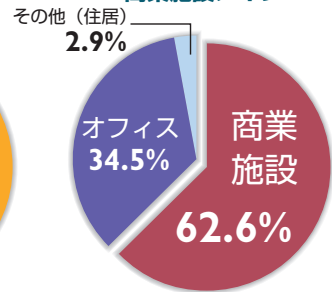
銘柄名	取得価額 (百万円)	取得時期	想定IRR (%)(注6)
他 有限会社シーシーエイチブリッジを 営業者とする優先匿名組合出資持分	3,400	H18.2.27	8.0
全資産 合計	111,214		

平成19年3月末時点で **95.5%** | 平成19年4月10日時点では申し込みベースで **100%**を達成

福岡・九州地域に特化



商業施設メイン



〈取得価額ベース〉

(注) 平成19年4月10日現在の保有物件および取得予定物件(約定ベース)による数値です。(仮称)シティハウス天神けやき通りは取得予定価額ベースです。優先匿名組合出資持分は含まれていません。

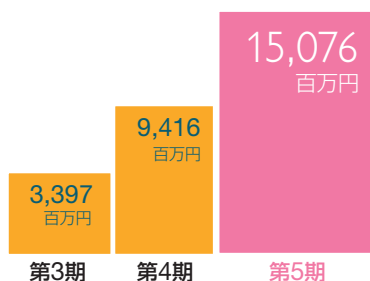
注1) 「取得(予定)価額」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
 注2) スポンサーアレンジにより取得した物件は、スポンサーとして記載しております。
 注3) 「テナント数」「賃貸可能面積」及び「稼働率」は、上記物件の平成19年2月28日現在の数値です。
 注4) 大博通りビジネスセンターの賃貸可能面積は、オフィス棟11,225.30m²と住宅棟3,427.38m²の合計値です。
 注5) 「築年数」は、上記物件の築年数(未竣工物件は、0年としています)を取得(予定)価額で加重平均した数値を、「稼働率」は、上記物件の平成19年2月28日現在の合計賃貸面積を合計賃貸可能面積で除した数値を記載しています。
 注6) 想定IRRは、財団法人日本不動産研究所による「優先エクイティの投資採算価値調査」によるものです。
 注7) 上記一覧中、括弧書きで記載している数値は、各合計値の数値に含まれません。

●鑑定評価の概要

できる限り低価格で物件を取得し、バリューアップを図って評価を高めることにより、評価額と取得価額の差額である含み益が大きく増加してきています。第5期末には含み益が約150億円に達しました。

物件名称	取得(予定)時期	(注1)取得(予定)価額(百万円)	直近鑑定評価価額(百万円)	(注2)取得Cap(NCFベース)	(注3)鑑定Cap(NCFベース)	鑑定評価書作成会社	直近鑑定評価書(注4)	直近鑑定評価書DCF法評価(注5)		
							直接還元法評価額(百万円)	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	H16.11.9	32,000	36,400	6.0%	5.1%	株式会社 谷澤総合鑑定所	37,300	36,000	5.2%	5.4%
パークプレイス大分	H16.11.9	15,700	19,200	6.5%	5.7%	財団法人 日本不動産研究所	19,300	19,000	5.4%	5.8%
サンリブシティ小倉	H17.7.1	6,633	8,060	6.6%	5.8%	財団法人 日本不動産研究所	8,110	8,010	5.2%	5.6%
スクエアモール鹿児島宇宿	H18.9.28	5,300	5,760	6.2%	5.8%	財団法人 日本不動産研究所	5,790	5,720	5.5%	6.0%
熊本インターコミュニティSC	H18.11.30	2,400	2,420	6.5%	6.4%	財団法人 日本不動産研究所	2,440	2,380	6.2%	6.7%
原サティ	H19.3.1	5,410	5,550	6.8%	6.6%	財団法人 日本不動産研究所	5,590	5,480	5.6%	7.7%
商業施設合計	—	67,443	77,390	—	—	—	78,530	76,590	—	—
キャナルシティビジネスセンタービル	H16.11.9	14,600	16,300	6.2%	5.3%	株式会社 谷澤総合鑑定所	16,400	16,300	5.3%	5.6%
呉服町ビジネスセンター	H16.11.9	11,200	13,200	6.2%	5.3%	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,500	13,100	5.6%	5.6%
サニックス博多ビル	H17.9.30	4,400	5,140	5.9%	5.1%	財団法人 日本不動産研究所	5,200	5,080	4.9%	5.4%
大博通りビジネスセンター	H18.3.16	7,000	7,680	6.0%	5.4%	財団法人 日本不動産研究所	7,780	7,570	5.2%	5.7%
オフィスビル合計	—	37,200	42,320	—	—	—	42,880	42,050	—	—
(仮称)シティハウス天神けやき通り	H19.12取得予定	1,111	1,120	5.4%	5.3%	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,100	5.2%	5.5%
アメックス赤坂門タワー	H18.9.1	2,060	2,060	5.4%	5.3%	大和不動産鑑定株式会社	2,090	2,020	5.2%	5.5%
住居合計	—	3,171	3,180	—	—	—	3,220	3,120	—	—
合計値 又は 加重平均値		107,814	122,890	6.2%	5.4%					

含み益(評価額-取得価額)の推移

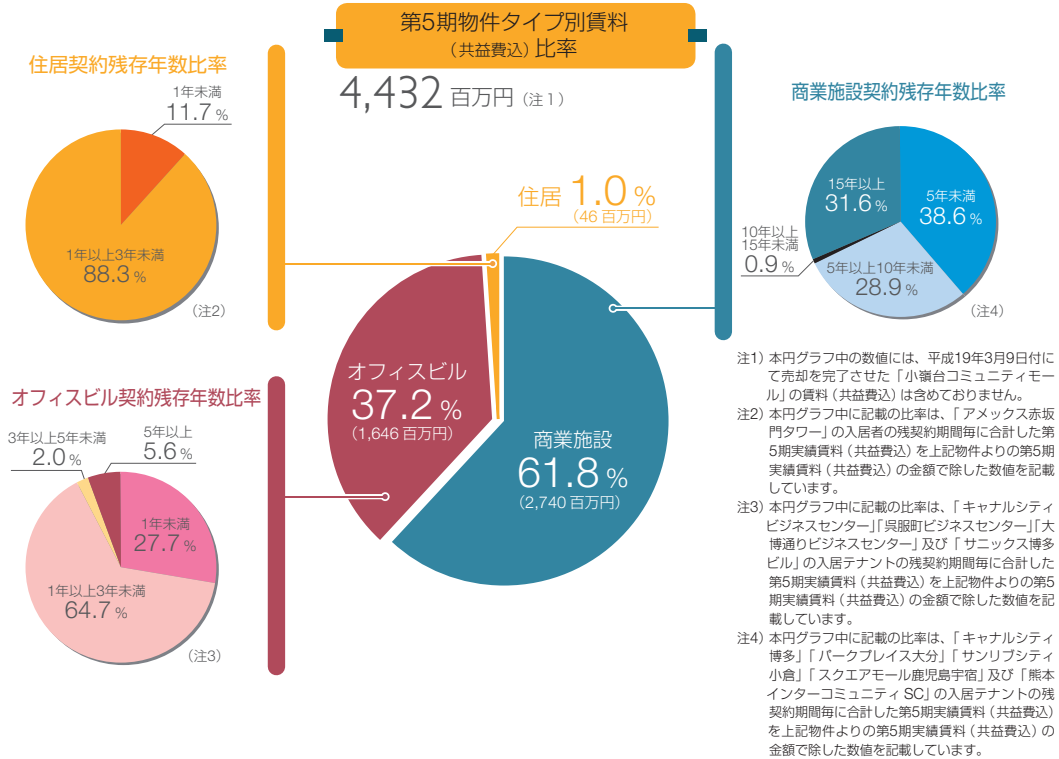


- 注1) 「取得(予定)価額」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
- 注2) 取得Capは、鑑定評価(調査報告書を含みます)における直接還元法NCFを取得(予定)価額で算定しています。
- 注3) 鑑定Capは、鑑定評価(調査報告書を含みます)の直接還元法における還元利回りを記載しています。
- 注4) 「直近鑑定評価書直接還元法評価額」は、平成19年2月28日現在の鑑定評価書の直接還元法に基づく評価額を、「原サティ」及び「(仮称)シティハウス天神けやき通り」については、直近で取得した鑑定評価書の直接還元法に基づく評価額を記載しています。
- 注5) 「直近鑑定評価書DCF法評価」は、平成19年2月28日現在の鑑定評価書のDCF法に基づく各種の数値を、「原サティ」及び「(仮称)シティハウス天神けやき通り」については、直近で取得した鑑定評価書のDCF法に基づく各種の数値を記載しています。

●賃料収入の状況

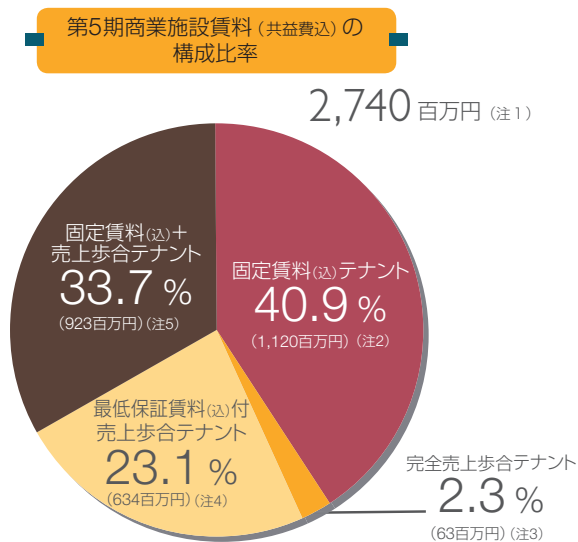
賃料ポートフォリオ

商業施設の一部は長期賃貸契約、他の物件は短期の賃貸契約を主体とすることで、賃料収入の安定化を図っています。



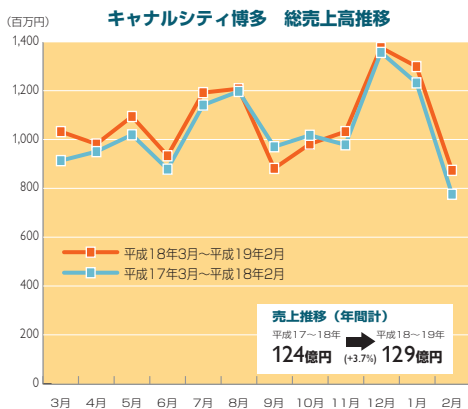
テナント別賃料構成比率

商業施設のテナント賃料体系を1) 固定賃料、2) 固定賃料+売上歩合、3) 最低保証賃料付売上歩合、および4) 完全売上歩合に分け、テナントによるバランスを取ることにより、ダウンサイドのリスクを抑えつつ売上歩合も確保し、景気回復の波を着実に捉えています。

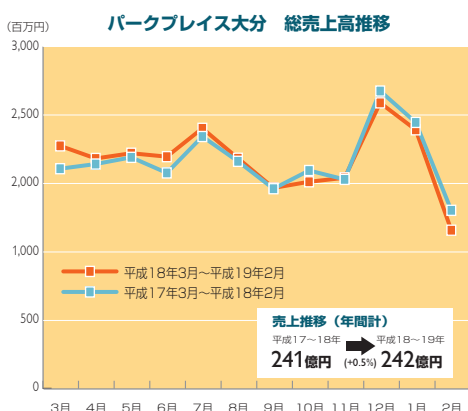


●商業施設の売上推移

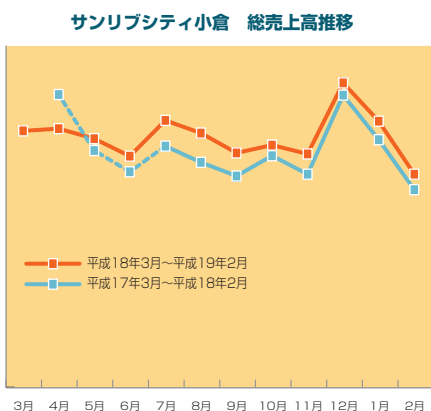
主要商業施設であるキャナルシティ博多、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉はいずれも好調で、施設全体の年間売上は前年を上回るペースで推移しています。エンターテインメントやイベントを施設の中に織り込むことによって集客力を高め、オープン後の経過年数にかかわらず高い売上を維持しています。



(注) キャナルシティ博多の各店舗の売上高を月別に集計したものです。ただし、ワシントンホテル(藤田観光株式会社)は除きます。



(注) パークプレイス大分の各店舗の売上高を月別に集計したものです。

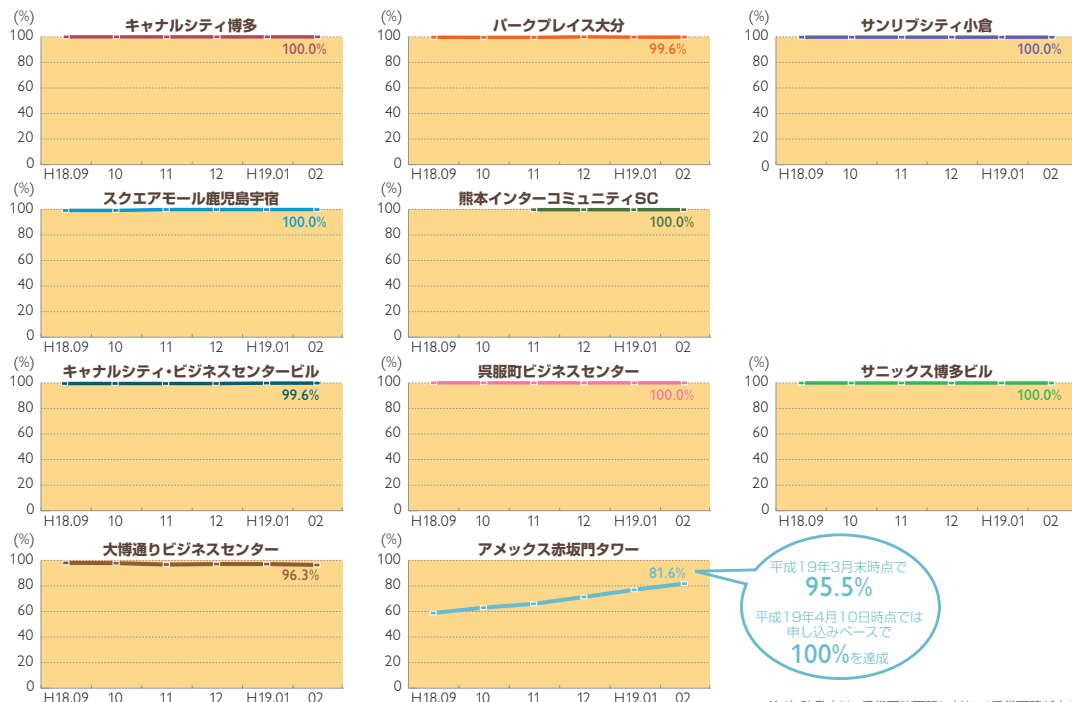


(注) サンリブシティ小倉の月別の売上高の実額を削除して記載したものです。株式会社サンリブから英額を開示することについて了承が得られていないため、記載しておりません。



●物件別稼働率の推移

第5期にはキャナルシティ・ビジネスセンタービルなど主要オフィスの稼働率がアップし、また新規に取得したアメックス赤坂門タワーについては、短期間での稼働率改善に成功、増収増益に貢献しました。第5期末の全ポートフォリオの稼働率は99.4%となりました。

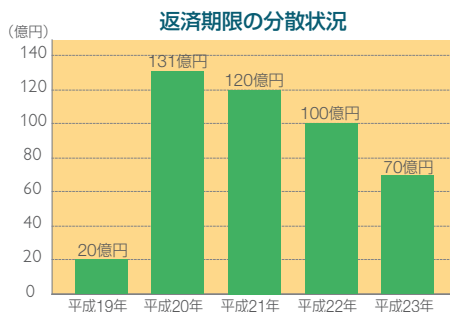
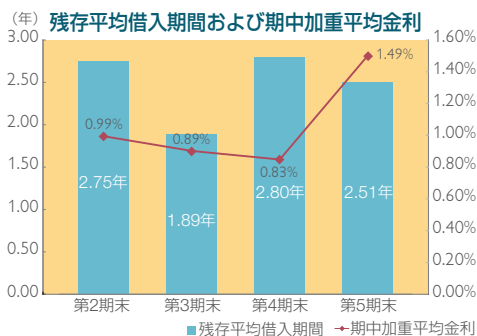
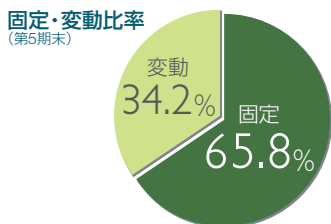


注1) 稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
注2) 各データは、毎月末時点のものを使用しています。

●財務戦略

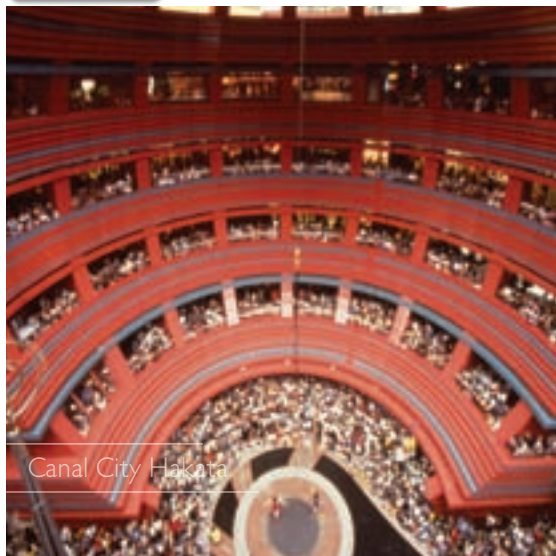
有利子負債の状況

本投資法人は景気回復に伴う今後の金利上昇リスクに対応して、既に第4期中に金利固定化を大幅に実現しており、引き続き安定した財務体質の構築を進めています。なお、第5期には、全ての借入金について無担保化を実現いたしました。



●既存物件の概要

アーバンSC キャナルシティ博多



Canal City Hakata

〈概要〉

所在地： 福岡市博多区住吉一丁目
 賃貸可能面積： 47,858.67m²
 建築時期： 平成8年4月15日
 PM 会社： 福岡地所株式会社

【特徴】

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

【店舗名】

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



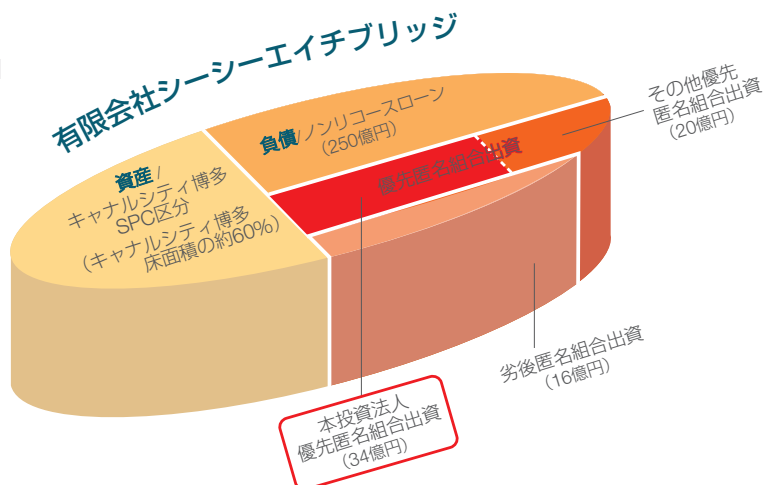
アーバンSC 有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分

【特徴】

- 特別目的会社である有限会社シーシーエイチブリッジに対する優先匿名組合出資持分(3,400百万円)を取得
- 対象不動産「キャナルシティ博多 SPC 保有区分」売買予約契約も同時に締結（本投資法人の予約完結権の行使により株式会社谷澤総合鑑定所又は財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を売買代金として売買契約が成立）

【店舗名】

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



リージョナルSC パークプレイス大分



Park Place Oita

〈概要〉

所在地： 大分市公園通り西二丁目
 賃貸可能面積： 100,716.74m²
 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

【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】

- ジヤスコ
- 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



リージョナルSC サンリブシティ小倉



SunLiveCity Kokura

〈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： 61,450.22m²
 建築時期： 平成17年3月17日
 PM会社： 福岡地所株式会社

【特徴】

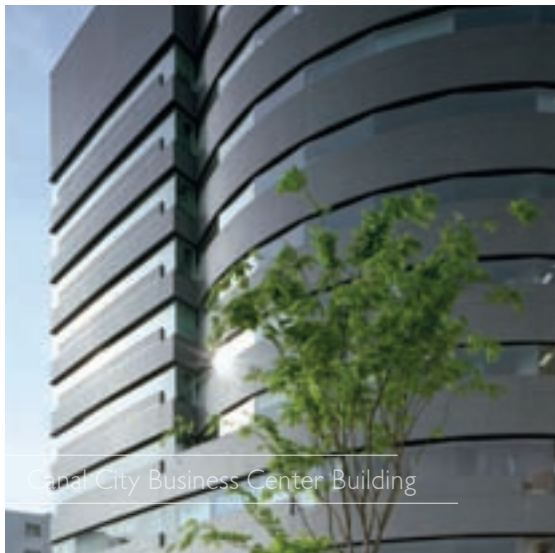
- 国道10号線沿い、九州自動車道小倉東IC至近、駐車場約2,000台配備
- サンリブ直営スーパーを核に約110の専門店を配した北九州地区屈指のリージョナルモール
- 一大商業ゾーンを形成しつつある上葛原区画整理事業 (約12万坪) の中核施設

【店舗名】

- サンリブ



Aクラスビル キャナルシティ・ビジネスセンタービル



Canal City Business Center Building

〈概要〉

所在地： 福岡市博多区住吉一丁目
 賃貸可能面積： 23,018.04m²
 建築時期： 平成8年4月15日
 PM会社： 福岡地所株式会社

【特徴】

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

【テナント名】

- 東陶機器
- 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



Aクラスビル 呉服町ビジネスセンター



Gofukumachi Business Center

〈概要〉

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

【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



Aクラスビル サニックス博多ビル



Sanix Hakata Building

〈概要〉

所在地： 福岡市博多区博多駅東
 賃貸可能面積： 6,293.67m²
 建築時期： 平成13年3月31日
 PM会社： 福岡地所株式会社

【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



Aクラスビル 大博通りビジネスセンター



Taihaku Street Business Center

〈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11,225.30m² 住宅棟3,427.38m²
 建築時期： 平成14年3月7日
 PM会社： 福岡地所株式会社

【特徴】

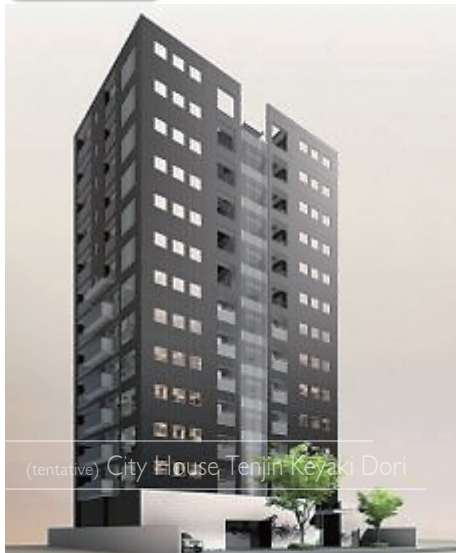
- 交通利便性の良い好立地(JR 博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分、幹線道路「大博通り」沿い)
- オフィス棟はハイスペック(基準階貸室面積333坪/天井高2,700mm/フリーアクセスフロア100mm/光ケーブル/個別空調など)
- 59室を備えた高級感ある住宅棟を併設(都心勤務者のニーズに応える1LDK~3LDKタイプ)

【店舗名】

- 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



住居 (仮称) シティハウス天神けやき通り



(tentative) City House Tenjin Keyaki Dori

【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）
- 地上13階建て、2LDK（約58㎡、30戸）及び3LDK（約75㎡、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: 3,531.37㎡
 竣工予定日: 平成19年11月30日
 PM会社: 株式会社ディー・エム・シー
 (天神エリア住宅運営大手 大央グループ)
 (予定)



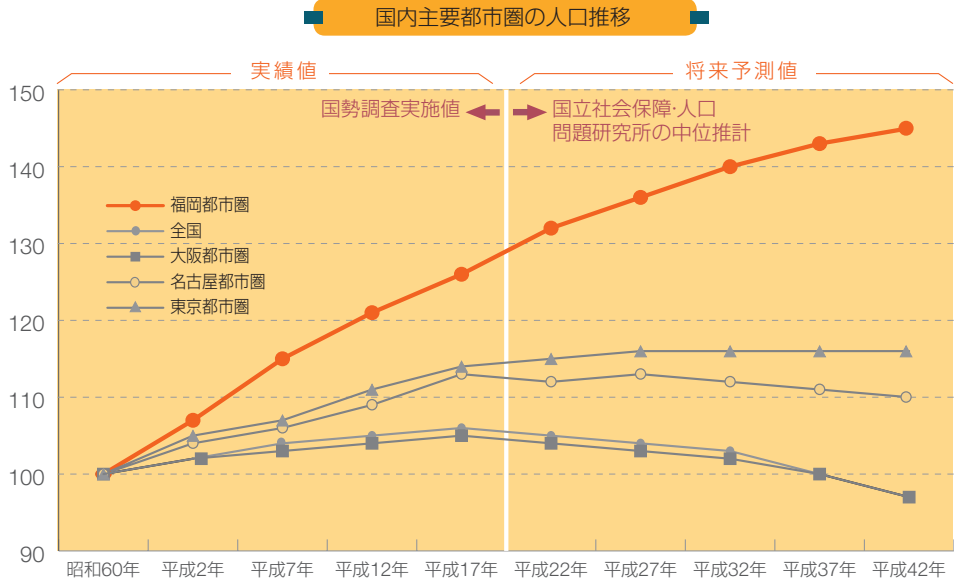
【小嶺台コミュニティモールの売却について】

本投資法人が第3期に取得した小嶺台コミュニティモールについては、主たる賃借人である株式会社協和ビジネス（スーパー）との賃貸借契約終了に伴い、リーシング状況、再開発の実現可能性等を総合的に勘案した結果、合同会社小嶺台モールに譲渡することを決定し、平成19年3月9日付で売却を完了しました。本投資法人では、この取引により稼働率、NOI 利回り等低下の可能性が排除され、ポートフォリオの中長期的な安定が得られると見込んでいます。

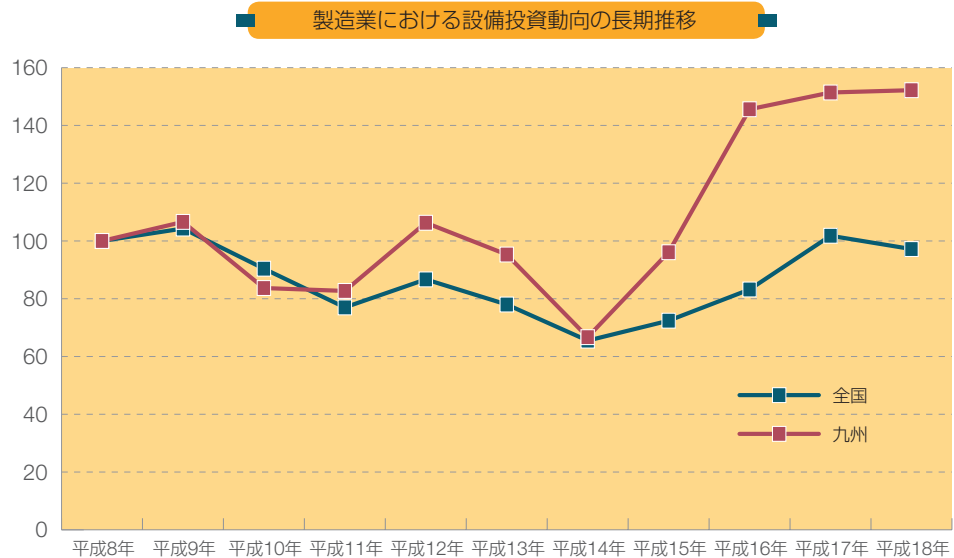
●マーケットの状況

人口成長と活発な設備投資

都市圏人口で国内第4位の人口規模を持つ福岡都市圏は、九州全域から学生等の流入が続き、経済発展の基礎となる人口成長率も国内主要経済圏のトップです。また、九州においては従来からの半導体関連工場の集積に加え、自動車関連産業の進出が活発化するなど、製造業における積極的な設備投資が行われています。



(出所) 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圏開発株式会社作成
 (注) 昭和60年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したものです。



(出所) 日本政策投資銀行「九州地域設備投資動向」
 (注) 平成8年の設備投資を100として指数化し、グラフ化したものです。
 (注) 平成18年度は計画値です。

九州新幹線の全線開通とより一層の発展

整備新幹線計画の一つである九州新幹線は、博多～鹿児島中央間を結ぶ鹿児島ルートが平成16年3月に部分開業（新八代～鹿児島中央間）しています。博多～新八代間も既に建設中であり、平成23年春に全線開通が予定されています。これにより、九州を縦断する交通手段が大幅に強化され、特に九州南部にとって利便性が高まるとともに、福岡都市圏への人口流入や経済の集中が加速されるものと予想されます。

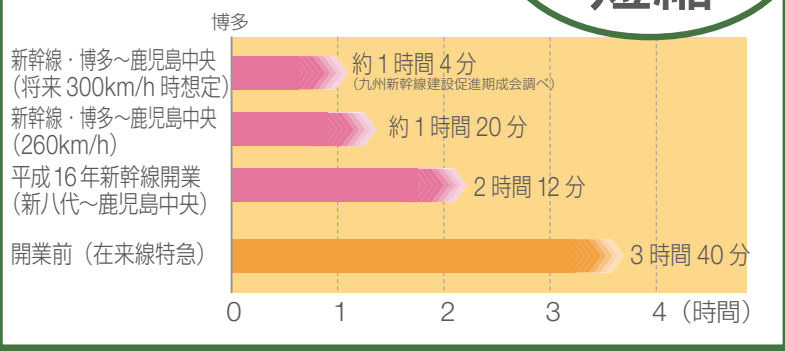


平成23年
九州新幹線
全線開通 (予定)

平成16年
九州新幹線開業
(新八代～鹿児島中央)

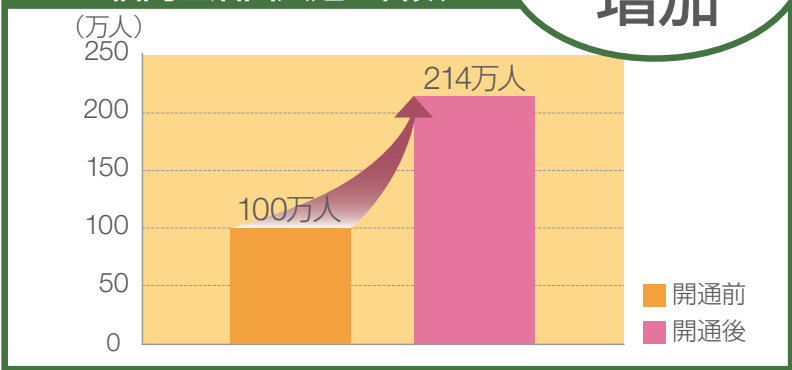
到達時分の比較 (最速の場合)

約2時間20分
短縮



鹿児島・熊本方面からの鉄道利用による福岡生活圏入込み客数

114万人
増加

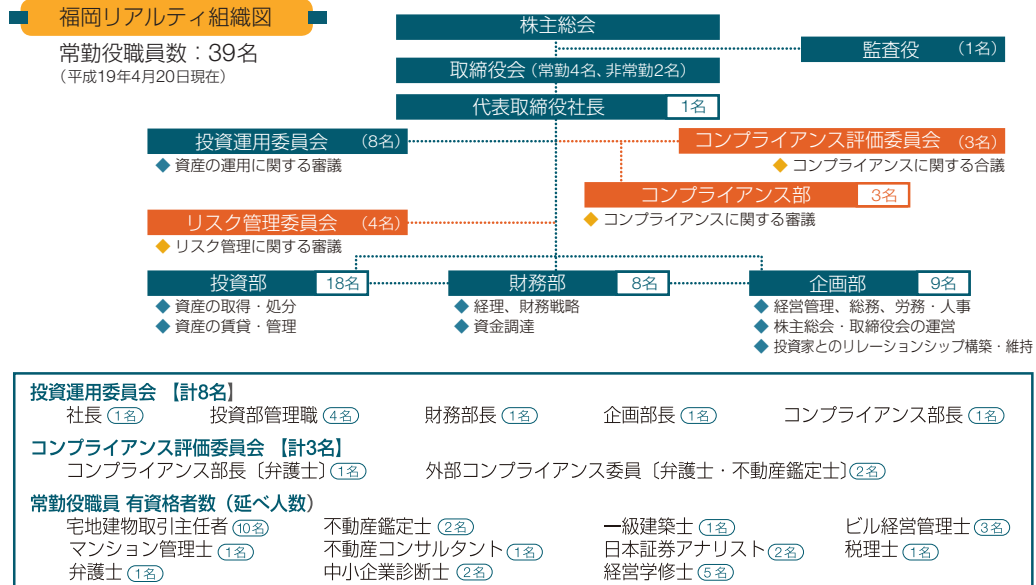


出典：福岡市「九州新幹線全線開通が福岡市に与える影響調査業務報告書」

●運用体制

資産運用会社の概要

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



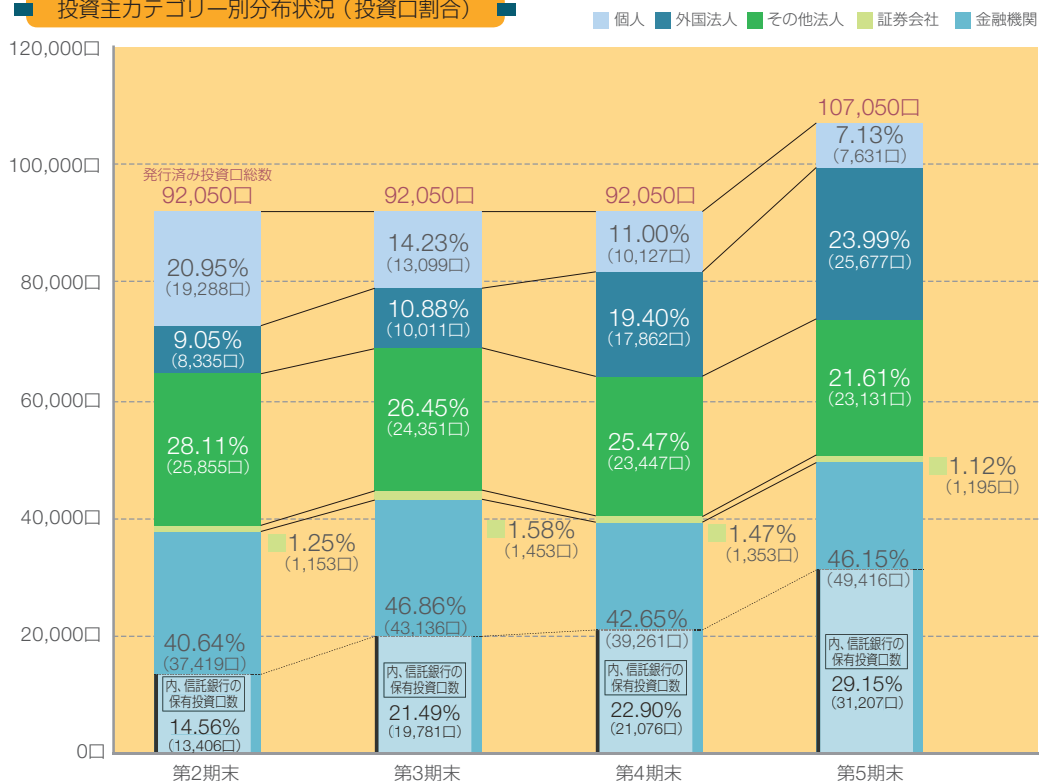
意思決定プロセスとコンプライアンス

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



●投資主属性分析

投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）



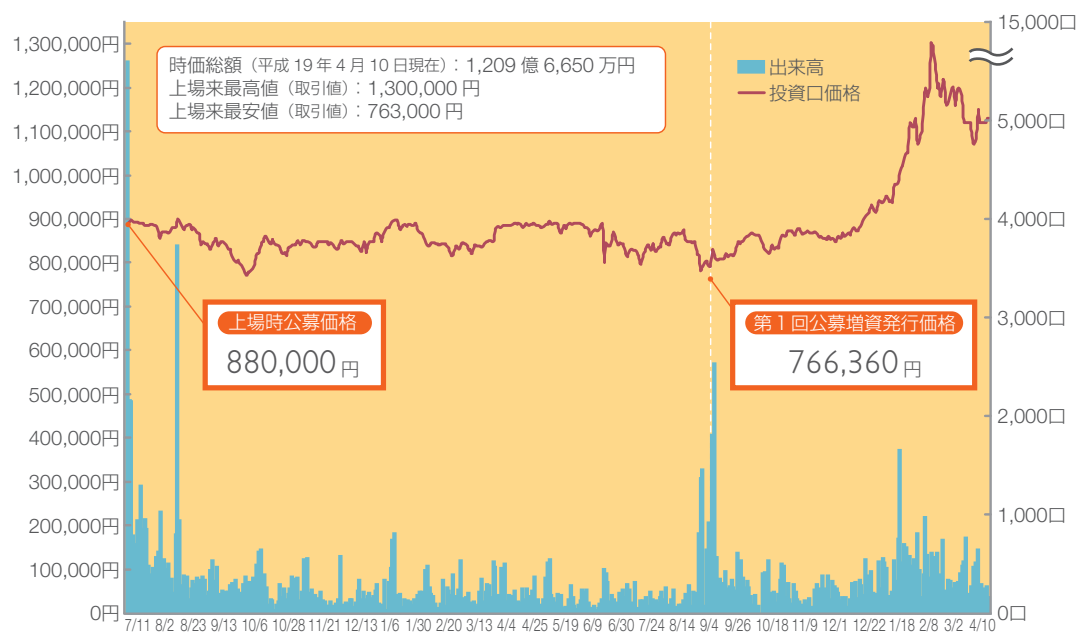
主要投資主（第5期末）

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）	7,559	7.06%
3	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,119	6.65%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（投信口）	6,608	6.17%
5	シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスリミテッド	4,427	4.14%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,393	4.10%
7	野村信託銀行株式会社（投信口）	4,084	3.82%
8	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,868	1.75%
9	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	1,523	1.42%
10	エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	1,479	1.38%
	合計	59,060	55.17%

大量保有報告書提出状況

	提出者	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1月4日	20,000	18.68%
2	野村證券株式会社	平成19年3月15日	8,095	7.56%
	（内 野村アセットマネジメント株式会社）		(7,600)	(7.10%)
3	日興アセットマネジメント株式会社	平成19年1月15日	7,695	7.19%

●投資口価格の推移



●本投資法人の概要

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

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

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		第 1 期		第 2 期		第 3 期		第 4 期		第 5 期	
		自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日					
(単位)											
営業収益	百万円	—	5,857	4,050	4,496	4,870					
（うち賃貸事業収益）	百万円	(—)	(5,857)	(4,050)	(4,360)	(4,734)					
営業費用	百万円	6	3,172	2,299	2,512	2,659					
（うち賃貸事業費用）	百万円	(—)	(2,765)	(1,959)	(2,123)	(2,251)					
営業利益金額又は営業損失金額(△)	百万円	△6	2,685	1,751	1,983	2,210					
経常利益金額又は経常損失金額(△)	百万円	△11	1,859	1,698	1,716	1,866					
当期純利益金額又は当期純損失金額(△)	(a) 百万円	△11	1,761	1,697	1,715	1,856					
総資産額	(b) 百万円	166	87,461	94,593	104,183	117,259					
（対前期比）	%	(—)	(—)	(8.2)	(10.1)	(12.6)					
純資産額	(c) 百万円	113	50,918	50,865	50,754	62,022					
（対前期比）	%	(—)	(—)	(△0.1)	(△0.2)	(22.2)					
出資総額	百万円	125	49,167	49,167	49,167	60,264					
発行済投資口数	(d) 口	250	92,050	92,050	92,050	107,050					
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	453,460	553,156	552,580	551,377	579,382					
分配総額	(e) 百万円	—	1,750	1,697	1,715	1,856					
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	—	19,014	18,438	18,632	17,341					
（うち1口当たり利益分配金）	円	(—)	(19,014)	(18,438)	(18,632)	(17,341)					
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)					
総資産経常利益率又は経常損失率(△)	(注3) %	△8.0 (△47.6)	2.9 (3.6)	1.9 (3.8)	1.7 (3.4)	1.7 (3.4)					
自己資本利益率又は自己資本損失率(△)	(注3) %	△9.8 (△58.4)	3.8 (4.7)	3.3 (6.7)	3.4 (6.7)	3.3 (6.6)					
自己資本比率	(c)/(b) %	68.1	58.2	53.8	48.7	52.9					
（対前期比増減）	(e)/(a) %	(—)	(△9.8)	(△4.4)	(△5.1)	(4.2)					
配当性向	%	—	99.3	100.0	100.0	100.0					
【その他参考情報】											
投資物件数	件	0	5	7	8	11					
総賃貸可能面積	m ²	0	252,942.82	262,979.61	277,580.44	304,024.87					
期末稼働率	%	—	99.8	99.0	99.4	99.4					
当期減価償却費	百万円	—	764	562	619	688					
当期資本的支出額	百万円	—	762	133	89	234					
賃貸NOI	(注3) 百万円	—	3,856	2,654	2,855	3,171					
運用日数	日	—	296	181	184	181					

注1) 営業収益等には消費税等は含まれておりません。

注2) 記載した数値は、金額については記載未満の数値を切り捨てにより、比率については小数点第二位を四捨五入して表示しております。

注3) 記載した指標は以下の方法により算出しております。なお、第2期については実質的な運用開始日である平成16年11月9日を期首とみなして計算を行っております。また、() 内の数値は、第1期は営業期間61日、第2期は実質的な資産運用期間である296日、第3期は営業期間181日、第4期は営業期間184日、第5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	経常利益金額 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益金額 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、平成16年7月2日に設立され、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとし、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、「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18年8月31日現在）で8物件（匿名組合出資を除く）を保有しており、さらに当期におきましては、主要幹線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、また福岡市の都心業務・商業エリアである天神地区に近接し、交通利便性の良好なエリアに立地するタワー型賃貸マンション1物件を取得いたしました。

これらの結果、当期末現在（平成19年2月28日現在）では、商業施設6物件、オフィスビル4物件、住居1物件の合計11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

当期におきましては、輸出や設備投資が引き続き増加し、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、国内景気は緩やかに拡大いたしました。

また、地価動向につきましても、平成19年地価公示によりますと、三大都市圏はもとより地方中核都市にまで地価上昇が波及しており、本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市におきましても商業地は前年比12.9%の上昇となっており、特にオフィス需要が拡大しております博多区におきましては前年比24.8%の上昇となりました。

このような環境の中、当期は、まず本投資法人としては初めての住居専用物件となります「アメックス赤坂門タワー」を平成18年9月1日に取得（取得価額2,060百万円）いたしました。また、平成18年9月28日には、鹿児島市の主要幹線道路沿いに立地し、各業界NO.1クラスのカテゴリーカラーが複合出店する新築のコミュニティSCであります「スクエアモール鹿児島宇宿」を取得（取得価額5,300百万円）いたしました。さらに、平成18年11月30日には、熊本市の主要幹線道路であります国道57号線東バイパス沿いに立地する新築のコミュニティSCであります「熊本インナーコミュニティSC」を取得（取得価額2,400百万円）いたしました。

現在のポートフォリオ（取得価額ベース）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69.8%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設61.5%、オフィスビル36.5%、住居2.0%となっております。

一方、運用管理面では、キャナルシティ博多など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うとともに、オフィスビルにおける更なる稼働率アップに努めたことにより、当期末における稼働率は99.4%となりました。また、アメックス赤坂門タワーにつきましても、本投資法人の取得前の稼働率は51.8%（平成18年6月末現在）でありましたが、取得後は順調に上昇し、当期末現在の稼働率は81.6%となっております。

(3) 資金調達概要

当期におきましては、平成19年2月に日本銀行による二度目の利上げが実施されましたが、資金調達環境に大きな変化はなく、新たな特定資産の取得および借換を目的として、短期借入金85億円、長期借入金10億円の新規調達を行いました。この結果、当期末における借入金残高は441億円となり、期末総資産有利子負債比率は37.6%となりました。

また、特定資産の取得資金等に充当するため、新投資口の発行（15,000口）により、平成18年9月7日に110億円の資金調達を行いました。

(4) 業績及び分配概要

このような運用の結果、当期の営業収益は4,870百万円となり、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2,210百万円となり、経常利益金額は1,866百万円、当期純利益金額は1,856百万円となりました。

また、分配金につきましても、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17,341円といたしました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の状況は以下の通りであります。

年月日	摘要	発行済投資総口数（口）		出資金総額 （百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成16年7月2日	私募設立	250	250	125	125	注1
平成16年11月8日	私募増資	82,800	83,050	41,400	41,525	注2
平成17年6月20日	公募増資	7,000	90,050	5,944	47,469	注3
平成17年7月21日	第三者割当増資	2,000	92,050	1,698	49,167	注4
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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
最高	—	900,000円	898,000円	895,000円	1,300,000円
最低	—	832,000円	771,000円	782,000円	791,000円

注) 第1期は上場しておりませんので該当がありません。

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を17,341円といたしました。

決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19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	1,715,092千円	1,856,438千円
利益留保額	△11,634千円	31千円	37千円	16千円	84千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	— (—)	1,750,238千円 (19,014円)	1,697,217千円 (18,438円)	1,715,075千円 (18,632円)	1,856,354千円 (17,341円)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	— (—)	1,750,238千円 (19,014円)	1,697,217千円 (18,438円)	1,715,075千円 (18,632円)	1,856,354千円 (17,341円)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、今後も規約に定める基本方針および「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を発揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて投資を行います。

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、地元に着目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し、将来の金融環境の変化による影響を軽減しつつ低廉な資金調達コストを実現することにより、財務体質の健全性を高めてまいります。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

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	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
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
発行済投資口の総数	250口	92,050口	92,050口	92,050口	107,050口
投資主数	1人	11,249人	7,973人	6,498人	4,946人

2. 投資口に関する事項

平成19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	所有投資口数（口）	発行済投資総口数に対する 所有投資口数の割合（%）
株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000	18.68
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	7,559	7.06
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,119	6.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,608	6.17
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	4,427	4.14
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,393	4.10
野村信託銀行株式会社（投信口）	4,084	3.82
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,868	1.75
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	1,523	1.42
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	1,479	1.38
合計	59,060	55.17

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における役員等の氏名又は名称及び報酬の額

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注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	西村ときわ法律事務所 弁護士	1,800	
	久米 重治	福岡地所株式会社 顧問	1,800	
会計監査人	あらた監査法人	—	8,000	(注3)

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) 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いたします。

4. 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

平成19年2月28日現在における投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りであります。

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

●投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等	第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	
			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	783	0.7	779	0.7
	オフィスビル	福岡都市圏	—	—	—	—
		その他九州地域	—	—	—	—
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	32,202	30.9	32,057	27.3
		その他九州地域	22,975	22.1	30,681	26.2
	オフィスビル	福岡都市圏	37,595	36.1	37,374	31.9
		その他九州地域	—	—	—	—
	住居	福岡都市圏	—	—	2,132	1.8
		その他九州地域	—	—	—	—
匿名組合出資持分			3,421	3.3	3,421	2.9
預金その他資産			7,204	6.9	10,812	9.2
資産総額計			104,183 (97,002)	100.0 (93.1)	117,259 (106,472)	100.0 (90.8)

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

注2)「資産総額計」の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

注3)建設仮勘定の金額は、預金その他資産に含めております。

注4)対総資産比率については小数点以下第2位を四捨五入しております。

注5)福岡都市圏とは、福岡市、及び総務省統計局平成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6)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
キャナルシティ博多	32,057	47,858.67	47,858.67	100.0	29.4	商業施設
パークプレイス大分	16,333	100,716.74	100,284.96	99.6	19.1	商業施設
サンリブシティ小倉	6,625	61,450.22	61,450.22	100.0	6.0	商業施設
小嶺台コミュニティモール	779	3,743.12	3,743.12	100.0	0.7	商業施設
スクエアモール鹿児島宇宿	5,309	14,661.72	14,661.72	100.0	4.8	商業施設
熊本インターコミュニティSC	2,412	6,968.66	6,968.66	100.0	0.8	商業施設
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,599	23,018.04	22,921.73	99.6	14.8	オフィスビル
呉服町ビジネスセンター	11,023	19,906.21	19,906.21	100.0	11.7	オフィスビル
サニックス博多ビル	4,581	6,293.67	6,293.67	100.0	4.3	オフィスビル
大博通りビジネスセンター	7,169	14,652.68	14,107.93	96.3	6.7	オフィスビル
アメックス赤坂門タワー	2,132	4,755.14	3,878.47	81.6	1.7	住居
合計	103,025	304,024.87	302,075.36	99.4	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10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19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19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 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	不動産鑑定機関
キャナルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他	信託受益権	47,858.67	36,400	32,057	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	大分県大分市公園通り西二丁目1番他	信託受益権	100,716.74	19,200	16,333	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	8,060	6,625	財団法人日本不動産研究所
小嶺台コミュニティモール	北九州市八幡西区小嶺台一丁目1番31号他	不動産	3,743.12	760	779	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
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	5,760	5,309	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	2,420	2,412	財団法人日本不動産研究所
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	信託受益権	23,018.04	16,300	14,599	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区上呉服町10番10号	信託受益権	19,906.21	13,200	11,023	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号	信託受益権	6,293.67	5,140	4,581	財団法人日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区御供所町3番21号	信託受益権	14,652.68	7,680	7,169	財団法人日本不動産研究所
アメックス赤坂門タワー	福岡市中央区舞鶴二丁目4番23号	信託受益権	4,755.14	2,060	2,132	大和不動産鑑定株式会社
合計			304,024.87	116,980	103,025	

注) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しております。

不動産等の名称	第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			
	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	25	100.0	1,387	31.8	27	100.0	1,390	29.4
パークプレイス大分	80	99.5	912	20.9	78	99.6	903	19.1
サンリブシティ小倉	1	100.0	290	6.7	1	100.0	285	6.0
小嶺台コミュニティモール	4	100.0	35	0.8	4	100.0	33	0.7
スクエアモール鹿児島宇宿	—	—	—	—	11	100.0	226	4.8
熊本インターコミュニティSC	—	—	—	—	2	100.0	38	0.8
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	44	96.5	674	15.5	44	99.6	699	14.8
呉服町ビジネスセンター	19	100.0	559	12.8	19	100.0	554	11.7
サニックス博多ビル	13	100.0	205	4.7	13	100.0	203	4.3
大博通りビジネスセンター(注4)	64	98.3	293	6.8	60	96.3	318	6.7
アメックス赤坂門タワー	—	—	—	—	55	81.6	80	1.7
合計	250	99.4	4,360	100.0	314	99.4	4,734	100.0

注1) テナント総数は、当該不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計額を記載しております。なお、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。

注4) 大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、テナント総数期末時点の内訳は、第4期がオフィス9、住居55、第5期がオフィス10、住居50であります。

4. 有価証券組入資産明細

平成19年2月28日現在、本投資法人における有価証券組入資産の明細は以下の通りであります。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円)	評価損益 (百万円)	備考
有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	3,421	3,400	△21	—

注) 評価額は、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19年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りであります。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	10,000	10,000	△97
合計		10,000	10,000	△97

注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、その他特定資産の組入れはありません。

●保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告書作成日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主なものは以下の通りであります。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれております。また、今後とも定期的に支出される建築・設備・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持向上、テナントの満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施いたします。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	支払額	既払総額
キャナルシティ博多	福岡市博多区	共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成17年11月至平成19年8月	75	—	19
パークプレイス大分	大分県大分市	管理事務所リニューアル工事	平成19年3月	10	—	—
		テナント区画新築工事	平成19年5月	40	—	—
		売上管理システム改修工事	平成19年11月	15	—	—
		環境装飾工事等	平成19年12月	44	—	—
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8月	11	—	4
		環境改善工事	自平成18年12月至平成19年10月	54	26	26
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	2階空調設備更新工事	平成19年11月	35	—	—

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234百万円であり、費用に区分された修繕費40百万円と原状回復費0百万円を合わせて合計275百万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	空調配管更新工事	平成18年11月	10
パークプレイス大分	大分県大分市	環境装飾工事等	平成18年12月	29
		3階テナント区画工事	平成18年12月	84
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	自平成18年12月至平成19年10月	26

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
前期末積立金残高	—	—	1	39	75
当期積立額	—	1	38	36	78
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	—	1	39	75	154

●費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項 目	第4期（千円）	第5期（千円）
(a) 資産運用報酬	273,293	297,694
(b) 資産保管報酬	8,344	9,041
(c) 一般事務委託報酬	32,192	30,431
(e) 役員報酬	9,600	9,600
(d) その他費用	65,948	61,572
合計	389,379	408,339

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4期に35,000千円、第5期に29,550千円あります。

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18年 2月27日	3,400	—	0.783	平成19年 2月27日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成18年 3月31日	1,700	—	0.775	平成19年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成18年 6月23日	1,000	—	0.754	平成18年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行(注5)	平成18年 8月25日	2,000	—	0.706	平成18年 9月25日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成19年 2月27日	—	2,000	0.988	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	0.988	平成20年 2月29日	期限一括	(注2)(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 2月28日	—	1,500	0.956	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	0.936	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5)	平成19年 2月28日	—	1,320	0.956	平成19年 3月30日	期限一括	(注2)(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注5)		—	400					
	株式会社熊本ファミリー銀行(注5)		—	120					
	株式会社西京銀行(注5)		—	120					
	株式会社親和銀行(注5)		—	40					
	小計		8,100	8,500					
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
	株式会社あおぞら銀行	平成17年 6月29日	1,000	1,000	0.958	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					
	株式会社みずほコーポレート銀行		平成18年 8月25日	2,000					
	農林中央金庫	4,000		4,000					
	信金中央金庫	1,000		1,000					
	株式会社広島銀行	1,000		1,000					
	株式会社伊予銀行	500		500					
	株式会社佐賀銀行	500		500					
	株式会社山口銀行	500		500					
株式会社肥後銀行	300	300							
株式会社親和銀行	200	200							

	区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社福岡銀行	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	1.803	平成23年 7月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小計		34,600	35,600					
	合計		42,700	44,100					

注1) 平均利率については期中加重平均利率を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入して表示しております。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。

注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金であります。

注3) 資金使途は、借入金の借換資金であります。

注4) 資金使途は、優先匿名組合出資持分取得資金であります。

注6) コミットメントライン契約に基づく借入であります。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

● 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託不動産	アメックス赤坂門タワー	平成18年 9月1日	2,060	—	—	—	—
信託不動産	スクエアモール鹿児島宇宿	平成18年 9月28日	5,300	—	—	—	—
信託不動産	熊本インターコミュニティSC	平成18年 11月30日	2,400	—	—	—	—
合 計			9,760	—	—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件名	取得年月日	取得価額 (注1) (百万円)	特定資産の調査価格 (注2) (百万円)
取得	アメックス赤坂門タワー	平成18年9月1日	2,060	2,060
取得	スクエアモール鹿児島宇宿	平成18年9月28日	5,300	5,410
取得	熊本インターコミュニティSC	平成18年11月30日	2,400	2,420

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

注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、あらたに監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。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	9,760,000	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 7,700,000 (78.9%)	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	7,700,000 (78.9%)	— (—)
合 計	7,700,000 (78.9%)	— (—)

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20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主のうち、当期に売買実績のある取引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)	13,204	福岡地所株式会社	4,691	35.5
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	2,435	18.4
プロパティマネジメント報酬 (注2)	261,534	福岡地所株式会社	178,771	68.4
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	81,317	31.1
外注委託費 (注3) (注5)	712,533	福岡地所株式会社	420,753	59.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	175,353	24.6
		株式会社サン・ライフ	58,669	8.2
その他営業費用 (注3)	665,449	福岡地所株式会社	37,110	5.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	35,913	5.4
		株式会社キャナルエンターテイメントワークス	1,479	0.2

注1) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主のうち、当期に支払手数料等の支払実績のある支払先について記載しております。福岡地所株式会社は利害関係人等かつ主要株主であり、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート、株式会社サン・ライフ、株式会社キャナルエンターテイメントワークス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 3,659千円
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 7,481千円

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 89,648千円
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 157,964千円
株式会社サン・ライフ 6,625千円

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. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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

● 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

● その他

金額及び比率の端数処理

本書では特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入により記載しております。

III. 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成19年2月28日現在)		前 期 (ご参考) (平成18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	6,561,682		2,935,049	
信託現金及び信託預金	3,493,655		3,430,267	
営業未収入金	248,290		333,808	
繰延税金資産	—		19	
未収消費税等	99,443		89,196	
その他流動資産	229,751		252,634	
流動資産合計	10,632,823	9.1	7,040,976	6.8
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	145,936		145,936	
減価償却累計額	9,252	136,683	5,551	140,384
構築物	856		856	
減価償却累計額	51	805	12	843
土地		641,782		641,782
信託建物	44,290,300		39,842,437	
減価償却累計額	2,492,485	41,797,815	1,855,207	37,987,229
信託構築物	426,299		227,454	
減価償却累計額	29,098	397,201	17,606	209,848
信託機械及び装置	327,995		267,065	
減価償却累計額	32,294	295,701	22,561	244,503
信託工具器具及び備品	363,031		259,821	
減価償却累計額	71,512	291,519	45,168	214,652
信託土地		59,463,999		54,117,497
信託建設仮勘定		25,397		24,457
有形固定資産合計		103,050,906		93,581,200
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		79,342		101,252
投資その他の資産合計		3,510,975	3.0	3,532,885
固定資産合計		106,561,881	90.9	97,114,086
III 繰延資産				
創業費		22,381		27,977
投資口交付費		42,062		—
繰延資産合計		64,444	0.0	27,977
資 産 合 計		117,259,149	100.0	104,183,040

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成19年 2月28日現在)		前 期 (ご参考) (平成18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	284,348		232,183	
短期借入金	8,500,000		8,100,000	
未払金	55,340		46,319	
未払費用	285,860		250,629	
未払法人税等	1,210		975	
前受金	589,863		535,254	
預り金	500,819		736,848	
流動負債合計	10,217,442	8.7	9,902,209	9.5
II 固定負債				
長期借入金	35,600,000		34,600,000	
預り敷金保証金	98,595		103,128	
信託預り敷金保証金	9,222,293		8,694,810	
デリバティブ負債	97,946		128,594	
固定負債合計	45,018,836	38.4	43,526,532	41.8
負債合計	55,236,278	47.1	53,428,742	51.3
純資産の部				
I 投資主資本				
1. 出資総額	60,264,380		49,167,800	
2. 剰余金				
当期未処分利益	1,856,438		1,715,092	
剰余金合計	1,856,438		1,715,092	
投資主資本合計	62,120,818	53.0	50,882,892	48.8
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	△97,946		△128,594	
評価・換算差額等合計	△97,946	△0.1	△128,594	△0.1
純資産合計	62,022,871	52.9	50,754,298	48.7
負債・純資産合計	117,259,149	100.0	104,183,040	100.0

IV. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期			前 期 (ご参考)		
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日			自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日		
	金 額		百分比	金 額		百分比
1. 営業収益			%			%
不動産賃貸収益	4,544,795			4,231,464		
その他不動産賃貸収益	189,256			128,583		
匿名組合分配金	136,000	4,870,051	100.0	136,000	4,496,048	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸費用	2,251,250			2,123,240		
資産運用報酬	297,694			273,293		
資産保管委託報酬	9,041			8,344		
一般事務委託報酬	30,431			32,192		
役員報酬	9,600			9,600		
その他営業費用	61,572	2,659,590	54.6	65,948	2,512,620	55.9
営業利益金額		2,210,461	45.4		1,983,427	44.1
3. 営業外収益						
受取利息	3,728			368		
その他営業外収益	8,519	12,247	0.2	—	368	0.0
4. 営業外費用						
支払利息	295,397			171,148		
創業費償却	5,595			5,595		
投資口交付費償却	8,412			—		
融資関連費用	44,225			89,099		
その他営業外費用	2,982	356,613	7.3	1,850	267,693	6.0
経常利益金額		1,866,095	38.3		1,716,102	38.1
税引前当期純利益金額		1,866,095	38.3		1,716,102	38.1
法人税、住民税及び事業税	9,654			1,048		
法人税等調整額	19	9,674	0.2	△ 0	1,048	0.0
当期純利益金額		1,856,421	38.1		1,715,054	38.1
前期繰越利益		16			37	
当期末処分利益		1,856,438			1,715,092	

V. 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益				
前期末残高	49,167,800	1,715,092	50,882,892	△128,594	△128,594	50,754,298
当期変動額						
新投資口の発行	11,096,580	—	11,096,580	—	—	11,096,580
剰余金の分配	—	△1,715,075	△1,715,075	—	—	△1,715,075
当期純利益金額	—	1,856,421	1,856,421	—	—	1,856,421
繰延ヘッジ損益	—	—	—	30,647	30,647	30,647
当期変動額合計	11,096,580	141,346	11,237,926	30,647	30,647	11,268,573
当期末残高	60,264,380	1,856,438	62,120,818	△97,946	△97,946	62,022,871

前期（ご参考）（自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益				
前期末残高	49,167,800	1,697,255	50,865,055	—	—	50,865,055
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,697,217	△1,697,217	—	—	△1,697,217
当期純利益金額	—	1,715,054	1,715,054	—	—	1,715,054
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△128,594	△128,594	△128,594
当期変動額合計	—	17,836	17,836	△128,594	△128,594	△110,757
当期末残高	49,167,800	1,715,092	50,882,892	△128,594	△128,594	50,754,298

注）当期より「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。

VI. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	当 期 自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月28日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18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 (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。 <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> (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	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	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 (2) 長期前払費用 同左
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									
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。 なお、平成18年9月7日付一般募集による募集投資口の発行は、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発行価格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、発行価格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18年9月7日付一般募集による募集投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、398,820千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格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。) による募集投資口発行であれば、投資口交付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、投資口交付費は332,350千円、投資口交付費償却は66,469千円それぞれ少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は66,469千円多く計上されております。	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。								

期 別 項 目	当 期	前 期 (ご参考)
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18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 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、11,351千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、43,141千円であります。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入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>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

【会計方針の変更】

当 期	前 期 (ご参考)
自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
—	<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は50,882,892千円であります。</p>

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成19年 2月28日現在)	前 期 (ご参考) (平成18年 8月31日現在)																																																																		
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,198,104</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="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,816,699</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">3,232,278</td> </tr> </table> <p>2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン) 契約を締結しております。 コミットメントライン契約1</p> <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18年6月27日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成18年8月22日</td> </tr> <tr> <td>変更契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成19年2月23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> <p>3. —</p> <p>4. —</p> <p>5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	信託建物	5,198,104	信託土地	11,618,595	合計	16,816,699	信託預り敷金保証金	3,232,278	契約締結日	平成18年6月27日	借入極度額	3,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	3,000,000千円	契約締結日	平成18年8月22日	変更契約締結日	平成19年2月23日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	2,000,000千円	当期末未使用残高	3,000,000千円	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,000,015</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">28,604,526</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">135,971</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">142,393</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">36,108</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">41,330,483</td> </tr> <tr> <td>信託建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">24,457</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72,273,957</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,600,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">2,944,522</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">80,584</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,625,106</td> </tr> </table> <p>2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン) 契約を締結しております。 コミットメントライン契約1</p> <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18年6月27日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成18年8月22日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> </table> <p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 当期より投資主資本等変動計算書に関する注記に記載しております。</p> <p>4. 投資口1口当たりの純資産額 当期より一口当たり情報に関する注記に記載しております。</p> <p>5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	信託現金及び信託預金	2,000,015	信託建物	28,604,526	信託構築物	135,971	信託機械及び装置	142,393	信託工具器具及び備品	36,108	信託土地	41,330,483	信託建設仮勘定	24,457	合計	72,273,957	長期借入金	18,600,000	信託預り敷金保証金	2,944,522	未払費用	80,584	合計	21,625,106	契約締結日	平成18年6月27日	借入極度額	3,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	3,000,000千円	契約締結日	平成18年8月22日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	2,000,000千円	当期末未使用残高	3,000,000千円
信託建物	5,198,104																																																																		
信託土地	11,618,595																																																																		
合計	16,816,699																																																																		
信託預り敷金保証金	3,232,278																																																																		
契約締結日	平成18年6月27日																																																																		
借入極度額	3,000,000千円																																																																		
当期末借入残高	—																																																																		
当期末未使用残高	3,000,000千円																																																																		
契約締結日	平成18年8月22日																																																																		
変更契約締結日	平成19年2月23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																																																																		
信託現金及び信託預金	2,000,015																																																																		
信託建物	28,604,526																																																																		
信託構築物	135,971																																																																		
信託機械及び装置	142,393																																																																		
信託工具器具及び備品	36,108																																																																		
信託土地	41,330,483																																																																		
信託建設仮勘定	24,457																																																																		
合計	72,273,957																																																																		
長期借入金	18,600,000																																																																		
信託預り敷金保証金	2,944,522																																																																		
未払費用	80,584																																																																		
合計	21,625,106																																																																		
契約締結日	平成18年6月27日																																																																		
借入極度額	3,000,000千円																																																																		
当期末借入残高	—																																																																		
当期末未使用残高	3,000,000千円																																																																		
契約締結日	平成18年8月22日																																																																		
借入極度額	5,000,000千円																																																																		
当期末借入残高	2,000,000千円																																																																		
当期末未使用残高	3,000,000千円																																																																		

(損益計算書に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 3月 1日 至 平成18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 3,667,980 共益費収入 798,468 駐車場収入 78,346 計 4,544,795 その他不動産賃貸収益 付帯収益 142,404 その他雑収益 46,851 計 189,256 不動産賃貸事業収益合計 4,734,051 B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 975,585 修繕費 40,365 公租公課 275,764 損害保険料 30,821 減価償却費 688,585 その他不動産賃貸費用 240,127 不動産賃貸事業費用合計 2,251,250 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,482,801	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 3,369,149 共益費収入 786,343 駐車場収入 75,971 計 4,231,464 その他不動産賃貸収益 付帯収益 124,610 その他雑収益 3,973 計 128,583 不動産賃貸事業収益合計 4,360,048 B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 920,190 修繕費 39,220 原状回復費 2,579 公租公課 300,866 損害保険料 29,842 減価償却費 619,112 その他不動産賃貸費用 211,428 不動産賃貸事業費用合計 2,123,240 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,236,807
2. その他営業外収益には、投資信託及び投資法人に関する法律第34条の8の規定に基づき、投資信託委託業者(株式会社福岡リアルティ)が負担した金額8,008千円が含まれております。	2. —

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 (平成19年 2月28日現在)	前 期 (ご参考) (平成18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 92,050口

(税効果会計に関する注記)

当 期 自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月28日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18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)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
繰延ヘッジ損益	未払事業税損金不算入額
38,385	19
繰延税金資産小計	繰延ヘッジ損益
38,385	50,396
評価性引当額	繰延税金資産小計
△38,385	50,415
繰延税金資産合計	評価性引当額
—	△50,396
(繰延税金資産の純額)	繰延税金資産合計
—	19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(単位：%)	(単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
39.19	39.19
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△38.78	△39.17
その他	その他
0.11	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.52	0.06

(関連当事者との取引に関する注記)

当期(自平成18年9月1日至平成19年2月28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)	7,700,000	—	—
						不動産等の 管理委託等 (注2)	652,279	営業未払金	110,619
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)	318,945	営業未払金	107,636
その他の 関係会社の 子会社	株式会社福岡 リアルティ	投資法人 の資産 運用業等	—	兼任 1名 (注6)	本投資法人 の資産の 運用等	負担金の 受入 (注7)	8,008	—	—

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) 株式会社福岡リアルティとの取引のうち、資産運用報酬の支払については、投資法人の計算に関する規則第67条第2項第3号の規定により記載を省略しております。

注6) 本投資法人の執行役員である茶木正安は、株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼任しております。

注7) 投資信託及び投資法人に関する法律第34条の8の規定に基づき受入を行った金額であります。

注8) 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。

前期(ご参考)(自平成18年3月1日至平成18年8月31日)

(1) その他の関係会社並びにその他の関係会社の親会社及び子会社

属性	名称	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
				役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係会社	福岡地所株式会社	総合 不動産業	被所有 直接 (0.27%) 間接 (21.73%)	—	不動産等の 管理委託等	不動産等の 管理委託等	610,931	営業未払金	81,767
その他の 関係会社の 子会社	株式会社エフ・ ジェイ・ リアルエステート	不動産業	—	—	不動産等の 管理委託等	不動産等の 管理委託等	323,765	営業未払金	108,888

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

注2) 福岡地所株式会社とは、キャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び大博通りビジネスセンターにつき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しております。当該賃貸借契約は賃料バス・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)

当 期 自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日
1. 一口当たり純資産額 579,382円	1. 一口当たり純資産額 551,377円
2. 一口当たり当期純利益金額 17,422円	2. 一口当たり当期純利益金額 18,631円
<p>なお、一口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後一口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	<p>なお、一口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後一口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>

注) 一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

当 期 自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	
当期純利益金額 (千円)	1,856,421	1,715,054
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,856,421	1,715,054
期中平均投資口数 (口)	106,553	92,050

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	前 期 (ご参考) 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日
—	<p>新投資口の発行</p> <p>平成18年8月17日開催の役員会において、新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金等への充当を目的に、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成18年9月7日に払込が完了いたしました。</p> <p>この結果、出資総額は60,264,380,000円、発行済投資口総数は107,050口となっております。</p> <p>(一般募集による新投資口の発行)</p> <p>発行新投資口数 : 15,000口</p> <p>発行価格 : 1口当たり766,360円</p> <p>発行価格の総額 : 11,495,400,000円</p> <p>発行価額 : 1口当たり739,772円</p> <p>発行価額の総額 : 11,096,580,000円</p> <p>払込期日 : 平成18年9月7日</p> <p>分配金起算日 : 平成18年9月1日</p>

VII. 金銭の分配に係る計算書



項 目	期 別	前 期 (ご参考)
	当 期 自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日
I 当期末処分利益	1,856,438,499円	1,715,092,253円
II 分配金の額 (投資口一戸当たり分配金の額)	1,856,354,050円 (17,341円)	1,715,075,600円 (18,632円)
III 次期繰越利益	84,449円	16,653円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,856,354,050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。	本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,715,075,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成19年4月17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之 指定社員 公認会計士
業務執行社員鶴田光夫 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、福岡リート投資法人の平成18年9月1日から平成19年2月28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	当 期	前 期 (ご参考)
	自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月28日	自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,866,095	1,716,102
減価償却費	688,585	619,112
創業費償却	5,595	5,595
投資口交付費償却	8,412	—
受取利息	△3,728	△368
支払利息	295,397	171,148
営業未収入金の増加・減少額	85,518	△201,166
未収消費税等の増加・減少額	△10,246	△89,196
営業未払金の増加・減少額	9,821	△86,287
未払金の増加・減少額	8,966	25,103
未払費用の増加・減少額	13,783	12,673
前受金の増加・減少額	54,609	54,165
預り金の増加・減少額	△230,248	251,306
前払費用の増加・減少額	34,033	△53,923
長期前払費用の増加・減少額	21,909	△7,808
その他	△21,540	△7,898
小計	2,826,966	2,408,557
利息の受取額	3,728	368
利息の支払額	△273,950	△161,247
法人税等の支払額	△9,977	△1,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,546,767	2,246,568
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△10,105,000	△7,380,419
手付金支払による支出	—	△114,960
預り敷金保証金の支出	△4,533	△4,533
信託預り敷金保証金の収入	632,917	399,921
信託預り敷金保証金の支出	△111,214	△75,223
投資有価証券の取得による支出	—	△20,212
投資口交付費の支出	△50,475	—
使途制限付信託預金の預入による支出	△488,662	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,126,968	△7,195,428
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	8,500,000	20,700,000
短期借入金の返済による支出	△8,100,000	△27,700,000
長期借入金の借入による収入	1,000,000	16,000,000
投資口発行による収入	11,096,580	—
分配金の支払額	△1,715,020	△1,696,208
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,781,559	7,303,791
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,201,358	2,354,931
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,365,317	4,010,386
VI 現金及び現金同等物の期末残高	9,566,675	6,365,317

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項 目	当 期	前 期 (ご参考)
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	自 平成18年 3月 1日 至 平成18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)

当 期	前 期 (ご参考)
自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	自 平成18年 3月 1日 至 平成18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19年2月28日現在)	(平成18年8月31日現在)
現金及び預金 6,561,682千円	現金及び預金 2,935,049千円
信託現金及び信託預金 3,493,655千円	信託現金及び信託預金 3,430,267千円
使途制限付信託預金(注) △488,662千円	現金及び現金同等物 6,365,317千円
現金及び現金同等物 9,566,675千円	
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。	

●投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

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きをご希望の方は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

住友信託銀行証券代行部 （住所変更等用紙のご請求） ☎0120-175-417
 （その他のご照会） ☎0120-176-417

ホームページによる情報提供について <http://www.fukuoka-reit.jp>

福岡リート投資法人では、ホームページを活用した情報開示の充実・向上を目指しております。

- 本投資法人の基本的仕組み・投資方針などの概要
- プレスリリース、決算情報等の各種ディスクロージャー情報、分配金に関する情報
- 投資物件のポートフォリオ、物件概要（写真、地図、スペックなど）
- 財務の状況

などの情報を、ホームページで適宜ご覧いただけるよう、ご提供いたしております。

年間スケジュール

●2月期

運用期間開始	決算期末	決算発表	分配金支払開始
前期末翌日	2月末日	4月	5月

●8月期

運用期間開始	決算期末	決算発表	分配金支払開始
前期末翌日	8月末日	10月	11月

IRカレンダー

●平成19年8月期

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

●平成20年2月期

決算期末	平成20年2月29日
決算発表	平成20年4月
分配金支払開始	平成20年5月

投資主メモ

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



福岡リート投資法人