【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】	2022年11月28日
【計算期間】	第36期 （自　2022年3月1日　至　2022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　　古池　善司
【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 企画部長　　田村　圭志
【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27期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	第28期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	第29期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	第30期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	第31期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
営業収益	百万円	8,194	9,178	9,242	9,231	9,162
うち賃貸事業収益	百万円	8,194	9,178	9,242	9,231	9,162
営業費用	百万円	5,228	5,940	5,936	5,913	5,888
うち賃貸事業費用	百万円	4,614	5,287	5,274	5,250	5,226
営業利益	百万円	2,965	3,238	3,306	3,318	3,273
経常利益	百万円	2,624	2,861	2,935	2,939	2,900
当期純利益	百万円	2,623	2,860	2,934	2,939	2,899
出資総額	百万円	91,142	98,938	98,938	98,938	98,938
発行済投資口の総口数	口	747,000	796,000	796,000	796,000	796,000
純資産額	百万円	93,766	101,799	101,874	101,878	101,837
総資産額	百万円	177,283	193,112	195,433	195,106	194,795
有利子負債額	百万円	68,900	75,500	77,500	77,500	77,500
1口当たり純資産額	円	125,524	127,888	127,982	127,987	127,937
1口当たり当期純利益 (注2)	円	3,512	3,593	3,687	3,692	3,642
分配総額	百万円	2,623	2,860	2,934	2,939	2,899
1口当たり分配金額	円	3,512	3,593	3,687	3,693	3,642
うち1口当たり利益分配金額	円	3,512	3,593	3,687	3,693	3,642
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	52.1	52.2	52.3
自己資本利益率 (注3)	%	2.8 (5.6)	2.9 (5.8)	2.9 (5.8)	2.9 (5.7)	2.8 (5.7)
期末総資産有利子負債比率（LTV）	%	38.9	39.1	39.7	39.7	39.8
［その他参考情報］						
総資産経常利益率 (注3)	%	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)	1.5 (3.0)	1.5 (3.0)	1.5 (3.0)
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸ＮＯＩ (注3)	百万円	5,079	5,493	5,591	5,633	5,596
運用日数	日	181	184	181	184	182
FFO (注3) （Funds from Operation）	百万円	4,123	4,462	4,557	4,591	4,559
1口当たりFFO	円	5,520	5,606	5,725	5,767	5,728

計算期間		第32期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日	第33期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	第34期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	第35期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日	第36期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日
営業収益	百万円	8,518	8,904	8,867	8,658	8,830
うち賃貸事業収益	百万円	8,518	8,904	8,762	8,658	8,830
営業費用	百万円	5,551	5,842	5,662	5,472	5,648
うち賃貸事業費用	百万円	4,897	5,180	4,978	4,810	4,974
営業利益	百万円	2,966	3,061	3,204	3,185	3,181
経常利益	百万円	2,587	2,677	2,817	2,816	2,805
当期純利益	百万円	2,586	2,675	2,816	2,814	2,804
出資総額	百万円	98,938	98,938	98,938	98,938	98,938
発行済投資口の総口数	口	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000
純資産額	百万円	101,525	101,614	101,755	101,753	101,743
総資産額	百万円	199,004	199,559	199,804	198,745	201,223
有利子負債額	百万円	82,400	82,400	82,400	82,400	83,900
1口当たり純資産額	円	127,544	127,656	127,833	127,831	127,818
1口当たり当期純利益 (注2)	円	3,249	3,361	3,538	3,536	3,523
分配総額	百万円	2,587	2,675	2,817	2,814	2,804
1口当たり分配金額	円	3,250	3,361	3,539	3,536	3,523
うち1口当たり利益分配金額	円	3,250	3,361	3,539	3,536	3,523
うち1口当たり利益超過分配金額	円	－	－	－	－	－
自己資本比率	%	51.0	50.9	50.9	51.2	50.6
自己資本利益率 (注3)	%	2.5 (5.0)	2.6 (5.3)	2.8 (5.5)	2.8 (5.6)	2.8 (5.5)
期末総資産有利子負債比率（LTV）	%	41.4	41.3	41.2	41.5	41.7
［その他参考情報］						
総資産経常利益率 (注3)	%	1.3 (2.6)	1.3 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸ＮＯＩ (注3)	百万円	5,307	5,347	5,336	5,334	5,370
運用日数	日	184	181	184	181	184
FFO (注3) （Funds from Operation）	百万円	4,273	4,299	4,265	4,301	4,318
1口当たりFFO	円	5,368	5,401	5,358	5,403	5,425

（注1）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2）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数値を記載しています。

自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額　平均純資産額＝（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／平均総資産額　平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）／1口当たり当期純利益
賃貸ＮＯＩ	賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費＋減損損失－不動産等売却損益

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、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2004年7月2日に設立され、2004年11月9日には商業施設及びオフィスビルの合計4物件を取得して実質的な運用を開始し、2005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。

当期末現在（2022年8月31日現在）では、商業施設11物件、オフィスビル11物件（オフィスビルの底地を含みます。）及びその他11物件の合計33物件の運用を行っています。

(ロ)投資環境と運用実績

当期における我が国の景気は、緩やかに持ち直しています。先行きについては、新型コロナウイルス感染症の対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって景気が持ち直していくことが期待されますが、世界的な金融引締め等を背景とした海外景気の下振れは我が国の景気を下押しするリスクとなっています。

本投資法人の主要投資対象エリアである福岡・九州地域の景気は、個人消費や住宅投資を中心に全体としては緩やかに改善しており、公共投資は高水準で推移、設備投資は全体として増加しています。先行きについては、新型コロナウイルス感染症拡大及び原材料価格上昇等が経済情勢に与える影響に留意する必要があります。

地価動向については、令和4年地価調査によると、全国では全用途平均が3年ぶりに、用途別では住宅地が31年ぶりに、商業地が3年ぶりに、いずれも上昇に転じました。一方、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、商業地が前年比プラス9.6%、住宅地が前年比プラス6.5%と10年連続で上昇しました。

このような環境の下、本投資法人の運用状況は、オフィスビル、物流施設、住宅及び生活圏型商業施設のアセットタイプについては堅調な運用実績となる一方で、都心型商業施設であるキャナルシティ博多では引き続き新型コロナウイルス感染症の影響を残しており、ホテルでは観光需要等の戻りが弱いことから回復に至らない状況で推移しています。当期の外部成長については、「博多」駅から徒歩約8分の場所に立地するオフィス物件である博多筑紫通りセンタービルを2022年3月1日に取得しました。

本投資法人の、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77.1%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設53.0%、オフィスビル33.0%、その他14.0%となっています。

また、本投資法人が資産の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では、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティを推進するため、サステナビリティ方針及びサステナビリティ推進体制要領を定め、サステナビリティ推進委員会（構成委員は、常勤取締役、執行役員及び部長です。）を設置し、社内体制、社外関係者との協働、情報開示方針等について、具体的な目標や施策の検討、施策実行に関する進捗状況の把握を行っています。実務面では、サステナビリティ推進委員会で決定した目標に関する実務的な責任者であるサステナビリティ執行責任者（企画部長）がサステナビリティ推進室長を兼務し、サステナビリティ推進室において、GRESBリアルエステイト評価（Green Star）、責任投資原則（PRI）及び21世紀金融行動原則（PFA21）の継続業務等を行っています。

2022年9月には気候変動に関するリスクと機会への対応及び気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス（強靭性・回復力）に係る取り組み方針として「気候変動・レジリエンスポリシー」を定めた上で、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFD コンソーシアム」へ加入しました。

(ハ)資金調達の概要

当期において6,000百万円のリファイナンスを行うとともに、1,500百万円の新規資金調達を行った結果、当期末における有利子負債残高（投資法人債を含みます。）は83,900百万円となりました。ESGへの配慮を通じたサステナビリティを推進すべく、総額7,500百万円の資金調達の内6,500百万円について、サステナブルファイナンスによる調達を行いました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は41.7%、期末固定化比率（有利子負債の中で金利固定のものが占める割合です。投資法人債を含みます。）は93.4%となっています。また、株式会社福岡銀行をエージェントとするコミットメントライン契約（極度額：60億円）について、コミットメント期間を1年延長し、コミットメントラインの残存期間を3年にしています。引き続き返済期日の分散等によるリファイナンスリスクの軽減に努めるとともに、固定化比率の見直し等を含めた金利上昇に伴う調達コスト増加の軽減について、今後、検討していきます。

また、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の方向性/格付けの見通し
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）	長期発行体格付	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8,830百万円となり、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3,181百万円、経常利益は2,805百万円、当期純利益は2,804百万円となりました。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、1口当たり分配金を3,523円としました。

(ホ)決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

2022年10月26日に、信託受益権の譲渡に係る売買契約を締結しました。

譲渡資産　：信託受益権
物件名　：久留米東櫛原ＳＣ
用途　：商業施設
所在地　：福岡県久留米市東櫛原町370番3号
譲渡先　：非開示（注1）
譲渡予定価格　：2,740百万円（注2）
譲渡予定日　：第1回（準共有持分15%）2023年2月28日
第2回（準共有持分55%）2023年8月31日
第3回（準共有持分30%）2023年11月30日
損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益を2023年2月期に約115百万円、2023年8月期に約432百万円、2024年2月期に約238百万円を計上する予定です。

（注1）譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本投資法人及び資産運用会社である株式会社福岡リアルティの関連当事者には該当しません。

（注2）譲渡予定価格には、譲渡に係る諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、並びに消費税等を含んでおりません。また、それぞれ準共有持分の形式で3回に分けて譲渡することを予定しており、各譲渡予定日における譲渡予定価格は以下のとおりです。
第1回　411百万円（信託受益権のうち準共有持分15%）
第2回　1,507百万円（信託受益権のうち準共有持分55%）
第3回　822百万円（信託受益権のうち準共有持分30%）

（注3）本物件の譲渡に係る受益権譲渡契約（以下「本譲渡契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。本譲渡契約において、本投資法人及び譲渡先は、双方協議の上相手方の承諾を得て、当該承諾時点で完了していない売買に係る買取代金合計額の20%相当額を相手方に対して支払うことにより、本譲渡契約を解除することができるものとされています。また、本譲渡契約において、本投資法人又は譲渡先のいずれかが本譲渡契約上の義務に違反した場合、その相手方からの通知を受領してから原則30日以内に当該違反が解消されないときは、当該相手方は本譲渡契約の全部又は一部を解除することができるものとされています。この場合、当該相手方に対し、違約金として、当該解除時点で完了していない売買に係る買取代金合計額の20%相当額を支払うものとされています。また、上記の解除に関する規定にかかわらず、各受益権持分の移転の効力が生じた後は、如何なる場合であっても当該移転の効力が生じた受益権持分に関して本譲渡契約を解除することはできないものとされています。

（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、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権（以下「不動産等資産」といいます。）に投資し、加えて、不動産等資産以外の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、その他とし、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、十分な詳細調査等（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）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。

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。すべての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。

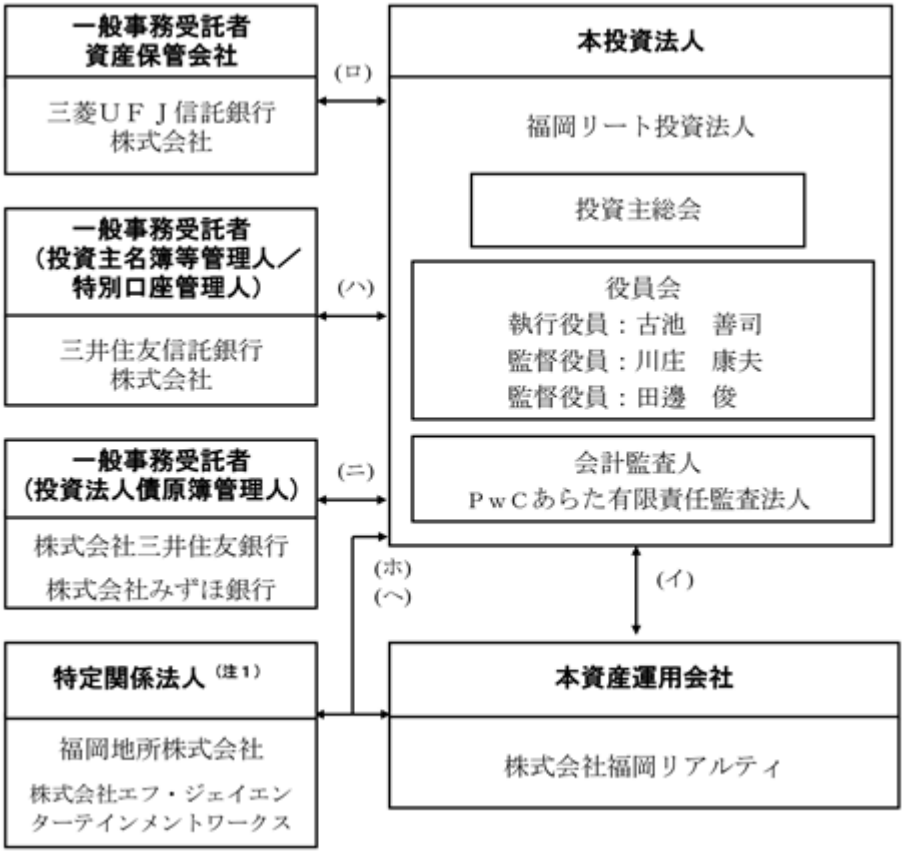
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２　投資方針　（３）分配方針」をご参照下さい。

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。また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債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)財務代理契約
(ホ)パイプライン・サポートに関する契約書
(ヘ)（建物賃貸借兼）管理運用業務委託契約（注2）

（注1）福岡地所株式会社は、本資産運用会社の親会社であり、パイプライン・サポート会社兼（マスターリース兼）プロパティマネジメント会社です。また、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスは、（マスターリース兼）プロパティマネジメント会社です。

（注2）本投資法人が信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と本資産運用会社と福岡地所株式会社又は株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスになります。

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、主として不動産等資産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	2004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	2004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、同法施行規則第169条第2項第6号及び第7号）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）	三井住友信託銀行株式会社	2008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、2008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、同法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、新投資口予約権に関する事務及び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。
一般事務受託者（投資法人債原簿管理人）	株式会社三井住友銀行	2013年12月17日及び2017年7月14日付で本投資法人との間で財務代理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、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号のうち、投資法人債に関する事務。）として、同契約に基づき、第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第1回投資法人債」といいます。）及び第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第2回投資法人債」といいます。）の①投資法人債原簿等に関する事務、②発行代理人としての事務、③支払代理人としての事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
一般事務受託者（投資法人債原簿管理人）	株式会社みずほ銀行	2018年7月13日付で本投資法人との間で財務及び発行・支払代理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、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号のうち、投資法人債に関する事務。）として、同契約に基づき、第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第3回投資法人債」といいます。）の①投資法人債原簿等に関する事務、②発行代理人としての事務、③支払代理人としての事務等を行います。
パイプライン・サポート会社	福岡地所株式会社（注1）	2009年8月28日付でパイプライン・サポートに関する契約を、本投資法人及び本資産運用会社との間で締結しました。同契約に基づき、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。
（マスターリース兼）プロパティマネジメント会社	福岡地所株式会社（注1） 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス（注2）	本投資法人は、福岡地所株式会社との間で、本投資法人が保有する一部の施設の運営事業に関する建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。福岡地所株式会社は、同契約に基づき、保有資産の一部を賃借し、保有資産の一部の管理運用業務を行います。 また、本投資法人と福岡地所株式会社と株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で、2020年6月1日付で吸収分割により、福岡地所株式会社から本投資法人が保有する一部の商業施設の運営事業に関する権利義務を承継する、建物賃貸借兼管理運用業務委託契約に関する地位承継合意書を締結しました。株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスは、同合意書に基づき、保有資産の一部を賃借し、保有資産の一部の管理運用業務を行います。

（注1）　福岡地所株式会社は、本資産運用会社の親会社（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。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。

（注2）　株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスは、本投資法人の前営業期間における営業収益の合計額に対する、本投資法人及び本投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者と本投資法人の利害関係人等に該当する株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスが当営業期間の開始の日から3年間において行う不動産の貸借の取引の対価として本投資法人及び当該信託受託者が受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額の割合が20%以上になるため、同社は本投資法人の特定関係法人に該当します。

（注3）　福岡地所株式会社及び株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間の取引の概要については、後記「５　運用状況　（２)投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　F. 主要なテナントの状況」及び「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　（３)利害関係人等との取引状況」をご参照下さい。

（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、すべての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）。（ただし、本投資法人の規約上、執行役員又は監督役員の選任又は解任、資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　３　投資主・投資法人債権者の権利　Ａ．投資主の権利　（１）投資主総会における議決権」をご参照下さい。）

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、2016年5月15日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の5月15日及び同日以後遅滞なく招集されます。また、必要あるときは随時招集されます（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。

執行役員、監督役員又は会計監査人は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の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、法令の定める限度において役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができるものとしています（規約第28条）。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したこと

が疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約（以下「補償契約」といいます。）の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の2第1項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するもの（以下「役員等賠償責任保険契約」といいます。）であって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の3第1項）。

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）。

本投資法人が、会計監査人との補償契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の2第1項）。また、本投資法人が、会計監査人の職務の執行に関する役員等賠償責任保険契約であって、会計監査人を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の3第1項）。

(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職しています。）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、インサイダー取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引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、ＰｗＣあらた有限責任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職し、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

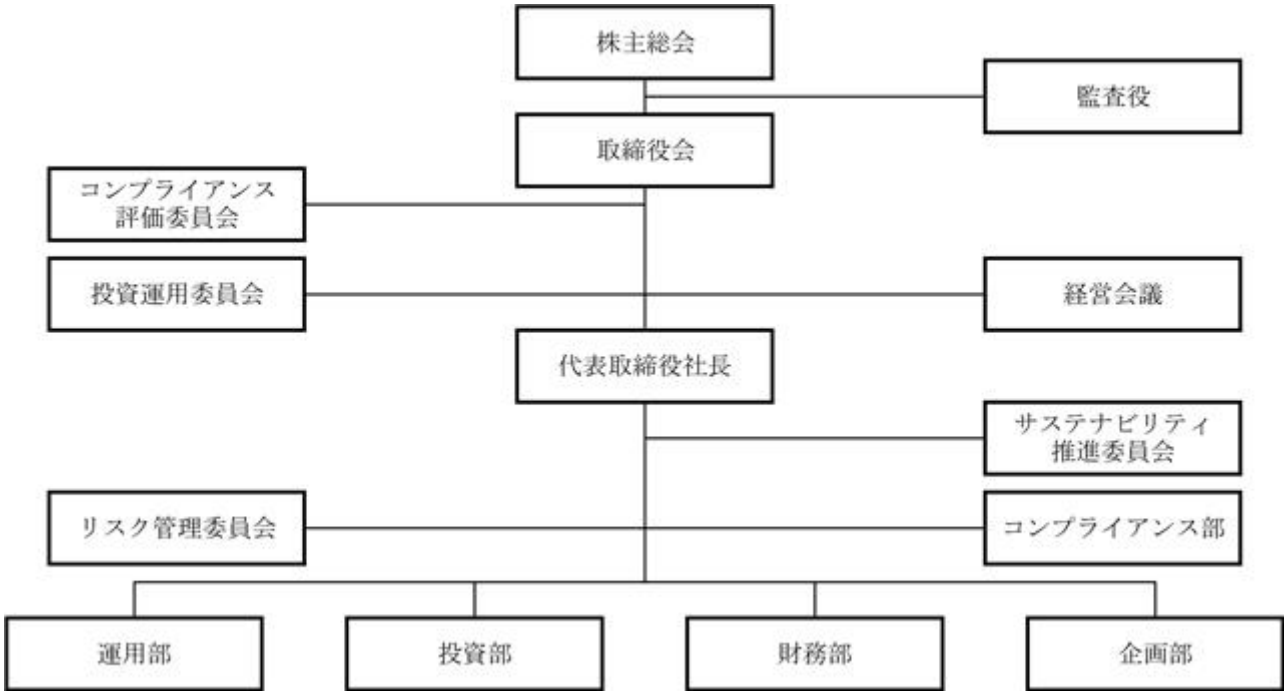
本投資法人は、資産の運用に係る業務を本資産運用会社（株式会社福岡リアルティ）に委託します（規約第42条第1項）。

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、本資産運用会社の全般的経営に関する審議を行う機関として経営会議を、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、また、サステナビリティに関する審議を行う機関としてサステナビリティ推進委員会を、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 ・資産の売却に関する事項 ・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 ・取得物件に係るデュー・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、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 ・サステナビリティに関する事項
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、各委員会及び会議体の概要は、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）、常勤取締役、執行役員、運用部長、投資部長、財務部長、企画部長、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、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の賛成かつ出席取締役の過半数の賛成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．経営会議

構成員	代表取締役社長（主催者）、常勤取締役、執行役員、運用部長、投資部長、財務部長、企画部長、コンプライアンス部長
業務内容	・本資産運用会社の全般的経営に関する事項 ・その他付随する事項
審議方法等	・経営会議の決議は、全構成員の過半数の賛成かつ出席取締役の過半数の賛成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構成員は、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、その構成員は全構成員の数に算入しません。

d．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社長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。

e．サステナビリティ推進委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、執行役員、運用部長、投資部長、財務部長、企画部長、コンプライアンス部長
業務内容	・サステナビリティに係る目標や施策の検討及び実施の協力等に関する事項 ・その他付随する事項
審議方法等	・委員の属する組織の担当者からなるサステナビリティ推進室により立案されたサステナビリティに係る具体的な目標案や施策案につき、委員会は検討、審議を行い、最終決定権限者（代表取締役社長）はそれらを決定します。 ・審議の後、取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

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、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．　資産の取得に関する事項は投資部が、資産の売却に関する事項は運用部が起案の上、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。

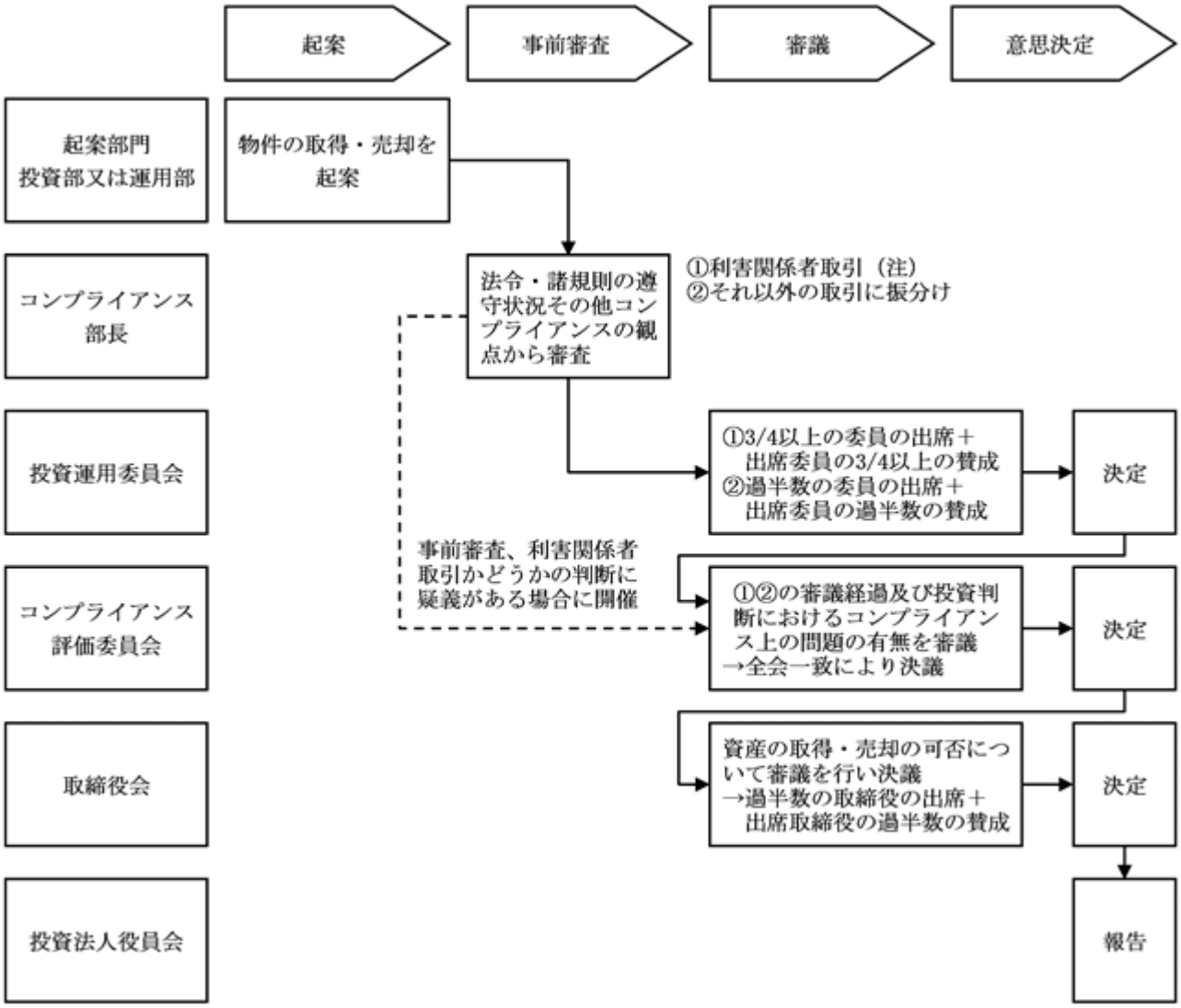
c．　コンプライアンス部長による審査の結果、コンプライアンス上問題がないとされた議案のみが、投資運用委員会へ上程されます。

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。なお、投信法第201条の2第1項に定める事項に該当する場合は、上記に加えて本投資法人の役員会の事前承認を得ます。



（注）投信法第201条の2第1項に定める事項に該当する場合は、上記フローに加えて本投資法人の役員会の事前承認を得ます。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	98,938,764,550円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	796,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増減	残高	増減	残高	
2018年 3月 1日	公募増資	49,000	796,000	7,795	98,938	（注）

（注）1口当たり発行価格164,414円（発行価額159,102円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

2022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）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	211,859	26.61
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	94,254	11.84
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	73,136	9.18
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	33,813	4.24
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋一丁目9番5号	14,760	1.85
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171,U.S.A.	12,804	1.60
メットライフ生命保険株式会社　一般	東京都千代田区紀尾井町1番3号	10,227	1.28
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	9,329	1.17
四国旅客鉄道株式会社	香川県高松市浜ノ町8番33号	9,130	1.14
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	8,886	1.11
合　計	―――――	478,198	60.07

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

①　資産運用会社従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社の役職員の財産形成の一助とすることを目的に、証券会社が運営する株式累積投資を利用し、役職員による本投資法人の投資口の取得を支援する制度です。

②　資産運用会社従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

本資産運用会社の役職員（ただし、役職員のうち他社からの出向者で、出向元の給与支給において払込金額の給与天引きができない役職員を除きます。）とします。

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、投資主の最善の利益を目指します（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最善の利益を図ります。

（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令和2年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村，男女別15歳以上就業者数及び15歳以上通学者数（15歳未満通学者を含む通学者－特掲）」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、各投資タイプによりリスク・リターンが異なるため、分散を図ることができます。

各投資タイプの投資比率は、原則として、以下の投資比率内とします。なお、投資対象が底地の場合には、底地上の建物（開発予定のものを含みます。）の用途を参考に、用途区分の判断を行うものとします。

用途	投資比率	主な投資対象
商業施設	40～70%	アーバン、リージョナル、コミュニティ
オフィスビル	20～50%	Ａクラス、セール・アンド・リースバック
その他	0～30%	ホテル、住居、物流施設、公共施設等

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。）	・車でのアクセスが容易な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 ・建物の汎用性、周辺競合状況も勘案したリテナントの可能性	・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計る判断基準として「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、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も考慮し、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ついては、物件の競争力とキャッシュ・フローの中長期的な安定性を勘案し投資を行います。

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

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。なお、投資効率及び運用効率を勘案し、住戸単位での投資は行わないものとします。

(ⅲ)物流施設

大消費地周辺及び配送拠点として利便性の高いエリア等物流適地の物流施設に対する需要は底堅く、長期的に安定したキャッシュ・フローが期待できる状況にあります。物流施設においては、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．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。）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、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、西部ガスホールディングス株式会社、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模索していきます。

このため、福岡地所株式会社とは、本投資法人及び本資産運用会社との間で、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、利害関係者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．開発物件への投資

本投資法人は、良質な物件取得機会の確保のため、開発中の物件又は今後開発を予定する物件（以下「開発物件」といいます。）に投資を行うことができます。

具体的には、まず、本投資法人は、福岡地所グループのサポートによる開発物件又は外部ディベロッパー等とのタイアップによる開発物件であって、本投資法人が宅地の造成又は建物の建築に係る請負契約の注文者にはならない場合、下記（ⅰ）から（ⅲ）までの条件を満たす限り、売買契約を締結して、投資を行うことができます。なお、当該売買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）稼動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。

次に、本投資法人が宅地の造成又は建物の建築に係る請負契約の注文者になる場合として、本投資法人若しくは本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が単独又は第三者と共同で開発用地としての土地を取得し、本投資法人若しくは当該受託者又は当該第三者が単独又は共同で宅地の造成又は建物の建築に係る請負契約の注文者となって建物を建設し、当該建物の全部又は一部を取得する場合であって下記（ⅰ）から（ⅵ）までの条件を満たす場合には、当該開発物件に関する開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等への対応を慎重に評価し、投資金額、工事期間、分配金に与える影響等を総合的に検討した上で、直ちにキャッシュ・フローを生まない投資であることを十分に考慮しても当該投資がポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限り、開発物件に関する土地を単独又は共同で取得する売買契約を締結し、本投資法人又は本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が注文者となって宅地の造成又は建物の建築に係る請負契約を締結することができます。

（ⅰ）開発用地のリスク（土壌汚染等）については対応済みであること。
（ⅱ）法規制等を検討し、建築確認の取得が合理的に見込まれていること。
（ⅲ）請負契約締結が可能な建築計画が立案されていること。
（ⅳ）竣工後のテナント確保の蓋然性があること。
（ⅴ）資金調達の蓋然性があること及び調達条件の経済性が合理的に見込まれること。
（ⅵ）建替えを前提とした開発物件の場合はテナント退去や建物解体の蓋然性等を考慮して、建替計画の実現性が確認できること。

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し、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。			
開発物件投資	第三者の開発物件について、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売買契約を締結することは可能とします。また、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を考慮した上で、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限り、更地を取得し、本投資法人又は本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が請負契約の注文者となり、新たな建物を建築することも可能とします。また、保有する物件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・GOP歩合型等の変動賃料を含む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資産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。本投資法人は、投資対象エリアの地震リスク、保険料、免責額、キャッシュリザーブ、費用対効果等を総合的に吟味し、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．自己投資口の取得及び消却

資本効率の向上及び投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、金融市場動向等を慎重に見極め、市況への影響等にも十分配慮した上で、実施の可否及び規模を判断します。

d．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、主として不動産等資産（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）に投資し、加えて、不動産等資産以外の不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資します（規約第29条、第31条）。

(イ) 不動産等とは、不動産等資産に加え次に掲げるものをいいます。

ａ． 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信託を含みます。ただし、不動産等資産に該当するものを除きます。）

ｂ． 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

ｃ． 当事者の一方が相手方の行う不動産等資産又は上記ａ．及びｂ．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。）

ｄ． 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)a．、b．又はd．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)に掲げる資産を投資対象とするほか、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20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。）

ｐ．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号で定めるものをいいます。）

ｑ．公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号で定めるものをいいます。）

(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。）第2条第7項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、利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第136条第1項に規定する利益とします。

(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のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

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、本投資法人における課税負担の軽減を目的とす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、法令等（一般社団法人投資信託協会規則等を含みます。）に定める範囲内で、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、利益を超えて金銭の分配を行うことができるものとします。

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、①から④までのほか、金銭の分配にあたっては、一般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、又は運営委託契約を締結して委託を行うことを原則とします（規約第33条第1項）。ただし、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、又は本投資法人が当該不動産を当該信託の受託者から借り受け、第三者との間で、運営委託契約を締結して委託を行うことを原則とします（規約第33条第1項但書）。

ｂ．　本投資法人は、不動産の賃貸又は運営委託に際し、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)借入及び投資法人債発行に係る制限

ａ．借入の目的

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

借入を行う場合、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条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、不動産の取得若しくは譲渡、貸借又は管理の委託に係る取引を行うことができないものとして投信法施行令に定める場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得する場合はこの限りではありません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

(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．その資産を主として投信法施行令で定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。なお、本投資法人はこれに対応する規約の定めを有しています（規約第6条第2項）。

ｂ．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。

ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

ｄ．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)他の法人等が行う株式交付（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交付に相当する行為を含みます。）に際して親法人投資口の割当てを受ける場合。

(ⅱ)親法人投資口を無償で取得する場合。

(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。

(ⅳ)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。）

(ⅴ)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、本投資証券又は本投資法人債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、以下は本投資証券又は本投資法人債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　③その他投資資産の主要なもの　Ｂ．個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債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又は本投資法人債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　本投資証券又は本投資法人債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
(ホ)本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

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)本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
(ホ)本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
(ヘ)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)底地物件に関するリスク
(ヨ)開発物件に関するリスク
(タ)所有物件の再開発／リニューアル及び増床に関するリスク

(レ)有害物質に関するリスク
(ソ)埋立地に関するリスク
(ツ)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
(ネ)フォワード・コミットメント等に関するリスク
(ナ)伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

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
(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
(ホ)情報セキュリティに関するリスク

①　本投資証券又は本投資法人債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。）、売上歩合型賃料が採用されている場合のテナントの売上減少、GOP歩合型賃料が採用されている場合のテナントのGOP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。

(ホ)本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人債券の市場価格が下落する可能性もあります。

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過半数を保有し、本資産運用会社に役員を派遣しています。福岡地所株式会社の利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主又は投資法人債権者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、本投資証券又は本投資法人債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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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)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。

(ホ)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。

(ヘ)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「(ツ)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（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）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。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。）等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、状況に応じては、前所有者又は前受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任又は契約不適合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又は契約不適合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、前所有者又は前受益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、建替え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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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。特に、気候変動による異常気象等の自然災害については、発生リスク及び激甚化する可能性が高まっています。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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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。）、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49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（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。）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)底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条及び借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前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、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。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。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ヨ)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。

(タ)所有物件の再開発／リニューアル及び増床に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュ・フローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発／リニューアル事業又は建物の増床（以下「再開発事業等」といいます。）を手がける可能性があります。

しかし、再開発事業等は、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需要の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画どおりの再開発事業等が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業等が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需要の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。また、再開発事業等ではテナントの信用力、賃貸借（予約）契約の概要等を踏まえ投資に対する収益の確実性を検証しますが、予定していたテナントが入居できなくなること等によって、当初想定した収益を上げられない可能性があります。

これらの結果、再開発事業等による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する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、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

また、再開発事業等に伴い本投資法人の所有する資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

(レ)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。

(ソ)埋立地に関するリスク

埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、上記「(レ)有害物質に関するリスク」をご参照下さい。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、上記「(ハ)災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照下さい。）。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には当該土地又は周辺地域において液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、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るほか、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ツ)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又は契約不適合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又は契約不適合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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ネ)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。

(ナ)伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス感染症）による肺炎などの伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられたり、来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じ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、後記「４　手数料等及び税金　(５)課税上の取扱い」に記載する配当等の額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、配当等の額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

2009年4月1日以後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（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）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、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。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額（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2条第2項第30号に定めるものをいいます。以下同じです。）の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

(ハ)借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入を行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行規則」といいます。）第22条の19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を行わざるを得ない場合、借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、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（発行済投資口の総口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

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。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（以下「減損処理」といいます。）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可能性があります。

なお、2015年度税制改正により、減損損失に関し、一時差異等調整引当額を引き当て、利益超過配当を行うことで、追加的な税負担を回避することが可能となっていますが、利益超過配当を常に実施できるとは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

(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。

(ホ)情報セキュリティに関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、業務遂行の一環として、個人情報や機密情報を取扱うことがあります。これらの情報について、サイバー攻撃等による情報セキュリティ事故が発生した場合、本投資法人及び本資産運用会社の営業活動や業務処理、社会的信用に影響を及ぼす可能性があります。

(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、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、役員会にてインサイダー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、インサイダー取引管理規程を定めて、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条第1項）、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第6条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(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。）×0.25%×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	計算方法	支払時期
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）×0.25%×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、決算確定日の属する月の翌月末までに支払います。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3.6%に相当する金額（1円未満切捨て）とし、決算確定日の属する月の翌月末までに支払います。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

(ホ)運用報酬5

運用資産を譲渡した場合、当該資産の譲渡価額（不動産の場合、土地・建物一体の譲渡価額をいい、複数の不動産が同時に譲渡される場合はそのそれぞれの譲渡価額とします。また、譲渡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譲渡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、譲渡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、利害関係者への資産の譲渡については、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者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
基本手数料	月末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）。 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）
未払分配金支払手数料	(1) 支払領収証　1枚につき　650円 (2) 月末現在未払領収証　1枚につき　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
分配金受領促進手数料	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
証明調査手数料	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
総投資主データ処理手数料	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
分配金事務手数料	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
諸通知発送手数料	(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
諸通知宛名印字手数料	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
投資主一覧表作成手数料	(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手数料	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
諸届手数料	個人番号等（注3）登録1件につき 300円	・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録
個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ処理1件につき 300円	・個人番号等の振替機関への請求 ・個人番号等の振替機関からの受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・行政機関等に対する個人番号等の提供

（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。

（注3）行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。以下「マイナンバー法」といいます。）に定義する個人番号及び法人番号をいい、以下「個人番号等」といいます。

(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
個人番号等登録手数料	個人番号等の登録1件につき　300円	・個人番号等の収集、登録 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・振替機関に対する個人番号等の通知

（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　一般事務受託者（投資法人債原簿管理人）（株式会社三井住友銀行）への業務手数料

本投資法人は、第1回投資法人債に係る財務代理契約に従い、2013年12月30日に、以下の手数料に消費税及び地方消費税を加算した金額を支払っています。

手数料項目	料率等
発行事務代行手数料	1銘柄当たり2,000,000円
期中事務代行並びに支払代理人手数料	350,000円×年限
発行代理人手数料	額面100円当たり5.0銭

また、本投資法人は、第2回投資法人債に係る財務代理契約に従い、2017年7月31日に、以下の手数料に消費税及び地方消費税を加算した金額を支払っています。

手数料項目	料率等
発行事務代行手数料	1銘柄当たり2,000,000円
期中事務代行並びに支払代理人手数料	200,000円×年限
発行代理人手数料	額面100円当たり5.0銭

⑥　一般事務受託者（投資法人債原簿管理人）（株式会社みずほ銀行）への業務手数料

本投資法人は、第3回投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約に従い、2018年7月31日に、以下の手数料に消費税及び地方消費税を加算した金額を支払っています。

手数料項目	料率等
発行事務委託手数料	1銘柄当たり1,000,000円
期中事務委託並びに支払代理人手数料	150,000円×年限
発行代理人手数料	額面100円当たり5.0銭

⑦　会計監査人報酬（規約第41条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる各営業期間につき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、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1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)投資口及び投資法人債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)証券取引所等で行う本投資法人の決算短信発表のための費用
(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)配当等に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配のうち、本投資法人の利益および一時差異等調整引当額（利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条に定義される金額をいいます。以下、本「(５)課税上の取扱い」において同じです。）の増加額からなる金額（以下、本「(５)課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、配当等の額を受け取る際に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、金融商品取引所に上場されている本投資法人から受け取る配当等の額は特例の対象となり、この源泉税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

2016年1月1日以後、投資法人の投資口を含む株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等の他、特定公社債（国債、地方債、公募公社債等をいいます。）等をいいます。以下、本「(５)課税上の取扱い」において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、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、上場株式等として取り扱われます。

上場株式等に係る利子所得および配当所得（租税特別措置法第8条の4第1項に定めるものをいいます。以下、本「(５)課税上の取扱い」において「上場株式等に係る配当所得等」といいます。)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。配当控除の適用はありません。

なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

上場株式等に係る配当所得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に係る配当所得等については、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、2014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のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの10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（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5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。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の2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のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5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、所得税および住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である方またはその年中に出生した方に限られます。

上記の非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

上記の上場株式等の配当等に係る取扱いは、本投資法人から支払がされる配当等の額の支払に係る基準日において本投資口に係る発行済投資口の総口数の100分の3以上を有する個人投資主（2023年10月1日以後に配当等の支払を受ける場合は、基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口の総口数の100分の3以上を有する個人投資主を含む）には適用されません。当該個人投資主が受け取る配当等の額については、配当等の額を受け取る

際に所得税（復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も含みます。）が源泉徴収された後、総合課税の対象になります。

(ロ)出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る出資等減少分配（所得税法第24条に定めるものをいいます。以下、本「(ロ)出資等減少分配に係る税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上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)における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少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（注2）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。

出資等減少分配に係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配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 ＝ 出資等減少分配額 － 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 ＝ （投資法人の出資等減少分配直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合†） *2× 各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数／投資法人の発行済投資口の総口数

†一定割合 ＝ 投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額 ／ （投資法人の税務上の前々期末純資産価額（＋前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額－前々期末から当該出資等減少分配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）

*2（投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額を超える場合にはその超える部分の金額を控除した金額）

（注2）譲渡収入の額 ＝ 出資等減少分配額 － みなし配当

譲渡原価の額 ＝ 出資等減少分配直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

†一定割合 ＝ 投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額 ／ （投資法人の税務上の前々期末純資産価額（＋前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額－前々期末から当該出資等減少分配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、上場株式等を譲渡した場合と同様に、上場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「上場株式等に係る譲渡所得等」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、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等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。

なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

a．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上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等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)b．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等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本(ハ)ｂ．において同じです。）から控除することが認められます。

ｂ．　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)ａ．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。）をその年分の上場株式等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等の金額から控除することが認められます。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰り越されるものについても、2016年以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等および上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。

ｃ．　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等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20%（所得税15%、住民税5%）となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

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上場株式等に係る配当所得等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。

ｄ．また、2014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のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの10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（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5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。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5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。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。（非課税口座および未成年者口座で譲渡損失が生じた場合でも、本(ハ)ａ．の上場株式等に係る配当所得等からの控除、本(ハ)ｂ．の上場株式等に係る譲渡所得等および上場株式等に係る配当所得等からの繰越控除、ならびに本(ハ)ｃ．の源泉徴収選択口座における上場株式等に係る配当所得等の総額からの控除は適用できません。）

②　法人投資主

(イ)配当等に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、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配当等の額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。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税は所得税の額とみなされ、法人税の申告上、所得税額控除の対象とされます。

(ロ)出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（法人税法第23条に定めるものをいいます。以下、本「(ロ)出資等減少分配に係る税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上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)における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配の額から、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。

出資等減少分配を受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資等減少分配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、原則として約定日の属する事業年度の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)配当等の額の損金算入要件

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、配当等の額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。

配当等の額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（法人税法第23条第1項第2号に掲げる金額）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（租税特別措置法施行規則第22条の19に定めるものを除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと。

c.　借入は、機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）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「(イ)配当等の額の損金算入要件」において同じです。）からのものであること。

d.　事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項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。

g.　事業年度の終了時において有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産（租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものをいいます。）の帳簿価額の合計額がその時において有する総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること。

(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、2024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、2024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、その課税価額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2023年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が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21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

2003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、2023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、2023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】

（2022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）
不動産	商業施設	福岡都市圏	―	―
		その他九州地域	―	―
	オフィスビル	福岡都市圏	―	―
		その他九州地域	―	―
	その他	福岡都市圏	―	―
		その他九州地域	2,128	1.1
	小計		2,128	1.1
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	66,780	33.2
		その他九州地域	37,089	18.4
	オフィスビル	福岡都市圏	59,306	29.5
		その他九州地域	―	―
	その他	福岡都市圏	19,632	9.8
		その他九州地域	5,226	2.6
	小計		188,035	93.4
預金・その他の資産			11,060	5.5
資産総額（注4）			201,223 (190,171)	100.0 (94.5)

（注1）福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局令和2年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村，男女別15歳以上就業者数及び15歳以上通学者数（15歳未満通学者を含む通学者－特掲）」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（不動産及び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。

（2022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	99,480	49.4
純資産総額	101,743	50.6

（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】

本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産と信託不動産を一括して後記「③　その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

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（注1）	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個の合計）	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物5個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
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300,446（区分所有建物9個の合計）を含む11,605.73㎡	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物9個の専有部床面積合計66,259.46㎡	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	257,394.89㎡	87,899.01㎡	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
木の葉モール橋本	福岡市西区橋本二丁目27番2号	福岡都市圏	商業施設	33,436.55㎡	79,455.50㎡	鉄骨造	所有権普通借地権	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	熊本市東区神園一丁目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
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	7,182.44㎡	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
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	福岡市西区小戸二丁目12番30号	福岡都市圏	商業施設	26,917.74㎡	33,069.82㎡	鉄骨造	所有権	所有権
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	福岡都市圏	オフィスビル	共有持分34,363.91㎡のうち敷地権割合100万分の146,554（区分所有建物2個の合計）	建物全体延床面積225,899.23㎡のうち区分所有建物2個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
天神西通りセンタービル	福岡市中央区天神二丁目5番28号	福岡都市圏	オフィスビル	561.81㎡	3,339.32㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
天神ノースフロントビル	福岡市中央区天神四丁目4番20号	福岡都市圏	オフィスビル	1,154.79㎡	6,893.91㎡	鉄骨造	所有権	所有権
東比恵ビジネスセンターⅡ	福岡市博多区東比恵一丁目5番13号	福岡都市圏	オフィスビル	1,975.42㎡	8,406.87㎡	鉄骨造	普通借地権	所有権
東比恵ビジネスセンターⅢ	福岡市博多区東比恵四丁目45番	福岡都市圏	オフィスビル	900.51㎡	3,711.51㎡	鉄骨造	所有権	所有権
天神西通りビジネスセンター（底地）	福岡市中央区天神二丁目149番他	福岡都市圏	オフィスビル	1,343.51㎡	－	－	所有権	－
博多筑紫通りセンタービル	福岡市博多区博多駅南二丁目1番9号	福岡都市圏	オフィスビル	1,333.68㎡	8,621.96㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
アメックス赤坂門タワー	福岡市中央区舞鶴二丁目4番23号	福岡都市圏	その他	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	その他	784.24㎡	2,886.96㎡	鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
Aqualia千早	福岡市東区千早四丁目3番12号	福岡都市圏	その他	2,950.18㎡	5,857.24㎡	鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
ディー・ウイングタワー	福岡市中央区大名二丁目10番38号	福岡都市圏	その他	1,201.99㎡	9,354.96㎡	鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
グランフォーレ薬院南	福岡市中央区平尾一丁目11番20号	福岡都市圏	その他	640.66㎡	2,715.76㎡	鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市中央町一丁目5番18号	その他九州地域	その他	950.57㎡	5,758.45㎡	鉄筋コンクリート造	所有権	所有権
ティサージホテル那覇	沖縄県那覇市西二丁目14番1他	その他九州地域	その他	875.38㎡	3,758.76㎡	鉄筋コンクリート造	所有権	所有権

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
鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市姫方町字百々田1607番	その他 九州地域	その他	10,263.09㎡	4,169.40㎡	鉄骨造	所有権	所有権
ロジシティみなと香椎	福岡市東区みなと香椎二丁目3番4号	福岡都市圏	その他	43,803.89㎡	45,885.65㎡	鉄骨造	所有権	所有権
ロジシティ久山	福岡県糟屋郡久山町大字山田2335番地3	福岡都市圏	その他	16,156.23㎡	24,492.91㎡	鉄骨造	所有権	所有権
ロジシティ若宮	福岡県宮若市下有木1406	その他 九州地域	その他	34,827.68㎡	17,799.76㎡	鉄骨造	所有権	所有権

（取得予定資産）

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
（仮称）アイランドシティ港湾関連用地（底地）（注3）（注4）	福岡市東区みなと香椎三丁目32番1の一部（注5）	福岡都市圏	その他	約39,142㎡（注5）	－	－	所有権	－

（注1）キャナルシティ博多とは、キャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。）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、本投資法人が運用する商業施設部分をいいます。以下同じです。
（注2）上記の保有資産については現物として保有しているロジシティ若宮を除き、信託受益権として保有しています。
（注3）本物件を含む分譲予定地の土地売買契約締結に関する協定書は、フォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は分譲申込時の取得割合の売買代金相当額の5%相当額（約4百万円）を予約保証金として福岡市に納入しており、本物件の取得を辞退する場合には、違約金に充当されます。以下同じです。
（注4）取得予定日は2029年3月31日ですが、基盤整備工事の状況等により変更となる場合があります。
（注5）所在地及び敷地面積は、今後実施される測量、分筆登記後に確定します。

(ロ)当期末における価格及び投資比率は、以下の通りです。

（2022年8月31日現在）

物件名称	取得価格（百万円）(注1)	貸借対照表計上額（百万円）(注2)	期末算定価額（百万円）(注3)	投資比率（%）(注4)	鑑定評価機関
キャナルシティ博多	32,000	29,757	30,600	15.5	株式会社谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	21,060	20,701	21,400	10.2	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	19,610	20,555	20,500	9.5	一般財団法人日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	5,548	8,520	3.2	一般財団法人日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	10,018	10,000	4.8	株式会社谷澤総合鑑定所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	4,234	4,650	2.6	一般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	1,921	2,740	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
花畑ＳＣ	1,130	950	1,200	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原ＳＣ	2,500	1,966	2,740	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	2,863	3,660	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	5,250	5,352	5,890	2.5	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設　小計	109,433	103,869	111,900	53.0	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	12,706	17,400	7.1	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	8,679	15,600	5.4	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,731	6,890	2.1	一般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	5,524	9,770	3.4	一般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	4,288	8,230	2.9	株式会社谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	2,650	3,360	1.3	一般財団法人日本不動産研究所
天神ノースフロントビル	2,800	2,350	4,880	1.4	一般財団法人日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	3,901	4,660	2.1	株式会社谷澤総合鑑定所
東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	3,218	3,380	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
天神西通りビジネスセンター（底地）	7,700	7,754	8,250	3.7	一般財団法人日本不動産研究所
博多筑紫通りセンタービル	4,320	4,499	4,540	2.1	株式会社谷澤総合鑑定所
オフィスビル　小計	68,040	59,306	86,960	33.0	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,599	1,950	1.0	大和不動産鑑定株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	866	1,090	0.5	大和不動産鑑定株式会社
Aqualia千早	1,280	1,129	2,040	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
ディー・ウイングタワー	2,800	2,605	3,880	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
グランフォーレ薬院南	1,100	1,064	1,370	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	1,530	1,329	1,890	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
ティサージホテル那覇	2,835	2,762	2,880	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	1,134	1,420	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
ロジシティみなと香椎	8,150	7,680	9,670	3.9	株式会社谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,688	5,650	2.4	株式会社谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	1,700	2,128	2,490	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
その他　小計	28,866	26,987	34,330	14.0	
合　計	206,339	190,163	233,190	100.0	

（取得予定資産）

物件名称	取得予定価格 （百万円）（注1）	貸借対照表 計上額 （百万円）（注2）	期末算定価額 （百万円）（注3）	投資比率 （%）（注4）	鑑定評価機関
（仮称）アイランドシティ港湾関連用地（底地）	8,082(注5)	―	8,210	―	株式会社 谷澤総合鑑定所

（注1）取得価格及び取得予定価格は、当該不動産等の取得に要した又は要する予定の諸費用(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）上記表に記載した貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定を含みません。
（注3）期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般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4）投資比率は、各物件の取得価格を取得価格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投資比率を合計しても100%とならない場合もあります。
（注5）本物件を含む分譲予定地全体について、本投資法人は福岡地所株式会社と共同で取得します。本投資法人が取得する本物件は、分譲予定地全体のうち、95.05%に相当する分筆後の土地部分となることを見込んでいますが、今後実施される測量・分筆及び取得先である福岡市の不動産価格評定委員会による評定の結果によって増減する可能性があります。なお、本物件を含む分譲予定地に係る分譲申込時においては、本投資法人の取得割合は1%としていますが、土地売買仮契約締結に際して、福岡地所株式会社と改めて合意の上、福岡市の承認を得て、土地取得割合を95.05%に変更する予定です。

(ハ)当期末における賃貸事業の概要は、以下の通りです。

（2022年8月31日現在）

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(　43)	97.7	46,585.57	45,494.59	1,016	11.5
キャナルシティ博多・B	1(　42)	96.0	31,141.44	29,904.36	929	10.5
パークプレイス大分	1(　103)	99.8	121,184.09	120,987.88	1,164	13.2
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	270	3.1
木の葉モール橋本	1(　124)	100.0	22,191.19	22,191.19	816	9.2
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	14,602.88	14,602.88	255	2.9
熊本インターコミュニティＳＣ	2	100.0	6,968.66	6,968.66	89	1.0
花畑ＳＣ	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.5
久留米東櫛原ＳＣ	1	100.0	6,467.80	6,467.80	88	1.0
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	111	1.3
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	1	100.0	33,069.82	33,069.82	177	2.0
商業施設　小計	25[　333]（注2）	99.3	353,758.99	351,234.72	4,959	56.2
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1(　64)	100.0	23,031.14	23,031.14	649	7.3
呉服町ビジネスセンター	36	100.0	19,905.34	19,905.34	590	6.7
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	211	2.4
大博通りビジネスセンター	1(　71)	99.5	14,677.35	14,601.53	325	3.7
東比恵ビジネスセンター	1(　27)	100.0	13,614.59	13,614.59	357	4.0
天神西通りセンタービル	1	100.0	3,339.32	3,339.32	86	1.0
天神ノースフロントビル	11	100.0	5,252.41	5,252.41	148	1.7
東比恵ビジネスセンターⅡ	2	100.0	6,214.77	6,214.77	164	1.9
東比恵ビジネスセンターⅢ	6	100.0	2,981.14	2,981.14	98	1.1
天神西通りビジネスセンター（底地）（注6）	1	100.0	1,343.51	1,343.51	159	1.8
博多筑紫通りセンタービル	1(　13)	96.7	5,994.41	5,796.59	133	1.5
オフィスビル　小計	77[　248]（注2）	99.7	102,647.73	102,374.09	2,924	33.1
アメックス赤坂門タワー	1(　64)	94.1	4,821.25	4,534.78	66	0.7
シティハウスけやき通り	1(　42)	100.0	2,710.86	2,710.86	39	0.4
Aqualia千早	1(　104)	98.9	5,619.69	5,559.96	60	0.7
ディー・ウイングタワー	1(　127)	93.2	7,187.59	6,695.58	112	1.3
グランフォーレ薬院南	1(　96)	97.0	2,496.06	2,421.34	39	0.4
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.7
ティサージホテル那覇	1	100.0	3,758.76	3,758.76	43	0.5
鳥栖ロジスティクスセンター	1	100.0	4,173.29	4,173.29	非開示（注7）	非開示（注7）
ロジシティみなと香椎	2	100.0	43,233.72	43,233.72	非開示（注7）	非開示（注7）
ロジシティ久山	1	100.0	24,505.65	24,505.65	非開示（注7）	非開示（注7）
ロジシティ若宮	1	100.0	17,556.32	17,556.32	非開示（注7）	非開示（注7）
その他　小計	12[　440]（注2）	99.3	121,848.63	120,935.70	946	10.7
合　計	114[1,021]（注2）	99.4	578,255.35	574,544.51	8,830	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13、住居58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。
（注6）テナントの総数は、底地賃借人の数を記載しています。また、総賃貸可能面積は登記簿上の土地面積を記載しています。
（注7）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

B．個別不動産等の概要

2022年8月31日現在で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 キャナルシティ博多・B 木の葉モール橋本 花畑ＳＣ 久留米東櫛原ＳＣ ケーズデンキ鹿児島本店 マリノアシティ福岡（マリナサイド棟） 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 東比恵ビジネスセンターII 東比恵ビジネスセンターIII 博多筑紫通りセンタービル ディー・ウイングタワー グランフォーレ薬院南 ティサージホテル那覇 ロジシティみなと香椎 ロジシティ久山 ロジシティ若宮
一般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 サニックス博多ビル 大博通りビジネスセンター 天神西通りセンタービル 天神ノースフロントビル 天神西通りビジネスセンター（底地） Aqualia千早 ホテルフォルツァ大分 鳥栖ロジスティクスセンター
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。なお、物件によっては、本書に記載の「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。

・　「建蔽率」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蔽率の上限を記載しています。なお、物件によっては、本書に記載の「建蔽率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。

・　「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、キャナルシティ博多・Ｂ、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本、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、花畑ＳＣ、久留米東櫛原ＳＣ、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）、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、東比恵ビジネスセンター、天神西通りセンタービル、天神ノースフロントビル、東比恵ビジネスセンターⅡ、東比恵ビジネスセンターⅢ、博多筑紫通りセンタービル、ホテルフォルツァ大分、ティサージホテル那覇、鳥栖ロジスティクスセンター、ロジシティみなと香椎、ロジシティ久山及びロジシティ若宮の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35期計算期間（2021年9月1日から2022年2月28日まで）と第36期計算期間（2022年3月1日から2022年8月31日まで）について記載しています。なお、運用期間は実際に物件を取得し運用を行った期間を記載しています。
・　ＮＯＩとは、ネットオペレーティングインカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用の合計を控除した額をいいます。なお、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。また、ＮＣＦとは、ネットキャッシュフローを意味し、各物件のＮＯＩから資本的支出を控除した額をいいます。

キャナルシティ博多

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		32,000百万円
取得年月日		2004年11月9日		鑑定評価額		30,600百万円
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		2022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個の合計）
	建築時期	1996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個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		建蔽率		80%
	所有形態	区分所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2027年11月30日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		99.9%	100.0%	100.0%	97.9%	97.7%

＜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、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で、「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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		990 百万円	1,016 百万円
	不動産賃貸収入	960 百万円	984 百万円
	その他不動産賃貸収入	30 百万円	31 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		435 百万円	474 百万円
	外注委託費	282 百万円	291 百万円
	修繕費	9 百万円	10 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	79 百万円	82 百万円
	損害保険料	5 百万円	5 百万円
	水道光熱費	24 百万円	25 百万円
	その他賃貸事業費用	32 百万円	60 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		555 百万円	541 百万円
④減価償却費		211 百万円	227 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		344 百万円	314 百万円
⑥資本的支出		58 百万円	660 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		496 百万円	△119 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		21,060百万円
取得年月日		2011年3月2日 （一部土地及び建物を譲渡）2021年6月1日		鑑定評価額		21,400百万円
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		2022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300,446（区分所有建物9個の合計）を含む11,605.73㎡
	建築時期	1996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個の専有部床面積合計66,259.46㎡		容積率		500%
	用途	ホテル・店舗・駐車場		建蔽率		80%
	所有形態	区分所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2026年2月27日				
稼働率推移（注）	2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末		2021年8月末	2022年8月末
	99.0%	99.4%	99.5%		98.1%	96.0%

＜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、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で、「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1年ごとの自動更新となっており、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）2018年8月末、2019年8月末及び2020年8月末の稼働率には、2021年6月1日に譲渡したキャナルシティ博多・B グランドビル（グランドビルの共有持分88.28%）の稼働率を含みます。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		940 百万円	929 百万円
	不動産賃貸収入	891 百万円	899 百万円
	その他不動産賃貸収入	49 百万円	29 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		560 百万円	559 百万円
	外注委託費	367 百万円	375 百万円
	修繕費	6 百万円	16 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	119 百万円	100 百万円
	損害保険料	8 百万円	8 百万円
	水道光熱費	31 百万円	32 百万円
	その他賃貸事業費用	26 百万円	26 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		380 百万円	369 百万円
④減価償却費		192 百万円	189 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		188 百万円	179 百万円
⑥資本的支出		45 百万円	41 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		335 百万円	328 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		19,610百万円
取得年月日		2004年11月9日 （一部土地）2015年5月28日 （一部土地及び建物）2016年9月1日 （一部土地）2018年7月6日 （一部土地及び建物）2020年7月1日		鑑定評価額		20,500百万円
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		2022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 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板葺地下1階付2階建 ⑥鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建	土地	面積		257,394.89㎡
	建築時期	①2002年4月17日 ②2002年3月26日 ③2004年4月28日 ④2007年4月9日 ⑤2014年4月21日 ⑥2007年9月30日		用途地域		商業地域、第二種住居地域、第一種低層住居専用地域
	延床面積	87,899.01㎡		容積率		100%・200%・300%
	用途	店舗・事務所・スポーツセンター		建蔽率		50%・60%・80%・90%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	PM会社			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		①2027年11月30日 ②2036年8月31日 ③2030年6月30日				
稼働率推移（注）		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		99.8%	100.0%	100.0%	99.9%	99.8%

＜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（2017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、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で、「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、賃料収入等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。

■ 対象不動産には検査済証未交付の工作物（独立広告塔）が設置されていますが、日本建築検査協会株式会社の2016年8月12日付建築基準法適合判定調査報告書によれば、工作物については「手続き規定を除いて、基準時の建築基準法の規定に適合していると判断される。」とされています。

（注）2018年8月末及び2019年8月末の稼働率には、2020年7月1日に取得したホームプラザナフコパークプレイス大分店の稼働率を含みません。

■損益等の状況

運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		1,194 百万円	1,164 百万円
	不動産賃貸収入	1,027 百万円	976 百万円
	その他不動産賃貸収入	166 百万円	187 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		599 百万円	582 百万円
	外注委託費	285 百万円	281 百万円
	修繕費	37 百万円	5 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	99 百万円	99 百万円
	損害保険料	5 百万円	5 百万円
	水道光熱費	145 百万円	166 百万円
	その他賃貸事業費用	26 百万円	24 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		594 百万円	581 百万円
④減価償却費		200 百万円	209 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		393 百万円	371 百万円
⑥資本的支出		68 百万円	763 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		525 百万円	△181 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		2005年7月1日		鑑定評価額		8,520百万円
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		2022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	2005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		建蔽率		60%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2025年6月30日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		262 百万円	270 百万円
	不動産賃貸収入	262 百万円	270 百万円
	その他不動産賃貸収入	－ 百万円	－ 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		45 百万円	47 百万円
	外注委託費	7 百万円	8 百万円
	修繕費	0 百万円	2 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	34 百万円	34 百万円
	損害保険料	1 百万円	1 百万円
	水道光熱費	－ 百万円	－ 百万円
	その他賃貸事業費用	0 百万円	1 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		217 百万円	222 百万円
④減価償却費		52 百万円	52 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		165 百万円	170 百万円
⑥資本的支出		245 百万円	9 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		△27 百万円	213 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

木の葉モール橋本

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	10,000百万円	
取得年月日		2018年3月1日		鑑定評価額	10,000百万円	
所在地(住居表示)		福岡市西区橋本二丁目27番2号		評価価格時点	2022年8月31日	
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根6階建	土地	面積	33,436.55㎡	
	建築時期	2011年3月15日		用途地域	近隣商業地域	
	延床面積	79,455.50㎡		容積率	300%	
	用途	店舗・駐車場		建蔽率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権及び普通借地権	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	
信託契約期間満了日		2038年2月28日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%

＜特記事項＞

■　信託受託者と賃借人（マスターレッシー）である株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で、信託受託者が本物件を譲渡しようとする場合、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスに対し、優先交渉権を付与する旨、また、信託受託者が本物件を譲渡する際に、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスが第三者に対する売却予定価格以上で購入するという意向を表明した場合、同社が優先的に本物件を買い取ることができる旨、それぞれ合意しています。

■　本件土地内の広場及び歩行者用通路並びに本件建物に接続している歩行者用連絡橋について、福岡地所株式会社及び福岡市等との間で維持管理等に関する協定書が締結されており、福岡地所株式会社は福岡市等に対して維持管理等に関する一定の協力義務を負っています。本物件の譲渡に際し、かかる義務を信託受託者が承継しています。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		818 百万円	816 百万円
	不動産賃貸収入	663 百万円	646 百万円
	その他不動産賃貸収入	154 百万円	170 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		533 百万円	549 百万円
	外注委託費	302 百万円	300 百万円
	修繕費	17 百万円	20 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	41 百万円	41 百万円
	損害保険料	2 百万円	2 百万円
	水道光熱費	92 百万円	105 百万円
	その他賃貸事業費用	77 百万円	78 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		284 百万円	267 百万円
④減価償却費		92 百万円	96 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		191 百万円	171 百万円
⑥資本的支出		92 百万円	265 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		191 百万円	1 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		2006年9月28日		鑑定評価額		4,650百万円
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		2022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	2006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		建蔽率		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			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2026年8月31日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		251 百万円	255 百万円
	不動産賃貸収入	223 百万円	223 百万円
	その他不動産賃貸収入	28 百万円	32 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		83 百万円	87 百万円
	外注委託費	38 百万円	38 百万円
	修繕費	1 百万円	5 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	16 百万円	16 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	水道光熱費	22 百万円	25 百万円
	その他賃貸事業費用	3 百万円	0 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		167 百万円	167 百万円
④減価償却費		38 百万円	38 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		129 百万円	129 百万円
⑥資本的支出		32 百万円	20 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		135 百万円	147 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		2006年11月30日		鑑定評価額		2,740百万円
所在地（住居表示）		熊本市東区神園一丁目1番5号他		評価価格時点		2022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	2006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		建蔽率		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			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2026年8月31日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		89 百万円	89 百万円
	不動産賃貸収入	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		9 百万円	11 百万円
	外注委託費	2 百万円	2 百万円
	修繕費	0 百万円	1 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 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
	水道光熱費	－ 百万円	－ 百万円
	その他賃貸事業費用	0 百万円	0 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		80 百万円	78 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）		67 百万円	66 百万円
⑥資本的支出		0 百万円	2 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		80 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。

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		2007年9月3日		鑑定評価額		1,200百万円
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		2022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	2007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		建蔽率		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			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2027年9月2日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022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
	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		5 百万円	8 百万円
	外注委託費	1 百万円	1 百万円
	修繕費	0 百万円	2 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 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
	水道光熱費	－ 百万円	－ 百万円
	その他賃貸事業費用	0 百万円	1 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		35 百万円	32 百万円
④減価償却費		5 百万円	5 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		29 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	32 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		2008年2月1日		鑑定評価額		2,740百万円
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		2022年8月31日
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建	土地	面積		7,182.44㎡
	建築時期	2007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		建蔽率		60%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2028年1月31日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022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	88 百万円
	不動産賃貸収入	88 百万円	88 百万円
	その他不動産賃貸収入	2 百万円	－ 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		9 百万円	12 百万円
	外注委託費	2 百万円	2 百万円
	修繕費	1 百万円	1 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 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
	水道光熱費	－ 百万円	－ 百万円
	その他賃貸事業費用	0 百万円	2 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		80 百万円	76 百万円
④減価償却費		16 百万円	16 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		63 百万円	59 百万円
⑥資本的支出		2 百万円	0 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		77 百万円	75 百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）本物件を信託財産とする信託の受益権の譲渡を、2023年2月28日（準共有持分15%）、2023年8月31日（準共有持分55%）及び2023年11月30日（準共有持分30%）に予定しています。

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		2008年3月27日		鑑定評価額		3,660百万円
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		2022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	2007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		建蔽率		60%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2028年3月26日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022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
	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		10 百万円	10 百万円
	外注委託費	1 百万円	1 百万円
	修繕費	0 百万円	0 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	7 百万円	7 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	水道光熱費	－ 百万円	－ 百万円
	その他賃貸事業費用	0 百万円	0 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		100 百万円	100 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）		78 百万円	78 百万円
⑥資本的支出		－ 百万円	－ 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		100 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。

マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		5,250百万円
取得年月日		2015年5月1日		鑑定評価額		5,890百万円
所在地（住居表示）		福岡市西区小戸二丁目12番30号		評価価格時点		2022年8月31日
建物	構造／階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ③鉄骨造陸屋根4階建	土地	面積		26,917.74㎡
	建築時期	2000年10月19日		用途地域		準工業地域
	延床面積	33,069.82㎡		容積率		200%
	用途	店舗・駐車場		建蔽率		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			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2035年4月30日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞

■　本件土地のうち福岡市西区小戸二丁目2704番17（面積40.76㎡）及び同2704番19（面積31.72㎡）の土地に、それぞれ、福岡市による市道施設の所有のための地上権が設定されています。

■　信託受託者が対象不動産を売却する際、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスが第三者に対する売却予定価格以上で購入するという意向を表明した場合、同社が優先的に本物件を買い取ることができる旨の特約が合意されています。

■　対象不動産のうち福岡市西区小戸二丁目2704番2の土地及び同土地に所在する家屋番号2704番2の3の建物には、株式会社アルペンの入居保証金及び建築協力金返還請求権を被担保債権とする抵当権（債務者：株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス、設定金額：4億2,055万5,000円）が設定されています。なお、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスは、入居保証金の残高と同額の金銭を信託受託者に預託しています（建築協力金の返還は完了しています。）。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		177 百万円	177 百万円
	不動産賃貸収入	177 百万円	177 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		25 百万円	32 百万円
	外注委託費	1 百万円	1 百万円
	修繕費	3 百万円	10 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	18 百万円	18 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	水道光熱費	－ 百万円	－ 百万円
	その他賃貸事業費用	0 百万円	0 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		151 百万円	144 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）		129 百万円	121 百万円
⑥資本的支出		－ 百万円	1 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		151 百万円	143 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		2004年11月9日		鑑定評価額		17,400百万円
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		2022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個の合計）
	建築時期	1996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個の専有部床面積合計32,733.03㎡		容積率		500%
	用途	事務所・駐車場		建蔽率		80%
	所有形態	区分所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社			株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
信託契約期間満了日		2027年11月30日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		99.1%	94.4%	99.2%	100.0%	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、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で、「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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		650 百万円	649 百万円
	不動産賃貸収入	648 百万円	646 百万円
	その他不動産賃貸収入	1 百万円	2 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		215 百万円	215 百万円
	外注委託費	153 百万円	153 百万円
	修繕費	3 百万円	2 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	47 百万円	48 百万円
	損害保険料	1 百万円	1 百万円
	水道光熱費	7 百万円	7 百万円
	その他賃貸事業費用	1 百万円	2 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		435 百万円	433 百万円
④減価償却費		81 百万円	81 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		353 百万円	351 百万円
⑥資本的支出		12 百万円	10 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		422 百万円	422 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		2004年11月9日		鑑定評価額		15,600百万円
所在地（住居表示）		福岡市博多区上呉服町10番10号		評価価格時点		2022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	2003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		建蔽率		80%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井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		2027年11月30日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞
■　信託土地のうち福岡市博多区上呉服町602番2及び同602番3の土地（合計面積40.59㎡）に、福岡市による高速鉄道事業に要する施設の所有のための地上権が設定されています。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		572 百万円	590 百万円
	不動産賃貸収入	511 百万円	522 百万円
	その他不動産賃貸収入	60 百万円	67 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		175 百万円	192 百万円
	外注委託費	73 百万円	74 百万円
	修繕費	7 百万円	9 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	36 百万円	37 百万円
	損害保険料	2 百万円	2 百万円
	水道光熱費	50 百万円	60 百万円
	その他賃貸事業費用	4 百万円	7 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		396 百万円	397 百万円
④減価償却費		72 百万円	73 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		324 百万円	324 百万円
⑥資本的支出		16 百万円	41 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		380 百万円	356 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		2005年9月30日		鑑定評価額		6,890百万円
所在地（住居表示）		福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号		評価価格時点		2022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	2001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		建蔽率		80%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井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		2025年9月29日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		208 百万円	211 百万円
	不動産賃貸収入	196 百万円	196 百万円
	その他不動産賃貸収入	11 百万円	14 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		59 百万円	60 百万円
	外注委託費	19 百万円	19 百万円
	修繕費	2 百万円	1 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	22 百万円	23 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	水道光熱費	12 百万円	14 百万円
	その他賃貸事業費用	1 百万円	1 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		148 百万円	150 百万円
④減価償却費		28 百万円	28 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		120 百万円	122 百万円
⑥資本的支出		3 百万円	40 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		145 百万円	110 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		2006年3月16日		鑑定評価額		9,770百万円
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		2022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	2002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		建蔽率		80%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井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		2026年2月27日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		98.2%	99.6%	98.4%	99.2%	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」が締結されています。当該契約は1年ごとの自動更新となっており、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三井住友信託銀行株式会社と本物件建物の信託受託者たる三井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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		323 百万円	325 百万円
	不動産賃貸収入	323 百万円	325 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		95 百万円	94 百万円
	外注委託費	55 百万円	55 百万円
	修繕費	9 百万円	5 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 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
	水道光熱費	－ 百万円	－ 百万円
	その他賃貸事業費用	2 百万円	3 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		227 百万円	231 百万円
④減価償却費		77 百万円	60 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		150 百万円	170 百万円
⑥資本的支出		0 百万円	29 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		227 百万円	201 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		2009年3月13日		鑑定評価額		8,230百万円
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		2022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	2009年2月6日		用途地域		商業地域
	延床面積	18,217.40㎡		容積率		400%
	用途	事務所・店舗・駐車場		建蔽率		80%
	所有形態	所有権		所有形態		普通借地権
信託受託者		三井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		2029年3月12日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		353 百万円	357 百万円
	不動産賃貸収入	328 百万円	328 百万円
	その他不動産賃貸収入	25 百万円	28 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		127 百万円	136 百万円
	外注委託費	41 百万円	41 百万円
	修繕費	0 百万円	6 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	16 百万円	16 百万円
	損害保険料	1 百万円	1 百万円
	水道光熱費	24 百万円	27 百万円
	その他賃貸事業費用	42 百万円	42 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		225 百万円	221 百万円
④減価償却費		41 百万円	41 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		184 百万円	179 百万円
⑥資本的支出		5 百万円	2 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		220 百万円	219 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

天神西通りセンタービル

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格		2,600百万円
取得年月日		2013年2月1日		鑑定評価額		3,360百万円
所在地（住居表示）		福岡市中央区天神二丁目5番28号		評価価格時点		2022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1階付8階建	土地	面積		561.81㎡
	建築時期	1996年9月26日		用途地域		商業地域
	延床面積	3,339.32㎡		容積率		600%
	用途	銀行		建蔽率		80%
	所有形態	所有権		所有形態		所有権
信託受託者		三井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		2033年1月31日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞

■　対象不動産に検査済証未交付の工作物（独立広告塔、袖看板）が設置されていますが、日本建築検査協会株式会社の2012年11月22日付建築基準法適合判定調査報告書によれば、これらの工作物については「手続規定を除いて、建築基準法に適合している」とされています。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		86 百万円	86 百万円
	不動産賃貸収入	86 百万円	86 百万円
	その他不動産賃貸収益	－ 百万円	－ 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		18 百万円	19 百万円
	外注委託費	1 百万円	1 百万円
	修繕費	0 百万円	1 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	15 百万円	15 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	水道光熱費	－ 百万円	－ 百万円
	その他賃貸事業費用	0 百万円	0 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		68 百万円	67 百万円
④減価償却費		9 百万円	10 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		59 百万円	56 百万円
⑥資本的支出		1 百万円	15 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		67 百万円	51 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

天神ノースフロントビル

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	2,800百万円	
取得年月日		2013年3月28日		鑑定評価額	4,880百万円	
所在地（住居表示）		福岡市中央区天神四丁目4番20号		評価価格時点	2022年8月31日	
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根8階建	土地	面積	1,154.79㎡	
	建築時期	2010年1月9日		用途地域	商業地域	
	延床面積	6,893.91㎡		容積率	500%・600%	
	用途	事務所・店舗		建蔽率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		三井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		2033年3月31日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞

■　北東側隣接地上に存する仕切りフェンスの基礎が、地中において対象地内に越境していますが、隣接地所有者との間で締結した2010年2月2日付「越境に関する覚書」にて越境物の確認と将来の越境物解消、第三者への承継義務について合意しています。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		145 百万円	148 百万円
	不動産賃貸収入	122 百万円	123 百万円
	その他不動産賃貸収入	23 百万円	24 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		44 百万円	44 百万円
	外注委託費	11 百万円	10 百万円
	修繕費	1 百万円	2 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	8 百万円	9 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	水道光熱費	18 百万円	21 百万円
	その他賃貸事業費用	3 百万円	0 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		100 百万円	103 百万円
④減価償却費		32 百万円	32 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		68 百万円	71 百万円
⑥資本的支出		1 百万円	0 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		99 百万円	102 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Ⅱ

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	4,230百万円	
取得年月日		2018年3月1日		鑑定評価額	4,660百万円	
所在地(住居表示)		福岡市博多区東比恵一丁目5番13号		評価価格時点	2022年8月31日	
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根6階建	土地	面積	1,975.42㎡	
	建築時期	2016年2月29日		用途地域	商業地域	
	延床面積	8,406.87㎡		容積率	400%	
	用途	事務所・駐車場・店舗		建蔽率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	普通借地権	
信託受託者		三井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		2038年2月28日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞

■　本件土地の一部に福岡市による高速鉄道事業に要する施設及び高速鉄道駅出入口施設の所有のための地上権が設定されています。なお、当該出入口施設は、売主である福岡地所株式会社が福岡市に譲渡したものであり、同社は福岡市に対して一定の瑕疵担保責任を負っています。本物件の信託譲渡に際し、かかる義務を信託受託者が承継しています。

■　本件土地の一部の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。

■　本件土地の一部は、都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定がなされれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		164 百万円	164 百万円
	不動産賃貸収入	150 百万円	149 百万円
	その他不動産賃貸収入	14 百万円	14 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		53 百万円	53 百万円
	外注委託費	18 百万円	18 百万円
	修繕費	0 百万円	0 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	9 百万円	9 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	水道光熱費	12 百万円	12 百万円
	その他賃貸事業費用	11 百万円	10 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		110 百万円	111 百万円
④減価償却費		40 百万円	40 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		70 百万円	70 百万円
⑥資本的支出		－ 百万円	0 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		110 百万円	110 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Ⅲ

■資産の概要					
資産の種類		信託受益権	取得価格		3,290百万円
取得年月日		2020年5月29日	鑑定評価額		3,380百万円
所在地(住居表示)		福岡市博多区東比恵四丁目45番	評価価格時点		2022年8月31日
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根7階建	土地	面積	900.51㎡
	建築時期	2020年3月23日		用途地域	商業地域
	延床面積	3,711.51㎡		容積率	400%
	用途	事務所		建蔽率	80%
	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		2040年5月31日			
稼働率推移（注）		2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末	―
		94.1%	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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		98 百万円	98 百万円
	不動産賃貸収入	94 百万円	94 百万円
	その他不動産賃貸収入	4 百万円	4 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		20 百万円	20 百万円
	外注委託費	7 百万円	7 百万円
	修繕費	― 百万円	0 百万円
	原状回復費	― 百万円	― 百万円
	公租公課	7 百万円	7 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	水道光熱費	4 百万円	5 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		19 百万円	19 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		59 百万円	59 百万円
⑥資本的支出		― 百万円	0 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		78 百万円	77 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

天神西通りビジネスセンター（底地）

■資産の概要					
資産の種類		信託受益権	取得価格		7,700百万円
取得年月日		2021年6月1日	鑑定評価額		8,250百万円
所在地（住居表示）		福岡市中央区天神二丁目149番他	評価価格時点		2022年8月31日
建物	構造／階数	―	土地	面積	1,343.51㎡
	建築時期	―		用途地域	商業地域
	延床面積	―		容積率	700% （地区計画により最大1,300%）
	用途	―		建蔽率	80%
	所有形態	―		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		―
信託契約期間満了日		2041年5月31日			
稼働率推移（注）		2021年8月末	2022年8月末	―	
		100.0%	100.0%		

＜特記事項＞

■　信託受託者と賃借人である福岡地所株式会社の間で、信託受託者が本物件を譲渡しようとする場合、福岡地所株式会社に対し、優先交渉権を付与する旨、また、信託受託者が本物件を譲渡する際に、福岡地所株式会社が第三者に対する売却予定価格以上で購入するという意向を表明した場合、同社が優先的に本物件を買い取ることができる旨、それぞれ合意しています。

■　本投資法人は、本物件に係る信託受益権等について、売主及び隣接地所有者の三者間で合意書を締結しており、本件土地又は本件土地に係る信託受益権並びに三者間合意書に基づく権利義務の全部又は一部を第三者に対して譲渡する場合、一定の期間は隣接地所有者の承諾が必要になります。

（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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計	159 百万円	159 百万円
不動産賃貸収入	159 百万円	159 百万円
その他不動産賃貸収入	― 百万円	― 百万円
②不動産賃貸事業費用合計	0 百万円	18 百万円
外注委託費	― 百万円	― 百万円
修繕費	― 百万円	― 百万円
原状回復費	― 百万円	― 百万円
公租公課	― 百万円	18 百万円
損害保険料	― 百万円	― 百万円
水道光熱費	― 百万円	― 百万円
その他賃貸事業費用	0 百万円	0 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）	158 百万円	140 百万円
④減価償却費	― 百万円	― 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	158 百万円	140 百万円
⑥資本的支出	― 百万円	― 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）	158 百万円	140 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

博多筑紫通りセンタービル

■資産の概要					
資産の種類		信託受益権	取得価格		4,320百万円
取得年月日		2022年3月1日	鑑定評価額		4,540百万円
所在地（住居表示）		福岡市博多区博多駅南二丁目1番9号	評価価格時点		2022年8月31日
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	土地	面積	1,333.68㎡
	建築時期	1992年1月31日		用途地域	商業地域
	延床面積	8,621.96㎡		容積率	500%・600%
	用途	店舗・事務所		建蔽率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		福岡地所株式会社
信託契約期間満了日		2032年3月31日			
稼働率推移（注）	2022年8月末	—			
	96.7%				

＜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2032年3月31日までとされています。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。

■　本物件の工作物（広告塔）について、検査済証の確認ができていませんが、株式会社ユニオンリサーチの工作物状況調査報告書により、当該工作物が建築確認時における資料と概ね一致しており、技術的な問題はない旨の確認を得ています。

■　本物件から北西側隣地に対し、コンクリートブロック塀が越境していますが、隣地所有者とは、将来の改築・建替えの際には越境部分を撤去することについて合意しています。

■　本物件から南東側道路に対し、専用電柱の腕金が越境していますが、行政協議により、紛争発生の蓋然性は低い旨が確認されています。

（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36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		133 百万円
	不動産賃貸収入	124 百万円
	その他不動産賃貸収入	8 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		32 百万円
	外注委託費	18 百万円
	修繕費	― 百万円
	原状回復費	― 百万円
	公租公課	― 百万円
	損害保険料	0 百万円
	水道光熱費	9 百万円
	その他賃貸事業費用	4 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		100 百万円
④減価償却費		15 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		84 百万円
⑥資本的支出		3 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		97 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		2006年9月1日		鑑定評価額		1,950百万円
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		2022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	2005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		建蔽率		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		2026年8月31日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		93.7%	98.5%	90.6%	95.4%	94.1%

＜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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		67 百万円	66 百万円
	不動産賃貸収入	64 百万円	64 百万円
	その他不動産賃貸収入	2 百万円	1 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		17 百万円	16 百万円
	外注委託費	5 百万円	5 百万円
	修繕費	1 百万円	1 百万円
	原状回復費	1 百万円	1 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
	水道光熱費	0 百万円	0 百万円
	その他賃貸事業費用	2 百万円	1 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		50 百万円	49 百万円
④減価償却費		19 百万円	19 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		31 百万円	29 百万円
⑥資本的支出		1 百万円	1 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		49 百万円	47 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		2007年12月20日		鑑定評価額	1,090百万円	
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	2022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	2007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		建蔽率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		三井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		2027年12月17日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		95.5%	92.3%	100.0%	95.6%	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。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		41 百万円	39 百万円
	不動産賃貸収入	39 百万円	39 百万円
	その他不動産賃貸収入	1 百万円	0 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		9 百万円	7 百万円
	外注委託費	2 百万円	2 百万円
	修繕費	2 百万円	0 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 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
	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）		31 百万円	31 百万円
④減価償却費		10 百万円	10 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		21 百万円	21 百万円
⑥資本的支出		0 百万円	4 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		30 百万円	27 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

Aqualia千早

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	1,280百万円	
取得年月日		2012年3月1日		鑑定評価額	2,040百万円	
所在地（住居表示）		福岡市東区千早四丁目3番12号		評価価格時点	2022年8月31日	
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	土地	面積	2,950.18㎡	
	建築時期	2007年12月5日		用途地域	第一種住居地域	
	延床面積	5,857.24㎡		容積率	200%	
	用途	共同住宅		建蔽率	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		株式会社ミヨシアセットマネジメント	
信託契約期間満了日		2032年2月29日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		98.6%	100.0%	97.9%	96.5%	98.9%

＜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、株式会社ミヨシアセットマネジメントとの間で、「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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		60 百万円	60 百万円
	不動産賃貸収入	59 百万円	58 百万円
	その他不動産賃貸収入	1 百万円	1 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		13 百万円	13 百万円
	外注委託費	3 百万円	3 百万円
	修繕費	2 百万円	1 百万円
	原状回復費	1 百万円	2 百万円
	公租公課	4 百万円	4 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	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）		47 百万円	46 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）		34 百万円	34 百万円
⑥資本的支出		0 百万円	6 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		46 百万円	40 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

ディー・ウイングタワー

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	2,800百万円	
取得年月日		2013年3月1日		鑑定評価額	3,880百万円	
所在地（住居表示）		福岡市中央区大名二丁目10番38号		評価価格時点	2022年8月31日	
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根20階建	土地	面積	1,201.99㎡	
	建築時期	2006年2月20日		用途地域	商業地域	
	延床面積	9,354.96㎡		容積率	600%	
	用途	店舗・共同住宅		建蔽率	80%	
	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		株式会社Goodリアルエステート	
信託契約期間満了日		2033年2月28日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		95.1%	94.0%	96.7%	94.4%	93.2%

＜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Goodリアルエステートとの間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」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。

■　南東側隣地のブロック塀の化粧部分が対象不動産との筆界線を越えています。これについては、当該隣地所有者との間で、将来、建替等を行う際には当該ブロック塀を撤去することを合意しています。

■損益等の状況		
運用期間	第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計	110 百万円	112 百万円
不動産賃貸収入	104 百万円	107 百万円
その他不動産賃貸収入	5 百万円	4 百万円
②不動産賃貸事業費用合計	27 百万円	26 百万円
外注委託費	7 百万円	7 百万円
修繕費	2 百万円	2 百万円
原状回復費	3 百万円	3 百万円
公租公課	7 百万円	7 百万円
損害保険料	0 百万円	0 百万円
水道光熱費	2 百万円	2 百万円
その他賃貸事業費用	3 百万円	2 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）	82 百万円	85 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）	64 百万円	67 百万円
⑥資本的支出	4 百万円	3 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）	78 百万円	82 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

グランフォーレ薬院南

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	1,100百万円	
取得年月日		2014年11月4日		鑑定評価額	1,370百万円	
所在地（住居表示）		福岡市中央区平尾一丁目11番20号		評価価格時点	2022年8月31日	
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	土地	面積	640.66㎡	
	建築時期	2007年12月10日		用途地域	商業地域	
	延床面積	2,715.76㎡		容積率	400%	
	用途	共同住宅		建蔽率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社Goodリアルエステート	
信託契約期間満了日		2034年11月3日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		95.0%	100.0%	99.0%	98.0%	97.0%

＜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Goodリアルエステートとの間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		38 百万円	39 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	1 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		8 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
	原状回復費	1 百万円	2 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）		29 百万円	28 百万円
④減価償却費		10 百万円	10 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		19 百万円	18 百万円
⑥資本的支出		2 百万円	4 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		27 百万円	24 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

ホテルフォルツァ大分

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	1,530百万円	
取得年月日		2013年3月1日		鑑定評価額	1,890百万円	
所在地（住居表示）		大分県大分市中央町一丁目5番18号		評価価格時点	2022年8月31日	
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	土地	面積	950.57㎡	
	建築時期	2008年8月22日		用途地域	商業地域	
	延床面積	5,758.45㎡		容積率	600%	
	用途	ホテル		建蔽率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		三井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		2033年2月28日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞
■　南側隣地に設置されているブロック塀の一部が対象土地に越境しています。これについては、当該隣地所有者との間で、将来、建替え、改築等を行う際には越境を解消することを合意しています。

■損益等の状況			
運用期間		第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計		63 百万円	63 百万円
	不動産賃貸収入	63 百万円	63 百万円
	その他不動産賃貸収入	－ 百万円	－ 百万円
②不動産賃貸事業費用合計		9 百万円	9 百万円
	外注委託費	0 百万円	0 百万円
	修繕費	0 百万円	0 百万円
	原状回復費	－ 百万円	－ 百万円
	公租公課	7 百万円	7 百万円
	損害保険料	0 百万円	0 百万円
	水道光熱費	－ 百万円	－ 百万円
	その他賃貸事業費用	0 百万円	0 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		53 百万円	53 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）		31 百万円	30 百万円
⑥資本的支出		0 百万円	12 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		52 百万円	40 百万円

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

ティサージホテル那覇

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	2,835百万円	
取得年月日		2018年12月7日		鑑定評価額	2,880百万円	
所在地（住居表示）		沖縄県那覇市西二丁目14番1他		評価価格時点	2022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	875.38㎡	
	建築時期	2018年2月26日		用途地域	商業地域	
	延床面積	3,758.76㎡		容積率	400%	
	用途	ホテル・駐車場		建蔽率	80%	
	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		2038年11月30日				
稼働率推移（注）	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末		―
	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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022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	43 百万円
	不動産賃貸収入	37 百万円	43 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	8 百万円
	外注委託費	0 百万円	0 百万円
	修繕費	0 百万円	1 百万円
	原状回復費	― 百万円	― 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
	水道光熱費	― 百万円	― 百万円
	その他賃貸事業費用	0 百万円	0 百万円
③ＮＯＩ（＝①－②）		30 百万円	34 百万円
④減価償却費		24 百万円	24 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）		5 百万円	10 百万円
⑥資本的支出		0 百万円	― 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）		29 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。

鳥栖ロジスティクスセンター

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	1,250百万円	
取得年月日		2014年3月28日		鑑定評価額	1,420百万円	
所在地（住居表示）		佐賀県鳥栖市姫方町字百々田1607番		評価価格時点	2022年8月31日	
建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	土地	面積	10,263.09㎡	
	建築時期	2008年5月22日		用途地域	準工業地域	
	延床面積	4,169.40㎡		容積率	200%	
	用途	倉庫		建蔽率	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		2034年3月31日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		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35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計	（注2）	（注2）
②不動産賃貸事業費用合計		
③ＮＯＩ（＝①－②）	37 百万円	38 百万円
④減価償却費	9 百万円	9 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	27 百万円	28 百万円
⑥資本的支出	－ 百万円	－ 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）	37 百万円	38 百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

ロジシティみなと香椎

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	8,150百万円	
取得年月日		2015年3月27日		鑑定評価額	9,670百万円	
所在地（住居表示）		福岡市東区みなと香椎二丁目3番4号		評価価格時点	2022年8月31日	
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建	土地	面積	43,803.89㎡	
	建築時期	2014年4月8日		用途地域	準工業地域	
	延床面積	45,885.65㎡		容積率	300%	
	用途	倉庫・事務所		建蔽率	60%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		三井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		2035年3月26日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞

■　対象不動産の所在地は、福岡市企業立地促進条例に基づく重点地域に該当します。同条例に基づく立地交付金の交付に伴い10年間の事業等継続義務が生じ、事業等を休止又は廃止したときは、福岡市長により立地交付金の交付決定の全部又は一部を取り消され、その返還を求められます。

■損益等の状況		
運用期間	第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計	（注2）	（注2）
②不動産賃貸事業費用合計		
③ＮＯＩ（＝①－②）	180 百万円	187 百万円
④減価償却費	38 百万円	38 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	141 百万円	149 百万円
⑥資本的支出	－ 百万円	2 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）	180 百万円	185 百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

ロジシティ久山

■資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得価格	5,050百万円	
取得年月日		2017年6月1日		鑑定評価額	5,650百万円	
所在地（住居表示）		福岡県糟屋郡久山町大字山田2335番地3		評価価格時点	2022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	16,156.23㎡	
	建築時期	2015年1月14日		用途地域	工業専用地域	
	延床面積	24,492.91㎡		容積率	200%	
	用途	倉庫・事務所		建蔽率	60%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
信託受託者		三井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		2037年5月31日				
稼働率推移		2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜特記事項＞
■　本件建物の屋上の一部には太陽光発電設備が設置されており、信託対象不動産の一部として信託受益権に係る信託財産を構成しています。

■損益等の状況		
運用期間	第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計	（注2）	（注2）
②不動産賃貸事業費用合計		
③ＮＯＩ（＝①－②）	119 百万円	125 百万円
④減価償却費	38 百万円	38 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	81 百万円	87 百万円
⑥資本的支出	－ 百万円	1 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）	119 百万円	123 百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

ロジシティ若宮

■資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		1,700百万円
取得年月日		2020年6月30日	鑑定評価額		2,490百万円
所在地（住居表示）		福岡県宮若市下有木1406	評価価格時点		2022年8月31日
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板葺2階建	土地	面積	34,827.68㎡
	建築時期	2005年2月15日		用途地域	無指定
	延床面積	17,799.76㎡		容積率	200%
	用途	倉庫・事務所		建蔽率	60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		－	ＰＭ会社		福岡地所株式会社
信託契約期間満了日		－			
稼働率推移（注）	2020年8月末	2021年8月末	2022年8月末		－
	－	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。なお、取得後改修工事を実施し、2020年11月に稼働を開始しています。

■損益等の状況		
運用期間	第35期 2021年9月1日から 2022年2月28日まで （181日間）	第36期 2022年3月1日から 2022年8月31日まで （184日間）
①不動産賃貸事業収益合計	（注2）	（注2）
②不動産賃貸事業費用合計		
③ＮＯＩ（＝①－②）	72 百万円	71 百万円
④減価償却費	14 百万円	15 百万円
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	57 百万円	56 百万円
⑥資本的支出	4 百万円	－ 百万円
⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）	67 百万円	71 百万円

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

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、東京海上ディーアール株式会社、日本管財株式会社、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に委託し、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）（注）
キャナルシティ博多	株式会社竹中工務店	2017年2月28日	2,517,463
キャナルシティ博多・Ｂ	株式会社竹中工務店	2017年2月28日	2,253,373
パークプレイス大分	東京海上ディーアール株式会社	2016年8月10日 2017年8月31日 2020年5月28日 2022年2月28日	2,078,789
サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	2018年2月28日	122,930
木の葉モール橋本	東京海上ディーアール株式会社	2022年8月31日	829,744
スクエアモール鹿児島宇宿	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月27日	507,136
熊本インターコミュニティＳＣ	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月27日	96,804
花畑ＳＣ	株式会社竹中工務店	2021年2月16日	101,270
久留米東櫛原ＳＣ	株式会社竹中工務店	2021年2月16日	119,800
ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2021年2月16日	97,770
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月31日	458,902
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	2017年2月28日	1,441,645
呉服町ビジネスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2022年2月28日	1,437,771
サニックス博多ビル	株式会社竹中工務店	2018年2月28日	301,950
大博通りビジネスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2018年8月31日	390,000
東比恵ビジネスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月31日	385,364
天神西通りセンタービル	東京海上ディーアール株式会社	2018年8月31日	140,217
天神ノースフロントビル	東京海上ディーアール株式会社	2019年2月28日	190,387
東比恵ビジネスセンターⅡ	東京海上ディーアール株式会社	2022年8月31日	101,107
東比恵ビジネスセンターⅢ	東京海上ディーアール株式会社	2020年4月6日	24,590
天神西通りビジネスセンター（底地）	－	－	－
博多筑紫通りセンタービル	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月20日	480,548
アメックス赤坂門タワー	東京海上ディーアール株式会社	2019年2月28日	150,134
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	2021年2月16日	164,870
Aqualia千早	株式会社竹中工務店	2018年2月28日	62,520
ディー・ウイングタワー	東京海上ディーアール株式会社	2018年8月31日	99,845
グランフォーレ薬院南	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月31日	48,689
ホテルフォルツァ大分	株式会社竹中工務店	2019年2月28日	149,240
ティサージホテル那覇	東京海上ディーアール株式会社	2018年11月22日	64,967
鳥栖ロジスティクスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月27日	94,265
ロジシティみなと香椎	株式会社イー・アール・エス	2021年6月10日	105,085
ロジシティ久山	東京海上ディーアール株式会社	2022年8月31日	68,034
ロジシティ若宮	東京海上ディーアール株式会社	2020年11月30日	157,091

（注）千円未満があるものは、百の位を四捨五入しています。

(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	2010年11月30日 2011年1月21日	(A) 8.0 (B) 7.6 (C) 5.3 (D)11.1
キャナルシティ博多・Ｂ（注3）	株式会社竹中工務店	2011年1月21日	(A) 8.2 (B) 6.1 (C)11.1
パークプレイス大分（注4）	株式会社竹中工務店 東京海上ディーアール株式会社	2010年11月30日 2012年6月21日 2014年4月11日 2016年8月10日 2020年5月28日	(A)13.7 (B)11.2 (C) 9.1 (D)15.1 (E)11.2 (F) 4.6
サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	2011年8月31日	6.7
木の葉モール橋本	東京海上ディーアール株式会社	2017年12月28日	2.0
スクエアモール鹿児島宇宿	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	9.2
熊本インターコミュニティＳＣ	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	15.8
花畑ＳＣ	株式会社竹中工務店	2014年2月28日	5.4
久留米東櫛原ＳＣ	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	8.9
ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	6.5
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	東京海上ディーアール株式会社	2015年3月13日	4.3
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	2010年11月30日 2011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	2010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	2011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	2013年2月28日	6.7
東比恵ビジネスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2015年2月27日	1.7
天神西通りセンタービル	東京海上ディーアール株式会社	2012年12月20日	5.4
天神ノースフロントビル	東京海上ディーアール株式会社	2013年2月5日	3.6
東比恵ビジネスセンターⅡ	東京海上ディーアール株式会社	2017年12月28日	1.8
東比恵ビジネスセンターⅢ	東京海上ディーアール株式会社	2020年4月6日	2.3
天神西通りビジネスセンター（底地）	―	―	―
博多筑紫通りセンタービル	株式会社竹中工務店	2022年7月1日	5.3
アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	2013年2月28日	11.1
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	1.9
Aqualia千早	株式会社竹中工務店	2011年9月1日	7.5
ディー・ウイングタワー	日本管財株式会社	2012年12月20日	3.8
グランフォーレ薬院南	東京海上ディーアール株式会社	2014年9月15日	2.7
ホテルフォルツァ大分	株式会社竹中工務店	2012年12月28日	14.5
ティサージホテル那覇	東京海上ディーアール株式会社	2018年11月22日	2.5
鳥栖ロジスティクスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2014年1月16日	8.9
ロジシティみなと香椎	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2015年2月13日	1.3
ロジシティ久山	東京海上ディーアール株式会社	2017年3月23日	0.6
ロジシティ若宮	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月21日	1.8
ポートフォリオ全体（注6）	株式会社竹中工務店	2022年8月31日	4.5

（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）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4）パークプレイス大分のＡ～Ｆ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・Ｄ・Ｅ・Ｆ以外の部分、Ｂはセブンイレブン、Ｃはマグノリアコート、Ｄはケーズデンキ、ＥはスポーツクラブＮＡＳパークプレイス大分、Ｆはホームプラザナフコパークプレイス大分店を指します。
（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）複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部において内陸直下型の地震が発生した場合のポートフォリオＰＭＬの値です。なお、天神西通りビジネスセンター（底地）は、底地のみを保有しているため、ポートフォリオＰＭＬの算定対象に含まれていません。

（注7）上記物件には全て地震保険を付保しています。
（注8）小数第二位以下があるものは、小数第二位を四捨五入しています。

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、下記工事予定金額は、会計上一部費用処理される場合があります。また、今後とも定常的に支出される建築・設備・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持向上、テナントの満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施します。

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	当期支払額	既払総額
キャナルシティ博多	福岡市博多区	設備更新・区画形成工事	自 2023年 3月 至 2023年 7月	528	―	―
キャナルシティ博多	福岡市博多区	空調機器更新工事	自 2022年 3月 至 2023年 2月	78	―	―
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	非常用発電機更新工事	自 2022年 7月 至 2023年 4月	50	―	―
パークプレイス大分	大分県大分市	空調機器更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 5月	147	―	―
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	中央監視機器更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	52	―	―
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	防災設備機器更新工事	自 2023年 7月 至 2023年 8月	52	―	―
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市	空調機器更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 8月	58	―	―

(ロ)期中の資本的支出

保有する不動産等についての当期の資本的支出は1,946百万円です。なお、費用に区分された修繕費119百万円及び原状回復費9百万円を合わせて、合計2,075百万円の工事を実施しています。また、当期に完了した主な工事の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
キャナルシティ博多	福岡市博多区	配管更新工事	自 2021年 7月 至 2022年 4月	597
パークプレイス大分	大分県大分市	共用部リニューアル工事	自 2021年 9月 至 2022年 4月	632
パークプレイス大分	大分県大分市	テナント区画形成工事	2022年 5月	78
パークプレイス大分	大分県大分市	空調機器更新工事	2022年 5月	33
木の葉モール橋本	福岡市西区	全館LED化工事	自 2022年 6月 至 2022年 8月	147
木の葉モール橋本	福岡市西区	フードコート環境改善工事	自 2022年 2月 至 2022年 4月	62
スクエアモール鹿児島宇宿	鹿児島県 鹿児島市	外壁改修工事	自 2022年 5月 至 2022年 8月	19
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	空調機器更新工事	2022年 3月	38
サニックス博多ビル	福岡市博多区	共用部リニューアル工事	自 2022年 2月 至 2022年 5月	36
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	機械式駐車場補修工事	2022年 6月	14
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	熱交換器更新工事	2022年 8月	10
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市	空調機器更新工事	2022年 5月	12

(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27期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日 （百万円）	第28期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日 （百万円）	第29期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日 （百万円）	第30期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日 （百万円）	第31期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日 （百万円）
当期首積立金残高	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
当期積立額	―	―	―	―	―
当期積立金取崩額	―	―	―	―	―
次期繰越額	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

計算期間	第32期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日 （百万円）	第33期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日 （百万円）	第34期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日 （百万円）	第35期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日 （百万円）	第36期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日 （百万円）
当期首積立金残高	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
当期積立額	―	―	―	―	―
当期積立金取崩額	―	―	―	―	―
次期繰越額	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

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	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分
テナントの総数（注1）（注2）	1(43)	1(42)	1(103)
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）	1,016百万円	929百万円	1,164百万円
総賃料収入（不動産賃貸事業収益）の合計に占める割合	11.5%	10.5%	13.2%
総賃貸面積（注2）	45,494.59㎡	29,904.36㎡	120,987.88㎡
総賃貸可能面積（注2）	46,585.57㎡	31,141.44㎡	121,184.09㎡
稼働率（注2）	97.7%	96.0%	99.8%

（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、2022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

2022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
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1）	61,450.22㎡	20年間（2041年9月15日まで）	250百万円	47百万円
	木の葉モール橋本		99百万円（注2）	3,437.72㎡	20年間（2031年4月11日まで）	99百万円	―
イオン九州株式会社	パークプレイス大分	総合スーパー	445百万円（注3）	58,588.34㎡	1年間の自動更新（2023年4月21日まで）	460百万円	―

（注1）「サンリブシティ小倉」における年間賃料は、2022年8月31日現在効力を有する賃貸借契約に表示された同日時点の年間賃料を記載し、変動賃料（売上歩合賃料）を加えていません。

（注2）「木の葉モール橋本」における年間賃料は、2022年8月31日現在効力を有する賃貸借契約に表示された同日時点の年間賃料を記載し、変動賃料（売上歩合賃料）を加えていません。

（注3）「パークプレイス大分」における年間賃料は、2022年8月31日現在効力を有する賃貸借契約に表示された同日時点の月間固定賃料を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。

（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
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、20年間据置とし、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、相手方に対して、1年前までに書面にて解約の意思表示を行うことにより中途解約を行うことができます。その場合、賃借人は相手方に対して一定の損害金を支払うこととされています。	・「敷金・保証金」は2022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、2005年7月1日から5年間無利息に据置き、2010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。
	木の葉モール橋本	・賃料の改定については、3年毎に増減を協議できることに加えて、経済状況、経営状況に著しく変動が生じた場合には、賃貸人及び賃借人は、相手方に対して賃料の増減を申し出ることができるものとし、双方誠意をもって協議するものとされています。 ・原則として、賃貸借契約期間内に中途解約を行うことはできないものとされています。	・「敷金」は2022年8月31日現在の残額を記載しています。
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」は2022年8月31日現在の残額を記載しています。

＜参考：上位10テナント＞

本投資法人が2022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（㎡）（注1）	賃貸比率（%）（注2）	賃貸体系	残存年数（注4）
株式会社サンリブ	サンリブ	サンリブシティ小倉	64,887.94	11.3	固定、変動（注3）	19年
	サンリブ	木の葉モール橋本			固定、変動（注3）	8年
イオン九州株式会社	イオン	パークプレイス大分	58,588.34	10.2	固定、変動（注3）	0年
株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	－	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	35,357.74	6.2	固定	12年
	－	キャナルシティ・ビジネスセンタービル			固定	0年（注5）
	－	パークプレイス大分			固定	0年（注5）
株式会社キャナルシティ・オーパ	オーパ	キャナルシティ博多	25,929.80	4.5	固定	1年
	オーパ	キャナルシティ博多・Ｂ			固定	2年
株式会社加勢	－	ロジシティ久山	24,505.65	4.3	固定	2年
福岡ロジテム株式会社	－	ロジシティみなと香椎	23,039.27	4.0	固定	2年
Ｆ－ＬＩＮＥ株式会社	－	ロジシティみなと香椎	20,194.45	3.5	固定	非開示（注6）
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	18,238.53	3.2	固定	4年
		熊本インターコミュニティＳＣ			固定	4年
		久留米東櫛原ＳＣ			固定	5年
司企業株式会社	－	ロジシティ若宮	17,556.32	3.1	固定	8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	2.4	固定	2年
上位10テナント以外			272,541.15	47.4		
ポートフォリオ合計			574,544.51	100.0		

（注1）上位10テナントの賃貸面積には住居部分の面積を含みません。
（注2）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3）売上歩合賃料等です。
（注4）残存年数については、2022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5）残存年数が最も少ない契約について記載しています。
（注6）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

なお、賃料パス・スルー・マスターリース型のマスターレッシーでマスターリースに係る賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占める契約先は以下の通りです。

契約先の名称（業種）	物件名	年間賃料（消費税別）（注1）	賃貸面積	契約期間（契約満了日）（注2）	契約更改の方法	敷金（注2）	保証金（注2）
株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス（不動産業）	キャナルシティ博多	1,601百万円	45,494.59㎡	5年間（2024年11月8日まで）	特段の定めなし	1,668百万円	―
	キャナルシティ博多・B	1,027百万円	29,904.36㎡	1年間（2023年3月1日まで）	1年ごとの自動更新	2,610百万円	―
	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	922百万円	23,031.14㎡	5年間（2024年11月8日まで）	特段の定めなし	917百万円	―
	パークプレイス大分	1,641百万円	120,987.88㎡	5年間（2024年11月8日まで）	特段の定めなし	1,375百万円	―
	木の葉モール橋本	1,129百万円	22,191.19㎡	5年間（2023年2月28日まで）	特段の定めなし	836百万円	―

（注1）第36期実績を2倍することにより算出しています。
（注2）2022年8月31日現在の金額及び契約満了日を記載しています。

（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31期計算期間末 （2020年2月29日）	194,795,942 (191,896,910)	101,837,928 (98,938,896)	127,937 (124,295)
第32期計算期間末 （2020年8月31日）	199,004,413 (196,417,413)	101,525,796 (98,938,796)	127,544 (124,294)
第33期計算期間末 （2021年2月28日）	199,559,052 (196,883,696)	101,614,369 (98,939,013)	127,656 (124,295)
第34期計算期間末 （2021年8月31日）	199,804,953 (196,987,909)	101,755,815 (98,938,771)	127,833 (124,294)
第35期計算期間末 （2022年2月28日）	198,745,156 (195,930,500)	101,753,586 (98,938,930)	127,831 (124,295)
第36期計算期間末 （2022年8月31日）	201,223,852 (198,419,544)	101,743,324 (98,939,016)	127,818 (124,295)

（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2005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。

	回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2020年2月	2020年8月	2021年2月	2021年8月	2022年2月	2022年8月
	最高	191,700円	169,900円	179,900円	191,700円	176,000円	173,500円
	最低	167,900円	72,500円	126,300円	163,100円	153,400円	153,200円

	月別	2021年11月	2021年12月	2022年1月	2022年2月	2022年3月	2022年4月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高	171,200円	170,000円	168,300円	163,700円	169,100円	169,300円
	最低	163,200円	162,000円	153,400円	154,300円	153,200円	162,200円
	売買高	18,703口	30,105口	34,463口	35,208口	37,282口	29,225口

	月別	2022年5月	2022年6月	2022年7月	2022年8月	2022年9月	2022年10月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高	168,200円	171,700円	172,800円	173,500円	172,400円	173,600円
	最低	159,200円	160,500円	164,000円	169,200円	164,800円	160,400円
	売買高	30,174口	37,660口	26,794口	29,673口	35,114口	38,270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31期 （自　2019年9月1日　至　2020年2月29日）	2,899,032	3,642
第32期 （自　2020年3月1日　至　2020年8月31日）	2,587,000	3,250
第33期 （自　2020年9月1日　至　2021年2月28日）	2,675,356	3,361
第34期 （自　2021年3月1日　至　2021年8月31日）	2,817,044	3,539
第35期 （自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）	2,814,656	3,536
第36期 （自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）	2,804,308	3,523

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31期 （自　2019年9月1日　至　2020年2月29日）	2.8	5.7
第32期 （自　2020年3月1日　至　2020年8月31日）	2.5	5.0
第33期 （自　2020年9月1日　至　2021年2月28日）	2.6	5.3
第34期 （自　2021年3月1日　至　2021年8月31日）	2.8	5.5
第35期 （自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）	2.8	5.6
第36期 （自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）	2.8	5.5

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

（注2）第31期は計算期間182日、第32期は計算期間184日、第33期は計算期間181日、第34期は計算期間184日、第35期は計算期間181日、第36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】

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1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
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
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
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）
2004年8月20日	規約の変更
2004年11月8日	私募による新投資口発行
2004年11月9日	資産運用の開始
2005年6月20日	日本国内における公募による新投資口発行
2005年6月21日	東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場
2005年7月21日	第三者割当による新投資口発行
2006年6月27日	規約の変更
2006年9月7日	日本国内における公募による新投資口発行
2008年5月29日	規約の変更
2010年5月26日	規約の変更
2011年3月1日	日本国内における公募による新投資口発行
2012年5月23日	規約の変更
2013年3月1日	日本国内における公募による新投資口発行
2014年3月1日	規約の変更
2014年3月1日	投資口の分割
2014年5月22日	規約の変更
2015年4月27日	日本国内における公募による新投資口発行
2016年5月25日	規約の変更
2018年3月1日	日本国内における公募による新投資口発行
2018年5月24日	規約の変更
2020年5月26日	規約の変更
2022年5月25日	規約の変更
2022年9月1日	規約の変更（注）

（注）2022年9月1日付で規約が変更されたこととみなされていることについて、後記「３　その他　（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」をご参照下さい。

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	古池　善司	1988年 4月	株式会社福岡相互銀行（現 株式会社西日本シティ銀行） 入行	6
		1991年 8月	福岡地所株式会社 入社	
		2009年 4月	同社 地域開発事業本部部長	
		2011年 8月	同社 商業事業本部キャナルシティ博多担当部長	
		2012年 6月	同社 社長室長兼総務部長	
		2013年 6月	同社 執行役員社長室長	
		2013年 8月	株式会社キャナルエンターテイメントワークス（現 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス） 代表取締役社長	
		2015年 8月	福岡地所株式会社 執行役員本社管理部門担当	
		2017年 6月	同社 常務執行役員	
			株式会社サン・ライフ 代表取締役社長	
			株式会社九州リースサービス 監査役	
		2020年10月	株式会社美化 監査役	
		2021年 6月	株式会社福岡リアルティ 入社	
			同社 顧問	
			同社 代表取締役社長（現職）	
		2022年 5月	本投資法人 執行役員（現職）	
監督役員	川庄　康夫	1980年 8月	公認会計士・税理士登録	0
		1981年 1月	川庄公認会計士事務所 開設（現職）	
		1987年12月	株式会社クリエイティブ マネージメント コンサルタンツ設立（現職）	
		1993年 2月	株式会社福岡県人事研究所（現 KS人事研究所） 設立（現職）	
		2016年 5月	本投資法人 監督役員（現職）	
		2016年 6月	ビジネス・ワンホールディングス株式会社 監査役（現職）	
監督役員	田邊　俊	2000年10月	弁護士登録	0
		2004年 6月	株式会社福岡リアルティ コンプライアンス評価委員	
		2010年 1月	田邊法律事務所代表弁護士（現職）	
		2013年10月	福岡簡易裁判所民事調停官（非常勤公務員）	
		2016年 4月	福岡市雇用労働相談センター代表弁護士（現職）	
		2016年 6月	新日本製薬株式会社監査役（現職）	
		2018年 9月	株式会社プラッツ補欠の監査等委員である取締役（現職）	
		2020年 5月	本投資法人 監督役員（現職）	

（注1）古池善司は、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職しています。金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、金融庁長官に兼職の届出を行っています。
（注2）古池善司、川庄康夫及び田邊俊は、2022年5月25日開催の第10回投資主総会において選任されています。
（注3）第10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、2022年5月29日より2年間となります。
（注4）第10回投資主総会において、補欠執行役員に小原千尚が、補欠監督役員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条第1項本文）。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、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条第1項但書）。補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了するときまでとします（規約第23条第2項本文）。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第23条第2項但書）。

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。

なお、「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条但書に規定する改正規定が2022年9月1日に施行されたことに伴い、「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき2022年9月1日をもって、本投資法人の規約に、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めを設けたものとみなされています。

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、2022年8月31日時点で以下の2つの信用格付業者より格付を取得しています。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の方向性/ 格付けの見通し
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）	長期発行体格付	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した事実又は重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

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条第1項）。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第6条第2項）。

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）÷発行済投資口の総口数

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。市場価格のない株式等は、取得原価により評価するものとします。

(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

デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、時価により評価します。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、一般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一般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、1,000万口とします。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（規約第5条第2項）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

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

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、原則として、発行済投資口の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　Ａ．投資主の権利　（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不動産投資信託証券に関する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、運用体制、投資制限又は分配方針等に関する重要な変更に該当する場合には、原則として、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）：三井住友信託銀行株式会社

一般事務業務委託契約

期間	2009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	2009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)一般事務受託者（投資法人債原簿管理人）：株式会社三井住友銀行

財務代理契約

期間	①2013年12月17日から効力を生じ、期間の定めはありません。（第1回無担保投資法人債） ②2017年7月14日から効力を生じ、期間の定めはありません。（第2回無担保投資法人債）
更新	―
解約	ⅰ．本投資法人は、投資法人債原簿管理人を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債原簿管理人に通知することを要します。 ⅱ．投資法人債原簿管理人は、辞任することができます。但し、投資法人債原簿管理人は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の事前の同意を得ることを要します。 ⅲ．前二項において本投資法人が後任を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに投資法人債原簿管理人に書面にて通知します。 ⅳ．投資法人債原簿管理人の変更については、本投資法人は、公告を行い、本投資法人及び投資法人債原簿管理人は事務の引き継ぎ等必要な事務手続を行います。
変更等	財務代理契約に定めのない事項を定める必要が生じたとき及び財務代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債原簿管理人は相互にこれに関する協定をします。当該協定は、財務代理契約と一体をなすものとします。

(ホ)一般事務受託者（投資法人債原簿管理人）：株式会社みずほ銀行

財務及び発行・支払代理契約

期間	2018年7月13日から効力を生じ、期間の定めはありません。（第3回無担保投資法人債）
更新	―
解約	―
変更等	財務及び発行・支払代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債原簿管理人は相互にこれに関する協定をします。当該協定は、財務代理契約と一体をなすものとします。

(ヘ)特定関係法人（本資産運用会社の親会社）：福岡地所株式会社

パイプライン・サポートに関する契約

期間	本契約締結日から5年間とします。
更新	福岡地所株式会社、本投資法人及び本資産運用会社は、各々、有効期間満了の日より6か月前までに、見直しのための協議の要請を他の本契約書当事者に対して書面により求めることができます。6か月前までに、見直しのための協議の要請がない場合には、契約期間はさらに5年更新するものとし、その後の期間満了についても同様とします。
解約	本資産運用会社が、本投資法人についての投資信託委託業者ではなくなった場合、本契約書第5条を除き、直ちに終了します。
変更等	本契約の有効期間内であっても、福岡地所グループ各社と本投資法人との協働体制に対する市場の評価の変化、福岡地所株式会社の業務方針並びに本投資法人及び本資産運用会社の投資方針（運用ガイドラインを含みます。）の変更等の状況の重大な変化が生じた場合には、福岡地所株式会社、本投資法人及び本資産運用会社は、各々、見直しのための協議の要請を他の本契約書当事者に対して書面により求めることができます。

ＰＭ業務に係る委託契約及び賃貸借契約

福岡地所株式会社とのＰＭ業務に係る委託契約及び賃貸借契約は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。主な賃貸借契約の期間等については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況　(２)投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　Ｂ．個別不動産等の概要」及び「同　Ｆ．主要なテナントの状況」をご参照下さい。

(ト)特定関係法人：株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス

ＰＭ業務に係る委託契約及び賃貸借契約

株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとのＰＭ業務に係る委託契約及び賃貸借契約は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。主な賃貸借契約の期間等については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況　(２)投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　Ｂ．個別不動産等の概要」及び「同　Ｆ．主要なテナントの状況」をご参照下さい。

(チ)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不動産投資信託証券に関する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の決定若しくは異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針等に関する重要な変更に該当する場合には、原則として、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。

⑤　会計監査人：ＰｗＣあらた有限責任監査法人

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）。

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。以下同じです。）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)以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

ａ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
ｂ．商品の生産、製造、加工、採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
ｃ．再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
（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「不動産等特定資産」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特定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）。

⑤　利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社はあらかじめ当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

(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、並びにこれらの者が過半の出資、匿名組合出資、優先出資等を行っている特別目的会社（以下「過半出資等特別目的会社」といいます。）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。例えば、本投資法人が最終的に取得する目的のもと、利害関係者以外の第三者が保有する運用資産を、本投資法人の収益の安定化、取得時期の調整等を行うために過半出資等特別目的会社において先行取得し、その後本投資法人が当該過半出資等特別目的会社から当該資産を取得するとき、当該資産の取得は、「単に利害関係者を経由するのみの場合」であり、「利害関係者との取引」に該当しません。

(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、原則として、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を前提に、物件の個別特性による業務内容等を十分に検討し、発注価格が市場価格と著しく乖離しないものとします。

(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、事前に上記(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。更に、法令の定める事項に該当する場合は、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

(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）利害関係人等との取引状況

利害関係人等との第36期計算期間（自　2022年3月1日　至　2022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

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への支払手数料は以下の通りです。

なお、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と本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。

区分	支払手数料等総額A（千円）（注1）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B／A（%）
		支払先	支払金額B（千円）	
不動産賃貸媒介手数料（注2）	25,400	福岡地所株式会社	13,965	55.0
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	6,964	27.4
プロパティマネジメント報酬（注3）	325,064	福岡地所株式会社	75,270	23.2
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	240,562	74.0
外注委託費（注2）（注4）	1,415,844	福岡地所株式会社	530,435	37.5
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	735,320	51.9
		株式会社サン・ライフ	131,277	9.3
その他営業費用（注2）	1,511,071	福岡地所株式会社	192,284	12.7
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	320,808	21.2
		株式会社サン・ライフ	918	0.1

（注1）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	136,527千円
株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	1,713,361千円
株式会社サン・ライフ	145,199千円

（注2）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3）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	6,927千円
株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	46,133千円

（注4）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、後記「第５　投資法人の経理状況　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】

A．投資主の権利

(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号及び第4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)上記(ト)及び(チ)の定めは、(ⅰ)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ⅱ)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しません（規約第18条第3項）。

(1)執行役員又は監督役員の選任又は解任

(2)資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約

(3)解散

(4)投資口の併合

(5)執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除

(6)吸収合併契約又は新設合併契約の承認

(ヌ)上記(ト)及び(チ)の定めは、規約第18条を変更する規約変更議案については適用しません（規約第18条第4項)。

(ル)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等（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。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって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 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は本投資法人に対して募集に係る新投資口の発行差止めを請求することができます。

⑤ 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権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及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

⑥ 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

⑦ 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。

⑧ 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

⑨ 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、第4項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して投資主総会の日の8週間前までに書面をもって、ⅰ．一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、ⅱ．投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案（ただし、議案数は10を上限とします。）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。

⑩ 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。

⑪ 書面交付請求権（投信法第94条第1項、会社法第325条の5）

投資主（投信法第91条第2項の承諾をした投資主を除きます。）は、本投資法人に対し、電子提供措置事項（投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項（第3号、第5号及び第6号を除きます。）に掲げる事項をいいます。）を記載した書面の交付を請求することができます。

⑫　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。

⑬　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。

⑭　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条第1項）

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。

B．投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、以下の通りです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

投資法人債につき、本投資法人が振替法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意し、振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなります。

③ 投資法人債権者集会における議決権

(イ) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(ロ) 投資法人債権者集会の決議方法は、以下の通りです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

ａ．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ｂ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

(ハ) 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

(ニ) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投信法第139条の8に規定する場合（各投資法人債の金額が1億円以上である場合等）には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の9の2）。

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
2003年12月26日	会社設立
2004年2月27日	宅地建物取引業免許取得
2004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
2004年6月25日	投資信託委託業者に係る業務認可取得
2007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	2,200	55.0
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
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	福岡市博多区博多駅前三丁目5番7号	200	5.0
西部ガスホールディングス株式会社	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6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	古池　善司	1988年 4月	株式会社福岡相互銀行（現 株式会社西日本シティ銀行）　入行	0
		1991年 8月	福岡地所株式会社 入社	
		2009年 4月	同社 地域開発事業本部部長	
		2011年 8月	同社 商業事業本部キャナルシティ博多担当部長	
		2012年 6月	同社 社長室長兼総務部長	
		2013年 6月	同社 執行役員社長室長	
		2013年 8月	株式会社キャナルエンターテイメントワークス（現 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス）　代表取締役社長	
		2015年 8月	福岡地所株式会社 執行役員本社管理部門担当	
		2017年 6月	同社 常務執行役員	
			株式会社サン・ライフ 代表取締役社長	
			株式会社九州リースサービス 監査役	
		2020年10月	株式会社美化 監査役	
		2021年 6月	株式会社福岡リアルティ 入社	
			同社 顧問	
			同社 代表取締役社長（現職）	
		2022年 5月	本投資法人 執行役員（現職）	
取締役	紫牟田　洋志	2000年10月	弁護士登録	0
		2003年12月	株式会社福岡リアルティ 監査役	
		2004年 4月	同社 コンプライアンス室長	
		2005年 4月	同社 コンプライアンス部長	
		2007年 6月	西村ときわ法律事務所（現 西村あさひ法律事務所）　入所	
		2007年 6月	株式会社福岡リアルティ 取締役（現職）	
		2013年 9月	福岡地所株式会社 法務部長	
		2017年 8月	同社 取締役法務部長	
		2020年 6月	同社 常務取締役法務部長	
		2022年 6月	同社 常務取締役（現職）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	橋本　上	1984年 4月	九州電力株式会社 入社	0
		2003年 7月	同社 総務部課長	
		2004年 7月	同社 総務部事務部門効率化検討グループ長	
		2006年 7月	同社 総務部総務グループ長	
		2008年 7月	同社 総務部総務グループ長兼コンプライアンスグループ課長	
		2009年 7月	同社 総務部総務グループ長	
		2010年 7月	同社 経営企画本部地域戦略グループ長	
		2012年 7月	同社 地域共生本部副部長兼総務計画・CSRグループ長	
		2015年 6月	同社 地域共生本部部長兼総務計画・CSRグループ長	
		2015年 7月	同社 地域共生本部部長	
		2017年 4月	同社 執行役員 熊本支社長	
		2020年 6月	株式会社福岡リアルティ 取締役（現職）	
		2020年 7月	九州電力株式会社 上席執行役員 都市開発事業本部長	
		2022年 6月	同社 常務執行役員 都市開発事業本部長（現職）	
取締役	小原　千尚	1997年 4月	株式会社日本興業銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行	0
		2004年 1月	株式会社福岡リアルティ 入社	
			同社 投資部営業室長	
		2005年 4月	同社 投資部シニアマネージャー	
		2007年10月	同社 投資部長	
		2013年 6月	同社 企画部長	
		2015年 2月	福岡地所株式会社 出向	
			同社 ビル事業部担当部長兼開発事業部担当部長	
		2017年 6月	同社 執行役員	
			北九州紫川開発株式会社 取締役（現職）	
		2019年 3月	Walkアセットマネジメント株式会社 取締役（現職）	
		2020年 6月	福岡地所株式会社 常務執行役員（現職）	
			西日本不動産開発株式会社 取締役（現職）	
		2020年 8月	FJアセットマネジメント株式会社 取締役（現職）	
		2021年 6月	株式会社福岡リアルティ 取締役（現職）	
			株式会社九州リースサービス 監査役（現職）	
		2022年 2月	エフ・ジェイロジ株式会社 取締役（現職）	
		2022年 3月	株式会社エフ・ジェイビジネスソリューションズ 取締役（現職）	
		2022年 5月	本投資法人 補欠執行役員（現職）	
監査役	田坂　正則	1978年 4月	株式会社福岡相互銀行（現 株式会社西日本シティ銀行） 入行	0
		2000年 8月	同行 企画部副部長	
		2003年 7月	同行 企画部長兼リスク統括室長	
		2004年10月	同行 総合企画部付部長	
		2005年 4月	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	
			同社 事業提携部長	
		2006年 4月	田坂正則税理士事務所 所長（現職）	
		2006年 6月	株式会社福岡リアルティ 監査役（現職）	

（注）古池善司は、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職しています。金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、金融庁長官に兼職の届出を行っています。

（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、同法施行規則第169条第2項第6号及び第7号並びに投信法第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

2022年3月31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。以下「銀行法」といいます。）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、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第1号及び第3号関係。ただし、新投資口予約権に関する事務及び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、新投資口予約権に関する事務及び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

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

②　資本金の額

2022年3月31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
(タ)支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
(レ)本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
(ソ)本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
(ツ)行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
(ネ)その他、マイナンバー法に基づく上記(タ)から(ツ)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
(ソ)加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務
(ツ)加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務
(ネ)振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
(ナ)その他、マイナンバー法に基づく上記(ソ)から(ネ)に付随する事務

(３)［資本関係］
該当事項はありません。

C 一般事務受託者(投資法人債原簿管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号関係のうち、第1回投資法人債及び第2回投資法人債に関する事務））

(１)［名称、資本金の額及び事業の内容］
① 名称
株式会社三井住友銀行
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号
② 資本金の額
2022年3月31日現在 1,770,996百万円
③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(２)［関係業務の概要］
① 投資法人債原簿に関する事務

② 発行代理人としての事務
③ 支払代理人としての事務

（３）［資本関係］
該当事項はありません。

D 一般事務受託者(投資法人債原簿管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号関係のうち、第3回投資法人債に関する事務））

（１）［名称、資本金の額及び事業の内容］
① 名称
株式会社みずほ銀行
東京都千代田区大手町一丁目5番5号
② 資本金の額
2022年3月31日現在 1,404,065百万円
③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）［関係業務の概要］
① 投資法人債原簿に関する事務
② 発行代理人としての事務
③ 支払代理人としての事務

（３）［資本関係］
該当事項はありません。

E 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）

（１）［名称、資本金の額及び事業の内容］
① 名称
福岡地所株式会社
福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番25号
② 資本金の額
2022年10月31日現在 100百万円
③ 事業の内容
不動産の売買、賃貸、仲介、管理等を営んでいます。

（２）［関係業務の概要］
① パイプライン・サポート会社としての業務
② ＰＭ会社としての業務

（３）［資本関係］
2022年8月31日現在、本投資法人の投資口73,136口（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合：9.18%(記載未満の数値を切り捨てて記載））を保有しており、本投資法人の主要な投資主に該当します。

F 特定関係法人

（１）［名称、資本金の額及び事業の内容］
① 名称
株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス
福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番25号

② 資本金の額
2022年10月31日現在　20百万円
③ 事業の内容
商業施設、イベント等の運営管理等を営んでいます。

（２）［関係業務の概要］
① ＰＭ会社としての業務

（３）［資本関係］
該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。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。

なお、第36期計算期間（2022年3月1日から2022年8月31日まで）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（令和3年9月24日内閣府令第61号）附則第2条第1項ただし書きにより、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第36期計算期間（2022年3月1日から2022年8月31日まで）の財務諸表について、ＰｗＣあらた有限責任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35期 (2022年2月28日)	第36期 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,860,969	4,203,346
信託現金及び信託預金	3,775,847	4,335,931
営業未収入金	612,230	788,376
前払費用	254,292	227,634
未収消費税等	217,676	124,948
その他	15,550	10,223
流動資産合計	11,736,566	9,690,462
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,171,821	1,171,821
減価償却累計額	△39,043	△53,781
建物（純額）	1,132,777	1,118,039
構築物	20,698	20,698
減価償却累計額	△516	△709
構築物（純額）	20,182	19,988
工具、器具及び備品	1,571	1,571
減価償却累計額	△312	△430
工具、器具及び備品（純額）	1,258	1,140
土地	989,124	989,124
信託建物	※1 101,745,620	※1 104,797,631
減価償却累計額	△36,671,427	△38,070,850
信託建物（純額）	65,074,192	66,726,781
信託構築物	1,939,630	1,976,251
減価償却累計額	△884,785	△907,404
信託構築物（純額）	1,054,845	1,068,847
信託機械及び装置	1,461,684	1,483,511
減価償却累計額	△707,143	△745,401
信託機械及び装置（純額）	754,541	738,110
信託車両運搬具	626	626
減価償却累計額	△594	△594
信託車両運搬具（純額）	31	31
信託工具、器具及び備品	1,443,100	1,473,642
減価償却累計額	△1,222,570	△1,241,477
信託工具、器具及び備品（純額）	220,530	232,165
信託土地	※1 110,373,363	※1 113,715,265
信託建設仮勘定	500,610	7,932
有形固定資産合計	180,121,458	184,617,427
無形固定資産		
信託借地権	5,545,883	5,545,883
信託その他無形固定資産	11,234	8,315
無形固定資産合計	5,557,117	5,554,198
投資その他の資産		
繰延税金資産	52	13
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	327,135	327,135
長期前払費用	964,988	997,950
投資その他の資産合計	1,302,176	1,335,099
固定資産合計	186,980,752	191,506,725
繰延資産		
投資法人債発行費	27,836	26,664
繰延資産合計	27,836	26,664
資産合計	198,745,156	201,223,852

（単位：千円）

	第35期 (2022年2月28日)	第36期 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	495,811	661,770
１年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,900,000
未払金	22,767	16,275
未払費用	414,713	421,792
未払法人税等	1,659	962
前受金	1,007,044	1,084,850
預り金	697,145	1,026,223
流動負債合計	8,639,141	9,111,875
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	71,400,000	73,000,000
預り敷金及び保証金	450,958	741,017
信託預り敷金及び保証金	※1 11,501,470	※1 11,627,634
固定負債合計	88,352,428	90,368,652
負債合計	96,991,569	99,480,527
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,938,764	98,938,764
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,814,821	2,804,559
剰余金合計	2,814,821	2,804,559
投資主資本合計	101,753,586	101,743,324
純資産合計	※3 101,753,586	※3 101,743,324
負債純資産合計	198,745,156	201,223,852

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第35期 自　2021年 9月 1日 至　2022年 2月28日	第36期 自　2022年 3月 1日 至　2022年 8月31日
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 8,040,738	※1 8,160,720
その他不動産賃貸収入	※1 618,096	※1 669,929
営業収益合計	8,658,835	8,830,650
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 4,810,362	※1,※2 4,974,312
資産運用報酬	526,058	534,574
資産保管手数料	7,431	7,514
一般事務委託手数料	57,769	60,087
役員報酬	9,600	6,600
その他営業費用	61,771	65,669
営業費用合計	5,472,993	5,648,758
営業利益	3,185,841	3,181,891
営業外収益		
受取利息	55	40
その他	567	1,191
営業外収益合計	623	1,231
営業外費用		
支払利息	242,524	249,567
投資法人債利息	29,200	29,200
投資法人債発行費償却	2,102	1,172
融資関連費用	96,157	97,744
その他	37	37
営業外費用合計	370,022	377,722
経常利益	2,816,442	2,805,401
税引前当期純利益	2,816,442	2,805,401
法人税、住民税及び事業税	1,667	968
法人税等調整額	△39	38
法人税等合計	1,628	1,007
当期純利益	2,814,814	2,804,394
前期繰越利益	7	165
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,814,821	2,804,559

（３）【投資主資本等変動計算書】

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	投資主資本合計	
当期首残高	98,938,764	2,817,051	101,755,815	101,755,815
当期変動額				
剰余金の配当		△2,817,044	△2,817,044	△2,817,044
当期純利益		2,814,814	2,814,814	2,814,814
当期変動額合計	―	△2,229	△2,229	△2,229
当期末残高	98,938,764	2,814,821	101,753,586	101,753,586

第36期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	投資主資本合計	
当期首残高	98,938,764	2,814,821	101,753,586	101,753,586
当期変動額				
剰余金の配当		△2,814,656	△2,814,656	△2,814,656
当期純利益		2,804,394	2,804,394	2,804,394
当期変動額合計	―	△10,261	△10,261	△10,261
当期末残高	98,938,764	2,804,559	101,743,324	101,743,324

（４）【金銭の分配に係る計算書】

項目	第35期 自　2021年 9月 1日 至　2022年 2月28日	第36期 自　2022年 3月 1日 至　2022年 8月31日
Ⅰ　当期未処分利益	2,814,821千円	2,804,559千円
Ⅱ　分配金の額	2,814,656千円	2,804,308千円
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,536円)	(3,523円)
Ⅲ　次期繰越利益	165千円	251千円

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第1項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2,814,656千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第1項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2,804,308千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り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35期 自　2021年 9月 1日 至　2022年 2月28日	第36期 自　2022年 3月 1日 至　2022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	2,816,442	2,805,401
減価償却費	1,486,407	1,514,524
投資法人債発行費償却	2,102	1,172
受取利息	△55	△40
支払利息	271,724	278,767
営業未収入金の増減額（△は増加）	△19,216	△176,146
未収消費税等の増減額（△は増加）	△217,676	92,727
未払消費税等の増減額（△は減少）	△705,556	―
営業未払金の増減額（△は減少）	△29,962	73,784
未払金の増減額（△は減少）	5,577	△6,115
未払費用の増減額（△は減少）	△3,258	4,057
前受金の増減額（△は減少）	△50,183	77,805
預り金の増減額（△は減少）	△215,687	329,077
前払費用の増減額（△は増加）	18,381	26,658
長期前払費用の増減額（△は増加）	71,142	△32,961
その他	△9,271	1,417
小計	3,420,911	4,990,132
利息の受取額	55	40
利息の支払額	△273,972	△275,746
法人税等の支払額	△952	△1,665
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,146,040	4,712,760
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,092	△493
信託有形固定資産の取得による支出	△522,327	△5,911,512
預り敷金及び保証金の受入による収入	176	290,149
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30	△90
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	109,679	309,878
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△239,871	△183,714
使途制限付信託預金の払出による収入	4,978	3,634
使途制限付信託預金の預入による支出	△6,343	△6,099
投資活動によるキャッシュ・フロー	△658,830	△5,498,246
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	―	4,000,000
短期借入金の返済による支出	―	△4,000,000
長期借入れによる収入	―	7,500,000
長期借入金の返済による支出	―	△6,000,000
分配金の支払額	△2,816,432	△2,814,517
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,816,432	△1,314,517
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△329,222	△2,100,003
現金及び現金同等物の期首残高	10,917,706	10,588,484
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,588,484	※1 8,488,481

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 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。（信託財産を含む） 建物　10～65年 構築物　15～60年 機械及び装置　15～30年 車両運搬具　7年 工具、器具及び備品　5～20年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理の方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。 (2) 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。前期において、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。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23,928千円です。

4. 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。
5.キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	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。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	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、信託車両運搬具、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

（貸借対照表に関する注記）

※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）

	第35期 （2022年2月28日）	第36期 （2022年8月31日）
信託建物	5,694,873	6,273,659
信託土地	16,101,020	16,101,020
合計	21,795,894	22,374,680

担保を付している債務は次の通りです。

（単位：千円）

	第35期 （2022年2月28日）	第36期 （2022年8月31日）
信託預り敷金及び保証金	821,462	821,462

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］

（単位：千円）

	第35期 （2022年2月28日）	第36期 （2022年8月31日）
借入極度額	6,000,000	6,000,000
期末借入残高	—	—
期末未使用残高	6,000,000	6,000,000

［コミットメントライン契約2］

（単位：千円）

	第35期 （2022年2月28日）	第36期 （2022年8月31日）
借入極度額	7,000,000	7,000,000
期末借入残高	—	—
期末未使用残高	7,000,000	7,000,000

※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

（単位：千円）

第35期 （2022年2月28日）	第36期 （2022年8月31日）
50,000	50,000

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	第35期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日		第36期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	
A．不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
賃料収入	6,677,000		6,784,821	
共益費収入	944,582		934,731	
駐車場収入	419,155	8,040,738	441,168	8,160,720
その他不動産賃貸収入				
付帯収益	571,819		649,178	
その他雑収益	46,277	618,096	20,750	669,929
不動産賃貸事業収益合計		8,658,835		8,830,650
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,711,225		1,740,908	
修繕費	121,025		119,524	
公租公課	711,798		719,695	
損害保険料	41,708		42,669	
水道光熱費	476,400		544,853	
減価償却費	1,486,407		1,514,524	
その他不動産賃貸費用	261,797	4,810,362	292,136	4,974,312
不動産賃貸事業費用合計		4,810,362		4,974,312
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		3,848,472		3,856,337

※2. 関係会社との取引高

（単位：千円）

	第35期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日	第36期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日
賃貸事業費用	775,891	839,311

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	第35期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	第36期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日
発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	796,000口	796,000口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

（単位：千円）

	第35期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	第36期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日
現金及び預金	6,860,969	4,203,346
信託現金及び信託預金	3,775,847	4,335,931
使途制限付信託預金（注）	△48,332	△50,796
現金及び現金同等物	10,588,484	8,488,481

（注）テナントから預っている敷金保証金の返還等のために留保されている信託預金です。

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料（貸主側）

（単位：千円）

	第35期 （2022年2月28日）	第36期 （2022年8月31日）
1年内	5,690,287	5,541,544
1年超	10,188,449	9,559,355
合計	15,878,736	15,100,900

（金融商品に関する注記）

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、投資法人債の発行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

借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び既存の借入金のリファイナンスを目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債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。

預り敷金及び保証金、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、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

2022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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
（1）1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,018,611	18,611
（2）投資法人債	5,000,000	5,156,907	156,907
（3）長期借入金	71,400,000	71,643,128	243,128
（4）預り敷金及び保証金	450,958	331,704	△119,253
（5）信託預り敷金及び保証金	11,501,470	9,935,364	△1,566,106
負債計	94,352,428	93,085,714	△1,266,713
（6）デリバティブ取引	―	―	―
デリバティブ取引計	―	―	―

2022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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
（1）1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,917,469	17,469
（2）投資法人債	5,000,000	5,047,370	47,370
（3）長期借入金	73,000,000	72,556,892	△443,107
（4）預り敷金及び保証金	741,017	464,967	△276,050
（5）信託預り敷金及び保証金	11,627,634	9,527,497	△2,100,136
負債計	96,268,652	93,514,198	△2,754,453
（6）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）1年内返済予定の長期借入金、（2）投資法人債、（3）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を含みます。）及び投資法人債（以下、「借入金等」といいます。）の時価については、当該借入金等の元利金の合計額を同様の借入等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。

（4）預り敷金及び保証金、（5）信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金の時価については、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利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

（6）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）決算日（2022年2月28日）以降の長期借入金及び投資法人債の返済予定額

（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
長期借入金	6,000,000	10,400,000	2,700,000	6,400,000	12,500,000	39,400,000
投資法人債	―	2,000,000	―	―	―	3,000,000

決算日（2022年8月31日）以降の長期借入金及び投資法人債の返済予定額

（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
長期借入金	5,900,000	5,200,000	3,900,000	11,100,000	12,900,000	39,900,000
投資法人債	―	2,000,000	―	―	―	3,000,000

（有価証券に関する注記）

第35期（2022年2月28日）

該当事項はありません。

第36期（2022年8月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

第35期（2022年2月28日）

該当事項はありません。

第36期（2022年8月31日）

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

第35期（2022年2月28日）

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 受取変動・支払固定	長期借入金	22,700,000	21,100,000	（＊）	－

（＊）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（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）(3)参照）。

第36期（2022年8月31日）

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 受取変動・支払固定	長期借入金	21,100,000	19,200,000	（＊）	－

（＊）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（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）(3)参照）。

（退職給付に関する注記）

第35期（2022年2月28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。

第36期（2022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。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

（単位：千円）

	第35期 （2022年2月28日）	第36期 （2022年8月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	52	13
繰延税金資産合計	52	13
繰延税金資産の純額	52	13

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：%）

	第35期 （2022年2月28日）	第36期 （2022年8月31日）
法定実効税率	31.25	31.25
支払分配金の損金算入額	△31.23	△31.24
その他	0.04	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.04

（持分法損益等に関する注記）

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28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。

第36期（自　2022年3月1日　至　2022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。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 関連当事者との取引

（1）親会社及び法人主要投資主等

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）

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	100,000	総合不動産業	被所有 直接(9.19%) 間接(0.76%)	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等（注1）	775,891（注3）	営業未払金	53,373（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、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　③その他投資資産の主要なもの　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。

第36期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

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	100,000	総合不動産業	被所有 直接(9.19%) 間接(0.84%)	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等（注1）	839,311（注3）	営業未払金	66,850（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、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　③その他投資資産の主要なもの　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

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）

該当事項はありません。

第36期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

該当事項はありません。

（3）兄弟会社等

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）

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）
その他の関係会社の子会社	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス（注2）	福岡市博多区	20,000	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）	1,357,216（注5）	営業未払金	207,897（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（注3）	資産運用報酬の支払（注4）	526,058（注5）	未払費用	306,190（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）株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとは、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木の葉モール橋本につき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を、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。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）第35期末時点における執行役員は松雪恵津男ですが、第10回投資主総会において古池善司が執行役員に選任され、本書の日付現在では古池善司が株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼職しています。
（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。

第36期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

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）
その他の関係会社の子会社	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス（注2）	福岡市博多区	20,000	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）	1,364,487（注5）	営業未払金	203,664（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（注3）	資産運用報酬の支払（注4）	534,574（注5）	未払費用	309,516（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）株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとは、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木の葉モール橋本につき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を、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。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古池善司は、株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼職しています。
（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

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）

該当事項はありません。

第36期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

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

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）

該当事項はありません。

第36期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）

該当事項はありません。

第36期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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、その他を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末の時価は、次の通りです。

（単位：千円）

用途			第35期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	第36期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日
商業施設	貸借対照表計上額			
		期首残高	103,330,177	103,007,471
		期中増減額	△322,706	863,811
		期末残高	103,007,471	103,871,283
	期末の時価		112,810,000	111,900,000
オフィスビル	貸借対照表計上額			
		期首残高	55,861,781	55,497,954
		期中増減額	△363,826	3,809,161
		期末残高	55,497,954	59,307,116
	期末の時価		81,440,000	86,960,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	27,376,522	27,173,149
		期中増減額	△203,372	△179,922
		期末残高	27,173,149	26,993,227
	期末の時価		33,740,000	34,330,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	186,568,481	185,678,576
		期中増減額	△889,905	4,493,050
		期末残高	185,678,576	190,171,626
	期末の時価		227,990,000	233,190,000

（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）第35期期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出（600百万円）、主な減少額は減価償却費（1,486百万円）によるものです。第36期期中増減額のうち、主な増加額は博多筑紫通りセンタービルの取得(4,069百万円(取得金額から第34期に支払済みの手付金を除きます。))及び資本的支出(1,946百万円)、主な減少額は減価償却費(1,514百万円)によるものです。

（注3）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損益は、次の通りです。

（単位：千円）

用途			第35期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	第36期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日
商業施設	損益計算書における金額			
		不動産賃貸事業収益	4,967,079	4,959,664
		不動産賃貸事業費用	3,185,087	3,269,668
		不動産賃貸事業損益	1,781,991	1,689,995
オフィスビル	損益計算書における金額			
		不動産賃貸事業収益	2,762,339	2,924,332
		不動産賃貸事業費用	1,213,946	1,293,843
		不動産賃貸事業損益	1,548,392	1,630,489
その他	損益計算書における金額			
		不動産賃貸事業収益	929,416	946,653
		不動産賃貸事業費用	411,328	410,799
		不動産賃貸事業損益	518,087	535,853
合計	損益計算書における金額			
		不動産賃貸事業収益	8,658,835	8,830,650
		不動産賃貸事業費用	4,810,362	4,974,312
		不動産賃貸事業損益	3,848,472	3,856,337

（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。

（収益認識に関する注記）

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却収入	―	―
水道光熱費収入	427,510	427,510
その他	98,934	8,231,324
合計	526,445	8,658,835

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

第36期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却収入	―	―
水道光熱費収入	491,383	491,383
その他	111,018	8,339,266
合計	602,401	8,830,650

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（セグメント情報等に関する注記）

［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。

［関連情報］

第35期（自　2021年9月1日　至　2022年2月28日）

(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36期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

(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。

（1口当たり情報に関する注記）

	第35期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	第36期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日
1口当たり純資産額	127,831円	127,818円
1口当たり当期純利益	3,536円	3,523円

（注1）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2）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35期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	第36期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日
当期純利益（千円）	2,814,814	2,804,394
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）	2,814,814	2,804,394
期中平均投資口数（口）	796,000	796,000

（重要な後発事象に関する注記）

資産の譲渡

2022年10月26日に、信託受益権の譲渡に係る売買契約を締結しました。

譲渡資産　：信託受益権
物件名　：久留米東櫛原ＳＣ
用途　：商業施設
所在地　：福岡県久留米市東櫛原町370番3号
譲渡先　：非開示（注1）
譲渡予定価格　：2,740百万円（注2）
譲渡予定日　：第1回（準共有持分15%）2023年2月28日
第2回（準共有持分55%）2023年8月31日
第3回（準共有持分30%）2023年11月30日
損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益を2023年2月期に約115百万円、2023年8月期に約432百万円、2024年2月期に約238百万円を計上する予定です。

（注1）譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注2）譲渡予定価格には、譲渡に係る諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、並びに消費税等を含んでおりません。また、それぞれ準共有持分の形式で3回に分けて譲渡することを予定しており、各譲渡予定日における譲渡予定価格は以下のとおりです。

第1回　411百万円（信託受益権のうち準共有持分15%）
第2回　1,507百万円（信託受益権のうち準共有持分55%）
第3回　822百万円（信託受益権のうち準共有持分30%）

（注3）本物件の譲渡に係る受益権譲渡契約（以下「本譲渡契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。本譲渡契約において、本投資法人及び譲渡先は、双方協議の上相手方の承諾を得て、当該承諾時点で完了していない売買に係る買取代金合計額の20%相当額を相手方に対して支払うことにより、本譲渡契約を解除することができるものとされています。また、本譲渡契約において、本投資法人又は譲渡先のいずれかが本譲渡契約上の義務に違反した場合、その相手方からの通知を受領してから原則30日以内に当該違反が解消されないときは、当該相手方は本譲渡契約の全部又は一部を解除することができるものとされています。この場合、当該相手方に対し、違約金として、当該解除時点で完了していない売買に係る買取代金合計額の20%相当額を支払うものとされています。また、上記の解除に関する規定にかかわらず、各受益権持分の移転の効力が生じた後は、如何なる場合であっても当該移転の効力が生じた受益権持分に関して本譲渡契約を解除することはできないものとされています。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

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		時価（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	21,100,000	19,200,000	123,010
合計		21,100,000	19,200,000	123,010

（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		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	1,171,821	－	－	1,171,821	53,781	14,738	1,118,039	
	構築物	20,698	－	－	20,698	709	193	19,988	
	工具、器具及び備品	1,571	－	－	1,571	430	117	1,140	
	土地	989,124	－	－	989,124	－	－	989,124	
	信託建物	101,745,620	3,061,115	9,103	104,797,631	38,070,850	1,407,425	66,726,781	（注）
	信託構築物	1,939,630	49,634	13,014	1,976,251	907,404	28,802	1,068,847	（注）
	信託機械及び装置	1,461,684	21,827	－	1,483,511	745,401	38,258	738,110	（注）
	信託車両運搬具	626	－	－	626	594	－	31	
	信託工具、器具及び備品	1,443,100	33,878	3,336	1,473,642	1,241,477	22,069	232,165	（注）
	信託土地	110,373,363	3,341,901	－	113,715,265	－	－	113,715,265	（注）
	信託建設仮勘定	500,610	6,585	499,262	7,932	－	－	7,932	（注）
	小計	219,647,851	6,514,941	524,716	225,638,076	41,020,649	1,511,604	184,617,427	
無形固定資産	信託借地権	5,545,883	－	－	5,545,883	－	－	5,545,883	
	信託その他無形固定資産	71,136	－	－	71,136	62,820	2,919	8,315	
	小計	5,617,019	－	－	5,617,019	62,820	2,919	5,554,198	
合計		225,264,870	6,514,941	524,716	231,255,095	41,083,469	1,514,524	190,171,626	

（注）当期増加額は、主に博多筑紫通りセンタービルの取得、物件の工事によるものです。

④　その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2013年12月30日	2,000,000	―	2,000,000	1.32	2023年12月29日	期限一括（注1）	借入金の返済	無担保無保証（注2）
第2回無担保投資法人債	2017年7月31日	2,000,000	―	2,000,000	1.00	2032年7月30日	期限一括（注1）	借入金の返済	無担保無保証（注2）
第3回無担保投資法人債	2018年7月31日	1,000,000	―	1,000,000	1.20	2038年7月30日	期限一括（注1）	借入金の返済	無担保無保証（注2）
合計		5,000,000	―	5,000,000					

（注1）払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能です。
（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注3）投資法人債の決算日後5年以内における償還予定額は以下の通りです。

（単位：千円）

区分	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
投資法人債	―	2,000,000	―	―	―

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（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　(注2)	－	833,333	833,333	－	0.435	2022年3月31日	取得資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行　(注2)	－	166,666	166,666	－				
	株式会社西日本シティ銀行　(注2)	－	357,142	357,142	－	0.435	2022年3月31日	取得資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行　(注2)	－	50,000	50,000	－				
	株式会社長崎銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社大分銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社佐賀銀行　(注2)	－	21,428	21,428	－				
	株式会社西日本シティ銀行　(注2)	－	357,142	357,142	－	0.435	2022年4月28日	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行　(注2)	－	50,000	50,000	－				
	株式会社長崎銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社大分銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社佐賀銀行　(注2)	－	21,428	21,428	－				
	株式会社西日本シティ銀行　(注2)	－	357,142	357,142	－	0.425	2022年5月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行　(注2)	－	50,000	50,000	－				
	株式会社長崎銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社大分銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社佐賀銀行　(注2)	－	21,428	21,428	－				
	株式会社西日本シティ銀行　(注2)	－	357,142	357,142	－	0.422	2022年6月30日	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行　(注2)	－	50,000	50,000	－				
	株式会社長崎銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社大分銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社佐賀銀行　(注2)	－	21,428	21,428	－				
	株式会社西日本シティ銀行　(注2)	－	357,142	357,142	－	0.432	2022年7月29日	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行　(注2)	－	50,000	50,000	－				
	株式会社長崎銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社大分銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社佐賀銀行　(注2)	－	21,428	21,428	－				
	株式会社西日本シティ銀行　(注2)	－	357,142	357,142	－	0.430	2022年8月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行　(注2)	－	50,000	50,000	－				
	株式会社長崎銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社大分銀行　(注2)	－	35,714	35,714	－				
	株式会社佐賀銀行　(注2)	－	21,428	21,428	－				
	小計	－	4,000,000	4,000,000	－				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,600,000	－	1,600,000	－	0.790	2022年6月30日	借換資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	－	4,000,000	－	1.010	2022年8月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	400,000	－	400,000	－	0.417	2022年8月31日	借換資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,500,000	－	1,500,000	0.564	2023年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	－	4,000,000	－	4,000,000	0.880	2023年8月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	－	400,000	－	400,000	0.870	2023年8月31日	借換資金	無担保無保証
	小計	6,000,000	5,900,000	6,000,000	5,900,000				

区分	借入先	当期首残高（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	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	－	1,500,000	－	0.564	2023年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	－	4,000,000	－	0.880	2023年8月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	400,000	－	400,000	－	0.870	2023年8月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.417	2024年2月29日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.440	2024年2月29日	借換資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.620	2025年2月28日	借換資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	0.440	2024年2月29日	借換資金	無担保無保証
	株式会社新生銀行	700,000	－	－	700,000	0.400	2024年7月31日	借換資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000	0.410	2025年9月30日	借換資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.718	2025年12月30日	借換資金	無担保無保証
	株式会社大分銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社鹿児島銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社北九州銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社十八親和銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社広島銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社福岡銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.416	2026年12月30日	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	－	－	800,000	0.481	2025年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	600,000	－	－	600,000	0.658	2027年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社肥後銀行	300,000	－	－	300,000	0.481	2025年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	1,300,000	－	－	1,300,000	0.777	2026年6月30日	借換資金	無担保無保証
	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				
	株式会社北九州銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社宮崎銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社十八親和銀行	1,100,000	－	－	1,100,000				
	株式会社伊予銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,800,000	－	－	1,800,000	0.650	2026年12月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.792	2027年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.892	2027年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	－	－	500,000	0.850	2027年8月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社大分銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社北九州銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社十八親和銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社広島銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社りそな銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.493	2027年9月30日	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.812	2027年12月30日	借換資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	－	－	500,000	0.680	2027年12月30日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	1,900,000	－	－	1,900,000	0.750	2028年2月29日	借換資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,100,000	－	－	1,100,000	0.600	2027年2月26日	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.500	2026年2月27日	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	600,000	－	－	600,000	0.567	2028年2月29日	借換資金	無担保無保証

区分	借入先	当期首残高（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	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	0.720	2028年3月１日	取得資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	600,000	－	－	600,000	0.480	2026年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	600,000	－	－	600,000	0.802	2028年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	500,000	－	－	500,000	0.802	2028年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	0.630	2028年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000	0.504	2025年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000	0.490	2027年3月31日	借換資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000	0.576	2027年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社大分銀行	400,000	－	－	400,000	0.646	2028年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社広島銀行	400,000	－	－	400,000	0.646	2028年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社新生銀行	300,000	－	－	300,000	0.400	2025年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000	0.655	2029年1月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000	0.590	2028年1月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	400,000	－	－	400,000	0.417	2029年1月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	300,000	－	－	300,000	0.417	2029年1月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社大分銀行	200,000	－	－	200,000	0.334	2026年2月27日	借換資金	無担保無保証
	株式会社鹿児島銀行	200,000	－	－	200,000	0.334	2026年2月27日	借換資金	無担保無保証
	株式会社肥後銀行	200,000	－	－	200,000	0.334	2026年2月27日	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000	0.488	2029年2月28日	借換資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,200,000	－	－	1,200,000	0.521	2029年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社佐賀銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社肥後銀行	500,000	－	－	500,000				
	農林中央金庫	1,500,000	－	－	1,500,000	0.303	2027年1月29日	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000	0.480	2028年9月29日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	0.480	2030年2月28日	借換資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,700,000	－	－	1,700,000	0.420	2030年2月28日	借換資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.569	2030年6月28日	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	700,000	－	－	700,000	0.569	2030年6月28日	取得資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000	0.600	2029年6月29日	取得資金	無担保無保証
	株式会社鹿児島銀行	500,000	－	－	500,000	0.465	2028年6月30日	取得資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.530	2030年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.470	2030年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社北九州銀行	500,000	－	－	500,000	0.526	2030年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社伊予銀行	200,000	－	－	200,000	0.526	2030年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社十八親和銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.590	2031年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,300,000	－	－	2,300,000	0.490	2031年7月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社広島銀行	1,400,000	－	－	1,400,000				
	株式会社北九州銀行	800,000	－	－	800,000				
	株式会社伊予銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社肥後銀行	300,000	－	－	300,000				

区　分	借入先	当期首残高（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	みずほ信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000	0.367	2032年3月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	－	1,600,000	－	1,600,000	0.726	2029年6月29日	借換資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	－	4,000,000	－	4,000,000	0.919（注3）	2032年8月31日	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社福岡銀行	－	400,000	－	400,000				
	小計	71,400,000	7,500,000	5,900,000	73,000,000				
合計		77,400,000	17,400,000	15,900,000	78,900,000				

（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。
（注3）本借入はサステナビリティ・リンク・ローンによる借入であり、2031年2月28日までにCO2排出量（原単位)の2019年比35%削減をサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）として設定し、その達成が貸付条件と連動する契約です。SPT達成の場合、インセンティブとして2031年8月から弁済日までの間、借入時に決定した金利から優遇を受けられる契約です。
（注4）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。

（単位：千円）

区　分	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	5,200,000	3,900,000	11,100,000	12,900,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2022年8月31日現在）

Ⅰ　資産総額	201,223,852千円
Ⅱ　負債総額	99,480,527千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	101,743,324千円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	796,000口
Ⅴ　1口当たり純資産額	127,818円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 （口）	発行済投資口の総口数 （口）
第31期 自　2019年9月 1日 至　2020年2月29日	―	―	796,000
第32期 自　2020年3月 1日 至　2020年8月31日	―	―	796,000
第33期 自　2020年9月 1日 至　2021年2月28日	―	―	796,000
第34期 自　2021年3月 1日 至　2021年8月31日	―	―	796,000
第35期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	―	―	796,000
第36期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	―	―	796,000

（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35期：計算期間　自 2021年9月1日　至 2022年2月28日）を2022年5月31日に関東財務局長へ提出しました。

2. 臨時報告書
臨時報告書を2022年6月23日に関東財務局長へ提出しました。

3. 訂正発行登録書
訂正発行登録書を2022年6月23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

2022年11月21日

福岡リート投資法人
役員会　　御中

ＰｗＣあらた有限責任監査監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　山口　健志

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　佐藤　　孝

監査意見

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2022年３月１日から2022年８月31日までの第36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。

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2022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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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．上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。