

平成23年2月期決算短信 (REIT)

平成23年4月7日

不動産投資信託証券発行者名 福岡リート投資法人
 コード番号 8968
 代表者 執行役員 茶木 正安

上場取引所 東証・福証
 URL <http://www.fukuoka-reit.jp>

資産運用会社名 株式会社福岡リアルティ
 代表者 代表取締役社長 茶木 正安
 問合せ先責任者 常務取締役財務部長 西尾 陽一 TEL. 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成23年5月27日
 分配金支払開始予定日 平成23年5月18日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年2月期の運用、資産の状況 (平成22年9月1日～平成23年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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	%
23年2月期	5,662	(△0.0)	2,317	(△4.0)	1,763	(△1.9)	1,762	(△1.9)
22年8月期	5,663	(0.4)	2,412	(0.2)	1,797	(△3.5)	1,796	(△3.5)

	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	%	%	%
23年2月期	16,465	2.8	1.3	31.1
22年8月期	16,782	2.9	1.4	31.7

(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	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	%	%
23年2月期	16,465	1,762	0	0	100.0	2.8
22年8月期	16,783	1,796	0	0	100.0	2.9

(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
23年2月期	132,497	62,026	46.8	579,420
22年8月期	132,349	62,061	46.9	579,738

(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
23年2月期	2,545	△162	△1,871	6,440
22年8月期	2,394	△3,398	56	5,928

2. 平成23年8月期 (平成23年3月1日～平成23年8月31日) 及び平成24年2月期 (平成23年9月1日～平成24年2月29日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	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
23年8月期	7,030 (24.2)	2,695 (16.3)	2,043 (15.9)	2,042 (15.9)	16,600	0
24年2月期	7,014 (△0.2)	2,650 (△1.7)	2,006 (△1.8)	2,005 (△1.8)	16,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成23年8月期 16,600円 平成24年2月期 16,300円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 有 |
| ② ①以外の変更 | 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) | 23年2月期 | 107,050口 | 22年8月期 | 107,050口 |
| ② 期末自己投資口数 | 23年2月期 | —口 | 22年8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」をご覧ください。

※ 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おります。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23年8月期(平成23年3月1日～平成23年8月31日)及び平成24年2月期(平成23年9月1日～平成24年2月29日)の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以後の記載については、株式会社東京証券取引所発表の「上場不動産投資信託証券の決算短信作成要領」（平成21年8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

最近の有価証券報告書（平成22年11月24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

最近の有価証券報告書（平成22年11月24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) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「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。以下「投信法」といいます。）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日に東京証券取引所及び福岡証券取引所(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、当期末現在(平成23年2月28日現在)では、商業施設9物件、オフィスビル5物件及び住居2物件の合計16物件(匿名組合出資を除きます。)の運用を行っています。

(b) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、失業率が高水準で推移する等依然として厳しい状況が続いていますが、輸出や生産の持ち直しに伴い、景気の足踏み状態から脱却しつつあります。本投資法人の主要投資対象エリアである九州地域においても、依然として先行きの不透明な状況が続いているものの、海外需要等の牽引による生産や貿易・設備投資の持ち直しの動きや、企業倒産件数の減少もみられ、雇用環境については有効求人倍率が改善傾向を辿るなど、全体として緩やかな回復基調を維持しています。

地価動向については、平成23年地価公示によると、全国平均では商業地が前年比マイナス3.8%、住宅地が前年比マイナス2.7%と、依然として下落が続いているものの、総じて下落の鈍化傾向を示しています。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も、商業地が前年比マイナス3.9%、住宅地が前年比マイナス1.9%と商業地・住宅地ともに3年連続の下落となっているものの、前回調査時より下落率は縮小しています。

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98.6%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70.2%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設61.7%、オフィスビル35.7%、住居2.6%となっています。

(c) 資金調達の概要

当期においては、返済期日の分散、借入のデュレーション長期化の観点から、平成22年9月に、コミットメントラインによる短期借入金(300百万円)を長期借入金へシフトしました。平成22年12月に返済期日の到来した長期借入金1,500百万円については、借入期間6年にてリファイナンスを行いました。当期末における借入残高は59,075百万円となり、期末総資産有利子負債比率は44.6%となっています。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を行い、リファイナンスリスクを軽減していきます。

なお、本投資法人は、平成23年2月7日に、新たな特定資産の取得資金への充当を目的として、新投資口の発行(16,000口)について決議を行いました。

また、本投資法人は、平成23年2月8日に株式会社日本格付研究所（JCR）からAA-（安定的）の格付けを新規に取得しました。当期末時点において本投資法人が取得している格付けは以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の方向性/ アウトルック/ 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）	長期優先債務格付	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5,662百万円となり、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2,317百万円となり、経常利益は1,763百万円、当期純利益は1,762百万円となりました。

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16,465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、九州全体及び山口県のうち、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は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

資産の取得について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産について取得しました。

取得資産	: 不動産信託受益権
物件名称	: キャナルシティ博多・B
所在地	: 福岡県福岡市
取得価格	: 28,700百万円
取得日	: 平成23年3月2日
売主	: 有限会社シーシーエイチブリッジ

(参考情報)

平成23年2月7日開催の役員会において、上記資産の取得資金への充当を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成23年3月1日に払込が完了しました。

この結果、本書日付現在の出資総額は69,177,628,000円、発行済投資口数は123,050口となっています。

一般募集による新投資口の発行

発行投資口数	: 16,000口
発行価格	: 576,083円
発行価格の総額	: 9,217,328,000円
発行価額	: 557,078円
発行価額の総額	: 8,913,248,000円
払込期日	: 平成23年3月1日
分配金起算日	: 平成23年3月1日

(c) 次期の業績に関する見通し

平成23年8月期(平成23年3月1日～平成23年8月31日)及び平成24年2月期(平成23年9月1日～平成24年2月29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23年8月期(平成23年3月1日～平成23年8月31日)及び平成24年2月期(平成23年9月1日～平成24年2月29日)の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

平成23年8月期

営業収益	7,030百万円
経常利益	2,043百万円
当期純利益	2,042百万円
1口当たり分配金	16,600円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成24年2月期

営業収益	7,014百万円
経常利益	2,006百万円
当期純利益	2,005百万円
1口当たり分配金	16,300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、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23年8月期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（平成23年9月1日～平成24年2月29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14期 平成23年3月1日～平成23年8月31日（184日） 第15期 平成23年9月1日～平成24年2月29日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年2月28日現在で本投資法人が保有している16物件に、平成23年3月2日に取得したキャナルシティ博多・Bを加えた17物件を前提としています。なお、優先匿名組合出資持分相当額の64億円について、平成23年3月2日に受領しています。 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。
発行済投資総口数	平成23年3月1日に払込が完了しました新投資口（16,000口）を加えた123,050口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24年2月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成23年2月28日）に比べて10,350百万円増加し69,425百万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44.8%を予想しています。（平成23年2月28日時点での有利子負債比率＝44.6%） 平成23年8月期については、平成23年3月1日に短期借入金4,500百万円及び長期借入金6,000百万円の借入を行っております。また、平成23年7月に返済期限が到来する長期借入金7,000百万円の借換え（長期）を行うことを前提としています。 平成24年2月期については、短期借入金4,500百万円の借換え（長期）及び平成23年12月に返済期限が到来する長期借入金1,500百万円の借換え（長期）を行う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日時点で有効な賃貸借契約をもとに、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23年8月期及び平成24年2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23年8月期に1,668百万円、平成24年2月期に1,620百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成23年8月期に414百万円、平成24年2月期に414百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成23年8月期に1,203百万円、平成24年2月期に1,226百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用については、平成23年8月期に611百万円、平成24年2月期に641百万円を見込んでいます。 平成23年3月1日に払込が完了しました新投資口の発行に係る費用については、繰延資産として計上し、定額法により償却することを前提としています。
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	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

最近の有価証券報告書（平成22年11月24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12期 (平成22年8月31日現在)	第13期 (平成23年2月28日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,777,071	2,437,057
信託現金及び信託預金	4,151,899	4,003,389
営業未収入金	525,677	482,755
前払費用	243,283	207,244
繰延税金資産	19	19
その他	13,724	41,594
流動資産合計	6,711,676	7,172,061
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	54,837,442	55,323,513
減価償却累計額	△8,005,082	△8,872,050
信託建物（純額）	46,832,360	46,451,463
信託構築物	840,847	872,899
減価償却累計額	△208,096	△233,389
信託構築物（純額）	632,750	639,509
信託機械及び装置	342,282	343,702
減価償却累計額	△102,218	△112,365
信託機械及び装置（純額）	240,063	231,337
信託工具、器具及び備品	784,053	947,475
減価償却累計額	△378,562	△433,769
信託工具、器具及び備品（純額）	405,490	513,706
信託土地	68,810,414	68,810,414
有形固定資産合計	116,921,080	116,646,430
無形固定資産		
信託借地権	1,765,318	1,765,318
無形固定資産合計	1,765,318	1,765,318
投資その他の資産		
投資有価証券	6,437,933	6,437,933
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	403,003	365,570
投資その他の資産合計	6,950,937	6,913,504
固定資産合計	125,637,336	125,325,253
資産合計	132,349,012	132,497,314

(単位：千円)

	第12期 (平成22年8月31日現在)	第13期 (平成23年2月28日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	247,437	854,716
短期借入金	300,000	—
1年内返済予定の長期借入金	8,650,000	8,650,000
未払金	69,074	20,995
未払費用	272,093	258,934
未払法人税等	730	745
未払消費税等	42,880	29,669
前受金	669,251	664,399
預り金	775,693	518,916
流動負債合計	11,027,162	10,998,377
固定負債		
長期借入金	50,200,000	50,425,000
預り敷金及び保証金	331,455	331,515
信託預り敷金及び保証金	8,729,372	8,715,440
固定負債合計	59,260,827	59,471,955
負債合計	70,287,989	70,470,333
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,264,380	60,264,380
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,796,642	1,762,601
剰余金合計	1,796,642	1,762,601
投資主資本合計	62,061,022	62,026,981
純資産合計	62,061,022	62,026,981
負債純資産合計	132,349,012	132,497,314

（2）損益計算書

（単位：千円）

	第12期		第13期	
	自	平成22年3月1日 平成22年8月31日	自	平成22年9月1日 平成23年2月28日
営業収益				
不動産賃貸収入		5,282,359		5,281,795
その他不動産賃貸収入		172,938		172,400
匿名組合分配金		208,000		208,000
営業収益合計		5,663,297		5,662,195
営業費用				
賃貸事業費用		2,771,269		2,874,581
資産運用報酬		349,892		346,129
資産保管手数料		11,530		4,922
一般事務委託手数料		38,939		37,656
役員報酬		9,600		9,600
その他営業費用		69,282		71,933
営業費用合計		3,250,514		3,344,823
営業利益		2,412,783		2,317,372
営業外収益				
受取利息		999		708
その他		340		512
営業外収益合計		1,340		1,220
営業外費用				
支払利息		481,861		458,556
融資関連費用		89,278		96,362
その他		45,271		—
営業外費用合計		616,411		554,918
経常利益		1,797,712		1,763,674
税引前当期純利益		1,797,712		1,763,674
法人税、住民税及び事業税		1,092		1,094
法人税等調整額		0		△0
法人税等合計		1,092		1,094
当期純利益		1,796,619		1,762,579
前期繰越利益		22		22
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,796,642		1,762,601

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	第12期		第13期	
	自 至	平成22年3月1日 平成22年8月31日	自 至	平成22年9月1日 平成23年2月28日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		60,264,380		60,264,380
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		60,264,380		60,264,380
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,862,371		1,796,642
当期変動額				
剰余金の配当		△1,862,348		△1,796,620
当期純利益		1,796,619		1,762,579
当期変動額合計		△65,729		△34,040
当期末残高		1,796,642		1,762,601
投資主資本合計				
前期末残高		62,126,751		62,061,022
当期変動額				
剰余金の配当		△1,862,348		△1,796,620
当期純利益		1,796,619		1,762,579
当期変動額合計		△65,729		△34,040
当期末残高		62,061,022		62,026,981
純資産合計				
前期末残高		62,126,751		62,061,022
当期変動額				
剰余金の配当		△1,862,348		△1,796,620
当期純利益		1,796,619		1,762,579
当期変動額合計		△65,729		△34,040
当期末残高		62,061,022		62,026,981

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第12期		第13期	
	自	平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	自	平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
I 当期末処分利益		1,796,642千円		1,762,601千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,796,620千円 (16,783円)		1,762,578千円 (16,465円)
III 次期繰越利益		22千円		23千円

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1,796,620千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1,762,578千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12期		第13期	
	自	平成22年3月1日 平成22年8月31日	自	平成22年9月1日 平成23年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,797,712		1,763,674
減価償却費		953,000		958,204
受取利息		△999		△708
支払利息		481,861		458,556
営業未収入金の増減額（△は増加）		△158,004		42,922
未払消費税等の増減額（△は減少）		△125,985		△13,211
営業未払金の増減額（△は減少）		△167,537		71,045
未払金の増減額（△は減少）		53,420		△47,605
未払費用の増減額（△は減少）		△244		△7,820
前受金の増減額（△は減少）		15,299		△4,852
預り金の増減額（△は減少）		239,952		△256,776
前払費用の増減額（△は増加）		△105,007		36,038
長期前払費用の増減額（△は増加）		△129,798		37,433
その他		4,331		1,229
小計		2,858,001		3,038,128
利息の受取額		999		708
利息の支払額		△477,293		△463,894
法人税等の支払額		△14,500		△42,471
法人税等の還付額		27,126		13,437
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,394,333		2,545,908
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		△170,692		△148,945
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		120
預り敷金及び保証金の返還による支出		△120		△60
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		31,081		34,494
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△242,837		△48,426
投資有価証券の取得による支出		△3,016,300		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,398,867		△162,817
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		15,000,000		—
短期借入金の返済による支出		△17,900,000		△300,000
長期借入れによる収入		14,900,000		1,800,000
長期借入金の返済による支出		△10,075,000		△1,575,000
分配金の支払額		△1,868,953		△1,796,614
財務活動によるキャッシュ・フロー		56,046		△1,871,614
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△948,487		511,476
現金及び現金同等物の期首残高		6,877,458		5,928,970
現金及び現金同等物の期末残高		5,928,970		6,440,447

(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

最近の有価証券報告書（平成22年11月24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) 会計方針の変更

当期から、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。

なお、これによる損益に与える影響はありません。

(9) 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)

第12期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日		第13期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	
1口当たり純資産額	579,738円	1口当たり純資産額	579,420円
1口当たり当期純利益	16,782円	1口当たり当期純利益	16,465円
<p>なお、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。</p> <p>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。</p>		<p>なお、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。</p> <p>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。</p>	

(注) 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12期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	第13期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
当期純利益（千円）	1,796,619	1,762,579
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）	1,796,619	1,762,579
期中平均投資口数（口）	107,050	107,050

(重要な後発事象)

第12期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	第13期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
該当事項はありません。	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産について取得しました。</p> <p>取得資産 : 不動産信託受益権 物件名称 : キャナルシティ博多・B 所在地 : 福岡県福岡市 取得価格 : 28,700百万円 取得日 : 平成23年3月2日 売主 : 有限会社シーシーエイチブリッジ</p>

(10) 発行済投資口数の増減

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22年10月31日付 退任 監督役員 長野 庵士

平成22年11月1日付 新任 監督役員 新道 弘康

なお、新監督役員である新道弘康は、第4回投資主総会（平成22年5月26日開催）において補欠監督役員として選任されています。

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。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
執行役員	茶木 正安	昭和44年4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	0
		昭和60年4月	同行ロンドン支店副支店長	
		昭和62年6月	ニッポン・クレジット・インターナショナル（英国証券現地法人）社長	
		平成4年6月	同行取締役東京支店長	
		平成8年6月	同行常務取締役	
		平成10年6月	同行専務取締役	
		平成11年11月	株式会社CSK理事	
		平成12年11月	三洋信販株式会社（現 プロミス株式会社）専務執行役員	
		平成15年7月	フィッチ・レーティングス・ジャパン CEO（最高経営責任者）	
		平成18年4月	株式会社福岡リアルティ顧問	
		平成18年6月	同代表取締役社長（現職）	
		平成18年7月	本投資法人執行役員（現職）	
監督役員	篠原 俊	昭和55年3月	公認会計士登録	0
		昭和57年1月	公認会計士篠原俊事務所開設（現職）	
		昭和59年5月	税理士登録	
		平成16年4月	国立大学法人九州大学監事（現職）	
		平成19年5月	株式会社ベスト電器監査役（現職）	
		平成19年10月	本投資法人監督役員（現職）	
		平成22年1月	篠原・植田税理士法人設立代表社員（現職）	
		平成22年6月	日本公認会計士協会北部九州会会長（現職）	
		平成22年6月	三井松島産業株式会社社外取締役（現職）	
		平成22年7月	日本公認会計士協会本部常任理事（現職）	
監督役員	新道 弘康	昭和48年4月	弁護士登録	0
		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）	

（注）茶木正安は、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変動

当期において該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成23年2月28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	38,114	28.8
		その他九州地域	36,136	27.3
	オフィスビル	福岡都市圏	41,095	31.0
		その他九州地域	—	—
	住居	福岡都市圏	3,064	2.3
		その他九州地域	—	—
		小計	118,411	89.4
匿名組合出資持分（注4）			6,437	4.9
預金・その他の資産			7,647	5.8
資産総額（注5）			132,497 (124,849)	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17年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」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、福岡都市圏を除く九州全体及び山口県をいいます。

（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）匿名組合出資持分は、キャナルシティ博多全体のうち、本投資法人が既に保有している区分及びキャナルシティ劇場を除く部分を運用資産として営業するS P C（有限会社シーシーエイチブリッジ）への出資です。なお、匿名組出資持分相当額の64億円について、平成23年3月2日に受領しています。以下同じです。

（注5）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23年2月28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	70,470	53.2
純資産総額	62,026	46.8

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

(平成23年2月28日現在)

種類	名称	帳簿価額 （百万円）	評価額 （百万円） （注）	資産総額に対する 比率（%）
匿名組合出資持分	有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分	6,437	6,400	4.9

（注）評価額は、社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、匿名組合の営業者から提示を受けた価額です。

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23年2月28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	31,533	33,800	26.5	株式会社谷澤 総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,782	16,700	13.0	財団法人日本 不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6,257	7,420	5.5	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	4,954	4,910	4.4	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	2,265	2,420	2.0	財団法人日本 不動産研究所
原サティ(注4)	5,410	5,482	5,200	4.5	財団法人日本 不動産研究所
花畑S C	1,130	1,098	1,160	0.9	株式会社谷澤 総合鑑定所
久留米東櫛原S C	2,500	2,405	2,510	2.1	株式会社谷澤 総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,470	3,400	2.9	株式会社谷澤 総合鑑定所
商業施設 小計	74,623	74,251	77,520	61.7	
キャナルシティ・ビジネス センタービル	14,600	14,122	15,100	12.1	株式会社谷澤 総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,310	12,700	9.3	株式会社谷澤 総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,325	4,830	3.6	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	6,700	6,630	5.8	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	5,636	5,960	4.9	株式会社谷澤 総合鑑定所
オフィスビル 小計	43,100	41,095	45,220	35.7	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,970	1,660	1.7	大和不動産鑑 定株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	1,093	1,000	0.9	大和不動産鑑 定株式会社
住居 小計	3,171	3,064	2,660	2.6	
合計	120,894	118,411	125,400	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) 平成23年3月1日に運用資産名称をイオン原ショッピングセンターに変更しています。以下同じです。

(ロ) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(平成23年2月28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 (38)	97.8	45,990.34	44,983.46	1,332	24.4
パークプレイス大分	1 (96)	99.3	103,963.52	103,246.81	963	17.7
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	5.4
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,661.72	14,661.72	253	4.6
熊本インターコミュニティ S C	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	1.7
原サティ	1	100.0	27,580.75	27,580.75	212	3.9
花畑S C	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.7
久留米東櫛原S C	1	100.0	6,467.80	6,467.80	88	1.6
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	111	2.0
商業施設 小計	21(153)	99.4	277,180.33	275,456.74	3,384	62.1
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (55)	94.6	23,051.93	21,816.91	609	11.2
呉服町ビジネスセンター	20	94.6	19,907.91	18,839.56	516	9.5
サニックス博多ビル	14	100.0	6,293.76	6,293.76	202	3.7
大博通りビジネスセンター	1 (61)	96.1	14,653.95	14,075.34	298	5.5
東比恵ビジネスセンター	1 (15)	100.0	13,695.51	13,695.51	339	6.2
オフィスビル 小計	37(165)	96.3	77,603.06	74,721.08	1,966	36.1
アメックス赤坂門タワー	1 (62)	94.2	4,755.14	4,480.52	66	1.2
シティハウスけやき通り	1 (41)	97.2	2,710.86	2,635.91	37	0.7
住居 小計	2(103)	95.3	7,466.00	7,116.43	103	1.9
合計	60[421] (注2)	98.6	362,249.39	357,294.25	5,454	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11、住居50です。

(注2) テナントの総数の合計欄の [] 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%とならない場合があります。

(3) 投資対象

最近の有価証券報告書(平成22年11月24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。