

2022年2月期 決算短信 (REIT)

2022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
 コーポ番号 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) 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 2022年5月31日 分配金支払開始予定日 2022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. 2022年2月期の運用、資産の状況 (2021年9月1日～2022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	%
2022年2月期	8,658	△2.3	3,185	△0.6	2,816	△0.0	2,814	△0.1
2021年8月期	8,867	△0.4	3,204	4.7	2,817	5.2	2,816	5.3

	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	%	%	%
2022年2月期	3,536	2.8	1.4	32.5
2021年8月期	3,538	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	%	%
2022年2月期	3,536	2,814	—	—	3,536	2,814	100.0	2.8
2021年8月期	3,539	2,817	—	—	3,539	2,817	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
2022年2月期	198,745	101,753	51.2	127,831
2021年8月期	199,804	101,755	50.9	127,833

(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
2022年2月期	3,146	△658	△2,816	10,588
2021年8月期	4,724	△1,425	△2,674	10,917

2. 2022年8月期の運用状況の予想 (2022年3月1日～2022年8月31日) 及び2023年2月期の運用状況の予想 (2022年9月1日～2023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
2022年8月期	8,807	1.7	3,167	△0.6	2,787	△1.0	2,786	△1.0	3,500	—
2023年2月期	8,749	△0.7	3,159	△0.3	2,787	0.0	2,786	0.0	3,500	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2022年8月期) 3,500円、(2023年2月期) 3,500円

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	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 投資主資本等変動計算書	8
(4) 金銭の分配に係る計算書	9
(5) キャッシュ・フロー計算書	10
(6) 継続企業の前提に関する注記	11
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	11
(8) 会計方針の変更に関する注記	12
(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
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	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（2022年2月28日現在）では、商業施設11物件、オフィスビル10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32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、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、一部に弱さがみられます。先行きについては、経済社会活動を継続していく中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直していくことが期待されますが、感染拡大による影響や供給面での制約、原材料価格の動向による下振れリスクや金融資本市場の変動等の影響を注視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、新型コロナウイルス感染症の影響から厳しい状態にあり労働需給、雇用者所得はともに弱い動きとなっていますが、輸出や生産を中心に全体の基調としては持ち直しています。先行きについては、新型コロナウイルス感染症の影響による制約や、原材料価格等の上昇による経済情勢への影響に留意する必要があります。

地価動向については、令和4年地価公示によると、全国平均では全用途平均が2年ぶりに上昇に転じ、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も上昇幅が拡大するなど、堅調に推移しています。用途別で見ると、商業地については、全国平均で2年ぶりに上昇に転じたことに加えて、福岡市では前年比プラス9.4%と上昇幅が拡大し、2年連続で最も上昇率の高い県庁所在都市となりました。また、住宅地については、全国平均では景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり2年ぶりに上昇に転じ、福岡市では前年比プラス6.1%と上昇幅が拡大しました。

このような環境の下、本投資法人の運用状況は、オフィスビル、物流施設、住宅及び生活圏型商業施設のアセットタイプについては堅調な運用実績となる一方で、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新型コロナウイルス感染症の影響を残しており、ホテルでは観光需要等の戻りが弱いことから回復に至らない状況で推移しています。また、前期において取得契約を締結した博多筑紫通りセンタービルについては、翌期初である2022年3月1日に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76.6%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設54.2%、オフィスビル31.5%、その他14.3%となっています。

また、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、サステナビリティ推進委員会（構成委員は、代表取締役社長、常勤の取締役、運用部、投資部、財務部、企画部及びコンプライアンス部の各部長です。）を設置し、社内体制、社外関係者との協働、情報開示方針等について、具体的な目標や施策の検討、施策実行に関する進捗状況の把握を行っています。実務面では、サステナビリティ推進委員会で決定した目標に関する実務的な責任者であるサステナビリティ執行責任者（企画部長）がサステナビリティ推進室長を兼務し、サステナビリティ推進室において、GRESBリアルエステイト評価（Green Star）、責任投資原則（PRI）及び21世紀金融行動原則（PFA21）の継続業務等を行っています。

(C) 資金調達概要

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82,400百万円となりました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は41.5%、期末固定比率（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94.1%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年としています。

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8,658百万円となり、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3,185百万円、経常利益は2,816百万円、当期純利益は2,814百万円となりました。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3,536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

2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（2022年9月1日～2023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、4ページ記載の「2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（2022年9月1日～2023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。

	2022年8月期	2023年2月期
営業収益	8,807百万円	8,749百万円
営業利益	3,167百万円	3,159百万円
経常利益	2,787百万円	2,787百万円
当期純利益	2,786百万円	2,786百万円
1口当たり分配金	3,500円	3,500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。

2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（2022年9月1日～2023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36期 2022年3月1日～2022年8月31日（184日） 第37期 2022年9月1日～2023年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2022年2月28日現在で本投資法人が保有する32物件に、2022年3月1日取得の博多筑紫通りセンタービルを加えた33物件を前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	2023年2月28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"> 2022年8月期末（2022年8月31日）における有利子負債残高は、83,900百万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42.2%を予想しています。（2022年2月28日時点での有利子負債比率＝41.5%） 2023年2月期末（2023年2月28日）における有利子負債残高は、83,900百万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42.2%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。 新型コロナウイルス感染症の国内及び海外における感染拡大の影響が長期化していることに伴い、2022年8月期及び2023年2月期においても、売上歩合等が設定されている商業施設及びホテルについて、引き続き、一定程度の影響を受けることを見込む必要がある状況となっています。売上等を想定するにあたり、国内観光客は徐々に回復していくものの、海外観光客は2023年2月期まで回復しない前提としていますが、実際の収束時期によって変動する可能性があります。
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、2022年8月期及び2023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、2022年8月期に1,747百万円、2023年2月期に1,752百万円を見込んでいます。 公租公課については、2022年8月期に723百万円、2023年2月期に723百万円を見込んでいます。 減価償却費については、2022年8月期に1,519百万円、2023年2月期に1,512百万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、2022年8月期に378百万円、2023年2月期に370百万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。 新型コロナウイルス感染症の実際の収束時期によって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34期 (2021年8月31日)	第35期 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,948,985	6,860,969
信託現金及び信託預金	4,015,688	3,775,847
営業未収入金	593,014	612,230
前払費用	272,674	254,292
未収消費税等	—	217,676
その他	2,891	15,550
流動資産合計	11,833,253	11,736,566
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,167,104	1,171,821
減価償却累計額	△24,360	△39,043
建物（純額）	1,142,744	1,132,777
構築物	20,698	20,698
減価償却累計額	△322	△516
構築物（純額）	20,376	20,182
工具、器具及び備品	1,571	1,571
減価償却累計額	△195	△312
工具、器具及び備品（純額）	1,375	1,258
土地	989,124	989,124
信託建物	101,200,889	101,745,620
減価償却累計額	△35,296,331	△36,671,427
信託建物（純額）	65,904,558	65,074,192
信託構築物	1,933,215	1,939,630
減価償却累計額	△856,694	△884,785
信託構築物（純額）	1,076,521	1,054,845
信託機械及び装置	1,459,851	1,461,684
減価償却累計額	△668,138	△707,143
信託機械及び装置（純額）	791,713	754,541
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	1,428,616	1,443,100
減価償却累計額	△1,201,413	△1,222,570
信託工具、器具及び備品（純額）	227,203	220,530
信託土地	110,373,363	110,373,363
信託建設仮勘定	480,002	500,610
有形固定資産合計	181,007,013	180,121,458
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	15,584	11,234
無形固定資産合計	5,561,467	5,557,117
投資その他の資産		
繰延税金資産	13	52
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	1,036,131	964,988
投資その他の資産合計	1,373,280	1,302,176
固定資産合計	187,941,761	186,980,752
繰延資産		
投資法人債発行費	29,938	27,836
繰延資産合計	29,938	27,836
資産合計	199,804,953	198,745,156

（単位：千円）

	第34期 (2021年8月31日)	第35期 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	452,735	495,811
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
未払金	17,146	22,767
未払費用	420,218	414,713
未払法人税等	944	1,659
未払消費税等	705,556	—
前受金	1,057,228	1,007,044
預り金	912,833	697,145
流動負債合計	9,566,664	8,639,141
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	71,400,000	71,400,000
預り敷金及び保証金	450,811	450,958
信託預り敷金及び保証金	11,631,661	11,501,470
固定負債合計	88,482,473	88,352,428
負債合計	98,049,137	96,991,569
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,938,764	98,938,764
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,817,051	2,814,821
剰余金合計	2,817,051	2,814,821
投資主資本合計	101,755,815	101,753,586
純資産合計	101,755,815	101,753,586
負債純資産合計	199,804,953	198,745,156

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	第34期		第35期	
	自	2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自	2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	8,157,755	※1	8,040,738
その他不動産賃貸収入	※1	605,165	※1	618,096
不動産等売却益	※2	104,254		—
営業収益合計		8,867,174		8,658,835
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※3	4,978,758	※1, ※3	4,810,362
資産運用報酬		531,986		526,058
資産保管手数料		7,544		7,431
一般事務委託手数料		58,810		57,769
役員報酬		9,600		9,600
その他営業費用		75,780		61,771
営業費用合計		5,662,481		5,472,993
営業利益		3,204,693		3,185,841
営業外収益				
受取利息		54		55
その他		504		567
営業外収益合計		559		623
営業外費用				
支払利息		257,612		242,524
投資法人債利息		29,200		29,200
投資法人債発行費償却		2,102		2,102
融資関連費用		98,492		96,157
その他		39		37
営業外費用合計		387,447		370,022
経常利益		2,817,806		2,816,442
税引前当期純利益		2,817,806		2,816,442
法人税、住民税及び事業税		952		1,667
法人税等調整額		50		△39
法人税等合計		1,003		1,628
当期純利益		2,816,802		2,814,814
前期繰越利益		248		7
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,817,051		2,814,821

(3)投資主資本等変動計算書

第34期（自 2021年3月1日 至 2021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	2,675,604	101,614,369	101,614,369
当期変動額				
剰余金の配当		△2,675,356	△2,675,356	△2,675,356
当期純利益		2,816,802	2,816,802	2,816,802
当期変動額合計	—	141,446	141,446	141,446
当期末残高	98,938,764	2,817,051	101,755,815	101,755,815

第35期（自 2021年9月1日 至 2022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	2,817,051	101,755,815	101,755,815
当期変動額				
剰余金の配当		△2,817,044	△2,817,044	△2,817,044
当期純利益		2,814,814	2,814,814	2,814,814
当期変動額合計	—	△2,229	△2,229	△2,229
当期末残高	98,938,764	2,814,821	101,753,586	101,753,586

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第34期	第35期
	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日
I 当期末処分利益	2,817,051千円	2,814,821千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,817,044千円 (3,539円)	2,814,656千円 (3,536円)
III 次期繰越利益	7千円	165千円

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2,817,044千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2,814,656千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34期		第35期	
	自	2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自	2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,817,806		2,816,442
減価償却費		1,552,759		1,486,407
投資法人債発行費償却		2,102		2,102
受取利息		△54		△55
支払利息		286,812		271,724
不動産等売却益		△104,254		—
営業未収入金の増減額（△は増加）		△64,306		△19,216
未収消費税等の増減額（△は増加）		—		△217,676
未払消費税等の増減額（△は減少）		388,975		△705,556
営業未払金の増減額（△は減少）		19,627		△29,962
未払金の増減額（△は減少）		△6,134		5,577
未払費用の増減額（△は減少）		3,749		△3,258
前受金の増減額（△は減少）		△31,695		△50,183
預り金の増減額（△は減少）		118,880		△215,687
前払費用の増減額（△は増加）		14,511		18,381
長期前払費用の増減額（△は増加）		6,812		71,142
その他		6,897		△9,271
小計		5,012,488		3,420,911
利息の受取額		54		55
利息の支払額		△285,996		△273,972
法人税等の支払額		△1,844		△952
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,724,702		3,146,040
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		△400		△5,092
信託有形固定資産の売却による収入		7,608,310		—
信託有形固定資産の取得による支出		△8,771,773		△522,327
預り敷金及び保証金の受入による収入		80		176
預り敷金及び保証金の返還による支出		△60		△30
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		460,486		109,679
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△721,189		△239,871
使途制限付信託預金の払出による収入		3,283		4,978
使途制限付信託預金の預入による支出		△4,575		△6,343
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,425,837		△658,830
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		6,300,000		—
長期借入金の返済による支出		△6,300,000		—
分配金の支払額		△2,674,475		△2,816,432
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,674,475		△2,816,432
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		624,389		△329,222
現金及び現金同等物の期首残高		10,293,317		10,917,706
現金及び現金同等物の期末残高		10,917,706		10,588,484

(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

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。（信託財産を含む）</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>10～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>15～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15～30年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>7年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	10～65年	構築物	15～60年	機械及び装置	15～30年	車両運搬具	7年	工具、器具及び備品	5～20年
建物	10～65年										
構築物	15～60年										
機械及び装置	15～30年										
車両運搬具	7年										
工具、器具及び備品	5～20年										
2. 繰延資産の処理の方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>										
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は20,322千円です。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>										
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用していません。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 投資法人規約に基づき、変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>										

<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託その他無形固定資産 ⑤ 信託差入敷金及び保証金 ⑥ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

(8) 会計方針の変更に関する注記

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。これによる財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。これによる財務諸表への影響は軽微です。

(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くな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34期		第35期	
	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月1日 至 2022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	6,755,878		6,677,000	
共益費収入	1,007,813		944,582	
駐車場収入	394,063	8,157,755	419,155	8,040,738
その他不動産賃貸収入				
付帯収益	581,258		571,819	
その他雑収益	23,906	605,165	46,277	618,096
不動産賃貸事業収益合計		8,762,920		8,658,835
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,775,633		1,711,225	
修繕費	153,469		121,025	
公租公課	723,140		711,798	
損害保険料	44,998		41,708	
水道光熱費	477,384		476,400	
減価償却費	1,552,759		1,486,407	
その他不動産賃貸費用	251,371	4,978,758	261,797	4,810,362
不動産賃貸事業費用合計		4,978,758		4,810,362
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		3,784,162		3,848,472

※2. 不動産等売却益の内訳

第34期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

(単位：千円)

キャナルシティ博多・B グランドビル（グランドビルの共有持分88.28%）	
不動産等売却収入	7,700,000
不動産等売却原価	7,504,056
その他売却費用	91,689
不動産等売却益	104,254

第35期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

※3. 関係会社との取引高

（単位：千円）

	第34期	第35期
	自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
貸貸事業費用	853, 139	775, 891

（収益認識に関する注記）

第35期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却収入	—	—
水道光熱費収入	427, 510	427, 510
その他	98, 934	8, 231, 324
合計	526, 445	8, 658, 835

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（1口当たり情報に関する注記）

	第34期	第35期
	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日
1口当たり純資産額	127, 833円	127, 831円
1口当たり当期純利益	3, 538円	3, 536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34期	第35期
	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日
当期純利益（千円）	2, 816, 802	2, 814, 814
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, 816, 802	2, 814, 814
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。

(10) 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

(2022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	2,143	1.1
		小計	2,143	1.1
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	66,351	33.4
		その他九州地域	36,598	18.4
	オフィスビル	福岡都市圏	55,054	27.7
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	19,759	9.9
		その他九州地域	5,269	2.7
		小計	183,034	92.1
預金・その他の資産			13,567	6.8
資産総額（注4）			198,745 (185,678)	100.0 (93.4)

(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。

(2022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	96,991	48.8
純資産総額	101,753	51.2

②投資資産

(A) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(2022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	29,324	30,600	15.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	21,060	20,849	21,400	10.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	19,610	19,955	20,600	9.7	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	5,591	8,510	3.3	一般財団法人 日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	9,848	10,500	5.0	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	4,252	4,970	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	1,931	2,740	1.2	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	956	1,200	0.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
久留米東榎原SC	2,500	1,982	2,740	1.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	2,885	3,660	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	5,373	5,890	2.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	109,433	102,950	112,810	54.2	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	12,777	17,400	7.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	8,711	15,500	5.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,719	6,720	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	5,555	9,540	3.5	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	4,328	8,270	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	2,645	3,270	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	2,382	4,640	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	3,942	4,700	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	3,237	3,380	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	8,020	3.8	一般財団法人 日本不動産研究所
オフィスビル 小計	63,720	55,054	81,440	31.5	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,617	1,920	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	873	1,070	0.5	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	1,280	1,135	2,040	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	2,622	3,740	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	1,071	1,360	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	1,339	1,890	0.8	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	2,786	2,880	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	1,144	1,390	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	7,715	9,440	4.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,724	5,560	2.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	1,700	2,143	2,450	0.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	28,866	27,173	33,740	14.3	
合計	202,019	185,177	227,990	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

(2022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(44)	97.8	46,585.57	45,573.70	990	11.4
キャナルシティ博多・B	1(45)	97.9	31,141.44	30,478.72	940	10.9
パークプレイス大分	1(102)	99.5	121,212.26	120,639.37	1,194	13.8
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	262	3.0
木の葉モール橋本	1(123)	97.0	22,191.17	21,526.54	818	9.4
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	14,602.88	14,602.88	251	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	1	100.0	6,467.80	6,467.80	90	1.0
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	111	1.3
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〔 335〕 (注2)	99.2	353,787.14	350,875.03	4,967	57.4
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1(62)	100.0	23,030.30	23,030.30	650	7.5
呉服町ビジネスセンター	36	100.0	19,905.34	19,905.34	572	6.6
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	208	2.4
大博通りビジネスセンター	1(70)	99.2	14,677.35	14,554.76	323	3.7
東比恵ビジネスセンター	1(27)	100.0	13,614.59	13,614.59	353	4.1
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	11	100.0	5,252.41	5,252.41	145	1.7
東比恵ビジネスセンターⅡ	2	100.0	6,214.77	6,214.77	164	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6)	1	100.0	1,343.51	1,343.51	159	1.8
オフィスビル 小計	76〔 232〕 (注2)	99.9	96,652.48	96,529.89	2,762	31.9
アメックス赤坂門タワー	1(66)	98.8	4,821.25	4,765.43	67	0.8
シティハウスけやき通り	1(42)	100.0	2,710.86	2,710.86	41	0.5
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(135)	98.9	7,187.59	7,106.79	110	1.3
グランフォーレ薬院南	1(95)	95.9	2,496.06	2,393.12	38	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	37	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7)	非開示(注7)
ロジシティみなと香椎	2	100.0	43,233.72	43,233.72	非開示(注7)	非開示(注7)
ロジシティ久山	1	100.0	24,505.65	24,505.65	非開示(注7)	非開示(注7)
ロジシティ若宮	1	100.0	17,556.32	17,556.32	非開示(注7)	非開示(注7)
その他 小計	12〔 449〕 (注2)	99.8	121,848.63	121,549.34	929	10.7
合計	113〔1,016〕 (注2)	99.4	572,288.25	568,954.26	8,658	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) 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7) 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	配管更新工事	自 2021年 8月 至 2022年 4月	609	—	—
パークプレイス大分	大分県大分市	共用部リニューアル工事	自 2021年 9月 至 2022年 4月	650	27	54
木の葉モール橋本	福岡市西区	フードコート環境改善工事	自 2022年 2月 至 2022年 4月	62	—	—
木の葉モール橋本	福岡市西区	全館LED化工事	自 2022年 6月 至 2022年 8月	149	—	—
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	空調機器更新工事	自 2021年12月 至 2022年 3月	38	—	—
Aqualia千早	福岡市東区	防災設備機器更新工事	自 2022年 6月 至 2022年 8月	30	—	—

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600百万円です。なお、費用に区分された修繕費121百万円及び原状回復費7百万円を合わせて、合計729百万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	客室給水配管工事	自 2021年 6月 至 2021年10月	22
パークプレイス大分	大分県大分市	外壁改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 2月	21
サンリブシティ小倉	北九州市 小倉南区	共用部リニューアル工事	自 2021年 6月 至 2021年 9月	189
木の葉モール橋本	福岡市西区	テナント区画形成工事	自 2021年 5月 至 2021年 9月	77
スクエアモール鹿児島宇宿	鹿児島県 鹿児島市	外壁改修工事	自 2021年11月 至 2022年 2月	32