

2023年8月期 決算短信 (REIT)

2023年10月18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
 コーディング番号 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) 綾部 博之
 T E L 092 (272) 3900

有価証券報告書提出予定日 2023年11月29日 分配金支払開始予定日 2023年11月17日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年8月期の運用、資産の状況 (2023年3月1日～2023年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年8月期	9,284	2.7	3,372	4.6	2,988	4.8	2,987	4.8
2023年2月期	9,037	2.3	3,223	1.3	2,851	1.6	2,849	1.6
	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8月期	3,752		2.9		1.5		32.2	
2023年2月期	3,580		2.8		1.4		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	%	%
2023年8月期	3,753	2,987	—	—	3,753	2,987	100.0	2.9
2023年2月期	3,580	2,849	—	—	3,580	2,849	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8月期	203,868	101,926	50.0	128,048
2023年2月期	201,442	101,788	50.5	127,875

(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8月期	3,939	△3,436	△298	10,459
2023年2月期	4,688	△117	△2,803	10,255

2. 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) 及び2024年8月期の運用状況の予想 (2024年3月1日～2024年8月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年2月期	9,313	0.3	3,424	1.5	2,990	0.1	2,988	0.1	3,755	—
2024年8月期	9,322	0.1	3,319	△3.1	2,866	△4.1	2,865	△4.1	3,600	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2024年2月期) 3,755円、(2024年8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8月期	796,000口	2023年2月期	796,000口
----------	----------	----------	----------
- ② 期末自己投資口数

2023年8月期	一口	2023年2月期	一口
----------	----	----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、13ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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 2024年2月期 (2023年9月1日～2024年2月29日) 及び2024年8月期 (2024年3月1日～2024年8月31日) の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

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8月31日現在）では、商業施設11物件、オフィスビル12物件（オフィスビルの底地を含みます。）及びその他12物件の合計35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。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、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、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、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、緩やかに回復しつつあります。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、原材料等のコスト高や海外の金融・経済動向、人手不足など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年地価調査によると、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、上昇率が拡大しました。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11.2%、住宅地が前年比プラス8.2%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、物件全体として概ね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、主に中国を除くアジアのインバウンドの回復が反映された結果となりました。

また、当期においては、2023年3月28日に熊本イーストフロントビル、2023年4月27日にアクション別府駅前プレミアムを取得し、2023年8月31日に久留米東櫛原S C（準共有持分55%）の譲渡を実施しました。なお、翌期初である2023年9月1日に博多FDビジネスセンターの取得を完了しました。

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77.4%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設51.9%、オフィスビル33.5%、その他14.6%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、ポートフォリオの延床面積ベースで79.7%となっています。

(C) 資金調達の概要

当期において5,500百万円のリファイナンス、2,950百万円の新規資金調達及び400百万円の返済を行った結果、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86,450百万円となりました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は42.4%、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92.8%となっています。また、株式会社福岡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：60億円）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。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9,284百万円となり、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3,372百万円、経常利益は2,988百万円、当期純利益は2,987百万円となりました。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3,753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。

(参考情報)

資産の取得

2023年9月1日に不動産信託受益権を取得しました。

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
取得価格	: 14,100百万円 (注2)
取得日	: 2023年9月1日

(注1) 取得先が保有する建物の共有持分77%及び取得先が所有する土地（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の取得です。

(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

2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。なお、当該運用状況見通しの前提条件については、5ページ記載の「2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	2024年2月期	2024年8月期
営業収益	9,313百万円	9,322百万円
営業利益	3,424百万円	3,319百万円
経常利益	2,990百万円	2,866百万円
当期純利益	2,988百万円	2,865百万円
1口当たり分配金	3,755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。

2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第39期 2023年9月1日～2024年2月29日（182日） 第40期 2024年3月1日～2024年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2023年8月31日現在で本投資法人が保有する35物件に加え、2023年9月1日に取得した博多FDビジネスセンターを運用資産の前提としています。 久留米東櫛原SCについては、2023年11月30日に準共有持分の30%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	2024年8月31日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 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45.6%を予想しています。 2024年8月期末（2024年8月31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45.6%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。 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、2024年2月期及び2024年8月期計算期間において必要と想定される金額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から実際の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 外注委託費については、2024年2月期に1,782百万円、2024年8月期に1,789百万円を見込んでいます。 公租公課については、2024年2月期に749百万円、2024年8月期に813百万円を見込んでいます。 減価償却費については、2024年2月期に1,601百万円、2024年8月期に1,626百万円を見込んでいます。
営業外費用	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、2024年2月期に433百万円、2024年8月期に452百万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	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37期 (2023年2月28日)	第38期 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,069,891	6,267,244
信託現金及び信託預金	4,236,159	4,243,120
営業未収入金	738,177	791,122
前払費用	270,539	259,963
その他	16,961	29,755
流動資産合計	11,331,729	11,591,207
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,181,091	2,012,318
減価償却累計額	△68,543	△93,923
建物（純額）	1,112,547	1,918,394
構築物	20,698	24,857
減価償却累計額	△903	△1,167
構築物（純額）	19,795	23,690
機械及び装置	—	0
減価償却累計額	—	—
機械及び装置（純額）	—	0
工具、器具及び備品	1,571	1,571
減価償却累計額	△547	△665
工具、器具及び備品（純額）	1,023	906
土地	989,124	1,684,370
信託建物	104,967,252	106,613,034
減価償却累計額	△39,379,429	△40,472,531
信託建物（純額）	65,587,822	66,140,502
信託構築物	1,974,987	1,977,417
減価償却累計額	△931,405	△944,053
信託構築物（純額）	1,043,582	1,033,364
信託機械及び装置	1,490,515	1,522,289
減価償却累計額	△781,851	△818,780
信託機械及び装置（純額）	708,664	703,508
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	1,489,296	1,489,624
減価償却累計額	△1,257,920	△1,251,116
信託工具、器具及び備品（純額）	231,375	238,508
信託土地	113,501,599	113,622,069
信託建設仮勘定	8,217	9,186
有形固定資産合計	183,203,784	185,374,532
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	5,421	2,528
無形固定資産合計	5,551,305	5,548,411
投資その他の資産		
繰延税金資産	19	9
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	994,175	994,244
投資その他の資産合計	1,331,330	1,331,388
固定資産合計	190,086,419	192,254,332
繰延資産		
投資法人債発行費	24,676	22,687
繰延資産合計	24,676	22,687
資産合計	201,442,825	203,868,228

（単位：千円）

	第37期 (2023年2月28日)	第38期 (2023年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	662,491	771,072
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,400,000	5,200,000
未払金	21,315	16,957
未払費用	422,685	433,746
未払法人税等	1,079	861
未払消費税等	366,970	11,301
前受金	1,068,121	1,065,467
預り金	924,435	1,125,748
流動負債合計	15,867,098	10,625,155
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	68,500,000	76,250,000
預り敷金及び保証金	758,476	837,073
信託預り敷金及び保証金	11,528,307	11,229,544
固定負債合計	83,786,783	91,316,617
負債合計	99,653,881	101,941,773
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（△）	2,850,179	2,987,690
剰余金合計	2,850,179	2,987,690
投資主資本合計	101,788,943	101,926,454
純資産合計	101,788,943	101,926,454
負債純資産合計	201,442,825	203,868,228

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	第37期		第38期	
	自	2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	自	2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
営業収益				
不動産賃貸収入		※1 8,233,996		※1 8,154,854
その他不動産賃貸収入		※1 687,929		※1 697,523
不動産等売却益		※2 115,438		※2 432,324
営業収益合計		9,037,365		9,284,702
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※3 5,147,017		※1,※3 5,231,929
資産運用報酬		534,370		544,383
資産保管手数料		7,483		7,616
一般事務委託手数料		57,648		58,481
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		63,584		66,055
営業費用合計		5,813,704		5,912,065
営業利益		3,223,660		3,372,637
営業外収益				
受取利息		44		46
その他		991		523
営業外収益合計		1,035		569
営業外費用				
支払利息		245,360		255,474
投資法人債利息		29,200		29,200
投資法人債発行費償却		1,988		1,988
融資関連費用		97,103		98,436
その他		37		37
営業外費用合計		373,688		385,136
経常利益		2,851,007		2,988,069
税引前当期純利益		2,851,007		2,988,069
法人税、住民税及び事業税		1,085		868
法人税等調整額		△5		9
法人税等合計		1,080		878
当期純利益		2,849,927		2,987,191
前期繰越利益		251		499
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,850,179		2,987,690

(3) 投資主資本等変動計算書

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

第38期（自 2023年3月1日 至 2023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	2,850,179	101,788,943	101,788,943
当期変動額				
剰余金の配当		△2,849,680	△2,849,680	△2,849,680
当期純利益		2,987,191	2,987,191	2,987,191
当期変動額合計	—	137,511	137,511	137,511
当期末残高	98,938,764	2,987,690	101,926,454	101,926,454

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第37期	第38期
	自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
I 当期末処分利益	2,850,179千円	2,987,690千円
II 分配金の額	2,849,680千円	2,987,388千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,580円)	(3,753円)
III 次期繰越利益	499千円	302千円

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2,849,680千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>	<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2,987,388千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37期		第38期	
	自	2022年 9月 1日	自	2023年 3月 1日
	至	2023年 2月28日	至	2023年 8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,851,007		2,988,069
減価償却費		1,499,723		1,531,607
投資法人債発行費償却		1,988		1,988
受取利息		△44		△46
支払利息		274,560		284,674
不動産等売却益		△115,438		△432,324
営業未収入金の増減額（△は増加）		50,199		△52,945
未収消費税等の増減額（△は増加）		124,948		—
未払消費税等の増減額（△は減少）		366,970		△355,668
営業未払金の増減額（△は減少）		59,030		31,361
未払金の増減額（△は減少）		4,919		△4,706
未払費用の増減額（△は減少）		3,459		5,120
前受金の増減額（△は減少）		△16,729		△2,653
預り金の増減額（△は減少）		△101,788		201,313
前払費用の増減額（△は増加）		△42,905		10,576
長期前払費用の増減額（△は増加）		3,774		△68
その他		2,479		12,758
小計		4,966,156		4,219,055
利息の受取額		44		46
利息の支払額		△277,126		△278,734
法人税等の支払額		△969		△1,086
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,688,104		3,939,280
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		—		△1,539,902
信託有形固定資産の売却による収入		407,974		1,495,942
信託有形固定資産の取得による支出		△443,750		△3,172,032
預り敷金及び保証金の受入による収入		142,690		94,927
預り敷金及び保証金の返還による支出		△125,232		△16,330
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		55,365		195,388
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△154,691		△494,151
使途制限付信託預金の払出による収入		6,387		1,962
使途制限付信託預金の預入による支出		△6,347		△2,204
投資活動によるキャッシュ・フロー		△117,604		△3,436,400
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		—		3,000,000
短期借入金の返済による支出		—		△3,000,000
長期借入れによる収入		—		8,450,000
長期借入金の返済による支出		—		△5,900,000
分配金の支払額		△2,803,686		△2,848,807
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,803,686		△298,807
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		1,766,813		204,072
現金及び現金同等物の期首残高		8,488,481		10,255,294
現金及び現金同等物の期末残高		10,255,294		10,459,366

(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（2023年5月30日提出）における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

貸借対照表、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37期		第38期	
	自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日		自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
賃料収入	6,864,849		6,827,162	
共益費収入	917,441		902,307	
駐車場収入	451,706	8,233,996	425,384	8,154,854
その他不動産賃貸収入				
付帯収益	650,853		670,653	
その他雑収益	37,076	687,929	26,869	697,523
不動産賃貸事業収益合計		8,921,926		8,852,377
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,746,745		1,765,556	
修繕費	266,909		308,710	
公租公課	719,446		752,259	
損害保険料	41,241		42,576	
水道光熱費	579,433		575,322	
減価償却費	1,499,723		1,531,607	
その他不動産賃貸費用	293,516	5,147,017	255,896	5,231,929
不動産賃貸事業費用合計		5,147,017		5,231,929
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,774,909		3,620,448

※2. 不動産等売却益の内訳

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S C（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

第38期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（単位：千円）

久留米東櫛原S C（準共有持分55%）

不動産等売却収入	1,507,000
不動産等売却原価	1,063,617
その他売却費用	11,057
不動産等売却益	432,324

※3. 関係会社との取引高

（単位：千円）

	第37期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	第38期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
賃貸事業費用	909,403	874,958

(1口当たり情報に関する注記)

	第37期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	第38期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
1口当たり純資産額	127,875円	128,048円
1口当たり当期純利益	3,580円	3,752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37期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	第38期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
当期純利益（千円）	2,849,927	2,987,191
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）	2,849,927	2,987,191
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8月31日現在)

資産の種類	用途	地域（注1）	保有総額 （百万円）（注2）	資産総額に対する比率 （%）（注3）
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	1,518	0.7
	その他	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	2,108	1.0
		小計	3,627	1.8
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	66,552	32.6
		その他九州地域	35,312	17.3
	オフィスビル	福岡都市圏	58,966	28.9
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	21,158	10.4
		その他九州地域	5,296	2.6
		小計	187,286	91.9
預金・その他の資産			12,954	6.4
資産総額（注4）			203,868 (190,922)	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8月31日現在)

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	101,941	50.0
純資産総額	101,926	50.0

②投資資産

(A) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(2023年8月31日現在)

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価機関
チャンネルシティ博多	32,000	29,899	29,300	15.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
チャンネルシティ博多・B	21,060	20,506	21,700	10.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	19,610	20,374	20,200	9.4	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	5,449	8,540	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	9,893	10,100	4.8	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	4,187	4,700	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	1,900	2,840	1.2	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	941	1,200	0.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC (注4)	750	580	822	0.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	2,819	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	5,311	5,860	2.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	107,683	101,865	108,752	51.9	
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	12,646	19,300	7.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	8,634	16,000	5.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,696	7,010	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	5,507	10,100	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	4,320	9,240	2.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	2,630	3,400	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	2,297	5,050	1.3	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	3,821	4,900	2.0	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	3,179	3,530	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	8,770	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	4,477	4,580	2.1	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	1,518	1,510	0.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
オフィスビル 小計	69,490	60,484	93,390	33.5	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,597	2,050	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	850	1,150	0.5	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	1,280	1,136	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	2,575	4,020	1.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
グランフォーレ葉院南	1,100	1,125	1,430	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	1,651	1,560	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	1,463	1,860	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	2,715	2,940	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	1,117	1,640	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	7,607	10,000	3.9	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,613	5,950	2.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	1,700	2,108	2,590	0.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	30,391	28,563	37,250	14.6	
合計	207,564	190,913	239,392	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
博多FDビジネスセンター (注5)	14,100	—	15,000	—	一般財団法人 日本不動産研究所
(仮称) アイランドシティ港湾関連用地 (底地) (注6) (注7)	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70%)譲渡後の金額を記載しています。

(注5) 期末算定価額は、2023年3月1日時点の評価額を記載しています。

(注6) 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7) 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8) 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

(2023年8月31日現在)

物件名称	テナントの 総数(注1)	稼働率 (%) (注3)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	総賃料収入 (百万円) (注4)	総賃料 収入比率 (%) (注5)
キャナルシティ博多	1(22)	97.6	48,176.33	46,998.43	850	9.6
キャナルシティ博多・B	1(42)	96.7	31,141.44	30,114.41	942	10.6
パークプレイス大分	1(101)	99.9	121,184.13	121,023.76	1,197	13.5
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	278	3.1
木の葉モール橋本	1(124)	100.0	22,191.52	22,191.52	856	9.7
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	14,602.88	14,602.88	253	2.9
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	0.5
久留米東櫛原SC (注6)	1	100.0	1,940.34	1,940.34	74	0.8
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	105	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	177	2.0
商業施設 小計	25[310] (注2)	99.3	350,822.66	348,457.36	4,868	55.0
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	656	7.4
呉服町ビジネスセンター	34	97.7	19,905.34	19,450.19	594	6.7
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	209	2.4
大博通りビジネスセンター	1(70)	99.2	14,677.35	14,566.60	331	3.7
東比恵ビジネスセンター	1(24)	99.4	13,482.02	13,396.20	372	4.2
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	152	1.7
東比恵ビジネスセンターⅡ	2	100.0	6,214.77	6,214.77	162	1.8
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)	92.8	5,994.41	5,561.39	146	1.7
熊本イーストフロントビル	6	82.0	3,139.20	2,572.89	44	0.5
オフィスビル 小計	82[249] (注2)	98.4	105,663.59	104,012.54	3,014	34.1
アメックス赤坂門タワー	1(67)	100.0	4,821.25	4,821.25	67	0.8
シティハウスけやき通り	1(42)	100.0	2,710.86	2,710.86	39	0.4
A q u a l i a 千早	1(101)	95.7	5,619.69	5,380.69	60	0.7
ディー・ウイングタワー	1(131)	96.1	7,187.59	6,907.14	117	1.3
グランフォーレ薬院南	1(96)	97.0	2,496.06	2,421.34	38	0.4
アクション別府駅前プレミアム	1(15)	55.1	1,937.89	1,068.48	13	0.2
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	45	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	13[459] (注2)	98.8	123,786.52	122,322.94	969	10.9
合計	120[1,018] (注2)	99.1	580,272.77	574,792.84	8,852	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) 2023年8月31日に久留米東櫛原S.C.（準共有持分55%）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	中央監視装置機器更新工事	自 2023年 4月 至 2024年 4月	173	—	—
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	自 2022年 8月 至 2024年 8月	771	1	3
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	中央監視装置機器更新工事	自 2023年 4月 至 2024年 4月	223	—	—
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 3月 至 2024年 7月	49	—	—
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 9月 至 2023年11月	85	—	—
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 2023年 8月 至 2024年 2月	103	—	—
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10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 8月 至 2024年 2月	87	—	—
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 2023年 8月 至 2023年12月	101	—	—
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 7月 至 2024年 2月	128	—	2
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市	空調機器更新工事	自 2023年 8月 至 2023年10月	65	—	—

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1,602百万円です。なお、費用に区分された修繕費308百万円及び原状回復費10百万円を合わせて、合計1,921百万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	設備更新・区画形成工事	自 2023年 1月 至 2023年 8月	399
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 8月	49
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	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 4月 至 2023年 5月	147
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1期）	自 2023年 7月 至 2023年 8月	31
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	自動火災報知設備更新	2023年 5月	49
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 6月	80
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市	空調機器更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 7月	186