

平成25年8月期決算短信 (REIT)

平成25年10月11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 松雪 恵津男
 問合せ先責任者 企画部長 小原 千尚 TEL. 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成25年11月27日 分配金支払開始予定日 平成25年11月18日

決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年8月期の運用、資産の状況 (平成25年3月1日～平成25年8月31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	%
25年8月期	7,565	(5.1)	2,848	(8.6)	2,272	(13.3)	2,271	(13.3)
25年2月期	7,200	(1.5)	2,622	(1.0)	2,005	(0.0)	2,004	(0.6)

	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	%	%	%
25年8月期	16,457	3.0	1.4	30.0
25年2月期	16,288	2.8	1.3	27.9

(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	%	%
25年8月期	16,458	2,271	0	0	100.0	2.8
25年2月期	16,289	2,004	0	0	100.0	2.8

(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
25年8月期	167,857	81,712	48.7	592,119
25年2月期	160,574	71,182	44.3	578,480

(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
25年8月期	3,609	△7,897	4,651	7,387
25年2月期	3,120	△3,067	△666	7,024

2. 平成26年2月期 (平成25年9月1日～平成26年2月28日) 及び平成26年8月期 (平成26年3月1日～平成26年8月31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
26年2月期	7,556 (△0.1)	2,803 (△1.6)	2,236 (△1.6)	2,235 (△1.6)	16,200	0
26年8月期	7,661 (1.4)	2,777 (△0.9)	2,208 (△1.2)	2,207 (△1.2)	16,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成26年2月期 16,200円 平成26年8月期 16,000円

3. 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） | 25年8月期 | 138,000口 | 25年2月期 | 123,050口 |
| ② 期末自己投資口数 | 25年8月期 | — 口 | 25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」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26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26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。

以後の記載については、「REIT決算短信様式・作成要領」（平成24年4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25年5月29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25年5月29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。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（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。前期末現
 在（平成25年2月28日現在）では、合計20物件を保有しており、さらに当期においては、オフィスビル1
 物件及びその他2物件を取得しました。これらの結果、当期末現在（平成25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6物件の合計23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経済は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きも見られます。生産や輸
 出の緩やかな増加を背景にして、企業収益も改善、雇用情勢や個人消費も良化傾向にあります。先行きに
 ついても、各種政策の効果が発現する中で、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、景気回
 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九州地域においても、生産及び
 設備投資の持ち直しの動きから、雇用・個人消費にも回復の傾向が見られる等、全体として持ち直しの動
 きが見られます。

地価動向については、平成25年都道府県地価調査によると、平成24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。また、東京・大阪・
 名古屋の三大都市圏平均の動きについては、住宅地はほぼ横ばいとなり、商業地は上昇に転じました。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、商業地が前年比プラス2.3%、住宅地が前年
 比プラス0.7%と共に上昇に転じ、都市部を中心に地価の回復基調が強まりました。

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25年3月1日に「ディー・ウイングタワー」（取得価格2,800百万円）及び「ホテルフォルツァ
 大分」（取得価格1,530百万円）、平成25年3月28日に「天神ノースフロントビル」（取得価格2,800百万
 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98.8%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77.0%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設63.2%、オフィスビル29.7%、そ
 の他7.1%となっています。

（c）資金調達の詳細

当期においては、上記オフィスビル1物件及びその他2物件の取得を主目的として、平成25年3月1日
 に、新投資口の発行（14,950口）により10,263百万円の資金調達を行いました。平成25年3月に返済期日

の到来した長期借入金6億円については、借入期間5年（前回3年）にてリファイナンスを行い、平成25年6月に返済期日の到来した長期借入金10億円については、借入期間7年（前回5年）にてリファイナンスを行いました。また、平成25年3月に新投資口の発行による手取金にて、短期借入金27億円全額について期日返済を行い、長期借入金の一部（8億円）について期日前返済を行いました。この結果、当期末における借入残高は71,100百万円となり、期末総資産有利子負債比率は42.4%となりました。また、資金調達のバ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25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について、極度額60億円、コミットメント期間1年にて更新しました。加えて金利の固定化を目的として、平成25年3月に金利スワップ契約（想定元本80億円）を締結しました。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7,565百万円となり、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2,848百万円となり、経常利益は2,272百万円、当期純利益は2,271百万円となりました。

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16,458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まいります。

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。

- (c) 次期の業績に関する見通し

平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26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26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26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26年2月期

営業収益	7,556百万円
営業利益	2,803百万円
経常利益	2,236百万円
当期純利益	2,235百万円
1口当たり分配金	16,200円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成26年8月期

営業収益	7,661百万円
営業利益	2,777百万円
経常利益	2,208百万円
当期純利益	2,207百万円
1口当たり分配金	16,000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26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26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19期 平成25年9月1日～平成26年2月28日（181日） 第20期 平成26年3月1日～平成26年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年8月31日現在で本投資法人が保有している23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。
発行済投資総口数	平成26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26年2月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成25年8月31日）に比べて75百万円減少し71,025百万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42.4%を予想しています。（平成25年8月31日時点での有利子負債比率＝42.4%） 平成26年8月期末日における有利子負債残高は、平成26年2月期末（平成26年2月28日）に比べて75百万円減少し70,950百万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）は約42.5%を予想しています。 平成26年2月期については、平成25年12月に返済期限が到来する長期借入金2,000百万円については、借換え（長期）を行うことを前提としています。 平成26年8月期については、平成26年7月及び8月に返済期限が到来する長期借入金合計14,300百万円の借換え（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26年2月期及び平成26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26年2月期に1,529百万円、平成26年8月期に1,568百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成26年2月期に551百万円、平成26年8月期に587百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成26年2月期に1,364百万円、平成26年8月期に1,393百万円を見込んでいます。
営業外費用	支払利息及び融資関連費用については、平成26年2月期に558百万円、平成26年8月期に564百万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	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25年5月29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17期 (平成25年2月28日現在)	第18期 (平成25年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,134,854	2,986,790
信託現金及び信託預金	4,918,493	4,457,189
営業未収入金	278,535	350,841
前払費用	236,013	333,377
未収消費税等	—	74,887
繰延税金資産	21	17
その他	15,916	5,167
流動資産合計	7,583,835	8,208,271
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	71,580,539	76,005,077
減価償却累計額	△13,260,275	△14,488,742
信託建物（純額）	58,320,264	61,516,335
信託構築物	1,143,589	1,158,771
減価償却累計額	△349,225	△380,913
信託構築物（純額）	794,364	777,857
信託機械及び装置	434,262	546,092
減価償却累計額	△161,010	△179,676
信託機械及び装置（純額）	273,251	366,415
信託車両運搬具	—	747
減価償却累計額	—	△7
信託車両運搬具（純額）	—	739
信託工具、器具及び備品	1,116,342	1,139,208
減価償却累計額	△667,938	△729,560
信託工具、器具及び備品（純額）	448,404	409,647
信託土地	90,801,517	93,998,578
信託建設仮勘定	—	192,182
有形固定資産合計	150,637,801	157,261,757
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	18,987	16,205
無形固定資産合計	1,784,305	1,781,523
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	449,429	463,384
投資その他の資産合計	559,429	573,384
固定資産合計	152,981,536	159,616,665

（単位：千円）

	第17期 (平成25年2月28日現在)	第18期 (平成25年8月31日現在)
繰延資産		
投資口交付費	8,957	32,190
繰延資産合計	8,957	32,190
資産合計	160,574,329	167,857,128
負債の部		
流動負債		
営業未払金	463,243	592,753
短期借入金	2,700,000	—
1年内返済予定の長期借入金	3,750,000	16,450,000
未払金	32,873	17,409
未払費用	311,485	325,769
未払法人税等	983	885
未払消費税等	157,514	—
前受金	847,489	896,621
預り金	585,651	904,777
流動負債合計	8,849,242	19,188,217
固定負債		
長期借入金	68,225,000	54,650,000
預り敷金及び保証金	316,959	321,369
信託預り敷金及び保証金	12,001,108	11,985,078
固定負債合計	80,543,068	66,956,447
負債合計	89,392,310	86,144,664
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	69,177,628	79,441,236
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,004,391	2,271,226
剰余金合計	2,004,391	2,271,226
投資主資本合計	71,182,019	81,712,463
純資産合計	71,182,019	81,712,463
負債純資産合計	160,574,329	167,857,128

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	第17期		第18期	
	自	平成24年9月1日 平成25年2月28日	自	平成25年3月1日 平成25年8月31日
営業収益				
不動産賃貸収入		6,784,009		7,095,131
その他不動産賃貸収入		416,974		470,254
営業収益合計		7,200,984		7,565,385
営業費用				
賃貸事業費用		4,025,294		4,157,501
資産運用報酬		422,387		445,912
資産保管手数料		5,935		6,071
一般事務委託手数料		47,063		47,022
役員報酬		9,600		9,600
その他営業費用		68,097		50,627
営業費用合計		4,578,378		4,716,734
営業利益		2,622,606		2,848,650
営業外収益				
受取利息		674		758
その他		1,955		485
営業外収益合計		2,629		1,243
営業外費用				
支払利息		492,687		443,830
投資口交付費償却		4,478		10,021
融資関連費用		122,322		123,802
営業外費用合計		619,488		577,654
経常利益		2,005,746		2,272,239
税引前当期純利益		2,005,746		2,272,239
法人税、住民税及び事業税		1,119		1,038
法人税等調整額		324		4
法人税等合計		1,444		1,042
当期純利益		2,004,301		2,271,196
前期繰越利益		89		29
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,004,391		2,271,226

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	第17期		第18期	
	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		69,177,628		69,177,628
当期変動額				
新投資口の発行		—		10,263,608
当期変動額合計		—		10,263,608
当期末残高		69,177,628		79,441,236
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)				
当期首残高		1,992,637		2,004,391
当期変動額				
剰余金の配当		△1,992,548		△2,004,361
当期純利益		2,004,301		2,271,196
当期変動額合計		11,753		266,835
当期末残高		2,004,391		2,271,226
投資主資本合計				
当期首残高		71,170,265		71,182,019
当期変動額				
新投資口の発行		—		10,263,608
剰余金の配当		△1,992,548		△2,004,361
当期純利益		2,004,301		2,271,196
当期変動額合計		11,753		10,530,444
当期末残高		71,182,019		81,712,463
純資産合計				
当期首残高		71,170,265		71,182,019
当期変動額				
新投資口の発行		—		10,263,608
剰余金の配当		△1,992,548		△2,004,361
当期純利益		2,004,301		2,271,196
当期変動額合計		11,753		10,530,444
当期末残高		71,182,019		81,712,463

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第17期	第18期
	自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日	自 平成25年 3月 1日 至 平成25年 8月31日
I 当期末処分利益	2,004,391千円	2,271,226千円
II 分配金の額	2,004,361千円	2,271,204千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,289円)	(16,458円)
III 次期繰越利益	29千円	22千円

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2,004,361千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2,271,204千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17期		第18期	
	自	平成24年9月1日	自	平成25年3月1日
	至	平成25年2月28日	至	平成25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		2,005,746		2,272,239
減価償却費		1,268,477		1,343,234
投資口交付費償却		4,478		10,021
受取利息		△674		△758
支払利息		492,687		443,830
営業未収入金の増減額(△は増加)		32,539		△72,305
未収消費税等の増減額(△は増加)		91,789		△74,887
未払消費税等の増減額(△は減少)		157,514		△157,514
営業未払金の増減額(△は減少)		△64,378		23,264
未払金の増減額(△は減少)		△34,726		△15,345
未払費用の増減額(△は減少)		2,725		14,403
前受金の増減額(△は減少)		9,530		49,131
預り金の増減額(△は減少)		△480,528		319,125
前払費用の増減額(△は増加)		72,177		△97,364
長期前払費用の増減額(△は増加)		15,966		△13,955
その他		51,032		10,264
小計		3,624,358		4,053,386
利息の受取額		674		758
利息の支払額		△498,484		△443,951
法人税等の支払額		△5,663		△1,136
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,120,885		3,609,056
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		△3,475,667		△7,858,163
信託無形固定資産の取得による支出		△129		—
預り敷金及び保証金の受入による収入		15,861		4,410
預り敷金及び保証金の返還による支出		△4,494		—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		464,505		359,717
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△66,106		△375,748
使途制限付信託預金の払出による収入		2,895		4,119
使途制限付信託預金の預入による支出		△4,343		△32,165
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,067,479		△7,897,830
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		3,800,000		—
短期借入金の返済による支出		△2,200,000		△2,700,000
長期借入れによる収入		11,900,000		1,600,000
長期借入金の返済による支出		△12,175,000		△2,475,000
投資口の発行による収入		—		10,263,608
分配金の支払額		△1,991,239		△2,003,994
投資口交付費の支出		—		△33,254
財務活動によるキャッシュ・フロー		△666,239		4,651,360
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△612,834		362,586
現金及び現金同等物の期首残高		7,637,703		7,024,869
現金及び現金同等物の期末残高		7,024,869		7,387,455

(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25年5月29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)

	前期	当期
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
1口当たり純資産額	578,480円	592,119円
1口当たり当期純利益	16,288円	16,457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。

	前期	当期
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
当期純利益（千円）	2,004,301	2,271,196
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）	2,004,301	2,271,196
期中平均投資口数（口）	123,050	138,000

(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	発行済投資総口数（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)

(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。

4. 役員の異動

(1) 投資法人における役員の異動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社における役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成25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	66,404	39.6
		その他九州地域	35,732	21.3
	オフィスビル	福岡都市圏	45,363	27.0
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	9,812	5.8
		その他九州地域	1,537	0.9
		小計	158,851	94.6
預金・その他の資産			9,006	5.4
資産総額(注4)			167,857 (159,043)	100.0 (94.7)

(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) 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25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	86,144	51.3
純資産総額	81,712	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25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	31,325	32,200	19.6	株式会社谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	28,700	28,632	28,900	17.6	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,982	16,735	9.6	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	6,108	7,410	4.1	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	4,853	4,910	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	2,176	2,450	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	5,382	4,510	3.3	一般財団法人日本不動産研究所
花畑SC	1,130	1,064	1,180	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,293	2,550	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	3,318	3,410	2.2	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	103,323	102,137	104,255	63.2	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	13,839	14,800	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	9,846	12,800	6.9	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,168	4,720	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	6,699	6,760	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	5,244	6,090	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	2,702	2,690	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	2,862	2,940	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	45,363	50,800	29.7	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,883	1,700	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	1,031	1,050	0.7	大和不動産鑑定株式会社
Aqualia警固	2,800	2,763	3,320	1.7	一般財団法人日本不動産研究所
Aqualia千早	1,280	1,270	1,430	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	2,863	3,010	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	1,537	1,530	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
その他 小計	11,581	11,349	12,040	7.1	
合計	163,404	158,851	167,095	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%とならない場合もあります。

（ロ）投資不動産物件の賃貸事業の概要

（平成25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)	99.7	46,486.61	46,359.15	1,177	15.6
キャナルシティ博多・B	1 (51)	99.6	68,811.99	68,548.98	1,601	21.2
パークプレイス大分	1(104)	97.9	104,917.10	102,745.76	1,114	14.7
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	274	3.6
スクエアモール鹿児島宇宿	12	100.0	14,602.59	14,602.59	254	3.4
熊本インターコミュニティ SC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	89	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	2.8
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	1.2
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	111	1.5
商業施設 小計	23[223] (注2)	99.3	347,115.82	344,554.01	4,965	65.6
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (60)	100.0	23,022.21	23,022.21	620	8.2
呉服町ビジネスセンター	29	97.0	19,906.33	19,304.72	502	6.6
サニックス博多ビル	18	95.8	6,293.76	6,026.80	197	2.6
大博通りビジネスセンター	1 (65)	97.6	14,677.27	14,327.34	295	3.9
東比恵ビジネスセンター	1 (21)	99.3	13,695.51	13,598.27	335	4.4
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	5,233.98	5,233.98	111	1.5
オフィスビル 小計	62[205] (注2)	98.5	86,168.38	84,852.64	2,148	28.4
アメックス赤坂門タワー	1 (62)	93.9	4,821.25	4,525.01	66	0.9
シティハウスけやき通り	1 (39)	92.2	2,710.86	2,499.46	36	0.5
Aqualia警固	1(122)	91.6	7,415.36	6,791.34	116	1.5
Aqualia千早	1(104)	98.9	5,619.69	5,559.96	57	0.8
ディー・ウイングタワー	1(130)	94.0	7,187.58	6,758.84	110	1.5
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.8
その他 小計	6[458] (注2)	95.2	33,540.18	31,920.05	450	6.0
合計	91[886] (注2)	98.8	466,824.38	461,326.70	7,565	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、賃料バス・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53です。
- (注2) テナントの総数の小計欄及び合計欄の[]内には、賃料バス・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、賃料バス・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%とし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25年5月29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。