

2021年2月期 決算短信 (REIT)

2021年4月15日

不動産投資信託証券発行者名 福岡リート投資法人 上場取引所 東 福
 コーポ番号 8968 U R L <https://www.fukuoka-reit.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松雪 恵津男
 資産運用会社名 株式会社福岡リアルティ
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松雪 恵津男
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役企画部長 (氏名) 江口 彰
 T E L 092 (272) 3900

有価証券報告書提出予定日 2021年5月31日 分配金支払開始予定日 2021年5月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年2月期の運用、資産の状況 (2020年9月1日～2021年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年2月期	8,904	4.5	3,061	3.2	2,677	3.5	2,675	3.4
2020年8月期	8,518	△7.0	2,966	△9.4	2,587	△10.8	2,586	△10.8

	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	%	%	%
2021年2月期	3,361	2.6	1.3	30.1
2020年8月期	3,249	2.5	1.3	30.4

(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	%	%
2021年2月期	3,361	2,675	—	—	3,361	2,675	100.0	2.6
2020年8月期	3,250	2,587	—	—	3,250	2,587	100.0	2.5

(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
2021年2月期	199,559	101,614	50.9	127,656
2020年8月期	199,004	101,525	51.0	127,544

(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
2021年2月期	5,374	△842	△2,586	10,293
2020年8月期	3,450	△7,136	2,000	8,348

2. 2021年8月期の運用状況の予想 (2021年3月1日～2021年8月31日) 及び2022年2月期の運用状況の予想 (2021年9月1日～2022年2月28日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年8月期	8,979	0.8	3,176	3.7	2,787	4.1	2,786	4.2	3,500	—
2022年2月期	8,724	△2.8	3,168	△0.2	2,787	△0.0	2,786	△0.0	3,500	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2021年8月期) 3,500円、1口当たり予想当期純利益 (2022年2月期) 3,500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)

2021年2月期	796,000口	2020年8月期	796,000口
----------	----------	----------	----------
- ② 期末自己投資口数

2021年2月期	一口	2020年8月期	一口
----------	----	----------	----

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本予想値は、福岡リート投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、不確定な要素を含んでいます。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想値に関する前提条件の詳細は、5ページ「1. 運用状況 (2) 次期の見通し 2021年8月期 (2021年3月1日～2021年8月31日) 及び2022年2月期 (2021年9月1日～2022年2月28日) の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目 次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
(2) 次期の見通し	3
2. 財務諸表	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 投資主資本等変動計算書	9
(4) 金銭の分配に係る計算書	10
(5) キャッシュ・フロー計算書	11
(6) 継続企業の前提に関する注記	12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(8) 財務諸表に関する注記事項	12
(9) 発行済投資口の総口数の増減	14
3. 参考情報	15
(1) 運用資産等の価格に関する情報	15
(2) 資本的支出の状況	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、2004年7月2日に設立され、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、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。

2004年11月9日に、キャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。）のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除いた商業施設部分（以下「キャナルシティ博多」といいます。）をはじめとした4物件を取得して実質的な運用を開始しました。当期末現在（2021年2月28日現在）では、商業施設11物件、オフィスビル9物件及びその他11物件の合計31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、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられます。先行きについては、各種政策の効果もあって持ち直していくことが期待されますが、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

本投資法人の主要投資対象エリアである福岡・九州地域の景気は、厳しい状態にあるものの、持ち直しつつあります。公共投資は高水準で推移していますが、個人消費は持ち直しの動きが一服し、労働需給、雇用者所得ともに弱い動きとなっています。先行きについては、新型コロナウイルス感染症の動向が企業や家計のマインドに与える影響等に留意する必要があります。

地価動向については、令和3年地価公示によると、全国平均の変動率は全用途平均では6年ぶりに、住宅地では5年ぶりに、商業地では7年ぶりに下落に転じました。一方で、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6.6%、住宅地が前年比プラス3.3%と、9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、物流施設及び住宅のアセットタイプは堅調な運用実績となり、キャナルシティ博多等の主要商業施設では前期における新型コロナウイルス感染症拡大の影響による緊急事態宣言期間からの反動増となった一方で、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。

当期末現在のポートフォリオ（取得価格ベース）を投資対象エリア別で見ますと、福岡都市圏への投資比率が76.6%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設58.0%、オフィスビル27.7%、その他14.3%となっています。

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

(C) 資金調達概要

当期末における有利子負債残高（投資法人債を含みます。）は82,400百万円となりました。期末総資産有利子負債比率（投資法人債を含みます。）は41.3%、期末固定比率（有利子負債の中で金利固定のものが占める割合です。投資法人債を含みます。）は94.1%となっています。また、株式会社西日本シティ銀行をエージェントとするコミットメントライン契約（極度額：70億円）について、コミットメント期間を1年延長し、コミットメントラインの残存期間を3年にしています。

今後も返済期日の分散及び長期化によるリファイナンスリスクの軽減に努めるとともに、借入金利の固定化等で金利上昇リスクの軽減に努めていきます。

また、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下の通りです。

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

(D)業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の営業収益は8,904百万円となり、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3,061百万円、経常利益は2,677百万円、当期純利益は2,675百万円となりました。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3,361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「競争優位を発揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて行います。投資対象エリアでは、福岡・九州地域のうち、福岡都市圏に対する投資比率を60～90%と設定していますが、その福岡都市圏は将来的にも高い人口成長率が見込まれる地域であり、福岡都市圏以外の主要都市においても、地元に着したローカルの視点から、投資メリットを確保できる地域又は物件について投資を行う方針です。本投資法人は、地元ならではの情報収集力、土地勘あるいはスポンサーをはじめとした地元経済界や行政とのネットワークなど本投資法人の持つ強みを十分に活用して、今後とも投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い物件を取得していきます。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

(1)資産の譲渡

2021年3月18日に、不動産信託受益権の譲渡にかかる売買契約を締結しました。

譲渡資産：不動産信託受益権

物件名：キャナルシティ博多・B グランドビル（注1）

用途：商業施設

所在地：福岡市博多区住吉一丁目2番82号

譲渡先：星野リゾート・リート投資法人

譲渡予定価格：7,700百万円（注2）

譲渡予定日：2021年6月1日

損益に及ぼす影響：2021年8月期に営業収益として不動産等売却益約95百万円を計上する予定です。

（注1）キャナルシティ博多・Bにかかる不動産管理処分信託契約に基づいて設定されている信託から、信託分割することにより生じる、区分所有建物の1個であるグランドビルの共有持分88.28%を信託財産とする信託の受益権の譲渡を行います。

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

（注3）本物件の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か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が本譲渡契約の義務を履行しなかったとき、その相手方が相当の期間を定めてその履行を催告し、この催告期間内になお履行されないときは、本物件の譲渡実行前に限り、当該相手方は売買契約を解除することができるものとされています。また、本投資法人及び譲渡先は、本譲渡契約の違反に関連して相手方が被った損害等について賠償する責任を負うとされていますが、賠償額は売買代金の総額の20%相当額を上限とするものとされています。

(2)資産の取得

2021年3月18日に、不動産信託受益権の取得にかかる売買契約を締結しました。

取得資産：不動産信託受益権

物件名：天神西通りビジネスセンター（底地）

用途：オフィスビル

所在地：福岡市中央区天神二丁目149番 外4筆

取得先：福岡地所株式会社

取得予定価格：7,700百万円（注1）

取得予定日：2021年6月1日

（注1）取得予定価格には、取得に要する諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額等を含んでおりません。

(注2) 本物件の取得に係る受益権譲渡契約（以下「本取得契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後に決済・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。本投資法人の責に帰すべからざる事由により契約の目的達成が不可能となった場合には、違約金を支払うことなく本取得契約を解除できるものとされています。なお、本取得契約において、本投資法人は手付金を支払いません。

(C) 次期の業績に関する見通し

2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。なお、当該運用状況見通しの前提条件については、5ページ記載の「2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	2021年8月期	2022年2月期
営業収益	8,979百万円	8,724百万円
営業利益	3,176百万円	3,168百万円
経常利益	2,787百万円	2,787百万円
当期純利益	2,786百万円	2,786百万円
1口当たり分配金	3,500円	3,500円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

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

2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第34期 2021年3月1日～2021年8月31日（184日） 第35期 2021年9月1日～2022年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2021年2月28日現在で本投資法人が保有する31物件に、2021年6月1日取得予定の天神西通りビジネスセンター（底地）を加えた32物件を前提としています。なお、2021年6月1日譲渡予定のキャナルシティ博多・B グランドビルは、キャナルシティ博多・Bの区分所有建物の1個であるグランドビルの共有持分88.28%を信託分割し譲渡することから、物件数には影響がありません。 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"> 2022年2月28日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 2021年8月期末（2021年8月31日）における有利子負債残高は、82,400百万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41.3%を予想しています。（2021年2月28日時点での有利子負債比率=41.3%） 2022年2月期末（2022年2月28日）における有利子負債残高は、2021年8月期末（2021年8月31日）と同額の82,400百万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41.3%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、2021年8月期及び2022年2月期においても、売上歩合等が設定されている商業施設及びホテルについて、引き続き、一定程度の影響を受けることを見込む必要がある状況となっています。売上等を想定するにあたり、国内観光客は徐々に回復していくものの、海外観光客は2022年2月期まで回復しない前提としていますが、実際の収束時期によって変動する可能性があります。 2021年6月1日譲渡予定のキャナルシティ博多・B グランドビルの売却益等は95百万円の見込みです。
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、2021年8月期及び2022年2月期計算期間において必要と想定される金額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から実際の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 外注委託費については、2021年8月期に1,826百万円、2022年2月期に1,750百万円を見込んでいます。 公租公課については、2021年8月期に728百万円、2022年2月期に695百万円を見込んでいます。 減価償却費については、2021年8月期に1,558百万円、2022年2月期に1,489百万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、2021年8月期に387百万円、2022年2月期に380百万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32期 (2020年8月31日)	第33期 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,733,612	6,596,412
信託現金及び信託預金	4,660,047	3,742,580
営業未収入金	1,043,924	528,707
前払費用	282,717	287,185
未収消費税等	177,613	-
その他	3,570	3,007
流動資産合計	9,901,484	11,157,893
固定資産		
有形固定資産		
建物	974,393	1,166,235
減価償却累計額	-	△9,712
建物（純額）	974,393	1,156,522
構築物	17,045	20,698
減価償却累計額	-	△129
構築物（純額）	17,045	20,569
工具、器具及び備品	-	1,571
減価償却累計額	-	△78
工具、器具及び備品（純額）	-	1,492
土地	830,254	989,124
信託建物	103,899,463	104,526,979
減価償却累計額	△33,495,971	△34,998,550
信託建物（純額）	70,403,492	69,528,428
信託構築物	2,047,268	2,049,545
減価償却累計額	△817,728	△848,800
信託構築物（純額）	1,229,539	1,200,744
信託機械及び装置	1,487,396	1,509,292
減価償却累計額	△595,564	△639,038
信託機械及び装置（純額）	891,831	870,254
信託車両運搬具	747	747
減価償却累計額	△676	△709
信託車両運搬具（純額）	70	37
信託工具、器具及び備品	1,391,058	1,393,755
減価償却累計額	△1,194,239	△1,210,954
信託工具、器具及び備品（純額）	196,818	182,801
信託土地	107,452,281	107,452,281
信託建設仮勘定	18,319	16,791
有形固定資産合計	182,014,046	181,419,047
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	29,519	24,044
無形固定資産合計	5,575,402	5,569,927
投資その他の資産		
繰延税金資産	14	63
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	327,135	327,135
長期前払費用	1,138,352	1,042,944
投資その他の資産合計	1,475,502	1,380,143
固定資産合計	189,064,950	188,369,118
繰延資産		
投資法人債発行費	34,142	32,040
投資口交付費	3,835	-
繰延資産合計	37,978	32,040
資産合計	199,004,413	199,559,052

(単位:千円)

	第32期 (2020年8月31日)	第33期 (2021年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	340,991	561,673
1年内返済予定の長期借入金	6,300,000	6,300,000
未払金	12,612	22,905
未払費用	355,374	415,653
未払法人税等	967	1,835
未払消費税等	—	316,581
前受金	1,123,558	1,088,923
預り金	894,072	793,952
流動負債合計	9,027,577	9,501,526
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	71,100,000	71,100,000
預り敷金及び保証金	366,654	450,791
信託預り敷金及び保証金	11,984,384	11,892,365
固定負債合計	88,451,039	88,443,156
負債合計	97,478,617	97,944,683
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(△)	2,587,031	2,675,604
剰余金合計	2,587,031	2,675,604
投資主資本合計	101,525,796	101,614,369
純資産合計	101,525,796	101,614,369
負債純資産合計	199,004,413	199,559,052

(2)損益計算書

(単位:千円)

	第32期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	第33期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 7,912,804	※1 8,306,678
その他不動産賃貸収入	※1 605,527	※1 597,438
営業収益合計	8,518,332	8,904,117
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 4,897,107	※1,※2 5,180,315
資産運用報酬	520,263	524,777
資産保管手数料	7,344	7,401
一般事務委託手数料	57,100	58,665
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	60,308	61,374
営業費用合計	5,551,725	5,842,134
営業利益	2,966,606	3,061,982
営業外収益		
受取利息	44	47
その他	502	1,357
営業外収益合計	546	1,404
営業外費用		
支払利息	249,252	253,182
投資法人債利息	29,200	29,200
投資法人債発行費償却	2,102	2,102
投資口交付費償却	3,835	3,835
融資関連費用	94,848	97,663
その他	37	37
営業外費用合計	379,275	386,021
経常利益	2,587,877	2,677,366
税引前当期純利益	2,587,877	2,677,366
法人税、住民税及び事業税	974	1,842
法人税等調整額	3	△49
法人税等合計	978	1,793
当期純利益	2,586,899	2,675,572
前期繰越利益	132	31
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,587,031	2,675,604

(3)投資主資本等変動計算書

第32期(自 2020年3月1日 至 2020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	2,899,164	101,837,928	101,837,928
当期変動額				
剰余金の配当		△2,899,032	△2,899,032	△2,899,032
当期純利益		2,586,899	2,586,899	2,586,899
当期変動額合計	—	△312,132	△312,132	△312,132
当期末残高	98,938,764	2,587,031	101,525,796	101,525,796

第33期(自 2020年9月1日 至 2021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	2,587,031	101,525,796	101,525,796
当期変動額				
剰余金の配当		△2,587,000	△2,587,000	△2,587,000
当期純利益		2,675,572	2,675,572	2,675,572
当期変動額合計	—	88,572	88,572	88,572
当期末残高	98,938,764	2,675,604	101,614,369	101,614,369

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第32期	第33期
	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
I 当期末処分利益	2,587,031千円	2,675,604千円
II 分配金の額	2,587,000千円	2,675,356千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,250円)	(3,361円)
III 次期繰越利益	31千円	248千円

分配金の額の算出方法	<p>分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,587,000千円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,675,356千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32期		第33期	
	自 2020年 3月1日 至 2020年 8月31日		自 2020年 9月1日 至 2021年 2月28日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,587,877		2,677,366
減価償却費		1,686,347		1,623,716
投資法人債発行費償却		2,102		2,102
投資口交付費償却		3,835		3,835
受取利息		△44		△47
支払利息		278,452		282,382
営業未収入金の増減額(△は増加)		△384,662		515,217
未収消費税等の増減額(△は増加)		△177,613		177,613
未払消費税等の増減額(△は減少)		△191,370		316,581
営業未払金の増減額(△は減少)		△3,385		25,185
未払金の増減額(△は減少)		△6,241		10,287
未払費用の増減額(△は減少)		△20,452		60,503
前受金の増減額(△は減少)		40,659		△34,635
預り金の増減額(△は減少)		26,365		△100,119
前払費用の増減額(△は増加)		5,534		△4,468
長期前払費用の増減額(△は増加)		△123,914		95,407
その他		3,154		6,766
小計		3,726,644		5,657,694
利息の受取額		44		47
利息の支払額		△274,651		△282,607
法人税等の支払額		△1,048		△974
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,450,990		5,374,159
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		△1,809,655		△355,262
信託有形固定資産の取得による支出		△5,371,496		△479,144
預り敷金及び保証金の受入による収入		29,788		84,136
預り敷金及び保証金の返還による支出		△66,382		—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		316,851		122,888
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△238,343		△214,907
使途制限付信託預金の払出による収入		5,296		2,016
使途制限付信託預金の預入による支出		△2,074		△2,470
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,136,015		△842,743
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		6,400,000		—
短期借入金の返済による支出		△6,400,000		—
長期借入れによる収入		5,900,000		—
長期借入金の返済による支出		△1,000,000		—
分配金の支払額		△2,899,126		△2,586,536
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,000,873		△2,586,536
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,684,151		1,944,879
現金及び現金同等物の期首残高		10,032,589		8,348,438
現金及び現金同等物の期末残高		8,348,438		10,293,317

(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(2020年11月30日提出)における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	第32期		第33期	
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日		自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
賃料収入	6,531,941		6,830,181	
共益費収入	1,056,349		1,075,140	
駐車場収入	324,513	7,912,804	401,356	8,306,678
その他不動産賃貸収入				
付帯収益	568,375		552,811	
その他雑収益	37,152	605,527	44,627	597,438
不動産賃貸事業収益合計		8,518,332		8,904,117
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,611,755		1,870,563	
修繕費	92,463		211,326	
公租公課	743,726		743,094	
損害保険料	49,290		45,880	
水道光熱費	479,907		452,048	
減価償却費	1,686,347		1,623,716	
その他不動産賃貸費用	233,617	4,897,107	233,685	5,180,315
不動産賃貸事業費用合計		4,897,107		5,180,315
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		3,621,224		3,723,801

※2. 関係会社との取引高

(単位:千円)

	第32期		第33期	
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日		自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	
賃貸事業費用		970,797		966,563

（1口当たり情報に関する注記）

	第32期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	第33期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
1口当たり純資産額	127,544円	127,656円
1口当たり当期純利益	3,249円	3,361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32期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	第33期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
当期純利益（千円）	2,586,899	2,675,572
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）	2,586,899	2,675,572
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）

(1) 資産の譲渡

2021年3月18日に、不動産信託受益権の譲渡にかかる売買契約を締結しました。

譲渡資産：不動産信託受益権

物件名：キャナルシティ博多・B グランドビル（注1）

用途：商業施設

所在地：福岡市博多区住吉一丁目2番82号

譲渡先：星野リゾート・リート投資法人

譲渡予定価格：7,700百万円（注2）

譲渡予定日：2021年6月1日

損益に及ぼす影響：2021年8月期に営業収益として不動産等売却益約95百万円を計上する予定です。

（注1）キャナルシティ博多・Bにかかる不動産管理処分信託契約に基づいて設定されている信託から、信託分割することにより生じる、区分所有建物の1個であるグランドビルの共有持分88.28%を信託財産とする信託の受益権の譲渡を行います。

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

（注3）本物件の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か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が本譲渡契約の義務を履行しなかったとき、その相手方が相当の期間を定めてその履行を催告し、この催告期間内になお履行されないときは、本物件の譲渡実行前に限り、当該相手方は売買契約を解除することができるものとされています。また、本投資法人及び譲渡先は、本譲渡契約の違反に関連して相手方が被った損害等について賠償する責任を負うとされていますが、賠償額は売買代金の総額の20%相当額を上限とするものとされています。

(2) 資産の取得

2021年3月18日に、不動産信託受益権の取得にかかる売買契約を締結しました。

取得資産：不動産信託受益権

物件名：天神西通りビジネスセンター（底地）

用途：オフィスビル

所在地：福岡市中央区天神二丁目149番 外4筆

取得先：福岡地所株式会社

取得予定価格：7,700百万円（注1）

取得予定日：2021年6月1日

（注1）取得予定価格には、取得に要する諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額等を含んでおりません。

（注2）本物件の取得に係る受益権譲渡契約（以下「本取得契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か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。本投資法人の責に帰すべからざる事由により契約の目的達成が不可能となった場合には、違約金を支払うことなく本取得契約を解除できるものとされています。なお、本取得契約において、本投資法人は手付金を支払いません。

(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

(2021年2月28日現在)

資産の種類	用途	地域（注1）	保有総額 （百万円）（注2）	資産総額に対する比率 （%）（注3）
不動産	商業施設	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	—	—
	オフィスビル	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	2,167	1.1
		小計	2,167	1.1
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	74,583	37.4
		その他九州地域	36,828	18.5
	オフィスビル	福岡都市圏	47,996	24.1
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	20,033	10.0
		その他九州地域	5,362	2.7
		小計	184,804	92.6
預金・その他の資産			12,586	6.3
資産総額（注4）			199,559 (186,988)	100.0 (93.7)

(注1) 福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局平成27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。

(2021年2月28日現在)

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	97,944	49.1
純資産総額	101,614	50.9

②投資資産

(A) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(2021年2月28日現在)

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価機関
チャンネルシティ博多	32,000	29,584	30,700	15.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
チャンネルシティ博多・B	28,700	28,701	28,900	14.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	19,610	20,195	21,200	9.7	一般財団法人 日本不動産研究所
サンリブシティ小倉	6,633	5,439	8,440	3.3	一般財団法人 日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	9,913	10,300	5.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	4,296	4,960	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	1,956	2,740	1.2	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	967	1,200	0.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
久留米東櫛原SC	2,500	2,010	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	2,930	3,660	1.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5,416	6,080	2.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	117,073	111,412	120,920	58.0	
チャンネルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	12,922	16,800	7.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	8,796	15,200	5.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,763	6,510	2.2	一般財団法人 日本不動産研究所
大博通りビジネスセンター	7,000	5,698	9,180	3.5	一般財団法人 日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンター	5,900	4,405	8,280	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	2,663	3,140	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	2,447	4,400	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	4,023	4,580	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	3,275	3,320	1.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
オフィスビル 小計	56,020	47,996	71,410	27.7	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,652	1,840	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	891	1,030	0.6	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	1,280	1,157	1,900	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	2,652	3,580	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	1,088	1,340	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	1,364	1,890	0.8	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	2,834	2,860	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	1,162	1,320	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	7,789	9,100	4.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,800	5,340	2.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	1,700	2,167	2,370	0.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	28,866	27,563	32,570	14.3	
合計	201,959	186,972	224,900	100.0	

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

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

(注3) 投資比率は、各物件の取得価格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%とならない場合があります。

(B) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(2021年2月28日現在)

物件名称	テナントの 総数(注1)	稼働率 (%) (注3)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	総賃料収入 (百万円) (注4)	総賃料 収入比率 (%) (注5)
キャナルシティ博多	1(46)	97.7	46,585.57	45,501.63	1,018	11.4
キャナルシティ博多・B	1(45)	99.5	68,824.95	68,473.81	1,429	16.1
パークプレイス大分	1(104)	100.0	121,212.26	121,198.96	1,198	13.5
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	262	2.9
木の葉モール橋本	1(123)	97.8	22,121.05	21,631.32	778	8.7
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	14,602.88	14,602.88	252	2.8
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	112	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	178	2.0
商業施設 小計	25[339] (注2)	99.5	391,400.53	389,462.42	5,450	61.2
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1(62)	100.0	23,029.92	23,029.92	641	7.2
呉服町ビジネスセンター	36	100.0	19,905.34	19,905.34	557	6.3
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	205	2.3
大博通りビジネスセンター	1(68)	98.8	14,677.30	14,505.95	318	3.6
東比恵ビジネスセンター	1(27)	100.0	13,614.59	13,614.59	351	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	144	1.6
東比恵ビジネスセンターⅡ	2	100.0	6,214.77	6,214.77	162	1.8
東比恵ビジネスセンターⅢ	5	94.1	2,981.14	2,806.28	92	1.0
オフィスビル 小計	74[228] (注2)	99.6	95,308.54	94,962.33	2,560	28.8
アメックス赤坂門タワー	1(66)	98.8	4,821.25	4,765.43	66	0.7
シティハウスけやき通り	1(41)	97.8	2,710.86	2,650.79	39	0.4
Aqualia千早	1(103)	97.9	5,619.69	5,500.23	60	0.7
ディー・ウイングタワー	1(132)	95.1	7,187.59	6,837.60	112	1.3
グランフォーレ薬院南	1(95)	96.0	2,496.06	2,396.22	38	0.4
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	5,785.44	5,785.44	63	0.7
ティサージュホテル那覇	1	100.0	3,758.76	3,758.76	28	0.3
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6)	非開示(注6)
ロジシティみなと香椎	2	100.0	43,233.72	43,233.72	非開示(注6)	非開示(注6)
ロジシティ久山	1	100.0	24,505.65	24,505.65	非開示(注6)	非開示(注6)
ロジシティ若宮	1	100.0	17,556.32	17,556.32	非開示(注6)	非開示(注6)
その他 小計	12[444] (注2)	99.4	121,848.63	121,163.45	892	10.0
合計	111[1,011] (注2)	99.5	608,557.70	605,588.20	8,904	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、オフィス12、住居56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の総数と、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、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%とならない場合もあります。

(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。

(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	工事金額	既払総額
キャナルシティ博多	福岡市博多区	機械警備システム監視端末更新工事	自 2021年 8月 至 2022年 2月	28	—	—
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	機械警備システム監視端末更新工事	自 2021年 8月 至 2022年 2月	57	—	—
パークプレイス大分	大分県大分市	屋根塗装工事	自 2021年 4月 至 2021年 5月	48	—	—
サンリブシティ小倉	北九州市 小倉南区	共用部リニューアル工事	自 2021年 6月 至 2021年 9月	258	—	—
スクエアモール鹿児島宇宿	鹿児島県 鹿児島市	外壁改修工事	自 2021年10月 至 2022年 2月	32	—	—
サニックス博多ビル	福岡市博多区	空調機器更新工事	自 2021年 3月 至 2021年 4月	16	—	—

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687百万円です。なお、費用に区分された修繕費211百万円及び原状回復費7百万円を合わせて、合計905百万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	テナント区画形成工事	自 2020年 8月 至 2021年 1月	99
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	中央監視機器更新工事	自 2020年 4月 至 2020年 9月	27
パークプレイス大分	大分県大分市	空調機器更新工事	2020年11月	113
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 2020年11月 至 2021年 2月	24
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	2021年 2月	38
サニックス博多ビル	福岡市博多区	空調機器更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	43