

平成26年2月期 決算短信 (REIT)

平成26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 上場取引所 東 福
 コード番号 8968 U R L <http://www.fukuoka-reit.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 茶木 正安
 資産運用会社名 株式会社福岡リアルティ
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松雪 恵津男
 問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 小原 千尚
 TEL 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成26年5月30日 分配金支払開始予定日 平成26年5月16日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年2月期の運用、資産の状況 (平成25年9月1日～平成26年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	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	%
26年2月期	7,574	0.1	2,801	△1.7	2,239	△1.4	2,238	△1.4
25年8月期	7,565	5.1	2,848	8.6	2,272	13.3	2,271	13.3

	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	%	%	%
26年2月期	3,243	2.7	1.3	29.6
25年8月期	3,291	3.0	1.4	30.0

(注) 平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり当期純利益については、平成25年8月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
26年2月期	16,219	2,238	0	0	100.0	2.7
25年8月期	16,458	2,271	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
26年2月期	167,492	81,679	48.8	118,376
25年8月期	167,857	81,712	48.7	118,423

(注) 平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり純資産については、平成25年8月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
26年2月期	3,699	△916	△2,359	7,810
25年8月期	3,609	△7,897	4,651	7,387

2. 平成26年8月期の運用状況の予想 (平成26年3月1日～平成26年8月31日) 及び平成27年2月期の運用状況の予想 (平成26年9月1日～平成27年2月28日)

(%表示は対前期増減率)

	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8月期	7,701	1.7	2,792	△0.3	2,222	△0.8	2,221	△0.7	3,220	0
27年2月期	7,739	0.5	2,781	△0.4	2,236	0.6	2,235	0.6	3,240	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (26年8月期) 3,220円、1口当たり予想当期純利益 (27年2月期) 3,240円

※ 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）	26年2月期	138,000口	25年8月期	138,000口
② 期末自己投資口数	26年2月期	一口	25年8月期	一口

(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口当たり情報に関する注記」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います。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8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27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。
- ・本投資法人は、平成26年2月28日を基準日、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。詳細については、5ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (b) 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。上記「2. 平成26年8月期の運用状況の予想（平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期の運用状況の予想（平成26年9月1日～平成27年2月28日）」については、当該投資口分割後の投資口数690,000口を前提としています。

以上

以後の記載については、「REIT決算短信様式・作成要領」（平成26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

直近の有価証券報告書（平成25年11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

直近の有価証券報告書（平成25年11月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」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。）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。当期末現
在（平成26年2月28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、緩やかな回復を続けています。企業収益や雇用・所得環境が改善する中設
備投資は持ち直し、公共投資・住宅投資は増加しています。先行きについても、各種政策の効果が下支え
する中で、家計所得や投資が増加し、景気の回復基調が続くことが期待されます。本投資法人の主要投資
対象エリアである福岡・九州地域においても、個人消費・設備投資・雇用は持ち直しつつあり、住宅投
資・公共投資は増加傾向にある等、全体として緩やかに回復しています。

地価動向については、平成26年地価公示によると、平成25年1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・商業地ともに上昇に転じました。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2.9%、住宅地が前年比プラス1.8%と2年連続の
上昇となり、都市部を中心に需要が伸び、不動産取引が活発化しています。

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) 資金調達の概要

当期においては、平成25年12月に返済期日の到来した長期借入金（20億円）について、第1回無担保投
資法人債の発行（期間10年）にてリファイナンスを行いました。本投資法人では初めての投資法人債の発
行となり、最長の調達期間となりました。この結果、当期末における有利子負債残高（投資法人債を含
む）は71,025百万円となり、期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含む）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26年2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70億円（10億円の増額）、コミット
メント期間2年にて増額更新しました。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7,574百万円となり、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2,801百万円となり、経常利益は2,239百万円、当期純利益は2,238百万円となりました。

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16,219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、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

本投資法人は、平成26年2月28日を基準日とし、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって投資口を分割しました。

I 分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口分割を実施しました。

II 分割の方法

平成26年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の保有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

III 分割により増加した投資口数等

①分割前の発行済投資口数	:	138,000口
②今回の分割により増加した投資口数	:	552,000口
③分割後の発行済投資口数	:	690,000口
④分割後の発行可能投資口総数	:	10,000,000口

(c) 次期の業績に関する見通し

平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27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26年8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27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26年8月期

営業収益	7,701百万円
営業利益	2,792百万円
経常利益	2,222百万円
当期純利益	2,221百万円
1口当たり分配金	3,220円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成27年2月期

営業収益	7,739百万円
営業利益	2,781百万円
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	3,240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8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27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20期 平成26年3月1日～平成26年8月31日（184日） 第21期 平成26年9月1日～平成27年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年2月28日現在で本投資法人が保有している23物件に、平成26年3月28日に取得した鳥栖ロジスティクスセンターを加えた24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。
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> 平成27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26年8月期末日における有利子負債残高は、当期末（平成26年2月28日）に比べて425百万円増加し71,450百万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28日時点での有利子負債比率＝42.4%） 平成27年2月期末日における有利子負債残高は、平成26年8月期末（平成26年8月31日）に比べて375百万円減少し71,075百万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42.3%を予想しています。 平成26年8月期については、平成26年3月に短期借入金500百万円の借入れ（後日同額を長期で借換え予定）、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。 平成27年2月期については、平成26年9月に長期借入金300百万円の期日返済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8月期及び平成27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26年8月期に1,590百万円、平成27年2月期に1,558百万円を見込んでいます。 公租公課については、平成26年8月期に589百万円、平成27年2月期に589百万円を見込んでいます。 減価償却費については、平成26年8月期に1,391百万円、平成27年2月期に1,405百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含む）及び融資関連費用については、平成26年8月期に564百万円、平成27年2月期に539百万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	<ul style="list-style-type: none"> 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

直近の有価証券報告書（平成25年11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18期 (平成25年8月31日)	第19期 (平成26年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,986,790	3,687,020
信託現金及び信託預金	4,457,189	4,185,847
営業未収入金	350,841	267,760
前払費用	333,377	259,075
未収消費税等	74,887	—
繰延税金資産	17	43
その他	5,167	6,507
流動資産合計	8,208,271	8,406,255
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	76,005,077	76,360,548
減価償却累計額	△14,488,742	△15,709,714
信託建物（純額）	61,516,335	60,650,833
信託構築物	1,158,771	1,187,244
減価償却累計額	△380,913	△413,896
信託構築物（純額）	777,857	773,347
信託機械及び装置	546,092	565,696
減価償却累計額	△179,676	△199,688
信託機械及び装置（純額）	366,415	366,007
信託車両運搬具	747	747
減価償却累計額	△7	△55
信託車両運搬具（純額）	739	691
信託工具、器具及び備品	1,139,208	1,225,444
減価償却累計額	△729,560	△787,134
信託工具、器具及び備品（純額）	409,647	438,309
信託土地	93,998,578	93,998,578
信託建設仮勘定	192,182	483,356
有形固定資産合計	157,261,757	156,711,124
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	16,205	14,681
無形固定資産合計	1,781,523	1,779,999
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	463,384	443,574
投資その他の資産合計	573,384	553,574
固定資産合計	159,616,665	159,044,698

（単位：千円）

	第18期 （平成25年8月31日）	第19期 （平成26年2月28日）
繰延資産		
投資法人債発行費	—	19,322
投資口交付費	32,190	22,169
繰延資産合計	32,190	41,492
資産合計	167,857,128	167,492,446
負債の部		
流動負債		
営業未払金	592,753	497,966
1年内返済予定の長期借入金	16,450,000	14,750,000
未払金	17,409	28,621
未払費用	325,769	321,216
未払法人税等	885	1,402
未払消費税等	—	159,101
前受金	896,621	854,397
預り金	904,777	641,086
流動負債合計	19,188,217	17,253,792
固定負債		
投資法人債	—	2,000,000
長期借入金	54,650,000	54,275,000
預り敷金及び保証金	321,369	325,105
信託預り敷金及び保証金	11,985,078	11,959,023
固定負債合計	66,956,447	68,559,128
負債合計	86,144,664	85,812,921
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	79,441,236	79,441,236
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,271,226	2,238,288
剰余金合計	2,271,226	2,238,288
投資主資本合計	81,712,463	81,679,524
純資産合計	81,712,463	81,679,524
負債純資産合計	167,857,128	167,492,446

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	第18期		第19期	
	自	平成25年3月1日	自	平成25年9月1日
	至	平成25年8月31日	至	平成26年2月28日
営業収益				
不動産賃貸収入		7,095,131		7,085,436
その他不動産賃貸収入		470,254		489,353
営業収益合計		7,565,385		7,574,790
営業費用				
賃貸事業費用		4,157,501		4,197,450
資産運用報酬		445,912		446,921
資産保管手数料		6,071		6,242
一般事務委託手数料		47,022		48,863
役員報酬		9,600		9,600
その他営業費用		50,627		64,188
営業費用合計		4,716,734		4,773,267
営業利益		2,848,650		2,801,522
営業外収益				
受取利息		758		725
その他		485		1,638
営業外収益合計		1,243		2,364
営業外費用				
支払利息		443,830		427,174
投資法人債利息		—		4,412
投資法人債発行費償却		—		327
投資口交付費償却		10,021		10,021
融資関連費用		123,802		122,163
営業外費用合計		577,654		564,098
経常利益		2,272,239		2,239,788
税引前当期純利益		2,272,239		2,239,788
法人税、住民税及び事業税		1,038		1,548
法人税等調整額		4		△25
法人税等合計		1,042		1,522
当期純利益		2,271,196		2,238,265
前期繰越利益		29		22
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,271,226		2,238,288

(3) 投資主資本等変動計算書

第18期(自平成25年3月1日至平成25年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)		
当期首残高	69,177,628	2,004,391	71,182,019	71,182,019
当期変動額				
新投資口の発行	10,263,608		10,263,608	10,263,608
剰余金の配当		△2,004,361	△2,004,361	△2,004,361
当期純利益		2,271,196	2,271,196	2,271,196
当期変動額合計	10,263,608	266,835	10,530,444	10,530,444
当期末残高	79,441,236	2,271,226	81,712,463	81,712,463

第19期(自平成25年9月1日至平成26年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)		
当期首残高	79,441,236	2,271,226	81,712,463	81,712,463
当期変動額				
剰余金の配当		△2,271,204	△2,271,204	△2,271,204
当期純利益		2,238,265	2,238,265	2,238,265
当期変動額合計	—	△32,938	△32,938	△32,938
当期末残高	79,441,236	2,238,288	81,679,524	81,679,524

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第18期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	第19期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
I 当期末処分利益	2,271,226千円	2,238,288千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,271,204千円 (16,458円)	2,238,222千円 (16,219円)
III 次期繰越利益	22千円	66千円

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2,271,204千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>	<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2,238,222千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18期		第19期	
	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日	自 至	平成25年9月1日 平成26年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,272,239		2,239,788
減価償却費		1,343,234		1,354,793
投資法人債発行費償却		—		327
投資口交付費償却		10,021		10,021
受取利息		△758		△725
支払利息		443,830		431,586
営業未収入金の増減額（△は増加）		△72,305		83,080
未収消費税等の増減額（△は増加）		△74,887		74,887
未払消費税等の増減額（△は減少）		△157,514		159,101
営業未払金の増減額（△は減少）		23,264		△55,099
未払金の増減額（△は減少）		△15,345		5,855
未払費用の増減額（△は減少）		14,403		825
前受金の増減額（△は減少）		49,131		△42,223
預り金の増減額（△は減少）		319,125		△263,690
前払費用の増減額（△は増加）		△97,364		74,302
長期前払費用の増減額（△は増加）		△13,955		19,810
その他		10,264		44,169
小計		4,053,386		4,136,811
利息の受取額		758		725
利息の支払額		△443,951		△436,965
法人税等の支払額		△1,136		△1,031
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,609,056		3,699,539
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		△7,858,163		△887,097
信託無形固定資産の取得による支出		—		△1,280
預り敷金及び保証金の受入による収入		4,410		3,765
預り敷金及び保証金の返還による支出		—		△30
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		359,717		121,652
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△375,748		△147,707
使途制限付信託預金の払出による収入		4,119		6,373
使途制限付信託預金の預入による支出		△32,165		△11,907
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,897,830		△916,231
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△2,700,000		—
長期借入れによる収入		1,600,000		—
長期借入金の返済による支出		△2,475,000		△2,075,000
投資法人債の発行による収入		—		2,000,000
投資口の発行による収入		10,263,608		—
分配金の支払額		△2,003,994		△2,268,893
投資法人債発行費の支出		—		△16,062
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		4,651,360		△2,359,955
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		362,586		423,353
現金及び現金同等物の期首残高		7,024,869		7,387,455
現金及び現金同等物の期末残高		7,387,455		7,810,809

(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) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

直近の有価証券報告書（平成25年11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、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)

	第18期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	第19期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
1口当たり純資産額	118,423円	118,376円
1口当たり当期純利益	3,291円	3,243円

(注1) 本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行っています。第18期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。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。

	第18期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	第19期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
当期純利益（千円）	2,271,196	2,238,265
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）	2,271,196	2,238,265
期中平均投資口数（口）（注3）	690,000	690,000

(注3) 本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行っています。第18期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して期中平均投資口数を算定しています。

(重要な後発事象)

本投資法人は、平成26年2月28日を基準日とし、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって投資口を分割しました。

I 分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口分割を実施しました。

II 分割の方法

平成26年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の保有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

III 分割により増加した投資口数等

①分割前の発行済投資口数	: 138,000口
②今回の分割により増加した投資口数	: 552,000口
③分割後の発行済投資口数	: 690,000口
④分割後の発行可能投資口総数	: 10,000,000口

(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

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成26年2月28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	66,150	39.5
		その他九州地域	35,603	21.3
	オフィスビル	福岡都市圏	44,986	26.9
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	9,748	5.8
		その他九州地域	1,518	0.9
		小計	158,007	94.3
預金・その他の資産			9,484	5.7
資産総額(注4)			167,492 (158,491)	100.0 (94.6)

(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，男女別15歳以上就業者数及び15歳以上通学者数（15歳未満通学者を含む通学者－特掲）」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、福岡都市圏を除く福岡・九州地域をいいます。

(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26年2月28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	85,812	51.2
純資産総額	81,679	48.8

(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26年2月28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	31,182	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	28,549	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	6,101	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	4,802	4,920	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	2,157	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	5,360	4,490	3.3	一般財団法人日本不動産研究所
花畑SC	1,130	1,057	1,120	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,271	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	3,288	3,410	2.2	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	103,323	101,754	104,185	63.2	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	13,765	14,600	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	9,754	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	4,132	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	6,643	6,770	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	5,165	6,140	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	2,694	2,750	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	2,830	2,950	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	44,986	50,730	29.7	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,862	1,730	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	1,020	1,050	0.7	大和不動産鑑定株式会社
Aqualia警固	2,800	2,752	3,370	1.7	一般財団法人日本不動産研究所
Aqualia千早	1,280	1,258	1,460	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	2,854	3,060	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	1,518	1,560	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
その他 小計	11,581	11,266	12,230	7.1	
合計	163,404	158,007	167,145	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%とならない場合があります。

(ロ) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(平成26年2月28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)	99.9	46,483.44	46,457.85	1,167	15.4
キャナルシティ博多・B	1 (47)	98.5	68,813.13	67,791.66	1,602	21.2
パークプレイス大分	1 (93)	97.5	104,181.76	101,577.20	1,128	14.9
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	282	3.7
スクエアモール鹿児島宇宿	12	100.0	14,602.59	14,602.59	253	3.3
熊本インターコミュニティ S C	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	1.2
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S C	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.5
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	1.5
商業施設 小計	23[208] (注2)	98.9	346,378.45	342,726.83	4,976	65.7
キャナルシティ・ビジネス センタービル	1 (58)	96.2	23,022.21	22,158.16	613	8.1
呉服町ビジネスセンター	31	90.1	19,906.33	17,940.47	489	6.5
サニックス博多ビル	19	100.0	6,293.76	6,293.76	197	2.6
大博通りビジネスセンター	1 (63)	96.8	14,677.27	14,205.93	298	3.9
東比恵ビジネスセンター	1 (22)	100.0	13,695.51	13,695.51	334	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	129	1.7
オフィスビル 小計	65[205] (注2)	96.2	86,168.38	82,867.13	2,150	28.4
アメックス赤坂門タワー	1 (63)	94.1	4,821.25	4,537.04	63	0.8
シティハウスけやき通り	1 (38)	89.6	2,710.86	2,427.59	37	0.5
Aqualia警固	1(119)	90.9	7,415.36	6,741.60	115	1.5
Aqualia千早	1(102)	96.8	5,619.69	5,440.42	56	0.7
ディー・ウイングタワー	1(132)	96.1	7,187.58	6,903.75	112	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[455] (注2)	94.9	33,540.18	31,835.84	447	5.9
合 計	94[868] (注2)	98.1	466,087.01	457,429.80	7,574	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%とならない場合もあります。

(3) 投資対象

直近の有価証券報告書（平成25年11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。