

平成28年8月期 決算短信 (REIT)

平成28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 上 場 取 引 所 東 福
 コー ド 番 号 8968 U R L <http://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) 常務取締役企画部長 (氏名) 原 秀憲
 T E L 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成28年11月29日 分配金支払開始予定日 平成28年11月18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. 平成28年8月期の運用、資産の状況 (平成28年3月1日～平成28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	%
28年8月期	8,234	△1.3	3,069	△2.3	2,616	△2.0	938	△64.8
28年2月期	8,343	△0.9	3,141	△0.8	2,670	0.3	2,669	0.3

	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	%	%	%
28年8月期	1,256	1.0	1.4	31.8
28年2月期	3,573	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	%	%
28年8月期	1,256	938	2,223	1,660	3,479	2,598	100.0	1.0
28年2月期	3,574	2,669	0	0	3,574	2,669	100.0	2.8

(注) 平成28年8月期の利益超過分配金は全て一時差異等調整引当額によるものです。

(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
28年8月期	179,513	92,081	51.3	123,267
28年2月期	181,445	93,812	51.7	125,585

(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
28年8月期	4,336	△772	△3,043	8,873
28年2月期	4,174	△606	△2,747	8,353

2. 平成29年2月期の運用状況の予想 (平成28年9月1日～平成29年2月28日) 及び平成29年8月期の運用状況の予想 (平成29年3月1日～平成29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
29年2月期	9,707	17.9	4,517	47.2	4,127	57.8	4,126	339.7	3,300	0
29年8月期	8,008	△17.5	2,820	△37.6	2,466	△40.2	2,465	△40.2	3,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (29年2月期) 5,524円、1口当たり予想当期純利益 (29年8月期) 3,300円

(注) 平成29年2月期において、平成28年11月29日に譲渡予定のAqualia警固の売却益等1,655百万円を見込んでいます。また平成29年2月期の当期純利益の見込は4,126百万円ですが、一時差異等調整引当額1,660百万円について戻入れを行うことを見込んでいるため、分配金総額の見込は2,465百万円となります。

※ 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)
 ② 期末自己投資口数

28年8月期	747,000口	28年2月期	747,000口
28年8月期	一口	28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、13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、6ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29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

以後の記載については、「REIT決算短信様式・作成要領」（平成28年1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（平成28年5月31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（平成28年5月31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、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（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、平成17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。

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。当期末現
在（平成28年8月31日現在）では、商業施設11物件、オフィスビル7物件及びその他9物件の合計27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弱さもみられますが、緩やかな回復基調が続いています。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って緩やかな回復に向かうことが期待され
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、平成28年（2016年）熊本地震（以下
「熊本地震」といいます。）で生じた供給制約や需要減少により生産・観光面を中心に急速に下押しされ
ました。しかし、熊本地震の影響が和らぐにつれて、緩やかに持ち直しています。個人消費は消費者マイ
ンドが依然として慎重ながら、熊本地震に伴う営業面への影響が和らいでいるほか、観光面においても各
種観光支援策の効果がみられ始めており、全体として持ち直しつつあります。

地価動向については、平成28年地価調査によると、平成27年7月から1年間の地価の動きは全国平均では
全用途平均で下落幅が縮小し、用途別で見ると住宅地は下落幅が縮小し、商業地は昨年までの下落から横
ばいに転じています。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7.3%、住宅地が前年比プラス2.9%と4年連続の上昇で上昇幅が拡大しています。

このような環境の下、本投資法人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99.5%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78.1%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設60.7%、オフィスビル27.0%、そ
の他12.3%となっています。

(c) 資金調達の概要

当期においては、返済期日の到来した長期借入金（総額5,000百万円）のうち、自己資金にて300百万円
の返済を行いました。その結果、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71,950百
万円となり、期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は40.1%、期末固定化比率（投資法
人債を含みます。）は80.0%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によりリファイナンスリスクを軽減していくとともに、借入金利率の固定
化等で金利上昇リスクを軽減していきます。

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	アウトルック/ 格付の方向性/ 格付けの見通し
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付け	A-	ポジティブ
	短期会社格付け	A-2	-
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

(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8,234百万円となり、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3,069百万円となり、経常利益は2,616百万円となりました。

今回熊本地震の発生により、本投資法人の保有物件（主に熊本インターコミュニティSC）において、災害損失に起因する保険金収入75百万円を「受取保険金」として特別利益に計上するとともに、災害損失に伴う原状回復費用90百万円を「災害による損失」として特別損失に計上しています。

また、平成28年9月30日に譲渡したイオン原ショッピングセンターについて、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,660百万円）として特別損失に計上しています。回収可能価額は正味売却価額により測定し、正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。減損損失の内訳は、信託土地1,660百万円です。

この結果、当期純利益は938百万円となりました。

さらに、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第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。）を1,660百万円、1口当たり利益超過分配金を2,223円としたことで、1口当たり分配金を3,479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、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、地元に着目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まいります。

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。

(b) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

平成28年9月1日にスポーツクラブNASパークプレイス大分を取得し、平成28年9月30日にイオン原ショッピングセンターを譲渡しています。

また、平成28年11月29日にAqualia警固を譲渡する予定です。

(c) 次期の業績に関する見通し

平成29年2月期(平成28年9月1日～平成29年2月28日)及び平成29年8月期(平成29年3月1日～平成29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、6ページ記載の「平成29年2月期(平成28年9月1日～平成29年2月28日)及び平成29年8月期(平成29年3月1日～平成29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29年2月期

営業収益	9,707百万円
営業利益	4,517百万円
経常利益	4,127百万円
当期純利益	4,126百万円
1口当たり分配金(注1)	3,300円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成29年8月期

営業収益	8,008百万円
営業利益	2,820百万円
経常利益	2,466百万円
当期純利益	2,465百万円
1口当たり分配金	3,300円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注1) 一時差異等調整引当額1,660百万円について戻入れを行うことを見込んでいます。

(注2) 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。

平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29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25期 平成28年9月1日～平成29年2月28日（181日） 第26期 平成29年3月1日～平成29年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年8月31日現在で本投資法人が保有する27物件の運用資産を前提に、平成28年9月1日に取得したスポーツクラブNASパークプレイス大分、平成28年9月30日に譲渡したイオン原ショッピングセンター及び平成28年11月29日に譲渡予定のAqualia警固がそれぞれ取得及び譲渡されること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"> 平成29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"> 平成29年2月期末（平成29年2月28日）における有利子負債残高は、当期末（平成28年8月31日）に比べて5,375百万円減少し66,575百万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38.0%を予想しています。（平成28年8月31日時点での有利子負債比率＝40.1%） 平成29年8月期末（平成29年8月31日）における有利子負債残高は、平成29年2月期末（平成29年2月28日）に比べて975百万円減少し65,600百万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37.7%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。 平成29年2月期において、平成28年11月29日に譲渡予定のAqualia警固の売却益等1,655百万円を見込んでいます。
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29年2月期及び平成29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29年2月期に1,552百万円、平成29年8月期に1,566百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成29年2月期に643百万円、平成29年8月期に636百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成29年2月期に1,465百万円、平成29年8月期に1,474百万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、平成29年2月期に385百万円、平成29年8月期に348百万円を見込んでいます。
一時差異等調整引当額の戻入れ	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年2月期において、一時差異等調整引当額1,660百万円について戻入れを行うことを見込んでいます。
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（平成28年5月31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23期 (平成28年2月29日)	第24期 (平成28年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,513,400	4,165,198
信託現金及び信託預金	4,905,852	4,775,377
営業未収入金	372,912	491,196
前払費用	284,075	262,218
繰延税金資産	8	26
その他	6,442	7,859
流動資産合計	9,082,690	9,701,876
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	84,421,663	84,816,296
減価償却累計額	△20,966,851	△22,332,561
信託建物（純額）	63,454,811	62,483,734
信託構築物	1,477,663	1,486,567
減価償却累計額	△559,477	△597,379
信託構築物（純額）	918,185	889,187
信託機械及び装置	638,321	674,893
減価償却累計額	△284,920	△308,433
信託機械及び装置（純額）	353,400	366,459
信託車両運搬具	747	747
減価償却累計額	△246	△294
信託車両運搬具（純額）	500	452
信託工具、器具及び備品	1,274,834	1,313,384
減価償却累計額	△973,210	△1,014,927
信託工具、器具及び備品（純額）	301,623	298,456
信託土地	104,756,397	103,095,432
信託建設仮勘定	19,571	206,478
有形固定資産合計	169,804,490	167,340,202
無形固定資産		
信託借地権	1,765,318	1,765,318
信託その他無形固定資産	5,633	3,610
無形固定資産合計	1,770,951	1,768,928
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	110,000
長期前払費用	628,962	549,999
投資その他の資産合計	748,962	669,999
固定資産合計	172,324,405	169,779,131
繰延資産		
投資法人債発行費	15,392	14,410
投資口交付費	23,383	17,771
繰延資産合計	38,776	32,181
資産合計	181,445,872	179,513,189

(単位:千円)

	第23期 (平成28年2月29日)	第24期 (平成28年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	667,486	639,486
短期借入金	—	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,250,000	20,450,000
未払金	23,963	12,451
未払費用	353,001	348,865
未払法人税等	736	1,242
未払消費税等	321,550	107,177
前受金	1,004,199	1,070,989
預り金	777,866	1,202,954
流動負債合計	13,398,803	27,833,167
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	60,075,000	45,500,000
預り敷金及び保証金	331,243	371,765
信託預り敷金及び保証金	11,828,272	11,727,080
固定負債合計	74,234,515	59,598,846
負債合計	87,633,318	87,432,014
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,142,766	91,142,766
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,669,786	938,409
剰余金合計	2,669,786	938,409
投資主資本合計	93,812,553	92,081,175
純資産合計	93,812,553	92,081,175
負債純資産合計	181,445,872	179,513,189

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	第23期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	第24期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
営業収益		
不動産賃貸収入	7,864,570	7,701,123
その他不動産賃貸収入	478,927	533,107
営業収益合計	8,343,498	8,234,231
営業費用		
賃貸事業費用	4,577,406	4,540,803
資産運用報酬	493,021	492,164
資産保管手数料	6,772	6,841
一般事務委託手数料	52,472	54,537
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	62,612	61,153
営業費用合計	5,201,885	5,165,100
営業利益	3,141,613	3,069,130
営業外収益		
受取利息	780	114
その他	2,566	893
営業外収益合計	3,346	1,007
営業外費用		
支払利息	345,071	333,165
投資法人債利息	13,200	13,200
投資法人債発行費償却	982	982
投資口交付費償却	11,154	5,612
融資関連費用	104,000	100,963
その他	15	15
営業外費用合計	474,423	453,938
経常利益	2,670,536	2,616,200
特別利益		
受取保険金	—	75,052
特別利益合計	—	75,052
特別損失		
減損損失	—	1,660,964
災害による損失	—	90,646
特別損失合計	—	1,751,611
税引前当期純利益	2,670,536	939,641
法人税、住民税及び事業税	855	1,259
法人税等調整額	53	△18
法人税等合計	908	1,241
当期純利益	2,669,627	938,400
前期繰越利益	159	8
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,669,786	938,409

(3) 投資主資本等変動計算書

第23期(自平成27年9月1日至平成28年2月29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	2,661,720	93,804,487	93,804,487
当期変動額				
剰余金の配当		△2,661,561	△2,661,561	△2,661,561
当期純利益		2,669,627	2,669,627	2,669,627
当期変動額合計	—	8,066	8,066	8,066
当期末残高	91,142,766	2,669,786	93,812,553	93,812,553

第24期(自平成28年3月1日至平成28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	2,669,786	93,812,553	93,812,553
当期変動額				
剰余金の配当		△2,669,778	△2,669,778	△2,669,778
当期純利益		938,400	938,400	938,400
当期変動額合計	—	△1,731,377	△1,731,377	△1,731,377
当期末残高	91,142,766	938,409	92,081,175	92,081,175

（4）金銭の分配に係る計算書

項目	第23期	第24期
	自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
I 当期末処分利益	2,669,786千円	938,409千円
II 利益超過分配金加算額	－千円	1,660,581千円
うち一時差異等調整引当額	－千円	1,660,581千円
III 分配金の額	2,669,778千円	2,598,813千円
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,574円)	(3,479円)
うち利益分配金	2,669,778千円	938,232千円
（うち1口当たり利益分配金）	(3,574円)	(1,256円)
うち利益超過分配金	－千円	1,660,581千円
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(－円)	(2,223円)
IV 次期繰越利益	8千円	177千円

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2,669,778千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938,232千円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、当期計上の減損損失相当額を超えない額で発行済投資口の総口数747,000口の整数倍の最大値となる1,660,581千円を一時差異等調整引当額として、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配を行うこととしました。</p>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注) 投資口1口当たり分配金の額、うち1口当たり利益分配金、うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）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23期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	第24期 自 平成28年3月1日 至 平成28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	2,670,536	939,641
減価償却費	1,471,072	1,470,912
投資法人債発行費償却	982	982
投資口交付費償却	11,154	5,612
減損損失	—	1,660,964
受取利息	△780	△114
支払利息	358,271	346,365
受取保険金	—	△75,052
災害損失	—	90,646
営業未収入金の増減額(△は増加)	61,654	△43,230
未収消費税等の増減額(△は増加)	246,657	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	321,550	△214,372
営業未払金の増減額(△は減少)	△145,288	△76,677
未払金の増減額(△は減少)	9,219	△11,623
未払費用の増減額(△は減少)	1,824	△3,346
前受金の増減額(△は減少)	△10,644	66,789
預り金の増減額(△は減少)	△271,423	425,087
前払費用の増減額(△は増加)	△16,137	22,919
長期前払費用の増減額(△は増加)	△172,080	83,034
その他	△2,806	△2,310
小計	4,533,761	4,686,229
利息の受取額	780	114
利息の支払額	△358,527	△347,154
災害損失の支払額	—	△1,857
法人税等の支払額	△1,863	△753
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,174,151	4,336,578
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	△549,764	△710,811
預り敷金及び保証金の受入による収入	30	87,129
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30	△46,606
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	74,447	124,063
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△131,849	△225,255
使途制限付信託預金の払出による収入	5,507	5,569
使途制限付信託預金の預入による支出	△5,065	△6,972
投資活動によるキャッシュ・フロー	△606,723	△772,883
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
長期借入れによる収入	6,500,000	700,000
長期借入金の返済による支出	△6,575,000	△5,075,000
投資口交付費の支出	△11,411	—
分配金の支払額	△2,661,169	△2,668,773
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,747,581	△3,043,773
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	819,846	519,920
現金及び現金同等物の期首残高	7,533,380	8,353,226
現金及び現金同等物の期末残高	8,353,226	8,873,147

(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（平成28年5月31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23期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	第24期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
1口当たり純資産額	125,585円	123,267円
1口当たり当期純利益	3,573円	1,256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23期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	第24期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
当期純利益（千円）	2,669,627	938,400
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）	2,669,627	938,400
期中平均投資口数（口）	747,000	747,000

(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

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

平成28年5月28日付 退任 監督役員 篠原 俊

平成28年5月29日付 就任 監督役員 川庄 康夫

なお、本書の日付現在における投資法人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 投資 口数
執行役員	松雪恵津男	昭和55年4月 日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行）入行 平成16年6月 同行人事部参事役 平成17年4月 同行管理部長 平成18年7月 福岡地所株式会社出向 開発事業本部副本部長 平成21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 平成22年8月 同社執行役員経理部長兼総務部・財務部担当 平成23年6月 株式会社福岡リアルティ常務取締役企画部長 平成24年1月 福岡地所株式会社常務執行役員 平成24年6月 株式会社福岡リアルティ代表取締役社長（現職） 平成26年5月 本投資法人執行役員（現職）	0
監督役員	新道弘康	昭和48年4月 弁護士登録 昭和60年4月 九州弁護士連合会事務局長 昭和61年4月 新道法律事務所開設（現職） 平成2年4月 九州弁護士連合会広報委員長 平成8年4月 福岡県弁護士会懲戒委員 平成16年7月 本投資法人監督役員 平成18年7月 本投資法人監督役員退任 平成22年11月 本投資法人監督役員（現職）	0
監督役員	川庄康夫	昭和55年8月 公認会計士・税理士登録 昭和56年1月 川庄公認会計士事務所開設（現職） 昭和62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） 平成5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） 平成28年5月 本投資法人監督役員（現職）	0

(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。

(2) 資産運用会社における役員の異動

平成28年6月24日付 退任 取締役 佐藤 尚文

平成28年6月24日付 就任 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	昭和55年4月 日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行）入行 平成16年6月 同行人事部参事役 平成17年4月 同行管理部長 平成18年7月 福岡地所株式会社出向 開発事業本部副本部長 平成21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 平成22年8月 同社執行役員経理部長兼総務部・財務部担当 平成23年6月 株式会社福岡リアルティ常務取締役企画部長 平成24年1月 福岡地所株式会社常務執行役員 平成24年6月 株式会社福岡リアルティ代表取締役社長（現職） 平成26年5月 本投資法人執行役員（現職）	0
常務取締役	原秀憲	昭和60年4月 株式会社福岡銀行入行 平成2年6月 住友不動産株式会社入社 平成17年8月 福岡地所株式会社入社 平成21年8月 同社開発事業本部開発部長 平成24年6月 同社執行役員住宅事業部長 平成26年6月 同社執行役員住宅事業部担当 平成26年9月 同社執行役員（現職） 平成26年9月 株式会社福岡リアルティ出向 同社常務取締役 平成27年2月 同社常務取締役企画部長（現職）	0
取締役	紫牟田洋志	平成12年10月 弁護士登録 平成15年12月 株式会社福岡リアルティ監査役 平成16年4月 同社コンプライアンス室長 平成17年4月 同社コンプライアンス部長 平成19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 平成19年6月 株式会社福岡リアルティ取締役（現職） 平成25年9月 福岡地所株式会社法務部長（現職）	0

取締役	伊藤優	昭和60年4月 平成6年7月 平成8年10月 平成15年9月 平成21年7月 平成23年8月 平成24年6月 平成26年6月 平成27年6月	株式会社日貿信入社 エフ・ジェイ都市開発株式会社入社 福岡地所株式会社入社 同社経理財務部長 同社財務部長 同社財務部長兼務社長室長 株式会社エフ・ジェイホテルズ出向 同社常務執行役員 福岡地所株式会社財務部長（現職） 株式会社福岡リアルティ取締役（現職）	0
取締役	荒牧智之	昭和50年4月 平成9年7月 平成16年7月 平成19年6月 平成21年6月 平成22年7月 平成24年6月 平成27年6月 平成28年6月	九州電力株式会社入社 同社人事部人事課長 同社人事労務部長 九州総合サービス株式会社代表取締役社長 九州電力株式会社上席執行役員 同社上席執行役員事業推進本部長、人材活性化本部長 同社取締役常務執行役員人材活性化本部長、社長室長 同社代表取締役副社長 社長室に関する事項、 CSRに関する事項、危機管理官（現職） 株式会社福岡リアルティ取締役（現職）	0
監査役	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（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 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

(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

(平成28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	68,692	38.3
		その他九州地域	35,581	19.8
	オフィスビル	福岡都市圏	43,292	24.1
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	18,640	10.4
		その他九州地域	2,696	1.5
		小計	168,902	94.1
預金・その他の資産			10,610	5.9
資産総額（注4）			179,513 (169,109)	100.0 (94.2)

（注1）福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局平成22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（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。

(平成28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	87,432	48.7
純資産総額	92,081	51.3

(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
 (イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(平成28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	30,368	33,300	17.8	株式会社谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	28,700	28,426	30,200	16.0	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	16,290	17,740	17,738	9.1	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	5,864	7,890	3.7	一般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	4,599	5,290	2.9	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	2,072	2,650	1.3	一般財団法人日本不動産研究所
イオン原ショッピングセンター(注4)	5,410	3,588	3,700	3.0	—
花畑SC	1,130	1,022	1,240	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,163	2,750	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,141	3,680	2.0	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	5,286	5,600	2.9	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	109,163	104,274	114,038	60.7	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	13,440	15,200	8.1	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	9,368	13,400	6.2	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,959	5,370	2.4	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	6,332	7,280	3.9	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	4,792	6,520	3.3	株式会社谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	2,723	2,990	1.4	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	2,674	3,490	1.6	一般財団法人日本不動産研究所
オフィスビル 小計	48,500	43,292	54,250	27.0	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,800	1,870	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	969	1,050	0.6	大和不動産鑑定株式会社
Aqualia警固	2,800	2,632	4,320	1.6	—
Aqualia千早	1,280	1,208	1,600	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	2,780	3,320	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
グランフォーレ薬院南	1,100	1,166	1,260	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	1,454	1,810	0.9	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	1,242	1,370	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
ロジシティみなと香椎(注5)	8,150	8,081	8,590	4.5	株式会社谷澤総合鑑定所
その他 小計	22,081	21,336	25,190	12.3	
合計	179,744	168,902	193,478	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。なお、イオン原ショッピングセンター及びAqualia警固については、平成28年8月31日付の売買契約における譲渡価格を記載しています。

(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。

(注4) 貸借対照表計上額は減損処理後の金額を記載しています。

(注5) 平成28年3月1日に運用資産名称をロジポートアイランドシティ博多から変更しています。以下同じです。

(ロ) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(平成28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 (48)	100.0	46,602.94	46,602.94	1,273	15.5
キャナルシティ博多・B	1 (49)	99.4	68,820.39	68,397.87	1,598	19.4
パークプレイス大分	1(104)	99.7	109,590.83	109,282.25	1,138	13.8
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	3.6
スクエアモール鹿児島宇宿	12	100.0	14,602.88	14,602.88	269	3.3
熊本インターコミュニティSC (注6)	2	100.0	6,968.66	6,968.66	32	0.4
イオン原ショッピングセンター	1	100.0	27,313.53	27,313.53	212	2.6
花畑SC	2	100.0	2,801.15	2,801.15	41	0.5
久留米東櫛原SC	1	100.0	6,467.80	6,467.80	88	1.1
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	111	1.4
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	182	2.2
商業施設 小計	24 ^[222] (注2)	99.8	384,984.39	384,253.29	5,240	63.6
キャナルシティ・ビジネスセン タービル	1 (61)	100.0	23,030.98	23,030.98	628	7.6
呉服町ビジネスセンター	35	99.5	19,905.34	19,806.06	533	6.5
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	197	2.4
大博通りビジネスセンター	1 (70)	99.2	14,677.27	14,554.68	297	3.6
東比恵ビジネスセンター	1 (25)	100.0	13,614.59	13,614.59	327	4.0
天神西通りセンタービル	1	100.0	3,339.32	3,339.32	86	1.1
天神ノースフロントビル	11	100.0	5,252.41	5,252.41	136	1.7
オフィスビル 小計	66 ^[219] (注2)	99.7	86,113.66	85,891.79	2,207	26.8
アメックス赤坂門タワー	1 (63)	92.8	4,821.25	4,474.94	67	0.8
シティハウスけやき通り	1 (39)	91.7	2,710.86	2,485.95	36	0.4
Aqualia警固	1(124)	95.7	7,415.36	7,096.46	118	1.4
Aqualia千早	1 (99)	93.6	5,619.69	5,261.15	57	0.7
ディー・ウイングタワー	1(131)	96.0	7,187.58	6,902.38	114	1.4
グランフォーレ薬院南	1 (96)	97.0	2,496.06	2,421.18	39	0.5
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.8
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)
その他 小計	10 ^[556] (注2)	98.1	83,443.25	81,834.51	786	9.6
合計	100 ^[997] (注2)	99.5	554,541.30	551,979.59	8,234	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13、住居57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) 熊本地震による営業休止に伴い、テナントとの賃貸借契約に基づく賃料減免が発生しています。

(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。

(3) 投資対象

直近の有価証券報告書(平成28年5月31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。