

2025年2月期 決算短信 (REIT)

2025年4月16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) 小原 千尚
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) 小原 千尚
問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 大坪 恵太郎
T E L 092 (272) 3900

有価証券報告書提出予定日 2025年5月29日 分配金支払開始予定日 2025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. 2025年2月期の運用、資産の状況 (2024年9月1日～2025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	%
2025年2月期	10,400	7.7	4,408	20.3	3,967	23.0	3,966	23.1
2024年8月期	9,652	3.5	3,664	5.8	3,225	6.4	3,223	6.4

	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	%	%	%
2025年2月期	4,571	3.7	1.8	38.2
2024年8月期	4,049	3.2	1.5	33.4

(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	%	%
2025年2月期	4,096	3,571	—	—	4,096	3,571	90.0	3.2
2024年8月期	3,850	3,064	—	—	3,850	3,064	95.1	3.0

(注1) 2025年2月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として396百万円を控除した金額を元に算出しています。

(注2) 2024年8月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として157百万円を控除した金額を元に算出しています。

(注3) 2025年2月期の配当性向については、次の算式により算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(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
2025年2月期	226,966	113,389	50.0	130,034
2024年8月期	215,083	102,161	47.5	128,344

(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
2025年2月期	4,251	1,676	7,250	21,681
2024年8月期	4,953	△881	△3,029	8,503

2. 2025年8月期の運用状況の予想（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期の運用状況の予想（2025年9月1日～2026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
2025年8月期	10,722	3.1	4,453	1.0	3,974	0.2	3,972	0.1	4,100	—
2026年2月期	10,573	△1.4	4,376	△1.7	3,877	△2.4	3,875	△2.4	4,000	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2025年8月期）4,556円、（2026年2月期）4,444円

（注）1口当たり分配金について、2025年8月期については当期純利益から圧縮積立金繰入額397百万円を控除した金額を、2026年2月期については当期純利益から圧縮積立金繰入額387百万円を控除した金額を分配することを想定して算定しています。

※ 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)

2025年2月期	872,000口	2024年8月期	796,000口
----------	----------	----------	----------
- ② 期末自己投資口数

2025年2月期	一口	2024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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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「1. 運用状況 (2) 次期の見通し 2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026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. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
(2) 次期の見通し	3
2. 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	14
3. 参考情報	15
(1) 運用資産等の価格に関する情報	15
(2) 資本的支出の状況	20

1. 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、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2004年7月2日に設立され、2004年11月9日には商業施設及びオフィスビルの合計4物件を取得して実質的な運用を開始し、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。

当期末現在（2025年2月28日現在）では、商業施設10物件、オフィスビル13物件及びその他12物件の合計35物件（不動産信託受益権の準共有持分を含みます。また、商業施設、オフィスビルの底地を含みます。）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、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、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。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、通商政策などアメリカの政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

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、一部に弱めの動きがみられますが、緩やかに回復しつつあります。個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復しています。生産活動は、自動車の生産活動に持ち直しの動きがみられるなど、緩やかに持ち直しつつあります。雇用情勢は、有効求人倍率はおおむね横ばいとなっており、緩やかに持ち直しています。ただし、海外景気の下振れや物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

地価動向については、令和7年地価公示によると、全国では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。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11.3%、住宅地が前年比プラス9.0%と上昇しました。

このような環境の下、当期における本投資法人の運用状況は、物件全体として概ね堅調な運用実績となりました。その中でも特に都心型商業施設であるキャナルシティ博多では、引き続き回復基調にあるアジアからのインバウンド（中国を除きます。）の効果が続いています。

当期においては、2024年9月2日付でマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）の譲渡を実施し、2025年2月27日付で天神ノースフロントビルの準共有持分25%の譲渡を実施しました。なお、当期末後の2025年3月27日付でロジシティ熊本御船（注）の取得を実施し、2025年3月28日付でアクション大手門プレミアムの取得を実施しました。

本投資法人の、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78.9%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設48.4%、オフィスビル37.7%、その他13.9%となっています。

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社福岡リアルティでは、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティを推進するため、サステナビリティ方針及びサステナビリティ推進体制要領を定めています。当期末時点における、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELSの外部認証の取得率は、2030年目標85%以上に対し84.8%となっています。

（注）本投資法人が取得後に物件名称を「ロジシティ熊本御船」へ変更いたしました。以下同じです。

(C) 資金調達概要

当期においては、新たな特定資産の取得資金への充当等を目的として2024年9月10日に公募による新投資口の発行（72,400口）により9,836百万円、2024年10月8日に第三者割当による新投資口の発行（3,600口）により489百万円の資金調達を行いました。また、2,000百万円の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96,350百万円となりました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は42.5%、期末固定化比率（有利子負債の中で固定金利の借入が占める割合です。投資法人債を含みます。）は90.9%となっています。返済期日の分散等によるリファイナンスリスクの軽減に努めつつ、金利上昇に伴う調達コスト増加の軽減について、調達期間の短縮等を含めて検討していきます。

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	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10,400百万円となり、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4,408百万円、経常利益は3,967百万円、当期純利益は3,966百万円となりました。分配金については、当期末処分利益から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額を利益分配金として分配することとし、1口当たり分配金を4,096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

自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2025年4月16日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に関する事項について決定しました。なお、取得した全ての自己投資口について、2025年8月期中に消却することを予定しています。

(自己投資口の取得を行う理由)

本投資法人は、投資口価格の推移、帳簿価額相当額の売却資金を含む手元資金の使途、財務状況及びマーケット環境を基に自己投資口の取得について検討を重ねました。今回、自己投資口の取得及び消却により投資主還元を行い、かつ、1口当たり分配金や1口当たりNAVを向上させることが、投資主価値の中長期的な向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。

(取得に係る事項の内容)

- ・取得し得る投資口の総数：4,000口（上限）
発行済投資口の総口数（自己投資口を除く。）に対する割合0.46%
- ・投資口の取得価額の総額：500百万円（上限）
- ・取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
- ・取得期間：2025年4月17日～2025年5月31日

（参考情報）

資産の譲渡

2024年8月28日付で締結した売買契約に基づき、不動産信託受益権を譲渡する予定です。

譲渡資産 : 不動産信託受益権
 物件名 : 天神ノースフロントビル
 用途 : オフィス
 所在地 : 福岡市中央区天神四丁目4番20号
 譲渡先 : オリックス不動産投資法人
 譲渡価格 : 6,350百万円（注1）

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益を2025年8月期に875百万円、2026年2月期に642百万円をそれぞれ計上する予定です。（注2）

（注1）譲渡価格には、譲渡に係る諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、並びに消費税等を含んでいません。

（注2）それぞれ準共有持分の形式（準共有持分5%、準共有持分25%、準共有持分22%、準共有持分16%、準共有持分16%及び準共有持分16%）で6回に分けて譲渡することを予定しています。このうち準共有持分5%は、2024年8月29日に、準共有持分25%は、2025年2月27日にそれぞれ譲渡を実施しています。

資産の取得

取得資産 : 不動産信託受益権
 物件名 : ロジシティ熊本御船
 用途 : 物流施設
 所在地 : 熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番1他
 取得先 : 非開示（注1）
 取得価格 : 11,125百万円（注2）
 取得日 : 2025年3月27日

取得資産 : 不動産信託受益権
 物件名 : アクション大手門プレミアム
 用途 : 住居
 所在地 : 福岡市中央区大手門二丁目1番1号
 取得先 : 非開示（注1）
 取得価格 : 1,800百万円（注2）
 取得日 : 2025年3月28日

（注1）取得先の名称については取得先から承諾が得られていないため非開示としています。なお、各資産の取得先は、それぞれ異なる国内の一般事業会社です。

（注2）取得価格には、取得に要する諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額等を含んでいません。

(C) 次期の業績に関する見通し

2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026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「2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026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。

	2025年8月期	2026年2月期
営業収益	10,722百万円	10,573百万円
営業利益	4,453百万円	4,376百万円
経常利益	3,974百万円	3,877百万円
当期純利益	3,972百万円	3,875百万円
1口当たり分配金	4,100円	4,000円
1口当たり利益超過分配金	－円	－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。

2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026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42期 2025年3月1日～2025年8月31日（184日） 第43期 2025年9月1日～2026年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年2月28日現在で本投資法人が保有する35物件に加えて、2025年3月27日にロジシティ熊本御船を、2025年3月28日にアクション大手門プレミアムを取得したことを前提としています。 天神ノースフロントビルについては、2025年8月28日に準共有持分の22%、2026年2月26日に準共有持分の16%の譲渡を見込んでいます。 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"> 2025年2月末日付において発行済みである872,000口を前提として、2026年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 「1.運用状況（2）次期の見通し（B）決算後に生じた重要な事実」に記載の自己投資口取得・消却は考慮していません。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 2025年8月期末（2025年8月31日）における有利子負債残高は、96,350百万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。 2026年2月期末（2026年2月28日）における有利子負債残高は、96,350百万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42.4%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、売上運動及びGOP運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。 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、2025年8月期及び2026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、2025年8月期に1,701百万円、2026年2月期に1,696百万円を見込んでいます。 公租公課については、2025年8月期に845百万円、2026年2月期に842百万円を見込んでいます。 減価償却費については、2025年8月期に1,693百万円、2026年2月期に1,751百万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、2025年8月期に482百万円、2026年2月期に493百万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。 2025年8月期及び2026年2月期に計上を見込んでいる天神ノースフロントビルの分割譲渡による各期に係る売却益については、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、その一部を圧縮積立金としてそれぞれ内部留保（2025年8月期に397百万円、2026年2月期に387百万円）することを想定しています。なお、圧縮積立金額は、運用状況により変更とな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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第40期 (2024年8月31日)	第41期 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,883,372	17,444,889
信託現金及び信託預金	4,670,968	4,287,670
営業未収入金	1,075,216	1,124,076
前払費用	267,795	269,548
その他	765,716	723,850
流動資産合計	10,663,069	23,850,035
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,015,825	2,017,025
減価償却累計額	△144,743	△170,258
建物（純額）	1,871,081	1,846,766
構築物	24,857	24,857
減価償却累計額	△1,696	△1,960
構築物（純額）	23,161	22,897
機械及び装置	0	0
減価償却累計額	—	—
機械及び装置（純額）	0	0
工具、器具及び備品	3,513	3,513
減価償却累計額	△1,068	△1,331
工具、器具及び備品（純額）	2,444	2,182
土地	1,684,369	1,684,369
信託建物	114,250,463	113,435,169
減価償却累計額	△43,252,548	△44,177,227
信託建物（純額）	70,997,915	69,257,942
信託構築物	1,995,629	1,995,592
減価償却累計額	△991,543	△1,005,605
信託構築物（純額）	1,004,086	989,986
信託機械及び装置	1,599,795	1,594,631
減価償却累計額	△884,306	△906,767
信託機械及び装置（純額）	715,488	687,864
信託車両運搬具	626	626
減価償却累計額	△594	△594
信託車両運搬具（純額）	31	31
信託工具、器具及び備品	1,525,053	1,538,808
減価償却累計額	△1,274,240	△1,287,332
信託工具、器具及び備品（純額）	250,812	251,475
信託土地	120,960,079	120,679,362
信託建設仮勘定	38,646	815,572
有形固定資産合計	197,548,117	196,238,450
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	1,058	3,209
無形固定資産合計	5,546,941	5,549,092
投資その他の資産		
繰延税金資産	7	13
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	335,492	335,492
長期前払費用	960,295	934,023
投資その他の資産合計	1,305,796	1,279,529
固定資産合計	204,400,855	203,067,072
繰延資産		
投資法人債発行費	20,021	19,015
投資口交付費	—	30,643
繰延資産合計	20,021	49,658
資産合計	215,083,946	226,966,766

(単位：千円)

	第40期 (2024年8月31日)	第41期 (2025年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	574,175	1,706,609
1年内返済予定の長期借入金	3,900,000	6,400,000
未払金	13,921	50,089
未払費用	488,071	514,592
未払法人税等	750	750
未払消費税等	461,561	184,679
前受金	1,028,457	1,056,104
預り金	1,323,247	1,109,987
流動負債合計	7,790,185	11,022,812
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	89,450,000	86,950,000
預り敷金及び保証金	861,609	873,544
信託預り敷金及び保証金	11,820,191	11,730,565
固定負債合計	105,131,801	102,554,109
負債合計	112,921,986	113,576,921
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,938,764	109,264,428
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	157,000
任意積立金合計	—	157,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,223,195	3,968,416
剰余金合計	3,223,195	4,125,416
投資主資本合計	102,161,959	113,389,845
純資産合計	102,161,959	113,389,845
負債純資産合計	215,083,946	226,966,766

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	第40期		第41期	
	自	2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日	自	2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日
営業収益				
不動産賃貸収入		※1 8,787,411		※1 8,772,777
その他不動産賃貸収入		※1 669,410		※1 637,504
不動産等売却益		※2 195,590		※2 990,080
営業収益合計		9,652,412		10,400,362
営業費用				
賃貸事業費用		※1, ※3 5,268,036		※1, ※3 5,235,034
資産運用報酬		579,790		602,548
資産保管手数料		8,105		7,999
一般事務委託手数料		63,115		62,037
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		65,336		80,818
営業費用合計		5,987,984		5,992,038
営業利益		3,664,427		4,408,324
営業外収益				
受取利息		571		12,733
その他		1,269		777
営業外収益合計		1,841		13,510
営業外費用				
支払利息		321,891		329,949
投資法人債利息		16,000		16,000
投資法人債発行費償却		1,005		1,005
投資口交付費償却		—		6,128
融資関連費用		101,629		100,957
その他		22		22
営業外費用合計		440,549		454,063
経常利益		3,225,719		3,967,771
税引前当期純利益		3,225,719		3,967,771
法人税、住民税及び事業税		837		955
法人税等調整額		1,839		△5
法人税等合計		2,676		950
当期純利益		3,223,043		3,966,821
前期繰越利益		152		1,595
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,223,195		3,968,416

(3) 投資主資本等変動計算書

第40期（自 2024年3月1日 至 2024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	98,938,764	3,030,524		101,969,288	
当期変動額					
剰余金の配当		△3,030,372		△3,030,372	
当期純利益		3,223,043		3,223,043	
当期変動額合計	—	192,671		192,671	
当期末残高	98,938,764	3,223,195		102,161,959	

第41期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）			
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	98,938,764	—	—	3,223,195	3,223,195	102,161,959	102,161,959
当期変動額							
新投資口の発行	10,325,664					10,325,664	10,325,664
圧縮積立金の積立		157,000	157,000	△157,000	—	—	—
剰余金の配当				△3,064,600	△3,064,600	△3,064,600	△3,064,600
当期純利益				3,966,821	3,966,821	3,966,821	3,966,821
当期変動額合計	10,325,664	157,000	157,000	745,221	902,221	11,227,885	11,227,885
当期末残高	109,264,428	157,000	157,000	3,968,416	4,125,416	113,389,845	113,389,845

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第40期	第41期
	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日	自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日
I 当期末処分利益	3, 223, 195千円	3, 968, 416千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3, 064, 600千円 (3, 850円)	3, 571, 712千円 (4, 096円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	157, 000千円	396, 700千円
IV 次期繰越利益	1, 595千円	4千円

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、かかる方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3, 064, 600千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、かかる方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3, 571, 712千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40期		第41期	
	自	2024年 3月 1日	自	2024年 9月 1日
	至	2024年 8月31日	至	2025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		3,225,719		3,967,771
減価償却費		1,611,769		1,595,068
投資法人債発行費償却		1,005		1,005
投資口交付費償却		—		6,128
受取利息		△571		△12,733
支払利息		337,891		345,949
不動産等売却益		△195,590		△990,080
営業未収入金の増減額（△は増加）		△121,108		△48,860
未収消費税等の増減額（△は増加）		371,690		—
未払消費税等の増減額（△は減少）		461,561		△276,882
営業未払金の増減額（△は減少）		5,698		77,304
未払金の増減額（△は減少）		△5,583		10,691
未払費用の増減額（△は減少）		19,217		28,590
前受金の増減額（△は減少）		△29,688		27,646
預り金の増減額（△は減少）		245,099		△213,260
前払費用の増減額（△は増加）		20,924		△1,752
長期前払費用の増減額（△は増加）		90,084		26,272
その他		△749,226		46,491
小計		5,288,894		4,589,350
利息の受取額		571		12,733
利息の支払額		△332,413		△348,018
法人税等の支払額		△3,393		△2,697
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,953,658		4,251,369
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△3,517		△1,725
信託有形固定資産の売却による収入		307,477		2,310,924
信託有形固定資産の取得による支出		△1,288,627		△552,499
信託無形固定資産の取得による支出		—		△2,439
預り敷金及び保証金の受入による収入		35,326		21,299
預り敷金及び保証金の返還による支出		△9,012		△9,365
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		216,161		309,337
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△138,516		△398,963
使途制限付信託預金の払出による収入		1,679		1,622
使途制限付信託預金の預入による支出		△2,050		△1,737
投資活動によるキャッシュ・フロー		△881,080		1,676,453
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		700,000		2,000,000
長期借入金の返済による支出		△700,000		△2,000,000
投資口の発行による収入		—		10,325,664
分配金の支払額		△3,029,715		△3,063,663
投資口交付費の支出		—		△11,719
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,029,715		7,250,281
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		1,042,863		13,178,104
現金及び現金同等物の期首残高		7,460,191		8,503,054
現金及び現金同等物の期末残高		8,503,054		21,681,159

(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（2024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、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、収益認識、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40期		第41期	
	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日		自 2024年9月 1日 至 2025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	7,456,578		7,462,281	
共益費収入	893,659		876,053	
駐車場収入	437,173	8,787,411	434,442	8,772,777
その他不動産賃貸収入				
付帯収益	648,610		617,725	
その他雑収益	20,799	669,410	19,779	637,504
不動産賃貸事業収益合計		9,456,821		9,410,282
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,801,118		1,785,835	
修繕費	160,862		175,845	
公租公課	817,401		813,160	
損害保険料	44,145		44,357	
水道光熱費	562,758		546,941	
減価償却費	1,611,769		1,595,068	
その他不動産賃貸費用	269,981	5,268,036	273,826	5,235,034
不動産賃貸事業費用合計		5,268,036		5,235,034
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		4,188,784		4,175,247

※2. 不動産等売却益の内訳

第40期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

（単位：千円）

天神ノースフロントビル（準共有持分5%）

不動産等売却収入	317,500
不動産等売却原価	111,886
その他売却費用	10,022
不動産等売却益	195,590

第41期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

（単位：千円）

マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）

不動産等売却収入	783,000
不動産等売却原価	768,857
その他売却費用	11,489
不動産等売却益	2,653

（単位：千円）

天神ノースフロントビル（準共有持分25%）

不動産等売却収入	1,587,500
不動産等売却原価	551,987
その他売却費用	48,085
不動産等売却益	987,427

※3. 関係会社との取引高

（単位：千円）

	第40期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第41期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
賃貸事業費用	918,125	919,268

(1口当たり情報に関する注記)

	第40期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第41期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
1口当たり純資産額	128,344円	130,034円
1口当たり当期純利益	4,049円	4,571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40期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第41期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
当期純利益（千円）	3,223,043	3,966,821
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）	3,223,043	3,966,821
期中平均投資口数（口）	796,000	867,664

(重要な後発事象に関する注記)

自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2025年4月16日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に関する事項について決定しました。なお、取得した全ての自己投資口について、2025年8月期中に消却することを予定しています。

自己投資口の取得を行う理由

本投資法人は、投資口価格の推移、帳簿価額相当額の売却資金を含む手元資金の使途、財務状況及びマーケット環境を基に自己投資口の取得について検討を重ねました。今回、自己投資口の取得及び消却により投資主還元を行い、かつ、1口当たり分配金や1口当たりNAVを向上させることが、投資主価値の中長期的な向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。

取得に係る事項の内容

- ・取得し得る投資口の総数：4,000口（上限）
発行済投資口の総口数（自己投資口を除く。）に対する割合0.46%
- ・投資口の取得価額の総額：500百万円（上限）
- ・取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
- ・取得期間：2025年4月17日～2025年5月31日

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期中における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2024年 9月10日	公募増資	72,400	868,400	9,836	108,775	(注1)
2024年10月 8日	第三者割当	3,600	872,000	489	109,264	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格140,400円（発行価額135,864円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額135,864円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募に伴うSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

(2025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）
不動産	商業施設	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	—	—
	オフィスビル	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	1,491	0.7
	その他	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	2,064	0.9
		小計	3,556	1.6
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	65,270	28.8
		その他九州地域	34,166	15.1
	オフィスビル	福岡都市圏	71,738	31.6
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	21,017	9.3
		その他九州地域	5,223	2.3
		小計	197,415	87.0
預金・その他の資産			25,994	11.5
資産総額（注4）			226,966 (201,787)	100.0 (88.9)

(注1) 福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局令和2年国勢調査「従業・通学市区町村，男女別通勤者数（15歳以上）」及び「従業・通学市区町村，男女別通学者数（15歳以上）」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（不動産及び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。

(2025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	113,576	50.0
純資産総額	113,389	50.0

②投資資産

(A) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(2025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	29,633	29,400	14.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	21,060	20,475	22,000	9.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	19,610	20,027	20,300	8.9	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	5,387	8,210	3.0	一般財団法人 日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	9,734	10,700	4.6	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	4,111	4,780	2.4	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	1,874	2,890	1.1	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	933	1,270	0.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	2,765	3,620	1.6	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） （底地）(注4)	4,457	4,494	4,510	2.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	106,140	99,436	107,680	48.4	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	12,636	19,700	6.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	8,466	17,300	5.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,625	7,450	2.0	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	5,538	10,700	3.2	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	4,298	10,200	2.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	2,603	3,520	1.2	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(注5)	1,960	1,545	3,864	0.9	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Ⅱ	4,230	3,715	5,000	1.9	株式会社 谷澤総合鑑定所
東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	3,124	3,570	1.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
天神西通りビジネスセンター（底地）	7,700	7,754	8,730	3.5	一般財団法人 日本不動産研究所
博多筑紫通りセンタービル	4,320	4,481	4,680	2.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
熊本イーストフロントビル	1,450	1,491	1,490	0.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
博多FDビジネスセンター(注6)	14,100	13,948	16,600	6.4	一般財団法人 日本不動産研究所
オフィスビル 小計	82,750	73,230	112,804	37.7	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,570	2,190	0.9	大和不動産鑑定 株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	830	1,230	0.5	大和不動産鑑定 株式会社
A q u a l i a 千早	1,280	1,118	2,170	0.6	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	2,680	4,330	1.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
グランフォーレ薬院南	1,100	1,098	1,530	0.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
アクション別府駅前プレミアム	1,525	1,627	1,570	0.7	大和不動産鑑定 株式会社
ホテルフォルツァ大分	1,530	1,429	1,940	0.7	一般財団法人 日本不動産研究所
ティサージホテル那覇	2,835	2,644	3,000	1.3	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	1,149	1,790	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	7,586	11,500	3.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,504	6,650	2.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	1,700	2,064	2,590	0.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	30,391	28,304	40,490	13.9	
合計	219,281	200,971	260,974	100.0	

(取得予定物件等)

物件名称	取得（予定） 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
ロジシティ熊本御船	11,125	—	11,500	—	株式会社 谷澤総合鑑定所
アクション大手門プレミアム	1,800	—	1,810	—	株式会社 谷澤総合鑑定所
(仮称) アイランドシティ港湾関連用地 (底地) (注7) (注8) (注9)	8,082	—	8,210	—	株式会社 谷澤総合鑑定所

(注1) 取得価格及び取得予定価格は、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%とならない場合もあります。

(注4) 本投資法人は、2024年9月2日にマリノアシティ福岡(マリナサイド棟)全体に係る信託受益権を土地と建物の受益権に分割して、このうち建物部分に係る信託受益権を譲渡しています。引き続き保有するマリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)の土地部分は、譲渡先の1社である福岡地所株式会社に賃貸しています。

(注5) 本投資法人は、天神ノースフロントビルの不動産信託受益権のうち2024年8月29日に準共有持分5%、2025年2月27日に準共有持分25%を譲渡しています。そのため、期末算定価額については、当期末において保有する天神ノースフロントビルの不動産信託受益権の準共有持分割合70%についての鑑定評価額を記載しています。

(注6) 当該資産は、建物の共有持分77%及び土地(建物底地の一部、いわゆる分有)を信託財産とする信託受益権です。なお、持分割合を反映した数値を記載しています。以下同じです。

(注7) 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。

(注8) 本投資法人は分譲申込時の取得割合の売買代金相当額の5%相当額(4百万円)を予約保証金として福岡市に納入しており、本物件の取得を辞退する場合には、違約金に充当されます。

(注9) 引渡し時期は2029年3月31日を予定しています。(基盤整備工事の状況等により変更となる場合があります。)

(注10) 取得予定物件等については、当期末現在で契約書又は協定書を締結済みの物件を記載しています。

(B) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(2025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(20)	98.7	48,176.33	47,539.75	1,184	12.6
キャナルシティ博多・B	1(36)	92.0	31,141.44	28,653.40	1,007	10.7
パークプレイス大分	1(96)	99.5	121,183.61	120,617.09	1,157	12.3
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	292	3.1
木の葉モール橋本	1(122)	99.4	22,191.52	22,059.11	874	9.3
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	14,602.88	14,602.88	249	2.7
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	6,968.66	6,968.66	89	1.0
花畑SC	2	100.0	2,801.15	2,801.15	40	0.4
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	105	1.1
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟) (底地) (注6) (注7)	1	100.0	26,846.74	26,846.74	33	0.4
商業施設 小計	24[294] (注2)	98.9	342,658.72	338,835.17	5,037	53.5
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1(64)	100.0	23,031.14	23,031.14	651	6.9
呉服町ビジネスセンター	36	100.0	19,905.34	19,905.34	583	6.2
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	210	2.2
大博通りビジネスセンター	1(72)	100.0	14,677.35	14,677.35	333	3.5
東比恵ビジネスセンター	1(25)	100.0	13,482.02	13,482.02	369	3.9
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(注8)	12	100.0	3,683.15	3,683.15	140	1.5
東比恵ビジネスセンターⅡ	3	100.0	6,214.77	6,214.77	163	1.7
東比恵ビジネスセンターⅢ	6	94.8	2,981.14	2,824.76	96	1.0
天神西通りビジネスセンター(底地) (注7)	1	100.0	1,343.51	1,343.51	159	1.7
博多筑紫通りセンタービル	1(19)	100.0	5,994.42	5,994.42	134	1.4
熊本イーストフロントビル	12	92.7	3,114.07	2,885.35	52	0.6
博多FDビジネスセンター	1(17)	100.0	12,102.05	12,102.05	367	3.9
オフィスビル 小計	92[284] (注2)	99.7	116,162.03	115,776.93	3,350	35.6
アメックス赤坂門タワー	1(64)	96.2	4,821.25	4,638.56	67	0.7
シティハウスけやき通り	1(42)	100.0	2,710.86	2,710.86	40	0.4
Aqualia千早	1(105)	100.0	5,619.69	5,619.69	60	0.6
ディー・ウイングタワー	1(127)	93.2	7,187.59	6,698.83	116	1.2
グランフォーレ薬院南	1(97)	97.9	2,496.06	2,443.04	39	0.4
アクション別府駅前プレミアム	1(27)	100.0	1,937.47	1,937.47	30	0.3
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.7
ティサージホテル那覇	1	100.0	3,758.76	3,758.76	54	0.6
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9)	非開示(注9)
ロジシティみなと香椎	2	100.0	43,233.72	43,233.72	非開示(注9)	非開示(注9)
ロジシティ久山	1	100.0	24,505.65	24,505.65	非開示(注9)	非開示(注9)
ロジシティ若宮	1	100.0	17,556.32	17,556.32	非開示(注9)	非開示(注9)
その他 小計	13[469] (注2)	99.4	123,786.10	123,061.63	1,022	10.9
合計	129[1,047] (注2)	99.2	582,606.85	577,673.73	9,410	100.0

- (注1) テナント総数は、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。また、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。さらに、同一物件で複数の区画についての賃貸借契約を締結している同一テナントについては、賃貸借契約数を区画の数の代わりに用いている場合があります。なお、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13、住居59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) 本投資法人は、2024年9月2日にマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）を譲渡しています。
- (注7) テナントの総数は、底地賃借人の数を記載しています。
- (注8) 本投資法人は、天神ノースフロントビルの準共有持分5%を2024年8月29日に、準共有持分25%を2025年2月27日に譲渡しています。
- (注9) 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。

(2) 資本的支出の状況

① 当期末後の資本的支出及び資本的支出の予定

保有する不動産等について、当期末後に行われた改修工事等に伴う資本的支出の金額及び本書の日付現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額は、会計上一部費用処理される場合があります。また、今後とも定常的に支出される建築・設備・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持向上、テナントの満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施します。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	グランドビルB1 リニューアル工事	自 2023年 7月 至 2025年 7月	1,281	210	241
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	専有部LED更新工事	自 2025年11月 至 2026年 2月	105	—	—
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	全熱交換機更新工事	自 2025年11月 至 2026年 2月	199	—	—
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	空調設備更新工事	自 2024年12月 至 2025年12月	543	—	—
サニックス博多ビル	福岡市博多区	エレベーターリニューアル 工事	自 2026年 1月 至 2026年 2月	124	—	—
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	LED更新工事	自 2025年12月 至 2026年 2月	85	—	—
天神西通りセンタービル	福岡市中央区	外壁改修工事	自 2025年11月 至 2026年 1月	185	—	—
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市	外壁改修工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	245	8	—

② 期中の資本的支出

保有する不動産等についての当期の資本的支出は1,611百万円です。なお、費用に区分された修繕費175百万円及び原状回復費5百万円を合わせて、合計1,793百万円の工事を実施しています。また、当期に完了した主な工事の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 （百万円）
キャナルシティ博多	福岡市博多区	グランドビル外壁改修工事 （第3期）	自 2024年 1月 至 2025年 2月	99
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	グランドビルB1 リニューアル区画形成工事	自 2024年 9月 至 2025年 2月	553
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	グランドビル外壁改修工事 （第3期）	自 2024年 1月 至 2025年 2月	128
木の葉モール橋本	福岡市西区	トイレ・衛生設備改修工事 （第2期）	自 2024年10月 至 2025年 2月	89
キャナルシティ・ビジネス センタービル	福岡市博多区	受水槽更新工事	自 2024年 9月 至 2025年 2月	64
鳥栖ロジスティクス センター	佐賀県鳥栖市	冷蔵冷凍設備更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 2月	50
ロジシティみなと香椎	福岡市東区	1階LED更新工事	自 2024年10月 至 2025年 2月	33