【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23年11月25日
【計算期間】	第14期 （自 平成23年３月１日 至 平成23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　茶木 正安
【本店の所在の場所】	福岡市博多区住吉一丁目２番25号
【事務連絡者氏名】	株式会社福岡リアルティ 常務取締役　松雪 恵津男
【連絡場所】	福岡市博多区住吉一丁目２番25号
【電話番号】	092－272－3900
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番２号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

計算期間		第５期 自 平成18年９月１日 至 平成19年２月28日	第６期 自 平成19年３月１日 至 平成19年８月31日	第７期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第８期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日	第９期 自 平成20年９月１日 至 平成21年２月28日
営業収益	百万円	4,870	5,232	5,179	5,483	5,466
うち賃貸事業収益	百万円	4,734	5,091	5,043	5,347	5,330
営業費用	百万円	2,659	2,869	2,796	3,041	3,061
うち賃貸事業費用	百万円	2,251	2,437	2,365	2,597	2,597
営業利益	百万円	2,210	2,362	2,382	2,441	2,405
経常利益	百万円	1,866	1,966	1,981	1,968	1,933
当期純利益	百万円	1,856	1,965	1,980	1,966	1,932
出資総額	百万円	60,264	60,264	60,264	60,264	60,264
発行済投資口総数	口	107,050	107,050	107,050	107,050	107,050
純資産額	百万円	62,022	62,139	62,100	62,231	62,196
総資産額	百万円	117,259	117,815	121,654	125,954	125,222
１口当たり純資産額	円	579,382	580,471	580,104	581,328	581,004
１口当たり 当期純利益（注３）	円	17,422	18,359	18,498	18,373	18,048
分配総額	百万円	1,856	1,965	1,980	1,966	1,932
１口当たり分配金額	円	17,341	18,360	18,499	18,373	18,049
うち１口当たり 利益分配金額	円	17,341	18,360	18,499	18,373	18,049
うち１口当たり 利益超過分配金額	円	－	－	－	－	－
自己資本比率	%	52.9	52.7	51.0	49.4	49.7
自己資本利益率 （注４）	%	3.3 (6.6)	3.2 (6.3)	3.2 (6.4)	3.2 (6.3)	3.1 (6.3)
［その他参考情報］						
総資産経常利益率 （注４）	%	1.7 (3.4)	1.7 (3.3)	1.7 (3.3)	1.6 (3.2)	1.5 (3.1)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸ＮＯＩ（注４）	百万円	3,171	3,395	3,441	3,596	3,597
運用日数	日	181	184	182	184	181

計算期間		第10期 自 平成21年３月１日 至 平成21年８月31日	第11期 自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日	第12期 自 平成22年３月１日 至 平成22年８月31日	第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
営業収益	百万円	5,621	5,640	5,663	5,662	7,045
うち賃貸事業収益	百万円	5,485	5,504	5,455	5,454	7,045
営業費用	百万円	3,249	3,232	3,250	3,344	4,316
うち賃貸事業費用	百万円	2,780	2,761	2,771	2,874	3,803
営業利益	百万円	2,371	2,408	2,412	2,317	2,729
経常利益	百万円	1,861	1,863	1,797	1,763	2,083
当期純利益	百万円	1,860	1,862	1,796	1,762	2,082
出資総額	百万円	60,264	60,264	60,264	60,264	69,177
発行済投資口総数	口	107,050	107,050	107,050	107,050	123,050
純資産額	百万円	62,124	62,126	62,061	62,026	71,259
総資産額	百万円	130,836	130,705	132,349	132,497	155,657
１口当たり純資産額	円	580,332	580,352	579,738	579,420	579,113
１口当たり 当期純利益（注３）	円	17,376	17,397	16,782	16,465	16,922
分配総額	百万円	1,860	1,862	1,796	1,762	2,082
１口当たり分配金額	円	17,377	17,397	16,783	16,465	16,922
うち１口当たり 利益分配金額	円	17,377	17,397	16,783	16,465	16,922
うち１口当たり 利益超過分配金額	円	－	－	－	－	－
自己資本比率	%	47.5	47.5	46.9	46.8	45.8
自己資本利益率 （注４）	%	3.0 (5.9)	3.0 (6.0)	2.9 (5.7)	2.8 (5.7)	3.1 (6.2)
［その他参考情報］						
総資産経常利益率 （注４）	%	1.5 (2.9)	1.4 (2.9)	1.4 (2.7)	1.3 (2.7)	1.4 (2.9)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸ＮＯＩ（注４）	百万円	3,656	3,698	3,637	3,537	4,406
運用日数	日	184	181	184	181	184

（注１）営業収益等には、消費税等は含まれていません。
（注２）記載した数値は、金額は記載未満の桁数を切捨てにより、比率は小数第二位を四捨五入して表示しています（以下同じです。）。
（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います。
（注４）記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、（ ）内の数値は各運用日数に基づいて年換算した数値を記載しています。
自己資本利益率　　当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２
総資産経常利益率　　経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷２
賃貸ＮＯＩ　　賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

② 当期の資産の運用の経過

(イ) 投資法人の主な推移

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成16年７月２日に設立され、不動産業の特徴である地域性(ローカル性)を強みとし、福岡を中心とする九州全体(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我が国で初めての地域特化型不動産投資信託として、平成17年６月21日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）及び証券会員制法人福岡証券取引所（以下「福岡証券取引所」といいます。）(銘柄コード8968)に上場しました。

平成16年11月９日に、キャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。以下同じです。）のうち、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いた商業施設部分（以下「キャナルシティ博多」といいます。）をはじめとした４物件を取得して実質的な運用を開始しました。前期末現在（平成23年２月28日現在）では、合計16物件（匿名組合出資を除きます。）を保有しており、さらに当期においては、商業施設１物件を取得しました。これらの結果、当期末現在（平成23年８月31日現在）では、商業施設10物件、オフィスビル５物件及び住居２物件の合計17物件の運用を行っています。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、平成23年３月に発生した東日本大震災の影響により大きく落ち込んだものの、生産や輸出に下げ止まりの傾向が見られる等、全体として緩やかに持ち直しつつありますが、円高・デフレの影響や、雇用情勢の悪化懸念が残る等、依然として厳しい状況が続いています。本投資法人の主要投資対象エリアである九州地域においても、震災による供給制約の影響が弱まる中で、生産や設備投資にも持ち直しの動きが見られ、全体として回復経路に復していくと考えられますが、雇用・所得情勢はなお厳しい状態にあり、先行きの不透明な状況が続いています。

地価動向については、平成23年都道府県地価調査によると、平成22年以降の一年間の地価は、全国的に依然として下落を示しているものの、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しています。本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市においては、商業地が前年比マイナス2.9%、住宅地が前年比マイナス1.7%と商業地・住宅地ともに３年連続の下落となっていますが、下落率は縮小傾向を示しており、九州新幹線の全線開通等の影響により上昇した地点もみられました。

このような環境の下、本投資法人は投資方針に準拠し、厳選して投資を行うよう努めました。その結果、本投資法人が優先匿名組合出資を行っていた有限会社シーシーエイチブリッジとの間で締結した売買予約契約に基づく予約完結権を行使することにより、平成23年３月２日に「キャナルシティ博多・B」（同日現在におけるキャナルシティ博多全体のうち、キャナルシティ博多、劇場及びオフィスを除く部分をいいます。以下同じです。）を取得（取得価格28,700百万円）しました。また、既存の物件についても、キャナルシティ博多等の主要商業施設において引き続き競争力や集客力の強化に努めるとともに、保有物件の稼働率の維持向上に注力しました。この結果、当期末における本投資法人の保有する全物件の平均稼働率は99.6%となりました。

当期末現在のポートフォリオ（取得価格ベース）を投資対象エリア別で見ますと、福岡都市圏への投資比率が75.9%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設69.1%、オフィスビル28.8%、住居2.1%となっています。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、上記「キャナルシティ博多・B」の取得を目的として、平成23年３月１日に、新投資口の発行（16,000口）により8,913百万円の資金調達を行うとともに、借入により総額10,500百万円の新規調達を行いました。平成23年７月に返済期日の到来した長期借入金7,000百万円については、借入期間７年（1,000百万円）、６年（総額4,000百万円）、５年（1,000百万円）、４年（1,000百万円）にて、全額リファイナンスを行いました。この結果、当期末における借入残高は69,500百万円となり、期末総資産有利子負債比率は44.6%となりました。また、資金調達のバックアップラインとしてコミットメントラインを設定していますが、平成23年７月にコミットメント期間が到来したコミットメントラインについて、極度額6,000百万円（更新前5,000百万円）、コミットメント期間２年（更新前１年）にて更新しました。本投資法人は、今後も引き続き借入金の返済期日の分散並びに借入金の平均残存期間の長期化を行い、リファイナンスリスクを軽減していきます。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付けは以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付	アウトルック/ 格付の方向性/ 格付の見通し
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（Ｓ＆Ｐ）	長期会社格付け	Ａ－	安定的
	短期会社格付け	Ａ－２	
株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）	発行体格付	Ａ＋	安定的
株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）	長期優先債務格付	ＡＡ－	安定的

（ニ）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7,045百万円となり、賃貸事業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2,729百万円となり、経常利益は2,083百万円、当期純利益は2,082百万円となりました。

また、分配金については、利益分配金の最大額が損金算入される税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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16,922円としました。

（ホ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として後記「２ 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類、目的及び範囲」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（本投資法人規約（以下「規約」といいます。）第29条）。

以下は、規約第30条に規定されています。

（イ）本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。

（ロ）本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等とし、投資対象地域としては主として福岡市及びその周辺部並びに首都圏、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします。

（ハ）本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。

（ニ）本投資法人の運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。

（ホ）本投資法人は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）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、不動産等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。

（ヘ）本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める不動産等（不動産（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）第37条第３項第２号イ、ロ及びホに掲げる資産をいいます。以下本項において同じです。）、不動産の賃借権、同号ヘに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託受益権をいいます。）の価額の割合が100分の70以上となるようにします。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である株式会社福岡リアルティ（以下「本資産運用会社」といいます。）に全て委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

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

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

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

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

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

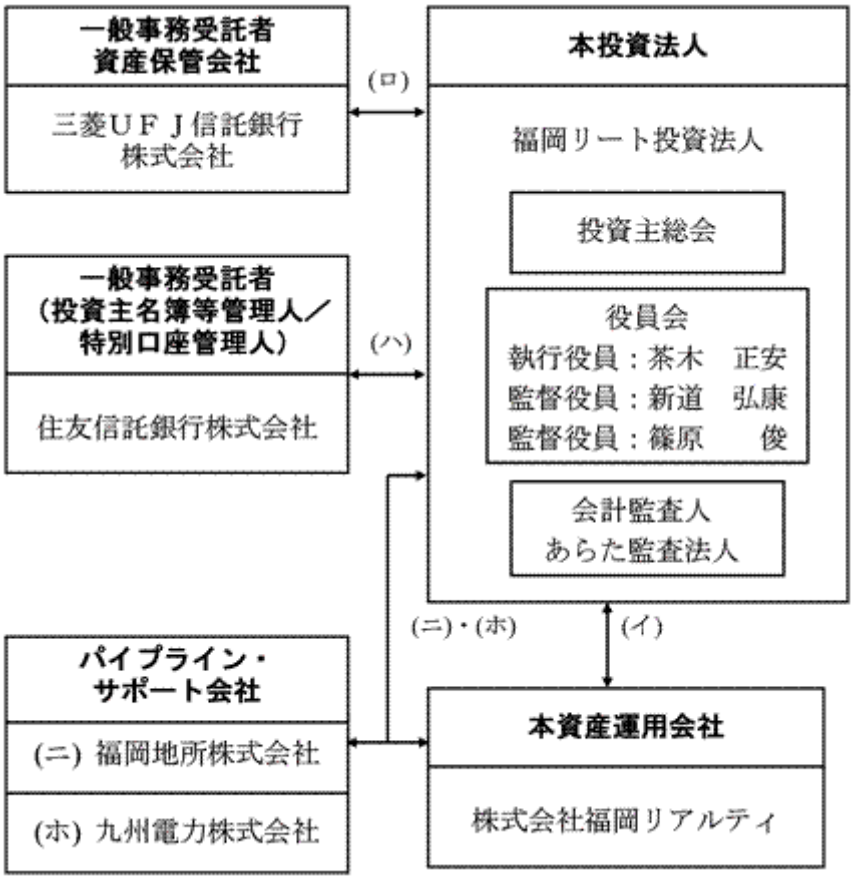
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を営む金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組

み」をご参照下さい。

（注２）本投資法人の発行する投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）に基づく振替投資口（以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といいますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き本振替投資口を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



（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／特別口座の管理に関する契約
（ニ）パイプライン・サポートに関する契約書
（ホ）保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	福岡リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ	平成16年７月９日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者／資産保管会社	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年７月９日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号乃至第６号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①機関の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
一般事務受託者（投資主名簿等管理人／特別口座管理人）	住友信託銀行株式会社	平成20年12月25日付で本投資法人との間で一般事務業務委託契約を締結しました。 また、平成20年12月25日付で特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務業務委託契約に基づき①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②分配金の計算及び支払に関する事務及び③本投資証券の発行に関する事務等を行い、特別口座の管理に関する契約に基づき特別口座の管理に関する事務等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務内容
パイプライン・サポート会社	福岡地所株式会社 九州電力株式会社	福岡地所株式会社とは平成21年８月28日付でパイプライン・サポートに関する契約書を、九州電力株式会社とは平成21年８月25日付で保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書を、本投資法人及び本資産運用会社との間でそれぞれ締結しました。同契約書及び同覚書に基づき、各パイプライン・サポート会社は本投資法人に対して情報提供、物件の売却申入れ等を行います。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

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

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

ａ．投資主総会

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

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

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

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要となります（投信法第206条第１項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第109条第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第25条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規程において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

ｃ．会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに（投信法第115条の２）、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員１名（なお、本書の日付現在において、執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任しています。）及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、原則３か月に１回以上の頻度で役員会を開催し、法令に定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行状況の詳細な報告を行っています。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

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

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

す。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携等

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

本投資法人は、あらた監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

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

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

② 投資法人の運用体制

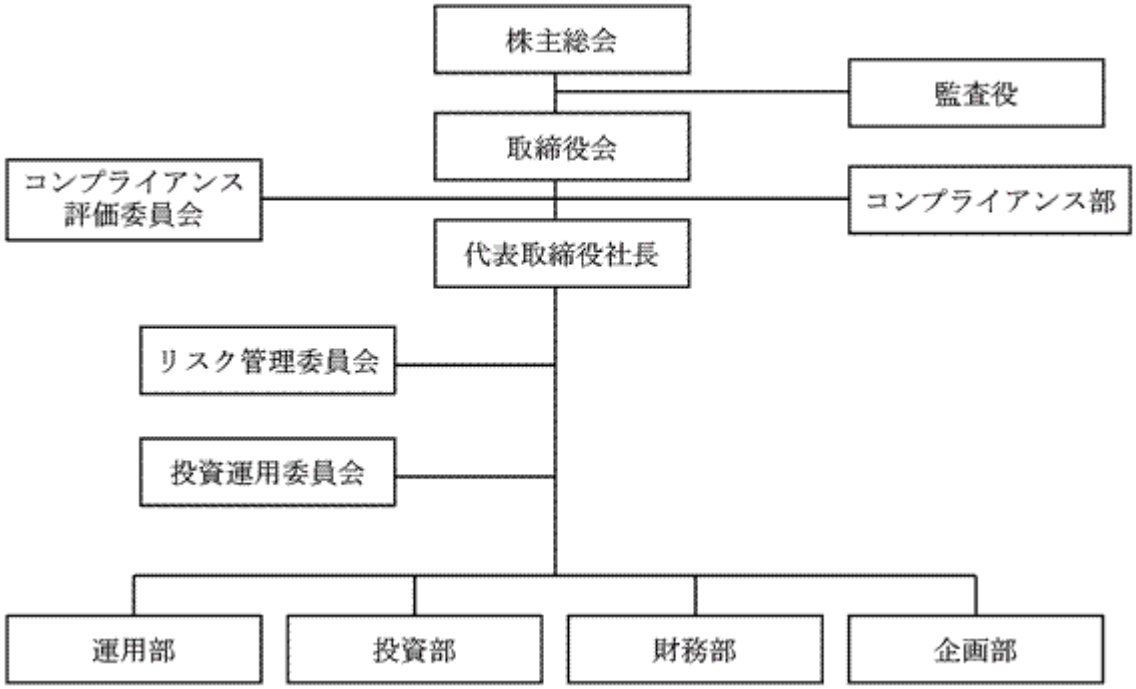
本投資法人は、資産の運用に係る業務を本資産運用会社（株式会社福岡リアルティ）に委託します（規約第42条第１項）。

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

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

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

本資産運用会社組織図（概略）



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

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

各組織の主な業務は、以下の通りです。

部署名	分掌業務
運用部	・資産の予算計画・実績管理に関する事項 ・資産の賃貸管理に関する事項 ・資産の評価に関する事項 ・資産の管理業者・マスターレッシーとの契約に関する事項
投資部	・運用ガイドラインの制定・改廃に関する事項 ・資産の取得に関する事項 ・資産の売却に関する事項 ・取得物件・売却物件に係るデュー・ディリジェンスに関する事項 ・市場調査に関する事項
財務部	・予算に関する事項 ・借入れ、投資法人債及び資金運用に関する事項 ・投資口の追加発行、分割、併合に関する事項 ・ＩＲ・広報・開示に関する事項
企画部	・経営方針に関する事項 ・総務・人事に関する事項 ・経理に関する事項 ・ＣＳＲに関する事項
コンプライアンス部	・コンプライアンスに関する事項 ・内部監査に関する事項 ・法令遵守体制構築関連の教育・研修に関する事項

また、各委員会及びその概要は、以下の通りです。

ａ．投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常務取締役、常務取締役企画部長、運用部長、投資部長、財務部長、コンプライアンス部長
業務内容	・投資運用業に係る本投資法人の運営に関する審議 ・投資運用業に係る資産の購入、売却、運用方針、賃貸に関する審議 ・その他付随する事項
審議方法等	・投資運用委員会は、委員長を含む全投資運用委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の過半数をもって行うものとします。 ・投資運用委員会が利害関係者との取引（注）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。

（注）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。

ｂ．コンプライアンス評価委員会

委員	コンプライアンス部長（委員長）、外部委員 ３名（注１）
業務内容	・投資運用業に係る重要なコンプライアンスに関する審議 ・利害関係者との取引に関する事項（注２） ・その他付随する事項
審議方法等	・コンプライアンス評価委員会は、委員長を含む全コンプライアンス評価委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の全員をもって行うものとします。 ・会議の目的たる事項につき利害関係を有するコンプライアンス評価委員は、その議決に参加することができないものとします。この場合、その委員は出席委員の数に算入しません。

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

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

ｃ．リスク管理委員会

委員	コンプライアンス部長（委員長）、コンプライアンス部長が取締役会の承認を得て選任する者（３名以上）
業務内容	・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	・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、必要に応じて、取締役会に報告します。

③ 投資運用の意思決定機構

本投資法人よりその資産の運用に係る業務の委託を受けている本資産運用会社は、以下の意思決定機構を有しています。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

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

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

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

（ロ）本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

＜資産管理計画書に関する事項＞

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

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

本資産運用会社は上記手続に基づき決定された計画書に従って、資産の売買及び資産の運用を行います。

＜資産の取得又は売却＞

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

ａ．投資部が資産の取得又は売却に関する事項を起案の上、コンプライアンス部長に提出します。

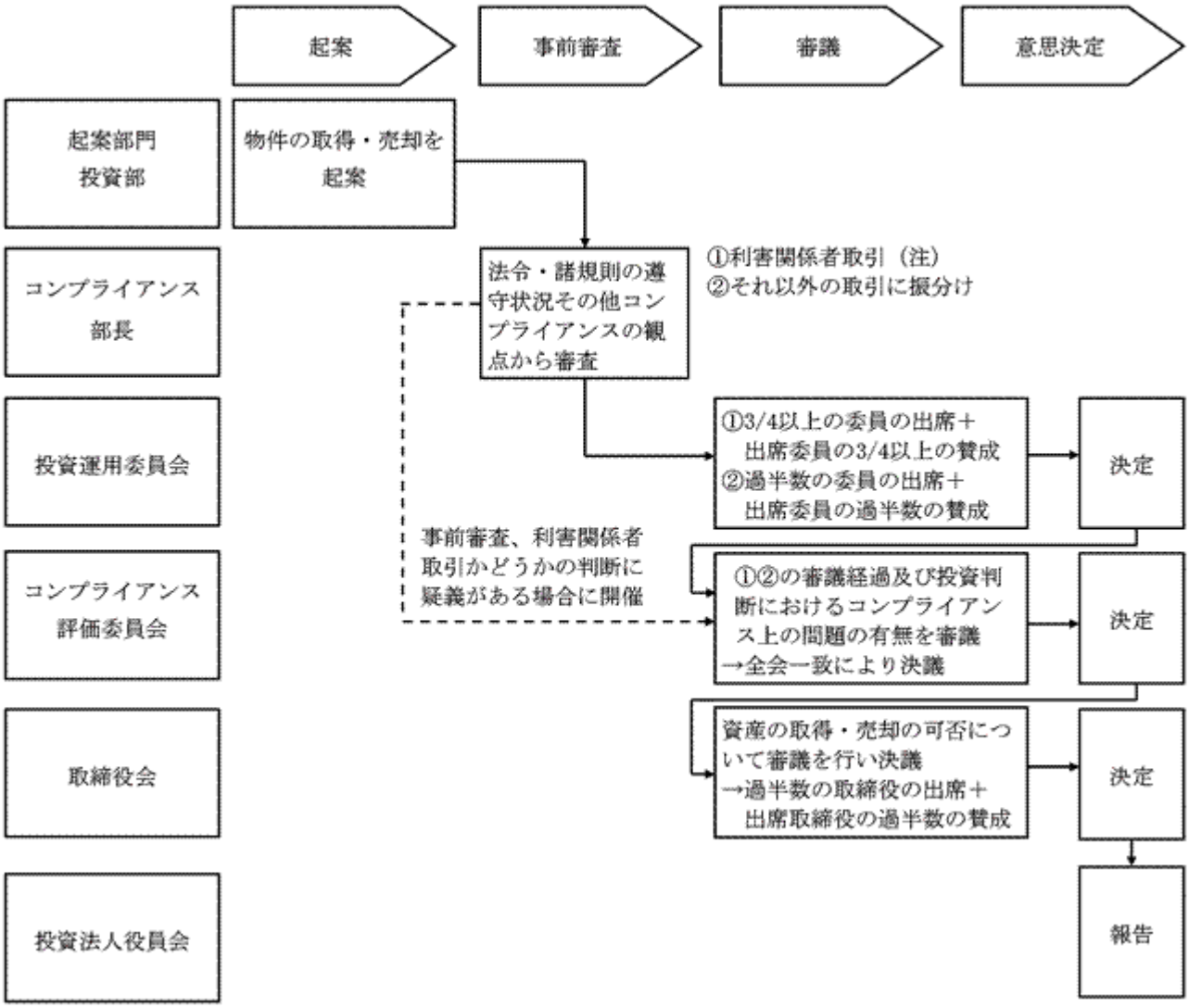
ｂ．コンプライアンス部長は、法令・諸規則の遵守状況・利害関係者との取引か否か等コンプライアンス上の問題の有無を審査します。かかる審査において疑義が生じた場合には、随時コンプライアンス評価委員会を招集することができます。

ｃ．コンプライアンス部長による審査の結果、コンプライアンス上問題がないとされた議案のみが、投資運用委員会へ上程されます。

ｄ．投資運用委員会においては、各委員が各自の立場から自由な意見を述べ、その上で決議します。特に利害関係者取引が可決されるためには、４分の３以上の委員が出席し、出席委員の４分の３以上の賛成が必要となります。

ｅ．投資運用委員会における意思決定後は、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を審議するため、コンプライアンス評価委員会へ上程され、審議されます。コンプライアンス評価委員会においては、コンプライアンス部長に外部委員３名を加え、各委員が各自の立場から自由に意見を述べ、審議を行います。

ｆ．投資運用委員会において決議され、コンプライアンス評価委員会において問題がないとされた議案のみが、更に、取締役会に上程され、審議後決議されます。取締役会決議後、当該事項は本投資法人の役員会に報告されます。



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

④ 投資運用に関するリスク管理体制

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

（イ）本投資法人のリスク管理体制

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

（ロ）本資産運用会社のリスク管理体制

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

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

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	69,177,628,000円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	123,050口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘 要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年３月１日	公募増資	16,000	123,050	8,913	69,177	（注）

（注）１口当たり発行価格576,083円（発行価額557,078円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成23年８月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目２番25号	16,505	13.41
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	14,903	12.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	10,025	8.15
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	5,199	4.23
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	4,716	3.83
富士火災海上保険株式会社	大阪市中央区南船場一丁目18番11号	4,069	3.31
ジェイピー モルガン チェース バンク	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	3,229	2.62
榎本 一彦	福岡市早良区	3,070	2.49
ノムラ バンク ルクセンブルグ エスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	2,690	2.19
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイカンパニージェイピーワイ	東京都墨田区太平四丁目１番３号	2,500	2.03
合 計	―――――――	66,906	54.37

（注）発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は小数第三位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本理念

（イ）原則として、福岡・九州地域を投資対象エリアとします。

（ロ）不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとして、上記投資対象エリアの賃貸不動産に投資を行い、中長期的に安定した収益を投資主に提供し、投資主利益の最大化を目指します（Our Mission）。

（ハ）九州、とりわけ福岡都市圏に重点を置いて、福岡・九州地域の個別事情に精通した本資産運用会社の情報力とノウハウを活かして運用を行います（Act Local）。

この結果、本投資法人は、

ａ．情報の早さ・厚み

ｂ．地元マーケット感覚（物件情報、土地の特性、テナント情報等の素早いキャッチ）

ｃ．行政・経済界等との強力な地元ネットワーク

ｄ．地元に長期コミットした不動産管理体制（迅速な意思決定に基づくリスク対応）

等の強みを発揮することができ、中長期的に安定的な収益を確保しつつ投資主の利益の最大化を図ります。

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

② 投資対象とその取得方法

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

（イ）投資対象エリア

原則として、福岡・九州地域に投資を行いますが、その中でも特に福岡都市圏に過半を投資します。

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

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

（注２）その他九州地域とは、福岡都市圏を除く福岡・九州地域をいいます。

（ロ）投資タイプ

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

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

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

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

ａ．商業施設

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

カテゴリー	定義（特徴）	主な投資ポイント	規模（延床面積）・商圏人口の目安
アーバン（都心型）	・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	・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	・8,000㎡以上（ただし、路面店は1,000㎡以上） ・商圏人口100万人規模（基本商圏は時間距離（注）30分程度）
リージョナル（郊外広域型）	・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㎞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㎞程度）

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

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

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

とりわけエンターテイメント型商業施設においては、モールディベロッパー（商業施設開発者）兼モールオペレーター（商業施設運営者）の役割として、①エンターテイメント性を強く持つテナントを核としたテナントリーシング、②絶え間ないイベント開催、③アメニティ性の高い空間デザイン・建築デザイン、④インターネット・ポイントカードを活用した顧客とのコミュニケーションツールの開発等が重視されます。一般的にモールディベロッパーの成否を図る判断基準として「売上」が挙げられますが、エンターテイメント型商業施設にとっては「集客力」がモールディベロッパーの力量を表す主要指標といえ、集客力向上のための有効な施策をいかに持続できるかが評価に直結します。

本投資法人は、エンターテイメント性を競合施設に対抗する差別化要因として中心に据えることで、顧客満足度の向上、高い集客数の維持、テナントの売上向上、賃料の安定性へ繋がる好循環を目指した施設を投資対象とします。

また、まちづくり三法（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。）、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。）、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。））の改正によって中心市街地の振興支援策が拡充される一方、床面積が１万㎡を超える大型店の出店できる地域が制限されることから、既存物件の競争力が相対的に高まることが見込まれることに加え、多様なテナントや機能を集積し、ワンストップ・ショッピングを実現させた日常・利便性を備えたコミュニティショッピングセンターのニーズが九州に

おいて高まっていることから、本投資法人は、既存大規模商業施設で築年が経過している物件（リニューアル等による物件の競争力強化策等も視野に入れます。）や中小規模のコミュニティショッピングセンターにも投資を行います。

b．オフィスビル

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

（ｉ）Aクラス

投資対象エリアのオフィスビル市場における立地・規模・スペック・築年数等でカテゴリー分けしたAクラスと中小ビルを比較すると、Aクラスビルは総じて、十分に安定した収益を生み出すことができると判断しています。本投資法人は、立地・規模・スペック・築年数等の各要素について設けた独自の取得基準（Aクラス基準）によって物件を選別し、中長期的にオフィスビルとしての競争優位性を発揮しうる優良物件に限定して投資を行います。

（ii）セール・アンド・リースバック

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

c．その他

（ｉ）ホテル

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

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

（ii）住居

福岡県の持家比率は全国平均を大幅に下回っている状況であり、さらに、福岡都市圏は若年層の人口流入を背景にして安定的に高い人口成長率を示しています。このような背景から福岡都市圏は、特にファミリー向け及び単身者向けの賃貸マンション市場の安定した需要に裏付けされた市場です。また、投資対象エリア内の県庁所在地やそれに準ずるエリアには賃貸住宅として安定収入を確保できる区域があります。このように、本投資法人は、住居についてロケーションを最も重要な要素として考え、その他規模、収益性等を総合的に判断の上個別に物件を選別し、優良物件に限定して投資を行います。

（iii）物流施設

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

（iv）公共施設等

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

(ハ）投資対象の取得手法

a．スポンサー会社との広範な連携による物件取得

本投資法人は、スポンサー会社と広範な連携を行い、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。スポンサー会社とは、本投資法人の資産運用会社の出資企業を意味し、具体的には、福岡地所株式会社、九州電力株式会社、ロイヤルホールディングス株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社、株式会社九電工、九州旅客鉄道株式会社及び株式会社日本政策投資銀行をいいます。

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

このため、九州電力株式会社及び福岡地所株式会社とは、個別に、本投資法人及び本資産運用会社との間で、保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書及びパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

なお、スポンサー会社から不動産資産を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルールを遵守します。

b．市場からの物件取得

本投資法人は、スポンサー会社の取引先等スポンサー会社のネットワークも活用し、更なる物件の取得機

会を追求していきます。

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

c．福岡地所グループのサポートによる新規開発物件の取得

本投資法人は、九州全域における商業ディベロッパーとしての高い開発・運営力を有する福岡地所株式会社を中心とする福岡地所グループのサポートを受けて、新規開発物件の取得を進めます。福岡地所グループが投資対象地域内において商業施設等の新規開発を行い、着実な施設運営により早期に事業基盤を確立、安定的な賃貸事業収入の確保を実現させた時点で、未稼働不動産、建設予定、建設中の不動産であっても下記条件を満たしている場合には不動産売買契約を締結することができるものとします。

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

（ⅱ）開発用地のリスク（土壌汚染等）について対応済みであること。

（ⅲ）竣工後の建物の遵法性等のリスクを負わないこと。

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

d．外部ディベロッパー等とのタイアップによる新規開発案件の取得

本投資法人は、以下の条件を満たしている場合には、未稼働不動産、建設予定、建設中の不動産であっても不動産売買契約を締結することができるものとします。

なお、当該契約の締結に関しては、解約条件、特に解約違約金の定めの有無及び額などを検討し、本投資法人の財務に対して重要な影響を与える可能性についても慎重に検討するものとします。

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

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

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

③ ポートフォリオ構築方針

（イ）物件投資基準

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

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

（注）匿名組合出資持分や不動産対応証券等への投資においては、投資効率（費用対効果、配当効率、投資インパクト等）を勘案し適当と考えられる金額以上であれば、当該資産に投資を行います。この場合、出口リスク等これらの投資特有のリスクを十分考慮するものとします。

（ロ）物件運用基準

ａ．プロパティマネジメント（ＰＭ）業務

取得不動産の所在地、用途、物件売却主の状況等に鑑み、個別の物件の管理を行うに最適なＰＭ会社を選択します。特にマルチテナントの商業施設のＰＭ会社については、スポンサーである福岡地所グループからの選定を想定しています。マルチテナントの商業施設のＰＭ業務には単なる物件管理を超えて、商業施設としての価値を持続するための販売促進の企画、イベントの実行、テナントミックスの企画、テナントの積極的入替えの実施、売上金管理、駐車場管理・運営など、多岐にわたる業務が含まれており、福岡地所グループはこれらの業務について極めて高い能力を保有しています。ただし、その報酬の設定方式については、インセンティブフィーの導入等により、投資主の利益のために努力する仕組みを設定しています。また、本資産運用会社は、ＰＭ会社のパフォーマンスチェックを定期的に行い、そのパフォーマンスが悪い場合はＰＭ会社を入れ替える権利を確保しています。

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

ｂ．賃貸借契約形態

商業施設のテナント賃貸借契約は、長期固定の賃貸借契約とすることを原則とします。ただし、アーバン、リージョナルのカテゴリーにおいては、賃貸期間に弾力性を持たせることや定期借家契約の導入等により、消費者のニーズを反映できるテナント入替えを行えるように運用します。また、売上歩合型の賃貸借契約を組み合わせることにより、景気拡大時の賃料収入増額も可能となる仕組みも取り入れています。

ｃ．追加投資及びリニューアル

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

（ハ）デュー・ディリジェンスに基づく物件選定

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

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

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

（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、損害保険への加入によって回避することができるリスクは原則として損害保険に加入することによりリスクを回避します。付保にあたっては、保険料、免責額、キャッシュリザーブ等、費用対効果を総合的に吟味して判断を行います。

ｂ．地震リスク対応

ポートフォリオＰＭＬが10%を超えた場合、又は個別ＰＭＬが15%を超えている物件がある場合、地震保険の付保を検討します。しかし、本投資法人は、投資対象エリアを原則として福岡・九州地域に限定していることから、上記基準を超えない場合でも、保険料、免責額、キャッシュリザーブ等、費用対効果を総合的に吟味し、地震保険への加入を検討します。

（ホ）売却方針

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

ａ．戦略的に売却を行うことが投資主の利益になると判断される場合

ｂ．戦略的に物件を保有し続ける意義が薄れた場合

（ヘ）財務方針

ａ．借入れ及び投資法人債発行

（ｉ）基本方針

資産の効率的な運用を図るため、資産の取得資金、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等を使途として、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行います。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとし、借入金と投資法人債を合わせた限度額は、１兆円を超えないものとします。

また、安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ、低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高めていきます。

（ii）調達方針

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

（iii）借入先

借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

（iv）有利子負債比率

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

（ｖ）デリバティブ取引

本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。

（vi）融資極度等

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

（vii）担保差入れ

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

b．募集投資口の発行

（ｉ）発行手続

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

（ii）発行額

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

c．現預金等の管理方針

（ｉ）現預金の保有額

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

（ii）余資の運用方法

本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、金利環境及び資金繰りを十分に考慮し、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類、目的及び範囲

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

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

ｄ．不動産、不動産の賃借権又は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。）

ｅ．信託財産を主として上記ａ．からｃ．までに掲げる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

ｆ．当事者の一方が相手方の行う上記ａ．からｅ．までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ず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「不動産等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等に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

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

ｂ．受益証券（投信法第２条第７項に定める受益証券をいいます。）

ｃ．投資証券（投信法第２条第15項に定める投資証券をいいます。）

ｄ．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記（イ）ｄ．ｅ．又はｇ.に掲げる資産に投資するものを除きます。）をいいます。）

（ハ）本投資法人は、上記（イ）（ロ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券を主要投資対象とする他、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．国債証券

ｄ．地方債証券

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

ｆ．社債券（相互会社の社債券を含みます。新株予約権付社債券を除きます。）

ｇ．資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第２条第１項第４号で定めるものをいいます。）

ｈ．コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第２条第１項第15号で定めるものをいいます。）

ｉ．投資法人債券（投信法第２条第18項に定めるものをいいます。）

ｊ．オプションを表示する証券又は証書（金融商品取引法第２条第１項第19号で定めるものをいいます。）

ｋ．貸付信託の受益証券（金融商品取引法第２条第１項第12号で定めるものをいいます。）

ｌ．金銭債権（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７号で定めるものをいいます。）

ｍ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号で定めるものをいいます。）

ｎ．株券（ただし、規約第29条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限ります。）

ｏ．有価証券（ただし、上記（イ）（ロ）及び上記ａ．からｎ．までにおいて有価証券に該当するものを除きます。）

（ニ）本投資法人は、上記（イ）から（ハ）までに定める特定資産のほか、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。

ａ．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

ｂ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第２条第１項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

ｃ．動産等（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。）で規定されるもののうち、設備、備品、その他構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいいます。）

ｄ．地役権

ｅ．著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

ｆ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

ｇ．上記ａ．からｆ．までに掲げる資産のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得すること

が必要又は有用となるもの

（ホ）金融商品取引法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記（イ）から（ニ）までを適用するものとします。

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針（イ）物件投資基準」をご参照下さい。

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

（３）【分配方針】

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

① 利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第137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慣行に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。

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

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は不動産市況の動向等により本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配を行うことができるものとします。ただし、金銭の分配金額がなお投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配を行うことができるものとします。

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

③ 分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配を行うこととします。

④ 分配金請求権の除斥期間

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

⑤ その他

本投資法人は、上記①から④までのほか、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（２）投資対象 ① 投資の対象とする資産の種類、目的及び範囲」（ハ）ｃ．からｋ．まで、ｎ．及びｏ．に定める有価証券並びに同（ハ）ｌ．に定める金銭債権について、積極的な運用益の取得を目指した投資を行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとします（規約第32条第１項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

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

（ハ）組入資産の貸付

ａ．本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該

信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とします（規約第33条第１項）。

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

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

（ニ）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、資産の取得資金、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等を使途とし、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます（規約第36条第１項）。

ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします（規約第36条第１項但書）。

ｂ．借入金の限度額

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

ｃ．借入先

資金を借り入れる場合、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第36条第３項）。

ｄ．担保の提供

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

② 法令に基づく投資制限

（イ）資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、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が、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下の通りです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした取引を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的を持って、正当な根拠を有しない取引を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第４号）。

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され、又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固定財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の３）。

（ⅰ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）

（ⅲ）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

f. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条）。

（ｉ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ii）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

（iii）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。

（iv）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。

（ｖ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

（vi）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎にすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

（vii）その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

（ハ）自己投資口の取引及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

b. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

c. その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、次に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。

（ｉ）当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。

（ii）当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

（iii）当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

イ 組織の変更

ロ 合併

ハ 株式交換

（iv）その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合。

（二）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。

b. その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、次に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。

（ｉ）親法人投資口を無償で取得する場合。

（ii）その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。

（iii）その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。

イ 組織の変更

ロ 合併

ハ 株式交換（会社法以外の法令に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

ニ 株式移転（会社法以外の法令に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

（iv）その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合。

③ その他の投資制限

（イ）有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

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

（ハ）他のファンドへの投資

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

（ニ）利害関係人との取引制限

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

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「５運用状況（2）投資資産 ② 投資不動産物件 B．個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生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。

なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

① 本投資証券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）金銭の分配に関するリスク
（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ニ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク
（ロ）商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク
（ハ）少数のテナントに依存することによるリスク
（ニ）シングル／核テナント物件に関するリスク
（ホ）テナントの業態の偏りに関するリスク

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク
（イ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ロ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
（ハ）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク
（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ニ）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
（ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（ト）敷金及び保証金に関するリスク

⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（ロ）賃貸借契約に関するリスク
（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ト）転貸に関するリスク
（チ）テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
（リ）マスターリースに関するリスク
（ヌ）共有物件に関するリスク
（ル）区分所有建物に関するリスク
（ヲ）借地物件に関するリスク
（ワ）借家物件に関するリスク
（カ）開発物件に関するリスク
（ヨ）有害物質に関するリスク
（タ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

（レ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

⑥ 税制に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク

（ロ）税負担の発生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、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

（ト）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

（チ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑦ その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

（ロ）固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

（ハ）会計基準の変更に関するリスク

（ニ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

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

（ロ）金銭の分配に関するリスク

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

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産（以下、「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含みます。）、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少等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

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

（ニ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク

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

（ロ）商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、商業施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということができます。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になります。

（ハ）少数のテナントに依存することによるリスク

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

（ニ）シングル／核テナント物件に関するリスク

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

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

（ホ）テナントの業態の偏りに関するリスク

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

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク

（イ）不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人が投資対象とするような不動産の取得は、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と競合する可能性があるため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動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を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、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、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、これらの元本額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

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

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

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク

福岡地所株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の半数を保有し、本資産運用会社に役員（常勤の取締役）を派遣しています。福岡地所株式会社の利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。福岡地所株式会社は、本投資法人が福岡地所株式会社若しくはその関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人は、福岡地所株式会社又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合する場合もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資証券の市場価格が下落し、又は分配金額が減少する可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

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

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

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

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

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

（ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信

法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

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

（ト）敷金及び保証金に関するリスク

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

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

⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、不動産及びこれを裏付けとする資産です。本投資法人は、本書の日付現在、運用資産の多くを不動産を信託する信託の受益権として保有しています。不動産を信託する信託の受益権の所有者は、その信託財産であ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についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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。また、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や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、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、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

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

ｃ．賃料改定に係るリスク

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

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、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（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

ｅ．敷引特約に関するリスク

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

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

（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、民法上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等

に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

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

（ヘ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合には、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の審査、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っていますが、なおかかるリスクが現実化する可能性があります。

（リ）マスターリースに関するリスク

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

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

（ヌ）共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者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す。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

（ヲ）借地物件に関するリスク

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

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

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も共に譲渡することになるので、原則と

して、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者から承諾料を承諾の条件として請求される場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

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

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

（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可能性があります。

（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。

（ヨ）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。）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）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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

（タ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、多くの資産を信託の受益権の形式で保有しています。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全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。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

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

（レ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。一般的に不動産等に係る売買契約においては、買主がその都合により不動産等の売買契約を解約し又は履行しない場合には、買主は違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡し時において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。したがって、フォワード・コミットメント等による売買契約締結後に、例えば、金融市場に予想できない変動があり、本投資法人が不動産等の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなり、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担することがありえます。このような場合には、本投資法人の財務状態や収益等が悪化する可能性があります。

⑥ 税制に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク

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

（ロ）税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年４月１日以降終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の３に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の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税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、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と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。

（ハ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行規則第22条の19第１項に定めるものをいいます。以下本「⑥税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ニ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものに該当していないこと（発行済投資口総数又は議決権総数の50%超が１人の投資主

及びその特殊関係者により保有されていないこと。）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じる可能性があります。

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

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみに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、追加的な税負担の発生するリスク及び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、予想外の追加的な課税が発生することがあります。また、平成21年３月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間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、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ト）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

（チ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑦ その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

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

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

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

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

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

（ロ）固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

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

減損の会計処理と税務上の取扱いの差異については、本投資法人の税負担を増加させることとなります。なお、支払配当要件の判定において会計上の税引前当期純利益から減損の額の90%を控除するという手当てがなされています。

（ハ）会計基準の変更に関するリスク

本投資法人に適用される会計基準等が変更され、会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、支払配当要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。

（ニ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

（イ）本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、監督官庁より証券取引法等の一部を改正する法律第５条の規定による改正前の投信法第13条に基づく兼職承認を得た上で、本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役社長を兼職しており、少なくとも３か月に１回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。この報告によって、本資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

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

② 本資産運用会社の体制

（イ）本資産運用会社は、各種リスクを管理するためのリスク管理委員会を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。リスク管理の基本方針及び管理すべきリスク項目についてはリスク管理規程を制定し、リスク管理委員会において、リスクコントロールが行われているかどうかをモニタリングします。

（ロ）本資産運用会社は、コンプライアンス基本方針及びコンプライアンス規程を定めて、コンプライアンス部長及びコンプライアンス評価委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス評価委員会による利害関係者との取引についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。本資産運用会社のコンプライアンス手続については、前記「１ 投資法人の概況（4）投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制及び③ 投資運用の意思決定機構」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

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

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

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

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第27条）

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

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

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

（注）本投資法人は、役員の投信法第115条の６第１項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第28条）。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第43条）

（イ）運用報酬１

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、運用する運用委託資産合計額（本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限ります。以下「貸借対照表」といいます。）に記載された資産の部の合計額をいいます。以下同じです。）に連動した以下の算式にて算出された金額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額を支払います。

計算期間	計算方法	支払時期
計算期間Ⅰ（直前の決算期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決算期の貸借対照表に記載された運用委託資産合計額をいいます。以下同じです。）×0.3%×当該計算期間の実日数／365	計算期間Ⅰ満了日まで
計算期間Ⅱ（計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間）	（直前期末運用委託資産合計額＋計算期間Ⅰの期中に取得した運用資産の取得価額－計算期間Ⅰの期中に処分した運用資産の直前期末貸借対照表価額）×0.3%×当該計算期間の実日数／365	計算期間Ⅱ満了日まで

（ロ）運用報酬２

本投資法人の直前の決算期毎に算定される本投資法人の運用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「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営業期間に満たない場合については、日割計算により精算するものとします。

（ハ）運用報酬３

本投資法人の直前の決算期毎に算定される、運用資産から生じる賃貸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１、運用報酬２、運用報酬４を控除した金額の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営業期間に満たない場合については、日割計算により精算するものとします。

（ニ）運用報酬４

運用資産として新たに資産（ただし、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託が終了した場合に、本投資法人が信託受託者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、当該資産の取得価額（不動産の場合、土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とします。また、取得された不動産が共有関係にある場合は、各共有持分相当の不動産の価額とします。ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（１円未満切捨て）を、取得日の属する月の翌月末までに支払います。

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

③ 資産保管会社及び一般事務受託者への報酬

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

（イ）資産保管業務に係る報酬

ａ．資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、本投資法人の直前の決算日を最終日とする各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の直前決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条第２項に定める承認を受けた、投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。）に基づき、以下の基準報酬額表により算定した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税を加算した額とします。

ｂ．経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。

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

（ロ）一般事務に係る報酬

ａ．一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、本投資法人の直前の決算日を最終日とする各計算期間において、本投資法人の直前決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した額とします。

ｂ．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。

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

④ 一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理人）への業務手数料

（イ）投資主名簿等管理人への業務手数料

ａ．投資主名簿等管理人への業務手数料は、以下の一般事務手数料率表により計算された業務手数料及び当該業務手数料に係る消費税及び地方消費税相当額を加算した金額とします。ただし、一般事務手数料率表に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、これを決定します。

ｂ．投資主名簿等管理人は、毎月15日までに前月に係る業務手数料を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は、その月の末日までにこれを支払うものとします。

一般事務手数料率表

項目	手数料率	対象事務の内容
基本料	決算期日、中間決算期日、四半期会計期間の末日並びに臨時に定める日を基準日とし、基準日現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）とし、翌月分以降次に到来する基準日の属する月までの間適用します。 ただし、投資法人の合併等を実施した場合には、その効力発生日現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）とし、当月分以降次に到来する基準日の属する月までの間適用します。 上記に関わらず、最低料金は月額150,000円とします。 投資主数　単価（１名／月） 1 ～ 5,000名　90円 5,001 ～ 10,000名　75円 10,001 ～ 30,000名　65円 30,001 ～ 50,000名　55円 50,001 ～ 100,000名　45円 100,001 ～ 150,000名　35円 150,001 ～ 200,000名　30円 200,001 ～ 250,000名　25円 250,001 ～ 300,000名　20円 300,001名以上　10円	・総投資主通知データに基づく投資主確定及び投資主名簿の作成、更新 ・確定投資主名簿に対する業態区分情報の付加 ・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 ・失格投資主名簿の管理 ・基準日における確定投資口数の履歴管理 ・住所変更、代表者（役職名）変更、質権設定等に関し投資主名簿の記載の変更を要する株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）からの加入者情報変更データの受理、投資主名簿の更新 ・分配金振込口座指定情報の登録 ・通信先指定届、特別税率適用申告書、同廃止申告書、租税条約届出書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 ・諸届完了ハガキの発送 ・失念投資口に係る諸請求の受理 ・議決権の数の確定 ・個別投資主通知データの受理と検証 ・情報提供請求(投資主等照会コード、氏名又は住所)の作成及びデータの受理 ・保管振替機構とのリコンサイル用データの授受と検証 ・保管振替機構とのデータ送受信の運営管理 ・加入者情報データの新規受入れ ・投資主宛名、振込情報の入力 ・還付郵便物の整理、保管、再送及び各種郵便物の返戻履歴の管理 ・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 ・末尾（注１）
未払分配金支払料	(1) 支払領収証　１枚につき 650円 (2) 月末現在未払投資主 １名につき　7円	・銀行取扱期間経過後の分配金の支払い ・保管振替機構名義失念投資口に係る分配金等の支払い ・未払分配金台帳の管理 ・未払分配金支払資金の管理 ・送金案内ハガキの発送
分配金受領督促料	受領督促１件につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領督促のための送金依頼書の発送
証明調査料	証明書発行、各種調査 １件（１名義人）につき　650円 投資口異動明細書発行 １件（１名義人）につき　1,000円	・分配金支払明細書（一括送付分を除きます。）の作成 ・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の調査への回答書の作成 ・各種税務調査への回答書作成 ・投資主名簿の異動明細に関する証明書の作成
総投資主通知データ受理料	保管振替機構からの総投資主通知 データ受領１回１名につき　150円	・総投資主通知データの受理及び検証 ・新規投資主データの投資主名簿登録 ・総投資主通知データの不備照会 ・その他、総投資主通知データ受理に関する各種事務

項目	手数料率	対象事務の内容
分配金計算料	分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。 ただし、最低料金を１回につき200,000円とします。 分配金受領権者数　単価（１名／回） １ ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　100円 10,001 ～ 30,000名　80円 30,001 ～ 50,000名　70円 50,001 ～ 100,000名　60円 100,001 ～ 150,000名　50円 150,001 ～ 200,000名　45円 200,001 ～ 250,000名　40円 250,001 ～ 300,000名　30円 300,001名以上　15円 振込口座指定１件につき　150円 配当割納付データ作成１回につき　10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算 ・分配金支払台帳、分配金領収証、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 ・配当割納付データの作成及び納税資金の受け入れ及び付け替え ・分配金計算後に分配金支払予定額データの保管振替機構への送信 ・租税条約、特別税率の適用及び管理 ・分配金領収証印紙税の申請、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の集計及び未払分配金の確定 ・振込不能の照会、回答及び報告書の作成 ・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
投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書面の集計 受理した議決権行使書面 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円とします。 (2) 議決権行使書面提出投資主明細の提供（ＣＳＶファイル） 投資主総会１回につき　50,000円 (3) 議決権行使投資主明細の提供（ＣＳＶファイル） 投資主総会１回につき　50,000円	・議決権行使書面の受理及び集計 ・議決権行使書面提出投資主明細（ＣＳＶファイル）のダウンロード機能の提供 ・議決権行使投資主明細（ＣＳＶファイル）の提供
諸通知発送料	(1) 諸通知の封入及び発送 封入物２種まで投資主１名につき　20円 封入物追加各１種につき　10円 (2) 加算料 手封入１種につき　10円 差込１種、折込１折につき　各10円 照合１種、選別１種につき　各20円 開封１通、特急加算１通につき　各15円 ラベル貼付１通につき　10円 (3) ハガキ発送料 ハガキ発送１件につき　10円 シールハガキ発送１通につき　20円	・議決権行使書面用紙（又は投資主総会出席票）の作成及び分配金領収証、振込通知書の作成 ・投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書面用紙（又は投資主総会出席票）、決議通知書、報告書、分配金領収証、振込通知書等投資主宛諸通知の封入及び発送 ・発送保留等の選別 ・ハガキの作成及び発送 ・配達記録受領証の作成
諸通知宛名印字料	投資主宛発送物の宛名印字１通につき　12円	・投資主宛発送物の宛名等の印字
投資主一覧表作成料	(1) 基本料 １回につき　5,000円 (2) 作成料 １名につき　20円	・基準日等における投資主一覧表の作成 ・その他、投資主名簿データを元にする一覧表の作成

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主情報データ作成料	(1) 基本料 投資主情報ＣＤ作成基本料（正副２枚） １回につき　20,000円 その他投資主データ作成基本料 １回につき　10,000円 (2) データ作成料 １名につき　5円 (3) ＣＤ追加作成料 １枚につき　10,000円	・基準日等における投資主情報ＣＤの作成 ・投資主情報ＣＤ以外の各種投資主情報データの作成
投資主総会（ＩＴ）関係手数料	(1) 基本料（投資主総会１回につき） 招集通知の電子化を実施の場合 200,000円 議決権行使の電子化を実施の場合 200,000円 (2) 議決権行使コード・パスワード管理 （投資主総会１回につき） 決算期末現在の議決権のある投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。 ただし、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名　40円 5,001 ～ 10,000名　35円 10,001 ～ 30,000名　30円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～ 100,000名　20円 100,001 名以上　10円 (3) 電磁的方法による招集通知の送信 １件につき　45円 (4) 電磁的方法による議決権行使の集計 電磁的方法による議決権行使 １件につき　20円 (5) 参考書類等のＷｅｂサイトへの掲載 投資主総会１回につき　30,000円	・メールアドレス登録サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの管理 ・議決権行使コード、パスワードの議決権行使書等への印字 ・電磁的方法による招集通知の作成、送信 ・メール不着投資主の管理 ・電磁的方法（議決権行使プラットフォームを含みます。）により行使された議決権の集計 ・参考書類等の専用サイトへの掲載
投資主管理コード設定料	作成１件につき（投資主番号指定）　100円 作成１件につき（投資主番号指定なし）200円	・業態（従業員・役員）、分類コードの設定

（注１）本投資法人が非上場投資証券を発行する場合には、次の業務を含みます。
・投資主票の索引、登録、整理
・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
・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付
・投資口の名義書換
・質権の登録又はその抹消
・投資証券不発行投資法人の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への記載及び投資主名簿への記録
・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
・回収投資証券の廃棄
・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の記録の変更を要する諸届の受理
・改印届の受理

（注２）各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。
投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上決定します。

（ロ）特別口座管理人への業務手数料

ａ．特別口座管理人への業務手数料は、以下の特別口座管理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とします。ただし、特別口座管理手数料率表に定

めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上、これを決定します。

b．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、前項の定めによる金額が著しく不適正になったときは、本投資法人と特別口座管理人間で協議の上、随時口座管理事務手数料率を変更することができます。

c．特別口座管理人は、毎月15日までに前月に係る業務手数料の金額及びその項目別内訳明細を本投資法人に通知し、本投資法人は、その月の末日までにこれを支払うものとします。

特別口座管理手数料率表

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座管理料	月末現在の特別口座簿上の投資主（以下「投資主」といいます。）数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額を月額手数料とします。 ただし、最低料金は月額15,000円とします。 投資主数　単価（１名／月） 1 ～ 1,000名　140円 1,001 ～ 3,000名　120円 3,001 ～ 5,000名　100円 5,001 ～ 10,000名　80円 10,001 ～ 15,000名　70円 15,001 ～ 20,000名　65円 20,001 ～ 25,000名　60円 25,001 ～ 30,000名　55円 30,001名以上　50円	・特別口座の維持、管理 ・期末（中間・四半期決算を含みます。）及び臨時基準日の保管振替機構への総投資主報告データの作成 ・振替請求の受付及び処理 ・相続等による名義の書換処理 ・口座通知情報の照会対応 ・投資主票の管理・保管 ・失格特別口座簿の管理 ・住所変更等届出書の受理と保管振替機構への加入者変更データの送信と受信 ・基準日における残高通知の作成 ・保管振替機構とのリコンサイル用データの授受と検証
証明調査料	証明書発行、各種調査 １件（１加入者）につき　650円	・取得価額証明のための投資口異動明細表の作成及び各種証明書の発行 ・相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成

（注）各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。
諸通知の発送、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上決定します。

⑤ 会計監査人報酬（規約第41条）

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

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用についても負担するものとします。

（イ）運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金

（ロ）投資口の発行に関する費用

（ハ）投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

（ニ）分配金支払に関する費用（分配金領収証、銀行取扱手数料等を含みます。）

（ホ）有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成及び提出に係る費用

（ヘ）目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

（ト）財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

（チ）本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

（リ）本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

（ヌ）投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

（ル）執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

（ヲ）運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

（ワ）借入金及び投資法人債に係る利息

（カ）本投資法人の運営に要する費用
（ヨ）本投資法人の決算に関する説明会に係る費用及び投資家に対する本投資法人の決算報告・広報に関する業務に係る費用
（タ）その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

なお、上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。
（照会先）
株式会社福岡リアルティ
福岡市博多区住吉一丁目２番25号
電話番号 092－272－3900

（５）【課税上の取扱い】

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

① 個人投資主

（イ）収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、収益分配金を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし配当控除の適用はありません。本投資法人の投資口（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「本投資口」といいます。）は金融商品取引所に上場されている株式等（以下、本「① 個人投資主」において「上場株式等」といいます。）に該当し、収益分配金に係る源泉税率は平成25年12月31日までに支払いを受けるべきものについては10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後に支払いを受けるべきものについては20%（所得税15%、住民税５%）となります。

上場株式等の配当等（本投資口に係る収益分配金を含みます。）については、20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税を選択できます。

ただし、平成25年12月31日までの期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等の額について10%（所得税７%、住民税３%）が適用されます。配当控除の適用はありません。

上場株式等の配当等は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です。

なお、個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第５項第１号に定める口座をいいます。以下、本「① 個人投資主」において同じです。）内において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの３年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座を開設した日から同日の属する年の１月１日以後10年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

上記の上場株式等の配当等に係る取扱いは、本投資口に係る発行済投資口の100分の５（平成23年10月１日以後に支払を受けるべきものについては100分の３）以上を有する個人投資主には適用されません。当該個人投資主が受け取る収益分配金については、原則どおり収益分配金を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象になります。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

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

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

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

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

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

（注２）譲渡収入の額 ＝ 資本の払戻し額 － みなし配当

譲渡原価の額 ＝ 資本の払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

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

（注３）譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入の額－譲渡原価の額

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

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」といいます。）として申告分離課税（所得税15%、地方税５%）の方法で課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

ａ．申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの各年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額に関しては10%（所得税７%、住民税３%）となります。

ｂ．本投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本（ハ）ｃ．において「本投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本（ハ）ｃ．において同じです。）から控除することが認められます。

ｃ．その年の前年以前３年内の各年において、本投資口の譲渡損失の金額（本（ハ）ｂ．の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。

ｄ．本投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資口を含む上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資口の譲渡に係る譲渡所得等について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税５%）となります。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

ｅ．また、平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等について、非課税口座を開設した日から同日の属する年の１月１日以後10年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

② 法人投資主

（イ）収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ収益分配金を受け取る際には原則として15％の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成25年12月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税７％に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

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

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

（ハ）投資口の期末評価方法

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

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

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

③ 本投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入要件

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

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

ａ．その事業年度に係る配当等の額（投信法第137条第１項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当等の額を含みます。））の支払額がその事業年度の配当可能利益の額の90％超（又は投信法第137条第１項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること。

ｂ．他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50％以上を有していないこと。

ｃ．借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定めるものをいいます。以下本「（イ）利益配当等の損益算入要件」において同じです。）からのものであること。

ｄ．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものに該当していないこと。

ｅ 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。

ｆ．設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が１億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の４％の税率により課されます。ただし、平成24年３月31日までに取得した住宅及び土地については税率が３％に軽減されています。また、平成24年３月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の２分の１に軽減されます。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成23年６月30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、平成23年７月１日から平成25年３月31日までに取得する不動産に対しては、５分の２に軽減されています。

（ｉ）規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75％以上とする旨の記載があること。

（ii）投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第２条第19項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）第50条の２第１項の認可を受けていること。

（iii）資金の借入れをする場合には、適格機関投資家（金融商品取引法第２条第３項第１号。ただし、地方税法施行規則附則第３条の２の９第２項に規定するものに限ります。）からのものであること。

（iv）運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

イ　特定不動産の割合が75%以上であること。

ロ　本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。

（ｖ）投信法第187条の登録を受けていること。

ｂ．特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

ｃ．登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の２%の税率により課されます。ただし、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、平成23年３月31日までは１%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.3%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.5%に軽減されています。また、上記ａ．（ｉ)乃至(ｖ)に掲げる要件（ただし、（iii）に規定する適格機関投資家は、金融商品取引法第２条第３項第１号によります。）等を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産については、当該取得後１年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が、平成23年３月31日までは0.8%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.1%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3%に軽減されています。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

（平成23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（%）（注３）
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	66,886	43.0
		その他九州地域	35,902	23.1
	オフィスビル	福岡都市圏	40,802	26.2
		その他九州地域	—	—
	住居	福岡都市圏	3,029	1.9
		その他九州地域	—	—
	小計		146,621	94.2
預金・その他の資産			9,035	5.8
資産総額(注４)			155,657 (146,628)	100.0 (94.2)

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

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

（注３）資産総額に対する比率については小数第二位を四捨五入しており、上記表に記載した各資産の資産総額に対する比率を合計しても100%とならない場合もあります。

（注４）資産総額の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

（平成23年８月31日現在）

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	84,397	54.2
純資産総額	71,259	45.8

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

A．不動産等の概要

（イ）当期末において、本投資法人が保有する資産の概要は、以下の通りです。

物件名称	所在地	地域区分	用途	敷地面積	延床面積	構造	所有形態	
							土地	建物
キャナルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目２番22号他	福岡都市圏	商業施設	共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018（区分所有建物５棟の合計）	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物５棟の専有部床面積合計51,482.82㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	区分所有権
パークプレイス大分	大分県大分市公園通り西二丁目１番他	その他九州地域	商業施設	179,491.81㎡	75,699.92㎡	鉄骨造	所有権	所有権
サンリブシティ小倉	北九州市小倉南区上葛原二丁目14番１号	その他九州地域	商業施設	43,344.26㎡	58,642.38㎡	鉄骨造	所有権	所有権
スクエアモール鹿児島宇宿	鹿児島県鹿児島市宇宿二丁目２番18号	その他九州地域	商業施設	13,222.88㎡	18,623.66㎡	鉄骨造	所有権	所有権
熊本インターコミュニティＳＣ	熊本県熊本市神園一丁目１番５号他	その他九州地域	商業施設	12,281.45㎡	6,989.84㎡	鉄骨造	所有権	所有権
イオン原ショッピングセンター（注２）	福岡市早良区原六丁目27番52号	福岡都市圏	商業施設	17,439.70㎡	27,313.53㎡	鉄筋コンクリート・鉄骨造、鉄骨造	所有権	所有権
花畑ＳＣ	福岡市南区花畑四丁目９番12号	福岡都市圏	商業施設	5,255.15㎡	2,992.88㎡	鉄骨造	所有権	所有権
久留米東櫛原ＳＣ	福岡県久留米市東櫛原町370番３号	その他九州地域	商業施設	7,182.42㎡	6,467.82㎡	鉄骨造	所有権	所有権
ケーズデンキ鹿児島本店	鹿児島県鹿児島市東開町４番12号	その他九州地域	商業施設	9,177.75㎡	7,276.06㎡	鉄骨造	所有権	所有権
キャナルシティ博多・Ｂ	福岡市博多区住吉一丁目２番１号他	福岡都市圏	商業施設	共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の524,239（区分所有建物９棟の合計）を含む18,394.82㎡	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物９棟の専有部床面積合計101,308.33㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	区分所有権
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目２番25号	福岡都市圏	オフィスビル	共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554（区分所有建物２棟の合計）	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物２棟の専有部床面積合計32,733.03㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	区分所有権
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区上呉服町10番10号	福岡都市圏	オフィスビル	4,542.18㎡	27,949.15㎡	鉄骨造	所有権	所有権
サニックス博多ビル	福岡市博多区博多駅東二丁目１番23号	福岡都市圏	オフィスビル	1,385.89㎡	8,111.25㎡	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区御供所町３番21号他	福岡都市圏	オフィスビル	2,546.41㎡	20,379.82㎡	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
東比恵ビジネスセンター	福岡市博多区東比恵三丁目１番２号	福岡都市圏	オフィスビル	3,815.43㎡	18,217.40㎡	鉄骨造	普通借地権	所有権
アメックス赤坂門タワー	福岡市中央区舞鶴二丁目４番23号	福岡都市圏	住居	877.85㎡	6,722.72㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
シティハウスけやき通り	福岡市中央区警固二丁目16番21号	福岡都市圏	住居	784.24㎡	2,886.96㎡	鉄筋コンクリート造	所有権	所有権

（注１）上記の保有資産は、信託受益権として保有しています。

（注２）平成23年３月１日に物件名称を原サティからイオン原ショッピングセンターに変更しています。以下同じです。

（ロ）当期末における価格及び投資比率は、以下の通りです。

物件名称	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	鑑定評価機関
キャナルシティ博多	32,000	31,357	33,400	21.4	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,708	16,700	10.5	財団法人日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6,211	7,350	4.4	財団法人日本不動産研究所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	4,911	4,910	3.5	財団法人日本不動産研究所
熊本インターコミュニティＳＣ	2,400	2,247	2,430	1.6	財団法人日本不動産研究所
イオン原ショッピングセンター	5,410	5,462	4,690	3.6	財団法人日本不動産研究所
花畑ＳＣ	1,130	1,091	1,170	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原ＳＣ	2,500	2,382	2,520	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,440	3,400	2.4	株式会社谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・Ｂ	28,700	28,973	28,700	19.2	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	103,323	102,789	105,270	69.1	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,091	14,900	9.8	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,220	12,900	7.5	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,289	4,690	2.9	財団法人日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	6,643	6,640	4.7	財団法人日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンター	5,900	5,557	6,070	3.9	株式会社谷澤総合鑑定所
オフィスビル 小計	43,100	40,802	45,200	28.8	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,948	1,650	1.4	大和不動産鑑定株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	1,081	1,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
住居 小計	3,171	3,029	2,650	2.1	
合 計	149,594	146,621	153,120	100.0	

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

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

（注３）投資比率は、各物件の取得価格を取得価格の合計で除して求めた数値の小数第二位を四捨五入して記載しており、上記表に記載した各物件の投資比率を合計しても100%とならない場合もあります。

（ハ）当期末における賃貸事業の概要は、以下の通りです。

物件名称	テナントの総数(注１)	稼働率(%)(注３)	総賃貸可能面積(㎡)	総賃貸面積(㎡)	総賃料収入(百万円)(注４)	総賃料収入比率(%)(注５)
キャナルシティ博多	1（50）	99.5	45,978.62	45,769.82	1,286	18.3
パークプレイス大分	1(105)	99.7	103,949.58	103,650.66	990	14.1
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	4.2
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,661.72	14,661.72	253	3.6
熊本インターコミュニティＳＣ	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	1.3
イオン原ショッピングセンター	1	100.0	27,580.75	27,580.75	212	3.0
花畑ＳＣ	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.6
久留米東櫛原ＳＣ	1	100.0	6,467.80	6,467.80	88	1.2
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	111	1.6
キャナルシティ博多・Ｂ	1（45）	100.0	63,684.73	63,684.73	1,619	23.0
商業施設 小計	22[219]（注２）	99.9	340,839.40	340,331.68	4,986	70.8
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1（59）	99.4	23,050.30	22,904.60	600	8.5
呉服町ビジネスセンター	21	97.2	19,907.91	19,354.70	519	7.4
サニックス博多ビル	15	95.8	6,293.76	6,029.55	193	2.8
大博通りビジネスセンター	1（66）	98.0	14,653.95	14,357.44	299	4.3
東比恵ビジネスセンター	1（14）	100.0	13,695.51	13,695.51	341	4.8
オフィスビル 小計	39[175]（注２）	98.4	77,601.43	76,341.80	1,955	27.7
アメックス赤坂門タワー	1（65）	98.7	4,755.14	4,694.94	66	0.9
シティハウスけやき通り	1（43）	100.0	2,710.86	2,710.86	37	0.5
住居 小計	2[108]（注２）	99.2	7,466.00	7,405.80	104	1.5
合 計	63[502]（注２）	99.6	425,906.83	424,079.28	7,045	100.0

（注１）テナントの総数は、当該不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約に定められた区画の数の合計を記載しています。なお、賃料パス・スルー・マスターリース型（定義については、後記「Ｆ．主要なテナントの状況」をご参照下さい。以下同じです。）の形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計を( )内に記載しています。また、大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計の内訳は、オフィス11、住居55です。

（注２）テナントの総数の小計欄及び合計欄の［ ］内には、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとらない物件におけるテナントの総数と、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の合計数との合計を記載しています。

（注３）稼働率は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

（注４）総賃料収入は、当期における不動産賃貸収入とその他不動産賃貸収入との合計を記載しています。

（注５）総賃料収入比率は、各物件の総賃料収入を総賃料収入の総額で除して求めた数値の小数第二位を四捨五入して記載しており、上記表に記載した各物件の総賃料収入比率を合計しても100%とならない場合もあります。

B．個別不動産等の概要

平成23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、以下の通りです。

なお、以下に記載する各不動産に関する「資産の概要」及び「損益等の状況」に関する説明は以下の通りです。

■資産の概要

- 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- 「鑑定評価額」は、鑑定評価機関により作成された不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。各物件における不動産鑑定評価書を作成した鑑定評価機関は以下の通りです。

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

- 建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」並びに土地の「面積」は、登記簿上の記載によるものです。
- 「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- 「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
- 「稼働率推移」は、基準日現在の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- 「ＰＭ会社」は、それぞれの物件の管理を委託している会社を記載しています。なお、キャナルシティ博多、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティＳＣ、イオン原ショッピングセンター、花畑ＳＣ、久留米東櫛原ＳＣ、ケーズデンキ鹿児島本店、キャナルシティ博多・Ｂ、キャナルシティ・ビジネスセンタービル、呉服町ビジネスセンター、サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター及び東比恵ビジネスセンターのＰＭ会社は、本資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当します。利害関係者については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。

■損益等の状況

- **本投資法人の第14期計算期間（平成23年３月１日から平成23年８月31日まで）と第13期計算期間（平成22年９月１日から平成23年２月28日まで）について記載しています。なお、運用期間は実際に物件を取得し運用を行った期間を記載しています。**
- **ＮＯＩとは、ネットオペレーティングインカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用の合計を控除した額をいいます。なお、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。また、ＮＣＦとは、ネットキャッシュフローを意味し、各物件のＮＯＩから資本的支出を控除した額をいいます。**

キャナルシティ博多

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		32,000百万円
取得年月日		平成16年11月９日		鑑定評価額		33,400百万円
所在地（住居表示）		福岡市博多区住吉一丁目２番22号他		評価価格時点		平成23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	土地	面積		共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の300,018（区分所有建物５棟の合計）
	建築時期	平成８年４月15日		用途地域		商業地域
	延床面積	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物５棟の専有部床面積合計51,482.82㎡		容積率		500%
	用途	ホテル、遊技場、映画館、店舗、機械室		建ぺい率		80%
	所有形態	区分所有権		所有形態		所有権
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成29年11月30日				
稼働率推移	平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	

＜特記事項＞

■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のＰＭ業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結しています。契約期間は契約締結日から５年間とされ、契約期間中の中途解約はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として信託受託者が直接受領することが規定されています。また、ＰＭ報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乗せされるインセンティブフィーが導入されています。

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		1,332百万円	1,286百万円
	不動産賃貸収入	1,305百万円	1,262百万円
	その他不動産賃貸収入	27百万円	24百万円
②不動産賃貸事業費用合計		525百万円	466百万円
	外注委託費	339百万円	345百万円
	修繕費	75百万円	9百万円
	公租公課	74百万円	76百万円
	損害保険料	7百万円	7百万円
	水道光熱費	23百万円	24百万円
	その他賃貸事業費用	3百万円	5百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		807百万円	819百万円
④減価償却費		193百万円	206百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		613百万円	613百万円
⑥資本的支出		399百万円	30百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		407百万円	788百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

パークプレイス大分

■資産の概要							
資産の種類		信託受益権		取得価格		15,700百万円	
取得年月日		平成16年11月９日		鑑定評価額		16,700百万円	
所在地（住居表示）		大分県大分市公園通り西二丁目１番他		評価価格時点		平成23年８月31日	
建物	構造／階数	①鉄骨造陸屋根４階建（本棟） ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 ③鉄骨造鋼板葺平家建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		土地	面積	179,491.81㎡	
	建築時期	①平成14年４月17日 ②平成14年３月26日 ③平成16年４月28日 ④平成19年４月９日			用途地域	商業地域、第二種住居地域	
	延床面積	75,699.92㎡			容積率	200%・300%	
	用途	店舗・事務所			建ぺい率	60%・80%	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		ＰＭ会社		パークプレイス大分株式会社	
信託契約期間満了日		平成29年11月30日					
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日		平成22年８月末日	平成23年８月末日
		99.7%	99.9%	100.0%		99.9%	99.7%

＜特記事項＞

■ 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、同土地上には、同社の所有に係る建物が存在します。
なお、信託受託者が同土地を売却する際、コスモ石油株式会社が信託受託者の売却希望価額以上で購入するという意向を表明した場合、同社が優先的に同土地を買い取ることができる旨の特約が合意されています。

■ 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の土地並びに同１番１に所在する家屋番号１番１～４の建物には、イオン九州株式会社の敷金・保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権（設定金額：21億6,540万2,183円）が設定されています。
また、信託土地のうち公園通り西二丁目２番の土地及び同番に所在する家屋番号２番の建物には、株式会社ケーズホールディングスの敷金・保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権（設定金額：８億5,000万円）が設定されています。

■ 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、パークプレイス大分株式会社との間で、「不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結しています。契約期間は契約締結日から５年間とされ、契約期間中の中途解約はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として信託受託者が直接受領することが規定されています。また、ＰＭ報酬については、ＮＯＩ等を基準として、一定額を上回った場合に報酬額が上乗せされるインセンティブフィーが導入されています。

■損益等の状況

運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		963百万円	990百万円
	不動産賃貸収入	945百万円	970百万円
	その他不動産賃貸収入	18百万円	20百万円
②不動産賃貸事業費用合計		489百万円	493百万円
	外注委託費	280百万円	300百万円
	修繕費	48百万円	39百万円
	公租公課	85百万円	85百万円
	損害保険料	6百万円	5百万円
	水道光熱費	31百万円	36百万円
	その他賃貸事業費用	37百万円	25百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		473百万円	497百万円
④減価償却費		169百万円	170百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		304百万円	327百万円
⑥資本的支出		209百万円	104百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		263百万円	393百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

サンリブシティ小倉

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	6,633百万円	
取得年月日		平成17年７月１日		鑑定評価額	7,350百万円	
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23年８月31日	
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根４階建	土地	面積	43,344.26㎡	
	建築時期	平成17年３月17日		用途地域	準工業地域	
	延床面積	58,642.38㎡		容積率	200%	
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	60%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成37年６月30日				
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
＜特記事項＞ なし						

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		292百万円	292百万円
	不動産賃貸収入	292百万円	292百万円
	その他不動産賃貸収入	－百万円	0百万円
②不動産賃貸事業費用合計		49百万円	48百万円
	外注委託費	8百万円	8百万円
	修繕費	0百万円	0百万円
	公租公課	36百万円	36百万円
	損害保険料	2百万円	1百万円
	その他賃貸事業費用	0百万円	0百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		243百万円	244百万円
④減価償却費		45百万円	45百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		197百万円	198百万円
⑥資本的支出		－百万円	－百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		243百万円	244百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

スクエアモール鹿児島宇宿

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	5,300百万円	
取得年月日		平成18年９月28日		鑑定評価額	4,910百万円	
所在地（住居表示）		鹿児島県鹿児島市宇宿二丁目２番18号		評価価格時点	平成23年８月31日	
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根４階建	土地	面積	13,222.88㎡	
	建築時期	平成18年９月19日		用途地域	工業地域	
	延床面積	18,623.66㎡		容積率	200%	
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	60%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成28年９月30日				
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞
■ 信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権を被担保債権とする抵当権(設定金額：１億6,887万7,835円)が設定されています。

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		253百万円	253百万円
	不動産賃貸収入	226百万円	225百万円
	その他不動産賃貸収入	26百万円	27百万円
②不動産賃貸事業費用合計		94百万円	97百万円
	外注委託費	40百万円	42百万円
	修繕費	5百万円	4百万円
	公租公課	18百万円	18百万円
	損害保険料	1百万円	1百万円
	水道光熱費	25百万円	26百万円
	その他賃貸事業費用	2百万円	3百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		158百万円	156百万円
④減価償却費		48百万円	48百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		110百万円	108百万円
⑥資本的支出		1百万円	5百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		156百万円	150百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

熊本インターコミュニティＳＣ

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		2,400百万円
取得年月日		平成18年11月30日		鑑定評価額		2,430百万円
所在地（住居表示）		熊本県熊本市神園一丁目１番５号他		評価価格時点		平成23年８月31日
建物	構造／階数	鉄骨造鋼板葺２階建、平家建		土地	面積	12,281.45㎡
	建築時期	平成18年11月15日			用途地域	第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域、準工業地域
	延床面積	6,989.84㎡			容積率	150%・200%
	用途	店舗			建ぺい率	60%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		ＰＭ会社		福岡地所株式会社
信託契約期間満了日		平成28年11月30日				
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞
■ 信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権を被担保債権とする抵当権(設定金額：１億4,239万8,900円)が設定されています。

■損益等の状況

運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		90百万円	90百万円
	不動産賃貸収入	89百万円	89百万円
	その他不動産賃貸収入	0百万円	0百万円
②不動産賃貸事業費用合計		11百万円	13百万円
	外注委託費	2百万円	2百万円
	修繕費	0百万円	2百万円
	公租公課	6百万円	6百万円
	損害保険料	0百万円	0百万円
	その他賃貸事業費用	1百万円	1百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		78百万円	76百万円
④減価償却費		18百万円	18百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		60百万円	57百万円
⑥資本的支出		－百万円	－百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		78百万円	76百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

イオン原ショッピングセンター

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権	取得価格		5,410百万円	
取得年月日		平成19年３月１日	鑑定評価額		4,690百万円	
所在地（住居表示）		福岡市早良区原六丁目27番52号	評価価格時点		平成23年８月31日	
建物	構造／階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根４階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	土地	面積	17,439.70㎡	
	建築時期	①昭和51年10月26日 ②昭和51年10月26日		用途地域	第二種住居地域	
	延床面積	27,313.53㎡		容積率	200%	
	用途	店舗		建ぺい率	60%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成39年２月26日				
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
＜特記事項＞ なし						

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		212百万円	212百万円
	不動産賃貸収入	212百万円	212百万円
	その他不動産賃貸収入	0百万円	0百万円
②不動産賃貸事業費用合計		22百万円	24百万円
	外注委託費	6百万円	6百万円
	修繕費	0百万円	2百万円
	公租公課	13百万円	13百万円
	損害保険料	0百万円	0百万円
	その他賃貸事業費用	0百万円	0百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		189百万円	188百万円
④減価償却費		22百万円	22百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		167百万円	165百万円
⑥資本的支出		1百万円	2百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		188百万円	185百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

花畑ＳＣ

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		1,130百万円
取得年月日		平成19年９月３日		鑑定評価額		1,170百万円
所在地（住居表示）		福岡市南区花畑四丁目９番12号		評価価格時点		平成23年８月31日
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根２階建	土地	面積		5,255.15㎡
	建築時期	平成19年７月10日		用途地域		第一種住居地域
	延床面積	2,992.88㎡		容積率		200%
	用途	店舗		建ぺい率		60%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行	ＰＭ会社		福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成39年９月２日				
稼働率推移	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日	―――	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
＜特記事項＞ なし						

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

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		40百万円	40百万円
	不動産賃貸収入	40百万円	40百万円
②不動産賃貸事業費用合計		5百万円	6百万円
	外注委託費	1百万円	1百万円
	修繕費	－百万円	0百万円
	公租公課	3百万円	3百万円
	損害保険料	0百万円	0百万円
	その他賃貸事業費用	0百万円	0百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		35百万円	34百万円
④減価償却費		7百万円	7百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		27百万円	27百万円
⑥資本的支出		－百万円	－百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		35百万円	34百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

久留米東櫛原ＳＣ

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		2,500百万円
取得年月日		平成20年２月１日		鑑定評価額		2,520百万円
所在地（住居表示）		福岡県久留米市東櫛原町370番３号		評価価格時点		平成23年８月31日
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根３階建	土地	面積		7,182.42㎡
	建築時期	平成19年12月３日		用途地域		準工業地域
	延床面積	6,467.82㎡		容積率		200%
	用途	店舗		建ぺい率		60%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社			福岡地所株式会社
信託契約期間満了日		平成40年１月31日				
稼働率推移	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日		―――
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
＜特記事項＞ なし						

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

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		88百万円	88百万円
	不動産賃貸収入	88百万円	88百万円
②不動産賃貸事業費用合計		9百万円	10百万円
	外注委託費	2百万円	2百万円
	修繕費	0百万円	0百万円
	公租公課	5百万円	5百万円
	損害保険料	0百万円	0百万円
	その他賃貸事業費用	0百万円	0百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		78百万円	78百万円
④減価償却費		22百万円	22百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		55百万円	55百万円
⑥資本的支出		－百万円	－百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		78百万円	78百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

ケーズデンキ鹿児島本店

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		3,550百万円
取得年月日		平成20年３月27日		鑑定評価額		3,400百万円
所在地（住居表示）		鹿児島県鹿児島市東開町４番12号		評価価格時点		平成23年８月31日
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺３階建	土地	面積		9,177.75㎡
	建築時期	平成19年11月17日		用途地域		工業地域
	延床面積	7,276.06㎡		容積率		200%
	用途	店舗		建ぺい率		70%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		住友信託銀行株式会社	PM会社		福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成40年３月26日				
稼働率推移	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日	―――	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
＜特記事項＞ なし						

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

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		111百万円	111百万円
	不動産賃貸収入	111百万円	111百万円
②不動産賃貸事業費用合計		11百万円	11百万円
	外注委託費	1百万円	1百万円
	公租公課	8百万円	8百万円
	損害保険料	0百万円	0百万円
	その他賃貸事業費用	0百万円	0百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		99百万円	100百万円
④減価償却費		30百万円	30百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		69百万円	69百万円
⑥資本的支出		－百万円	－百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		99百万円	100百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

キャナルシティ博多・B

■資産の概要					
資産の種類		信託受益権	取得価格		28,700百万円
取得年月日		平成23年３月２日	鑑定評価額		28,700百万円
所在地（住居表示）		福岡市博多区住吉一丁目２番１号他	評価価格時点		平成23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	土地	面積	共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の524,239（区分所有建物９棟の合計）を含む18,394.82㎡
	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９棟の専有部床面積合計101,308.33㎡		容積率	500%
	用途	ホテル、店舗、駐車場		建ぺい率	80%
	所有形態	区分所有権		所有形態	所有権
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		福岡地所株式会社
信託契約期間満了日		平成38年２月27日			
稼働率推移	平成23年８月末日	―――			
	100.0%				

＜特記事項＞

■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のＰＭ業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」が締結されています。当該契約は、平成24年２月28日を契約満了日とし（１年ごとの自動更新があります。）、契約期間中の中途解約はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として信託受託者が直接受領することが規定されています。また、ＰＭ報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乗せされるインセンティブフィーが導入されています。

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

■損益等の状況		
運用期間		第14期 平成23年３月２日から 平成23年８月31日まで （183日間）
①不動産賃貸事業収益合計		1,619百万円
	不動産賃貸収入	1,576百万円
	その他不動産賃貸収入	43百万円
②不動産賃貸事業費用合計		723百万円
	外注委託費	632百万円
	修繕費	28百万円
	公租公課	0百万円
	損害保険料	16百万円
	水道光熱費	45百万円
	その他賃貸事業費用	1百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		895百万円
④減価償却費		189百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		706百万円
⑥資本的支出		34百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		861百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

キャナルシティ・ビジネスセンタービル

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		14,600百万円
取得年月日		平成16年11月９日		鑑定評価額		14,900百万円
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23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	土地	面積		共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554（区分所有建物２棟の合計）
	建築時期	平成８年４月15日		用途地域		商業地域
	延床面積	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物２棟の専有部床面積合計32,733.03㎡		容積率		500%
	用途	事務所・駐車場		建ぺい率		80%
	所有形態	区分所有権		所有形態		所有権
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社			福岡地所株式会社
信託契約期間満了日		平成29年11月30日				
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日
		99.6%	99.6%	90.1%	93.6%	99.4%

＜特記事項＞

■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のＰＭ業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結しています。契約期間は契約締結日から５年間とされ、契約期間中の中途解約はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として信託受託者が直接受領することが規定されています。また、ＰＭ報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乗せされるインセンティブフィーが導入されています。

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		609百万円	600百万円
	不動産賃貸収入	607百万円	598百万円
	その他不動産賃貸収入	2百万円	2百万円
②不動産賃貸事業費用合計		211百万円	217百万円
	外注委託費	140百万円	140百万円
	修繕費	10百万円	14百万円
	公租公課	47百万円	48百万円
	損害保険料	5百万円	4百万円
	水道光熱費	6百万円	6百万円
	その他賃貸事業費用	2百万円	4百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		397百万円	382百万円
④減価償却費		88百万円	90百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		309百万円	292百万円
⑥資本的支出		51百万円	58百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		345百万円	323百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

呉服町ビジネスセンター

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	11,200百万円	
取得年月日		平成16年11月９日		鑑定評価額	12,900百万円	
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23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	400%・600%	
	用途	店舗・事務所		建ぺい率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		住友信託銀行株式会社	PM会社		福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成29年11月30日				
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日
		100.0%	97.9%	96.5%	94.6%	97.2%

＜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います。

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		516百万円	519百万円
	不動産賃貸収入	466百万円	468百万円
	その他不動産賃貸収入	50百万円	51百万円
②不動産賃貸事業費用合計		163百万円	180百万円
	外注委託費	71百万円	72百万円
	修繕費	1百万円	16百万円
	公租公課	38百万円	38百万円
	損害保険料	3百万円	2百万円
	水道光熱費	47百万円	47百万円
	その他賃貸事業費用	1百万円	2百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		353百万円	339百万円
④減価償却費		95百万円	95百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		257百万円	243百万円
⑥資本的支出		7百万円	5百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		345百万円	333百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

サニックス博多ビル

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		4,400百万円
取得年月日		平成17年９月30日		鑑定評価額		4,690百万円
所在地（住所表示）		福岡市博多区博多駅東二丁目１番23号		評価価格時点		平成23年８月31日
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建	土地	面積		1,385.89㎡
	建築時期	平成13年３月31日		用途地域		商業地域
	延床面積	8,111.25㎡		容積率		600%
	用途	事務所・銀行・店舗		建ぺい率		100%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社			福岡地所株式会社
信託契約期間満了日		平成37年９月29日				
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日
		100.0%	98.6%	95.8%	100.0%	95.8%
＜特記事項＞ なし						

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		202百万円	193百万円
	不動産賃貸収入	188百万円	178百万円
	その他不動産賃貸収入	14百万円	15百万円
②不動産賃貸事業費用合計		60百万円	74百万円
	外注委託費	19百万円	18百万円
	修繕費	5百万円	17百万円
	公租公課	17百万円	17百万円
	損害保険料	1百万円	0百万円
	水道光熱費	15百万円	16百万円
	その他賃貸事業費用	1百万円	2百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		142百万円	119百万円
④減価償却費		36百万円	36百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		105百万円	83百万円
⑥資本的支出		3百万円	1百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		139百万円	118百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

大博通りビジネスセンター

■資産の概要							
資産の種類		信託受益権		取得価格		7,000百万円	
取得年月日		平成18年３月16日		鑑定評価額		6,640百万円	
所在地（住居表示）		福岡市博多区御供所町３番21号（オフィス棟） 福岡市博多区御供所町３番29号（住宅棟）		評価価格時点		平成23年８月31日	
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建		土地	面積	2,546.41㎡	
	建築時期	平成14年３月７日			用途地域	商業地域	
	延床面積	20,379.82㎡			容積率	400%・600%	
	用途	事務所・共同住宅・駐車場			建ぺい率	80%	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		ＰＭ会社		福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成38年2月27日					
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日		平成22年８月末日	平成23年８月末日
		98.6%	94.8%	96.6%		97.2%	98.0%

＜特記事項＞

■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のＰＭ業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」が締結されています。当該契約は、平成24年３月15日を契約満了日とし（１年ごとの自動更新があります。）、契約期間中の中途解約はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として信託受託者が直接受領することが規定されています。

■ 本物件土地の信託受託者たる住友信託銀行株式会社と本物件建物の信託受託者たる住友信託銀行株式会社との間で建物所有を目的とする借地契約が締結されています。

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		298百万円	299百万円
	不動産賃貸収入	297百万円	297百万円
	その他不動産賃貸収入	0百万円	1百万円
②不動産賃貸事業費用合計		103百万円	113百万円
	外注委託費	56百万円	56百万円
	修繕費	15百万円	22百万円
	公租公課	27百万円	27百万円
	損害保険料	1百万円	1百万円
	その他賃貸事業費用	2百万円	5百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		194百万円	186百万円
④減価償却費		66百万円	66百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		128百万円	119百万円
⑥資本的支出		9百万円	11百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		184百万円	175百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

東比恵ビジネスセンター

■資産の概要					
資産の種類		信託受益権	取得価格		5,900百万円
取得年月日		平成21年３月13日	鑑定評価額		6,070百万円
所在地（住居表示）		福岡市博多区東比恵三丁目１番２号	評価価格時点		平成23年８月31日
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根11階建	土地	面積	3,815.43㎡
	建築時期	平成21年２月６日		用途地域	商業地域
	延床面積	18,217.40㎡		容積率	508.57%（建築基準法第59条の２の特例による）
	用途	事務所・店舗・駐車場		建ぺい率	90%
	所有形態	所有権		所有形態	普通借地権
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		福岡地所株式会社
信託契約期間満了日		平成41年３月12日			
稼働率推移		平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日	―――
		100.0%	100.0%	100.0%	

＜特記事項＞

■ 信託土地には、土地所有者への敷金返還請求権を被担保債権とする第１順位の抵当権（設定金額：１億円）を設定しています。

■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸を目的として、本投資法人と信託受託者との間で、「マスターリース契約」を締結しています。契約期間は契約締結日から20年間とされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として信託受託者が直接受領することが規定されています。

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

■損益等の状況

運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		339百万円	341百万円
	不動産賃貸収入	313百万円	314百万円
	その他不動産賃貸収入	26百万円	26百万円
②不動産賃貸事業費用合計		131百万円	130百万円
	外注委託費	41百万円	41百万円
	修繕費	0百万円	－百万円
	公租公課	19百万円	18百万円
	損害保険料	2百万円	2百万円
	水道光熱費	27百万円	28百万円
	その他賃貸事業費用	39百万円	39百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		208百万円	210百万円
④減価償却費		78百万円	78百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		129百万円	131百万円
⑥資本的支出		－百万円	－百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		208百万円	210百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

アメックス赤坂門タワー

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		2,060百万円
取得年月日		平成18年９月１日		鑑定評価額		1,650百万円
所在地（住居表示）		福岡市中央区舞鶴二丁目４番23号		評価価格時点		平成23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19階建		土地	面積	877.85㎡
	建築時期	平成17年７月26日			用途地域	商業地域
	延床面積	6,722.72㎡			容積率	400%
	用途	共同住宅			建ぺい率	80%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行		PM会社		株式会社ディー・エム・シー
信託契約期間満了日		平成38年８月31日				
稼働率推移		平成19年８月末日	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日
		92.8%	85.6%	85.7%	87.8%	98.7%

＜特記事項＞

■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のＰＭ業務の委託を目的として、株式会社ディー・エム・シーとの間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結しています。契約期間は契約締結日から１年間とされ、期間満了日の３か月前までに書面による更新拒絶の意思表示がない場合には、同一条件をもって更に１年更新されるものとします。契約期間中の中途解約はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料、敷金等のテナント支払金は原則として信託受託者が直接受領することが規定されています。

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		66百万円	66百万円
	不動産賃貸収入	59百万円	61百万円
	その他不動産賃貸収入	6百万円	4百万円
②不動産賃貸事業費用合計		18百万円	20百万円
	外注委託費	5百万円	5百万円
	修繕費	0百万円	1百万円
	原状回復費	2百万円	3百万円
	公租公課	3百万円	5百万円
	損害保険料	0百万円	0百万円
	水道光熱費	1百万円	0百万円
	その他賃貸事業費用	4百万円	4百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		48百万円	45百万円
④減価償却費		22百万円	22百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		25百万円	23百万円
⑥資本的支出		0百万円	0百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		47百万円	45百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

シティハウスけやき通り

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		1,111百万円
取得年月日		平成19年12月20日		鑑定評価額		1,000百万円
所在地（住居表示）		福岡市中央区警固二丁目16番21号		評価価格時点		平成23年８月31日
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	土地	面積		784.24㎡
	建築時期	平成19年11月17日		用途地域		商業地域
	延床面積	2,886.96㎡		容積率		400%
	用途	共同住宅		建ぺい率		80%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		住友信託銀行株式会社	PM会社			株式会社ディー・エム・シー
信託契約期間満了日		平成39年12月17日				
稼働率推移	平成20年８月末日	平成21年８月末日	平成22年８月末日	平成23年８月末日		―――
	97.8%	100.0%	95.5%	100.0%		

＜特記事項＞

■ 本物件については、本物件の各テナントへの転貸及び本物件のＰＭ業務の委託を目的として、株式会社ディー・エム・シーとの間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結しています。契約期間は契約締結日から２年間とされ、期間満了日の３か月前までに書面による更新拒絶の意思表示がない場合には、同一条件をもって更に１年更新されるものとします。契約期間中の中途解約はできないものとされています。同契約においては、貸室賃料等のテナント支払金は原則として信託受託者が直接受領することが規定されています。

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

■損益等の状況			
運用期間		第13期 平成22年９月１日から 平成23年２月28日まで （181日間）	第14期 平成23年３月１日から 平成23年８月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		37百万円	37百万円
	不動産賃貸収入	37百万円	37百万円
	その他不動産賃貸収入	0百万円	0百万円
②不動産賃貸事業費用合計		7百万円	7百万円
	外注委託費	2百万円	2百万円
	修繕費	0百万円	－百万円
	公租公課	2百万円	2百万円
	損害保険料	0百万円	0百万円
	水道光熱費	0百万円	0百万円
	その他賃貸事業費用	1百万円	1百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		30百万円	30百万円
④減価償却費		12百万円	12百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		17百万円	18百万円
⑥資本的支出		－百万円	－百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		30百万円	30百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

C．建物状況調査報告書の概要

個別の不動産毎に、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を株式会社竹中工務店及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、建物状況調査報告書として報告を受けています。

（イ）修繕費用等の見積額

物件名称	調査会社	報告書日付	長期修繕費用の見積額（12年）（千円）
キャナルシティ博多	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日 平成23年１月21日	1,580,721
パークプレイス大分	株式会社竹中工務店	平成20年４月15日 平成22年11月30日	1,108,103
サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	平成23年８月31日	132,250
スクエアモール鹿児島宇宿	株式会社竹中工務店	平成19年１月15日	25,200
熊本インターコミュニティＳＣ	株式会社竹中工務店	平成19年１月15日	5,230
イオン原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成19年２月19日	159,690
花畑ＳＣ	株式会社竹中工務店	平成19年８月22日	2,990
久留米東櫛原ＳＣ	株式会社竹中工務店	平成20年１月10日	4,990
ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	平成20年３月５日	2,000
キャナルシティ博多・Ｂ	株式会社竹中工務店	平成23年１月21日	3,350,879
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日 平成23年１月21日	965,216
呉服町ビジネスセンター	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日	348,600
サニックス博多ビル	株式会社竹中工務店	平成23年８月31日	232,030
大博通りビジネスセンター	株式会社竹中工務店	平成18年２月20日	216,290
東比恵ビジネスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年１月26日	117,800
アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	平成18年７月20日	57,250
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	平成19年11月30日	29,500

（ロ）地震リスク分析の概要

物件名称	調査会社	報告書日付	ＰＭＬ値（注１）（％）
キャナルシティ博多（注２）	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日 平成23年１月21日	（Ａ） 8.0 （Ｂ） 7.6 （Ｃ） 5.3 （Ｄ）11.1
パークプレイス大分（注３）	株式会社竹中工務店	平成20年４月15日 平成22年11月30日	（Ａ）14.5 （Ｂ）11.2 （Ｃ）11.3
サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	平成23年８月31日	6.7
スクエアモール鹿児島宇宿	株式会社竹中工務店	平成19年１月15日	9.6
熊本インターコミュニティＳＣ	株式会社竹中工務店	平成19年１月15日	16.3
イオン原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成19年２月19日	13.2
花畑ＳＣ	株式会社竹中工務店	平成19年８月22日	6.0
久留米東櫛原ＳＣ	株式会社竹中工務店	平成20年１月10日	9.9
ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	平成20年３月５日	7.3
キャナルシティ博多・Ｂ（注４）	株式会社竹中工務店	平成23年１月21日	（Ａ） 8.2 （Ｂ） 6.1 （Ｃ）11.1
キャナルシティ・ビジネスセンタービル（注５）	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日 平成23年１月21日	（Ａ） 6.9 （Ｂ）11.1
呉服町ビジネスセンター	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日	4.0
サニックス博多ビル	株式会社竹中工務店	平成23年８月31日	4.3
大博通りビジネスセンター	株式会社竹中工務店	平成18年２月20日	7.5
東比恵ビジネスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年１月26日	1.3
アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	平成18年７月20日	11.6
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	平成19年11月30日	1.9
ポートフォリオ全体（注６）	株式会社竹中工務店	平成23年８月31日	5.4

（注１）ＰＭＬ値とはProbable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。
（注２）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はセンターウォーク（ワシントンホテル）、Ｂはセンターウォーク（旧アミューズ棟）、Ｃはサウスビル、Ｄは共用部を指します。
（注３）パークプレイス大分のＡ～Ｃの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、ＡはＢ・Ｃ以外の部分、Ｂはセブンイレブン、Ｃはマグノリアコートを指します。
（注４）キャナルシティ博多・ＢのＡ～Ｃの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Ａはグランド・ハイアット・福岡、Ｂはノースビル、Ｃは共用部を指します。
（注５）キャナルシティビジネスセンタービルのＡ・Ｂの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Ａはキャナルシティビジネスセンタービル、Ｂは共用部を指します。
（注６）本投資法人のポートフォリオ全体のＰＭＬ値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部を想定震源地として算定されたものです。
（注７）上記物件には全て地震保険を付保しています。

D．資本的支出の状況

（イ）当期末後の資本的支出及び資本的支出の予定

保有する不動産等について、当期末後に行われた改修工事等に伴う資本的支出の金額及び本書の日付現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主なものは以下の通りです。なお、下記工事（予定）金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。また、今後とも定常的に支出される建築・設備・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持向上、テナントの満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施します。

不動産等の名称	所在地	目的	工事（予定）期間	工事（予定）金額（百万円）		
				総額	当期工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	福岡市博多区	共用部補修・改善工事	平成23年10月	10	―	―
			平成24年２月	18	―	―
			平成24年８月	12	―	―
パークプレイス大分	大分県大分市	環境装飾工事等	自 平成23年11月 至 平成24年２月	27	―	―
		共用部補修・改善工事	平成23年11月	77	―	―
		区画リニューアル工事	平成24年６月	231	―	―
		受電設備工事	自 平成23年６月 至 平成24年４月	257	7	7
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	共用部補修・改善工事	自 平成23年７月 至 平成24年１月	13	8	8
			自 平成23年10月 至 平成24年４月	337	―	―
スクエアモール鹿児島宇宿	鹿児島県鹿児島市	区画リニューアル工事	平成23年12月	14	―	―
			平成24年１月	122	―	―
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	共用部補修・改善工事	平成23年10月	21	―	―
			平成23年11月	19	―	―
			平成24年２月	105	―	―
			平成24年７月	19	―	―
			平成24年８月	25	―	―

（ロ）期中の資本的支出

保有する不動産等について、当期の資本的支出254百万円のうち、完了した主な工事の概要は以下の通りです。なお、費用に区分された修繕費159百万円と原状回復費３百万円を合わせて、当期は合計417百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	テナント区画リニューアル関連工事等	平成23年６月	12
			平成23年８月	30
パークプレイス大分	大分県大分市	テナント区画リニューアル関連工事	平成23年３月	19
			自 平成23年４月 至 平成23年６月	18
		共用部補修・更新工事	平成23年８月	42

（ハ）長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件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います。

計算期間	第５期 自 平成18年９月１日 至 平成19年２月28日 （百万円）	第６期 自 平成19年３月１日 至 平成19年８月31日 （百万円）	第７期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日 （百万円）	第８期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日 （百万円）	第９期 自 平成20年９月１日 至 平成21年２月28日 （百万円）
前期末積立金残高	75	154	232	315	401
当期積立額	78	82	83	86	85
当期積立金取崩額	－	4	－	－	－
次期繰越額	154	232	315	401	487

計算期間	第10期 自 平成21年３月１日 至 平成21年８月31日 （百万円）	第11期 自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日 （百万円）	第12期 自 平成22年３月１日 至 平成22年８月31日 （百万円）	第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日 （百万円）	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日 （百万円）
前期末積立金残高	487	577	667	757	428
当期積立額	90	90	90	199	340
当期積立金取崩額	－	－	－	527	－
次期繰越額	577	667	757	428	769

E．主要な不動産等に関する情報

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

物件名	キャナルシティ博多	パークプレイス大分	キャナルシティ博多・B
テナントの総数（注１）（注２）	1(50)	1(105)	1(45)
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）	1,286百万円	990百万円	1,619百万円
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）の合計に占める割合	18.3%	14.1%	23.0%
総賃貸面積（注２）	45,769.82㎡	103,650.66㎡	63,684.73㎡
総賃貸可能面積（注２）	45,978.62㎡	103,949.58㎡	63,684.73㎡
稼働率（注２）	99.5%	99.7%	100.0%

（注１）テナントの総数は、当該不動産の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約に定められた区画の数の合計を記載しています。なお、上記３物件はいずれも賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとっており、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計を（ ）内に記載しています。

（注２）テナントの総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、平成23年８月31日現在のものを記載しています。

F．主要なテナントの状況

平成23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、以下の通りです。なお、本投資法人の保有物件に係る賃貸借の契約の形態には、通常賃貸借型(注１)及び賃料パス・スルー・マスターリース型(注２)の二通りがありますが、以下の表に記載する「テナント」とは通常賃貸型では賃借人を、賃料パス・スルー・マスターリース型ではエンドテナントを意味しています。

（注１）通常賃貸借型とは、所有者である本投資法人又は信託銀行とテナントが直接賃貸借契約を締結する形態を指します。

（注２）賃料パス・スルー・マスターリース型とは、所有者である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貸借契約を締結する形態を指します。なお、エンドテナントからの収入及びエンドテナントからの売上預かり金（売上金を預かった上で賃料等を差し引いた後、エンドテナントに返金される仕組みです。）、敷金、保証金等の預託金が、全額信託銀行口座に直接入金される仕組みとなっています。したがって、エンドテナントの賃料等の増減が直接本投資法人の収入増減に繋がることになるとともに、エンドテナントより、マスターリース・テナント口座を経由せず、直接信託銀行口座に入金される倒産隔離の仕組みとなっています。

（主要なテナントの概要）

テナントの名称	物件名	業種	年間賃料(消費税別)	賃貸面積	契約期間(契約満了日)	敷金	保証金
イオン九州株式会社	パークプレイス大分	総合スーパー	524百万円（注１）	58,588.34㎡	20年間(平成34年４月21日まで)	460百万円	1,136百万円
	イオン原ショッピングセンター	総合スーパー	425百万円（注２）	27,580.75㎡	12年間(平成31年２月28日まで)	325百万円	―
株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	総合スーパー	525百万円（注２）	61,450.22㎡	20年間(平成37年６月30日まで)	250百万円	230百万円

(注１)「パークプレイス大分」における年間賃料は、平成23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います。

(注２)「イオン原ショッピングセンター」及び「サンリブシティ小倉」における年間賃料は、平成23年８月31日現在効力を有する賃貸借契約に表示された年間賃料を記載し、変動賃料（売上歩合賃料）を加えていません。

（主要なテナントの契約更改の方法等）

テナントの名称	物件名	契約更改の方法	その他
イオン九州株式会社	パークプレイス大分	・賃貸借契約期間満了の前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借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し、万一賃貸人及び賃借人のいずれかに賃貸借を承継しがたい事情が生じたときは、賃貸人及び賃借人が協議するものとされています。	・「敷金・保証金」は平成23年８月31日現在の残額を記載しています。 ・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します。
	イオン原ショッピングセンター	・賃貸借契約期間の満了をもって終了し、更新しないものとされています。 ・いかなる場合においても、賃貸借期間の満了前に解約することはできないものとされています。 ・賃料の改定については、契約期間中改定できないものとし、賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に基づく賃料の増減額を請求することはできないものとされています。	・「敷金」は平成23年８月31日現在の残額を記載しています。
株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	・賃貸借契約期間満了６か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に３年間更新されます。 ・賃料の改定については、原則行わないとされていますが、諸般の経済情勢及び周辺環境の変化、公租公課等を考慮し、著しく条件が劣化していると認められる場合には、賃貸人及び賃借人との協議を行うことができるものとされています。 ・賃貸借期間中は、相手先に対して、１年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。	・「敷金・保証金」は平成23年８月31日現在の残額を記載しています。 ・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します。

＜参考：上位10テナント＞

本投資法人が平成23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す。

テナントの名称	店舗名	物件名	賃貸面積（㎡）	賃貸比率（%）（注１）	賃貸体系	残存年数（注３）
イオン九州株式会社	イオン	パークプレイス大分	86,169.09	20.3	固定、変動（注２）	10年
	イオン	イオン原ショッピングセンター			固定、変動（注２）	７年
株式会社サンリブ	サンリブ	サンリブシティ小倉	61,450.22	14.5	固定、変動（注２）	13年
株式会社エフ・ジェイ・ホテルズ	グランド・ハイアット	キャナルシティ博多・Ｂ	38,707.47	9.1	固定、変動（注２）	12年
株式会社キャナルシティ・オーパ	オーパ（ラブーン）	キャナルシティ博多	20,784.46	4.9	固定	４年
	オーパ	キャナルシティ博多・Ｂ			固定	４年
株式会社アルペン	スポーツデポ、ゴルフ５	スクエアモール鹿児島宇宿（注４）	19,990.77	4.7	固定	15年
		熊本インターコミュニティＳＣ			固定	15年
		久留米東櫛原ＳＣ			固定	16年
株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	パークプレイス大分	13,705.32	3.2	固定	10年
キャナルシティ・福岡ワシントンホテル株式会社	ワシントンホテル	キャナルシティ博多	12,831.17	3.0	固定、変動（注２）	４年
株式会社メガスポーツ	スポーツオーソリティ	キャナルシティ博多	8,190.72	1.9	固定	０年
		パークプレイス大分			固定	０年
ユナイテッド・シネマ株式会社	ユナイテッド・シネマ	キャナルシティ博多	7,303.80	1.7	固定、変動（注２）	４年
株式会社九州ケーズデンキ	ケーズデンキ	ケーズデンキ鹿児島本店	7,296.17	1.7	固定	11年
上位10テナント以外			147,650.09	34.8		
ポートフォリオ合計			424,079.28	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第二位を四捨五入して記載しており、上記表に記載した各テナントの賃貸比率を合計しても100%とならない場合もあります。

（注２）売上歩合賃料等です。

（注３）残存年数については、平成23年８月31日現在の賃貸借契約の残存年数を記載しています。残存日数を年換算し、１年に満たない部分については切り捨てて記載しています。

（注４）スクエアモール鹿児島宇宿について、株式会社アルペンとの賃貸借契約に関し、平成23年９月20日付で変更契約を締結しています。その結果、賃貸面積の一部（1,752.24㎡）が平成23年11月30日付で解約される予定です。

G．取得予定資産について

本投資法人は、以下の各不動産を信託財産とする信託受益権を第16期に取得する予定です。取得予定資産の概要は以下の通りです。

物件名称	所在地 （住居表示）	用途	取得予定価格 （百万円） （注１）	鑑定評価額 （百万円） （注２）	取得予定日
Aqualia警固	福岡市中央区警固二丁目13番17号	住居	2,800	3,050	平成24年 ３月１日
Aqualia千早	福岡市東区千早四丁目３番12号	住居	1,280	1,370	平成24年 ３月１日
取得予定資産の合計			4,080	4,420	－

（注１）取得予定価格は、取得経費、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、建物にかかる消費税等を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。なお、本契約締結日から取得予定日までの間に稼働率が一定水準を下回った場合、売主との間で売買金額の変更を協議することができます。

（注２）鑑定評価額は、平成23年９月30日時点での一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

（注３）当該信託受益権の売買契約には、売主又は買主が売買契約上の義務違反により当該売買契約を解約した場合、違反した当事者が相手方当事者に対し、違約金として売買代金（消費税相当額を含みます。）の20%に相当する額を支払う旨の定めがあります。なお、当該売買契約において手付金の支払いはありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

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

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

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

年月日	総資産額 （千円）	純資産総額 （千円）	１口当たりの純資産額 （円）
第９期計算期間末 （平成21年２月28日）	125,222,845 (123,290,699)	62,196,556 (60,264,411)	581,004 (562,955)
第10期計算期間末 （平成21年８月31日）	130,836,119 (128,975,912)	62,124,588 (60,264,380)	580,332 (562,955)
第11期計算期間末 （平成22年２月28日）	130,705,666 (128,843,317)	62,126,751 (60,264,402)	580,352 (562,955)
第12期計算期間末 （平成22年８月31日）	132,349,012 (130,552,392)	62,061,022 (60,264,402)	579,738 (562,955)
第13期計算期間末 （平成23年２月28日）	132,497,314 (130,734,736)	62,026,981 (60,264,403)	579,420 (562,955)
第14期計算期間末 （平成23年８月31日）	155,657,148 (153,574,896)	71,259,930 (69,177,678)	579,113 (562,191)

（注）各計算期間末に分配を行った後の分配落の額を（ ）内に記載しています。

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

計算期間別最高・最低投資口価格	回次	第３期	第４期	第５期	第６期	第７期	第８期
	決算年月	平成18年２月	平成18年８月	平成19年２月	平成19年８月	平成20年２月	平成20年８月
	最高	898,000円	895,000円	1,300,000円	1,270,000円	1,060,000円	687,000円
	最低	771,000円	782,000円	791,000円	837,000円	647,000円	513,000円

計算期間別最高・最低投資口価格	回次	第９期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	決算年月	平成21年２月	平成21年８月	平成22年２月	平成22年８月	平成23年２月	平成23年８月
	最高	551,000円	515,000円	534,000円	601,000円	647,000円	609,000円
	最低	297,000円	334,000円	439,000円	484,000円	516,000円	515,000円

月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成22年11月	平成22年12月	平成23年１月	平成23年２月	平成23年３月	平成23年４月
	最高	554,000円	641,000円	647,000円	636,000円	600,000円	609,000円
	最低	527,000円	561,000円	611,000円	601,000円	515,000円	593,000円
	売買高	5,168口	6,037口	4,649口	6,017口	11,644口	3,934口

月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成23年５月	平成23年６月	平成23年７月	平成23年８月	平成23年９月	平成23年10月
	最高	608,000円	605,000円	606,000円	599,000円	537,000円	537,000円
	最低	582,000円	579,000円	585,000円	535,000円	485,000円	465,500円
	売買高	3,387口	3,079口	3,060口	4,714口	3,939口	3,740口

（注１）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。
（注２）売買高は、東京証券取引所の売買高を記載しています。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 （千円）	１口当たり分配金 （円）
第９期 （自 平成20年９月１日 至 平成21年２月28日）	1,932,145	18,049
第10期 （自 平成21年３月１日 至 平成21年８月31日）	1,860,207	17,377
第11期 （自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日）	1,862,348	17,397
第12期 （自 平成22年３月１日 至 平成22年８月31日）	1,796,620	16,783
第13期 （自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日）	1,762,578	16,465
第14期 （自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日）	2,082,252	16,922

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率 （注１） （%）	年換算値 （注２） （%）
第９期 （自 平成20年９月１日 至 平成21年２月28日）	3.1	6.3
第10期 （自 平成21年３月１日 至 平成21年８月31日）	3.0	5.9
第11期 （自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日）	3.0	6.0
第12期 （自 平成22年３月１日 至 平成22年８月31日）	2.9	5.7
第13期 （自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日）	2.8	5.7
第14期 （自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日）	3.1	6.2

（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
（注２）第９期は計算期間181日、第10期は計算期間184日、第11期は計算期間181日、第12期は計算期間184日、第13期は計算期間181日、第14期は計算期間184日により、それぞれ年換算しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成16年６月30日　設立企画人（株式会社福岡リアルティ）による投信法第69条１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成16年７月２日　投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成16年７月15日　投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成16年８月５日　内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 福岡財務支局長 第１号）
平成16年８月20日　規約の変更
平成16年11月８日　私募による新投資口発行
平成16年11月９日　資産運用の開始
平成17年６月20日　日本国内における公募による新投資口発行
平成17年６月21日　東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場
平成17年７月21日　第三者割当による新投資口発行
平成18年６月27日　規約の変更
平成18年９月７日　日本国内における公募による新投資口発行
平成20年５月29日　規約の変更
平成22年５月26日　規約の変更
平成23年３月１日　日本国内における公募による新投資口発行

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
執行役員	茶木 正安	昭和44年４月	株式会社日本不動産銀行（現 株式会社あおぞら銀行）入行	0
		昭和60年４月	同行ロンドン支店副支店長	
		昭和62年６月	ニッポン・クレジット・インターナショナル（英国証券現地法人）社長	
		平成４年６月	同行取締役東京支店長	
		平成８年６月	同行常務取締役	
		平成10年６月	同行専務取締役	
		平成11年11月	株式会社ＣＳＫ理事	
		平成12年11月	三洋信販株式会社（現 プロミス株式会社）専務執行役員	
		平成15年７月	フィッチ・レーティングス・ジャパン ＣＥＯ（最高経営責任者）	
		平成18年４月	株式会社福岡リアルティ顧問	
		平成18年６月	同社代表取締役社長(現職)	
		平成18年７月	本投資法人執行役員(現職)	
監督役員	新道 弘康	昭和48年４月	弁護士登録	0
		昭和60年４月	九州弁護士連合会事務局長	
		昭和61年４月	新道法律事務所開設（現職）	
		平成２年４月	九州弁護士連合会広報委員長	
		平成８年４月	福岡県弁護士会懲戒委員	
		平成16年７月	本投資法人監督役員	
		平成18年７月	本投資法人監督役員退任	
		平成22年11月	本投資法人監督役員（現職）	
監督役員	篠原 俊	昭和55年３月	公認会計士登録	0
		昭和57年１月	公認会計士篠原俊事務所開業（現職）	
		昭和59年５月	税理士登録 篠原俊税理士事務所開業	
		平成16年４月	国立大学法人九州大学監事（現職）	
		平成19年５月	株式会社ベスト電器監査役（現職）	
		平成19年10月	本投資法人監督役員（現職）	
		平成22年１月	篠原・植田税理士法人設立代表社員（現職）	
		平成22年６月	日本公認会計士協会北部九州会会長（現職）	
		平成22年６月	三井松島産業株式会社取締役（現職）	
		平成22年７月	日本公認会計士協会常務理事（現職）	

（注１）茶木正安は、資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、証券取引法の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第５条の規定により改正される前の投信法第13条の規定に基づき、平成18年６月22日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

（注２）茶木正安及び篠原俊は、平成22年５月26日開催の第４回投資主総会において選任されています。

（注３）第４回投資主総会において選任された執行役員及び監督役員全員の任期は、平成22年５月29日より２年間となります。新道弘康は、第４回投資主総会において補欠監督役員として選任され、平成22年10月31日付の長野?士の監督役員退任に伴い、平成22年11月１日に監督役員として就任しました。なお、規約の定めにより、新道弘康の任期は他の執行役員及び監督役員の残存期間と同一です。

（注４）第４回投資主総会において、補欠執行役員に八木聖二が、補欠監督役員に新道弘康の他に三嶋良英が選任されています。

３【その他】

(1) 役員の変更

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

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です（規約第23条本文）。ただし、補欠として又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の残存期間と同一です（規約第23条但書）。

執行役員及び監督役員を解任する投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の３分の２以上に当たる投資口を有する投資主が出席し、発行済投資口の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条、規約第13条、第14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ます。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を訴えをもって請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

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

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況（5）投資法人の出資総額」をご参照下さい。

(3) 格付け

本投資法人は、本書の日付現在、以下の３つの信用格付業者より格付けを取得しています。

信用格付業者	格付対象	格付	アウトルック/格付の方向性/格付の見通し
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（Ｓ＆Ｐ）	長期会社格付け	Ａ－	安定的
	短期会社格付け	Ａ－２	
株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）	発行体格付	Ａ＋	安定的
株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）	長期優先債務格付	ＡＡ－	安定的

(4) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

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

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第６条）。

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

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

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

１口当たりの純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資総口数

② 本投資法人の資産評価の方法は、以下の通り運用資産の種類毎に定めています（規約第34条第１項）。また、運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とします。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、不動産等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等に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が不動産の場合は上記(イ)に従った評価を行い、匿名組合の構成資産が不動産の場合は匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込んだ価額により評価するものとします。信託財産又は匿名組合の構成資産が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慣行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により評価します。

（ハ）不動産対応証券

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

（ニ）有価証券

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

（ホ）預金、コール・ローン及び金銭債権

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

（ヘ）デリバティブ取引に係る権利

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

（ト）その他

上記(イ)乃至(ヘ)に定めのない資産については、投信法、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企業会計の慣行により付されるべき評価額により評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約第34条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに地役権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、不動産等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等に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が不動産の場合は上記(イ)に従った評価を行い、匿名組合の構成資産が不動産の場合は社団法人投資信託協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に従って評価するものとします。信

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

④ 資産評価の基準日は、原則として、決算期とします。ただし、上記②(ハ)(ニ)及び(ヘ)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第34条第３項）。

⑤ １口当たりの純資産額については、計算書類の投資口１口当たり情報に関する注記に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第68条第１項）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条第２項）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等及び会計監査報告が投資主に提供されます（投信法第131条第３項、第５項）。

（２）【保管】

該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までとし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第37条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た価額とします（規約第５条第１項、第３項）。

（ロ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議
（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
（ハ）破産手続開始の決定
（ニ）解散を命ずる裁判
（ホ）投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、原則として、発行済投資口の３分の２以上に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号、規約第13条）。ただし、書面又は電磁的方法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、東京証券取引所の有価証券上場規程又は福岡証券取引所の有価証券上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人等との契約の更改等に関する手続

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

（イ）本資産運用会社：株式会社福岡リアルティ

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日から２年間とします。
更新	期間満了の３か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ 各当事者は、相手方に対し３か月前の書面による事前通知により、解約することができます。本投資法人が契約を解約する場合は、本投資法人の規約を改正し、投資主総会の決議を経なければなりません。本資産運用会社が契約を解約する場合は本投資法人の同意を経なければなりません。ただし、かかる本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。 ⅱ 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解約することができます。 ａ 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合。 ｂ 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、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。 ⅲ 本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。 ａ 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ、宅地建物取引業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けているものに限ります。）でなくなったとき。 ｂ 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。 ｃ 解散したとき。
変更等	この契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

（ロ）一般事務受託者兼資産保管会社：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結日から２年間とします。
更新	期間満了の３か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ 各当事者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、契約を一方的に解除することはできません。 ⅱ 各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、契約を解除することができます。 ⅲ 各当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。 ａ 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。 ｂ 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。 ｃ 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。
変更等	各当事者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日から２年間とします。
更新	期間満了の３か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ 各当事者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、契約を一方的に解除することはできません。 ⅱ 各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。 ⅲ 各当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。 ａ 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。 ｂ 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。 ｃ 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。
変更等	各当事者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。

（ハ）一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理人）：住友信託銀行株式会社

一般事務業務委託契約

期間	平成21年１月５日から効力を生じ、同日から２年間とします。
更新	期間満了の３か月前までに各当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に２年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ⅰ 当事者の文書による解約の合意。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ⅱ 当事者のいずれか一方が本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	本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。変更に当たっては、規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年１月５日から効力を生じ、期間の定めはありません。
更新	―
解約	本契約は、次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号の定めるときに終了します。 ⅰ 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したとき。 ⅱ 振替法の定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したとき。 ⅲ 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日。 ⅳ 本投資法人及び特別口座管理人の間に一般事務業務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは当事者の一方が解約権を行使しうる事由が発生したときに、当事者の一方が本契約の解約を他方当事者に文書で通知した場合。前号後段の規定を準用します。 ⅴ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、特別口座管理手数料率表による金額が著しく不適正になったにもかかわらず、各当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理人が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。当該通知到達の日から６か月間経過後若しくは特別口座管理人以外の口座管理機関をして、特別口座に係る口座管理事務を特別口座管理人に替わって行わせたことを本投資法人が確認し、特別口座管理人に通知した日。
変更等	法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、各当事者が協議の上、速やかに変更します。

（ニ）会計監査人：あらた監査法人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第39条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第40条）。

⑤ 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程又は福岡証券取引所の有価証券上場規程の特例に従ってその旨が開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

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

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

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

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

（ニ）（イ）から(ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める以下の行為その他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

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

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

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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ものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、ａ．その執行役員又は監督役員、ｂ．その資産運用会社、ｃ．その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、ｄ．その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役、若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第193条、第195条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡

（ロ）有価証券の貸借

（ハ）不動産の取得又は譲渡

（ニ）不動産の貸借

（ホ）不動産の管理の委託

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

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

す。）

④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人について特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって政令で定めるものに限ります。本④において、以下「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等（資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者をいいます。本④において、以下同じです。）でないものに行わせる必要があります（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人について不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡その他内閣府令で定める行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格その他内閣府令で定める事項を調査させる必要があります（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第2項）。

(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

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

① 基本原則

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

② 利害関係者

「利害関係者」とは、金融商品取引法等で定義されている親法人等及び子法人等のほか、資産運用会社に対し10%超の出資を行っている者及びその子会社、並びに前三者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資等を行っている特別目的会社をいいます。

③ 利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。なお、利害関係者との取引該当性の判断にあたっては実質的な支払先によって判断するものとし、単に利害関係者を経由するのみの場合は除くものとします。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者より運用資産（規約第31条に定める資産をいいます。以下同じです。）を取得する場合は、下記④の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

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

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

利害関係者に対して運用資産の売却を行う場合は、下記④の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

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

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合には、下記④の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

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

(ニ) 利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合には、下記④の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

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

(ホ) 利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約の締結

利害関係者との間でテナント媒介契約を締結する場合は、下記④の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

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

(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の取得・売却に関する媒介契約を締結する場合は、下記④の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないこと、取得・売却価格が適正であることの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

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

（ト）利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約の締結

利害関係者との間で運用資産に関する工事請負契約を締結する場合は、下記④の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとします。

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

（チ）その他の取引

上記(イ)乃至(ト)に記載のない取引を利害関係者との間で行う場合は、下記④の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとし、取引価格は社会通念上妥当な価格とします。

④ 利害関係者との取引に関する手続

投資部及び運用部所管業務において上記③に定める利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の資産運用会社の手続に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを行うものとします。

（イ）コンプライアンス部長がコンプライアンスの審査を行った結果、法令、規則その他のルールに反しないと認めた利害関係者取引に限り、投資運用委員会の審査対象取引とすることができるものとします。

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

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

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

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

（ニ）コンプライアンス評価委員会にて決議された取引について、取締役会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。なお、１件当たり200万円未満の利害関係者との取引は、下記の手続きを行うものとします。

ａ．20万円以上の取引については、所管業務部長決裁（事前にコンプライアンス部長の確認要）

ｂ．20万円未満の取引については、ＰＭ会社決裁

ｃ．上記ａ．及びｂ．の取引について３か月に１回以上投資運用委員会及びコンプライアンス評価委員会に報告

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

利害関係人等及び主要株主との第14期計算期間（自平成23年３月１日 至平成23年８月31日）における取引状況は、以下の通りです。

① 取引状況

当期において、利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等についての該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料は以下の通りです。

区分	支払手数料総額A（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B／A（%）
		支払先	支払額B（千円）	
不動産賃貸媒介手数料（注３）	19,392	福岡地所株式会社	10,795	55.7
		パークプレイス大分株式会社	4,517	23.3
プロパティマネジメント報酬（注２）	267,681	福岡地所株式会社	168,859	63.1
		パークプレイス大分株式会社	95,840	35.8
外注委託費（注３）（注５）	1,414,025	福岡地所株式会社	1,063,775	75.2
		パークプレイス大分株式会社	204,510	14.5
		株式会社サン・ライフ	45,275	3.2
その他営業費用（注３）	872,682	福岡地所株式会社	76,623	8.8
		パークプレイス大分株式会社	54,732	6.3

（注１）投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の４第２項に定義される本資産運用会社の主要株主のうち、当期に支払手数料等の支払実績のある支払先について記載しています。福岡地所株式会社は利害関係人等かつ主要株主であり、パークプレイス大分株式会社、株式会社サン・ライフは利害関係人等です。

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

福岡地所株式会社　8,939千円
パークプレイス大分株式会社　4,481千円

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

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

福岡地所株式会社　249,295千円
パークプレイス大分株式会社　139,704千円
株式会社サン・ライフ　42,278千円

（注５）上記記載の外注委託費は建物管理委託費に関する支払手数料等であり、「第５ 投資法人の経理の状況 １ 財務諸表（6）注記表（損益計算書に関する注記）」に記載されている「外注委託費」にはプロパティマネジメント報酬等も含まれ、一致していません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

（イ）執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第103条第２項、第104条第１項、第106条）

（ロ）資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第206条第１項、第205条）

（ハ）投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号を除きます。））

（ニ）投資法人の解散（投信法第143条第３号）

（ホ）規約の変更（投信法第140条）

（ヘ）その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条第１項）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

（イ）投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第14条）。

（ロ）投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第15条第１文）。この場合においては、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証明する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第15条第２文）。

（ハ）書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第16条第１項）。

（ニ）上記（ハ）の定めにより書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第16条第２項）。

（ホ）電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の２第１項、規約第17条第２項）。

（ヘ）上記(ホ)の定めにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第17条第３項）。

（ト）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）。

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

（リ）投資主総会において権利を行使することのできる投資主は、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（ただし、決算期から３か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合に限ります。）、又は、必要があるときは、本投資法人が役員会の決議を経て定め法令に従い予め公告する基準日現在の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（規約第19条）。

(2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条、会社法第847条（第２項を除きます。））

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

② 投資主総会決議取消訴権（投信法第94条第２項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手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公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

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

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

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

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日か

ら６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

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

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

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

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して投資主総会の日の８週間前までに書面をもって、ｉ．一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、ii．投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

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

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

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

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手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100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、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ことを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

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

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

⑩ 解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいてやむを得ない事由があるときには訴えをもって解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

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

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

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

(5) 払戻請求権（規約第６条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第１項乃至第３項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口

の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条第１項）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３第１項）

投資主は、投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

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

② 資本金の額

本書の日付現在　200百万円

③ 事業の内容

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

④ 会社の沿革

年月日	事項
平成15年12月26日	会社設立
平成16年２月27日	宅地建物取引業免許取得
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
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
平成19年９月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録

⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

（本書の日付現在）

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

最近５年間における資本金の額及び発行済株式の増減はありません。

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目２番25号	2,000	50.0
九州電力株式会社	福岡市中央区渡辺通二丁目１番82号	400	10.0
ロイヤルホールディングス株式会社	福岡市博多区那珂三丁目28番５号	200	5.0
株式会社福岡銀行	福岡市中央区天神二丁目13番１号	200	5.0
株式会社西日本シティ銀行	福岡市博多区博多駅前三丁目１番１号	200	5.0
西日本鉄道株式会社	福岡市中央区天神一丁目11番17号	200	5.0
西部瓦斯株式会社	福岡市博多区千代一丁目17番１号	200	5.0
株式会社九電工	福岡市南区那の川一丁目23番35号	200	5.0
九州旅客鉄道株式会社	福岡市博多区博多駅前三丁目25番21号	200	5.0
株式会社日本政策投資銀行	東京都千代田区大手町一丁目９番１号	200	5.0
合計		4,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	茶木 正安	昭和44年４月	株式会社日本不動産銀行（現 株式会社あおぞら銀行）入行	0
		昭和60年４月	同行ロンドン支店副支店長	
		昭和62年６月	ニッポン・クレジット・インターナショナル（英国証券現地法人）社長	
		平成４年６月	同行取締役東京支店長	
		平成８年６月	同行常務取締役	
		平成10年６月	同行専務取締役	
		平成11年11月	株式会社ＣＳＫ理事	
		平成12年11月	三洋信販株式会社（現 プロミス株式会社）専務執行役員	
		平成15年７月	フィッチ・レーティングス・ジャパン ＣＥＯ（最高経営責任者）	
		平成18年４月	株式会社福岡リアルティ顧問	
		平成18年６月	同社代表取締役社長(現職)	
		平成18年７月	本投資法人執行役員（現職）	
常務取締役	西尾 陽一	昭和60年４月	株式会社日本債券信用銀行（現 株式会社あおぞら銀行）入行	0
		平成17年９月	同行不動産ファイナンス部 担当部長	
		平成20年７月	株式会社ニューシティコーポレーション シニアヴァイスプレジデント	
		平成21年１月	株式会社福岡リアルティ常務取締役財務部長	
		平成23年６月	株式会社福岡リアルティ常務取締役（現職）	
常務取締役	松雪恵津男	昭和55年４月	日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行）入行	0
		平成16年６月	同行人事部 参事役	
		平成17年４月	同行管理部長	
		平成18年７月	福岡地所株式会社出向 開発事業本部副本部長	
		平成21年７月	福岡地所株式会社入社 同社執行役員（現職） 開発事業本部副本部長兼ビル事業部長	
		平成22年８月	同社執行役員経理部長兼総務部・財務部担当	
		平成23年６月	株式会社福岡リアルティ常務取締役企画部長(現職)	
取締役（非常勤）	日名子泰通	昭和43年４月	九州電力株式会社入社	0
		平成12年６月	同社資材部長	
		平成14年７月	同社資材燃料部長	
		平成15年６月	同社佐賀支店長	
		平成15年７月	同社執行役員佐賀支店長	
		平成17年６月	同社取締役	
		平成19年６月	同社取締役常務執行役員	
		平成19年６月	株式会社福岡リアルティ取締役（現職）	
		平成21年６月	九州電力株式会社代表取締役副社長（現職）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	紫牟田洋志	平成12年10月 平成15年12月 平成16年４月 平成17年４月 平成19年６月 平成19年６月	弁護士登録 株式会社福岡リアルティ監査役 同社コンプライアンス室長 同社コンプライアンス部長 西村ときわ法律事務所（現 西村あさひ法律事務所）入所（現職） 株式会社福岡リアルティ取締役（現職）	0
監査役 （非常勤）	田坂 正則	昭和53年４月 平成12年８月 平成15年７月 平成16年10月 平成17年４月 平成18年４月 平成18年６月	株式会社福岡相互銀行（現 株式会社西日本シティ銀行）入行 同行企画部副部長 同行企画部長兼リスク統括室長 同行総合企画部付部長 株式会社ＮＣＢ経営情報サービス（現 株式会社ＮＣＢリサーチ＆コンサルティング）（出向）事業提携部長 田坂正則税理士事務所所長（現職） 株式会社福岡リアルティ監査役（現職）	0

（注）茶木正安は、資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、証券取引法の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第５条の規定により改正される前の投信法第13条の規定に基づき、平成18年６月22日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

株式会社福岡リアルティは、投信法上の資産運用会社として金融商品取引法上の投資運用業を行っています。
本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第４号乃至第６号（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）並びに第208条関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番５号

② 資本金の額

平成23年９月30日現在　324,279百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

① 一般事務受託者としての業務

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

（ロ）計算に関する事務

（ハ）会計帳簿の作成に関する事務

（ニ）納税に関する事務

② 資産保管会社としての業務

（イ）資産の保管に係る業務

（ロ）資産保管業務に付随する業務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

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

（１）［名称、資本金の額及び事業の内容］

① 名称

住友信託銀行株式会社

大阪府大阪市中央区北浜四丁目５番33号

② 資本金の額

平成23年９月30日現在　342,037百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）［関係業務の概要］

① 一般事務業務委託契約に基づく業務

（イ）総投資主通知の受理、投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

（ロ）投資主及び登録投資口質権者又はこれらの法定代理人若しくは以上の者の常任代理人の住所及び氏名又は仮住所の登録又はその変更事項の記録に関する事務

（ハ）投資口に関する諸届出の受理に関する事務

（ニ）投資主名簿及びこれに附属する書類（帳簿書類を含みます。）の作成、管理及び備置並びに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

（ホ）投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理、集計に関する事務

（ヘ）分配金の計算及び支払に関する事務

（ト）個別投資主通知に関する事務

（チ）新規記録通知に関する事務

（リ）情報提供請求に関する事務

（ヌ）投資口に関する照会に対する応答

（ル）事故届出の受理に関する事務

（ヲ）投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
（ワ）投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併等の臨時事務
（カ）投資主に対する通知、催告、報告等の発送及び各種郵便物の返戻履歴の管理に関する事務
（ヨ）前各号に掲げる事項に付随する事務

② 特別口座の管理に関する契約に基づく業務
（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
（ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
（ニ）保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事務
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務
（リ）振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
（ヲ）前各号に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
（ワ）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事務
（タ）投資法人の合併に関する事務
（レ）前各号に掲げる事務（それに付随する事務を含みます。）のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上定める事項

（３）［資本関係］
該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、投資法人の計算に関する規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第13期計算期間（平成22年９月１日から平成23年２月28日まで）及び第14期計算期間（平成23年３月１日から平成23年８月31日まで）の財務諸表について、あらた監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第13期 (平成23年２月28日現在)	第14期 (平成23年８月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,437,057	2,568,007
信託現金及び信託預金	4,003,389	4,629,187
営業未収入金	482,755	359,285
前払費用	207,244	312,106
未収消費税等	―	451,247
繰延税金資産	19	20
その他	41,594	42,984
流動資産合計	7,172,061	8,362,839
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 55,323,513	※1 66,104,394
減価償却累計額	△8,872,050	△9,927,723
信託建物（純額）	46,451,463	56,176,670
信託構築物	872,899	1,103,529
減価償却累計額	△233,389	△262,904
信託構築物（純額）	639,509	840,624
信託機械及び装置	343,702	351,214
減価償却累計額	△112,365	△122,812
信託機械及び装置（純額）	231,337	228,402
信託工具、器具及び備品	947,475	1,035,745
減価償却累計額	△433,769	△500,302
信託工具、器具及び備品（純額）	513,706	535,442
信託土地	※1 68,810,414	※1 87,057,619
信託建設仮勘定	―	7,350
有形固定資産合計	116,646,430	144,846,109
無形固定資産		
信託借地権	1,765,318	1,765,318
信託その他無形固定資産	―	17,385
無形固定資産合計	1,765,318	1,782,704
投資その他の資産		
投資有価証券	6,437,933	―
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	100,000	100,000
長期前払費用	365,570	533,100
投資その他の資産合計	6,913,504	643,100
固定資産合計	125,325,253	147,271,914
繰延資産		
投資口交付費	―	22,394

（単位：千円）

	第13期 (平成23年２月28日現在)	第14期 (平成23年８月31日現在)
繰延資産合計	―	22,394
資産合計	132,497,314	155,657,148
負債の部		
流動負債		
営業未払金	854,716	410,201
短期借入金	―	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	8,650,000	7,650,000
未払金	20,995	10,296
未払費用	258,934	296,215
未払法人税等	745	751
未払消費税等	29,669	―
前受金	664,399	845,995
預り金	518,916	949,491
流動負債合計	10,998,377	14,662,952
固定負債		
長期借入金	50,425,000	57,350,000
預り敷金及び保証金	331,515	331,515
信託預り敷金及び保証金	※1 8,715,440	※1 12,052,750
固定負債合計	59,471,955	69,734,265
負債合計	70,470,333	84,397,218
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,264,380	69,177,628
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,762,601	2,082,302
剰余金合計	1,762,601	2,082,302
投資主資本合計	62,026,981	71,259,930
純資産合計	※3 62,026,981	※3 71,259,930
負債純資産合計	132,497,314	155,657,148

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 5,281,795	※1 6,826,999
その他不動産賃貸収入	※1 172,400	※1 218,505
匿名組合分配金	208,000	―
営業収益合計	5,662,195	7,045,505
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※2 2,874,581	※1, ※2 3,803,541
資産運用報酬	346,129	405,509
資産保管手数料	4,922	5,009
一般事務委託手数料	37,656	38,766
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	71,933	53,628
営業費用合計	3,344,823	4,316,055
営業利益	2,317,372	2,729,450
営業外収益		
受取利息	708	674
その他	512	521
営業外収益合計	1,220	1,196
営業外費用		
支払利息	458,556	497,140
投資口交付費償却	―	4,478
融資関連費用	96,362	107,705
その他	―	37,933
営業外費用合計	554,918	647,257
経常利益	1,763,674	2,083,388
税引前当期純利益	1,763,674	2,083,388
法人税、住民税及び事業税	1,094	1,110
法人税等調整額	△0	△0
法人税等合計	1,094	1,110
当期純利益	1,762,579	2,082,278
前期繰越利益	22	23
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,762,601	2,082,302

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	60,264,380	60,264,380
当期変動額		
新投資口の発行	－	8,913,248
当期変動額合計	－	8,913,248
当期末残高	60,264,380	69,177,628
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	1,796,642	1,762,601
当期変動額		
剰余金の配当	△1,796,620	△1,762,578
当期純利益	1,762,579	2,082,278
当期変動額合計	△34,040	319,700
当期末残高	1,762,601	2,082,302
投資主資本合計		
前期末残高	62,061,022	62,026,981
当期変動額		
新投資口の発行	－	8,913,248
剰余金の配当	△1,796,620	△1,762,578
当期純利益	1,762,579	2,082,278
当期変動額合計	△34,040	9,232,948
当期末残高	62,026,981	71,259,930
純資産合計		
前期末残高	62,061,022	62,026,981
当期変動額		
新投資口の発行	－	8,913,248
剰余金の配当	△1,796,620	△1,762,578
当期純利益	1,762,579	2,082,278
当期変動額合計	△34,040	9,232,948
当期末残高	62,026,981	71,259,930

（４）【金銭の分配に係る計算書】

項目	第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
Ⅰ 当期未処分利益	1,762,601千円	2,082,302千円
Ⅱ 分配金の額	1,762,578千円	2,082,252千円
（投資口１口当たり分配金の額）	（16,465円）	（16,922円）
Ⅲ 次期繰越利益	23千円	50千円

分配金の額の算出方法	分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である1,762,578千円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である2,082,252千円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

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

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,763,674	2,083,388
減価償却費	958,204	1,164,305
投資口交付費償却	―	4,478
受取利息	△708	△674
支払利息	458,556	497,140
営業未収入金の増減額（△は増加）	42,922	123,469
未収消費税等の増減額（△は増加）	―	△451,247
未払消費税等の増減額（△は減少）	△13,211	△29,669
営業未払金の増減額（△は減少）	71,045	△4,567
未払金の増減額（△は減少）	△47,605	△10,354
未払費用の増減額（△は減少）	△7,820	36,571
前受金の増減額（△は減少）	△4,852	181,596
預り金の増減額（△は減少）	△256,776	430,574
前払費用の増減額（△は増加）	36,038	△104,861
長期前払費用の増減額（△は増加）	37,433	△167,530
その他	1,229	38,493
小計	3,038,128	3,791,114
利息の受取額	708	674
利息の支払額	△463,894	△496,431
法人税等の支払額	△42,471	△42,479
法人税等の還付額	13,437	41,392
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,545,908	3,294,270
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	△148,945	△29,805,063
信託無形固定資産の取得による支出	―	△18,704
預り敷金及び保証金の受入による収入	120	30
預り敷金及び保証金の返還による支出	△60	△30
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	34,494	3,606,951
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,426	△269,641
投資有価証券の償還による収入	―	6,400,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△162,817	△20,086,457
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	―	31,500,000
短期借入金の返済による支出	△300,000	△27,000,000
長期借入れによる収入	1,800,000	13,000,000
長期借入金の返済による支出	△1,575,000	△7,075,000
投資口の発行による収入	―	8,913,248
分配金の支払額	△1,796,614	△1,762,440
投資口交付費の支出	―	△26,872
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,871,614	17,548,935
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	511,476	756,747
現金及び現金同等物の期首残高	5,928,970	6,440,447
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,440,447	※1 7,197,195

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目	第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
１．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	―
２．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物　10～50年 信託構築物　15～50年 信託機械及び装置　15～17年 信託工具、器具及び備品　５～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 長期前払費用 同左
３．繰延資産の処理の方法	―	投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は278,722千円です。
５．ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左

項目	第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
６．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
７．その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	(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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託その他無形固定資産 ⑤ 信託差入敷金及び保証金 ⑥ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
当期から、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年３月31日）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	―

（追加情報）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
当期から、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年３月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年３月21日）を適用しています。 なお、本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。	―

（貸借対照表に関する注記）

第13期 （平成23年２月28日現在）	第14期 （平成23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 担保に供している資産は次の通りです。 （単位：千円） 信託建物 5,404,823 信託土地 11,618,595 合計 17,023,419 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 信託預り敷金及び保証金 2,589,394	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 （単位：千円） 信託建物 5,353,541 信託土地 11,618,595 合計 16,972,137 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 信託預り敷金及び保証金 2,452,193
２．特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 コミットメントライン契約１ 契約締結日 平成22年７月28日 借入極度額 5,000,000千円 当期末借入残高 ― 当期末未使用残高 5,000,000千円 コミットメントライン契約２ 契約締結日 平成23年２月25日 借入極度額 5,000,000千円 当期末借入残高 ― 当期末未使用残高 5,000,000千円	２．特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 コミットメントライン契約１ 契約締結日 平成23年７月27日 借入極度額 6,000,000千円 当期末借入残高 2,200,000千円 当期末未使用残高 3,800,000千円 コミットメントライン契約２ 契約締結日 平成23年２月25日 借入極度額 5,000,000千円 当期末借入残高 2,300,000千円 当期末未使用残高 2,700,000千円
※３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	※３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日		第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日	
※１．不動産賃貸事業損益の内訳		※１．不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸事業収益		Ａ．不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収入		不動産賃貸収入	
賃料収入	4,413,928	賃料収入	5,365,820
共益費収入	775,241	共益費収入	1,071,999
駐車場収入	92,625	駐車場収入	389,179
計	5,281,795	計	6,826,999
その他不動産賃貸収入		その他不動産賃貸収入	
付帯収益	160,427	付帯収益	199,283
その他雑収益	11,972	その他雑収益	19,221
計	172,400	計	218,505
不動産賃貸事業収益合計	5,454,195	不動産賃貸事業収益合計	7,045,505
Ｂ．不動産賃貸事業費用		Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	1,021,368	外注委託費	1,681,706
修繕費	165,221	修繕費	159,902
公租公課	409,908	公租公課	412,366
損害保険料	34,462	損害保険料	47,493
水道光熱費	180,492	水道光熱費	233,561
減価償却費	958,204	減価償却費	1,164,305
その他賃貸事業費用	104,924	その他賃貸事業費用	104,205
不動産賃貸事業費用合計	2,874,581	不動産賃貸事業費用合計	3,803,541
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	2,579,614	Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	3,241,964
※２．関係会社との取引高		※２．関係会社との取引高	
	（単位：千円）		（単位：千円）
賃貸事業費用	719,326	賃貸事業費用	1,384,838

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第13期 （平成23年２月28日現在）	第14期 （平成23年８月31日現在）
１．発行可能投資口の総口数　2,000,000口 ２．発行済投資口総数　107,050口	１．発行可能投資口の総口数　2,000,000口 ２．発行済投資口総数　123,050口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23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23年２月28日現在） 現金及び預金　2,437,057千円 信託現金及び信託預金　4,003,389千円 現金及び現金同等物　6,440,447千円	※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23年８月31日現在） 現金及び預金　2,568,007千円 信託現金及び信託預金　4,629,187千円 現金及び現金同等物　7,197,195千円

（リース取引に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料　１年内　3,266,541 １年超　25,267,694 合計　28,534,235	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　4,953,962 １年超　38,997,176 合計　43,951,139

（金融商品に関する注記）

第13期（自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日）

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、又は投資口の発行により調達します。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、主に長期・固定金利での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保に留意した、保守的な運営を行います。

余剰資金の運用においては、安全性を考慮しつつ、効率的な運用に資するため、各種の預金等にて運用を行います。

デリバティブ取引については、将来の金利変動リスク等の回避を目的としており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

短期借入金及び長期借入金については、主として不動産信託受益権の取得を目的とした資金調達です。借入金は返済期日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人では総資産有利子負債比率を適切にコントロールするとともに、スポンサーである地元金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること等により当該リスクを軽減しています。変動金利による借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクをヘッジするために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引については金融デリバティブ取引管理方針に従って執行・管理しており、その利用にあたっては、カウンターパーティーリスクを軽減するために、格付けを参考に一定の信用力のある金融機関との取引に限定しています。

本投資法人の余剰資金を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクが存在しますが、格付けを参考に一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

また、「２．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年２月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注２）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 （注１）	差額
（1）現金及び預金	2,437,057	2,437,057	－
（2）信託現金及び信託預金	4,003,389	4,003,389	－
（3）投資有価証券	6,437,933	6,400,000	△37,933
資産計	12,878,381	12,840,447	△37,933
（4）１年内返済予定の長期借入金	8,650,000	8,742,399	92,399
（5）長期借入金	50,425,000	50,869,071	444,071
（6）信託預り敷金及び保証金	2,056,821	1,906,415	△150,405
負債計	61,131,821	61,517,886	386,065
（7）デリバティブ取引	－	－	－
デリバティブ取引計	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）投資有価証券

決算日後短期間で匿名組合出資持分相当額を受領したため、当該受領額をもって時価としています。

（4）１年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

これらのうち、固定金利による長期借入金（金利スワップを組み合わせた実質固定金利の借入れを含みます。）の時価については、当該借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用されると合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

変動金利による長期借入金の時価については、金利が一定期間（６ヶ月以内）ごとに更改される条件になっているため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

（6）信託預り敷金及び保証金

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金貸借対照表計上額8,715,440千円のうち2,056,821千円の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（7）デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	10,300,000	10,300,000	（＊）	－

（＊）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（5）参照）。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

信託預り敷金及び保証金

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金貸借対照表計上額8,715,440千円のうち6,658,619千円については、市場価格がなく、かつ賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	2,437,057
信託現金及び信託預金	4,003,389
合計	6,440,447

（注４）決算日以降の長期借入金の返済予定額

（単位：千円）

１年以内	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	５年超
8,650,000	18,250,000	3,750,000	14,750,000	6,150,000	7,525,000

第14期（自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日）

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、又は投資口の発行により調達します。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、主に長期・固定金利での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保に留意した、保守的な運営を行います。

余剰資金の運用においては、安全性を考慮しつつ、効率的な運用に資するため、各種の預金等にて運用を行います。

デリバティブ取引については、将来の金利変動リスク等の回避を目的としており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

短期借入金及び長期借入金については、主として不動産信託受益権の取得を目的とした資金調達です。借入金は返済期日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人では総資産有利子負債比率を適切にコントロールするとともに、スポンサーである地元金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること等により当該リスクを軽減しています。変動金利による借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクをヘッジするために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引については金融デリバティブ取引管理方針に従って執行・管理しており、その利用にあたっては、カウンターパーティーリスクを軽減するために、格付けを参考に一定の信用力のある金融機関との取引に限定しています。

本投資法人の余剰資金を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクが存在しますが、格付けを参考に一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

また、「２．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年８月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注２）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
（1）現金及び預金	2,568,007	2,568,007	－
（2）信託現金及び信託預金	4,629,187	4,629,187	－
資産計	7,197,195	7,197,195	－
（3）短期借入金	4,500,000	4,500,000	－
（4）１年内返済予定の長期借入金	7,650,000	7,707,034	57,034
（5）長期借入金	57,350,000	58,050,956	700,956
（6）信託預り敷金及び保証金	1,901,286	1,790,028	△111,258
負債計	71,401,286	72,048,019	646,732
（7）デリバティブ取引	－	－	－
デリバティブ取引計	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金、（3）短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（4）１年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

これらのうち、固定金利による長期借入金（金利スワップを組み合わせた実質固定金利の借入れを含みます。）の時価については、当該借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用されると合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

変動金利による長期借入金の時価については、金利が一定期間（６ヶ月以内）ごとに更改される条件になっているため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

（6）信託預り敷金及び保証金

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金貸借対照表計上額12,052,750千円のうち1,901,286千円の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（7）デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち１年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	10,300,000	10,300,000	（＊）	－

（＊）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(5)参照）。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

信託預り敷金及び保証金

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金貸借対照表計上額12,052,750千円のうち10,151,464千円については、市場価格がなく、かつ賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	2,568,007
信託現金及び信託預金	4,629,187
合計	7,197,195

（注４）決算日以降の長期借入金の返済予定額

（単位：千円）

１年以内	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	５年超
7,650,000	13,850,000	16,450,000	7,450,000	11,150,000	8,450,000

（有価証券に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
その他有価証券 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	本投資法人は有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
１．ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 ２．ヘッジ会計が適用されているもの 前記「（金融商品に関する注記） ２．金融商品の 時価等に関する事項 （注１）金融商品の時価の算定方法 （７）デリバティブ取引 ②ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照下さい。	同左

（退職給付に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23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

（税効果会計に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 （繰延税金資産の純額） 19	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産合計 20 （繰延税金資産の純額） 20
２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 39.12 支払分配金の損金算入額 △39.10 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 39.12 支払分配金の損金算入額 △39.10 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

（持分法損益等に関する注記）

第13期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第14期 自　平成23年３月１日 至　平成23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

（関連当事者情報）
第13期（自平成22年９月１日 至平成23年２月28日）

１．関連当事者との取引

（１）親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金（千円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社	福岡地所株式会社（注２）	福岡市博多区	2,000,000	総合不動産業	被所有 直接(13.18%) 間接(0.38%)	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等（注１）	719,326（注３）	営業未払金	90,474（注３）

（注１）取引条件の決定については、市場価格等を参考に、価格交渉の上、業務委託契約を締結し、決定しています。
（注２）福岡地所株式会社とは、キャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び大博通りビジネスセンターにつき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています（詳細は「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ５ 運用状況（2）投資資産 ② 投資不動産物件 Ｆ．主要なテナントの状況」をご参照下さい。）。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。
（注３）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

（２）関連会社等

該当事項はありません。

（３）兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金（千円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関係当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社の子会社	パークプレイス大分株式会社（注２）	大分県大分市	400,000	不動産業	－	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等（注１）	393,673（注５）	営業未払金	134,616（注５）
その他の関係会社の子会社	株式会社福岡リアルティ	福岡市博多区	200,000	投資法人の資産運用業等	－	本投資法人の資産の運用等、役員の兼任（注３）	資産運用報酬の支払（注４）	346,129（注５）	未払費用	156,699（注５）

（注１）取引条件の決定については、市場価格等を参考に、価格交渉の上、業務委託契約を締結し、決定しています。
（注２）パークプレイス大分株式会社とは、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています（詳細は「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ５ 運用状況（2）投資資産 ② 投資不動産物件 Ｆ．主要なテナントの状況」をご参照下さい。）。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。
（注３）本投資法人の執行役員である茶木正安は、株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼任しています。
（注４）資産運用報酬については当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しています。
（注５）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

（４）役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

２．親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

第14期（自平成23年３月１日 至平成23年８月31日）

１．関連当事者との取引

（１）親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金（千円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社	福岡地所株式会社（注２）	福岡市博多区	2,000,000	総合不動産業	被所有 直接(13.41%) 間接(0.33%)	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等（注１）	1,384,838（注３）	営業未払金	75,915（注３）

（注１）取引条件の決定については、市場価格等を参考に、価格交渉の上、業務委託契約を締結し、決定しています。
（注２）福岡地所株式会社とは、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び大博通りビジネスセンターにつき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています（詳細は「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ５ 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 F．主要なテナントの状況」をご参照下さい。）。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。
（注３）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

（２）関連会社等

該当事項はありません。

（３）兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金（千円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関係当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社の子会社	有限会社シーシーエイチブリッジ	東京都千代田区	3,000	不動産業	―	不動産等の購入	不動産等の購入（注１）	28,978,722（注４）	―	―
その他の関係会社の子会社	株式会社福岡リアルティ	福岡市博多区	200,000	投資法人の資産運用業等	―	本投資法人の資産の運用等、役員の兼任（注２）	資産運用報酬の支払（注３）	405,509（注４）	未払費用	192,599（注４）

（注１）取引条件の決定については、第三者の鑑定評価等を参考に、価格交渉の上、決定しています。
（注２）本投資法人の執行役員である茶木正安は、株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼任しています。
（注３）資産運用報酬については当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しています。
（注４）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

（４）役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

２．親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
該当事項はありません。	同左

（賃貸等不動産に関する注記）

第13期（自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日）

本投資法人では、福岡県を中心とする九州地域に、賃貸用の商業施設、オフィスビル、住居を保有しています。これら賃貸等不動産の平成23年２月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
商業施設	74,198,345	53,057	74,251,403	77,520,000
オフィスビル	41,388,366	△292,863	41,095,503	45,220,000
住居	3,099,686	△34,844	3,064,842	2,660,000
合計	118,686,398	△274,649	118,411,748	125,400,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（685百万円）、主な減少額は減価償却費（958百万円）です。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する平成23年２月期における損益は、次の通りです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
商業施設	3,384,382	1,778,635	1,605,747
オフィスビル	1,966,418	1,035,577	930,841
住居	103,394	60,368	43,026
合計	5,454,195	2,874,581	2,579,614

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸事業収入とこれに対する費用（外注委託費、減価償却費、公租公課等）であり、それぞれ「不動産賃貸収入」「その他不動産賃貸収入」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

第14期（自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日）

本投資法人では、福岡県を中心とする九州地域に、賃貸用の商業施設、オフィスビル、住居を保有しています。これら賃貸等不動産の平成23年８月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
商業施設	74,251,403	28,545,014	102,796,417	105,270,000
オフィスビル	41,095,503	△292,939	40,802,564	45,200,000
住居	3,064,842	△35,010	3,029,832	2,650,000
合計	118,411,748	28,217,064	146,628,813	153,120,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）当期増減額のうち、主な増加額はキャナルシティ博多・Ｂの取得（29,129百万円）及び資本的支出（254百万円）、主な減少額は減価償却費（1,164百万円）です。

（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する平成23年８月期における損益は、次の通りです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
商業施設	4,986,238	2,656,668	2,329,569
オフィスビル	1,955,062	1,083,819	871,242
住居	104,205	63,053	41,151
合計	7,045,505	3,803,541	3,241,964

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸事業収入とこれに対する費用（外注委託費、減価償却費、公租公課等）であり、それぞれ「不動産賃貸収入」「その他不動産賃貸収入」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

（セグメント情報等に関する注記）

第13期（自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日）

１．セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

第14期（自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日）

１．セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（投資口１口当たり情報に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
１口当たり純資産額　579,420円 １口当たり当期純利益　16,465円 なお、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います。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	１口当たり純資産額　579,113円 １口当たり当期純利益　16,922円 なお、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います。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
当期純利益（千円）	1,762,579	2,082,278
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（千円）	1,762,579	2,082,278
期中平均投資口数（口）	107,050	123,050

（重要な後発事象に関する注記）

第13期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第14期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。 取得資産　：不動産信託受益権 物件名称　：キャナルシティ博多・B 所在地　：福岡県福岡市 取得価格　：28,700百万円（注） 取得日　：平成23年３月２日 売主　：有限会社シーシーエイチブリッジ （注）取得価格は、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（売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。	－

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

株式以外の有価証券

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）	うち１年超	時価（注２）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	10,300,000	10,300,000	△68,832
合計		10,300,000	10,300,000	△68,832

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注２）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	信託建物	55,323,513	10,782,877	1,996	66,104,394	9,927,723	1,055,947	56,176,670	（注）
	信託構築物	872,899	230,629	－	1,103,529	262,904	29,514	840,624	（注）
	信託機械及び装置	343,702	7,511	－	351,214	122,812	10,446	228,402	（注）
	信託工具、器具及び備品	947,475	89,673	1,403	1,035,745	500,302	67,078	535,442	（注）
	信託土地	68,810,414	18,247,204	－	87,057,619	－	－	87,057,619	（注）
	信託建設仮勘定	－	7,350	－	7,350	－	－	7,350	
	小計	126,298,006	29,365,246	3,399	155,659,853	10,813,743	1,162,986	144,846,109	
無形固定資産	信託借地権	1,765,318	－	－	1,765,318	－	－	1,765,318	
	信託その他無形固定資産	－	18,704	－	18,704	1,318	1,318	17,385	（注）
	小計	1,765,318	18,704	－	1,784,022	1,318	1,318	1,782,704	
合計		128,063,324	29,383,950	3,399	157,443,875	10,815,061	1,164,305	146,628,813	

（注）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、並びに信託その他無形固定資産の主な増加は、キャナルシティ博多・Ｂを取得したことによるものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）（%）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社福岡銀行	－	9,504,000	9,504,000	－	0.530	平成23年８月31日	取得資金	(注２)
	株式会社りそな銀行	－	2,640,000	2,640,000	－				
	株式会社熊本ファミリー銀行	－	792,000	792,000	－				
	株式会社親和銀行	－	264,000	264,000	－				
	株式会社西日本シティ銀行	－	16,100,000	13,800,000	2,300,000	0.530	平成23年９月30日	取得資金	(注２)
	株式会社福岡銀行	－	1,540,000	－	1,540,000	0.530	平成23年９月30日	取得資金	(注２)
	株式会社りそな銀行	－	366,666	－	366,666				
	株式会社熊本ファミリー銀行	－	146,666	－	146,666				
	株式会社親和銀行	－	146,666	－	146,666				
	小計	－	31,500,000	27,000,000	4,500,000				
１年内返済予定の長期借入金	株式会社福岡銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	2.052	平成23年７月29日	借換資金	
	株式会社西日本シティ銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	2.052	平成23年７月29日	借換資金	
	第一生命保険株式会社	1,000,000	－	1,000,000	－	2.052	平成23年７月29日	借換資金	
	株式会社新生銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	2.002	平成23年７月29日	借換資金	
	住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	1,000,000	－	1.803	平成23年７月29日	借換資金	
	株式会社福岡銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.840	平成23年12月30日	借換資金	
	株式会社福岡銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.840	平成24年６月29日	借換資金	
	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				
	株式会社宮崎銀行	－	700,000	－	700,000				
	株式会社親和銀行	－	600,000	－	600,000				
	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				
	株式会社山口銀行（注３）	－	500,000	－	500,000				
	小計	8,500,000	6,000,000	7,000,000	7,500,000				

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）（%）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	1.692	平成25年２月28日	借換資金	
	住友信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	1.692	平成25年２月28日	借換資金	
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.692	平成25年２月28日	借換資金	
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	1.592	平成25年２月28日	借換資金	
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.542	平成25年２月28日	借換資金	
	株式会社福岡銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	0.840	平成24年６月29日	借換資金	
	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	－				
	株式会社宮崎銀行	700,000	－	700,000	－				
	株式会社親和銀行	600,000	－	600,000	－				
	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	－				
	株式会社山口銀行（注３）	500,000	－	500,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.840	平成25年６月28日	借換資金	
	株式会社りそな銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.712	平成24年９月28日	借換資金	
	株式会社日本政策投資銀行	2,775,000	－	75,000	2,700,000	2.200	平成29年６月30日	借換資金	(注４)
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.710	平成26年８月29日	借換資金	
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.950	平成27年８月31日	借換資金	
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	2.170	平成28年８月31日	借換資金	
	住友信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000	1.545	平成24年９月28日	借換資金	
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000	0.940	平成25年３月29日	借換資金	
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.140	平成25年12月30日	借換資金	
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.240	平成27年６月30日	借換資金	
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,600,000	－	－	2,600,000	1.410	平成26年７月31日	借換資金	
	農林中央金庫	4,000,000	－	－	4,000,000				
	株式会社広島銀行	1,400,000	－	－	1,400,000				
	株式会社山口銀行（注３）	800,000	－	－	800,000				
	株式会社伊予銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社佐賀銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社肥後銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社親和銀行	200,000	－	－	200,000				

区 分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）（%）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000	1.325	平成26年９月30日	借換資金	
	株式会社福岡銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.790	平成28年12月30日	借換資金	
	株式会社福岡銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	0.790	平成28年２月29日	取得資金	
	株式会社西日本シティ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	0.790	平成28年２月29日	取得資金	
	株式会社日本政策投資銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	0.940	平成28年２月29日	取得資金	
	株式会社福岡銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	1.305	平成29年７月31日	借換資金	
	株式会社西日本シティ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	1.305	平成29年７月31日	借換資金	
	第一生命保険株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000	1.800	平成30年７月31日	借換資金	
	株式会社新生銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.208	平成28年７月29日	借換資金	
	住友信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000	1.041	平成27年７月31日	借換資金	
	小計	50,575,000	13,000,000	6,075,000	57,500,000				
合計		59,075,000	50,500,000	40,075,000	69,500,000				

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

（注２）コミットメントライン契約に基づく借入です。なお、当期における当該借入の借換えにつきましては、当期増加額及び当期減少額に合計額を記載しています。

（注３）株式会社山口銀行は、九州域内における事業を分割し承継させる「吸収分割」を経て、株式会社北九州銀行として、平成23年10月３日より営業を開始しています。

（注４）元本の返済方法は、平成21年12月末日を初回とし、以後６ヶ月毎の末日に75百万円返済し、最終期日に1,875百万円返済します。なお、１年内返済予定の150百万円についても、比較の便宜上、「長期借入金」の明細として表示しているため、貸借対照表に記載されている「１年内返済予定の長期借入金」及び「長期借入金」の残高とは一致しません。

（注５）長期借入金の決算日後５年以内における返済予定額は以下の通りです。

区 分	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
長期借入金	13,850,000	16,450,000	7,450,000	11,150,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年８月31日現在）

Ⅰ　資産総額	155,657,148千円
Ⅱ　負債総額	84,397,218千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	71,259,930千円
Ⅳ　発行済投資口総数	123,050口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	579,113円

（注）１口当たり純資産額は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 （口）	発行済投資口総数 （口）
第９期 （自 平成20年９月１日 至 平成21年２月28日）	―	―	107,050
第10期 （自 平成21年３月１日 至 平成21年８月31日）	―	―	107,050
第11期 （自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日）	―	―	107,050
第12期 （自 平成22年３月１日 至 平成22年８月31日）	―	―	107,050
第13期 （自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日）	―	―	107,050
第14期 （自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日）	平成23年３月１日	16,000	123,050

（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】

当計算期間中、以下の書類を提出しました。

１．有価証券報告書

有価証券報告書及びその添付書類（第13期：計算期間 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日）を平成23年５月27日に関東財務局長へ提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成23年５月23日

福岡リート投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　和田 渉

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている福岡リート投資法人の平成22年９月１日から平成23年２月28日までの第13期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、福岡リート投資法人の平成23年２月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する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
注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得を行っている。

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１）　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しています。
（注２）　財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成23年11月18日

福岡リート投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　和田 渉

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている福岡リート投資法人の平成23年３月１日から平成23年８月31日までの第14期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、福岡リート投資法人の平成23年８月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

（注１）　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しています。
（注２）　財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。