

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 平成17年5月23日
【発行者名】 福岡リート投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 松尾 正俊
【本店の所在の場所】 福岡市博多区住吉一丁目2番25号
【事務連絡者氏名】 株式会社福岡リアルティ
企画部 シニアマネージャー 上田 真也
【電話番号】 092 - 272 - 3900
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】 福岡リート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】
形態：投資証券
発行価額の総額：引受人の買取引受けによる一般募集
5,910,000,000円
売出価額の総額：引受人の買取引受けによる売出し
49,902,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
3,500,000,000円
(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
(注2) 各売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。ただし、今回の売出しのうち、引受人の買取引受けによる売出しについては、引受人が売出価額にて買取引受けを行い、当該売出価額と異なる価額（売出価格）で売出しを行うため、当該売出価格の総額は上記の金額とは異なります。また、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券4,000口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しについては、当該売出価額の総額はその上限を示したものです。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

福岡リート投資法人

（英文表示：Fukuoka REIT Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）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。）（以下「投信法」といいます。）に基づく投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）及び売出し（以下「本売出し」といいます。）の対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

7,000口

（注1）本募集の需要状況等を勘案し、本募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が、本投資法人の投資主である株式会社福岡リアルティホールディングス（以下「貸出人」といいます。）より4,000口を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「3 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）本投資法人は、上記7,000口の発行とは別に、平成17年5月23日開催の役員会において、本売出し及び日興シティグループ証券株式会社を割当先とする第三者割当による2,000口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、2,000口を上限に、本第三者割当による追加発行投資証券を購入するオプション（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（営業日でない場合はその前営業日）である平成17年7月15日（金）を行使期限として本投資法人より付与される予定です。

（注3）日興シティグループ証券株式会社は、また、同じく借入投資証券の返還を目的として、2,000口を上限に、本投資証券を本募集の引受価額と同一の価格で貸出人から追加的に購入するオプション（以下「グリーンシューオプション」といいます。）と併せて、「グリーンシューオプション」と総称します。）を、貸出人から付与される予定です。なお、グリーンシューオプションの行使期限はグリーンシューオプションの行使期限と同一となる予定です。

（注4）日興シティグループ証券株式会社は、更に、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成17年6月21日（火）から平成17年7月15日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

(注5) 日興シティグループ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシュエーション を行使し、本第三者割当に応じる予定であり、また、グリーンシュエーション を行使し、貸出人から追加的に購入を行う予定です。したがって、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券株式会社がグリーンシュエーションを行使することとなり、グリーンシュエーション を行使する限度において、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。グリーンシュエーション とグリーンシュエーション のいずれかを行使しない場合、それらの間での配分については、可能な限りグリーンシュエーション とグリーンシュエーション の付与割合に応じて決定されます。

(4) 【発行価額の総額】

5,910,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。)により決定します。

(注2) 発行価格の決定に先立って、平成17年6月3日(金)に発行価格の仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

(注3) 投資家は、本投資証券の買付けの申込み先立ち、平成17年6月6日(月)から平成17年6月10日(金)までの間に後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注4) 発行価格及び発行価額(引受価額)は、上記仮条件による需要状況、上場(売買開始)日(後記「(14) その他 申込みの方法等(ホ)」をご参照下さい。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成17年6月13日(月)(以下「発行価格決定日」といいます。)に、決定する予定です。

(注5) 後記「(14) その他 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(注6) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成16年9月1日(水)とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年6月14日(火)から平成17年6月16日(木)まで

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成17年6月20日(月)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社福岡銀行本店営業部

福岡市中央区天神二丁目13番1号

株式会社西日本シティ銀行本店営業部

福岡市博多区博多駅前三丁目1番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【手取金の使途】

本募集における手取金(5,910,000,000円)については、グリーンシュエーションの行使による第三者割当による手取金(上限1,688,000,000円)と併せて、本投資法人による特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。)の取得資金等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、発行価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	未定
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
前田証券株式会社	福岡市中央区天神二丁目14番2号	
リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店	東京都港区六本木六丁目10番1号	
ドイツ証券会社東京支店	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	
合計		7,000口

(注1) 本投資法人及び資産運用会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注3) 以下、日興シティグループ証券株式会社及び三菱証券株式会社を併せて「共同主幹会社」といいます。

申込みの方法等

- (イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- (ニ) 引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」（以下「東京証券取引所の上場規程の特例」といいます。）及び証券会員制法人福岡証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」（以下「福岡証券取引所の上場規程の特例」といいます。）に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、販売が行われることがあります。
- (ホ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年6月21日（火）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所及び福岡証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【売出内国投資証券（引受人の買取引受けによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

59,100口

なお、売出しに係る本投資証券の各所有者（以下「売出人」といいます。）の名称及び住所は以下の通りです。

本投資証券の所有者の名称	住所	売出投資口数
株式会社福岡リアルティホールディングス（注1）	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	57,400口
株式会社福岡銀行	福岡市中央区天神二丁目13番1号	700口
株式会社西日本シティ銀行	福岡市博多区博多駅前三丁目1番1号	500口
ロイヤル株式会社	福岡市博多区那珂三丁目28番5号	300口
株式会社九電工	福岡市南区那の川一丁目23番35号	200口
合計		59,100口

（注1）株式会社福岡リアルティホールディングスの概要及び同社が本投資法人の投資口を取得するに至った経緯等は、以下の通りです。

<株式会社福岡リアルティホールディングスの概要>

- 資本の額 10百万円（平成17年4月30日現在）
- 事業の内容 本投資口を保有するための特別目的会社

<株式会社福岡リアルティホールディングスの投資口取得の経緯>

- ・同社は、平成16年8月6日本投資口を取得・保有することを目的として設立され、平成16年11月8日福岡地所株式会社及び有限会社ジービーシーより匿名組合出資を受けるとともに本投資口を引受け、現在に至っています。

なお、株式会社福岡リアルティホールディングスの匿名組合出資者は以下の通りです。

名称	住所	事業の内容
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	不動産の開発・保有・販売・賃貸・管理
有限会社ジービーシー	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	

- ・有限会社ジービーシーは、本投資法人が取得済みの「呉服町ビジネスセンター」の信託受益権を保有していた特別目的会社でしたが、現在、株式会社福岡リアルティホールディングス株式を保有する特別目的会社です。

なお、匿名組合出資者が匿名組合出資するに至った経緯等は、以下の通りです。

- 平成15年12月26日 福岡地所株式会社が株式会社福岡リアルティを設立。
- 平成16年7月2日 福岡地所株式会社が本投資法人設立の際、125百万円を出資し投資口250口を取得。
- 平成16年11月8日 福岡地所株式会社及び有限会社ジービーシーが株式会社福岡リアルティホールディングスに匿名組合出資。
- 平成16年11月9日 有限会社ジービーシーが「呉服町ビジネスセンター」の信託受益権を本投資法人に売却。

(注2) 売出数は今後変更される可能性があります。

(4) 【売出価額の総額】

49,902,000,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格の決定方法は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」記載の決定方法と同様とし、売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

一口以上一口単位

(8) 【申込期間】

平成17年6月14日(火)から平成17年6月16日(木)まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【受渡期日】

平成17年6月21日(火)

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、売出価格決定日に決定される予定の売出価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該売出価額と異なる価額（売出価格）で売出しを行います。引受人は、受渡期日に売出価額の総額を売出人に支払い、売出価額の総額と売出価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	未定
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
前田証券株式会社	福岡市中央区天神二丁目14番2号	
リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店	東京都港区六本木六丁目10番1号	
ドイツ証券会社東京支店	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	
合計		59,100口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、売出価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人、資産運用会社及び売出人は、売出価格決定日に引受人との間で投資口売出契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち売出価額相当額は、受渡期日に売出人に支払います。

(ニ) 引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、売出価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、東京証券取引所の上場規程の特例及び福岡証券取引所の上場規程の特例に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、販売が行われることがあります。

(ホ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年6月21日（火）となります。本投資証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所及び福岡証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されません。

3【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

4,000口

（注1）オーバーアロットメントによる売出しは、本募集に際し、その需要状況等を勘案の上、日興シティグループ証券株式会社が行う売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

（注2）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、日興シティグループ証券株式会社が株式会社福岡リアルティホールディングスから4,000口を上限として借り入れる予定の本投資証券です。

(4)【売出価額の総額】

3,500,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成17年6月14日（火）から平成17年6月16日（木）まで

（注）上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

日興シティグループ証券株式会社 本店

(11) 【受渡期日】
平成17年6月21日(火)

(12) 【払込取扱場所】
該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】
該当事項はありません。

(14) 【その他】
引受け等の概要
該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成17年6月21日(火)となります。本投資証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所及び福岡証券取引所での上場が承認された場合、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されず。

4【その他の事項】

(前記1乃至3の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

(1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

(イ) 株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、ロイヤル株式会社、株式会社九電工、福岡地所株式会社は、平成17年5月23日現在、本投資証券をそれぞれ1,400口、1,000口、600口、400口、250口保有する投資主ですが、この5社は、本募集及び本売出しに関し、共同主幹事会社との間で、上場(売買開始)日である平成17年6月21日以降6か月を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、本募集及び本売出し前から所有している本投資証券のうち、株式会社福岡銀行は700口、株式会社西日本シティ銀行は500口、ロイヤル株式会社は300口、株式会社九電工は200口、福岡地所株式会社は250口を、売却しない旨をそれぞれ合意しています。また、株式会社福岡リアルティホールディングスも、本書の日付現在保有する79,400口のうち、本売出しに係る57,400口を除く22,000口に関して、共同主幹事会社との間で、同様に本投資証券を売却しない旨合意しています(ただし、日興シティグループ証券株式会社が株式会社福岡リアルティホールディングスに対しグリーンシュエーション を行使する場合、グリーンシュエーション の対象となる本投資証券は、かかる合意の対象から除かれます。)。

(ロ) 本投資法人は、本募集及び本売出しに関し、共同主幹事会社との間で、上場(売買開始)日である平成17年6月21日以降3か月を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、本投資口の追加発行(ただし、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (3) 発行数(注2)」記載の本第三者割当を除きます。)を行わない旨を合意しています。

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

計算期間		第1期 自平成16年7月2日 至平成16年8月31日	第2期中間計算期間 自平成16年9月1日 至平成17年2月28日
営業収益	千円	-	2,191,458
うち不動産賃貸事業収益	千円	-	2,191,458
営業費用	千円	6,012	1,078,879
うち不動産賃貸事業費用	千円	-	916,828
営業利益又は営業損失()	千円	6,012	1,112,579
経常利益又は経常損失()	千円	11,607	878,839
当期純損失()又は中間純利益	千円	11,634	878,193
出資総額	千円	125,000	41,525,000
発行済投資口総数	口	250	83,050
純資産額	千円	113,365	42,391,558
総資産額	千円	166,565	87,580,159
1口当たり純資産額	円	453,460	510,434
1口当たり当期純損失()又は中間純利益	円	46,539	16,907(注3)
分配総額	千円	-	-
1口当たり年間(中間)分配金額	円	-	-
うち1口当たり利益分配金額	円	-	-
うち1口当たり利益超過分配金額	円	-	-
自己資本比率(注4)	%	68.1	48.4
自己資本利益率(注5)	%	-	6.7

(注1) 営業収益等には、消費税は含まれていません。

(注2) 記載した数値は、本書において特に記載がない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(注3) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注4) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 純資産額 × 100

なお、第2期中間計算期間については、平成16年11月9日より運用を開始したため実質的な運用日数112日を年換算した数値を用いて計算しています。

事業の概要及び第1期以降の資産運用の経過

A. 第1期以降の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、資産運用会社を設立企画人として平成16年7月2日付で出資金125百万円(250口)で設立され、平成16年8月5日付で内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録が完了されました(登録番号 福岡財務支局長 第1号)。

更に、第2期中間計算期間において本投資法人は、平成16年11月8日付で私募による投資口の追加発行(82,800口)を実施し414億円の資金を調達するとともに、平成16年11月9日付で364億円を借り入れることにより、下記(ロ)記載の当初取得資産を取得し、運用を開始しました。

本投資法人の投資方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」をご参照下さい。

(ロ) 運用実績

本投資法人は、平成16年11月9日付で下記の4物件の信託受益権(以下「当初取得資産」といいます。)を取得しました。この結果、保有する運用資産への投資総額は、本書の日付現在、取得価格の合計で73,500百万円となりました。

また、第2期(平成17年8月期)においては、更に、1物件の信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)を新たに取得することを予定しております。これによって投資対象物件数は5物件、投資総額は合計80,130百万円となります。

	物件番号	物件名	所在地	用途	地域区分	売主	取得(予定)価格 (百万円)
当初取得資産	A-1	チャンネルシティ博多(注1)	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	商業施設	福岡都市圏	エフ・ジェイ都市開発株式会社	32,000
	A-2	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	商業施設	その他九州地域	株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート大分シティ開発株式会社	15,700
	B-1	チャンネルシティ・ビジネスセンタービル(注1)	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	オフィスビル	福岡都市圏	エフ・ジェイ都市開発株式会社	14,600
	B-2	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	オフィスビル	福岡都市圏	有限会社ジーピーシー(注2)	11,200
当初取得資産の取得価格合計							73,500
取得予定資産	A-3	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	商業施設	その他九州地域	株式会社サンリブ	6,630
当初取得資産及び取得予定資産の取得(予定)価格合計							80,130

(注1)「チャンネルシティ博多」は、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(以下「チャンネルシティ博多(全体)」といいます。)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く、商業施設部分をいいます。

また、「チャンネルシティ・ビジネスセンタービル」は、チャンネルシティ博多(全体)と一体的に開発されたオフィスビル部分をいいます。

す。

(注2) 有限会社ジーピーシーの前売主は、株式会社呉服町ビジネスセンタービルです。特別目的会社である有限会社ジーピーシーは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社に対して10%超の出資を行っている者及びその子会社から、匿名組合出資を受けていないため、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者には該当しません。同ルールについては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利益相反対策ルール」をご参照下さい。

当初取得資産の内、A - 1、A - 2 及び B - 1 の物件の売主は、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、平成16年9月3日及び同年10月5日開催の投資運用委員会、更に平成16年9月3日及び同年10月5日開催のコンプライアンス評価委員会における審議を経て、平成16年10月8日付で取締役会において取得予定資産の取得を決議しています。なお、同ルールについては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利益相反対策ルール」をご参照下さい。

(八) 資金調達の概要

本投資法人の平成17年3月31日現在の借入状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率	変動・ 固定の 区分	返済期限	返済方法	用途
長期	日本政策投資銀行	12,000	1.39%	固定	平成21年8月末日	期限一括	信託受益権購入資金
短期	ドイツ銀行東京支店 (注2)	24,061	-	変動	平成17年6月30日 (注3)	期限一括	同上
	合計	36,061	-	-	-	-	-

(注1) 上表中の区分は、借入期間によるものであり、長期とは1年を超える期間の返済期限の借入れをいいます。

(注2) ドイツ銀行の正式名称はドイチェ・バンク・アクチエンゲゼルシャフト(Deutsche Bank Aktiengesellschaft)です。

(注3) 本投資法人は、ドイツ銀行の借入れの返済期限について、平成17年8月31日までの期限延長オプションを有しています。

(注4) 上記2行の借入れは有担保です。

また、上記ドイツ銀行東京支店からの借入れの返済資金に充当するため、以下の借入れを上場後遅滞なく行う予定です。

区分	借入先	借入予定額 (百万円)	利率	変動・ 固定の 区分	返済期限	返済方法	用途
長期	株式会社あおぞら銀行	6,600	未定	変動	借入実行日より3年	期日一括返済	借入返済資金及びそれらの付随費用
	株式会社福岡銀行						
	株式会社西日本シティ銀行						
	株式会社大分銀行						
	株式会社伊予銀行						
	株式会社佐賀銀行						
	株式会社十八銀行						
	株式会社宮崎銀行						
	株式会社山口銀行						
	株式会社親和銀行						
	株式会社筑邦銀行						
短期	株式会社福岡銀行	8,000	同上	同上	借入実行日より1年	期日一括返済	同上
	株式会社西日本シティ銀行						

(注) 上表の区分は、借入期間によるものであり、長期とは1年を超える期間の返済期限の借入れを行います。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います(規約第29条)。

以下は、本投資法人規約第30条に規定されています。

- (イ) 本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。
- (ロ) 本投資法人は、本投資法人の資産の総額のうち占める租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。)第39条の32の3第9項に定義される不動産の価格の割合として租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。)第22条の19第3項で定める割合を100分の75以上となるように運用します。
- (ハ) 本投資法人の投資する不動産(不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。)の用途は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等とし、投資対象地域としては主として福岡市及びその周辺部並びに首都圏、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします。
- (ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。

- (ホ) 本投資法人の運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。
- (ヘ) 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金、並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができます。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資証券は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の機構」をご参照下さい。

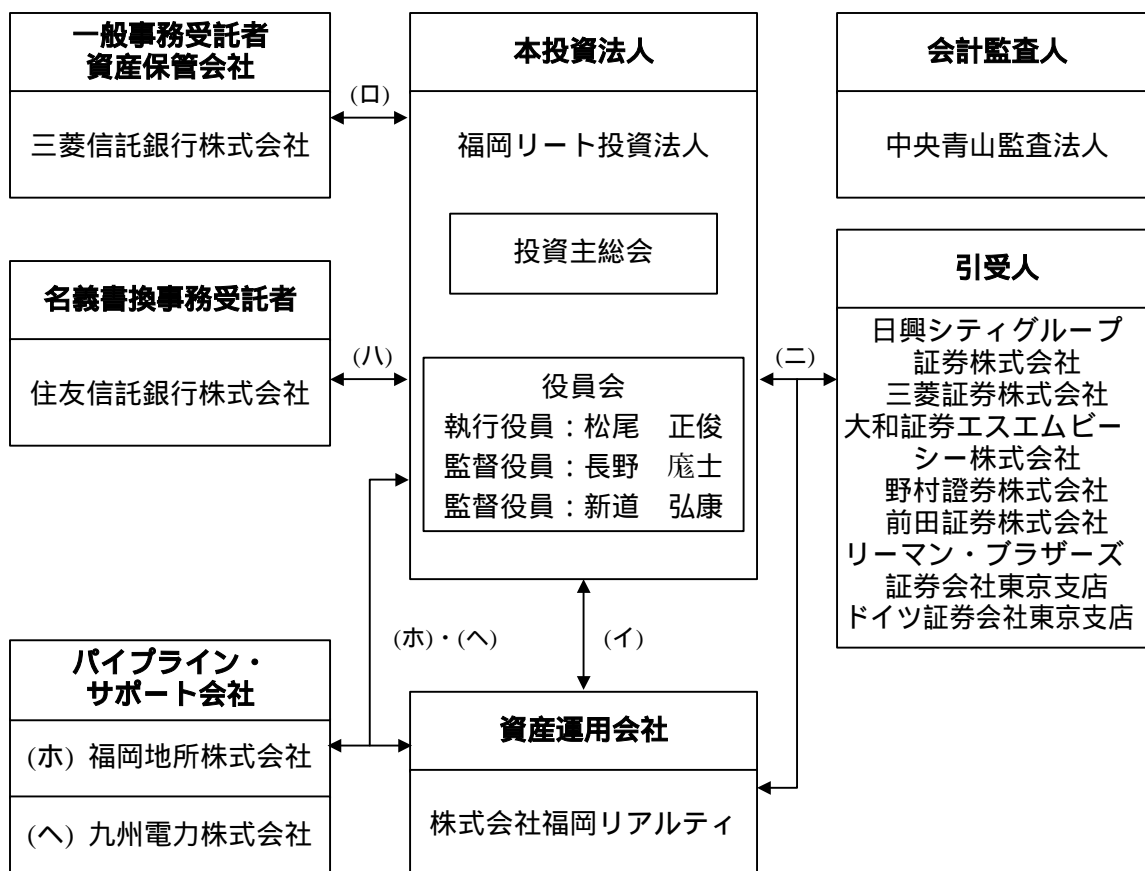
投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び「同 (2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。

(3) 【投資法人の仕組み】
本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- (ハ) 一般事務業務委託契約
- (ニ) 新投資口引受契約 (注)
- (ホ) パイプライン・サポートに関する覚書
- (ヘ) 保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書

(注) 引受人の買取引受けによる売出しについて、本投資法人、資産運用会社並びに売出人である福岡リアルティホールディングス、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、ロイヤル株式会社及び株式会社九電工と引受人との間で投資口売出し引受契約が締結されます。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	福岡リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ	平成16年7月9日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	三菱信託銀行株式会社	平成16年7月9日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 機関の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
名義書換事務等受託者	住友信託銀行株式会社	平成16年7月9日付で本投資法人との間で一般事務業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、3号及び6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき 投資口の名義書換に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務及び 投資証券の発行に関する事務等を行います。
引受人	日興シティグループ証券株式会社、 三菱証券株式会社 大和証券エスエムピーシー株式会社 野村証券株式会社 前田証券株式会社 リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店 ドイツ証券会社東京支店	発行 / 売出価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務内容
パイプライン・サポート会社	福岡地所株式会社 九州電力株式会社	平成16年9月17日付で、本投資法人及び資産運用会社との間で、福岡地所株式会社は、パイプライン・サポートに関する覚書を締結し、九州電力株式会社は、保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書を締結しました。同覚書に基づき、各パイプライン・サポート会社は本投資法人に対して情報提供、物件の売却申入れ等を行います。同覚書の詳細な内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ト)パイプライン・サポートに関する覚書等について」をご参照下さい。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は、1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第21条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、発行済投資口の総数の3分の2以上に当たる投資口を有する投資主が出席し、原則としてその議決権の過半数をもって決めます（規約第13条及び第14条）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第18条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章「資産運用」）。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催されず（規約第9条）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条第1項、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同

意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決で行います（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第25条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(八) 会計監査人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118条第1項等）。

投資法人の運用体制

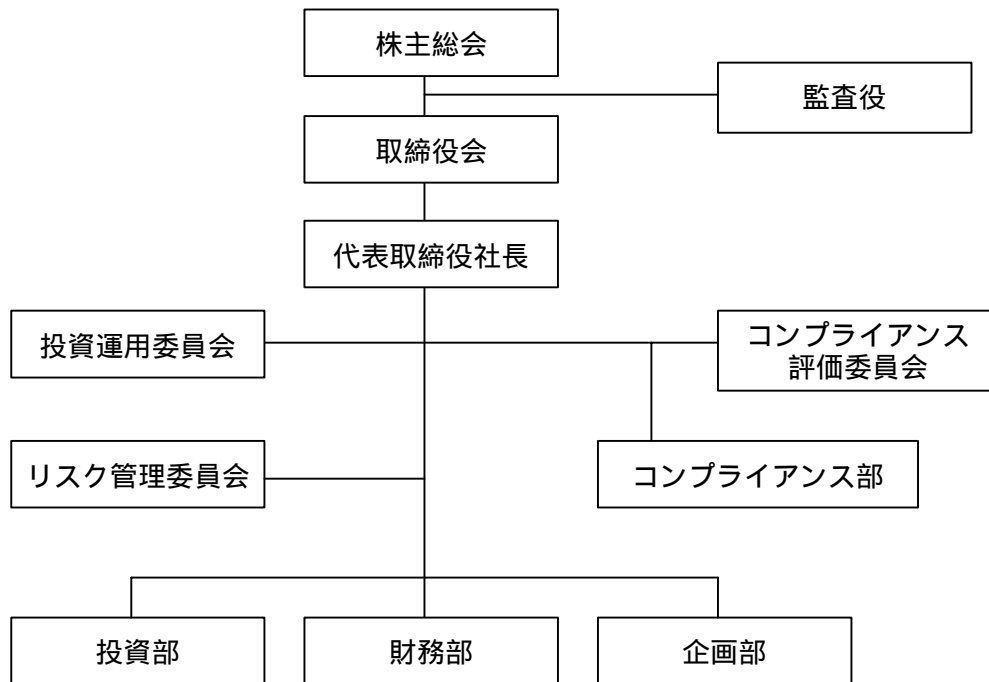
前記の通り、本投資法人は、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者である資産運用会社（株式会社福岡リアルティ）に委託します（規約第42条第1項）。

本投資法人が、資産の運用に係る業務を資産運用会社以外の投資信託委託業者へ委託するためには、規約の変更が必要となります。

資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。

資産運用会社である株式会社福岡リアルティの組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織のもとにおいて、本投資法人より委託をうけた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資部、財務部、企画部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれ、担当部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス評価委員会を、また、リスク管理に関する審議を行う機関としてリスク管理委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要
各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営管理に関する事項 ・ 株主総会・取締役会の運営に関する事項 ・ 総務に関する事項 ・ 労務・人事に関する事項 ・ 官公庁・証券取引所・業界諸団体に関する事項 ・ 投資主対応及び投資主総会に関する事項 ・ 投資家とのリレーションシップ構築・維持に関する事項 ・ 投資主、投資家からの苦情処理、広報に関する事項 ・ 不動産投資信託市場の調査分析 ・ 本投資法人の広告・宣伝・広報活動に関する事項 ・ 本投資法人の資本政策 ・ その他付随する事項
投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人資産運用業に係る資産の取得・処分に関する事項 ・ 本投資法人資産運用業に係る資産の賃貸に関する事項 ・ 本投資法人資産運用業に係る資産の管理に関する事項 ・ 賃借人の与信管理 ・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・ その他付随する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経理に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用実績の分析、評価 ・ 本投資法人の上場及び増資に関する事項 ・ 財務戦略に関する事項 ・ 本投資法人の資金調達、金銭の分配に関する事項 ・ 本投資法人の経営計画、経営予算に関する事項 ・ その他付随する事項
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人資産運用業に係るコンプライアンス、内部監査に関する審議 ・ 本投資法人資産運用業に係るコンプライアンス評価委員会付議が必要と認められる事案の建議 ・ 本投資法人資産運用業に係る取締役会付議事項の事前審査及び取締役会付議が必要と認められる場合はその建議 ・ 資産運用会社のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・ その他付随する事項

本書日付現在、資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下の通りです。

a . コンプライアンス評価委員会

委員	コンプライアンス部長（委員長）、外部委員 2名（注1）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人資産運用業に係る重要なコンプライアンスに関する審議 ・利害関係者（注2）との取引に関する事項 ・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス評価委員会は、委員長を含む全コンプライアンス評価委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の全員をもってこれを行うものとします。 ・会議の目的たる事項につき利害関係を有するコンプライアンス評価委員は、その決議に参加することができないものとします。この場合、その委員は出席委員の数に算入しません。

（注1）外部委員は、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等資産運用会社から独立した外部の専門家より選任されます。

（注2）後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利益相反対策ルール」をご参照下さい。

b . 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資部長、投資部管理職（シニアマネージャー以上）、財務部長、企画部長、コンプライアンス部長
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人資産運用業に係る本投資法人の運営に関する審議 ・本投資法人資産運用業に係る資産の購入、売却、運用方針に関する審議及び賃貸に関する事項 ・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・投資運用委員会は、委員長を含む全投資運用委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の過半数をもってこれを行うものとします。 ・投資運用委員会が利害関係者取引に関する決議を行う場合、その決議は、委員長を含む全投資運用委員の4分の3以上の委員が出席し、その4分の3以上の賛成をもって成立するものとします。なお、この場合、投資運用委員会は、その判断にあたり、必要に応じてコンプライアンス評価委員会又は外部専門家の意見・判断を求めるものとします。

c. リスク管理委員会

委員	コンプライアンス部長（委員長）、コンプライアンス部長が取締役会の承認を得て選任する者（3名以上）
業務内容	リスク管理に関する事項 リスクモニタリングに関する事項 その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3か月に1度を目途に開催します。 ・ リスク管理委員会は、委員長を含む全リスク管理委員の過半数の出席により成立するものとします。委員長が必要と認めるときは、リスク管理委員会の構成委員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・ 審議の後速やかに、取締役会に意見（少数意見がある場合には、当該意見を含む。）を上申します。 ・ 上申を受け、取締役会においてその後の対応を検討します。

投資運用の意思決定機構

本投資法人より資産運用業務の委託を受けている資産運用会社は、以下の意思決定機構を有しています。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

資産運用会社は、本投資法人規約に沿って、本投資法人から一任を受ける資産運用会社としての投資運用に関する基本的な考え方として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等について定めます。

運用ガイドラインの制定及び変更は、投資運用委員会において立案及び決議されます。

運用ガイドラインは、投資運用委員会における決議に先立ち、コンプライアンス評価委員会に諮られ、内容が協議されます。

コンプライアンス評価委員会による協議の結果、運用ガイドラインに問題点が発見された場合には、投資運用委員会に対し報告し、代表取締役社長に対し差し戻すものとします。

運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直しを行うことがあります。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

< 資産管理計画書に関する事項 >

投資運用委員会は、運用ガイドラインにしたがって、中期資産管理計画書（5年）及び年度資産管理計画書の作成を、それぞれ投資部、財務部に指示します。

作成された中期資産管理計画書（5年）及び年度資産管理計画書は、投資運用委員会の審査を経て審議・決定します。

投資運用委員会による審査の結果、問題が発見された場合には起案部署に対し差し戻します。

投資運用委員会による意思決定後は、取締役会に上程され、審議されます。

そして、決定内容は、爾後本投資法人役員会に報告され、本投資法人の年度予算に反映されます。

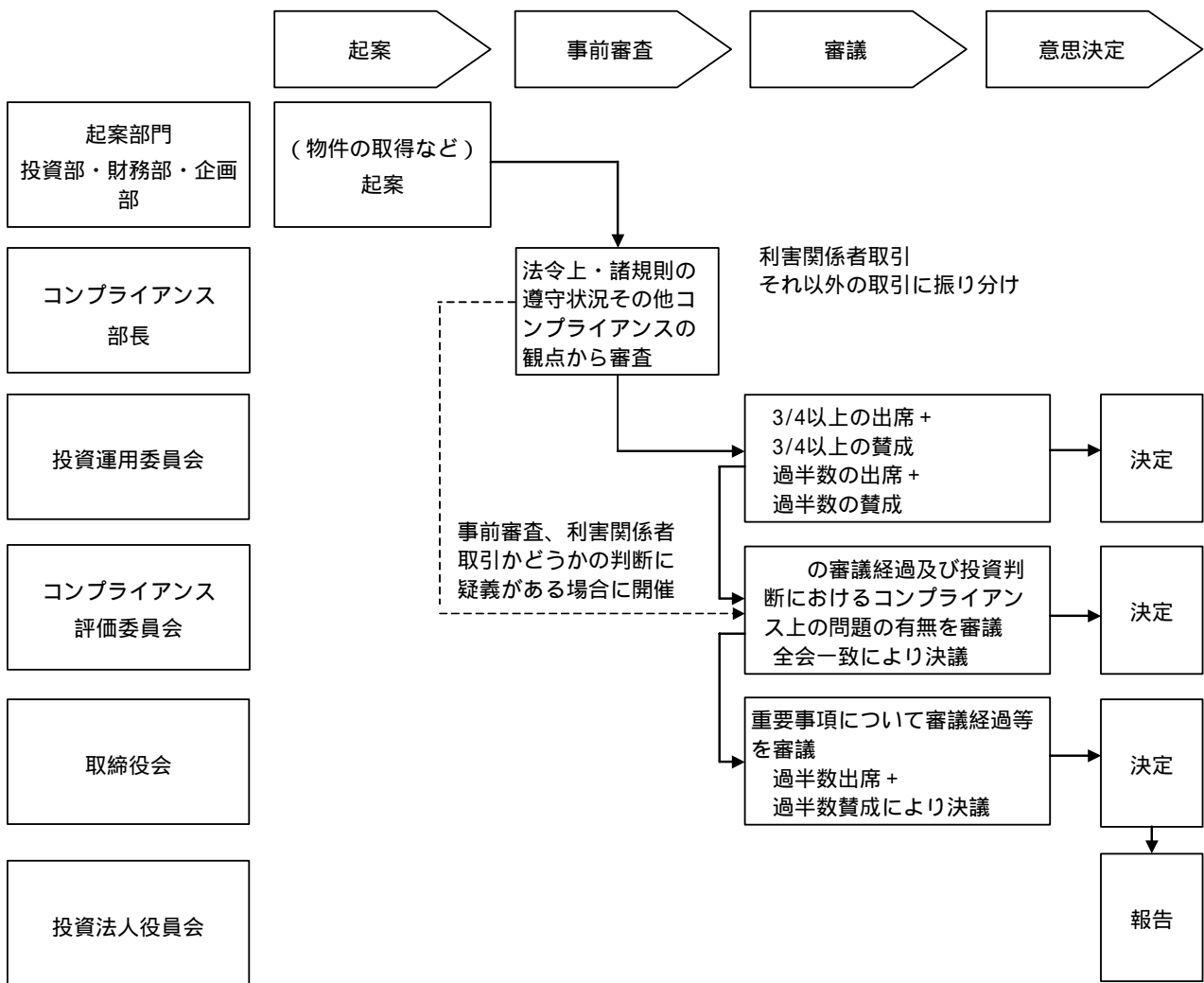
各資産管理計画書は、1年に1度見直しを行うこととしますが、計画書期間中に変更が生じた場合、投資運用役員会は、投資部及び財務部に対し変更計画書の作成を指示し、計画書と同様の手続で決議されます。

投資部、財務部はそれぞれ上記手続きに基づき決定された計画書に従って、資産の売買及び資産の運用を行います。

< 資産の取得又は売却 >

本投資法人の資産の取得又は売却、プロパティマネジメント業者（以下「PM業者」といいます。）との契約の締結又は解約、マスターリース契約の締結又は解約、1件1億円を超える資本的支出等の重要な投資運用に関する事項は、以下の意思決定プロセスに従って決定されます。すなわち、

- a . 投資部が上記事項に関する起案を作成の上、コンプライアンス部長に提出します。
- b . コンプライアンス部長は、法令上・諸規則の遵守状況・利害関係者との取引か否か等コンプライアンス上の問題の有無を審査します。かかる審査において疑義が生じた場合には、随時コンプライアンス評価委員会を招集することができます。
- c . b . の審査の結果、コンプライアンス上問題がないとされた議案のみが、投資運用委員会へ上程され、それ以外は起案部署である投資部へ差し戻されます。
- d . 投資運用委員会においては、各委員が各自の立場から自由な意見を述べ、その上で決議します。特に利害関係者との取引が可決されるためには、上記の通り、4分の3以上の委員が出席し、その4分の3以上の委員の賛成が必要となります。
- e . 投資運用委員会における意思決定後は、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を審議するため、コンプライアンス評価委員会へ上程され、審議されます。コンプライアンス評価委員会においては、コンプライアンス部長に外部の専門家2名を加えて、各構成委員が各自の立場から自由に意見を述べ、審議を行います。
- f . 本投資法人の資産の取得又は売却等の一定の重要な事項については、更に、取締役会に上程され、審議後決議されます。取締役会は、決議後、当該事項を本投資法人の役員会に報告します。



(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	41,525,000,000円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	83,050口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額(円)	発行済投資口総数(口)
平成16年7月2日(注)	125,000,000	250
平成16年11月8日	41,400,000,000	82,800

(注)本投資法人は、平成16年7月2日に成立しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(%) (注)
株式会社福岡リアルティホールディングス	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	79,400	95.6
株式会社福岡銀行	福岡市中央区天神二丁目13番1号	1,400	1.7
株式会社西日本シティ銀行	福岡市博多区博多駅前三丁目1番1号	1,000	1.2
ロイヤル株式会社	福岡市博多区那珂三丁目28番5号	600	0.7
株式会社九電工	福岡市南区那の川一丁目23番35号	400	0.5
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	250	0.3
合計		83,050	100.0

(注)比率とは、発行済総投資口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の投資方針は、規約第29条及び資産運用会社の定めた運用ガイドラインにより以下の通りとされています。

基本理念

本投資法人は、原則として、福岡を中心とする九州全体（沖縄県を含みます。）及び山口県（以下「福岡・九州地域」といいます。）を投資対象エリアとする地域特化型不動産投資信託（以下「リート」ということがあります。）です。

本投資法人は、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとして、上記投資対象エリアの賃貸不動産に投資を行い、中長期的に安定した収益を投資主に提供し、投資主利益の最大化を目指します（Our Mission）。九州、とりわけ福岡都市圏（後記「投資対象とその取得方法（イ）投資対象エリア」に定義されます。）に重点を置いて、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て運用を行います（Act Local（地の利を活かした運用））。資産運用会社は、九州地域最大級の商業施設開発を得意とする総合ディベロッパーである福岡地所グループ（後記「投資対象とその取得方法（ハ）投資対象の取得方法 d.福岡地所グループの運営力」に定義されます。）や社団法人九州・山口経済連合会の会員会社等九州経済界をリードする企業をスポンサー会社（後記「投資対象とその取得方法（ハ）投資対象の取得方法 a.スポンサー会社との広範な連携による物件取得」に定義されます。）の出資を受け、九州地域におけるこのような強固なバックアップのもと、長期的に地域に根ざした運用を行います。したがって、本投資法人は、情報の早さ・厚み、地元マーケット感覚（物件情報、土地の特性、テナント情報等の素早いキャッチ）、行政・経済界等との強力な地元ネットワーク、地元で長期コミットした不動産管理体制（迅速な意思決定に基づくリスク対応）等の強みを活かすことができ、結果として中長期的に安定的な収益を確保しつつ投資主の利益の最大化を図ることができます。また、本投資法人は、そのリスク・リターンが首都圏中心に投資を行っている上場不動産投資信託とは異なると考えており、分散投資ニーズにも応えることができると考えます。

また、本投資法人は、地元九州の出身者を中心に不動産や金融の国内外におけるさまざまな経験を有する者により構成されている資産運用会社の高い運営・管理能力を活用することにより、九州という地域における競争優位を發揮することができるかと確信しています。不動産の運営管理については、福岡地所グループをはじめとするスポンサー会社のような、既に地元地域において歴史と実績を有するパートナーと組むことにより、地元で長期的にコミットした管理運営を行います。

本投資法人は、不動産や金融市場について、常に日本全体、そして世界全体の動きを見極め、グローバルな発想で資本市場の論理を徹底して、資産運用に反映していきます。本投資法人は、常に投資家との対話を心がけ、説明責任を果たすことに重点をおき、厳しいコンプライアンス遵守の下、投資家のために資産運用会社のファンドマネジメントスキルを活用していきます（Think Global（グローバルな発想））。

アメリカ合衆国には、このようなコンセプトに基づいた地域特化型リートが存在しています。

Act Local, Think Global

Our Mission

福岡・九州地域に精通した資産運用会社が
投資主の利益の最大化を目指す

Act Local

「不動産はローカルなビジネス」

- 情報収集力における差別化（早さ・厚み）
- 土地勘
- ネットワーク（行政、経済界）

Think Global

「資本市場の論理」

- 説明責任、投資家との対話
- コンプライアンス遵守
- ファンドマネジメントスキル

投資対象とその取得方法

本投資法人は、「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を發揮できる得意分野」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。

(イ) 投資対象エリア

原則として、福岡・九州地域に投資を行います。その中でも特に福岡都市圏に過半を投資します。後記「(二)九州地域の優位性」をご参照下さい。

地域	投資比率
福岡都市圏（注1）	60～90%
その他九州地域（注2）	10～30%
その他	0～10%

（注1）福岡都市圏とは、福岡市、及び総務省統計局平成12年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村を言います。具体的には、福岡市、前原市、春日市、大野城市、太宰府市、筑紫野市、古賀市、宗像市、小郡市、二丈町、志摩町、那珂川町、基山町、三輪町（平成17年3月合併により町名変更（現筑前町））、夜須町（平成17年3月合併により町名変更（現筑前町））、宇美町、筑穂町、須恵町、志免町、粕屋町、篠栗町、久山町、新宮町、福岡町（平成17年1月合併により町名変更（現福津市））、津屋崎町（平成17年1月合併により町名変更（現福津市））、玄海町（平成15年4月合併により町名変更（現宗像市））、若宮町、桂川町の各市町をいいます。

（注2）その他の九州地域とは、福岡都市圏を除く九州全体及び山口県をいいます。

(ロ) 投資タイプ

投資対象エリアを限定していることから、本投資法人は、投資タイプについては柔軟にあらゆる物件を対象とします（総合型）。これにより、オフィスビルと商業施設ではリスク・リターンが異なるため、分散を図ることができますが、本投資法人は、殊に商業施設に重点的に投資を行います。

商業施設は、その生み出す収益性が消費に支えられており、必ずしも地価動向と連動しないという特性を有し、また、福岡地所グループの開発力及び運営力を最も活用することがで

きる投資対象です。

用途	投資比率	主な投資対象
商業施設	60～80%	アーバン、リージョナル、コミュニティ
オフィスビル	20～40%	Aクラス、セール・アンド・リースバック
その他	0～20%	ホテル（注）、住居、物流施設、公共施設等

（注）独立したホテル単体に投資する場合、及び非独立でも売上歩合賃料の設定等により、ホテルの室料収入が投資主への配当に直結すると考えられるものを指します。

a. 商業施設

本投資法人は、（ ）アーバン（都心型）、（ ）リージョナル（郊外広域型）及び（ ）コミュニティ（生活圏型）の3つのカテゴリーに商業施設を分類し、当該カテゴリーを中心に投資を行います。

カテゴリー	定義（特徴）	主な投資ポイント	規模（延床面積）・商圏人口
アーバン （都心型）	<ul style="list-style-type: none"> ・都心繁華街に立地（福岡市天神・大名エリア等） ・ファッションストリート（路面店）、百貨店、大型専門店、情報発信型複合商業施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・立地の繁華性・希少性の高さ及びその持続力 ・テナントのブランド力や独自集客力の強さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・8,000㎡以上（ただし、路面店は1,000㎡以上） ・商圏人口100万人規模（基本商圏は時間距離（注）30分程度）
リージョナル （郊外広域型）	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外広域集客型ショッピングセンター（スーパーリージョナルモール）（100店規模の専門店モールとGMS（百貨店）等の核テナント、アミューズメント機能を有する。） 	<ul style="list-style-type: none"> ・車型社会のトレンドともマッチした幹線道路に近い立地 ・商圏において優位性を持つ規模の有無 ・魅力的でパリエーションに富む専門店テナントの顔ぶれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・40,000㎡以上 ・商圏人口20万人規模（基本商圏は5km程度）
コミュニティ （生活圏型）	<ul style="list-style-type: none"> ・生活密着型で最寄品主体の品揃えを持つショッピングセンター ・ロードサイドのカテゴリーキラー ・生鮮スーパーを核に書店・飲食・スポーツクラブを複合したネイバーフッドショッピングセンター 	<ul style="list-style-type: none"> ・商圏住民のボリュームと質・隣接幹線道路の交通量と駐車場整備状況 ・生活密着型のテナントを複数配したショッピングセンター（ネイバーフッドショッピングセンター）の場合、生鮮スーパーの競争力 ・ロードサイドの場合、個々のテナントの競争力、信用力並びに賃貸借契約の内容 	<ul style="list-style-type: none"> ・5,000㎡以上 ・商圏人口5万人規模（基本商圏は3km程度）

（注）徒歩、自動車、バス、鉄道等、各種交通機関を活用した対象物件までのアクセス時間をいいます。

本投資法人は、アーバン、リージョナル、コミュニティのいずれの商業施設についても、来場者に買い物プラスアルファを提供できるエンターテイメント性、デザイン性に優れているエンターテイメント型商業施設を投資の中心に据えていきます。

<エンターテイメント型商業施設>

消費者のライフスタイルの変化と共にショッピングセンターの役割も単に「モノを売る場」から、レジャー施設として「時間を提供する場」として着目されるようになってきました。デザインに凝ったユニークな外観を有し、テナントとしてシネマコンプレックスや

ゲームアミューズメント施設、話題性のあるレストランやカフェを積極的に導入し、レジャー性や非日常的な感覚を重視した商業施設がエンターテイメント型商業施設と称されています。エンターテイメント型商業施設においては、店舗内に子どもの遊び場が設置され、図書館の要素を兼ね備える書店などエンターテイメント性が高いテナントが集められ、商業施設に出かけること自体が家族にとって一つのレジャーとなる工夫が施されています。

とりわけエンターテイメント型商業施設においては、モールディベロッパー（商業施設開発者）兼モールオペレーター（商業施設運営者）の役割として、（ ）エンターテイメント性を強く持つテナントを核としたテナントリーシング、（ ）絶え間ないイベント開催、（ ）アメニティ性の高い空間デザイン・建築デザイン、（ ）インターネット・ポイントカードを活用した顧客とのコミュニケーションツールの開発などが重視されます。一般的にモールディベロッパーの成否を図る判断基準として「売上」が挙げられますが、エンターテイメント型商業施設にとっては「集客力」がモールディベロッパーの力量を表す主要指標といえ、集客力向上のための有効な施策をいかに持続できるかが評価に直結します。

福岡地所グループは、米国型のエンターテイメント型商業施設の開発運営を平成8年以降大きく進めてきた、当該カテゴリーにおける国内の先駆者的なモールディベロッパーです。非日常的な楽しみを感じさせる商業施設開発により、広域商圏から時間消費を目的とする集客に成功した代表事例がキャナルシティ博多です。本投資法人は、キャナルシティ博多、パークプレイス大分などの、エンターテイメント性を競合施設に対抗する差別化要因として中心に据えることで、顧客満足度の向上、高い集客数の維持、テナントの売上向上、賃料の安定性へ繋がる好循環を目指した施設を投資対象としています。

b. オフィスビル

投資対象は、（ ）Aクラス（立地・規模・スペック・築年数等の各要素について本投資法人独自の取得基準を満たす優良物件をいいます。）、及び（ ）セール・アンド・リースバックに大別されます。

（ ）Aクラス

投資対象エリアのオフィスビル市場における平均空室率等は、全体として必ずしも良好な水準にはありません。しかし、立地・規模・スペック・築年数等でカテゴリー分けしたAクラスと中小ビルとの間の空室率の差は大きく、約11%になる福岡地域の平均空室率（出所：平成16年8月株式会社生駒データサービスシステム「福岡市におけるオフィス市場動向調査」）は主に中小ビルの空室率によるものと考えられ、Aクラスに限れば、福岡の賃料は下方硬直性が強く、十分に安定した収益を生み出すことができると判断されます。本投資法人は、立地・規模・スペック・築年数等の各要素について設けた独自の取得基準によって物件を選別し、中長期的にオフィスビルとしての競争優位性を発揮しうる優良物件に限定して投資を行います。

（ ）セール・アンド・リースバック

地域内の優良企業の本支店（又は店舗）等の物件を本投資法人が購入し、中長期的な賃貸借契約を締結してオリジネーターの継続的利用を可能にする、いわゆるセール・アンド・リースバック案件についても取り組みます。セール・アンド・リースバックについては、建物自体がAクラスではない場合でも、一棟貸しテナントのクレジットやテナントとの契約内容（期間・中途解約条項・賃料更改条件）によっては投資対象となる場合があります。

c. その他

（ ）ホテル

福岡のホテル市場は競争の激しいマーケットです。しかしながら、街としての魅力から九州一円や全国の他地域からの来訪者、近年では韓国、台湾、中国といったアジア諸国からの観光客数も急増しており、将来性のある市場です。

ホテル物件においては、ロケーションや建物の質の他に、ホテルオペレーターの力量がその価値に大きく影響します。ホテルは、物件の評価だけでなく、オペレーターの質や、賃貸借契約やマネジメント契約の仕組みをよく吟味し、長期的に安定したキャッシュフローを生み出せる物件に投資します。

() 住居

福岡県の持家比率は54.3%と全国平均の61.2%を大幅に下回り、全国で4番目に低い水準となっています(出所:総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」)。更に、福岡都市圏は、若年層の人口流入を背景にして安定的に高い人口成長率を示しています。このような背景から福岡都市圏は、特に、ファミリー向け賃貸マンション市場及び単身者向けの賃貸マンション市場の安定した需要に裏付けされた市場です。更に、投資対象エリア内の県庁所在地やそれに準ずるエリアには賃貸住宅として安定収入を確保できる区域があります。このように、本投資法人は、住居についてロケーションを最も重要な要素として考え、その他規模、収益性等を総合的に判断の上個別に物件を選別し、優良物件に限定して投資します。

() 物流施設

資産運用会社の出資企業グループの能力を最大限活用し、開発案件も絡めて投資を行います。優良なロケーション又はテナントとの長期契約を基本とし、物流施設運営会社及び物流会社との良好なネットワークを構築し、中長期的に安定したキャッシュフローが見込まれる物件に投資します。

() 公共施設等

公共施設、駐車場、ターミナル施設等についても、ロケーション、築年数、契約条件など総合的に勘案し、安定したキャッシュフローが見込まれる物件に対して投資します。

(八) 投資対象の取得手法

a. スポンサー会社との広範な連携による物件取得

本投資法人は、地元のスポンサー会社と広範な連携を行い、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。スポンサー会社とは、本投資法人の資産運用会社の出資企業を意味し、具体的には、福岡地所株式会社、エフ・ジェイ都市開発株式会社、九州電力株式会社、ロイヤル株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社及び株式会社九電工をいいます。

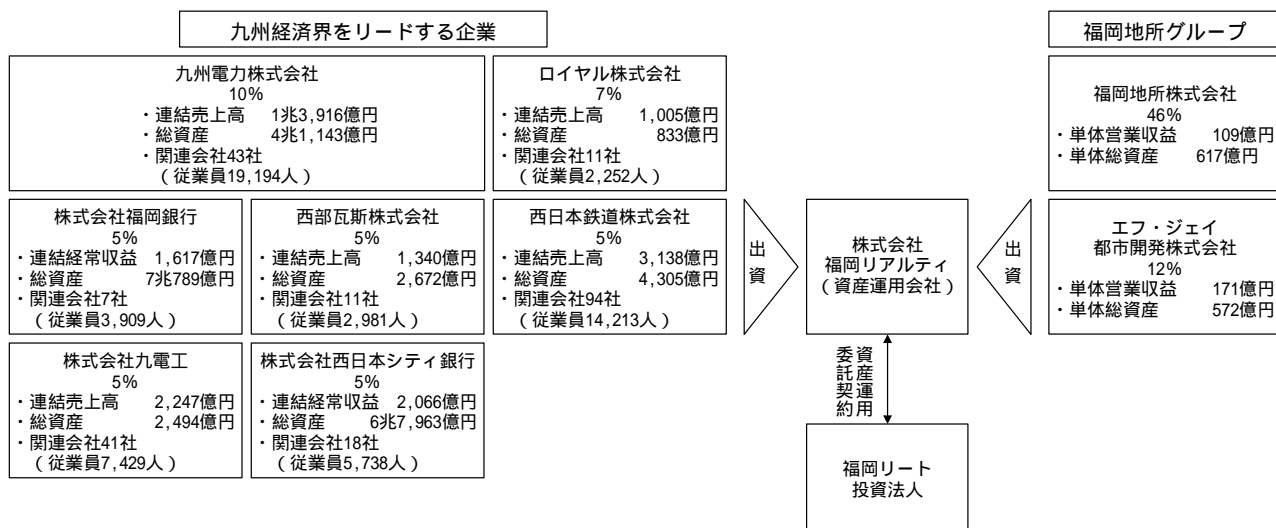
本投資法人は、スポンサー会社が保有・開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保していきます。

このため、九州電力株式会社、福岡地所株式会社は、それぞれ個別に、本投資法人及び資産運用会社との間で、保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書、パイプライン・サポートに関する覚書を締結しています。各覚書については、後記「ポートフォリオ構築方針 (ト)パイプライン・サポートに関する覚書等について」をご参照下さい。

今後、他のスポンサー会社とも同様の覚書を締結していくなど、スポンサー会社との連携を強化していきます。

なお、スポンサー会社から不動産資産を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルール(後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人の自主ルール(利益相反対策ルール)」をご参照下さい。)を遵守します。

< スポンサー会社によるサポート体制 >



(注1) 百分率(%)は、資産運用会社に対する出資比率を表しています。

(注2) 平成16年3月期の各社有価証券報告書(ロイヤル株式会社は平成16年12月期)より抜粋しています。ただし、福岡地所株式会社及びエフ・ジェイ都市開発株式会社については、同社決算書(平成16年5月期)より抜粋しています。

(注3) 株式会社西日本シティ銀行については、旧株式会社西日本銀行及び旧株式会社福岡シティ銀行の数値を合算しています。

b. 市場からの物件取得

本投資法人は、スポンサー会社の取引先などスポンサー会社のネットワークも活用し、さらなる物件の取得機会を追求していきます。

即ち、資産運用会社及びスポンサー会社の情報力、地域金融機関との連携並びに当該地域との近接性及び関係性等を活用し、市場における一般物件(地元事業会社の本支店、営業店舗、物流施設等)、地元ディベロッパーの新規開発プロジェクト、更には地方公共団体や第三セクターが所有する不動産資産に関しても、関連情報の収集・分析や不動産資産を保有する事業者等への提案活動等を通じて、取得機会の積極的な確保に取り組みます。

c. 福岡地所グループのサポートによる新規開発物件の取得

本投資法人は、九州全域における商業ディベロッパーとしての高い開発・運営力を有する福岡地所株式会社を中心とする福岡地所グループのサポートを受けて、新規開発物件の取得を進めていきます。福岡地所グループが投資対象地域内において商業施設等の新規開発を行い、着実な施設運営により早期に事業基盤を確立、安定的な賃貸事業収入の確保を実現させた時点で、本投資法人が当該物件を取得するというものです。

具体的には、本投資法人が、福岡地所グループとの間で商業施設等の開発プログラムを組成し、新規に土地を選定、建物の企画・建設・テナントリーシング等、事業を組み立てて、機関投資家の投資対象となり得る優良物件を開発・取得していく予定です。

d. 福岡地所グループの運営力

() 会社概要

福岡地所株式会社(平成17年4月30日現在)

住所 福岡市博多区住吉一丁目2番25号

設立 昭和36年7月19日

資本金 1,860百万円(平成17年4月28日増資)

事業内容 ・不動産の開発・保有・販売・賃貸・管理
 ・保険代理店業

貸借対照表の要旨並びに損益計算書の要旨は以下の通りです。

貸借対照表の要旨

(単位：百万円)

平成16年 5月31日現在			
資産の部	61,779	負債の部	57,306
流動資産	10,279	流動負債	10,408
現預金	2,970	固定負債	46,898
その他	7,309	資本の部	4,473
固定資産	51,499	資本金	360
有形固定資産	34,452	資本剰余金	59
無形固定資産	32	利益剰余金	4,054
投資等	17,014	うち当期利益	139
資産合計	61,779	負債・資本合計	61,779

損益計算書の要旨

(単位：百万円)

	自 平成15年 6月 1日
	至 平成16年 5月31日
営業収益	10,961
営業費用	8,755
営業利益	2,205
営業外損益	994
経常利益	1,210
特別損益	916
税引前当期利益	294
法人税・住民税及び事業税	194
法人税等調整額	39
当期利益	139
前期繰越利益	1,090
当期末処分利益	1,229

福岡地所グループとは下記の企業群です。

名称	資本の額 (百万円)	事業の内容
エフ・ジェイ都市開発株式会社	500	商業施設企画・開発・管理
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	400	商業施設「パークプレイス大分」の管理
大分シティ開発株式会社	150	分譲住宅「パークプレイス大分」の開発・分譲
福岡地所不動産販売株式会社	100	不動産分譲、不動産仲介
株式会社福岡シテイクラブ	99	ホテル・スポーツクラブ運営、ビル賃貸
グランド・ハイアット福岡株式会社	1,000	ホテル「グランド・ハイアット・福岡」の運営
ハイアット・レジデンシャルスイート株式会社	20	ホテル「ハイアット・レジデンシャルスイート・福岡」の運営
株式会社サン・ライフ	50	不動産の保守管理、建築工事
福岡ロードサービス株式会社	10	高速道路の料金収受・パトロール
株式会社ボンラパス	100	食品スーパー経営
福岡地所シニアライフ株式会社	1,200	シニア住宅の供給
株式会社イー・エフ・ジェイ	600	不動産開発・賃貸
博多熱供給株式会社	200	「キャナルシティ博多(全体)」への冷温熱供給・販売

() 開発実績

福岡地所グループは、「福岡を面白くする」というコンセプトに基づき、ジョン・ジャーディやマイケル・グレイブス等世界的に著名なデザイナー（注）とのパートナーシップによる街を美しくするデザイン、インパクトのある開発に実績があります。

地域に密着して継続的に開発を行い、キャナルシティ博多（全体）の開発以降（平成8年以降）、東京ドーム（建築面積46,755㎡）約18個分に相当する開発延床面積852,887㎡を誇ります。

（注）ジョン・ジャーディ： 1940年アメリカ合衆国生まれ。1964年カリフォルニア大パークレー校建築学部卒。主な実

（Jon Jerde）

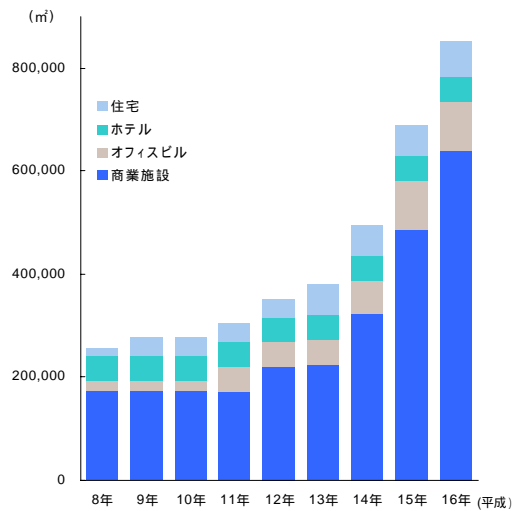
績は、ロス五輪会場計画、ユニバーサル・シティウォーク（ロサンゼルス）、六本木ヒルズ、カレッタ汐留、旧大阪球場再開発・なんばパークス、ラ・チッタデッラ「マッジョーレ」、キャナルシティ博多（全体）、リバーウォーク北九州等。イタリア等ヨーロッパ中世の城壁都市や自然の岩、滝等をモチーフとし、わざと入り組んだ構造にしたり、道幅を狭くしたりして、人間の復権を試みたスローライフにも通じる作風を特徴とする。

マイケル・グレイブス： 1934年アメリカ合衆国生まれ。シンシナティ大、ハーバード大に学ぶ。プリンストン大学

（Michael Graves）

教授を務めた世界的に活躍する建築家で、家庭用品のデザインでも著名。主な作品にニューヨーク美術館、ホイットニー美術館、ウォルトディズニーマワールド「Swan and Dolphin Hotels」、ポートランド市庁舎、呉服町ビジネスセンター、ハイアット・リージェンシー・福岡等。

福岡地所グループの開発実績の推移(延床面積)



時期	区分	開発物件	延床面積 (㎡)
平成 8年 4月	商業施設	キャナルシティ博多(全体)開業	171,437
	オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	22,993
	ホテル	グランド・ハイアット・福岡	40,070
10月	住宅	ネクスス香椎セントラルガーデンイーストサイト分譲	14,330
11月	ホテル	ツインズももち竣工・開業	7,952
平成 9年 3月	住宅	ネクスス香椎セントラルガーデンイーストサイト分譲	8,635
4月	住宅	ネクスス香椎セントラルタワー分譲	12,890
平成11年11月	オフィスビル	博多駅前ビジネスセンター竣工	24,731
平成12年 4月	商業施設	食品館ポナパス百道店移転・開業	2,126
10月	商業施設	マリノアシティ福岡開業	47,600
平成13年 4月	住宅	西新テングットシティ竣工	25,245
4月	商業施設	食品館ポナパス西新店開業	2,929
平成14年 3月	オフィスビル	大博通りビジネスセンター竣工	16,076
4月	商業施設	パークプレイス大分開業	99,461
平成15年 4月	商業施設	リバーウォーク北九州開業	162,000
10月	オフィスビル	呉服町ビジネスセンター竣工	31,371
11月	商業施設	イオン香椎浜ショッピングセンター竣工	102,936
平成16年 2月	商業施設	天神きらめき通りビル(岩田新館)竣工	26,577
5月	住宅	西新コンドミニアム分譲	9,154
7月	商業施設	マリノアシティ福岡増床・開業	11,220
10月	商業施設	デオデオ福岡東店竣工	13,154

(注) 平成8年以前の主要な開発物件として、「ハイアット・レジデンシャルスイート・福岡(平成4年7月開業、延床面積32,724㎡)」、「ハイアット・レジエンシー・福岡(平成5年7月開業、延床面積21,255㎡)」、「ネクスス百道レジデンシャルタワー(平成7年3月分譲、分譲延床面積27,275㎡)」があります。

() 施設運営力

商業施設運営については、モールオペレーションのプロフェッショナルとして、清掃からリーシングまでの一体運営、「エンターテイメント」の徹底による集客維持、集客力に対するテナントの信頼等を強みとし、キャナルシティ博多(全体)、パークプレイス大分、リバーウォーク北九州、マリノアシティ福岡の主要テーマパーク型ショッピングセンター物件合計で年間約3,734万人(福岡地所グループ平成15年度における年間レジ客数)の高い集客力に繋がっています。オフィスビルにつきましても、地域経済界とのネットワークを活かし、地域平均稼働率を大きく上回る運営物件稼働率を維持しています。

福岡地所グループの主要開発4商業施設の集客力(年間レジ客数)

キャナルシティ博多(全体) 約 1,454万人	パークプレイス大分 約 950万人	リバーウォーク北九州 約 834万人	マリノアシティ福岡 約 496万人
----------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------

(注1) 福岡地所グループ平成15年度(平成15年6月から平成16年5月)の実績を記載しています。

(注2) レジ客数とは、施設内の各店舗内に設置されたレジを通過した客数の集計をいいます。

(二) 九州地域の優位性

a. アジアへのアクセス性

博多駅から直線距離にして約3 kmという空港立地に恵まれた福岡は、アジアの主要都市との距離が近く（東京と上海のほぼ中間に位置します。）、また飛行時間も短く、国内でも優れたアジアへのアクセス性を持っています。本投資法人は、貿易・観光など今後の対アジアビジネスの伸びが期待できると考えています。更に、福岡では、行政がアジアのゲートウェイとしての福岡への企業誘致等に積極的です。

アジアへのアクセス性

福岡から主要都市への距離



福岡空港から主要都市への飛行時間(注1)

～1時間		釜山 (55分)
1～2時間	大阪 (1時間5分) 東京 (1時間30分)	ソウル (1時間25分) 上海 (1時間30分) 大連 (2時間) 青島 (2時間)
2～3時間	札幌 (2時間15分)	瀋陽 (2時間10分) 台北 (2時間15分) 北京 (2時間30分)
3～4時間		広州 (3時間5分) 香港 (3時間20分) マニラ (3時間30分)
4時間～		西安 (4時間45分) ホーチミン (4時間55分) 成都 (5時間15分) バンコク (5時間20分) 桂林 (5時間35分)

(注1) 飛行時間は、福岡空港ビルディング株式会社が作成した福岡空港時刻表（平成17年4月20日現在）によるものです。

(注2) 括弧内は飛行時間を記載しています。

b. 国内有数の規模を誇る福岡都市圏

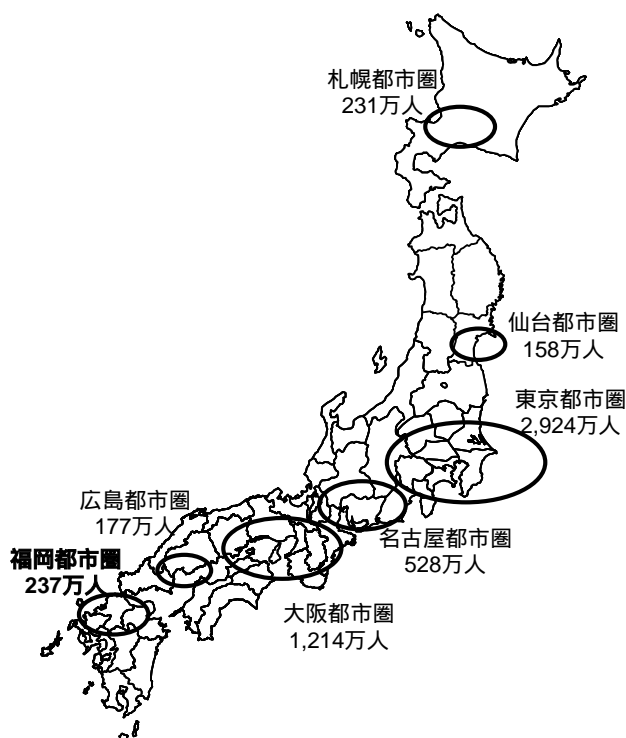
() 人口成長の続く福岡都市圏

都市圏人口（注1）では国内第4位の人口規模を持つ福岡都市圏（注2）は、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。日本の人口が平成18年にピークとなると見込まれる中、福岡都市圏の人口成長は平成42年まで一貫して続くと見込まれています。

（注1）都市圏人口とは、中心都市人口と、15歳以上就業者（自営業を含みます。）及び15歳以上通学者の10%が通勤・通学している市町村人口とを合算したものです。なお、各都市圏の中心都市は、東京23区（東京）、大阪市（大阪）、名古屋市（名古屋）、福岡市（福岡）となっています。括弧内は都市圏名です。

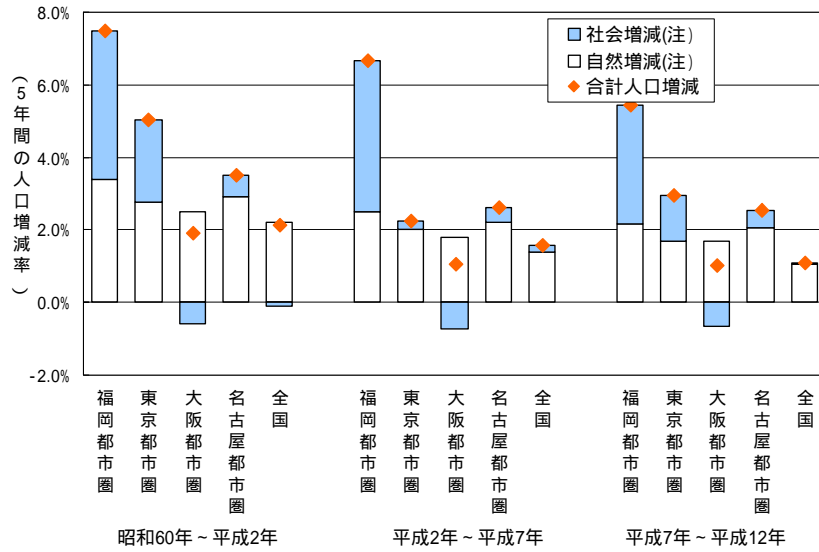
（注2）福岡市及び福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村（福岡市+27市町）で、人口約237万人の規模を有しています。

国内主要都市圏の人口規模



出典：総務省平成12年国勢調査を基に財団法人日本経済研究所が集計

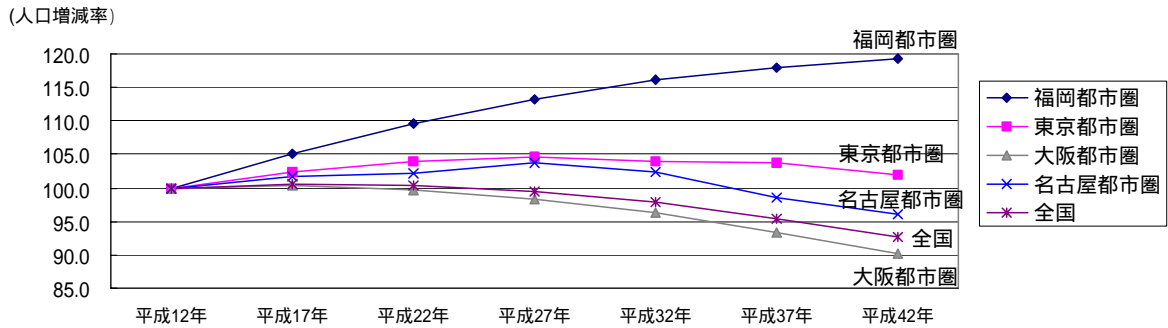
主要都市圏の人口増減率比較



出典：総務省統計局「国勢調査」（昭和60年、平成2年、平成7年及び平成12年）並びに「住民基本台帳人口動態表」（昭和60年度～平成12年度）より財団法人日本経済研究所が集計

（注）自然増減とは出生数より死亡数を減じたもの、社会増減とは合計人口増減から自然増減を減じたものを指します。

将来推計人口の推移



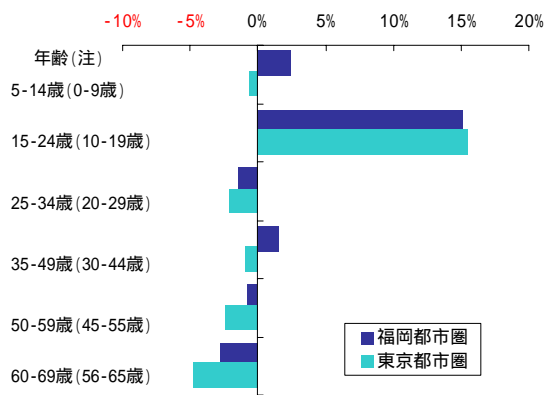
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（中位推計）」平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より財団法人日本経済研究所が作成

（注）平成12年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したものです。

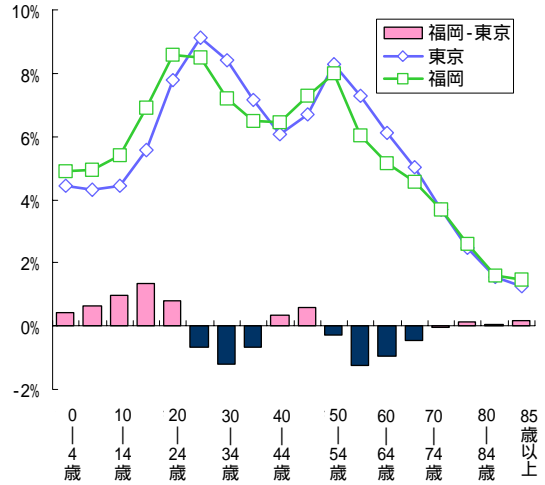
() 魅力ある街福岡都市圏への若年層の流入

福岡都市圏へは若年層を中心に人口流入が続いています。本投資法人は、かかる流入若年層が将来にわたって、消費を拡大していくことを期待しています。

福岡・東京の世代別人口の増減率比較



福岡・東京の人口構成の比較



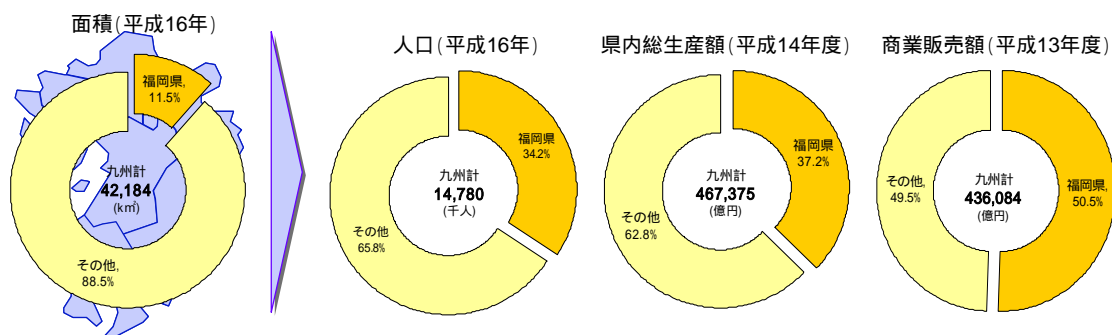
出典：総務省統計局「国勢調査」（平成7年、12年）より財団法人日本経済研究所が作成

出典：総務省統計局「平成12年国勢調査」より財団法人日本経済研究所が作成

(注) 平成12年における年齢（括弧内は、平成7年における年齢）です。なお、死亡による減少は考慮していません。

c. 「九州の商都」福岡へ一極集中する九州経済 ヒトが動き、モノが動く福岡県は、人口、県内総生産、商業販売額ともに、九州地域の中で高いシェアを示しています。

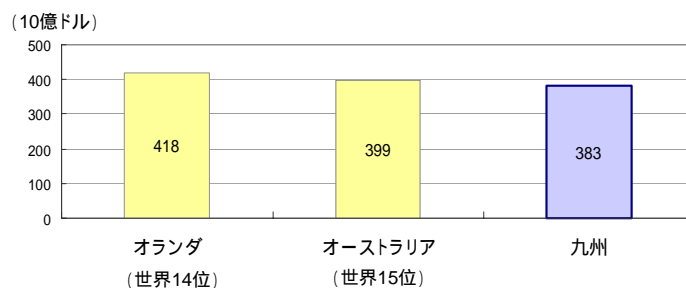
各指標において九州の中で福岡が占める割合



出典：左から順に国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調（平成16年10月1日現在公表値）」、総務省統計局「平成16年10月1日現在推計人口」、内閣府経済社会総合研究所「平成14年度の県民経済計算について」、経済産業省「平成14年商業統計調査」

世界の中の九州 - GDPによる各国との比較

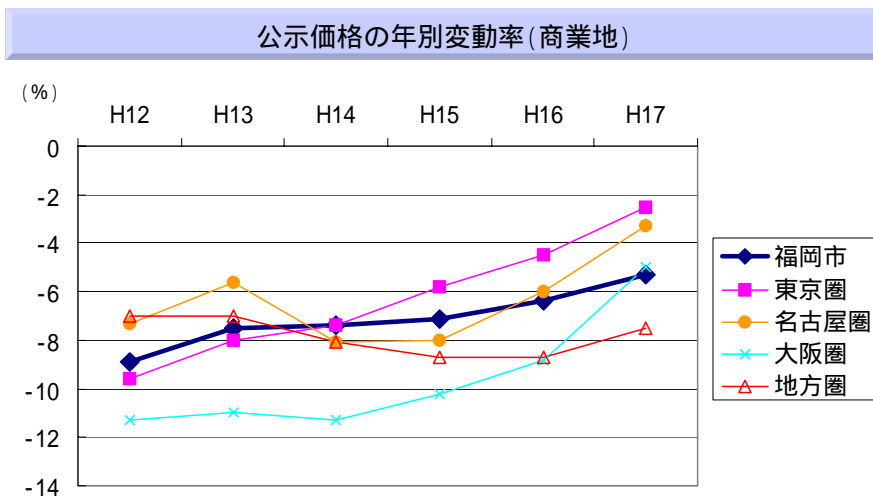
九州は、世界14位のオランダや15位のオーストラリアのGDPに相当する経済圏です。



出典：総務省統計局「世界の統計2005・国民経済計算」、内閣府経済社会総合研究所「平成14年度の県民経済計算について」

d . 福岡の不動産市場動向

国土交通省「平成17年地価公示（要旨）」による、「全国平均では地価は引き続き下落。東京圏においては下げ止まりの傾向が一層強まり、より広がりを見せ、また大阪圏・名古屋圏、札幌市・福岡市でも、下げ止まりの傾向が広がりを見せ始めました。福岡市では商業集積の進む都心を中心に上昇、横ばいの地点が増加しました。」との記載の通り、福岡市には地価の下げ止まり傾向が見られます。



出典：国土交通省「地価公示（平成13年～平成17年）」

ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ運用基準

個々の物件の選別にあたっては、以下の表に記載する投資基準に従い、十分に調査を実施し、総合的な検討を行った上で、投資を決定します。

	商業	オフィスビル	ホテル	住居物流他
立地	上記地域基準に基づき、商圈の現状及び将来性を外部専門家に調査させ、経済性、収益性等を慎重に判断した上で投資を決定します。			
規模	延床1,500㎡以上	延床3,000㎡以上	-	-
最低投資額	5億円	10億円	10億円	5億円 (住宅を除く)
取得価格制限	利害関係者からの取得は鑑定評価額を上限とします(取得上かかる費用は含まれません。)			
耐震性	新耐震基準又はそれと同水準以上の耐震性能を有している物件に投資します。			
付保基準	本投資法人、投資主の損害軽減を基本に火災保険等を付保します。地震保険は、ポートフォリオPMLが10%を超えた場合、個別にPMLが15%を超えている物件について付保を検討します。上記基準を超えない場合でも、保険料、免責金額等、費用対効果を総合的に吟味する等、地震保険への加入について積極的に検討していきます。			
テナント	テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に判断します。			
開発案件投資	原則として自ら土地を取得して建物を建築することは予定しておりません。ただし、第三者が開発中の物件について、完工・引渡リスクを考慮した上で、建物竣工後の取得を条件に契約締結が可能とします。保有する商業施設の増築や拡張には開発を行うことがあります。			
環境・地質等	アスベスト、フロン、PCB、土壌汚染等、十分に調査、考慮した上で投資を決定します。			
その他	既に取得している物件の増築部分並びにポートフォリオとしての物件購入を行う場合等、1物件当たりの投資金額が最低投資額基準に満たないケースもあり得ます。			

(ロ) 物件運用方針

a. プロパティマネジメント(PM)業務

取得不動産の所在地、用途、物件売却主の状況などに鑑み、個別の物件の管理を行うに最適なプロパティマネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)を選択します。特に商業施設に関しては、スポンサーである福岡地所グループからのPM会社の選出を想定しています。商業施設のPM業務には単なる物件管理を超えて、商業施設としての価値を持続するための販売促進の企画、イベントの実行、テナントミックスの企画、テナントの積極的入替の実施、売上金管理、駐車場管理・運営など、多岐にわたる業務が含まれてきます。これらの業務立案、遂行能力を勘案し、当該投資対象エリア内における同社グループのPM業務上についての能力は極めて高いと評価しています。ただし、その報酬の設定方式については、インセンティブフィーの導入等により、投資主の利益のために努力する仕組みを設定します。また、資産運用会社は、PM会社のパフォーマンスチェックを定期的に行います。更にそのパフォーマンスが悪い場合はPM会社を入れ替える権利を資産運用会社が確保することとします。

その他のオフィスビルやロードサイド型商業施設などについては、物件売却主を中心に最も効率が良いPM会社を個別に選びます。いずれの場合でも、投資主の利益につながる物件管理やリーシングを実行可能な体制の構築に最大限努力していきます。

b. 賃貸借契約形態

商業施設のテナント賃貸借契約においては、長期固定の賃貸借契約を原則とします。ただし、売上歩合型の賃貸借契約を一部組み合わせることにより、景気回復時の賃料収入増額も可能となる仕組みも取り入れることとします。

c . 追加投資及びリニューアル

物件の価値の維持・向上に必要な追加投資やリニューアルは積極的に行います。特に商業施設については、施設の老朽化のみならず、消費者ニーズの変化に対応し、より魅力ある施設であり続けるためのリニューアルや追加投資も行う必要があります。また、商業施設の増築により事業価値増加の可能性がある場合には、追加投資を決定します。

(八) デュー・デリジェンスに基づく物件選定

本投資法人は、投資不動産の選定にあたり、個別物件毎に予想収益及び立地する地域の将来性等の経済的調査、建物状況及び耐震性能等の物理的調査並びに権利関係等の法的調査を詳細に実施し、当該物件の価値を見極めた上で、ポートフォリオ全体への影響や価値向上への寄与度等を総合的に判断し決定します。

デュー・デリジェンスに際しては、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、一級建築士、商圏調査会社等の専門家に調査を依頼し、多面的な視点から精緻な調査を実施します。

また、地元の強みを活かして、過去及び将来の街の変遷等を考慮に入れた質の高い市場分析をはじめ、現地調査や建物管理担当者等へのヒアリング、物件や入居テナント等に関する草の根レベルでの情報収集なども独自に展開し、よりの確な投資判断を目指します。

(二) 付保方針

a . 火災、事故等のリスク対応

火災等の災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、第三者からの損害賠償請求等、物件の収支を悪化させる様々なリスクが物件に応じ存在します。本投資法人は、物件の特性を踏まえ、保険への加入によって回避できるリスクは原則として保険に加入することによりリスクを回避します。付保にあたっては、保険料、免責額、キャッシュリザーブ等、費用対効果を総合的に吟味して判断します。

b . 地震リスク対応

() 福岡県西方沖地震の概要

当該地震の概要及びその後の余震活動については、平成17年4月25日付株式会社三菱総合研究所レポート「福岡県西方沖地震と福岡市の地震リスクについて」は、以下の通りです。なお、以下の記載は、同レポートから抜粋し、転記したものです。

福岡県西方沖地震の概要

平成17年3月20日(日曜日)10時53分頃、福岡県西方沖を震源とするマグニチュード7.0(暫定値)の地震が発生し、福岡市中央区、東区、前原市、佐賀県みやき町で震度6弱を観測したのをはじめ、九州北部で震度5弱以上の揺れを観測した。

表1 地震の概要(気象庁情報)

発生日時	平成17年3月20日(日)10時53分頃
震央位置	北緯33.7度、東経130.2度
震源の深さ	9 km
地震の規模	マグニチュード7.0(暫定値)

福岡県西方沖地震の余震活動について

比較的大きな地震が発生すると、その近くで最初の地震よりも小さな地震が発生する。この大きな地震を「本震」といい、本震の後に引き続いて発生する小さな地震を「余震」という。

余震には、以下の特徴があるとされている（地震調査研究推進本部ホームページより）。

- ・余震の数は本震直後に多く、時間とともに次第に少なくなっていく。
- ・規模が大きい余震は少なく、規模が小さい余震は多く発生する。
- ・最大余震（余震の中で一番大きなもの）のマグニチュードは、平均してみると本震のマグニチュードより1程度小さくなる。
- ・最大余震は多くの場合、内陸では本震から約3日以内、海域では約10日以内に発生している。
- ・大きな余震は余震域の端とその周辺で起きやすい傾向がある。
- ・大きな余震による揺れは、場所によっては本震の揺れと同じ程度になることがある。

平成17年4月25日現在の最大余震は、同月20日6時11分頃に発生したM5.8（暫定値）であり、福岡市内で震度5強を記録した。

この地震は平成17年3月20日10時53分に福岡県西方沖で発生したM7.0（暫定値）の地震の余震域の中で発生しており、地震の発生の仕方も同様に左横ずれ断層型を示していることから余震であるといえる。

福岡県西方沖地震による被害について

福岡市における住家の被害は、全壊が128棟、半壊が203棟、一部損壊が7,553棟であり、このうち玄海島（西区）における被害はそれぞれ105棟、50棟、65棟であった。

< 近年の主な被害地震による住家全壊率の比較 >

発生日時	地震名 (対象市町村名)	最大震度	全壊棟数	全壊世帯数	世帯数	全壊率	被害数の出典
平成7年 1月17日	兵庫県南部地震 (神戸市)	7	51,800棟	109,212世帯	539,151世帯	20.26%	神戸市、平成9年11月5日現在
平成16年 10月23日	新潟県中越地震 (川口市)	7	803棟	605世帯	1,522世帯	39.75%	消防庁、平成17年3月18日現在
	新潟県中越地震 (長岡市)	6弱	922棟	922世帯	66,680世帯	1.38%	
平成17年 3月20日	福岡県西方沖地震 (福岡市)	6弱	128棟	126世帯	599,999世帯	0.02%	福岡県、平成17年4月18日現在
	福岡県西方沖地震 (西区)	(観測点無し)	111棟	111世帯	61,740世帯	0.18%	

全壊率(%) = (全壊世帯数 / 世帯数) * 100

世帯数は地震前の最新国勢調査による。

福岡市・西区の全壊世帯数は不明だが、被害の集中した玄海島には戸建住宅が多い実態に鑑み、ここでは全壊棟数に等しいとした。

福岡市の被害がこれほど小さい被害にとどまった理由としては、福岡市が震源断層からやや離れていたこと、短周期の地震動が卓越しており住家に被害を及ぼす周期帯である1～2秒は比較的弱かったことが考えられる。

() 組入物件罹災状況

以下は、平成17年5月9日付株式会社竹中工務店東京本店作成の被害状況調査から抜粋し、転記したものです。

		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	呉服町ビジネスセンター	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉
敷地周辺の推定震度 (2005年3月20日福岡県西方沖地震)		震度5強程度	震度5強程度	震度5強程度	震度2から4の間程度	震度3から4の間程度
建物被害状況	構造体の被害	無被害	無被害	無被害	無被害	無被害
	非構造部材の被害	軽微(注1)	軽微(注1)	軽微(注1)	無被害	無被害
	基礎の被害	無被害	無被害	無被害	無被害	無被害
PML(注2)	罹災前 (平成16年6月調査)	6.8%	4.0%	14.5%	6.7%	
	罹災後 (平成17年3月調査)	6.8%	4.0%	14.5%	6.7%	

(注1) 軽微な非構造部材の被害詳細並びに修繕状況

内装材、ボード類の継ぎ目や隅角部の亀裂、タイル剥離、ひび割れ等の軽微な被害があったが、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、呉服町ビジネスセンターすべての物件において株式会社竹中工務店として、修繕による修復完了を視認した。

(注2) PML算出口ジック

以下により、平成17年3月20日福岡県西方沖地震、及び同年4月20日の余震の発生によって、PMLの値を以前の値から変化させる必要性はないと判断される。

建物構造体及び基礎はほぼ無被害と判断され、建物の従来からの耐震性能はほぼ100%発揮されているとみなされる。このため、地震による被災後の耐震性に対する低減は考慮しない。

今回の地震は事前に予想できない場所に発生した地震といえるが、PML評価に用いる地震ハザード解析においては同程度の規模の地震が既に考慮されていた。

また、今回の地震によって周辺地域の地震活動に変化が生じたという報告は今のところ無い。以上から、福岡県西方沖地震の発生によって、福岡市が含まれるエリア及び周辺のエリアの地震ハザードの値を変える必要性はないと判断される。

() 地震保険付保方針及び付保内容

ポートフォリオPMLが10%を超えた場合、又は個別にPMLが15%を超えている物件がある場合、付保を検討することを基準とします。しかしながら、本投資法人は、投資対象エリアを福岡・九州地域に限定していることもあり、上記基準を超えない場合でも、保険料、免責額等、費用対効果を総合的に吟味する等、地震保険への加入を積極的に検討していきます。

こうした考え方にに基づき、本投資法人は、現在の保有物件について、各物件の再調達価格、個別PML等を勘案した結果、以下の通り、すべての物件について地震保険を付保しています。保険金額については、建物再調達価格にPMLを掛け合わせた地震発生時のリスク額推定値を設定しています。

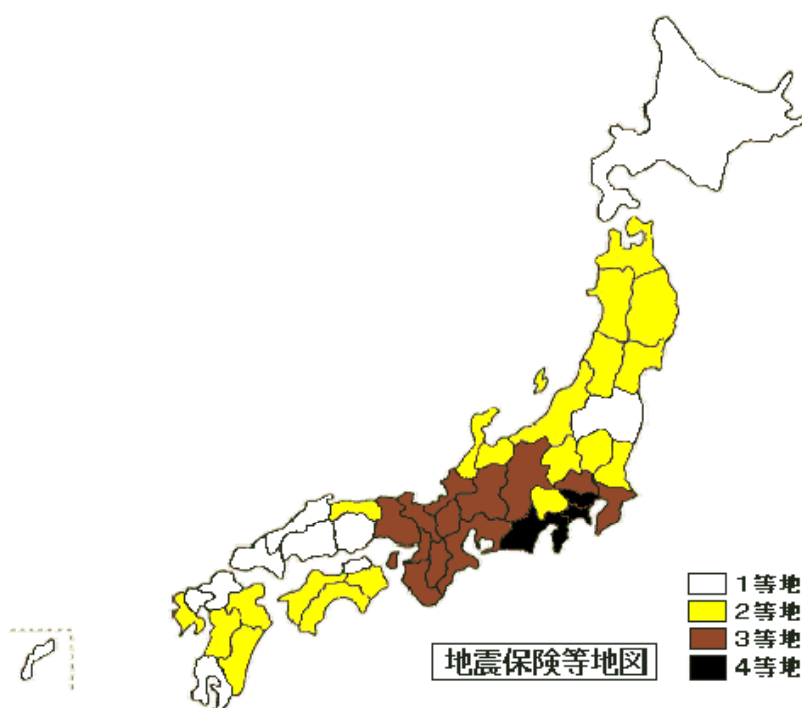
<地震保険の付保内容一覧>

物件番号	対象物件	建物再調達 価格合計	ポートフォリオPML (注1)	保険金額 (注2) ×	免責金額
A - 1	キャナルシティ博多	306.4億円	4.99%	15億円	1,000万円
B - 1	キャナルシティ・ビジネスセンタービル				
A - 2	パークプレイス大分				
B - 2	呉服町ビジネスセンター				
<p>(対象損害)</p> <p>(1) 地震又は噴火による火災、破裂又は爆発によって生じた損害</p> <p>(2) 地震又は噴火によって生じた損壊、埋没等の損害</p> <p>(3) 地震又は噴火による津波、洪水その他の水災によって生じた損害</p>					

(注1) 当該PMLは、株式会社竹中工務店の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

(注2) 保険金額とは、1回の事故(72時間以内に生じた2以上の地震または噴火は、これらを一括して、1回の事故とみなします。)についての支払限度額のことを指し、建物再調達価格合計にポートフォリオPMLを乗じた金額をリスク金額と想定し、保険金額に設定しています。

なお、福岡・九州地域は、地震保険等地1～2等地のエリアであるため、他のエリアに比べ相対的に少ない費用での地震保険加入が可能となっています。



出典：財務省ホームページ「地震保険の概要」

(注) 地震保険の料率は、「損害保険料率算出団体に関する法律」に基づいて設立された「損害保険料率算出機構」により算出及び金融庁への届出が行われ、金融庁による審査期間経過後、保険会社で使用する仕組みとなっています。また、地震保険の料率は、保険契約の対象となる建物の構造及びその所在する地域(等地)で決められており、地域については、地震危険が地域別に異なることから、上図「地震保険等地図」の通り、地震危険が低い順に全国を1等地から4等地まで4つに区分されています。

(ホ) 売却方針

本投資法人は、長期保有を前提としていますが、個別物件の将来性、市場動向、資本市場環境などを勘案したリスクリターンから考えた場合、物件を売却しポートフォリオを組み直すほうがよいと考えられる場合には個別に物件を売却することもあります。

(ヘ) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債発行

() 基本方針

資産の効率的な運用を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金及び運転資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使途として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。ただし、借入金と投資法人債を合わせた限度額は、1兆円を超えないものとしします。

我が国における金利水準は依然として歴史的な低水準にありますが、将来の金利上昇リスクを軽減するために、投資法人債や長期固定金利の借入による資金調達を積極的に行い、長期的な収益の安定性を目指すとともに、調達先や調達方法の多様化に留意することを財務方針とします。

() 借入条件

前記()に基づき、資金の借入れを行う場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来に亘る経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。ただし、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。

() 借入先

借入れを行う場合、借入先は証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとしします。

() 有利子負債比率

総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）は、原則として60%を上限の目処として運用します。ただし、資産の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

() デリバティブ取引

本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、金融デリバティブ取引（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第14号において定義されています。）を行うことがあります。

() 融資極度等

本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資極度設定又は随時借入れの予約契約（以下、両者を併せて「融資極度等」と総称します。）を締結することがあります。

() 担保差入れ

借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

b. 投資口の追加発行

() 発行手続

本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。

() 追加発行額

投資口の追加発行は、総資産有利子負債比率等の本投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上行います。

c. 現預金等の管理方針

() 現預金の保有額

本投資法人は、諸々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、資金の効率化を念頭において現預金を常時保有します。

() 余資の運用方法

本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

(ト) パイプライン・サポートに関する覚書等について

a. 平成16年9月17日付で、福岡地所株式会社、本投資法人及び資産運用会社は、保有不動産資産の売買等に関して「パイプライン・サポートに関する覚書」を締結しています。本覚書は、本投資法人の利益及び投資主の信頼を確保するため、福岡地所グループと本投資法人の間における不動産資産の売買及び情報提供に関する行為準則を定めることが必要であるとの考えに基づき、締結されたものです。なお、「福岡地所グループ」とは、本パイプライン・サポートに関する覚書の項においては、投信法第15条第2項第1号及び同法施行令第20条で定められる資産運用会社の利害関係人等並びに当該者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資等を行っている特別目的会社をいいます。

本覚書の概要は以下の通りです。

() 第三者からの不動産資産の取得

福岡地所株式会社が、第三者から不動産資産を購入する機会（以下「投資機会」といいます。）に関する情報を得た場合、福岡地所株式会社は、独自の裁量でその情報の取扱いについて決定することができます。福岡地所株式会社が独自の判断により投資機会の追求を放棄した場合であり、かつ本投資法人の投資基準に適合する可能性がある福岡地所株式会社が合理的に判断した場合、福岡地所株式会社は、当該不動産資産について入手した情報を、可能な限り速やかに、資産運用会社に対し、提供するものとします。ただし、当該不動産資産の所有者、仲介業者等の情報提供元の事前の承諾が得られない場合は、この限りではありません。

() 福岡地所株式会社から第三者への資産の売却

福岡地所株式会社が運用ガイドラインの投資方針及び投資基準に合致し本投資法人が投資することができる不動産資産（以下「投資適格資産」といいます。）を売却しようとする場合、福岡地所株式会社は、まず優先的に資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとします。福岡地所株式会社は、当該投資適格資産についてその知る限りの情報を資産運用会社に提供するものとします。

福岡地所株式会社が上記に基づき投資適格資産の売却を資産運用会社を通じて本投資法人に申し入れた場合、資産運用会社は、(a)本投資法人による当該投資適格資産購入

意思の有無、及び(b)購入する場合には購入条件を上記(a)、(b)の決定をするに必要な情報が提供された日から60営業日以内に福岡地所株式会社に対して通知するものとします。

上記に基づき、資産運用会社が当該投資適格資産の購入条件を通知した場合で、福岡地所株式会社が当該購入条件に基本的に合意した場合、福岡地所株式会社と資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。

福岡地所株式会社は、上記に定める通知がなかった場合又は通知がなされてから合理的な期間が経過しても売買契約が成立しない場合、当該投資適格資産の売却を第三者に申し入れることができます。

福岡地所株式会社は、緊急やむを得ない等の正当な事由がある場合には、資産運用会社の事前の承諾を得た上で、上記の規定を適用しないことができます。

() 福岡地所株式会社の協力

資産運用会社が、福岡地所グループ各社に対して、本覚書の趣旨に従い、本投資法人及び資産運用会社に協力するよう要請する場合には、福岡地所株式会社は、各々福岡地所グループ各社につき、資産運用会社が必要とする協力を行うものとします。

福岡地所株式会社は、その他、各々福岡地所グループ各社に対して、本覚書の趣旨が実現できるよう最大限努力するものとします。

福岡地所株式会社は、SPCに対しては、その事業ストラクチャーを毀損しないよう、適用ある法律その他の規則又は関連する契約を遵守して、上記の協力又は努力を行います。

() 期間及び見直し

本覚書の有効期間は本覚書を取り交わした日から5年とします。ただし、資産運用会社が、本投資法人についての投資信託委託業者ではなくなった場合、本覚書は、直ちに終了するものとします。

福岡地所株式会社、本投資法人及び資産運用会社は、各々、有効期間満了の日より6か月前に、見直しのための協議の要請を他の本覚書当事者に対して書面により求めることができます。

上記にかかわらず、本覚書の有効期間内であっても、福岡地所グループ各社と本投資法人との協働体制に対する市場の評価の変化、福岡地所株式会社の業務方針並びに本投資法人及び資産運用会社の投資方針（運用ガイドラインを含みます。）の変更等の状況の重大な変化が生じた場合には、福岡地所株式会社、本投資法人並びに資産運用会社は、各々、見直しのための協議の要請を他の本覚書当事者に対して書面により求めることができます。

b. 保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書

平成16年9月17日付で、九州電力株式会社、本投資法人及び資産運用会社は、九州電力株式会社が保有する不動産資産の物件情報提供等に関して、「保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書」を取り交わしています。

本覚書の概要は以下の通りです。

() 目的

九州電力株式会社は、本投資法人の投資主の信頼を確保するため、本投資法人が定める運用ガイドラインの投資方針及び投資基準に合致し本投資法人が取得することができる不動産資産（以下「投資適格資産」といいます。）を本投資法人が取得することに協力し、九州電力株式会社が保有する投資適格資産に関する物件情報を資産運用会社を通じて本投資法人に対して優先的に提供することを約束します。

ただし、九州電力株式会社が事業の用に供する不動産資産又は商法第260条に規定する重要な財産に該当する不動産資産についてはその限りではありません。

() 物件情報の提供方法等

九州電力株式会社は、九州電力株式会社が保有する投資適格資産を売却しようとする場合、資産運用会社を通じて本投資法人に対して優先的にその情報を提供します。

本投資法人は、九州電力株式会社が保有する投資適格資産の売却情報を得たときは、資産運用会社を通じて九州電力株式会社に対して速やかに当該投資適格資産購入意思の有無及び購入を希望する場合はその購入条件を通知します。

九州電力株式会社は、資産運用会社を通じて本投資法人から当該投資適格資産の購入意思及び購入条件の通知があった場合は、売買契約の締結に向け誠実に協議を行います。

九州電力株式会社は、上記の通知がなかった場合、又は、通知がなされてから合理的な期間が経過しても上記の協議が整わない場合は、当該投資適格資産の売却を第三者に申し入れることができます。

九州電力株式会社は、緊急やむを得ない等の正当な事由がある場合には、資産運用会社の事前の承諾を得た上で、上記の規定を適用しないことができます。

() 期間及び見直し

本覚書の有効期間は本覚書を取り交わした日から5年とします。ただし、資産運用会社が、本投資法人についての投資信託委託業者ではなくなった場合、本覚書は、直ちに終了するものとします。

九州電力株式会社、本投資法人及び資産運用会社は、各々、有効期間満了の日より6か月前に、見直しのための協議の要請を他の本覚書当事者に対して書面により求めることができます。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します（規約第29条、第31条）。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

a . 不動産

b . 不動産の賃借権

c . 地上権

d . 不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みますが、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号において定義される有価証券に該当するものを除きます。）

e . 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

f . 当事者の一方が相手方の行う上記 a . から e . までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産のみに対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

g . 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ロ) 不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資すること

を目的とする次に掲げるものをいいます。

a．優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）

b．受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）

c．投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）

d．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前項第4号又は第5号に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(八) 本投資法人は、前2項に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

a．預金

b．コール・ローン

c．有価証券

() 国債証券

() 地方債証券

() 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）

() 社債券（相互会社の社債券を含みます。）（転換社債、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）

() 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）

() コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。）

() 投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。）

() オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。）

() 貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）

d．金銭債権（投信法施行令第3条第11号で定めるものをいいます。）

e．金融先物取引等（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）に係る権利

f．金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号で定めるものをいいます。）に係る権利

(二) 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 投資対象とその取得方法」をご参照下さい。

取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金により、以下の各不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。取得予定資産の取得価格は、6,630百万円（建物に係る消費税等合計金170百万円）を予定しています。なお、資産運用会社は、平成17年4月6日付「売買及び賃貸借に関する合意書」（以下「合意書」といいます。）により、取得予定資産の現所有者との間で、本投資法人と現所有者との間の信託受益権売買及び現所有者が信託受託者と締結する賃貸借契約の基本的事項について合意をしています。

< 取得予定資産の概要及び価格 >

物件の名称	サンリブシティ小倉		取得予定価格	6,630百万円	
資産の種類	信託受益権		鑑定評価額	6,640百万円	
取得予定年月	平成17年7月 (払込期日後遅滞なく)		価格時点	平成17年4月5日	
所在地	北九州市小倉南区上葛原二丁目		調査会社	財団法人日本不動産研究所	
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根4階建	土地	面積	43,343.54m ²
	建築時期	平成17年3月17日		用途地域	準工業地域
	延床面積	58,642.38m ²		容積率	60%
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	200%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者（予定）	住友信託銀行株式会社		PM会社（予定）	福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日（予定）	本投資法人による本物件取得日から10年目の日		賃貸面積	61,450.22m ²	
テナント名	サンリブ		契約期間	賃貸借契約に定める起算日（本投資法人による本物件取得日）より満20年間	
テナント数	1（株式会社サンリブ）				

（注）取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯は概要以下の通りです。

サンリブシティ小倉は、株式会社サンリブ（以下「サンリブ」といいます。）が所有しています。

本投資法人は、平成17年4月6日に、サンリブとの間で、同社がサンリブシティ小倉を信託し、かかる信託に基づく信託受益権を本投資法人が譲り受けることを内容とする合意書を締結しています。

上記合意書においては、以下を含む（ただし、これらに限られません。）前提条件が成就された後、売買を実行するものとされています。

（前提条件）

- a. 建物診断、耐震診断、環境調査において、関係法規に準じた設計がなされ、施工が行われていることが確認できること。
- b. 建築竣工図書等、従前現所有者が本投資法人に提示した情報と比較して、差異が生じたとしてもその差異が本物件の収益性に影響を及ぼすものでないこと。
- c. 現所有者が本物件について抵当権、差押え等受益者の権利に損害を及ぼす制限を売買契約の締結と同時期に完全に除去することが確認できること。
- d. その他通常の信託契約及び信託受益権譲渡契約において前提とされる条件を満たしていること。

ポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人が本書の日付現在保有している取得資産及び取得予定資産の概要は、以下の通りです。

(イ) ポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格		鑑定評価額 (百万円)	テナント数	年間賃料 (百万円)	延床面積 (㎡)	総賃貸可能面積(㎡)	稼働率 (%)	築年数 (竣工年月)	PML (%)
				価格 (百万円)	比率 (%)								
商業施設	A-1	キャナルシティ博多	福岡県福岡市	32,000	39.9	32,000	21	2,769	51,482.82	47,449.52	100.0	8年10か月 (平成8年4月)	(A) 8.0 (B) 7.6 (C) 5.3 (D) 11.1
	A-2	パークプレイス大分	大分県大分市	15,700	19.6	15,700	67	1,551	73,452.95	98,343.29	99.8	2年10か月 (平成14年4月)	14.5
	A-3	サンリブシティ小倉	福岡県北九州市	6,630	8.3	6,640	1	525	58,642.38	61,450.22	100.0	(平成17年3月)	6.7
商業施設 計				54,330	67.8	54,340	89	4,846	183,578.15	207,243.03	-	-	-
オフィスビル	B-1	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡県福岡市	14,600	18.2	14,600	55	1,320	32,733.03	23,011.91	95.1	8年10か月 (平成8年4月)	6.9
	B-2	呉服町ビジネスセンター	福岡県福岡市	11,200	14.0	11,200	19	957	27,949.15	19,906.21	100.0	1年4か月 (平成15年10月)	4.0
オフィスビル 計				25,800	32.2	25,800	74	2,277	60,682.18	42,918.12	-	-	-
全物件合計				80,130	100.0	80,140	163	7,123	244,260.33	250,161.15	-	-	4.6
平均				-	-	-	-	-	48,852.07	-	99.0	6年4か月	-

上記の一覧表に記載した事項の説明は以下の通りです。

- ・平成17年2月28日を基準としています。
- ・「キャナルシティ博多」は、専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除く、商業施設部分をいいます。また、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は、上記複合商業施設と一体的に開発されたオフィスビル部分をいいます。
- ・「取得(予定)価格」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
- ・「鑑定評価額」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呉服町ビジネスセンターについては株式会社谷澤総合鑑定所により作成された不動産鑑定評価書に基づく平成17年3月31日現在の鑑定評価額、パークプレイス大分及びサンリブシティ小倉については財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書に基づき、パークプレイス大分については平成17年3月31日現在の、サンリブシティ小倉については平成17年4月5日現在の、鑑定評価額を、それぞれ記載しています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・「テナント数」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を記載しています。また、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います。

- ・「年間賃料」は、平成17年2月28日現在の賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料、月間最低保証賃料及び月間共益費の合計額に、平成17年1月中の売上実績をもとに算出された月間変動賃料から月間最低保証賃料を差し引いた額を加えて得られた値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

なお、サンリブシティ小倉については、合意書に表示された最低保証賃料を記載し、変動賃料（売上歩合賃料）を加えていません。

- ・「延床面積」は、登記簿に記載されている面積の合計を記載しています。また、延床面積の「平均」欄は、単純平均した延床面積を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、各不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積（各不動産に関し複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能面積の合計）を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書、合意書又は各不動産の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「稼働率」は、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います。サンリブシティ小倉については、平成17年4月開業のため、本書の日付現在の稼働率を記載しています。また、稼働率の「平均」欄は、取得価格で加重平均した数値を記載しています。ただし、サンリブシティ小倉は含まれていません。
- ・「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。また、築年数の「平均」欄は、取得価格で加重平均した築年数を記載しています。ただし、サンリブシティ小倉は含まれていません。
- ・「PML」は、株式会社竹中工務店が、平成17年4月7日付で作成した建物状況調査報告書に基づいています。また、PMLの「全物件合計」欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

キャナルシティ博多のA～Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別（キャナルシティ管理規約、設計図書の工事区分別）となっており、Aはワシントンホテル棟、Bはアミューズ棟、Cはメガストア棟、Dは共用部を指します。

なお、当該PMLは、株式会社竹中工務店の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

(ロ) 主なテナントへの賃貸概要

本投資法人の保有物件に係る賃貸借の契約の形態には、通常賃貸借型（注1）及び賃料パス・スルー・マスターリース型（注2）の2通りがあります。以下、賃料パス・スルー・マスターリース型における転借人をエンドテナント、賃料パス・スルー・マスターリース型における賃借人をマスターリース・テナントと表記します。また、通常賃貸借型における賃借人と賃料パス・スルー・マスターリース型における転借人を包含してテナントと表記することがあります。

（注1）所有者である信託銀行とテナントが直接賃貸借契約を締結する形態を指します。

（注2）賃料パス・スルー・マスターリース型とは、所有者である信託銀行とマスターリース・テナントが賃貸借契約を締結し、その上でマスターリース・テナントとエンドテナントが転賃借契約を締結する形態を指します。なお、エンドテナントよりの収入（賃料、共益費、倉庫使用料、駐車場賃料、販促費（パークプレイス大分は除きます。）、内装負担費）及びエンドテナントからの売上預かり金（売上金を預かった上で賃料等を差し引いた後、エンドテナントに返金される仕組みです。）、敷金、保証金等の預託金が、全額信託銀行口座に直接入金される仕組みであることを要件とします。したがって、エンドテナントの賃料等の増減が直接本投資法人の収入増減に繋がることとなります。多数の商業小売テナントの管理を迅速かつ効率的に進めるため、PM会社にマスターリース機能をもたせたものです。エンドテナントより、マスターリース・テナント口座を経由せず、直接信託銀行口座に入金される倒産隔離の仕組みとなっています。

a. 主なテナントへの賃貸概要

本投資法人が本書の日付現在保有している当初取得資産及び取得予定資産における主なテナント毎の年間賃料、賃貸面積、契約期間、敷金・保証金及び契約更改・改定等については以下の通りです。

ここで「主なテナント」とは、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

< 年間賃料及び賃貸面積 >

テナント名	業種	物件名	年間賃料 (消費税別) (百万円)	賃料 比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積 比率 (%)
株式会社サンリブ	総合スーパー	サンリブシティ小倉	525	7.4	61,450.22	24.7
イオン九州株式会社	総合スーパー	パークプレイス大分	474	6.7	58,588.34	23.5
主なテナントの合計			999	14.0	120,038.56	48.2

ポートフォリオ合計	総賃料収入(百万円)	7,123	100.0		
	総賃貸面積(㎡)			248,845.62	100.0

< 契約期間及び敷金・保証金 >

テナント名	物件名	契約期間(契約満了日)	敷金・保証金
株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	賃貸借契約に定める起算日(本投資法人による本物件取得日)より満20年間	(敷金) 250,000,000円 (保証金) 250,000,000円
イオン九州株式会社	パークプレイス大分	20年間 (平成34年4月21日迄)	(敷金) 460,185,431円 (保証金) 1,705,216,752円

上記の一覧表に記載した事項の説明は以下の通りです。

- ・平成17年2月28日を基準としています。株式会社サンリブ(サンリブシティ小倉)に関する記載は、合意書の内容に基づいています。
- ・「年間賃料」は、平成17年2月28日現在の賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料、月間最低保証賃料及び月間共益費の合計額に、平成17年1月中の売上実績をもとに算出された月間変動賃料から月間最低保証賃料を差し引いた額を加えて得られた値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。なお、株式会社サンリブ(サンリブシティ小倉)については、合意書に表示された最低保証賃料を記載し、変動賃料(売上歩合賃料)を加えていません。
- ・「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書、合意書又は各不動産の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、店舗・事務所等に係る敷金及び保証金について、株式会社サンリブ(サンリブシティ小倉)については合意書に表示された金額を、イオン九州株式会社(パークプレイス大分)については平成17年2月28日現在の残額を記載しています。なお、株式会社サンリブ(サンリブシティ小倉)の保証金については、賃貸借契約締結の日から5年間無利息に据置き、6年目を第1回返還日として、以降15年間にわたり無利

息にて年賦均等払いにより返還します。また、イオン九州株式会社（パークプレイス大分）の保証金については、平成14年4月22日から5年間無利息に据置き、平成19年4月22日を第1回返還日として、以降14年間にわたり無利息にて年賦均等払いにより返還します。

< 契約更改・改定等 >

株式会社サンリブ（サンリブシティ小倉）

- ・ 賃貸借契約期間満了6か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示しないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に3年間更新されます。
- ・ 賃料の改定については、原則行わないとされていますが、諸般の経済情勢及び周辺環境の変化、公租公課等を考慮し、著しく条件が劣化していると認められる場合には、賃貸人及び賃借人との協議を行うことができるものとされています。
- ・ 賃貸借期間中は、賃貸人及び賃借人とも自己都合により賃貸借契約を解約することができないものとされています。

イオン九州株式会社（パークプレイス大分）

- ・ 賃貸借契約期間満了の前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示しないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に1年間更新されます。
- ・ 賃料の改定については、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、平成14年4月22日より3年間据置き、平成17年4月22日以後3年経過毎に賃貸人及び賃借人との協議により、賃料改定を行うことができます。
- ・ 賃貸借期間中は、賃貸人及び賃借人とも自己都合により賃貸借契約を解約することができないものとされています。

< 参考：上位10テナント >

本投資法人が本書の日付現在保有している運用資産及び取得予定資産の賃貸面積において上位10社を占めるテナントは下表の通りです。

店舗名	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	賃貸 比率 (%) (注1) (注3)	賃貸条件	残存年数 (注5)
サンリブ	株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	61,450.22	24.7	変動 (注2)	20年
ジャスコ	イオン九州株式会社	パークプレイス大分	58,588.34	23.5	固定	17年
ケーズデンキ	ギガスケーズデンキ株式会社	パークプレイス大分	13,574.64	5.5	固定	17年
ワシントンホテル	藤田観光株式会社	チャンネルシティ博多	13,261.68	5.3	固定	11年
スポーツオーソリティ	株式会社メガスポーツ	チャンネルシティ博多・パークプレイス大分	8,274.30	3.3	固定	6・7年
		(うちチャンネルシティ博多)	4,557.26	1.8	固定	6年
		(うちパークプレイス大分)	3,717.04	1.5	固定	7年
コムサストア	株式会社ファイブフォックス	チャンネルシティ博多	7,859.12	3.2	固定	6年
A M C	株式会社日本A M Cシアターズ	チャンネルシティ博多	7,303.80	2.9	変動 (注2)	11年
三洋信販株式会社	三洋信販株式会社	呉服町ビジネスセンター	5,862.87	2.4	固定	3年
T・ジョイ	株式会社ティ・ジョイ	パークプレイス大分	5,729.25	2.3	変動 (注2)	17年
チャンネルシティ・オーパ	株式会社チャンネルシティ・オーパ	チャンネルシティ博多	5,615.51	2.3	固定	11年
上位10テナント以外			61,325.89	24.6		
ポートフォリオ合計			248,845.62	100.0		

(注1) 平成17年2月28日現在のデータにサンリブシティ小倉の本書の日付現在のデータを合算し、賃貸面積及び賃貸比率を算出しています。

(注2) 変動とは、最低保証付き売上歩合賃料等です。

(注3) 賃貸比率については、各テナントの賃貸面積をポートフォリオ合計賃貸面積で除して求めた数値の小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。このため各テナントの賃貸比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注4) 残存年数については、平成17年2月28日現在の賃貸借契約の残存年数を記載しています。残存日数を年換算し、1年に満たない部分について切り捨てて記載しています。

b. マスターリース・テナントへの賃貸概要

各運用資産において、本投資法人が賃料パス・スルー・マスターリース型の賃貸借契約を締結している賃借人であるマスターリース・テナント毎の賃貸面積、契約期間、賃料等の取扱い及び契約更改・改定等については以下の通りです。

< 賃貸面積及び契約期間 >

マスターリース・テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	契約期間 (契約満了日)
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	商業施設運営管理	A - 2	パークプレイス大分	73,452.95	30.1	5年間 (平成21年11月8日)
エフ・ジェイ都市開発株式会社	商業施設企画・開発・運営	A - 1	キャナルシティ博多	51,482.82	21.1	5年間 (平成21年11月8日)
		B - 1	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	32,733.03	13.4	5年間 (平成21年11月8日)
		エフ・ジェイ都市開発 計		84,215.85	34.5	
マスターリース・テナントの合計				157,668.80	64.5	

ポートフォリオ合計	244,260.33	100.0	
-----------	------------	-------	--

上記の一覧表に記載した事項の説明は以下の通りです。

- ・ 「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書又は各不動産の図面に表示されているものを記載しています。

< 賃料等の取扱い、契約更改・改定等 >

株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート（パークプレイス大分）

- ・ 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートは、エンドテナントの賃料、共益費、倉庫使用料、駐車場賃料、内装負担費、並びに売上預かり金、敷金、保証金等の預託金について、エンドテナントから、物件の所有者である信託銀行口座に直接その全額を入金させるものとされています。
- ・ 期間満了の場合の契約更新については、本投資法人及び株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート間の協議によるとされています。また、契約期間中の中途解約はできないものとされています。
- ・ パークプレイス大分については、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとかかる物件のPM業務を委託する目的で、本賃料パス・スルー・マスターリース型賃貸借契約と併せ、物件の管理運用業務委託契約（PM契約）を締結しています。

エフ・ジェイ都市開発株式会社（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）

- ・ エフ・ジェイ都市開発株式会社は、エンドテナントの賃料、共益費、販促費、倉庫使用料、駐車場賃料、内装負担費、並びに売上預かり金、敷金、保証金等の預託金について、エンドテナントから、物件の所有者である信託銀行口座に直接その全額を入金させるものとされています。
- ・ 期間満了の場合の契約更新については、本投資法人及びエフ・ジェイ都市開発株式会社間の協議によるとされています。また、契約期間中の中途解約はできないものとされています。
- ・ キャナルシティ博多及びキャナルシティ・ビジネスセンタービルについては、エフ・ジェイ都市開発株式会社とかかる物件のPM業務を委託する目的で、本賃料パス・スルー・マスターリース型賃貸借契約と併せ、物件の管理運用業務委託契約

(PM契約)を締結しています。

(八) ポートフォリオの状況

本投資法人が取得予定資産を取得した後におけるポートフォリオの状況は下表の通りとなります。

a. 地域別

地域	物件数	取得(予定)価格(百万円)	比率(%)
福岡都市圏	3	57,800	72.1
その他九州地域	2	22,330	27.9
その他	-	-	-
合計	5	80,130	100.0

b. 用途別

用途	物件数	取得(予定)価格(百万円)	比率(%)
商業施設	3	54,330	67.8
オフィスビル	2	25,800	32.2
その他	-	-	-
合計	5	80,130	100.0

c. 築年数別

築年数	物件数	取得(予定)価格(百万円)	比率(%)
10年以上	-	-	-
5年以上10年未満	2	46,600	58.2
5年未満	3	33,530	41.8
合計	5	80,130	100.0

d. 賃貸借契約残存期間別(注1)

賃貸借契約残存期間	テナント数	賃貸面積(m ²)	比率(%) (注2)
10年以上	10	110,477.49	59.0
5年以上10年未満	10	21,938.91	11.7
5年未満	142	54,979.00	29.3
合計	162	187,395.40	100.0

(注1) 平成17年2月28日現在の数値です。サンリブシティ小倉は含まれていません。

(注2) 賃貸面積を基準としています。

e . 賃料体系別（注1）

賃料体系	テナント数	賃貸面積（㎡）	比率（％） （注2）
固定賃料	89	151,924.25	81.1
固定賃料 + 変動賃料（注3）	59	32,065.57	17.1
変動賃料（注4）	14	3,405.58	1.8
合計	162	187,395.40	100.0

（注1）平成17年2月28日現在の数値です。サンリブシティ小倉は含まれていません。

（注2）賃貸面積を基準としています。

（注3）固定賃料 + 変動賃料とは、最低保証付き売上歩合賃料等です。

（注4）変動賃料とは、完全売上歩合賃料のことです。

（二）建物状況調査報告書の概要

個別の不動産毎に、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を株式会社竹中工務店に委託し、建物状況調査報告書として報告を受けています。

ただし、当該報告書の報告内容については、株式会社竹中工務店の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

物件 番号	物件名称	作成年月日	短期修繕費（千円）		12年以内に必要と思われる費用（短期修繕費を含む） （千円）
			緊急を要する 費用	1年以内に必要とする費用	
A - 1	キャナルシティ博多	平成17年4月7日	1,168	24,290	645,751
A - 2	パークプレイス大分	平成17年4月7日		4,150	268,550
A - 3	サンリブシティ小倉	平成17年4月7日			124,230
B - 1	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	平成17年4月7日	1,830	41,370	331,760
B - 2	呉服町ビジネスセンター	平成17年4月7日		110	101,770

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第38条）。

利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第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ものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとします。また、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間中に新たに発行された投資口に関する金銭の分配額について、役員会の決定により、日割りにより計算することができるものとします。

分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配は、支払開始の日から満3年を経過してもなお受領されないときは、本投資法人はその分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

投信協会規則

本投資法人は、上記 から のほか、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資について、積極的な運用益の取得を目指した投資を行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとします（規約第32条第1項）。

(ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、金融先物取引等、金融デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法

人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第32条第2項）。

(八) 国内不動産に係る制限

投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）は国内不動産に限定するものとします（規約第32条第3項）。

(二) 組入資産の貸付

a．本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とします（規約第33条第1項）。

b．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度に従い運用します（規約第33条第2項）。

c．本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付を行うことがありません（規約第33条第3項）。

d．本投資法人は、不動産その他の運用資産について、第三者のために担保に供することがあります。（規約第33条第4項）。

(ホ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a．借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、特定資産の取得資金、貸付を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます（規約第36条第1項）。

b．借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第36条第2項）。

c．借入先

資金を借入れる場合、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第36条第3項）。

d．担保の提供

上記a．の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第36条第4項）。

その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ロ) 個別不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格及び売出価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク

(ロ) 商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク

(ハ) 少数のテナントに依存することによるリスク

(ニ) シングル/核テナント物件に関するリスク

(ホ) テナントの業態の偏りに関するリスク

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ロ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

(ハ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

- (ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- (ヌ) マスターリースに関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - 税制に関するリスク
- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入に係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - その他
- (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該

裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク

本投資法人が保有する不動産が、九州地域に偏在しているため、当該地域における経済情勢の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落、地震その他の災害等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、商業施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているといえます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

(ハ) 少数のテナントに依存することによるリスク

本投資法人の運用資産については、少数のテナントへ賃貸されることがあり、本投資法人の収入が、かかるテナントに大きく依存することがあります。かかる場合には、これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(二) シングル/核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件が少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれることがあります。

一般的に、テナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント及び少数核となる大規模テナントが存在する核テナント物件におけるシングルテナント及び核テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合がありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(ホ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の運用に関する一般的リスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び国内外の投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産及びこれを裏付けとする資産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産及びこれを裏付けとする資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金

利が上昇し、又は、これらの元本額額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク

福岡地所株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口1,400口を保有しており、また、資産運用会社の発行済株式の46%を保有し、資産運用会社に役員を派遣しています。福岡地所株式会社の利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。福岡地所株式会社は、本投資法人が福岡地所株式会社若しくはその関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、福岡地所株式会社又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合する場合があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、運用不動産の管理状況が悪化する可能性や本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

商業施設においては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務を不動産の賃借人である

各テナント（例えばシングルテナント及び核テナント）に大きく依存することがあり、このような場合に、賃借人が何らかの理由により適切な管理を行えなくなった又は行わなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産である不動産の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員であり、資産運用会社の代表取締役社長でもある松尾正俊氏及びその他の資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。その結果、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用することがあります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権で取得している投資資産について、敷金及び保証金の活用に当たり、信託受託者より財務制限が義務づけられている場合があります。かかる財務制限に抵触した場合、敷金及び保証金を本投資法人が活用できないため、上記と同様に必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、不動産等及びこれを裏付けとする資産です。本投資法人は、本書の日付現在、運用資産すべてについて、不動産を信託する信託の受益権を取得し、保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえ表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により

保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上の他、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認され

る根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っておりますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヌ) マスターリースに関するリスク

特定の不動産においては、マスターリース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、その上でテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化した場合、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃借人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ウ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のう

ちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物

と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）に関しては、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニール（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産

につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、すべての取得予定資産を、信託の受益権の形式で取得し、また保有する予定です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、「第1ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けられると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けられなくなる可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は合意書において定められた一定の条件が成就しない場合においては、取得予定資産を取得することができず、また、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の体制

(イ) 本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員 1 名及び監督役員 2 名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、監督官庁より投信法第13条に基づく兼職承認を得た上で、本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役社長を兼職しており、少なくとも 3 か月に 1 回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。この報告によって、資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

(ロ) 本投資法人は、役員会にて内部者取引管理規程を定め、その執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止し、インサイダー類似取引防止に努めています。

資産運用会社の体制

(イ) 資産運用会社は、各種リスクを管理するためのリスク管理を行う部署としてリスク管理委員会を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。リスク管理の基本方針及び管理すべきリスク項目については「リスク管理規程」を制定し、3 か月に一度を目処に開催するリスク管理委員会において、「リスクコントロール」が行われているかどうかをモニタリングします。

(ロ) 資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コ

ンプライアンス部長及びコンプライアンス評価委員会による法令遵守の確認、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、コンプライアンス評価委員会による利害関係者との取引についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。資産運用会社のコンプライアンス手続については、前記「第1ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制及び 投資運用の意思決定機構」及び後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

(ハ) 資産運用会社は、内部者取引等管理規程を定めて、その役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第27条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとなります。

(イ) 各執行役員の報酬は、月額100万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払うものとします。

(ロ) 各監督役員に対する報酬は、月額30万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払うものとします。

(注) 本投資法人は、執行役員又は監督役員による法令又は規約に違反する行為に関する責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意かつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとします。

1) 役員会の決議の日の属する営業期間（規約第37条に規定する営業期間をいいます。以下同じです。）又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けべき財産上の利益（規約第28条第2号）に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額

2) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額

資産運用会社への資産運用報酬（規約第44条及び別紙1）

(イ) 運用報酬1

本投資法人は、投資信託委託業者と締結した資産運用委託契約の定めにより、運用する運用委託資産合計額（本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条第1項の承認を受けたもの）に限ります。以下「貸借対照表」といいます。）に記載された資産の部の合計額をいいます。）に連動した以下の算式にて算出された計算期間並びに金額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額を支払います。

計算期間	計算方法	支払時期
計算期間（本投資法人設立日又は直前の決算日の翌日が属する月から3か月目の末日までの期間）	本投資法人設立時又は直前期末運用委託資産合計額（本投資法人の直前の営業期間の決算日付貸借対照表に記載された運用委託資産合計額）×0.3%×当該計算期間の実日数/365	計算期間 満了日まで
計算期間（計算期間の末日の翌日から決算日までの期間）	（本投資法人設立時又は直前期末運用委託資産合計額+計算期間の期中に取得した運用資産の取得価額-計算期間の期中に処分した運用資産の直前期末貸借対象表価額）×0.3%×当該計算期間の実日数/365	計算期間 満了日まで

(ロ) 運用報酬2

本投資法人の直近期決算日毎に算定される本投資法人の運用委託資産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（ただし、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除きます。以下、本項において「賃貸収益」といいます。）の2%に相当する金額（1円未満切捨て）とし、決算確定後1か月以内に支払います。なお、報酬の対応する期間が計算期間に満たない場合については、日割計算により精算するものとします。

(ハ) 運用報酬3

本投資法人の直近期決算日毎に算定される、運用委託資産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、並びにこれらに類する収益に運用資産の売買損益及び償還差益を加減し、諸経費（減価償却費を含みます。）、支払利息、運用報酬を控除した金額（以下「分配可能金額」といいます。）の2%に相当する金額（1円未満切捨て）とし、決算確定後1か月以内に支払います。なお、報酬の対応する期間が計算期間に満たない場合については、日割計算により精算するものとします。

(ニ) 運用報酬4

運用資産として新たに運用委託資産（ただし、本投資法人が現所有法人から取得する信託受益権の裏付けとなる不動産を除きます。）を取得した場合、当該不動産の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とします。ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨て）を、取得日の属する月の翌月末までに支払います。

- ・500億円以下の部分に対して、0.5%
- （ただし、利害関係者からの運用委託資産の取得については、0.25%）
- ・500億円超の部分に対して、なし

資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社及び一般事務受託会社がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通りで、指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払われます。

(イ) 資産保管業務に係る報酬

- a. 資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、本投資法人の直前の決算日を最終日とする各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の直前決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条に定める承認を受けた、投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。）に基づき、以下の基準報酬額表により算定した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税を加算した額とします。
- b. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。
- c. a. の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は月額5万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数を365で除した割合で60万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数を365で除した割合で、基準日における出資総額に基づき以下の基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計金額に消費税を加算した金額とします。

資産総額	算定方法（年率）
100億円以下の部分につき	7,000,000円
100億円超500億円以下の部分につき	7,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.050%
500億円超1,000億円以下の部分につき	27,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.040%
1,000億円超2,000億円以下の部分につき	47,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.035%
2,000億円超3,000億円以下の部分につき	82,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.030%
3,000億円超5,000億円以下の部分につき	112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025%
5,000億円超の部分につき	162,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.020%

(ロ) 一般事務に係る報酬

- a. 一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、本投資法人の直前の決算日を最終日とする各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の直前決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条に定める承認を受けた、投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。）に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した額とします。
- b. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。
- c. a. の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には設立日とします。）に

おける貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は月額8万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数を365で除した割合で96万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数を365で除した割合で、基準日における出資総額に基づき以下の基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計金額に消費税を加算した金額とします。

資産総額	算定方法（年率）
100億円以下の部分につき	11,000,000円
100億円超500億円以下の部分につき	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超1,000億円以下の部分につき	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超2,000億円以下の部分につき	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超3,000億円以下の部分につき	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超5,000億円以下の部分につき	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超の部分につき	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

名義書換事務等受託者の報酬

- a. 名義書換事務受託者への報酬は、以下の一般事務手数料率表により計算された業務手数料及び当該業務手数料に係る消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（以下「名義書換事務手数料」といいます。）とします。ただし、一般事務手数料率表に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上、これを決定します。
- b. 名義書換事務受託者は、毎月15日までに前月に係る名義書換事務手数料を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は、その月の末日までにこれを本投資法人に支払うものとします。

一般事務手数料率表

項目	手数料率	対象事務の内容												
基本料	<p>(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主（以下「一般投資主」という。）と実質投資主名簿上の投資主（以下「実質投資主」という。）を合算した投資主名簿（以下「合算投資主名簿」という。）上の投資主（以下「投資主」という。）1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1（月額）とする。 ただし、最低料金は月額240,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>580円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>490円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>350円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>280円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>220円</td> </tr> </table> <p>(2) 月中に失格した一般投資主1名につき 80円加算</p>	1 ~ 5,000名	580円	5,001 ~ 10,000名	490円	10,001 ~ 30,000名	420円	30,001 ~ 50,000名	350円	50,001 ~ 100,000名	280円	100,001名以上	220円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主名簿、合算投資主名簿の維持、管理、期末（中間を含む。）投資主確定 ・一般投資主と実質投資主との名寄せ、投資口数合算 ・期末統計資料の作成 ・期末投資主一覧表（大投資主、役員）の作成 ・投資主票の索引、登録、整理 ・失格投資主名簿の管理 ・予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄 ・未達、未引換投資証券の保管及び交付又は引換 ・投資証券不所持の申出及び交付請求の受理 ・還付郵便物の整理、保管及び再送 ・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付 ・帳簿書類等の調整 ・各種書類の保管 ・投資口に関する各種照会への対応
1 ~ 5,000名	580円													
5,001 ~ 10,000名	490円													
10,001 ~ 30,000名	420円													
30,001 ~ 50,000名	350円													
50,001 ~ 100,000名	280円													
100,001名以上	220円													
名義書換料	<p>(1) 月中書換投資口数 1単位の投資口数につき 120円</p> <p>(2) 書換投資証券 1枚につき 115円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口の名義書換 ・質権の登録又はその抹消 ・信託財産の表示又はその抹消 ・名称（商号）変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載 												
投資証券再発行料	<p>(1) 回収投資証券 1枚につき 60円</p> <p>(2) 交付投資証券 1枚につき 70円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資証券の交換、分割、併合、再発行（喪失による除権判決、汚損、毀損、満欄等）による投資証券の回収及び代替投資証券の交付 ・不所持申出による投資証券の回収 ・不所持交付請求による投資証券の交付 ・機構名義失念投資口に係る投資証券の交付 ・回収投資証券の廃棄 												
諸届受理料	各種諸届の受理 1件につき 650円	<ul style="list-style-type: none"> ・住所変更、地名変更、代表者（役職名）変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿、合算投資主名簿の記載の変更を要する諸届の受理 ・事故届、改印届、分配金振込口座指定書、特別税率適用申告書、同廃止申告書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 ・機構名義失念投資口に係る諸請求の受理 												
証明調査料	証明書発行、各種調査1件（1名義人）につき 650円	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金支払明細書（一括送付分を除く。）の作成 ・投資主名簿、合算投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行 ・相続、贈与等による投資主名簿及び合算投資主名簿の調査への回答書作成 ・各種税務調査への回答書作成 												

項目	手数料率	対象事務の内容												
分配金計算料	<p>(1) 分配金受領権者1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金を1回につき310,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1 ~ 5,000名</td><td>125円</td></tr> <tr><td>5,001 ~ 10,000名</td><td>110円</td></tr> <tr><td>10,001 ~ 30,000名</td><td>95円</td></tr> <tr><td>30,001 ~ 50,000名</td><td>80円</td></tr> <tr><td>50,001 ~ 100,000名</td><td>65円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>60円</td></tr> </table> <p>(2) 分配金振込口座指定 1件につき加算 160円加算</p>	1 ~ 5,000名	125円	5,001 ~ 10,000名	110円	10,001 ~ 30,000名	95円	30,001 ~ 50,000名	80円	50,001 ~ 100,000名	65円	100,001名以上	60円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金額及び源泉徴収税額の計算 ・ 分配金支払台帳、分配金領収書（又は郵便振替支払通知書）、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 ・ 租税条約、特別税率の適用及び管理 ・ 分配金領収書及び振込通知書に関する印紙税の申請、申告及び納付 ・ 配達記録受領証の作成 ・ 支払済分配金領収証（又は郵便振替支払通知書）の集計及び未払分配金の確定 ・ 証券投資信託、年金信託組入状況の報告 ・ 分配金支払明細書（一括送付分）の作成
1 ~ 5,000名	125円													
5,001 ~ 10,000名	110円													
10,001 ~ 30,000名	95円													
30,001 ~ 50,000名	80円													
50,001 ~ 100,000名	65円													
100,001名以上	60円													
未払分配金支払料	<p>(1) 支払領収証 1枚につき 650円</p> <p>(2) 月末現在未払投資主 1枚につき 7円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 銀行取扱期間（又は郵便振替払渡期間）経過後の分配金の支払 ・ 機構名義失念投資口に係る分配金の支払 ・ 未払分配金台帳の管理 												
投資主総会関係手数料	<p>(1) 諸通知の封入及び発送 （投資主総会関係）</p> <p style="margin-left: 40px;">招集通知：封入物2種まで投資主1名あたり 45円</p> <p style="margin-left: 40px;">決議通知：封入物2種まで投資主1名あたり 35円</p> <p>（中間分配金関係）</p> <p style="margin-left: 40px;">封入物2種まで投資主1名あたり 35円</p> <p style="margin-left: 40px;">封入物各1種増すごと、又は手封入1種につき加算 7円</p> <p>(2) 議決権行使書の集計 受理した議決権行使書1枚につき 70円</p> <p style="margin-left: 40px;">ただし、最低料金を投資主総会1回につき 70,000円とする。</p> <p>(3) 発送保留等の選別 選別通数1通あたり 20円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資主総会関係諸通知の宛名等の印刷 ・ 議決権行使書（又は投資主総会出席票）の作成 ・ 投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書（又は投資主総会出席票）、決議通知書、分配金領収証（又は郵便振替支払通知書）、振込通知書の封入及び発送 ・ 議決権行使書の受理及び集計 												
投資主名簿臨時確定料	<p>対象投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1 ~ 5,000名</td><td>70円</td></tr> <tr><td>5,001 ~ 10,000名</td><td>60円</td></tr> <tr><td>10,001 ~ 30,000名</td><td>50円</td></tr> <tr><td>30,001 ~ 50,000名</td><td>40円</td></tr> <tr><td>50,001 ~ 100,000名</td><td>30円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>20円</td></tr> </table> <p style="margin-left: 40px;">ただし、最低料金を右記とする。 210,000円</p>	1 ~ 5,000名	70円	5,001 ~ 10,000名	60円	10,001 ~ 30,000名	50円	30,001 ~ 50,000名	40円	50,001 ~ 100,000名	30円	100,001名以上	20円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 決算期末以外を基準日とする投資主総会のための臨時の投資主名簿確定事務及び投資主諸統計表、大投資主一覧表の作成事務
1 ~ 5,000名	70円													
5,001 ~ 10,000名	60円													
10,001 ~ 30,000名	50円													
30,001 ~ 50,000名	40円													
50,001 ~ 100,000名	30円													
100,001名以上	20円													

項目	手数料率	対象事務の内容										
実質投資主 管理料	(1) 月末現在の実質投資主 1 名につき、下記段階 に応じ区分計算した合計額（月額）とする。 ただし、月額最低料金を45,000円とする。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>45円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>40円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>35円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>30円</td> </tr> <tr> <td>50,001名以上</td> <td>20円</td> </tr> </table> (2) 月中に失格した実質投資主 1 名につき 80円加算	1 ~ 5,000名	45円	5,001 ~ 10,000名	40円	10,001 ~ 30,000名	35円	30,001 ~ 50,000名	30円	50,001名以上	20円	<ul style="list-style-type: none"> ・実質投資主名簿の維持及び管理 ・実質投資主間の名寄せ、投資口数合算 ・実質投資主の抹消、減少通知の受理 ・実質投資主票の管理
1 ~ 5,000名	45円											
5,001 ~ 10,000名	40円											
10,001 ~ 30,000名	35円											
30,001 ~ 50,000名	30円											
50,001名以上	20円											
実質投資主に 関するデータ 処理料	(1) 実質投資主票処理 1 件につき 200円 (2) 実質投資主データ 1 件につき 150円 (3) 照合用データ 1 件につき 150円	<ul style="list-style-type: none"> ・実質投資主票の受理及び送付明細表との突合 ・実質投資主の新規口座作成 ・実質投資主データの受理及び検証 ・照合用実質投資主データの受理及び実質投資主 票との突合 ・実質投資主票等のデータに関する不備照会 										

(注) 解約手数料は、上記基本料の3か月分相当額とします。

各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。

新投資口の発行、最低純資産額の減少、投資口の分割併合、引継、解約（解約時の基本料を除きます。）、臨時の統計資料の作成、新投資主への挨拶状の発送、PR郵便物の発送、振込口座指定の勧誘、未払分配金の催告、投資口の失効、その他臨時又は特別事務については甲乙協議の上別に手数料を定めます。

引受手数料

本募集及び本売出しに際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額と、投資家向けに募集する価格（発行価格）の総額、及び、引受人が本投資法人に支払う売出価額と、投資者向けに売出しする価格（売出価格）の差額の総額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1内国投資証券（投資法人債券を除く。）1募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 引受け等の概要」及び「第一部 証券情報 第1内国投資証券（投資法人債券を除く。）2売出内国投資証券（引受人の買取引受けによる売出し）（14）その他引受け等の概要」をご参照下さい。）。

会計監査人報酬（規約第41条）

会計監査人の報酬は、各営業期間につき1,500万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額とし、当該決算期後3か月以内に支払います。

設立企画人報酬

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として5,000万円を受領します。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、設立登記の登録免許税、金融機関の取扱手数料、創立総会に関する費用、本投資法人の設立に係わる専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用とし、その金額は総額金5,000万円を上限とします（規約第48条）。

上記に加えて、本投資法人は、以下の費用についても負担するものとします。

- (イ) 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合にかかる遅延利息又は損害金
- (ロ) 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- (ハ) 投資主・実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- (ニ) 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- (ホ) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (ヘ) 目論見書及び目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ト) 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- (チ) 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- (リ) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- (ヌ) 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ル) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (フ) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

- (ワ) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (カ) 本投資法人の運営に要する費用
- (コ) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場するのに要する費用
- (ク) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

個人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ、収益分配金を受け取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、本投資法人の事業年度終了の日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済み投資口の総数の5%未満である個人投資主が平成20年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%及び地方税3%に軽減されており、収益分配金の額にかかわらず、申告不要の選択をすることが認められています。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し(減資)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(計算方法については下記(注1)参照)として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注2)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額(注3)は、株式等の譲渡所得として原則として下記(ハ)と同様の課税を受けます。

出資の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

$$(注1) \text{ みなし配当} = \text{出資払戻し額} - \text{投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分}^*$$

$$* \text{ 投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分} = \text{投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額} \times \text{一定割合}^\dagger \times \text{各投資主の出資払戻し直前の所有投資口数 / 投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}$$

$$^\dagger \text{ 一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} = \frac{\text{(+ 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本等の金額 - 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本等の金額)}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ})$$

$$(注2) \text{ 譲渡収入の額} = \text{出資払戻し額} - \text{みなし配当}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{出資払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合}^\dagger$$

$$^\dagger \text{ 一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ})$$

(+ 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に
増加した税務上の資本等の金額 - 前期末から当
該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上
の資本等の金額)

(注3) 譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、（注1）のみなし配当の額及び（注2）の一定割合については、本投資法人から通知します。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の方法で課税されます。ただし、平成19年12月31日までに本投資口を証券業者若しくは銀行を通じて、又は証券業者に対して譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。また、特定口座制度が設けられており、個人投資主が証券業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等についてその年の最初の譲渡の時までに証券業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。源泉徴収は、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%、地方税5%の税率により行われます。ただし、平成19年12月31日までの譲渡については10%（所得税7%、地方税3%）の税率に軽減されています。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、特定口座制度において源泉徴収を選択し、かつ申告をしないことを選択した場合を除いて、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との損益通算が認められます。しかしながら、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得との損益通算はできません。本投資口を譲渡したことにより生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受けるためには、譲渡損失が生じた年分の当該譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を添付した確定申告書を提出し、かつ、その後、連続して確定申告書を提出していることが必要となります。

法人投資主

（イ）収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成20年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記（イ）における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として資本の部に計上）の適用があります。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ピークルとしての特異性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次の通りです。

- a．その事業年度に係る配当等の額（投信法第136条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当の額を含む。））の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超（又は投信法第136条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b．他の法人（一定のものを除く）の発行済株式の総数又は出資金額の50%以上を有していないこと。
- c．借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
- d．事業年度の終了時において同族会社（注）に該当していないこと。
- e．発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の売出価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。
- f．設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

（注）同族会社とは会社の株主等（その会社が自己の株式又は出資を有する場合のその会社を除く。）の3人以下並びにこれらと政令で定める特殊の関係のある個人及び法人がその会社の発行済株式の総数又は出資金額（その会社が有する自己の株式又は出資を除く。）の50%を超える数の株式又は出資の金額を有する場合におけるその会社のことをいいます。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a．不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、平成18年3月31日までに不動産の取得が行われた場合には、税率が3%に軽減されています。また、平成17年12月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。

- () 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。
 - () 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。
 - () 資金の借入れをする場合には、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
 - () 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
 - イ 特定不動産の割合が75%以上であること。
 - ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
 - () 投信法第187条の登録を受けていること。
- b . 特別土地保有税
平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。
- c . 登録免許税
一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、平成18年3月31日までに登記される不動産については、税率が1%に軽減されています。また、上記a.()ないし()に掲げる要件等を満たす投資法人が平成18年3月31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が0.6%に軽減されています。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成17年2月28日現在)

資産の種類		用途	地域(注1)	保有総額 (百万円) (注2)(注3)	資産総額に 対する比率 (%)	
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	商業施設	福岡都市圏	32,545	37.2	
			その他九州地域	16,146	18.4	
			その他	-	-	
		オフィス	福岡都市圏	26,237	30.0	
			その他九州地域	-	-	
			その他	-	-	
		小計			74,929	85.6
		預金・その他の資産(注4)			12,651	14.4
		その他の資産合計			87,580	100.0
資産総額			87,580	100.0		

(注1)「地域」については、前記「2投資方針 (1)投資方針 投資対象とその取得方法 (イ)投資対象エリア」をご参照下さい。

(注2)「保有総額」は、平成17年2月28日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によります。

(注3)「保有総額」は、土地、建物、付属設備、構築物、機械装置、工具機具備品、建設仮勘定若しくは信託が保有するこれらの資産から減価償却累計額を控除した金額です。

(注4)「預金・その他資産」には信託財産内の預金2,276百万円が含まれています。なお、「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には信託財産内の預金は含まれていません。

	貸借対照表計上額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	45,188	51.6
純資産総額	42,391	48.4

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 不動産の概要

平成17年2月28日現在、本投資法人が保有していた物件は以下の通りでした。

物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	資産の種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	対資産 総額比率 (%) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	テナン ト数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
A - 1	チャンネルシティ 博多	福岡市博多区 住吉一丁目2 番25号	信託受 益権	32,545	37.1	32,000	21	47,449.52	100.0
A - 2	パークプレイス 大分	大分県大分市 公園通り西二 丁目1番	信託受 益権	16,146	18.4	15,700	67	98,343.29	99.8
B - 1	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	14,850	16.9	14,600	55	23,011.91	95.1
B - 2	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	11,386	13.0	11,200	19	19,906.21	100.0
合計				74,929	85.4	73,500	162	188,710.93	99.0

(注1) 対資産総額比率は、貸借対照表計上額の資産総額(平成17年2月28日現在)に対する比率を記載しています。

(注2) 鑑定評価額は、チャンネルシティ博多、チャンネルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターについては株式会社谷澤総合鑑定所により平成17年3月31日付けで作成された不動産鑑定評価書、パークプレイス大分については財団法人日本不動産研究所により平成17年3月31日付けで作成された不動産鑑定評価書に基づいています。

(注3) テナント数は、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を記載しています。なお、マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載しています。即ち、A - 1、A - 2及びB - 1については、エンドテナント数を記載しています。

(注4) 総賃貸可能面積は、各物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積(各物件に関し複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能面積の合計)を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注5) 稼働率は、平成17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います。また、稼働率の合計欄は、取得価格で加重平均した数値を記載しています。

(ロ) 個別不動産の概要

不動産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下に記載する各不動産に関する「資産の概要」、「テナント賃貸借の概要」、「商圏の概要」（オフィスビルについては「立地地域の概要」）、「不動産鑑定評価書の概要」及び「損益等の状況」に関する説明は以下の通りです。平成17年2月28日を基準としていますが、サンリブシティ小倉については、本書の日付現在の内容を記載しています。

資産の概要

- ・ 「取得価格」は、いずれも諸経費（手数料、公租公課等）を含まない金額で記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」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呉服町ビジネスセンターについては株式会社谷澤総合鑑定所により作成された不動産鑑定評価書、パークプレイス大分及びサンリブシティ小倉については財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・ 建物の「構造/階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」並びに土地の「面積」は、登記簿上の記載によるものです。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、それぞれの物件の管理を委託している会社を記載しています。なお、キャナルシティ博多、パークプレイス大分、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターのPM会社は、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当することから、資産運用会社は、利益相反対策ルールに則り、平成16年9月3日及び同年10月5日開催の投資運用委員会、更に、平成16年9月3日及び同年10月5日開催のコンプライアンス評価委員会における審議を経て、平成16年10月8日付で取締役会においてPM会社への委託を決議しています。同ルールについては、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。なお、キャナルシティ博多及びパークプレイス大分については、マスターリース契約も同一契約で締結しており、これについても同一の手続を経ていきます。

テナント賃貸借の概要

- ・ 「テナント賃貸借の概要」及び「エンドテナント賃貸借の概要」は、各不動産に関する各賃貸借契約書の内容を記載しています。

- ・ 「テナント数」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を記載しています。また、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います。
- ・ 「賃貸面積」は、テナント毎の賃貸面積を合計したものです。当該賃貸面積は、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書又は各不動産の図面に表示されているものです。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、各不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積（各不動産に関し複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能面積の合計）を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各不動産の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、平成17年2月28日現在の賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料、月間最低保証賃料及び月間共益費の合計額を12倍することにより年換算して算出した数値を固定賃料（最低保証賃料を含みます。）として、また、平成17年1月中の売上実績をもとに算出された売上歩合賃料から最低保証賃料を差し引いた額を12倍することにより年換算して算出した数値を変動賃料として、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、店舗・事務所等に係る平成17年2月28日現在の敷金及び保証金の残額を合計して記載しています。

商圏の概要 / 立地地域の概要

- ・ 商業施設に関する「商圏の概要」は、本投資法人が、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトに調査を委託し作成された「マーケットポテンシャル評価報告書」の概要を記載しています。また、オフィスビルに関する「立地地域の概要」は、本投資法人が生駒シービー・リチャードエリス株式会社に委託し作成された「マーケット・レポート」の概要を記載しています。

鑑定評価書の概要

- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。
当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

損益等の状況

- ・ 本投資法人の第2期中間計算期間（平成16年9月1日から平成17年2月28日まで）のうち、実際に物件を取得し運用を行った期間（平成16年11月9日から平成17年2月28日までの112日間）について記載しています。
- ・ NOIとは、ネットオペレーティングインカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用の合計を控除した額をいいます。また、NCFとは、ネットキャッシュフローを意味し、各物件のNOIから資本的支出を控除した額をいいます。

a. 第2期中間計算期間取得資産の概要

A-1 キャナルシティ博多

資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	32,000百万円		
取得年月日	平成16年11月9日	鑑定評価額	32,000百万円		
所在地(住居表示)	福岡市博多区住吉一丁目2番22号				
建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建	土地	面積	34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018(区分所有建物5棟の合計)
	建築時期	平成8年4月15日		用途地域	商業地域
	延床面積	全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物5棟の専有部床面積合計51,482.82㎡		容積率	500%
	用途	ホテル、遊技場、映画館、店舗、機械室		建ぺい率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社	PM会社	エフ・ジェイ都市開発株式会社		
信託契約期間満了日	平成22年11月30日				
稼働率推移	平成13年2月末日	平成14年2月末日	平成15年2月末日	平成16年2月末日	平成17年2月末日
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
<p>< 特記事項 ></p> <p>テナントである藤田観光株式会社より、賃料の減額の申入れを受けており、本書の日付現在、交渉中です。本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、エフ・ジェイ都市開発株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約(以下「マスターリース兼PM契約」といいます。)」を締結しています。契約期間は契約締結日から5年間とされ、契約期間中の契約解除はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として本投資法人が直接受領することが規定されています。また、PM報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乘せされるインセンティブフィーが導入されています。</p>					

エンドテナント賃貸借の概要					
店舗名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税等別) (注1)	敷金・保証金
ワシントンホテル ラーメンスタジアム(注2) 博多熱供給	宿泊、 飲食等	6	16,347.57㎡ (34.5%)	固定: 742百万円 変動: 66百万円	908,501,450円
クラブセガ AMC(シネマコンプレックス)	娯楽	2	9,118.08㎡ (19.2%)	固定: 547百万円 変動: 25百万円	377,000,000円
コムサストア ザ・スーツカンパニー スポーツオーソリティ GAP OPA(キャナルシティ・オーパ)他	専門店 等	13	21,983.87㎡ (46.3%)	固定: 1,320百万円 変動: 67百万円	1,006,347,500円
合計		21	47,449.52㎡ (100.0%)	固定: 2,610百万円 変動: 159百万円	2,291,848,950円

(注1) 固定賃料は、平成17年2月28日時点の賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料、月間最低保証賃料及び月間共益費の合計です。変動賃料は、平成17年1月の各テナントの売上実績をもとに算出された月間変動賃料から月間最低保証賃料を差し引いたものです。なお、

これらの数値はいずれも月額となることから、12倍することにより年換算した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) キャナルシティ博多においては、平成17年2月から3月にかけてラーメンスタジアムの改装を行い、新たにラーメンスタジアム2として平成17年3月18日より営業を再開しています。

藤田観光株式会社(店舗名:ワシントンホテル)との建物賃貸借契約の概要

- ・ 賃貸借期間は、平成8年3月31日から平成28年3月30日までの満20年間となっています。本書の日付時点の残存年数(注)は10年となります。
- ・ 賃貸借契約期間満了の満1年前までに、賃貸人及び賃借人のいずれからその相手方に対して書面による別段の意思表示がない場合は、賃貸借期間は更に5年間延長継続されます。
- ・ 賃料の改定については、賃料の起算日(平成8年4月1日)より満3か年経過毎に、従前の賃料に対して10%の増額を行うこととされていますが、その改定率については、諸物価の高騰及び公租公課の増減等、経済事情の著しい変動があった場合には、別途賃貸人及び賃借人の協議の上変更できるものとされています。
- ・ 賃貸借期間中は、賃貸人及び賃借人とも自己都合により賃貸借契約を解約することができないものとされています。ただし、賃借人が賃貸借残存期間の賃料相当額を支払った場合には解約できるものとされています。また、賃借人が賃貸人の書面による同意を得た上で新たな賃借人を斡旋し、本物件に関する新たな賃貸借契約が締結され、賃借人が新契約による賃料支払いの始期までの賃料を支払った場合に、解約できるものとされています(ただし、新賃料が本契約の賃料よりも低額の場合には、賃借人はその差額を契約満了日までの残存期間中保証するものとされています。)

(注) 残存年数は、残存日数を年換算し、1年に満たない部分について切り捨てています。

商圈の概要

<周辺環境・アクセスビリティ>

- 当施設は、福岡県最大の商業中心地となる天神地区と博多駅地区のほぼ中間に立地しています。また、九州を代表する歓楽街中洲地区に隣接しています。博多駅周辺と天神地区との回遊性を持ち、その中間点として商業ポテンシャルの高い立地です。
- 都心立地でありながら自動車での集客パワーを有していることが広域集客力を求める施設特性とフィットしています。また、都心立地でありながら駐車台数は1,300台と恵まれており、周辺には時間貸駐車場も多く、車利用者の利便性は高い環境となっています。

<商圈特性>

- 福岡都市圏の人口は約237万人で、わが国3大都市圏に次いで第4位の人口規模を有しています。
- 福岡都心部大型商業施設の商圈調査によれば、当施設の福岡県内居住者の来街者比率は約29%となっており、天神地区の百貨店等が概ね50%前後の来街者比率となっていることと比べると、当施設が非常に広域から集客しているといえます。また、九州・山口以外からの来街者比率が約27%と、他施設が10%前後の比率となっていることと比較しても、非常に遠方からの来街者に支えられているといえます。
- なお、福岡中心部の博多区、中央区の行政人口は約32.2万人、人口増加率は2区平均で110%、世帯増加率は126%と福岡市、福岡県平均を上回る増加率となっています。

<物件の特徴> 国内最大級のエンターテインメント商業施設 キャナルシティ博多

日本初の米国型テーマパークモールとして誕生したキャナルシティ博多。ラスベガスのモール開発で著名なデザイナー・ジョン・ジャーディの代表作です。運河を軸としたストリートを中央に配し、噴水、光、緑に包まれた開放型のモールが都市の中の都市を形成しています。「楽しませる」「もてなす」をコンセプトに、年間約1,800回のパフォーマンスやシーズン毎のイベントが行われ、来場者に買い物プラスアルファを提供するエンターテインメント型（時間消費型）商業施設。陳腐化しない「鮮度の高い」街づくりのための、消費者ニーズに合わせた柔軟な施設刷新（絶え間ない再誕生と表現することがあります。）とアクティブなテナント管理（注1）により、8年間安定的な来場者数（平成15年度（注2）レジ客数（注3）約1,454万人）を維持しています。福岡を代表する観光名所になっています。

<キャナルシティ博多のレジ客数（注3）推移と主要更新>

	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
来場者数	1,398万人	1,341万人	1,354万人	1,246万人	1,139万人	1,401万人	1,491万人	1,454万人
主要更新		平成9年9月 ラブーン開業 （注4）			平成12年3月 無印良品増床 平成12年6月 ラヴィ開業 （注4）	平成13年7月 グランドブラ ザ開業（注 4） 平成13年11月 コムサスト ア、GAP開 業 平成13年12月 ラーメンスタ ジアム開業		平成16年4月 噴水リニュー アル

（注1）各テナントの詳細な売上把握と主導的な入れ替えなどを行います。

（注2）エフ・ジェイ都市開発株式会社の事業年度ベースで、平成15年度（平成15年6月から平成16年5月）の実績を記載しています。

（注3）レジ客数とは、施設内の各店舗内に設置されたレジを通過した客数の集計をいいます。1,000人以下を四捨五入しています。

（注4）ラブーンはキャラクター雑貨及び子供服、ラヴィはオフィス棟地下 生活提案型フロア、グランドブラザはカジュアルダイニングを意味します。

< 施設内ホテルについて >

- 当施設には、藤田観光株式会社が運営する「キャナルシティ・福岡ワシントンホテル」がテナントとして入居しています。株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「福岡ワシントンホテル ポテンシャル評価」によると、当施設周辺エリアにおけるホテル・マーケットの概況等は以下の通りです。

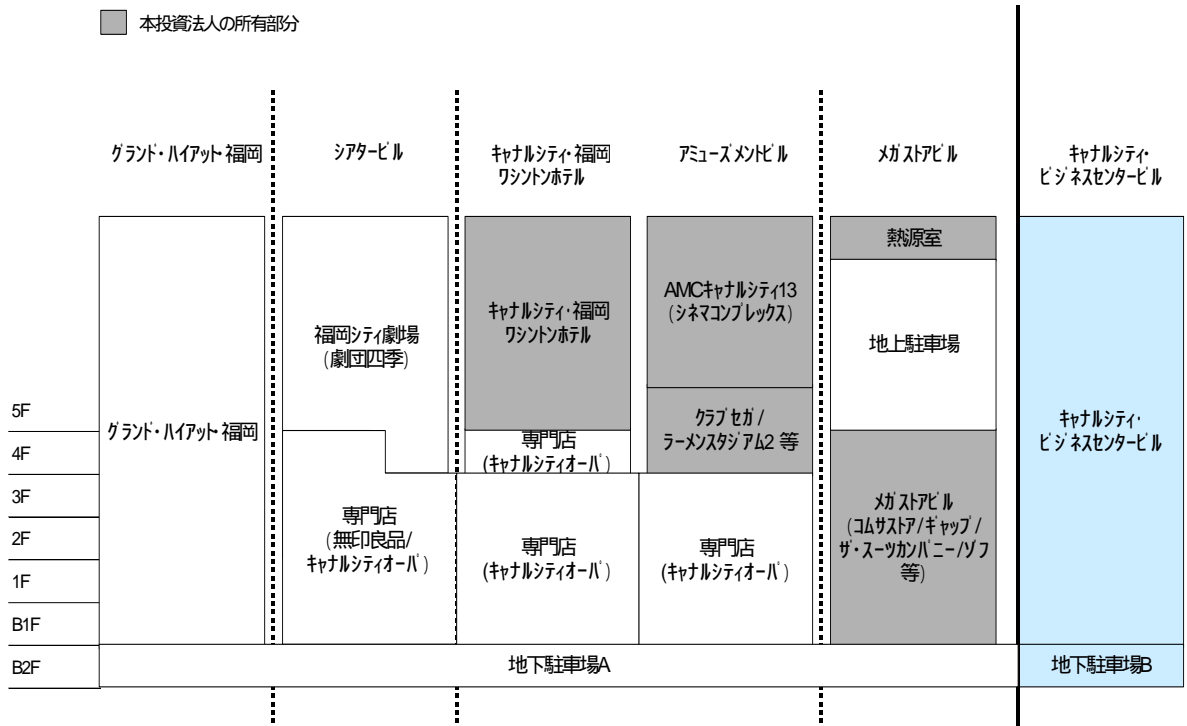
< 周辺環境等 >

- 当該ホテルは、福岡市という政令都市に立地、なかでも中心市街地かつ九州の拠点駅であり、1日当たりの乗降客が約32万人（JR、地下鉄）の博多駅から徒歩約10分、また1日当たりの乗降客が約4万人の福岡空港から車で約15分と利便性の高く、ホテルとして好立地にあるといえます。
- 福岡市はビジネス面においても、九州の中核拠点都市として重要なポジションを担っており、アジアの時代としてのグローバルな流れや福岡空港の国際化、九州新幹線の開通等を通し、ビジネス拠点機能は一層充実する方向にあると見られます。
- また、当該ホテルと一体的に開発されている「キャナルシティ博多」は、地元の観光・レジャースポットとして集客数が安定し、認知が定着しており、他のホテル群と比較しても立地の優位性が高いといえます。

< ホテルの特長 >

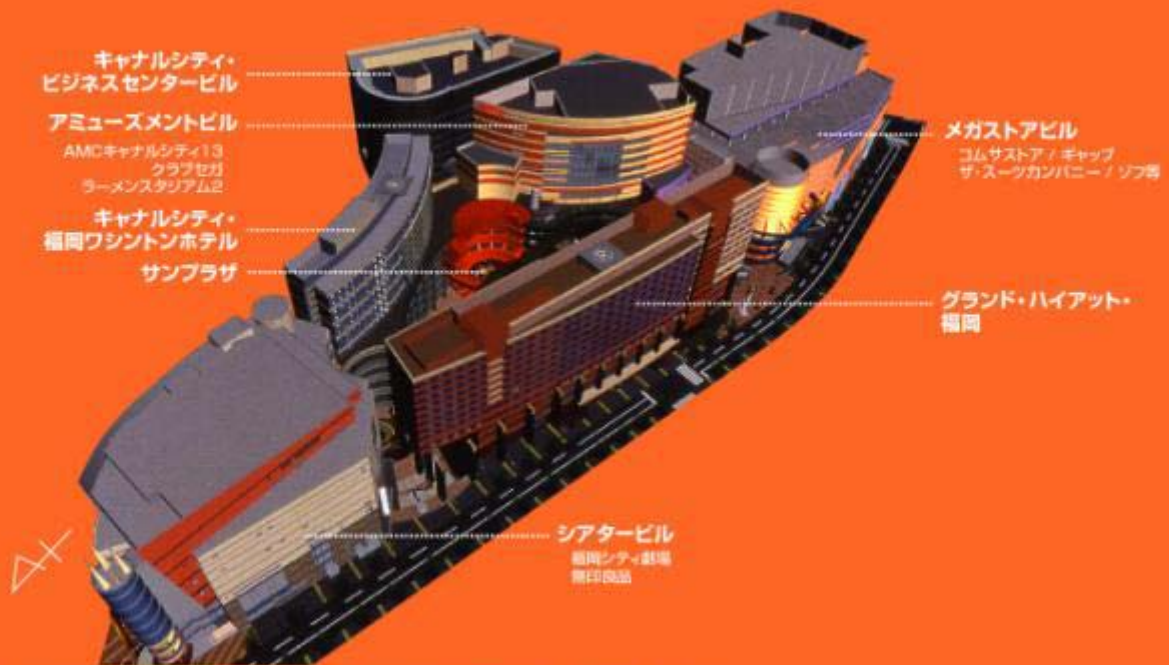
- 当該ホテルは、キャナルシティ博多内に立地していることから、来街者から地元客、平日のビジネスから週末の観光・レジャーまでと、様々な利用形態・需要に応えることができるため、周辺のビジネスホテルとの差別化は図りやすく、多様性をもったホテルといえます。
- 国内では、ビジネス系ホテルとして知名度の高い「ワシントンホテルチェーン」というホテルブランドが利用者の認知度、信頼性を有しており、このことが安定した宿泊獲得要素であるといえます。また、その経営母体が、ホテル経営のエキスパートである藤田観光株式会社であることは、事業継続安定性に貢献する要素といえます。
- 客室数400室を超える福岡トップクラス規模のホテルで、稼働率80%という高稼働率を誇る実績を有します。

< 施設概念図 >



(注1) 施設概念図は、平成17年4月30日現在の建物の配置状況を概念的に示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。

(注2) キャナルシティ・ビジネスセンタービルは、キャナルシティ博多(全体)と一体的に開発されたオフィスビル部分で、本投資法人が所有しています。



(注) 上記の図は、キャナルシティ博多(全体)を縮小図に表したものであり、実際のものとは異なります。また、本投資法人は、上記の図の全部を所有していません。本投資法人が保有している部分については、下記の図をご参照下さい。



(注) 福岡リート投資法人の保有する対象区分は、上表中のキャナルシティ・ビジネスセンタービル、AMCキャナルシティ13、キャナルシティ福岡ワシントンホテル、クラブセガ、ラーメンスタジアム、メガストアビル等で構成されます。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	32,000,000,000円	
価格時点	平成17年3月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (+ + -)	2,728,249,944円	
賃料収入 (共益費等収入を含む)	2,769,750,607円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
その他収入 (付加使用料収入含む)	10,882,820円	
礼金等収入	0円	
空室損失	52,383,483円	
(2) 総費用 (+ + +)	795,221,066円	
維持・運営管理費・水道光熱費	596,033,707円	
公租公課等	157,244,938円	土地及び建物等は平成16年度実績を計上
損害保険料	19,570,590円	実額等を考慮して査定
その他費用	22,371,831円	
(3) 賃貸純収益 (N O I)	1,933,028,878円	
(4) 敷金等運用益	44,879,813円	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	41,502,382円	
(6) 標準化純収益 (N C F)	1,936,406,309円	
(7) 還元利回り	6.0%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格 ((6) ÷ (7))	32,300,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	31,900,000,000円	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.3%	
原価法による積算価格	18,500,000,000円	
土地割合	12,000,000,000円	64.9%
建物割合	6,500,000,000円	35.1%

損益等の状況 (平成16年11月9日から平成17年2月28日までの112日間) (注1)		
賃貸事業収入合計		915百万円
賃料		880百万円
その他収入		35百万円
賃貸事業費用合計		243百万円
公租公課 (注2)		
維持運営管理費		233百万円
修繕費		2百万円
保険料・信託報酬		7百万円
その他		
NOI (= -)		673百万円
減価償却費		112百万円
賃貸事業利益 (= -)		560百万円
資本的支出		45百万円
NC F (= -)		628百万円

(注1) 百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 物件取得に伴い、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、当該物件の取得原価に算入しています。

A - 2 パークプレイス大分

資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	15,700百万円		
取得年月日	平成16年11月9日	鑑定評価額	15,700百万円		
所在地（住居表示）	大分市公園通り西二丁目1番				
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根4階建（本棟） 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 鉄骨造鋼板葺平屋建		面積	179,491.81㎡
	建築時期	平成14年4月17日 平成14年3月26日 平成16年4月28日		用途地域	商業地域 地域の南部は第1種中高層住居専用 地域
	延床面積	73,452.95㎡		容積率	300% 地域の南部は200%
	用途	店舗・事務所		建ぺい率	80% 地域の南部は60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	
信託契約期間満了日	平成22年11月30日				
稼働率推移	平成15年2月末日	平成16年2月末日	平成17年2月末日		
	100.0%	100.0%	99.8%		
<p>< 特記事項 ></p> <p>信託土地のうち公園通り西二丁目3番1の土地について、コスモ石油株式会社のために借地権（平成14年2月1日から15年間）が設定されており、同土地には、同社の所有に係る建物が存在します。</p> <p>なお、信託受託者が同土地を売却する際、コスモ石油株式会社が信託受託者の売却希望価額以上で購入するという意向を表明した場合、同社が優先的に同土地を買い取ることができる旨の特約が合意されています。</p> <p>信託土地のうち公園通り西二丁目1番1、同2番及び同3番2の土地及び同1番1に所在する家屋番号1番の1～4の建物には、イオン九州株式会社の敷金・保証金返還請求権（債務者：信託受託者及びPM会社（連帯債務）、設定金額：21億6,540万2,183円）を被担保債権とする抵当権が設定されています。</p> <p>また、信託土地のうち公園通り西二丁目2番の土地及び同番に所在する家屋番号2番の建物には、ギガスケーズデンキ株式会社の敷金・保証金返還請求権（債務者：信託受託者及びPM会社（連帯債務）、設定金額：8億5,000万円）を被担保債権とする抵当権が設定されています。</p> <p>本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとの間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約（以下「マスターリース兼PM契約」といいます。）」を締結しています。契約期間は契約締結日から5年間とされ、契約期間中の契約解除はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として本投資法人が直接受領することが規定されています。また、PM報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乗せされるインセンティブフィーが導入されています。</p>					

エンドテナント賃貸借の概要					
店舗名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合)	年間賃料 (消費税等別)	敷金・保証金
ジャスコ	総合スーパー	1	58,588.34㎡ (59.6%)	固定： 474百万円	2,165,402,183円
ケーズデンキ	大手家電量販店	1	13,574.64㎡ (13.8%)	固定： 129百万円	850,000,000円
プラサカパソコン T・ジョイ 紅虎餃子房 スポーツオーソリティ アンピオンス大分GAP マツモトキヨシ 他	専門店等	65	25,990.22㎡ (26.4%)	固定： 665百万円 変動： 281百万円	540,653,320円
合計		67	98,153.20㎡ (99.8%)	固定：1,269百万円 変動： 281百万円	3,556,055,503円

(注) 固定賃料は、平成17年2月28日現在の賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料、月間最低保証賃料及び月間共益費の合計。変動賃料は、平成17年1月の各テナントの売上実績をもとに算出された月間変動賃料から月間最低保証賃料を差し引いたもの。なお、これらの数値はいずれも月額となることから、12倍することにより年換算した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

イオン九州株式会社（店舗名：ジャスコ）との建物賃貸借契約の概要

- ・ 賃貸借期間は、平成14年4月22日から平成34年4月21日までの満20年間となっています。本書の日付時点の残存年数（注）は17年となります。
- ・ 賃貸借契約期間満了の前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借契約期間は同一契約内容にて更に1年間更新されます。
- ・ 賃料の改定については、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、平成14年4月22日より3年間据置き、平成17年4月22日以後3年経過毎に賃貸人及び賃借人との協議により、賃料改定を行うことができるものとされています。
- ・ 賃貸借期間中は、賃貸人及び賃借人とも自己都合により賃貸借契約を解約することができないものとされています。

ギガスケーズデンキ株式会社（店舗名：ケーズデンキ）との建物賃貸借契約の概要

- ・ 賃貸借期間は、平成14年4月18日から平成34年4月17日までの満20年間となっています。本書の日付時点の残存年数（注）は17年となります。
- ・ 賃貸借契約期間満了の6か月前までに、賃貸人または賃借人がその相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間はさらに同一条件にて3年間延長されます。
- ・ 賃料の改定については、賃貸借開始日（平成14年4月18日）より満3年間経過毎に、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、賃貸人及び賃借人との協議の上決定されます。
- ・ 賃貸借期間中は、原則として、賃貸借契約を中途解約することができないものとされています。

(注) 残存年数は、残存日数を年換算し、1年に満たない部分について切り捨てています。

商圈の概要

< 周辺環境・アクセスバリエーション >

- ・ 当施設は、九州の北東部、別府湾に近い湾岸部に位置する大分市の中心部から南に約7km程度、車で15分程度の距離にあります。
- ・ 周辺にはワールドカップ2002の開催地となったビックアイをはじめ大分県スポーツ公園があり、将来的には、パークプレイス公園通り内に1,400戸、他1,000戸の住宅開発が予定されていることや、東芝、キャノンなどの大型工場ができることから周辺人口の増加が期待される立地です。
- ・ 公園整備とともに外周道路も整備されており、湾岸沿いを通る国道197号線や市街地を南北に通る国道10号線など主要基幹道路を結ぶ県道56号線、610号線などのバイパス道路や大分自動車道大分米良ICに接続する国道197号線バイパスに接道することなど、ミクロ（近隣からの集客）、マクロ（広域集客）とも道路環境に恵まれています。

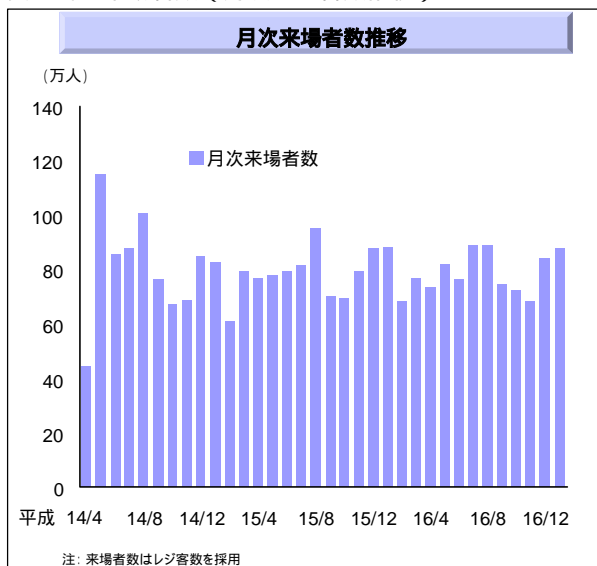
< 商圈特性 >

- ・ 5km圏の人口数は14.6万人、10km圏では41.5万人、20km圏では53.9万人と10km圏で大分県の1/3の人口を占める商圈域となります。大分自動車道を利用すれば、20km圏の別府市までが商圈域となるため、県全体の70%以上70万人をターゲットにできるなど恵まれた商圈を有します。
- ・ 車時間距離では、10分圏で1.1万人、20分圏で9.4万人、30分圏で25.7万人となり、車30分圏で西側の既成市街地を除く概ね10km圏をカバーすることができます。10分圏の足元人口はやや弱いため、最寄型の商業施設には適さない立地という見方ができますが、一方で、広域のアクセスバリエーションが良好であることから、シネコン等を複合した現状のレジャー・エンターテインメント性を強化したショッピングセンターには適しているといえます。

< 物件の特徴 > 九州最大級のスーパーリージョナルモール パークプレイス大分

日韓ワールドカップで使われたサッカースタジアムもある大分県スポーツ公園。そこに隣接したパークプレイス大分は、約4,000台の駐車場を備えた、大分エリア屈指の郊外型ショッピングセンター（SC）です（総合スーパー、大手家電量販店、シネマコンプレックスを核に約140の専門店モールを組み合わせています。）。ジョン・ジャーディデザインによる森の中のオープンモールとして、「木々、水、風」が感じられる自然を随所に配し、施設内には観覧車を設けるなど、家族連れで憩い楽しめるおでかけスポット、「パークエンターテインメント」を提供しています。平成15年度（注1）は約950万人（注2）と、地域トップクラスの来場者数を安定的に維持しています。行政と一体となった100万坪の街づくり計画の中核商業施設であり、周辺の開発進行（公園整備、住宅開発、運転免許試験場新設）、本施設自体の未消化容積や周辺増床余地を有します。

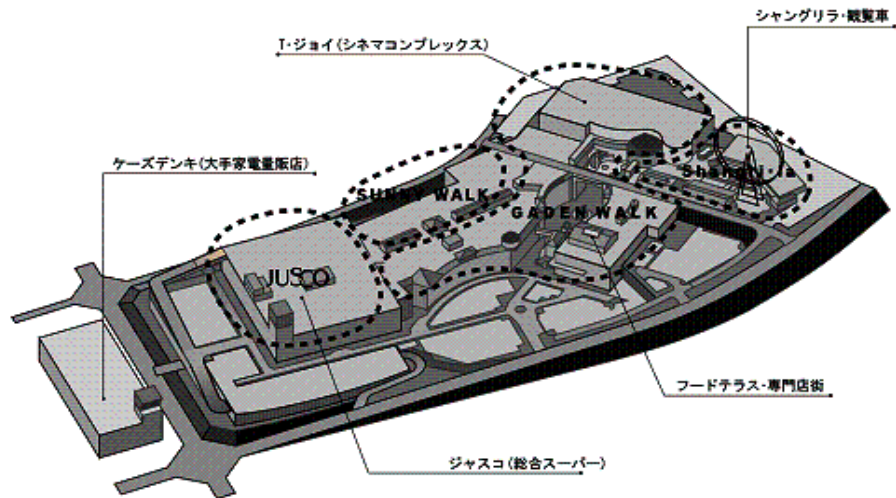
安定的な来場者数（月次レジ客数推移）



（注1）株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートの事業年度ベースで、平成15年度（平成15年6月から平成16年5月）の実績を記載しています。

（注2）レジ客数の実績を記載しています。レジ客数とは、施設内の各店舗内に設置されたレジを通過した客数の集計をいいます。

<パークプレイス大分 全体図>



(注1) 全体図は、平成17年4月30日現在の建物の配置状況を概念的に示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。

(注2) パークプレイス大分においては、平成16年10月より施設3階部分の増床工事を行い、新たにシャングリラとして平成17年4月23日より営業を開始しています。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	15,700,000,000円	
価格時点	平成17年3月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (+ + -)	1,655,681,582円	
賃料収入 (共益費等収入を含む)	1,608,412,200円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
その他収入 (付加使用料収入含む)	53,469,382円	
礼金等収入	0円	
空室損失	6,200,000円	
(2) 総費用 (+ + +)	663,158,231円	
維持・運営管理費・水道光熱費	415,176,000円	
公租公課等	139,540,000円	平成16年度の実額に基づき査定
損害保険料	14,834,370円	平成16年の実額を計上
その他費用	93,607,861円	
(3) 賃貸純収益 (N O I)	992,523,351円	
(4) 敷金等運用益	61,436,670円	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	23,699,000円	
(6) 標準化純収益 (N C F)	1,030,261,021円	
(7) 還元利回り	6.5%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格 ((6) ÷ (7))	15,900,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	15,500,000,000円	
割引率	6.4%	
最終還元利回り	6.7%	
原価法による積算価格	19,000,000,000円	
土地割合	12,900,000,000円	67.9%
建物割合	6,100,000,000円	32.1%

損益等の状況 (平成16年11月9日から平成17年2月28日までの112日間) (注1)	
賃貸事業収入合計	513百万円
賃料	505百万円
その他収入	8百万円
賃貸事業費用合計	191百万円
公租公課 (注2)	
維持運営管理費	162百万円
修繕費	5百万円
保険料・信託報酬	5百万円
その他	19百万円
NOI (= -)	322百万円
減価償却費	64百万円
賃貸事業利益 (= -)	258百万円
資本的支出	48百万円
NC F (= -)	275百万円

(注1) 百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 物件取得に伴い、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、当該物件の取得原価に算入しています。

B - 1 キャナルシティ・ビジネスセンタービル

資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	14,600百万円		
取得年月日	平成16年11月9日	鑑定評価額	14,600百万円		
所在地（住居表示）	福岡市博多区住吉一丁目2番25号				
建物	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階13階建	土地	面積	34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554（区分所有建物2棟の合計）
	建築時期	平成8年4月15日		用途地域	商業地域
	延床面積	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物2棟の専有部床面積合計32,733.03㎡		容積率	500%
	用途	事務所、駐車場		建ぺい率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社	PM会社	エフ・ジェイ都市開発株式会社		
信託契約期間満了日	平成22年11月30日				
稼働率推移	平成13年2月末日	平成14年2月末日	平成15年2月末日	平成16年2月末日	平成17年2月末日
	95.3%	96.2%	94.8%	92.9%	95.1%
<p>< 特記事項 ></p> <p>本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、エフ・ジェイ都市開発株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約（以下、マスターリース兼PM契約といいます。）」を締結しています。契約期間は契約締結日から5年間とされ、契約期間中の契約解除はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として本投資法人が直接受領することが規定されています。また、PM報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乘せされるインセンティブフィーが導入されています。</p>					

エンドテナント賃貸借の概要					
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税等別)	敷金・保証金
東陶機器株式会社 株式会社ベルシステム24 株式会社有線ブロード ネットワークス アメリカンファミリー生命保険会社 三菱電機ビルテクノサービス株式会社 他	製造、 情報 サービス、 保険、 ビル管理 他	55	21,886.47㎡ (95.1%)	固定：1,312百万円 変動：8百万円	988,379,384円

(注) 固定賃料は、平成17年2月28日現在の賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料、月間最低保障賃料及び月間共益費の合計です。変動賃料は、平成17年1月の各テナントの売上実績をもとに算出された月間変動賃料から月間最低保障賃料を差し引いたものです。なお、これらの数値は、いずれも月額となることから、12倍することにより年換算した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

立地地域の概要

< 地域特性など >

- ・ 当オフィスビルの立地する「博多駅前」ゾーンは、JR博多駅を基点として、大博通り、博多駅前通り、住吉通りが放射状に延び、これらの大通り沿いに中型～大型のオフィスビルが立ち並んでおり、商業の町である「天神」ゾーンと共にオフィス街の一等地となっています。
- ・ 「博多駅前」ゾーンのオフィス需要としては、JRで九州各県へ移動する際の交通の利便性を評価して、大通り沿いの大型ビルには業種を問わず大手企業の九州支社・支店が立地することが多く、また裏通りにも中小規模のオフィスビルが集積しており、小規模な需要から大規模なものまで多様な需要を集める地域といえます。
- ・ 「博多駅前」ゾーンのオフィスビル空室率は、平成14年初までは6～8%の間で推移していましたが、福岡市オフィスゾーンの空室率平均が10%を超える水準となった平成14年以降、10%を超える水準となっています。

< 物件の特性 >

- ・ 当オフィスビルは、福岡市営地下鉄中洲川端駅より徒歩8分、JR博多駅から徒歩10分の距離に位置し、商業施設、ホテル等の大型複合施設「キャナルシティ博多（全体）」の中にあるオフィス棟です。
- ・ 延床7万坪を超える福岡屈指の大型建築物で、商業・ホテル・業務・劇場などの本格的な都心型複合施設という意味では他の商業系施設とも、業務系施設とも異なる独自性を持っています。また、「キャナルシティ博多（全体）」の知名度の高さから、駅からの距離にも関わらずコールセンターなどの需要を得るなど、知名度やアメニティを重視する企業の需要が中心となっています。

< 物件の特徴 > 集客力・知名度ある商業施設とのシナジー キャナルシティ・ビジネスセンタービル

商業施設、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが集積した複合施設のキャナルシティ博多（全体）。その東の一角を占めるのが地下2階、地上10階のビジネスセンターです。JR博多駅や九州一の繁華街である中洲、天神とは徒歩圏内という好ロケーションにあります。商業オフィスコンプレックスの先駆として、キャナルシティ博多（全体）の持つ集客力や高い知名度とのシナジー（相乗効果）を発揮し、地下1階から地上3階部分はショールームとしても活用されています。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	14,600,000,000円	
価格時点	平成17年3月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (+ + -)	1,291,641,233円	
賃料収入 (共益費等収入を含む)	1,292,569,293円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
その他収入 (付加使用料収入含む)	47,188,499円	
礼金等収入	0円	
空室損失	48,116,559円	
(2) 総費用 (+ + +)	415,992,323円	
維持・運営管理費・水道光熱費	299,160,715円	
公租公課等	102,584,513円	土地及び建物等は平成16年度実績を計上
損害保険料	7,654,100円	実額等を考慮して査定
その他費用	6,592,995円	
(3) 賃貸純収益 (N O I)	875,648,910円	
(4) 敷金等運用益	20,788,448円	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	22,168,394円	
(6) 標準化純収益 (N C F)	874,268,964円	
(7) 還元利回り	6.0%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格 ((6) ÷ (7))	14,600,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	14,600,000,000円	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.3%	
原価法による積算価格	11,100,000,000円	
土地割合	5,800,000,000円	52.3%
建物割合	5,300,000,000円	47.7%

損益等の状況 (平成16年11月9日から平成17年2月28日までの112日間) (注1)		
賃貸事業収入合計		424百万円
賃料		418百万円
その他収入		6百万円
賃貸事業費用合計		113百万円
公租公課 (注2)		
維持運営管理費		108百万円
修繕費		1百万円
保険料・信託報酬		3百万円
その他		2百万円
NOI (= -)		311百万円
減価償却費		55百万円
賃貸事業利益 (= -)		256百万円
資本的支出		19百万円
NC F (= -)		291百万円

(注1) 百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 物件取得に伴い、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、当該物件の取得原価に算入しています。

B - 2 呉服町ビジネスセンター

資産の概要						
資産の種類	信託受益権	取得価格	11,200百万円			
取得年月日	平成16年11月9日	鑑定評価額	11,200百万円			
所在地（住所表示）	福岡市博多区上呉服町10番10号					
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		土地	面積	4,542.18㎡
	建築時期	平成15年10月16日			用途地域	商業地域
	延床面積	27,949.15㎡			容積率	対象地の前面部分（大博通り）の南西道路境界から30m以内600%、その他部分400%
	用途	店舗・事務所			建ぺい率	対象地の前面部分（大博通り）の南西道路境界から30m以内80%、その他部分80%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日	平成22年11月30日					
稼働率推移	平成16年2月末日	平成17年2月末日				
	100.0%	100.0%				
<p>< 特記事項 ></p> <p>信託土地のうち福岡市博多区上呉服町602番2及び同602番3の土地（合計面積40.59㎡）に、福岡市による高速鉄道事業に要する施設の所有のための地上権が設定されています。</p>						

テナント賃貸借の概要					
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税等別)	敷金・保証金
三洋信販株式会社 株式会社エヌ・ティ・ティ マーケティングアクト九州 ソニー生命保険 株式会社サントリー 株式会社株式会社サニー 他	金融、情報サービス、保険、飲料、スーパー等	19	19,906.21㎡ (100.0%)	固定： 957百万円	620,693,560円

(注) 固定賃料は、平成17年2月28日現在の賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料、月間最低保障賃料及び月間共益費の合計です。

立地地域の概要

< 地域特性など >

- ・ 当オフィスビルの立地する「呉服町」ゾーンは、福岡市・天神地区から東西に延びる明治通り、昭和通り、国道道路とJR博多駅から北に延びる大博通りが交差する位置にあるゾーンであり、これらの大通り沿いには大型のオフィスビル、裏通りには多数の小規模なオフィスビルや自社ビルが立ち並んでいます。古くから栄えた博多商人の町が基礎にあり、JR博多駅が現在の場所に移転するまでは昔の一等地であったため、築年数が古いビルが多いのも特色となっています。
- ・ 「呉服町」ゾーンのオフィス需要としては、大通り沿いの大型ビルには医薬品関連や卸売関連など多様な業種の大手・中堅企業が考えられます。
- ・ 「呉服町」ゾーンのオフィスビル空室率は、平成11年から10%を超える水準で推移していましたが、平成14年の13.5%をピークに、平成15年第2四半期では12.0%と順調に空室を消化しており、同年第4四半期には10.4%まで回復しています。

< 物件の特性 >

- ・ 当オフィスビルは、福岡市営地下鉄呉服町駅と地下1階部分で接続し、また敷地内には同駅と地上とを結ぶ出入口があります。
- ・ 建物は基準階面積611坪、天井高2.9m、フリーアクセス100mmなど福岡市内でもトップクラスの規模と設備水準を備えており、大手企業の大型ニーズに十分こたえうるものとなっています。

< 物件の特徴 > 地域最高級のオフィスビル 呉服町ビジネスセンター

天神やJR博多駅まで交通至便な呉服町ビジネスセンターは、主要幹線の「明治通り」「大博通り」に面し、地下鉄「呉服町」駅に直結しています。マイケル・グレイプスの設計による高いデザイン性と、ワンフロア最大620坪（九州最大級）、天井高2,900mmの快適空間を実現した、地域最高品質のオフィスビルです。100mmのフリーアクセスフロアや光ケーブルを装備した高いITスペックを備え、コールセンターとしても活用されています。優良企業をテナントに有し、竣工以来稼働率100%を維持しています。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	11,200,000,000円	
価格時点	平成17年3月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (+ + -)	1,086,962,753円	
賃料収入 (共益費等収入を含む)	1,084,709,090円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
その他収入 (付加使用料収入含む)	37,200,000円	
礼金等収入	0円	
空室損失	34,946,337円	
(2) 総費用 (+ + +)	391,312,781円	
維持・運営管理費・水道光熱費	294,961,589円	
公租公課等	79,831,700円	土地及び建物等は平成16年度実績を計上
損害保険料	7,375,200円	標準的な料率を想定実額等を考慮して査定
その他費用	9,144,292円	
(3) 賃貸純収益 (N O I)	695,649,972円	
(4) 敷金等運用益	13,410,648円	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	6,799,000円	
(6) 標準化純収益 (N C F)	702,261,620円	
(7) 還元利回り	6.2%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格 ((3) ÷ (4))	11,300,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	11,100,000,000円	
割引率	6.5%	
最終還元利回り	6.5%	
原価法による積算価格	10,300,000,000円	
土地割合	5,200,000,000円	50.5%
建物割合	5,100,000,000円	49.5%

損益等の状況 (平成16年11月9日から平成17年2月28日までの112日間) (注1)		
賃貸事業収入合計		339百万円
賃料		307百万円
その他収入		32百万円
賃貸事業費用合計		78百万円
公租公課 (注2)		
維持運営管理費		75百万円
修繕費		0百万円
保険料・信託報酬		3百万円
その他		0百万円
NOI (= -)		261百万円
減価償却費		61百万円
賃貸事業利益 (= -)		200百万円
資本的支出		
NC F (= -)		261百万円

(注1) 百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 物件取得に伴い、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、当該物件の取得原価に算入しています。

b. 取得予定資産の概要

A - 3 サンリーブシティ小倉

資産の概要			
資産の種類	信託受益権	取得（予定）価格	6,630百万円
取得予定年月	平成17年7月 (払込期日後遅滞なく)	鑑定評価額	6,640百万円
所在地（住居表示） 北九州市小倉南区上葛原二丁目14番1号			
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 4 階建	土地
	建築時期	平成17年3月17日	
	延床面積	58,642.38㎡	
	用途	店舗・駐車場	
	所有形態	所有権	
面積	43,343.54㎡	P M会社（予定）	福岡地所株式会社
用途地域	準工業地域		
容積率	60%		
建ぺい率	200%		
所有形態	所有権		
信託受託者 (予定)	住友信託銀行株式会社		
信託契約期間 満了日（予定）	本投資法人による本物件取得日から 10年目の日		
稼働率推移	本書の日付現在		
	100.0%		
< 特記事項 > なし			

商圏の概要

< 周辺環境・アクセスビリティ >

- ・ 当施設は、新国道10号線と旧国道10号線、JR日豊線に挟まれ、かつ東側約1kmに九州自動車道小倉東ICが存在するエリアにあります。
- ・ 至近距離に鉄道駅はなく、来訪交通手段は自動車を中心となりますが、当施設は、新国道10号線と旧国道10号線を繋ぐ道路が平成17年3月に新設されるなど主要幹線道路が集中し、広域道路のアクセスビリティは良好なロケーションとなっています。
- ・ 当施設付近は、交通網が良いことから流通施設・卸売商業施設を誘致する目的で土地区画整備が行われた地区で、敷地向かいには、コジマ電器が先行出店しています。

< 商圏特性 >

- ・ 商圏人口は、3km圏で10.4万人、5km圏で26.9万人、10km圏で61.3万人となり、5km圏では首都圏郊外部（国道16号線外側）に近似する水準となっています。また、当施設の所在する北九州市小倉南区の自動車保有台数は1世帯当たり1.09台であることから、買い物の交通手段としては日常的に自動車を利用していることが想定されるエリアとなっています。
- ・ 車時間距離人口では、10分圏2.3万人、20分圏18.6万人、30分圏40万人で、30分圏ではJR小倉駅中心部までの範囲が入ります。
- ・ なお、近隣競合施設（店舗面積10,000㎡以上）としては、3km圏にザ・モール小倉、5km圏にダイエー城野店、徳力サティ等があります。

< 物件の特徴 > 北九州地区で屈指の規模を誇るリージョナルモール サンリブシティ小倉

北九州市を代表する住宅エリア小倉南地区の新たな生活拠点として誕生。生鮮三品（肉、魚、野菜）それぞれの市場で強い企業との太いパイプを活かした仕入力により、鮮度が高く競争力のある価格設定を可能とし、地元消費者の評価の高いサンリブ直営スーパーが核テナントとして日用顧客を確保、専門店約110を配する専門店モール、約2,000台を備える駐車場を合わせ擁し、九州で屈指のリージョナルモールと言えます。広域集客を実現する、国道10号線沿いで、九州自動車道の小倉東インターチェンジに近く道路アクセスも良好な立地です。

また、上葛原区画整理事業（第1、第2事業合わせて約12万坪）の中核をなすサンリブシティ小倉周辺には、既に出店した大手家電量販店に加えて、今後、ホームセンターや住宅展示場、カーディーラー等の各種商業施設が出店する計画があり、将来的には一大商業ゾーンが形成される見込みです。集客や顧客満足度の面での相乗効果が期待されます。

株式会社サンリブについて

株式会社サンリブは、昭和22年創業、昭和25年に製品の直売を兼ねた食料品店をスタートさせて以来、地域密着型の店舗構成で業績を伸ばしている企業で、地元福岡、大分を中心に、合計70店舗を展開しております。

株式会社サンリブの平成16年2月期の売上高は1,740億円（注）となり、社員数は4,777人（注）となっています。

（注）株式会社サンリブの決算書（平成16年2月期）より抜粋しました。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	6,640,000,000円	
価格時点	平成17年4月5日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (+ + -)	535,000,000円	
賃料収入 (共益費等収入を含む)	535,000,000円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
その他収入 (付加使用料収入含む)	0円	
礼金等収入	0円	
空室損失	0円	
(2) 総費用 (+ + +)	96,936,000円	
維持・運営管理費・水道光熱費	16,050,000円	
公租公課等	75,738,000円	土地及び建物等は平成16年度実績を計上
損害保険料	5,148,000円	実額等を考慮して査定
その他費用	0円	
(3) 賃貸純収益 (N O I)	438,064,000円	
(4) 敷金等運用益	10,000,000円	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	10,320,000円	
(6) 標準化純収益 (N C F)	437,744,000円	
(7) 還元利回り	6.5%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格 ((3) ÷ (4))	6,730,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
D C F 法による価格		
割引率	6.2%	
最終還元利回り	6.6%	
原価法による積算価格		
土地割合	3,400,000,000円	49.7%
建物割合	3,440,000,000円	50.3%

c. 資本的支出の状況

() 資本的支出の予定について

本件不動産に関し、本書の日付現在において実施及び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要なものは以下の通りです。なお、下記工事の予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれます。

平成17年3月20日に発生した福岡県西方沖地震の復旧対応工事費としてキャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターの各物件に合わせて98百万円予定しています。

商業施設であるキャナルシティ博多及びパークプレイス大分では、競合施設との競争力を維持向上するために区画の増床やリニューアル等の活性化のための工事を予定しています。

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します。

不動産の名称（所在）	目的	実施期間	工事実施 （予定）金額
			総額（百万円）
キャナルシティ博多	「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事等	自平成17年3月 至平成17年8月	119
	地震対応工事等	自平成17年4月 至平成17年5月	65
パークプレイス大分	3階増床（1,910.97㎡）及び 活性化工事等	自平成17年3月 至平成17年4月	430
	その他整備工事等	自平成17年3月 至平成17年8月	36
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	防犯・リニューアル工事等	自平成17年3月 至平成17年8月	54
	地震対応工事等	自平成17年4月 至平成17年5月	16
呉服町ビジネスセンター	区画内リニューアル工事等	自平成17年3月 至平成17年8月	10
	地震対応工事等	自平成17年4月 至平成17年5月	15

（注）工事予定金額の中には見積り等で金額の確定していない予算ベースのものも含まれています。

() 第2期中間計算期間中に行った資本的支出について

本件不動産において、第2期中間計算期間（平成16年9月1日乃至平成17年2月28日）に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下の通りです。第2期中間計算期間の資本的支出は111百万円であり、第2期中間計算期間費用に区分された修繕費8百万円と併せ、119百万円の工事を実施しています。

第2期中間計算期間の特徴は、キャナルシティ博多とキャナルシティ・ビジネスセンタービルの共用部における競争力維持向上を目的とした改装リニューアル工事の負担金34百万円や、パークプレイス大分における集客力向上のための環境装飾工事（イルミネーション工事等）44百万円の実施が挙げられます。

不動産の名称	目的	期間	支出金額 (百万円)
キャナルシティ博多	共用部リニューアル工事等	自 平成16年11月9日 至 平成17年2月28日	47
パークプレイス大分	環境装飾工事その他整備工事等		53
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	共用部リニューアル工事貸付区画変更工事等		20
呉服町ビジネスセンター			0

(八) 主なテナントへの賃貸概要

本投資法人の保有物件に係る賃貸借の契約形態には、通常賃貸借型（注1）及び賃料パス・スルー・マスターリース型（注2）の2通りがあります。以下、賃料パス・スルー・マスターリース型における転借人をエンドテナント、賃料パス・スルー・マスターリース型における賃借人をマスターリース・テナントと表記します。また、通常賃貸借型における賃借人と賃料パス・スルー・マスターリース型における転借人を包含してテナントと表記することがあります。

（注1）所有者である信託銀行とテナントが直接賃貸借契約を締結する形態を指します。

（注2）賃料パス・スルー・マスターリース型とは、所有者である信託銀行とマスターリース・テナントが賃貸借契約を締結し、その上でマスターリース・テナントとエンドテナントが転賃借契約を締結する形態を指します。なお、エンドテナントよりの収入（賃料、共益費、倉庫使用料、駐車場賃料、販促費（パークプレイス大分は除きます。）、内装負担費）及びエンドテナントからの売上預かり金（売上金を預かった上で賃料等を差し引いた後、エンドテナントに返金される仕組みです。）、敷金、保証金等の預託金が、全額信託銀行口座に直接入金される仕組みであることを要件とします。したがって、エンドテナントの賃料等の増減が直接本投資法人の収入増減に繋がることになります。多数の商業小売テナントの管理を迅速かつ効率的に進めるため、PM会社にマスターリース機能をもたせたものです。エンドテナントより、マスターリース・テナント口座を経由せず、直接信託銀行口座に入金される倒産隔離の仕組みとなっています。

a . 主なテナントへの賃貸概要

各運用資産における主なテナント毎の年間賃料、賃貸面積、契約期間、敷金・保証金及び契約更改・改定等については以下の通りです。

ここで「主なテナント」とは、貸付面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。なお、平成17年2月28日現在を基準としており、取得予定のサンリブシティ小倉（株式会社サンリブ）を含みません。

<年間賃料及び賃貸面積>

テナント名	業種	物件名	年間賃料 (消費税別) (百万円)	賃料 比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積 比率 (%)
イオン九州株式会社	総合スーパー	パークプレイス大分	474	7.2	58,588.34	31.3
主なエンドテナントの合計			474	7.2	58,588.34	31.3

ポートフォリオ合計	総賃料収入(百万円)	6,598	100.00		
	総賃貸面積(㎡)			187,395.40	100.0

<契約期間及び敷金・保証金>

テナント名	物件名	契約期間(契約満了日)	敷金・保証金
イオン九州株式会社	パークプレイス大分	20年間 (平成34年4月21日まで)	(敷金) 460,185,431円 (保証金) 1,705,216,752円

上記の一覧表に記載した事項の説明は以下の通りです。

- 「年間賃料」は、平成17年2月28日現在の賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料、月間最低保証賃料及び月間共益費の合計額に、平成17年1月中の売上実績をもとに算出された月間変動賃料から月間最低保証賃料を差し引いた額を加えて得られた値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。
- 「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書又は各不動産の図面に表示されているものを記載しています。
- 「敷金・保証金」は、店舗・事務所等に係る平成17年2月28日現在の敷金及び保証金の残額を記載しています。なお、イオン九州株式会社(パークプレイス大分)の保証金については、平成14年4月22日から5年間無利息に据置き、平成19年4月22日を第1回返還日として、以降14年間にわたり無利息にて年賦均等払いにより返還します。

<契約更改・改定等>

イオン九州株式会社(パークプレイス大分)

- 賃貸借契約期間満了の前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示しないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に1年間更新されます。
- 賃料の改定については、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、平成14年4月22日より3年間据置き、平成17年4月22日以後3年経過毎に賃貸人及び賃借人との協議により、賃料改定を行うことができます。
- 賃貸借期間中は、賃貸人及び賃借人とも自己都合により賃貸借契約を解約することができないものとされています。

< 参考：上位10テナント >

本投資法人が平成17年2月28日現在保有している不動産における賃貸面積において上位10社を占めるテナントは下表の通りです。

店舗名	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡)	賃貸 比率 (%) (注1)	賃貸条件	残存年数 (注3)
ジャスコ	イオン九州株式会社	パークプレイス大分	58,588.34	31.3	固定	17年
ケーズデンキ	ギガスケーズデンキ株式会社	パークプレイス大分	13,574.64	7.2	固定	17年
ワシントンホテル	藤田観光株式会社	キャナルシティ博多	13,261.68	7.1	固定	11年
スポーツオーソリティ	株式会社メガスポーツ	キャナルシティ博多・パークプレイス大分	8,274.30	4.4	固定	6・7年
		(うちキャナルシティ博多)	4,557.26	2.4	固定	6年
		(うちパークプレイス大分)	3,717.04	2.0	固定	7年
コムサストア	株式会社ファイブフォックス	キャナルシティ博多	7,859.12	4.2	固定	6年
A M C	株式会社日本A M Cシアターズ	キャナルシティ博多	7,303.80	3.9	変動 (注2)	11年
三洋信販株式会社	三洋信販株式会社	呉服町ビジネスセンター	5,862.87	3.1	固定	3年
T・ジョイ	株式会社ティ・ジョイ	パークプレイス大分	5,729.25	3.1	変動 (注2)	17年
キャナルシティ・オーパ	株式会社キャナルシティ・オーパ	キャナルシティ博多	5,615.51	3.0	固定	11年
N T Tマーケティングアクト九州	株式会社N T Tマーケティングアクト九州	呉服町ビジネスセンター	4,030.26	2.2	固定	1年
上位10テナント以外			57,295.63	30.6		
ポートフォリオ合計			187,395.40	100.0		

(注1) 賃貸比率については、各テナントの賃貸面積をポートフォリオ合計賃貸面積で除して求めた数値の小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。このため各テナントの賃貸比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注2) 変動とは、最低保証付き売上歩合賃料等です。

(注3) 残存年数については、平成17年2月28日時点の賃貸借契約の残存年数を記載しています。残存日数を年換算し、1年に満たない部分について切り捨てて記載しています。

b. マスターリース・テナントへの賃貸概要

各運用資産において、本投資法人が賃料パス・スルー・マスターリース型の賃貸借契約を締結している賃借人であるマスターリース・テナント毎の賃貸面積、契約期間、賃料等の取扱い及び契約更改・改定等については以下の通りです。

< 賃貸面積及び契約期間 >

マスターリース・テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	契約期間 (契約満了日)
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	商業施設運営管理	A - 2	パークプレイス大分	73,452.95	39.6	5年間 (平成21年11月8日)
エフ・ジェイ都市開発株式会社	商業施設企画・開発・運営	A - 1	キャナルシティ博多	51,482.82	27.7	5年間 (平成21年11月8日)
		B - 1	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	32,733.03	17.6	5年間 (平成21年11月8日)
		エフ・ジェイ都市開発 計		84,215.85	45.4	
マスターリース・テナントの合計				157,668.80	84.9	

ポートフォリオ合計	185,617.95	100.0	
-----------	------------	-------	--

上記の一覧表に記載した事項の説明は以下の通りです。

- ・ 「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書又は各不動産の図面に表示されているものを記載しています。

< 賃料等の取扱い、契約更改・改定等 >

株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート（パークプレイス大分）

- ・ 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートは、エンドテナントの賃料、共益費、倉庫使用料、駐車場賃料、内装負担費、並びに売上預かり金、敷金、保証金等の預託金について、エンドテナントから、物件の所有者である信託銀行口座に直接その全額を入金させるものとされています。
- ・ 期間満了の場合の契約更新については、本投資法人及び株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート間の協議によるとされています。また、契約期間中の中途解約はできないものとされています。
- ・ パークプレイス大分については、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとかかる物件のPM業務を委託する目的で、本賃料パス・スルー・マスターリース型賃貸借契約と併せ、物件の管理運用業務委託契約（PM契約）を締結しています。

エフ・ジェイ都市開発株式会社（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）

- ・ エフ・ジェイ都市開発株式会社は、エンドテナントの賃料、共益費、販促費、倉庫使用料、駐車場賃料、内装負担費、並びに売上預かり金、敷金、保証金等の預託金について、エンドテナントから、物件の所有者である信託銀行口座に直接その全額を入金させるものとされています。
- ・ 期間満了の場合の契約更新については、本投資法人及びエフ・ジェイ都市開発株式会社間の協議によるとされています。また、契約期間中の中途解約はできないものとされています。
- ・ キャナルシティ博多及びキャナルシティ・ビジネスセンタービルについては、エフ・ジェイ都市開発株式会社とかかる物件のPM業務を委託する目的で、本賃

料パス・スルー・マスターリース型賃貸借契約と併せ、物件の管理運用業務委託契約（PM契約）を締結しています。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	一口当たりの純資産額 (円)
平成16年8月31日	166,565	113,365	453,460

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期 (自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日)	-	-

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第1期 (自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日)	-	-

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、「第一部 証券情報」に従って本募集、本売出し及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売出価格等の申込みの条件については「第一部 証券情報」をご参照下さい。

(2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条）。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所及び福岡証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所及び福岡証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 投資口の一口当たりの純資産額

一口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口総数

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類(不動産、信託受益権等)毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 資産評価の基準日は、原則として、決算期とします。

(二) 貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます(投信法第131条第2項、第4項)。

保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます(本投資証券が東京証券取引所又は福岡証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。)。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします(規約第37条)。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日(平成16年7月2日)から平成16年8月31日まで、第2期営業期間は、平成16年9月1日から平成17年8月31日までとします。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。

b. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の売出価額のうち、国内において募集される投資口の売出価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです(投信法第143条)。

a. 投資主総会の決議

- b . 合併
- c . 破産
- d . 解散を命ずる裁判
- e . 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(八) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例又は福岡証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

a . 資産運用会社：株式会社福岡リアルティ

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	<p>各当事者は、相手方に対し3か月前の書面による事前通知により、解除することができます。本投資法人が契約を解除する場合は、規約を改正し、投資主総会の決議を経なければなりません。資産運用会社が契約を解除する場合は本投資法人の同意を経なければなりません。ただし、かかる本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>前項の規定にかかわらず、本投資法人は、次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解除することができます。</p> <p>a 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合</p> <p>b 資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>c 前各号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除しなければなりません。</p> <p>a 投資信託委託業者でなくなったとき</p> <p>b 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</p> <p>c 解散したとき</p>
変更等	この契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

b. 一般事務受託者兼資産保管会社：三菱信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	<p>各当事者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、契約を解除することができます。</p> <p>各当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。</p> <p>解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。</p> <p>支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>その他受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、本件一般事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	各当事者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	<p>各当事者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。</p> <p>各当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。</p> <p>解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。</p> <p>支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>その他受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、本件業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	各当事者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。

c . 名義書換事務等受託者：住友信託銀行株式会社

期間	契約締結から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに各当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 当事者の文書による解約の合意。この場合には契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 当事者のいずれか一方が契約に違反があり催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効します。
変更等	契約の内容については、両当事者間の合意により、これを変更することができます。変更にあたっては、規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

d . 会計監査人：中央青山監査法人本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第39条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第40条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません。

(ハ) 資産の運用の制限

投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として次に掲げる行為を行ってはなりません。

- ・ 有価証券の取得又は譲渡
- ・ 有価証券の貸借
- ・ 不動産の取得又は譲渡
- ・ 不動産の貸借
- v . 不動産の管理の委託
- ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は「利害関係者」との取引に係る自主ルールを以下の通り定めています。

(イ) 基本原則

資産運用会社は、自己又は「利害関係者」の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行ってはなりません。

(ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社に対し10%超の出資を行っている者及びその子会社、並びに前三者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資等を行っている特別目的会社をいいます。

(ハ) 利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。

a. 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者より運用資産（規約第31条に定める特定資産をいいます。以下同じです。）を取得する場合は、下記(二) a. から d. の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

この場合、当該取引における取引価格は第三者の鑑定評価額（不動産等資産そのものの取得金額のみとし、不動産評価額の対象となっていない、税金及び取得費用などの他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税などの期間案分の精算額を含まないものとします。）以下とします。

b. 利害関係者への運用資産の売却

利害関係者に対して運用資産の売却を行う場合は、下記(二) a. から d. の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

この場合、当該取引における取引価格は第三者の鑑定評価額（不動産等資産そのものの売却金額のみとし、不動産評価額の対象となっていない、税金及び取得費用などの他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税などの期間案分の精算額を含まないものとします。）以上とします。

c. 利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合には、下記(二) a. から d. の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該賃貸借契約の賃料条件は、市場実勢及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃料条件に基づき賃貸するものとします。

d. 利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合には、下記(二) a. から d. の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該管理委託契約の条件は、委託先として諸条件を具備していること及び発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

e. 利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約の締結

利害関係者との間でテナント媒介契約を締結する場合は、下記(二) a. から d. の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該契約の形式は一般媒介契約とし、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格をいいます。）以下とします。

f．利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約の締結

利害関係者との間で運用資産に関する媒介契約を締結する場合は、下記(二) a．から d．の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該契約は一般媒介契約とし、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格をいいます。）以下とします。

g．利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約の締結

利害関係者との間で運用資産に関する工事請負契約を締結する場合は、下記(二) a．から d．の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該契約は一般請負契約とし、請負報酬は、一般的な請負報酬額（第三者取引価格によるものとします。）に基づき予め決定するものとします。

h．その他の取引

上記 a．乃至 e．に記載のない取引を利害関係者との間で行う場合は、軽微な取引を除き、下記(二) a．から d．の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。本項において、軽微な取引とは、1件当たり500万円未満の取引、及びコンプライアンス部長が軽微な取引と認める取引を指す。ただし、当該取引を行った場合には、速やかにコンプライアンス部長に報告するものとします。

(二) 利害関係者との取引に関する手續

上記(八)に定める利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手續に従い、コンプライアンスの確認を十分に行った上で、これを行うこととします。

a．コンプライアンス部長は、利害関係者との取引においてコンプライアンスの審査を行った上で、法令、規則その他のルールに反しないと認められる取引に限り、投資運用委員会の審査対象取引として、同委員会に当該取引を上程します。

なお、利害関係者との取引についての上記審査においては、以下の点に留意します。

- ・取引は、上記(八)に定める適正な価格で行われること。
- ・売買条件（瑕疵担保責任等）は、第三者との間における取引と実質的に同等であること。

また、当該審査に際しては、必要に応じてコンプライアンス評価委員会及び外部専門家の判断を仰ぐこととします。

b．投資運用委員会においては、審議対象取引について、事前に a．に定めるコンプライアンス部長によるコンプライアンスの審査が行われ、その結果、上記ルールに反しないとの判断が行われていることを確認した上で、投資判断に関する審議に入るものとします。

当該審議に際しては、必要に応じてコンプライアンス評価委員会及び外部専門家の判断を仰ぐこととします。

c．上記 a．及び b．の結果、コンプライアンス部長が、利害関係者との取引が上記ルールに反しないと判断し、かつ投資運用委員会において実行が妥当と判断した取引について、コンプライアンス評価委員会にて、投資判断の最終的な決裁を行います。なお、取締役会規程により、取締役会決議事項とされる取引については、コンプライアンス評価委員会での最終決裁後、取締役会にて決議を行います。

d．コンプライアンス評価委員会にて決議された取引について、本投資法人の役員会に報告します。

利害関係者との取引実績

資産運用会社は、上記「本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）（ロ）利害関係者」記載の通り、投信法上定められている利害関係人等に加え、その範囲を拡大した利害関係者というものを定義しています。その利害関係者との第2期中間計算期間（平成16年9月1日乃至平成17年2月28日）における取引状況は以下の通りです。

（イ）取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	73,500,000	
	うち利害関係者からの買付額 62,300,000（84.8）	うち利害関係者からの売付額 （ ）
利害関係者との取引状況の内訳		
エフ・ジェイ都市開発株式会社	46,600,000（63.4）	（ ）
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	13,252,000（18.0）	（ ）
大分シティ開発株式会社	2,448,000（3.3）	（ ）
合計	62,300,000（84.8）	（ ）

（ロ）支払手数料

区分	支払手数料 総額A （千円）	利害関係者との取引の内訳		B / A （%）
		支払先	支払額B （千円）	
不動産売買媒介手数料 （注2）	955,500	福岡地所株式会社	955,500	100.0
不動産賃貸媒介手数料 （注5）	1,760	エフ・ジェイ都市開発株式会社	1,760	100.0
プロパティマネジメント報酬（注3）	153,605	エフ・ジェイ都市開発株式会社	92,000	59.9
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	49,733	32.4
		福岡地所株式会社	11,871	7.7
外注委託費 （注4）（注5）	358,698	エフ・ジェイ都市開発株式会社	226,222	63.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	100,607	28.0
その他営業費用 （注5）	87,468	株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	30,366	34.7
		エフ・ジェイ都市開発株式会社	22,788	26.1
支払保証料	380	エフ・ジェイ都市開発株式会社	278	73.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	102	26.9

(八) 受取収入

区分	受取収入 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B / A (%)
		受取先	受取額 B (千円)	
賃料収入	1,648,383	株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	42,857	2.6
		博多熱供給株式会社	30,763	1.9
		福岡地所株式会社	9,652	0.6
		エフ・ジェイ都市開発株式会社	8,685	0.5
		株式会社サン・ライフ	6,127	0.4
共益費収入	425,013	福岡地所株式会社	3,518	0.8
		エフ・ジェイ都市開発株式会社	3,158	0.7
		株式会社サン・ライフ	2,471	0.6
		博多熱供給株式会社	1,930	0.5
保証料収入	9,358	株式会社福岡リアルティホールディングス	9,358	100.0

(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、上表以外に、固定資産税等の精算金をエフ・ジェイ都市開発株式会社にに対し119,401千円、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートに対し79,124千円、大分シティ開発株式会社にに対し1,593千円を支払っています。

(注2) 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しています。

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

エフ・ジェイ都市開発株式会社 385千円
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 2,417千円

(注4) 上記記載の外注委託費は建物管理委託費等に関する支払手数料であり、第5投資法人の経理状況 1財務諸表に記載されている「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、一致していません。

(注5) 不動産賃貸媒介手数料、外注委託費及びその他営業費用には利害関係者を經由し、第三者へ支払った不動産賃貸媒介手数料等が含まれています。

(注6) 上記記載の支払手数料以外に、当中間計算期間中に利害関係者への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者を經由し、第三者へ支払った工事代金が含まれています。

エフ・ジェイ都市開発株式会社 36,316千円
株式会社サン・ライフ 7,700千円
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 70,666千円

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

(イ) 投資主総会における議決権

a. 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- () 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任
- () 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- () 投資口の併合
- () 投資法人の解散
- () 規約の変更
- () その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

b. 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- () 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。
- () 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。

- () 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
 - () 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
 - () 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなします。
 - () 上記()の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
 - () 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とします。
- (ロ) その他の共益権
- 一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。
- (ハ) 財産的な権利
- 分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。
- (ニ) その他の権利
- 投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有しています。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人は証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成16年7月2日から平成16年8月31日まで）及び第2期中間計算期間（平成16年9月1日から平成17年2月28日まで）の財務諸表及び中間財務諸表について、中央青山監査法人により監査及び中間監査を受けています。なお、第1期計算期間及び第2期中間計算期間の監査報告書及び中間監査報告書は、本書「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載されている財務諸表及び中間財務諸表に添付されています。

以下は、本書「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された財務諸表及び中間財務諸表からの抜粋です。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成16年8月31日現在)		
		金額(千円)		構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金			111,802	
流動資産合計			111,802	67.1
固定資産				
投資その他の資産				
差入預託保証金			10,000	
投資その他の資産合計			10,000	6.0
固定資産合計			10,000	6.0
繰延資産				
創業費			44,763	
繰延資産合計			44,763	26.9
資産合計			166,565	100.0
負債の部				
流動負債				
未払金			52,500	
未払費用			257	
未払法人税等			26	
預り金			416	
流動負債合計			53,200	31.9
負債合計			53,200	31.9
出資の部				
出資総額	2			
出資総額	1		125,000	75.0
剰余金				
当期末処理損失			11,634	
剰余金合計	3		11,634	7.0
出資合計			113,365	68.1
負債・出資合計			166,565	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	
		金額(千円)	百分比 (%)
経常損益の部			
営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入			
2. 営業費用			
資産運用報酬		62	
役員報酬		3,200	
資産保管委託報酬		43	
一般事務委託報酬		161	
租税公課		2,529	
その他の営業費用		15	6,012
営業損失			6,012
営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		0	0
2. 営業外費用			
創業費償却		5,595	5,595
経常損失			11,607
税引前当期純損失			11,607
法人税その他の税の額			26
当期純損失			11,634
当期末処理損失			11,634

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
当期末処理損失 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)		11,634,800円 ()
次期繰越損失		11,634,800円

分配金額の算出方法	当計算期間においては、金銭の分配を行わず、 当期末処理損失を次期へ繰り越すことといたしました。
-----------	--

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
		金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純損失		11,607
創業費償却		5,595
受取利息		0
未払金の増加額		52,500
未払費用の増加額		257
預り金の増加・減少額		416
創業費の増加額		50,358
小計		3,197
利息の受取額		0
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,197
投資活動によるキャッシュ・フロー		
差入預託保証金の支出		10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口発行による収入		125,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		125,000
現金及び現金同等物の増加額		111,802
現金及び現金同等物の期首残高		
現金及び現金同等物の期末残高		111,802

〔重要な会計方針〕

項目	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
1. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p>
2. 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	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成16年 8 月31日現在)	
1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	250口
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 6 項に定める最低純資産額	
	50,000千円
3. 出資の欠損	
貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は11,634千円であります。	

(損益計算書関係)

第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	
該当事項はありません。	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(平成16年 8 月31日現在)	
現金及び預金	111,802千円
現金及び現金同等物	<u>111,802千円</u>

(リース取引関係)

第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	
本投資法人は、リース取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(有価証券関係)

第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付会計)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16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

(繰延税金資産)	
税務上の繰越欠損金	4,694千円
繰延税金資産控除額	<u>4,694千円</u>
繰延税金資産合計	<u> </u>
(繰延税金資産の純額)	<u> </u>

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、当該差異となった主要な項目別の内訳

税引前当期純損失であるため、記載しておりません。

(持分法損益等)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

(1) 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	
1口当たり純資産額	453,460円
1口当たり当期純損失	46,539円
なお、1口当たり当期純損失は、当期純損失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、当期純損失であるため、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
当期純損失(千円)	11,634
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損失(千円)	11,634
期中平均投資口数(口)	250

(重要な後発事象)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

1. 新投資口の発行

平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成16年11月8日に払込を完了し、下記条件で発行いたしました。

この結果出資総額は、41,525,000,000円、発行済投資口数は83,050口となりました。

(私募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 82,800口
発行価格 : 500,000円
発行価格の総額 : 41,400,000,000円
払込期日 : 平成16年11月8日
分配金起算日 : 平成16年9月1日

2. 資金の借入

平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り資金の借入を決議し、平成16年11月9日付で借入を実行いたしました。

借入先 : ドイチュ・バンク・アクチエンゲゼルシャフト(ドイツ銀行) 東京支店
借入金額 : 24,400,000,000円
金利 : 1ヶ月円LIBOR + 0.625%
借入日 : 平成16年11月9日
元本弁済日 : 平成17年8月31日
元本弁済方法 : 余剰資金の随時弁済及び元本弁済日残金一括弁済
主な担保提供資産 : キャナルシティ博多商業棟、キャナルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター
保証内容 : 特になし

借入先 : 日本政策投資銀行
借入金額 : 12,000,000,000円
金利 : 借入日の2営業日前のSWAP(テレレート17143)に基づく固定金利 + 0.70%
借入日 : 平成16年11月9日
元本弁済日 : 平成21年8月31日
元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済
主な担保提供資産 : キャナルシティ博多商業棟、キャナルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター
保証内容 : 特になし

第 1 期
自 平成16年 7 月 2 日
至 平成16年 8 月31日

3 . 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、新投資口発行による手取金及び借入金により、平成16年11月9日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。

チャンネルシティ博多商業棟

所在地 : 福岡市博多区住吉一丁目
敷地面積(注1) : 34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018(区分所有建物5棟の合計)
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建(一棟の建物)
建物面積(注1) : 建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物5棟の専有部床面積合計51,482.82㎡
竣工年月(注1) : 平成8年4月15日
総賃貸可能面積 : 47,851.40㎡
取得価額(注2) : 32,000,000,000円
特定資産の種類 : 信託受益権

チャンネルシティ博多ビジネスセンター

所在地 : 福岡市博多区住吉一丁目
敷地面積(注1) : 34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554(区分所有建物2棟の合計)
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建(一棟の建物)
建物面積(注1) : 建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物2棟の専有部床面積合計32,733.03㎡
竣工年月(注1) : 平成8年4月15日
総賃貸可能面積 : 23,021.92㎡
取得価額(注2) : 14,600,000,000円
特定資産の種類 : 信託受益権

第 1 期
自 平成16年 7 月 2 日
至 平成16年 8 月31日

パークブレイス大分

所在地 : 大分市公園通り西二丁目
敷地面積(注1) : 179,491.81m²
構造 : 鉄骨造陸屋根 4 階建(本棟)
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建(ケーズデンキ棟)
鉄骨造鋼板葺平家建(ミスターコンセント棟)
建物面積(注1) : 73,452.95m²(3 建物合計)
竣工年月(注1) : 平成14年 4 月17日(本棟)
平成14年 3 月26日(ケーズデンキ
棟)
平成16年 4 月28日(ミスターコンセント棟)
総賃貸可能面積 : 95,456.09m²(3 建物合計)
取得価額(注2) : 15,700,000,000円
特定資産の種類 : 信託受益権

呉服町ビジネスセンター

所在地 : 福岡市博多区上呉服町
敷地面積(注1) : 4,542.18m²
構造 : 鉄筋造陸屋根地下 1 階付10階建
建物面積(注1) : 27,949.15m²
竣工年月(注) : 平成15年10月16日
総賃貸可能面積 : 19,906.21m²
取得価額(注2) : 11,200,000,000円
特定資産の種類 : 信託受益権

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

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

2【中間財務諸表】

(1)【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成17年2月28日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		8,618,294	
信託現金及び信託預金	1	2,276,130	
営業未収入金		120,724	
繰延ヘッジ損失		11,942	
未収消費税等		1,478,008	
その他流動資産	1	84,962	
流動資産合計			12,590,062
固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	1	29,645,498	
減価償却累計額		283,957	29,361,541
信託構築物	1	148,947	
減価償却累計額		2,145	146,801
信託機械及び装置	1	159,750	
減価償却累計額		3,137	156,612
信託工具器具及び備品	1	45,326	
減価償却累計額		2,701	42,624
信託土地	1		45,108,312
信託建設仮勘定	1		113,508
有形固定資産合計			74,929,400
2.投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,000	
長期前払費用		8,730	
投資その他の資産合計			18,730
固定資産合計			74,948,131
繰延資産			
創業費		41,965	
繰延資産合計			41,965
資産合計			87,580,159
			100.0

区分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成17年2月28日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		182,477	
短期借入金	1	24,244,331	
未払金	1	189,886	
未払費用		131,207	
未払法人税等		646	
前受金		398,344	
預り金		425,893	
流動負債合計			25,572,787 29.2
固定負債			
長期借入金	1	12,000,000	
信託預り敷金保証金	1	7,615,813	
固定負債合計			19,615,813 22.4
負債合計			45,188,600 51.6
出資の部	3		
出資総額			
出資総額	2		41,525,000 47.4
剰余金			
中間未処分利益		866,558	
剰余金合計			866,558 1.0
出資合計			42,391,558 48.4
負債・出資合計			87,580,159 100.0

(2) 【中間損益計算書】

区分	注記 番号	当中間計算期間 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日		
		金額(千円)		百分比 (%)
経常損益の部				
営業損益の部				
1. 営業収益				
不動産賃貸収益	1	2,109,976		
その他不動産賃貸収益	1	81,482	2,191,458	100.0
2. 営業費用				
不動産賃貸費用	1	916,828		
資産運用報酬		116,382		
役員報酬		9,600		
資産保管委託報酬		2,343		
一般事務委託報酬		6,855		
その他費用		26,869	1,078,879	49.2
営業利益			1,112,579	50.8
営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		8		
その他営業外収益	2	9,358	9,367	0.4
2. 営業外費用				
支払利息		108,236		
新投資口発行費		27,641		
投資口公開関連費用		3,400		
創業費償却		2,797		
融資関連費用		100,650		
その他営業外費用		380	243,107	11.1
経常利益			878,839	40.1
税引前中間純利益			878,839	40.1
法人税その他の税の額			646	0.0
中間純利益			878,193	40.1
前期繰越損失			11,634	
中間未処分利益			866,558	

(3) 【中間キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	当中間計算期間
		自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
		金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益		878,839
減価償却費		291,942
創業費償却		2,797
受取利息		8
支払利息		108,236
営業未収入金の増加・減少額		120,724
未収消費税等の増加・減少額		1,478,008
営業未払金の増加・減少額		182,477
未払金の増加・減少額		137,386
未払費用の増加・減少額		130,949
前受金の増加・減少額		398,344
預り金の増加・減少額		425,477
前払費用の増加・減少額		84,747
長期前払費用の増加・減少額		8,730
その他		12,154
小計		852,076
利息の受取額		8
利息の支払額		108,236
法人税等の支払額		28
営業活動によるキャッシュ・フロー		743,820
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		75,221,343
信託預り敷金保証金の収入		8,021,283
信託預り敷金保証金の支出		405,469
使途制限付預金及び信託預金の預入による支出		8,949,004
投資活動によるキャッシュ・フロー		76,554,534
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		24,400,000
短期借入金の返済による支出		155,668
長期借入金の借入による収入		12,000,000
投資口発行による収入		41,400,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		77,644,331
現金及び現金同等物の増加額		1,833,617
現金及び現金同等物の期首残高		111,802
現金及び現金同等物の中間期末残高		1,945,420

〔中間財務諸表作成の基本となる重要な事項〕

項目	当中間計算期間 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table border="0" data-bbox="571 447 1157 556"> <tr> <td>信託建物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>20～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>5～6年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	10～50年	信託構築物	20～50年	信託機械及び装置	15～17年	信託工具器具及び備品	5～6年
信託建物	10～50年								
信託構築物	20～50年								
信託機械及び装置	15～17年								
信託工具器具及び備品	5～6年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>保有する不動産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中間計算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の取得原価に算入しております。</p> <p>当中間計算期間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187,945千円であります。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利キャップ取引 ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>								
5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>中間キャッシュ・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り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。</p>								

項目	<p style="text-align: center;">当中間計算期間 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日</p>
<p>6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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、中間貸借対照表及び中間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、中間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 style="padding-left: 2em;">信託現金及び信託預金 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 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>(3) 法人税その他の税の額 当中間計算期間に係る法人税その他の税の額は、当計算期間末において予定している金銭の分配額が、租税特別措置法第67条の15第1項、租税特別措置法施行令第39条の32の3第4項及び第5項に基づき損金算入できることを前提として、当中間計算期間にかかる金額を計算しております。</p>

〔注記事項〕

(中間貸借対照表関係)

当中間計算期間末 (平成17年2月28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す。	
(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	2,276,130
その他流動資産	191
信託建物	29,361,541
信託構築物	146,801
信託機械及び装置	156,612
信託工具器具及び備品	42,624
信託土地	45,108,312
信託建設仮勘定	113,508
合計	77,205,722
担保を付している債務は次の通りです。	
(単位：千円)	
短期借入金	24,244,331
長期借入金	12,000,000
信託預り敷金保証金	3,015,402
未払金	67,252
合計	39,326,986
また、下記の資産は(株)福岡リアルティホールディングスの借入金30,500,000千円の物上保証に供しています。	
なお、この物上保証は、今後本投資法人の投資口の上場申請を証券取引所に対して行う場合、上場前において本投資法人の提出する有価証券届出書が監督官庁に適式に受理された時点において効力を失います。	
(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	2,276,130
信託建物	29,361,541
信託構築物	146,801
信託機械及び装置	156,612
信託工具器具及び備品	42,624
信託土地	45,108,312
信託建設仮勘定	113,508
合計	77,205,530
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	83,050口
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	
	50,000千円

(中間損益計算書関係)

当中間計算期間	
自 平成16年 9月 1日	
至 平成17年 2月28日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位: 千円)	
A. 不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収益	
賃料収入	1,648,383
共益費収入	425,013
駐車場収入	36,579
計	<u>2,109,976</u>
その他不動産賃貸収益	
付帯収益(注)	58,553
その他雑収益	22,928
計	<u>81,482</u>
不動産賃貸事業収益合計	<u>2,191,458</u>
B. 不動産賃貸事業費用	
不動産賃貸費用	
外注委託費	512,454
修繕費	8,162
損害保険料	15,041
減価償却費	291,942
その他不動産賃貸費用	89,228
不動産賃貸事業費用合計	<u>916,828</u>
C. 不動産賃貸事業損益	
(A - B)	<u>1,274,630</u>
(注) 使用量に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を含んでおります。	
2. 営業外収益のうち主要なもの	
物上保証料	9,358千円

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間計算期間	
自 平成16年 9月 1日	
至 平成17年 2月28日	
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(平成17年 2月28日現在)	
現金及び預金	8,618,294千円
信託現金及び信託預金	2,276,130千円
用途制限付預金及び信託預金(注)	8,949,004千円
現金及び現金同等物	<u>1,945,420千円</u>
(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預金及び信託預金であります。	

(リース取引関係)

当中間計算期間	
自 平成16年 9月 1日	
至 平成17年 2月28日	
オペレーティング・リース取引(貸主側)	
(単位: 千円)	
未経過リース料	
1年内	4,022,746
1年超	25,360,298
合計	<u>29,383,044</u>

(有価証券関係)

当中間計算期間 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 2月28日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当中間計算期間 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 2月28日
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。

(持分法損益等)

当中間計算期間 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 2月28日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(投資口 1口当たり情報)

当中間計算期間 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 2月28日
1口当たり純資産額 510,434円 1口当たり中間純利益 16,907円 (10,574円)
なお、1口当たり中間純利益は、中間純利益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が、福岡財務支局登録完了後実際に運用を開始した日である平成16年11月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり中間純利益を括弧内に併記しております。
また、潜在投資口調整後1口当たり中間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) 1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当中間計算期間 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
中間純利益(千円)	878,193
普通投資主に帰属しない金額(千円)	
普通投資口に係る中間純利益(千円)	878,193
期中平均投資口数(口)	51,943

(重要な後発事象)

	当中間計算期間 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
1 福岡県西方沖地震の影響について	<p>平成17年3月20日に福岡県西方沖地震が発生しました。この災害により保有物件の建物等の一部に被害がありました。当日または翌日から通常通りに営業再開しております。被災のために要する建物の補修等の金額は約98百万円の見込みです。</p>
2 資産の取得について	<p>平成17年4月6日開催の株式会社福岡リアルティ取締役会において、規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、借入金等により、平成17年6月下旬を目処に以下の資産の取得を行うことを決議いたしました。取得日の概況等は以下の通りになる予定です。</p> <p>サンリブシティ小倉 所在地 北九州市小倉南区上葛原二丁目 敷地面積(注1) 43,343.54㎡(登記簿謄本上面積) 構造 鉄骨造地上3階建 建物面積(注1) 61,450.22㎡(工事請負契約上面積) 竣工年月 平成17年3月 取得予定価額(注2) 6,800百万円(消費税等込み) 特定資産の種類 信託受益権</p> <p>(注1) 敷地面積は不動産登記簿上の表示、建物面積は工事請負契約上の表示によるものです。 (注2) 取得予定価額は、諸経費(手数料・公租公課等)を含まないで記載しております。</p>

第3【内国投資証券事務の概要】

1．名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者である住友信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務取扱者及び手数料は次の通りです。

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
取次所	住友信託銀行株式会社 全国各支店
事務受託者の名称	大阪府中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
手数料	なし

2．投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3．投資主に対する特典

該当事項はありません。

4．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - A 一般事務受託者及び資産保管会社
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - B 名義書換事務等受託者
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - C 引受人
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - (1) 貸借対照表
 - (2) 損益計算書
 - (3) 金銭の分配に係る計算書
 - (4) キャッシュ・フロー計算書

- (5) 附属明細表
 - 中間財務諸表
- (1) 中間貸借対照表
- (2) 中間損益計算書
- (3) 中間キャッシュ・フロー計算書
- 2 投資法人の現況
 - 純資産額計算書
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

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）

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	松尾正俊	昭和62年4月 平成8年4月 平成11年6月 平成11年11月 平成16年3月 平成16年7月	三井不動産株式会社入社 三井不動産USA, Inc. ペンシルバニア大学ウォートン・スクール経営学修士（MBA） リーマン・ブラザーズ・リアル・エステート・ジャパン・リミテッド 株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長（現職） 本投資法人執行役員（現職）	0
監督役員	長野廩士	昭和41年4月 昭和58年1月 平成2年6月 平成5年7月 平成8年1月 平成12年10月 平成14年11月 平成16年7月	大蔵省入省 証券局 在イギリス日本国大使館参事官 主税局総務課長 銀行局担当審議官 証券局長 第二東京弁護士会登録 西村ときわ法律事務所顧問就任（現職） 福岡リート投資法人 監督役員（現職）	0
監督役員	新道弘康	昭和45年9月 昭和46年4月 昭和48年4月 昭和60年4月 昭和61年4月 平成2年4月 平成8年4月 平成16年7月	司法試験合格 最高裁判所司法修習生 修習終了後弁護士登録 福岡県弁護士会会員（現職） 九州弁護士連合会事務局長 新道法律事務所開設 九州弁護士会連合会広報委員長 福岡県弁護士会懲戒委員 福岡リート投資法人 監督役員（現職）	0

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第95条、第100条、規約第22条本文）。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第22条但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第23条本文）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでです（規約第23条但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みの方法は、平成17年6月14日（火）から平成17年6月16日（木）までの期間内に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国各支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとしてします。
- (2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年6月21日（火）となります。本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所及び福岡証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条）。

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所及び福岡証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所及び福岡証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の一口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$\text{一口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

本投資法人の資産評価の方法は、以下の通り運用資産の種類毎に定めます（規約第34条）。また、運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とします。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。

(ロ) 不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づく各資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）、不動産に関する匿名組合出資持分及び信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

(ハ) 不動産対応証券

当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。市場価格がない場合には取得価格で評価することができるものとします。

(ニ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとします。

(ホ) 預金、コール・ローン及び金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

(ヘ) 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。

(ト) その他

上記(イ)乃至(へ)に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします(規約第34条第2項)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づく各資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)、不動産に関する匿名組合出資持分及び信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とするものとします。

資産評価の基準日は、原則として、決算期とします。ただし、上記(ハ)及び(二)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第34条第3項)。

一口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています(投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第48条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付される(投信法第131条第2項、第4項)ほか、証券取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

また、投資口1口当たりの純資産額は、社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されず。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます(本投資証券が東京証券取引所又は福岡証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。)。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について

預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が同不動産投資信託証券市場に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第37条）。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成16年7月2日）から平成16年8月31日まで、第2期営業期間は、平成16年9月1日から平成17年8月31日までとします。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における一口当たりの売価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

(ロ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の売価額のうち、国内において募集される投資口の売価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併

(ハ) 破産

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 投資主総会における議決権（ロ）」を

ご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例又は福岡証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあつた場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 資産運用会社：株式会社福岡リアルティ

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	<p>各当事者は、相手方に対し3か月前の書面による事前通知により、解除することができます。本投資法人が契約を解除する場合は、規約を改正し、投資主総会の決議を経なければなりません。資産運用会社が契約を解除する場合は本投資法人の同意を経なければなりません。ただし、かかる本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>前項の規定にかかわらず、本投資法人は、次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none">a 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合b 資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合c 前各号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 <p>本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none">a 投資信託委託業者でなくなったときb 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったときc 解散したとき
変更等	この契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

(口) 一般事務受託者兼資産保管会社：三菱信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	<p>各当事者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、契約を解除することができます。</p> <p>各当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。</p> <p>解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。</p> <p>支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>その他受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、本件一般事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	各当事者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	<p>各当事者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。</p> <p>各当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。</p> <p>解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。</p> <p>支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>その他受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、本件業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	各当事者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。

(八) 名義書換事務等受託者：住友信託銀行株式会社

期間	契約締結から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに各当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 当事者の文書による解約の合意。この場合には契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 当事者のいずれか一方が契約に違反があり催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効します。
変更等	契約の内容については、両当事者間の合意により、これを変更することができます。変更にあたっては、規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

- (二) 会計監査人：中央青山監査法人本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。
会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第39条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第40条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項。投信法施行令第21条、同33条。投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条）。

- (イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までに掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

- a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- g. 上記a. からf. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施

行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

- (ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- (ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
 - a . 証券会社
 - b . 登録金融機関
 - c . 宅地建物取引業者
 - d . 上記 a . から c . までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- (ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- (ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- (ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込の額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、

投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第32項）。

資産の運用の制限（投信法第195条）

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

特定資産の価格等の調査

投信法第16条の2及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除く。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係者を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のものをいいます。

(イ) 弁護士又は弁護士法人

(ロ) 公認会計士又は監査法人

(ハ) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である特定資産が不動産、不動産の賃借権、地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係者以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は「利害関係者」との取引に係る自主ルールを以下の通り定めています。

基本原則

資産運用会社は、自己又は「利害関係者」の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行ってはなりません。

利害関係者

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社に対し10%超の出資を行っている者及びその子会社、並びに前三者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資等を行っている特別目的会社をいいます。

利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者より運用資産（規約第31条に定める特定資産をいいます。以下同じです。）を取得する場合は、下記（イ）から（ニ）の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

この場合、当該取引における取引価格は第三者の鑑定評価額（不動産等資産そのものの取得金額のみとし、不動産評価額の対象となっていない、税金及び取得費用などの他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税などの期間案分の精算額を含まないものとします。）以下とします。

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

利害関係者に対して運用資産の売却を行う場合は、下記（イ）から（ニ）の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

この場合、当該取引における取引価格は第三者の鑑定評価額（不動産等資産そのものの売却金額のみとし、不動産評価額の対象となっていない、税金及び取得費用などの他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税などの期間案分の精算額を含まないものとします。）以上とします。

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合には、下記（イ）から（ニ）の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該賃貸借契約の賃料条件は、市場実勢及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃料条件に基づき賃貸するものとします。

(ニ) 利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合には、下記（イ）から（ニ）の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該管理委託契約の条件は、委託先として諸条件を具備していること及び発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

(ホ) 利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約の締結

利害関係者との間でテナント媒介契約を締結する場合は、下記（イ）から（ニ）の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該契約の形式は一般媒介契約とし、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格をいいます。）以下とします。

(ヘ) 利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約の締結

利害関係者との間で運用資産に関する媒介契約を締結する場合は、下記（イ）から（ニ）の手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該契約は一般媒介契約とし、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格をい

います。)以下とします。

(ト) 利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約の締結

利害関係者との間で運用資産に関する工事請負契約を締結する場合は、下記 (イ)から (ニ)の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

当該契約は一般請負契約とし、請負報酬は、一般的な請負報酬額(第三者取引価格によるものとします。)に基づき予め決定するものとします。

(チ) その他の取引

上記(イ)乃至(ホ)に記載のない取引を利害関係者との間で行う場合は、軽微な取引を除き、下記 (イ)から(ニ)の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。本項において、軽微な取引とは、1件当たり500万円未満の取引、及びコンプライアンス部長が軽微な取引と認める取引を指す。ただし、当該取引を行った場合には、速やかにコンプライアンス部長に報告するものとします。

利害関係者との取引に関する手続

上記 に定める利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手続に従い、コンプライアンスの確認を十分に行った上で、これを行うこととします。

(イ) コンプライアンス部長は、利害関係者との取引においてコンプライアンスの審査を行った上で、法令、規則その他のルールに反しないと認められる取引に限り、投資運用委員会の審査対象取引として、同委員会に当該取引を上程します。

なお、利害関係者との取引についての上記審査においては、以下の点に留意します。

- ・ 取引は、上記 に定める適正な価格で行われること。
- ・ 売買条件(瑕疵担保責任等)は、第三者との間における取引と実質的に同等であること。

また、当該審査に際しては、必要に応じてコンプライアンス評価委員会及び外部専門家の判断を仰ぐこととします。

(ロ) 投資運用委員会においては、審議対象取引について、事前に(イ)に定めるコンプライアンス部長によるコンプライアンスの審査が行われ、その結果、上記ルールに反しないと判断が行われていることを確認した上で、投資判断に関する審議に入るものとします。

当該審議に際しては、必要に応じてコンプライアンス評価委員会及び外部専門家の判断を仰ぐこととします。

(ハ) 上記(イ)及び(ロ)の結果、コンプライアンス部長が、利害関係者との取引が上記ルールに反しないと判断し、かつ投資運用委員会において実行が妥当と判断した取引について、コンプライアンス評価委員会にて、投資判断の最終的な決裁を行います。なお、取締役会規程により、取締役会決議事項とされる取引については、コンプライアンス評価委員会での最終決裁後、取締役会にて決議を行います。

(ニ) コンプライアンス評価委員会にて決議された取引について、本投資法人の役員会に報告します。

資産運用会社の意思決定に関する福岡地所株式会社の位置付け

資産運用会社は、不動産投資業務を行う福岡地所株式会社の関連会社であるが、本投資法人の資産運用業務の執行においては、資産運用会社の投資運用委員会での審議、コンプライアンス評価委員会での審議・決裁、及び本投資法人の役員会での審議・決裁ですべて意思決定がなされており、福岡地所株式会社の介在する余地がないようにしなければなりません。

(3) 利害関係者との取引実績

利害関係者との第2期中間計算期間（平成16年9月1日乃至平成17年2月28日）における取引状況は以下の通りです。

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	73,500,000	-
	うち利害関係者からの買付額 62,300,000（84.8）	うち利害関係者からの売付額 -（-）
利害関係者との取引状況の内訳		
エフ・ジェイ都市開発株式会社	46,600,000（63.4）	-（-）
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	13,252,000（18.0）	-（-）
大分シティ開発株式会社	2,448,000（3.3）	-（-）
合計	62,300,000（84.8）	-（-）

支払手数料

区分	支払手数料 総額A （千円）	利害関係者との取引の内訳		B / A （%）
		支払先	支払額B （千円）	
不動産売買媒介手数料 （注2）	955,500	福岡地所株式会社	955,500	100.0
不動産賃貸媒介手数料 （注5）	1,760	エフ・ジェイ都市開発株式会社	1,760	100.0
プロパティマネジメント 報酬（注3）	153,605	エフ・ジェイ都市開発株式会社	92,000	59.9
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	49,733	32.4
		福岡地所株式会社	11,871	7.7
外注委託費 （注4）（注5）	358,698	エフ・ジェイ都市開発株式会社	226,222	63.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	100,607	28.0
その他営業費用（注5）	87,468	株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	30,366	34.7
		エフ・ジェイ都市開発株式会社	22,788	26.1
支払保証料	380	エフ・ジェイ都市開発株式会社	278	73.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	102	26.9

受取収入

区分	受取収入総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B / A (%)
		受取先	受取額 B (千円)	
賃料収入	1,648,383	株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	42,857	2.6
		博多熱供給株式会社	30,763	1.9
		福岡地所株式会社	9,652	0.6
		エフ・ジェイ都市開発株式会社	8,685	0.5
		株式会社サン・ライフ	6,127	0.4
共益費収入	425,013	福岡地所株式会社	3,518	0.8
		エフ・ジェイ都市開発株式会社	3,158	0.7
		株式会社サン・ライフ	2,471	0.6
		博多熱供給株式会社	1,930	0.5
保証料収入	9,358	株式会社福岡リアルティホールディングス	9,358	100.0

(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、上表以外に、固定資産税等の精算金をエフ・ジェイ都市開発株式会社に対し119,401千円、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートに対し79,124千円、大分シティ開発株式会社に対し1,593千円を支払っています。

(注2) 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しています。

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

エフ・ジェイ都市開発株式会社 385千円
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 2,417千円

(注4) 上記記載の外注委託費は建物管理委託費等に関する支払手数料であり、第5投資法人の経理状況 1財務諸表に記載されている「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、一致していません。

(注5) 不動産賃貸媒介手数料、外注委託費及びその他営業費用には利害関係者を經由し、第三者へ支払った不動産賃貸媒介手数料等が含まれています。

(注6) 上記記載の支払手数料以外に、当中間計算期間中に利害関係者への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者を經由し、第三者へ支払った工事代金が含まれています。

エフ・ジェイ都市開発株式会社 36,316千円
株式会社サン・ライフ 7,700千円
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート 70,666千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）

(ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）

(ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）

(ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）

(ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。

(イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第14条）。

(ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第15条本文）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、商法第239条第2項但書、規約第15条但書）。

(ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第16条第1項）。

(ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第92条第3項、規約第16条第2項）。

(ホ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第18条第1項）。

(ヘ) 上記(ホ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第93条第3項、規約第18条第2項）。

(ト) 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主、又は、必要があるときは、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じです。）に記載された投資主とします（規約第19条）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条、商法第267条）

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害關係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手續に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項）

投資主は、合併手續に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役

員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第136条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第6条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

株式会社福岡リアルティ（英文表示：Fukuoka Realty Corporation Limited）

b. 資本の額

本書の日付現在 200百万円

c. 事業の内容

資産の管理・運営及び資産の流動化に関するコンサルティング

市場調査並びに不動産及び有価証券投資に関する調査業務

出版物による投資情報提供業務

不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務

投資信託委託業

投資法人資産運用業

投資法人の機関の運営に関する業務の受託

不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び鑑定

不動産特定共同事業法に基づく事業

宅地建物取引業

x 前各号に付帯又は関連する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
平成15年12月26日	会社設立
平成16年2月27日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 福岡県知事(1)第15052号)
平成16年4月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第21号)
平成16年6月25日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第31号)

株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

最近5年間における資本の額の増減は以下の通りです。

年月日	出資総額（円）	発行済株式総数（株）
平成15年12月26日	110,000,000	2,200
平成16年3月13日	90,000,000	1,800

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	平成16年3月31日現在
総資産	179,698
総負債	3,016
総資本	176,682

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第1期 自 平成15年12月26日 至 平成16年3月31日
経常収益	-
経常利益	23,237
当期純利益	23,317

その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当る株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます(投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号)。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします(投信法第13条)。

(ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

本投資法人の資産の運用に係る業務

本投資法人が行う資金調達に係る業務

本投資法人への報告業務

その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

投資法人の運用体制

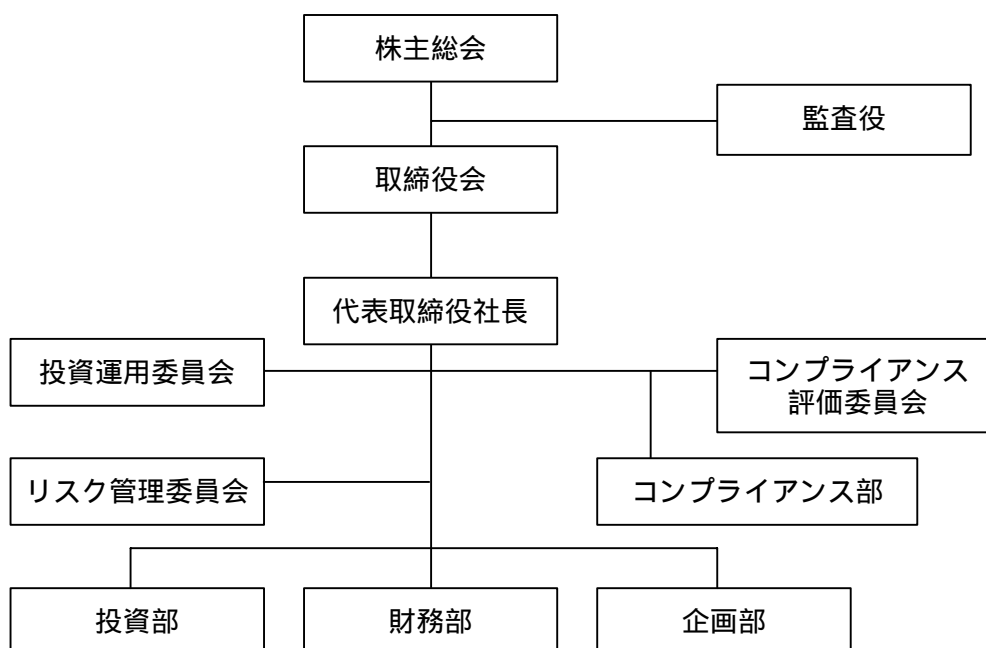
前記の通り、本投資法人は、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者である資産運用会社（株式会社福岡リアルティ）に委託します（規約第42条第1項）。

本投資法人が、資産の運用に係る業務を資産運用会社以外の投資信託委託業者へ委託するためには、規約の変更が必要となります。

資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。

資産運用会社である株式会社福岡リアルティの組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織のもとにおいて、本投資法人より委託をうけた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資部、財務部、企画部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれ、担当部長又は室長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス評価委員会を、また、リスク管理に関する審議を行う機関としてリスク管理委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営管理に関する事項 ・ 株主総会・取締役会の運営に関する事項 ・ 総務に関する事項 ・ 労務・人事に関する事項 ・ 官公庁・証券取引所・業界諸団体に関する事項 ・ 投資主対応及び投資主総会に関する事項 ・ 投資家とのリレーションシップ構築・維持に関する事項 ・ 投資主、投資家からの苦情処理、広報に関する事項 ・ 不動産投資信託市場の調査分析 ・ 本投資法人の広告・宣伝・広報活動に関する事項 ・ 本投資法人の資本政策 ・ その他付随する事項
投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人資産運用業に係る資産の取得・処分に関する事項 ・ 本投資法人資産運用業に係る資産の賃貸に関する事項 ・ 本投資法人資産運用業に係る資産の管理に関する事項 ・ 賃借人の与信管理 ・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・ その他付随する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経理に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用実績の分析、評価 ・ 本投資法人の上場及び増資に関する事項 ・ 財務戦略に関する事項 ・ 本投資法人の資金調達、金銭の分配に関する事項 ・ 本投資法人の経営計画、経営予算に関する事項 ・ その他付随する事項
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人資産運用業に係るコンプライアンス、内部監査に関する審議 ・ 本投資法人資産運用業に係るコンプライアンス評価委員会付議が必要と認められる事案の建議 ・ 本投資法人資産運用業に係る取締役会付議事項の事前審査及び取締役会付議が必要と認められる場合はその建議 ・ 資産運用会社のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・ その他付随する事項

本書日付現在、資産運用会社に設定されている委員会及びその概要は以下の通りです。

a. コンプライアンス評価委員会

委員	コンプライアンス部長（委員長）、外部委員 2名（注1）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人資産運用業に係る重要なコンプライアンスに関する審議 ・ 利害関係者(注2)との取引に関する事項 ・ その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス評価委員会は、委員長を含む全コンプライアンス評価委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の全員をもってこれを行うものとします。 ・ 会議の目的たる事項につき利害関係を有するコンプライアンス評価委員は、その決議に参加することができないものとします。この場合、その委員は出席委員の数に算入しません。

(注1) 外部委員は、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等資産運用会社から独立した外部の専門家より選任されます。

(注2) 後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利益相反対策ルール」をご参照下さい。

b. 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資部長、投資部管理職（シニアマネージャー以上）、財務部長、企画部長、コンプライアンス部長
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人資産運用業に係る本投資法人の運営に関する審議 ・ 本投資法人資産運用業に係る資産の購入、売却、運用方針に関する審議及び賃貸に関する事項 ・ その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資運用委員会は、委員長を含む全投資運用委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の過半数をもってこれを行うものとします。 ・ 投資運用委員会が利害関係者取引に関する決議を行う場合、その決議は、委員長を含む全投資運用委員の4分の3以上の委員が出席し、その4分の3以上の賛成をもって成立するものとします。なお、この場合、投資運用委員会は、その判断にあたり、必要に応じてコンプライアンス評価委員会又は外部専門家の意見・判断を求めるものとします。

c. リスク管理委員会

委員	コンプライアンス部長（委員長）、コンプライアンス部長が取締役会の承認を得て選任する者（3名以上）
業務内容	リスク管理に関する事項 リスクモニタリングに関する事項 その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3か月に1度を目途に開催します。 ・ リスク管理委員会は、委員長を含む全リスク管理委員の過半数の出席により成立するものとします。委員長が必要と認めるときは、リスク管理委員会の構成委員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・ 審議の後速やかに、取締役会に意見（少数意見がある場合には、当該意見を含む。）を上申します。 ・ 上申を受け、取締役会においてその後の対応を検討します。

投資運用の意思決定機構

本投資法人より資産運用業務の委託を受けている資産運用会社は、以下の意思決定機構を有しています。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

資産運用会社は、本投資法人規約に沿って、本投資法人から一任を受ける資産運用会社としての投資運用に関する基本的な考え方として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係人との取引のルール、分配の方針、開示の方針等について定めます。

運用ガイドラインの制定及び変更は、投資運用委員会において立案及び決議されます。

運用ガイドラインは、投資運用委員会における決議に先立ち、コンプライアンス評価委員会に諮られ、内容が協議されます。

コンプライアンス評価委員会による協議の結果、運用ガイドラインに問題点が発見された場合には、投資運用委員会に対し報告し、代表取締役社長に対し差し戻すものとします。

運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直しを行うことがあります。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

< 資産管理計画書に関する事項 >

投資運用委員会は、運用ガイドラインにしたがって、中期資産管理計画書（5年）及び年度資産管理計画書の作成を、それぞれ投資部、財務部に指示します。

作成された中期資産管理計画書（5年）及び年度資産管理計画書は、投資運用委員会の審査を経て審議・決定します。

投資運用委員会による審査の結果、問題が発見された場合には起案部署に対し差し戻します。

投資運用委員会による意思決定後は、取締役会に上程され、審議されます。

そして、決定内容は、爾後本投資法人役員会に報告され、本投資法人の年度予算に反映されます。

各資産管理計画書は、1年に1度見直しを行うこととしますが、計画書期間中に変更が生じた場合、投資運用役員会は、投資部及び財務部に対し変更計画書の作成を指示し、計画

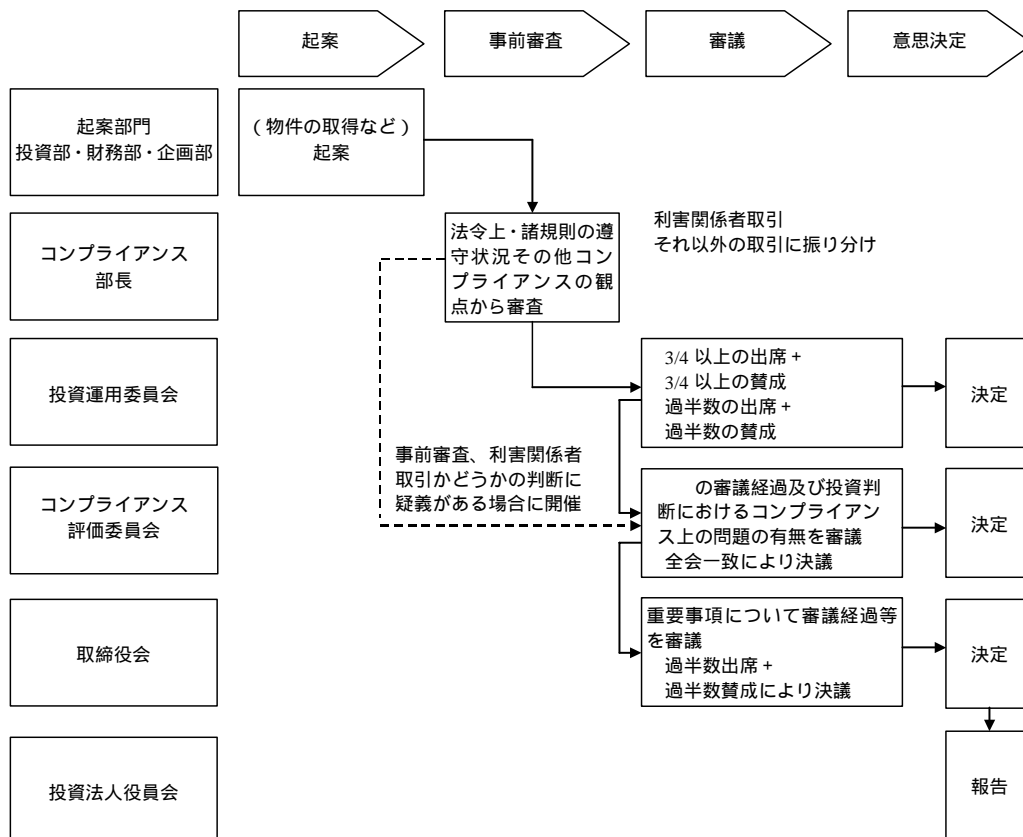
書と同様の手続で決議されます。

投資部、財務部はそれぞれ上記手続に基づき決定された計画書に従って、資産の売買及び資産の運用を行います。

< 資産の取得又は売却 >

本投資法人の資産の取得又は売却、PM業者との契約の締結又は解約、マスターリース契約の締結又は解約、1件1億円を超える資本的支出等の重要な投資運用に関する事項は、以下の意思決定プロセスに従って決定されます。すなわち、

- a. 投資部が上記事項に関する起案を作成の上、コンプライアンス部長に提出します。
- b. コンプライアンス部長は、法令上・諸規則の遵守状況・利害関係者との取引が否か等コンプライアンス上の問題の有無を審査します。かかる審査において疑義が生じた場合には、随時コンプライアンス評価委員会を招集することができます。
- c. b. の審査の結果、コンプライアンス上問題がないとされた議案のみが、投資運用委員会へ上程され、それ以外は起案部署である投資部へ差し戻されます。
- d. 投資運用委員会においては、各委員が各自の立場から自由な意見を述べ、その上で決議します。特に利害関係者との取引が可決されるためには、上記の通り、4分の3以上の委員が出席し、その4分の3以上の委員の賛成が必要となります。
- e. 投資運用委員会における意思決定後は、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を審議するため、コンプライアンス評価委員会へ上程され、審議されます。コンプライアンス評価委員会においては、コンプライアンス部長に外部の専門家2名を加えて、各構成委員が各自の立場から自由に意見を述べ、審議を行います。
- f. 本投資法人の資産の取得又は売却等の一定の重要な事項については、更に、取締役会に上程され、審議後決議されます。取締役会は、決議後、当該事項を本投資法人の役員会に報告します。



(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	1,840	46.0
エフ・ジェイ都市開発株式会社	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	480	12.0
九州電力株式会社	福岡市中央区渡辺通二丁目1番82号	400	10.0
ロイヤル株式会社	福岡市博多区那珂三丁目28番5号	280	7.0
株式会社福岡銀行	福岡市中央区天神二丁目13番1号	200	5.0
株式会社西日本シティ銀行	福岡市博多区博多駅前三丁目1番1号	200	5.0
西日本鉄道株式会社	福岡市中央区天神一丁目11番17号	200	5.0
西部瓦斯株式会社	福岡市博多区千代一丁目17番1号	200	5.0
株式会社九電工	福岡市南区那の川一丁目23番35号	200	5.0
合計		4,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	松尾正俊	昭和62年4月 平成8年4月 平成11年6月 平成11年11月 平成16年3月 平成16年7月	三井不動産株式会社入社 三井不動産USA, Inc.入社 ペンシルバニア大学ウォートン・スクール経営学修士(MBA) リーマン・ブラザーズ・リアル・エステート・ジャパン・リミテッド入社 株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長兼企画部長(現職) 本投資法人執行役員(現職)	0
専務取締役	松本 哲	昭和54年4月 昭和62年4月 平成2年1月 平成5年7月 平成16年3月 平成16年3月	古久根建設株式会社入社 株式会社ニック入社 福岡地所株式会社入社 エフ・ジェイ都市開発株式会社入社 株式会社福岡リアルティ入社 投資部長 同 専務取締役投資部長(現職)	0
専務取締役	沖田 尚	昭和54年4月 昭和61年4月 平成11年6月 平成16年6月 平成16年8月 平成17年3月	センチュリー・リーシング・システム株式会社入社 株式会社九州リースサービス入社 同 取締役業務部長就任 同 執行役員業務本部長就任 株式会社福岡リアルティ入社 財務部長 同 専務取締役財務部長(現職)	0
常務取締役	田中秀和	昭和62年4月 平成3年6月 平成15年12月 平成16年2月 平成16年3月 平成16年8月	株式会社あおぞら銀行(旧株式会社日本債券信用銀行)入行 渋谷支店 同 本店事業開発第一部 福岡地所株式会社入社 リート担当部長 株式会社福岡リアルティ入社 財務部長 同 常務取締役財務部長 同 常務取締役(現職)	0
取締役 (非常勤)	小田原智一	昭和41年4月 平成8年6月 平成15年6月 平成16年3月	九州電力株式会社入社 同 人事部長 同 常務取締役(現職) 株式会社福岡リアルティ 取締役(現職)	0
取締役 (非常勤)	柴田啓司	昭和64年1月 平成15年8月 平成16年3月	福岡地所株式会社入社 同 ビル事業部長(現職) 株式会社福岡リアルティ 取締役(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	今井昭夫	昭和43年4月 昭和49年6月 平成13年3月 平成16年3月	富士製鉄株式会社入社 福岡地所株式会社入社 東京支社長 ロイヤル株式会社 取締役副社長(現職) 株式会社福岡リアルティ 監査役(現職)	0

(注)本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、16名です。

なお、資産運用会社の重要な使用人の経歴は、以下の通りです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
企画部長	榎本一郎	平成9年4月 平成13年5月 平成13年9月 平成15年8月 平成15年12月 平成17年4月	株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 同行 退職 ノースウエスタン大学ケロッグ校 入校 同 大学院卒業 経営学修士(MBA) 株式会社福岡リアルティ入社 同 企画部長(現職)	0
コンプライアンス部長	紫牟田洋志	平成12年10月 平成15年11月 平成16年4月 平成17年4月	弁護士登録 紫牟田法律事務所開設 株式会社福岡リアルティ入社 同 コンプライアンス部長(現職)	0
投資部シニアマネージャー	田原 繁	平成4年4月 平成9年8月 平成11年8月 平成17年1月	九州電力株式会社入社 同 企画部(現経営企画室)付外向 社団法人九州・山口経済連合会 開発部 九州電力株式会社 企画部(現経営企画室) 同 総務部付外向 株式会社福岡リアルティ 投資部シニアマネージャー(現職)	0
投資部シニアマネージャー	小原千尚	平成9年4月 平成16年1月 平成17年4月	株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 株式会社福岡リアルティ入社 同 投資部シニアマネージャー(現職)	0
投資部シニアマネージャー	大坪恵太郎	平成11年4月 平成12年10月 平成16年1月 平成17年4月	福岡地所株式会社入社 エフ・ジェイ都市開発株式会社外向 株式会社福岡リアルティ入社 同 投資部シニアマネージャー(現職)	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

(イ) 資産運用業務

資産運用会社は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。本投資法人は、資産運用会社に対し、資産運用会社がその自らの判断に基づき本投資法人の資産の運用を行うのに必要な一切の権限を付与します。また、本投資法人がその資産の運用に関し第三者より苦情を申し立てられた場合、資産運用会社は、本投資法人に代わり、当該苦情の対応、処理その他必要な行為を行います。

その他資産運用会社は、上記以外の本投資法人の資産の運用に付随する業務を行うことができます。

(ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う投資口の追加発行、借入れ若しくは借換え、又は投資法人債の発行（以下、これらを併せて「資金調達」といいます。）に関し、本投資法人に代わり交渉を行います。また、資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が発行する投資証券の上場申請、その他上場に関する業務を行うことででき、投資証券が上場された場合、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示、その他のIR活動を行うことができます。更に、資産運用会社は、本投資法人が行なった資金調達の取決めに基づく継続的な管理上の要求に応じて、本投資法人に代わり、本投資法人への資金供給者（投資法人債管理会社を含みます。）に報告をすることができます。

その他資産運用会社は、上記以外の本投資法人の資金調達及び資金調達に付随する業務を行うことができます。

(ハ) 報告業務

資産運用会社は、委託業務に関して6か月に1回以上報告書を作成し、本投資法人に対し交付します。また、かかる報告にかかわらず、資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、要求に従い報告を行います。

(ニ) その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第111条第4号乃至第6号並びに第208条関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

三菱信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成16年9月30日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等二関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者としての業務

本投資法人の機関の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換に関する事務その他これに関連する事務を委託した者との間の一般事務業務委託契約に規定する事務以外のものに限ります。）

計算に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

b. 資産保管会社としての業務

資産の保管に係る業務

資産保管業務に付随する業務

(3)【資本関係】

該当事項はありません。

B 名義書換事務等受託者（投信法第111条第2号、3号及び6号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

a. 名称

住友信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成16年9月30日現在 287,053百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資口の名義書換、実質投資主通知の受理、実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務

一般投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの法定代理人若しくは以上の者の常任代理人の住所、氏名及び印鑑の登録又はその変更登録に関する事務

投資口に関する諸届出の受理に関する事務

投資主名簿、実質投資主名簿及びこれらに付随する書類の作成、管理並びに投資主名簿及び

実質投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務

投資証券不所持に関する事務

投資証券の交付に関する事務

投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務

分配金の計算及び支払に関する事務

投資口に関する照会に対する応答及び事故届出の受理に関する事務

投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

- x 投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の分割併合、投資法人の合併等の臨時事務
- x 一般投資主、実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- x 前各号に掲げる事項に付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額(注1) (平成17年3月31日現在)	事業の内容
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
三菱証券株式会社	65,518百万円	
大和証券エスエムビーシー株式会社	250,600百万円	
野村証券株式会社	10,000百万円	
前田証券株式会社	2,198百万円	
リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店	58,039百万円	外国証券業者に関する法律(昭和40年法律第5号)に基づき証券業を営んでいます。
ドイツ証券会社東京支店(注2)	100,305百万円	

(注1) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(注2) 持込資本金の額を記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第111条第1号)として本売出しに関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）（以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令134号）（以下「投資法人計算規則」といいます。）に基づいて作成しています。

また、第1期事業年度（平成16年7月2日から平成16年8月31日まで）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則を適用しています。

更に、本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号）（以下「中間財務諸表等規則」といいます。）並びに同規則第38条、第57条の規定に基づき、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

ただし、当中間会計期間（平成16年9月1日から平成17年2月28日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第3項のただし書きにより、改正前の中間財務諸表等規則に基づいて作成しています。

2．監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成16年7月2日（設立日）から平成16年8月31日まで）及び第2期中間計算期間（平成16年9月1日から平成17年2月28日まで）の財務諸表及び中間財務諸表について、中央青山監査法人の監査及び中間監査を受けています。

3．連結財務諸表及び中間連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表及び中間連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成16年8月31日現在)		
		金額(千円)		構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金			111,802	
流動資産合計			111,802	67.1
固定資産				
投資その他の資産				
差入預託保証金			10,000	
投資その他の資産合計			10,000	6.0
固定資産合計			10,000	6.0
繰延資産				
創業費			44,763	
繰延資産合計			44,763	26.9
資産合計			166,565	100.0
負債の部				
流動負債				
未払金			52,500	
未払費用			257	
未払法人税等			26	
預り金			416	
流動負債合計			53,200	31.9
負債合計			53,200	31.9
出資の部				
出資総額	2			
出資総額	1		125,000	75.0
剰余金				
当期末処理損失			11,634	
剰余金合計	3		11,634	7.0
出資合計			113,365	68.1
負債・出資合計			166,565	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	
		金額(千円)	百分比 (%)
経常損益の部			
営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入			
2. 営業費用			
資産運用報酬		62	
役員報酬		3,200	
資産保管委託報酬		43	
一般事務委託報酬		161	
租税公課		2,529	
その他の営業費用		15	6,012
営業損失			6,012
営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		0	0
2. 営業外費用			
創業費償却		5,595	5,595
経常損失			11,607
税引前当期純損失			11,607
法人税その他の税の額			26
当期純損失			11,634
当期末処理損失			11,634

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	注記 番号	第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月 31 日
当期末処理損失 分配金額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		11,634,800円 ()
次期繰越損失		11,634,800円

分配金額の算出方法	当計算期間においては、金銭の分配を行わず、 当期末処理損失を次期へ繰り越すことといたしました。
-----------	--

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
		金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純損失		11,607
創業費償却		5,595
受取利息		0
未払金の増加額		52,500
未払費用の増加額		257
預り金の増加・減少額		416
創業費の増加額		50,358
小計		3,197
利息の受取額		0
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,197
投資活動によるキャッシュ・フロー		
差入預託保証金の支出		10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口発行による収入		125,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		125,000
現金及び現金同等物の増加額		111,802
現金及び現金同等物の期首残高		
現金及び現金同等物の期末残高		111,802

〔重要な会計方針〕

項目	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
1. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p>
2. 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	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成16年 8 月31日現在)	
1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	250口
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 6 項に定める最低純資産額	
	50,000千円
3. 出資の欠損	
貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は11,634千円であります。	

(損益計算書関係)

第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	
該当事項はありません。	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(平成16年 8 月31日現在)	
現金及び預金	111,802千円
現金及び現金同等物	<u>111,802千円</u>

(リース取引関係)

第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	
本投資法人は、リース取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(有価証券関係)

第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付会計)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16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

(繰延税金資産)	
税務上の繰越欠損金	4,694千円
繰延税金資産控除額	<u>4,694千円</u>
繰延税金資産合計	<u> </u>
(繰延税金資産の純額)	<u> </u>

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、当該差異となった主要な項目別の内訳

税引前当期純損失であるため、記載しておりません。

(持分法損益等)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

(1) 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	
1口当たり純資産額	453,460円
1口当たり当期純損失	46,539円
なお、1口当たり当期純損失は、当期純損失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、当期純損失であるため、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日
当期純損失(千円)	11,634
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損失(千円)	11,634
期中平均投資口数(口)	250

(重要な後発事象)

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

1. 新投資口の発行

平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成16年11月8日に払込を完了し、下記条件で発行いたしました。

この結果出資総額は、41,525,000,000円、発行済投資口数は83,050口となりました。

(私募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 82,800口
発行価格	: 500,000円
発行価格の総額	: 41,400,000,000円
払込期日	: 平成16年11月8日
分配金起算日	: 平成16年9月1日

2. 資金の借入

平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り資金の借入を決議し、平成16年11月9日付で借入を実行いたしました。

借入先	: ドイツ・バンク・アクチエンゲゼルシャフト(ドイツ銀行) 東京支店
借入金額	: 24,400,000,000円
金利	: 1ヶ月円LIBOR + 0.625%
借入日	: 平成16年11月9日
元本弁済日	: 平成17年8月31日
元本弁済方法	: 余剰資金の随時弁済及び元本弁済日残金一括弁済
主な担保提供資産	: キャナルシティ博多商業棟、キャナルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター
保証内容	: 特になし

借入先	: 日本政策投資銀行
借入金額	: 12,000,000,000円
金利	: 借入日の2営業日前のSWAP(テレレート17143)に基づく 固定金利 + 0.70%
借入日	: 平成16年11月9日
元本弁済日	: 平成21年8月31日
元本弁済方法	: 元本弁済日に一括弁済
主な担保提供資産	: キャナルシティ博多商業棟、キャナルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター
保証内容	: 特になし

第 1 期
自 平成16年 7 月 2 日
至 平成16年 8 月31日

3. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、新投資口発行による手取金及び借入金により、平成16年11月9日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。

チャンネルシティ博多商業棟

所在地 : 福岡市博多区住吉一丁目
敷地面積(注1) : 34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018(区分所有建物5棟の合計)
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建(一棟の建物)
建物面積(注1) : 建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物5棟の専有部床面積合計51,482.82㎡
竣工年月(注1) : 平成8年4月15日
総賃貸可能面積 : 47,851.40㎡
取得価額(注2) : 32,000,000,000円
特定資産の種類 : 信託受益権

チャンネルシティ博多ビジネスセンター

所在地 : 福岡市博多区住吉一丁目
敷地面積(注1) : 34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554(区分所有建物2棟の合計)
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建(一棟の建物)
建物面積(注1) : 建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物2棟の専有部床面積合計32,733.03㎡
竣工年月(注1) : 平成8年4月15日
総賃貸可能面積 : 23,021.92㎡
取得価額(注2) : 14,600,000,000円
特定資産の種類 : 信託受益権

第1期
自 平成16年7月2日
至 平成16年8月31日

パークプレイス大分

所在地 : 大分市公園通り西二丁目
敷地面積(注1) : 179,491.81m²
構造 : 鉄骨造陸屋根4階建(本棟)
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建(ケースデンキ棟)
鉄骨造鋼板葺平家建(ミスターコンセント棟)
建物面積(注1) : 73,452.95m²(3建物合計)
竣工年月(注1) : 平成14年4月17日(本棟)
平成14年3月26日(ケースデンキ棟)
平成16年4月28日(ミスターコンセント棟)
総賃貸可能面積 : 95,456.09m²(3建物合計)
取得価額(注2) : 15,700,000,000円
特定資産の種類 : 信託受益権

呉服町ビジネスセンター

所在地 : 福岡市博多区上呉服町
敷地面積(注1) : 4,542.18m²
構造 : 鉄筋造陸屋根地下1階付10階建
建物面積(注1) : 27,949.15m²
竣工年月(注) : 平成15年10月16日
総賃貸可能面積 : 19,906.21m²
取得価額(注2) : 11,200,000,000円
特定資産の種類 : 信託受益権

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

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

(5) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

該当事項はありません。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

該当事項はありません。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当間減少額	期末残高	摘要
出資総額		125,000		125,000	(注)
合計		125,000		125,000	

(注) 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。

【中間財務諸表】

(1) 【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成17年2月28日現在)		
		金額(千円)		構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		8,618,294		
信託現金及び信託預金	1	2,276,130		
営業未収入金		120,724		
繰延ヘッジ損失		11,942		
未収消費税等		1,478,008		
その他流動資産	1	84,962		
流動資産合計			12,590,062	14.4
固定資産				
1.有形固定資産				
信託建物	1	29,645,498		
減価償却累計額		283,957	29,361,541	
信託構築物	1	148,947		
減価償却累計額		2,145	146,801	
信託機械及び装置	1	159,750		
減価償却累計額		3,137	156,612	
信託工具器具及び備品	1	45,326		
減価償却累計額		2,701	42,624	
信託土地	1		45,108,312	
信託建設仮勘定	1		113,508	
有形固定資産合計			74,929,400	85.6
2.投資その他の資産				
差入敷金保証金		10,000		
長期前払費用		8,730		
投資その他の資産合計			18,730	0.0
固定資産合計			74,948,131	85.6
繰延資産				
創業費		41,965		
繰延資産合計			41,965	0.0
資産合計			87,580,159	100.0

区分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成17年2月28日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		182,477	
短期借入金	1	24,244,331	
未払金	1	189,886	
未払費用		131,207	
未払法人税等		646	
前受金		398,344	
預り金		425,893	
流動負債合計			25,572,787 29.2
固定負債			
長期借入金	1	12,000,000	
信託預り敷金保証金	1	7,615,813	
固定負債合計			19,615,813 22.4
負債合計			45,188,600 51.6
出資の部	3		
出資総額			
出資総額	2		41,525,000 47.4
剰余金			
中間未処分利益		866,558	
剰余金合計			866,558 1.0
出資合計			42,391,558 48.4
負債・出資合計			87,580,159 100.0

(2) 【中間損益計算書】

区分	注記 番号	当中間計算期間 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日		
		金額(千円)		百分比 (%)
経常損益の部				
営業損益の部				
1. 営業収益				
不動産賃貸収益	1	2,109,976		
その他不動産賃貸収益	1	81,482	2,191,458	100.0
2. 営業費用				
不動産賃貸費用	1	916,828		
資産運用報酬		116,382		
役員報酬		9,600		
資産保管委託報酬		2,343		
一般事務委託報酬		6,855		
その他費用		26,869	1,078,879	49.2
営業利益			1,112,579	50.8
営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		8		
その他営業外収益	2	9,358	9,367	0.4
2. 営業外費用				
支払利息		108,236		
新投資口発行費		27,641		
投資口公開関連費用		3,400		
創業費償却		2,797		
融資関連費用		100,650		
その他営業外費用		380	243,107	11.1
経常利益			878,839	40.1
税引前中間純利益			878,839	40.1
法人税その他の税の額			646	0.0
中間純利益			878,193	40.1
前期繰越損失			11,634	
中間未処分利益			866,558	

(3) 【中間キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	当中間計算期間
		自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
		金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益		878,839
減価償却費		291,942
創業費償却		2,797
受取利息		8
支払利息		108,236
営業未収入金の増加・減少額		120,724
未収消費税等の増加・減少額		1,478,008
営業未払金の増加・減少額		182,477
未払金の増加・減少額		137,386
未払費用の増加・減少額		130,949
前受金の増加・減少額		398,344
預り金の増加・減少額		425,477
前払費用の増加・減少額		84,747
長期前払費用の増加・減少額		8,730
その他		12,154
小計		852,076
利息の受取額		8
利息の支払額		108,236
法人税等の支払額		28
営業活動によるキャッシュ・フロー		743,820
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		75,221,343
信託預り敷金保証金の収入		8,021,283
信託預り敷金保証金の支出		405,469
使途制限付預金及び信託預金の預入による支出		8,949,004
投資活動によるキャッシュ・フロー		76,554,534
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		24,400,000
短期借入金の返済による支出		155,668
長期借入金の借入による収入		12,000,000
投資口発行による収入		41,400,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		77,644,331
現金及び現金同等物の増加額		1,833,617
現金及び現金同等物の期首残高		111,802
現金及び現金同等物の中間期末残高		1,945,420

〔中間財務諸表作成の基本となる重要な事項〕

項目	当中間計算期間 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table data-bbox="571 447 1157 556"> <tr> <td>信託建物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>20～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>5～6年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	10～50年	信託構築物	20～50年	信託機械及び装置	15～17年	信託工具器具及び備品	5～6年
信託建物	10～50年								
信託構築物	20～50年								
信託機械及び装置	15～17年								
信託工具器具及び備品	5～6年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>保有する不動産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中間計算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の取得原価に算入しております。</p> <p>当中間計算期間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187,945千円であります。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利キャップ取引 ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>								
5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>中間キャッシュ・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り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。</p>								

項目	<p style="text-align: center;">当中間計算期間 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日</p>
<p>6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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、中間貸借対照表及び中間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、中間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 style="padding-left: 2em;">信託現金及び信託預金 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 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>(3) 法人税その他の税の額 当中間計算期間に係る法人税その他の税の額は、当計算期間末において予定している金銭の分配額が、租税特別措置法第67条の15第1項、租税特別措置法施行令第39条の32の3第4項及び第5項に基づき損金算入できることを前提として、当中間計算期間にかかる金額を計算しております。</p>

〔注記事項〕

(中間貸借対照表関係)

当中間計算期間末 (平成17年2月28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す。	
(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	2,276,130
その他流動資産	191
信託建物	29,361,541
信託構築物	146,801
信託機械及び装置	156,612
信託工具器具及び備品	42,624
信託土地	45,108,312
信託建設仮勘定	113,508
合計	77,205,722
担保を付している債務は次の通りです。	
(単位：千円)	
短期借入金	24,244,331
長期借入金	12,000,000
信託預り敷金保証金	3,015,402
未払金	67,252
合計	39,326,986
また、下記の資産は(株)福岡リアルティホールディングスの借入金30,500,000千円の物上保証に供しています。	
なお、この物上保証は、今後本投資法人の投資口の上市申請を証券取引所に対して行う場合、上市前において本投資法人の提出する有価証券届出書が監督官庁に適式に受理された時点において効力を失います。	
(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	2,276,130
信託建物	29,361,541
信託構築物	146,801
信託機械及び装置	156,612
信託工具器具及び備品	42,624
信託土地	45,108,312
信託建設仮勘定	113,508
合計	77,205,530
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	83,050口
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	
	50,000千円

(中間損益計算書関係)

当中間計算期間	
自 平成16年 9月 1日	
至 平成17年 2月28日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収益	
賃料収入	1,648,383
共益費収入	425,013
駐車場収入	36,579
計	<u>2,109,976</u>
その他不動産賃貸収益	
付帯収益(注)	58,553
その他雑収益	22,928
計	<u>81,482</u>
不動産賃貸事業収益合計	<u>2,191,458</u>
B. 不動産賃貸事業費用	
不動産賃貸費用	
外注委託費	512,454
修繕費	8,162
損害保険料	15,041
減価償却費	291,942
その他不動産賃貸費用	89,228
不動産賃貸事業費用合計	<u>916,828</u>
C. 不動産賃貸事業損益	
(A - B)	<u>1,274,630</u>
(注) 使用量に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を含んでおります。	
2. 営業外収益のうち主要なもの	
物上保証料	9,358千円

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間計算期間	
自 平成16年 9月 1日	
至 平成17年 2月28日	
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(平成17年 2月28日現在)	
現金及び預金	8,618,294千円
信託現金及び信託預金	2,276,130千円
用途制限付預金及び信託預金(注)	8,949,004千円
現金及び現金同等物	<u>1,945,420千円</u>
(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預金及び信託預金であります。	

(リース取引関係)

当中間計算期間	
自 平成16年 9月 1日	
至 平成17年 2月28日	
オペレーティング・リース取引(貸主側)	
(単位：千円)	
未経過リース料	
1年内	4,022,746
1年超	25,360,298
合計	<u>29,383,044</u>

(有価証券関係)

当中間計算期間 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 2月28日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当中間計算期間 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 2月28日
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。

(持分法損益等)

当中間計算期間 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 2月28日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(投資口 1口当たり情報)

当中間計算期間 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 2月28日
1口当たり純資産額 510,434円 1口当たり中間純利益 16,907円 (10,574円)
なお、1口当たり中間純利益は、中間純利益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が、福岡財務支局登録完了後実際に運用を開始した日である平成16年11月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり中間純利益を括弧内に併記しております。
また、潜在投資口調整後1口当たり中間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) 1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当中間計算期間 自 平成16年 9月 1日 至 平成17年 2月28日
中間純利益(千円)	878,193
普通投資主に帰属しない金額(千円)	
普通投資口に係る中間純利益(千円)	878,193
期中平均投資口数(口)	51,943

(重要な後発事象)

当中間計算期間
自 平成16年9月1日
至 平成17年2月28日

1 福岡県西方沖地震の影響について

平成17年3月20日に福岡県西方沖地震が発生しました。この災害により保有物件の建物等の一部に被害がありましたが、当日または翌日から通常通りに営業再開しております。被災のために要する建物の補修等の金額は約98百万円の見込みです。

2 資産の取得について

平成17年4月6日開催の株式会社福岡リアルティ取締役会において、規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、借入金等により、平成17年6月下旬を目処に以下の資産の取得を行うことを決議いたしました。取得日の概況等は以下の通りになる予定です。

サンリブシティ小倉

所在地 北九州市小倉南区

敷地面積(注1) 43,343.54㎡(登記簿謄本上面積)

構造 鉄骨造地上3階建

建物面積(注1) 61,450.22㎡(工事請負契約上面積)

竣工年月 平成17年3月

取得予定価額(注2) 6,800百万円(消費税等込み)

特定資産の種類 信託受益権

(注1) 敷地面積は不動産登記簿上の表示、建物面積は工事請負契約上の表示によるものです。

(注2) 取得予定価額は、諸経費(手数料・公租公課等)を含まないで記載しております。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成17年2月28日現在)

資産総額	87,580,159千円
負債総額	45,188,600千円
純資産総額 (-)	42,391,559千円
発行済数量	83,050口
1口当たり純資産額 (/)	510千円

(注) 投資証券1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第1期 (自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日)	平成16年7月2日	250	250

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

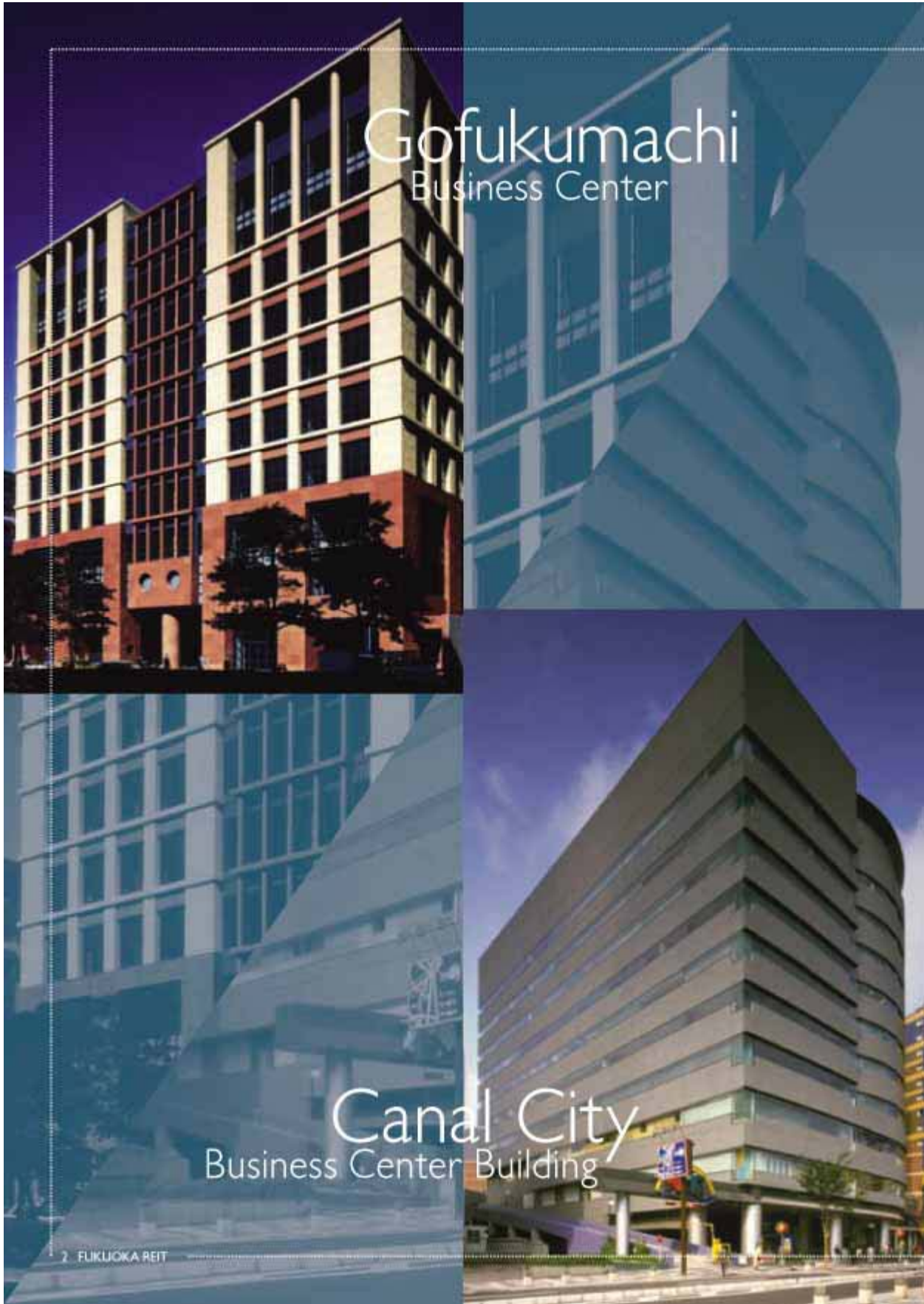
(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第四部【その他】

- 1．本書に基づく本投資証券の一般募集、売出し及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります。（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
- 2．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマーク及びそのコンセプトの説明文、写真及び図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。キャッチ・コピーとして「Act Local」及び「Think Global」という文言を使用します。
ロゴマークのコンセプトの説明文として以下を使用します。
「商業の中心地としての活気ある街並みや、自然環境に恵まれて住みやすい福岡という都市には、首都圏とは違う独特の良さがあります。その良さを不動産金融商品として投資家の方々に届けたい、本投資法人のロゴには、「Discover福岡・九州」という思いがこめられています。」
- 3．交付目論見書及び請求目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第161号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
- 4．本書「第二部ファンド情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書に記載することがあります。
- 5．本書「第二部ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針 (2)投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して交付目論見書に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書に掲載することがあります。交付目論見書の表紙の次に以下の内容を使用します。
- 6．目論見書の末尾に用語の説明及び本投資法人の規約を記載することがあります。



新投資口発行及び
投資口売出届出目論見書
(交付目論見書)

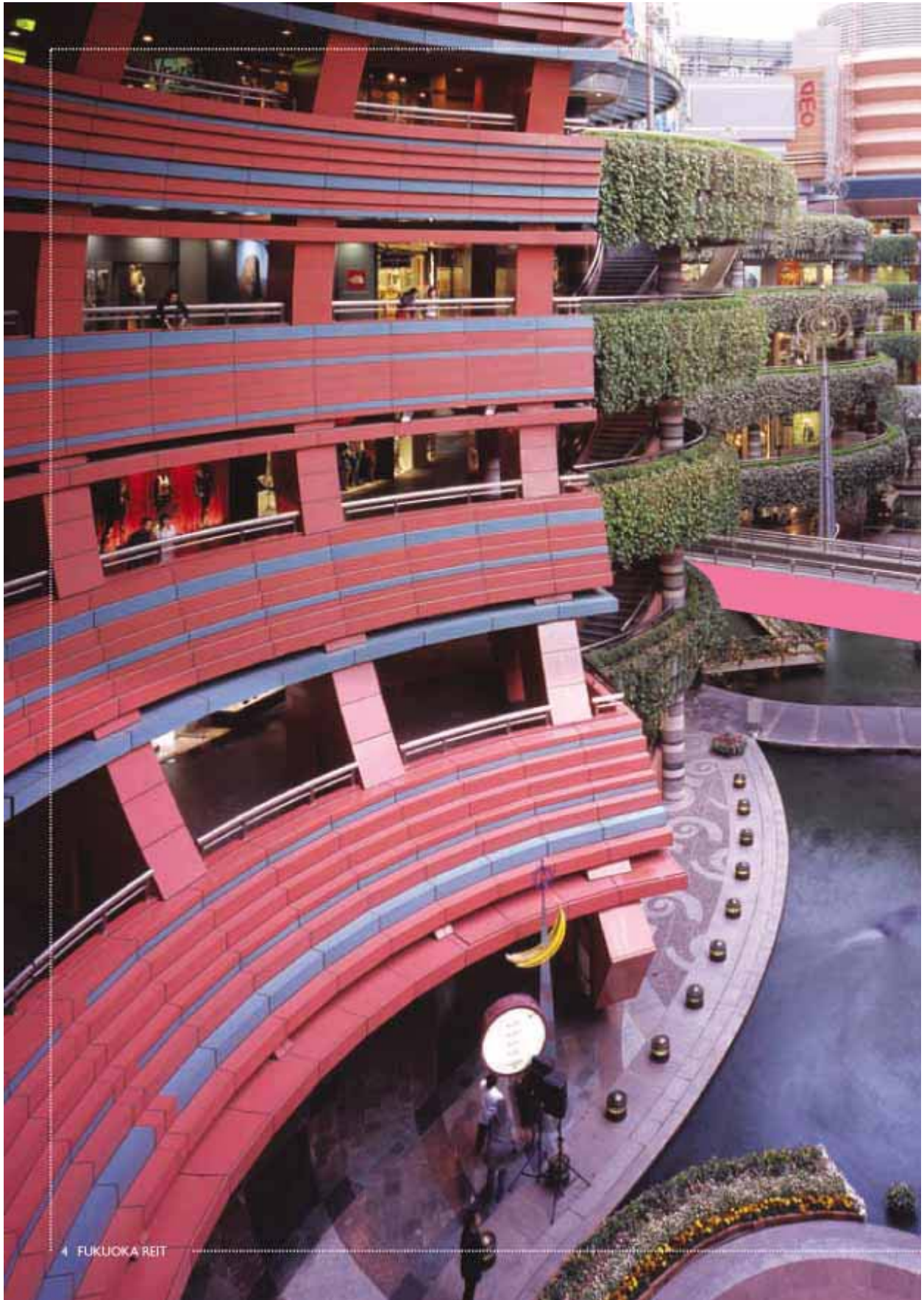


Gofukumachi Business Center

Canal City Business Center Building

2 FUKUOKA REIT





福岡リート投資法人の特徴

Act Local, Think Global

Act Local

不動産はローカルなビジネス

- ・情報収集力における差別化(早さ、深み)
- ・土地勘
- ・ネットワーク(行政、経済界)

Our Mission

福岡・九州地域に精通した
資産運用会社が投資主の
利益の最大化を目指す

Think Global

資本市場の論理

- ・説明責任、投資家との対話
- ・コンプライアンス遵守
- ・ファンドマネジメントスキル

Our Strategy

"Act Local, Think Global"

- ・福岡・九州地域特化型リート
(投資タイプは商業施設を中心とした総合型)
- ・地の利(情報力・ネットワーク)を活かして運用を行うと同時に、グローバルな発想で資本市場の論理を徹底
- ・米国の地域特化型リートをモデル

Our Hometown

- ・九州のGDP規模はオランダやオーストラリアに相当
- ・福岡都市圏は国内4大都市圏中、人口成長率第1位
- ・東京と上海のほぼ中間に位置する「アジアのゲートウェイ」福岡

Our Sponsors

- ・九州地域最大級の総合ディベロッパー「福岡地所グループ」と九州経済界をリードする「九州電力株式会社・ロイヤル株式会社・株式会社福岡銀行・株式会社西日本シティ銀行・西日本鉄道株式会社・西部瓦斯株式会社・株式会社九電工」が資産運用会社に共同参画

Our Portfolio

- ・組入物件は、キャナルシティ博多をはじめ、集客力・新(築浅)・大(大規模)等の特徴を有する5物件
- ・世界的に著名なデザイナーの手によるエンターテインメント性、デザイン性に富んだ物件が中心

キャナルシティ博多(全体)のサンプラザ(共用部分)上部からメガストアビル方向を撮影

Our Strategy (Q&A)

Q. そもそも「地域特化型」というのは どういうことですか？

A. 不動産業というのは元来ローカルなビジネスです。物件のことは地元の人が一番よく知っています。この不動産業の特徴を活かして投資対象エリアを絞ることにより良いパフォーマンスを投資家に提供する、それが地域特化の原則です。福岡リート投資法人ではその投資対象エリアを福岡・九州地域に絞り、このエリアの中の「キャナルシティ博多」等の優良な商業施設を中心に投資及び運用をしています。

資産運用会社である株式会社福岡リアルティは、九州電力株式会社をはじめとする九州経済界を代表する企業群と九州地域最大級のディベロッパー、福岡地所グループという有力なパートナーのバックアップに支えられています。

Q. 投資家にとってはどのような メリットがあるのでしょうか？

A. 二つあります。ひとつは、地域に密着していますから情報力が違います。ネットワークも強力ですから、物件情報、土地の特性、テナント情報などいち早くキャッチして投資・運用に役立てま

す。今回の福岡県西方沖地震の際もそうでしたが、リスク対応という面においてもいち早く現地に駆けつけ、迅速な対応や意思決定が可能である点もメリットでしょう。

もうひとつは、投資家にとっての分散投資メリットです。福岡リート投資法人のもつリスク・リターンは、首都圏中心に投資をしている上場リートとは異なると考えています。福岡リート投資法人は、リート投資家に対して首都圏以外の福岡・九州地域に投資する機会を提供します。

Q. では、どのようなリスクが あるのでしょうか？

A. リートは元本が保証された金融商品ではありません。市場の動向に応じて価格は上下します。ただ、安定した賃料収入が期待できる不動産に投資することにより、分配金の安定性は期待できます。

地域に特化することで分散が不十分であるというご指摘もあるかもしれませんが、これに対しては、投資タイプ総合型としての運用、および保険の付保方針の厳格化により対応します。例えば、福岡市内でもオフィスビルと商業施設ではリス

ク・リターンが違います。また地震保険に積極的に加入することで、先日の福岡県西方沖地震のような自然災害リスクにも備えられると考えています。

(リスク要因については、本交付目録見書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因」をご参照下さい。)

Q. どのような物件に投資を していくのですか？

A. 福岡リート投資法人の投資のメインターゲットは商業施設です。今回購入したキャナルシティ博多に代表されるように、われわれが投資していく商業施設はエンターテインメント性、デザイン性に富んだ物件が中心であり、車社会のトレンドに沿ったものです。このような商業施設への投資は周辺地域の地価動向のトレンドとは別に、その施設の良さや優れた運用能力により安定した賃料収益が期待されます。福岡リート投資法人は、商業施設開発を得意とする福岡地所グループのサポートを得ながら、商業施設を中心に投資をしていきます。また、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設及び公共施設等も投資対象です。

投資方針 - 福岡都市圏を中心とする九州地域特化・投資タイプ総合型の投資戦略



Q. 福岡・九州地域の魅力とは何でしょう？

A. まず、九州自体が大経済圏であるという点でしょう。GDPでいっても、九州だけでオランダやオーストラリアに相当する規模です。また、アジアの主要都市との距離が近く、貿易・観光など今後の対アジアビジネスの伸びが期待できると考えます。さらに、福岡では、行政がアジアのゲートウェイとしての福岡への企業誘致等に積極的です。

Q. 福岡の成長性はどうか？

A. 福岡は、九州における商業の中心地で、まさに「商都」と言えます。ヒトが動き、モノが動いて、取引も活発です。その福岡への九州内での一極集中は顕著です。たとえば、九州に占める面積が1.5%（平成16年）の福岡県で、九州全体の50%（平成13年度）を超える商業販売額を占めています。日本全体では、人口の伸び悩みが問題になっていますが、福岡都市圏へは若年層を中心に人口流入が続き、将来的にも人口成長が期待されます。それだけの魅力のある街なのだと思います。こういう人たちが将来にわたって、消費を拡大していくことが期待できます。福岡リート投資法人が商業施設を中心に投資タイプを中心に位置づけているのは、このような背景に基づいています。

Q. 「Act Local, Think Global (アクト・ローカル、シンク・グローバル)」をモットーに挙げていますが…？

A. アクト・ローカルは、地元へ根付き、地元に関する知識とノウハウを最大限に活かしてポートフォリオを運営するという点で、これは資産運用会社の大きな強みです。スタッフも、社長をはじめほとんどが地元出身者で、地域を熟知しています。一方、不動産や金融市場については、常に日本全体・世界全体の動きを眺め、グローバルな発想で資本市場の論理を徹底して、それをポートフォリオの運営に反映させることが必要で



す。海外経験者やMBA取得者、金融機関出身者もいる資産運用会社である株式会社福岡リアルティは、この点でも優れた人材を揃えています。

Q. 福岡リート投資法人のロゴはどんな思いで作ったのですか？

A. 商業の中心地としての活気ある街並みや、自然環境に恵まれて住みやすい福岡という都市には、首都圏とは違う独特の良さがあります。その良さを不動産金融商品として投資家の方々に届けたい、福岡リート投資法人のロゴには「Discover 福岡・九州」という思いがこめられています。

Q. 今後の方向性は？

A. まずはスポンサー提出物件を中心とする5物件からスタートし、今後はスポンサーから、さらには市場からも物件を取得し、運用資産の着実な成長を目指します。福岡地所グループを始め地元ディベロッパーの新規開発プロジェクトを組み込むことによって、さらにポートフォリオを充実させていきます。また、地域金融機関と連携して、地元事業会社の本支店、営業店舗、物流施設などの買取りおよびリースバックなど、地元経済に密着した投資にも力を入れていきたいと考えています。

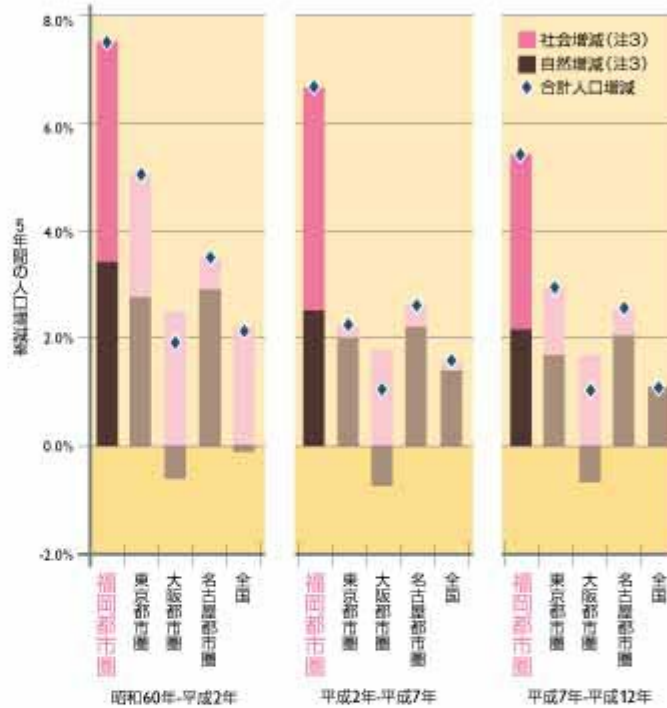
Our Hometown「成長する福岡」

人口成長の続く福岡都市圏

都市圏人口(注1)では国内第4位の人口規模を持つ福岡都市圏(注2)は、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。日本の人口が平成18年にピークとなると見込まれる中、福岡都市圏の人口成長は平成42年まで一貫して続く見込まれています。

(注1) 都市圏人口とは、中心都市人口と、15歳以上就業者(自営業を含みます。)及び15歳以上通学者の10%が通勤・通学している市町村人口とを合算したものです。なお、各都市圏の中心都市は、東京23区(東京)、大阪市(大阪)、名古屋(名古屋)、福岡市(福岡)となっています。各圏内は都市圏名です。
 (注2) 福岡市及び福岡市内に10%以上の人口が通勤通学している市町村(福岡市+27市町)で、人口約237万人の規模を有しています。

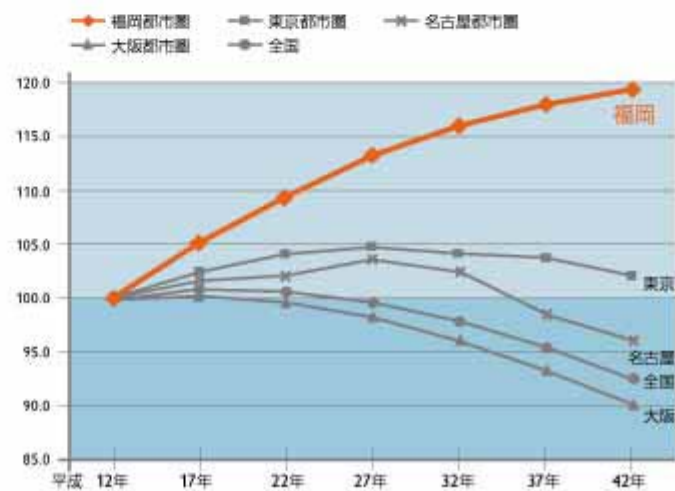
1. 主要都市圏の人口増減率比較



出典：総務省統計局「国勢調査」(昭和60年、平成2年、平成7年及び平成12年)並びに「住民基本台帳人口動態報告」(昭和60年度～平成12年度)より財団法人日本経済研究所が集計

(注3) 自然増減とは出生数より死亡数を減じたもの、社会増減とは合計人口増減から自然増減を減じたものを指します。

2. 将来推計人口の推移



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(中位推計)」平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より財団法人日本経済研究所が作成

(注) 平成12年の全国及び各都市圏の人口を100として指数化し、グラフ化したものです。

アジアへのアクセス性

博多駅から直線距離にして約3kmという空港立地に恵まれた福岡は、アジアの主要都市との距離が近く、また飛行時間も短く、国内でも優れたアジアへのアクセス性を持っています。

福岡から主要都市への距離



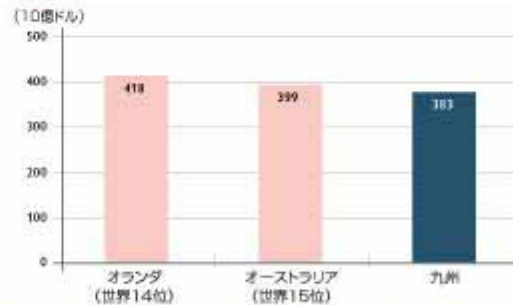
福岡空港から主要都市への飛行時間(注)

～1時間	釜山
1～2時間	大坂 東京 ソウル 上海 大連 青島
2～3時間	札幌 瀋陽 台北 北京
3～4時間	広州 香港 マニラ
4時間超	西安 ホーチミン 成都 バンコク 桂林

(注) 飛行時間は、福岡空港ビルディング株式会社が作成した福岡空港時刻表(平成17年4月20日現在)によるものです。

世界の中の九州 - GDPによる各国との比較

九州は、世界14位のオランダや15位のオーストラリアのGDPに相当する経済圏です。



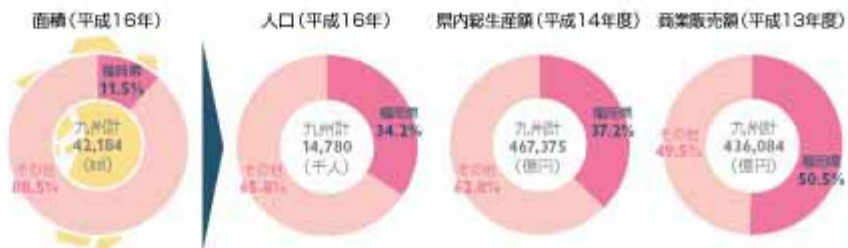
出典：総務省統計局「世界の統計2005・国民経済計算」、内閣府経済社会総合研究所「平成14年度の県民経済計算について」

「九州の商都」

福岡への一極集中

福岡県は、人口、県内総生産、商業販売額ともに、九州地域の中で高いシェアを示しています。

出典：左から順に国土院「全国都府県市区町村別面積集(平成16年10月1日現在公表版)」、総務省統計局「平成16年10月1日現在推計人口」、内閣府経済社会総合研究所「平成14年度の県民経済計算について」、経済産業省「平成14年商業統計調査」



Our Sponsors「スポンサーネットワーク」

スポンサーによるサポート体制

資産運用会社のスポンサー及びその出資比率は以下の通りです。このうち、福岡地所株式会社とはパイプライン・サポートに関する覚書を締結し、九州電力株式会社とは保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書を締結しています。



(注) 百分率(%)は、資産運用会社に対する出資比率を表しています。

スポンサー基盤

福岡地所株式会社 (注1)

単体営業収益 109億円
単体総資産 617億円

ロイヤル株式会社 (注2)

連結売上高 1,005億円
総資産 833億円
関連会社 11社(従業員2,252人)

西日本鉄道株式会社 (注2)

連結売上高 3,138億円
総資産 4,306億円
関連会社 94社(従業員14,213人)

エフ・ジェイ都市開発株式会社 (注1)

単体営業収益 171億円
単体総資産 572億円

株式会社福岡銀行 (注2)

連結経常収益 1,617億円
総資産 7兆789億円
関連会社 7社(従業員3,909人)

西部瓦斯株式会社 (注2)

連結売上高 1,340億円
総資産 2,672億円
関連会社 11社(従業員2,981人)

九州電力株式会社 (注2)

連結売上高 1兆3,916億円
総資産 4兆1,143億円
関連会社 43社(従業員19,194人)

株式会社西日本シティ銀行 (注2)(注3)

連結経常収益 2,066億円
総資産 6兆7,963億円
関連会社 18社(従業員5,738人)

株式会社九電工 (注2)

連結売上高 2,247億円
総資産 2,484億円
関連会社 41社(従業員7,429人)

(注1) 福岡地所株式会社及びエフ・ジェイ都市開発株式会社については、同社決算書(平成16年5月期)より抜粋しています。

(注2) 平成16年3月期の各社有価証券報告書(ロイヤル社は平成16年12月期)より抜粋しています。

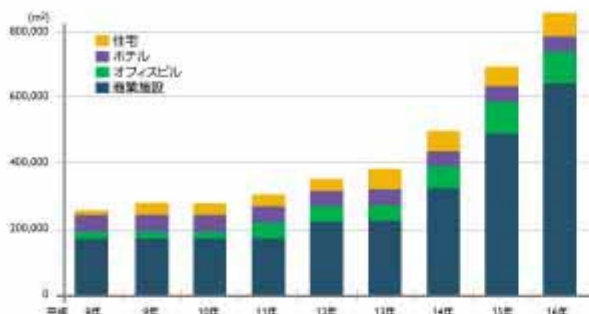
(注3) 株式会社西日本シティ銀行については、旧株式会社西日本銀行及び旧株式会社福岡シティ銀行のデータを合算しています。

福岡地所グループ

福岡地所グループの開発実績

延床面積（平成8年キャナルシティ博多（全体）開業以降）東京ドーム約1.8個分（注）

（注）東京ドーム建築面積48,755㎡を基準に計算しています。



インパクトある開発 街を楽しくするデザイン

- 「福岡を面白くする」のコンセプトに基づいたインパクトのある開発
- 著名なデザイナーとのパートナーシップ

主要開発4商業施設の集客力（年間レジ客数（注1））平成15年度（注2）約3,734万人

（注1）レジ客数とは施設内の各店舗内に設置されたレジを通過した客数の集計をいいます。以下同じです。
（注2）福岡地所グループ平成15年度（平成15年6月から平成16年5月）の実績を記載しています。

キャナルシティ博多（全体） 約1,454万人	パークプレイス大分 約950万人	リバーウォーク北九州 約834万人	マリノアシティ福岡 約496万人
---------------------------	---------------------	----------------------	---------------------

- 選抜からリーシングまでの一体運営
- 「エンターテインメント」の徹底による集客維持
- 集客力に対するテナントの信頼

モールオペレーションの プロフェッショナル

メインスポンサー 福岡地所グループの主要開発物件

福岡リート投資法人保有物件



（注）キャナルシティ博多は区分所有建物です。

福岡地所グループ開発物件（福岡リート投資法人保有物件以外）（注）

（注）本書の日付現在、福岡リート投資法人がこれらの物件を取得する予定はありません。



リバーウォーク北九州



マリノアシティ福岡



天神からめき通りビル
（岩田屋新館）



デオデオ福岡東店



博多駅前ビジネスセンター



大博通りビジネスセンター



グランド・ハイアット・福岡



ハイアット・
リージェンシー・福岡



西新コンドミニアム



ネクサス白旗
レジデンスタワー

Our Portfolio「ポートフォリオ一覧」

ポートフォリオ物件の概要

高い稼働率、浅い築年数、大きい延床面積、優れたデザイン性等の特徴を有します。

(平成17年2月28日現在)

物件名	用途	築年数	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得(予定) 価格 (百万円)	還元 利率の(%) (注3)	投資比率 (取得価格)	テナ ント数 (注4)	延床面積 (㎡)	総賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (%)
キャナルシティ博多	商業施設	8年10か月	32,000	32,000	6.0%	39.9%	21	51,482.82 (注1)	47,449.52	100.0%
パークプレイス大分	商業施設	2年10か月	15,700	15,700	6.5%	19.6%	67	73,452.95	98,343.29	99.8%
サンリブシティ小倉	商業施設	—	6,640	6,630	6.5%	8.3%	1	58,642.38	61,450.22	100.0% (注5)
商業施設 計	—	—	54,340	54,330	—	67.8%	89	183,578.15	207,243.03	—
キャナルシティ・ビジネスビル	オフィスビル	8年10か月	14,600	14,600	6.0%	18.2%	55	32,733.03	23,011.91	95.1%
呉服町ビジネスセンター	オフィスビル	1年4か月	11,200	11,200	6.2%	14.0%	19	27,949.15	19,906.21	100.0%
オフィスビル 計	—	—	25,800	25,800	—	32.2%	74	60,682.18	42,918.12	—
全物件 合計	—	—	80,140	80,130	—	100.0%	163	244,260.33	250,161.15	—
平均 (注2)	—	6年4か月	—	—	—	—	—	48,852.07	—	99.0%

[注1] 購入対象部分の専有部分の登記簿記載面積を表示しています。

[注2] 築年数及び稼働率は取得価格を基準とする加重平均を記載し、延床面積は単純平均を記載しています。なお、築年数及び稼働率の欄の値には、サンリブシティ小倉を含みません。

[注3] 平成17年3月31日現在(サンリブシティ小倉のみ平成17年4月5日現在)の鑑定評価書に基づく鑑定評価額及び還元利率を記載しています。

[注4] テナント数は、当該不動産の店舗・事務所等を用意とする建物に係る賃貸借契約に定められた区域の数の合計を記載しています。また、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区域の数の合計を記載しています。

[注5] サンリブシティ小倉については、平成17年4月開業のため、本書の発行現在の稼働率を記載しています。

世界的に著名なデザイナーの設計



Jon Jerde

- ・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
- ・パークプレイス大分

[注] キャナルシティ博多(全体)のグラウンド・ハイアットからサンプラザ(共用部分)を撮影



Michael Graves

・呉服町ビジネスセンター

ジョン・ジャーディ

1940年アメリカ合衆国生まれ。1964年カリフォルニア大パークレー校建築学部卒。主な実績は、ロス五輪会場計画、ユニバーサル・シティウォーク(ロサンゼルス)、六本木ヒルズ、カレッタ汐留、旧大阪球場再開発・なんばパークス、ラ・チッタデッラ(マッジョーレ)、キャナルシティ博多(全体)、リバーウォーク北九州等。イタリア等ヨーロッパ中世の城壁都市や自然の岩、滝等をモチーフとし、わざと入り組んだ構造にしたり、道幅を狭くしたりして、人間の復権を試みたスローライフにも通じる作風を特徴とする。

マイケル・グレイブス

1934年アメリカ合衆国生まれ。シンシナティ大、ハーバード大に学ぶ。プリンストン大学教授も務めた世界的に活躍する建築家で、家庭用品のデザインでも著名。主な作品にニューヨーク美術館、ホイットニー美術館、ウォルトディズニーマールド(Swan and Dolphin Hotels)、ポートランド市庁舎、呉服町ビジネスセンター、ハイアット・リージェンシー・福岡等。



テナント分析 - 上位10テナント(注1)

テナント名	店舗名	物件名	賃貸面積(m ²) (注2)	稼働率(%) (注3)	賃貸条件	残存年数(注5)
株式会社サンリブ	サンリブ	サンリブシティ小倉	61,450.22	24.7%	変動(注3)	20年
イオン九州株式会社	ジャスコ	パークプレイス大分	58,588.34	23.5%	固定	17年
ギガスケーズデンキ株式会社	ケーズデンキ	パークプレイス大分	13,574.64	5.5%	固定	17年
藤田観光株式会社	ワシントンホテル	キャナルシティ博多	13,261.68	5.3%	固定	11年
株式会社メガスポーツ	スポーツオーソリティ	キャナルシティ博多 パークプレイス大分	8,274.30	3.3%	固定	6年 7年
株式会社ファイブフォックス	コムサストア	キャナルシティ博多	7,859.12	3.2%	固定	6年
株式会社日本AMCシアターズ	AMC	キャナルシティ博多	7,303.80	2.9%	変動(注3)	11年
三洋信販株式会社	三洋信販株式会社	呉服町ビジネスセンター	5,862.87	2.4%	固定	3年
株式会社ティ・ジョイ	T・ジョイ	パークプレイス大分	5,729.25	2.3%	変動(注3)	17年
株式会社キャナルシティ・オーバ	キャナルシティ・オーバ	キャナルシティ博多	5,615.51	2.3%	固定	11年
上位10テナント以外			61,325.89	24.6%		
ポートフォリオ合計(注2)			248,845.62	100.0%		

(注1) 本投資法人が保有している運用資産及び取得予定資産の賃貸面積において上位10社を占めるテナントを表示しています。
(注2) 平成17年2月28日現在のデータにサンリブシティ小倉の本害の目付現在のデータを合算し、賃貸面積及び賃貸比率を算出しています。
(注3) 変動とは、最低保証付き売上歩合賃料です。
(注4) 賃貸比率については、各テナントの賃貸面積をポートフォリオ合計賃貸面積で除して求めた数値の小数第2位以下を四捨五入して記載しています。このため各テナントの賃貸比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
(注5) 残存年数については、平成17年2月28日現在の賃貸借契約の残存年数を記載しています。残存年数を年換算し、1年に満たない部分について切り替えて記載しています。

テナント分析 (注1)(注2)

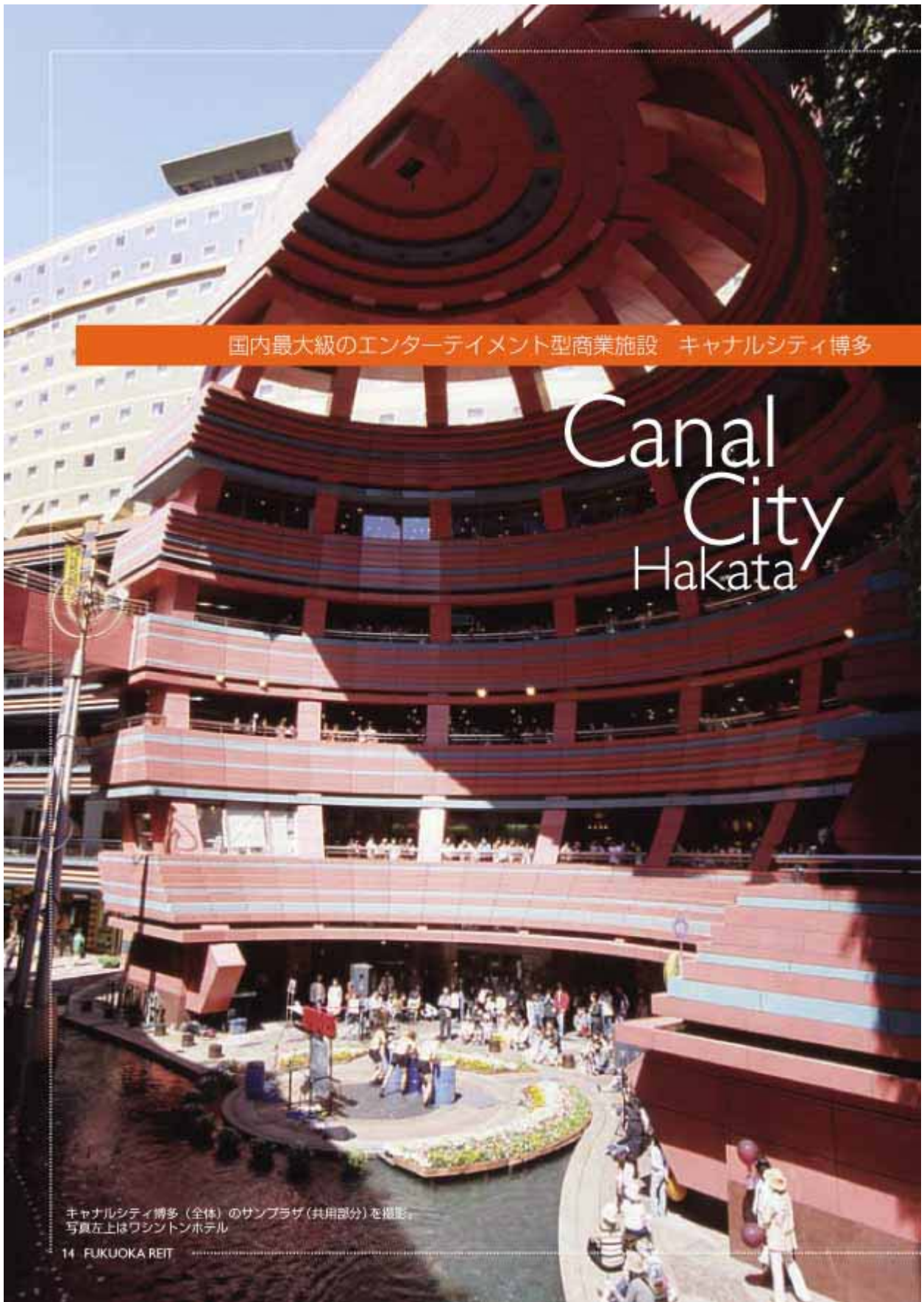
賃貸借契約残存期間別



賃料体系



(注1) サンリブシティ小倉は含まれていません。
(注2) 賃貸面積を基準としています。
(注3) 固定賃料+変動賃料とは、最低保証付き売上歩合賃料等です。
(注4) 変動賃料とは、完全売上歩合賃料のことです。



国内最大級のエンターテイメント型商業施設 キャンナルシティ博多

Canal City Hakata

キャンナルシティ博多（全体）のサンブラザ（共用部分）を撮影。
写真左上はワシントンホテル

14 FUKUOKA REIT



サンプラザ(共用部分)から北方向を撮影



メガストアビルと階エスカレーター付近

概要
 所在地 福岡市博多区住吉一丁目
 総賃貸可能面積 47,449.52㎡
 建築時期 平成8年4月15日
 PM会社 エフ・ジェイ都市開発株式会社

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



メガストアビル全景

日本初の米国型テーマパークモールとして誕生したキャナルシティ博多。ラスベガスのモール開発で著名なデザイナー、ジョン・ジャーディの代表作です。運河を軸としたストリートを中心に配し、噴水、光、緑に包まれた開放型のモールが都市の中の都市を形成しています。「楽しませる」「もてなす」をコンセプトに、年間約1,800回のパフォーマンスやシーズン毎のイベントが行われ、来場者に買い物プラスアルファを提供するエンターテインメント型(時間消費型)商業施設。陳腐化しない「鮮度の高い」街づくりのための、消費者ニーズに合わせた柔軟な施設刷新とアクティブなテナント管理により、8年間安定的な来場者数(平成15年度レジ客数約1,454万人)を維持しています。福岡を代表する観光名所になっています。



サンプラザ(共用部分)からメガストアビル前(共用部分)を撮影



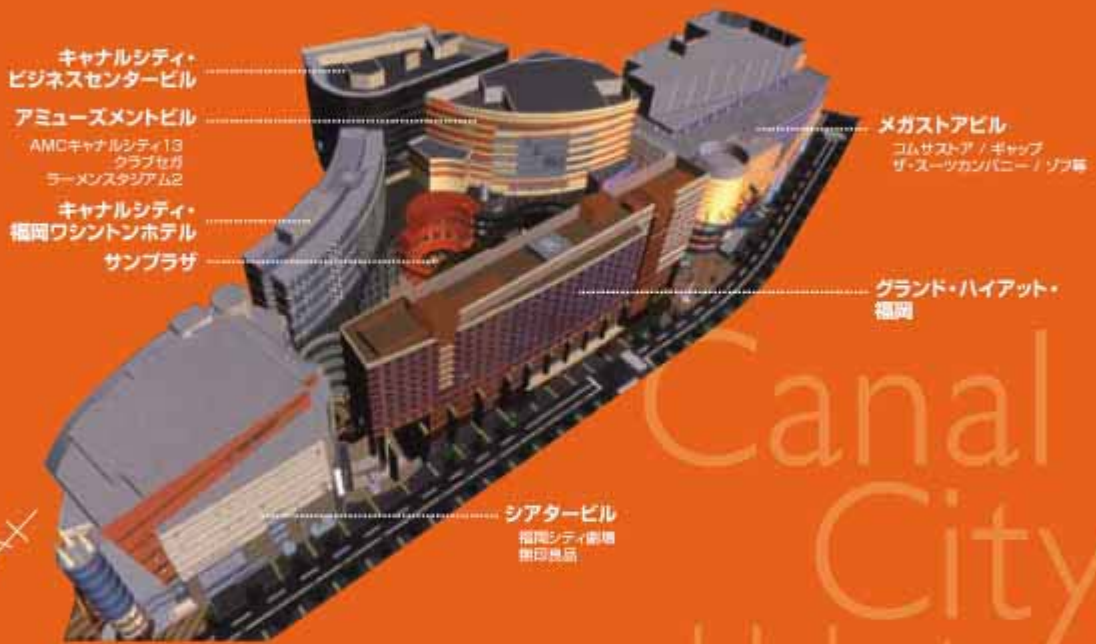
キャナルシティ・福岡
ワシントンホテル



アミューズメントビル



メガストアビル



(注) 上記の図は、キャナルシティ博多(全体)を基盤図に基いたものであり、実際のものと異なる場合があります。また、本投資法人は、上記の図の全額を取得していません。本投資法人が保有している部分については、下記の図をご参照下さい。

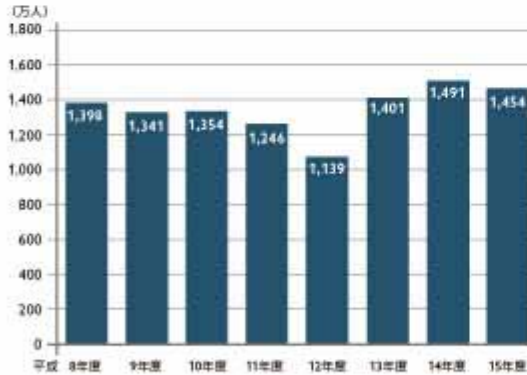


(注) 福岡リート投資法人の保有する対象区分は、上表中のキャナルシティ・ビジネスセンタービル、AMCキャナルシティ13、キャナルシティ福岡ワシントンホテル、クラブセガ、ラーメンスタジアム、メガストアビル等で構成されます。



注：上の写真はキャナルシティ博多で行われているイベントの例です。

8年間安定的な来場者数 - キャナルシティ博多のレジ客数^(注1) 推移と主要更新 (平成15年度^(注2)約1,454万人)



エンターテインメント型商業施設 (1年中、毎日数回イベントを開催)

●「楽しませる」「もてなす」

- 特約消費型商業施設
- 年間1,800回のパフォーマンス
- シーズン毎のイベント

アクティブ テナントマネジメント

- 各テナントの詳細な売上把握と主導的な入替も含めたアクティブなテナント管理
- 陳腐化しない「鮮度の高い」街づくりのための絶え間ない再誕生

平成9年9月 ラブーン^(注3)開業
平成12年3月 無印良品^(注4)進駐
平成12年6月 ラヴィ^(注4)開業

平成13年7月 グランドプラザ^(注5)開業
平成13年11月 コムサストア/GAP^(注5)開業

平成13年12月 ラーメンスタジアム^(注5)開業
平成16年4月 噴水リニューアル

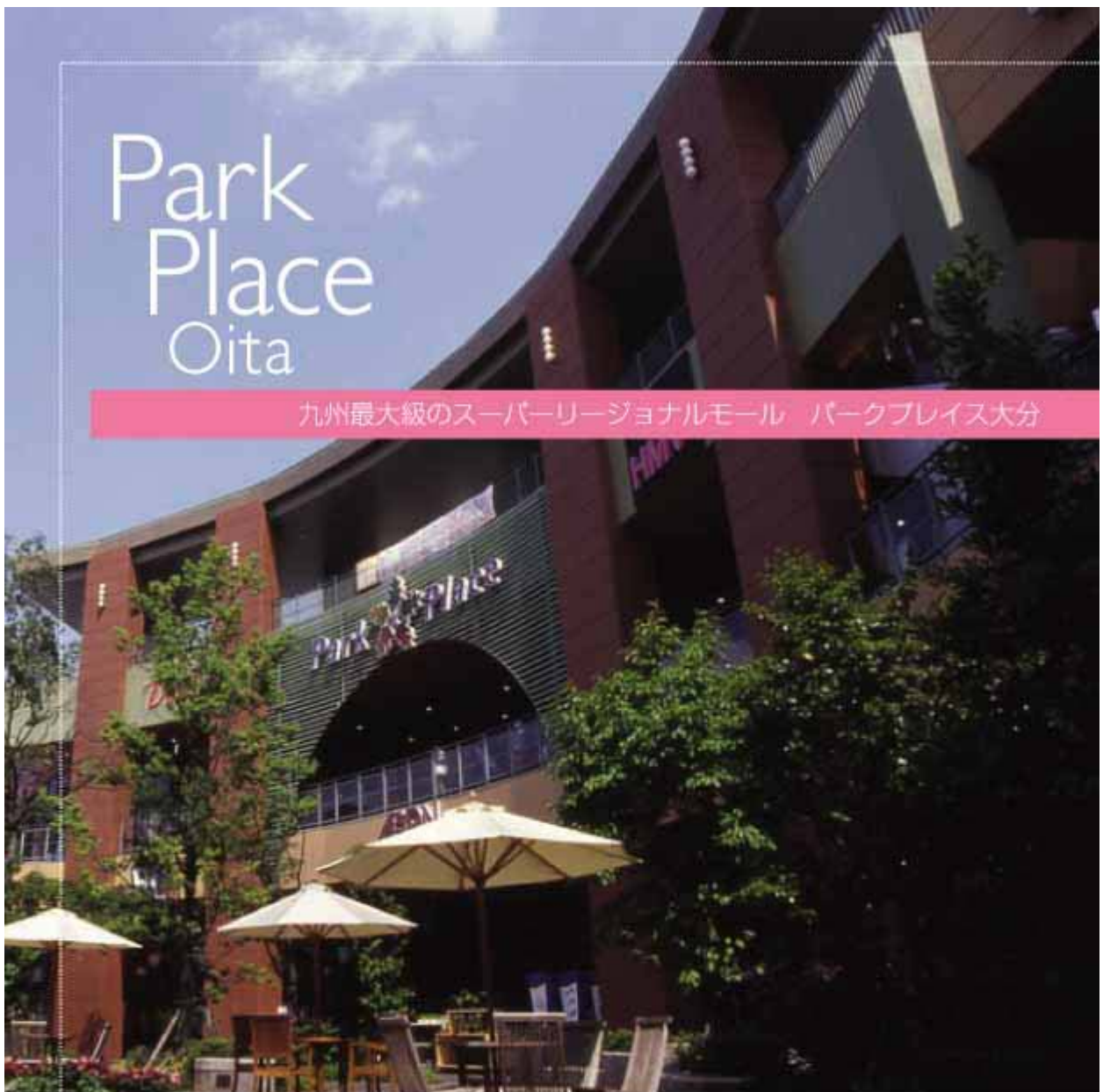
(注1) 1,000人以下を四捨五入しています。

(注2) エフ・ジェイ都市開発株式会社の事業年度ベースで、平成15年度(平成15年8月から平成16年5月)の実績を記載しています。

(注3) ラブーン：キャラクター雑貨と子供服 (注4) ラヴィ：オフィス棟地下生活提案型フロア (注5) グランドプラザ：カジュアルダイニング

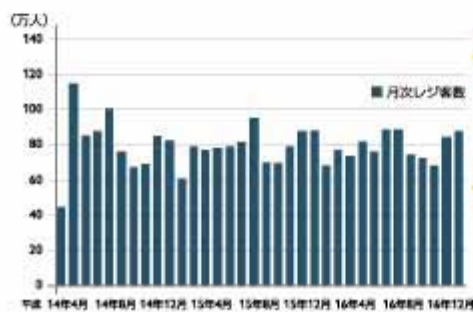
Park Place Oita

九州最大級のスーパーリージョナルモール パークプレイス大分



安定的な来場者数(月次レジ客数推移)(平成15年度(注)約950万人)

(注) 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートの事業年度ベースで、平成15年度(平成15年6月から平成16年5月)の実績を記載しています。

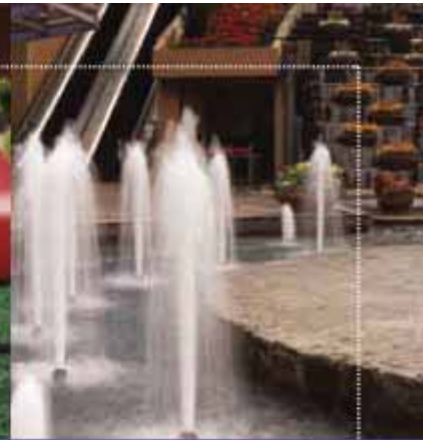


九州最大級のスーパーリージョナルモール

総合スーパー、大手家電量販店、シネマコンプレックスを核に約140の専門店モールを組み合わせた大分エリア屈指の郊外型BC

パークエンターテインメント

大分県スポーツ公園に隣接、敷地内に観覧車を有する、家族連れのおでかけスポット「水々、水、海」が楽しめる白鳥



概要

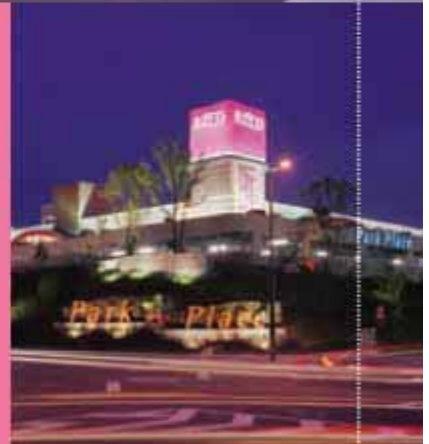
所在地 大分市公園通り西二丁目
 総賃貸可能面積 98,343.29㎡
 建築時期 平成14年3月26日、同年4月17日、同16年4月28日
 PM会社 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート

主要店舗

ジャスコ
 ケースデンキ
 T・ジョイ
 スポーツオーソリティ
 プラサカブコン



日韓ワールドカップで使われたサッカースタジアムもある大分県スポーツ公園。そこに隣接したパークプレイス大分は、約4,000台の駐車場を備えた、大分エリア屈指の郊外型ショッピングセンターです。ジョン・ジャーディデザインによる森の中のオープンモールとして、「木々、水、風」が感じられる自然を随所に配し、施設内には観覧車を設けるなど、家族連れで憩い楽しめる「パークエンターテイメント」を提供しています。平成15年度は約950万人と、地域トップクラスの来場者数を安定的に維持しています。行政と一体となった100万坪の街づくり計画の中核商業施設であり、周辺の開発進行（公園整備、住宅開発、運転免許試験場新設）、本施設自体の未消化容積や周辺増床余地を有します。



パークプレイス大分を南側上空から撮影
 写真右上はビッグアイ(サッカー場)

SunLiveCity Kokura



北九州地区で屈指の規模を誇るリージョナルモール・サンリブシティ小倉



20 FUKUOKA RET



概要

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

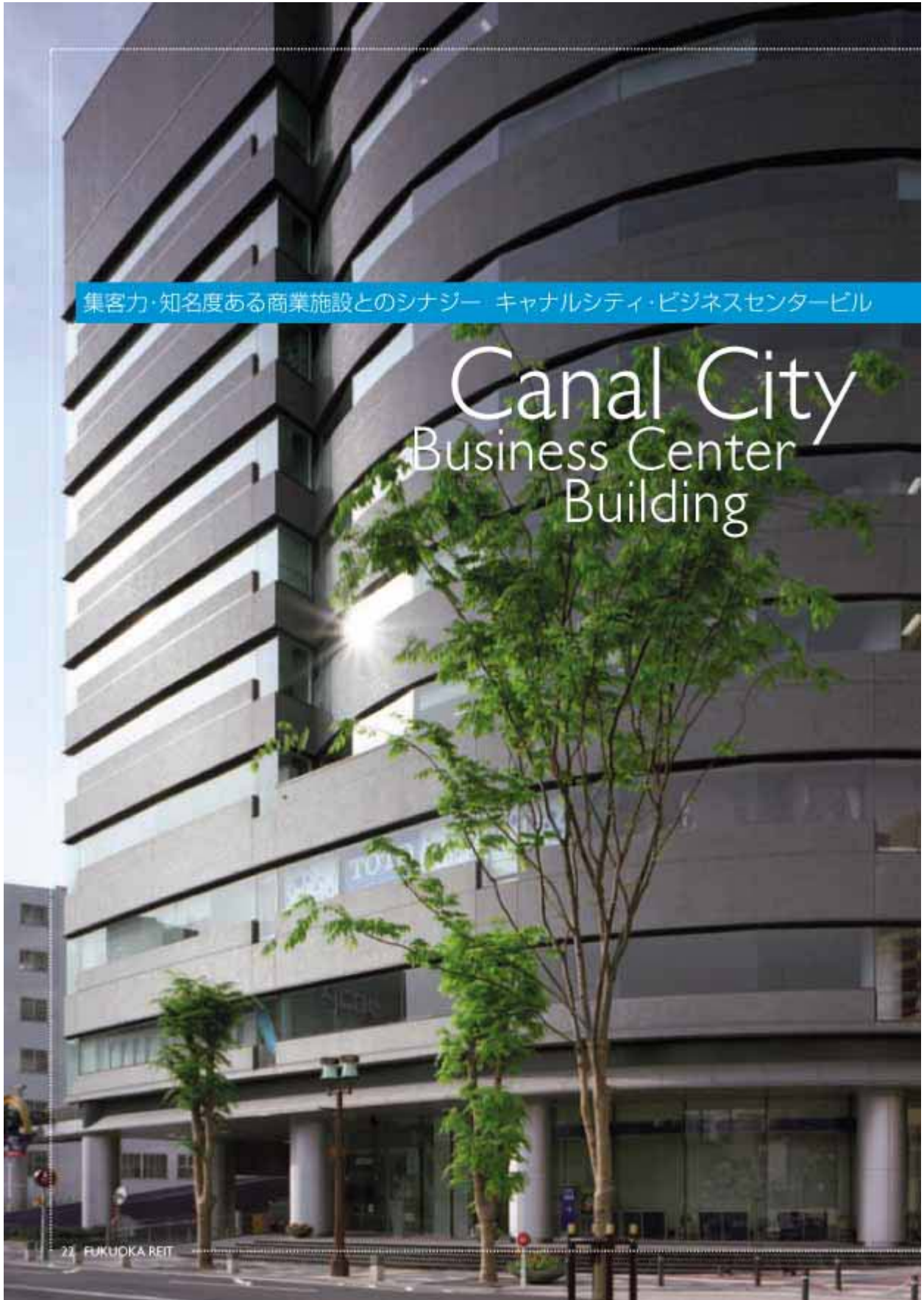
主要店舗

サンリブ
 (株式会社サンリブ平成16年2月開
 売上高: 1,740億円)



北九州市を代表する住宅エリア小倉南地区の新たな生活拠点として誕生。生鮮三品(肉、魚、野菜)それぞれの市場で強い企業との太いパイプを活かした仕入力により、鮮度が高く競争力のある価格設定を可能とし、地元消費者の評価の高いサンリブ直営スーパーが核テナントとして日用顧客を確保。専門店約110を配する専門店モール、約2,000台を備える駐車場を合わせ確し、九州で屈指のリージョナルモールと言えます。広域集客を実現する、国道10号線沿いで、九州自動車道の小倉東インターチェンジに近く道路アクセスも良好な立地です。また、上葛原区画整理事業(第1、第2事業合わせて約12万坪)の中核をなすサンリブシティ小倉周辺には、既に出店した大手家電量販店に加えて、今後、ホームセンターや住宅展示場、カーディーラー等の各種商業施設が出店する計画があり、将来的には一大商業ゾーンが形成される見込みです。集客や顧客満足度の面での相乗効果が期待されます。





集客力・知名度ある商業施設とのシナジー キャナルシティ・ビジネスセンタービル

Canal City Business Center Building

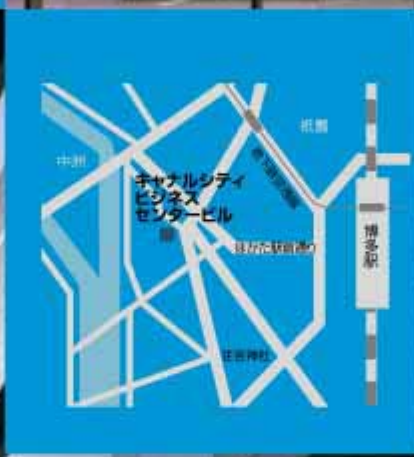
21 FUKUOKA REIT

概要

所在地 福岡市博多区住吉一丁目
総賃貸可能面積 23,011.91㎡
建築時期 平成8年4月15日
PM会社 エフ・ジェイ都市開発株式会社

主要エンドテナント

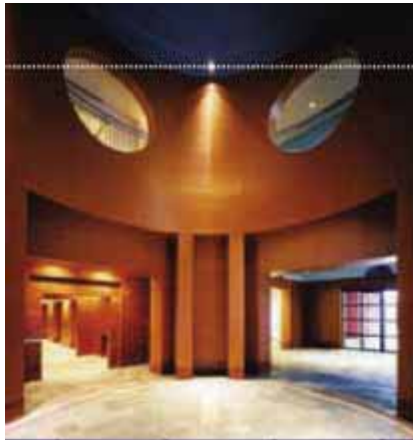
楽陶機器
ペルシステム24
有線ブロードネットワークス
アメリカンファミリー生命保険
三菱電機ビルテクノサービス



商業施設、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが集積した複合施設のチャンネルシティ博多(全体)。その東の一角を占めるのが地下2階、地上10階のビジネスセンターです。JR博多駅や九州一の繁華街である中洲、天神とは徒歩圏内という好ロケーションにあります。商業オフィスコンプレックスの先駆として、チャンネルシティ博多(全体)の持つ集客力や高い知名度とのシナジー(相乗効果)を発揮し、地下1階から地上3階部分はショールームとしても活用されています。

Gofukumachi Business Center

地域最高級のオフィスビル 呉服町ビジネスセンター



天神やJR博多駅まで交通至便な呉服町ビジネスセンターは、主要幹線の「明治通り」「大博通り」に面し、地下鉄「呉服町」駅に直結しています。マイケル・グレイブスの設計による高いデザイン性と、ワンフロア最大620坪（九州最大級）、天井高2,900mmの快適空間を表現した、地域最高品質のオフィスビルです。100mmのフリーアクセスフロアや光ケーブルを装備した高いITスペックを備え、コールセンターとしても活用されています。優良企業をテナントに有し、竣工以来稼働率100%を維持しています。

概要

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

主要テナント

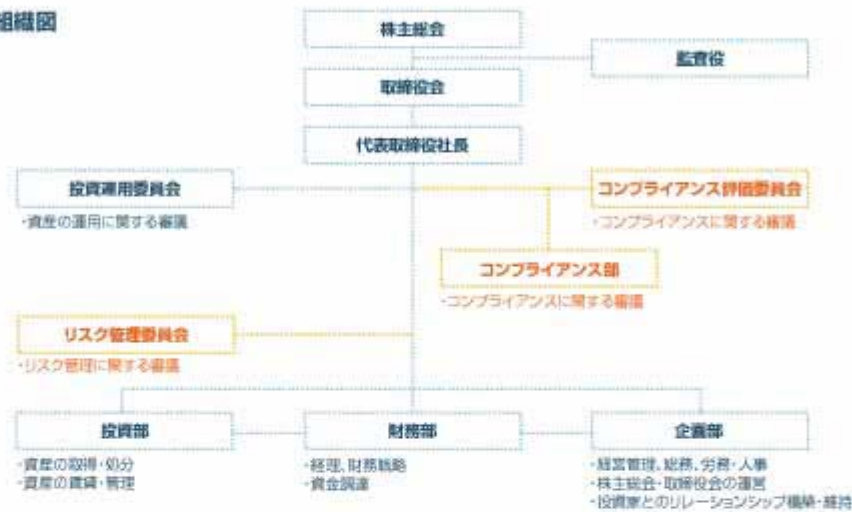
三洋電機
 NTTマーケティングアクト九州
 ソニー生命保険
 サントリー
 サニー



株式会社福岡リアルティ 概要

福岡リート投資法人の資産運用は、株式会社福岡リアルティ(福岡市博多区、代表取締役社長：松尾正俊)に委託されています。株式会社福岡リアルティは福岡リート投資法人の資産運用委託会社として、地域経済界の出資を仰ぎ平成15年12月26日に設立、平成16年6月25日に内閣総理大臣の認可を受けた投資法人資産運用業者です。

福岡リアルティの組織図



株主構成

株主名	株数	出資比率
福岡地所株式会社	1,840株	46%
エフ・ジェイ都市開発株式会社	480株	12%
九州電力株式会社	400株	10%
ロイヤル株式会社	280株	7%
株式会社福岡銀行	200株	5%
株式会社西日本シティ銀行	200株	5%
西日本鉄道株式会社	200株	5%
西部瓦斯株式会社	200株	5%
株式会社九電工	200株	5%
合計	4,000株	100%

1. 名称等

名称：株式会社福岡リアルティ (英文名：Fukuoka Realty Corporation Limited)

代表者：代表取締役社長 松尾 正俊

所在地：福岡市博多区住吉一丁目2番25号

設立：平成15年12月26日 資本金：200百万円

・宅地建物取引業免許取得 平成16年2月27日 (免許証番号：福岡県知事(1)第15052号)

・宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 平成16年4月27日 (認可番号：国土交通大臣 認可第21号)

・投資信託委託業者に係る業務認可取得 平成16年6月25日 (認可番号：内閣総理大臣第31号)

2. 主たる業務内容

投資法人資産運用業

地震対策

福岡県西方沖地震の概要

平成17年3月20日(日曜日)10時53分頃、福岡県西方沖を震源とするマグニチュード7.0(暫定値)の地震が発生し、福岡市中央区、東区、前原市、佐賀県みやき町で震度6弱を観測したのをはじめ、九州北部で震度5弱以上の揺れを観測しました。

組入物件罹災状況

平成17年5月9日 株式会社竹中工務店東京本店

		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	呉服町ビジネスセンター	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉
敷地周辺の推定震度		震度5強程度	震度5強程度	震度5強程度	震度2から4の弱程度	震度3から4の弱程度
建物被害状況	構造体の被害	無被害	無被害	無被害	無被害	無被害
	非構造部材の被害	軽微(注1)	軽微(注1)	軽微(注1)	無被害	無被害
	基礎の被害	無被害	無被害	無被害	無被害	無被害
PML(注2)	罹災前(平成16年6月調査)	6.8%	4.0%	14.5%	6.7%	6.7%
	罹災後(平成17年3月調査)	6.8%	4.0%	14.5%	6.7%	6.7%

(注1) 軽微な非構造部材の被害詳細並びに修繕状況
以下により、平成17年3月20日福岡県西方沖地震、及び同年4月20日の余震の発生によって、PMLの値を以前の値から変化させる必要性はないと判断されます。
①建物構造体及び基礎はほぼ無被害と判断され、建物の従来からの耐震性能はほぼ100%発揮されているとみなされます。このため、地震による被災後の耐震性に対する低減は考慮しません。
②今回の地震は事前に予想できない場所に発生した地震といえますが、PML評価に用いる地震ハザード解析においては同程度の規模の地震が既に考慮されていました。
また、今回の地震によって周辺地域の地震活動に変化が生じたという報告は今のところありません。以上から、福岡県西方沖地震の発生によって、福岡市が含まれるエリア及び周辺のエリアの地震ハザードの値を変える必要はないと判断されます。

地震保険付保内容

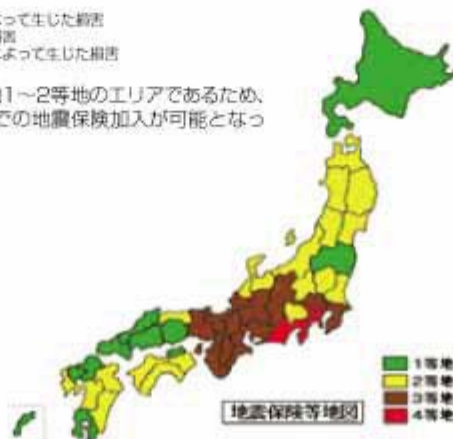
本投資法人は、現在の保有物件について、以下の通り、すべての物件について地震保険を付保しています。保険金額については、建物再調達価格にPMLを掛け合わせた地震発生時のリスク額推定値を設定しています。

地震保険の付保内容一覧

物件番号	対象物件	建物再調達価格合計 ①	ポートフォリオPML ②	保険金額 ①×②	免責金額
A-1	キャナルシティ博多	306.4億円	4.99%	15億円	1,000万円
B-1	キャナルシティビジネスセンタービル				
A-2	パークプレイス大分				
B-2	呉服町ビジネスセンター				

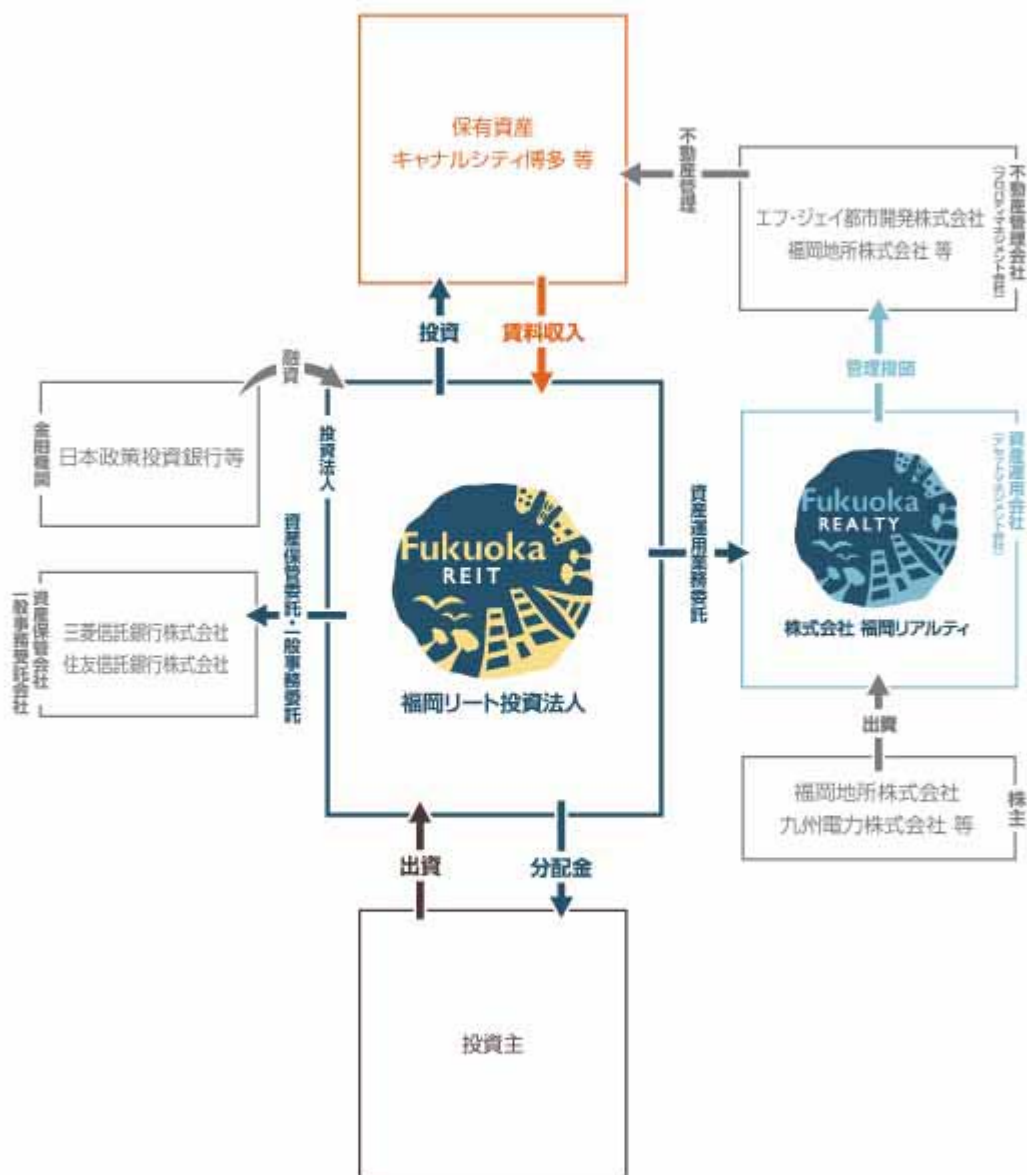
(注)参照
①地震または噴火による火災、破裂または爆発によって生じた損害
②地震または噴火によって生じた損壊、埋没等の損害
③地震または噴火による津波、洪水その他の水災によって生じた損害

なお、福岡・九州地域は、地震保険等第1～2等地のエリアであるため、他のエリアに比べ相対的に少ない費用での地震保険加入が可能となっています。



出典：財務省ホームページ「地震保険の概要」

本投資法人の仕組み



独立監査人の監査報告書

平成17年4月27日

福岡リート投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人

指定社員 公認会計士 清水 毅
業務執行社員

指定社員 公認会計士 甲斐 祐二
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている福岡リート投資法人の平成16年7月2日から平成16年8月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表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財務諸表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、当監査法人に財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、福岡リート投資法人の平成16年8月31日現在の財産の状態並びに及び同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入及び資産の取得を行っている。

福岡リート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

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成17年4月27日

福岡リート投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人

指定社員 公認会計士 清水 毅
業務執行社員

指定社員 公認会計士 甲斐 祐二
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている福岡リート投資法人の平成16年9月1日から平成17年2月28日までの中間計算期間の中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表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中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、福岡リート投資法人の平成17年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間（平成16年9月1日から平成17年2月28日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象1に記載されているとおり、平成17年3月20日に発生した福岡県西方沖地震により保有物件等の一部に被害があった。また、重要な後発事象2に記載されているとおり、平成17年4月6日開催の株式会社福岡リアルティの取締役会において資産の取得を決議した。

福岡リート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

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。