



福岡リート投資法人

2025年2月5日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
福岡市博多区住吉1丁目2番25号  
福岡リート投資法人  
代表者名 執行役員 小原 千尚  
(コード番号：8968)

資産運用会社名  
福岡市博多区住吉1丁目2番25号  
株式会社福岡リアルティ  
代表者名 代表取締役社長 小原 千尚  
問い合わせ先 執行役員 財務部長 綾部 博之  
TEL. 092-272-3900

2025年2月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年10月18日付「2024年8月期 決算短信（REIT）」にてお知らせしました2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の修正（上方修正）につきまして、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	10,203 百万円	4,234 百万円	3,780 百万円	3,779 百万円	3,900 円	－円
今回修正予想 (B)	10,333 百万円	4,346 百万円	3,899 百万円	3,898 百万円	4,037 円	－円
増減額 (C) ((B) - (A))	129 百万円	112 百万円	119 百万円	119 百万円	137 円	－円
増減率 (C) / (A)	1.3%	2.7%	3.2%	3.2%	3.5%	－

(注1) 予想期末発行済投資口数 872,000 口 1口当たり予想当期純利益 4,470 円

なお、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、1口当たり予想当期純利益から1口当たり予想圧縮積立金繰入額433円を控除した金額です。

(注2) 今回修正予想の数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年2月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、再度、予想の修正を行うことがあります。

2. 2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の修正の理由

2024年10月18日付「2024年8月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況並びに分配金の予想につき、現時点における運用資産の運用状況等を勘案した結果、1口当たり分配金の予想を上方修正するものです。

予想修正の主な要因は、過去最高を更新し続けている九州におけるインバウンド入込が堅調に推移していることによる本投資法人の旗艦物件であるキャナルシティ博多における賃貸事業収入（歩合賃料）の増加を主な要因として、アクティブ商業（木の葉モール橋本、サンリブシティ小倉他）における歩合賃料の増加及びオフィスを中心とする各アセットにおける空室の解消、増賃といった「内部成長」によるものです。

なお、2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想については、現在策定中のため現時点では修正を行いませんが、2025年4月16日に公表予定である「2025年2月期決算短信（REIT）」にて改めてお知らせいたします。

\* 本投資法人のホームページアドレス <https://www.fukuoka-reit.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年2月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙 1】

2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2025年2月期（第41期） 2024年9月1日～2025年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在本投資法人が保有している35物件（以下「保有資産」といいます。）に加え、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）にて公表した通り、2025年2月27日に天神ノースフロントビルの第2回分割譲渡（準共有持分25%）の譲渡が行われることを前提としています。</li> <li>2024年2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）にて公表したマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）は2024年9月2日に譲渡を完了しています。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年2月期については、公募による新投資口発行（72,400口）及び第三者割当による新投資口発行（3,600口）を加えた872,000口を前提としています。</li> <li>上記を除き、2025年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の有利子負債残高は、本日現在96,350百万円であります。返済又は償還期限が到来する有利子負債については、全額リファイナンスすることを前提とし、2025年2月期末（2025年2月28日）の有利子負債残高も同額となる見込みです。</li> <li>2025年2月期末（2025年2月28日）における有利子負債比率（有利子負債÷総資産×100）は約42.7%の見込みです。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産賃貸収入のうち、保有資産に係る収入については本日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、取得予定資産に係る収入についてはその取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約及び賃貸借予約契約、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、不動産賃貸収入のうち、売上連動部分及びGOP連動等の変動収入部分については、過去の実績値等をベースとし、当該テナントの売上及びGOP連動等の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>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。</li> <li>2024年2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、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）の譲渡による売却益については、0百万円を計上する見込みです。</li> <li>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売却益については、975百万円を計上する見込みです。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の修繕費は、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。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年2月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外注委託費については、1,791 百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 公租公課については、813 百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 減価償却費については、1,596 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、449 百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 新投資口の発行に係る費用については、3 年間で定額法により償却する予定です。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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内部留保（377 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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の 2025 年 2 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。