



第37期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2022年9月1日 至 2023年2月28日



ウェブサイトのご案内

二次元コードでも検索できます。



<https://www.fukuoka-reit.jp>

福岡リート投資法人

検索

①サイト内検索

検索結果の表示順を「関連度順」と「日付順」から選択してご覧いただけます。

②最新情報

プレスリリースや更新情報をご覧いただけます。

③IRメール配信

IRメール配信とは、本投資法人のニュースリリースや個人投資家向け説明会等のIR情報を、ご登録いただいた皆様にタイムリーにお届けするメール配信サービスです。

④最新決算資料

最新決算情報はこちらからご覧いただけます。

⑤決算説明会動画

第37期(2023年2月期)決算説明会の動画をご覧いただけます。是非ご覧ください。



IR活動情報は
こちら
(個人投資家様向け情報)

福岡リート投資法人

<https://www.fukuoka-reit.jp>

@fukuokareit8968

facebook.com/fukuokarealty

fukuoka_realty

本投資法人に対する理解をさらに深めていただくために、IR(投資家向け広報)活動に注力しています。

ウェブサイトを通じてプレスリリースや各種ディスクロージャー情報、投資物件のポートフォリオなどの情報を提供しているほか、

facebookやツイッター等を活用して、福岡・九州の経済や不動産マーケット、商業施設や観光情報なども発信していますので、ぜひご利用ください。

Fukuoka REIT Corporation

8968



見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用しています。



この印刷製品は、環境に配慮した資材と工場で製造されています。



環境に配慮して、植物性油を一部使用したインキで印刷しています。



適切に管理された森林からの用紙を使用しています。



有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷しています。

福岡リート投資法人

福岡市博多区住吉一丁目2番25号
<https://www.fukuoka-reit.jp>

平素は福岡リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに、本投資法人の第37期(2022年9月1日～2023年2月28日)の決算と運用状況についてご報告させていただきます。

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。一方で、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。

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。

当期の営業収益は9,037百万円、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、1口当たりの分配金は3,580円となりました。第36期決算発表時に公表した予想分配金3,520円に対してプラス60円の増加となります。

外部成長については、ポートフォリオによるリスク分散を図りつつ、資産規模2,500億円に向けた3物件の資産取得を2023年3月に決定しました。オフィスビルである「熊本イーストフロントビル」(取得価格14.5億円)を2023年3月28日に取得、住居である「アクシオン別府駅前プレミアム」(取得価格15.2億円)を2023年4月27日に取得、オフィスビルである「博多FDビジネスセンター」(取得予定価格141億円)を2023年9月1日に取得予定です。新規取得物件後の全体のポート

フォリオに占める商業施設比率は50%以下へ低下する見込みです。

内部成長においては、オフィスビルや住居を中心にテナント入替及び契約更新に伴う賃料増額が実施できています。商業施設やホテルは国内及び海外需要の持ち直しにより全体的に売上は回復基調です。本投資法人の重要な施策の一つである「サステナビリティへの取り組み」では、E(環境)である「建築性能・環境性能の維持向上」に努め、全ポートフォリオにおけるグリーンビル認証取得率は80%となりました。外部評価としてGRESBリアルエステイト評価4スター及びグリーンスターを取得しています。GRESB開示評価においては、最高位「Aレベル」の評価を取得しました。引き続きCO2排出量の削減、地域社会との連携や統合報告書発行等による投資主の皆様への情報発信等を積極的に行ってまいります。

本投資法人は、「地域特化型リート」として、九州経済界をリードする有力スポンサー企業の支援・協力を仰ぎながら、市場の変化に迅速に対応しつつ、堅実な資産の運用により、1口当たり分配金の安定的な維持・向上を図ります。基本理念である「Act Local, Think Global」をもとに、中長期的に安定した収益を確保し将来にわたり安定した分配金を提供し続けることに努めます。

今後とも変わらぬご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

福岡リート投資法人
執行役員
株式会社福岡リアルティ
代表取締役社長

古池 善司



CONTENTS

- I. 福岡リート投資法人の概要
 - 投資主の皆様へ..... 1
 - 決算サマリー／第37期(2023年2月期)運用実績..... 2
 - 資産の取得について..... 3
 - キャナルシティ博多の取り組み..... 4
 - 投資主インフォメーション..... 5
- II. 資産運用報告..... 6
- III. 貸借対照表..... 25
- IV. 損益計算書..... 27

- V. 投資主資本等変動計算書..... 28
- VI. 注記表..... 29
- VII. 金銭の分配に係る計算書..... 41
- VIII. 独立監査人の監査報告書..... 42
- IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)..... 44
- X. Appendix
 - 投資主様からのご意見・ご要望..... 46
 - サステナビリティへの取り組み..... 47
 - ポートフォリオの概要..... 49

Act Local, Think Global

福岡リート投資法人は、「福岡・九州の優良な不動産を運用対象として世界中の投資家に紹介し、地元へ資金を呼び込もう」という意志のもと、日本で初めての地域特化型リートとして上場しました。福岡・九州に精通する資産運用会社の情報力とノウハウを活かし、中長期的な投資主の最善の利益を目指します。

福岡リート投資法人の特徴

1. 日本初の地域特化型リート
2. 優良なポートフォリオ
3. 強力なスポンサーサポート
4. 安定的な財務基盤の確保
5. 上場以来安定した分配金を継続

決算サマリー

項目	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
	2021年3月1日～ 2021年8月31日	2021年9月1日～ 2022年2月28日	2022年3月1日～ 2022年8月31日	2022年9月1日～ 2023年2月28日	2023年3月1日～ 2023年8月31日	2023年9月1日～ 2024年2月29日
	実績	実績	実績	実績	予想	予想
営業収益(百万円)	8,867	8,658	8,830	9,037	9,200	9,280
営業費用(百万円)	5,662	5,472	5,648	5,813	5,946	5,956
営業利益(百万円)	3,204	3,185	3,181	3,223	3,253	3,323
経常利益(百万円)	2,817	2,816	2,805	2,851	2,866	2,866
当期純利益(百万円)	2,816	2,814	2,804	2,849	2,865	2,865
1口当たり分配金	3,539円	3,536円	3,523円	3,580円	3,600円	3,600円
発行済投資口総数(期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口

第37期(2023年2月期)運用実績

分配金

第37期(実績)

3,580円
(予想比+60円)

第38期(予想)

3,600円

第39期(予想)

3,600円

取得価格合計

2,059億円

有利子負債比率(LTV)

41.6%

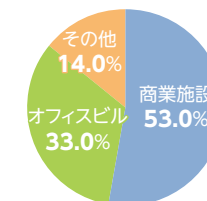
稼働率

97.9%

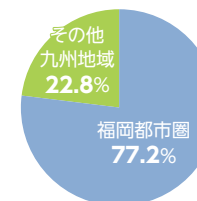
ポートフォリオ

33物件

投資タイプ(取得価格ベース)



投資対象エリア(取得価格ベース)



※本資料では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。

(注) 2023年2月28日現在

分配金・決算情報についてはこちら



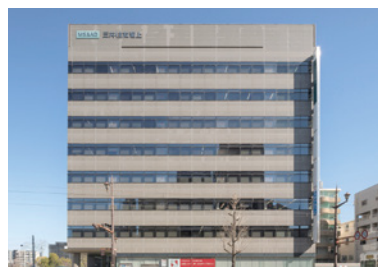
財務状況についてはこちら



資産の取得について

3物件の資産取得を2023年3月に決定しました。資産規模は2,230億円(取得価格ベース)に拡大します。

熊本イーストフロントビル



アクション別府駅前プレミアム



博多FDビジネスセンター



資産の概要

取得日	2023年3月28日
取得価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,460百万円
所在地(地番)	熊本市中央区新屋敷一丁目5番15 外2筆
面積(土地)	1,053.70㎡
建築時期	1993年12月
延床面積	4,251.06㎡
取得CAP	5.0%

取得日	2023年4月27日
取得価格	1,525百万円
鑑定評価額	1,530百万円
所在地(地番)	福岡市城南区別府三丁目296番1 外2筆
面積(土地)	494.74㎡
建築時期	2023年3月
延床面積	2,010.53㎡
取得CAP	3.4%

取得予定日	2023年9月1日
取得予定価格	14,100百万円
鑑定評価額	15,000百万円
所在地(地番)	福岡市博多区綱場町10番外13筆
面積(土地)	2,202.31㎡
建築時期	2023年2月
延床面積	20,603.46㎡(共有持分77%)
取得CAP	4.1%

※取得先が保有する建物の共有持分77%及び取得先が保有する土地(建物底地の一部、いわゆる分有)を取得する予定です。

取得の意義

- ・初の福岡県以外へのオフィス投資によりポートフォリオの分散を図る
- ・TSMC関連企業等の集積によるビジネス市場の活性化が期待されるエリアへの投資

- ・2023年3月27日に延伸開業により利便性の高まった福岡市営地下鉄七隈線「別府」駅から徒歩約2分
- ・今後住宅地としての人気が高まることを期待できるエリアへの投資

- ・天神や博多に次ぐビジネスエリアである呉服町エリアでの希少性の高いオフィスビルへの投資
- ・新築かつハイスペックビルへの投資

取得決定に際して、評価した点

- ・熊本市電を利用して、官庁や金融機関等が集積するオフィス街の中心部からもアクセスが容易な点
- ・1993年12月竣工であるが、2022年に共用部等のリニューアル工事済。基準階貸室面積約128坪。20坪程度のフロア分解可能で、需要者層のニーズと合致している点

- ・地下鉄の利用により「天神南」駅まで約10分、「博多」駅まで約14分と都心近接性に優れている点
- ・分譲仕様のハイグレードな設備水準となっており近隣の競合物件に対し高い競争力を有している点

- ・呉服町のランドマークとなるデザイン性の高いオフィスビルである点
- ・福岡市内トップクラスの設備を完備した稀少な大型区画のオフィスビルである点
- ・福岡市営地下鉄「呉服町」駅と「中洲川端」駅の2駅の地下鉄が利用可能であり、天神・博多・福岡空港へのアクセスも良好な点

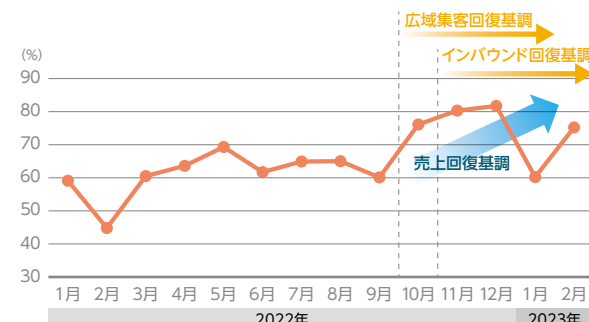


キャナルシティ博多の取り組み

2022年秋以降の売上回復に加え、2023年3月地下鉄七隈線の延伸が完了しました。

■ キャナルシティ博多の売上推移

◎「2018年1月～2018年12月」各月対比



※2021年6月1日に譲渡した「キャナルシティ博多・Bグランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を減算して算出しています。
 ※2023年1月及び2月の指数はリニューアルのため一部閉店したキャナルシティ博多サウスビルの売上減少影響を除いて算出しています。

■ 地下鉄七隈線延伸

◎キャナルシティ博多に新駅の出入口が隣接



■ 地下鉄新駅(櫛田神社前駅)効果

◎新駅開業によりキャナルシティ博多への来場者数増加

	開業前1週間 ①	開業後1週間 ②	増加率 (②/①-1)	新駅効果 +6.1%
2023年	31.8万人	34.1万人	+7.5%	
2022年(前年同時期)	24.6万人	24.9万人	+1.4%	

■ キャナルシティ博多のフューチャービジョン

1st Step 将来に向けたプロジェクトがスタート

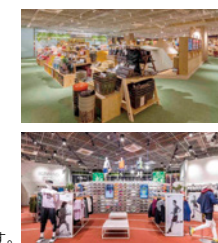
SPORTS & HEALTHCARE

◎スポーツカルチャーの視野拡大のため、体験を通じて新しい発見や好きなことに挑戦できるコミュニティの中心に

◎Alpen FUKUOKA

- ・昨年4月、東京・新宿にオープンし話題となった「Alpen TOKYO」に続く西日本初のアルペングループの旗艦店
- ・総合スポーツショップ、アウトドア専門店、ゴルフ専門店がオープン

※写真は「Alpen TOKYO」のイメージ写真です。



2nd Step 施設周辺も巻き込みながら変化し、面的に拡大する

FOOD

◎厳選された飲食店を積極的に誘致し、福岡とアジア各国の食が融合した新しい食文化の発信地に

◎グランドビルB1F 飲食ゾーンのリニューアルを検討



■ キャナルシティ博多イーストビル再開発に向けた動き

◎イーストビルは2023年5月に閉館。将来的には商業施設、ハイクラス賃貸レジデンス、サービスアパートメントなどからなる複合施設の開発を計画

◎工事着工までの間、賑わいと憩いの広場が期間限定オープン

※イーストビル区画については福岡地所株式会社が保有しており、現時点において福岡リート投資法人が保有する予定はありません。

※イメージベースは全て計画段階のものであり、今後変更になる可能性があります。



期間限定広場のイメージ



再開発後のイメージ

投資主インフォメーション

本投資法人の概要

名称 : 福岡リート投資法人
 資産運用会社: 株式会社福岡リアルティ
 (福岡財務支局長(金商)第10号)
 代表者 : 執行役員 古池 善司
 上場日 : 2005年6月21日(東京証券取引所、福岡証券取引所)

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
分配金受領投資主確定日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
投資主総会基準日	あらかじめ基準日を定めます。
上場金融商品取引所	東京証券取引所・福岡証券取引所 (銘柄コード:8968)
公告掲載新聞	日本経済新聞

住所等の変更手続きについて

ご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社証券代行部(下記電話照会先ご参照)にお問い合わせください。

【三井住友信託銀行株式会社 証券代行部】
 (電話照会先)0120-782-031(フリーダイヤル)

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)に受取期間内にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にて送金方法をご指定いただき、三井住友信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行の貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等口座管理機関(特別口座の口座管理機関を含む)へご連絡ください。

投資口に関する

「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの活用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書 分配金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

・お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とお取引がない投資主様

・下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031

資産運用会社の概要

名称 : 株式会社福岡リアルティ
 所在地: 福岡市博多区住吉一丁目2番25号
 代表者: 代表取締役社長 古池 善司
 電話 : 092-272-3900
 設立 : 2003年12月26日

スポンサー情報についてはこちら



投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
郵便物送付先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
電話照会先	0120-782-031(フリーダイヤル)
URL	https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/

本投資法人への連絡方法及び苦情等の申出先

I 本投資法人への連絡方法及び苦情等の申出先

株式会社福岡リアルティ(本投資法人の資産運用会社) 財務部
 E-Mail: info@fr-net.co.jp

住所: 〒812-0018 福岡市博多区住吉1-2-25

電話: 092-272-3900(代表)(月～金/9:00～17:30 祝日等を除く)

II 苦情処理措置

(1) 資産運用会社は、「苦情等処理規程及び投資主からの質問・苦情取り扱い要領」を定め、お客様等からの苦情等のお申出に対して、真摯に、また迅速に対応し、お客様のご理解をいただくよう努めています。資産運用会社への苦情等の申出先は、上記の苦情等の申出先のとおりです。また、苦情解決に向けての標準的な流れは次のとおりです。

① お客様からの苦情等の受付 → ② 資産運用会社担当者からの事情聴取と解決案の検討 → ③ 解決案のご提示・解決

(2) 資産運用会社は、上記により苦情の解決を図るほかに、次の団体を通じて苦情の解決を図ることとしています。この団体は、資産運用会社が加入しています。一般社団法人投資信託協会から苦情の解決についての業務を受託しており、お客様からの苦情を受け付けています。この団体をご利用になる場合には、次の連絡先までお申出ください。

特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

住所: 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-1-1

電話: 0120-64-5005(月～金/9:00～17:00 祝日等を除く)

同センターが行う苦情解決の標準的な流れは次のとおりです。

詳しくは、同センターにご照会ください。

① お客様からの苦情の申立 → ② 会員業者への苦情の取次ぎ → ③ お客様と会員業者との話し合いと解決

III 紛争解決措置

資産運用会社は、上記の特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センターが行うあっせんを通じて紛争の解決を図ることとしています。同センターは、資産運用会社が加入しています。一般社団法人投資信託協会からあっせんについての業務を受託しており、あっせん委員によりあっせん手続きが行われます。紛争の解決のため、同センターをご利用になる場合は、上記の連絡先にお申出ください。同センターが行うあっせん手続きの標準的な流れは次のとおりです。詳しくは、同センターにご照会ください。

① お客様からのあっせん申立書の提出 → ② あっせん申立書受理とあっせん委員の選任 → ③ お客様からのあっせん申立金の納入 → ④ あっせん委員によるお客様、会員業者への事情聴取 → ⑤ あっせん案の提示、受諾

II. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別	(単位)	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
		自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	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	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	百万円	8,904	8,867	8,658	8,830	9,037
(うち賃貸事業収益)	百万円	(8,904)	(8,762)	(8,658)	(8,830)	(8,921)
営業費用	百万円	5,842	5,662	5,472	5,648	5,813
(うち賃貸事業費用)	百万円	(5,180)	(4,978)	(4,810)	(4,974)	(5,147)
営業利益	百万円	3,061	3,204	3,185	3,181	3,223
経常利益	百万円	2,677	2,817	2,816	2,805	2,851
当期純利益	(a) 百万円	2,675	2,816	2,814	2,804	2,849
総資産額	(b) 百万円	199,559	199,804	198,745	201,223	201,442
(対前期比)	%	(0.3)	(0.1)	(△0.5)	(1.2)	(0.1)
有利子負債額	(c) 百万円	82,400	82,400	82,400	83,900	83,900
純資産額	(d) 百万円	101,614	101,755	101,753	101,743	101,788
(対前期比)	%	(0.1)	(0.1)	(△0.0)	(△0.0)	(0.0)
出資総額	百万円	98,938	98,938	98,938	98,938	98,938

発行済投資口の総口数	(e) □	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000
1口当たり純資産額(基準価額)	(d) / (e) 円	127,656	127,833	127,831	127,818	127,875
分配総額	(f) 百万円	2,675	2,817	2,814	2,804	2,849
1口当たり分配金額	(f) / (e) 円	3,361	3,539	3,536	3,523	3,580
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,361)	(3,539)	(3,536)	(3,523)	(3,580)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

総資産経常利益率	(注2) %	1.3 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)
自己資本利益率	(注2) %	2.6 (5.3)	2.8 (5.5)	2.8 (5.6)	2.8 (5.5)	2.8 (5.6)
自己資本比率	(d) / (b) %	50.9	50.9	51.2	50.6	50.5
(対前期増減)	%	(△0.1)	(0.0)	(0.3)	(△0.6)	(△0.1)
配当性向	(注2) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(c) / (b) %	41.3	41.2	41.5	41.7	41.6

《その他参考情報》						
期末投資物件数	件	31	32	32	33	33
期末賃貸可能面積	m ²	608,557.70	572,215.71	572,288.25	578,255.35	577,161.81
期末稼働率	%	99.5	99.5	99.4	99.4	97.9
減価償却費	百万円	1,623	1,552	1,486	1,514	1,499
資本的支出額	百万円	687	445	600	1,946	385
賃貸NOI	(注2) 百万円	5,347	5,336	5,334	5,370	5,274
運用日数	日	181	184	181	184	181
FFO(Funds from Operation)	(g)(注2) 百万円	4,299	4,265	4,301	4,318	4,234
1口当たりFFO	(g) / (e) 円	5,401	5,358	5,403	5,425	5,319

(注1) 記載した数値は、金額については記載未満の数値を切り捨てにより、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、() 内の数値は、各運用日数に基づいて年換算したものを記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 / 発行済投資口の総口数
賃貸NOI	賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 + 減損損失 - 不動産等売却損益

資産運用の概況

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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。

(2) 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。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日に久留米東榔原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。

(3) 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

(4) 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。

3. 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末までの増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注11）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2004年 7 月 2 日	私募設立	250	250	125	125	(注1)
2004年11月 8 日	私募増資	82,800	83,050	41,400	41,525	(注2)
2005年 6 月20日	公募増資	7,000	90,050	5,944	47,469	(注3)
2005年 7 月21日	第三者割当増資	2,000	92,050	1,698	49,167	(注4)
2006年 9 月 7 日	公募増資	15,000	107,050	11,096	60,264	(注5)
2011年 3 月 1 日	公募増資	16,000	123,050	8,913	69,177	(注6)
2013年 3 月 1 日	公募増資	14,950	138,000	10,263	79,441	(注7)
2014年 3 月 1 日	投資口分割	552,000	690,000	—	79,441	(注8)
2015年 4 月27日	公募増資	57,000	747,000	11,701	91,142	(注9)
2018年 3 月 1 日	公募増資	49,000	796,000	7,795	98,938	(注10)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円の出資により本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格880,000円（発行価額849,200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4) 1口当たり発行価額849,200円にて、第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格766,360円（発行価額739,772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6) 1口当たり発行価格576,083円（発行価額557,078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7) 1口当たり発行価格710,580円（発行価額686,529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8) 投資口1口につき5口の割合をもって投資口を分割しました。

(注9) 1口当たり発行価格212,257円（発行価額205,290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10) 1口当たり発行価格164,414円（発行価額159,102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11) 出資総額は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動を考慮していません。以下同じです。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場における終値の期別の最高・最低価格は以下の通りです。

決算期	第33期 自 2020年9月 1 日 至 2021年2月28日	第34期 自 2021年3月 1 日 至 2021年8月31日	第35期 自 2021年9月 1 日 至 2022年2月28日	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
最高	179,900円	191,700円	176,000円	173,500円	176,100円
最低	126,300円	163,100円	153,400円	153,200円	160,400円

資産運用の概況

4. 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を3,580円としました。

決算期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	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	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
当期純利益総額	2,675,572千円	2,816,802千円	2,814,814千円	2,804,394千円	2,849,927千円
当期末処分利益総額	2,675,604千円	2,817,051千円	2,814,821千円	2,804,559千円	2,850,179千円
利益留保額	248千円	7千円	165千円	251千円	499千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,675,356千円 (3,361円)	2,817,044千円 (3,539円)	2,814,656千円 (3,536円)	2,804,308千円 (3,523円)	2,849,680千円 (3,580円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,675,356千円 (3,361円)	2,817,044千円 (3,539円)	2,814,656千円 (3,536円)	2,804,308千円 (3,523円)	2,849,680千円 (3,580円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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まいります。

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。

6. 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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第33期 2021年2月28日現在	第34期 2021年8月31日現在	第35期 2022年2月28日現在	第36期 2022年8月31日現在	第37期 2023年2月28日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口
投資主数	13,817人	13,306人	13,641人	13,554人	13,524人

2. 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	215,223	27.03
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	97,765	12.28
福岡地所株式会社	73,136	9.18
野村信託銀行株式会社 (投信口)	34,091	4.28
全国信用協同組合連合会	14,760	1.85
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,865	1.61
メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227	1.28
JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,400	1.18
四国旅客鉄道株式会社	9,130	1.14
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,015	1.13
計	485,612	61.00

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における役員等の氏名又は名称及び報酬の額

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注2)
執行役員	古池 善司	株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長	—
監督役員	田邊 俊	田邊法律事務所 代表弁護士	3,600
	川庄 康夫	川庄公認会計士事務所 所長	
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	8,500

(注1) 執行役員古池善司は、本投資法人の投資口を自己の名義で7口所有しており、監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査にかかる報酬として支払うべき額（概算額）を記載しています。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下の通りです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債原簿管理)	株式会社三井住友銀行
一般事務受託者 (投資法人債原簿管理)	株式会社みずほ銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第36期 2022年8月31日現在		第37期 2023年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (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	2,128	1.1	2,122	1.1
不動産信託受益権	商業施設	福岡都市圏	66,780	33.2	66,373	32.9
		その他九州地域	37,089	18.4	36,522	18.1
	オフィスビル	福岡都市圏	59,306	29.5	59,021	29.3
		その他九州地域	—	—	—	—
	その他	福岡都市圏	19,632	9.8	19,535	9.7
		その他九州地域	5,226	2.6	5,171	2.6
預金その他資産			11,060	5.5	12,695	6.3
資産総額計 (注4)			201,223 (190,171)	100.0 (94.5)	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－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上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 対総資産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対総資産比率を合計しても100%とならない場合もあります。

(注4) 資産総額計の（ ）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。

2. 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称 (注1)	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
チャンネルシティ博多	29,624	46,585.57	38,020.01	81.6	11.3	商業施設
チャンネルシティ博多・B	20,535	31,141.44	29,514.59	94.8	10.7	商業施設
パークプレイス大分	20,398	121,183.73	120,915.19	99.8	13.6	商業施設
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	12,630	23,031.14	23,031.14	100.0	7.4	オフィスビル
木の葉モール橋本	9,934	22,191.52	22,191.52	100.0	9.5	商業施設
呉服町ビジネスセンター	8,615	19,905.34	19,623.35	98.6	6.7	オフィスビル
天神西通りビジネスセンター（底地）	7,754	1,343.51 (注4)	1,343.51	100.0	1.8	オフィスビル
ロジシティみなと香椎	7,645	43,233.72	43,233.72	100.0	非開示 (注5)	その他
サンリブシティ小倉	5,497	61,450.22	61,450.22	100.0	3.3	商業施設
大博通りビジネスセンター	5,466	14,677.35	14,546.48	99.1	3.7	オフィスビル
合計	128,104	384,743.54	373,869.73	97.2	—	—

(注1) 上記の保有資産は、不動産信託受益権として保有しています。

(注2) 稼働率は、賃貸可能面積に対して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3) 対総賃貸事業収入比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4) 賃貸可能面積は登記簿上の土地面積を記載しています。以下同じです。

(注5) 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。

3. 不動産等組入資産明細

当期末現在、本投資法人が所有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価機関
チャンネルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他	信託受益権	46,585.57	29,500	29,624	株式会社 谷澤総合鑑定所
チャンネルシティ博多・B	福岡市博多区住吉一丁目2番1号他	信託受益権	31,141.44	21,800	20,535	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	大分県大分市公園通り西二丁目1番他	信託受益権	121,183.73	20,500	20,398	一般財団法人 日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	北九州市小倉南区上葛原二丁目14番1号	信託受益権	61,450.22	8,530	5,497	一般財団法人 日本不動産研究所
木の葉モール橋本	福岡市西区橋本二丁目27番2号	信託受益権	22,191.52	10,100	9,934	株式会社 谷澤総合鑑定所
スクエアモール鹿児島宇宿	鹿児島県鹿児島市宇宿二丁目2番18号	信託受益権	14,602.88	4,710	4,217	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	熊本市東区神園一丁目1番5号他	信託受益権	6,968.66	2,790	1,910	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	福岡市南区花畑四丁目9番12号	信託受益権	2,801.15	1,200	945	株式会社 谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC (注2)	福岡県久留米市東櫛原町370番3号	信託受益権	5,497.63	2,337	1,657	株式会社 谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	鹿児島県鹿児島市東開町4番12号	信託受益権	7,296.17	3,490	2,840	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)	福岡市西区小戸二丁目12番30号	信託受益権	33,069.82	5,860	5,332	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設小計			352,788.79	110,817	102,895	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	信託受益権	23,031.14	18,800	12,630	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区上呉服町10番10号	信託受益権	19,905.34	15,600	8,615	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号	信託受益権	6,293.75	6,850	3,716	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	福岡市博多区御供所町3番21号他	信託受益権	14,677.35	9,830	5,466	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	福岡市博多区東比恵三丁目1番2号	信託受益権	13,482.02	8,990	4,314	株式会社 谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	福岡市中央区天神二丁目5番28号	信託受益権	3,339.32	3,310	2,640	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	福岡市中央区天神四丁目4番20号	信託受益権	5,261.64	4,930	2,329	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	福岡市博多区東比恵一丁目5番13号	信託受益権	6,214.77	4,790	3,861	株式会社 谷澤総合鑑定所
東比恵ビジネスセンターⅢ	福岡市博多区東比恵四丁目45番	信託受益権	2,981.14	3,450	3,198	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）	福岡市中央区天神二丁目149番他	信託受益権	1,343.51	8,500	7,754	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	福岡市博多区博多駅南二丁目5番他	信託受益権	5,994.41	4,550	4,491	株式会社 谷澤総合鑑定所
オフィスビル小計			102,524.39	89,600	59,021	
アメックス赤坂門タワー	福岡市中央区舞鶴二丁目4番23号	信託受益権	4,821.25	2,000	1,588	大和不動産鑑定 株式会社
シティハウスけやき通り	福岡市中央区警固二丁目16番21号	信託受益権	2,710.86	1,120	860	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	福岡市東区千早四丁目3番12号	信託受益権	5,619.69	2,060	1,142	一般財団法人 日本不動産研究所
ディー・ウイングタワー	福岡市中央区大名二丁目10番38号	信託受益権	7,187.59	3,940	2,591	株式会社 谷澤総合鑑定所
グランフォーレ薬院南	福岡市中央区平尾一丁目11番20号	信託受益権	2,496.06	1,390	1,055	株式会社 谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市中央町一丁目5番18号	信託受益権	5,785.44	1,900	1,306	一般財団法人 日本不動産研究所
ティサージホテル那覇	沖縄県那覇市西二丁目14番1他	信託受益権	3,758.76	2,910	2,739	株式会社 谷澤総合鑑定所
鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市姫方町字百々田1607番	信託受益権	4,173.29	1,440	1,125	一般財団法人 日本不動産研究所
ロジシティみなと香椎	福岡市東区みなと香椎二丁目3番4号	信託受益権	43,233.72	9,760	7,645	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	福岡県糟屋郡久山町大字山田2335番地3	信託受益権	24,505.65	5,790	4,651	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	福岡県宮若市下有木1406	不動産	17,556.32	2,550	2,122	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他小計			121,848.63	34,860	26,830	
合計			577,161.81	235,277	188,746	

投資法人の運用資産の状況

（取得予定物件）						
不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円)	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3) (注4)	福岡市東区みなと香椎三丁目32番1の一部 (注5)	不動産	約39,142 (注5)	8,210	—	株式会社 谷澤総合鑑定所

(注1) 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2) 2023年2月28日に久留米東櫛原SC (準共有持分の15%) を譲渡しています。以下同じです。
(注3) 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4) 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5) 所在地及び賃貸可能面積は、今後実施される測量、分筆登記後に確定します。
(注6) 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。

不動産等の名称	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			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸事業収入比率 (%) (注5)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸事業収入比率 (%) (注5)
チャンネルシティ博多	1(43)	97.7	1,016	11.5	1(23)	81.6	1,011	11.3
チャンネルシティ博多・B	1(42)	96.0	929	10.5	1(40)	94.8	958	10.7
パークプレイス大分	1(103)	99.8	1,164	13.2	1(101)	99.8	1,216	13.6
サンリブシティ小倉	1	100.0	270	3.1	1	100.0	293	3.3
木の葉モール橋本	1(124)	100.0	816	9.2	1(124)	100.0	844	9.5
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	255	2.9	13	100.0	258	2.9
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	89	1.0	2	100.0	90	1.0
花畑SC	2	100.0	40	0.5	2	100.0	40	0.5
久留米東櫛原SC	1	100.0	88	1.0	1	100.0	87	1.0
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	111	1.3	1	100.0	109	1.2
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	1	100.0	177	2.0	1	100.0	178	2.0
商業施設小計	25[333] (注2)	99.3	4,959	56.2	25[309] (注2)	97.0	5,089	57.0
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	1(64)	100.0	649	7.3	1(64)	100.0	657	7.4
呉服町ビジネスセンター	36	100.0	590	6.7	35	98.6	597	6.7
サニックス博多ビル	16	100.0	211	2.4	16	100.0	211	2.4
大博通りビジネスセンター	1(71)	99.5	325	3.7	1(70)	99.1	330	3.7
東比恵ビジネスセンター	1(27)	100.0	357	4.0	1(25)	100.0	313	3.5
天神西通りセンタービル	1	100.0	86	1.0	1	100.0	86	1.0
天神ノースフロントビル	11	100.0	148	1.7	12	100.0	146	1.6
東比恵ビジネスセンターⅡ	2	100.0	164	1.9	2	100.0	165	1.9
東比恵ビジネスセンターⅢ	6	100.0	98	1.1	6	100.0	98	1.1
天神西通りビジネスセンター (底地)	1(注6)	100.0	159	1.8	1(注6)	100.0	159	1.8
博多筑紫通りセンタービル	1(13)	96.7	133	1.5	1(13)	86.7	127	1.4
オフィスビル小計	77[248] (注2)	99.7	2,924	33.1	77[245] (注2)	98.8	2,894	32.4
アメックス赤坂門タワー	1(64)	94.1	66	0.7	1(66)	98.3	66	0.7
シティハウスけやき通り	1(42)	100.0	39	0.4	1(42)	100.0	39	0.4
Aqualia千早	1(104)	98.9	60	0.7	1(104)	98.9	60	0.7
ディー・ウイングタワー	1(127)	93.2	112	1.3	1(136)	99.5	115	1.3
グランフォーレ薬院南	1(96)	97.0	39	0.4	1(98)	99.0	39	0.4
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	63	0.7	1	100.0	63	0.7

不動産等の名称	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			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸事業収入比率 (%) (注5)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸事業収入比率 (%) (注5)
ティサージホテル那覇	1	100.0	43	0.5	1	100.0	40	0.5
鳥栖ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
ロジシティみなと香椎	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
ロジシティ久山	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
ロジシティ若宮	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
その他小計	12[440] (注2)	99.3	946	10.7	12[453] (注2)	99.8	938	10.5
合計	114[1,021] (注2)	99.4	8,830	100.0	114[1,007] (注2)	97.9	8,921	100.0

(注1) テナント総数は、当該不動産の店舗・事務所等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、第36期がオフィス13、住居58、第37期がオフィス13、住居57です。
(注2) テナント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、賃貸可能面積に対して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) 賃貸事業収入は、期間中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) 対総賃貸事業収入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物件の対総賃貸事業収入比率を合計しても100%とにならない場合もあります。
(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。
(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。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	21,100	16,700	490
合計		21,100	16,700	490

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

8. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、その他特定資産の組入れはありません。

9. 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在、日本以外の国及び地域の海外不動産等の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告書作成日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
チャンネルシティ博多	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	-	-
チャンネルシティ博多・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	-	-
チャンネルシティ博多・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)
チャンネルシティ博多	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

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした金銭の積立を以下の通り行っています。

(単位：百万円)

営業期間	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
	自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	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	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
当期首積立金残高	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
当期積立額	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

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
(a) 資産運用報酬 (注)	534,574	534,370
(b) 資産保管手数料	7,514	7,483
(c) 一般事務委託手数料	60,087	57,648
(d) 役員報酬	6,600	3,600
(e) その他営業費用	65,669	63,584
合計	674,446	666,687

(注) 第36期の資産運用報酬には、上記金額のほか、博多筑紫通りセンターピルの取得原価に算入した資産取得に係る運用報酬分が21,600千円あり、第37期の資産運用報酬には、上記金額のほか、久留米東郷原SC (準共有持分15%) の資産譲渡に係る運用報酬分が2,055千円あります。

費用・負債の状況

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

	区分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
	借入先										
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2015年7月31日	2015年7月31日	1,500	1,500	0.564	2023年7月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	2015年8月31日	2015年8月31日	4,000	4,000	0.880	2023年8月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
	株式会社西日本シティ銀行	2015年8月31日	2015年8月31日	400	400	0.870	2023年8月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
	株式会社福岡銀行	2016年2月29日	2016年2月29日	-	2,000	0.409	2024年2月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
	株式会社西日本シティ銀行	2016年2月29日	2016年2月29日	-	2,000	0.440	2024年2月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
	株式会社みずほ銀行	2016年2月29日	2016年2月29日	-	500	0.440	2024年2月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
	小計			5,900	10,400						
	長期借入金	株式会社福岡銀行	2016年2月29日	2016年2月29日	2,000	-	0.409	2024年2月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証
株式会社西日本シティ銀行		2016年2月29日	2016年2月29日	2,000	-	0.440	2024年2月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社日本政策投資銀行		2016年2月29日	2016年2月29日	2,000	2,000	0.620	2025年2月28日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		2016年2月29日	2016年2月29日	500	-	0.440	2024年2月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社SBI新生銀行(注2)		2016年7月29日	2016年7月29日	700	700	0.400	2024年7月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
三井住友信託銀行株式会社		2016年9月30日	2016年9月30日	300	300	0.408	2025年9月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社日本政策投資銀行		2016年12月30日		1,500	1,500	0.718	2025年12月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社大分銀行				100	100						
株式会社鹿児島銀行				100	100						
株式会社北九州銀行				100	100						
株式会社十八親和銀行				200	200						
株式会社広島銀行				100	100						
株式会社福岡銀行		2016年12月30日	2016年12月30日	1,500	1,500	0.414	2026年12月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		2017年3月31日	2017年3月31日	800	800	0.481	2025年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社りそな銀行		2017年3月31日	2017年3月31日	600	600	0.658	2027年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社肥後銀行		2017年3月31日	2017年3月31日	300	300	0.481	2025年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社福岡銀行		2017年6月30日		1,300	1,300	0.777	2026年6月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社西日本シティ銀行				1,000	1,000						
株式会社大分銀行				700	700						
株式会社北九州銀行				700	700						
株式会社宮崎銀行			700	700							
株式会社十八親和銀行			1,100	1,100							
株式会社伊予銀行			500	500							
株式会社日本政策投資銀行	2017年6月30日	2017年6月30日	1,800	1,800	0.650	2026年12月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証		
株式会社福岡銀行	2017年7月31日	2017年7月31日	2,000	2,000	0.792	2027年7月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証		
株式会社西日本シティ銀行	2017年7月31日	2017年7月31日	2,000	2,000	0.892	2027年7月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証		

	区分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
	借入先									
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2017年8月31日	2017年8月31日	500	500	0.850	2027年8月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		2017年8月31日	500	500					
	株式会社大分銀行		2017年8月31日	100	100					
	株式会社北九州銀行		2017年8月31日	100	100					
	株式会社十八親和銀行		2017年8月31日	200	200					
	株式会社広島銀行		2017年8月31日	100	100					
株式会社りそな銀行	2017年9月29日	2017年9月29日	2,000	2,000	0.493	2027年9月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社福岡銀行	2017年12月29日	2017年12月29日	1,500	1,500	0.812	2027年12月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社日本政策投資銀行	2017年12月29日	2017年12月29日	500	500	0.680	2027年12月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社西日本シティ銀行	2018年2月28日	2018年2月28日	1,900	1,900	0.750	2028年2月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
三井住友信託銀行株式会社	2018年2月28日	2018年2月28日	1,100	1,100	0.600	2027年2月26日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	2018年2月28日	1,500	1,500	0.500	2026年2月27日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社りそな銀行	2018年2月28日	2018年2月28日	600	600	0.567	2028年2月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社日本政策投資銀行	2018年3月1日	2018年3月1日	2,500	2,500	0.720	2028年3月1日	期限一括	取得資金	無担保無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月30日	2018年3月30日	600	600	0.480	2026年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社西日本シティ銀行	2018年3月30日	2018年3月30日	600	600	0.802	2028年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社福岡銀行	2018年3月30日	2018年3月30日	500	500	0.802	2028年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行	2018年3月30日	2018年3月30日	500	500	0.630	2028年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	2018年3月30日	500	500	0.504	2025年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月30日	2018年3月30日	500	500	0.490	2027年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
三井住友信託銀行株式会社	2018年3月30日	2018年3月30日	400	400	0.576	2027年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社大分銀行	2018年3月30日	2018年3月30日	400	400	0.646	2028年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社広島銀行	2018年3月30日	2018年3月30日	400	400	0.646	2028年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社SBI新生銀行(注2)	2018年3月30日	2018年3月30日	300	300	0.400	2025年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社三井住友銀行	2019年1月31日	2019年1月31日	500	500	0.655	2029年1月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	2019年1月31日	2019年1月31日	500	500	0.590	2028年1月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社西日本シティ銀行	2019年1月31日	2019年1月31日	400	400	0.412	2029年1月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社福岡銀行	2019年1月31日	2019年1月31日	300	300	0.412	2029年1月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社大分銀行	2019年2月28日	2019年2月28日	200	200	0.334	2026年2月27日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社鹿児島銀行	2019年2月28日	2019年2月28日	200	200	0.334	2026年2月27日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社肥後銀行	2019年2月28日	2019年2月28日	200	200	0.334	2026年2月27日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社りそな銀行	2019年2月28日	2019年2月28日	200	200	0.488	2029年2月28日	期限一括	借換資金	無担保無保証	

費用・負債の状況

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年 7月31日	1,200	1,200	0.521	2029年 7月31日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社佐賀銀行		500	500					
	株式会社肥後銀行		500	500					
	農林中央金庫	2019年 7月31日	1,500	1,500	0.303	2027年 1月29日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9月25日	500	500	0.480	2028年 9月29日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 2月28日	2,500	2,500	0.480	2030年 2月28日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 2月28日	1,700	1,700	0.420	2030年 2月28日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2020年 6月30日	1,000	1,000	0.569	2030年 6月28日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2020年 6月30日	700	700	0.569	2030年 6月28日	期限一括	取得資金	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 6月30日	500	500	0.600	2029年 6月29日	期限一括	取得資金	無担保 無保証
	株式会社鹿児島銀行	2020年 6月30日	500	500	0.465	2028年 6月30日	期限一括	取得資金	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 7月31日	1,500	1,500	0.530	2030年 7月31日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 7月31日	1,000	1,000	0.470	2030年 7月31日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社北九州銀行	2020年 7月31日	500	500	0.526	2030年 7月31日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社伊予銀行	2020年 7月31日	200	200	0.526	2030年 7月31日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社十八親和銀行	2021年 3月31日	1,000	1,000	0.590	2031年 3月31日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年 7月30日	2,300	2,300	0.490	2031年 7月31日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		1,400	1,400					
	株式会社北九州銀行		800	800					
	株式会社伊予銀行		500	500					
株式会社肥後銀行	300		300						
みずほ信託銀行株式会社	2022年 3月31日	1,000	1,000	0.305	2032年 3月31日	期限一括	借換資金	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	2022年 6月30日	1,600	1,600	0.726	2029年 6月29日	期限一括	借換資金	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	2022年 8月31日	4,000	4,000	0.919 (注3)	2032年 8月31日	期限一括	借換資金	無担保 無保証	
株式会社西日本シティ銀行		500	500						
株式会社福岡銀行		400	400						
小計		73,000	68,500						
合計		78,900	78,900						

(注1) 平均利率については期中加重平均利率を記載しており、小数第四位を四捨五入して表示しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。

(注2) 株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で、商号を株式会社SBI新生銀行に変更しました。

(注3) 本借入はサステナビリティ・リンク・ローンによる借入であり、2031年2月28日までにCO2排出量（原単位）の2019年比35%削減をサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）として設定し、その達成が貸付条件と連動する契約です。SPT達成の場合、インセンティブとして2031年8月から返済日までの間、借入時に決定した金利から優遇を受けられる契約です。

3. 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	2013年 12月30日	2,000	－	2,000	1.32	2023年 12月29日	期限一括 (注1)	借入金の 返済	無担保無保証 (注2)
第2回無担保投資法人債	2017年 7月31日	2,000	－	2,000	1.00	2032年 7月30日	期限一括 (注1)	借入金の 返済	無担保無保証 (注2)
第3回無担保投資法人債	2018年 7月31日	1,000	－	1,000	1.20	2038年 7月30日	期限一括 (注1)	借入金の 返済	無担保無保証 (注2)
合計		5,000	－	5,000					

(注1) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
久留米東櫛原SC (準共有持分15%)	－	－	2023年 2月28日	411	292	115
合計	－	－	－	411	292	115

(注) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件名	内容	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (注1) (百万円)	不動産鑑定 評価額 (注2) (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	久留米東櫛原SC (準共有持分15%)	信託不動産	2023年 2月28日	411	411 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日

(注1) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注3) 上記記載の鑑定評価額は2022年8月31日時点の鑑定評価額2,740百万円の譲渡分15%を記載しています。

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1)不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引はありません。

期中の売買状況

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等への支払手数料は以下の通りです。

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等のうち、当期に支払手数料等の支払実績のある支払先について記載しています。

区分	支払手数料等 総額A (千円) (注1)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払金額B (千円)	
不動産賃貸媒介手数料 (注2)	64,167	福岡地所株式会社	47,142	73.5
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	12,020	18.7
プロパティマネジメント報酬 (注3)	340,885	福岡地所株式会社	74,356	21.8
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	257,198	75.5
外注委託費 (注2) (注4)	1,405,860	福岡地所株式会社	527,448	37.5
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	727,101	51.7
		株式会社サン・ライフ	131,849	9.4
その他営業費用 (注2)	1,496,989	福岡地所株式会社	211,585	14.1
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	342,742	22.9
		株式会社サン・ライフ	2,439	0.2

(注1) 上記記載の支払手数料以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。この金額には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った工事代金が含まれています。

福岡地所株式会社	95,796千円
株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	334,080千円
株式会社サン・ライフ	169,517千円

(注2) 不動産賃貸媒介手数料、外注委託費及びその他営業費用には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った不動産賃貸媒介手数料等が含まれています。

(注3) プロパティマネジメント報酬には以下の工事監理手数料が含まれていません。また、以下のうち不動産等の取得にあたり支払った工事監理手数料は当該不動産等の取得原価に算入しています。

福岡地所株式会社	8,722千円
株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	14,959千円

(注4) 上記記載の外注委託費は建物管理委託費に関する支払手数料等であり、後記「VI. 注記表（損益計算書に関する注記）」に記載されている「外注委託費」にはプロパティマネジメント報酬等も含まれ、一致していません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社福岡リアルティ）は、投資助言・代理業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

金額及び比率の端数処理

本書では特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	第36期 (ご参考) (2022年8月31日現在)	第37期 (2023年2月28日現在)
資産の部		
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	※1 104,797,631	※1 104,967,252
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	※1 113,715,265	※1 113,501,599
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 (ご参考) (2022年8月31日現在)	第37期 (2023年2月28日現在)
負債の部		
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	※1 11,627,634	※1 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		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	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	※3 101,743,324	※3 101,788,943
負債純資産合計	201,223,852	201,442,825

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	第36期 (ご参考) 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	
	営業収益			
不動産賃貸収入	※1,※3	8,160,720	※1,※3	8,233,996
その他不動産賃貸収入	※1,※3	669,929	※1,※3	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

V. 投資主資本等変動計算書

第36期 (ご参考) (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

VI. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第36期 (ご参考) 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. 固定資産の減価償却の方法	(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) 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) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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) 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) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理の方法	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。	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。
3. 収益及び費用の計上基準	(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。 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。 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。 (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。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23,928千円です。	(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。 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。 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。 (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。

項目	第36期 (ご参考) 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
4. ヘッジ会計の方法	(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す。 (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 (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。 (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。	(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す。 (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 (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。 (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。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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。 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	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。 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

(貸借対照表に関する注記)

第36期 (ご参考) (2022年8月31日現在)	第37期 (2023年2月28日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 信託建物 6,273,659 信託土地 16,101,020 合計 22,374,680 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 821,462	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 信託建物 6,127,213 信託土地 16,101,020 合計 22,228,234 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 821,462
2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン) 契約を締結しています。 コミットメントライン契約1 契約締結日 2018年7月6日 借入極度額 6,000,000千円 当期末借入残高 -千円 当期末未使用残高 6,000,000千円 コミットメントライン契約2 契約締結日 2020年2月26日 借入極度額 7,000,000千円 当期末借入残高 -千円 当期末未使用残高 7,000,000千円	2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠(コミットメントライン) 契約を締結しています。 コミットメントライン契約1 契約締結日 2018年7月6日 借入極度額 6,000,000千円 当期末借入残高 -千円 当期末未使用残高 6,000,000千円 コミットメントライン契約2 契約締結日 2020年2月26日 借入極度額 7,000,000千円 当期末借入残高 -千円 当期末未使用残高 7,000,000千円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

第36期 (ご参考) 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. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 賃料収入 6,784,821 共益費収入 934,731 駐車場収入 441,168 計 8,160,720 その他不動産賃貸収入 付帯収益 649,178 その他雑収益 20,750 計 669,929 不動産賃貸事業収益合計 8,830,650 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,740,908 修繕費 119,524 公租公課 719,695 損害保険料 42,669 水道光熱費 544,853 減価償却費 1,514,524 その他不動産賃貸費用 292,136 不動産賃貸事業費用合計 4,974,312 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,856,337	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収入 賃料収入 6,864,849 共益費収入 917,441 駐車場収入 451,706 計 8,233,996 その他不動産賃貸収入 付帯収益 650,853 その他雑収益 37,076 計 687,929 不動産賃貸事業収益合計 8,921,926 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,746,745 修繕費 266,909 公租公課 719,446 損害保険料 41,241 水道光熱費 579,433 減価償却費 1,499,723 その他不動産賃貸費用 293,516 不動産賃貸事業費用合計 5,147,017 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,774,909
※2. 不動産等売却益の内訳 (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	※2. 不動産等売却益の内訳 (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. 主要投資主との取引 (単位：千円) 営業取引によるもの 不動産賃貸事業収益 207,807 不動産賃貸事業費用 839,311	※3. 主要投資主との取引 (単位：千円) 営業取引によるもの 不動産賃貸事業収益 207,064 不動産賃貸事業費用 909,403

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第36期 (ご参考) (2022年8月31日現在)	第37期 (2023年2月28日現在)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 796,000口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 796,000口

(税効果会計に関する注記)

第36期 (ご参考) 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. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
13	19
13	19
13	19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.25	31.25
△31.24	△31.24
0.02	0.02
0.04	0.04

(金融商品に関する注記)

第36期 (ご参考) (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行又は投資口の発行により調達します。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、主に長期・固定金利での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保に留意した、保守的な運営を行います。

余剰資金の運用においては、安全性を考慮しつつ、効率的な運用に資するため、各種の預金等にて運用を行います。

デリバティブ取引については、将来の金利変動リスク等の回避を目的としており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び既存の借入金のリファイナンスを目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は返済期日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人では総資産有利子負債比率を適切にコントロールするとともに、スポンサーである地元金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること等により当該リスクを軽減しています。変動金利による借入金の一部については、支払金利の変動リスクをヘッジするために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引については金融デリバティブ取引管理方針に従って執行・管理しており、その利用にあたっては、カウンターパーティーリスクを軽減するために、格付を参考に一定の信用力のある金融機関との取引に限定しています。

本投資法人の余剰資金を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクが存在しますが、格付を参考に一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,917,469	17,469
(2) 投資法人債	5,000,000	5,047,370	47,370
(3) 長期借入金	73,000,000	72,556,892	△443,107
(4) 預り敷金及び保証金	741,017	464,967	△276,050
(5) 信託預り敷金及び保証金	11,627,634	9,527,497	△2,100,136
負債計	96,268,652	93,514,198	△2,754,453
(6) デリバティブ取引	－	－	－
デリバティブ取引計	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債、(3) 長期借入金

これらのうち、固定金利による長期借入金（金利スワップを組み合わせた実質固定金利の借入れを含みます。）及び投資法人債（以下、「借入金等」といいます。）の時価については、当該借入金等の元利金の合計額を同様の借入等を行った場合に適用されると合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

変動金利による長期借入金の時価については、金利が一定期間（6ヶ月以内）ごとに更改される条件になっているため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	21,100,000	19,200,000	(*)	－

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（1）、（3）参照）。

(注2) 決算日以降の長期借入金及び投資法人債の返済予定額

(単位：千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	5,900,000	5,200,000	3,900,000	11,100,000	12,900,000	39,900,000
投資法人債	－	2,000,000	－	－	－	3,000,000

第37期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行又は投資口の発行により調達します。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、主に長期・固定金利での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保に留意した、保守的な運営を行います。

余剰資金の運用においては、安全性を考慮しつつ、効率的な運用に資するため、各種の預金等に運用を行います。

デリバティブ取引については、将来の金利変動リスク等の回避を目的としており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び既存の借入金のリファイナンスを目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は返済期日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人では総資産有利子負債比率を適切にコントロールするとともに、スポンサーである地元金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること等により当該リスクを軽減しています。変動金利による借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクをヘッジするために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引については金融デリバティブ取引管理方針に従って執行・管理しており、その利用にあたっては、カウンターパーティーリスクを軽減するために、格付を参考に一定の信用力のある金融機関との取引に限定しています。

本投資法人の余剰資金を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクが存在しますが、格付を参考に一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,014,303	14,303
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,400,000	10,400,852	852
(3) 投資法人債	3,000,000	2,875,722	△124,277
(4) 長期借入金	68,500,000	66,781,395	△1,718,604
(5) 預り敷金及び保証金	758,476	447,439	△311,036
(6) 信託預り敷金及び保証金	11,528,307	9,065,621	△2,462,685
負債計	96,186,783	91,585,334	△4,601,448
(7) デリバティブ取引	－	－	－
デリバティブ取引計	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 投資法人債、(4) 長期借入金
これらのうち、固定金利による長期借入金（金利スワップを組み合わせた実質固定金利の借入れを含みます。）及び投資法人債（以下、「借入金等」といいます。）の時価については、当該借入金等の元利金の合計額を同様の借入等を行った場合に適用されると合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

変動金利による長期借入金の時価については、金利が一定期間（6ヶ月以内）ごとに更改される条件になっているため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(5) 預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金
預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	21,100,000	16,700,000	(*)	－

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(2)、(4)参照)。

(注2) 決算日以降の長期借入金及び投資法人債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	10,400,000	2,700,000	6,400,000	12,500,000	14,000,000	32,900,000
投資法人債	2,000,000	－	－	－	－	3,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

第36期 (ご参考) (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

本投資法人では、福岡県を中心とする九州地域に、賃貸用の商業施設、オフィスビル、その他を保有しています。これら賃貸等不動産の当期末現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
商業施設	103,007,471	863,811	103,871,283	111,900,000
オフィスビル	55,497,954	3,809,161	59,307,116	86,960,000
その他	27,173,149	△179,922	26,993,227	34,330,000
合計	185,678,576	4,493,050	190,171,626	233,190,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は博多筑紫通りセンタービルの取得(4,069百万円(取得金額から第34期に支払済みの手付金を除きます。))及び資本的支出(1,946百万円)、主な減少額は減価償却費(1,514百万円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、次の通りです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
商業施設	4,959,664	3,269,668	1,689,995
オフィスビル	2,924,332	1,293,843	1,630,489
その他	946,653	410,799	535,853
合計	8,830,650	4,974,312	3,856,337

(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸事業収入とこれに対する費用（外注委託費、減価償却費、公租公課等）であり、それぞれ「不動産賃貸収入」「その他不動産賃貸収入」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

第37期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

本投資法人では、福岡県を中心とする九州地域に、賃貸用の商業施設、オフィスビル、その他を保有しています。これら賃貸等不動産の当期末現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
商業施設	103,871,283	△972,696	102,898,586	110,817,500
オフィスビル	59,307,116	△285,865	59,021,250	89,600,000
その他	26,993,227	△157,974	26,835,252	34,860,000
合計	190,171,626	△1,416,536	188,755,089	235,277,500

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（385百万円）、主な減少額は久留米東郷原SC（準共有持分15%）の譲渡(292百万円)及び減価償却費(1,499百万円)等によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、次の通りです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
商業施設	5,089,273	3,341,992	1,747,281
オフィスビル	2,894,474	1,389,877	1,504,596
その他	938,178	415,147	523,031
合計	8,921,926	5,147,017	3,774,909

(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸事業収入とこれに対する費用（外注委託費、減価償却費、公租公課等）であり、それぞれ「不動産賃貸収入」「その他不動産賃貸収入」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

(資産の運用の制限に関する注記)

第36期 (ご参考) 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

第36期 (ご参考) (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

その他の関係会社並びにその他の関係会社の親会社及び子会社

属性	名称	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
				役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	福岡地所株式会社 (注2)	総合不動産業	被所有 直接 (9.19%) 間接 (0.84%)	—	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等 (注1)	839,311	営業未払金	66,850
その他の関係会社の子会社	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス (注3)	不動産業	—	—	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等 (注1)	1,364,487	営業未払金	203,664

(注1) 取引条件の決定については、市場価格等を参考に、価格交渉の上、業務委託契約を締結し、決定しています。

(注2) 福岡地所株式会社とは、大博通りビジネスセンターにつき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。

(注3) 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとは、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び木の葉モール橋本につき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を、締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

第37期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

その他の関係会社並びにその他の関係会社の親会社及び子会社

属性	名称	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
				役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	福岡地所株式会社 (注2)	総合不動産業	被所有 直接 (9.19%) 間接 (0.70%)	—	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等 (注1)	909,403	営業未払金	95,865
その他の関係会社の子会社	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス (注3)	不動産業	—	—	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等 (注1)	1,499,571	営業未払金	268,783

(注1) 取引条件の決定については、市場価格等を参考に、価格交渉の上、業務委託契約を締結し、決定しています。

(注2) 福岡地所株式会社とは、大博通りビジネスセンターにつき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。

(注3) 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとは、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び木の葉モール橋本につき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を、締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(一口当たり情報に関する注記)

第36期 (ご参考) 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. 一口当たり純資産額	127,818円	1. 一口当たり純資産額	127,875円
2. 一口当たり当期純利益	3,523円	2. 一口当たり当期純利益	3,580円
なお、一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。		なお、一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、潜在投資口調整後一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。		また、潜在投資口調整後一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) 一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 (ご参考) 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)

第36期 (ご参考) 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	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(収益認識に関する注記)

第36期 (ご参考) (自 2022年3月1日 至 2022年8月31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	491,383	491,383
その他	111,018	8,339,266
合計	602,401	8,830,650

(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。

第37期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

1. 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1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却収入	411,000	115,438
水道光熱費収入	503,246	503,246
その他	93,679	8,418,680
合計	1,007,925	9,037,365

(注1) 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。

(注2) 不動産等の売却については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

2023年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年10月26日に売却契約を締結した不動産等に係る2,329,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、1,507,000千円については2023年8月31日に、822,000千円については2023年11月30日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	第36期 (ご参考)	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	2,804,559,808円	2,850,179,130円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,804,308,000円 (3,523円)	2,849,680,000円 (3,580円)
III 次期繰越利益	251,808円	499,130円
分配金額の算出方法	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、当期末処分利益の概ね全額である2,804,308,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。	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、当期末処分利益の概ね全額である2,849,680,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。

VIII. 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2023年4月12日

福岡リート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	山口健志
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐藤孝

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、福岡リート投資法人の2022年9月1日から2023年2月28日までの第37期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
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	△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
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	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	※1 8,488,481	※1 10,255,294

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。以上

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

投資主様からのご意見・ご要望

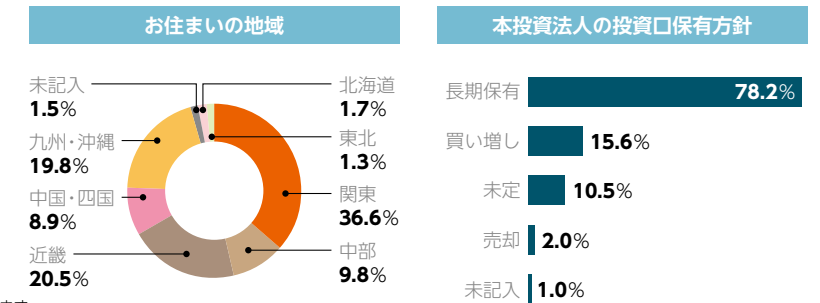
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項目	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
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	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。	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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

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. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金 4,203,346千円 信託現金及び信託預金 4,335,931千円 使途制限付信託預金(注) △50,796千円 現金及び現金同等物 8,488,481千円 (注) テナントから預っている敷金保証金の返還等のために留保されている信託預金です。	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金 6,069,891千円 信託現金及び信託預金 4,236,159千円 使途制限付信託預金(注) △50,756千円 現金及び現金同等物 10,255,294千円 (注) テナントから預っている敷金保証金の返還等のために留保されている信託預金です。

第36期資産運用報告にて投資主アンケートを同封し、1,075名の方々から回答をいただきましたので、以下にその主な集計結果を報告いたします。また、皆様からお寄せいただいた貴重なご意見・ご要望の一部を紹介させていただきます。



(注) 重複回答有のため、100%以上の回答率となっております。

◎ご意見・ご要望

【資産運用報告についてのご意見】

- ・運用報告書はペーパーレスで良い
- ・紙での報告書ではなく、QRコードでWebで確認できればよいと思います。

➡ 資産運用報告書は、決算毎に作成し投資主の皆様へに交付するよう定められております。皆様のご意見を参考にさせていただき、今回の資産運用報告では「ページ数の削減」に取り組みました。紙面で掲載しきれなかった情報につきましては、本投資法人のウェブサイトに掲載しております。裏表紙の「ウェブサイトのご案内」をご活用ください。

【IRについてのご意見】

新型コロナウイルス感染症収束後、個人投資家向け会社説明会や物件見学会等を実施して欲しい。

➡ 個人投資主様向け決算説明会を6月に福岡で開催します。詳細につきましては同封の案内状をご参照ください。皆様のご参加をお待ちしております。

【投資主優待についてのご意見】

保有商業施設の優待があればうれしいです。

➡ 全ての投資主の皆様にとって公平で魅力ある優待とは何かという点に十分留意する必要がありますが、今後検討していきたいと考えております。

今後も、貴重なご意見を参考に、日々の活動や資産運用報告の制作に役立たせていきます。引き続きよろしくお願いたします。

【投資口価格についてのご意見】

上場開始時から保有しているが、売却して利益が出る時期が短く上場時を下回っています。投資口価格が上昇に向かうよう一段の経営努力を望んでいます。

➡ 日々保有物件の価値向上に向けた様々な施策に取り組んでおります。良い結果を出せるよう業務運営を行ってまいります。

【サステナビリティについてのご意見】

- ・サステナビリティへの取り組みやIR活動報告の情報をもう少し充実させて欲しい
- ・長期投資を大前提に福岡に投資しています。SDGsに力を入れて下さい。

➡ 「気候変動・レジリエンスポリシー」の制定や「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言」への賛同など、様々な取り組みを行っております。詳細はP47の「サステナビリティへの取り組み」をご覧ください。

◎ご質問

福岡市の地震(活断層)リスクを心配しています。何らかの形で考え方を示して欲しいです。

➡ 本投資法人では、保有している建物全てに地震保険を付保しております。一般的に地震保険は保険料がかさむため、分配金に与える影響が大きくなります。しかし、福岡・九州地域は、他のエリアに比べて相対的に低い保険料となっているため、少ない費用で地震保険加入が可能になっています。

サステナビリティへの取り組み

重要課題(マテリアリティ)

株式会社福岡リアルティは、ステークホルダー(利害関係者)の皆様からの要請・期待や本投資法人の事業への影響度・重要度等を踏まえて、サステナビリティ(持続可能性)への取り組みにあたってのマテリアリティの特定を行っています。

マテリアリティ毎の方針・目標に基づいた取り組みをステークホルダーと協働して推進することで、社会課題の解決に貢献するとともに、本投資法人の持続的な成長を目指します。

重要課題(マテリアリティ)	方針・目標	KPI・目標	
環境	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働してエネルギー消費量・温室効果ガス排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減を推進する 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) CO2排出量 35%削減(2019年比、原単位) ゴミリサイクル率 75%
	建築性能・環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な不動産の性能評価及び機能評価を実施し、陳腐化した性能等の更新を行う グリーンビル認証等を取得し、建物性能を可視化することで競争力の維持向上を図る 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上
社会	魅力ある職場の実現(資産運用会社)	<ul style="list-style-type: none"> 従業員に対する教育制度の拡充と資格取得の推奨により業務の質の向上を図る オフィス環境改善を継続し、快適な労働環境の提供を推進する ワークライフバランスに配慮し、従業員の満足度向上を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 従業員1人あたり研修(回数) オフィス環境の改善(件数)
	魅力ある職場の実現(テナント)	<ul style="list-style-type: none"> ES(従業員満足度)改善を推進し、テナント従業員の就業満足度の向上に努める 	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査定期実施(全物件)
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> 福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る 地域経済・産業に関する調査研究の支援や魅力ある街づくりの推進を地元経済界と連携して行う 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済団体等への加入・活動参加 地域交流イベントの主催(回数)
	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティ活動への参加や運用不動産での各種取り組みを通じて、地域社会との対話、連携を深め地域社会とともに発展する 	<ul style="list-style-type: none"> エリアマネジメント組織への加入・活動参加 地域貢献活動への継続参加(回数)
ガバナンス	ステークホルダーに対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーに対して財務情報/非財務情報の適時・適切な情報開示を行う 積極的なステークホルダーとの対話を通じた信頼関係の構築を図るとともに、聴取した意見を経営戦略へ反映させる 	<ul style="list-style-type: none"> 投資家との対話(回数) 従業員サステナビリティ研修(回数)
	コンプライアンス/リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用により、企業価値の維持・向上を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス研修(回数)

環境

- グリーンビル認証取得率

時期	取得率
2022年8月期	77.8%
2023年2月期	80.0%

- CASBEE不動産評価認証(Aランク)保有2物件取得
- ・サンニクス博多ビル
- ・グランフォーレ薬院南

社会

- 福岡県SDGs登録制度への登録(2023年2月)



サステナビリティ基本方針についてはこちら▶

ポートフォリオの概要

地震保険付保 本投資法人は保有物件(建物)全てに地震保険を付保しています。

商業施設 11件



キャナルシティ博多



キャナルシティ博多・B



パークプレイス大分



サンライフシティ小倉



木の葉モール橋本



スクアモール鹿児島宇宿



熊本インター
コミュニティSC



花畑SC



くろめひがしきしわら
久留米東榎原SC



ケースデンキ鹿児島本店



マリノアシティ福岡
(マリナサイド棟)

オフィスビル 12件



キャナルシティ・
ビジネスセンタービル



ごふくまち
呉服町ビジネスセンター



サニックス博多ビル



たいほくどお
大博通りビジネスセンター



ひがしひえ
東比恵ビジネスセンター



てんじんにしどお
天神西通りセンタービル



てんじん
天神ノースフロントビル



ひがしひえ
東比恵ビジネスセンターⅡ



ひがしひえ
東比恵ビジネスセンターⅢ



てんじんにしどお
天神西通りビジネスセンター
(底地)



はかたちくしどお
博多筑紫通りセンタービル



くまもと
熊本イースト
フロントビル(注1)



その他
12件



物流施設
とほ
鳥栖ロジスティクスセンター



物流施設
ロジシティみなと香椎



物流施設
ロジシティ久山



物流施設
ロジシティ若宮



住居
アメックス赤坂門タワー



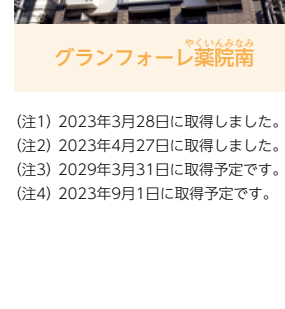
住居
シティハウスけやき通り



住居
Aqualia 千早



住居
ディー・ウィングタワー



住居
グランフォーレ薬院南



住居
アクション別府駅前
プレミアム(注2)



ホテル
ホテルフォルツァ大分



ホテル
ティサージホテル那覇



取得予定
2件



(仮称)アイランドシティ
港湾関連用地(底地)(注3)



オフィスビル
博多FD
ビジネスセンター(注4)

(注1) 2023年3月28日に取得しました。
(注2) 2023年4月27日に取得しました。
(注3) 2029年3月31日に取得予定です。
(注4) 2023年9月1日に取得予定です。

ポートフォリオについてはこちら▶



取得価格合計
2,059億円
(2023年2月28日時点)