

平成24年8月期決算短信 (REIT)

平成24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
 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 常務取締役企画部長 西尾 陽一 TEL. 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成24年11月28日 分配金支払開始予定日 平成24年11月16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24年8月期の運用、資産の状況 (平成24年3月1日～平成24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	%
24年8月期	7,094	(2.3)	2,595	(△1.6)	2,005	(△2.0)	1,992	(△2.6)
24年2月期	6,931	(△1.6)	2,637	(△3.4)	2,046	(△1.8)	2,045	(△1.8)

	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	%	%	%
24年8月期	16,193	2.8	1.3	28.3
24年2月期	16,621	2.9	1.3	29.5

(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	%	%
24年8月期	16,193	1,992	0	0	100.0	2.8
24年2月期	16,621	2,045	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
24年8月期	159,601	71,170	44.6	578,384
24年2月期	155,792	71,222	45.7	578,812

(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
24年8月期	3,617	△6,016	1,881	7,637
24年2月期	3,677	△566	△2,153	8,154

2. 平成25年2月期 (平成24年9月1日～平成25年2月28日) 及び平成25年8月期 (平成25年3月1日～平成25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
25年2月期	7,208 (1.6)	2,622 (1.0)	1,994 (△0.5)	1,993 (0.0)	16,200	0
25年8月期	7,191 (△0.2)	2,628 (0.2)	1,994 (0.0)	1,993 (0.0)	16,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成25年2月期 16,200円 平成25年8月期 16,200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） | 24年8月期 | 123,050口 | 24年2月期 | 123,050口 |
| ② 期末自己投資口数 | 24年8月期 | — 口 | 24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25年2月期（平成24年9月1日～平成25年2月28日）及び平成25年8月期（平成25年3月1日～平成25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24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24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24年2月29日現在）では、合計17物件を保有しており、さらに当期においては、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24年8月31日現在）では、商業施設10物件、オフィスビ
ル5物件及びその他4物件の合計19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、復興関連需要等から国内需要が堅調に推移するも、緩やかに持ち直し
つつあり、先行きについては、当面、世界景気減速の影響を受けるものの、景気回復の動きが続くと期待
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、雇用・所得情勢はなお厳しい状
態にあるものの持ち直しの動きが続き、個人消費は全体として堅調に推移しています。

地価動向については、平成24年都道府県地価調査によると、平成23年7月以降の一年間の地価は、全国
的に依然として下落を示しているものの、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点が増加しました。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、商業地が前年比マイナス0.7%、住宅地が前年比
マイナス0.3%と、商業地・住宅地ともに4年連続の下落となっているものの、堅調な住宅需要や九州新
幹線効果の持続で、下落率は縮小し、上昇を示す地点が前回よりも増加しています。

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24年3月1日に「Aqualia警固」（取得価格2,800百万円）及び「Aqualia千早」（取得価格1,280
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97.0%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76.5%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設67.2%、オフィスビル28.0%、そ
の他4.7%となっています。

（c）資金調達の概要

当期においては、上記「Aqualia警固・Aqualia千早」の取得を目的として、平成24年3月1日に、借入
により総額4,000百万円の資金調達を行いました。また、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、コミットメントラインによる短期借入金2,500百万円のうち、1,400百万円を長期借入金ヘシ
フトしました。平成24年6月に返済期日の到来した長期借入金6,000百万円については、借入期間5年に
てリファイナンスを行いました。この結果、当期末における借入残高は73,350百万円となり、期末総資産

有利子負債比率は46.0%となりました。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を行い、リファイナンスリスクを軽減していきます。

なお、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	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7,094百万円となり、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2,595百万円となり、経常利益は2,005百万円、当期純利益は1,992百万円となりました。

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16,193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25年2月期(平成24年9月1日～平成25年2月28日)及び平成25年8月期(平成25年3月1日～平成25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25年2月期(平成24年9月1日～平成25年2月28日)及び平成25年8月期(平成25年3月1日～平成25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25年2月期

営業収益	7,208百万円
経常利益	1,994百万円
当期純利益	1,993百万円
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25年8月期

営業収益	7,191百万円
経常利益	1,994百万円
当期純利益	1,993百万円
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

(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25年2月期（平成24年9月1日～平成25年2月28日）及び平成25年8月期（平成25年3月1日～平成25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17期 平成24年9月1日～平成25年2月28日（181日） 第18期 平成25年3月1日～平成25年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年8月31日現在で本投資法人が保有している19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25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25年8月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成24年8月31日）に比べて1,250百万円減少し72,100百万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45.5%を予想しています。（平成24年8月31日時点での有利子負債比率＝46.0%） 平成25年2月期については、平成24年9月に返済期限が到来した長期借入金合計2,600百万円の借換え（長期）を行っています。また、短期借入金合計1,100百万円の返済及び平成25年2月に返済期限が到来する長期借入金合計9,500百万円の借換え（長期）を行うことを前提としています。 平成25年8月期については、平成25年3月に返済期限が到来する長期借入金600百万円及び平成25年6月に返済期限が到来する長期借入金1,000百万円の借換え（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25年2月期及び平成25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25年2月期に1,489百万円、平成25年8月期に1,505百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成25年2月期に539百万円、平成25年8月期に550百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成25年2月期に1,276百万円、平成25年8月期に1,287百万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25年2月期に624百万円、平成25年8月期に630百万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24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15期 (平成24年2月29日現在)	第16期 (平成24年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,386,507	2,370,735
信託現金及び信託預金	4,768,082	5,293,998
営業未収入金	277,337	311,075
前払費用	274,218	308,190
未収消費税等	—	91,789
繰延税金資産	19	346
その他	12,162	22,346
流動資産合計	8,718,329	8,398,481
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	66,859,921	70,749,251
減価償却累計額	△10,992,802	△12,115,804
信託建物（純額）	55,867,119	58,633,447
信託構築物	1,105,256	1,132,278
減価償却累計額	△292,831	△318,392
信託構築物（純額）	812,425	813,885
信託機械及び装置	351,944	427,028
減価償却累計額	△133,265	△147,112
信託機械及び装置（純額）	218,679	279,916
信託工具、器具及び備品	1,072,411	1,108,673
減価償却累計額	△567,688	△634,583
信託工具、器具及び備品（純額）	504,722	474,090
信託土地	87,057,619	88,615,021
信託建設仮勘定	215,660	10,711
有形固定資産合計	144,676,226	148,827,072
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	21,040	21,639
無形固定資産合計	1,786,358	1,786,957
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	484,124	465,396
投資その他の資産合計	594,124	575,396
固定資産合計	147,056,709	151,189,427
繰延資産		
投資口交付費	17,915	13,436
繰延資産合計	17,915	13,436

(単位：千円)

	第15期 (平成24年2月29日現在)	第16期 (平成24年8月31日現在)
資産合計	155,792,953	159,601,345
負債の部		
流動負債		
営業未払金	543,922	881,730
短期借入金	500,000	1,100,000
1年内返済予定の長期借入金	18,250,000	13,850,000
未払金	15,822	66,822
未払費用	301,798	314,557
未払法人税等	944	5,527
未払消費税等	150,990	—
前受金	794,980	837,959
預り金	671,675	1,066,179
流動負債合計	21,230,134	18,122,777
固定負債		
長期借入金	50,675,000	58,400,000
預り敷金及び保証金	331,545	305,592
信託預り敷金及び保証金	12,333,382	11,602,709
固定負債合計	63,339,927	70,308,302
負債合計	84,570,061	88,431,079
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	69,177,628	69,177,628
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,045,264	1,992,637
剰余金合計	2,045,264	1,992,637
投資主資本合計	71,222,892	71,170,265
純資産合計	71,222,892	71,170,265
負債純資産合計	155,792,953	159,601,345

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	第15期		第16期	
	自	平成23年9月1日	自	平成24年3月1日
	至	平成24年2月29日	至	平成24年8月31日
営業収益				
不動産賃貸収入		6,682,912		6,596,812
その他不動産賃貸収入		249,029		497,427
営業収益合計		6,931,942		7,094,239
営業費用				
賃貸事業費用		3,757,328		3,964,116
資産運用報酬		413,246		421,505
資産保管手数料		5,805		5,874
一般事務委託手数料		46,049		48,938
役員報酬		9,600		9,600
貸倒損失		575		1,006
その他営業費用		61,912		47,757
営業費用合計		4,294,518		4,498,799
営業利益		2,637,423		2,595,440
営業外収益				
受取利息		744		753
固都税還付金		—		84,414
修正申告等に係る差額充当金		—		12,876
その他		2,705		454
営業外収益合計		3,449		98,499
営業外費用				
支払利息		474,736		510,860
投資口交付費償却		4,478		4,478
融資関連費用		115,350		124,597
その他		—		48,664
営業外費用合計		594,565		688,601
経常利益		2,046,307		2,005,338
税引前当期純利益		2,046,307		2,005,338
法人税、住民税及び事業税		1,092		5,676
法人税等の修正申告等による納付税額等		—		7,400
法人税等調整額		0		△326
法人税等合計		1,093		12,751
当期純利益		2,045,214		1,992,587
前期繰越利益		50		50
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,045,264		1,992,637

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	第15期		第16期	
	自	平成23年9月1日 平成24年2月29日	自	平成24年3月1日 平成24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				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		69,177,628		69,177,628
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		2,082,302		2,045,264
当期変動額				
剰余金の配当		△2,082,252		△2,045,214
当期純利益		2,045,214		1,992,587
当期変動額合計		△37,037		△52,626
当期末残高		2,045,264		1,992,637
投資主資本合計				
当期首残高		71,259,930		71,222,892
当期変動額				
剰余金の配当		△2,082,252		△2,045,214
当期純利益		2,045,214		1,992,587
当期変動額合計		△37,037		△52,626
当期末残高		71,222,892		71,170,265
純資産合計				
当期首残高		71,259,930		71,222,892
当期変動額				
剰余金の配当		△2,082,252		△2,045,214
当期純利益		2,045,214		1,992,587
当期変動額合計		△37,037		△52,626
当期末残高		71,222,892		71,170,265

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第15期	第16期
	自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月29日	自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月31日
I 当期末処分利益	2,045,264千円	1,992,637千円
II 分配金の額	2,045,214千円	1,992,548千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,621円)	(16,193円)
III 次期繰越利益	50千円	89千円

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2,045,214千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1,992,548千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15期		第16期	
	自 至	平成23年9月1日 平成24年2月29日	自 至	平成24年3月1日 平成24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		2,046,307		2,005,338
減価償却費		1,177,245		1,242,487
投資口交付費償却		4,478		4,478
受取利息		△744		△753
支払利息		474,736		510,860
営業未収入金の増減額（△は増加）		81,947		△33,737
未収消費税等の増減額（△は増加）		451,247		△91,789
未払消費税等の増減額（△は減少）		150,990		△150,990
営業未払金の増減額（△は減少）		△50,262		141,740
未払金の増減額（△は減少）		2,342		49,678
未払費用の増減額（△は減少）		2,947		3,060
前受金の増減額（△は減少）		△51,015		42,979
預り金の増減額（△は減少）		△277,815		394,504
前払費用の増減額（△は増加）		37,887		△33,972
長期前払費用の増減額（△は増加）		48,976		18,727
その他		9,261		24,220
小計		4,108,532		4,126,833
利息の受取額		744		753
利息の支払額		△472,101		△501,162
法人税等の支払額		△900		△8,922
法人税等の還付額		41,374		426
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,677,649		3,617,928
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		△841,554		△5,229,355
信託無形固定資産の取得による支出		△5,606		△3,368
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		△90		△25,952
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		473,209		158,363
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△192,577		△889,035
使途制限付信託預金の払出による収入		—		2,362
使途制限付信託預金の預入による支出		—		△29,392
投資活動によるキャッシュ・フロー		△566,499		△6,016,378
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		17,000,000		8,600,000
短期借入金の返済による支出		△21,000,000		△8,000,000
長期借入れによる収入		5,500,000		9,400,000
長期借入金の返済による支出		△1,575,000		△6,075,000
分配金の支払額		△2,078,755		△2,043,437
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,153,755		1,881,562
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		957,395		△516,887
現金及び現金同等物の期首残高		7,197,195		8,154,590
現金及び現金同等物の期末残高		8,154,590		7,637,703

（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24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、賃貸等不動産に関する注記事項については（「損益計算書に関する注記」については一部分について）、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略します。

（損益計算書に関する注記）

第15期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第16期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
—	<p>損益計算書の「修正申告等に係る差額充当金」は、法人税等の修正申告等に伴って発生した納付税額等及び今期の法人税等増加額を、資産運用委託契約に基づき、資産運用会社が負担したものです。</p> <p>本件による第16期分配金への影響はありません。</p>

（1口当たり情報）

第15期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第16期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
1口当たり純資産額 578,812円	1口当たり純資産額 578,384円
1口当たり当期純利益 16,621円	1口当たり当期純利益 16,193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15期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第16期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
当期純利益（千円）	2,045,214	1,992,587
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）	2,045,214	1,992,587
期中平均投資口数（口）	123,050	123,050

（重要な後発事象）

第16期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
該当事項はありません。

（9）発行済投資口数の増減

該当事項はありません。

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

平成24年6月25日付 異動 取締役会長 茶木 正安

平成24年6月25日付 異動 代表取締役社長 松雪 恵津男

平成24年6月25日付 新任 取締役（非常勤） 八木 聖二

平成24年6月25日付 新任 取締役（非常勤） 津上 賢治

平成24年6月25日付 退任 取締役（非常勤） 日名子 泰通

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
取締役会長	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	株式会社日本債券信用銀行（現 株式会社あおぞら銀行） 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 SMBCコンシューマーファイナンス株式会社） 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	同社代表取締役社長	
		平成18年7月	本投資法人執行役員（現職）	
		平成24年6月	株式会社はせがわ取締役（現職）	
		平成24年6月	株式会社福岡リアルティ取締役会長（現職）	
代表取締役社長	松雪恵津男	昭和55年4月	日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行） 入行	0
		平成16年6月	同行人事部 参事役	
		平成17年4月	同行管理部長	
		平成18年7月	福岡地所株式会社出向 開発事業本部副本部長	
		平成21年7月	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	
		平成22年8月	同社執行役員 経理部長兼総務部・財務部担当	
		平成23年6月	株式会社福岡リアルティ 常務取締役企画部長	
		平成24年1月	福岡地所株式会社 常務執行役員	
		平成24年6月	株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長（現職）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
常務取締役企画部長	西尾 陽一	昭和60年4月 平成17年9月 平成20年7月 平成21年1月 平成23年6月 平成24年6月	株式会社日本債券信用銀行（現 株式会社あおぞら銀行）入行 同行不動産ファイナンス部 担当部長 株式会社ニューシティコーポレーション シニアヴァイスプレジデント 株式会社福岡リアルティ常務取締役財務部長 同社常務取締役 同社常務取締役企画部長（現職）	0
取締役 （非常勤）	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	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）	0
取締役 （非常勤）	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 （非常勤）	津上 賢治	昭和48年4月 平成11年6月 平成12年11月 平成13年7月 平成14年7月 平成19年6月 平成21年6月 平成22年6月 平成22年7月 平成24年6月 平成24年6月	株式会社日本興業銀行入行 同行営業第八部長 九州電力株式会社入社 事業開発部海外事業グループ長 同社事業開発部海外事業統括グループ長 同社海外事業部長 同社執行役員福岡支店長 同社取締役常務執行役員事業開発本部長兼情報通信本部長 同社取締役常務執行役員事業開発本部長 同社取締役常務執行役員国際事業本部長 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

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	田坂 正則	昭和53年4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	0
		平成12年8月	同行企画部副部長	
		平成15年7月	同行企画部長兼リスク統括室長	
		平成16年10月	同行総合企画部付部長	
		平成17年4月	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）事業提携部長	
		平成18年4月	田坂正則税理士事務所所長（現職）	
		平成18年6月	株式会社福岡リアルティ監査役（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取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、証券取引法の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の規定により改正される前の投信法第13条の規定に基づき、平成18年6月22日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成24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	66,875	41.9
		その他九州地域	36,138	22.6
	オフィスビル	福岡都市圏	40,501	25.4
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	7,088	4.4
		その他九州地域	—	—
		小計	150,603	94.4
預金・その他の資産			8,998	5.6
資産総額(注4)			159,601 (150,614)	100.0 (94.4)

(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) 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24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	88,431	55.4
純資産総額	71,170	44.6

(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24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	31,519	32,200	20.8	株式会社谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	28,700	28,853	28,800	18.7	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	17,115	16,800	10.2	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	6,134	7,410	4.3	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	4,957	4,910	3.4	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	2,213	2,440	1.6	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	5,424	4,660	3.5	一般財団法人日本不動産研究所
花畑SC	1,130	1,077	1,170	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,338	2,530	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,379	3,400	2.3	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	103,323	103,014	104,320	67.2	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,001	14,800	9.5	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,037	12,800	7.3	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,228	4,720	2.9	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	6,834	6,660	4.6	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	5,399	6,040	3.8	株式会社谷澤総合鑑定所
オフィスビル 小計	43,100	40,501	45,020	28.0	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,925	1,670	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	1,055	1,020	0.7	大和不動産鑑定株式会社
Aqualia警固	2,800	2,813	3,250	1.8	一般財団法人日本不動産研究所
Aqualia千早	1,280	1,294	1,390	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
その他 小計	7,251	7,088	7,330	4.7	
合計	153,674	150,603	156,670	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。

（ロ）投資不動産物件の賃貸事業の概要

（平成24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 (21)	79.5	45,975.25	36,568.94	1,009	14.2
キャナルシティ博多・B (注6)	1 (50)	99.6	68,804.89	68,562.77	1,586	22.4
パークプレイス大分	1(106)	99.6	104,917.10	104,547.53	1,099	15.5
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	293	4.1
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,602.59	14,602.59	348	4.9
熊本インターコミュニティ S C	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	1.3
イオン原ショッピングセン ター	1	100.0	27,580.75	27,580.75	212	3.0
花畑S C	2	100.0	2,801.15	2,801.15	41	0.6
久留米東櫛原S C	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	1.6
商業施設 小計	22[196] (注2)	97.1	346,864.58	336,846.58	4,881	68.8
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (58)	99.3	23,018.60	22,860.28	600	8.5
呉服町ビジネスセンター	27	97.2	19,907.79	19,354.58	502	7.1
サニックス博多ビル	19	100.0	6,293.76	6,293.76	200	2.8
大博通りビジネスセンター	1 (63)	97.0	14,653.97	14,217.00	301	4.2
東比恵ビジネスセンター	1 (18)	96.3	13,695.51	13,190.15	339	4.8
オフィスビル 小計	49[185] (注2)	97.9	77,569.63	75,915.77	1,943	27.4
アメックス赤坂門タワー	1 (63)	93.6	4,821.25	4,511.33	63	0.9
シティハウスけやき通り	1 (36)	85.1	2,710.86	2,307.43	34	0.5
Aqualia警固	1(117)	89.9	7,415.36	6,667.28	114	1.6
Aqualia千早	1(104)	99.3	5,619.69	5,579.76	56	0.8
その他 小計	4[320] (注2)	92.7	20,567.16	19,065.80	269	3.8
合 計	75[701] (注2)	97.0	445,001.37	431,828.15	7,094	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51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%とならない場合があります。

(注6) 賃貸借契約によっては、賃料算定の基礎に、賃貸借の対象である専有部分と関連性の高い共用部分の面積が含まれている場合がありますが、上記表ではかかる共用部分の面積も含めています。なお、賃貸可能な専有部分の面積のみを合計した総賃貸可能面積は63,709.60㎡、賃貸借契約に表示された専有部分に係る契約面積のみを合計した総賃貸面積は63,467.48㎡です。

(3) 投資対象

最近の有価証券報告書(平成24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。