

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書  
【提出先】 関東財務局長  
【提出日】 平成20年5月27日  
【計算期間】 第7期  
(自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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 茶木 正安  
【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  
常務取締役財務部長 田中 秀和  
福岡市博多区住吉一丁目2番25号

【連絡場所】 福岡市博多区住吉一丁目2番25号  
【電話番号】 092-272-3900  
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)  
証券会員制法人福岡証券取引所  
(福岡市中央区天神二丁目14番2号)

# 第一部【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】

##### ① 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 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	第3期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	第4期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	第5期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
営業収益	百万円	—	5,857	4,050	4,496	4,870
うち貸貸事業収益	百万円	—	5,857	4,050	4,360	4,734
営業費用	百万円	6	3,172	2,299	2,512	2,659
うち貸貸事業費用	百万円	—	2,765	1,959	2,123	2,251
営業利益金額又は 営業損失金額(△)	百万円	△6	2,685	1,751	1,983	2,210
経常利益金額又は 経常損失金額(△)	百万円	△11	1,859	1,698	1,716	1,866
当期純利益金額又は 当期純損失金額 (△)	百万円	△11	1,761	1,697	1,715	1,856
出資総額	百万円	125	49,167	49,167	49,167	60,264
発行済投資総口数	口	250	92,050	92,050	92,050	107,050
純資産額	百万円	113	50,918	50,865	50,754	62,022
総資産額	百万円	166	87,461	94,593	104,183	117,259
1口当たり純資産額	円	453,460	553,156	552,580	551,377	579,382
1口当たり当期純利 益金額又は当期純損 失金額(△) (注3)	円	△46,539	25,441 (20,713)	18,438	18,631	17,422
分配総額	百万円	—	1,750	1,697	1,715	1,856
1口当たり分配金額	円	—	19,014	18,438	18,632	17,341
うち1口当たり 利益分配金額	円	—	19,014	18,438	18,632	17,341
うち1口当たり 利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—
自己資本比率	%	68.1	58.2	53.8	48.7	52.9
自己資本利益率又は 自己資本損失率 (△)(注4)	%	△9.8 (△58.4)	3.8 (4.7)	3.3 (6.7)	3.4 (6.7)	3.3 (6.6)
[その他参考情報]						
総資産経常利益率又は 経常損失率(△) (注4)	%	△8.0 (△47.6)	2.9 (3.6)	1.9 (3.8)	1.7 (3.4)	1.7 (3.4)
配当性向	%	—	99.3	100.0	100.0	100.0
貸貸NOI(注4)	百万円	—	3,856	2,654	2,855	3,171
運用日数	日	61	296	181	184	181

計算期間		第6期		第7期	
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
営業収益	百万円	5,232	5,179		
うち賃貸事業収益	百万円	5,091	5,043		
営業費用	百万円	2,869	2,796		
うち賃貸事業費用	百万円	2,437	2,365		
営業利益金額又は 営業損失金額 (△)	百万円	2,362	2,382		
経常利益金額又は 経常損失金額 (△)	百万円	1,966	1,981		
当期純利益金額又は 当期純損失金額 (△)	百万円	1,965	1,980		
出資総額	百万円	60,264	60,264		
発行済投資総口数	口	107,050	107,050		
純資産額	百万円	62,139	62,100		
総資産額	百万円	117,815	121,654		
1口当たり純資産額	円	580,471	580,104		
1口当たり当期純利 益金額又は当期純損 失金額 (△) (注3)	円	18,359	18,498		
分配総額	百万円	1,965	1,980		
1口当たり分配金額	円	18,360	18,499		
うち1口当たり 利益分配金額	円	18,360	18,499		
うち1口当たり 利益超過分配金額	円	—	—		
自己資本比率	%	52.7	51.0		
自己資本利益率又は 自己資本損失率 (△) (注4)	%	3.2 (6.3)	3.2 (6.4)		
[その他参考情報]					
総資産経常利益率又 は経常損失率 (△) (注4)	%	1.7 (3.3)	1.7 (3.3)		
配当性向	%	100.0	100.0		
賃貸NOI (注4)	百万円	3,395	3,441		
運用日数	日	184	182		

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した数値は、金額については記載未満の桁数を切捨てにより、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。

(注3) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、第2期は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口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、第2期は実質的な運用開始日である平成16年11月9日を期首とみなして計算を行っています。また、( ) 内の数値は各運用日数に基づいて年換算した数値を記載しています。

自己資本利益率	$\frac{\text{当期純利益金額}}{\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}} \div 2$
総資産経常利益率	$\frac{\text{経常利益金額}}{\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}} \div 2$
賃貸NOI	$\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}$

## ② 当期の資産の運用の経過

### (イ) 投資法人の主な推移

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）に基づき、平成16年7月2日に設立され、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとし、福岡を中心とする九州全域（沖縄県を含みます。）及び山口県を投資対象エリアとする我が国で初めての地域特化型不動産投資信託として、平成17年6月21日に東京証券取引所及び福岡証券取引所（銘柄コード8968）に上場いたしました。

平成16年11月9日に、キャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。以下同じです。）の内、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除いた商業施設部分（以下、「キャナルシティ博多」といいます。）をはじめとした4物件を取得して実質的な運用を開始し、前期末現在（平成19年8月31日現在）で11物件（匿名組合出資を除きます。）を保有しており、さらに当期におきましては、都市郊外幹線道路や生活道路沿いに立地するコミュニティショッピングセンター（SC）2物件を取得するとともに、福岡市内屈指の住居エリアに新築されたファミリー向け賃貸マンション1物件の取得を完了いたしました。

これらの結果、平成20年2月29日現在（以下「当期末現在」といいます。）では、商業施設8物件、オフィスビル4物件及び住居2物件の合計14物件（匿名組合出資を除きます。）の運用を行っております。

### (ロ) 投資環境と運用実績

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

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

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

当期末現在のポートフォリオ（取得価格ベース）の投資対象エリア別投資比率は、福岡都市圏70.8%、その他九州地域29.2%となっており、また投資タイプ別投資比率は、商業施設63.8%、オフィスビル33.4%、住居2.8%となっております。

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

## (ハ) 資金調達概要

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

## (ニ) 業績及び分配概要

このような運用の結果、当期の営業収益は5,179百万円となり、不動産賃貸費用や資産運用報酬等の営業費用を控除した後の営業利益金額は2,382百万円となり、経常利益金額は1,981百万円、当期純利益金額は1,980百万円となりました。

また、分配金につきましては、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されることを企図し、投資口1口当たりの分配金を18,499円といたしました。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### ① 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 ① 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。

(ハ) 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・ディリジェンス(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。

(ニ) 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。

(ホ) 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。

### ② 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。本投資法人が発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)は、投資主(実質投資主を含みます。)の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)上の金融商品取引業者である株式会社福岡リアルティ(以下「本資産運用会社」といいます。)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、一定の資格を有する金融商品取引業者等の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、発行可能投資口総口数、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。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。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、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。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。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 ① 投資法人の統治に関する事項」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、投資法人債を引き受ける者の募集をすることもできます。

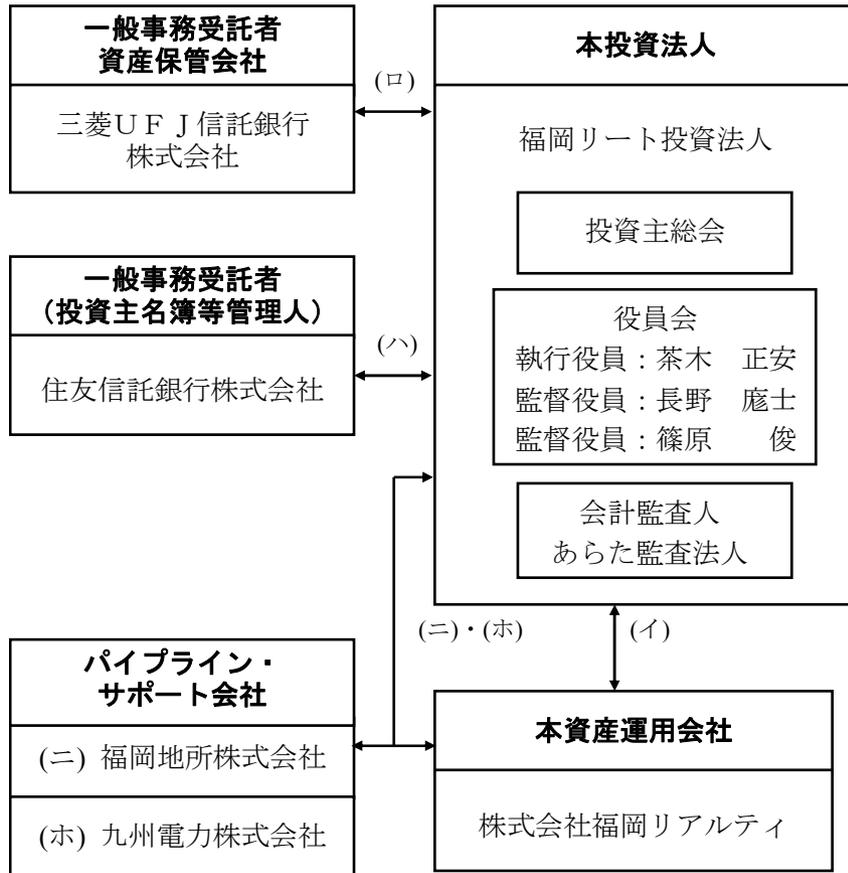
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び「同 (2) 投資対象」をご参照下さい。

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、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を営む金融商品取引業者（投資運用業を行うもの）に限り、信託会社を除きます。）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を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等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。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 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) パイプライン・サポートに関する覚書

(ホ) 保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書

② 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。 投信法上の資産運用会社として、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。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③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UFJ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117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①機関の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④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。
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	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117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②分配金の計算及び支払に関する事務及び③投資証券の発行に関する事務等を行います。

③ 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、本投資法人及び本資産運用会社との間で、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、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、それぞれ締結しました。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。

#### (4) 【投資法人の機構】

##### ① 投資法人の統治に関する事項

###### (イ) 機関の内容

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、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

###### a. 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おいて決定されます。投資主総会の決議は、発行済投資口の総数の3分の2以上にあ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行います（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（投信法第93条の2第2項）。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回以上開催されます（規約第9条）。

また、本投資法人は、本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。本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205条）。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となります（投信法第206条第1項）。

###### b. 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109条第1項、第109条第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本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又は契約内容の変更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109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109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114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、議決に加わることができる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115条第1項、会社法第369条第1項、規約第25条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規程において、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議決に参加

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。

c. 会計監査人

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（投信法第115条の2）、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115条の3第1項等）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名（なお、本書の日付現在において、執行役員は、本資産運用会社の代表取締役と兼任しています。）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、原則3か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令に定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行状況の詳細な報告を行っています。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係者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監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引類似行為の防止に努めています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施することにより監査の実効性の確保を図るために、各監督役員の経験・知識を踏まえ監督役員が職務を分担し、監督を行います。また、各監督役員は、原則3か月に1回以上の頻度で開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

本投資法人は、あらた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職務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

(ニ) 投資法人による関係法人（販売会社を除く。）に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は本資産運用会社の代表取締役を兼務し、日常的に一般事務受託者・資産保管会社及び投資主名簿等管理人それぞれの業務執行状況に係る報告を受け、本投資法人役員会において、監督役員に対し業務執行状況の報告を行うとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

## ② 投資法人の運用体制

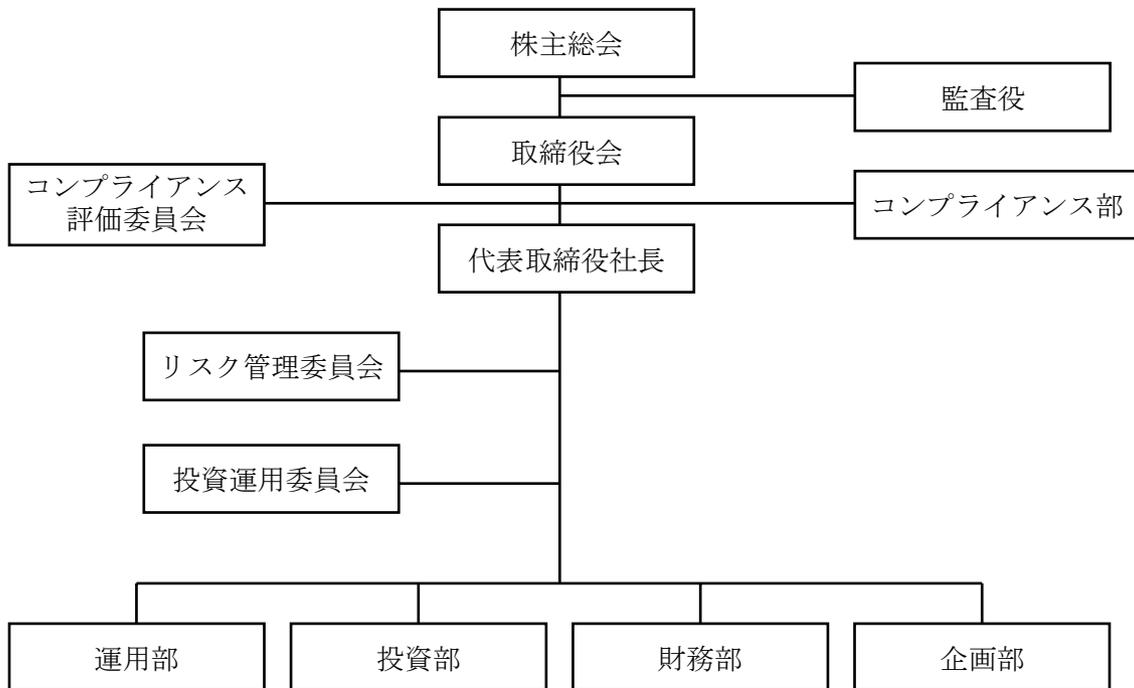
本投資法人は、資産の運用に係る業務を本資産運用会社（株式会社福岡リアルティ）に委託します（規約第42条第1項）。

本投資法人が、資産の運用に係る業務を本資産運用会社以外の資産運用会社へ委託するためには、規約の変更を必要とします。

本資産運用会社は、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。

本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。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、運用部、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、それぞれ設置しています。

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
運用部	<ul style="list-style-type: none"><li>・資産の予算計画・実績管理に関する事項</li><li>・資産の賃貸管理に関する事項</li><li>・資産の評価に関する事項</li><li>・資産の管理業者・マスターレシーとの契約に関する事項</li></ul>
投資部	<ul style="list-style-type: none"><li>・運用ガイドラインの制定・改廃に関する事項</li><li>・資産の取得に関する事項</li><li>・資産の売却に関する事項</li><li>・取得物件・売却物件に係るデュー・ディリジェンスに関する事項</li></ul>
財務部	<ul style="list-style-type: none"><li>・経理に関する事項</li><li>・開示に関する事項</li><li>・予算に関する事項</li><li>・借入れ、投資法人債及び資金運用に関する事項</li></ul>
企画部	<ul style="list-style-type: none"><li>・経営方針に関する事項</li><li>・I R・広報に関する事項</li><li>・総務・人事に関する事項</li><li>・投資口の追加発行、分割、併合に関する事項</li></ul>
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"><li>・コンプライアンスに関する事項</li><li>・内部監査に関する事項</li><li>・法令遵守体制構築関連の教育・研修に関する事項</li></ul>

また、各委員会及びその概要は以下の通りです。

a. 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役副社長、常務取締役（財務部長）、運用部長、投資部長、企画部長、コンプライアンス部長
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用業に係る本投資法人の運営に関する審議</li> <li>・投資運用業に係る資産の購入、売却、運用方針、賃貸に関する審議</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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行うものとします。</li> <li>・投資運用委員会が利害関係者（注2）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。</li> </ul>

b. 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"> <li>・投資運用業に係る重要なコンプライアンスに関する審議</li> <li>・利害関係者（注2）との取引に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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行うものとします。</li> <li>・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、その議決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。</li> </ul>

（注1）外部委員は、本書の日付現在弁護士及び不動産鑑定士であり本資産運用会社から独立した外部の専門家です。

（注2）後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・リスクモニタリングに関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・審議の後、必要に応じて、取締役会に報告します。</li> </ul>

### ③ 投資運用の意思決定機構

本投資法人よりその資産の運用に係る業務の委託を受けている本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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等を定めています。

運用ガイドラインの改正は、投資部が立案し投資運用委員会及びコンプライアンス評価委員会の決議を経た上で、取締役会の決議によって行われます。

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ていますが、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>

資産管理計画書（10年）は、運用ガイドラインに従って、投資運用委員会の審査を経て決定します。

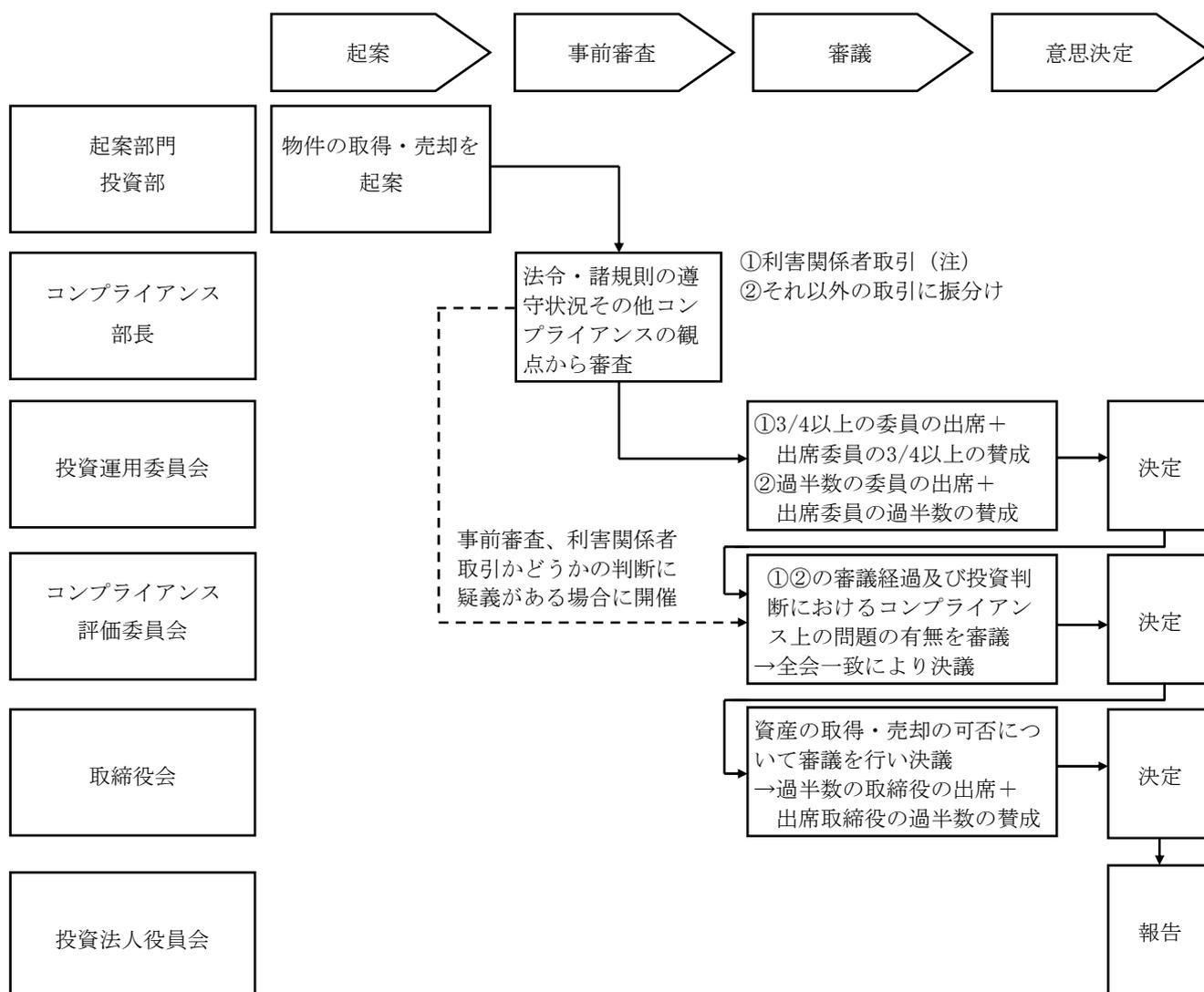
また、経済情勢や不動産市況の変化等により、その改定を検討することがあります。改定についても、上記同様の手続で決議されます。

本資産運用会社は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。

- a. 投資部が資産の取得又は売却に関する事項を起案の上、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・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. コンプライアンス部長による審査の結果、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。特に利害関係者取引が可決されるためには、4分の3以上の委員が出席し、出席委員の4分の3以上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委員2名を加え、各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. 投資運用委員会において決議され、コンプライアンス評価委員会において問題がないとされた議案のみが、更に、取締役会に上程され、審議後決議されます。取締役会決議後、当該事項は本投資法人の役員会に報告されます。



(注) 利害関係者取引の定義については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

#### ④ 投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに関し、以下の通りリスク管理体制を整備しています。

##### (イ) 本投資法人のリスク管理体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人は、少なくとも3か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、本資産運用会社から業務執行状況等について報告を受けます。また、本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が本投資法人の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うことが定められています。

##### (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

本資産運用会社は、リスク管理規程において、各部門長はリスク管理責任者として、各分掌業務（プロパティマネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）への委託業務を含みます。）において潜在するリスクを網羅的に抽出し、そのリスクの発生の頻度、インパクト、評価を認識の上、そのリスクに対する管理プロセスを明確に記載したリスクマトリックスを作成すると定めています。また、本資産運用会社はリスク管理状況をモニタリングする組織としてリスク管理委員会を設置しており、リスク管理委員会は、定期的に、または臨時

にリスク管理状況をモニタリングし、必要に応じて取締役会へ報告を行います。

本投資法人及び本資産運用会社の投資リスクに対する管理体制については、後記「3 投資リスク (2)投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

## (5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	60,264,380,000円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総口数	107,050口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総口数の増減は、以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

## (6) 【主要な投資主の状況】

平成20年2月29日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資 口数の割合(%)
株式会社福岡リアルティホールディングス	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	20,000	18.68
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,825	8.24
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	8,003	7.48
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,977	4.65
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	4,660	4.35
シービーロンドンスタンダードライフ アシュアランスリミテッド	STANDARD LIFE HOUSE, 30 LOTHIAN ROAD, EDINBURGH, EH1 2DH, BRITISH	4,617	4.31
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番 2号	2,797	2.61
富士火災海上保険株式会社	大阪市中央区南船場一丁目18番11 号	2,414	2.26
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目7番 9号	1,856	1.73
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	1,824	1.70
合計	—————	59,973	56.02

## 2 【投資方針】

### (1) 【投資方針】

#### ① 基本理念

- (イ) 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します。
- (ロ) 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）。
- (ハ) 九州、とりわけ福岡都市圏に重点を置いて、福岡・九州地域の個別事情に精通した本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）。
- この結果、本投資法人は、
- a. 情報の早さ・厚み
  - b. 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）
  - c. 行政・経済界等との強力な地元ネットワーク
  - d. 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）等の強みを発揮することができ、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ります。
- (ニ) 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。また、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、投資家のために本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）。

#### ② 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「競争優位を発揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて投資を行います。

#### (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。

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17年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。

（注2）その他九州地域とは、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、特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、（i）アーバン（都心型）、（ii）リージョナル（郊外広域型）及び（iii）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）・ 商圏人口の目安
アーバン （都心型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心繁華街に立地（福岡市天神・大名エリア等）</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地の繁華性・希少性の高さ及びその持続力</li> <li>テナントのブランド力や独自集客力の強さ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8,000㎡以上（ただし、路面店は1,000㎡以上）</li> <li>商圏人口100万人規模（基本商圏は時間距離（注）30分程度）</li> </ul>
リージョナル （郊外広域型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>商圏において優位性を持つ規模の有無</li> <li>魅力的でバリエーションに富む専門店テナントの顔ぶれ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>40,000㎡以上</li> <li>商圏人口20万人規模（基本商圏は5km程度）</li> </ul>
コミュニティ （生活圏型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>ロードサイドのカテゴリーキラー</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5,000㎡以上</li> <li>商圏人口5万人規模（基本商圏は3km程度）</li> </ul>

（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。

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、①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、②絶え間ないイベント開催、③アメニティ性の高い空間デザイン・建築デザイン、④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等が重視されます。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あり、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。

また、まちづくり三法（都市計画法、中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法）の改正（平成19年11月30日全面施行）によって中心市街地の振興支援策が拡充される一方、床面積が1万㎡を超える大型店の出店できる地域が制限されることから、既存物件の競争力が相対的に高まることを見込まれることに加え、多様なテナントや機能を集積し、ワンストップ・ショッピングを実現させた日常・利便性を備えたコミュニティショッピングセンターのニーズが九州において高まっていることから、本投資法人は、既存大規模商業施設で築年が経過している物件（リニューアル等による物件の競争力強化策等も視野に入れます。）や中小規模のコミュニティショッピングセンターにも積極的に投資を行います。

#### b. オフィスビル

投資対象は、(i) 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(ii) セール・アンド・リースバックに大別されます。

##### (i) Aクラス

投資対象エリアのオフィスビル市場における立地・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、福岡市内Aクラスオフィスビルの賃料は下方硬直性が強いいため、十分に安定した収益を生み出すことができると判断しています。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。

(ii) 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組みを行います。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します。

c. その他

(i) 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が、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、オペレーターの質並びに賃貸借契約及び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を行います。

(ii) 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。また、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を行います。

(iii) 物流施設

本資産運用会社の出資企業（以下「スポンサー会社」といいます。）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を行います。

(iv) 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を行います。

**(ハ) 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、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、九州電力株式会社、ロイヤルホールディングス株式会社、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、九州旅客鉄道株式会社及び日本政策投資銀行をいいます。

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、九州電力株式会社及び福岡地所株式会社とは、個別に、本投資法人及び本

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及びパイプライン・サポートに関する覚書を締結しています。

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等スポンサー会社のネットワークも活用し、更なる物件の取得機会を追求していきます。

即ち、本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）や地方公共団体、更には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、未稼働不動産、建設予定、建設中の不動産であっても下記条件を満たしている場合には不動産売買契約を締結することができるものとします。

(i) 竣工後の引渡しを条件とし、建物の完工・引渡しリスクを排除していること。

(ii) 開発用地のリスク（土壌汚染等）について対応済みであること。

(iii) 竣工後の建物の遵法性等のリスクを負わないこと。

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・取得していきます。

d. 外部ディベロッパー等とのタイアップによる新規開発案件の取得

本投資法人は、以下の条件を満たしている場合には、未稼働不動産、建設予定、建設中の不動産であっても不動産売買契約を締結します。

(i) 稼働又は竣工後のテナントの入居が十分に見込まれ、安定的な収益の確保が見込まれる場合。

(ii) 竣工後の引渡しを条件とし、建物の完工・引渡しリスクを排除している場合。

(iii) 開発用地のリスク（土壌汚染等）については対応済みであり、かつ、竣工後の建物の遵法性等のリスクを負わない場合。

### ③ 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、下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	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（当該不動産等の取得に要する費用（売買媒介手数料、公租公課等）は含みません。）。			
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適切と判断される内容の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、又は個別に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いません。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として契約締結可能とします。保有する商業施設等の増築や拡張を自ら行うこともあります。			
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、物件売却主の状況等に鑑み、個別の物件の管理を行うに最適なPM会社を選択します。特にマルチテナントの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。マルチテナントの商業施設の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えの実施、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おり、福岡地所グループはこれらの業務について極めて高い能力を保有しています。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ています。また、本資産運用会社は、PM会社のパフォーマンスチェックを定期的に行い、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確保しています。

その他のオフィスビル等については、物件売却主を中心に最も効率が良いPM会社を個別に選定しますが、いずれの場合でも、投資主の利益に繋がる物件管理やリーシングが実行可能な体制の構築に最大限努力しています。

##### b. 賃貸借契約形態

商業施設のテナント賃貸借契約は、長期固定の賃貸借契約とすることを原則とします。ただし、アーバン、リージョナルのカテゴリーにおいては、賃貸期間に弾力性を持たせることや定期借家契約の導入等により、消費者のニーズを反映できるテナント入替えを行えるように運用します。また、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

気拡大時の賃料収入増額も可能となる仕組みも取り入れています。

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を行います。また、商業施設の増築により事業価値向上の可能性がある場合には、追加投資を行います。

(ハ) デュー・ディ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取得の可否を決定します。

デュー・ディ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等も独自に展開し、よりの確な投資判断を行うことを目指します。

(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、損害保険への加入によって回避することができるリスクは原則として損害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を行います。

b. 地震リスク対応

ポートフォリオPMLが10%を超えた場合、又は個別PMLが15%を超えている物件がある場合、地震保険の付保を検討します。しかし、本投資法人は、投資対象エリアを原則として福岡・九州地域に限定していることから、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し、地震保険への加入を積極的に検討します。

こうした考え方に基づき、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、すべての物件について地震保険を付保しています。

(ホ) 売却方針

本投資法人は、運用資産の長期保有を前提としていますが、中長期的には、個別物件の将来性、市場動向、資本市場環境等を勘案したリスク・リターンを考え、物件を売却しポートフォリオを組み直す方がよいと考えられる場合には、物件を売却することもあります。具体的には、下記の事象が発生した場合、売却の検討を行うこととします。

(i) 戦略的に売却を行うことが投資主の利益になると判断される場合

(ii) 戦略的に物件を保有し続ける意義が薄れた場合

(ヘ) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債発行

(i) 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、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ます。

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

(ii) 調達方針

基本方針に基づき、資金の借入れ及び投資法人債の発行を行う場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、調達方法、調達期間及び固定・変動の金利形態、調達コストといった個別の条件を検討します。加えて、固定・変動金利の比率、返済期限の分散、調達コスト等本投資法人の有利子負債全体のバランスを勘案した上で効率的で有効的な資金調達を図ります。

(iii) 借入先

借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号及び金融商品取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令第10条に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令第39条の32の3に定める金融商品取引業者その他の財務省令で定める機関投資家に限ります。）に限るものとします。

(iv) 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。

(v) 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、デリバティブ取引を行うことがあります。

(vi) 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。

(vii) 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. 募集投資口の発行

(i) 発行手続き

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、募集投資口の発行を行うことができます。

(ii) 発行額

募集投資口の発行は、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

(i) 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。

(ii) 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、金利環境及び資金繰りを十分に考慮し、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

## (2) 【投資対象】

### ① 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。平成19年9月30日に施行された証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成19年政令第233号）第3条の規定による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「旧投信法施行令」といいます。）第3条第1号に規定する有価証券（以下「旧有価証券」といいます。）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（旧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

(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。その後の改正を含みます。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7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15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（上記（イ） d. 又は e. に掲げる資産に投資するものを除きます。）をいいます。）

(ハ) 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
  - (i) 国債証券
  - (ii) 地方債証券
  - (iii) 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
  - (iv) 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。）

- (v) 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。）
- (vi) コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号で定めるものをいいます。）
- (vii) 投資法人債券（金融商品取引法第2条第1項第11号に定めるものをいいます。）
- (viii) オプションを表示する証券又は証書（金融商品取引法第2条第1項第19号で定めるものをいいます。）
- (ix) 貸付債権信託受益証券（旧証券取引法第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7号で定めるものをいいます。）
- e. 金融先物取引に係る権利（旧投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）
- f. 金融デリバティブ取引に係る権利（旧投信法施行令第3条第14号で定めるものをいいます。）

(二) 本投資法人は、不動産等への投資にあたり、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条に規定する専用使用権若しくは同法第31条に規定する通常使用権

## ② 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 ③ 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) 地域別、用途別の投資割合については、前記「(1) 投資方針 ② 投資対象とその取得方法」をご参照下さい。

## (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）。

### ① 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積み立てることができます。

### ② 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、又は不動産市況の動向等により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。ただし、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に合致しない場合には、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行う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。ただし、課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会で判断された場合には利益

を超えた分配を行うことがあります。

### ③ 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又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

### ④ 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、なお、金銭の分配の未払金には利息は付さないものとし、

### ⑤ 投信協会規則

本投資法人は、上記①から④までのほか、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、

## (4) 【投資制限】

### ① 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、(規約第32条第1項)。

#### (ロ) 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、(規約第32条第2項)。

#### (ハ) 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、(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、(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す(規約第33条第3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、その合計額は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

資金を借り入れる場合、金融商品取引法第2条第3項第1号及び金融商品取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令第10条に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令第39条の32の3に定める金融商品取引業者その他の財務省令で定める機関投資家に限ります。）からの借入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）。

② 法令その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受及び信用取引

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。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による投資方針については、前記「(1) 投資方針」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上の制限はありません。

(ニ) 利害関係人との取引制限

後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

### 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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した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 ②投資不動産物件 B. 個別不動産等の概要」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、その結果、投資した金額を回収できなくな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。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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) 投資口の追加発行、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
- ④ 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) 本投資法人の執行役員及び本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
- ⑤ 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) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (ヘ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - (ト) 転貸に関するリスク

- (チ) 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
- (リ) マスターリースに関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 開発物件に関するリスク
- (ヨ) 有害物質に関するリスク
- (タ) 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
- ⑥ 税制に関するリスク
  - (イ) 導管性の維持に関する一般的リスク
  - (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) 借入れ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
- ⑦ その他
  - (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
  - (ロ) 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
  - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
  - (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

## ① 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。

本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

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、「(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「⑤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支出、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加する可能性があります。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。

なお、本投資法人の保有に係る不動産の過去の収支状況は、将来の収支を保証するものではなく、大幅に異なることとなる可能性があります。

## **(二) 投資証券の市場での取引に関するリスク**

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所及び福岡証券取引所の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。損害を受ける可能性があります。

## **② 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、福岡・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。このような場合には、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か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の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。

## ③ 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

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) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、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投資口の追加発行、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、必要に応じ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ため、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口当たりの純資産額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。

#### ④ 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、本資産運用会社の発行済株式の半数を保有し、本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。本投資法人の投資証券の市場価格が下落し、又は分配金額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、資産の運用を本資産運用会社に、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、本資産運用会社、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、本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) 本投資法人の執行役員及び本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及び本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。

す。

## (二) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定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、金融商品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金融商品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。

## (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本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。

## ⑤ 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、運用資産の多くを不動産を信託する信託の受益権として保有しています。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「(タ) 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す。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ます。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、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。

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。

e. 敷引特約に関するリスク

敷引特約がある賃貸借契約については、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定された場合、敷引特約により本投資法人が得られるであろう敷引額に相当する利益が得られなくなり、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

**(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。

**(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。

**(ホ) 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。

以上のほか、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。

#### **(ヘ) 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ふリスク）もあります。

#### **(ト) 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貸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、賃貸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貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### **(チ) 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いますが、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。

#### (リ) 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が悪化した場合、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貸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。

#### (ヌ) 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、共有物の管理に関する事項は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格の過半数で決定するとされているため（民法第252条）、持分の価格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）。

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、共有者と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。

#### (ル) 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1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。

### (ヲ) 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する可能性もあります。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共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から承諾料を承諾の条件として請求される場合があります（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。

#### (フ) 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。

#### (カ) 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ます、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。

#### (コ) 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す、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あす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）廃棄物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。

#### (タ) 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、多くの資産を信託の受益権の形式で保有しています。

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はほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、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私法上の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。

### ⑥ 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(ニ)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、後記「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可能性があります。

#### (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機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定めるものをいいます。以下本「⑥税制に関するリスク」において同じです。）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のうち租税特別措置法施行令第32条の32の3に定めるものに該当していないこと（発行済投資口総数または議決権総数の50%超が1人の投資主およびその特殊関係者により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（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ることができると考えています。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ることができ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、資本の払戻し、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。

## ⑦ その他

### (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価額は、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、調査価額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額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。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、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、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

### (ロ) 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴い、収益性の低下等により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。

また、減損処理により会計処理と税務処理の取扱いに差異が生じ、本投資法人は導管性要件を満たすことができないこととなる（利益の配当等を損金算入できないこととなる）可能性があります。

### (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行います。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に投資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

## (二) 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、売買契約等において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

### ① 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、監督官庁より証券取引法等の一部を改正する法律第5条の規定による改正前の投信法第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本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、本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。

### ② 本資産運用会社の体制

- (イ) 本資産運用会社は、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、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) 本資産運用会社は、コンプライアンス基本方針及びコンプライアンス規程を定めて、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、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ています。本資産運用会社のコンプライアンス手続については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ②投資法人の運用体制及び③投資運用の意思決定機構」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限」をご参照下さい。
- (ハ) 本資産運用会社は、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】

###### ① 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、次の通りです。

(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まで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までに支払うものとします。

(注) 本投資法人は、役員の出信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意で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、当該役員の職務執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、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約28条）。

###### ② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第44条）

###### (イ) 運用報酬1

本投資法人は、本資産運用会社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（出信法第131条2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Ⅰ（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）	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Ⅰ満了日まで
計算期間Ⅱ（計算期間Ⅰの末日の翌日から決算日までの期間）	（直前期末運用委託資産合計額＋計算期間Ⅰの期中に取得した運用資産の取得価額－計算期間Ⅰの期中に処分した運用資産の直前期末貸借対照表価額）×0.3%×当該計算期間の実日数/365	計算期間Ⅱ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、賃貸借契約解除に伴う解除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、賃貸借契約解除に伴う解除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

③ 資産保管会社及び一般事務受託者への報酬

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報酬は、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条第2項に定める承認を受けた、投信法第129条第2項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。

資産総額	算定方法（年率）
100億円以下	7,000,000円
100億円超500億円以下	7,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.050%
500億円超1,000億円以下	27,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.040%
1,000億円超2,000億円以下	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	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	112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025%
5,000億円超	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。

資産総額	算定方法（年率）
100億円以下	11,000,000円
100億円超500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超2,000億円以下	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	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	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

④ 一般事務受託者（投資主名簿等管理人）への業務手数料

- a. 投資主名簿等管理人への業務手数料は、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、本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、これを決定します。
- b. 投資主名簿等管理人は、毎月15日までに前月に係る業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 border="0" data-bbox="462 513 861 731"> <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"> <li>・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</li> <li>・一般投資主と実質投資主との名寄せ、投資口数合算</li> <li>・期末統計資料の作成</li> <li>・期末投資主一覧表（大投資主、役員）の作成</li> <li>・投資主票の索引、登録、整理</li> <li>・失格投資主名簿の管理</li> <li>・予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄</li> <li>・未達、未引換投資証券の保管及び交付又は引換</li> <li>・投資証券不所持の申出及び交付請求の受理</li> <li>・還付郵便物の整理、保管及び再送</li> <li>・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付</li> <li>・帳簿書類等の調整</li> <li>・各種書類の保管</li> <li>・投資口に関する各種照会への対応</li> </ul>
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"> <li>・投資口の名義書換</li> <li>・質権の登録又はその抹消</li> <li>・信託財産の表示又はその抹消</li> <li>・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</li> </ul>												
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"> <li>・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</li> <li>・不所持申出による投資証券の回収</li> <li>・不所持交付請求による投資証券の交付</li> <li>・株式会社証券保管振替機構名義失念投資口に係る投資証券の交付</li> <li>・回収投資証券の廃棄</li> </ul>												
諸届受理料	<p>各種諸届の受理 1件につき 650円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・株式会社証券保管振替機構名義失念投資口に係る諸請求の受理</li> </ul>												
証明調査料	<p>証明書発行、各種調査1件（1名義人）につき 650円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金支払明細書（一括送付分を除く。）の作成</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・各種税務調査への回答書作成</li> </ul>												

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 border="0" data-bbox="464 257 863 471"> <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"> <li>・分配金額及び源泉徴収税額の計算</li> <li>・分配金支払台帳、分配金領収証、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</li> <li>・租税条約、特別税率の適用及び管理</li> <li>・分配金領収証及び振込通知書に関する印紙税の申請、申告及び納付</li> <li>・配達記録受領証の作成</li> <li>・支払済分配金領収証の集計及び未払分配金の確定</li> <li>・証券投資信託、年金信託組入状況の報告</li> <li>・分配金支払明細書（一括送付分）の作成</li> </ul>
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"> <li>・銀行取扱期間経過後の分配金の支払</li> <li>・株式会社証券保管振替機構名義失念投資口に係る分配金等の支払</li> <li>・未払分配金台帳の管理</li> </ul>												
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>招集通知：封入物2種まで投資主1名当たり 45円</p> <p>決議通知：封入物2種まで投資主1名当たり 35円</p> <p>(中間分配金関係)</p> <p>封入物2種まで投資主1名当たり 35円</p> <p>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>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通当たり 20円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主総会関係諸通知の宛名等の印刷</li> <li>・議決権行使書（又は投資主総会出席票）の作成</li> <li>・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、振込通知書の封入及び発送</li> <li>・議決権行使書の受理及び集計</li> </ul>												
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 border="0" data-bbox="464 1487 863 1701"> <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>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"> <li>・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</li> </ul>
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"> <li>・実質投資主名簿の維持及び管理</li> <li>・実質投資主間の名寄せ、投資口数合算</li> <li>・実質投資主の抹消、減少通知の受理</li> <li>・実質投資主票の管理</li> </ul>
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) 照合用データ処理1件につき 150円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実質投資主票の受理及び送付明細表との突合</li> <li>・実質投資主の新規口座作成</li> <li>・実質投資主データの受理及び検証</li> <li>・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</li> <li>・実質投資主票等のデータに関する不備照会</li> </ul>										

(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互いに協議の上別に手数料を定めます。

#### ⑤ 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。

#### (4) 【その他の手数料等】

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、資産保管会社及び本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、資産保管会社及び本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（分配金領収証、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（仮）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
- (ヲ) 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
- (ヨ) 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。

##### ① 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、収益分配金を受け取る際に20%（所得税）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。本投資法人の投資口（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「本投資口」といいます。）は金融商品取引所に上場されている株式等（以下、本「①個人投資主」において「上場株式等」といいます。）に該当し、収益分配金に係る源泉税率は平成22年12月31日までに支払いを受けるべきものについては10%（所得税7%、住民税3%）、平成23年1月1日以後に支払いを受けるべきものについては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

平成21年1月1日以後に支払を受けるべき上場株式等の利益の分配（本投資口に係る収益分配金を含みます。）については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます。ただし、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間

（以下、本「①個人投資主」において「経過期間」といいます。）中は、その年中に支払を受けるべき上場株式等の利益の分配の額の合計額のうち100万円以下の部分について10%（所得税7%、住民税3%）が適用されます。配当控除の適用はありません。

また、上場株式等の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です。ただし、経過期間中は、その年中の源泉税率10%（所得税7%、住民税3%）の対象となった上場株式等の利益の分配（一定のものを除きます。）の額の合計額が100万円を超える場合には申告不要制度の選択はできません。

なお、上記取扱いは本投資口に係る収益分配金の基準日において発行済投資口の100分の5以上を有する個人投資主には適用されません。当該個人投資主が受け取る収益分配金については、原則どおり収益分配金を受け取る際に20%（所得税）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。

(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、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額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。

資本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、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

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

$$* \text{ 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額}}{\text{各投資主の資本の払戻し直前の当該払戻しに係る所有投資口数} / \text{投資法人の資本の払戻しに係る投資口の総数}} \times \text{一定割合}^\dagger \times$$

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

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

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

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

$$(注3) \text{ 譲渡損益の額} = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}$$

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」といいます。）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。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、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相殺することはできません。但し、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- a. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等および経過期間中の各年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
  - b. 平成20年分の所得税については、前年以前3年内の各年において、本投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）を平成20年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額から控除することが認められます（住民税については平成21年度分に適用されます。）。
  - c. 平成21年分以後の所得税については、本投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本（ハ）dにおいて「本投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、以下、本（ハ）dにおいて同じです。）から控除することが認められます（住民税については平成22年度分以後の住民税について適用されます。）。
  - d. 平成21年分以後の所得税については、その年の前年以前3年内の各年において、本投資口の譲渡損失の金額（本（ハ）cの適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額および上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます（住民税については平成22年度分以後の住民税について適用されます。）。
  - e. 本投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資口を含む上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等について「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、本投資口の譲渡に係る譲渡所得等について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます（経過期間中の各年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には申告不要の選択は認められません。）。
- 源泉税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成23年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

## ② 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金融商品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21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、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額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。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本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純資産の部に計上）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。

### ③ 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、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、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137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みます。））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137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. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定めるものをいいます。以下本「(イ) 利益配当等の損金算入要件」において同じです。）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のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるもの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発行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人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。

#### (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21年3月31日までに取得した住宅及び土地については税率が3%に軽減されています。また、平成21年3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21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。

- (i) 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。
- (ii) 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19項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。)第50条の2第1項の認可を受けていること。
- (iii) 資金の借入れをする場合には、適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則附則第3条の2の13第2項に規定するものに限ります。）からのものであること。
- (iv) 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。
- (v) 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、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは1.5%に軽減されています。また、上記a.(i)ないし(v)に掲げる要件(ただし、(iii)に規定する適格機関投資家は、金融商品取引法第2条第3項第1号によります。)等を満たす投資法人が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、平成21年3月31日までは0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは0.9%に軽減されています。

## 5 【運用状況】

### (1) 【投資状況】

(平成20年2月29日現在)

資産の種類	用途	地域(注1)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	38,559	31.7
		その他九州地域	32,851	27.0
	オフィスビル	福岡都市圏	36,858	30.3
		その他九州地域	—	—
	住居	福岡都市圏	3,248	2.7
		その他九州地域	—	—
小計			111,517	91.7
匿名組合出資持分(注4)			3,421	2.8
預金・その他の資産(注6)			6,715	5.5
資産総額(注5)			121,654 (115,423)	100.0 (94.9)

(注1) 福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局平成17年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。また、その他九州地域とは、福岡都市圏を除く九州全体及び山口県をいいます。

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

(注3) 資産総額に対する比率については小数第二位を四捨五入しております。

(注4) 匿名組合出資持分はキャナルシティ博多全体(専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設)のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分(キャナルシティ博多SPC保有区分)を運用資産として営業するSPC(有限会社シーシーエイチブリッジ)への出資であります。

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

(注6) 建設仮勘定の金額は、預金・その他の資産に含めております。

(平成20年2月29日現在)

	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	59,554	49.0
純資産総額	62,100	51.0

## (2) 【投資資産】

### ① 【投資有価証券の主要銘柄】

当期末において、本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下の通りです。

種類	名称	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注)	資産総額に対する 比率 (%)
匿名組合出資持分	有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分	3,421	3,400	2.8

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

### ② 【投資不動産物件】

#### A. 不動産等の概要

(イ) 当期末において、本投資法人が保有する資産の概要は以下の通りです。

物件名称	所在地	地域区分	用途	敷地面積	延床面積	構造	所有形態	
							土地	建物
キャナルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他	福岡都市圏	商業施設	共有持分 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㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	区分所有権
パークプレイス大分	大分県大分市公園通り西二丁目1番他	その他九州地域	商業施設	179,491.81㎡	75,699.92㎡	鉄骨造	所有権	所有権
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	その他九州地域	商業施設	43,344.26㎡	58,642.38㎡	鉄骨造	所有権	所有権
スクエアモール鹿児島宇宿	鹿児島県鹿児島市宇宿二丁目2番18号	その他九州地域	商業施設	13,222.88㎡	18,623.66㎡	鉄骨造	所有権	所有権
熊本インターコミュニティSC	熊本県熊本市神園一丁目1番5号他	その他九州地域	商業施設	12,281.45㎡	6,989.84㎡	鉄骨造	所有権	所有権
原サティ	福岡市早良区原六丁目27番52号	福岡都市圏	商業施設	17,439.70㎡	27,313.53㎡	鉄筋コンクリート・鉄骨造、鉄骨造	所有権	所有権
花畑SC	福岡市南区花畑四丁目9番12号	福岡都市圏	商業施設	5,255.15㎡	2,992.88㎡	鉄骨造	所有権	所有権
久留米東櫛原SC	福岡県久留米市東櫛原町370番3号	その他九州地域	商業施設	7,182.42㎡	6,467.82㎡	鉄骨造	所有権	所有権
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	福岡都市圏	オフィスビル	共有持分 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㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	区分所有権
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	福岡都市圏	オフィスビル	4,542.18㎡	27,949.15㎡	鉄骨造	所有権	所有権
サニックス博多ビル	福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号	福岡都市圏	オフィスビル	1,385.89㎡	8,111.25㎡	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区御供所町3番21号他	福岡都市圏	オフィスビル	2,546.41㎡	20,379.82㎡	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
アメックス赤坂門タワー	福岡市中央区舞鶴二丁目4番23号	福岡都市圏	住居	877.85㎡	6,722.72㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
シティハウスけやき通り	福岡市中央区警固二丁目16番21号	福岡都市圏	住居	784.24㎡	2,886.96㎡	鉄筋コンクリート造	所有権	所有権

(注) 上記の保有資産は、パークプレイス大分の一部を除き、信託受益権として保有しています。

(ロ) 当期末における価格及び投資比率は以下の通りです。

物件名称	取得価格 (注1) (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	期末算定価額 (注2) (百万円)	投資比率 (注3) (%)	鑑定評価機関
キャナルシティ博多	32,000	31,797	38,200	28.7	株式会社谷澤 総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,678	20,000	14.1	財団法人日本 不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6,533	8,770	6.0	財団法人日本 不動産研究所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	5,221	5,930	4.8	財団法人日本 不動産研究所
熊本インターコミュニティ S C	2,400	2,376	2,550	2.2	財団法人日本 不動産研究所
原サティ	5,410	5,619	5,550	4.9	財団法人日本 不動産研究所
花畑S C	1,130	1,141	1,210	1.0	株式会社谷澤 総合鑑定所
久留米東櫛原S C	2,500	2,525	2,600	2.2	株式会社谷澤 総合鑑定所
キャナルシティ・ビジネス センタービル	14,600	14,464	17,100	13.1	株式会社谷澤 総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,838	14,000	10.0	株式会社谷澤 総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,511	5,590	3.9	財団法人日本 不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	7,043	8,090	6.3	財団法人日本 不動産研究所
アメックス赤坂門タワー	2,060	2,091	2,070	1.8	大和不動産 鑑定株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	1,156	1,140	1.0	大和不動産 鑑定株式会社
合 計	111,444	112,001	132,800	100.0	

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

(注2) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注3) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しています。

(ハ) 当期末における賃貸事業の概要は以下の通りです。

物件名称	テナントの 総数(注1)	稼働率 (%) (注3)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	総賃料収入 (百万円) (注4)	総賃料収入 比率 (%)
キャナルシティ博多	1 (23)	99.4	47,858.71	47,547.67	1,380	27.4
パークブレイス大分	1 (79)	99.8	100,925.97	100,697.64	909	18.0
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	5.8
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,661.72	14,661.72	255	5.1
熊本インターコミュニティ S C	2	100.0	6,968.66	6,968.66	89	1.8
原サティ	1	100.0	27,580.75	27,580.75	212	4.2
花畑S C	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.8
久留米東櫛原S C	1	100.0	6,467.80	6,467.80	14	0.3
キャナルシティ・ビジネ スセンタービル	1 (43)	98.7	23,028.29	22,737.55	708	14.1
呉服町ビジネスセンター	18	100.0	19,906.21	19,906.21	553	11.0
サニックス博多ビル	12	93.3	6,293.67	5,870.21	192	3.8
大博通りビジネスセンタ ー	1 (62)	96.9	14,652.68	14,203.95	319	6.3
アメックス赤坂門タワー	1 (62)	95.0	4,755.14	4,516.10	70	1.4
シティハウスけやき通り	1 ( 8)	19.9	2,710.86	539.54	1	0.0
合 計	54[325] (注2)	98.8	340,061.83	335,949.17	5,043	100.0

- (注1) テナントの総数は、当該不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約に定められた区画の数の合計を記載しています。  
 なお、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計を( )内に記載しています。また、大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計の内訳は、オフィス10、住居52です。
- (注2) テナントの総数の合計欄の [ ] 内には、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとらない物件におけるテナントの総数と、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の合計数との合計を記載しています。
- (注3) 稼働率は、平成20年2月29日現在の、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。
- (注4) 総賃料収入は、当期における不動産賃貸事業収益の実績を記載しています。なお、花畑S Cは平成19年9月3日、シティハウスけやき通りは平成19年12月20日、久留米東櫛原S Cは平成20年2月1日に取得しています。

## B. 個別不動産等の概要

平成20年2月29日現在における、本投資法人の保有する不動産等の個別の概要は、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」及び「損益等の状況」に関する説明は以下の通りです。

### ■資産の概要

- ・ 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、鑑定評価機関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。各物件における不動産鑑定評価書を作成した鑑定評価機関は以下の通りです。

鑑定評価機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	キャナルシティ博多、花畑SC、久留米東櫛原SC、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
財団法人日本不動産研究所	パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、原サティ、サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター
大和不動産鑑定株式会社	アメックス赤坂門タワー、シティハウスけやき通り

- ・ 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。
- ・ 「稼働率」は基準日現在の、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。
- ・ 「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、サンリブシティ小倉、スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、原サティ、花畑SC、久留米東櫛原SC、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、サニックス博多ビル及び大博通りビジネスセンターのPM会社は、本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します。利害関係者については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 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。

#### ■損益等の状況

- 本投資法人の第7期計算期間（平成19年9月1日から平成20年2月29日まで）と第6期計算期間（平成19年3月1日から平成19年8月31日まで）について記載しています。なお運用期間は実際に物件を取得し運用を行った期間を記載しています。
- 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。なお、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。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。

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	38,200百万円		
所在地（住居表示）	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他		評価価格時点	平成20年2月29日		
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	共有持分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	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㎡			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	区分所有権			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	平成18年2月末日	平成19年2月末日	平成20年2月末日	
	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	99.4%	
<p>&lt;特記事項&gt;</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、福岡地所株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」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>						

■損益等の状況		
運用期間	第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)
①不動産賃貸事業収益合計	1,402百万円	1,380百万円
不動産賃貸収益	1,374百万円	1,357百万円
その他不動産賃貸収益	27百万円	23百万円
②不動産賃貸事業費用合計	487百万円	431百万円
外注委託費	330百万円	315百万円
修繕費	8百万円	8百万円
公租公課	71百万円	71百万円
損害保険料	7百万円	7百万円
その他不動産賃貸費用	69百万円	28百万円
③NOI (=①-②)	914百万円	948百万円
④減価償却費	177百万円	178百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	736百万円	770百万円
⑥資本的支出	69百万円	7百万円
⑦NCF (=③-⑥)	844百万円	941百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

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	20,000百万円	
所在地（住居表示）		大分県大分市公園通り西二丁目1番他		評価価格時点	平成20年2月29日	
建物	構造/階数	①鉄骨造陸屋根4階建（本棟） ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ③鉄骨造鋼板葺平家建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		土地	面積	179,491.81㎡
	建築時期	①平成14年4月17日 ②平成14年3月26日 ③平成16年4月28日 ④平成19年4月9日			用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	延床面積	75,699.92㎡			容積率	200%～300%
	用途	店舗・事務所			建ぺい率	60%～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	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16年2月末日	平成17年2月末日	平成18年2月末日	平成19年2月末日	平成20年2月末日	
	100.0%	99.8%	99.8%	99.6%	99.8%	
<p>&lt;特記事項&gt;</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。          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・保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権（設定金額：21億6,540万2,183円）が設定されています。          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、株式会社ケーズホールディングスの敷金・保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権（設定金額：8億5,000万円）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、「不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約」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、NOI等を基準として、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>						

■ 損益等の状況		
運用期間	第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)
①不動産賃貸事業収益合計	932百万円	909百万円
不動産賃貸収益	901百万円	887百万円
その他不動産賃貸収益	31百万円	21百万円
②不動産賃貸事業費用合計	432百万円	406百万円
外注委託費	278百万円	262百万円
修繕費	18百万円	6百万円
公租公課	77百万円	77百万円
損害保険料	6百万円	5百万円
その他不動産賃貸費用	52百万円	53百万円
③NOI (=①-②)	500百万円	503百万円
④減価償却費	125百万円	128百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	374百万円	374百万円
⑥資本的支出	43百万円	559百万円
⑦NCF (=③-⑥)	457百万円	△56百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

サンリブシティ小倉

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	6,633百万円	
取得年月日		平成17年7月1日		鑑定評価額	8,770百万円	
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		評価価格時点	平成20年2月29日	
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根4階建		土地	面積	43,344.26㎡
	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	58,642.38㎡			容積率	200%
	用途	店舗・駐車場			建ぺい率	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	福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成37年6月30日				
稼働率推移		平成18年2月末日	平成19年2月末日	平成20年2月末日	_____	
		100.0%	100.0%	100.0%		
<特記事項> なし						

■損益等の状況			
運用期間	第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)		第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)
①不動産賃貸事業収益合計	292百万円		292百万円
不動産賃貸収益	292百万円		292百万円
その他不動産賃貸収益	0百万円		－百万円
②不動産賃貸事業費用合計	49百万円		49百万円
外注委託費	8百万円		8百万円
修繕費	0百万円		－百万円
公租公課	37百万円		37百万円
損害保険料	2百万円		2百万円
その他不動産賃貸費用	0百万円		0百万円
③NOI (=①－②)	243百万円		243百万円
④減価償却費	45百万円		45百万円
⑤賃貸事業利益 (=③－④)	197百万円		197百万円
⑥資本的支出	－百万円		－百万円
⑦NCF (=⑤－⑥)	243百万円		243百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

スクエアモール鹿児島宇宿

■資産の概要				
資産の種類	信託受益権	取得価格	5,300百万円	
取得年月日	平成18年9月28日	鑑定評価額	5,930百万円	
所在地（住居表示）	鹿児島県鹿児島市宇宿二丁目2番18号	評価価格時点	平成20年2月29日	
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根4階建	面積	13,222.88㎡
	建築時期	平成18年9月19日	用途地域	工業地域
	延床面積	18,623.66㎡	容積率	200%
	用途	店舗・駐車場	建ぺい率	60%
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
信託受託者	三菱UFJ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28年9月30日			
稼働率推移	平成19年2月末日	平成20年2月末日	—————	
	100.0%	100.0%		
<特記事項> ■ 信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権を被担保債権とする抵当権(設定金額:1億6,887万7,835円)が設定されています。				

■損益等の状況			
運用期間	第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)	
①不動産賃貸事業収益合計	262百万円	255百万円	
不動産賃貸収益	225百万円	225百万円	
その他不動産賃貸収益	36百万円	29百万円	
②不動産賃貸事業費用合計	85百万円	83百万円	
外注委託費	33百万円	33百万円	
修繕費	－百万円	0百万円	
公租公課	17百万円	17百万円	
損害保険料	1百万円	1百万円	
その他不動産賃貸費用	32百万円	30百万円	
③NOI (=①－②)	177百万円	171百万円	
④減価償却費	46百万円	46百万円	
⑤賃貸事業利益 (=③－④)	130百万円	125百万円	
⑥資本的支出	3百万円	1百万円	
⑦NCF (=③－⑥)	173百万円	170百万円	

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

熊本インターコミュニティSC

■資産の概要			
資産の種類	信託受益権	取得価格	2,400百万円
取得年月日	平成18年11月30日	鑑定評価額	2,550百万円
所在地(住居表示)	熊本県熊本市神園一丁目1番5号他	評価価格時点	平成20年2月29日
建物	構造/階数	鉄骨造鋼板葺2階建、平家建	
	建築時期	平成18年11月15日	
	延床面積	6,989.84㎡	
	用途	店舗	
	所有形態	所有権	
土地	面積	12,281.45㎡	
	用途地域	第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域、準工業地域	
	容積率	150~200%	
	建ぺい率	60%	
	所有形態	所有権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社
信託契約期間満了日	平成28年11月30日		
稼働率推移	平成19年2月末日	平成20年2月末日	—————
	100.0%	100.0%	
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>■ 信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権を被担保債権とする抵当権(設定金額:1億4,239万8,900円)が設定されています。</p>			

■損益等の状況			
運用期間		第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)
①不動産賃貸事業収益合計		89百万円	89百万円
	不動産賃貸収益	89百万円	89百万円
	その他不動産賃貸収益	—百万円	0百万円
②不動産賃貸事業費用合計		11百万円	11百万円
	外注委託費	2百万円	2百万円
	公租公課	6百万円	6百万円
	損害保険料	0百万円	0百万円
	その他不動産賃貸費用	1百万円	1百万円
③NOI (=①-②)		78百万円	78百万円
④減価償却費		18百万円	18百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)		59百万円	59百万円
⑥資本的支出		—百万円	—百万円
⑦NCF (=⑤-⑥)		78百万円	78百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

原サティ

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	5,410百万円		
取得年月日	平成19年3月1日	鑑定評価額	5,550百万円		
所在地（住居表示）	福岡市早良区原六丁目27番52号	評価価格時点	平成20年2月29日		
建物	構造／階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	土地	面積	17,439.70㎡
	建築時期	①昭和51年10月26日 ②昭和51年10月26日		用途地域	第二種住居地域
	延床面積	27,313.53㎡		容積率	200%
	用途	店舗		建ぺい率	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	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日	平成39年2月26日				
稼働率推移	平成20年2月末日 100.0%	_____			
<特記事項> なし					

■損益等の状況			
運用期間		第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)
①不動産賃貸事業収益合計		212百万円	212百万円
	不動産賃貸収益	212百万円	212百万円
②不動産賃貸事業費用合計		8百万円	8百万円
	外注委託費	6百万円	6百万円
	公租公課（注2）	－百万円	－百万円
	損害保険料	0百万円	0百万円
	その他不動産賃貸費用	0百万円	0百万円
③NOI（＝①－②）		204百万円	204百万円
④減価償却費		26百万円	26百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		177百万円	177百万円
⑥資本的支出		－百万円	－百万円
⑦NCF（＝⑤－⑥）		204百万円	204百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（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。

花畑SC

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	1,130百万円		
取得年月日	平成19年9月3日	鑑定評価額	1,210百万円		
所在地（住居表示）	福岡市南区花畑四丁目9番12号	評価価格時点	平成20年2月29日		
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根2階建	土地	面積	5,255.15㎡
	建築時期	平成19年7月10日		用途地域	第一種住居地域
	延床面積	2,992.88㎡		容積率	200%
	用途	店舗		建ぺい率	60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	りそな信託銀行株式会社	PM会社	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日	平成39年9月2日				
稼働率推移	平成20年2月末日	_____			
	100.0%				
<特記事項> なし					

■損益等の状況	
運用期間	第7期 平成19年9月3日から 平成20年2月29日まで (180日間)
①不動産賃貸事業収益合計	40百万円
不動産賃貸収益	40百万円
②不動産賃貸事業費用合計	2百万円
外注委託費	1百万円
公租公課（注2）	－百万円
損害保険料	0百万円
その他不動産賃貸費用	0百万円
③NOI（＝①－②）	38百万円
④減価償却費	7百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	30百万円
⑥資本的支出	－百万円
⑦NCF（＝⑤－⑥）	38百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（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。

久留米東櫛原S C

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	2,500百万円		
取得年月日	平成20年2月1日	鑑定評価額	2,600百万円		
所在地(住居表示)	福岡県久留米市東櫛原町370番3号	評価価格時点	平成20年2月29日		
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建	土地	面積	7,182.42㎡
	建築時期	平成19年12月3日		用途地域	準工業地域
	延床面積	6,467.82㎡		容積率	200%
	用途	店舗		建ぺい率	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	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日	平成40年1月31日				
稼働率推移	平成20年2月末日	—————			
	100.0%				
<特記事項> なし					

■損益等の状況	
運用期間	第7期 平成20年2月1日から 平成20年2月29日まで (29日間)
①不動産賃貸事業収益合計	14百万円
不動産賃貸収益	14百万円
②不動産賃貸事業費用合計	0百万円
外注委託費	0百万円
損害保険料	0百万円
③NOI (=①-②)	14百万円
④減価償却費	3百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10百万円
⑥資本的支出	1百万円
⑦NCF (=⑤-⑥)	9百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

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	17,100百万円	
所在地（住居表示）	福岡市博多区住吉一丁目2番25号		評価価格時点	平成20年2月29日	
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		面積	共有持分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	区分所有権		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	平成18年2月末日	平成19年2月末日	平成20年2月末日
	92.9%	95.1%	93.5%	99.6%	98.7%
<p>&lt;特記事項&gt;</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、福岡地所株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」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>					

■損益等の状況		
運用期間	第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)
①不動産賃貸事業収益合計	711百万円	708百万円
不動産賃貸収益	709百万円	692百万円
その他不動産賃貸収益	2百万円	15百万円
②不動産賃貸事業費用合計	267百万円	260百万円
外注委託費	199百万円	196百万円
修繕費	8百万円	2百万円
公租公課	46百万円	46百万円
損害保険料	5百万円	5百万円
その他不動産賃貸費用	7百万円	9百万円
③NOI (=①-②)	443百万円	448百万円
④減価償却費	83百万円	84百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	359百万円	363百万円
⑥資本的支出	10百万円	17百万円
⑦NCF (=⑤-⑥)	433百万円	430百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

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	14,000百万円	
所在地（住所表示）	福岡市博多区上呉服町10番10号		評価価格時点	平成20年2月29日	
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		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	400%～600%
	用途	店舗・事務所		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	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	平成18年2月末日	平成19年2月末日	平成20年2月末日
	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%
<p>&lt;特記事項&gt;</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>					

■損益等の状況		
運用期間	第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)
①不動産賃貸事業収益合計	561百万円	553百万円
不動産賃貸収益	494百万円	493百万円
その他不動産賃貸収益	67百万円	60百万円
②不動産賃貸事業費用合計	182百万円	175百万円
外注委託費	73百万円	73百万円
修繕費	6百万円	3百万円
公租公課	38百万円	38百万円
損害保険料	3百万円	3百万円
その他不動産賃貸費用	60百万円	57百万円
③NOI (=①-②)	379百万円	378百万円
④減価償却費	94百万円	94百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	284百万円	284百万円
⑥資本的支出	－百万円	3百万円
⑦NCF (=③-⑥)	379百万円	375百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

サニックス博多ビル

■資産の概要							
資産の種類		信託受益権		取得価格	4,400百万円		
取得年月日		平成17年9月30日		鑑定評価額	5,590百万円		
所在地（住所表示）		福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号		評価価格時点	平成20年2月29日		
建物	構造／階数	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建			土地	面積	1,385.89㎡
	建築時期	平成13年3月31日				用途地域	商業地域
	延床面積	8,111.25㎡				容積率	600%
	用途	事務所・銀行・店舗				建ぺい率	100%
	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37年9月29日					
稼働率推移		平成18年2月末日	平成19年2月末日	平成20年2月末日	_____		
		100.0%	100.0%	93.3%			
<特記事項> なし							

(注) 稼働率については、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

■損益等の状況			
運用期間	第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)	
①不動産賃貸事業収益合計	203百万円	192百万円	
不動産賃貸収益	189百万円	179百万円	
その他不動産賃貸収益	14百万円	12百万円	
②不動産賃貸事業費用合計	57百万円	53百万円	
外注委託費	19百万円	18百万円	
修繕費	2百万円	1百万円	
公租公課	16百万円	16百万円	
損害保険料	1百万円	1百万円	
その他不動産賃貸費用	17百万円	16百万円	
③NOI (=①-②)	146百万円	139百万円	
④減価償却費	35百万円	35百万円	
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	110百万円	103百万円	
⑥資本的支出	1百万円	0百万円	
⑦NCF (=⑤-⑥)	144百万円	139百万円	

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

大博通りビジネスセンター

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	7,000百万円	
取得年月日		平成18年3月16日		鑑定評価額	8,090百万円	
所在地（住居表示）		福岡市博多区御供所町3番21号 （オフィス棟） 福岡市博多区御供所町3番29号 （住宅棟）		評価価格時点	平成20年2月29日	
建物	構造／階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付14階建		土地	面積	2,546.41㎡
	建築時期	平成14年3月7日			用途地域	商業地域
	延床面積	20,379.82㎡			容積率	400%～600%
	用途	事務所・共同住宅・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	福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成38年2月27日				
稼働率		平成19年2月末日	平成20年2月末日	—————		
		96.3%	96.9%			
<p>&lt;特記事項&gt;</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、福岡地所株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」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。</p> <p>■ 本物件土地の信託受託者たる住友信託銀行株式会社と本物件建物の信託受託者たる住友信託銀行株式会社との間で建物所有を目的とする借地契約が締結されています。</p>						

(注) 稼働率については、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

■損益等の状況		
運用期間	第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)
①不動産賃貸事業収益合計	320百万円	319百万円
不動産賃貸収益	320百万円	319百万円
その他不動産賃貸収益	0百万円	0百万円
②不動産賃貸事業費用合計	94百万円	94百万円
外注委託費	61百万円	61百万円
修繕費	1百万円	2百万円
公租公課	25百万円	25百万円
損害保険料	1百万円	1百万円
その他不動産賃貸費用	4百万円	2百万円
③NOI (=①-②)	225百万円	225百万円
④減価償却費	64百万円	65百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	160百万円	160百万円
⑥資本的支出	4百万円	1百万円
⑦NCF (=⑤-⑥)	221百万円	225百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

アメックス赤坂門タワー

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	2,060百万円		
取得年月日	平成18年9月1日	鑑定評価額	2,070百万円		
所在地(住居表示)	福岡市中央区舞鶴二丁目4番23号	評価価格時点	平成20年2月29日		
建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根19階建	土地	面積	877.85㎡
	建築時期	平成17年7月26日		用途地域	商業地域
	延床面積	6,722.72㎡		容積率	400%
	用途	共同住宅		建ぺい率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	株式会社りそな銀行	PM会社	株式会社ディー・エム・シー		
信託契約期間満了日	平成38年8月31日				
稼働率	平成19年2月末日	平成20年2月末日	—————		
	81.6%	95.0%			
<p>&lt;特記事項&gt;</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、株式会社ディー・エム・シーとの間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結しています。契約期間は契約締結日から1年間とされ、期間満了日の3ヶ月前までに書面による更新拒絶の意思表示がない場合には、同一条件をもって更に1年更新されるものとします。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。</p>					

(注) 稼働率については、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

■損益等の状況		
運用期間	第6期 平成19年3月1日から 平成19年8月31日まで (184日間)	第7期 平成19年9月1日から 平成20年2月29日まで (182日間)
①不動産賃貸事業収益合計	73百万円	70百万円
不動産賃貸収益	63百万円	64百万円
その他不動産賃貸収益	9百万円	6百万円
②不動産賃貸事業費用合計	19百万円	18百万円
外注委託費	5百万円	5百万円
修繕費	0百万円	0百万円
原状回復費	1百万円	2百万円
公租公課	4百万円	4百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
その他不動産賃貸費用	7百万円	5百万円
③NOI (=①-②)	53百万円	51百万円
④減価償却費	21百万円	21百万円
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31百万円	29百万円
⑥資本的支出	1百万円	0百万円
⑦NCF (=③-⑥)	52百万円	50百万円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

シティハウスけやき通り

■資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価格	1,111百万円		
取得年月日	平成19年12月20日	鑑定評価額	1,140百万円		
所在地（住居表示）	福岡市中央区警固二丁目16番21号	評価価格時点	平成19年12月1日		
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	土地	面積	784.24㎡
	建築時期	平成19年11月17日		用途地域	商業地域
	延床面積	2,886.96㎡		容積率	400%
	用途	共同住宅		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	株式会社ディー・エム・シー		
信託契約期間満了日	平成39年12月17日				
稼働率推移	平成20年2月末日 19.9%	—————			
<p>&lt;特記事項&gt;</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、株式会社ディー・エム・シーとの間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結しています。契約期間は契約締結日から2年間とされ、期間満了日の3ヶ月前までに書面による更新拒絶の意思表示がない場合には、同一条件をもって更に1年更新されるものとします。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。</p>					

■損益等の状況	
運用期間	第7期 平成19年12月20日から 平成20年2月29日まで (72日間)
①不動産賃貸事業収益合計	1百万円
不動産賃貸収益	1百万円
②不動産賃貸事業費用合計	2百万円
外注委託費	0百万円
公租公課（注2）	－百万円
損害保険料	0百万円
その他不動産賃貸費用	1百万円
③NOI（＝①－②）	△0百万円
④減価償却費	6百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	△6百万円
⑥資本的支出	9百万円
⑦NCF（＝③－⑥）	△10百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（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。

### C. 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。

#### (イ) 修繕費用等の見積額

物件名称	報告書日付	長期修繕費用の見積額（12年） （千円）
キャナルシティ博多	平成17年3月31日 平成17年12月27日	540,571
パークプレイス大分	平成17年3月31日 平成19年5月7日	269,420
サンリブシティ小倉	平成17年3月31日	18,800
スクエアモール鹿児島宇宿	平成19年1月15日	25,200
熊本インターコミュニティSC	平成19年1月15日	5,230
原サティ	平成19年2月19日	159,690
花畑SC	平成19年8月22日	2,990
久留米東櫛原SC	平成20年1月10日	4,990
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	平成17年3月31日 平成17年12月27日	442,269
呉服町ビジネスセンター	平成17年3月31日	101,770
サニックス博多ビル	平成17年9月20日	152,540
大博通りビジネスセンター	平成18年2月20日	216,290
アメックス赤坂門タワー	平成18年7月20日	57,250
シティハウスけやき通り	平成19年11月30日	29,500

(ロ) 地震リスク分析の概要

物件名称	報告書日付	PML値(注1) (%)
キャナルシティ博多(注3)	平成17年3月31日 平成17年12月27日	(A) 8.0 (B) 7.6 (C) 5.3 (D) 11.1
パークプレイス大分(注4)	平成17年3月31日 平成19年5月7日	(A) 14.5 (B) 11.2
サンリブシティ小倉	平成17年3月31日	6.7
スクエアモール鹿児島宇宿	平成19年1月15日	9.6
熊本インターコミュニティSC	平成19年1月15日	16.3
原サティ	平成19年2月19日	13.2
花畑SC	平成19年8月22日	6.0
久留米東櫛原SC	平成20年1月10日	9.9
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	平成17年3月31日 平成17年12月27日	6.9
呉服町ビジネスセンター	平成17年3月31日	4.0
サニックス博多ビル	平成17年9月20日	4.3
大博通りビジネスセンター	平成18年2月20日	7.5
アメックス赤坂門タワー	平成18年7月20日	11.6
シティハウスけやき通り	平成19年11月30日	1.9
ポートフォリオ全体(注2)	平成20年3月12日	4.9

(注1) PMLとはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。

(注2) 本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部を想定震源地として算定されたものです。

(注3) 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。

(注4) パークプレイス大分のA、Bの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB以外の部分、Bはセブンイレブンを指します。

(注5) 上記物件には全て地震保険を付保しています。

#### D. 資本的支出の状況

##### (イ) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本書作成日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。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。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	福岡市博多区	「ラーメン・スタジアム」入替改装工事	平成20年3月	22	—	—
パークプレイス大分	大分県大分市	増床	自 平成19年7月 至 平成20年4月	1,020	483	483
		売上管理システム改修工事	平成20年4月	25	—	—
		フードテラスリニューアル工事	平成20年4月	60	—	—
		床改修工事	平成20年4月	42	—	—
		外壁光触媒工事	平成20年4月	14	—	—
		環境装飾工事等	自 平成20年11月 至 平成20年12月	87	—	—
		周辺緑化植樹	平成21年2月	10	—	—

##### (ロ) 期中の資本的支出

保有する不動産等について、当期の資本的支出600百万円のうち、完了した主な工事の概要は以下の通りであります。なお、費用に区分された修繕費25百万円と原状回復費2百万円を合わせて、当期は合計627百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
パークプレイス大分	大分県大分市	環境装飾工事等	平成19年12月	24
		遊具	平成20年2月	10
		周辺緑化植樹	平成20年2月	11
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	環境改善工事	平成20年2月	10

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

計算期間	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日 (百万円)	第3期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日 (百万円)	第4期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日 (百万円)	第5期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 (百万円)	第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日 (百万円)	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日 (百万円)
前期末積立金残高	—	1	39	75	154	232
当期積立額	1	38	36	78	82	83
当期積立金取崩額	—	—	—	—	4	—
次期繰越額	1	39	75	154	232	315

E. 主要な不動産等に関する情報

本投資法人が運用する不動産等資産のうち、当期の総賃料収入（不動産賃貸事業収益）の合計に占める当該不動産等の総賃料収入の割合が10%以上のものの状況は、以下の通りです。

物件名	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	呉服町ビジネス センター
テナントの総数（注1）	1(23)	1(79)	1(43)	18
総賃料収入（不動産賃貸事業 収益）	1,380百万円	909百万円	708百万円	553百万円
総賃料収入（不動産賃貸事業 収益）の合計に占める割合	27.4%	18.0%	14.1%	11.0%
総賃貸面積（注2）	47,547.67㎡	100,697.64㎡	22,737.55㎡	19,906.21㎡
総賃貸可能面積（注2）	47,858.71㎡	100,925.97㎡	23,028.29㎡	19,906.21㎡
稼働率（注2）	99.4%	99.8%	98.7%	100.0%

（注1）テナントの総数は、当該不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載しています。なお、賃料パス・スルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を（ ）内に記載しています。

（注2）総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、平成20年2月29日現在のものを記載しています。

F. 主要なテナントの状況

平成20年2月29日現在における、主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの)の概要は以下の通りです。なお、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)の二通りがありますが、以下の表に記載する「テナント」とは通常賃貸借型では賃借人を、賃料パス・スルー・マスターリース型ではエンドテナントを意味しています。

(注1) 所有者である本投資法人若しくは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となっています。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。

(主要なテナントの概要)

テナントの名称	物件名	業種	年間賃料 (消費税別)	賃貸面積	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	総合スーパー	519百万円 (注1)	58,588.34㎡	20年間 (平成34年4月21日まで)	460百万円	1,591百万円
	原サティ	総合スーパー	425百万円 (注2)	27,580.75㎡	12年間 (平成31年2月28日まで)	325百万円	—
株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	総合スーパー	525百万円 (注2)	61,450.22㎡	20年間 (平成37年6月30日まで)	250百万円	250百万円

(注1) 「年間賃料」は、平成20年2月29日現在効力を有する賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料を12倍した金額に、年間共益費を加えることにより算出しています。

(注2) 「年間賃料」は、平成20年2月29日現在効力を有する賃貸借契約に表示された年間賃料を記載し、変動賃料(売上歩合賃料)を加えていません。

(主要なテナントの契約更改の方法等)

テナントの 名称	物件名	契約更改の方法	その他
イオン九州 株式会社	パークプレイ ス大分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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、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。</li> <li>・ 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し、万一甲乙いずれかに賃貸借を承継したい事情が生じたときは、甲乙協議するものとされています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「敷金・保証金」は平成20年2月29日現在の残額を記載しています。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
	原サティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸借契約期間の満了をもって終了し、更新しないものとされています。</li> <li>・ いかなる場合においても、賃貸借期間の満了前に解約することはできないものとされています。</li> <li>・ 賃料の改定については、契約期間中改定できないものとし、甲及び乙は、借地借家法第32条に基づく賃料の増減額を請求することはできないものとされています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「敷金」は平成20年2月29日現在の残額を記載しています。</li> </ul>
株式会社 サンリブ	サンリブシテ ィ小倉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 賃貸借期間中は、相手先に対して、1年前までに書面にて解約の意思表示をし、一定の損害金を支払うことによって賃貸借契約を解約することができます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「敷金・保証金」は平成20年2月29日現在の残額を記載しています。</li> <li>・ 保証金については、平成17年7月1日から5年間無利息に据置き、平成22年7月末日を第1回返還日として、以降15年間にわたり無利息にて月賦均等払いにより返還します。</li> </ul>

<参考：上位10テナント>

本投資法人が平成20年2月29日現在保有している不動産等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以下の通りです。

店舗名	テナントの名称	物件名	賃貸面積 (㎡)	賃貸 比率 (%) (注1)	賃貸 体系	残存年数 (注3)
ジャスコ、サティ	イオン九州株式会社	パークプレイス大分、原サティ	86,169.09	25.6	固定、変動 (注2)	14年、11年
サンリブ	株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	61,450.22	18.3	固定、変動 (注2)	17年
スポーツデポ、ゴルフ5	株式会社アルペン	スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC、久留米東櫛原SC	19,990.77	6.0	固定	18年、18年、19年
ケーズデンキ、ミスターコンセント	株式会社ケーズホールディングス	パークプレイス大分	13,705.32	4.1	固定	14年
ワシントンホテル	キャナルシティ・福岡ワシントンホテル株式会社	キャナルシティ博多	12,831.17	3.8	固定、変動 (注2)	8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	2.5	固定、変動 (注2)	3年、4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	2.3	固定	3年
ユナイテッド・シネマ	ユナイテッド・シネマ株式会社	キャナルシティ博多	7,303.80	2.2	固定、変動 (注2)	8年
三洋信販	三洋信販株式会社	呉服町ビジネスセンター	5,862.87	1.7	固定	0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	1.7	固定、変動 (注2)	14年
上位10テナント以外			106,773.26	31.8		
ポートフォリオ合計			335,949.17	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第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 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20年2月29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は切り捨てて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

不動産信託受益権については、前記「(2) 投資資産 ②投資不動産物件」に一括して記載しています。その他については該当事項はありません。

### (3) 【運用実績】

#### ① 【純資産等の推移】

本投資法人の、下記計算期間末における総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成17年8月31日	87,461,788 (85,711,549)	50,918,070 (49,167,831)	553,156 (534,142)
平成18年2月28日	94,593,663 (92,896,445)	50,865,055 (49,167,837)	552,580 (534,142)
平成18年8月31日	104,183,040 (102,467,964)	50,754,298 (49,039,222)	551,377 (532,745)
平成19年2月28日	117,259,149 (115,402,795)	62,022,871 (60,166,517)	579,382 (562,041)
平成19年8月31日	117,815,851 (115,850,413)	62,139,462 (60,174,024)	580,471 (562,111)
平成20年2月29日	121,654,914 (119,674,596)	62,100,212 (60,119,894)	580,104 (561,605)

(注) 各計算期間末に分配を行った後の分配額の額を括弧内に記載しています。

また、本投資証券は、東京証券取引所及び福岡証券取引所に平成17年6月21日以降上場されており、取引所価格及び売買高の推移は以下の通りです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	決算年月	平成17年8月	平成18年2月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月
	最高	900,000円	898,000円	895,000円	1,300,000円	1,270,000円	1,060,000円
	最低	832,000円	771,000円	782,000円	791,000円	837,000円	647,000円

月別最高・ 最低投資口 価格及び売 買高	月別	平成19年5月	平成19年6月	平成19年7月	平成19年8月	平成19年9月	平成19年10月
	最高	1,270,000円	1,250,000円	1,180,000円	1,020,000円	950,000円	1,060,000円
	最低	1,130,000円	1,080,000円	934,000円	837,000円	838,000円	829,000円
	売買高	5,524口	7,618口	6,457口	6,854口	5,996口	5,674口

月別最高・ 最低投資口 価格及び売 買高	月別	平成19年11月	平成19年12月	平成20年1月	平成20年2月	平成20年3月	平成20年4月
	最高	900,000円	868,000円	762,000円	758,000円	662,000円	670,000円
	最低	665,000円	745,000円	647,000円	664,000円	530,000円	598,000円
	売買高	9,487口	5,443口	6,442口	2,918口	8,052口	3,464口

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

## ②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第2期 (自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日)	1,750,238	19,014
第3期 (自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日)	1,697,217	18,438
第4期 (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	1,715,075	18,632
第5期 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	1,856,354	17,341
第6期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	1,965,438	18,360
第7期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	1,980,317	18,499

## ③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率 (注1) (%)	(年換算値) (注2) (%)
第2期 (自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日)	3.8	4.7
第3期 (自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日)	3.3	6.7
第4期 (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	3.4	6.7
第5期 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	3.3	6.6
第6期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	3.2	6.3
第7期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	3.2	6.4

(注1) 自己資本利益率＝当期純利益金額／(期首純資産額＋期末純資産額)÷2

なお、第2期は実質的な運用開始日である平成16年11月9日を期首とみなして計算を行っています。

(注2) 第2期は実質的な資産運用期間である296日、第3期は計算期間181日、第4期は計算期間184日、第5期は計算期間181日、第6期は計算期間184日、第7期は計算期間182日により、それぞれ年換算しています。

## 第二部【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1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成16年7月2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成16年7月15日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成16年8月5日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 福岡財務支局長 第1号）
平成16年8月20日	規約の変更
平成16年11月8日	私募による新投資口発行
平成16年11月9日	資産運用の開始
平成17年6月20日	日本国内における公募による新投資口発行
平成17年6月21日	東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場
平成17年7月21日	第三者割当による新投資口発行
平成18年6月27日	規約の変更
平成18年9月7日	日本国内における公募による新投資口発行

## 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	茶木正安	昭和44年4月 平成4年6月 平成6年2月 平成7年6月 平成8年6月 平成10年6月 平成11年11月 平成12年11月 平成15年7月 平成18年4月 平成18年6月 平成18年7月	株式会社日本不動産銀行（後 株式会社日本債券信用銀行、現 株式会社あおぞら銀行）入行 同行取締役東京支店長 同行取締役金融開発部長 同行取締役営業企画第二部長 同行常務取締役 同行専務取締役 株式会社CSK理事 三洋信販株式会社専務執行役員 フィッチ・レーティングス・ジャパンCEO（最高経営責任者） 株式会社福岡リアルティ顧問 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 庵士	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（現 西村あさひ法律事務所）顧問（現職） 本投資法人監督役員（現職）	0
監督役員	篠原 俊	昭和55年6月 平成16年4月 平成19年5月 平成19年6月 平成19年10月	公認会計士篠原俊事務所開設 国立大学法人九州大学監事（現職） 株式会社ベスト電器監査役（現職） 日本公認会計士協会北部九州会副会長 本部理事兼任（現職） 本投資法人監督役員（現職）	0

(注) 茶木正安は、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と本投資法人の執行役員を兼務していますが、改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成18年6月22日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

### 3 【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第22条）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第23条本文）。ただし、補欠として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残存期間と同一です（規約第23条但書）。

執行役員及び監督役員を解任する投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の総口数の3分の2以上に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条、規約第13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か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、当該株主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を訴えをもって請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### ① 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。

##### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### (3) 格付

スタンダード・アンド・プアーズ（S&P）は、平成19年11月30日、本投資法人に関する格付（発行体格付）につき長期発行体格付を「A-」、短期発行体格付を「A-2」とする旨、及びそのアウトルックを「安定的」とする旨公表しました。平成20年2月29日現在、S&Pによる本投資法人に関する長期発行体格付及び短期発行体格付並びにアウトルックに変更はありません。

なお、S&Pによれば、ここでいう発行体格付とは、投資法人が債務を履行する総合的な能力（信用度）についての現時点での評価を示すものです。

#### (4) 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】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場されており、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購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

### 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）。

本投資証券は、東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場されており、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却することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を売却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】

- ① 本投資法人が発行する投資口の1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。

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資総口数}$$

- ② 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ています（規約第34条第1項）。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

取得価格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（旧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（旧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（旧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（金融商品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（旧有価証券に該当するものに限り。）

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) デリバティブ取引に係る権利

金融商品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、当該金融商品取引所の最終価格（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。金融商品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(ヘ)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。

- ③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②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、第三者の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、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、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

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。

- ④ 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②(ハ)及び(ニ)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）。

- ⑤ 1口当たりの純資産額については、計算書類の投資口1口当たり情報に関する注記に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第68条第1項）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条第2項）、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通知され、承認済みの計算書類等及び会計監査報告が投資主に提供されます（投信法第131条第3項、第5項）。

## (2) 【保管】

投資主は、金融商品取引業者（第一種金融商品取引業を営む者に限ります。本(2)において以下同じです。）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。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ています。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた金融商品取引業者等は、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。）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金融商品取引業者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から上場廃止となった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月末日までとし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第37条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、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募集投資口を発行することができます。当該募集投資口の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た価額とします（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払込金額の総額のうち、国内において募集される投資口の払込金額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

② 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（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、原則として、発行済投資口の総口数の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、第93条の2第2項第3号、規約第13条）。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(1)投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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、金融商品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、金融商品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。

④ 関係法人等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等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) 本資産運用会社：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>i 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。本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>ii 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 本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 本資産運用会社につき、支払停止、破産宣告、再生手続開始、更生手続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>iii 本投資法人は、本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 投信法に規定される資産運用会社でなくなったとき</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。

(ロ) 一般事務受託者兼資産保管会社：三菱UFJ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>i 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>ii 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>iii 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>① 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、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>② 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>③ 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>i 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>ii 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>iii 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>① 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、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>② 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>③ 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。

(ハ) 一般事務受託者（投資主名簿等管理人）：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。 i 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。 ii 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、

(ニ) 会計監査人：あらた監査法人

会計監査人は、投資主総会において選任します（投信法第96条、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時までとします。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（投信法第103条、規約第40条）。なお、平成18年8月25日付にて、あらた監査法人を投信法第108条第3項に基づき一時会計監査人として選任しています。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（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

#### ① 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、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第5項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第6項）。

(イ) 通常の見積りの条件と異なる条件であつて取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。

(ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。

(ニ) (イ) から(ハ) までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であつて投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

a. 通常の見積りの条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同様です。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の見積りの条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

#### ② 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、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。）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203条第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、）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つて投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

### ③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族）、d. その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役、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（投信法第193条、第195条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

(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) 不動産の管理の委託

(ヘ) 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。）

### ④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人について特定資産（指定資産を除く。）の取得又は譲渡その他の内閣府令で定める行為が行われたときは政令で定める者に当該特定資産の価格その他内閣府令で定める事項を調査させなければなりません。当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等（当該資産運用会社の総株主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政令で定める者をいう。）を含む。）及びその資産保管会社以外の者以外の者に調査させる必要があります（投信法第201条）。

## (2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、「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。

### ① 基本原則

本資産運用会社は、「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。

### ② 利害関係者

「利害関係者」とは、金融商品取引法等で定義されている親法人等及び子法人等のほか、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。

### ③ 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。なお、利害関係者との取引該当性の判断にあたっては実質的な支払先によって判断するものとし、単に利害関係者を經由するのみの場合は除くものとしします。

#### (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④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します。

この場合、当該取引における取引価格（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按分の精算額を含まないものとしします。）は第三者の鑑定評価額以下としします。

#### (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④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します。

この場合、当該取引における取引価格（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按分の精算額を含まないものとしします。）は第三者の鑑定評価額以上としします。

#### (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④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④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④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。）以下としします。

- (へ) 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  
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④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。
- (チ) その他の取引  
上記(イ)乃至(ト)に記載のない取引を利害関係者との間で行う場合は、下記④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、取引価格は社会通念上妥当な価格とします。
- ④ 利害関係者との取引に関する手續**  
上記③に定める利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の資産運用会社の手續に従い、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。
- (イ) コンプライアンス部長がコンプライアンスの審査を行った結果、法令、規則その他のルールに反しないと認めた利害関係者取引に限り、投資運用委員会の審査対象取引とすることができるものとします。  
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、投資判断の決議を行います。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決議後、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、取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。なお、1件当たり200万円未満の利害関係者との取引は、下記の手続きを行います。
- a. 20万円以上の取引については、所管業務部長決裁（事前にコンプライアンス部長の確認要）
  - b. 20万円未満の取引については、PM会社決裁
  - c. 上記a. 及びb. の取引について3か月に1回以上投資運用委員会及びコンプライアンス評価委員会に報告

### (3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

利害関係人等及び主要株主との第7期計算期間（自平成19年9月1日 至平成20年2月29日）における取引状況は以下の通りです。

#### ① 取引状況

当期における利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りであります。

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

(注1) 上表の数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(注2) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、当期に売買実績のある取引先について記載しております。なお、福岡地所株式会社は利害関係人等かつ主要株主であります。

#### ② 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料は以下の通りであります。

区 分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A(%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産賃貸媒介手数料 (注3)	13,978	福岡地所株式会社	4,402	31.5
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	4,553	32.6
プロパティマネジメント報酬 (注2)	272,294	福岡地所株式会社	187,881	69.0
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	82,426	30.3
外注委託費(注3)(注5)	714,233	福岡地所株式会社	418,432	58.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	179,461	25.1
		株式会社サン・ライフ	58,587	8.2
その他営業費用(注3)	653,595	福岡地所株式会社	32,821	5.0
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	43,988	6.7

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

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

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

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

(注4) 上記記載の支払手数料以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。この金額には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った工事代金が含まれております。

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

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

### 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

- ① 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77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308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96条、第103条第2項、第104条第1項、第106条）
  - (ロ) 資産運用会社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205条）
  - (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
  - (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
  - (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
  - (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条第1項）
- ② 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。
- (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行います（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1名を代理人として、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、会社法第310条第1項、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90条の2第2項、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す（投信法第92条第2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）。
  - (ヘ) 上記(ホ)の定めに基づき議案に賛成した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す（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ることのできる投資主は、決算期の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載又は記録された投資主（ただし、決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合に限ります。）、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定め法令に従い予め公告する基準日現在の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（規約第19条）。

#### (2) その他の共益権

- ① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除く。））
- 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、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を迫及する訴訟の提起を請求することができ、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。

② 投資主総会決議取消訴権（投信法第94条第2項、会社法第831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関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。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

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することが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続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

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、新投資口の発行の効力が生じた日から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。

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続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効力が生じた日から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。

⑥ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の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、執行役員に対して投資主総会の日の8週間前までに書面をもって、i. 一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、ii. 投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようと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。

⑦ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の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。

⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の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100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、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。

⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の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。

⑩ 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行に

において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない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うくするときにおいてやむを得ない事由があるときには訴えをもって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77条第2項第1号、第137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77条第2項第2号、第158条）**

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を有していません。

**(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3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85条第1項、第3項、会社法第217条第1項）**

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、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することもできます。

**(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3第1項）**

投資主は、投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料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、理由を明らかにして行わ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、資本金の額及び事業の内容】

##### ① 名称

株式会社福岡リアルティ（英文表示：Fukuoka Realty Corporation Limited）

##### ② 資本金の額

本書の日付現在 200百万円

##### ③ 事業の内容

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 出版物による投資情報提供業務
- (ニ) 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務
- (ホ) 投資信託委託業（注）
- (ヘ) 投資法人資産運用業（注）
- (ト) 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
- (チ) 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び鑑定
- (リ) 不動産特定共同事業法に基づく事業
- (ヌ) 宅地建物取引業
- (ル) 信託受益権販売業（注）
- (ヲ) 前各号に付帯又は関連する一切の業務

（注）証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）の施行により、いずれも金融商品取引業に業務の名称が変更されています。

##### ④ 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)
平成19年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録 (登録番号 福岡財務支局長（金商）第10号)

##### ⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

(本書の日付現在)

資本金	200,000,000円
発行可能株式総数	10,000株
発行済株式の総数	4,000株

最近5年間における資本金の額及び発行済株式の増減は、以下の通りです。

年月日	発行済株式（株）		資本金（百万円）	
	増減	残高	増減	残高
平成15年12月26日	2,200	2,200	110	110
平成16年3月12日	1,800	4,000	90	200

## (2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 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」をご参照下さい。

## (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 (注) (%)
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	2,000	50.0
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
ロイヤルホールディングス株式会社	福岡市博多区那珂三丁目28番5号	200	5.0
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
九州旅客鉄道株式会社	福岡市博多区博多駅前三丁目25番21号	200	5.0
日本政策投資銀行	東京都千代田区大手町一丁目9番1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) 【役員の状況】

(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	茶木正安	昭和44年4月	株式会社日本不動産銀行（後 株式会社日本債券信用銀行、現 株式会社あおぞら銀行）入行	0
		平成4年6月	同行取締役東京支店長	
		平成6年2月	同行取締役金融開発部長	
		平成7年6月	同行取締役営業企画第二部長	
		平成8年6月	同行常務取締役	
		平成10年6月	同行専務取締役	
		平成11年11月	株式会社CSK理事	
		平成12年11月	三洋信販株式会社専務執行役員	
		平成15年7月	フィッチ・レーティングス・ジャパンCEO （最高経営責任者）	
		平成18年4月	株式会社福岡リアルティ顧問	
		平成18年6月	同社代表取締役社長（現職）	
		平成18年7月	本投資法人執行役員（現職）	
取締役副社長	大熊 毅	昭和50年4月	日本開発銀行（現 日本政策投資銀行）入行	0
		昭和59年7月	ロンドンビジネススクール（英国）留学	
		平成2年3月	同行福岡支店企画調査課長	
		平成4年3月	同行総務部副長	
		平成6年3月	同行庶務部庶務課長	
		平成8年4月	同行地方開発局地域開発企画部次長	
		平成9年3月	同行総務部次長	
		平成11年6月	同行総務部審議役	
		平成12年6月	同行地方開発部長	
		平成14年6月	同行都市開発部長	
		平成16年6月	同行九州支店長	
		平成18年6月	同行設備投資研究所長	
		平成19年10月	株式会社福岡リアルティ取締役副社長（現職）	
常務取締役	田中秀和	昭和62年4月	株式会社日本債券信用銀行（現 株式会社あおぞら銀行）入行 渋谷支店	0
		平成3年6月	同行本店事業開発第一部	
		平成15年12月	福岡地所株式会社入社 リート担当部長	
		平成16年2月	株式会社福岡リアルティ入社 財務部長	
		平成16年3月	同社常務取締役財務部長	
		平成16年8月	同社常務取締役	
		平成19年6月	同社常務取締役財務部長（現職）	

(注) 茶木正安は、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と本投資法人の執行役員を兼務していますが、改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成18年6月22日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	重瀨聡一郎	昭和63年4月 平成2年11月 平成9年10月 平成14年10月 平成16年6月 平成18年6月 平成20年4月	東急建設株式会社入社 福岡地所株式会社入社 大分シティ開発株式会社(出向) 取締役開発部長 株式会社イー・エフ・ジェイ(出向) 取締役総務部長 福岡地所株式会社開発部次長 株式会社福岡リアルティ取締役(現職) 福岡地所株式会社商業事業本部SC事業部部長(現職)	0
取締役 (非常勤)	日名子泰通	昭和43年4月 昭和60年7月 昭和62年6月 平成6年7月 平成10年7月 平成12年6月 平成14年7月 平成15年6月 平成15年7月 平成17年6月 平成19年6月 平成19年6月	九州電力株式会社入社 同社秘書課会長秘書 同社秘書課課長(秘書担当) 同社資材部次長 同社資材部長(国際調達担当) 同社資材部長 同社資材燃料部長 同社佐賀支店長 同社執行役員佐賀支店長 同社取締役 同社取締役常務執行役員(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)	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 平成19年6月 平成19年6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 同社コンプライアンス部長 西村ときわ法律事務所(現 西村あさひ法律事務所)入所(現職) 株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	0
監査役 (非常勤)	田坂正則	昭和53年4月 平成12年8月 平成15年7月 平成16年10月 平成17年4月 平成18年4月 平成18年6月	株式会社福岡相互銀行(現 株式会社西日本シティ銀行)入行 同行企画部副部長 同行企画部長兼リスク統括室長 同行総合企画部付部長 株式会社NCB経営情報サービス(出向)事業提携部長 田坂正則税理士事務所所長(現職) 株式会社福岡リアルティ監査役(現職)	0

#### (5) 【事業の内容及び営業の概況】

株式会社福岡リアルティは、投信法上の資産運用会社として金融商品取引法上の投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

## 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117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。）並びに第208条関係）

### (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

#### ① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

#### ② 資本金の額

平成19年9月30日現在 324,279百万円

#### ③ 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。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（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】

#### ① 一般事務受託者としての業務

(イ) 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。）

(ロ) 計算に関する事務

(ハ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ニ) 納税に関する事務

#### ② 資産保管会社としての業務

(イ) 資産の保管に係る業務

(ロ) 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 一般事務受託者（投資主名簿等管理人）（投信法第117条第2号、3号及び6号関係（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。））

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

#### ① 名称

住友信託銀行株式会社

#### ② 資本金の額

平成19年9月30日現在 287,537百万円

#### ③ 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

① 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

② 一般投資主、実質投資主及び登録投資口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

③ 投資口に関する諸届出の受理に関する事務

④ 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

- ⑤ 投資証券不所持に関する事務
- ⑥ 投資証券の交付に関する事務
- ⑦ 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
- ⑧ 分配金の計算及び支払に関する事務
- ⑨ 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
- ⑩ 投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品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
- ⑪ 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
- ⑫ 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
- ⑬ 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。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1. 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、改正前の「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成しています。

なお、第6期計算期間（平成19年3月1日から平成19年8月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第7期計算期間（平成19年9月1日から平成20年2月29日まで）は、改正後の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、第6期計算期間（平成19年3月1日から平成19年8月31日まで）の財務諸表については、旧証券取引法第193条の2の規定に基づき、第7期計算期間（平成19年9月1日から平成20年2月29日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、あらた監査法人の監査を受けております。

### 3. 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、連結財務諸表を作成していません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第6期 (平成19年8月31日現在)		第7期 (平成20年2月29日現在)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金		2,369,396		1,649,844		
信託現金及び信託預金		3,979,594		4,034,804		
営業未収入金		275,251		232,783		
繰延税金資産		37		18		
未収消費税等		—		50,608		
その他流動資産		273,658		127,375		
流動資産合計		6,897,937	5.9	6,095,433	5.0	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建設仮勘定		—		483,728		
信託建物	※1	45,403,584		47,614,818		
減価償却累計額		3,178,104	42,225,480	3,879,974	43,734,843	
信託構築物		470,317		559,864		
減価償却累計額		47,034	423,282	66,591	493,273	
信託機械及び装置		331,102		335,919		
減価償却累計額		42,087	289,014	51,973	283,946	
信託工具器具及び備品		378,797		466,263		
減価償却累計額		99,443	279,354	126,986	339,276	
信託土地	※1		64,120,972		66,666,541	
有形固定資産合計			107,338,104		112,001,609	92.1
2. 投資その他の資産						
投資有価証券			3,421,633		3,421,633	
差入預託保証金			10,000		10,000	
長期前払費用			97,739		89,809	
投資その他の資産合計			3,529,373	3.0	3,521,443	2.9
固定資産合計			110,867,477	94.1	115,523,052	95.0
III 繰延資産						
創業費			16,786		11,190	
投資口交付費			33,650		25,237	
繰延資産合計			50,436	0.0	36,428	0.0
資産合計			117,815,851	100.0	121,654,914	100.0

区分	注記 番号	第6期 (平成19年8月31日現在)		第7期 (平成20年2月29日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		295,862		282,910	
短期借入金		8,500,000		2,900,000	
一年以内返済予定長期借 入金		6,600,000		6,600,000	
未払金		33,529		22,458	
未払費用		310,417		306,176	
未払法人税等		591		287	
未払消費税等		101,182		—	
前受金		629,392		657,928	
預り金		705,736		489,977	
流動負債合計		17,176,712	14.6	11,259,739	9.3
II 固定負債					
長期借入金		29,000,000		38,500,000	
預り敷金保証金		—		80,288	
信託預り敷金保証金	※1	9,409,271		9,570,159	
デリバティブ負債		90,405		144,515	
固定負債合計		38,499,677	32.7	48,294,963	39.7
負債合計		55,676,389	47.3	59,554,702	49.0
純資産の部	※3				
I 投資主資本					
1. 出資総額		60,264,380		60,264,380	
2. 剰余金					
当期末処分利益		1,965,487		1,980,347	
剰余金合計		1,965,487		1,980,347	
投資主資本合計		62,229,867	52.8	62,244,727	51.1
II 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		△90,405		△144,515	
評価・換算差額等合計		△90,405	△0.1	△144,515	△0.1
純資産合計		62,139,462	52.7	62,100,212	51.0
負債・純資産合計		117,815,851	100.0	121,654,914	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益					
不動産賃貸収益	※1	4,874,882		4,871,952	
その他不動産賃貸収益	※1	216,627		171,225	
不動産等売却益	※2	4,574		—	
匿名組合分配金		136,000	5,232,084	136,000	5,179,178
2. 営業費用					
不動産賃貸費用	※1 ※3	2,437,428		2,365,097	
資産運用報酬		325,517		321,104	
資産保管委託報酬		10,344		10,252	
一般事務委託報酬		33,300		33,828	
役員報酬		9,600		9,510	
その他営業費用		53,047	2,869,239	56,594	2,796,387
営業利益金額			2,362,845		2,382,791
3. 営業外収益					
受取利息		5,394		7,149	
その他営業外収益		203	5,598	—	7,149
4. 営業外費用					
支払利息		333,144		345,043	
創業費償却		5,595		5,595	
投資口交付費償却		8,412		8,412	
融資関連費用		52,231		46,564	
その他営業外費用		2,257	401,641	2,978	408,594
経常利益金額			1,966,802		1,981,346
税引前当期純利益金額			1,966,802		1,981,346
法人税、住民税及び事業税		1,436		1,029	
法人税等調整額		△37	1,398	19	1,049
当期純利益金額			1,965,403		1,980,297
前期繰越利益			84		49
当期末処分利益			1,965,487		1,980,347

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第6期(自平成19年3月1日至平成19年8月31日)

区分	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金	投資主資本 合計 (千円)	繰延ヘッジ 損益 (千円)	評価・換算 差額等合計 (千円)	
		当期末処分利 益 (千円)				
前期末残高	60,264,380	1,856,438	62,120,818	△97,946	△97,946	62,022,871
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,856,354	△1,856,354	—	—	△1,856,354
当期純利益金額	—	1,965,403	1,965,403	—	—	1,965,403
繰延ヘッジ損益	—	—	—	7,541	7,541	7,541
当期変動額合計	—	109,049	109,049	7,541	7,541	116,590
当期末残高	60,264,380	1,965,487	62,229,867	△90,405	△90,405	62,139,462

第7期(自平成19年9月1日至平成20年2月29日)

区分	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金	投資主資本 合計 (千円)	繰延ヘッジ 損益 (千円)	評価・換算 差額等合計 (千円)	
		当期末処分利 益 (千円)				
前期末残高	60,264,380	1,965,487	62,229,867	△90,405	△90,405	62,139,462
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,965,438	△1,965,438	—	—	△1,965,438
当期純利益金額	—	1,980,297	1,980,297	—	—	1,980,297
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△54,109	△54,109	△54,109
当期変動額合計	—	14,859	14,859	△54,109	△54,109	△39,249
当期末残高	60,264,380	1,980,347	62,244,727	△144,515	△144,515	62,100,212

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

項目	第6期	第7期
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
I 当期末処分利益	1,965,487千円	1,980,347千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,965,438千円 (18,360円)	1,980,317千円 (18,499円)
III 次期繰越利益	49千円	29千円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,965,438千円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,980,317千円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(注) 投資口1口当たり分配金の額以外の金額は、いずれも千円未満を切捨てて記載しています。

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第6期	第7期
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
		金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		1,966,802	1,981,346
減価償却費		741,902	763,679
創業費償却		5,595	5,595
投資口交付費償却		8,412	8,412
受取利息		△5,394	△7,149
支払利息		333,144	345,043
不動産等売却益		△4,574	—
営業未収入金の増加・減少額		△26,960	42,467
未収消費税等の増加・減少額		99,443	△50,608
未払消費税等の増加・減少額		101,182	△101,182
営業未払金の増加・減少額		7,769	△1,499
未払金の増加・減少額		△19,157	△17,077
未払費用の増加・減少額		14,747	△1,061
前受金の増加・減少額		39,528	28,536
預り金の増加・減少額		211,278	△215,758
前払費用の増加・減少額		△43,339	30,932
長期前払費用の増加・減少額		△18,397	7,930
その他		△7,947	12,874
小計		3,404,034	2,832,481
利息の受取額		5,394	7,149
利息の支払額		△323,334	△348,222
法人税等の支払額		△1,727	△15,388
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,084,367	2,476,020
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の売却による収入		783,223	—
有形固定資産の取得による支出		—	△477,708
信託有形固定資産の取得による支出		△5,796,651	△4,837,312
預り敷金保証金の受入による収入		—	80,288
預り敷金保証金の返還による支出		△98,595	—
信託預り敷金保証金の受入による収入		353,104	285,856
信託預り敷金保証金の返還による支出		△172,487	△124,969
投資活動によるキャッシュ・フロー		△4,931,407	△5,073,844
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		4,000,000	15,300,000
短期借入金の返済による支出		△4,000,000	△20,900,000
長期借入金の借入による収入		—	9,500,000
分配金の支払額		△1,859,306	△1,966,518
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,859,306	1,933,481
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△3,706,347	△664,341
V 現金及び現金同等物の期首残高		9,566,675	5,860,328
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	5,860,328	5,195,986

(6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>	<p>その他有価証券 同 左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産含む)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 10～50年 構築物 15～50年 機械及び装置 15～17年 工具器具及び備品 5～15年 (2) 長期前払費用定額法を採用しています。</p>	<p>(1) 有形固定資産定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 10～50年 信託構築物 15～50年 信託機械及び装置 15～17年 信託工具器具及び備品 5～15年 (2) 長期前払費用 同 左</p>
3. 繰延資産の処理の方法	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。 (2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 創業費 同 左 (2) 投資口交付費 同 左</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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います。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は43,448千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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います。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,285千円です。</p>

項目	第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</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います。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>
6. 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、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>同 左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同 左</p>

## (貸借対照表に関する注記)

第6期 (平成19年8月31日現在)	第7期 (平成20年2月29日現在)																																
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,102,180</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">16,720,775</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">3,095,077</td> </tr> </table>	信託建物	5,102,180	信託土地	11,618,595	合 計	16,720,775	信託預り敷金保証金	3,095,077	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,010,505</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">16,629,101</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下の通りです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">3,071,557</td> </tr> </table>	信託建物	5,010,505	信託土地	11,618,595	合 計	16,629,101	信託預り敷金保証金	3,071,557																
信託建物	5,102,180																																
信託土地	11,618,595																																
合 計	16,720,775																																
信託預り敷金保証金	3,095,077																																
信託建物	5,010,505																																
信託土地	11,618,595																																
合 計	16,629,101																																
信託預り敷金保証金	3,071,557																																
<p>2 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・ マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀 行と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締 結しています。</p> <p>コミットメントライン契約1</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成19年6月27日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成19年8月21日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> </table>	契約締結日	平成19年6月27日	借入極度額	3,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	3,000,000千円	契約締結日	平成19年8月21日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	2,000,000千円	当期末未使用残高	3,000,000千円	<p>2 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・ マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀 行と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締 結しています。</p> <p>コミットメントライン契約1</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成19年6月27日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">1,000,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成19年8月21日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">900,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">4,100,000千円</td> </tr> </table>	契約締結日	平成19年6月27日	借入極度額	3,000,000千円	当期末借入残高	2,000,000千円	当期末未使用残高	1,000,000千円	契約締結日	平成19年8月21日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	900,000千円	当期末未使用残高	4,100,000千円
契約締結日	平成19年6月27日																																
借入極度額	3,000,000千円																																
当期末借入残高	—																																
当期末未使用残高	3,000,000千円																																
契約締結日	平成19年8月21日																																
借入極度額	5,000,000千円																																
当期末借入残高	2,000,000千円																																
当期末未使用残高	3,000,000千円																																
契約締結日	平成19年6月27日																																
借入極度額	3,000,000千円																																
当期末借入残高	2,000,000千円																																
当期末未使用残高	1,000,000千円																																
契約締結日	平成19年8月21日																																
借入極度額	5,000,000千円																																
当期末借入残高	900,000千円																																
当期末未使用残高	4,100,000千円																																
<p>※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項 に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項 に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																

## (損益計算書に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
※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 3,991,434 共益費収入 804,113 駐車場収入 79,333 計 4,874,882 その他不動産賃貸収益 付帯収益 157,232 その他雑収益 59,394 計 216,627 不動産賃貸事業収益合計 5,091,509 B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 1,020,756 修繕費 46,551 公租公課 339,183 損害保険料 31,769 減価償却費 741,902 その他不動産賃貸費用 257,264 不動産賃貸事業費用合計 2,437,428 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,654,080	※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 4,000,311 共益費収入 792,987 駐車場収入 78,653 計 4,871,952 その他不動産賃貸収益 付帯収益 146,071 その他雑収益 25,154 計 171,225 不動産賃貸事業収益合計 5,043,178 B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸費用 外注委託費 987,363 修繕費 25,627 公租公課 345,734 損害保険料 30,956 減価償却費 763,679 その他不動産賃貸費用 211,736 不動産賃貸事業費用合計 2,365,097 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,678,080
※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円) 小嶺台コミュニティモール 不動産等売却収入 784,000 不動産等売却原価 778,648 その他売却費用 776 不動産等売却益 4,574	※2
※3 関係会社との取引高 (単位：千円) 不動産賃貸費用 680,918	※3 関係会社との取引高 (単位：千円) 不動産賃貸費用 655,418

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

第6期 (平成19年8月31日現在)		第7期 (平成20年2月29日現在)	
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口
2. 発行済投資総口数	107,050口	2. 発行済投資総口数	107,050口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年8月31日現在)		※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年2月29日現在)	
現金及び預金	2,369,396千円	現金及び預金	1,649,844千円
信託現金及び信託預金	3,979,594千円	信託現金及び信託預金	4,034,804千円
使途制限付信託預金(注)	△488,662千円	使途制限付信託預金(注)	△488,662千円
現金及び現金同等物	5,860,328千円	現金及び現金同等物	5,195,986千円
(注) テナントから預っている敷金保証金の返還等のために留保されている信託預金です。		(注) テナントから預っている敷金保証金の返還等のために留保されている信託預金です。	

## (リース取引に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
オペレーティング・リース取引(貸主側) (単位:千円)		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 2,282,852	未経過リース料	1年内 2,532,180
	1年超 26,280,711		1年超 29,961,489
	合計 28,563,564		合計 32,493,669

## (有価証券に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
時価評価されていない有価証券		時価評価されていない有価証券	
内容・区分	貸借対照表計上額	内容・区分	貸借対照表計上額
その他有価証券		その他有価証券	
匿名組合出資持分	3,421,633千円	匿名組合出資持分	3,421,633千円

(デリバティブ取引に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</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います。</p> <p>(4) 取引に係るリスク内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項 同 左</p>
<p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しています。</p>	<p>2. 取引の時価等に関する事項 同 左</p>

## (退職給付に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
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。	同 左

## (税効果会計に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日																												
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">(繰延税金資産)</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">37</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">35,430</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,468</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△35,430</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">37</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	37	繰延ヘッジ損益	35,430	繰延税金資産小計	35,468	評価性引当額	△35,430	繰延税金資産合計	37	(繰延税金資産の純額)	37	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">(繰延税金資産)</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">18</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">56,636</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,654</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△56,636</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">18</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	18	繰延ヘッジ損益	56,636	繰延税金資産小計	56,654	評価性引当額	△56,636	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18
(繰延税金資産)																													
未払事業税損金不算入額	37																												
繰延ヘッジ損益	35,430																												
繰延税金資産小計	35,468																												
評価性引当額	△35,430																												
繰延税金資産合計	37																												
(繰延税金資産の純額)	37																												
(繰延税金資産)																													
未払事業税損金不算入額	18																												
繰延ヘッジ損益	56,636																												
繰延税金資産小計	56,654																												
評価性引当額	△56,636																												
繰延税金資産合計	18																												
(繰延税金資産の純額)	18																												
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.19</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.16</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.04</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.07</td></tr> </table>	法定実効税率	39.19	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.16	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.19</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.17</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.03</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.05</td></tr> </table>	法定実効税率	39.19	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.17	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05								
法定実効税率	39.19																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△39.16																												
その他	0.04																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07																												
法定実効税率	39.19																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△39.17																												
その他	0.03																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																												
3. _____	<p>3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響</p> <p>平成20年4月30日に「地方法人特別税等に関する暫定措置法(平成20年法律第25号)」が公布され、事業税の所得割の標準税率が引き下げられるとともに、新たに地方法人特別税が賦課されることになり、平成21年3月1日以降に解消が見込まれる一時差異についての繰延税金資産及び負債に係る法定実効税率が変更されます。この変更による繰延税金資産及び負債への影響は軽微であります。</p>																												

## (持分法損益等に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
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。	同 左

(関連当事者との取引に関する注記)

第6期(自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
その他の 関係会社	福岡地所 株式会社 (注2)	福岡市 博多区	2,000,000	総合不動 産業	被所有 直接 (0.23%) 間接 (18.68%)	—	不動産等 の管理委 託等	不動産等 の管理委 託等 (注1)	680,918 (注3)	営業未 払金	113,612 (注3)

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

(注2) 福岡地所株式会社とは、キャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び大博通りビジネスセンターにつき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています(詳細は「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 5運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 F主要なテナントの状況」をご参照下さい。)。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手として開示しています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(2) 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
その他の 関係会社 の子会社	株式会社 エフ・ジ ェイ・リ アルエス テート (注2)	大分県 大分市	400,000	不動産業	—	—	不動産等 の管理委 託等	不動産等 の管理委 託等 (注1)	344,777 (注6)	営業未 払金	92,767 (注6)
その他の 関係会社 の子会社	株式会社 福岡リア ルティ	福岡市 博多区	200,000	投資法人 の資産運 用業等	—	兼任 1名 (注3)	本投資法 人の資産 の運用等	資産運用 報酬の支 払 (注4)	352,567 (注5) (注6)	未払費 用	157,782 (注6)

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

(注2) 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとは、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています(詳細は「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 5運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 F主要なテナントの状況」をご参照下さい。)。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。

(注3) 本投資法人の執行役員である茶木正安は、株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼任しています。

(注4) 資産運用報酬については当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しています。

(注5) 取引金額には不動産の取得にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額に算入しています。

(注6) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

第7期（自平成19年9月1日 至平成20年2月29日）

(1) 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
その他の 関係会社	福岡地所 株式会社 (注3)	福岡 市博 多区	2,000,000	総合不動 産業	被所有 直接 (0.23%) 間接 (18.68%)	-	不動産 等の購 入、管 理委託 等	不動産 等の購 入 (注1)	3,630,000 (注4)	-	-
								不動産 等の管 理委託 等 (注2)	655,418 (注4)	営業未 払金	85,345 (注4)

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

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

(注3) 福岡地所株式会社とは、キャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び大博通りビジネスセンターにつき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています（詳細は「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 5運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 F主要なテナントの状況」をご参照下さい。）。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手として開示しています。

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

(2) 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
その他の 関係会社 の子会社	株式会社 エフ・ジ ェイ・リ アルエス テート (注2)	大分県 大分市	400,000	不動産業	-	-	不動産等 の管理委 託等	不動産等 の管理委 託等 (注1)	317,669 (注6)	営業未 払金	87,197 (注6)
その他の 関係会社 の子会社	株式会社 福岡リア ルティ	福岡市 博多区	200,000	投資法人 の資産運 用業等	-	兼任 1名 (注3)	本投資法 人の資産 の運用等	資産運用 報酬の支 払 (注4)	335,734 (注5) (注6)	未払費 用	151,220 (注6)

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

(注2) 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとは、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています（詳細は「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 5運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 F主要なテナントの状況」をご参照下さい。）。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。

(注3) 本投資法人の執行役員である茶木正安は、株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼任しています。

(注4) 資産運用報酬については当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しています。

(注5) 取引金額には不動産の取得にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額に算入しています。

(注6) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

## (投資口1口当たり情報に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1口当たり純資産額 580,471円 1口当たり当期純利益金額 18,359円	1口当たり純資産額 580,104円 1口当たり当期純利益金額 18,498円
なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、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、潜在投資口がないため記載していません。	なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、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、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
当期純利益金額 (千円)	1,965,403	1,980,297
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,965,403	1,980,297
期中平均投資口数 (口)	107,050	107,050

## (重要な後発事象に関する注記)

第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
該当事項はありません。	同 左

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

(1) 株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額 (千円)	帳簿価額 (千円)	未収利息 (千円)	前払 経過利子 (千円)	評価額 (千円) (注2)	評価損益 (千円)	備考
匿名組合 出資持分 (注1)	有限会社シーシー エイチブリッジを 営業者とする優先 匿名組合出資持分	—	3,421,633	—	—	3,400,000	△21,633	—
合計		—	3,421,633	—	—	3,400,000	△21,633	—

(注1) 匿名組合出資持分はキャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設）のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分（キャナルシティ博多SPC保有区分）を運用資産として営業するSPC（有限会社シーシーエイチブリッジ）への出資です。

(注2) 評価額は、社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、匿名組合の営業者から提示を受けた価額です。

② 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円) (注2)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	10,000,000	10,000,000	△144,515
合計		10,000,000	10,000,000	△144,515

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引 当期末残高 (千円)	摘要	
					又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)			
有形 固定 資産	建設仮勘定	—	483,728	—	483,728	—	—	483,728	(注3)
	信託建物	45,403,584	2,211,233	—	47,614,818	3,879,974	701,870	43,734,843	(注1)
	信託構築物	470,317	89,547	—	559,864	66,591	19,556	493,273	(注1)
	信託機械及び装置	331,102	4,817	—	335,919	51,973	9,885	283,946	(注1)
	信託工具器具及び備品	378,797	96,816	9,350	466,263	126,986	32,366	339,276	(注1) (注2)
	信託土地	64,120,972	2,545,569	—	66,666,541	—	—	66,666,541	(注1)
	合計	110,704,773	5,431,712	9,350	116,127,135	4,125,526	763,679	112,001,609	

(注1) 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、並びに信託土地の主な増加は、花畑SC、シティハウスけやき通り、及び久留米東櫛原SCを取得したことによるものです。

(注2) 信託工具器具及び備品の主な減少は、パークプレイス大分での遊具除却等によるものです。

(注3) 建設仮勘定の増加は、パークプレイス大分の増床工事によるものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

区分 借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1) (%)	返済期限	使途	摘要
	株式会社西日本シティ銀行	2,000,000	—	2,000,000	—	1.049	平成20年 2月27日	(注2) (注3)
住友信託銀行株式会社	1,500,000	—	1,500,000	—	1.049	平成20年 2月27日	(注2) (注3)	
株式会社みずほコーポレート銀行	1,500,000	—	1,500,000	—	1.048	平成20年 2月29日	(注2) (注3)	
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	—	1,500,000	—	1.028	平成20年 2月29日	(注2) (注3)	
株式会社福岡銀行	1,320,000	—	1,320,000	—	1.099	平成19年 10月31日	(注2) (注3)	(注4)
株式会社りそな銀行	400,000	—	400,000	—	1.099	平成19年 10月31日	(注2) (注3)	(注4)
株式会社熊本ファミリー銀行	120,000	—	120,000	—	1.099	平成19年 10月31日	(注2) (注3)	(注4)
株式会社西京銀行	120,000	—	120,000	—	1.099	平成19年 10月31日	(注2) (注3)	(注4)
株式会社親和銀行	40,000	—	40,000	—	1.099	平成19年 10月31日	(注2) (注3)	(注4)
株式会社福岡銀行	—	2,000,000	2,000,000	—	1.115	平成20年 2月29日	(注2)	(注4)
株式会社福岡銀行	—	4,320,000	4,320,000	—	1.086	平成20年 2月29日	(注3)	(注4)
株式会社りそな銀行	—	1,200,000	1,200,000	—	1.086	平成20年 2月29日	(注3)	(注4)
株式会社熊本ファミリー銀行	—	360,000	360,000	—	1.086	平成20年 2月29日	(注3)	(注4)
株式会社親和銀行	—	120,000	120,000	—	1.086	平成20年 2月29日	(注3)	(注4)
株式会社福岡銀行	—	2,000,000	2,000,000	—	1.109	平成20年 2月29日	(注2)	(注4)
株式会社福岡銀行	—	1,728,000	1,728,000	—	0.980	平成20年 2月29日	(注2)	(注4)
株式会社りそな銀行	—	480,000	480,000	—	0.980	平成20年 2月29日	(注2)	(注4)
株式会社熊本ファミリー銀行	—	144,000	144,000	—	0.980	平成20年 2月29日	(注2)	(注4)
株式会社親和銀行	—	48,000	48,000	—	0.980	平成20年 2月29日	(注2)	(注4)
株式会社福岡銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.974	平成20年 3月31日	(注3)	(注4)
株式会社福岡銀行	—	648,000	—	648,000	0.974	平成20年 3月31日	(注3)	(注4)
株式会社りそな銀行	—	180,000	—	180,000	0.974	平成20年 3月31日	(注3)	(注4)
株式会社熊本ファミリー銀行	—	54,000	—	54,000	0.974	平成20年 3月31日	(注3)	(注4)
株式会社親和銀行	—	18,000	—	18,000	0.974	平成20年 3月31日	(注3)	(注4)
合計	8,500,000	15,300,000	20,900,000	2,900,000				

短期  
借入  
金

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1) (%)	返済期限	用途	摘要
一年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社福岡銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社大分銀行	700,000	—	—	700,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社伊予銀行	500,000	—	—	500,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社佐賀銀行	500,000	—	—	500,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社十八銀行	500,000	—	—	500,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社宮崎銀行	500,000	—	—	500,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社山口銀行	500,000	—	—	500,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社親和銀行	300,000	—	—	300,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	株式会社筑邦銀行	100,000	—	—	100,000	1.336	平成20年 6月23日	(注3)	
	合計	6,600,000	—	—	6,600,000				
	長期借入金	日本政策投資銀行	12,000,000	—	—	12,000,000	1.390	平成21年 8月31日	(注2)
株式会社みずほコーポレート銀行		2,000,000	—	—	2,000,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	
農林中央金庫		4,000,000	—	—	4,000,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	
信金中央金庫		1,000,000	—	—	1,000,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	
株式会社広島銀行		1,000,000	—	—	1,000,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	
株式会社伊予銀行		500,000	—	—	500,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	
株式会社佐賀銀行		500,000	—	—	500,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	
株式会社山口銀行		500,000	—	—	500,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	
株式会社肥後銀行		300,000	—	—	300,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	
株式会社親和銀行		200,000	—	—	200,000	1.923	平成22年 7月30日	(注3)	
株式会社福岡銀行		2,000,000	—	—	2,000,000	2.052	平成23年 7月29日	(注3)	
株式会社西日本シティ銀行		2,000,000	—	—	2,000,000	2.052	平成23年 7月29日	(注3)	
第一生命保険相互会社		1,000,000	—	—	1,000,000	2.052	平成23年 7月29日	(注3)	
株式会社新生銀行		1,000,000	—	—	1,000,000	2.002	平成23年 7月29日	(注3)	
住友信託銀行株式会社		1,000,000	—	—	1,000,000	1.803	平成23年 7月29日	(注3)	
株式会社西日本シティ銀行		—	2,500,000	—	2,500,000	1.692	平成25年 2月28日	(注3)	
住友信託銀行株式会社		—	2,000,000	—	2,000,000	1.692	平成25年 2月28日	(注3)	

区分	借入先	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率	返済期限	用途	摘要
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(注1) (%)			
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.692	平成25年 2月28日	(注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	2,000,000	—	2,000,000	1.592	平成25年 2月28日	(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.542	平成25年 2月28日	(注3)	
	合計	29,000,000	9,500,000	—	38,500,000				

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

(注2) 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金用途は、借入金の借換資金です。

(注4) コミットメントライン契約に基づく借入れです。なお、当期における当該借入れの借換えについては、当期増加額及び当期減少額に合計額を記載しています。

(注5) 長期借入金の決算日後5年以内における返済予定額は以下の通りです。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	12,000,000	10,000,000	7,000,000	9,500,000

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成20年2月29日現在)

I 資産総額	121,654,914千円
II 負債総額	59,554,702千円
III 純資産総額 (I - II)	62,100,212千円
IV 発行済数量	107,050口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	580,104円

(注) 1口当たり純資産額は、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）	発行済総口数（口）
第2期 （自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日）	平成16年11月8日	82,800	83,050
	平成17年6月20日	7,000	90,050
	平成17年7月21日	2,000	92,050
第3期 （自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日）	—	—	92,050
第4期 （自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日）	—	—	92,050
第5期 （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	平成18年9月7日	15,000	107,050
第6期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	—	—	107,050
第7期 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	—	—	107,050

（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買戻しの実績はありません。

## 第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

### 1. 有価証券報告書

有価証券報告書及びその添付書類（第6期：計算期間 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）を平成19年11月26日に関東財務局長へ提出しました。

## 独立監査人の監査報告書

---

平成19年11月15日

福岡リート投資法人

役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士 佐々木 貴司  
業務執行社員

当監査法人は、旧証券取引法第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19年3月1日から平成19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、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表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19年8月31日現在の財産の状態並びに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。

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

---

(注) 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）が別途保管しています。

## 独立監査人の監査報告書

---

平成20年5月14日

福岡リート投資法人

役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士 佐々木 貴司  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年9月1日から平成20年2月29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、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表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20年2月29日現在の財産の状態並びに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。

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

---

(注) 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）が別途保管しています。