

平成29年8月期 決算短信 (REIT)

平成29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 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) 松雪 恵津男  
 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) 専務取締役企画部長 (氏名) 江口 彰  
 T E L 092-272-3900

有価証券報告書提出予定日 平成29年11月28日 分配金支払開始予定日 平成29年11月17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29年8月期の運用、資産の状況 (平成29年3月1日～平成29年8月31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	%
29年8月期	8,122	△16.5	2,920	△36.3	2,562	△39.0	2,556	△39.1
29年2月期	9,730	18.2	4,585	49.4	4,199	60.5	4,198	347.5

  

	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	%	%	%
29年8月期	3,422	2.7	1.5	31.5
29年2月期	5,621	4.5	2.4	43.2

(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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
29年8月期	3,422	2,556	0	0	3,422	2,556	100.0	2.7
29年2月期	3,398	2,538	0	0	3,398	2,538	60.5	2.7

(注) 平成29年2月期は不動産等売却益1,657百万円を計上した結果当期純利益は4,198百万円となりましたが、一時差異等調整引当額1,660百万円について戻入れを行ったため、当期未処分利益4,199百万円から当該一時差異等調整引当額を控除した分配金総額は2,538百万円となりました。一時差異等調整引当額の戻入れを考慮した配当性向は100.0%となりました。

(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
29年8月期	178,063	93,699	52.6	125,434
29年2月期	175,063	93,681	53.5	125,410

(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
29年8月期	3,590	△6,029	667	7,134
29年2月期	3,685	4,220	△7,872	8,905

2. 平成30年2月期の運用状況の予想 (平成29年9月1日～平成30年2月28日) 及び平成30年8月期の運用状況の予想 (平成30年3月1日～平成30年8月31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
30年2月期	8,134	0.2	2,939	0.7	2,593	1.2	2,592	1.4	3,470	0
30年8月期	8,110	△0.3	2,950	0.4	2,593	0.0	2,592	0.0	3,470	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (30年2月期) 3,470円、1口当たり予想当期純利益 (30年8月期) 3,470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) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数  
 (自己投資口を含む)  
 ② 期末自己投資口数

29年8月期	747,000口	29年2月期	747,000口
29年8月期	一口	29年2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30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）及び平成30年8月期（平成30年3月1日～平成30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。

以上

以後の記載については、「REIT決算短信様式・作成要領」（平成28年1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29年5月30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29年5月30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。）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、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。）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。当期末現在（平成29年8月  
31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9物件の合計26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の景気は、緩やかな回復基調が続いています。先行きについては、雇用・所得環境  
の改善が続かなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復してい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・九州地域の景気は、域内の地域や業種によってはばらつ  
きが見られるものの、緩やかに拡大しています。先行きについては、旺盛な海外需要や熊本地震の復興を  
含む堅調な国内需要が続くことが期待されます。

地価動向については、平成29年地価調査によると、平成28年7月から1年間の地価の動きは全国平均では  
全用途平均で下落幅が縮小しています。用途別で見ると住宅地は下落幅の縮小傾向が継続し、商業地は昨  
年の横ばいから上昇に転じています。一方、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、商業地が前年比プラス9.6%、住宅地が前年比プラス3.3%と5年連続の上昇で上昇幅が昨年より拡大  
しています。

このような環境の下、当期においては平成29年6月1日にロジシティ久山を取得しました。本投資法人は  
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99.8%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59.1%、オフィスビル27.2%、そ  
の他13.7%となっています。

##### (c) 資金調達の概要

当期においては上記物件取得を目的として借入を行うとともにリファイナンスを行った結果、当期末に  
おける有利子負債残高（投資法人債を含みます。）は69,900百万円となりました。期末総資産有利子負債  
比率（投資法人債を含みます。）は39.3%、期末固定化比率（投資法人債を含みます。）は79.8%となっ  
ています。本投資法人は当期、借入金の返済期日の分散及び平均残存期間の長期化を目的に年限15年の第  
2回投資法人債を発行しましたが、今後も同様の分散及び長期化によりリファイナンスリスクの軽減に努  
めるとともに、借入金利率の固定化等で金利上昇リスクの軽減に努めていきます。

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
S & P グローバル・レーティング・ジャパン 株式会社（S & P）	長期会社格付け	A-	ポジティブ
	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）	長期発行体格付	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8,122百万円となり、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2,920百万円、経常利益は2,562百万円、当期純利益は2,556百万円となりました。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。）第67条の15）が適用されることを企図し、1口当たり分配金を3,422円としました。

なお、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を、資産運用委託契約に基づき、資産運用会社が負担するものです。本件による第26期分配金への影響はありません。

## 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持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30年2月期(平成29年9月1日～平成30年2月28日)及び平成30年8月期(平成30年3月1日～平成30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30年2月期(平成29年9月1日～平成30年2月28日)及び平成30年8月期(平成30年3月1日～平成30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30年2月期

営業収益	8,134百万円
営業利益	2,939百万円
経常利益	2,593百万円
当期純利益	2,592百万円
1口当たり分配金	3,470円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成30年8月期

営業収益	8,110百万円
営業利益	2,950百万円
経常利益	2,593百万円
当期純利益	2,592百万円
1口当たり分配金	3,470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、営業利益、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30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）及び平成30年8月期（平成30年3月1日～平成30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27期 平成29年9月1日～平成30年2月28日（181日） 第28期 平成30年3月1日～平成30年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年8月31日現在で本投資法人が保有する26物件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>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成30年8月31日まで新投資口の発行がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成30年2月期末（平成30年2月28日）における有利子負債残高は、当期末（平成29年8月31日）に比べて1,000百万円減少し68,900百万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38.7%を予想しています。（平成29年8月31日時点での有利子負債比率＝39.3%）</li> <li>平成30年8月期末（平成30年8月31日）における有利子負債残高は、平成30年2月期末（平成30年2月28日）と同額の68,900百万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38.7%を予想しています。</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書の日付現在で有効な賃貸借契約、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>運用資産の取得がある場合には、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30年2月期及び平成30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30年2月期に1,584百万円、平成30年8月期に1,584百万円を見込んでいます。</li> <li>公租公課については、平成30年2月期に644百万円、平成30年8月期に648百万円を見込んでいます。</li> <li>減価償却費については、平成30年2月期に1,502百万円、平成30年8月期に1,517百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用については、平成30年2月期に340百万円、平成30年8月期に356百万円を見込んでいます。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
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

直近の有価証券報告書（平成29年5月30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25期 (平成29年2月28日)	第26期 (平成29年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,434,396	2,253,209
信託現金及び信託預金	4,513,353	4,926,483
営業未収入金	376,449	431,417
前払費用	251,873	248,026
未収消費税等	—	258,416
繰延税金資産	9	—
その他	3,836	13,219
流動資産合計	9,579,918	8,130,772
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	84,307,621	87,978,370
減価償却累計額	△23,045,241	△24,412,671
信託建物（純額）	61,262,379	63,565,699
信託構築物	1,473,234	1,579,329
減価償却累計額	△601,047	△635,047
信託構築物（純額）	872,187	944,282
信託機械及び装置	1,008,869	1,264,341
減価償却累計額	△308,501	△344,218
信託機械及び装置（純額）	700,368	920,123
信託車両運搬具	747	747
減価償却累計額	△342	△389
信託車両運搬具（純額）	405	357
信託工具、器具及び備品	1,280,623	1,297,196
減価償却累計額	△1,005,845	△1,026,204
信託工具、器具及び備品（純額）	274,777	270,991
信託土地	99,631,188	101,545,140
信託建設仮勘定	178,535	21,825
有形固定資産合計	162,919,841	167,268,420
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	20,605	19,551
無形固定資産合計	1,785,924	1,784,869
投資その他の資産		
投資有価証券	104,078	—
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	110,000	110,000
長期前払費用	528,547	720,744
投資その他の資産合計	752,626	840,744
固定資産合計	165,458,391	169,894,034
繰延資産		
投資法人債発行費	13,427	32,259
投資口交付費	12,159	6,547
繰延資産合計	25,587	38,806
資産合計	175,063,897	178,063,613

(単位:千円)

	第25期 (平成29年2月28日)	第26期 (平成29年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	595,539	387,054
短期借入金	—	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	23,875,000	10,200,000
未払金	24,687	21,833
未払費用	335,540	327,884
未払法人税等	854	666
未払消費税等	239,564	—
前受金	973,313	997,414
預り金	752,271	1,054,757
流動負債合計	26,796,772	14,489,611
固定負債		
投資法人債	2,000,000	4,000,000
長期借入金	40,800,000	54,200,000
預り敷金及び保証金	368,897	368,837
信託預り敷金及び保証金	11,416,934	11,305,882
固定負債合計	54,585,831	69,874,720
負債合計	81,382,604	84,364,331
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,142,766	91,142,766
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△1,660,581	—
出資総額控除額合計	△1,660,581	—
出資総額(純額)	89,482,185	91,142,766
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,199,108	2,556,515
剰余金合計	4,199,108	2,556,515
投資主資本合計	93,681,293	93,699,282
純資産合計	93,681,293	93,699,282
負債純資産合計	175,063,897	178,063,613

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	第25期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	第26期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
営業収益		
不動産賃貸収入	7,603,068	7,605,973
その他不動産賃貸収入	469,211	511,797
不動産等売却益	1,657,588	—
受取配当金	974	4,873
営業収益合計	9,730,842	8,122,643
営業費用		
賃貸事業費用	4,517,495	4,593,665
資産運用報酬	476,894	479,496
資産保管手数料	6,676	6,618
一般事務委託手数料	51,646	51,583
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	83,042	61,643
営業費用合計	5,145,355	5,202,607
営業利益	4,585,487	2,920,036
営業外収益		
受取利息	40	35
修正申告等に係る差額充当金	—	7,833
その他	946	672
営業外収益合計	987	8,541
営業外費用		
支払利息	276,464	253,565
投資法人債利息	13,200	14,866
投資法人債発行費償却	982	1,093
投資口交付費償却	5,612	5,612
融資関連費用	90,391	87,187
その他	15	4,093
営業外費用合計	386,664	366,418
経常利益	4,199,809	2,562,159
税引前当期純利益	4,199,809	2,562,159
法人税、住民税及び事業税	860	666
法人税等の修正申告等による納付税額等	—	5,189
法人税等調整額	17	9
法人税等合計	878	5,864
当期純利益	4,198,931	2,556,294
前期繰越利益	177	221
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,199,108	2,556,515

## (3) 投資主資本等変動計算書

第25期(自平成28年9月1日至平成29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	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		一時差異 等調整引 当額	出資総額 控除額合 計					
当期首残高	91,142,766	—	—	91,142,766	938,409	938,409	92,081,175	92,081,175
当期変動額								
剰余金の配当					△938,232	△938,232	△938,232	△938,232
一時差異等調 整引当額によ る利益超過分 配		△1,660,581	△1,660,581	△1,660,581			△1,660,581	△1,660,581
当期純利益					4,198,931	4,198,931	4,198,931	4,198,931
当期変動額合計	—	△1,660,581	△1,660,581	△1,660,581	3,260,699	3,260,699	1,600,118	1,600,118
当期末残高	91,142,766	△1,660,581	△1,660,581	89,482,185	4,199,108	4,199,108	93,681,293	93,681,293

第26期(自平成29年3月1日至平成29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	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		一時差異 等調整引 当額	出資総額 控除額合 計					
当期首残高	91,142,766	△1,660,581	△1,660,581	89,482,185	4,199,108	4,199,108	93,681,293	93,681,293
当期変動額								
剰余金の配当					△2,538,306	△2,538,306	△2,538,306	△2,538,306
一時差異等調 整引当額の戻 入		1,660,581	1,660,581	1,660,581	△1,660,581	△1,660,581	—	—
当期純利益					2,556,294	2,556,294	2,556,294	2,556,294
当期変動額合計	—	1,660,581	1,660,581	1,660,581	△1,642,592	△1,642,592	17,988	17,988
当期末残高	91,142,766	—	—	91,142,766	2,556,515	2,556,515	93,699,282	93,699,282

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第25期	第26期
	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
I 当期末処分利益	4,199,108千円	2,556,515千円
II 出資総額組入額	1,660,581千円	－千円
うち一時差異等調整引当額戻入額	1,660,581千円	－千円
III 分配金の額	2,538,306千円	2,556,234千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,398円)	(3,422円)
IV 次期繰越利益	221千円	281千円

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第1項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します。かかる方針に従い、当期末処分利益4,199,108千円から一時差異等調整引当額戻入額を控除した額の概ね全額である2,538,306千円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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第1項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2,556,234千円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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り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25期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	第26期 自 平成29年3月1日 至 平成29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	4,199,809	2,562,159
減価償却費	1,455,895	1,474,387
投資法人債発行費償却	982	1,093
投資口交付費償却	5,612	5,612
受取利息	△40	△35
支払利息	289,664	268,432
不動産等売却益	△1,657,588	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	39,693	△54,967
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△258,416
未払消費税等の増減額（△は減少）	132,386	△239,564
営業未払金の増減額（△は減少）	3,547	△15,854
未払金の増減額（△は減少）	11,659	△3,248
未払費用の増減額（△は減少）	△6,027	1,124
前受金の増減額（△は減少）	△97,675	24,101
預り金の増減額（△は減少）	△450,682	302,485
前払費用の増減額（△は増加）	9,282	3,846
長期前払費用の増減額（△は増加）	17,379	△192,196
その他	20,251	△4,514
小計	3,974,151	3,874,444
利息の受取額	40	35
利息の支払額	△296,961	△277,213
保険金の受取額	75,052	—
災害損失の支払額	△65,923	—
法人税等の支払額	△1,248	△6,604
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,685,111	3,590,662
<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売却による収入	7,862,034	—
信託有形固定資産の取得による支出	△3,250,588	△5,995,095
信託無形固定資産の取得による支出	—	△20,197
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,208	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,077	△60
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	172,380	144,468
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△482,527	△255,520
投資有価証券の償還による収入	—	100,000
投資有価証券の取得による支出	△103,928	△150
使途制限付信託預金の払出による収入	29,511	3,819
使途制限付信託預金の預入による支出	△4,010	△7,078
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,220,004	△6,029,813
<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	3,000,000	14,500,000
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	△13,000,000
長期借入れによる収入	3,900,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,175,000	△15,275,000
投資法人債の発行による収入	—	2,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△19,924
分配金の支払額	△2,597,440	△2,537,240
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,872,440	667,834
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	32,676	△1,771,317
現金及び現金同等物の期首残高	8,873,147	8,905,823
現金及び現金同等物の期末残高	8,905,823	7,134,506

## (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29年5月30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25期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	第26期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
1口当たり純資産額	125,410円	125,434円
1口当たり当期純利益	5,621円	3,422円

(注1) 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。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25期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	第26期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
当期純利益（千円）	4,198,931	2,556,294
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）	4,198,931	2,556,294
期中平均投資口数（口）	747,000	747,000

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

平成29年5月31日付 退任 常務取締役 原 秀憲

平成29年6月23日付 退任 取締役 伊藤 優

平成29年6月23日付 就任 専務取締役 江口 彰

平成29年6月23日付 就任 取締役 原 秀憲

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
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 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） 平成26年5月 本投資法人執行役員（現職）	0
専務取締役	江口彰	昭和57年4月 株式会社奥村組入社 平成1年3月 福岡地所株式会社入社 同社住宅事業部 平成14年7月 同社建築部次長 平成17年10月 同社建築部部长 平成22年8月 同社執行役員建築部担当 平成24年6月 同社常務執行役員建設部担当 平成29年6月 株式会社福岡リアルティ入社 同社企画部長 平成29年6月 株式会社福岡リアルティ専務取締役企画部長（現職）	0
取締役	紫牟田洋志	平成12年10月 弁護士登録 平成15年12月 株式会社福岡リアルティ監査役 平成16年4月 同社コンプライアンス室長 平成17年4月 同社コンプライアンス部長 平成19年6月 西村ときわ法律事務所（現 西村あさひ法律事務所）入所 平成19年6月 株式会社福岡リアルティ取締役（現職） 平成25年9月 福岡地所株式会社法務部長 平成29年8月 福岡地所株式会社取締役法務部長（現職）	0

取締役	荒牧智之	昭和50年4月 平成9年7月 平成16年7月 平成19年6月 平成21年6月 平成22年7月 平成24年6月 平成27年6月  平成28年6月 平成29年4月	九州電力株式会社入社 同社人事部人事課長 同社人事労務部長 九州総合サービス株式会社代表取締役社長 九州電力株式会社上席執行役員 同社上席執行役員事業推進本部長、人材活性化本部長 同社取締役常務執行役員人材活性化本部長、社長室長 同社代表取締役副社長 社長室に関する事項、 CSRに関する事項、危機管理官 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 社長室に関する事項、危機管理官(現職)	0
取締役	原秀憲	昭和60年4月 平成2年6月 平成17年8月 平成21年8月 平成24年6月 平成26年6月 平成26年9月 平成26年9月  平成27年2月 平成29年6月  平成29年6月	株式会社福岡銀行入行 住友不動産株式会社入社 福岡地所株式会社入社 同社開発事業本部開発部長 同社執行役員住宅事業部長 同社執行役員住宅事業部担当 同社執行役員 株式会社福岡リアルティ出向 同社常務取締役  同社常務取締役企画部長 福岡地所株式会社常務執行役員商業事業本部・住宅事業部 担当(現職) 株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	0
監査役	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 同社事業提携部長  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

(注) 松雪恵津男は、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。金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、金融庁長官に兼職の届出を行っていません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

(平成29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	66,213	37.2
		その他九州地域	36,487	20.5
	オフィスビル	福岡都市圏	42,798	24.0
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	20,876	11.7
		その他九州地域	2,654	1.5
		小計	169,031	94.9
預金・その他の資産			9,032	5.1
資産総額（注4）			178,063 (169,053)	100.0 (94.9)

（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29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	84,364	47.4
純資産総額	93,699	52.6

## (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  
該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの  
 (イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(平成29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	30,518	31,900	18.0	株式会社谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	28,700	29,213	29,900	16.1	株式会社谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	17,760	18,932	19,100	10.0	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	5,770	7,930	3.7	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	4,521	5,420	3.0	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	2,042	2,720	1.3	一般財団法人日本不動産研究所
花畑SC	1,130	1,008	1,250	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,127	2,790	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,091	3,710	2.0	株式会社谷澤総合鑑定所
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	5,250	5,473	5,940	2.9	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	105,223	102,701	110,660	59.1	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	13,395	14,900	8.2	株式会社谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	9,313	13,400	6.3	株式会社谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,906	5,430	2.5	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	6,219	7,590	3.9	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	4,637	6,710	3.3	株式会社谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	2,709	2,970	1.5	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	2,617	3,580	1.6	一般財団法人日本不動産研究所
オフィスビル 小計	48,500	42,798	54,580	27.2	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,765	1,940	1.2	大和不動産鑑定株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	950	1,090	0.6	大和不動産鑑定株式会社
Aqualia千早	1,280	1,190	1,630	0.7	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	2,749	3,420	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
グランフォーレ薬院南	1,100	1,149	1,290	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	1,530	1,431	1,860	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	1,223	1,420	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
ロジシティみなと香椎	8,150	8,008	8,800	4.6	株式会社谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	5,062	5,220	2.8	株式会社谷澤総合鑑定所
その他 小計	24,331	23,531	26,670	13.7	
合計	178,054	169,031	191,910	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、本投資法人の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29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	46,602.94	46,602.94	1,250	15.4
キャナルシティ博多・B	1 (50)	100.0	68,820.27	68,820.27	1,598	19.7
パークプレイス大分	1(107)	100.0	113,837.73	113,837.73	1,228	15.1
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	3.6
スクエアモール鹿児島宇宿	12	100.0	14,602.88	14,602.88	257	3.2
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	89	1.1
花畑SC	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.5
久留米東櫛原SC	1	100.0	6,467.80	6,467.80	88	1.1
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	111	1.4
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	1	100.0	33,069.82	33,069.82	177	2.2
商業施設 小計	23[226] (注2)	100.0	361,917.64	361,917.64	5,134	63.3
キャナルシティ・ビジネスセン タービル	1 (61)	100.0	23,031.09	23,031.09	639	7.9
呉服町ビジネスセンター	35	100.0	19,905.34	19,905.34	540	6.7
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	199	2.5
大博通りビジネスセンター	1 (68)	98.8	14,677.27	14,499.25	299	3.7
東比恵ビジネスセンター	1 (25)	100.0	13,614.59	13,614.59	334	4.1
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	5,252.41	5,252.41	139	1.7
オフィスビル 小計	66[217] (注2)	99.8	86,113.77	85,935.75	2,239	27.6
アメックス赤坂門タワー	1 (60)	91.1	4,821.25	4,391.95	65	0.8
シティハウスけやき通り	1 (39)	92.2	2,710.86	2,500.14	36	0.5
Aqualia千早	1(103)	98.2	5,619.69	5,519.95	59	0.7
ディー・ウイングタワー	1(136)	99.4	7,187.59	7,144.29	113	1.4
グランフォーレ薬院南	1 (91)	91.9	2,496.06	2,293.60	37	0.5
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.8
鳥栖ロジスティクスセンター	1	100.0	4,173.29	4,173.29	非開示(注6)	非開示(注6)
ロジシティみなと香椎	2	100.0	43,233.72	43,233.72	非開示(注6)	非開示(注6)
ロジシティ久山	1	100.0	24,505.65	24,505.65	非開示(注6)	非開示(注6)
その他 小計	10[434] (注2)	99.0	100,533.55	99,548.03	743	9.2
合計	99[877] (注2)	99.8	548,564.96	547,401.42	8,117	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56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。

(注6) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

## (3) 投資対象

直近の有価証券報告書(平成29年5月30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。