

2024年8月期 決算短信 (REIT)

2024年10月18日

不動産投資信託証券発行者名 福岡リート投資法人 上場取引所 東 福
コード番号 8968 U R L <https://www.fukuoka-reit.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 小原 千尚
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) 小原 千尚
問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 大坪 恵太郎
T E L 092 (272) 3900

有価証券報告書提出予定日 2024年11月26日 分配金支払開始予定日 2024年11月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年8月期の運用、資産の状況 (2024年3月1日～2024年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年8月期	9,652	3.5	3,664	5.8	3,225	6.4	3,223	6.4
2024年2月期	9,326	0.5	3,462	2.7	3,031	1.5	3,030	1.4

	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	%	%	%
2024年8月期	4,049	3.2	1.5	33.4
2024年2月期	3,806	3.0	1.4	32.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年8月期	3,850	3,064	—	—	3,850	3,064	95.1	3.0
2024年2月期	3,807	3,030	—	—	3,807	3,030	100.0	3.0

(注) 2024年8月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として157百万円を控除した金額を元に算出しています。

(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
2024年8月期	215,083	102,161	47.5	128,344
2024年2月期	214,390	101,969	47.6	128,102

(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
2024年8月期	4,953	△881	△3,029	8,503
2024年2月期	3,724	△13,636	6,912	7,460

2. 2025年2月期の運用状況の予想（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期の運用状況の予想（2025年3月1日～2025年8月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年2月期	10,203	5.7	4,234	15.6	3,780	17.2	3,779	17.3	3,900	—
2025年8月期	10,449	2.4	4,182	△1.2	3,704	△2.0	3,703	△2.0	3,900	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2025年2月期）4,334円、（2025年8月期）4,247円

（注）1口当たり分配金について、2025年2月期については当期純利益から圧縮積立金繰入額377百万円を控除した金額を、2025年8月期については当期純利益から圧縮積立金繰入額302百万円を控除した金額を分配することを想定して算定しています。

※ 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)

2024年8月期	796,000口	2024年2月期	796,000口
----------	----------	----------	----------
- ② 期末自己投資口数

2024年8月期	一口	2024年2月期	一口
----------	----	----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、14ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、不確定な要素を含んでいます。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想値に関する前提条件の詳細は、6ページ「1. 運用状況 (2) 次期の見通し 2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目 次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
(2) 次期の見通し	3
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	13
(9) 発行済投資口の総口数の増減	15
3. 参考情報	16
(1) 運用資産等の価格に関する情報	16
(2) 資本的支出の状況	21

1. 運用状況

(1) 当期の概況

(A) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとし、福岡を中心とする九州全体（沖縄県を含みます。）及び山口県（以下「福岡・九州地域」といいます。）を投資対象エリアとする我が国で初めての地域特化型不動産投資信託として2004年7月2日に設立され、2004年11月9日には商業施設及びオフィスビルの合計4物件を取得して実質的な運用を開始し、2005年6月21日に株式会社東京証券取引所及び証券会員制法人福岡証券取引所（銘柄コード8968）に上場しました。

当期末現在（2024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（オフィスビルの底地を含みます。）及びその他12物件の合計35物件（不動産信託受益権の準共有持分を含みます。）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、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

本投資法人の主要投資対象エリアである福岡・九州地域の景気は、一部に弱さがみられますが、緩やかに回復しつつあります。個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復しています。生産活動は、持ち直しに向けたテンポが緩やかになっています。雇用情勢は、緩やかに持ち直しています。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、海外景気の下振れや物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

地価動向については、令和6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3年連続で上昇し、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13.2%、住宅地が前年比プラス9.5%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、引き続き回復基調にあるアジアからのインバウンド（中国を除きます。）の効果が続いています。

また、当期においては、2024年8月28日付で（仮称）御船物流センター（2025年3月27日取得予定）及びアクション大手門プレミアム（2025年3月28日取得予定）の取得についての売買契約、天神ノースフロントビル（準共有持分100%を当期以降6回に分けて譲渡予定）の譲渡についての売買契約を締結し、2024年8月29日付で天神ノースフロントビルの準共有持分5%の譲渡を実施しました。なお、当期末後の2024年9月2日付でマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）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79.0%となっており、投資タイプ別の投資比率は、商業施設48.4%、オフィスビル37.8%、その他13.8%となっています。

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社福岡リアルティでは、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティを推進するため、サステナビリティ方針及びサステナビリティ推進体制要領を定めています。当期末時点における、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84.7%となっています。

(C) 資金調達の概要

当期において700百万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44.8%、期末固定化比率（有利子負債の中で固定金利の借入が占める割合です。投資法人債を含みます。）は90.9%となっています。返済期日の分散等によるリファイナンスリスクの軽減に努めつつ、金利上昇に伴う調達コスト増加の軽減について、調達期間の短縮等を含めて検討していきます。

なお、本投資法人役員会は2024年8月28日に、新たな特定資産の取得資金への充当等を目的として、新投資口の発行及び投資口の売出しについて決議を行いました。

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9,652百万円となり、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3,664百万円、経常利益は3,225百万円、当期純利益は3,223百万円となりました。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3,850円としました。

(2)次期の見通し

(A)今後の運用方針

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

投資については、今後も規約に定める基本方針及び「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を發揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて行います。投資対象エリアでは、福岡・九州地域のうち、福岡都市圏に対する投資比率を60～90%と設定していますが、その福岡都市圏は将来的にも高い人口成長率が見込まれる地域であり、福岡都市圏以外の主要都市においても、地元に着したローカルの視点から、投資メリットを確保できる地域又は物件について投資を行う方針です。本投資法人は、スポンサーと連携した、地元における土地勘及び地元の行政や経済界を中心とする広範なネットワークに依拠した情報の早さと厚みを活かし、情報収集力と物件の持つ収益性の把握力を高め、投資対象物件の選別における差別化を図るソーシングの強みを活かし、更なる資産規模の拡大を目指します。

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

新投資口の発行

本投資法人は、2024年8月28日及び2024年9月4日開催の本投資法人役員会において、以下の通り不動産信託受益権(注)の取得を目的とした新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2024年9月10日に、第三者割当による新投資口の発行については2024年10月8日に払込が完了しています。

この結果、本書の日付現在の出資総額は109,264,428,550円、発行済投資口の総口数は872,000口となっています。

公募による新投資口の発行

発行新投資口数	: 72,400口
発行価格	: 140,400円
発行価格の総額	: 10,164,960,000円
発行価額	: 135,864円
発行価額の総額	: 9,836,553,600円
払込期日	: 2024年9月10日
分配金起算日	: 2024年9月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	: 3,600口
発行価額	: 135,864円
発行価額の総額	: 489,110,400円
払込期日	: 2024年10月8日
分配金起算日	: 2024年9月1日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

(注) 本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに取得先は各物件を信託受託者に信託し、本投資法人は不動産信託受益権を取得する予定です。

(参考情報)

資産の譲渡

2024年9月2日に、不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡資産	：不動産信託受益権
物件名	：マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）
用途	：商業施設
所在地	：福岡市西区小戸二丁目12番30号
譲渡先	：福岡地所株式会社及び三井不動産株式会社
譲渡価格	：783百万円(注1)

損益に及ぼす影響：2025年2月期に営業収益として不動産等売却益約0百万円を計上する予定です。

(注1) 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) 本物件の譲渡に際しては、まずマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）に係る信託受益権を土地と建物の受益権に分割して、このうち建物に係る信託受益権のみを譲渡先に譲渡した後に当該信託を終了させて、譲渡先が建物を所有するとともに、併せて、信託受託者と福岡地所株式会社が、土地賃貸借契約を締結することによって、本投資法人はマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）の底地に係る信託受益権を保有し続けます。

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2025年2月期に975百万円、2025年8月期に860万円を計上する予定です。

(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日に譲渡を実施しています。

資産の取得

上記新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、以下の2物件の不動産信託受益権を取得する予定です。

取得資産	：不動産信託受益権
物件名	：（仮称）御船物流センター(注1)
用途	：物流施設
所在地	：熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番他
取得先	：非開示(注2)
取得予定価格	：11,000百万円(注3)(注4)
取得予定日	：2025年3月27日

取得資産	：不動産信託受益権
物件名	：アクション大手門プレミアム
用途	：住居
所在地	：福岡市中央区大手門二丁目1番1号
取得先	：非開示(注2)
取得予定価格	：1,800百万円(注3)
取得予定日	：2025年3月28日

(注1) 本物件は、本書の日付現在、一部未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2025年3月27日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。

(注2) 取得先の名称については取得先から承諾が得られていないため非開示としています。なお、各資産の取得先は、それぞれ異なる国内の一般事業会社です。

(注3) 取得予定価格は当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注4) 取得先による対象建物に係る追加の設備工事等により、既存テナント賃貸借契約（各テナントとの間で当初締結されている各賃貸借予約契約をいいます。）が変更され、当該契約の賃料が増額された場合は、取得先は本投資法人に対して、両者の合意により定めた金額分、売買代金を増額することについて協議するものとされています。

(注5) 取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「本売買契約」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年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。本売買契約において、本投資法人は、本売買契約締結日以降取得予定日までに、本投資法人の責に帰すべからざる事由により、本売買契約の目的達成が合理的かつ客観的に見て不可能となった場合には、違約金を支払うことなく本売買契約を解除できるものとされています。

(C) 次期の業績に関する見通し

2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。なお、当該運用状況見通しの前提条件については、6ページ記載の「2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	2025年2月期	2025年8月期
営業収益	10,203百万円	10,449百万円
営業利益	4,234百万円	4,182百万円
経常利益	3,780百万円	3,704百万円
当期純利益	3,779百万円	3,703百万円
1口当たり分配金	3,900円	3,900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。

2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第41期 2024年9月1日～2025年2月28日（181日） 第42期 2025年3月1日～2025年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2024年8月31日現在で本投資法人が保有する35物件に加えて、第42期の2025年3月27日に（仮称）御船物流センターを、2025年3月28日にアクション大手門プレミアムを取得することを前提としています。 マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）については、2024年9月2日に建物の譲渡を完了しました。 天神ノースフロントビルについては、2025年2月27日に準共有持分の25%、2025年8月28日に準共有持分の22%の譲渡を見込んでいます。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	2024年9月10日までに払込が完了した新投資口（72,400口）及び2024年10月8日までに払込が完了した新投資口（3,600口）を加えた872,000口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"> 2025年2月期末（2025年2月28日）における有利子負債残高は、96,350百万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42.7%を予想しています。 2025年8月期末（2025年8月31日）における有利子負債残高は、96,350百万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42.7%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、売上運動及びGOP運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。
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、2025年2月期及び2025年8月期計算期間において必要と想定される金額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から実際の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 外注委託費については、2025年2月期に1,795百万円、2025年8月期に1,809百万円を見込んでいます。 公租公課については、2025年2月期に808百万円、2025年8月期に836百万円を見込んでいます。 減価償却費については、2025年2月期に1,597百万円、2025年8月期に1,691百万円を見込んでいます。
営業外費用	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、2025年2月期に448百万円、2025年8月期に472百万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。 2025年2月期及び2025年8月期に計上を見込んでいる2024年8月28日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」にて公表した天神ノースフロントビルの分割譲渡による各期に係る売却益については、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、その一部を圧縮積立金としてそれぞれ内部留保（2025年2月期に377百万円、2025年8月期に302百万円）することを想定しています。なお、圧縮積立金額は、運用状況により変更となる可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	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39期 (2024年2月29日)	第40期 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,304,641	3,883,372
信託現金及び信託預金	4,206,465	4,670,968
営業未収入金	954,107	1,075,216
前払費用	288,720	267,795
未収消費税等	371,690	—
その他	12,447	765,716
流動資産合計	9,138,073	10,663,069
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,012,675	2,015,825
減価償却累計額	△119,317	△144,743
建物（純額）	1,893,357	1,871,081
構築物	24,857	24,857
減価償却累計額	△1,431	△1,696
構築物（純額）	23,425	23,161
機械及び装置	0	0
減価償却累計額	—	—
機械及び装置（純額）	0	0
工具、器具及び備品	3,513	3,513
減価償却累計額	△806	△1,068
工具、器具及び備品（純額）	2,706	2,444
土地	1,684,370	1,684,369
信託建物	113,422,114	114,250,463
減価償却累計額	△41,778,221	△43,252,548
信託建物（純額）	71,643,893	70,997,915
信託構築物	1,983,032	1,995,629
減価償却累計額	△964,144	△991,543
信託構築物（純額）	1,018,887	1,004,086
信託機械及び装置	1,602,321	1,599,795
減価償却累計額	△853,366	△884,306
信託機械及び装置（純額）	748,954	715,488
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	1,500,654	1,525,053
減価償却累計額	△1,261,849	△1,274,240
信託工具、器具及び備品（純額）	238,805	250,812
信託土地	121,016,223	120,960,079
信託建設仮勘定	15,885	38,646
有形固定資産合計	198,286,541	197,548,117
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	1,711	1,058
無形固定資産合計	5,547,594	5,546,941
投資その他の資産		
繰延税金資産	1,847	7
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	335,492	335,492
長期前払費用	1,050,380	960,295
投資その他の資産合計	1,397,720	1,305,796
固定資産合計	205,231,856	204,400,855
繰延資産		
投資法人債発行費	21,027	20,021
繰延資産合計	21,027	20,021
資産合計	214,390,957	215,083,946

(単位：千円)

	第39期 (2024年2月29日)	第40期 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	871,427	574,175
1年内返済予定の長期借入金	2,700,000	3,900,000
未払金	19,422	13,921
未払費用	463,375	488,071
未払法人税等	3,306	750
未払消費税等	—	461,561
前受金	1,058,145	1,028,457
預り金	1,078,148	1,323,247
流動負債合計	6,193,826	7,790,185
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	90,650,000	89,450,000
預り敷金及び保証金	835,295	861,609
信託預り敷金及び保証金	11,742,547	11,820,191
固定負債合計	106,227,842	105,131,801
負債合計	112,421,668	112,921,986
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（△）	3,030,524	3,223,195
剰余金合計	3,030,524	3,223,195
投資主資本合計	101,969,288	102,161,959
純資産合計	101,969,288	102,161,959
負債純資産合計	214,390,957	215,083,946

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	第39期		第40期	
	自	2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	自	2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
営業収益				
不動産賃貸収入		※1 8,480,341		※1 8,787,411
その他不動産賃貸収入		※1 608,442		※1 669,410
不動産等売却益		※2 237,704		※2 195,590
営業収益合計		9,326,487		9,652,412
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※3 5,166,743		※1,※3 5,268,036
資産運用報酬		557,556		579,790
資産保管手数料		7,603		8,105
一般事務委託手数料		58,817		63,115
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		69,974		65,336
営業費用合計		5,864,295		5,987,984
営業利益		3,462,192		3,664,427
営業外収益				
受取利息		44		571
その他		679		1,269
営業外収益合計		724		1,841
営業外費用				
支払利息		303,409		321,891
投資法人債利息		24,655		16,000
投資法人債発行費償却		1,660		1,005
融資関連費用		101,441		101,629
その他		52		22
営業外費用合計		431,219		440,549
経常利益		3,031,697		3,225,719
税引前当期純利益		3,031,697		3,225,719
法人税、住民税及び事業税		3,313		837
法人税等調整額		△1,838		1,839
法人税等合計		1,475		2,676
当期純利益		3,030,221		3,223,043
前期繰越利益		302		152
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,030,524		3,223,195

(3) 投資主資本等変動計算書

第39期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）		
当期首残高	98,938,764	2,987,690	101,926,454	101,926,454
当期変動額				
剰余金の配当		△2,987,388	△2,987,388	△2,987,388
当期純利益		3,030,221	3,030,221	3,030,221
当期変動額合計	—	42,833	42,833	42,833
当期末残高	98,938,764	3,030,524	101,969,288	101,969,288

第40期（自 2024年3月1日 至 2024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	3,030,524	101,969,288	101,969,288
当期変動額				
剰余金の配当		△3,030,372	△3,030,372	△3,030,372
当期純利益		3,223,043	3,223,043	3,223,043
当期変動額合計	—	192,671	192,671	192,671
当期末残高	98,938,764	3,223,195	102,161,959	102,161,959

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	第39期	第40期
	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
I 当期末処分利益	3,030,524千円	3,223,195千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,030,372千円 (3,807円)	3,064,600千円 (3,850円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	157,000千円
IV 次期繰越利益	152千円	1,595千円

分配金の額の算出方法	<p>分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、かかる方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,030,372千円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>分配金の額は、本投資法人の規約第38条(1)イに定める分配方針に従い、かつ、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、かかる方針に従い、当期末処分利益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3,064,600千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39期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	第40期 自 2024年 3月 1日 至 2024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	3,031,697	3,225,719
減価償却費	1,609,261	1,611,769
投資法人債発行費償却	1,660	1,005
受取利息	△44	△571
支払利息	328,065	337,891
不動産等売却益	△237,704	△195,590
営業未収入金の増減額（△は増加）	△162,985	△121,108
未収消費税等の増減額（△は増加）	△371,690	371,690
未払消費税等の増減額（△は減少）	△11,301	461,561
営業未払金の増減額（△は減少）	△62,642	5,698
未払金の増減額（△は減少）	2,953	△5,583
未払費用の増減額（△は減少）	6,714	19,217
前受金の増減額（△は減少）	△7,322	△29,688
預り金の増減額（△は減少）	△47,599	245,099
前払費用の増減額（△は増加）	△28,756	20,924
長期前払費用の増減額（△は増加）	△56,135	90,084
その他	36,328	△749,226
小計	4,030,497	5,288,894
利息の受取額	44	571
利息の支払額	△305,150	△332,413
法人税等の支払額	△868	△3,393
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,724,522	4,953,658
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	△357	△3,517
信託有形固定資産の売却による収入	815,522	307,477
信託有形固定資産の取得による支出	△14,953,253	△1,288,627
信託無形固定資産の取得による支出	△1,323	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,901	35,326
預り敷金及び保証金の返還による支出	△7,679	△9,012
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	637,210	216,161
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△124,208	△138,516
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△8,357	—
使途制限付信託預金の払出による収入	2,522	1,679
使途制限付信託預金の預入による支出	△2,439	△2,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,636,461	△881,080
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	21,900,000	—
短期借入金の返済による支出	△21,900,000	—
長期借入れによる収入	16,400,000	700,000
長期借入金の返済による支出	△4,500,000	△700,000
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	—
分配金の支払額	△2,987,237	△3,029,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,912,762	△3,029,715
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,999,175	1,042,863
現金及び現金同等物の期首残高	10,459,366	7,460,191
現金及び現金同等物の期末残高	7,460,191	8,503,054

(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（2024年5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、収益認識、セグメント情報等、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	第39期		第40期	
	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日		自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
賃料収入	7,167,168		7,456,578	
共益費収入	890,497		893,659	
駐車場収入	422,675	8,480,341	437,173	8,787,411
その他不動産賃貸収入				
付帯収益	582,646		648,610	
その他雑収益	25,795	608,442	20,799	669,410
不動産賃貸事業収益合計		9,088,783		9,456,821
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,777,909		1,801,118	
修繕費	191,999		160,862	
公租公課	749,471		817,401	
損害保険料	43,802		44,145	
水道光熱費	489,833		562,758	
減価償却費	1,609,261		1,611,769	
その他不動産賃貸費用	304,466	5,166,743	269,981	5,268,036
不動産賃貸事業費用合計		5,166,743		5,268,036
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,922,039		4,188,784

※2. 不動産等売却益の内訳

第39期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

久留米東櫛原S C（準共有持分30%）

不動産等売却収入	822,000
不動産等売却原価	577,817
その他売却費用	6,477
不動産等売却益	237,704

第40期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

（単位：千円）

天神ノースフロントビル（準共有持分5%）

不動産等売却収入	317,500
不動産等売却原価	111,886
その他売却費用	10,022
不動産等売却益	195,590

※3. 関係会社との取引高

（単位：千円）

	第39期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	第40期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
賃貸事業費用	891,822	918,125

(1口当たり情報に関する注記)

	第39期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	第40期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
1口当たり純資産額	128,102円	128,344円
1口当たり当期純利益	3,806円	4,049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39期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	第40期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
当期純利益（千円）	3,030,221	3,223,043
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）	3,030,221	3,223,043
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)

新投資口の発行

本投資法人は、2024年8月28日及び2024年9月4日開催の本投資法人役員会において、以下の通り不動産信託受益権(注)の取得を目的とした新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2024年9月10日に、第三者割当による新投資口の発行については2024年10月8日に払込が完了しています。

この結果、本書の日付現在の出資総額は109,264,428,550円、発行済投資口の総口数は872,000口となっています。

公募による新投資口の発行

発行新投資口数	: 72,400口
発行価格	: 140,400円
発行価格の総額	: 10,164,960,000円
発行価額	: 135,864円
発行価額の総額	: 9,836,553,600円
払込期日	: 2024年9月10日
分配金起算日	: 2024年9月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	: 3,600口
発行価額	: 135,864円
発行価額の総額	: 489,110,400円
払込期日	: 2024年10月8日
分配金起算日	: 2024年9月1日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

(注) 取得予定の（仮称）御船物流センター及びアクション大手門プレミアムは、本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに取得先は各物件を信託受託者に信託し、本投資法人は不動産信託受益権を取得する予定です。

(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

(2024年8月31日現在)

資産の種類	用途	地域（注1）	保有総額 （百万円）（注2）	資産総額に対する比率 （%）（注3）
不動産	商業施設	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	—	—
	オフィスビル	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	1,501	0.7
	その他	福岡都市圏	—	—
		その他九州地域	2,079	1.0
	小計			3,581
信託不動産	商業施設	福岡都市圏	66,102	30.7
		その他九州地域	34,434	16.0
	オフィスビル	福岡都市圏	72,614	33.8
		その他九州地域	—	—
	その他	福岡都市圏	21,100	9.8
		その他九州地域	5,223	2.4
	小計			199,475
預金・その他の資産			12,027	5.6
資産総額（注4）			215,083 (203,095)	100.0 (94.4)

(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。

(2024年8月31日現在)

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	112,921	52.5
純資産総額	102,161	47.5

②投資資産

(A) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(2024年8月31日現在)

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価機関
キャナルシティ博多	32,000	29,694	29,100	14.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	21,060	20,474	21,800	9.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
パークプレイス大分	19,610	20,195	20,300	8.9	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	5,430	8,210	3.0	一般財団法人 日本不動産研究所
木の葉モール橋本	10,000	9,729	10,400	4.5	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	4,142	4,650	2.4	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	1,883	2,840	1.1	一般財団法人 日本不動産研究所
花畑SC	1,130	936	1,250	0.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	2,781	3,550	1.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟） (注4)	5,250	5,266	5,223	2.4	株式会社 谷澤総合鑑定所
商業施設 小計	106,933	100,536	107,323	48.4	
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	12,604	19,100	6.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	8,522	16,700	5.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
サニックス博多ビル	4,400	3,646	7,460	2.0	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	5,604	10,700	3.2	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	4,338	9,580	2.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	2,612	3,460	1.2	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5)	2,660	2,125	5,101	1.2	一般財団法人 日本不動産研究所
東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	3,744	4,880	1.9	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	3,141	3,520	1.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
天神西通りビジネスセンター（底地）	7,700	7,754	8,740	3.5	一般財団法人 日本不動産研究所
博多筑紫通りセンタービル	4,320	4,499	4,560	2.0	株式会社 谷澤総合鑑定所
熊本イーストフロントビル	1,450	1,501	1,510	0.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
博多FDビジネスセンター(注6)	14,100	14,020	16,600	6.4	一般財団法人 日本不動産研究所
オフィスビル 小計	83,450	74,115	111,911	37.8	
アメックス赤坂門タワー	2,060	1,572	2,160	0.9	大和不動産鑑定 株式会社
シティハウスけやき通り	1,111	835	1,200	0.5	大和不動産鑑定 株式会社
Aqualia千早	1,280	1,122	2,110	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	2,691	4,140	1.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
グランフォーレ薬院南	1,100	1,107	1,480	0.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
アクション別府駅前プレミアム	1,525	1,635	1,570	0.7	大和不動産鑑定 株式会社
ホテルフォルツァ大分	1,530	1,456	1,940	0.7	一般財団法人 日本不動産研究所
ティサージホテル那覇	2,835	2,667	2,960	1.3	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	1,099	1,650	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	7,592	11,500	3.7	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ久山	5,050	4,543	6,520	2.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
ロジシティ若宮	1,700	2,079	2,590	0.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
その他 小計	30,391	28,404	39,820	13.8	
合計	220,774	203,056	259,054	100.0	

（取得予定物件）

物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価機関
(仮称) 御船物流センター (注7)	11,000	—	11,300 (注8)	—	株式会社 谷澤総合鑑定所
アクション大手門プレミアム (注7)	1,800	—	1,810 (注8)	—	株式会社 谷澤総合鑑定所
(仮称) アイランドシティ港湾関連用地 (底地) (注7) (注9) (注10)	8,082	—	8,210	—	株式会社 谷澤総合鑑定所

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

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

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

(注4) 本投資法人は、2024年9月2日にマリノアシティ福岡(マリナサイド棟)全体に係る信託受益権を土地と建物の受益権に分割して、のうち建物に係る信託受益権を譲渡しています。引き続き保有するマリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)の土地部分26,917.74㎡は、譲渡先の1社である福岡地所株式会社に賃貸しています。なお、2024年8月31日時点の建物のみの期末算定価額は743百万円、2024年8月31日時点の土地のみの期末算定価額は4,480百万円であり、期末算定価額にはその合計額を記載しています。

(注5) 本投資法人は、2024年8月29日に天神ノースフロントビルの不動産信託受益権のうち準共有持分5%を譲渡しています。そのため、期末算定価額については、当期末において保有する天神ノースフロントビルの不動産信託受益権の準共有持分割合95%についての鑑定評価額を記載しています。

(注6) 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7) 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8) 期末算定価額は2024年7月1日時点の数値を記載しています。

(注9) 本投資法人は分譲申込時の取得割合の売買代金相当額の5%相当額(4百万円)を予約保証金として福岡市に納入しており、本物件の取得を辞退する場合には、違約金に充当されます。

(注10) 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11) 取得予定物件については、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。

(B) 投資不動産物件の賃貸事業の概要

(2024年8月31日現在)

物件名称	テナントの 総数(注1)	稼働率 (%) (注3)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	総賃料収入 (百万円) (注4)	総賃料 収入比率 (%)(注5)
キャナルシティ博多	1(23)	97.7	48,176.33	47,078.25	1,118	11.8
キャナルシティ博多・B	1(39)	94.3	31,141.44	29,361.00	994	10.5
パークプレイス大分	1(99)	100.0	121,183.61	121,142.74	1,186	12.5
サンリブシティ小倉	1	100.0	61,450.22	61,450.22	280	3.0
木の葉モール橋本	1(123)	99.5	22,191.52	22,080.43	859	9.1
スクエアモール鹿児島宇宿	12	99.1	14,602.88	14,469.18	250	2.7
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	0.4
ケーズデンキ鹿児島本店	1	100.0	7,296.17	7,296.17	105	1.1
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	1	100.0	33,069.82	33,069.82	177	1.9
商業施設 小計	23[303] (注2)	99.1	348,881.80	345,717.62	5,104	54.0
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	1(63)	99.6	23,031.14	22,936.00	653	6.9
呉服町ビジネスセンター	35	99.1	19,905.34	19,732.18	599	6.3
サニックス博多ビル	16	100.0	6,293.75	6,293.75	209	2.2
大博通りビジネスセンター	1(71)	99.6	14,677.35	14,622.30	332	3.5
東比恵ビジネスセンター	1(24)	99.4	13,482.02	13,396.20	370	3.9
天神西通りセンタービル	1	100.0	3,339.32	3,339.32	86	0.9
天神ノースフロントビル(注6)	12	100.0	4,998.56	4,998.56	151	1.6
東比恵ビジネスセンターⅡ	2	100.0	6,214.77	6,214.77	164	1.7
東比恵ビジネスセンターⅢ	6	100.0	2,981.14	2,981.14	98	1.0
天神西通りビジネスセンター(底地) (注7)	1	100.0	1,343.51	1,343.51	159	1.7
博多筑紫通りセンタービル	1(15)	88.8	5,994.42	5,325.69	137	1.5
熊本イーストフロントビル	7	87.6	3,114.07	2,726.39	48	0.5
博多FDビジネスセンター	1(15)	90.4	12,102.05	10,935.51	348	3.7
オフィスビル 小計	85[268] (注2)	97.8	117,477.44	114,845.32	3,360	35.5
アメックス赤坂門タワー	1(64)	95.1	4,821.25	4,586.50	65	0.7
シティハウスけやき通り	1(42)	100.0	2,710.86	2,710.86	39	0.4
A q u a l i a 千早	1(104)	98.9	5,619.69	5,559.96	60	0.6
ディー・ウイングタワー	1(132)	97.1	7,187.59	6,981.92	117	1.2
グランフォーレ薬院南	1(97)	98.0	2,496.06	2,446.30	40	0.4
アクション別府駅前プレミアム	1(26)	96.3	1,937.75	1,866.63	31	0.3
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	44	0.5
鳥栖ロジスティクスセンター	1	100.0	4,173.29	4,173.29	非開示(注8)	非開示(注8)
ロジシティみなと香椎	2	100.0	43,233.72	43,233.72	非開示(注8)	非開示(注8)
ロジシティ久山	1	100.0	24,505.65	24,505.65	非開示(注8)	非開示(注8)
ロジシティ若宮	1	100.0	17,556.32	17,556.32	非開示(注8)	非開示(注8)
その他 小計	13[472] (注2)	99.5	123,786.38	123,165.35	991	10.5
合計	121[1,043] (注2)	98.9	590,145.62	583,728.29	9,456	100.0

(注1) テナントの総数は、当該不動産の店舗・事務所等用途とする建物に係る賃貸借契約に定められた区画の数の合計を記載しています。なお、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計を()内に記載しています。また、大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、エンドテナントとの間の賃貸

借契約に定められた区画の数の合計の内訳は、オフィス13、住居58です。

- (注2) テナントの総数の小計欄及び合計欄の [] 内には、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとらない物件におけるテナントの総数と、賃料パス・スルー・マスターリース型の形態をとる物件におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の合計数との合計を記載しています。
- (注3) 稼働率は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 総賃料収入は、当期における不動産賃貸収入とその他不動産賃貸収入との合計を記載しています。
- (注5) 総賃料収入比率は、各物件の総賃料収入を総賃料収入の総額で除して求めた数値の小数第二位を四捨五入して記載しており、上記表に記載した各物件の総賃料収入比率を合計しても100%とならない場合があります。
- (注6) 本投資法人は、2024年8月29日に天神ノースフロントビル（準共有持分5%）を譲渡しています。
- (注7) テナントの総数は、底地賃借人の数を記載しています。また、総賃貸可能面積は登記簿上の土地面積を記載しています。
- (注8) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(2)資本的支出の状況

①当期末後の資本的支出及び資本的支出の予定

保有する不動産等について、当期末後に行われた改修工事等に伴う資本的支出の金額及び本書の日付現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額は、会計上一部費用処理される場合があります。また、今後とも定常的に支出される建築・設備・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持向上、テナントの満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施します。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
キャナルシティ博多	福岡市博多区	グランドビル外壁改修工事（第3期）	自 2024年 1月 至 2024年11月	94	—	—
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	グランドビルB1 リニューアル工事	自 2023年 7月 至 2025年 7月	1,770	21	31
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	グランドビル外壁改修工事（第3期）	自 2024年 1月 至 2024年11月	121	—	—
木の葉モール橋本	福岡市西区	トイレ・衛生設備改修工事（第2期）	自 2024年10月 至 2025年 2月	89	—	0
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	福岡市博多区	受水槽更新工事	自 2024年 9月 至 2025年 2月	64	—	—
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 3月 至 2025年 8月	420	—	—
呉服町ビジネスセンター	福岡市博多区	中央監視装置機器更新工事	自 2024年11月 至 2025年 4月	71	—	—
ロジシティ若宮	福岡県宮若市	外壁改修工事	自 2024年12月 至 2025年 2月	64	—	—

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986百万円です。なお、費用に区分された修繕費160百万円及び原状回復費8百万円を合わせて、合計1,155百万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	中央監視装置機器更新工事	自 2023年 4月 至 2024年 4月	173
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	中央監視装置機器更新工事	自 2023年 4月 至 2024年 4月	223
キャナルシティ博多・B	福岡市博多区	共用部LED更新工事	自 2024年 4月 至 2024年 8月	37
パークプレイス大分	大分県大分市	電気室設備更新工事	2024年 4月	40
東比恵ビジネスセンター	福岡市博多区	専有部LED化工事	自 2024年 1月 至 2024年 3月	101
ロジシティみなと香椎	福岡市東区	2階・共用部LED更新工事	自 2023年12月 至 2024年 4月	52