

平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）決算短信 平成19年10月15日

不動産投信発行者名 福岡リート投資法人 上場取引所 東証・福証  
 コード番号 8968 URL <http://www.fukuoka-reit.jp>  
 代表者 執行役員 茶木 正安

資産運用会社名 株式会社福岡リアルティ  
 代表者 代表取締役社長 茶木 正安  
 問合せ先責任者 常務取締役財務部長 田中 秀和 TEL. 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成19年11月26日  
 分配金支払開始予定日 平成19年11月22日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年8月期の運用、資産の状況（平成19年3月1日～平成19年8月31日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年8月期	5,232	(7.4)	2,362	(6.9)	1,966	(5.4)
19年2月期	4,870	(8.3)	2,210	(11.4)	1,866	(8.7)

  

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19年8月期	1,965	(5.9)	18,359	3.2	1.7	37.6
19年2月期	1,856	(8.2)	17,422	3.3	1.7	38.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円					
19年8月期	18,360	1,965	0	0	100.0	3.2
19年2月期	17,341	1,856	0	0	99.9	3.0

(注) 配当性向については小数点以下第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年8月期	117,815	62,139	52.7	580,471
19年2月期	117,259	62,022	52.9	579,382

(参考) 自己資本 平成19年8月期 62,139百万円 平成19年2月期 62,022百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年8月期	3,084	△4,931	△1,859	5,860
19年2月期	2,546	△10,126	10,781	9,566

2. 平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）及び平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況の予想 (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年2月期	5,160 (△1.4)	2,303 (△2.5)	1,897 (△3.6)	1,895 (△3.6)	17,700	0
20年8月期	5,257 ( 1.9)	2,287 (△0.7)	1,843 (△2.8)	1,841 (△2.8)	17,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成20年2月期 17,700円 平成20年8月期 17,200円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 19年8月期 107,050口 19年2月期 107,050口
- ② 期末自己投資口数 19年8月期 一口 19年2月期 一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、14ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想値に関する前提条件の詳細は、6ページ「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況 平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）及び平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以後の記載につきましては、株式会社東京証券取引所発表の「決算短信・中間決算短信作成要領【上場投資法人用】」（平成19年3月）に基づき、本投資法人が「重要性等の観点から開示を省略できる」と判断した項目については、今回より開示を省略しております。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (a) 本投資法人の主な推移

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

平成16年11月9日に、キャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。以下同じです。）のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除いた商業施設部分（以下、「キャナルシティ博多」といいます。）をはじめとした4物件を取得して実質的な運用を開始し、前期末現在（平成19年2月28日現在）で11物件（匿名組合出資を除く）を保有しており、さらに当期におきましては、福岡市の広域主要幹線道路沿いに立地するリージョナルショッピングセンター（SC）1物件を取得する一方、コミュニティSC 1物件を譲渡いたしました。

これらの結果、当期末現在（平成19年8月31日現在）では、商業施設6物件、オフィスビル4物件及び住居1物件の合計11物件（匿名組合出資を除く）の運用を行っております。

##### (b) 投資環境と運用実績

当期におきましては、輸出や設備投資が引き続き増加し、また個人消費も底堅く推移するなど内外需要の増加が続いたことにより、国内景気は緩やかに拡大いたしました。また、本投資法人の投資対象エリアである九州地域におきましても、製造業を中心とした好調な生産活動に牽引され、景気は緩やかに回復を続けました。

一方、地価動向につきましても、平成19年都道府県地価調査（国土交通省）によりますと、三大都市圏、地方中核都市において、旺盛なマンション、オフィス需要や企業収益の改善を背景として地価の上昇傾向が広がりを見せ、本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市におきましても商業地は前年比15.2%の上昇となっており、特に繁華性、収益性等の優れた博多区では30%を超える上昇率を示す地点も見られました。

このような環境の中、当期におきましては、福岡市の広域主要幹線道路沿いに立地し、足元商圏も十分なマーケットボリュームを有する、リージョナルSC「原サティ」を平成19年3月1日に取得（取得価格5,410百万円）いたしました。その一方で、主たるテナントとの賃貸借契約の終了によりリーシング状況、再開発の実現可能性等を総合勘案の上で、稼働率、NOI利回り等低下の可能性を懸念し、「小嶺台コミュニティモール」を平成19年3月9日に

譲渡（譲渡価格784百万円）いたしました。

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71.9%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設63.2%、オフィスビル34.9%、住居1.9%となっております。

一方、運用管理面では、住居における更なる稼働率アップに努めるとともに、チャンネルシティ博多等の主要商業施設におきましては引き続き競争力や集客力の強化に重点をおいた運営を行った結果、当期末における稼働率は99.7%となりました。

#### (c) 資金調達の概要

当期におきましては、市中金利が上昇傾向にあったものの、資金調達環境に大きな変化はありませんでした。また、新規の調達（コミットメントラインによる借入の借換えを除く）を行わなかったため、当期末における借入金残高は前期末における借入金残高と同額の441億円であり、期末総資産有利子負債比率は37.4%となりました。

#### (d) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の営業収益は5,232百万円となり、不動産賃貸費用や資産運用報酬等の営業費用を控除した後の営業利益金額は2,362百万円となり、経常利益金額は1,966百万円、当期純利益金額は1,965百万円となりました。

また、分配金につきましては、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、投資口1口当たりの分配金を18,360円といたしました。

## ② 次期の見通し

### (a) 今後の運用方針

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

投資対象エリアでは、九州全体及び山口県のうち福岡都市圏に対する投資比率を60～90%と設定しておりますが、その福岡都市圏は将来的に全国で最も高い人口成長率が見込まれる地域であり、成長余力の高いマーケットであります。また、九州全体及び山口県のうち福岡都市圏以外の主要都市におきましても、地元に着したローカルの視点から、投資メリットを確保できる地域または物件につきましては積極的に投資を行う方針であります。

投資タイプ別では、商業施設に対する投資比率を60～80%、オフィスビルに対する投資比率を20～40%、その他物件に対する投資比率を0～20%と設定しており、引き続き商業施設を中心として運用資産残高の拡大を図ってまいります。また、投資対象とする商業施設のカテゴリーは、比較的大型物件であるアーバン（都心型）及びリージョナル（郊外広域型）タイプのみならず、コミュニティ（生活圏型）タイプを含め広く投資を行う方針であります。

一方、資金調達面では、安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境の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により、財務体質の健全性を高めてまいります。

今後は地価の回復傾向がさらに顕著となり、福岡をはじめとした地方主要都市でも物件獲得競争はますます激化するものと予想されます。本投資法人ではポートフォリオの一層の成長拡大を課題としておりますが、地元ならではの情報収集力、土地勘あるいはスポンサーをはじめとした地元経済界や行政とのネットワークなど本投資法人のもつ強みを十分に活用して可能な限り競争を排除し、今後とも投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い物件の取得を推進してまいります。

## (b) 次期の業績に関する見通し

平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）及び平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。なお、当該運用状況見通しの前提条件につきましては、6ページ記載の「平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）及び平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 平成20年2月期

営業収益	5,160百万円
経常利益	1,897百万円
当期純利益	1,895百万円
1口当たり分配金	17,700円
1口当たり利益超過分配金	0円

## 平成20年8月期

営業収益	5,257百万円
経常利益	1,843百万円
当期純利益	1,841百万円
1口当たり分配金	17,200円
1口当たり利益超過分配金	0円

注. 上記の予想値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）及び平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第7期 平成19年9月1日～平成20年2月29日（182日） 第8期 平成20年3月1日～平成20年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年8月31日現在で本投資法人が保有している11物件及び優先匿名組合出資持分に、平成19年9月3日に取得済の花畑SC（取得価格11億30百万円）及び今後取得予定のシティハウスけやき通り（取得予定価格11億11百万円）を加えた運用資産を前提としております。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年8月期末日まで新投資口の発行がないことを前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年8月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成19年8月31日）に比べて20億円増加し461億円となる見込みであり、有利子負債比率（有利子負債÷総資産×100）は約39%を予想しております。（平成19年8月31日時点での有利子負債比率＝37.4%）</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産賃貸事業収益のうち、取得済の資産にかかる収益につきましては本日時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しており、また今後取得予定の資産にかかる収益につきましては、市場価格をもとに一定の稼働率上昇を前提として算出しております。</li> <li>なお、不動産賃貸事業収益のうち、売上連動部分につきましては、過去の実績値等をベースとし、当該テナントの売上変動要素を反映して算出しております。</li> <li>本日時点において解約予告を受けているテナントにつきましては、相応期間の空室を見込んでおります。</li> <li>不動産賃貸事業収益につきましては、テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としております。</li> <li>優先匿名組合出資持分につきましては、匿名組合契約に定められた条件等に基づき匿名組合分配益を算出しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用資産の取得に際しては、固定資産税及び都市計画税等について前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当額を取得原価に算入いたしますため費用計上されません。</li> <li>建物の修繕費は、平成20年2月期及び平成20年8月期計算期間において必要と想定される金額を費用として計上しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から実際の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費につきましては、平成20年2月期に767百万円、平成20年8月期に802百万円を見込んでおります。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・ 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動または予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）につきましては、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準等において、予想値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

(c) 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

区分	第5期 (平成19年2月28日現在)		第6期 (平成19年8月31日現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	6,561,682		2,369,396		△4,192,286	
信託現金及び信託預金	3,493,655		3,979,594		485,939	
営業未収入金	248,290		275,251		26,960	
繰延税金資産	—		37		37	
未収消費税等	99,443		—		△99,443	
その他流動資産	229,751		273,658		43,906	
流動資産合計	10,632,823	9.1	6,897,937	5.9	△3,734,885	△35.1
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	145,936		—			
減価償却累計額	9,252	136,683	—	—	△136,683	
構築物	856		—			
減価償却累計額	51	805	—	—	△805	
土地		641,782		—	△641,782	
信託建物	44,290,300		45,403,584			
減価償却累計額	2,492,485	41,797,815	3,178,104	42,225,480	427,665	
信託構築物	426,299		470,317			
減価償却累計額	29,098	397,201	47,034	423,282	26,080	
信託機械及び装置	327,995		331,102			
減価償却累計額	32,294	295,701	42,087	289,014	△6,686	
信託工具器具及び備品	363,031		378,797			
減価償却累計額	71,512	291,519	99,443	279,354	△12,164	
信託土地		59,463,999		64,120,972	4,656,972	
信託建設仮勘定		25,397		—	△25,397	
有形固定資産合計	103,050,906	87.9	107,338,104	91.1	4,287,198	4.2
2. 投資その他の資産						
投資有価証券	3,421,633		3,421,633		—	
差入預託保証金	10,000		10,000		—	
長期前払費用	79,342		97,739		18,397	
投資その他の資産合計	3,510,975	3.0	3,529,373	3.0	18,397	0.5
固定資産合計	106,561,881	90.9	110,867,477	94.1	4,305,595	4.0
III 繰延資産						
創業費	22,381		16,786		△5,595	
投資口交付費	42,062		33,650		△8,412	
繰延資産合計	64,444	0.0	50,436	0.0	△14,007	△21.7
資産合計	117,259,149	100.0	117,815,851	100.0	556,701	0.5



区分	第5期 (平成19年2月28日現在)		第6期 (平成19年8月31日現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	284,348		295,862		11,514	
短期借入金	8,500,000		8,500,000		—	
一年以内返済予定 長期借入金	—		6,600,000		6,600,000	
未払金	55,340		33,529		△21,810	
未払費用	285,860		310,417		24,557	
未払法人税等	1,210		591		△618	
未払消費税等	—		101,182		101,182	
前受金	589,863		629,392		39,528	
預り金	500,819		705,736		204,916	
流動負債合計	10,217,442	8.7	17,176,712	14.6	6,959,270	68.1
II 固定負債						
長期借入金	35,600,000		29,000,000		△6,600,000	
預り敷金保証金	98,595		—		△98,595	
信託預り敷金保証金	9,222,293		9,409,271		186,977	
デリバティブ負債	97,946		90,405		△7,541	
固定負債合計	45,018,836	38.4	38,499,677	32.7	△6,519,159	△14.5
負債合計	55,236,278	47.1	55,676,389	47.3	440,111	0.8
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額	60,264,380		60,264,380		—	
2. 剰余金						
当期未処分利益	1,856,438		1,965,487		109,049	
剰余金合計	1,856,438		1,965,487		109,049	
投資主資本合計	62,120,818	53.0	62,229,867	52.8	109,049	0.2
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△97,946		△90,405		7,541	
評価・換算差額等合計	△97,946	△0.1	△90,405	△0.1	7,541	—
純資産合計	62,022,871	52.9	62,139,462	52.7	116,590	0.2
負債・純資産合計	117,259,149	100.0	117,815,851	100.0	556,701	0.5

## (2) 損益計算書

区分	第5期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日			第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日			増減	
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
1. 営業収益								
不動産賃貸収益	4,544,795			4,874,882				
その他不動産賃貸 収益	189,256			216,627				
不動産等売却益	—			4,574				
匿名組合分配金	136,000	4,870,051	100.0	136,000	5,232,084	100.0	362,032	7.4
2. 営業費用								
不動産賃貸費用	2,251,250			2,437,428				
資産運用報酬	297,694			325,517				
資産保管委託報酬	9,041			10,344				
一般事務委託報酬	30,431			33,300				
役員報酬	9,600			9,600				
その他の営業費用	61,572	2,659,590	54.6	53,047	2,869,239	54.8	209,648	7.9
営業利益金額		2,210,461	45.4		2,362,845	45.2	152,383	6.9
3. 営業外収益								
受取利息	3,728			5,394				
その他営業外収益	8,519	12,247	0.2	203	5,598	0.1	△6,649	△54.3
4. 営業外費用								
支払利息	295,397			333,144				
創業費償却	5,595			5,595				
投資口交付費償却	8,412			8,412				
融資関連費用	44,225			52,231				
その他営業外費用	2,982	356,613	7.3	2,257	401,641	7.7	45,027	12.6
経常利益金額		1,866,095	38.3		1,966,802	37.6	100,706	5.4
税引前当期純利益金額		1,866,095	38.3		1,966,802	37.6	100,706	5.4
法人税、住民税及び 事業税	9,654			1,436				
法人税等調整額	19	9,674	0.2	△37	1,398	0.0	△8,275	△85.5
当期純利益金額		1,856,421	38.1		1,965,403	37.6	108,981	5.9
前期繰越利益		16			84		67	
当期末処分利益		1,856,438			1,965,487		109,049	

## (3) 投資主資本等変動計算書

第5期（自平成18年9月1日至平成19年2月28日）

区分	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金	投資主資本 合計 (千円)	繰延ヘッジ 損益 (千円)	評価・換算 差額等合計 (千円)	
		当期末処分利 益 (千円)				
前期末残高	49,167,800	1,715,092	50,882,892	△128,594	△128,594	50,754,298
当期変動額						
新投資口の発行	11,096,580	—	11,096,580	—	—	11,096,580
剰余金の分配	—	△1,715,075	△1,715,075	—	—	△1,715,075
当期純利益金額	—	1,856,421	1,856,421	—	—	1,856,421
繰延ヘッジ損益	—	—	—	30,647	30,647	30,647
当期変動額合計	11,096,580	141,346	11,237,926	30,647	30,647	11,268,573
当期末残高	60,264,380	1,856,438	62,120,818	△97,946	△97,946	62,022,871

第6期（自平成19年3月1日至平成19年8月31日）

区分	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金	投資主資本 合計 (千円)	繰延ヘッジ 損益 (千円)	評価・換算 差額等合計 (千円)	
		当期末処分利 益 (千円)				
前期末残高	60,264,380	1,856,438	62,120,818	△97,946	△97,946	62,022,871
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,856,354	△1,856,354	—	—	△1,856,354
当期純利益金額	—	1,965,403	1,965,403	—	—	1,965,403
繰延ヘッジ損益	—	—	—	7,541	7,541	7,541
当期変動額合計	—	109,049	109,049	7,541	7,541	116,590
当期末残高	60,264,380	1,965,487	62,229,867	△90,405	△90,405	62,139,462

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第5期	第6期
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
I 当期末処分利益	1,856,438千円	1,965,487千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,856,354千円 (17,341円)	1,965,438千円 (18,360円)
III 次期繰越利益	84千円	49千円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,856,354千円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条(1)イに定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,965,438千円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

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

## (5) キャッシュ・フロー計算書

区分	第5期	第6期
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
	金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,866,095	1,966,802
減価償却費	688,585	741,902
創業費償却	5,595	5,595
投資口交付費償却	8,412	8,412
受取利息	△3,728	△5,394
支払利息	295,397	333,144
不動産等売却益	—	△4,574
営業未収入金の増加・減少額	85,518	△26,960
未収消費税等の増加・減少額	△10,246	99,443
未払消費税等の増加・減少額	—	101,182
営業未払金の増加・減少額	9,821	7,769
未払金の増加・減少額	8,966	△19,157
未払費用の増加・減少額	13,783	14,747
前受金の増加・減少額	54,609	39,528
預り金の増加・減少額	△230,248	211,278
前払費用の増加・減少額	34,033	△43,339
長期前払費用の増加・減少額	21,909	△18,397
その他	△21,540	△7,947
小計	2,826,966	3,404,034
利息の受取額	3,728	5,394
利息の支払額	△273,950	△323,334
法人税等の支払額	△9,977	△1,727
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,546,767	3,084,367
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	—	783,223
信託有形固定資産の取得による支出	△10,105,000	△5,796,651
預り敷金保証金の返還による支出	△4,533	△98,595
信託預り敷金保証金の受入による収入	632,917	353,104
信託預り敷金保証金の返還による支出	△111,214	△172,487
投資口交付費の支出	△50,475	—
使途制限付信託預金の預入による支出	△488,662	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,126,968	△4,931,407
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	8,500,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△8,100,000	△4,000,000
長期借入金の借入による収入	1,000,000	—
投資口発行による収入	11,096,580	—
分配金の支払額	△1,715,020	△1,859,306
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,781,559	△1,859,306
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,201,358	△3,706,347
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,365,317	9,566,675
VI 現金及び現金同等物の期末残高	9,566,675	5,860,328

## (6) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

## (7) 財務諸表に関する注記事項

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

## (1口当たり情報)

第5期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日		第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	
1口当たり純資産額	579,382円	1口当たり純資産額	580,471円
1口当たり当期純利益金額	17,422円	1口当たり当期純利益金額	18,359円
<p>なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第5期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
当期純利益金額（千円）	1,856,421	1,965,403
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金額（千円）	1,856,421	1,965,403
期中平均投資口数（口）	106,553	107,050

## (重要な後発事象)

第5期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	第6期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
該当事項はありません。	同 左

## (8) 発行済投資口数の増減

当期における該当事項はありません。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 投資法人における役員の異動

当期における該当事項はありません。なお、監督役員であった久米重治氏は健康上の理由から辞任の申し出があり、平成19年10月1日付にて退任しております。本件により本投資法人の監督役員が1名となるため、今後の本投資法人の適正な運営に重大な支障が生じることのないよう、投資信託及び投資法人に関する法律第108条第2項、第225条第1項及び第5項に基づき、一時監督役員の選任を福岡財務支局長に対して申立てを行い、平成19年10月11日付にて篠原俊氏が選任されました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	茶木正安	昭和44年4月	株式会社日本不動産銀行（後 株式会社日本債券信用銀行、現 株式会社あおぞら銀行）入行	0
		平成4年6月	同行取締役東京支店長	
		平成6年2月	同行取締役金融開発部長	
		平成7年6月	同行取締役営業企画第二部長	
		平成8年6月	同行常務取締役	
		平成10年6月	同行専務取締役	
		平成11年11月	株式会社CSK理事	
		平成12年11月	三洋信販株式会社専務執行役員	
		平成15年7月	フィッチ・レーティングス・ジャパンCEO （最高経営責任者）	
		平成18年4月	株式会社福岡リアルティ顧問	
		平成18年6月	代表取締役社長（現職）	
		平成18年7月	本投資法人執行役員（現職）	
監督役員	長野 廸士	昭和41年4月	大蔵省入省 証券局	0
		昭和58年1月	在イギリス日本国大使館参事官	
		平成2年6月	主税局総務課長	
		平成5年7月	銀行局担当審議官	
		平成8年1月	証券局長	
		平成12年10月	第二東京弁護士会登録	
		平成14年11月	西村ときわ法律事務所（現 西村あさひ法律事務所）顧問就任（現職）	
		平成16年7月	本投資法人監督役員（現職）	
監督役員	篠原 俊	昭和57年1月	公認会計士篠原俊事務所開業	0
		平成16年4月	国立大学法人九州大学監事（現職）	
		平成19年5月	株式会社ベスト電器監査役（現職）	
		平成19年6月	日本公認会計士協会北部九州会副会長 本部理事兼任（現職）	
		平成19年10月	本投資法人監督役員（現職）	

（注）茶木正安は、資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しております。

## (2) 資産運用会社における役員の異動

平成19年6月22日付 新任 取締役（非常勤）日名子泰通 取締役（非常勤）紫牟田洋志  
 退任 専務取締役 沖田 尚 取締役（非常勤）小田原智一  
 平成19年10月1日付 新任 取締役副社長 大熊 毅

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	茶木正安	昭和44年4月	株式会社日本不動産銀行（後 株式会社日本債券信用銀行、現 株式会社あおぞら銀行）入行	0
		平成4年6月	同行取締役東京支店長	
		平成6年2月	同行取締役金融開発部長	
		平成7年6月	同行取締役営業企画第二部長	
		平成8年6月	同行常務取締役	
		平成10年6月	同行専務取締役	
		平成11年11月	株式会社CSK理事	
		平成12年11月	三洋信販株式会社専務執行役員	
		平成15年7月	フィッチ・レーティングス・ジャパンCEO（最高経営責任者）	
		平成18年4月	株式会社福岡リアルティ顧問	
		平成18年6月	代表取締役社長（現職）	
		平成18年7月	本投資法人執行役員（現職）	
取締役副社長	大熊 毅	昭和50年4月	日本開発銀行（現 日本政策投資銀行）入行	0
		昭和59年7月	ロンドンビジネススクール（英国）留学	
		平成2年3月	同行福岡支店企画調査課長	
		平成4年3月	同行総務部副長	
		平成6年3月	同行庶務部庶務課長	
		平成8年4月	同行地方開発局地域開発企画部次長	
		平成9年3月	同行総務部次長	
		平成11年6月	同行総務部審議役	
		平成12年6月	同行地方開発部長	
		平成14年6月	同行都市開発部長	
		平成16年6月	同行九州支店長	
		平成18年6月	同行設備投資研究所長	
		平成19年10月	株式会社福岡リアルティ取締役副社長就任（現職）	

（注）茶木正安は、資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しております。



役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
専務取締役	松本 哲	昭和54年4月 昭和62年4月 平成2年1月 平成5年7月  平成16年3月 平成16年3月 平成19年10月	古久根建設株式会社入社 株式会社ニック入社 福岡地所株式会社入社 エフ・ジェイ都市開発株式会社(現 福岡地所株式会社)入社 株式会社福岡リアルティ入社 投資部長 専務取締役投資部長 専務取締役(現職)	0
常務取締役	田中秀和	昭和62年4月  平成3年6月 平成15年12月 平成16年2月 平成16年3月 平成16年8月 平成19年6月	株式会社日本債券信用銀行(現 株式会社あおぞら銀行) 入行 渋谷支店 同行本店事業開発第一部 福岡地所株式会社入社 リート担当部長 株式会社福岡リアルティ入社 財務部長 常務取締役財務部長 常務取締役 常務取締役財務部長(現職)	0
取締役 (非常勤)	重瀨聡一郎	昭和63年4月 平成2年11月 平成9年10月  平成14年10月  平成16年6月 平成18年6月	東急建設株式会社入社 福岡地所株式会社入社 大分シティ開発株式会社(出向) 取締役開発部長 株式会社イー・エフ・ジェイ(出向) 取締役総務部長 福岡地所株式会社開発部次長(現職) 株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	0
取締役 (非常勤)	日名子泰通	昭和43年4月 昭和60年7月 昭和62年6月 平成6年7月 平成10年7月 平成12年6月 平成14年7月 平成15年6月 平成15年7月 平成17年6月 平成19年6月	九州電力株式会社入社 同社秘書課会長秘書 同社秘書課課長(秘書担当) 同社資材部次長 同社資材部部長(国際調達担当) 同社資材部部長 同社資材燃料部長 同社佐賀支店長 同社執行役員佐賀支店長 同社取締役(現職) 株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	0
取締役 (非常勤)	紫牟田洋志	平成12年10月 平成15年11月 平成16年4月 平成17年4月 平成19年6月  平成19年6月	弁護士登録 紫牟田法律事務所開設 株式会社福岡リアルティ入社 コンプライアンス部長 西村ときわ法律事務所(現 西村あさひ法律事務所)入所(現職) 株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	田坂正則	昭和53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
		平成12年8月	同行企画部副部長	
		平成15年7月	同行企画部長兼リスク統括室長	
		平成16年10月	同行総合企画部付部長	
		平成17年4月	株式会社NCB経営情報サービス（出向）事業提携部長	
		平成18年4月	田坂正則税理士事務所所長（現職）	
		平成18年6月	株式会社福岡リアルティ 監査役（現職）	

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

(平成19年8月31日現在)

資産の種類	用途	地域（注1）	保有総額 （百万円） （注2）	資産総額に対する比 率（%） （注3）
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	37,616	31.9
		その他九州地域	30,493	25.9
	オフィスビル	福岡都市圏	37,116	31.5
		その他九州地域	—	—
	住居	福岡都市圏	2,112	1.8
		その他九州地域	—	—
小計			107,338	91.1
匿名組合出資持分(注4)			3,421	2.9
預金・その他の資産			7,056	6.0
資産総額(注5)			117,815 (110,759)	100.0 (94.0)

(注1) 福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局平成17年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。また、その他九州地域とは、福岡都市圏を除く九州全体及び山口県をいいます。

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

(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ます。

(注4) 匿名組合出資持分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、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設）のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分（キャナルシティ博多SPC保有区分）を運用資産として営業するSPC（有限会社シーシーエイチブリッジ）への出資であります。

(注5) 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おります。

(平成19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	55,676	47.3
純資産総額	62,139	52.7

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

(平成19年8月31日現在)

種類	名称	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注)	資産総額に対 する比率 (%)
匿名組合出資持分	有限会社シーシーエイチブリッジ を営業者とする優先匿名組合出資 持分	3,421	3,400	2.9

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

## ② 投資不動産物件

## (イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(平成19年8月31日現在)

物件名称	取得価格 (注1) (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	期末算定価額 (注2) (百万円)	投資比率 (注3) (%)	鑑定評価機関
キャナルシティ博多	32,000	31,969	37,500	30.0	株式会社谷澤 総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,252	20,000	14.7	財団法人日本 不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6,579	8,450	6.2	財団法人日本 不動産研究所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	5,267	5,930	5.0	財団法人日本 不動産研究所
熊本インターコミュニティS C	2,400	2,394	2,550	2.2	財団法人日本 不動産研究所
原サティ	5,410	5,646	5,550	5.1	財団法人日本 不動産研究所
キャナルシティ・ビジネス センタービル	14,600	14,531	16,800	13.7	株式会社谷澤 総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,929	13,700	10.5	株式会社谷澤 総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,547	5,440	4.1	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	7,108	8,090	6.6	財団法人日本 不動産研究所
アメックス赤坂門タワー	2,060	2,112	2,070	1.9	大和不動産鑑 定株式会社
合計	106,703	107,338	126,080	100.0	

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

(注2) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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おります。

(注3) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しております。

## （ロ） 投資不動産物件の賃貸事業の概要

（平成19年8月31日現在）

物件名称	テナントの 総数(注1)	稼働率 (%) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	総賃料収入 (百万円) (注3)	総賃料収入 比率 (%)
キャナルシティ博多	1 (27)	100.0	47,858.67	47,858.67	1,402	27.5
パークプレイス大分	1 (80)	99.7	100,925.97	100,590.83	932	18.3
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	5.7
小嶺台コミュニティモール	—	—	—	—	28	0.6
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,661.72	14,661.72	262	5.2
熊本インターコミュニティ SC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	89	1.8
原サティ	1	100.0	27,580.75	27,580.75	212	4.2
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (45)	99.6	23,018.04	22,921.73	711	14.0
呉服町ビジネスセンター	19	100.0	19,906.21	19,906.21	561	11.0
サニックス博多ビル	13	100.0	6,293.67	6,293.67	203	4.0
大博通りビジネスセンター (注4)	1 (66)	98.6	14,652.68	14,442.84	320	6.3
アメックス赤坂門タワー	1 (62)	92.8	4,755.14	4,411.78	73	1.4
合 計	52(327)	99.7	328,071.73	327,087.08	5,091	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店舗区画の数の合計を記載しております。なお、賃料バス・スルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を( )内に記載しております。

(注2) 稼働率は、平成19年8月31日現在の、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しております。

(注3) 総賃料収入は、当期における不動産賃貸事業収益の実績を記載しております。なお、原サティは平成19年3月1日に取得しており、小嶺台コミュニティモールは平成19年3月9日に譲渡しております。

(注4) 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、テナントの総数の内訳はオフィス10、住居56であります。