投資主インフォメーション

本投資法人の概要

投資法人についてはこちら

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 小原 千尚
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
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/

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）

資産運用会社の概要

スポンサー情報についてはこちら

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 小原 千尚
電話　：092-272-3900
設立　：2003年12月26日

分配金について

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用
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

投資主の皆様の声をお聞かせください

コエキク

この度、今後の資産運用やIR活動の向上を目的として、「投資主アンケート」を実施いたします。お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。皆様の貴重なご意見をお待ちしております。

右記URLにアクセスいただき、アクセスキー入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。

https://koekiku.jp

アクセスキー　8968L4nG

スマートフォンからカメラ機能でQRコードを読み取り

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する「コエキク」サービスにより実施いたします。https://www.pronexus.co.jp/
アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」koekiku@pronexus.co.jp

UD FONT by MORISAWA
見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用しています。

GREEN PRINTING JFPI P-A10043
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。

VEGETABLE OIL INK
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。

FSC ミックス 紙｜責任ある森林管理を支えています FSC® C013080
適切に管理された森林からの用紙を使用しています。

Waterless Printing, Naturally.
有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷しています。

第44期
決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 2026年3月1日 至 2026年8月31日



Fukuoka REIT Corporation 8968



ウェブサイトのご案内

二次元コードでも検索できます。

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。用語解説も掲載しておりますので、ぜひご活用ください。

用語解説・FAQ

https://www.fukuoka-reit.jp
福岡リート投資法人　検索

福岡リート投資法人
福岡市博多区住吉一丁目2番25号

投資主の皆様へ

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 **小原 千尚**



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44期（2026年3月1日～2026年8月31日）の決算及び運用状況と今後の成長に向けた取り組みについてご報告させていただきます。

当期の営業収益は10,898百万円、営業利益は4,463百万円、経常利益は3,932百万円、当期純利益は3,931百万円となりました。また、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、その一部である391百万円を圧縮積立金として内部留保したうえで、1口当たり分配金を4,075円とし、期初に公表した予想4,000円を75円上回りました。

内部成長では、旗艦物件である「キャナルシティ博多」の賃貸事業収入が予想比9.8％増となったほか、その他の商業施設もテナント入替や賃料改定等により予想を上回りました。また、継続的な賃料増額交渉の結果、賃料増加率はオフィスビルで5.5％、住居で15.4％となりました。

外部成長では、次期以降の成長を見据え、ポートフォリオの質と投資主利益の向上を目的に、2026年10月20日の決算発表と同時に資産入替を決定しました。物流施設「ロジシティ古賀」の信託受益権準共有持分及び商業施設「トリアス」の匿名組合出資持分を取得する一方、築年数、成長余地並びに資本効率等を総合的に勘案し、オフィスビル「熊本イーストフロントビル」を譲渡します。本入替により、将来の取得機会の確保、収益基盤の強化並びにポートフォリオの若返りを図ります。

本投資法人の重要施策の一つである「サステナビリティへの取り組み」では、E（環境）に関する「建築性能・環境性能の維持向上」に努め、GRESBリアルエステイト評価で4スター及びグリーンスターを取得しています。また、保有物件における環境・社会への配慮を進め、「博多FDビジネスセンター」のDBJ Green Building認証は4スターに向上しました。引き続き、地域社会との連携や統合報告書の発行等を通じ、投資主の皆様への情報発信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」として九州を代表するデベロッパーである福岡地所株式会社を始めとした有力スポンサー企業と連携し、市場の変化に迅速に対応しながら、堅実な資産運用を行います。また、「Act Local, Think Global」の理念のもと、中長期的な安定収益の確保と1口当たり分配金の維持・向上を図ります。さらに、「福岡から不動産金融の力でより良い価値を創造し、成長させる」ことを使命に掲げ、福岡と世界をつなぎ、持続可能な不動産の未来を創造することで、収益基盤の強化と資産規模の拡大に取り組みます。

今後とも変わらぬご支援とご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

第44期（2026年8月期）決算サマリー

項 目	第42期 2025年3月1日～2025年8月31日	第43期 2025年9月1日～2026年2月28日	第44期 2026年3月1日～2026年8月31日	第45期 2026年9月1日～2027年2月28日	第46期 2027年3月1日～2027年8月31日
	実績	実績	実績	予想	予想
営業収益（百万円）	10,792	10,822	10,898	10,885	10,773
営業費用（百万円）	6,265	6,334	6,434	6,396	6,493
営業利益（百万円）	4,526	4,487	4,463	4,489	4,280
経常利益（百万円）	4,056	4,006	3,932	3,901	3,519
当期純利益（百万円）	4,055	4,005	3,931	3,900	3,518
1口当たり分配金	4,203円	4,151円	**4,075円**	4,040円	4,050円
発行済投資口総数（期末時点）	868,820口	868,820口	868,820口	868,820口	868,820口

分配金
4,075円
（予想比+75円）

取得価格合計
2,307億円

有利子負債比率（LTV）
42.4％

稼働率
99.4％

（注）2026年8月31日現在

CONTENTS

Ⅰ．福岡リート投資法人の概要
投資主の皆様へ／第44期（2026年8月期）決算サマリー …… 1
今後の運営方針と分配金 …… 2
外部成長（物件入替）戦略 …… 3
Ⅱ．資産運用報告 …… 4
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 …… 30
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
ポートフォリオのご紹介（一部抜粋） …… 46

今後の運営方針と分配金

今後の運営方針

今後の運営方針

2027年8月期

1口当たりの分配金 **4,000円**（前回目標）
→ **+50円 上方修正**
1口当たりの分配金 **4,050円**（予想）

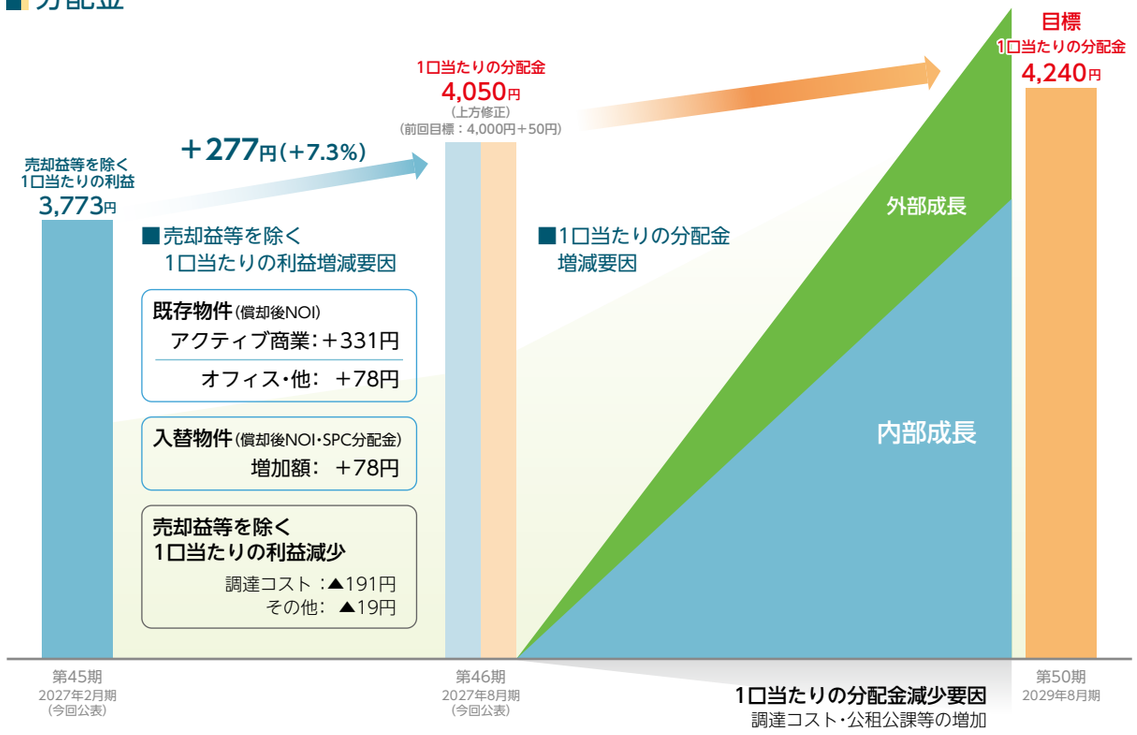
2029年8月期

1口当たりの分配金 **4,000円＋年平均成長率3％**（前回目標）
→ **目標 早期達成を目指す**
1口当たりの分配金 **4,240円**

◎具体的施策

内部成長戦略	外部成長戦略		エクイティ戦略	
	新規物件取得 / 物件入替	内部留保実施	内部留保活用	自己投資口取得
商業施設 テナント入替戦略の遂行 売上増加による歩合賃料増加	SPCの活用などによる取得手法の多様化	2026年8月期 **含み益**：647億円		2026年8月期 P/NAV：0.87倍
		ポートフォリオ戦略による物件入替		（総合的に勘案）
オフィスビル 増賃交渉による賃料ポジティブギャップの取込み	LTV上限50％までの借入余力：347億円	含み益の顕在化		自己投資口取得
		分配金の下支え・内部留保の活用		資本効率の最適化
その他 バリューアップ投資／入替に伴う賃料増額の実現				

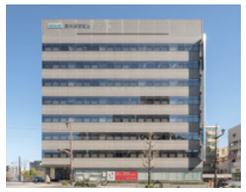
分配金



外部成長(物件入替)戦略

物件入替(注1)の概要

築古のオフィスビルを譲渡し、物流施設の取得に加えSPC出資によりポートフォリオの強靭化を実現しました。

	譲渡	取得・SPC出資	
	熊本イーストフロントビル	ロジシティ古賀	トリアス
			
所在地	熊本県熊本市	福岡県古賀市	福岡県糟屋郡久山町
アセットタイプ	オフィスビル	物流施設 (準共有持分50%)	商業施設 (匿名組合出資)
築年数	32年8ヶ月	3年5ヶ月	27年5ヶ月
鑑定評価額	1,500百万円	5,350百万円	12,380百万円
取得価格／譲渡価格	1,509百万円	4,700百万円	10,400百万円(予定)(注2)
出資額	—	—	1,356百万円
予定時期	2026年11月	2026年12月	2026年12月

物件入替

(注1) 物件入替にはSPC出資を含みます。
(注2) 当該SPCによる物件取得予定価格を記載しています。

ポートフォリオの入替効果

	入替前	入替後	効果
資産規模 (取得価格)	2,307億円	2,340億円	+33億円
築年数 (ポートフォリオ全体)	20年11ヶ月	20年6ヶ月	▲5ヶ月
NOI(償却後)(注3)	30百万円 (2026年8月期実績)	104百万円(注4) (2027年8月期予想)	+74百万円

(注3) ポートフォリオ全体のNOIではなく、対象案件に係るNOI及びSPC分配金を記載しています。
(注4) SPC分配金を含みます。内、SPC分配金は26百万円です。

その他の取り組みはウェブサイトをご覧ください

分配金・決算情報 | 有利子負債の状況 | サステナビリティ | 個人投資家様向け情報 | 苦情処理措置及び紛争解決措置

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40期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第41期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	第42期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	第43期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	第44期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
営業収益		百万円	9,652	10,400	10,792	10,822	10,898
(うち賃貸事業収益)		百万円	(9,456)	(9,410)	(9,916)	(10,180)	(10,249)
営業費用		百万円	5,987	5,992	6,265	6,334	6,434
(うち賃貸事業費用)		百万円	(5,268)	(5,235)	(5,457)	(5,538)	(5,633)
営業利益		百万円	3,664	4,408	4,526	4,487	4,463
経常利益		百万円	3,225	3,967	4,056	4,006	3,932
当期純利益	(a)	百万円	3,223	3,966	4,055	4,005	3,931
総資産額	(b)	百万円	215,083	226,966	226,809	227,423	227,404
(対前期比)		%	(0.3)	(5.5)	(△0.1)	(0.3)	(△0.0)
有利子負債額	(c)	百万円	96,350	96,350	96,350	96,350	96,350
純資産額	(d)	百万円	102,161	113,389	113,373	113,727	114,052
(対前期比)		%	(0.2)	(11.0)	(△0.0)	(0.3)	(0.3)
出資総額(純額)	(注2)	百万円	98,938	109,264	108,764	108,764	108,764
発行済投資口の総口数	(e)	口	796,000	872,000	868,820	868,820	868,820
1口当たり純資産額(基準価額)	(d)／(e)	円	128,344	130,034	130,491	130,898	131,273
分配総額	(f)	百万円	3,064	3,571	3,651	3,606	3,540
1口当たり分配金額	(f)／(e)	円	3,850	4,096	4,203	4,151	4,075
(うち1口当たり利益分配金)		円	(3,850)	(4,096)	(4,203)	(4,151)	(4,075)
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率	(注3)	%	1.5 (3.0)	1.8 (3.6)	1.8 (3.5)	1.8 (3.6)	1.7(3.4)
自己資本利益率	(注3)	%	3.2 (6.3)	3.7 (7.4)	3.6 (7.1)	3.5 (7.1)	3.5(6.8)
自己資本比率	(d)／(b)	%	47.5	50.0	50.0	50.0	50.2
(対前期増減)		%	(△0.1)	(2.5)	(0.0)	(0.0)	(0.1)
配当性向	(注3)(注4)	%	95.1	90.0	90.1	90.0	90.1
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(c)／(b)	%	44.8	42.5	42.5	42.4	42.4
《その他参考情報》							
期末投資物件数		件	35	35	37	37	37
期末賃貸可能面積		㎡	590,145.62	582,606.85	622,652.88	621,813.29	620,894.38
期末稼働率		%	98.9	99.2	99.6	98.5	99.4
減価償却費		百万円	1,611	1,595	1,686	1,724	1,768
資本的支出額		百万円	986	1,611	2,419	1,040	2,429
賃貸NOI	(注3)	百万円	5,800	5,770	6,145	6,367	6,384
運用日数		日	184	181	184	181	184
FFO(Funds from Operation)	(g)(注3)	百万円	4,639	4,571	4,866	5,091	5,056
1口当たりFFO	(g)／(e)	円	5,828	5,242	5,601	5,860	5,819

(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。以下同じです。
(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注3) 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 なお、第41期及び第42期は、分配総額(利益超過分配金は含まない) ／当期純利益
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

(注4) 第40期、第41期、第42期、第43期及び第44期は当期末処分利益から租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額を利益分配金として分配することとした結果、分配金総額について第40期は3,064百万円、第41期は3,571百万円、第42期は3,651百万円、第43期は3,606百万円及び第44期は3,540百万円となります。この圧縮積立金繰入額を考慮した配当性向は100.0%となります。

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（2026年8月31日現在）では、商業施設10物件、オフィスビル13物件及びその他14物件の合計37物件（不動産信託受益権の準共有持分を含み、匿名組合出資持分を除きます。また、商業施設、オフィスビルの底地を含みます。）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・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢や自然災害の影響を注視する必要があり、金融資本市場の変動の影響などに注意する必要があります。

本投資法人の主要投資対象エリアである福岡・九州地域の個人消費は、一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復しつつあります。生産活動は、はん用・生産用機械は底堅い自動化・省力化等に向けた投資需要により、電子部品・デバイスは一部で需要の回復がみられるなどで、ともに緩やかに持ち直しています。雇用情勢は持ち直しのテンポが緩やかになっています。有効求人倍率はおおむね横ばいとなっているものの足下では低下しており、新規求人数は前年を下回る状態が続いていますが、企業の人手不足感は続いています。

地価動向については、令和8年都道府県地価調査によると、全国では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、商業地は上昇幅が拡大しました。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8.1%、住宅地が前年比プラス5.5%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、引き続きアジアからのインバウンドの効果が続いています。

当期においては、2026年8月27日付で天神ノースフロントビルの準共有持分16%の譲渡を実施しました。

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75.1%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設46.0%、オフィスビル35.2%、その他18.8%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。当期末時点における、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELSの外部認証の取得率は、2030年目標85%以上に対し80.1%となっています。

(3) 資金調達の概要

当期においては、6,600百万円のリファイナンスを行った結果、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42.4%、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83.1%となっています。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最小化について、調達期間の短期化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
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA−	安定的
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

(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10,898百万円となり、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4,463百万円、経常利益は3,932百万円、当期純利益は3,931百万円となりました。分配金については、当期末処分利益から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第65条の７で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額を利益分配金として分配することとし、1口当たり分配金を4,075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14）		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)
2024年９月10日	公募増資	72,400	868,400	9,836	108,775	(注11)
2024年10月８日	第三者割当増資	3,600	872,000	489	109,264	(注12)
2025年７月31日	消却	△3,180	868,820	△499	108,764	(注13)

(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) 1口当たり発行価格140,400円（発行価額135,864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12) 1口当たり発行価額135,864円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募に伴うSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口を発行しました。
(注13) 2025年４月17日から2025年５月21日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年4月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年7月31日に消却しました。
(注14) 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40期 自 2024年3月１日 至 2024年8月31日	第41期 自 2024年9月１日 至 2025年2月28日	第42期 自 2025年3月１日 至 2025年8月31日	第43期 自 2025年9月１日 至 2026年2月28日	第44期 自 2026年3月１日 至 2026年8月31日
最高	176,000円	150,400円	188,600円	193,800円	185,200円
最低	147,800円	139,600円	141,600円	179,400円	168,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金については、当期未処分利益及び建物等に係る圧縮積立金のうち当期の減価償却超過額に対応する取崩額の合計額から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を4,075円としました。

決算期	第40期 自　2024年3月１日 至　2024年8月31日	第41期 自　2024年9月１日 至　2025年2月28日	第42期 自　2025年3月１日 至　2025年8月31日	第43期 自　2025年9月１日 至　2026年2月28日	第44期 自　2026年3月１日 至　2026年8月31日
当期純利益総額	3,223,043千円	3,966,821千円	4,055,095千円	4,005,704千円	3,931,967千円
当期未処分利益総額	3,223,195千円	3,968,416千円	4,055,100千円	4,005,754千円	3,931,970千円
利益留保額	158,595千円	396,704千円	403,449千円	399,282千円	391,528千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,064,600千円 (3,850円)	3,571,712千円 (4,096円)	3,651,650千円 (4,203円)	3,606,471千円 (4,151円)	3,540,441千円 (4,075円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,064,600千円 (3,850円)	3,571,712千円 (4,096円)	3,651,650千円 (4,203円)	3,606,471千円 (4,151円)	3,540,441千円 (4,075円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、スポンサーを含むプロパティマネジメント会社との連携により、運営力・リーシング力を更に強化し、物件の持つ強みを最大限に生かし安定稼働を維持確保していきます。

投資については、今後も規約に定める基本方針及び「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を発揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて行います。投資対象エリアでは、福岡・九州地域のうち、福岡都市圏に対する投資比率を60～90％と設定していますが、その福岡都市圏は将来的にも高い人口成長率が見込まれる地域であり、福岡都市圏以外の主要都市においても、地元に密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。

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8月28日付で締結した売買契約に基づき、不動産信託受益権を譲渡する予定です。

譲渡資産	：不動産信託受益権
物件名	：天神ノースフロントビル
用途	：オフィス
所在地	：福岡市中央区天神四丁目4番20号
譲渡先	：オリックス不動産投資法人
譲渡価格	：6,350百万円 (注1)
損益に及ぼす影響	：営業収益として不動産等売却益を2027年2月期に648百万円計上する予定です。(注2)

(注1) 譲渡価格には、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2) それぞれ準共有持分の形式（準共有持分5%、準共有持分25%、準共有持分22%、準共有持分16%、準共有持分16%及び準共有持分16%）で6回に分けて譲渡することを予定しています。このうち準共有持分5%は2024年8月29日に、準共有持分25%は2025年2月27日に、準共有持分22%は2025年8月28日に、準共有持分16%は2026年2月26日に、準共有持分16%は2026年8月27日にそれぞれ譲渡を実施しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第40期 2024年8月31日現在	第41期 2025年2月28日現在	第42期 2025年8月31日現在	第43期 2026年2月28日現在	第44期 2026年8月31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	872,000口	868,820口	868,820口	868,820口
投資主数	14,616人	16,839人	15,973人	15,398人	14,898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）	205,180	23.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	108,099	12.44
福岡地所株式会社	103,706	11.93
野村信託銀行株式会社（投信口）	38,820	4.46
JAPAN ACTIVE VALUE FUND ONE HOLDINGS LTD.	27,729	3.19
BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS	13,758	1.58
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,197	1.28
JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,102	1.27
メットライフ生命保険株式会社　一般	9,408	1.08
四国旅客鉄道株式会社	9,130	1.05
計	538,129	61.93

（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3）
執行役員	小原　千尚	株式会社福岡リアルティ　代表取締役社長	－
監督役員	内田　政弘	内田政弘税理士事務所　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	—	10,000

(注1) 執行役員小原千尚は、本投資法人の投資口を自己の名義で56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) 2026年5月21日開催の第12回投資主総会において、任期満了による執行役員及び監督役員の選任がありました。執行役員については、2026年5月29日付にて小原千尚（再任）が、監督役員については、2026年5月29日付にて内田政弘（再任）及び田邊俊（再任）が就任しました。
(注3) 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係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5,650千円です。

(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になります。 (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43期 2026年2月28日現在 保有総額 (百万円) (注2)	第43期 2026年2月28日現在 対総資産比率 (%) (注3)	第44期 2026年8月31日現在 保有総額 (百万円) (注2)	第44期 2026年8月31日現在 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	1,498	0.7	1,495	0.7
	その他	福岡都市圏	–	–	–	–
		その他九州地域	2,200	1.0	2,185	1.0
不動産信託受益権	商業施設	福岡都市圏	66,683	29.3	67,139	29.5
		その他九州地域	33,698	14.8	33,445	14.7
	オフィスビル	福岡都市圏	71,075	31.3	71,376	31.4
		その他九州地域	–	–	–	–
	その他	福岡都市圏	22,725	10.0	22,647	10.0
		その他九州地域	16,382	7.2	16,300	7.2
匿名組合出資持分 (注4)			167	0.1	167	0.1
預金その他資産			12,992	5.7	12,645	5.6
資産総額 (注5)			227,423 (214,472)	100.0 (94.3)	227,404 (214,791)	100.0 (94.5)

(注1) 福岡都市圏とは、福岡市及び総務省統計局令和2年国勢調査「従業・通学市区町村，男女別通勤者数（15歳以上）」及び「従業・通学市区町村，男女別通学者数（15歳以上）」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%とならない場合もあります。
(注4) 匿名組合出資持分は、合同会社FRC2を営業者とする匿名組合を出資対象としています。
(注5) 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。

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
キャナルシティ博多	29,889	48,090.11	48,090.11	100.0	12.1	商業施設
キャナルシティ博多・B	22,132	30,516.78	30,030.63	98.4	12.7	商業施設
パークプレイス大分	19,590	121,184.87	120,783.06	99.7	11.5	商業施設
博多ＦＤビジネスセンター(注4)	13,727	12,102.05	12,102.05	100.0	4.3	オフィスビル
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	13,071	23,039.49	22,694.01	98.5	6.3	オフィスビル
ロジシティ熊本御船	11,272	39,895.59	39,895.59	100.0	非開示 (注5)	その他
木の葉モール橋本	9,677	22,190.81	22,142.21	99.8	9.0	商業施設
呉服町ビジネスセンター	9,236	19,905.34	19,800.77	99.5	6.0	オフィスビル
天神住友生命ＦＪビジネスセンター（底地）	7,754	1,343.51 (注6)	1,343.51	100.0	1.6	オフィスビル
ロジシティみなと香椎	7,474	43,233.72	43,233.72	100.0	非開示 (注5)	その他
合計	143,827	361,502.27	360,115.66	99.6	–	–

(注1) 上記の保有資産は、不動産信託受益権及び不動産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) 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。
(注6) 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。

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
キャナルシティ博多	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他	信託受益権	48,090.11	30,500	29,889	株式会社谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区住吉一丁目2番1号他	信託受益権	30,516.78	22,800	22,132	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	121,184.87	20,400	19,590	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	8,670	5,234	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	22,190.81	11,100	9,677	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	5,460	4,046	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	2,860	1,848	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	1,270	946	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	3,630	2,725	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)（底地）	福岡市西区小戸二丁目12番30号	信託受益権	26,846.74	4,470	4,494	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設小計			341,948.39	111,160	100,584	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	信託受益権	23,039.49	20,200	13,071	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	17,600	9,236	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	6,293.76	7,730	3,606	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	11,300	5,532	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	10,500	4,266	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	3,620	2,595	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 (注2)	福岡市中央区天神四丁目4番20号	信託受益権	840.39	873	341	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	5,090	3,627	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	2,981.16	3,500	3,073	株式会社谷澤総合鑑定所
天神住友生命ＦＪ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	9,250	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1番9号	信託受益権	5,994.42	4,610	4,542	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	1,495	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	16,700	13,727	一般財団法人日本不動産研究所
オフィスビル小計			113,327.65	112,473	72,872	
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	2,560	1,567	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	1,420	821	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	2,440	1,120	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	4,800	2,675	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	1,700	1,092	株式会社谷澤総合鑑定所
アクシオ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	1,937.33	1,570	1,604	大和不動産鑑定株式会社
アクシオン大手門プレミアム	福岡市中央区大手門二丁目1番1号	信託受益権	1,936.79	1,810	1,859	株式会社谷澤総合鑑定所
ホテルフォルツァ大分	大分県大分市中央町一丁目5番18号	信託受益権	5,785.44	1,940	1,386	一般財団法人日本不動産研究所
ティサージホテル那覇	沖縄県那覇市西二丁目14番1他	信託受益権	3,758.76	3,070	2,578	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	1,940	1,166	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	11,500	7,474	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	6,650	4,429	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	2,082	株式会社谷澤総合鑑定所

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
ロジシティ熊本御船	熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番1他	信託受益権、不動産	39,895.59	11,700	11,272	株式会社谷澤総合鑑定所
その他小計			165,618.34	55,690	41,134	
合計			620,894.38	279,323	214,591	

（取得予定物件等）

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）（注5）	福岡市東区みなと香椎三丁目32番1の一部（注6）	不動産	約39,142（注6）	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資産運用業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) 天神ノースフロントビルの期末算定価額については、当期末において保有する不動産信託受益権の準共有持分割合16%についての鑑定評価額を記載しています。
なお、本投資法人は、天神ノースフロントビルの不動産信託受益権のうち2024年8月29日に準共有持分5%を、2025年2月27日に準共有持分25%を、2025年8月28日に準共有持分22%を、2026年2月26日に準共有持分16%を、2026年8月27日に準共有持分16%を譲渡しています。以下同じです。
(注3) 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。
(注4) 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5) 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6) 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7) 取得予定物件等については、当期末現在で契約書又は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43期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日				第44期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31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）
キャナルシティ博多	1（ 14）	98.6	1,272	12.5	1（ 22）	100.0	1,236	12.1
キャナルシティ博多・B	1（ 59）	100.0	1,235	12.1	1（ 55）	98.4	1,305	12.7
パークプレイス大分	1（ 94）	97.9	1,175	11.5	1（ 95）	99.7	1,180	11.5
サンリブシティ小倉	1	100.0	300	2.9	1	100.0	300	2.9
木の葉モール橋本	1（ 114）	83.8	891	8.8	1（ 118）	99.8	921	9.0
スクエアモール鹿児島宇宿	13	100.0	252	2.5	13	100.0	254	2.5
熊本インターコミュニティＳＣ	2	100.0	89	0.9	2	100.0	89	0.9
花畑ＳＣ	2	100.0	40	0.4	2	100.0	40	0.4
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	105	1.0	1	100.0	105	1.0
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）	1（注6）	100.0	32	0.3	1（注6）	100.0	32	0.3
商業施設小計	24[301]（注2）	98.0	5,396	53.0	24[310]（注2）	99.7	5,467	53.3
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1（ 62）	97.5	644	6.3	1（ 64）	98.5	649	6.3
呉服町ビジネスセンター	35	99.5	616	6.1	35	99.5	610	6.0
サニックス博多ビル	16	100.0	225	2.2	16	100.0	230	2.2
大博通りビジネスセンター	1（ 70）	99.2	337	3.3	1（ 71）	99.6	344	3.4
東比恵ビジネスセンター	1（ 24）	100.0	381	3.7	1（ 24）	100.0	385	3.8
天神西通りセンタービル	1	100.0	87	0.9	1	100.0	91	0.9
天神ノースフロントビル	11	100.0	71	0.7	11	100.0	47	0.5
東比恵ビジネスセンターⅡ	3	100.0	168	1.7	3	100.0	170	1.7
東比恵ビジネスセンターⅢ	6	72.5	76	0.8	7	89.2	72	0.7
天神住友生命ＦＪビジネスセンター（底地）	1（注6）	100.0	159	1.6	1（注6）	100.0	159	1.6
博多筑紫通りセンタービル	1（ 19）	100.0	158	1.6	1（ 16）	86.2	143	1.4
熊本イーストフロントビル	13	100.0	62	0.6	13	100.0	65	0.6
博多ＦＤビジネスセンター	1（ 17）	100.0	425	4.2	1（ 17）	100.0	438	4.3
オフィスビル小計	91[278]（注2）	98.6	3,414	33.5	92[279]（注2）	98.5	3,408	33.3
アメックス赤坂門タワー	1（ 67）	100.0	70	0.7	1（ 62）	92.8	70	0.7
シティハウスけやき通り	1（ 42）	100.0	41	0.4	1（ 42）	100.0	40	0.4
Ａｑｕａｌｉａ千早	1（ 104）	99.3	62	0.6	1（ 104）	99.3	63	0.6
ディー・ウイングタワー	1（ 126）	92.7	115	1.1	1（ 129）	94.4	119	1.2
グランフォーレ薬院南	1（ 97）	98.0	41	0.4	1（ 97）	98.0	43	0.4

不動産等の名称	第43期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日				第44期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31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）
アクシオン別府駅前プレミアム	1（ 26）	96.3	31	0.3	1（ 26）	96.3	32	0.3
アクシオン大手門プレミアム	1（ 25）	96.0	34	0.3	1（ 25）	96.2	34	0.3
ホテルフォルツァ大分	1	100.0	63	0.6	1	100.0	62	0.6
ティサージホテル那覇	1	100.0	75	0.7	1	100.0	59	0.6
鳥栖ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）	1	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）
ロジシティみなと香椎	2	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）	2	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）
ロジシティ久山	1	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）	1	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）
ロジシティ若宮	1	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）	1	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）
ロジシティ熊本御船	4	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）	4	100.0	非開示（注7）	非開示（注7）
その他小計	18[498]（注2）	99.5	1,369	13.5	18[496]（注2）	99.4	1,373	13.4
合計	133[1,077]（注2）	98.5	10,180	100.0	134[1,085]（注2）	99.4	10,249	100.0

(注1) テナント総数は、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。また、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計を（ ）内に記載しています。さらに、同一物件で複数の区画についての賃貸借契約を締結している同一テナントについては、賃貸借契約数を区画の数の代わりに用いている場合があり、物流施設のテナント総数は、倉庫としての賃貸借契約の相手先数としています。なお、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43期がオフィス13、住居57、第44期がオフィス13、住居58です。
(注2) テナント総数の小計欄及び合計欄の［ ］内には、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとらない物件におけるテナント総数と、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の合計数との合計を記載しています。
(注3) 稼働率は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
(注4) 賃貸事業収入は、期間中における不動産賃貸収入とその他不動産賃貸収入との合計を記載しています。
(注5) 対総賃貸事業収入比率については小数第二位を四捨五入しており、上記表に記載した各物件の対総賃貸事業収入比率を合計しても100%とならない場合もあります。
(注6) テナントの総数は、底地賃借人の数を記載しています。
(注7) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

当期末現在、本投資法人における有価証券組入資産の明細は以下の通りです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益（百万円）	備考
			単価	金額（百万円）	単価	金額（百万円）		
合同会社ＦＲＣ2を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	167	－	167	－	(注2)
合　計	－	－	－	167	－	167	－	－

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
(注2) 運用資産は、アーバス筑後町及びアーバス金屋町を信託対象不動産とする不動産信託受益権です。

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	16,200	14,700	1,108
合計		16,200	14,700	1,108

(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信託受益権及び不動産については、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、前記「3. 不動産等組入資産明細」及び「6. 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な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	ワシントンホテル リニューアル工事	自 2026年 4月 至 2026年10月	1,409	－	－
木の葉モール橋本	福岡市西区	外壁改修工事	自 2025年11月 至 2026年10月	280	－	4
キャナルシティ博多	福岡市博多区	エレベーター整備工事	自 2026年10月 至 2027年 7月	241	－	－
天神西通りセンタービル	福岡市中央区	外壁改修工事	自 2026年 6月 至 2027年 1月	164	－	－
アメックス赤坂門タワー	福岡市中央区	大規模修繕工事	自 2026年 6月 至 2027年 2月	163	－	2
キャナルシティ博多	福岡市博多区	エレベーター整備工事	自 2026年 5月 至 2026年 9月	103	－	－

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2,429百万円です。なお、費用に区分された修繕費142百万円及び原状回復費11百万円を合わせて、合計2,583百万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	ラーメンスタジアム リニューアル工事	自 2025年 9月 至 2026年 3月	604
キャナルシティ・ビジネス センタービル	福岡市博多区	受変電設備キュービクル更新 工事	自 2024年 3月 至 2026年 5月	516
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年 5月	242
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	LED更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 5月	103
木の葉モール橋本	福岡市西区	空調設備更新工事	自 2026年 2月 至 2026年 7月	82
大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	空調設備整備工事	自 2025年12月 至 2026年 6月	60
木の葉モール橋本	福岡市西区	機械警備設備更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 3月	51
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	エレベーター整備工事	自 2026年 3月 至 2026年 4月	45

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40期 自 2024年3月１日 至 2024年8月31日	第41期 自 2024年9月１日 至 2025年2月28日	第42期 自 2025年3月１日 至 2025年8月31日	第43期 自 2025年9月１日 至 2026年2月28日	第44期 自 2026年3月１日 至 2026年8月31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43期 自　2025年9月１日 至　2026年2月28日	第44期 自　2026年3月１日 至　2026年8月31日
(a) 資産運用報酬 (注)	634,585	638,574
(b) 資産保管手数料	8,435	8,598
(c) 一般事務委託手数料	64,494	67,725
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他営業費用	85,338	82,239
合計	796,453	800,736

(注) 第43期の資産運用報酬には、上記金額のほか、匿名組合出資持分及びロジシティ熊本御船駐車場の取得原価に算入した資産取得に係る運用報酬分1,305千円並びに天神ノースフロントビル（準共有持分16%）の資産譲渡に係る運用報酬分5,080千円があり、第44期の資産運用報酬には、上記金額のほか、天神ノースフロントビル（準共有持分16%）の資産譲渡に係る運用報酬分5,080千円があります。

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)　(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月30日	600	－	0.480	2026年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2017年6月30日	1,300	－	0.777	2026年6月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	－					
	株式会社大分銀行		700	－					
	株式会社北九州銀行		700	－					
	株式会社宮崎銀行		700	－					
	株式会社十八親和銀行		1,100	－					
	株式会社伊予銀行		500	－					
	株式会社福岡銀行	2016年12月30日	1,500	1,500	1.641	2026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
	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
	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
	株式会社りそな銀行	2017年3月31日	－	600	0.658	2027年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月30日	－	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	0.576	2027年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2017年7月31日	－	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	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	2017年8月31日	－	500	0.850	2027年8月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		－	500					
	株式会社大分銀行		－	100					
	株式会社北九州銀行		－	100					
	株式会社十八親和銀行		－	200					
	株式会社広島銀行		－	100					
	小計		12,500	12,900					
長期借入金	株式会社りそな銀行	2017年3月31日	600	－	0.658	2027年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月30日	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	－	0.576	2027年3月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2017年7月31日	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	－	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	2017年8月31日	500	－	0.850	2027年8月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		500	－					
	株式会社大分銀行		100	－					
	株式会社北九州銀行		100	－					
	株式会社十八親和銀行		200	－					
	株式会社広島銀行		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	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
	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
	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
	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ＳＢＩ新生銀行	2023年9月29日	600	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	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	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	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
	株式会社西日本シティ銀行	2019年1月31日	400	400	1.591	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	1.591	2029年1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	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

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年6月30日	500	500	0.600	2029年6月29日	期限一括	取得資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	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					
	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
	株式会社日本政策投資銀行	2025年2月28日	1,000	1,000	1.385	2030年2月28日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社肥後銀行	2025年3月31日	300	300	1.370	2030年3月29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
	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
	株式会社西日本シティ銀行	2023年9月29日	2,000	2,000	0.919	2030年9月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023年10月31日	1,000	1,000	1.202	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	1,000	1.202	2030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	1,000	0.889	2031年2月28日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2024年2月29日	1,000	1,000	1.474	2031年2月28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	2025年2月28日	1,000	1,000	1.460	2031年2月28日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社肥後銀行	2026年2月27日	200	200	1.780	2031年2月28日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社鹿児島銀行	2026年2月27日	200	200	1.780	2031年2月28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
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年3月31日	－	600	2.501	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					
	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
	株式会社西日本シティ銀行	2023年9月29日	1,900	1,900	1.015	2031年9月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年3月31日	800	800	1.686	2031年9月30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	2025年3月31日	500	500	1.669	2031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	2023年10月31日	2,500	2,500	1.491	2031年10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	2023年10月31日	1,000	1,000	1.249	2031年10月31日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2026年6月30日	－	715	1.409	2032年1月30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		－	605					
	株式会社西日本シティ銀行		－	550					
	株式会社大分銀行		－	385					
	株式会社北九州銀行		－	385					
	株式会社宮崎銀行		－	385					
	株式会社伊予銀行		－	275					
	みずほ信託銀行株式会社	2022年3月31日	1,000	1,000	1.591	2032年3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	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ＳＢＩ新生銀行	2025年3月31日	300	300	1.485	2032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	2025年12月30日	600	600	1.921	2032年11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		600	600					
	株式会社北九州銀行		400	400					
	株式会社大分銀行		300	300					
	株式会社鹿児島銀行		100	100					
	株式会社広島銀行		100	100					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2024年7月31日	700	700	1.132	2033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	2024年2月29日	1,000	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	1,000	1.514	2033年2月28日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年2月27日	1,500	1,500	1.299	2033年2月28日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社大分銀行	2026年2月27日	200	200	1.935	2033年2月28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3月31日	750	750	1.591	2033年3月31日	期限一括	取得資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2025年9月30日	300	300	1.269	2033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	2026年6月30日	－	585	1.409	2033年6月30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		－	495					
	株式会社西日本シティ銀行		－	450					
	株式会社大分銀行		－	315					
	株式会社北九州銀行		－	315					
	株式会社宮崎銀行		－	315					
	株式会社伊予銀行		－	225					
	株式会社西日本シティ銀行	2023年9月29日	1,000	1,000	1.189	2033年9月30日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	小計		80,850	80,450					
合計			93,350	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月から弁済日までの間、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	使途	摘要
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		3,000	－	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）
天神ノースフロントビル（準共有持分16%）	－	－	2026年8月27日	1,016	341	643
合計	－	－	－	1,016	341	643

（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（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件名	内容	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（注1）（百万円）	不動産鑑定評価額（注2）（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	天神ノースフロントビル（準共有持分16%）	不動産信託受益権	2026年8月27日	1,016	828（注3）	一般財団法人日本不動産研究所	2024年2月29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（売買契約書等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) 上記記載の不動産鑑定評価額は、天神ノースフロントビルに関する2024年2月29日時点の鑑定評価額5,180百万円の譲渡分16%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。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等への支払手数料は以下の通りです。

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

区分	支払手数料等総額A (千円) (注1)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B／A (%)
		支払先	支払金額B (千円)	
不動産賃貸媒介手数料 (注2)	31,473	福岡地所株式会社	2,197	7.0
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	22,146	70.4
プロパティマネジメント報酬 (注3)	416,161	福岡地所株式会社	72,398	17.4
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	326,697	78.5
外注委託費 (注2) (注4)	1,383,275	福岡地所株式会社	585,352	42.3
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	644,058	46.6
		株式会社サン・ライフ	124,625	9.0
その他営業費用 (注2)	1,780,969	福岡地所株式会社	232,141	13.0
		株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	448,839	25.2

(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 295,616千円
- 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス 1,519,471千円
- 株式会社サン・ライフ 556,136千円

(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 33,707千円
- 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス 74,852千円

(注4) 上記記載の外注委託費は建物管理委託費等であり、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はご参考であり、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

本投資法人の資産運用会社（株式会社福岡リアルティ）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

(1) 取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
2024年9月10日	7,600	－	7,600
累計	7,600	－	7,600

(2) 保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注)	発行済投資口の総口数に対する比率
第41期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	7,600	1,067,040	0.87%
第42期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	7,600	1,067,040	0.87%
第43期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	7,600	1,067,040	0.87%
第44期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)	7,600	1,067,040	0.87%

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

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43期（ご参考）(2026年2月28日現在)	第44期 (2026年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,815,414	4,919,593
信託現金及び信託預金	4,145,708	4,637,429
営業未収入金	1,359,739	1,447,772
前払費用	281,004	270,489
未収消費税等	–	49,449
その他	66,168	45,564
流動資産合計	11,668,035	11,370,298
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,109,628	2,115,926
減価償却累計額	△222,866	△250,326
建物（純額）	1,886,761	1,865,599
構築物	37,187	37,187
減価償却累計額	△2,507	△2,882
構築物（純額）	34,679	34,304
機械及び装置	0	4,223
減価償却累計額	–	△95
機械及び装置（純額）	0	4,127
工具、器具及び備品	3,513	3,513
減価償却累計額	△1,856	△2,118
工具、器具及び備品（純額）	1,657	1,394
土地	1,775,660	1,775,890
信託建物	※1 123,262,883	※1 125,316,252
減価償却累計額	△47,058,903	△48,580,624
信託建物（純額）	76,203,979	76,735,627
信託構築物	2,311,425	2,320,771
減価償却累計額	△1,062,152	△1,087,822
信託構築物（純額）	1,249,273	1,232,949
信託機械及び装置	1,690,652	1,718,752
減価償却累計額	△959,536	△989,863
信託機械及び装置（純額）	731,115	728,888
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	1,623,819	1,658,825
減価償却累計額	△1,323,770	△1,346,494
信託工具、器具及び備品（純額）	300,049	312,331
信託土地	※1 126,531,790	※1 126,352,131
信託建設仮勘定	41,656	33,064
有形固定資産合計	208,756,655	209,076,341
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	2,456	2,080
無形固定資産合計	5,548,339	5,547,963
投資その他の資産		
投資有価証券	167,451	167,651
繰延税金資産	15	14
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	335,530	335,530
長期前払費用	900,878	867,004
その他	820	1,308
投資その他の資産合計	1,414,696	1,381,509
固定資産合計	215,719,692	216,005,815
繰延資産		
投資法人債発行費	17,004	15,998
投資口交付費	18,385	12,257
繰延資産合計	35,390	28,256
資産合計	227,423,118	227,404,370

(単位：千円)

	第43期（ご参考）(2026年2月28日現在)	第44期 (2026年8月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,050,521	818,467
1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	12,900,000
未払金	25,006	15,223
未払費用	555,312	561,875
未払法人税等	765	756
未払消費税等	521,432	86,963
前受金	1,099,930	1,092,073
預り金	1,269,835	1,585,726
流動負債合計	17,022,804	17,061,086
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	80,850,000	80,450,000
預り敷金及び保証金	926,142	868,119
信託預り敷金及び保証金	※1 11,896,791	※1 11,972,289
固定負債合計	96,672,934	96,290,408
負債合計	113,695,739	113,351,495
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,264,428	109,264,428
出資総額控除額	※3 △499,903	※3 △499,903
出資総額（純額）	108,764,524	108,764,524
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	957,100	1,356,380
任意積立金合計	957,100	1,356,380
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,005,754	3,931,970
剰余金合計	4,962,854	5,288,350
投資主資本合計	113,727,379	114,052,874
純資産合計	※4 113,727,379	※4 114,052,874
負債純資産合計	227,423,118	227,404,370

Ⅳ. 損益計算書

(単位：千円)

	第43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
営業収益				
不動産賃貸収入	※1,※3	9,494,842	※1,※3	9,541,194
その他不動産賃貸収入	※1,※3	686,096	※1,※3	708,404
不動産等売却益	※2	638,829	※2	643,745
受取配当金		2,776		4,660
営業収益合計		10,822,545		10,898,004
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※3	5,538,425	※1,※3	5,633,349
資産運用報酬		634,585		638,574
資産保管手数料		8,435		8,598
一般事務委託手数料		64,494		67,725
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		85,338		82,239
営業費用合計		6,334,879		6,434,086
営業利益		4,487,665		4,463,918
営業外収益				
受取利息		8,271		15,054
その他		1,907		604
営業外収益合計		10,178		15,659
営業外費用				
支払利息		368,719		423,351
投資法人債利息		16,000		16,000
投資法人債発行費償却		1,005		1,005
投資口交付費償却		6,128		6,128
融資関連費用		99,203		100,121
その他		22		22
営業外費用合計		491,079		546,630
経常利益		4,006,765		3,932,947
税引前当期純利益		4,006,765		3,932,947
法人税、住民税及び事業税		1,008		978
法人税等調整額		51		1
法人税等合計		1,060		979
当期純利益		4,005,704		3,931,967
前期繰越利益		49		2
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,005,754		3,931,970

Ⅴ. 投資主資本等変動計算書

第43期 (ご参考) (自　2025年9月1日　至　2026年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
				任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	109,264,428	△499,903	108,764,524	553,700	553,700	4,055,100	4,608,800
当期変動額							
圧縮積立金の積立				403,400	403,400	△403,400	－
剰余金の配当						△3,651,650	△3,651,650
当期純利益						4,005,704	4,005,704
当期変動額合計	－	－	－	403,400	403,400	△49,345	354,054
当期末残高	109,264,428	△499,903	108,764,524	957,100	957,100	4,005,754	4,962,854

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	113,373,325	113,373,325
当期変動額		
圧縮積立金の積立	－	－
剰余金の配当	△3,651,650	△3,651,650
当期純利益	4,005,704	4,005,704
当期変動額合計	354,054	354,054
当期末残高	113,727,379	113,727,379

第44期 (自　2026年3月1日　至　2026年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
				任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	109,264,428	△499,903	108,764,524	957,100	957,100	4,005,754	4,962,854
当期変動額							
圧縮積立金の積立				399,280	399,280	△399,280	－
剰余金の配当						△3,606,471	△3,606,471
当期純利益						3,931,967	3,931,967
当期変動額合計	－	－	－	399,280	399,280	△73,784	325,495
当期末残高	109,264,428	△499,903	108,764,524	1,356,380	1,356,380	3,931,970	5,288,350

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	113,727,379	113,727,379
当期変動額		
圧縮積立金の積立	－	－
剰余金の配当	△3,606,471	△3,606,471
当期純利益	3,931,967	3,931,967
当期変動額合計	325,495	325,495
当期末残高	114,052,874	114,052,874

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43期 (ご参考) 自　2025年 9 月 1 日 至　2026年 2 月28日	第44期 自　2026年 3 月 1 日 至　2026年 8 月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 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。
3. 繰延資産の処理の方法	投資口交付費 3年間で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。	投資口交付費 3年間で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。

項目	第43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
4. 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20千円です。	(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。
5. 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。

項目	第43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
6. 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43期 (ご参考) (2026年2月28日現在)	第44期 (2026年8月31日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 信託建物　5,019,025 信託土地　11,618,595 合計　16,637,620 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金　821,462	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 信託建物　4,879,725 信託土地　11,618,595 合計　16,498,320 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金　821,462
2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 コミットメントライン契約1 契約締結日　2018年7月6日 借入極度額　6,000,000千円 当期末借入残高　－千円 当期末未使用残高　6,000,000千円 コミットメントライン契約2 契約締結日　2020年2月26日 借入極度額　7,000,000千円 当期末借入残高　－千円 当期末未使用残高　7,000,000千円	2. 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等 本投資法人は、効率的かつ機動的なキャッシュ・マネジメントを行うことを主たる目的として取引銀行と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。 コミットメントライン契約1 契約締結日　2018年7月6日 借入極度額　6,000,000千円 当期末借入残高　－千円 当期末未使用残高　6,000,000千円 コミットメントライン契約2 契約締結日　2020年2月26日 借入極度額　7,000,000千円 当期末借入残高　－千円 当期末未使用残高　7,000,000千円
※3. 自己投資口の消却の状況 総消却口数　3,180口 消却金額　499,903千円	※3. 自己投資口の消却の状況 総消却口数　3,180口 消却金額　499,903千円
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

第43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
※1．不動産賃貸事業損益の内訳		※1．不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)		(単位：千円)
A．不動産賃貸事業収益		A．不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収入		不動産賃貸収入	
賃料収入	8,174,104	賃料収入	8,204,019
共益費収入	856,840	共益費収入	853,653
駐車場収入	463,897	駐車場収入	483,520
計	9,494,842	計	9,541,194
その他不動産賃貸収入		その他不動産賃貸収入	
付帯収益	664,486	付帯収益	687,134
その他雑収益	21,609	その他雑収益	21,270
計	686,096	計	708,404
不動産賃貸事業収益合計	10,180,939	不動産賃貸事業収益合計	10,249,599
B．不動産賃貸事業費用		B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	1,687,083	外注委託費	1,799,437
修繕費	246,627	修繕費	142,589
公租公課	837,836	公租公課	899,732
損害保険料	45,567	損害保険料	45,864
水道光熱費	703,566	水道光熱費	719,570
減価償却費	1,724,583	減価償却費	1,768,307
その他不動産賃貸費用	293,159	その他不動産賃貸費用	257,847
不動産賃貸事業費用合計	5,538,425	不動産賃貸事業費用合計	5,633,349
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	4,642,514	C．不動産賃貸事業損益（A－B）	4,616,249
※2．不動産等売却益の内訳		※2．不動産等売却益の内訳	
	(単位：千円)		(単位：千円)
天神ノースフロントビル (準共有持分16%)		天神ノースフロントビル (準共有持分16%)	
不動産等売却収入	1,016,000	不動産等売却収入	1,016,000
不動産等売却原価	346,641	不動産等売却原価	341,726
その他売却費用	30,528	その他売却費用	30,528
不動産等売却益	638,829	不動産等売却益	643,745
※3．主要投資主との取引		※3．主要投資主との取引	
	(単位：千円)		(単位：千円)
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
不動産賃貸事業収益	302,693	不動産賃貸事業収益	305,038
不動産賃貸事業費用	921,044	不動産賃貸事業費用	931,837

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第43期 (ご参考) (2026年2月28日現在)		第44期 (2026年8月31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	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	868,820口	発行済投資口の総口数	868,820口

(税効果会計に関する注記)

第43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31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		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)		(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	15	未払事業税損金不算入額	14
繰延税金資産合計	15	繰延税金資産合計	14
(繰延税金資産の純額)	15	(繰延税金資産の純額)	14
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		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：%)		(単位：%)
法定実効税率	31.25	法定実効税率	31.25
支払分配金の損金算入額	△28.13	支払分配金の損金算入額	△28.13
その他	△3.10	その他	△3.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02
3．法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。 これに伴い、2026年9月1日から開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が変更されます。 この税率変更による影響はありません。		—	

(金融商品に関する注記)

第43期 (ご参考) (自　2025年9月1日　至　2026年2月28日)

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及びその有する不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握すること等により当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	12,501,231	1,231
(2) 投資法人債	3,000,000	2,753,437	△246,562
(3) 長期借入金	80,850,000	78,536,916	△2,313,083
(4) 預り敷金及び保証金	926,142	397,412	△528,730
(5) 信託預り敷金及び保証金	11,896,791	8,022,799	△3,873,992
負債計	109,172,934	102,211,796	△6,961,137
(6) デリバティブ取引	－	－	－
デリバティブ取引計	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債、(3) 長期借入金
これらのうち、固定金利による長期借入金（金利スワップを組み合わせた実質固定金利の借入れを含みます。）及び投資法人債（以下、「借入金等」といいます。）の時価については、当該借入金等の元利金の合計額を同様の借入等を行った場合に適用されると合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
変動金利による長期借入金の時価については、金利が一定期間（6ヶ月以内）ごとに更改される条件になっているため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

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

(6) デリバティブ取引
① ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	16,200,000	15,100,000	(*)	－

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

(注2) 匿名組合出資持分
匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。
なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は167,451千円です。

(注3) 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	12,500,000	14,000,000	10,900,000	14,000,000	13,600,000	28,350,000
投資法人債	－	－	－	－	－	3,000,000

第44期 (自　2026年3月1日　至　2026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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及びその有する不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握すること等により当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	12,900,000	12,908,671	8,671
(2) 投資法人債	3,000,000	2,731,993	△268,006
(3) 長期借入金	80,450,000	78,406,857	△2,043,142
(4) 預り敷金及び保証金	868,119	358,127	△509,992
(5) 信託預り敷金及び保証金	11,972,289	7,793,108	△4,179,180
負債計	109,190,408	102,198,758	△6,991,650
(6) デリバティブ取引	－	－	－
デリバティブ取引計	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債、(3) 長期借入金
これらのうち、固定金利による長期借入金（金利スワップを組み合わせた実質固定金利の借入れを含みます。）及び投資法人債（以下、「借入金等」といいます。）の時価については、当該借入金等の元利金の合計額を同様の借入等を行った場合に適用されると合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
変動金利による長期借入金の時価については、金利が一定期間（6ヶ月以内）ごとに更改される条件になっているため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

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

(6) デリバティブ取引
① ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	16,200,000	14,700,000	(*)	－

(*) 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（1）、（3）参照）。

(注2) 匿名組合出資持分
匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。
なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は167,651千円です。

(注3) 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	12,900,000	14,000,000	10,700,000	13,400,000	14,900,000	27,450,000
投資法人債	－	－	－	－	－	3,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

第43期 (ご参考) (自　2025年9月1日　至　2026年2月28日)

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

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
商業施設	100,919,241	△511,820	100,407,421	109,880,000
オフィスビル	72,953,812	△378,148	72,575,663	113,412,000
その他	41,358,895	△36,985	41,321,910	55,240,000
合計	215,231,949	△926,953	214,304,995	278,532,000

(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、ロジシティ熊本御船の一部土地取得（103百万円）及び資本的支出（1,040百万円）、主な減少額は、天神ノースフロントビル（準共有持分16%）の譲渡（346百万円）及び減価償却費（1,724百万円）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。ただし、2024年8月28日に譲渡契約を締結した天神ノースフロントビル（準共有持分32%）に関しては譲渡（予定）価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、次の通りです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
商業施設	5,396,400	3,397,225	1,999,175
オフィスビル	3,414,984	1,613,543	1,801,441
その他	1,369,554	527,656	841,897
合計	10,180,939	5,538,425	4,642,514

(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44期 (自　2026年3月1日　至　2026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	100,407,421	195,821	100,603,242	111,160,000
オフィスビル	72,575,663	297,244	72,872,907	112,616,000
その他	41,321,910	△173,755	41,148,155	55,690,000
合計	214,304,995	319,309	214,624,305	279,466,000

(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、資本的支出（2,429百万円）、主な減少額は、天神ノースフロントビル（準共有持分16%）の譲渡（341百万円）及び減価償却費（1,768百万円）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。ただし、2024年8月28日に譲渡契約を締結した天神ノースフロントビル（準共有持分16%）に関しては譲渡（予定）価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、次の通りです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
商業施設	5,467,847	3,437,317	2,030,530
オフィスビル	3,408,338	1,614,114	1,794,223
その他	1,373,413	581,917	791,496
合計	10,249,599	5,633,349	4,616,249

(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43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31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43期 (ご参考) (自　2025年9月1日　至　2026年2月28日)

属性	名称	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
				役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	福岡地所株式会社 (注2)	総合不動産業	被所有 直接 (11.28%) 間接 (0.95%)	－	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等 (注1)	921,044	営業未払金	69,699
主要投資主の子会社	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)	1,529,949	営業未払金	384,962

(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44期 (自　2026年3月1日　至　2026年8月31日)

属性	名称	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
				役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	福岡地所株式会社 (注2)	総合不動産業	被所有 直接 (11.94%) 間接 (0.95%)	－	不動産等の管理委託等	不動産等の管理委託等 (注1)	931,837	営業未払金	80,358
主要投資主の子会社	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)	1,515,874	営業未払金	379,117

(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3) 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとは、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティ・ビジネスセンタービル及び木の葉モール橋本につき建物賃貸借兼管理運用業務委託契約を、パークプレイス大分につき不動産賃貸借兼管理運用業務委託契約を締結しています。当該賃貸借契約は賃料パス・スルー・マスターリース型によっており、エンドテナントからの賃料等の金額が直接本投資法人の収入増減に繋がる仕組みとなっています。当該契約形態の物件については、上記表中、エンドテナントを直接の相手先として開示しています。
(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(一口当たり情報に関する注記)

第43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
1．一口当たり純資産額　130,898円 2．一口当たり当期純利益　4,610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　131,273円 2．一口当たり当期純利益　4,525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43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
当期純利益 (千円)	4,005,704	3,931,967
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)	4,005,704	3,931,967
期中平均投資口数 (口)	868,820	868,820

(重要な後発事象に関する注記)

第43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31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43期 (ご参考) (自　2025年9月1日　至　2026年2月28日)

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却収入	1,016,000	638,829
水道光熱費収入	493,742	493,742
その他	113,551	9,689,973
合計	1,623,294	10,822,545

(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企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
(注2) 不動産等の売却については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2．当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報
残存履行義務に配分した取引価格
2026年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2024年8月28日に売却契約を締結した不動産等に係る2,032,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、1,016,000千円について2026年8月27日に、1,016,000千円について2027年2月25日にそれぞれ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44期 (自　2026年3月1日　至　2026年8月31日)

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却収入	1,016,000	643,745
水道光熱費収入	503,867	503,867
その他	120,778	9,750,391
合計	1,640,646	10,898,004

(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企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
(注2) 不動産等の売却については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2．当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報
残存履行義務に配分した取引価格
2026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、2024年8月28日に売却契約を締結した不動産等に係る1,016,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2027年2月25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43期 (ご参考) 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
Ⅰ 当期未処分利益	4,005,754,625円	3,931,970,136円
Ⅱ 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	935円
Ⅲ 分配金額	3,606,471,820円	3,540,441,500円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,151円)	(4,075円)
Ⅳ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	399,280,000円	391,500,000円
Ⅴ 次期繰越利益	2,805円	29,571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ます。かかる方針に従い、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,606,471,820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ます。かかる方針に従い、当期未処分利益及び建物等に係る圧縮積立金のうち当期の減価償却超過額に対応する取崩額の合計額から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,540,441,500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

2026年10月16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　鶴田光夫

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　藪谷　峰

＜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2026年3月1日から2026年8月31日までの第44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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

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、継続企業の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、継続企業の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。継続企業の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います。

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	第43期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,006,765	3,932,947
減価償却費	1,724,583	1,768,307
投資法人債発行費償却	1,005	1,005
投資口交付費償却	6,128	6,128
受取利息	△8,271	△15,054
支払利息	384,719	439,351
不動産等売却益	△638,829	△643,745
営業未収入金の増減額（△は増加）	26,694	△88,032
未収入金の増減額（△は増加）	△819	2,213
未収消費税等の増減額（△は増加）	681,667	△49,449
未払消費税等の増減額（△は減少）	439,249	△434,468
営業未払金の増減額（△は減少）	1,040	△10,174
未払金の増減額（△は減少）	2,629	△9,488
未払費用の増減額（△は減少）	2,707	△279
前受金の増減額（△は減少）	△6,281	△7,857
預り金の増減額（△は減少）	△378,237	315,890
前払費用の増減額（△は増加）	△47,838	10,515
長期前払費用の増減額（△は増加）	△32,045	33,874
その他	26,243	22,233
小計	6,191,110	5,273,916
利息の受取額	8,271	15,054
利息の支払額	△381,864	△432,509
法人税等の支払額	△1,497	△6,432
法人税等の還付額	1,837	1,017
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,817,857	4,851,047
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	△186,335	△20,639
信託有形固定資産の売却による収入	985,471	985,471
信託有形固定資産の取得による支出	△789,536	△2,630,603
預り敷金及び保証金の受入による収入	52,560	100
預り敷金及び保証金の返還による支出	△220	△58,123
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	156,750	270,796
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△181,758	△195,299
投資有価証券の取得による支出	△167,451	△200
その他投資の増加による支出	△369	△488
使途制限付信託預金の払出による収入	2,164	5,939
使途制限付信託預金の預入による支出	△2,200	△6,561
投資活動によるキャッシュ・フロー	△130,925	△1,649,609
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,500,000	6,600,000
長期借入金の返済による支出	△4,500,000	△6,600,000
分配金の支払額	△3,650,758	△3,606,161
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,650,758	△3,606,161
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,036,173	△404,722
現金及び現金同等物の期首残高	7,859,093	9,895,267
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,895,267	※1 9,490,544

(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43期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31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43期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第44期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31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
(2026年2月28日現在)	(2026年8月31日現在)
現金及び預金　5,815,414千円	現金及び預金　4,919,593千円
信託現金及び信託預金　4,145,708千円	信託現金及び信託預金　4,637,429千円
使途制限付信託預金（注）　△65,855千円	使途制限付信託預金（注）　△ 66,478千円
現金及び現金同等物　9,895,267千円	現金及び現金同等物　9,490,544千円
(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。

ポートフォリオのご紹介(一部抜粋)


商業施設 キャナルシティ博多･B


オフィス キャナルシティ･ビジネスセンタービル



商業施設 木の葉モール橋本


物流施設 ロジシティ熊本御船


商業施設 キャナルシティ博多


オフィス 東比恵ビジネスセンター



商業施設 サンリブシティ小倉


住居 アメックス赤坂門タワー


オフィス 呉服町ビジネスセンター


オフィス 大博通りビジネスセンター


オフィス 博多FDビジネスセンター


商業施設 パークプレイス大分


住居 ディー･ウイングタワー


ホテル ティサージホテル那覇


物流施設 ロジシティみなと香椎

ポートフォリオについてはこちら