



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人  
第38期(2023年8月期) 決算説明資料

2023年12月13日(水)

銘柄コード  
8968

[資産運用会社]  
株式会社福岡リアルティ



1. 福岡リート投資法人の概要 .....	2
2. 業績説明 .....	11
3. 福岡リート投資法人の近況 .....	17
4. 参考資料 .....	36

本資料には、将来の業績、計画又は経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績は様々な要因により記述と異なる可能性があります。

したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料及び本資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。

また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいて本資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。

本資料の記載事項は、全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

本資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

投資に係る最終的決定は、投資価値の減少など投資リスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の全部又は一部について、転載、使用、複製、配布、改変等を行うことを禁止します。

# 1. 福岡リート投資法人の概要

# プロフィール

## 福岡リート投資法人の特徴

1	<b>日本初の地域特化型リート</b> 福岡・九州の不動産事情に精通する強みを活かした運用
2	<b>福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ</b> 国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
3	<b>総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート</b> スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
4	<b>安定的な財務基盤の確保</b> 保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
5	<b>上場以来の安定した分配金とNAVの着実な成長</b> 投資した不動産を適切に運用

## 福岡リート投資法人の概要

名称	福岡リート投資法人
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日(東京証券取引所、福岡証券取引所)
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサー	福岡地所株式会社、九州電力株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部ガスホールディングス株式会社、株式会社九電工、九州旅客鉄道株式会社、株式会社日本政策投資銀行

ポートフォリオ(注1)	
物件数/資産規模(注2)	35物件/207,564百万円
内スポンサーからの取得(注3)	16物件/128,940百万円
含み益	48,478百万円
総賃貸可能面積	580,272.77㎡
稼働率	99.1%

財務データ(注1)	
有利子負債総額	86,450百万円
有利子負債比率(LTV)	42.4%
固定比率	92.8%
期中平均支払金利	0.66%
格付	JCR AA-(安定的) R&I A+(安定的)

## 投資口価格等(注1)

投資口価格	162,100円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	129,031百万円(投資口価格×発行済投資口総数)
1口当たり純資産	128,048円
1口当たりNAV(注4)	185,197円
第38期分配金実績	1口当たり3,753円(運用日数184日)
分配金利回り	4.6%(分配金÷運用日数×365)÷投資口価格

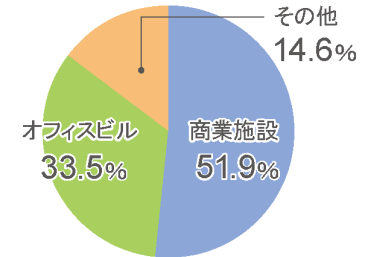
(注1) 2023年8月31日現在の数値を記載しています(期中平均支払金利を除く)。

(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

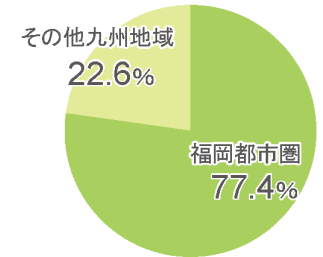
(注3) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。なお、物件数は1物件として加算しています。

(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

## ◎投資タイプ(取得価格ベース)

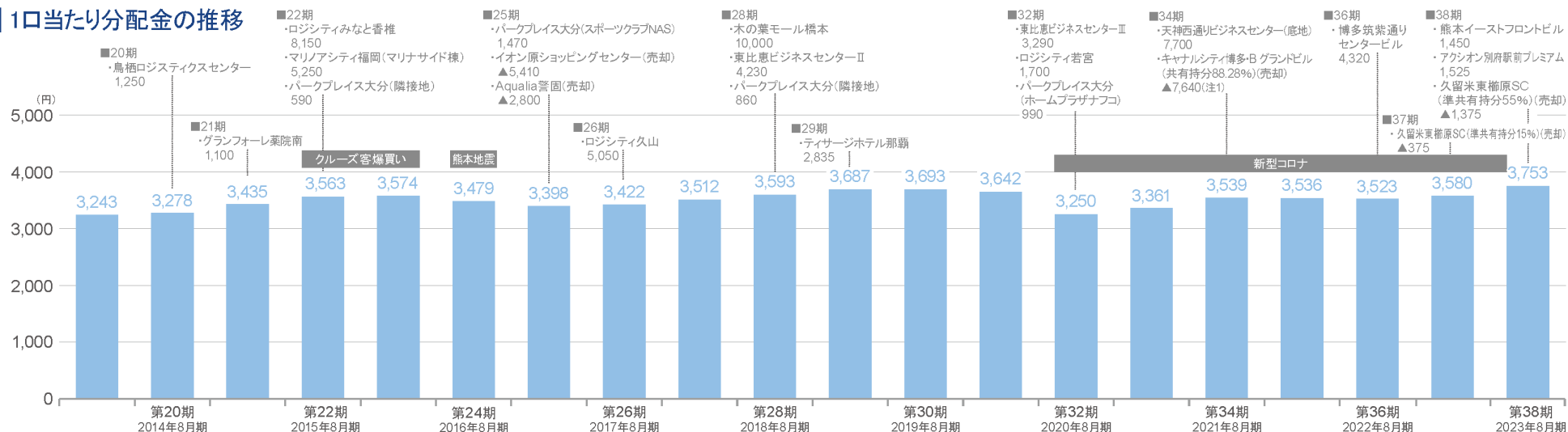


## ◎投資対象エリア(取得価格ベース)



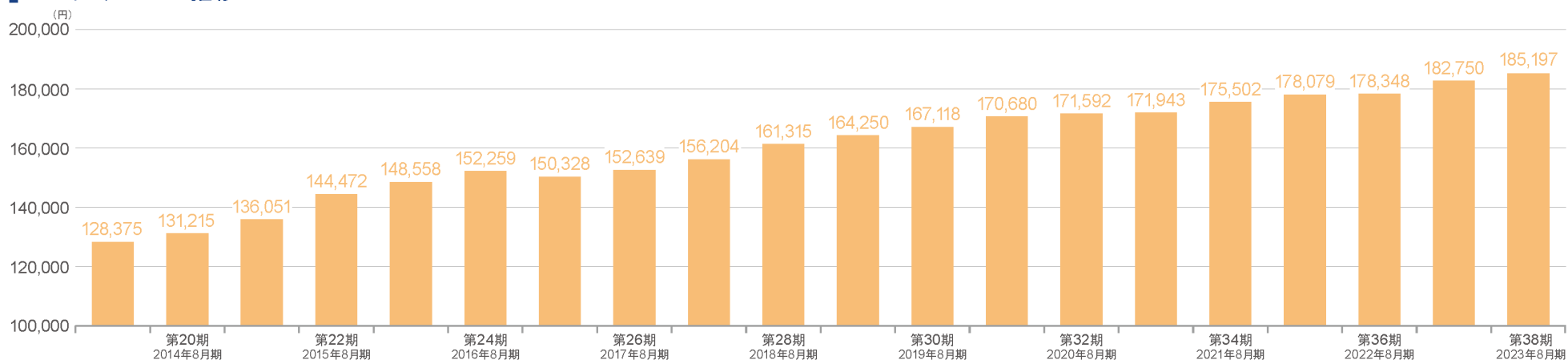
# 1口当たり分配金・NAVの推移

## 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。

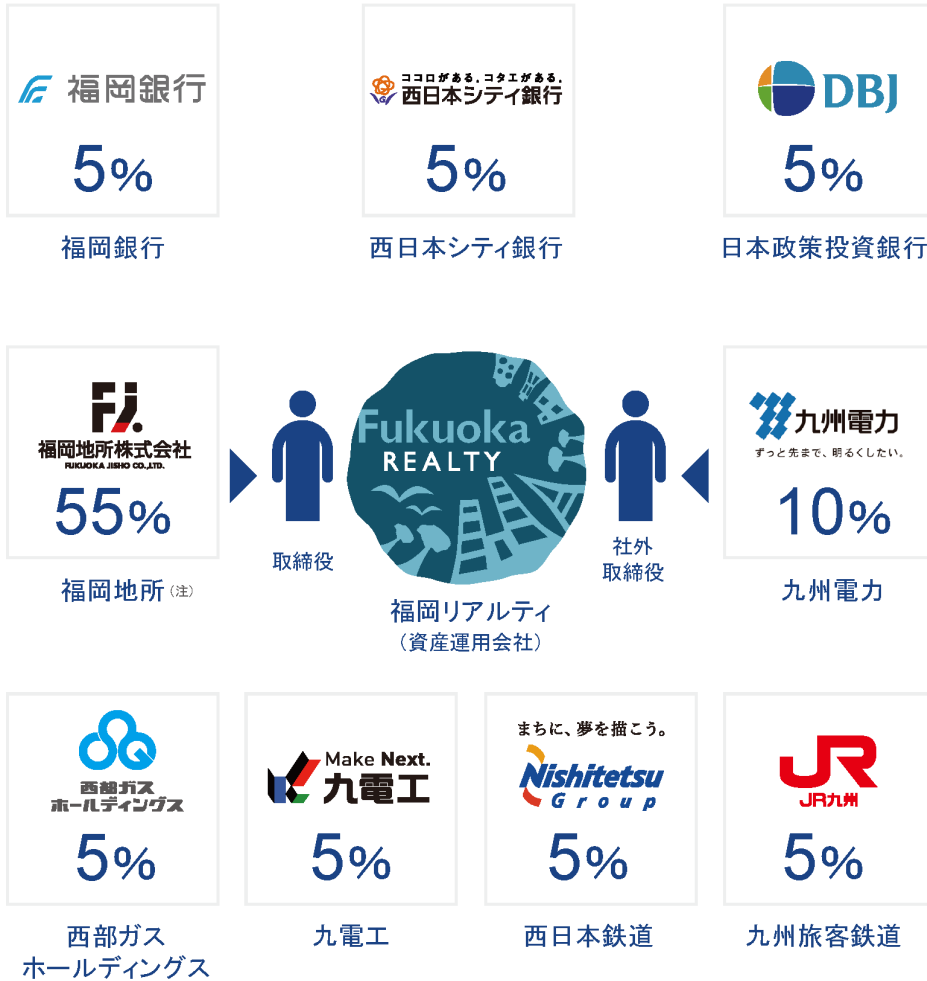
## 1口当たりNAVの推移 (注2)



※ 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。第19期以前の1口当たり分配金及び1口当たりNAVについては5分割した値で記載しています。  
(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

# 福岡・九州地域特化型リート

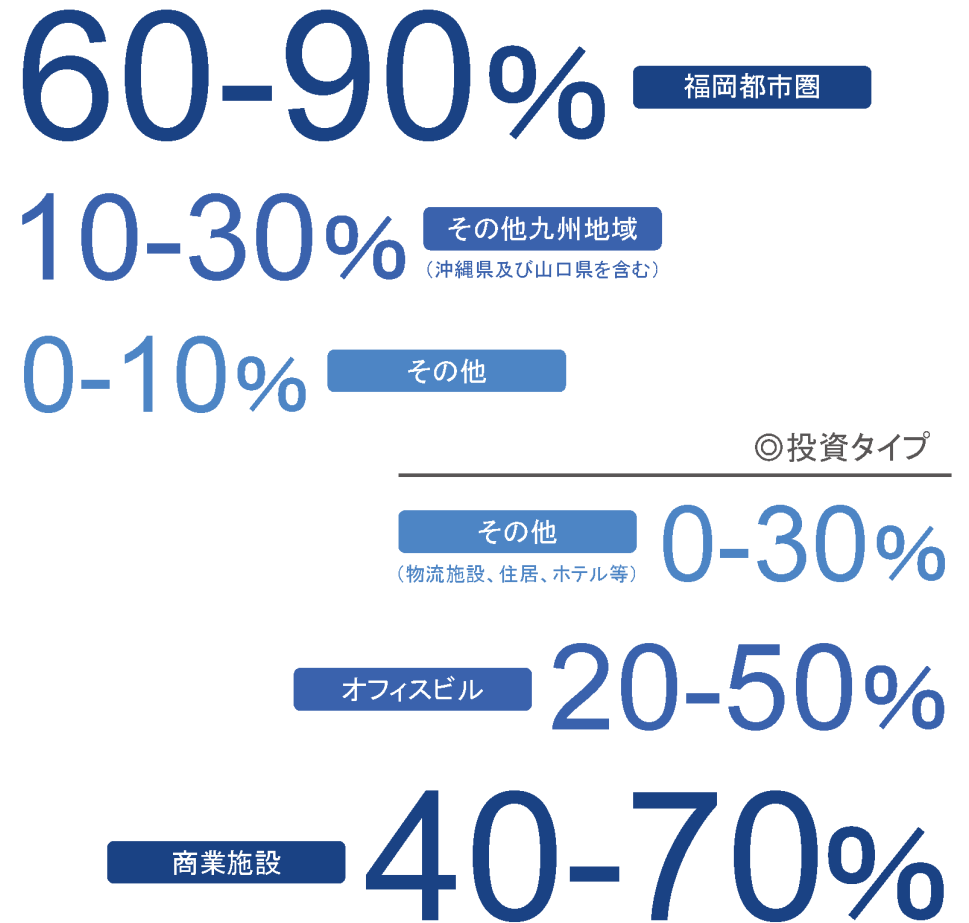
## スポンサー体制



(注) 福岡リート投資法人及び福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

## 投資方針

◎投資対象エリア



# ポートフォリオのご紹介①

商業施設  
10件



キャナルシティ博多



キャナルシティ博多・B



パークプレイス大分



サンリブシティ小倉



木の葉モール橋本



スクエアモール鹿児島宇宿



熊本インターコミュニティSC



花畑SC



(注1) 2023年11月30日に譲渡しました。

久留米東嶺原SC(注1)



ケーズデンキ鹿児島本店



マリナシティ福岡  
(マリナサイド棟)

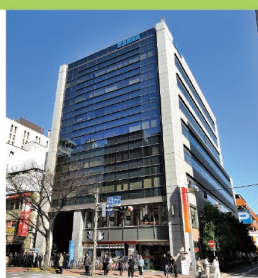
オフィスビル  
13件



キャナルシティ・  
ビジネスセンタービル



呉服町ビジネスセンター



サニックス博多ビル



大博通りビジネスセンター



東比恵ビジネスセンター



天神西通りセンタービル

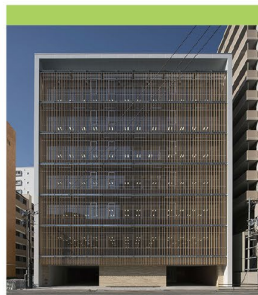


天神ノースフロントビル



東比恵ビジネスセンターII

# ポートフォリオのご紹介②



東比恵ビジネスセンターⅢ



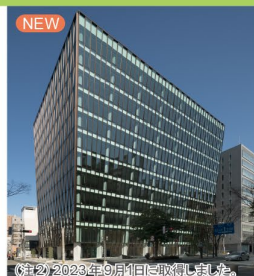
天神西通りビジネスセンター  
(底地)



博多筑紫通りセンタービル



熊本イーストフロントビル



博多FDビジネスセンター(注2)

その他  
12件



鳥栖ロジスティクスセンター



ロジシティみなと香椎



ロジシティ久山



ロジシティ若宮



アメックス赤坂門タワー



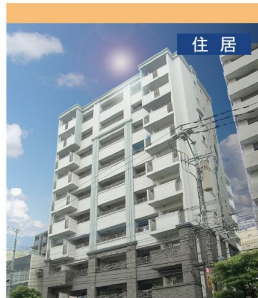
シティハウスけやき通り



Aqualia 千早



ディー・ウイングタワー



グランフォーレ薬院南



アクション別府駅前  
プレミアム



ホテルフォルツァ大分



ティサージホテル那覇

取得予定  
1件



(注3) 2029年3月31日に取得予定です。  
(仮称)アイランドシティ  
港湾関連用地(底地)(注3)

取得価格合計  
**2,209**億円  
(2023年11月30日時点)



# ポートフォリオマップ



## 1 キャナルシティ博多

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

## 2 キャナルシティ博多・B

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

## 3 パークプレイス大分

所在地: 大分市公園通り西二丁目他

## 4 サンリブシティ小倉

所在地: 北九州市小倉南区上葛原二丁目

## 5 木の葉モール橋本

所在地: 福岡市西区橋本二丁目

## 6 スクエアモール鹿児島宇宿

所在地: 鹿児島市宇宿二丁目

## 7 熊本インターコミュニティSC

所在地: 熊本市東区神園一丁目

## 8 花畑SC

所在地: 福岡市南区花畑四丁目

2023年11月30日に譲渡しました。

## 9 久留米東橋原SC

所在地: 福岡県久留米市東橋原町

## 10 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地: 鹿児島市東開町

## 11 マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)

所在地: 福岡市西区小戸二丁目

## 12 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

## 13 呉服町ビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区上呉服町

## 14 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

## 15 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

## 16 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

## 17 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

## 18 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

## 19 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

## 20 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

## 21 天神西通りビジネスセンター(鹿地)

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

## 22 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

NEW 2023年3月28日に取得しました。

## 23 熊本イーストフロントビル

所在地: 熊本市中央区新敷一丁目

NEW 2023年9月1日に取得しました。

## 24 博多FDビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区綱場町

## 25 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

## 26 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

## 27 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

## 28 ロジシティ若宮

所在地: 福岡県宮若市下有木

## 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

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他

## 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

## 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

NEW 2023年4月27日に取得しました。

## 34 アクション別府駅前プレミアム

所在地: 福岡市城南区別府三丁目

## 35 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

## 36 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(鹿地)

所在地: 福岡市東区みなと香椎三丁目

# 資産の譲渡(久留米東櫛原SC)

## 譲渡資産の概要

所在地	福岡県久留米市東櫛原町370番3号
契約日	2022年10月26日
譲渡先	非開示(注)
譲渡日	①2023年2月28日(準共有持分15%)(完了) ②2023年8月31日(準共有持分55%)(完了) ③2023年11月30日(準共有持分30%)(完了)
鑑定評価額	2,740百万円(2022年8月31日時点)
帳簿価額	1,966百万円(2022年8月31日時点)
譲渡価格	2,740百万円 ①411百万円 ②1,507百万円 ③822百万円
取得日	2008年2月1日
取得価格	2,500百万円
敷地面積	7,182.44㎡
総賃貸可能面積	6,467.80㎡

(注) 譲渡先より開示の承諾を得られていないため非開示としています。



## 譲渡理由

### ① 含み益の実現(総額773百万円)と分配金水準の安定

- ・帳簿価額を大きく上回る含み益を実現。
- ・3期に分けて段階的に譲渡を行うことで、保有物件の大規模工事に伴うダウンタイムの吸収と安定した分配金を両立。

### ② 商業施設の投資比率引き下げ

- ・運用ガイドライン(2019年3月変更)に基づき、商業施設の投資比率を足許50%未満に引き下げることを目標にリスクを分散させる。
- ・商業施設以外の投資タイプ取得の検討余地を拡げる機会を創出できる。

### ③ 譲渡資金の活用

- ・内部成長のための設備投資等に活用。

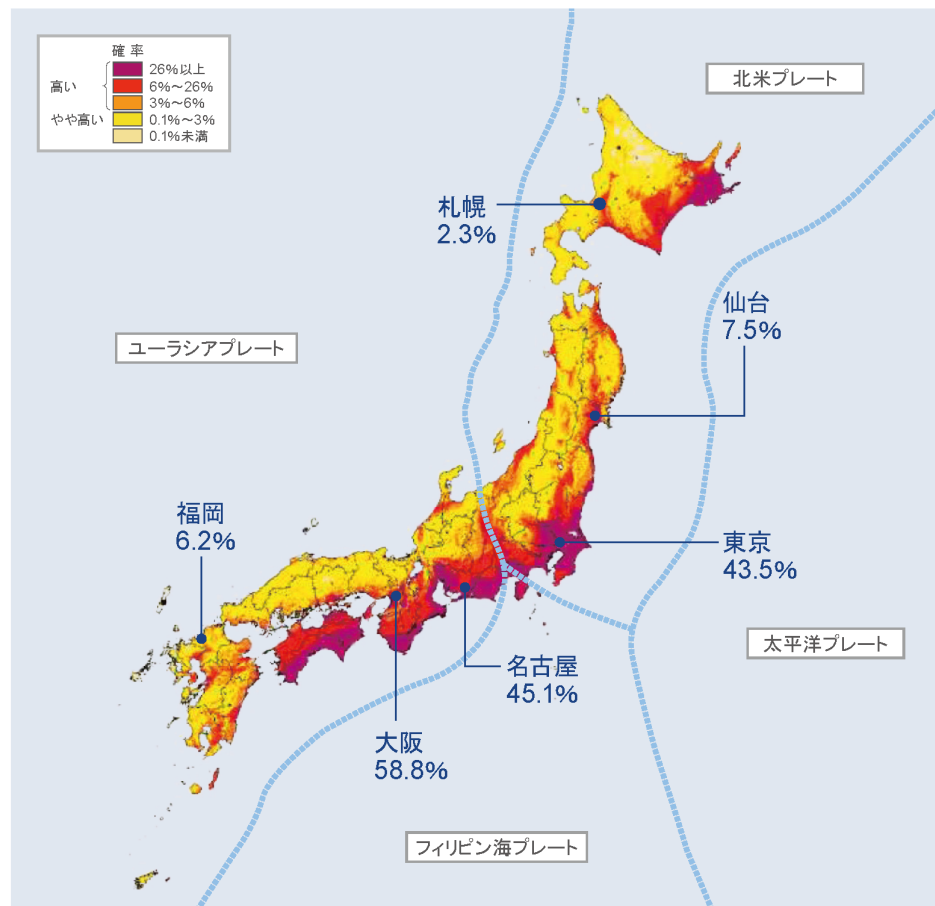
中長期的に安定した収益を投資主に提供し、  
投資主最善の利益を目指す

# 福岡・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)

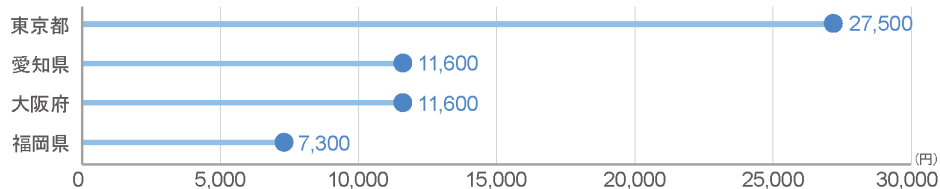


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2023年基準の数値を基に記載しています。  
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイト

### 地震保険の基本料率

◎2022年10月1日以降保険始期の地震保険契約

●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能

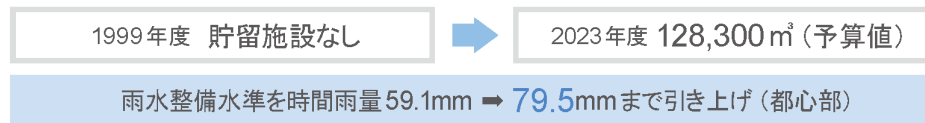


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。  
出典：損害保険料率算出機構のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

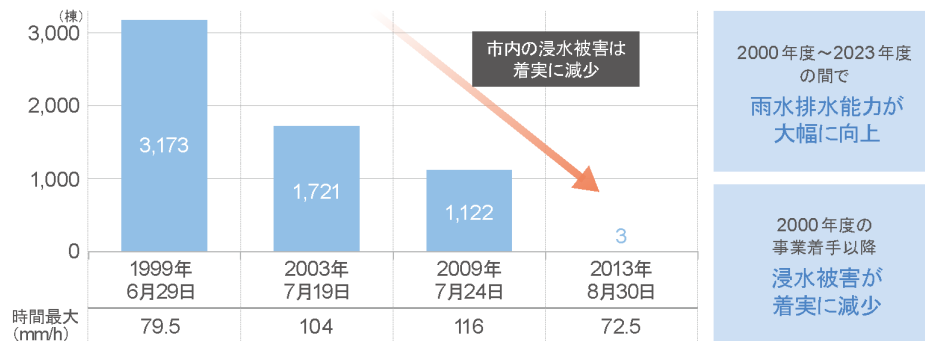
### その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力



◎市内における主な浸水被害の状況



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

## 2. 業績説明

# エグゼクティブサマリー

2023年8月期（第38期）分配金は予想比+153円。分配金3,753円は過去最高 (注1)

## 外部成長

■ 新規3物件を取得 ・博多FDビジネスセンターは想定を上回るリーシング進捗

物件名	熊本 イーストフロントビル	アクション 別府駅前プレミアム	博多 FDビジネスセンター
	第38期		
取得日	2023年3月28日	2023年4月27日	2023年9月1日
取得価格	1,450百万円	1,525百万円	14,100百万円
NOI利回り <small>(注2)</small>	6.0%	3.5%	4.1%

(注2) 取得時における鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

## 財務運営

有利子負債総額	コミットメントライン	固定比率	平均負債残存年数	LTV <small>(注3)</small>
86,450 百万円	13,000 百万円	92.8%	4.9年 J-REIT平均: 4.1年 <small>(注4)</small>	42.4% J-REIT平均: 44.7% <small>(注4)</small>

(注3) LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。

(注4) 各投資法人開示資料を基に、2023年8月時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。

(注1) 第2期の分配金は3,802円ですが、運用日数が296日の結果です。

## 内部成長

■ 商業施設 ・アクティブ商業全施設で昨年同期比売上増  
・キャナルシティ博多は、リニューアルによるダウンタイムが発生したものの、想定を上回るインバウンド需要が回復

施設毎の  
取り組み

- ・キャナルシティ博多：売上昨年同期比+18.0%
- ・パークプレイス大分：継続的なイベント実施により来場者数昨年同期比増
- ・木の葉モール橋本：外出需要の復活により、サービス業態をはじめ売上増

■ オフィスビル・期末稼働率：98.5% (注5)

月額賃料増加額（賃料改定及びテナント入替時）

+1.3百万円

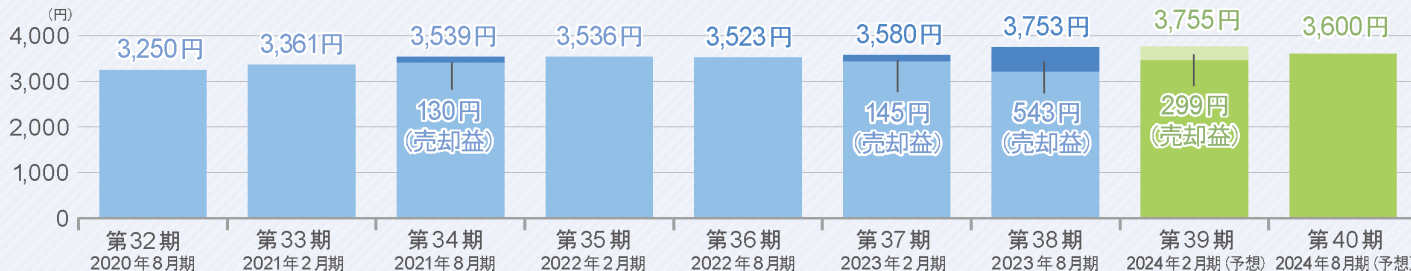
■ その他 ・物流施設：稼働率100%。鳥栖ロジスティクスセンターは賃料増額改定  
・ホテル：福岡ワシントンホテルは新型コロナウイルス感染症以前のADR水準まで回復。ティサージホテル那覇も引き続き歩合賃料発生

(注5) 大博通りビジネスセンターの住居部分を除いて算出しています。

## サステナビリティ

■ 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」  
グリーンビル認証取得率80.3%（2023年9月1日現在）  
■ 気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定性分析・定量分析）

## 分配金の推移



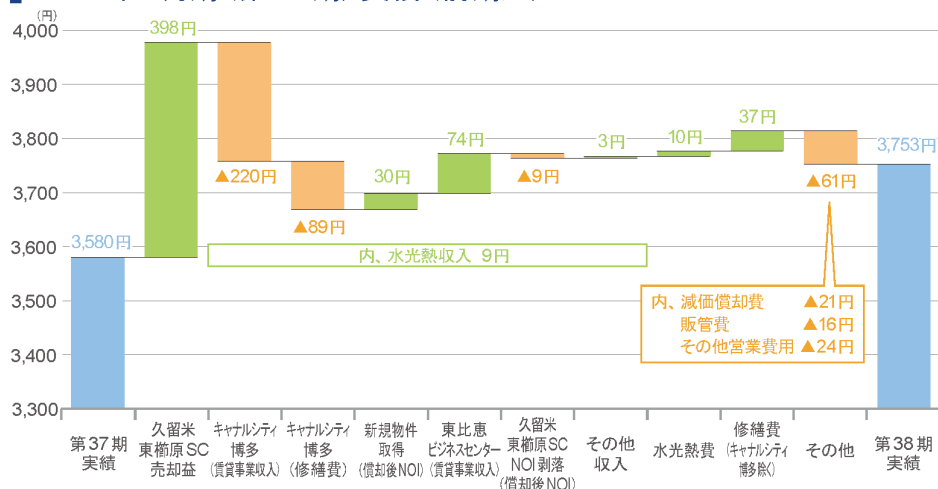
### 【1口当たり分配金】

第38期実績 3,753円（予想比+153円）  
第39期予想 3,755円 (第37期決算時公表予想比+155円)  
第40期予想 3,600円

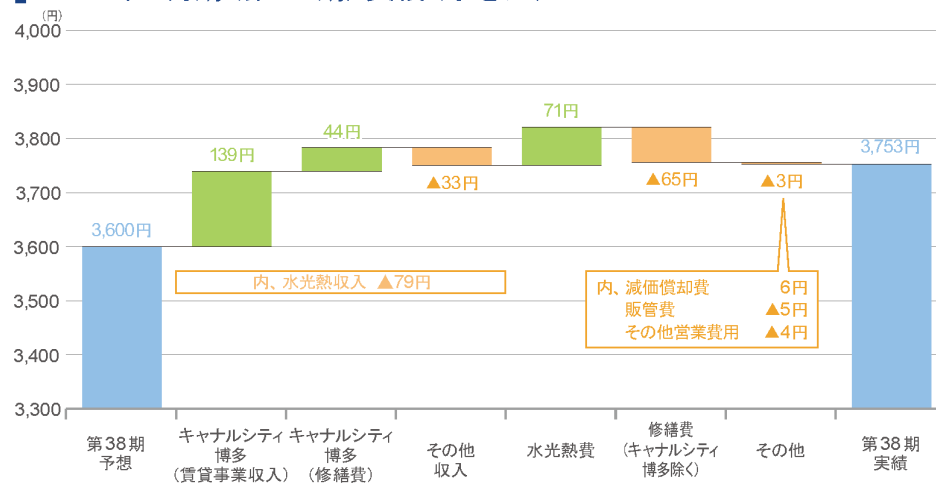
# 分配金の推移

第40期予想の3,600円は売却益剥落後の分配金水準の目標を前倒し達成

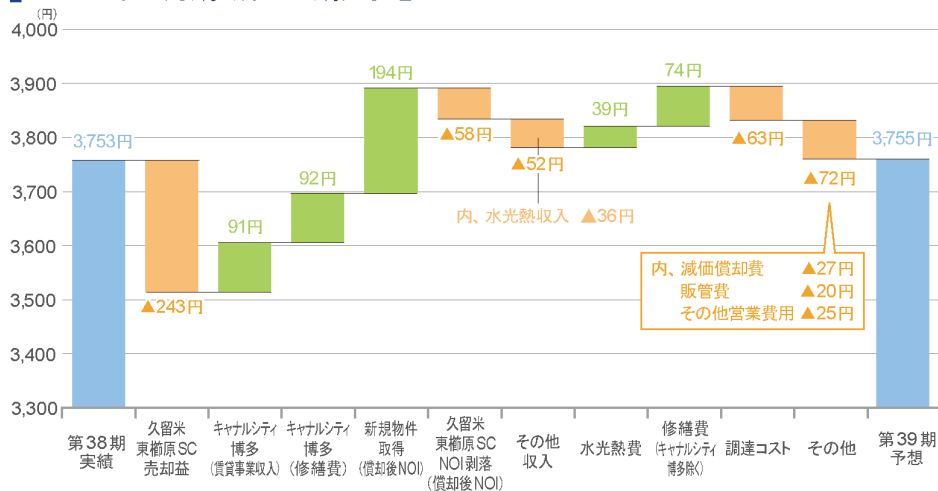
## 2023年8月期（第38期）実績（前期比）



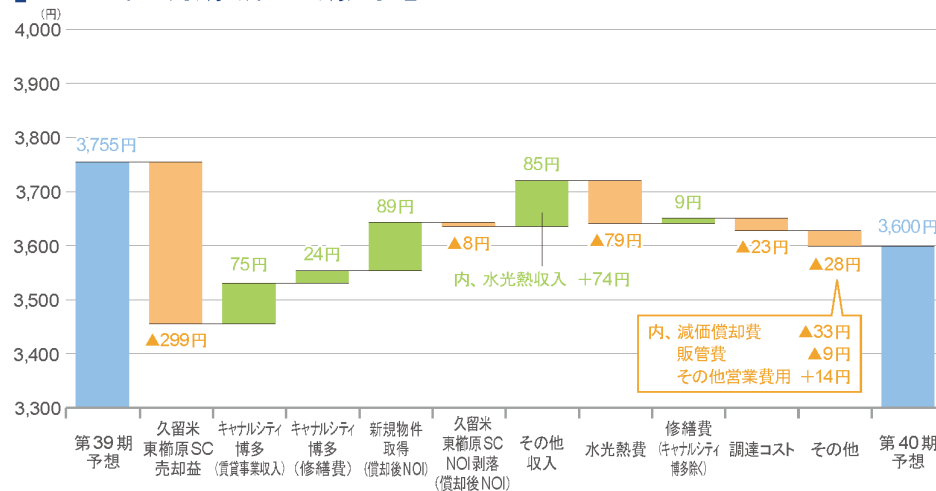
## 2023年8月期（第38期）実績（予想比）



## 2024年2月期（第39期）予想

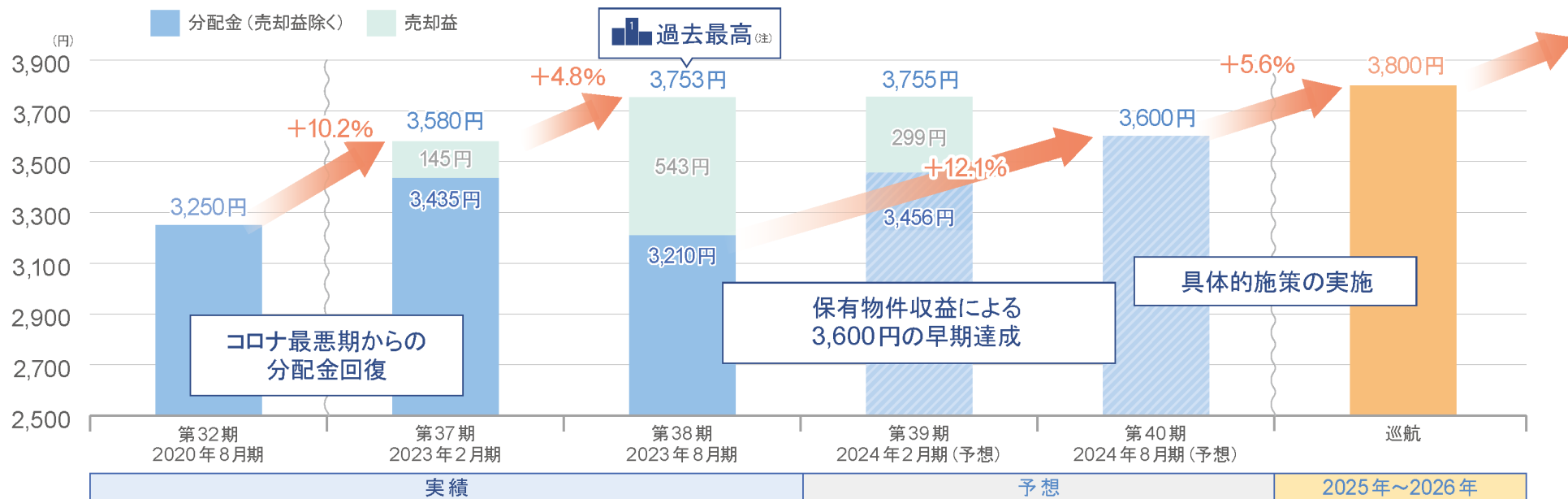


## 2024年8月期（第40期）予想



# 巡航分配金について

巡航分配金目標：3,800円



(注) 第2期の分配金は3,802円ですが、運用日数が296日の結果です。

## 具体的施策

### 内部成長

- 商業施設**
  - ・キャナルシティ博多における、フューチャービジョンの遂行
  - ・インバウンド需要(中国等)の取り込み
- オフィスビル**
  - ・新規物件博多FDビジネスセンターの巡航稼働
  - ・既存オフィスビルのポジティブギャップを利用した契約更改、リーシング
- 物流**
  - ・既存物流施設における、マーケット賃料水準を目標とする賃料更改
- 住居**
  - ・入替による賃料増加の継続
- ホテル**
  - ・沖縄のインバウンド需要回復に伴うティサージホテル那覇の歩合賃料発生

### 外部成長

- 2023年9月時点資産規模** : 2,216億円
- 目標資産規模** : 3,000億円
- ・資産規模 3,000億円を目標に、引き続きポートフォリオの拡充に努める

### 売却益及び内部留保の活用

- 2023年8月期含み益** : 484億円
- ポートフォリオ戦略による物件入替
- 売却益の活用
- ・分配金の下支え ・内部留保の検討

# 第39期(2024年2月期)業績予想

新規物件取得及びキャナルシティ博多Alpen FUKUOKAオープンにより分配金は3,755円

(単位:百万円)

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

項目	第38期実績 (A)	第39期予想 (第37期決算発表時公表) (B)	第39期予想 (今回公表) (C)	第38期実績 差異 (C-A)	第39期 公表予想差異 (C-B)
営業収益	9,284	9,280	9,313	28	33
売却益除く営業収益	8,852	9,041	9,075	① 222	33
売却益	432	238	238	② ▲194	—
営業費用	5,912	5,956	5,888	③ ▲23	▲67
営業利益	3,372	3,323	3,424	52	100
営業外収益	0	0	0	0	—
営業外費用	385	457	435	④ 50	▲22
経常利益	2,988	2,866	2,990	2	123
当期純利益	2,987	2,865	2,988	1	123
分配金の額	2,987	2,865	2,988	1	123
1口当たり分配金	3,753円	3,600円	3,755円	2円	155円

## ■第38期実績と第39期予想(今回公表)との差異要因

①新規取得物件寄与(3物件)	+253
アクティブ商業	+68
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	+72
パークプレイス大分	▲12
木の葉モール橋本	▲6
サンリブシティ小倉	+15
久留米東櫛原SC売却に伴う剥落	▲61
オフィスビル	▲19
その他	▲19
計	+222
(内 水光熱収入)	▲32)
②久留米東櫛原SC売却益減	▲194
計	▲194
③外注委託費増	▲16
水光熱費減	+26
修繕費減	+132
公租公課減	+2
減価償却費増	▲70
販管費増	▲16
その他費用増	▲35
計	+23
④調達コスト増	▲50
計	▲50



# 第40期(2024年8月期)業績予想

売却益剥落後の分配金において3,600円を確保

項目	(単位:百万円)		
	第39期予想(今回公表) (A)	第40期予想(今回公表) (B)	第39期予想(今回公表) との差異 (B-A)
営業収益	9,313	9,322	8
売却益除く営業収益	9,075	9,322	① 247
売却益	238	—	② ▲238
営業費用	5,888	6,002	③ 113
営業利益	3,424	3,319	▲104
営業外収益	0	0	—
営業外費用	435	453	④ 18
経常利益	2,990	2,866	▲123
当期純利益	2,988	2,865	▲123
分配金の額	2,988	2,865	▲123
1口当たり分配金	3,755円	3,600円	▲155円

## ■第39期予想(今回公表)と第40期予想(今回公表)との差異要因

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

①新規取得物件寄与(3物件)	+132
アクティブ商業	+79
内 キヤナルシティ博多/キヤナルシティ博多・B	+60
パークプレイス大分	+29
サンリブシティ小倉	▲10
久留米東櫛原SC売却に伴う剥落	▲13
オフィスビル	+27
その他	+22
計	+247
(内 水光熱収入)	+59
②久留米東櫛原SC売却益減	▲238
計	▲238
③外注委託費増	▲6
水光熱費増	▲63
修繕費減	+18
公租公課増	▲64
減価償却費増	▲24
販管費増	▲7
その他費用減	+33
計	▲113
④調達コスト増	▲18
計	▲18

### 3. 福岡リート投資法人の近況

# 外部成長の取り組み方針

総合型リートとしてポートフォリオによるリスク分散を図り、資産規模2,500億円を目指す（将来3,000億円）

## ■ スポンサーパイプライン

- 天神エリア及び博多エリアにおける再開発プロジェクトが複数進行
- 物流施設の開発プロジェクトが複数進行
- キャナルシティ博多イーストビル再開発を検討
- 福岡地所のセムポート出資割合は9.18%（2023年8月末現在）

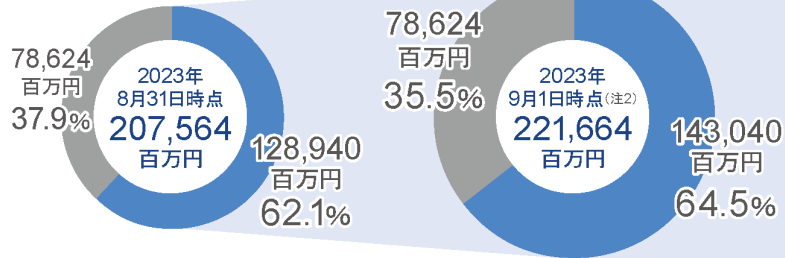
## ■ 地域密着型のソーシング戦略

- 福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部からの取得
- 顧客のニーズを早期にキャッチアップすることで、多岐にわたるCRE戦略の提案（ex. リースバック、拠点集約、底地のみのオフバランス等）
- 地元経済界をリードする有力企業が資産運用会社のスポンサーとして情報連携等のバックアップ
- 取得後も地域に密着し、長期保有を前提とした物件運営

### スポンサーから取得<sup>(注1)</sup>

■ スポンサー ■ 外部

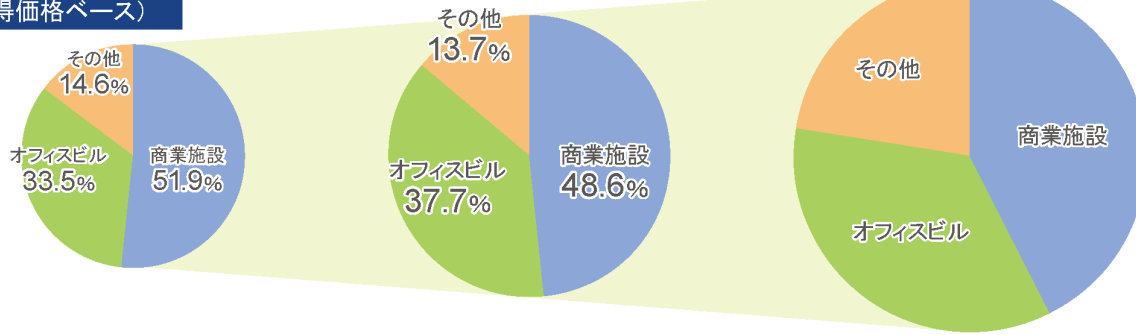
17/36物件



(注1) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得件数に加算しています。  
 (注2) 2023年8月31日時点から博多FDビジネスセンターの取得価格を加えて算出しています。

### 【最適ポートフォリオを目指す】

#### 投資タイプ (取得価格ベース)



## ■ 新規取得物件

第38期	第39期
 <p>熊本 イーストフロントビル</p>	 <p>アクション 別府駅前プレミアム</p>
 <p>博多 FDビジネスセンター</p>	
取得日	
2023年3月28日	2023年4月27日
取得価格	
1,450百万円	1,525百万円
取得先	
外部	外部
スポンサー	

# 博多FDビジネスセンターリーシング状況

国内外の大手優良企業の誘致に成功、想定より早いリーシング進捗

## 博多FDビジネスセンターの概要

物件名称	博多FDビジネスセンター
取得日	2023年9月1日
取得価格	14,100百万円
鑑定評価額	15,000百万円
所在地(地番)	福岡市博多区綱場町10番外13筆
面積(土地)	2,202.31㎡
建築時期	2023年2月
延床面積	20,603.46㎡(共有持分77%)
取得CAP	4.1%



※2023年2月27日付 CASBEEウェルネスオフィス評価認証取得(Sランク、福岡初)  
 2023年9月1日付 DBJ Green Building 認証取得(3つ星)  
 2023年10月5日付 グッドデザイン賞受賞

## リーシング状況

◎稼働率86.5%(契約済+申込済)<sup>(注)</sup>

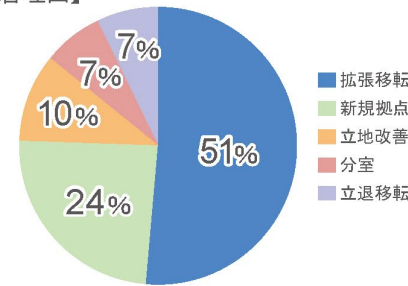
契約済 申込済 検討中

12F	金融機関(外資系)		
11F	金融機関(外資系)		
10F	金融機関(外資系)		
9F	コンサルティング業(外資系)		
8F	コンサルティング業(外資系)		
7F	IT業	空室	情報通信業(外資系)
6F	産業用システム事業	情報通信業	
5F	エネルギー事業	商社	製造業 保険業(外資系)
4F	事務機器・OA関連業		
3F	独立行政法人		
2F	業務プロセスアウトソーシング事業		
1F	エントランスホール	空室	

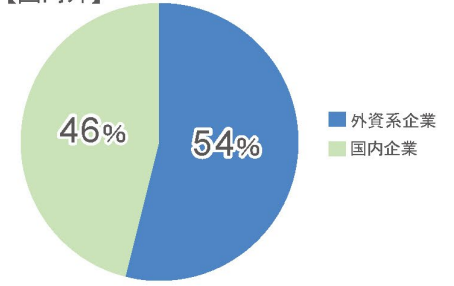
(注)リーシング状況は2023年9月30日時点の状況を記載しています。稼働率は2024年1月1日時点の想定を記載しています。2023年10月1日時点の稼働率は60.6%です。

## 契約済及び申込済テナント概要(面積ベース)

【入居理由】



【国内外】

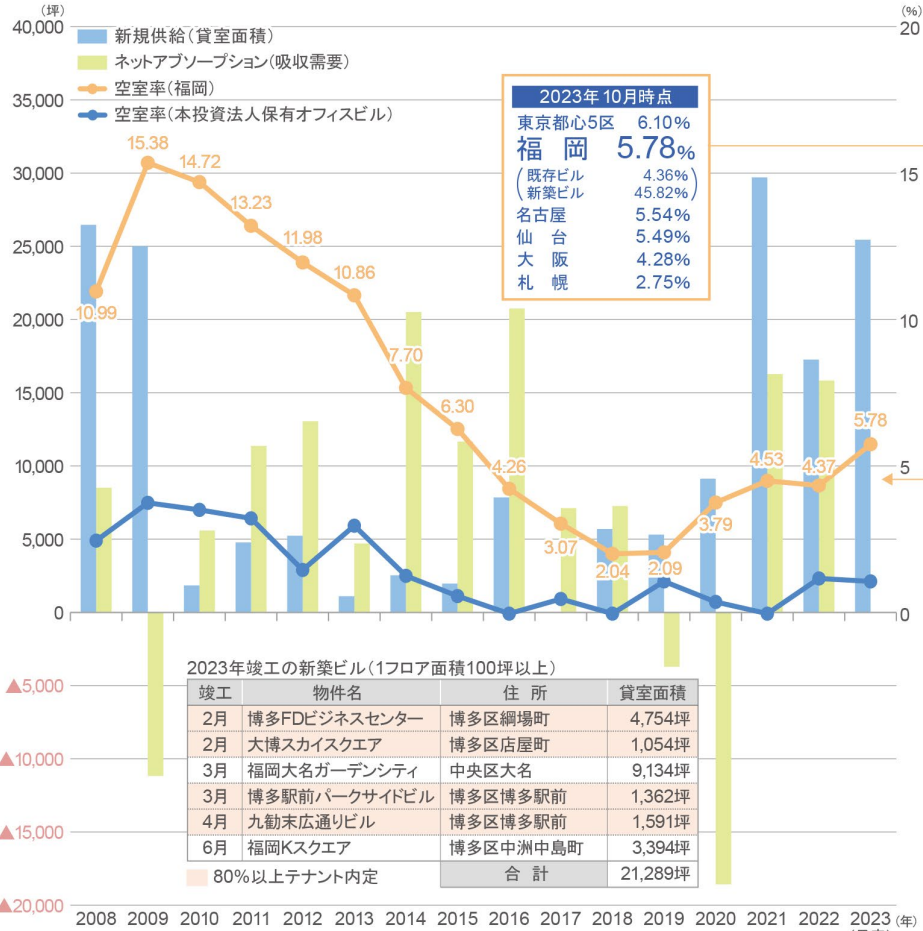


# 福岡のオフィスマーケット動向

## テナント需要は底堅い。新築ビルのリーシング進捗には濃淡

### 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向

◎既存ビルは堅調、新築ビルの稼働は二極化



2023年竣工の新築ビル(1フロア面積100坪以上)

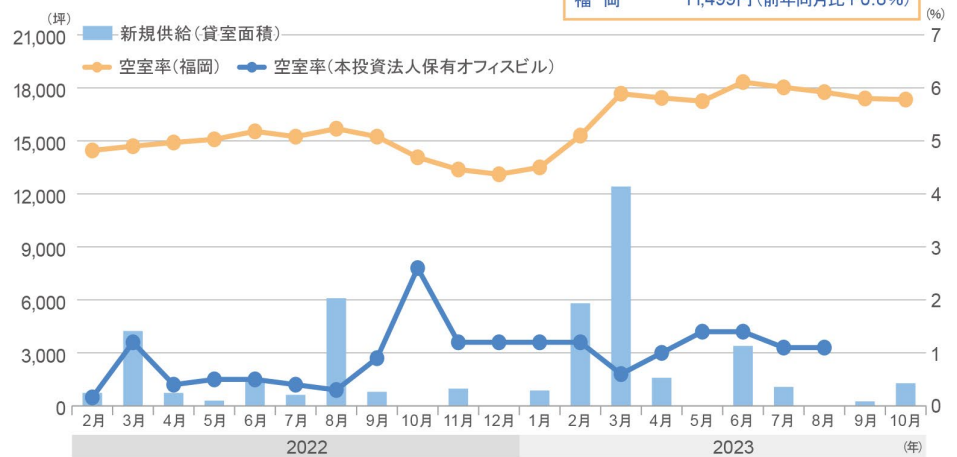
竣工	物件名	住所	貸室面積
2月	博多FDビジネスセンター	博多区網場町	4,754坪
2月	大博スカイスクエア	博多区店屋町	1,054坪
3月	福岡大名ガーデンシティ	中央区大名	9,134坪
3月	博多駅前パークサイドビル	博多区博多駅前	1,362坪
4月	九勤末広通りビル	博多区博多駅前	1,591坪
6月	福岡Kスクエア	博多区中洲中島町	3,394坪
	合計		21,289坪

▲ 80%以上テナント内定

※2008年から2022年までの空室率は、12月末時点の数値を基に、記載しています。2023年の空室率は、10月末時点の数値を基に、記載しています。  
 ※本投資法人保有オフィスの2023年の空室率は、8月末時点の数値を基に、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。  
 ※ネットアブソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末時点の稼働面積から前年12月末時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。2023年の新規供給(貸室面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。  
 出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 福岡ビジネス地区／平均空室率の推移

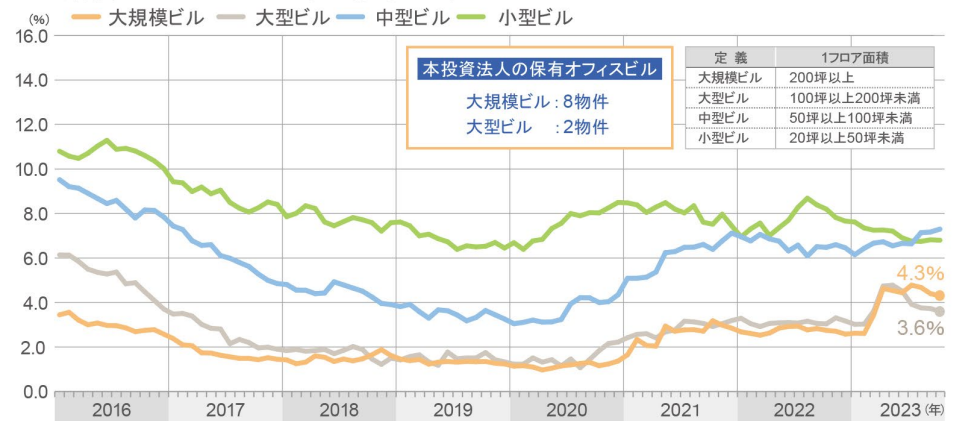
◎保有オフィスの空室率は低水準を維持



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

### 福岡市規模別オフィス空室率の推移

◎大規模・大型ビルの空室率は相対的に低い

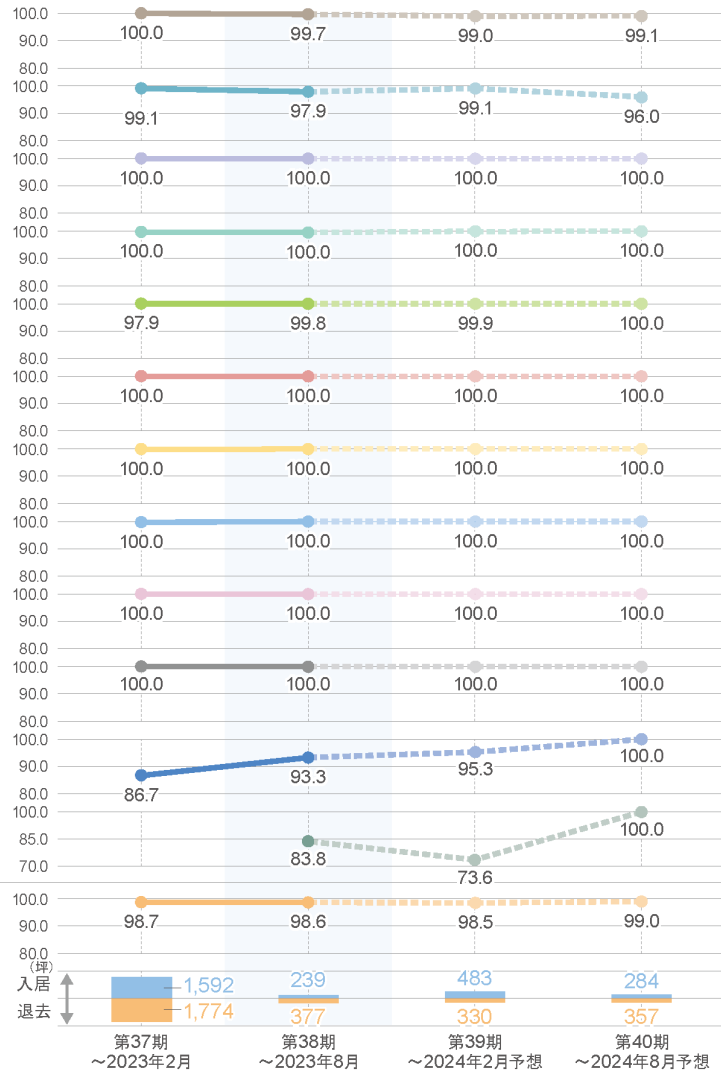


出典:三幸エステートの「オフィスマーケット調査月報(時系列データ)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# オフィスビル稼働率実績・予想

高稼働を維持しつつ、賃料単価は上昇

1	キャナルシティビジネスセンタービル 総賃貸可能面積:23,031.14㎡(6,966坪)
2	呉服町ビジネスセンター 総賃貸可能面積:19,905.34㎡(6,021坪)
3	サニックス博多ビル 総賃貸可能面積:6,293.75㎡(1,903坪)
4	大博通りビジネスセンター(注1) 総賃貸可能面積:11,249.97㎡(3,403坪)
5	東比恵ビジネスセンター 総賃貸可能面積:13,482.02㎡(4,078坪)
6	天神西通りセンタービル 総賃貸可能面積:3,339.32㎡(1,010坪)
7	天神ノースフロントビル 総賃貸可能面積:5,261.64㎡(1,591坪)
8	東比恵ビジネスセンターⅡ 総賃貸可能面積:6,214.77㎡(1,879坪)
9	東比恵ビジネスセンターⅢ 総賃貸可能面積:2,981.14㎡(901坪)
10	天神西通りビジネスセンター(底地) 賃貸借面積(土地):1,343.51㎡(406坪)
11	博多筑紫通りセンタービル 総賃貸可能面積:5,994.41㎡(1,813坪)
12	熊本イーストフロントビル 総賃貸可能面積:3,139.20㎡(949坪)
加重平均稼働率実績・予想(注2) 総賃貸可能面積:100,892.70㎡(30,520坪)	
入退去面積	



※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。  
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。  
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。  
 (注2)加重平均稼働率実績・予想は、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

## オフィスビルの概況

〈加重平均稼働率(実績): 第38期:98.6%〉

◎前期に引き続き高稼働を維持

〈加重平均稼働率(予想): 第39期:98.5% 第40期:99.0%〉

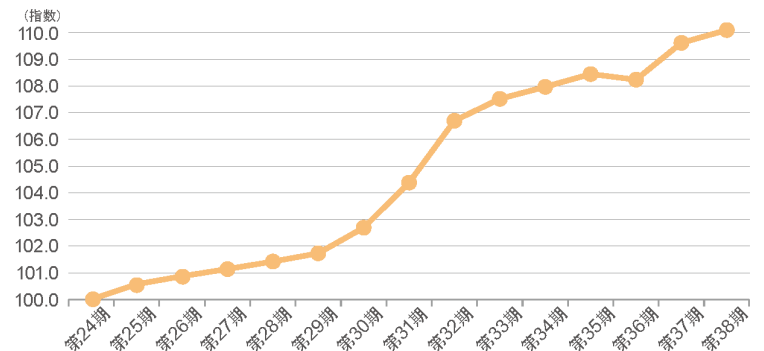
◎契約更新時の賃料改定とテナント入替による賃料増額を継続

## 保有物件の主要指標(注3)

取得価格合計	69,490百万円
投資比率	33.5%
平均築年数(注4)	20年10ヶ月
テナント数(注5)	192
第38期営業収益合計	3,014百万円
賃料ポジティブギャップ(注4)	12.5%(注6)

(注3)期末時点における数値を記載しています。  
 (注4)平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。  
 (注5)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6)賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。なお、市場賃料はシーアールイーが2023年8月現在で査定したレンジで示される 想定新規契約賃料(共益費込)の中央値を採用しています。

## 保有物件(福岡市内)における賃料単価指数の推移(注7)



(注7)賃料単価指数は、第24期(2016年8月期)末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。また、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

# 福岡中心部の状況

## 地下鉄七隈線延伸 2023年3月27日開業



◎地下鉄七隈線延伸開業<櫛田神社前駅>(2023年3月27日撮影)



地上出入口

地下階 改札口

◎七隈線延伸の概要

- ・延伸区間：天神南駅～博多駅
  - ・建設キロ：約1.4km
  - ・都心部内での移動：
    - 薬院駅 ↔ 博多駅 7分
    - 渡辺通駅 ↔ 博多駅 5分
  - ・博多駅に直結し、天神での乗り換えが不要
- 出典 福岡市営地下鉄「令和4年度概要パンフレット」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 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～2023年3月、竣工棟数は2023年3月末時点(福岡市発表)。(注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。  
 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)



<p>西日本シティ銀行本店本館建設プロジェクト (2025年2月 竣工予定)</p> <p>北東側のイメージ (2023年8月30日リリースより)</p>	<p>コネクストスクエア博多 (2024年3月 竣工予定)</p> <p>イメージ (2023年7月27日リリースより)</p>
<p>博多イーストテラス (2022年8月 竣工)</p> <p>(2022年8月5日リリースより)</p>	<p>博多深見パークビルディング (2021年2月 竣工)</p> <p>(2021年2月3日リリースより)</p>
<p>西日本シティ銀行 本店別館、 事務本部ビル (2025年解体工事 着手 2028年9月 竣工予定)</p> <p>(2019年12月19日リリースより)</p>	<p>(仮称)博多駅前3丁目プロジェクト (2025年6月 竣工予定)</p> <p>イメージ (2023年6月1日リリースより)</p>

※ 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～2023年3月、竣工棟数は2023年3月末時点(福岡市発表)。(注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。

### 博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大  
 つながり・広がり・賑わい・創出の場、賑わいの拡大に  
 寄与するビルに対し、容積率を最大50%のインセンティブを付与

既存の容積率  
緩和制度

+

新規インセンティブ  
容積率最大 **50%**

- 高質・高付加価値なビル
  - テナント移転フロア提供
- ※博多駅周辺特有の課題解決(博多コネクティッド期間限定)

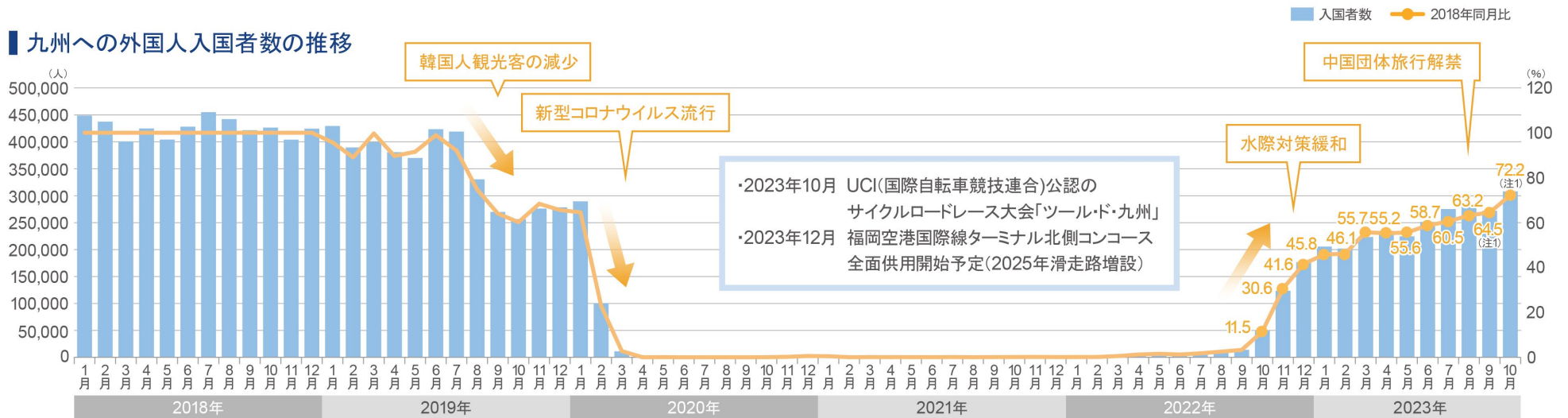
### ◎新たなプロジェクト(2022年2月28日決定) 「博多駅前三丁目地区」地区計画

- 回遊・広場空間を確保しにぎわい創出
- 緑化による憩いの場創出
- 市独自の容積率の緩和
- 北ゾーン800%→1,350%(最大)
- 南ゾーン600%→1,000%(最大)

# インバウンドの状況

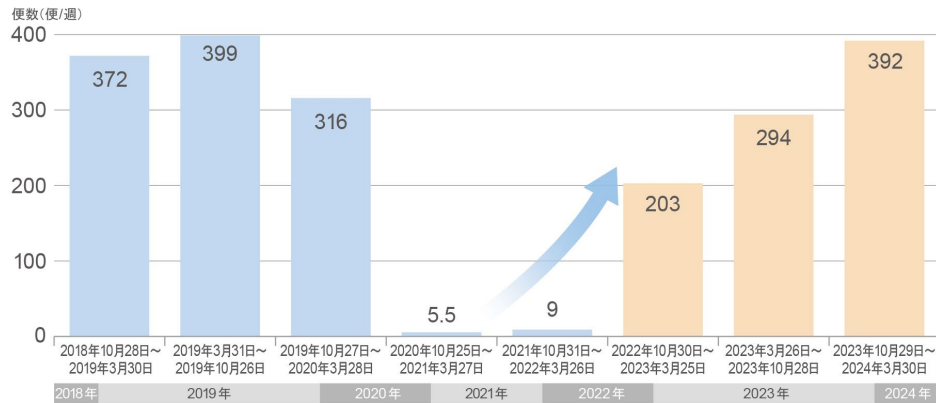
## 中国の訪日団体旅行が解禁(2023年8月～)

### 九州への外国人入国者数の推移



(注1) 2023年9月及び10月の入国者数は速報値です。  
 出典:国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 福岡空港国際線(旅客便)動向(注2)



(注2) 該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を記載しています。  
 出典:国土交通省「国際線の定期便の概要」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 主要国(地域)から九州への外国人入国者数(2023年8月)

国・地域	2018年8月	2019年8月	2023年8月	2023年8月(2018年比)
韓国	181,370	76,219	158,666	87.5%
中国	184,627	161,255	22,358	12.1%
その他アジア	65,808	79,017	86,927	132.1%
九州合計(注3)	442,037	330,240	279,453	63.2%

(注3) 九州合計はアジア以外の地域からの入国者数も含んでいます。  
 出典:国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 商業施設の状況

## 商業施設の売上は増加

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2022年9月～2023年8月  
売上(年間計(注1))

**212億円**  
昨年比 **+22.8%**  
(一昨年比 **+29.8%**)

エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。中国を除くアジアのインバウンド需要等により売上は回復基調。

- パークプレイス大分



2022年9月～2023年8月  
売上(年間計(注2))

**260億円**  
昨年比 **+6.2%**  
(一昨年比 **+7.9%**)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。継続的な参加型イベント実施による集客強化を実施。

- 木の葉モール橋本



2022年9月～2023年8月  
売上(年間計)

**161億円**  
昨年比 **+10.8%**  
(一昨年比 **+16.9%**)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。旅行や外出需要の復活により、サービス業態の店舗の売上が伸長。

- サンリブシティ小倉



2022年9月～2023年8月  
売上(年間計(注3))

**—**  
昨年比 **+1.3%**  
(一昨年比 **+17.9%**)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。施設の特性に合わせた飲食店が好調。

(注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。キャナルシティ博多・Bの一部である「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。  
(注2) 2020年7月より新規取得したホームプラザナフコ パークプレイス大分店の売上を加算しています。2021年3月よりこれまで売上開示を受けていなかった6店舗について、テナントから売上開示がなされるようになったため加算して表示しています。(注3) サンリブより実績を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

## 売上昨年同期比

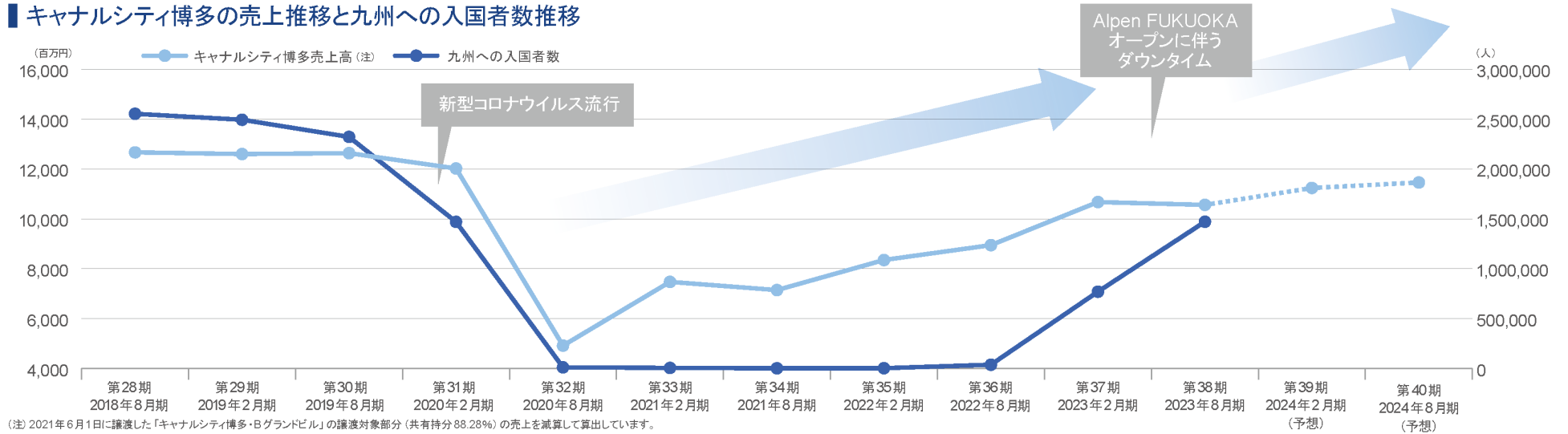
物件名称	2022年												2023年							
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
	第36期 2022年8月期						第37期 2023年2月期						第38期 2023年8月期							
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B(注1)	+16.8%						+27.8%						+18.0%							
パークプレイス大分(注2)	+2.0%						+6.4%						+5.9%							
木の葉モール橋本	+8.3%						+10.5%						+11.1%							
サンリブシティ小倉	+18.2%						+0.4%						+2.1%							
その他商業施設(注4)	+2.4%						+1.5%						+2.6%							

(注4) 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、久留米東都原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)をその他商業施設として記載しています。

# キャナルシティ博多の取り組み①

新型コロナウイルス流行前の水準へ回復基調、将来の売上増加に期待

## キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数推移



## 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						
	月平均	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
入国者合計	426,357	223,239	234,552	224,506	251,307	266,019	272,036	
韓国	200,805	139,161	131,961	135,682	148,940	-	-	
中国	142,328	2,062	3,025	3,017	9,006	-	-	
台湾	34,460	23,539	24,303	25,997	36,014	-	-	
香港	23,792	13,780	20,121	21,528	27,374	-	-	
その他	24,971	44,697	55,142	38,282	29,973	-	-	

※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2023年7月及び8月は速報値。  
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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023(予定)
寄港回数	328	326	279	229	14	0	2	84

※2023年1月から9月までの寄港回数実績は49回。  
出典：福岡市港湾航空局の2023年10月12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。

## 新型コロナウイルス収束後の売上回復基調の要因



## 将来の売上増加の期待



# キャナルシティ博多の取り組み②

## フューチャービジョンに沿った段階的なリニューアル

集客施策

フリマニアックス「SAKE」



キャナルスブラッシュ



カブクワすごいぞ!!展





Alpen FUKUOKA  
グランドオープン  
2023年9月15日

店舗名	Alpen FUKUOKA SPORTS DEPO FLAGSHIP STORE Alpen Outdoors FLAGSHIP STORE GOLFS FLAGSHIP STORE
場所	サウスビル1F(一部)～3F
オープン日	2023年9月15日



CREATIVE | OPA | キャナルシティオーパ  
CANALCITY OPA  
RENEWAL 実施

©2023年4月15日  
THE NORTH FACE+ 増床完了

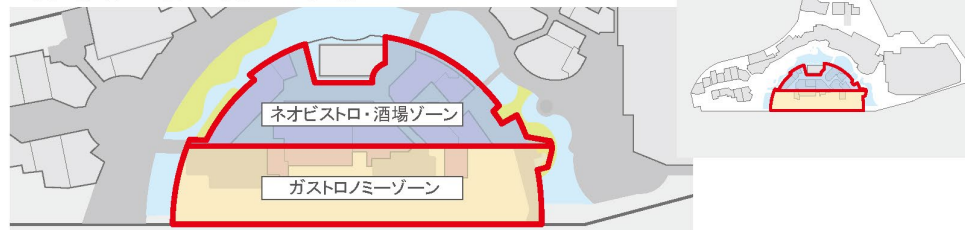


©2023年秋・冬～  
La Festa リニューアル



### グランドビルB1F 飲食ゾーン リニューアル計画

◎厳選された飲食店を積極的に誘致し、福岡とアジア各国の食が融合した新しい食文化の発信地に



清流公園リニューアル予定  
2025年春～



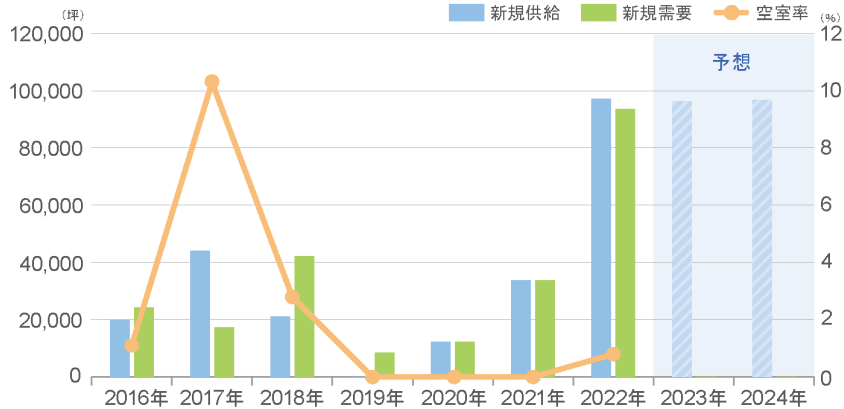
◎スポンサーの福岡地所株式会社を代表とするグループが「清流公園整備・管理運営事業」の優先交渉権者に

# その他アセットの状況（物流施設）

## 賃料単価の上昇継続

### 物流施設の需給バランスと空室率

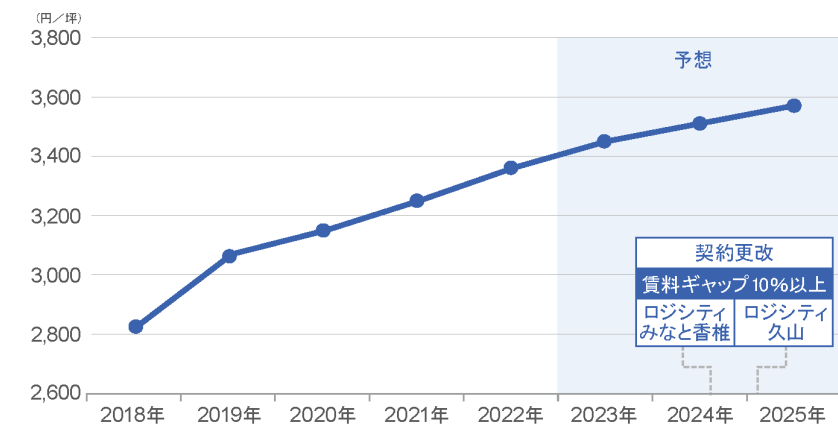
◎2023年、2024年は大型供給があるものの需要は堅調



※福岡圏における延床面積5,000㎡以上の中大型物流施設が対象となります。  
出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 賃料単価推移

◎福岡市周辺はニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向

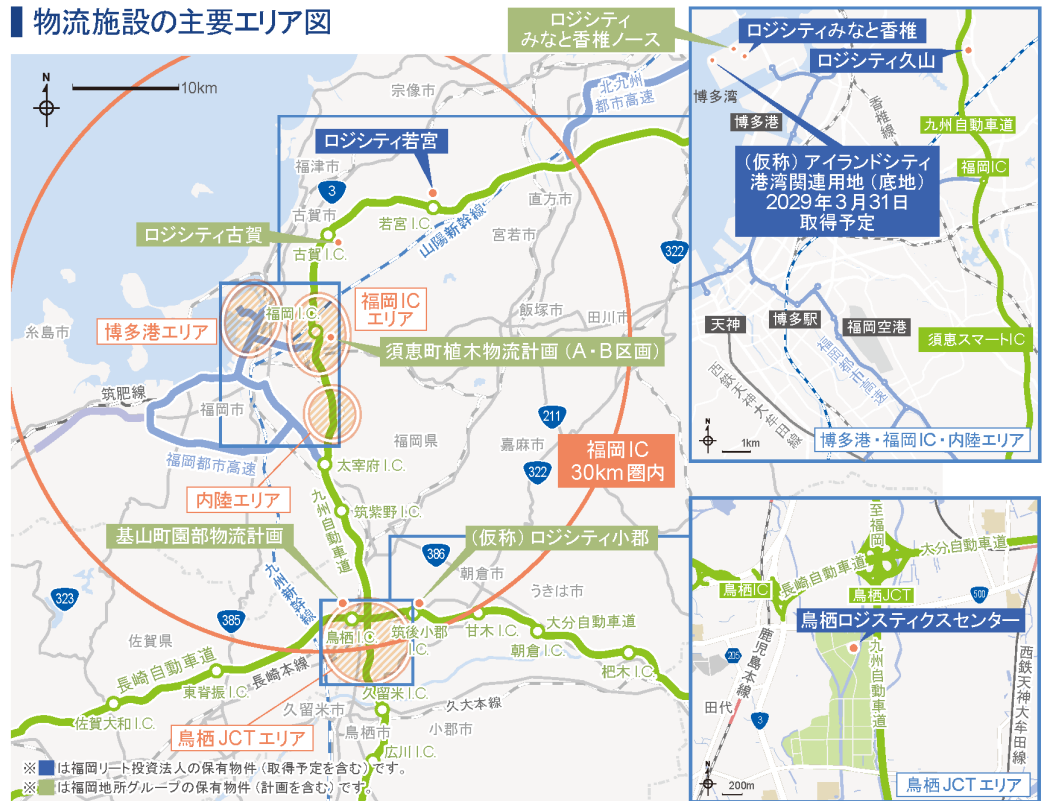


※福岡圏における延床面積5,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設が対象となります。  
出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 物流施設の概要

物件	鳥栖ロジスティクスセンター	ロジシティみなと香椎	ロジシティ久山	ロジシティ若宮
取得価格	1,250百万円	8,150百万円	5,050百万円	1,700百万円
総賃貸可能面積	4,173.29㎡	43,233.72㎡	24,505.65㎡	17,556.32㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

### 物流施設の主要エリア図



# その他アセットの状況（住居・ホテル）

## 住居アセットは堅調、ホテルアセットは回復基調

### 住居の概況

◎高い稼働率を継続

稼働率	第34期 (2021年8月期)	第35期 (2022年2月期)	第36期 (2022年8月期)	第37期 (2023年2月期)	第38期 (2023年8月期)
アメックス赤坂門タワー	96.7%	96.9%	96.3%	94.2%	98.6%
シティハウスけやき通り	94.5%	98.6%	97.2%	98.8%	97.0%
Aqualia 千早	98.0%	99.3%	98.3%	98.9%	97.8%
ディー・ウイングタワー (注1)	94.3%	93.4%	95.7%	97.3%	97.6%
グランフォーレ薬院南	97.7%	98.0%	97.2%	98.0%	95.3%
5物件平均	96.1%	96.7%	96.8%	97.3%	97.5%
			アクシオン別府駅前プレミアム (注1) (注2)	50.7%	
6物件平均					94.5%

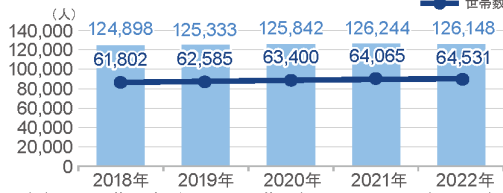
※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。

(注1) 商業部分を含んで記載しています。

(注2) アクシオン別府駅前プレミアムを2023年4月27日付で取得したため、稼働率は2023年4月～8月の数値を記載しています。

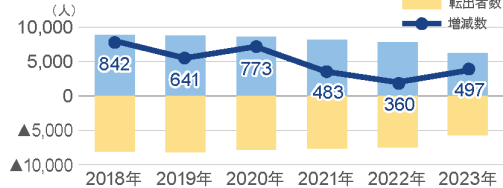
### 福岡市城南区の住居マーケット

◎人口・世帯数の推移（城南区）



出典：福岡市住民基本台帳（各年9月末）を基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎転入者／転出者の推移（城南区）



※2023年は1月～8月までの数値を記載しています。

出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」を基に、福岡リアルティにて作成しています。



### ホテルの概要

◎福岡ワシントンホテルは新型コロナウイルス感染症以前のADR水準まで回復

	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)	ネストホテルズジャパン

◎ティサージホテル那覇

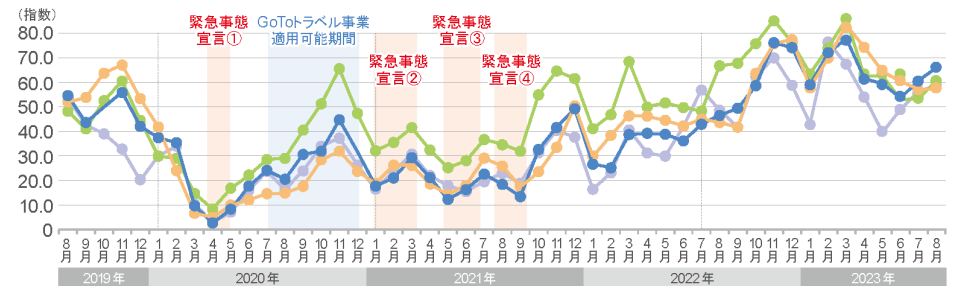
	第37期 (2023年2月期)	第38期 (2023年8月期)
客室稼働率	80.6%	71.0%
ADR (注3)	6,257円	7,369円
RevPAR (注4)	5,045円	5,231円

※福岡ワシントンホテルについてはオペレーターより開示することの了承が得られていないため、非公開としています。

(注3)「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4)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

◎宿泊稼働指数の推移（月平均）



※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。

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

# 財務状況①

## 安定的な財務基盤の確保

### 財務方針（基本方針）

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

#### ◎足許の調達方針

返済期限の分散を維持しつつ

☑ 調達期間の調整（従来は7～10年）

☑ 固定／変動比率の調整

☑ スプレッドの低廉

等により資金調達コストコントロールを図る

#### ◎第38期（2023年8月期）の借入（長期）実績

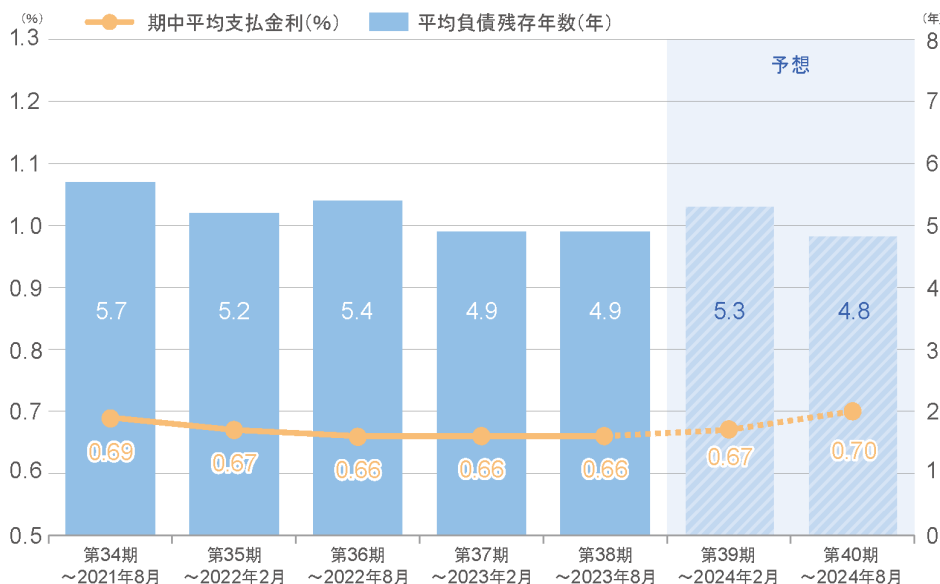
##### ●新規調達

調達日	借入先	金額 (百万円)	期間	金利
2023年3月31日	肥後銀行	700	5.0年	0.61500%
		750	10.0年	3ヶ月TIBOR +0.30%
2023年6月30日	広島銀行	500	6.0年	0.54125%
		1,000	7.0年	0.63500%

##### ●リファイナンス

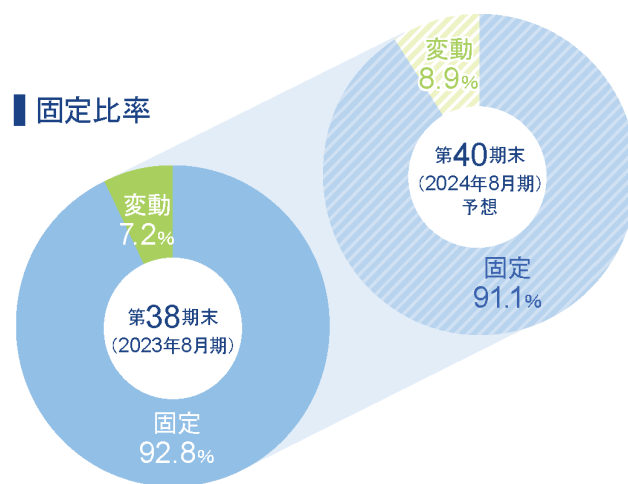
調達日	借入先	金額 (百万円)	期間	金利
2023年7月31日	三井住友 信託銀行	900	5.0年	0.50100%
		600	8.0年	0.82900%
2023年8月31日	日本政策 投資銀行	2,000	6.0年	0.83750%
		2,000	6.5年	0.90689%

### 期中平均支払金利<sup>(注1)</sup>及び平均負債残存年数の推移

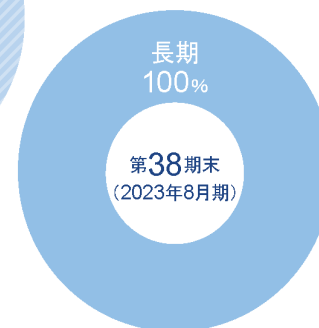


(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

### 固定比率



### 長期比率



### 格付<sup>(注2)</sup>



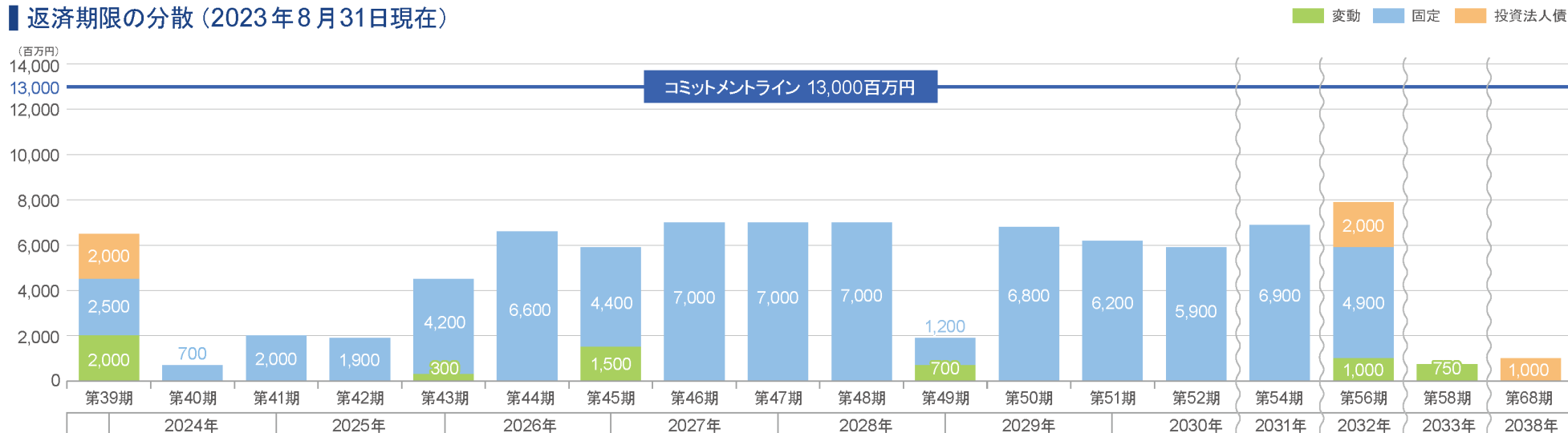
(注2)JCR:日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。R&I:格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。



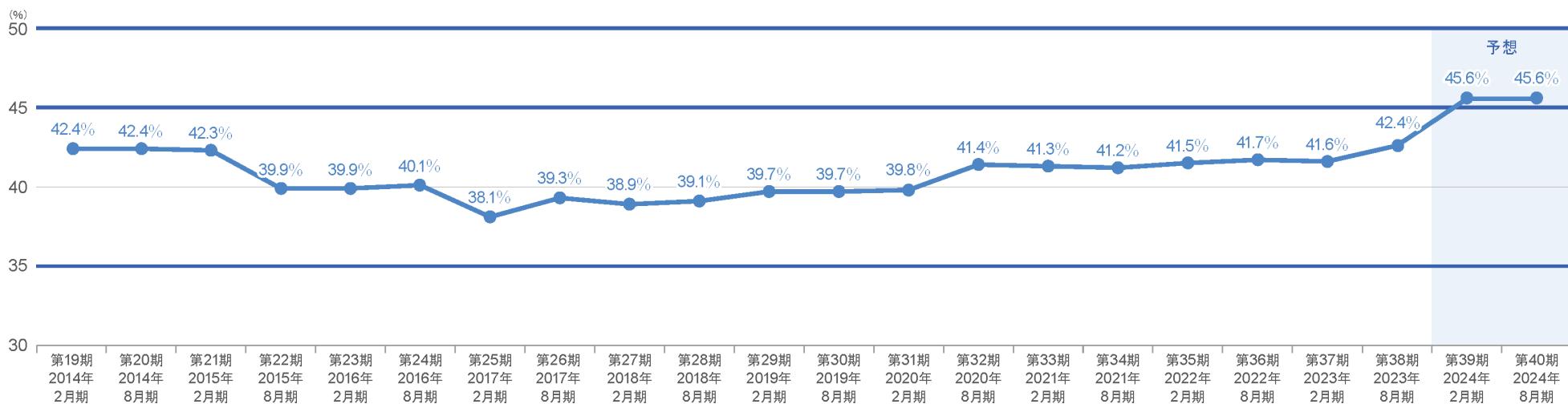
# 財務状況②

LTVは上昇するも、上限50%の範囲内にてコントロール

## 返済期限の分散 (2023年8月31日現在)



## LTVの推移



# 鑑定評価額

第38期末の含み益(注1)は48,478百万円(前期比+1,947百万円)

(単位:百万円)

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第38期末				第37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 ①-②	直接還元法 Cap Rate ③	鑑定評価額 ④	第38期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④ ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第38期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤ ③-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,300	29,899	▲599	4.2%	29,500	▲200	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	21,700	20,506	1,193	4.3%	21,800	▲100	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,200	20,374	▲174	5.4%	20,500	▲300	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,540	5,449	3,090	5.6%	8,530	10	5.8%	▲0.2%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,100	9,893	206	5.1%	10,100	0	5.1%	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%	4,700	4,187	512	5.5%	4,710	▲10	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,840	1,900	939	5.4%	2,790	50	5.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,200	941	258	5.4%	1,200	0	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC(注3)	750	6.1%	822	580	241	5.5%	825	▲3	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,490	2,819	670	5.4%	3,490	0	5.4%	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)	5,250	5.5%	5,860	5,311	548	4.8%	5,860	0	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	商業施設 合計	107,683	-	108,752	101,865	6,886	-	109,305	▲553	-	-	-
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%	19,300	12,646	6,653	3.8%	18,800	500	3.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	16,000	8,634	7,365	4.0%	15,600	400	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	7,010	3,696	3,313	3.7%	6,850	160	3.8%	▲0.1%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	10,100	5,507	4,592	4.1%	9,830	270	4.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	9,240	4,320	4,919	4.2%	8,990	250	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,800	5.4%	3,400	2,630	769	3.5%	3,310	90	3.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	5,050	2,297	2,752	3.6%	4,930	120	3.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	4,900	3,821	1,078	4.2%	4,790	110	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,530	3,179	350	4.0%	3,450	80	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,770	7,754	1,015	3.0%	8,500	270	3.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
	博多筑紫通りセンタービル	4,320	4.7%	4,580	4,477	102	4.1%	4,550	30	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	熊本イーストフロントビル(注4)	1,450	5.0%	1,510	1,518	▲8	4.6%	1,460	50	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
オフィスビル 合計	69,490	-	93,390	60,484	32,905	-	91,060	2,330	-	-	-	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,640	1,117	522	4.5%	1,440	200	4.7%	▲0.2%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	10,000	7,607	2,392	3.8%	9,760	240	3.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,950	4,613	1,336	4.0%	5,790	160	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,108	481	5.1%	2,550	40	5.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	2,050	1,597	452	4.0%	2,000	50	4.1%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,150	850	299	4.0%	1,120	30	4.1%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	Aqualia 千早	1,280	6.8%	2,060	1,136	923	4.2%	2,060	0	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	4,020	2,575	1,444	4.0%	3,940	80	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,430	1,125	304	3.9%	1,390	40	4.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	アクション別府駅前プレミアム(注4)	1,525	3.4%	1,560	1,651	▲91	3.5%	1,530	30	3.6%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,860	1,463	396	5.2%	1,900	▲40	5.1%	0.1%	日本不動産研究所
	ティサーズホテル那覇	2,835	5.3%	2,940	2,715	224	4.9%	2,910	30	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
その他 合計	30,391	-	37,250	28,563	8,686	-	36,390	860	-	-	-	
全物件 合計	207,564	-	239,392	190,913	48,478	-	236,755	2,637	-	-	-	

(注1) 含み益は直近鑑定評価額から期末帳簿価額(信託建設仮勘定は含みません)を差し引いて算出しています。(注2)「取得価格」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

(注3) 久留米東櫛原SCは2023年8月31日に信託受益権の準共有持分70%譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額からその70%を差し引いた数値を記載しています。(注4) 第37期末の鑑定評価額及び直近のCap Rateは、物件取得時の鑑定評価に基づく数値を記載しています。

# サステナビリティへの取り組み

## サステナビリティ推進室の組織強化（+2名拡充、専任者1名）（2023年6月～）

### 重要課題（マテリアリティ）

重要課題（マテリアリティ）	方針・目標	KPI・目標	
環境	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働してエネルギー消費量・温室効果ガス排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減を推進する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>（2030年までに）CO2排出量 35%削減（2019年比、原単位）</li> <li>ゴミリサイクル率 75%</li> </ul>
	建築性能・環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な不動産の性能評価及び機能評価を実施し、陳腐化した性能等の更新を行う</li> <li>グリーンビル認証等を取得し、建物性能を可視化することで競争力の維持向上を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>（2030年までに）グリーンビル認証取得率 85%以上</li> </ul>
社会	魅力ある職場の実現（資産運用会社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員に対する教育制度の拡充と資格取得の推奨により業務の質の向上を図る</li> <li>オフィス環境改善を継続し、快適な労働環境の提供を推進する</li> <li>ワークライフバランスに配慮し、従業員の満足度向上を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員1人あたり研修（回数）</li> <li>オフィス環境の改善（件数）</li> </ul>
	魅力ある職場の実現（テナント）	<ul style="list-style-type: none"> <li>ES（従業員満足度）改善を推進し、テナント従業員の就業満足度の向上に努める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度調査定期実施（全物件）</li> </ul>
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る</li> <li>地域経済・産業に関する調査研究の支援や魅力ある街づくりの推進を地元経済界と連携して行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域経済団体等への加入・活動参加</li> <li>地域交流イベントの主催（回数）</li> </ul>
	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域コミュニティ活動への参加や運用不動産での各種取り組みを通じて、地域社会との対話、連携を深め地域社会とともに発展する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアマネジメント組織への加入・活動参加</li> <li>地域貢献活動への継続参加（回数）</li> </ul>
ガバナンス	ステークホルダーに対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> <li>ステークホルダーに対して財務情報 / 非財務情報の適時・適切な情報開示を行う</li> <li>積極的なステークホルダーとの対話を通じた信頼関係の構築を図るとともに、聴取した意見を経営戦略へ反映させる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資家との対話（回数）</li> <li>従業員 ESG 研修（回数）</li> </ul>
	コンプライアンス / リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用により、企業価値の維持・向上を目指す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス研修（回数）</li> </ul>

### 環境

- グリーンビル認証取得率（2023年9月1日現在）  
＜全ポートフォリオにおける認証取得率 80.3%＞

DBJ Green Building 認証取得 **NEW**  
[博多FDビジネスセンター（9月1日取得）]



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

### 社会

- 企業版ふるさと納税実施  
（熊本県の菊陽町、大津町、合志市） **NEW**  
投資対象エリアの街づくりや地域活性化支援

寄付贈呈式  
(2023年7月31日)



菊陽町  
大津町  
合志市

# IR情報

## ◎決算スケジュール(直近1年間)



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

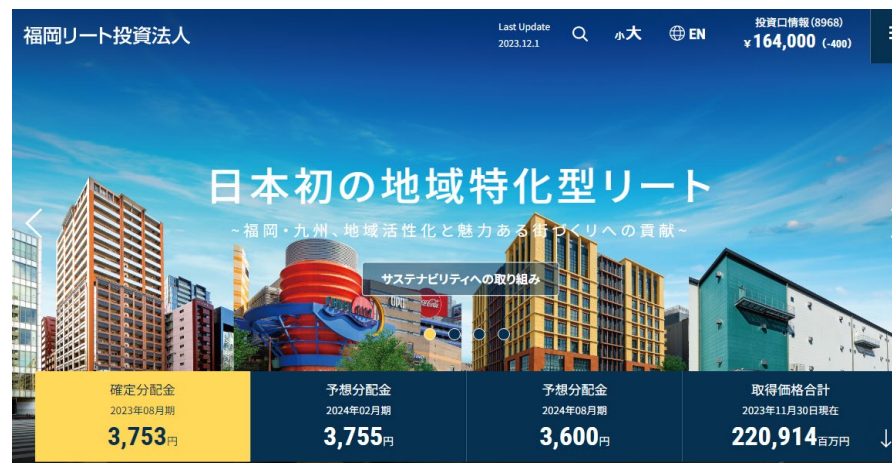
福岡リート投資法人ウェブサイト

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

**銘柄コード: 8968**



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



## 4. 参考資料

# 気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定性分析）

## TCFD 提言に沿ったリスクと機会及び財務的影響の定性分析を更新

### 気候変動シナリオ分析

現状の気候変動対策の有効性を検証、及び将来の戦略策定に活かすことを目的に分析を実施。また、リスクと機会の特定と財務的な影響を下表の通り検証。

		リスクと機会の要因と財務的影響	重要度		リスク・機会への対応
			2030年	2050年	
移行 リスク	政策と法	カーボンプライシングが導入され炭素税負担が増大する	小	中	CO2削減目標の推進 省エネルギー改修／再生可能エネルギー導入 エネルギー高効率化運営
	技術	既存物件の省エネルギー化・創エネルギー化にかかるコストが増加する (省エネ、蓄電、ZEB・ZEH化、太陽光発電等)	大	大	耐用年数を見据えた長期改修計画の策定 補助金等の活用 ZEB・ZEH等物件の取得による環境性能面におけるポートフォリオの改善
	市場	市場の選好により脱炭素未対応物件の空室率が上昇する／ 賃料が下落する	小	小	環境認証の取得推進 満足度調査等によるテナントニーズの把握 グリーンリース契約の推進 緑化促進
	評判	脱炭素の対応遅れにより投資口価格が下落し、外部成長機会を逸する  脱炭素の対応遅れにより借入金利が上昇し、借入期間が短期化する	- 小	- 小	環境問題を重視する投資家への訴求 物件入替による環境性能面におけるポートフォリオの改善
物理 リスク	急性	災害発生頻度の増大により災害による損害額／災害復旧費用が増加する	大	大	物件所在地のリスクモニタリング 災害対策の実施（止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等） BCP訓練の実施 損害保険の付保 物件取得時のハザードリスク調査
		災害発生頻度の増大により災害対策費用が増加する	小	中	
	慢性	気温上昇に伴う空調使用量の増加により光熱費負担が増加する	小	小	空調効率改善改修の実施 エネルギー高効率化運営
		海面上昇による対策費が増加する	小	小	
機会	資源の効率化	省エネルギー化に伴うエネルギー調達コストが減少する	小	小	
	エネルギー源	クリーン・エネルギーへの移行が進み、炭素税負担が減少する	小	小	省エネルギー改修／再生可能エネルギー導入 ZEB・ZEH物件等の取得による環境性能面におけるポートフォリオの改善 高効率機器の価格低下
	製品およびサービス	市場へのZEB物件等の供給が増加することにより、ZEB物件等の 取得機会が増加する	-	-	
	市場	市場の選好により脱炭素対応物件の入居率が上昇する／ 賃料が増加する	小	中	環境認証の取得推進 満足度調査等によるテナントニーズの把握
		脱炭素対応の成功により融資先・融資機会が拡大する	小	小	グリーンファイナンスの活用
	レジリエンス	脱炭素対応の成功により新規投資家層が開拓される	-	-	環境問題を重視する投資家への訴求
	災害対策の成功により災害による損害額／災害復旧費用が減少する	中	中	物件所在地のリスクモニタリング 災害対策の実施（止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等） 損害保険によるリスク移転	

※評価もしくは算定が困難なものについては「-」にて表示しています。

# 気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定量分析）

TCFD 提言に沿ったシナリオ分析に基づく財務的影響の定量分析を実施（2023年10月）

## 財務インパクト

（単位：百万円）

シナリオ	財務的影響の内容		4.0℃シナリオ	1.5℃シナリオ	補足
移行リスク・ 機会	炭素税負担が増加する	リスク	-	▲352	炭素税負担の増
		対策効果	-	188	省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果
	既存物件の省エネルギー化（レトロフィット）・創エネルギー化（オンサイト）改修にかかるコストが増加する	リスク	-	▲783	CAPEX 投資額の増 創エネルギー設備の維持管理コストの増
		機会	炭素税対策効果及びエネルギー調達コスト・賃貸事業機会に反映		
	改修に伴いエネルギー調達コストが減少する	対策効果・機会	-	119	省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果
	脱炭素未対応物件の空室率が上昇する／対応物件の賃料が上昇する	リスク	-	▲91	対策を行わない場合の賃貸事業収入の減少
機会		-	329	省エネ・創エネ（オンサイト）改修の対策を実施した場合の賃貸事業収入の増	
物理リスク・ 機会	水害による損害額／災害復旧費用が増加する	リスク	▲169	▲56	豪雨発生確率が増加し洪水による直接損害および営業停止等による間接損害が発生
		対策効果	38	13	浸水による直接・間接損害の損害保険によるリスク転嫁 浸水対策実施によるリスク逓減効果
	水害対策費用が増加する	リスク	▲103	▲65	損害保険料の増 浸水対策工事に伴うCAPEX 投資額の増
	空調使用量の増加に伴い光熱費負担が増加する	リスク	▲14	▲3	空調使用頻度増に伴う光熱費増
		対策効果	-	2	省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果
	海面上昇による対策費が増加する	リスク	-	-	海面上昇による浸水域立地物件の資産価値の低下や対策費用発生等について現時点では大きな影響を与えうる事象は確認されず

※単位未満の数値について、金額は四捨五入で記載しています。

※未算定項目は「-」としています。

※本試算には、現時点で算定可能と判断した部分のみ反映しており、本投資法人がもつ気候関連リスクの全てについて評価したものではありません。今後、グローバルおよび日本の気候関連リスクに関する動向にしながら分析の発展を試みてまいります。

※本試算は、本投資法人の既存の財務情報に、気候関連シナリオや文献が示す情報を考慮して行いました。単位はキャッシュベースの影響額（百万円）／年を基本とし、時間軸は2050年時点想定しています。なお、現時点ではその正確性は保証できません。また、想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,753円

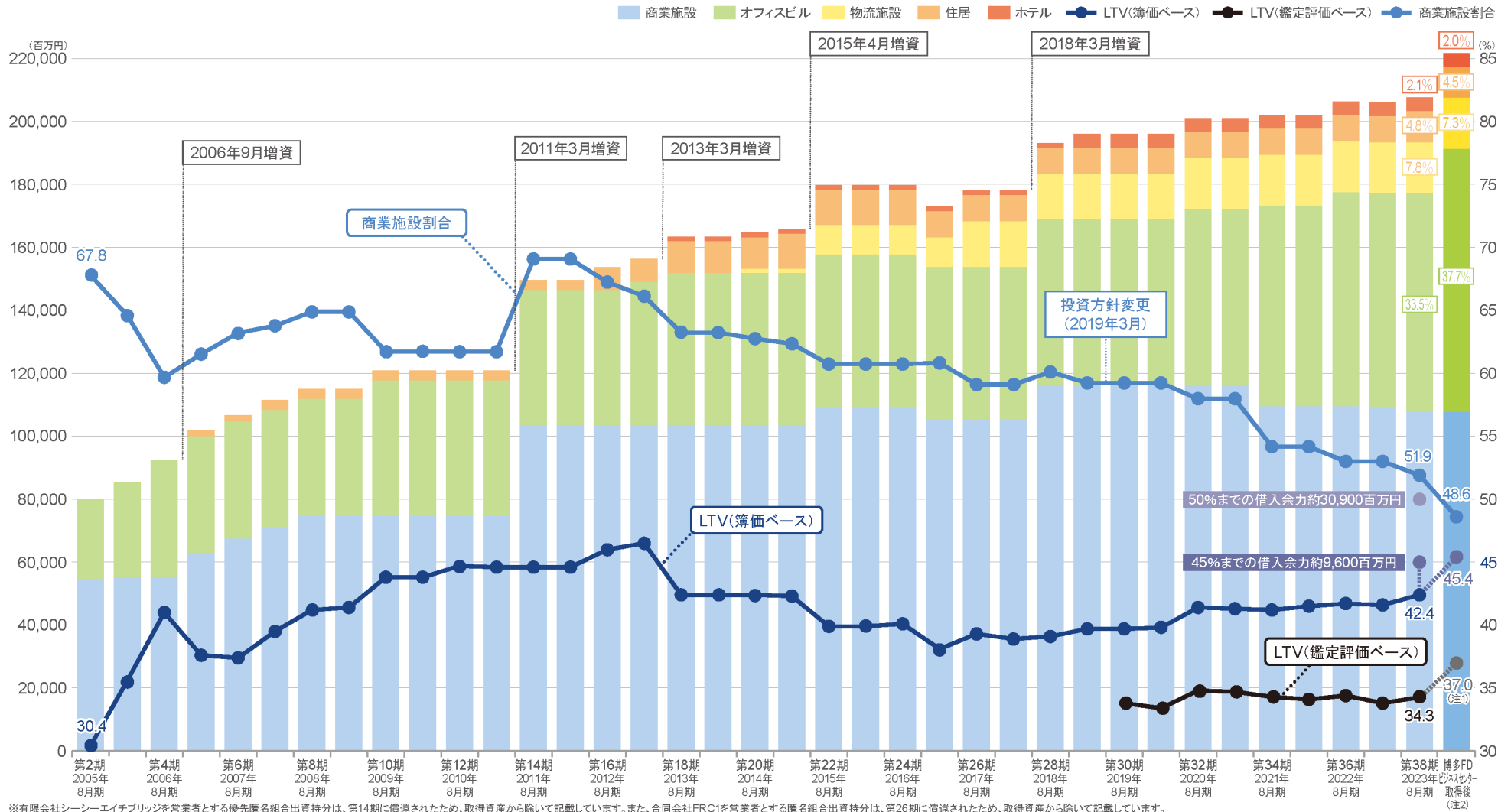
項目	(単位:百万円)						第39期	第40期
	第34期 ~2021年8月31日	第35期 ~2022年2月28日	第36期 ~2022年8月31日	第37期(A) ~2023年2月28日	第38期(B) ~2023年8月31日	増減 (B-A)	~2024年2月29日 (予想)	~2024年8月31日 (予想)
営業収益	8,867	8,658	8,830	9,037	9,284	247	9,313	9,322
売却益	104	-	-	115	432	316	238	-
NOI	5,336	5,334	5,370	5,274	5,152	▲122	5,484	5,650
減価償却費	1,552	1,486	1,514	1,499	1,531	31	1,601	1,626
営業利益	3,204	3,185	3,181	3,223	3,372	148	3,424	3,319
経常利益	2,817	2,816	2,805	2,851	2,988	137	2,990	2,866
当期純利益	2,816	2,814	2,804	2,849	2,987	137	2,988	2,865
<b>1口当たり分配金(①)</b>	<b>3,539円</b>	<b>3,536円</b>	<b>3,523円</b>	<b>3,580円</b>	<b>3,753円</b>			
1口当たり分配金予想(②)	3,500円	3,500円	3,500円	3,520円	3,600円		3,755円	3,600円
実績と予想の差異(①-②)	+39円	+36円	+23円	+60円	+153円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産(期末時点)	199,804	198,745	201,223	201,442	203,868			
負債(期末時点)	98,049	96,991	99,480	99,653	101,941			
純資産(期末時点)	101,755	101,753	101,743	101,788	101,926			
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)	32物件	32物件	33物件	33物件	35物件			
テナント総数(期末時点)(注1)	1,010	1,016	1,021	1,007	1,018			
総賃貸可能面積(期末時点)	572,215.71㎡	572,288.25㎡	578,255.35㎡	577,161.81㎡	580,272.77㎡			
稼働率(期末時点)(注2)	99.5%	99.4%	99.4%	97.9%	99.1%			
FFO(Funds from Operation)(注3)	4,265	4,301	4,318	4,234	4,086			
1口当たりFFO	5,358円	5,403円	5,425円	5,319円	5,133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。



# 投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

ポートフォリオに占める商業施設の割合が50%を下回る



※有限会社シーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社SRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。

※主な物件の用途に基づいて分類しています。フ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。

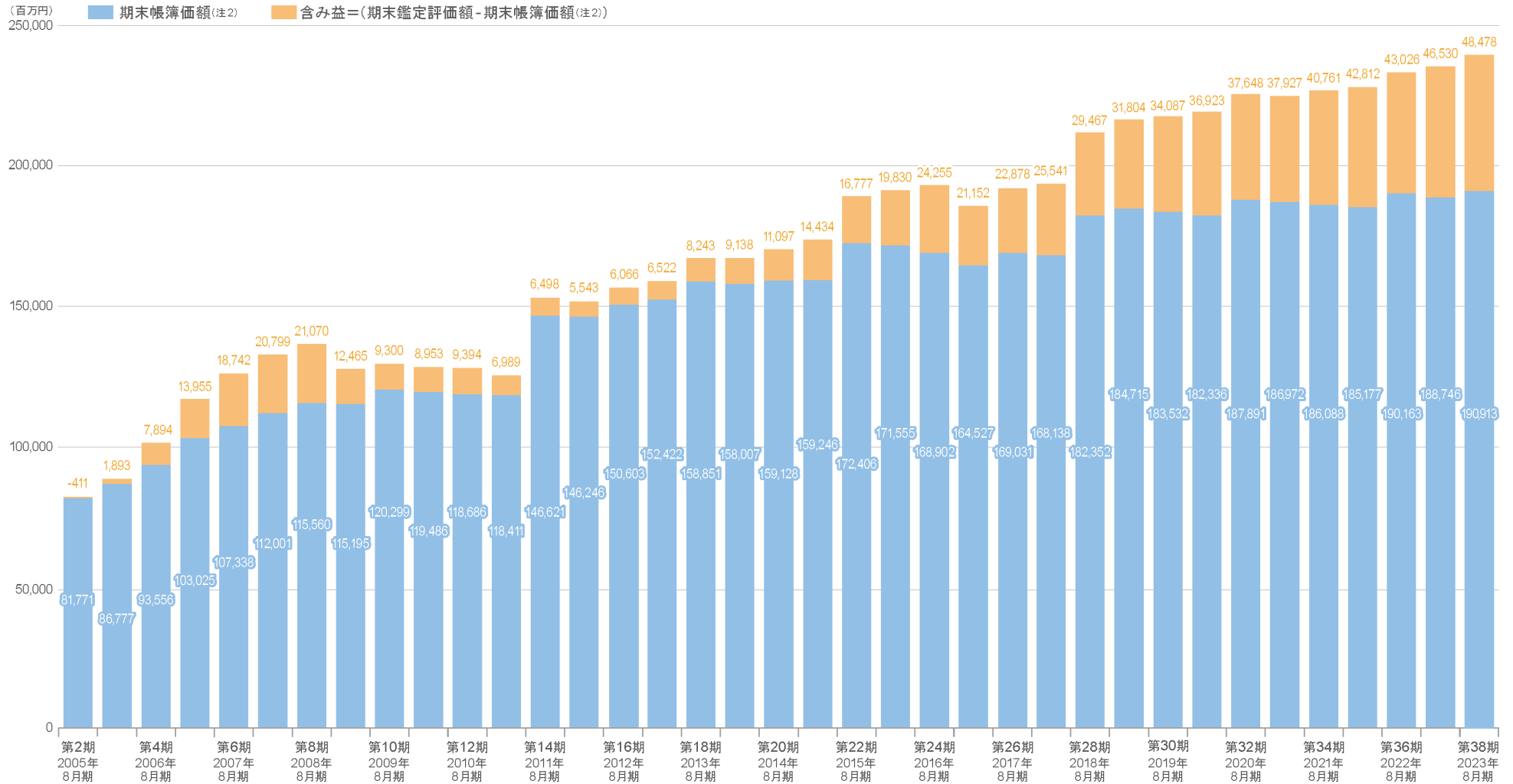
(注1)博多FDビジネスセンター取得後のLTV(鑑定評価ベース)の含み益は、取得時の鑑定評価額と取得価格との差額で算出しています。

(注2)第38期末時点から博多FDビジネスセンターの取得価格を加えて算出しています。また、2023年11月30日に譲渡予定の久留米東橋原SC準共有持分30%は控除していません。

# 鑑定評価額の推移（含み益）

含み益48,478百万円、含み益割合25.4%<sup>(注1)</sup>

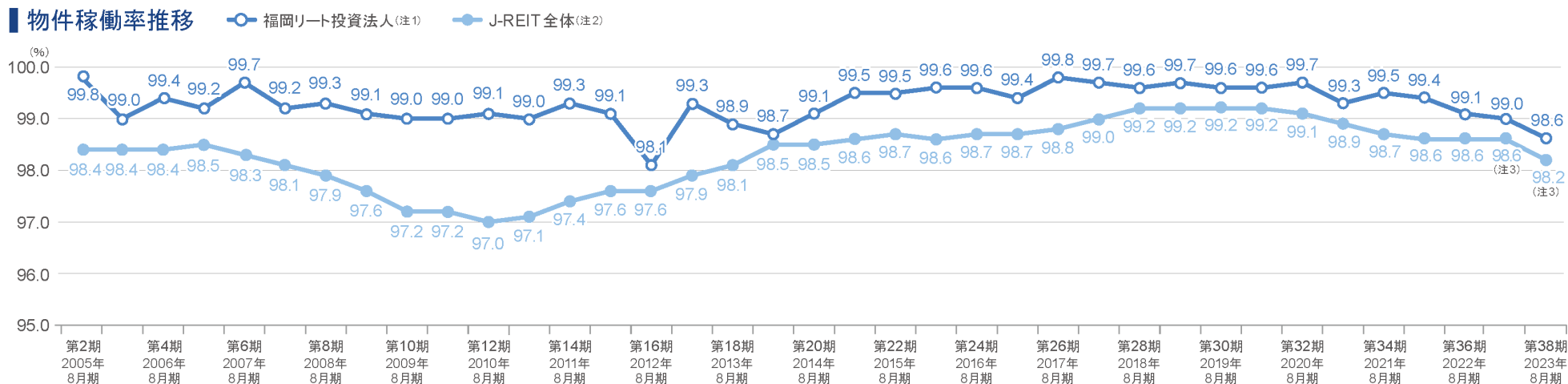
## 鑑定評価額の推移



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

# 物件稼働率推移

## J-REIT平均を上回る稼働率を維持



(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第38期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注2) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REITデータブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。

(注3) 第37期、第38期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第38期は2023年5月分を記載しています。

## 物件タイプ毎の稼働率（期中加重平均）

物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第34期 ~2021年8月31日	第35期 ~2022年2月28日	第36期 ~2022年8月31日	第37期 ~2023年2月28日	第38期 ~2023年8月31日
商業施設	51.9%	99.5%	99.3%	98.8%	98.9%	98.6%
オフィスビル	33.5%	99.8%	99.8%	99.4%	98.6%	98.4%
その他	14.6%	99.3%	99.4%	99.4%	99.5%	98.9%
全体	100.0%	99.5%	99.4%	99.1%	99.0%	98.6%

# スポンサーパイプライン (福岡地所グループ)

## 福岡地所株式会社の概要 (2023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	176名

売上高	202億円
経常利益	58億円
当期純利益	104億円
総資産額	2,396億円
自己資本比率	37.1%

### ■天神ビジネスセンター



### ■(仮称)天神ビジネスセンター2期計画



### ■ロジシティみなと香椎ノース



### ■クラスけやき通り



※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	15,160㎡
	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	23,542㎡
	4	那覇ビジネスセンター	2018年	8,994㎡
	5	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	6	(仮称)住友生命福岡ビル・天神西通りビジネスセンター建替計画(注)	2025年5月(予定)	42,000㎡
	7	(仮称)天神ビジネスセンター2期計画	2026年6月(予定)	62,932㎡
商業施設	8	マリノアシティ福岡(アウトレット棟)	I棟2000年、II棟2004年、III棟2007年	46,663㎡
	9	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
	10	キャナルシティ博多イーストビル(解体予定)	2011年	18,534㎡
住居	11	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
	12	(仮称)今川1丁目賃貸マンション	2024年7月(予定)	2,648㎡
ホテル	13	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
	14	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	15	ロジシティ古賀	2023年3月	49,545㎡
	16	(仮称)ロジシティ小郡	2024年7月(予定)	28,364㎡
	17	須恵町植木物流計画(A・B区画)	未定	—
	18	基山町園部物流計画	未定	—
	19	アイランドシティ物流計画	2030年(予定)	—

※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。  
(注) 2021年6月1日付で、本投資法人が底地を取得しました。