



Fukuoka REIT Corporation

福証フェア2025 福岡リート投資法人 [8968] 2025年12月17日(水)

目次

Fukuoka REIT Corporation



福岡リート投資法人の概要	2
福岡・九州の強み	11
業績説明	17
福岡リート投資法人の近況	21

※金額及び比率の端数処理...本資料では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。

※坪の数値は、面積を坪に換算し、小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。

※天神西通りビジネスセンター(底地)は2025年10月17日より「天神住友生命FJビジネスセンター(底地)」へ名称変更しています。

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。

NEW

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。 →



1. 福岡リート投資法人の概要

J-REITとは

J-REITとは、投資家の皆様から集めた資金をもとに、商業施設やオフィスビル、物流施設などの不動産を購入し、その賃料収入などから生じた利益を分配(配当)する



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



J-REITの主な魅力

安定した分配金と高い分配利回り

- 分配金の原資は、所有している不動産に入居する「テナント」からの賃料などであり、**安定した分配金**が魅力です。
- 投資法人の分配金額は損金算入される仕組みになっており、結果として**利益のほぼすべて**を投資家へ**分配**することができます。
(利益の90%超を分配すること、同族会社に該当しない等一定の要件を満たすことが前提です。【租税特別措置法】)
- 上記2つの理由により、比較的**高い利回り**が期待できるといわれています。

金融商品として不動産投資が可能

- 不動産を証券化したJ-REITなら、投資口の購入によって、**間接的に不動産投資**ができます。投資口価格は**数万円～数十万円台**です。(※各Jリートによって異なります。)
- 証券取引所に上場しているので現物不動産より**タイムリーで容易に売買**ができます。繁雑な手続きなく**不動産の持ち主**になることができます。
- J-REITは複数の不動産を保有しているため、**分散投資効果**も図れます。

J-REITの主なリスク

①投資口価格の変動リスク

元本が保証されているわけではありません。
投資口価格は市場の全体の影響や不動産市況の影響を受けるため、業績に変動がなくても、株式同様に投資口価格が変動する場合があります。特に各決算時の分配金確定、増資、資産取得及び売却、予想分配金の増減により価格が変動する傾向にあります。

②分配金変動のリスク

分配金は不動産から得られる賃料収入等の変動に影響され、確定されたものではありません。
また、金利の上昇による支払利息の増加、売却損の発生、投資口の希薄化(ダイリューション)等により分配金が低下する可能性があります。

③災害リスク

自然災害や環境問題等、予測不可能な偶発事象などにより投資対象不動産が影響を受け、分配金や投資口価格が低下する可能性があります。

④制度変更リスク

不動産等にかかる法制度(税制、建築規制等)の変更に
より、不動産やリート
の価値が影響を受ける
可能性があります。

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

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

40-70%	商業施設
20-50%	オフィスビル
0-30%	その他 (物流施設、住居、ホテル等)

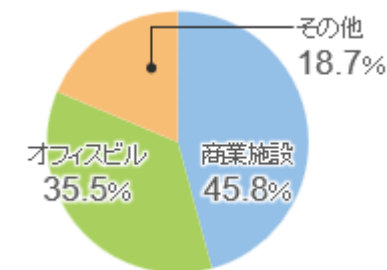
福岡リート投資法人の概要

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

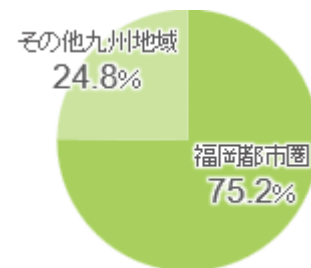
ポートフォリオ(注1)	
物件数/資産規模(注2)	37物件/231,590百万円
内福岡地所グループからの取得(注3)	16物件/141,497百万円
含み益	60,547百万円
総賃貸可能面積	622,652.88㎡
稼働率	99.6%

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	0.79%
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	184,500円
発行済投資口総数	868,820口
時価総額	160,297百万円(投資口価格×発行済投資口総数)
1口当たり純資産	130,491円
1口当たりNAV(注4)	195,977円
第42期分配金実績	1口当たり4,203円(運用日数184日)
分配金利回り	4.5%(分配金÷運用日数×365)÷投資口価格

(注1)2025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

ポートフォリオのご紹介

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 NEW 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 NEW 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



- | | | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|
| <p>1 キャナルシティ博多
所在地:福岡市博多区住吉一丁目</p> | <p>5 木の葉モール橋本
所在地:福岡市西区橋本二丁目</p> | <p>9 ケーズデンキ鹿児島本店
所在地:鹿児島市東開町</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>36 ホテルフォルツァ大分
所在地:大分市中央町一丁目</p> |
| <p>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</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>23 博多FDビジネスセンター
所在地:福岡市博多区綱場町</p> | <p>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</p> | <p>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。</p> |
| <p>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</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>31 Aqualia千早
所在地:福岡市東区千早四丁目</p> | <p>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</p> |
| <p>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</p> | <p>8 花畑SC
所在地:福岡市南区花畑四丁目</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>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</p> | <p>■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他</p> |

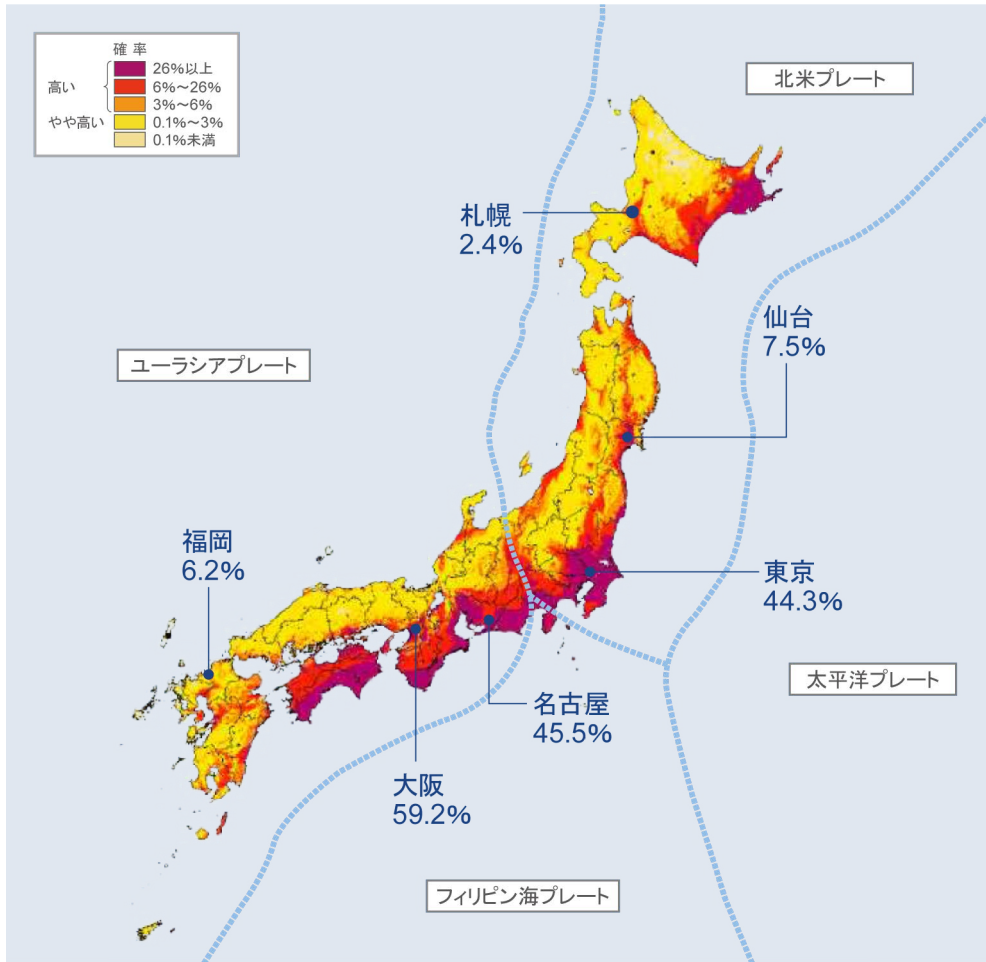
- | | | |
|--|---|--|
| <p>17 天神ノースフロントビル
所在地:福岡市中央区天神四丁目</p> | <p>26 ロジシティ久山
所在地:福岡県糟屋郡久山町</p> | <p>33 グランフォーレ薬院南
所在地:福岡市中央区平尾一丁目</p> |
| <p>18 東比恵ビジネスセンターⅡ
所在地:福岡市博多区東比恵一丁目</p> | <p>27 ロジシティ若宮
所在地:福岡県宮若市下有木
NEW 2025年3月27日に取得しました。</p> | <p>34 アクション別府駅前プレミアム
所在地:福岡市城南区別府三丁目
NEW 2025年3月28日に取得しました。</p> |
| <p>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</p> | <p>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毘沙門</p> | <p>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</p> |

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)

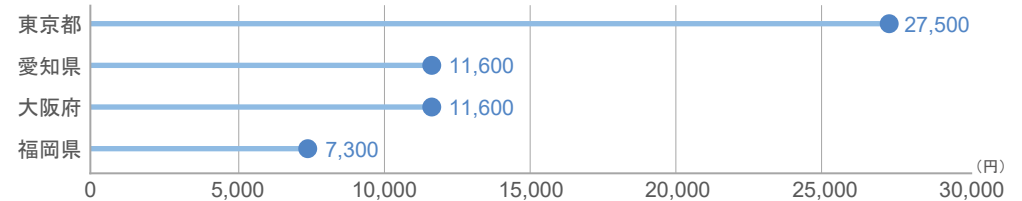


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。
出典:地震調査研究推進本部事務局(文部科学省研究開発局地震・防災研究課)、J-SHIS(国立研究開発法人防災科学技術研究所)、国土交通省気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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

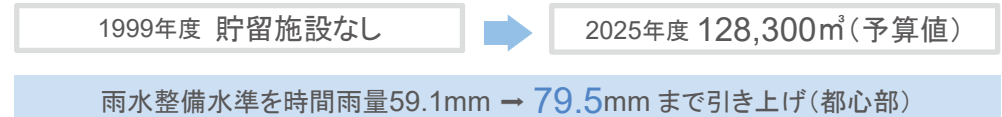


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。
出典:損害保険料率算出機構のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

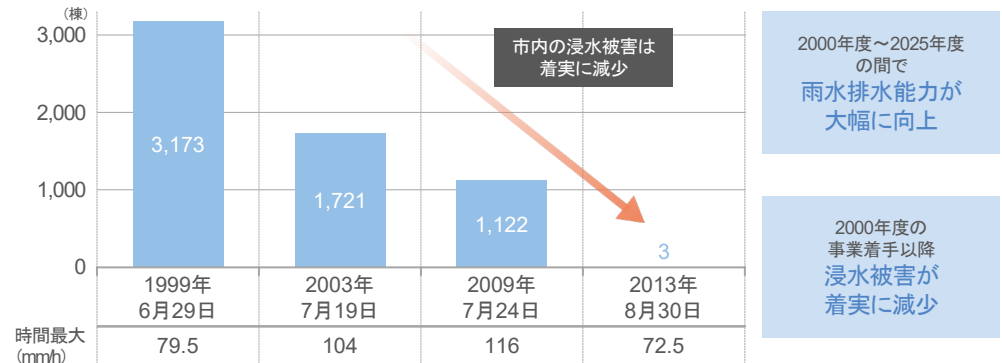
その他自然災害における福岡市の対策例(福岡市の浸水対策)

◎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

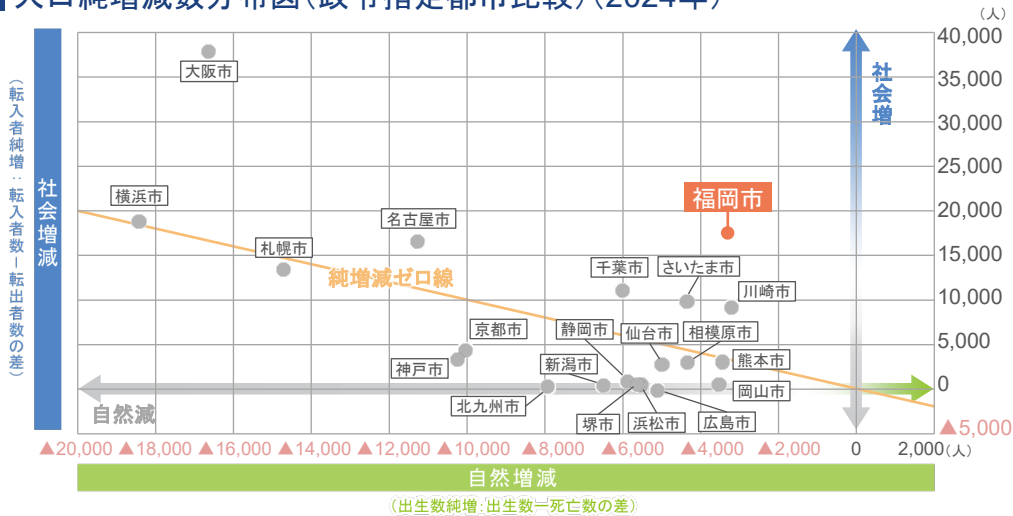


出典:福岡市雨水整備緊急計画「雨水整備Doプラン2026」のパンフレットを基に、福岡リアルティにて作成しています。

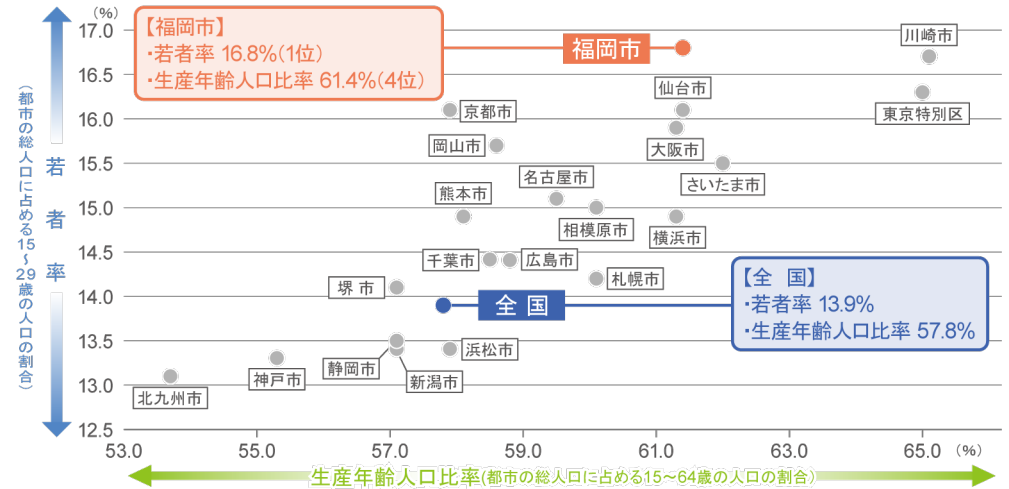
2. 福岡・九州の強み

福岡市の近況

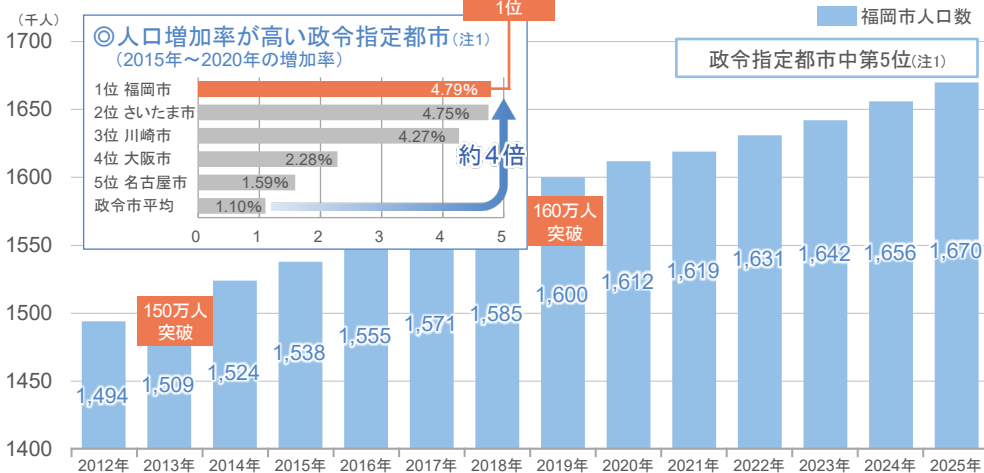
人口純増減数分布図(政令指定都市比較)(2024年)



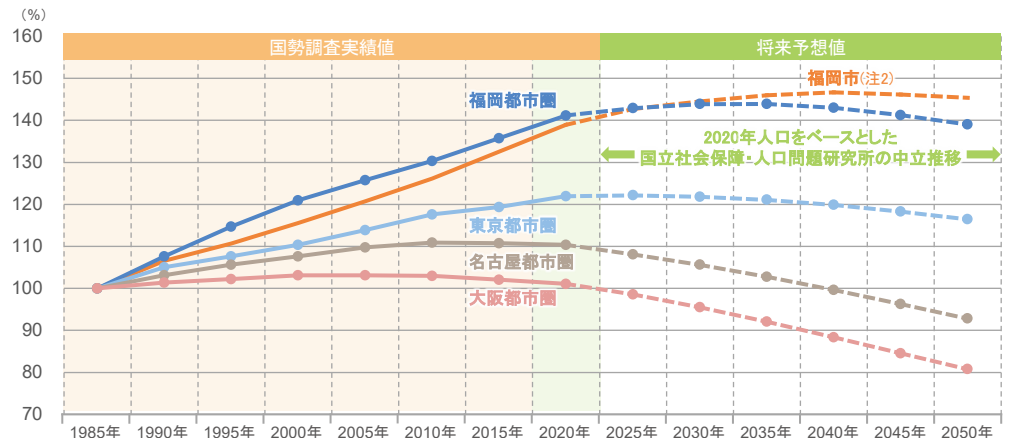
全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2020年)



福岡市の人口の推移



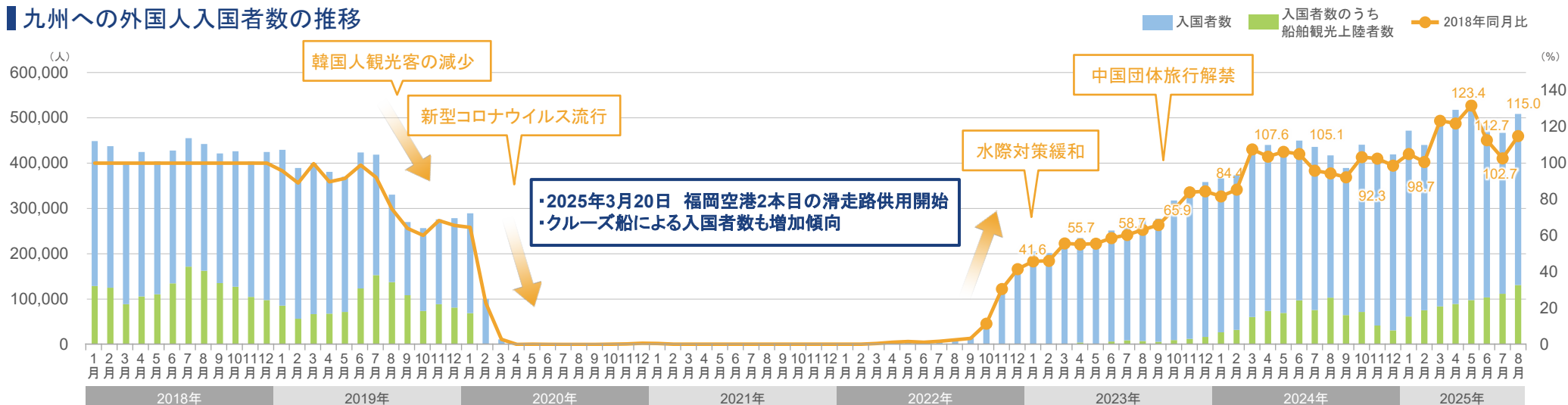
国内主要都市圏の人口増減



インバウンドの状況

九州への外国人入国者数は、新型コロナウイルス流行前を上回り過去最高を更新

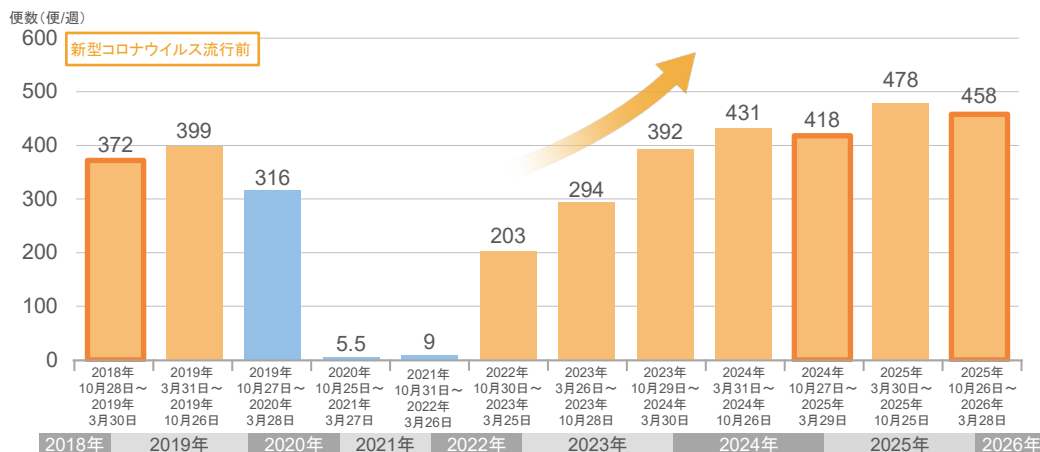
九州への外国人入国者数の推移



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)

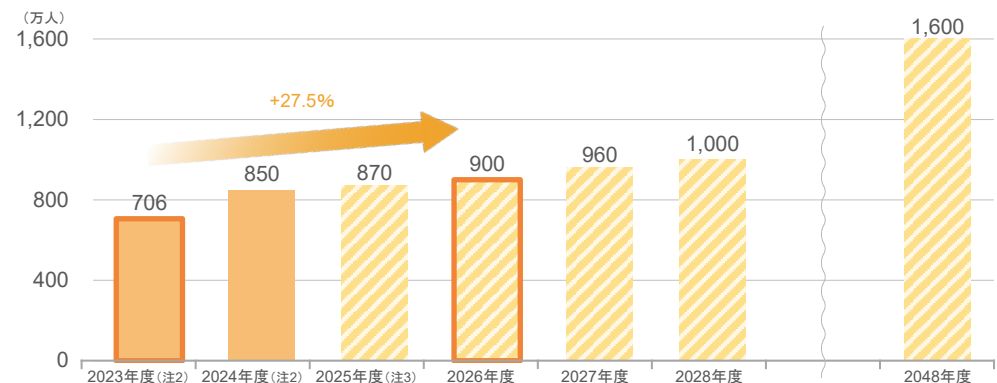
◎2025年冬期は前年同期比を超える水準



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

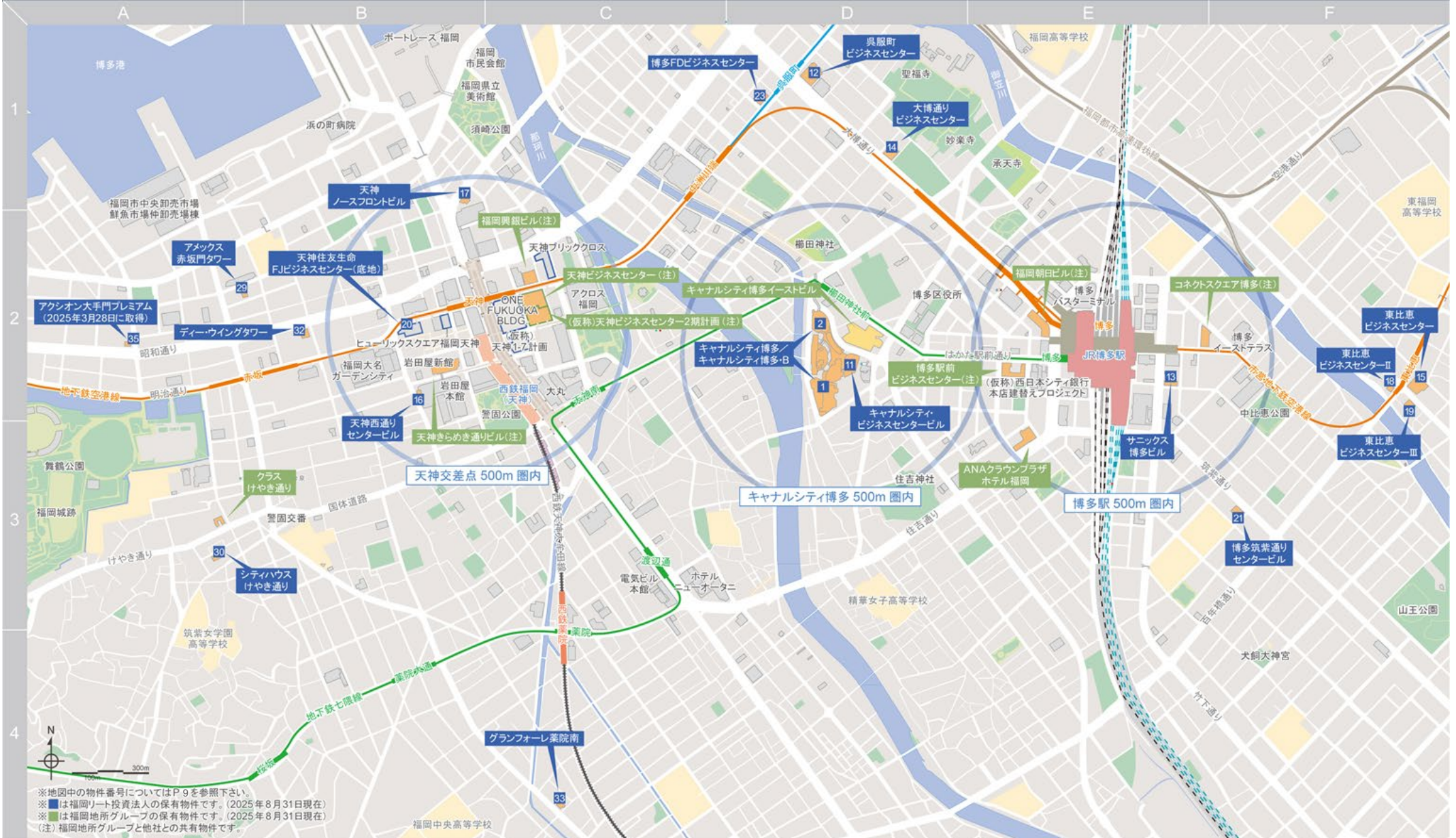
福岡空港国際線旅客数(目標)

◎2026年度の旅客数は2023年度実績と比較して27.5%増加の見込み



(注2) 2023年度及び2024年度は実績の数値を記載しています。
(注3) 2025年度は「2025年度事業計画」の旅客数を記載しています。
出典：国土交通省「令和5年及び令和6年空港管理状況調書」及び福岡国際空港株式会社「2025年度事業計画」「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。

福岡中心部の状況



天神エリアの再開発(天神ビッグバン)



天神ビジネスセンター (注2) (2021年9月 竣工) ②

(仮称)天神ビジネスセンター2期計画 (2026年6月 竣工予定) ③

天神ブリッククロス (2025年4月 竣工) ④

ONE FUKUOKA BLDG. (2025年4月 竣工) ⑤

(仮称)天神1-7計画 (2026年12月 竣工予定) ⑥

ヒューリックスクエア福岡天神 (2024年12月 竣工) ⑦

福岡大名ガーデンシティ (2023年3月 竣工) ⑧

天神住友生命FJビジネスセンター(底地) (注3)

天神一丁目南ブロック (2025年7月7日リリースより) ①

天神一丁目北ブロック (2023年6月7日リリースより) ③

天神ブリッククロス (2025年4月9日リリースより) ④

ONE FUKUOKA BLDG. (福岡市・天神ビッグバン紹介サイトより) ⑤

(仮称)天神1-7計画 (2024年5月15日リリースより) ⑥

(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。(注3) 福岡リート投資法人が底地を取得しています。

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) 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)。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。

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)

3. 業績説明

決算ハイライト



1口当たりの分配金は4,203円

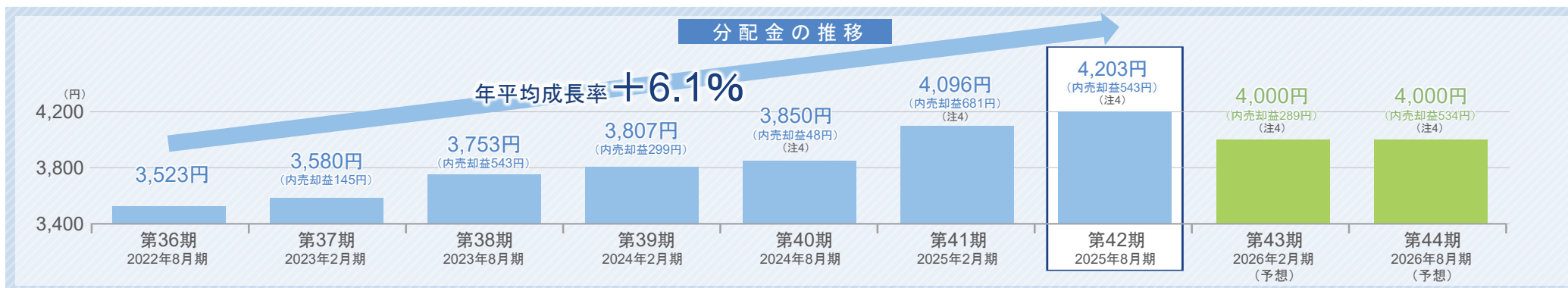
項目	(単位:百万円)						第43期	第44期
	第38期 ~2023年8月31日	第39期 ~2024年2月29日	第40期 ~2024年8月31日	第41期(A) ~2025年2月28日	第42期(B) ~2025年8月31日	増減 (B-A)	~2026年2月28日 (予想)	~2026年8月31日 (予想)
営業収益	9,284	9,326	9,652	10,400	10,792	392	10,621	10,710
売却益	432	237	195	990	875	▲114	637	641
NOI	5,152	5,531	5,800	5,770	6,145	375	6,225	6,103
減価償却費	1,531	1,609	1,611	1,595	1,686	91	1,729	1,780
営業利益	3,372	3,462	3,664	4,408	4,526	118	4,347	4,180
経常利益	2,988	3,031	3,225	3,967	4,056	89	3,863	3,654
当期純利益	2,987	3,030	3,223	3,966	4,055	88	3,861	3,653
1口当たり分配金^(①)	3,753円	3,807円	3,850円	4,096円	4,203円			
1口当たり分配金予想 ^(②)	3,600円	3,755円	3,600円	3,900円	4,100円		4,000円	4,000円
実績と予想の差異 ^(①-②)	+153円	+52円	+250円	+196円	+103円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	872,000口	868,820口		868,820口	868,820口
総資産(期末時点)	203,868	214,390	215,083	226,966	226,809			
負債(期末時点)	101,941	112,421	112,921	113,576	113,436			
純資産(期末時点)	101,926	101,969	102,161	113,389	113,373			
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)	35物件	35物件	35物件	35物件	37物件			
テナント総数(期末時点) ^(注1)	1,018	1,031	1,043	1,047	1,095			
総賃貸可能面積(期末時点)	580,272.77㎡	590,409.24㎡	590,145.62㎡	582,606.85㎡	622,652.88㎡			
稼働率(期末時点) ^(注2)	99.1%	98.8%	98.9%	99.2%	99.6%			
FFO(Funds from Operation) ^(注3)	4,086	4,401	4,639	4,571	4,866			
1口当たりFFO	5,133円	5,529円	5,828円	5,242円	5,601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、バスルーフ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8月期(第42期)は分配金予想比+2.5%、DPUは過去3年で年平均成長率+6.1%

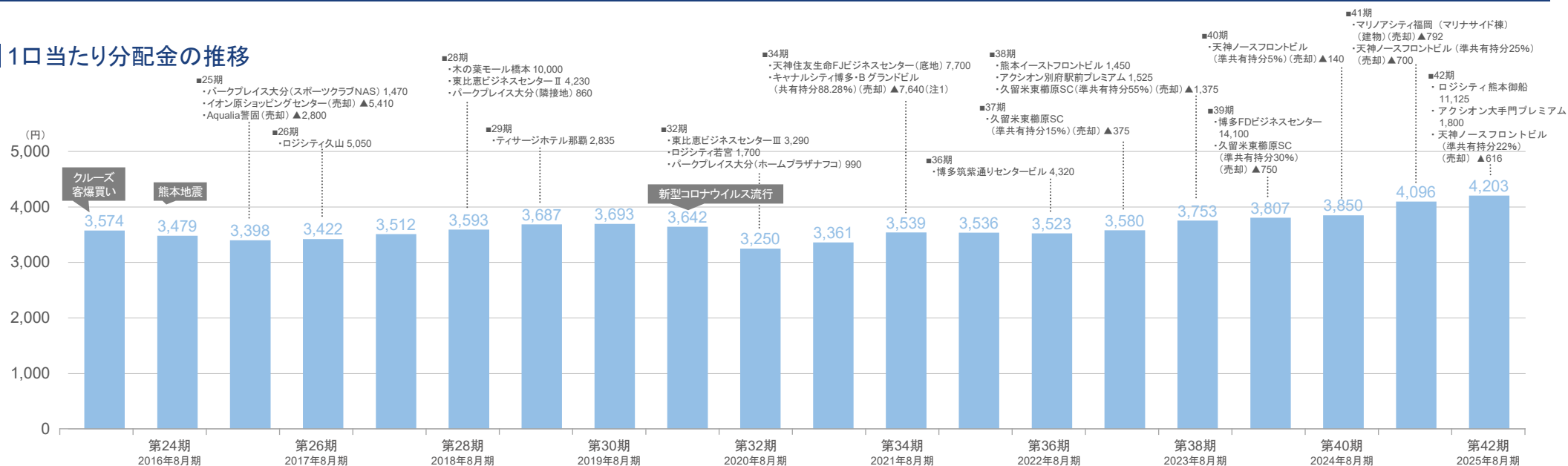
内部成長				財務運営					
■商業施設	賃貸事業収入予想比				有利子負債総額	平均金利	平均負債残存年数	LTV (注2)	1口当たりNAV (注3)
	キャナルシティ博多	パークプレイス大分	木の葉モール橋本	サンリブシティ小倉					
	+5.6%	+1.5%	+4.0%	+2.0%					
					(注1)各投資法人開示資料を基に、2025年8月期時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。 (注2)LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。33.5%は鑑定評価ベースのLTV。 (注3)1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数				
■オフィスビル	期末稼働率	賃料改定・入替件数	賃料改定・入替による増加率	サステナビリティ					
	99.8%	15件	8.7%	■外部認証 GRESB「リアルエステイト評価:4スター」 「開示評価:Aレベル」					
				 					
■その他	住居		ホテル						
	2025年8月期 17.9%の賃料増額を実現		福岡ワシントンホテル 3期連続で過去最高のADRを更新						
外部成長									
■匿名組合出資持分にて取得した信託対象不動産の概要 (出資金額161百万円(出資等総額のうち 20.6%) / 鑑定評価額合計 2,401百万円)									
物件名	アーバス筑後町			物件名	アーバス金屋町				
所在地	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				
取得予定価格	1,330百万円			取得予定価格	880百万円				
鑑定評価額	1,430百万円			鑑定評価額	971百万円				



(注4)売却益は内部留保を控除。

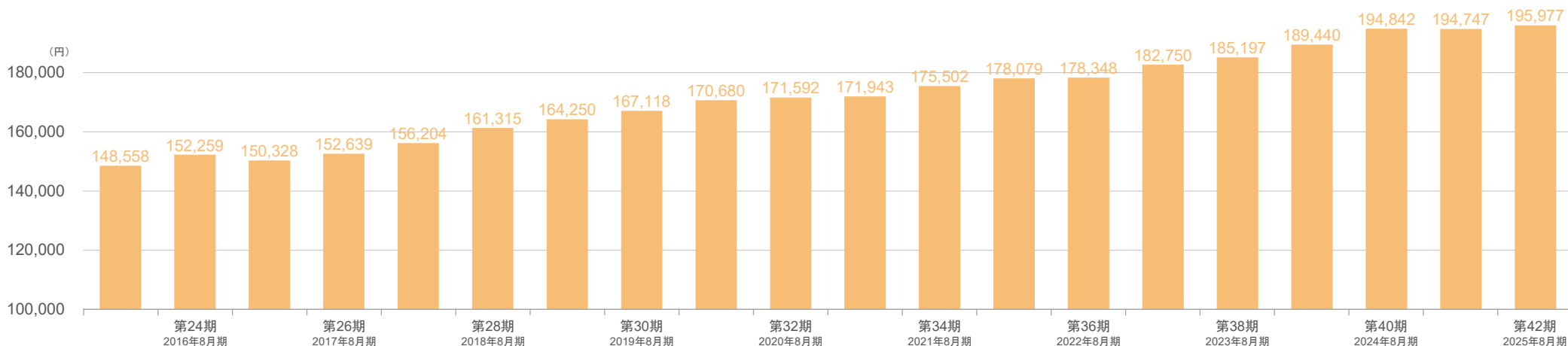
1口当たり分配金・NAVの推移

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)



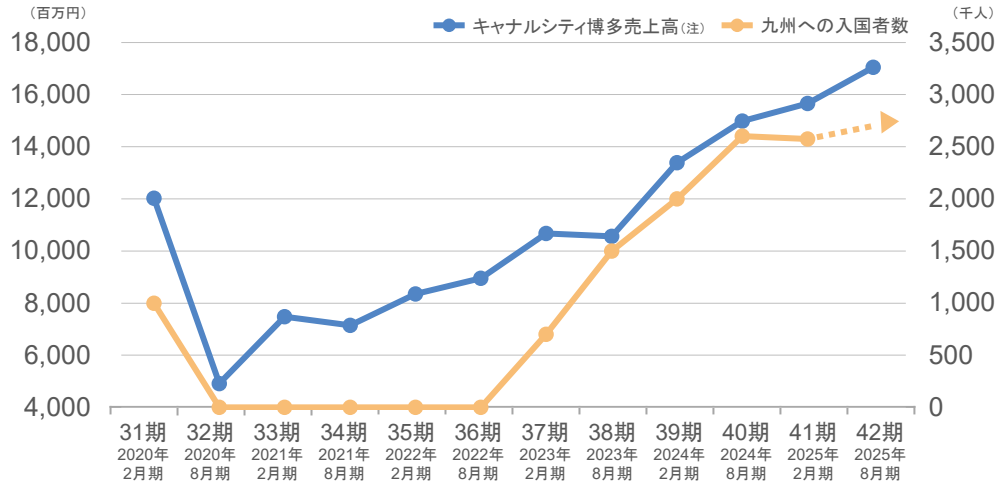
(注2) 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数

4. 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

インバウンドと賃料上昇、KUOHKAで施設強化へ

キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数



※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				4月	5月	6月	7月	8月
入国者合計	426,357	265,636	417,212	468,657	517,696	532,450	482,259	467,036	508,423
韓国	200,805	160,535	205,551	232,551	224,554	244,371	208,287	189,235	191,574
中国	142,328	12,224	77,106	96,855	105,186	124,558	123,407	131,738	170,979
台湾	34,460	32,713	53,285	59,131	69,398	63,010	74,293	80,377	73,173
香港	23,792	22,997	33,386	31,208	41,225	33,066	29,542	26,341	34,017
その他	24,971	37,168	47,884	48,912	77,333	67,445	46,730	39,345	38,680

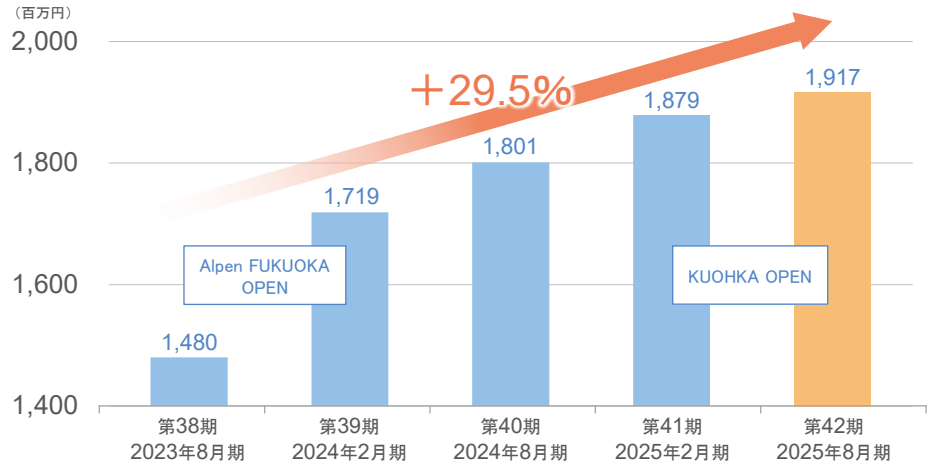
※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2025年月平均は1月から3月となります。
出典:国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎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 1月~10月
寄港回数	279	229	14	0	2	75	204	181

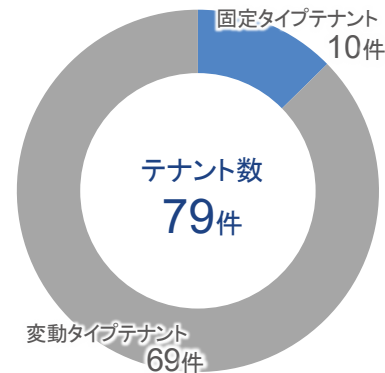
出典:福岡市港湾空港局の2025年11月1日時点のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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

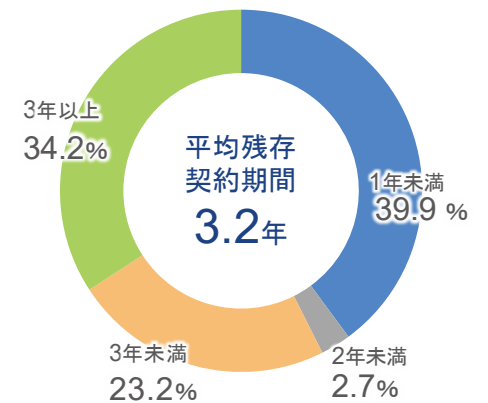


キャナルシティ博多の2025年8月期契約状況

キャナルシティ博多
(賃料形態)



キャナルシティ博多
(残存契約期間)



キャナルシティ博多の将来像(1)

施設価値を高める持続的な取り組み

「KUOHKA」の概要

物件名称	キャナルシティ博多・B
リニューアル区画	グランドビルB1F飲食ゾーン
施設名	CANAL Gourmet Street「KUOHKA」
総投資額(注)	1,841百万円
NOI利回り(想定)	8.5%
店舗数	21店舗
リニューアル対象面積	約1,200坪
オープン日	2025年7月18日
稼働率	100%



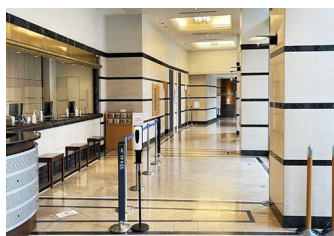
「オニツカタイガーリニューアル」の概要

物件名称	キャナルシティ博多・B
テナント名	オニツカタイガー
リニューアル内容	インバウンド強化を目指した増床移転
面積	144.28坪 (26.5坪からの増床)
オープン日	2025年9月26日



福岡ワシントンホテルリニューアルの概要

物件名称	キャナルシティ博多
テナント名	福岡ワシントンホテル
リニューアル内容	客室・ロビー・内装/備品更新
総投資額(予定)(注)	1,399百万円
NOI利回り(想定)	10.7%
改装工事期間(予定) 全館休館期間(予定)	2026年4月1日から2026年10月31日 2026年4月1日から2026年8月31日



「ラーメンスタジアムリニューアル」の概要

物件名称	キャナルシティ博多
リニューアル区画	ラーメンスタジアム
総投資額(予定)(注)	442百万円
店舗数	8店舗
オープン日(予定)	2026年春オープン

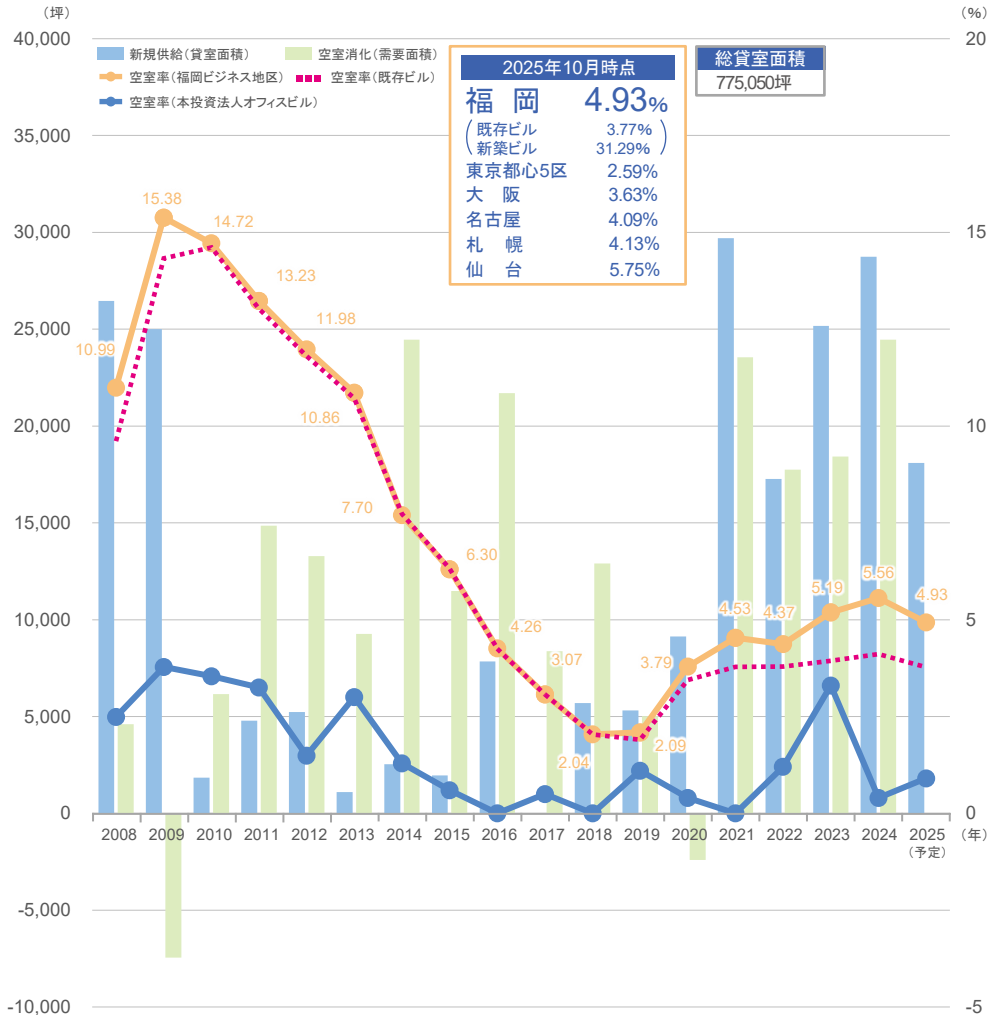


(注)総投資額は諸費用を含めた金額となります。

福岡のオフィスマーケット動向

テナント需要底堅く、平均賃料は上昇傾向が継続

福岡ビジネス地区/空室率とオフィスビルの需給動向



※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。
 ※2025年の新規供給(貸室面積)は2025年10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」を基に福岡リアルティにて作成しています。

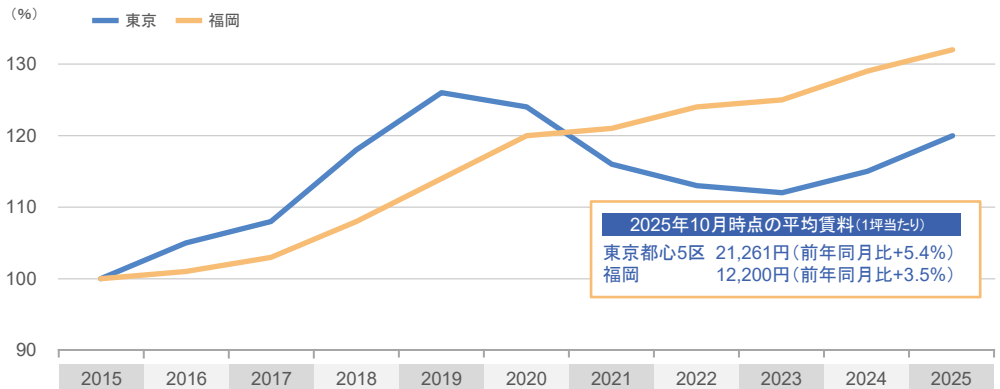
福岡ビジネス地区の新築ビル(1フロア面積100坪以上)

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	24,016坪	☆	
	3月 コネクスクエア博多	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	14,147坪		☆	
12月 ヒューリックスクエア福岡天神	中央区天神	1,260坪		☆		
2025年	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 西日本シティ銀行本店本館建替えPJ(仮称)	博多区博多駅前	5,906坪	27,930坪		☆
	1月 博多駅東PJ(仮称)	博多区博多駅東	1,384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2期計画(仮称)	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			☆
12月 天神I-7計画(仮称)	中央区天神	8,010坪		☆		
2027年	-	-	-	0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

※2025年~2027年の貸室面積は2025年9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」を基に福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区/平均賃料の推移(2015年を100とした場合)

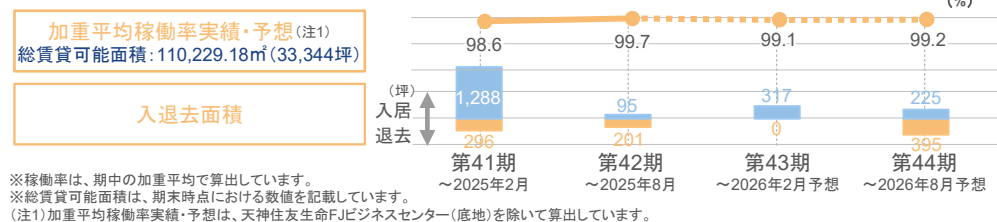


出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」を基に福岡リアルティにて作成しています。

オフィスビル稼働率実績・予想/賃料改定・入替状況

高稼働と賃料増額を実現 既存テナントを中心に賃料増額

オフィスビル稼働率実績・予想

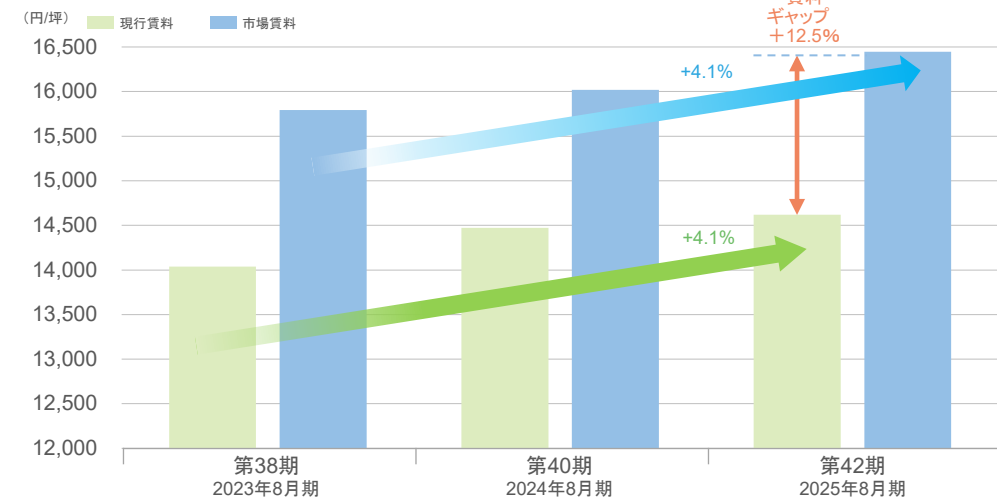


保有物件の主要指標(注2)

取得価格合計	82,134百万円
投資比率	35.5%
平均築年数(注3)	19年1ヶ月
テナント数(注4)	225
第42期営業収益合計	3,478百万円
賃料ポジティブギャップ(注3)	12.5%(注5)

(注2)期末時点における数値を記載しています。
(注3)平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、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たテナント数を記載しています。
(注5)賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。尚、市場賃料はシービーアールイーが2025年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

◎2025年8月期実績: 賃料増額件数15件(改定14件・入替1件)、賃料増加額+35.7百万円、賃料増加率+8.7%

サンニクス博多ビル

増額改定

件数 : 1件
賃料増加額 : +11.0百万円
賃料増加率 : +18.8%
対象面積 : 615坪



キャナルシティ・ビジネスセンタービル

増額改定

件数 : 7件
賃料増加額 : +7.6百万円
賃料増加率 : +7.6%
対象面積 : 1,205坪



東比恵ビジネスセンター

増額改定

件数 : 3件
賃料増加額 : +6.5百万円
賃料増加率 : +7.9%
対象面積 : 1,068坪



東比恵ビジネスセンターⅡ

増額改定

件数 : 1件
賃料増加額 : +5.4百万円
賃料増加率 : +4.0%
対象面積 : 1,801坪



大博通りビジネスセンター

増額改定 増額入替

件数 : 3件
賃料増加額 : +5.1百万円
賃料増加率 : +15.3%
対象面積 : 432坪



※ 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。
※ 2025年8月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)

福岡ワシントンホテルのリニューアルを実施し、賃料向上を目指す/住居アセットは入替による賃料の増加、物流アセットは引き続き賃料単価が上昇傾向

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1)

	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
ホテル (宿泊特化型)			
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1)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。

住居の概況

◎高い稼働率を継続

稼働率	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)	第42期 (2025年8月期)
グランフォーレ薬院南	95.3%	95.3%	98.4%	97.3%	95.6%
Aqualia千早	97.8%	98.6%	99.3%	99.3%	97.9%
ディー・ウイングタワー(注2)	97.6%	98.2%	98.5%	96.3%	94.8%
シティハウスけやき通り	97.0%	97.4%	98.0%	99.3%	97.9%
アメックス赤坂門タワー	98.6%	98.2%	96.8%	95.2%	96.7%
アクション別府駅前プレミアム(注2)	50.7%	62.7%	98.8%	95.1%	99.4%
アクション大手門プレミアム(注2)	—	—	—	—	97.5%
7物件平均	97.5%	97.9%	98.3%	97.1%	96.7%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。
(注2)商業部分を含んで記載しています。

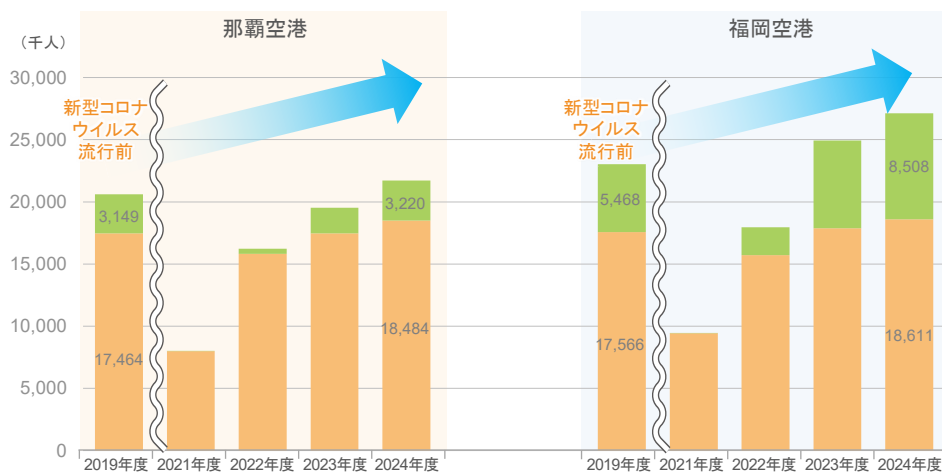
◎バリューアップ工事の事例(ディー・ウイングタワー)



那覇空港及び福岡空港旅客数の状況

◎国内線、国際線ともに2019年度を超える

■ 国内線乗降客数 ■ 国際線乗降客数

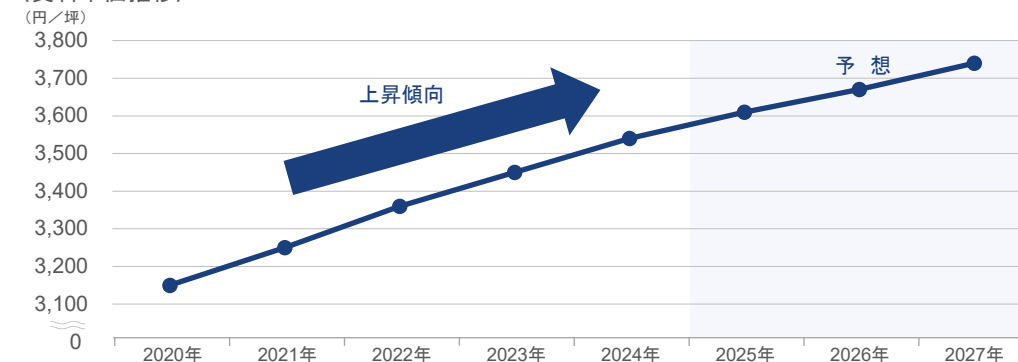


出典:国土交通省「空港管理状況調書」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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(2025年8月期)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

外部成長について

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、さらなる外部成長を目指す。戦略的な入替や継続的な含み益の顕在化

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11.28% (2025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戦略を提案(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

- 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替の推進
- 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



(注1) 譲渡(想定)簿価は、譲渡(予定)価格から売却益(見込み)を差し引いた額を記載しています。

SPCへの匿名組合出資を実施(アーバス筑後町・アーバス金屋町)

再開発で活気づく長崎市中心部に、利便性の高い賃貸マンションを取得

アーバス筑後町



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	取得予定価格	8.8億円
14.3億円	鑑定評価額	9.7億円
3,361.59㎡	延床面積	2,371.02㎡
675.02㎡	敷地面積	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

アーバス金屋町



物件周辺のマーケット情報

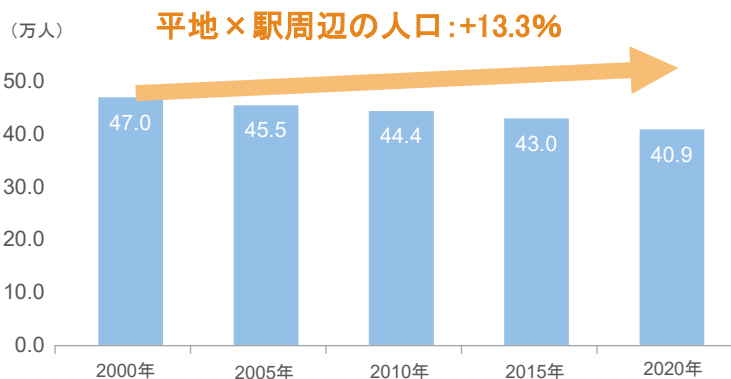
◎利便性の高い市内人口増加ゾーン(平野部電停沿線)に立地し、JR長崎駅や長崎電気軌道本線「桜町」停留所から徒歩10分圏内



長崎市の人口動態

◎人口推移(2000年~2020年)

市全体では減少しているが、平地部×駅周辺では人口・世帯ともに増加



出典:九州経済調査協会の作成資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

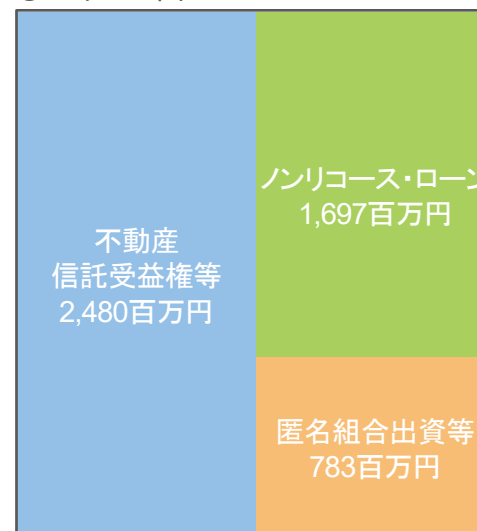
匿名組合出資(長崎県2物件)の概要

◎出資概要

資産名称	合同会社FRC2 匿名組合出資持分
信託対象不動産	アーバス筑後町、 アーバス金屋町
匿名組合出資の 総額	783百万円
本投資法人の 出資額	161百万円
想定分配金 利回り	5.3%(注1)
優先交渉権	有

(注1)当初1年目の想定分配金利回りを記載しています。

◎スキーム図



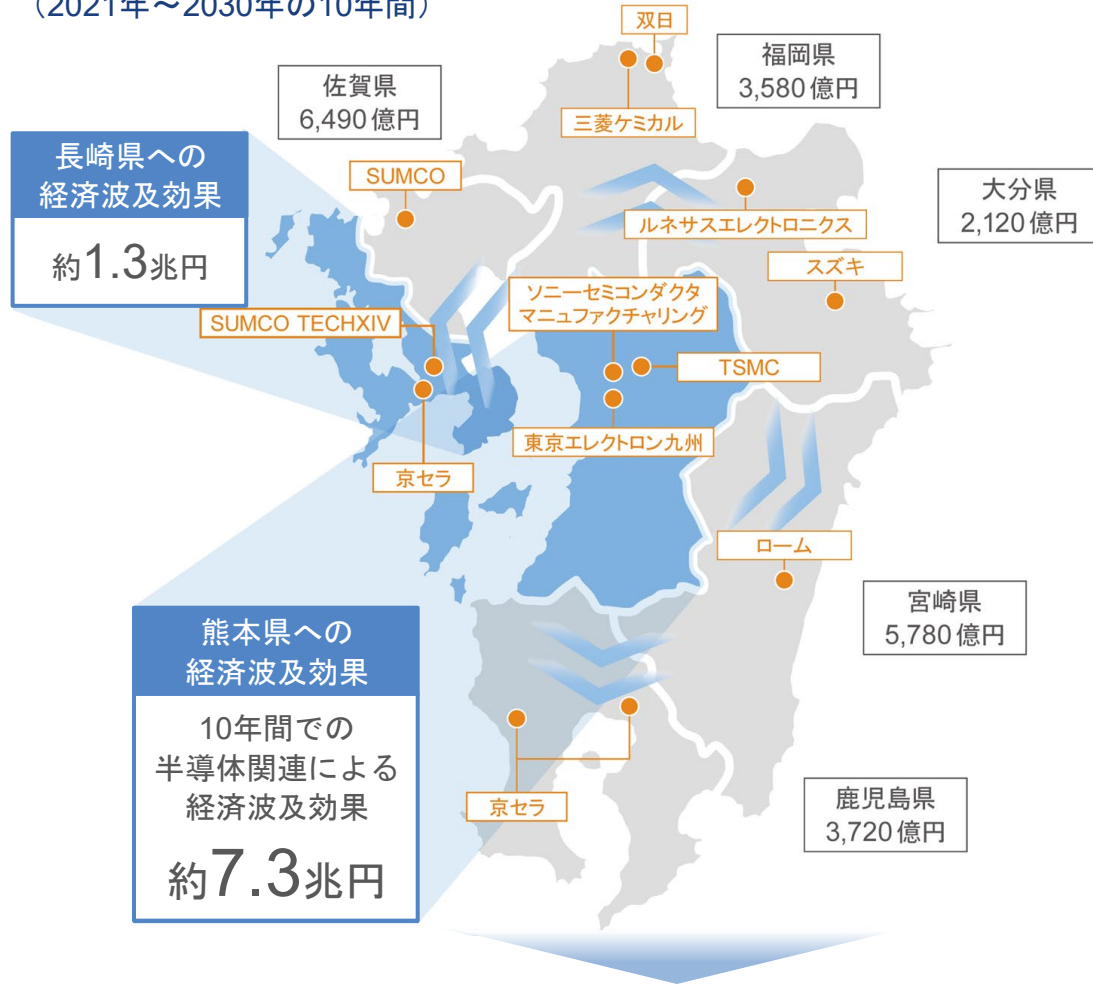
匿名組合出資の活用意義



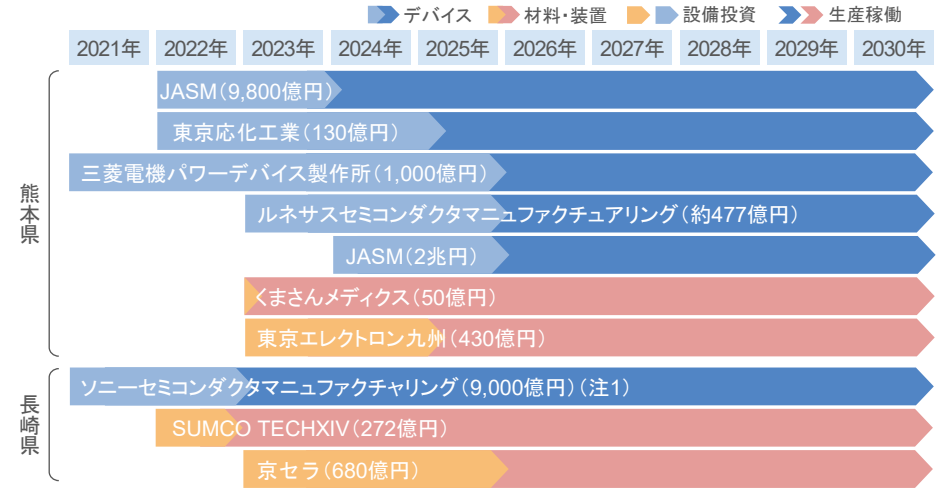
熊本県・長崎県の成長ポテンシャル

半導体投資で盛り上がるをみせる九州地方、長崎は観光客も回復基調

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)



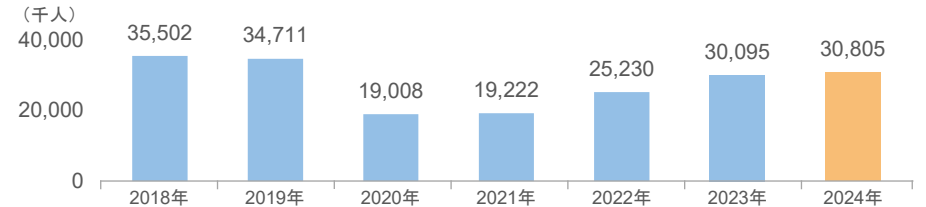
熊本・長崎における主な半導体関連産業の設備投資と生産稼働



(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。
※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。

長崎県への観光客数の状況

◎2024年観光客延べ数は、30,805千人(前年比+2.4%)



◎クルーズ船入港数

株式会社ジャパネットホールディングス(長崎県佐世保市)のグループ会社が運営・販売する「ジャパネットクルーズ」のツアーが、運航期間2年8か月で累計乗船者数10万人を突破

	2017年	2018年	2023年	2024年
入港隻数	267	220	133	247

- ・コロナ規制の解除
- ・長崎港松が枝地区旅客船ターミナルの2バース化

出典:長崎県観光統計資料、長崎県ウェブサイト掲載資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

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

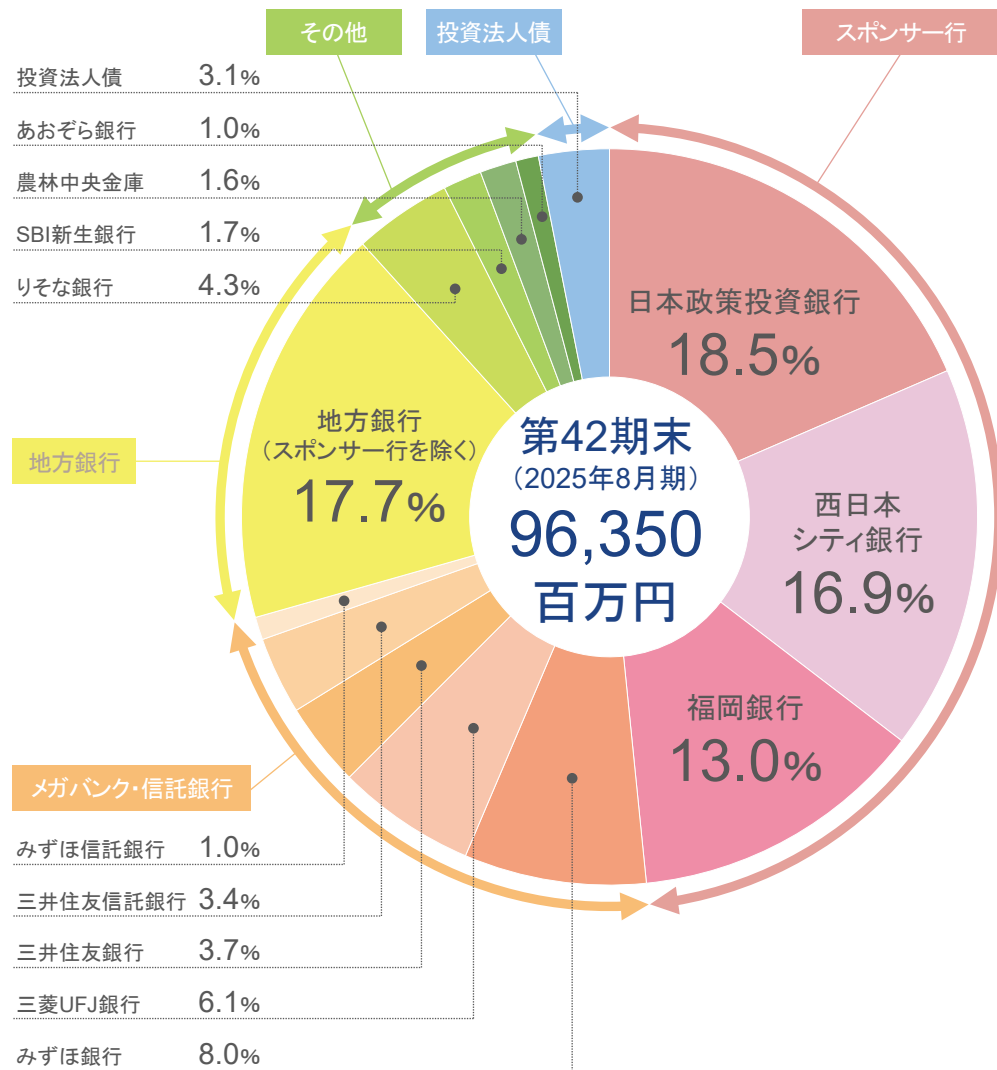
その他の産業も含めると九州地方への経済波及効果は 約23兆円を見込む

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。

借入金金融機関

スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

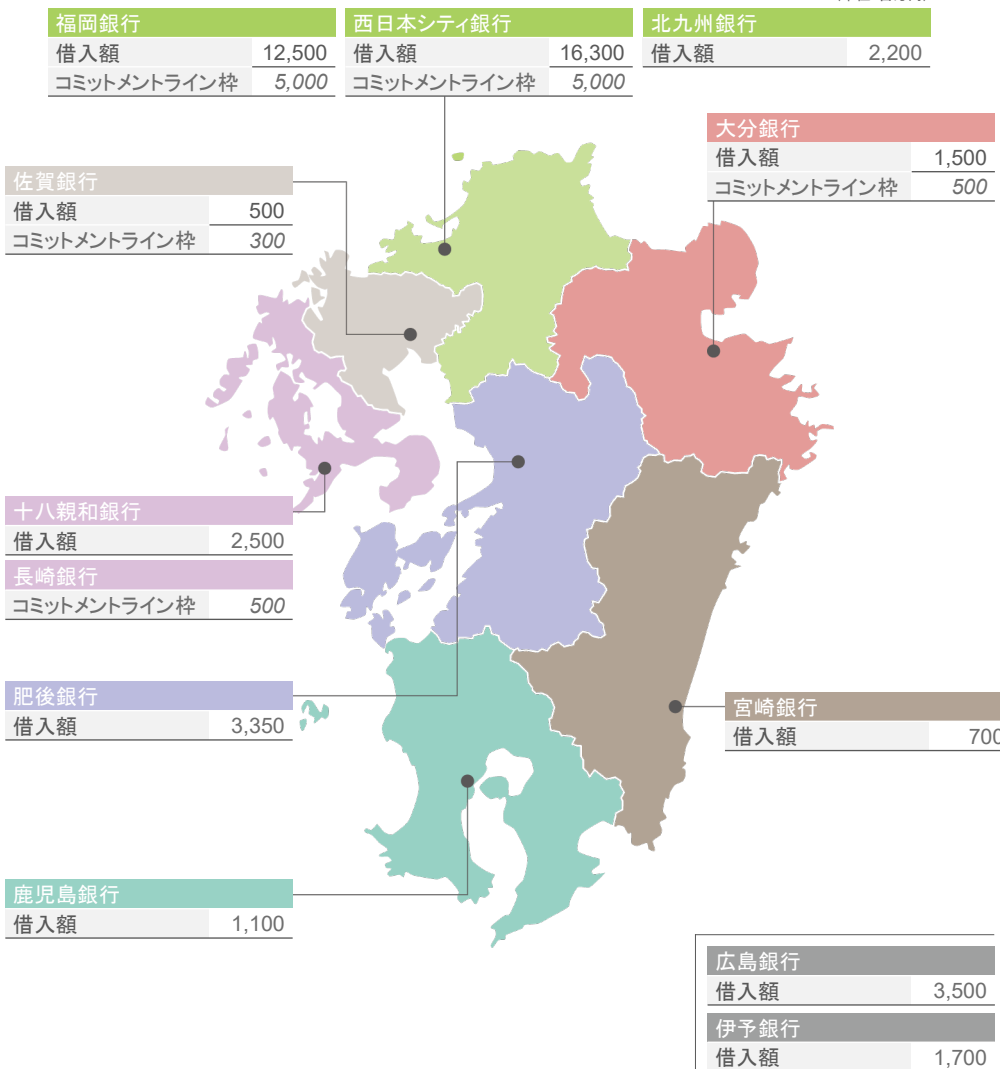
借入金金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



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42期決算説明資料

https://www.fukuoka-reit.jp/file/ir_library_term-f3fe5a56a5cd671c7d2abea190741df4e88ac6f3.pdf





Fukuoka REIT

Appendix

鑑定評価額

第42期末の含み益^(注1)は60,547百万円

(単位:百万円)

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第42期末				第41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42期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第42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%	29,700	29,558	142	4.2%	29,400	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%	22,300	22,295	5	4.3%	22,000	300	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	19,899	401	5.3%	20,300	0	5.3%	0.0%	日本不動産研究所	
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,320	5,337	2,983	5.5%	8,210	110	5.6%	▲0.1%	日本不動産研究所	
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,800	9,661	1,139	4.8%	10,700	100	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,220	4,086	1,134	5.4%	4,780	440	5.4%	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%	2,890	1,866	1,024	5.3%	2,890	0	5.3%	0.0%	日本不動産研究所	
	花畑SC	1,130	6.4%	1,270	949	321	5.1%	1,270	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	ケースデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,620	2,753	867	5.2%	3,620	0	5.2%	0.0%	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3)	4,457	5.5%	4,550	4,494	56	4.3%	4,510	40	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	商業施設合計	106,140	-	108,970	100,898	8,072	-	107,680	1,290	-	-	-	-
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%	19,800	12,606	7,194	3.7%	19,700	100	3.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	17,600	8,773	8,827	3.9%	17,300	300	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	サンックス博多ビル	4,400	5.9%	7,710	3,597	4,113	3.5%	7,450	260	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	5,554	5,146	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%	10,400	4,326	6,074	4.1%	10,200	200	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,520	2,596	924	3.4%	3,520	0	3.4%	0.0%	日本不動産研究所	
	天神ノースフロントビル ^(注4)	1,344	6.1%	2,635	1,047	1,588	3.3%	2,649	▲14	3.3%	0.0%	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	3,709	1,291	4.1%	5,000	0	4.1%	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%	3,560	3,105	455	3.9%	3,570	▲10	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	天神住友生命FJビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,730	7,755	975	3.0%	8,730	0	3.0%	0.0%	日本不動産研究所	
	博多筑紫通りセンタービル	4,320	4.7%	4,680	4,529	151	4.0%	4,680	0	4.0%	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%	1,490	1,481	9	4.5%	1,490	0	4.5%	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	13,875	2,725	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	82,134	-	112,425	72,952	39,473	-	111,589	836	-	-	-	-
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,830	1,138	692	4.3%	1,790	40	4.4%	▲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	7,548	3,952	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%	6,640	4,467	2,173	4.0%	6,650	▲10	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,113	477	5.1%	2,590	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	ロジシティ熊本御船	11,125	4.5%	11,500	11,263	237	4.1%	-	11,500	-	-	-	谷澤総合鑑定所
	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	2,320	1,557	763	3.7%	2,190	130	3.8%	▲0.1%	大和不動産鑑定	
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,300	836	464	3.6%	1,230	70	3.7%	▲0.1%	大和不動産鑑定	
	Aqualia千早	1,280	6.8%	2,210	1,116	1,094	4.0%	2,170	40	4.0%	0.0%	日本不動産研究所	
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	4,470	2,687	1,783	3.8%	4,330	140	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,600	1,091	509	3.7%	1,530	70	3.7%	0.0%	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	1,620	▲50	3.5%	1,570	0	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定	
	アクション大手門プレミアム	1,800	3.5%	1,810	1,868	▲58	3.4%	-	1,810	-	-	-	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,940	1,421	519	5.0%	1,940	0	5.0%	0.0%	日本不動産研究所	
	ティザージホテル那覇	2,835	5.3%	3,070	2,622	448	4.5%	3,000	70	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	その他合計	43,316	-	54,350	41,348	13,002	-	40,490	13,860	-	-	-	-
全物件合計	231,590	-	275,745	215,198	60,547	-	259,759	15,986	-	-	-	-	

(注1)含み益は最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。

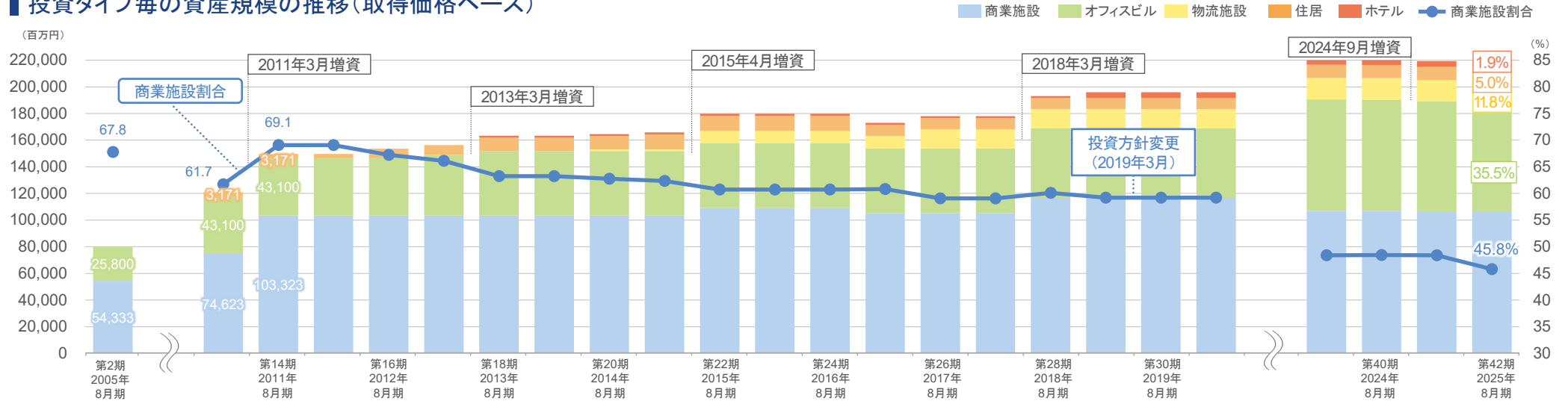
(注2)取得価格にはいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

(注3)マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)の取得価格は、取得時(2015年5月1日)の土地取得価格(本物件取得価格から建物取得価格である792百万円をマイナスした金額)を記載しています。

(注4)天神ノースフロントビルは2024年8月29日、2025年2月27日及び2025年8月28日に信託受益権の準共用持分の52%譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額からその52%を差し引いた数字を記載しています。

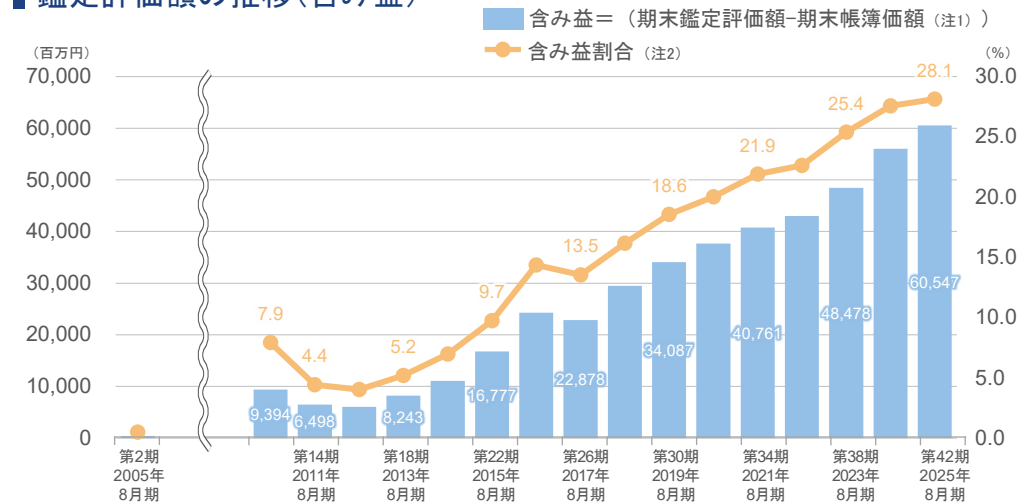
トラックレコード(投資タイプ毎の資産規模の推移(取得価格ベース)、鑑定評価額の推移(含み益)、物件稼働率推移)

投資タイプ毎の資産規模の推移(取得価格ベース)



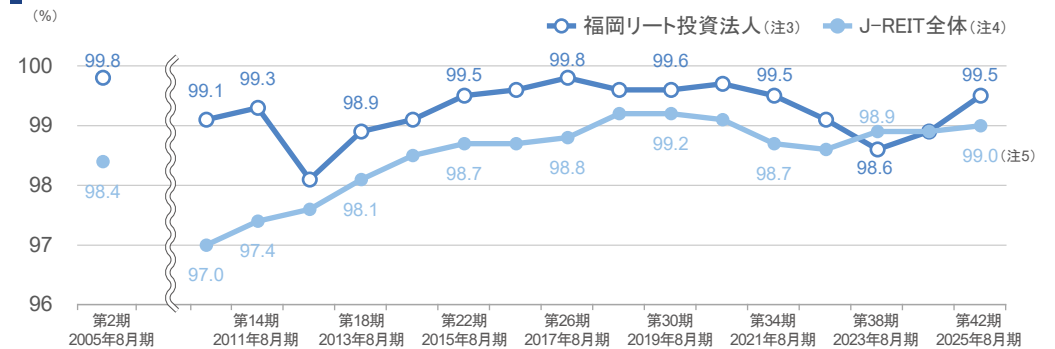
※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。
 ※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。

鑑定評価額の推移(含み益)



(注1) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。
 (注2) 含み益割合 = (期末鑑定評価額 - 期末帳簿価額(注1)) ÷ 期末帳簿価額(注1)

物件稼働率推移(%)・物件タイプ毎の稼働率(期中加重平均)



物件タイプ	稼働率(期中加重平均)	
	第41期	第42期
商業施設	99.2%	99.5%
オフィスビル	98.6%	99.6%
その他	99.4%	99.5%
全体	99.1%	99.5%

(注3) 本投資法人の稼働率は、第2期では期末時点の稼働率、第13期から第42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4) J-REIT全体の稼働率は、「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5) 第41期、第42期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第42期は2025年5月分を記載しています。

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(2025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	207億円
経常利益	70億円
当期純利益	63億円
総資産額	2,664億円
自己資本比率	40%

■天神住友生命FJ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	博多座・西銀再開発ビル	1999年	44,221㎡
	5	那覇ビジネスセンター	2018年	9,054㎡
	6	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	7	コネクスクエア博多	2024年3月	21,443㎡
	8	天神住友生命FJビジネスセンター(注)	2025年6月	42,025㎡
	9	(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	10	ボンラパス百道店	2000年	2,963㎡
	11	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
	12	チャンネルシティ博多イーストビル	2011年	18,535㎡
住居	13	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
	14	CLUB NEXUS 大濠西	2024年10月	2,649㎡
	15	(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	16	ANAクラウンプラザ福岡	1976年	27,372㎡
	17	ザ・レジデンシャルスイート・福岡	1992年	32,134㎡
	18	ホテルフォルツァ筑紫口Ⅰ	2012年	7,359㎡
	19	ホテルフォルツァ筑紫口Ⅱ	2020年	4,868㎡
	20	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流施設	21	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	22	ロジスクエア鳥栖Ⅱ	2026年9月(予定)	36,576㎡
	23	ロジシティ須恵	2026年9月(予定)	19,817㎡
	24	基山町園部物流計画	未定	—
	25	アイランドシティ物流計画	未定	—

※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

期末有利子負債総額96,350百万円

◎ 第42期(2025年8月期)及び第43期(2026年2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3月31日	肥後銀行	300	5.0年	1.37000% (固定)
2025年3月31日(注1)	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)
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)

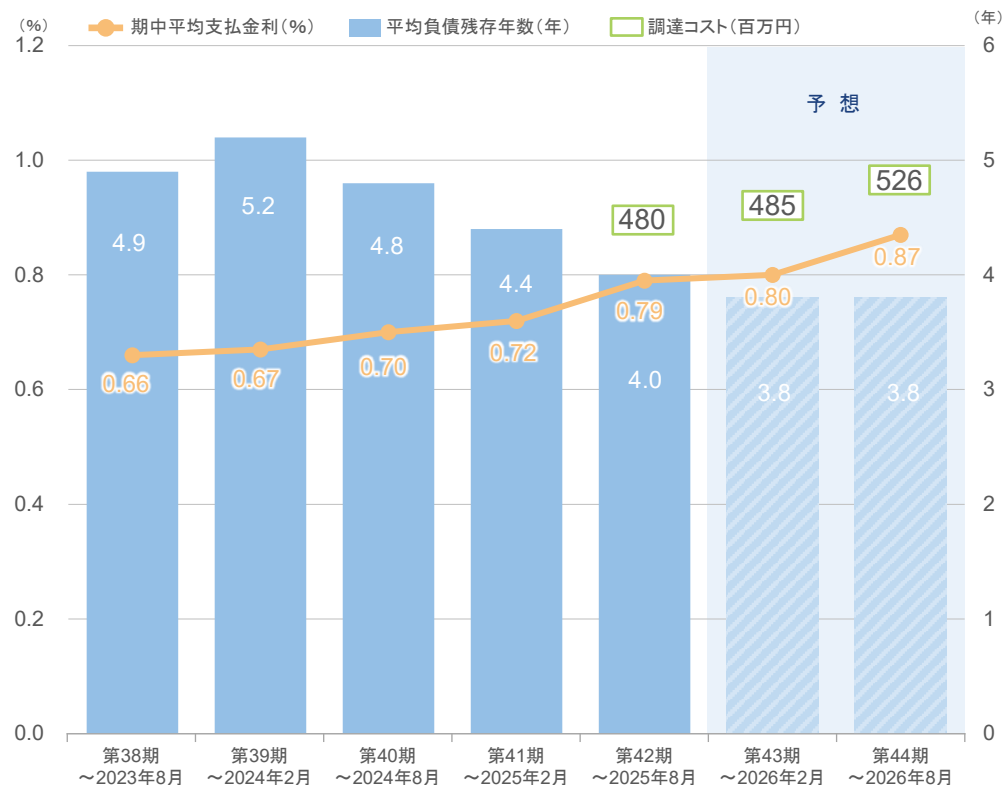
(注1)グリーン適格資産ではない物件の借入です。

調達コスト想定的前提

日銀利上げ：第44期末迄に0.25%×2回

10年国債：第44期末迄1.60~1.70%

期中平均支払金利^(注2)及び平均負債残存年数の推移

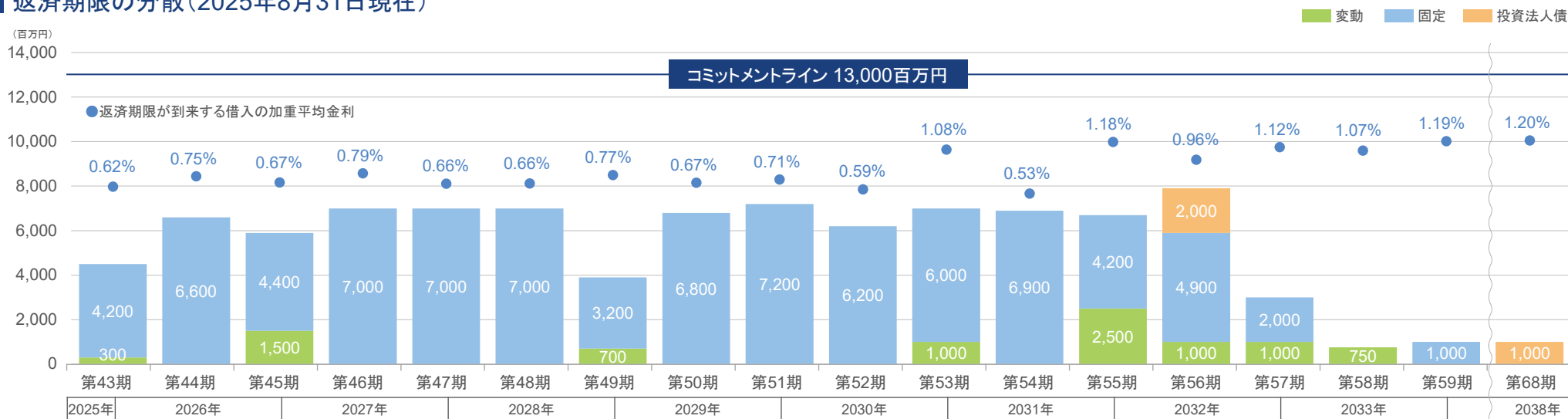


(注2)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

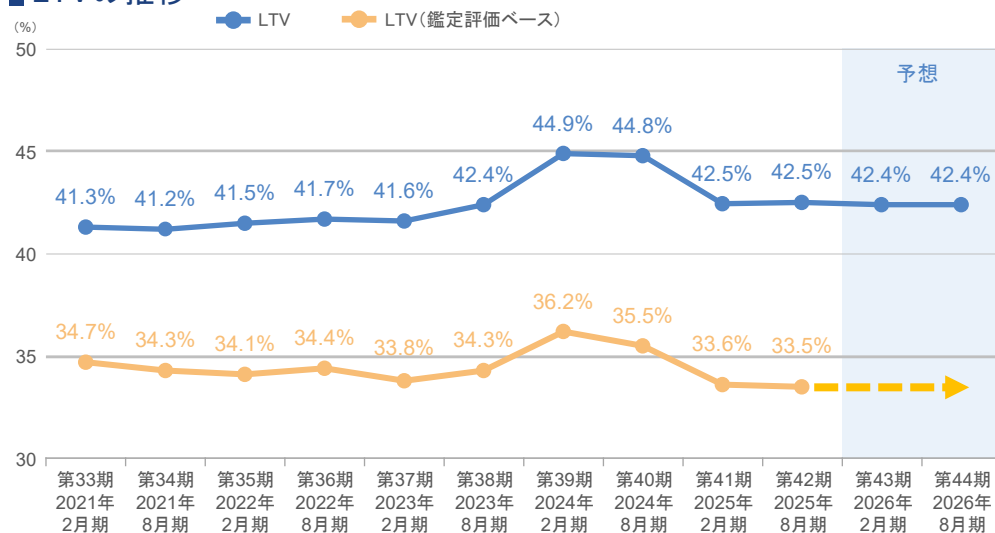
財務状況②

返済期限の分散とLTVのコントロールにより財務体質の健全性を確保

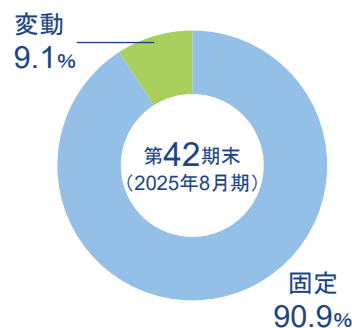
返済期限の分散(2025年8月31日現在)



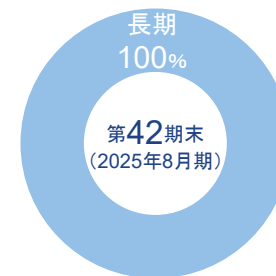
LTVの推移



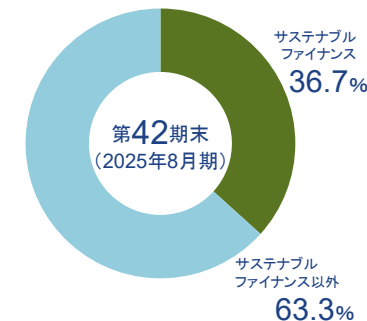
固定比率



長期比率



サステナブルファイナンス比率



格付(注)



(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。

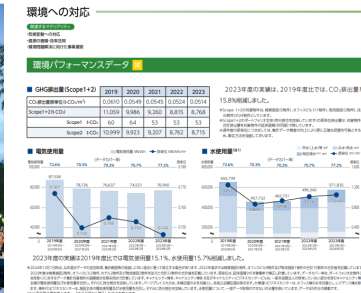
ESGへの取り組み(環境)

重要課題(マテリアリティ)に沿った取り組み

重要課題 (マテリアリティ)	方針・目標	KPI・目標
気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) CO2排出量35%削減(2019年比、原単位)
資源の循環・効率活用	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) ゴミリサイクル率75%
自然災害対策	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) グリーンビル認証取得率85%以上
環境問題解決に向けた事業運営	<ul style="list-style-type: none"> 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、資産価値向上に努める 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 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) グリーンビル認証取得率85%以上

気候変動への対応／資源の循環・効率活用

重要課題(マテリアリティ)に掲げる環境のKPI・目標については、毎年統合報告書にて「CO2排出量」・「電気」・「水」の実績を開示している。



2024年度の統合報告書の詳細は、上記2次元コードから情報入手可能。2025年度は12月に発行予定。

◎エネルギー効率化

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

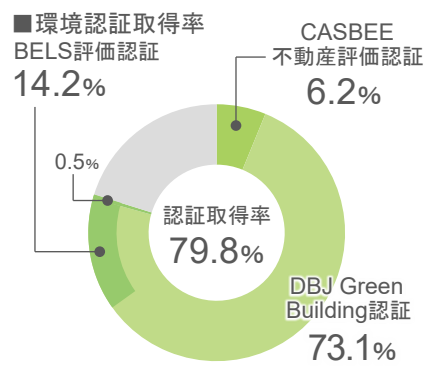
・商業施設



太陽光発電システム

■グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率79.8%



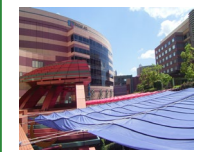
※2025年8月31日現在(延床面積ベース)



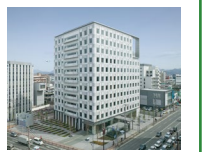
共用部緑化



水場の配置



日陰空間創出



LED化推進(共用部等)

ESGへの取り組み(社会・ガバナンス)

重要課題(マテリアリティ)	方針・目標	KPI・目標	
社会	魅力ある職場の実現(資産運用会社)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 投資家との対話(回数) 従業員ESG研修(回数)

魅力ある職場の実現 NEW

- 来客用受付パネル導入、代表電話自動取次システム導入、生成AIの業務活用開始など
- サステナビリティ表彰の実施



来客用受付パネル



サステナビリティ表彰式

テナントエンゲージメント向上 NEW

- スキルアップを目的とした物販向け研修の実施など(キャナルシティ博多)
- 求人支援の実施(キャナルシティ博多、パークプレイス大分)



物販向け研修

地域コミュニティ等への取り組み NEW

キャナルシティ博多



博多松囃子表敬訪問受入

木の葉モール橋本



七夕イベント(地域連携)

選挙の期日前投票クーポン

定期的なコンプライアンス研修の実施

全従業員に対して、定期的な研修実施等により意識向上を図る

2022年10月～2023年9月	2023年10月～2024年9月	2024年10月～2025年9月
7件	5件	7件

(e-ラーニング含む)

投資家との対話

	2022年9月～2023年8月	2023年9月～2024年8月	2024年9月～2025年8月
決算説明会	2件	2件	2件
国内IR(注1)	171件	179件	171件
海外IR(注1)	40件	28件	29件
個人投資家向けIR(注2)	6件	10件	8件

(注1) 電話会議等含む (注2) 個人投資家向け決算説明会含む

従業員ESG研修の実施

2024年10月～2025年9月
4件