

# 平成23年8月期決算短信 (REIT)

平成23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 松雪 恵津男 TEL. 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成23年11月25日  
 分配金支払開始予定日 平成23年11月18日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成23年8月期の運用、資産の状況 (平成23年3月1日～平成23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	%
23年8月期	7,045	(24.4)	2,729	(17.8)	2,083	(18.1)	2,082	(18.1)
23年2月期	5,662	(△0.0)	2,317	(△4.0)	1,763	(△1.9)	1,762	(△1.9)

  

	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8月期	16,922	3.1	1.4	29.6
23年2月期	16,465	2.8	1.3	31.1

### (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8月期	16,922	2,082	0	0	100.0	2.9
23年2月期	16,465	1,762	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
23年8月期	155,657	71,259	45.8	579,113
23年2月期	132,497	62,026	46.8	579,420

### (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8月期	3,294	△20,086	17,548	7,197
23年2月期	2,545	△162	△1,871	6,440

## 2. 平成24年2月期 (平成23年9月1日～平成24年2月29日) 及び平成24年8月期 (平成24年3月1日～平成24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
24年2月期	6,899(△2.1)	2,603(△4.6)	2,006(△3.7)	2,005(△3.7)	16,300	0
24年8月期	7,135( 3.4)	2,610( 0.3)	1,969(△1.8)	1,968(△1.8)	16,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成24年2月期 16,300円 平成24年8月期 16,000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） | 23年8月期 | 123,050口 | 23年2月期 | 107,050口 |
| ② 期末自己投資口数            | 23年8月期 | —口       | 23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。

※ 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24年2月期（平成23年9月1日～平成24年2月29日）及び平成24年8月期（平成24年3月1日～平成24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せん。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成23年5月27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23年5月27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、チャンネルシティ博多全体（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「チャンネルシティ博多」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23年2月28日現在）では、合計16物件（匿名組合出資を除きます。）を保有しており、さらに当期においては、商業施設1物件を取得しました。これらの結果、当期末現在（平成23年8月31日現在）では、商業施設10物件、オフィスビル5物件及び住居2物件の合計17物件の運用を行っています。

##### （b）投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響により大きく落ち込んだものの、生産や輸出に下げ止まりの傾向が見られる等、全体として緩やかに持ち直しつつありますが、円高・デフレの影響や、雇用情勢の悪化懸念が残る等、依然として厳しい状況が続いています。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、震災による供給制約の影響が弱まる中で、生産や設備投資にも持ち直しの動きが見られ、全体として回復経路に復していくと考えられますが、雇用・所得情勢はなお厳しい状態にあり、先行きの不透明な状況が続いています。

地価動向については、平成23年都道府県地価調査によると、平成22年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・横ばいの地点も増加しています。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は、商業地が前年比マイナス2.9%、住宅地が前年比マイナス1.7%と商業地・住宅地ともに3年連続の下落となっていますが、下落率は縮小傾向を示しており、九州新幹線の全線開通等の影響により上昇した地点もみられました。

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、本投資法人が優先匿名組合出資を行っていた有限会社シーシーエイチブリッジとの間で締結した売買予約契約に基づく予約完結権を行使することにより、平成23年3月2日に「チャンネルシティ博多・B」（同日現在におけるチャンネルシティ博多全体のうち、チャンネルシティ博多、劇場及びオフィスを除く部分をいいます。以下同じです。）を取得（取得価格28,700百万円）しました。また、既存の物件についても、チャンネ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99.6%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75.9%となっており、また投資タイプ別の投資比率は、商業施設69.1%、オフィスビル28.8%、住居2.1%となっています。

## (c) 資金調達の詳細

当期においては、上記「キャナルシティ博多・B」の取得を目的として、平成23年3月1日に、新投資口の発行（16,000口）により8,913百万円の資金調達を行うとともに、借入により総額10,500百万円の新規調達を行いました。平成23年7月に返済期日の到来した長期借入金7,000百万円については、借入期間7年（1,000百万円）、6年（総額4,000百万円）、5年（1,000百万円）、4年（1,000百万円）にて、全額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69,500百万円となり、期末総資産有利子負債比率は44.6%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23年7月にコミットメント期間が到来したコミットメントラインについて、極度額6,000百万円（更新前5,000百万円）、コミットメント期間2年（更新前1年）にて更新しました。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（J C R）	長期優先債務格付	AA-	安定的

## (d) 業績及び分配の詳細

このような運用の結果、当期の営業収益は7,045百万円となり、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2,729百万円となり、経常利益は2,083百万円、当期純利益は2,082百万円となりました。

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16,922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24年2月期(平成23年9月1日～平成24年2月29日)及び平成24年8月期(平成24年3月1日～平成24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24年2月期(平成23年9月1日～平成24年2月29日)及び平成24年8月期(平成24年3月1日～平成24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24年2月期

営業収益	6,899百万円
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

## 平成24年8月期

営業収益	7,135百万円
経常利益	1,969百万円
当期純利益	1,968百万円
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24年2月期（平成23年9月1日～平成24年2月29日）及び平成24年8月期（平成24年3月1日～平成24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15期 平成23年9月1日～平成24年2月29日（182日） 第16期 平成24年3月1日～平成24年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年8月31日現在で本投資法人が保有している17物件に、第16期に取得予定の物件を加えた運用資産を前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資総口数	平成24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"> <li>平成24年8月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成23年8月31日）に比べて3,850百万円増加し73,350百万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46.1%を予想しています。（平成23年8月31日時点での有利子負債比率＝44.6%）</li> <li>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。</li> <li>平成24年8月期については、4,000百万円の新規調達（短期）及び平成24年6月に返済期限が到来する長期借入金6,000百万円の借換え（長期）を行うことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>建物の修繕費は、平成24年2月期及び平成24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。</li> <li>外注委託費については、平成24年2月期に1,619百万円、平成24年8月期に1,511百万円を見込んでいます。</li> <li>公租公課については、平成24年2月期に412百万円、平成24年8月期に584百万円を見込んでいます。</li> <li>減価償却費については、平成24年2月期に1,187百万円、平成24年8月期に1,262百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	支払利息及び融資関連費用については、平成24年2月期に594百万円、平成24年8月期に638百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

### （3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成23年5月27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13期 (平成23年2月28日現在)	第14期 (平成23年8月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,437,057	2,568,007
信託現金及び信託預金	4,003,389	4,629,187
営業未収入金	482,755	359,285
前払費用	207,244	312,106
未収消費税等	—	451,247
繰延税金資産	19	20
その他	41,594	42,984
流動資産合計	7,172,061	8,362,839
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	55,323,513	66,104,394
減価償却累計額	△8,872,050	△9,927,723
信託建物（純額）	46,451,463	56,176,670
信託構築物	872,899	1,103,529
減価償却累計額	△233,389	△262,904
信託構築物（純額）	639,509	840,624
信託機械及び装置	343,702	351,214
減価償却累計額	△112,365	△122,812
信託機械及び装置（純額）	231,337	228,402
信託工具、器具及び備品	947,475	1,035,745
減価償却累計額	△433,769	△500,302
信託工具、器具及び備品（純額）	513,706	535,442
信託土地	68,810,414	87,057,619
信託建設仮勘定	—	7,350
有形固定資産合計	116,646,430	144,846,109
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	1,765,318	1,765,318
信託その他無形固定資産	—	17,385
無形固定資産合計	1,765,318	1,782,704
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	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	365,570	533,100
投資その他の資産合計	6,913,504	643,100
固定資産合計	125,325,253	147,271,914
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	—	22,394

（単位：千円）

	第13期 (平成23年2月28日現在)	第14期 (平成23年8月31日現在)
繰延資産合計	—	22,394
資産合計	132,497,314	155,657,148
負債の部		
流動負債		
営業未払金	854,716	410,201
短期借入金	—	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	8,650,000	7,650,000
未払金	20,995	10,296
未払費用	258,934	296,215
未払法人税等	745	751
未払消費税等	29,669	—
前受金	664,399	845,995
預り金	518,916	949,491
流動負債合計	10,998,377	14,662,952
固定負債		
長期借入金	50,425,000	57,350,000
預り敷金及び保証金	331,515	331,515
信託預り敷金及び保証金	8,715,440	12,052,750
固定負債合計	59,471,955	69,734,265
負債合計	70,470,333	84,397,218
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,264,380	69,177,628
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,762,601	2,082,302
剰余金合計	1,762,601	2,082,302
投資主資本合計	62,026,981	71,259,930
純資産合計	62,026,981	71,259,930
負債純資産合計	132,497,314	155,657,148



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	第13期		第14期	
	自	平成22年9月1日 平成23年2月28日	自	平成23年3月1日 平成23年8月31日
営業収益				
不動産賃貸収入		5,281,795		6,826,999
その他不動産賃貸収入		172,400		218,505
匿名組合分配金		208,000		—
営業収益合計		5,662,195		7,045,505
営業費用				
賃貸事業費用		2,874,581		3,803,541
資産運用報酬		346,129		405,509
資産保管手数料		4,922		5,009
一般事務委託手数料		37,656		38,766
役員報酬		9,600		9,600
その他営業費用		71,933		53,628
営業費用合計		3,344,823		4,316,055
営業利益		2,317,372		2,729,450
営業外収益				
受取利息		708		674
その他		512		521
営業外収益合計		1,220		1,196
営業外費用				
支払利息		458,556		497,140
投資口交付費償却		—		4,478
融資関連費用		96,362		107,705
その他		—		37,933
営業外費用合計		554,918		647,257
経常利益		1,763,674		2,083,388
税引前当期純利益		1,763,674		2,083,388
法人税、住民税及び事業税		1,094		1,110
法人税等調整額		△0		△0
法人税等合計		1,094		1,110
当期純利益		1,762,579		2,082,278
前期繰越利益		22		23
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,762,601		2,082,302

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	第13期		第14期	
	自 至	平成22年9月1日 平成23年2月28日	自 至	平成23年3月1日 平成23年8月31日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
前期末残高		60,264,380		60,264,380
当期変動額				
新投資口の発行		—		8,913,248
当期変動額合計		—		8,913,248
当期末残高		60,264,380		69,177,628
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,796,642		1,762,601
当期変動額				
剰余金の配当		△1,796,620		△1,762,578
当期純利益		1,762,579		2,082,278
当期変動額合計		△34,040		319,700
当期末残高		1,762,601		2,082,302
投資主資本合計				
前期末残高		62,061,022		62,026,981
当期変動額				
新投資口の発行		—		8,913,248
剰余金の配当		△1,796,620		△1,762,578
当期純利益		1,762,579		2,082,278
当期変動額合計		△34,040		9,232,948
当期末残高		62,026,981		71,259,930
純資産合計				
前期末残高		62,061,022		62,026,981
当期変動額				
新投資口の発行		—		8,913,248
剰余金の配当		△1,796,620		△1,762,578
当期純利益		1,762,579		2,082,278
当期変動額合計		△34,040		9,232,948
当期末残高		62,026,981		71,259,930

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第13期	第14期
	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日
I 当期末処分利益	1,762,601千円	2,082,302千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,762,578千円 (16,465円)	2,082,252千円 (16,922円)
III 次期繰越利益	23千円	50千円

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1,762,578千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>	<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2,082,252千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13期		第14期	
	自	平成22年9月1日	自	平成23年3月1日
	至	平成23年2月28日	至	平成23年8月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		1,763,674		2,083,388
減価償却費		958,204		1,164,305
投資口交付費償却		—		4,478
受取利息		△708		△674
支払利息		458,556		497,140
営業未収入金の増減額(△は増加)		42,922		123,469
未収消費税等の増減額(△は増加)		—		△451,247
未払消費税等の増減額(△は減少)		△13,211		△29,669
営業未払金の増減額(△は減少)		71,045		△4,567
未払金の増減額(△は減少)		△47,605		△10,354
未払費用の増減額(△は減少)		△7,820		36,571
前受金の増減額(△は減少)		△4,852		181,596
預り金の増減額(△は減少)		△256,776		430,574
前払費用の増減額(△は増加)		36,038		△104,861
長期前払費用の増減額(△は増加)		37,433		△167,530
その他		1,229		38,493
小計		3,038,128		3,791,114
利息の受取額		708		674
利息の支払額		△463,894		△496,431
法人税等の支払額		△42,471		△42,479
法人税等の還付額		13,437		41,392
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,545,908		3,294,270
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△148,945		△29,805,063
信託無形固定資産の取得による支出		—		△18,704
預り敷金及び保証金の受入による収入		120		30
預り敷金及び保証金の返還による支出		△60		△30
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		34,494		3,606,951
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△48,426		△269,641
投資有価証券の償還による収入		—		6,400,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△162,817		△20,086,457
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		—		31,500,000
短期借入金の返済による支出		△300,000		△27,000,000
長期借入れによる収入		1,800,000		13,000,000
長期借入金の返済による支出		△1,575,000		△7,075,000
投資口の発行による収入		—		8,913,248
分配金の支払額		△1,796,614		△1,762,440
投資口交付費の支出		—		△26,872
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,871,614		17,548,935
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		511,476		756,747
現金及び現金同等物の期首残高		5,928,970		6,440,447
現金及び現金同等物の期末残高		6,440,447		7,197,195

## (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23年5月27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、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。

## (1口当たり情報)

第13期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日		第14期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	
1口当たり純資産額	579,420円	1口当たり純資産額	579,113円
1口当たり当期純利益	16,465円	1口当たり当期純利益	16,922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13期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	第14期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日
当期純利益（千円）	1,762,579	2,082,278
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）	1,762,579	2,082,278
期中平均投資口数（口）	107,050	123,050

## (重要な後発事象)

第13期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	第14期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日
<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</p> <p>物件名称 : キャナルシティ博多・B</p> <p>所在地 : 福岡県福岡市</p> <p>取得価格 : 28,700百万円</p> <p>取得日 : 平成23年3月2日</p> <p>売主 : 有限会社シーシーエイチブリッジ</p>	—

## (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)

(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。

## 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23年6月21日付 退任 取締役（非常勤） 衛藤 明

平成23年6月21日付 新任 常務取締役 松雪 恵津男

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
		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 担当部長	
		平成20年7月	株式会社ニューシティコーポレーション 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	
		平成23年6月	株式会社福岡リアルティ 常務取締役（現職）	
常務取締役	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（現職） 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（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、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。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	日名子泰通	昭和43年4月 平成12年6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(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(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 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23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	66,886	43.0
		その他九州地域	35,902	23.1
	オフィスビル	福岡都市圏	40,802	26.2
		その他九州地域	—	—
	住居	福岡都市圏	3,029	1.9
		その他九州地域	—	—
		小計	146,621	94.2
預金・その他の資産			9,035	5.8
資産総額（注4）			155,657 (146,628)	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）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	84,397	54.2
純資産総額	71,259	45.8

## (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23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
チャンネルシティ博多	32,000	31,357	33,400	21.4	株式会社谷澤 総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,708	16,700	10.5	財団法人日本 不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	6,211	7,350	4.4	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	4,911	4,910	3.5	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	2,247	2,430	1.6	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（注4）	5,410	5,462	4,690	3.6	財団法人日本 不動産研究所
花畑S C	1,130	1,091	1,170	0.8	株式会社谷澤 総合鑑定所
久留米東櫛原S C	2,500	2,382	2,520	1.7	株式会社谷澤 総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,440	3,400	2.4	株式会社谷澤 総合鑑定所
チャンネルシティ博多・B	28,700	28,973	28,700	19.2	株式会社谷澤 総合鑑定所
商業施設 小計	103,323	102,789	105,270	69.1	
チャンネルシティ・ビジネス センタービル	14,600	14,091	14,900	9.8	株式会社谷澤 総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	10,220	12,900	7.5	株式会社谷澤 総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,289	4,690	2.9	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	6,643	6,640	4.7	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	5,557	6,070	3.9	株式会社谷澤 総合鑑定所
オフィスビル 小計	43,100	40,802	45,200	28.8	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,948	1,650	1.4	大和不動産鑑 定株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	1,081	1,000	0.7	大和不動産鑑 定株式会社
住居 小計	3,171	3,029	2,650	2.1	
合計	149,594	146,621	153,120	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原サティから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 (50)	99.5	45,978.62	45,769.82	1,286	18.3
パークプレイス大分	1(105)	99.7	103,949.58	103,650.66	990	14.1
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	4.2
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,661.72	14,661.72	253	3.6
熊本インターコミュニティ SC	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SC	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.6
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	1.6
キャナルシティ博多・B	1 (45)	100.0	63,684.73	63,684.73	1,619	23.0
商業施設 小計	22[219] (注2)	99.9	340,839.40	340,331.68	4,986	70.8
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (59)	99.4	23,050.30	22,904.60	600	8.5
呉服町ビジネスセンター	21	97.2	19,907.91	19,354.70	519	7.4
サニックス博多ビル	15	95.8	6,293.76	6,029.55	193	2.8
大博通りビジネスセンター	1 (66)	98.0	14,653.95	14,357.44	299	4.3
東比恵ビジネスセンター	1 (14)	100.0	13,695.51	13,695.51	341	4.8
オフィスビル 小計	39[175] (注2)	98.4	77,601.43	76,341.80	1,955	27.7
アメックス赤坂門タワー	1 (65)	98.7	4,755.14	4,694.94	66	0.9
シティハウスけやき通り	1 (43)	100.0	2,710.86	2,710.86	37	0.5
住居 小計	2[108] (注2)	99.2	7,466.00	7,405.80	104	1.5
合計	63[502] (注2)	99.6	425,906.83	424,079.28	7,045	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11、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

最近の有価証券報告書(平成23年5月27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。