

2018年8月期 決算短信 (REIT)

2018年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 福岡リート投資法人 上場取引所 東 福
 コー ド 番 号 8968 U R L <https://www.fukuoka-reit.jp>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松雪 恵津男
 資 産 運 用 会 社 名 株式会社福岡リアルティ
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松雪 恵津男
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 専務取締役企画部長 (氏名) 江口 彰
 T E L 092 (272) 3900

有価証券報告書提出予定日 2018年11月29日 分配金支払開始予定日 2018年11月16日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年8月期の運用、資産の状況 (2018年3月1日～2018年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	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	%
2018年8月期	9,178	12.0	3,238	9.2	2,861	9.0	2,860	9.0
2018年2月期	8,194	0.9	2,965	1.6	2,624	2.4	2,623	2.6

	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	%	%	%
2018年8月期	3,593	2.9	1.5	31.2
2018年2月期	3,512	2.8	1.5	32.0

(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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年8月期	3,593	2,860	0	0	3,593	2,860	100.0	2.8
2018年2月期	3,512	2,623	0	0	3,512	2,623	100.0	2.8

(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
2018年8月期	193,112	101,799	52.7	127,888
2018年2月期	177,283	93,766	52.9	125,524

(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
2018年8月期	4,149	△15,326	11,734	7,950
2018年2月期	4,292	△478	△3,555	7,392

2. 2019年2月期の運用状況の予想 (2018年9月1日～2019年2月28日) 及び2019年8月期の運用状況の予想 (2019年3月1日～2019年8月31日)

(%表示は対前期増減率)

	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
2019年2月期	9,121	△0.6	3,234	△0.1	2,866	0.2	2,865	0.2	3,600	0
2019年8月期	9,160	0.4	3,200	△1.0	2,826	△1.4	2,825	△1.4	3,550	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2019年2月期) 3,600円、1口当たり予想当期純利益 (2019年8月期) 3,550円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|-----|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | : 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | : 無 |
| ④ 修正再表示 | : 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数
（自己投資口を含む） | 2018年8月期 | 796,000口 | 2018年2月期 | 747,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2018年8月期 | 一口 | 2018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、11ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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、不確定な要素を含んでいます。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、4ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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。

以上

目 次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	3
(3) 投資リスク	4
3. 財務諸表	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 投資主資本等変動計算書	8
(4) 金銭の分配に係る計算書	9
(5) キャッシュ・フロー計算書	10
(6) 継続企業の前提に関する注記	11
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	11
(8) 財務諸表に関する注記事項	11
(9) 発行済投資口の総口数の増減	11
4. 役員の異動	12
(1) 投資法人における役員の異動	12
(2) 資産運用会社における役員の異動	12
5. 参考情報	14
(1) 投資状況	14
(2) 投資資産	14
① 投資有価証券の主要銘柄	14
② 投資不動産物件	14
③ その他投資資産の主要なもの	15
(3) 投資対象	17

以後の記載については、「REIT決算短信様式・作成要領」(2018年2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、開示を省略しています。

1. 投資法人の関係法人

直近の有価証券報告書(2018年5月29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

直近の有価証券報告書(2018年5月29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) 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。)に基づき、2004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(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、2005年6月21日に株式会社東京証券取引所及び証券会員制法人福岡証券取引所(銘柄コード8968)に上場しました。

2004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。)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。当期末現在(2018年8月31日現在)では、商業施設11物件、オフィスビル8物件及びその他9物件の合計28物件の運用を行っています。

(B) 投資環境と運用実績

当期における我が国の景気は、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されます。

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、しっかりとした足取りで、緩やかに拡大しています。先行きについては、国内外の需要に支えられて前向きな循環が続いていくことが期待されます。

地価動向については、平成30年地価調査によると、全国平均では全用途平均が27年ぶりに上昇に転じました。用途別で見ると住宅地は下落幅の縮小傾向が継続し、商業地は2年連続で上昇し上昇基調を強めています。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11.1%、住宅地が前年比プラス4.4%と6年連続で上昇し、上昇幅が昨年より拡大しています。

このような環境の下、本投資法人は、2018年3月1日には木の葉モール橋本及び東比恵ビジネスセンターⅡを、2018年7月6日にはパークプレイス大分第一駐車場を取得いたしました。パークプレイス大分第一駐車場は、本投資法人が既に保有するパークプレイス大分のお客様用駐車場の一部であり、パークプレイス大分の敷地外駐車場の中で施設中心部に一番近い駐車場です。

既存物件に関しては、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るとともに、保有物件の稼働率の維持向上に注力しました。この結果、当期末における本投資法人の保有する全物件の平均稼働率は99.6%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78.4%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設60.1%、オフィスビル27.3%、その他12.6%となっています。

(C) 資金調達の概要

当期においては、2018年3月1日に新投資口の発行(49,000口)により7,795百万円の資金調達を行いました。また、上記物件の取得等を目的として借入を行うとともにリファイナンスを行った結果、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75,500百万円となりました。期末総資産有利子負債比率(投資法人債を含みます。)は39.1%、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90.9%となっています。本投資法人は当期、借入金の返済期日の分散及び平均残存期間の長期化を目的に年限20年の第3回投資法人債を発行しましたが、今後も同様に返済期日の分散及び長期化による

リファイナンスリスクの軽減に努めるとともに、借入金利の固定化等で金利上昇リスクの軽減に努めていきます。

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	アウトLOOK/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

なお、2018年8月31日「格付の取下げに関するお知らせ」の通り、S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）に対し、長期会社格付け及び短期会社格付けの取下げを依頼しました。

(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9,178百万円となり、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3,238百万円、経常利益は2,861百万円、当期純利益は2,860百万円となりました。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。）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3,593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、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、福岡・九州地域のうち、福岡都市圏に対する投資比率を60～90%と設定していますが、その福岡都市圏は将来的に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いても、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いて投資を行う方針です。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持つ強みを十分に活用して、今後とも投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い物件を取得していきます。

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

(B)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(C)次期の業績に関する見通し

2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。なお、当該運用状況見通しの前提条件については、4ページ記載の「2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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。

	2019年2月期	2019年8月期
営業収益	9,121百万円	9,160百万円
営業利益	3,234百万円	3,200百万円
経常利益	2,866百万円	2,826百万円
当期純利益	2,865百万円	2,825百万円
1口当たり分配金	3,600円	3,550円
1口当たり利益超過分配金	0円	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、営業利益、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。

2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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29期 2018年9月1日～2019年2月28日（181日） 第30期 2019年3月1日～2019年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年8月31日現在で本投資法人が保有する28物件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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2019年8月31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"> 2019年2月期末（2019年2月28日）における有利子負債残高は、2018年8月期末（2018年8月31日）と同額の75,500百万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39.3%を予想しています。（2018年8月31日時点での有利子負債比率＝39.1%） 2019年8月期末（2019年8月31日）における有利子負債残高は、2019年2月期末（2019年2月28日）と同額の75,500百万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39.3%を予想しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸収入のうち、取得済の資産に係る収入については本書の日付現在で有効な賃貸借契約、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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の取得がある場合には、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、本投資法人が負担する初年度の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は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、2019年2月期及び2019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、2019年2月期に1,911百万円、2019年8月期に1,923百万円を見込んでいます。 公租公課については、2019年2月期に661百万円、2019年8月期に726百万円を見込んでいます。 減価償却費については、2019年2月期に1,611百万円、2019年8月期に1,625百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用については、2019年2月期に365百万円、2019年8月期に368百万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）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) 投資リスク

直近の有価証券報告書（2018年5月29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

(単位：千円)

	第27期 (2018年2月28日)	第28期 (2018年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,924,449	2,609,937
信託現金及び信託預金	4,514,534	5,386,980
営業未収入金	459,948	542,640
前払費用	260,790	254,144
未収消費税等	—	598,560
繰延税金資産	16	15
その他	40,863	4,737
流動資産合計	8,200,604	9,397,015
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	88,537,835	98,000,220
減価償却累計額	△25,801,859	△27,296,476
信託建物（純額）	62,735,975	70,703,743
信託構築物	1,583,500	1,855,414
減価償却累計額	△667,932	△700,178
信託構築物（純額）	915,568	1,155,236
信託機械及び装置	1,273,527	1,295,492
減価償却累計額	△383,133	△422,173
信託機械及び装置（純額）	890,394	873,319
信託車両運搬具	747	747
減価償却累計額	△437	△485
信託車両運搬具（純額）	309	261
信託工具、器具及び備品	1,319,583	1,328,883
減価償却累計額	△1,050,837	△1,083,830
信託工具、器具及び備品（純額）	268,745	245,052
信託土地	101,545,140	103,814,610
信託建設仮勘定	6,780	113,234
有形固定資産合計	166,362,914	176,905,458
無形固定資産		
信託借地権	1,765,318	5,545,883
信託その他無形固定資産	16,970	14,390
無形固定資産合計	1,782,289	5,560,273
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	110,000	327,135
長期前払費用	786,412	850,645
投資その他の資産合計	906,412	1,187,780
固定資産合計	169,051,616	183,653,513
繰延資産		
投資法人債発行費	30,612	42,551
投資口交付費	935	19,177
繰延資産合計	31,548	61,728
資産合計	177,283,768	193,112,257

(単位:千円)

	第27期 (2018年2月28日)	第28期 (2018年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	602,374	649,469
1年内返済予定の長期借入金	2,100,000	4,200,000
未払金	21,345	18,856
未払費用	328,477	363,618
未払法人税等	772	992
未払消費税等	298,500	—
前受金	990,174	1,049,850
預り金	768,735	1,327,250
流動負債合計	5,110,380	7,610,038
固定負債		
投資法人債	4,000,000	5,000,000
長期借入金	62,800,000	66,300,000
預り敷金及び保証金	373,423	375,422
信託預り敷金及び保証金	11,233,280	12,027,489
固定負債合計	78,406,704	83,702,912
負債合計	83,517,084	91,312,950
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,142,766	98,938,764
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,623,917	2,860,542
剰余金合計	2,623,917	2,860,542
投資主資本合計	93,766,684	101,799,306
純資産合計	93,766,684	101,799,306
負債純資産合計	177,283,768	193,112,257

(2)損益計算書

(単位:千円)

	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
営業収益		
不動産賃貸収入	7,725,449	8,478,614
その他不動産賃貸収入	468,871	699,815
営業収益合計	8,194,321	9,178,430
営業費用		
賃貸事業費用	4,614,437	5,287,625
資産運用報酬	482,350	520,829
資産保管手数料	6,622	6,702
一般事務委託手数料	51,813	53,872
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	63,610	61,761
営業費用合計	5,228,434	5,940,392
営業利益	2,965,887	3,238,038
営業外収益		
受取利息	36	37
その他	2,426	531
営業外収益合計	2,463	569
営業外費用		
支払利息	228,998	254,894
投資法人債利息	23,200	24,200
投資法人債発行費償却	1,646	1,722
投資口交付費償却	5,612	4,770
融資関連費用	84,211	91,901
その他	30	30
営業外費用合計	343,698	377,518
経常利益	2,624,651	2,861,088
税引前当期純利益	2,624,651	2,861,088
法人税、住民税及び事業税	1,032	998
法人税等調整額	△16	1
法人税等合計	1,015	1,000
当期純利益	2,623,635	2,860,088
前期繰越利益	281	453
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,623,917	2,860,542

(3)投資主資本等変動計算書

第27期(自 2017年9月1日 至 2018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	投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)		
当期首残高	91,142,766	2,556,515	93,699,282	93,699,282
当期変動額				
剰余金の配当		△2,556,234	△2,556,234	△2,556,234
当期純利益		2,623,635	2,623,635	2,623,635
当期変動額合計	—	67,401	67,401	67,401
当期末残高	91,142,766	2,623,917	93,766,684	93,766,684

第28期(自 2018年3月1日 至 2018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	投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)		
当期首残高	91,142,766	2,623,917	93,766,684	93,766,684
当期変動額				
新投資口の発行	7,795,998		7,795,998	7,795,998
剰余金の配当		△2,623,464	△2,623,464	△2,623,464
当期純利益		2,860,088	2,860,088	2,860,088
当期変動額合計	7,795,998	236,624	8,032,622	8,032,622
当期末残高	98,938,764	2,860,542	101,799,306	101,799,306

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第27期	第28期
	自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日	自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日
I 当期末処分利益	2,623,917千円	2,860,542千円
II 分配金の額	2,623,464千円	2,860,028千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,512円)	(3,593円)
III 次期繰越利益	453千円	514千円

分配金の額の算出方法	<p>分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15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、当期末処分利益の概ね全額である2,623,464千円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15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、当期末処分利益の概ね全額である2,860,028千円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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います。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,624,651	2,861,088
減価償却費	1,500,084	1,602,568
投資法人債発行費償却	1,646	1,722
投資口交付費償却	5,612	4,770
受取利息	△36	△37
支払利息	252,198	279,094
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△28,531	△82,691
未収消費税等の増減額 (△は増加)	258,416	△598,560
未払消費税等の増減額 (△は減少)	298,500	△298,500
営業未払金の増減額 (△は減少)	24,657	61,299
未払金の増減額 (△は減少)	△233	△638
未払費用の増減額 (△は減少)	2,954	27,103
前受金の増減額 (△は減少)	△7,240	59,676
預り金の増減額 (△は減少)	△286,022	558,514
前払費用の増減額 (△は増加)	△12,764	6,646
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△65,668	△64,233
その他	△20,758	3,314
小計	4,547,465	4,421,137
利息の受取額	36	37
利息の支払額	△254,559	△271,057
法人税等の支払額	△1,311	△778
法人税等の還付額	517	428
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,292,149	4,149,768
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	△409,429	△12,130,191
信託無形固定資産の取得による支出	—	△3,775,257
預り敷金及び保証金の受入による収入	34,621	8,534
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,035	△6,536
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	42,265	1,023,194
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△114,867	△228,985
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△217,135
使途制限付信託預金の払出による収入	3,058	2,872
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,938	△2,751
投資活動によるキャッシュ・フロー	△478,325	△15,326,254
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	4,500,000	4,100,000
短期借入金の返済による支出	△6,000,000	△4,100,000
長期借入れによる収入	9,100,000	7,200,000
長期借入金の返済による支出	△8,600,000	△1,600,000
投資法人債の発行による収入	—	1,000,000
投資口の発行による収入	—	7,795,998
投資法人債発行費の支出	—	△13,660
投資口交付費の支出	—	△23,013
分配金の支払額	△2,555,413	△2,624,781
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,555,413	11,734,542
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	258,410	558,055
現金及び現金同等物の期首残高	7,134,506	7,392,916
現金及び現金同等物の期末残高	7,392,916	7,950,972

(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) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

直近の有価証券報告書(2018年5月29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、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産、セグメント情報等、持分法損益等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口当たり情報に関する注記)

	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
1口当たり純資産額	125,524円	127,888円
1口当たり当期純利益	3,512円	3,593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
当期純利益(千円)	2,623,635	2,860,088
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)	2,623,635	2,860,088
期中平均投資口数(口)	747,000	796,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末までの増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2004年 7月 2日	私募設立	250	250	125	125	(注1)
2004年11月 8日	私募増資	82,800	83,050	41,400	41,525	(注2)
2005年 6月20日	公募増資	7,000	90,050	5,944	47,469	(注3)
2005年 7月21日	第三者割当増資	2,000	92,050	1,698	49,167	(注4)
2006年 9月 7日	公募増資	15,000	107,050	11,096	60,264	(注5)
2011年 3月 1日	公募増資	16,000	123,050	8,913	69,177	(注6)
2013年 3月 1日	公募増資	14,950	138,000	10,263	79,441	(注7)
2014年 3月 1日	投資口分割	552,000	690,000	—	79,441	(注8)
2015年 4月27日	公募増資	57,000	747,000	11,701	91,142	(注9)
2018年 3月 1日	公募増資	49,000	796,000	7,795	98,938	(注10)

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

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

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

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

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

(注6) 1口当たり発行価格576,083円(発行価額557,078円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格710,580円(発行価額686,529円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注8) 投資口1口につき5口の割合をもって投資口を分割しました。

(注9) 1口当たり発行価格212,257円(発行価額205,290円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注10) 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。

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

2018年6月22日付 新任 取締役 渡辺 義朗

2018年6月22日付 退任 取締役 荒牧 智之

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。

(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	松雪 恵津男	1980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
		2004年 6月	同行人事部参事役	
		2005年 4月	同行管理部長	
		2006年 7月	福岡地所株式会社出向 開発事業本部副本部長	
		2009年 7月	福岡地所株式会社入社 同社執行役員開発事業本部副本部長兼ビル事業部長	
		2010年 8月	同社執行役員経理部長兼総務部・財務部担当	
		2011年 6月	株式会社福岡リアルティ 常務取締役企画部長	
		2012年 1月	福岡地所株式会社常務執行役員	
		2012年 6月	株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長(現職)	
		2014年 5月	本投資法人執行役員(現職)	
専務取締役	江口 彰	1982年 4月	株式会社奥村組入社	0
		1989年 3月	福岡地所株式会社入社 同社住宅事業部	
		2002年 7月	同社建築部次長	
		2005年10月	同社建築部部長	
		2010年 8月	同社執行役員建築部担当	
		2012年 6月	同社常務執行役員建設部担当	
		2017年 6月	株式会社福岡リアルティ入社 同社企画部長	
		2017年 6月	同社専務取締役企画部長(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(現職)	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役	原 秀憲	1985年 4月	株式会社福岡銀行入行	0
		1990年 6月	住友不動産株式会社入社	
		2005年 8月	福岡地所株式会社入社	
		2009年 8月	同社開発事業本部開発部長	
		2012年 6月	同社執行役員住宅事業部長	
		2014年 6月	同社執行役員住宅事業部担当	
		2014年 9月	同社執行役員	
		2014年 9月	株式会社福岡リアルティ出向 同社常務取締役	
		2015年 2月	同社常務取締役企画部長	
		2017年 6月	福岡地所株式会社 常務執行役員商業事業本部・住宅事業部担当(現職)	
		2017年 6月	株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	
取締役	渡辺 義朗	1977年 4月	九州電力株式会社入社	0
		2008年 7月	同社法人営業部長	
		2010年 6月	同社営業部長	
		2011年 6月	同社理事お客さま本部営業部長	
		2012年 6月	同社執行役員熊本支社長	
		2014年 6月	同社上席執行役員経営管理本部長	
		2015年 6月	同社取締役常務執行役員お客さま本部長	
		2015年 7月	同社取締役常務執行役員営業本部長	
		2017年 4月	同社取締役常務執行役員 エネルギーサービス事業統括本部副統括本部長、営業本部長	
		2018年 6月	株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	
		2018年 6月	九州電力株式会社 代表取締役副社長執行役員 エネルギーサービス事業統括本部副統括本部長、営業本部長 (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) 松雪恵津男は、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。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. 参考情報

(1) 投資状況

(2018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	75,833	39.3
		その他九州地域	36,889	19.1
	オフィスビル	福岡都市圏	46,357	24.0
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	20,639	10.7
		その他九州地域	2,632	1.4
		小計	182,352	94.4
預金・その他の資産			10,759	5.6
資産総額（注4）			193,112 (182,465)	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27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一特掲）」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（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。

(2018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	91,312	47.3
純資産総額	101,799	52.7

(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

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

(A) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(2018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	30,169	32,000	16.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	28,700	28,977	30,000	14.9	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分 (注4)	18,620	19,611	19,900	9.6	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	5,675	8,160	3.4	一般財団法人 日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	10,250	10,500	5.2	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	4,450	5,550	2.7	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	2,017	2,810	1.2	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	996	1,250	0.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,091	2,790	1.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,042	3,710	1.8	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	5,440	6,060	2.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	116,083	112,722	122,730	60.1	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	13,255	15,400	7.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	9,132	14,000	5.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,871	5,840	2.3	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	6,071	8,180	3.6	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	4,530	7,400	3.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	2,692	3,030	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	2,573	3,880	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	4,228	4,340	2.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
オフィスビル 小計	52,730	46,357	62,070	27.3	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,737	1,940	1.1	大和不動産鑑定 株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	937	1,110	0.6	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	1,280	1,189	1,680	0.7	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	2,717	3,550	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	1,136	1,310	0.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	1,530	1,427	1,870	0.8	一般財団法人 日本不動産研究所
鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	1,205	1,430	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	7,934	8,880	4.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,986	5,250	2.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	24,331	23,272	27,020	12.6	
合計	193,144	182,352	211,820	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、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%とならない場合もあります。

(注4) 2018年7月6日に取得したパークプレイス大分第一駐車場を含みます。以下同じです。

(B) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(2018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(50)	99.9	46,604.75	46,567.92	1,256	13.7
キャナルシティ博多・B	1(47)	99.0	68,828.79	68,129.95	1,576	17.2
パークプレイス大分	1(104)	99.8	113,834.59	113,657.62	1,207	13.2
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	3.2
木の葉モール橋本	1(127)	100.0	22,121.03	22,121.03	838	9.1
スクエアモール鹿児島宇宿	12	100.0	14,602.88	14,602.88	257	2.8
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	1.0
花畑SC	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.4
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	1.2
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	1.9
商業施設 小計	24[348] (注2)	99.8	384,045.86	383,133.22	5,937	64.7
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1(61)	99.1	23,031.09	22,821.31	633	6.9
呉服町ビジネスセンター	35	100.0	19,905.34	19,905.34	544	5.9
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	201	2.2
大博通りビジネスセンター	1(67)	98.2	14,677.30	14,420.16	300	3.3
東比恵ビジネスセンター	1(25)	100.0	13,614.59	13,614.59	338	3.7
天神西通りセンタービル	1	100.0	3,339.32	3,339.32	86	0.9
天神ノースフロントビル	11	100.0	5,252.41	5,252.41	143	1.6
東比恵ビジネスセンターII	2	100.0	6,214.77	6,214.77	167	1.8
オフィスビル 小計	68[218] (注2)	99.5	92,328.57	91,861.65	2,415	26.3
アメックス赤坂門タワー	1(64)	93.7	4,821.25	4,519.72	66	0.7
シティハウスけやき通り	1(40)	95.5	2,710.86	2,588.24	37	0.4
Aqualia千早	1(103)	98.6	5,619.69	5,539.83	60	0.7
ディー・ウイングタワー	1(131)	95.1	7,187.59	6,838.82	116	1.3
グランフォーレ薬院南	1(94)	95.0	2,496.06	2,371.90	38	0.4
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.7
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6)	非開示(注6)
ロジシティみなと香椎	2	100.0	43,233.72	43,233.72	非開示(注6)	非開示(注6)
ロジシティ久山	1	100.0	24,505.65	24,505.65	非開示(注6)	非開示(注6)
その他 小計	10[437] (注2)	99.0	100,533.55	99,556.61	824	9.0
合計	102[1,003] (注2)	99.6	576,907.98	574,551.48	9,178	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12、住居55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) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(3)投資対象

直近の有価証券報告書(2018年5月29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。