

# Fukuoka REIT Corporation

J-REITファン 福岡リート投資法人 [8968] 2024年12月21日(土)



1. 福岡リート投資法人の特徴 .....	2
2. 業績説明 .....	9
3. 福岡リート投資法人の近況 .....	15
4. 福岡・九州の強み .....	29
5. 参考資料 .....	37

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。

# 1. 福岡リート投資法人の特徴

## 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スポンサーの強力なサポート</b> スポンサー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

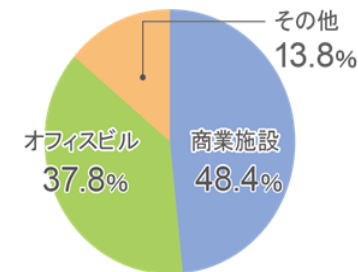
## 福岡リート投資法人の概要

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

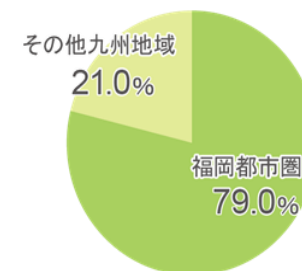
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	35物件 / 220,774百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16物件 / 142,290百万円
含み益	55,998百万円
総賃貸可能面積	590,145.62㎡
稼働率	98.9%

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)	44.8%
固定比率	90.9%
期中平均支払金利	0.70%
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	148,400円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	118,126百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	128,344円
1口当たりNAV (注4)	194,842円
第40期分配金実績	1口当たり3,850円 (運用日数184日)
分配金利回り	5.1% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2024年8月31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)。

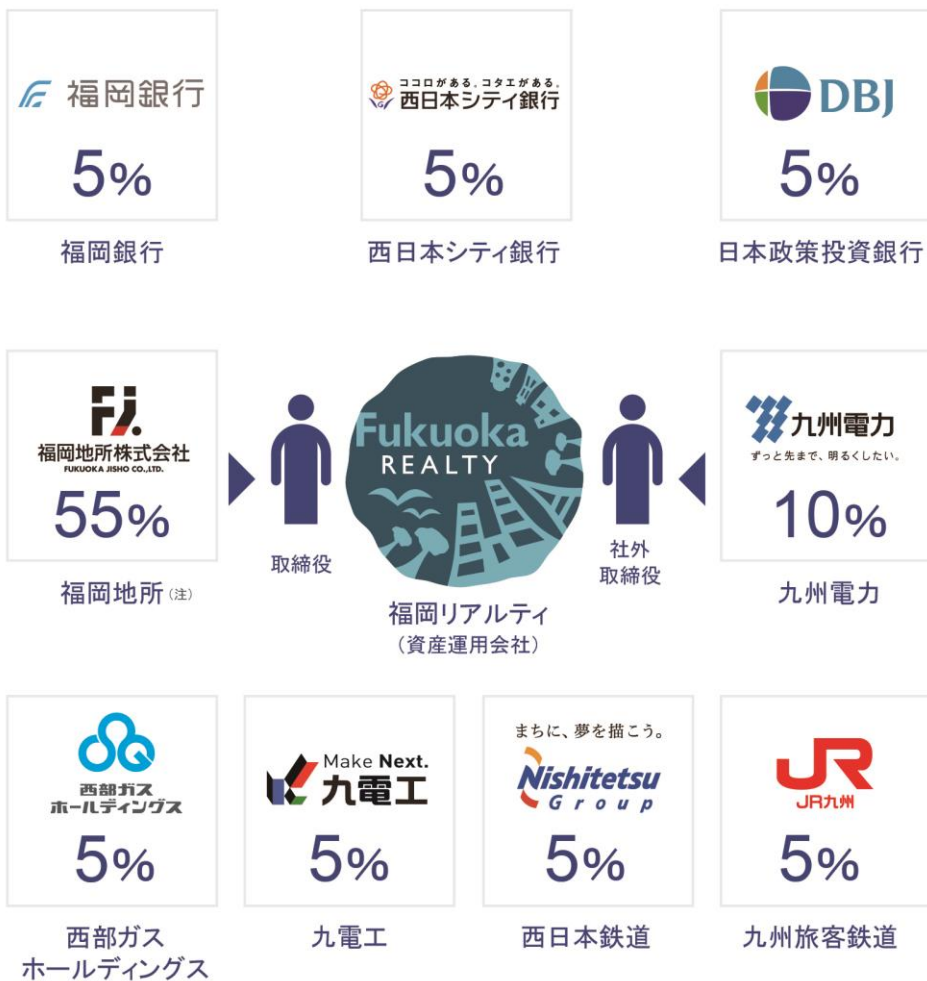
(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(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

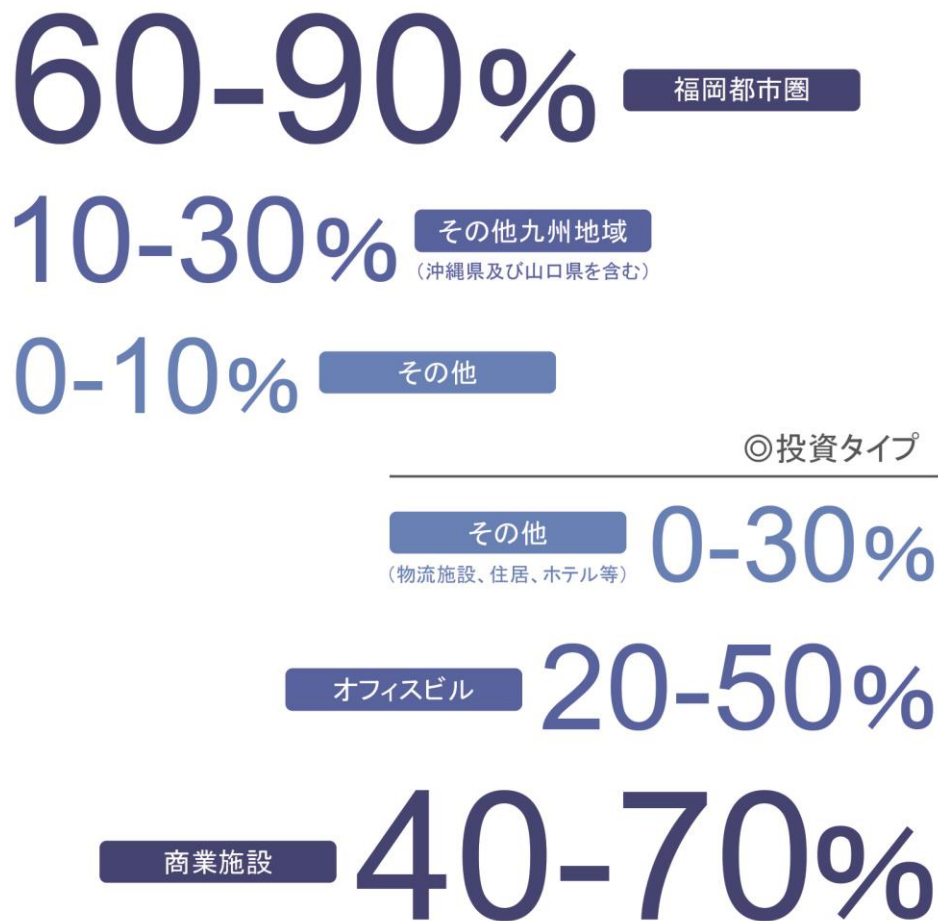
## スポンサー体制



(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



# ポートフォリオのご紹介①

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



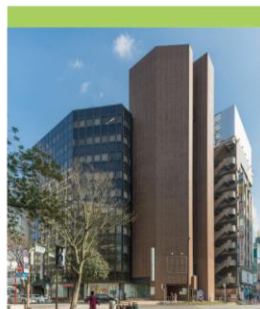
東比恵ビジネスセンターⅡ



東比恵ビジネスセンターⅢ

# ポートフォリオのご紹介②

取得価格合計2,199億円(2024年9月2日時点)



天城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

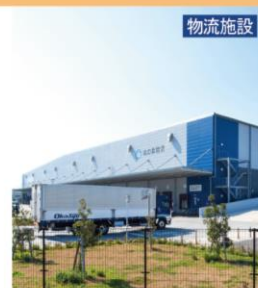


博多FDビジネスセンター

その他  
12件



鳥栖ロジスティクスセンター



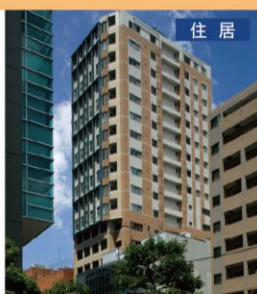
ロジシティみなと香椎



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



アクション別府駅前  
プレミアム



ホテルフォルツァ大分

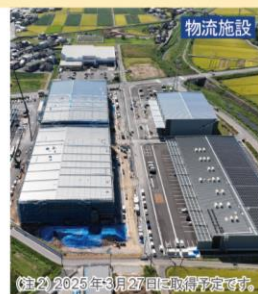


ティサージホテル那覇

取得予定  
3件



(注1) 2026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1)



(注2) 2026年3月27日に取得予定です。  
(仮称)御船物流センター(注2)



アクション大手門プレミアム(注3)

# 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

## 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

## 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

## 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

## 5 木の葉モール橋本

所在地: 福岡市西区橋本二丁目

## 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

## 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

## 8 花畑SC

所在地: 福岡市南区花畑四丁目

## 9 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地: 鹿児島市東開町

## 10 マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(他地)

所在地: 福岡市西区小戸二丁目

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

## 23 博多FDビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区綱場町

## 24 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地: 佐賀県鳥栖市坂方町

## 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



## 17 天神ノースフロントビル

所在地: 福岡市中央区天神四丁目

## 18 東比恵ビジネスセンターII

所在地: 福岡市博多区東比恵一丁目

## 19 東比恵ビジネスセンターIII

所在地: 福岡市博多区東比恵四丁目

## 20 天神西通りビジネスセンター(他地)

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

## 21 博多筑紫通りセンタービル

所在地: 福岡市博多区博多駅南二丁目

## 26 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

## 27 ロジシティ若宮

所在地: 福岡県宮若市下有木

## 28 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

## 29 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

## 30 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

## 31 ディー・ウイングタワー

所在地: 福岡市中央区大名二丁目

## 32 グランフォーレ薬院南

所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

## 33 アクション別府駅前プレミアム

所在地: 福岡市城南区別府三丁目

## 34 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

## 35 ティサージホテル那覇

所在地: 那覇市西二丁目

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(他地)  
 所在地: 福岡市東区みなと香椎三丁目

2025年3月27日に取得予定です。  
**B** (仮称) 御船物流センター  
 所在地: 熊本県上益城郡御船町大字木倉字沙門

2025年3月28日に取得予定です。  
**C** アクション大手門プレミアム  
 所在地: 福岡市中央区大手門二丁目

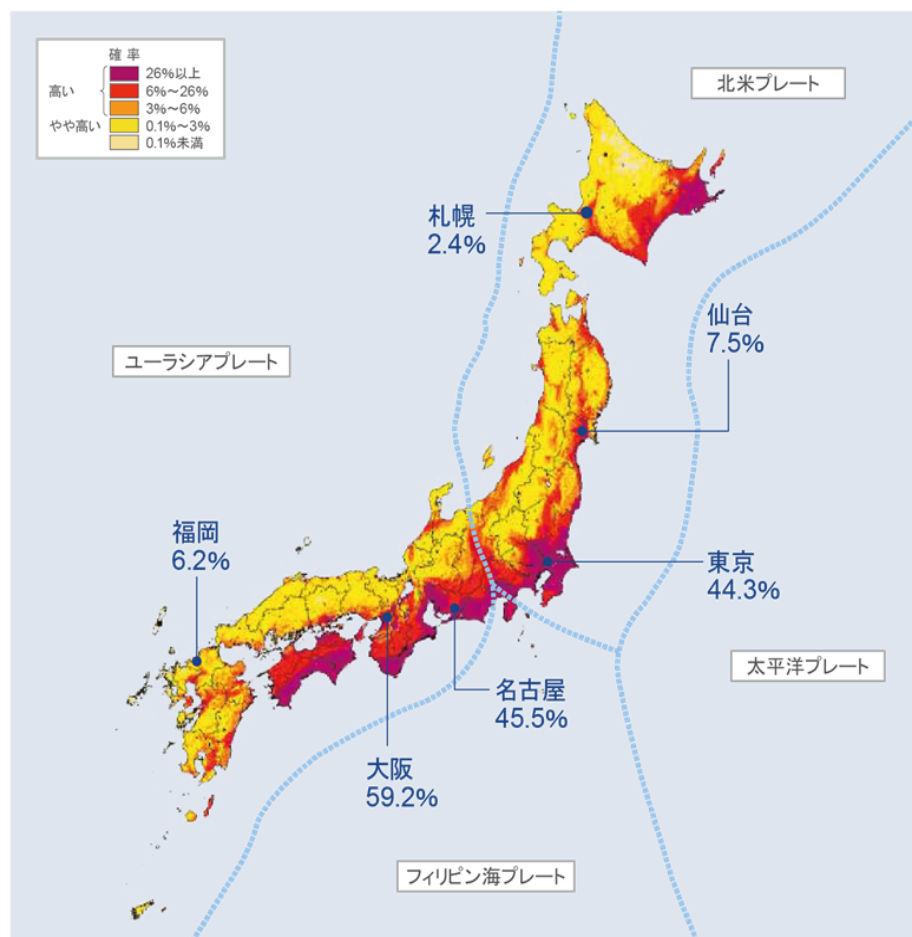
■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他

# 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）

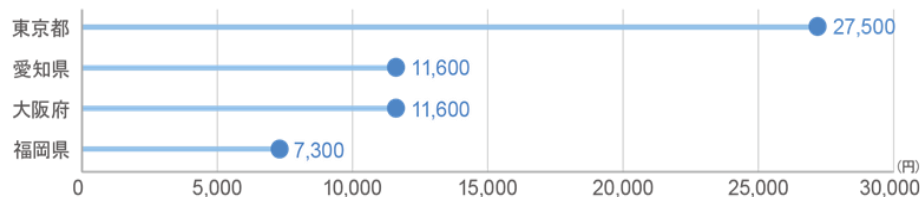


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。  
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイト

### 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

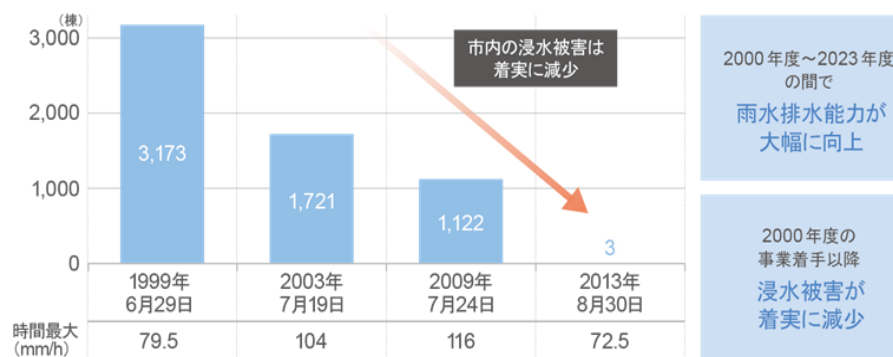
●雨水貯留施設の貯留能力

1999年度 貯留施設なし

2024年度 128,300 m<sup>3</sup> (予算値)

雨水整備水準を時間雨量 59.1mm ⇒ 79.5mm まで引き上げ (都心部)

◎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」のパンフレットを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 2. 業績説明

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,850円

項目	(単位:百万円)							
	第36期 ~2022年8月31日	第37期 ~2023年2月28日	第38期 ~2023年8月31日	第39期(A) ~2024年2月29日	第40期(B) ~2024年8月31日	増減 (B-A)	第41期 ~2025年2月28日 (予想)	第42期 ~2025年8月31日 (予想)
営業収益	8,830	9,037	9,284	9,326	9,652	325	10,203	10,449
売却益	—	115	432	237	195	▲42	975	860
NOI	5,370	5,274	5,152	5,531	5,800	269	5,596	5,783
減価償却費	1,514	1,499	1,531	1,609	1,611	2	1,597	1,691
営業利益	3,181	3,223	3,372	3,462	3,664	202	4,234	4,182
経常利益	2,805	2,851	2,988	3,031	3,225	194	3,780	3,704
当期純利益	2,804	2,849	2,987	3,030	3,223	192	3,779	3,703
1口当たり分配金 <sup>(①)</sup>	3,523円	3,580円	3,753円	3,807円	3,850円			
1口当たり分配金予想 <sup>(②)</sup>	3,500円	3,520円	3,600円	3,755円	3,600円		3,900円	3,900円
実績と予想の差異 <sup>(①-②)</sup>	+23円	+60円	+153円	+52円	+250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	796,000口		872,000口	872,000口
総資産 <sup>(期末時点)</sup>	201,223	201,442	203,868	214,390	215,083			
負債 <sup>(期末時点)</sup>	99,480	99,653	101,941	112,421	112,921			
純資産 <sup>(期末時点)</sup>	101,743	101,788	101,926	101,969	102,161			
運用日数	184日	181日	184日	182日	184日			
保有物件数 <sup>(期末時点)</sup>	33物件	33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>	1,021	1,007	1,018	1,031	1,043			
総賃貸可能面積 <sup>(期末時点)</sup>	578,255.35㎡	577,161.81㎡	580,272.77㎡	590,409.24㎡	590,145.62㎡			
稼働率 <sup>(期末時点)</sup> <sup>(注2)</sup>	99.4%	97.9%	99.1%	98.8%	98.9%			
FFO <sup>(Funds from Operation)</sup> <sup>(注3)</sup>	4,318	4,234	4,086	4,401	4,639			
1口当たりFFO	5,425円	5,319円	5,133円	5,529円	5,828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、バスル一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

## 2024年8月期（第40期）分配金は予想比+250円

### 内部成長

- 商業施設
  - ・キャナルシティ博多の売上は昨年同期を上回り着地。
- 施設毎の取り組み
  - ・キャナルシティ博多：売上昨年同期比+41.8% Alpen FUKUOKA 開業から1年経過。インバウンド需要を取り込み売上は大きく伸長し施設売上に寄与。
  - ・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：97.7%。前期に続き、高稼働率を維持しつつ賃料増加を実現
- その他
  - ・物流施設：鳥栖ロジスティクスセンター：16%の賃料増額を実現  
ロジシティみなと香椎：19%の賃料増額を実現
  - ・ホテル：国内/海外の需要を取り込み回復基調

### 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	0.70%	4.8年 J-REIT平均: 4.0年 (注1)	44.8% (35.5%)	194,842円 (前期189,440円)

(注1) 各投資法人開示資料を基に、2024年8月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。35.5%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
  - ・グリーンビル認証取得率：83.9%(2024年9月2日時点)
  - ・DBJ Green Building 認証取得：木の葉モール橋本(4つ星)  
東比恵ビジネスセンターII(3つ星)

### 外部成長

物件名	(仮称) 御船物流センター	取得予定日	2025年3月27日
所在地	熊本県上益城郡御船町大字 木倉宇毘沙門407番地	取得予定価格	11,000百万円
		NOI利回り (注1)	4.4%

(注1) 取得時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。

物件名	アクション大手門プレミアム	取得予定日	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	取得予定価格	1,800百万円
		NOI利回り (注1)	3.6%

(注1) 取得時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

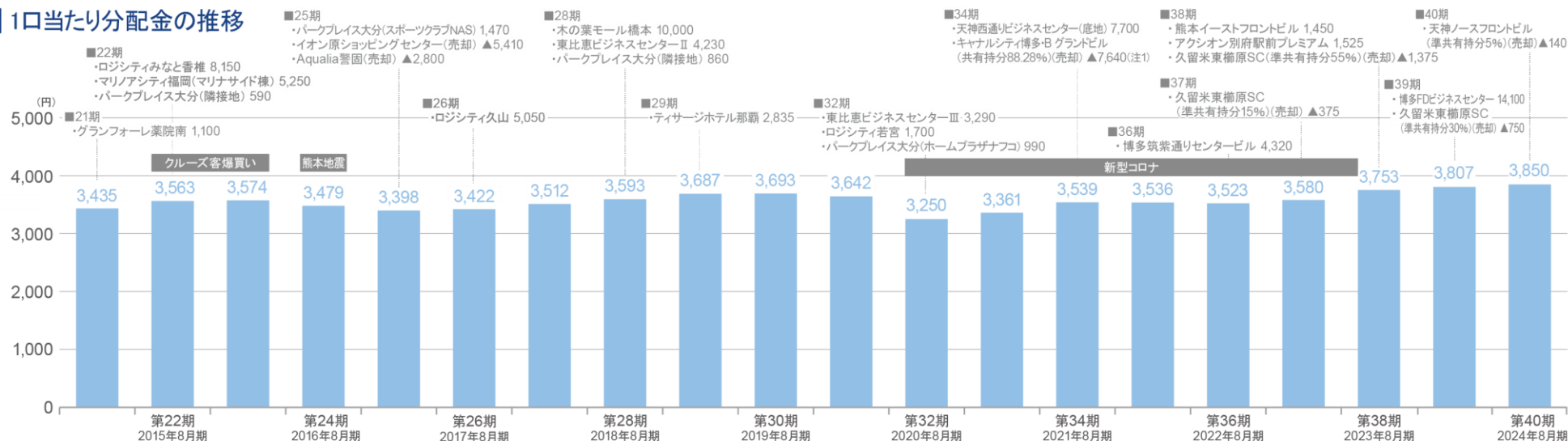


(注4) 売却益は内部留保を控除。

**【1口当たり分配金】**  
 第40期実績 3,850円 (予想比+250円)  
 第41期予想 3,900円 (第39期決算時公表予想比+300円)  
 第42期予想 3,900円

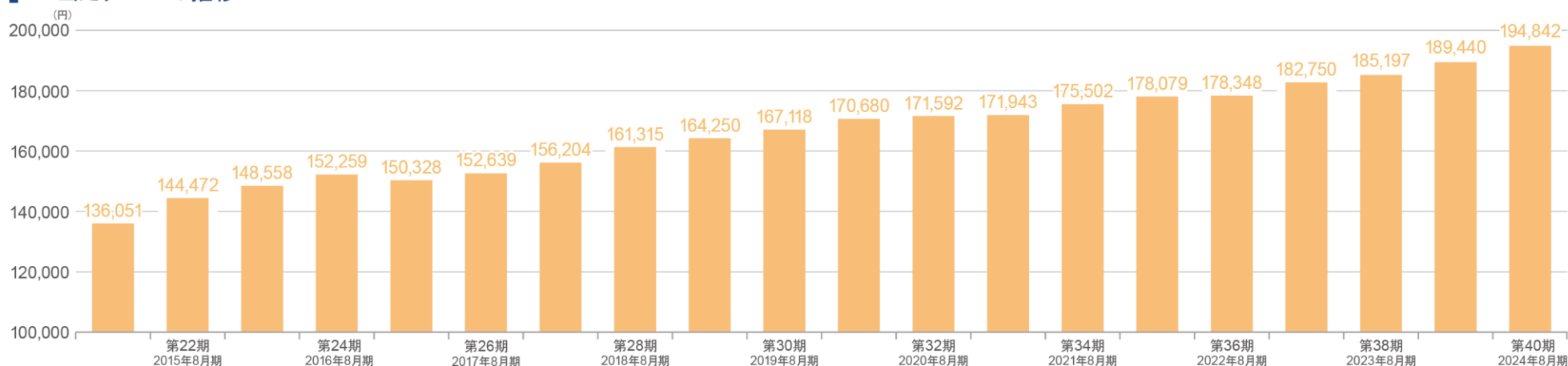
# 1口当たり分配金・NAVの推移

## 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。

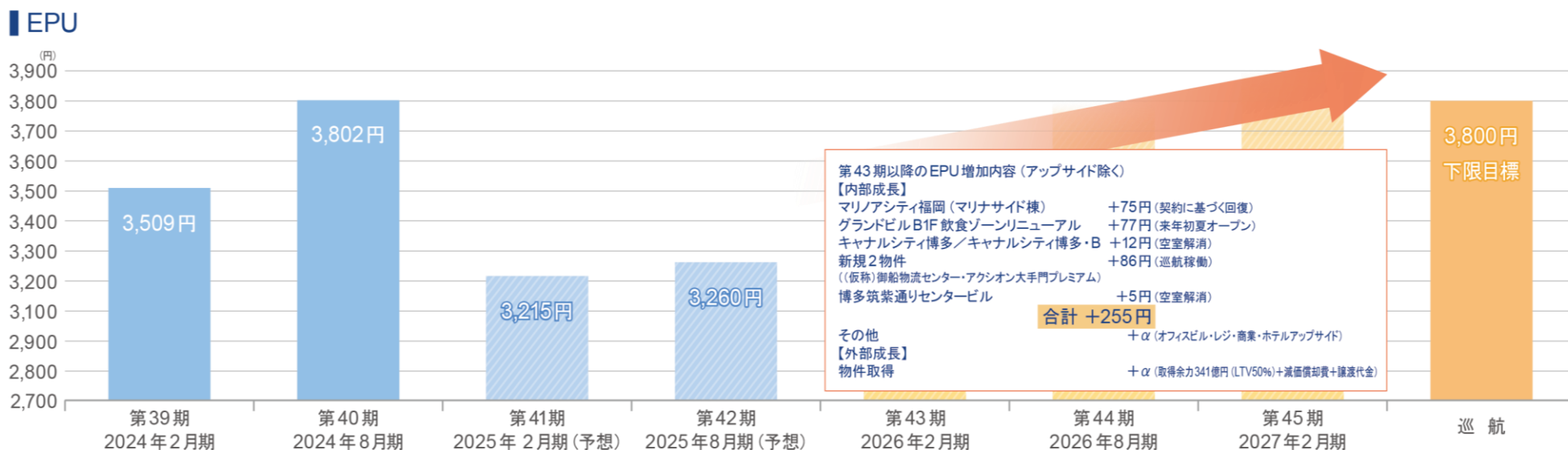
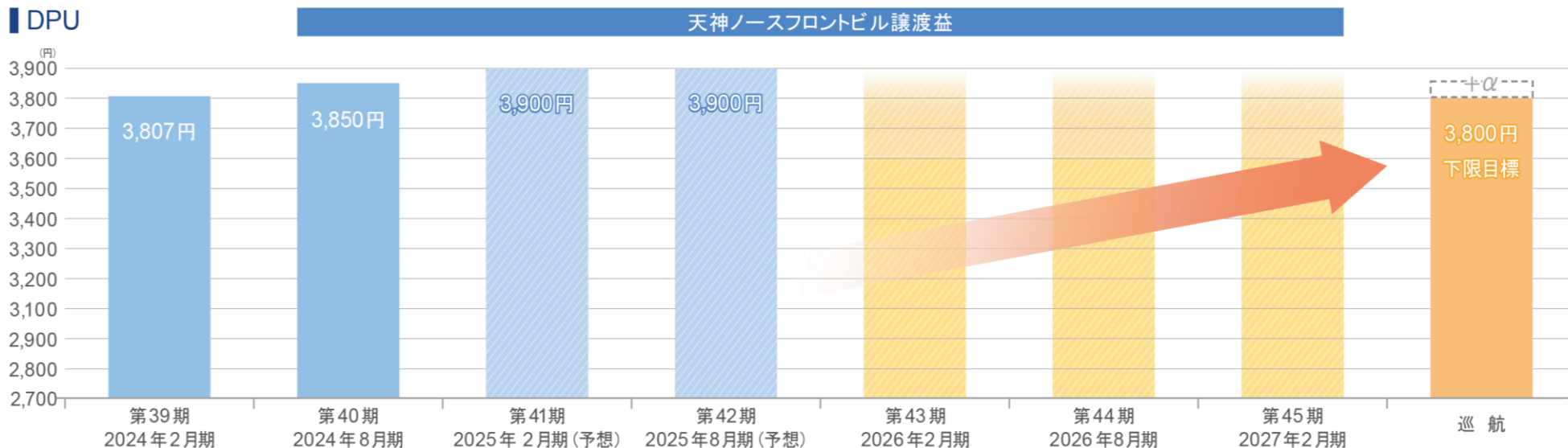
## 1口当たりNAVの推移 (注2)



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

# 巡航分配金について

EPUベースでの3,800円回復を目指す



# 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

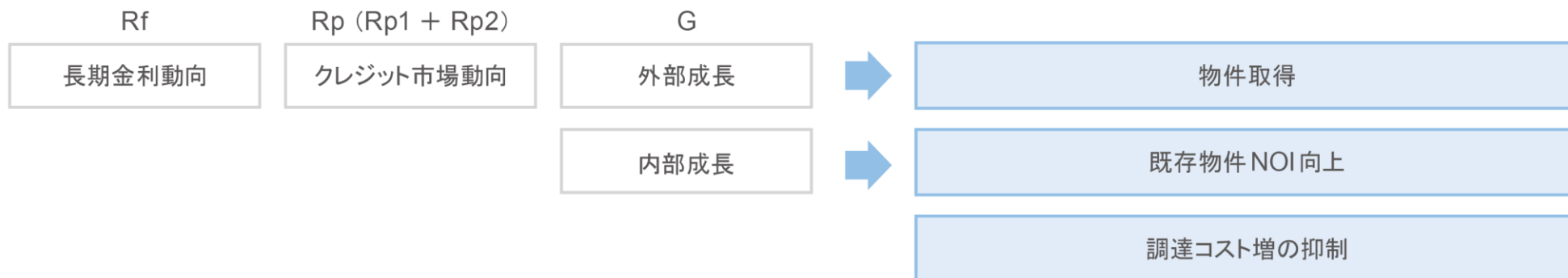
$$P = \frac{\text{分配金}}{\text{コントロール}} \times \frac{D}{\text{投資家要求利回り}}$$

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

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

アンコントロール
コントロール

- 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 ↑

### 3. 福岡リート投資法人の近況

# 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、資産規模 3,000 億円を目指す

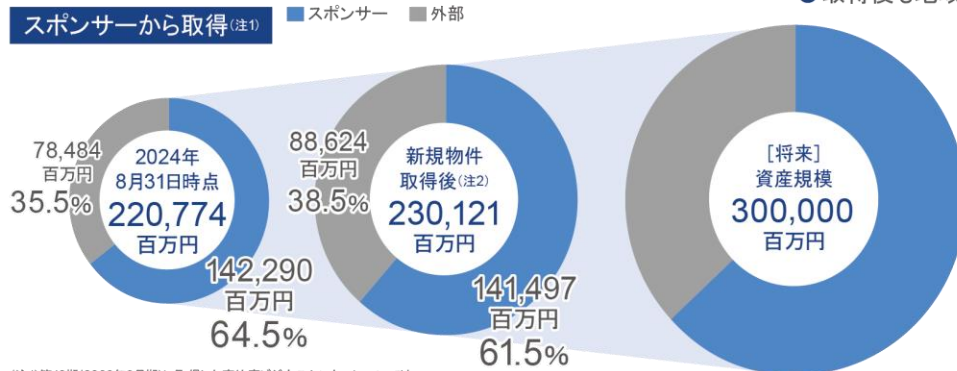
## ■ スポンサーパイプライン

- 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ポート出資割合は10.73%(2024年8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資産運用会社のスポンサーとして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

## ■ スポンサーから取得(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、外部及びスポンサー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スポンサー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物件としてスポンサー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

(仮称)御船物流センター



アクション大手門プレミアム

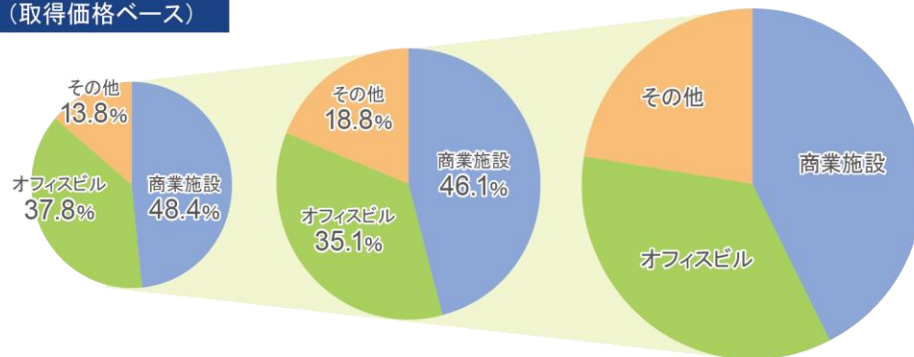


概要(予定)	
所在地	熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番他
取得予定日	2025年3月27日
取得予定価格	110.0億円
鑑定評価額	113.0億円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	3.2%
建築時期	A棟 : 2024年11月30日 B棟 : 2024年8月31日 C1棟・C2棟 : 2025年1月31日 D棟 : 2025年3月14日
敷地面積	47,922.00㎡
延床面積	42,086.38㎡
構造	鉄骨造 2階建(A棟・C1棟・C2棟・D棟) 鉄骨造 平家建(B棟)

概要(予定)	
所在地	福岡市中央区大手門2丁目1番1号
取得予定日	2025年3月28日
取得予定価格	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

## ■ 投資タイプ (取得価格ベース)

## ■ 【最適ポートフォリオを目指す】



# 新規取得物件（（仮称）御船物流センター）

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



※2024年10月1日時点



(注) JAS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  
半導体関連による  
経済波及効果

約7兆円

出典：公益財団法人九州経済調査協会「九州ビジネスレビュー2024年4月」を基に権限リアルタイムにて作成しています。

概要（予定）	
所在地	熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番他
取得予定日	2025年3月27日
取得予定価格	110.0億円
鑑定評価額	113.0億円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	3.2%
建築時期	A棟 : 2024年11月30日 B棟 : 2024年8月31日 C1棟・C2棟 : 2025年1月31日 D棟 : 2025年3月14日
敷地面積	47,922.00㎡
延床面積	42,086.38㎡
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

## 収益貢献（想定）

（単位：百万円）

	第42期 (2025年8月期)	巡航期
NOI(償却前)	175	244

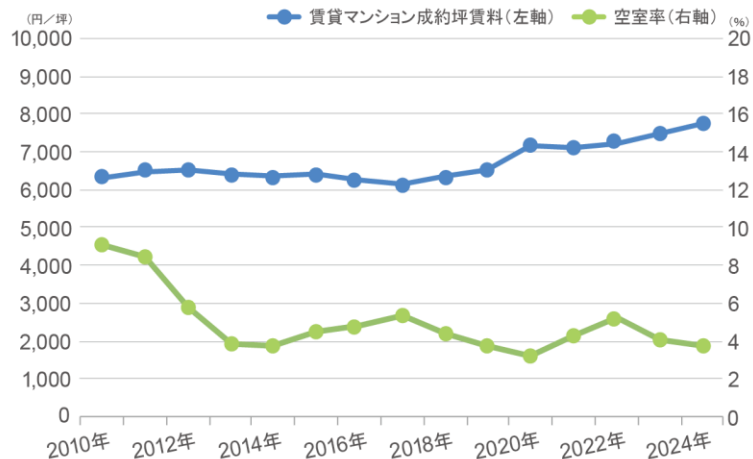
(注)「熊本都市圏」とは、熊本都市圏総合交通戦略協議会が公表する「熊本都市圏総合交通戦略」の対象とされている。熊本市、宇土市、合志市、宇城市の一部（不知火、松橋及び小川地区）、菊池市の一部（泗水地区）、大津町、菊陽町、西原村、御船町、嘉島町、益城町及び甲佐町をいいます。

# 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) 2024年は1月～4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29,600戸のデータより福岡リアルティが作成しています。

概要 (予定)	
所在地	福岡市中央区大手門2丁目1番1号
取得予定日	2025年3月28日
取得予定価格	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

## 収益貢献 (想定)

(単位：百万円)

	第42期 (2025年8月期)	巡航期
NOI(償却前)	25	32

## 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%

### ◎稼働率

稼働率:取得決定時 80.9% ➡ 92.3%\*

※2024年10月10日時点。

# 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（予定）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%)→完了 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%) 予定 ⑤2026年8月27日(準共有持分16%) ⑥2027年2月25日(準共有持分16%)
帳簿価格	2,125百万円
鑑定評価額	5,180百万円
譲渡予定価格	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

(注) 帳簿価格は2024年8月末時点の金額（準共有部分5%譲渡後の金額）

## 譲渡理由

### ① 鑑定評価額以上の譲渡予定価格で譲渡

- ・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予定価格で譲渡することを決断

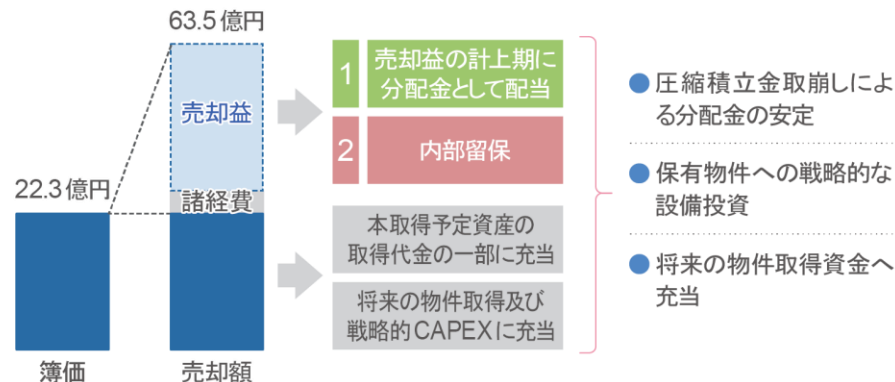
### ② 約38億円の売却益を活用し、安定した分配金水準を目指す

- ・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

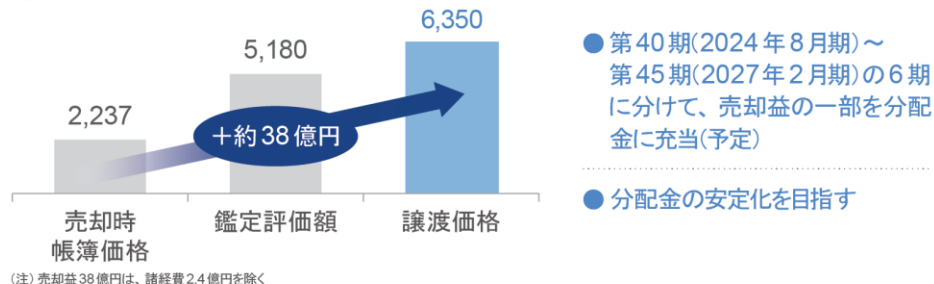
### ③ 将来に向けた分配金戦略の礎を確保

- ・売却益のうち、2024年8月期に157百万円を内部留保として計上。2025年2月期約377百万円及び、2025年8月期約302百万円計上予定。

## 本件譲渡の意義



### ① 鑑定評価額を上回る譲渡予定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



# 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
面積（土地）	26,917.74㎡



## 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収受でき、長期的により安定したキャッシュフローを確保できる。

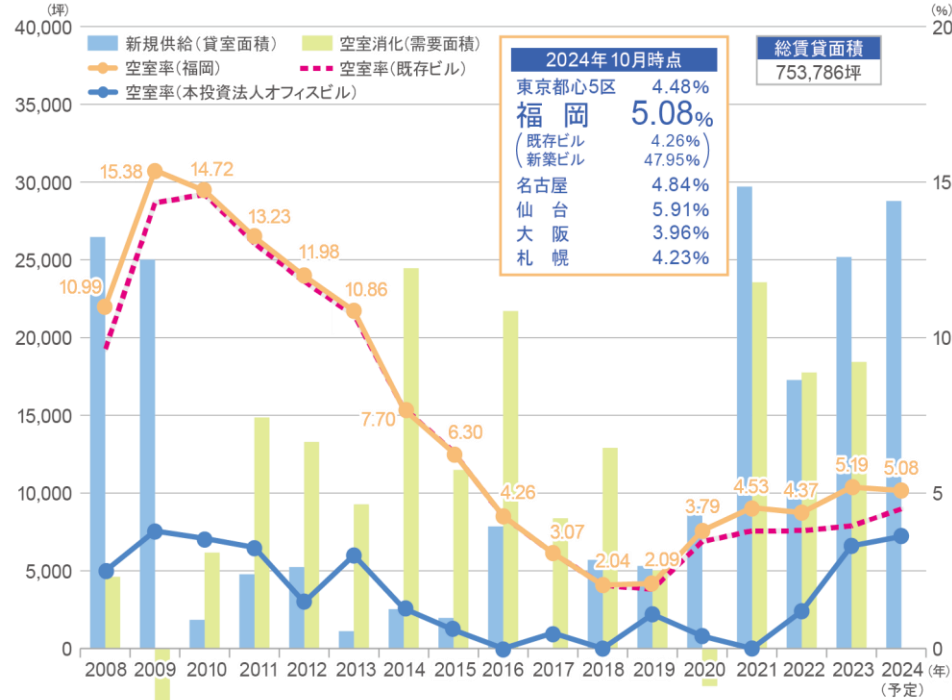
中長期的に安定した収益を投資主に提供し、  
投資主最善の利益を目指す

# 福岡のオフィスマーケット動向

供給は増えるもテナント需要は底堅く、賃料の上昇傾向が継続

## 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向

◎博多駅周辺の新築ビルは高稼働率で竣工



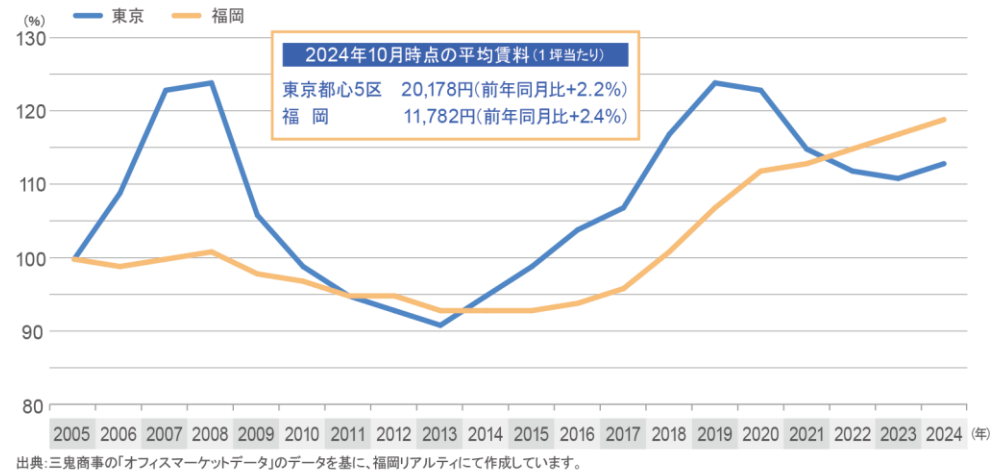
竣工	物件名	住所	貸室面積
1月	大名町ビル	中央区大名	1,653坪
3月	コネクトスクエア博多	博多区博多駅東	4,197坪
6月	I-FOREST 博多駅前	博多区博多駅前	982坪
10月	MipLa 古門戸	博多区古門戸町	1,777坪
12月	ONE FUKUOKA BLDG	中央区天神	14,147坪
12月	(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画	中央区天神	1,260坪
		合計	24,016坪
		2025年合計	約16,000坪
		2026年合計	約23,000坪

▲90%以上テナント内定

※2008年から2023年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に、記載しています。2024年の空室率は、10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。  
 ※2024年~2026年の新規供給(貸室面積)は未確定値であり、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。

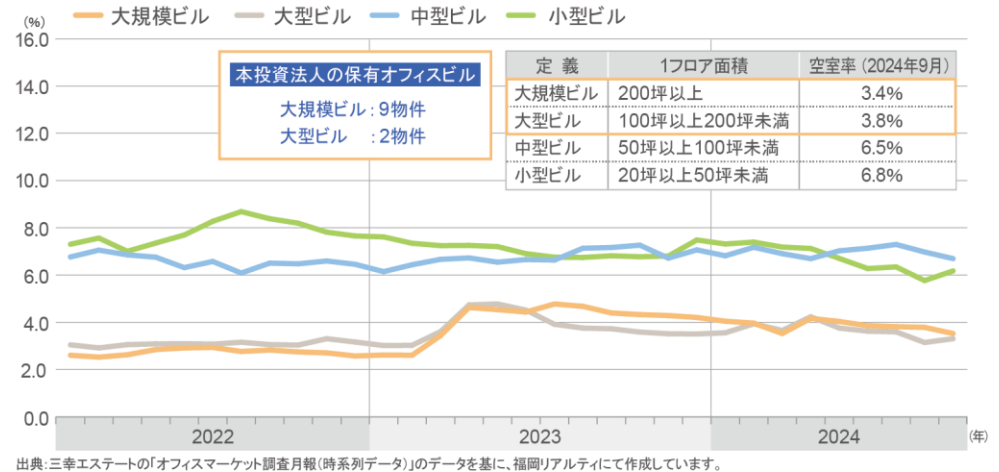
## 福岡ビジネス地区／平均賃料の推移(2005年を100とした場合)

◎賃料は引き続き上昇



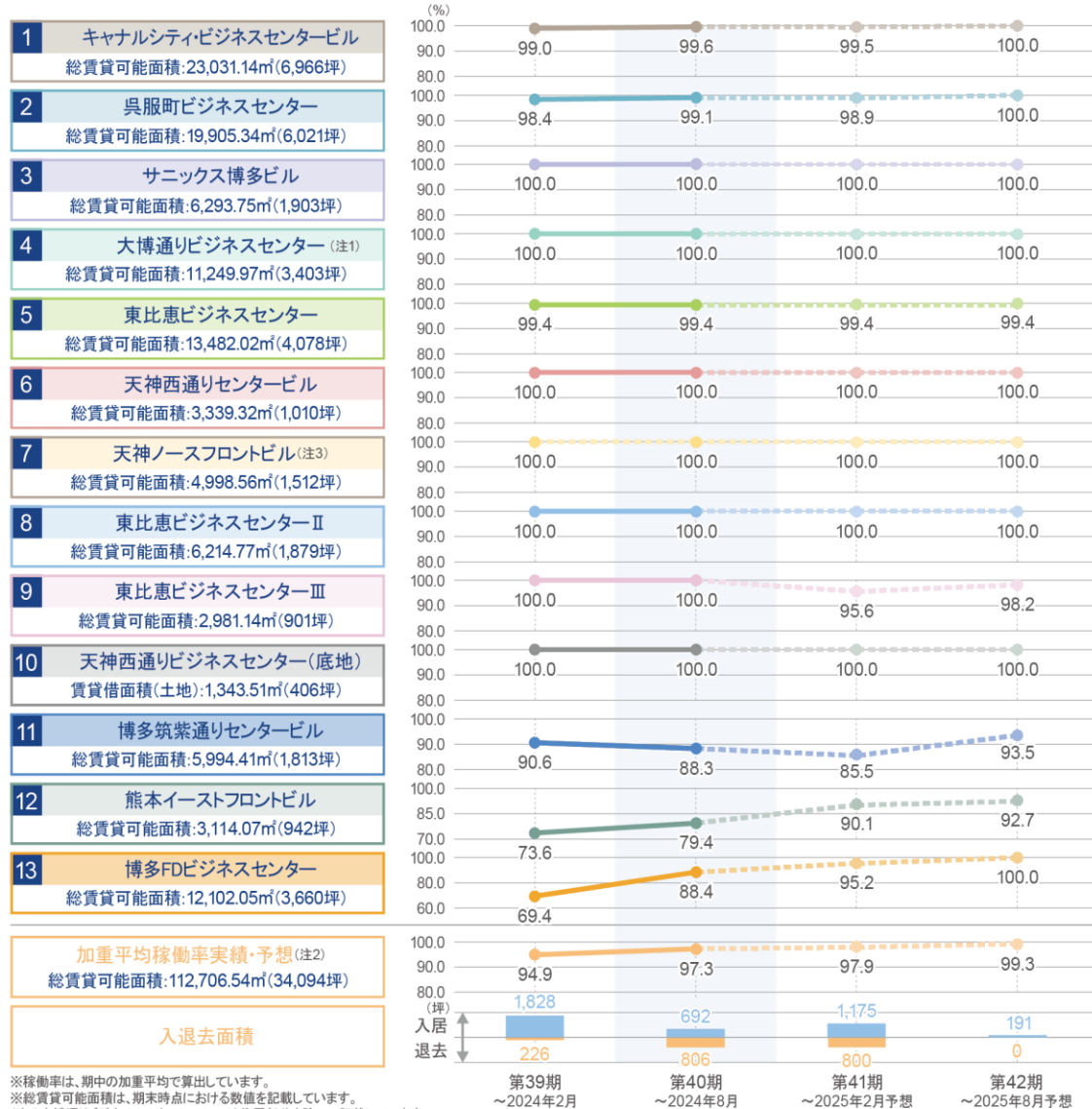
## 福岡市規模別オフィス空室率の推移

◎大規模・大型ビルの空室率は相対的に低い



# 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



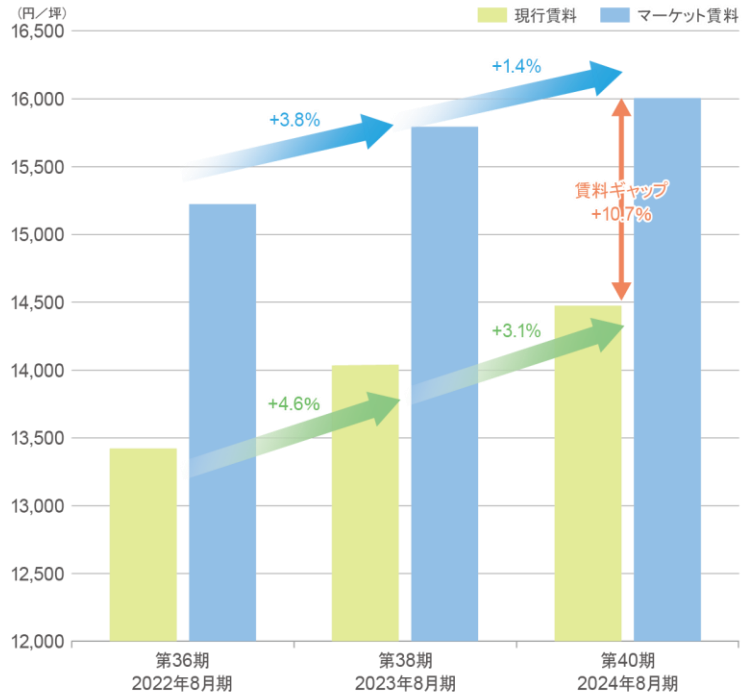
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。  
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。  
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。  
 (注2)加重平均稼働率実績・予想は、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。  
 (注3)天神ノースフロントビルは2024年8月29日に信託受益権の準共有持分5%譲渡を完了しており、総賃貸可能面積からその5%を差し引いた数値を記載しています。

## 保有物件の主要指標 (注4)

取得価格合計	83,450百万円
投資比率	37.8%
平均築年数 (注5)	18年5ヶ月
テナント数 (注6)	210
第40期営業収益合計	3,360百万円
賃料ポジティブギャップ (注5)	10.7% (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。なお、市場賃料はシービーアールイーが2024年8月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料(共益費込)の中央値を採用しています。

## 賃料単価の推移



# オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

## 引き続き賃料増額交渉を実施

### 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。

### 賃料増額事例



増額入替

賃料単価増加率

入替前比: +103.1%  
 平均比: +4.2%  
 対象面積: 55坪



増額入替

賃料単価増加率

入替前比: +23.3%  
 平均比: +16.3%  
 対象面積: 114坪



増額改定

賃料単価増加率

入替前比: +15.4%  
 平均比: +9.5%  
 対象面積: 58坪

# 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



2023年9月~2024年8月  
売上(年間計(注1))

**283億円**  
昨年比 +33.6%  
(一昨年比 +64.0%)

エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。インバウンド需要や国内客の獲得に成功し、Alpen FUKUOKA やラーメンスタジアムを中心に売上は好調に推移。

- パークプレイス大分



2023年9月~2024年8月  
売上(年間計)

**261億円**  
昨年比 +0.5%  
(一昨年比 +6.7%)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。食品や家電の売上が好調に推移。ウェブサイトやSNSを積極的に活用し、情報発信を強化。

- 木の葉モール橋本



2023年9月~2024年8月  
売上(年間計)

**163億円**  
昨年比 +1.3%  
(一昨年比 +12.3%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。ファミリー層をターゲットにしたイベント等が効果的に機能し売上は好調に推移。

- サンリブシティ小倉



2023年9月~2024年8月  
売上(年間計(注2))

**—**  
昨年比 +0.2%  
(一昨年比 +1.5%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。夏物アパレル等の売上が好調に推移。

(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。キャナルシティ博多・Bの一部である「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%)の売上を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。  
(注2) サンリブより実績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

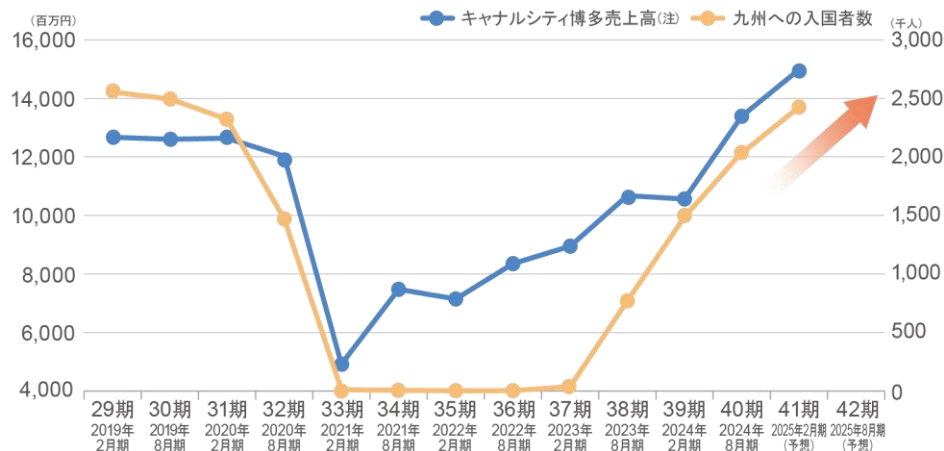
物件名称	2023年												2024年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
	第38期 2023年8月期						第39期 2024年2月期						第40期 2024年8月期					
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B(注1)	+18.0%						+25.4%						+41.8%					
パークプレイス大分	+5.9%						▲1.2%						+2.1%					
木の葉モール橋本	+11.1%						+1.8%						+0.9%					
サンリブシティ小倉	+2.1%						▲0.2%						+0.7%					
その他商業施設(注3)	+2.6%						▲0.8%						+8.5%					

(注3) 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)をその他商業施設として記載しています。久留米東柳原SCの売上は、譲渡日である2023年11月30日以降減算しています。

# キャナルシティ博多の取り組み

売上はコロナ前水準超え。今後は更なる内部成長の実現の為にリニューアル計画を着実に遂行

## 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。

## 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



## 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	1月	2月	3月	4月	5月	6月
入国者合計	426,357	366,465	373,481	431,267	440,320	429,720	449,709
韓国	200,805	223,852	218,494	201,409	197,199	212,315	200,428
中国	142,328	40,593	45,588	69,756	84,849	85,094	103,309
台湾	34,460	44,028	45,887	50,816	49,069	48,387	68,716
香港	23,792	28,100	29,729	36,230	30,770	34,883	36,827
その他	24,971	29,892	33,783	73,056	78,433	49,041	40,429

※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					
	寄港回数	279	229	14	0	2	75	合計	1月~3月	4月~6月	7月~9月	10月~12月(予定)
寄港回数	279	229	14	0	2	75	211	32	60	61	58	

出典:福岡市港湾空港局の2024年10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。

## グランドビルB1F飲食ゾーンリニューアル計画(来年初夏オープン)



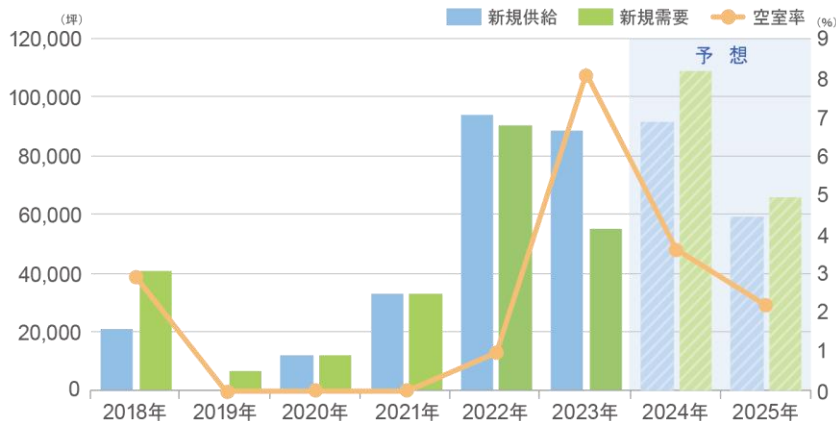
※イメージベースのため、変更の可能性があります。

# その他アセットの状況（物流施設）

## 契約更改に伴う賃料増額を実現

### 物流施設の需給バランスと空室率

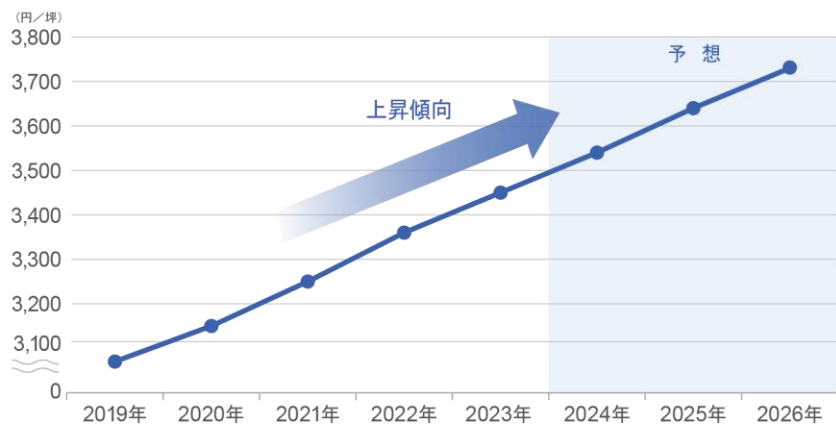
◎2023年の空室率は一時的に上昇するも、2024年以降は低下見込み



(注)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(2024年8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

◎福岡圏周辺は物流施設のニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向



(注)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(2024年8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



鳥栖ロジスティクスセンター

契約更改に伴う賃料上昇 +16%



ロジシティみなと香椎

契約更改に伴う賃料上昇 +19%



ロジシティ久山

2025年2月の契約更改に向け交渉中

### 物流施設の主要エリア図



※ 赤枠は福岡リート投資法人の保有物件(取得予定を含む)です。  
 ※ 緑枠は福岡地所グループの保有物件(計画を含む)です。

# その他アセットの状況（住居・ホテル）

住居アセットは堅調、ホテルアセットは歩合賃料の増加を期待

## 住居の概況

◎高い稼働率を継続

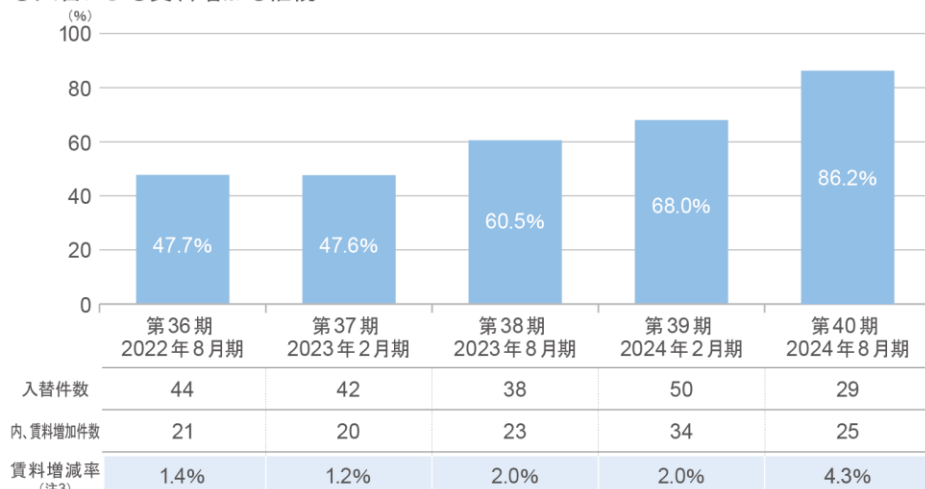
稼働率	第36期 (2022年8月期)	第37期 (2023年2月期)	第38期 (2023年8月期)	第39期 (2024年2月期)	第40期 (2024年8月期)
アメックス赤坂門タワー	96.3%	94.2%	98.6%	98.2%	96.8%
シティハウスけやき通り	97.2%	98.8%	97.0%	97.4%	98.0%
Aqualia千早	98.3%	98.9%	97.8%	98.6%	99.3%
ディー・ウイングタワー(注1)	95.7%	97.3%	97.6%	98.2%	98.5%
グランフォーレ薬院南	97.2%	98.0%	95.3%	95.3%	98.4%
アクション別府駅前プレミアム(注1)	—	—	50.7%	62.7%	98.8%
<b>6物件平均</b>	<b>96.8%</b>	<b>97.3%</b>	<b>97.5%</b>	<b>97.9%</b>	<b>98.3%</b>
アクション大手門プレミアム(注1) (注2)	—	—	—	—	80.9%

※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については、2024年6月末時点の稼働率を記載しています。2025年3月28日に取得予定です。

◎入替による賃料増加も継続



(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。

## ホテルの概要

◎福岡ワシントンホテルはADR過去最高を更新

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

◎ティサージホテル那覇

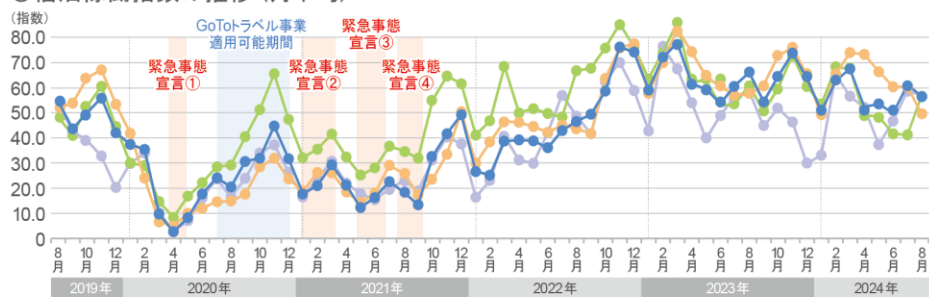
	第39期 (2024年2月期)	第40期 (2024年8月期)
客室稼働率	75.8%	75.4%
ADR(注4)	7,098円	7,805円
RevPAR(注5)	5,384円	5,882円

※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は非公開としています。

(注4)「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5)「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。

◎宿泊稼働指数の推移(月平均)



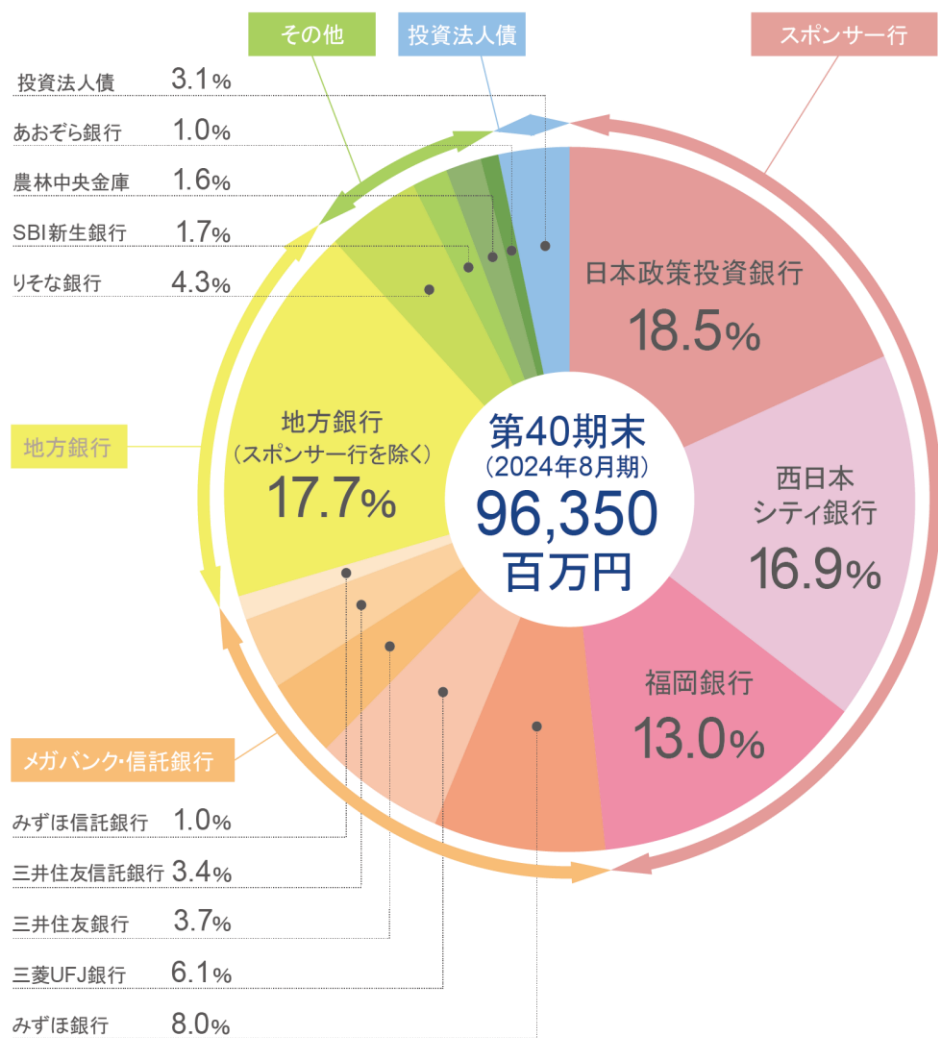
※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。

出典：公益財団法人九州経済調査協会「DATA SALAD」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 借入金融機関

## スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

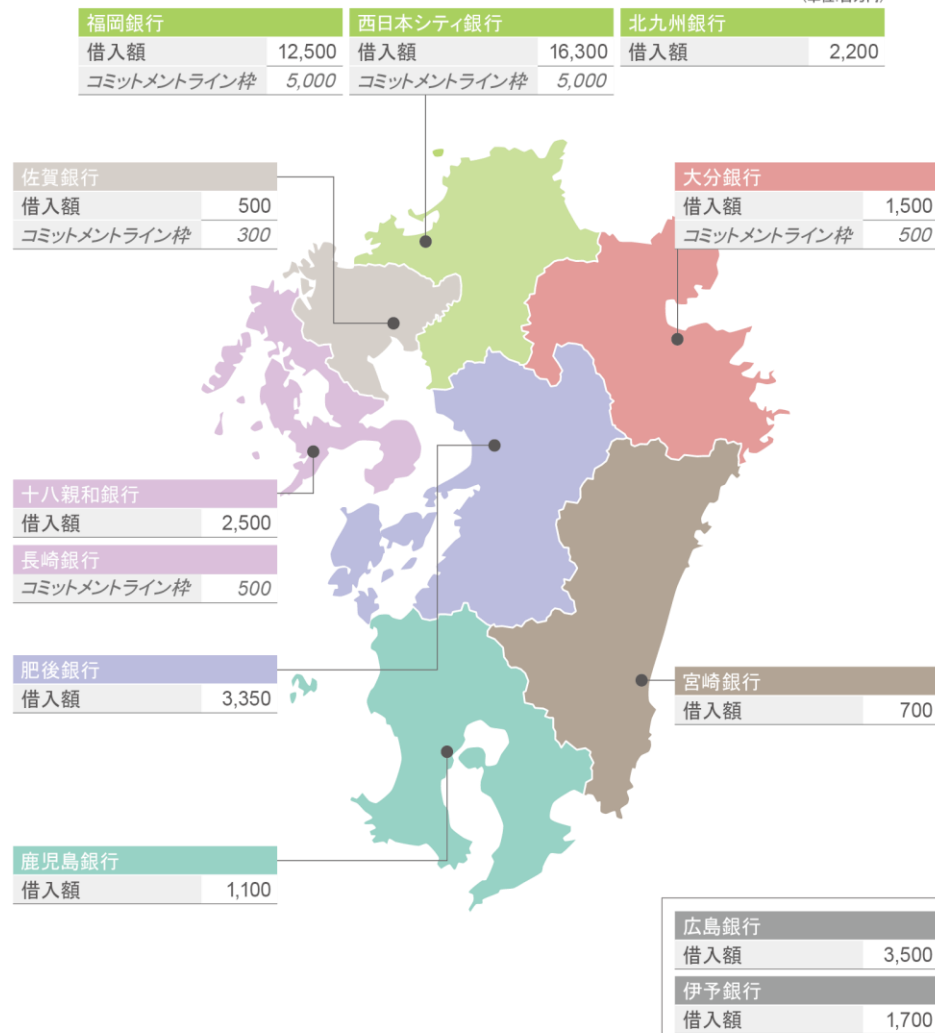
### 借入金融機関の分布状況



### 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)



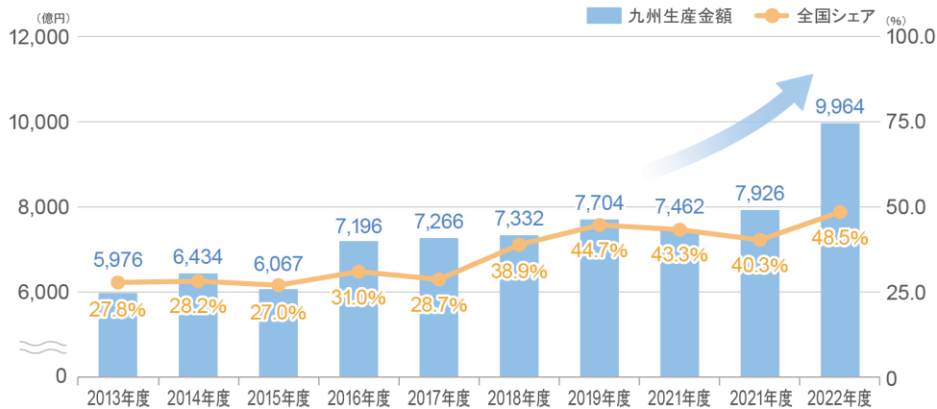
## 4. 福岡・九州の強み

# 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

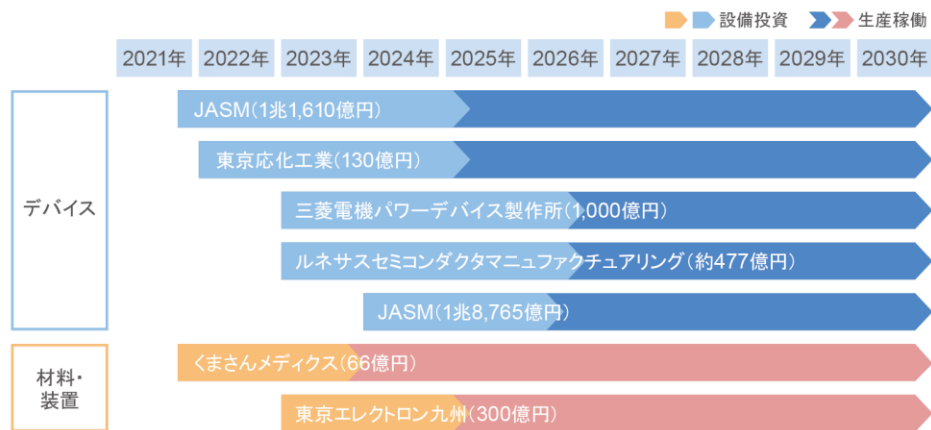
## 九州における半導体生産金額と全国シェアの推移

◎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



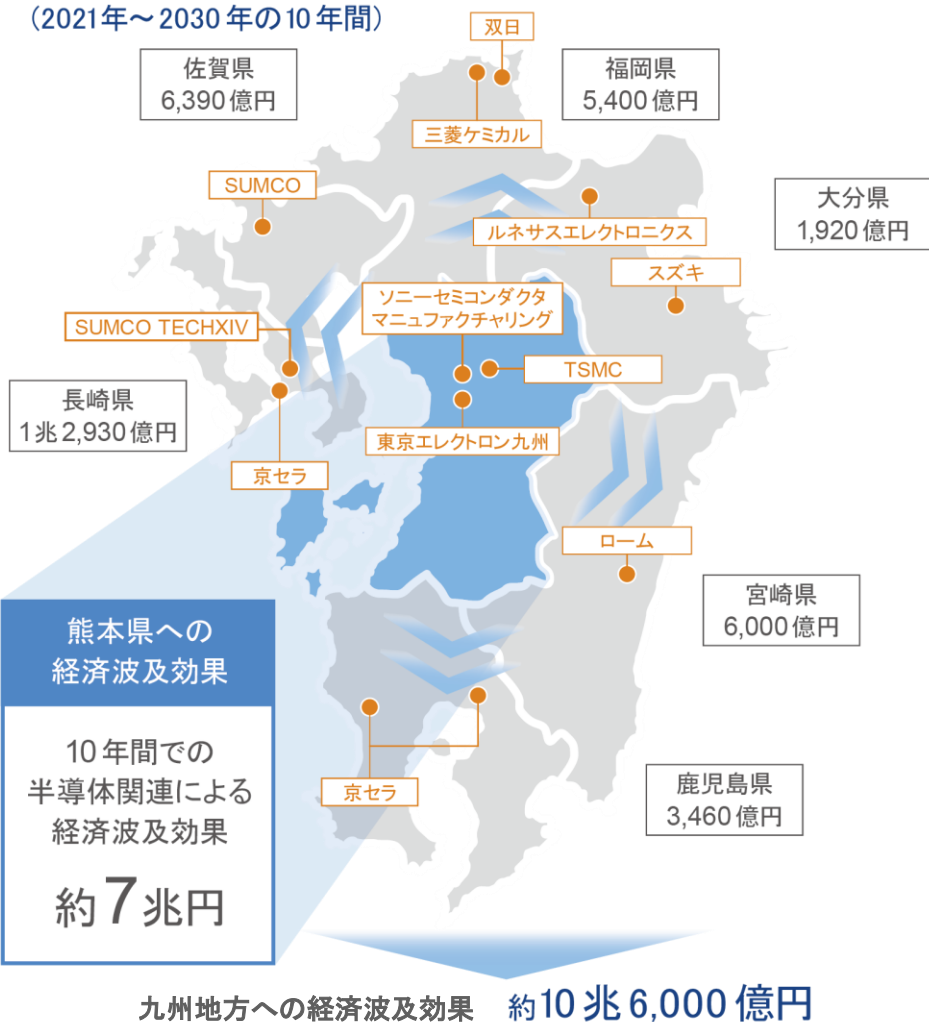
(注)一定規模以上の全数調査のため、工業統計の数値とは異なります。  
出典:九州経済産業局「九州地域の鉱工業動向」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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=135円として概数を記載しています。  
出典:各社プレス、経済産業省資料等の公表資料を基に、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の設備投資による経済波及効果額 (2021年～2030年の10年間)

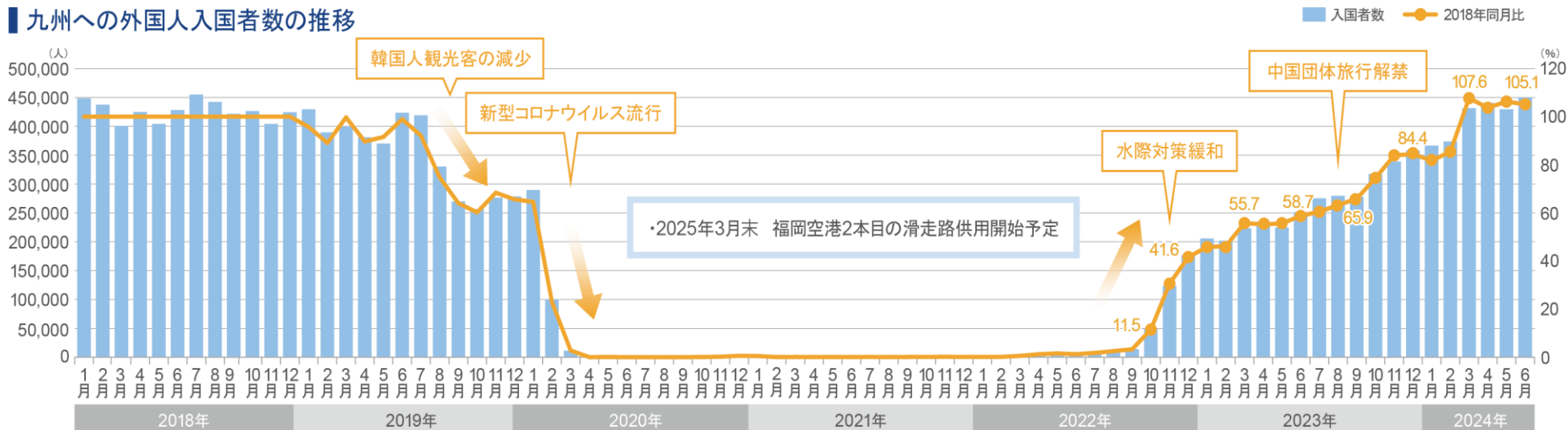


出典:公益財団法人九州経済調査協会「九州ビジネスレビュー 2024年4月」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

# インバウンドの状況

## 九州への外国人入国者数は中国を除きほぼ回復

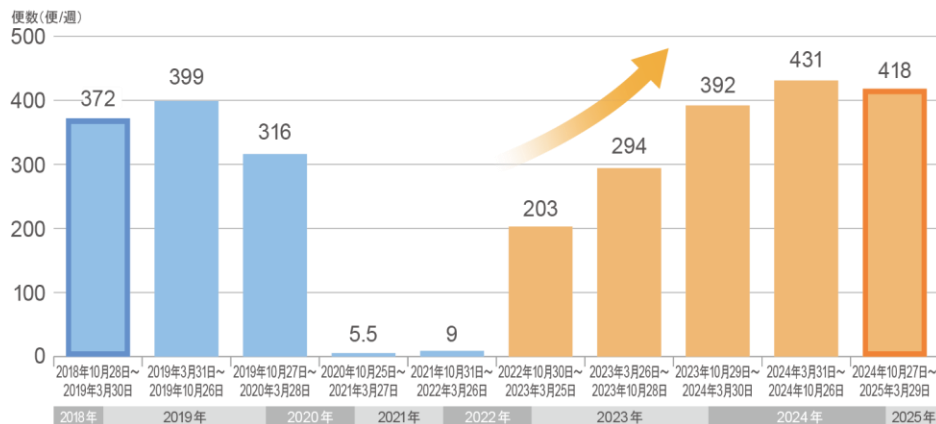
### 九州への外国人入国者数の推移



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2019年同期の水準を超える見込み



(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。

### 主要国（地域）から九州への外国人入国者数（2024年6月）

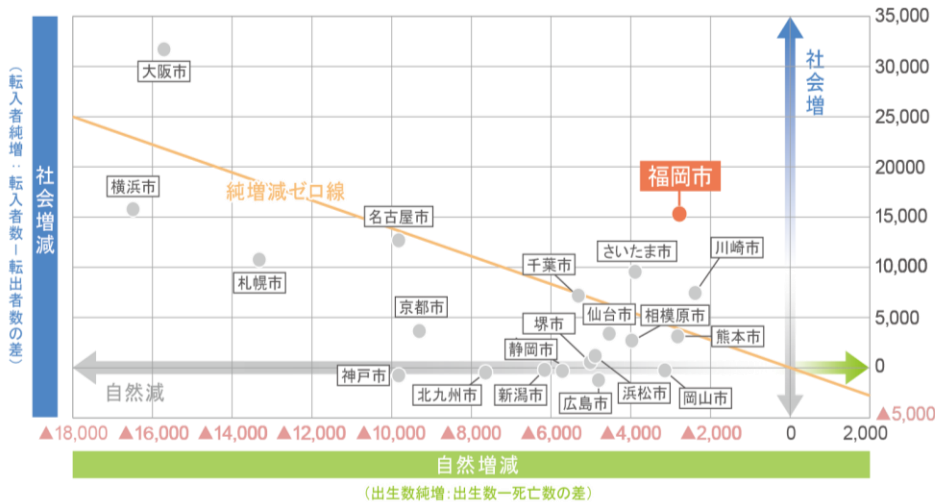
国・地域	2018年6月	2019年6月	2024年6月	2024年6月 (2018年比)
韓国	189,739	182,328	200,428	105.6%
中国	149,563	142,737	103,309	69.1%
その他アジア	77,793	86,326	126,124	162.1%
九州合計 (注2)	427,996	423,361	449,989	105.1%

(注2) 九州合計はアジア以外の地域からの入国者数も含んでいます。

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。

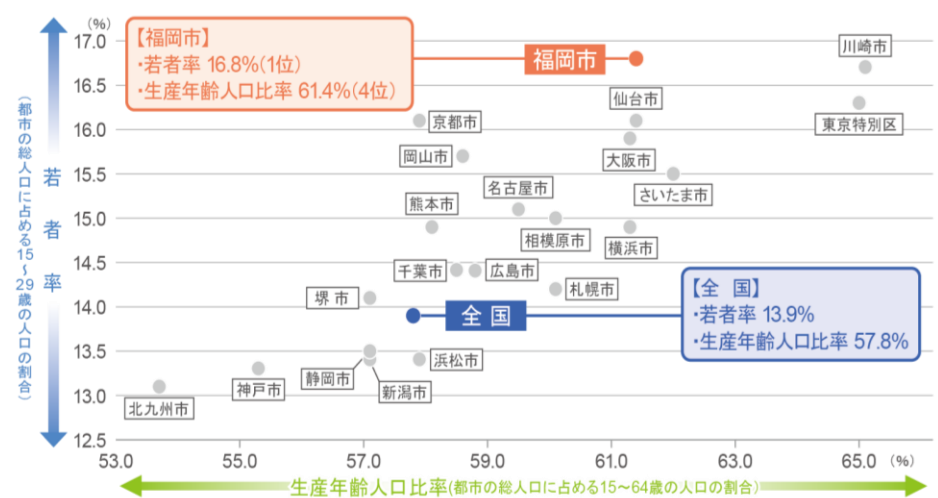
# 福岡市の近況

## 人口純増減数 分布図 (政令指定都市比較) (2023年)



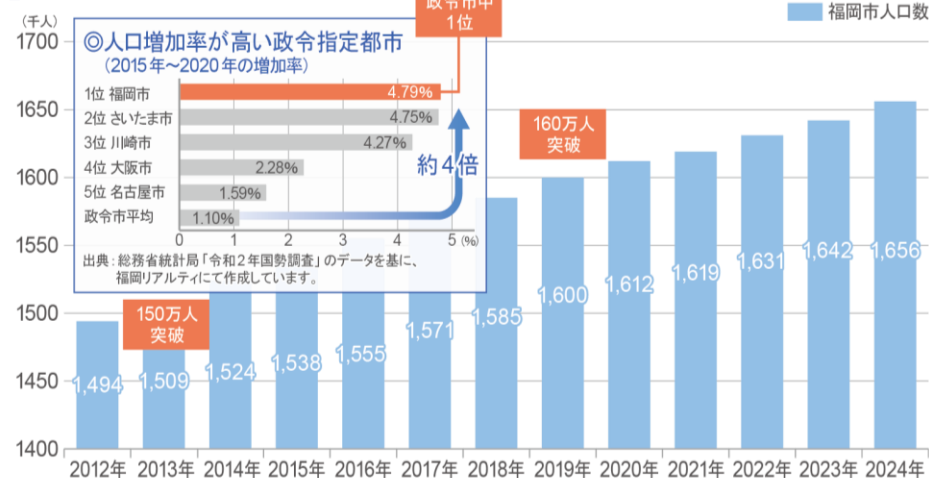
出典: 総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和5年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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)



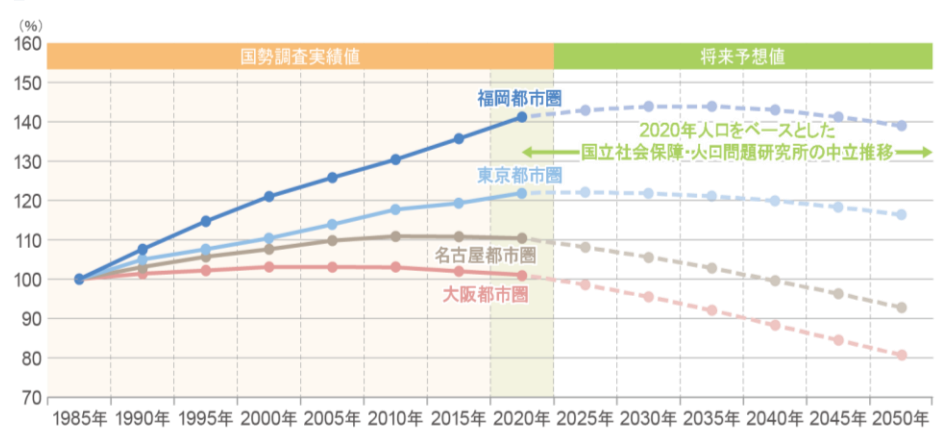
出典: 総務省統計局「令和2年 国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡市の人口の推移



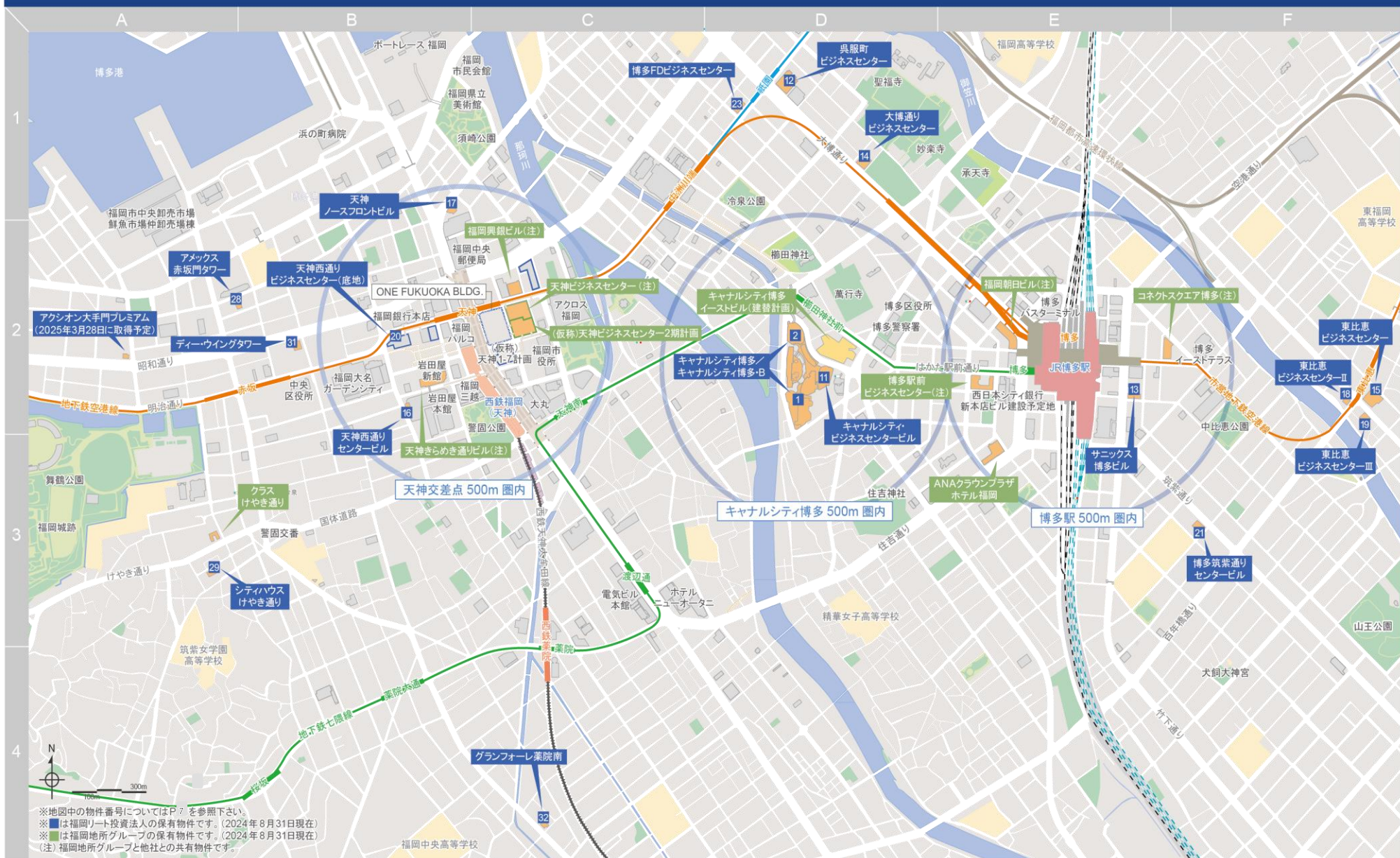
※人口数は10月1日時点の数値を記載しています。2024年の人口数は10月1日時点の数値を記載しています。  
出典: 福岡市総務企画局「推計人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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・東京都圏とは、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移人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 福岡中心部の状況



※地図中の物件番号についてはP7を参照下さい。  
 ※■は福岡リート投資法人の保有物件です。(2024年8月31日現在)  
 ※■は福岡地所グループの保有物件です。(2024年8月31日現在)  
 (注)福岡地所グループと他社との共有物件です。



# 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）



<p>西日本シティ銀行本店本館建替プロジェクト (2026年1月 竣工予定)</p>	<p>コネクスクエア博多 (2024年3月 竣工)</p>
<p>博多イーストテラス (2022年8月 竣工)</p>	<p>博多深見パークビルディング (2021年2月 竣工)</p>
<p>西日本シティ銀行 本店別館、 事務本部ビル (2019年12月19日リリースより)</p>	<p>中央土地博多駅前ビル (2025年6月 竣工予定)</p>

(注1) 博多コネクティッド開始後の2019年1月～2023年3月末（福岡市発表）。竣工棟数は、2023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策）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）

◎新たなプロジェクト（2022年2月28日決定）  
「博多駅前三丁目地区」地区計画

- 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）

# IR情報

## ◎決算スケジュール(直近1年間)



福岡リート投資法人のウェブサイトでは決算やIR活動情報等様々な情報を公開しています。  
便利なメール配信サービスもございます。ぜひ一度ご覧ください。

福岡リート投資法人ウェブサイト

<https://www.fukuoka-reit.jp>

銘柄コード: 8968



スマートフォン用QRコード  
バーコード読み込みアプリから  
アクセスが可能です。



## 5. 参考資料

# 鑑定評価額

第40期末の含み益<sup>(注1)</sup>は55,998百万円(前期比+4,142百万円)

(単位:百万円)

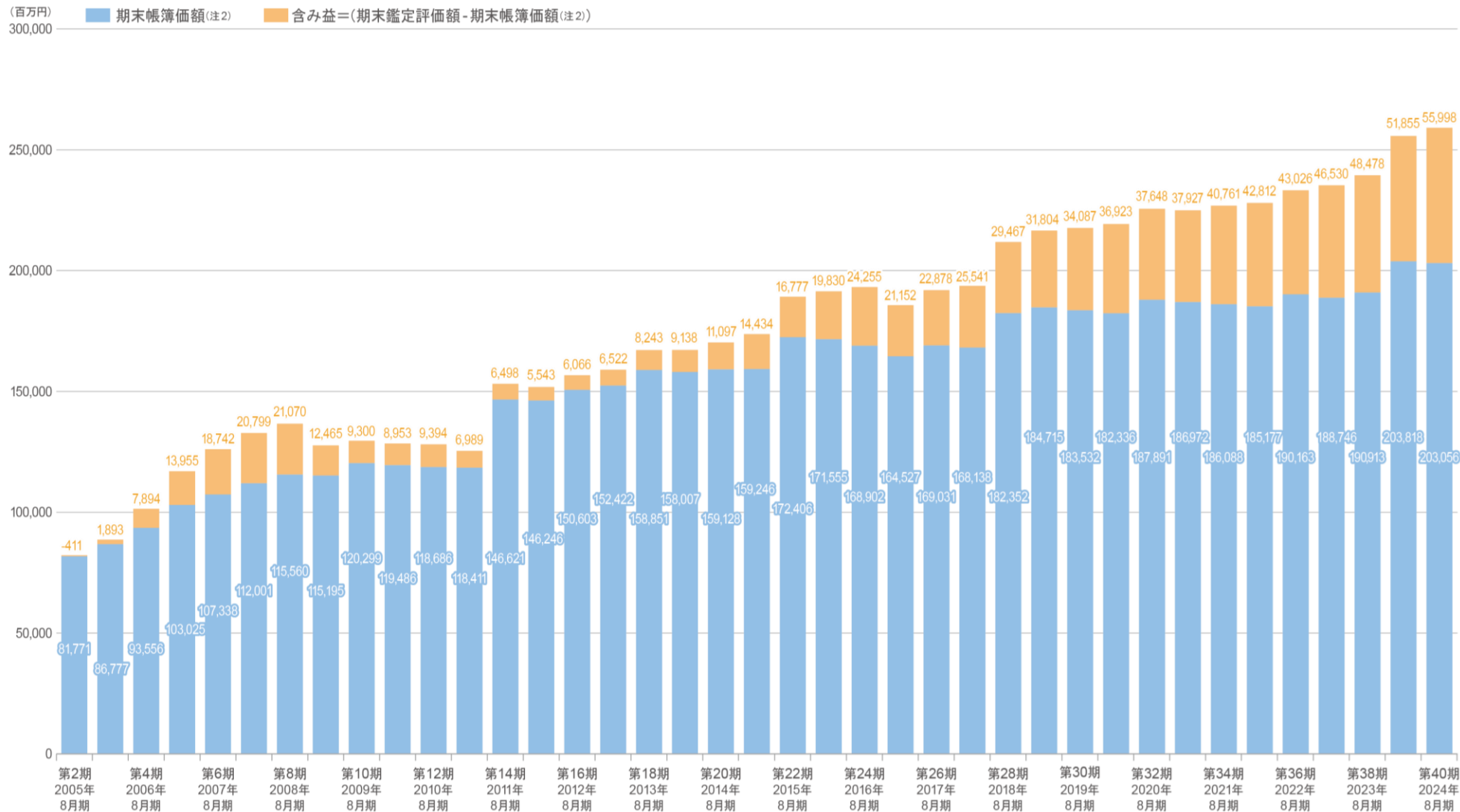
物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第40期末				第39期末				鑑定評価書 作成会社	
			鑑定評価額 ①	帳簿価額 ②	帳簿価額との 差異 ①-②	直接還元法 Cap Rate ③	鑑定評価額 ④	第40期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第40期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,100	29,694	▲594	4.2%	29,000	100	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	21,800	20,474	1,325	4.3%	21,700	100	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	20,195	104	5.3%	20,200	100	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	5,430	2,779	5.6%	8,530	▲320	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,400	9,729	670	4.9%	10,100	300	5.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	4,650	4,142	507	5.5%	4,660	▲10	5.5%	0.0%	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%	2,840	1,883	956	5.4%	2,840	0	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,250	936	313	5.2%	1,220	30	5.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,550	2,781	768	5.3%	3,490	60	5.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	5,223	5,266	▲43	-	5,264	▲41	-	-	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計	106,933	-	107,323	100,536	6,786	-	107,004	319	-	-		
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%	19,100	12,604	6,495	3.8%	19,100	0	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	16,700	8,522	8,177	4.0%	16,100	600	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	7,460	3,646	3,813	3.5%	7,210	250	3.6%	▲0.1%	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	5,604	5,095	3.9%	10,400	300	4.0%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	9,580	4,338	5,241	4.2%	9,220	360	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,460	2,612	847	3.4%	3,400	60	3.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル(注3)	2,660	6.1%	5,101	2,125	2,975	3.4%	4,921	180	3.5%	▲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%	4,880	3,744	1,135	4.2%	4,880	0	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,520	3,141	378	4.0%	3,520	0	4.0%	0.0%	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%	8,740	7,754	985	3.0%	8,770	▲30	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%	4,560	4,499	60	4.1%	4,560	0	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
熊本イーストフロントビル	1,450	5.0%	1,510	1,501	8	4.6%	1,500	10	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
博多FDビジネスセンター	14,100	4.1%	16,600	14,020	2,579	3.5%	16,100	500	3.5%	0.0%	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	83,450	-	111,911	74,115	37,795	-	109,681	2,230	-	-		
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,650	1,099	550	4.5%	1,640	10	4.5%	0.0%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	11,500	7,592	3,907	3.8%	11,400	100	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	6,520	4,543	1,976	4.0%	5,930	590	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,079	510	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%	2,160	1,572	587	3.8%	2,100	60	3.9%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,200	835	364	3.8%	1,170	30	3.9%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	Aqualia千早	1,280	6.8%	2,110	1,122	987	4.1%	2,060	50	4.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	4,140	2,691	1,448	3.9%	4,030	110	4.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,480	1,107	372	3.8%	1,430	50	3.9%	▲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	1,635	▲65	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	1,456	483	5.0%	1,870	70	5.2%	▲0.2%	日本不動産研究所
	ティサージホテル那覇	2,835	5.3%	2,960	2,667	292	4.7%	2,940	20	4.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	30,391	-	39,820	28,404	11,415	-	38,730	1,090	-	-		
全物件 合計	220,774	-	259,054	203,056	55,998	-	255,415	3,639	-	-		

(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日に信託受益権の準共有持分5%譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額からその5%を差し引いた数値を記載しています。  
引き続き保有している信託受益権の準共有持分95%は、P9に記載の通り6,032.5百万円にて譲渡予定です。

# 鑑定評価額の推移 (含み益)

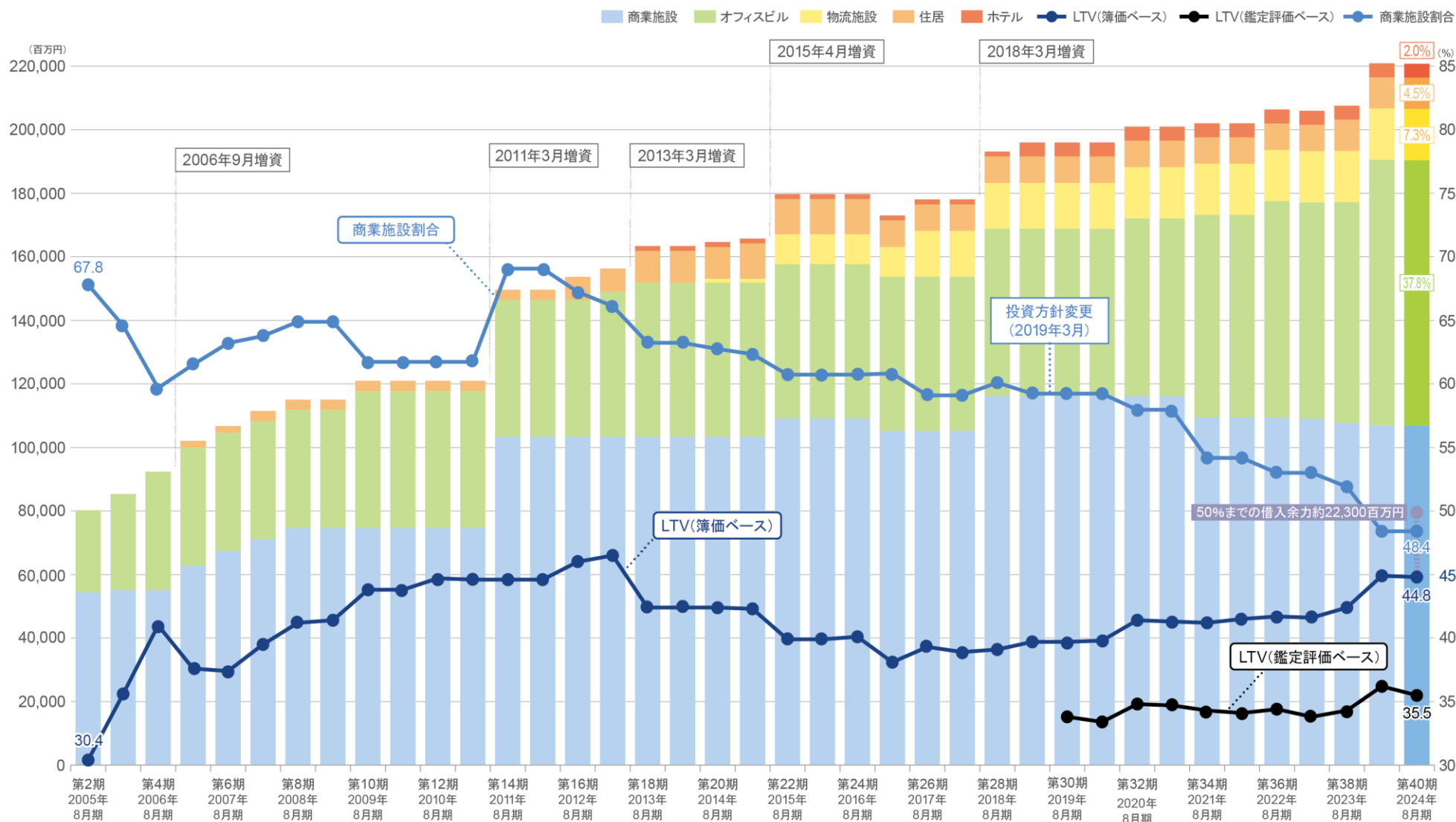
含み益55,998百万円、含み益割合27.6% (注1)

## 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。

# 投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

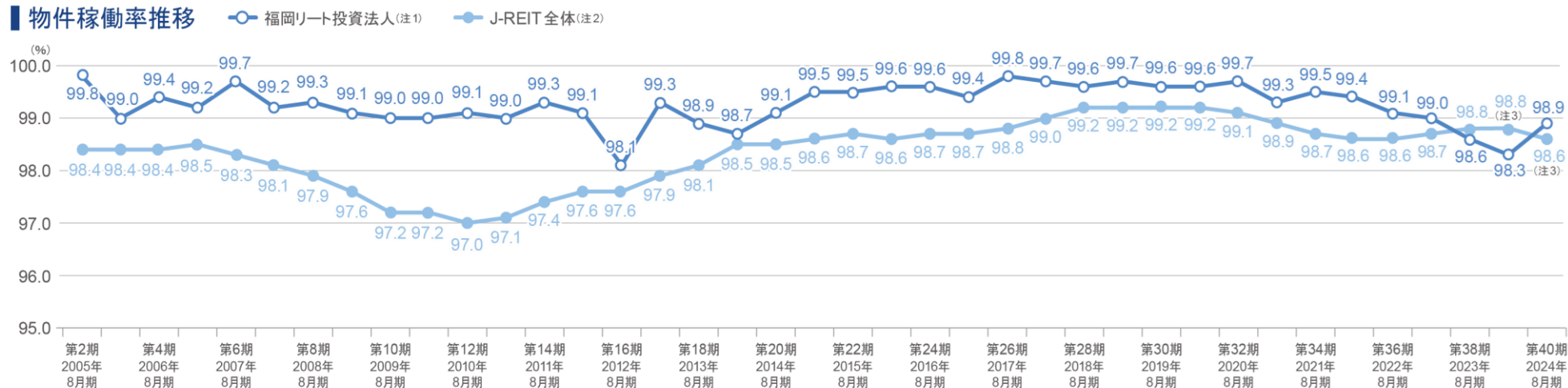


※有限会社シーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。  
 ※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

# 物件稼働率推移

## J-REIT平均を上回る稼働率に回復

### 物件稼働率推移



(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40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39期、第40期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第40期は2024年5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36期 ~2022年8月31日	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
商業施設	48.4%	98.8%	98.9%	98.6%	99.1%	99.1%
オフィスビル	37.8%	99.4%	98.6%	98.4%	95.1%	97.3%
その他	13.8%	99.4%	99.5%	98.9%	99.0%	99.7%
全体	100.0%	99.1%	99.0%	98.6%	98.3%	98.9%

# スポンサーパイプライン (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	売上高	453億円
設立	1961年7月	経常利益	137億円
業種	不動産業(総合デベロッパー)	当期純利益	94億円
代表者	代表取締役社長 榎本一郎	総資産額	2,659億円
従業員数	178名	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



### ■クラスけやき通り

住居



※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。

## 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	(仮称)住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画(注)	2025年5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	マリノアシティ福岡(アウトレット棟)2024年8月閉館	I棟2000年、II棟2004年、III棟2007年	46,663㎡
	9	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
住居	10	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
	11	CLUB NEXUS 大濠西	2024年10月(予定)	2,649㎡
	12	(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	13	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流施設	14	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	15	鳥栖物流計画	2026年8月(予定)	36,288㎡
	16	須恵町植木物流計画(A・B区画)	未定	—
	17	基山町園部物流計画	未定	—
	18	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取得しました。

# 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）

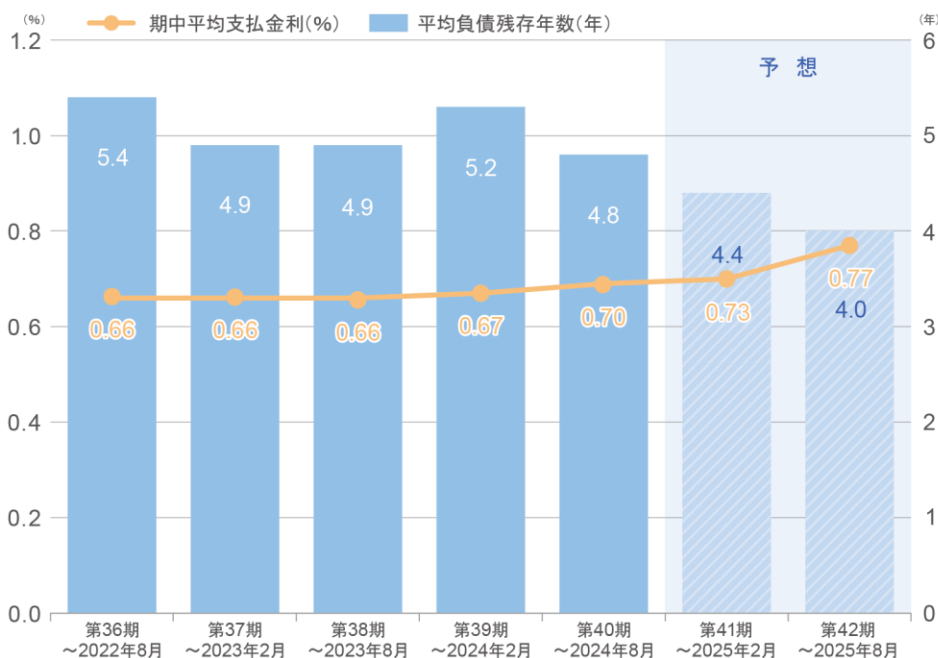
安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ、低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高める

#### ◎ 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
- ☑ スプレッドの低廉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



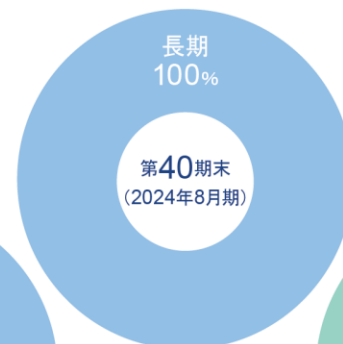
(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

### 期末借入総額96,350百万円

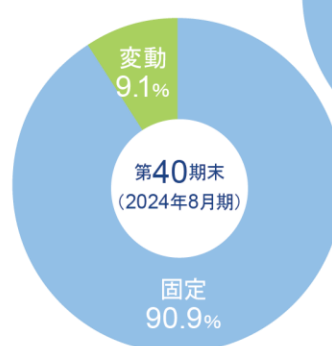
◎ 第40期（2024年8月期）のリファイナンス実績

調達日	借入先	金額 (百万円)	期間	金利
2024年7月31日	SBI新生銀行	700	8.5年	1.13176% (固定)

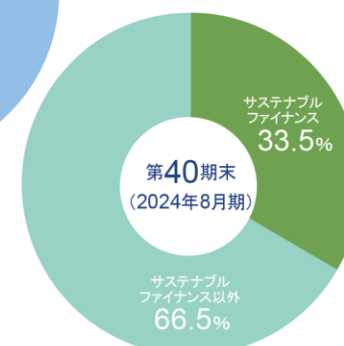
### 長期比率



### 固定比率



### サステナブルファイナンス比率



### 格付<sup>(注2)</sup>

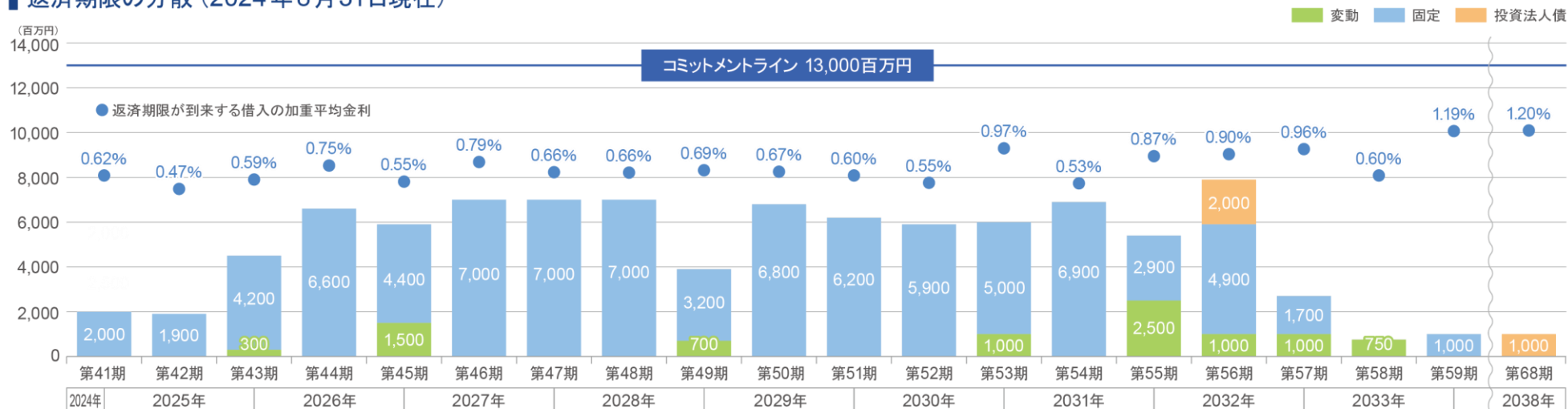


(注2) JCR: 日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。R&I: 格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

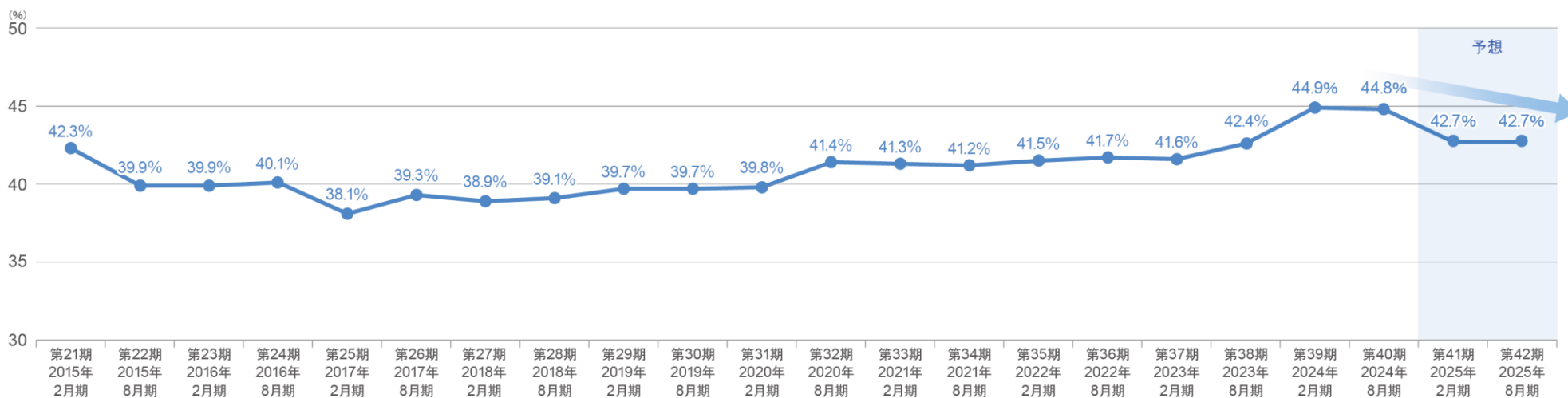
# 財務状況②

## LTV引き下げにより調達余力を確保

### 返済期限の分散 (2024年8月31日現在)



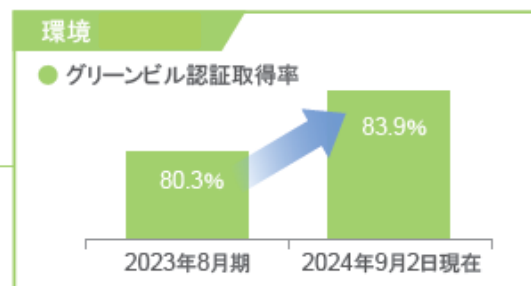
### LTVの推移



# 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	環境負荷の低減	<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エネルギー消費量・温室効果ガス排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減を推進する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(2030年までに) CO2排出量 35%削減 (2019年比、原単位)</li> <li>ゴミリサイクル率 75%</li> </ul>
	建築性能・環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な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う</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競争力の維持向上を図る</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>従業員に対する教育制度の拡充と資格取得の推奨により業務の質の向上を図る</li> <li>オフィス環境改善を継続し、快適な労働環境の提供を推進する</li> <li>ワークライフバランスに配慮し、従業員の満足度向上を図る</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>
	魅力ある職場の実現 (テナント)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ES(従業員満足度)改善を推進し、テナント従業員の就業満足度の向上に努める</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・魅力の情報発信強化を図る</li> <li>地域経済・産業に関する調査研究の支援や魅力ある街づくりの推進を地元経済界と連携して行う</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> </ul>
	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域コミュニティ活動への参加や運用不動産での各種取り組みを通じて、地域社会との対話、連携を深め地域社会とともに発展する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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	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して財務情報 / 非財務情報の適時・適切な情報開示を行う</li> <li>積極的なステークホルダーとの対話を通じた信頼関係の構築を図るとともに、聴取した意見を経営戦略へ反映させる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資家との対話 (回数)</li> <li>従業員サステナビリティ研修 (回数)</li> </ul>
	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・運用により、企業価値の維持・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>



● 働き方改革への取り組み **NEW**

- ・人事制度の改定
- ・フレックス制度導入など

● 企業版ふるさと納税実施 **NEW**  
(長崎市、熊本市)  
投資エリアの街づくりや地域活性化支援

長崎市寄附贈呈式 | 熊本市寄附贈呈式

● 2024年6月より資産運用会社における新体制のもと、コーポレートガバナンスの更なる強化を図る。

上妻取締役 | 小原代表取締役社長 | 上川監査役 | 業奉田取締役

# 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 緑化促進
	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	-	-	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  海面上昇による対策費が増加する	小	小	空調効率改善改修の実施 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  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	-	-	環境問題を重視する投資家への訴求  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軽減効果
	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う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た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。