

## 2023年2月期 決算短信 (REIT)

2023年4月14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) 古池 善司  
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) 古池 善司  
問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 田村 圭志  
T E L 092 (272) 3900

有価証券報告書提出予定日 2023年5月30日 分配金支払開始予定日 2023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. 2023年2月期の運用、資産の状況 (2022年9月1日～2023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	%
2023年2月期	9,037	2.3	3,223	1.3	2,851	1.6	2,849	1.6
2022年8月期	8,830	2.0	3,181	△0.1	2,805	△0.4	2,804	△0.4

  

	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	%	%	%
2023年2月期	3,580	2.8	1.4	31.5
2022年8月期	3,523	2.8	1.4	31.8

## (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	%	%
2023年2月期	3,580	2,849	—	—	3,580	2,849	100.0	2.8
2022年8月期	3,523	2,804	—	—	3,523	2,804	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
2023年2月期	201,442	101,788	50.5	127,875
2022年8月期	201,223	101,743	50.6	127,818

## (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
2023年2月期	4,688	△117	△2,803	10,255
2022年8月期	4,712	△5,498	△1,314	8,488

## 2. 2023年8月期の運用状況の予想 (2023年3月1日～2023年8月31日) 及び2024年2月期の運用状況の予想 (2023年9月1日～2024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
2023年8月期	9,200	1.8	3,253	0.9	2,866	0.6	2,865	0.5	3,600	—
2024年2月期	9,280	0.9	3,323	2.2	2,866	—	2,865	—	3,600	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2023年8月期) 3,600円、(2024年2月期) 3,600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) 

2023年2月期	796,000口	2022年8月期	796,000口
----------	----------	----------	----------
- ② 期末自己投資口数 

2023年2月期	一口	2022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 2023年8月期 (2023年3月1日～2023年8月31日) 及び2024年2月期 (2023年9月1日～2024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. 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	13
3. 参考情報	14
(1) 運用資産等の価格に関する情報	14
(2) 資本的支出の状況	19

## 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（2023年2月28日現在）では、商業施設11物件、オフィスビル11物件（オフィスビルの底地を含みます。）及びその他11物件の合計33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、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しています。新型コロナウイルス感染症の影響の下ではありますが、各種政策の効果もあり、景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、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、供給面での制約、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、持ち直しています。生産活動は、横ばいの状況にありますが、雇用情勢は、緩やかに改善しています。先行きについては、原材料価格等の上昇や海外の金融・経済動向、新型コロナウイルス感染症、供給面の制約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5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2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8.0%と上昇しました。

このような環境の下、本投資法人の運用状況は、すべてのアセットタイプにおいて堅調な運用実績となっています。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新型コロナウイルス感染症の影響が薄れ、観光需要をはじめとした人流の戻りもあり回復基調で推移しています。

また、当期においては、2023年2月28日に久留米東櫛原SC（準共有持分15%）の譲渡を実施いたしました。

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77.2%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設53.0%、オフィスビル33.0%、その他14.0%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。当期においては、本投資法人が保有する物件において、新たに、CASBEE不動産評価認証を2物件にて取得しました。DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELSの外部認証の取得については、ポートフォリオの延床面積ベースで80.0%となっています。

#### (C) 資金調達の概要

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83,900百万円となりました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は41.6%、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93.4%となっています。また、株式会社西日本シティ銀行をエージェントとするコミットメントライン契約（極度額：70億円）について、コミットメント期間を1年延長し、コミットメントラインの残存期間を3年にしています。引き続き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るとともに、固定化比率の見直し等を含めた金利上昇に伴う調達コスト増加の軽減について、今後、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9,037百万円となり、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3,223百万円、経常利益は2,851百万円、当期純利益は2,849百万円となりました。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3,580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。

## (参考情報)

## 資産の取得

2023年3月28日に不動産を取得しました。

取得資産	: 不動産
物件名	: 熊本イーストフロントビル
用途	: オフィスビル
所在地	: 熊本市中央区新屋敷一丁目5番15 外2筆
取得先	: 非開示 (注1)
取得価格	: 1,450百万円 (注2)
取得日	: 2023年3月28日

(注1) 取得先は、国内の事業会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人及び資産運用会社である株式会社福岡リアルティの関連当事者には該当しません。

(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。

2023年3月30日に不動産信託受益権の取得にかかる売買契約を締結しました。

取得資産	: 不動産信託受益権(注1)
物件名	: 博多FDビジネスセンター
用途	: オフィスビル
所在地	: 福岡市博多区綱場町10番 外13筆
取得先	: 福岡地所株式会社
取得予定価格	: 14,100百万円 (注2)
取得予定日	: 2023年9月1日

(注1) 売買契約日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに売主は本物件のうち売主が保有する建物の共有持分77%及び売主が所有する土地（建物底地の一部。いわゆる分有）を信託受託者に信託し、本投資法人はかかる信託の受益権を取得する予定です。

(注2) 取得予定価格には、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。

(注3) 本物件の取得にかかる受益権譲渡契約（以下「本取得契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。本投資法人の責に帰すべからざる事由により契約の目的達成が不可能となった場合には、違約金を支払うことなく本取得契約を解除できるものとされています。なお、本取得契約において、本投資法人は手付金を支払いません。

2023年3月31日に不動産信託受益権の取得にかかる売買契約を締結しました。

取得資産 : 不動産信託受益権(注1)  
 物件名 : アクシオン別府駅前プレミアム  
 用途 : 住居  
 所在地 : 福岡市城南区別府三丁目296番1 外2筆  
 取得先 : 株式会社柴田産業  
 取得予定価格 : 1,525百万円 (注2)  
 取得予定日 : 2023年4月27日

(注1) 売買契約日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに売主は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人はかかる信託の受益権を取得する予定です。

(注2) 取得予定価格には、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

2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024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「2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024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。

	2023年8月期	2024年2月期
営業収益	9,200百万円	9,280百万円
営業利益	3,253百万円	3,323百万円
経常利益	2,866百万円	2,866百万円
当期純利益	2,865百万円	2,865百万円
1口当たり分配金	3,600円	3,600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。

2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024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38期 2023年3月1日～2023年8月31日（184日） 第39期 2023年9月1日～2024年2月29日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年2月28日現在で本投資法人が保有する33物件に、第38期においては2023年3月28日に熊本イーストフロントビルを、2023年4月27日にアクション別府駅前プレミアムを、第39期においては2023年9月1日に博多FDビジネスセンターを取得することを前提としています。</li> <li>久留米東櫛原SCについては、第38期及び第39期に一部譲渡を見込んでいます。</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>2024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>2023年8月期末（2023年8月31日）における有利子負債残高は、86,850百万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42.6%を予想しています。（2023年2月28日時点での有利子負債比率＝41.6%）</li> <li>2024年2月期末（2024年2月29日）における有利子負債残高は、98,850百万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45.7%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。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、2023年8月期及び2024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、2023年8月期に1,757百万円、2024年2月期に1,782百万円を見込んでいます。</li> <li>公租公課については、2023年8月期に755百万円、2024年2月期に752百万円を見込んでいます。</li> <li>減価償却費については、2023年8月期に1,536百万円、2024年2月期に1,612百万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、2023年8月期に385百万円、2024年2月期に455百万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>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第36期 (2022年8月31日)	第37期 (2023年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,203,346	6,069,891
信託現金及び信託預金	4,335,931	4,236,159
営業未収入金	788,376	738,177
前払費用	227,634	270,539
未収消費税等	124,948	—
その他	10,223	16,961
流動資産合計	9,690,462	11,331,729
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,171,821	1,181,091
減価償却累計額	△53,781	△68,543
建物（純額）	1,118,039	1,112,547
構築物	20,698	20,698
減価償却累計額	△709	△903
構築物（純額）	19,988	19,795
工具、器具及び備品	1,571	1,571
減価償却累計額	△430	△547
工具、器具及び備品（純額）	1,140	1,023
土地	989,124	989,124
信託建物	104,797,631	104,967,252
減価償却累計額	△38,070,850	△39,379,429
信託建物（純額）	66,726,781	65,587,822
信託構築物	1,976,251	1,974,987
減価償却累計額	△907,404	△931,405
信託構築物（純額）	1,068,847	1,043,582
信託機械及び装置	1,483,511	1,490,515
減価償却累計額	△745,401	△781,851
信託機械及び装置（純額）	738,110	708,664
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	1,473,642	1,489,296
減価償却累計額	△1,241,477	△1,257,920
信託工具、器具及び備品（純額）	232,165	231,375
信託土地	113,715,265	113,501,599
信託建設仮勘定	7,932	8,217
有形固定資産合計	184,617,427	183,203,784
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	8,315	5,421
無形固定資産合計	5,554,198	5,551,305
投資その他の資産		
繰延税金資産	13	19
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	997,950	994,175
投資その他の資産合計	1,335,099	1,331,330
固定資産合計	191,506,725	190,086,419
繰延資産		
投資法人債発行費	26,664	24,676
繰延資産合計	26,664	24,676
資産合計	201,223,852	201,442,825



（単位：千円）

	第36期 (2022年8月31日)	第37期 (2023年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	661,770	662,491
1年内償還予定の投資法人債	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	10,400,000
未払金	16,275	21,315
未払費用	421,792	422,685
未払法人税等	962	1,079
未払消費税等	—	366,970
前受金	1,084,850	1,068,121
預り金	1,026,223	924,435
流動負債合計	9,111,875	15,867,098
固定負債		
投資法人債	5,000,000	3,000,000
長期借入金	73,000,000	68,500,000
預り敷金及び保証金	741,017	758,476
信託預り敷金及び保証金	11,627,634	11,528,307
固定負債合計	90,368,652	83,786,783
負債合計	99,480,527	99,653,881
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,938,764	98,938,764
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,804,559	2,850,179
剰余金合計	2,804,559	2,850,179
投資主資本合計	101,743,324	101,788,943
純資産合計	101,743,324	101,788,943
負債純資産合計	201,223,852	201,442,825

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	第36期		第37期	
	自	2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日	自	2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日
営業収益				
不動産賃貸収入		※1 8,160,720		※1 8,233,996
その他不動産賃貸収入		※1 669,929		※1 687,929
不動産等売却益		—		※2 115,438
営業収益合計		8,830,650		9,037,365
営業費用				
賃貸事業費用		※1, ※3 4,974,312		※1, ※3 5,147,017
資産運用報酬		534,574		534,370
資産保管手数料		7,514		7,483
一般事務委託手数料		60,087		57,648
役員報酬		6,600		3,600
その他営業費用		65,669		63,584
営業費用合計		5,648,758		5,813,704
営業利益		3,181,891		3,223,660
営業外収益				
受取利息		40		44
その他		1,191		991
営業外収益合計		1,231		1,035
営業外費用				
支払利息		249,567		245,360
投資法人債利息		29,200		29,200
投資法人債発行費償却		1,172		1,988
融資関連費用		97,744		97,103
その他		37		37
営業外費用合計		377,722		373,688
経常利益		2,805,401		2,851,007
税引前当期純利益		2,805,401		2,851,007
法人税、住民税及び事業税		968		1,085
法人税等調整額		38		△5
法人税等合計		1,007		1,080
当期純利益		2,804,394		2,849,927
前期繰越利益		165		251
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,804,559		2,850,179

## (3) 投資主資本等変動計算書

第36期（自 2022年3月1日 至 2022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	2,814,821	101,753,586	101,753,586
当期変動額				
剰余金の配当		△2,814,656	△2,814,656	△2,814,656
当期純利益		2,804,394	2,804,394	2,804,394
当期変動額合計	—	△10,261	△10,261	△10,261
当期末残高	98,938,764	2,804,559	101,743,324	101,743,324

第37期（自 2022年9月1日 至 2023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	2,804,559	101,743,324	101,743,324
当期変動額				
剰余金の配当		△2,804,308	△2,804,308	△2,804,308
当期純利益		2,849,927	2,849,927	2,849,927
当期変動額合計	—	45,619	45,619	45,619
当期末残高	98,938,764	2,850,179	101,788,943	101,788,943

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第36期	第37期
	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日	自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日
I 当期末処分利益	2,804,559千円	2,850,179千円
II 分配金の額	2,804,308千円	2,849,680千円
（投資口1口当たり分配金の額）	（3,523円）	（3,580円）
III 次期繰越利益	251千円	499千円

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、当期末処分利益の概ね全額である2,804,308千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2,849,680千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36期		第37期	
	自	2022年 3月 1日	自	2022年 9月 1日
	至	2022年 8月31日	至	2023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		2,805,401		2,851,007
減価償却費		1,514,524		1,499,723
投資法人債発行費償却		1,172		1,988
受取利息		△40		△44
支払利息		278,767		274,560
不動産等売却益		—		△115,438
営業未収入金の増減額（△は増加）		△176,146		50,199
未収消費税等の増減額（△は増加）		92,727		124,948
未払消費税等の増減額（△は減少）		—		366,970
営業未払金の増減額（△は減少）		73,784		59,030
未払金の増減額（△は減少）		△6,115		4,919
未払費用の増減額（△は減少）		4,057		3,459
前受金の増減額（△は減少）		77,805		△16,729
預り金の増減額（△は減少）		329,077		△101,788
前払費用の増減額（△は増加）		26,658		△42,905
長期前払費用の増減額（△は増加）		△32,961		3,774
その他		1,417		2,479
小計		4,990,132		4,966,156
利息の受取額		40		44
利息の支払額		△275,746		△277,126
法人税等の支払額		△1,665		△969
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,712,760		4,688,104
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△493		—
信託有形固定資産の売却による収入		—		407,974
信託有形固定資産の取得による支出		△5,911,512		△443,750
預り敷金及び保証金の受入による収入		290,149		142,690
預り敷金及び保証金の返還による支出		△90		△125,232
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		309,878		55,365
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△183,714		△154,691
使途制限付信託預金の払出による収入		3,634		6,387
使途制限付信託預金の預入による支出		△6,099		△6,347
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,498,246		△117,604
<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		4,000,000		—
短期借入金の返済による支出		△4,000,000		—
長期借入れによる収入		7,500,000		—
長期借入金の返済による支出		△6,000,000		—
分配金の支払額		△2,814,517		△2,803,686
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,314,517		△2,803,686
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△2,100,003		1,766,813
現金及び現金同等物の期首残高		10,588,484		8,488,481
現金及び現金同等物の期末残高		8,488,481		10,255,294

## (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（2022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、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36期		第37期	
	自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日		自 2022年9月 1日 至 2023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	6,784,821		6,864,849	
共益費収入	934,731		917,441	
駐車場収入	441,168	8,160,720	451,706	8,233,996
その他不動産賃貸収入				
付帯収益	649,178		650,853	
その他雑収益	20,750	669,929	37,076	687,929
不動産賃貸事業収益合計		8,830,650		8,921,926
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,740,908		1,746,745	
修繕費	119,524		266,909	
公租公課	719,695		719,446	
損害保険料	42,669		41,241	
水道光熱費	544,853		579,433	
減価償却費	1,514,524		1,499,723	
その他不動産賃貸費用	292,136	4,974,312	293,516	5,147,017
不動産賃貸事業費用合計		4,974,312		5,147,017
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,856,337		3,774,909

## ※2. 不動産等売却益の内訳

第36期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

該当事項はありません。

第37期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

(単位：千円)

## 久留米東櫛原SC（準共有持分15%）

不動産等売却収入	411,000
不動産等売却原価	292,535
その他売却費用	3,025
不動産等売却益	115,438

## ※3. 関係会社との取引高

(単位：千円)

	第36期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	第37期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
貸貸事業費用	839,311	909,403

(1口当たり情報に関する注記)

	第36期 自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日	第37期 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日
1口当たり純資産額	127,818円	127,875円
1口当たり当期純利益	3,523円	3,580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36期 自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日	第37期 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日
当期純利益（千円）	2,804,394	2,849,927
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）	2,804,394	2,849,927
期中平均投資口数（口）	796,000	796,000

(重要な後発事象に関する注記)

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。

## 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

(2023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	—	—
	その他	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	2,122	1.1
		小計	2,122	1.1
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	66,373	32.9
		その他九州地域	36,522	18.1
	オフィスビル	福岡都市圏	59,021	29.3
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	19,535	9.7
		その他九州地域	5,171	2.6
		小計	186,624	92.6
預金・その他の資産			12,695	6.3
資産総額（注4）			201,442 (188,755)	100.0 (93.7)

(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「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（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。

(2023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	99,653	49.5
純資産総額	101,788	50.5



## ②投資資産

## (A) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(2023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	29,624	29,500	15.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
チャンネルシティ博多・B	21,060	20,535	21,800	10.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	19,610	20,398	20,500	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	5,497	8,530	3.2	一般財団法人 日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	9,934	10,100	4.9	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	4,217	4,710	2.6	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	1,910	2,790	1.2	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	945	1,200	0.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC (注4)	2,125	1,657	2,337	1.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	2,840	3,490	1.7	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	5,332	5,860	2.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	109,058	102,895	110,817	53.0	
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	12,630	18,800	7.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	8,615	15,600	5.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,716	6,850	2.1	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	5,466	9,830	3.4	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	5,900	4,314	8,990	2.9	株式会社 谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	2,640	3,310	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	2,329	4,930	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	3,861	4,790	2.1	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	3,198	3,450	1.6	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	8,500	3.7	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	4,491	4,550	2.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
オフィスビル 小計	68,040	59,021	89,600	33.0	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,588	2,000	1.0	大和不動産鑑定 株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	860	1,120	0.5	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	1,280	1,142	2,060	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	2,591	3,940	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	1,055	1,390	0.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	1,530	1,306	1,900	0.7	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	2,739	2,910	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	1,125	1,440	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	7,645	9,760	4.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,651	5,790	2.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	1,700	2,122	2,550	0.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	28,866	26,830	34,860	14.0	
合計	205,964	188,746	235,277	100.0	

## （取得予定物件）

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
(仮称) アイランドシティ港湾関連用地 (底地) (注5) (注6)	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) 久留米東櫛原SC(準共有持分15%)譲渡後の金額を記載しています。

(注5) 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。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6) 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7) 取得予定物件については、当期末現在で契約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

(2023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( 23)	81.6	46,585.57	38,020.01	1,011	11.3
キャナルシティ博多・B	1( 40)	94.8	31,141.44	29,514.59	958	10.7
パークプレイス大分	1( 101)	99.8	121,183.73	120,915.19	1,216	13.6
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	293	3.3
木の葉モール橋本	1( 124)	100.0	22,191.52	22,191.52	844	9.5
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	14,602.88	14,602.88	258	2.9
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	40	0.5
久留米東櫛原SC (注6)	1	100.0	5,497.63	5,497.63	87	1.0
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	109	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	2.0
商業施設 小計	25[ 309] (注2)	97.0	352,788.79	342,327.84	5,089	57.0
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	657	7.4
呉服町ビジネスセンター	35	98.6	19,905.34	19,623.35	597	6.7
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	211	2.4
大博通りビジネスセンター	1( 70)	99.1	14,677.35	14,546.48	330	3.7
東比恵ビジネスセンター	1( 25)	100.0	13,482.02	13,482.02	313	3.5
天神西通りセンタービル	1	100.0	3,339.32	3,339.32	86	1.0
天神ノースフロントビル	12	100.0	5,261.64	5,261.64	146	1.6
東比恵ビジネスセンターⅡ	2	100.0	6,214.77	6,214.77	165	1.9
東比恵ビジネスセンターⅢ	6	100.0	2,981.14	2,981.14	98	1.1
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	1.8
博多筑紫通りセンタービル	1( 13)	86.7	5,994.41	5,194.67	127	1.4
オフィスビル 小計	77[ 245] (注2)	98.8	102,524.39	101,311.79	2,894	32.4
アメックス赤坂門タワー	1( 66)	98.3	4,821.25	4,739.04	66	0.7
シティハウスけやき通り	1( 42)	100.0	2,710.86	2,710.86	39	0.4
Aqualia千早	1( 104)	98.9	5,619.69	5,559.96	60	0.7
ディー・ウイングタワー	1( 136)	99.5	7,187.59	7,149.59	115	1.3
グランフォーレ薬院南	1( 98)	99.0	2,496.06	2,471.10	39	0.4
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.7
ティサージホテル那覇	1	100.0	3,758.76	3,758.76	40	0.5
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8)	非開示 (注8)
ロジシティみなと香椎	2	100.0	43,233.72	43,233.72	非開示 (注8)	非開示 (注8)
ロジシティ久山	1	100.0	24,505.65	24,505.65	非開示 (注8)	非開示 (注8)
ロジシティ若宮	1	100.0	17,556.32	17,556.32	非開示 (注8)	非開示 (注8)
その他 小計	12[ 453] (注2)	99.8	121,848.63	121,643.73	938	10.5
合計	114[1,007] (注2)	97.9	577,161.81	565,283.36	8,921	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、賃料バス・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13、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、賃料バス・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、賃料バス・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) 2023年2月28日に久留米東楠原S C（準共有持分15%）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。また、総賃貸可能面積は登記簿上の土地面積を記載しています。
- (注8) 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	福岡市博多区	設備更新・区画形成工事	自 2023年 1月 至 2023年 5月	406	—	—
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	駐車場照明器具更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 7月	51	—	—
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	非常用発電機更新工事	自 2022年 7月 至 2023年 4月	50	—	—
パークプレイス大分	大分県大分市	空調機器更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 5月	147	—	—
パークプレイス大分	大分県大分市	受水槽更新工事	自 2023年 9月 至 2023年11月	99	—	—
サンリブシティ小倉	北九州市 小倉南区	3階駐車場改修工事	自 2023年 5月 至 2023年 8月	85	—	—
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	オフィス棟外壁改修工事	自 2023年 5月 至 2023年 8月	113	—	—
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	レジ棟外壁改修工事	自 2023年10月 至 2024年 2月	87	—	—
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	中央監視装置機器更新工事	自 2023年 6月 至 2024年 1月	78	—	—
ディー・ウイングタワー	福岡市中央区	外壁改修工事	自 2023年 9月 至 2024年 2月	114	—	2
グランフォーレ薬院南	福岡市中央区	外壁改修工事	自 2023年 1月 至 2023年 5月	80	—	1

## 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385百万円です。なお、費用に区分された修繕費266百万円及び原状回復費10百万円を合わせて、合計662百万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	空調機器更新工事	自 2022年 3月 至 2023年 2月	78
パークプレイス大分	大分県大分市	冬季イルミネーション環境演出	自 2022年10月 至 2022年12月	14
パークプレイス大分	大分県大分市	従業員トイレ改修工事	2022年12月	13
サニックス博多ビル	福岡市博多区	全熱交換器更新工事	自 2023年 1月 至 2023年 2月	12
東比恵ビジネスセンター	福岡市博多区	専有部LED化工事	自 2022年 9月 至 2022年12月	57
Aqualia千早	福岡市東区	防災設備機器更新工事	2023年 2月	21