

第10期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自 2009年3月1日 至 2009年8月31日

FUKUOKA REIT CORPORATION



福岡リート投資法人

福岡リート投資法人 福岡市博多区住吉一丁目2番25号 <http://www.fukuoka-reit.jp>

[I] 福岡リート投資法人の概要

本投資法人の第10期（2009年3月1日～2009年8月31日）の資産運用状況につき、以下の通りご報告いたします。

決算サマリー

● 第10期（2009年8月期）決算ハイライト

第10期は、景気低迷により厳しい事業環境が継続したものの、本投資法人の物件は高稼働率の安定した運用状況を維持、収益・利益とも予想を上回り、1口当たり分配金は17,377円となりました。

項目	第6期 2007年3月1日～ 2007年8月31日	第7期 2007年9月1日～ 2008年2月29日	第8期 2008年3月1日～ 2008年8月31日	第9期 2008年9月1日～ 2009年2月28日	第10期 2009年3月1日～ 2009年8月31日
営業収益 (百万円)	5,232	5,179	5,483	5,466	5,621
物件 NOI (注1) (百万円)	3,395	3,441	3,596	3,597	3,656
減価償却費 (百万円)	741	763	847	864	950
営業利益 (百万円)	2,362	2,382	2,441	2,405	2,371
経常利益 (百万円)	1,966	1,981	1,968	1,933	1,861
当期純利益 (百万円)	1,965	1,980	1,966	1,932	1,860
1口当たり分配金	18,360円	18,499円	18,373円	18,049円	17,377円
投資口数 (期末時点)	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口
総資産 (期末時点) (百万円)	117,815	121,654	125,954	125,222	130,836
純資産 (期末時点) (百万円)	62,139	62,100	62,231	62,196	62,124
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日
保有物件数 (期末時点) (注2)	11物件	14物件	15物件	15物件	16物件
テナント数 (期末時点) (注3)	327	325	381	404	439
賃貸可能面積 (期末時点)	328,071.73m ²	340,061.83m ²	350,382.95m ²	348,496.42m ²	362,206.45m ²
稼働率 (期末時点) (注4)	99.7%	98.8%	99.4%	99.2%	98.8%

(注1) 「物件 NOI」は、「賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費」にて算出しています。

(注2) 匿名組合出資持分を除きます。

(注3) 「テナント数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの形態を取る物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

● 第11期・第12期業績予想

項目	第10期 2009年3月1日～2009年8月31日 実績	第11期 2009年9月1日～2010年2月28日 予想	第12期 2010年3月1日～2010年8月31日 予想
営業収益 (百万円)	5,621	5,592	5,674
物件 NOI (注1) (百万円)	3,656	3,630	3,630
減価償却費 (百万円)	950	956	960
営業利益 (百万円)	2,371	2,335	2,374
経常利益 (百万円)	1,861	1,778	1,789
当期純利益 (百万円)	1,860	1,777	1,787
1口当たり分配金 (①)	17,377円	-	-
直近配当予想 (②)	16,700円	16,600円	16,700円
予想と実績の差異(①-②)	+677円	-	-
投資口数 (期末時点)	107,050口	107,050口	107,050口

(注1) 「物件 NOI」は、「賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費」にて算出しています。

業績ハイライト

● 第10期のトピックス

財務実績

財務体質のより一層の安定化

日本政策投資銀行120億円（約5年）の借換えを実施

40億円毎に返済期限を5年・6年・7年に分散

取得実績

東比恵ビジネスセンターの取得

東比恵ビジネスセンター

稼働率 2009年3月13日取得時 94.1% ▶ 第10期末時点 100.0%

優良物件の取得により着実に成長

保有物件 15物件 ▶ 16物件

資産総額 1,252億円 ▶ 1,308億円

運用実績

物件稼働率は高水準を維持

第10期末物件全体稼働率

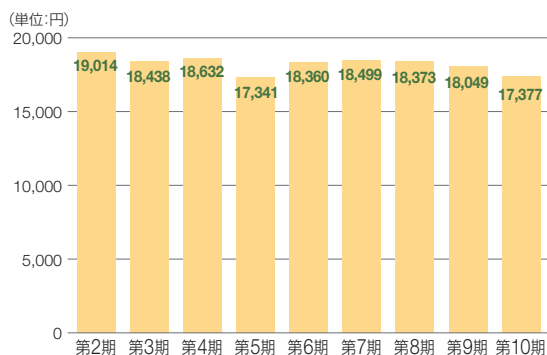
99.0%

(期中平均稼働率)

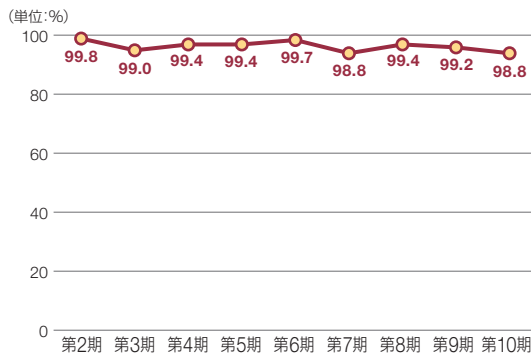
● 福岡リート投資法人の歩み

本投資法人は、2005年6月の上場以来、順調な成長と安定した業績を達成してまいりました。今後とも着実な歩みを進め、投資主価値の最大化に努めてまいります。

分配金の実績

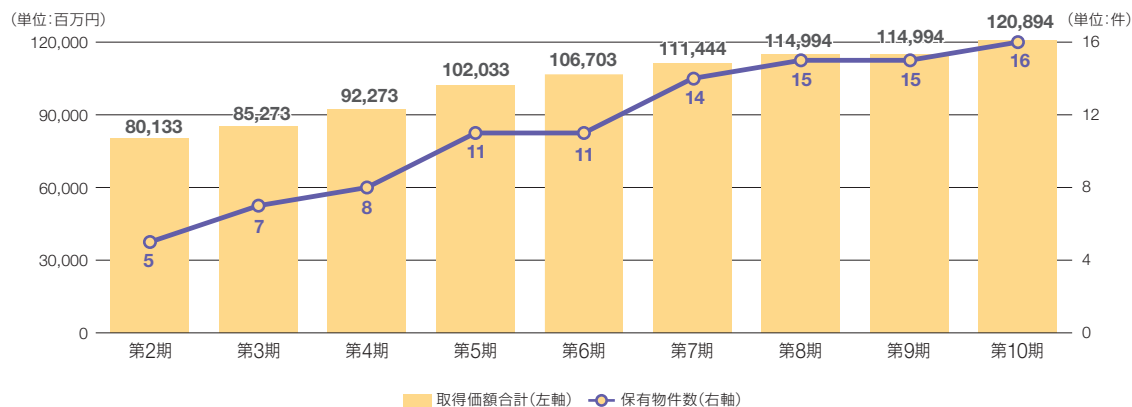


物件稼働率（期末稼働率）の推移



● ポートフォリオの成長（保有物件数と取得価額の推移）

基本に忠実な投資方針に基づき、着実に運用資産の拡大を進めてきました。



投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。福岡リート投資法人の運用状況と今後の方向をご報告させていただきます。

福岡リート投資法人は、福岡・九州地域を中心とする優良資産を不動産投資信託として資本市場にご紹介することにより、地域の活性化や魅力あふれる街づくりに貢献するという、日本で最初の「地域特化型リート」としてスタートいたしました。以来、投資主の皆様、スポンサー各社のご支援によって順調な成長と安定した業績をあげ、当期で第10期目の決算となりました。

当期におきましては営業収益、当期純利益とも予想を上回り、その結果、1口当たり分配金は17,377円となりました。これは、保有物件の賃貸状況等が引き続き好調に推移したことに加えまして、期中に取得しました「東比恵ビジネスセンター」が貢献したことによるものであります。また、これまでの優良物件の取得による運用資産の着実な成長により、総資産も1,300億円超となっております。

さて、我が国のJリート市場および不動産市場は昨年後半からの世界的な金融経済危機による信用収縮、金融不安の影響を受け、大変厳しい局面を迎えています。

そのような環境の中、本投資法人は、設立以来の投資方針に準拠し、優良物件を厳選して投資を行ってまいりました。当期もその方針に従って、福岡市博多区の交通利便性の非常に高い好立地に位置する新築のAクラスオフィスビル「東比恵ビジネスセンター」を2009年3月13日に取得（取得価格5,900百万円）いたしました。本物件は、福岡市の厳しいオフィスビル市況の下においても、取得時で94.1%、期末時では100.0%の稼働率となりました。また、既存の物件においても、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た結果、当期末における本投資法人の保有する全物件の稼働率は98.8%となりました。一方、財務面では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おります。

我々はこの市場の転換期にあって、引き続き「地域特化型リート」の強みを発揮し、地元不動産市場の情報ネットワークを駆使し、適切な不動産運営や優良物件の取得を着実に進めてまいります。

福岡は今、2011年春の九州新幹線の全線開通と新博多駅の建設等、街全体が大きく変わろうとしています。本投資法人はこの様なマーケットの変化に迅速に対応しつつ、また適切な資産運用を通じて、投資主の皆様の資産価値を高めるべく全力で取り組んでまいります。今後ともご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。



福岡リート投資法人
執行役員 茶木 正安

第10期決算・運用状況のご報告（資産運用報告）目次

【 I 】 福岡リート投資法人の概要	投資主属性分析	16
決算サマリー	本投資法人の概要	17
業績ハイライト	【 II 】 資産運用報告	18
投資主の皆様へ	【 III 】 貸借対照表	35
プロフィール	【 IV 】 損益計算書	37
財務戦略・財務状況	【 V 】 投資主資本等変動計算書	38
商業施設の運営状況	【 VI 】 注記表	39
オフィスビルの運営状況	【 VII 】 金銭の分配に係る計算書	46
今後の戦略	独立監査人の監査報告書	47
主要投資対象エリア	キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	48
ポートフォリオマップ	投資主インフォメーション	50
ポートフォリオ一覧		

プロフィール

● 本投資法人の状況

本投資法人は福岡・九州を投資対象エリアとする、日本初の地域特化型リートです。福岡地所や九州電力など九州経済界をリードする有力企業を資産運用会社のスポンサーとし、強力なサポートを得ています。第10期末現在、本投資法人の状況は以下の通りです。

会社概要

名称	福岡リート投資法人
資産運用会社	(株)福岡リアルティ
スポンサー	福岡地所(株)、九州電力(株) (株)福岡銀行、(株)西日本シティ銀行、 西日本鉄道(株)、西部瓦斯(株)、 (株)九電工、九州旅客鉄道(株) (株)日本政策投資銀行 ロイヤルホールディングス(株)
上場日	2005年6月21日 (東京証券取引所、福岡証券取引所)

ポートフォリオ

投資タイプ	商業施設 61.7%、 オフィス 35.7%、住居 2.6%
投資対象エリア	福岡都市圏 70.2%、 その他九州地域29.8%
期末賃貸可能面積	362,206.45㎡
期末時点稼働率	98.8%

2009年8月31日現在の保有物件による数値です。優先匿名組合出資持分は含まれていません。期末賃貸可能面積及び期末時点稼働率は、2009年8月31日現在での保有物件の数値です。

● 投資方針

本投資法人は、デザイン性に優れたエンターテイメント型商業施設を中心に、Aクラスオフィスビルや住居にも投資を行います。福岡・九州地域の不動産事情に精通した福岡リアルティの情報力とノウハウを活かし、投資主利益の最大化を目指します。

財務内容

資産総額	1,308億円(2009年8月31日現在)
借入金総額	573億円(2009年8月31日現在)
格付け	S&P: A-(安定的) R&I: A+(安定的)
LTV(有利子負債/総資産)	43.8%

分配金

直近決算期(第10期)末日	2009年8月31日 (半年毎、2月/8月決算)
第10期分配金実額	1口当たり17,377円
第10期運用日数	184日
分配金利回り	6.9% (分配金/運用日数×365)÷投資口価格)
対国債スプレッド	5.6% (10年物国債との比較、2009年8月31日現在)

投資口価格

投資口価格	494,000円(2009年8月31日現在)
発行済投資口数	107,050口
時価総額	528億円(投資口価格×発行済投資口数)
上場来高値(終値)	1,300,000円(2007年2月26日)
上場来安値(終値)	297,000円(2008年11月20日)
1口当たり純資産	580,332円(2009年8月31日現在)
1口当たり時価純資産	649,830円(2009年8月31日現在)

「1口当たり時価純資産」は、期末時点で保有する不動産の期末不動産鑑定評価書に記載された不動産評価額の合計額と期末時点で保有する不動産の貸借対照表計上額の合計額との差額を期末時点での出資総額に加えて、上記発行済投資口数で除して算出しています。

投資対象エリア

60-90%

福岡都市圏

10-30%

その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10%

その他

その他
ホテル、住居、物流施設、公共施設等
0-20%

オフィスビル
Aクラス、セール・アンド・リースバック
20-40%

商業施設
アーバン、リージョナル、コミュニティ
60-80%

投資タイプ

財務戦略・財務状況

● 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の強化と財務の安定性の維持を目的に、以下の点にポイントを置いた財務戦略を展開しています。

中長期財務戦略

LTVコントロール	固定化比率	長短期比率	返済期限の分散
LTV：35～45%（上限50%）の水準でコントロール	固定化比率の水準を70～80%で維持	長期比率を高める。短期借入はコミットメントラインを活用	均等分散の実現（年間返済額：100～150億円程度）

● 第10期の財務実績

第10期は、コミットメントラインによる短期借入金を活用する一方、長期借入金への借換えを進めてリファイナンスリスクを減らしました。また、コミットメントライン計100億円の枠を維持し、流動性の確保と効率的・機動的な財務運営を可能にしました。

- 2009年3月** ▶ 東比恵ビジネスセンター取得（59億円）
↳ コミットメントラインより：福岡銀行他27億円、西日本シティ銀行27億円及び自己資金5億円
- 2009年6月** ▶ コミットメントライン利用額68億円のうち30億円を長転
↳ 日本政策投資銀行から新規与信 8年
- 2009年7月** ▶ 福岡銀行他3行コミットメントライン50億円継続
- 2009年8月** ▶ 日本政策投資銀行120億円の借換え
↳ 40億円毎に5年・6年・7年に分散

● 日本政策投資銀行からの借入金

日本政策投資銀行からの借入金120億円の借換え及び30億円新規借入を行い、返済期限の分散を進めました。

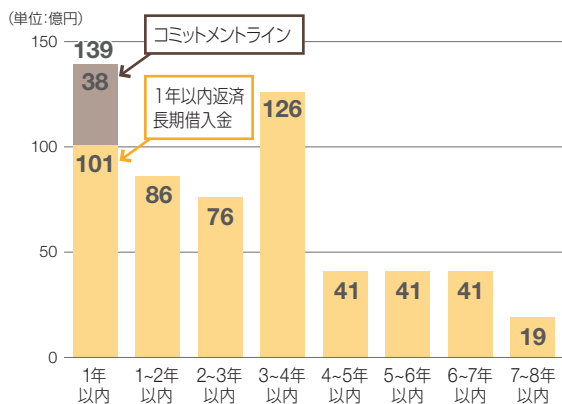


● 財務基盤の安定化

返済期限の分散化を進め、また借入金のうち固定金利比率を高め、引き続き財務の安定化に努めました。

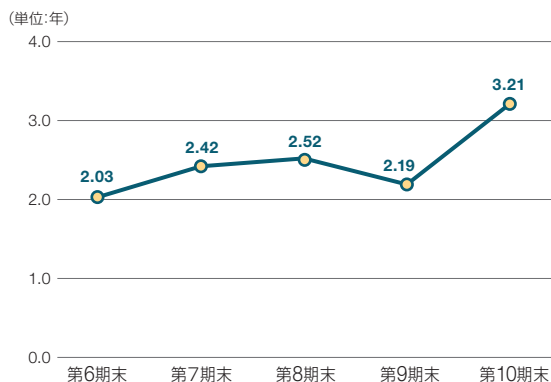
返済期限の分散

100～150億円程度に抑え、長期に分散

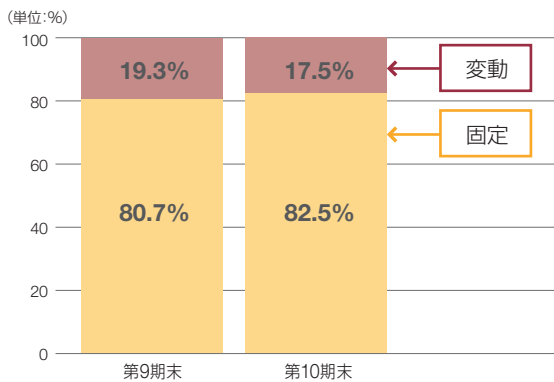


デュレーション (残存期間)

デュレーションは長期化

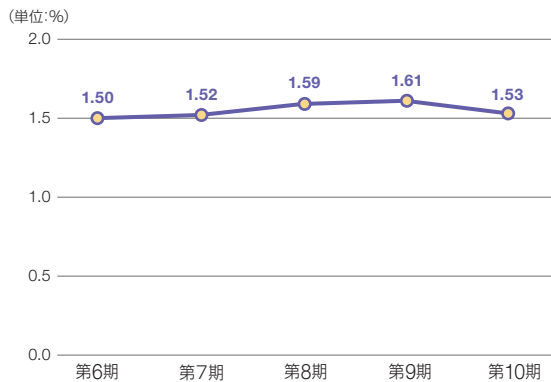


固定化比率の推移



期中平均支払金利

平均支払金利は安定



● 第11期・第12期の施策

コミットメントライン(極度額100億円)の有効活用

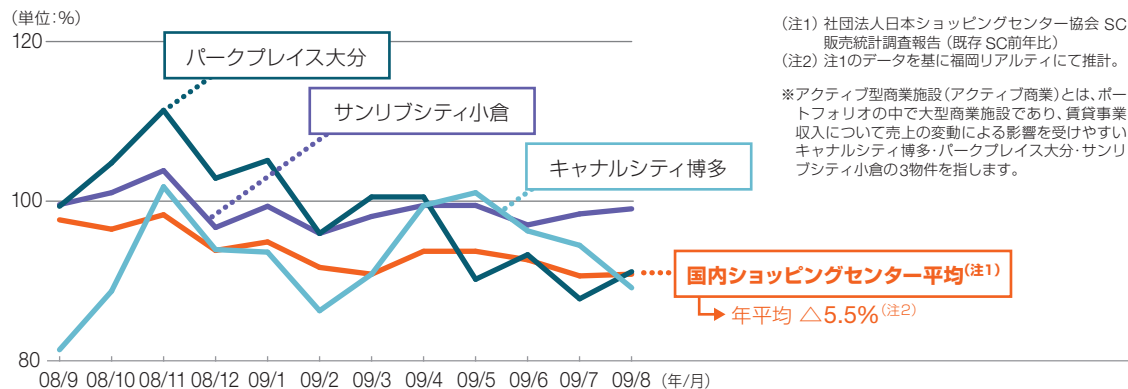
- ・ コミットメントライン利用残高38億円 (第10期末)の適時長転実施
- ・ みずほコーポレート銀行他シンジケートローンの借換えへの備え(2010年7月)

商業施設の運営状況

● アクティブ型商業施設

アクティブ型商業施設*は、厳しい消費環境の影響を最小限に食い止めて売上を微減にとどめ、本投資法人に安定した賃料収入をもたらしました。

アクティブ型商業施設の売上高前年比の推移



キャナルシティ博多

売上(年間計*)

2007.9~2008.8 2008.9~2009.8
132億円 ▶ **124億円** (△ 6.3%)

2008年9月~2009年2月期は、メガストア棟一部リニューアル工事(店舗クローズ)のため売上減少。2009年3月以降は前年比平均△4.6%。

※ REIT保有部分のみの集計です。



パークプレイス大分

売上(年間計)

2007.9~2008.8 2008.9~2009.8
247億円 ▶ **244億円** (△ 1.3%)

消費低迷の影響を受けるも、日本国内のショッピングセンター売上前年比*と比較すると年間売上は健闘。

※ SC販売統計調査報告によります。



サンリブシティ小倉

売上(年間計*)

2007.9~2008.8 2008.9~2009.8
— ▶ **—** (△ 0.7%)

若干の消費低迷の影響を受けるも順調に推移。売上歩合については第10期も満額達成。

※株式会社サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載しておりません。

● **パッシブ型商業施設**

パッシブ型商業施設*は、長期契約に加え、きめ細かな運営を実施しました。



取得時期： 2007年3月1日
取得価格： 54.1億円
取得 CAP： 6.8%

▶ サティ



取得時期： 2008年3月27日
取得価格： 35.5億円
取得 CAP： 5.7%

▶ ケーズデンキ



取得時期： 2006年9月28日
取得価格： 53億円
取得 CAP： 6.2%

▶ スポーツデポ・ゴルフ5 ▶ ベスト電器 他



取得時期： 2007年9月3日
取得価格： 11.3億円
取得 CAP： 6.4%

▶ ボンラバス ▶ マツモトキヨシ



取得時期： 2006年11月30日
取得価格： 24億円
取得 CAP： 6.5%

▶ スポーツデポ・ゴルフ5
▶ スターバックス(ドライブスルーコーヒーショップ)



取得時期： 2008年2月1日
取得価格： 25億円
取得 CAP： 6.1%

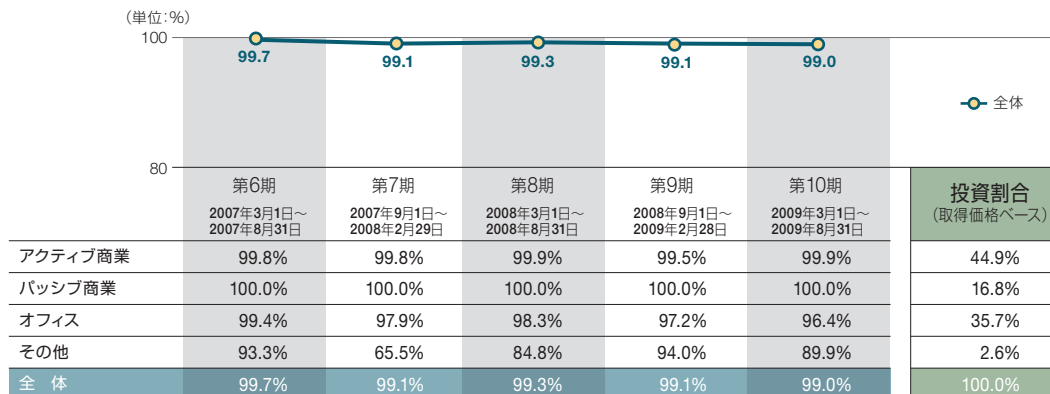
▶ スポーツデポ ▶ ゴルフ5

* パッシブ型商業施設 (パッシブ商業)とは、ポートフォリオの中で賃貸事業収入について売上の影響を受けにくいスクエアモール鹿児島宇宿・熊本インターコミュニティ SC・原サティ・花畑 SC・久留米東櫛原 SC・ケースデンキ鹿児島本店の6物件を指します。

● **全物件のタイプ別稼働率**

本投資法人は商業施設、オフィスビル及びその他(住居)の3タイプに投資し、その適切なバランスを保ちながら安定した運用を追求しています。その結果、ポートフォリオ全体では常に99%を超える稼働率を実現しています。

物件稼働率推移



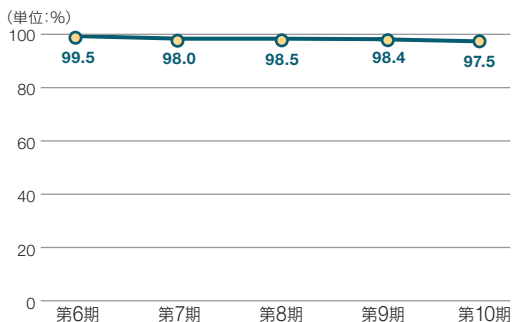
*加重平均で算出しています。

オフィスビルの運営状況

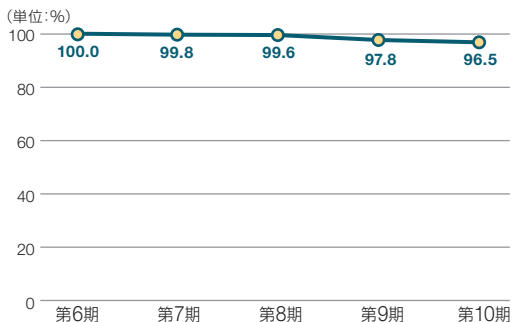
● 福岡のオフィス市場動向

景気後退の影響を受け、福岡市のオフィス市場では空室率が上昇しており、特に新築オフィスビルの空室率が悪化していますが、既存のAクラスビルは安定した稼働を維持しています。

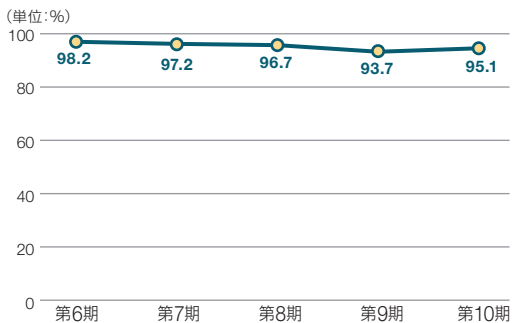
キャナルシティ・ビジネスセンタービル



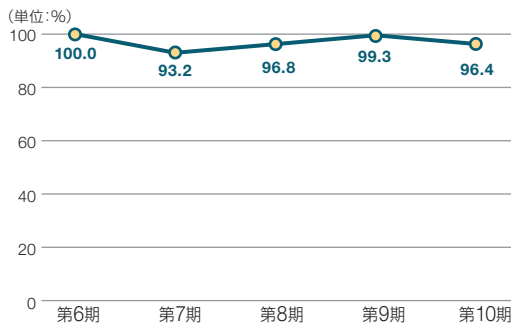
呉服町ビジネスセンター



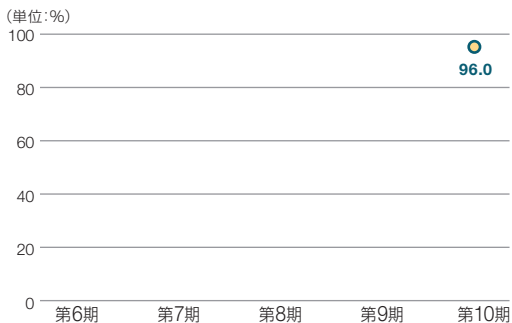
大博通りビジネスセンター



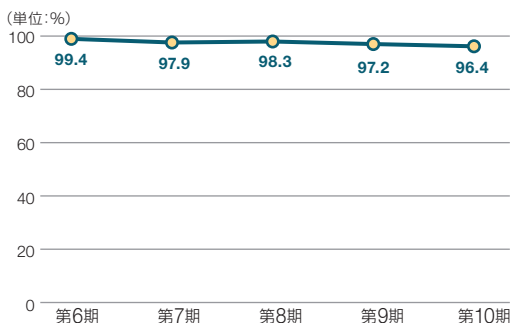
サニックス博多ビル



東比恵ビジネスセンター



オフィス平均稼働率実績

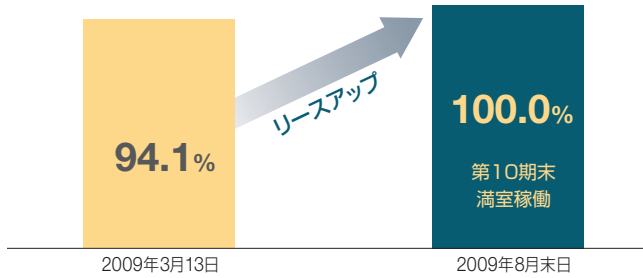


※ 加重平均で算出しています。

今後の戦略

● 第10期取得 東比恵ビジネスセンター

優秀な物件の取得と適切なリーシングにより稼働率100%を達成。



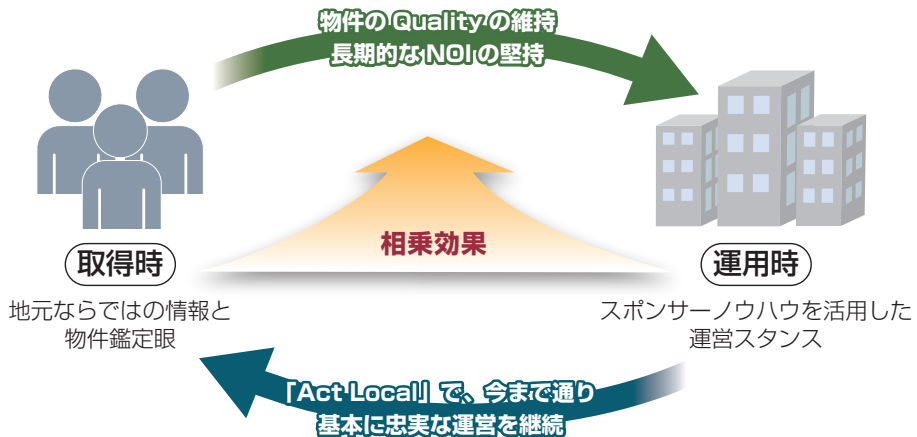
東比恵ビジネスセンター

取得価格：5,900百万円
 取得時鑑定評価額：5,900百万円
 (鑑定直接還元率6.0%)
 取得日：2009年3月13日
 売主：野村不動産株式会社、福岡地所株式会社
 所在地：(地番)福岡県福岡市博多区東比恵3丁目1番地1
 構造/階数：鉄骨造陸屋根11階建
 建築時期：2009年2月6日
 敷地面積：3,815.43㎡
 延床面積：20,028.04㎡
 所有形態：土地…借地権/建物…所有権



● 投資スタンス

本投資法人は引き続き「Act Local, Think Global」の基本に忠実な取得・運用を進めてまいります。



主要投資対象エリア

本投資法人は、九州経済の中心地である福岡市、特に博多駅周辺の好立地に物件を保有しております。

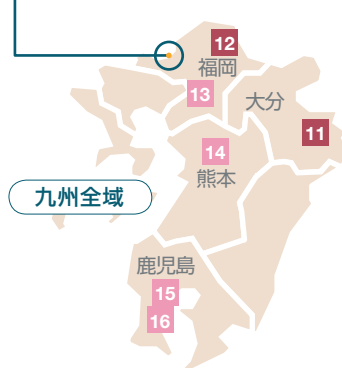
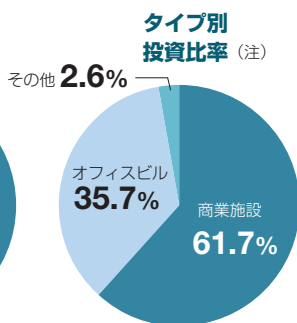
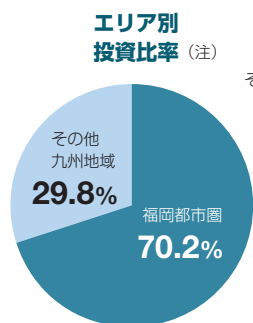
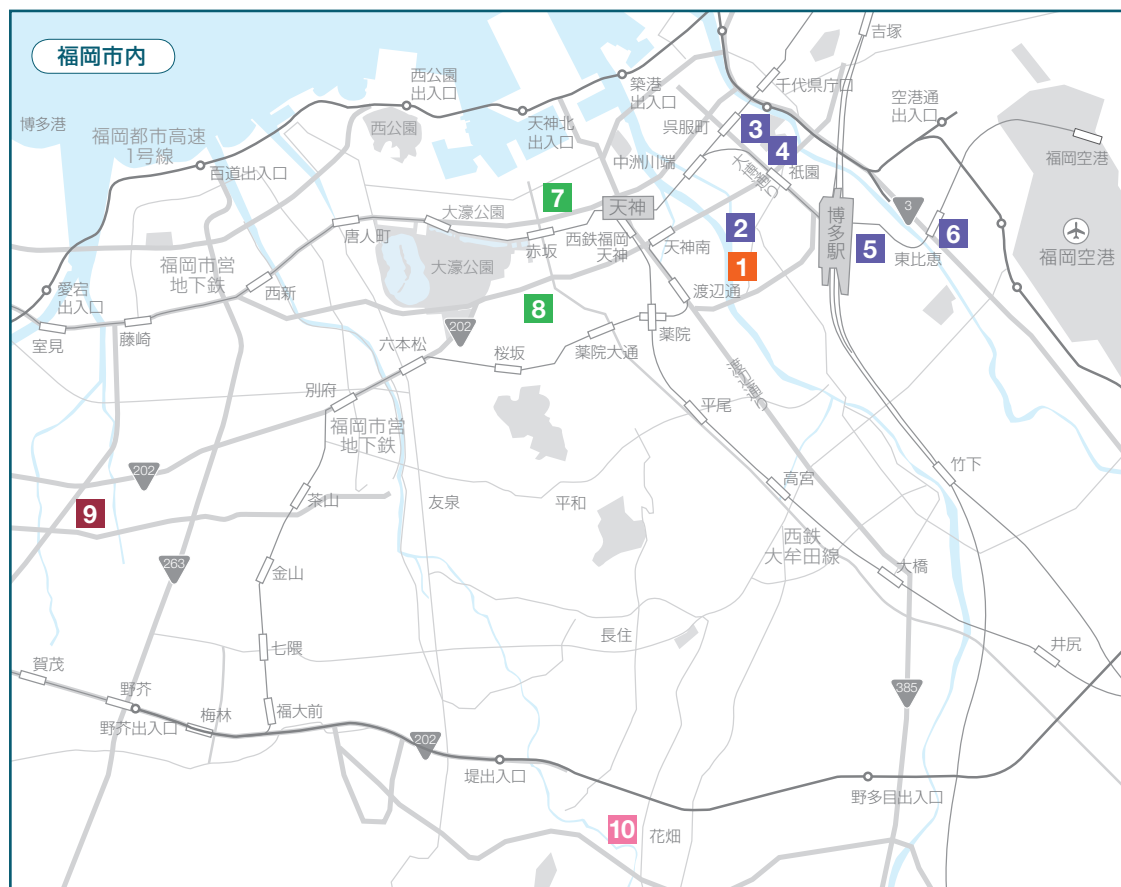




ポートフォリオマップ

本投資法人は、福岡・九州地域の優良物件によるポートフォリオの構築を進めています。

ポートフォリオの内訳は、第10期末現在、投資タイプ別で商業施設61.7%、オフィスビル 35.7%、その他2.6%、投資対象エリア別で福岡都市圏70.2%、その他九州地域29.8%となっています(注)。



(注) 取得価格ベース。優先匿名組合出資持分は含まれていません。

2009年8月31日現在

<p>アーバンSC(アクティブ商業) 1</p>  <p>キャナルシティ博多 CANAL CITY HAKATA</p> <p>国内最大級のエンターテインメント型商業施設(テーマパークモール)。福岡の代表的観光名所。</p>	<p>Aクラスビル(オフィス) 2</p>  <p>キャナルシティビジネスセンタービル CANAL CITY BUSINESS CENTER BUILDING</p> <p>キャナルシティ博多とのシナジーが見込めるオフィスビル。ショールームとしても活用。</p>	<p>Aクラスビル(オフィス) 3</p>  <p>呉服町ビジネスセンター GOFUKUMACHI BUSINESS CENTER</p> <p>主要幹線に面し地下鉄呉服町駅に直結する、地域最高品質のオフィスビル。</p>	<p>Aクラスビル(オフィス) 4</p>  <p>大博通りビジネスセンター TAIHAKU STREET BUSINESS CENTER</p> <p>交通利便性が高く、福岡市内トップクラスの設備を有するAクラスオフィスビル。</p>
<p>Aクラスビル(オフィス) 5</p>  <p>サンニクス博多ビル SANIX HAKATA BUILDING</p> <p>博多駅エリアに立地。博多駅から徒歩2分、福岡空港へも地下鉄で5分の好ロケーション。</p>	<p>Aクラスビル(オフィス) 6</p>  <p>東比恵ビジネスセンター HIGASHIIE BUSINESS CENTER</p> <p>福岡市内有数の高スペック。地下鉄東比恵駅に直結し博多駅・福岡空港まで数分のAクラスオフィスビル。</p>	<p>住居(その他) 7</p>  <p>アメックス赤坂門タワー AMEX AKASAKAMON TOWER</p> <p>福岡都心に近接するタワー型賃貸マンション。交通便利性に優れ、幅広い世代に対応。</p>	<p>住居(その他) 8</p>  <p>シティハウスけやき通り CITY HOUSE KEYAKI DORI</p> <p>福岡の人気居住エリアに立地し、交通利便性と生活利便性に優れた高品質賃貸マンション。</p>
<p>リージョナルSC(パッシブ商業) 9</p>  <p>原サティ HARA SATY</p> <p>交通アクセス良好なリージョナルSC。リニューアルにより生まれ変わった立地優位性を持つ商業施設。</p>	<p>コミュニティSC(パッシブ商業) 10</p>  <p>花畑 SC HANAHATA SC</p> <p>新興住宅街に位置する上質なコミュニティSC。高級スーパー「ボンラパス」と「マツモトキヨシ」から構成。</p>	<p>リージョナルSC(アクティブ商業) 11</p>  <p>パークプレイス大分 PARK PLACE OITA</p> <p>九州最大級のスーパーリージョナルモール。家族連れで楽しめる「パークエンターテイメント」を提供。</p>	<p>リージョナルSC(アクティブ商業) 12</p>  <p>サンリブシティ小倉 SUNLIVECITY KOKURA</p> <p>北九州地区屈指の規模のリージョナルモール。消費者の評価が高いサンリブ直営スーパーが核テナント。</p>
<p>コミュニティSC(パッシブ商業) 13</p>  <p>久留米東櫛原 SC KURUME HIGASHI KUSHIWARA SC</p> <p>交通量の多い交差点角地に位置したコミュニティSC。「スポーツデポ」「ゴルフ5」で構成。</p>	<p>コミュニティSC(パッシブ商業) 14</p>  <p>熊本インターコミュニティSC KUMAMOTO INTERCOMMUNITY SC</p> <p>主要幹線道路沿いに立地するコミュニティSC。「スポーツデポ」「ゴルフ5」と「スターバックス」から構成。</p>	<p>コミュニティSC(パッシブ商業) 15</p>  <p>スクエアモール鹿児島宇宿 SQUARE MALL KAGOSHIMA USUKI</p> <p>鹿児島における本格的パワーセンターの先駆け。各業界No.1クラスのカテゴリキラーが複合出店。</p>	<p>コミュニティSC(パッシブ商業) 16</p>  <p>ケースデンキ鹿児島本店 K'S DENKI KAGOSHIMA</p> <p>商圈最大の店舗面積を誇るコミュニティSC。近郊都市からの広域集客も見込める強力な家電量販店。</p>

ポートフォリオ一覧

第10期末現在、本投資法人は商業施設9物件、オフィスビル5物件及び住居2物件の合計16物件を保有しており、取得価格合計は1,242億円（優先匿名組合出資持分を含む）となっています。

物件名称	築年数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	取得日	取得元 (注3)	期末時点 賃貸可能 面積 (m ²)	期末時点 稼働率 (%)	期末時点 テナント数	期末時点主要テナント (当該物件の上位2テナント記載)	
商業施設	キャナルシティ博多	13年 4ヶ月	32,000	2004.11.9	スポンサー	45,982.24	100.0	49	ワシントンホテル ユナイテッドシネマキャナルシティ13
	パークプレイス大分	7年 5ヶ月	15,700	2004.11.9	スポンサー	103,963.39	100.0	103	ジャスコ ケースデンキ
	サンリブシティ小倉	4年 5ヶ月	6,633	2005.7.1	外部	61,450.22	100.0	1	サンリブ
	スクエアモール鹿児島宇宿	2年 11ヶ月	5,300	2006.9.28	スポンサー	14,661.72	100.0	11	スポーツデポ/ゴルフ5 ベスト電器
	熊本インターコミュニティSC	2年 9ヶ月	2,400	2006.11.30	スポンサー	6,968.66	100.0	2	スポーツデポ/ゴルフ5 スターバックスコーヒー
	原サティ	32年 10ヶ月	5,410	2007.3.1	スポンサー	27,580.75	100.0	1	サティ
	花畑 SC	2年 1ヶ月	1,130	2007.9.3	スポンサー	2,801.15	100.0	2	ボンラバス マツモトキヨシ
	久留米東嶺原 SC	1年 8ヶ月	2,500	2008.2.1	スポンサー	6,467.80	100.0	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケースデンキ鹿児島本店	1年 9ヶ月	3,550	2008.3.27	外部	7,296.17	100.0	1	ケースデンキ
商業施設合計	-	74,623	-	-	-	-	-	-	
オフィスビル	キャナルシティビジネスセンタービル	13年 4ヶ月	14,600	2004.11.9	スポンサー	23,018.91	90.1	53	TOTO バルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	5年 10ヶ月	11,200	2004.11.9	スポンサー	19,906.22	96.5	20	三洋信販 NTT西日本-九州
	ザニックス博多ビル	8年 5ヶ月	4,400	2005.9.30	外部	6,293.77	95.8	13	ザニックス 出光興産
	大博通りビジネスセンター	7年 5ヶ月	7,000	2006.3.16	スポンサー	14,653.94	96.6	66	NTTコムウェア 東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	6ヶ月	5,900	2009.3.13	スポンサー+外部	13,695.51	100.0	15	富士通 フォレストHD
オフィスビル合計	-	43,100	-	-	-	-	-	-	
住居	アメックス赤坂門タワー	4年 1ヶ月	2,060	2006.9.1	外部	4,755.14	85.7	59	-
	シティハウス けやき通り	1年 9ヶ月	1,111	2007.12.20	外部	2,710.86	100.0	42	-
その他合計	-	3,171	-	-	-	-	-	-	
全物件 合計 又は加重平均 (注4)	9年 7ヶ月	120,894	-	-	362,206.45	98.8	439	-	
銘柄名		取得価格 (百万円)	取得時期		想定 IRR(%)				
他	有限会社シーシーエイチブリッジを 営業者とする優先匿名組合出資持分	3,400	2006.2.27		8.0(注5)				
全資産 合計		124,294							

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。

(注2)「取得価格」は、いずれも諸経費（手数料、公租公課等）を含まない金額で記載しています。

(注3)スポンサーによるアレンジにて取得できた物件をスポンサーとして記載しています。

(注4)上記各物件の築年数合計を取得価格で除した数値を「築年数」に、上記各物件の期末時点での賃貸面積合計を期末時点賃貸可能面積合計で除した数値を「期末時点稼働率」に記載しています。

(注5)「想定 IRR」は、財団法人日本不動産研究所による「優先エクイティの投資採算価値調査」に記載された数値を記載しています。

投資主属性分析

● 投資主カテゴリー別分布状況（投資口割合）



● 主要投資主（第10期末）

順位	投資主	保有投資口数	保有割合
1	株式会社福岡リアルティホールディングス	14,220口	13.28%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8,673口	8.10%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	7,160口	6.69%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,121口	5.72%
5	富士火災海上保険株式会社	4,578口	4.28%
6	ステートストリートバンク アンド トラストカンパニー	4,461口	4.17%
7	榎本 一彦	3,070口	2.87%
8	全国共済農業協同組合連合会	2,822口	2.64%
9	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,348口	2.19%
10	野村信託銀行株式会社（投信口）	2,259口	2.11%

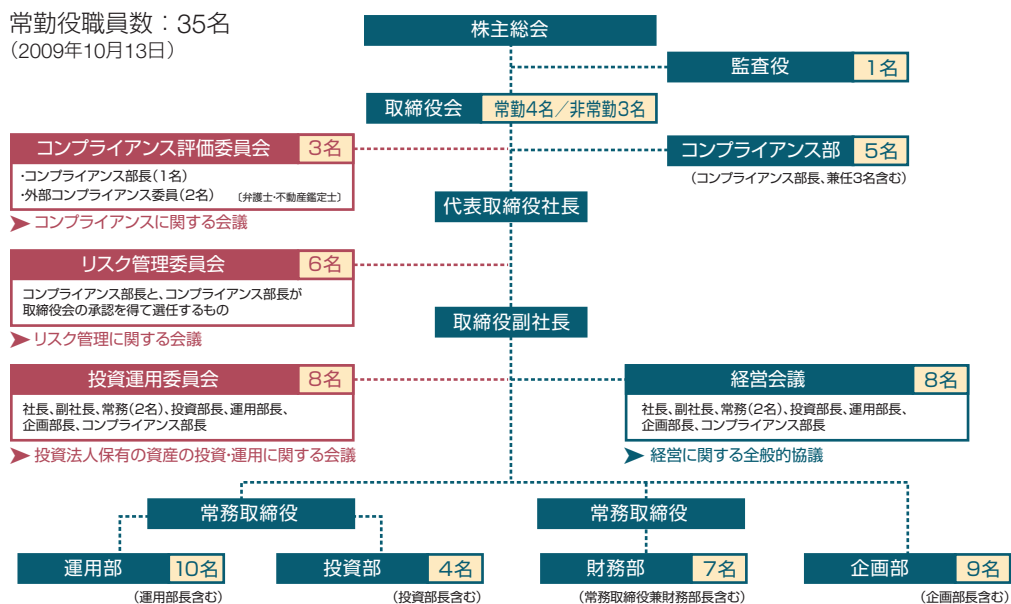
本投資法人の概要

福岡リート投資法人（銘柄コード 8968）は、2004年8月5日に福岡財務支局の登録を完了した不動産投資信託（リート）です。地域特化型のリートとして、2005年6月21日に東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場いたしました。

名 称	福岡リート投資法人（英文表示：Fukuoka REIT Corporation）
代 表 者	執行役員 茶木 正安
住 所	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
事務連絡先	株式会社福岡リアルティ TEL 092 (272) 3900
沿 革	<p>2004年6月30日 設立企画人（株式会社福岡リアルティ）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出</p> <p>2004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</p> <p>2004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</p> <p>2004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）</p> <p>2005年6月21日 東京証券取引所・福岡証券取引所に上場</p>

運用会社の組織体制

常勤役員数：35名
(2009年10月13日)



役員 有資格者数 (延べ人数)

- 宅地建物取引主任者 (16名)
- マンション管理士 (1名)
- 管理業務主任者 (1名)
- 不動産鑑定士 (3名)
- 経営学修士 (3名)
- 中小企業診断士 (2名)
- ビル経営管理士 (4名)
- 日本証券アナリスト (3名)
- 不動産証券化協会認定マスター (9名)
- 税理士 (1名)
- 弁護士 (1名)
- 商業施設士 (1名)

[Ⅱ] 資産運用報告

■ 資産運用の概況

1. 営業成績及び財産の状況の推移

期 別	(単位)	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
営業収益	百万円	5,232	5,179	5,483	5,466	5,621
(うち賃貸事業収益)	百万円	(5,091)	(5,043)	(5,347)	(5,330)	(5,485)
営業費用	百万円	2,869	2,796	3,041	3,061	3,249
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,437)	(2,365)	(2,597)	(2,597)	(2,780)
営業利益	百万円	2,362	2,382	2,441	2,405	2,371
経常利益	百万円	1,966	1,981	1,968	1,933	1,861
当期純利益	(a) 百万円	1,965	1,980	1,966	1,932	1,860
総資産額	(b) 百万円	117,815	121,654	125,954	125,222	130,836
(対前期比)	%	(0.5)	(3.3)	(3.5)	(△0.6)	(4.5)
純資産額	(c) 百万円	62,139	62,100	62,231	62,196	62,124
(対前期比)	%	(0.2)	(△0.1)	(0.2)	(△0.1)	(△0.1)
出資総額	百万円	60,264	60,264	60,264	60,264	60,264
発行済投資総口数	(d) 口	107,050	107,050	107,050	107,050	107,050
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	580,471	580,104	581,328	581,004	580,332
分配総額	(e) 百万円	1,965	1,980	1,966	1,932	1,860
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	18,360	18,499	18,373	18,049	17,377
(うち1口当たり利益分配金)	円	(18,360)	(18,499)	(18,373)	(18,049)	(17,377)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) %	1.7 (3.3)	1.7 (3.3)	1.6 (3.2)	1.5 (3.1)	1.5 (2.9)
自己資本利益率	(注3) %	3.2 (6.3)	3.2 (6.4)	3.2 (6.3)	3.1 (6.3)	3.0 (5.9)
自己資本比率	(c)/(b) %	52.7	51.0	49.4	49.7	47.5
(対前期比増減)	%	(△0.2)	(△1.7)	(△1.6)	(0.3)	(△2.2)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	11	14	15	15	16
期末総賃貸可能面積	m ²	328,071.73	340,061.83	350,382.95	348,496.42	362,206.45
期末稼働率	%	99.7	98.8	99.4	99.2	98.8
当期減価償却費	百万円	741	763	847	864	950
当期資本的支出額	百万円	134	600	745	486	109
賃貸NOI	(注3) 百万円	3,395	3,441	3,596	3,597	3,656
運用日数	日	184	182	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、金額については記載未満の数値を切捨てにより、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。

注3. 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ものを記載しています。

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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21年2月28日現在)では15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、オフィスビル1物件を取得しました。

これらの結果、当期末現在(平成21年8月31日現在)では、商業施設9物件、オフィスビル5物件及び住居2物件の合計16物件(匿名組合出資を除きます。)の運用を行っています。

(2) 運用実績

当期においては、世界的な金融不安・景気後退の影響を受けたわが国経済は厳しい状況が続きました。生産や輸出入、株式市場等一部に持ち直しの動きがありましたが、失業率が過去最高を記録するなど、雇用情勢は一段と悪化しており、個人消費は低調に推移しました。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、在庫調整が一巡し、生産の持ち直しが見られる一方、設備投資は減少が続き、雇用情勢は悪化、消費も依然として低迷が続いています。

地価動向については、平成21年都道府県地価調査(国土交通省)によると、住宅地・商業地を含む全ての用途で下落幅が拡大しており、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、3年連続で上昇していた商業地が一転して前年比マイナス15.9%と急落し、住宅地についても同マイナス3.4%と下落しています。

このような環境の下、本投資法人は、投資方針に準拠し、優良物件を厳選して投資を行うよう努めました。その結果、福岡市博多区の交通便利性の非常に高い好立地に位置する新築のAクラスオフィスビル「東比恵ビジネスセンター」を平成21年3月13日に取得(取得価格5,900百万円)しました。本物件は、福岡市の厳しいオフィスビル市況の下においても、竣工当初より上場企業等が入居し、期末稼働率は100.0%となりました。また、既存の物件においても、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た結果、当期末における本投資法人の保有する全物件の稼働率は98.8%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70.2%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設61.7%、オフィスビル35.7%、住居2.6%となっています。

(3) 資金調達概要

当期においては、上記「東比恵ビジネスセンター」の取得を目的として総額54億円の新規調達を行いました。また返済期日の分散、借入のデュレーション長期化の観点から、コミットメントラインによる短期借入金(68億円)の内30億円を平成21年6月に借入期間8年の長期借入金へシフトするとともに、平成21年8月に返済期日が到来した借入金120億円については借入期間5年(40億円)、6年(40億円)、7年(40億円)の長期借入金へ借換えを行いました。この結果、当期末における借入残高は573億円となり、期末総資産有利子負債比率は43.8%となりました。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。

(4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の営業収益は5,621百万円となり、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2,371百万円となり、経常利益は1,861百万円、当期純利益は1,860百万円となりました。

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17,377円としました。

3. 増資等の状況

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資総口数及び出資総額の異動はございません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

決算期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
最高	1,270,000円	1,060,000円	687,000円	551,000円	515,000円
最低	837,000円	647,000円	513,000円	297,000円	334,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を17,377円としました。

決算期	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	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
当期末処分利益総額	1,965,487千円	1,980,347千円	1,966,884千円	1,932,176千円	1,860,208千円
利益留保額	49千円	29千円	54千円	31千円	0千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,965,438千円 (18,360円)	1,980,317千円 (18,499円)	1,966,829千円 (18,373円)	1,932,145千円 (18,049円)	1,860,207千円 (17,377円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,965,438千円 (18,360円)	1,980,317千円 (18,499円)	1,966,829千円 (18,373円)	1,932,145千円 (18,049円)	1,860,207千円 (17,377円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、消費が低迷する中でもスポンサーを含むプロパティマネジメント会社との連携により、運営力・リーシング力をさらに強化し、物件の持つ強みを最大限に生かし安定稼働を維持確保していきます。

投資については、今後も規約に定める基本方針及び「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行います。投資対象エリアでは、九州全体及び山口県のうち、福岡都市圏に対する投資比率を60～90%と設定しておりますが、その福岡都市圏は将来的に全国で最も高い人口成長率が見込まれる地域であり、福岡都市圏以外の主要都市におきましても、地元に着目したローカルの視点から、投資メリットを確保できる地域又は物件につきましては投資を行う方針であります。本投資法人は、地元ならではの情報収集力、土地勘あるいはスポンサーをはじめとした地元経済界や行政とのネットワークなど本投資法人のもつ強みを十分に活用して、今後とも投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い物件を取得していきます。

一方、資金調達面では、安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築するとともに、健全な財務体質の継続を図ります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

■投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第6期 平成19年8月31日現在	第7期 平成20年2月29日現在	第8期 平成20年8月31日現在	第9期 平成21年2月28日現在	第10期 平成21年8月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口	107,050口
投資主数	4,230人	4,495人	4,887人	5,256人	5,447人

2. 投資口に関する事項

平成21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	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合（%）
株式会社福岡リアルティホールディングス	14,220	13.28
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8,673	8.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	7,160	6.69
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,121	5.72
富士火災海上保険株式会社	4,578	4.28
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	4,461	4.17
榎本 一彦	3,070	2.87
全国共済農業協同組合連合会	2,822	2.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,348	2.19
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,259	2.11
合計	55,712	52.04

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における役員等の氏名又は名称及び報酬の額

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注2)	摘要
執行役員	茶木 正安	株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長	6,000	
監督役員	長野 庵士	西村あさひ法律事務所 弁護士	3,600	
	篠原 俊	公認会計士篠原俊事務所 所長		
会計監査人	あらた監査法人	—	9,500	

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2. 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）を記載しています。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

平成21年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	住友信託銀行株式会社

■投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第9期 平成21年2月28日現在		第10期 平成21年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	38,530	30.8	38,328	29.3
		その他九州地域	37,079	29.6	36,797	28.1
	オフィスビル	福岡都市圏	36,386	29.1	42,010	32.1
		その他九州地域	—	—	—	—
	住居	福岡都市圏	3,198	2.6	3,164	2.4
		その他九州地域	—	—	—	—
匿名組合出資持分(注4)			3,421	2.7	3,421	2.6
預金その他資産			6,606	5.3	7,114	5.4
資産総額計(注5)			125,222 (118,616)	100.0 (94.7)	130,836 (123,721)	100.0 (94.6)

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. 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. 対総資産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対総資産比率を合計しても100%とならない場合もあります。

注4. 匿名組合出資持分はキャナルシティ博多全体のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分（キャナルシティ博多SPC保有区分）を運用資産として営業するSPC（有限会社シーシーエイチブリッジ）への出資です。

注5. 資産総額計の（ ）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。

2. 主要な保有資産

平成21年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称 (注1)	帳簿価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	主たる用途
キャナルシティ博多	31,668	45,982.24	45,982.24	100.0	24.4	商業施設
パークプレイス大分	16,963	103,963.39	103,963.39	100.0	18.2	商業施設
サンリブシティ小倉	6,395	61,450.22	61,450.22	100.0	5.3	商業施設
スクエアモール鹿児島宇宿	5,082	14,661.72	14,661.72	100.0	4.7	商業施設
熊本インターコミュニティSC	2,321	6,968.66	6,968.66	100.0	1.6	商業施設
原サティ	5,539	27,580.75	27,580.75	100.0	3.9	商業施設
花畑SC	1,120	2,801.15	2,801.15	100.0	0.8	商業施設
久留米東瀬原SC	2,472	6,467.80	6,467.80	100.0	1.6	商業施設
ケーズデンキ鹿児島本店	3,561	7,296.17	7,296.17	100.0	2.0	商業施設
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,269	23,018.91	20,735.36	90.1	12.6	オフィスビル
呉服町ビジネスセンター	10,569	19,906.22	19,211.16	96.5	9.8	オフィスビル
サンニクス博多ビル	4,424	6,293.77	6,027.06	95.8	3.6	オフィスビル
大博通りビジネスセンター	6,875	14,653.94	14,150.47	96.6	5.4	オフィスビル
東比恵ビジネスセンター	5,872	13,695.51	13,695.51	100.0	4.2	オフィスビル
アメックス赤坂門タワー	2,031	4,755.14	4,076.90	85.7	1.1	住居
シティハウスけやき通り	1,132	2,710.86	2,710.86	100.0	0.7	住居
合計	120,299	362,206.45	357,779.42	98.8	100.0	

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. 対総賃貸事業収入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物件の対総賃貸事業収入比率を合計しても100%とならない場合もあります。

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. 上記の他、有限会社シーシーエイチブリッジに対する優先匿名組合出資持分を3,421百万円保有しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成21年8月31日現在、本投資法人が所有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価機関
チャンネルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他	信託受益権	45,982.24	35,000	31,668	株式会社谷澤総合鑑定所
パークブレイス大分	大分県大分市公園通り西二丁目1番他	信託受益権	103,963.39	18,100	16,963	財団法人日本不動産研究所
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	信託受益権	61,450.22	7,400	6,395	財団法人日本不動産研究所
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	信託受益権	14,661.72	4,960	5,082	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	熊本県熊本市神園一丁目1番5号他	信託受益権	6,968.66	2,420	2,321	財団法人日本不動産研究所
原サティ	福岡市早良区原六丁目27番52号	信託受益権	27,580.75	5,210	5,539	財団法人日本不動産研究所
花畑SC	福岡市南区花畑四丁目9番12号	信託受益権	2,801.15	1,150	1,120	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	福岡県久留米市東櫛原町370番3号	信託受益権	6,467.80	2,510	2,472	株式会社谷澤総合鑑定所
ケースデンキ鹿児島本店	鹿児島県鹿児島市東開町4番12号	信託受益権	7,296.17	3,380	3,561	株式会社谷澤総合鑑定所
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	信託受益権	23,018.91	16,000	14,269	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区上呉服町10番10号	信託受益権	19,906.22	13,100	10,569	株式会社谷澤総合鑑定所
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	信託受益権	6,293.77	4,950	4,424	財団法人日本不動産研究所
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	信託受益権	14,653.94	6,730	6,875	財団法人日本不動産研究所
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	信託受益権	13,695.51	5,930	5,872	株式会社谷澤総合鑑定所
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	信託受益権	4,755.14	1,760	2,031	大和不動産鑑定株式会社
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	信託受益権	2,710.86	1,000	1,132	大和不動産鑑定株式会社
合計			362,206.45	129,600	120,299	

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

不動産等の名称	第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日				第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日			
	テナント総数 期末時点(件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%) (注3)	テナント総数 期末時点(件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%) (注3)
キャナルシティ博多	1(49)	100.0	1,365	25.6	1(49)	100.0	1,337	24.4
パークプレイス大分	1(99)	99.9	994	18.7	1(103)	100.0	997	18.2
サンリブシティ小倉	1	100.0	292	5.5	1	100.0	292	5.3
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	257	4.8	11	100.0	258	4.7
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	90	1.7	2	100.0	89	1.6
原サティ	1	100.0	212	4.0	1	100.0	212	3.9
花畑SC	2	100.0	40	0.8	2	100.0	41	0.8
久留米東柳原SC	1	100.0	88	1.7	1	100.0	88	1.6
ケースデンキ鹿児島本店	1	100.0	111	2.1	1	100.0	111	2.0
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	1(43)	97.8	707	13.3	1(53)	90.1	690	12.6
呉服町ビジネスセンター	20	97.9	553	10.4	20	96.5	535	9.8
サニックス博多ビル	14	100.0	203	3.8	13	95.8	199	3.6
大博通りビジネスセンター	1(58)	92.9	306	5.8	1(66)	96.6	297	5.4
東比恵ビジネスセンター	—	—	—	—	1(15)	100.0	232	4.2
アメックス赤坂門タワー	1(61)	90.4	67	1.3	1(59)	85.7	62	1.1
シティハウスけやき通り	1(41)	97.2	38	0.7	1(42)	100.0	37	0.7
合計	59[404] (注2)	99.2	5,330	100.0	59[439] (注2)	98.8	5,485	100.0

注1. テナント総数は、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、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計を()内に記載しています。また、大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計の内訳は、第9期がオフィス9、住居49、第10期がオフィス9、住居57です。

注2. テナント総数の合計欄の[]内には、賃料バス・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総数と、賃料バス・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. 対総賃貸事業収入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物件の対総賃貸事業収入比率を合計しても100%とならない場合もあります。

注4. 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。

4. 有価証券組入資産明細

平成21年8月31日現在、本投資法人における有価証券組入資産の明細は以下の通りです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
有限会社シーシーエイチブリッジを 営業者とする優先匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	3,421	—	3,400	△21	—
合計	—	—	—	3,421	—	3,400	△21	—

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

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	10,000	—	△93
合計		10,000	—	△93

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。

6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、その他特定資産の組入れはありません。

■保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期工事金額	既払総額
パークプレイス大分	大分県大分市	外壁サインLED変更工事	平成21年9月	18	—	—
		環境装飾工事等	平成21年12月	25	—	—
		外壁塗装・コーキング更新	平成22年3月	75	—	—
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	共用部リニューアル工事	平成22年2月	29	—	—

2. 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109百万円のうち、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63百万円と原状回復費3百万円を合わせて、当期は合計176百万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）
パークプレイス大分	大分県大分市	外壁塗装・光触媒塗布工事	平成21年6月	34
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	共用部リニューアル工事	自平成21年2月 至平成21年3月	10

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

（単位：百万円）

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
前期末積立金残高	154	232	315	401	487
当期積立額	82	83	86	85	90
当期積立金取崩額	4	—	—	—	—
次期繰越額	232	315	401	487	577

■費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項目	第9期(千円)	第10期(千円)
(a) 資産運用報酬	336,157	344,255
(b) 資産保管手数料	10,930	11,047
(c) 一般事務委託手数料	35,711	34,910
(d) 役員報酬	9,600	9,600
(e) その他営業費用	70,865	69,974
合計	463,265	469,787

注) 上記金額の他、第10期の資産運用報酬には、個々の不動産等の取得価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が23,231千円あります。

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
短期 借入 金	株式会社福岡銀行(注4)	平成20年 9月30日	504	—	0.893	平成21年 6月30日 (注5)	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注4)		140	—					
	株式会社熊本ファミリー銀行(注4)		42	—					
	株式会社親和銀行(注4)		14	—					
	株式会社西日本シティ銀行(注4)	平成20年 9月30日	700	—	0.893	平成21年 6月30日(注5)	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行(注4)	平成21年 6月30日	—	1,368	0.681	平成21年 9月30日 (注5)	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注4)		—	380					
	株式会社熊本ファミリー銀行(注4)		—	114					
	株式会社親和銀行(注4)		—	38					
	株式会社西日本シティ銀行(注4)	平成21年 6月30日	—	1,900	0.681	平成21年 9月30日(注5)	期限一括	注3	無担保 無保証
小計		1,400	3,800						

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成16年 11月9日	12,000	—	1.390	平成21年 8月31日	期限一括	注2	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 8月25日	—	2,000	1.923	平成22年 7月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
	農林中央金庫		—	4,000					
	信金中央金庫		—	1,000					
	株式会社広島銀行		—	1,000					
	株式会社伊予銀行		—	500					
	株式会社佐賀銀行		—	500					
	株式会社山口銀行		—	500					
	株式会社肥後銀行		—	300					
	株式会社親和銀行		—	200					
	小計			12,000					
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 8月25日	2,000	—	1.923	平成22年 7月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
	農林中央金庫		4,000	—					
	信金中央金庫		1,000	—					
	株式会社広島銀行		1,000	—					
	株式会社伊予銀行		500	—					
	株式会社佐賀銀行		500	—					
	株式会社山口銀行		500	—					
	株式会社肥後銀行		300	—					
	株式会社親和銀行		200	—					
	株式会社福岡銀行	平成18年 8月25日	2,000	2,000	2.052	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成18年 8月25日	2,000	2,000	2.052	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	第一生命保険相互会社	平成18年 8月25日	1,000	1,000	2.052	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成18年 8月25日	1,000	1,000	2.002	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	平成18年 9月29日	1,000	1,000	1.803	平成23年 7月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成20年 2月27日	2,500	2,500	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	平成20年 2月27日	2,000	2,000	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 2月29日	2,000	2,000	1.692	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借 入 金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 2月29日	2,000	2,000	1.592	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 2月29日	1,000	1,000	1.542	平成25年 2月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成20年 6月23日	1,000	1,000	1.143	平成24年 6月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社大分銀行		700	700					
	株式会社宮崎銀行		700	700					
	株式会社親和銀行		600	600					
	株式会社伊予銀行		500	500					
	株式会社佐賀銀行		500	500					
	株式会社十八銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		平成20年 6月30日	1,000					
	株式会社福岡銀行	平成20年 6月30日	1,500	1,500	1.093	平成22年 12月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成20年 6月30日	1,500	1,500	1.143	平成23年 12月30日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成20年 10月7日	2,000	2,000	1.712	平成24年 9月28日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月30日	—	3,000	2.200	平成29年 6月30日	注6	注3	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月31日	—	4,000	1.710	平成26年 8月29日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月31日	—	4,000	1.950	平成27年 8月31日	期限一括	注3	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月31日	—	4,000	2.170	平成28年 8月31日	期限一括	注3	無担保 無保証
小計		38,500	43,500						
合計		51,900	57,300						

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. 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

注3. 資金使途は、借入金の借換資金です。

注4. コミットメントライン契約に基づく借入です。

注5. 借換えを行っているため、当期における返済期限を記載しています。

注6. 平成21年12月末日を初回とし、以後6ヶ月ごとの末日に750万円返済し、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「長期借入金」の残高とは一致しません。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

■期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託不動産	東比恵ビジネスセンター	平成21年 3月13日	5,900	—	—	—	—
合 計			5,900		—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件名	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	東比恵ビジネスセンター	平成21年 3月13日	5,900	5,900

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

注2. 上記の特定資産の価格等の調査は、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記調査価格の他、不動産の所在、番地その他不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

当期における利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りであります。

区 分	売買金額等	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	5,900,000	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 2,950,000 (50.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
福岡地所株式会社	2,950,000 (50.0%)	— (—)
合 計	2,950,000 (50.0%)	— (—)

注1. 上表の数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

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

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料は以下の通りです。

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)	16,602	福岡地所株式会社	12,538	75.5
		パークプレイス大分株式会社	245	1.5
プロパティマネジメント報酬 (注2)	261,340	福岡地所株式会社	156,489	59.9
		パークプレイス大分株式会社	100,168	38.3
外注委託費 (注3) (注5)	792,005	福岡地所株式会社	438,383	55.4
		パークプレイス大分株式会社	207,626	26.2
		株式会社サン・ライフ	88,015	11.1
その他営業費用 (注3)	702,326	パークプレイス大分株式会社	49,467	7.0
		福岡地所株式会社	37,843	5.4

注1. 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、当期に支払手数料等の支払実績のある支払先について記載しています。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されています。

福岡地所株式会社 2,797千円
パークプレイス大分株式会社 2,231千円

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せん。

パークプレイス大分株式会社 67,360千円
福岡地所株式会社 36,298千円
株式会社サン・ライフ 33,145千円

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社 (株式会社福岡リアルティ) は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当事項はありません。

■経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」を参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■その他

金額及び比率の端数処理

本書では特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

〔Ⅲ〕 貸借対照表

(単位：千円)

	第9期 (ご参考) (平成21年2月28日現在)	第10期 (平成21年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,570,213	1,908,355
信託現金及び信託預金	3,479,265	3,980,854
営業未収入金	284,700	418,382
前払費用	122,925	200,943
未収消費税等	—	151,714
繰延税金資産	17	19
その他	34,978	31,299
流動資産合計	6,492,099	6,691,569
固定資産		
有形固定資産		
信託建物 ※1	50,430,314	54,642,221
減価償却累計額	△5,424,456	△6,282,662
信託建物 (純額)	45,005,858	48,359,558
信託構築物	768,153	828,689
減価償却累計額	△121,612	△151,445
信託構築物 (純額)	646,540	677,243
信託機械及び装置	338,698	338,698
減価償却累計額	△72,003	△82,033
信託機械及び装置 (純額)	266,695	256,665
信託工具、器具及び備品	683,096	701,261
減価償却累計額	△217,572	△270,466
信託工具、器具及び備品 (純額)	465,523	430,795
信託土地 ※1	68,810,414	68,810,414
有形固定資産合計	115,195,033	118,534,677
無形固定資産		
信託借地権	—	1,765,318
無形固定資産合計	—	1,765,318
投資その他の資産		
投資有価証券	3,421,633	3,421,633
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	—	100,000
長期前払費用	95,666	312,920
投資その他の資産合計	3,527,300	3,844,554
固定資産合計	118,722,333	124,144,549
繰延資産		
投資口交付費	8,412	—
繰延資産合計	8,412	—
資産合計	125,222,845	130,836,119

(単位：千円)

	第9期(ご参考) (平成21年2月28日現在)	第10期 (平成21年8月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	353,113	270,844
短期借入金	1,400,000	3,800,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	10,150,000
未払金	16,867	19,111
未払費用	323,764	266,317
未払法人税等	331	634
未払消費税等	110,935	—
前受金	602,580	672,539
預り金	493,649	775,560
流動負債合計	15,301,242	15,955,007
固定負債		
長期借入金	38,500,000	43,350,000
預り敷金及び保証金	—	331,485
信託預り敷金及び保証金	※1 9,225,045	9,075,039
固定負債合計	47,725,045	52,756,524
負債合計	63,026,288	68,711,531
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,264,380	60,264,380
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,932,176	1,860,208
剰余金合計	1,932,176	1,860,208
投資主資本合計	62,196,556	62,124,588
純資産合計	※3 62,196,556	62,124,588
負債純資産合計	125,222,845	130,836,119

[IV] 損益計算書

(単位：千円)

	第9期（ご参考）		第10期	
	自 平成20年9月1日	至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日	至 平成21年8月31日
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	5,111,304		5,300,111
その他不動産賃貸収入	※1	219,007		185,458
匿名組合分配金		136,000		136,000
営業収益合計		5,466,311		5,621,570
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,597,820		2,780,027
資産運用報酬		336,157		344,255
資産保管手数料		10,930		11,047
一般事務委託手数料		35,711		34,910
役員報酬		9,600		9,600
その他営業費用		70,865		69,974
営業費用合計		3,061,085		3,249,815
営業利益		2,405,225		2,371,754
営業外収益				
受取利息		9,513		2,839
その他		2,453		872
営業外収益合計		11,967		3,711
営業外費用				
支払利息		414,387		439,899
創立費償却		5,595		—
投資口交付費償却		8,412		8,412
融資関連費用		55,592		65,903
営業外費用合計		483,987		514,215
経常利益		1,933,205		1,861,250
税引前当期純利益		1,933,205		1,861,250
法人税、住民税及び事業税		1,039		1,074
法人税等調整額		43		△1
法人税等合計		1,083		1,073
当期純利益		1,932,122		1,860,176
前期繰越利益		54		31
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,932,176		1,860,208

[V] 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	第9期 (ご参考) 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	第10期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21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		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	60,264,380	60,264,380
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		
前期末残高	1,966,884	1,932,176
当期変動額		
剰余金の配当	△1,966,829	△1,932,145
当期純利益	1,932,122	1,860,176
当期変動額合計	△34,707	△71,968
当期末残高	1,932,176	1,860,208
投資主資本合計		
前期末残高	62,231,264	62,196,556
当期変動額		
剰余金の配当	△1,966,829	△1,932,145
当期純利益	1,932,122	1,860,176
当期変動額合計	△34,707	△71,968
当期末残高	62,196,556	62,124,588
純資産合計		
前期末残高	62,231,264	62,196,556
当期変動額		
剰余金の配当	△1,966,829	△1,932,145
当期純利益	1,932,122	1,860,176
当期変動額合計	△34,707	△71,968
当期末残高	62,196,556	62,124,588

[VI] 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	第9期 (ご参考) 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21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。	有価証券 同 左
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	(1) 創立費 5年間の各営業期間で均等額を償却し ています。 (2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	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かかる固定資産税、 都市計画税及び償却資産税等については、 賦課決定された税額のうち当該営業期間に 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 同 左

期 別 項 目	第 9 期（ご参考） 自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日	第10期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同 左</p>

(会計方針の変更に関する注記)

第9期 (ご参考) 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
<p>当期から、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。</p> <p>なお、損益に与える影響はありません。</p>	

(追加情報)

第9期 (ご参考) 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
<p>平成20年度税制改正において、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」が改正されたことに伴い、機械及び装置の法定耐用年数が変更されていますが、改正前の耐用年数を継続して適用しています。</p>	<p>「損益計算書に関する注記 ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」において、前期まで「その他不動産賃貸費用」に含めて注記していました「水道光熱費」は、金額の重要性が増したため、当期から、区分掲記しています。</p> <p>なお、前期の「その他不動産賃貸費用」に含まれる「水道光熱費」は161,066千円です。</p>

(貸借対照表に関する注記)

第9期 (ご参考) (平成21年2月28日現在)	第10期 (平成21年8月31日現在)																																																								
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,658,366</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17,276,961</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,910,836</td> </tr> </table> <p>2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン) 契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約1</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成20年7月29日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">700,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">4,300,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成21年2月27日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">700,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">4,300,000千円</td> </tr> </table> <p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>		(単位：千円)	信託建物	5,658,366	信託土地	11,618,595	合計	17,276,961		(単位：千円)	信託預り敷金及び保証金	2,910,836	契約締結日	平成20年7月29日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	700,000千円	当期末未使用残高	4,300,000千円	契約締結日	平成21年2月27日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	700,000千円	当期末未使用残高	4,300,000千円	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,576,297</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,595</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17,194,893</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,773,635</td> </tr> </table> <p>2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン) 契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約1</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成21年7月28日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">1,900,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,100,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約締結日</td> <td style="text-align: right;">平成21年2月27日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">1,900,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">3,100,000千円</td> </tr> </table> <p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>		(単位：千円)	信託建物	5,576,297	信託土地	11,618,595	合計	17,194,893		(単位：千円)	信託預り敷金及び保証金	2,773,635	契約締結日	平成21年7月28日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	1,900,000千円	当期末未使用残高	3,100,000千円	契約締結日	平成21年2月27日	借入極度額	5,000,000千円	当期末借入残高	1,900,000千円	当期末未使用残高	3,100,000千円
	(単位：千円)																																																								
信託建物	5,658,366																																																								
信託土地	11,618,595																																																								
合計	17,276,961																																																								
	(単位：千円)																																																								
信託預り敷金及び保証金	2,910,836																																																								
契約締結日	平成20年7月29日																																																								
借入極度額	5,000,000千円																																																								
当期末借入残高	700,000千円																																																								
当期末未使用残高	4,300,000千円																																																								
契約締結日	平成21年2月27日																																																								
借入極度額	5,000,000千円																																																								
当期末借入残高	700,000千円																																																								
当期末未使用残高	4,300,000千円																																																								
	(単位：千円)																																																								
信託建物	5,576,297																																																								
信託土地	11,618,595																																																								
合計	17,194,893																																																								
	(単位：千円)																																																								
信託預り敷金及び保証金	2,773,635																																																								
契約締結日	平成21年7月28日																																																								
借入極度額	5,000,000千円																																																								
当期末借入残高	1,900,000千円																																																								
当期末未使用残高	3,100,000千円																																																								
契約締結日	平成21年2月27日																																																								
借入極度額	5,000,000千円																																																								
当期末借入残高	1,900,000千円																																																								
当期末未使用残高	3,100,000千円																																																								

(損益計算書に関する注記)

第9期（ご参考） 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	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	賃料収入
共益費収入	共益費収入
駐車場収入	駐車場収入
計	計
その他不動産賃貸収入	その他不動産賃貸収入
付帯収益	付帯収益
その他雑収益	その他雑収益
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
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	外注委託費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
損害保険料	損害保険料
減価償却費	水道光熱費
その他不動産賃貸費用	減価償却費
不動産賃貸事業費用合計	その他不動産賃貸費用
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	不動産賃貸事業費用合計
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第9期（ご参考） （平成21年2月28日現在）		第10期 （平成21年8月31日現在）	
発行可能投資口の総口数及び発行済投資総口数		発行可能投資口の総口数及び発行済投資総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資総口数	107,050口	発行済投資総口数	107,050口

(税効果会計に関する注記)

第9期（ご参考） 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日		第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21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)		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)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	17	未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産合計	17	繰延税金資産合計	19
(繰延税金資産の純額)	17	(繰延税金資産の純額)	19
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：%)		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	法定実効税率	39.12
支払分配金の損金算入額	△39.10	支払分配金の損金算入額	△39.10
その他	0.03	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方税法特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の40.49%から39.12%に変更されています。 この税率の変更による影響額は軽微です。		3. —	

(関連当事者との取引に関する注記)

第9期(ご参考)(自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)

(1) その他の関係会社並びにその他の関係会社の親会社及び子会社

属性	名称	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
				役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係会社	福岡地所株式会社	総合 不動産業	被所有 直接 (0.23%) 間接 (18.95%)	—	不動産等の 購入、管理 委託等	不動産等の 管理委託等 (注1)	668,041	営業未払金	69,128
その他の 関係会社の 子会社	パークブレイス 大分株式会社	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)	380,355	営業未払金	104,159

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バス・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。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. パークブレイス大分株式会社とは、パークブ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バス・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。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。

注5. パークブレイス大分株式会社は、平成20年9月1日付にて株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートが商号を変更したものです。

第10期(自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)

(1) その他の関係会社並びにその他の関係会社の親会社及び子会社

属性	名称	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
				役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係会社	福岡地所株式会社	総合 不動産業	被所有 直接 (1.90%) 間接 (13.53%)	—	不動産等の 購入、管理 委託等	不動産の 購入	2,950,000	—	—
						不動産等の 管理委託等 (注1)	654,767	営業未払金	66,916
その他の 関係会社の 子会社	パークブレイス 大分株式会社	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)	377,707	営業未払金	123,272

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バス・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。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. パークブレイス大分株式会社とは、パークブ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バス・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。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。

(一口当たり情報に関する注記)

第9期 (ご参考) 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
1. 一口当たり純資産額 581,004円	1. 一口当たり純資産額 580,332円
2. 一口当たり当期純利益 18,048円	2. 一口当たり当期純利益 17,376円
なお、一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。	なお、一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、潜在投資口調整後一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。	また、潜在投資口調整後一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) 一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9期 (ご参考) 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
当期純利益 (千円)	1,932,122	1,860,176
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)	1,932,122	1,860,176
期中平均投資口数 (口)	107,050	107,050

(重要な後発事象に関する注記)

第9期 (ご参考) 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
該当事項はありません。	同 左

[Ⅶ] 金銭の分配に係る計算書

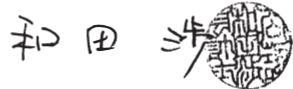
期 別	第9期（ご参考） 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
項 目		
I 当期末処分利益	1,932,176,807円	1,860,208,163円
II 分配金の額 (投資一口当たり分配金の額)	1,932,145,450円 (18,049円)	1,860,207,850円 (17,377円)
III 次期繰越利益	31,357円	313円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,932,145,450円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>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金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,860,207,850円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成21年10月9日

福岡リート投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、福岡リート投資法人の平成21年3月1日から平成21年8月31日までの第10期営業期間の計算書類、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及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益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

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21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	1,933,205	1,861,250
減価償却費	864,630	950,963
創立費償却	5,595	—
投資口交付費償却	8,412	8,412
受取利息	△9,513	△2,839
支払利息	414,387	439,899
営業未収入金の増減額 (△は増加)	17,533	△133,682
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△151,714
未払消費税等の増減額 (△は減少)	70,081	△110,935
営業未払金の増減額 (△は減少)	87,594	△89,418
未払金の増減額 (△は減少)	4,422	2,231
未払費用の増減額 (△は減少)	△3,040	2,173
前受金の増減額 (△は減少)	△67,815	69,958
預り金の増減額 (△は減少)	△310,186	282,063
前払費用の増減額 (△は増加)	42,655	△78,018
長期前払費用の増減額 (△は増加)	32,093	△217,254
その他	△1,016	2,002
小計	3,089,038	2,835,091
利息の受取額	9,513	2,839
利息の支払額	△414,690	△499,519
法人税等の支払額	△29,673	△28,098
法人税等の還付額	27,563	28,392
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,681,751	2,338,705
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	△553,500	△4,283,002
信託無形固定資産の取得による支出	—	△1,765,318
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	331,695
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△210
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95,125	103,294
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△515,517	△253,300
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△100,000
使途制限付信託預金の払出による収入	488,662	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△485,230	△5,966,841
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	6,200,000	30,400,000
短期借入金の返済による支出	△8,200,000	△28,000,000
長期借入れによる収入	2,000,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△12,000,000
分配金の支払額	△1,969,105	△1,932,132
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,969,105	3,467,867
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	227,415	△160,268
現金及び現金同等物の期首残高	5,822,063	6,049,478
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,049,478	5,889,210

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目	第9期	第10期
	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

第9期	第10期
自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21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21年2月28日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年8月31日現在)
現金及び預金 2,570,213千円	現金及び預金 1,908,355千円
信託現金及び信託預金 3,479,265千円	信託現金及び信託預金 3,980,854千円
現金及び現金同等物 6,049,478千円	現金及び現金同等物 5,889,210千円

投資主インフォメーション

● 住所等の変更手続きについて

ご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関である住友信託銀行株式会社証券代行部(下記連絡先ご参照)にお問い合わせください。

● 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行の貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、住友信託銀行証券代行部又はお取引の証券会社等口座管理機関(特別口座の口座管理機関を含む)へご連絡ください。

【住友信託銀行証券代行部】(電話照会先) ☎0120-176-417

● ホームページによる情報提供について <http://www.fukuoka-reit.jp>

福岡リート投資法人では、ホームページを活用した情報開示の充実・向上を目指しております。本投資法人の基本的仕組み・投資方針などの概要、プレスリリース、決算情報等の各種ディスクロージャー情報、分配金に関する情報、投資物件のポートフォリオ、物件概要(写真、地図、スペックなど)、財務の状況などの情報を、ホームページで適宜ご覧いただけるよう、ご提供いたしております。

● IR カレンダー

2010年2月期		2010年8月期	
決算期末	2010年 2月 28日	決算期末	2010年 8月 31日
決算発表	2010年 4月	決算発表	2010年 10月
分配金支払開始	2010年 5月	分配金支払開始	2010年 11月

● 決算期日 毎年2月末日、8月末日

● 投資主総会 2年に1回以上開催

● 同基準日 あらかじめ公告して基準日を定めます

● 分配金受領投資主確定日 毎年2月末日、8月末日

● 投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関

大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社

● 投資主名簿等管理人事務取扱場所

東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部

【郵便物送付先】〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部

【電話照会先】☎0120-176-417

【インターネットホームページ URL】<http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>

● 上場証券取引所 東京証券取引所・福岡証券取引所(銘柄コード：8968)

● 公告掲載新聞 日本経済新聞

∴ 投資主アンケートのお願い ∴

福岡リート投資法人では投資主の皆様からのご意見、ご要望を経営ならびに IR活動(投資家への広報活動)に反映させていきたいと考えております。このため、投資主アンケートを実施させていただきたく、アンケート葉書を本資産運用報告に同封して投資主の皆様にお送りいたしますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。ぜひ、忌憚のないご意見をお寄せください。



福岡リート投資法人



2009年6月撮影福岡市内航空写真