

2022年8月期 決算短信 (REIT)

2022年10月19日

不動産投資信託証券発行者名 福岡リート投資法人 上場取引所 東 福
 コー ド 番 号 8968 U R L <https://www.fukuoka-reit.jp>
 代 表 者 (役 職 名) 執行役員 (氏 名) 古池 善司
 資 産 運 用 会 社 名 株式会社福岡リアルティ
 代 表 者 (役 職 名) 代表取締役社長 (氏 名) 古池 善司
 問 合 せ 先 責 任 者 (役 職 名) 企画部長 (氏 名) 田村 圭志
 T E L 092 (272) 3900

有価証券報告書提出予定日 2022年11月28日 分配金支払開始予定日 2022年11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8月期の運用、資産の状況 (2022年3月1日～2022年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年8月期	8,830	2.0	3,181	△0.1	2,805	△0.4	2,804	△0.4
2022年2月期	8,658	△2.3	3,185	△0.6	2,816	△0.0	2,814	△0.1

	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8月期	3,523	2.8	1.4	31.8
2022年2月期	3,536	2.8	1.4	32.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年8月期	3,523	2,804	—	—	3,523	2,804	100.0	2.8
2022年2月期	3,536	2,814	—	—	3,536	2,814	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8月期	201,223	101,743	50.6	127,818
2022年2月期	198,745	101,753	51.2	127,831

(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8月期	4,712	△5,498	△1,314	8,488
2022年2月期	3,146	△658	△2,816	10,588

2. 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) 及び2023年8月期の運用状況の予想 (2023年3月1日～2023年8月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年2月期	8,915	1.0	3,177	△0.1	2,803	△0.1	2,801	△0.1	3,520	—
2023年8月期	9,119	2.3	3,199	0.7	2,819	0.6	2,817	0.6	3,540	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2023年2月期) 3,520円、(2023年8月期) 3,540円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む)

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

2022年8月期	一口	2022年2月期	一口
----------	----	----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、12ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、不確定な要素を含んでいます。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想値に関する前提条件の詳細は、4ページ「1. 運用状況 (2) 次期の見通し 2023年2月期 (2022年9月1日～2023年2月28日) 及び2023年8月期 (2023年3月1日～2023年8月31日) の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目 次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
(2) 次期の見通し	3
2. 財務諸表	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) 財務諸表に関する注記事項	11
(9) 発行済投資口の総口数の増減	12
3. 参考情報	13
(1) 運用資産等の価格に関する情報	13
(2) 資本的支出の状況	18

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8月31日現在）では、商業施設11物件、オフィスビル11物件（オフィスビルの底地を含みます。）及びその他11物件の合計33物件の運用を行っています。

(B) 投資環境と運用実績

当期における我が国の景気は、緩やかに持ち直しています。先行きについては、新型コロナウイルス感染症の対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって景気が持ち直していくことが期待されますが、世界的な金融引締め等を背景とした海外景気の下振れは我が国の景気を下押しするリスクとなっています。

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、個人消費や住宅投資を中心に全体としては緩やかに改善しており、公共投資は高水準で推移、設備投資は全体として増加しています。先行きについては、新型コロナウイルス感染症拡大及び原材料価格上昇等が経済情勢に与える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年地価調査によると、全国では全用途平均が3年ぶりに、用途別では住宅地が31年ぶりに、商業地が3年ぶりに、いずれも上昇に転じました。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9.6%、住宅地が前年比プラス6.5%と10年連続で上昇しました。

このような環境の下、本投資法人の運用状況は、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。当期の外部成長については、「博多」駅から徒歩約8分の場所に立地するオフィス物件である博多筑紫通りセンタービルを2022年3月1日に取得しました。

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77.1%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。

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、常勤取締役、執行役員及び部長です。）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。

2022年9月には気候変動に関するリスクと機会への対応及び気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス（強靱性・回復力）に係る取り組み方針として「気候変動・レジリエンスポリシー」を定めた上で、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFD コンソーシアム」へ加入しました。

(C) 資金調達の詳細

当期において6,000百万円のリファイナンスを行うとともに、1,500百万円の新規資金調達を行った結果、当期末における有利子負債残高（投資法人債を含みます。）は83,900百万円となりました。ESGへの配慮を通じたサステナビリティを推進すべく、総額7,500百万円の資金調達のうち6,500百万円について、サステナブルファイナンスによる調達を行いました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は41.7%、期末固定化比率（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93.4%となっています。また、株式会社福岡銀行をエージェントとするコミットメントライン契約（極度額：60億円）について、コミットメント期間を1年延長し、コミットメントラインの残存期間を3年にしています。引き続き返済期日の分散等によるリファイナンスリスクの軽減に努めるとともに、固定化比率の見直し等を含めた金利上昇に

伴う調達コスト増加の軽減について、今後、検討していきます。

また、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の方向性/格付けの見通し
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	A+	安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA-	安定的

(D)業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の営業収益は8,830百万円となり、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3,181百万円、経常利益は2,805百万円、当期純利益は2,804百万円となりました。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3,523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

2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。なお、当該運用状況見通しの前提条件については、4ページ記載の「2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	2023年2月期	2023年8月期
営業収益	8,915百万円	9,119百万円
営業利益	3,177百万円	3,199百万円
経常利益	2,803百万円	2,819百万円
当期純利益	2,801百万円	2,817百万円
1口当たり分配金	3,520円	3,540円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

(注) 上記の予想値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第37期 2022年9月1日～2023年2月28日（181日） 第38期 2023年3月1日～2023年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2022年8月31日現在で本投資法人が保有する33物件を前提としています。 久留米東櫛原SCについては、第37期及び第38期に一部譲渡を見込んでいます。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2023年8月31日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 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41.7%を予想しています。（2022年8月31日時点での有利子負債比率＝41.7%） 2023年8月期末（2023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41.6%を予想しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸収入のうち、取得済の資産に係る収入については本書の日付現在で有効な賃貸借契約、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、不動産賃貸収入のうち、売上連動及びGOP連動等の変動収入部分については、過去の実績値等をベースとし、当該テナントの売上及びGOP等の変動要素を反映して算出しています。 不動産賃貸収入については、テナントの空室等を相応に見込んでいます。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 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、2023年2月期及び2023年8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8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、2023年2月期及び2023年8月期計算期間において必要と想定される金額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から実際の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 外注委託費については、2023年2月期に1,747百万円、2023年8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、2023年2月期に719百万円、2023年8月期に755百万円を見込んでいます。 減価償却費については、2023年2月期に1,505百万円、2023年8月期に1,534百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用については、2023年2月期に373百万円、2023年8月期に379百万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	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準等において、予想値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第35期 (2022年2月28日)	第36期 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,860,969	4,203,346
信託現金及び信託預金	3,775,847	4,335,931
営業未収入金	612,230	788,376
前払費用	254,292	227,634
未収消費税等	217,676	124,948
その他	15,550	10,223
流動資産合計	11,736,566	9,690,462
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,171,821	1,171,821
減価償却累計額	△39,043	△53,781
建物（純額）	1,132,777	1,118,039
構築物	20,698	20,698
減価償却累計額	△516	△709
構築物（純額）	20,182	19,988
工具、器具及び備品	1,571	1,571
減価償却累計額	△312	△430
工具、器具及び備品（純額）	1,258	1,140
土地	989,124	989,124
信託建物	101,745,620	104,797,631
減価償却累計額	△36,671,427	△38,070,850
信託建物（純額）	65,074,192	66,726,781
信託構築物	1,939,630	1,976,251
減価償却累計額	△884,785	△907,404
信託構築物（純額）	1,054,845	1,068,847
信託機械及び装置	1,461,684	1,483,511
減価償却累計額	△707,143	△745,401
信託機械及び装置（純額）	754,541	738,110
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	1,443,100	1,473,642
減価償却累計額	△1,222,570	△1,241,477
信託工具、器具及び備品（純額）	220,530	232,165
信託土地	110,373,363	113,715,265
信託建設仮勘定	500,610	7,932
有形固定資産合計	180,121,458	184,617,427
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	11,234	8,315
無形固定資産合計	5,557,117	5,554,198
投資その他の資産		
繰延税金資産	52	13
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	964,988	997,950
投資その他の資産合計	1,302,176	1,335,099
固定資産合計	186,980,752	191,506,725
繰延資産		
投資法人債発行費	27,836	26,664
繰延資産合計	27,836	26,664
資産合計	198,745,156	201,223,852

（単位：千円）

	第35期 (2022年2月28日)	第36期 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	495,811	661,770
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,900,000
未払金	22,767	16,275
未払費用	414,713	421,792
未払法人税等	1,659	962
前受金	1,007,044	1,084,850
預り金	697,145	1,026,223
流動負債合計	8,639,141	9,111,875
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	71,400,000	73,000,000
預り敷金及び保証金	450,958	741,017
信託預り敷金及び保証金	11,501,470	11,627,634
固定負債合計	88,352,428	90,368,652
負債合計	96,991,569	99,480,527
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（△）	2,814,821	2,804,559
剰余金合計	2,814,821	2,804,559
投資主資本合計	101,753,586	101,743,324
純資産合計	101,753,586	101,743,324
負債純資産合計	198,745,156	201,223,852

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	第35期		第36期	
	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
営業収益				
不動産賃貸収入		※1 8,040,738		※1 8,160,720
その他不動産賃貸収入		※1 618,096		※1 669,929
営業収益合計		8,658,835		8,830,650
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※2 4,810,362		※1,※2 4,974,312
資産運用報酬		526,058		534,574
資産保管手数料		7,431		7,514
一般事務委託手数料		57,769		60,087
役員報酬		9,600		6,600
その他営業費用		61,771		65,669
営業費用合計		5,472,993		5,648,758
営業利益		3,185,841		3,181,891
営業外収益				
受取利息		55		40
その他		567		1,191
営業外収益合計		623		1,231
営業外費用				
支払利息		242,524		249,567
投資法人債利息		29,200		29,200
投資法人債発行費償却		2,102		1,172
融資関連費用		96,157		97,744
その他		37		37
営業外費用合計		370,022		377,722
経常利益		2,816,442		2,805,401
税引前当期純利益		2,816,442		2,805,401
法人税、住民税及び事業税		1,667		968
法人税等調整額		△39		38
法人税等合計		1,628		1,007
当期純利益		2,814,814		2,804,394
前期繰越利益		7		165
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,814,821		2,804,559

(3) 投資主資本等変動計算書

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

第36期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）		
当期首残高	98,938,764	2,814,821	101,753,586	101,753,586
当期変動額				
剰余金の配当		△2,814,656	△2,814,656	△2,814,656
当期純利益		2,804,394	2,804,394	2,804,394
当期変動額合計	—	△10,261	△10,261	△10,261
当期末残高	98,938,764	2,804,559	101,743,324	101,743,324

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第35期	第36期
	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
I 当期末処分利益	2,814,821千円	2,804,559千円
II 分配金の額	2,814,656千円	2,804,308千円
（投資口1口当たり分配金の額）	（3,536円）	（3,523円）
III 次期繰越利益	165千円	251千円

分配金の額の算出方法	<p>分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である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>	<p>分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,804,308千円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,816,442	2,805,401
減価償却費	1,486,407	1,514,524
投資法人債発行費償却	2,102	1,172
受取利息	△55	△40
支払利息	271,724	278,767
営業未収入金の増減額（△は増加）	△19,216	△176,146
未収消費税等の増減額（△は増加）	△217,676	92,727
未払消費税等の増減額（△は減少）	△705,556	—
営業未払金の増減額（△は減少）	△29,962	73,784
未払金の増減額（△は減少）	5,577	△6,115
未払費用の増減額（△は減少）	△3,258	4,057
前受金の増減額（△は減少）	△50,183	77,805
預り金の増減額（△は減少）	△215,687	329,077
前払費用の増減額（△は増加）	18,381	26,658
長期前払費用の増減額（△は増加）	71,142	△32,961
その他	△9,271	1,417
小計	3,420,911	4,990,132
利息の受取額	55	40
利息の支払額	△273,972	△275,746
法人税等の支払額	△952	△1,665
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,146,040	4,712,760
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	△5,092	△493
信託有形固定資産の取得による支出	△522,327	△5,911,512
預り敷金及び保証金の受入による収入	176	290,149
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30	△90
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	109,679	309,878
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△239,871	△183,714
使途制限付信託預金の払出による収入	4,978	3,634
使途制限付信託預金の預入による支出	△6,343	△6,099
投資活動によるキャッシュ・フロー	△658,830	△5,498,246
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	△2,816,432	△2,814,517
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,816,432	△1,314,517
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△329,222	△2,100,003
現金及び現金同等物の期首残高	10,917,706	10,588,484
現金及び現金同等物の期末残高	10,588,484	8,488,481

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

直近の有価証券報告書（2022年5月31日提出）における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産、収益認識、セグメント情報等、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	第35期		第36期	
	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	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
賃料収入	6,677,000		6,784,821	
共益費収入	944,582		934,731	
駐車場収入	419,155	8,040,738	441,168	8,160,720
その他不動産賃貸収入				
付帯収益	571,819		649,178	
その他雑収益	46,277	618,096	20,750	669,929
不動産賃貸事業収益合計		8,658,835		8,830,650
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,711,225		1,740,908	
修繕費	121,025		119,524	
公租公課	711,798		719,695	
損害保険料	41,708		42,669	
水道光熱費	476,400		544,853	
減価償却費	1,486,407		1,514,524	
その他不動産賃貸費用	261,797	4,810,362	292,136	4,974,312
不動産賃貸事業費用合計		4,810,362		4,974,312
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,848,472		3,856,337

※2. 関係会社との取引高

(単位：千円)

	第35期		第36期	
	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	
賃貸事業費用		775,891		839,311

(1口当たり情報に関する注記)

	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
1口当たり純資産額	127,831円	127,818円
1口当たり当期純利益	3,536円	3,523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
当期純利益（千円）	2,814,814	2,804,394
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）	2,814,814	2,804,394
期中平均投資口数（口）	796,000	796,000

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

該当事項はありません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

(2022年8月31日現在)

資産の種類	用途	地域（注1）	保有総額 （百万円）（注2）	資産総額に対する比率 （%）（注3）
不動産	商業施設	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	—	—
	オフィスビル	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	2,128	1.1
		小計	2,128	1.1
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	66,780	33.2
		その他九州地域	37,089	18.4
	オフィスビル	福岡都市圏	59,306	29.5
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	19,632	9.8
		その他九州地域	5,226	2.6
		小計	188,035	93.4
預金・その他の資産			11,060	5.5
資産総額（注4）			201,223 (190,171)	100.0 (94.5)

(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8月31日現在)

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	99,480	49.4
純資産総額	101,743	50.6

②投資資産

(A) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(2022年8月31日現在)

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価機関
チャンネルシティ博多	32,000	29,757	30,600	15.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
チャンネルシティ博多・B	21,060	20,701	21,400	10.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	19,610	20,555	20,500	9.5	一般財団法人 日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	5,548	8,520	3.2	一般財団法人 日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	10,018	10,000	4.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	4,234	4,650	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	1,921	2,740	1.2	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	950	1,200	0.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
久留米東榎原SC	2,500	1,966	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	2,863	3,660	1.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	5,250	5,352	5,890	2.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	109,433	103,869	111,900	53.0	
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	12,706	17,400	7.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	8,679	15,600	5.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
サンックス博多ビル	4,400	3,731	6,890	2.1	一般財団法人 日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	5,524	9,770	3.4	一般財団法人 日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンター	5,900	4,288	8,230	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	2,650	3,360	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	2,350	4,880	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	3,901	4,660	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	3,218	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	8,250	3.7	一般財団法人 日本不動産研究所
博多筑紫通りセンタービル	4,320	4,499	4,540	2.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
オフィスビル 小計	68,040	59,306	86,960	33.0	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,599	1,950	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	866	1,090	0.5	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	1,280	1,129	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	2,605	3,880	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	1,064	1,370	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	1,329	1,890	0.7	一般財団法人 日本不動産研究所
ティサージュホテル那覇	2,835	2,762	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	1,134	1,420	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	7,680	9,670	3.9	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,688	5,650	2.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	1,700	2,128	2,490	0.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	28,866	26,987	34,330	14.0	
合計	206,339	190,163	233,190	100.0	

（取得予定物件）

物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価機関
(仮称) アイランドシティ港湾関連用地 (底地) (注4)	8,082	—	8,210	—	株式会社 谷澤総合鑑定所

(注1) 取得価格及び取得予定価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注3) 投資比率は、各物件の取得価格を取得価格の総額で除して求めた数値の小数第二位を四捨五入して記載しており、上記表に記載した各物件の投資比率を合計しても100%とならない場合もあります。

(注4) 本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。

(B) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(2022年8月31日現在)

物件名称	テナントの 総数(注1)	稼働率 (%) (注3)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	総賃料収入 (百万円) (注4)	総賃料 収入比率 (%)(注5)
キャナルシティ博多	1(43)	97.7	46,585.57	45,494.59	1,016	11.5
キャナルシティ博多・B	1(42)	96.0	31,141.44	29,904.36	929	10.5
パークプレイス大分	1(103)	99.8	121,184.09	120,987.88	1,164	13.2
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	270	3.1
木の葉モール橋本	1(124)	100.0	22,191.19	22,191.19	816	9.2
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	14,602.88	14,602.88	255	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	88	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[333] (注2)	99.3	353,758.99	351,234.72	4,959	56.2
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1(64)	100.0	23,031.14	23,031.14	649	7.3
呉服町ビジネスセンター	36	100.0	19,905.34	19,905.34	590	6.7
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	211	2.4
大博通りビジネスセンター	1(71)	99.5	14,677.35	14,601.53	325	3.7
東比恵ビジネスセンター	1(27)	100.0	13,614.59	13,614.59	357	4.0
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	148	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
博多筑紫通りセンタービル	1(13)	96.7	5,994.41	5,796.59	133	1.5
オフィスビル 小計	77[248] (注2)	99.7	102,647.73	102,374.09	2,924	33.1
アメックス赤坂門タワー	1(64)	94.1	4,821.25	4,534.78	66	0.7
シティハウスけやき通り	1(42)	100.0	2,710.86	2,710.86	39	0.4
Aqualia千早	1(104)	98.9	5,619.69	5,559.96	60	0.7
ディー・ウイングタワー	1(127)	93.2	7,187.59	6,695.58	112	1.3
グランフォーレ薬院南	1(96)	97.0	2,496.06	2,421.34	39	0.4
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.7
ティサージホテル那覇	1	100.0	3,758.76	3,758.76	43	0.5
鳥栖ロジスティクスセンター	1	100.0	4,173.29	4,173.29	非開示(注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[440] (注2)	99.3	121,848.63	120,935.70	946	10.7
合計	114[1,021] (注2)	99.4	578,255.35	574,544.51	8,830	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58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	設備更新・区画形成工事	自 2023年 3月 至 2023年 7月	528	—	—
キャナルシティ博多	福岡市博多区	空調機器更新工事	自 2022年 3月 至 2023年 2月	78	—	—
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	非常用発電機更新工事	自 2022年 7月 至 2023年 4月	50	—	—
パークプレイス大分	大分県大分市	空調機器更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 5月	147	—	—
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	中央監視機器更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	52	—	—
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	防災設備機器更新工事	自 2023年 7月 至 2023年 8月	52	—	—
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市	空調機器更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 8月	58	—	—

② 期中の資本的支出

保有する不動産等についての当期の資本的支出は1,946百万円です。なお、費用に区分された修繕費119百万円及び原状回復費9百万円を合わせて、合計2,075百万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	配管更新工事	自 2021年 7月 至 2022年 4月	597
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	632
パークプレイス大分	大分県大分市	テナント区画形成工事	2022年 5月	78
パークプレイス大分	大分県大分市	空調機器更新工事	2022年 5月	33
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	147
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
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 2022年 5月 至 2022年 8月	19
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	2022年 3月	38
サニックス博多ビル	福岡市博多区	共用部リニューアル工事	自 2022年 2月 至 2022年 5月	36
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	機械式駐車場補修工事	2022年 6月	14
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	熱交換器更新工事	2022年 8月	10
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市	空調機器更新工事	2022年 5月	12