

平成27年8月期 決算短信 (REIT)

平成27年10月14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
 TEL 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成27年11月26日 分配金支払開始予定日 平成27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27年8月期の運用、資産の状況 (平成27年3月1日～平成27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	%
27年8月期	8,423	8.1	3,167	10.7	2,663	12.3	2,661	12.3
27年2月期	7,789	0.1	2,860	1.3	2,370	4.7	2,369	4.8

	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	%	%	%
27年8月期	3,649	3.0	1.5	31.6
27年2月期	3,434	2.9	1.4	30.4

(注) 平成27年8月期の1口当たり当期純利益については、新投資口の発行を行っていることから、期中平均投資口数729,342口を用いて計算しています。

(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	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年8月期	3,563	2,661	0	0	100.0	2.9
27年2月期	3,435	2,370	0	0	100.0	2.9

(注) 平成27年8月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(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
27年8月期	181,597	93,804	51.7	125,574
27年2月期	167,369	81,811	48.9	118,567

(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
27年8月期	4,167	△14,488	10,934	7,533
27年2月期	3,735	△1,452	△2,635	6,920

2. 平成28年2月期の運用状況の予想 (平成27年9月1日～平成28年2月29日) 及び平成28年8月期の運用状況の予想 (平成28年3月1日～平成28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
28年2月期	8,261	△1.9	3,089	△2.4	2,615	△1.8	2,614	△1.8	3,500	0
28年8月期	8,338	0.9	3,086	△0.1	2,616	0.0	2,615	0.0	3,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (28年2月期) 3,500円、1口当たり予想当期純利益 (28年8月期) 3,500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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	27年8月期	747,000口	27年2月期	690,000口
② 期末自己投資口数	27年8月期	-口	27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、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28年2月期(平成27年9月1日～平成28年2月29日)及び平成28年8月期(平成28年3月1日～平成28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26年12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27年5月26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27年5月26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27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、改善テンポにばらつきもみられますが、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・所得環境の改善傾向が続くなかで、各種政策の効果もあって緩やかに回復
して行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・九州地域の経済において
も、個人消費は一部に弱めの動きがみられるものの、雇用・所得環境が着実に改善するもとで住宅投資・
設備投資は持ち直しており、景気は緩やかに回復しています。

地価動向については、平成27年都道府県地価調査によると、平成26年7月から1年間の地価の動きは全国
平均で住宅地・商業地ともに下落率が縮小しています。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4.8%、住宅地が前年比プラス2.1%と3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、本投資法人は投資方針に準拠し、厳選して投資を行うよう努めました。その結
果、平成27年3月27日に「ロジポートアイランドシティ博多」（取得価格8,150百万円）、平成27年5月1日
に「マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）」（取得価格5,250百万円）、平成27年5月28日にパークプレ
イス大分隣接地（取得価格590百万円）を取得しました。また、既存の物件についても、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) 資金調達概要

当期においては上記物件の取得等を目的として、新投資口の発行（払込期日平成27年4月27日、57,000
口）により11,701百万円の資金調達を行うとともに、1,700百万円長期借入金を増やしました。平成27年6
月から8月に返済期日の到来した長期借入金6,200百万円についてリファイナンスを行う等した結果、当
期末における有利子負債残高（投資法人債を含む）は72,400百万円となり、期末総資産有利子負債比率（投
資法人債を含む）は39.9%となりました。また、平成27年8月27日に金利スワップ契約（想定元本2,000百

万円)を締結し、期末固定化比率(投資法人債を含む)を75.3%としました。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-	安定的
	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8,423百万円となり、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3,167百万円となり、経常利益は2,663百万円、当期純利益は2,661百万円となりました。

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3,563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も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

平成28年2月期(平成27年9月1日～平成28年2月29日)及び平成28年8月期(平成28年3月1日～平成28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28年2月期(平成27年9月1日～平成28年2月29日)及び平成28年8月期(平成28年3月1日～平成28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28年2月期

営業収益	8,261百万円
営業利益	3,089百万円
経常利益	2,615百万円
当期純利益	2,614百万円
1口当たり分配金	3,500円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成28年8月期

営業収益	8,338百万円
営業利益	3,086百万円
経常利益	2,616百万円
当期純利益	2,615百万円
1口当たり分配金	3,500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、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28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29日）及び平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28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23期 平成27年9月1日～平成28年2月29日（182日） 第24期 平成28年3月1日～平成28年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年8月31日現在で本投資法人が保有している27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。
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> 平成28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28年2月期末（平成28年2月29日）における有利子負債残高は、当期末（平成27年8月31日）に比べて75百万円減少し72,325百万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40.0%を予想しています。（平成27年8月31日時点での有利子負債比率＝39.9%） 平成28年8月期末（平成28年8月31日）における有利子負債残高は、平成28年2月期末（平成28年2月29日）に比べて75百万円減少し72,250百万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39.9%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28年2月期及び平成28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28年2月期に1,559百万円、平成28年8月期に1,576百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成28年2月期に596百万円、平成28年8月期に648百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成28年2月期に1,476百万円、平成28年8月期に1,528百万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む）及び融資関連費用については、平成28年2月期に463百万円、平成28年8月期に465百万円を見込んでいます。 新投資口の発行に係る費用については、3年間で定額法により償却する予定です。
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27年5月26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21期 (平成27年2月28日)	第22期 (平成27年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,545,162	2,331,908
信託現金及び信託預金	4,438,305	5,267,938
営業未収入金	318,677	434,567
前払費用	248,214	267,938
未収消費税等	—	246,657
繰延税金資産	9	62
その他	4,209	4,536
流動資産合計	7,554,578	8,553,609
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	79,100,573	83,847,220
減価償却累計額	△18,259,209	△19,606,745
信託建物（純額）	60,841,364	64,240,475
信託構築物	1,311,964	1,475,281
減価償却累計額	△484,118	△521,623
信託構築物（純額）	827,846	953,657
信託機械及び装置	585,826	618,646
減価償却累計額	△241,057	△262,400
信託機械及び装置（純額）	344,768	356,245
信託車両運搬具	747	747
減価償却累計額	△151	△198
信託車両運搬具（純額）	596	548
信託工具、器具及び備品	1,248,071	1,250,581
減価償却累計額	△877,740	△926,118
信託工具、器具及び備品（純額）	370,331	324,463
信託土地	95,084,266	104,756,397
信託建設仮勘定	18,696	10,276
有形固定資産合計	157,487,870	170,642,063
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	12,318	8,976
無形固定資産合計	1,777,637	1,774,294
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	100,000	110,000
長期前払費用	411,366	456,882
投資その他の資産合計	521,366	576,882
固定資産合計	159,786,874	172,993,240
繰延資産		
投資法人債発行費	17,357	16,375
投資口交付費	11,084	34,538
繰延資産合計	28,442	50,913
資産合計	167,369,896	181,597,763

(単位:千円)

	第21期 (平成27年2月28日)	第22期 (平成27年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	507,169	726,913
1年内返済予定の長期借入金	12,850,000	11,650,000
未払金	24,807	32,134
未払費用	330,419	351,432
未払法人税等	734	1,744
未払消費税等	168,301	—
前受金	930,019	1,014,843
預り金	673,421	1,049,290
流動負債合計	15,484,873	14,826,359
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	55,925,000	58,750,000
預り敷金及び保証金	316,031	331,243
信託預り敷金及び保証金	11,832,568	11,885,673
固定負債合計	70,073,599	72,966,916
負債合計	85,558,472	87,793,276
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	79,441,236	91,142,766
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,370,187	2,661,720
剰余金合計	2,370,187	2,661,720
投資主資本合計	81,811,423	93,804,487
純資産合計	81,811,423	93,804,487
負債純資産合計	167,369,896	181,597,763

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	第21期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第22期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
営業収益		
不動産賃貸収入	7,342,920	7,902,500
その他不動産賃貸収入	446,484	520,821
営業収益合計	7,789,404	8,423,321
営業費用		
賃貸事業費用	4,350,094	4,651,490
資産運用報酬	454,652	486,520
資産保管手数料	6,241	6,327
一般事務委託手数料	47,800	47,767
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	60,246	54,600
営業費用合計	4,928,634	5,256,307
営業利益	2,860,769	3,167,014
営業外収益		
受取利息	660	706
その他	1,675	1,302
営業外収益合計	2,336	2,009
営業外費用		
支払利息	365,592	374,293
投資法人債利息	13,098	13,296
投資法人債発行費償却	982	982
投資口交付費償却	5,542	10,219
融資関連費用	107,117	106,699
その他	15	15
営業外費用合計	492,348	505,506
経常利益	2,370,757	2,663,517
税引前当期純利益	2,370,757	2,663,517
法人税、住民税及び事業税	867	1,886
法人税等調整額	18	△53
法人税等合計	885	1,833
当期純利益	2,369,872	2,661,683
前期繰越利益	314	37
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,370,187	2,661,720

(3) 投資主資本等変動計算書

第21期(自平成26年9月1日至平成27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	79,441,236	2,262,134	81,703,371	81,703,371
当期変動額				
剰余金の配当		△2,261,820	△2,261,820	△2,261,820
当期純利益		2,369,872	2,369,872	2,369,872
当期変動額合計	—	108,052	108,052	108,052
当期末残高	79,441,236	2,370,187	81,811,423	81,811,423

第22期(自平成27年3月1日至平成27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	79,441,236	2,370,187	81,811,423	81,811,423
当期変動額				
新投資口の発行	11,701,530		11,701,530	11,701,530
剰余金の配当		△2,370,150	△2,370,150	△2,370,150
当期純利益		2,661,683	2,661,683	2,661,683
当期変動額合計	11,701,530	291,533	11,993,063	11,993,063
当期末残高	91,142,766	2,661,720	93,804,487	93,804,487

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第21期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第22期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
I 当期末処分利益	2,370,187千円	2,661,720千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,370,150千円 (3,435円)	2,661,561千円 (3,563円)
III 次期繰越利益	37千円	159千円

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なります。かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,370,150千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なります。かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,661,561千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21期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第22期 自 平成27年3月1日 至 平成27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	2,370,757	2,663,517
減価償却費	1,390,656	1,458,153
投資法人債発行費償却	982	982
投資口交付費償却	5,542	10,219
受取利息	△660	△706
支払利息	378,691	387,590
営業未収入金の増減額(△は増加)	83,640	△115,889
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)	53,196	△168,301
営業未払金の増減額(△は減少)	39,903	159,326
未払金の増減額(△は減少)	6,930	△8,290
未払費用の増減額(△は減少)	2,084	20,828
前受金の増減額(△は減少)	5,759	84,824
預り金の増減額(△は減少)	△369,533	375,869
前払費用の増減額(△は増加)	52,187	△19,723
長期前払費用の増減額(△は増加)	97,625	△45,515
その他	865	△1,630
小計	4,118,629	4,554,594
利息の受取額	660	706
利息の支払額	△382,901	△387,405
法人税等の支払額	△1,295	△876
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,735,093	4,167,019
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	△1,473,781	△14,543,468
預り敷金及び保証金の受入による収入	30	21,096
預り敷金及び保証金の返還による支出	△667	△5,884
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	84,091	837,785
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△59,648	△784,680
信託差入敷金及び保証金の支出	—	△10,000
使途制限付信託預金の払出による収入	5,754	5,534
使途制限付信託預金の預入による支出	△8,406	△8,890
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,452,627	△14,488,507
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	—	21,500,000
短期借入金の返済による支出	△500,000	△21,500,000
長期借入れによる収入	500,000	7,900,000
長期借入金の返済による支出	△375,000	△6,275,000
投資口の発行による収入	—	11,701,530
投資口交付費の支出	—	△22,261
分配金の支払額	△2,260,823	△2,369,757
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,635,823	10,934,511
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△353,356	613,023
現金及び現金同等物の期首残高	7,273,713	6,920,356
現金及び現金同等物の期末残高	6,920,356	7,533,380

(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27年5月26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21期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第22期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
1口当たり純資産額	118,567円	125,574円
1口当たり当期純利益	3,434円	3,649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21期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第22期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
当期純利益（千円）	2,369,872	2,661,683
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）	2,369,872	2,661,683
期中平均投資口数（口）	690,000	729,342

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

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	
平成16年 7月 2日	私募設立	250	250	125	125	(注1)
平成16年11月 8日	私募増資	82,800	83,050	41,400	41,525	(注2)
平成17年 6月20日	公募増資	7,000	90,050	5,944	47,469	(注3)
平成17年 7月21日	第三者割当増資	2,000	92,050	1,698	49,167	(注4)
平成18年 9月 7日	公募増資	15,000	107,050	11,096	60,264	(注5)
平成23年 3月 1日	公募増資	16,000	123,050	8,913	69,177	(注6)
平成25年 3月 1日	公募増資	14,950	138,000	10,263	79,441	(注7)
平成26年 3月 1日	投資口分割	552,000	690,000	—	79,441	(注8)
平成27年 4月27日	公募増資	57,000	747,000	11,701	91,142	(注9)

(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。

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27年6月23日付 退任 取締役 八木 聖二

平成27年6月23日付 就任 取締役 伊藤 優

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

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
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	佐藤 尚文	昭和51年4月 平成12年7月 平成16年7月 平成19年6月 平成21年6月 平成23年6月 平成24年6月 平成26年6月 平成26年6月	九州電力株式会社入社 同社佐賀支店副支店長兼企画管理室長 同社総務部副部長 同社総務部長 九州電力株式会社理事 九州林産株式会社出向 同社代表取締役社長 九州電力株式会社上席執行役員業務本部長 同社取締役常務執行役員業務本部長 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
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27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	70,643	38.9
		その他九州地域	36,139	19.9
	オフィスビル	福岡都市圏	43,983	24.2
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	18,911	10.4
		その他九州地域	2,728	1.5
		小計	172,406	94.9
預金・その他の資産			9,191	5.1
資産総額（注4）			181,597 (172,416)	100.0 (94.9)

（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27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	87,793	48.3
純資産総額	93,804	51.7

(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
 (イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(平成27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	30,622	32,700	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	28,396	29,600	16.0	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分 (注4)	16,290	18,010	17,934	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	5,959	7,760	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	4,659	5,210	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 S C	2,400	2,104	2,610	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	5,410	5,293	4,500	3.0	一般財団法人日本不動産研究所
花畑S C	1,130	1,036	1,210	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原S C	2,500	2,205	2,700	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	3,198	3,620	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	5,294	5,390	2.9	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	109,163	106,783	113,234	60.7	
キャナルシティ・ビジネス センタービル	14,600	13,570	14,800	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	9,535	12,900	6.2	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,022	5,020	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	6,480	7,120	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	4,931	6,320	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	2,709	2,870	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	2,734	3,230	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	43,983	52,260	27.0	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,808	1,830	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	990	1,020	0.6	大和不動産鑑定株式会社
Aqualia警固	2,800	2,683	3,590	1.6	一般財団法人日本不動産研究所
Aqualia千早	1,280	1,231	1,570	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	2,811	3,220	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	1,530	1,461	1,660	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	1,266	1,320	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
グランフォーレ薬院南	1,100	1,186	1,210	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
ロジポートアイランドシテ ィ博多	8,150	8,199	8,270	4.5	株式会社谷澤総合鑑定所
その他 小計	22,081	21,639	23,690	12.3	
合計	179,744	172,406	189,184	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%とならない場合があります。
 (注4) 平成27年5月28日に取得した隣接地を含んでいます。以下同様です。

(ロ) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(平成27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 (46)	99.5	46,483.22	46,233.72	1,470	17.5
キャナルシティ博多・B	1 (49)	99.6	68,806.66	68,559.07	1,611	19.1
パークプレイス大分	1(105)	99.9	109,588.00	109,459.56	1,166	13.8
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	3.5
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	14,602.88	14,602.88	256	3.0
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	1.1
イオン原ショッピングセンター	1	100.0	27,313.53	27,313.53	212	2.5
花畑SC	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.5
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	1.3
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	118	1.4
商業施設 小計	25[222] (注2)	99.8	384,848.11	384,222.58	5,459	64.8
キャナルシティ・ビジネスセン タービル	1 (61)	100.0	23,030.44	23,030.44	649	7.7
呉服町ビジネスセンター	36	99.5	19,905.34	19,802.20	521	6.2
サンックス博多ビル	18	95.8	6,293.76	6,027.06	196	2.3
大博通りビジネスセンター	1 (68)	98.8	14,677.27	14,506.18	298	3.5
東比恵ビジネスセンター	1 (23)	100.0	13,674.96	13,674.96	328	3.9
天神西通りセンタービル	1	100.0	3,339.32	3,339.32	86	1.0
天神ノースフロントビル	13	100.0	5,252.39	5,252.39	132	1.6
オフィスビル 小計	71[220] (注2)	99.4	86,173.48	85,632.55	2,213	26.3
アメックス赤坂門タワー	1 (66)	98.5	4,821.25	4,749.72	66	0.8
シティハウスけやき通り	1 (40)	95.5	2,710.86	2,588.58	38	0.5
Aqualia警固	1(124)	96.0	7,415.36	7,115.16	115	1.4
Aqualia千早	1(101)	95.7	5,619.69	5,380.61	57	0.7
ディー・ウイングタワー	1(128)	92.1	7,187.58	6,621.49	112	1.3
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	(注6)	(注6)
グランフォーレ薬院南	1 (96)	97.0	2,496.06	2,421.34	39	0.5
ロジポートアイランドシティ博 多	2	100.0	43,233.72	43,233.72	(注6)	(注6)
その他 小計	10[559] (注2)	98.4	83,443.25	82,069.35	749	8.9
合計	106[1,001] (注2)	99.5	554,464.84	551,924.48	8,423	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12、住居56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(平成27年5月26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。