

第39期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2023年9月1日 至 2024年2月29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

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、SNS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、ぜひご活用ください。

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39期(2024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。



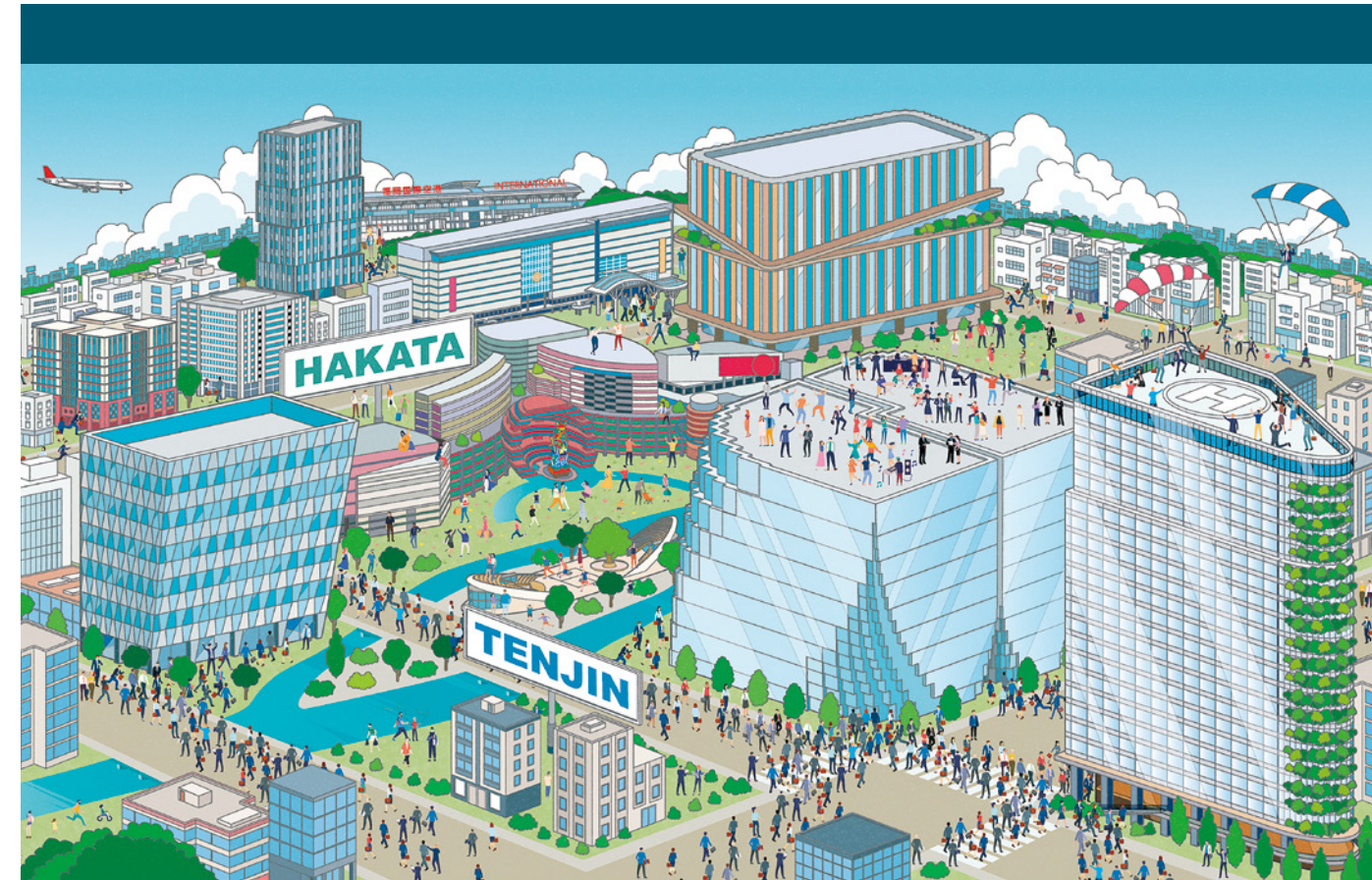
IR活動情報は こちら (個人投資家様向け情報)

SNS

@fukuokareit8968

facebook.com/fukuokarealty

instagram.com/fukuoka_realty



Fukuoka REIT Corporation

8968



見やすく読みまし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39期(2023年9月1日~2024年2月29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、このところ足踏みもみられますが、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。

このような環境の下、当期における本投資法人の運用状況は、物件全体として概ね堅調な運用実績となりました。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、引き続き回復基調にあるアジアのインバウンド(中国を除く)に加え、サウスビルのリニューアルによる新店入替の結果が反映されました。

当期の営業収益は9,326百万円、営業利益は3,462百万円、経常利益は3,031百万円、当期純利益は3,030百万円、1口当たりの分配金は過去最高額の3,807円となりました。第38期決算発表時に公表した予想分配金3,755円に対して52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2,500億円に向け資産取得を進め、オフィスビルである「博多FDビジネスセンター」(取得価格141億円)を2023年9月1日に取得しました。これにより、全体のポートフォリオに占める商業施設

比率は50%以下へ低下しました。

内部成長については、商業施設の売上増加、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。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2030年目標85%以上に対し84.6%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。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カ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、堅実な資産の運用を行います。また、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1口当たり分配金の安定的な維持・向上に努めます。

今後とも変わらぬご支援とご鞭撻を賜りますよう宜しく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39期(2024年2月期)運用実績	2
巡航分配金と外部成長の取り組み方針	3
新規取得物件とキャナルシティ博多の状況	4
投資主様からのご意見・ご質問	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	
投資主インフォメーション	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36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
	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	2024年3月1日~ 2024年8月31日	2024年9月1日~ 2025年2月28日
	実績	実績	実績	実績	予想	予想
営業収益(百万円)	8,830	9,037	9,284	9,326	9,305	9,242
営業費用(百万円)	5,648	5,813	5,912	5,864	5,999	5,941
営業利益(百万円)	3,181	3,223	3,372	3,462	3,305	3,301
経常利益(百万円)	2,805	2,851	2,988	3,031	2,866	2,866
当期純利益(百万円)	2,804	2,849	2,987	3,030	2,865	2,865
1口当たり分配金	3,523円	3,580円	3,753円	3,807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39期(2024年2月期)運用実績

分配金

第39期(実績)

3,807円
(予想比+52円)

第40期(予想)

3,600円

第41期(予想)

3,600円

取得価格合計

2,209億円

有利子負債比率(LTV)

44.9%

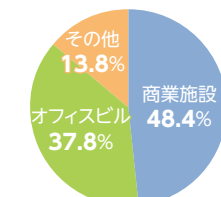
稼働率

98.8%

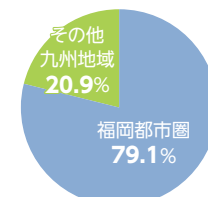
ポートフォリオ

35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) 2024年2月29日現在

分配金・決算情報についてはこちら



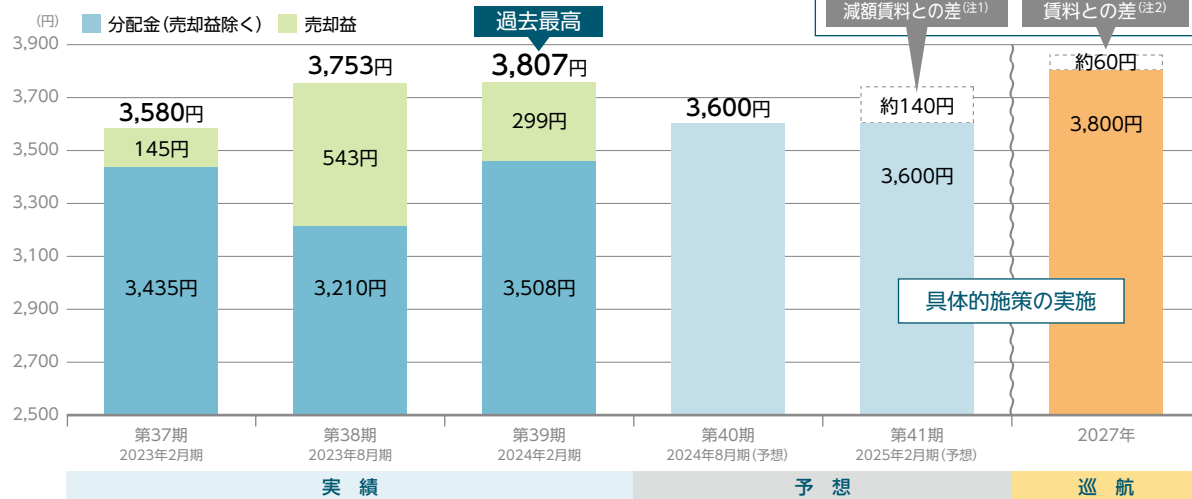
財務状況についてはこちら



巡航分配金と外部成長の取り組み方針

巡航分配金

巡航分配金の目標は引き続き3,800円としました。



(注1) 開発期間中となる賃貸借開始予定日(2024年9月2日)から26か月(最大30か月)の間は年間65百万円の賃料を受受
 (注2) 賃貸借開始予定日(2024年9月2日)から26か月(最大30か月)経過後は年間195百万円の賃料を受受

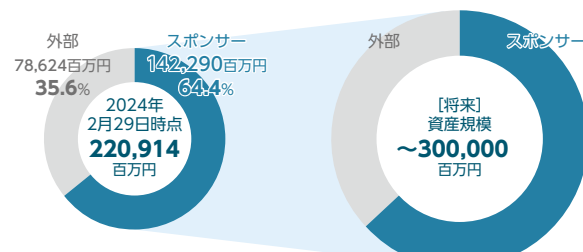
具体的な施策

内部成長	外部成長	売却益及び内部留保の活用
商業施設 <ul style="list-style-type: none"> キャナルシティ博多における、フューチャージョンの遂行 インバウンド需要(中国等)の取り込み 	2024年2月時点 資産規模 2,209億円 目標資産規模 3,000億円 資産規模3,000億円を目標に、引き続きポートフォリオの拡充に努める LTV上限50%まで 借入余力 216億円	2024年2月期含み益：518億円 ポートフォリオ戦略による物件入替 売却益の活用 ・分配金の下支え ・内部留保の検討
オフィスビル <ul style="list-style-type: none"> 新規物件博多FDビジネスセンターの巡航稼働 既存オフィスビルのポジティブギャップを利用した契約更改、リーシング 		
物流 <ul style="list-style-type: none"> 既存物流施設における、マーケット賃料水準を目標とする賃料更改 		
住居 <ul style="list-style-type: none"> 入替による賃料増加の継続 		
ホテル <ul style="list-style-type: none"> 沖縄のインバウンド需要回復に伴うティサージュホテル那覇の歩合賃料発生 		

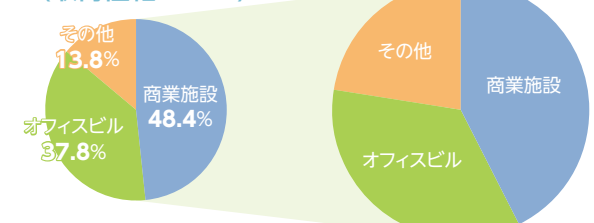
外部成長の取り組み方針

総合型リートとしてポートフォリオによるリスク分散を図り、資産規模2,500億円を目指します(将来3,000億円)。

◎スポンサーから取得(注3)



◎投資タイプ(取得価格ベース)



(注3) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得件数に加算しています。

新規取得物件とキャナルシティ博多の状況

新規取得物件

新築オフィスビル博多FDビジネスセンターの取得を完了しました。

◎新規取得物件

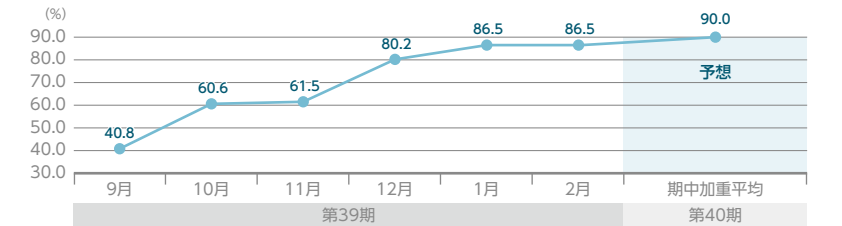
第39期 新築

オフィスビル

博多FDビジネスセンター

取得日	2023年9月1日
取得先	スポンサー
取得価格	14,100百万円

◎稼働推移 想定より早いリーシング進捗



◎リーシング状況 稼働率88.4%(契約済+申込済)(注1)

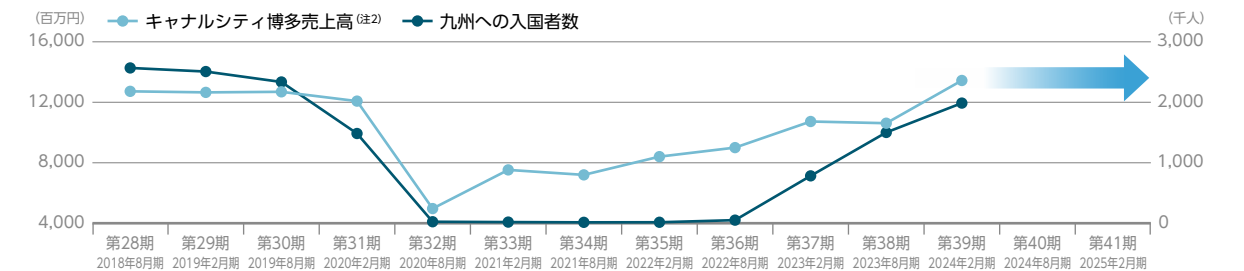
12F	金融機関(外資系)		
11F	金融機関(外資系)		
10F	空室		
9F	コンサルティング業(外資系)		
8F	コンサルティング業(外資系)		
7F	IT業	空室	情報通信業(外資系)
6F	産業用システム事業	空室	情報通信業
5F	エネルギー事業	空室	製造業
4F	事務機器・OA関連業		
3F	独立行政法人		
2F	業務プロセスアウトソーシング事業		
1F	エントランスホール	飲食店	飲食店

(注1) 2024年3月31日時点の状況を記載しています。

キャナルシティ博多の状況

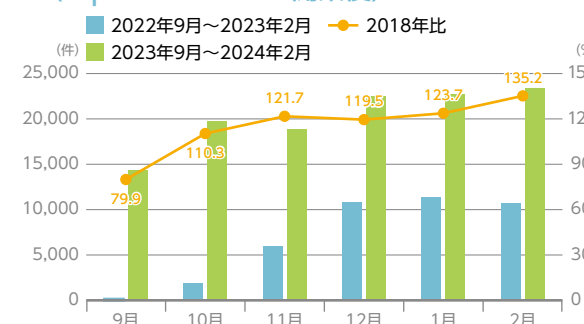
リニューアル1st Stepが完了しました。Alpen FUKUOKAの開業もインバウンド需要を後押ししています。

◎キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数



(注2) 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。

◎免税カウンター利用実績の推移 (Alpen FUKUOKA開業後)



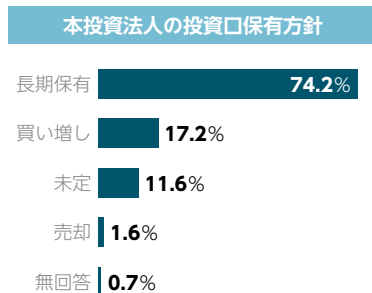
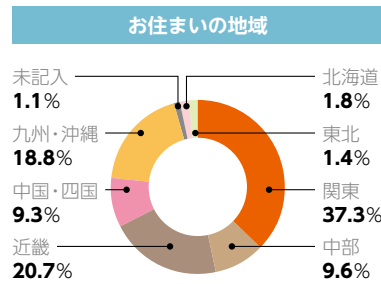
◎グランドビルB1F飲食ゾーンリニューアル計画



投資主様からのご意見・ご質問

第38期資産運用報告にて投資主アンケートを実施し、電子アンケート、ハガキあわせて1,056名の方からご回答いただきましたので、集計結果の一部を報告いたします。また、皆様からお寄せいただいた貴重なご意見・ご質問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

【地域特化についてのご意見】

- ・九州はまだまだ、魅力と成長が期待できる地域であると思っています。地域特化型のリートとして、他社にない期待を持っており、これからも応援していきます。
- ・地域に特化したリートとして、貴重だと思えます。これからもリスク分散のために、長期保有します。
- ・九州特化のリートとして、リスクマネジメントの観点で大変重宝しております。

→ 今後も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、堅実な資産の運用を行います。

【分配金についてのご意見】

- ・安定した分配金を期待しています。
- ・安定成長、安定配当、堅実を望みます。

→ 今後も中長期的に安定した収益を確保し、将来にわたり1口当たり分配金の安定的な維持・向上に努めます。

【TSMC(熊本)についてのご意見】

- ・熊本の産業の盛り上がりをもっと取り込んでもらいたい。
- ・成長が期待される熊本への取り組みを充実させて下さい。

→ 熊本には既に商業施設を1物件保有しており、2023年3月にオフィスビルを初めて熊本市内に取得しました。

今後も熊本は成長が見込めるエリアだととらえています。オフィスビルだけでなく物流施設やその他のアセットについても、積極的に取得を検討したいと考えております。

【IRについてのご意見】

- ・大阪で個人投資主向け説明会を開催して欲しいです。
- ・決算説明会をWEB配信してほしい。
- ・東京で説明会を開催するなどIR活動に熱心である。分配金向上に対する姿勢も好感が持てる。

→ 東京と大阪での個人投資主様向け決算説明会は6月に開催する予定です。詳細につきましては同封の案内状をご覧ください。皆様のご参加をお待ちしております。福岡での説明会は第11回投資主総会後の運用状況報告会に代えさせていただきます。日程・会場等の詳細は、別送の「第11回投資主総会招集ご通知」をご覧ください。

また、決算説明の動画は本投資法人のウェブサイトへ掲載しております。ぜひご視聴ください。



◎ご質問

商業施設中心のリークの認識だったが比率を下げようとしているのか?今後の運用方針を明確にして欲しい。

→ 投資タイプにおける投資方針は、商業施設40~70%、オフィスビル20~50%、その他0~30%です。福岡・九州において中長期的に安定した分配金に寄与するアセットとしてオフィス、物流施設、住居と考えています。これらを中心に取得することで、足許の商業施設の割合は48.4%ですが、結果的にその割合は低下していくと見込んでいます。

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。

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35期	第36期	第37期	第38期	第39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	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
営業収益	百万円	8,658	8,830	9,037	9,284	9,326
(うち賃貸事業収益)	百万円	(8,658)	(8,830)	(8,921)	(8,852)	(9,088)
営業費用	百万円	5,472	5,648	5,813	5,912	5,864
(うち賃貸事業費用)	百万円	(4,810)	(4,974)	(5,147)	(5,231)	(5,166)
営業利益	百万円	3,185	3,181	3,223	3,372	3,462
経常利益	百万円	2,816	2,805	2,851	2,988	3,031
当期純利益	(a) 百万円	2,814	2,804	2,849	2,987	3,030
総資産額	(b) 百万円	198,745	201,223	201,442	203,868	214,390
(対前期比)	%	(△0.5)	(1.2)	(0.1)	(1.2)	(5.2)
有利子負債額	(c) 百万円	82,400	83,900	83,900	86,450	96,350
純資産額	(d) 百万円	101,753	101,743	101,788	101,926	101,969
(対前期比)	%	(△0.0)	(△0.0)	(0.0)	(0.1)	(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) 口	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	127,831	127,818	127,875	128,048	128,102
分配総額	(f) 百万円	2,814	2,804	2,849	2,987	3,030
1口当たり分配金額	(f) / (e) 円	3,536	3,523	3,580	3,753	3,807
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,536)	(3,523)	(3,580)	(3,753)	(3,807)
(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) %	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.5 (2.9)	1.4 (2.9)
自己資本利益率	(注2) %	2.8 (5.6)	2.8 (5.5)	2.8 (5.6)	2.9 (5.8)	3.0 (6.0)
自己資本比率	(d) / (b) %	51.2	50.6	50.5	50.0	47.6
(対前期増減)	%	(0.3)	(△0.6)	(△0.1)	(△0.5)	(△2.4)
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) %	41.5	41.7	41.6	42.4	44.9
《その他参考情報》						
期末投資物件数	件	32	33	33	35	35
期末賃貸可能面積	m ²	572,288.25	578,255.35	577,161.81	580,272.77	590,409.24
期末稼働率	%	99.4	99.4	97.9	99.1	98.8
減価償却費	百万円	1,486	1,514	1,499	1,531	1,609
資本的支出額	百万円	600	1,946	385	1,602	970
賃貸NOI	(注2) 百万円	5,334	5,370	5,274	5,152	5,531
運用日数	日	181	184	181	184	182
FFO(Funds from Operation)	(g)(注2) 百万円	4,301	4,318	4,234	4,086	4,401
1口当たりFFO	(g) / (e) 円	5,403	5,425	5,319	5,133	5,529

(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（2024年2月29日現在）では、商業施設10物件、オフィスビル13物件（オフィスビルの底地を含みます。）及びその他12物件の合計35物件の運用を行っています。

(2) 投資環境と運用実績

当期における我が国の景気は、このところ足踏みもみられますが、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の他、令和6年能登半島地震の経済に与える影響に十分留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、一部に弱めの動きがみられますが、緩やかに回復しつつあります。個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも堅調に推移しています。生産活動はこのところ弱めの動きとなっています。雇用・所得情勢は、緩やかに改善しています。先行きについては、海外の経済・物価動向、コスト高とその波及、労働需給と雇用者の所得形成などが、当地の経済・金融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6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3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。一方、本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市においては、商業地が前年比プラス12.6%、住宅地が前年比プラス9.6%と上昇しました。

このような環境の下、当期における本投資法人の運用状況は、物件全体として概ね堅調な運用実績となりました。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、引き続き回復基調にあるアジアのインバウンド（中国を除く）に加え、サウスビルのリニューアルによる新店入替の結果が反映されました。

また、2023年9月1日に博多F Dビジネスセンターの取得、2023年11月30日に久留米東榎原S C（準共有持分30%）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79.1%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設48.4%、オフィスビル37.8%、その他13.8%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、DBJ Green Building認証を1物件及びCASBEE不動産評価認証を2物件にて取得しました。全ポートフォリオにおけるグリーンビル認証取得率は2030年目標85%以上に対し84.6%となりました。

(3) 資金調達の概要

当期において4,000百万円のリファイナンスを行うとともに、12,400百万円の新規資金調達及び2,500百万円の返済を行った結果、当期末における有利子負債残高（投資法人債を含みます。）は96,350百万円となりました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は44.9%、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90.9%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：7,000百万円）について、コミットメント期間を1年延長し、コミットメントラインの残存期間を3年にしています。返済期日の分散等によるリファイナンスリスクの軽減に努めつつ、金利上昇に伴う調達コスト増加の軽減について、調達期間の短縮等を含めて検討していきます。

また、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下の通りです。

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

(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9,326百万円となり、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3,462百万円、経常利益は3,031百万円、当期純利益は3,030百万円となりました。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3,807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	第38期 自 2023年3月 1 日 至 2023年8月31日	第39期 自 2023年9月 1 日 至 2024年2月29日
最高	176,000円	173,500円	176,100円	168,200円	174,700円
最低	153,400円	153,200円	160,400円	157,000円	156,200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3,807円としました。

決算期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39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	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期純利益総額	2,814,814千円	2,804,394千円	2,849,927千円	2,987,191千円	3,030,221千円
当期末処分利益総額	2,814,821千円	2,804,559千円	2,850,179千円	2,987,690千円	3,030,524千円
利益留保額	165千円	251千円	499千円	302千円	152千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,814,656千円 (3,536円)	2,804,308千円 (3,523円)	2,849,680千円 (3,580円)	2,987,388千円 (3,753円)	3,030,372千円 (3,807円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,814,656千円 (3,536円)	2,804,308千円 (3,523円)	2,849,680千円 (3,580円)	2,987,388千円 (3,753円)	3,030,372千円 (3,807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、地元に着目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)

資産の譲渡

2024年9月2日に、不動産信託受益権の譲渡をする予定です。

譲渡資産	：不動産信託受益権
物件名	：マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）
用途	：商業施設
所在地	：福岡県福岡市西区小戸二丁目12番30号
譲渡先	：福岡地所株式会社及び非開示の事業会社（注1）
譲渡予定価格	：783百万円（注2）
譲渡予定日	：2024年9月2日
損益に及ぼす影響	：2025年2月期に営業収益として不動産等売却益約0百万円を計上する予定です。

（注1）開示について譲渡先からの承諾が得られていないため非開示としています。

（注2）譲渡予定価格には、譲渡に係る諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、並びに消費税等を含んでいません。

（注3）本譲渡に係る受益権譲渡契約（以下「本譲渡契約」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月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。本譲渡契約において、本投資法人又は譲渡先のいずれかに本譲渡契約上の義務の違反がある場合は、その相手方は、その違反を具体的に示した書面による通知を本譲渡契約上の義務に違反した当事者に対して行うことにより、同通知受領後30日以内に当該違反が解消されない限り、本譲渡契約の全部又は一部を解除することができるものとされています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	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	第38期 2023年8月31日現在	第39期 2024年2月29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	13,641人	13,554人	13,524人	14,164人	13,957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）	214,864	26.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	85,925	10.79
福岡地所株式会社	78,136	9.81
野村信託銀行株式会社（投信口）	37,279	4.68
全国信用協同組合連合会	14,760	1.85
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,294	1.67
JP MORGAN CHASE BANK 385771	11,833	1.48
メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227	1.28
四国旅客鉄道株式会社	9,130	1.14
株式会社常陽銀行	7,670	0.96
計	483,118	60.69

（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	川庄 康夫	川庄公認会計士事務所 所長	3,600
	田邊 俊	田邊法律事務所 代表弁護士	
会計監査人	PwC Japan有限責任監査法人 (注3)	—	8,900

(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13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を記載しています。なお、上記とは別に、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する非監査業務に基づく報酬は6,600千円です。

(注3) PwC Japan有限責任監査法人は、2023年12月1日付でPwCあらた有限責任監査法人を存続監査法人、PwC京都監査法人を消滅監査法人とした合併を行っており、同日付でPwC Japan有限責任監査法人に名称変更しています。

(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38期 2023年8月31日現在		第39期 2024年2月29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	1,518	0.7	1,510	0.7
	その他	福岡都市圏	—	—	—	—
		その他九州地域	2,108	1.0	2,093	1.0
不動産信託受益権	商業施設	福岡都市圏	66,552	32.6	66,147	30.9
		その他九州地域	35,312	17.3	34,648	16.2
	オフィスビル	福岡都市圏	58,966	28.9	72,970	34.0
		その他九州地域	—	—	—	—
	その他	福岡都市圏	21,158	10.4	21,163	9.9
		その他九州地域	5,296	2.6	5,284	2.5
預金その他資産			12,954	6.4	10,572	4.9
資産総額計 (注4)			203,868 (190,922)	100.0 (93.7)	214,390 (203,834)	100.0 (95.1)

(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%とならない場合があります。

(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	29,730	48,176.33	47,953.27	99.5	11.8	商業施設
チャンネルシティ博多・B	20,389	31,141.44	29,214.26	93.8	10.5	商業施設
パークプレイス大分	20,316	121,184.16	120,995.81	99.8	12.8	商業施設
博多FDビジネスセンター(注4)	14,093	12,102.05	10,466.76	86.5	1.7	オフィスビル
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	12,601	23,031.14	22,709.44	98.6	7.2	オフィスビル
木の葉モール橋本	9,799	22,191.52	22,023.34	99.2	9.2	商業施設
呉服町ビジネスセンター	8,586	19,905.34	19,732.18	99.1	6.5	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5)	1,343.51	100.0	1.8	オフィスビル
ロジシティみなと香椎	7,579	43,233.72	43,233.72	100.0	非開示 (注6)	その他
大博通りビジネスセンター	5,669	14,677.35	14,573.54	99.3	3.7	オフィスビル
合計	136,520	336,986.56	332,245.83	98.6	—	—

(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) 当該資産は、建物の共有持分77%及び土地（建物底地の一部。いわゆる分有）を信託財産とする信託受益権です。なお、持分割合を反映した数値を記載しています。以下同じです。

(注5) 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6) 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	48,176.33	29,000	29,730	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	21,700	20,389	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	121,184.16	20,200	20,316	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	5,483	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	9,799	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	4,660	4,158	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	2,840	1,892	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	1,220	939	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	2,797	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) (注2)	福岡市西区小戸二丁目12番30号	信託受益権	33,069.82	5,264	5,289	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設小計			348,882.35	107,004	100,796	
チャンネルシティ・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	19,100	12,601	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	16,100	8,586	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	7,210	3,674	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	10,400	5,669	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	9,220	4,279	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	3,400	2,622	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	5,180	2,266	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	4,880	3,785	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	3,520	3,160	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	8,770	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	4,560	4,476	株式会社 谷澤総合鑑定所
熊本イーストフロントビル	熊本市中央区新屋敷一丁目5番15号	不動産	3,114.07	1,500	1,510	株式会社 谷澤総合鑑定所
博多FDビジネスセンター	福岡市博多区綱場町2番1号	信託受益権	12,102.05	16,100	14,093	一般財団法人 日本不動産研究所
オフィスビル小計			117,740.51	109,940	74,481	
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	2,100	1,583	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	1,170	842	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	1,133	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	4,030	2,687	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	1,430	1,118	株式会社 谷澤総合鑑定所
アクション別府駅前プレミアム	福岡市城南区別府三丁目296番1号	信託受益権	1,937.75	1,570	1,643	大和不動産鑑定 株式会社
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	1,870	1,484	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	沖縄県那覇市西二丁目14番1他	信託受益権	3,758.76	2,940	2,691	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	1,640	1,108	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	11,400	7,579	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	5,930	4,575	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	2,590	2,093	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他小計			123,786.38	38,730	28,541	
合計			590,409.24	255,674	203,818	

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) 2024年9月2日に建物の譲渡を予定しています。引き続き保有する土地部分26,917.74㎡は、建物譲渡先の1社である福岡地所株式会社に賃貸する予定です。なお、2024年2月1日時点の建物のみ期末算定価額は754百万円、2024年2月29日時点の土地のみ期末算定価額は4,510百万円であり、期末算定価額にはその合計額を記載しています。
(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、当期末現在で協定書を締結済みの物件を記載しています。

不動産等の名称	第38期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日				第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29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(22)	97.6	850	9.6	1(24)	99.5	1,070	11.8
チャンネルシティ博多・B	1(42)	96.7	942	10.6	1(37)	93.8	951	10.5
パークプレイス大分	1(101)	99.9	1,197	13.5	1(99)	99.8	1,160	12.8
サンリブシティ小倉	1	100.0	278	3.1	1	100.0	292	3.2
木の葉モール橋本	1(124)	100.0	856	9.7	1(121)	99.2	840	9.2
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	253	2.9	12	99.1	248	2.7
熊本インターコミュニティSC	2	100.0	89	1.0	2	100.0	89	1.0
花畑SC	2	100.0	40	0.5	2	100.0	40	0.4
久留米東瀬原SC(注6)	1	100.0	74	0.8	-	-	13	0.1
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	105	1.2	1	100.0	105	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	177	1.9
商業施設小計	25[310] (注2)	99.3	4,868	55.0	23[300] (注2)	99.2	4,990	54.9
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	1(64)	100.0	656	7.4	1(62)	98.6	652	7.2
呉服町ビジネスセンター	34	97.7	594	6.7	35	99.1	586	6.5
サニックス博多ビル	16	100.0	209	2.4	16	100.0	207	2.3
大博通りビジネスセンター	1(70)	99.2	331	3.7	1(70)	99.3	333	3.7
東比恵ビジネスセンター	1(24)	99.4	372	4.2	1(24)	99.4	368	4.1
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	12	100.0	152	1.7	12	100.0	150	1.7
東比恵ビジネスセンターⅡ	2	100.0	162	1.8	2	100.0	161	1.8
東比恵ビジネスセンターⅢ	6	100.0	98	1.1	6	100.0	97	1.1
天神西通りビジネスセンター(底地)	1(注7)	100.0	159	1.8	1(注7)	100.0	159	1.8
博多筑紫通りセンタービル	1(13)	92.8	146	1.7	1(13)	89.6	140	1.6
熊本イーストフロントビル	6	82.0	44	0.5	6	75.4	47	0.5
博多FDビジネスセンター	-	-	-	-	1(13)	86.5	151	1.7
オフィスビル小計	82[249] (注2)	98.4	3,014	34.1	84[261] (注2)	96.8	3,145	34.6
アメックス赤坂門タワー	1(67)	100.0	67	0.8	1(65)	97.0	67	0.7
シティハウスけやき通り	1(42)	100.0	39	0.4	1(41)	97.8	39	0.4
Aqualia千早	1(101)	95.7	60	0.7	1(104)	98.9	60	0.7
ディー・ウイングタワー	1(131)	96.1	117	1.3	1(135)	98.9	117	1.3
グランフォーレ薬院南	1(96)	97.0	38	0.4	1(98)	99.0	39	0.4
アクション別府駅前プレミアム	1(15)	55.1	13	0.2	1(20)	74.3	21	0.2
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	63	0.7	1	100.0	61	0.7

不動産等の名称	第38期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日				第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29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	45	0.5	1	100.0	33	0.4
鳥栖ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
ロジシティみなと香椎	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
ロジシティ久山	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
ロジシティ若宮	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
その他小計	13[459] (注2)	98.8	969	10.9	13[470] (注2)	99.3	953	10.5
合計	120[1,018] (注2)	99.1	8,852	100.0	120[1,031] (注2)	98.8	9,088	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、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計を()内に記載しています。また、大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計の内訳は、第38期がオフィス13、住居57、第39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、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとらない物件におけるテナント総数と、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の合計数との合計を記載しています。

(注3) 稼働率は、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%とならない場合もあります。

(注6) 2023年11月30日に久留米東柳原SC(準共有持分30%)を譲渡しています。なお、今回の譲渡で全3回の譲渡が完了しています。

(注7) テナントの総数は、底地賃借人の数を記載しています。

(注8) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

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	16,700	16,700	380
合計		16,700	16,700	380

(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
キャナルシティ博多	福岡市博多区	中央監視装置機器更新工事	自 2023年 4月 至 2024年 4月	173	-	-
キャナルシティ博多	福岡市博多区	グランドビル外壁改修工事 (第3期)	自 2024年 1月 至 2024年11月	94	-	-
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	中央監視装置機器更新工事	自 2023年 4月 至 2024年 4月	223	-	-
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	グランドビル外壁改修工事 (第3期)	自 2024年 1月 至 2024年11月	121	-	-
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	4階区画甲設備更新工事	自 2024年 7月 至 2025年 2月	84	-	-
東比恵ビジネスセンター	福岡市博多区	専有部LED化工事	自 2023年 8月 至 2024年 3月	101	-	-
天神西通りセンタービル	福岡市中央区	外壁改修工事	自 2024年10月 至 2025年 2月	144	-	-
天神西通りセンタービル	福岡市中央区	エレベーター更新工事	自 2024年10月 至 2024年12月	81	-	-
ロジシティ若宮	福岡県宮若市	外壁改修工事	自 2024年 8月 至 2024年12月	63	-	-

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970百万円です。なお、費用に区分された修繕費191百万円及び原状回復費9百万円を合わせて、合計1,172百万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	グランドビル外壁改修工事 (1期、2期)	自 2023年 5月 至 2023年11月	36
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	グランドビル外壁改修工事 (1期、2期)	自 2023年 5月 至 2023年11月	47
パークプレイス大分	大分県大分市	受水槽設備更新工事	自 2023年12月 至 2024年 2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 9月 至 2023年12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12月	127
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	レジ棟外壁改修工事	自 2023年 8月 至 2024年 2月	87
ディー・ウイングタワー	福岡市中央区	外壁改修工事	自 2023年 7月 至 2024年 2月	128
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市	空調機器更新工事	自 2023年 8月 至 2023年10月	65

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	第38期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第39期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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38期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第39期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
(a) 資産運用報酬 (注)	544,383	557,556
(b) 資産保管手数料	7,616	7,603
(c) 一般事務委託手数料	58,481	58,817
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他営業費用	66,055	69,974
合計	680,136	697,551

(注) 第38期の資産運用報酬には、上記金額のほか、熊本イーストフロントビル及びアクション別府駅前プレミアムの取得原価に算入した資産取得に係る運用報酬分が14,875千円並びに久留米東柳原SC (準共有持分55%) の資産譲渡に係る運用報酬分が7,535千円あり、第39期の資産運用報酬には、博多FDビジネスセンターの取得原価に算入した資産取得に係る運用報酬分が35,250千円並びに久留米東柳原SC (準共有持分30%) の資産譲渡に係る運用報酬分が4,110千円あります。

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	使途	摘要
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	株式会社福岡銀行	2016年2月29日	2,000	-	0.420	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	2,000	-	0.442	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	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	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
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月29日	-	2,000	0.620	2025年2月28日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	小計			5,200	2,700				
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月29日	2,000	-	0.620	2025年2月28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	300	300	0.418	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		1,500	1,500					
	株式会社大分銀行		100	100					
	株式会社鹿児島銀行	2016年12月30日	100	100	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	1,500	1,500	0.424	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	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	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	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		1,300	1,300					
	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	2017年6月30日	700	700	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	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	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	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	
株式会社西日本シティ銀行		500	500						
株式会社福岡銀行		500	500						
株式会社大分銀行	2017年8月31日	100	100	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						
株式会社りそな銀行	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	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	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	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	

費用・負債の状況

	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	三井住友信託銀行株式会社	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	400	400	0.422	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	300	300	0.422	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	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	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	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	200	200	0.488	2029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	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

	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	0.374	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2)	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					
	株式会社肥後銀行	2023年3月31日	700	700	0.615	2028年3月31日	期限一括	取得資金	無担保無保証
	株式会社肥後銀行	2023年3月31日	750	750	0.375	2033年3月31日	期限一括	取得資金	無担保無保証
	株式会社広島銀行	2023年6月30日	500	500	0.541	2029年6月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社広島銀行	2023年6月30日	1,000	1,000	0.635	2030年6月28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	2023年7月31日	900	900	0.501	2028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	2023年7月31日	600	600	0.829	2031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	2023年8月31日	2,000	2,000	0.838	2029年8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	2023年8月31日	2,000	2,000	0.907	2030年2月28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	2023年9月29日	-	2,000	0.919	2030年9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	2023年9月29日	-	1,900	1.015	2031年9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	2023年9月29日	-	1,000	1.189	2033年9月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2023年9月29日	-	600	0.767	2028年9月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社肥後銀行	2023年9月29日	-	600	0.767	2028年9月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社伊予銀行	2023年9月29日	-	500	0.767	2028年9月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社鹿児島銀行	2023年9月29日	-	300	0.767	2028年9月29日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2023年10月31日	-	2,500	0.323	2031年10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	2023年10月31日	-	1,000	1.203	2030年10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	2023年10月31日	-	1,000	1.203	2030年10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	株式会社みずほ銀行	2023年 10月31日	－	1,000	1.249	2031年 10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	2024年 2月29日	－	1,000	0.889	2031年 2月28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	2024年 2月29日	－	1,000	1.070	2033年 2月28日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2024年 2月29日	－	1,000	0.331	2031年 2月28日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2024年 2月29日	－	1,000	0.371	2033年 2月28日	期限一括	借換資金	無担保 無保証
	小計		76,250	90,650					
	合計		81,450	93,350					

(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) 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	2,000	3,000					

(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 (注) (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)
博多FDビジネスセンター	2023年 9月1日	14,100	－	－	－	－
久留米東櫛原SC (準共有持分30%)	－	－	2023年 11月30日	822	577	237
合計	－	14,100	－	822	577	237

(注) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は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
取得	博多FDビジネスセンター	信託不動産	2023年 9月1日	14,100	15,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 3月1日
譲渡	久留米東櫛原SC (準共有持分30%)	信託不動産	2023年 11月30日	822	822 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月31日

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は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30%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

区分	売買金額等	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	14,100,000 (100.0%)	822,000 (100.0%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
福岡地所株式会社	14,100,000 (100.0%)	- (-)
合計	14,100,000 (100.0%)	- (-)

(注1) 上記表の数値は、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) 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、当期に売買実績のある取引先について記載しています。

(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)	42,945	福岡地所株式会社	17,122	39.9
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	19,557	45.5
プロパティマネジメント報酬 (注3)	340,725	福岡地所株式会社	79,097	23.2
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	251,707	73.9
外注委託費 (注2) (注4)	1,437,183	福岡地所株式会社	556,605	38.7
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	728,125	50.7
		株式会社サン・ライフ	132,400	9.2
		福岡地所株式会社	193,735	13.4
その他営業費用 (注2)	1,445,110	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	279,965	19.4
		株式会社サン・ライフ	2,683	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	282,885千円
株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	310,216千円
株式会社サン・ライフ	438,043千円

(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	18,503千円
株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	18,586千円

(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38期 (ご参考) (2023年8月31日現在)	第39期 (2024年2月29日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,267,244	3,304,641
信託現金及び信託預金	4,243,120	4,206,465
営業未収入金	791,122	954,107
前払費用	259,963	288,720
未収消費税等	—	371,690
その他	29,755	12,447
流動資産合計	11,591,207	9,138,073
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,012,318	2,012,675
減価償却累計額	△93,923	△119,317
建物 (純額)	1,918,394	1,893,357
構築物	24,857	24,857
減価償却累計額	△1,167	△1,431
構築物 (純額)	23,690	23,425
機械及び装置	0	0
減価償却累計額	—	—
機械及び装置 (純額)	0	0
工具、器具及び備品	1,571	3,513
減価償却累計額	△665	△806
工具、器具及び備品 (純額)	906	2,706
土地	1,684,370	1,684,370
信託建物	※1 106,613,034	※1 113,422,114
減価償却累計額	△40,472,531	△41,778,221
信託建物 (純額)	66,140,502	71,643,893
信託構築物	1,977,417	1,983,032
減価償却累計額	△944,053	△964,144
信託構築物 (純額)	1,033,364	1,018,887
信託機械及び装置	1,522,289	1,602,321
減価償却累計額	△818,780	△853,366
信託機械及び装置 (純額)	703,508	748,954
信託車両運搬具	626	626
減価償却累計額	△594	△594
信託車両運搬具 (純額)	31	31
信託工具、器具及び備品	1,489,624	1,500,654
減価償却累計額	△1,251,116	△1,261,849
信託工具、器具及び備品 (純額)	238,508	238,805
信託土地	※1 113,622,069	※1 121,016,223
信託建設仮勘定	9,186	15,885
有形固定資産合計	185,374,532	198,286,541
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	2,528	1,711
無形固定資産合計	5,548,411	5,547,594
投資その他の資産		
繰延税金資産	9	1,847
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	327,135	335,492
長期前払費用	994,244	1,050,380
投資その他の資産合計	1,331,388	1,397,720
固定資産合計	192,254,332	205,231,856
繰延資産		
投資法人債発行費	22,687	21,027
繰延資産合計	22,687	21,027
資産合計	203,868,228	214,390,957

(単位：千円)

	第38期 (ご参考) (2023年8月31日現在)	第39期 (2024年2月29日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	771,072	871,427
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	5,200,000	2,700,000
未払金	16,957	19,422
未払費用	433,746	463,375
未払法人税等	861	3,306
未払消費税等	11,301	—
前受金	1,065,467	1,058,145
預り金	1,125,748	1,078,148
流動負債合計	10,625,155	6,193,826
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	76,250,000	90,650,000
預り敷金及び保証金	837,073	835,295
信託預り敷金及び保証金	※1 11,229,544	※1 11,742,547
固定負債合計	91,316,617	106,227,842
負債合計	101,941,773	112,421,668
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 (△)	2,987,690	3,030,524
剰余金合計	2,987,690	3,030,524
投資主資本合計	101,926,454	101,969,288
純資産合計	※3 101,926,454	※3 101,969,288
負債純資産合計	203,868,228	214,390,957

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	第38期 (ご参考) 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		第39期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
	営業収益			
不動産賃貸収入	※1,※3	8,154,854	※1,※3	8,480,341
その他不動産賃貸収入	※1,※3	697,523	※1,※3	608,442
不動産等売却益	※2	432,324	※2	237,704
営業収益合計		9,284,702		9,326,487
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※3	5,231,929	※1,※3	5,166,743
資産運用報酬		544,383		557,556
資産保管手数料		7,616		7,603
一般事務委託手数料		58,481		58,817
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		66,055		69,974
営業費用合計		5,912,065		5,864,295
営業利益		3,372,637		3,462,192
営業外収益				
受取利息		46		44
その他		523		679
営業外収益合計		569		724
営業外費用				
支払利息		255,474		303,409
投資法人債利息		29,200		24,655
投資法人債発行費償却		1,988		1,660
融資関連費用		98,436		101,441
その他		37		52
営業外費用合計		385,136		431,219
経常利益		2,988,069		3,031,697
税引前当期純利益		2,988,069		3,031,697
法人税、住民税及び事業税		868		3,313
法人税等調整額		9		△1,838
法人税等合計		878		1,475
当期純利益		2,987,191		3,030,221
前期繰越利益		499		302
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,987,690		3,030,524

V. 投資主資本等変動計算書

第38期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)		
当期首残高	98,938,764	2,850,179	101,788,943	101,788,943
当期変動額				
剰余金の配当		△2,849,680	△2,849,680	△2,849,680
当期純利益		2,987,191	2,987,191	2,987,191
当期変動額合計	–	137,511	137,511	137,511
当期末残高	98,938,764	2,987,690	101,926,454	101,926,454

第39期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	2,987,690	101,926,454	101,926,454
当期変動額				
剰余金の配当		△2,987,388	△2,987,388	△2,987,388
当期純利益		3,030,221	3,030,221	3,030,221
当期変動額合計	–	42,833	42,833	42,833
当期末残高	98,938,764	3,030,524	101,969,288	101,969,288

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38期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29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3,166千円です。	(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。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5,735千円です。

項目	第38期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29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38期 (ご参考) (2023年8月31日現在)	第39期 (2024年2月29日現在)																																
<p>※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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">6,099,585</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">16,101,020</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">22,200,606</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">821,462</td> </tr> </table>		(単位：千円)	信託建物	6,099,585	信託土地	16,101,020	合計	22,200,606		(単位：千円)	信託預り敷金及び保証金	821,462	<p>※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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">6,060,672</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">16,101,020</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">22,161,693</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">821,462</td> </tr> </table>		(単位：千円)	信託建物	6,060,672	信託土地	16,101,020	合計	22,161,693		(単位：千円)	信託預り敷金及び保証金	821,462								
	(単位：千円)																																
信託建物	6,099,585																																
信託土地	16,101,020																																
合計	22,200,606																																
	(単位：千円)																																
信託預り敷金及び保証金	821,462																																
	(単位：千円)																																
信託建物	6,060,672																																
信託土地	16,101,020																																
合計	22,161,693																																
	(単位：千円)																																
信託預り敷金及び保証金	821,462																																
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">契約締結日</td> <td style="width: 50%;">2018年7月6日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">6,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">－千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">6,000,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">契約締結日</td> <td style="width: 50%;">2020年2月26日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">7,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">－千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">7,000,000千円</td> </tr> </table>	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	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	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">契約締結日</td> <td style="width: 50%;">2018年7月6日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">6,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">－千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">6,000,000千円</td> </tr> </table> <p>コミットメントライン契約2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">契約締結日</td> <td style="width: 50%;">2020年2月26日</td> </tr> <tr> <td>借入極度額</td> <td style="text-align: right;">7,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">－千円</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td style="text-align: right;">7,000,000千円</td> </tr> </table>	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	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
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																																
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																																
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																																
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																																
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																

(損益計算書に関する注記)

第38期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日																																																																																								
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">A. 不動産賃貸事業収益</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td style="text-align: right;">6,827,162</td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td style="text-align: right;">902,307</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td style="text-align: right;">425,384</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">8,154,854</td> </tr> <tr> <td>その他不動産賃貸収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>付帯収益</td> <td style="text-align: right;">670,653</td> </tr> <tr> <td>その他雑収益</td> <td style="text-align: right;">26,869</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">697,523</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">8,852,377</td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">1,765,556</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">308,710</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">752,259</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">42,576</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">575,322</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,531,607</td> </tr> <tr> <td>その他不動産賃貸費用</td> <td style="text-align: right;">255,896</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">5,231,929</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)</td> <td style="text-align: right;">3,620,448</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		不動産賃貸収入		賃料収入	6,827,162	共益費収入	902,307	駐車場収入	425,384	計	8,154,854	その他不動産賃貸収入		付帯収益	670,653	その他雑収益	26,869	計	697,523	不動産賃貸事業収益合計	8,852,377	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	1,765,556	修繕費	308,710	公租公課	752,259	損害保険料	42,576	水道光熱費	575,322	減価償却費	1,531,607	その他不動産賃貸費用	255,896	不動産賃貸事業費用合計	5,231,929	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,620,448	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">A. 不動産賃貸事業収益</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td style="text-align: right;">7,167,168</td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td style="text-align: right;">890,497</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td style="text-align: right;">422,675</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">8,480,341</td> </tr> <tr> <td>その他不動産賃貸収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>付帯収益</td> <td style="text-align: right;">582,646</td> </tr> <tr> <td>その他雑収益</td> <td style="text-align: right;">25,795</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">608,442</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">9,088,783</td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">1,777,909</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">191,999</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">749,471</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">43,802</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">489,833</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,609,261</td> </tr> <tr> <td>その他不動産賃貸費用</td> <td style="text-align: right;">304,466</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">5,166,743</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)</td> <td style="text-align: right;">3,922,039</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		不動産賃貸収入		賃料収入	7,167,168	共益費収入	890,497	駐車場収入	422,675	計	8,480,341	その他不動産賃貸収入		付帯収益	582,646	その他雑収益	25,795	計	608,442	不動産賃貸事業収益合計	9,088,783	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	1,777,909	修繕費	191,999	公租公課	749,471	損害保険料	43,802	水道光熱費	489,833	減価償却費	1,609,261	その他不動産賃貸費用	304,466	不動産賃貸事業費用合計	5,166,743	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,922,039
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																									
不動産賃貸収入																																																																																									
賃料収入	6,827,162																																																																																								
共益費収入	902,307																																																																																								
駐車場収入	425,384																																																																																								
計	8,154,854																																																																																								
その他不動産賃貸収入																																																																																									
付帯収益	670,653																																																																																								
その他雑収益	26,869																																																																																								
計	697,523																																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	8,852,377																																																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																									
賃貸事業費用																																																																																									
外注委託費	1,765,556																																																																																								
修繕費	308,710																																																																																								
公租公課	752,259																																																																																								
損害保険料	42,576																																																																																								
水道光熱費	575,322																																																																																								
減価償却費	1,531,607																																																																																								
その他不動産賃貸費用	255,896																																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	5,231,929																																																																																								
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,620,448																																																																																								
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																									
不動産賃貸収入																																																																																									
賃料収入	7,167,168																																																																																								
共益費収入	890,497																																																																																								
駐車場収入	422,675																																																																																								
計	8,480,341																																																																																								
その他不動産賃貸収入																																																																																									
付帯収益	582,646																																																																																								
その他雑収益	25,795																																																																																								
計	608,442																																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	9,088,783																																																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																									
賃貸事業費用																																																																																									
外注委託費	1,777,909																																																																																								
修繕費	191,999																																																																																								
公租公課	749,471																																																																																								
損害保険料	43,802																																																																																								
水道光熱費	489,833																																																																																								
減価償却費	1,609,261																																																																																								
その他不動産賃貸費用	304,466																																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	5,166,743																																																																																								
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,922,039																																																																																								
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">久留米東櫛原 S C (準共有持分5%)</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">1,507,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">1,063,617</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">11,057</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right;">432,324</td> </tr> </table>	久留米東櫛原 S C (準共有持分5%)		不動産等売却収入	1,507,000	不動産等売却原価	1,063,617	その他売却費用	11,057	不動産等売却益	432,324	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">久留米東櫛原 S C (準共有持分30%)</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">822,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">577,817</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">6,477</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right;">237,704</td> </tr> </table>	久留米東櫛原 S C (準共有持分30%)		不動産等売却収入	822,000	不動産等売却原価	577,817	その他売却費用	6,477	不動産等売却益	237,704																																																																				
久留米東櫛原 S C (準共有持分5%)																																																																																									
不動産等売却収入	1,507,000																																																																																								
不動産等売却原価	1,063,617																																																																																								
その他売却費用	11,057																																																																																								
不動産等売却益	432,324																																																																																								
久留米東櫛原 S C (準共有持分30%)																																																																																									
不動産等売却収入	822,000																																																																																								
不動産等売却原価	577,817																																																																																								
その他売却費用	6,477																																																																																								
不動産等売却益	237,704																																																																																								
<p>※3. 主要投資主との取引</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">営業取引によるもの</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益</td> <td style="text-align: right;">204,757</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">874,958</td> </tr> </table>	営業取引によるもの		不動産賃貸事業収益	204,757	不動産賃貸事業費用	874,958	<p>※3. 主要投資主との取引</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">営業取引によるもの</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益</td> <td style="text-align: right;">203,252</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">891,822</td> </tr> </table>	営業取引によるもの		不動産賃貸事業収益	203,252	不動産賃貸事業費用	891,822																																																																												
営業取引によるもの																																																																																									
不動産賃貸事業収益	204,757																																																																																								
不動産賃貸事業費用	874,958																																																																																								
営業取引によるもの																																																																																									
不動産賃貸事業収益	203,252																																																																																								
不動産賃貸事業費用	891,822																																																																																								

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第38期 (ご参考) (2023年8月31日現在)	第39期 (2024年2月29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38期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29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	税務上の収益認識額
繰延税金資産合計	未払事業税損金不算入額
(繰延税金資産の純額)	繰延税金資産合計
	(繰延税金資産の純額)
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
支払分配金の損算入額	支払分配金の損算入額
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

(金融商品に関する注記)

第38期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023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	2,010,913	10,913
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,200,000	5,199,725	△274
(3) 投資法人債	3,000,000	2,907,659	△92,340
(4) 長期借入金	76,250,000	75,032,546	△1,217,453
(5) 預り敷金及び保証金	837,073	462,589	△374,484
(6) 信託預り敷金及び保証金	11,229,544	8,601,145	△2,628,399
負債計	98,516,617	94,214,579	△4,302,038
(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	19,200,000	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	5,200,000	3,900,000	11,100,000	12,900,000	14,000,000	34,350,000
投資法人債	2,000,000	－	－	－	－	3,000,000

第39期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29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) 1年内返済予定の長期借入金	2,700,000	2,703,737	3,737
(3) 投資法人債	3,000,000	2,963,049	△36,950
(4) 長期借入金	90,650,000	90,123,518	△526,481
(5) 預り敷金及び保証金	835,295	476,435	△358,859
(6) 信託預り敷金及び保証金	11,742,547	8,900,914	△2,841,633
負債計	108,927,842	105,167,654	△3,760,187
(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	16,700,000	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	2,700,000	6,400,000	12,500,000	14,000,000	10,900,000	46,850,000
投資法人債	－	－	－	－	－	3,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

第38期(ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023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	102,898,586	△1,028,723	101,869,863	108,752,000
オフィスビル	59,021,250	1,464,364	60,485,614	93,390,000
その他	26,835,252	1,732,213	28,567,465	37,250,000
合計	188,755,089	2,167,854	190,922,943	239,392,000

(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2物件(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)の取得(合計3,186百万円)及び資本的支出(1,602百万円)、主な減少額は久留米東瀬原SC(準共有持分55%)の譲渡(1,063百万円)及び減価償却費(1,531百万円)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	4,868,305	3,381,193	1,487,111
オフィスビル	3,014,967	1,404,694	1,610,272
その他	969,105	446,040	523,064
合計	8,852,377	5,231,929	3,620,448

(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39期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	101,869,863	△1,060,210	100,809,652	107,033,000
オフィスビル	60,485,614	13,996,609	74,482,224	109,940,000
その他	28,567,465	△25,206	28,542,258	38,730,000
合計	190,922,943	12,911,192	203,834,136	255,703,000

(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FDビジネスセンターの取得(14,165百万円)及び資本的支出(970百万円)、主な減少額は久留米東瀬原SC(準共有持分30%)の譲渡(577百万円)及び減価償却費(1,609百万円)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。なお、2024年2月29日で譲渡契約を締結したマリノアシティ福岡(マリナサイド棟)の建物に関しては譲渡価格としています。

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	4,990,426	3,211,768	1,778,657
オフィスビル	3,145,066	1,500,464	1,644,602
その他	953,290	454,510	498,779
合計	9,088,783	5,166,743	3,922,039

(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38期(ご参考) 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第39期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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38期(ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023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)	874,958	営業未払金	93,206
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)	1,540,326	営業未払金	288,930

(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39期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29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3)	総合不動産業	被所有 直接 (9.82%) 間接 (0.07%)	—	不動産等の管理委託等	不動産等の購入 (注1)	14,100,000	—	—
						不動産等の管理委託等 (注2)	891,822	営業未払金	84,245
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4)	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2)	1,370,860	営業未払金	207,712

(注1) 取引条件の決定については、第三者の鑑定評価等を参考に、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 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3) 福岡地所株式会社とは、大博通りビジネスセンター及び博多FD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4) 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5) 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38期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日
1. 一口当たり純資産額 128,048円 2. 一口当たり当期純利益 3,752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。 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。	1. 一口当たり純資産額 128,102円 2. 一口当たり当期純利益 3,806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。 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38期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日
当期純利益 (千円)	2,987,191	3,030,221
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)	2,987,191	3,030,221
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38期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29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38期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023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1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却収入	1,507,000	432,324
水道光熱費収入	511,143	511,143
その他	109,184	8,341,234
合計	2,127,328	9,284,702

(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。

- 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8月31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822,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、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。

第39期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却収入	822,000	237,704
水道光熱費収入	434,898	434,898
その他	90,996	8,653,885
合計	1,347,895	9,326,487

(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。

- 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

2024年2月29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、2024年2月29日に売却契約を締結した不動産等に係る783,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年9月2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38期 (ご参考)	第39期
	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日
I 当期末処分利益	2,987,690,387円	3,030,524,363円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,987,388,000円 (3,753円)	3,030,372,000円 (3,807円)
III 次期繰越利益	302,387円	152,363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2,987,388,000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3,030,372,000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

2024年4月12日

福岡リート投資法人
役員会 御中

PwC Japan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

<計算書類等監査>

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2023年9月1日から2024年2月29日までの第39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38期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,988,069	3,031,697
減価償却費	1,531,607	1,609,261
投資法人債発行費償却	1,988	1,660
受取利息	△46	△44
支払利息	284,674	328,065
不動産等売却益	△432,324	△237,704
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△52,945	△162,985
未収消費税等の増減額 (△は増加)	－	△371,690
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△355,668	△11,301
営業未払金の増減額 (△は減少)	31,361	△62,642
未払金の増減額 (△は減少)	△4,706	2,953
未払費用の増減額 (△は減少)	5,120	6,714
前受金の増減額 (△は減少)	△2,653	△7,322
預り金の増減額 (△は減少)	201,313	△47,599
前払費用の増減額 (△は増加)	10,576	△28,756
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△68	△56,135
その他	12,758	36,328
小計	4,219,055	4,030,497
利息の受取額	46	44
利息の支払額	△278,734	△305,150
法人税等の支払額	△1,086	△868
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,939,280	3,724,522
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,539,902	△357
信託有形固定資産の売却による収入	1,495,942	815,522
信託有形固定資産の取得による支出	△3,172,032	△14,953,253
信託無形固定資産の取得による支出	－	△1,323
預り敷金及び保証金の受入による収入	94,927	5,901
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,330	△7,679
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	195,388	637,210
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△494,151	△124,208
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△8,357
使途制限付信託預金の払出による収入	1,962	2,522
使途制限付信託預金の預入による支出	△2,204	△2,439
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,436,400	△13,636,461
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,000,000	21,900,000
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	△21,900,000
長期借入れによる収入	8,450,000	16,400,000
長期借入金の返済による支出	△5,900,000	△4,500,000
投資法人債の償還による支出	－	△2,000,000
分配金の支払額	△2,848,807	△2,987,237
財務活動によるキャッシュ・フロー	△298,807	6,912,762
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	204,072	△2,999,175
現金及び現金同等物の期首残高	10,255,294	10,459,366
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,459,366	※1 7,460,191

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3.役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と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。

投資主インフォメーション

(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38期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第39期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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38期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第39期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	※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
(2023年8月31日現在)	(2024年2月29日現在)
現金及び預金 6,267,244千円	現金及び預金 3,304,641千円
信託現金及び信託預金 4,243,120千円	信託現金及び信託預金 4,206,465千円
使途制限付信託預金(注) △50,998千円	使途制限付信託預金(注) △50,915千円
現金及び現金同等物 10,459,366千円	現金及び現金同等物 7,460,191千円
(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。	(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。

■ 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が必要となります。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利用

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。

証券会社との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 土日祝は除く)

II 苦情処理措置

- 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。
 - 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
- 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。

 - 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。
- 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

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

2023年2月期: 80.0% 2024年2月期: 84.6%
- CASBEE不動産評価認証(Sランク・Aランク)保有2物件取得
 - ・大博通りビジネスセンター

Sランク(オフィス部分)
 - ・博多筑紫通りセンタービル

Aランク(住居部分)
- ・博多筑紫通りセンタービル

Sランク

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 10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



サンライブシティ小倉



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



はなはた
花畑SC



ケーズデンキ鹿児島本店



マリノアシティ福岡
(マリナサイド棟)

オフィスビル 13件



キャナルシティ・
ビジネスセンタービル



びんもんじ
呉服町ビジネスセンター



サンニクス博多ビル



たいほく
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



はかた
博多FDビジネスセンター

その他 12件



ロジシティ久山



ロジシティ若宮



アメックス赤坂門タワー



シティハウスうつけき通り



Aqualia千早



ディー・ウィングタワー



グランフォーレ薬院南



アクション別府駅前
プレミアム



ホテルフォルツァ大分



ティサージホテル那覇

取得予定 1件



(仮称)アイランドシティ
港湾関連用地(底地) (注)



物流施設
とほろ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



住居
アメックス赤坂門タワー



住居
シティハウスうつけき通り



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

ポートフォリオについてはこちら▶



取得価格合計
2,209億円
(2024年2月29日時点)

(注) 2029年3月31日に取得予定です。