

平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）決算短信 平成20年10月9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20年11月25日
 分配金支払開始予定日 平成20年11月17日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年8月期の運用、資産の状況（平成20年3月1日～平成20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	%
20年8月期	5,483	(5.9)	2,441	(2.5)	1,968	(△0.6)
20年2月期	5,179	(△1.0)	2,382	(0.8)	1,981	(0.7)

	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	%	%	%
20年8月期	1,966 (△0.7)	18,373	3.2	1.6	35.9
20年2月期	1,980 (0.8)	18,498	3.2	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	百万円	円	百万円	%	%
20年8月期	18,373	1,966	0	0	99.9	3.2
20年2月期	18,499	1,980	0	0	100.0	3.2

(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
20年8月期	125,954	62,231	49.4	581,328
20年2月期	121,654	62,100	51.0	580,104

(参考) 自己資本 平成20年8月期 62,231百万円 平成20年2月期 62,100百万円

(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
20年8月期	3,157	△4,452	1,920	5,822
20年2月期	2,476	△5,073	1,933	5,195

2. 平成21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28日）及び平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21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
21年2月期	5,486 (0.0)	2,394 (△2.0)	1,907 (△3.1)	1,906 (△3.1)	17,800	0
21年8月期	5,453 (△0.6)	2,323 (△3.0)	1,822 (△4.5)	1,820 (△4.5)	17,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成21年2月期 17,800円 平成21年8月期 17,000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 有

(注) 詳細は、14ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(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） | 20年8月期 | 107,050口 | 20年2月期 | 107,050口 |
| ② 期末自己投資口数 | 20年8月期 | —口 | 20年2月期 | —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、15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21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28日）及び平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21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。

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、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20年5月27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

平成20年5月29日開催の投資主総会において、本投資法人の規約が一部変更されたことに伴い、「投資対象」を一部変更しております。詳細は、18ページ「5. 参考情報（3）投資対象」をご覧ください。

なお、「投資方針」及び「分配方針」につきましては、最近の有価証券報告書（平成20年5月27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。

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

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20年2月29日現在）で14物件（匿名組合出資を除きます。）を保有しており、さらに当期におきましてはコミュニティショッピングセンター（SC）1物件を取得いたしました。

これらの結果、当期末現在（平成20年8月31日現在）では、商業施設9物件、オフィスビル4物件及び住居2物件の合計15物件（匿名組合出資を除きます。）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、米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の混乱や、エネルギー・原材料価格の高騰などを背景に、不動産・建設関連企業をはじめとする企業倒産が相次ぐ一方、住宅販売や個人消費も伸び悩みを見せるなど、国内景気の停滞基調が鮮明になりました。本投資法人の主要投資対象エリアである九州地域におきましても、世界経済の減速感が強まる中、これまで域内経済を牽引してきた輸出の増勢が鈍化するなど、弱含みで推移しております。

一方、地価動向につきましては、平成20年都道府県地価調査（国土交通省）によりますと、全国平均では前年に比べて下落し、三大都市圏でも地価上昇幅が大幅に縮小するなど、地価の持ち直し傾向に陰りが見られました。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、商業地が前年比4.5%、住宅地が同0.3%それぞれ上昇となったものの、上昇

幅は縮小しております。

このような環境の中、当期におきましては、鹿児島県鹿児島市の大型商業施設に近接するコミュニティSC「ケーズデンキ鹿児島本店」を平成20年3月27日に取得（取得価格3,550百万円）いたしました。また、既存施設のバリューアップを図ることを目的として、「パークプレイス大分」の店舗増床を実施するなど、施設の活性化にも努めてまいりました。

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68.6%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設64.9%、オフィスビル32.3%、住居2.8%となっております。

一方、運用管理面では、キャナルシティ博多等の主要商業施設におきまして引き続き競争力や集客力の強化に努めた結果、当期末における稼働率は99.4%となりました。

(c) 資金調達の概要

当期におきましては、新規物件取得及び既存物件増床のため総額39億円の借入れを行いました。また、返済期日の到来する長期借入金並びに短期借入金の一部について長期借入金への借換えを行いました。この結果、当期末における借入残高は519億円となり、期末総資産有利子負債比率は41.2%となりました。本投資法人は、引き続き今後の借入れに関して、借入金の返済期日の分散並びに借入金の平均残存期間の長期化によりリファイナンスリスクを軽減してまいります。

(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5,483百万円となり、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2,441百万円となり、経常利益金額は1,968百万円、当期純利益金額は1,966百万円となりました。

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18,373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「競争優位を發揮できる得意分野」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又は物件につきましては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するとともに、健全な財務体質の継続を図ります。

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21年2月期(平成20年9月1日～平成21年2月28日)及び平成21年8月期(平成21年3月1日～平成21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21年2月期(平成20年9月1日～平成21年2月28日)及び平成21年8月期(平成21年3月1日～平成21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21年2月期

営業収益	5,486百万円
経常利益	1,907百万円
当期純利益	1,906百万円
1口当たり分配金	17,800円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成21年8月期

営業収益	5,453百万円
経常利益	1,822百万円
当期純利益	1,820百万円
1口当たり分配金	17,000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21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28日）及び平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21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9期 平成20年9月1日～平成21年2月28日（181日） 第10期 平成21年3月1日～平成21年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年8月31日現在で本投資法人が保有している15物件及び優先匿名組合出資持分を前提としています。 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。
発行済投資総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成21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います。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年8月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成20年8月31日）と同額の519億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41.6%を予想しています。（平成20年8月31日時点での有利子負債比率=41.2%）
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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い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います。 なお、不動産賃貸事業収益のうち、売上連動部分については、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います。 不動産賃貸事業収益につきましては、テナントの空室を相応に見込んでいます。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 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います。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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するため、費用計上されません。 建物の修繕費は、平成21年2月期及び平成21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います。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ります。 減価償却費につきましては、平成21年2月期に859百万円、平成21年8月期に872百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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います。 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又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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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います。 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います。

- (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20年5月27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7期 (平成20年2月29日現在)		第8期 (平成20年8月31日現在)		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	1,649,844		1,931,769		281,924		
信託現金及び信託預金	4,034,804		4,378,955		344,151		
営業未収入金	232,783		302,233		69,450		
前払費用	—		165,581		165,581		
繰延税金資産	18		61		43		
未収消費税等	50,608		—		△50,608		
その他流動資産	127,375		33,531		△93,843		
流動資産合計	6,095,433	5.0	6,812,132	5.4	716,699	11.8	
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建設仮勘定	483,728		—		△483,728		
信託建物	47,614,818		50,046,206				
減価償却累計額	3,879,974	43,734,843	4,647,080	45,399,125	1,664,282		
信託構築物	559,864		757,968				
減価償却累計額	66,591	493,273	93,683	664,284	171,011		
信託機械及び装置	335,919		338,209				
減価償却累計額	51,973	283,946	61,978	276,230	△7,715		
信託工具器具及び備品	466,263		578,558				
減価償却累計額	126,986	339,276	168,271	410,286	71,010		
信託土地		66,666,541		68,810,414	2,143,873		
有形固定資産合計		112,001,609	92.1	115,560,343	91.8	3,558,733	3.2
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	89,809		127,759		37,950		
投資その他の資産合計	3,521,443	2.9	3,559,393	2.8	37,950	1.1	
固定資産合計		115,523,052	95.0	119,119,736	94.6	3,596,683	3.1
III 繰延資産							
創業費	11,190		5,595		△5,595		
投資口交付費	25,237		16,825		△8,412		
繰延資産合計	36,428	0.0	22,420	0.0	△14,007	△38.5	
資産合計		121,654,914	100.0	125,954,289	100.0	4,299,375	3.5

区分	第7期 (平成20年2月29日現在)		第8期 (平成20年8月31日現在)		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	282,910		320,244		37,334	
短期借入金	2,900,000		3,400,000		500,000	
一年以内返済予定 長期借入金	6,600,000		12,000,000		5,400,000	
未払金	22,458		14,720		△7,737	
未払費用	306,176		327,108		20,931	
未払法人税等	287		572		285	
未払消費税等	—		40,854		40,854	
前受金	657,928		708,189		50,260	
預り金	489,977		803,691		313,713	
流動負債合計	11,259,739	9.3	17,615,381	14.0	6,355,641	56.4
II 固定負債						
長期借入金	38,500,000		36,500,000		△2,000,000	
預り敷金保証金	80,288		—		△80,288	
信託預り敷金保証金	9,570,159		9,607,644		37,485	
デリバティブ負債	144,515		—		△144,515	
固定負債合計	48,294,963	39.7	46,107,644	36.6	△2,187,318	△4.5
負債合計	59,554,702	49.0	63,723,025	50.6	4,168,323	7.0
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	1,980,347		1,966,884		△13,463	
剰余金合計	1,980,347		1,966,884		△13,463	
投資主資本合計	62,244,727	51.1	62,231,264	49.4	△13,463	△0.0
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△144,515		—		144,515	
評価・換算差額等合計	△144,515	△0.1	—	—	144,515	—
純資産合計	62,100,212	51.0	62,231,264	49.4	131,051	0.2
負債・純資産合計	121,654,914	100.0	125,954,289	100.0	4,299,375	3.5

(2) 損益計算書

区分	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日			第8期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日			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	4,871,952			5,169,535				
その他不動産賃貸 収益	171,225			177,472				
匿名組合分配金	136,000	5,179,178	100.0	136,000	5,483,008	100.0	303,830	5.9
2. 営業費用								
不動産賃貸費用	2,365,097			2,597,412				
資産運用報酬	321,104			336,502				
資産保管委託報酬	10,252			10,702				
一般事務委託報酬	33,828			33,724				
役員報酬	9,510			9,600				
その他営業費用	56,594	2,796,387	54.0	53,564	3,041,506	55.5	245,119	8.8
営業利益金額		2,382,791	46.0		2,441,502	44.5	58,711	2.5
3. 営業外収益								
受取利息	7,149			7,863				
その他営業外収益	—	7,149	0.1	861	8,724	0.2	1,574	22.0
4. 営業外費用								
支払利息	345,043			410,487				
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	46,564			52,600				
その他営業外費用	2,978	408,594	7.9	4,542	481,637	8.8	73,043	17.9
経常利益金額		1,981,346	38.2		1,968,589	35.9	△12,757	△0.6
税引前当期純利益 金額		1,981,346	38.2		1,968,589	35.9	△12,757	△0.6
法人税、住民税及び 事業税	1,029			1,778				
法人税等調整額	19	1,049	0.0	△43	1,734	0.0	685	65.4
当期純利益金額		1,980,297	38.2		1,966,854	35.9	△13,443	△0.7
前期繰越利益		49			29		△20	
当期末処分利益		1,980,347			1,966,884		△13,463	

(3) 投資主資本等変動計算書

第7期（自平成19年9月1日至平成20年2月29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	1,965,487	62,229,867	△90,405	△90,405	62,139,462
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,965,438	△1,965,438	—	—	△1,965,438
当期純利益金額	—	1,980,297	1,980,297	—	—	1,980,297
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△54,109	△54,109	△54,109
当期変動額合計	—	14,859	14,859	△54,109	△54,109	△39,249
当期末残高	60,264,380	1,980,347	62,244,727	△144,515	△144,515	62,100,212

第8期（自平成20年3月1日至平成20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	1,980,347	62,244,727	△144,515	△144,515	62,100,212
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,980,317	△1,980,317	—	—	△1,980,317
当期純利益金額	—	1,966,854	1,966,854	—	—	1,966,854
繰延ヘッジ損益	—	—	—	144,515	144,515	144,515
当期変動額合計	—	△13,463	△13,463	144,515	144,515	131,051
当期末残高	60,264,380	1,966,884	62,231,264	—	—	62,231,264

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第7期	第8期
	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
I 当期末処分利益	1,980,347千円	1,966,884千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,980,317千円 (18,499円)	1,966,829千円 (18,373円)
III 次期繰越利益	29千円	54千円

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1,980,317千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。</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1,966,829千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。</p>
------------	--	--

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

区分	第7期	第8期
	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
	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	1,981,346	1,968,589
減価償却費	763,679	847,195
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	△7,149	△7,863
支払利息	345,043	410,487
営業未収入金の増加・減少額	42,467	△69,450
未収消費税等の増加・減少額	△50,608	50,608
未払消費税等の増加・減少額	△101,182	40,854
営業未払金の増加・減少額	△1,499	31,188
未払金の増加・減少額	△17,077	△1,280
未払費用の増加・減少額	△1,061	10,682
前受金の増加・減少額	28,536	50,260
預り金の増加・減少額	△215,758	313,729
前払費用の増加・減少額	30,932	△61,727
長期前払費用の増加・減少額	7,930	△37,950
その他	12,874	5,690
小計	2,832,481	3,565,021
利息の受取額	7,149	7,863
利息の支払額	△348,222	△400,237
法人税等の支払額	△15,388	△29,056
法人税等の還付による収入	—	14,284
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,476,020	3,157,875
II 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	△477,708	—
信託有形固定資産の取得による支出	△4,837,312	△4,409,606
預り敷金保証金の受入による収入	80,288	—
信託預り敷金保証金の受入による収入	285,856	287,371
信託預り敷金保証金の返還による支出	△124,969	△330,175
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,073,844	△4,452,409
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	15,300,000	30,100,000
短期借入金の返済による支出	△20,900,000	△29,600,000
長期借入金の借入による収入	9,500,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△6,600,000
分配金の支払額	△1,966,518	△1,979,389
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,933,481	1,920,610
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△664,341	626,076
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,860,328	5,195,986
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,195,986	5,822,063

(6) 重要な会計方針

項目	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第8期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>

なお、上記「ヘッジ会計の方法」以外は、最近の有価証券報告書（平成20年5月27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) 会計方針の変更

(ヘッジ会計の方法)

金利スワップ取引については、前期まで繰延ヘッジ処理を採用していましたが、投信法の改正及び規約の変更により特例処理が可能になったことに伴い、当期より、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。

これにより、従来の方法によった場合に比べて、純資産合計は97,682千円増加し、負債合計は同額減少しています。なお、損益に与える影響はありません。

(8) 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7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		第8期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	
1口当たり純資産額	580,104円	1口当たり純資産額	581,328円
1口当たり当期純利益金額	18,498円	1口当たり当期純利益金額	18,373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います。 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いません。</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います。 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いません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第8期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
当期純利益金額（千円）	1,980,297	1,966,854
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）	1,980,297	1,966,854
期中平均投資口数（口）	107,050	107,050

(重要な後発事象)

第7期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第8期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
該当事項はありません。	同 左

(9) 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

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成20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	38,383	30.5
		その他九州地域	37,305	29.6
	オフィスビル	福岡都市圏	36,656	29.1
		その他九州地域	—	—
	住居	福岡都市圏	3,215	2.6
		その他九州地域	—	—
小計			115,560	91.8
匿名組合出資持分（注4）			3,421	2.7
預金・その他の資産			6,972	5.5
資産総額（注5）			125,954 (118,981)	100.0 (94.5)

（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います。

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

（注5）資産総額の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(平成20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	63,723	50.6
純資産総額	62,231	49.4

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

(平成20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	2.7

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

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20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)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価機関
キャナルシティ博多	32,000	31,655	37,200	27.8	株式会社谷澤 総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	17,147	21,200	13.6	財団法人日本 不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6,487	8,770	5.8	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	5,174	5,790	4.6	財団法人日本 不動産研究所
熊本インターコミュニティ SC	2,400	2,357	2,530	2.1	財団法人日本 不動産研究所
原サティ	5,410	5,592	5,700	4.7	財団法人日本 不動産研究所
花畑SC	1,130	1,134	1,210	1.0	株式会社谷澤 総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,515	2,630	2.2	株式会社谷澤 総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,622	3,600	3.1	株式会社谷澤 総合鑑定所
キャナルシティ・ビジネス センタービル	14,600	14,431	17,100	12.7	株式会社谷澤 総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,752	14,000	9.7	株式会社谷澤 総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,491	5,610	3.8	財団法人日本 不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	6,979	8,090	6.1	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	2,070	2,060	1.8	大和不動産 鑑定株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	1,144	1,140	1.0	大和不動産 鑑定株式会社
合計	114,994	115,560	136,630	100.0	

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

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

(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います。

(ロ) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(平成20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 (%)
キャナルシティ博多	1 (27)	100.0	47,860.48	47,860.48	1,397	26.1
パークプレイス大分	1 (100)	99.9	103,963.32	103,826.00	1,012	18.9
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	5.5
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,661.72	14,661.72	258	4.8
熊本インターコミュニティ S C	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	1.7
原サティ	1	100.0	27,580.75	27,580.75	212	4.0
花畑S C	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.8
久留米東櫛原S C	1	100.0	6,467.80	6,467.80	88	1.6
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	95	1.8
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (45)	99.6	23,014.11	22,917.80	696	13.0
呉服町ビジネスセンター	18	97.9	19,906.22	19,482.38	554	10.4
サニックス博多ビル	13	98.6	6,293.67	6,207.30	196	3.7
大博通りビジネスセンター	1 (61)	94.8	14,652.68	13,888.43	317	5.9
アメックス赤坂門タワー	1 (57)	85.6	4,755.14	4,069.21	64	1.2
シティハウスけやき通り	1 (41)	97.8	2,710.86	2,650.79	29	0.6
合計	56 [381] (注2)	99.4	350,382.95	348,128.86	5,347	100.0

(注1) テナントの総数は、当該不動産の店舗・事務所等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9、住居52です。

(注2) テナントの総数の合計欄の[]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、平成20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います。

(注4) 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います。なお、ケーズデンキ鹿児島本店は平成20年3月27日に取得しています。

(3) 投資対象

平成20年5月29日開催の投資主総会において、本投資法人の規約が一部変更されたことに伴い、投資対象のうち、「投資対象とする資産の種類」を一部変更しています。

以下、最近の有価証券報告書（平成20年5月27日提出）における記載からの変更箇所は下線で示しています。なお、「投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合」については、重要な変更がないため開示を省略します。

（投資対象とする資産の種類）

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

- ① 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。
 - (イ) 不動産
 - (ロ) 不動産の賃借権
 - (ハ) 地上権
 - (ニ) 地役権
 - (ホ) 不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産等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。）
 - (ヘ) 信託財産を主として前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (ト) 当事者の一方が相手方の行う前各号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、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - (チ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- ② 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以下に掲げるものをいいます。
 - (イ) 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。）
 - (ロ) 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。）
 - (ハ) 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。）
 - (ニ) 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①（ニ）又は（ホ）に掲げる資産に投資するものを除きます。）をいいます。）
- ③ 本投資法人は、上記に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。
 - (イ) 預金
 - (ロ) コールローン
 - (ハ) 国債証券
 - (ニ) 地方債証券
 - (ホ) 特別の法律により法人の発行する債券（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。）第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
 - (ヘ) 社債券（相互会社の社債券を含みます。転換社債、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）
 - (ト) 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。）
 - (チ) 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。）
 - (リ) 投資法人債券（金融商品取引法第2条第1項第11号に定めるものをいいます。）
 - (ヌ) 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。）
 - (ル) 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。）
 - (ヲ) 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。その他改正を含みます。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。）
 - (ワ) デリバティブ取引（投信法施行令第3条第2号で定めるものをいいます。）に係る権利
- ④ 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、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。
 - (イ) 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
 - (ロ) 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
 - (ハ) 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。）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。）
 - (ニ) 前各号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