



福岡リート投資法人

平成 28 年 8 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 福岡市博多区住吉 1 丁目 2 番 25 号  
 福岡リート投資法人  
 代表者名 執行役員 松雪 恵津男  
 (コード番号 : 8968)

資産運用会社名  
 福岡市博多区住吉 1 丁目 2 番 25 号  
 株式会社福岡リアルティ  
 代表者名 代表取締役社長 松雪 恵津男  
 問い合わせ先 財務部長 綾部 博之  
 TEL. 092-272-3900

平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ

福岡リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 28 年 4 月 8 日付「平成 28 年 2 月期決算短信 (REIT)」にてお知らせしました平成 28 年 8 月期(平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日)及び平成 29 年 2 月期(平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日)の運用状況の予想の修正につきまして下記の通りお知らせいたします。

記

1. 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修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	分配金の額 (百万円)
前回発表予想	8,412	3,121	2,660	2,659	2,659
今回修正予想	8,224	3,030	2,577	902	2,562
増減額	△188	△91	△83	△1,757	△97
増減率	△2.2%	△2.9%	△3.1%	△66.1%	△3.7%
(参考) 前期実績 (平成 28 年 2 月期)	8,343	3,141	2,670	2,669	2,669

	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		1 口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む)
		一時差異等調整 引当額(注 2)	その他	
前回発表予想	3,560 円	0 円	0 円	3,560 円
今回修正予想	1,207 円	2,223 円	0 円	3,430 円
増減額	△2,353 円	2,223 円	—	△130 円
増減率	△66.1%	—	—	△3.7%
(参考) 前期実績 (平成 28 年 2 月期)	3,574 円	—	—	3,574 円

(注1) 期末発行済投資口数 747,000口

(注2) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配金は、税務上、投資法人においては利益の配当と同様に損金算入され、投資主においては資本の払戻しではなく配当等の額として取り扱われ、源泉徴収の対象となります。

(注3) 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により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。

(注4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注5) 記載した数値は、金額については単位未満の数値を切り捨てにより、比率については小数第2位を四捨五入して表示しています。

## 2. 平成29年2月期(平成28年9月1日～平成29年2月28日)の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	一時差異等調整 引当額の戻入れ (百万円)	分配金の額 (百万円)
前回発表予想	8,364	3,088	2,660	2,659	—	2,659
今回修正予想	9,706	4,519	4,127	4,126	1,660	2,465
増減額	1,342	1,430	1,466	1,466	1,660	△194
増減率	16.1%	46.3%	55.1%	55.1%	—	△7.3%

	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		1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む)
		一時差異等調整 引当額	その他	
前回発表予想	3,560円	0円	0円	3,560円
今回修正予想	3,300円	0円	0円	3,300円
増減額	△260円	—	—	△260円
増減率	△7.3%	—	—	△7.3%

(注1) 期末発行済投資口数 747,000口

(注2) 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により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。

(注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注4) 記載した数値は、金額については単位未満の数値を切り捨てにより、比率については小数第2位を四捨五入して表示しています。

## 3. 運用状況の予想の修正の理由(特定資産の譲渡に伴う会計上及び税務上の対応について)

本投資法人が資産の運用を委託する株式会社福岡リアルティ(以下「資産運用会社」といいます。)は、本日付「資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ」にて公表の通り、同お知らせに記載の2物件(イオン原ショッピングセンター及びAqualia警固。以下「本譲渡資産」といいます。)の譲渡を決定いたしました。このうち、イオン原ショッピングセンターについては売却に伴う損失が発生し、Aqualia警固については売却益が発生する予定です。本譲渡資産の売却損益の合計は、諸費用を含まないベースでは153百万円であり、諸費用を含めても△6百万円と損益に係る合計での影響を最小限に留めました。ただし、本譲渡資産の引渡し及び資金決済はいずれも平成29年2月期中に行われる予定であるものの、下記の通り、会計上の損益を認識する時期は異なることとなる見込みです。その結果、平成28年8月期及び平成29年2月期の当期純利益が平成28年4月8日付「平成28年2月期決算短信(REIT)」にてお知らせしました予想と比べて大きく変動することになり

ます。

ただし、分配金につきましては、下記の通り一時差異等調整引当額を計上することによりその変動を回避します。

(1) 特定資産の減損損失計上に係る所得超過税会不一致に伴う一時差異等調整引当額の計上

イオン原ショッピングセンターの引渡し及び資金決済は平成 29 年 2 月期中に行われますが、売却損が見込まれる当該物件の売却決定が、平成 28 年 8 月期の決算における投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の監査終了前の決定事項に該当するため、平成 28 年 8 月期の特別損失として 1,660 百万円の減損損失を計上する予定です。そのため、平成 28 年 8 月期の当期純利益は 902 百万円となる見込みです。

一方、平成 28 年 8 月期の利益分配金（利益超過分配金は含みません。）について、特定資産の減損損失の計上に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第 2 条第 2 項第 30 号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に大きな影響を与えると判断しました。

そのため、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。）1,660 百万円を計上することとし、投資口 1 口当たりの利益超過分配金を 2,223 円としました。

この結果、平成 28 年 8 月期の投資口 1 口当たり分配金は、3,430 円（うち、投資口 1 口当たりの利益超過分配金 2,223 円）となる見込みです。

(2) 特定資産の売却による所得超過税会不一致の解消に伴う一時差異等調整引当額の戻入れ

売却益が見込まれる Aqualia 警固の引渡し及び資金決済は平成 29 年 2 月期中に行われますが、当該売却益は平成 29 年 2 月期の営業収益として 1,654 百万円を計上する見込みとなりました。そのため、平成 29 年 2 月期の当期純利益が 4,126 百万円となる見込みです。

一方、平成 29 年 2 月期には、平成 28 年 8 月期に行う上記（1）記載の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。）1,660 百万円の戻入れを行う予定です。

この結果、平成 29 年 2 月期の投資口 1 口当たり分配金は、3,300 円となる見込みです。

【参考】一時差異等調整引当額について

従来、投資法人の会計と税務の処理の差異（税会不一致）に伴い、会計上の利益と税務上の所得に差異が生じた場合に、会計上の利益を上回る金額を分配したとしても、上回る部分は損金算入が可能な配当等の額として取り扱われなかったため、投資法人で課税が発生していました。

2015 年度（平成 27 年度）税制改正において、投資法人が行う投信法第 137 条の金銭の分配のうち、投資法人の計算に関する規則に規定する「一時差異等調整引当額」の増加額に相当する金額については、通常利益の分配と同様、税務上、配当等の額として取り扱われ、投資主において課税される一方、当該投資法人において損金算入することが可能になりました。

また、支払配当等の額が配当可能利益の額の 90%を超えていることとする要件について、「一時差異等調整積立金」の積立額や「一時差異等調整引当額」の戻入額を配当可能利益の額から控除する等の手当てがなされています。

【損益計算書並びに金銭の分配に関する計算書（予想）のハイライト】

< 損益計算書 >

単位：百万円

	平成 28 年 8 月期	平成 29 年 2 月期
営業収益	8,224	9,706
売却益	—	② 1,654
営業利益	3,030	4,519
経常利益	2,577	4,127
特別利益	76	—
保険金収入	76	—
特別損失	1,750	—
減損損失	1,660	—
災害損失	89	—
税引前当期純利益	903	4,127
法人税等	1	1
税引後当期純利益	902	4,126

< 金銭の分配に関する計算書 >

当期未処分利益	902	4,126
一時差異等調整引当額の計上	1,660	—
一時差異等調整引当額の戻入れ	—	1,660
分配金の額	2,562	2,465
（投資口 1 口当たり分配金の額）	（3,430 円）	（3,300 円）

①平成 28 年 8 月期の損益計算書にて計上するイオン原ショッピングセンターの減損損失額を金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額を計上。

②Aqualia 警固については、平成 29 年 2 月期の損益計算書にて売却益を計上。

（イオン原ショッピングセンターについては、平成 28 年 8 月期に減損を行い簿価が切り下がったため、平成 29 年 2 月期の損益計算書に売却損は計上されない見込みです。）

③前期に行った一時差異等調整引当額の戻入れを実施。

4. 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修正について本修正の主な要因は、以下の通りです。

（1）上記「3. 運用状況の予想の修正の理由（特定資産の譲渡に伴う会計上及び税務上の対応について）」に記載の減損損失計上及び所得超過税会不一致に伴う一時差異等調整引当額の計上

（2）平成 28 年 4 月 15 日付「熊本県熊本地方で発生した地震の影響に関するお知らせ」にて公表した地震（以下「熊本地震」といいます。）において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）に係る影響

熊本インターコミュニティ SC の各テナントは、熊本地震発生後営業を休止しておりましたが、スターバックスコーヒーは平成 28 年 6 月 1 日に、ゴルフ 5 は平成 28 年 8 月 15 日に営業を再開しています。スポーツデポは今秋の営業再開を予定しており、それによって全てのテナントにおいて営業が再開されることとなります。

また、一部収受できない賃料部分が平成 28 年 8 月期に発生しましたが、平成 29 年 2 月期以降の損益に与える影響は軽微となる見込みです。

熊本地震に伴う復旧費用につきましては、本投資法人は全保有物件に地震保険を付保していることから、一定の免責額を超える部分については保険金にて賄うことができる見込みです。

(3) 熊本地震によるインバウンドの一時的な落込み、主に中国人観光客の消費動向の変化及び競合免税商業施設の増加によるキャナルシティ博多の収支

詳細につきましては、【別紙】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参照ください。

5. 平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）の運用状況の予想の修正について  
本修正の主な要因は以下の通りです。

(1) 上記「3. 運用状況の予想の修正の理由（特定資産の譲渡に伴う会計上及び税務上の対応について）」に記載している特定資産の売却益計上及び所得超過税会不一致の解消に伴う一時差異等調整引当額の戻入れ

(2) 特定資産の売却に伴う営業収益及び営業費用の減少

譲渡に伴い、イオン原ショッピングセンターは9月30日以降、Aqualia 警固は11月29日以降、収支がなくなるため、その部分を反映させるものです。

(3) 新規取得物件であるスポーツクラブNASパークプレイス大分の収支

(4) インバウンド消費にかかる環境変化（購入動向の変化、競合免税商業施設の増加）によるキャナルシティ博多の歩合賃料部分見直し

詳細につきましては、【別紙】平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）の運用状況の予想の前提条件をご参照ください。

以上

\* 本資料の配布先

兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、福岡経済記者クラブ、福岡証券金融記者クラブ

\* 本投資法人のホームページアドレス <http://www.fukuoka-reit.jp>

【別紙】

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 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"> <li>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としています。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>747,000口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年8月期末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375百万円減少し71,950百万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40.1%を予想しています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>不動産賃貸収入のうち、売上連動部分については、第24期における6月までの月次の実績値と見込み等をベースとし、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。</li> <li>熊本インターコミュニティSCにおいては、熊本地震によりテナントから賃料を一部収受できない金額を見込んでいます。</li> <li>不動産賃貸収入については、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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用に計上する建物の修繕費は、第24期における6月までの月次の実績値と見込み等をベースとし149百万円を見込んでいます。災害損失による建物の修繕費は特別損失に計上しています。</li> <li>外注委託費については、1,567百万円を見込んでいます。</li> <li>公租公課については、650百万円を見込んでいます。</li> <li>減価償却費については、1,471百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、447百万円を見込んでいます。</li> <li>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しています。</li> </ul>
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> <li>熊本地震において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）に係る災害損失に起因する保険金収入として 76 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年 8 月 30 日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ」にてお知らせしました特定資産の譲渡に伴い特別損失として減損損失 1,660 百万円を見込んでいます。</li> <li>熊本地震において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）に係る災害損失として 89 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）は、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。）1,660 百万円の利益超過分配を行うこととし、投資口 1 口当たりの利益超過分配金 2,223 円を想定しています。</li> </ul>

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28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）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、本日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」にて取得を公表した平成28年9月1日に取得予定のスポーツクラブNASパークプレイス大分並びに本日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ」にて譲渡を公表した平成28年9月30日に譲渡予定の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警固がそれぞれ予定どおり取得及び譲渡されることを前提としています。</li> <li>・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。</li> </ul>
発行済投資総口数	・747,000口を前提としています。
有利子負債及びその借換え	・平成29年2月期末日における有利子負債残高は、平成28年8月期末（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38.0%を予想しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。取得予定物件に係る収入については、取得予定日に締結予定の賃貸借契約の諸条件等を勘案して算出しています。</li> <li>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。</li> <li>・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。</li> <li>・本日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ」にて譲渡を公表した平成28年11月29日に譲渡予定のAqualia警固の売却益1,654百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建物の修繕費は、平成29年2月期において必要と想定される208百万円を見込んでいます。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。</li> <li>・外注委託費については、1,552百万円を見込んでいます。</li> <li>・公租公課については、643百万円を見込んでいます。</li> <li>・減価償却費については、1,465百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、387百万円を見込んでいます。</li> <li>・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しています。</li> </ul>

項目	前提条件
一時差異等調整引当額の戻入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 28 年 8 月期に行った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。）1,660 百万円について引当額の戻入れを行うことを見込んでいます。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>