

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年11月29日
【計算期間】	第2期 (自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日)
【発行者名】	福岡リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 松尾 正俊
【本店の所在の場所】	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
【事務連絡者氏名】	株式会社福岡リアルティ 専務取締役財務部長 沖田 尚
【連絡場所】	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
【電話番号】	092 - 272 - 3900
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 証券会員制法人福岡証券取引所 (福岡市中央区天神二丁目14番2号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

計算期間		第1期 自平成16年7月2日 至平成16年8月31日	第2期 自平成16年9月1日 至平成17年8月31日
営業収益	百万円	-	5,857
うち賃貸事業収益	百万円	-	5,857
営業費用	百万円	6	3,172
うち賃貸事業費用	百万円	-	2,765
営業利益又は営業損失()	百万円	6	2,685
経常利益又は経常損失()	百万円	11	1,859
当期純利益又は当期純損失()	百万円	11	1,761
出資総額	百万円	125	49,167
発行済投資口総数	口	250	92,050
純資産額	百万円	113	50,918
総資産額	百万円	166	87,461
1口当たり純資産額	円	453,460	553,156
1口当たり当期純利益又は当期純損失()(注3)	円	46,539	25,441(20,713)
分配総額	百万円	-	1,750
1口当たり分配金額	円	-	19,014
うち1口当たり利益分配金額	円	-	19,014
うち1口当たり利益超過分配金額	円	-	-
自己資本比率	%	68.1	58.2
自己資本利益率又は自己資本損失率()(注4)	%	9.8(58.4)	3.8(4.7)
[その他参考情報]			
総資産経常利益率又は経常損失率()(注4)	%	8.0(47.6)	2.9(3.6)
配当性向	%	-	99.3
賃貸NOI(注4)	百万円	-	3,856

(注1) 営業収益等には、消費税は含まれておりません。

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

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、第2期は実際に運用を開始した日である平成16年11月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しております。なお、第2期は実質的な運用開始日である平成16年11月9日を期首とみなして計算を行っております。また、()内の数値は第1期は会計計算期間61日、第2期は実質的な運用日数296日により年換算した数値を記載しております。

自己資本利益率 $\text{当期純利益} / (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2$

総資産経常利益率 $\text{経常利益} / (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2$

当期の資産の運用の経過

(イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成16年7月2日に設立され、不動産業の特徴である地域性(ローカル性)を強みとして、福岡を中心とする九州全体(沖縄県を含みます)及び山口県を投資対象エリアとするわが国で初めての地域特化型不動産投資信託として、平成17年6月21日に東京証券取引所及び福岡証券取引所(銘柄コード8968)に上場いたしました。

平成16年11月9日に、チャンネルシティ博多(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。以下同じ)をはじめとした4物件を取得して実質的な運用を開始し、当期末現在(平成17年8月31日現在)では、商業施設3物件、オフィスビル2物件、合計5物件の運用を行っております。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、輸出の伸び悩みやIT関連分野での在庫調整が続くなど、踊り場的な局面は否めないものの、企業収益の改善を背景とした設備投資の増加や、雇用面での改善、賃金の下げ止まりから、個人消費が底堅く推移するなど、回復基調が継続いたしました。

不動産流通市場においては、金融機関の不良債権処理や企業の財務体質改善及び減損会計への対応等が物件供給の追い風となったものの、不動産投資信託、プライベート・ファンド等の物件獲得競争の激化が表面化しており、この状況は、首都圏から福岡や札幌といった地方主要都市にも波及してきております。

このような環境の中、本投資法人は、投資対象エリアでは福岡都市圏を中心とし、また投資タイプでは商業施設に重点をおいた投資を行いました。年間1,000万人を超える来場者数を誇る都市型(アーバン)商業施設であるチャンネルシティ博多(取得価額320億円)をはじめ、郊外広域型(リージョナル)商業施設であるパークプレイス大分(取得価額157億円)、Aクラスオフィスビル(立地、規模、スペック、築年数等の各要素について本投資法人独自の取得基準を満たす優良物件をいいます)であるチャンネルシティ・ビジネスセンタービル(取得価額146億円)、及び呉服町ビジネスセンター(取得価額112億円)の合計4物件(取得価額合計735億円)を平成16年11月9日に取得し、更に平成17年7月1日に郊外広域型商業施設であるサンリブシティ小倉(取得価額66億33百万円)を取得いたしました。これを投資対象エリア別で見ますと、福岡都市圏への投資比率が72.1%となっており、更に投資タイプ別では商業施設に対する投資比率が67.8%、オフィスビルへの投資比率が32.2%となっております。これら5物件は、いずれも物件規模が大きく、築年数も浅く、かつ稼働率の高い優良物件であり、当期末現在の稼働率は99.8%となっております。また、平成17年3月20日に福岡県西方沖地震(マグニチュード7.0(暫定値))が発生しましたが、本投資法人の運用物件への被害は比較的少なく、これらの復旧は完了済みでありますとともに、全ての保有物件について地震保険に加入済みであります。

(ハ) 資金調達の概要

平成16年11月9日の4物件(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)の取得に際して、短期借入金244億円、長期借入金120億円を借り入れ、併せて私募による新投資口発行82,800口を行い414億円を調達いたしました。その後、サンリブシティ小倉の取得資金等への充当及び短期借入金の返済を目的として、9,000口の新投資口発行(平成17年6月20日に7,000口、平成17年7月21日に2,000口を発行)を行い76億円を調達し、更に平成17年6月29日に長期借入金66億円、短期借入金80億円の借入を行いました。これにより、平成16年11月9日に借入を行った短期借入金を返済いたしました。当期末における有利子負債残高は266億円となっており、期末総資産有利子負債比率は30.4%となりました。また、効率的かつ機動的なキャッシュマネジメントを行うため、極度額30億円のコミットメントラインを設定しております。

(二) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の営業収益は5,857百万円となり、不動産賃貸費用や資産運用報酬等の営業費用を控除した後の営業利益は2,685百万円となり、経常利益は1,859百万円となりました。更に、特別損失として福岡県西方沖地震の影響による復旧対策工事費用を計上したことにより、当期純利益は1,761百万円となりました。

また、分配金につきましては、当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されることを企図し、投資口1口当たりの分配金を19,014円といたしました。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として後記「2 投資方針

(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います（規約第29条）。

以下は、本投資法人規約第30条に規定されております。

- (イ) 本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。
- (ロ) 本投資法人は、本投資法人の資産の総額のうち占める租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。）第39条の32の3第9項に定義される不動産の価格の割合として租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。）第22条の19第3項で定める割合を100分の75以上となるように運用します。
- (ハ) 本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等とし、投資対象地域としては主として福岡市及びその周辺部並びに首都圏、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします。
- (ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
- (ホ) 本投資法人の運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。
- (ヘ) 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金、並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができます。

投資法人の特色

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

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りであります。

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

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

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

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた

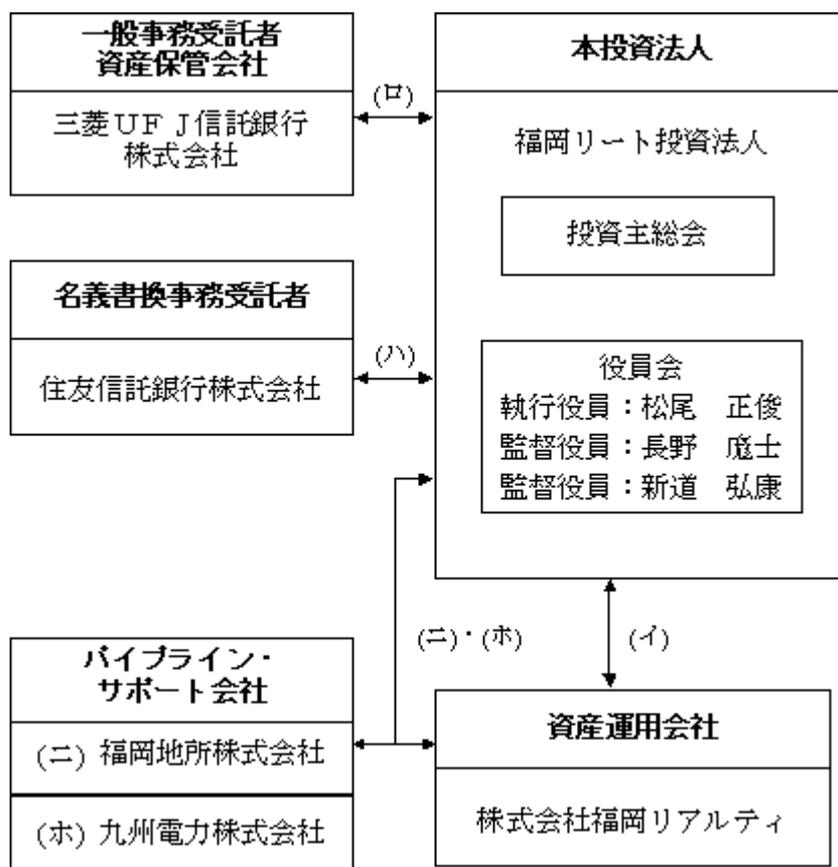
クローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

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

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

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

(3) 【投資法人の仕組み】
本投資法人の仕組み図



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

(注) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日にUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社となりました。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	福岡リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ	<p>平成16年7月9日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結いたしました。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務であります。</p>
一般事務受託者 / 資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>平成16年7月9日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結いたしました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 機関の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>
名義書換事務等受託者	住友信託銀行株式会社	<p>平成16年7月9日付で本投資法人との間で一般事務業務委託契約を締結いたしました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、3号及び6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき 投資口の名義書換に関する事務、 分配金の計算及び支払に関する事務及び 投資証券の発行に関する事務等を行います。</p>

(注) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日にUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社となりました。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務内容
パイプライン・サポート会社	福岡地所株式会社 九州電力株式会社	平成16年9月17日付で、本投資法人及び資産運用会社との間で、福岡地所株式会社は、パイプライン・サポートに関する覚書を締結し、九州電力株式会社は、保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書を締結しました。同覚書に基づき、各パイプライン・サポート会社は本投資法人に対して情報提供、物件の売却申入れ等を行います。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

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

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

(イ) 投資主総会

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

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

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

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

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しております（投信法第97条第1項、第99条第1項、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しております（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しております（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決で行います（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第25条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと

及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められております。

(八) 会計監査人

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

投資法人の運用体制

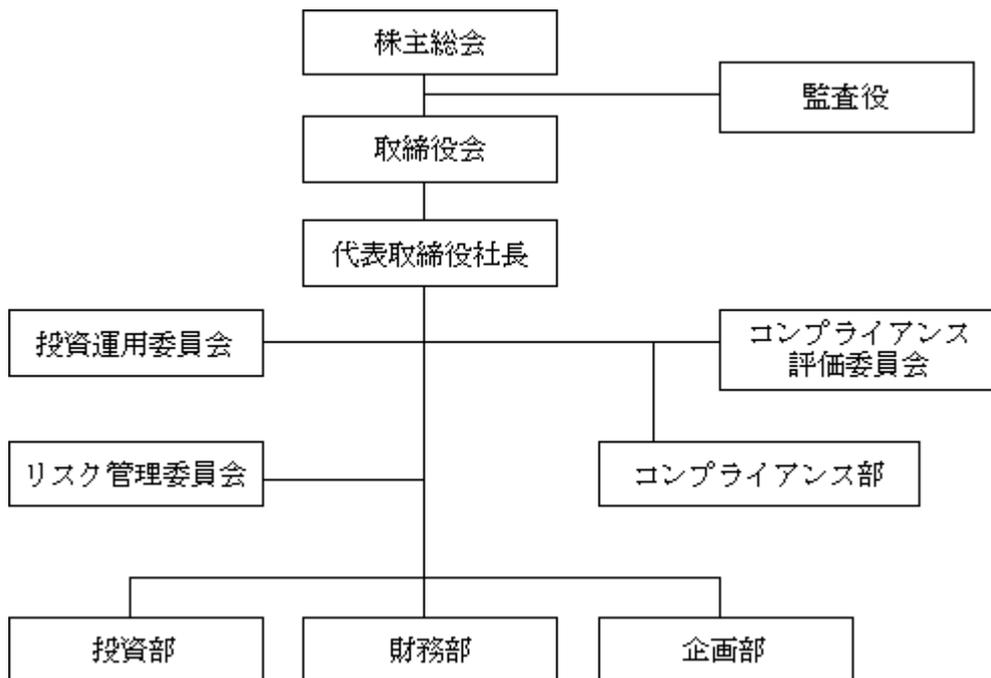
本投資法人は、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者である資産運用会社（株式会社福岡リアルティ）に委託いたします（規約第42条第1項）。

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

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

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

資産運用会社組織図



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

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

各組織の主な業務は以下の通りであります。

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

また、各委員会及びその概要は以下の通りであります。

a . コンプライアンス評価委員会

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

（注1）外部委員は、弁護士及び不動産鑑定士であり資産運用会社から独立した外部の専門家であります。

（注2）後記「第2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。

b . 投資運用委員会

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

c . リスク管理委員会

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

投資運用の意思決定機構

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

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

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

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

その後運用ガイドラインは、コンプライアンス評価委員会に諮られ、内容が協議されたのち、問題がないとされた場合に確定いたします。

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

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

< 資産管理計画書に関する事項 >

投資運用委員会は、運用ガイドラインに従って、資産管理計画書（10年）の作成を、それぞれ投資部、財務部に指示いたします。

作成された資産管理計画書は、投資運用委員会の審査を経て決定いたします。

なお、当該資産管理計画書は、本計画が予定する期間が終了する場合、物件の購入・売却など運用資産に変更が生じた場合において、原則、改定するものといたします。また、経済情勢や不動産市況の変化等により、その改定について検討することがあります。改定についても、上記同様の手続で決議されます。

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

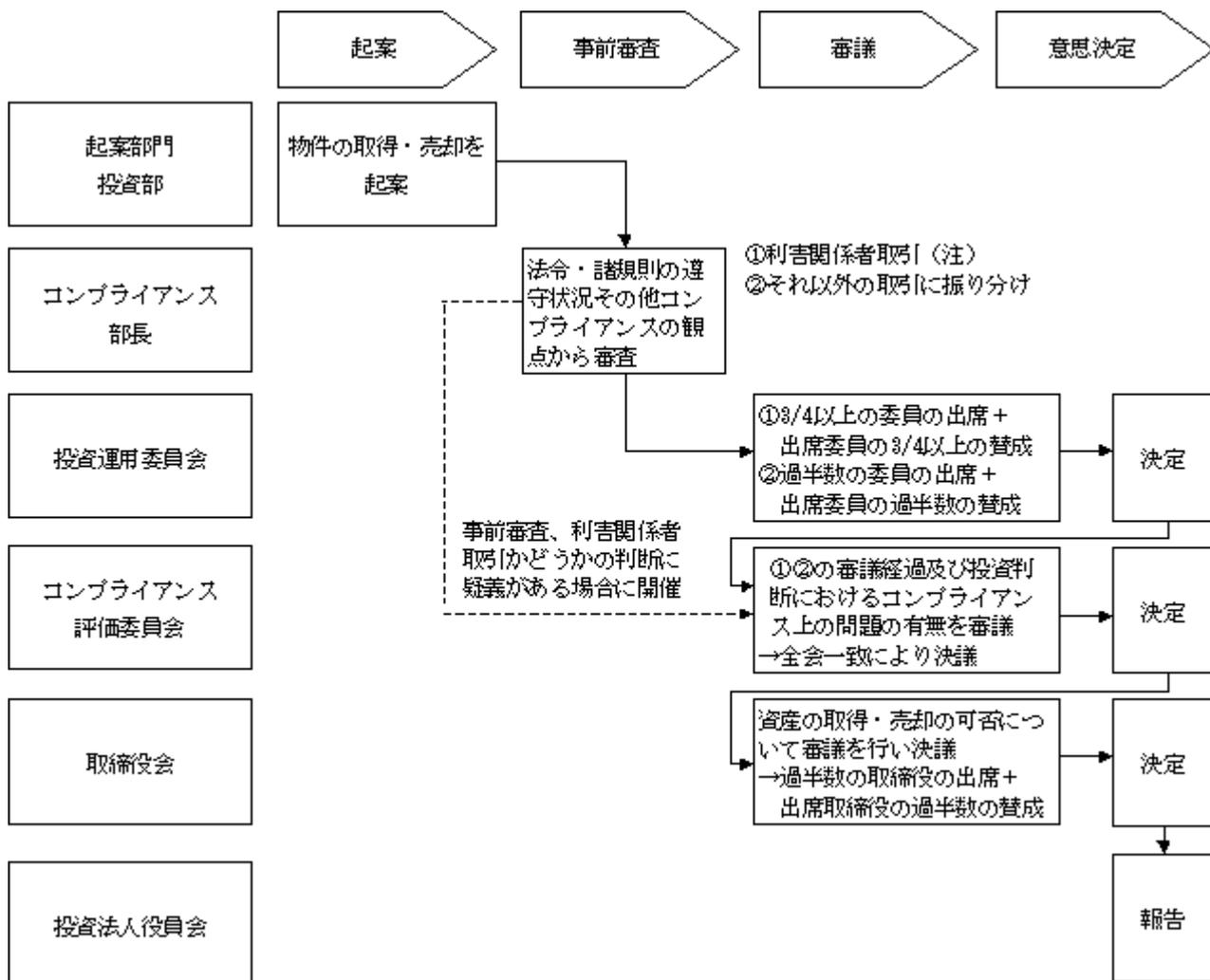
< 資産の取得又は売却 >

本投資法人の資産の取得又は売却に関する事項は、以下の意思決定プロセスに従って決定されます。

- a . 投資部が資産の取得又は売却に関する事項を起案の上、コンプライアンス部長に提出いたします。
- b . コンプライアンス部長は、法令・諸規則の遵守状況・利害関係者との取引が否か等コンプライアンス上の問題の有無を審査いたします。かかる審査において疑義が生じた場合には、随時コンプライアンス評価委員会を招集することができます。
- c . コンプライアンス部長による審査の結果、コンプライアンス上問題がないとされた議案のみが、

投資運用委員会へ上程されます。

- d. 投資運用委員会においては、各委員が各自の立場から自由な意見を述べ、その上で決議いたします。特に利害関係者との取引が可決されるためには、4分の3以上の委員が出席し、出席委員の4分の3以上の賛成が必要となります。
- e. 投資運用委員会における意思決定後は、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を審議するため、コンプライアンス評価委員会へ上程され、審議されます。コンプライアンス評価委員会においては、コンプライアンス部長に外部の専門家2名を加えて、各委員が各自の立場から自由に意見を述べ、審議を行います。
- f. 投資運用委員会において決議され、コンプライアンス評価委員会において問題がないとされた議案のみが、更に、取締役会に上程され、審議後決議されます。取締役会は、決議後、当該事項を本投資法人の役員会に報告いたします。



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

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	49,167,800,000円
投資法人が発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口総数	92,050口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りであります。

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

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

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

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

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

(6) 【主要な投資主の状況】

平成17年8月31日現在の主要な投資主は、以下の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
株式会社福岡リアルティホールディングス	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	20,000	21.73
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	5,184	5.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,622	2.85
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	2,233	2.43
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,578	1.71
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	1,476	1.60
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	WOOLGATE HOUSE COLEMAN STREET LONDON EC2D 2HD ENGLAND	1,449	1.57
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	1,141	1.24
株式会社第三銀行	三重県松阪市京町510番地	1,120	1.22
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	1,042	1.13
合計		37,845	41.11

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本理念

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

不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとして、上記投資対象エリアの賃貸不動産に投資を行い、中長期的に安定した収益を投資主に提供し、投資主利益の最大化を目指します（Our Mission）。九州、とりわけ福岡都市圏に重点を置いて、九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かして運用を行います（Act Local）。資産運用会社は、九州地域最大級の商業施設開発を得意とする総合ディベロッパーである福岡地所株式会社や社団法人九州・山口経済連合会の会員会社等九州経済界をリードする企業の出資を受けており、九州地域におけるこのような強固なバックアップのもと、長期的に地域に根ざした運用を行います。したがって、本投資法人は、情報の早さ・厚み、地元マーケット感覚（物件情報、土地の特性、テナント情報等の素早いキャッチ）、行政・経済界等との強力な地元ネットワーク、地元で長期コミットした不動産管理体制（迅速な意思決定に基づくリスク対応）等の強みを活かすことができ、結果として中長期的に安定的な収益を確保しつつ投資主の利益の最大化を図ることができるものと考えております。

一方で、本投資法人は、不動産や金融市場について常に日本全体、そして世界全体の動きを見極め、グローバルな発想で資本市場の論理を徹底して資産運用に反映していきます。本投資法人は、常に投資家との対話を心がけ、説明責任を果たすことに重点をおき、厳しいコンプライアンス遵守の下、投資家のために資産運用会社のファンドマネジメントスキルを活用していきます（Think Global）。



投資対象とその取得方法

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

(イ) 投資対象エリア

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

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

（注1）福岡都市圏とは、福岡市、及び総務省統計局平成12年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。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、福津市、小郡市、二丈町、志摩町、那珂川町、基山町、筑前町、宇美町、筑穂町、須恵町、志免町、粕屋町、篠栗町、久山町、新宮町、若宮町、桂川町の各市町をいいます。

（注2）その他九州地域とは、福岡都市圏を除く九州全体及び山口県をいいます。

(ロ) 投資タイプ

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

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

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

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

a. 商業施設

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

カテゴリー	定義（特徴）	主な投資ポイント	規模（延床面積）・商圏人口
アーバン （都心型）	<ul style="list-style-type: none"> 都心繁華街に立地（福岡市天神・大名エリア等） ファッションストリート（路面店）、百貨店、大型専門店、情報発信型複合商業施設 	<ul style="list-style-type: none"> 立地の繁華性・希少性の高さ及びその持続力 テナントのブランド力や独自集客力の強さ 	<ul style="list-style-type: none"> 8,000㎡以上（ただし、路面店は1,000㎡以上） 商圏人口100万人規模（基本商圏は時間距離（注）30分程度）

カテゴリー	定義（特徴）	主な投資ポイント	規模（延床面積）・商圏人口
リージョナル （郊外広域型）	・郊外広域集客型ショッピングセンター（スーパーリージョナルモール）（100店規模の専門店モールとGMS（百貨店）等の核テナント、アミューズメント機能を有する。）	・車型社会のトレンドともマッチした幹線道路に近い立地 ・商圏において優位性を持つ規模の有無 ・魅力的でバリエーションに富む専門店テナントの顔ぶれ	・40,000㎡以上 ・商圏人口20万人規模（基本商圏は5 km程度）
コミュニティ （生活圏型）	・生活密着型で最寄品主体の品揃えを持つショッピングセンター ・ロードサイドのカテゴリーキラー ・生鮮スーパーを核に書店・飲食・スポーツクラブを複合したネイバーフッドショッピングセンター	・商圏住民のボリュームと質・隣接幹線道路の交通量と駐車場整備状況 ・生活密着型のテナントを複数配したショッピングセンター（ネイバーフッドショッピングセンター）の場合、生鮮スーパーの競争力 ・ロードサイドの場合、個々のテナントの競争力、信用力並びに賃貸借契約の内容	・5,000㎡以上 ・商圏人口5万人規模（基本商圏は3 km程度）

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

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

消費者のライフスタイルの変化と共にショッピングセンターの役割も単に「モノを売る場」から、レジャー施設として「時間を提供する場」として着目されるようになってきました。デザインに凝ったユニークな外観を有し、テナントとしてシネマコンプレックスやゲームアミューズメント施設、話題性のあるレストランやカフェを積極的に導入し、レジャー性や非日常的な感覚を重視した商業施設がエンターテインメント型商業施設と称されております。エンターテインメント型商業施設においては、店舗内に子どもの遊び場が設置され、図書館の要素を兼ね備える書店などエンターテインメント性が高いテナントが集められ、商業施設に出かけること自体が家族にとって一つのレジャーとなる工夫が施されております。

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

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

b. オフィスビル

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

() Aクラス

投資対象エリアのオフィスビル市場における平均空室率等は、全体として必ずしも良好な水準にはありません。しかし、立地・規模・スペック・築年数等でカテゴリー分けしたAクラスと中小ビルとの間の空室率の差は大きく、福岡地域の平均空室率の水準は主に中小ビルの空室率の高さの影響を受けているものと考えられます。Aクラスに限れば、福岡地域の賃料は下方硬直性が強く、十分に安定した収益を生み出すことができると判断されます。本投資法人は、立地・規模・スペック・築年数等の各要素について設けた独自の取得基準によって物件を選別し、中長期的にオフィスビルとしての競争優位性を発揮しうる優良物件に限定して投資を行います。

() セール・アンド・リースバック

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

c. その他

() ホテル

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

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

() 住居

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

() 物流施設

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

() 公共施設等

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

(八) 投資対象の取得手法

a. スポンサー会社との広範な連携による物件取得

本投資法人は、地元のスポンサー会社と広範な連携を行い、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。スポンサー会社とは、本投資法人の資産運用会社の出資企業を意味し、具体的には、福岡地所株式会社（平成17年10月1日付けでエフ・ジェイ都市開発株式会社と合併）、九州電力株式会社、ロイヤルホールディングス株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社及び株式会社九電工をいいます。

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

このため、九州電力株式会社、福岡地所株式会社とは、それぞれ個別に、本投資法人及び資産運用会社との間で、保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書、パイプライン・サポートに関する覚書を締結しております。

b. 市場からの物件取得

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

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

c. 福岡地所グループのサポートによる新規開発物件の取得

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

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

(二)九州地域の優位性

a. アジアへのアクセス性

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

アジアへのアクセス性

【福岡から主要都市への距離】



【福岡空港から主要都市への飛行時間(注1)】

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

【注1】飛行時間は、福岡空港ビルディング株式会社が行った福岡空港調査【平成17年4月20日現在】によるものであります。
【注2】括弧内は飛行時間を記載しております。

b. 国内有数の規模を誇る福岡都市圏

() 人口成長の続く福岡都市圏

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

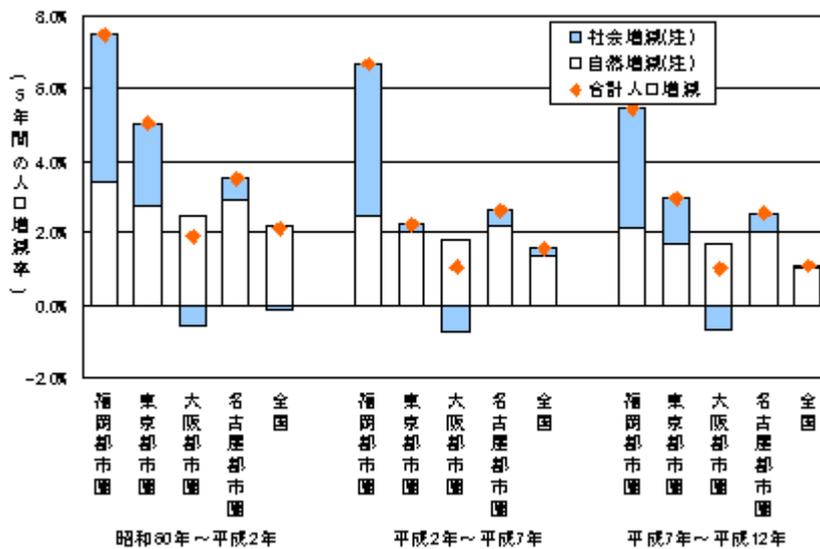
注1. 都市圏人口とは、中心都市人口と、15歳以上就業者（自営業を含みます。）及び15歳以上通学者の10%が通勤・通学している市町村人口とを合算したものであります。なお、各都市圏の中心都市は、東京23区（東京都市圏）、大阪市（大阪都市圏）、名古屋市（名古屋都市圏）、福岡市（福岡都市圏）となっております。

国内主要都市圏の人口規模



出典：総務省平成12年国勢調査を基に財団法人日本経済研究所が集計

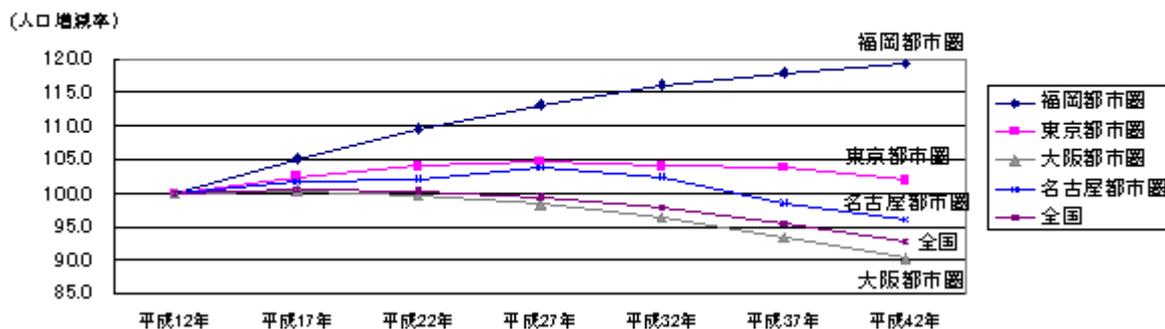
主要都市圏の人口増減率比較



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

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

将来推計人口の推移



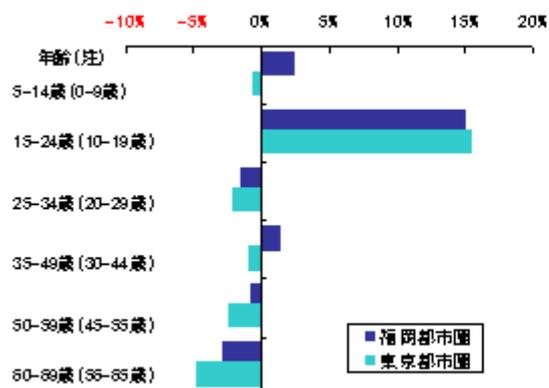
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（中位推計）」平成14年1月推計及び同所「日本の市区町村別将来推計人口」平成15年12月推計より財団法人日本経済研究所が作成

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

() 魅力ある街福岡都市圏への若年層の流入

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

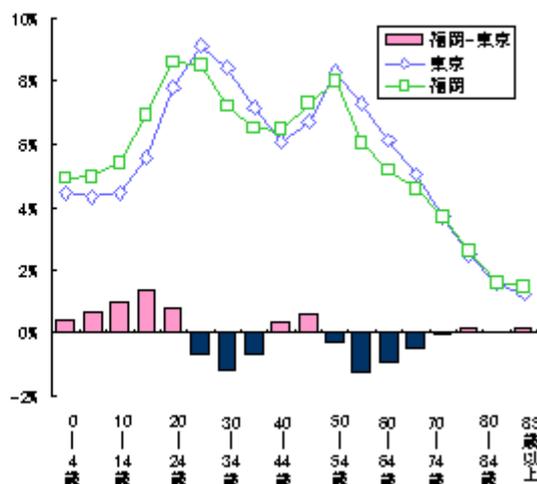
福岡・東京の世代別人口の増減率比較



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

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

福岡・東京の人口構成の比較

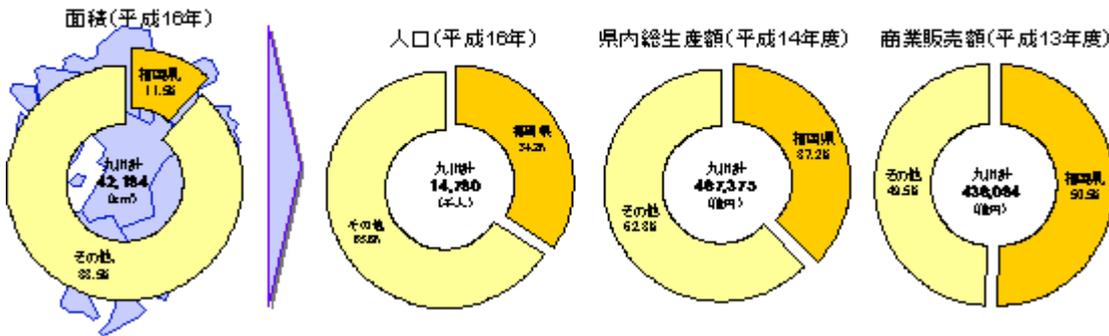


出典：総務省統計局「平成12年国勢調査」より財団法人日本経済研究所が作成

c. 「九州の商都」福岡へ一極集中する九州経済

ヒトが動き、モノが動く福岡県は、人口、県内総生産、商業販売額ともに、九州地域の中で高いシェアを示しております。

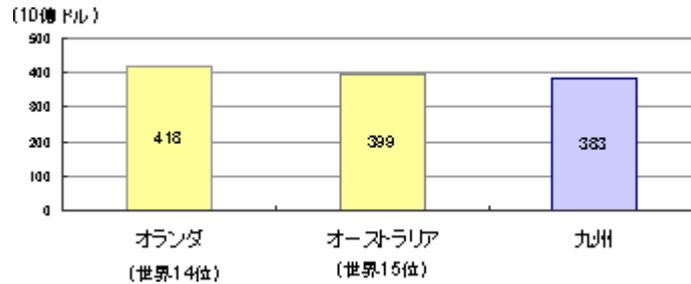
各指標において九州の中で福岡が占める割合



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

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

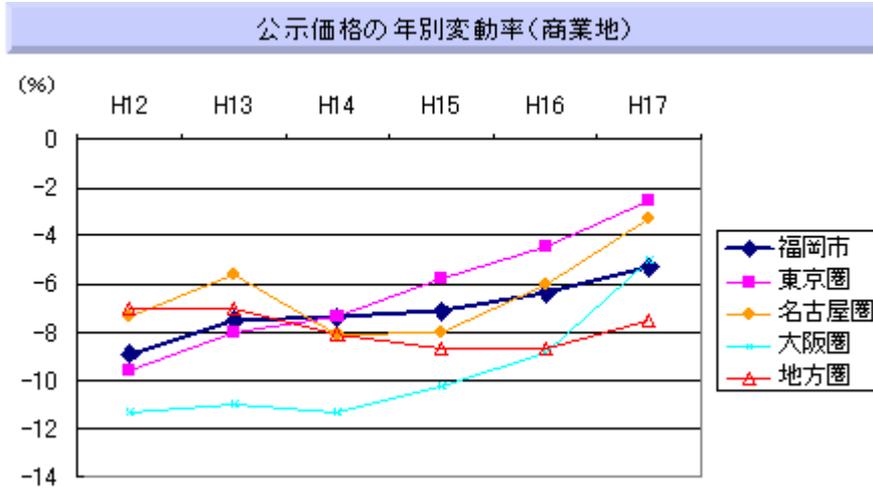
GDPによる各国との比較



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

d. 福岡の不動産市場動向

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



出典：国土交通省「地価公示（平成13年～平成17年）」

ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ運用基準

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

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

(ロ) 物件運用方針

a. プロパティマネジメント(PM)業務

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

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

b. 賃貸借契約形態

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

c. 追加投資及びリニューアル

物件の価値の維持・向上に必要な追加投資やリニューアルは積極的に行います。特に商業施設につ

いては、施設の老朽化のみならず、消費者ニーズの変化に対応し、より魅力ある施設であり続けるためのリニューアルや追加投資を行う必要があります。また、商業施設の増築により事業価値増加の可能性がある場合には、追加投資を行います。

(ハ) デュー・ディリジェンスに基づく物件選定

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

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

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

(ニ) 付保方針

a. 火災、事故等のリスク対応

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

b. 地震リスク対応

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

こうした考え方に基づき、本投資法人は、現在の保有物件について、各物件の再調達価格、個別PML等を勘案した結果、すべての物件について地震保険を付保しております。

(ホ) 売却方針

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

(へ) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債発行

() 基本方針

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

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

() 借入条件

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

() 借入先

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

() 有利子負債比率

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

() デリバティブ取引

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

() 融資極度など

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

() 担保差入れ

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

b. 投資口の追加発行

() 発行手続き

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

() 追加発行額

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

c. 現預金等の管理方針

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

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

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

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みますが、投信法施行令第3条第1号において定義される有価証券に該当するものを除きます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産のみに対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ロ) 不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b. 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）
- c. 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前項第4号又は第5号に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

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

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 有価証券
 - () 国債証券
 - () 地方債証券
 - () 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
 - () 社債券（相互会社の社債券を含みます。）（転換社債、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）
 - () 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）
 - () コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。）
 - () 投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。）
 - () オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。）
 - () 貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）
- d. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号で定めるものをいいます。）
- e. 金融先物取引等（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）に係る権利
- f. 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号で定めるものをいいます。）に係る権利

(ニ) 本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することが

できます。

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

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

(3) 【配分方針】

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

利益の分配

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

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものいたします。

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

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものいたします。また、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものいたします（規約第38条第2項）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものいたします。但し、課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会で判断された場合には利益を超えた分配を行うことがあります。

分配金の分配方法

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

分配金請求権の除斥期間

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

投信協会規則

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

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りであります。

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

(ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、金融先物取引等、金融デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものいたします（規約第32条第2項）。

(ハ) 国内不動産に係る制限

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

(二) 組入資産の貸付

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

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

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

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

(ホ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

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

b. 借入金の限度額

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

c. 借入先

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

d. 担保の提供

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

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

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

(ハ) 他のファンドへの投資

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

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、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの 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。

投資証券の商品性に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ハ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・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) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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、その配分方針に従って、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。

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うことが出来ます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ハ) 少数のテナントに依存することによるリスク

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

(二) シングル/核テナント物件に関するリスク

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

一般的に、テナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント及び少数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) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、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、本投資法人の発行済投資口250口を保有しており、また、資産運用会社の発行済株式の58%を保有し、資産運用会社に役員を派遣しています。福岡地所株式会社の利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。福岡地所株式会社は、本投資法人が福岡地所株式会社若しくはその関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、福岡地所株式会社又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合する場合もあります。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ます。また、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。

(ハ) 資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

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

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

また、本投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可

能性があります。その結果、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能であります。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あたり、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、運用資産すべてについて、不動産を信託する信託の受益権を取得し、保有しております。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えます。

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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（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。

（ハ）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本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

（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条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

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

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられております。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。

(ロ) 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。

(ワ) 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、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、すべて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。

税制に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的リスク

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、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされております。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) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

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

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

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

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

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受け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、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又

は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の体制

(イ) 本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、監督官庁より投信法第13条に基づく兼職承認を得た上で、本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役社長を兼職しており、少なくとも3か月に1回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っております。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、3か月に一度を目処に開催するリスク管理委員会において、「リスクコントロール」が行われているかどうかをモニタリングいたします。

(ロ) 資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス部長及びコンプライアンス評価委員会による法令遵守の確認、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、コンプライアンス評価委員会による利害関係者との取引についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めてまいります。資産運用会社のコンプライアンス手続については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制及び 投資運用の意思決定機構」及び後記「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 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

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

(3) 【管理報酬等】

役員報酬（規約第27条）

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

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

(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したします。

(注) 本投資法人は、執行役員又は監督役員による法令又は規約に違反する行為に関する責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意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、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとしたします。

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

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

資産運用会社への資産運用報酬（規約第44条）

(イ) 運用報酬 1

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

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

(ロ) 運用報酬 2

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

(ハ) 運用報酬 3

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

(ニ) 運用報酬 4

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

・500億円以下の部分に対して、0.5%

（ただし、利害関係者からの運用委託資産の取得については、0.25%）

・500億円超の部分に対して、なし

資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

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

(イ) 資産保管業務に係る報酬

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

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

(ロ) 一般事務に係る報酬

- a. 一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、本投資法人の直前の決算日を最終日とする各計算期間において、本投資法人の直前決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した額といたします。
- b. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時といたします。
- c. a. の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は月額8万円に消費税額を加算した金額といたします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数を365で除した割合で96万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数を365で除した割合で、基準日における出資総額に基づき以下の基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計金額に消費税を加算した金額といたします。

資産総額	算定方法（年率）
------	----------

100億円以下	11,000,000円
100億円超500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

名義書換事務等受託者の報酬

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

一般事務手数料率表

項目	手数料率	対象事務の内容												
基本料	<p>(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主（以下「一般投資主」という。）と実質投資主名簿上の投資主（以下「実質投資主」という。）を合算した投資主名簿（以下「合算投資主名簿」という。）上の投資主（以下「投資主」という。）1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1（月額）とする。 ただし、最低料金は月額240,000円とする。</p> <table border="0" data-bbox="395 562 786 786"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>580円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>490円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>350円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>280円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>220円</td> </tr> </table> <p>(2) 月中に失格した一般投資主1名につき 80円加算</p>	1 ~ 5,000名	580円	5,001 ~ 10,000名	490円	10,001 ~ 30,000名	420円	30,001 ~ 50,000名	350円	50,001 ~ 100,000名	280円	100,001名以上	220円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主名簿、合算投資主名簿の維持、管理、期末（中間を含む。）投資主確定 ・一般投資主と実質投資主との名寄せ、投資口数合算 ・期末統計資料の作成 ・期末投資主一覧表（大投資主、役員）の作成 ・投資主票の索引、登録、整理 ・失格投資主名簿の管理 ・予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄 ・未達、未引換投資証券の保管及び交付又は引換 ・投資証券不所持の申出及び交付請求の受理 ・還付郵便物の整理、保管及び再送 ・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付 ・帳簿書類等の調整 ・各種書類の保管 ・投資口に関する各種照会への対応
1 ~ 5,000名	580円													
5,001 ~ 10,000名	490円													
10,001 ~ 30,000名	420円													
30,001 ~ 50,000名	350円													
50,001 ~ 100,000名	280円													
100,001名以上	220円													
名義書換料	<p>(1) 月中書換投資口数 1単位の投資口数につき 120円</p> <p>(2) 書換投資証券 1枚につき 115円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口の名義書換 ・質権の登録又はその抹消 ・信託財産の表示又はその抹消 ・名称（商号）変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載 												
投資証券再発行料	<p>(1) 回収投資証券 1枚につき 60円</p> <p>(2) 交付投資証券 1枚につき 70円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資証券の交換、分割、併合、再発行（喪失による除権判決、汚損、毀損、満欄等）による投資証券の回収及び代替投資証券の交付 ・不所持申出による投資証券の回収 ・不所持交付請求による投資証券の交付 ・機構名義失念投資口に係る投資証券の交付 ・回収投資証券の廃棄 												
諸届受理料	<p>各種諸届の受理 1件につき 650円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住所変更、地名変更、代表者（役職名）変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿、合算投資主名簿の記載の変更を要する諸届の受理 ・事故届、改印届、分配金振込口座指定書、特別税率適用申告書、同廃止申告書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 ・機構名義失念投資口に係る諸請求の受理 												
証明調査料	<p>証明書発行、各種調査1件（1名義人）につき 650円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金支払明細書（一括送付分を除く。）の作成 ・投資主名簿、合算投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行 ・相続、贈与等による投資主名簿及び合算投資主名簿の調査への回答書作成 ・各種税務調査への回答書作成 												

項目	手数料率	対象事務の内容												
分配金計算料	<p>(1) 分配金受領権者 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金を 1 回につき 310,000円とする。</p> <table border="0"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>125円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>95円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>65円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>60円</td> </tr> </table> <p>(2) 分配金振込口座指定 1 件につき加算 160円加算</p>	1 ~ 5,000名	125円	5,001 ~ 10,000名	110円	10,001 ~ 30,000名	95円	30,001 ~ 50,000名	80円	50,001 ~ 100,000名	65円	100,001名以上	60円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金額及び源泉徴収税額の計算 ・ 分配金支払台帳、分配金領収書（又は郵便振替支払通知書）、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 ・ 租税条約、特別税率の適用及び管理 ・ 分配金領収書及び振込通知書に関する印紙税の申請、申告及び納付 ・ 配達記録受領証の作成 ・ 支払済分配金領収証（又は郵便振替支払通知書）の集計及び未払分配金の確定 ・ 証券投資信託、年金信託組入状況の報告 ・ 分配金支払明細書（一括送付分）の作成
1 ~ 5,000名	125円													
5,001 ~ 10,000名	110円													
10,001 ~ 30,000名	95円													
30,001 ~ 50,000名	80円													
50,001 ~ 100,000名	65円													
100,001名以上	60円													
未払分配金支払料	<p>(1) 支払領収証 1 枚につき 650円</p> <p>(2) 月末現在未払投資主 1 枚につき 7円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 銀行取扱期間（又は郵便振替払渡期間）経過後の分配金の支払 ・ 機構名義失念投資口に係る分配金の支払 ・ 未払分配金台帳の管理 												
投資主総会関係手数料	<p>(1) 諸通知の封入及び発送 （投資主総会関係） 招集通知：封入物 2 種まで投資主 1 名あたり 45円 決議通知：封入物 2 種まで投資主 1 名あたり 35円 （中間分配金関係） 封入物 2 種まで投資主 1 名あたり 35円 封入物各 1 種増すごと、又は手封入 1 種につき加算 7円</p> <p>(2) 議決権行使書の集計 受理した議決権行使書 1 枚につき 70円 ただし、最低料金を投資主総会 1 回につき 70,000円とする。</p> <p>(3) 発送保留等の選別 選別通数 1 通あたり 20円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資主総会関係諸通知の宛名等の印刷 ・ 議決権行使書（又は投資主総会出席票）の作成 ・ 投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書（又は投資主総会出席票）、決議通知書、分配金領収証（又は郵便振替支払通知書）、振込通知書の封入及び発送 ・ 議決権行使書の受理及び集計 												
投資主名簿臨時確定料	<p>対象投資主 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額</p> <table border="0"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>70円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>50円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>40円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>30円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>20円</td> </tr> </table> <p>ただし、最低料金を右記とする。 210,000円</p>	1 ~ 5,000名	70円	5,001 ~ 10,000名	60円	10,001 ~ 30,000名	50円	30,001 ~ 50,000名	40円	50,001 ~ 100,000名	30円	100,001名以上	20円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 決算期末以外を基準日とする投資主総会のための臨時の投資主名簿確定事務及び投資主諸統計表、大投資主一覧表の作成事務
1 ~ 5,000名	70円													
5,001 ~ 10,000名	60円													
10,001 ~ 30,000名	50円													
30,001 ~ 50,000名	40円													
50,001 ~ 100,000名	30円													
100,001名以上	20円													

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

(注) 解約手数料は、上記基本料の3か月分相当額といたします。

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

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

会計監査人報酬（規約第41条）

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

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用についても負担するものといたします。

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

(5) 【課税上の取扱い】

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

個人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

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

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

する譲渡原価は下記（注2）のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額（注3）は、株式等の譲渡所得として原則として下記(八)と同様の課税を受けます。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(八) 投資口の譲渡に係る税務

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

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

法人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

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

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

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

(ハ) 投資口の期末評価方法

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

(二) 投資口の譲渡に係る税務

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

本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

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

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

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 不動産取得税

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

- () 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。
- () 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。
- () 資金の借入れをする場合には、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
- () 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
 - イ 特定不動産の割合が75%以上であること。
 - ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
- () 投信法第187条の登録を受けていること。

b. 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されております。

c. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、平成18年3月31日までに登記される不動産については、税率が1%に軽減されています。また、上記a.()ないし()に掲げる要件等を満たす投資法人が平成18年3月31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録

免許税の税率が0.6%に軽減されております。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

(平成17年8月31日現在)

資産の種類		用途	地域(注1)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	商業施設	福岡都市圏	32,470	37.1
			その他九州地域	23,236	26.6
		オフィスビル	福岡都市圏	26,064	29.8
			その他九州地域	-	-
		小計			81,771
	預金・その他の資産(注3)			5,690	6.5
	その他の資産合計			87,461	100.0
資産総額				87,461	100.0

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

(注2)「保有総額」は、平成17年8月31日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注3)「預金・その他の資産」には信託財産内の預金2,781百万円が含まれております。なお、「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には信託財産内の預金は含まれておりません。

	貸借対照表計上額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	36,543	41.8
純資産総額	50,918	58.2

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

A. 信託受益権及び信託不動産の概要

(イ) 当期末において、本投資法人が保有する資産の概要は以下の通りであります。

物件名称	所在地	地域区分	用途	敷地面積	延床面積	構造	所有形態	
							土地	建物
チャンネルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目2番22号	福岡都市圏	商業施設	共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018(区分所有建物5棟の合計)	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物5棟の専有部床面積合計51,482.82㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	区分所有権
パークプレイス大分	大分県大分市公園通り西二丁目1番	その他九州地域	商業施設	179,491.81㎡	75,500.03㎡	鉄骨造	所有権	所有権
サンリブシティ小倉	北九州市小倉南区上葛原二丁目14番1号	その他九州地域	商業施設	43,344.26㎡	58,642.38㎡	鉄骨造	所有権	所有権
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	福岡都市圏	オフィスビル	共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554(区分所有建物2棟の合計)	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物2棟の専有部床面積合計32,733.03㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	区分所有権
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区上呉服町10番10号	福岡都市圏	オフィスビル	4,542.18㎡	27,949.15㎡	鉄骨造	所有権	所有権

(注) 当該物件は全て信託受益権として保有しております。

(ロ) 当期末における価格及び投資比率は以下の通りであります。

物件名称	取得価額 (注1) (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	期末算定価額 (注2) (百万円)	投資比率 (注3) (%)
チャンネルシティ博多	32,000	32,470	32,100	39.9
パークプレイス大分	15,700	16,478	16,600	19.6
サンリブシティ小倉	6,633	6,758	6,660	8.3
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,769	14,600	18.2
呉服町ビジネスセンター	11,200	11,295	11,400	14.0
合計	80,133	81,771	81,360	100.0

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

(注2) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(期末日を価格時点とする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作成の不動産鑑定評価書による)を記載しております。

(注3) 投資比率は、取得価額合計に対する各物件の取得価額の比率を記載しております。

(八) 当期末における賃貸事業の概要は以下の通りであります。

物件名称	テナント数 (注1)	稼働率 (%) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	総賃料収入 (百万円) (注3)	総賃料収入 比率 (%)
キャナルシティ博多	26	100.0	47,909.65	47,909.65	2,348	40.1
パークプレイス大分	85	99.9	100,664.83	100,527.51	1,402	23.9
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	87	1.5
キャナルシティ・ビジネス センタービル	45	98.5	23,011.91	22,662.69	1,120	19.1
呉服町ビジネスセンター	19	100.0	19,906.21	19,906.21	898	15.4
合 計	176	99.8	252,942.82	252,456.28	5,857	100.0

(注1) 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おります。なお、賃料バス・スルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載しております。

(注2) 稼働率は、平成17年8月31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おります。

(注3) 総賃料収入は、当期(平成16年9月1日～平成17年8月31日)における不動産賃貸事業収益の実績を記載しております。なお、キャナルシティ博多、パークプレイス大分、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターは平成16年11月9日に取得し、サンリブシティ小倉は平成17年7月1日に取得しております。

B. 個別不動産等の概要

平成17年8月31日現在における、本投資法人の保有する不動産等の個別の概要は、以下の通りであります。

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あります。

資産の概要

- ・ 「取得価額」は当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。
- ・ 「鑑定評価額」は、チャンネルシティ博多、チャンネルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターについては株式会社谷澤総合鑑定所により作成された不動産鑑定評価書、パークプレイス大分及びサンリブシティ小倉については財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書に基づいております。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ 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あります。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。
- ・ 「容積率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しております。
- ・ 「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しております。
- ・ 「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おります。
- ・ 「PM会社」は、それぞれの物件の管理を委託している会社を記載しています。なお、チャンネルシティ博多、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、チャンネルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターの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。利害関係者については、後記「第3 管理及び運営の概要 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール(利益相反対策ルール)」をご参照下さい。

損益等の状況

- ・ 本投資法人の第2期計算期間(平成16年9月1日から平成17年8月31日まで)のうち、実際に物件を取得し運用を行った期間(平成16年11月9日から平成17年8月31日までの296日間)について記載しております。
- ・ NOIとは、ネットオペレーティングインカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用の合計を控除した額をいいます。なお、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。また、NCFとは、ネットキャッシュフローを意味し、各物件のNOIから資本的支出を控除した額をいいます。

キャナルシティ博多

資産の概要						
資産の種類	信託受益権		取得価額	32,000百万円		
取得年月日	平成16年11月9日		鑑定評価額	32,100百万円		
所在地（住居表示）	福岡市博多区住吉一丁目2番22号		評価価格時点	平成17年8月31日		
建物	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建		面積	共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018（区分所有建物5棟の合計）	
	建築時期	平成8年4月15日		用途地域		商業地域
	延床面積	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物5棟の専有部床面積合計51,482.82㎡		容積率		500%
	用途	ホテル、遊技場、映画館、店舗、機械室		建ぺい率		80%
	所有形態	区分所有権		所有形態		所有権
土地						
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	エフ・ジェイ都市開発株式会社		
信託契約期間満了日	平成22年11月30日					
稼働率推移	平成13年8月末日	平成14年8月末日	平成15年8月末日	平成16年8月末日	平成17年8月末日	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
<p><特記事項></p> <p>テナントである藤田観光株式会社より、賃料の減額の申入れを受けており、本書の日付現在、交渉中であります。</p> <p>本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、エフ・ジェイ都市開発株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約（以下「マスターリース兼PM契約」といいます。）」を締結しております。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。また、PM報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乘せされるインセンティブフィーが導入されております。</p>						

（注）エフ・ジェイ都市開発株式会社は福岡地所株式会社と平成17年10月1日付で合併し、福岡地所株式会社となっております。

損益等の状況（平成16年11月9日から平成17年8月31日までの296日間）（注1）	
不動産賃貸事業収益合計	2,348百万円
不動産賃貸収益	2,256百万円
その他不動産賃貸収益	91百万円
不動産賃貸事業費用合計	793百万円
外注委託費	607百万円
修繕費	8百万円
原状回復費	23百万円
公租公課（注2）	76百万円
損害保険料	19百万円
その他不動産賃貸費用	57百万円
NOI（＝－）	1,555百万円
減価償却費	283百万円
賃貸事業利益（＝－）	1,272百万円
資本的支出	140百万円
NCF（＝－）	1,414百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しております。

（注2）物件取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該物件の取得原価に算入しております。

パークプレイス大分

資産の概要					
資産の種類	信託受益権		取得価額	15,700百万円	
取得年月日	平成16年11月9日		鑑定評価額	16,600百万円	
所在地（住居表示）	大分県大分市公園通り西二丁目1番		評価価格時点	平成17年8月31日	
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根4階建（本棟） 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 鉄骨造鋼板葺平屋建		面積	179,491.81㎡
	建築時期	平成14年4月17日 平成14年3月26日 平成16年4月28日		用途地域	商業地域 地域の南部は第1種中高層住居専用 地域
	延床面積	75,500.03㎡		容積率	300% 地域の南部は200%
	用途	店舗・事務所		建ぺい率	80% 地域の南部は60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	土地				
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	
信託契約期間満了日	平成22年11月30日				
稼働率推移	平成14年8月末日	平成15年8月末日	平成16年8月末日	平成17年8月末日	
	99.9%	100.0%	99.9%	99.9%	
<p>< 特記事項 ></p> <p>信託土地のうち公園通り西二丁目3番1の土地について、コスモ石油株式会社のために借地権（平成14年2月1日から15年間）が設定されており、同土地には、同社の所有に係る建物が存在いたします。</p> <p>なお、信託受託者が同土地を売却する際、コスモ石油株式会社が信託受託者の売却希望価額以上で購入するという意向を表明した場合、同社が優先的に同土地を買い取ることができる旨の特約が合意されております。</p> <p>信託土地のうち公園通り西二丁目1番1、同2番及び同3番2の土地及び同1番1に所在する家屋番号1番の1～4の建物には、イオン九州株式会社の敷金・保証金返還請求権（債務者：信託受託者及びPM会社（連帯債務）、設定金額：21億6,540万2,183円）を被担保債権とする抵当権が設定されております。</p> <p>また、信託土地のうち公園通り西二丁目2番の土地及び同番に所在する家屋番号2番の建物には、ギガスケーズデンキ株式会社の敷金・保証金返還請求権（債務者：信託受託者及びPM会社（連帯債務）、設定金額：8億5,000万円）を被担保債権とする抵当権が設定されております。</p> <p>本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートとの間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約（以下「マスターリース兼PM契約」といいます。）」を締結しております。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。また、PM報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乘せされるインセンティブフィーが導入されております。</p>					

損益等の状況（平成16年11月9日から平成17年8月31日までの296日間）（注1）	
不動産賃貸事業収益合計	1,402百万円
不動産賃貸収益	1,378百万円
その他不動産賃貸収益	24百万円
不動産賃貸事業費用合計	582百万円
外注委託費	405百万円
修繕費	15百万円
原状回復費	1百万円
公租公課（注2）	73百万円
損害保険料	11百万円
その他不動産賃貸費用	75百万円
NOI（＝ - ）	820百万円
減価償却費	171百万円
賃貸事業利益（＝ - ）	649百万円
資本的支出	600百万円
NCF（＝ - ）	219百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しております。

（注2）物件取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該物件の取得原価に算入しております。

サンリブシティ小倉

資産の概要				
資産の種類	信託受益権	取得価額	6,633百万円	
取得年月日	平成17年7月1日	鑑定評価額	6,660百万円	
所在地(住居表示)	北九州市小倉南区上葛原二丁目14番1号	評価価格時点	平成17年8月31日	
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根4階建	面積	43,344.26㎡
	建築時期	平成17年3月17日	用途地域	準工業地域
	延床面積	58,642.38㎡	容積率	200%
	用途	店舗・駐車場	建ぺい率	60%
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社	P M会社	福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日	平成37年6月30日			
稼働率推移	平成17年8月末日			
	100.0%			
<特記事項> なし				

損益等の状況(平成16年11月9日から平成17年8月31日までの296日間)(注1)	
不動産賃貸事業収益合計	87百万円
不動産賃貸収益	87百万円
その他不動産賃貸収益	-百万円
不動産賃貸事業費用合計	4百万円
外注委託費	2百万円
修繕費	-百万円
公租公課(注2)	-百万円
損害保険料	1百万円
その他不動産賃貸費用	0百万円
NOI(=-)	83百万円
減価償却費	19百万円
賃貸事業利益(=-)	63百万円
資本的支出	-百万円
NCF(=-)	83百万円

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 物件取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該物件の取得原価に算入しております。

キャナルシティ・ビジネスセンタービル

資産の概要						
資産の種類	信託受益権		取得価額	14,600百万円		
取得年月日	平成16年11月9日		鑑定評価額	14,600百万円		
所在地（住居表示）	福岡市博多区住吉一丁目2番25号		評価価格時点	平成17年8月31日		
建物	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階13階建		面積	共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554（区分所有建物2棟の合計）	
	建築時期	平成8年4月15日		用途地域		商業地域
	延床面積	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物2棟の専有部床面積合計32,733.03㎡		容積率		500%
	用途	事務所、駐車場		建ぺい率		80%
	所有形態	区分所有権		所有形態		所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社		P M会社	エフ・ジェイ都市開発株式会社		
信託契約期間満了日	平成22年11月30日					
稼働率推移	平成13年8月末日	平成14年8月末日	平成15年8月末日	平成16年8月末日	平成17年8月末日	
	92.1%	94.9%	92.1%	93.6%	98.5%	
<p>< 特記事項 ></p> <p>本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のP M業務の委託を目的として、エフ・ジェイ都市開発株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約（以下、マスターリース兼P M契約といたします。）」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。また、P M報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乘せされるインセンティブフィーが導入されております。</p>						

（注）エフ・ジェイ都市開発株式会社は福岡地所株式会社と平成17年10月1日付で合併し、福岡地所株式会社となっております。

損益等の状況（平成16年11月9日から平成17年8月31日までの296日間）（注1）	
不動産賃貸事業収益合計	1,120百万円
不動産賃貸収益	1,108百万円
その他不動産賃貸収益	12百万円
不動産賃貸事業費用合計	368百万円
外注委託費	289百万円
修繕費	1百万円
公租公課（注2）	50百万円
損害保険料	7百万円
その他不動産賃貸費用	19百万円
NOI（＝ - ）	751百万円
減価償却費	136百万円
賃貸事業利益（＝ - ）	614百万円
資本的支出	20百万円
NCF（＝ - ）	731百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しております。

（注2）物件取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該物件の取得原価に算入しております。

呉服町ビジネスセンター

資産の概要					
資産の種類	信託受益権	取得価額	11,200百万円		
取得年月日	平成16年11月9日	鑑定評価額	11,400百万円		
所在地（住所表示）	福岡市博多区上呉服町10番10号	評価価格時点	平成17年8月31日		
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建	土地	面積	4,542.18㎡
	建築時期	平成15年10月16日		用途地域	商業地域
	延床面積	27,949.15㎡		容積率	対象地の前面部分（大博通り）の南西道路境界から30m以内600%、その他部分400%
	用途	店舗・事務所		建ぺい率	対象地の前面部分（大博通り）の南西道路境界から30m以内80%、その他部分80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者	住友信託銀行株式会社	P M会社	福岡地所株式会社		
信託契約期間満了日	平成22年11月30日				
稼働率推移	平成16年8月末日	平成17年8月末日			
	100.0%	100.0%			
< 特記事項 >					
信託土地のうち福岡市博多区上呉服町602番2及び同602番3の土地（合計面積40.59㎡）に、福岡市による高速鉄道事業に要する施設の所有のための地上権が設定されております。					

損益等の状況（平成16年11月9日から平成17年8月31日までの296日間）（注1）	
不動産賃貸事業収益合計	898百万円
不動産賃貸収益	801百万円
その他不動産賃貸収益	97百万円
不動産賃貸事業費用合計	253百万円
外注委託費	114百万円
修繕費	2百万円
公租公課（注2）	41百万円
損害保険料	6百万円
その他不動産賃貸費用	87百万円
NOI（＝ - ）	645百万円
減価償却費	153百万円
賃貸事業利益（＝ - ）	492百万円
資本的支出	0百万円
NCF（＝ - ）	645百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しております。

（注2）物件取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該物件の取得原価に算入しております。

C. 建物状況調査報告書の概要

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

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。なお、以下の数値は平成17年3月31日付の報告書に基づいて記載しております。

(イ) 修繕費用等の見積額

物件名称	長期修繕費用の見積額(12年) (千円)
キャナルシティ博多	645,751
パークプレイス大分	268,550
サンリブシティ小倉	124,230
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	331,760
呉服町ビジネス センター	101,770

(ロ) 地震リスク分析の概要

物件名称	PML値 (%)
キャナルシティ博多	(A) 8.0 (B) 7.6 (C) 5.3 (D) 11.1
パークプレイス大分	14.5
サンリブシティ小倉	6.7
キャナルシティ・ビジネスセンター ビル	6.9
呉服町ビジネスセンター	4.0
ポートフォリオ全体	4.6

(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あります。

(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あります。

(注3) キャナルシティ博多のA～Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはワシントンホテル棟、Bはアミューズ棟、Cはメガストア棟、Dは共用部を指します。

(注4) 上記物件には全て地震保険を付保しております。

D. 資本的支出の状況

資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	支払額	既払総額
チャンネルシティ博多	福岡市博多区	「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事	自平成17年3月 至平成18年5月	115	72	72
		共用部トイレ改修工事	自平成17年9月 至平成17年11月	14	-	-
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	43	-	-
		共用部監視装置更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	21	-	-
パークプレイス大分	大分市	環境装飾工事等	自平成17年12月 至平成18年1月	34	-	-
		共用部空調設備増設工事	平成18年6月	15	-	-
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	環境改善工事	平成18年2月	40	-	-
		共用部トイレ改修工事	自平成17年9月 至平成17年11月	3	-	-
		共用部ビル・オートメーション設備更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	11	-	-
		共用部監視装置更新工事	自平成18年3月 至平成18年8月	5	-	-

期中の資本的支出

保有する不動産等について、当期に行った資本的支出のうち主な工事の概要は以下の通りであります。当期の資本的支出は762百万円であり、費用に区分された修繕費28百万円と原状回復費25百万円を合わせて合計816百万円の工事を実施しております。またこの他に、平成17年3月20日に発生した福岡県西方沖地震の復旧対策工事として、チャンネルシティ博多、チャンネルシティ・ビジネスセンタービル及び呉服町ビジネスセンターの各物件合計で95百万円を支出し、特別損失に計上しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
チャンネルシティ博多	福岡市博多区	シアター棟共用部リニューアル工事	平成16年11月	24
		既存店舗リニューアルに伴う設備工事	平成16年12月	18
		「ラーメン・スタジアム」リニューアル工事	平成17年3月	72
		新規出店に伴う設備工事	平成17年8月	20
パークプレイス大分	大分市	環境装飾工事等	平成16年11月	43
		3階増床及び活性化工事	自平成16年11月 至平成17年4月	407
		1階区画変更工事	平成17年3月	26

長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

計算期間	第1期		第2期	
	自	平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	自	平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
前期末積立金残高		-		-
当期積立額		-		1
当期積立金取崩額		-		-
次期繰越額		-		1

E. 主要な不動産等に関する情報

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

物件名	キャナルシティ 博多	パークプレイス 大分	キャナルシティ・ ビジネスセンター ビル	呉服町ビジネス センター
テナント数	26	85	45	19
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）	2,348百万円	1,402百万円	1,120百万円	898百万円
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）の合計に占める割合	40.1%	23.9%	19.1%	15.4%
賃貸面積	47,909.65㎡	100,527.51㎡	22,662.69㎡	19,906.21㎡
賃貸可能面積	47,909.65㎡	100,664.83㎡	23,011.91㎡	19,906.21㎡
稼働率	100.0%	99.9%	98.5%	100.0%

[次へ](#)

F. 主要なテナントの状況

平成17年8月31日現在における、主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの)の概要は以下の通りであります。なお、本投資法人の保有物件に係る賃貸借の契約の形態には、通常賃貸借型(注1)及び賃料パス・スルー・マスターリース型(注2)の2通りがありますが、以下の表に記載する「テナント」とは通常賃貸借型では賃借人を、賃料パス・スルー・マスターリース型ではエンドテナントを意味しております。

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

(注2)賃料パス・スルー・マスターリース型とは、所有者である信託銀行とマスターリース・テナントが賃貸借契約を締結し、その上でマスターリース・テナントとエンドテナントが転賃借契約を締結する形態を指します。なお、エンドテナントよりの収入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おります。

テナント名	株式会社サンリブ	
物件名	サンリブシティ小倉	
業種	総合スーパー	<p>[契約更改]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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おりますが、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おります。 賃貸借期間中は、相手先に対して、1年前までに書面にて解約の意思表示をし、一定の損害金を支払うことによって賃貸借契約を解約することができます。 <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> 「敷金・保証金」は、平成17年8月31日現在の残額を記載しております。 保証金については、平成17年7月1日から5年間無利息に据置き、平成22年7月末日を第1回返還日として、以降15年間にわたり無利息にて月賦均等払いにより返還いたします。
年間賃料(消費税別)	525百万円	
賃貸面積	61,450.22㎡	
契約期間(契約満了日)	20年間 (平成37年6月30日まで)	
敷金・保証金	(敷金) 250百万円 (保証金) 250百万円	

(注)「年間賃料」は平成17年8月31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)を加えておりません。

テナント名	イオン九州株式会社	
物件名	パークプレイス大分	
業種	総合スーパー	<p>[契約更改]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、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おります。 <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> 「敷金・保証金」は、平成17年8月31日現在の残額を記載しております。 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いたします。
年間賃料(消費税別)	473百万円	
賃貸面積	58,588.34㎡	
契約期間(契約満了日)	20年間 (平成34年4月21日まで)	
敷金・保証金	(敷金) 460百万円 (保証金) 1,705百万円	

(注)「年間賃料」は、平成17年8月31日現在効力を有する賃貸借契約書等に表示された月間固定賃料を12倍した金額に、年間共益費を加えることにより算出してあります。

<参考：上位10テナント>

本投資法人が平成17年8月31日現在保有している不動産等における賃貸面積において上位10社を占めるテナントは以下の通りであります。

店舗名	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡)	賃貸 比率 (%) (注1)	賃貸 体系	残存年数 (注3)
サンリブ	株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	61,450.22	24.3	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	23.2	固定	16年
ケース デンキ	ギガスケーズデン キ株式会社	パークプレイス大分	13,574.64	5.4	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	13,261.68	5.3	固定	10年
スポーツオーソ リティ	株式会社メガスポ ーツ	チャンネルシティ博多・ パークプレイス大分	8,274.30	3.3	固定	6年
コムサ ストア	株式会社ファイブ フォックス	チャンネルシティ博多	7,859.12	3.1	固定	6年
AMCチャンネル シティ13 (注4)	株式会社日本AM Cシアタース	チャンネルシティ博多	7,303.80	2.9	固定、変動 (注2)	10年
三洋信販	三洋信販株式会社	呉服町ビジネスセンタ ー	5,862.87	2.3	固定	3年
T・ジョイ	株式会社ティ・ジ ョイ	パークプレイス大分	5,729.25	2.3	固定、変動 (注2)	16年
チャンネルシ ティ・オーバ	株式会社チャンネル シティ・オーバ	チャンネルシティ博多	5,615.51	2.2	固定	10年
上位10テナント以外			64,936.55	25.7		
ポートフォリオ合計			252,456.28	100.0		

(注1) 賃貸比率については、各テナントの賃貸面積をポートフォリオ合計賃貸面積で除して求めた数値の小数点第2位以下を四捨五入して記載しております。

(注2) 最低保証付き売上歩合賃料等であります。

(注3) 残存年数については、平成17年8月31日時点の賃貸借契約の残存年数を記載しております。残存日数を年換算し、1年に満たない部分については切り捨てて記載しております。

(注4) AMCチャンネルシティ13は、平成17年10月29日にユナイテッド・シネマチャンネルシティ13に名称変更しております。

【その他投資資産の主要なもの】

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

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

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

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成16年8月31日	166,565	113,365	453,460
平成17年8月31日	87,461,788 (85,711,549)	50,918,070 (49,167,831)	553,156 (534,142)

(注) 各計算期間末に分配を行った後の分配額の額を括弧内に記載しております。

また、当期の本投資証券の取引所価格及び売買高の推移は以下の通りであります。

当期の月別最高・最低 投資口価格及び売買高	月別	6月	7月	8月
	最高	897,000円	900,000円	888,000円
	最低	890,000円	856,000円	832,000円
	売買高	22,748口	14,718口	6,586口

(注1) 本投資証券は、平成17年6月21日に、東京証券取引所不動産投資信託証券市場及び福岡証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。

(注2) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期 (自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日)	-	-
第2期 (自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日)	1,750,238	19,014

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率 (注1) (%)	(年換算値) (注2) (%)
第1期 (自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日)	9.8	58.4
第2期 (自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日)	3.8	4.7

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

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

(注2) 第1期は計算期間61日、第2期は実質的な資産運用期間である296日により年換算しております。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成16年6月30日	設立企画人（株式会社福岡リアルティ）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成16年7月2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成16年7月15日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成16年8月5日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 福岡財務支局長 第1号）
平成16年8月20日	規約の変更
平成16年11月9日	資産運用の開始
平成17年6月21日	東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

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

(注) 松尾正俊は、資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しておりますが、投信法第13条の規定に基づき、平成16年6月25日付で金融庁長官から兼職の承認を得ております。

3【その他】

(1) 役員の変更

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

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

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

条、商法第257条第3項）。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

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

本投資法人は、平成16年8月20日開催の投資主総会において規約を変更いたしました。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所及び福岡証券取引所を通じて購入することが可能であります。また、証券取引所外で本投資証券を購入することも可能であります。

2【買戻し手続等】

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

本投資証券は、東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所及び福岡証券取引所を通じて売却することが可能であります。また、証券取引所外で本投資証券を売却することも可能であります。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4)計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出いたします。

$$1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

本投資法人の資産評価の方法は、以下の通り運用資産の種類毎に定めております(規約第34条)。また、運用資産の評価に当たっては、継続性を原則といたします。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価いたします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づく各資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)、不動産に関する匿名組合出資持分及び信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額といたします。

(ハ) 不動産対応証券

当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。)を用いるものといたします。市場価格がない場合には取得価格で評価することができるものといたします。

(ニ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものといたします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものといたします。

(ホ) 預金、コール・ローン及び金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価いたします。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額といたします。

(ヘ) 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額といたします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価いたします。

(ト) その他

上記(イ)乃至(ヘ)に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価いたします。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものといたします（規約第34条第2項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額といたします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づく各資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）、不動産に関する匿名組合出資持分及び信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とするものといたします。

資産評価の基準日は、原則として、決算期といたします。ただし、上記(ハ)及び(ニ)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末といたします（規約第34条第3項）。

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっております（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第48条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付される（投信法第131条第2項、第4項）ほか、証券取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されております。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されております。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管いたします。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。

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

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期といたします（規約第37条）。ただし、本投資法人の第1期営業

期間は、本投資法人設立の日（平成16年7月2日）から平成16年8月31日まで、第2期営業期間は、平成16年9月1日から平成17年8月31日までといたします。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口といたします。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投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における一口当たりの売出価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額といたします（規約第5条第1項及び第3項）。

(ロ) 国内における募集

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

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りであります（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併

(ハ) 破産

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 資産運用会社：株式会社福岡リアルティ

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日から2年間といたします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、以後も同様といたします。
解約	各当事者は、相手方に対し3か月前の書面による事前通知により、解除することができます。本投資法人が契約を解除する場合は、規約を改正し、投資主総会の決議を経なければなりません。資産運用会社が契約を解除する場合は本投資法人の同意を経なければなりません。ただし、かかる本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大

	<p>臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>前項の規定にかかわらず、本投資法人は、次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合 b 資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 c 前各号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 <p>本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 投資信託委託業者でなくなったとき b 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき c 解散したとき
変更等	<p>この契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。</p>

(ロ) 一般事務受託者兼資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

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

資産保管業務委託契約

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

(注)三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日にUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社となりました。

(ハ) 名義書換事務等受託者：住友信託銀行株式会社

--	--

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

(二) 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人といたします。

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

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられております（投信法第34条の3第2項。投信法施行令第21条、同33条。投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条）。

- (イ) 資産運用会社の利害関係人等である次の a . から g . までに掲げる者の当該 a . から g . までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- a . 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
 - b . 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - c . 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - d . 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
 - e . 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
 - f . 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
 - g . 上記 a . から f . までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
- (ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- (ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
- a . 証券会社
 - b . 登録金融機関
 - c . 宅地建物取引業者
 - d . 上記 a . から c . までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- (ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- (ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- (ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

(リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込の額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

資産の運用の制限（投信法第195条）

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められております。）

(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反对策ルール）

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

基本原則

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

利害関係者

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

利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

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

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

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

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

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

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

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

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

(ニ) 利害関係者への運用資産の管理委託

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

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

(ホ) 利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約の締結

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

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

(ヘ) 利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約の締結

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

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

(ト) 利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約の締結

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

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

(チ) その他の取引

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

利害関係者との取引に関する手續

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

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

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

- ・ 取引は、上記 に定める適正な価格で行われること。
 - ・ 売買条件（瑕疵担保責任等）は、第三者との間における取引と実質的に同等であること。
- また、当該審査に際しては、必要に応じてコンプライアンス評価委員会及び外部専門家の判断を仰ぐことといたします。

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

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

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

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

(3) 利害関係人等との取引実績

利害関係人等との第2期計算期間（自平成16年9月1日至平成17年8月31日）における取引状況は以下の通りであります。

取引状況

区分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	80,133,175	-
	うち利害関係人等からの買付額 62,300,000（77.7%）	うち利害関係人等への売付額 -（-）
利害関係人等との取引状況の内訳		
エフ・ジェイ都市開発株式会社	46,600,000（58.2%）	-（-）
株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	13,252,000（16.5%）	-（-）
大分シティ開発株式会社	2,448,000（3.0%）	-（-）
合計	62,300,000（77.7%）	-（-）

支払手数料等

区分	支払手数料総額A （千円）	利害関係人等との取引の内訳		B / A （%）
		支払先	支払額B （千円）	
不動産売買媒介手数料 （注3）	1,023,500	福岡地所株式会社	1,023,500	100.0
不動産賃貸媒介手数料 （注5）	19,678	エフ・ジェイ都市開発株式会社	13,081	66.5
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	6,596	33.5
プロパティマネジメント報酬 （注4）	369,929	エフ・ジェイ都市開発株式会社	213,131	57.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	122,706	33.2
		福岡地所株式会社	34,091	9.2
外注委託費 （注5）（注7）	1,047,611	エフ・ジェイ都市開発株式会社	681,996	65.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	282,164	26.9
その他営業費用（注5）	753,838	エフ・ジェイ都市開発株式会社	57,305	7.6
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	49,802	6.6
		株式会社サン・ライフ	216	0.0
支払保証料	761	エフ・ジェイ都市開発株式会社	557	73.1
		株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート	204	26.9

- (注1) 利害関係人等とは、投信法施行令20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある福岡地所株式会社、エフ・ジェイ都市開発株式会社、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート、株式会社サン・ライフ、大分シティ開発株式会社について記載しております。
- (注2) 上表の数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しており、上表以外に、固定資産税等の精算金をエフ・ジェイ都市開発株式会社に対し119,401千円、株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートに対し79,124千円、大分シティ開発株式会社に対し1,593千円支払っております。
- (注3) 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しております。
- (注4) プロパティマネジメント報酬には以下の工事監理手数料が含まれておりません。また不動産等の取得にあたり支払った工事監理手数料は当該不動産等の取得原価に算入しております。
- | | |
|---------------------|---------|
| エフ・ジェイ都市開発株式会社 | 6,815千円 |
| 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート | 5,964千円 |
| 福岡地所株式会社 | 917千円 |
- (注5) 不動産賃貸媒介手数料、外注委託費及びその他営業費用には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った不動産賃貸媒介手数料等が含まれております。
- (注6) 上記記載の支払手数料以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りであります。この金額には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った工事代金が含まれております。
- | | |
|---------------------|-----------|
| エフ・ジェイ都市開発株式会社 | 221,116千円 |
| 株式会社エフ・ジェイ・リアルエステート | 237,100千円 |
| 株式会社サン・ライフ | 7,700千円 |
- (注7) 上記記載の外注委託費は建物管理委託費等に関する支払手数料であり、〔注記事項〕(損益計算書関係)に記載されている「外注委託費」にはプロパティマネジメント報酬等も含まれ、一致しておりません。
- (注8) 平成17年6月20日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」)によっております。上記記載の手数料以外に、募集価額と発行価額との差額手取金215,600千円の一部が、日興シティグループ証券株式会社に対する事実上の引受手数料となっております。
- (注9) 福岡地所株式会社とエフ・ジェイ都市開発株式会社は平成17年10月1日付で合併し、福岡地所株式会社となっております。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しております（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りであります。

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）

(ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）

(ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）

(ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）

(ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、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決めます（規約第14条）。

(ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第15条本文）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、商法第239条第2項但書、規約第15条但書）。

(ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第16条第1項）。

(ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入いたします（投信法第92条第3項、規約第16条第2項）。

(ホ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第18条第1項）。

(ヘ) 上記(ホ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入いたします（投信法第93条第3項、規約第18条第2項）。

(ト) 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主、又は、必要があるときは、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じであります。）に記載された投資主といたします（規約第19条）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条、商法第267条）

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求ことができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴

えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様であります。

新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第136条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しております。

(5) 払戻請求権（規約第6条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有しておりません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

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

b. 資本の額

本書の日付現在 200百万円

c. 事業の内容

資産の管理・運営及び資産の流動化に関するコンサルティング

市場調査並びに不動産及び有価証券投資に関する調査業務

出版物による投資情報提供業務

不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務

投資信託委託業

投資法人資産運用業

投資法人の機関の運営に関する業務の受託

不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び鑑定

不動産特定共同事業法に基づく事業

宅地建物取引業

x 信託受益権販売業

x 前各号に付帯又は関連する一切の業務

d. 会社の沿革

年月日	事項
平成15年12月26日	会社設立
平成16年2月27日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 福岡県知事(1)第15052号)
平成16年4月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第21号)
平成16年6月25日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第31号)

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第1部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (注1) (%)
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	2,320	58.0
九州電力株式会社	福岡市中央区渡辺通二丁目1番82号	400	10.0
ロイヤルホールディングス株式会社	福岡市博多区那珂三丁目28番5号	280	7.0
株式会社福岡銀行	福岡市中央区天神二丁目13番1号	200	5.0
株式会社西日本シティ銀行	福岡市博多区博多駅前三丁目1番1号	200	5.0
西日本鉄道株式会社	福岡市中央区天神一丁目11番17号	200	5.0
西部瓦斯株式会社	福岡市博多区千代一丁目17番1号	200	5.0
株式会社九電工	福岡市南区那の川一丁目23番35号	200	5.0
合計		4,000	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 福岡地所株式会社は、平成17年10月1日にエフ・ジェイ都市開発株式会社と合併いたしました。

(注3) ロイヤル株式会社は、平成17年7月1日に商号変更によりロイヤルホールディングス株式会社となりました。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	松尾正俊	昭和62年4月 平成8年4月 平成11年6月 平成11年11月 平成16年3月 平成16年7月	三井不動産株式会社入社 三井不動産USA, Inc.入社 ペンシルバニア大学ウォートン・スクール経営学修士(MBA) リーマン・ブラザーズ・リアル・エステート・ジャパン・リミテッド入社 株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長(現職) 本投資法人執行役員(現職)	0
専務取締役	松本 哲	昭和54年4月 昭和62年4月 平成2年1月 平成5年7月 平成16年3月 平成16年3月	古久根建設株式会社入社 株式会社ニック入社 福岡地所株式会社入社 エフ・ジェイ都市開発株式会社(現福岡地所株式会社)入社 株式会社福岡リアルティ入社 投資部長 同 専務取締役投資部長(現職)	0
専務取締役	沖田 尚	昭和54年4月 昭和61年4月 平成11年6月 平成16年6月 平成16年8月 平成17年3月	センチュリー・リーシング・システム株式会社入社 株式会社九州リースサービス入社 同 取締役業務部長就任 同 執行役員業務本部長就任 株式会社福岡リアルティ入社 財務部長 同 専務取締役財務部長(現職)	0
常務取締役	田中秀和	昭和62年4月 平成3年6月 平成15年12月 平成16年2月 平成16年3月 平成16年8月	株式会社日本債券信用銀行(現株式会社あおぞら銀行)入行 渋谷支店 同 本店事業開発第一部 福岡地所株式会社入社 リート担当部長 株式会社福岡リアルティ入社 財務部長 同 常務取締役財務部長 同 常務取締役(現職)	0
取締役 (非常勤)	小田原智一	昭和41年4月 平成8年6月 平成15年6月 平成16年3月 平成16年6月	九州電力株式会社入社 同 人事部長 同 取締役 株式会社福岡リアルティ 取締役(現職) 九州電力株式会社 常務取締役(現職)	0
取締役 (非常勤)	柴田啓司	昭和64年1月 平成15年8月 平成16年3月 平成17年10月	福岡地所株式会社入社 同 ビル事業部長 株式会社福岡リアルティ 取締役(現職) 福岡地所株式会社 開発事業本部開発部長(現職)	0

(注) 松尾正俊は、資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しておりますが、投信法第13条の規定に基づき、平成16年6月25日付で金融庁長官から兼職の承認を得ております。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	今井明夫	昭和43年4月	富士製鐵株式会社入社	0
		昭和49年6月	福岡地所株式会社入社 東京支社長	
		平成13年3月	ロイヤル株式会社(現ロイヤルホールディングス株式会社) 取締役副社長	
		平成16年3月	株式会社福岡リアルティ 監査役(現職)	
		平成17年7月	ロイヤルホールディングス株式会社 代表取締役社長(現職)	

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っております。

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみであります。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第111条第4号乃至第6号並びに第208条関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

三菱信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成17年3月31日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでおります。

（注）三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日にUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社となりました。

(2)【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者としての業務

本投資法人の機関の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換に関する事務その他これに関連する事務を委託した者との間の一般事務業務委託契約に規定する事務以外のものに限ります。）

計算に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

b. 資産保管会社としての業務

資産の保管に係る業務

資産保管業務に付随する業務

(3)【資本関係】

平成17年8月31日現在、本投資法人の投資口を794口保有しております。なお、この他に該当事項はありません。

B 名義書換事務等受託者（投信法第111条第2号、3号及び6号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

a. 名称

住友信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成17年3月31日現在 287,053百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでおります。

(2) 関係業務の概要

投資口の名義書換、実質投資主通知の受理、実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務

一般投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの法定代理人若しくは以上の者の常任代理人の住所、氏名及び印鑑の登録又はその変更登録に関する事務

投資口に関する諸届出の受理に関する事務

投資主名簿、実質投資主名簿及びこれらに付随する書類の作成、管理並びに投資主名簿及び実質投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務

投資証券不所持に関する事務

投資証券の交付に関する事務

投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務

分配金の計算及び支払に関する事務

投資口に関する照会に対する応答及び事故届出の受理に関する事務

投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

- x 投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の分割併合、投資法人の合併等の臨時事務
- x 一般投資主、実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- x 前各号に掲げる事項に付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、第1期計算期間（平成16年7月2日（設立日）から平成16年8月31日まで）及び第2期計算期間（平成16年9月1日から平成17年8月31日まで）について、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）（以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

また、第1期計算期間（平成16年7月2日（設立日）から平成16年8月31日まで）及び第2期計算期間（平成16年9月1日から平成17年8月31日まで）につき、いずれも「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成16年7月2日（設立日）から平成16年8月31日まで）及び第2期計算期間（平成16年9月1日から平成17年8月31日まで）の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成16年8月31日現在)		第2期 (平成17年8月31日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
資産の部					
流動資産					
現金及び預金		111,802		817,313	
信託現金及び信託預金	1			2,781,981	
営業未収入金				181,958	
繰延税金資産				43	
未収消費税等				1,595,230	
その他流動資産				154,614	
流動資産合計		111,802	67.1	5,531,140	6.3
固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	1			33,504,276	
減価償却累計額				738,425	
信託構築物	1			222,131	
減価償却累計額				6,992	
信託機械及び装置	1			159,750	
減価償却累計額				7,884	
信託工具器具及び備品	1			163,972	
減価償却累計額				11,116	
信託土地	1			48,485,810	
有形固定資産合計				81,771,523	93.5
2. 投資その他の資産					
差入預託保証金		10,000		10,000	
長期前払費用				109,956	
投資その他の資産合計		10,000	6.0	119,956	0.2
固定資産合計		10,000	6.0	81,891,479	93.7
繰延資産					
創業費		44,763		39,167	
繰延資産合計		44,763	26.9	39,167	0.0
資産合計		166,565	100.0	87,461,788	100.0

区分	注記 番号	第 1 期 (平成16年 8月31日現在)		第 2 期 (平成17年 8月31日現在)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
負債の部						
流動負債						
営業未払金				262,311		
短期借入金	1			8,000,000		
未払金		52,500		133,520		
未払費用	1	257		228,704		
未払法人税等		26		2,200		
前受金				465,483		
預り金		416		741,982		
流動負債合計		53,200	31.9	9,834,202	11.2	
固定負債						
長期借入金	1			18,600,000		
信託預り敷金保証金	1			8,109,515		
固定負債合計				26,709,515	30.6	
負債合計			53,200	31.9	36,543,717	41.8
出資の部	4					
出資総額						
出資総額	3	125,000	75.0	49,167,800	56.2	
剰余金						
当期未処分利益又は当期未処理 損失 ()		11,634		1,750,270		
剰余金合計	5	11,634	7.0	1,750,270	2.0	
出資合計			113,365	68.1	50,918,070	58.2
負債・出資合計			166,565	100.0	87,461,788	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日		第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
経常損益の部					
営業損益の部					
1. 営業収益					
不動産賃貸収益	1			5,632,258	
その他不動産賃貸収益	1			225,599	100.0
2. 営業費用					
不動産賃貸費用	1			2,765,829	
資産運用報酬		62		319,184	
資産保管委託報酬		43		6,006	
一般事務委託報酬		161		26,167	
役員報酬		3,200		19,200	
その他の営業費用		2,544	6,012	36,175	54.2
営業利益又は営業損失()			6,012	2,685,295	45.8
営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		0		25	
物上保証料				18,801	
その他営業外収益			0	820	0.3
2. 営業外費用					
支払利息				273,862	
新投資口発行費				36,714	
投資口公開関連費用				220,912	
創業費償却		5,595		5,595	
融資関連費用				261,188	
その他営業外費用			5,595	46,788	14.3
経常利益又は経常損失()			11,607	1,859,880	31.8
特別損益の部					
1. 特別損失					
地震損失				95,813	1.6
税引前当期純利益又は税引前当期純 損失()			11,607	1,764,067	30.1
法人税その他の税の額		26		2,205	
法人税等調整額			26	43	0.0
当期純利益又は当期純損失()			11,634	1,761,905	30.1
前期繰越損失				11,634	
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()			11,634	1,750,270	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

項目	第1期	第2期
	自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	11,634千円	1,750,270千円
分配金の額	千円	1,750,238千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(円)	(19,014円)
次期繰越利益又は次期繰越損失 ()	11,634千円	31千円

分配金の額の算出方法	<p>当計算期間においては、金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期へ繰り越すことといたしました。</p>	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,750,238千円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	--

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

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期	第2期
		自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()		11,607	1,764,067
減価償却費			764,418
創業費償却		5,595	5,595
受取利息		0	25
支払利息			273,862
営業未収入金の増加額			181,958
未収消費税等の増加額			1,595,230
営業未払金の増加額			262,311
未払金の増加額		52,500	56,509
未払費用の増加額		257	184,808
前受金の増加額			465,483
預り金の増加額		416	741,566
前払費用の増加額			111,718
長期前払費用の増加額			109,956
創業費の増加額		50,358	
その他			87,741
小計		3,197	2,431,993
利息の受取額		0	25
利息の支払額			230,224
法人税等の支払額			31
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,197	2,201,762
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出			82,466,585
差入預託保証金の支出		10,000	
信託預り敷金保証金の収入			8,212,079
信託預り敷金保証金の支出			102,564
使途制限付預金及び信託預金の引出による収入			9,572,339
使途制限付預金及び信託預金の預入による支出			9,572,339
投資活動によるキャッシュ・フロー		10,000	74,357,070
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入			33,000,000
短期借入金の返済による支出			25,000,000
長期借入金の借入による収入			18,600,000
投資口発行による収入		125,000	49,042,800
財務活動によるキャッシュ・フロー		125,000	75,642,800
現金及び現金同等物の増加額		111,802	3,487,491
現金及び現金同等物の期首残高			111,802
現金及び現金同等物の期末残高	1	111,802	3,599,294

〔重要な会計方針〕

項目	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法		<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table data-bbox="963 416 1329 562"> <tr> <td>信託建物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	10～50年	信託構築物	15～50年	信託機械及び装置	15～17年	信託工具器具及び備品	5～15年
信託建物	10～50年									
信託構築物	15～50年									
信託機械及び装置	15～17年									
信託工具器具及び備品	5～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>(2) 新投資口発行費</p>	<p>(1) 創業費 同 左</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年6月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によっております。「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年6月20日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、215,600千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、215,600千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>								

項目	第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日	第 2 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月31日
3 . 収益及び費用の計上基準		<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は205,821千円であります。</p>
4 . ヘッジ会計の方法		<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段.....金利キャップ取引 ヘッジ対象.....借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>
5 . キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

項目	第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月 31 日	第 2 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月 31 日
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同 左</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第1期 (平成16年8月31日現在)	第2期 (平成17年8月31日現在)																								
1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,781,981</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">32,765,851</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">215,138</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">151,866</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">152,855</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">48,485,810</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">84,553,504</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は以下の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">8,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">18,600,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">2,991,562</td></tr> <tr><td>未払費用</td><td style="text-align: right;">43,638</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,635,200</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,781,981	信託建物	32,765,851	信託構築物	215,138	信託機械及び装置	151,866	信託工具器具及び備品	152,855	信託土地	48,485,810	合 計	84,553,504	短期借入金	8,000,000	長期借入金	18,600,000	信託預り敷金保証金	2,991,562	未払費用	43,638	合 計	29,635,200
信託現金及び信託預金	2,781,981																								
信託建物	32,765,851																								
信託構築物	215,138																								
信託機械及び装置	151,866																								
信託工具器具及び備品	152,855																								
信託土地	48,485,810																								
合 計	84,553,504																								
短期借入金	8,000,000																								
長期借入金	18,600,000																								
信託預り敷金保証金	2,991,562																								
未払費用	43,638																								
合 計	29,635,200																								
2 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等	<p>2 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等</p> <p>本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>契約締結日</td><td style="text-align: right;">平成17年6月29日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">3,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td></td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">当期末未使用残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成17年6月29日	借入極度額	3,000,000千円	当期末借入残高		当期末未使用残高	3,000,000千円																
契約締結日	平成17年6月29日																								
借入極度額	3,000,000千円																								
当期末借入残高																									
当期末未使用残高	3,000,000千円																								
3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数																								
発行する投資口の総数 2,000,000口	発行する投資口の総数 2,000,000口																								
発行済投資口数 250口	発行済投資口数 92,050口																								
4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額																								
50,000千円	50,000千円																								
5 出資の欠損	5 出資の欠損																								
貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は11,634千円であります。																									

(損益計算書関係)

<p style="text-align: center;">第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月31日</p>
<p>1 不動産賃貸事業損益の内訳</p>	<p>1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位 : 千円)</p> <p>A . 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p style="padding-left: 20px;">賃料収入 4,423,192</p> <p style="padding-left: 20px;">共益費収入 1,111,109</p> <p style="padding-left: 20px;">駐車場収入 97,955</p> <p style="padding-left: 40px;">計 5,632,258</p> <p>その他不動産賃貸収益</p> <p style="padding-left: 20px;">付帯収益 164,050</p> <p style="padding-left: 20px;">その他雑収益 61,549</p> <p style="padding-left: 40px;">計 225,599</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,857,858</p> <p>B . 不動産賃貸事業費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p style="padding-left: 20px;">外注委託費 1,419,230</p> <p style="padding-left: 20px;">修繕費 28,122</p> <p style="padding-left: 20px;">原状回復費 25,460</p> <p style="padding-left: 20px;">公租公課 241,451</p> <p style="padding-left: 20px;">損害保険料 46,296</p> <p style="padding-left: 20px;">減価償却費 764,418</p> <p style="padding-left: 20px;">その他不動産賃貸費用 240,851</p> <p style="padding-left: 40px;">計 2,765,829</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,765,829</p> <p>C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,092,028</p>

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年8月31日現在)	1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年8月31日現在)
現金及び預金 111,802千円 現金及び現金同等物 <u>111,802千円</u>	現金及び預金 817,313千円 信託現金及び信託預金 <u>2,781,981千円</u> 現金及び現金同等物 <u>3,599,294千円</u>

(リース取引関係)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
本投資法人は、リース取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	オペレーティング・リース取引(貸主側) (単位:千円) 未経過リース料 1年内 4,170,610 1年超 <u>23,980,313</u> 合計 <u>28,150,924</u>

(有価証券関係)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引関係)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	<p>取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用するデリバティブ取引は金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利キャップ取引 ヘッジ対象・・・借入金 ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性の評価方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジ有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は信用度の高い金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>取引の時価等に関する事項 期末残高がないため、該当事項はありません。</p>

(退職給付関係)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

(税効果会計関係)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">4,694</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産控除額</td> <td style="text-align: right;">4,694</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失であるため、記載しておりません。</p>	税務上の繰越欠損金	4,694	繰延税金資産控除額	4,694	繰延税金資産合計	-	(繰延税金資産の純額)	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.19</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">38.88</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.19</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.12</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	43	繰延税金資産合計	43	(繰延税金資産の純額)	43	法定実効税率	39.19	(調整)		支払分配金の損金算入額	38.88	その他	0.19	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12
税務上の繰越欠損金	4,694																								
繰延税金資産控除額	4,694																								
繰延税金資産合計	-																								
(繰延税金資産の純額)	-																								
未払事業税損金不算入額	43																								
繰延税金資産合計	43																								
(繰延税金資産の純額)	43																								
法定実効税率	39.19																								
(調整)																									
支払分配金の損金算入額	38.88																								
その他	0.19																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12																								

(持分法損益等)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

(関連当事者との取引)

第 1 期 (自平成16年 7 月 2 日 至平成16年 8 月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

第 2 期 (自平成16年 9 月 1 日 至平成17年 8 月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主要 投資主	株式会社 福岡リアル ティホル ディングス	福岡市 博多区	10,000	本投資法人 の投資口を 保有するた めの特別目 的会社	直接 (21.73%)	-	-	物上保証 (注1)	18,801	-	-

(注1) 株式会社福岡リアルティホルディングスの銀行借入につき、物上保証を行ったものであります。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (注2) (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	松尾正俊	-	-	当社執行役員 株式会社福岡リアルティ代表取締役	-	-	-	資産運用報酬の支払 (注1)	564,100	未払費用	160,816

(注1) 資産運用報酬については当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しております。詳細は「第1 ファンドの状況」4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 資産運用会社への資産運用報酬」をご参照ください。

(注2) 取引金額には不動産の取得にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該資産運用報酬は不動産の取得価額に算入しております。

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

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日		第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日	
1口当たり純資産額	453,460円	1口当たり純資産額	553,156円
1口当たり当期純損失金額	46,539円	1口当たり当期純利益金額	25,441円 (20,713円)
<p>なお、1口当たり当期純損失金額は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、当期純損失であるため、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、福岡財務支局登録完了後実際に運用を開始した日である平成16年11月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益(当期純損失)金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。なお、当期の1口当たり当期純利益金額については、実際に運用を開始した日である平成16年11月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日	第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日
当期純利益又は当期純損失()(千円)	11,634	1,761,905
普通投資主に帰属しない金額(千円)		
普通投資口に係る当期純利益又は当期純損失()(千円)	11,634	1,761,905
期中平均投資口数(口)	250	69,254 (85,060)

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日</p>	<p style="text-align: center;">第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日</p>
<p>1. 新投資口の発行 平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成16年11月8日に払込を完了し、下記条件で発行いたしました。この結果出資総額は、41,525,000千円、発行済投資口数は83,050口となりました。</p> <p>(私募による新投資口の発行)</p> <p>発行新投資口数 : 82,800口 発行価格 : 500千円 発行価格の総額 : 41,400,000千円 払込期日 : 平成16年11月8日 分配金起算日 : 平成16年9月1日</p> <p>2. 資金の借入 平成16年10月8日及び平成16年10月25日開催の役員会において、下記の通り資金の借入を決議し、平成16年11月9日付で借入を実行いたしました。</p> <p>借入先 : ドイチェ・バンク・アクチエンゲゼルシャフト(ドイツ銀行)東京支店 借入金額 : 24,400,000千円 金利 : 1ヶ月円LIBOR + 0.625% 借入日 : 平成16年11月9日 元本弁済日 : 平成17年8月31日 元本弁済方法 : 余剰資金の随時弁済及び元本弁済日残金一括弁済 主な担保提供資産 : キャナルシティ博多商業棟、キャナルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター 保証内容 : 特になし</p> <p>借入先 : 日本政策投資銀行 借入金額 : 12,000,000千円 金利 : 借入日の2営業日前のSWAP(テレレート17143)に基づく固定金利 + 0.70% 借入日 : 平成16年11月9日 元本弁済日 : 平成21年8月31日 元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済 主な担保提供資産 : キャナルシティ博多商業棟、キャナルシティ博多ビジネスセンター、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセンター 保証内容 : 特になし</p>	<p>1. 資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、借入金及び自己資金により、平成17年9月30日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。</p> <p>サニックス博多ビル 所在地 : 福岡市博多区博多駅東二丁目 敷地面積(注1) : 1,385.89㎡ 構造 : 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 建物面積(注1) : 8,111.25㎡ 竣工年月(注1) : 平成13年3月31日 総賃貸可能面積 : 6,293.69㎡ 取得価額(注2) : 4,400,000千円 特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>(注1) 敷地面積、建物面積及び竣工年月は不動産登記簿上の表示によるものであります。 (注2) 取得価額は、諸経費(手数料・公租公課等)を含まないで記載しております。</p> <p>2. 資金の借入 (1) 資産の購入資金及び購入諸費用に充当するため、平成17年9月30日付で借入を実行いたしました。</p> <p>借入先 : 株式会社西日本シティ銀行 借入金額 : 3,700,000千円 金利 : 1ヶ月円TIBOR + 0.4% 借入日 : 平成17年9月30日 元本弁済日 : 平成18年3月31日 元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済 担保の有無 : 無担保・無保証</p> <p>(2) 運転資金に充当するため、平成17年6月27日付にて締結したコミットメントライン契約に基づき、平成17年10月7日付で借入を実行いたしました。</p> <p>借入先 : 株式会社福岡銀行 借入金額 : 1,000,000千円 金利 : 2ヶ月円TIBOR + 0.6% 借入日 : 平成17年10月7日 元本弁済日 : 平成17年12月7日 元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済 担保の有無 : 無担保・無保証</p>

<p style="text-align: center;">第 1 期 自 平成16年 7 月 2 日 至 平成16年 8 月31日</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 8 月31日</p>
<p>3. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、新投資口発行による手取金及び借入金により、平成16年11月9日付で以下の資産の取得を行いました。取得日の概況等は以下の通りであります。</p> <p>キャナルシティ博多商業棟</p> <p>所在地 : 福岡市博多区住吉一丁目</p> <p>敷地面積(注1) : 34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018(区分所有建物5棟の合計)</p> <p>構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建(一棟の建物)</p> <p>建物面積(注1) : 建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物5棟の専有部床面積合計51,482.82㎡</p> <p>竣工年月(注1) : 平成8年4月15日</p> <p>総賃貸可能面積 : 47,851.40㎡</p> <p>取得価額(注2) : 32,000,000千円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>キャナルシティ博多ビジネスセンター</p> <p>所在地 : 福岡市博多区住吉一丁目</p> <p>敷地面積(注1) : 34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554(区分所有建物2棟の合計)</p> <p>構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建(一棟の建物)</p> <p>建物面積(注1) : 建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物2棟の専有部床面積合計32,733.03㎡</p> <p>竣工年月(注1) : 平成8年4月15日</p> <p>総賃貸可能面積 : 23,021.92㎡</p> <p>取得価額(注2) : 14,600,000千円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p>	

<p style="text-align: center;">第1期 自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日</p>	<p style="text-align: center;">第2期 自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日</p>
<p>パークプレイス大分</p> <p>所在地 : 大分市公園通り西二丁目</p> <p>敷地面積(注1) : 179,491.81㎡</p> <p>構造 : 鉄骨造陸屋根4階建(本棟) 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建(ケーズデンキ棟) 鉄骨造鋼板葺平家建(ミスターコンセント棟)</p> <p>建物面積(注1) : 73,452.95㎡(3建物合計)</p> <p>竣工年月(注1) : 平成14年4月17日(本棟) 平成14年3月26日(ケーズデンキ棟) 平成16年4月28日(ミスターコンセント棟)</p> <p>総賃貸可能面積 : 95,456.09㎡(3建物合計)</p> <p>取得価額(注2) : 15,700,000千円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>呉服町ビジネスセンター</p> <p>所在地 : 福岡市博多区上呉服町</p> <p>敷地面積(注1) : 4,542.18㎡</p> <p>構造 : 鉄筋造陸屋根地下1階付10階建</p> <p>建物面積(注1) : 27,949.15㎡</p> <p>竣工年月(注1) : 平成15年10月16日</p> <p>総賃貸可能面積 : 19,906.21㎡</p> <p>取得価額(注2) : 11,200,000千円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>(注1) 敷地面積、建物面積及び竣工年月は不動産登記簿上の表示によるものであります。</p> <p>(注2) 取得価額は、いずれも諸経費(手数料・公租公課等)を含まないで記載しております。</p>	

(5) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引当 期末残高 (千円)	摘要
					又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)		
有形 固定 資産	信託建物	33,504,801	525	33,504,276	738,425	738,425	32,765,851	(注1)
	信託構築物	222,131		222,131	6,992	6,992	215,138	(注1)
	信託機械及び装置	159,750		159,750	7,884	7,884	151,866	(注1)
	信託工具器具及び備品	163,972		163,972	11,116	11,116	152,855	(注1)
	信託土地	48,485,810		48,485,810			48,485,810	(注1)
	合計	82,536,467	525	82,535,942	764,418	764,418	81,771,523	

(注1) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地の増加の主なものは、当期に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、サンリブシティ小倉を取得したことによるものであります。

(注2) 不動産信託受益権についても含めて記載しております。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

区分	借入先	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1) (%)	返済期限	使途	摘要
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)				
短期借入金	ドイチェ・バンク・アクチエンゲゼルシャフト(ドイツ銀行)東京支店	-	24,400,000	24,400,000		0.667	平成17年 8月31日	(注2)	担保付 無保証
	株式会社福岡銀行	-	4,900,000	-	4,900,000	0.580	平成18年 6月23日	(注3)	担保付 無保証
	株式会社福岡銀行	-	600,000	600,000	-	0.660	平成17年 7月29日	(注4)	担保付 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	-	3,100,000	-	3,100,000	0.580	平成18年 6月23日	(注3)	担保付 無保証
	小計	-	33,000,000	25,000,000	8,000,000				
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 無保証
	株式会社あおぞら銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.580	平成20年 6月23日	(注3)	担保付 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	-	51,600,000	25,000,000	26,600,000					

(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おります。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金であります。

(注3) 資金使途は、借入金の借換資金であります。

(注4) 資金使途は、運転資金であります。

(注5) 長期借入金の決算日後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

(単位：千円)

区 分	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	6,600,000	12,000,000	-

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	125,000	49,042,800		49,167,800	
合計	125,000	49,042,800		49,167,800	

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成17年8月31日現在)

資産総額	87,461,788千円
負債総額	36,543,717千円
純資産総額 (-)	50,918,070千円
発行済数量	92,050口
1口当たり純資産額 (/)	553,156円

(注) 投資証券1口当たり純資産額は、小数点以下を切り捨てて表示しております。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第1期 (自 平成16年7月2日 至 平成16年8月31日)	平成16年7月2日	250	250
第2期 (自 平成16年9月1日 至 平成17年8月31日)	平成16年11月8日	82,800	83,050
	平成17年6月20日	7,000	90,050
	平成17年7月21日	2,000	92,050

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

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

1. 有価証券届出書

有価証券届出書（添付書類を含みます。）を平成17年5月23日に関東財務局長に提出いたしました。

2. 有価証券届出書の訂正届出書

上記1.の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成17年6月3日、同年6月13日に関東財務局長に提出いたしました。

独立監査人の監査報告書

平成17年4月27日

福岡リート投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人

指定社員 公認会計士 清水 毅
業務執行社員

指定社員 公認会計士 甲斐 祐二
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている福岡リート投資法人の平成16年7月2日から平成16年8月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、福岡リート投資法人の平成16年8月31日現在の財産の状態並びに及び同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入及び資産の取得を行っている。

福岡リート投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年11月16日

福岡リート投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 清水 毅

指定社員
業務執行社員 公認会計士 甲斐 祐二

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている福岡リート投資法人の平成16年9月1日から平成17年8月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、福岡リート投資法人の平成17年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金の借入を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。