



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人[8968] IRセミナー資料

2026年5月



1. 福岡リート投資法人の概要	2
2. 業績説明	8
3. 福岡リート投資法人の近況	13
4. 福岡・九州の強み	23

※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、㎡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。

※名称「キャナルシティ・福岡ワシントンホテル」を「福岡ワシントンホテル」として記載しています。

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。

福岡リート投資法人のウェブサイト
で用語集を掲載しています。
こちらの2次元コードよりご参照
ください。 →



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」を中心とする厳選投資
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

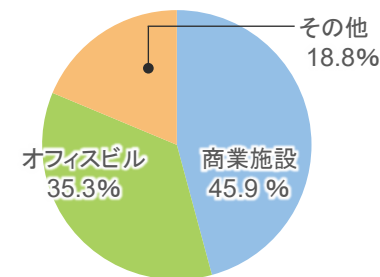
福岡リート投資法人の概要

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、株式会社クラフティア、九州旅客鉄道株式会社、株式会社日本政策投資銀行

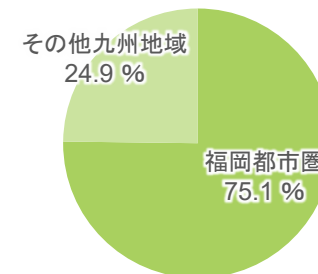
ポートフォリオ(注1)	
物件数/資産規模(注2)	37物件/231,242百万円
内福岡地所グループからの取得(注3)	16物件/141,497百万円
含み益	64,035百万円
総賃貸可能面積	621,813.29㎡
稼働率	98.5%

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)	42.4%
固定比率	89.4%
期中平均支払金利	0.81%
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	186,000円
発行済投資口総数	868,820口
時価総額	161,600百万円(投資口価格×発行済投資口総数)
1口当たり純資産	130,898円
1口当たりNAV(注4)	200,451円
第43期分配金実績	1口当たり4,151円(運用日数181日)
分配金利回り	4.5%(分配金÷運用日数×365)÷投資口価格

(注1)2026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

福岡リート投資法人の特徴

■ 基本理念

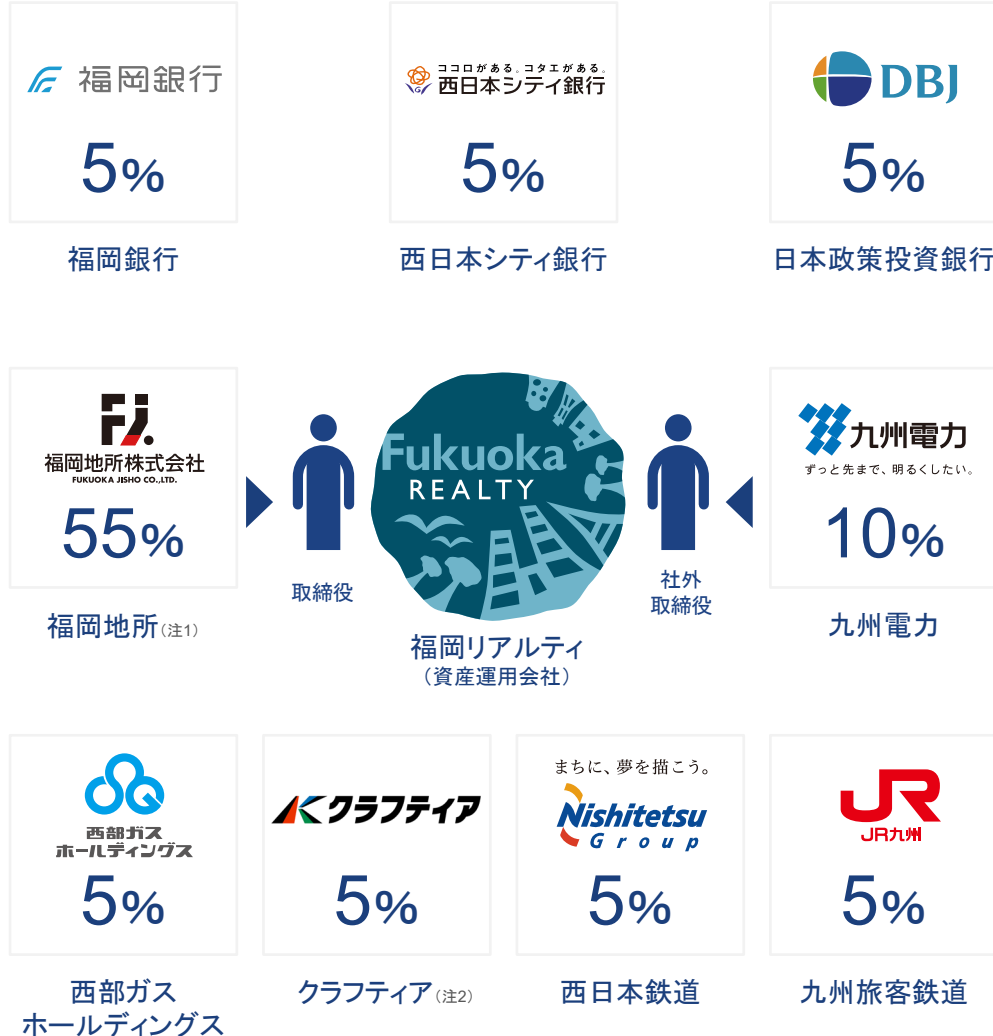


■ 地域活性化と魅力ある街づくりへの貢献



福岡・九州地域特化型リート

■ スポンサー体制



(注1) 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。

(注2) 2025年10月1日に株式会社九電工から社名変更しています。

■ 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%

ポートフォリオ一覧

商業施設 10件



1 キャナルシティ博多



2 キャナルシティ博多・B



3 パークプレイス大分



4 サンライブシティ小倉



5 木の葉モール橋本



6 スクエアモール鹿児島宇宿



7 熊本インターコミュニティSC



8 花畑SC



9 ケーズデンキ鹿児島本店



10 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



11 キャナルシティ・
ビジネスセンタービル



12 呉服町ビジネスセンター



13 サニックス博多ビル



14 大博通りビジネスセンター



15 東比恵ビジネスセンター



16 天神西通りセンタービル



17 天神ノースフロントビル



18 東比恵ビジネスセンターⅡ



19 東比恵ビジネスセンターⅢ



20 天神住友生命
FJビジネスセンター (底地)



21 博多筑紫通りセンタービル



22 熊本イーストフロントビル



23 博多FDビジネスセンター



その他 14件



24 鳥栖ロジスティクスセンター



25 ロジシティみなと香椎



26 ロジシティ久山



27 ロジシティ若宮



28 ロジシティ熊本御船



29 アメックス赤坂門タワー



30 シティハウスけやき通り



31 Aqualia 千早



32 ディー・ウイングタワー



33 グランフォーレ薬院南



34 アクシオン別府駅前
プレミアム



35 アクシオン大手門プレミアム



36 ホテルフォルツァ大分



37 ティサージュホテル那覇

取得予定 1件



A (仮称)アイランドシティ
港湾関連用地 (底地)

各物件の詳細情報については
こちらの2次元コードよりご参照ください。



ポートフォリオマップ

チャネルシティ博多は総資産の約25%



1 チャネルシティ博多

所在地:福岡市博多区住吉一丁目

2 チャネルシティ博多・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 チャネルシティ・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

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

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 天神住友生命FJ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

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 2026年2月27日に土地を追加取得しました。

28 ロジシティ熊本御船

所在地:熊本県上益城郡御船町

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

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

36 ホテルフォルツァ大分

所在地:大分市中央町一丁目

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関連用地(底地)

所在地:福岡市東区みなと香椎三丁目

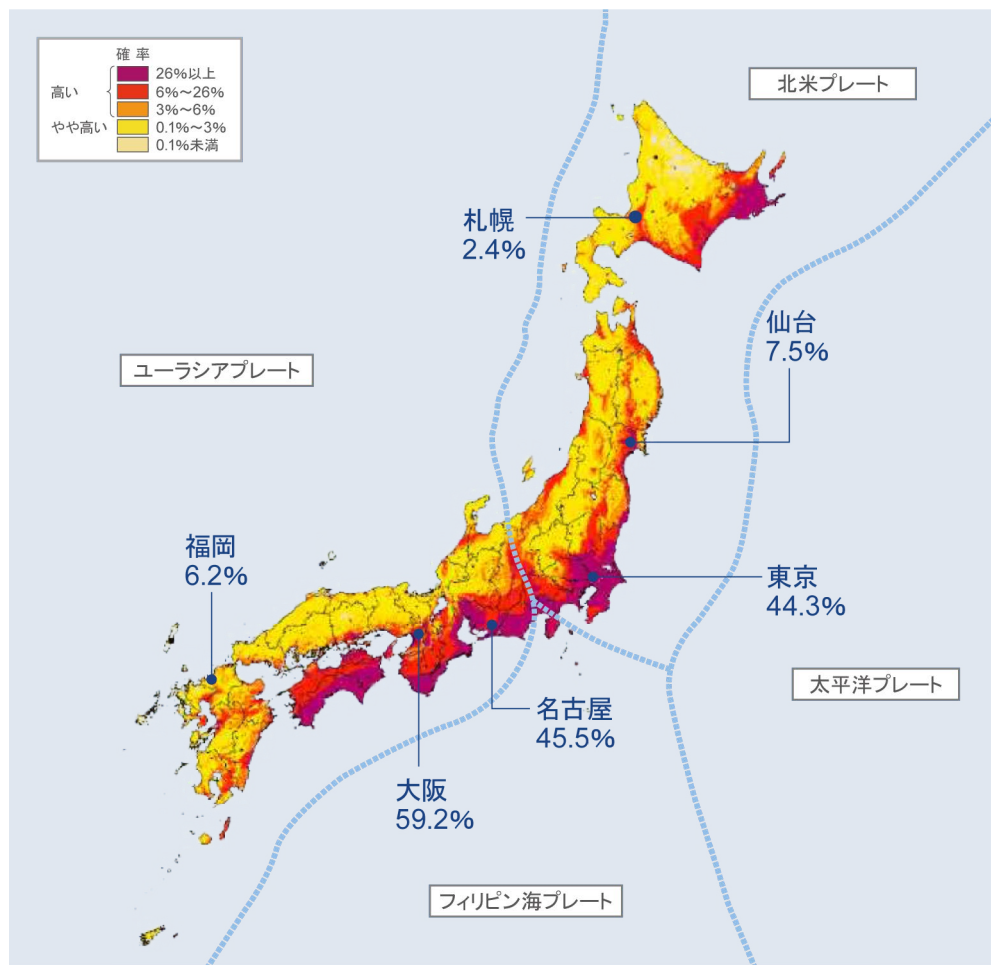
■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他

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)

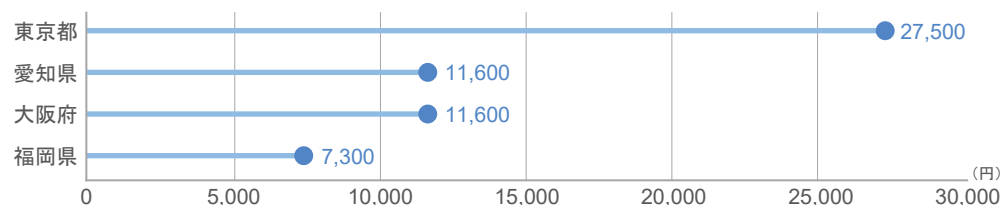


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。
出典:地震調査研究推進本部事務局(文部科学省研究開発局地震・防災研究課)、J-SHIS(国立研究開発法人防災科学技術研究所)、国土交通省気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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。

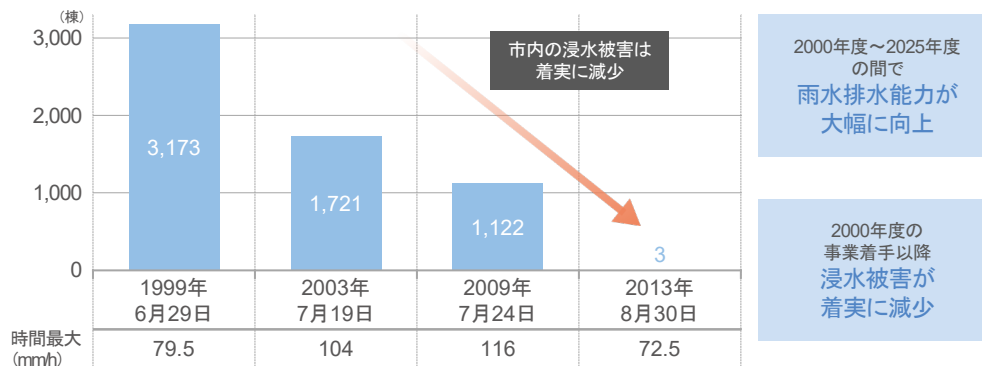
その他自然災害における福岡市の対策例(福岡市の浸水対策)

◎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」のパンフレットを基に、福岡リアルティにて作成しています。

決算ハイライト

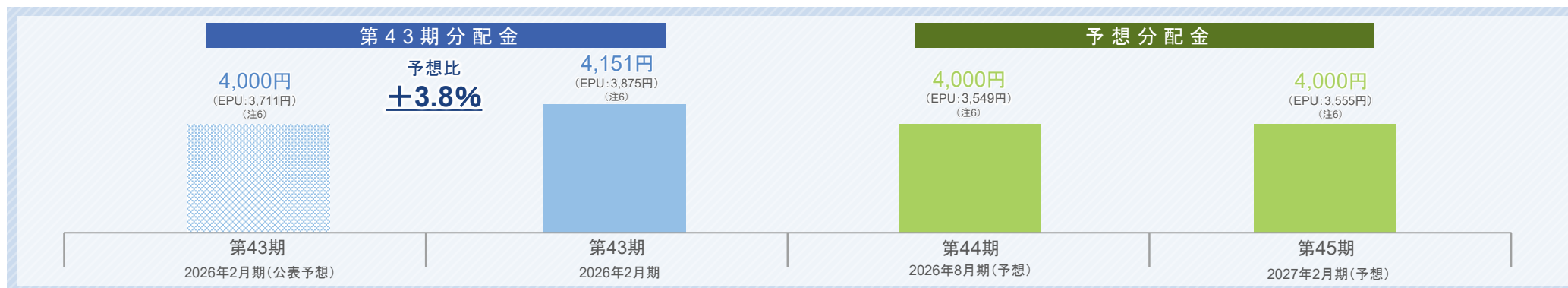
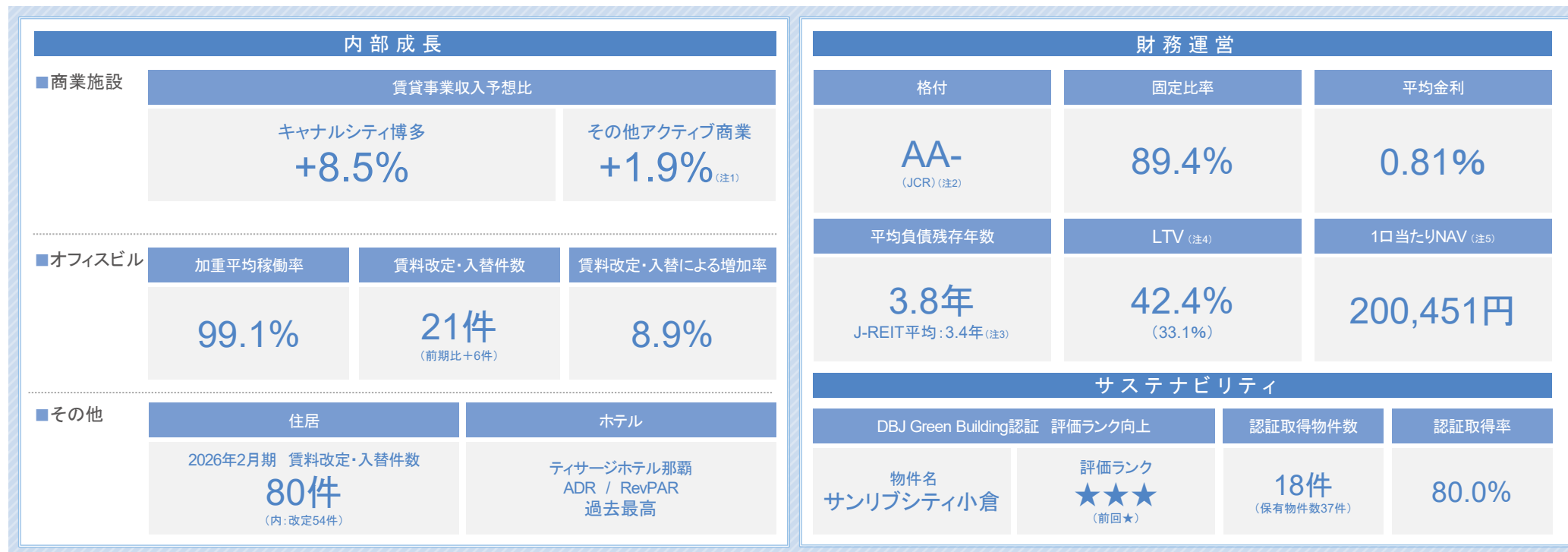
NOIは過去最高を更新

項目	(単位:百万円)						第44期	第45期
	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	第42期(A) ~2025年8月31日	第43期(B) ~2026年2月28日	増減 (B-A)	~2026年8月31日 (予想)	~2027年2月28日 (予想)
営業収益	9,326	9,652	10,400	10,792	10,822	30	10,670	10,743
売却益	237	195	990	875	638	▲236	643	648
NOI	5,531	5,800	5,770	6,145	6,367	221	6,176	6,289
減価償却費	1,609	1,611	1,595	1,686	1,724	37	1,769	1,851
営業利益	3,462	3,664	4,408	4,526	4,487	▲38	4,264	4,303
経常利益	3,031	3,225	3,967	4,056	4,006	▲50	3,728	3,739
当期純利益	3,030	3,223	3,966	4,055	4,005	▲49	3,727	3,737
1口当たり分配金 ^(①)	3,807円	3,850円	4,096円	4,203円	4,151円			
1口当たり分配金予想 ^(②)	3,755円	3,600円	3,900円	4,100円	4,000円		4,000円	4,000円
実績と予想の差異 ^(①-②)	+52円	+250円	+196円	+103円	+151円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	796,000口	796,000口	872,000口	868,820口	868,820口		868,820口	868,820口
総資産(期末時点)	214,390	215,083	226,966	226,809	227,423			
負債(期末時点)	112,421	112,921	113,576	113,436	113,695			
純資産(期末時点)	101,969	102,161	113,389	113,373	113,727			
運用日数	182日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数(期末時点)	35物件	35物件	35物件	37物件	37物件			
テナント総数(期末時点) ^(注1)	1,031	1,043	1,047	1,095	1,077			
総賃貸可能面積(期末時点)	590,409.24㎡	590,145.62㎡	582,606.85㎡	622,652.88㎡	621,813.29㎡			
稼働率(期末時点) ^(注2)	98.8%	98.9%	99.2%	99.6%	98.5%			
FFO(Funds from Operation) ^(注3)	4,401	4,639	4,571	4,866	5,091			
1口当たりFFO	5,529円	5,828円	5,242円	5,601円	5,860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

2026年2月期分配金は予想比+3.8% 予想を上回る内部成長を実現

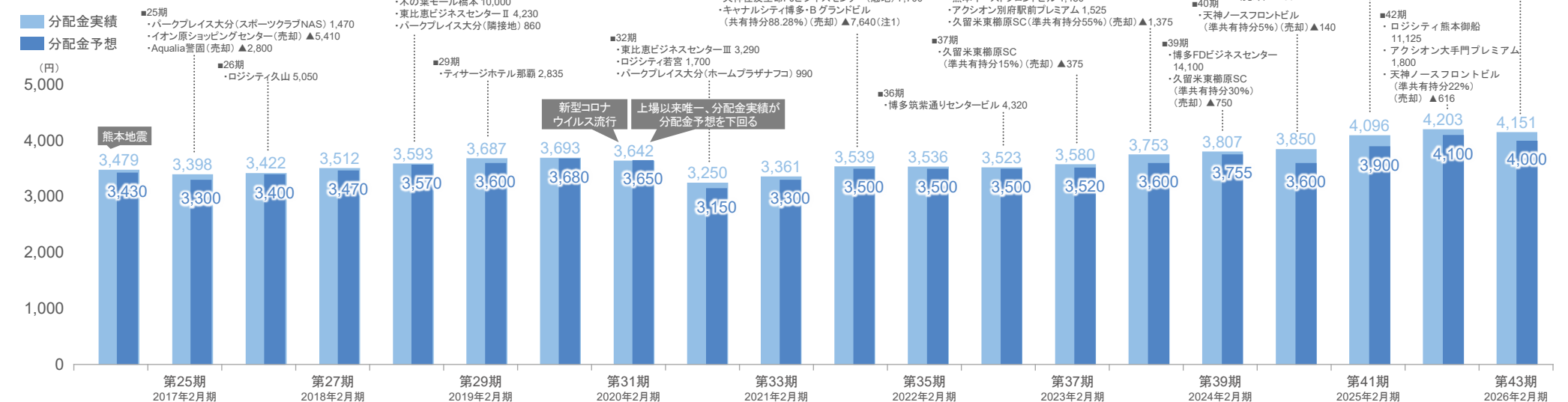


(注1) その他アクティブ商業賃貸事業収入予想比はパークプレイス大分・サンリブシティ小倉・木の葉モール橋本の合計値から算出しております。(注2) JCR: 日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。(注3) 各投資法人開示資料を基に、2026年2月期時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しております。(注4) LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。33.1%は鑑定評価ベースのLTV。(注5) 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数(注6) EPUは売却益及び内部留保を控除。

1口当たり分配金・NAVの推移

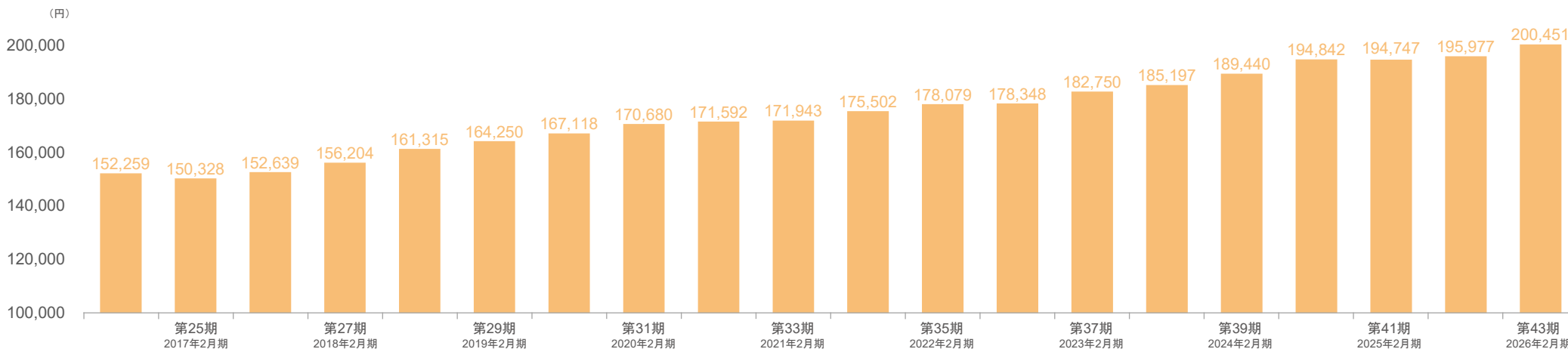
分配金の実績は5年で23.5%、3年で15.9%増加

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目標 4,000円+年平均成長率3%

今後の運営方針

目標

2027年8月期以降巡航分配金目標
「DPU:4,000円(EPU)+α」



目標を明確化

2027年8月期
「EPU:4,000円=DPU:4,000円」

2029年8月期
「DPU:4,000円+年平均成長率3%」

外部成長戦略

新規物件の取得
成長に繋がる物件入替の検討

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

デット戦略

LTV(上限50%)の活用、
調達コスト増の抑制

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 ・将来のさらなる成長を見据えた投資と入替の遂行
(福岡ワシントンホテルリニューアル・ラーメンスタジアムリニューアル等)
- オフィスビル・新規・契約更新による賃料増賃
・既存テナントとの増賃交渉によりポジティブギャップ顕在化
- その他 ・入替・バリューアップ投資に伴う増賃の実現(住居)
・沖縄インバウンド需要回復による歩合賃料増加(ホテル)

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:347億円

物件入替

内部留保実施

■ 2026年2月期含み益
:640億円

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

内部留保活用

自己投資口取得

■ 2026年2月期P/NAV
:0.93倍

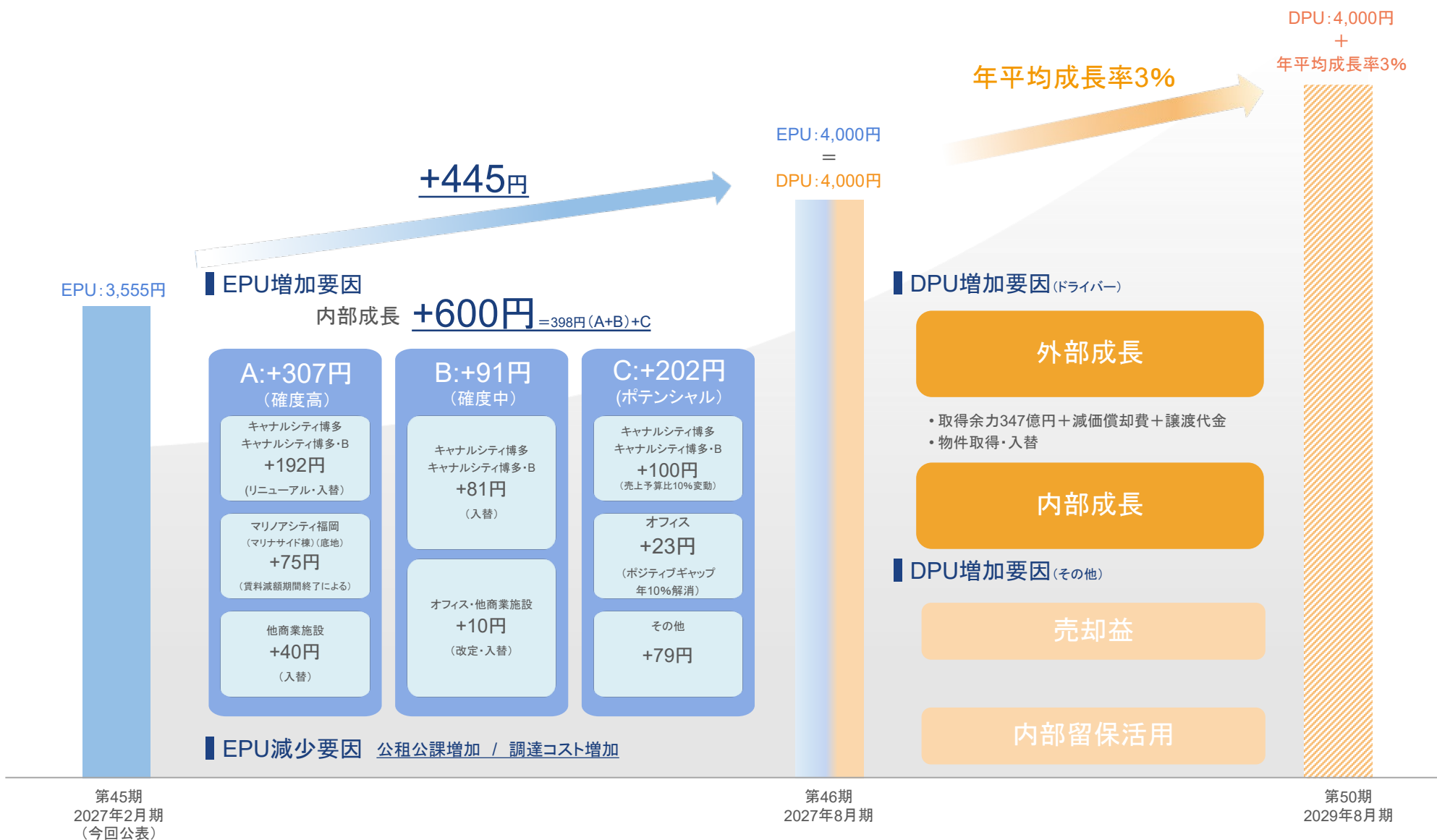
手元資金の活用

自己投資口取得

資本効率の最適化

分配金について

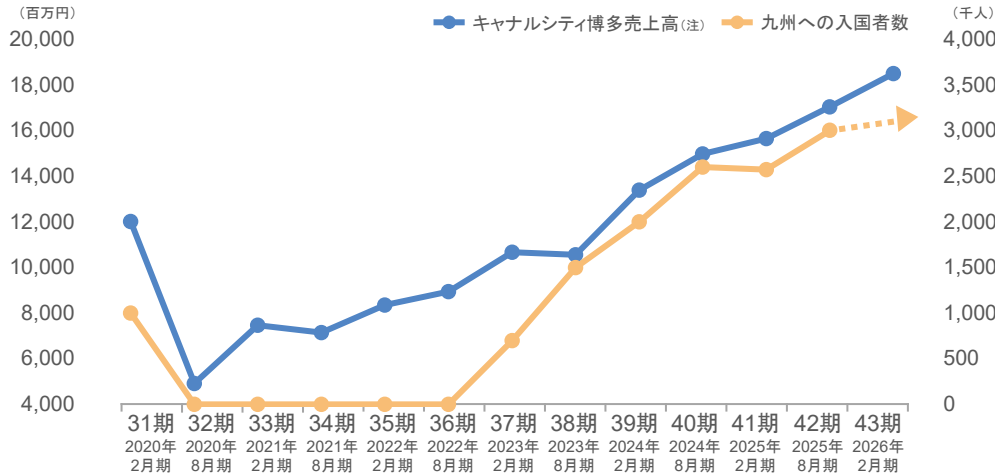
EPU4,000円達成後の目標はDPU3%成長



キャナルシティ博多の内部成長

国内客、インバウンドともに好調に推移

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グラウンドビル」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	2023年	2024年	2025年	2025年		
	月平均				10月	11月	12月
入国者合計	426,357	265,636	417,212	486,000	508,168	477,362	454,062
韓国	200,805	160,535	205,551	216,889	241,910	242,325	266,265
中国	142,328	12,224	77,106	118,455	100,367	66,995	25,340
台湾	34,460	32,713	53,285	67,177	73,337	70,234	69,399
香港	23,792	22,997	33,386	31,551	29,086	29,638	37,610
その他	24,971	37,168	47,884	51,927	63,468	68,170	55,448

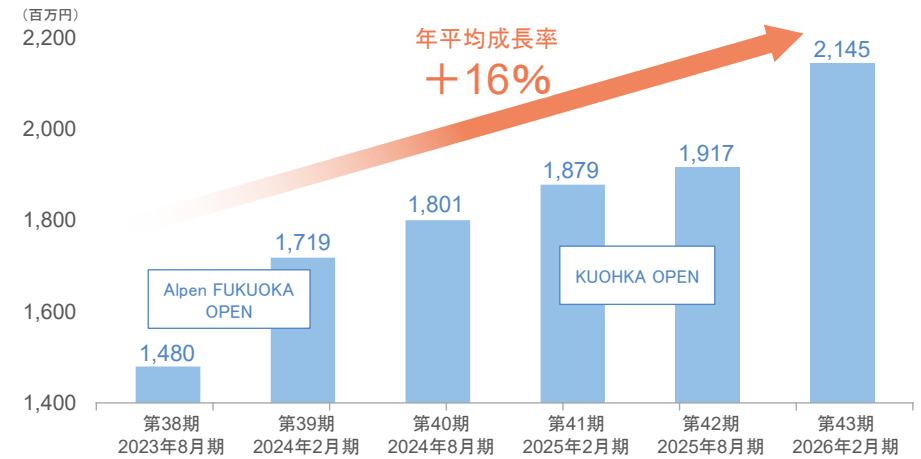
※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2025年月平均は1月から9月となります。
出典：国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎クルーズ船博多港寄港実績推移

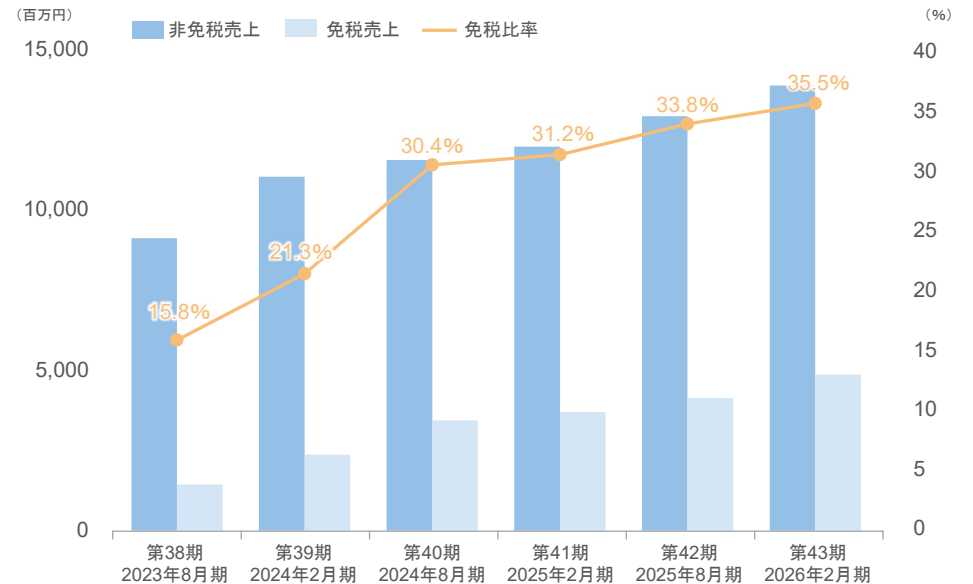
年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
寄港回数	279	229	14	0	2	75	204	209

出典：福岡市港湾空港局の2026年2月25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



キャナルシティ博多の非免税・免税売上推移と免税比率推移



キャナルシティ博多の将来像

イーストビル営業再開による来場者増やナイトエコミー強化による成長期待が来期以降も継続

①イーストビル営業再開決定 NEW
 営業再開: 2026 年秋
 国内最大級の「GLOBAL WORK」「LAKOLE」など全 16 店舗集結

②福岡ワシントンホテル
 リニューアルオープン: 2026年9月(予定)
 総投資額(予定): 1,399百万円
 NOI利回り(想定): 10.7%

③オニツカタイガー
 オープン: 2025年9月
 賃貸事業収入予想比+55.7%

④KUOHKA
 オープン: 2025年7月
 総投資額: 1,841百万円
 NOI利回り(想定): 8.9%

⑤ラーメンスタジアム
 リニューアルオープン: 2026年4月(予定)
 総投資額(予定): 604百万円
 NOI利回り(想定): 6.4%

⑥清流公園
 開園: 2026年(予定)
 「Park-PFI」プロジェクト

その他施設: ①イーストビル, ②福岡WH, ③ノースビル, ④KUOHKA, ⑤センターウォーク, サウスビル, THEATER 010, 屋台街

天神 方面 (左下)
 渡辺通 方面 (右下)

ナイトエコミー 強化 (右上)

※イーストビルの所有・運営ならびにParkPFI制度を活用した清流公園の運営は福岡地所株式会社为主体となります。THEATER010の運営主体は株式会社Zero-Tenです。KUOHKAのNOI利回りは2026年8月期及び2027年2月期の予想を基に試算しております。総投資額は諸経費を含めた金額となります。

パークプレイス大分、木の葉モール橋本の内部成長

その他アクティブ商業においても内部成長を実現

■ パークプレイス大分（賃料増額入替）

◎主な取り組み事例

テナント名	無印良品	
内容	施設の競争力強化のため大分県内最大級の店舗を導入、大幅な賃料増額を実現	
賃料増加率	+456%	
オープン日（予定）	2026年6月下旬	

※契約形態はベース賃料+フロート賃料となります。

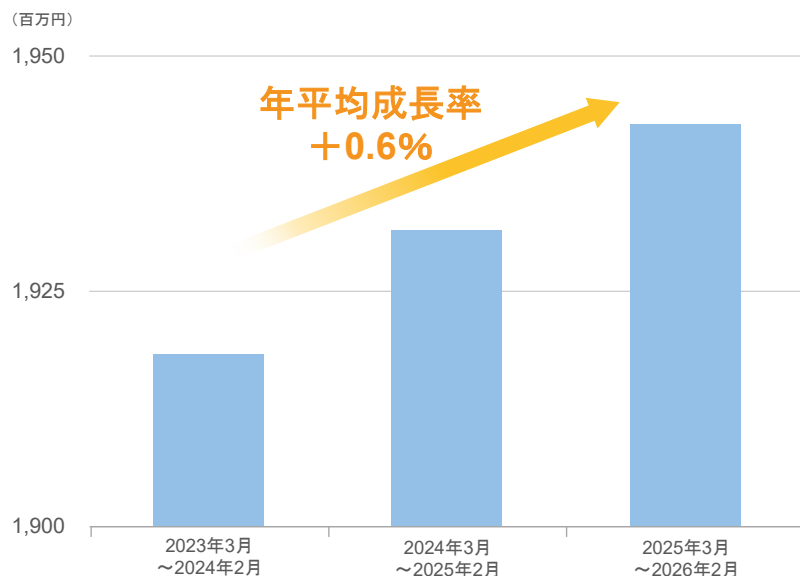
■ 木の葉モール橋本（賃料増額改定・入替）

◎主な取り組み事例

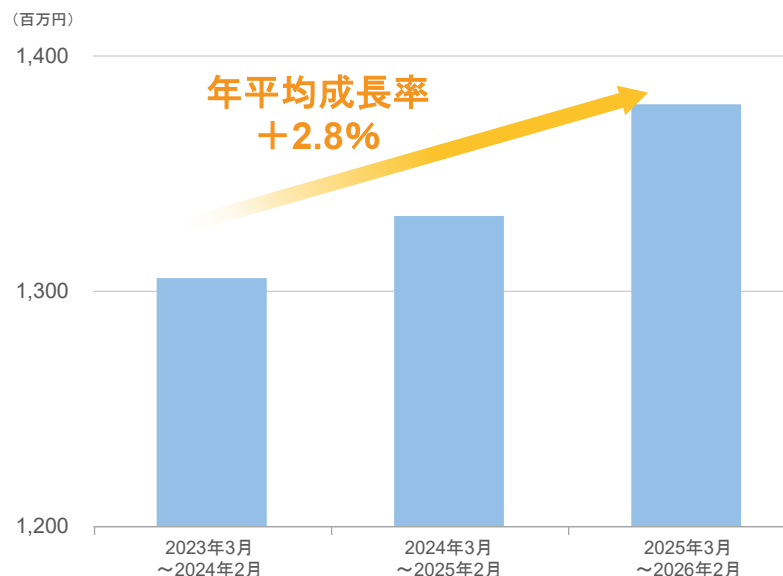
テナント名	サンリブ	
内容	売り場レイアウトを一新、賃料増額改定実現	
賃料増加率	+6.3%	
オープン日	2026年2月27日	

テナント名	スポーツデポ	
内容	テナント入替を機に3区画統合による地域最大のスポーツ店がオープン	
賃料増加率	+3.7%	
オープン日（予定）	2026年夏	

◎パークプレイス大分の賃料共益費推移



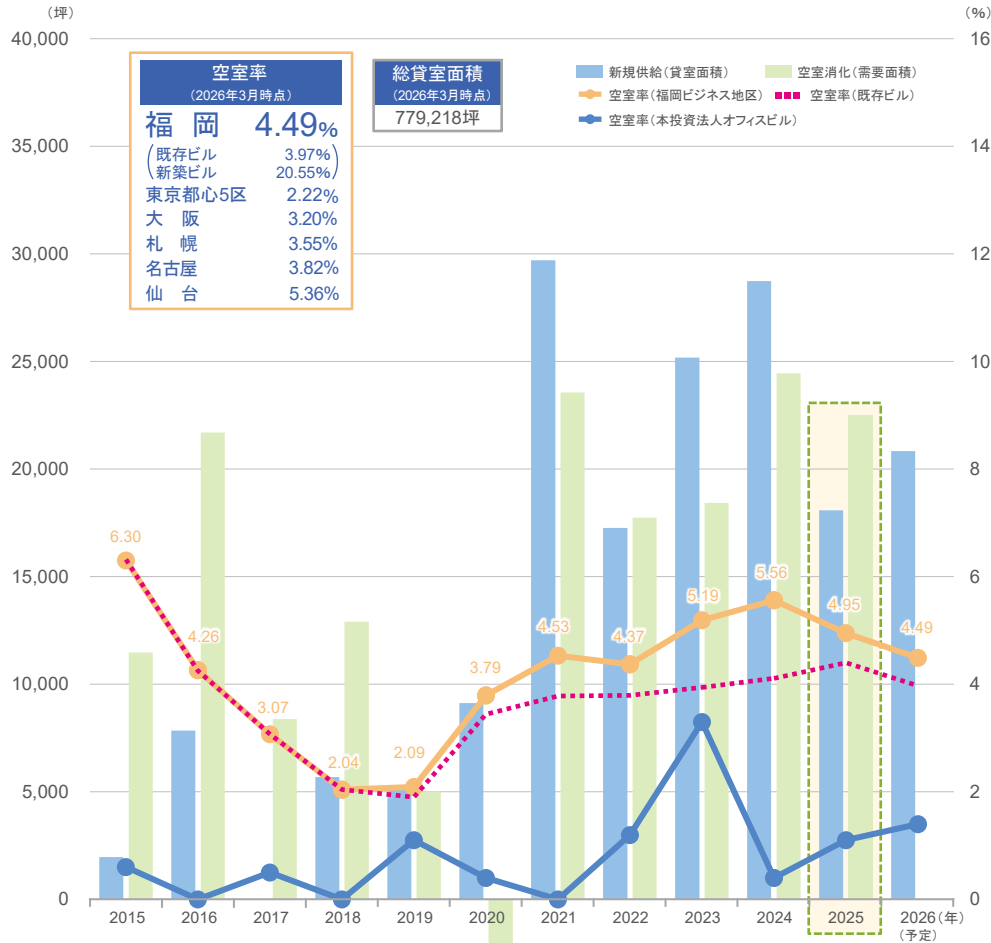
◎木の葉モール橋本の賃料共益費推移



福岡のオフィスマーケット動向

2025年のオフィス需要は3年ぶりに供給を超過

福岡ビジネス地区/空室率とオフィスビルの需給動向



※空室率は、2015年から2025年までは12月時点の数値、2026年は3月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月時点の空室面積を減算した数値を記載しています。
 ※2026年の新規供給(貸室面積)は2026年3月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」を基に福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区の新築ビル

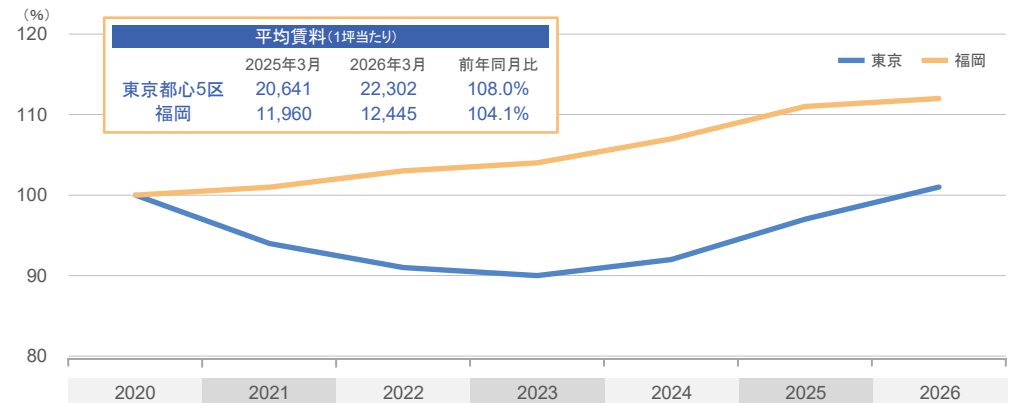
■ 契約内定率90%超 ■ 契約内定率80%超
 ★=2026年3月時点で契約内定率が90%超え、および80%超えとなった物件

竣工	物件名	住所	貸室面積	貸室面積(年計)	天神エリア	博多エリア	
2024年	1月 大名町ビル	中央区大名	1,653坪	23,975坪	○		
	3月 コネクトスクエア博多	博多区博多駅東	4,197坪			○	
	7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	14,106坪			○	
2025年	12月 ヒューリックスクエア福岡天神	中央区天神	1,260坪		○		
	2月 S-GATE FIT東比恵	博多区東比恵	1,783坪	18,202坪			
	3月 トヨタレンタリース福岡博多駅前ビル ★	博多区博多駅東	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			○		
2026年	1月 S-GATE博多駅東	博多区博多駅前	1,384坪	19,920坪		○	
	3月 西日本シティビル ★	博多区博多駅東	5,906坪				○
	4月 ゼクシオンビル	博多区博多駅東	1,209坪				○
	6月 天神ビジネスセンターⅡ	中央区天神	10,192坪			○	
	11月 T-PLUS博多駅前(仮称)	博多区博多駅前	1,229坪				○
2027年	5月 天神1-7計画(仮称)	中央区天神	8,010坪	8,010坪	○		

天神ビッグバン 認定対象:感染症対策を実施する2026年12月迄に竣工予定のビル
 博多コネクティッド 認定対象:2028年12月迄に竣工予定のビル

※2026年~2027年の貸室面積は2026年3月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」を基に、延床面積1,000坪以上・基準階面積100坪以上を対象として、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(2020年を100とした場合)

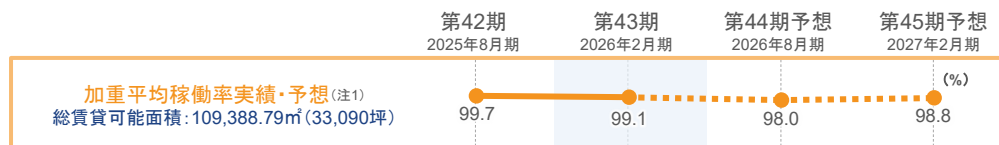


出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」を基に福岡リアルティにて作成しています。

オフィスの稼働率・賃料ギャップ/賃料改定・入替状況

第43期稼働率は99.1%、賃料ポジティブギャップは縮小/既存テナントの賃料改定を中心に賃料増額

オフィスビル稼働率実績・予想



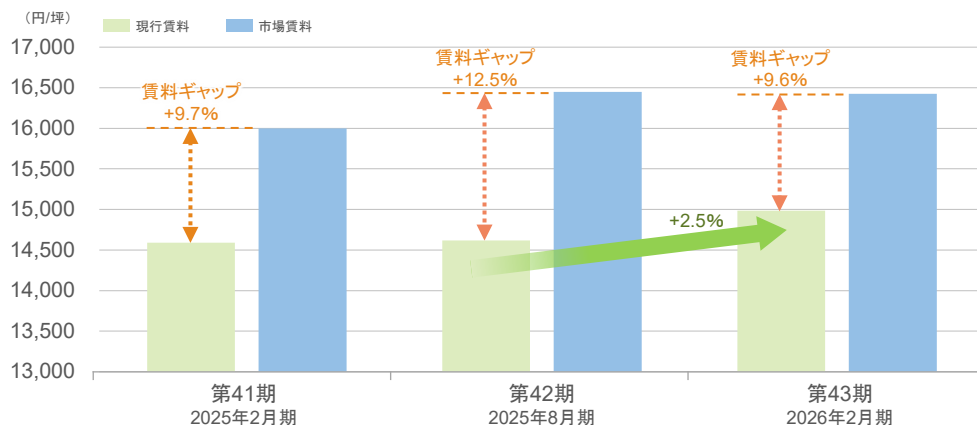
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
(注1)加重平均稼働率実績・予想は、大博通りビジネスセンターの住居部分、天神住友生命FJビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

保有物件の主要指標(注2)

取得価格合計	81,686百万円
投資比率	35.3%
平均築年数(注3)	19年8ヶ月
テナント数(注4)	221
第43期賃料・共益費(注5)	2,820百万円
賃料ポジティブギャップ(注5)	9.6%(注6)

(注2)期末時点における数値を記載しています。
(注3)天神住友生命FJビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。
(注4)大博通りビジネスセンターの住居部分を除いて記載しています。
(注5)大博通りビジネスセンターの住居部分、天神住友生命FJビジネスセンター(底地)、天神西通りセンタービルを除いて算出しています。
(注6)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2026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



改定・入替による賃料増額事例

◎2026年2月期実績:賃料増額件数21件(改定18件・入替3件)、賃料増加額+33.4百万円、賃料増加率+8.9%

キャナルシティ・ビジネスセンタービル

件数/対象面積: 14件/1,655坪
賃料増加額(率): +14.8百万円(+9.9%)



呉服町ビジネスセンター

件数/対象面積: 3件/1,293坪
賃料増加額(率): +9.9百万円(+9.3%)



大博通りビジネスセンター

件数/対象面積: 3件/1,132坪
賃料増加額(率): +6.9百万円(+7.3%)



サニックス博多ビル

件数/対象面積: 1件/268坪
賃料増加額(率): +1.6百万円(+7.1%)



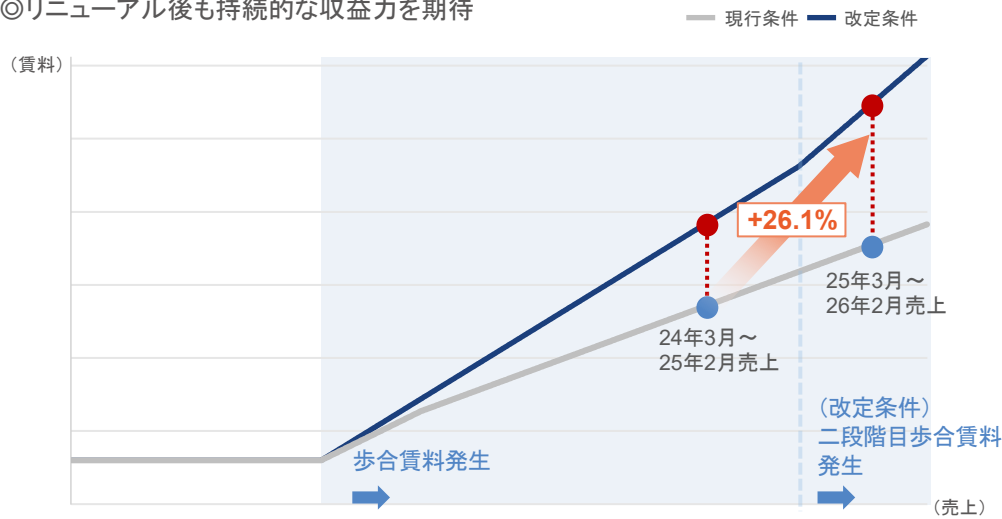
※賃料増加額は期あたりの賃料増加額(月額賃料増加額×6ヶ月)にて算出しています。
※各決算期に交渉により応諾が得られたテナントに係る実績を記載しています。増額改定時期はテナントとの契約更新期限により異なります。

その他アセットの状況(ホテル・住居・物流施設)

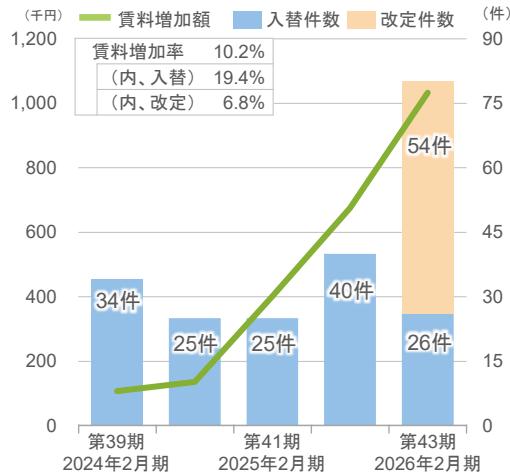
ホテルはリニューアルで収益拡大。住居は入替・改定で賃料増額、物流は市場賃料継続上昇

福岡ワシントンホテルの賃料条件改定及びリニューアル後イメージ

◎リニューアル後も持続的な収益力を期待



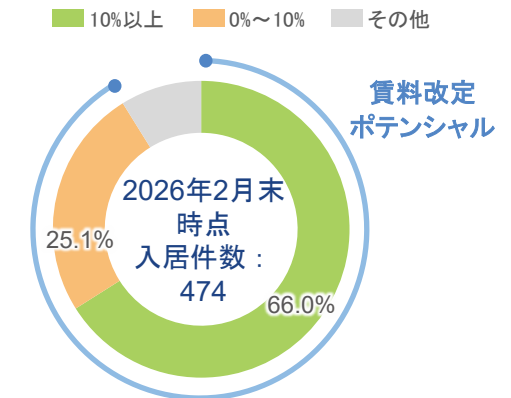
賃料改定・入替の実績推移



※賃料増加額は月あたりの賃料増加額にて算出しています。
 (注3)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、市場賃料は周辺の賃料相場を基に算出しています。

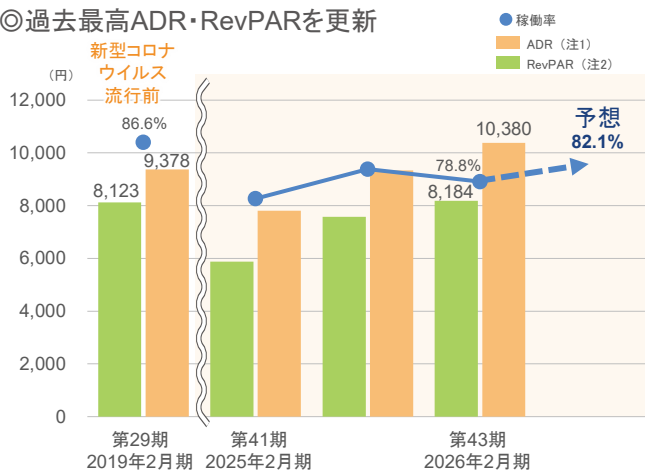
賃料ポジティブギャップ(注3)について

◎賃料改定ポテンシャルが91.1%

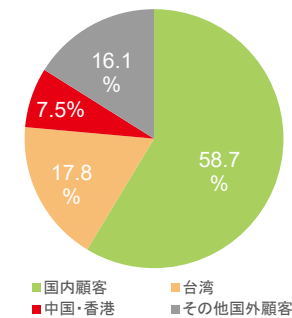


ティサージホテル那覇のホテル指標

◎過去最高ADR・RevPARを更新



◎中国・香港顧客のシェアは7.5%(2025年)

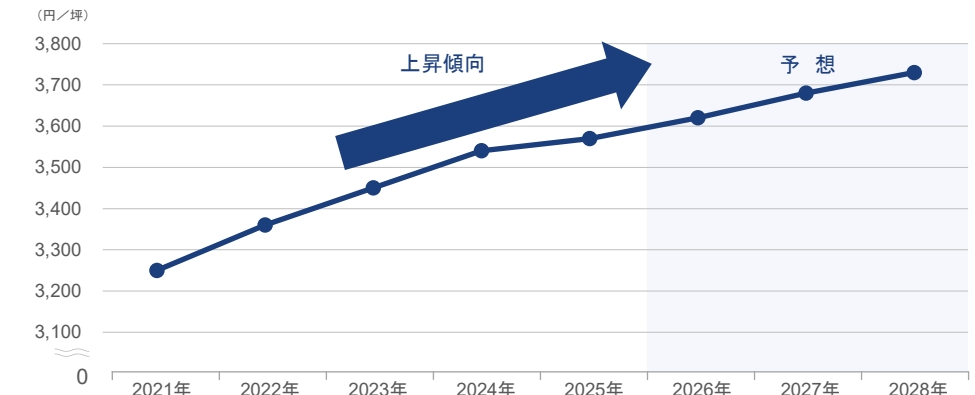


(注1)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
 (注2)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

物流施設のマーケット概況

◎底堅い需要を背景に、賃料は引き続き上昇傾向

〈賃料単価推移〉



※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(2026年2月期)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

外部成長の取り組み方針

SPCへの出資等を活用し、さら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
- 福岡地所のセムポート出資割合は11.3% (2026年2月末時点)

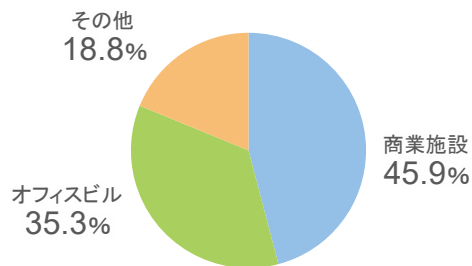
地域密着型のソーシング戦略

- 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戦略を提案(ex.リースバック、拠点集約、底地のみのおバランス等)
- 地元経済界をリードする有力企業が情報連携等をバックアップ
- 取得後も地域に密着し、長期保有を前提とした物件運営

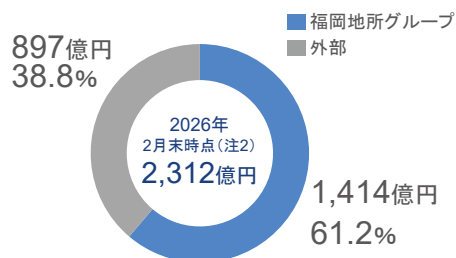
今後の方針

- 長期保有を前提とした外部からの取得やSPCへの出資等を活用した取得手法の多様化に加え、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替を検討
- 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し投資を検討

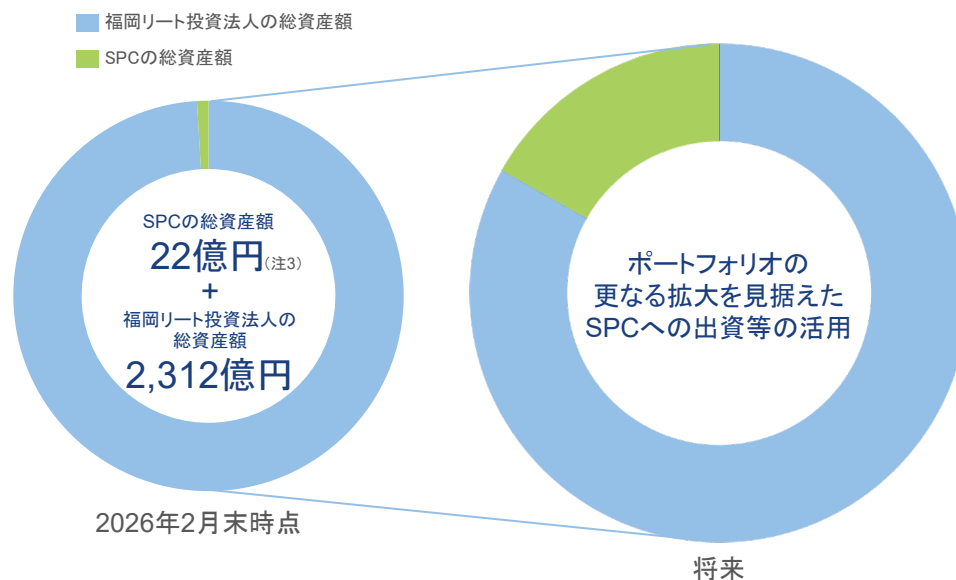
現在の投資タイプ(取得価格ベース)



福岡地所グループからの取得(注1)



SPCへの出資等を活用した資産構成イメージ



SPCへの出資等の活用意義



本投資法人の成長に向けた準備

(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。

(注3) 第42期(2025年8月期)決算説明資料内に記載の「アーバス筑後町」、「アーバス金屋町」それぞれの取得予定価格を合算した数値です。

資産入替について

天神ノースフロントビルは第4回目の譲渡完了

資産入替方針

- スポンサーパイプラインや本資産運用会社独自ルートを通じ、厳選投資を基本として、収益性・成長性の高い物件取得及び資産入替を継続的に検討
- 資産入替は新規物件取得時の合理性やポートフォリオ効率化を基準として実施
- 資産入替の候補となる物件は、収益力低下が長期的に予測されるもの、または収益余地が乏しい物件を中心に検討



(注) 2025年3月27日当初取得後、2026年2月27日に一部土地を追加取得しています。

財務状況①

短期化・変動化等により資金調達コストをコントロール

財務方針

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、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、『期間の調整』『固定比率の調整』『スプレッドの圧縮』等により資金調達コストをコントロール

期末有利子負債総額96,350百万円（サステナブルファイナンス比率39.9%）

◎第43期（2026年2月期）及び第44期（2026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9月30日	三井住友信託銀行	300	7.5年	1ヶ月TIBOR +0.26% (変動)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年12月30日	日本政策投資銀行 SBI新生銀行 北九州銀行 大分銀行 鹿児島銀行 広島銀行	2,100	6.9年	1.92115% (固定)
2026年2月27日 (注1)	三菱UFJ銀行	1,500	7.0年	1ヶ月TIBOR +0.29% (変動)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2026年2月27日	大分銀行	200	7.0年	1.93500% (固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2026年2月27日	肥後銀行	200	5.0年	1.78000% (固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2026年2月27日	鹿児島銀行	200	5.0年	1.78000% (固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2026年3月31日	三菱UFJ銀行	600	5.0年	2.50125% (固定)

(注1)グリーン適格資産ではない物件の借入です。

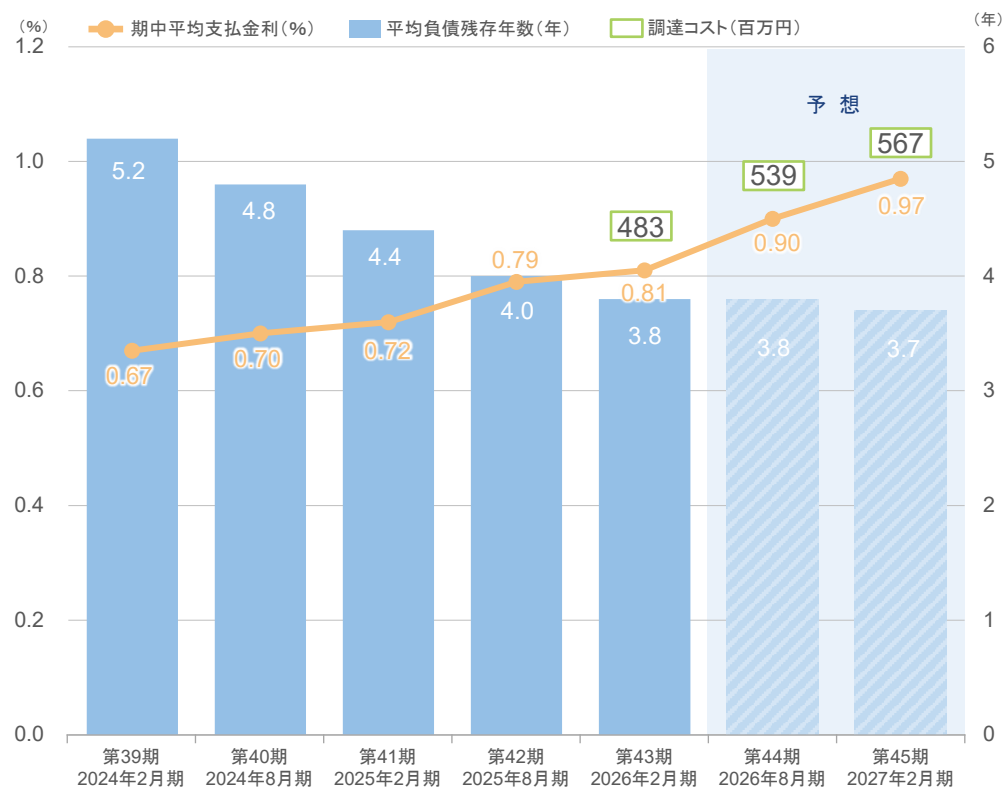
調達コスト想定的前提

日銀利上げ：第45期末迄に0.25%×2回

金利感応度

リファイナンス時点の金利が予算比10bp変動した場合：分配金影響第44期±2円・第45期±5円
既存変動借入に係るTIBORが期中平均で予算比10bp変動した場合：分配金影響±6円/期

期中平均支払金利^(注2)及び平均負債残存年数の推移

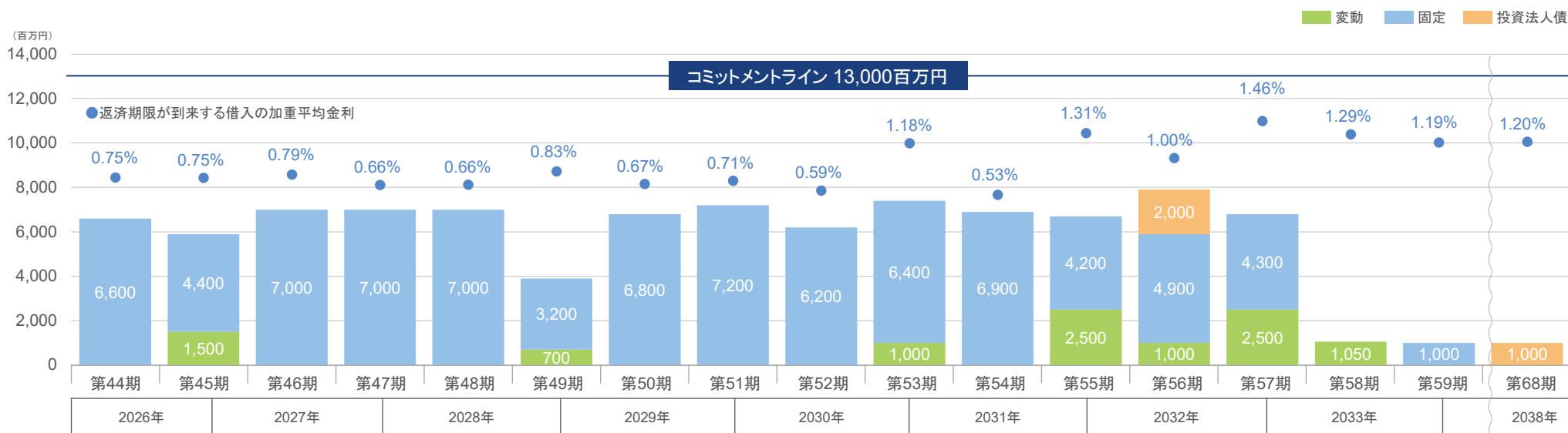


(注2)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

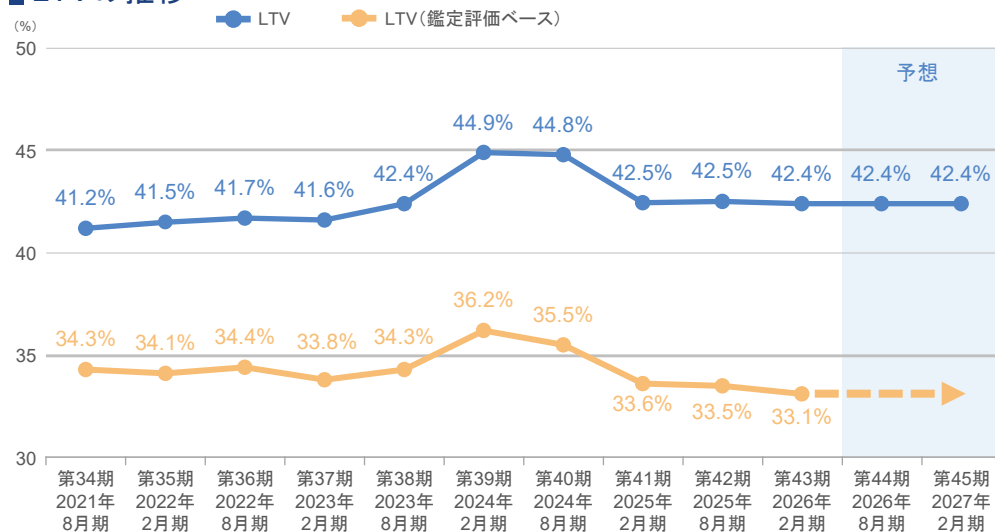
財務状況②

返済期限の分散とLTVのコントロールにより財務健全性を確保

返済期限の分散 (2026年2月28日現在)



LTVの推移

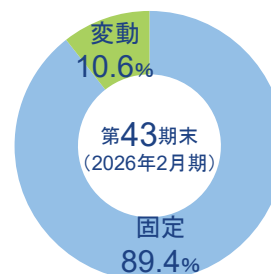


格付 (注)



(注) 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。

固定比率



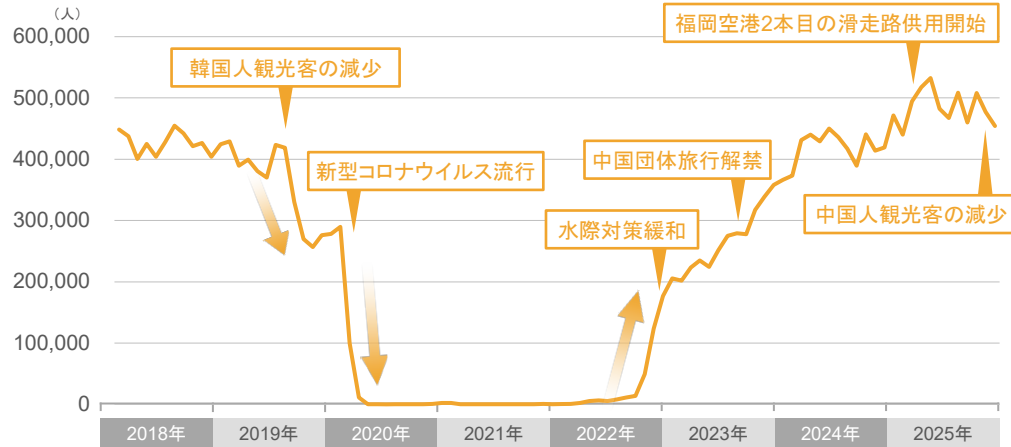
長期比率



インバウンドの状況

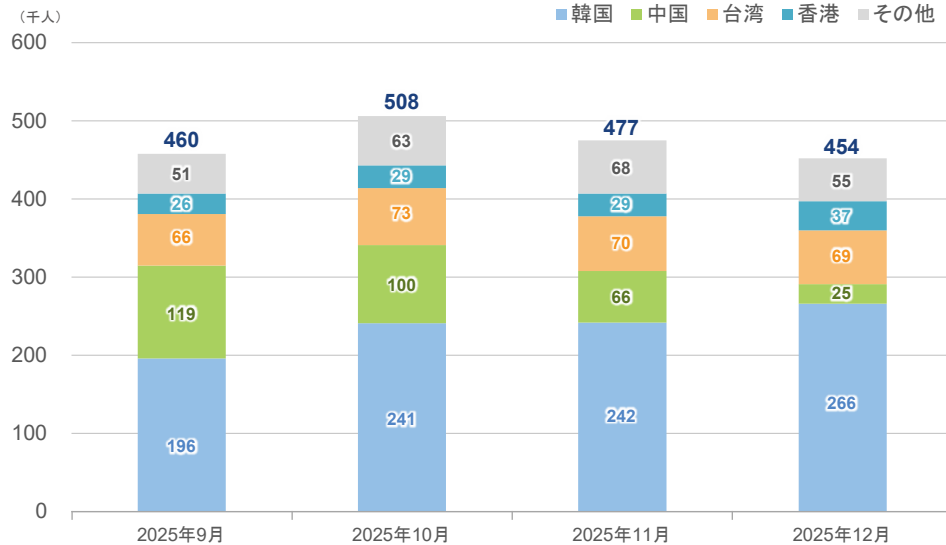
九州への外国人入国者数は、韓国からの入国者数が増加

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。

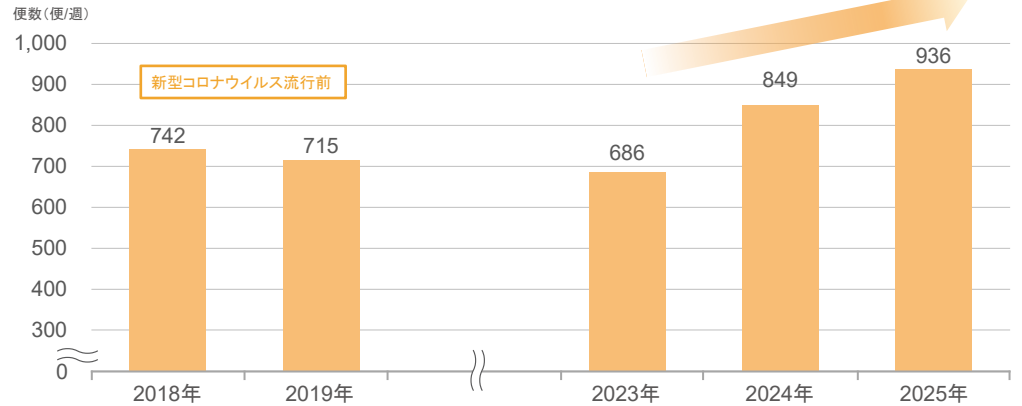
直近の国及び地域別入国者数



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。

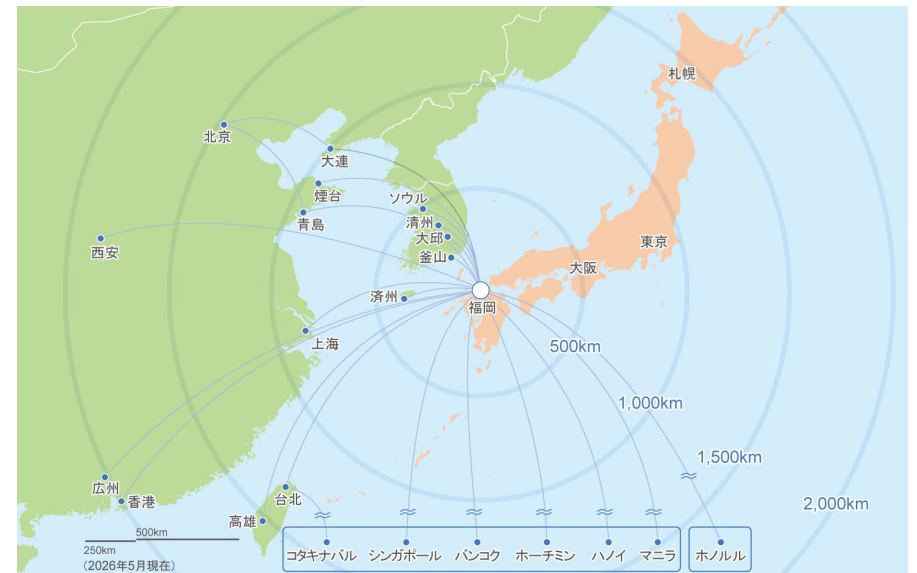
福岡空港国際線(旅客便)動向(注)

◎2025年の運航便数は過去最高を更新



(注) 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各年夏期と冬期を合算した数値を記載しています。
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。

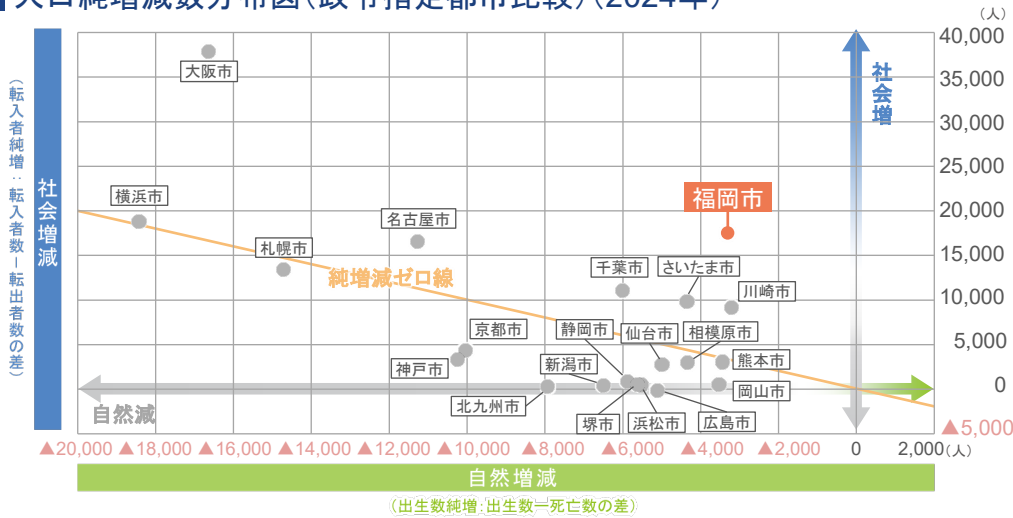
福岡空港国際線の路線図



※北京・コタキナバル線は、経由便です。
出典:福岡空港公式サイトの記事内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

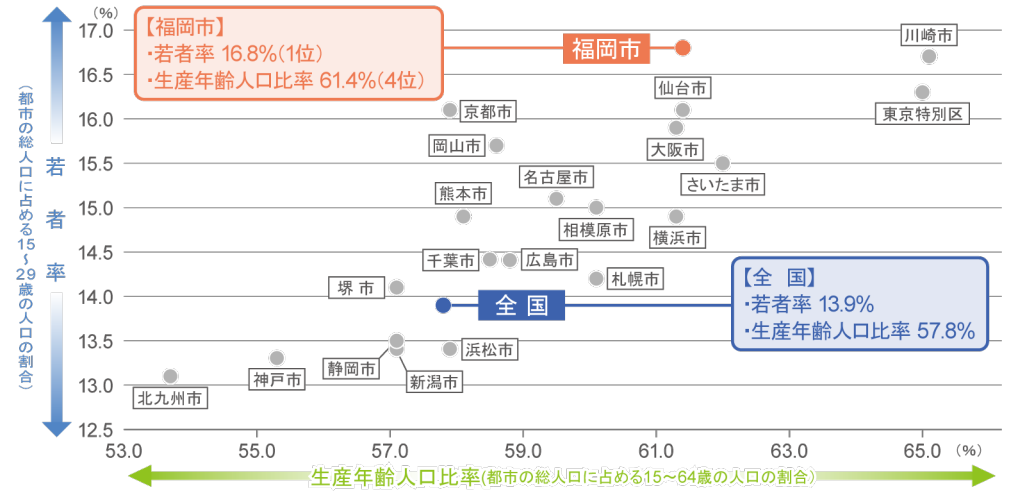
福岡市の近況

人口純増減数分布図(政令指定都市比較)(2024年)



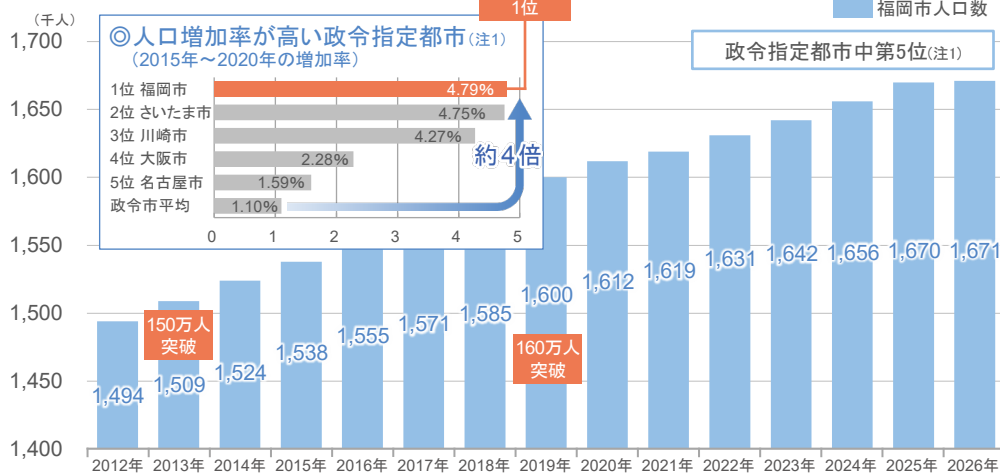
出典: 総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和6年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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)



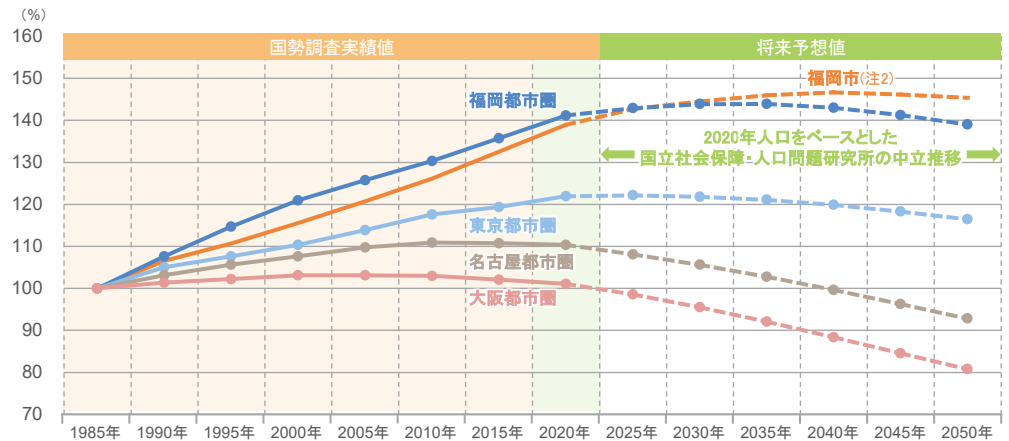
出典: 総務省統計局「令和2年国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の人口の推移



(注1) 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。2026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



(注2) 福岡市の将来予想値は、「令和6年4月福岡市の将来人口推計」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・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。

天神エリアの再開発(天神ビッグバン)

アジアの拠点都市としての役割・機能を高め、新たな空間と雇用を創出する取り組み(天神交差点から半径約500m、約80ヘクタール)



(注1) 天神ビッグバン開始後の2015年2月～2025年3月末、竣工棟数は2025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。
 出典: 福岡市及び福岡地所のプレスリリース、福岡市の天神ビッグバン紹介サイト(https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kaihatsu/shisei/20150226.html)の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和(国家戦略特区)

①航空法高さ制限の特例承認

- 福岡市役所付近 約67m(15階)
- 天神明治通り地区(渡辺通り中心より西側) 約115m(26階)
- 天神明治通り地区(渡辺通り中心より東側) 約76m(17階)～約100m(22階)
- 天神一丁目地区 約80m(18階)～約96m(21階)

②容積率緩和制度(福岡市独自)

- 天神一丁目南ブロック800%→1,400%(最大)
- 天神二丁目南ブロック(明治通り沿道)700%→1,300%(最大)
- 天神一丁目北ブロック(14番街区)600%→1,250%(最大)
- 天神一丁目地区北エリア800%→1,400%(最大)

◎感染症対応シティへの取り組み

- 都心部エリア
 感染症対策等を新たな容積評価の対象として、都心部機能更新誘導方針に追加

容積率緩和最大 **50%**

天神ビッグバンエリア
 感染症対策を実施するビルの竣工期限を2026年12月31日まで延長

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)



※ は福岡リート投資法人の保有物件です。※ は福岡地所グループの保有物件です。※ は福岡地所グループが開発に参画するプロジェクトです。
 (注1) 竣工棟数は、博多コネクティッド開始後の2019年1月～2025年3月末(福岡市発表)の竣工棟数を基に、竣工した西日本シティビルを加えたものです。(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%とする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)

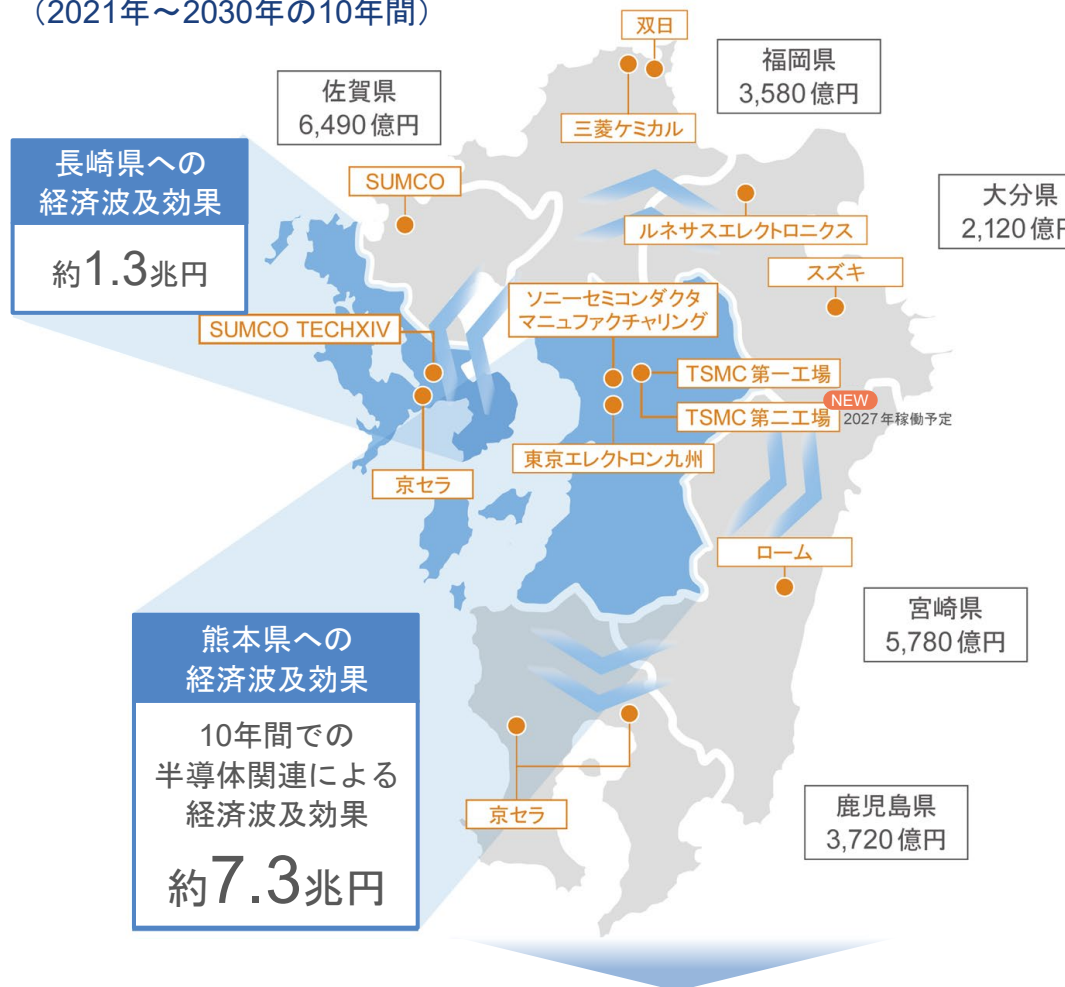
◎「博多駅前三丁目地区」地区計画 (2022年2月28日決定)

- 回遊・広場空間を確保し賑わい創出
- 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)

熊本県・長崎県の成長ポテンシャル

半導体投資で盛り上がるをみせる九州地方

熊本・長崎への半導体関連の設備投資による経済波及効果
(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。

熊本・長崎の取得状況

◎長崎市中心部に利便性の高い賃貸マンションを取得(2025年10月) (注1)

●アーバス筑後町

●アーバス金屋町

概要		
長崎県長崎市 筑後町4番1号	所在地	長崎県長崎市 金屋町9番26号
2011年1月	建築時期	2008年1月
13.3億円	取得価格	8.8億円
14.3億円	鑑定 評価額	9.7億円
3,361.59㎡ 675.02㎡	延床面積 敷地面積	2,371.02㎡ 478.60㎡
鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
全84戸(1Kタイプ36戸、 2DKタイプ12戸、 2LDKタイプ36戸)	テナント数	全72戸(1Kタイプ36戸、 2DKタイプ36戸)

(注1) 匿名組合出資持分に対する投資を通じての取得です。

◎熊本都市圏の大型物流施設を取得(2025年3月/2026年2月隣接土地追加取得) (注2)

●ロジシティ熊本御船



●配置



概要	
所在地	熊本県上益城郡御船町
建築時期	2025年2月26日
取得価格(注3)	112.2億円
鑑定評価額(注3)	116億円
敷地面積(注3)	52,101.73㎡
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2) 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。

(注3) 2025年3月27日当初取得後、2026年2月27日に一部土地を追加取得したものを合算して記載しています。

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。

下記2次元コードをスマートフォンアプリから読み取りの上、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



ご参考: 第43期決算説明資料

https://www.fukuoka-reit.jp/file/ir_library_term-8138d497deb049e8a82a1c51aea04c326223401d.pdf

