

平成26年8月期 決算短信 (REIT)

平成26年10月10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) 企画部長 (氏名) 小原 千尚
 TEL 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成26年11月28日 分配金支払開始予定日 平成26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26年8月期の運用、資産の状況 (平成26年3月1日～平成26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	%
26年8月期	7,779	2.7	2,824	0.8	2,263	1.1	2,262	1.1
26年2月期	7,574	0.1	2,801	△1.7	2,239	△1.4	2,238	△1.4

	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	%	%	%
26年8月期	3,278	2.8	1.3	29.1
26年2月期	3,243	2.7	1.3	29.6

(注) 平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり当期純利益については、平成26年2月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
26年8月期	3,278	2,261	0	0	100.0	2.8
26年2月期	16,219	2,238	0	0	100.0	2.7

(注) 平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。

(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
26年8月期	167,824	81,703	48.7	118,410
26年2月期	167,492	81,679	48.8	118,376

(注) 平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり純資産については、平成26年2月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
26年8月期	3,890	△2,312	△2,115	7,273
26年2月期	3,699	△916	△2,359	7,810

2. 平成27年2月期の運用状況の予想 (平成26年9月1日～平成27年2月28日) 及び平成27年8月期の運用状況の予想 (平成27年3月1日～平成27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
27年2月期	7,739	△0.5	2,815	△0.3	2,312	2.2	2,311	2.2	3,350	0
27年8月期	7,745	0.1	2,830	0.6	2,319	0.3	2,318	0.3	3,360	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (27年2月期) 3,350円、1口当たり予想当期純利益 (27年8月期) 3,360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）	26年8月期	690,000口	26年2月期	138,000口
② 期末自己投資口数	26年8月期	－口	26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27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27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。
- ・本投資法人は、平成26年2月28日を基準日、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。

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6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26年5月30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26年5月30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26年8月31日現在）では、商業施設10物件、オフィスビル7物件及びその他7物件の合計24物件の
運用を行っています。

なお、平成26年1月1日に「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位
当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と
投資口の流動性の向上を図ることを目的として、平成26年2月28日を基準日とし、平成26年3月1日を効力
発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。

(b) 投資環境と運用実績

当期における我が国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響があったものの、緩
やかな回復を続けています。資金調達環境も良好で、企業の資金調達コストは低水準で推移しており、資
金供給面で企業から見た金融機関の貸出態度は改善傾向が続いています。先行きについても、各種政策の
効果が発現する中で、さらに景気が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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減は徐々に和らい
できており、全体として緩やかな回復を継続しています。また、景気の新たな牽引役の一つとして、公共
投資・住宅投資に加え企業の設備投資に動きがみられてきました。

地価動向については、平成26年都道府県地価調査によると、平成25年7月から1年間の地価の動きは、全
国平均では依然として下落しているものの、下落率の縮小傾向が継続しています。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3.4%、住宅地が前年比プラス1.8%
と2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26年3月28日に「鳥栖ロジスティクスセンター」（取得価格1,250百万円）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99.3%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76.4%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設62.8%、オフィスビル29.5%、そ
の他7.8%となっています。

(c) 資金調達の概要

当期においては、平成26年7月に返済期日の到来した長期借入金103億円について、37億円（期間5年）及び63億円（期間7年）の総額100億円（3億円減額）にてリファイナンスを行い、平成26年8月に返済期日の到来した長期借入金40億円についても、借入期間8年（同額）にてリファイナンスを行いました。この結果、当期末における有利子負債残高（投資法人債を含む）は71,150百万円となり、期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含む）は42.4%となりました。また、資金調達のパックアップラインとしてコミットメントラインを設定していますが、平成26年7月にコミットメント期間が満了したコミットメントライン極度額60億円を同額で更新しました。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（J C R）	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7,779百万円となり、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2,824百万円となり、経常利益は2,263百万円、当期純利益は2,262百万円となりました。

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3,278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27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27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27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27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27年2月期

営業収益	7,739百万円
営業利益	2,815百万円
経常利益	2,312百万円
当期純利益	2,311百万円
1口当たり分配金	3,350円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成27年8月期

営業収益	7,745百万円
営業利益	2,830百万円
経常利益	2,319百万円
当期純利益	2,318百万円
1口当たり分配金	3,360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27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27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21期 平成26年9月1日～平成27年2月28日（181日） 第22期 平成27年3月1日～平成27年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年8月31日現在で本投資法人が保有している24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"> 本書の日付現在の690,000口を前提としています。 平成27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27年2月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成26年8月31日）に比べて375百万円減少し70,775百万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42.2%を予想しています。（平成26年8月31日時点での有利子負債比率＝42.4%） 平成27年8月期末日における有利子負債残高は、平成27年2月期末（平成27年2月28日）に比べて75百万円減少し70,700百万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42.1%を予想しています。 平成27年2月期については、平成26年9月に長期借入金300百万円の期日返済を行った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"> 運用資産の取得のある場合には、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27年2月期及び平成27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27年2月期に1,555百万円、平成27年8月期に1,565百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成27年2月期に588百万円、平成27年8月期に592百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成27年2月期に1,385百万円、平成27年8月期に1,404百万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27年2月期に497百万円、平成27年8月期に506百万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（平成26年5月30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19期 (平成26年2月28日)	第20期 (平成26年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,687,020	2,694,272
信託現金及び信託預金	4,185,847	4,639,900
営業未収入金	267,760	402,318
前払費用	259,075	300,402
繰延税金資産	43	27
その他	6,507	4,606
流動資産合計	8,406,255	8,041,528
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	76,360,548	78,108,929
減価償却累計額	△15,709,714	△16,980,269
信託建物（純額）	60,650,833	61,128,659
信託構築物	1,187,244	1,302,682
減価償却累計額	△413,896	△448,860
信託構築物（純額）	773,347	853,822
信託機械及び装置	565,696	584,075
減価償却累計額	△199,688	△220,194
信託機械及び装置（純額）	366,007	363,880
信託車両運搬具	747	747
減価償却累計額	△55	△103
信託車両運搬具（純額）	691	643
信託工具、器具及び備品	1,225,444	1,211,618
減価償却累計額	△787,134	△833,434
信託工具、器具及び備品（純額）	438,309	378,183
信託土地	93,998,578	94,622,667
信託建設仮勘定	483,356	—
有形固定資産合計	156,711,124	157,347,858
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	14,681	15,661
無形固定資産合計	1,779,999	1,780,979
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	100,000
長期前払費用	443,574	508,992
投資その他の資産合計	553,574	618,992
固定資産合計	159,044,698	159,747,830

（単位：千円）

	第19期 (平成26年2月28日)	第20期 (平成26年8月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	19,322	18,340
投資口交付費	22,169	16,627
繰延資産合計	41,492	34,967
資産合計	167,492,446	167,824,326
負債の部		
流動負債		
営業未払金	497,966	411,578
短期借入金	—	500,000
1年内返済予定の長期借入金	14,750,000	6,650,000
未払金	28,621	18,555
未払費用	321,216	332,545
未払法人税等	1,402	1,162
未払消費税等	159,101	115,105
前受金	854,397	924,259
預り金	641,086	1,042,954
流動負債合計	17,253,792	9,996,162
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	54,275,000	62,000,000
預り敷金及び保証金	325,105	316,668
信託預り敷金及び保証金	11,959,023	11,808,124
固定負債合計	68,559,128	76,124,793
負債合計	85,812,921	86,120,955
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	79,441,236	79,441,236
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,238,288	2,262,134
剰余金合計	2,238,288	2,262,134
投資主資本合計	81,679,524	81,703,371
純資産合計	81,679,524	81,703,371
負債純資産合計	167,492,446	167,824,326

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	第19期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第20期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
営業収益		
不動産賃貸収入	7,085,436	7,285,942
その他不動産賃貸収入	489,353	494,039
営業収益合計	7,574,790	7,779,981
営業費用		
賃貸事業費用	4,197,450	4,366,790
資産運用報酬	446,921	456,040
資産保管手数料	6,242	6,332
一般事務委託手数料	48,863	51,173
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	64,188	65,200
営業費用合計	4,773,267	4,955,136
営業利益	2,801,522	2,824,845
営業外収益		
受取利息	725	696
その他	1,638	370
営業外収益合計	2,364	1,067
営業外費用		
支払利息	427,174	419,763
投資法人債利息	4,412	13,265
投資法人債発行費償却	327	982
投資口交付費償却	10,021	5,542
融資関連費用	122,163	122,956
その他	—	15
営業外費用合計	564,098	562,526
経常利益	2,239,788	2,263,386
税引前当期純利益	2,239,788	2,263,386
法人税、住民税及び事業税	1,548	1,301
法人税等調整額	△25	15
法人税等合計	1,522	1,317
当期純利益	2,238,265	2,262,068
前期繰越利益	22	66
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,238,288	2,262,134

(3) 投資主資本等変動計算書

第19期(自 平成25年9月1日 至 平成26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	2,271,226	81,712,463	81,712,463
当期変動額				
剰余金の配当		△2,271,204	△2,271,204	△2,271,204
当期純利益		2,238,265	2,238,265	2,238,265
当期変動額合計	—	△32,938	△32,938	△32,938
当期末残高	79,441,236	2,238,288	81,679,524	81,679,524

第20期(自 平成26年3月1日 至 平成26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	2,238,288	81,679,524	81,679,524
当期変動額				
剰余金の配当		△2,238,222	△2,238,222	△2,238,222
当期純利益		2,262,068	2,262,068	2,262,068
当期変動額合計	—	23,846	23,846	23,846
当期末残高	79,441,236	2,262,134	81,703,371	81,703,371

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第19期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第20期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
I 当期末処分利益	2,238,288千円	2,262,134千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,238,222千円 (16,219円)	2,261,820千円 (3,278円)
III 次期繰越利益	66千円	314千円

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2,238,222千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2,261,820千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1) 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。

(注2) 本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	第19期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第20期 自 平成26年3月1日 至 平成26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	2,239,788	2,263,386
減価償却費	1,354,793	1,387,232
投資法人債発行費償却	327	982
投資口交付費償却	10,021	5,542
受取利息	△725	△696
支払利息	431,586	433,029
営業未収入金の増減額（△は増加）	83,080	△134,557
未収消費税等の増減額（△は増加）	74,887	—
未払消費税等の増減額（△は減少）	159,101	△43,995
営業未払金の増減額（△は減少）	△55,099	47,858
未払金の増減額（△は減少）	5,855	△7,758
未払費用の増減額（△は減少）	825	12,717
前受金の増減額（△は減少）	△42,223	69,862
預り金の増減額（△は減少）	△263,690	377,724
前払費用の増減額（△は増加）	74,302	△41,327
長期前払費用の増減額（△は増加）	19,810	△65,418
その他	44,169	21,465
小計	4,136,811	4,326,046
利息の受取額	725	696
利息の支払額	△436,965	△434,417
法人税等の支払額	△1,031	△1,542
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,699,539	3,890,783
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	△887,097	△2,174,806
信託無形固定資産の取得による支出	△1,280	△4,322
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,765	5,098
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30	△13,534
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	121,652	272,627
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△147,707	△399,382
使途制限付信託預金の払出による収入	6,373	8,018
使途制限付信託預金の預入による支出	△11,907	△6,419
投資活動によるキャッシュ・フロー	△916,231	△2,312,721
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	—	3,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△2,500,000
長期借入れによる収入	—	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△2,075,000	△14,375,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	—
分配金の支払額	△2,268,893	△2,240,158
投資法人債発行費の支出	△16,062	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,359,955	△2,115,158
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	423,353	△537,096
現金及び現金同等物の期首残高	7,387,455	7,810,809
現金及び現金同等物の期末残高	7,810,809	7,273,713

(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26年5月30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19期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第20期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
1口当たり純資産額	118,376円	118,410円
1口当たり当期純利益	3,243円	3,278円

(注1) 本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。第19期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。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19期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第20期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
当期純利益（千円）	2,238,265	2,262,068
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）	2,238,265	2,262,068
期中平均投資口数（口）（注3）	690,000	690,000

(注3) 本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。第19期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して期中平均投資口数を算定しています。

(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)

(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して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して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して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して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して公募新投資口を発行しました。

(注8) 投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人における役員の変動

平成26年5月28日付 退任 執行役員 茶木 正安

平成26年5月29日付 新任 執行役員 松雪 恵津男

本書の日付現在における本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		所有株式数
執行役員	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
監督役員	新道 弘康	昭和48年4月 昭和60年4月 昭和61年4月 平成2年4月 平成8年4月 平成16年7月 平成18年7月 平成22年11月	弁護士登録 九州弁護士連合会事務局長 新道法律事務所開設（現職） 九州弁護士連合会広報委員長 福岡県弁護士会懲戒委員 本投資法人監督役員 本投資法人監督役員退任 本投資法人監督役員（現職）	0
監督役員	篠原 俊	昭和55年3月 昭和57年1月 昭和59年5月 平成19年5月 平成19年10月 平成22年1月 平成22年6月	公認会計士登録 公認会計士篠原俊事務所開業（現職） 税理士登録 篠原俊税理士事務所開業 株式会社ベスト電器監査役（現職） 本投資法人監督役員（現職） 篠原・植田税理士法人設立代表社員（現職） 三井松島産業株式会社取締役（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。

(2) 資産運用会社における役員の異動

平成26年6月24日付 退任 取締役会長 茶木 正安

平成26年6月24日付 退任 常務取締役 西尾 陽一

平成26年6月24日付 退任 取締役 津上 賢治

平成26年6月24日付 新任 取締役 佐藤 尚文

平成26年9月1日付 新任 常務取締役 原 秀憲

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	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（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	八木 聖二	昭和43年4月 平成3年6月 平成8年6月 平成10年6月 平成13年6月 平成14年7月 平成14年8月 平成15年8月 平成23年8月 平成24年6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 同行取締役 同行常務取締役 福岡地所株式会社入社 株式会社福岡シティ銀行（現 株式会社西日本シティ銀行） 入行 同行取締役 福岡地所株式会社入社 同社専務取締役 同社代表取締役社長 同社取締役副会長（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26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	65,853	39.2
		その他九州地域	36,183	21.6
	オフィスビル	福岡都市圏	44,622	26.6
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	9,679	5.8
		その他九州地域	2,791	1.7
		小計	159,128	94.8
預金・その他の資産			8,695	5.2
資産総額（注4）			167,824 (159,128)	100.0 (94.8)

(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26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	86,120	51.3
純資産総額	81,703	48.7

(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

(イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(平成26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	30,985	32,200	19.4	株式会社谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	28,700	28,478	28,900	17.4	株式会社谷澤総合鑑定所
パークブレイス大分	15,700	17,731	18,036	9.5	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	6,054	7,640	4.0	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	4,750	4,980	3.2	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	2,139	2,530	1.5	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	5,338	4,560	3.3	一般財団法人日本不動産研究所
花畑SC	1,130	1,050	1,140	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,249	2,580	1.5	株式会社谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,257	3,440	2.2	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	103,323	102,036	106,006	62.8	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	13,724	14,400	8.9	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	9,660	12,600	6.8	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,097	4,790	2.7	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	6,566	6,790	4.3	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	5,087	6,210	3.6	株式会社谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	2,686	2,790	1.6	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	2,798	3,010	1.7	一般財団法人日本不動産研究所
オフィスビル 小計	48,500	44,622	50,590	29.5	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,846	1,790	1.3	大和不動産鑑定株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	1,009	1,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
Aqualia警固	2,800	2,730	3,390	1.7	一般財団法人日本不動産研究所
Aqualia千早	1,280	1,249	1,480	0.8	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	2,842	3,110	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	1,530	1,499	1,590	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	1,291	1,270	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
その他 小計	12,831	12,470	13,630	7.8	
合計	164,654	159,128	170,226	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。

(ロ) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(平成26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	46,483.22	46,483.22	1,228	15.8
キャナルシティ博多・B	1 (48)	99.6	68,805.88	68,526.79	1,608	20.7
パークプレイス大分	1(106)	100.0	109,603.80	109,603.80	1,218	15.7
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	3.8
スクエアモール鹿児島宇宿	12	100.0	14,602.59	14,602.59	256	3.3
熊本インターコミュニティ S C	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	1.2
イオン原ショッピングセン ター	1	100.0	27,313.53	27,313.53	212	2.7
花畑S C	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.5
久留米東櫛原S C	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
商業施設 小計	23[222] (注2)	99.9	351,793.02	351,513.93	5,149	66.2
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	607	7.8
呉服町ビジネスセンター	33	94.8	19,905.34	18,871.33	485	6.2
サニックス博多ビル	18	95.9	6,293.76	6,034.22	201	2.6
大博通りビジネスセンター	1 (67)	98.4	14,677.27	14,443.93	300	3.9
東比恵ビジネスセンター	1 (22)	98.7	13,695.51	13,518.89	333	4.3
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	5,233.92	5,233.92	130	1.7
オフィスビル 小計	66[213] (注2)	98.0	86,175.56	84,472.05	2,143	27.6
アメックス赤坂門タワー	1 (61)	92.2	4,821.25	4,445.75	64	0.8
シティハウスけやき通り	1 (41)	97.8	2,710.86	2,652.46	38	0.5
Aqualia警固	1(121)	92.6	7,415.36	6,867.80	111	1.4
Aqualia千早	1(104)	98.9	5,619.69	5,559.96	57	0.7
ディー・ウイングタワー	1(130)	95.5	7,187.58	6,866.39	115	1.5
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	36	0.5
その他 小計	7[459] (注2)	96.4	37,713.47	36,351.09	486	6.3
合計	96[894] (注2)	99.3	475,682.05	472,337.07	7,779	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。

(3) 投資対象

直近の有価証券報告書（平成26年5月30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。