

平成22年8月期決算短信 (REIT)

平成22年10月12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22年11月24日
 分配金支払開始予定日 平成22年11月18日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年8月期の運用、資産の状況 (平成22年3月1日～平成22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	%
22年8月期	5,663	(0.4)	2,412	(0.2)	1,797	(△3.5)	1,796	(△3.5)
22年2月期	5,640	(0.3)	2,408	(1.5)	1,863	(0.1)	1,862	(0.1)

	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	%	%	%
22年8月期	16,782	2.9	1.4	31.7
22年2月期	17,397	3.0	1.4	33.0

(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	%	%
22年8月期	16,783	1,796	0	0	100.0	2.9
22年2月期	17,397	1,862	0	0	100.0	3.0

(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
22年8月期	132,349	62,061	46.9	579,738
22年2月期	130,705	62,126	47.5	580,352

(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
22年8月期	2,394	△3,398	56	5,928
22年2月期	3,150	△233	△1,928	6,877

2. 平成23年2月期 (平成22年9月1日～平成23年2月28日) 及び平成23年8月期 (平成23年3月1日～平成23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
23年2月期	5,634(△0.5)	2,290(△5.1)	1,724(△4.1)	1,723(△4.1)	16,100	0
23年8月期	5,640(0.1)	2,368(3.4)	1,778(3.1)	1,777(3.1)	16,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成23年2月期 16,100円 平成23年8月期 16,600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 無
 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） | 22年8月期 | 107,050口 | 22年2月期 | 107,050口 |
| ② 期末自己投資口数 | 22年8月期 | —口 | 22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、12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、多分に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、5ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 平成23年2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）及び平成23年8月期（平成23年3月1日～平成23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、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5月26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5月26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22年8月31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、海外経済の改善による輸出の増加や生産の持ち直しに伴い緩やかな回復局面に入ったものの、外需や政策に依るところが大きく、自律回復にはなお遠い状況でした。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、生産や貿易・設備投資に持ち直しの見られた反面、雇用環境については有効求人倍率が依然全国平均に及ばず、消費動向については大型小売店販売額が前年比で減少を続けるなど、先行きの不透明な状況が続きました。

地価動向については、平成22年都道府県地価調査によると、全国98.5%の地点で下落しており、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、商業地が前年比マイナス6.2%、住宅地が前年比マイナス2.3%と前回調査時より下落率は縮小したものの、商業地・住宅地ともに2年連続の下落となりました。

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、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を除く部分（以下、「キャナルシティ博多SPC保有区分」といいます。）を運用資産として営業しているSPC（有限会社シーシーエイチブリッジ）に対する優先匿名組合出資持分を追加取得（取得価格3,000百万円）しました。これにより、優先出資比率に応じた配当が見込まれます。なお、本投資法人は、本SPCとの間にキャナルシティ博多SPC保有区分にかかる売買予約契約を締結しています。本追加出資により、本投資法人保有部分も含めたキャナルシティ博多全体の魅力の維持・向上につながる一体運営を継続しつつ、本SPCの安定性が向上することで柔軟な出口戦略の策定が可能になるものと判断しています。

既存の保有物件については、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99.0%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、キャナルシティ博多SPC保有区分の優先匿名組合出資に係る借入2,000百万円をコミットメントラインより調達しました。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のうち4,600百万円を長期借入金へシフトしました。平成22年7月に返済期日の到来したシンジケートローン10,000百万円については、コミットメントラインによる短期借入金300百万円とともに借入期間4年にて10,300百万円のリファイナンスを行い、さらに将来の金利上昇リスクのヘッジを目的として金利スワップ契約を締結しました。この結果、当期末における借入残高は59,150百万円となり、期末総資産有利子負債比率は44.7%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。

(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5,663百万円となり、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2,412百万円となり、経常利益は1,797百万円、当期純利益は1,796百万円となりました。

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16,783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、地元に着目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) 次期の業績に関する見通し

平成23年2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）及び平成23年8月期（平成23年3月1日～平成23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、5ページ記載の「平成23年2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）及び平成23年8月期（平成23年3月1日～平成23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23年2月期

営業収益	5,634百万円
経常利益	1,724百万円
当期純利益	1,723百万円
1口当たり分配金	16,100円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成23年8月期

営業収益	5,640百万円
経常利益	1,778百万円
当期純利益	1,777百万円
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

(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2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）及び平成23年8月期（平成23年3月1日～平成23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13期 平成22年9月1日～平成23年2月28日（181日） 第14期 平成23年3月1日～平成23年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年8月31日現在で本投資法人が保有している16物件及び優先匿名組合出資持分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23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23年8月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成22年8月31日）に比べて150百万円減少し59,000百万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22年8月31日時点での有利子負債比率＝44.7%） 平成23年2月期については、平成22年9月に返済期限が到来する短期借入金300百万円及び平成22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。 平成23年8月期については、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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸収入のうち、取得済の資産にかか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。 優先匿名組合出資持分については、匿名組合契約に定められた条件等に基づき匿名組合分配益を算出しています。
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2月期及び平成23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23年2月期に978百万円、平成23年8月期に994百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成23年2月期に410百万円、平成23年8月期に410百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成23年2月期に965百万円、平成23年8月期に983百万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23年2月期に568百万円、平成23年8月期に592百万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。

（c）決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年5月26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11期 (平成22年2月28日現在)	第12期 (平成22年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,910,719	1,777,071
信託現金及び信託預金	3,966,739	4,151,899
営業未収入金	367,673	525,677
前払費用	138,275	243,283
繰延税金資産	20	19
その他	31,333	13,724
流動資産合計	7,414,761	6,711,676
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	54,741,293	54,837,442
減価償却累計額	△7,142,735	△8,005,082
信託建物（純額）	47,598,557	46,832,360
信託構築物	831,659	840,847
減価償却累計額	△181,303	△208,096
信託構築物（純額）	650,355	632,750
信託機械及び装置	342,282	342,282
減価償却累計額	△92,081	△102,218
信託機械及び装置（純額）	250,200	240,063
信託工具、器具及び備品	736,664	784,053
減価償却累計額	△325,447	△378,562
信託工具、器具及び備品（純額）	411,217	405,490
信託土地	68,810,414	68,810,414
有形固定資産合計	117,720,747	116,921,080
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	3,421,633	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	273,205	403,003
投資その他の資産合計	3,804,839	6,950,937
固定資産合計	123,290,904	125,637,336
資産合計	130,705,666	132,349,012

(単位：千円)

	第11期 (平成22年2月28日現在)	第12期 (平成22年8月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	431,609	247,437
短期借入金	3,200,000	300,000
1年内返済予定の長期借入金	11,650,000	8,650,000
未払金	22,571	69,074
未払費用	267,770	272,093
未払法人税等	701	730
未払消費税等	168,865	42,880
前受金	653,952	669,251
預り金	535,740	775,693
流動負債合計	16,931,211	11,027,162
固定負債		
長期借入金	42,375,000	50,200,000
預り敷金及び保証金	331,575	331,455
信託預り敷金及び保証金	8,941,128	8,729,372
固定負債合計	51,647,703	59,260,827
負債合計	68,578,914	70,287,989
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(△)	1,862,371	1,796,642
剰余金合計	1,862,371	1,796,642
投資主資本合計	62,126,751	62,061,022
純資産合計	62,126,751	62,061,022
負債純資産合計	130,705,666	132,349,012

（2）損益計算書

（単位：千円）

	第11期		第12期	
	自	平成21年9月1日 平成22年2月28日	自	平成22年3月1日 平成22年8月31日
営業収益				
不動産賃貸収入		5,318,986		5,282,359
その他不動産賃貸収入		185,666		172,938
匿名組合分配金		136,000		208,000
営業収益合計		5,640,652		5,663,297
営業費用				
賃貸事業費用		2,761,070		2,771,269
資産運用報酬		345,484		349,892
資産保管手数料		11,354		11,530
一般事務委託手数料		38,372		38,939
役員報酬		9,600		9,600
その他営業費用		66,437		69,282
営業費用合計		3,232,319		3,250,514
営業利益		2,408,333		2,412,783
営業外収益				
受取利息		1,673		999
その他		2,813		340
営業外収益合計		4,487		1,340
営業外費用				
支払利息		472,636		481,861
融資関連費用		76,704		89,278
その他		—		45,271
営業外費用合計		549,341		616,411
経常利益		1,863,479		1,797,712
税引前当期純利益		1,863,479		1,797,712
法人税、住民税及び事業税		1,109		1,092
法人税等調整額		△1		0
法人税等合計		1,107		1,092
当期純利益		1,862,371		1,796,619
前期繰越利益		0		22
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,862,371		1,796,642

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	第11期		第12期	
	自 至	平成21年9月1日 平成22年2月28日	自 至	平成22年3月1日 平成22年8月31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		1,860,208		1,862,371
当期変動額				
剰余金の配当		△1,860,207		△1,862,348
当期純利益		1,862,371		1,796,619
当期変動額合計		2,163		△65,729
当期末残高		1,862,371		1,796,642
投資主資本合計				
前期末残高		62,124,588		62,126,751
当期変動額				
剰余金の配当		△1,860,207		△1,862,348
当期純利益		1,862,371		1,796,619
当期変動額合計		2,163		△65,729
当期末残高		62,126,751		62,061,022
純資産合計				
前期末残高		62,124,588		62,126,751
当期変動額				
剰余金の配当		△1,860,207		△1,862,348
当期純利益		1,862,371		1,796,619
当期変動額合計		2,163		△65,729
当期末残高		62,126,751		62,061,022

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第11期	第12期
	自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
I 当期末処分利益	1,862,371千円	1,796,642千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,862,348千円 (17,397円)	1,796,620千円 (16,783円)
III 次期繰越利益	22千円	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金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,862,348千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金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。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>
------------	--	--

(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11期		第12期	
	自	平成21年9月1日 平成22年2月28日	自	平成22年3月1日 平成22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		1,863,479		1,797,712
減価償却費		954,958		953,000
受取利息		△1,673		△999
支払利息		472,636		481,861
営業未収入金の増減額（△は増加）		50,709		△158,004
未収消費税等の増減額（△は増加）		151,714		—
未払消費税等の増減額（△は減少）		168,865		△125,985
営業未払金の増減額（△は減少）		120,360		△167,537
未払金の増減額（△は減少）		△3,359		53,420
未払費用の増減額（△は減少）		1,645		△244
前受金の増減額（△は減少）		△18,587		15,299
預り金の増減額（△は減少）		△240,825		239,952
前払費用の増減額（△は増加）		62,668		△105,007
長期前払費用の増減額（△は増加）		39,715		△129,798
その他		210		4,331
小計		3,622,518		2,858,001
利息の受取額		1,673		999
利息の支払額		△472,829		△477,293
法人税等の支払額		△28,168		△14,500
法人税等の還付額		27,326		27,126
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,150,519		2,394,333
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		△100,061		△170,692
預り敷金及び保証金の受入による収入		90		—
預り敷金及び保証金の返還による支出		—		△120
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		77,511		31,081
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△211,422		△242,837
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		△233,882		△3,398,867
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		19,200,000		15,000,000
短期借入金の返済による支出		△19,800,000		△17,900,000
長期借入れによる収入		600,000		14,900,000
長期借入金の返済による支出		△75,000		△10,075,000
分配金の支払額		△1,853,388		△1,868,953
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,928,388		56,046
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		988,248		△948,487
現金及び現金同等物の期首残高		5,889,210		6,877,458
現金及び現金同等物の期末残高		6,877,458		5,928,970

(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5月26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、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11期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日		第12期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	
1口当たり純資産額	580,352円	1口当たり純資産額	579,738円
1口当たり当期純利益	17,397円	1口当たり当期純利益	16,782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11期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第12期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
当期純利益（千円）	1,862,371	1,796,619
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）	1,862,371	1,796,619
期中平均投資口数（口）	107,050	107,050

(重要な後発事象)

第11期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第12期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
該当事項はありません。	同 左

(9) 発行済投資口数の増減

該当事項はありません。

4. 役員の変動

(1) 投資法人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。

(2) 資産運用会社における役員の変動

平成22年6月17日付 退任 取締役副社長 大熊 毅

平成22年7月31日付 退任 常務取締役 加藤 進哉

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。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	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
		平成4年6月	同行取締役東京支店長	
		平成6年2月	同行取締役金融開発部長	
		平成7年6月	同行取締役営業企画第二部長	
		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	同社代表取締役社長（現職）	
		平成18年7月	本投資法人執行役員（現職）	
常務取締役	西尾 陽一	昭和60年4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	0
		平成17年9月	同行不動産ファイナンス部 部長	
		平成20年7月	株式会社ニューシティコーポレーション入社 シニアヴァイスプレジデント	
		平成21年1月	株式会社福岡リアルティ常務取締役財務部長（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が、改正前の投信法第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。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	衛藤 明	昭和62年2月 平成5年10月 平成17年10月 平成20年8月 平成21年6月 平成21年8月	株式会社サン・ライフ入社 福岡地所株式会社入社 同社開発事業本部事業計画部長 同社執行役員（現職） 株式会社福岡リアルティ取締役（現職） 福岡地所株式会社地域開発事業本部部長（現職）	0
取締役 (非常勤)	日名子泰通	昭和43年4月 平成10年7月 平成14年7月 平成15年6月 平成15年7月 平成17年6月 平成19年6月 平成19年6月 平成21年6月	九州電力株式会社入社 同社資材部長 同社資材燃料部長 同社佐賀支店長 同社執行役員佐賀支店長 同社取締役 同社取締役常務執行役員 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
取締役 (非常勤)	紫牟田洋志	平成12年10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入社 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（現職） 株式会社福岡リアルティ取締役（現職）	0
監査役 (非常勤)	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（出向） 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

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成22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	37,937	28.7
		その他九州地域	36,261	27.4
	オフィスビル	福岡都市圏	41,388	31.3
		その他九州地域	—	—
	住居	福岡都市圏	3,099	2.3
		その他九州地域	—	—
小計			118,686	89.7
匿名組合出資持分(注4)			6,437	4.9
預金・その他の資産			7,224	5.5
資産総額(注5)			132,349 (125,124)	100.0 (94.5)

(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SPC（有限会社シーシーエイチブリッジ）への出資です。

(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22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	70,287	53.1
純資産総額	62,061	46.9

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

(平成22年8月31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22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	31,327	34,700	26.5	株式会社谷澤 総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,743	17,600	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	6,303	7,410	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	5,001	4,970	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	2,284	2,420	2.0	財団法人日本 不動産研究所
原サティ	5,410	5,503	5,210	4.5	財団法人日本 不動産研究所
花畑S C	1,130	1,106	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	2,427	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	3,500	3,380	2.9	株式会社谷澤 総合鑑定所
商業施設 小計	74,623	74,198	79,360	61.7	
キャナルシティ・ビジネス センタービル	14,600	14,159	15,600	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	10,397	12,900	9.3	株式会社谷澤 総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,358	4,940	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	6,757	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	5,714	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	41,388	46,030	35.7	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,992	1,690	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	1,106	1,000	0.9	大和不動産鑑 定株式会社
住居 小計	3,171	3,099	2,690	2.6	
合 計	120,894	118,686	128,080	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%とならない場合があります。

(ロ) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(平成22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 (49)	100.0	45,990.34	45,990.34	1,339	24.6
パークプレイス大分	1 (103)	99.9	103,963.52	103,829.95	964	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	255	4.7
熊本インターコミュニティ S C	2	100.0	6,968.66	6,968.66	89	1.6
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 (171)	100.0	277,180.33	277,046.76	3,395	62.2
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (53)	93.6	23,053.10	21,587.51	599	11.0
呉服町ビジネスセンター	20	94.6	19,907.91	18,839.56	518	9.5
サニックス博多ビル	14	100.0	6,293.76	6,293.76	201	3.7
大博通りビジネスセンター	1 (64)	97.2	14,653.95	14,236.39	298	5.5
東比恵ビジネスセンター	1 (15)	100.0	13,695.51	13,695.51	344	6.3
オフィスビル 小計	37 (166)	96.2	77,604.23	74,652.73	1,961	36.0
アメックス赤坂門タワー	1 (57)	87.8	4,755.14	4,175.81	61	1.1
シティハウスけやき通り	1 (40)	95.5	2,710.86	2,588.58	37	0.7
住居 小計	2 (97)	90.6	7,466.00	6,764.39	98	1.8
合計	60 [434] (注2)	99.0	362,250.56	358,463.88	5,455	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52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5月26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。