

平成21年8月期決算短信 (REIT)

平成21年10月13日

不動産投資信託証券発行者名 福岡リート投資法人
 コード番号 8968
 代表者 執行役員 茶木 正安

上場取引所 東証・福証
 URL <http://www.fukuoka-reit.jp>

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 西尾 陽一 TEL. 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成21年11月24日
 分配金支払開始予定日 平成21年11月17日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年8月期の運用、資産の状況 (平成21年3月1日～平成21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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年8月期	5,621	(2.8)	2,371	(△1.4)	1,861	(△3.7)	1,860	(△3.7)
21年2月期	5,466	(△0.3)	2,405	(△1.5)	1,933	(△1.8)	1,932	(△1.8)

	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
	円	%	%	%
21年8月期	17,376	3.0	1.5	33.1
21年2月期	18,048	3.1	1.5	35.4

(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	%	%
21年8月期	17,377	1,860	0	0	100.0	3.0
21年2月期	18,049	1,932	0	0	100.0	3.1

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年8月期	130,836	62,124	47.5	580,332
21年2月期	125,222	62,196	49.7	581,004

(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
21年8月期	2,338	△5,966	3,467	5,889
21年2月期	2,681	△485	△1,969	6,049

2. 平成22年2月期 (平成21年9月1日～平成22年2月28日) 及び平成22年8月期 (平成22年3月1日～平成22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
22年2月期	5,592(△0.5)	2,335(△1.5)	1,778(△4.4)	1,777(△4.5)	16,600	0
22年8月期	5,674(1.5)	2,374(1.7)	1,789(0.6)	1,787(0.6)	16,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成22年2月期 16,600円 平成22年8月期 16,700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） | 21年8月期 | 107,050口 | 21年2月期 | 107,050口 |
| ② 期末自己投資口数 | 21年8月期 | —口 | 21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、12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、5ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 平成22年2月期（平成21年9月1日～平成22年2月28日）及び平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22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「上場不動産投資信託証券の決算短信作成要領」（平成21年8月）に基づき、本投資法人が「重要性等に応じて開示を省略できる」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21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

最近の有価証券報告書（平成21年5月27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。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成16年7月2日に設立され、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとし、福岡を中心とする九州全体（沖縄県を含みます。）及び山口県を投資対象エリアとする我が国で初めての地域特化型不動産投資信託として、平成17年6月21日に東京証券取引所及び福岡証券取引所（銘柄コード8968）に上場しました。

平成16年11月9日に、キャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。以下同じです。）のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除いた商業施設部分（以下「キャナルシティ博多」といいます。）をはじめとした4物件を取得して実質的な運用を開始しました。前期末現在（平成21年2月28日現在）では15物件（匿名組合出資を除きます。）を保有しており、さらに当期においては、オフィスビル1物件を取得しました。

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

(b) 投資環境と運用実績

当期においては、世界的な金融不安・景気後退の影響を受けたわが国経済は厳しい状況が続きました。生産や輸出入、株式市場等一部に持ち直しの動きがありましたが、失業率が過去最高を記録するなど、雇用情勢は一段と悪化しており、個人消費は低調に推移しました。本投資法人の主要投資対象エリアである九州地域においても、在庫調整が一巡し、生産の持ち直しが見られる一方、設備投資は減少が続き、雇用情勢は悪化、消費も依然として低迷が続いています。

地価動向については、平成21年都道府県地価調査（国土交通省）によると、住宅地・商業地を含む全ての用途で下落幅が拡大しており、本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市においては、3年連続で上昇していた商業地が一転して前年比マイナス15.9%と急落し、住宅地についても同マイナス3.4%と下落しています。

このような環境の下、本投資法人は、投資方針に準拠し、優良物件を厳選して投資を行うよう努めました。その結果、福岡市博多区の交通利便性の非常に高い好立地に位置する新築のAクラスオフィスビル「東比恵ビジネスセンター」を平成21年3月13日に取得（取得価格5,900百万円）しました。本物件は、福岡市の厳しいオフィスビル市況の下においても、竣工当初より上場企業等が入居し、期末稼働率は100.0%となりました。また、既存の物件においても、キャナルシティ博多等の主要商業施設において引き続き競争力や集客力の強化に努めた結果、当期末における本投資法人の保有する全物件の稼働率は98.8%となりました。

当期末現在のポートフォリオ（取得価格ベース）を投資対象エリア別で見ますと、福岡都市圏への投資比率が70.2%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設61.7%、オフィスビル35.7%、住居2.6%となっています。

(c) 資金調達の概要

当期においては、上記「東比恵ビジネスセンター」の取得を目的として総額54億円の新規調達を行いました。また返済期日の分散、借入のデュレーション長期化の観点から、コミットメントラインによる短期借入金（68億円）の内30億円を平成21年6月に借入期間8年の長期借入金へシフトするとともに、平成21年8月に返済期日が到来した借入金120億円については借入期間5年（40億円）、6年（40億円）、7年

(40億円)の長期借入金へ借換えを行いました。この結果、当期末における借入残高は573億円となり、期末総資産有利子負債比率は43.8%となりました。本投資法人は、今後も引き続き借入金の返済期日の分散並びに借入金の平均残存期間の長期化を行い、リファイナンスリスクを軽減していきます。

(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5,621百万円となり、賃貸事業費用や資産運用報酬等の営業費用を控除した後の営業利益は2,371百万円となり、経常利益は1,861百万円、当期純利益は1,860百万円となりました。

また、分配金については、利益分配金の最大額が損金算入される税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)が適用されることを企図し、投資口1口当たりの分配金を17,377円としました。

② 次期の見通し

(a) 今後の運用方針

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

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

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

(b) 次期の業績に関する見通し

平成22年2月期(平成21年9月1日~平成22年2月28日)及び平成22年8月期(平成22年3月1日~平成22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、5ページ記載の「平成22年2月期(平成21年9月1日~平成22年2月28日)及び平成22年8月期(平成22年3月1日~平成22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22年2月期

営業収益	5,592百万円
経常利益	1,778百万円
当期純利益	1,777百万円
1口当たり分配金	16,600円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成22年8月期

営業収益	5,674百万円
経常利益	1,789百万円
当期純利益	1,787百万円
1口当たり分配金	16,700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。

(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21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。

平成22年2月期（平成21年9月1日～平成22年2月28日）及び平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22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11期 平成21年9月1日～平成22年2月28日（181日） 第12期 平成22年3月1日～平成22年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年8月31日現在で本投資法人が保有している16物件、並びに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	平成22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。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年8月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成21年8月31日）に比べて1.5億円減少し571.5億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43.8%を予想しています。（平成21年8月31日時点での有利子負債比率＝43.8%） 平成22年2月期については、短期借入金の一部について借換え（長期）を行うことを前提としています。 平成22年8月期については、平成22年7月に返済期限が到来する長期借入金100億円の借換え（長期）を行うことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸収入のうち、取得済の資産にかかる収入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、不動産賃貸収入のうち、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。 不動産賃貸収入については、テナントの空室等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いては、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22年2月期及び平成22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。 外注委託費については、平成22年2月期に997百万円、平成22年8月期に1,010百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成22年2月期に392百万円、平成22年8月期に425百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成22年2月期に956百万円、平成22年8月期に960百万円を見込んでいます。
営業外費用	支払利息及び融資関連費用については、平成22年2月期に562百万円、平成22年8月期に590百万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	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で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。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	第9期		第10期	
	自	平成20年9月1日	自	平成21年3月1日
	至	平成21年2月28日	至	平成21年8月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		60,264,380		60,264,380
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		60,264,380		60,264,380
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,966,884		1,932,176
当期変動額				
剰余金の配当		△1,966,829		△1,932,145
当期純利益		1,932,122		1,860,176
当期変動額合計		△34,707		△71,968
当期末残高		1,932,176		1,860,208
投資主資本合計				
前期末残高		62,231,264		62,196,556
当期変動額				
剰余金の配当		△1,966,829		△1,932,145
当期純利益		1,932,122		1,860,176
当期変動額合計		△34,707		△71,968
当期末残高		62,196,556		62,124,588
純資産合計				
前期末残高		62,231,264		62,196,556
当期変動額				
剰余金の配当		△1,966,829		△1,932,145
当期純利益		1,932,122		1,860,176
当期変動額合計		△34,707		△71,968
当期末残高		62,196,556		62,124,588

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第9期	第10期
	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
I 当期末処分利益	1,932,176千円	1,860,208千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,932,145千円 (18,049円)	1,860,207千円 (17,377円)
III 次期繰越利益	31千円	0千円

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1,932,145千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>分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める配当方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,860,207千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

(単位：千円)

	第9期		第10期	
	自	平成20年9月1日	自	平成21年3月1日
	至	平成21年2月28日	至	平成21年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,933,205		1,861,250
減価償却費		864,630		950,963
創立費償却		5,595		—
投資口交付費償却		8,412		8,412
受取利息		△9,513		△2,839
支払利息		414,387		439,899
営業未収入金の増減額(△は増加)		17,533		△133,682
未収消費税等の増減額(△は増加)		—		△151,714
未払消費税等の増減額(△は減少)		70,081		△110,935
営業未払金の増減額(△は減少)		87,594		△89,418
未払金の増減額(△は減少)		4,422		2,231
未払費用の増減額(△は減少)		△3,040		2,173
前受金の増減額(△は減少)		△67,815		69,958
預り金の増減額(△は減少)		△310,186		282,063
前払費用の増減額(△は増加)		42,655		△78,018
長期前払費用の増減額(△は増加)		32,093		△217,254
その他		△1,016		2,002
小計		3,089,038		2,835,091
利息の受取額		9,513		2,839
利息の支払額		△414,690		△499,519
法人税等の支払額		△29,673		△28,098
法人税等の還付額		27,563		28,392
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,681,751		2,338,705
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△553,500		△4,283,002
信託無形固定資産の取得による支出		—		△1,765,318
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		331,695
預り敷金及び保証金の返還による支出		—		△210
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		95,125		103,294
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△515,517		△253,300
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		—		△100,000
使途制限付信託預金の払出による収入		488,662		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△485,230		△5,966,841
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		6,200,000		30,400,000
短期借入金の返済による支出		△8,200,000		△28,000,000
長期借入れによる収入		2,000,000		15,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△12,000,000
分配金の支払額		△1,969,105		△1,932,132
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,969,105		3,467,867
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		227,415		△160,268
現金及び現金同等物の期首残高		5,822,063		6,049,478
現金及び現金同等物の期末残高		6,049,478		5,889,210

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書(平成21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。

(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くな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9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日		第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	
1口当たり純資産額	581,004円	1口当たり純資産額	580,332円
1口当たり当期純利益	18,048円	1口当たり当期純利益	17,376円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>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。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>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。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第9期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	第10期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
当期純利益(千円)	1,932,122	1,860,176
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,932,122	1,860,176
期中平均投資口数(口)	107,050	107,050

(重要な後発事象)

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

(9) 発行済投資口数の増減

該当事項はありません。

4. 役員の変動

(1) 投資法人における役員の変動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社における役員の変動

平成21年6月18日付 退任 取締役 重瀨 聡一郎

平成21年6月18日付 新任 取締役 衛藤 明

平成21年10月7日付 新任 常務取締役 加藤 進哉

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（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	同社代表取締役社長（現職）	
		平成18年7月	本投資法人執行役員（現職）	
取締役副社長	大熊 毅	昭和50年4月	日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行）入行	0
		平成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（現職）	
常務取締役	西尾 陽一	昭和60年4月	株式会社日本債券信用銀行（現 株式会社あおぞら銀行）入行	0
		平成17年9月	同行不動産ファイナンス部 部長	
		平成20年7月	株式会社ニューシティコーポレーション入社 シニアヴァイスプレジデント	
		平成21年1月	株式会社福岡リアルティ常務取締役財務部長（現職）	
常務取締役	加藤 進哉	平成2年4月	株式会社三和銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）入行	0
		平成13年10月	フィッチ・レーティングス・ジャパン入社	
		平成19年9月	ドイツ銀行入行 不動産ファイナンス部	
		平成21年9月	株式会社福岡リアルティ顧問	
		平成21年10月	同社常務取締役（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いますが、改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成18年6月22日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	衛藤 明	昭和62年2月 平成5年10月 平成17年10月 平成20年8月 平成21年6月 平成21年8月	株式会社サン・ライフ入社 福岡地所株式会社入社 同社開発事業本部事業計画部長 同社執行役員(現職) 株式会社福岡リアルティ取締役(現職) 福岡地所株式会社地域開発事業本部部長(現職)	0
取締役 (非常勤)	日名子泰通	昭和43年4月 平成10年7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 平成19年6月 平成21年6月	九州電力株式会社入社 同社資材部長 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 同社取締役常務執行役員 株式会社福岡リアルティ取締役(現職) 九州電力株式会社代表取締役副社長(現職)	0
取締役 (非常勤)	紫牟田洋志	平成12年10月 平成16年4月 平成17年4月 平成19年6月 平成19年6月	弁護士登録 株式会社福岡リアルティ入社 同社コンプライアンス部長 西村ときわ法律事務所(現 西村あさひ法律事務所) 入所(現職) 株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	0
監査役 (非常勤)	田坂 正則	昭和53年4月 平成12年8月 平成15年7月 平成16年10月 平成17年4月 平成18年4月 平成18年6月	株式会社福岡相互銀行(現 株式会社西日本シティ銀行)入行 同行企画部副部長 同行企画部長兼リスク統括室長 同行総合企画部付部長 株式会社NCB経営情報サービス(出向) 事業提携部長 田坂正則税理士事務所所長(現職) 株式会社福岡リアルティ監査役(現職)	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成21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	38,328	29.3
		その他九州地域	36,797	28.1
	オフィスビル	福岡都市圏	42,010	32.1
		その他九州地域	—	—
	住居	福岡都市圏	3,164	2.4
		その他九州地域	—	—
小計			120,299	91.9
匿名組合出資持分(注4)			3,421	2.6
預金・その他の資産			7,114	5.4
資産総額(注5)			130,836 (123,721)	100.0 (94.6)

(注1) 福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局平成17年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。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) 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21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	68,711	52.5
純資産総額	62,124	47.5

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

(平成21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	2.6

(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21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	31,668	35,000	26.5	株式会社谷澤 総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,963	18,100	13.0	財団法人日本 不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6,395	7,400	5.5	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	5,082	4,960	4.4	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	2,321	2,420	2.0	財団法人日本 不動産研究所
原サティ	5,410	5,539	5,210	4.5	財団法人日本 不動産研究所
花畑S C	1,130	1,120	1,150	0.9	株式会社谷澤 総合鑑定所
久留米東櫛原S C	2,500	2,472	2,510	2.1	株式会社谷澤 総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,561	3,380	2.9	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	14,269	16,000	12.1	株式会社谷澤 総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,569	13,100	9.3	株式会社谷澤 総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,424	4,950	3.6	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	6,875	6,730	5.8	財団法人日本 不動産研究所
東比恵ビジネスセンター	5,900	5,872	5,930	4.9	株式会社谷澤 総合鑑定所
アメックス赤坂門タワー	2,060	2,031	1,760	1.7	大和不動産 鑑定株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	1,132	1,000	0.9	大和不動産 鑑定株式会社
合計	120,894	120,299	129,600	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、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%とならない場合があります。

(ロ) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(平成21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 (49)	100.0	45,982.24	45,982.24	1,337	24.4
パークプレイス大分	1 (103)	100.0	103,963.39	103,963.39	997	18.2
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	5.3
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,661.72	14,661.72	258	4.7
熊本インターコミュニティ SC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	89	1.6
原サティ	1	100.0	27,580.75	27,580.75	212	3.9
花畑SC	2	100.0	2,801.15	2,801.15	41	0.8
久留米東櫛原SC	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	111	2.0
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (53)	90.1	23,018.91	20,735.36	690	12.6
呉服町ビジネスセンター	20	96.5	19,906.22	19,211.16	535	9.8
サニックス博多ビル	13	95.8	6,293.77	6,027.06	199	3.6
大博通りビジネスセンター	1 (66)	96.6	14,653.94	14,150.47	297	5.4
東比恵ビジネスセンター	1 (15)	100.0	13,695.51	13,695.51	232	4.2
アメックス赤坂門タワー	1 (59)	85.7	4,755.14	4,076.90	62	1.1
シティハウスけやき通り	1 (42)	100.0	2,710.86	2,710.86	37	0.7
合計	59 [439] (注2)	98.8	362,206.45	357,779.42	5,485	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57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、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。

(3) 投資対象

最近の有価証券報告書(平成21年5月27日提出)における、「投資対象」から重要な変更がないため、開示を省略します。