

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書  
【提出先】 関東財務局長  
【提出日】 平成18年8月17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  
専務取締役 財務部長 沖田 尚  
【電話番号】 092-272-3900

【届出の対象とした募集内  
国投資証券に係る投資法人  
の名称】 福岡リート投資法人

【届出の対象とした募集内  
国投資証券の形態及び金  
額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：11,689,000,000円

(注) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

【安定操作に関する事項】 1. 今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。  
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### (1)【投資法人の名称】

福岡リート投資法人

（英文表示：Fukuoka REIT Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

#### (2)【内国投資証券の形態等】

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

本投資証券について、格付は取得していません。

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

#### (3)【発行数】

15,000口

#### (4)【発行価額の総額】

11,689,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

#### (5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格決定日（以下に定義されます。）における株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資証券の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

（注2）平成18年8月30日（水）から平成18年9月1日（金）までのいずれかの日に本募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資証券1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、かかる日を「発行価格決定日」といいます。）。

（注3）後記「(14) その他 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。

#### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

#### (7)【申込単位】

1口以上1口単位

#### (8)【申込期間】

平成18年9月4日（月）から平成18年9月6日（水）まで

（注）申込期間は、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成18年8月28日（月）から平成18年9月1日（金）までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成18年8月30日（水）から平成18年9月1日（金）までのいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上げられた場合は、「平成18年8月31日（木）から平成18年9月4日（月）まで」となります。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成18年9月11日（月）

(注) 払込期日は、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成18年8月28日（月）から平成18年9月1日（金）までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成18年8月30日（水）から平成18年9月1日（金）までのいずれかの日を予定しています。したがって、払込期日が最も繰り上げられた場合は、「平成18年9月7日（木）」となります。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社福岡銀行本店営業部

福岡市中央区天神二丁目13番1号

株式会社西日本シティ銀行本店営業部

福岡市博多区博多駅前三丁目1番1号

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

(13) 【手取金の使途】

本募集における手取金（11,689,000,000円）については、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。）の取得資金等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

#### (14) 【その他】

##### 引受け等の概要

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

引受人の名称	住所	引受投資口数
日興シティグループ証券株式会社(注4)	東京都港区赤坂五丁目2番20号	未定
三菱UFJ証券株式会社(注5)	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
前田証券株式会社	福岡市中央区天神二丁目14番2号	
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	
合計		15,000口

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

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社福岡リアルティは、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

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

(注4) 日興シティグループ証券株式会社は、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する、有限会社シーシーエイチブリッジ（中間法人全額出資により設立の、倒産隔離された特別目的会社であり、キャナルシティ博多SPC保有区分（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設（以下「キャナルシティ博多（全体）」といいます。）のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分をいいます。）を取得・保有することのみを目的としております。）に対し、平成18年6月30日付にて、非選及型貸付（ノンリコースローン）12,500,000,000円を実行しています。返済期限は平成22年3月31日です。

(注5) 三菱UFJ証券株式会社は、本投資法人に対し、平成18年3月15日付にて無担保ローンを実行しています。返済期限は平成18年8月31日です。

(注6) 以下、日興シティグループ証券株式会社及び三菱UFJ証券株式会社を併せて「共同主幹事会社」といいます。

##### 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ニ) 本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

##### 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

##### 売却・追加発行等の制限

(イ) 本投資法人は、本募集に関し、共同主幹事会社との間で、受渡期日以降3か月を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、投資口の追加発行を行わない旨を合意しています。

(ロ) 上記(イ)の場合においても、共同主幹事会社は制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除する権限を有しています。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及び添付書類】

計算期間 第3期（自平成17年9月1日 至平成18年2月28日）

平成18年5月29日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成18年8月17日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、平成18年6月27日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成18年5月29日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）及び平成18年6月27日付の臨時報告書に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書及び平成18年6月27日付の臨時報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。



## 1 運用状況

### (1) 本投資法人の運用概況

本投資法人は、平成16年7月2日に設立され、平成16年11月9日にチャンネルシティ博多、パークプレイス大分、チャンネルシティ・ビジネスセンタービル、呉服町ビジネスセンターの4物件を総額73,500百万円で取得し、運用を開始しました（旗艦商業施設によるポートフォリオ創生期）。その後、平成17年6月21日に東京証券取引所及び証券会員制法人福岡証券取引所（以下「福岡証券取引所」といいます。）に新規上場し、平成17年8月31日の第2期終了日現在、5物件を保有し、その運用資産残高（注1）は、80,133百万円でした。本投資法人のポートフォリオは、その後拡大を続け、平成18年6月末現在、10物件（匿名組合出資持分を含みます。）、運用資産残高96,784百万円の規模にまで成長しました（Aクラスオフィスビルを中心としたポートフォリオ拡充期）。本投資法人は、今後も規模の利益による運用の効率化等を図るため、中長期的なポートフォリオの規模の拡大（運用資産残高160,000百万円）を目標に、着実に物件を取得し、アーバン・ショッピングセンター（都心型商業施設）、リージョナル・ショッピングセンター（郊外広域型商業施設）、コミュニティ・ショッピングセンター（生活圏型商業施設）からなる商業施設3カテゴリーをさらに充実させ、外部成長を進めていきたいと考えています（商業施設3カテゴリー充実等によるポートフォリオ隆盛期）。

また、本投資法人は、第2期にて1投資口当たり19,014円、第3期にて同18,438円の分配を実施しました。本投資法人は、今後も投資主価値の最大化を図りつつ、安定的な分配を目指します。

< 取得（予定）資産 >

時期 (決算期等)	運用資産残高 (百万円) (注1)	発行投資 口数	物件名称(注2)	取得(予 定)価額 (百万円) (注3)
平成16年11月9 日現在(上場 前・当初取得 日現在)	73,500	83,050	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	32,000 15,700 14,600 11,200
第2期(平成17 年8月期)	80,133	92,050	サンリブシティ小倉	6,633
第3期(平成18 年2月期)	88,673	92,050	サニックス博多ビル 小嶺台コミュニティモール 有限会社シーシーエイチブリッジを営業 者とした優先匿名組合出資持分(キャナ ルシティ博多SPC保有区分を対象とした 優先匿名組合出資)(注5)	4,400 740 3,400
第4期(平成18 年8月期)(注 4)	96,784	92,050	大博通りビジネスセンター (仮称)シティハウス天神けやき通り (注6)	7,000 1,111
第5期(平成19 年2月期)(注 4)	106,544	-	(仮称)スクエアモール鹿児島宇宿 (仮称)熊本インターコミュニティSC アメックス赤坂門タワー	5,300 2,400 2,060

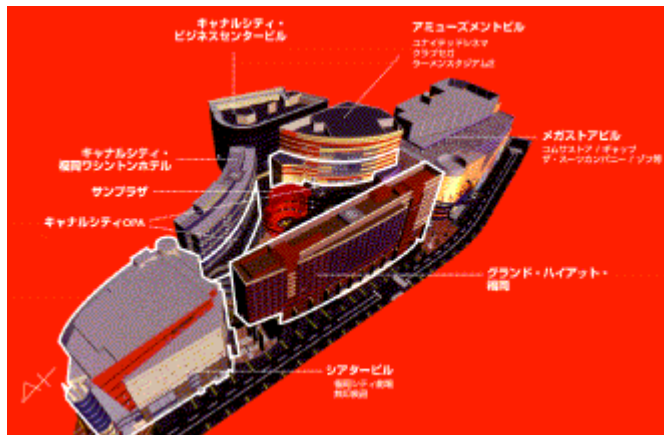
(注1) 「運用資産残高」には、本投資法人の保有する各物件(売買約定済を含みます。)の取得(予定)価額の合計金額を記載しています。

(注2) 物件名称については、売買契約締結日順、同日の場合は取得(予定)価額の大きい順に記載しています。

(注3) 「取得(予定)価額」とは、本投資法人と売主との間の売買契約書に記載された売買価格をいい、取得諸経費及び消費税等を含みません。

(注4) 第4期及び第5期については本書の日付現在における状況を記載しています。

(注5) キャナルシティ博多SPC保有区分は以下の図の白線内の部分です。



(注6) 取得予定日は平成19年12月20日(第7期)です。

(2) 運用環境

環境分析

本投資法人は、その重要な投資対象地域である福岡について、将来にわたって人口成長が見込まれ、九州全域から若者を中心とした人口流入が顕著であり、また小売販売も堅調に推移するなど、本投資法人にとり好環境と考えています。

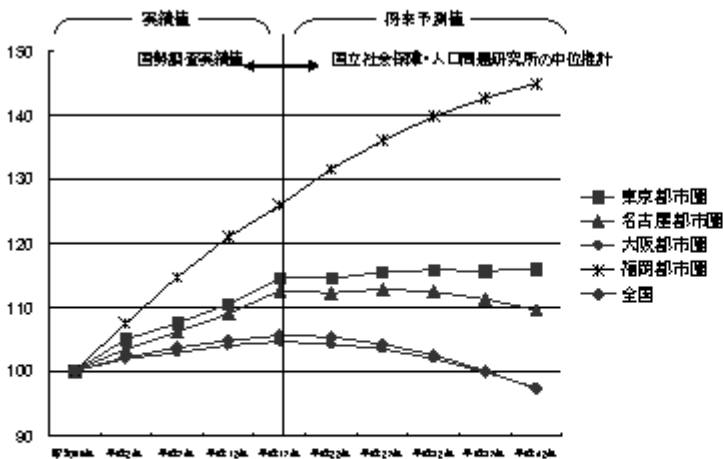
(イ) 人口成長を続ける福岡都市圏

九州全域から学生等の流入が続く福岡都市圏(注)は、経済発展の基礎となる人口成長率も国内主要経済圏のトップです。福岡都市圏の人口成長は、平成42年まで一貫して続くと見込まれています。

(注) 福岡都市圏とは、福岡市、及び総務省統計局平成12年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村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。具体的には、福岡市、前原市、春日市、大野城市、太宰府市、筑紫野市、古賀市、宗像市、小郡市、二丈町、志摩町、那珂川町、基山町、三輪町（平成17年3月合併により町名変更（現筑前町））、夜須町（平成17年3月合併により町名変更（現筑前町））、宇美町、筑穂町（平成18年3月合併により町名変更（現飯塚市））、須恵町、志免町、粕屋町、篠栗町、久山町、新宮町、福岡町（平成17年1月合併により町名変更（現福津市））、津屋崎町（平成17年1月合併により町名変更（現福津市））、玄海町（平成15年4月合併により町名変更（現宗像市））、若宮町（平成18年2月合併により町名変更（現宮若市））、桂川町の各市町をいいます。

< 国内主要都市圏の人口推移 >

(昭和60年を100とした指数表示)

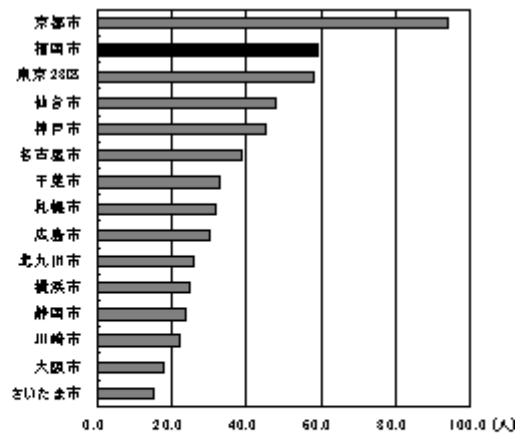


(出所) 昭和60年～平成12年総務省国勢調査確報値、平成17年総務省国勢調査速報値、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(中位推計)」平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より福岡新都市開発株式会社が作成

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

< 人口千人当たりの学生数比較 >

(政令指定都市・大学及び短大)

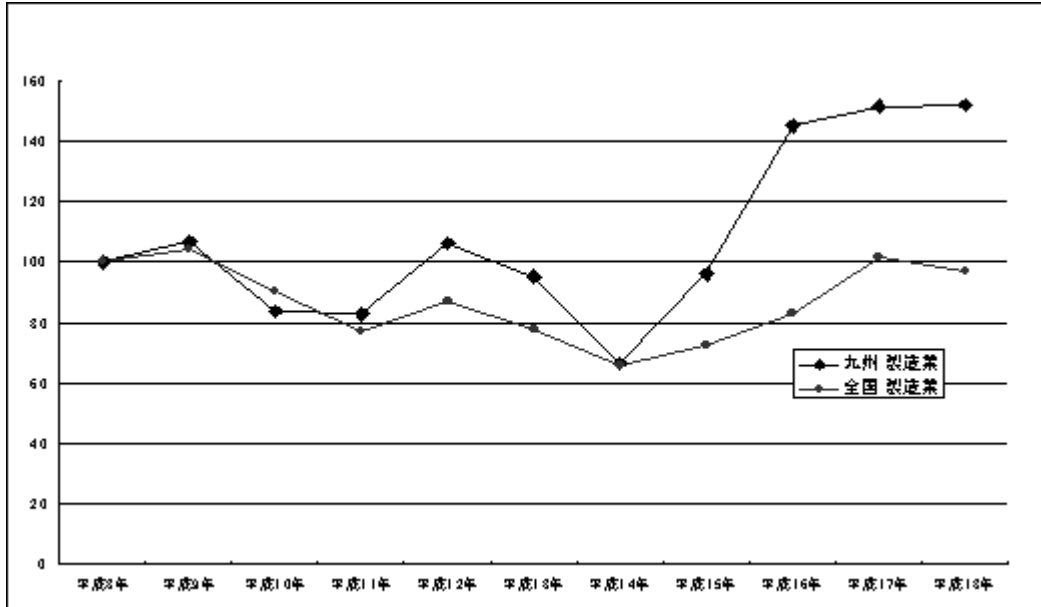


(出所) 文部科学省「平成17年学校基本調査」総務省「平成17年国勢調査」

(口) 堅調な経済動向

福岡・九州地域においては、従来からの半導体関連工場の集積に加え、自動車関連産業の進出が活発化するなど、製造業における積極的な設備投資が行われています。

< 製造業における設備投資動向の長期推移 >



(出所) 日本政策投資銀行「九州地域設備投資動向」

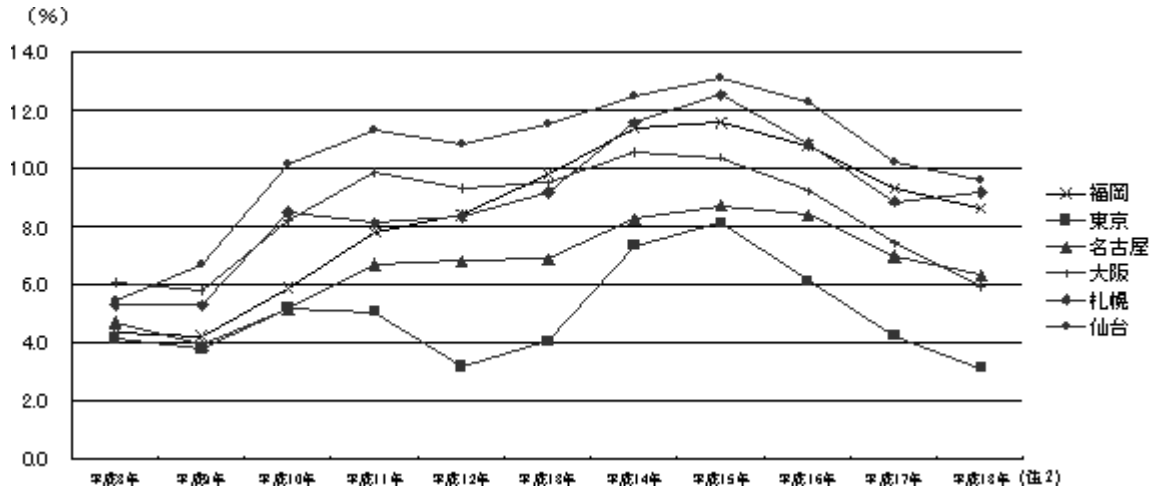
(注) 平成8年の対前年伸び率を100として指数化し、グラフ化したものです。

(八) 回復基調にある不動産マーケット

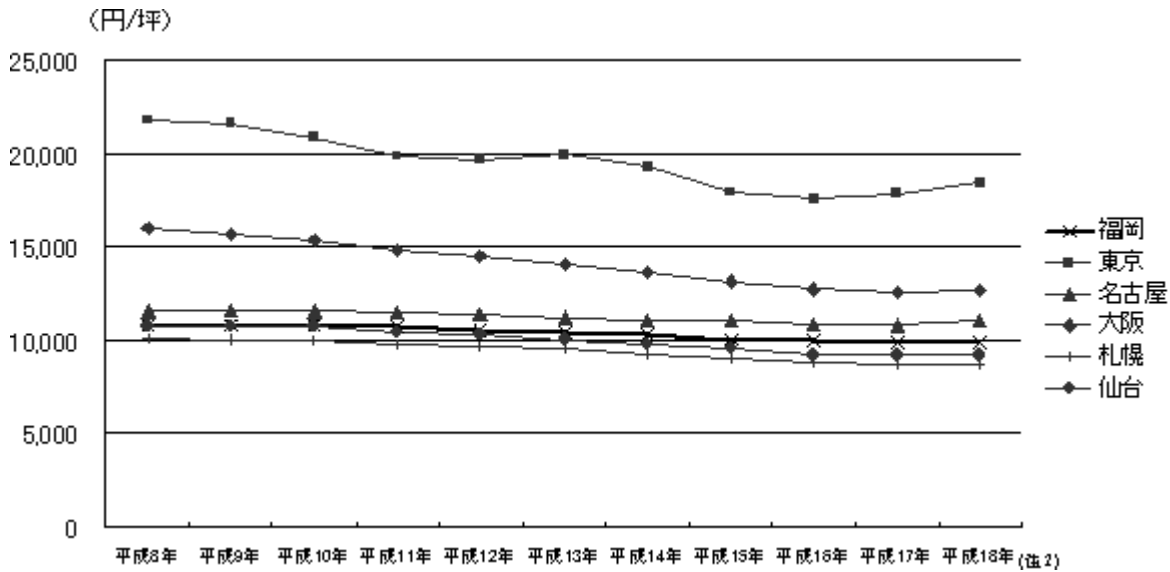
オフィスビルの空室率が低下傾向にあるほか、国土交通省平成18年地価公示によると市内の地価上昇地点が増加するなど福岡の不動産市場は回復傾向が顕著になってきています。

a. 福岡オフィスビルマーケット

< オフィスビル空室率推移 >



< オフィスビル平均賃料推移 >



(出所) 三鬼商事株式会社「地域別オフィスデータ」

(注1) 三鬼商事株式会社は、昭和40年12月に設立された会社であり、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルタントを行っています。「地域別オフィスデータ」は、各都市の主要なビジネス地区に立地し、延床面積及び基準階面積等において一定基準を超えるオフィスビルについて集計、分析されたものです。

(注2) 平成8年～平成17年は同「年次データ」、平成18年6月は同「月次データ」を記載しています。

(注3) 平成18年は、6月末日現在の数値を記載しています。

b. 福岡市地価公示

福岡市内中心部の公示地価変動推移について「平成16年から平成17年の変化」と「平成17年から平成18年の変化」を比較すると、地価上昇地点数及び地価増加率ともに大幅に拡大しています。

< 福岡市の地価変動率 >

公示地価（標準地所在・地番）	平成16年 平成17年 （対前年比）	平成17年 平成18年 （対前年比）
福岡県福岡市中央区天神1-11-11	5.0%	14.2%
福岡県福岡市博多区博多駅前3-2-1	-6.9%	3.4%
福岡県福岡市博多区博多駅前1-12-6	-8.8%	2.4%
福岡県福岡市中央区大名2-6-38	0.0%	5.1%
福岡県福岡市博多区博多駅前2-8-11	-9.0%	3.6%
福岡県福岡市中央区舞鶴1-1-10	-0.8%	3.4%
福岡県福岡市博多区綱場町2-21	-6.1%	2.7%
福岡県福岡市中央区渡辺通2-2-2	-7.3%	0.0%
福岡県福岡市中央区今泉2-5-25	2.0%	7.8%
福岡県福岡市博多区中洲5-2-6	-11.5%	-0.2%
福岡県福岡市中央区天神4-2-34	-5.3%	5.0%
福岡県福岡市博多区博多駅前2-17-11	-9.7%	2.4%
福岡県福岡市中央区西中洲8-3	-8.4%	0.0%
福岡県福岡市中央区長浜1-4-13	-5.9%	1.0%
福岡県福岡市中央区大手門1-5-4	-1.7%	3.4%
福岡県福岡市中央区荒戸2-1-5	-3.7%	1.9%
福岡県福岡市中央区大名1-9-39	0.0%	8.3%
福岡県福岡市博多区奈良屋町7-20	-7.8%	2.0%
福岡県福岡市南区高宮5-3-9	-8.2%	-5.3%
福岡県福岡市博多区博多駅前1-12-18	-9.0%	1.5%
福岡県福岡市博多区博多駅前1-14-14	-6.3%	2.7%
福岡県福岡市中央区渡辺通2-3-24	-4.0%	0.0%
福岡県福岡市中央区舞鶴3-2-29	-2.9%	0.0%
福岡県福岡市中央区荒戸1-9-3	-3.3%	0.0%
福岡県福岡市中央区舞鶴1-5-10	-1.0%	3.5%
福岡県福岡市中央区地行1-6-3	-2.0%	0.0%
福岡県福岡市中央区平尾2-19-22	-3.1%	0.0%
福岡県福岡市中央区薬院3-3-8	-5.6%	0.0%
福岡県福岡市中央区高砂2-10-12	-4.6%	-2.1%
福岡県福岡市博多区店屋町7-3	-5.9%	0.0%
福岡県福岡市博多区博多駅前3-3-16	-6.4%	1.4%
福岡県福岡市中央区六本松3-11-31	-3.1%	0.0%
福岡県福岡市中央区薬院2-13-13	-1.8%	1.5%
福岡県福岡市城南区鳥飼5-2-39	-3.4%	0.0%
福岡県福岡市博多区博多駅前4-20-16	-5.2%	1.2%
福岡県福岡市博多区千代4-29-50	-2.5%	0.0%
福岡県福岡市南区大楠1-30-26	-6.7%	-5.7%
福岡県福岡市南区塩原3-16-13	-6.9%	-4.9%
福岡県福岡市中央区春吉3-15-18	-1.9%	1.5%
福岡県福岡市南区清水3-20-24	-7.2%	-5.2%
福岡県福岡市博多区奈良屋町12-18	-3.7%	0.0%
福岡県福岡市博多区中呉服町5-14	-2.8%	0.8%
福岡県福岡市博多区博多駅前3-13-30	-4.3%	1.5%
福岡県福岡市中央区小笹3-6-2	-4.3%	-2.3%
福岡県福岡市中央区清川2-4-16	-5.2%	-0.5%
福岡県福岡市東区馬出2-20-6	-6.6%	-4.3%
福岡県福岡市中央区天神2-7-6	3.2%	17.6%
福岡県福岡市中央区桜坂1-3-3	0.0%	2.6%
福岡県福岡市中央区平尾3-6-8	-3.0%	0.0%

福岡県福岡市中央区大手門3-4-22	0.0%	4.2%
福岡県福岡市中央区大濠1-13-26	1.8%	5.0%
福岡県福岡市中央区大宮2-4-31	-3.1%	0.9%
福岡県福岡市中央区今泉2-1-40	1.0%	1.0%
福岡県福岡市中央区平尾3-26-7	0.0%	3.5%
福岡県福岡市南区高宮3-18-8	-3.9%	-1.4%
福岡県福岡市中央区今川1-25-37	0.0%	2.9%
福岡県福岡市南区向野2-10-14	-5.7%	-2.7%
福岡県福岡市南区大楠3-26-10	-6.5%	-3.5%
福岡県福岡市中央区鳥飼1-4-25	0.0%	1.0%
福岡県福岡市中央区草香江2-3-38	0.0%	3.1%
福岡県福岡市中央区御所ヶ谷38番1	0.0%	2.0%
福岡県福岡市南区高宮2-14-18	-0.5%	1.0%
福岡県福岡市城南区鳥飼5-9-11	-2.8%	0.6%
福岡県福岡市中央区警固3-11-5	-1.1%	0.0%
福岡県福岡市中央区六本松4-5-18	0.0%	0.6%
福岡県福岡市南区野間1-20-30	-6.8%	-2.2%
福岡県福岡市南区塩原2-2-23	-5.5%	-2.6%
福岡県福岡市南区清水3-23-29	-5.5%	-3.2%
福岡県福岡市南区市崎1-11-14	-2.3%	0.0%
福岡県福岡市博多区山王1-14-35	-8.3%	-2.8%
福岡県福岡市南区塩原1-28-12	-7.3%	-4.3%
福岡県福岡市城南区別府2-7-5	-1.4%	1.4%
福岡県福岡市南区大楠1-19-2	-5.5%	-4.3%
福岡県福岡市南区高宮4-12-4	-7.8%	-3.8%
福岡県福岡市博多区上呉服町6-12	-3.8%	0.0%
福岡県福岡市中央区谷1-5-48	-1.9%	0.0%
福岡県福岡市中央区梅光園2-4-4	-1.3%	0.0%
福岡県福岡市南区平和2-16-16	-7.6%	-6.6%
福岡県福岡市博多区美野島1-23-14	-3.5%	-1.4%
福岡県福岡市中央区福浜1-14-8	-2.1%	-0.7%
福岡県福岡市中央区平和5-10-9	-4.3%	0.0%
福岡県福岡市中央区小笹3-15-4	-4.2%	-2.9%
福岡県福岡市博多区吉塚本町5-14	-6.0%	-3.2%
福岡県福岡市城南区田島3-9-2	-4.8%	0.0%
福岡県福岡市中央区笹丘3-18-25	-6.4%	-3.1%
福岡県福岡市博多区吉塚2-18-20	-7.5%	0.0%
福岡県福岡市中央区小笹4-17-8	-1.5%	-1.6%
福岡県福岡市東区唐原4-2-16	-6.4%	-4.2%
福岡県福岡市中央区赤坂2-2-11	0.4%	2.8%
福岡県福岡市中央区赤坂3-3-25	-2.1%	0.0%
福岡県福岡市東区馬出1-24-18	-	-3.4%
福岡県福岡市博多区博多駅南4-14-12	-4.8%	-1.9%
福岡県福岡市博多区博多駅南6-2-5	-6.4%	-4.1%
福岡県福岡市博多区吉塚6-9-8	-6.1%	-1.6%
福岡県福岡市博多区吉塚4-6-16	-6.6%	-1.8%

(出所) 国土交通省地価公示(平成16年～平成18年・福岡県)

(注) 福岡市中心部に所在する商業地及び住宅地を記載しています。

## (二) 本投資法人の環境認識

福岡都市圏においては、国内景気の回復を受け、企業による事業拡大や新規事業展開のための前向きなオフィス需要が増加しており、オフィス賃貸マーケットにおいては、全般的に空室率の低下が進んでいます。特に、立地条件や建物のクオリティ等においてテナントへの訴求力の高い物件については、賃料水準の上昇の兆しが現れはじめています。

また、個人消費の緩やかな回復傾向を背景に、大規模・高品質かつデザイン性やエンターテインメント性に富んだ競争力のある商業施設においては、多くの消費者の支持・選択を集め、売上（対前年比）の拡大が見られます。

一方、不動産売買市場においては、地価の上昇期待やオフィス賃貸市場の好転、さらには東京をはじめとする3大都市圏での物件獲得競争の激化を受け、国内外のプライベート・ファンドやリート等を通じた資金流入が続いています。そのため、福岡都市圏の中心部である天神地区、博多駅地区の優良物件においては、入札が実施されるなど、投資環境は厳しさを増しています。

また、商業施設に関しても、大型店の郊外立地を規制し、中心市街地の賑わい再生を目的とした大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）、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。）及び中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（中心市街地活性化法）（平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。）（以下「まちづくり三法」といいます。）が平成19年に改正され、中心市街地の振興支援策が拡充される一方、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となります。さらに、規制・行財政改革の進展に伴い、地方行政の施策実行の自由度が拡大しつつある中、出店の判断が各地方自治体の判断に委ねられる方向にあるなど、新規物件開発の困難化と既存物件の希少性の増大が進むことにより、投資環境の悪化が懸念されます。

更に、住宅に関しては、足元の不動産好況下において、福岡市住宅市場には参入が相次ぎ、一般には供給過剰リスクも懸念される状況です。しかし、比較的供給数が少ないファミリータイプのカテゴリーにおいて、本投資法人は、立地、建物スペック、耐震性等により、選別投資を行っています。



## 運用戦略

### (イ) 地域の活性化 - 魅力ある街づくりへの貢献

本投資法人は、国内外の投資主資金を本投資法人への投資を通じて福岡・九州地域の不動産金融市場へ呼び込むことにより、福岡・九州地域の街づくりを活性化します。同時に保有物件からの収益を投資主に分配することにより、地域成長を投資主へのリターンに反映します。

### (ロ) 運用対象

本投資法人は、前記のような環境認識のもと、基本方針である中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図るため、引き続き商業施設に重点的に投資を行い、オフィスビル、更にはその他の用途（ホテル、住居、物流施設、公共施設等）を対象として運用を行います。

#### a. 用途 / カテゴリーによる分散状況

用途	カテゴリー	定義・主な投資ポイント	物件名称	投資比率 (%) (注1)(注2)
商業施設	アーバン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心繁華街に立地</li> <li>・ 路面店、百貨店、大型専門店</li> <li>・ 立地の繁华性・希少性の高さ及びその持続力</li> </ul>	キャナルシティ博多	31.0
	リージョナル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 郊外広域集客型ショッピングセンター</li> <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>・ 専門店テナントの顔ぶれ</li> </ul>	パークプレイス大分 サンリブシティ小倉	21.7
	コミュニティ	<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>	小嶺台コミュニティモール (仮称)スクエアモール 鹿児島宇宿 (仮称)熊本インター コミュニティSC	8.2
オフィスビル	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 独自Aクラス基準（立地、規模、スペック、築年数等でカテゴリー分け）を満たす優良物件</li> </ul>	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 大博通りビジネスセンター	36.1
	セール・アンド・リースバック	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域内優良企業とのセール・アンド・リースバック物件</li> </ul>	-	0.0
その他	住居	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地、建物スペック、耐震性</li> <li>・ 過剰供給リスクの少ないファミリータイプ</li> </ul>	(仮称)シティハウス 天神けやき通り アメックス赤坂門タワー	3.1
合計				100.0

(注1) 取得（予定）価額を基準としています。

(注2) 投資比率は、カテゴリー別の取得（予定）価額合計をポートフォリオ合計取得（予定）価額で除して求めた数値の小数第2位以下を四捨五入して記載しています。このためカテゴリー別の比率の合計と一致しない場合があります。

#### b. コミュニティショッピングセンター（SC）への投資

本投資法人は、取得競争が激化する現況下で一定の分配金水準を維持するため、中小規模のコミュニティショッピングセンターにもポートフォリオ全体の10%強を目安に組み入れていきます。

コミュニティショッピングセンターとは、都市郊外幹線道路や生活道路沿いに立地し、カテゴリー

ーキラや生鮮スーパー、日用品等を組み合わせたショッピングセンターを指し、規模としては1投資案件当たり5億円～70億円を見込みます。まちづくり三法の改正（大型リージョナル・ショッピングセンターの開発規制）に伴い、コミュニティショッピングセンターへの注目が高まる中、本投資法人の主要な投資対象として積極的に取り組んでいきます。

i. コミュニティSCの特徴（リージョナルSCとの対比）

SC形態	リージョナルSC	コミュニティSC
コンセプト	ファッションストアを中心としたモール専門店に複数の核テナントやアミューズメント機能などを有する大規模広域型商業施設	日常・利便性及び複合性（複数テナントを集積）を重視した近隣中規模商業施設
テナント	GMS、百貨店、モール専門店、カテゴリキラー、エンターテインメント等	カテゴリキラー、食品スーパーマーケット、その他の日用品関連
集客形態	週末集客	デイリー集客
商圏の大きさ	広域集客	地域密着
成功要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>エンターテインメント機能</li> <li>モールの集積力（店舗数100以上）</li> <li>幹線道路沿い、片側二車線道路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>品質がよい+価格がリーズナブル</li> <li>ワンストップ、便利、主婦層からの支持</li> <li>郊外幹線道路及び生活道路沿い、使いやすい駐車場</li> <li>食品スーパーの魅力</li> </ul>
まちづくり三法改正の影響（予測）	<ul style="list-style-type: none"> <li>大型施設であり新規開発が困難化するなど影響大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中小規模での施設開発が可能なため影響小</li> </ul>
投資メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件の希少性向上により保有物件の資産価値向上が見込まれる一方で、新規取得価格の高騰が見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不況抵抗力（日用品利用）がある、住宅転用（住宅地に近い立地）ができるという意味でリスクが小さい</li> </ul>

ii. 福岡・九州におけるコミュニティSC成長余地

本投資法人は、多様なテナント、機能を集積し、ワンストップ・ショッピングを実現する複合性かつ生鮮食料品、日用品の豊富な品揃え、使いやすい駐車場、店舗レイアウト等の日常・利便性を備えたコミュニティSCの開発ニーズが、ロードサイド単独店舗の多い九州において高まっていると考えています。

本投資法人は、スポンサー会社である福岡地所株式会社と連携し、 카테고리キラーを集積したパワーセンター、生鮮スーパーを核にドラッグストア、書店、飲食等を複合したネイバーフッドショッピングセンターを軸に多店舗展開し、福岡・九州のコミュニティSCマーケットにおいて先行者利得の確立を図ります。

## 取得戦略

### (イ) ソーシング手法

本投資法人は、物件取得に際して、スポンサー拠出（パイプラインサポートの活用）、マーケット（スポンサー外）からの購入（ネットワークを活かした相対取引中心）、スポンサー新規開発（九州一円で展開するコミュニティショッピングセンター開発や都市再開発プロジェクトの完成時における買い手として参画）を軸とした取得戦略で臨みます。本投資法人は、不動産マーケットにおける熾烈な物件取得競争とは一線を画し、スポンサーパイプラインやローカルネットワークを活かして、良質な物件を適正価額で取得していきます。

#### < 本投資法人のソーシング手法及び取得（予定）物件 >

ソーシング手法	物件名称	取得（予定）価額 （億円）	取得CAP （%） （注）	取得（予定） 時期
スポンサー拠出 （805億円） ・九州地域最大級ディベロッパー福岡地所を中心としたスポンサー会社が適正価格による良質な物件を供給し成長をバックアップ ・取得競争の回避	キャナルシティ博多	320.0	6.0	平成16年 11月9日
	パークプレイス大分	157.0	6.5	平成16年 11月9日
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	146.0	6.2	平成16年 11月9日
	呉服町ビジネスセンター	112.0	6.2	平成16年 11月9日
	大博通りビジネスセンター	70.0	6.0	平成18年 3月16日
マーケット（スポンサー外）からの購入 （149億円） ・スポンサーネットワーク活用 ・地域金融機関との情報交換 ・地域不動産との連携	サンリブシティ小倉	66.3	6.6	平成17年 7月1日
	サニックス博多ビル	44.0	5.9	平成17年 9月30日
	小嶺台コミュニティモール	7.4	7.1	平成17年 12月20日
	（仮称）シティハウス天神 けやき通り	11.1	5.4	平成19年 12月20日
	アメックス赤坂門タワー	20.6	5.4	平成18年 9月1日
スポンサー新規開発 （77億円） ・九州各地でコミュニティSC案件並行検討中	（仮称）スクエアモール 鹿児島宇宿	53.0	6.2	平成18年 9月28日
	（仮称）熊本インター コミュニティSC	24.0	6.5	平成18年 10月31日

（注）取得CAPとは、取得（契約）時の鑑定評価（調査報告書を含みます。）における鑑定直接還元法NCFを取得（予定）価額で除して算定したものです。

(ロ) スポンサー会社によるサポート体制

本投資法人の物件取得は、福岡・九州の経済界をリードする有力企業であるスポンサー会社によるバックアップ体制により支えられています。また、福岡地所株式会社との間ではパイプライン・サポートに関する覚書を締結しており、九州電力株式会社とは保有不動産資産の物件情報に関する覚書を締結しており、地元不動産の売却情報がより早く本投資法人へ届く体制を担保しています。

<福岡地所株式会社のパイプライン・サポート>

- ・ 商業施設とAクラスオフィスビルの豊富な開発実績を有する九州地域最大級のディベロッパーである福岡地所株式会社が、「不動産情報収集力」、「デザイン力」、「リーシング力」を發揮し、他の競合施設に対して差別化された競争力のある施設を開発します（パイプライン・サポートによる安定的で良質な物件供給）。
- ・ 資産運用会社は、資本市場のリスク感覚に基づいて福岡地所株式会社との協議を重ね、同社が開発する物件の投資適格性（アスベスト、PCB、構造計算書偽装問題、PML、建築基準法違反等）を担保すべく努めます（資本市場の論理でフィルター）。
- ・ 上記のプロセスを経て、本投資法人に、投資適格性を有する上質な物件が安定的に供給されることとなります。ただし、福岡地所株式会社が開発するすべての物件を福岡リート投資法人が購入するものではありません。

<福岡地所株式会社会社概要（平成18年5月期決算）>

売上高	19,488百万円
経常利益	3,461百万円
総資産	86,428百万円
株主資本	14,394百万円
事業内容	福岡を拠点に都市開発、住宅開発、商業施設・オフィスの開発・運営等を展開

(出所) 福岡地所株式会社「決算書」及び「ホームページ」

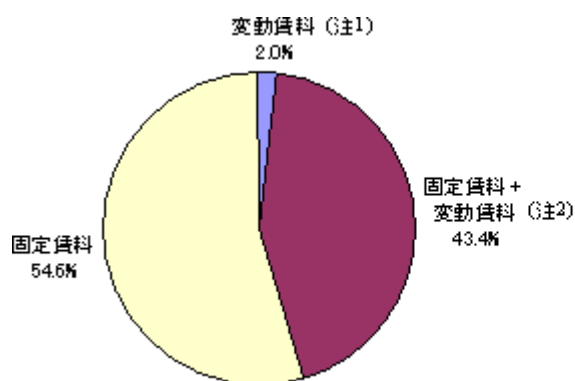
## 保有物件の運用戦略（収益強化）

### （イ）売上連動賃料制の活用

保有商業施設のテナント賃貸借契約では、長期固定の賃貸契約を原則としていますが、売上連動（歩合）型の契約を組み合わせることにより、テナントの売上増に伴う賃料収入の増額を可能にし、景気の上昇を捉えています。最低保証付売上歩合賃料テナントを取り上げて分析してみると、第3期実績においては、90%以上のテナントが最低保証売上を超過し、歩合賃料が発生していることが判ります。

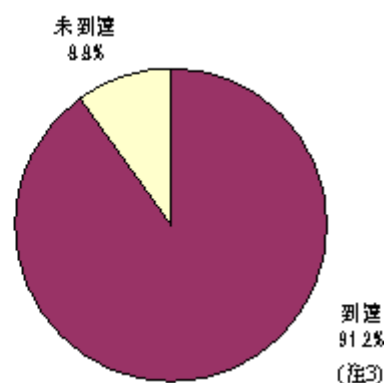
#### <テナント賃料体系別グラフ>

（賃料ベース）（平成18年2月28日現在）



#### <最低保証付売上歩合賃料テナントにおける最低保証到達率>

（賃料ベース）（第3期実績ベース）



(注1) 完全な売上歩合賃料です。

(注2) 最低保証付売上歩合賃料制と、ボーナス歩合賃料付固定賃料制の2種類により構成されます。

(注3) 「固定賃料 + 変動賃料」のうち、「最低保証付売上歩合賃料テナント」を100%とし、「ボーナス歩合賃料付固定賃料テナント」は含みません。

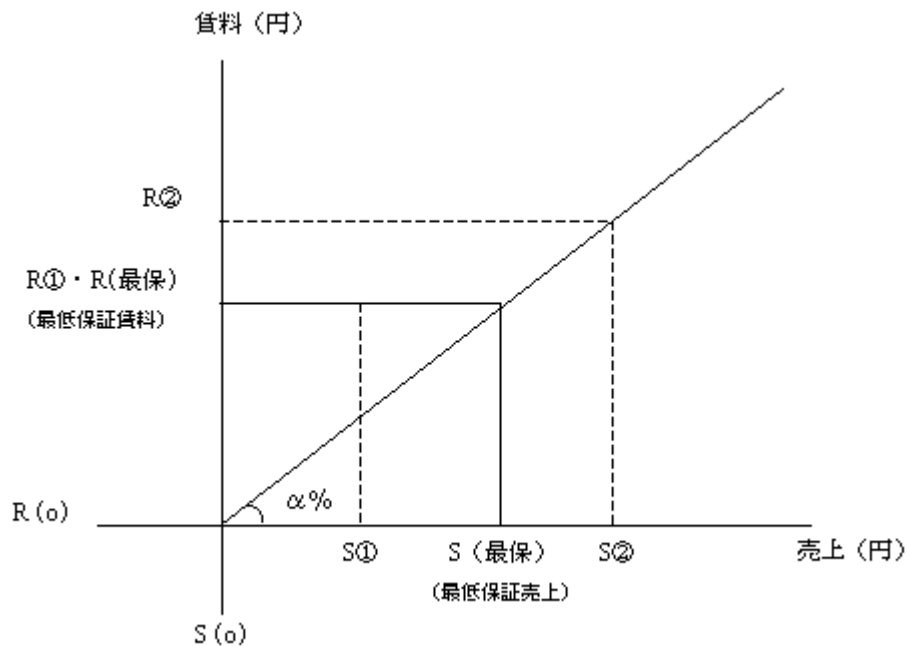
最低保証付売上歩合賃料を採用するテナントのうち90%以上のテナントが最低保証売上ラインに達し、歩合賃料が発生しています。

最低保証付売上歩合賃料制の仕組みは、以下の通りです。

テナントの売上がS のとき、賃料はR となります。

テナントの売上がS のとき、賃料はR となります。

- 原則として、賃料は売上に歩合の料率（ $\alpha\%$ ）を乗じて算定します。
- ただし、最低保証売上及び最低保証賃料が設定されているため、売上がS（最保）を下回っても最低保証賃料はR（最保）より下がりにません。



(注) 歩合料率、売上高、最低保証賃料(売上)、賃料は、テナント毎に異なります。

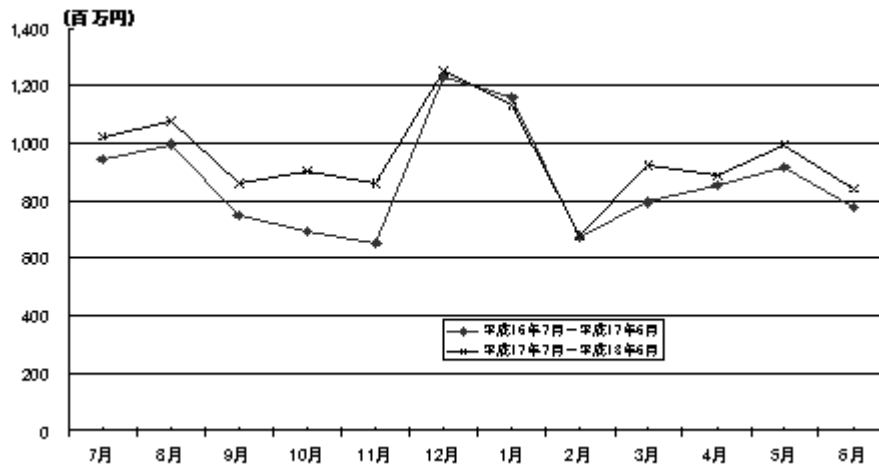
(ロ) 物件競争力の強化

本投資法人は、資産の運用を委託する運用会社が本投資法人のために選定する個別保有物件毎の運営管理を委託するプロパティ・マネジャー（以下「PM会社」といいます。）に対し、各対象運営管理物件の魅力・集客力向上のための様々な施策をオーナーとして費用負担を行う等の側面から支援し、これを通じて保有物件の競争力強化を図っています。これらのPM会社の各種集客策を通じて、保有商業施設への来場数並びにテナントの売上増加を目指し、保有物件の競争力強化を図っていきます。

## a. キャナルシティ博多

### i. キャナルシティ博多の総売上推移

各種集客策が奏功し、キャナルシティ博多は対前年比売上増加を達成しています。



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

### ii. キャナルシティ博多の集客施策例

キャナルシティ博多ではイベントの開催や飲食テナント「松ゾーン」の拡充を通し、客単価アップを図っています。

- ・ イベント開催 - 夜を楽しむSummer Night CANAL 2006

平成18年7月21日から8月31日まで、大人の夜を演出するSummer Night CANAL 2006を開催しています。

- ・ 「松ゾーン」の拡充

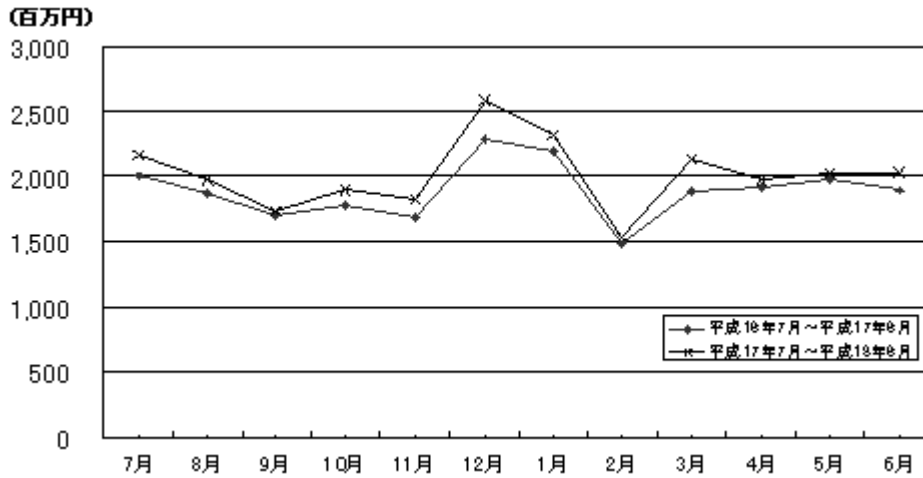
キャナルシティ博多では、飲食テナントを松(大人が夜を楽しむ空間)、竹(みんなで過ごせるカジュアル・レストラン)、梅(気軽に利用できるチェーン店)にゾーニングしており(ターゲット別ゾーニング)、平成18年より、グランド・ハイアット・福岡のブランドバリューを活用し、松ゾーンの拡充を進めています。この拡充の一環として、平成18年2月には南翔饅頭店(キャナルシティ博多SPC保有区分にあるテナント)が、平成18年7月にはロイヤルホールディング株式会社の新業態であるビュッフェレストラン「クーリア」がオープンしました。この施策の飲食ゾーンにおける効果として客単価のアップが期待され、また、施設全体への波及効果として上質な顧客の吸引、デート利用の増加及び「買い物」、「映画」に加え、「飲食」でのファン獲得が期待されます。



b. パークプレイス大分

郊外ニュータウンに4年前に開業したパークプレイス大分ですが、周辺街づくりが年々進展するフォローを受け、増収基調を保っています。

i. パークプレイス大分の総売上高推移



(注) パークプレイス大分の各店舗の売上高を月別に集計したものです。

ii. パークプレイス大分の周辺環境の整備発展

パークプレイス大分を囲む周辺地域の街づくりが順調に進んでいます。



## 保守的な財務戦略

本投資法人は、長期固定金利主体の資金調達及びLTV余力を残した（借入れ比率の低い）保守的運営を財務方針とすることにより金利上昇によるコスト増を最小化するとともに、売上歩合賃料活用による賃料増加及びスポンサーパイプラインを活かした適正価格による外部成長を投資運用方針とすることにより景気好調による収益増の最大化を図り、これらの施策により、金利上昇のリスクをヘッジします。

また、本投資法人は、資産規模の拡大を進める一方財務の安定性を重視し、以下の施策を図ります。

### (イ) 有利子負債比率の維持

本投資法人の有利子負債比率は、第3期末（平成18年2月末）において約35%です。本書の日付現在では、第4期取得資産の調達資金を全額有利子負債にて調達したことにより同比率は若干上昇していますが、健全な範囲で運営することにより財務の安定性を図ります。

### (ロ) 有利子負債の長期固定化

本投資法人は、借入金等の資金調達コストの安定化の観点から、調達期間の長期化とともに調達金利の固定化を図ります。上場後の資産取得に伴う借入により、本投資法人の長期調達比率は第3期末現在において約55%、長期固定金利比率は約36%、長期変動金利比率は約64%となりましたが、長期固定金利比率について約60～70%を目途に拡大し長期固定化を実施したいと考えています。

### (ハ) 資金調達方法及び調達先の拡充

本投資法人は、上場直後の平成17年9月には資金調達の多様化の観点からスタンダード・アンド・プアーズ・レーティングサービス（S&P）より長期会社格付「A-」を取得するとともに、資金調達方法の柔軟性・機動性を得るため無担保による借入れを推進し、平成18年6月末現在において無担保化比率は約45%まで低下しています。また、資金調達手法の拡充の一環として、投資法人債の発行を検討します。

また、資金調達先につきまして現在、日本政策投資銀行や九州を中心とする地方銀行等計12行より借入れを行っていますが、今後他の金融機関とも取引を行い、取引金融機関の拡充（強化）を図ります。

### (ニ) 有利子負債の満期分散化

本投資法人は、有利子負債の満期到来によるリファイナンス・リスク低減のため、有利子負債の満期時期につき、分散を進めます。

## コンプライアンス体制の堅持

資産運用会社は、物件選定及び意思決定について以下のプロセスを経ることにより、社内弁護士、金融機関出身者を中心に資本市場のリスク感覚と一致した厳格なコンプライアンス体制を堅持します。

まず、資産運用会社は、物件選定の前提として外部専門家及び社内有資格者・経験者による評価（Valuation）を実施します。具体的には、外部専門家によるエンジニアリングレポートにより土壌汚染・有害物質等の有無、遵法性、耐震性及び修繕更新費用を調査し（本書の日付現在、当該調査は全物件について株式会社竹中工務店に委託しています。）、また、外部専門家によるマーケットレポートにより商圏・競合状況及び適正賃料水準を調査します（本書の日付現在、当該調査は財団法人ピーエーシー・アーバンプロジェクトに6物件、シービー・リチャードエリス株式会社に4物件、株式会社東京カンテイに2物件、委託しています。）。さらに不動産鑑定評価（調査報告書を含みます。）を実施し、鑑定評価額（調査価額）を考慮の上（本書の日付現在、鑑定評価（調査報告書を含みます。）は、財団法人日本

不動産研究所に6物件、株式会社谷澤総合鑑定所に3物件、大和不動産鑑定株式会社に2物件、株式会社全国不動産鑑定士ネットワークに1物件、委託しています。)、物件の評価を行います。また、これら外部専門家による調査に基づく評価に加えて、不動産鑑定士補、一級建築士等の社内有資格者・経験者により、投資方針に基づき、物件実査、周辺取引事例・相場調査、収益性評価等の各種調査・評価を実施します。

以上の物件評価を実施した後、担当部署が物件取得について起案し、当該物件取得について、弁護士であるコンプライアンス部長による事前審査、投資運用委員会、コンプライアンス評価委員会を経た後、取締役会において決議し、本投資法人の役員会に報告されます。なお、本書の日付現在、投資運用委員会は金融機関出身者4名、弁護士1名、一級建築士1名及び不動産開発出身者2名で構成されており、コンプライアンス評価委員会は、コンプライアンス部長、外部専門家2名(弁護士及び不動産鑑定士)で構成されています。また、取締役会及び役員会は、適法・適正に開催されており、実質的な議論・判断がなされています。

[次へ](#)

## 2 投資対象

### (1) 第4期取得資産、第5期取得予定資産及び第7期取得予定資産の概要

本投資法人が第4期中に取得した資産（以下「第4期取得資産」といいます。）、第5期に本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金により取得を予定している資産（以下「第5期取得予定資産」といいます。）及び第7期に取得を予定している資産（以下「第7期取得予定資産」といいます。）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

- ・「取得価額」及び「取得予定価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- ・「鑑定評価額」及び「鑑定評価額（調査価額）」は、大博通りビジネスセンターについては財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書、（仮称）スクエアモール鹿児島宇宿及び（仮称）熊本インターコミュニティSCについては財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書（調査価額）、アメックス赤坂門タワーについては大和不動産鑑定株式会社により作成された不動産鑑定評価書、（仮称）シティハウス天神けやき通りについては大和不動産鑑定株式会社の調査報告書に基づいています。当該鑑定評価額又は鑑定評価額（調査価額）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又は鑑定評価額（調査価額）での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・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。（仮称）シティハウス天神けやき通りの「構造／階数」は、性能評価申請書の表示によるものです。（仮称）スクエアモール鹿児島宇宿、（仮称）熊本インターコミュニティSC及び（仮称）シティハウス天神けやき通りの延床面積は、確認済証の記載により（仮称）熊本インターコミュニティSCについては、建物2棟の合計を記載しています。（仮称）シティハウス天神けやき通りの土地の「面積」は、実測図面の記載によるものです。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「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。
- ・土地の「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、物件の管理を委託している又は委託を予定している会社を記載しています。なお、大博通りビジネスセンター、（仮称）スクエアモール鹿児島宇宿及び（仮称）熊本インターコミュニティSCのPM会社は、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当します。

第4期取得資産

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(注)	取得価額	7,000百万円		
取得年月日	平成18年3月16日	鑑定評価額	7,150百万円		
所在地(住居表示)	福岡市博多区御供所町3丁目21番(オフィス棟) 福岡市博多区御供所町3丁目29番(住宅棟)	評価価格時点	平成18年2月1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	2,513.30㎡
	建築時期	平成14年3月7日		用途地域	宅地
	延床面積	21,472.09㎡		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18年6月30日現在 98.8%				
<p>&lt; 物件の概要 &gt;</p> <p>本物件の立地する博多区御供所町は「呉服町」ゾーンに属します。「呉服町」ゾーンは、福岡市・天神地区から東西に延びる明治通り、昭和通り、国道道路とJR博多駅から北に延びる大博通りが交差する位置にあるゾーンであり、これらの大通り沿いには、大型のオフィスビル、裏通りには多数の小規模なオフィスビルや自社ビルが建ち並んでいます。古くから栄えた博多商人の町が基礎にあり、JR博多駅が現在の場所に移転するまでは昔の一等地であったため、築年数が古いビルが多いのも特徴になっています。</p> <p>「呉服町」ゾーンのオフィス需要としては、大通り沿いの大型ビルには医薬品関連や卸売関連など多様な業種の大手・中堅企業が考えられます。</p> <p>「呉服町」ゾーンのオフィスビル空室率は、平成14年の13.5%をピークに、平成15年第2四半期では、12.0%と順調に空室を消化し、同年第4四半期には10.4%まで回復しています。</p> <p>本物件の立地エリアには、祇園駅、呉服町駅、中州川端駅の3つの地下鉄駅がありますが、このうち本物件に一番近い祇園駅は、博多や天神へ乗り換えなしで行くことができ、路線バスも多く運行されており交通利便性は良い好立地といえます。本物件は幹線道路大博通り沿いにあり、JR博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分です。</p> <p>本物件建物は、基礎階面積333坪のハイグレードビルにあるにもかかわらず、最小18坪まで分割できるというフレキシブルな対応が可能です。また、天井高2,700mm、フリーアクセス100mmなど大手企業の大型ニーズに十分こたえうる福岡市内でもトップクラスの設備水準を備えています。</p> <p>本物件のテナントはNTTコムウェア、横河電機、東京海上日動事務アウトソーシング、富士通ネットワークソリューションズ、東京海上日動あんしん生命等です。</p> <p>併設する住宅棟は、都心勤務者のニーズに応える1LDK～3LDKのタイプを揃えた単身/ファミリー向け賃貸マンションです。総戸数は59室で、施工の質が比較的高い高級感のあるマンションです。</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、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(以下「マスターリース兼PM契約」といいます。)」を締結しております。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おります。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おります。</p>					
<p>&lt; 特記事項 &gt;</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) 本物件土地及び建物は信託受託者(いずれも住友信託銀行株式会社)に別個に信託譲渡され、本物件土地を信託する信託受益権と本物件建物を信託する信託受益権はそれぞれ独立した信託受益権です。

鑑定評価書の概要（大博通りビジネスセンター）		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	7,150,000,000円	
価格時点	平成18年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収益（ + + + ）	608,800,000円	
賃料収入（共益費等収入を含む）	622,670,000円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
その他収入（付加使用料収入含む）	22,590,000円	
礼金等収入	0円	
空室損失	36,460,000円	
(2)総費用（ + + + ）	181,549,000円	
維持・運営管理費・水道光熱費	124,345,000円	
公租公課等	54,181,000円	平成17年度の実額に基づき査定
損害保険料	3,023,000円	平成17年の実額を計上
その他費用	0円	
(3)賃貸純収益（NOI）	427,251,000円	
(4)敷金等運用益	7,546,000円	運用利回りを2%として査定
(5)大規模修繕費年間積立額	18,024,000円	
(6)標準化純収益（NCF）	416,773,000円	
(7)還元利回り	5.7%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格（(6)÷(7)）	7,310,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	7,090,000,000円	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	6.0%	
原価法による積算価格	6,020,000,000円	
土地割合	2,520,000,000円	41.9%
建物割合	3,500,000,000円	58.1%

[次へ](#)

第5期取得予定資産

(仮称)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(予定)	取得予定価額	5,300百万円	
取得予定年月日	平成18年9月28日	鑑定評価額 (調査価額)	5,370百万円	
所在地(地番)	鹿児島市宇宿二丁目314番15他	評価価格時点	平成18年7月1日	
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建	面積	13,222.88㎡
	延床面積	27,969.09㎡(予定)	用途地域	準工業地域
	用途	店舗	容積率	200%
	所有形態	所有権	建ぺい率	60%(角地補正により70%)
		土地	所有形態	所有権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	PM会社	福岡地所株式会社(予定)	
信託契約期間満了日	未定			
稼働率推移				
<p>&lt;物件の概要&gt;</p> <p>本物件は、鹿児島市の中心市街地の外郭部に位置しており、JR鹿児島線や市電、国道225号線、県道217号線が平行して通る地域で交通アクセスに恵まれた立地条件を有しております(福岡市中心部の主要幹線道路である国道3号線、大博通り、渡辺通り等の12時間の交通量は各3.5万台~4万台であるところ、これらを上回る同4.2万台)(交通量については平成11年度)。前述のとおり道路アクセスに非常に優れていることから、駐車場を約700台と豊富に備え、また周辺にも無料使用できる駐車場が多数存在していることから車利用者の利便性が高い環境となっています。</p> <p>本物件は、キャナルシティ博多や六本木ヒルズの設計を手がけたジョン・ジャーディのデザインによるものであり、外観デザインやカラーリングなど、単純な箱となりやすい施設に柔らかな商業イメージを醸し出していること、当施設隣地にはラウンドワンがあり、ラウンドワンとの相乗効果も期待できることから、鹿児島における本格的パワーセンターの先駆けとして、ヤング層を中心に吸引力が高い施設です。</p> <p>テナント構成は、スポーツ用品専門店大手のアルペン(スポーツデポ、ゴルフ5)、ベスト電器の家電量販店大手を核に、各業界No.1クラスである、ライトオン(ジーンズカジュアル衣料専門店大手)、西松屋(ベビー・キッズ用品専門店大手)、ハニーズ(女性向けカジュアル衣料専門店大手)、ABCマート(靴専門大手)などカテゴリーキラーが複合して出店しており、広域商圈を可能とする魅力的なテナント構成となっており、こうした信用力の高いテナントとの長期定期借家契約(5年~20年、中途解約原則不可、賃料減額不可(1テナントを除きます。))を締結することにより、安定的な賃料が見込めるものと考えられます。</p> <p>本物件の各テナントの管理及び本物件のPM業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「建物管理運営業務委託契約」を締結する予定です。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権(債権金額:168,685,769円)を被担保債権とする抵当権が設定される予定です。</li> <li>本物件土地に隣接する水路上にコンクリート製構築物が存在し、本物件土地の擁壁に接しています。</li> </ul>				

鑑定評価書（調査価額）の概要（（仮称）スクエアモール鹿児島宇宿）			
不動産鑑定機関		財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額		5,370,000,000円	
価格時点		平成18年7月1日	
		数値	根拠等
直接還元法			
(1)総収益（ + + + ）		444,598,000円	
	賃料収入（共益費等収入を含む）	449,089,000円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
	その他収入（付加使用料収入含む）	0円	
	礼金等収入	0円	
	空室損失	4,491,000円	
(2)総費用（ + + + ）		115,969,000円	
	維持・運営管理費・水道光熱費	74,784,000円	
	公租公課等	39,225,000円	
	損害保険料	1,960,000円	
	その他費用	0円	
(3)賃貸純収益（NOI）		328,629,000円	
(4)敷金等運用益		6,669,000円	運用利回りを2%として査定
(5)大規模修繕費年間積立額		5,880,000円	
(6)標準化純収益（NCF）		329,418,000円	
(7)還元利回り		6.1%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格（(6)÷(7)）		5,400,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格		5,340,000,000円	
	割引率	5.8%	
	最終還元利回り	6.3%	
原価法による積算価格		5,300,000,000円	
	土地割合	2,968,000,000円	56.0%
	建物割合	2,332,000,000円	44.0%

[前へ](#)      [次へ](#)



(仮称)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(予定)	取得予定価額	2,400百万円		
取得予定年月日	平成18年10月31日	鑑定評価額 (調査価額)	2,420百万円		
所在地(地番)	熊本市神園一丁目334番1	評価価格時点	平成18年7月1日		
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根2階建	土地	面積	12,281.45㎡
	延床面積	9,684.52㎡(予定)		用途地域	準工業地域・第2種中高層住居専用地域・第1種住居地域
	用途	店舗		容積率	184.66%
	所有形態	所有権		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(予定)	PM会社	福岡地所株式会社(予定)		
信託契約期間満了日	未定				
稼働率推移					
<p>&lt;物件の概要&gt;</p> <p>本物件は、熊本市の東部幹線道路であり、熊本市の都市計画マスタープランにおいても放射環状道路として位置づけられている国道57号東バイパスに面しており、自動車での交通アクセスに非常に優れた立地条件を有しています(福岡市中心部の主要幹線道路である国道3号線、大博通り、渡辺通り等の12時間の交通量は各3.5万台~4万台であるところ、これらとほぼ同等レベルの交通量3.9万台)(交通量については平成11年度)。</p> <p>本物件の足元は上述の交通アクセスの良さから運輸・流通施設が多く人口密度は低いものの、熊本市東部を中心に開発が進んでおり、商圈が広がるにつれて人口の張り付きが確認でき、周辺5kmの商圈では人口増加率104.9%と人口増加傾向が顕著に見られる地域となっています。</p> <p>本物件は、スポーツ用品専門店大手のアルペン(スポーツデポ及びゴルフ5。同業態では熊本初出店であり、売場面積約2,000坪の大型店舗)及びドライブスルー機能を有するコーヒーショップであるスターバックス(スターバックスコーヒージャパン株式会社。ドライブスルー型店舗は熊本県内2店舗目、九州地区4店舗目)の2店により構成されていますが、当施設の北500mのところには99.6haの敷地に陸上競技場、テニスコート、ラグビー場、サッカー場等を集積した総合的なスポーツ・レクリエーション施設である「県民総合運動公園」が展開しており、スポーツ専門店との相乗効果が期待しうるテナント構成となっており、こうした信用力の高いテナントとの長期定期借家契約(20年、中途解約原則不可・賃料減額原則不可)を締結することにより、安定的な賃料が見込めるものと考えられます。</p> <p>本物件の各テナントの管理及び本物件のPM業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「建物管理運営業務委託契約」を締結する予定です。</p>					
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>本物件の信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権(債務者:信託受託者、債権金額:未定)を被担保債権とする抵当権が設定される予定です。</p>					

<株式会社アルペン会社概要(平成17年6月期決算(連結))>

連結売上高	161,227百万円
連結経常利益	9,438百万円
連結総資産	135,292百万円
連結株主資本	39,181百万円
店舗数(全国)	354店舗(平成18年1月31日現在)
事業内容 「スポーツ用品 専門小売店」	スキー用品販売を主体とする店舗「アルペン」、ゴルフ用品販売の「ゴルフ5」及び野球用品等の各種一般スポーツ用品を備えた大型店舗としての「スポーツデポ」と業態を拡大

(出所) 株式会社アルペン「有価証券届出書(平成18年2月20日提出)」

鑑定評価書（調査価額）の概要（（仮称）熊本インターコミュニティSC）			
不動産鑑定機関		財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額		2,420,000,000円	
価格時点		平成18年7月1日	
		数値	根拠等
直接還元法			
(1)総収益（ + + + ）		179,885,000円	
	賃料収入（共益費等収入を含む）	179,885,000円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
	その他収入（付加使用料収入含む）	0円	
	礼金等収入	0円	
	空室損失	0円	
(2)総費用（ + + + ）		24,536,000円	
	維持・運営管理費・水道光熱費	7,197,000円	
	公租公課等	16,638,00円	
	損害保険料	701,000円	
	その他費用	0円	
(3)賃貸純収益（NOI）		155,349,000円	
(4)敷金等運用益		2,998,00円	運用利回りを2%として査定
(5)大規模修繕費年間積立額		2,103,000円	
(6)標準化純収益（NCF）		156,244,000円	
(7)還元利回り		6.4%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格（(6)÷(7)）		2,440,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格		2,390,000,000円	
	割引率	6.2%	
	最終還元利回り	6.7%	
原価法による積算価格		2,340,000,000円	
	土地割合	1,497,600,000円	64.0%
	建物割合	842,400,000円	36.0%

[前へ](#)      [次へ](#)

## 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	取得予定価額	2,060百万円		
取得予定年月日	平成18年9月1日	鑑定評価額	2,060百万円		
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18年7月18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	りそな銀行株式会社	PM会社	株式会社ディー・エム・シー（予定）		
信託契約期間満了日	未定				
稼働率	平成18年6月末日				
	51.8%				
<p>&lt; 物件の概要 &gt;</p> <p>本物件は、福岡市の都心業務・商業エリアである西鉄天神大牟田線、市営地下鉄1号線「天神駅」から徒歩9分、市営地下鉄1号線「赤坂駅」から徒歩4分と天神地区に近接した交通利便性が良好なエリアを確保しています。また、舞鶴公園や大濠公園も徒歩圏であるうえに、近隣には官公庁や病院も多いため、単身からファミリー、老夫婦まで幅広い世代に対応可能な住環境に適したロケーションとなっております。</p> <p>上述の好立地条件、希少性の極めて高い2LDK（55.58㎡）～4LDK（144.84㎡）で構成される19階建のタワー型賃貸マンションであり、1フロア4戸（最上階は2戸）で全室採光が可能な間取り構成、優れたデザイン性、耐火・遮音・断熱性に十分配慮した天井・床・外壁の構造によって福岡の賃貸マーケットの中でも十分に差別化された物件であり、将来にわたり安定的なキャッシュフローを確保しうる物件と判断しております。</p> <p>本物件の中心となる対象世代はファミリー層ですが、福岡エリアのファミリー向け賃貸住宅市場は、シングル向け賃貸住宅に比し、供給量が抑えられた底堅いカテゴリーであると分析しております。</p> <p>本物件の入居者への転貸借及び本物件のPM業務の委託を目的として、株式会社ディー・エム・シー（天神エリア住宅運営大手である株式会社大央グループ）との間で、建賃貸借兼管理運用業務委託契約書（マスターリース兼PM契約）を締結する予定です。同契約においては、貸室賃料、共益費等の入居者支払金は原則として本投資法人が直接受領することを規定する予定です。</p>					
<p>&lt; 特記事項 &gt;</p> <p>該当事項はありません。</p>					

鑑定評価書の概要（アメックス赤坂門タワー）			
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額		2,060,000,000円	
価格時点		平成18年7月18日	
		数値	根拠等
直接還元法			
(1)総収益（ + + + ）		142,548,480円	
	賃料収入（共益費等収入を含む）	131,454,432円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
	その他収入（付加使用料収入含む）	8,776,000円	
	礼金等収入	7,887,266円	
	空室損失	5,569,218円	
(2)総費用（ + + + ）		27,637,311円	
	維持・運営管理費・水道光熱費	12,860,276円	
	公租公課等	9,588,187円	
	損害保険料	639,280円	
	その他費用	4,549,568円	
(3)賃貸純収益（NOI）		114,911,169円	
(4)敷金等運用益		445,537円	運用利回りを2%として査定
(5)大規模修繕費年間積立額		4,771,000円	
(6)標準化純収益（NCF）		110,585,706円	
(7)還元利回り		5.3%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格（(6)÷(7)）		2,090,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格		2,020,000,000円	
	割引率	5.2%	
	最終還元利回り	5.5%	
原価法による積算価格		1,990,000,000円	
	土地割合	756,200,000円	38.0%
	建物割合	1,233,800,000円	62.0%

[前へ](#)      [次へ](#)

第7期取得予定資産

(仮称)シティハウス天神けやき通り

資産の概要					
資産の種類	不動産又は不動産信託受益権	取得予定価額	1,111百万円		
取得予定年月日	平成19年12月20日	鑑定評価額 (調査価額)	1,120百万円		
所在地(地番)	福岡市中央区警固二丁目170番地外	評価価格時点	平成18年3月1日		
建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建(免震構造)	土地	面積	784.24㎡
	延床面積	3,531.37㎡		用途地域	商業地域
	用途	共同住宅		容積率	400%(道路幅員により 360%)
	所有形態	所有権		建ぺい率	80%
				所有形態	所有権
信託受託者	未定	PM会社	株式会社ディー・エム・シー (予定)		
信託契約期間満了日	未定				
稼働率					
<p>&lt;物件の概要&gt;</p> <p>本物件は、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡」駅、市営地下鉄空港線「赤坂」駅、同七隈線「桜坂」駅から徒歩圏内(それぞれの駅より徒歩15分、9分、11分)で、国道202号(けやき通り)の背後地の住宅地域に立地する開発型レジデンスです。当エリアは、中高層マンションを主とする共同住宅地等が建ち並ぶ福岡の人気居住エリアであり、商業の中核である福岡市・天神地区に近接し、生活利便性、交通利便性が高いなど居住環境は総じて良好といえます。本物件は、地上13階建て、2LDK(約58㎡、30戸)及び3LDK(約75㎡、12戸)で構成予定です。</p> <p>本物件の設備等についても標準より高い水準であり、免震工法を採用しているため耐震性についても高い水準にあると判断されており、高い安定性と安心感を提供します。</p> <p>本物件は、平成19年11月末に建物の竣工を予定する開発物件であり、工事完工及び建物引渡しリスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした将来の不確実性に起因するリスクが内在しています。このため、本投資法人は、不動産売買契約において、本件建物を建築図面に従って建築し所轄官庁の竣工検査を受け検査済証を取得すること、建物竣工時に買主がデューデリジェンスを実施すること等を売買代金支払いの前提条件として規定することにより、工事完工リスク及び建物引渡しリスク等の回避を図っています。また、建物竣工まで、売主、施工会社及び設計会社等により開催される工程会議への参加等を通じて、工事の進捗状況等を把握していきます。さらに、構造計算書偽装問題への対応として、デューデリジェンスの一環として行う地震リスク調査の精度向上を図る観点から、構造設計内容調査を株式会社竹中工務店に依頼し、構造計算の偽装や耐震性等に関わる問題がないかについてレビューを実施することとしております。</p> <p>本物件の入居者への転貸借及び本物件のPM業務の委託を目的として、株式会社ディー・エム・シー(天神エリア住宅運営大手である株式会社大中央グループ)との間で、建物賃貸借兼管理運用業務委託契約書(マスターリース兼PM契約)を締結する予定です。同契約においては、貸室賃料、共益費等の入居者支払金は原則として本投資法人が直接受領することを規定する予定です。</p>					
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>該当事項はありません。</p>					

鑑定評価書（調査価額）の概要（（仮称）シティハウス天神けやき通り）			
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額		1,120,000,000円	
価格時点		平成18年3月1日	
		数値	根拠等
直接還元法			
(1)総収益（ + + + ）		74,422,564円	
	賃料収入（共益費等収入を含む）	73,035,504円	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
	その他収入（付加使用料収入含む）	4,488,000円	
	礼金等収入	0円	
	空室損失	3,100,904円	
(2)総費用（ + + + ）		11,930,155円	
	維持・運営管理費・水道光熱費	5,543,602円	
	公租公課等	4,608,545円	
	損害保険料	537,632円	
	その他費用	1,240,376円	
(3)賃貸純収益（NOI）		62,492,409円	
(4)敷金等運用益		598,646円	運用利回りを2%として査定
(5)大規模修繕費年間積立額		3,072,180円	
(6)標準化純収益（NCF）		60,018,875円	
(7)還元利回り		5.3%	積上法による還元利回りを中心として、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
直接還元法による収益価格（(6)÷(7)）		1,130,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格		1,100,000,000円	
	割引率	5.2%	
	最終還元利回り	5.5%	
原価法による積算価格		1,100,000,000円	
	土地割合	335,500,000円	30.5%
	建物割合	764,500,000円	69.5%

[前へ](#)      [次へ](#)

(2) ポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人が第5期及び第7期取得予定資産を取得した後におけるポートフォリオの概要は以下の通りとなります。

ポートフォリオ一覧

(イ) 投資不動産物件

物件名	用途	築年数	投資 比率 (%) (注2)	取得 (予定) 価額 (百万 円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得 CAP (%) (注5)	鑑定 CAP (%) (注6)	テナ ント 数 (注7)	延床 面積 (㎡) (注8)	賃貸可能 面積 (㎡) (注9)	賃貸 面積 (㎡)	稼働率 (%) (注10)
チャンネルシティ博多(注11)	商業施設	10年 2か月	31.0	32,000	34,700	6.0	5.3	26	51,482.82	47,909.65	47,479.14	99.1
パークプレイス大分	商業施設	4年 2か月	15.2	15,700	18,200	6.5	5.9	81	75,500.03	100,664.83	100,527.51	99.9
サンリブシティ小倉	商業施設	1年 3か月	6.4	6,633	7,130	6.6	6.0	1	58,642.38	61,450.22	61,450.22	100.0
小嶺台コミュニティモール	商業施設	15年 3か月 (注12)	0.7	740	780	7.1	7.0	4	3,041.92	3,743.12	3,743.12	100.0
(仮称)スクエアモール鹿児島宇宿	商業施設	平成18年 9月 竣工予定	5.1	5,300	5,370	6.2	6.1	-	(27,969.09)	-	-	-
(仮称)熊本インターコミュニティSC	商業施設	平成18年 10月 竣工予定	2.3	2,400	2,420	6.5	6.4	-	(9,684.52)	-	-	-
<b>商業施設合計</b>	-	-	60.9	62,773	68,600	-	-	112	188,667.15	213,767.82	213,199.99	99.7
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル(注11)	オフィスビル	10年 2か月	14.2	14,600	15,600	6.2	5.5	42	32,733.03	23,011.85	22,156.99	96.3
呉服町ビジネスセンター	オフィスビル	2年 8か月	10.9	11,200	12,700	6.2	5.6	19	27,949.15	19,906.21	19,906.21	100.0
サニックス博多ビル	オフィスビル	5年 3か月	4.3	4,400	4,780	5.9	5.4	13	8,111.25	6,293.67	6,293.67	100.0
大博通りビジネスセンター	オフィスビル	4年 4か月	6.8	7,000	7,560	6.0	5.5	66	20,379.82	14,651.87 (注13)	14,472.41	98.8
<b>オフィスビル合計</b>	-	-	36.1	37,200	40,640	-	-	140	89,173.25	63,863.63	62,829.28	98.4
(仮称)シティハウス天神けやき通り	住居	平成19年11 月 竣工予定	1.1	1,111	1,120	5.4	5.3	-	(3,531.37)	-	-	-
アメックス赤坂門タワー	住居	11か月	2.0	2,060	2,060	5.4	5.3	(36)	(6,722.72)	(4,755.14)	(2,462.06)	(51.8)
<b>住居合計</b>	-	-	3.1	3,171	3,180	-	-	-	-	-	-	-
<b>全物件合計</b>	-	-	100.0	103,144	112,420	-	-	252	277,840.40	277,631.42	276,029.27	99.4
<b>平均(注14)</b>	-	6年3か月	-	8,595	-	-	-	-	-	-	-	-

(ロ) その他資産

銘柄名	資産の種類	取得 価額 (百万円)	想定IRR (%) (注15)
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(キャナルシティ博多SPC保有区分を対象とした優先匿名組合出資)	優先匿名組合出資持分	3,400	8.0

(注1) 平成18年6月30日現在を基準としています。

(注2) 投資比率は、取得(予定)価額を基準としています。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は含まれていません。なお、小数第2位以下を四捨五入しているため各物件別の比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注3) 「取得(予定)価額」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

(注4) 「鑑定評価額」は、大博通りビジネスセンターについては財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書に基づく平成18年2月1日現在の鑑定評価額、(仮称)熊本インターコミュニティSC、(仮称)スクエアモール鹿児島宇宿については財団法人日本不動産研究所により作成された調査報告書に基づく平成18年7月1日現在の調査評価額、(仮称)シティハウス天神けやき通りについては、大和不動産鑑定株式会社により作成された調査報告書に基づく平成18年3月1日現在の調査評価額、アメックス赤坂門タワーについては大和不動産鑑定株式会社により作成された鑑定評価書に基づく平成18年7月18日現在の鑑定評価額を、それぞれ記載しています。これら以外の物件については、平成18年6月30日現在の鑑定評価額を記載しています。当該鑑定評価額並びに調査評価額は、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。

(注5) 取得CAPは、取得(契約)時の鑑定評価(調査報告書を含みます。)における直接還元法NCFを取得(予定)価額で除して算定しています。

(注6) 鑑定CAPは、鑑定評価(調査報告書を含みます。)の直接還元法における還元利回りを記載しています。

(注7) 「テナント数」は、当該不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載しています。また、マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載しています。「合計」欄の数値には、アメックス赤坂門タワー及び未竣工の物件が含まれていません。

(注8) 「延床面積」は、登記簿に記載されている面積の合計を記載しています。「合計」欄の数値には、アメックス赤坂門タワー及び未竣工の物件が含まれていません。

(注9) 「賃貸可能面積」は、各不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積(各不動産に関し複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能面積の合計)を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書、合意書又は各不動産の図面に表示されているものを記載しています。「合計」欄の数値には、アメックス赤坂門タワー及び未竣工の物件が含まれていません。

(注10) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。また、稼働率の「合計」欄には竣工済の物件で取得価格で加重平均した数値を記載しています。

(注11) 「キャナルシティ博多」は、専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除く、商業施設部分をいいます。

また、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は、上記複合商業施設と一体的に開発されたオフィスビル部分をいいます。

(注12) 構成している物件の築年数が異なるため、延床面積を加重平均した数値を記載しています。

(注13) 大博通りビジネスセンターの賃貸可能面積は、オフィス棟11,224.49㎡と住宅棟3,427.38㎡の合計値です。

(注14) 築年数平均は取得(予定)価額を加重平均(未竣工物件は築年数0とします。)した数値を、取得(予定)価額平均は取得(予定)価額を単純平均した数値を、稼働率平均は平成18年6月30日現在保有している8物件の合計賃貸面積を合計賃貸可能面積で除して算定した数値を記載しています。

(注15) 想定IRRは、財団法人日本不動産研究所による「優先エクイティの投資採算価値調査」によるものです。

(注16) 上記一覧表中、括弧書きで記載している数値は各合計欄の数値に含まれません。

[前へ](#)

[次へ](#)



物件別の特徴及び店舗

物件名	特徴	店舗又はテナント
キャナルシティ博多	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国内最大級のエンターテイメント型商業施設</li> <li>・博多駅より徒歩圏、繁華街中洲に隣接</li> <li>・施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所</li> <li>・ラスベガス・フレモントモール、六本木ヒルズで著名なジョン・ジャーディの代表作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワシントンホテル</li> <li>・コムサストア</li> <li>・ユナイテッド・シネマ</li> <li>・OPA（キャナルシティ・オーパ）</li> <li>・スポーツオーソリティ他</li> </ul>
パークブレイス大分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・九州最大級のスーパーリージョナルモール</li> <li>・大分スポーツ公園（W杯サッカースタジアム）に隣接するニュータウンに立地</li> <li>・大分米良IC付近、駐車場約4,000台配備</li> <li>・ジョン・ジャーディ設計による森の中のオープンモール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ジャスコ</li> <li>・ケーズデンキ</li> <li>・T・ジョイ</li> <li>・スポーツオーソリティ</li> <li>・プラサカブコン 他</li> </ul>
サンリブシティ小倉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州地区で屈指の規模を誇るリージョナルモール</li> <li>・国道10号線沿い、九州自動車道小倉東IC至近、駐車場約2,000台配備</li> <li>・サンリブ直営スーパーを核に約110の専門店を配した北九州地区屈指のリージョナルモール</li> <li>・一大商業ゾーンを形成しつつある上葛原区画整備事業（約12万坪）の中核施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サンリブ</li> </ul>
小嶺台コミュニティモール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州のコミュニティショッピングセンター</li> <li>・幹線道路の国道211号線に面し、北九州市高速4号線小嶺インター出口正面に位置</li> <li>・約8,000㎡の敷地中央に十分な平面駐車場を配置</li> <li>・地域に根付いた生鮮スーパーを中心とした4テナントで構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパー協和</li> <li>・ダイソー</li> <li>・ガスト</li> <li>・ミスタードーナツ</li> </ul>
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集客力・知名度ある商業施設とのシナジー</li> <li>・商業オフィスコンプレックスの先駆け</li> <li>・キャナルシティ博多の集客力、知名度との相乗効果</li> <li>・東陶機器によるオフィス及びショールーム利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東陶機器</li> <li>・ベルシステム24</li> <li>・USEN</li> <li>・アメリカンファミリー生命保険</li> <li>・三菱電機ビルテクノサービス 他</li> </ul>
呉服町ビジネスセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域最高級のオフィスビル</li> <li>・「明治通り」「大博通り」に面し、市営地下鉄呉服町駅に直結</li> <li>・ニューアーク美術館を手がけたマイケル・グレイブスによるデザイン</li> <li>・地域最高品質のスペック（ワンフロア620坪／天井高2,900mm／光ケーブルなど）</li> <li>・三洋信販、NTTマーケティングアクト九州、ソニー生命保険等によりコールセンターとして利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三洋信販</li> <li>・NTTマーケティングアクト九州</li> <li>・ソニー生命保険</li> <li>・サントリー</li> <li>・サニー 他</li> </ul>
サニックス博多ビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・博多エリアを代表するオフィスビル</li> <li>・山陽・九州新幹線の博多駅から徒歩2分、福岡空港へも地下鉄で5分の好立地</li> <li>・ホテルや官公庁も集積するビジネスに最適なロケーション</li> <li>・高品質かつ柔軟なスペック（フリーアクセスフロア／個別空調／フロア分割可能／光ケーブルなど）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サニックス</li> <li>・西日本シティ銀行</li> <li>・ローム</li> <li>・出光興産 他</li> </ul>

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ キャナルシティ博多SPC保有区分を対象とした不動産流動化投資としての優先匿名組合出資であり特別目的会社である有限会社シーシーエイチブリッジに対する優先匿名組合出資持分(3,400百万円)を取得(注)。</li> <li>・ 対象不動産「キャナルシティ博多SPC保有区分」売買予約契約も同時に締結(本投資法人の予約完結権の行使により株式会社谷澤総合鑑定所又は財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を売買代金として売買契約が成立)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 域内最高級ホテル「グランド・ハイアット・福岡」(客室数370室)</li> <li>・ OPAショッピングモール(100以上の専門店)</li> <li>・ 九州最大級の無印良品店舗</li> <li>・ 劇団四季の福岡シティ劇場 他</li> </ul>
----------------------------------	--	---

(注) 有限会社シーシーエイチブリッジは資産としてキャナルシティ博多SPC保有区分(キャナルシティ博多床面積の約60%)を保有しており、また、負債としてノンリコースローン(25,000百万円)を借り受けるとともに、優先匿名組合出資(本投資法人3,400百万円、その他2,000百万円)及び劣後匿名組合出資(1,600百万円)を受けています。

### 保有物件の平成18年1月から6月までの稼働率(%)の推移

平成18年6月30日現在、保有物件トータルで99.4%の高稼働率で運用しています。

物件名称	1月	2月	3月	4月	5月	6月
キャナルシティ博多	99.1	98.7	99.1	99.1	99.0	99.1
パークプレイス大分	99.8	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9
サンリブシティ小倉	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小嶺台コミュニティモール	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	93.5	93.5	94.1	94.1	94.1	96.3
呉服町ビジネスセンター	99.2	99.2	99.2	100.0	100.0	100.0
サニックス博多ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
大博通りビジネスセンター	-	-	98.6	97.5	97.9	98.8

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

(注2) 各データは、毎月末時点のものを使用しています。

### (3) 主なテナントへの賃貸概要

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

(注1) 所有者である本投資法人又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、所有者である本投資法人若しくは信託銀行とマスターリース・テナントが賃貸借契約を締結し、その上でマスターリース・テナントとエンドテナントが転賃借契約を締結する形態を指します。なお、エンドテナントよりの収入（賃料、共益費、倉庫使用料、駐車場賃料、販促費（パークプレイス大分は除きます。）、内装負担費）及びエンドテナントからの売上預かり金（売上金を預かった上で賃料等を差し引いた後、エンドテナントに返金される仕組みです。）、敷金、保証金等の預託金が、全額信託銀行口座に直接入金される仕組みであることを要件とします。したがって、エンドテナントの賃料等の増減が直接本投資法人の収入増減に繋がることとなります。多数の商業小売テナントの管理を迅速かつ効率的に進めるため、PM会社にマスターリース機能をもたせたものです。エンドテナントより、マスターリース・テナント口座を経由せず、直接信託銀行口座に入金される倒産隔離の仕組みとなっています。

#### 主なテナントへの賃貸概要

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

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

#### (イ) 年間賃料及び賃貸面積

テナント名	業種	物件名	年間賃料 (消費税別) (百万円)	賃料比率 (%) (注1)	賃貸面積 (㎡)	面積 比率 (%)
株式会社サンリブ	総合スーパー	サンリブシティ小倉	525 (注2)	6.8	61,450.22	22.3
イオン九州株式会社	総合スーパー	パークプレイス大分	511 (注3)	6.6	58,588.34	21.2
主なテナントの合計			1,036	13.4	120,038.56	43.5

ポートフォリオ合計	総賃料収入(百万円)	7,759 (注4)	100.0		
	総賃貸面積(㎡)			276,029.27	100.0

(注1) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しております。各項目別の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注2) 平成18年6月30日現在効力を有する賃貸借契約書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。

(注3) 平成18年6月30日現在効力を有する賃貸借契約書等に表示された月額固定賃料を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4) 第3期不動産賃貸収益を2倍したものです。

#### < 契約期間及び敷金・保証金 >

テナント名	物件名	契約期間 (契約満了日)	敷金・保証金
株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	20年間 (平成37年6月30日まで)	(敷金) 250,000,000円 (保証金) 250,000,000円
イオン九州株式会社	パークプレイス大分	20年間 (平成34年4月21日まで)	(敷金) 460,185,431円 (保証金) 1,705,216,752円

上記の一覧表に記載した事項の説明は以下の通りです。

- ・本書の日付現在を基準としています。

- ・「年間賃料」は、株式会社サンリブについては、平成18年6月30日現在効力を有する賃貸借契約書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。イオン九州株式会社については平成18年6月30日現在効力を有する賃貸借契約書に表示された月額固定賃料を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。
- ・「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書、合意書又は各不動産の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、店舗・事務所等に係る敷金及び保証金について、平成17年6月30日現在の残額を記載しています。なお、株式会社サンリブ（サンリブシティ小倉）の保証金については、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年賦均等払いにより返還します。また、イオン九州株式会社（パークプレイス大分）の保証金については、平成14年4月22日から5年間無利息に据置き、平成19年4月22日を第1回返還日として、以降14年間にわたり無利息にて年賦均等払いにより返還します。

(ロ) 契約更改・改定等

a. 株式会社サンリブ（サンリブシティ小倉）

- ・賃貸借契約期間満了6か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示しないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に3年間更新されます。
- ・賃料の改定については、原則行わないとされていますが、諸般の経済情勢及び周辺環境の変化、公租公課等を考慮し、著しく条件が劣化していると認められる場合には、賃貸人及び賃借人との協議を行うことができるものとされています。
- ・賃貸借期間中は、相手先に対して、1年間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除することができます。

b. イオン九州株式会社（パークプレイス大分）

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

(八) 参考：上位10テナント

本投資法人が平成18年6月30日現在保有している運用資産の賃貸面積において上位10社を占めるテナントは下表の通りです。

店舗名	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	賃貸比率 (%) (注1)(注3)	賃貸条件	残存年数 (注4)
サンリブ	株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	61,450.22	22.3	固定、変動 (注2)	19年
ジャスコ	イオン九州株式会社	パークプレイス大分	58,588.34	21.2	固定	16年
ケーズデンキ	ギガスケーズデンキ株式会社	パークプレイス大分	13,574.64	4.9	固定	16年
ワシントンホテル	藤田観光株式会社	チャンネルシティ博多	12,831.17	4.6	固定、変動 (注2)	10年
スポーツ オーソリティ	株式会社 メガスports	チャンネルシティ博多・ パークプレイス大分	8,274.30	3.0	固定、変動 (注2)	5・6年
		(うちチャンネルシティ博多)	4,557.26	1.7	固定、変動 (注2)	5年
		(うちパークプレイス大分)	3,717.04	1.3	固定	6年
コムサストア	株式会社 ファイブフォックス	チャンネルシティ博多	7,859.12	2.8	固定	5年
ユナイテッド・シ ネマ	株式会社日本AMCシ アターズ	チャンネルシティ博多	7,303.80	2.6	固定、変動 (注2)	10年
三洋信販株式会社	三洋信販株式会社	呉服町ビジネスセンタ ー	5,862.87	2.1	固定	2年
T・ジョイ	株式会社 ティ・ジョイ	パークプレイス大分	5,729.25	2.1	固定、変動 (注2)	16年
チャンネルシティ・ オーパ	株式会社チャンネル シティ・オーパ	チャンネルシティ博多	5,615.51	2.0	固定	10年
上位10テナント以外			88,940.05	32.2		
ポートフォリオ合計			276,029.27	100.0		

(注1) 平成18年6月30日現在の数値にて、賃貸面積及び賃貸比率を算出しています。

(注2) 最低保証付き売上歩合賃料等です。

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

(注4) 残存年数については、平成18年6月30日現在の賃貸借契約の残存年数を記載しています。残存日数を年換算し、1年に満たない部分について切り捨てて記載しています。

マスターリース・テナントへの賃貸概要

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

(イ) 賃貸面積及び契約期間

マスターリース・ テナント名	業種	物件名	賃貸面積(注) (㎡)	面積 比率 (%)	契約期間 (契約満了日)
株式会社エフ・ジェ イ・リアルエステート	商業施設 運営管理	パークプレイス大分	100,527.51	36.4	5年間 (平成21年11月8日)

福岡地所株式会社	商業施設 企画・開 発・ 運営	キャナルシティ博多	47,479.14	17.2	5年間 (平成21年11月8日)
		キャナルシティ・ビジネス センタービル	22,156.99	8.0	5年間 (平成21年11月8日)
		大博通りビジネスセンター	14,472.41	5.2	
		福岡地所株式会社 計	84,108.54	30.5	
マスターリース・テナントの合計			184,636.05	66.9	
ポートフォリオ合計			276,029.27	100.0	

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

(ロ) 賃料等の取扱い、契約更改・改定等

a. 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート(パークプレイス大分)

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

b. 福岡地所株式会社(キャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル、大博通りビジネスセンター)

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

#### (4) ポートフォリオの状況

本投資法人が第5期及び第7期取得予定資産を取得した後におけるポートフォリオの状況（有限会社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を除く。）は、平成18年6月30日現在、以下の通りとなります。

##### (イ) 地域別

地域	物件数	取得（予定）価額 （百万円）	比率 （％）(注)
福岡都市圏	7	72,371	70.2
その他九州地域	5	30,773	29.8
その他			
合計	12	103,144	100.0

(注) 比率は、各地域の取得（予定）価額合計をポートフォリオ合計取得（予定）価額で除して求めた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。各項目別の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

##### (ロ) 用途別

用途	物件数	取得（予定）価額 （百万円）	比率 （％）(注)
商業施設	6	62,773	60.9
オフィスビル	4	37,200	36.1
その他（住宅）	2	3,171	3.1
合計	12	103,144	100.0

(注) 比率は、各用途の取得（予定）価額合計をポートフォリオ合計取得（予定）価額で除して求めた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。各項目別の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

##### (ハ) 築年数別(注1)

築年数	物件数	取得（予定）価額 （百万円）	比率 （％）(注2)
15年以上	1	740	0.7
10年以上15年未満	2	46,600	45.2
5年以上10年未満	1	4,400	4.3
5年未満	8	51,404	49.8
合計	12	103,144	100.0

(注1) 築年数は、平成18年6月30日を基準としていますが、未竣工の（仮称）スクエアモール鹿児島宇宿、（仮称）熊本インターコミュニティSC及び（仮称）シティハウス天神けやき通りについては、「5年未満」の区分に含んでいます。

(注2) 比率は、各築年数の取得（予定）価額合計をポートフォリオ合計取得（予定）価額で除して求めた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。各項目別の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(二) 賃貸借契約残存期間別(注1)

賃貸借契約残存期間	賃料(千円)(注2)	比率(%) (注3)
15年以上	619,060	20.1
10年以上15年未満	595,740	19.4
5年以上10年未満	483,365	15.7
5年未満	1,377,901	44.8
合計	3,076,066	100.0

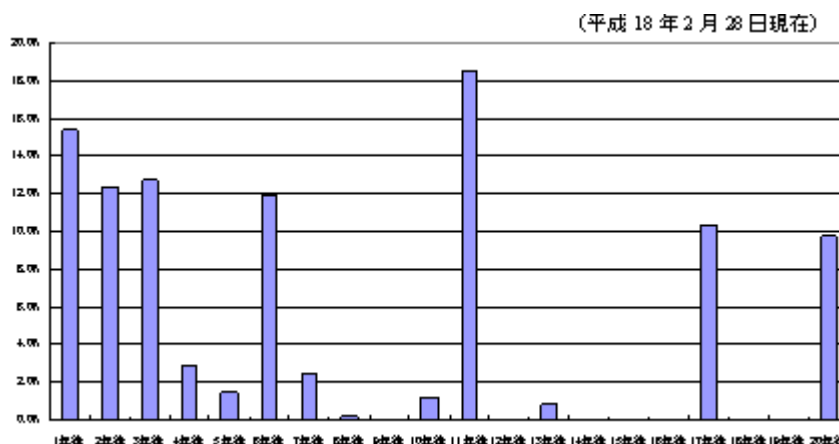
(注1) 平成17年2月28日現在の数値です。大博通りビジネスセンター、(仮称)熊本インターコミュニティSC、(仮称)スクエアモール鹿児島宇宿、アメックス赤坂門タワー、(仮称)シティハウス天神けやき通りは含まれていません。

(注2) 賃料は平成18年2月末時点で契約しているテナントの第3期における賃料を千円未満を四捨五入して記載しています。残存期間別の賃料合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) 比率は、各期間の賃料合計をポートフォリオ合計賃料で除して求めた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。各項目別の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

< 参考 >

< 賃貸借契約満了日の分散状況 >  
(賃料ベース)



(注) 契約満了日まで1年未満は「1年後」、1年以上2年未満は「2年後」と表しています。

(ホ) 賃料体系別(注1)

賃料体系	賃料(千円)(注2)	比率(%)
固定賃料	1,679,636	54.6
固定賃料 + 変動賃料(注3)	1,335,838	43.4
変動賃料(注4)	60,591	2.0
合計	3,076,066	100.0

(注1) 平成17年2月28日現在の数値です。大博通りビジネスセンター、(仮称)熊本インターコミュニティSC、(仮称)スクエアモール鹿児島宇宿ショッピングセンター、アメックス赤坂門タワー、(仮称)シティハウス天神けやき通りは含まれていません。

(注2) 賃料は平成18年2月末時点で契約しているテナントの第3期における賃料を千円未満を四捨五入して記載しています。賃料体系別の賃料合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) 固定賃料 + 変動賃料とは、最低保証付売上歩合賃料制とボーナス歩合賃料付固定賃料制の2種類により構成されます。

(注4) 変動賃料とは、完全な売上歩合賃料です。



(5) 建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要

建物状況評価報告書の概要

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

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

物件名称	作成年月日	短期修繕費（千円）		12年以内に必要と思われる費用（短期修繕費を含む）（千円）
		緊急を要する費用	1年以内に必要とする費用	
サニックス博多ビル	平成17年 9月20日		340	152,540
小嶺台コミュニティモール	平成17年 12月1日	700	2,300	58,420
大博通りビジネスセンター	平成18年 3月1日		480	216,290
（仮称）スクエアモール 鹿児島宇宿(注)	平成18年 7月26日			20,880
（仮称）熊本インター コミュニティSC(注)	平成18年 7月26日			3,670
アメックス赤坂門タワー	平成18年 7月26日			57,250
（仮称）シティハウス 天神けやき通り(注)	平成18年 3月14日			32,060

(注) （仮称）スクエアモール鹿児島宇宿、（仮称）熊本インターコミュニティSC、（仮称）シティハウス天神けやき通りの3物件については作成時で未竣工のため、現地調査によらず設計図書等に基づき算出しています。

## 地震リスク分析の概要

(平成18年6月末日現在)

物件名称	報告書日付	PML値 (%)
チャンネルシティ博多	平成17年3月31日	(A) 8.0 (B) 7.6 (C) 5.3 (D) 11.1
パークプレイス大分	平成17年3月31日	14.5
サンリブシティ小倉	平成17年3月31日	6.7
小嶺台コミュニティモール	平成17年12月6日	15.1
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	平成17年3月31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26日	4.3
大博通りビジネスセンター	平成18年3月1日	7.5
ポートフォリオ全体	平成18年4月24日	4.7

(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) チャンネルシティ博多の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) 小嶺台コミュニティモールは、4棟の建物の加重平均PML値を記載しています。

(注5) 上記物件にはすべて地震保険を付保しています。

[前へ](#)

[次へ](#)

(6) 設計者、施工者、建築確認機関

第5期及び第7期取得予定資産を含めた本投資法人の保有資産に係る各建物の設計者、施工者及び建築確認機関は、以下の通りです。

物件名称	工事名称	設計者名	施工者名	建築確認機関	
チャンネルシティ博多	新築工事及び改修工事	福岡地所株式会社一級建築士事務所、エフ・ジェイ都市開発・竹中工務店・銭高組設計コンソーシアム(注1)	チャンネルシティ博多新築工事第一工区建設共同企業体、株式会社竹中工務店	福岡市	
パークプレイス大分	新築工事及び増床工事	株式会社浅沼組九州支店一級建築士事務所、株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所	株式会社浅沼組、株式会社フジタ	大分市	
サンリブシティ小倉	新築工事	松井・河野設計共同企業体	五洋建設株式会社	日本ERI株式会社	
呉服町ビジネスセンター	新築工事	株式会社I.N.A.新建築研究所	株式会社竹中工務店	福岡市	
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	新築工事及び改修工事	福岡地所株式会社一級建築士事務所、エフ・ジェイ都市開発株式会社一級建築士事務所	チャンネルシティ博多新築工事第二工区建設共同企業体、株式会社銭高組	福岡市	
サニックス博多ビル	新築工事	前田建設工業株式会社一級建築士事務所	前田建設工業株式会社九州支店	福岡市	
小嶺台コミュニティモール					
	スーパー協和棟	新築工事	泰徳設計事務所	株式会社真和工務店	北九州市
	ダイソー棟(注2)	新築工事及び増築工事	有限会社渡辺建築設計事務所	株式会社真和工務店	北九州市
	ガスト棟	新築工事	株式会社テスコ設計事務所	株式会社真和工務店	北九州市
	ミスタードーナツ棟	新築工事	泰徳設計事務所	株式会社真和工務店	北九州市
大博通りビジネスセンター	新築工事	株式会社山下設計	株式会社竹中工務店	福岡市	
(仮称)スクエアモール鹿児島宇宿	新築工事	株式会社山下設計	株式会社フジタ	鹿児島市	
(仮称)熊本インターコミュニティSC	新築工事	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社	
アメックス赤坂門タワー	新築工事	株式会社雅禧建築設計事務所	多田建設株式会社九州支店	日本ERI株式会社	
(仮称)シティハウス天神けやき通り	新築工事	株式会社企画室LECS	大豊建設株式会社九州支店	日本ERI株式会社	

(注1) コンソーシアムとは、ゾーンごとの設計者による設計共同企業体です。

(注2) 本建物は、新築時に完了検査を受けておらず検査済証が発行されていませんが、日本ERI株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の報告書が提出されています。

千葉県の姉齒建築設計事務所が建物の耐震性等を示す「構造計算書」を偽造していたとされる件につき、平成17年11月21日、国土交通省から発表がありました。上記偽造が判明した21物件には本投資法人の保有物件はいずれも含まれていません。

また、千葉県の平成17年11月21日時点での調査によると同建築設計事務所はマンション、ホテルなど建物194物件の構造計算書の作成に関わっており、国土交通省と千葉県において現在調査中ですが、本投資法人が保有する物件の設計者名、施工者名は上記のとおりであり、同建築設計事務所は含まれていません。

[前へ](#)

[次へ](#)

### 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おります。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、第4期取得資産、第5期取得予定資産及び第7期取得予定資産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第4期取得資産、第5期取得予定資産及び第7期取得予定資産の概要」を、本投資法人が既に取得した第4期取得資産以外の取得資産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「5 運用状況 (2) 投資資産 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の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、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、以下の通りであります。

なお、参照有価証券報告書の日付以降に変更又は追加となった箇所は\_\_罫で示しています。

#### 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク
- (ロ) 商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク
- (ハ) 少数のテナントに依存することによるリスク
- (ニ) シングル/核テナント物件に関するリスク
- (ホ) テナントの業態の偏りに関するリスク

#### 本投資法人の運用に関する一般的なリスク

- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 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

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
  - 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・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

#### 税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入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

#### 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

#### 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いたします。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

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の上場規程の特例に定める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的手段がないため、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、損害を受ける可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク

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

(ロ) 商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、商業施設を主たる投資対象としています。

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

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

#### (八) 少数のテナントに依存することによるリスク

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

#### (二) シングル/核テナント物件に関するリスク

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

一般的に、テナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント及び少数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。

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、投資採算の視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つたり、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場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク

福岡地所株式会社は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済株式の過半数を保有し、資産運用会社に役員を派遣しています。福岡地所株式会社の利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。福岡地所株式会社は、本投資法人が福岡地所株式会社若しくはその関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、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もあります。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、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、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、本投資法人のために忠実に職務

を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

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

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

(八) 本投資法人の執行役員及び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。

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

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

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

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能であります。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おりますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

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

#### (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

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

#### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、不動産等及びこれを裏付けとする資産であります。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おります。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、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おります。

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(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

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おります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、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おります（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あります。

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とみなされるリスク）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おりますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

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

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

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

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられております。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おりますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

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

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

#### (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あります。

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おります（区分所有法

第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

#### (ヨ) 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いたします(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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。

#### (ウ) 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あります。

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

法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(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おります。

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ほぼ同じリスクを負担することになります。

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

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、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。

[前へ](#)

[次へ](#)

## 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おります。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おりますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

### (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

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

### (ハ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

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

### (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

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

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

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えております。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。

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。かかる本投資法人が出資する匿名組合では、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出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な場合があります。

(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、本書による本投資証券の募集に係る払込期日後、前記の第5期取得予定資産及び第7期取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、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、第5期取得予定資産及び第7期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

本投資法人の体制

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

(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まいります。

資産運用会社の体制

(イ) 資産運用会社は、各種リスクを管理するためのリスク管理を行う部署としてリスク管理委員会を

設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しております。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いたします。

(ロ) 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、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、コンプライアンス評価委員会による利害関係者との取引についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めてまいります。資産運用会社のコンプライアンス手続については、参照有価証券報告書「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 投資法人の運用体制及び 投資運用の意思決定機構」及び「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。

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

#### 4 本投資証券の取引価格の推移

平成18年3月以降の月別最高・最低投資口価格は、以下の通りです。

月別	平成18年3月	平成18年4月	平成18年5月	平成18年6月
最高	885,000円	890,000円	895,000円	891,000円
最低	820,000円	876,000円	867,000円	800,000円
出来高	4,609口	4,126口	3,301口	3,291口

(注) 最高・最低投資口価格・出来高は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引におけるものです。

平成18年6月30日現在の投資口価格、上場来最高値及び上場来最低値は、以下の通りです。

投資口価格（終値）	845,000円
上場来最高値（取引値）	910,000円（平成17年6月21日）
上場来最低値（取引値）	763,000円（平成17年9月15日）

#### 5 投資主構成の推移

##### (1) 投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）

投資主カテゴリー	第2期末	第3期末
金融機関	40.64	46.85
証券会社	1.25	1.58
その他法人	28.11	26.46
外国法人	9.05	10.88
個人	20.95	14.23

##### (1) 投資主地域別分布状況（投資口割合）

地域	第2期末	第3期末
北海道	1.93	1.73
東北	1.47	1.83
関東	32.97	37.10
中部	6.24	4.93
近畿	9.81	8.92
中国	5.80	4.06
四国	1.90	1.59
九州	30.89	29.33
外国	8.99	10.51

[前へ](#)

[次へ](#)

## 6 その他

### (1) 投資法人の役員の変更

参照有価証券報告書提出後、平成18年7月2日付で、以下の通り執行役員及び監督役員の異動がありました。

退任 執行役員 松尾 正俊  
 就任 執行役員 茶木 正安  
 再任 監督役員 長野 彪士  
 退任 監督役員 新道 弘康  
 就任 監督役員 久米 重治

新たに就任した本投資法人の役員の本書日付現在の略歴は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資 口数 (口)
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	株式会社日本不動産銀行（後 株 株式会社日本債券信用銀行、現 株 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 同社代表取締役社長（現職）	0
監督役員	久米 重治	昭和43年4月 平成5年6月 平成6年7月 平成8年7月 平成9年7月 平成11年11月 平成12年6月 平成14年4月  平成18年7月	大蔵省入省 横浜税関長 大臣官房審議官 印刷局長 国民金融公庫 理事 株式会社親和銀行 顧問 同行 専務取締役 株式会社九州親和ホールディング ス 専務取締役（現職） 福岡地所株式会社 顧問（現職）	0

### (2) 規約の変更

参照有価証券報告書提出後、平成18年6月27日に開催された投資主総会において、投資主の分布状況等を勘案して、適切な場所・会場で投資主総会をすることを可能にするため、投資主総会の開催場所の制限を削除すること、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律等の試行に伴い、字句の変



更等、全般にわたって所要の変更を行うこと、 設立の際に定めた規定のうち不要となった条項や既に手続が終了した条項を削除すること等を目的とする本投資法人の規約の一部変更が承認されました。

### (3) 資産運用会社の役員の異動

参照有価証券報告書提出後、平成18年6月23日付で、以下の通り資産運用会社の役員の異動がありました。

退任	代表取締役社長	松尾 正俊
就任	代表取締役社長	茶木 正安
退任	取締役（非常勤）	柴田 啓司
就任	取締役（非常勤）	重瀨 聡一郎
退任	監査役（非常勤）	今井 明夫
就任	監査役（非常勤）	田坂 正則

新たに就任した取締役及び監査役の本書の日付現在の略歴は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
代表取締役 社長	茶木 正安	前記「5 その他 (1) 投資法人の役員の変更」をご参照下さい。		0
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	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(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	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)	0

なお、本書の日付現在の資産運用会社の役職員は30名であり、資産運用会社である株式会社福岡リアルティは、福岡リート投資法人との資産運用委託契約に基づき、福岡リート投資法人の所有する不動産資産の運用、新規物件の取得アレンジ、資金調達を行っています。スポンサー各社が持つローカルな情

報力、物件リーシング力、開発及び管理のノウハウに支えられ、投資主のベストパートナーとして、卓越したローカルネットワークを駆使し、福岡・九州地域において成長性の高い物件の運用を行います。また、資産運用会社には、宅地建物取引主任者6名、一級建築士1名、不動産コンサルタント1名、不動産鑑定士補1名、施工管理技師1名、日本証券アナリスト2名、国際公認投資アナリスト1名、弁護士1名、MBA（米国経営学修士）3名が在籍しています。

#### (4) 規約の変更に伴う変更

平成18年6月27日に開催された投資主総会における承認決議に基づき本投資法人の規約の一部が変更されたことに伴い、参照有価証券報告書における下記項目がそれぞれ以下の通り変更されています。変更箇所は\_\_罫で示しています。

### 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

###### 投資法人の機構

##### (イ) 投資主総会

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

(中略)

#### 4 手数料等及び税金

##### (3) 管理報酬等

###### 役員報酬(規約第27条)

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

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

(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いたします。

(注) 本投資法人は、役員(投信法第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、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、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いたします(規約28条)。

### 第二部 投資法人の詳細情報

#### 第1 投資法人の追加情報

##### 3 その他

##### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます(投信法第96条、規約第22条本文)。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第72条)。

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任期の満了すべきときまでであります（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）。

### 第3 管理及び運営

#### 1 資産管理等の概要

##### (5) その他

増減資に関する制限

##### (イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口といたします。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の追加発行ができます。当該募集投資口の追加発行における一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いたします（規約第5条1項及び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を超えるものといたします（規約第5条2項）。

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）。

（中略）

#### 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

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りであります。

(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予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条1項、会社法第310条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92条1項、規約第16条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いたします（投信法第92条2項、規約第16条2項）。

(ホ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するも

のとみなします（投信法第93条1項、規約第18条1項）。

(へ) 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いたします（投信法第93条3項、規約第18条2項）。

(ト) 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（ただし、決算期から3か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場に限ります。）、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法令に従い予め公告し定める基準日現在の投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じです。）に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者といたします（規約第19条）。

[前へ](#)

[次へ](#)

## 7 投資法人の有利子負債の状況

本投資法人の平成18年6月末日現在における銀行借入状況は以下のとおりです。

区分	借入先	第3期末 残高 (千円)	平成18年6 月末までの 増加額 (千円)	平成18年6 月末までの 減少額 (千円)	現在残高 (千円)	平均利率 (注1) (%)	返済期限	用途	摘要			
短期借入金	株式会社福岡銀行	4,900,000		4,900,000		0.584	平成18年 9月30日	(注3)	担保付 (注5) 無保証			
	株式会社福岡銀行		4,900,000		4,900,000	0.515	平成18年 9月30日	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社西日本シティ銀行	3,100,000		3,100,000		0.584	平成18年 9月30日	(注3)	担保付 (注5) 無保証			
	株式会社西日本シティ銀行	3,700,000		3,700,000		0.463	平成19年 3月31日	(注2)	無担保 無保証			
	株式会社西日本シティ銀行	3,400,000			3,400,000	0.492	平成19年 2月27日	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社西日本シティ銀行		3,700,000		3,700,000	0.502	平成19年 3月31日	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社西日本シティ銀行		3,100,000		3,100,000	0.515	平成18年 9月30日	(注3)	無担保 無保証			
	三菱UFJ証券株式会社		7,000,000		7,000,000	0.347	平成18年 8月31日	(注2)	無担保 無保証			
	小計	15,100,000	18,700,000	11,700,000	22,100,000							
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)	担保付 (注5) 無保証			
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000			1,000,000	0.633	平成20年 6月23日	(注3)	担保付 (注5) 無保証			
	株式会社福岡銀行	1,000,000			1,000,000							
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000			1,000,000							
	株式会社大分銀行	700,000			700,000							
	株式会社伊予銀行	500,000			500,000							
	株式会社佐賀銀行	500,000			500,000							
	株式会社十八銀行	500,000			500,000							
	株式会社宮崎銀行	500,000			500,000							
	株式会社山口銀行	500,000			500,000							
	株式会社親和銀行	300,000			300,000							
	株式会社筑邦銀行	100,000			100,000							
	小計	18,600,000			18,600,000							
合計	33,700,000	18,700,000	11,700,000	40,700,000								

(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、小数点以下第4位を四捨五入して表示しています。

(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) 資金用途は、匿名組合出資持分の取得資金です。

(注5) キャナルシティ博多、パークプレイス大分、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターにはかかる不動産信託受益権に質権が設定されています。

[前へ](#)

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

福岡リート投資法人 本店  
(福岡市博多区住吉一丁目2番25号)

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)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

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

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

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。



## 第2【その他】

- 1 目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマーク及びそのコンセプトについての説明文、写真、並びに図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。キャッチ・コピーとして「Act Local」及び「Think Global」という文言を使用します。
- 2 目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第161号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
- 3 本有価証券届出書「第二部 参照情報」及び参照有価証券報告書の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
- 4 本有価証券届出書「第二部 参照情報」及び有価証券報告書に記載された投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に掲載することがあります。目論見書の表紙の次に以下の内容を使用します。



## 福岡リート投資法人 新投資口発行届出目論見書



## インベストメント・ハイライト

### ∴ インベストメント・ハイライト

本投資法人のインベストメント・ハイライトとして「①「適正価格」かつ「良質な」物件をスポンサーが供給(取得競争回避)」「②主要商業施設売上Up⇒売上歩合賃料Up」「③固定金利借入れ拡充・取引金融機関強化を志向」「④コンプライアンス厳守、資本市場のリスク感覚」があげられます。

「適正価格」かつ  
「良質な」物件を  
スポンサーが供給  
(取得競争回避)

主要商業施設売上Up  
⇒売上歩合賃料Up

固定金利借入れ拡充・  
取引金融機関強化を志向

コンプライアンス厳守  
資本市場のリスク感覚

# コンセプト

## 1 「地域特化型リート」

九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かし、投資主利益の最大化を目指します。



## 2 地域活性化、魅力ある街づくりへの貢献

国内外の投資主資金を地域不動産金融市場へ呼び込むことで、福岡・九州地域の街づくりを活性化します。同時に保有物件からの収益を分配することで、地域成長を投資主へのリターンに反映します。

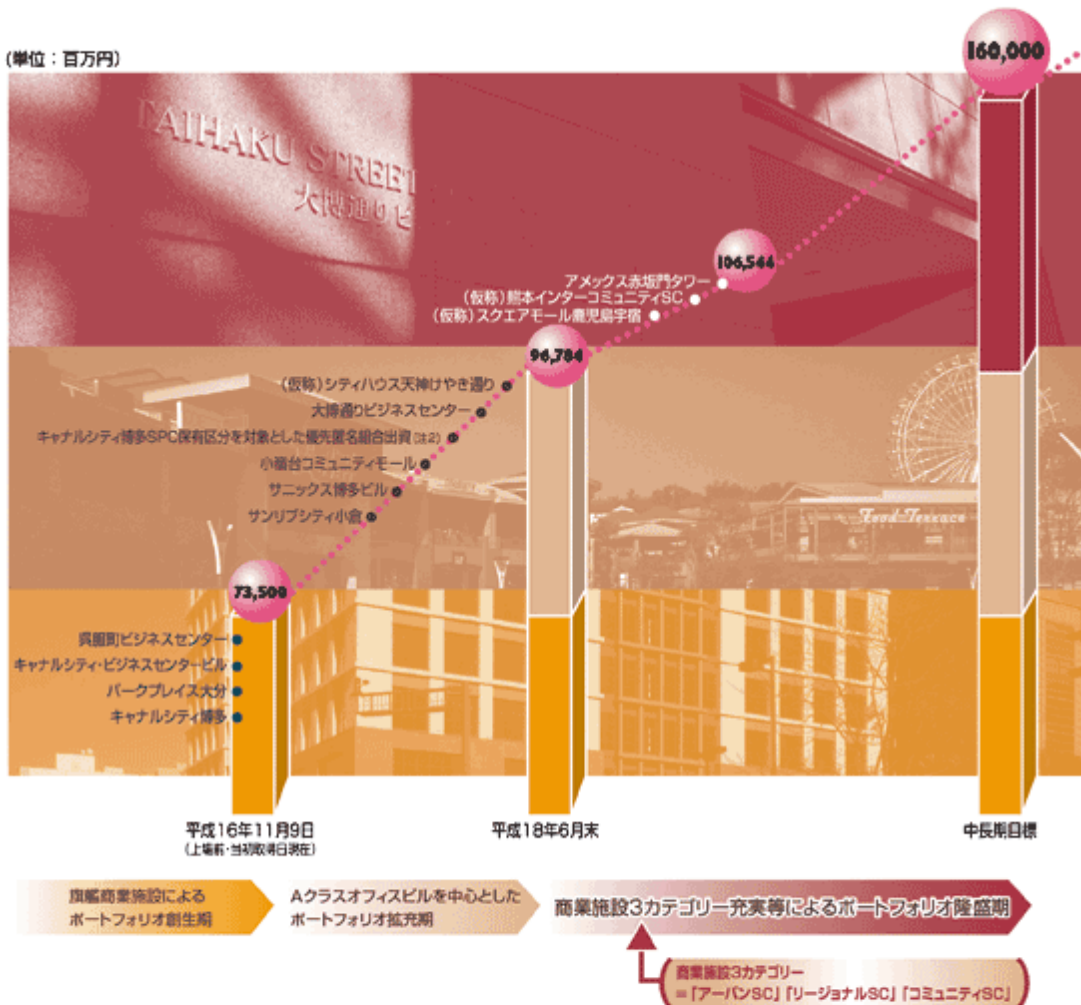


# 福岡リート投資法人の歩み

## ∴ ポートフォリオ構築の軌跡 (注1)

資産規模中長期目標1,600億円へ向けて、今後、「アーバンSC\*（都心型商業施設）」「リージョナルSC（郊外広域型商業施設）」「コミュニティSC（生活圏型商業施設）」からなる商業施設3カテゴリーをさらに充実させ、福岡・九州地域特化型リートとしてポートフォリオを構築します。

\*SCとはショッピングセンターの略です。



(注1) 平成18年6月30日現在の保有 (売買約定済を含みます。) 物件及び (仮称) スクエアモール鹿児島宇宿、(仮称) 橋本インターコミュニティSC、アメックス赤坂門タワー及び優先株名組合出資持分の取得 (予定) 情報ベースです。

(注2) 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特別目的会社「有限会社シーシーエイチブリッジ」に対する優先株名組合出資持分です。



# パフォーマンスレビュー

## 決算サマリー

第2期が変則日数の決算となっているため単純な前期比較はできませんが、既存物件収益も好調であり、一口当たり18,000円を超える分配金実績を重ねています。

	第3期 (181日)	第2期 (資産運用の実稼働期間296日)
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
営業収益	4,050 百万円	5,857 百万円
経常利益	1,698 百万円	1,859 百万円
当期純利益	1,697 百万円	1,761 百万円
分配金総額	1,697 百万円	1,750 百万円
一口当たり分配金	18,438 円	19,014 円
総資産額	94,593 百万円	87,461 百万円
純資産額	50,865 百万円	50,918 百万円
自己資本比率	53.8 %	58.2 %
減価償却費	562 百万円	764 百万円

項目	第3期データ	第2期データ	備考
総資産経常利益率 (ROA)	1.9 %	2.9 %	経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)/2 (注1)
同年換算 (注2)	3.8 %	3.6 %	上記指標を各期の運用日数より年率換算
自己資本利益率 (ROE)	3.3 %	3.8 %	当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)/2 (注1)
同年換算 (注2)	6.7 %	4.7 %	上記指標を各期の運用日数により年率換算
総資産有利子負債比率 (LTV)	35.6 %	30.4 %	期末有利子負債額/期末総資産額
賃貸 NOI	2,654 百万円	3,856 百万円	賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
FFO	2,259 百万円	2,526 百万円	当期純利益+減価償却費
運用日数	181 日	296 日	

(注1) 第2期については実質的な運用開始日である平成16年11月9日を期首とみなして計算を行っています。

(注2) 第2期は実質的な資産運用期間である296日、第3期は営業期間181日により年換算しています。

## 新規取得予定物件

鹿児島における本格的パワーセンターの先駆け

### ∴ (仮称) スクエアモール鹿児島宇宿

平成18年9月28日取得予定

取得予定価額：5,300百万円

鑑定評価額（調査価額）：5,370百万円

取得CAP\*：6.2%（予定）\*取得契約時の調査報告書における直接還元法NCF取得予定価額

スポンサーによる新規開発物件

#### 特徴

1) 「県道217号線」沿いに立地

県道217号線の12時間の交通量（平成11年度）は4.2万台であり、福岡市中心部の主要幹線道路である国道3号線、大博通り、渡辺通り等（同交通量各3.5～4万台）を上回る

2) 各業界No.1クラスのカテゴリーキラーが出店（スポーツデポ、ライトオン、西松屋、ハニーズ、ABCマート等）

3) ジョン・ジャーディ（キャナルシティ博多、六本木ヒルズの設計を手がけている）のデザイン性による吸引力の高い施設

4) 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約（5年～20年、中途解約原則不可、賃料減額不可（テナントを除く））を締結予定

#### 概要（予定）

所在地：鹿児島市宇宿二丁目

延床面積：27,969.09㎡（注）

PM会社：福岡地所株式会社

（注）確認済書の記載によります。

#### 店舗名（予定）

- スポーツデポ、ゴルフ5（スポーツ用品専門店大手）
- ライトオン（ジーンズカジュアル衣料専門店大手）
- 西松屋（ベビー・キッズ用品専門店大手）
- ハニーズ（女性向けカジュアル衣料専門店大手）
- ABCマート（靴専門店大手）
- ベスト電器（家電量販店大手）ほか



（注）本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

FUKUOKA REIT 5

### … (仮称) 熊本インターコミュニティSC

平成18年10月31日取得予定  
 取得予定価額：2,400百万円  
 鑑定評価額（調査価額）：2,420百万円  
 取得CAP\*：6.5%（予定）\*取得契約時の調査報告書における直接還元法NCF／取得予定価額  
 スポンサーによる新規開発物件

#### 特徴

- 1) 「国道57号線東バイパス」沿いに立地  
 国道57号線東バイパスの12時間の交通量（平成11年度）は3.9万台であり、福岡市中心部の主要幹線道路である国道3号線、大博通り、渡辺通り等（同交通量3.5～4万台）とほぼ同等レベル
- 2) 信用力の高いテナントとの長期定期借家契約（20年、中途解約原則不可、賃料減額原則不可）を締結予定

#### 概要（予定）

所在地： 熊本市神園一丁目 延床面積： 9,684.52㎡（注）  
 PM会社： 福岡地所株式会社 （注）確認済書の記載によります。建物2棟の合計を記載しています。

#### 店舗名（予定）

- スポーツデポ、ゴルフ5（スポーツ用品専門店大手）  
 株式会社アルベンはスポーツデポ業態で熊本初出店。売場面積2,000坪の大型店舗。
- スターバックス（ドライブスルーコーヒーストール）  
 ドライブスルー店舗は熊本県内2店舗目、九州地区4店舗目。

#### 【株式会社アルベン 会社概要（平成17年6月期決算（連結））】

売上高	161,227百万円
経常利益	9,438百万円
総資産	135,292百万円
株主資本	39,181百万円
店舗数（店舗）	354店舗 平成18年1月31日現在
事業内容	スキー用品販売を主体とする店舗「アルベン」、ゴルフ用品販売の「ゴルフ5」及び野球用品等の各種一般スポーツ用品を揃えた大型店舗としての「スポーツデポ」と業態を拡大

（出所）株式会社アルベン「有価証券報告書（平成18年2月20日提出）」



（注）本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



### … アメックス赤坂門タワー

平成18年9月1日取得予定  
 取得予定価額：2,060百万円  
 鑑定評価額：2,060百万円  
 取得CAP\*：5.4%（予定）\*取得契約時の鑑定評価における直接還元法NCF／取得予定価額  
 マーケット（スポンサー外）からの購入物件

#### 特徴

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

#### 概要

所在地： 福岡市中央区舞鶴二丁目  
 賃貸可能面積：4,755.14㎡  
 建築時期： 平成17年7月26日  
 PM会社： 株式会社ディー・エム・シー（天神エリア住宅運営大手 大央グループ）（予定）



# 投資戦略

## 投資方針

本投資法人は、「成長余力の高いマーケット」と「競争優位性を発揮できる得意分野」が重なる領域を投資対象とすることを基本方針としています。この方針の下、福岡・九州地域を主対象とし、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中心に、Aクラスオフィスビルにも投資を行います。

### 投資対象エリア

**60-90%**

福岡都市圏

**10-30%**

その他九州地域  
(沖縄県及び山口県を含む)

**0-10%**

その他

“成長余力の高いマーケット” かつ  
“競争優位性を発揮できる得意分野”  
重なる領域が投資対象

その他

ホテル、住居、物流施設、公共施設等

**0-20%**

オフィスビル

Aクラス、セール・アンド・リースバック

**20-40%**

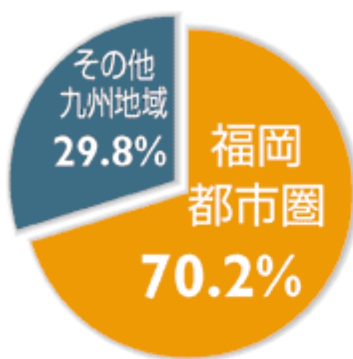
商業施設

アーバン、リージョナル、コミュニティ

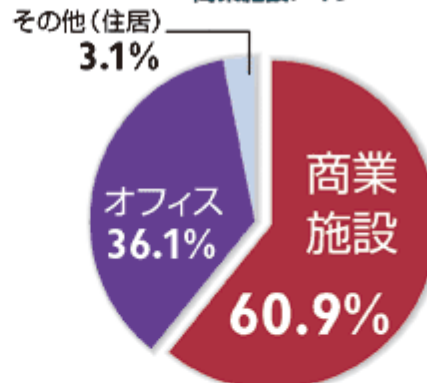
**60-80%**

投資タイプ

### 福岡・九州地域に特化









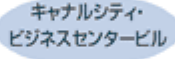
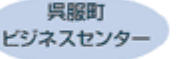
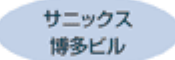
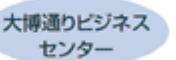

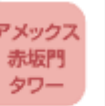
### 商業施設メイン



(注)平成18年6月30日現在の数値です。(仮称)スクエアモール鹿児島宇宙、(仮称)熊本エンターコミュニティSC、アメックス赤坂門タワー、(仮称)シティハウス天神けやき通りは取得予定価額ベースです。優先署名組合出資持分は含まれていません。なお、カテゴリー別の比率は、カテゴリー別の取得(予定)価額合計をポートフォリオ合計取得(予定)価額で除して求めた数値の小数第2位以下を四捨五入して記載しています。このためカテゴリー別の比率の合計と一致しない場合があります。



### ::: 用途/カテゴリーによる分散状況

用途	カテゴリー	定義・主な投資ポイント	投資比率 (取得(予定) 価額ベース)
商業施設	アーバン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●路面店、百貨店、大型専門店</li> <li>●都心繁華街に立地</li> </ul> 	31.0%
	リージョナル	<ul style="list-style-type: none"> <li>●郊外広域集客型SC</li> <li>●幹線道路に近い立地</li> <li>●商圈において優位性を持つ規模の有無</li> <li>●専門店テナントの顔ぶれ</li> </ul>  	21.7%
	コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●生活密着型SC</li> <li>●ロードサイドのカテゴリーキラー</li> <li>●生鮮スーパーを核に書店・飲食等を複合したネイバーフッドSC</li> </ul>   	8.2%
オフィスビル	Aクラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>●独自Aクラス基準(立地、規模、スペック、築年数等でカテゴリー分け)を満たす優良物件</li> </ul>    	36.1%
	セール・アンド・リースバック	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域内優良企業とのセール・アンド・リースバック物件</li> </ul>	0.0%
その他	住居	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立地、建物スペック、耐震性</li> <li>●週割供給リスクの少ないファミリータイプ</li> </ul>  	3.1%

(注) 投資比率は、カテゴリー別の取得(※)価額合計をポートフォリオ合計取得(※)価額で除して求めた数値の小数第2位以下を四捨五入して記載しています。このためカテゴリー別の比率の合計と一致しない場合があります。

## 取得戦略

現在の熾烈な物件取得競争とは一線を画し、スポンサーパイプラインやローカルネットワークを活かして、良質な物件を適正価格で取得していきます。

ソーシング手法	取得(予定)物件 <small>(注1)</small>
<p><b>1</b></p> <p><b>スポンサー拠出</b></p> <p>805億円</p> <p>九州地域最大級ディベロッパー福岡地所を中心としたスポンサー会社が成長をバックアップ</p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p><b>キャナルシティ博多</b></p> <p>取得価額:320億円 取得CAP:6.0% 取得時期:平成16年11月9日</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p><b>パークプレイス太宰</b></p> <p>取得価額:157億円 取得CAP:6.5% 取得時期:平成16年11月9日</p> </div> <div style="width: 33%;">  <p><b>キャナルシティ・ビジネスセンタービル</b></p> <p>取得価額:146億円 取得CAP:6.2% 取得時期:平成16年11月9日</p> </div> <div style="width: 33%;">  <p><b>筑前町ビジネスセンター</b></p> <p>取得価額:112億円 取得CAP:6.2% 取得時期:平成16年11月9日</p> </div> <div style="width: 33%;">  <p><b>大博通りビジネスセンター</b></p> <p>取得価額:70億円 取得CAP:6.0% 取得時期:平成18年3月16日</p> </div> </div>
<p><b>2</b></p> <p><b>マーケット(スポンサー外)からの購入</b></p> <p>149億円</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-スポンサーネットワーク活用</li> <li>-地域金融機関との情報交換</li> <li>-地場不動産業との連携</li> </ul>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 33%;">  <p><b>サンリブシティ小倉</b></p> <p>取得価額:66.3億円 取得CAP:6.6% 取得時期:平成17年7月1日</p> </div> <div style="width: 33%;">  <p><b>ワックス博多ビル</b></p> <p>取得価額:44億円 取得CAP:5.9% 取得時期:平成17年9月30日</p> </div> <div style="width: 33%;">  <p><b>小倉台GOMMUNITYモール</b></p> <p>取得価額:7.4億円 取得CAP:7.1% 取得時期:平成17年12月20日</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p><small>(注2)</small> <b>ディティハウス天神</b></p> <p>取得価額:11.1億円(予定) 取得CAP:5.4%(予定) 取得時期:平成19年12月20日(予定)</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p><small>(注2)</small> <b>アクセス赤坂門タワー</b></p> <p>取得価額:20.6億円(予定) 取得CAP:5.4%(予定) 取得時期:平成18年9月1日(予定)</p> </div> </div>
<p><b>3</b></p> <p><b>スポンサー新規開発</b></p> <p>77億円</p> <p>九州各地でコミュニティSC案件並行検討中</p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p><small>(注2)</small> <b>スクエアモール 鹿兒島宇宿</b></p> <p>取得価額:53億円(予定) 取得CAP:6.2%(予定) 取得時期:平成18年9月28日(予定)</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p><small>(注2)</small> <b>熊本インナーコミュニティSC</b></p> <p>取得価額:24億円(予定) 取得CAP:6.5%(予定) 取得時期:平成18年10月31日(予定)</p> </div> </div>

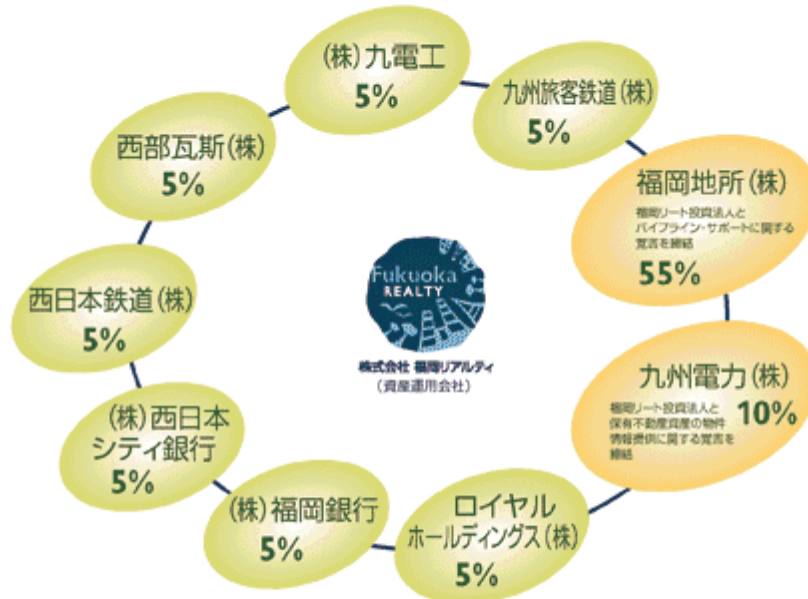
(注1) 取得CAPとは、取得(契約)時の鑑定評価(調査報告書を含みます。)における直接還元法DCFを仮定(※) 価額で除して算定したものです。

(注2) 本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

### … スポンサー会社によるサポート体制

福岡・九州の経済界をリードする有力企業によるバックアップ体制が、本投資法人の強みです。

(注) 自分子(%)は、資産運用会社に対する出資比率を表しています。



【福岡地所株式会社 会社概要 (平成18年5月期 決算)】

売上高	19,488百万円
経常利益	3,461百万円
総資産	86,428百万円
株主資本	14,394百万円
事業内容	福岡を拠点に都市開発、住宅開発、商業施設・オフィスの開発・運営等を展開



(注) 福岡地所株式会社のすべての開発物件を本投資法人が購入するものではありません。

### ::: コミュニティショッピングセンター (SC) への投資

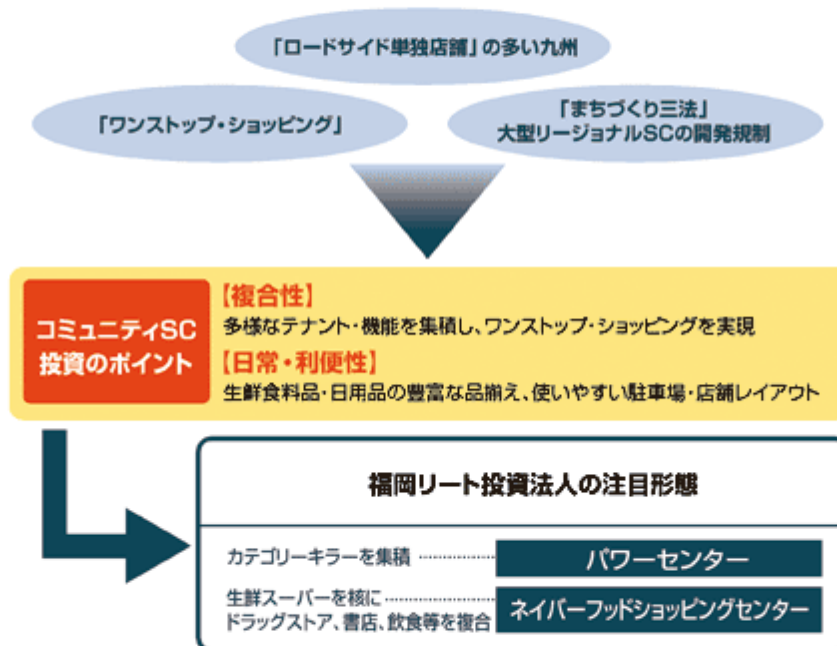
コミュニティSCとは、都市郊外幹線道路や生活道路沿いに立地し、カテゴリーキラーや生鮮スーパー、日用品等を組み合わせたSCを指し、規模としては1件当たり5億円～70億円を見込みます。コミュニティSCについては、「まちづくり三法」<sup>(注)</sup>の改正に伴い注目が高まっており、本投資法人の主要な投資対象として積極的に取り組んでいきます。

(注) 都市計画法、中心市街地活性化法及び大規模小売店舗立地法の総称です。

コンセプト	日常・利便性及び複合性(複数テナントを集積)を重視した近隣中規模商業施設
テナント	カテゴリーキラー、食品スーパーマーケット、その他日用品関連
集客形態	デイリー集客
商圏の大きさ	地域密着
成功要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>●品質がよい+価格がリーズナブル</li> <li>●ワンストップ、便利、主婦層からの支持</li> <li>●郊外幹線道路・生活道路沿い、使いやすい駐車場</li> <li>●食品スーパーの魅力</li> </ul>
まちづくり三法改正の影響(予測)	中小規模での施設開発が可能のため影響小
投資メリット	不況抵抗力(日用品利用)がある、住宅転用(住宅地に近い立地)ができるという意味でリスクが小さい

#### 福岡・九州におけるコミュニティSC成長余地

本投資法人は、ワンストップ・ショッピングを実現する複合性かつ日常・利便性を備えたコミュニティSCの開発ニーズが、ロードサイド単独出店の多い九州において高まっていると考えています。本投資法人は、スポンサー会社である福岡地所株式会社と連携し、カテゴリーキラーを集積したパワーセンター、生鮮スーパーを核にドラッグストア、書店、飲食等を複合したネイバーフッドショッピングセンターを軸に多店舗展開し、福岡・九州のコミュニティSCマーケットにおける先行者利得の確立を図ります。



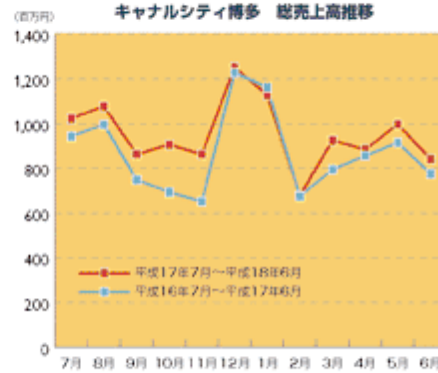


## 保有物件の収益強化

本投資法人は、個別保有物件毎の運営管理を委託するプロパティ・マネジャー（PM会社）を通じて保有物件の競争力強化を図っています。

### ∴ キャナルシティ博多の売上

各種集客策が奏功し、キャナルシティ博多は対前年比売上増加を達成しています。



#### トピックス

夜を楽しむSummer Night CANAL 2006のイベントや、飲食テナント「松ゾーン」(大人が夜を楽しむ空間)の拡充を通し、客単価アップを図っています。

大人の夜を演出する「Summer Night CANAL2006」を開催



Summer Night CANAL 2006 イベントガイド



運河を彩るイルミネーション



センターステージでの花火

ターゲット別ゾーン

- 飲食テナントを「松・竹・梅」にゾーニング
  - 松 大人が夜を楽しむ空間
  - 竹 みんなで過ごせるカジュアル・レストラン
  - 梅 気軽に利用できるチェーン店
- 松ゾーンの拡充  
(グランド・ハイアット・福岡のブランド/バリュー活用)

ロイヤルホールディングス株式会社の新業態  
ビュッフェレストラン「クーリア」(平成18年7月オープン)



【 飲食ゾーンにおける効果 】

客単価のアップ

【 施設全体への波及効果 】

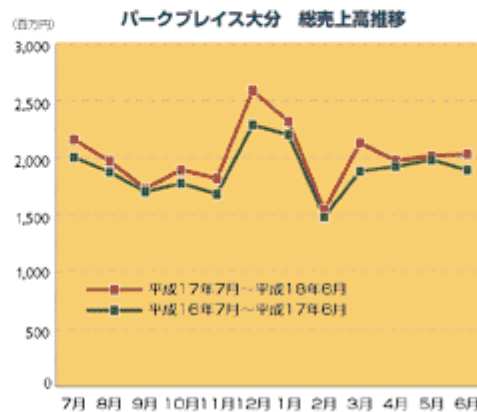
- 上質な顧客の吸引
- デート利用の増加
- 「買い物」「映画」に加え、「飲食」でのファン獲得



南珂楼酒店 (平成18年2月オープン) ※  
※南珂楼酒店は、キャナルシティ博多SPO保有区分にあるテナントです。

### … パークプレイス大分の売上

郊外ニュータウンに4年前に開業したパークプレイス大分ですが、周辺街づくりが年々進展するフォローを受け、増収基調を保っています。



(注)パークプレイス大分の各店舗の売上高を月別に集計したものです。

### トピックス

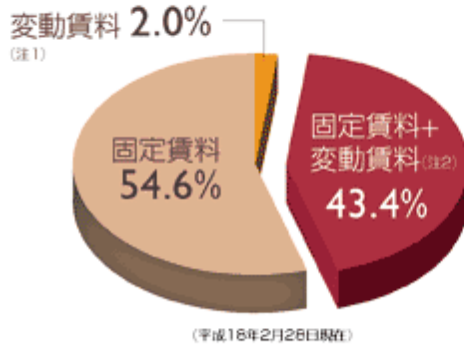
パークプレイス大分を囲む周辺地域の街づくりが順調に進んでいます。



### ::: 売上連動賃料制の活用

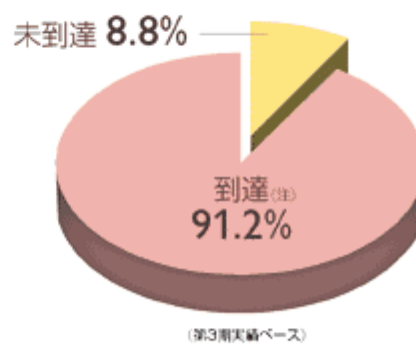
保有商業施設のテナント賃貸借契約では、長期固定の賃貸契約を原則としていますが、売上連動（歩合）型の契約を組み合わせることにより、テナントの売上増に伴う賃料収入の増額を可能にし、景気の上昇を捉えていきます。最低保証付売上歩合賃料テナントを取り上げて分析してみると、第3期実績においては、90%以上のテナントが最低保証売上を超過し、歩合賃料が発生していることが分かります。

テナント賃料体系別グラフ  
(賃料ベース)



(注1) 完全な売上歩合賃料です。  
(注2) 最低保証付売上歩合賃料制とボーナス歩合賃料付固定賃料制の2種類により構成されます。

最低保証付売上歩合賃料テナントにおける  
最低保証到達率  
(賃料ベース)

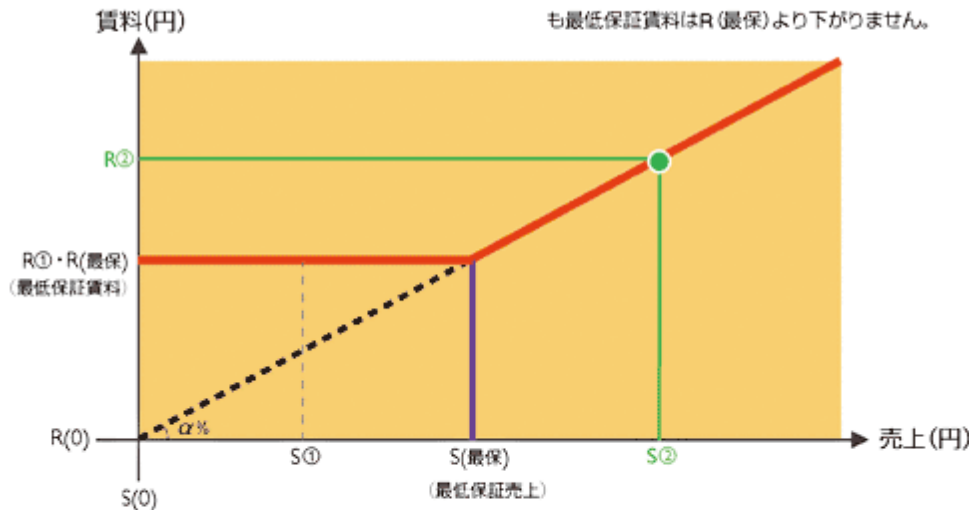


(注) 「固定賃料+変動賃料」のうち、「最低保証付売上歩合賃料テナント」を100%とし、「ボーナス歩合賃料付固定賃料テナント」は含みません。

#### 最低保証付売上歩合賃料制とは

テナントの売上が $S①$ のとき、賃料は $R①$   
テナントの売上が $S②$ のとき、賃料は $R②$

- (1)原則として、賃料は売上に歩合の料率（ $\alpha\%$ ）を乗じて算定します。
- (2)ただし、最低保証売上および最低保証賃料が設定されているため、売上が $S$ （最保）を下回っても最低保証賃料は $R$ （最保）より下がりません。

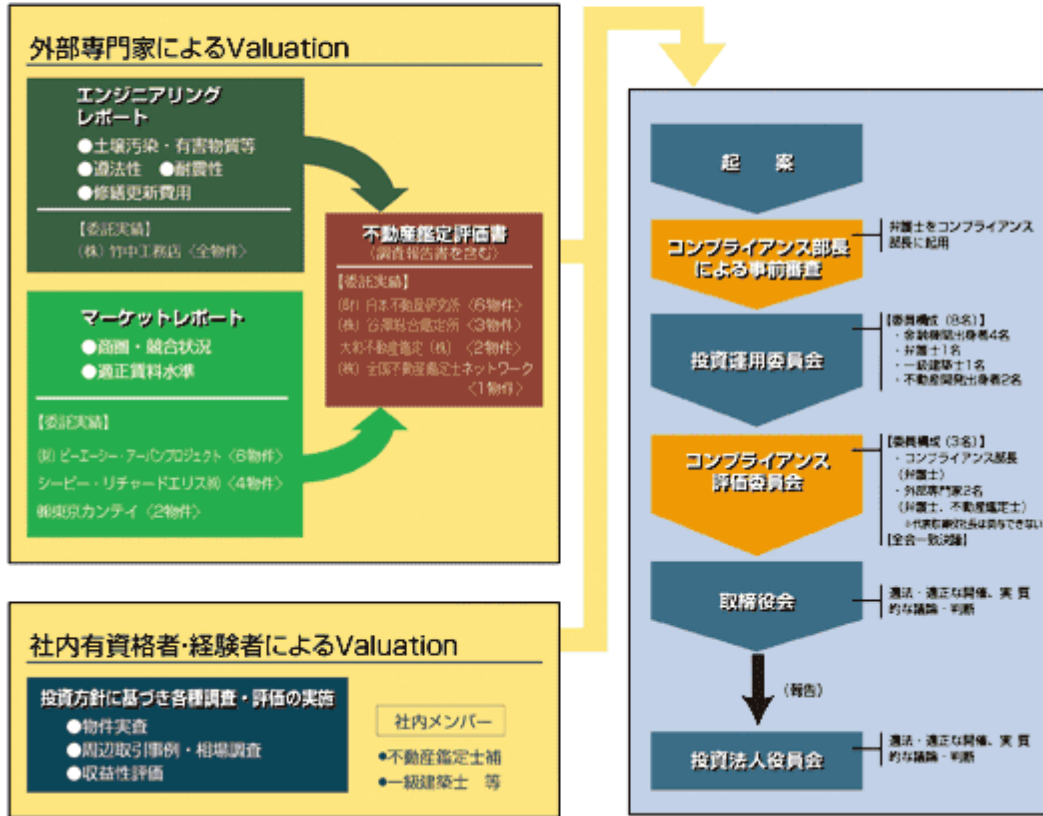


(注) 歩合料率、売上高、最低保証賃料（売上）、賃料は、テナント毎に異なります。

# 福岡リアルティにおける物件選定・意思決定プロセス

## コンプライアンス体制

社内弁護士、金融機関出身者を中心に資本市場のリスク感覚と一致した厳格なコンプライアンス体制を堅持します。



## 金利上昇リスクヘッジ



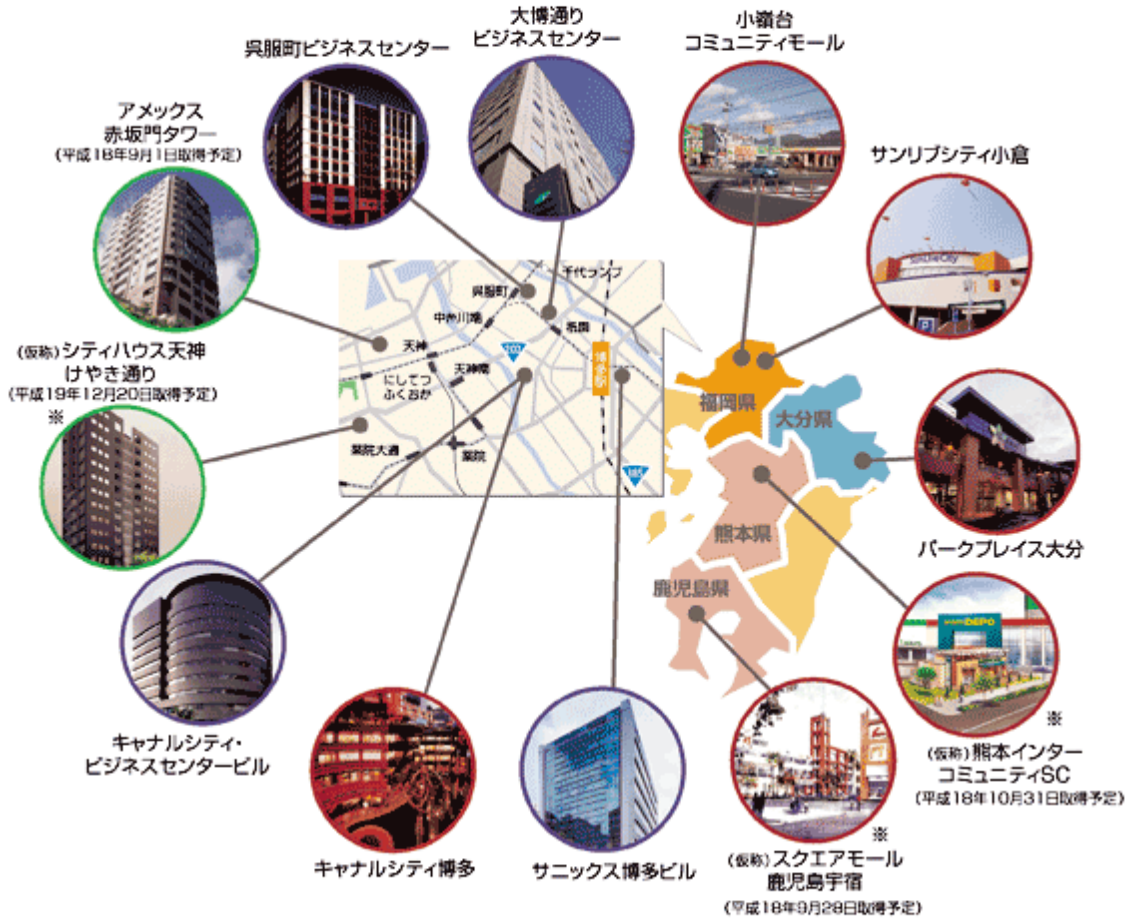


# ポートフォリオ

## :: ポートフォリオマップ

本募集による取得予定物件を含むポートフォリオマップは以下の通りです。

(平成18年6月30日現在)



※本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

### ポर्टフォリオ一覧

地域不動産市場回復を背景に、直近鑑定評価額（調査評価額を含みます）の合計額は、取得（予定）価額合計額を約9,276百万円上回っております。

（平成18年6月30日現在）

物件名	用途	築年数	投資比率 (%)	取得 (予定) 価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得CAP (%)	鑑定CAP (%)	テナント数	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
キャナルシティ博多	商業施設	10年2か月	31.0	32,000	34,700	6.0	5.3	26	47,909.65	99.1
パークプレイス大分	商業施設	4年2か月	15.2	15,700	18,200	6.5	5.9	81	100,664.83	99.9
サンリアシティ小倉	商業施設	1年3か月	6.4	6,633	7,130	6.6	6.0	1	61,450.22	100.0
小倉台コミュニティモール	商業施設	15年3か月	0.7	740	780	7.1	7.0	4	3,743.12	100.0
(注) スクエアモール 鹿児島宇宿	商業施設	平成18年竣工予定	5.1	5,300	5,370	6.2	6.1	—	—	—
(注) 熊本インターコミュニティSC	商業施設	平成18年竣工予定	2.3	2,400	2,420	6.5	6.4	—	—	—
<b>商業施設合計</b>	—	—	<b>60.9</b>	<b>62,773</b>	<b>68,600</b>	—	—	<b>112</b>	<b>213,767.82</b>	<b>99.7</b>
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	オフィスビル	10年2か月	14.2	14,600	15,600	6.2	5.5	42	23,011.85	96.3
箕野町ビジネスセンター	オフィスビル	2年8か月	10.9	11,200	12,700	6.2	5.6	19	19,906.21	100.0
ザニックス博多ビル	オフィスビル	5年3か月	4.3	4,400	4,780	5.9	5.4	13	6,293.67	100.0
大博通りビジネスセンター	オフィスビル	4年4か月	6.8	7,000	7,560	6.0	5.5	66	14,651.87	98.8
<b>オフィスビル合計</b>	—	—	<b>36.1</b>	<b>37,200</b>	<b>40,640</b>	—	—	<b>140</b>	<b>63,863.60</b>	<b>98.4</b>
(注) シティハウス 天神けやき通り	住居	平成18年竣工予定	1.1	1,111	1,120	5.4	5.3	—	—	—
アメックス赤坂門タワー	住居	11か月	2.0	2,060	2,060	5.4	5.3	(38)	(4,755.14)	(51.8)
<b>住居合計</b>	—	—	<b>3.1</b>	<b>3,171</b>	<b>3,180</b>	—	—	—	—	—
<b>全物件合計</b>	—	—	<b>100.0</b>	<b>103,144</b>	<b>112,420</b>	—	—	<b>252</b>	<b>277,631.42</b>	—
<b>平均</b>	—	6年3か月	—	<b>8,595</b>	—	—	—	—	—	<b>99.4</b>

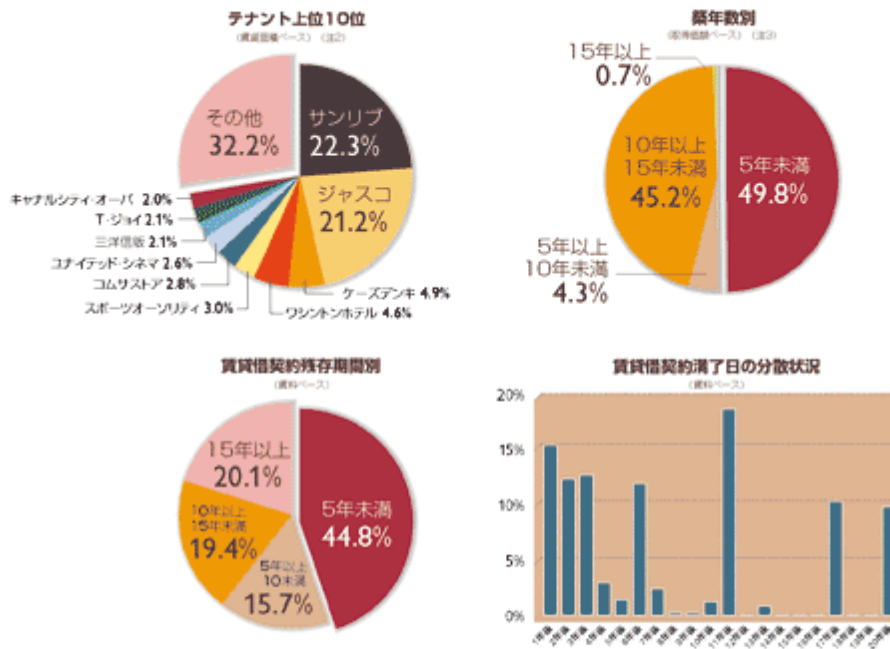
直近鑑定評価額（調査評価額）合計-取得（予定）価額合計=9,276百万円

#### その他資産

銘柄名	資産の種類	取得価額 (百万円)	想定IRR (%)
キャナルシティ博多SPC保有区分を 対象とした優先匿名組合出資	優先匿名 組合出資持分	3,400	8.0

(注) 本文 ② 投資対象 (ポर्टフォリオ全体に係る事項 ①ポर्टフォリオ一覧) をご参照下さい。

### ポर्टフォリオサマリー (注1)



(注1) テナント上位10位については、本文「2 投資対象 (4) 主なテナントへの賃貸概要 (1) 主なテナントへの賃貸概要 (A) 参考：上位10テナント」を、その他のものについては、本文「2 投資対象 (4) ポートフォリオの状況」をご参照下さい。  
 (注2) 商業施設については、店舗名を記載しています。  
 (注3) 第5期及び第7期取得予定資産取得後の数値です。

### 物件別稼働率の推移

平成18年6月30日現在、保有物件トータルで99.4%の高稼働率で運用しています。



# ポートフォリオ・プロフィール

## アーバンSC

国内最大級のエンターテインメント型商業施設

### キャナルシティ博多

#### 特徴

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

#### 店舗名

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

#### 概要

所在地： 福岡市博多区住吉一丁目  
 賃貸可能面積： 47,909.65㎡  
 建築時期： 平成8年4月15日  
 PM会社： 福岡地所株式会社



## 不動産流動化投資

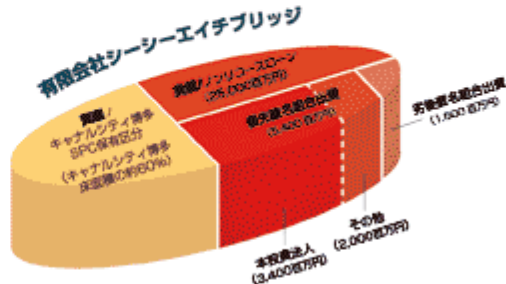
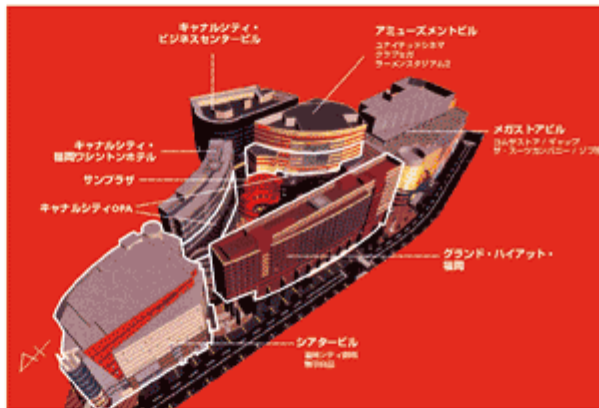
### キャナルシティ博多SPC保有区分を対象とした優先匿名組合出資

#### 特徴

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

#### 「キャナルシティ博多SPC保有区分」店舗名

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





## リージョナルSC

九州最大級のスーパーリージョナルモール

### パークプレイス大分

#### 特徴

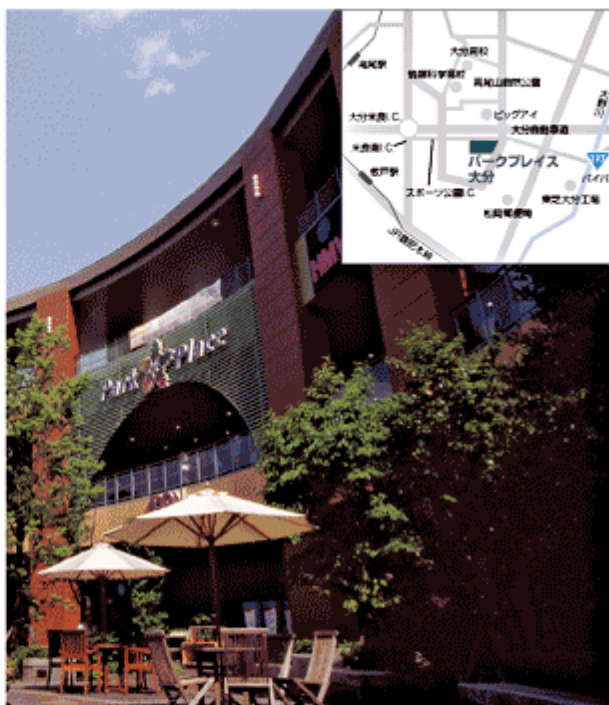
- 大分スポーツ公園（W杯サッカースタジアム）に隣接するニュータウンに立地
- 大分米良IC至近、駐車場約4,000台配備
- ジョン・ジャーディ設計による森の中のオープンモール

#### 店舗名

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

#### 概要

所在地： 大分市公園通り西二丁目  
賃貸可能面積：100,664.83㎡  
建築時期： 平成14年3月26日、平成14年4月17日、  
平成16年4月28日  
PM会社： 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート



北九州地区で屈指の規模を誇るリージョナルモール

### サンリブシティ小倉

#### 特徴

- 国道10号線沿い、九州自動車道小倉東1C至近、駐車場約2,000台配備
- サンリブ直営スーパーを核に約110の専門店を配した北九州地区屈指のリージョナルモール
- 一大商業ゾーンを形成しつつある上葛原区画整理事業（約12万坪）の中核施設

#### 店舗名

- サンリブ

#### 概要

所在地： 北九州市小倉南区上葛原二丁目  
賃貸可能面積：61,450.22㎡  
建築時期： 平成17年3月17日  
PM会社： 福岡地所株式会社



## コミュニティSC

北九州のコミュニティSC

### 小嶺台コミュニティモール

#### 特徴

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

#### 店舗名

- スーパー協和 ●ダイソー
- ガスト ●ミスタードーナツ

#### 概要

所在地： 北九州市八幡西区小嶺台一丁目  
賃貸可能面積：3,743.12m<sup>2</sup>  
建築時期： 昭和47年6月3日、平成9年3月15日、  
平成9年5月12日、平成9年6月9日  
PM会社： 福岡地所株式会社



## Aクラスオフィスビル

集客力・知名度ある商業施設とのシナジー

### キャナルシティ・ビジネスセンタービル

#### 特徴

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

#### テナント名

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

#### 概要

所在地： 福岡市博多区住吉一丁目  
賃貸可能面積：23,011.85m<sup>2</sup>  
建築時期： 平成8年4月15日  
PM会社： 福岡地所株式会社



## 呉服町ビジネスセンター

### 特徴

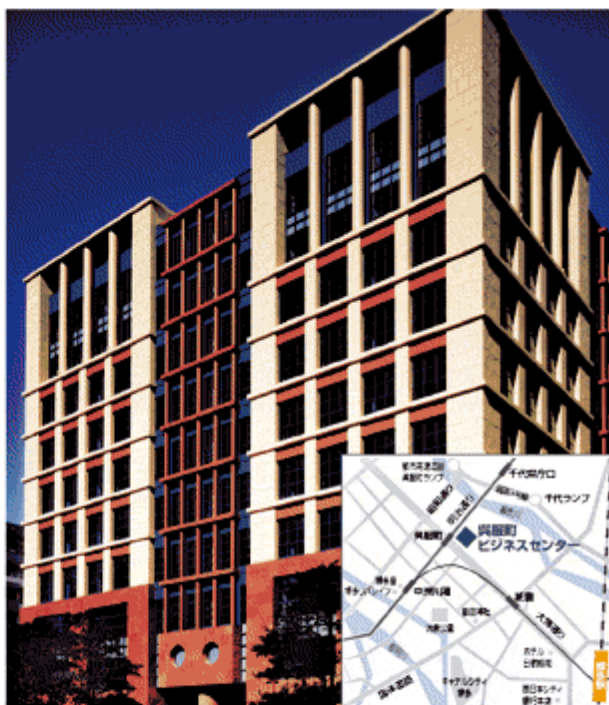
- 「明治通り」「大博通り」に面し、市営地下鉄「呉服町」駅に直結
- ニューアーク美術館を手がけたマイケル・グレイブスによるデザイン
- 地域最高品質のスペック  
－ワンフロア620坪/天井高2,900mm/光ケーブルなど
- 三洋信販、NTTマーケティングアクト九州、ソニー生命保険等によりコールセンターとして利用

### テナント名

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

### 概要

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



## サニックス博多ビル

### 特徴

- 山陽・九州新幹線の博多駅から徒歩2分、福岡空港へも地下鉄で5分の好立地
- ホテルや官公庁も集積するビジネスに最適なロケーション
- 高品質かつ柔軟なスペック  
－フリーアクセスフロア/個別空調/フロア分割可能  
光ケーブルなど

### テナント名

- サニックス ●西日本シティ銀行
- ローム ●出光興産 他

### 概要

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





## 大博通りビジネスセンター

### 特徴

- 交通利便性の良い好立地（JR博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分、幹線道路「大博通り」沿い）
- オフィス棟は福岡市内トップクラスの設備水準を完備
  - －基準階貸室面積333坪、最小18坪まで分割可能
  - －天井高2,700mm、フリーアクセスフロア100mm
  - －光ケーブル、個別空調
- 59室を備えた高級感ある住宅棟を併設
  - －都心勤務者のニーズに応える1LDK～3LDKタイプ

### テナント名

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

### 概要

所在地： 福岡市博多区御供所町  
 賃貸可能面積： オフィス棟11,224.49㎡  
                   住宅棟3,427.38㎡  
 建築時期： 平成14年3月7日  
 PM会社： 福岡地所株式会社



## 住宅

## (仮称) シティハウス天神けやき通り

\*取得契約締結済み。平成19年12月20日取得予定

### 特徴

- 天神地区に近接
- 交通利便性・生活利便性ともに良好な人気居住エリアに位置する新築賃貸マンション
- 西鉄天神大牟田線「西鉄福岡」駅徒歩15分、市営地下鉄「赤坂」駅徒歩9分、同「桜坂」駅徒歩11分
- 地上13階建て（延床面積3,531.37㎡）、2LDK（約58㎡、30戸）及び3LDK（約75㎡、12戸）で構成予定
- 「免震構造」の採用により、高い安全性と安心感を提供

### 概要（予定）

所在地（地番）： 福岡市中央区警固二丁目  
 延床面積： 3,531.37㎡  
 竣工予定日： 平成19年11月30日  
 PM会社： 株式会社ディー・エム・シー（天神エリア住宅運営大手 大丸グループ）



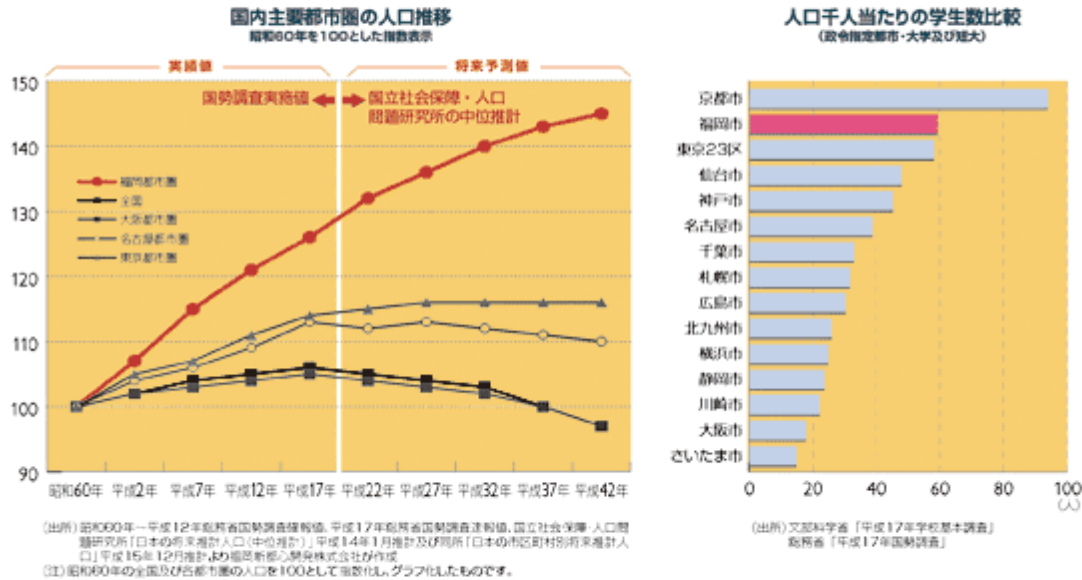
(注) 本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



# マーケットの状況

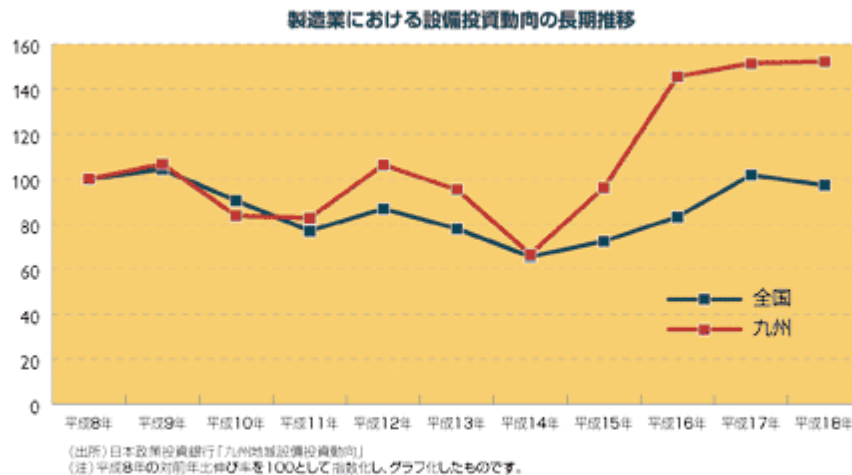
## 人口成長を続ける福岡都市圏

九州全域から学生等の流入が続く福岡都市圏は、経済発展の基礎となる人口成長率も国内主要経済圏のトップです。福岡都市圏の人口成長は平成42年まで一貫して続くと見込まれています。



## 堅調な経済動向

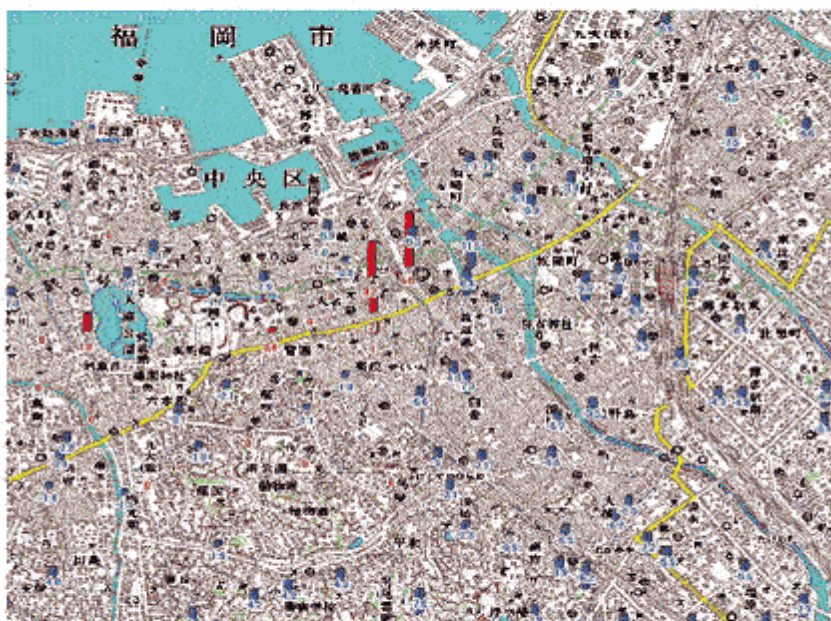
福岡・九州地域においては、従来からの半導体関連工場の集積に加え、自動車関連産業の進出が活発化するなど、製造業における積極的な設備投資が行われています。



### 福岡市地価公示

福岡市内中心部の公示地価変動推移について「平成16年から平成17年の変化」と「平成17年から平成18年の変化」を比較すると、地価上昇地点数（赤角柱個数）及び地価増加率（赤文字数値）ともに大幅に拡大しています。

福岡市の地価変動率（平成16年→平成17年）（対前年比%）



福岡市の地価変動率（平成17年→平成18年）（対前年比%）



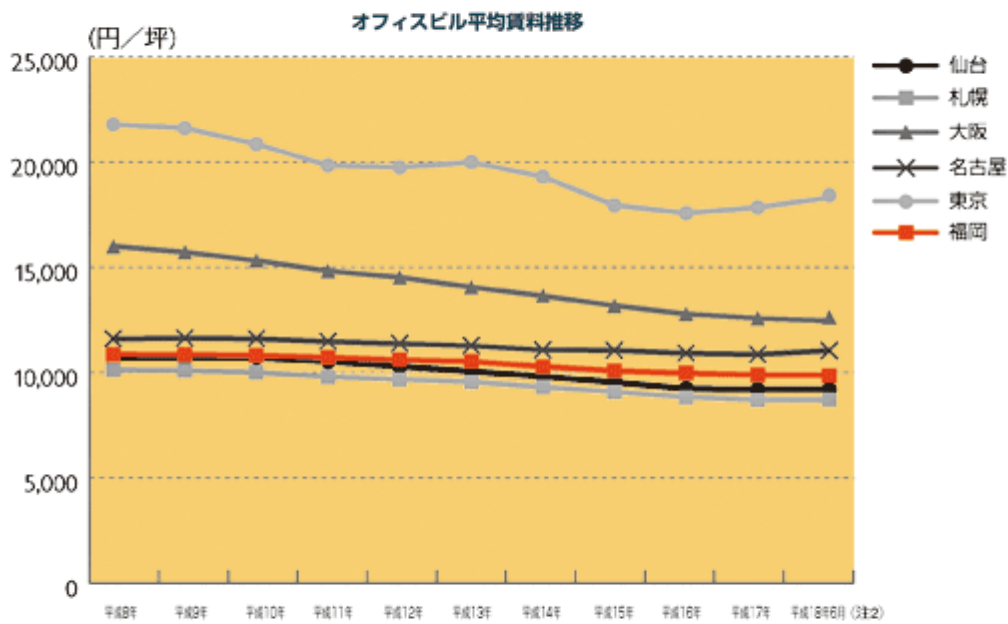
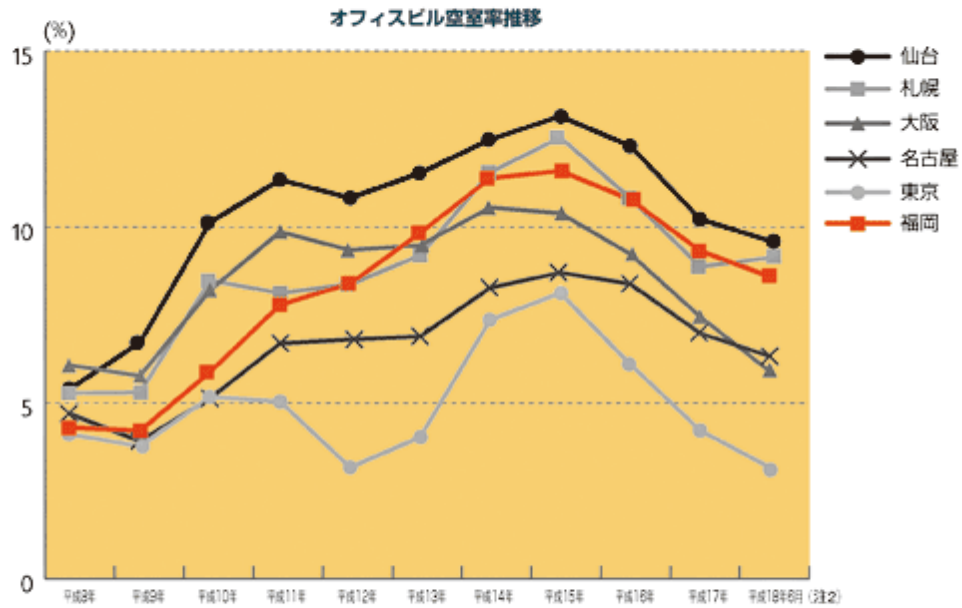
(出典) 国土交通省地価公示（平成16年→平成18年）福岡県。

国土総量調査地価25000（空架データ参照）。

(注1) 福岡市中心部に所在する地価約8及び住宅地を3割しています。

(注2) 赤角柱は地価上昇地点、赤文字数値は地価増加率を示しています。青角柱は地価下落地点、青文字数値は地価減少率を示しています。

### 福岡オフィスビルマーケット



【注】 三鬼商事(株)「地域オフィスデータ」(各都市内の主要なビジネス地区に立地し、延床面積及び基準階面積等において一定基準を超えるオフィスビルについて集計・分析されたものです。)

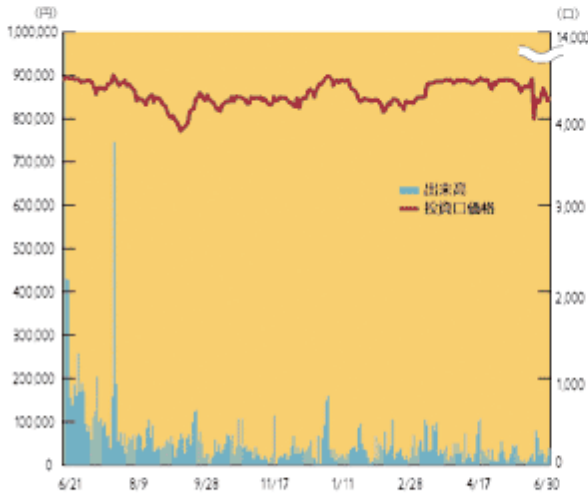
【注1】 平成8年～平成17年は、同年次データを記載、平成18年は同日次データ(6月末)を記載しています。

【注2】 平成18年は、6月末口現在の数値を記載しています。



# 投資口データ

## ::: 投資口価格の推移



平成18年6月30日現在

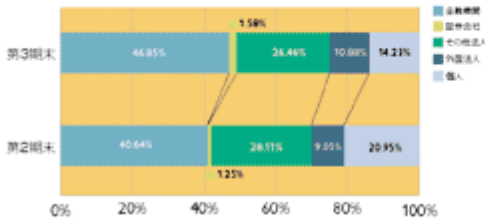
投資口価格 845,000円  
(終値)

上場来最高値 910,000円 (平成17年6月21日)  
(取引値)

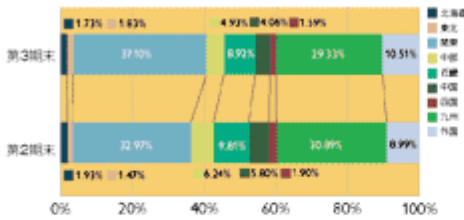
上場来最低値 763,000円 (平成17年9月15日)  
(取引値)

## ::: 投資主構成の推移

投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）



投資主地域別分布状況（投資口割合）



(注) 第3期末とは平成18年2月28日、第2期末とは平成17年8月31日を指します。

## ::: 主要投資主（第3期末）

順位	投資主	保有投資口数	保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	20,000	21.73%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	5,531	5.79%
3	日興シティ信託銀行株式会社	5,157	5.60%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社	3,641	3.96%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社	2,797	3.04%
6	ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウント	2,041	2.22%
7	バンク オブ ニューヨーク シーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエスシー	1,851	2.01%
8	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	1,453	1.58%
9	富士火災海上保険株式会社	1,150	1.25%
10	株式会社第三銀行	1,120	1.22%

# 運用体制

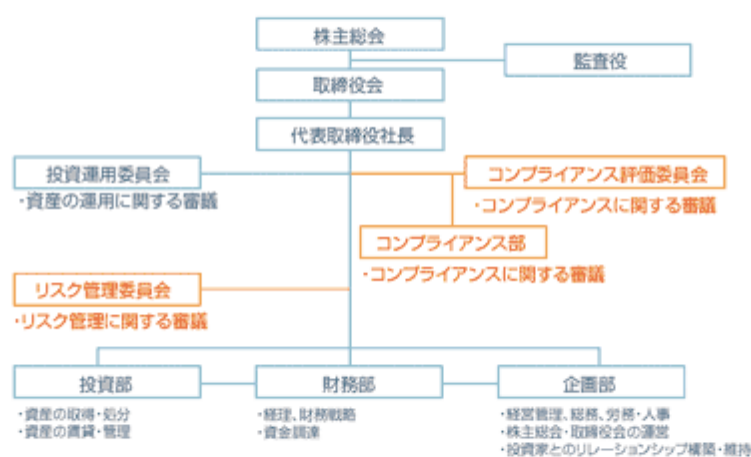
## 本投資法人の概要

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

- 名称： 福岡リート投資法人（英文表示：Fukuoka REIT Corporation）
- 代表者： 執行役員 茶木 正安
- 住所： 福岡市博多区住吉一丁目2番25号
- 事務連絡先： 株式会社福岡リアルティ 電話：092（272）3900
- 沿革： 平成16年6月30日 設立企画人（株式会社福岡リアルティ）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出  
 平成16年7月2日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立  
 平成16年7月15日 投信法第168条に基づく本投資法人の登録の申請  
 平成16年8月5日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 福岡財務支局長 第1号）

## 資産運用会社の概要

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



### 資産運用会社：役職員30名

（非常勤役員除く）（うち延べ有資格者数）（本書の日付現在）

■宅地建物取引主任者	6名	■不動産鑑定士補	1名	■国際公認投資アナリスト	1名
■一級建築士	1名	■施工管理技師	1名	■弁護士	1名
■不動産コンサルタント	1名	■日本証券アナリスト	2名	■MBA（米田経営学修士）	3名