



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人[8968] IRセミナー資料

2025年5月



1. 福岡リート投資法人の概要	2
2. 業績説明	9
3. 福岡リート投資法人の近況	17
4. 福岡・九州の強み	28
5. 参考資料	36

※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。

1. 福岡リート投資法人の概要

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

- 1 日本初の地域特化型リート**
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 福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ**
国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
- 3 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**
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 安定的な財務基盤の確保**
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 上場以来の安定した分配金とNAVの着実な成長**
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

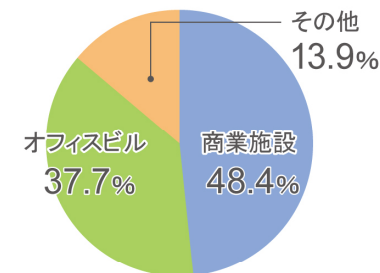
ポートフォリオ (注1)

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 ²
稼働率	99.2%

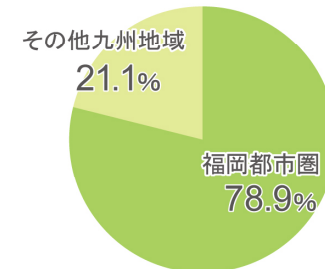
財務データ (注1)

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)。

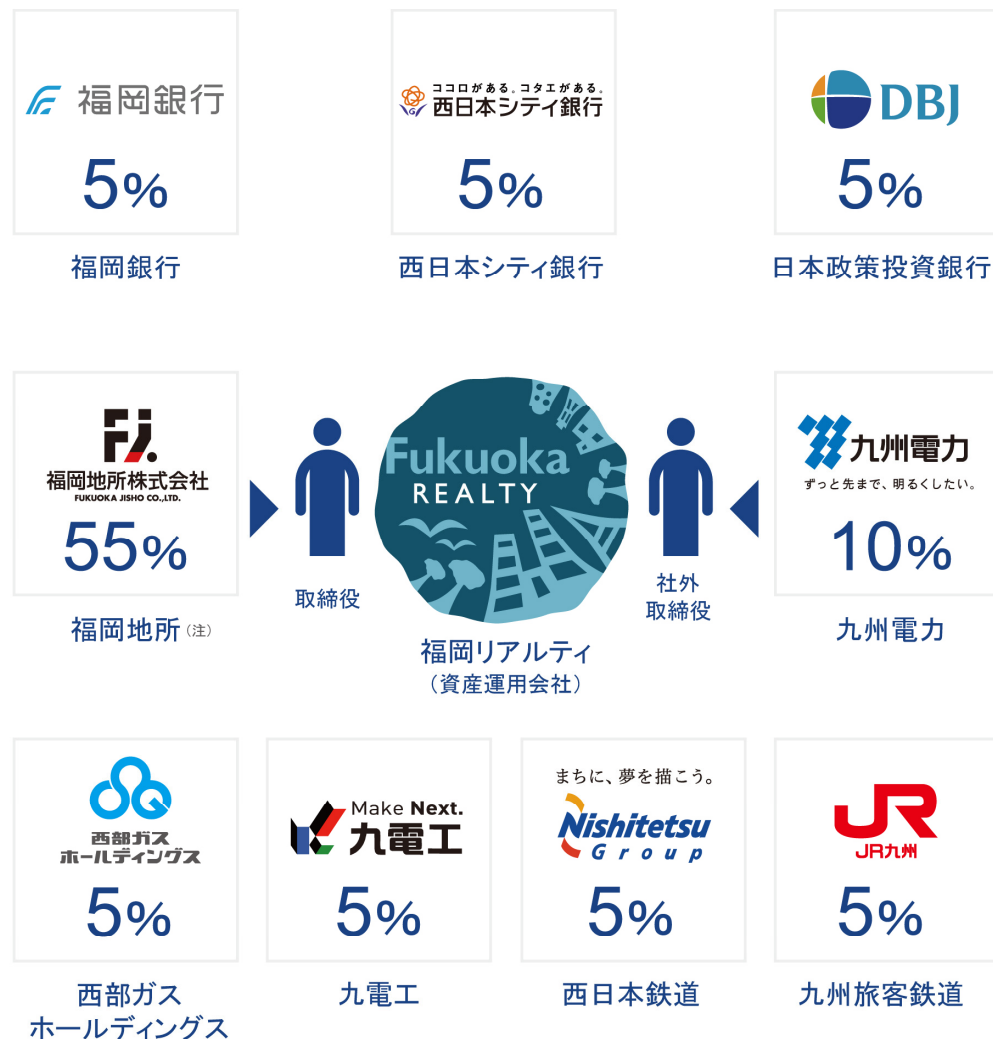
(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(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



◎投資タイプ



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



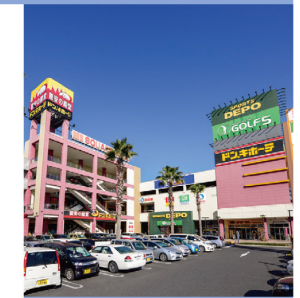
パークプレイス大分



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

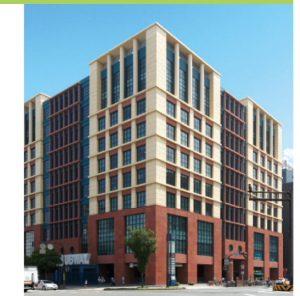


マリノアシティ福岡
(マリナサイド棟) (底地)

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



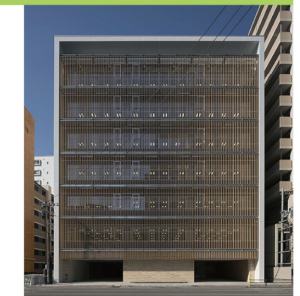
天神西通りセンタービル



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 2,322 億円 (2025 年 3 月 28 日時点)



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

その他
14 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



(注1) 2025年3月27日に取得しました。

ロジシティ熊本御船 (注1)



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



(注2) 2025年3月28日に取得しました。

アクション大手門プレミアム (注2)



ホテルフォルツァ大分



ティサージホテル那覇

取得予定
1 件



(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)

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)(底地)

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

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(底地)

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

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: 佐賀県鳥栖市姫方町

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

福岡市内

新幹線
JR
高速道路

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

NEW 2025年3月27日に取得しました。

28 ロジシティ熊本御船

所在地: 熊本県上益城郡御船町大字木倉字里沙門

33 グランフォーレ薬院南

所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

34 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

NEW 2025年3月28日に取得しました。

35 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

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

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

31 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

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

沖縄県

37

36 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央一丁目

37 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開発用地(底地)
所在地: 福岡市東区みなと香椎三丁目

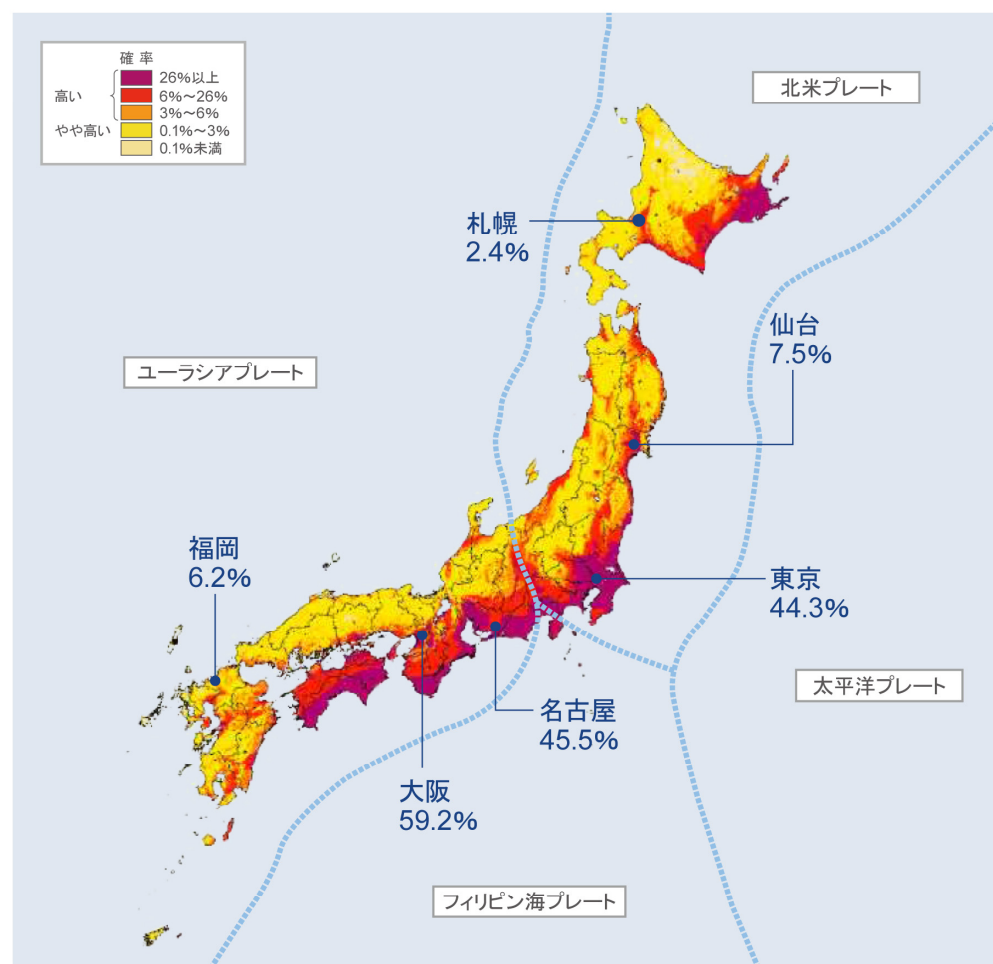
商業施設 オフィスビル その他

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）

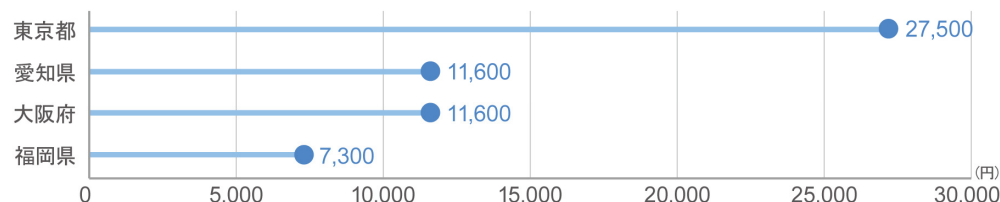


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイト

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

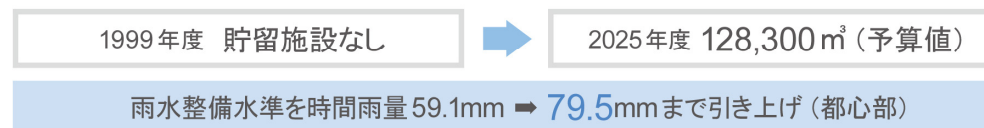


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。
出典：損害保険料率算出機構のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

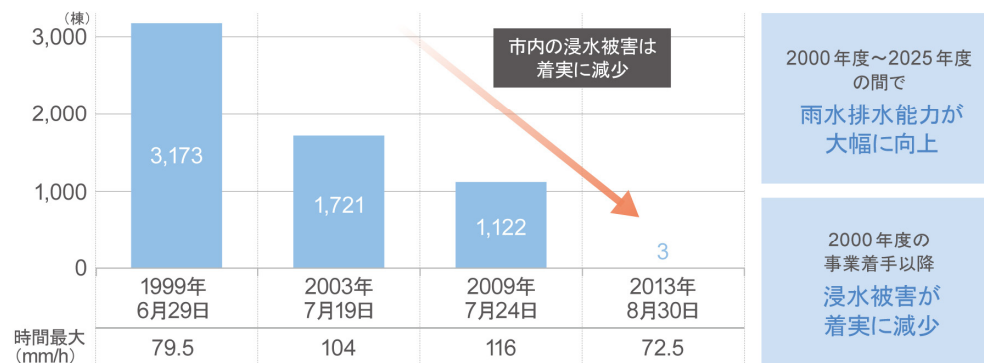
その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力



◎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。

2. 業績説明

決算ハイライト

1口当たりの分配金は4,096円

(単位: 百万円)

項 目	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)
営業収益	9,037	9,284	9,326	9,652	10,400	747
売却益	115	432	237	195	990	794
NOI	5,274	5,152	5,531	5,800	5,770	▲30
減価償却費	1,499	1,531	1,609	1,611	1,595	▲16
営業利益	3,223	3,372	3,462	3,664	4,408	743
経常利益	2,851	2,988	3,031	3,225	3,967	742
当期純利益	2,849	2,987	3,030	3,223	3,966	743

1口当たり分配金 (①)	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 (②)	3,520円	3,600円	3,755円	3,600円	3,900円
実績と予想の差異 (①-②)	+60円	+153円	+52円	+250円	+196円
発行済投資口総数 (期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	872,000口

総資産 (期末時点)	201,442	203,868	214,390	215,083	226,966
負債 (期末時点)	99,653	101,941	112,421	112,921	113,576
純資産 (期末時点)	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 (期末時点)	33物件	35物件	35物件	35物件	35物件
テナント総数 (期末時点) (注1)	1,007	1,018	1,031	1,043	1,047
総賃貸可能面積 (期末時点)	577,161.81㎡	580,272.77㎡	590,409.24㎡	590,145.62㎡	582,606.85㎡
稼働率 (期末時点) (注2)	97.9%	99.1%	98.8%	98.9%	99.2%
FFO (Funds from Operation) (注3)	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

第42期 ~2025年8月31日 (予想)	第43期 ~2026年2月28日 (予想)
10,722	10,573
875	642
6,071	6,275
1,693	1,751
4,453	4,376
3,974	3,877
3,972	3,875

4,100円	4,000円
—	—
872,000口	872,000口

(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

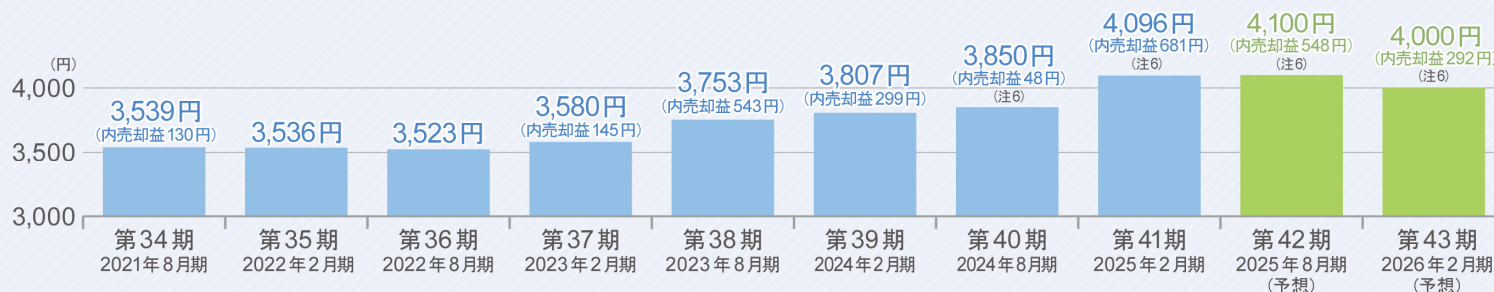
物件名	ロジシティ熊本御船	取得日	2025年3月27日
所在地	熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番1他	取得価格	11,125百万円
		NOI利回り（注4）	4.5%

（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】

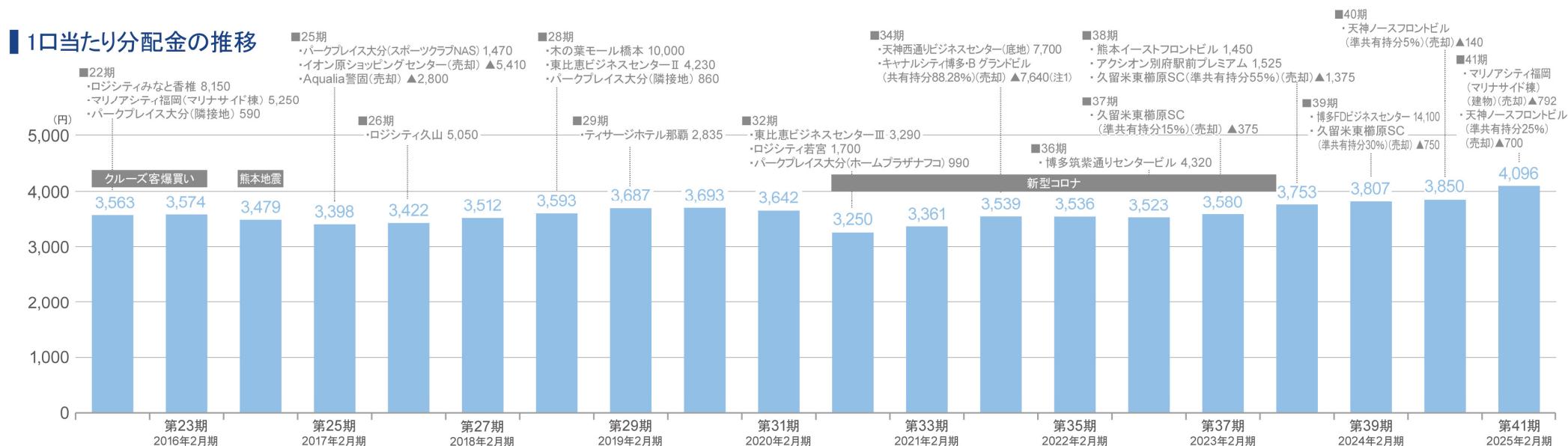
第41期実績 4,096円（予想比+196円）
（上方修正比+59円）

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

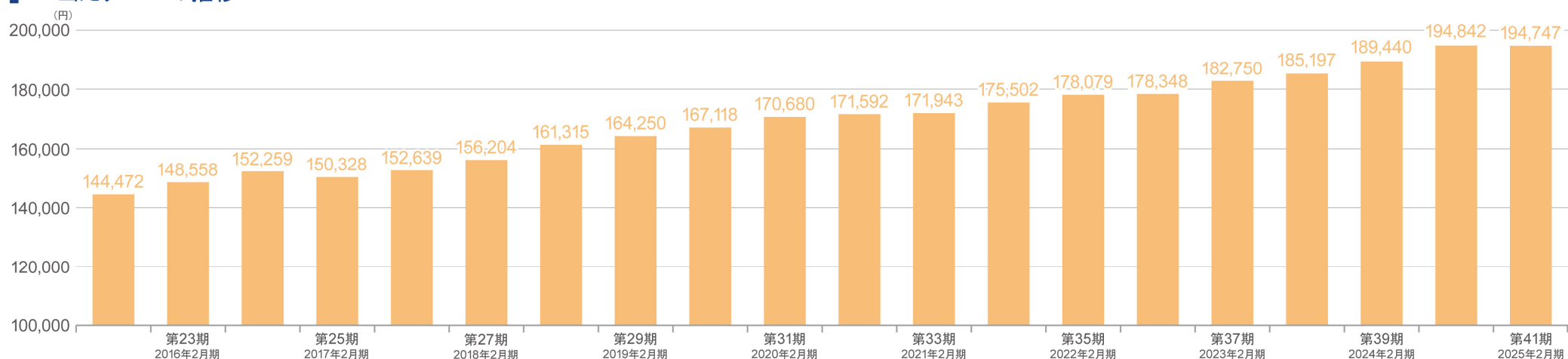
1口当たり分配金・NAVの推移

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

今後の運営方針

DPUの目標は4,000円 (EPU) + α 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) + α

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) + α 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

物件入替

LTV 上限 50% までの
借入余力: 342 億円

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

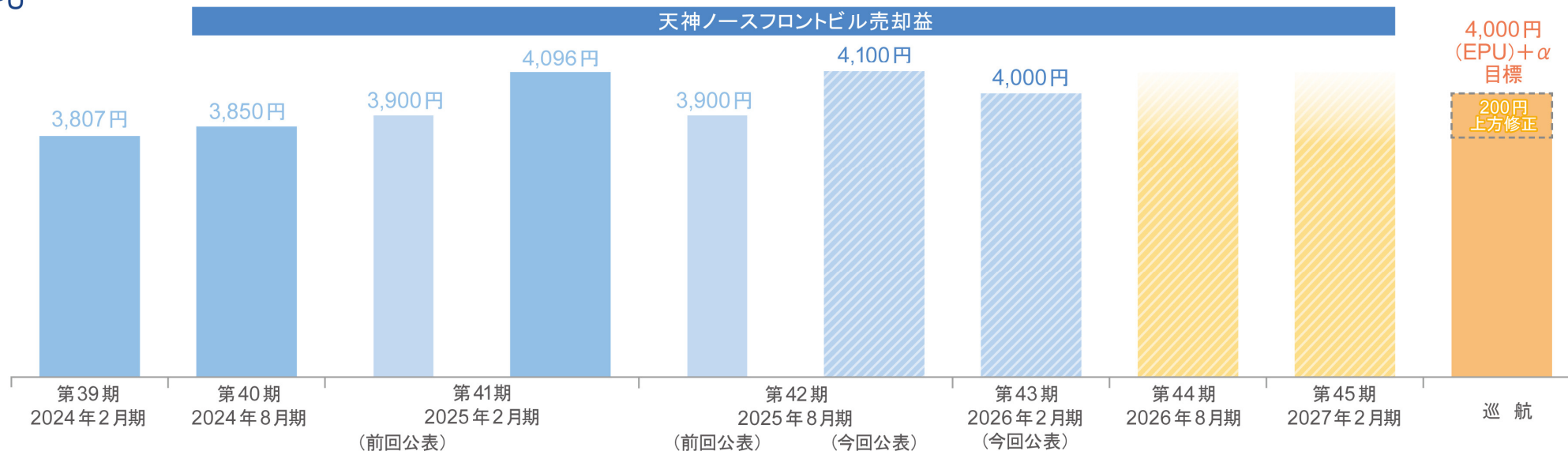
自己投資口取得

資本効率の最適化

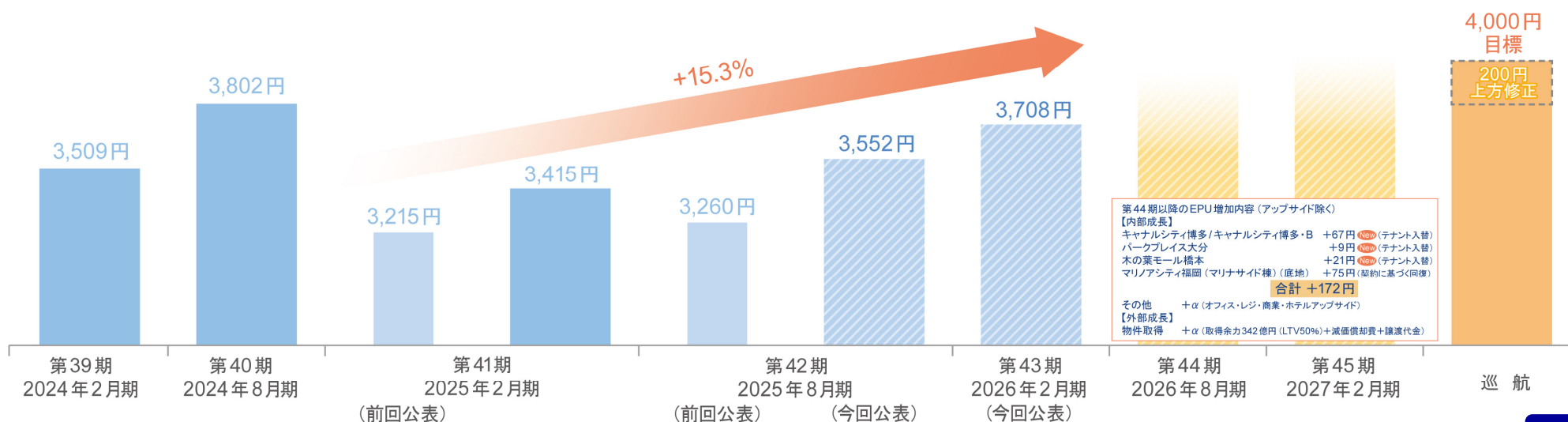
分配金について

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

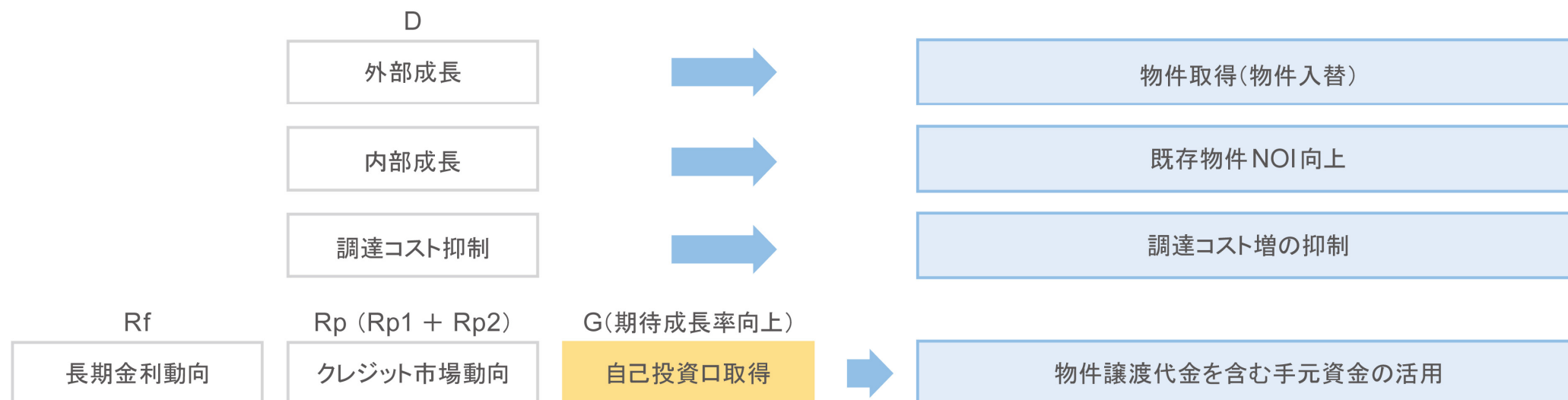
$$P = \frac{\overset{\text{分配金}}{\underset{\text{コントロール}}{D}}}{\overset{\text{投資家要求利回り}}{R_f + (Rp1 + Rp2) - G}}$$

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

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

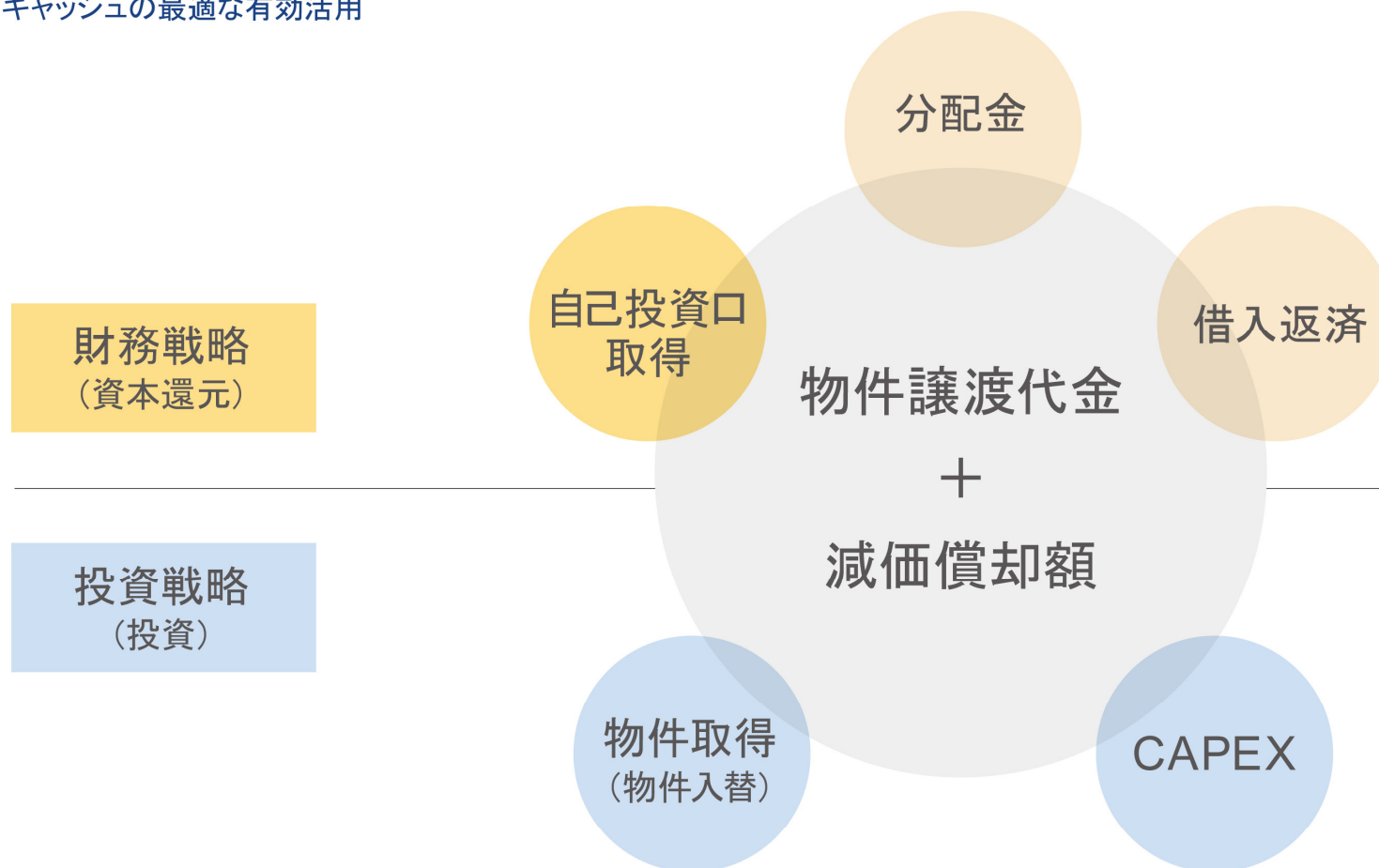
- 福岡リート投資法人が投資口価格向上のために注力する項目
- D : 分配金 ↑
 - Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム ↓
 - G : 期待成長率 ↑



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



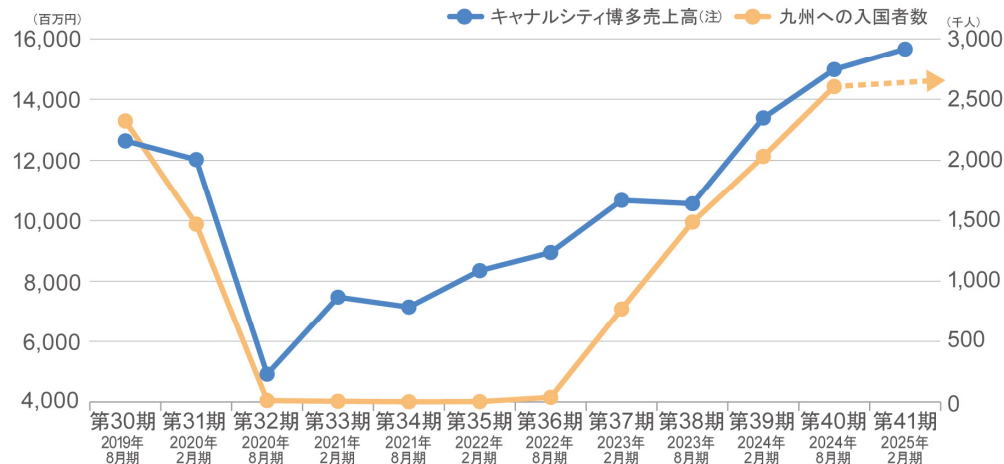
今回、自己投資口取得（上限5億円）を実施

3. 福岡リート投資法人の近況

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。

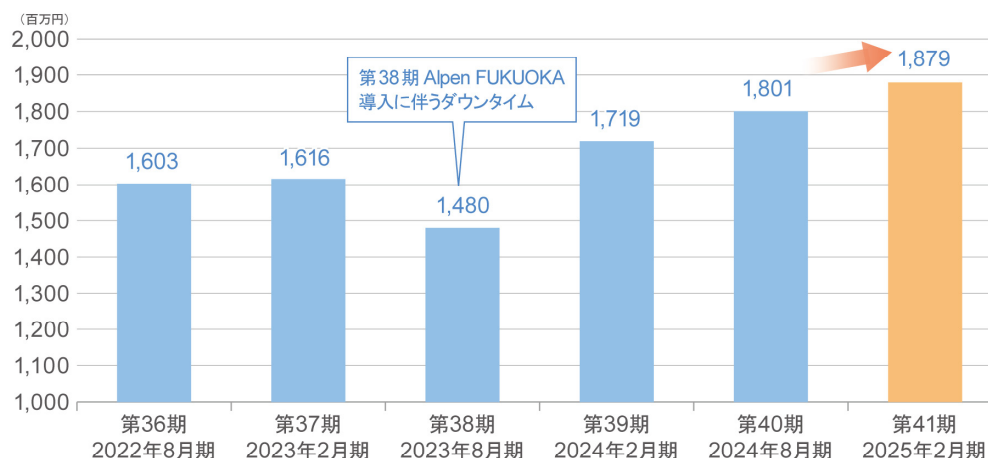
出典:国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎クルーズ船博多港寄港実績推移

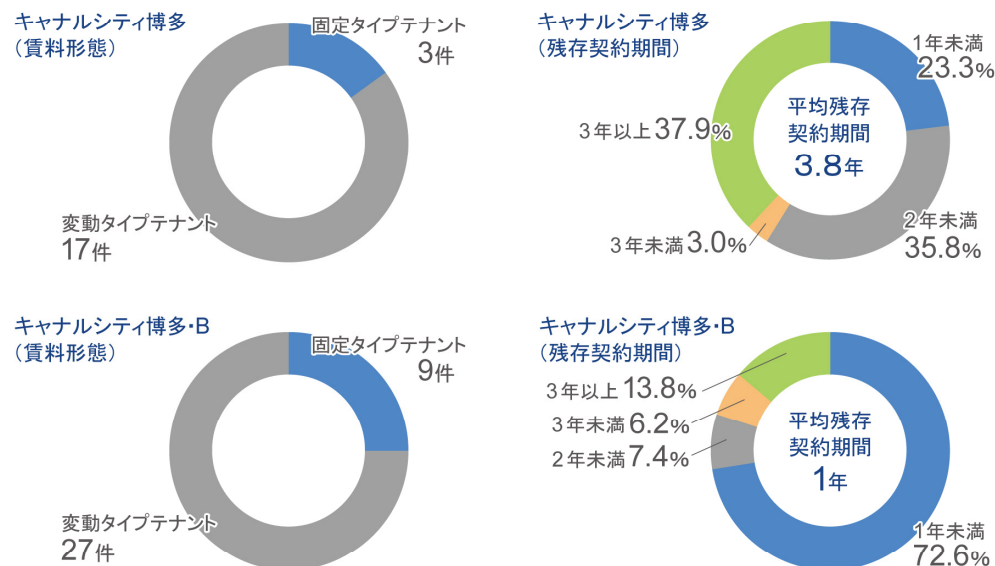
年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 1月~3月
寄港回数	279	229	14	0	2	75	204	48

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)^(注): 1,841百万円

NOI利回り: 8.5%

テナント(想定)
リニューアル対象面積

21店舗
約1,200坪

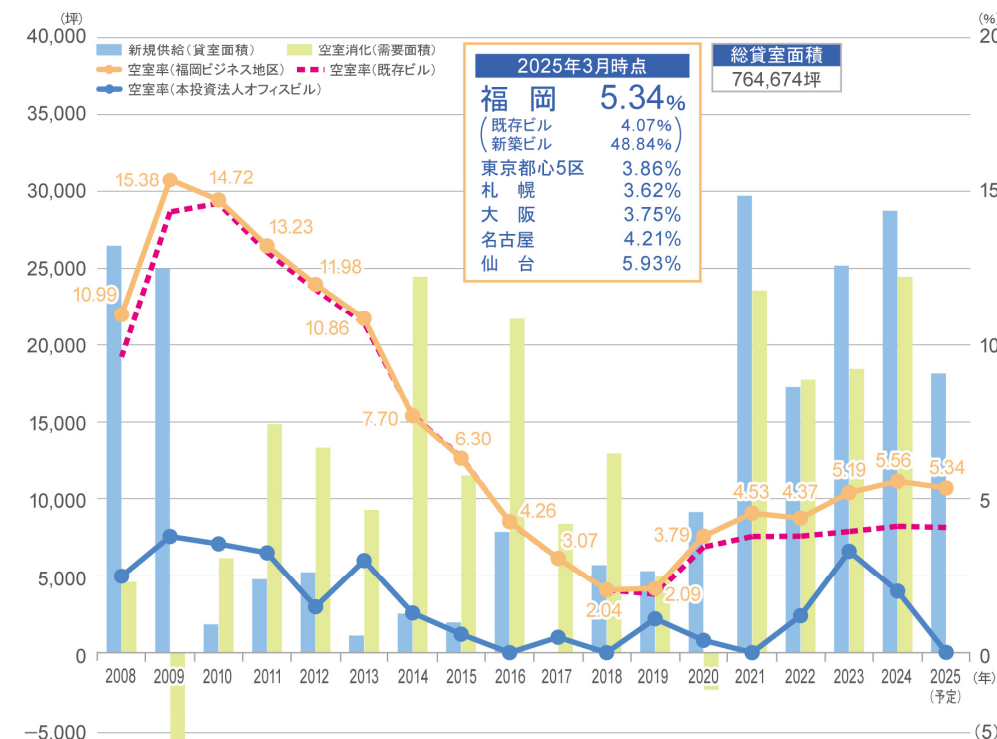
CANAL Gourmet Street
KUOHKA

※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

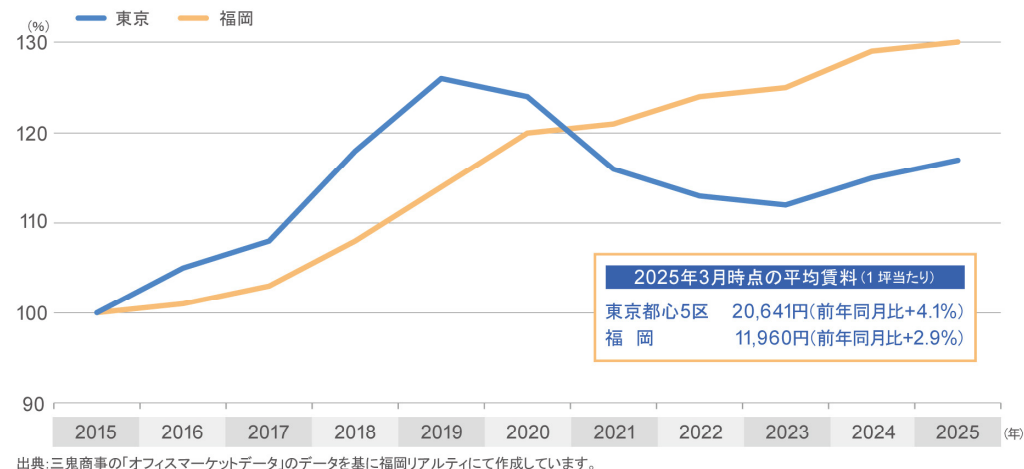
福岡ビジネス地区 / 空室率とオフィスの需給動向



2025年の新築ビル（1フロア面積100坪以上）			
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

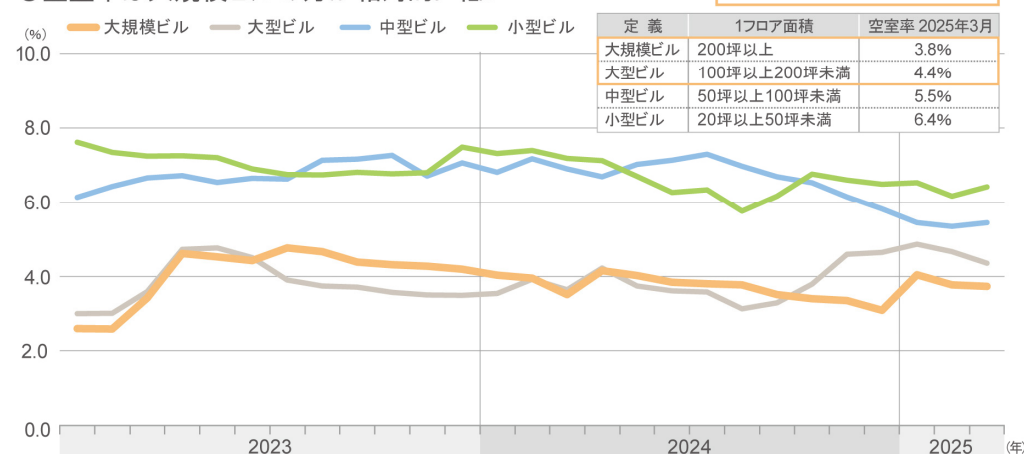
※空室率は、2008年から2024年までは12月末日時点の数値、2025年は3月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市毎に定めるビジネス地区及びビルを対象としています。
 ※空室消化（需要面積）は、前年12月時点の空室面積に各年の新規供給（貸室面積）を加算し、各年12月末日時点の空室面積を減算した数値を記載しています。
 ※2025年～2027年の新規供給（貸室面積）は2025年3月末日時点の未確定値であり、面積・竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典：三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に福岡リアルティにて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

福岡ビジネス地区 / 平均賃料の推移（2015年を100とした場合）



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

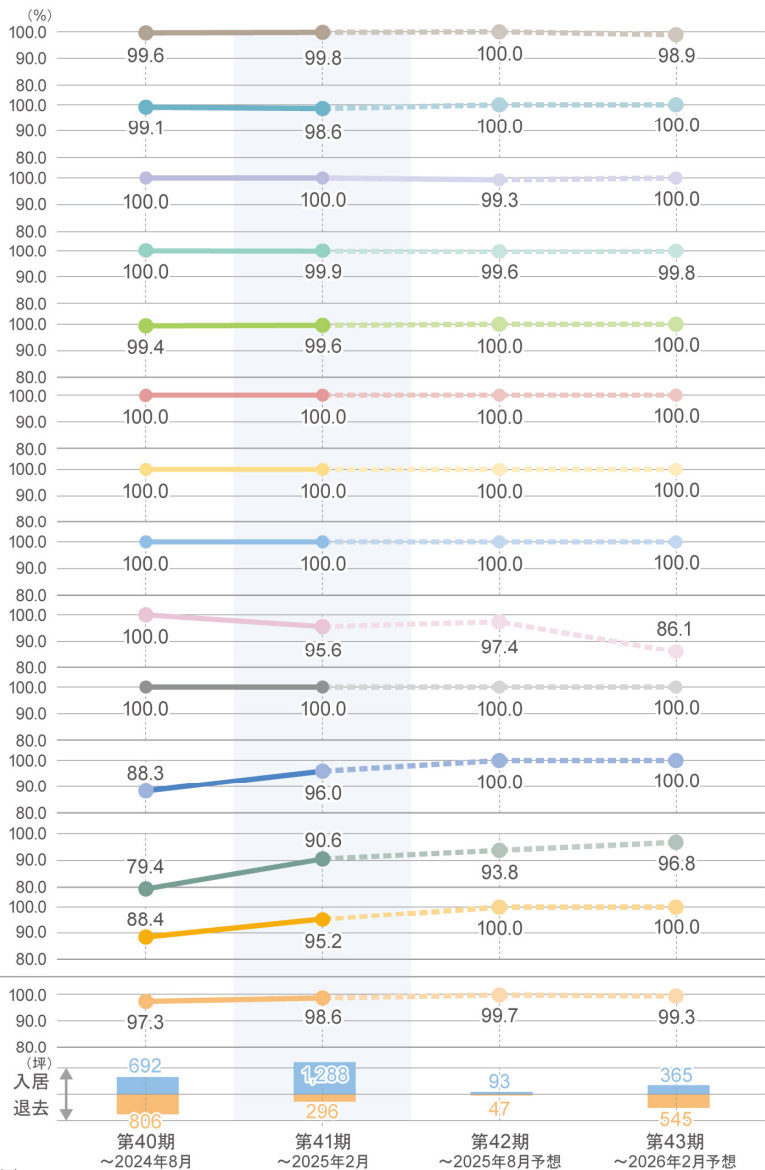


オフィスビル稼働率実績・予想

引き続き高稼働及び賃料増額を目指す

1	キャナルシティビジネスセンタービル	総賃貸可能面積:23,031.14㎡(6,966坪)
2	呉服町ビジネスセンター	総賃貸可能面積:19,905.34㎡(6,021坪)
3	サニックス博多ビル	総賃貸可能面積:6,293.75㎡(1,903坪)
4	大博通りビジネスセンター (注1)	総賃貸可能面積:11,249.97㎡(3,403坪)
5	東比恵ビジネスセンター	総賃貸可能面積:13,482.02㎡(4,078坪)
6	天神西通りセンタービル	総賃貸可能面積:3,339.32㎡(1,010坪)
7	天神ノースフロントビル (注3)	総賃貸可能面積:3,683.15㎡(1,114坪)
8	東比恵ビジネスセンターⅡ	総賃貸可能面積:6,214.77㎡(1,879坪)
9	東比恵ビジネスセンターⅢ	総賃貸可能面積:2,981.14㎡(901坪)
10	天神西通りビジネスセンター(底地)	賃貸借面積(土地):1,343.51㎡(406坪)
11	博多筑紫通りセンタービル	総賃貸可能面積:5,994.41㎡(1,813坪)
12	熊本イーストフロントビル	総賃貸可能面積:3,114.07㎡(942坪)
13	博多FDビジネスセンター	総賃貸可能面積:12,102.05㎡(3,660坪)
加重平均稼働率実績・予想 (注2)		総賃貸可能面積:111,391.13㎡(33,695坪)
入退去面積		

※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。

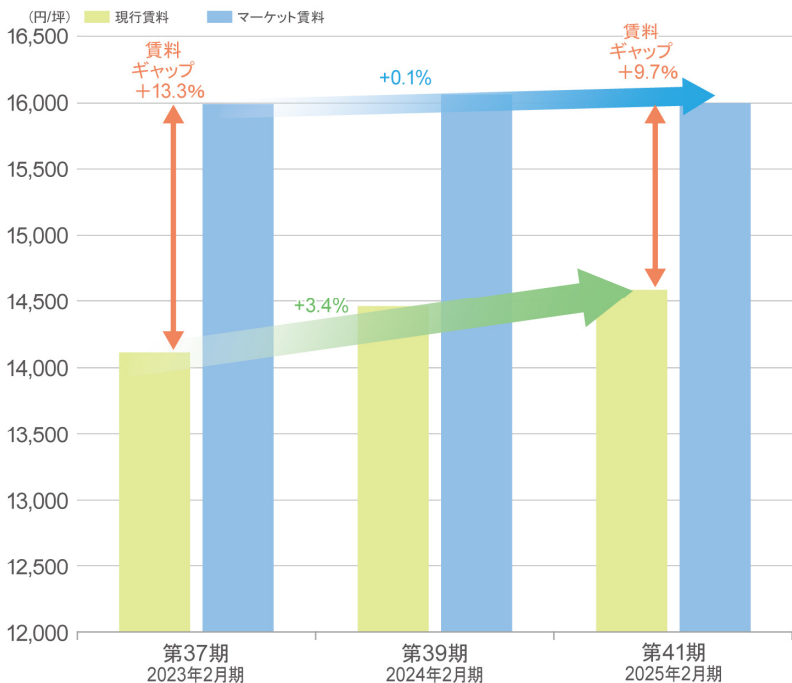


保有物件の主要指標 (注4)

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)のギャップを「(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成約賃料(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



オフィスビル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

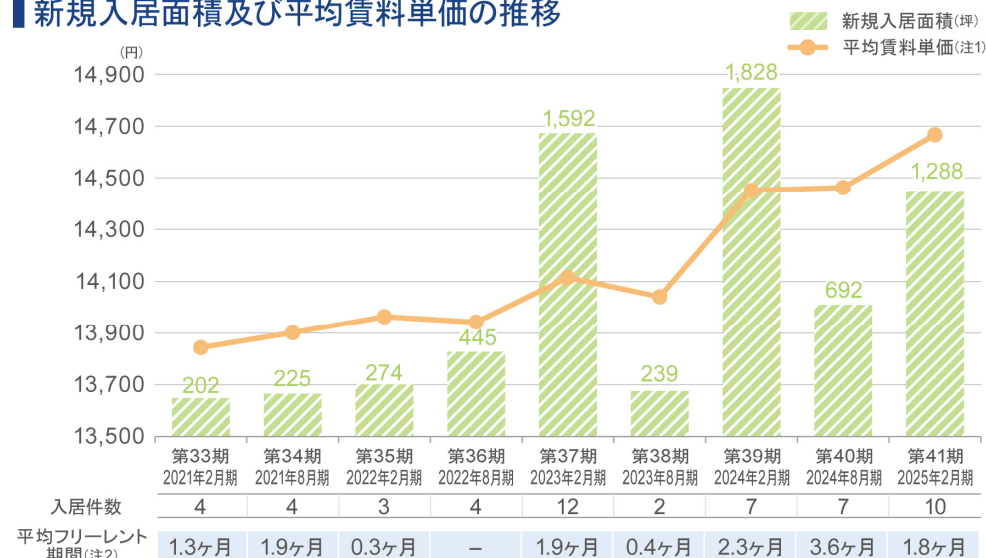


熊本イーストフロントビル

増額入替

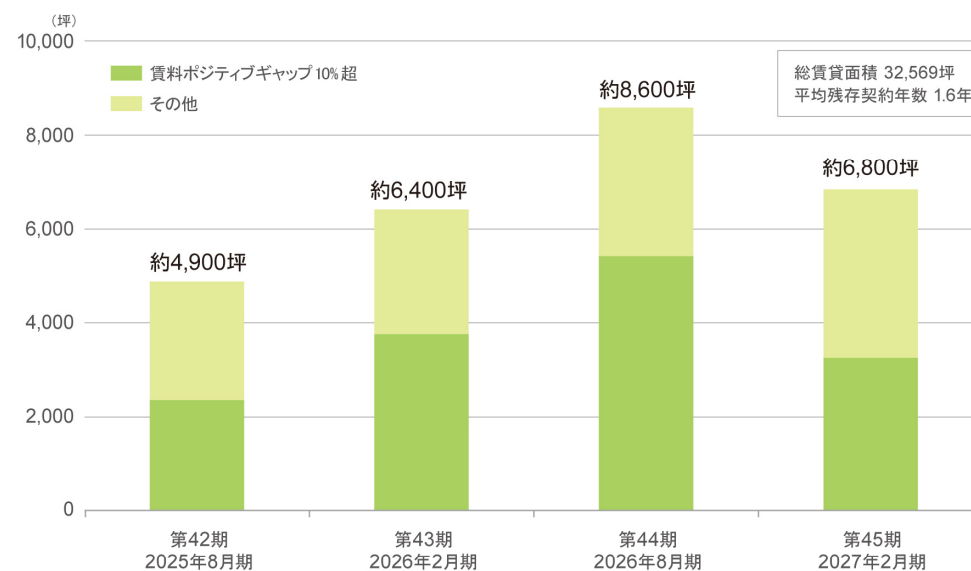
月額賃料増加率：+11.0%
対象面積：48坪

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÷期末総賃賃面積
(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

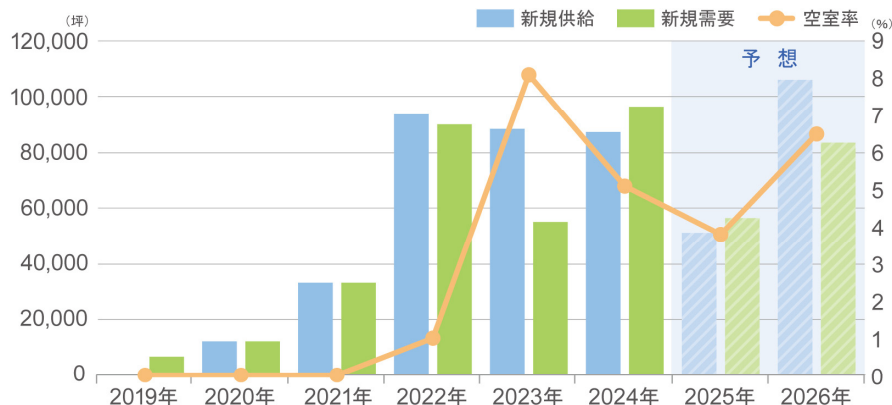


その他アセットの状況（物流施設）

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

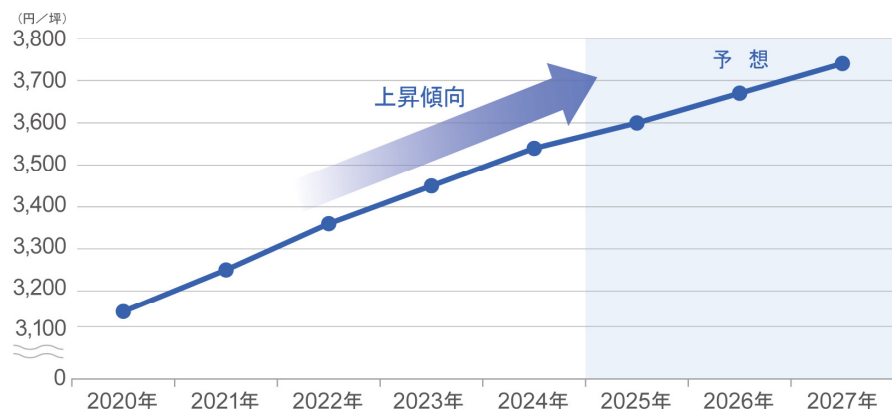
◎空室率は2025年まで低下、2026年は大量供給により上昇するも、需要は堅調



※ 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



ロジスティクス山

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%

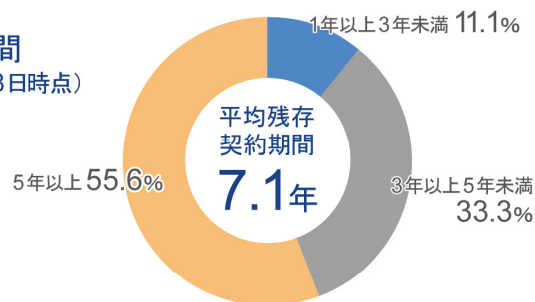
新規取得物件



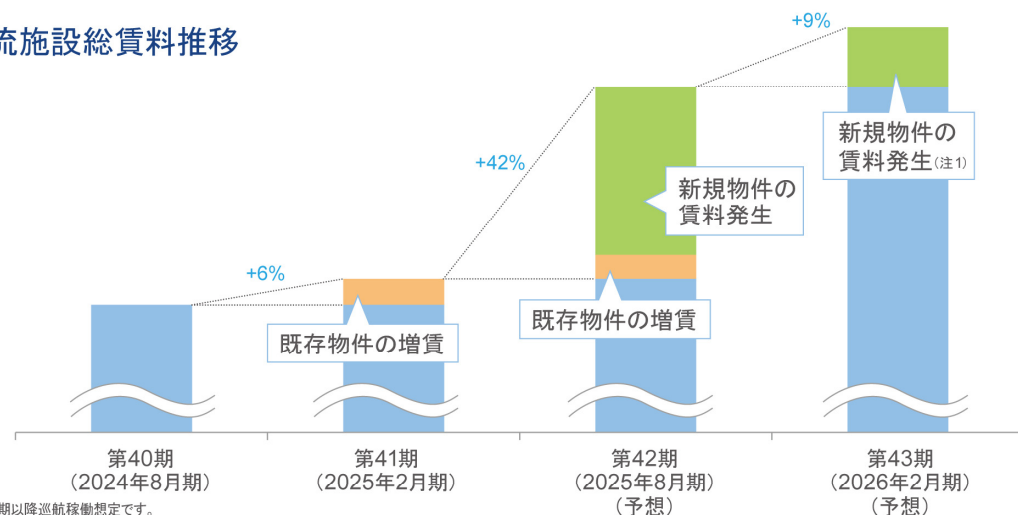
ロジシティ熊本御船

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

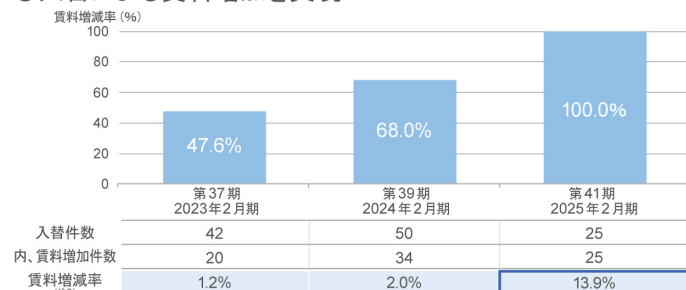
稼働率	第37期 (2023年2月期)	第38期 (2023年8月期)	第39期 (2024年2月期)	第40期 (2024年8月期)	第41期 (2025年2月期)
アメックス赤坂門タワー	94.2%	98.6%	98.2%	96.8%	95.2%
シティハウスけやき通り	98.8%	97.0%	97.4%	98.0%	99.3%
Aqualia 千早	98.9%	97.8%	98.6%	99.3%	99.3%
ディー・ウイングタワー (注1)	97.3%	97.6%	98.2%	98.5%	96.3%
グランフォーレ薬院南	98.0%	95.3%	95.3%	98.4%	97.3%
アクシ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

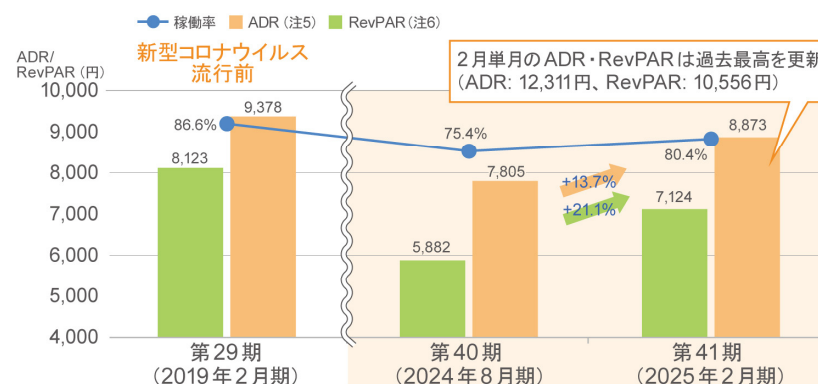
沖縄入域 海外観光客数 (千人)	新型コロナウイルス流行前 (2018年3月~2019年2月)	第40期~第41期 (2024年3月~2025年2月)
国内	6,968	7,626
海外	2,985	2,259

【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

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)

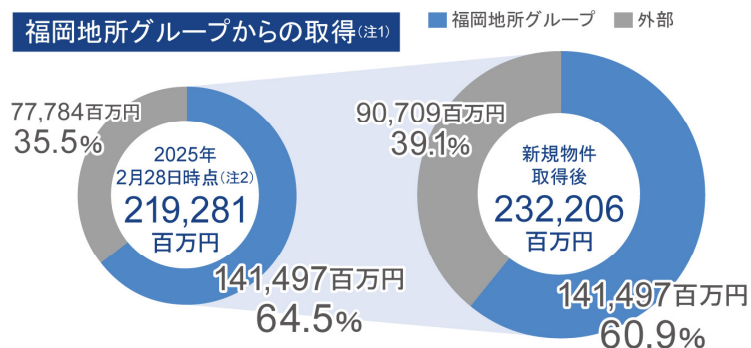
地域密着型のソーシング戦略

- 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



◎NOI (償却前) 予想

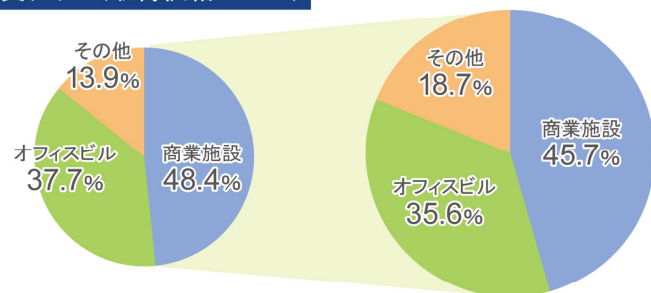
(単位:百万円)

	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%

投資タイプ (取得価格ベース)



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

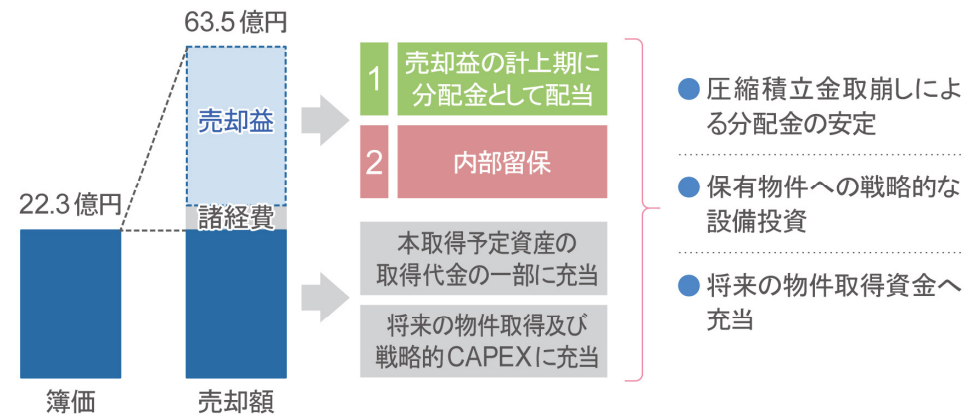
② 約38億円の売却益を活用し、安定した分配金水準を目指す

- ・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

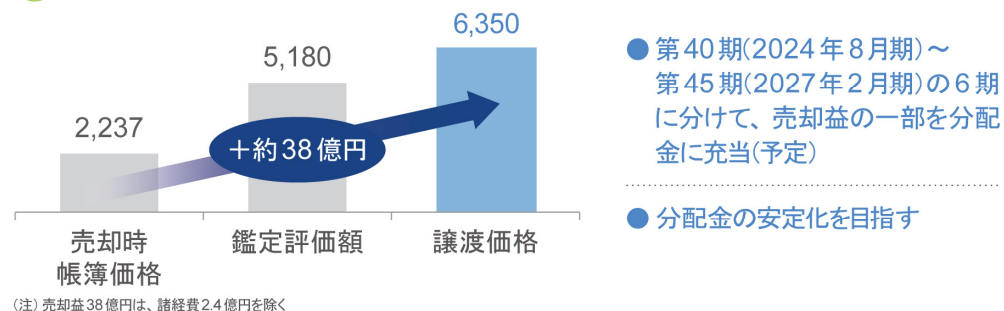
③ 将来に向けた分配金戦略の礎を確保

- ・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



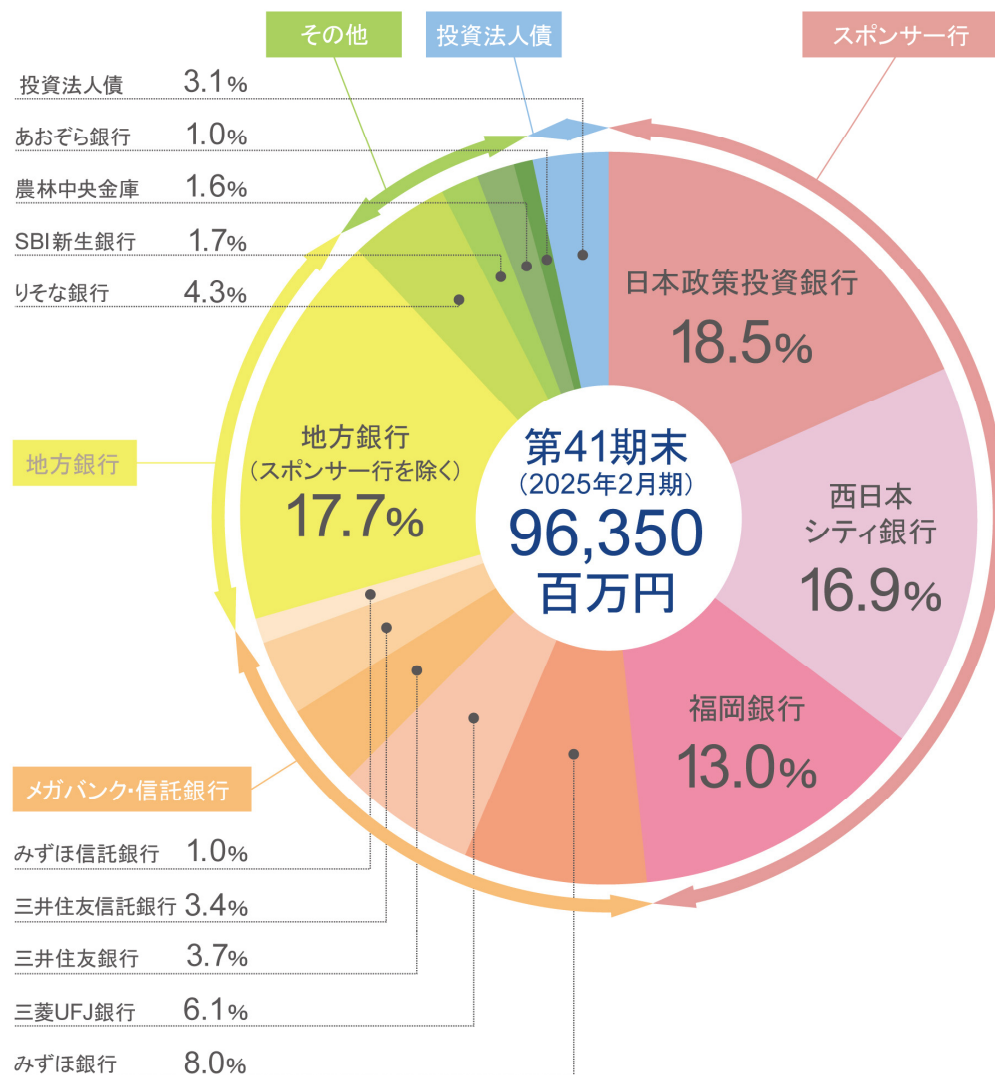
② 内部留保の確保で将来の分配金原資を確保



借入金融機関

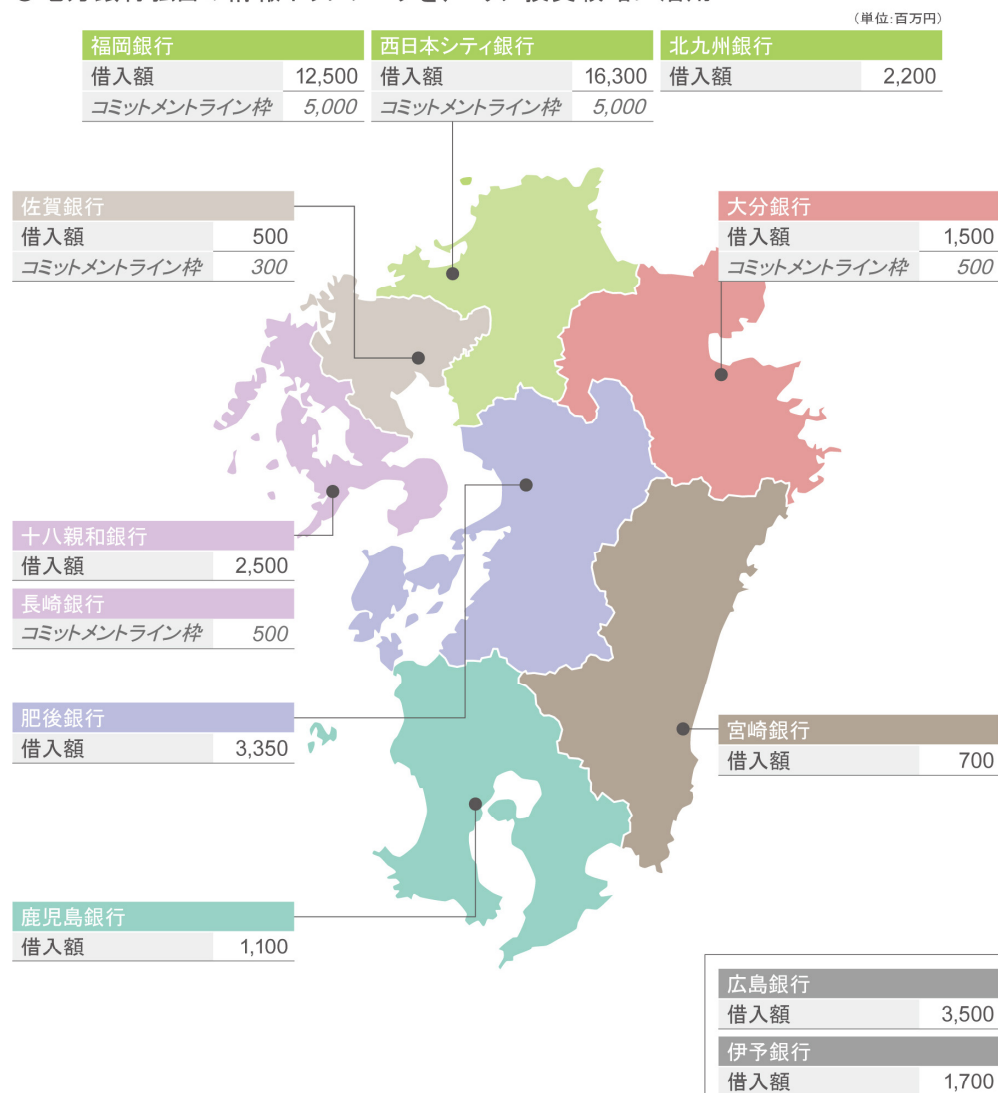
スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

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



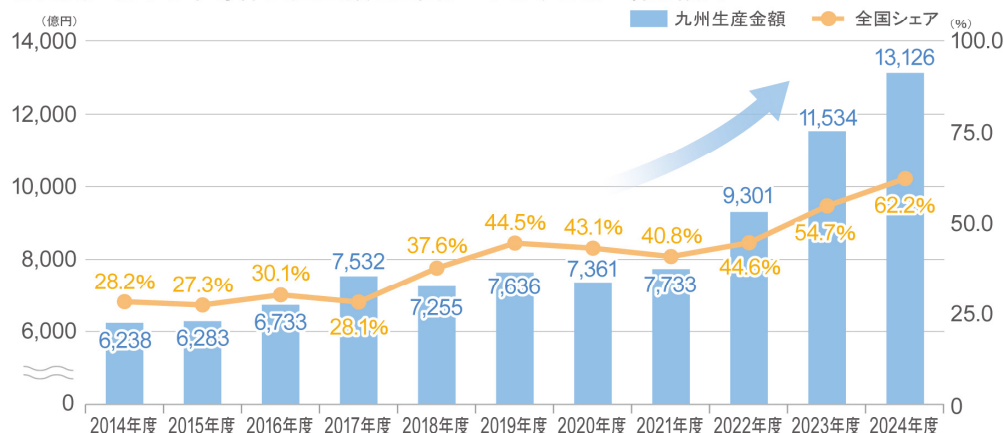
4. 福岡・九州の強み

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

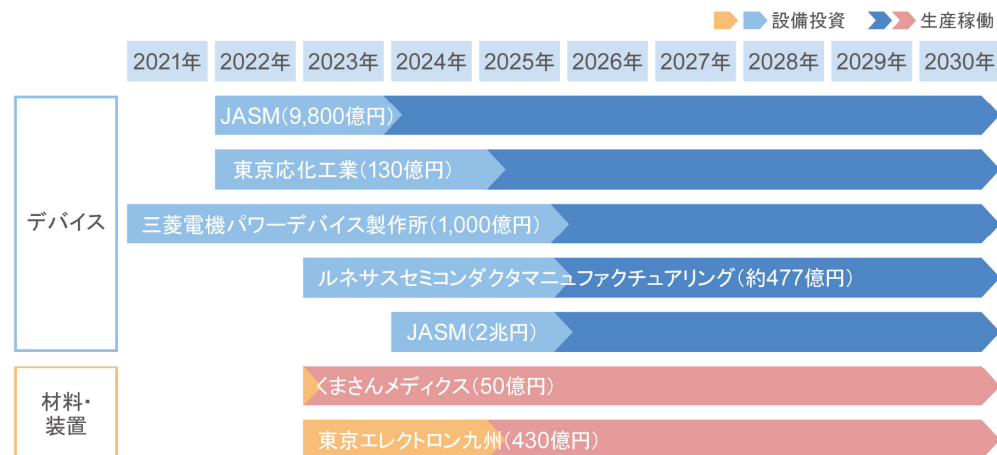
九州における半導体生産金額と全国シェアの推移

◎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



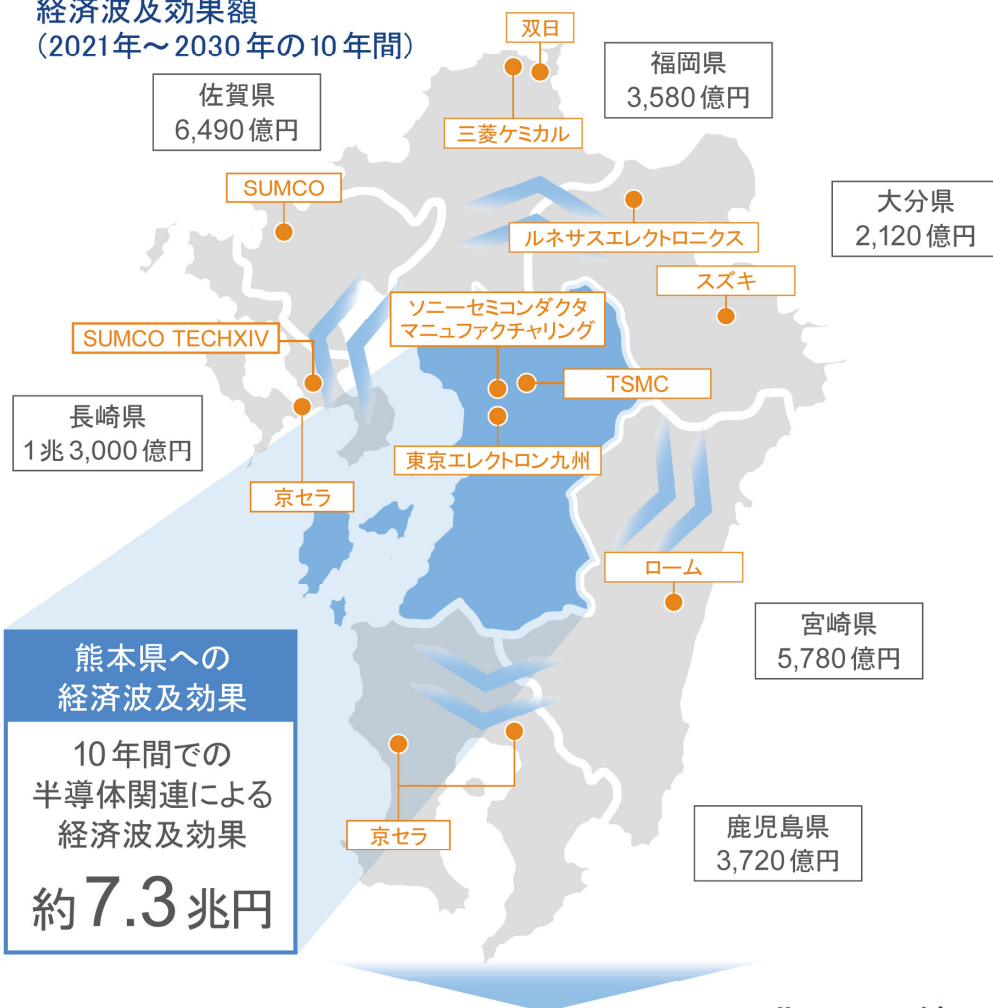
(注)一定規模以上の全数調査のため、工業統計の数値とは異なります。
出典:経済産業省「生産動態統計年報」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

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)



半導体関連(サプライチェーン含む)の設備投資による九州地方への経済波及効果 約10兆8,000億円

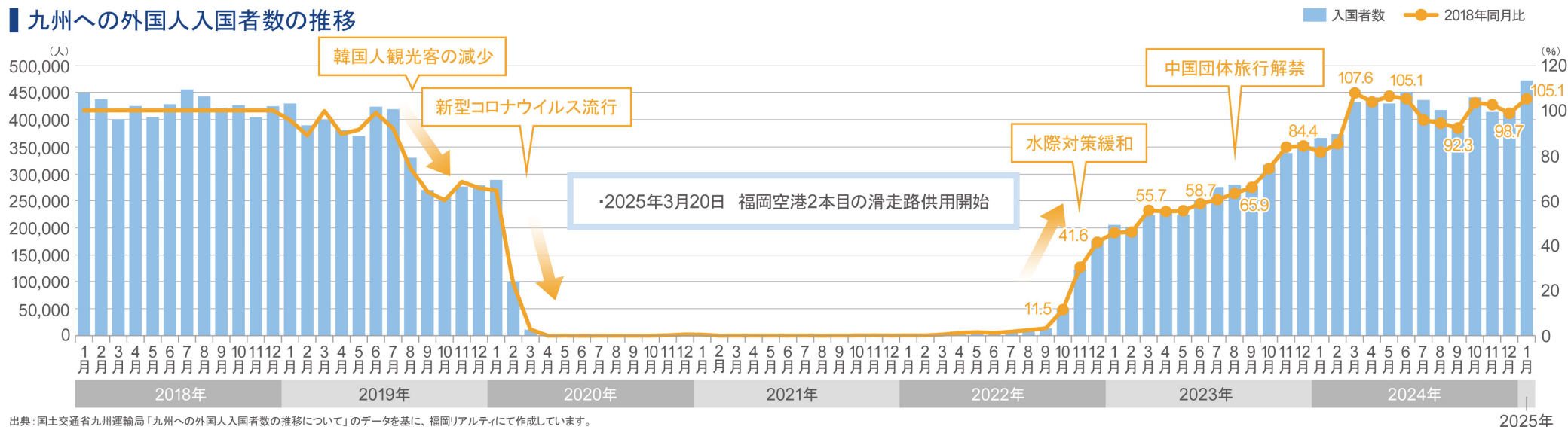
その他の産業も含めると九州地方への経済波及効果は 約23兆円を見込む

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。

インバウンドの状況

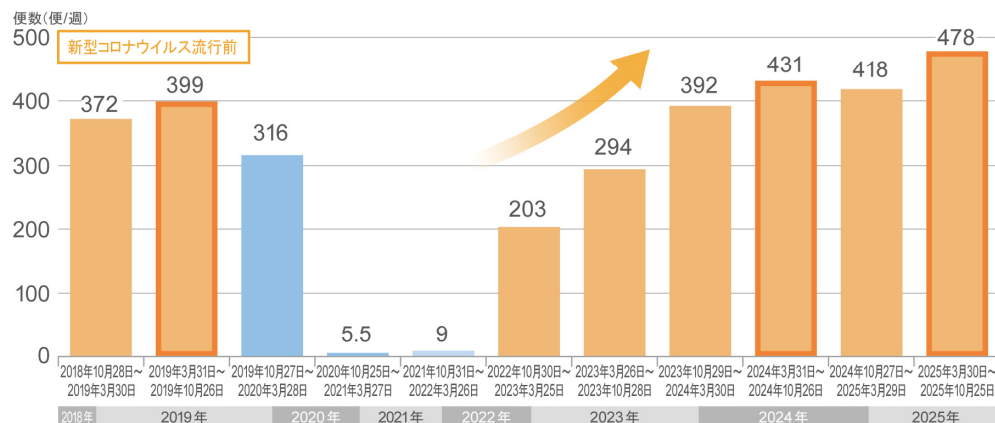
九州への外国人入国者数は回復

九州への外国人入国者数の推移



福岡空港国際線（旅客便）動向 （注1）

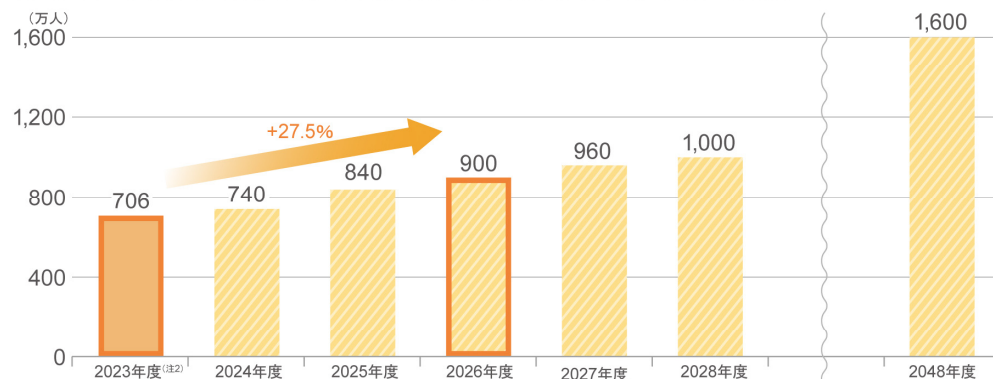
◎2025年夏期は前年同期比を超える水準



（注1）該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



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。

© 2015 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved.

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。

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。

※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。

※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・山崎町・粕屋町を指します。東京都都市圏とは、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・堺市・兵庫県・奈良県と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。



■ 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。

◎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・広がりが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

+

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）

- 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

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



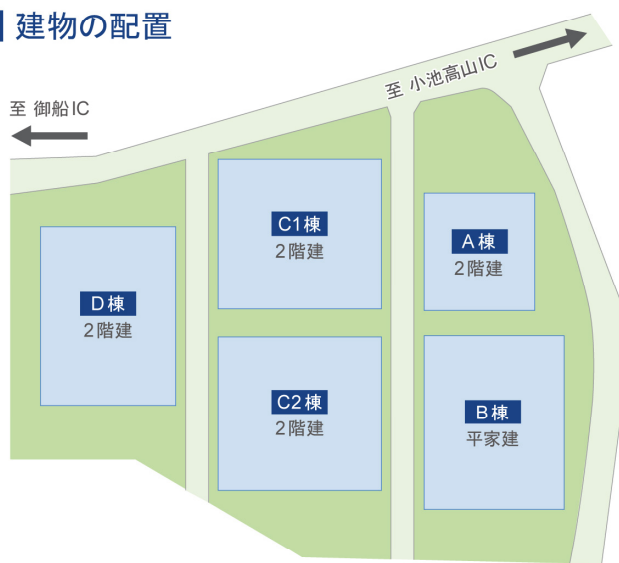
(注) JASMは、TSMCが過半数を出資し日本に設立した子会社

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	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建(A棟・C1棟・C2棟・D棟) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建(B棟)

(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。

建物の配置



建物の特徴

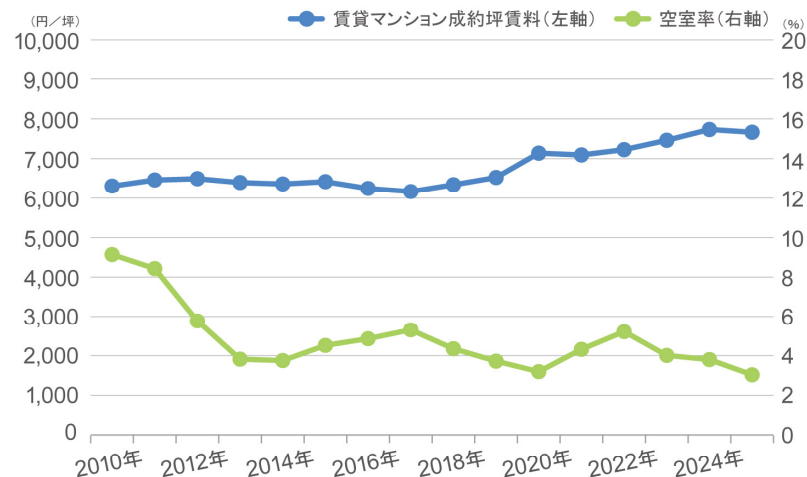
- 熊本市の南東部に隣接する郊外都市の御船町に所在し、熊本都市圏(注)における産業施設や商業施設の立地が進む新興のエリアに立地する物流施設
- 倉庫フロアの有効天井高は約 6m～ 8m、床荷重は1.5t/㎡～2.0t/㎡、柱間隔は約10m～13mと十分な保管機能を備えており、テナントに対して高い庫内作業性を訴求できる性能を有す

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%

鑑定評価額

第41期末の含み益^(注1)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	—	—	谷澤総合鑑定所
商業施設 合計		106,140	—	107,680	99,436	8,243	—	106,580	1,100	—	—	
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
その他	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	—	—	
	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
その他	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
	ティサージュホテル那覇	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	—	—	
	全物件 合計	219,281	—	260,974	200,971	60,002	—	256,969	4,005	—	—	

(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。

鑑定評価額減少要因(前期比)

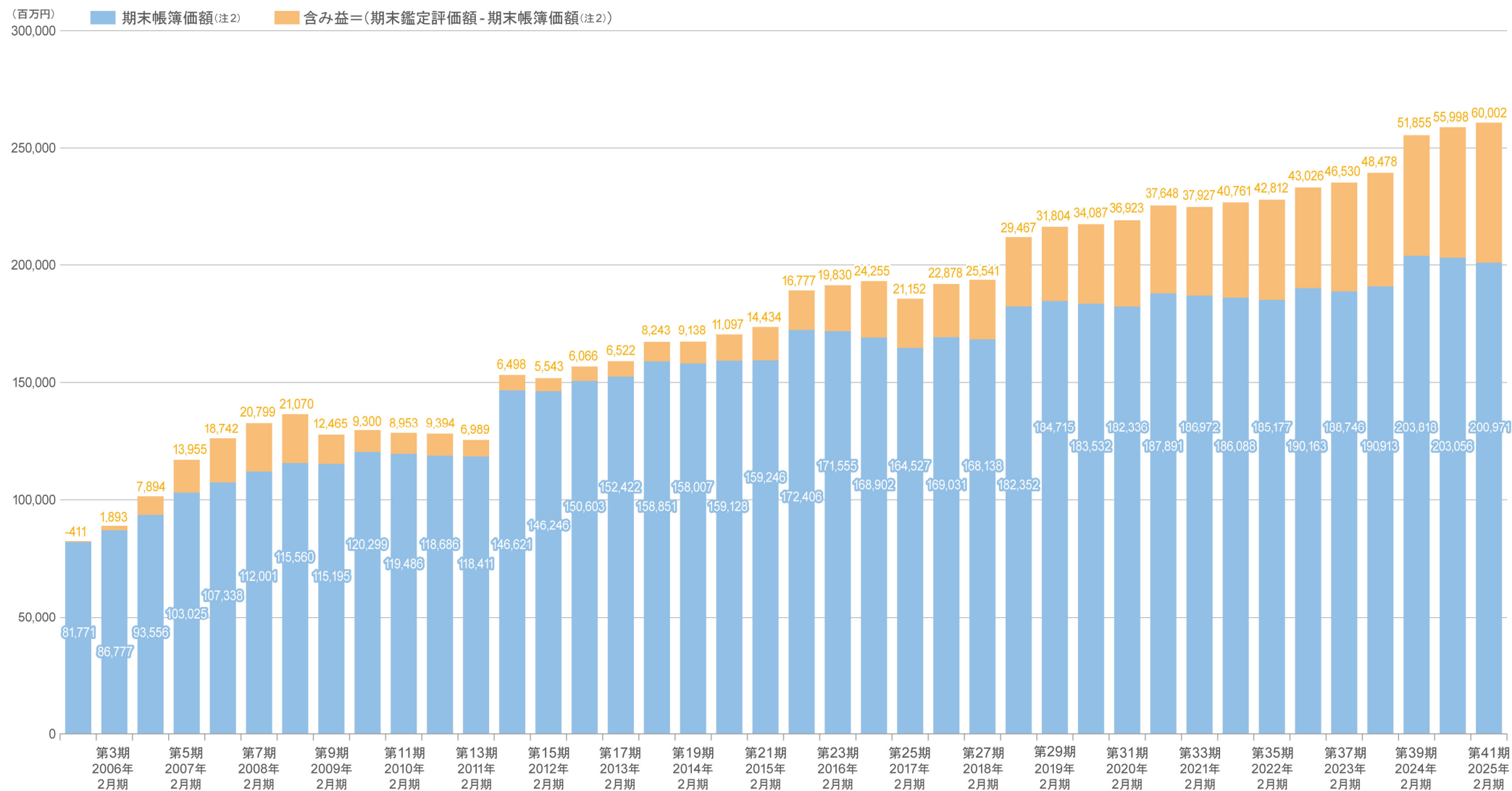
□: ER再取得 □: 公租公課 □: マーケット賃料見直し

(単位: 百万円)

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% (注1)

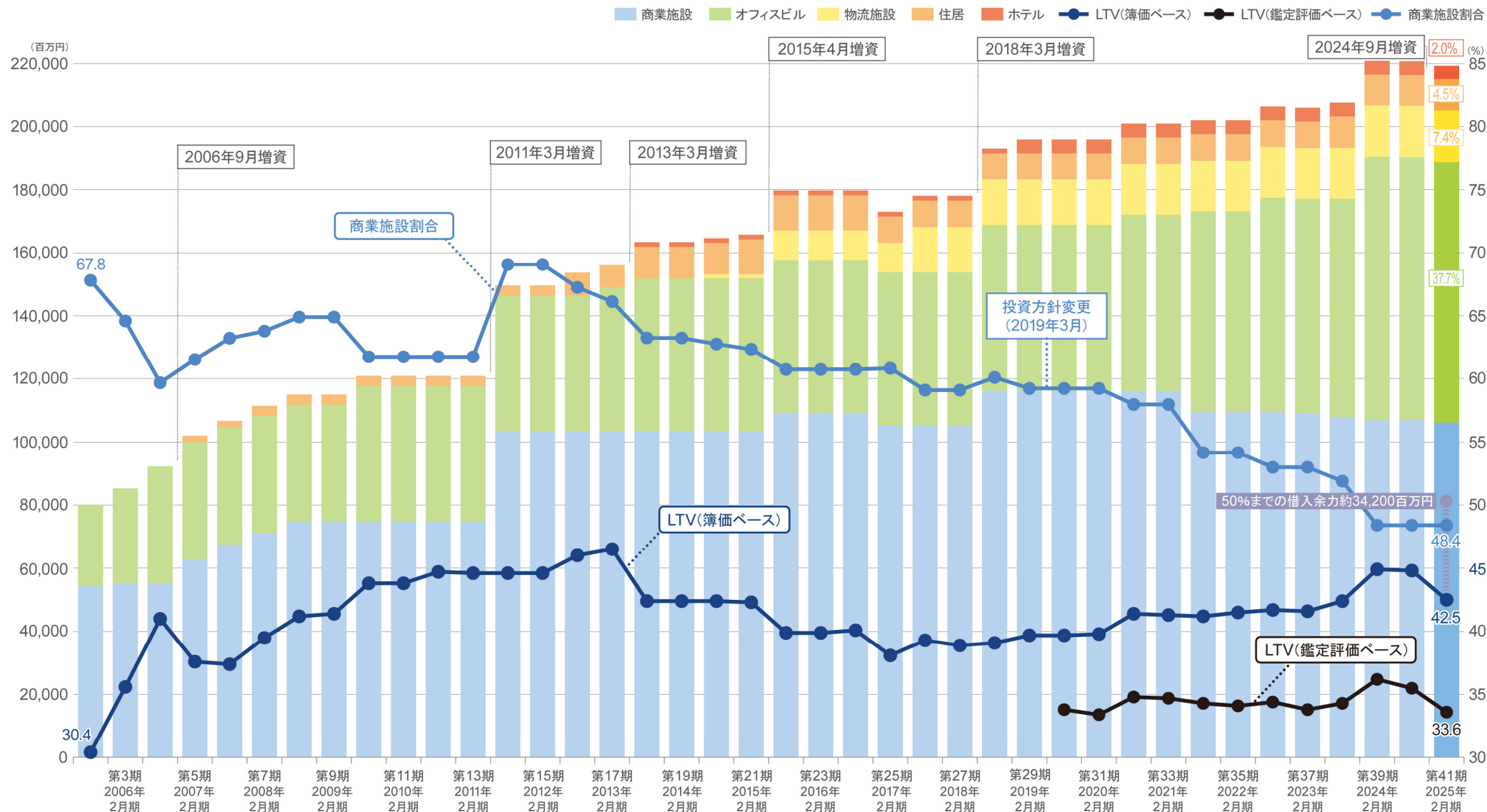
■ 鑑定評価額の推移



(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。

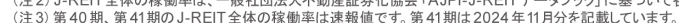
投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）



※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。

J-REIT 平均を上回る稼働率

福岡リート投資法人(注1) J-REIT 全体(注2)



42

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



■CLUB NEXUS 大濠西

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	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。

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）

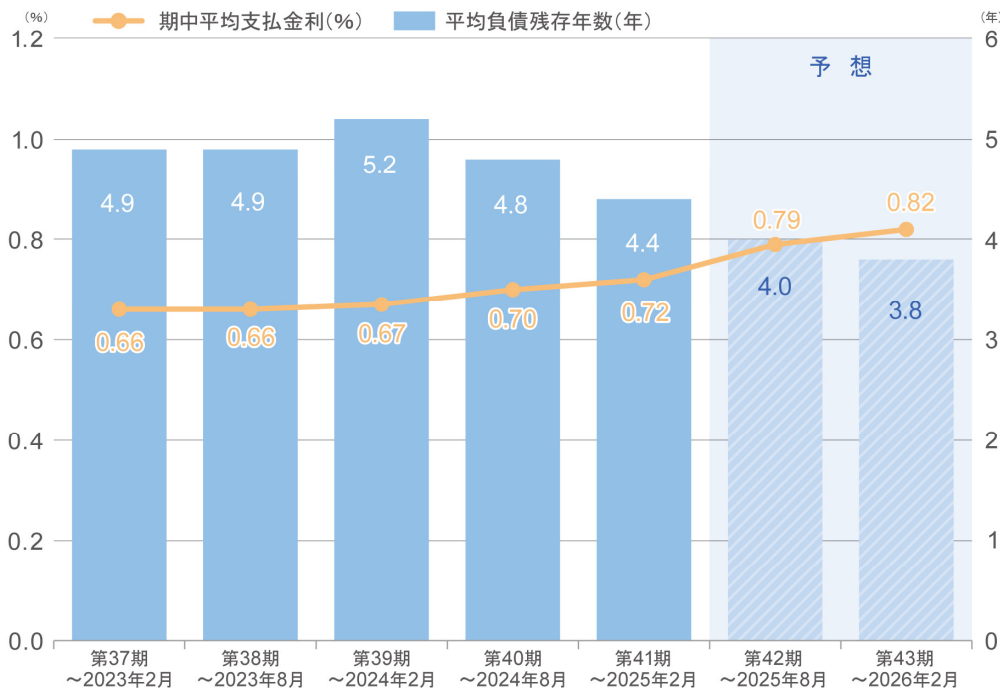
安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ、低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高める

◎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^(注1) 及び平均負債残存年数の推移



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
サステナブルファイナンス グリーンローン 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)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年3月31日	肥後銀行	300	5.0年	1.37000%(固定)
2025年3月31日 ^(注2)	三菱UFJ銀行	800	6.5年	1.68563%(固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年3月31日	三井住友銀行	500	6.5年	1.66938%(固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 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

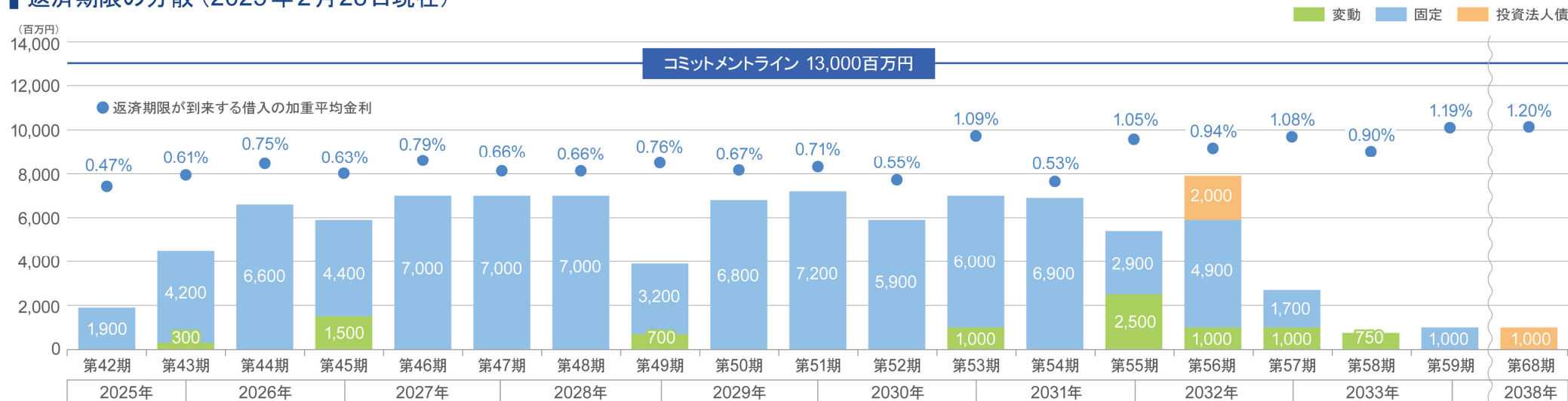
◎調達コスト増を上回る内部成長

	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

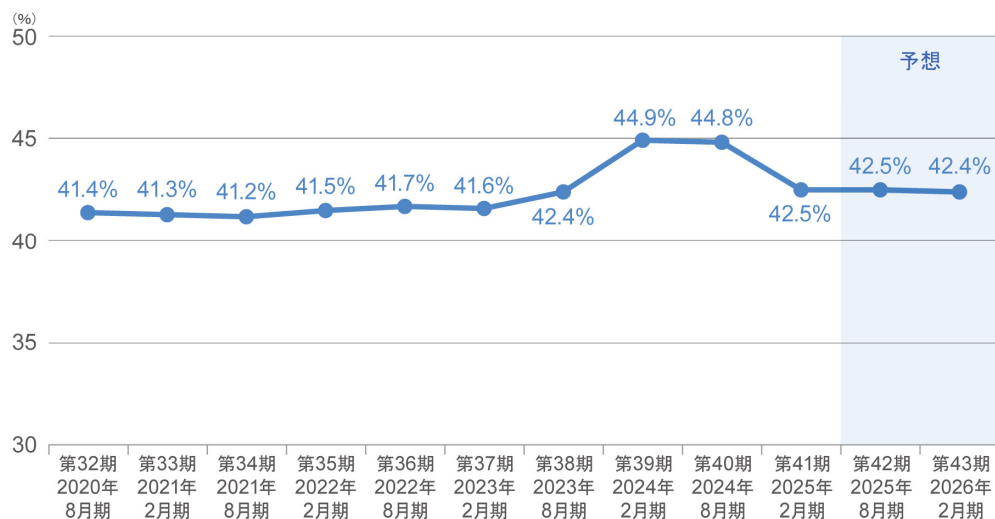
財務状況②

LTV引き下げにより調達余力を確保

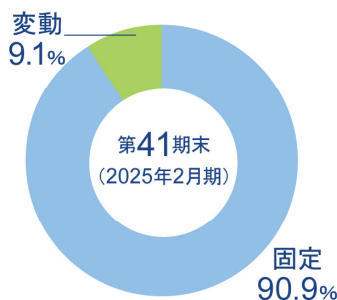
返済期限の分散（2025年2月28日現在）



LTVの推移



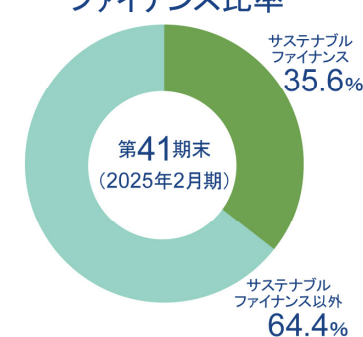
固定比率



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。

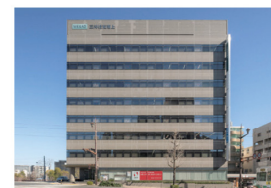
サステナビリティへの取り組み

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	● 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	● (2030年までに) CO ₂ 排出量 35%削減 (2019年比、原単位)
	資源の循環・効率活用	● 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	● (2030年までに) ゴミリサイクル率 75%
	自然災害対策	● 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	
	環境問題解決に向けた事業運営	● 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 ● 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	● (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上
社会	魅力ある職場の実現（資産運用会社）	● 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 ● 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	● 従業員1人あたり研修（回数） ● オフィス環境の改善（件数）
	テナントエンゲージメント向上	● 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	● テナント満足度調査定期実施（全物件）
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	● 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	● 地域経済団体等への加入・活動参加 ● 地域交流イベントの主催（回数） ● エリアマネジメント組織への加入・活動参加 ● 地域貢献活動への継続参加（回数）
ガバナンス	コンプライアンス / リスクマネジメント	● 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	● コンプライアンス研修（回数）
	ステークホルダーに対する情報開示と対話	● 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	● 投資家との対話（回数） ● 従業員 ESG 研修（回数）

環境

- 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)



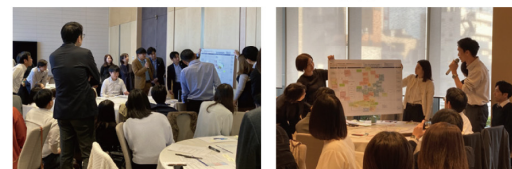
熊本イーストフロントビル



Sランク

社会

- 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職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

- 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)



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	- 小	- 小	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 エネルギー高効率化運営
		海面上昇による対策費が増加する	小	小	
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
		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
	レジリエンス	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℃シナリオ	1.5℃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逡減効果
	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。