

## 2019年2月期 決算短信 (REIT)

2019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 <https://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 2019年5月31日 分配金支払開始予定日 2019年5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. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日～2019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	%
2019年2月期	9,242	0.7	3,306	2.1	2,935	2.6	2,934	2.6
2018年8月期	9,178	12.0	3,238	9.2	2,861	9.0	2,860	9.0

	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	%	%	%
2019年2月期	3,687	2.9	1.5	31.8
2018年8月期	3,593	2.9	1.5	31.2

## (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	%	%
2019年2月期	3,687	2,934	0	0	3,687	2,934	100.0	2.9
2018年8月期	3,593	2,860	0	0	3,593	2,860	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
2019年2月期	195,433	101,874	52.1	127,982
2018年8月期	193,112	101,799	52.7	127,888

## (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
2019年2月期	4,832	△3,604	△859	8,319
2018年8月期	4,149	△15,326	11,734	7,950

## 2. 2019年8月期の運用状況の予想 (2019年3月1日～2019年8月31日) 及び2020年2月期の運用状況の予想 (2019年9月1日～2020年2月29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
2019年8月期	9,305	0.7	3,311	0.2	2,930	△0.2	2,929	△0.2	3,680	0
2020年2月期	9,321	0.2	3,328	0.5	2,946	0.5	2,945	0.5	3,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2019年8月期) 3,680円、1口当たり予想当期純利益 (2020年2月期) 3,700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
- |  |          |          |          |          |
|--|----------|----------|----------|----------|
|  | 2019年2月期 | 796,000口 | 2018年8月期 | 796,000口 |
|  | 2019年2月期 | 一口       | 2018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、14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、福岡リート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 2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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	3
①当期の概況	3
②次期の見通し	4
(3) 投資リスク	6
3. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 表示方法の変更に関する注記	13
(9) 財務諸表に関する注記事項	13
(10) 発行済投資口の総口数の増減	14
4. 役員の異動	15
(1) 投資法人における役員の異動	15
(2) 資産運用会社における役員の異動	15
5. 参考情報	15
(1) 投資状況	15
(2) 投資資産	15
①投資有価証券の主要銘柄	15
②投資不動産物件	15
③その他投資資産の主要なもの	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、福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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（2018年11月29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

2019年3月28日開催の、本投資法人の資産運用会社である株式会社福岡リアルティ（以下「本資産運用会社」といいます。）の取締役会において、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）の一部変更が承認されたことに伴い、直近の有価証券報告書（2018年11月29日提出）における「投資方針」を一部変更しました。これに伴い、同日付で臨時報告書を提出しました。

以下、直近の有価証券報告書（2018年11月29日提出）における記載からの変更箇所を下線で示しています。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

② 投資対象とその取得方法

(ロ) 投資タイプ

(前略)

<変更前>

用途	投資比率	主な投資対象
商業施設	<u>60</u> ～ <u>80</u> %	アーバン、リージョナル、コミュニティ
オフィスビル	20～ <u>40</u> %	Aクラス、セール・アンド・リースバック
その他	0～ <u>20</u> %	ホテル、住居、物流施設、公共施設等

(後略)

<変更後>

用途	投資比率	主な投資対象
商業施設	<u>40</u> ～ <u>70</u> %	アーバン、リージョナル、コミュニティ
オフィスビル	20～ <u>50</u> %	Aクラス、セール・アンド・リースバック
その他	0～ <u>30</u> %	ホテル、住居、物流施設、公共施設等

(後略)

③ ポートフォリオ構築方針

(ロ) 物件運用基準

b. 賃貸借契約形態

<変更前>

商業施設のテナント賃貸借契約は、長期固定の賃貸借契約とすることを原則とします。ただし、アーバン、リージョナルの категорияにおいては、賃貸期間に弾力性を持たせることや定期借家契約の導入等により、消費者のニーズを反映できるテナント入替えを行えるように運用します。また、売上歩合型の賃貸借契約を組み合わせることにより、景気拡大時の賃料収入増額も可能となる仕組みも取り入れています。

<変更後>

商業施設のテナント賃貸借契約は、長期固定の賃貸借契約とすることを原則とします。ただし、アーバン、リージョナルの категорияにおいては、賃貸期間に弾力性を持たせることや定期借家契約の導入等により、消費者のニーズを反映できるテナント入替えを行えるように運用します。また、売上歩合型・GOP歩合型等の変動賃料を含む賃貸借契約を組み合わせることにより、景気拡大時の賃料収入増額も可能となる仕組みも取り入れています。

なお、「投資方針」のその他の箇所並びに「投資対象」及び「分配方針」については、直近の有価証券報告書（2018年11月29日提出）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

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。）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（2019年2月28日現在）では、商業施設11物件、オフィスビル8物件及びその他10物件の合計29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、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられますが、緩やかに回復しています。先行きについては、当面、一部に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあり、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、緩やかな拡大が続いていくことが期待されますが、海外経済を巡る不確実性の影響や、人手不足が供給面に与える影響等に留意する必要があります。

地価動向については、平成31年地価公示によると、全国平均では住宅地の平均変動率は2年連続で上昇し、商業地及び全用途平均は4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12.3%、住宅地が前年比プラス5.3%と7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、2018年12月7日にはティサージホテル那覇を取得しました。ティサージホテル那覇は、高い成長が見込まれる沖縄県那覇市に位置する2018年2月に竣工した築浅のホテルです。

既存物件に関しては、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99.7%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77.2%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設59.2%、オフィスビル26.9%、その他13.9%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うとともに、新規資金調達としては、上記物件の取得資金等として、短期借入金2,000百万円をコミットメントラインで調達し、期中において長期借入金への借換えを実施しています。この結果、当期末における有利子負債残高（投資法人債を含みます。）は77,500百万円となりました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は39.7%、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90.2%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。

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	格付の方向性/格付けの見通し
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9,242百万円となり、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3,306百万円、経常利益は2,935百万円、当期純利益は2,934百万円となりました。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3,687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

2019年8月期(2019年3月1日～2019年8月31日)及び2020年2月期(2019年9月1日～2020年2月29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「2019年8月期(2019年3月1日～2019年8月31日)及び2020年2月期(2019年9月1日～2020年2月29日)の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	2019年8月期	2020年2月期
営業収益	9,305百万円	9,321百万円
営業利益	3,311百万円	3,328百万円
経常利益	2,930百万円	2,946百万円
当期純利益	2,929百万円	2,945百万円
1口当たり分配金	3,680円	3,700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。

2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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30期 2019年3月1日～2019年8月31日（184日） 第31期 2019年9月1日～2020年2月29日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年2月28日現在で本投資法人が保有する29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>2020年2月29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>2019年8月期末（2019年8月31日）における有利子負債残高は、2019年2月期末（2019年2月28日）と同額の77,500百万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39.5%を予想しています。（2019年2月28日時点での有利子負債比率＝39.7%）</li> <li>2020年2月期末（2020年2月29日）における有利子負債残高は、2019年8月期末（2019年8月31日）と同額の77,500百万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39.5%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。なお、不動産賃貸収入のうち、売上連動及びGOP連動等の変動収入部分については、過去の実績値等をベースとし、当該テナントの売上及びGOP等の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。</li> <li>建物の修繕費は、2019年8月期及び2020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。</li> <li>外注委託費については、2019年8月期に1,913百万円、2020年2月期に1,907百万円を見込んでいます。</li> <li>公租公課については、2019年8月期に734百万円、2020年2月期に734百万円を見込んでいます。なお、第29期に取得したティサージホテル那覇については、2019年8月期に6百万円、2020年2月期に6百万円を見込んでいます。</li> <li>減価償却費については、2019年8月期に1,654百万円、2020年2月期に1,666百万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、2019年8月期に375百万円、2020年2月期に376百万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

2019年3月28日に提出した臨時報告書において、直近の有価証券報告書（2018年11月29日提出）における「投資リスク」を一部変更しました。

以下、直近の有価証券報告書（2018年11月29日提出）における記載からの変更箇所を下線で示しています。

## 第一部 ファンド情報

## 第1 ファンドの状況

## 3 投資リスク

## (1) リスク要因

## ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

## (ハ)収入及び支出の変動に関するリスク

## &lt;変更前&gt;

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産（以下、「(1)リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含みます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減少等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

（後略）

## &lt;変更後&gt;

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産（以下、「(1)リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含みます。）、売上歩合型賃料が採用されている場合のテナントの売上減少、GOP歩合型賃料が採用されている場合のテナントのGOP減少等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

（後略）



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第28期 (2018年8月31日)	第29期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,609,937	3,570,388
信託現金及び信託預金	5,386,980	4,796,296
営業未収入金	542,640	676,783
前払費用	254,144	297,375
未収消費税等	598,560	—
その他	4,737	4,182
流動資産合計	9,397,000	9,345,026
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	98,000,220	100,692,867
減価償却累計額	△27,296,476	△28,811,313
信託建物（純額）	70,703,743	71,881,554
信託構築物	1,855,414	1,873,277
減価償却累計額	△700,178	△729,404
信託構築物（純額）	1,155,236	1,143,873
信託機械及び装置	1,295,492	1,400,813
減価償却累計額	△422,173	△462,805
信託機械及び装置（純額）	873,319	938,007
信託車両運搬具	747	747
減価償却累計額	△485	△533
信託車両運搬具（純額）	261	214
信託工具、器具及び備品	1,328,883	1,378,452
減価償却累計額	△1,083,830	△1,117,165
信託工具、器具及び備品（純額）	245,052	261,286
信託土地	103,814,610	104,918,451
信託建設仮勘定	113,234	7,088
有形固定資産合計	176,905,458	179,150,475
無形固定資産		
信託借地権	5,545,883	5,545,883
信託その他無形固定資産	14,390	26,654
無形固定資産合計	5,560,273	5,572,537
投資その他の資産		
繰延税金資産	15	17
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	327,135	327,135
長期前払費用	850,645	972,221
投資その他の資産合計	1,187,795	1,309,374
固定資産合計	183,653,528	186,032,387
繰延資産		
投資法人債発行費	42,551	40,449
投資口交付費	19,177	15,342
繰延資産合計	61,728	55,791
資産合計	193,112,257	195,433,205

(単位:千円)

	第28期 (2018年8月31日)	第29期 (2019年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	649,469	905,301
1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	8,400,000
未払金	18,856	20,908
未払費用	363,618	368,137
未払法人税等	992	1,047
未払消費税等	—	199,254
前受金	1,049,850	1,043,991
預り金	1,327,250	1,103,147
流動負債合計	7,610,038	12,041,787
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	66,300,000	64,100,000
預り敷金及び保証金	375,422	375,482
信託預り敷金及び保証金	12,027,489	12,041,779
固定負債合計	83,702,912	81,517,261
負債合計	91,312,950	93,559,049
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	98,938,764	98,938,764
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,860,542	2,935,391
剰余金合計	2,860,542	2,935,391
投資主資本合計	101,799,306	101,874,156
純資産合計	101,799,306	101,874,156
負債純資産合計	193,112,257	195,433,205

## (2)損益計算書

(単位:千円)

	第28期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	第29期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 8,478,614	※1 8,604,955
その他不動産賃貸収入	※1 699,815	※1 637,878
営業収益合計	9,178,430	9,242,834
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 5,287,625	※1,※2 5,274,003
資産運用報酬	520,829	532,061
資産保管手数料	6,702	7,182
一般事務委託手数料	53,872	54,581
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	61,761	59,167
営業費用合計	5,940,392	5,936,596
営業利益	3,238,038	3,306,238
営業外収益		
受取利息	37	39
その他	531	2,162
営業外収益合計	569	2,202
営業外費用		
支払利息	254,894	245,801
投資法人債利息	24,200	29,200
投資法人債発行費償却	1,722	2,102
投資口交付費償却	4,770	3,835
融資関連費用	91,901	91,535
その他	30	37
営業外費用合計	377,518	372,511
経常利益	2,861,088	2,935,928
税引前当期純利益	2,861,088	2,935,928
法人税、住民税及び事業税	998	1,053
法人税等調整額	1	△2
法人税等合計	1,000	1,051
当期純利益	2,860,088	2,934,877
前期繰越利益	453	514
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,860,542	2,935,391

## (3)投資主資本等変動計算書

第28期(自 2018年3月1日 至 2018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	91,142,766	2,623,917	93,766,684	93,766,684
当期変動額				
新投資口の発行	7,795,998		7,795,998	7,795,998
剰余金の配当		△2,623,464	△2,623,464	△2,623,464
当期純利益		2,860,088	2,860,088	2,860,088
当期変動額合計	7,795,998	236,624	8,032,622	8,032,622
当期末残高	98,938,764	2,860,542	101,799,306	101,799,306

第29期(自 2018年9月1日 至 2019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	98,938,764	2,860,542	101,799,306	101,799,306
当期変動額				
剰余金の配当		△2,860,028	△2,860,028	△2,860,028
当期純利益		2,934,877	2,934,877	2,934,877
当期変動額合計	—	74,849	74,849	74,849
当期末残高	98,938,764	2,935,391	101,874,156	101,874,156

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第28期	第29期
	自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
I 当期末処分利益	2,860,542千円	2,935,391千円
II 分配金の額	2,860,028千円	2,934,852千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,593円)	(3,687円)
III 次期繰越利益	514千円	539千円

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2,860,028千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2,934,852千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28期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	第29期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28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	2,861,088	2,935,928
減価償却費	1,602,568	1,622,792
投資法人債発行費償却	1,722	2,102
投資口交付費償却	4,770	3,835
受取利息	△37	△39
支払利息	279,094	275,001
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△82,691	△134,143
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△598,560	598,560
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△298,500	199,254
営業未払金の増減額 (△は減少)	61,299	△10,519
未払金の増減額 (△は減少)	△638	2,530
未払費用の増減額 (△は減少)	27,103	5,784
前受金の増減額 (△は減少)	59,676	△5,858
預り金の増減額 (△は減少)	558,514	△224,102
前払費用の増減額 (△は増加)	6,646	△43,231
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△64,233	△121,575
その他	3,314	3,668
小計	4,421,137	5,109,987
利息の受取額	37	39
利息の支払額	△271,057	△276,266
法人税等の支払額	△778	△998
法人税等の還付額	428	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,149,768	4,832,761
<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	△12,130,191	△3,601,665
信託無形固定資産の取得による支出	△3,775,257	△15,881
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,534	60
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,536	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,023,194	149,480
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△228,985	△135,190
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△217,135	—
使途制限付信託預金の払出による収入	2,872	5,343
使途制限付信託預金の預入による支出	△2,751	△6,268
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,326,254	△3,604,122
<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	4,100,000	4,800,000
短期借入金の返済による支出	△4,100,000	△4,800,000
長期借入れによる収入	7,200,000	2,500,000
長期借入金の返済による支出	△1,600,000	△500,000
投資法人債の発行による収入	1,000,000	—
投資口の発行による収入	7,795,998	—
投資法人債発行費の支出	△13,660	—
投資口交付費の支出	△23,013	—
分配金の支払額	△2,624,781	△2,859,795
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,734,542	△859,795
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	558,055	368,843
現金及び現金同等物の期首残高	7,392,916	7,950,972
現金及び現金同等物の期末残高	7,950,972	8,319,815

(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（2018年11月29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) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号平成30年2月16日）を当期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」15千円を、「投資その他の資産」に「繰延税金資産」として表示しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

貸借対照表、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。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	第28期		第29期	
	自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日		自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
賃料収入	6,883,299		7,045,595	
共益費収入	1,123,477		1,111,443	
駐車場収入	471,838	8,478,614	447,916	8,604,955
その他不動産賃貸収入				
付帯収益	674,484		616,581	
その他雑収益	25,331	699,815	21,296	637,878
不動産賃貸事業収益合計		9,178,430		9,242,834
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,913,254		1,908,842	
修繕費	220,275		221,346	
公租公課	661,889		661,774	
損害保険料	58,540		55,689	
水道光熱費	595,918		569,325	
減価償却費	1,602,568		1,622,792	
その他不動産賃貸費用	235,179	5,287,625	234,232	5,274,003
不動産賃貸事業費用合計		5,287,625		5,274,003
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		3,890,804		3,968,831

※2. 関係会社との取引高

(単位：千円)

	第28期		第29期	
	自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日		自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	
賃貸事業費用		1,474,309		1,493,926

## (1口当たり情報に関する注記)

	第28期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	第29期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
1口当たり純資産額	127,888円	127,982円
1口当たり当期純利益	3,593円	3,687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28期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	第29期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
当期純利益(千円)	2,860,088	2,934,877
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)	2,860,088	2,934,877
期中平均投資口数(口)	796,000	796,000

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## (10)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

(2019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	75,889	38.8
		その他九州地域	36,698	18.8
	オフィスビル	福岡都市圏	46,035	23.6
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	20,537	10.5
		その他九州地域	5,554	2.8
		小計	184,715	94.5
預金・その他の資産			10,717	5.5
資産総額（注4）			195,433 (184,723)	100.0 (94.5)

(注1) 福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局平成27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。

(2019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	93,559	47.9
純資産総額	101,874	52.1

## (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

(2019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	30,107	32,000	16.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
チャンネルシティ博多・B	28,700	29,139	30,000	14.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	18,620	19,557	19,800	9.5	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	5,628	8,340	3.4	一般財団法人 日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	10,197	10,600	5.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	4,411	5,620	2.7	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	2,005	2,860	1.2	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	990	1,250	0.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,075	2,790	1.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,019	3,710	1.8	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	5,455	6,060	2.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	116,083	112,587	123,030	59.2	
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	13,226	15,800	7.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	9,036	14,300	5.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,845	5,980	2.2	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	5,995	8,410	3.6	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	4,505	7,580	3.0	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	3,100	1.3	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	2,543	3,900	1.4	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Ⅱ	4,230	4,187	4,440	2.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
オフィスビル 小計	52,730	46,035	63,510	26.9	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,720	1,840	1.1	大和不動産鑑定 株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	927	1,140	0.6	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	1,280	1,206	1,720	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	2,710	3,560	1.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
グランフォーレ薬院南	1,100	1,126	1,310	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	1,433	1,820	0.8	一般財団法人 日本不動産研究所
ティサージュホテル那覇	2,835	2,924	3,030	1.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	1,195	1,430	0.6	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	7,897	8,880	4.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,949	5,250	2.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	27,166	26,092	29,980	13.9	
合計	195,979	184,715	216,520	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

(2019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)	100.0	46,604.75	46,604.75	1,294	14.0
キャナルシティ博多・B	1( 46)	99.0	68,827.77	68,137.75	1,618	17.5
パークプレイス大分	1( 104)	99.8	113,834.22	113,559.44	1,178	12.7
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	289	3.1
木の葉モール橋本	1( 127)	100.0	22,121.03	22,121.03	838	9.1
スクエアモール鹿児島宇宿	12	100.0	14,602.88	14,602.88	258	2.8
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	90	1.0
花畑SC	2	100.0	2,801.15	2,801.15	41	0.4
久留米東櫛原SC	1	100.0	6,467.80	6,467.80	88	1.0
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	111	1.2
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	178	1.9
商業施設 小計	24[ 346] (注2)	99.7	384,044.47	383,079.67	5,986	64.8
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1( 62)	100.0	23,031.01	23,031.01	633	6.9
呉服町ビジネスセンター	35	100.0	19,905.34	19,905.34	537	5.8
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	199	2.2
大博通りビジネスセンター	1( 69)	99.1	14,677.30	14,545.78	306	3.3
東比恵ビジネスセンター	1( 25)	100.0	13,614.59	13,614.59	336	3.6
天神西通りセンタービル	1	100.0	3,339.32	3,339.32	86	0.9
天神ノースフロントビル	11	100.0	5,252.41	5,252.41	140	1.5
東比恵ビジネスセンターII	2	100.0	6,214.77	6,214.77	165	1.8
オフィスビル 小計	68[ 221] (注2)	99.9	92,328.49	92,196.97	2,405	26.0
アメックス赤坂門タワー	1( 66)	98.8	4,821.25	4,765.67	68	0.7
シティハウスけやき通り	1( 40)	95.6	2,710.86	2,591.66	38	0.4
Aqualia千早	1( 104)	99.3	5,619.69	5,579.76	59	0.6
ディー・ウイングタワー	1( 131)	95.0	7,187.59	6,827.76	114	1.2
グランフォーレ薬院南	1( 97)	98.0	2,496.06	2,446.14	37	0.4
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.7
ティサージュホテル那覇	1	100.0	3,758.76	3,758.76	39	0.4
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	11[ 444] (注2)	99.4	104,292.31	103,667.85	850	9.2
合計	103[1,011] (注2)	99.7	580,665.27	578,944.49	9,242	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。