

2018年2月期 決算短信 (REIT)

2018年4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 2018年5月29日 分配金支払開始予定日 2018年5月18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. 2018年2月期の運用、資産の状況 (2017年9月1日～2018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	%
2018年2月期	8,194	0.9	2,965	1.6	2,624	2.4	2,623	2.6
2017年8月期	8,122	△16.5	2,920	△36.3	2,562	△39.0	2,556	△39.1

	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	%	%	%
2018年2月期	3,512	2.8	1.5	32.0
2017年8月期	3,422	2.7	1.5	31.5

(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	%	%
2018年2月期	3,512	2,623	0	0	3,512	2,623	100.0	2.8
2017年8月期	3,422	2,556	0	0	3,422	2,556	100.0	2.7

(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
2018年2月期	177,283	93,766	52.9	125,524
2017年8月期	178,063	93,699	52.6	125,434

(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
2018年2月期	4,292	△478	△3,555	7,392
2017年8月期	3,590	△6,029	667	7,134

2. 2018年8月期の運用状況の予想 (2018年3月1日～2018年8月31日) 及び2019年2月期の運用状況の予想 (2018年9月1日～2019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
2018年8月期	9,173	12.0	3,235	9.1	2,842	8.3	2,841	8.3	3,570	0
2019年2月期	9,116	△0.6	3,224	△0.3	2,843	0.0	2,842	0.0	3,570	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2018年8月期) 3,570円、1口当たり予想当期純利益 (2019年2月期) 3,570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) | 2018年2月期 | 747,000口 | 2017年8月期 | 747,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2018年2月期 | 一口 | 2017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、12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、5ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 2018年8月期 (2018年3月1日～2018年8月31日) 及び2019年2月期 (2018年9月1日～2019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。

以上

目 次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	3
(3) 投資リスク	5
3. 財務諸表	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 投資主資本等変動計算書	9
(4) 金銭の分配に係る計算書	10
(5) キャッシュ・フロー計算書	11
(6) 継続企業の前提に関する注記	12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(8) 財務諸表に関する注記事項	12
(9) 発行済投資口の総口数の増減	12
4. 役員の異動	13
(1) 投資法人における役員の異動	13
(2) 資産運用会社における役員の異動	13
5. 参考情報	14
(1) 投資状況	14
(2) 投資資産	14
① 投資有価証券の主要銘柄	14
② 投資不動産物件	14
③ その他投資資産の主要なもの	15
(3) 投資対象	16

以後の記載については、「REIT決算短信様式・作成要領」（2018年2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（2017年11月28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（2017年11月28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、2004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、2005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。

2004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。）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（2018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、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復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・九州地域の景気は、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30年地価公示によると、全国平均では住宅地の平均変動率が10年ぶりに上昇に転じ、商業地及び全用途平均は3年連続で上昇しました。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10.6%、住宅地が前年比プラス4.3%と6年連続で上昇し、上昇幅が拡大しています。

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77.0%となっており、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68,900百万円となりました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は38.9%、期末固定化比率（有利子負債の中で金利固定のものが占める割合です。投資法人債を含みます。）は89.1%となっています。今後も返済期日の分散及び長期化によるリファイナンスリスクの軽減に努めるとともに、借入金利の固定化等で金利上昇リスクの軽減に努めていきます。

なお、本投資法人は2018年2月9日に、新たな特定資産の取得資金への充当を目的として、新投資口の発行（49,000口）について決議を行いました。

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（J C R）	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8,194百万円となり、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2,965百万円、経常利益は2,624百万円、当期純利益は2,623百万円となりました。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3,512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、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「競争優位を発揮できる得意分野」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

新投資口の発行

2018年2月9日開催の役員会において決議した、不動産信託受益権の取得を目的とした一般募集による新投資口の発行は2018年3月1日に払込が完了しています。

この結果、2018年4月12日現在の出資総額は98,938,764,550円、発行済投資口の総口数は796,000口となっています。

一般募集による新投資口の発行

発行投資口数	: 49,000口
発行価格	: 164,414円
発行価格の総額	: 8,056,286,000円
発行価額	: 159,102円
発行価額の総額	: 7,795,998,000円
払込期日	: 2018年3月1日
分配金起算日	: 2018年3月1日

なお、一般募集による新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2018年3月1日付で以下の2物件の不動産信託受益権を取得済みです。

物件名	用途	所在地	売主	取得価格 (百万円) (注)
木の葉モール橋本	商業施設	福岡市西区橋本二丁目	福岡地所株式会社	10,000
東比恵ビジネスセンターⅡ	オフィスビル	福岡市博多区東比恵一丁目		4,230

(注) 取得価格は当該不動産信託受益権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（売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

(C) 次期の業績に関する見通し

2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019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、5ページ記載の「2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019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。

	2018年8月期	2019年2月期
営業収益	9,173百万円	9,116百万円
営業利益	3,235百万円	3,224百万円
経常利益	2,842百万円	2,843百万円
当期純利益	2,841百万円	2,842百万円
1口当たり分配金	3,570円	3,570円
1口当たり利益超過分配金	0円	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。

2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019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28期 2018年3月1日～2018年8月31日（184日） 第29期 2018年9月1日～2019年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年2月28日現在で本投資法人が保有する26物件に、2018年3月1日に取得した木の葉モール橋本及び東比恵ビジネスセンターⅡを加えた28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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2018年3月1日までに払込が完了した新投資口（49,000口）を加えた796,000口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"> 2018年8月期末（2018年8月31日）における有利子負債残高は、当期末（2018年2月28日）に比べて6,600百万円増加し75,500百万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39.1%を予想しています。（2018年2月28日時点での有利子負債比率=38.9%） 2019年2月期末（2019年2月28日）における有利子負債残高は、2018年8月期末（2018年8月31日）と同額の75,500百万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39.1%を予想しています。
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。 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、本投資法人が負担する初年度の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は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、2018年8月期及び2019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、2018年8月期に1,914百万円、2019年2月期に1,901百万円を見込んでいます。 公租公課については、2018年8月期に666百万円、2019年2月期に666百万円を見込んでいます。 減価償却費については、2018年8月期に1,600百万円、2019年2月期に1,607百万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みます。）及び融資関連費用については、2018年8月期に385百万円、2019年2月期に375百万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（2017年11月28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26期 (2017年8月31日)	第27期 (2018年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,253,209	2,924,449
信託現金及び信託預金	4,926,483	4,514,534
営業未収入金	431,417	459,948
前払費用	248,026	260,790
未収消費税等	258,416	—
繰延税金資産	—	16
その他	13,219	40,863
流動資産合計	8,130,772	8,200,604
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	87,978,370	88,537,835
減価償却累計額	△24,412,671	△25,801,859
信託建物（純額）	63,565,699	62,735,975
信託構築物	1,579,329	1,583,500
減価償却累計額	△635,047	△667,932
信託構築物（純額）	944,282	915,568
信託機械及び装置	1,264,341	1,273,527
減価償却累計額	△344,218	△383,133
信託機械及び装置（純額）	920,123	890,394
信託車両運搬具	747	747
減価償却累計額	△389	△437
信託車両運搬具（純額）	357	309
信託工具、器具及び備品	1,297,196	1,319,583
減価償却累計額	△1,026,204	△1,050,837
信託工具、器具及び備品（純額）	270,991	268,745
信託土地	101,545,140	101,545,140
信託建設仮勘定	21,825	6,780
有形固定資産合計	167,268,420	166,362,914
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	19,551	16,970
無形固定資産合計	1,784,869	1,782,289
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	110,000	110,000
長期前払費用	720,744	786,412
投資その他の資産合計	840,744	906,412
固定資産合計	169,894,034	169,051,616
繰延資産		
投資法人債発行費	32,259	30,612
投資口交付費	6,547	935
繰延資産合計	38,806	31,548
資産合計	178,063,613	177,283,768

(単位:千円)

	第26期 (2017年8月31日)	第27期 (2018年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	387,054	602,374
短期借入金	1,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	2,100,000
未払金	21,833	21,345
未払費用	327,884	328,477
未払法人税等	666	772
未払消費税等	—	298,500
前受金	997,414	990,174
預り金	1,054,757	768,735
流動負債合計	14,489,611	5,110,380
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	54,200,000	62,800,000
預り敷金及び保証金	368,837	373,423
信託預り敷金及び保証金	11,305,882	11,233,280
固定負債合計	69,874,720	78,406,704
負債合計	84,364,331	83,517,084
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,142,766	91,142,766
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,556,515	2,623,917
剰余金合計	2,556,515	2,623,917
投資主資本合計	93,699,282	93,766,684
純資産合計	93,699,282	93,766,684
負債純資産合計	178,063,613	177,283,768

(2)損益計算書

(単位:千円)

	第26期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	第27期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
営業収益		
不動産賃貸収入	7,605,973	7,725,449
その他不動産賃貸収入	511,797	468,871
受取配当金	4,873	—
営業収益合計	8,122,643	8,194,321
営業費用		
賃貸事業費用	4,593,665	4,614,437
資産運用報酬	479,496	482,350
資産保管手数料	6,618	6,622
一般事務委託手数料	51,583	51,813
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	61,643	63,610
営業費用合計	5,202,607	5,228,434
営業利益	2,920,036	2,965,887
営業外収益		
受取利息	35	36
修正申告等に係る差額充当金	7,833	—
その他	672	2,426
営業外収益合計	8,541	2,463
営業外費用		
支払利息	253,565	228,998
投資法人債利息	14,866	23,200
投資法人債発行費償却	1,093	1,646
投資口交付費償却	5,612	5,612
融資関連費用	87,187	84,211
その他	4,093	30
営業外費用合計	366,418	343,698
経常利益	2,562,159	2,624,651
税引前当期純利益	2,562,159	2,624,651
法人税、住民税及び事業税	666	1,032
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	9	△16
法人税等合計	5,864	1,015
当期純利益	2,556,294	2,623,635
前期繰越利益	221	281
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,556,515	2,623,917

(3) 投資主資本等変動計算書

第26期（自 2017年3月1日 至 2017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

第27期（自 2017年9月1日 至 2018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		
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)		
当期首残高	91,142,766	2,556,515		93,699,282
当期変動額				
剰余金の配当		△2,556,234		△2,556,234
当期純利益		2,623,635		2,623,635
当期変動額合計	—	67,401		67,401
当期末残高	91,142,766	2,623,917		93,766,684

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第26期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	第27期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
I 当期末処分利益	2,556,515千円	2,623,917千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,556,234千円 (3,422円)	2,623,464千円 (3,512円)
III 次期繰越利益	281千円	453千円

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て、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>	<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て、かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,623,464千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26期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	第27期 自 2017年9月1日 至 2018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	2,562,159	2,624,651
減価償却費	1,474,387	1,500,084
投資法人債発行費償却	1,093	1,646
投資口交付費償却	5,612	5,612
受取利息	△35	△36
支払利息	268,432	252,198
営業未収入金の増減額(△は増加)	△54,967	△28,531
未収消費税等の増減額(△は増加)	△258,416	258,416
未払消費税等の増減額(△は減少)	△239,564	298,500
営業未払金の増減額(△は減少)	△15,854	24,657
未払金の増減額(△は減少)	△3,248	△233
未払費用の増減額(△は減少)	1,124	2,954
前受金の増減額(△は減少)	24,101	△7,240
預り金の増減額(△は減少)	302,485	△286,022
前払費用の増減額(△は増加)	3,846	△12,764
長期前払費用の増減額(△は増加)	△192,196	△65,668
その他	△4,514	△20,758
小計	3,874,444	4,547,465
利息の受取額	35	36
利息の支払額	△277,213	△254,559
法人税等の支払額	△6,604	△1,311
法人税等の還付額	—	517
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,590,662	4,292,149
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	△5,995,095	△409,429
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	—	34,621
預り敷金及び保証金の返還による支出	△60	△30,035
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	144,468	42,265
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△255,520	△114,867
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	△150	—
使途制限付信託預金の払出による収入	3,819	3,058
使途制限付信託預金の預入による支出	△7,078	△3,938
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,029,813	△478,325
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	14,500,000	4,500,000
短期借入金の返済による支出	△13,000,000	△6,000,000
長期借入れによる収入	15,000,000	9,100,000
長期借入金の返済による支出	△15,275,000	△8,600,000
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	△2,537,240	△2,555,413
財務活動によるキャッシュ・フロー	667,834	△3,555,413
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,771,317	258,410
現金及び現金同等物の期首残高	8,905,823	7,134,506
現金及び現金同等物の期末残高	7,134,506	7,392,916

(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(2017年11月28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口当たり情報に関する注記)

	第26期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	第27期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
1口当たり純資産額	125,434円	125,524円
1口当たり当期純利益	3,422円	3,512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26期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	第27期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
当期純利益(千円)	2,556,294	2,623,635
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)	2,556,294	2,623,635
期中平均投資口数(口)	747,000	747,000

(重要な後発事象)

新投資口の発行

2018年2月9日開催の役員会において決議した、不動産信託受益権の取得を目的とした一般募集による新投資口の発行は2018年3月1日に払込が完了しています。

この結果、2018年4月12日現在の出資総額は98,938,764,550円、発行済投資口の総口数は796,000口となっています。

一般募集による新投資口の発行

発行投資口数	: 49,000口
発行価格	: 164,414円
発行価格の総額	: 8,056,286,000円
発行価額	: 159,102円
発行価額の総額	: 7,795,998,000円
払込期日	: 2018年3月1日
分配金起算日	: 2018年3月1日

なお、一般募集による新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2018年3月1日付で以下の2物件の不動産信託受益権を取得済みです。

物件名	用途	所在地	売主	取得価格 (百万円) (注)
木の葉モール橋本	商業施設	福岡市西区橋本二丁目	福岡地所株式会社	10,000
東比恵ビジネスセンターⅡ	オフィスビル	福岡市博多区東比恵一丁目		4,230

(注) 取得価格は当該不動産信託受益権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(売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

(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

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(2018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	65,886	37.2
		その他九州地域	36,338	20.5
	オフィスビル	福岡都市圏	42,497	24.0
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	20,770	11.7
		その他九州地域	2,645	1.5
小計			168,138	94.8
預金・その他の資産			9,145	5.2
資産総額（注4）			177,283 (168,145)	100.0 (94.8)

(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一特掲）」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。

(2018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	83,517	47.1
純資産総額	93,766	52.9

(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

(A) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(2018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
チャンネルシティ博多	32,000	30,326	31,800	18.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
チャンネルシティ博多・B	28,700	29,101	29,700	16.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	17,760	18,919	19,400	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	5,723	8,150	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	4,489	5,450	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	2,030	2,760	1.3	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	1,001	1,250	0.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,109	2,780	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	3,066	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	5,456	5,940	2.9	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	105,223	102,225	110,940	59.1	
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	13,342	15,200	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	9,233	13,700	6.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,896	5,510	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	6,146	7,740	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	4,569	7,090	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	2,700	3,030	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	2,606	3,730	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	42,497	56,000	27.2	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,747	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	946	1,090	0.6	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	1,280	1,200	1,640	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	2,733	3,480	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	1,145	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	1,214	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	7,971	8,800	4.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	5,024	5,220	2.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	24,331	23,415	26,740	13.7	
合計	178,054	168,138	193,680	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。

(B) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(2018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(49)	99.1	46,602.94	46,194.14	1,275	15.6
キャナルシティ博多・B	1(47)	99.4	68,820.27	68,411.30	1,638	20.0
パークプレイス大分	1(104)	99.7	113,837.70	113,510.64	1,191	14.5
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	254	3.1
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	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[220] (注2)	99.7	361,917.61	360,772.78	5,160	63.0
キャナルシティ・ビジネスセ ンタービル	1(59)	98.0	23,031.09	22,577.76	624	7.6
呉服町ビジネスセンター	35	100.0	19,905.34	19,905.34	537	6.6
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	198	2.4
大博通りビジネスセンター	1(69)	99.2	14,677.27	14,554.68	300	3.7
東比恵ビジネスセンター	1(25)	100.0	13,614.59	13,614.59	333	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	140	1.7
オフィスビル 小計	66[216] (注2)	99.3	86,113.77	85,537.85	2,221	27.1
アメックス赤坂門タワー	1(66)	96.7	4,821.25	4,662.13	69	0.8
シティハウスけやき通り	1(42)	100.0	2,710.86	2,710.86	38	0.5
Aqualia千早	1(97)	92.9	5,619.69	5,220.81	58	0.7
ディー・ウイングタワー	1(134)	97.6	7,187.59	7,017.65	116	1.4
グランフォーレ薬院南	1(99)	100.0	2,496.06	2,496.06	38	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[443] (注2)	99.3	100,533.55	99,805.61	812	9.9
合計	99[879] (注2)	99.6	548,564.93	546,116.24	8,194	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57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%とならない場合があります。

(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(2017年11月28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。