

平成24年2月期決算短信 (REIT)

平成24年4月9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24年5月29日
 分配金支払開始予定日 平成24年5月18日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年2月期の運用、資産の状況 (平成23年9月1日～平成24年2月29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2月期	6,931	(△1.6)	2,637	(△3.4)	2,046	(△1.8)	2,045	(△1.8)
23年8月期	7,045	(24.4)	2,729	(17.8)	2,083	(18.1)	2,082	(18.1)

	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	%	%	%
24年2月期	16,621	2.9	1.3	29.5
23年8月期	16,922	3.1	1.4	29.6

(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2月期	16,621	2,045	0	0	100.0	2.9
23年8月期	16,922	2,082	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2月期	155,792	71,222	45.7	578,812
23年8月期	155,657	71,259	45.8	579,113

(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2月期	3,677	△566	△2,153	8,154
23年8月期	3,294	△20,086	17,548	7,197

2. 平成24年8月期 (平成24年3月1日～平成24年8月31日) 及び平成25年2月期 (平成24年9月1日～平成25年2月28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8月期	7,103	(2.5)	2,576	(△2.3)	1,969	(△3.7)	1,968	(△3.7)	16,000	0
25年2月期	7,224	(1.7)	2,622	(1.8)	1,982	(0.6)	1,981	(0.6)	16,100	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成24年8月期 16,000円 平成25年2月期 16,100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2月期 | 123,050口 | 23年8月期 | 123,050口 |
| ② 期末自己投資口数 | 24年2月期 | —口 | 23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24年8月期（平成24年3月1日～平成24年8月31日）及び平成25年2月期（平成24年9月1日～平成25年2月28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23年11月25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11月25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（以下「東京証券取引所」といいます。）及び証券会員制法人福岡証券取引所（以下「福岡証券取引所」といいます。）（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24年2月29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

当期における我が国経済は、個人消費など内需が底堅く推移する半面、欧州債務問題等の影響による海外経済の減速や為替円高等が外需を下押しし、全体としては横ばい圏内の動きとなりました。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、雇用・所得情勢はなお厳しい状態にあるものの、生産や個人消費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。

地価動向については、平成24年地価公示によると、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、下落率は縮小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1.6%、住宅地が前年比マイナス0.9%となっているものの、堅調な住宅需要や九州新幹線の全線開通を受け、上昇・横ばいを示す地区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98.1%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、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4,500百万円のうち、4,000百万円を長期借入金へシフトしました。平成23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。この結果、当期末における借入残高は69,425百万円となり、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24年2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（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6,931百万円となり、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2,637百万円となり、経常利益は2,046百万円、当期純利益は2,045百万円となりました。

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16,621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

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8月期(平成24年3月1日～平成24年8月31日)及び平成25年2月期(平成24年9月1日～平成25年2月28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8月期(平成24年3月1日～平成24年8月31日)及び平成25年2月期(平成24年9月1日～平成25年2月28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8月期

営業収益	7,103百万円
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

平成25年2月期

営業収益	7,224百万円
経常利益	1,982百万円
当期純利益	1,981百万円
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

(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8月期（平成24年3月1日～平成24年8月31日）及び平成25年2月期（平成24年9月1日～平成25年2月28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16期 平成24年3月1日～平成24年8月31日（184日） 第17期 平成24年9月1日～平成25年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年2月29日現在で本投資法人が保有している17物件に、平成24年3月1日に取得をしたAqualia警固及びAqualia千早を加えた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2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2月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成24年2月29日）に比べて3,850百万円増加し73,275百万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46.0%を予想しています。（平成24年2月29日時点での有利子負債比率＝44.6%） 平成24年8月期については、平成24年3月1日に長期借入金2,000百万円及び短期借入金合計2,000百万円の新規調達、平成24年3月30日に短期借入金合計2,500百万円のうち1,400百万円の借換え（長期）を行っています。また、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。 平成25年2月期については、短期借入金合計1,100百万円の借換え（長期）、平成24年9月に返済期限が到来する長期借入金合計2,600百万円及び平成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。
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24年8月期及び平成25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24年8月期に1,482百万円、平成25年2月期に1,489百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成24年8月期に562百万円、平成25年2月期に561百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成24年8月期に1,255百万円、平成25年2月期に1,291百万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24年8月期に640百万円、平成25年2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"> 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。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成23年11月25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14期 (平成23年8月31日現在)	第15期 (平成24年2月29日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,568,007	3,386,507
信託現金及び信託預金	4,629,187	4,768,082
営業未収入金	359,285	277,337
前払費用	312,106	274,218
未収消費税等	451,247	—
繰延税金資産	20	19
その他	42,984	12,162
流動資産合計	8,362,839	8,718,329
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	66,104,394	66,859,921
減価償却累計額	△9,927,723	△10,992,802
信託建物（純額）	56,176,670	55,867,119
信託構築物	1,103,529	1,105,256
減価償却累計額	△262,904	△292,831
信託構築物（純額）	840,624	812,425
信託機械及び装置	351,214	351,944
減価償却累計額	△122,812	△133,265
信託機械及び装置（純額）	228,402	218,679
信託工具、器具及び備品	1,035,745	1,072,411
減価償却累計額	△500,302	△567,688
信託工具、器具及び備品（純額）	535,442	504,722
信託土地	87,057,619	87,057,619
信託建設仮勘定	7,350	215,660
有形固定資産合計	144,846,109	144,676,226
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	17,385	21,040
無形固定資産合計	1,782,704	1,786,358
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	533,100	484,124
投資その他の資産合計	643,100	594,124
固定資産合計	147,271,914	147,056,709
繰延資産		
投資口交付費	22,394	17,915
繰延資産合計	22,394	17,915

(単位:千円)

	第14期 (平成23年8月31日現在)	第15期 (平成24年2月29日現在)
資産合計	155,657,148	155,792,953
負債の部		
流動負債		
営業未払金	410,201	543,922
短期借入金	4,500,000	500,000
1年内返済予定の長期借入金	7,650,000	18,250,000
未払金	10,296	15,822
未払費用	296,215	301,798
未払法人税等	751	944
未払消費税等	—	150,990
前受金	845,995	794,980
預り金	949,491	671,675
流動負債合計	14,662,952	21,230,134
固定負債		
長期借入金	57,350,000	50,675,000
預り敷金及び保証金	331,515	331,545
信託預り敷金及び保証金	12,052,750	12,333,382
固定負債合計	69,734,265	63,339,927
負債合計	84,397,218	84,570,061
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(△)	2,082,302	2,045,264
剰余金合計	2,082,302	2,045,264
投資主資本合計	71,259,930	71,222,892
純資産合計	71,259,930	71,222,892
負債純資産合計	155,657,148	155,792,953

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	第14期		第15期	
	自	平成23年3月1日 平成23年8月31日	自	平成23年9月1日 平成24年2月29日
営業収益				
不動産賃貸収入		6,826,999		6,682,912
その他不動産賃貸収入		218,505		249,029
営業収益合計		7,045,505		6,931,942
営業費用				
賃貸事業費用		3,803,541		3,757,328
資産運用報酬		405,509		413,246
資産保管手数料		5,009		5,805
一般事務委託手数料		38,766		46,049
役員報酬		9,600		9,600
貸倒損失		—		575
その他営業費用		53,628		61,912
営業費用合計		4,316,055		4,294,518
営業利益		2,729,450		2,637,423
営業外収益				
受取利息		674		744
その他		521		2,705
営業外収益合計		1,196		3,449
営業外費用				
支払利息		497,140		474,736
投資口交付費償却		4,478		4,478
融資関連費用		107,705		115,350
その他		37,933		—
営業外費用合計		647,257		594,565
経常利益		2,083,388		2,046,307
税引前当期純利益		2,083,388		2,046,307
法人税、住民税及び事業税		1,110		1,092
法人税等調整額		△0		0
法人税等合計		1,110		1,093
当期純利益		2,082,278		2,045,214
前期繰越利益		23		50
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,082,302		2,045,264

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	第14期		第15期	
	自	平成23年3月1日 平成23年8月31日	自	平成23年9月1日 平成24年2月29日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		60,264,380		69,177,628
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		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		1,762,601		2,082,302
当期変動額				
剰余金の配当		△1,762,578		△2,082,252
当期純利益		2,082,278		2,045,214
当期変動額合計		319,700		△37,037
当期末残高		2,082,302		2,045,264
投資主資本合計				
当期首残高		62,026,981		71,259,930
当期変動額				
新投資口の発行		8,913,248		—
剰余金の配当		△1,762,578		△2,082,252
当期純利益		2,082,278		2,045,214
当期変動額合計		9,232,948		△37,037
当期末残高		71,259,930		71,222,892
純資産合計				
当期首残高		62,026,981		71,259,930
当期変動額				
新投資口の発行		8,913,248		—
剰余金の配当		△1,762,578		△2,082,252
当期純利益		2,082,278		2,045,214
当期変動額合計		9,232,948		△37,037
当期末残高		71,259,930		71,222,892

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第14期	第15期
	自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日
I 当期末処分利益	2,082,302千円	2,045,264千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,082,252千円 (16,922円)	2,045,214千円 (16,621円)
III 次期繰越利益	50千円	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>	<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>
------------	--	--

(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14期		第15期	
	自	平成23年3月1日 平成23年8月31日	自	平成23年9月1日 平成24年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,083,388		2,046,307
減価償却費		1,164,305		1,177,245
投資口交付費償却		4,478		4,478
受取利息		△674		△744
支払利息		497,140		474,736
営業未収入金の増減額(△は増加)		123,469		81,947
未収消費税等の増減額(△は増加)		△451,247		451,247
未払消費税等の増減額(△は減少)		△29,669		150,990
営業未払金の増減額(△は減少)		△4,567		△50,262
未払金の増減額(△は減少)		△10,354		2,342
未払費用の増減額(△は減少)		36,571		2,947
前受金の増減額(△は減少)		181,596		△51,015
預り金の増減額(△は減少)		430,574		△277,815
前払費用の増減額(△は増加)		△104,861		37,887
長期前払費用の増減額(△は増加)		△167,530		48,976
その他		38,493		9,261
小計		3,791,114		4,108,532
利息の受取額		674		744
利息の支払額		△496,431		△472,101
法人税等の支払額		△42,479		△900
法人税等の還付額		41,392		41,374
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,294,270		3,677,649
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		△29,805,063		△841,554
信託無形固定資産の取得による支出		△18,704		△5,606
預り敷金及び保証金の受入による収入		30		120
預り敷金及び保証金の返還による支出		△30		△90
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		3,606,951		473,209
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△269,641		△192,577
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		△20,086,457		△566,499
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		31,500,000		17,000,000
短期借入金の返済による支出		△27,000,000		△21,000,000
長期借入れによる収入		13,000,000		5,500,000
長期借入金の返済による支出		△7,075,000		△1,575,000
投資口の発行による収入		8,913,248		—
分配金の支払額		△1,762,440		△2,078,755
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		17,548,935		△2,153,755
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		756,747		957,395
現金及び現金同等物の期首残高		6,440,447		7,197,195
現金及び現金同等物の期末残高		7,197,195		8,154,590

(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11月25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14期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日		第15期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	
1口当たり純資産額	579,113円	1口当たり純資産額	578,812円
1口当たり当期純利益	16,922円	1口当たり当期純利益	16,621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14期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	第15期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日
当期純利益（千円）	2,082,278	2,045,214
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）	2,082,278	2,045,214
期中平均投資口数（口）	123,050	123,050

(重要な後発事象)

第15期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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. 役員の変動

(1) 投資法人における役員の変動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社における役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成24年2月29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	66,718	42.8
		その他九州地域	35,823	23.0
	オフィスビル	福岡都市圏	40,688	26.1
		その他九州地域	—	—
	住居	福岡都市圏	3,016	1.9
		その他九州地域	—	—
		小計	146,246	93.9
預金・その他の資産			9,546	6.1
資産総額(注4)			155,792 (146,462)	100.0 (94.0)

(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2月29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	84,570	54.3
純資産総額	71,222	45.7

(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24年2月29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	31,222	32,200	21.4	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	15,700	16,646	16,700	10.5	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	6,166	7,360	4.4	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	5,010	4,850	3.5	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	2,230	2,430	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	5,445	4,680	3.6	一般財団法人日本不動産研究所
花畑SC	1,130	1,084	1,170	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,360	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	3,409	3,400	2.4	株式会社谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	28,700	28,966	28,800	19.2	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	103,323	102,542	104,110	69.1	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	14,025	14,800	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	10,132	12,800	7.5	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	4,253	4,700	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	6,798	6,650	4.7	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	5,478	6,040	3.9	株式会社谷澤総合鑑定所
オフィスビル 小計	43,100	40,688	44,990	28.8	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,947	1,670	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	1,068	1,020	0.7	大和不動産鑑定株式会社
住居 小計	3,171	3,016	2,690	2.1	
合計	149,594	146,246	151,790	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2月29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 (47)	89.1	46,012.98	41,004.78	1,245	18.0
パークプレイス大分	1(103)	99.5	103,836.54	103,300.71	978	14.1
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	293	4.2
スクエアモール鹿児島宇宿	11	100.0	14,602.59	14,602.59	226	3.3
熊本インターコミュニティ SC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	89	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	3.1
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	1.3
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 (注6)	1 (49)	99.7	63,706.69	63,492.96	1,628	23.5
商業施設 小計	22[218] (注2)	98.3	340,723.55	334,965.79	4,915	70.9
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (58)	98.6	23,032.64	22,708.03	598	8.6
呉服町ビジネスセンター	25	90.6	19,907.87	18,029.36	481	6.9
サニックス博多ビル	19	100.0	6,293.76	6,293.76	192	2.8
大博通りビジネスセンター	1 (70)	99.6	14,653.97	14,598.92	302	4.4
東比恵ビジネスセンター	1 (19)	100.0	13,695.51	13,695.51	338	4.9
オフィスビル 小計	47[191] (注2)	97.1	77,583.75	75,325.58	1,914	27.6
アメックス赤坂門タワー	1 (65)	98.3	4,755.14	4,672.93	63	0.9
シティハウスけやき通り	1 (41)	97.8	2,710.86	2,650.06	38	0.6
住居 小計	2[106] (注2)	98.1	7,466.00	7,322.99	102	1.5
合計	71[515] (注2)	98.1	425,773.30	417,614.36	6,931	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58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%とならない場合もあります。

(注6) 上記表において、「総賃貸可能面積」は賃貸可能な専有部分の面積を、「総賃貸面積」は賃貸借契約に表示された専有部分に係る契約面積の合計を、それぞれ記載しております。なお、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、かかる共用部分の面積も含まれた場合は、総賃貸可能面積は68,797.98㎡、総賃貸面積は68,584.25㎡となります。

(3) 投資対象

最近の有価証券報告書(平成23年11月25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。