Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第43期 決算説明資料［8968］2025年9月1日~2026年2月28日

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人［銘柄コード 8968］第43期決算説明資料 2025年9月1日～2026年2月28日

決算ハイライト …… 2
エグゼクティブサマリー …… 3
分配金の推移 …… 4
今後の運営方針 …… 5
キャピタルアロケーション …… 7
内部成長戦略 …… 8
外部成長戦略 …… 16
財務体制 …… 18
鑑定評価額 …… 20
Appendix …… 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、㎡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。
したがいまして、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。

決算ハイライト

NOIは過去最高を更新

（単位：百万円）

項　目	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）	第44期 ～2026年8月31日 （予想）	第45期 ～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、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

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

内部成長

■商業施設

賃貸事業収入予想比	
キャナルシティ博多	その他アクティブ商業
+8.5%	+1.9%（注1）

■オフィスビル

加重平均稼働率	賃料改定・入替件数	賃料改定・入替による増加率
99.1%	21件（前期比＋6件）	8.9%

■その他

住居	ホテル
2026年2月期　賃料改定・入替件数 80件（内：改定54件）	ティサージホテル那覇 ADR / RevPAR 過去最高

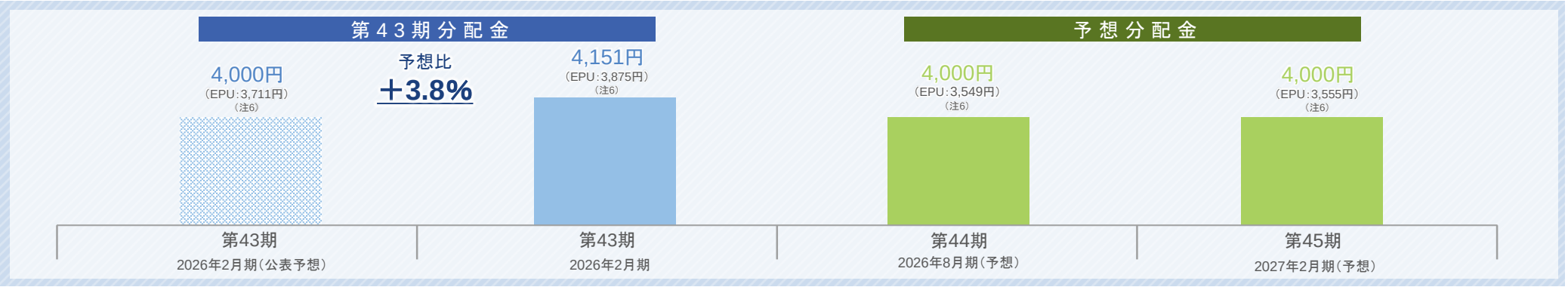
財務運営

格付	固定比率	平均金利
AA-（JCR）（注2）	89.4%	0.81%

平均負債残存年数	LTV（注4）	1口当たりNAV（注5）
3.8年 J-REIT平均：3.4年（注3）	42.4%（33.1%）	200,451円

サステナビリティ

DBJ Green Building認証　評価ランク向上		認証取得物件数	認証取得率
物件名 サンリブシティ小倉	評価ランク ★★★（前回★）	18件（保有物件数37件）	80.0%

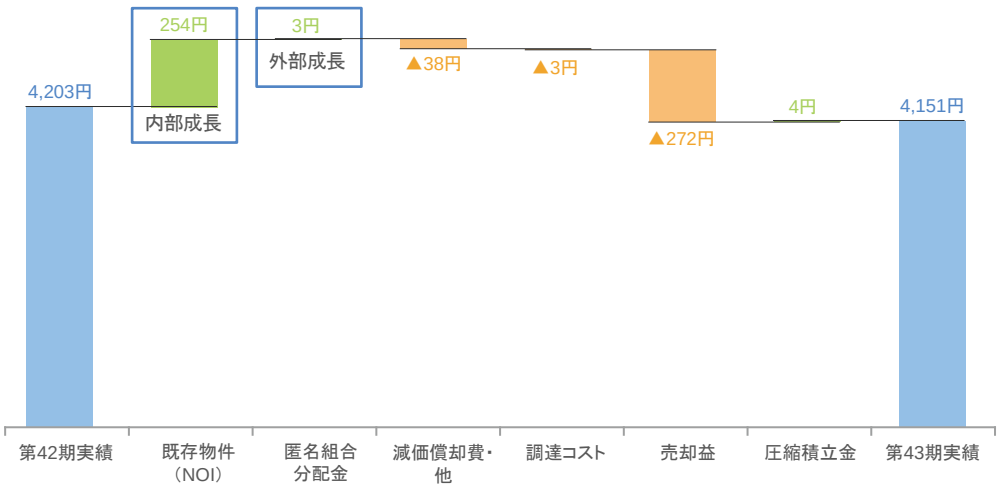


（注1）その他アクティブ商業賃貸事業収入予想比はパークプレイス大分・サンリブシティ小倉・木の葉モール橋本の合計値から算出しております。（注2）JCR：日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。（注3）各投資法人開示資料を基に、2026年2月期時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しております。
（注4）LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。33.1%は鑑定評価ベースのLTV。（注5）1口当たりNAV=（純資産額＋含み損益−分配金総額）÷期末発行済投資口総数（注6）EPUは売却益及び内部留保を控除。

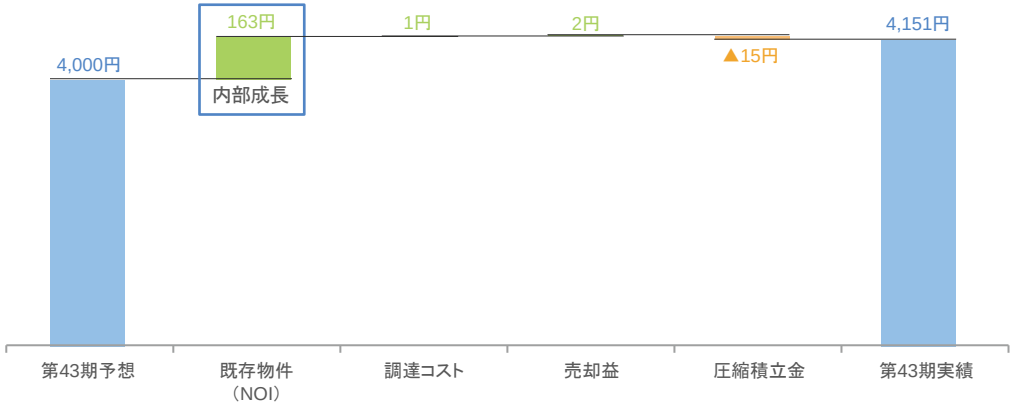
分配金の推移

2026年8月期はリニューアル下でも分配金4,000円を確保

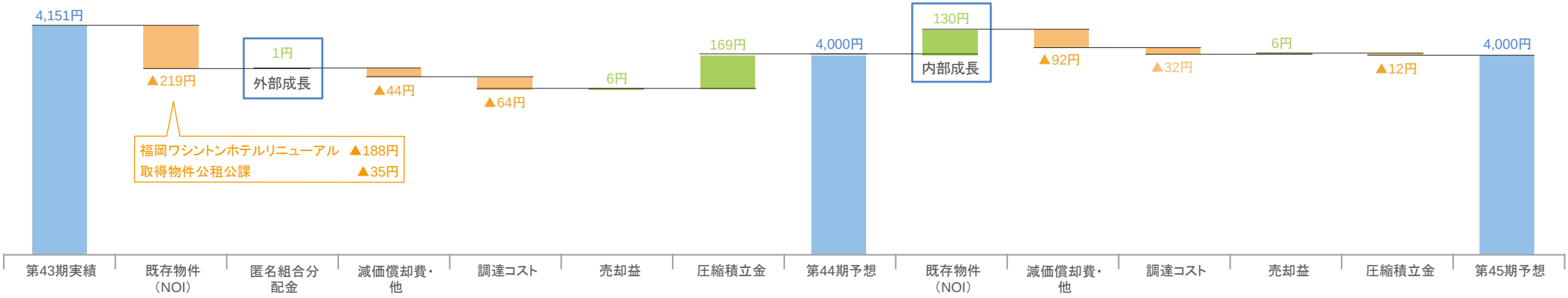
2026年2月期（第43期）実績（前期比）



2026年2月期（第43期）実績（予想比）



2026年8月期・2027年2月期（第44期・第45期）予想



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	内部成長戦略	デット戦略
新規物件の取得 成長に繋がる物件入替の検討	歩合賃料増、 増賃交渉に向けた施策の着実な実行	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

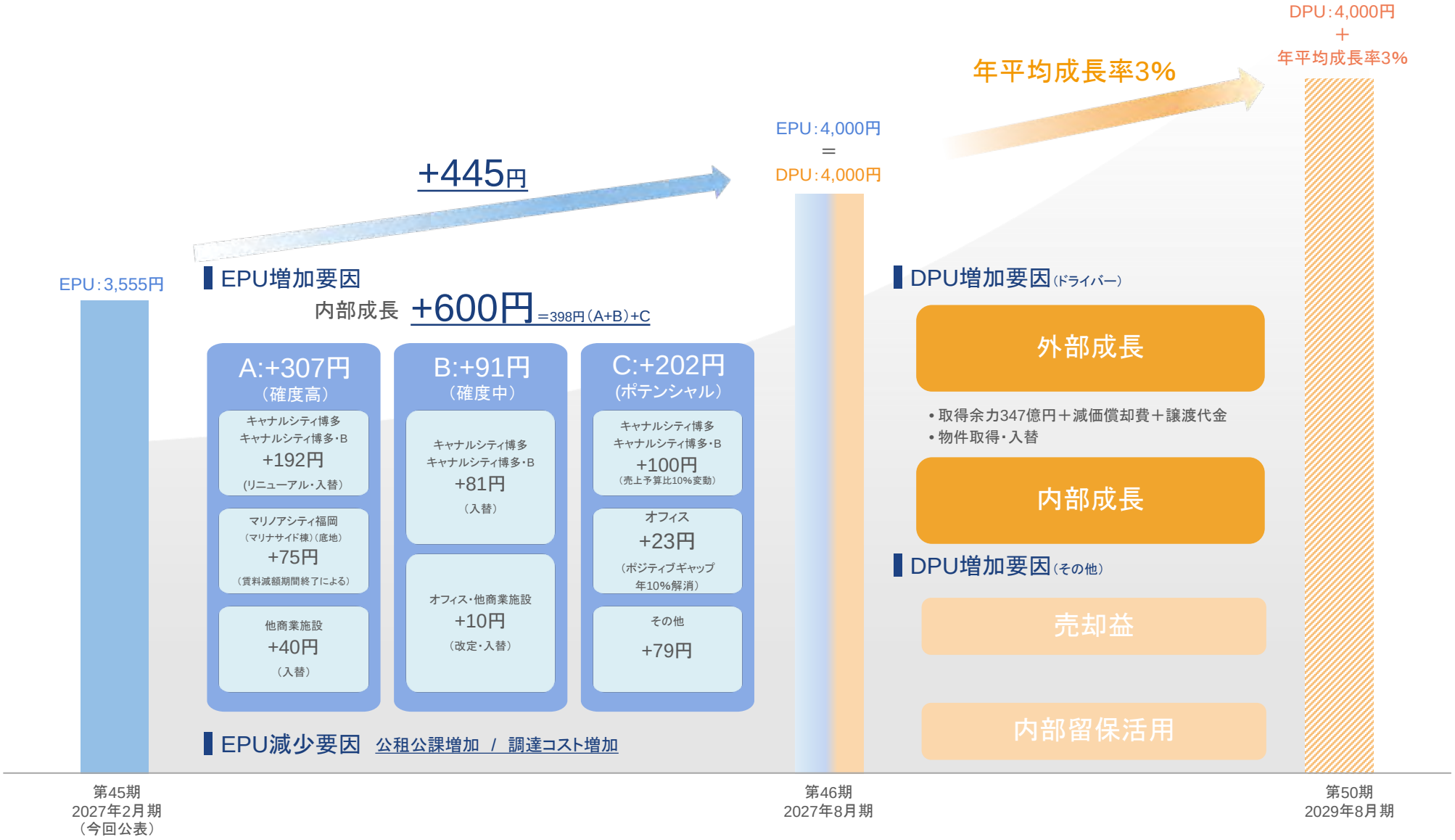
新規物件取得	物件入替	内部留保実施
SPCの活用などによる 取得手法の多様化		■2026年2月期含み益 ：640億円 ポートフォリオ戦略による物件入替 ▼ 含み益の顕在化 ▼ ・分配金の下支え・内部留保の活用
LTV上限50%までの 借入余力：347億円		

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



投資口価格向上とキャピタルアロケーション戦略

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

配当割引モデルをベースとした投資口価格の算出式

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

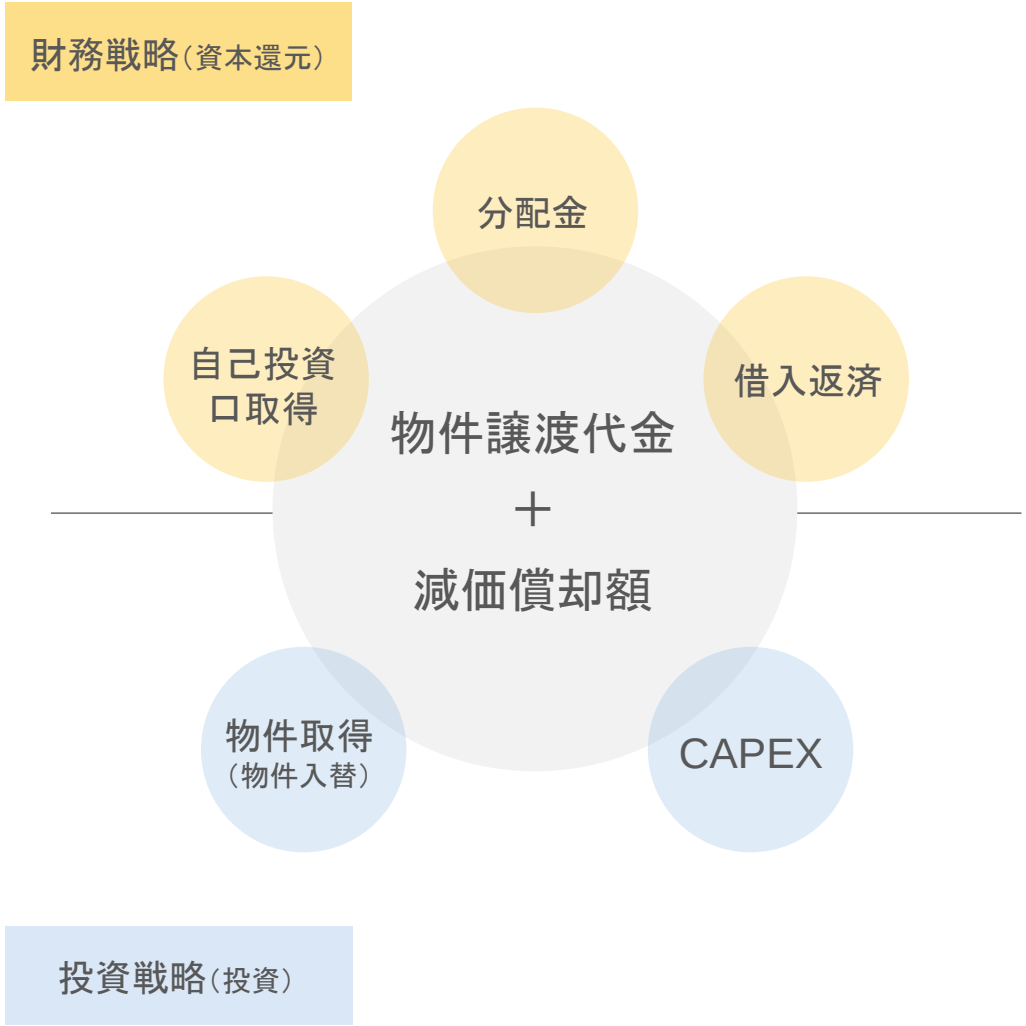
$$\underbrace{Rf + Rp1}_{\text{アンコントロール}} + \underbrace{(Rp2 - G)}_{\text{コントロール}}$$

- 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 ↑

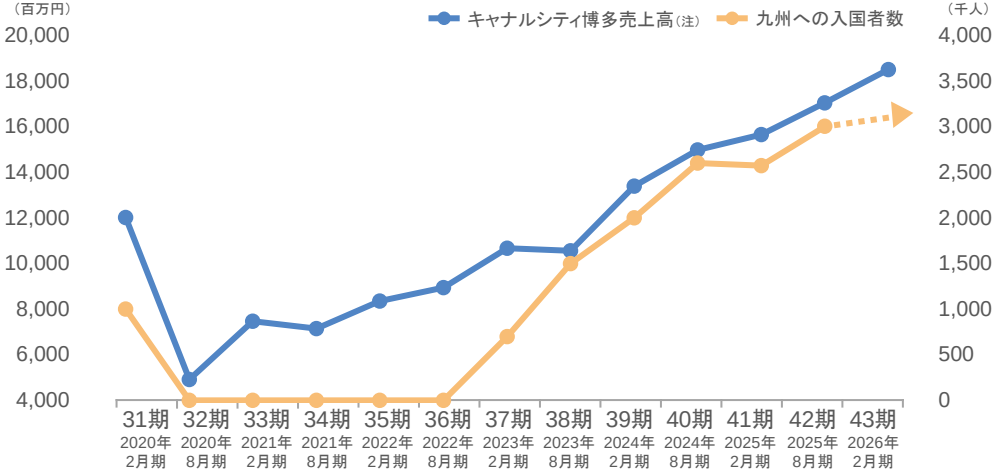
キャッシュの最適な有効活用



キャナルシティ博多の内部成長

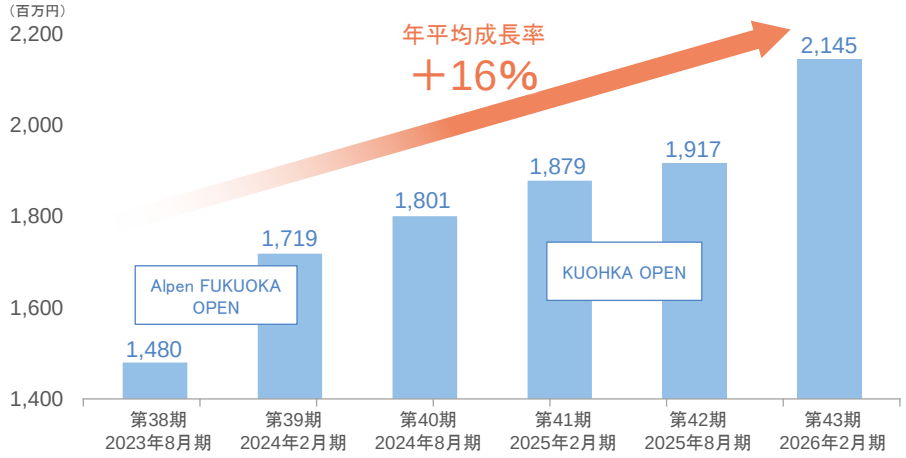
国内客、インバウンドともに好調に推移

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グランドビル」の譲渡対象部分（共有持分88.28%）の売上を減算して算出しています。

キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B賃料共益費推移



インバウンドの状況

◎九州への外国人入国者数

国・地域	2018年	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

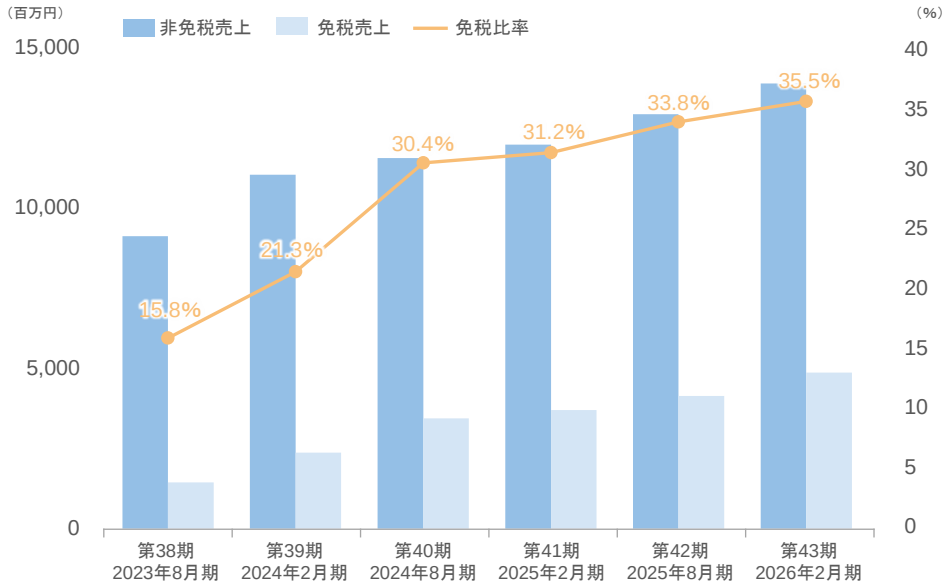
※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2025年月平均は1月から9月となります。
出典：国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎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

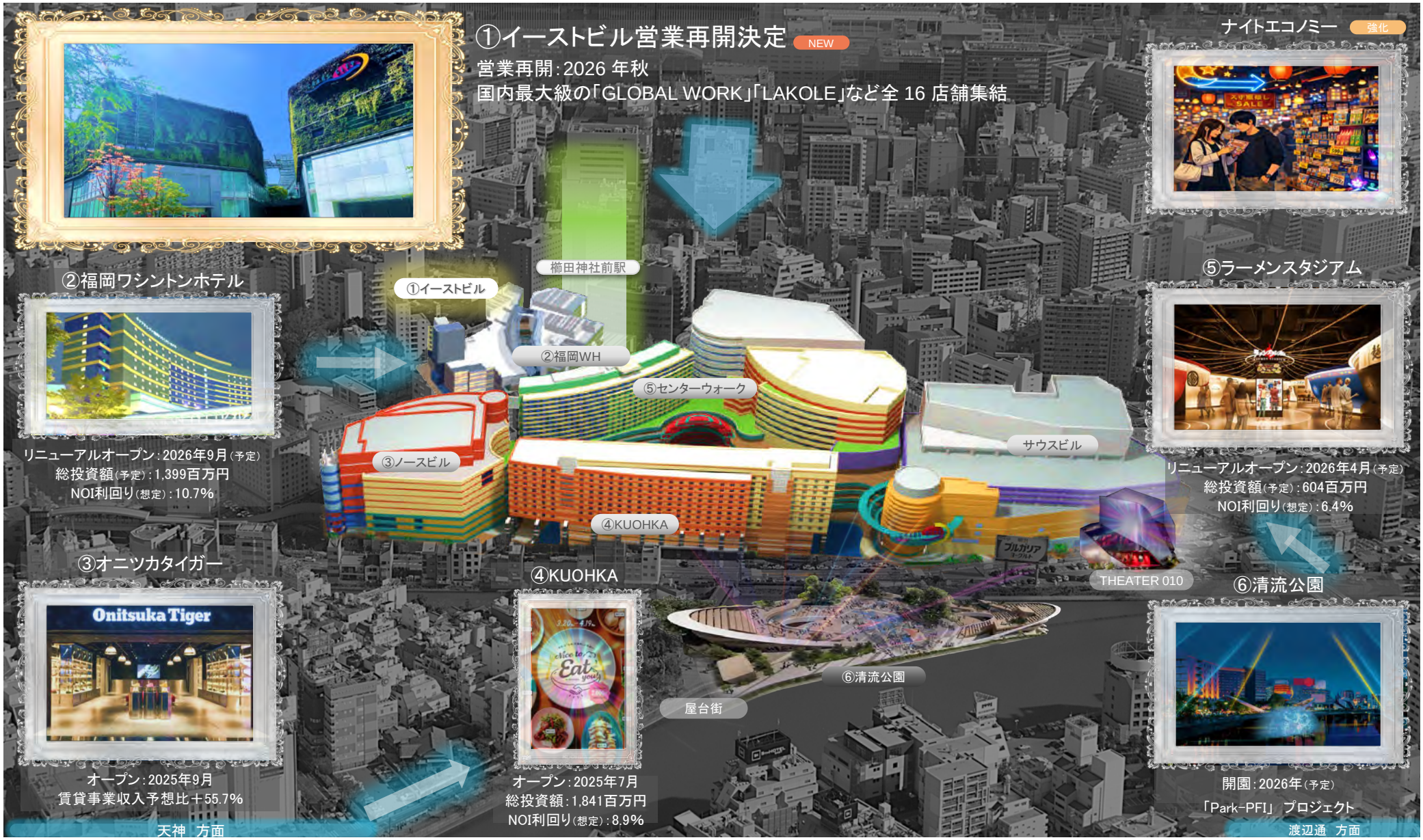
出典：福岡市港湾空港局の2026年2月25日時点のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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ノミー強化による成長期待が来期以降も継続



※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が主体となります。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。

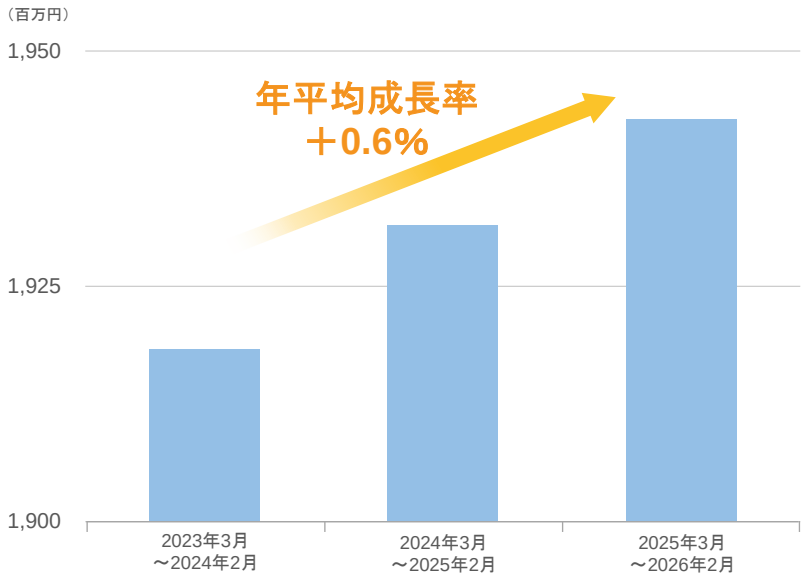
木の葉モール橋本（賃料増額改定・入替）

◎主な取り組み事例

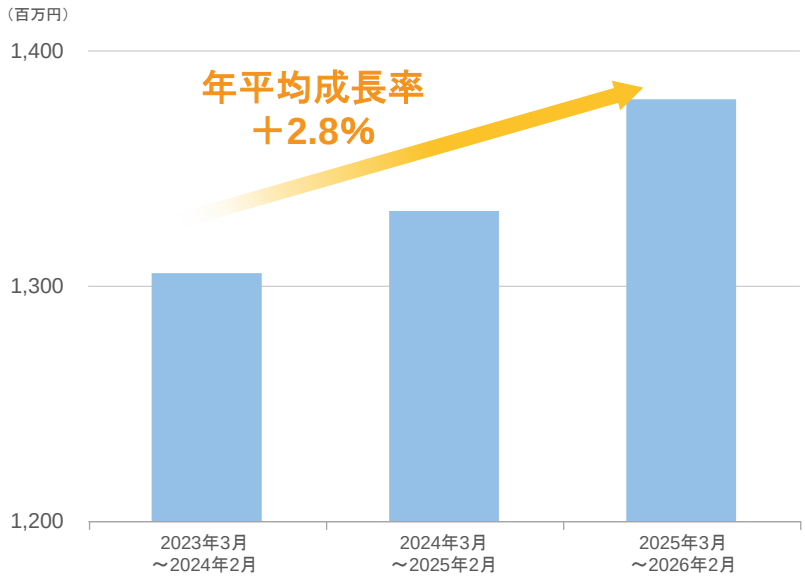
テナント名	サンリブ
内容	売り場レイアウトを一新、賃料増額改定実現
賃料増加率	＋6.3%
オープン日	2026年2月27日

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



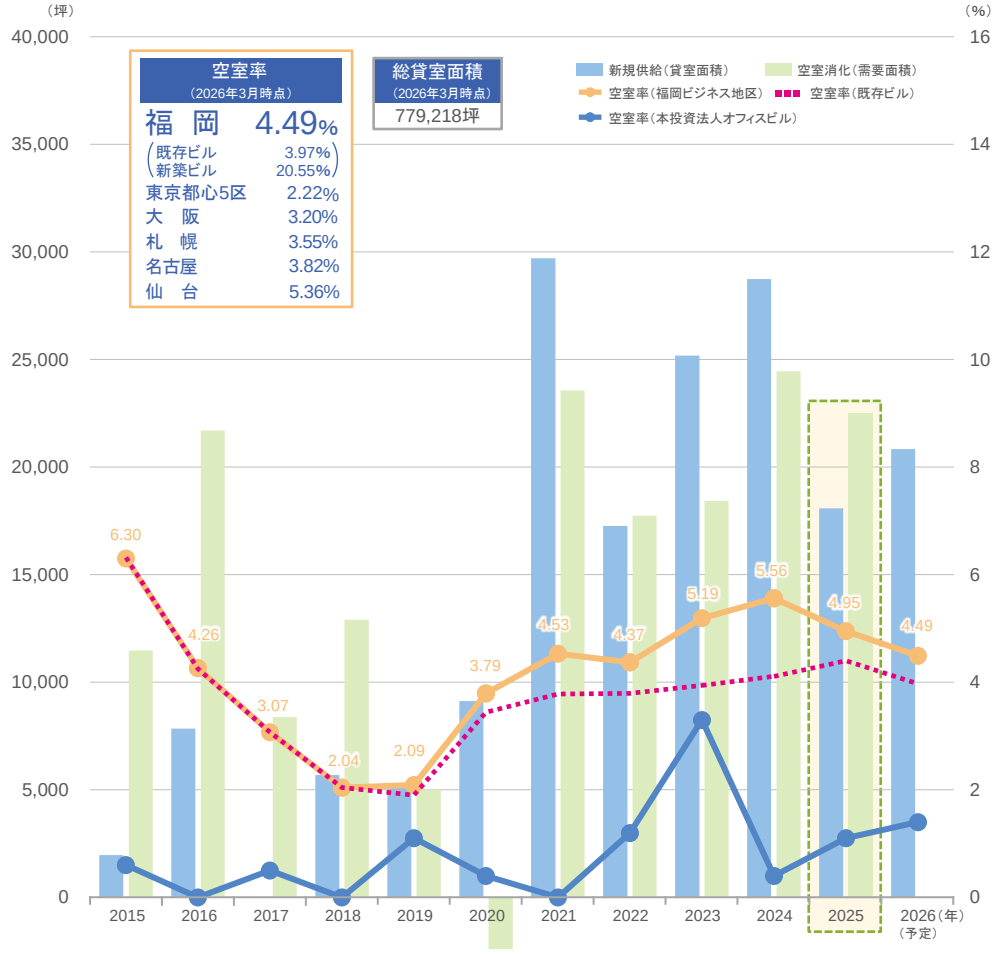
◎木の葉モール橋本の賃料共益費推移



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

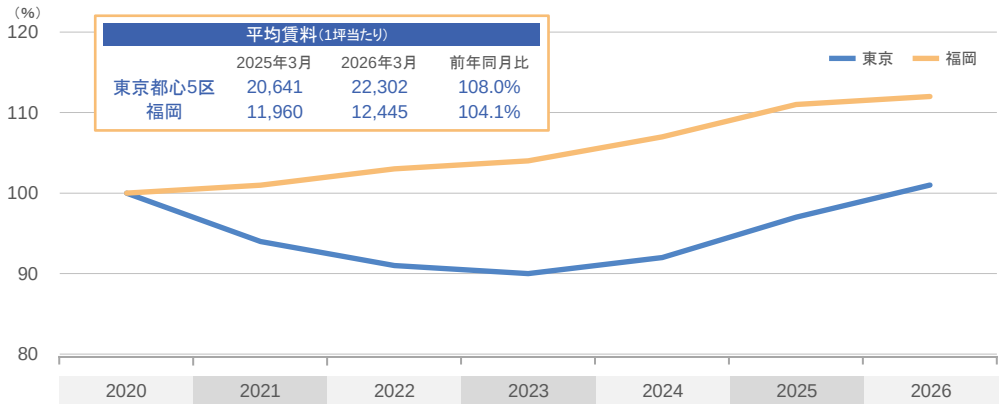
契約内定率90%超　契約内定率80%超
★＝2026年3月時点で契約内定率が90%超え、および80%超えとなった物件

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		○	
	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。

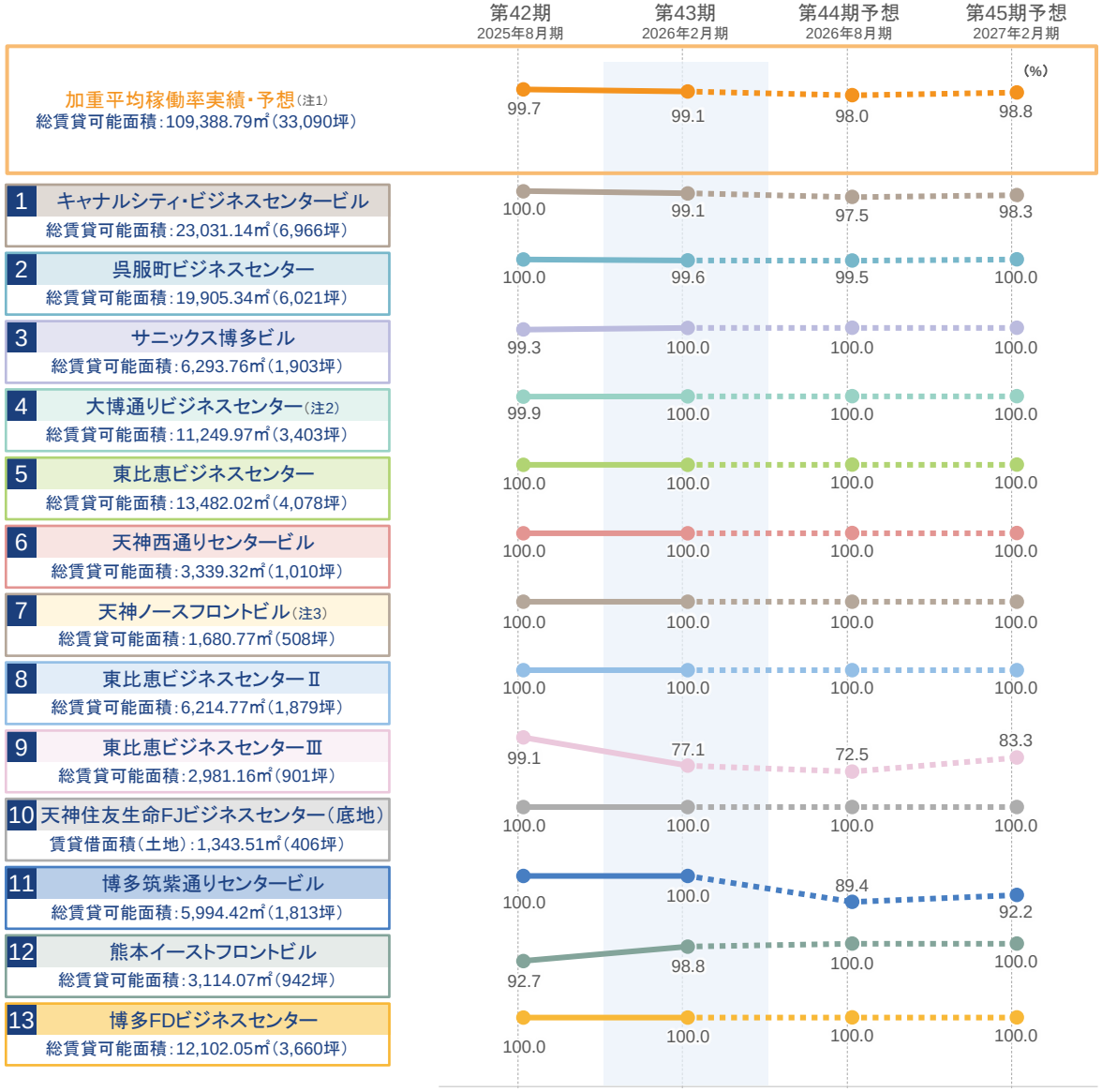
福岡ビジネス地区/平均賃料の推移（2020年を100とした場合）



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。

オフィスビルの稼働率・賃料ギャップ

第43期稼働率は99.1%、賃料ポジティブギャップは縮小



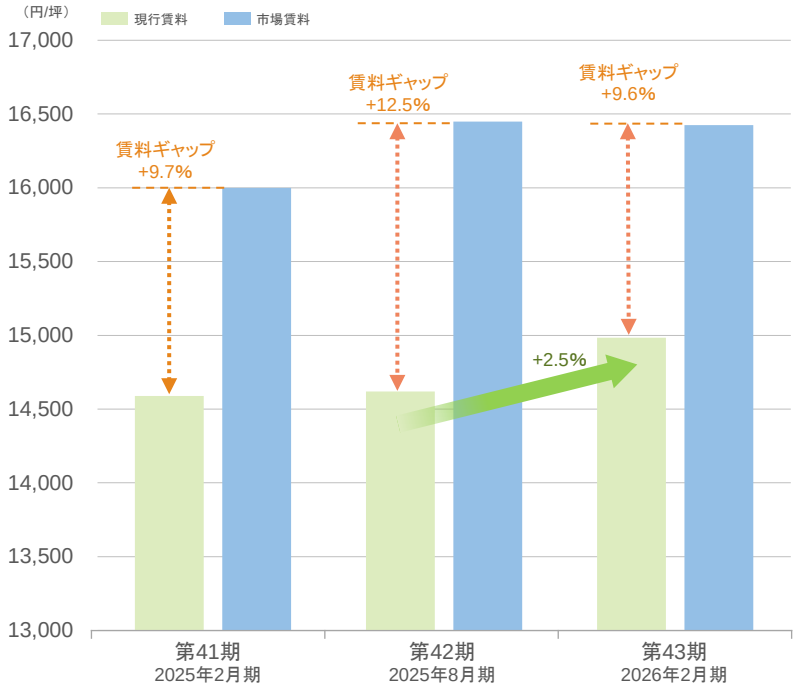
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
(注1)加重平均稼働率実績・予想は、大博通りビジネスセンターの住居部分、天神住友生命FJビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。
(注2)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。
(注3)天神ノースフロントビルは第43期に信託受益権の準共有持分16%譲渡を完了しております。

保有物件の主要指標(注4)

取得価格合計	81,686百万円
投資比率	35.3%
平均築年数(注5)	19年8ヶ月
テナント数(注6)	221
第43期賃料・共益費(注7)	2,820百万円
賃料ポジティブギャップ(注7)	9.6%(注8)

(注4)期末時点における数値を記載しています。
(注5)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6)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7)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8)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



オフィスビルの賃料改定・入替状況

既存テナントの賃料改定を中心に賃料増額

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%）

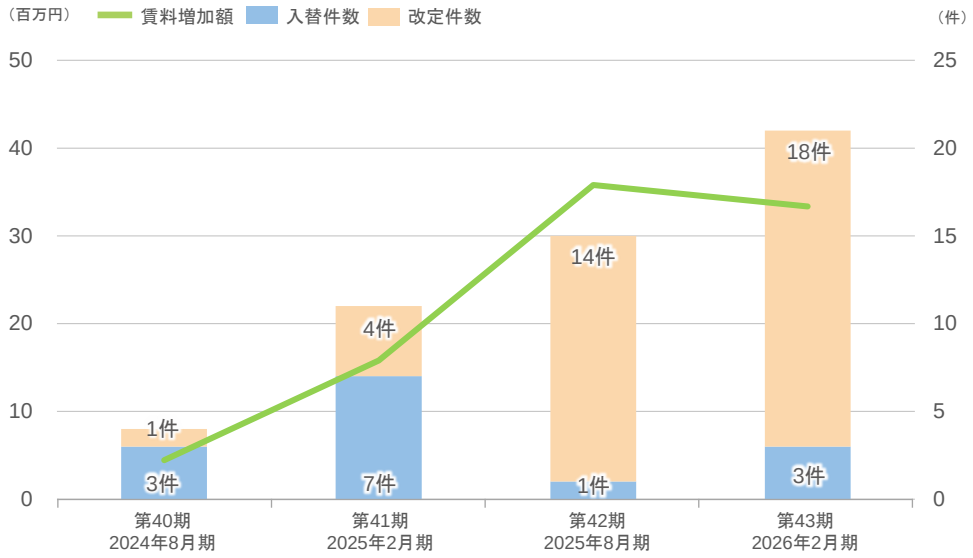
大博通りビジネスセンター

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

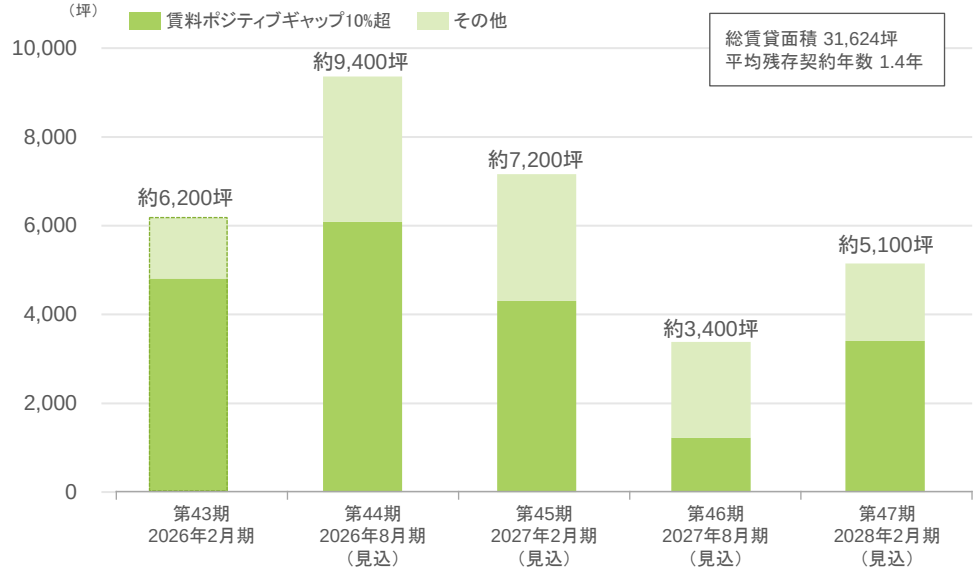
件数／対象面積 ：1件／268坪
賃料増加額（率）：+1.6百万円（+7.1%）

賃料改定・入替の実績推移



※ 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。

賃料改定対象面積の契約更新期別推移



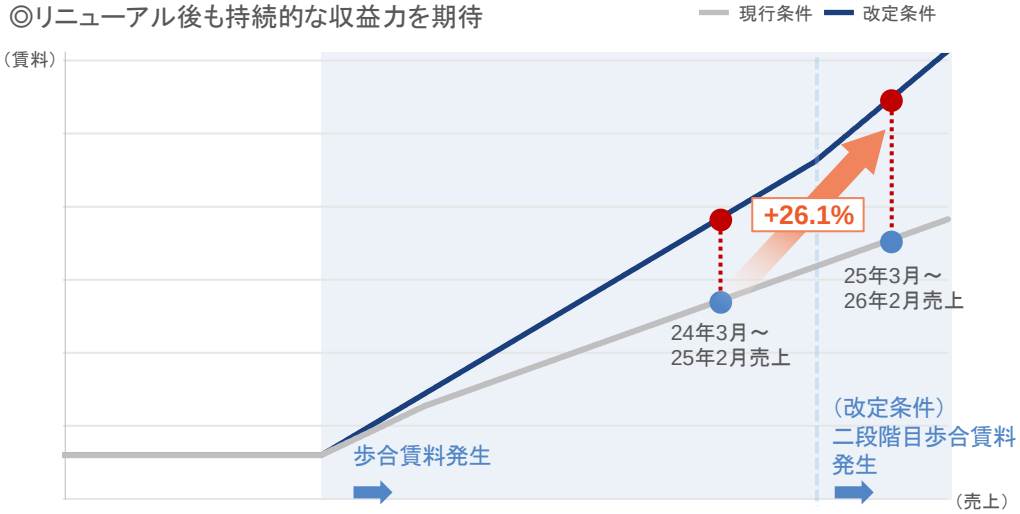
※大博通りビジネスセンターの住居部分、天神住友生命FJビジネスセンター（底地）、天神西通りセンタービルを除いて記載しています。

その他アセットの状況（ホテル）

リニューアルで収益拡大

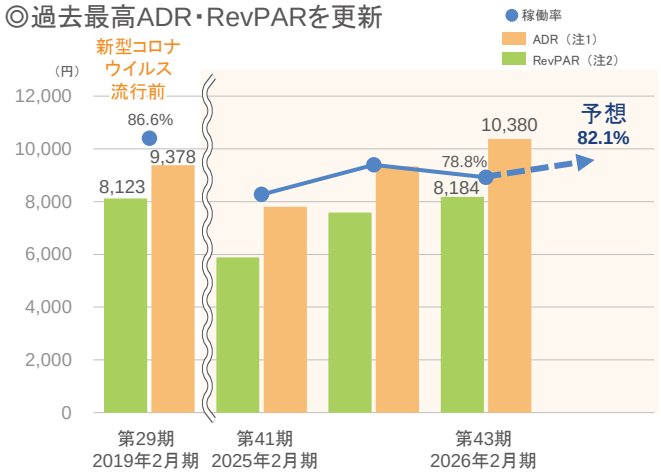
福岡ワシントンホテルの賃料条件改定及びリニューアル後イメージ

◎リニューアル後も持続的な収益力を期待



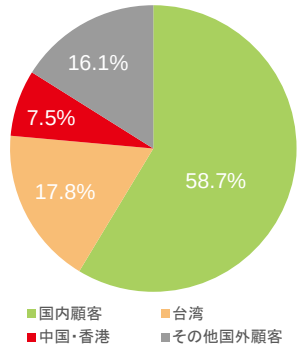
ティサージホテル那覇のホテル指標

◎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。

◎オペレーターと共働して売上増を目指す

オペレーター側の投資

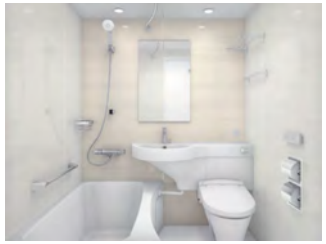
〈ロビー・客室・客室フロア廊下の改装工事〉

- ロビーから客室までの空間を楽しめるデザインを計画

投資法人側の投資

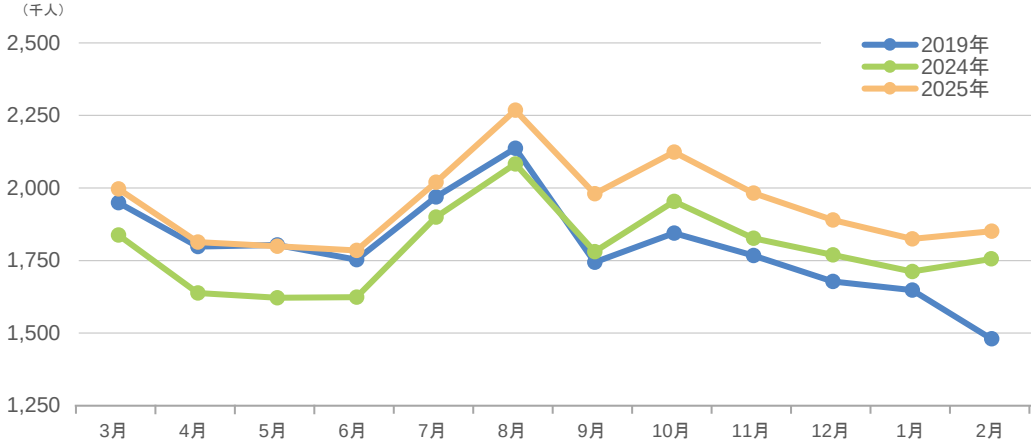
〈ユニットバス・空調・エレベーターの改装工事 〉

- エコ機能の向上を踏まえた改修を計画



那覇空港の乗降客推移（国内線+国際線）

◎乗降客数は増加基調を維持



出典：国土交通省大阪航空局「管内空港の利用概況集計表」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

その他アセットの状況（住居・物流施設）

住居は入替・改定で賃料増額、物流は市場賃料継続上昇

住居の概況

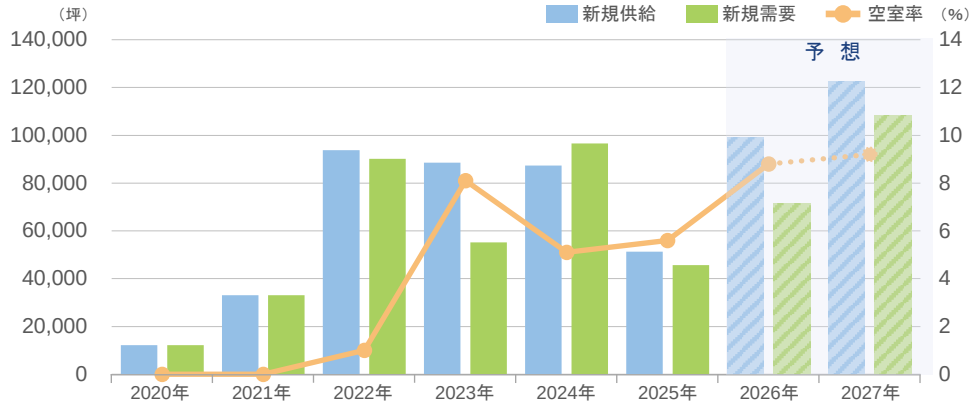
稼働率	第39期（2024年2月期）	第40期（2024年8月期）	第41期（2025年2月期）	第42期（2025年8月期）	第43期（2026年2月期）
グランフォーレ薬院南	95.3%	98.4%	97.3%	95.6%	95.5%
Aqualia千早	98.6%	99.3%	99.3%	97.9%	99.5%
ディー・ウイングタワー（注1）	98.2%	98.5%	96.3%	94.8%	93.1%
シティハウスけやき通り	97.4%	98.0%	99.3%	97.9%	100.0%
アメックス赤坂門タワー	98.2%	96.8%	95.2%	96.7%	98.1%
アクシオン別府駅前プレミアム（注1）	62.7%	98.8%	95.1%	99.4%	95.7%
アクシオン大手門プレミアム（注1）	―	―	―	97.5%	99.3%
7物件平均	97.9%	98.3%	97.1%	96.7%	96.9%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。
（注1）商業部分を含んで記載しています。

物流施設のマーケット概況

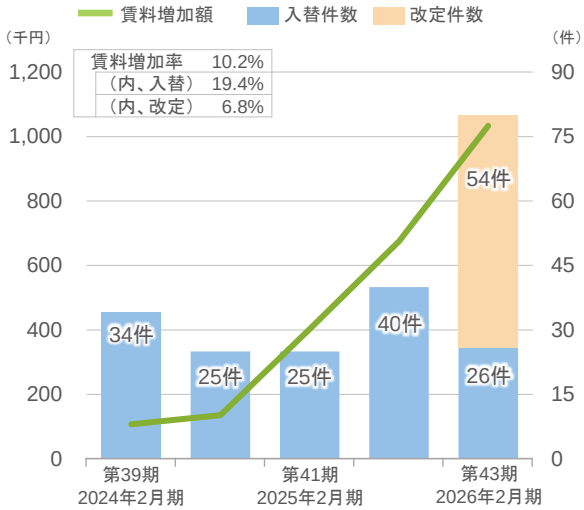
◎2026年-2027年は大量供給により空室率は上昇するも、需要は堅調

〈需給バランスと空室率〉



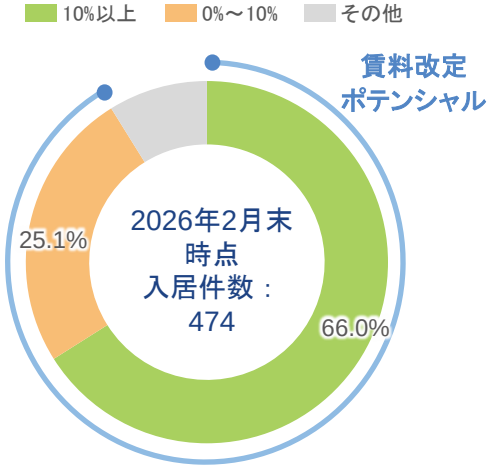
※福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設（LMT）が対象となります。
出典：シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査（2026年2月期）」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

賃料改定・入替の実績推移



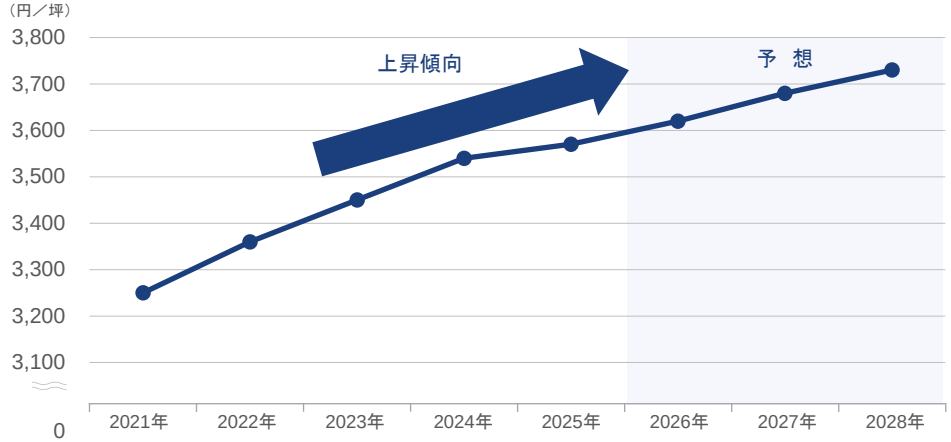
賃料ポジティブギャップ（注2）について

◎賃料改定ポテンシャルが91.1%



◎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。

※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2）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）÷現行資料」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。

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
- 福岡地所のセイムボート出資割合は11.3%（2026年2月末時点）

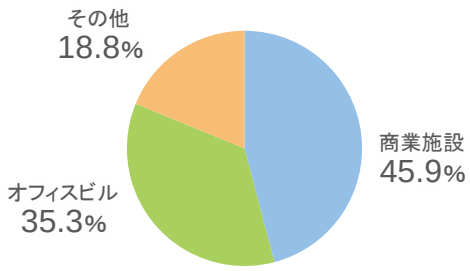
地域密着型のソーシング戦略

- 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

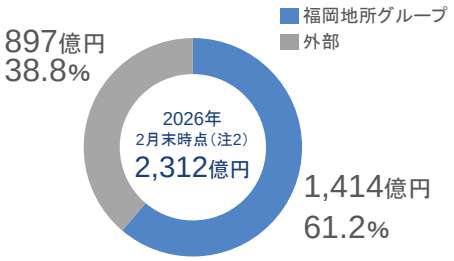
今後の方針

- 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）

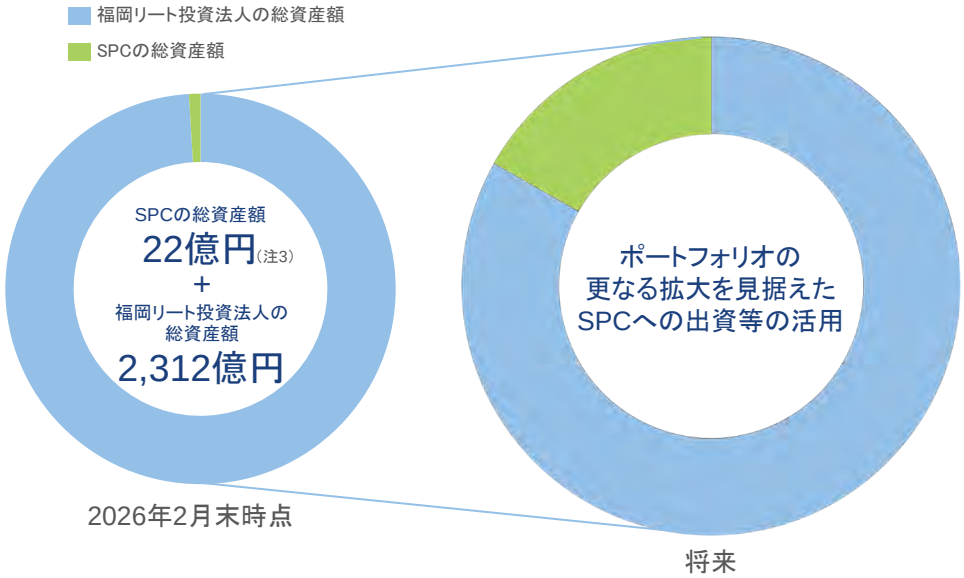


福岡地所グループからの取得(注1)



（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。

SPCへの出資等を活用した資産構成イメージ



（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。

SPCへの出資等の活用意義

レバレッジ効果を活かした物件取得が可能

取得手法・選択肢の多様化の実現（物件入替、LTV活用、増資など）

本投資法人の成長に向けた準備

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

	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期	2026年8月期	2027年2月期
取得資産			2025年3月27日 取得 ロジシティ熊本御船	2025年3月28日 取得 アクシオン 大手門プレミアム		
取得価格			11,225百万円(注)	1,800百万円		

	譲渡完了					戦略的な譲渡継続	
譲渡(予定)資産	2024年8月29日 譲渡 天神ノースフロントビル (準共有持分5%)	2024年9月2日 譲渡 マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)(建物)	2025年2月27日 譲渡 (準共有持分25%)	2025年8月28日 譲渡 (準共有持分22%)	2026年2月26日 譲渡 天神ノースフロントビル (準共有持分16%)	2026年8月27日 譲渡予定 (準共有持分16%)	2027年2月25日 譲渡予定 (準共有持分16%)
譲渡(予定)価格	317.5百万円	783百万円	1,587百万円	1,397百万円	1,016百万円	1,016百万円	1,016百万円
売却益(見込)	195百万円	2百万円	987百万円	875百万円	638百万円	643百万円	648百万円
内部留保	内部留保実施		内部留保実施			内部留保実施予定	

(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。

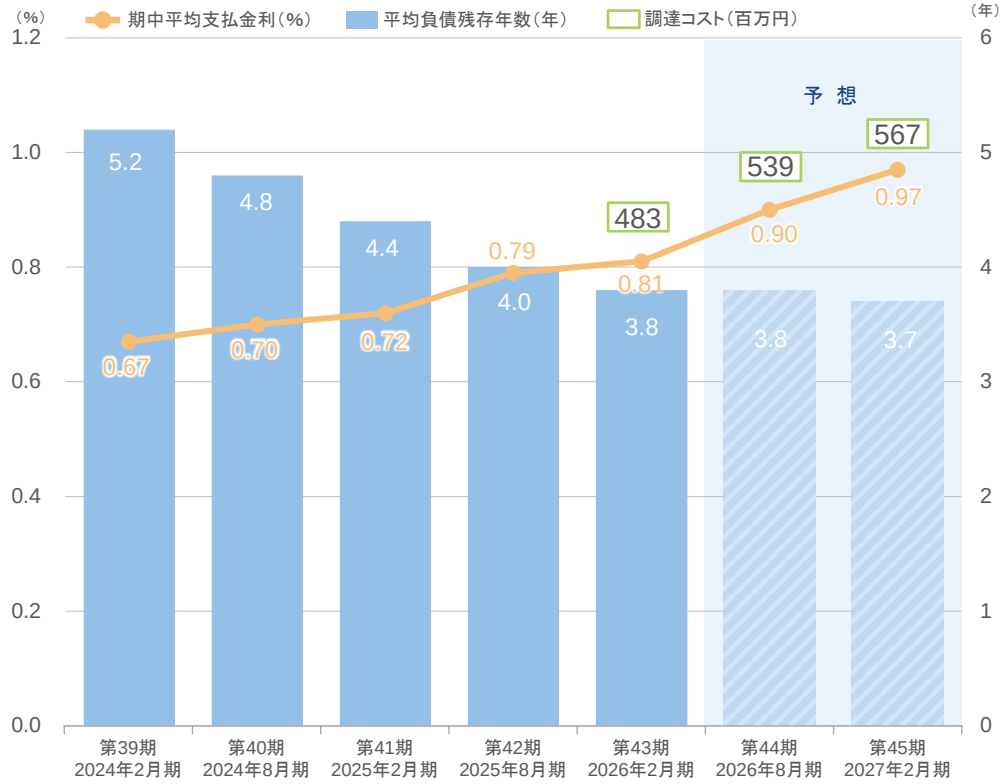
調達コスト想定の前提

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

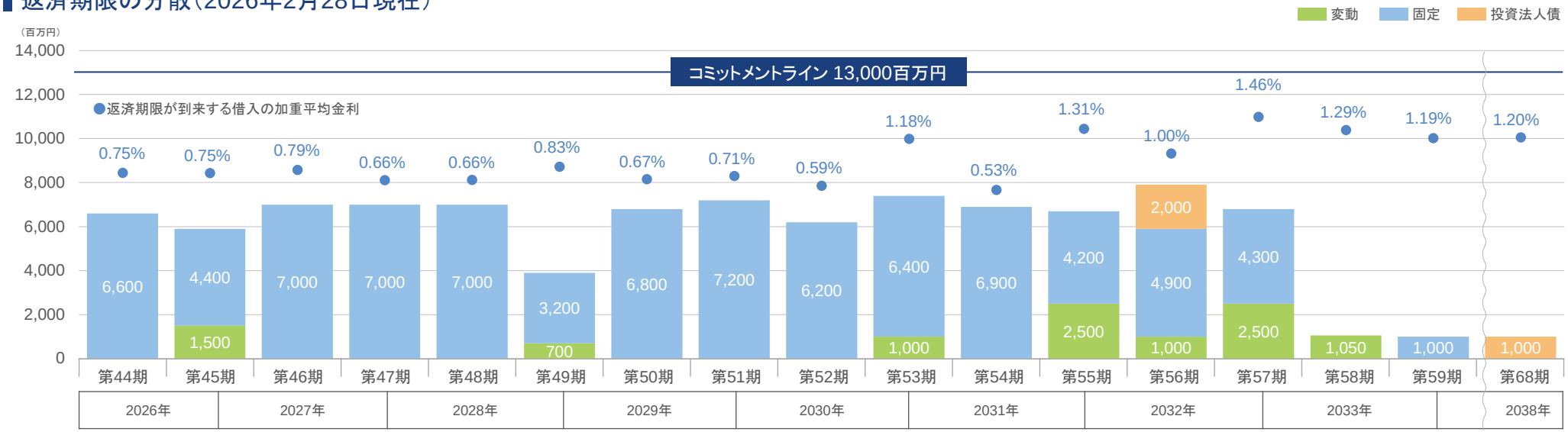


（注2）金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

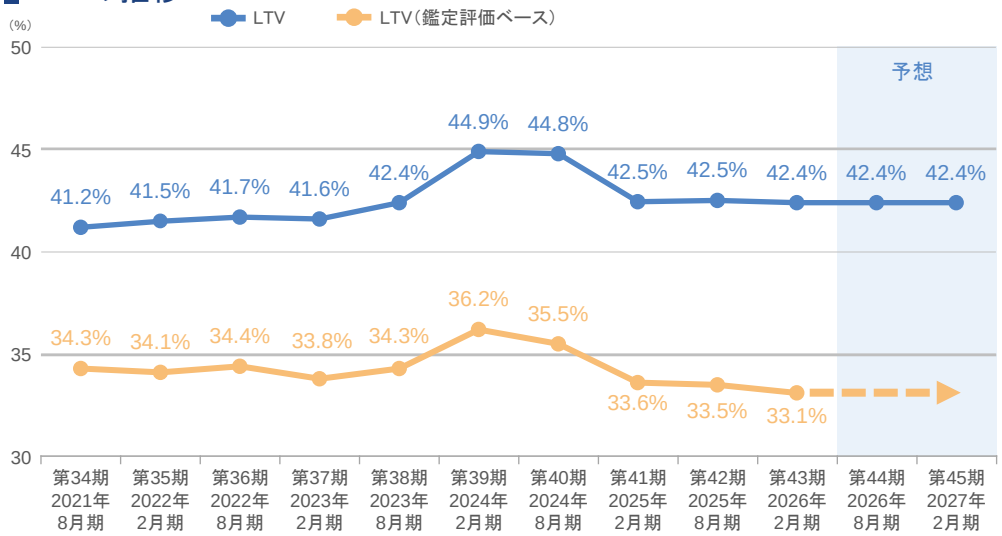
財務状況②

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



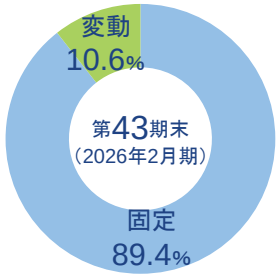
格付（注）

JCR	AA- （安定的）

R&I	A+ （安定的）

（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

鑑定評価額

キャッシュフロー要因により含み益が拡大

（単位：百万円）

	物件名称	取得価格（注1）	取得 Cap Rate	第43期末 鑑定評価額 ①	第43期末 帳簿価額 ②	第43期末 帳簿価額との差異 ①-②	第43期末 直接還元法 Cap Rate ③	第42期末 鑑定評価額 ④	第42期末 第43期末の鑑定評価額との差異 ①-④	第42期末 直接還元法 Cap Rate ⑤	第42期末 第43期末の直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤	鑑定評価書作成会社
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,800	29,452	348	4.2%	29,700	100	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	22,500	22,183	317	4.3%	22,300	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	19,753	547	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%	8,740	5,286	3,454	5.5%	8,320	420	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,900	9,607	1,293	4.8%	10,800	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%	5,460	4,060	1,400	5.4%	5,220	240	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	1,856	1,034	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	945	325	5.1%	1,270	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,630	2,741	889	5.2%	3,620	10	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2）	4,457	5.5%	4,390	4,494	▲104	4.3%	4,550	▲160	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	商業施設合計	106,140	-	109,880	100,381	9,499	-	108,970	910	-	-	
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%	19,900	12,573	7,327	3.7%	19,800	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	8,949	8,651	3.9%	17,600	0	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	7,730	3,584	4,146	3.5%	7,710	20	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%	11,300	5,507	5,793	3.9%	10,700	600	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%	10,500	4,301	6,199	4.1%	10,400	100	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%	3,710	2,597	1,113	3.4%	3,520	190	3.4%	0.0%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	896（注3）	6.1%	1,798（注4）	693	1,105	3.3%	1,756（注5）	42	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%	5,090	3,666	1,424	4.1%	5,000	90	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%	3,510	3,087	423	3.9%	3,560	▲50	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%	9,230	7,754	1,476	3.0%	8,730	500	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%	4,610	4,558	52	4.0%	4,680	▲70	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%	1,500	1,498	2	4.5%	1,490	10	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%	16,700	13,801	2,899	3.5%	16,600	100	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
	オフィスビル合計	81,686	-	113,178	72,574	40,604	-	111,546	1,632	-	-	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,830	1,178	652	4.3%	1,830	0	4.3%	0.0%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	11,500	7,509	3,991	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%	6,660	4,453	2,207	4.0%	6,640	20	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,096	494	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（注6）	11,225	4.5%	11,600	11,302	298	4.1%	11,500	100	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	2,520	1,556	964	3.6%	2,320	200	3.7%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,400	827	573	3.5%	1,300	100	3.6%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	Aqualia千早	1,280	6.8%	2,440	1,114	1,326	4.0%	2,210	230	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%	4,650	2,686	1,964	3.8%	4,470	180	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%	1,660	1,102	558	3.7%	1,600	60	3.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	アクシオン別府駅前プレミアム	1,525	3.4%	1,570	1,612	▲42	3.5%	1,570	0	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	アクシオン大手門プレミアム	1,800	3.5%	1,810	1,862	▲52	3.4%	1,810	0	3.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,940	1,404	536	5.0%	1,940	0	5.0%	0.0%	日本不動産研究所
	ティサージホテル那覇	2,835	5.3%	3,070	2,599	471	4.5%	3,070	0	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	その他合計	43,416	-	55,240	41,307	13,933	-	54,350	890	-	-	
	全物件合計	231,242	-	278,298	214,263	64,035	-	274,866	3,432	-	-	

（注1）「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2）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3）天神ノースフロントビルは2024年8月29日、2025年2月27日、2025年8月28日及び2026年2月26日に信託受益権の準共用持分の68%譲渡を完了しており、取得価格からその68%を差し引いた数字を記載しています。
（注4）天神ノースフロントビルの鑑定評価額については、当期末において保有する不動産信託受益権の準共用持分割合32%についての鑑定評価額を記載しています。（注5）天神ノースフロントビルの第42期の鑑定評価額については、2026年2月26日の準共用持分16%を引いた数字を記載しています。
（注6）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。

Fukuoka REIT

Appendix

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、将来の分配金原資も確保

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%） （完了） ⑤2026年8月27日（準共有持分16%） ⑥2027年2月25日（準共有持分16%） （予定）
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（契約日時点）	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

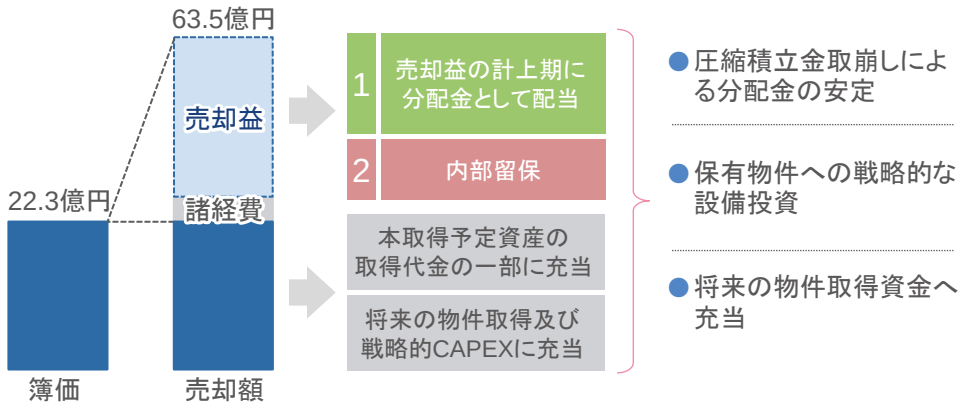
・6期に分けて売却益を活用することで、安定した分配金水準を維持することを見込む

③将来に向けた分配金戦略の礎を確保

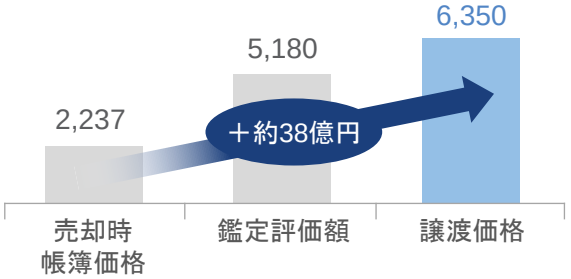
・売却益の一部を内部留保として計上し、将来の分配金原資を確保（6期合計の内部留保計上見込額：1,871百万円）

※売却時帳簿価格とは、2024年8月28日時点での帳簿価格です。

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



（注）売却益38億円は、諸経費2.4億円を除く

●第40期（2024年8月期）～第45期（2027年2月期）の6期に分けて、売却益の一部を分配金に充当（予定）

●分配金の安定化を目指す

2 内部留保の確保で将来の分配金原資を確保

売却益からの内部留保計上額

第40期（2024年8月期）	第41期（2025年2月期）	第42期（2025年8月期）	第43期（2026年2月期）	第44期（2026年8月期）	第45期（2027年2月期）
157百万円	396百万円	403百万円	399百万円	252百万円（見込）	262百万円（見込）

プロフィール

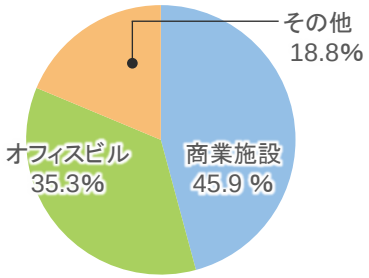
福岡リート投資法人の特徴

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

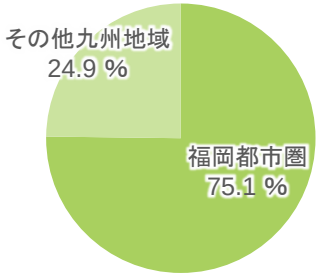
ポートフォリオ(注1)	
物件数/資産規模(注2)	37物件/231,242百万円
内福岡地所グループからの取得(注3)	16物件/141,497百万円
含み益	64,035百万円
総賃貸可能面積	621,813.29㎡
稼働率	98.5%

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)



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

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・九州地域特化型リート

スポンサー体制

福岡銀行 5%
福岡銀行

西日本シティ銀行 5%
西日本シティ銀行

DBJ 5%
日本政策投資銀行

福岡地所株式会社 55%
福岡地所（注1）

取締役

Fukuoka REALTY
福岡リアルティ
（資産運用会社）

社外取締役

九州電力 10%
九州電力

西部ガスホールディングス 5%
西部ガスホールディングス

クラフティア 5%
クラフティア（注2）

まちに、夢を描こう。 Nishitetsu Group 5%
西日本鉄道

JR九州 5%
九州旅客鉄道

（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

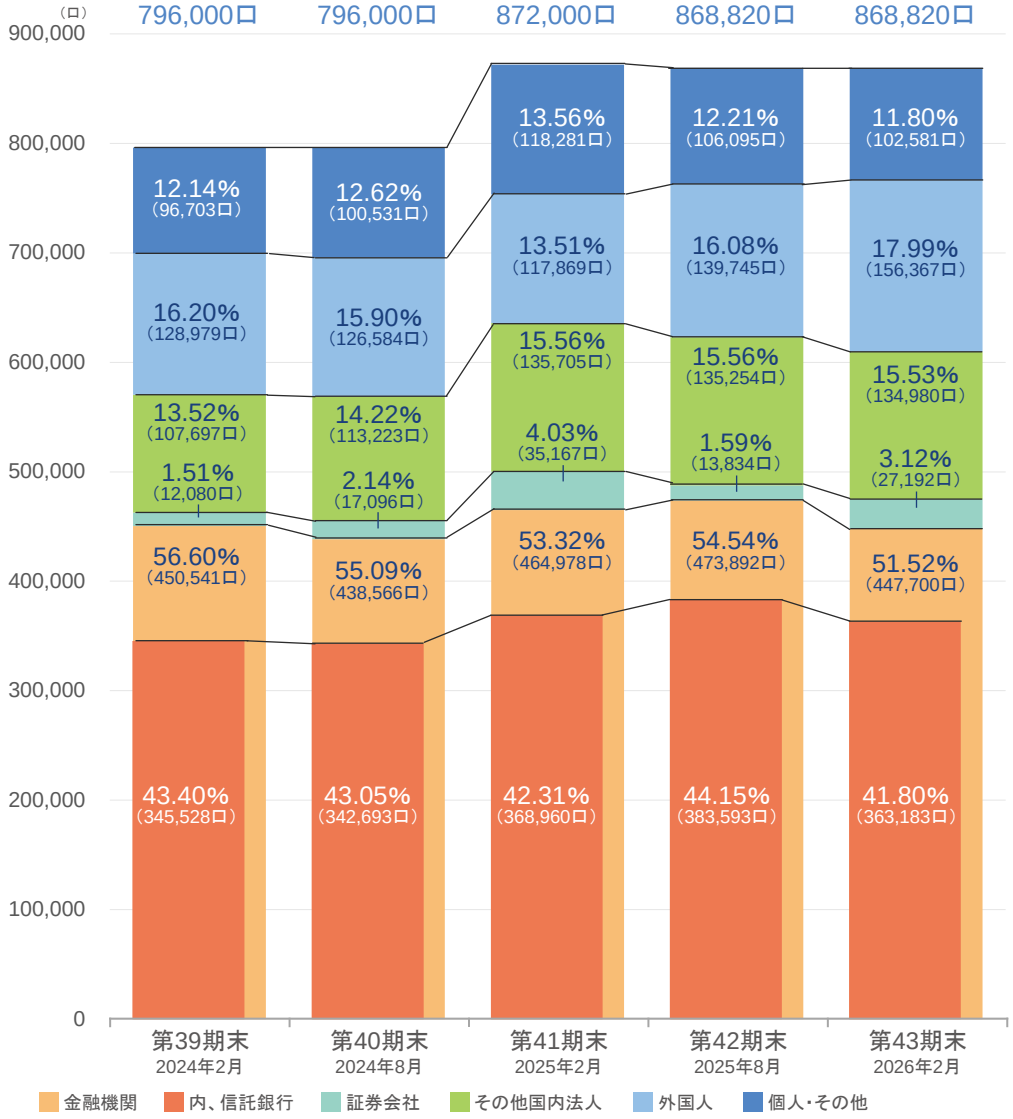
その他 0-30%
（物流施設、住居、ホテル等）

オフィスビル 20-50%

商業施設 40-70%

投資主データ

投資主カテゴリー別分布状況（所有投資口数の割合）



※比率は記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

投資主カテゴリー別投資主数・所有投資口数（第43期末）

2026年2月28日現在

	投資主数	比 率	所有投資口数	比 率
個人・その他	14,745名	95.75%	102,581口	11.80%
外国人	257名	1.66%	156,367口	17.99%
その他国内法人	298名	1.93%	134,980口	15.53%
証券会社	20名	0.12%	27,192口	3.12%
金融機関	78名	0.50%	447,700口	51.52%
（内、信託銀行）	8名	0.05%	363,183口	41.80%
合 計	15,398名	100.00%	868,820口	100.00%

主要投資主（第43期末）

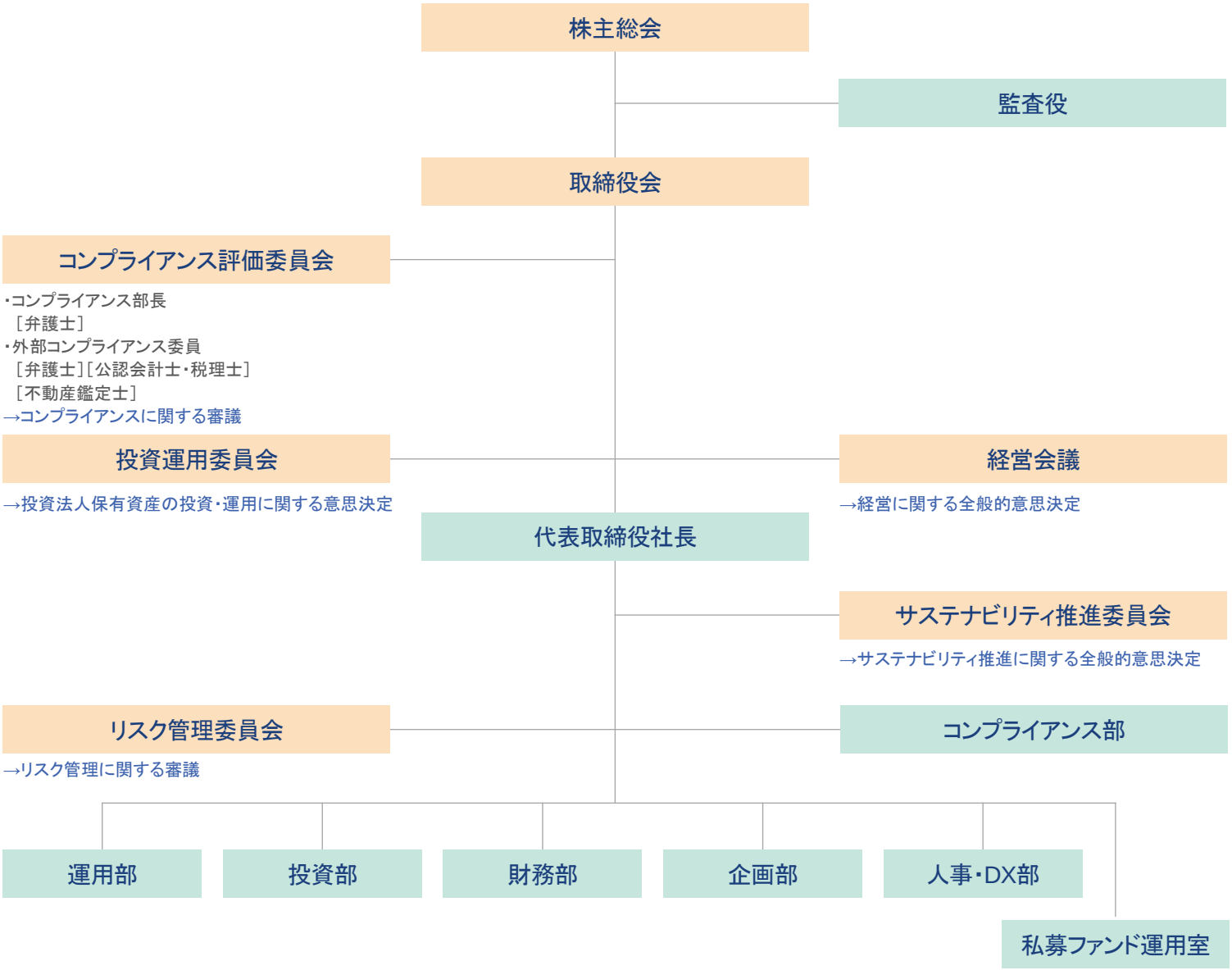
2026年2月28日現在

順位	投資主	所有投資口数	比 率
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	206,767口	23.79%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	106,652口	12.27%
3	福岡地所株式会社	98,014口	11.28%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	39,540口	4.55%
5	JAPAN ACTIVE VALUE FUND ONE HOLDINGS LTD.	27,729口	3.19%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,408口	1.31%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,102口	1.27%
8	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.17%
9	JPモルガン証券株式会社	9,211口	1.06%
10	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.05%

投資口価格推移

(注1)2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月25日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。
(注2)2014年2月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。
※2024年10月8日に第三者割当増資を実施しています。

福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



概　要
設　立:2003年12月26日
資本金:200百万円
登録・認可等: ◎宅地建物取引業免許取得 2004年2月27日／ 免許証番号:福岡県知事(5)第15052号 (2024年2月28日更新)
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 2004年4月27日／ 認可番号:国土交通大臣認可第21号
◎投資信託業者に係る業務の認可取得 2004年6月25日／ 認可番号:内閣総理大臣第31号
◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録 2007年9月30日／ 登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号
◎投資助言・代理業に係る変更登録 2023年1月23日

役職員の状況(2026年2月28日現在)

- ■ 社員平均勤続年数: 9年2ヶ月
- ■ 常勤役職員数: 53名
- ■ 男女比率　男性: 39.6 %　女性: 60.4 %
- ■ 有資格者数
  (正社員、契約社員、非常勤スタッフ及び受入出向社員における延べ人数を記載しています)
  - 宅地建物取引士 : 25名
  - 不動産証券化協会認定マスター : 19名
  - ビル経営管理士 : 3名
  - 一級建築士 : 2名
  - 不動産鑑定士 : 2名
  - 弁護士 : 3名
  - 経営学修士 : 2名
  - 日本証券アナリスト協会認定アナリスト: 2名
  - 管理業務主任者 : 1名

損益計算書・分配金（前期比）

分配金は4,151円

（単位：百万円）

科目			第42期 ～2025年8月31日 （A）	第43期 ～2026年2月28日 （B）	増減 （B-A）
経常損益	営業損益	営業収益	10,792	10,822	30
		売却益除く営業収益	9,916	10,183	① 266
		売却益	875	638	② ▲236
		営業費用	6,265	6,334	③ 69
		賃貸事業費用	5,457	5,538	80
		資産運用報酬	644	634	▲9
		資産保管手数料	8	8	▲0
		一般事務委託手数料	66	64	▲1
		役員報酬	3	3	-
		その他営業費用	85	85	▲0
		営業利益	4,526	4,487	▲38
	営業外損益	営業外収益	18	10	▲8
		営業外費用	488	491	3
		支払利息（投資法人債を含む）	381	384	3
		融資関連費用	98	99	0
		その他営業外費用	7	7	▲0
	経常利益		4,056	4,006	▲50
税引前当期純利益			4,056	4,006	▲50
法人税等			1	1	▲0
当期純利益			4,055	4,005	▲49

分配金				
分配金の額	3,651	3,606	▲45
1口当たり分配金	4,203円	4,151円	▲52円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■営業損益

①アクティブ商業	＋246
内 キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B	＋243
パークプレイス大分	＋9
オフィスビル	▲30
その他	＋81
内 ロジシティ熊本御船	＋71
ティサージホテル那覇	＋14
アクシオン大手門プレミアム	＋5
天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲34
匿名組合分配金	＋3
計	＋266
②天神ノースフロントビル	▲236
計	▲236
③外注委託費減	＋60
水光熱費減	＋36
修繕費増	▲98
公租公課減	＋2
減価償却費増	▲38
販管費減	＋12
その他費用増	▲43
計	▲69

損益計算書・分配金（予想比）

分配金は予想比+151円

（単位：百万円）

科目			第43期 予想（第42期決算発表時公表）（A）	第43期 実績（B）	増減（B-A）
経常損益	営業損益	営業収益	10,621	10,822	201
		売却益除く営業収益	9,984	10,183	① 199
		売却益	637	638	1
		営業費用	6,273	6,334	② 61
		賃貸事業費用		5,538	
		資産運用報酬		634	
		資産保管手数料		8	
		一般事務委託手数料		64	
		役員報酬		3	
		その他営業費用		85	
		営業利益	4,347	4,487	139
	営業外損益	営業外収益	7	10	2
		営業外費用	492	491	▲1
		支払利息（投資法人債を含む）		384	
		融資関連費用		99	
		その他営業外費用		7	
	経常利益		3,863	4,006	143
税引前当期純利益			3,863	4,006	143
法人税等			1	1	▲0
当期純利益			3,861	4,005	143

分配金				
分配金の額	3,475	3,606	131
1口当たり分配金	4,000円	4,151円	151円

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■営業損益

①アクティブ商業 ＋212

内 キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B ＋196
パークプレイス大分 ＋4
木の葉モール橋本 ＋12

オフィスビル ▲25

その他 ＋12

内 ティサージホテル那覇 ＋13

計 ＋199

②外注委託費増 ▲47
水光熱費減 ＋81
修繕費増 ▲99
公租公課減 ＋2
減価償却費減 ＋5
販管費増 ▲9
その他費用減 ＋6

計 ▲61

第44期（2026年8月期）業績予想

分配金は前回公表と同じ4,000円

（単位：百万円）

項　目	第43期実績（A）	第44期予想（第42期決算発表時公表）（B）	第44期予想（今回公表）（C）	第43期実績差異（C-A）	第44期公表予想差異（C-B）
営業収益	10,822	10,710	10,670	▲151	▲39
売却益除く営業収益	10,183	10,068	10,027	① ▲156	▲41
売却益	638	641	643	② 4	1
営業費用	6,334	6,529	6,406	③ 71	▲123
営業利益	4,487	4,180	4,264	▲222	83
営業外収益	10	6	11	1	4
営業外費用	491	533	547	④ 56	14
経常利益	4,006	3,654	3,728	▲277	74
当期純利益	4,005	3,653	3,727	▲277	74
分配金の額	3,606	3,475	3,475	▲131	-
1口当たり分配金	4,151円	4,000円	4,000円	▲151円	-

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第43期実績と第44期予想（今回公表）との差異要因

①アクティブ商業	▲190
内　キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B	▲194
木の葉モール橋本	＋8
オフィスビル	＋50
その他	＋7
天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲23
計	▲156
②天神ノースフロントビル	＋4
計	＋4
③外注委託費増	▲54
水光熱費増	▲72
修繕費減	＋132
公租公課増	▲62
減価償却費増	▲44
その他費用減	＋30
計	▲71
④調達コスト増	▲56
計	▲56

第45期（2027年2月期）業績予想

分配金は2期連続で4,000円

（単位：百万円）

項　目	第44期予想（今回公表）（A）	第45期予想（今回公表）（B）	第44期予想（今回公表）との差異（B-A）
営業収益	10,670	10,743	72
売却益除く営業収益	10,027	10,094	① 67
売却益	643	648	② 5
営業費用	6,406	6,440	③ 34
営業利益	4,264	4,303	38
営業外収益	11	10	▲1
営業外費用	547	574	④ 27
経常利益	3,728	3,739	10
当期純利益	3,727	3,737	10
分配金の額	3,475	3,475	-
1口当たり分配金	4,000円	4,000円	-

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

■第44期予想と第45期予想との差異要因

①アクティブ商業	＋40
内　キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B	＋11
木の葉モール橋本	＋17
パークプレイス大分	＋11
オフィスビル	＋21
内　キャナルシティ・ビジネスセンタービル	＋22
その他	＋30
天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲24
計	＋67
②天神ノースフロントビル	＋5
計	＋5
③外注委託費減	＋11
水光熱費減	＋42
修繕費増	▲31
公租公課減	＋1
減価償却費増	▲82
その他費用減	＋24
計	▲34
④調達コスト増	▲27
計	▲27

貸借対照表（前期比）

（単位：百万円）

科 目		第42期（A）2025年8月31日	第43期（B）2026年2月28日	差異（B-A）
資産の部	流動資産	10,320	11,668	1,347
	現金及び預金	3,109	5,815	2,705
	信託現金及び信託預金	4,815	4,145	▲ 669
	営業未収入金	1,386	1,359	▲ 26
	前払費用	233	281	47
	未収消費税等	681	-	▲ 681
	その他	93	66	▲ 27
	固定資産	216,446	215,719	▲ 727
	有形固定資産	209,683	208,756	▲ 926
	建物	1,884	1,886	1
	構築物	22	34	12
	工具、器具及び備品	1	1	▲ 0
	土地	1,684	1,775	91
	信託建物	77,045	76,203	▲ 841
	信託構築物	1,276	1,249	▲ 27
	信託機械及び装置	700	731	30
	信託工具、器具及び備品	320	300	▲ 20
	信託土地	126,711	126,531	▲ 179
	信託建設仮勘定	34	41	7
	無形固定資産	5,548	5,548	▲ 0
	信託借地権	5,545	5,545	-
	信託その他無形固定資産	2	2	▲ 0
	投資その他の資産	1,214	1,414	199
	投資有価証券	-	167	167
	繰延税金資産	0	0	▲ 0
	敷金及び保証金	10	10	-
	信託差入敷金及び保証金	335	335	-
	その他（固定資産）	0	0	0
	長期前払費用	868	900	32
	繰延資産	42	35	▲ 7
	資産合計	226,809	227,423	613

科 目		第42期（A）2025年8月31日	第43期（B）2026年2月28日	差異（B-A）
負債の部	流動負債	15,390	17,022	1,632
	営業未払金	880	1,050	169
	1年内返済予定の長期借入金	11,100	12,500	1,400
	未払金	22	25	2
	未払費用	549	555	5
	未払法人税等	1	0	▲ 0
	未払消費税等	82	521	439
	前受金	1,106	1,099	▲ 6
	預り金	1,648	1,269	▲ 378
	固定負債	98,045	96,672	▲ 1,372
	投資法人債	3,000	3,000	-
	長期借入金	82,250	80,850	▲ 1,400
	預り敷金及び保証金	873	926	52
	信託預り敷金及び保証金	11,921	11,896	▲ 25
	負債合計	113,436	113,695	259
純資産の部	投資主資本	113,373	113,727	354
	出資総額	109,264	109,264	-
	出資総額控除額	▲ 499	▲ 499	-
	圧縮積立金	553	957	403
	当期未処分利益	4,055	4,005	▲ 49
	純資産合計	113,373	113,727	354
負債純資産合計		226,809	227,423	613

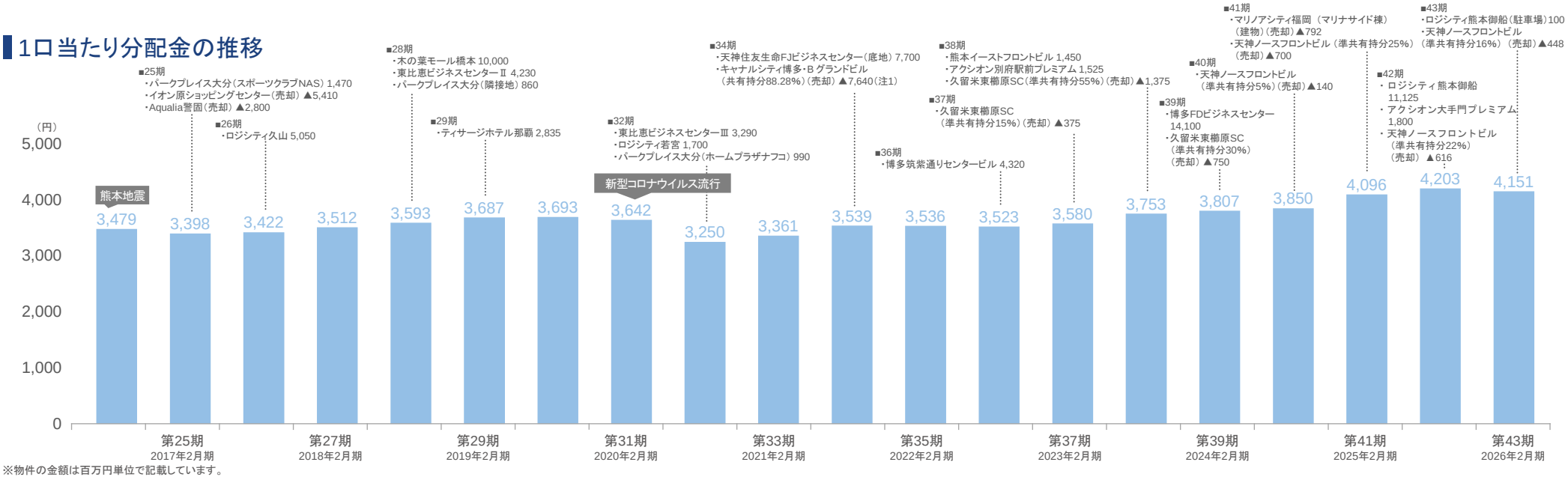
キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円）

区 分	第42期（A） ～2025年8月31日	第43期（B） ～2026年2月28日	差異 （B-A）
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,642	5,817	1,175
税引前当期純利益	4,056	4,006	▲ 50
減価償却費	1,686	1,724	37
投資法人債発行費償却	1	1	-
投資口交付費償却	6	6	-
受取利息	▲ 17	▲ 8	9
支払利息	381	384	3
不動産等売却益	▲ 875	▲ 638	236
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲ 262	26	289
未収入金の増減額（▲は増加）	-	▲ 0	▲ 0
未収消費税等の増減額（▲は増加）	▲ 681	681	1,363
未払消費税等の増減額（▲は減少）	▲ 102	439	541
営業未払金の増減額（▲は減少）	71	1	▲ 70
未払金の増減額（▲は減少）	▲ 27	2	30
未払費用の増減額（▲は減少）	18	2	▲ 15
前受金の増減額（▲は減少）	50	▲ 6	▲ 56
預り金の増減額（▲は減少）	538	▲ 378	▲ 916
前払費用の増減額（▲は増加）	36	▲ 47	▲ 84
長期前払費用の増減額（▲は増加）	65	▲ 32	▲ 97
その他	45	26	▲ 19
小計	4,991	6,191	1,199
利息の受取額	17	8	▲ 9
利息の支払額	▲ 364	▲ 381	▲ 16
法人税等の支払額	▲ 3	▲ 1	1
法人税等の還付額	1	1	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 14,392	▲ 130	14,261
有形固定資産の取得による支出	▲ 1	▲ 186	▲ 185
信託有形固定資産の売却による収入	1,355	985	▲ 369
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 15,923	▲ 789	15,133
預り敷金及び保証金の受入による収入	0	52	52
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 0	▲ 0	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	321	156	▲ 165
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 130	▲ 181	▲ 51
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	▲ 0	-	0
投資有価証券の取得による支出	-	▲ 167	▲ 167
その他投資の増加による支出	▲ 0	▲ 0	0
使途制限付信託預金の払出による収入	3	2	▲ 1
使途制限付信託預金の預入による支出	▲ 17	▲ 2	15
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 4,071	▲ 3,650	420
長期借入れによる収入	1,900	4,500	2,600
長期借入金の返済による支出	▲ 1,900	▲ 4,500	▲ 2,600
分配金の支払額	▲ 3,571	▲ 3,650	▲ 79
自己投資口の取得による支出	▲ 500	-	500
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	▲ 13,822	2,036	15,858
現金及び現金同等物の期首残高	21,681	7,859	▲ 13,822
現金及び現金同等物の期末残高	7,859	9,895	2,036

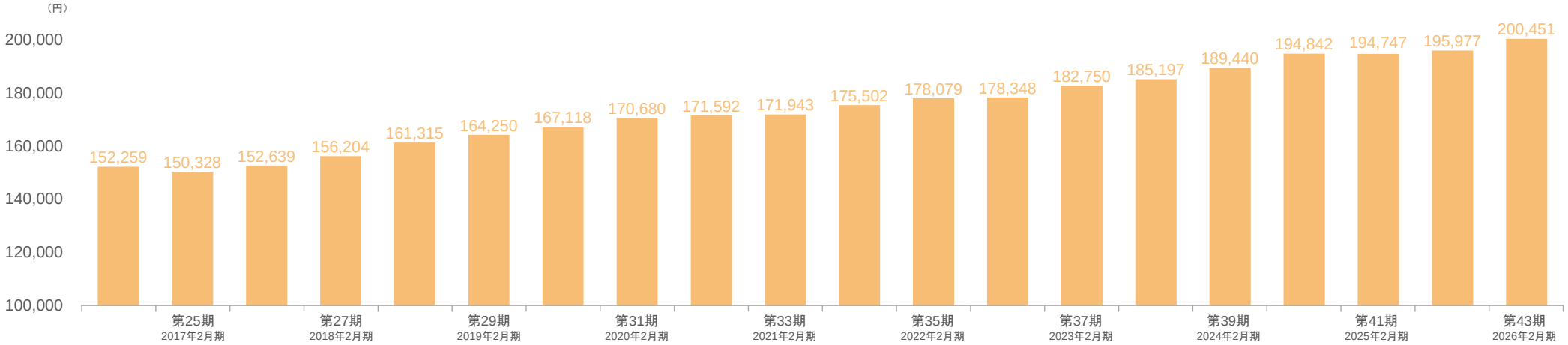
1口当たり分配金・NAVの推移

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

有利子負債一覧

■借入金の状況

2026年2月28日現在

種 別	借入先	金額（百万円）	借入日	返済期限	期間（年）	固定・変動	利率（年率）
1年内返済予定長期借入金	三菱UFJ銀行	600	2018/3/30	2026/3/31	8.0	固定	0.48000%
	シンジケートローン（注1）	6,000	2017/6/30	2026/6/30	9.0	固定	0.77677%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	1.41273%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%
	農林中央金庫	1,500	2019/7/31	2027/1/29	7.5	固定	0.30300%
	三井住友信託銀行	1,100	2018/2/28	2027/2/26	9.0	固定	0.60000%（注9）
長期借入金	りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定	0.65846%
	福岡銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.79195%
	西日本シティ銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.89195%
	シンジケートローン（注2）	1,500	2017/8/31	2027/8/31	10.0	固定	0.84952%
	りそな銀行	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0	固定	0.49350%（注9）
	福岡銀行	1,500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.81209%
	日本政策投資銀行	500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.68000%
	西日本シティ銀行	1,900	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.75000%（注9）
	りそな銀行	600	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.56700%（注9）
	日本政策投資銀行	2,500	2018/3/1	2028/3/1	10.0	固定	0.72000%
	西日本シティ銀行	600	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%
	福岡銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%
	みずほ銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.63000%
	三菱UFJ銀行	500	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.49000%
	三井住友信託銀行	400	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.57600%（注9）
	大分銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%
	広島銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%
	三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%
	三菱UFJ銀行	500	2019/1/31	2028/1/31	9.0	固定	0.59000%
	西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	1.46455%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	1.46455%
	りそな銀行	200	2019/2/28	2029/2/28	10.0	固定	0.48845%（注9）
	シンジケートローン（グリーンローン）（注3）	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100%（注9）
	三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定	0.48000%
	西日本シティ銀行	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.48000%（注9）
	みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%
	あおぞら銀行	1,000	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	りそな銀行	700	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%
	三菱UFJ銀行	500	2020/6/30	2029/6/29	9.0	固定	0.60000%
	鹿児島銀行	500	2020/6/30	2028/6/30	8.0	固定	0.46500%
	日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%
	みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%
	北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	十八親和銀行（寄付型ローン）	1,000	2021/3/31	2031/3/31	10.0	固定	0.59000%
	シンジケートローン（注4）	5,300	2021/7/30	2031/7/31	10.0	固定	0.49000%（注9）
	みずほ信託銀行	1,000	2022/3/31	2032/3/31	10.0	変動	1.36273%
	三井住友銀行（グリーンローン）	1,600	2022/6/30	2029/6/29	7.0	固定	0.72625%
	シンジケートローン（サステナビリティ・リンク・ローン）（注5）	4,900	2022/8/31	2032/8/31	10.0	固定	0.91875%（注10）
	肥後銀行	700	2023/3/31	2028/3/31	5.0	固定	0.61500%
	肥後銀行	750	2023/3/31	2033/3/31	10.0	変動	1.36273%
長期借入金	広島銀行	500	2023/6/30	2029/6/29	6.0	固定	0.54125%
	広島銀行	1,000	2023/6/30	2030/6/28	7.0	固定	0.63500%
	三井住友信託銀行（グリーンローン）	900	2023/7/31	2028/7/31	5.0	固定	0.50100%
	三井住友信託銀行（グリーンローン）	600	2023/7/31	2031/7/31	8.0	固定	0.82900%
	日本政策投資銀行（グリーンローン）	2,000	2023/8/31	2029/8/31	6.0	固定	0.83750%
	日本政策投資銀行（グリーンローン）	2,000	2023/8/31	2030/2/28	6.5	固定	0.90689%
	西日本シティ銀行（グリーンローン）	2,000	2023/9/29	2030/9/30	7.0	固定	0.91900%
	西日本シティ銀行（グリーンローン）	1,900	2023/9/29	2031/9/30	8.0	固定	1.01500%
	西日本シティ銀行（グリーンローン）	1,000	2023/9/29	2033/9/30	10.0	固定	1.18900%
	SBI新生銀行（グリーンローン）	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	肥後銀行（グリーンローン）	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	伊予銀行（グリーンローン）	500	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	鹿児島銀行（グリーンローン）	300	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	福岡銀行（グリーンローン）	2,500	2023/10/31	2031/10/31	8.0	変動	1.36455%
	三菱UFJ銀行（グリーンローン）	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%
	三井住友銀行（グリーンローン）	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%
	みずほ銀行（グリーンローン）	1,000	2023/10/31	2031/10/31	8.0	固定	1.24900%
	西日本シティ銀行（グリーンローン）	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	固定	0.88900%
	西日本シティ銀行（グリーンローン）	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	固定	1.07000%
	福岡銀行（グリーンローン）	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	変動	1.45909%
	福岡銀行（グリーンローン）	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	変動	1.49909%
	SBI新生銀行（グリーンローン）	700	2024/7/31	2033/1/31	8.5	固定	1.13176%
	日本政策投資銀行（グリーンローン）	1,000	2025/2/28	2030/2/28	5.0	固定	1.38500%
	日本政策投資銀行（グリーンローン）	1,000	2025/2/28	2031/2/28	6.0	固定	1.46000%
	肥後銀行（グリーンローン）	300	2025/3/31	2030/3/29	5.0	固定	1.37000%
	三菱UFJ銀行	800	2025/3/31	2031/9/30	6.5	固定	1.68563%
	SBI新生銀行（グリーンローン）	300	2025/3/31	2032/9/30	7.5	固定	1.48508%
	三井住友銀行（グリーンローン）	500	2025/3/31	2031/9/30	6.5	固定	1.66938%
	三井住友信託銀行（グリーンローン）	300	2025/9/30	2033/3/31	7.5	変動	1.11727%
	シンジケートローン（グリーンローン）（注6）	2,100	2025/12/30	2032/11/30	6.9	固定	1.92115%
	三菱UFJ銀行	1,500	2026/2/27	2033/2/28	7.0	変動	1.14727%
	大分銀行（グリーンローン）	200	2026/2/27	2033/2/28	7.0	固定	1.93500%
	肥後銀行（グリーンローン）	200	2026/2/27	2031/2/28	5.0	固定	1.78000%
	鹿児島銀行（グリーンローン）	200	2026/2/27	2031/2/28	5.0	固定	1.78000%
合 計		93,350					

■投資法人債の状況

種 別	銘 柄	残高（百万円）	発行年月日	償還期限	期間（年）	利率（年率）
投資法人債	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1.00000%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1.20000%
合 計		3,000				

■コミットメントラインの設定状況

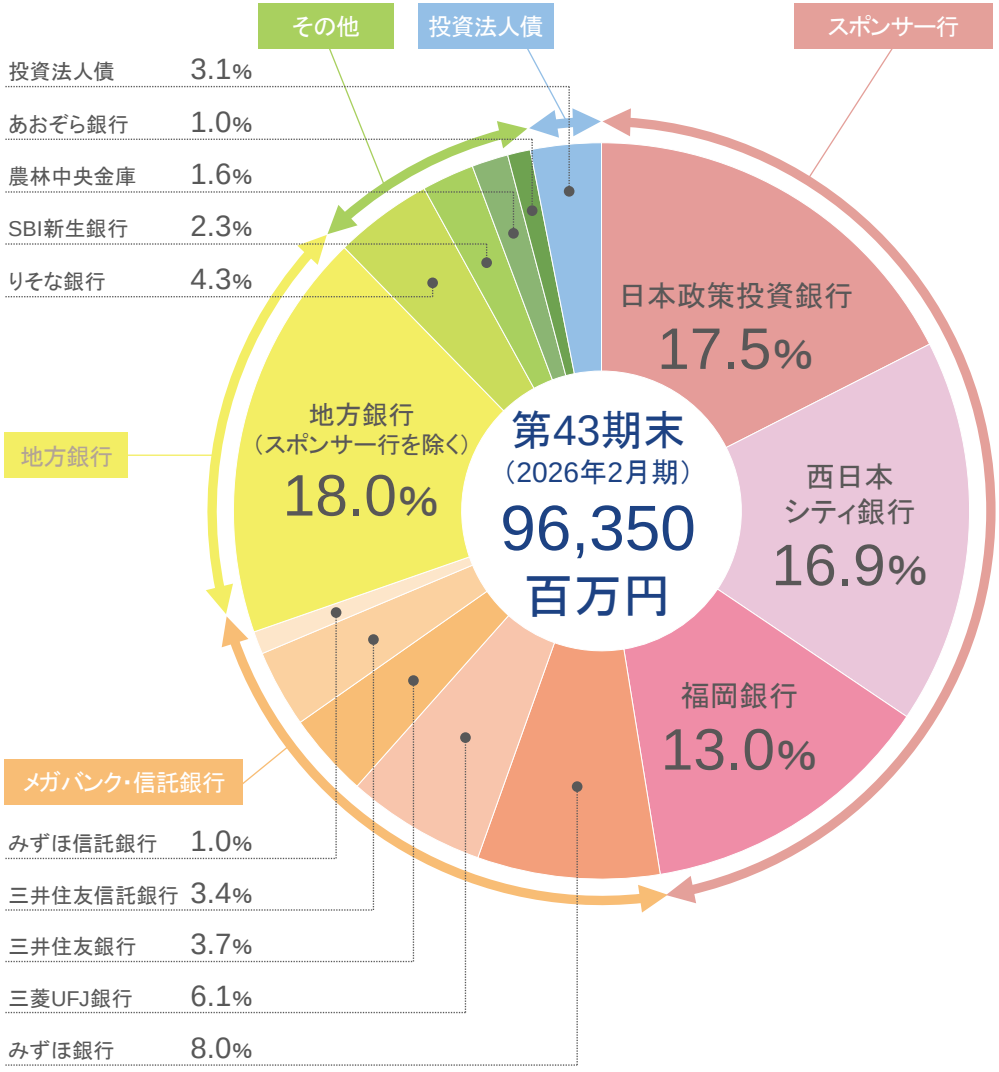
種 別	借入先	借入限度額（百万円）	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメントライン	コミットメントライン1（注7）	6,000	2018/8/1	2028/7/31
	コミットメントライン2（注8）	7,000	2020/3/2	2029/2/28
合 計		13,000		

※変動金利での借入金は、2026年2月28日時点の適用利率を記載しています。※全て無担保・無保証、期限一括返済の借入です。
（注1）借入先は、福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、十八親和銀行、伊予銀行です。（注2）借入先は、西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。（注3）借入先は、みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行です。
（注4）借入先は、みずほ銀行、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。（注5）借入先は、日本政策投資銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行です。（注6）借入先は、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、広島銀行です。（注7）借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。
（注8）借入先は、西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。（注9）金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組合わせた利率を記載しています。（注10）CO2削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から弁済日までの間に適用されます。

借入金融機関

スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

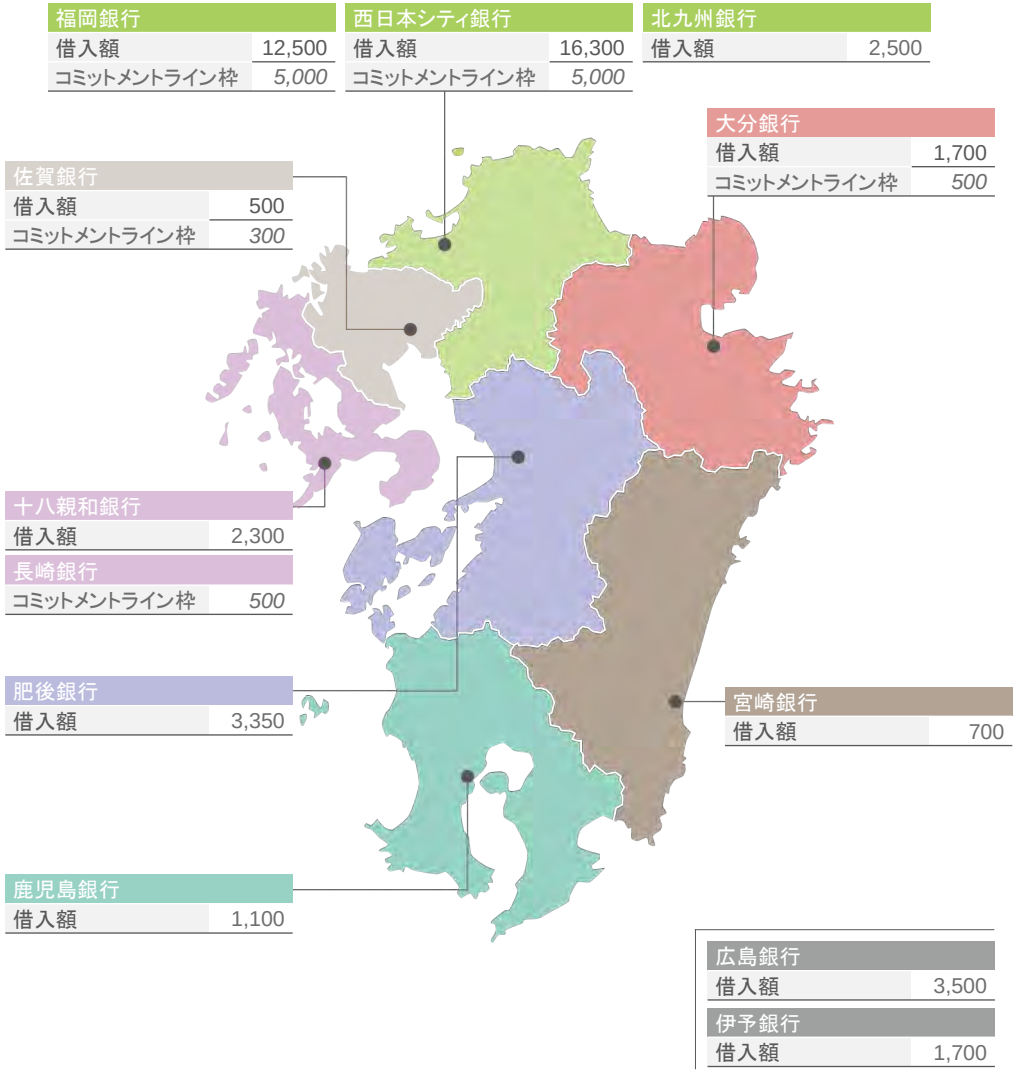
借入金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

（単位：百万円）



商業施設の状況

●キャナルシティ博多
●キャナルシティ博多・B

2025年3月～2026年2月
売上（年間計(注1)）

357億円
昨年比＋ 16.8%
（一昨年比＋ 49.4 %）

●パークプレイス大分

2025年3月～2026年2月
売上（年間計）

267 億円
昨年比＋ 1.2 %
（一昨年比＋ 3.2 %）

●木の葉モール橋本

2025年3月～2026年2月
売上（年間計）

174億円
昨年比＋ 3.1 %
（一昨年比＋ 6.7%）

●サンリブシティ小倉

2025年3月～2026年2月
売上（年間計(注2)）

—
昨年比＋ 7.9 %
（一昨年比＋ 8.3%）

（注1）本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。
（注2）サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

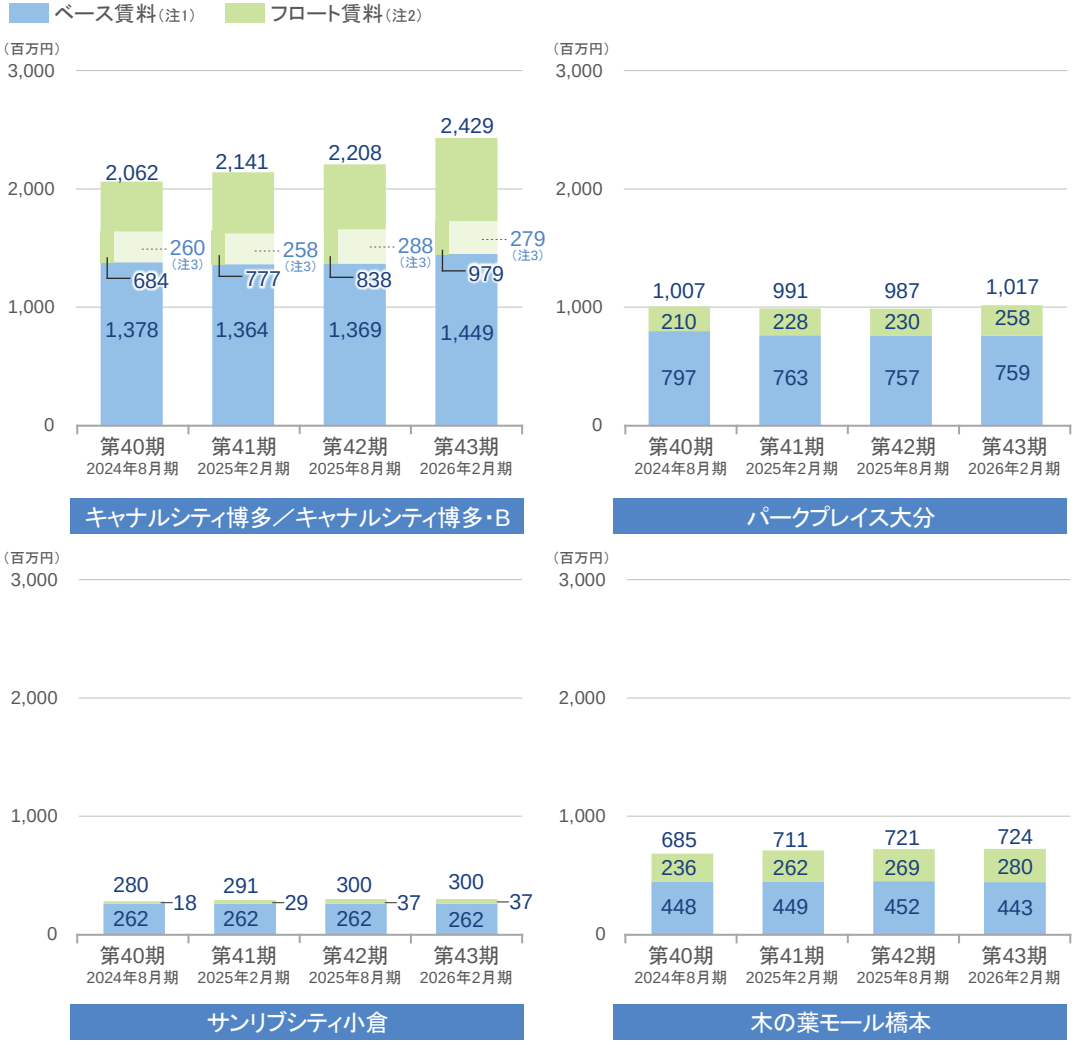
売上昨年同期比

物件名称	2024年				2025年												2026年	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	第41期 2025年2月期						第42期 2025年8月期						第43期 2026年2月期					
キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B(注1)	＋17.0%						＋13.8%						＋19.6%					
パークプレイス大分	＋1.7%						＋1.4%						＋1.1%					
木の葉モール橋本	＋6.1%						＋6.9%						▲0.6%(注3)					
サンリブシティ小倉	＋0.0%						＋8.3%						＋7.6%					

（注3）2026年1月～2月のサンリブリニューアル期間となります。

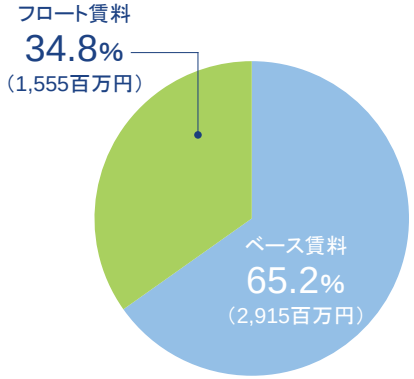
フロート賃料構成比

アクティブ商業物件別賃料構成比



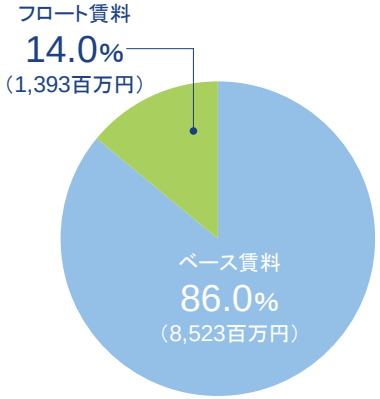
アクティブ商業の賃料構成比

◎第43期

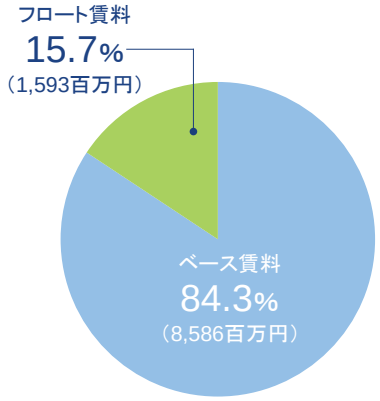


ポートフォリオ全体の賃料構成比

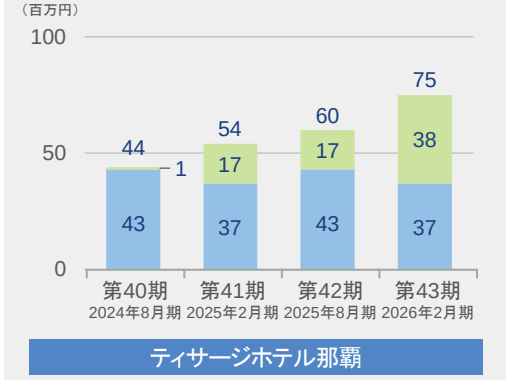
◎第42期



◎第43期



ティサージホテル那覇賃料構成比



※本頁のフロート賃料は、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、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。
(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。　(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。
(注3)キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

賃貸面積上位テナント

普通借家契約　定期借家契約　土地賃貸借契約

2026年2月28日現在

	テナント名	店舗名	賃貸比率（注1）	第44期 ～2026年8月	第45期 ～2027年2月	第46期 ～2027年8月	契約残存年数（年）（注2）
1	株式会社サンリブ	サンリブ	10.6%	●サンリブシティ小倉			15
				●木の葉モール橋本			15
2	イオン九州株式会社	イオン	9.6%	●パークプレイス大分			0
3	福岡地所株式会社	—	5.3%（注3）	●キャナルシティ博多			4
				●マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）			31
				●木の葉モール橋本			0
				●天神住友生命FJビジネスセンター（底地）			55
4	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.2%	●キャナルシティ博多			2
				●キャナルシティ博多・B			2
5	株式会社加勢	—	4.0%	●ロジシティ久山			3
6	福岡ロジテム株式会社	—	3.8%	●ロジシティみなと香椎			3
7	株式会社アルペン	Alpen FUKUOKA スポーツデポ ゴルフ5	3.5%	●キャナルシティ博多			7
				●スクエアモール鹿児島宇宿			0
				●熊本インターコミュニティSC			0
8	F-LINE株式会社	—	3.3%	●ロジシティみなと香椎			非開示（注4）
9	日本通運株式会社	—	3.2%	●ロジシティ熊本御船			5
10	司企業株式会社	—	2.9%	●ロジシティ若宮			4

（注1）賃貸比率は「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。
（注2）契約残存年数については、2026年2月28日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。
（注3）5.3%のうちオフィス部分を0.3%含みます（キャナルシティ・ビジネスセンタービルにおいて2件の普通借家契約を締結しています）。
（注4）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

賃貸事業収支（商業施設）

（単位：百万円）

商業施設（アクティブ商業）

科目	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	第43期合計（A）	第42期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注）	差異（A-C）
（運用期間）	第43期（2025年9月1日～2026年2月28日）									
	181日						184日	-3日		
①不動産賃貸事業収益合計	1,272	1,235	1,175	300	891	4,874	4,628	246	4,662	212
不動産賃貸収入	1,248	1,176	1,023	300	724	4,473	4,219	253		
その他 不動産賃貸収入	23	58	151	―	167	401	409	▲ 7		
②不動産賃貸事業費用合計	488	601	669	47	549	2,356	2,303	53	2,221	135
外注委託費	287	352	254	9	291	1,195	1,256	▲ 61		
修繕費	7	40	108	1	19	177	71	106		
原状回復費	―	―	―	―	―	―	―	―		
公租公課	95	115	97	35	41	385	385	▲ 0		
損害保険料	5	7	5	1	2	21	22	▲ 0		
水道光熱費	58	64	163	―	110	396	413	▲ 17		
その他 不動産賃貸費用	32	21	39	0	85	179	153	25		
③NOI（＝①－②）	783	633	505	252	342	2,518	2,325	192	2,441	76
④減価償却費	249	236	201	54	106	847	821	26		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	534	397	304	197	236	1,670	1,503	166		
NOI利回り（対取得価格）	4.9%	6.0%	5.2%	7.6%	6.8%	5.6%	5.2%	0.4%		
資本的支出	147	125	55	3	53	385	1,539	▲ 1,154		

商業施設（その他）

科目	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）	第43期合計（A）	第42期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注）	差異（A-C）
（運用期間）	第43期（2025年9月1日～2026年2月28日）									
	181日						184日	-3日		
①不動産賃貸事業収益合計	252	89	40	105	32	521	524	▲ 2	524	▲ 2
不動産賃貸収入	223	89	40	105	32	492	492	0		
その他 不動産賃貸収入	29	―	―	―	―	29	31	▲ 2		
②不動産賃貸事業費用合計	90	11	5	11	13	132	139	▲ 6	133	▲ 0
外注委託費	38	2	1	1	―	43	43	0		
修繕費	6	1	0	1	―	9	17	▲ 7		
原状回復費	―	―	―	―	―	―	―	―		
公租公課	16	5	3	7	13	46	46	0		
損害保険料	0	0	0	0	―	1	1	▲ 0		
水道光熱費	25	―	―	―	―	25	26	▲ 0		
その他 不動産賃貸費用	2	0	0	0	0	5	3	1		
③NOI（＝①－②）	162	78	35	94	18	389	384	4	391	▲ 2
④減価償却費	30	8	4	16	―	60	60	0		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	131	69	30	78	18	328	324	4		
NOI利回り（対取得価格）	6.1%	6.5%	6.2%	5.3%	0.8%	4.6%	4.6%	0.1%		
資本的支出	5	―	―	5	―	11	29	▲ 18		

（注）第42期決算発表時公表予想

賃貸事業収支（オフィスビル・その他）

（単位：百万円）

オフィスビル

科目	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	天神住友生命FJ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	第43期合計（A）	第42期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注2）	差異（A-C）
（運用期間）	第43期（2025年9月1日～2026年2月28日）181日														184日	-3日		
①不動産賃貸事業収益合計	644	616	225	337	381	87	71	168	76	159	158	62	425	3,414	3,478	▲ 63	3,439	▲ 25
不動産賃貸収入	641	544	209	337	349	87	59	153	72	159	148	56	385	3,204	3,250	▲ 46		
その他 不動産賃貸収入	2	71	16	0	31	0	12	14	4	—	9	6	40	210	228	▲ 17		
②不動産賃貸事業費用合計	229	194	70	104	153	23	29	57	20	26	47	27	118	1,103	1,109	▲ 6	1,127	▲ 23
外注委託費	116	74	19	56	42	2	4	19	6	—	18	9	37	405	407	▲ 1		
修繕費	5	1	1	4	13	1	5	2	0	—	1	3	0	40	45	▲ 4		
原状回復費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
公租公課	54	46	30	33	16	19	5	9	7	26	14	5	39	309	312	▲ 2		
損害保険料	1	2	0	2	1	0	0	0	0	—	0	0	1	13	14	▲ 0		
水道光熱費	45	65	15	—	33	0	13	14	5	—	12	6	38	250	265	▲ 15		
その他 不動産賃貸費用	5	2	3	7	46	0	0	12	0	0	0	2	1	83	65	18		
③NOI（＝①－②）	414	422	155	232	227	63	42	110	56	132	111	35	306	2,311	2,368	▲ 57	2,312	▲ 1
④減価償却費	87	89	28	67	43	10	14	42	19	—	20	11	73	509	501	7		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	326	332	127	165	184	53	27	67	36	132	90	24	232	1,801	1,867	▲ 65		
NOI利回り（対取得価格）	5.7%	7.5%	7.1%	6.7%	7.7%	4.9%	6.4%（注1）	5.2%	3.4%	3.4%	5.1%	4.9%	4.4%	5.6%	5.7%	▲ 0.1%		
資本的支出	55	265	15	21	18	11	7	▲ 0	1	—	50	28	—	478	703	▲ 225		

その他

科目	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	ロジシティ熊本御船	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	アクシオン別府駅前プレミアム	アクシオン大手門プレミアム	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇	第43期合計（A）	第42期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注2）	差異（A-C）
（運用期間）	第43期（2025年9月1日～2026年2月28日）181日															184日	-3日		
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注3）					70	41	62	115	41	31	34	63	75	1,369	1,285	84	1,354	14
不動産賃貸収入						68	41	61	111	39	30	33	63	75	1,324	1,232	92		
その他 不動産賃貸収入						2	—	0	4	1	0	0	—	—	44	53	▲ 8		
②不動産賃貸事業費用合計						18	8	13	26	12	5	2	9	9	220	218	2	224	▲ 3
外注委託費						5	2	3	7	2	1	1	0	0	42	39	2		
修繕費						1	0	1	1	1	0	—	0	2	18	13	4		
原状回復費						1	—	1	1	2	0	—	—	—	7	11	▲ 4		
公租公課						5	3	4	8	2	1	—	7	5	96	96	▲ 0		
損害保険料						0	0	0	1	0	0	0	0	0	8	9	▲ 0		
水道光熱費						0	0	0	2	0	0	0	—	—	30	33	▲ 2		
その他 不動産賃貸費用						2	1	1	3	1	0	0	0	0	17	14	2		
③NOI（＝①－②）	42	208	141	72	252	52	33	48	89	29	26	31	53	65	1,148	1,066	82	1,130	18
④減価償却費	11	41	39	16	64	15	8	13	20	11	7	5	27	24	306	303	3		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	31	167	102	55	188	37	24	35	68	17	18	25	26	41	841	763	78		
NOI利回り（対取得価格）	6.9%	5.1%	5.6%	8.5%	4.5%（注4）	5.1%	6.0%	7.6%	6.4%	5.3%	3.5%	3.5%	7.0%	4.6%	5.3%	5.1%	0.2%		
資本的支出	51	2	25	—	—	15	2	12	19	22	—	—	11	2	166	145	20		

（注1）2024年8月29日、2025年2月27日、2025年8月28日及び2026年2月26日に信託受益権の準共用持分の68%譲渡を完了しており、期中平均取得価格を用いて算出しています。（注2）第42期決算発表時公表予想（注3）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。
（注4）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おり、期中平均取得価格を用いて算出しています。

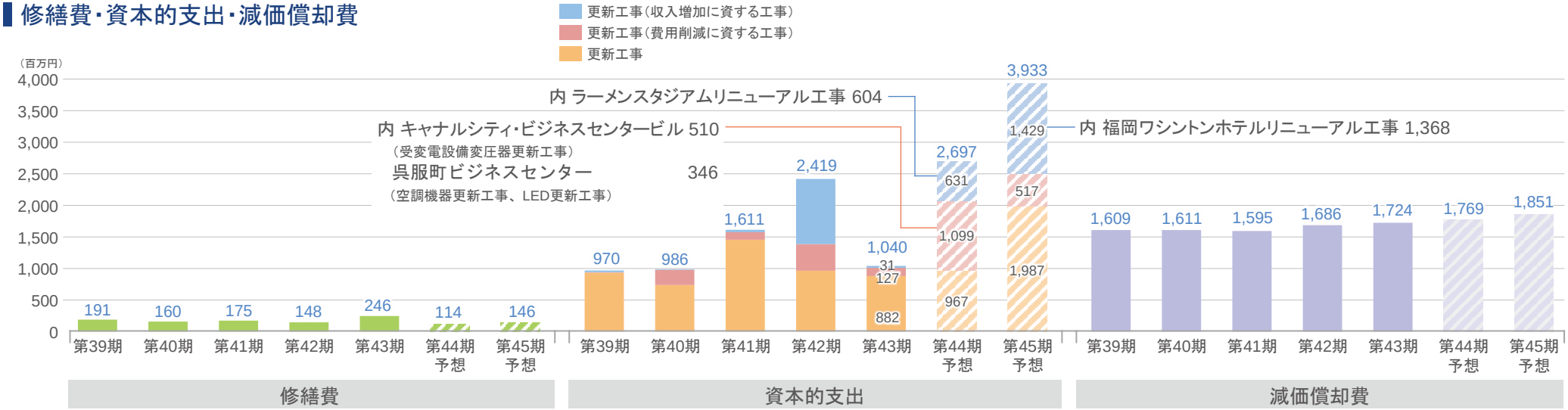
賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

（単位：百万円）

	科目	第43期合計（A）	第42期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注）	差異（A-C）
	（運用期間）	2025年9月1日～2026年2月28日	2025年3月1日～2025年8月31日			
		181日	184日	-3日		
全体	①不動産賃貸事業収益合計	10,180	9,916	263	9,981	199
	不動産賃貸収入	9,494	9,194	300		
	その他 不動産賃貸収入	686	722	▲ 36		
	②不動産賃貸事業費用合計	3,813	3,770	42	3,756	57
	外注委託費	1,687	1,747	▲ 60		
	修繕費	246	148	98		
	原状回復費	7	11	▲ 4		
	公租公課	837	840	▲ 2		
	損害保険料	45	47	▲ 1		
	水道光熱費	703	739	▲ 35		
	その他 不動産賃貸費用	285	236	48		
	③NOI（＝①－②）	6,367	6,145	221	6,225	141
	④減価償却費	1,724	1,686	37		
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）	4,642	4,459	183		
	NOI利回り（対取得価格）	5.5%	5.3%	0.2%		
	資本的支出	1,040	2,419	▲ 1,378		

（注）第42期決算発表時公表予想

修繕費・資本的支出・減価償却費



ポートフォリオ一覧①

2026年2月28日現在

	物件名称	築年数(注1)	取得価格(百万円)(注2)	投資比率	取得日	取得先(注3)	総賃貸可能面積(㎡)(注4)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点(注5)	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	29年10ヶ月	32,000	13.8%	2004/11/9	福岡地所グループ	48,177.00	98.6%	14	Alpen FUKUOKA、ワシントンホテル
	キャナルシティ博多・B	29年10ヶ月	21,060	9.1%	2011/3/2	外部	30,516.78	100.0%	59	OPA、MUJI キャナルシティ博多
	パークプレイス大分	23年11ヶ月	19,610	8.5%	2004/11/9	福岡地所グループ	121,184.87	97.9%	94	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	20年11ヶ月	6,633	2.9%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	14年11ヶ月	10,000	4.3%	2018/3/1	福岡地所グループ	22,190.80	83.8%	114	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	19年 5ヶ月	5,300	2.3%	2006/9/28	福岡地所グループ	14,602.88	100.0%	13	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	19年 3ヶ月	2,400	1.0%	2006/11/30	福岡地所グループ	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックス
	花畑SC	18年 7ヶ月	1,130	0.5%	2007/9/3	福岡地所グループ	2,801.15	100.0%	2	ボンラパス、マツモトキヨシ
	ケーズデンキ鹿児島本店	18年 3ヶ月	3,550	1.5%	2008/3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)	—	4,457	1.9%	2015/5/1	福岡地所グループ	26,846.74	100.0%	1	福岡地所
	商業施設合計又は平均	—	106,140	45.9%	—	—	342,035.27	98.0%	301	—
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	29年10ヶ月	14,600	6.3%	2004/11/9	福岡地所グループ	23,031.14	97.5%	62	ベルシステム24、TOTO
	呉服町ビジネスセンター	22年 4ヶ月	11,200	4.8%	2004/11/9	福岡地所グループ	19,905.34	99.5%	35	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	24年11ヶ月	4,400	1.9%	2005/9/30	外部	6,293.76	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	23年11ヶ月	7,000	3.0%	2006/3/16	福岡地所グループ	14,677.35	99.2%	(注6)70	NTTドコモソリューションズ、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	17年 0ヶ月	5,900	2.6%	2009/3/13	外部＋福岡地所グループ	13,482.02	100.0%	24	フォレストホールディングス、富士通
	天神西通りセンタービル	29年 5ヶ月	2,600	1.1%	2013/2/1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル(注7)	16年 1ヶ月	896	0.4%	2013/3/28	外部	1,680.77	100.0%	11	楽天カード、プルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	10年 0ヶ月	4,230	1.8%	2018/3/1	福岡地所グループ	6,214.77	100.0%	3	富士通、セブン-イレブン・ジャパン
	東比恵ビジネスセンターⅢ	5年11ヶ月	3,290	1.4%	2020/5/29	福岡地所グループ	2,981.16	72.5%	6	三井ホーム、前田道路
	天神住友生命FJビジネスセンター(底地)	—	7,700	3.3%	2021/6/1	福岡地所グループ	1,343.51	100.0%	1	福岡地所
	博多筑紫通りセンタービル	34年 1ヶ月	4,320	1.9%	2022/3/1	外部	5,994.42	100.0%	19	ヤマエ久野、日本リージャス
	熊本イーストフロントビル	32年 2ヶ月	1,450	0.6%	2023/3/28	外部	3,114.07	100.0%	13	三井住友海上火災保険、Horizon One
	博多FDビジネスセンター	3年 0ヶ月	14,100	6.1%	2023/9/1	福岡地所グループ	12,102.05	100.0%	17	アクセンチュア、ステート・ストリート信託銀行
	オフィスビル合計又は平均		81,686	35.3%	—	—	114,159.68	98.6%	278	—
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	17年 9ヶ月	1,250	0.5%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	11年10ヶ月	8,150	3.5%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	11年 1ヶ月	5,050	2.2%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	ロジシティ若宮	21年 0ヶ月	1,700	0.7%	2020/6/30	外部	17,556.32	100.0%	1	司企業
	ロジシティ熊本御船	1年 0ヶ月	11,225	4.9%	2025/3/27	外部	39,895.59	100.0%	4	日本通運
	アメックス赤坂門タワー	20年 7ヶ月	2,060	0.9%	2006/9/1	外部	4,821.25	100.0%	67	—
	シティハウスけやき通り	18年 2ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia千早	18年 2ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	99.3%	104	—
	ディー・ウイングタワー	20年 0ヶ月	2,800	1.2%	2013/3/1	外部	7,187.59	92.7%	126	—
	グランフォーレ薬院南	18年 2ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	98.0%	97	—
	アクシオン別府駅前プレミアム	2年11ヶ月	1,525	0.7%	2023/4/27	外部	1,937.33	96.3%	26	—
	アクシオン大手門プレミアム	8年 1ヶ月	1,800	0.8%	2025/3/28	外部	1,936.79	96.0%	25	—
	ホテルフォルツァ大分	17年 6ヶ月	1,530	0.7%	2013/3/1	福岡地所グループ	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイホテルズ
	ティサージホテル那覇	8年 0ヶ月	2,835	1.2%	2018/12/7	外部	3,758.76	100.0%	1	ネストホテルジャパン
	その他合計又は平均		43,416	18.8%	—	—	165,618.34	99.5%	498	—
全物件合計又は平均		20年 5ヶ月	231,242	100.0%	—	—	621,813.29	98.5%	1,077	—

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。土地のみを保有している物件は、「－」としています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。
(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)福岡地所グループによるアレンジにて取得した物件を福岡地所グループとして記載しています。
(注4)土地のみを保有している物件は、土地の賃貸借面積を記載しています。
(注5)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。
(注6)大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、オフィスのテナント13、住宅のテナント57です。
(注7)天神ノースフロントビルは2026年2月26日に信託受益権の準共有持分16%譲渡を完了しており、譲渡前の取得価格及び総賃貸面積から譲渡済み分を差し引いた数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧②

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 サンリブシティ小倉
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 物流施設 鳥栖ロジスティクスセンター
25 物流施設 ロジシティみなと香椎
26 物流施設 ロジシティ久山
27 物流施設 ロジシティ若宮
28 物流施設 ロジシティ熊本御船
29 住居 アメックス赤坂門タワー
30 住居 シティハウスけやき通り
31 住居 Aqualia 千早
32 住居 ディー・ウイングタワー
33 住居 グランフォーレ薬院南
34 住居 アクシオン別府駅前プレミアム
35 住居 アクシオン大手門プレミアム
36 ホテル ホテルフォルツァ大分
37 ホテル ティサージホテル那覇

取得予定 1件

A 物流施設 （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

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 アクシオ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 アクシオン大手門プレミアム
所在地：福岡市中央区大手門二丁目

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

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

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

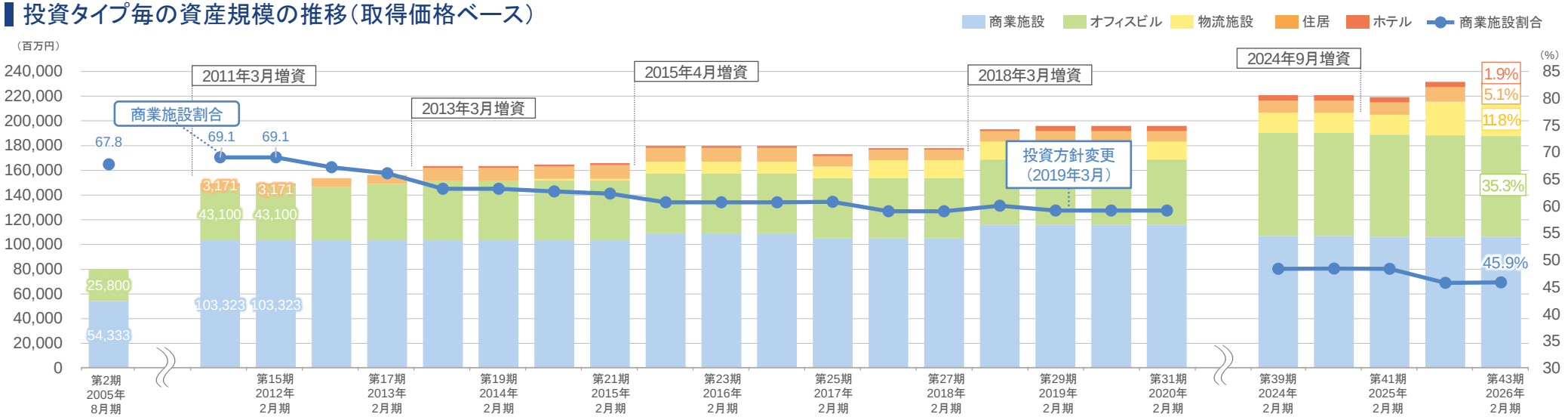
2029年3月31日に取得予定です。

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

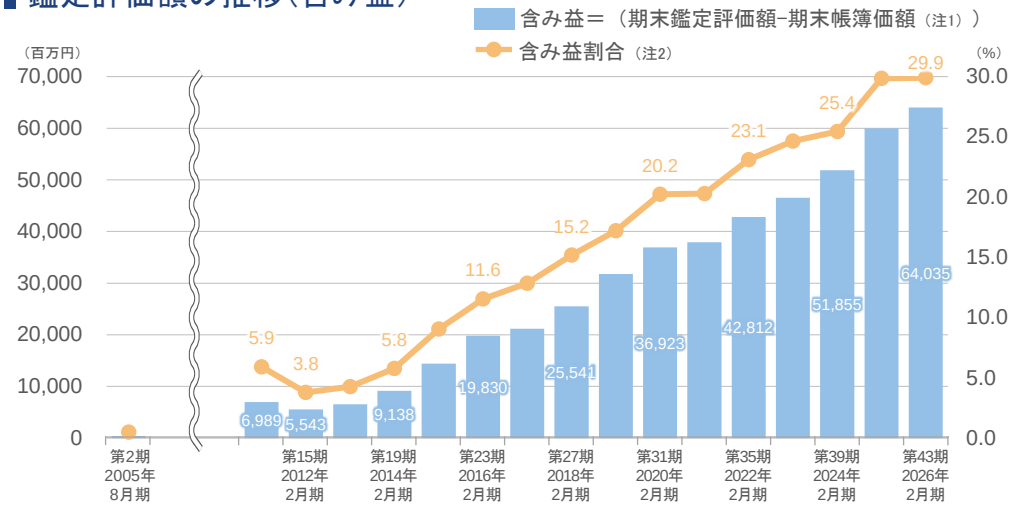
トラックレコード（投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）、鑑定評価額の推移（含み益）、物件稼働率推移）

投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）



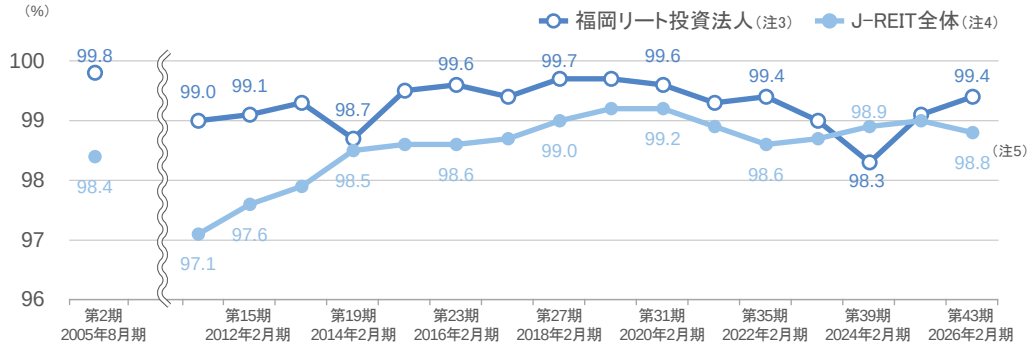
※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。
※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。

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	投資割合（取得価格ベース） 第43期	稼働率（期中加重平均） 第42期	稼働率（期中加重平均） 第43期
商業施設	45.9%	99.5%	99.5%
オフィスビル	35.3%	99.6%	99.0%
その他	18.8%	99.5%	99.5%
全 体	100.0%	99.5%	99.4%

（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14期から第43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、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REITデータブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。
（注5）第43期は2025年11月分を記載しています。

外部認証と情報開示

Signatory of: PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT	責任投資原則（PRI） 署名登録（2018年9月）	2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により提唱された、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を投資プロセスに反映させることを目的とする6つの基本原則、及びそれに賛同する国際的な金融機関のネットワーク。 本資産運用会社は、不動産投資運用業務におけるESGへの配慮を進めるにあたり、国際的な水準での実践を進めるため、責任投資原則（PRI）に賛同し、2018年9月に署名。
TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES	TCFD （気候関連財務情報開示タスクフォース） 提言への賛同（2022年9月）	金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立。本資産運用会社は、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」提言への賛同を2022年9月に表明。 国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ同時に加入。
21世紀金融行動原則	21世紀金融行動原則（PFA21）署名登録 （2018年9月）	環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則。 本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2018年9月に署名。
GRESB REAL ESTATE ★★★★☆ 2025 / GRESB Public Disclosure 2025	GRESB	不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。本投資法人は、2018年から参加。 2025年度GRESBリアルエステイト評価「4スター」及び「グリーンスター」を取得、2025年度GRESB開示評価最高位レベル「Aレベル」の評価を取得。
DBJ Green Building	DBJ Green Building認証	「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価。本投資法人では、12物件の認証を取得。
CASBEE	CASBEE （建築環境総合性能評価システム）	建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。本投資法人では、5物件の認証を取得。
BELS	BELS	「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。 本投資法人では、5物件の認証を取得。

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
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）CO2排出量35%削減（2019年比、原単位）
環境	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%
環境	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	●（2030年までに）グリーンビル認証取得率85%以上
環境	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	●（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。

GHG排出量（Scope1+2）

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CO_2排出量原単位（t-CO_2/m^2）	0.0610	0.0549	0.0545	0.0524	0.0514	0.0480
Scope1+2（t-CO_2）	11,059	9,986	9,260	8,815	8,768	8,260
Scope1 t-CO_2	60	64	53	53	53	50
Scope2 t-CO_2	10,999	9,923	9,207	8,762	8,715	8,210

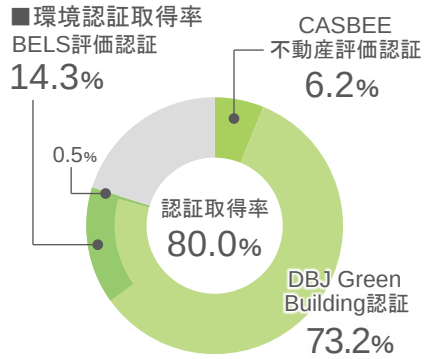
2025年度の統合報告書の詳細は、上記2次元コードから情報入手可能

◎エネルギー効率化

・太陽光発電システム
（木の葉モール橋本、ロジシティみなと香椎、ロジシティ久山、ロジシティ熊本御船）
・再生可能エネルギー活用（博多FDビジネスセンター）
・共用部緑化、水場の配置、日陰空間創出（キャナルシティ博多、パークプレイス大分）
・LED化推進（共用部等）（呉服町ビジネスセンター、東比恵ビジネスセンター、他）

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80.0%



※2026年2月28日現在（延床面積ベース）

DBJ Green Building認証の評価ランク向上
＜サンリブシティ小倉＞

★★★へ評価向上（前回：★）

評価された点
・施設の防災性、防犯性を高めている点
・利用者多様性、 地域連携に配慮をした施設運営がされている点

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）	●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）
社会	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）
社会	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で、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）
ガバナンス	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）

魅力ある職場の実現 NEW

●第2回サステナビリティワークショップの開催
持続的成長のために「会社全体の考え方」や「目指すべき方向性」をパーパス・ビジョン・ミッション・バリュー（PVMV）の形にし、社内浸透を図る

●社外プログラムを活用した研修制度の実施
（年間1人当たり約10万円超の投資を目安）

2025年12月ワークショップ開催

テナントエンゲージメント向上

●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）

地域の魅力向上や活性化に貢献 NEW

●SNSによる情報発信や地域交流イベントの主催（各商業施設）

キャナルシティ博多

SNS活用による国内外向けの情報発信を強化

パークプレイス大分

事前応募制キャンプ。自衛隊や地元団体の協力にて開催

木の葉モール橋本

衆議院議員選挙の期日前投票にクーポン配布

定期的なコンプライアンス研修の実施

全役職員対象の定期的なコンプライアンス研修実施により意識向上を図る

2023年4月～2024年3月	2024年4月～2025年3月	2025年4月～2026年3月
7件	6件	6件

（e-ラーニング含む）

投資家との対話

	2023年3月～2024年2月	2024年3月～2025年2月	2025年3月～2026年2月
決算説明会	2件	2件	2件
国内IR（注1）	171件	164件	153件
海外IR（注1）	32件	26件	26件
個人投資家向けIR（注2）	8件	8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

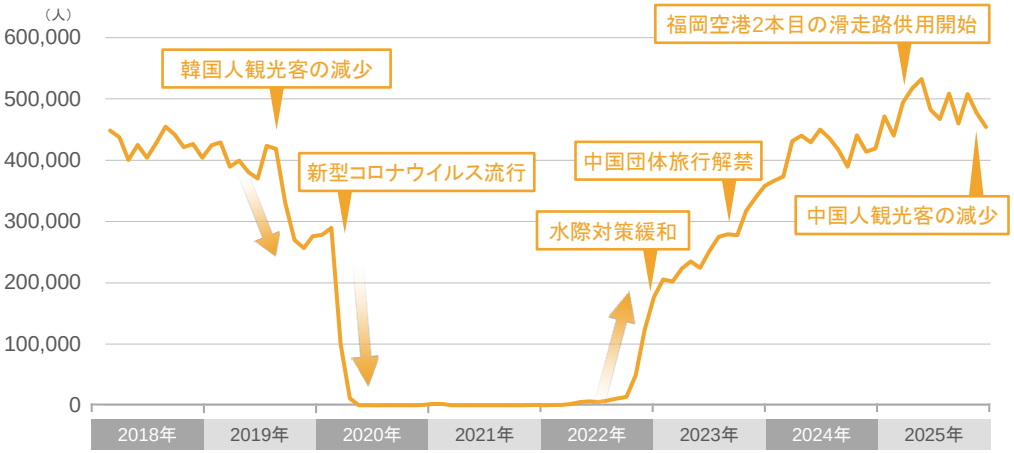
従業員ESG研修の実施

2025年4月～2026年3月
4件

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

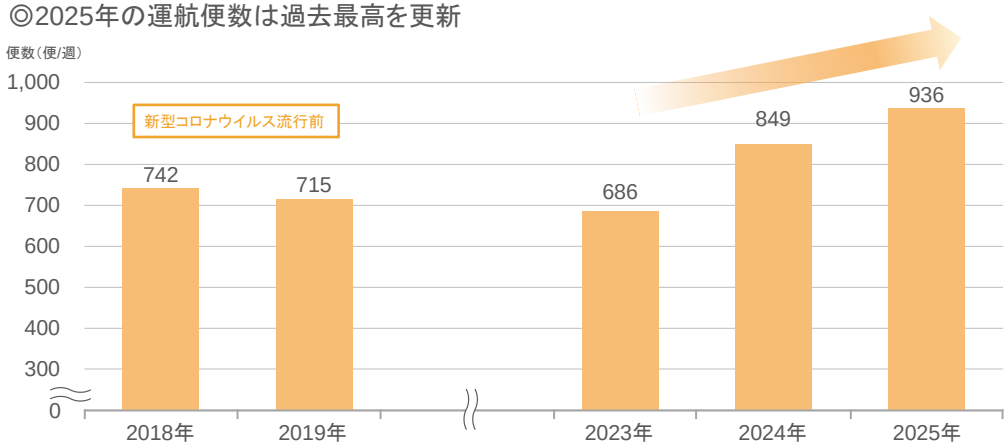
九州への外国人入国者数の推移



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。

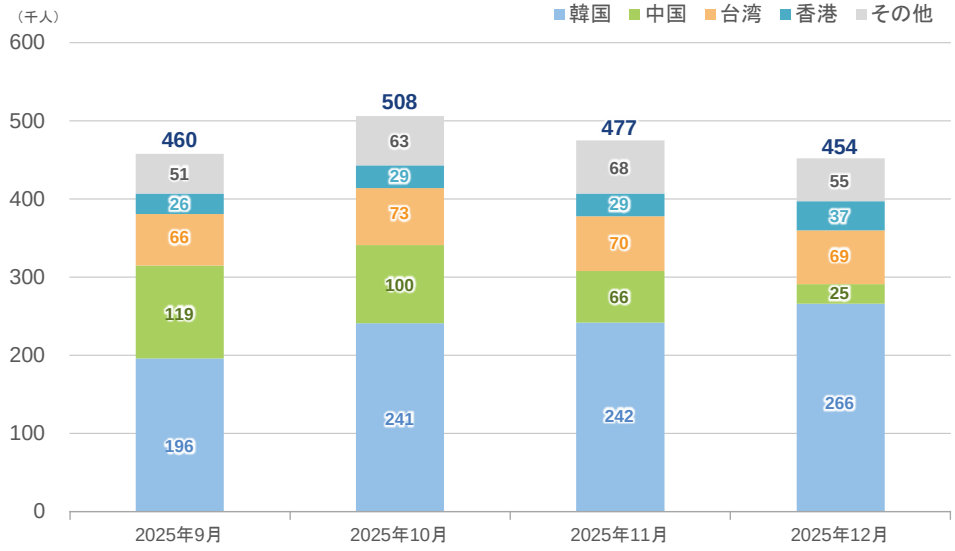
福岡空港国際線（旅客便）動向（注）

◎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。

直近の国及び地域別入国者数

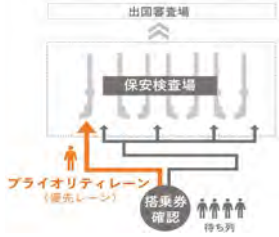


出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

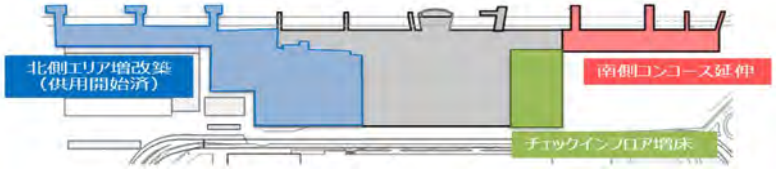
福岡空港国際線の環境整備

◎保安検査場の拡張により利便性が向上
2025年3月スマートレーンの導入により従来の約2倍の処理能力を確保

整備前	整備後
普通レーン6台	スマートレーン7台
プライオリティレーン0台	1台　九州初
面積約300㎡	約1,400㎡



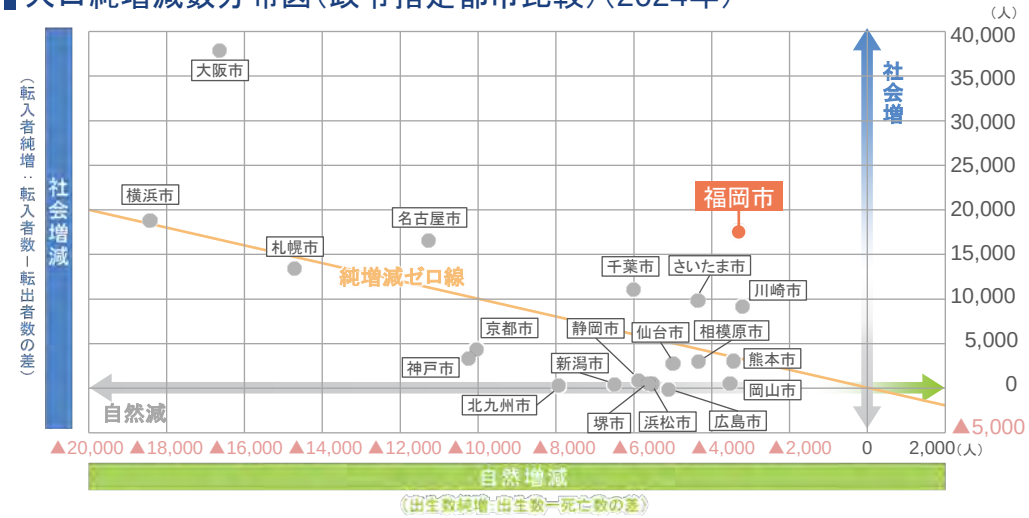
◎コンコースの延伸及びチェックインフロアの増床により受入体制強化
2027年度竣工予定でさらなる増加が見込まれる国際線旅客需要に対応



出典：「福岡空港からのお知らせ」及び福岡国際空港株式会社「2026年度事業計画」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

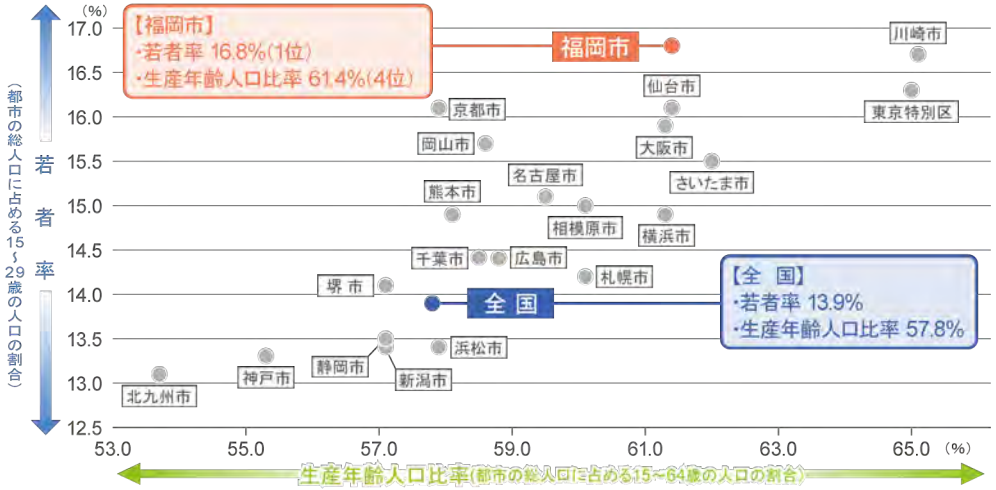
福岡市の近況

人口純増減数分布図（政令指定都市比較）（2024年）



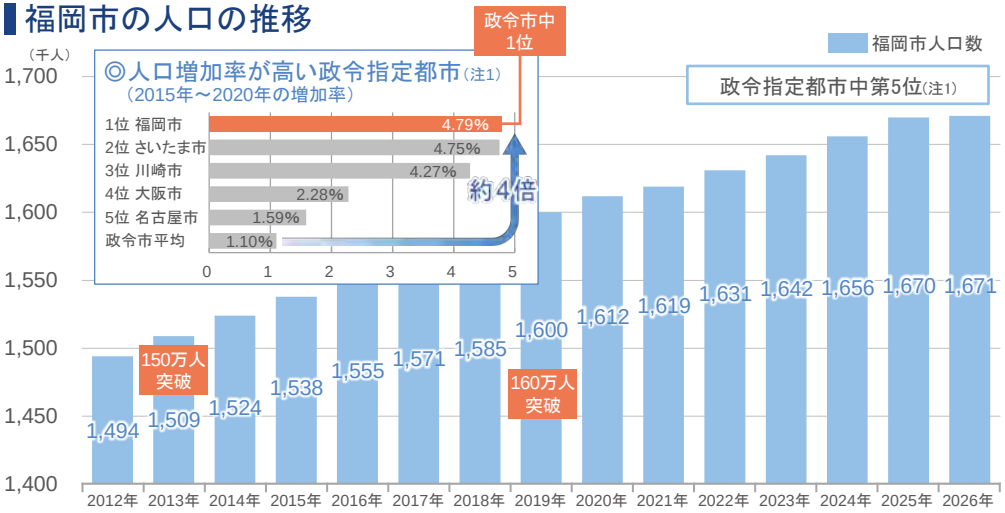
出典：総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和6年）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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）



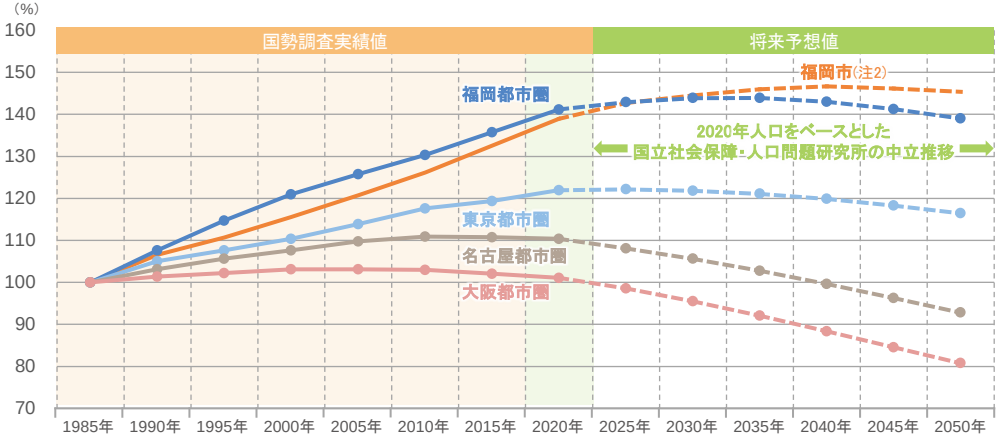
出典：総務省統計局「令和2年国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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



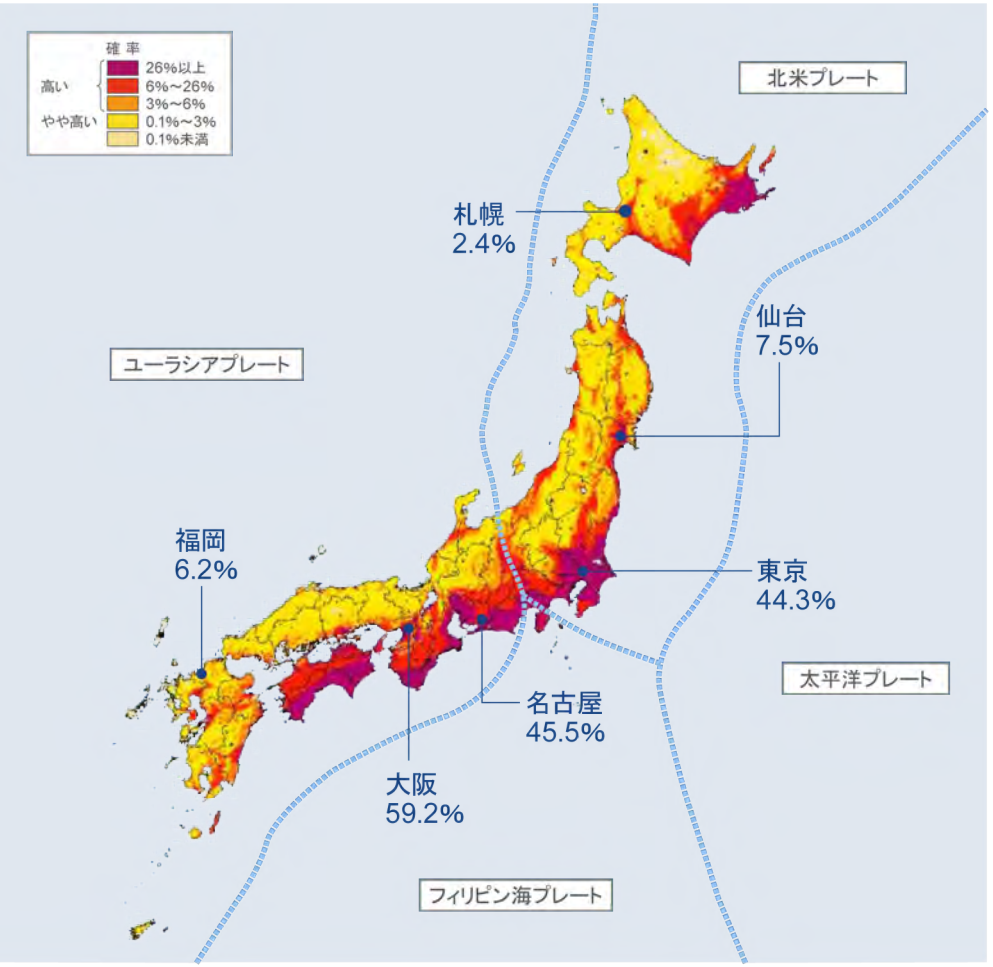
（注2）福岡市の将来予想値は、「令和6年4月福岡市の将来人口推計」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
※福岡都市圏とは、福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは、愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県を指します。
出典：総務省統計局「令和2年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推移人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡・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）

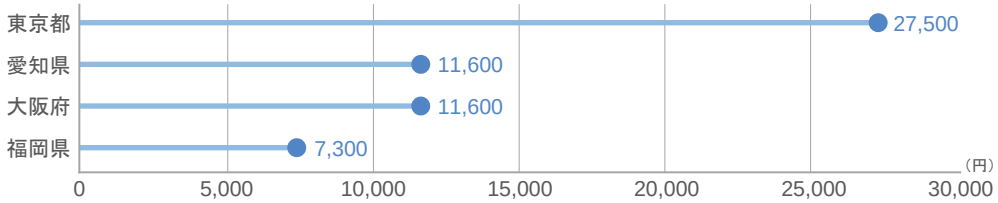


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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）

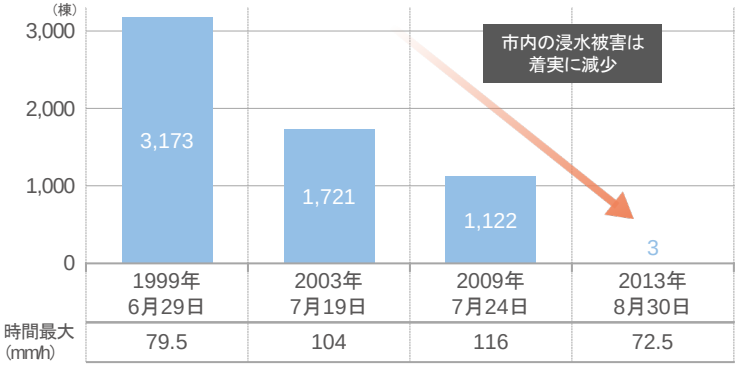
◎雨水貯留施設

● 雨水貯留施設の貯留能力

1999年度 貯留施設なし → 2026年度 128,300㎥（予算値）

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

◎市内における主な浸水被害の状況



2000年度～2025年度の間で
雨水排水能力が
大幅に向上

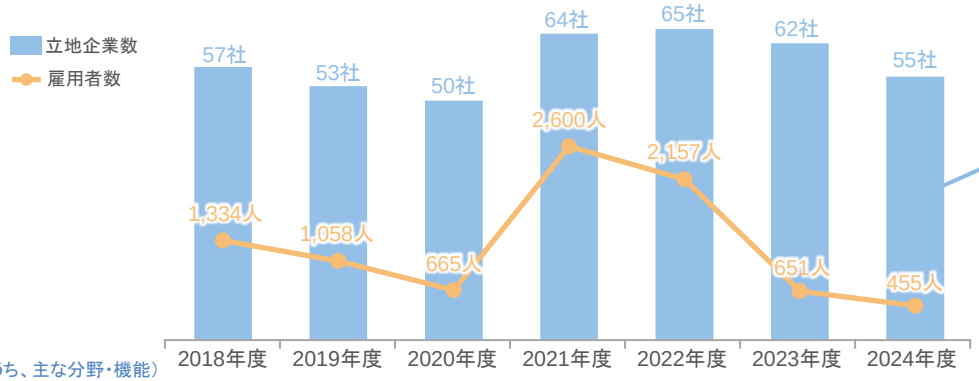
2000年度の
事業着手以降
浸水被害が
着実に減少

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。

福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

福岡市本社機能・成長分野の立地企業数の推移

◎「知識創造型産業」に加え、「国際金融」の需要が強い



（うち、主な分野・機能）	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
知識創造型産業	38社	38社	30社	41社	47社	34社	33社
コールセンター	7社	2社	8社	8社	6社	6社	4社
健康・医療・福祉	1社	1社	1社	2社	2社	3社	1社
環境・エネルギー	0社	0社	1社	1社	0社	0社	1社
物流関連	2社	3社	3社	3社	5社	2社	6社
その他	9社	9社	7社	9社	5社	17社	10社
（内数）							
本社機能等	7社	6社	0社	7社	5社	14社	1社
国際金融	——	——	——	6社	7社	6社	8社
外国・外資系	14社	15社	12社	15社	12社	16社	10社

出典：福岡市経済観光文化局「『本社機能・成長分野』の企業立地実績」の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

（2024年度の主な立地企業）

- 知識創造型産業／東京エレクトロン九州、ほか
- 国際金融／台新國際商業銀行、ほか

天神ビジネスセンター

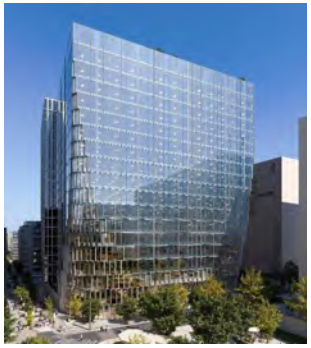
コネクトスクエア博多

- 外国・外資系／益芯科SSB、ライオンズ

福岡地所等が手掛ける新しいオフィスの在り方

◎オフィスワーカーの専用共用空間：創造性やウェルビーイングを高めることを目的とし、専用共用空間に「リフレッシュ機能」、「ナレッジ機能」、「コミュニティ機能」を備えた『Reboot！（リブート）』を導入

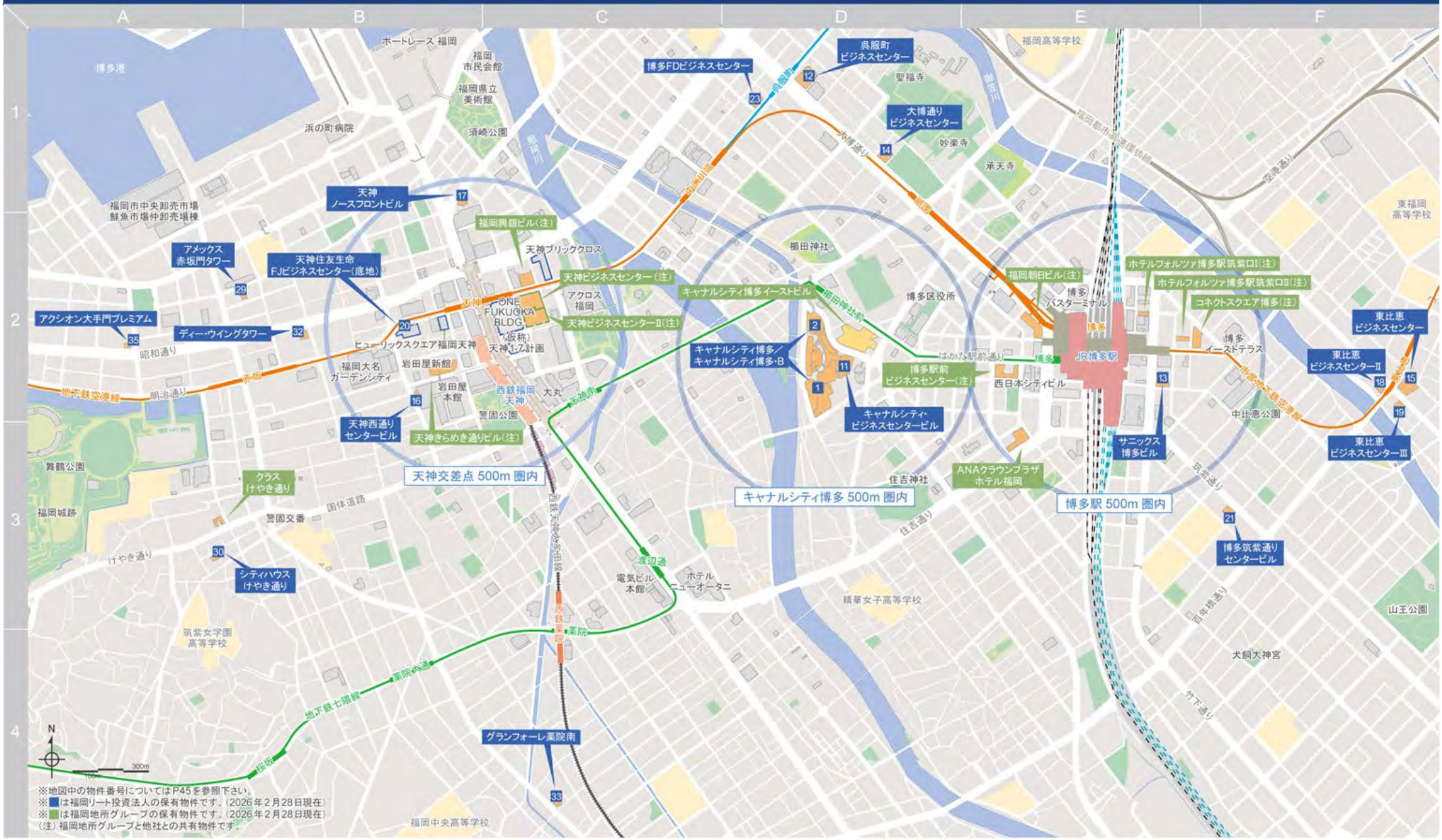
天神住友生命FJビジネスセンター（注）


天神ビジネスセンターⅡ

天神ビジネスセンターⅡ
内観アクセラリウム

（注）本物件は福岡リート投資法人が底地を取得しています。

福岡中心部の状況

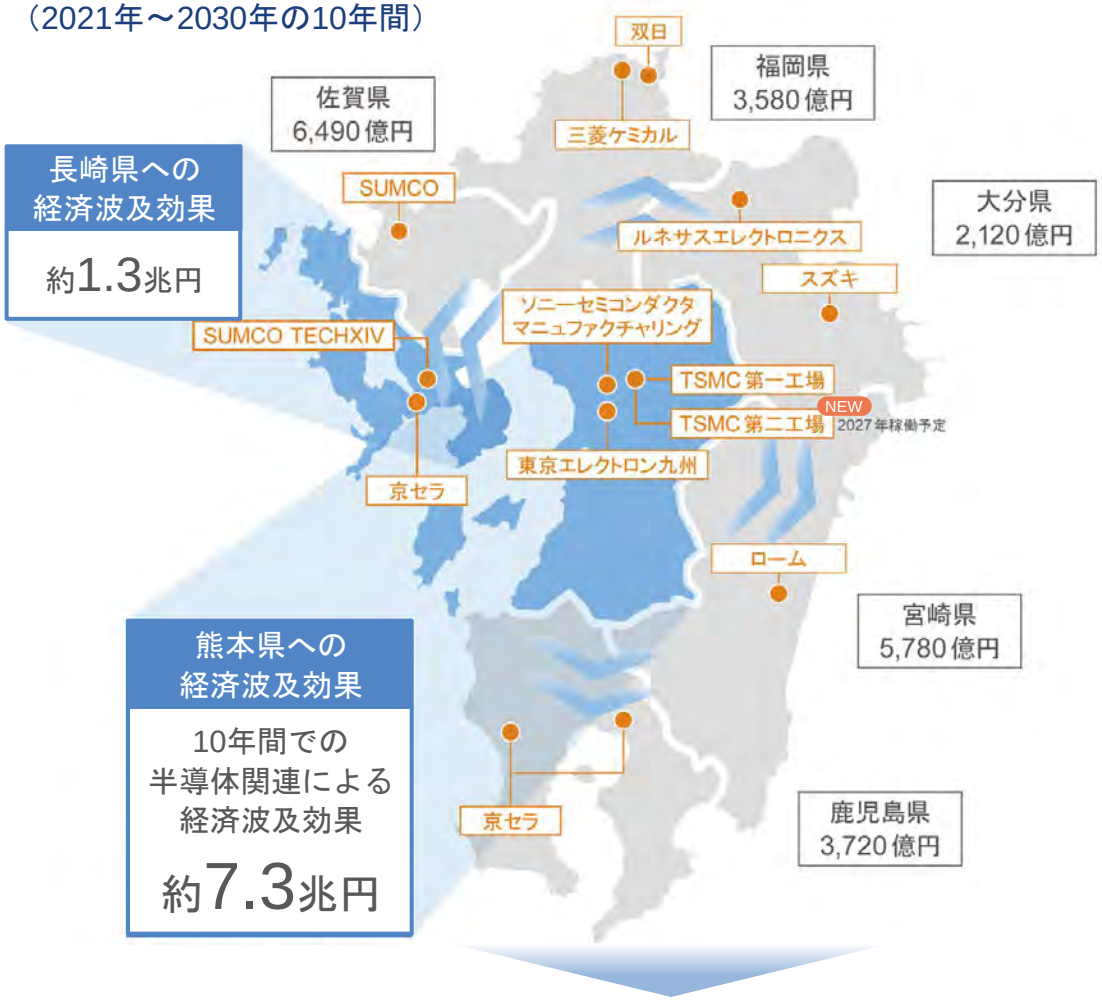


※地図中の物件番号についてはP45を参照下さい。
※■は福岡リート投資法人の保有物件です。(2026年2月28日現在)
※■は福岡地所グループの保有物件です。(2026年2月28日現在)
(注) 福岡地所グループと他社との共有物件です。

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

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㎡	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
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）

●アーバス金屋町

(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。

天神エリアの再開発（天神ビッグバン）

（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策に追加

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）

（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%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）

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

■天神ビジネスセンターⅡ

■ロジシティみなと香椎ノース

■CLUB NEXUS 大濠西

※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	38,429㎡
	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	コネクトスクエア博多	2024年	21,443㎡
	8	天神住友生命FJビジネスセンター（注）	2025年	42,025㎡
	9	天神ビジネスセンターⅡ	2026年6月（予定）	62,707㎡
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	キャナ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	2,649㎡
	15	（仮称）薬院2丁目賃貸マンション	2026年5月（予定）	5,449㎡
ホテル	16	ANAクラウンプラザホテル福岡	1976年	27,372㎡
	17	ザ・レジデンシャルスイート・福岡	1992年	32,134㎡
	18	ホテルフォルツァ博多駅筑紫口Ⅰ	2012年	7,359㎡
	19	ホテルフォルツァ博多駅筑紫口Ⅱ	2019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取得しました。