



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第41期 決算説明資料 [8968] 銘柄コード 2024年9月1日~2025年2月28日

# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 【銘柄コード 8968】 第41期 決算説明資料 2024年9月1日～2025年2月28日



決算ハイライト	1	内部成長戦略	8
エグゼクティブサマリー	2	外部成長戦略	15
分配金の推移	3	財務体制	18
今後の運営方針	4	鑑定評価額	20
キャピタルアロケーション	7	Appendix	21

※金額及び比率の端数処理…本資料では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。  
※坪の数値は、面積を坪に換算し、小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。  
※業績予想上、自己投資口の取得及び消却の影響は、未定であるため考慮していません。  
※自己投資口の取得については、市場動向等により、取得価額の総額の上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。

本資料には、将来の業績、計画又は経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績は様々な要因により記述と異なる可能性があります。

したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料及び本資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。

また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいて本資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。

本資料の記載事項は、全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

本資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

投資に係る最終的決定は、投資価値の減少など投資リスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の全部又は一部について、転載、使用、複製、配布、改変等を行うことを禁止します。

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は4,096円

項目	(単位:百万円)							
	第37期 ~2023年2月28日	第38期 ~2023年8月31日	第39期 ~2024年2月29日	第40期(A) ~2024年8月31日	第41期(B) ~2025年2月28日	増減 (B-A)	第42期 ~2025年8月31日 (予想)	第43期 ~2026年2月28日 (予想)
営業収益	9,037	9,284	9,326	9,652	10,400	747	10,722	10,573
売却益	115	432	237	195	990	794	875	642
NOI	5,274	5,152	5,531	5,800	5,770	▲30	6,071	6,275
減価償却費	1,499	1,531	1,609	1,611	1,595	▲16	1,693	1,751
営業利益	3,223	3,372	3,462	3,664	4,408	743	4,453	4,376
経常利益	2,851	2,988	3,031	3,225	3,967	742	3,974	3,877
当期純利益	2,849	2,987	3,030	3,223	3,966	743	3,972	3,875
1口当たり分配金 <sup>(①)</sup>	3,580円	3,753円	3,807円	3,850円	4,096円			
1口当たり分配金予想 <sup>(②)</sup>	3,520円	3,600円	3,755円	3,600円	3,900円		4,100円	4,000円
実績と予想の差異 <sup>(①-②)</sup>	+60円	+153円	+52円	+250円	+196円		-	-
発行済投資口総数 <sup>(期末時点)</sup>	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	872,000口		872,000口	872,000口
総資産 <sup>(期末時点)</sup>	201,442	203,868	214,390	215,083	226,966			
負債 <sup>(期末時点)</sup>	99,653	101,941	112,421	112,921	113,576			
純資産 <sup>(期末時点)</sup>	101,788	101,926	101,969	102,161	113,389			
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日			
保有物件数 <sup>(期末時点)</sup>	33物件	35物件	35物件	35物件	35物件			
テナント総数 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注1)</sup>	1,007	1,018	1,031	1,043	1,047			
総賃貸可能面積 <sup>(期末時点)</sup>	577,161.81㎡	580,272.77㎡	590,409.24㎡	590,145.62㎡	582,606.85㎡			
稼働率 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注2)</sup>	97.9%	99.1%	98.8%	98.9%	99.2%			
FFO <sup>(Funds from Operation)</sup> <sup>(注3)</sup>	4,234	4,086	4,401	4,639	4,571			
1口当たりFFO	5,319円	5,133円	5,529円	5,828円	5,242円			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。  
 なお、パススルー型マスターリース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数の合計を記載しています。  
 (注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。  
 (注3)「FFO」は、当期純利益+減価償却費+減損損失-不動産等売却損益により算出しています。

# エグゼクティブサマリー

## 2025年2月期（第41期）分配金は期初予想比+5.0%（+196円）

### 内部成長

- 商業施設
  - ・キャナルシティ博多：売上昨年同期比+17.0% インバウンド需要を取込み売上は大きく伸長し施設売上に寄与。
  - ・パークプレイス大分：2025年2月期に新店2店舗オープン。多様な店舗ラインナップにより売上堅調推移。
  - ・木の葉モール橋本：ファミリー層をターゲットにしたイベントにより売上堅調推移。
- オフィスビル
  - ・期末稼働率：99.7%。2025年2月期は、11件の賃料増額改定・入替を実施。12.9%の賃料増額を実現。
- その他
  - ・物流施設：ロジシティ久山：2025年1月に契約更改を実施。19.0%の賃料増額を実現。
  - ・住居：2025年2月期も入替増額を継続。13.9%の賃料増額を実現。
  - ・ホテル：福岡ワシントンホテル：2期連続で過去最高のADRを更新。
  - ・ティサージホテル那覇：2025年2月期末のADRとRevPARは過去最高。

### 財務運営

有利子負債総額	平均金利	平均負債残存年数	LTV(注2)	1口当たりNAV(注3)
96,350 百万円	0.72%	4.4年 J-REIT平均: 3.9年(注1)	42.5% (33.6%)	194,747円

(注1)各投資法人開示資料を基に、2025年2月期時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。  
 (注2)LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。33.6%は鑑定評価ベースのLTV。  
 (注3)1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数

### サステナビリティ

- 外部認証
  - ・CASBEE不動産評価認証取得：熊本イーストフロントビル(Sランク)
  - ・グリーンビル認証取得率84.8%(2025年2月期末時点)

### 外部成長

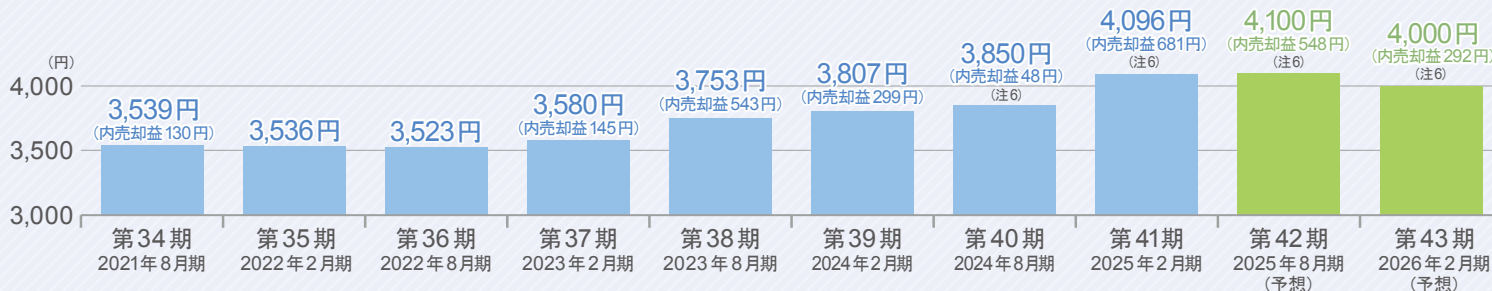
物件名	ロジシティ熊本御船	取得日	2025年3月27日
所在地	熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番1他	取得価格	11,125百万円
		NOI利回り(注4)	4.5%

(注4)2025年3月26日付のプレスリリースにおける鑑定評価書のNOIを基に算出しております。

物件名	アクション大手門プレミアム	取得日	2025年3月28日
所在地	福岡市中央区大手門2丁目1番1号	取得価格	1,800百万円
		NOI利回り(注5)	3.6%

(注5)2024年8月28日付のプレスリリースにおける鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

### 分配金の推移



(注6)売却益は内部留保を控除。

#### 【1口当たり分配金】

第41期実績 4,096円 (予想比+196円)  
(上方修正比+59円)

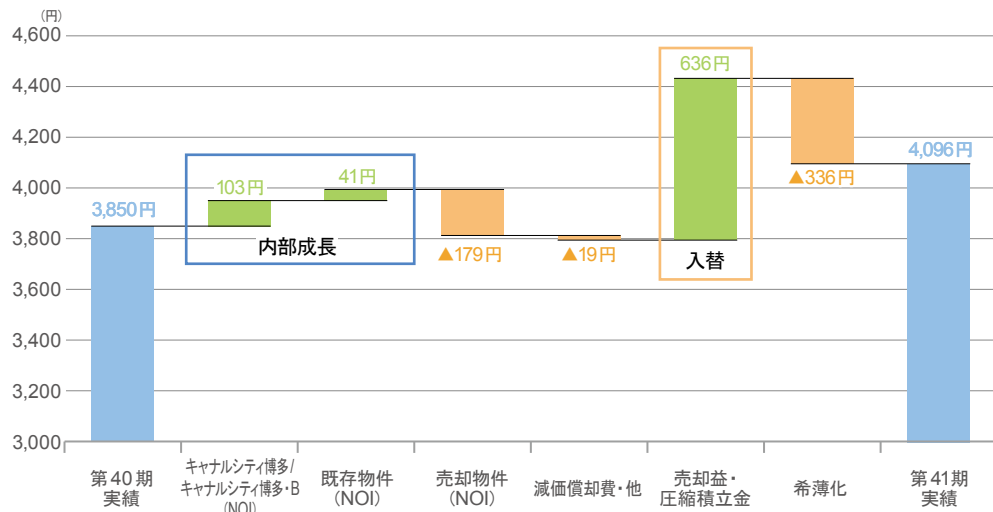
第42期予想 4,100円 (第40期決算時  
公表予想比+200円)

第43期予想 4,000円

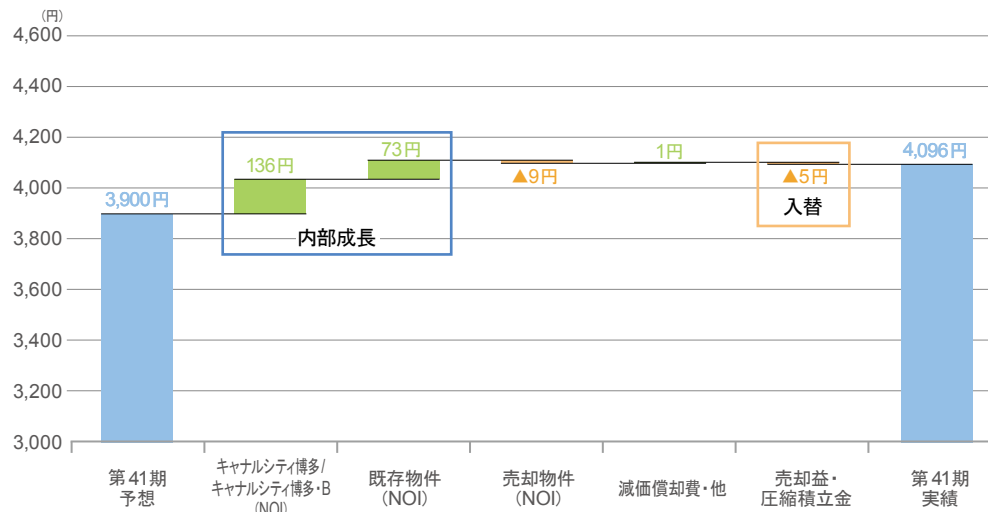
# 分配金の推移

分配金は4期連続で過去最高を更新

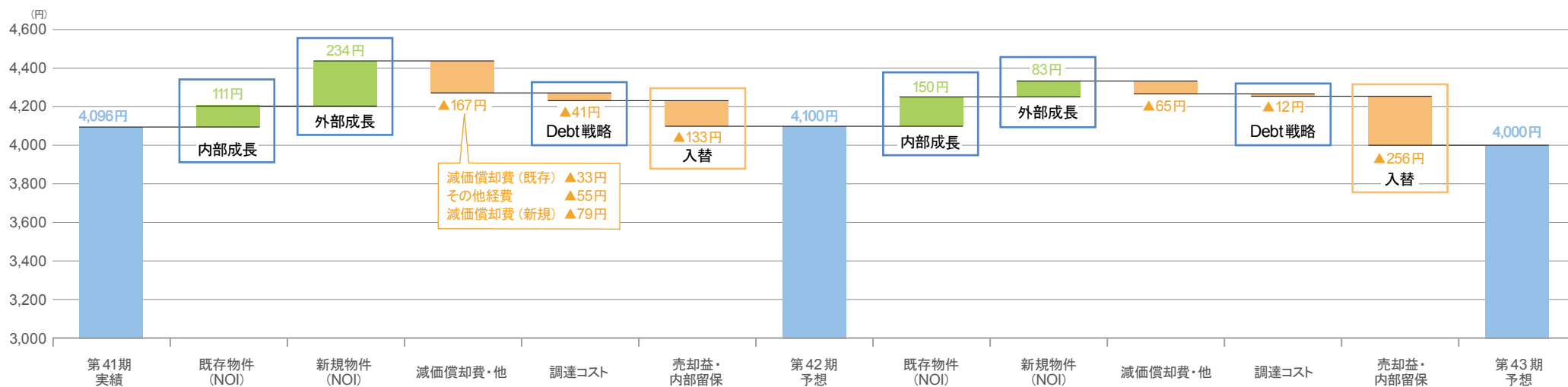
2025年2月期（第41期）実績（前期比）



2025年2月期（第41期）実績（予想比）



2025年8月期・2026年2月期（第42期・第43期）予想



# 今後の運営方針

DPUの目標は4,000円(EPU) +  $\alpha$ に上方修正

## DPU前倒し超過達成・EPU達成見込

従来の運営方針(2024年8月期決算説明資料記載)

2027年2月期までの分配金水準目標	➡	EPU: 3,800円水準への回復 DPU: 3,900円水準の維持
2027年8月期以降の巡航分配金目標	➡	EPU: 下限水準3,800円 DPU: EPU(下限水準3,800円) + $\alpha$

NEW

今後の運営方針

2027年8月期以降の巡航分配金目標  
DPU: 4,000円(EPU) +  $\alpha$ を目指す

### 外部成長戦略

物件入替、新規物件の取得

### 内部成長戦略

歩合賃料増、増賃交渉に向けた施策の着実な実行

### Debt戦略

LTV(上限50%)の活用、調達コスト増の抑制  
(簿価ベース)

### エクイティ戦略

市場環境や資本コストなどを総合的に勘案した **自己投資口取得** を含めた戦略の実行

### 具体的施策

#### 内部成長戦略

- 商業施設
  - ・キャナルシティ博多における、グランドビルB1Fオープン
  - ・着実なテナント入替計画の遂行  
(キャナルシティ博多・パークプレイス大分・木の葉モール橋本)
- オフィスビル
  - ・新規リーシングおよび契約更新に伴うポジティブギャップの顕現化  
(継続中)
- 物流
  - ・次の賃料更改時に向け、物件価値向上に資するバリューアップ投資の検討・計画
- 住居
  - ・入替に伴う増賃の継続
  - ・バリューアップ投資に伴う増賃の実現
- ホテル
  - ・沖縄のインバウンド需要回復に伴うティサージホテル那覇の歩合賃料増加

#### 外部成長戦略

##### 新規物件取得

SPCの活用などによる  
取得手法の多様化

LTV上限50%までの  
借入余力: 342億円

##### 物件入替

##### 内部留保実施

2025年2月期含み益  
: 600億円

ポートフォリオ戦略による物件入替

含み益の顕在化

・分配金の下支え  
・内部留保の活用

#### エクイティ戦略

##### 自己投資口取得

2025年2月期P/NAV  
: 0.74倍

手元資金の活用

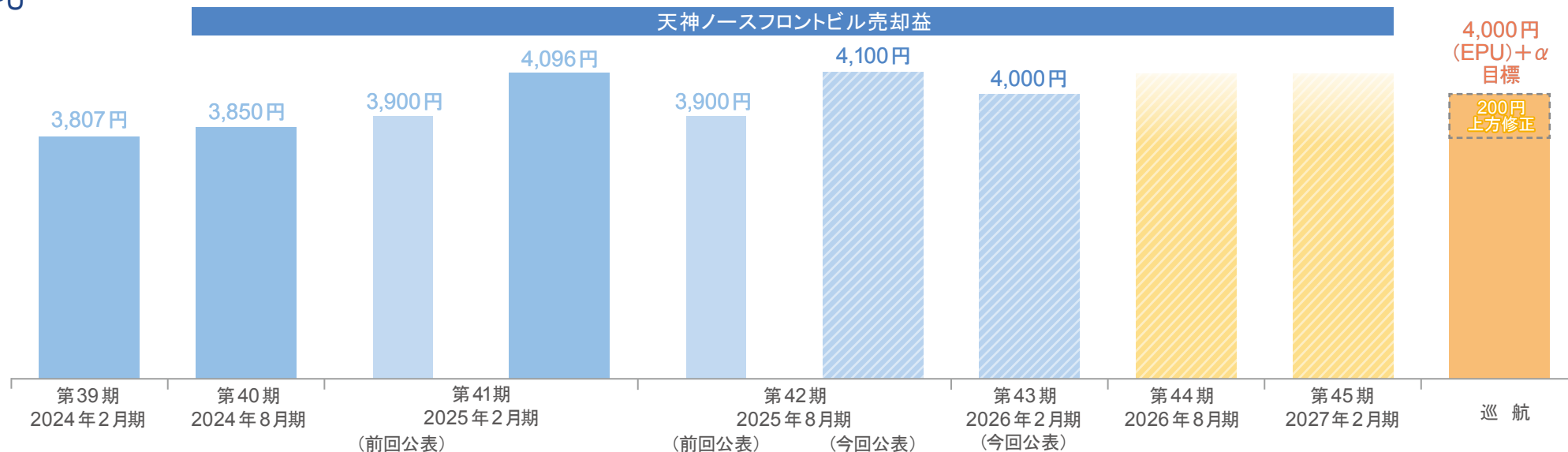
自己投資口取得

資本効率の最適化

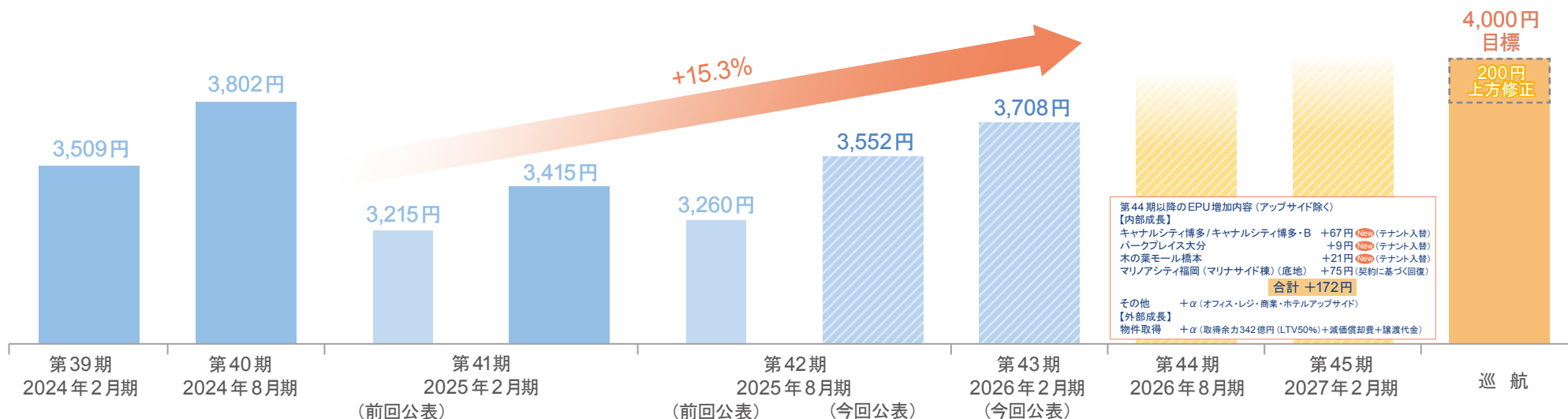
# 分配金について

分配金は回復フェーズから成長フェーズへ

## DPU



## EPU



# 投資口価格向上の考え方

## ■ 配当割引モデルをベースとした投資口価格の算出式

$$P = \frac{\text{分配金}}{\text{コントロール}} \div \frac{\text{投資家要求利回り}}{\text{アンコントロール} \quad \text{コントロール}}$$

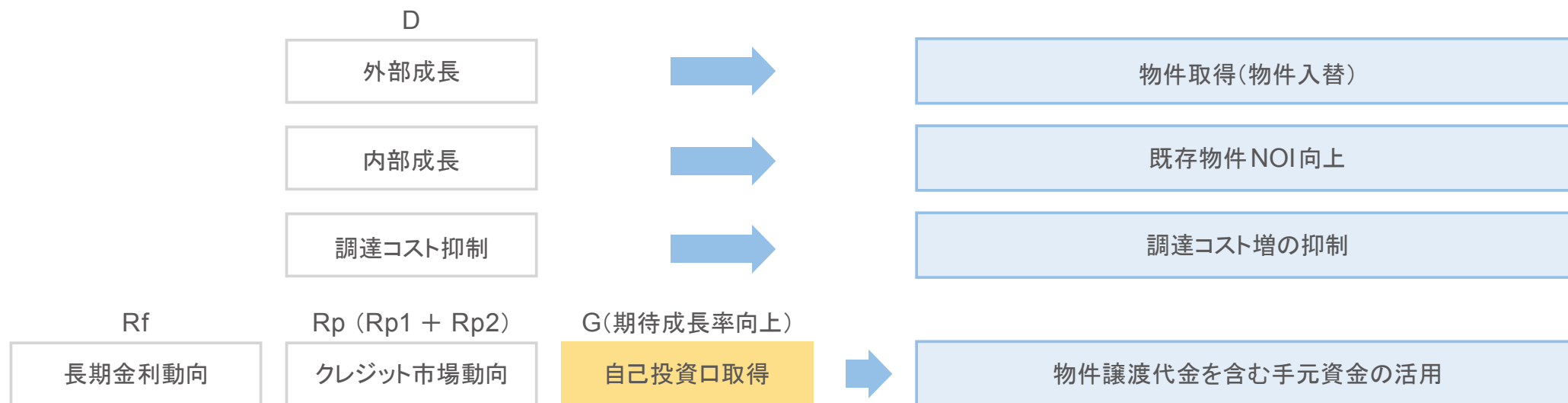
$$R_f + (Rp1 + Rp2) - G$$

$$R_f + Rp1 + (Rp2 - G)$$

- P : 投資口価格
- D : 分配金
- Rf : 長期金利
- Rp1 : リート市場全体のリスクプレミアム
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム
- G : 期待成長率

福岡リート投資法人が投資口価格向上のために注力する項目

- D : 分配金 ↑
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム ↓
- G : 期待成長率 ↑

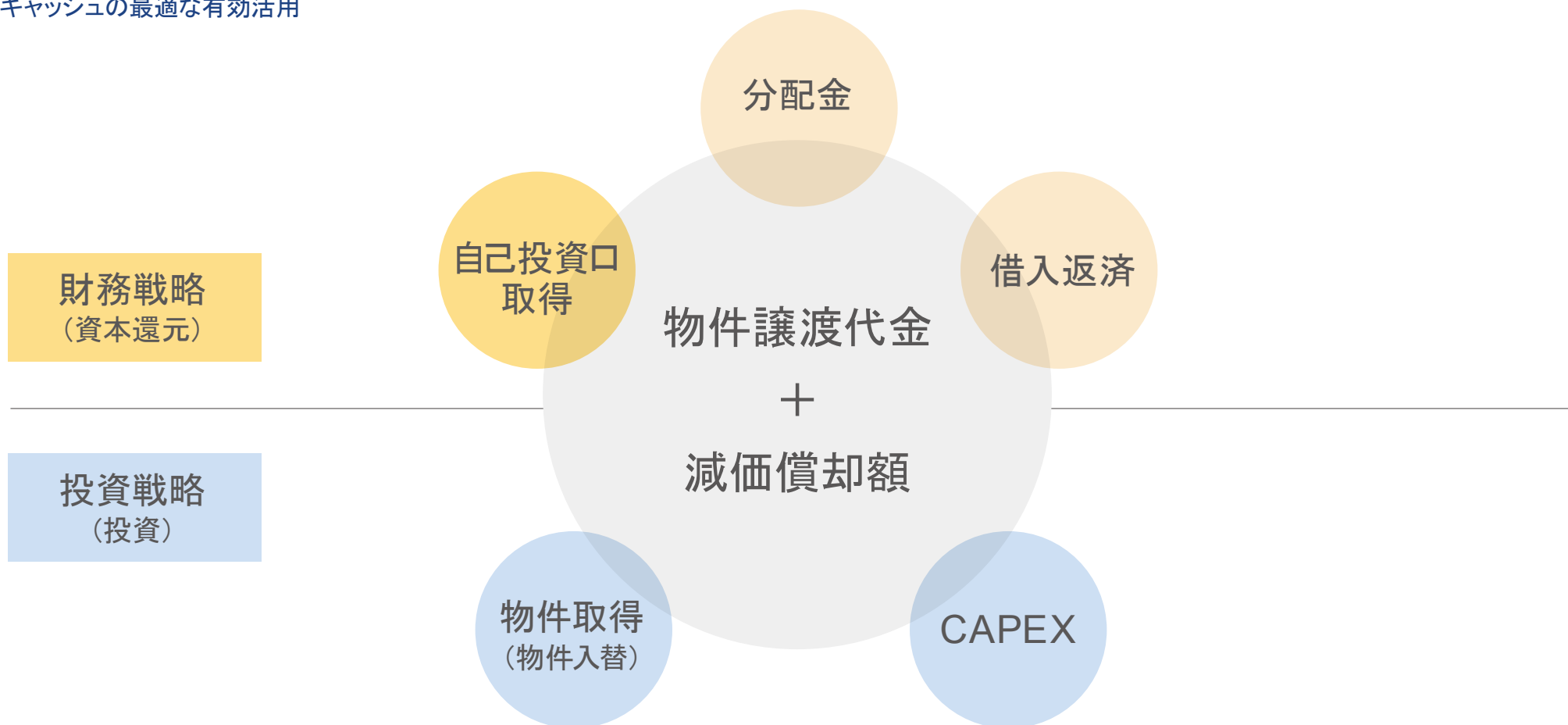




# キャピタルアロケーションについて

投資主価値の中長期的な向上に資する施策に優先的配分を検討

■ キャッシュの最適な有効活用

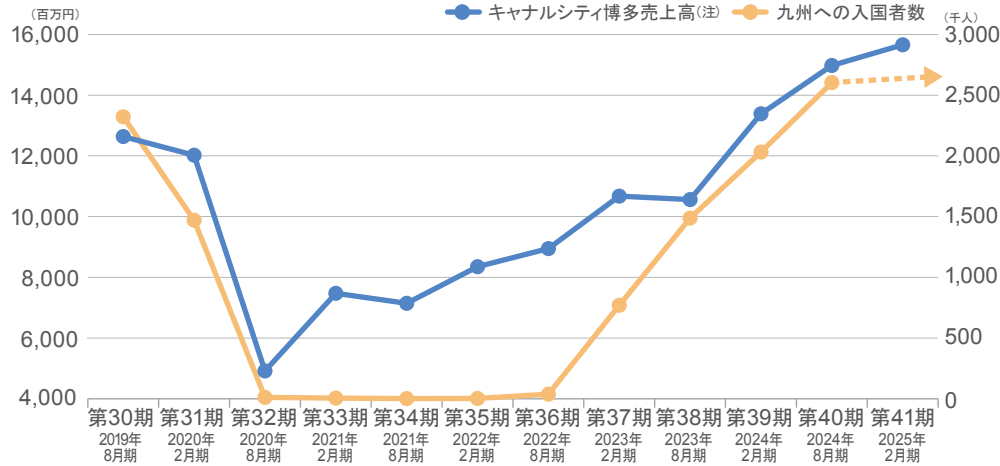


今回、自己投資口取得 (上限5億円) を実施

# キャナルシティ博多の内部成長

## インバウンド効果と賃料上昇でさらなる成長を実現

### キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数



(注) 2021年6月1日に譲渡した「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分 (共有持分 88.28%) の売上を減算して算出しています。

### インバウンドの状況

#### ◎九州への外国人入国者数

国・地域	2018年		2024年				
	月平均	7月	8月	9月	10月	11月	12月
入国者合計	426,357	435,774	417,350	389,207	440,526	413,911	418,984
韓国	200,805	207,677	173,362	181,013	202,219	212,046	236,600
中国	142,328	89,747	116,121	88,449	91,246	61,190	49,327
台湾	34,460	65,503	62,853	50,009	51,659	53,163	49,325
香港	23,792	36,757	34,029	29,718	33,141	35,066	35,385
その他	24,971	36,090	30,985	40,018	62,261	52,446	48,347

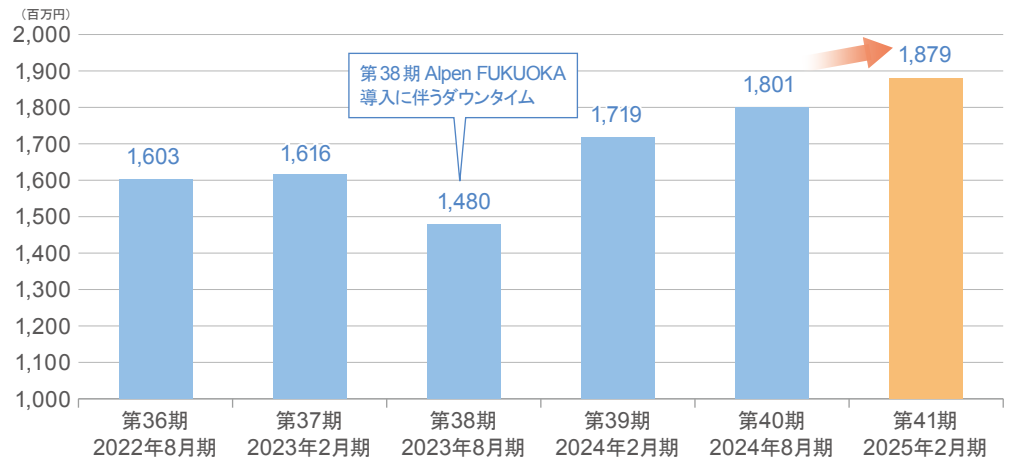
※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。  
出典:国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

#### ◎クルーズ船博多港寄港実績推移

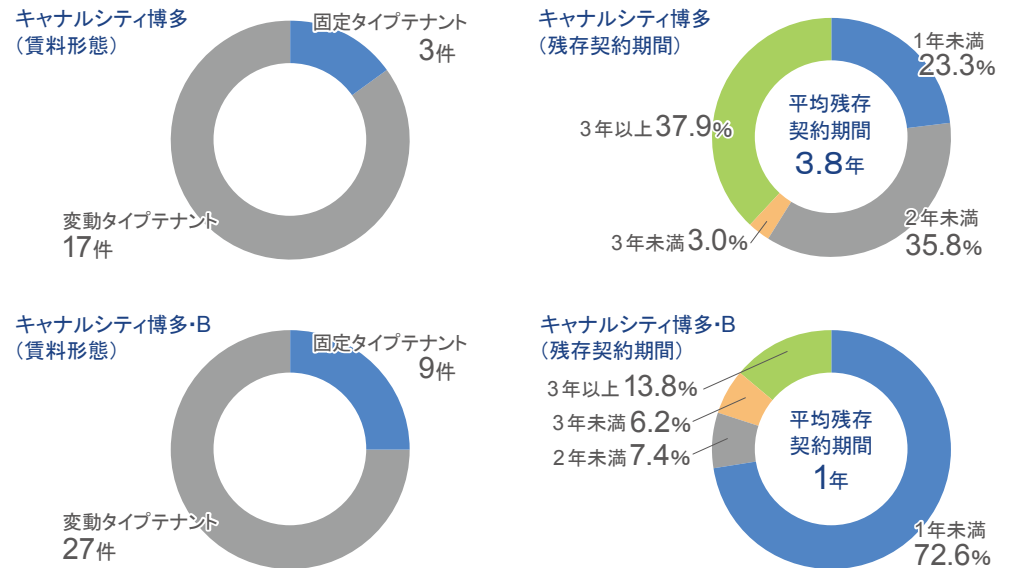
年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 1月~3月
寄港回数	279	229	14	0	2	75	204	48

出典:福岡市港湾空港局の2025年4月1日時点のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B 賃料共益費推移



### 2025年2月期 契約状況 (キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B 割合)



# キャナルシティ博多・B グランドビルB1F 飲食ゾーンリニューアル

飲食ゾーンを刷新、キャナルシティ博多の収益は更なる成長へ

キャナルシティ博多・B  
グランドビルB1F 投資概要

総投資額(予定)<sup>(注)</sup>: 1,841百万円

NOI利回り: 8.5%

テナント(想定) 21店舗

リニューアル対象面積 約1,200坪

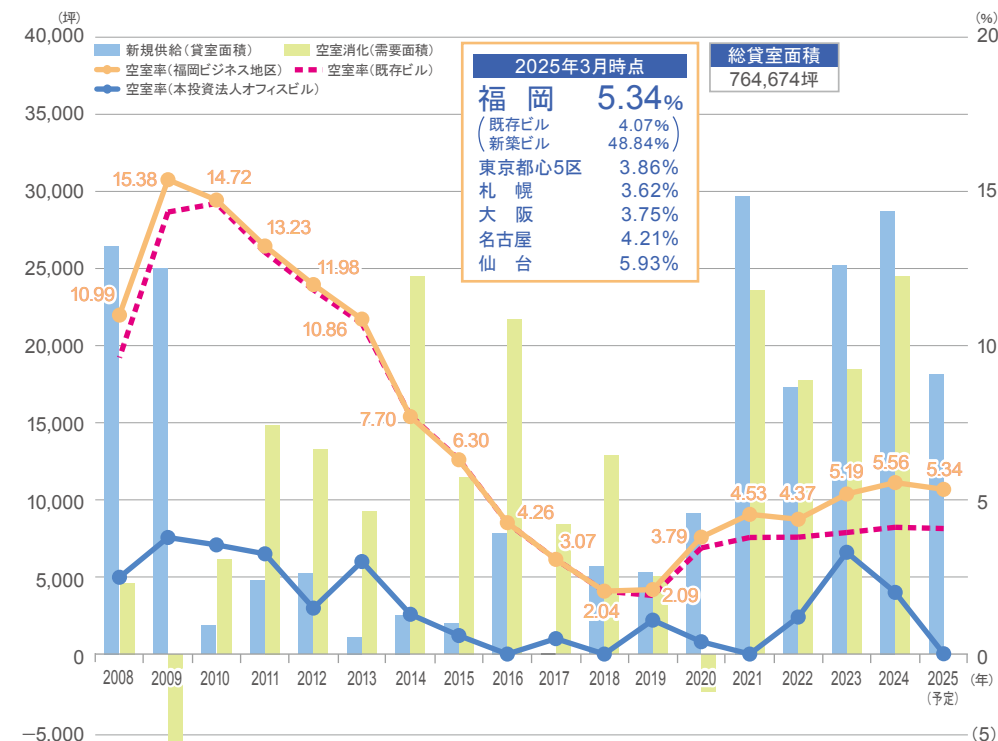
CANAL Gourmet Street  
**KUOHKA**

※イメージベースのため、変更の可能性があります。  
(注)総投資額は、諸費用を含めた金額となります。

# 福岡のオフィスマーケット動向

新規供給は高水準であるが、テナント需要も底堅く、平均賃料は上昇

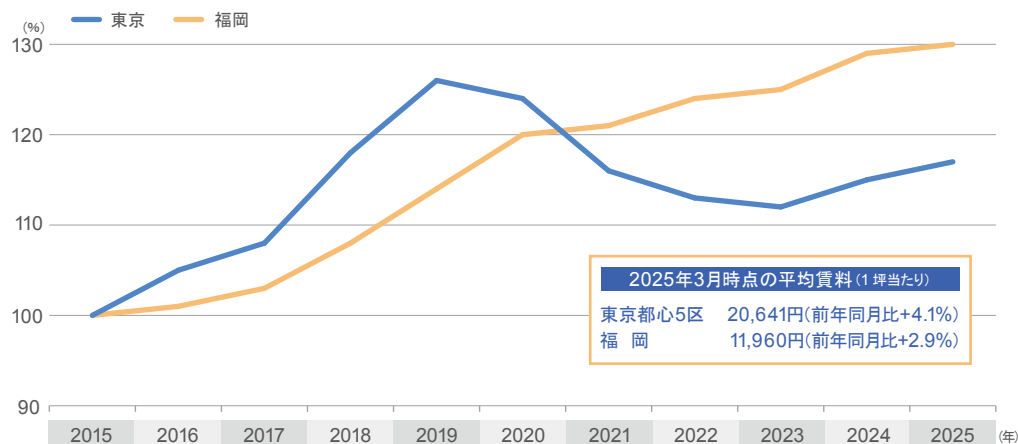
## 福岡ビジネス地区 / 空室率とオフィスの需給動向



竣工	物件名	住所	貸室面積
2月	S-GATE FIT東比恵	博多区東比恵	1,783坪
3月	トヨタレンタリース福岡博多駅前ビル	博多区博多駅前	598坪
4月	天神ブリッククロス	中央区天神	6,304坪
6月	中央日土地博多駅前ビル	博多区博多駅前	2,522坪
6月	天神住友生命FJビジネスセンター	中央区天神	6,995坪
	合計		18,202坪
	2026年合計		約26,000坪
	2027年合計		0坪

※空室率は、2008年から2024年までは12月末日時点の数値、2025年は3月末日時点の数値を基に記載しています。  
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市毎に定めるビジネス地区及びビルを対象としています。  
 ※空室消化(需要面積)は、前年12月時点の空室面積に各年の新規供給(貸室面積)を加算し、各年12月末日時点の空室面積を減算した数値を記載しています。  
 ※2025年～2027年の新規供給(貸室面積)は2025年3月末日時点の未確定値であり、面積・竣工時期は変更となる可能性があります。  
 出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に福岡リアルティにて作成しています。

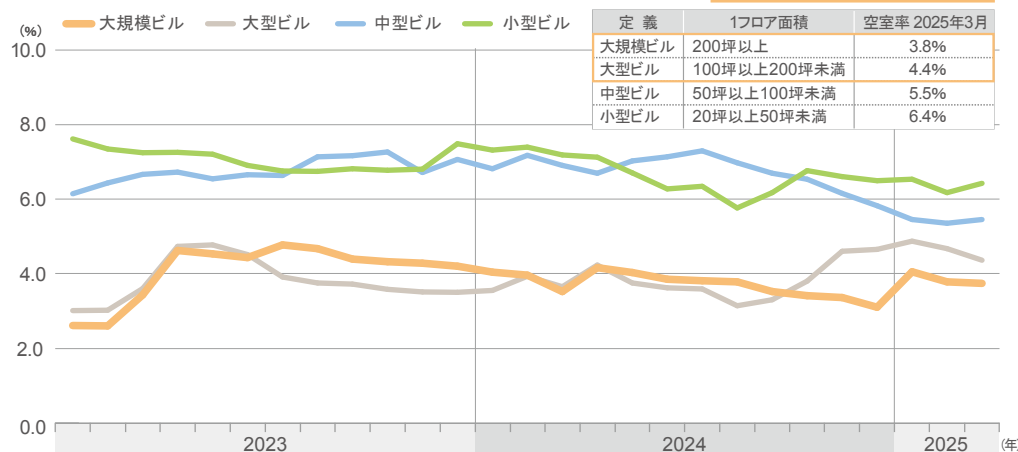
## 福岡ビジネス地区 / 平均賃料の推移 (2015年を100とした場合)



出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡市規模別オフィス空室率の推移

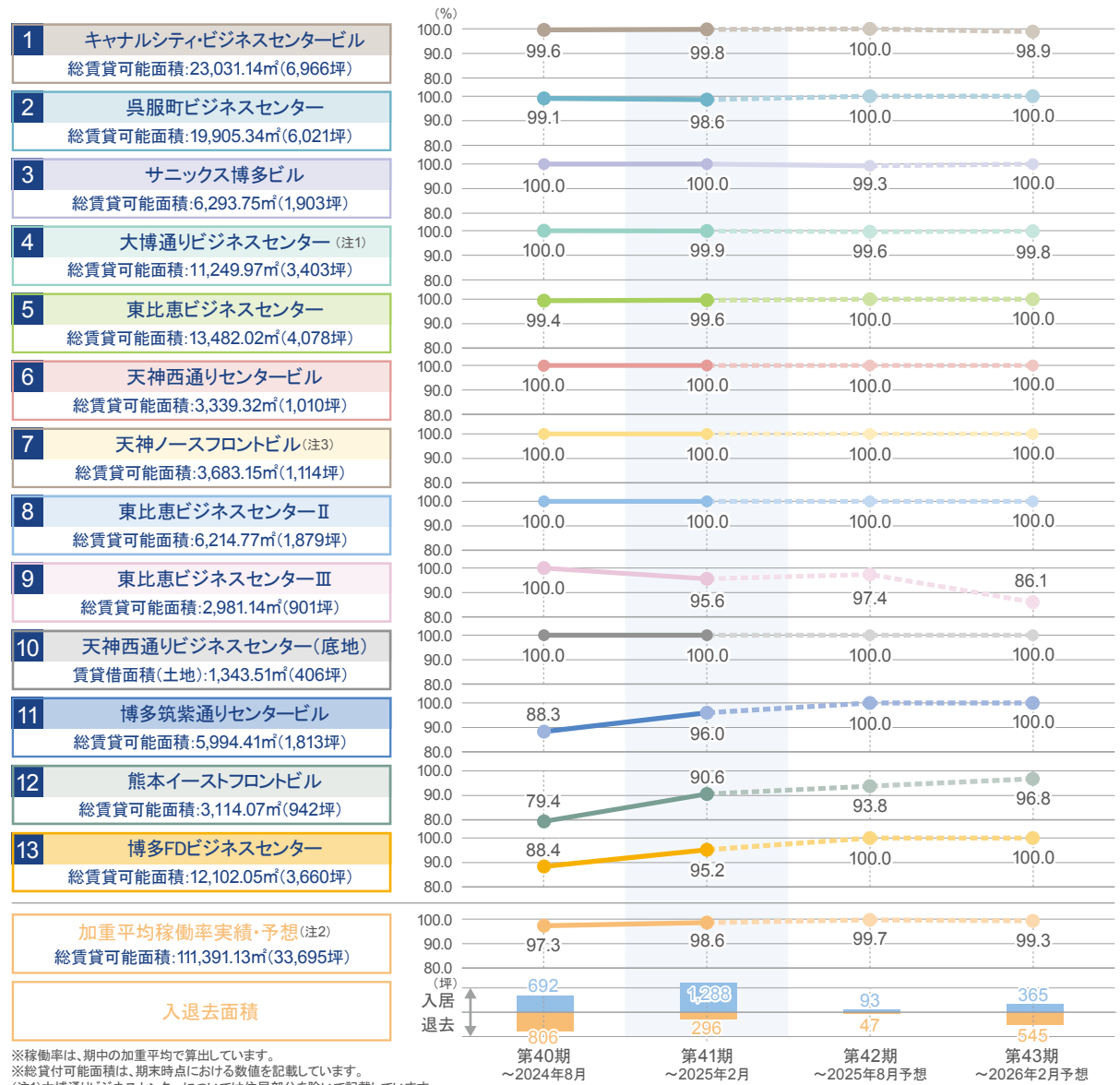
◎空室率は大規模ビルの方が相対的に低い



出典:三幸エステートの「オフィスマーケット調査月報(時系列データ)」のデータを基に福岡リアルティにて作成しています。

# オフィスビル稼働率実績・予想

引き続き高稼働及び賃料増額を目指す



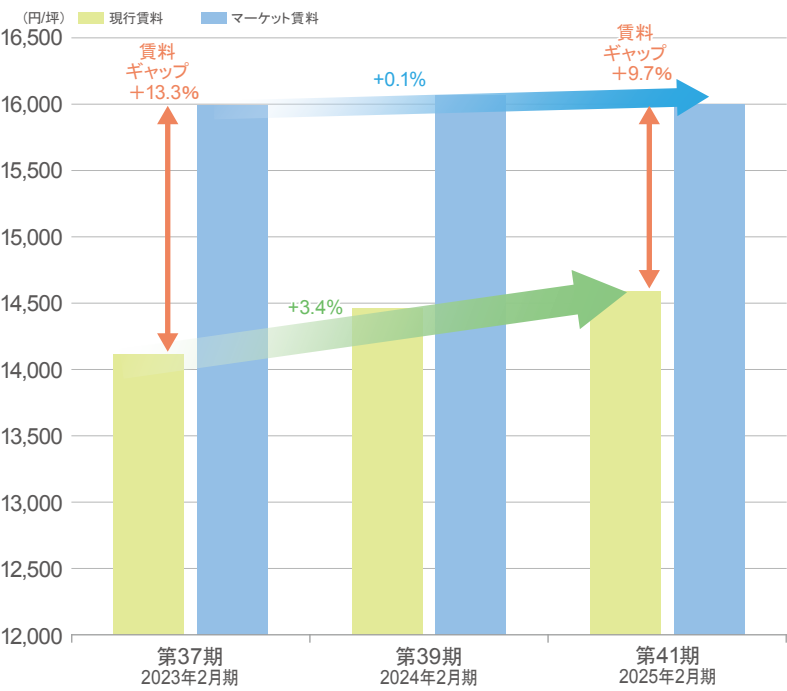
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。  
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。  
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。  
 (注2)加重平均稼働率実績・予想は、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。  
 (注3)天神ノースフロントビルは第41期に信託受益権の準共有持分25%譲渡を完了しております。

## 保有物件の主要指標 (注4)

取得価格合計	82,750百万円
投資比率	37.7%
平均築年数 (注5)	18年11ヶ月
テナント数 (注6)	225
第41期営業収益合計	3,350百万円
賃料ポジティブギャップ (注5)	9.7% (注7)

(注4) 期末時点における数値を記載しています。  
 (注5) 平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。  
 (注6) 大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたテナント数を記載しています。  
 (注7) 賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。  
 尚、市場賃料はシービーアールイーが2025年2月現在で査定したレンジで示される想定新規契約賃料(共益費込)の下限値を採用しています。

## 賃料ギャップの推移



# オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

## 賃料増額交渉を継続実施

### 賃料増額事例

◎2025年2月期実績：+15.8百万円/11件・月額賃料増加率+12.9%



サンニクス博多ビル

増額改定

月額賃料増加率:+31.3%  
対象面積:78坪



博多筑紫通りセンタービル

増額入替

月額賃料増加率:+30.0%  
対象面積:202坪



東比恵ビジネスセンター

増額入替

月額賃料増加率:+23.1%  
対象面積:25坪



呉服町ビジネスセンター

増額入替

月額賃料増加率:+17.2%  
対象面積:357坪

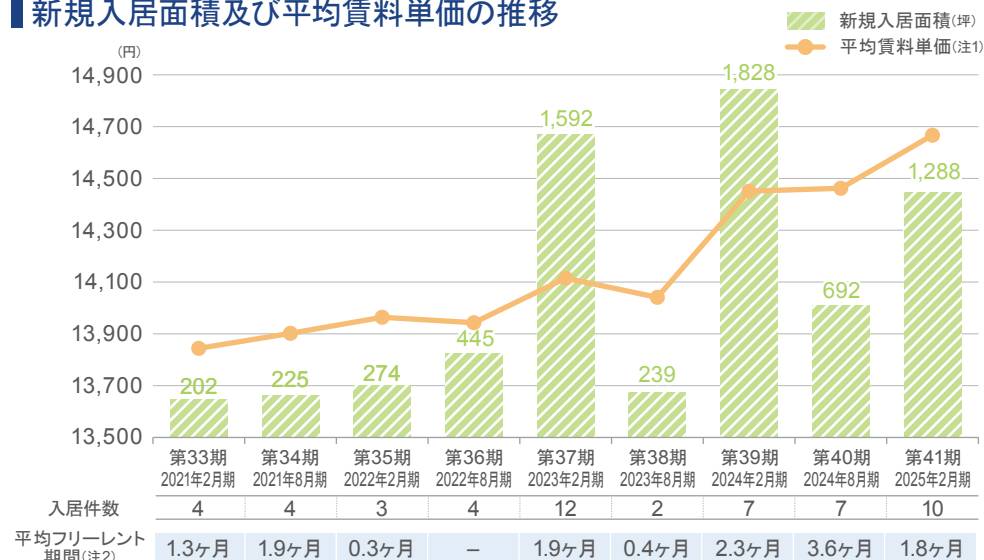


熊本イーストフロントビル

増額入替

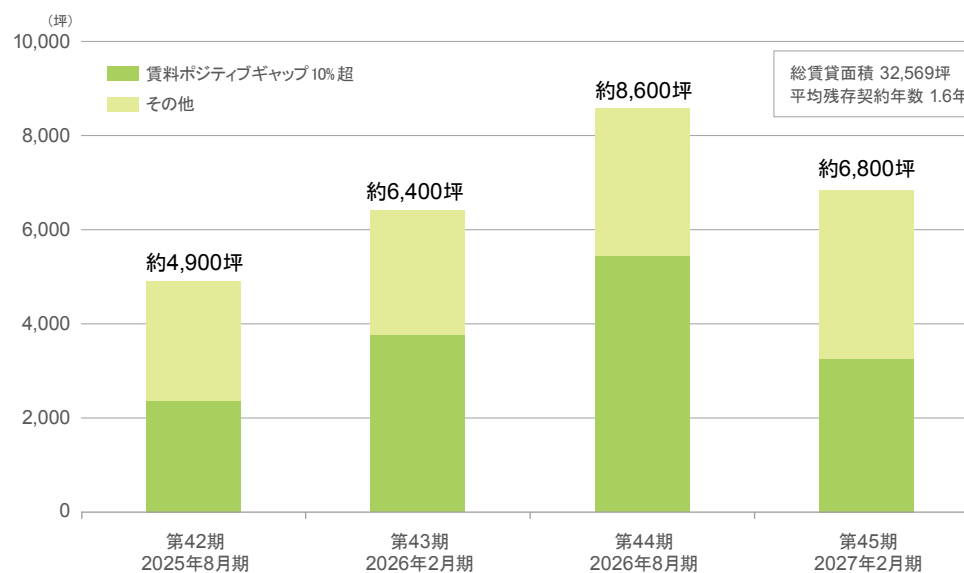
月額賃料増加率:+11.0%  
対象面積:48坪

### 新規入居面積及び平均賃料単価の推移



(注1) 平均賃料単価=期末賃料合計/期末総賃貸面積  
(注2) 新規契約のうちフリーレント期間の平均値を算出しています。

### 賃料改定対象面積の契約更新期別推移



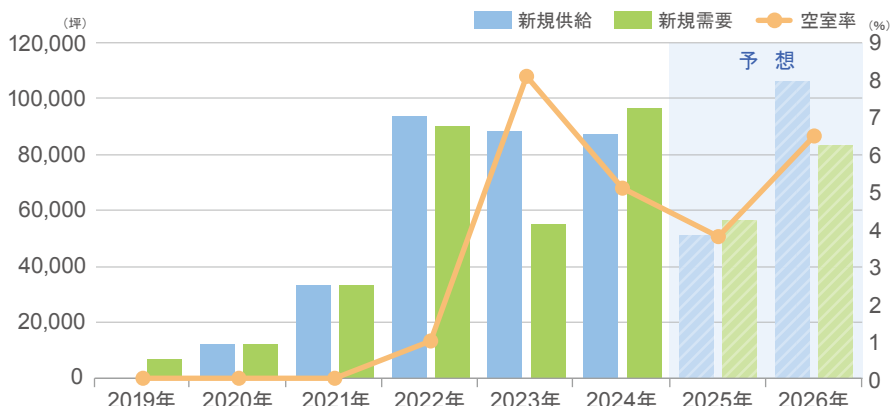
総賃貸面積 32,569坪  
平均残存契約年数 1.6年

# その他アセットの状況（物流施設）

既存物件の契約更改による内部成長と新規物件取得による外部成長を実現

## 物流施設の需給バランスと空室率

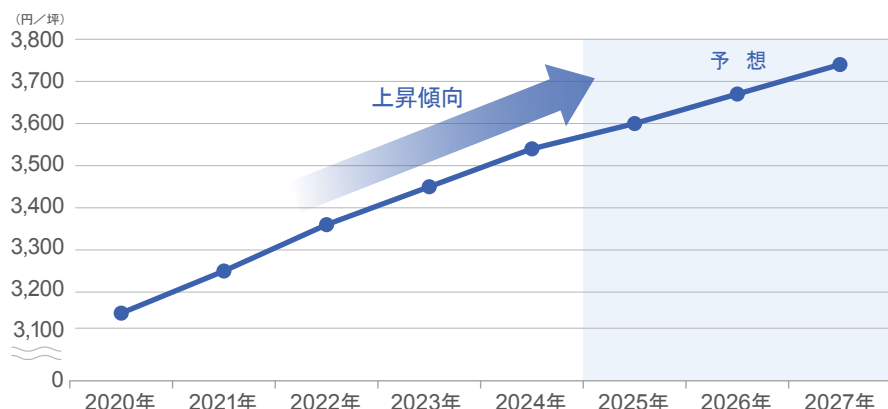
◎空室率は2025年まで低下、2026年は大量供給により上昇するも、需要は堅調



※ 福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。  
出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2025年2月期)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 賃料単価推移

◎引き続き需給バランスが堅調なことから賃料は全体として上昇傾向



※ 福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。  
出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2025年2月期)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 契約更改状況



ロジシティ久山

契約更改に伴う賃料上昇 +19.0%



鳥栖ロジスティクスセンター

設備更新に伴う賃料上昇 +5.4%

## 新規取得物件

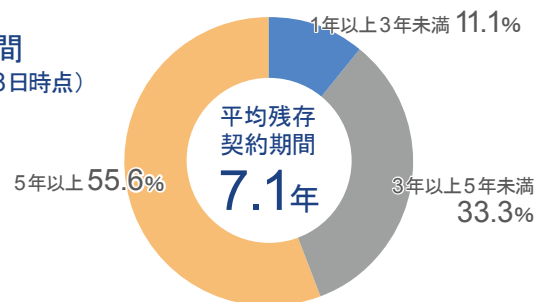


ロジシティ熊本御船

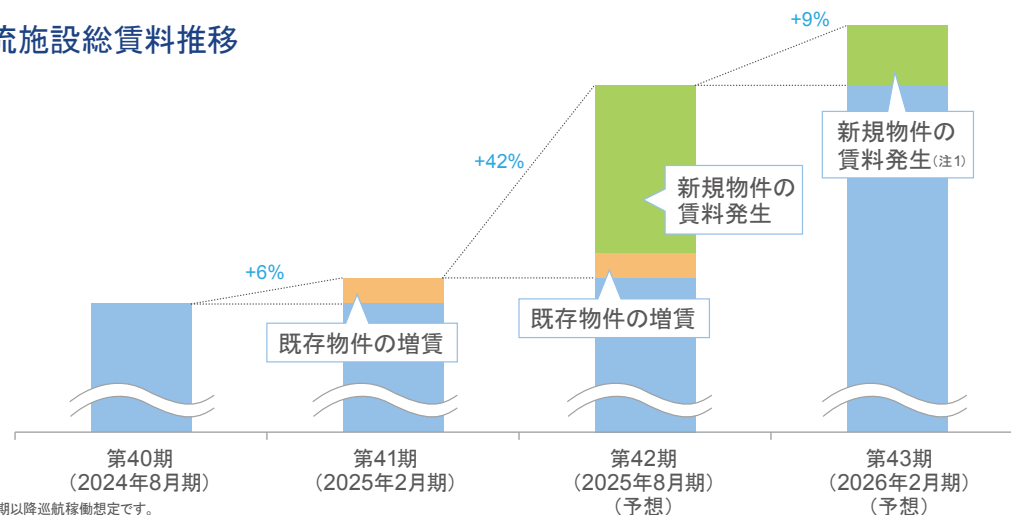
2025年3月より賃料発生  
(第43期にて巡航稼働)

## 残存契約期間

(2025年2月28日時点)



## 物流施設総賃料推移



# その他アセットの状況（住居・ホテル）

住居アセットは入れ替えによる賃料の増加、ホテルアセットは歩合賃料のさらなる増加を実現

## 住居の概況

◎高い稼働率を継続

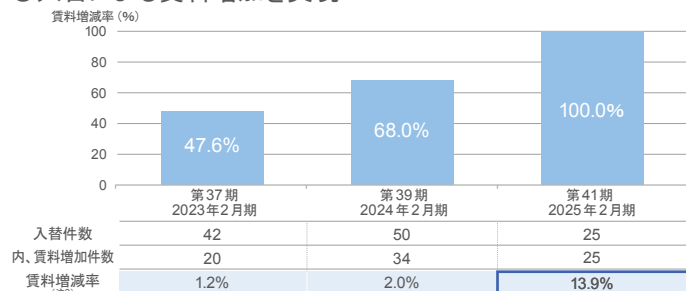
稼働率	第37期 (2023年2月期)	第38期 (2023年8月期)	第39期 (2024年2月期)	第40期 (2024年8月期)	第41期 (2025年2月期)
アメックス赤坂門タワー	94.2%	98.6%	98.2%	96.8%	95.2%
シティハウスけやき通り	98.8%	97.0%	97.4%	98.0%	99.3%
Aqualia 千早	98.9%	97.8%	98.6%	99.3%	99.3%
ディー・ウイングタワー (注1)	97.3%	97.6%	98.2%	98.5%	96.3%
グランフォーレ薬院南	98.0%	95.3%	95.3%	98.4%	97.3%
アクション別府駅前プレミアム (注1)	—	50.7%	62.7%	98.8%	95.1%
<b>6物件平均</b>	<b>97.3%</b>	<b>97.5%</b>	<b>97.9%</b>	<b>98.3%</b>	<b>97.1%</b>
アクション大手門プレミアム (注1)	—	—	—	80.9% (注2)	100.0% (注2)

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。

(注1) 商業部分を含んで記載しています。

(注2) アクション大手門プレミアムの第40期及び第41期の稼働率については、2024年6月末時点及び2025年3月末時点の稼働率を記載しています。

## ◎入替による賃料増加を実現



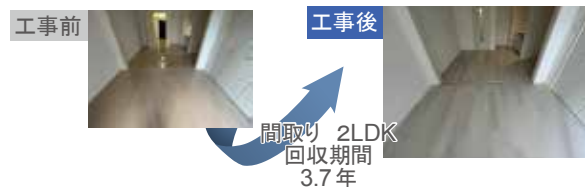
(注3) 入替時の従前契約の賃料に対する賃料増減率を算出しています。

## (入替による賃料増の内訳)

ディー・ウイングタワー	31.8%
グランフォーレ薬院南	16.8%
シティハウスけやき通り	13.7%
Aqualia 千早	11.2%
アメックス赤坂門タワー	7.5%
アクション別府駅前プレミアム	6.6%

## ◎バリューアップ工事の事例

■ディー・ウイングタワー バリューアップ効果: 月額賃料約3割増



■アメックス赤坂門タワー 工事完了日: 2025年3月末



## ホテルの概要

◎福岡ワシントンホテルのADR・RevPARは過去最高を更新 (注4)

ホテル (宿泊特化型)	福岡ワシントンホテル (キャナルシティ博多)	ホテルフォルツァ 大分	ティサージホテル 那覇
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	WHG西日本 (藤田観光グループ)	エフ・ジェイホテルズ (福岡地所グループ)	ネストホテルジャパン

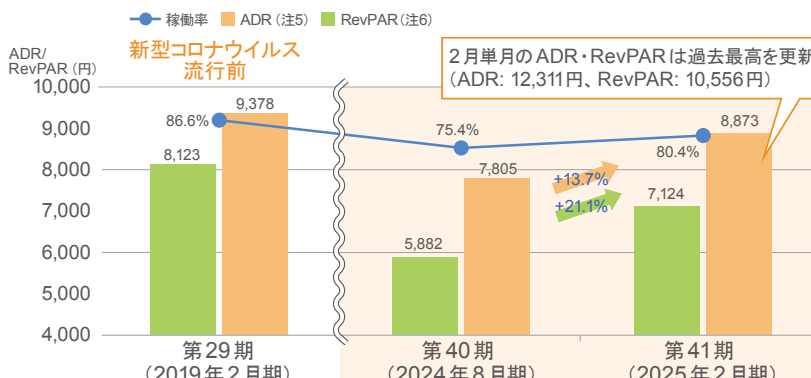
(注4) 福岡ワシントンホテルについてはオペレーターより開示することの了承が得られていないため、ADR・RevPARは非公開としています。

## ◎海外の観光客を中心に、沖縄の旅客の回復を期待

沖繩入域 海外観光客数(千人)	新型コロナウイルス流行前 (2018年3月~2019年2月)	第40期~第41期 (2024年3月~2025年2月)	【今後のアップサイド材料】 特定技能外国人材の積極的な採用により、那覇空港グランドハンドリングの人材不足問題の解消を期待
国内	6,968	7,626	
海外	2,985	2,259	

出典：沖縄入域外国観光客数は沖縄県庁のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## ◎ティサージホテル那覇は稼働率・ADRともに上昇



(注5) 「ADR」とは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注6) 「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。



# 外部成長の取り組み方針

総合型リートとしてポートフォリオによるリスク分散を図り、更なる外部成長を目指す

## パイプライン

- 天神エリア及び博多エリアにおける再開発プロジェクトが複数進行
- 物流施設の開発プロジェクトが複数進行
- 福岡地所のセიმボート出資割合は11.24% (2025年2月末現在)

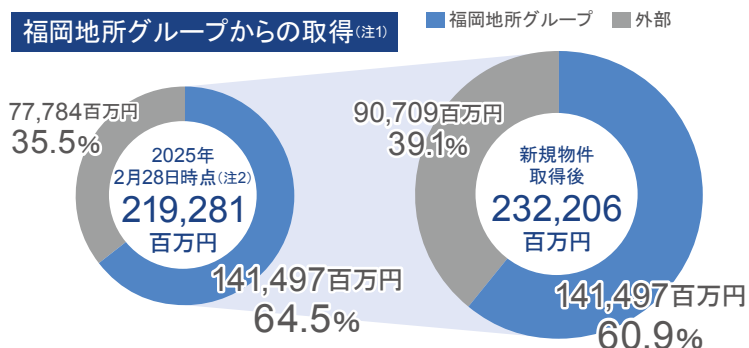
## 地域密着型のソーシング戦略

- 福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部からの取得
- 顧客のニーズを早期にキャッチアップすることで、多岐にわたるCRE戦略の提案(ex. リースバック、拠点集約、底地のみのオフバランス 等)
- 地元経済界をリードする有力企業が情報連携等のバックアップ
- 取得後も地域に密着し、長期保有を前提とした物件運営

## 今後の方針

- 外部からの取得に加え、パイプライン等を活用した継続的な資産の取得や譲渡による戦略的な資産入れ替えの推進
- 従来の物流施設投資に加えて、大型の工場立地を背景に九州内で今後見込まれる企業立地や工場立地などで、新たな設備投資が伴うアセットタイプについてリサーチを進め投資検討を推進

## 福岡地所グループからの取得(注1)



(注1) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及び福岡地所グループの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格と福岡地所グループからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件として福岡地所グループからの取得件数に加算しています。  
(注2) 天神ノースフロントビル売却後の数値です。

## 新規取得物件

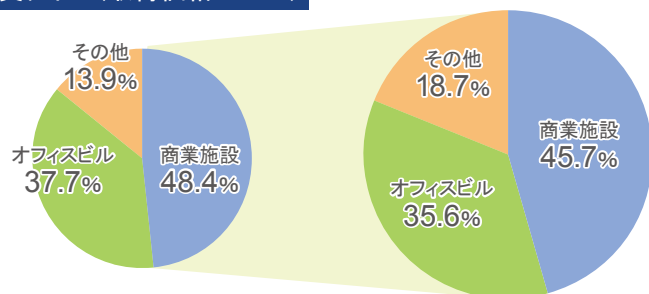
### ロジシティ熊本御船



### アクション大手門プレミアム



## 投資タイプ(取得価格ベース)



## ◎NOI(償却前)予想

(単位:百万円)

	第42期(2025年8月期)	第43期(2026年2月期)
前回予想	175	—
今回予想	179	247

## ◎稼働率の推移

契約締結時 (2024年8月28日時点)	前回決算説明資料 (2024年10月10日時点)	取得時 (2025年3月28日時点)
80.9%	92.3%	100.0%

# 資産の譲渡（天神ノースフロントビル）

鑑定評価額以上の譲渡価格で売却。含み益の顕在化により、将来の分配金原資を確保

## 譲渡資産の概要



所在地	福岡市中央区天神4丁目4番20号
契約日	2024年8月28日
譲渡（予定）日	①2024年8月29日（準共有持分5%） ②2025年2月27日（準共有持分25%） ③2025年8月28日（準共有持分22%） ④2026年2月26日（準共有持分16%） ⑤2026年8月27日（準共有持分16%） ⑥2027年2月25日（準共有持分16%）
売却時帳簿価格	2,237百万円
鑑定評価額	5,180百万円
譲渡価格	6,350百万円
敷地面積	1,154.79㎡
総賃貸可能面積	5,261.64㎡
築年数	14年5ヶ月

## 譲渡理由

### ① 鑑定評価額以上の譲渡価格で譲渡

- ・マーケット賃料以上の賃料をベースに資産価値が評価されたため、鑑定評価額以上の譲渡価格で譲渡

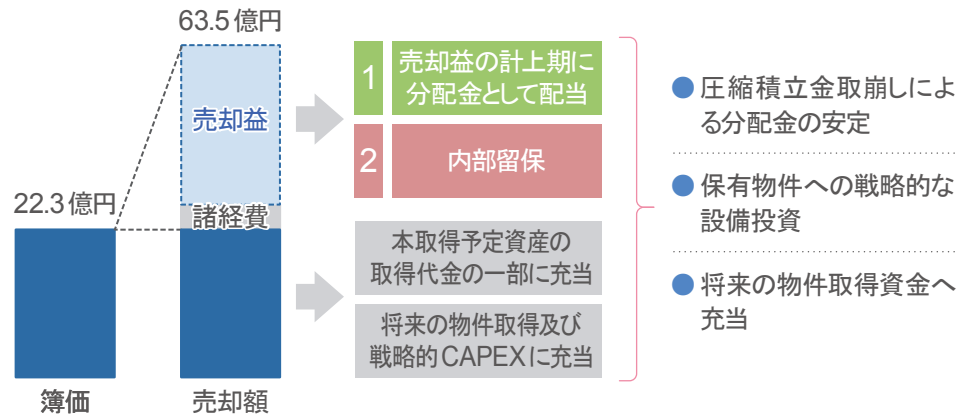
### ② 約38億円の売却益を活用し、安定した分配金水準を目指す

- ・6期に分けて売却益を活用することで、安定した分配金水準を維持することを見込む

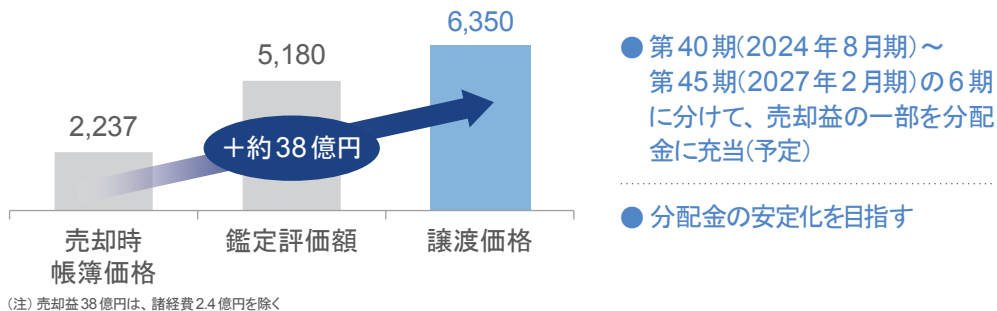
### ③ 将来に向けた分配金戦略の礎を確保

- ・売却益のうち、2024年8月期に157百万円、2025年2月期に396百万円を内部留保として計上。  
2025年8月期約397百万円、2026年2月期約387百万円計上予定。

## 本件譲渡の意義



### ① 鑑定評価額を上回る譲渡価格での売却を実現



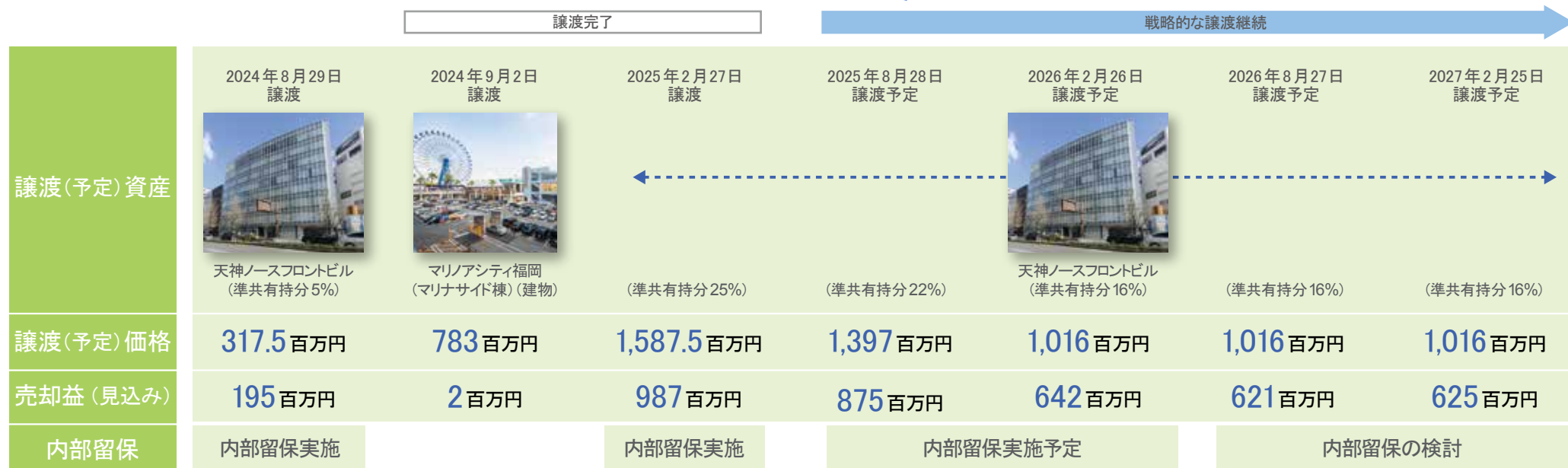
### ② 内部留保の確保で将来の分配金原資を確保



将来の安定分配の礎

# 資産入替について

## 戦略的な入替や継続的な含み益の顕在化



# 財務状況①

## 金利上昇に対応した資金調達コストコントロールを図る

### 財務方針（基本方針）

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し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ、低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高める

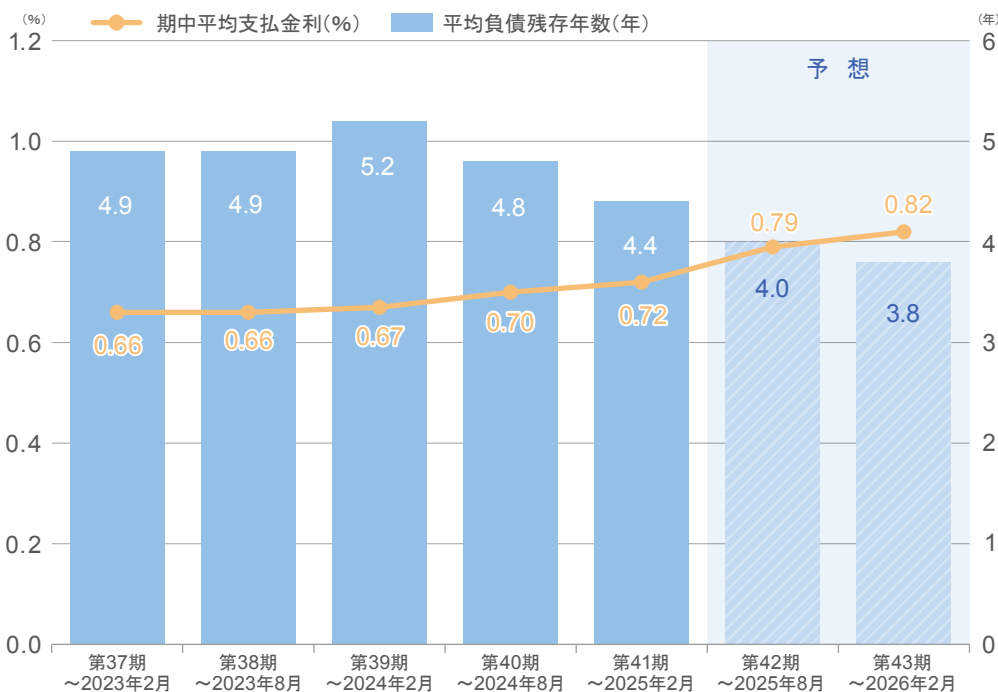
#### ◎足許の調達方針

返済期限の分散を維持しつつ

☑ 調達期間の調整（従来は7～10年） ☑ 固定／変動比率の調整 ☑ スプレッドの圧縮

等により資金調達コストコントロールを図る

### 期中平均支払金利<sup>(注1)</sup>及び平均負債残存年数の推移



(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

### 期末有利子負債総額 96,350 百万円

◎第41期（2025年2月期）、第42期（2025年8月期）のリファイナンス実績

調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利
2025年2月28日	日本政策投資銀行	1,000	5.0年	1.38500%(固定)
		1,000	6.0年	1.46000%(固定)
2025年3月31日	肥後銀行	300	5.0年	1.37000%(固定)
2025年3月31日 <sup>(注2)</sup>	三菱UFJ銀行	800	6.5年	1.68563%(固定)
2025年3月31日	三井住友銀行	500	6.5年	1.66938%(固定)
2025年3月31日	SBI新生銀行	300	7.5年	1.48508%(固定)

(注2)グリーン適格資産ではない物件の借入です。

### 調達コスト実績・予想

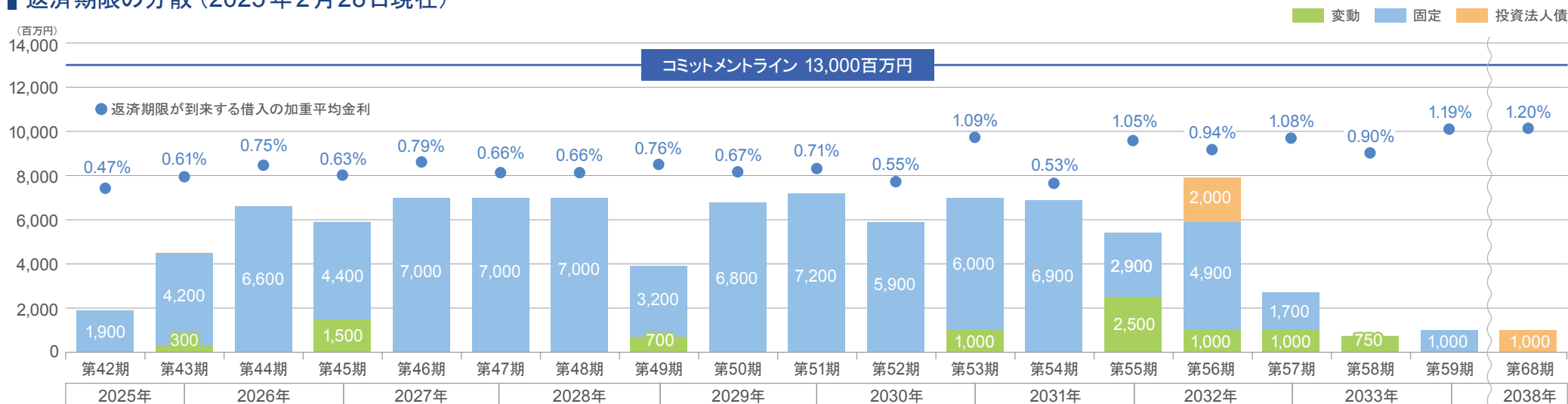
◎調達コスト増を上回る内部成長

	2025年 2月期	2026年 2月期予想	増減
物件NOI (2025年8月期取得物件を除く)	5,770	5,998	228
調達コスト	446	493	47

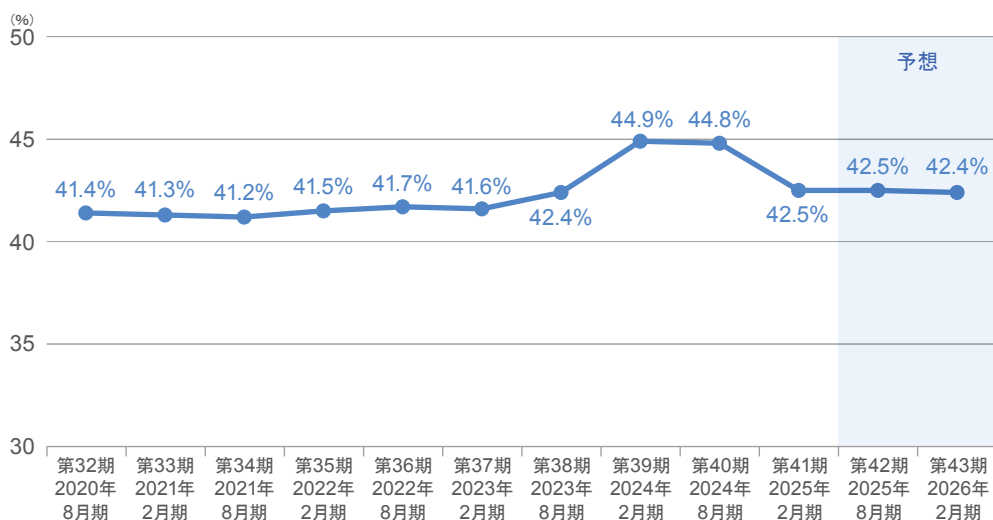
# 財務状況②

## LTV引き下げにより調達余力を確保

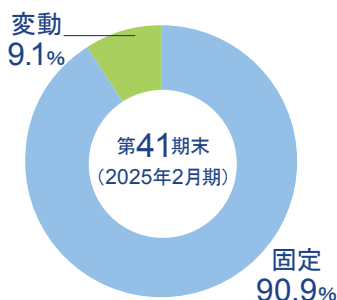
### 返済期限の分散 (2025年2月28日現在)



### LTVの推移



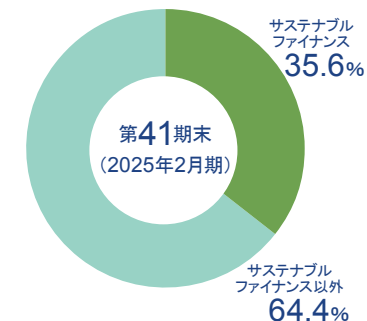
### 固定比率



### 長期比率



### サステナブルファイナンス比率



### 格付 (注2)



(注2)JCR:日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。R&I:格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

# 鑑定評価額

第41期末の含み益<sup>(注1)</sup>は60,002百万円

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第41期末				第40期末				鑑定評価書 作成会社	
			鑑定評価額 ①	帳簿価額 ②	帳簿価額との 差異 ①-②	直接還元法 Cap Rate ③	鑑定評価額 ④	第41期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第41期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,400	29,633	▲233	4.2%	29,100	300	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	22,000	20,475	1,524	4.3%	21,800	200	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,300	20,027	272	5.3%	20,300	0	5.4%	▲0.1%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,210	5,387	2,822	5.6%	8,210	0	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,700	9,734	965	4.8%	10,400	300	5.0%	▲0.2%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	4,780	4,111	668	5.4%	4,650	130	5.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,890	1,874	1,015	5.3%	2,840	50	5.4%	▲0.1%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,270	933	336	5.1%	1,250	20	5.3%	▲0.2%	谷澤総合鑑定所
	ケースデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,620	2,765	854	5.2%	3,550	70	5.4%	▲0.2%	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)(注4)	4,457	5.5%	4,510	4,494	15	4.3%	4,480	30	-	-	-
商業施設 合計	106,140	-	107,680	99,436	8,243	-	106,580	1,100	-	-	-	谷澤総合鑑定所
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	19,700	12,636	7,063	3.7%	19,100	600	3.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	17,300	8,466	8,833	3.9%	16,700	600	4.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	7,450	3,625	3,824	3.5%	7,460	▲10	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	10,700	5,538	5,161	3.9%	10,700	0	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	10,200	4,298	5,901	4.1%	9,580	620	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,520	2,603	916	3.4%	3,460	60	3.4%	0.0%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル(注3)	1,960	6.1%	3,864	1,545	2,318	3.3%	3,759	105	3.4%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターII	4,230	4.9%	5,000	3,715	1,284	4.1%	4,880	120	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	東比恵ビジネスセンターIII	3,290	4.4%	3,570	3,124	445	3.9%	3,520	50	4.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,730	7,754	975	3.0%	8,740	▲10	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
博多筑紫通りセンタービル	4,320	4.7%	4,680	4,481	198	4.0%	4,560	120	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
熊本イーストフロントビル	1,450	5.0%	1,490	1,491	▲1	4.5%	1,510	▲20	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
博多FDビジネスセンター	14,100	4.1%	16,600	13,948	2,651	3.5%	16,600	0	3.5%	0.0%	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	82,750	-	112,804	73,230	39,573	-	110,569	2,235	-	-	-	谷澤総合鑑定所
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,790	1,149	640	4.4%	1,650	140	4.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	11,500	7,586	3,913	3.8%	11,500	0	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	6,650	4,504	2,145	4.0%	6,520	130	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,064	525	5.1%	2,590	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	2,190	1,570	619	3.8%	2,160	30	3.8%	0.0%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,230	830	399	3.7%	1,200	30	3.8%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	Aqualia 千早	1,280	6.8%	2,170	1,118	1,051	4.0%	2,110	60	4.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	4,330	2,680	1,649	3.8%	4,140	190	3.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,530	1,098	431	3.7%	1,480	50	3.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	アクション別府駅前プレミアム	1,525	3.4%	1,570	1,627	▲57	3.5%	1,570	0	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,940	1,429	510	5.0%	1,940	0	5.0%	0.0%	日本不動産研究所	
ティサージホテル那覇	2,835	5.3%	3,000	2,644	355	4.6%	2,960	40	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
その他 合計	30,391	-	40,490	28,304	12,185	-	39,820	670	-	-	-	谷澤総合鑑定所
全物件 合計	219,281	-	260,974	200,971	60,002	-	256,969	4,005	-	-	-	谷澤総合鑑定所

鑑定評価額減少要因(前期比)

□: ER再取得 □: 公租公課 □: マーケット賃料見直し

(単位: 百万円)

(注1) 含み益は直近鑑定評価額から期末帳簿価額(信託建設仮勘定は含みません)を差し引いて算出しています。(注2)「取得価格」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。  
 (注3) 天神ノースフロントビルは2024年8月29日及び2025年2月27日に信託受益権の準共用持分の30%譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額からその30%を差し引いた数字を記載しています。  
 (注4) マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)は2024年9月2日に建物の譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額から建物を差し引いた数字を記載しています。



Fukuoka REIT

# Appendix

# 損益計算書・分配金（前期比）

巡航分配金目標3,800円を前倒し達成

(単位:百万円)

科目		第40期 ~2024年8月31日 (A)	第41期 ~2025年2月28日 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	9,652	10,400	747
	売却益除く営業収益	9,456	9,410	① ▲46
	売却益	195	990	② 794
	営業費用	5,987	5,992	③ 4
	賃貸事業費用	5,268	5,235	▲33
	資産運用報酬	579	602	22
	資産保管手数料	8	7	▲0
	一般事務委託手数料	63	62	▲1
	役員報酬	3	3	-
	その他営業費用	65	80	15
営業利益		3,664	4,408	743
営業外損益	営業外収益	1	13	11
	営業外費用	440	454	13
	支払利息(投資法人債を含む)	337	345	8
	融資関連費用	101	100	▲0
	その他営業外費用	1	7	6
経常利益		3,225	3,967	742
税引前当期純利益		3,225	3,967	742
法人税等		2	0	▲1
当期純利益		3,223	3,966	743

分配金	分配金の額	3,064	3,571	507
	1口当たり分配金	3,850円	4,096円	246円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

## ■営業損益

① アクティブ商業	+77
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多-B	+79
パークプレイス大分	▲29
木の葉モール橋本	+15
サンリブシティ小倉	+12
オフィスビル	▲10
内 博多FDビジネスセンター	+19
物流施設	+21
内 ロジシティみなと香椎	+21
ティサージホテル那覇	+10
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(建物)の譲渡	▲143
その他	▲1
計	▲46
(内 水光熱収入 ▲15)	
② 天神ノースフロントビル売却益	+792
③ 外注委託費減	+15
水光熱費減	+16
修繕費増	▲15
公租公課減	+4
減価償却費減	+17
販管費増	▲36
その他費用増	▲5
計	▲4



# 損益計算書・分配金（予想比）

キャナルシティ博多の賃料増により、分配金は予想比 +196円

(単位:百万円)

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

科目		第41期 予想(第40期決算発表時公表) (A)	第41期 実績 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	10,203	10,400	196
	売却益除く営業収益	9,227	9,410	① 182
	売却益	975	990	② 14
	営業費用	5,969	5,992	③ 22
	賃貸事業費用		5,235	
	資産運用報酬		602	
	資産保管手数料		7	
	一般事務委託手数料		62	
	役員報酬		3	
	その他営業費用		80	
営業利益	4,234	4,408	173	
営業外損益	営業外収益	0	13	12
	営業外費用	454	454	▲0
	支払利息(投資法人債を含む)		345	
	融資関連費用		100	
その他営業外費用		7		
経常利益	3,780	3,967	187	
税引前当期純利益	3,780	3,967	187	
法人税等	1	0	▲0	
当期純利益	3,779	3,966	187	

分配金	分配金の額	3,400	3,571	170
	1口当たり分配金	3,900円	4,096円	196円

## ■営業損益

①アクティブ商業	+156
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多-B	+107
パークプレイス大分	+7
木の葉モール橋本	+32
サンリブシティ小倉	+10
オフィスビル	+6
その他	+20
計	+182
	(内 水光熱収入 ▲6)
②天神ノースフロントビル売却益	+11
③外注委託費減	+9
水光熱費減	+6
修繕費増	▲32
公租公課増	▲4
減価償却費減	+3
販管費増	▲14
その他費用減	+10
計	▲22

# 第42期(2025年8月期)業績予想

前回公表予算3,900円に対して+5.1%の4,100円にて上方修正

(単位:百万円)

項目	第41期実績 (A)	第42期予想 (第40期決算発表時公表) (B)	第42期予想 (今回公表) (C)	第41期実績 差異 (C-A)	第42期 公表予想差異 (C-B)
営業収益	10,400	10,449	10,722	322	272
売却益除く営業収益	9,410	9,588	9,847	① 437	258
売却益	990	860	875	② ▲115	14
営業費用	5,992	6,266	6,268	③ 276	2
営業利益	4,408	4,182	4,453	45	270
営業外収益	13	0	10	▲2	10
営業外費用	454	478	489	④ 35	11
経常利益	3,967	3,704	3,974	6	269
当期純利益	3,966	3,703	3,972	5	269
分配金の額	3,571	3,400	3,575	3	174
1口当たり分配金	4,096円	3,900円	4,100円	4円	200円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

## ■第41期実績と第42期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	+16
内 キャンナルシティ博多/キャンナルシティ博多・B	+32
パークプレイス大分	▲8
木の葉モール橋本	▲9
サンリブシティ小倉	+1
オフィスビル	+197
内 博多FDビジネスセンター	+61
呉服町ビジネスセンター	+43
博多筑紫通りセンタービル	+28
物流施設	+37
内 ロジシティ久山	+23
新規取得物件	+218
内 ロジシティ熊本御船	+188
アクション大手門プレミアム	+30
天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲32
その他	+1
計	+437
(内 水光熱収入 +199)	
②売却益減(内 天神ノースフロントビル売却益 ▲112)	▲115
計	▲115
③外注委託費減	+85
水光熱費増	▲106
修繕費増	▲70
公租公課増	▲32
減価償却費増(内 新規取得物件 ▲69)	▲98
販管費増	▲43
その他費用増	▲12
計	▲276
④調達コスト増	▲35
計	▲35

# 第43期(2026年2月期)業績予想

売却益の剥落はあるものの、内部成長・外部成長により4,000円を確保

(単位:百万円)

項目	第42期予想(今回公表) (A)	第43期予想(今回公表) (B)	第42期予想(今回公表) との差異 (B-A)
営業収益	10,722	10,573	▲149
売却益除く営業収益	9,847	9,931	① 83
売却益	875	642	② ▲233
営業費用	6,268	6,196	③ ▲72
営業利益	4,453	4,376	▲77
営業外収益	10	1	④ ▲9
営業外費用	489	501	⑤ 11
経常利益	3,974	3,877	▲97
当期純利益	3,972	3,875	▲97
分配金の額	3,575	3,488	▲87
1口当たり分配金	4,100円	4,000円	▲100円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

## ■第42期予想(今回公表)と第43期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	+81
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	+89
パークプレイス大分	+1
木の葉モール橋本	▲19
サンリブシティ小倉	+10
オフィスビル	▲28
新規物件取得	+76
内 ロジシティ熊本御船	+71
アクション大手門プレミアム	+5
天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲37
その他	▲9
計	+83
(内 水光熱収入)	▲43
②天神ノースフロントビル売却益減	▲233
計	▲233
③外注委託費減	+5
水光熱費減	+34
修繕費減	+118
公租公課減	+2
減価償却費増	▲58
販管費減	+11
その他費用増	▲40
計	+72
④受取利息減 (物件取得までの余資運用)	▲9
計	▲9
⑤調達コスト増	▲11
計	▲11

# 貸借対照表（前期比）

出資総額は増資により103億円増加

科目		第40期 (A) 2024年8月31日	第41期 (B) 2025年2月28日	差異 (B-A)
資産の部	流動資産	10,663	23,850	13,186
	現金及び預金	3,883	17,444	13,561
	信託現金及び信託預金	4,670	4,287	▲ 383
	営業未収入金	1,075	1,124	48
	前払費用	267	269	1
	その他	765	723	▲ 41
	固定資産	204,400	203,067	▲ 1,333
	有形固定資産	197,548	196,238	▲ 1,309
	建物	1,871	1,846	▲ 24
	構築物	23	22	▲ 0
	工具、器具及び備品	2	2	▲ 0
	土地	1,684	1,684	-
	信託建物	70,997	69,257	▲ 1,739
	信託構築物	1,004	989	▲ 14
	信託機械及び装置	715	687	▲ 27
	信託工具、器具及び備品	250	251	0
	信託土地	120,960	120,679	▲ 280
	信託建設仮勘定	38	815	776
	無形固定資産	5,546	5,549	2
	信託借地権	5,545	5,545	-
信託その他無形固定資産	1	3	2	
投資その他の資産	1,305	1,279	▲ 26	
繰延税金資産	0	0	0	
敷金及び保証金	10	10	-	
信託差入敷金及び保証金	335	335	-	
長期前払費用	960	934	▲ 26	
繰延資産	20	49	29	
資産合計	215,083	226,966	11,882	

(単位：百万円)

科目		第40期 (A) 2024年8月31日	第41期 (B) 2025年2月28日	差異 (B-A)
負債の部	流動負債	7,790	11,022	3,232
	営業未払金	574	1,706	1,132
	1年内返済予定の長期借入金	3,900	6,400	2,500
	未払金	13	50	36
	未払費用	488	514	26
	未払法人税等	0	0	▲ 0
	未払消費税等	461	184	▲ 276
	前受金	1,028	1,056	27
	預り金	1,323	1,109	▲ 213
	固定負債	105,131	102,554	▲ 2,577
	投資法人債	3,000	3,000	-
	長期借入金	89,450	86,950	▲ 2,500
	預り敷金及び保証金	861	873	11
	信託預り敷金及び保証金	11,820	11,730	▲ 89
負債合計	112,921	113,576	654	

純資産の部	投資主資本	102,161	113,389	11,227
	出資総額	98,938	109,264	10,325
	圧縮積立金	-	157	157
	当期末処分利益	3,223	3,968	745
純資産合計	102,161	113,389	11,227	

負債純資産合計	215,083	226,966	11,882
---------	---------	---------	--------

# キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円）

区 分	第40期(A) ~2024年8月31日	第41期(B) ~2025年2月28日	差 異 (B-A)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,953</b>	<b>4,251</b>	<b>▲ 702</b>
税引前当期純利益	3,225	3,967	742
減価償却費	1,611	1,595	▲ 16
投資法人債発行費償却	1	1	-
投資口交付費償却	-	6	6
受取利息	▲ 0	▲ 12	▲ 12
支払利息	337	345	8
不動産等売却益	▲ 195	▲ 990	▲ 794
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲ 121	▲ 48	72
未収消費税等の増減額（▲は増加）	371	-	▲ 371
未払消費税等の増減額（▲は減少）	461	▲ 276	▲ 738
営業未払金の増減額（▲は減少）	5	77	71
未払金の増減額（▲は減少）	▲ 5	10	16
未払費用の増減額（▲は減少）	19	28	9
前受金の増減額（▲は減少）	▲ 29	27	57
預り金の増減額（▲は減少）	245	▲ 213	▲ 458
前払費用の増減額（▲は増加）	20	▲ 1	▲ 22
長期前払費用の増減額（▲は増加）	90	26	▲ 63
その他	▲ 749	46	795
小計	5,288	4,589	▲ 699
利息の受取額	0	12	12
利息の支払額	▲ 332	▲ 348	▲ 15
法人税等の支払額	▲ 3	▲ 2	0
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 881</b>	<b>1,676</b>	<b>2,557</b>
有形固定資産の取得による支出	▲ 3	▲ 1	1
信託有形固定資産の売却による収入	307	2,310	2,003
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 1,288	▲ 552	736
信託無形固定資産の取得による支出	-	▲ 2	▲ 2
預り敷金及び保証金の受入による収入	35	21	▲ 14
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 9	▲ 9	▲ 0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	216	309	93
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 138	▲ 398	▲ 260
使途制限付信託預金の払出による収入	1	1	▲ 0
使途制限付信託預金の預入による支出	▲ 2	▲ 1	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 3,029</b>	<b>7,250</b>	<b>10,279</b>
長期借入れによる収入	700	2,000	1,300
長期借入金の返済による支出	▲ 700	▲ 2,000	▲ 1,300
投資口の発行による収入	-	10,325	10,325
投資口交付費の支出	-	▲ 11	▲ 11
分配金の支払額	▲ 3,029	▲ 3,063	▲ 33
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	1,042	13,178	12,135
現金及び現金同等物の期首残高	7,460	8,503	1,042
現金及び現金同等物の期末残高	8,503	21,681	13,178

# 新規取得物件（ロジシティ熊本御船）

今後、半導体関連産業の物流需要が期待できる熊本都市圏の大型物流施設を早期に確保



※2025年2月10日時点



(注) JASMIは、TSMCが過半数を出資し日本に設立した子会社

熊本県への  
経済波及効果

10年間での  
経済波及効果

約13.4兆円

(内、半導体関連による  
経済波及効果は  
約7.3兆円)

出典：公益財団法人九州経済調査協会の作成資料、プレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

概要	
所在地	熊本県上益城郡御船町大字 木倉字毘沙門407番1他
取得日	2025年3月27日
取得価格	111.2億円
鑑定評価額	115.0億円
鑑定NOI利回り	4.5%
償却後NOI利回り	3.3%
建築時期	A棟 : 2024年11月12日 B棟 : 2024年8月19日 C1棟・C2棟 : 2025年1月25日 D棟 : 2025年2月26日
敷地面積	47,436.73㎡
延床面積	39,891.43㎡
構造	鉄骨造 2階建(A棟・C1棟・C2棟・D棟) 鉄骨造 平家建(B棟)

## 建物の配置



## 建物の特徴

- 熊本市の南東部に隣接する郊外都市の御船町に所在し、熊本都市圏(注)における産業施設や商業施設の立地が進む新興のエリアに立地する物流施設
- 倉庫フロアの有効天井高は約6m~8m、床荷重は1.5t/㎡~2.0t/㎡、柱間隔は約10m~13mと十分な保管機能を備えており、テナントに対して高い庫内作業性を訴求できる性能を有す

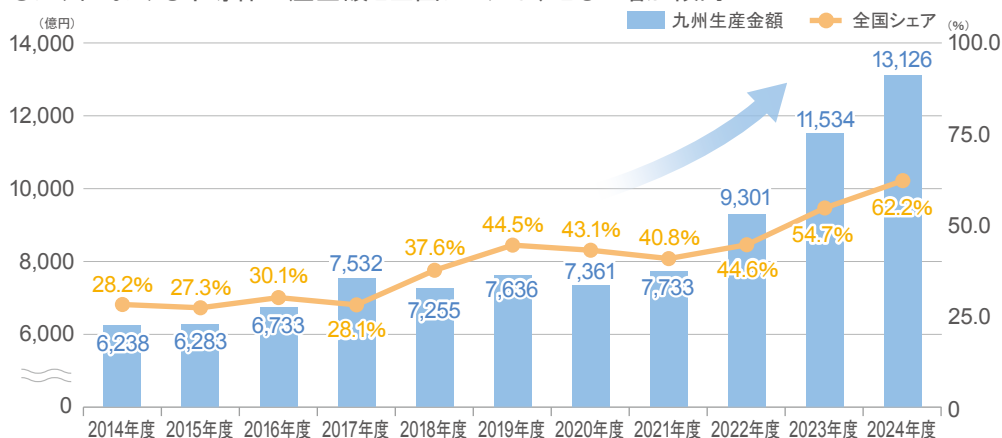
(注)「熊本都市圏」とは、熊本都市圏総合交通戦略協議会が公表する「熊本都市圏総合交通戦略」の対象とされている、熊本市、宇土市、合志市、宇城市の一部(不知火、松橋及び小川地区)、菊池市の一部(泗水地区)、大津町、菊陽町、西原村、御船町、嘉島町、益城町及び甲佐町をいいます。

# 半導体関連産業で活気づく九州地方

九州地方は半導体関連産業において、重要な拠点となっており、今後も更なる開発が実施される見込み

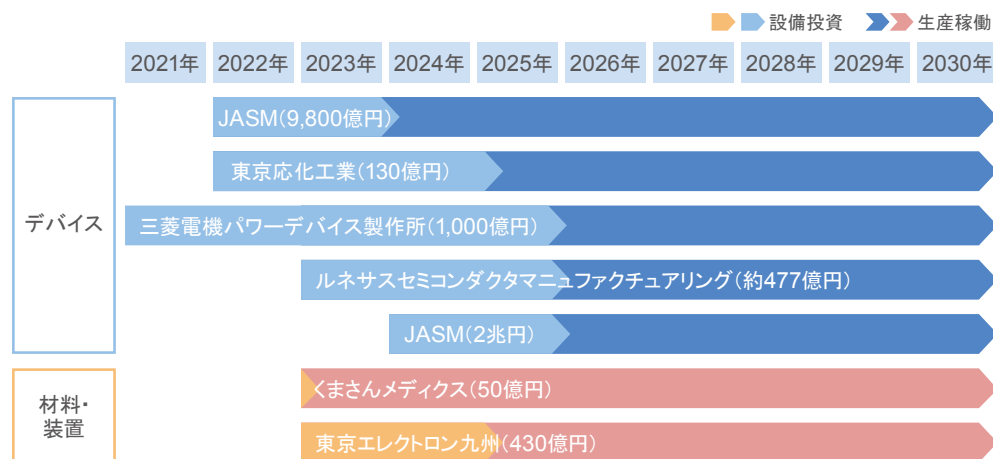
## 九州における半導体生産金額と全国シェアの推移

◎九州における半導体生産金額と全国シェアは、ともに増加傾向



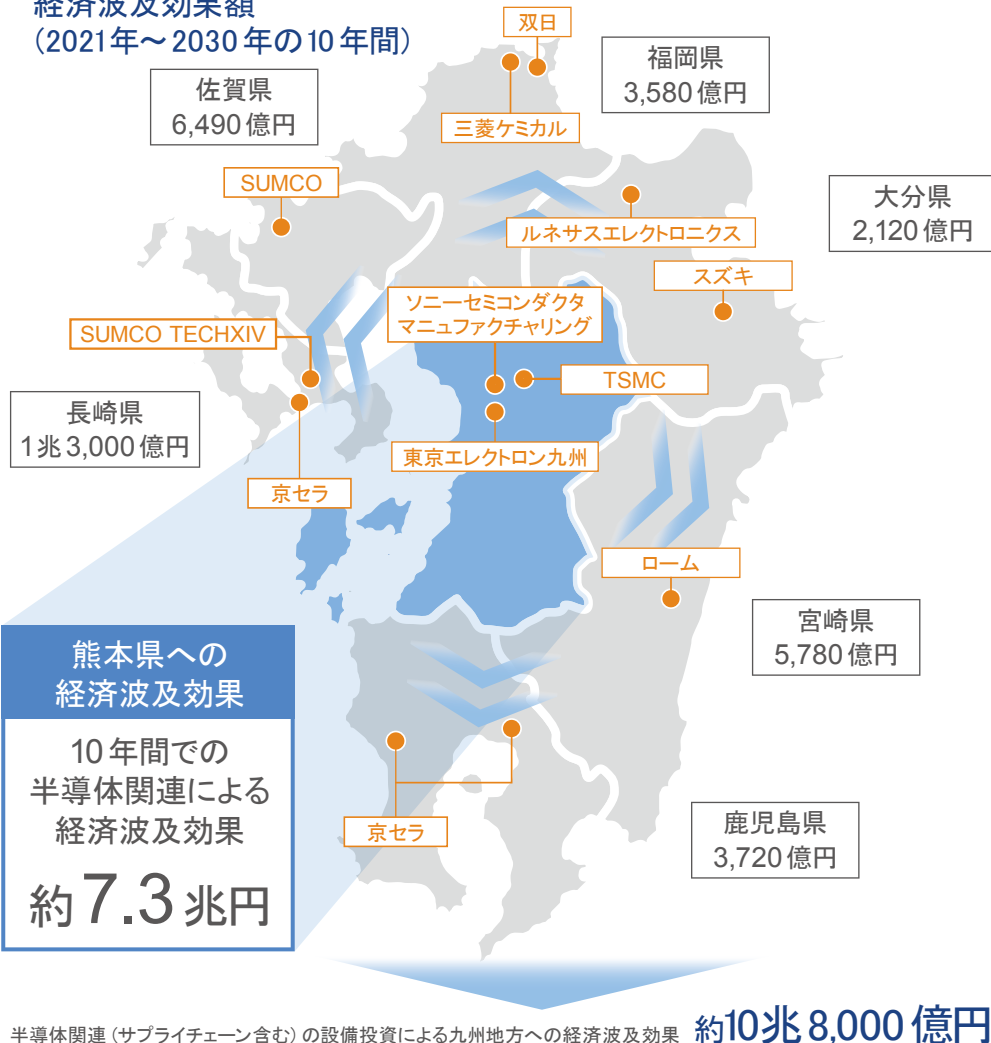
(注)一定規模以上の全数調査のため、工業統計の数値とは異なります。  
出典:経済産業省「生産動態統計年報」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 熊本県における主な半導体関連産業の設備投資と生産稼働



(注1)記載の投資額は複数の県(九州外を含む)を跨ぐ投資の合計金額および合計期間です。  
(注2)各社及び公的機関が公表している投資額。為替は1ドル=140円として概数を記載しています。  
出典:九州経済調査月報2023年9月号「シン・シリコンアイランド九州への道筋」、プレスリリース、各種新聞情報等を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 九州地方への半導体関連(サプライチェーン含む)の設備投資による経済波及効果額(2021年~2030年の10年間)



その他の産業も含めると九州地方への経済波及効果は 約23兆円を見込む

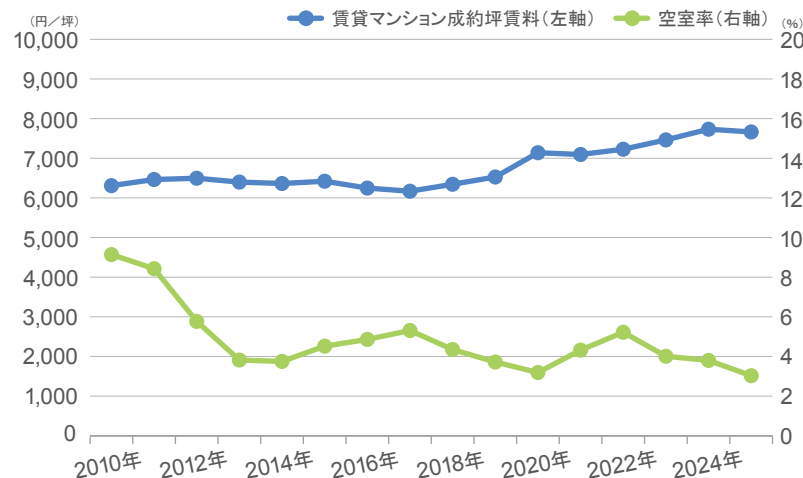
出典:公益財団法人九州経済調査協会の作成資料、プレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 新規取得物件（アクション大手門プレミアム）

今後の賃料増額が期待できる利便性の高い高級賃貸マンションを取得



## 福岡市の賃貸マンション成約坪賃料・空室率推移



(注) 2025年は2月時点のデータを使用。  
出典：三好不動産株式会社管理物件約29,400戸のデータより福岡リアルティが作成しています。

概要	
所在地	福岡市中央区大手門2丁目1番1号
取得日	2025年3月28日
取得価格	18.0億円
鑑定評価額	18.1億円
鑑定NOI利回り	3.6%
償却後NOI利回り	3.0%
建築時期	2018年1月10日
敷地面積	393.31㎡
延床面積	2,105.10㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建

## 建物の特徴

- 九州最大の都市の天神エリアのみならず、近隣にある自然豊かな大濠公園へのアクセスも容易な好立地
- 3LDK全25戸で構成される築浅の鉄筋コンクリート造15階建のファミリー向け賃貸マンション
- 全部屋南向きで日当たりが良く、また、カウンターキッチン・ウォークインクローゼット・浴室TV・浴室乾燥・追い焚き機能等レジデンスとして期待されるスペックを十分に備えていることから、周囲の同種のファミリータイプの物件に対し高い競争力を有す

## 今後のアップサイド

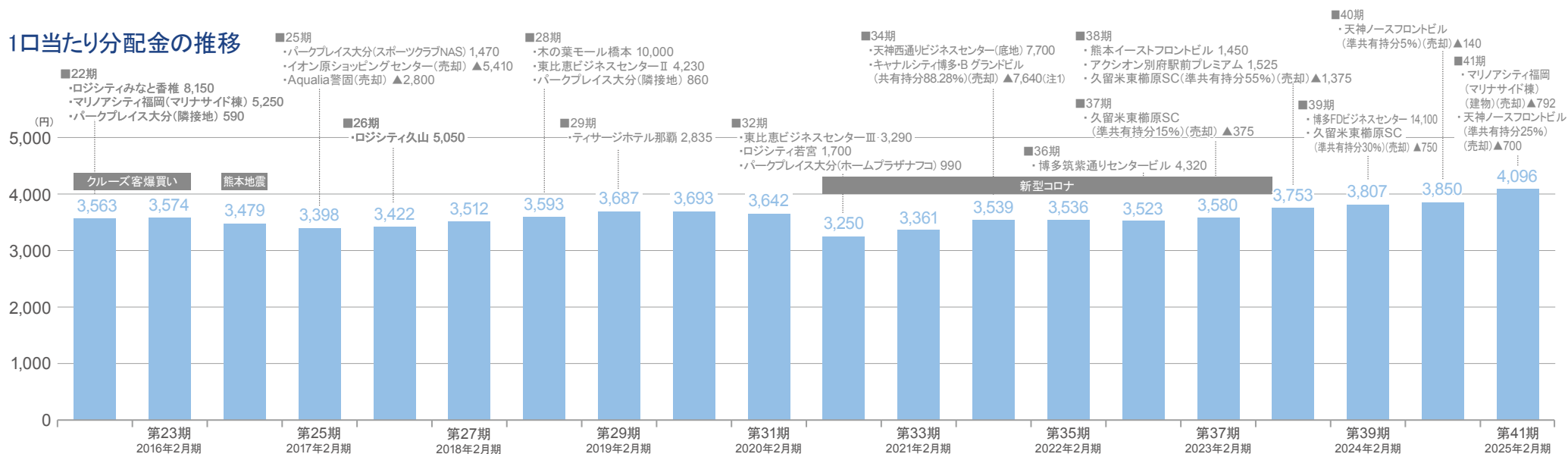
◎増賃の状況  
入替時の賃料は大幅上昇

契約月	契約戸数	賃料上昇率
2024年1月	2戸	+16.2%
5月	1戸	+17.5%
8月	1戸	+14.6%
9月	1戸	+19.3%
10月	2戸	+17.8%
12月	1戸	+23.1%
2025年2月	1戸	+18.6%



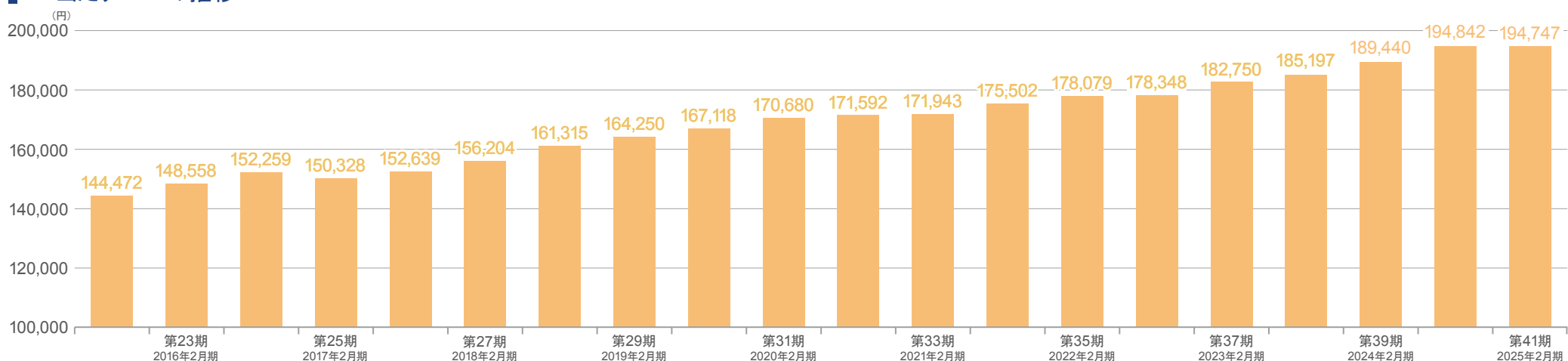
# 1口当たり分配金・NAVの推移

## 1口当たり分配金の推移



※物件の金額は百万円単位で記載しています。  
(注1) 金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

## 1口当たりNAVの推移 (注2)



(注2) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

# プロフィール

## 福岡リート投資法人の特徴

1	<b>日本初の地域特化型リート</b> 福岡・九州の不動産事情に精通する強みを活かした運用
2	<b>福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ</b> 国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
3	<b>総合デベロッパーである福岡地所グループの強力なサポート</b> 福岡地所グループとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
4	<b>安定的な財務基盤の確保</b> 保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
5	<b>上場以来の安定した分配金とNAVの着実な成長</b> 投資した不動産を適切に運用

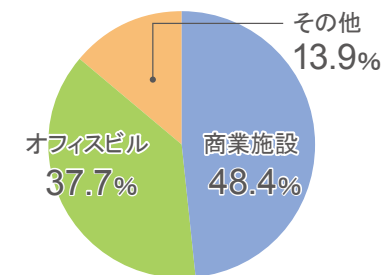
## 福岡リート投資法人の概要

名称	福岡リート投資法人
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日（東京証券取引所、福岡証券取引所）
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサー	福岡地所株式会社、九州電力株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部ガスホールディングス株式会社、株式会社九電工、九州旅客鉄道株式会社、株式会社日本政策投資銀行

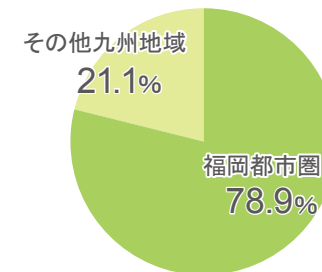
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	35 物件 / 219,281 百万円
内福岡地所グループからの取得 (注3)	16 物件 / 141,497 百万円
含み益	60,002 百万円
総賃貸可能面積	582,606.85 m <sup>2</sup>
稼働率	99.2%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	96,350 百万円
有利子負債比率 (LTV)	42.5%
固定比率	90.9%
期中平均支払金利	0.72%
格付	JCR AA- (安定的) R&I A+ (安定的)

◎投資タイプ (取得価格ベース)



◎投資対象エリア (取得価格ベース)



## 投資口価格等 (注1)

投資口価格	144,000 円
発行済投資口総数	872,000 口
時価総額	125,568 百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	130,034 円
1口当たりNAV (注4)	194,747 円
第41期分配金実績	1口当たり4,096 円 (運用日数 181日)
分配金利回り	5.7% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2025年2月28日現在の数値を記載しています (期中平均支払金利を除く)。

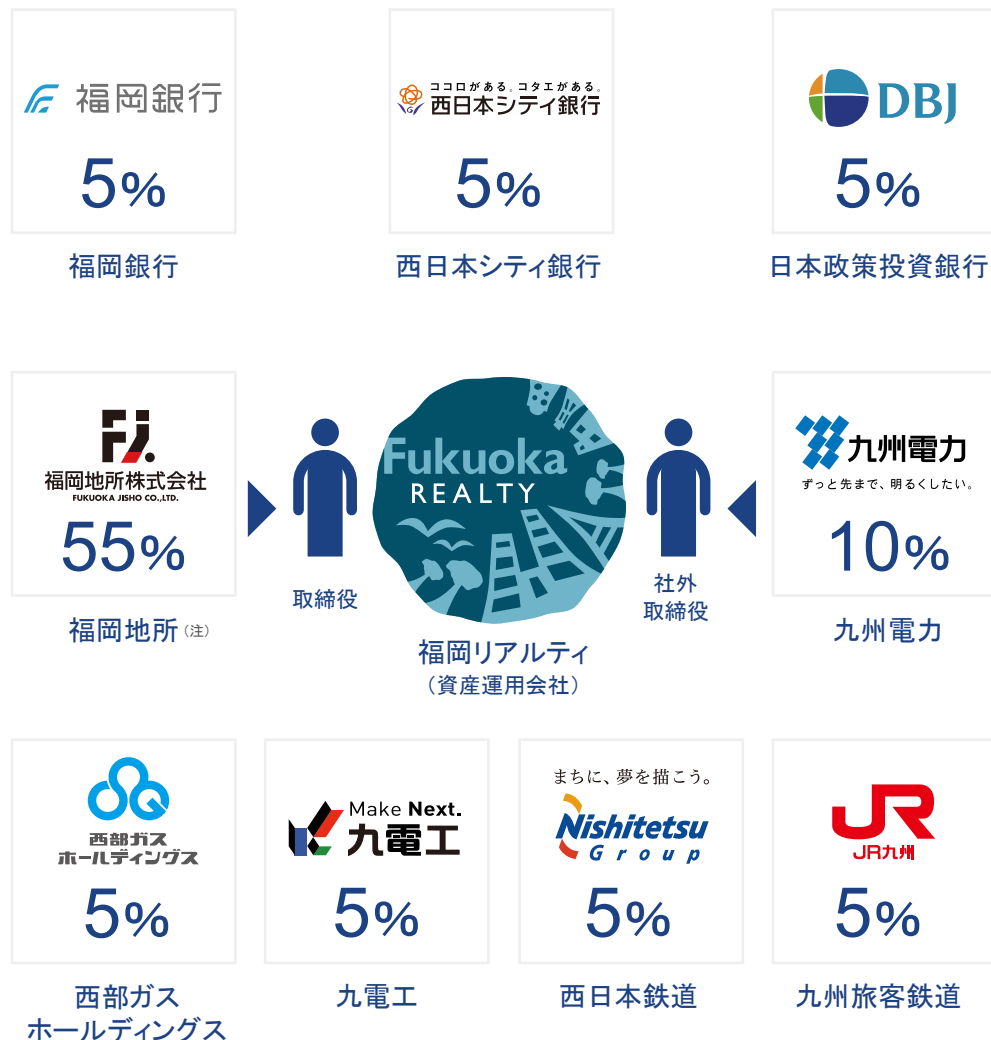
(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(注3) 第10期 (2009年8月期) に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。なお、物件数は1物件として加算しています。

(注4) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

# 福岡・九州地域特化型リート

## スポンサー体制



(注) 福岡リート投資法人及び福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

## 投資方針

### ◎投資対象エリア

60-90% **福岡都市圏**

10-30% **その他九州地域**  
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10% **その他**

### ◎投資タイプ

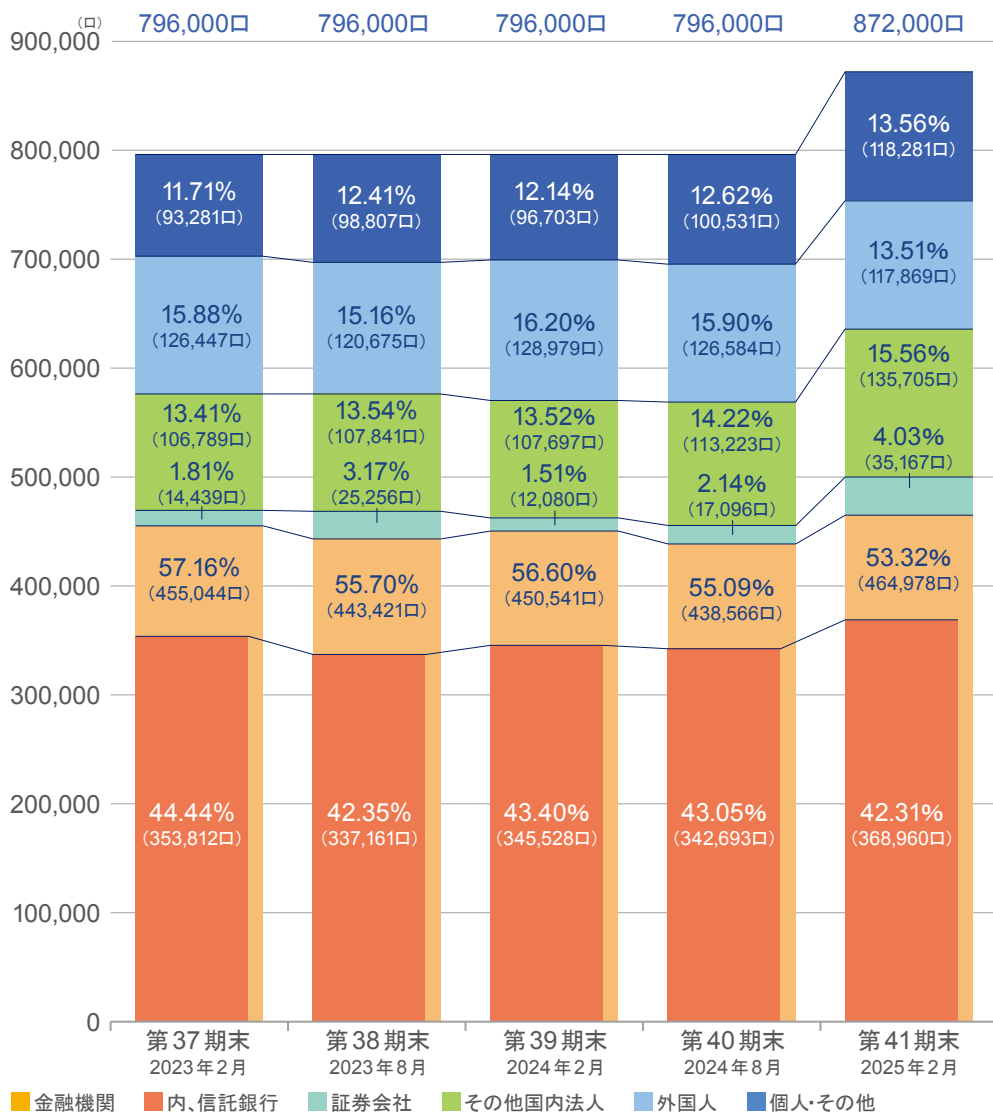
**その他** 0-30%  
(物流施設、住居、ホテル等)

**オフィスビル** 20-50%

**商業施設** 40-70%

# 投資主データ

## 投資主カテゴリー別分布状況（所有投資口数の割合）



※比率は記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

## 投資主カテゴリー別投資主数・所有投資口数（第41期末）

2025年2月28日現在

	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人・その他	16,160名	95.96%	118,281口	13.56%
外国人	255名	1.51%	117,869口	13.51%
その他国内法人	318名	1.88%	135,705口	15.56%
証券会社	21名	0.12%	35,167口	4.03%
金融機関	85名	0.50%	464,978口	53.32%
(内、信託銀行)	8名	0.04%	368,960口	42.31%
合計	16,839名	100.00%	872,000口	100.00%

## 主要投資主（第41期末）

2025年2月28日現在

順位	投資主	所有投資口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	217,831口	24.98%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	101,048口	11.58%
3	福岡地所株式会社	98,014口	11.24%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	40,541口	4.64%
5	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	15,421口	1.76%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,093口	1.50%
7	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.17%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	9,501口	1.08%
9	SMBC日興証券株式会社	9,461口	1.08%
10	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.04%

# 投資口価格推移



(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月25日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。

(注2) 2014年2月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

※2024年10月8日に第三者割当増資を実施しています。

# 商業施設の状況

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2024年3月～2025年2月  
売上(年間計(注1))

**306億円**  
昨年比 +27.9%  
(一昨年比 +56.1%)

- パークプレイス大分



2024年3月～2025年2月  
売上(年間計)

**264億円**  
昨年比 +1.9%  
(一昨年比 +4.2%)

- 木の葉モール橋本



2024年3月～2025年2月  
売上(年間計)

**168億円**  
昨年比 +3.5%  
(一昨年比 +10.0%)

- サンリブシティ小倉



2024年3月～2025年2月  
売上(年間計(注2))

—  
昨年比 +0.4%  
(一昨年比 +1.3%)

(注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。  
(注2) サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

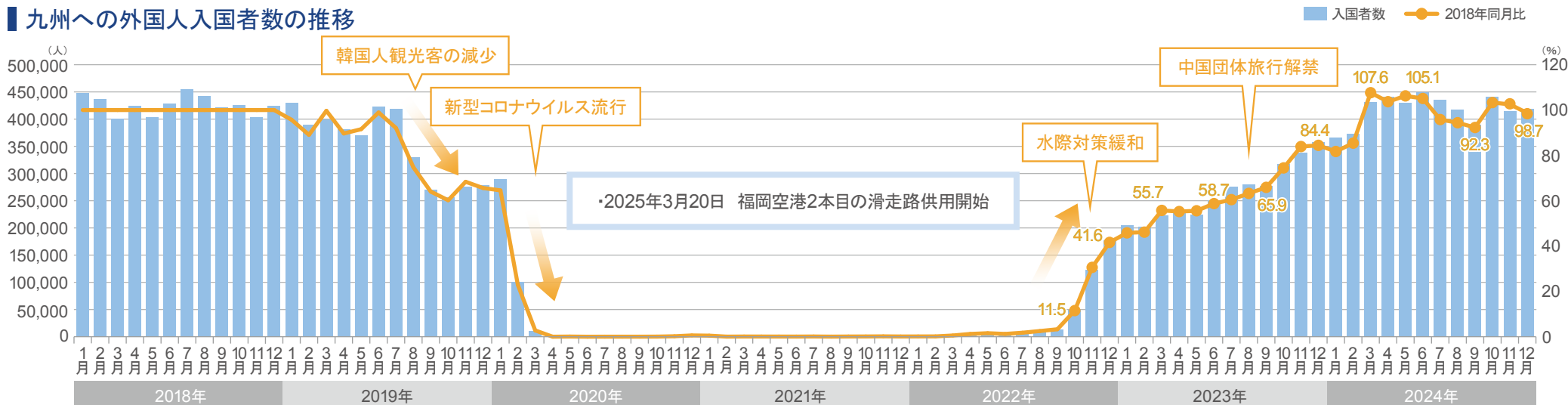
## 売上昨年同期比

物件名称	2023年				2024年								2025年					
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	第39期 2024年2月期								第40期 2024年8月期				第41期 2025年2月期					
キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B(注1)	+25.4%								+41.8%				+17.0%					
パークプレイス大分	▲1.2%								+2.1%				+1.7%					
木の葉モール橋本	+1.8%								+0.9%				+6.1%					
サンリブシティ小倉	▲0.2%								+0.7%				+0.0%					

# インバウンドの状況

## 九州への外国人入国者数は回復

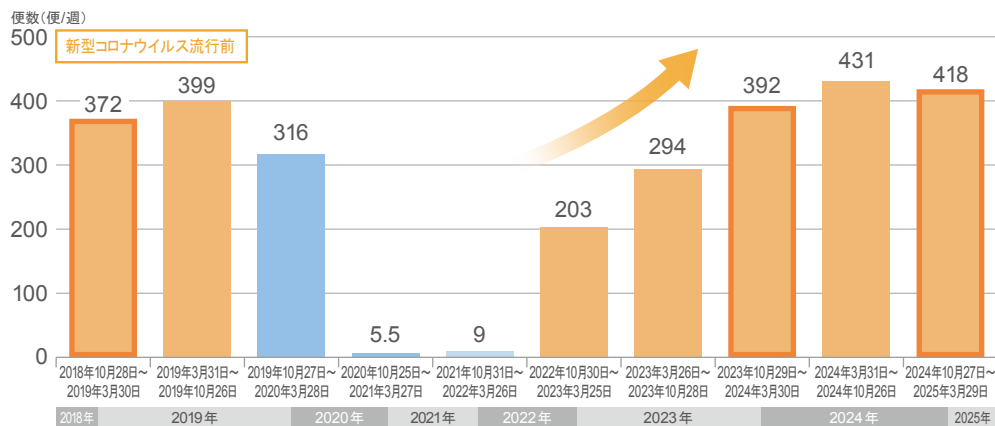
### 九州への外国人入国者数の推移



出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 福岡空港国際線（旅客便）動向 (注1)

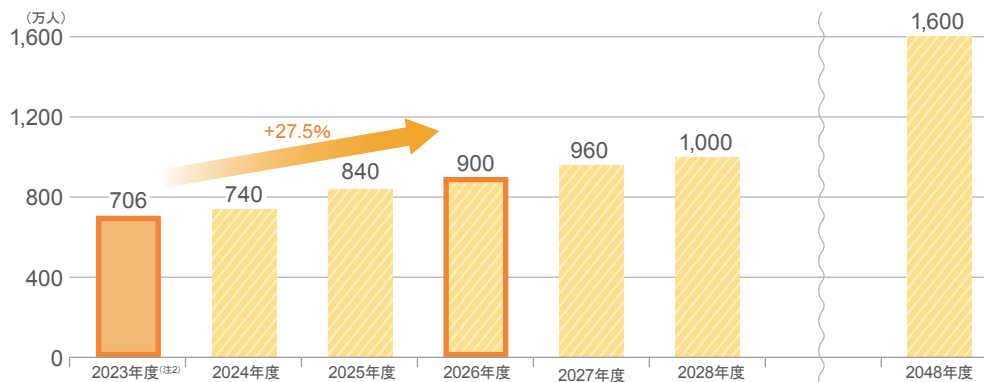
◎2024年冬期は前年同期比を超える水準



(注1) 該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を記載しています。  
出典：国土交通省「国際線の定期便の概要」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 福岡空港国際線旅客数（目標）

◎2026年度の旅客数は2023年度実績と比較して+27.5%増加の見込み

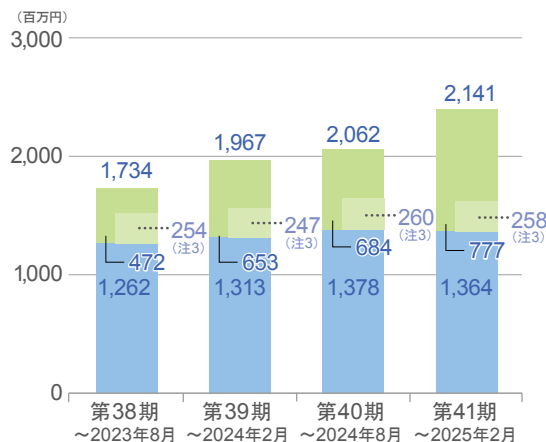


(注2) 2023年度は実績の数値を記載しています。  
出典：国土交通省「令和5年空港管理状況調査」及び福岡国際空港株式会社「中期事業計画（2024年度～2028年度）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

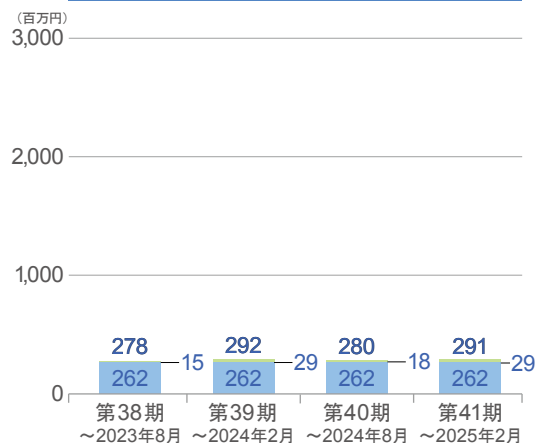
# フロート賃料構成比

## ■ アクティブ商業物件別賃料構成比

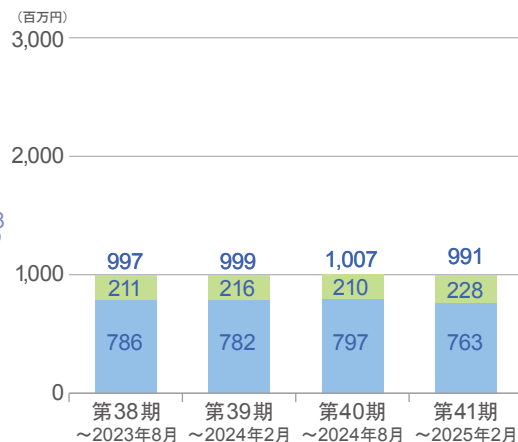
■ ベース賃料(注1) ■ フロート賃料(注2)



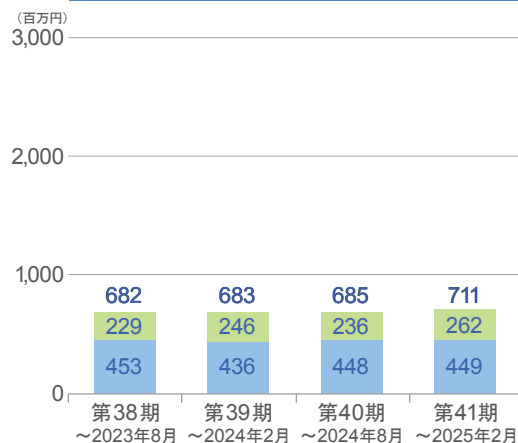
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



サンリブシティ小倉



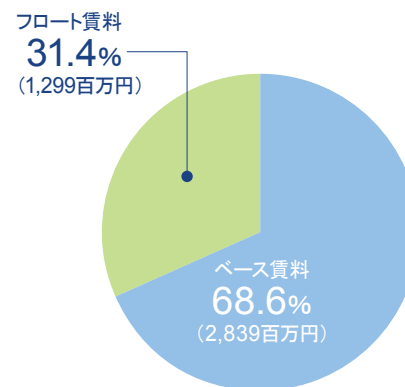
パークプレイス大分



木の葉モール橋本

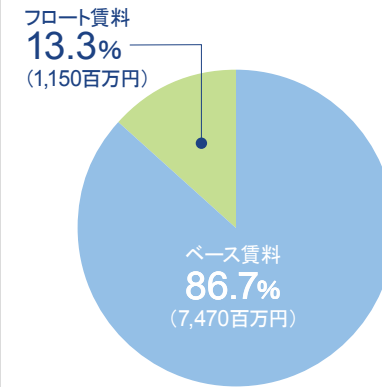
## ■ アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第41期

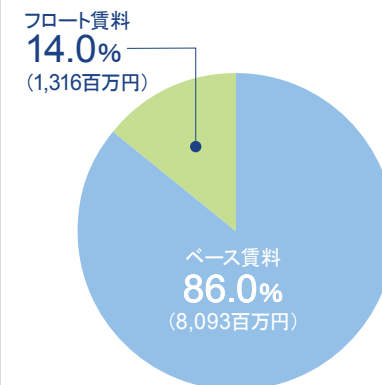


## ■ ポートフォリオ全体の賃料構成比

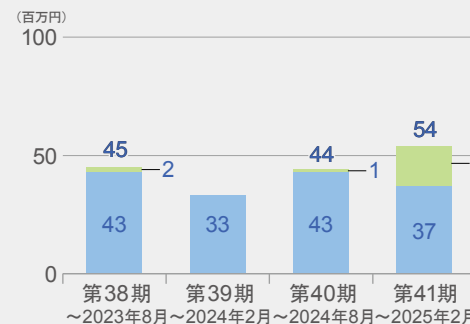
◎ 第40期



◎ 第41期



## ■ ティサージホテル那覇賃料構成比



ティサージホテル那覇

※本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。

(注3) キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。



# 賃貸面積上位テナント

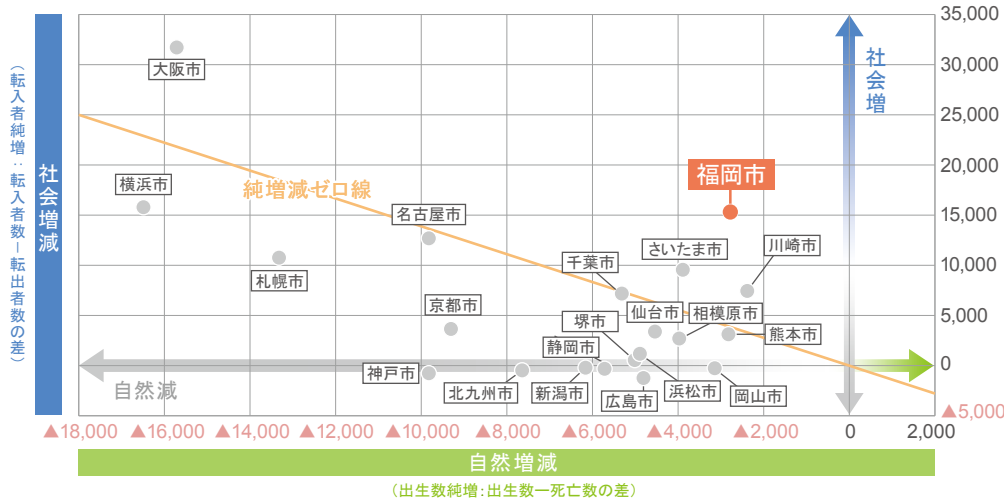
■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2025年2月28日現在

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第42期 ~2025年8月	第43期 ~2026年2月	第44期 ~2026年8月	契約残存 年数(年) (注2)
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.1%	●サンリブシティ小倉		16
				●木の葉モール橋本		6
2	イオン九州株式会社	イオン	10.1%	●パークプレイス大分		0
				●キャナルシティ博多		0
3	福岡地所株式会社	—	5.6%(注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)		32
				●木の葉モール橋本		0
				●天神西通りビジネスセンター(底地)		56
4	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.5%	●キャナルシティ博多		3
				●キャナルシティ博多・B		3
5	株式会社加勢	—	4.2%	●ロジシティ久山		4
6	福岡ロジテム株式会社	—	4.0%	●ロジシティみなと香椎		4
7	株式会社アルペン	Alpen FUKUOKA スポーツデポ ゴルフ5	3.7%	●キャナルシティ博多		8
				●スクエアモール鹿児島宇宿		1
				●熊本インターコミュニティSC		1
8	F-LINE 株式会社	—	3.5%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注4)
9	司企業株式会社	—	3.0%	●ロジシティ若宮		5
10	株式会社ケースホールディングス	ケースデンキ	2.4%	●パークプレイス大分		3

(注1)賃貸比率は「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。  
(注2)契約残存年数については、2025年2月28日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。  
(注3)5.6%のうちオフィス部分を0.3%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービルにおいて2件の普通借家契約を締結しています)。  
(注4)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。

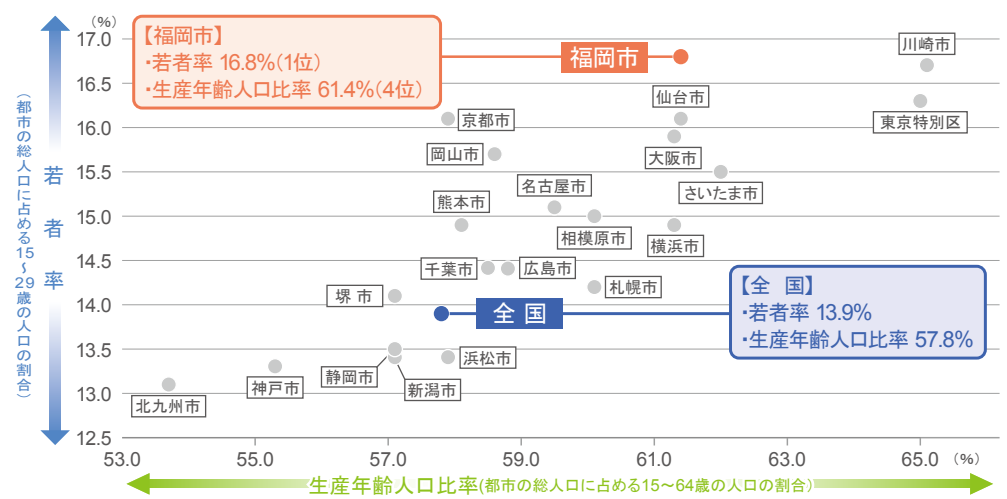
# 福岡市の近況

## 人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2023年)



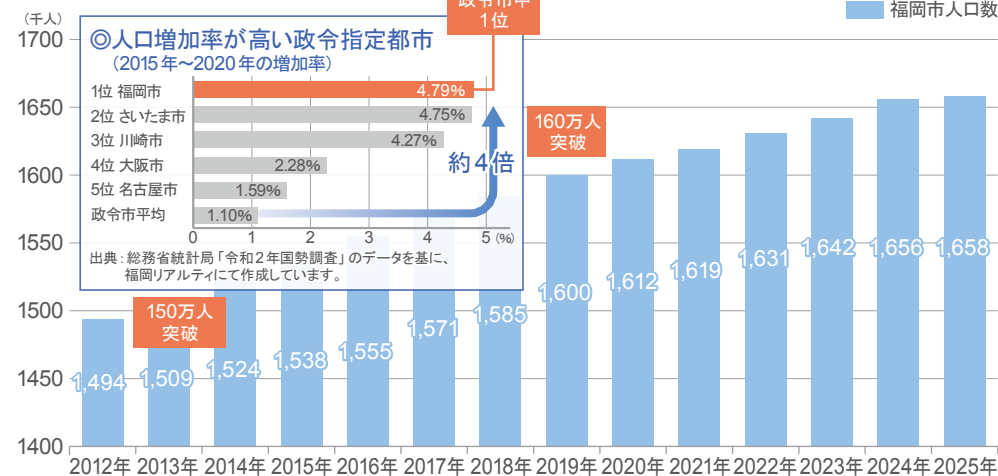
出典:総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和5年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2020年)



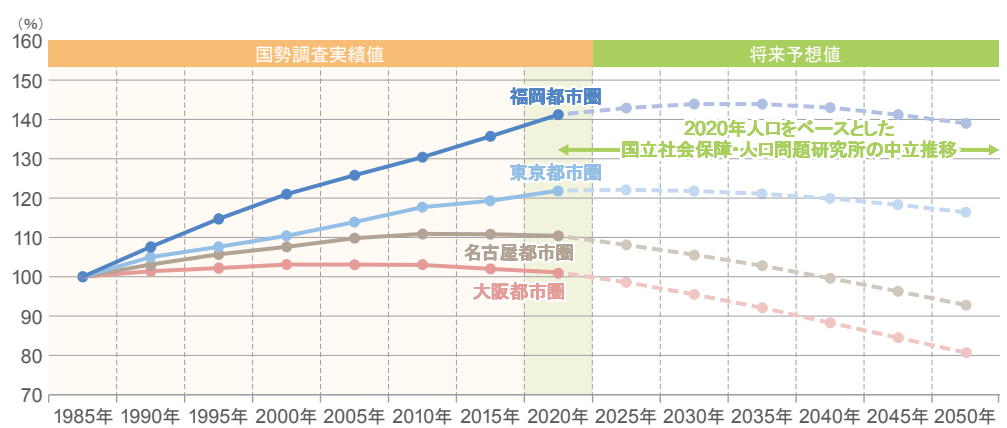
出典:総務省統計局「令和2年 国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡市の人口の推移



※人口数は10月1日時点の数値を記載しています。2025年の人口数は3月1日時点の数値を記載しています。  
出典:福岡市総務企画局「推計人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 国内主要都市圏の人口増減



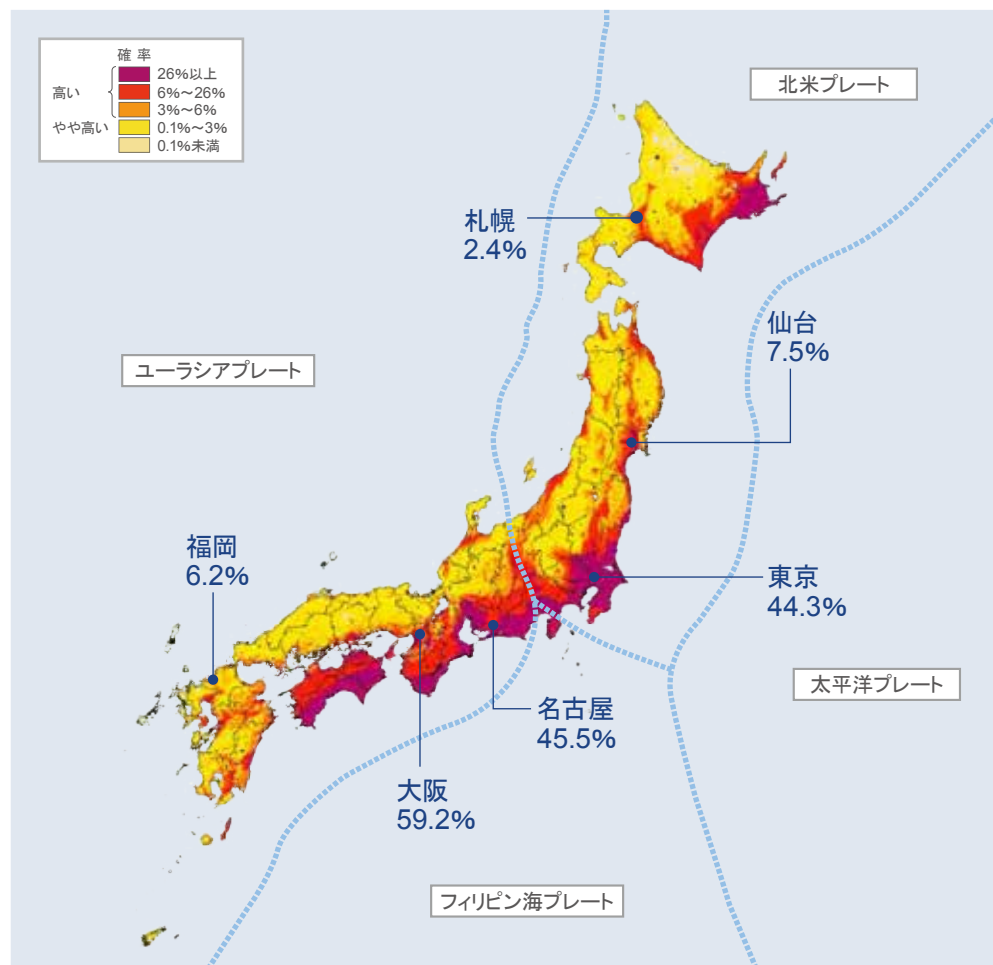
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。  
※福岡都市圏とは、福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは、愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県を指します。  
出典:総務省統計局「令和2年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 福岡・九州の地震リスク等

## 保有物件（建物）すべてに地震保険を付保

### 確率論的地震動予測地図

◎今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率  
（平均ケース・全地震）

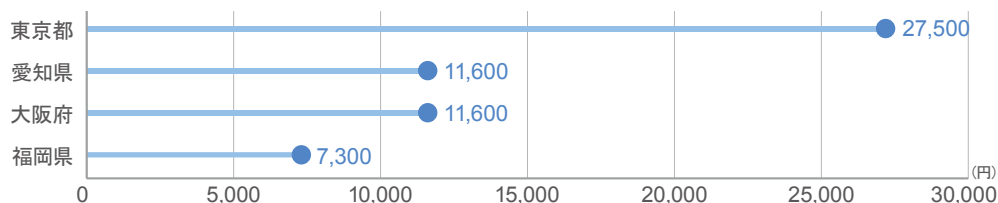


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。  
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 地震保険の基本料率

◎2022年10月1日以降保険始期の地震保険契約

●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能

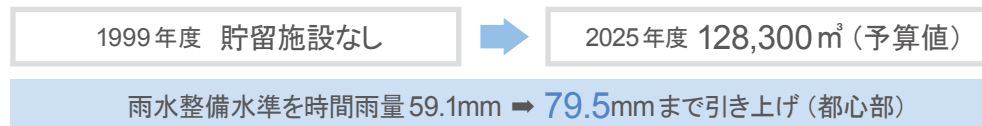


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。  
出典：損害保険料率算出機構のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

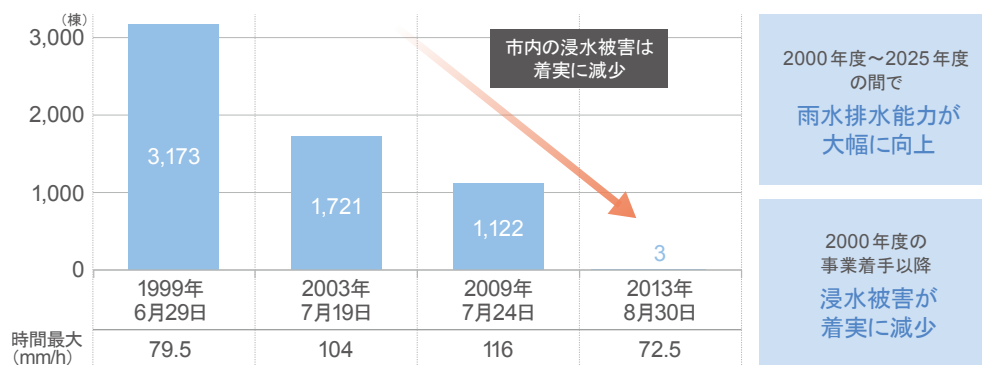
### その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力



◎市内における主な浸水被害の状況



出典：福岡市雨水整備緊急計画「雨水整備Doプラン2026」のパフレットを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

## 福岡市の企業誘致に向けた取り組み

◎国際金融都市構想（「TEAM FUKUOKA」2020年9月設立）

「福岡らしい国際金融機能の集積により、グローバルな人材が活躍し、継続的にイノベーションを創出する国際都市」を目指す

### 重点誘致分野の集積効果

- 資産運用業**
  - ☑海外からの**成長資金**をスタートアップや地場企業へ提供
  - ☑**ファンド機能**の取り組みによる誘致促進、企業成長
- FinTech**
  - ☑**イノベーション**の創出、高度な金融サービスの提供
  - ☑**エンジニア、理工系人材**の活躍
- BCP 対応業務**
  - ☑日本における**国際金融拠点の分散化**  
(東京一極集中の是正)

## 福岡県と福岡市が「スタートアップ金融・資産運用特区」に選定（2024年6月）

◎国際金融機能の誘致を加速させ、成長分野への資金供給拡大を目指す

### <認定された福岡（福岡県・福岡市）の提案>

- ベンチャーファンドへの出資規制緩和
- 銀行グループの投資専門子会社によるスタートアップ出資規制緩和
- 法人開業手続きの英語対応
- 外国人の銀行口座開設支援

全国初! NEW

福岡市・福岡県の提案によって実現した特例「国家戦略特別区域特例ファンド資産運用等事業」について、全国で初めて資産運用会社2社が認定を受ける。

#### ●特例措置の内容

区域内に主たる営業所又は事務所を有する事業者が区域内で行うプロ向けのベンチャー・ファンドの販売等において、

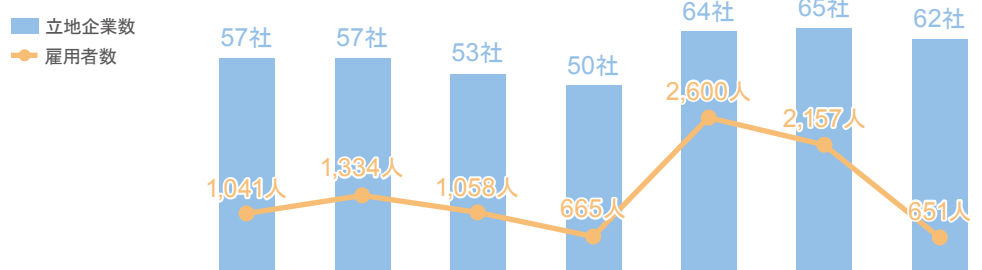
①M&A・IPO等の実務経験のある者、②認定経営革新等支援機関、③これらの資産管理会社等について、**出資総額の1/2未満の制限を適用除外**

#### ●効果

「ベンチャー・ファンドに出資する投資家の裾野拡大」および「個人がスタートアップを支援する機運を醸成」されることで、「スタートアップへの投資機会、成長資金の供給の拡充」が期待される。

## 福岡市 本社機能・成長分野の立地企業数の推移

◎「クリエイティブ関連産業」に加え、「外国・外資系企業」「本社機能」の需要が強い



(うち、主な分野・機能)

	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
クリエイティブ関連産業	40社	38社	38社	30社	41社	47社	34社
外国・外資系	13社	14社	15社	12社	15社	12社	16社
コールセンター	9社	7社	2社	8社	8社	6社	6社
本社機能等	1社	7社	6社	0社	7社	5社	14社
国際金融	—	—	—	—	6社	7社	6社

出典：福岡市経済観光文化局『「本社機能・成長分野」の企業立地実績』の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。  
※立地企業の内訳の数値は、一部重複しています。

### (2023年度主な立地企業)

- クリエイティブ関連産業／アルサーガパートナーズ株式会社
- 人事・経理などの事務機能／株式会社久原本家グループ
- 国際・金融・外国・外資系／玉山銀行
- エヌエヌ生命保険株式会社
- VMO Japan株式会社



■天神ビジネスセンター

# 賃貸事業収支（商業施設）

(単位:百万円)

商業施設(アクティブ商業)

科目	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	木の葉モール橋本	第41期合計(A)	第40期合計(B)	差異(A-B)	予想(C) (注2)	差異(A-C)
	第41期 (2024年9月1日~2025年2月28日) 181日						184日	-3日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,184	1,007	1,157	292	874	4,517	4,439	77	4,361	156
不動産賃貸収入	1,169	968	998	292	712	4,140	4,041	99		
その他 不動産賃貸収入	15	39	159	-	162	376	398	▲ 22		
②不動産賃貸事業費用合計	462	551	588	48	563	2,214	2,248	▲ 33	2,225	▲ 11
外注委託費	292	376	277	8	308	1,263	1,273	▲ 10		
修繕費	17	16	42	1	26	105	103	1		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	89	109	98	35	41	373	373	0		
損害保険料	5	6	5	1	2	21	22	▲ 0		
水道光熱費	25	36	143	-	96	301	317	▲ 15		
その他 不動産賃貸費用	32	6	20	0	88	148	157	▲ 8		
③NOI(=①-②)	721	456	568	244	311	2,302	2,191	111	2,135	167
④減価償却費	244	198	199	53	103	799	796	3		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	477	257	369	190	208	1,502	1,395	107		
NOI利回り(対取得価格)	4.5%	4.3%	5.8%	7.4%	6.2%	5.2%	4.9%	0.2%		
資本的支出	183	965	31	11	110	1,302	623	678		

商業施設(その他)

科目	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	花畑SC	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)(底地)(注1)	第41期合計(A)	第40期合計(B)	差異(A-B)	予想(C) (注2)	差異(A-C)
	第41期 (2024年9月1日~2025年2月28日) 181日						184日	-3日		
①不動産賃貸事業収益合計	249	89	40	105	33	519	664	▲ 144	518	1
不動産賃貸収入	220	89	40	105	33	490	633	▲ 143		
その他 不動産賃貸収入	28	-	0	-	0	29	30	▲ 1		
②不動産賃貸事業費用合計	87	11	5	11	16	132	133	▲ 0	128	3
外注委託費	38	2	1	1	0	44	45	▲ 1		
修繕費	6	2	0	1	-	10	3	6		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	16	5	3	7	15	48	52	▲ 3		
損害保険料	0	0	0	0	0	1	2	▲ 0		
水道光熱費	22	-	-	-	-	22	23	▲ 1		
その他 不動産賃貸費用	2	0	0	0	0	5	4	0		
③NOI(=①-②)	161	77	35	94	17	387	531	▲ 143	389	▲ 2
④減価償却費	31	9	4	16	3	64	83	▲ 19		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	130	68	31	78	13	322	447	▲ 124		
NOI利回り(対取得価格)	6.1%	6.5%	6.3%	5.3%	0.8%	4.6%	6.1%	▲ 1.5%		
資本的支出	-	-	0	-	-	0	17	▲ 17		

(注1)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)の譲渡が完了のため、譲渡した建物の1日分の賃貸収入および譲渡後保有の底地の地代の数字となります。(注2)第40期決算発表時公表予想

# 賃貸事業収支（オフィスビル・その他）

(単位:百万円)

科 目	キャナルシティ ビジネス センタービル	呉服町 ビジネス センター	サニックス 博多ビル	大博通り ビジネス センター	東比恵 ビジネス センター	天神西通り センタービル	天神ノース フロントビル	東比恵 ビジネス センターⅡ	東比恵 ビジネス センターⅢ	天神西通り ビジネスセンター (底地)	博多筑紫通り センタービル	熊本 イースト フロントビル	博多FD ビジネス センター	第41期 合計 (A)	第40期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差 異 (A-C)
	第41期 (2024年9月1日～2025年2月28日)																	
	(運用期間)	181日														184日	-3日	
①不動産賃貸事業収益合計	651	583	210	333	369	86	140	163	96	159	134	52	367	3,350	3,360	▲ 9	3,344	6
不動産賃貸収入	649	520	198	333	343	86	116	149	90	159	125	47	339	3,161	3,168	▲ 7		
その他 不動産賃貸収入	2	62	11	0	25	-	24	14	6	-	9	5	28	189	191	▲ 1		
②不動産賃貸事業費用合計	226	191	64	93	134	20	55	68	21	24	53	25	109	1,089	1,065	24	1,048	40
外注委託費	154	73	18	56	41	1	9	18	7	-	17	9	34	442	445	▲ 2		
修繕費	5	6	2	1	3	0	10	14	1	-	0	0	-	48	34	13		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	52	43	28	31	16	18	9	9	7	23	13	5	38	297	297	▲ 0		
損害保険料	1	2	0	2	1	0	0	0	0	-	0	0	1	14	13	0		
水道光熱費	7	55	12	-	28	-	24	13	4	-	9	6	33	196	191	4		
その他 不動産賃貸費用	4	10	1	1	42	0	0	11	0	0	11	3	1	90	81	8		
③NOI(=①-②)	424	391	146	240	234	65	85	95	74	135	81	27	258	2,261	2,295	▲ 33	2,296	▲ 34
④減価償却費	84	73	28	65	45	10	29	41	19	-	18	10	73	500	503	▲ 2		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	340	317	118	174	189	55	56	54	55	135	63	16	184	1,761	1,792	▲ 31		
NOI利回り(対取得価格)	5.8%	7.0%	6.7%	6.9%	8.0%	5.1%	6.5%(注1)	4.5%	4.5%	3.5%	3.8%	3.7%	3.7%	5.4%	5.5%	▲0.1%		
資本的支出	116	18	7	0	5	0	0	11	2	-	-	1	1	166	249	▲ 82		

科 目	鳥栖 ロジスティクス センター	ロジシティ みなと香椎	ロジシティ 久山	ロジシティ 若宮	アメックス 赤坂門 タワー	シティ ハウス けやき通り	Aqualia 千早	ディー・ ウイング タワー	グラン フォーレ 薬院南	アクシオン 別府駅前 プレミアム	ホテル フォルツァ 大分	ティサージ ホテル 那覇	第41期 合計 (A)	第40期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差 異 (A-C)
	第41期 (2024年9月1日～2025年2月28日)																
	(運用期間)	181日													184日	-3日	
①不動産賃貸事業収益合計					67	40	60	116	39	30	63	54	1,022	991	30	1,003	18
不動産賃貸収入					64	40	59	111	39	29	63	54	980	943	36		
その他 不動産賃貸収入					2	-	1	4	0	1	-	-	41	48	▲ 6		
②不動産賃貸事業費用合計					21	7	14	22	9	4	11	6	203	209	▲ 5	209	▲ 5
外注委託費					5	2	3	7	2	1	0	0	35	35	▲ 0		
修繕費	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	0	1	1	1	0	2	-	12	18	▲ 6		
原状回復費					1	-	2	0	0	0	-	-	5	8	▲ 2		
公租公課					5	3	4	8	2	1	7	5	93	93	▲ 0		
損害保険料					0	0	0	1	0	0	0	0	6	5	1		
水道光熱費					0	0	0	2	0	0	-	-	27	30	▲ 3		
その他 不動産賃貸費用					5	0	1	1	1	1	0	0	23	17	5		
③NOI(=①-②)	41	211	118	72	46	32	46	93	30	25	51	47	818	782	35	794	23
④減価償却費	9	40	38	15	15	8	13	19	11	7	27	24	229	228	1		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	31	171	80	57	30	24	33	74	18	18	23	23	588	553	34		
NOI利回り(対取得価格)	6.6%	5.2%	4.7%	8.5%	4.5%	5.9%	7.2%	6.7%	5.5%	3.4%	6.7%	3.4%	5.4%	5.1%	0.2%		
資本的支出	59	34	-	-	16	2	8	8	2	-	8	0	142	95	46		

(注1)2024年8月29日に信託受益権の準共有持分5%譲渡及び2025年2月27日に信託受益権の準共有持分25%譲渡を完了しており、期中平均取得価格を用いて算出しています。(注2)第40期決算発表時公表予想(注3)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。

# 賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

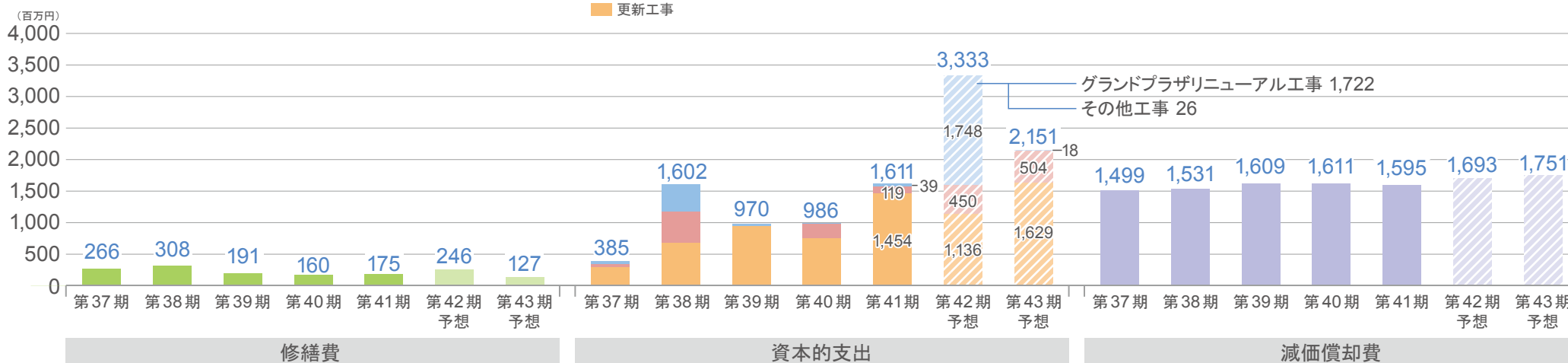
(単位: 百万円)

科目 (運用期間)	第41期合計 (A)	第40期合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C)(注)	差異 (A-C)
	2024年9月1日～ 2025年2月28日 181日	2024年3月1日～ 2024年8月31日 184日	-3日		
①不動産賃貸事業収益合計	9,410	9,456	▲ 46	9,227	182
不動産賃貸収入	8,772	8,787	▲ 14		
その他 不動産賃貸収入	637	669	▲ 31		
②不動産賃貸事業費用合計	3,639	3,656	▲ 16	3,631	8
外注委託費	1,785	1,801	▲ 15		
修繕費	175	160	▲ 14		
原状回復費	5	8	▲ 2		
公租公課	813	817	▲ 4		
損害保険料	44	44	0		
水道光熱費	546	562	▲ 15		
その他 不動産賃貸費用	268	261	6		
③NOI(=①-②)	5,770	5,800	▲ 30	5,596	174
④減価償却費	1,595	1,611	▲ 16		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	4,175	4,188	▲ 13		
NOI利回り(対取得価格)	5.2%	5.3%	▲ 0.0%		
資本的支出	1,611	986	625		

(注) 第40期決算発表時公表予想

## 修繕費・資本的支出・減価償却費

- 更新工事(収入増加に資する工事)
- 更新工事(費用削減に資する工事)
- 更新工事



# ポートフォリオ一覧①

2025年2月28日現在

	物件名称	築年数(注1)	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率	取得日	取得先(注3)	総賃貸可能面積 (㎡)(注4)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点(注5)	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	28年 10ヶ月	32,000	14.6%	2004/11/9	福岡地所グループ	48,176.33	98.7%	20	Alpen FUKUOKA、ワシントンホテル
	キャナルシティ博多・B	28年 10ヶ月	21,060	9.6%	2011/3/2	外部	31,141.44	92.0%	36	OPA、MUJIキャナルシティ博多
	パークプレイス大分	22年 11ヶ月	19,610	8.9%	2004/11/9	福岡地所グループ	121,183.61	99.5%	96	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	19年 11ヶ月	6,633	3.0%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	13年 11ヶ月	10,000	4.6%	2018/3/1	福岡地所グループ	22,191.52	99.4%	122	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	18年 5ヶ月	5,300	2.4%	2006/9/28	福岡地所グループ	14,602.88	100.0%	13	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	18年 3ヶ月	2,400	1.1%	2006/11/30	福岡地所グループ	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックス
	花畑SC	17年 7ヶ月	1,130	0.5%	2007/9/3	福岡地所グループ	2,801.15	100.0%	2	ボンラパス、マツモトキヨシ
	ケーズデンキ鹿児島本店	17年 3ヶ月	3,550	1.6%	2008/3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)	—	4,457	2.0%	2015/5/1	福岡地所グループ	26,846.74	100.0%	1	福岡地所
商業施設合計又は平均		106,140	48.4%	—	—	342,658.72	98.9%	294	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	28年 10ヶ月	14,600	6.7%	2004/11/9	福岡地所グループ	23,031.14	100.0%	64	ベルシステム24、TOTO
	呉服町ビジネスセンター	21年 4ヶ月	11,200	5.1%	2004/11/9	福岡地所グループ	19,905.34	100.0%	36	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	23年 11ヶ月	4,400	2.0%	2005/9/30	外部	6,293.75	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	22年 11ヶ月	7,000	3.2%	2006/3/16	福岡地所グループ	14,677.35	100.0%	(注6) 72	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	16年 0ヶ月	5,900	2.7%	2009/3/13	外部+福岡地所グループ	13,482.02	100.0%	25	フォレストホールディングス、富士通
	天神西通りセンタービル	28年 5ヶ月	2,600	1.2%	2013/2/1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル(注7)	15年 1ヶ月	1,960	0.9%	2013/3/28	外部	3,683.15	100.0%	12	楽天カード、ブルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	9年 0ヶ月	4,230	1.9%	2018/3/1	福岡地所グループ	6,214.77	100.0%	3	富士通、セブン-イレブン・ジャパン
	東比恵ビジネスセンターⅢ	4年 11ヶ月	3,290	1.5%	2020/5/29	福岡地所グループ	2,981.14	94.8%	6	三井ホーム、大日本ダイヤコンサルタント
	天神西通りビジネスセンター(底地)	—	7,700	3.5%	2021/6/1	福岡地所グループ	1,343.51	100.0%	1	福岡地所
	博多筑紫通りセンタービル	33年 1ヶ月	4,320	2.0%	2022/3/1	外部	5,994.42	100.0%	19	ヤマエ久野、日本リージャス
	熊本イーストフロントビル	31年 2ヶ月	1,450	0.7%	2023/3/28	外部	3,114.07	92.7%	12	三井住友海上火災保険、Horizon One
	博多FDビジネスセンター	2年 0ヶ月	14,100	6.4%	2023/9/1	福岡地所グループ	12,102.05	100.0%	17	ステート・ストリート信託銀行、アクセンチュア
オフィスビル合計又は平均		82,750	37.7%	—	—	116,162.03	99.7%	284	—	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	16年 9ヶ月	1,250	0.6%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	10年 10ヶ月	8,150	3.7%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	10年 1ヶ月	5,050	2.3%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	ロジシティ若宮	20年 0ヶ月	1,700	0.8%	2020/6/30	外部	17,556.32	100.0%	1	司企業
	アメックス赤坂門タワー	19年 7ヶ月	2,060	0.9%	2006/9/1	外部	4,821.25	96.2%	64	—
	シティハウスけやき通り	17年 3ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia 千早	17年 2ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	100.0%	105	—
	ディー・ウイングタワー	19年 0ヶ月	2,800	1.3%	2013/3/1	外部	7,187.59	93.2%	127	—
	グランフォーレ薬院南	17年 2ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	97.9%	97	—
	アクシオン別府駅前プレミアム	1年 11ヶ月	1,525	0.7%	2023/4/27	外部	1,937.47	100.0%	27	—
	ホテルフォルツァ大分	16年 6ヶ月	1,530	0.7%	2013/3/1	福岡地所グループ	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	ティサージホテル那覇	7年 0ヶ月	2,835	1.3%	2018/12/7	外部	3,758.76	100.0%	1	ネストホテルジャパン
	その他合計又は平均		30,391	13.9%	—	—	123,786.10	99.4%	469	—
全物件合計又は平均	18年 0ヶ月	219,281	100.0%	—	—	582,606.85	99.2%	1,047	—	

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。土地のみを保有している物件は、「—」としています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。

(注2)「取得価格」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

(注3)福岡地所グループによるアレンジにて取得した物件を福岡地所グループとして記載しています。

(注4)土地のみを保有している物件は、土地の賃貸面積を記載しています。

(注5)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。

(注6)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、オフィスのテナント13、住宅のテナント59です。

(注7)天神ノースフロントビルは2025年2月27日に信託受益権の準共有持分25%譲渡を完了しており、譲渡前の取得価格及び総賃貸面積からその25%を差し引いた数値を記載しています。



# ポートフォリオ一覧②

商業施設  
10件



キャナルシティ博多



キャナルシティ博多・B



パークプレイス大分



サンリブシティ小倉



木の葉モール橋本



スクエアモール鹿児島宇宿



熊本インターコミュニティSC



花畑SC



ケーズデンキ鹿児島本店

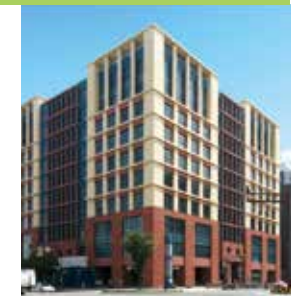


マリノアシティ福岡  
(マリナサイド棟) (底地)

オフィスビル  
13件



キャナルシティ・  
ビジネスセンタービル



呉服町ビジネスセンター



サニックス博多ビル



大博通りビジネスセンター



東比恵ビジネスセンター



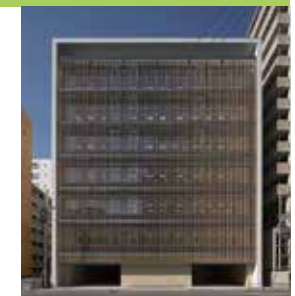
天神西通りセンタービル



天神ノースフロントビル



東比恵ビジネスセンターⅡ



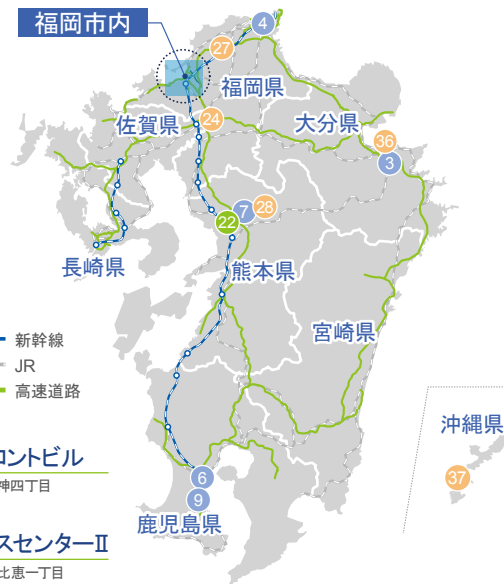
東比恵ビジネスセンターⅢ

# ポートフォリオ一覧③

取得価格合計 2,322 億円 (2025年3月28日時点)

<p>天神通りビジネスセンター (底地)</p>	<p>博多筑紫通りセンタービル</p>	<p>熊本イーストフロントビル</p>	<p>博多FDビジネスセンター</p>	<p>その他 14件</p>	<p>鳥栖ロジスティクスセンター</p>	<p>ロジシティみなと香椎</p>
<p>ロジシティ久山</p>	<p>ロジシティ若宮</p>	<p>ロジシティ熊本御船 (注1)</p>	<p>アメックス赤坂門タワー</p>	<p>シティハウスけやき通り</p>	<p>Aqualia 千早</p>	<p>ディー・ウイングタワー</p>
<p>グランフォーレ薬院南</p>	<p>アクション別府駅前 プレミアム</p>	<p>アクション大手門プレミアム (注2)</p>	<p>ホテルフォルツァ大分</p>	<p>ティサージホテル那覇</p>	<p>取得予定 1件</p>	<p>(注3) 2029年3月31日に取得予定です。 （仮称）アイランドシティ 港湾関連用地 (底地) (注3)</p>

# ポートフォリオマップ



**1** キャナルシティ博多  
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

**5** 木の葉モール橋本  
所在地: 福岡市西区橋本二丁目

**9** ケーズデンキ鹿児島本店  
所在地: 鹿児島市東開町

**13** サニックス博多ビル  
所在地: 福岡市博多区博多駅東二丁目

**22** 熊本イーストフロントビル  
所在地: 熊本市中央区新屋敷一丁目

**29** アメックス赤坂門タワー  
所在地: 福岡市中央区舞鶴二丁目

**36** ホテルフォルツァ大分  
所在地: 大分市中央一丁目

**2** キャナルシティ博多・B  
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

**6** スクエアモール鹿児島宇宿  
所在地: 鹿児島市宇宿二丁目

**10** マリアシティ福岡(マリアナド様)(底地)  
所在地: 福岡市西区小戸二丁目

**14** 大博通りビジネスセンター  
所在地: 福岡市博多区御供所町

**23** 博多FDビジネスセンター  
所在地: 福岡市博多区綱場町

**30** シティハウスけやき通り  
所在地: 福岡市中央区警固二丁目

**37** ティサージホテル那覇  
所在地: 那覇市西二丁目

**3** パークプレイス大分  
所在地: 大分市公園通り西二丁目他

**7** 熊本インターコミュニティSC  
所在地: 熊本市東区神園一丁目

**11** キャナルシティビジネスセンタービル  
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

**15** 東比恵ビジネスセンター  
所在地: 福岡市博多区東比恵三丁目

**24** 鳥栖ロジスティクスセンター  
所在地: 佐賀県鳥栖市姫方町

**31** Aqualia 千早  
所在地: 福岡市東区千早四丁目

2029年3月31日に取得予定です。  
**A** (仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)  
所在地: 福岡市東区みなと香椎三丁目

**4** サンリブシティ小倉  
所在地: 北九州市小倉南区上葛原二丁目

**8** 花畑SC  
所在地: 福岡市南区花畑四丁目

**12** 呉服町ビジネスセンター  
所在地: 福岡市博多区上呉服町

**16** 天神西通りセンタービル  
所在地: 福岡市中央区天神二丁目

**25** ロジシティみなと香椎  
所在地: 福岡市東区みなと香椎二丁目

**32** ディー・ウイングタワー  
所在地: 福岡市中央区大名二丁目

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他

# 資産の譲渡（マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物））

将来的に大きな価値を生み出すことに期待

## 譲渡資産の概要

物件名称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）
所在地（住居表示）	福岡県福岡市西区小戸二丁目12番30号
契約日	2024年2月29日
譲渡先	福岡地所株式会社及び三井不動産株式会社
譲渡日	2024年9月2日
鑑定評価額	754百万円
帳簿価額	2024年8月末：772百万円
譲渡価格	783百万円
譲渡価格と帳簿価額の差異	11百万円
取得日	2015年5月1日

## 譲渡後保有資産の概要

物件名称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）
帳簿価格	4,494百万円
総賃貸可能面積	26,846.74㎡



## 譲渡理由

### ① 帳簿価格を超えた金額での売却

・本物件には、老朽化や周辺競争環境の変化等により、将来的な収益力と物件価値の低下がリスクとして存在する中、マリノアシティ福岡全体の建て替え等を検討している福岡地所株式会社等に譲渡することで、帳簿価格を超えた金額での売却を実現できる。

### ② 将来的に大きな価値を生み出すことに期待

・マリノアシティ福岡全体の建て替え等が実施された場合、商業施設としての競争力が向上し、本投資法人が継続して保有する底地に対しても将来的に大きな価値を生み出すことが期待される。

### ③ 長期的な安定したキャッシュフローの確保

・引き続き底地を保有することで、エンドテナントの売上や稼働率の変動に左右されない固定賃料を受受でき、長期的により安定したキャッシュフローを確保できる。

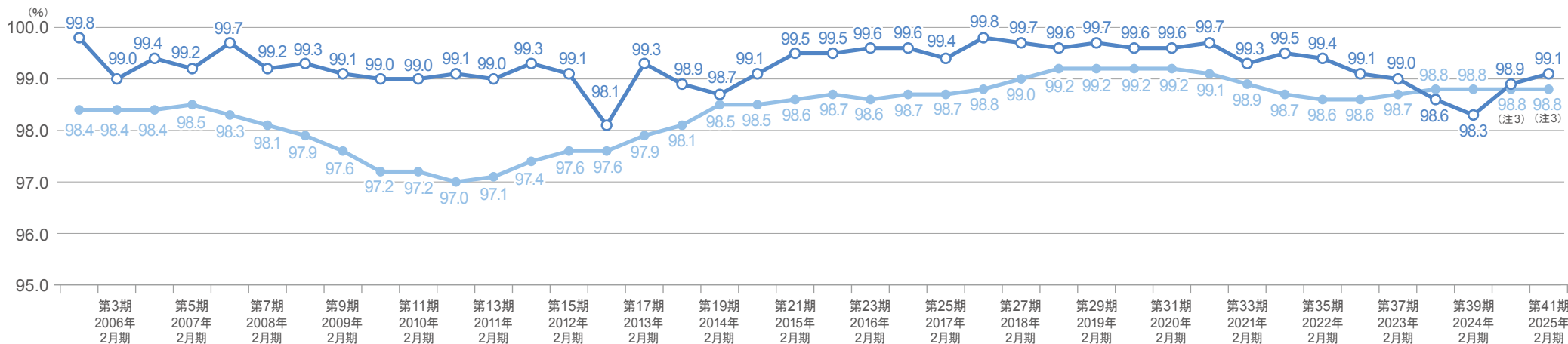
中長期的に安定した収益を投資主に提供し、  
投資主最善の利益を目指す

# 物件稼働率推移

## J-REIT平均を上回る稼働率

### 物件稼働率推移

○ 福岡リート投資法人(注1)    ● J-REIT全体(注2)



(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第41期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。

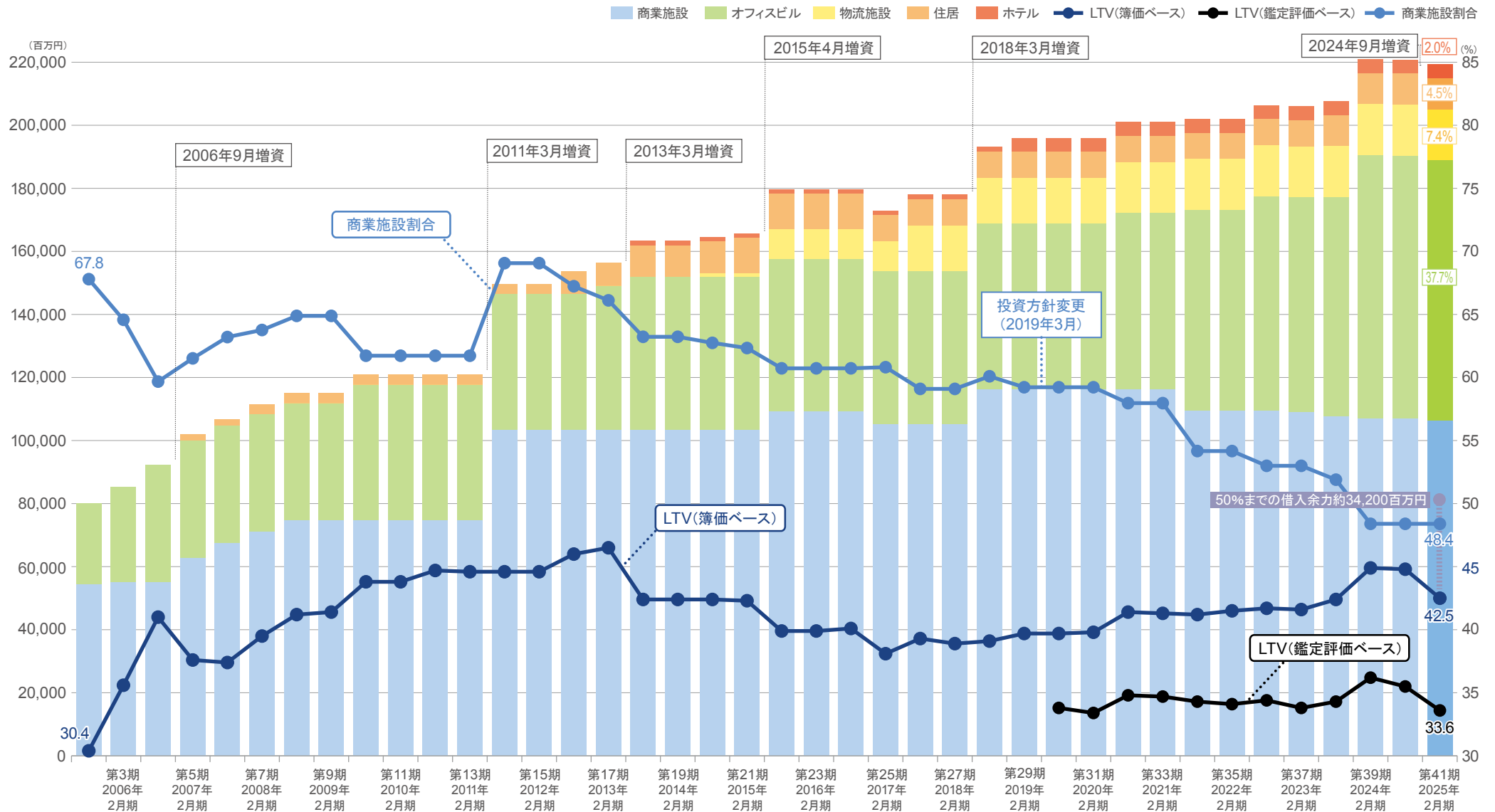
(注2) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REITデータブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。

(注3) 第40期、第41期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第41期は2024年11月分を記載しています。

### 物件タイプ毎の稼働率(期中加重平均)

物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第37期 ~2023年2月28日	第38期 ~2023年8月31日	第39期 ~2024年2月29日	第40期 ~2024年8月31日	第41期 ~2025年2月28日
商業施設	48.4%	98.9%	98.6%	99.1%	99.1%	99.2%
オフィスビル	37.7%	98.6%	98.4%	95.1%	97.3%	98.6%
その他	13.9%	99.5%	98.9%	99.0%	99.7%	99.4%
全体	100.0%	99.0%	98.6%	98.3%	98.9%	99.1%

# 投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

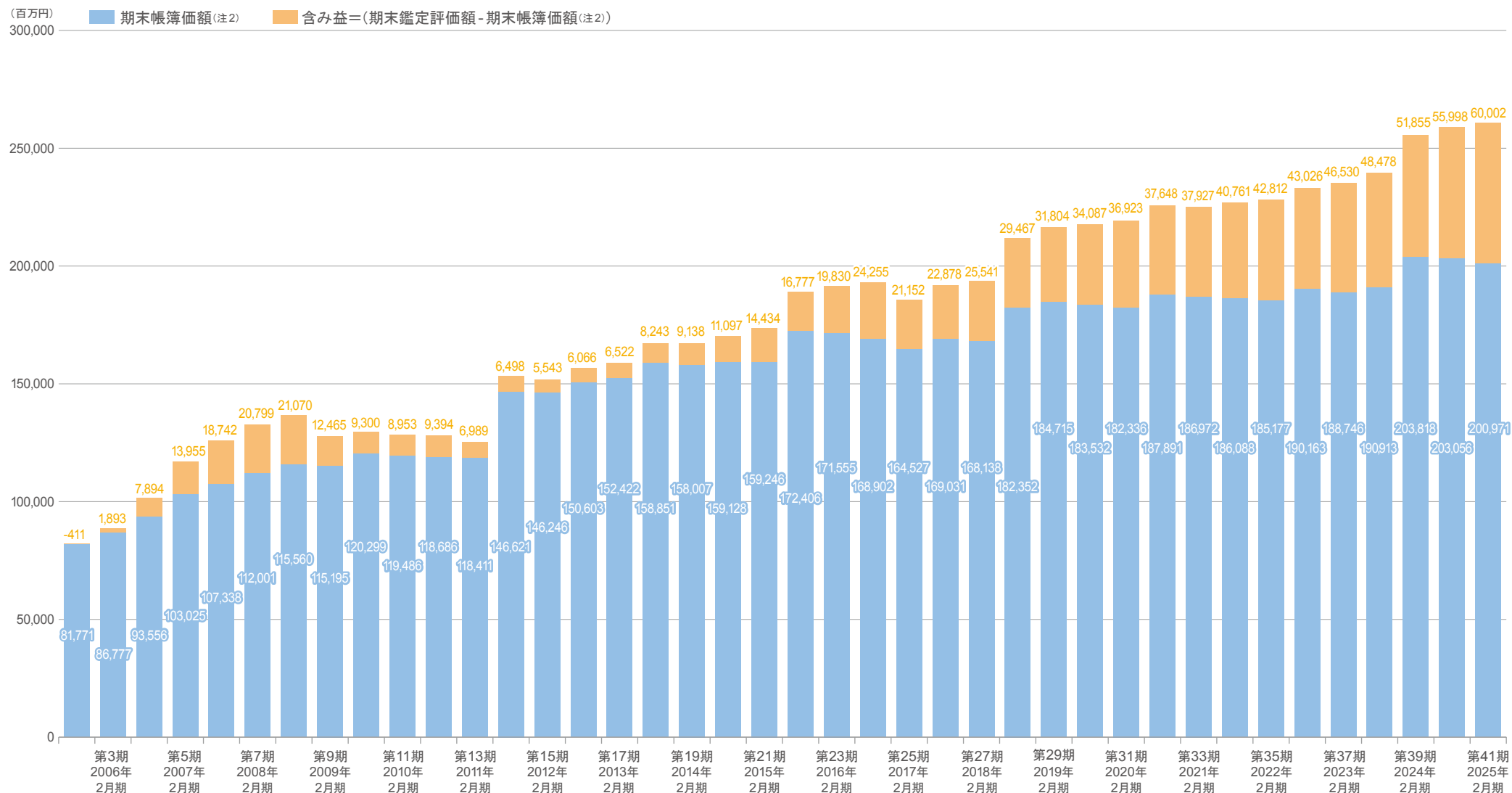


※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRCを営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。  
 ※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

# 鑑定評価額の推移（含み益）

含み益60,002百万円、含み益割合29.9%<sup>(注1)</sup>

## 鑑定評価額の推移



(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))÷期末帳簿価額(注2)

(注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

# 有利子負債一覧

## 借入金状況

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
1年内返済予定 長期借入金	肥後銀行	300	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	三菱UFJ銀行	800	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	三井住友銀行	500	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.50400% (注1)
	SBI新生銀行	300	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.40000%
	三井住友信託銀行	300	2016/9/30	2025/9/30	9.0	変動	0.94855%
	シンジケートローン(注2)	2,100	2016/12/30	2025/12/30	9.0	固定	0.71750%
	三菱UFJ銀行	1,500	2018/2/28	2026/2/27	8.0	固定	0.50000%
	大分銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	鹿児島銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	肥後銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
長期借入金	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	0.95455%
	りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定	0.65846%
	シンジケートローン(注3)	6,000	2017/6/30	2026/6/30	9.0	固定	0.77677%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%
	福岡銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.79195%
	西日本シティ銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.89195%
	シンジケートローン(注4)	1,500	2017/8/31	2027/8/31	10.0	固定	0.84952%
	りそな銀行	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0	固定	0.49350% (注1)
	福岡銀行	1,500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.81209%
	日本政策投資銀行	500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.68000%
	西日本シティ銀行	1,900	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.75000% (注1)
	三井住友信託銀行	1,100	2018/2/28	2027/2/26	9.0	固定	0.60000% (注1)
	りそな銀行	600	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.56700% (注1)
	日本政策投資銀行	2,500	2018/3/1	2028/3/1	10.0	固定	0.72000%
	三菱UFJ銀行	600	2018/3/30	2026/3/31	8.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	600	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%
	福岡銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%
	みずほ銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.63000%
	三菱UFJ銀行	500	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.49000%
	三井住友信託銀行	400	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.57600% (注1)
	大分銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%
	広島銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%
	三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%
	三菱UFJ銀行	500	2019/1/31	2028/1/31	9.0	固定	0.59000%
	西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	1.10727%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	1.10727%
	りそな銀行	200	2019/2/28	2029/2/28	10.0	固定	0.48845% (注1)
	シンジケートローン(グリーンローン)(注5)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100% (注1)
	農林中央金庫	1,500	2019/7/31	2027/11/29	7.5	固定	0.30300%
	三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.48000% (注1)
	みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%
	あおぞら銀行	1,000	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	りそな銀行	700	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
三菱UFJ銀行	500	2020/6/30	2029/6/29	9.0	固定	0.60000%	
鹿児島銀行	500	2020/6/30	2028/6/30	8.0	固定	0.46500%	
日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%	
みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%	

※変動金利での借入金は、2025年2月28日時点の適用利率を記載しています。※全て無担保・無保証、期限一括返済の借入です。  
 (注1) 金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。(注2) 借入先は、日本政策投資銀行、大分銀行、鹿児島銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。(注3) 借入先は、福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、十八親和銀行、伊予銀行です。  
 (注4) 借入先は、西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。(注5) 借入先は、みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行です。(注6) 借入先は、みずほ銀行、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。(注7) 借入先は、日本政策投資銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行です。  
 (注8) CO2削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から返済日までの間に適用されます。(注9) 借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。(注10) 借入先は、西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。

2025年2月28日現在

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
長期借入金	北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	十八親和銀行(寄付型ローン)	1,000	2021/3/31	2031/3/31	10.0	固定	0.59000%
	シンジケートローン(注6)	5,300	2021/7/30	2031/7/31	10.0	固定	0.49000% (注1)
	みずほ信託銀行	1,000	2022/3/31	2032/3/31	10.0	変動	0.90455%
	三井住友銀行(グリーンローン)	1,600	2022/6/30	2029/6/29	7.0	固定	0.72625%
	シンジケートローン(サステナビリティ・リンク・ローン)(注7)	4,900	2022/8/31	2032/8/31	10.0	固定	0.91875% (注8)
	肥後銀行	700	2023/3/31	2028/3/31	5.0	固定	0.61500%
	肥後銀行	750	2023/3/31	2033/3/31	10.0	変動	0.90455%
	広島銀行	500	2023/6/30	2029/6/29	6.0	固定	0.54125%
	広島銀行	1,000	2023/6/30	2030/6/28	7.0	固定	0.63500%
	三井住友信託銀行(グリーンローン)	900	2023/7/31	2028/7/31	5.0	固定	0.50100%
	三井住友信託銀行(グリーンローン)	600	2023/7/31	2031/7/31	8.0	固定	0.82900%
	日本政策投資銀行(グリーンローン)	2,000	2023/8/31	2029/8/31	6.0	固定	0.83750%
	日本政策投資銀行(グリーンローン)	2,000	2023/8/31	2030/2/28	6.5	固定	0.90689%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	2,000	2023/9/29	2030/9/30	7.0	固定	0.91900%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,900	2023/9/29	2031/9/30	8.0	固定	1.01500%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/9/29	2033/9/30	10.0	固定	1.18900%
	SBI新生銀行(グリーンローン)	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	肥後銀行(グリーンローン)	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
伊予銀行(グリーンローン)	500	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%	
鹿児島銀行(グリーンローン)	300	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%	
福岡銀行(グリーンローン)	2,500	2023/10/31	2031/10/31	8.0	変動	1.00727%	
三菱UFJ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%	
三井住友銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%	
みずほ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2031/10/31	8.0	固定	1.24900%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	固定	0.88900%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	固定	1.07000%	
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	変動	1.02182%	
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	変動	1.06182%	
SBI新生銀行(グリーンローン)	700	2024/7/31	2033/1/31	8.5	固定	1.13176%	
日本政策投資銀行(グリーンローン)	1,000	2025/2/28	2030/2/28	5.0	固定	1.38500%	
日本政策投資銀行(グリーンローン)	1,000	2025/2/28	2031/2/28	6.0	固定	1.46000%	
合計		93,350					

## 投資法人債の状況

種別	銘柄	残高 (百万円)	発行年月日	償還期限	期間 (年)	利率(年率)
投資法人債	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1.00000%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1.20000%
合計		3,000				

## コミットメントラインの設定状況

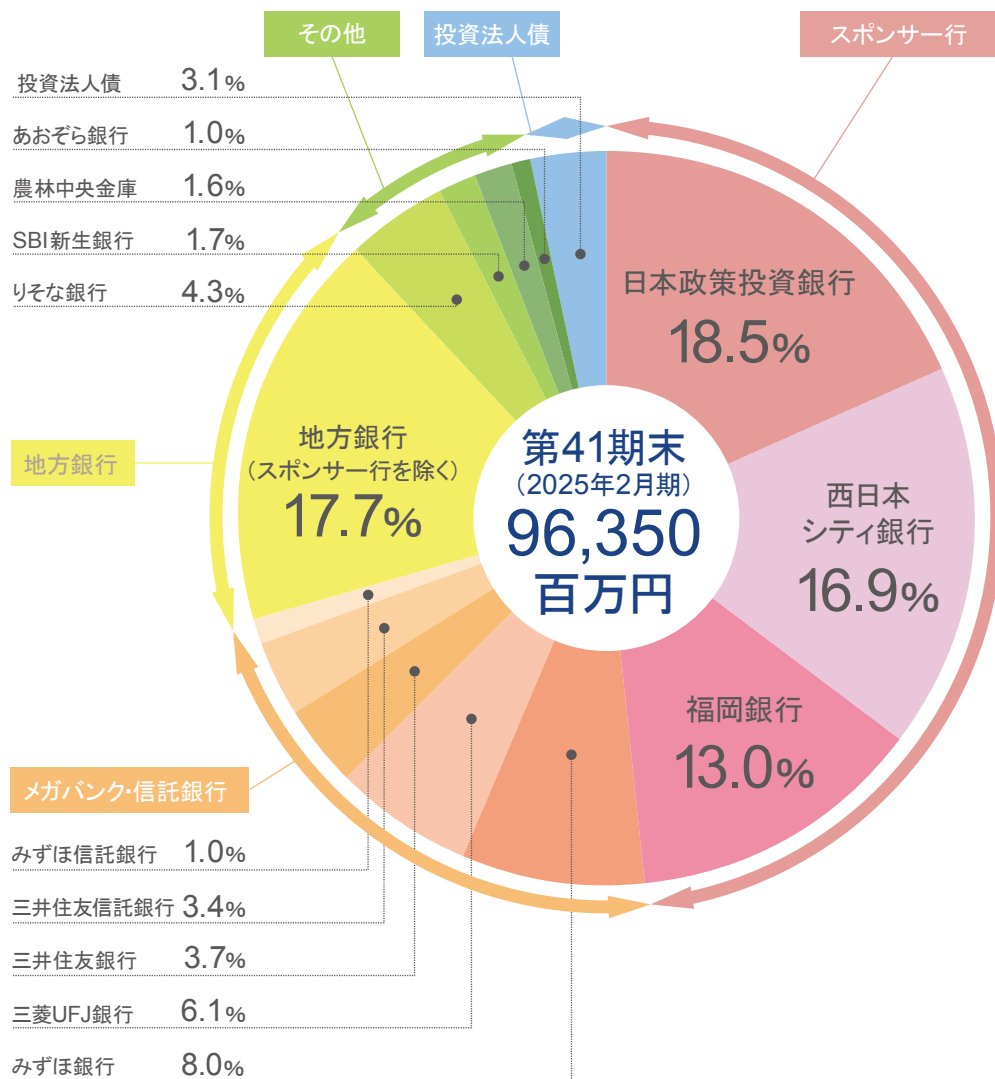
種別	借入先	借入限度額 (百万円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメントライン	コミットメントライン1(注9)	6,000	2018/8/1	2027/7/30
	コミットメントライン2(注10)	7,000	2020/3/2	2028/2/29
合計		13,000		



# 借入金金融機関

## スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

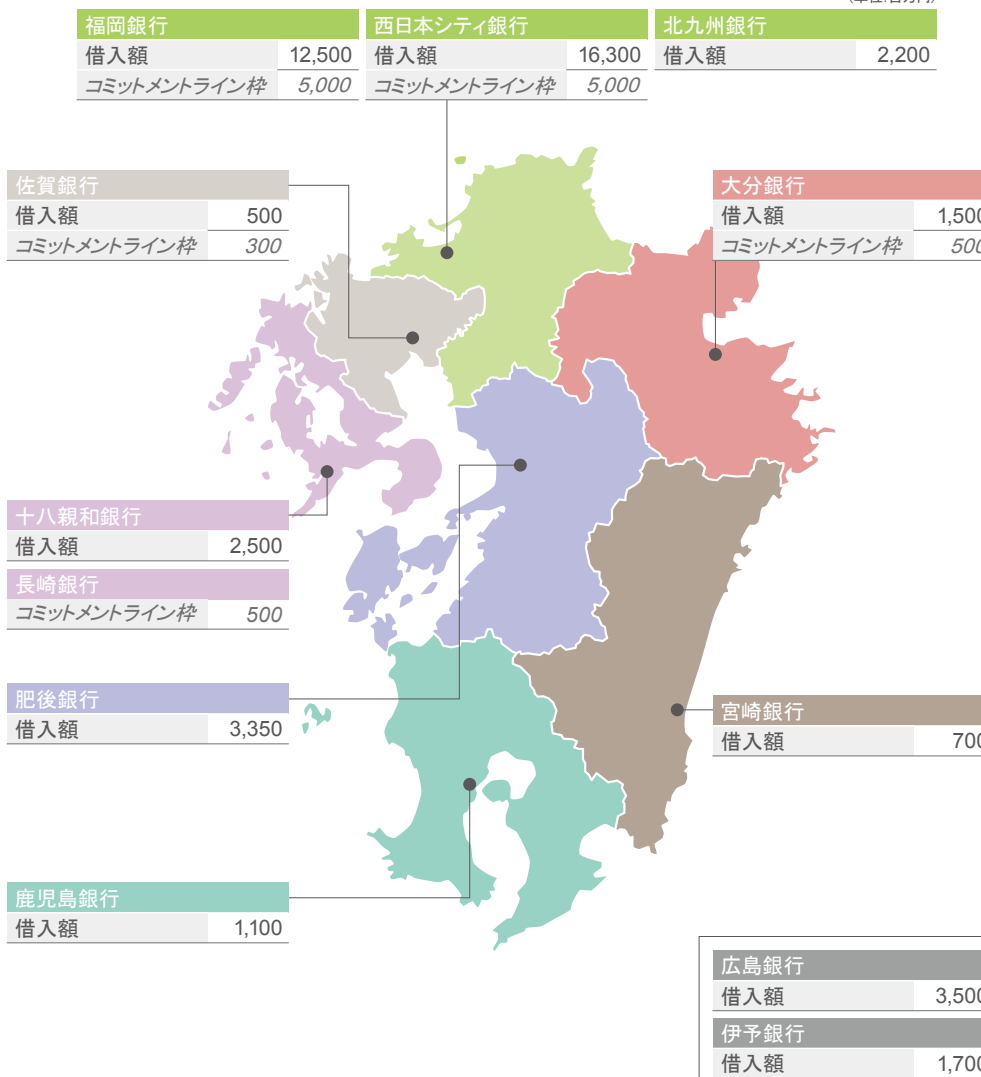
### 借入金金融機関の分布状況



### 九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



# 外部認証と情報開示

<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>	<p>責任投資原則 (PRI) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により提唱された、環境・社会・ガバナンス (ESG) の要素を投資プロセスに反映させることを目的とする6つの基本原則、及びそれに賛同する国際的な金融機関のネットワーク。 本資産運用会社は、不動産投資運用業務における ESG への配慮を進めるにあたり、国際的な水準での実践を進めるため、責任投資原則 (PRI) に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)</p>	<p>金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立。本資産運用会社は、「TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)」提言への賛同を2022年9月に表明。 国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ同時に加入。</p>
 <p>21世紀 金融行動原則</p>	<p>21世紀金融行動原則 (PFA21) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則。 本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>GRESB GRESB Public Real Estate 2024</p>	<p>GRESB</p>	<p>不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。本投資法人は、2018年から参加。 2024年度 GRESBリアルエステイト評価「4スター」及び「グリーンスター」を取得、2024年度 GRESB開示評価最高位レベル「Aレベル」の評価を取得。</p>
 <p>DBJ Green Building</p>	<p>DBJ Green Building 認証</p>	<p>「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価。本投資法人では、12物件の認証を取得。</p>
 <p>CASBEE 中国語 2021 中国語 2021</p>	<p>CASBEE (建築環境総合性能評価システム)</p>	<p>建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。本投資法人では、5物件の認証を取得。</p>
 <p>BELS</p>	<p>BELS</p>	<p>「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン (2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。 本投資法人では、5物件の認証を取得。</p>

# 気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定性分析）

## TCFD 提言に沿ったリスクと機会及び財務的影響の定性分析を更新

### 気候変動シナリオ分析

現状の気候変動対策の有効性を検証、及び将来の戦略策定に活かすことを目的に分析を実施。また、リスクと機会の特定と財務的な影響を下表の通り検証。

	リスクと機会の要因と財務的影響	重要度		リスク・機会への対応	
		2030年	2050年		
移行 リスク	政策と法	カーボンプライシングが導入され炭素税負担が増大する	小	中	CO2削減目標の推進 省エネルギー改修／再生可能エネルギー導入 エネルギー高効率化運営
	技術	既存物件の省エネルギー化・創エネルギー化にかかるコストが増加する (省エネ、蓄電、ZEB・ZEH化、太陽光発電等)	大	大	耐用年数を見据えた長期改修計画の策定 補助金等の活用 ZEB・ZEH等物件の取得による環境性能面におけるポートフォリオの改善
	市場	市場の選好により脱炭素未対応物件の空室率が上昇する／ 賃料が下落する	小	小	環境認証の取得推進 満足度調査等によるテナントニーズの把握 グリーンリース契約の推進
	評判	脱炭素の対応遅れにより投資口価格が下落し、外部成長機会を逸する  脱炭素の対応遅れにより借入金利が上昇し、借入期間が短期化する	-	-	緑化促進 環境問題を重視する投資家への訴求 物件入替による環境性能面におけるポートフォリオの改善
物理 リスク	急性	災害発生頻度の増大により災害による損害額／災害復旧費用が増加する	大	大	物件所在地のリスクモニタリング 災害対策の実施（止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等） BCP訓練の実施
		災害発生頻度の増大により災害対策費用が増加する	小	中	損害保険の付保 物件取得時のハザードリスク調査
	慢性	気温上昇に伴う空調使用量の増加により光熱費負担が増加する	小	小	空調効率改善改修の実施
		海面上昇による対策費が増加する	小	小	エネルギー高効率化運営
機会	資源の効率化	省エネルギー化に伴うエネルギー調達コストが減少する	小	小	
	エネルギー源	クリーン・エネルギーへの移行が進み、炭素税負担が減少する	小	小	省エネルギー改修／再生可能エネルギー導入 ZEB・ZEH物件等の取得による環境性能面におけるポートフォリオの改善 高効率機器の価格低下
	製品およびサービス	市場へのZEB物件等の供給が増加することにより、ZEB物件等の 取得機会が増加する	-	-	
	市場	市場の選好により脱炭素対応物件の入居率が上昇する／ 賃料が増加する	小	中	環境認証の取得推進 満足度調査等によるテナントニーズの把握
		脱炭素対応の成功により融資先・融資機会が拡大する	小	小	グリーンファイナンスの活用
	レジリエンス	脱炭素対応の成功により新規投資家層が開拓される	-	-	環境問題を重視する投資家への訴求
	災害対策の成功により災害による損害額／災害復旧費用が減少する	中	中	物件所在地のリスクモニタリング 災害対策の実施（止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等） 損害保険によるリスク移転	

※評価もしくは算定が困難なものについては「-」にて表示しています。

# 気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定量分析）

TCFD 提言に沿ったシナリオ分析に基づく財務的影響の定量分析を実施（2023年10月）

## 財務インパクト

（単位：百万円）

シナリオ	財務的影響の内容		4.0°Cシナリオ	1.5°Cシナリオ	補足
移行リスク・ 機会	炭素税負担が増加する	リスク	-	▲352	炭素税負担の増
		対策効果	-	188	省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果
	既存物件の省エネルギー化（レトロフィット）・創エネルギー化（オンサイト）改修にかかるコストが増加する	リスク	-	▲783	CAPEX投資額の増 創エネルギー設備の維持管理コストの増
		機会	炭素税対策効果及びエネルギー調達コスト・賃貸事業機会に反映		
	改修に伴いエネルギー調達コストが減少する	対策効果・機会	-	119	省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果
	脱炭素未対応物件の空室率が上昇する／対応物件の賃料が上昇する	リスク	-	▲91	対策を行わない場合の賃貸事業収入の減少
機会		-	329	省エネ・創エネ（オンサイト）改修の対策を実施した場合の賃貸事業収入の増	
物理リスク・ 機会	水害による損害額／災害復旧費用が増加する	リスク	▲169	▲56	豪雨発生確率が増加し洪水による直接損害および営業停止等による間接損害が発生
		対策効果	38	13	浸水による直接・間接損害の損害保険によるリスク転嫁 浸水対策実施によるリスク逓減効果
	水害対策費用が増加する	リスク	▲103	▲65	損害保険料の増 浸水対策工事に伴うCAPEX投資額の増
	空調使用量の増加に伴い光熱費負担が増加する	リスク	▲14	▲3	空調使用頻度増に伴う光熱費増
		対策効果	-	2	省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果
	海面上昇による対策費が増加する	リスク	-	-	海面上昇による浸水域立地物件の資産価値の低下や対策費用発生等について現時点では大きな影響を与える事象は確認されず

※単位未満の数値について、金額は四捨五入で記載しています。

※未算定項目は「-」としています。

※本試算には、現時点で算定可能と判断した部分のみ反映しており、本投資法人がもつ気候関連リスクの全てについて評価したものではありません。今後、グローバルおよび日本の気候関連リスクに関する動向に応じながら分析の発展を試みてまいります。

※本試算は、本投資法人の既存の財務情報に、気候関連シナリオや文献が示す情報を考慮して行いました。単位はキャッシュベースの影響額（百万円）／年を基本とし、時間軸は2050年時点を想定しています。なお、現時点ではその正確性は保証できません。また、想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

# サステナビリティへの取り組み

## 重要課題 (マテリアリティ)

重要課題 (マテリアリティ)		方針・目標	KPI・目標
環境	気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働して温室効果ガスの排出量の管理と削減を行い、福岡・九州の自然保持に貢献する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(2030年までに) CO<sub>2</sub> 排出量 35%削減 (2019年比、原単位)</li> </ul>
	資源の循環・効率活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働して資源(エネルギー・水)の効率的な利用、および廃棄物・水の資源循環を高め、福岡・九州の自然保持に貢献する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(2030年までに) ゴミリサイクル率 75%</li> </ul>
	自然災害対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な保有不動産のリスク評価を実施して不動産レジリエンスの維持向上に努め、テナントや地域社会の安全・安心に貢献する</li> </ul>	
	環境問題解決に向けた事業運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な保有不動産の性能評価及び機能評価を実施し、陳腐化した性能等の更新を行い、資産価値向上に務める</li> <li>グリーンビル認証等を取得し、建物性能を可視化することで資産価値を高め、テナントへの訴求力向上を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上</li> </ul>
社会	魅力ある職場の実現 (資産運用会社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>人的資本経営を強化し、多様な視点を取り入れ、従業員が働きやすい職場環境を提供することで従業員パフォーマンスの向上を図る</li> <li>従業員に対する教育制度の充実と資格取得の推奨により業務の質を向上させ、運営力強化に繋げる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員1人あたり研修(回数)</li> <li>オフィス環境の改善(件数)</li> </ul>
	テナントエンゲージメント向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントとのエンゲージメントサイクルを構築し、国内外の多様な企業ニーズの理解と施設運営の改善によってテナント満足度を向上させ、安定した物件稼働を実現する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度調査定期実施(全物件)</li> </ul>
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡・九州の強み・魅力の情報発信による国内外テナントの誘致促進や、地元経済界と連携した地域経済の発展促進を行い、福岡・九州地域の人々が競争力や独自性を発揮しやすい社会を作ること、資産価値向上を目指す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域経済団体等への加入・活動参加</li> <li>地域交流イベントの主催(回数)</li> <li>エリアマネジメント組織への加入・活動参加</li> <li>地域貢献活動への継続参加(回数)</li> </ul>
ガバナンス	コンプライアンス/リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用、並びに従業員のコンプライアンス意識の強化を行うことで、企業価値の維持及びステークホルダーからの信頼向上を目指す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス研修(回数)</li> </ul>
	ステークホルダーに対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> <li>ステークホルダーに対する適時・適切な財務情報/非財務情報の情報開示、コーポレートガバナンスコードに則した情報開示の徹底および積極的な対話を通じてステークホルダーとの信頼関係構築を図るとともに、得られた意見や要望を経営戦略の策定に活かす</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資家との対話(回数)</li> <li>従業員 ESG 研修(回数)</li> </ul>

### 環境 → P60

- グリーンビル認証取得率 84.8% **NEW**  
(2025年2月28日現在)
- CASBEE 不動産評価認証取得 Sランク **NEW**  
(2025年1月新規取得)



熊本イーストフロントビル



Sランク

### 社会 → P61

- サステナビリティワークショップ開催 **NEW**



サステナビリティ経営推進における意識改革の取り組みとして全役員を対象にワークショップを開催(2024年11月開催)

### ガバナンス → P62

- コンプライアンス研修の実施(第41期: 4回)
- 投資家との対話 253件/年  
(2024年4月~2025年3月)
- 従業員 ESG 研修の実施  
(第41期: 3回)



# ESG への取り組み(環境)

## エネルギー効率化 投資法人

- ・LED化推進(共用部等)
- ・太陽光発電システム
- ・共用部緑化、水場の配置、日陰空間創出

### 商業施設



太陽光発電システム



共用部緑化



水場の配置



日陰空間創出



共用部緑化



キャナルシティ博多



共用部

- キャナルシティ博多(共用部・バックヤード)の蛍光灯照明は、全てLED化にすることで、年間CO2排出量65%削減を見込む。

- 共用部のLED化が進む主な施設
- ・商業施設



パークプレイス大分



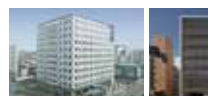
木の葉モール橋本



・オフィスビル  
呉服町ビジネスセンター



・物流施設  
ロジシティ久山



東比恵ビジネスセンターI・II・III



熊本イーストフロントビル

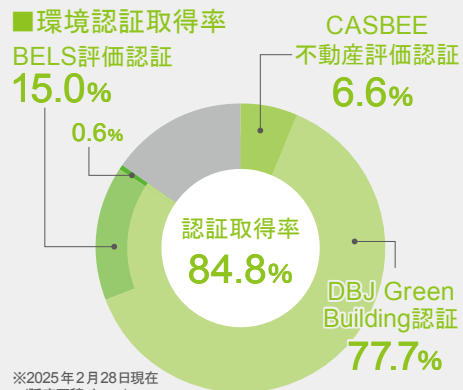


博多FDビジネスセンター

- ・住居は全てLED化

## グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率84.8%



※2025年2月28日現在(延床面積ベース)



- ・DBJ Green Building 認証  
12物件において認証取得(内5物件は認証再取得)  
(2025年3月25日付再取得)



キャナルシティ博多



パークプレイス大分

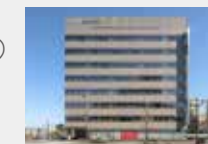


呉服町ビジネスセンター



キャナルシティ・ビジネスセンタービル

- ・CASBEE 不動産評価認証  
5物件において認証取得(内1物件は、2025年1月新規取得)  
Sランクは、大博通りビジネスセンター(オフィス部分)、  
博多筑紫通センタービルに続き、3物件目



熊本イーストフロントビル



Sランク

- ・BELS 評価認証  
5物件において認証取得



東比恵ビジネスセンター



東比恵ビジネスセンターII



ロジシティみなと香椎



ロジシティ久山



ティサージホテル那覇

# ESGへの取り組み(社会)

## 魅力ある職場の実現(資産運用会社)

### 従業員への取り組み

《柔軟な働き方改革・オフィス環境改善》

- ・リフレッシュ休暇導入 **NEW**
- ・フレックスタイム導入
- ・子育て支援  
(産休・育休・保育園支援制度・ベビーシッター補助券導入)
- ・休暇制度(ボランティア・介護等)
- ・福利厚生(401K、累投制度等)
- ・有給休暇取得の推進等
- ・OFFICE DE YASAI 導入

《キャリア形成支援》

- ・従業員満足度調査の実施(年1回)
- ・キャリア面談、自己申告制度
- ・出向制度(スポンサー等への出向)
- ・契約社員から正社員への登用制度
- ・資格取得補助制度  
(宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター等)

《従業員向け研修》

- ・公益財団法人九州経済調査協会の定例講演会
- ・コンプライアンス研修
- ・ESG研修
- ・統合報告書研修
- ・社内レクリエーション等

## テナントエンゲージメント向上

### テナント従業員への取り組み

- ・テナント従業員研修
- ・テナントの安全・安心の向上を目的とした防災訓練
- ・テナント満足度調査実施
- ・サステナビリティ・ガイドの配布

【チャンネルシティ博多】

- ・スタッパーパーティー(懇親会)開催 **NEW**
- ・ロールプレイングコンテスト九州大会開催で入居テナントのスタッフが全国大会で優勝 **NEW**
- ・従業員休憩室の改装実施 **NEW**



スタッパーパーティー



ロールプレイングコンテスト



2階女性専用休憩室(改装後)

## 福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献

### 地域情報の発信 **資産運用会社**

ウェブサイト、SNS、決算説明資料等を活用した情報発信  
福岡証券取引所での決算発表を実施  
行政や地元主要企業、地元調査研究機関との情報・意見交換

### 各種地域イベント、祭りとの連動、場所提供 **資産運用会社** **投資法人**

山笠、博多どんたく、中洲ジャズ、船乗り込み(歌舞伎興行お披露目)、地元プロスポーツ応援等  
地元企業地域サポーター「オーヴィジョンアイスアリーナ福岡」や「アビスパ福岡スポンサー」への協賛



「オーヴィジョンアイスアリーナ福岡」でのスケート体験

### 企業版ふるさと納税実施 **資産運用会社**

企業版ふるさと納税制度を継続して実施  
(長崎市、熊本市)

### 地域コミュニティ等への取り組み **資産運用会社**

- ・地域と連携した各施設の取り組み **NEW**  
(パークプレイス大分、木の葉モール橋本)
- ・博多まちづくり推進協議会への参加(クリーンデーなど)
- ・福岡地域戦略推進協議会への参加
- ・IR九州部会主催
- ・不動産・金融経済交流会主催

### その他 **資産運用会社** **投資法人**

- ・各施設での取り組み
  - 安全・安心活動(防犯パトロール、AED設置)
  - 地域貢献(シェアサイクル、電気自動車スタンド)
  - 子育て支援(妊婦・ベビーカート利用者駐車場)等



パークプレイス大分: 招聘したサンタクロースの保育園・幼稚園及び個人宅訪問



木の葉モール橋本: 地元大学との和太鼓演奏

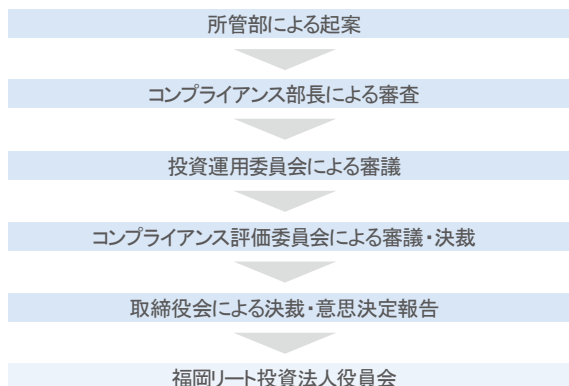
# ESGへの取り組み(ガバナンス)

## コンプライアンス / リスクマネジメント

### ガバナンス体制 資産運用会社 投資法人

コンプライアンス基本方針、コンプライアンス規程、その他利益相反防止のための社内ルールを定め、これらルールに基づいて、コンプライアンス部長の事前確認、及び、コンプライアンス評価委員会(コンプライアンス部長及び3名の外部専門家で構成)の審議を行い、利害関係者間の取引における利益相反リスクの適切な管理を実施

#### ◎当社の意思決定プロセス(注1)



#### ◎外部専門家による第三者評価

##### [鑑定評価]

- 一般財団法人日本不動産研究所
- 株式会社谷澤総合鑑定所
- 大和不動産鑑定株式会社

##### [マーケットレポート]

- 商圏、競合状況分析
- 適正賃料水準 等

##### [エンジニアングレポート]

- 遵法性、耐震性
- 土壌汚染、有害物質、使用状況確認
- 再調達価格、長期修繕維持更新費用 等

(注1) 投信法第201条の2第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会事前承認を得ます。

### 役員体制 投資法人



◎役員会出席状況等(2024年9月~2025年2月)

役職	氏名	報酬総額(千円)	出席状況
執行役員	小原 千尚	-	出席率100%
監督役員	内田 政弘	1,800	出席率100%
監督役員	田邊 俊		出席率80%

### 取締役体制 資産運用会社

社外(利害関係人外)取締役・監査役登用  
取締役会の透明性・公平性の担保



### 投資主利益との連動

資産運用会社 投資法人

- ・セიმボート出資  
福岡地所株式会社は、11.24%の投資口を保有
- ・投資口累積投資制度(全役員職員の約1/3が本制度に参加)  
本投資法人の業績向上への意識を高めること及び財産形成の促進を目的として、2015年4月より資産運用会社の役員職を対象とした投資口累積投資制度を導入

### 運用報酬体系 資産運用会社

投資主利益と連動した資産運用報酬

運用報酬 1(注2)	総資産ベース
運用報酬 2	営業収益ベース
運用報酬 3(注2)	分配可能利益ベース
運用報酬 4	取得報酬
運用報酬 5	譲渡報酬

(注2) 2021年2月期より運用報酬1の割合を引き下げ、運用報酬3の割合を引き上げています。

### 定期的なコンプライアンス研修の実施 資産運用会社

全役員職員に対して、定期的な研修実施等により意識向上を図る

2022年4月~ 2023年3月	2023年4月~ 2024年3月	2024年4月~ 2025年3月
6件	7件	6件

(e-ラーニング含む)



ステークホルダーに対する  
情報開示と対話

### 統合報告書発行 投資法人

- ・2019年より毎年発行  
2024年12月に6回目の統合報告書を発行  
(非財務情報の拡充を図る)



# IRへの取り組み紹介

## ■ 主なIR活動実績

### ◎国内機関投資家向けIR

- ・アナリスト・機関投資家向け決算説明会オンラインでの配信、翌日動画をウェブサイトへ掲載
- ・決算ロードショー(対面及び電話会議)
- ・物件見学会実施

### ◎海外機関投資家向けIR

- ・決算ロードショー(アジア・欧州等)
- ・タイムリーな情報開示(日本語プレスリリースと同時に英語版を掲載)

### ◎個人投資家向けIR

- ・九州IRフェア(2024年11月)
- ・J-REITファンin福岡(2024年12月)
- ・JリートオンラインIRセミナー(2024年12月)
- ・福証IRフェアオンライン(2025年1月)
- ・個別の電話対応 等



九州IRフェア



J-REITファン in 福岡



JリートオンラインIRセミナー



福証IRフェアオンライン

## ■ 主な広報活動実績

### ◎ウェブサイト表彰 NEW

日興アイ・アール株式会社が発表する「2024年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」(総合及び業種別)において、最優秀サイトに選ばれました。

(対象企業: 全上場企業 3,975社)

本投資法人は同ランキング(総合)において、2010年より15年連続の受賞(最優秀サイト13回、優秀サイト2回)です。

また、34業種ある業種別ランキングにおいても昨年に続き、「REIT・インフラ投資法人」部門で第1位となりました。



## ■ その他の活動

2025年で15年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。

日程	テーマと講師
第2回 2024年11月	「一歩踏み込もう！ より充実した社内向けIR活動の推進 実践編」 一般社団法人日本IR協議会 客員研究員 安藤 亮 様
第3回 2025年2月	「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について」 株式会社東京証券取引所 上場部 上場会社サポート担当部長 横田 雅之 様

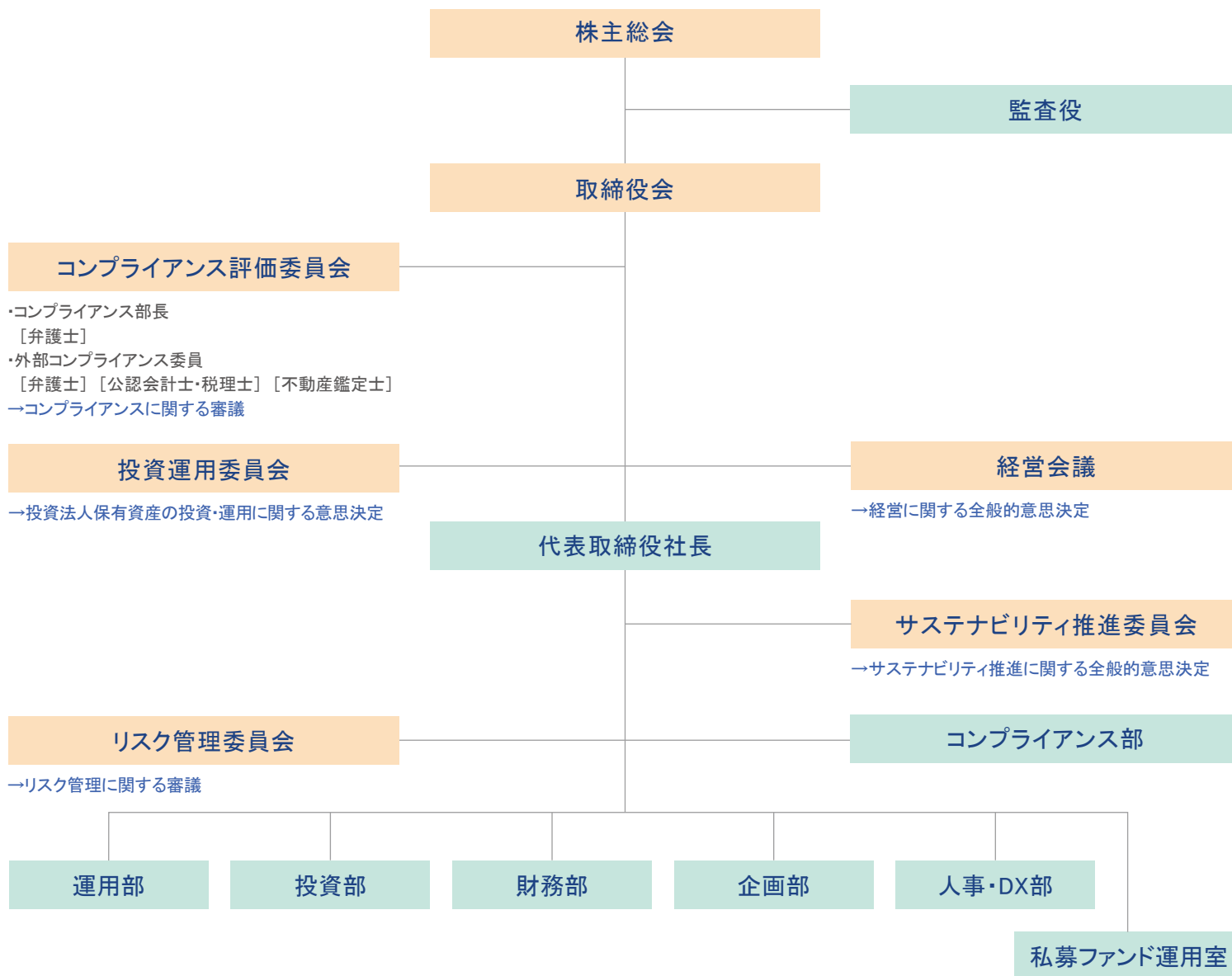
※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。

## ■ Indexへの組み入れ状況(2025年2月末日現在)

### ◎主なグローバルインデックス

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index	FTSE Developed Small Cap
S&P Global REIT Index	MSCI Japan Small Cap Index

# 福岡リアルティ（資産運用会社）体制図



概要
設立:2003年12月26日
資本金:200百万円
登録・認可等:
◎宅地建物取引業免許取得 2004年2月27日/ 免許証番号:福岡県知事(5)第15052号 (2024年2月28日更新)
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 2004年4月27日/ 認可番号:国土交通大臣認可第21号
◎投資信託業者に係る業務の認可取得 2004年6月25日/ 認可番号:内閣総理大臣第31号
◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録 2007年9月30日/ 登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号
◎投資助言・代理業に係る変更登録 2023年1月23日

役職員の状況 (2025年2月28日現在)
■社員平均勤続年数: 8年3ヶ月
■常勤役員数: 52名
■男女比率 男性:42.3% 女性:57.7%
■有資格者数 ※正社員、契約社員及び出向受入社員における延べ人数を記載しています。
・宅地建物取引士: 19名
・不動産証券化協会認定マスター: 21名
・ビル経営管理士: 3名
・一級建築士: 3名
・不動産鑑定士: 2名
・弁護士: 1名
・経営学修士: 2名
・日本証券アナリスト協会認定アナリスト: 2名
・管理業務主任者: 1名

# パイプライン (福岡地所グループ)

## 福岡地所株式会社の概要 (2024年5月期)

社名	福岡地所株式会社
設立	1961年7月
業種	不動産業 (総合デベロッパー)
代表者	代表取締役社長 榎本一郎
従業員数	178名

売上高	453億円
経常利益	137億円
当期純利益	94億円
総資産額	2,659億円
自己資本比率	37.5%

### ■天神ビジネスセンター

オフィスビル



### ■(仮称)天神ビジネスセンター2期計画

オフィスビル



### ■ロジシティみなと香椎ノース

物流施設



※福岡地所提供のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### ■CLUB NEXUS 大濠西

住居



## 福岡地所グループの主な保有物件

用途	No.	名称	竣工時期	延床面積
オフィスビル	1	福岡興銀ビル	1970年	15,408㎡
	2	福岡朝日ビル	1970年	44,762㎡
	3	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	4	那覇ビジネスセンター	2018年	9,054㎡
	5	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	6	天神住友生命FJビジネスセンター (注)	2025年6月(予定)	42,000㎡
	7	(仮称)天神ビジネスセンター2期計画	2026年6月(予定)	62,932㎡
商業施設	8	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
住居	9	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
	10	CLUB NEXUS 大濠西	2024年10月	2,649㎡
	11	(仮称)薬院2丁目賃貸マンション	2026年2月(予定)	5,449㎡
ホテル	12	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流施設	13	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	14	(仮称)ロジスクエア鳥栖Ⅱ	2026年10月(予定)	36,000㎡
	15	須恵町植木物流計画(A・B区画)	未定	—
	16	基山町園部物流計画	未定	—
	17	アイランドシティ物流計画	2030年(予定)	—

※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。

(注) 2021年6月1日付で、本投資法人が底地を「天神西通りビジネスセンター(底地)」として取得しました。

# 福岡市近郊の状況

## 福岡空港 滑走路増設事業

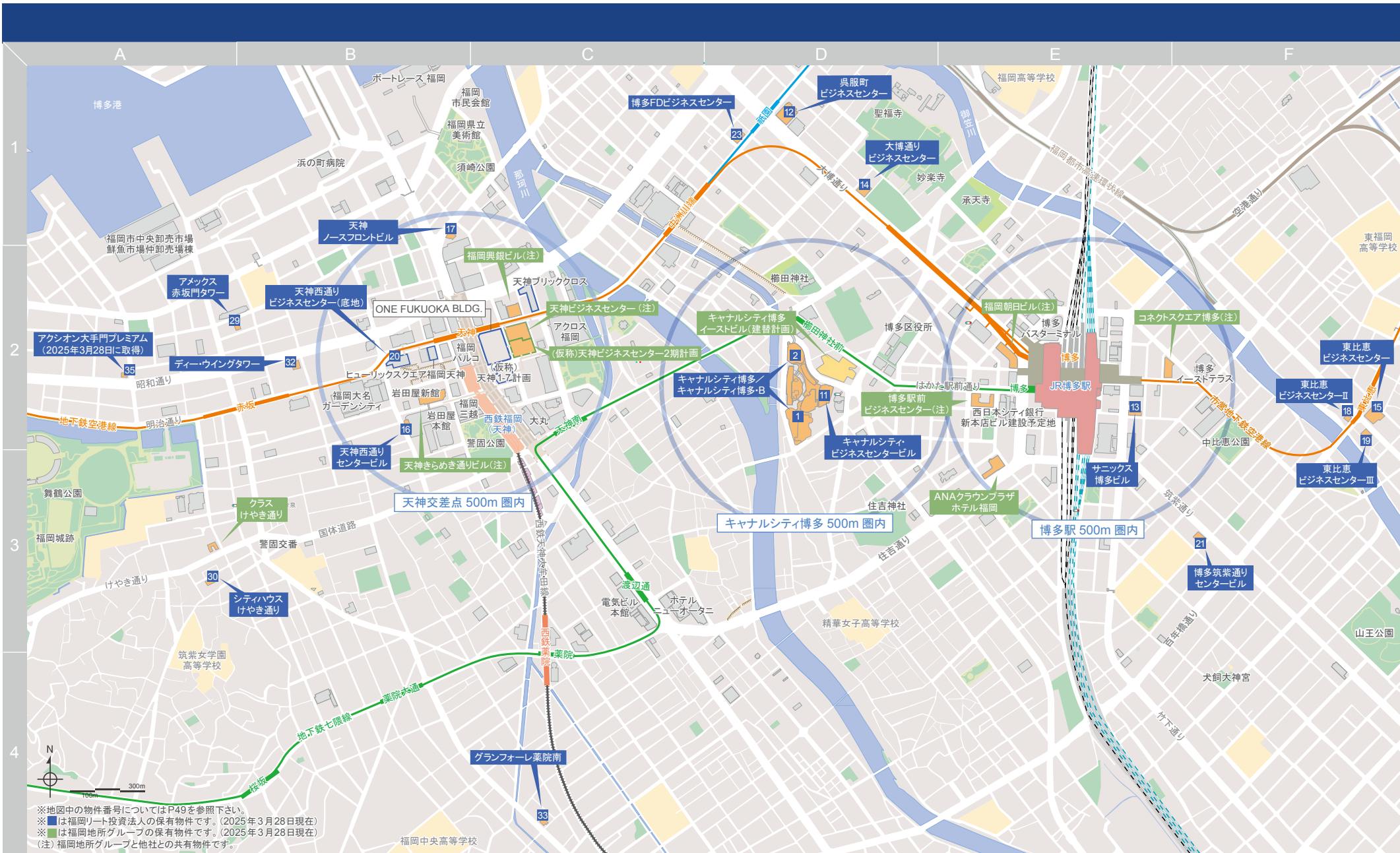
新滑走路 2,500m×60m 増設  
2025年3月20日 共用開始

## 目的・効果

滑走路処理能力(発着回数)の向上(+6.8%)  
【現状】17.6万回/年  
【滑走路増設後】18.8万回/年(～21.1万回/年)



# 福岡中心部の状況





# 博多エリアの再開発（博多コネクティッド）

博多駅の活力と賑わいをさらに周辺に繋げる取り組み（博多駅から半径約500m、約80ヘクタール）



(注1) 博多コネクティッド開始後の2019年1月～2024年3月末（福岡市発表）。竣工棟数は、2024年3月末時点（福岡市発表）。(注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。



## 博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度（都心部機能更新誘導方針）の拡大  
つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%のインセンティブを付与

既存の容積率  
緩和制度

新規インセンティブ  
容積率最大 **50%**

- 高質・高付加価値なビル
  - テナント移転フロア提供
- ※博多駅周辺特有の課題解決（博多コネクティッド期間限定）

◎「博多駅前三丁目地区」地区計画  
(2022年2月28日決定)

- 回遊・広場空間を確保しにぎわい創出
- 緑化による憩いの場創出
- 市独自の容積率の緩和
- 北ゾーン800%→1,350%(最大)
- 南ゾーン600%→1,000%(最大)