



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第44期 決算説明資料 [銘柄コード 8968] 2026年3月1日~2026年8月31日

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人^{〔銘柄コード 8968〕}第44期決算説明資料 2026年3月1日～2026年8月31日



決算ハイライト	2	外部成長	15
エグゼクティブサマリー	3	キャピタルアロケーション	17
分配金の推移	4	財務状況	18
今後の運営方針	5	鑑定評価額	20
内部成長	7	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。
※SPC (Special Purpose Company／特別目的会社) とは、特定の不動産の取得・保有・運用・売却など、限定された目的のために設立される広義の会社（投資の受け皿）を指します。

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

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

また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいて本資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。本資料の記載事項は、全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

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

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

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

決算ハイライト

NOIは2期連続で過去最高を更新

(単位: 百万円)

項 目	第40期 ～2024年8月31日	第41期 ～2025年2月28日	第42期 ～2025年8月31日	第43期(A) ～2026年2月28日	第44期(B) ～2026年8月31日	増減 (B-A)	第45期 ～2027年2月28日 (予想)	第46期 ～2027年8月31日 (予想)
営業収益	9,652	10,400	10,792	10,822	10,898	75	10,885	10,773
売却益	195	990	875	638	643	4	621	—
NOI	5,800	5,770	6,145	6,367	6,384	17	6,328	6,772
減価償却費	1,611	1,595	1,686	1,724	1,768	43	1,671	1,713
営業利益	3,664	4,408	4,526	4,487	4,463	▲23	4,489	4,280
経常利益	3,225	3,967	4,056	4,006	3,932	▲73	3,901	3,519
当期純利益	3,223	3,966	4,055	4,005	3,931	▲73	3,900	3,518
1口当たり分配金 ^(①)	3,850円	4,096円	4,203円	4,151円	4,075円		4,040円	4,050円
1口当たり分配金予想 ^(②)	3,600円	3,900円	4,100円	4,000円	4,000円		—	—
実績と予想の差異 ^(①-②)	+250円	+196円	+103円	+151円	+75円		868,820口	868,820口
発行済投資口総数(期末時点)	796,000口	872,000口	868,820口	868,820口	868,820口			
総資産(期末時点)	215,083	226,966	226,809	227,423	227,404			
負債(期末時点)	112,921	113,576	113,436	113,695	113,351			
純資産(期末時点)	102,161	113,389	113,373	113,727	114,052			
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)	35物件	35物件	37物件	37物件	37物件			
テナント総数(期末時点) ^(注1)	1,043	1,047	1,095	1,077	1,085			
総賃貸可能面積(期末時点)	590,145.62㎡	582,606.85㎡	622,652.88㎡	621,813.29㎡	620,894.38㎡			
稼働率(期末時点) ^(注2)	98.9%	99.2%	99.6%	98.5%	99.4%			
FFO(Funds from Operation) ^(注3)	4,639	4,571	4,866	5,091	5,056			
1口当たりFFO	5,828円	5,242円	5,601円	5,860円	5,819円			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。
なお、バススルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。
(注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。
(注3)「FFO」は、当期純利益＋減価償却費＋減損損失－不動産等売却損益により算出しています。

エグゼクティブサマリー

2027年8月期予想EPUは2026年8月期比+7.0%

内部成長

商業施設 キャナルシティ博多 +9.8% 賃貸事業収入予想比	オフィスビル +5.5% 改定・入替 賃料増加率	その他 住居 +15.4% 改定・入替 賃料増加率
商業施設 その他アクティブ商業 (注1) +2.2% 賃貸事業収入予想比	オフィスビル 11.8% (前期比+2.2%) 賃料ポジティブギャップ	その他 住居 17.2% (前期比+1.2%) 賃料ポジティブギャップ

物件入替

譲渡		取得 / SPC出資	
物件名	熊本イースト フロントビル	ロジシティ古賀	トリアス
所在地	熊本県熊本市	福岡県古賀市	福岡県糟屋郡 久山町
価格	(譲渡価格) 1,509百万円 (鑑定評価額) 1,500百万円	(取得価格) 4,700百万円 (鑑定評価額) 5,350百万円	(匿名組合出資) 1,356百万円
予定日	2026年11月30日	2026年12月28日	2026年12月14日
償却後NOI SPC分配金	(2026年8月期実績) 30百万円	(2027年8月期予想) 78百万円	(2027年8月期予想) 26百万円

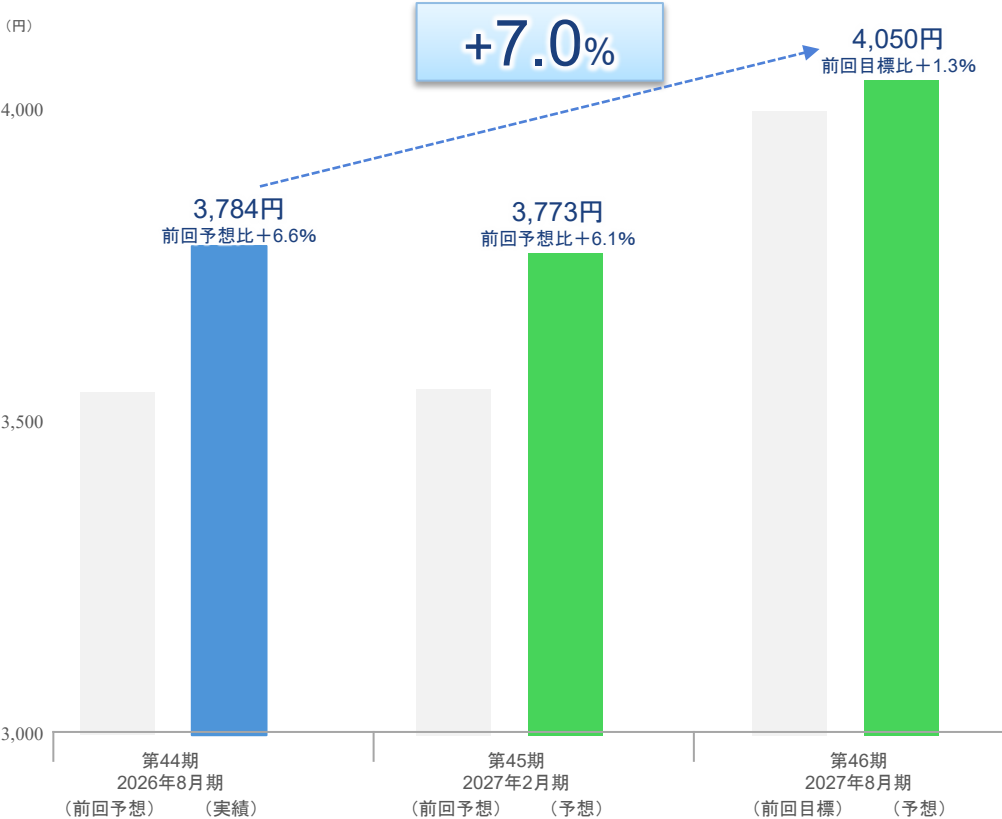
財務運営

格付 (注2) AA- JCR	固定比率 83.1%	平均支払金利 0.90%
平均負債残存年数 3.7年 J-REIT平均: 3.5年 (注3)	LTV (注4) 42.4% (33.0%)	1口当たりNAV 201,704円 (注5)

分配金

第44期 2026年8月期 4,075円 実績 (前回予想: 4,000円)	第45期 2027年2月期 4,040円 予想 (前回予想: 4,000円)	第46期 2027年8月期 4,050円 予想 (前回目標: 4,000円)
--	--	--

EPUの成長推移

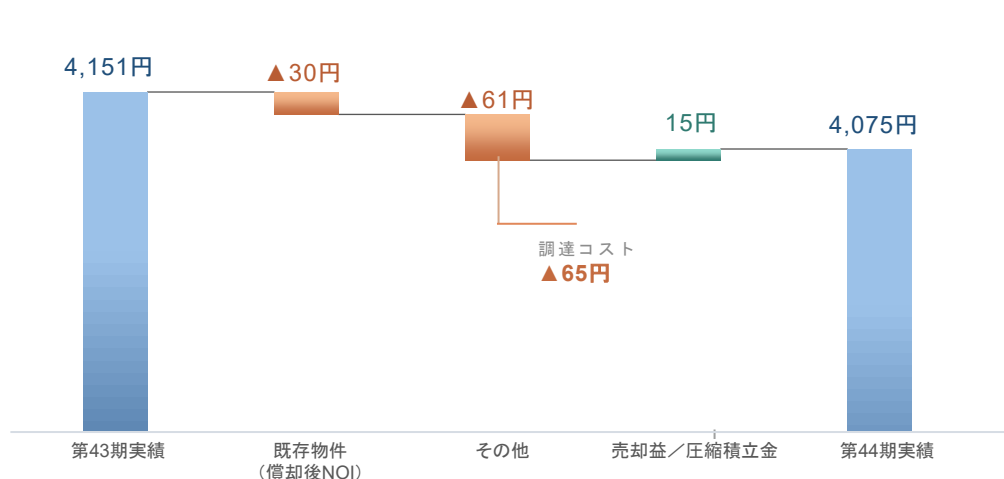


(注1) その他アクティブ商業賃貸事業収入予想比はパークプレイス大分・サンリブシティ小倉・木の葉モール橋本の合計値から算出しています
(注2) JCR: 日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。(注3) 各投資法人開示資料を基に、2026年8月期時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。(注4) LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。33.0%は鑑定評価ベースのLTVです。
(注5) 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数です。 ※ EPUは、1口当たりの分配金から1口当たりの売却益及び内部留保を控除しています。

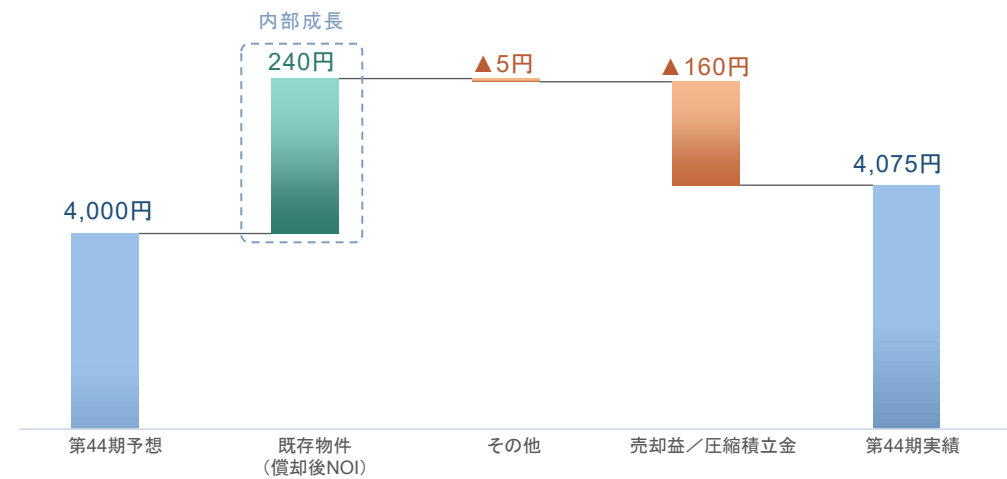
分配金の推移

2027年8月期は売却益剥落後も4,050円に上方修正

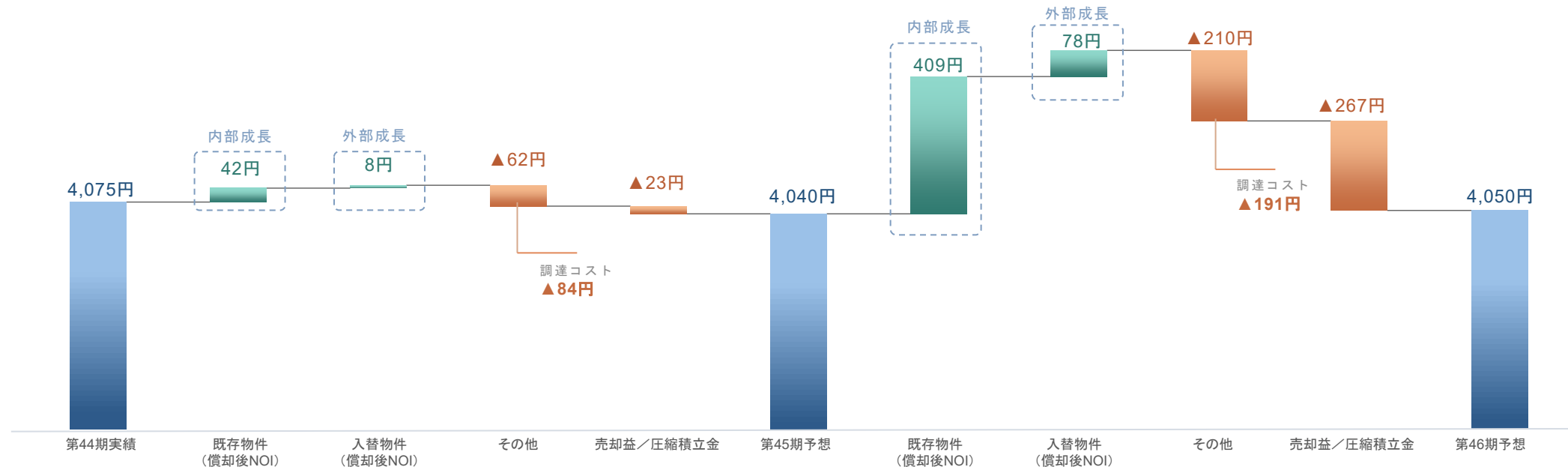
2026年8月期（第44期）実績（前期比）



2026年8月期（第44期）実績（予想比）



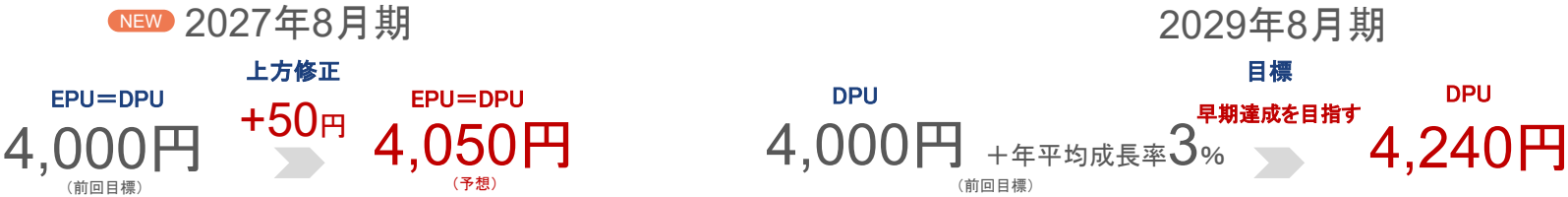
2027年2月期・2027年8月期（第45期・第46期）予想



今後の運営方針

2027年8月期予想は前回目標比+50円の4,050円

今後の運営方針



01 内部成長

歩合賃料増加
増賃交渉の着実な実行

02 外部成長

新規物件の取得 (SPC含む)
成長に繋がる物件入替の推進

03 調達

LTV (上限50%) の活用
調達コスト増の最小化

04 エクイティ

市場環境や資本コストなどを総合的に勘案した最適なエクイティ戦略の実行

具体的施策

内部成長戦略

- 商業施設
テナント入替戦略の遂行
売上増加による歩合賃料増加
- オフィスビル
増賃交渉による賃料ポジティブギャップの取込み
- その他
バリューアップ投資 / 入替に伴う賃料増額の実現

外部成長戦略

新規物件取得

物件入替

SPCの活用などによる
取得手法の多様化

LTV上限50%までの
借入余力: 347億円

内部留保実施

2026年8月期
含み益 647億円

ポートフォリオ戦略による物件入替

含み益の顕在化

分配金の下支え ・ 内部留保の活用

エクイティ戦略

内部留保活用

自己投資口取得

2026年8月期
P/NAV 0.87倍

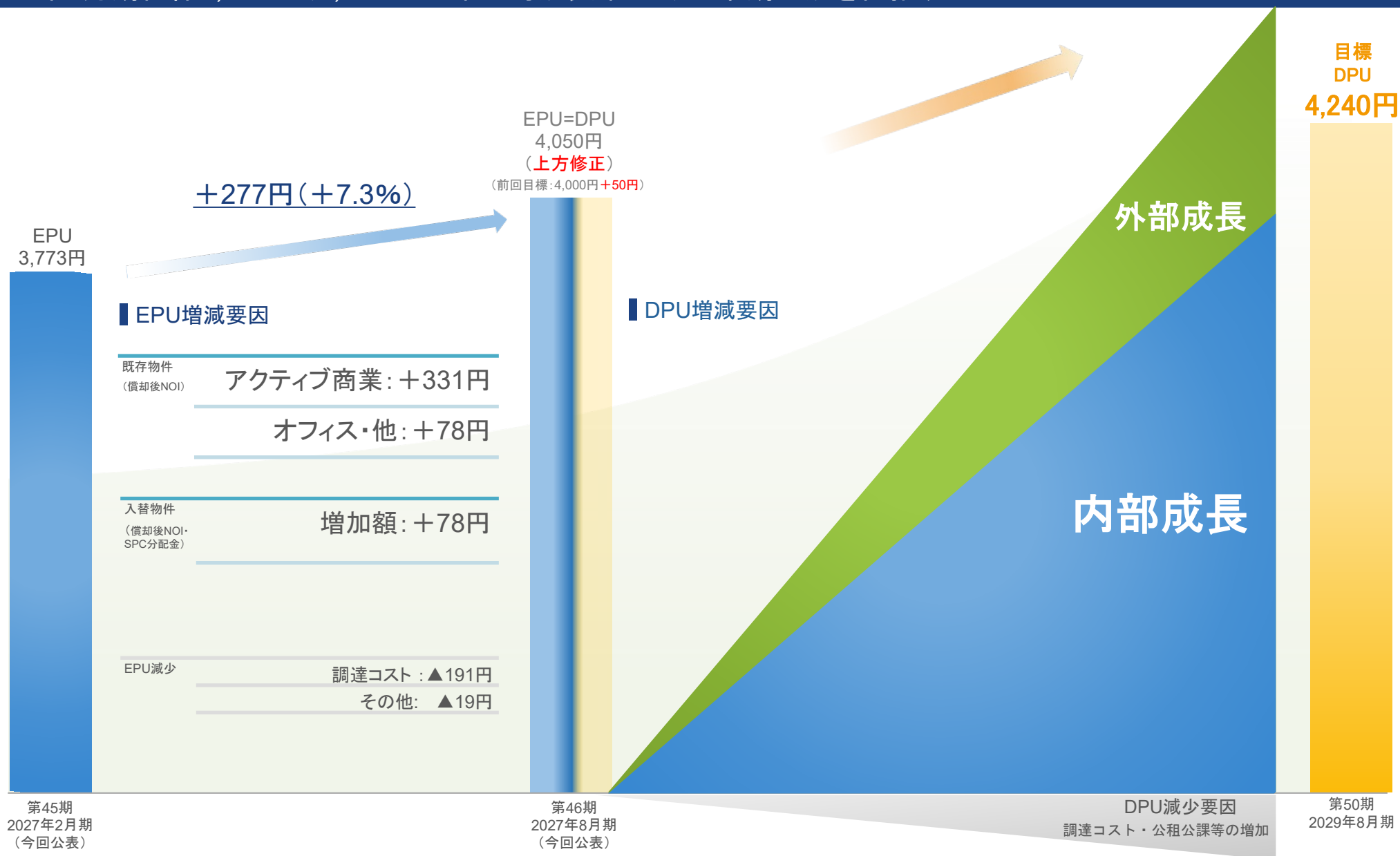
(総合的に勘案)

自己投資口取得

資本効率の最適化

分配金について

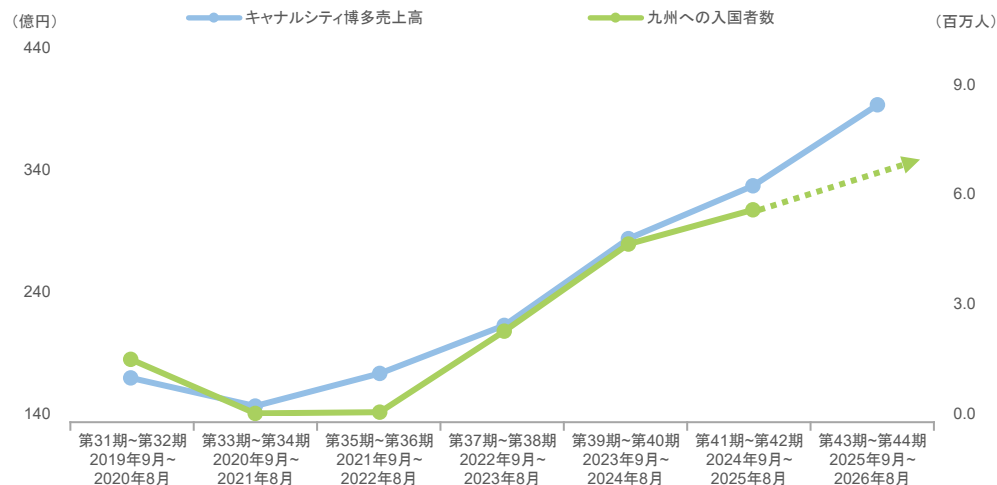
2029年8月期目標4,240円(4,000円＋年平均成長率3%)の早期達成を目指す



キャナルシティ博多の内部成長

売上好調による内部成長を実現

■ キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数

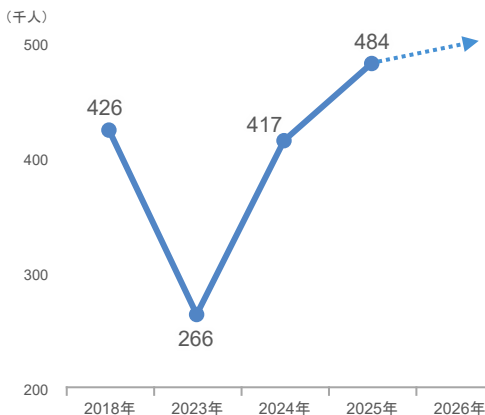


※2021年6月1日に譲渡した「キャナルシティ博多・Bグランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を減算して算出しています。

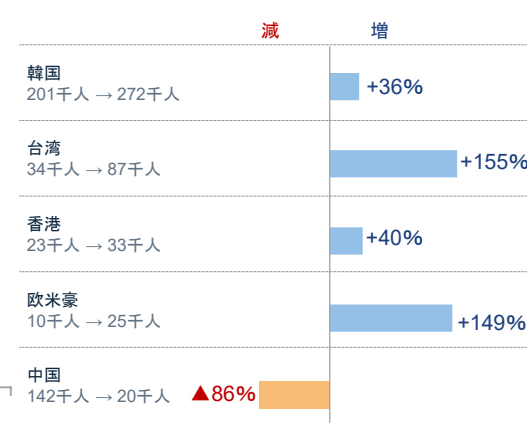
■ インバウンドの状況

◎九州への月平均入国者数

月平均入国者数推移

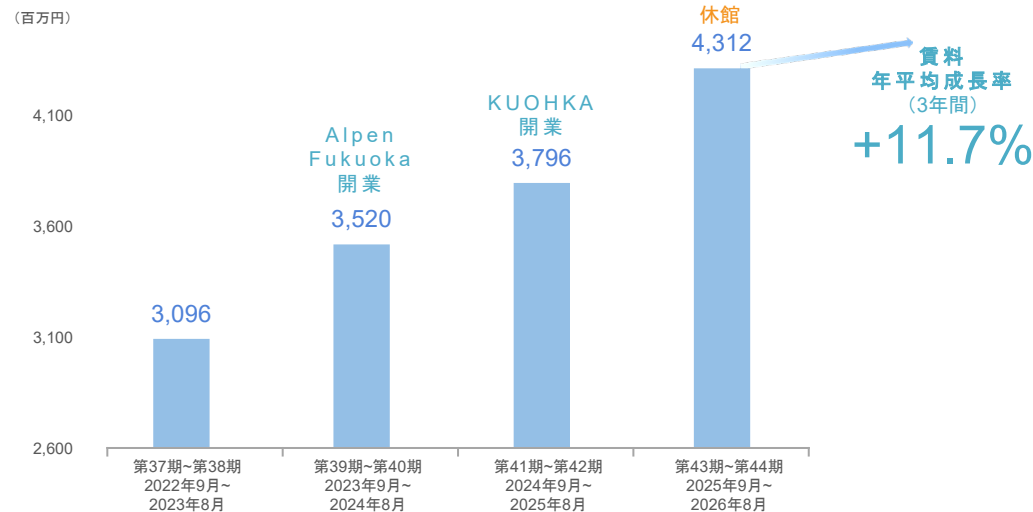


国別増減率(2018年:2026年)

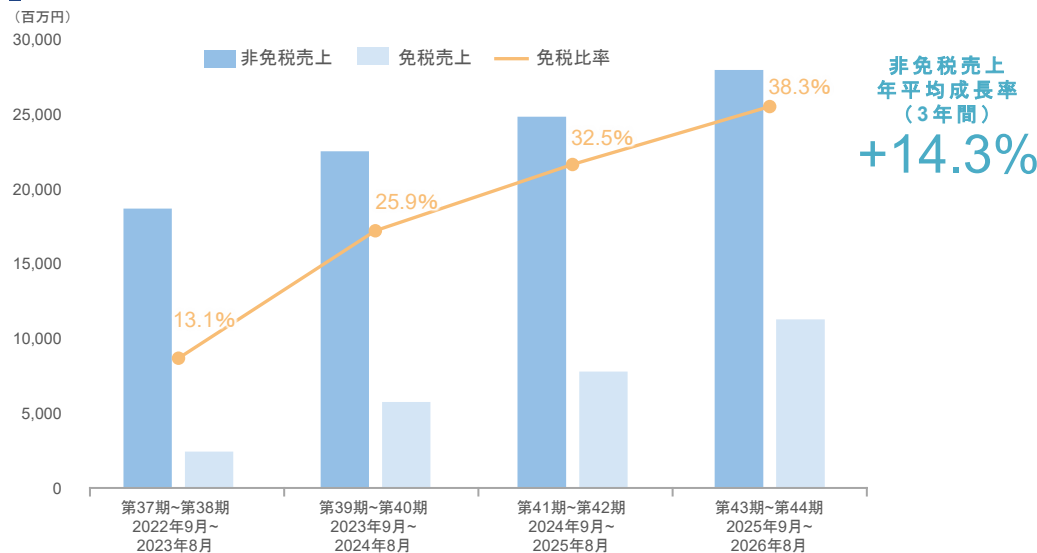


※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2026年月の平均入国者数は1月から6月となります。
出典:国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

■ キャナルシティ博多の賃料共益費推移



■ キャナルシティ博多の非免税・免税売上推移と免税比率推移



キャナルシティ博多の成長と未来

リニューアルやテナント入替による成長期待が継続



福岡ワシントンホテル リニューアル

11.0%

NOI利回り (想定)

総投資額：1,399百万円



ラーメンスタジアム リニューアル

7.0%

NOI利回り (想定)

総投資額：604百万円



インバウンド人気施設

全国4,124施設中 | 2026年4月 訪日ラボ



イーストビル再始動

+5.0%

年間来場者増加 (想定)



清流公園 開園

+4.0%

年間来場者増加 (想定)

パートナーシップ協定書締結



2027年以降 ナイトタイムエコノミー強化

テナント入替 (2026年8月期：定期賃貸借契約締結)



※イーストビルの所有・運営ならびに清流公園の運営は福岡地所株式会社为主体となります。福岡ワシントンホテル、ラーメンスタジアム、イーストビル、清流公園は2027年2月期と2027年8月期業績予想を基に試算しております。訪日ラボ「インバウンド人気商業施設ランキング[全国編]」(2026年4月)において全国4,124施設中第1位。掲載している将来イメージは、パース・AI生成画像を含み、実際とは異なる場合があります。

アクティブ・パッシブ商業の内部成長

テナント入替・賃料改定を実現

■ アクティブ商業の成長

◎パークプレイス大分

テナント入替



2026年6月26日オープン

前テナント対比 賃料5倍超

◎木の葉モール橋本

テナント入替



2026年7月17日オープン

旧区画: ベース賃料
新区画: ベース賃料+フロート賃料発生

賃料改定

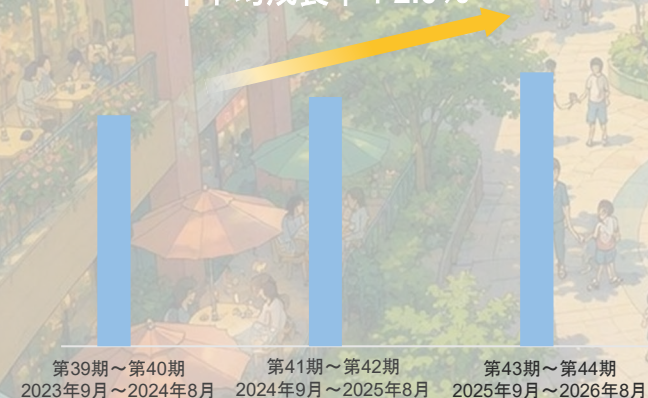


2026年2月27日オープン

賃料増加率(リニューアル前対比): +10%以上

■ アクティブ商業の賃料共益費推移

年平均成長率+2.0%



※年平均成長率は、パークプレイス大分と木の葉モール橋本とサンリブシティ小倉を合算しています。

■ パッシブ商業の未来

◎マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)

賃料改定



2027年春オープン

施設名	(仮称) 三井アウトレットパーク 福岡
賃料	32百万円/期 ⇒ 97百万円/期 (工事期間中) (2027年3月～)

◎スクエアモール鹿児島宇宿

テナント入替



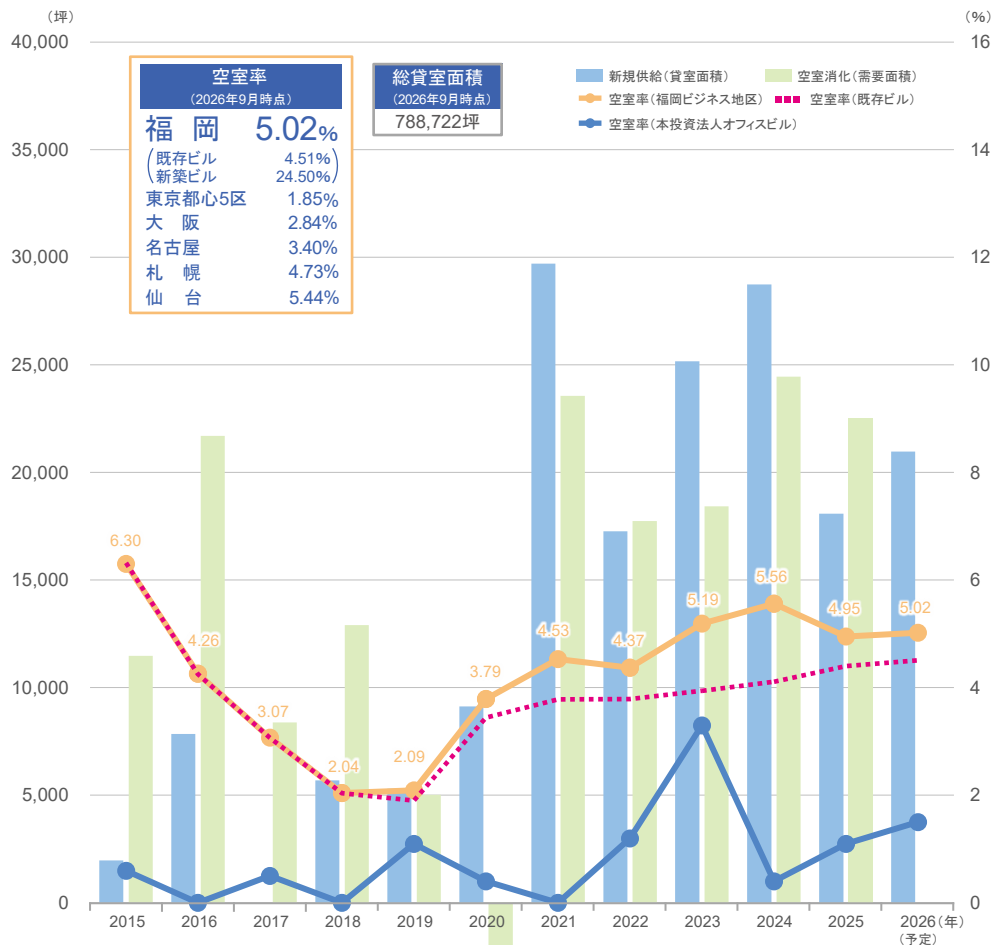
2027年夏オープン

テナント名	ロピア
賃料増加率	+10%以上 (定期賃貸借契約締結済)

福岡のオフィスマーケット動向

堅調な需要を背景に平均賃料は上昇基調が継続

福岡ビジネス地区/空室率とオフィスビルの需給動向



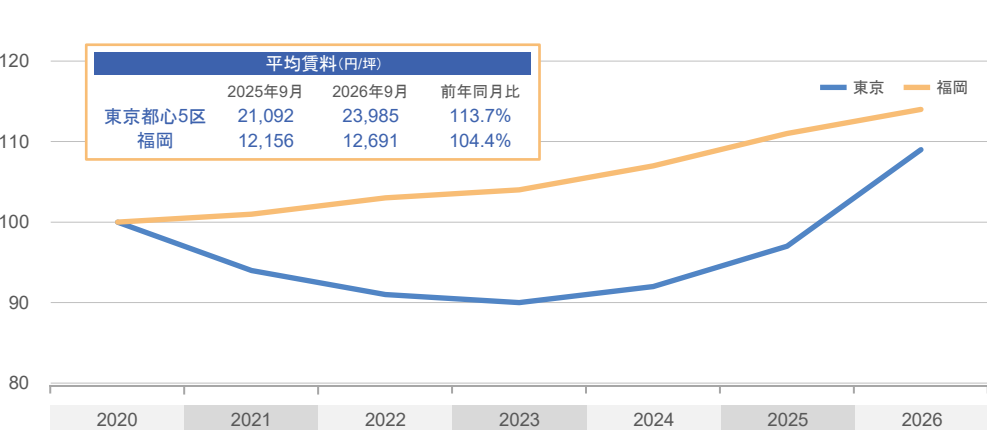
※空室率は、2015年から2025年までは12月時点の数値、2026年は9月時点の数値を基に記載しています。
※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が「都市毎に定めるビジネス地区及びビルを対象としています」。
※空室消化(需要面積)は、前年12月時点の空室面積に各年の新規供給(貸室面積)を加算し、各年12月時点の空室面積を減算した数値を記載しています。
2026年の新規供給(貸室面積)は2026年9月時点の未確定値であり、面積・竣工時期は変更となる可能性があります。
出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」を基に福岡リアルティにて作成しています。

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9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	
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	博多区博多駅前	598坪			○	
	4月 天神ブリッククロス ★	中央区天神	6,344坪		○		
	6月 中央日土地博多駅前ビル	博多区博多駅前	2,522坪			○	
2026年	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	19,920坪	○		
	1月 S-GATE博多駅前	博多区博多駅前	1,384坪			○	
	3月 西日本シティビル	博多区博多駅前	5,906坪			○	
	4月 ゼクシオンビル	博多区博多駅前	1,209坪			○	
	6月 天神ビジネスセンターⅡ	中央区天神	10,193坪		○		
2027年	11月 T-PLUS博多駅前(仮称)	博多区博多駅前	1,229坪	8,010坪		○	
	5月 天神大樹	中央区天神	8,010坪		○		
2028年	- 電気ビル西館	中央区渡辺通	6,598坪	-			
	- 福岡天神センタービル建替計画(仮称)	中央区天神	12,022坪		○		
	- 博多新三井ビル建替計画	博多区博多駅前	-			○	

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

福岡ビジネス地区/平均賃料の推移(2020年を100とした場合)

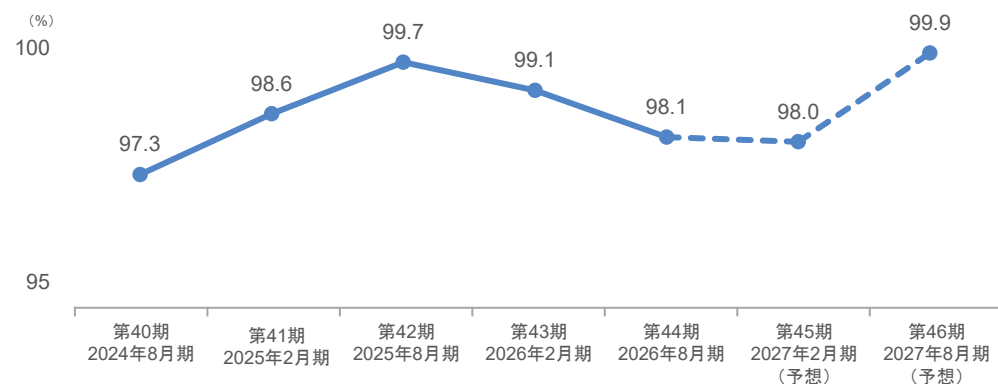


出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」を基に福岡リアルティにて作成しています。

オフィスの稼働率・賃料ポジティブギャップ

稼働率は98%超で推移、市場賃料上昇により賃料ポジティブギャップ拡大

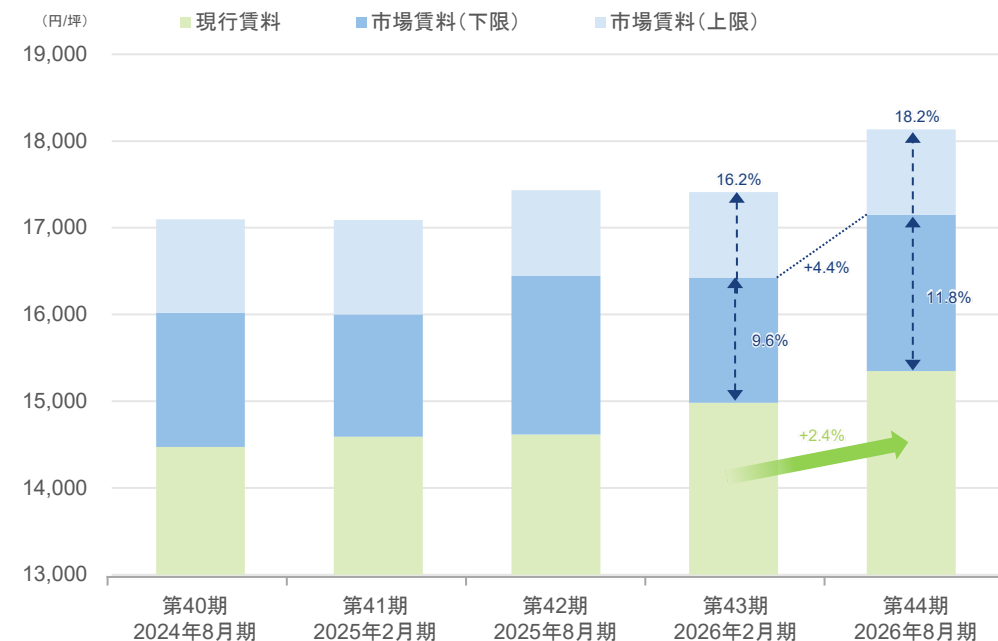
保有物件の稼働率推移



※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。

※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。

賃料ポジティブギャップの推移



保有物件の主要指標

取得価格合計	81,238百万円
投資比率	35.2%
平均築年数 ^(注1)	20年2ヶ月
テナント数 ^(注2)	221
第44期賃料・共益費 ^(注3)	2,813百万円
賃料ポジティブギャップ ^(注3)	11.8% ^(注4)

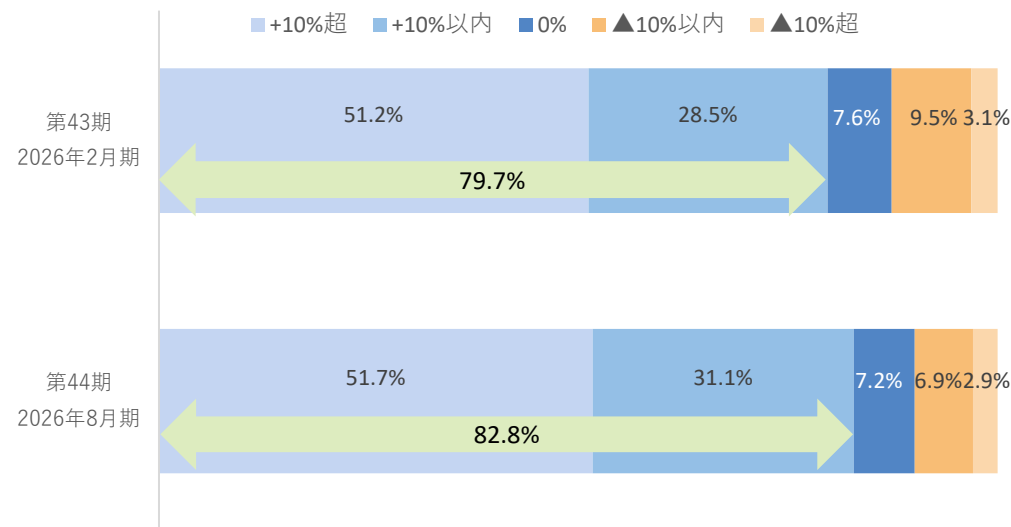
(注1) 天神住友生命FJビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

(注2) 大博通りビジネスセンターの住居部分を除いて記載しています。

(注3) 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4) 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株式会社が2026年8月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料(共益費込)の下限値を採用しています。

賃料ポジティブギャップ(賃貸面積ベース)



※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。

※賃料ポジティブギャップは、市場賃料(下限)ベースで記載しています。

※総賃貸可能面積は、第43期106,049.47㎡(32,080坪)、第44期105,217.44㎡(31,828坪)です。

オフィスの賃料増額状況

年間50百万円を超える賃料増額を実現

■ 改定・入替による賃料増額事例

©2026年8月期実績：賃料増額件数22件、賃料増加額+19.4百万円、賃料増加率+5.5%

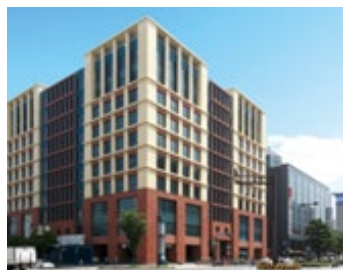
キャナルシティ・ビジネスセンタービル

件数／対象面積：13件／2,441坪
賃料増加額(率)：+11.6百万円(+5.5%)



呉服町ビジネスセンター

件数／対象面積：5件／1,252坪
賃料増加額(率)：+4.7百万円(+4.2%)



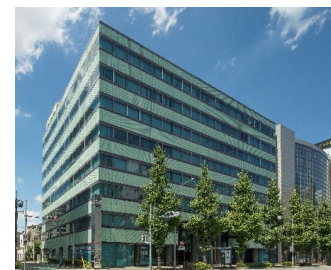
サニックス博多ビル

件数／対象面積：2件／186坪
賃料増加額(率)：+2.0百万円(+12.2%)



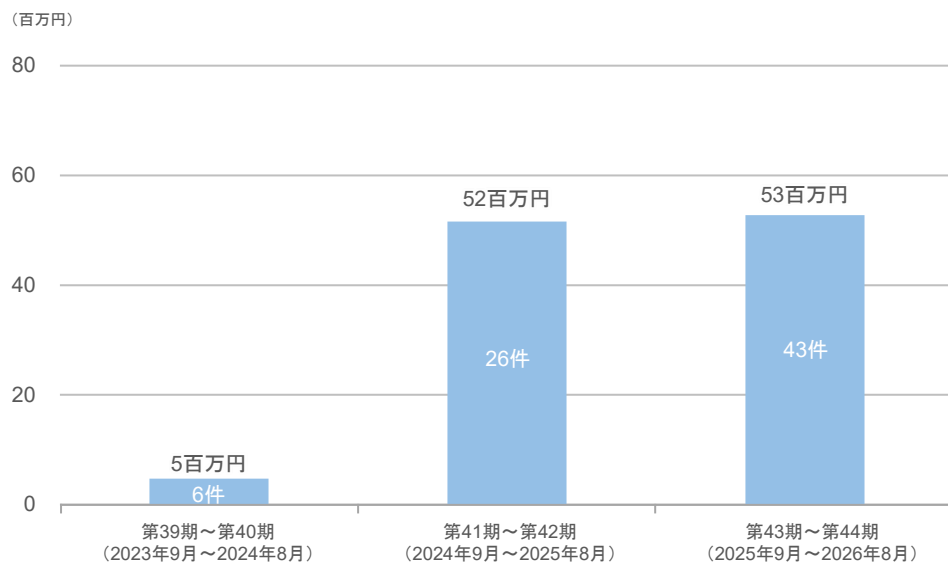
博多筑紫通りセンタービル

件数／対象面積：2件／187坪
賃料増加額(率)：+1.1百万円(+7.8%)

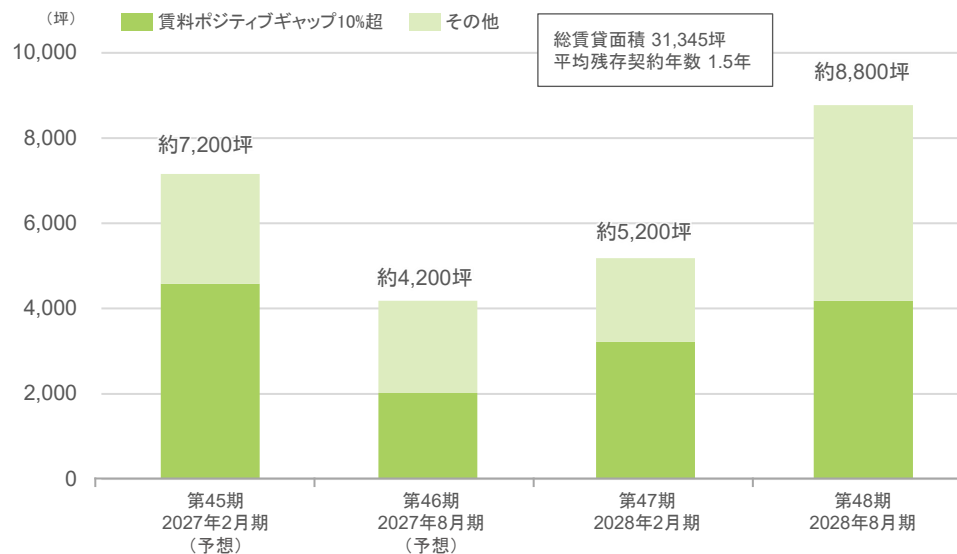


※賃料増加額は期当たりの賃料増加額(月額賃料増加額×6ヶ月)にて算出しています。各決算期に交渉により応諾が得られたテナントに係る実績を記載しています。増額改定時期はテナントとの契約更新期限により異なります。

■ 年間賃料増加額・件数の推移



■ 賃料改定対象面積の契約更新期別推移



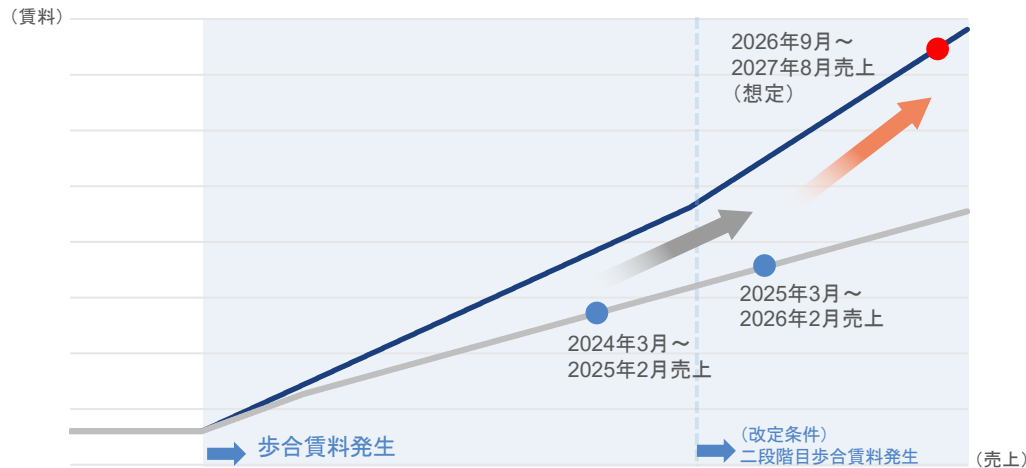
※賃料ポジティブギャップ10%超は、市場賃料(下限)ベースで記載しています。
※大博通りビジネスセンターの住居部分、天神住友生命FJビジネスセンター(底地)、天神西通りセンタービルを除いて記載しています。

その他アセットの状況(ホテル)

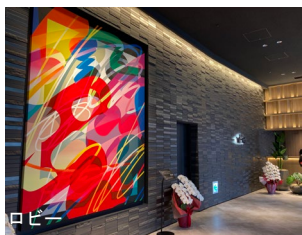
福岡ワシントンホテルリニューアルによる収益拡大を目指す

福岡ワシントンホテル

◎リニューアル後の賃料イメージ



◎9月1日より順次オープン(11月末全館オープン)



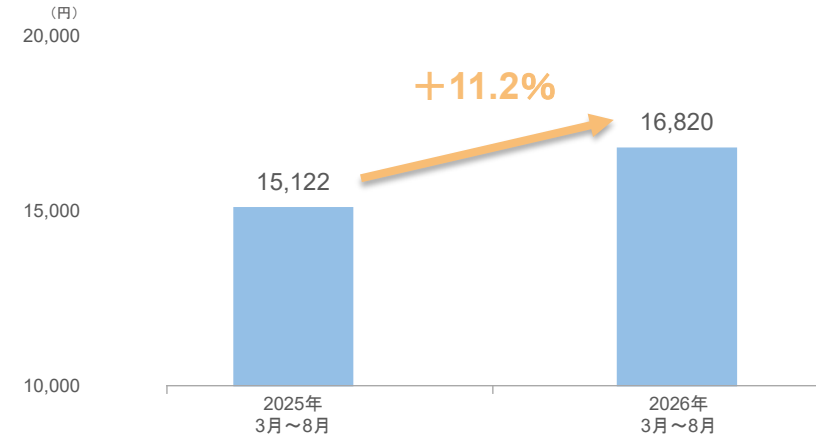
●『都市の劇場』をコンセプトに大幅刷新

●客室数：全422室

- 2段ベッド2台の『スーペリアバンクフォースルーム』を新設
- ユニットバスを改修



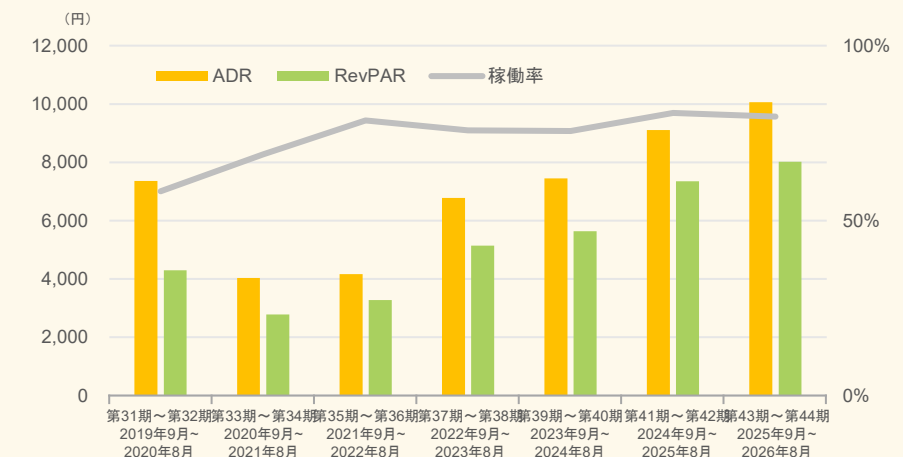
◎キャナルシティ博多周辺の4ホテルのADR推移



出典：公益財団法人九州経済調査協会の作成資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

ティサージホテル那覇

◎ ADR・RevPAR の推移



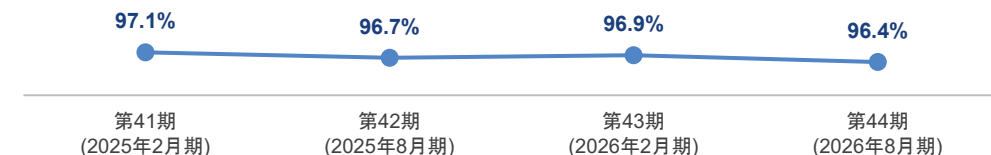
※「ADR」とは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

その他アセットの状況(住居・物流施設)

※2026年熊本地震についてはP51を参照ください。

住居、物流施設は賃料増加を実現

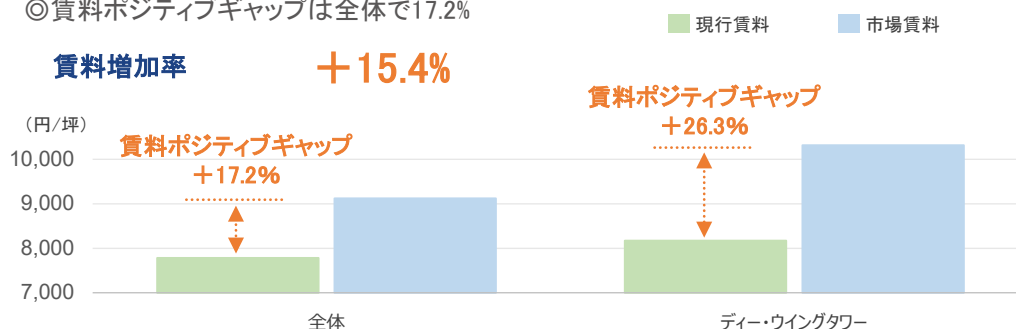
住居の稼働率推移



※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。
 ※対象物件は、グランフォーレ薬院南、Aqualia千早、ディー・ウイングタワー(商業部分を含む)、シティハウスけやき通り、アメックス赤坂門タワー、アクション別府駅前プレミアム(商業部分を含む)、アクション大手門プレミアム(商業部分を含む)です。

賃料増加率及び賃料ポジティブギャップ(注1)について

◎賃料ポジティブギャップは全体で17.2%

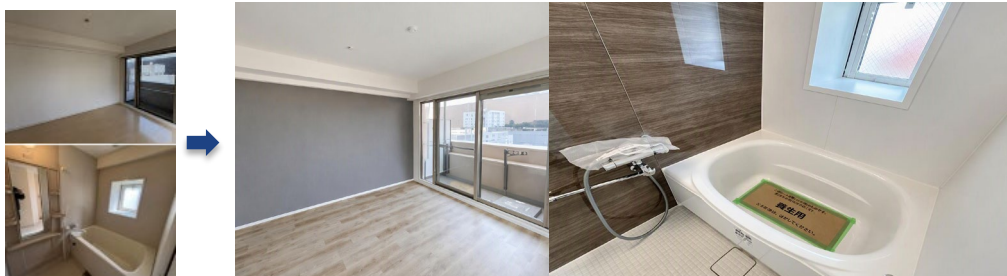


※賃料増加率は月当たりの賃料増加額「(新規成約賃料-旧賃料)÷旧賃料」にて算出しています。
 (注1) 賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)の乖離を表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。
 なお、市場賃料は周辺の賃料相場を基に算出しています。

バリューアップ工事の事例(ディー・ウイングタワー)

工事前

工事後



物流施設賃料増額事例とマーケット概況

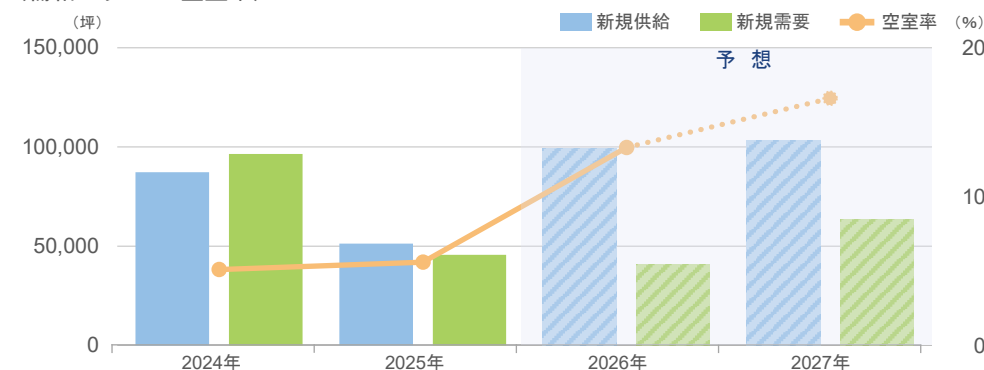


鳥栖ロジスティクスセンター

2026年7月～賃料増額

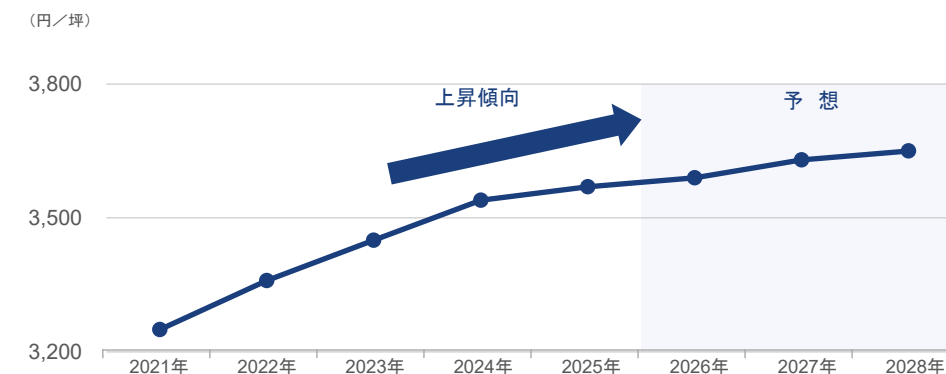
契約更改に伴う賃料上昇 +7.6%

◎2026年-2027年は大量供給により空室率は上昇するも、需要は回復基調
 〈需給バランスと空室率〉



◎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株式会社「福岡圏物流マーケット定期調査(2026年8月期)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

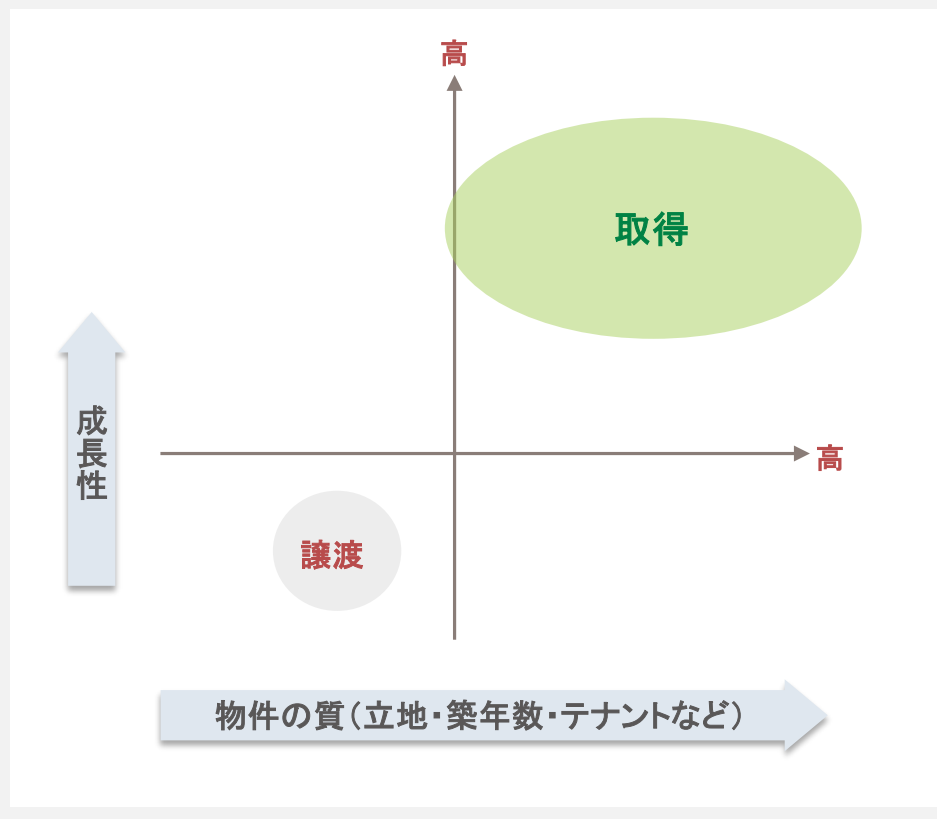
物件入替戦略

ポートフォリオの質の向上を図る物件入替

物件入替の考え方のイメージ

主な譲渡の判断基準(以下の要素などを総合的に考慮して判断)

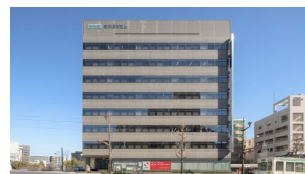
- ・将来のキャッシュフローの拡大余地
- ・競争優位性(築年数・立地等)
- ・限定的なバリューアップ余地(リノベーション等)
- ・含み益の顕在化



今回の取組み

将来のキャッシュフロー増加を見込める物件入替

譲渡



熊本イーストフロントビル

- ・将来のキャッシュフローの拡大余地
- ・競争優位性(築年数)



取得・SPC出資



ロジシティ古賀

- ・ポートフォリオの若返り
- ・グループネットワークの活用
- ・将来的な契約更改による増賃余地



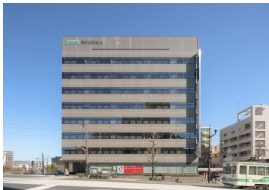
トリアス(匿名組合出資)

- ・インフレ環境下に強いアセット
- ・中長期的な収益成長期待
- ・バリューアップ(テナント入替 等)による増賃余地

物件入替（SPC出資）の概要

築古のオフィスビルを譲渡し、物流施設の取得に加えSPC出資により外部成長の選択肢を確保

物件入替（SPC出資）の概要

	譲渡	取得・SPC出資	
	熊本イーストフロントビル	ロジシティ古賀	トリアス
写真			
所在地	熊本県熊本市	福岡県古賀市	福岡県糟屋郡久山町
アセットタイプ	オフィスビル	物流施設（準共有持分50%）	商業施設（匿名組合出資）
築年数	32年8ヶ月	3年5ヶ月	27年5ヶ月
鑑定評価額	1,500百万円	5,350百万円	12,380百万円
取得価格／譲渡価格	1,509百万円	4,700百万円	10,400百万円（予定） ^{（注1）}
出資額	－	－	1,356百万円
予定時期	2026年11月	2026年12月	2026年12月

（注1）当該SPCによる物件取得予定価格を記載しています。

ポートフォリオの入替効果

	入替前	入替後	効果
資産規模（取得価格）	2,307億円	2,340億円	+33億円
築年数（ポートフォリオ全体）	20年11ヶ月	20年6ヶ月	▲5ヶ月
NOI（償却後）＋SPC分配金 ^{（注2）}	30百万円 （2026年8月実績）	104百万円 （内、SPC分配金26百万円） （2027年8月期予想）	+74百万円

（注2）ポートフォリオ全体のNOIではなく、対象案件に係るNOI及びSPC分配金を記載しています。

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へ優先配分を検討

■ 配当割引モデルをベースとした投資口価格の算出式

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

アンコントロール コントロール

- P : 投資口価格
- D : 分配金
- Rf : 長期金利
- Rp1 : リート市場全体のリスクプレミアム
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム
- G : 期待成長率

福岡リート投資法人が
投資口価格向上のために
注力する項目

- D : 分配金 ↑
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有の ↓
リスクプレミアム
- G : 期待成長率 ↑

■ キャッシュの最適な有効活用

財務戦略(資本還元)



投資戦略(投資)

財務状況①

短期化・変動化等により調達コスト増加の最小化を図る

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46.7%）

◎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 2026年3月31日	三菱UFJ銀行	600	5.0年	2.50125% (固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2026年6月30日	福岡銀行 十八親和銀行 西日本シティ銀行 大分銀行 北九州銀行 宮崎銀行 伊予銀行	3,300	5.6年	1ヶ月TIBOR +0.25% (変動)
		2,700	7.0年	1ヶ月TIBOR +0.25% (変動)

リファイナンス前		リファイナンス後	
金額	6,600百万円	金額	6,600百万円
期間(注1)	8.9年	期間(注1)	6.1年
金利(注1)(注2)	0.75%	金利(注1)(注2)	1.52%
固定比率(注1)	100.0%	固定比率(注1)	9.1%

(注1)第44期リファイナンスの平均を記載しています。(注2)リファイナンス時点での金利を記載しています。

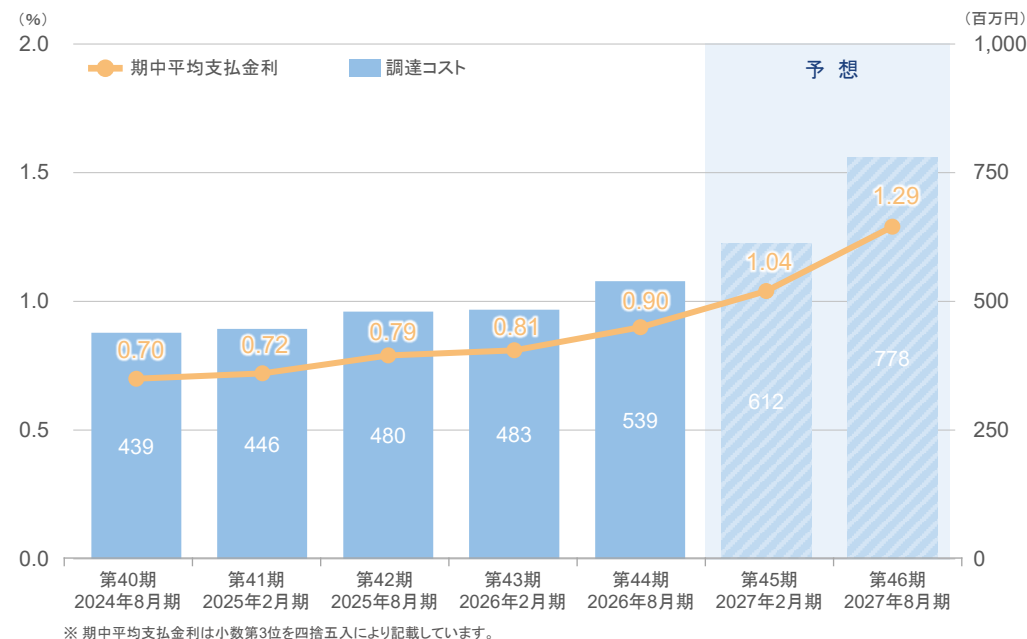
調達コスト想定的前提（第45期新規借入予定額75億円）

	1ヶ月TIBOR	3ヶ月TIBOR	リファイナンス固定金利	＜日銀利上げ＞ 第46期末迄に 0.25%×2回
第45期平均	1.48%	1.78%	2.81%	
第46期平均	1.78%	2.09%	3.13%	

金利感応度

新規借入（リファイナンスを含む）金利が予算比10bp変動：分配金影響第45期±2円・第46期±8円
既存変動借入に係るTIBORが期中平均で予算比10bp変動：分配金影響±9円/期

期中平均支払金利・調達コストの推移



調達コストとNOIの実績・予想

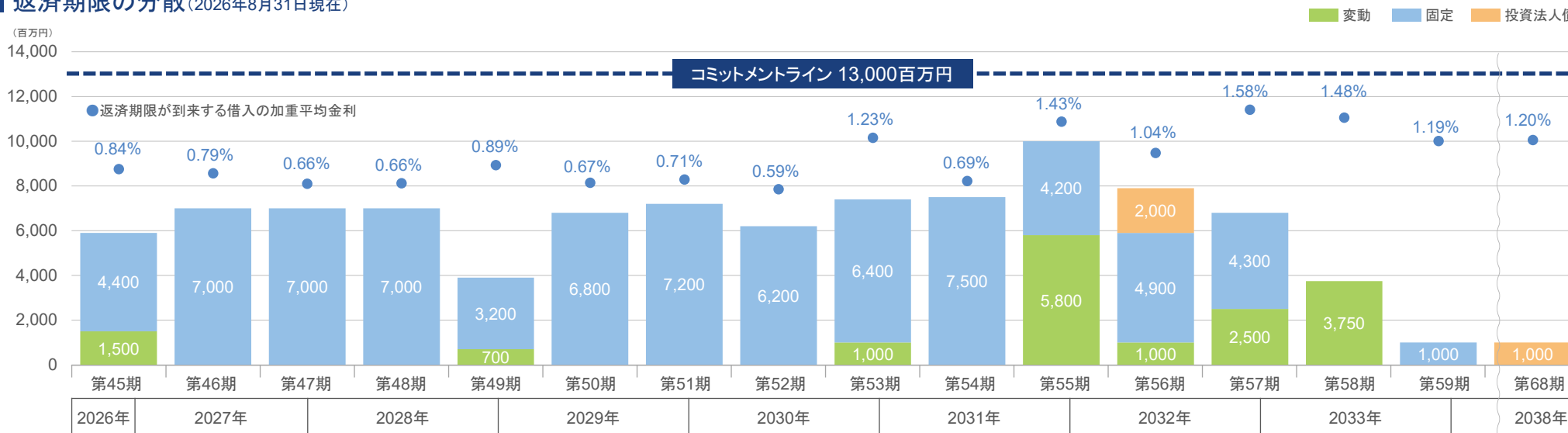
◎調達コストを上回るNOIの増加

	第44期実績	第46期予想	増減
NOI	6,384百万円	6,772百万円	388百万円
調達コスト	539百万円	778百万円	239百万円

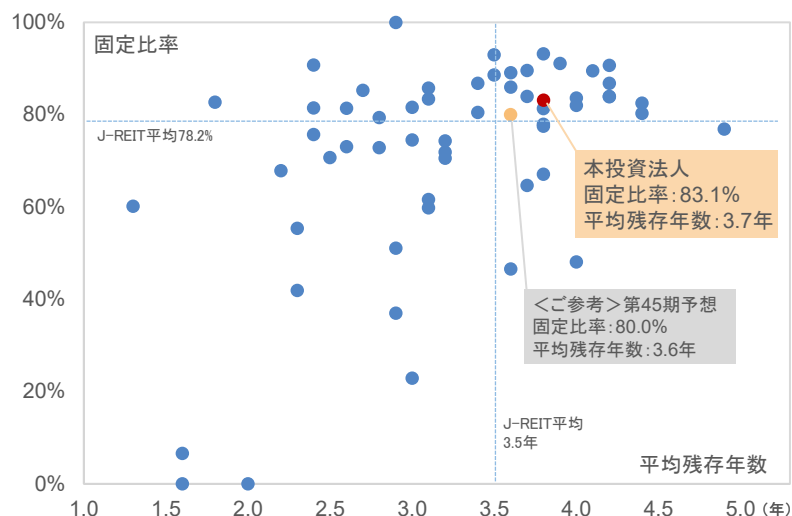
財務状況②

返済期限分散とLTVコントロール等により財務健全性を確保

返済期限の分散 (2026年8月31日現在)

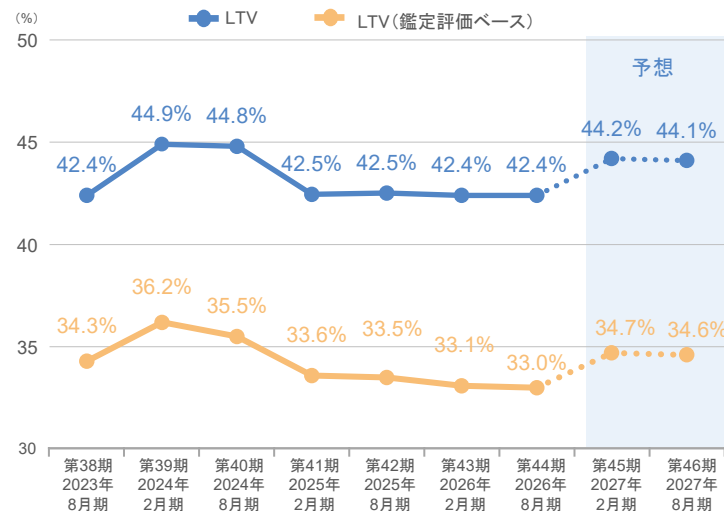


固定比率と平均残存年数のJ-REIT分布 (基準日: 2026年8月31日)



※みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター(26年8月)」を基に福岡リアルティにて作成しています。

LTVの推移



長期比率

100% (第44期末)

格付

JCR AA- (安定的)

R&I A+ (安定的)

※ JCR: 株式会社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: 株式会社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。

鑑定評価額

キャッシュフロー要因による含み益の増加が継続

(単位: 百万円)

物件名称		取得価格 (注1)	取得 Cap Rate	第44期末				第43期末				鑑定評価書作成会社
				鑑定評価額 ①	帳簿価額 ②	帳簿価額との 差異 ①-②	直接還元法 Cap Rate ③	鑑定評価額 ④	第44期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第44期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤	
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	30,500	29,889	611	4.2%	29,800	700	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%	22,800	22,132	668	4.3%	22,500	300	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,400	19,590	810	5.3%	20,300	100	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%	8,670	5,234	3,436	5.5%	8,740	▲70	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	11,100	9,677	1,423	4.8%	10,900	200	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	4,046	1,414	5.4%	5,460	0	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%	2,860	1,848	1,012	5.3%	2,890	▲30	5.3%	0.0%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,270	946	324	5.1%	1,270	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケースデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,630	2,725	905	5.2%	3,630	0	5.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)	4,457	5.5%	4,470	4,494	▲24	4.2%	4,390	80	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
商業施設合計		106,140	-	111,160	100,584	10,576	-	109,880	1,280	-	-	
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%	20,200	13,071	7,129	3.7%	19,900	300	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	9,236	8,364	3.9%	17,600	0	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	サンックス博多ビル	4,400	5.9%	7,730	3,606	4,124	3.5%	7,730	0	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	5,532	5,768	3.9%	11,300	0	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	10,500	4,266	6,234	4.1%	10,500	0	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%	3,620	2,595	1,025	3.4%	3,710	▲90	3.4%	0.0%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル(注2)	448	6.1%	873	341	532	3.3%	899	▲26	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	3,627	1,463	4.1%	5,090	0	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,500	3,073	427	3.9%	3,510	▲10	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神住友生命FJビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	9,250	7,754	1,496	3.0%	9,230	20	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	4,542	68	4.0%	4,610	0	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	熊本イーストフロントビル	1,450	5.0%	1,500	1,495	5	4.5%	1,500	0	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	博多FDビジネスセンター	14,100	4.1%	16,700	13,727	2,973	3.5%	16,700	0	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
オフィスビル合計		81,238	-	112,473	72,872	39,601	-	112,279	194	-	-	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,940	1,166	774	4.3%	1,830	110	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	7,474	4,026	3.8%	11,500	0	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	6,650	4,429	2,221	4.0%	6,660	▲10	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,082	508	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3)	11,225	4.5%	11,700	11,272	428	4.1%	11,600	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%	2,560	1,567	993	3.6%	2,520	40	3.6%	0.0%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,420	821	599	3.5%	1,400	20	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	Aqualia千早	1,280	6.8%	2,440	1,120	1,320	4.0%	2,440	0	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%	4,800	2,675	2,125	3.8%	4,650	150	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%	1,700	1,092	608	3.7%	1,660	40	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	1,604	▲34	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	1,859	▲49	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	1,386	554	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	2,578	492	4.5%	3,070	0	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
その他合計		43,416	-	55,690	41,134	14,556	-	55,240	450	-	-	
全物件合計		230,794	-	279,323	214,591	64,732	-	277,399	1,924	-	-	

(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)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、2026年2月26日及び2026年8月27日に信託受益権の準共有持分の計84%の譲渡を完了しており、取得価格はその84%を差し引いた金額を記載しています。
また、鑑定評価額は当期末において保有する不動産信託受益権の準共有持分割合16%に係る金額(第43期については2026年8月27日譲渡分16%を差し引いた金額)を記載しています。
(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ています。



Fukuoka REIT

Appendix

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

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

福岡リート投資法人の概要

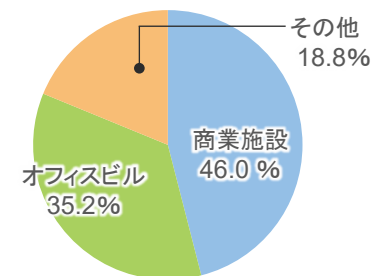
名 称	福岡リート投資法人
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日（東京証券取引所、福岡証券取引所）
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサー（注1）	福岡地所株式会社、西日本鉄道株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社日本政策投資銀行

（注1）九州電力株式会社（発行済株式総数の10%）、西部ガスホールディングス株式会社（同5%）、株式会社クラフティア（同5%）及び九州旅客鉄道株式会社（同5%）は、2026年6月30日付にて、その全部を福岡地所株式会社へ譲渡しています。

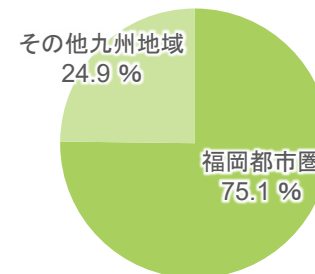
ポートフォリオ（注1）	
物件数/資産規模（注2）	37物件/230,794百万円
内福岡地所グループからの取得（注3）	16物件/141,497百万円
含み益	64,732百万円
総賃貸可能面積	620,894.38㎡
稼働率	99.4%

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	83.1%
期中平均支払金利	0.90%
格付	JCR:AA-（安定的） R&I:A+（安定的）

◎投資タイプ（取得価格ベース）



◎投資対象エリア（取得価格ベース）



投資口価格等（注1）

投資口価格	176,000円
発行済投資口総数	868,820口
時価総額	152,912百万円（投資口価格×発行済投資口総数）
1口当たり純資産	131,273円
1口当たりNAV（注4）	201,704円
第44期分配金実績	1口当たり4,075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）2026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

福岡・九州地域特化型リート

スポンサーとの連携強化及び社外取締役の選任によるガバナンス向上

■ スポンサー体制 NEW



◎ 社外取締役の選任について NEW



社外取締役

スポンサーから独立した社外取締役を外部から招聘
選任日：2026年6月24日（第23回定時株主総会）

■ 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%

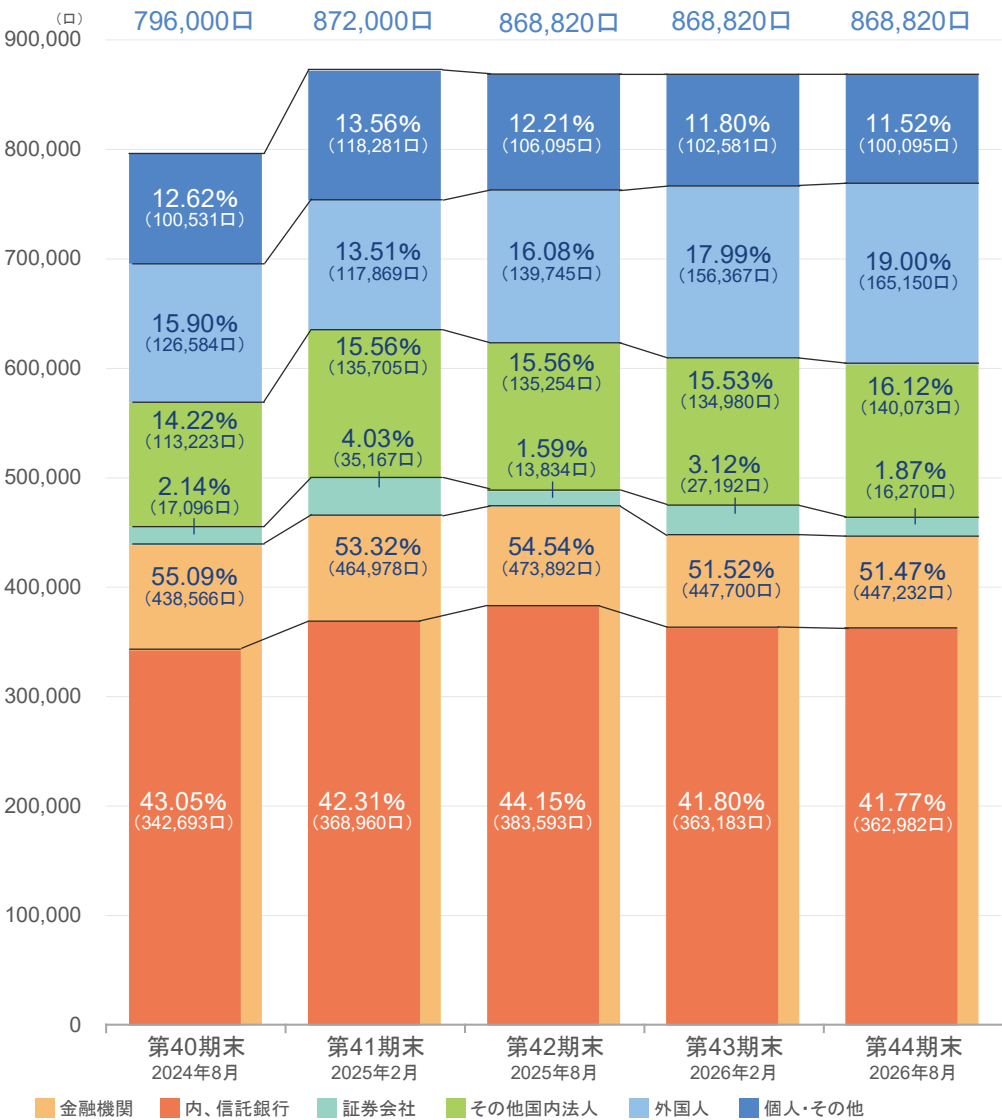
商業施設 40-70%

(注1) 九州電力株式会社(発行済株式総数の10%)、西部ガスホールディングス株式会社(同5%)、株式会社クラフティア(同5%)及び九州旅客鉄道株式会社(同5%)は、2026年6月30日付にて、その全部を福岡地所へ譲渡しています。

(注2) 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44期末)

2026年8月31日現在

	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人・その他	14,268名	95.77%	100,095口	11.52%
外国人	245名	1.64%	165,150口	19.00%
その他国内法人	286名	1.91%	140,073口	16.12%
証券会社	20名	0.13%	16,270口	1.87%
金融機関	79名	0.53%	447,232口	51.47%
（内、信託銀行）	8名	0.05%	362,982口	41.77%
合計	14,898名	100.00%	868,820口	100.00%

主要投資主(第44期末)

2026年8月31日現在

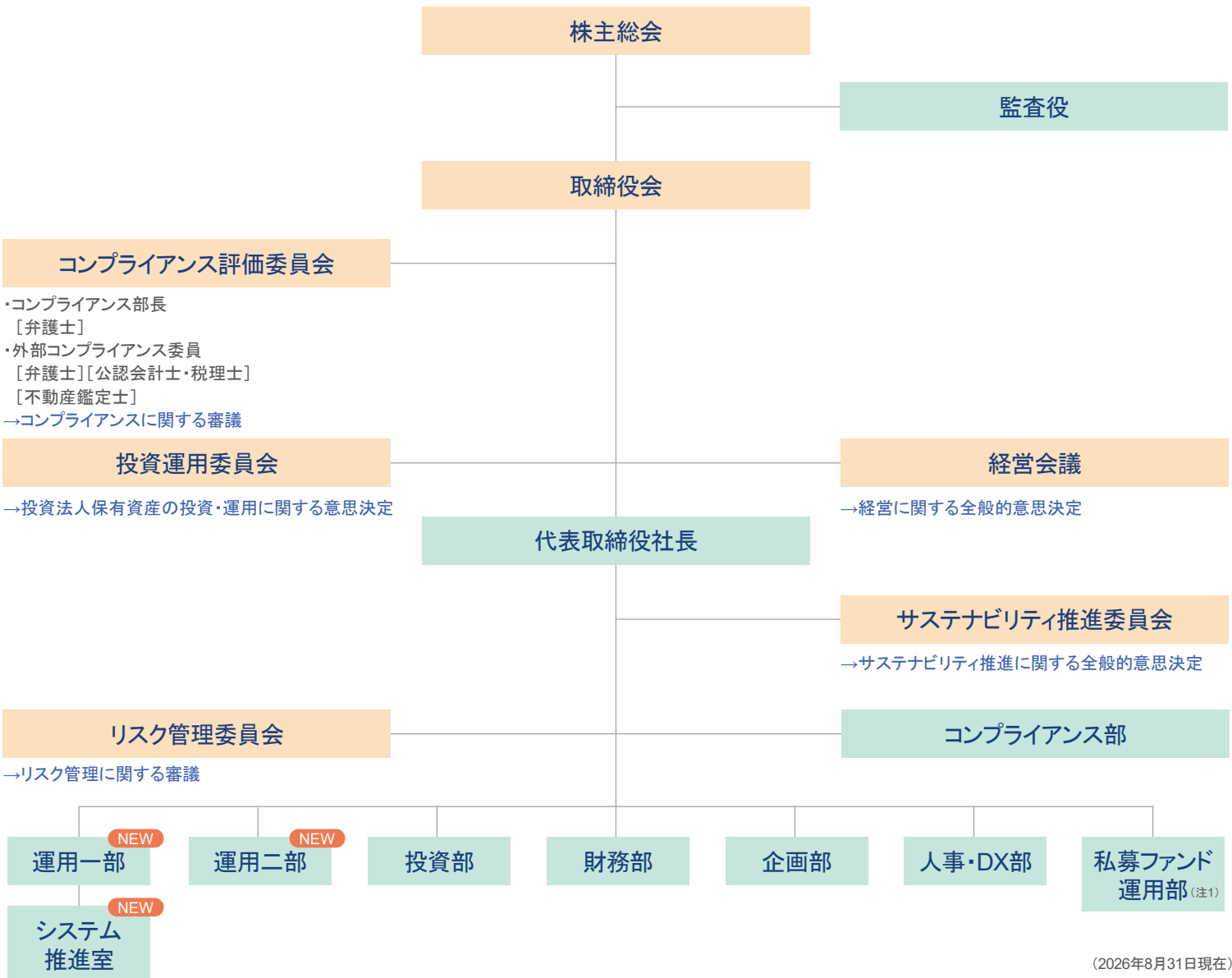
順位	投資主	所有投資口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	205,180口	23.61%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	108,099口	12.44%
3	福岡地所株式会社	103,706口	11.93%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	38,820口	4.46%
5	JAPAN ACTIVE VALUE FUND ONE HOLDINGS LTD.	27,729口	3.19%
6	BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS	13,758口	1.58%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,197口	1.28%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,102口	1.27%
9	メットライフ生命保険株式会社 一般	9,408口	1.08%
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



(注1)2026年11月1日付で廃止予定です。

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8月31日現在)

■ 社員平均勤続年数: 8年6ヶ月

■ 常勤役職員数: 51名

■ 男女比率 男性: 47.1 % 女性: 52.9 %

■ 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: 27名

・ 不動産証券化協会認定マスター: 20名

・ ビル経営管理士: 3名

・ 一級建築士: 3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

(2026年8月31日現在)

損益計算書・分配金(前期比)

分配金は4,075円

(単位:百万円)

科 目		第43期 ～2026年2月28日 (A)	第44期 ～2026年8月31日 (B)	増 減 (B-A)	
経常損益	営業損益	営業収益	10,822	10,898	75
		売却益除く営業収益	10,183	10,254	① 70
		売却益	638	643	② 4
		営業費用	6,334	6,434	③ 99
		賃貸事業費用	5,538	5,633	94
		資産運用報酬	634	638	3
		資産保管手数料	8	8	0
		一般事務委託手数料	64	67	3
		役員報酬	3	3	-
		その他営業費用	85	82	▲3
	営業利益		4,487	4,463	▲23
	営業外損益	営業外収益	10	15	5
		営業外費用	491	546	55
		支払利息(投資法人債を含む)	384	439	54
		融資関連費用	99	100	0
		その他営業外費用	7	7	-
	経常利益		4,006	3,932	▲73
	税引前当期純利益		4,006	3,932	▲73
	法人税等		1	0	▲0
当期純利益		4,005	3,931	▲73	
分配金	分配金の額	3,606	3,540	▲66	
	1口当たり分配金	4,151円	4,075円	▲76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	+69
内 キャンナルシティ博多ノキャンナルシティ博多・B	+34
木の葉モール橋本	+30
パークプレイス大分	+4
オフィスビル	+18
天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲24
その他	+8
計	+70
②天神ノースフロントビル	+4
計	+4
③修繕費減	+104
販管費増	▲4
水光熱増	▲16
減価償却費増	▲43
公租公課増	▲61
外注委託費増	▲112
その他費用減	+35
計	▲99

損益計算書・分配金(予想比)

分配金は予想比+75円

(単位:百万円)

科 目			第44期 予想(第43期決算発表時公表) (A)	第44期 実績 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業損益	営業収益	10,670	10,898	227
		売却益除く営業収益	10,027	10,254	① 227
		売却益	643	643	▲0
		営業費用	6,406	6,434	② 27
		賃貸事業費用		5,633	
		資産運用報酬		638	
		資産保管手数料		8	
		一般事務委託手数料		67	
		役員報酬		3	
		その他営業費用		82	
	営業利益		4,264	4,463	199
	営業外損益	営業外収益	11	15	4
		営業外費用	547	546	▲0
		支払利息(投資法人債を含む)		439	
		融資関連費用		100	
		その他営業外費用		7	
	経常利益		3,728	3,932	203
税引前当期純利益		3,728	3,932	203	
法人税等		1	0	▲0	
当期純利益		3,727	3,931	204	
分配金	分配金の額	3,475	3,540	65	
	1口当たり分配金	4,000円	4,075円	75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	+259
内 キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B	+228
木の葉モール橋本	+21
パークプレイス大分	+9
オフィスビル	▲33
内 水光熱収入	▲41
計	+227
②水光熱費減	+56
販管費増	▲9
修繕費増	▲28
外注委託費増	▲58
その他費用減	+11
計	▲27

第45期(2027年2月期)業績予想

分配金は前回公表4,000円から4,040円へ上方修正

(単位:百万円)					
項 目	第44期実績 (A)	第45期予想 (前回公表) (B)	第45期予想 (今回公表) (C)	第44期実績 差異 (C-A)	第45期 公表予想差異 (C-B)
営業収益	10,898	10,743	10,885	▲12	141
売却益除く営業収益	10,254	10,094	10,263	① 9	168
売却益	643	648	621	② ▲21	▲26
営業費用	6,434	6,440	6,396	③ ▲37	▲44
営業利益	4,463	4,303	4,489	25	185
営業外収益	15	10	31	16	21
営業外費用	546	574	619	④ 72	44
経常利益	3,932	3,739	3,901	▲31	162
当期純利益	3,931	3,737	3,900	▲31	162
分配金の額	3,540	3,475	3,510	▲30	34
1口当たり分配金	4,075円	4,000円	4,040円	▲35円	40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期実績と第45期予想(今回公表)との差異要因	
①アクティブ商業	▲75
内 キャンナルシティ博多ノキャンナルシティ博多・B	▲75
木の葉モール橋本	+7
パークプレイス大分	▲7
オフィスビル	+27
内 天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲23
物件入替	+19
内 ロジシティ古賀(2026年12月取得予定)	+46
トリアスSPC分配金(2026年12月出資予定)	+5
熊本イーストフロントビル(2026年11月譲渡予定)	▲32
その他	+37
計	+9
②物件譲渡に伴う売却損益減	▲21
計	▲21
③減価償却費減	+96
外注委託費減	+57
水光熱費減	+7
公租公課減	+5
修繕費増	▲142
その他費用減	+14
計	+37
④調達コスト増	▲72
内 新規借入	▲27
計	▲72

第46期(2027年8月期)業績予想

分配金は前回目標4,000円から4,050円へ上方修正

(単位:百万円)			
項 目	第45期予想(今回公表) (A)	第46期予想(今回公表) (B)	第45期予想(今回公表) との差異 (B-A)
営業収益	10,885	10,773	▲111
売却益除く営業収益	10,263	10,773	① 510
売却益	621	-	② ▲621
営業費用	6,396	6,493	③ 97
営業利益	4,489	4,280	▲208
営業外収益	31	25	▲6
営業外費用	619	785	④ 166
経常利益	3,901	3,519	▲381
当期純利益	3,900	3,518	▲381
分配金の額	3,510	3,518	8
1口当たり分配金	4,040円	4,050円	10円

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第45期予想と第46期予想との差異要因

①アクティブ商業	+362
内 キャンナルシティ博多／キャンナルシティ博多・B	+377
パークプレイス大分	+31
木の葉モール橋本	▲45
オフィスビル	+53
内 天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲23
物件入替	+80
内 ロジシティ古賀	+93
トリアスSPC分配金	+21
熊本イーストフロントビル	▲33
その他	+13
計	+510
②物件譲渡に伴う売却損益剥落	▲621
計	▲621
③修繕費減	+166
外注委託費増	▲39
減価償却費増	▲41
水光熱費増	▲56
公租公課増	▲63
その他費用増	▲63
計	▲97
④調達コスト増	▲166
内 新規借入	▲65
計	▲166

貸借対照表(前期比)

科 目		第43期(A) 2026年2月28日	第44期(B) 2026年8月31日	差異 (B-A)
資産の部	流動資産	11,668	11,370	▲ 297
	現金及び預金	5,815	4,919	▲ 895
	信託現金及び信託預金	4,145	4,637	491
	営業未収入金	1,359	1,447	88
	前払費用	281	270	▲ 10
	未収消費税等	-	49	49
	その他	66	45	▲ 20
	固定資産	215,719	216,005	286
	有形固定資産	208,756	209,076	319
	建物	1,886	1,865	▲ 21
	構築物	34	34	▲ 0
	工具、器具及び備品	1	1	▲ 0
	土地	1,775	1,775	0
	信託建物	76,203	76,735	531
	信託構築物	1,249	1,232	▲ 16
	信託機械及び装置	731	728	▲ 2
	信託工具、器具及び備品	300	312	12
	信託土地	126,531	126,352	▲ 179
	信託建設仮勘定	41	33	▲ 8
	無形固定資産	5,548	5,547	▲ 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	1,414	1,381	▲ 33
	投資有価証券	167	167	0
	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	1	0
	長期前払費用	900	867	▲ 33
	繰延資産	35	28	▲ 7
	資産合計	227,423	227,404	▲ 18

(単位: 百万円)

科 目		第43期(A) 2026年2月28日	第44期(B) 2026年8月31日	差異 (B-A)
負債の部	流動負債	17,022	17,061	38
	営業未払金	1,050	818	▲ 232
	1年内返済予定の長期借入金	12,500	12,900	400
	未払金	25	15	▲ 9
	未払費用	555	561	6
	未払法人税等	0	0	▲ 0
	未払消費税等	521	86	▲ 434
	前受金	1,099	1,092	▲ 7
	預り金	1,269	1,585	315
	固定負債	96,672	96,290	▲ 382
	投資法人債	3,000	3,000	—
	長期借入金	80,850	80,450	▲ 400
	預り敷金及び保証金	926	868	▲ 58
	信託預り敷金及び保証金	11,896	11,972	75
	負債合計	113,695	113,351	▲ 344
純資産の部	投資主資本	113,727	114,052	325
	出資総額	109,264	109,264	—
	出資総額控除額	▲ 499	▲ 499	—
	圧縮積立金	957	1,356	399
	当期未処分利益	4,005	3,931	▲ 73
	純資産合計	113,727	114,052	325
負債純資産合計		227,423	227,404	▲ 18

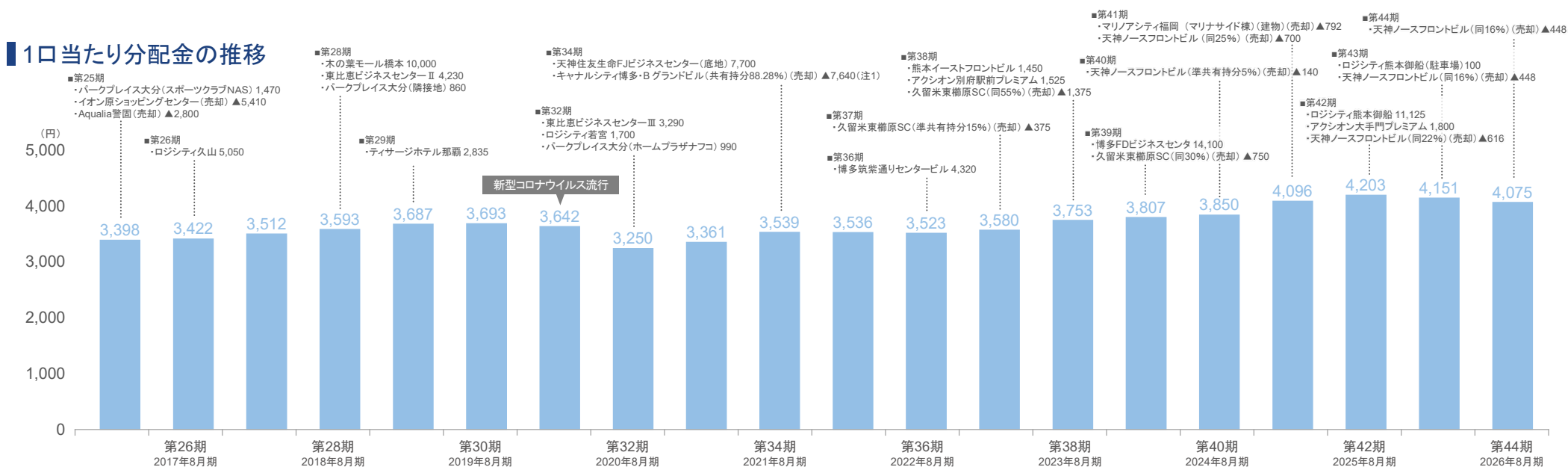
キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円)

区 分	第43期(A) ～2026年2月28日	第44期(B) ～2026年8月31日	差異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,817	4,851	▲ 966
税引前当期純利益	4,006	3,932	▲ 73
減価償却費	1,724	1,768	43
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	▲ 8	▲ 15	▲ 6
支払利息	384	439	54
不動産等売却益	▲ 638	▲ 643	▲ 4
営業未収入金の増減額(▲は増加)	26	▲ 88	▲ 114
未収入金の増減額(▲は増加)	▲ 0	2	3
未収消費税等の増減額(▲は増加)	681	▲ 49	▲ 731
未払消費税等の増減額(▲は減少)	439	▲ 434	▲ 873
営業未払金の増減額(▲は減少)	1	▲ 10	▲ 11
未払金の増減額(▲は減少)	2	▲ 9	▲ 12
未払費用の増減額(▲は減少)	2	▲ 0	▲ 2
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 6	▲ 7	▲ 1
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 378	315	694
前払費用の増減額(▲は増加)	▲ 47	10	58
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲ 32	33	65
その他	26	22	▲ 4
小計	6,191	5,273	▲ 917
利息の受取額	8	15	6
利息の支払額	▲ 381	▲ 432	▲ 50
法人税等の支払額	▲ 1	▲ 6	▲ 4
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	▲ 130	▲ 1,649	▲ 1,518
有形固定資産の取得による支出	▲ 186	▲ 20	165
信託有形固定資産の売却による収入	985	985	-
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 789	▲ 2,630	▲ 1,841
預り敷金及び保証金の受入による収入	52	0	▲ 52
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 0	▲ 58	▲ 57
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	156	270	114
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 181	▲ 195	▲ 13
投資有価証券の取得による支出	▲ 167	▲ 0	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	2	5	3
使途制限付信託預金の預入による支出	▲ 2	▲ 6	▲ 4
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,650	▲ 3,606	44
長期借入れによる収入	4,500	6,600	2,100
長期借入金の返済による支出	▲ 4,500	▲ 6,600	▲ 2,100
分配金の支払額	▲ 3,650	▲ 3,606	44
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	2,036	▲ 404	▲ 2,440
現金及び現金同等物の期首残高	7,859	9,895	2,036
現金及び現金同等物の期末残高	9,895	9,490	▲ 404

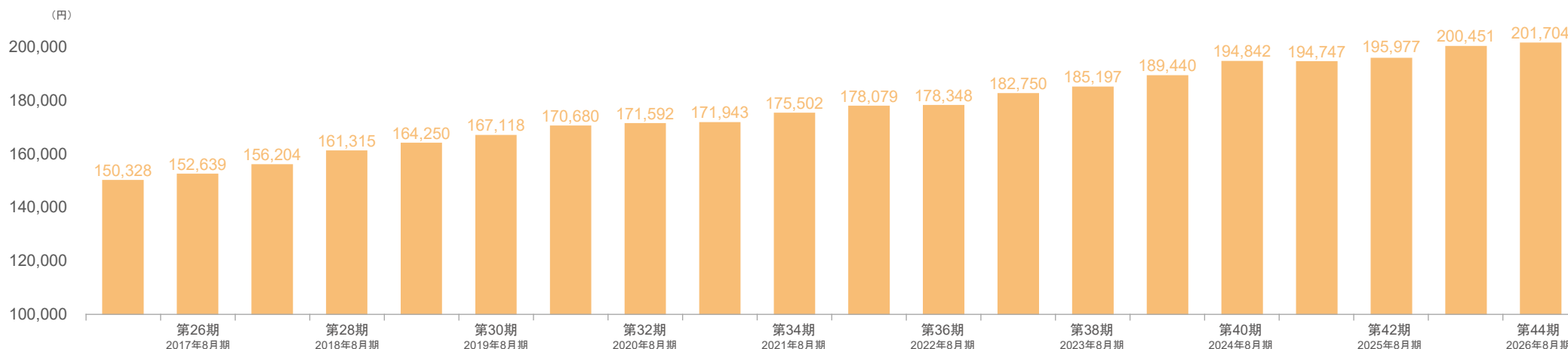
1口当たり分配金・NAVの推移

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。
※取得価格ベースの金額を記載しています。
(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

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)	返済期
1年内返済予定 長期借入金	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	1.76200%	第45期
	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(注1)	1,100	2018/2/28	2027/2/26	9.0	固定	0.60000%	
	りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定	0.65846%	第46期
	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(注1)	400	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.57600%	
	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%	
長期借入金	りそな銀行(注1)	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0	固定	0.49350%	第47期
	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%	
	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(注1)	1,900	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.75000%	第48期
	りそな銀行(注1)	600	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.56700%	
	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%	
長期借入金	大分銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%	第49期
	広島銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%	
	肥後銀行	700	2023/3/31	2028/3/31	5.0	固定	0.61500%	
	鹿児島銀行	500	2020/6/30	2028/6/30	8.0	固定	0.46500%	
	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%	
	三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定	0.48000%	
	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%	第50期
	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%	
長期借入金	三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%	第51期
	西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	1.80845%	
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	1.80845%	
	りそな銀行(注1)	200	2019/2/28	2029/2/28	10.0	固定	0.48845%	
	三菱UFJ銀行	500	2020/6/30	2029/6/29	9.0	固定	0.60000%	
	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%	
	広島銀行	500	2023/6/30	2029/6/29	6.0	固定	0.54125%	第52期
	シンジケートローン(グリーンローン)(注1)(注3)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100%	
	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%	
	西日本シティ銀行(注1)	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.48000%	
長期借入金	みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%	第53期
	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%	
	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%	
	肥後銀行(グリーンローン)	300	2025/3/31	2030/3/29	5.0	固定	1.37000%	
	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%	第54期
	広島銀行	1,000	2023/6/30	2030/6/28	7.0	固定	0.63500%	
	日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%	

※変動金利での借入金は、2026年8月31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)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、福岡銀行、十八親和銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、伊予銀行です。(注6)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7)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。(注8)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9)借入先は、福岡銀行、十八親和銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、伊予銀行です。(注10)借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。(注11)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。

第44期(2026年8月期)のリファイナンス実績 2026年8月31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)	返済期
長期借入金	みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%	第52期
	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%	
	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%	
	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%	第53期
	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%	
	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%	
	福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	変動	1.76691%	
	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)	200	2026/2/27	2031/2/28	5.0	固定	1.78000%	
長期借入金	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%	第54期
	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%	
	三菱UFJ銀行(グリーンローン)	600	2026/3/31	2031/3/31	5.0	固定	2.50125%	
	シンジケートローン(注1)(注4)	5,300	2021/7/30	2031/7/31	10.0	固定	0.49000%	
	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%	第55期
	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%	
	三菱UFJ銀行	800	2025/3/31	2031/9/30	6.5	固定	1.68563%	
	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%	
	福岡銀行(グリーンローン)	2,500	2023/10/31	2031/10/31	8.0	変動	1.70845%	
	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%	
長期借入金	シンジケートローン(グリーンローン)(注5)	3,300	2026/6/30	2032/1/30	5.6	変動	1.42627%	第56期
	みずほ信託銀行	1,000	2022/3/31	2032/3/31	10.0	変動	1.71200%	
	シンジケートローン (サステナビリティ・リンク・ローン)(注6)(注7)	4,900	2022/8/31	2032/8/31	10.0	固定	0.91875%	
	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%	
	シンジケートローン(グリーンローン)(注8)	2,100	2025/12/30	2032/11/30	6.9	固定	1.92115%	第57期
	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%	
	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	2033/2/28	9.0	変動	1.80691%	
	三菱UFJ銀行	1,500	2026/2/27	2033/2/28	7.0	変動	1.46627%	
	大分銀行(グリーンローン)	200	2026/2/27	2033/2/28	7.0	固定	1.93500%	
長期借入金	肥後銀行	750	2023/3/31	2033/3/31	10.0	変動	1.71200%	第58期
	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	1.43627%	
	シンジケートローン(グリーンローン)(注9)	2,700	2026/6/30	2033/6/30	7.0	変動	1.42627%	
	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%	
	合 計	93,350						第59期

■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)	返済期
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56期
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1.20000%	第68期
合 計		3,000					

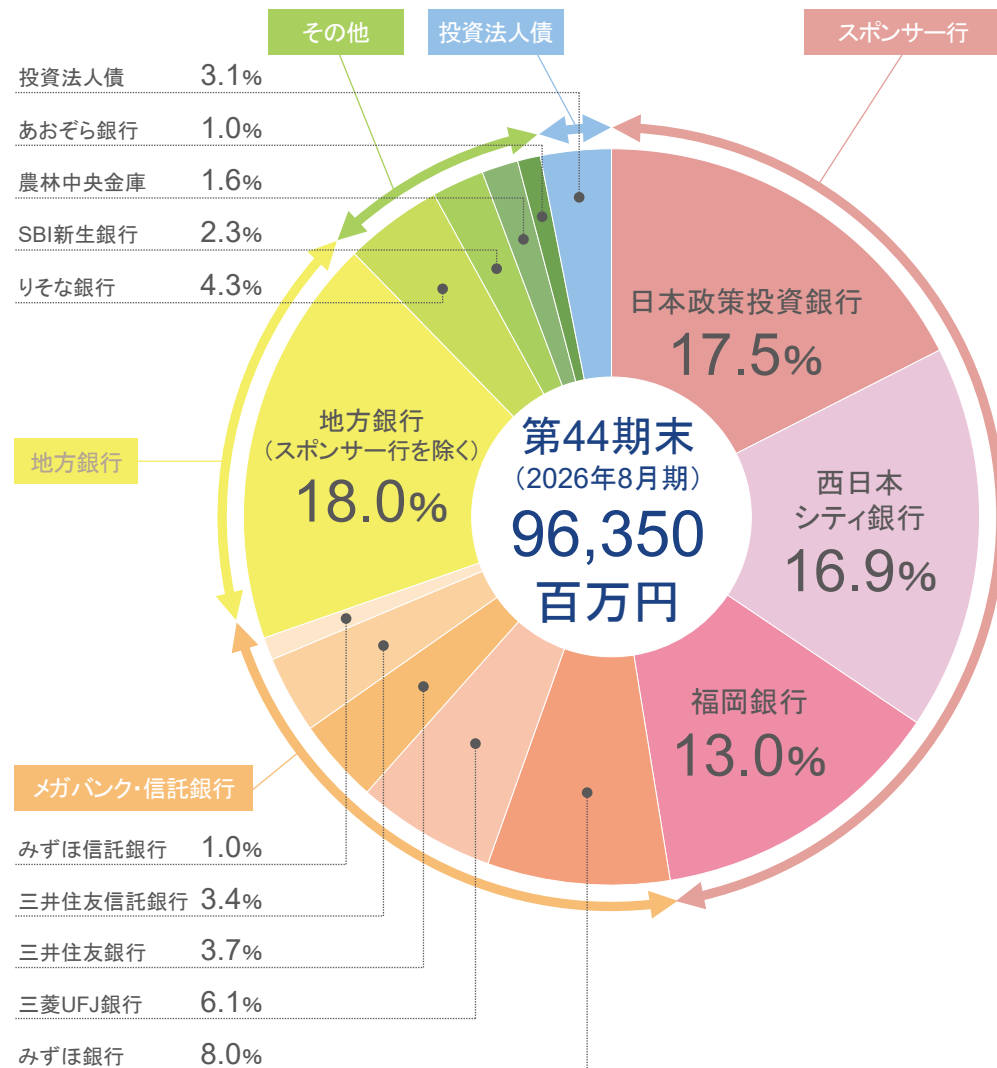
■コミットメントラインの設定状況

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10)	6,000	2018/8/1	2029/7/31
	コミットメントライン2(注11)	7,000	2020/3/2	2029/2/28
合 計		13,000		

借入金金融機関

スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

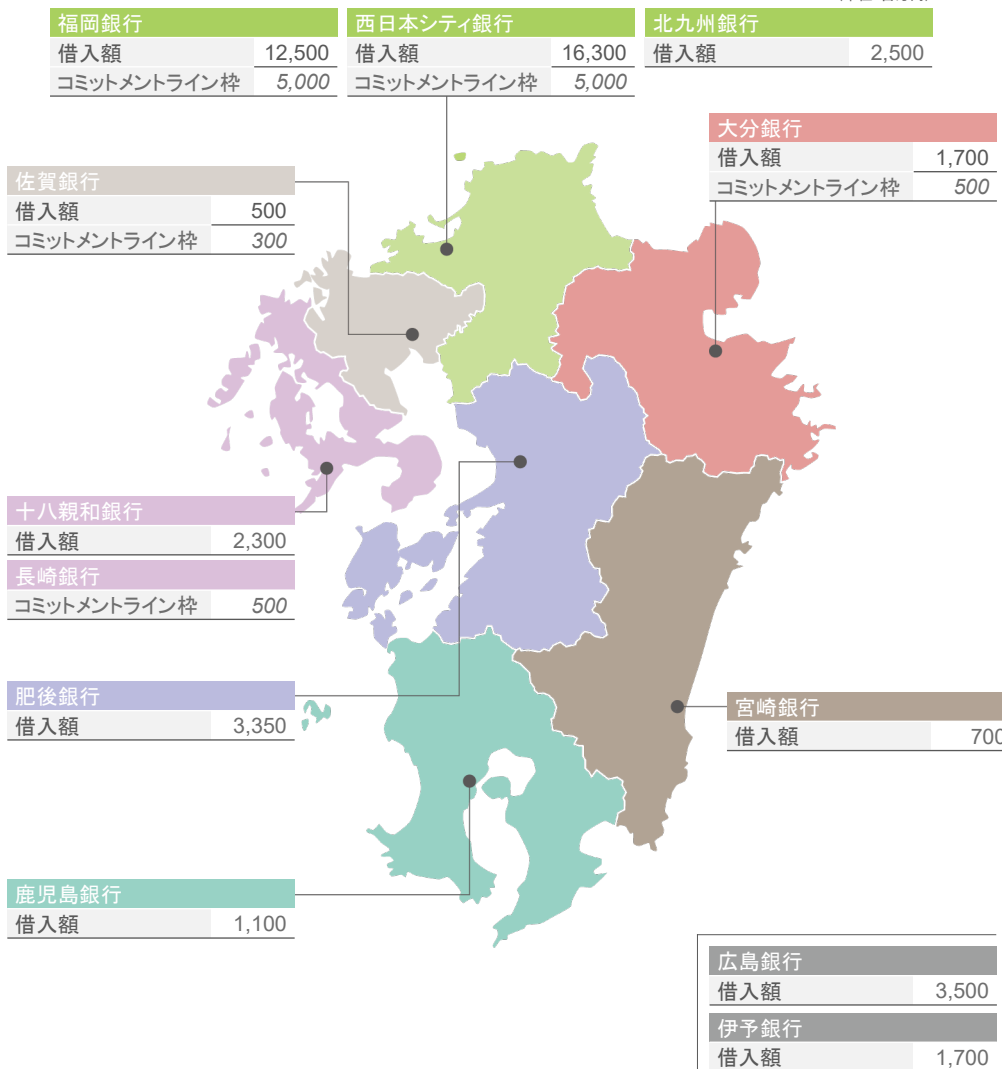
借入金金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

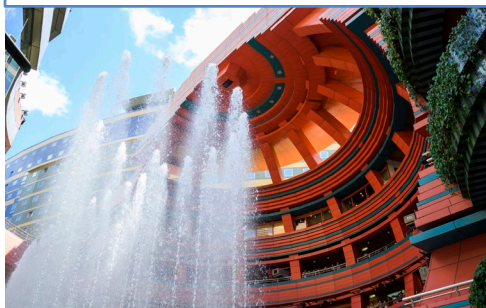
◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



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9月～2026年8月
年間売上(注1)

393億円
前年比+20.3%

- パークプレイス大分



2025年9月～2026年8月
年間売上

272 億円
前年比+2.3%

- 木の葉モール橋本



2025年9月～2026年8月
年間売上

173億円
前年比▲0.5 %

- サンリブシティ小倉



2025年9月～2026年8月
年間売上(注2)

—
前年比+4.0%

売上前年同期比

物件名称	第42期 2025年8月期	第43期 2026年2月期	第44期 2026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)	+13.8%	+19.6%	+20.9%
パークプレイス大分	+1.4%	+1.1%	+3.5%
木の葉モール橋本	+6.9%	▲0.6%	▲0.5%
サンリブシティ小倉	+8.3%	+7.6%	+0.6%

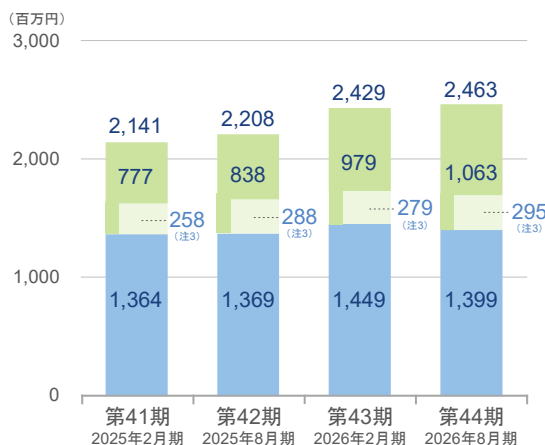
(注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。

(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。

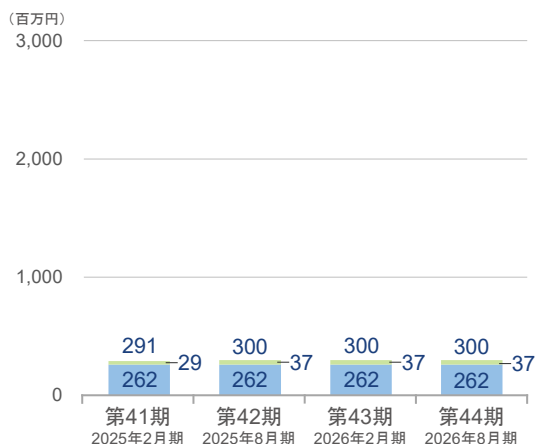
フロート賃料構成比

■ アクティブ商業物件別賃料構成比

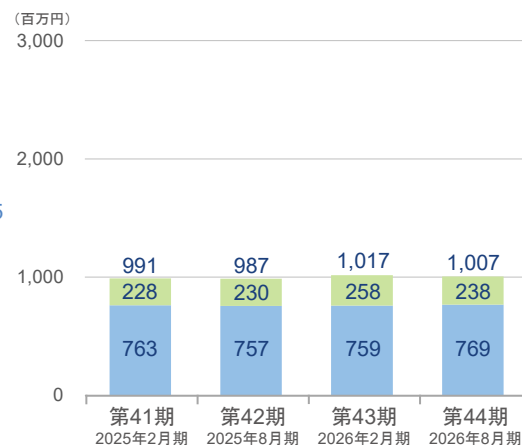
■ ベース賃料(注1) ■ フロート賃料(注2)



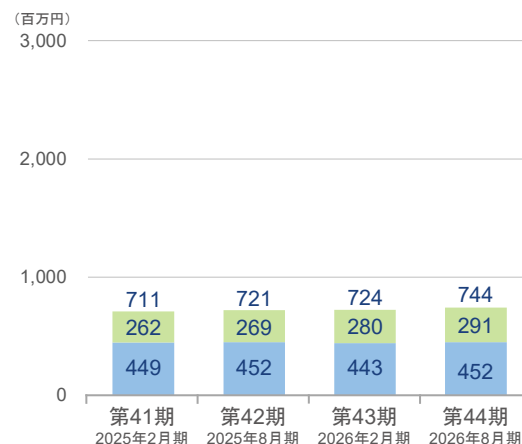
キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B



サンリブシティ小倉



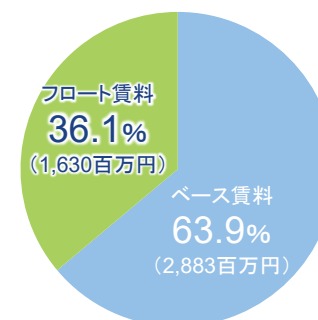
パークプレイス大分



木の葉モール橋本

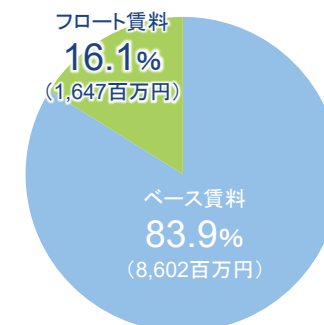
■ アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第44期

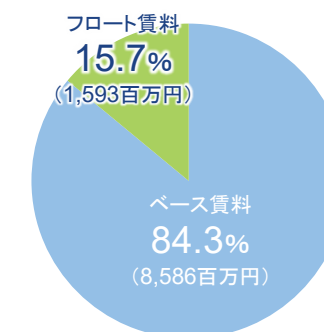


■ ポートフォリオ全体の賃料構成比

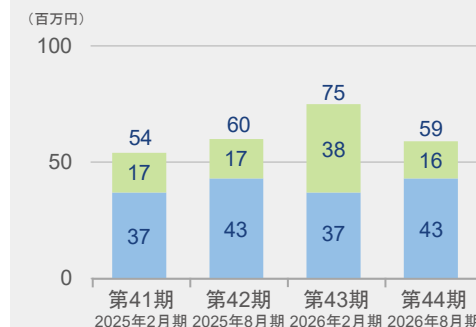
◎ 第44期



◎ 第43期



■ ティサージホテル那覇賃料構成比



ティサージホテル那覇

※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

テナント名		店舗名	賃貸比率 (注1)	第45期 ～2027年2月	第46期 ～2027年8月	第47期 ～2028年2月	契約残存 年数(注2)
1		株式会社サンリブ	10.5%	●サンリブシティ小倉			15
2		イオン九州株式会社	9.5%	●木の葉モール橋本			14
3		福岡地所株式会社	5.3% (注3)	●パークブレイス大分			0
4		株式会社キャナルシティ・オーパ	4.2%	●キャナルシティ博多			4
5		株式会社アルペン	4.0%	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)			30
6		株式会社加勢	4.0%	●木の葉モール橋本			1
7		福岡ロジテム株式会社	3.7%	●天神住友生命FJビジネスセンター(底地)			54
8		F-LINE株式会社	3.3%	●キャナルシティ博多			1
9		日本通運株式会社	3.2%	●キャナルシティ博多・B			1
10		司企業株式会社	2.8%	●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
				●木の葉モール橋本			9
				●ロジシティ久山			3
				●ロジシティみなと香椎			3
				●ロジシティみなと香椎			非開示 (注4)
				●ロジシティ熊本御船			5
				●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8月31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)

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44期合計 (A)
	(運用期間)	第44期 (2026年3月1日～2026年8月31日)					
		184日					
①不動産賃貸事業収益合計		1,236	1,305	1,180	300	921	4,943
	不動産賃貸収入	1,222	1,240	1,012	300	744	4,520
	その他 不動産賃貸収入	14	64	167	－	177	423
②不動産賃貸事業費用合計		492	593	632	52	602	2,374
	外注委託費	292	371	309	9	330	1,312
	修繕費	7	11	24	4	19	67
	原状回復費	－	－	－	－	－	－
	公租公課	100	121	97	35	41	396
	損害保険料	5	7	5	1	2	22
	水道光熱費	60	63	172	－	118	414
	その他 不動産賃貸費用	25	17	24	2	90	161
③NOI(＝①－②)		743	711	547	247	319	2,569
④減価償却費		259	239	201	54	110	865
⑤賃貸事業利益(＝③－④)		484	472	345	192	209	1,704
NOI利回り(対取得価格)		4.6%	6.8%	5.6%	7.5%	6.4%	5.8%
資本的支出		689	188	38	2	179	1,098

(単位:百万円)			
第43期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注)	差 異 (A-C)
181日	3日		
4,874	68	4,683	259
4,473	46		
401	22		
2,356	17	2,301	73
1,195	116		
177	▲110		
—	—		
385	11		
21	0		
396	18		
179	▲18		
2,518	51	2,382	186
847	17		
1,670	33		
5.6%	0.1%		
385	712		

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44期合計 (A)
	(運用期間)	第44期 (2026年3月1日～2026年8月31日)				
		184日				
①不動産賃貸事業収益合計	254	89	40	105	32	524
不動産賃貸収入	222	89	40	105	32	492
その他 不動産賃貸収入	32	0	－	0	－	32
②不動産賃貸事業費用合計	96	10	5	10	14	137
外注委託費	38	2	1	1	－	44
修繕費	12	0	0	0	－	12
原状回復費	－	－	－	－	－	－
公租公課	16	5	3	7	14	47
損害保険料	0	0	0	0	－	1
水道光熱費	26	－	－	－	－	26
その他 不動産賃貸費用	2	1	0	0	0	5
③NOI(＝①－②)	158	79	35	95	18	386
④減価償却費	30	8	4	15	－	60
⑤賃貸事業利益(＝③－④)	127	70	30	79	18	326
NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.6%	6.2%	5.4%	0.8%	4.6%
資本的支出	16	0	5	0	－	23

第43期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注)	差 異 (A-C)
181日	3日		
521	2	525	▲1
492	▲0		
29	2		
132	4	136	0
43	0		
9	3		
—	—		
46	0		
1	▲0		
25	0		
5	0		
389	▲2	388	▲2
60	▲0		
328	▲2		
4.6%	▲0.0%		
11	12		

(注)第43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)

オフィスビル

科 目	(運用期間)	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44期 合計 (A)
		第44期 (2026年3月1日～2026年8月31日)													
		184日													
①不動産賃貸事業収益合計		649	610	230	344	385	91	47	170	72	159	143	65	438	3,408
不動産賃貸収入		646	552	211	342	353	91	39	154	67	159	134	59	396	3,208
その他 不動産賃貸収入		2	58	18	2	31	0	7	16	4	—	9	6	42	199
②不動産賃貸事業費用合計		229	194	75	92	139	33	16	55	20	31	47	23	120	1,082
外注委託費		119	71	19	49	44	3	2	19	6	—	19	9	38	403
修繕費		2	4	6	1	1	8	0	—	0	—	0	1	0	28
原状回復費		—	—	—	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
公租公課		57	50	32	35	16	20	4	9	7	30	14	5	40	326
損害保険料		1	2	0	2	1	0	0	0	0	—	0	0	1	13
水道光熱費		44	63	16	0	33	0	9	15	5	—	11	6	38	245
その他 不動産賃貸費用		3	1	0	1	41	0	0	11	0	0	0	0	0	63
③NOI(=①-②)		419	415	154	251	246	58	30	114	51	127	96	41	317	2,325
④減価償却費		98	100	29	68	43	10	9	42	19	—	22	11	73	531
⑤賃貸事業利益(=③-④)		321	315	125	182	202	47	20	71	32	127	73	30	244	1,794
NOI利回り(対取得価格)		5.7%	7.4%	7.0%	7.2%	8.3%	4.5%	6.8%(注1)	5.4%	3.2%	3.3%	4.5%	5.8%	4.5%	5.7%
資本的支出		596	386	50	93	8	8	0	3	6	—	7	8	0	1,170

(単位:百万円)			
第43期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差 異 (A-C)
181日	3日		
3,414	▲ 6	3,441	▲ 33
3,204	4		
210	▲ 10		
1,103	▲ 21	1,106	▲ 23
405	▲ 2		
40	▲ 12		
—	0		
309	17		
13	0		
250	▲ 4		
83	▲ 20		
2,311	14	2,335	▲ 9
509	21		
1,801	▲ 7		
5.6%	0.1%		
478	692		

その他

科 目	(運用期間)	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44期 合計 (A)
		第44期 (2026年3月1日～2026年8月31日)														
		184日														
①不動産賃貸事業収益合計							70	40	63	119	43	32	34	62	59	1,373
不動産賃貸収入							68	40	61	114	41	31	32	62	59	1,320
その他 不動産賃貸収入							1	0	2	4	1	0	1	—	—	53
②不動産賃貸事業費用合計							17	8	16	25	15	4	7	9	9	270
外注委託費							5	2	3	6	1	1	1	0	0	39
修繕費							0	1	3	2	4	0	0	0	2	34
原状回復費							2	—	2	2	3	0	0	—	—	10
公租公課							5	3	4	8	2	1	2	7	5	128
損害保険料							0	0	0	1	0	0	0	0	0	8
水道光熱費							0	0	0	2	0	0	0	—	—	32
その他 不動産賃貸費用							2	1	1	3	2	0	1	0	0	16
③NOI(=①-②)		43	209	140	72	225	53	31	46	93	27	27	26	52	50	1,102
④減価償却費		12	41	39	16	64	15	8	14	21	11	7	5	27	24	311
⑤賃貸事業利益(=③-④)		31	167	101	55	161	37	23	32	72	16	19	21	24	25	791
NOI利回り(対取得価格)		7.0%	5.1%	5.6%	8.5%	4.0%	5.2%	5.7%	7.3%	6.7%	5.1%	3.6%	3.0%	6.9%	3.6%	5.1%
資本的支出		0	6	16	1	34	26	2	19	10	1	—	3	8	3	137

第43期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差 異 (A-C)
181日	3日		
1,369	3	1,371	1
1,324	▲ 4		
44	8		
220	49	271	▲ 0
42	▲ 2		
18	15		
7	2		
96	32		
8	▲ 0		
30	1		
17	▲ 0		
1,148	▲ 46	1,100	2
306	4		
841	▲ 50		
5.3%	▲0.2%		
166	▲ 29		

(注1) 2024年8月29日、2025年2月27日、2025年8月28日、2026年2月26日、2026年8月27日に信託受益権の準共用持分の84%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43期決算発表表時公表予想

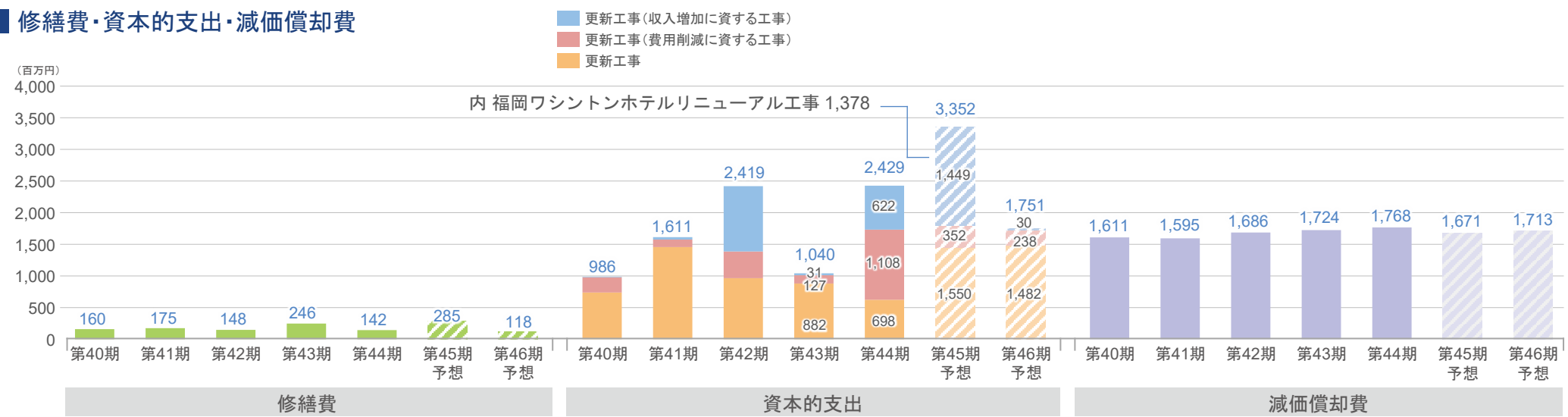
(注3) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

賃貸事業収支(全体)及び修繕費・資本的支出・減価償却費

全 体	(単位:百万円)					
	科 目 (運用期間)	第44期合計 (A)	第43期合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注)	差 異 (A-C)
		2026年3月1日～ 2026年8月31日	2025年9月1日～ 2026年2月28日			
		184日	181日	3日		
	①不動産賃貸事業収益合計	10,249	10,180	68	10,022	226
	不動産賃貸収入	9,541	9,494	46		
	その他 不動産賃貸収入	708	686	22		
	②不動産賃貸事業費用合計	3,865	3,813	51	3,845	19
	外注委託費	1,799	1,687	112		
	修繕費	142	246	▲ 104		
	原状回復費	11	7	3		
	公租公課	899	837	61		
	損害保険料	45	45	0		
	水道光熱費	719	703	16		
	その他 不動産賃貸費用	246	285	▲ 38		
	③NOI(=①-②)	6,384	6,367	17	6,176	207
	④減価償却費	1,768	1,724	43		
	⑤賃貸事業利益(=③-④)	4,616	4,642	▲ 26		
	NOI利回り(対取得価格)	5.5%	5.5%	0.0%		
	資本的支出	2,429	1,040	1,388		

(注) 第43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8月31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	30年 4ヶ月	32,000	13.9%	2004/11/9	福岡地所グループ	48,090.11	100.0%	22	Alpen FUKUOKA、福岡ワシントンホテル
	キャナルシティ博多・B	30年 4ヶ月	21,060	9.1%	2011/3/2	外部	30,516.78	98.4%	55	OPA、無印良品 キャナルシティ博多
	パークプレイス大分	24年 5ヶ月	19,610	8.5%	2004/11/9	福岡地所グループ	121,184.87	99.7%	95	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	21年 5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	15年 5ヶ月	10,000	4.3%	2018/3/1	福岡地所グループ	22,190.81	99.8%	118	サンリブ、スポーツデポ/ゴルフ5
	スクエアモール鹿児島宇宿	19年 11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 9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	19年 1ヶ月	1,130	0.5%	2007/9/3	福岡地所グループ	2,801.15	100.0%	2	ボンラバス、マツモトキヨシ
	ケーズデンキ鹿児島本店	18年 9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	46.0%	—	—	341,948.39	99.7%	310	—
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	30年 4ヶ月	14,600	6.3%	2004/11/9	福岡地所グループ	23,039.49	98.5%	64	TOTO、ベルシステム24
	呉服町ビジネスセンター	22年 10ヶ月	11,200	4.9%	2004/11/9	福岡地所グループ	19,905.34	99.5%	35	TMJ、SMBCコンシューマーファイナンス
	サニックス博多ビル	25年 5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	99.6%	(注6)71	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 6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	富士通、フォレストホールディングス
	天神西通りセンタービル	29年 11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 7ヶ月	448	0.2%	2013/3/28	外部	840.39	100.0%	11	楽天カード、ブルデシヤル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	10年 6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	6年 5ヶ月	3,290	1.4%	2020/5/29	福岡地所グループ	2,981.16	89.2%	7	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 7ヶ月	4,320	1.9%	2022/3/1	外部	5,994.42	86.2%	16	日本リージャス、ヤマエ久野
	熊本イーストフロントビル	32年 8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 6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	—	81,238	35.2%	—	—	113,327.65	98.5%	279	—
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	18年 3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	12年 4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 7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 6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 6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	21年 1ヶ月	2,060	0.9%	2006/9/1	外部	4,821.25	92.8%	62	—
	シティハウスけやき通り	18年 9ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia千早	18年 8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 6ヶ月	2,800	1.2%	2013/3/1	外部	7,187.59	94.4%	129	—
	グランフォーレ薬院南	18年 8ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	98.0%	97	—
	アクション別府駅前プレミアム	3年 5ヶ月	1,525	0.7%	2023/4/27	外部	1,937.33	96.3%	26	—
	アクション大手門プレミアム	8年 7ヶ月	1,800	0.8%	2025/3/28	外部	1,936.79	96.2%	25	—
	ホテルフォルツァ大分	18年 0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 6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	99.4%	496	—
	全物件合計又は平均	20年 11ヶ月	230,794	100.0%	—	—	620,894.38	99.4%	1,085	—

(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、土地の賃貸可能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58です。

(注7)天神ノースフロントビルは2026年8月27日に信託受益権の準共有持分16%の譲渡を完了しており、譲渡前の取得価格及び総賃貸可能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 キャンナルシティ博多



2 キャンナルシティ博多・B



3 パークプレイス大分



4 サンライブシティ小倉



5 木の葉モール橋本



6 スクエアモール鹿児島宇宿



7 熊本インターコミュニティSC



8 花畑SC

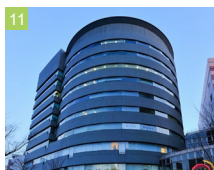


9 ケーズデンキ鹿児島本店

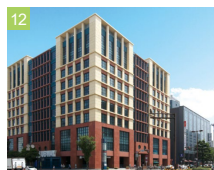


10 マリナシティ福岡
(マリナサイド棟) (底地)

オフィスビル 13件



11 キャンナルシティ・
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



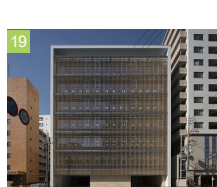
16 天神西通りセンタービル



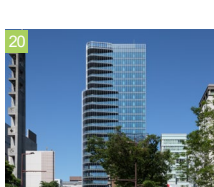
17 天神ノースフロントビル



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



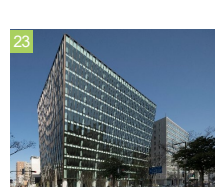
20 天神住友生命
FJビジネスセンター(底地)



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



25 鳥栖ロジスティクスセンター



26 ロジシティみなと香椎



27 ロジシティ久山



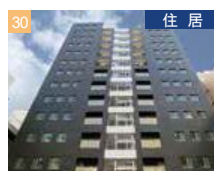
28 ロジシティ若宮



29 ロジシティ熊本御船



30 アメックス赤坂門タワー



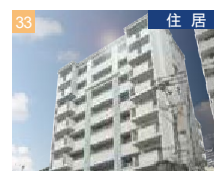
31 シティハウスけやき通り



32 Aqualia 千早



33 ディー・ウイングタワー



34 グランフォーレ薬院南



35 アクシオン別府駅前
プレミアム



36 アクシオン大手門プレミアム



37 ホテルフォルツァ大分



38 ティサージホテル那覇

取得予定 2件



39 (仮称)アイランドシティ
港湾関連用地(底地)



40 ロジシティ古賀



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



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

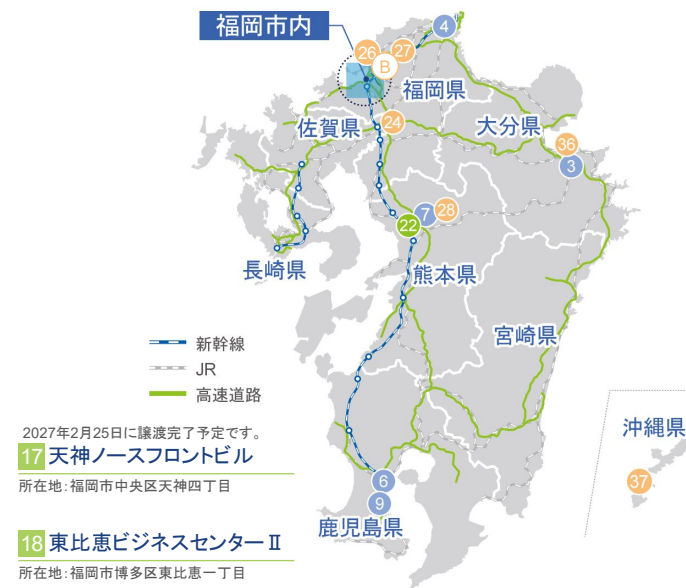
所在地:福岡市博多区御供所町

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



2027年2月25日に譲渡完了予定です。

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

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:佐賀県鳥栖市矩方町

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

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

28 ロジシティ熊本御船

所在地:熊本県上益城郡御船町

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

33 グランフォーレ薬院南

所在地:福岡市中央区平尾一丁目

34 アクション別府駅前プレミアム

所在地:福岡市城南区別府三丁目

35 アクション大手門プレミアム

所在地:福岡市中央区大手門二丁目

36 ホテルフォルツァ大分

所在地:大分市中央町一丁目

37 ティサージホテル那覇

所在地:那覇市西二丁目

2029年3月31日に取得予定です。

A (仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)

所在地:福岡市東区みなと香椎三丁目

NEW 2026年12月28日に取得予定です。

B ロジシティ古賀

所在地:古賀市青柳町

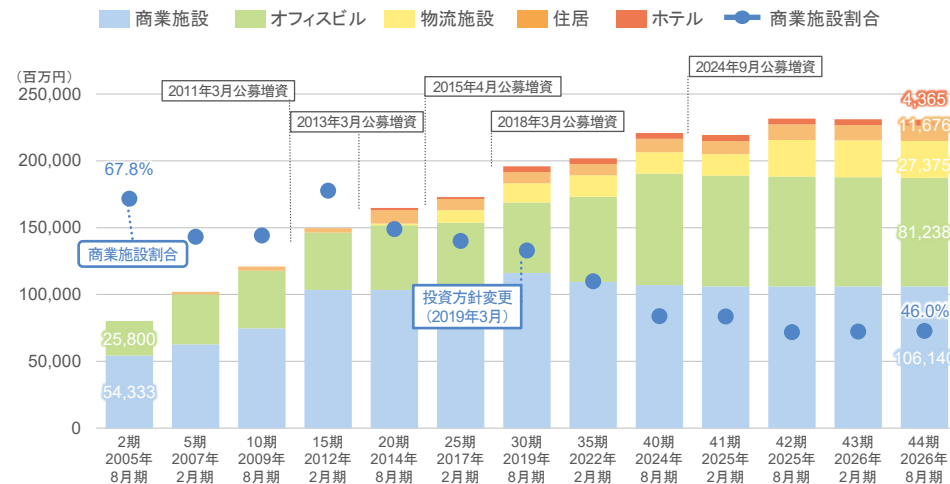
商業施設 オフィスビル その他

Appendix

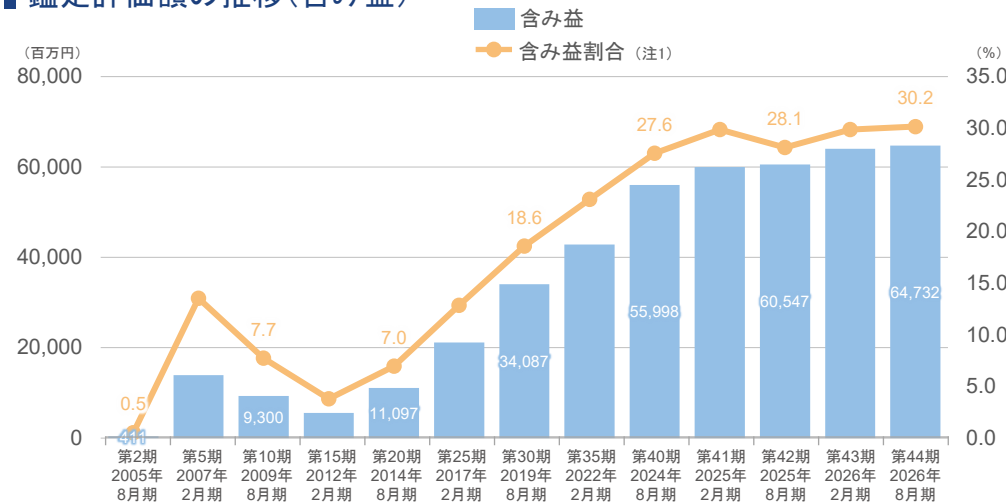
44

トラックレコード(ポートフォリオの状況)

投資タイプ毎の資産規模の推移(取得価格ベース)

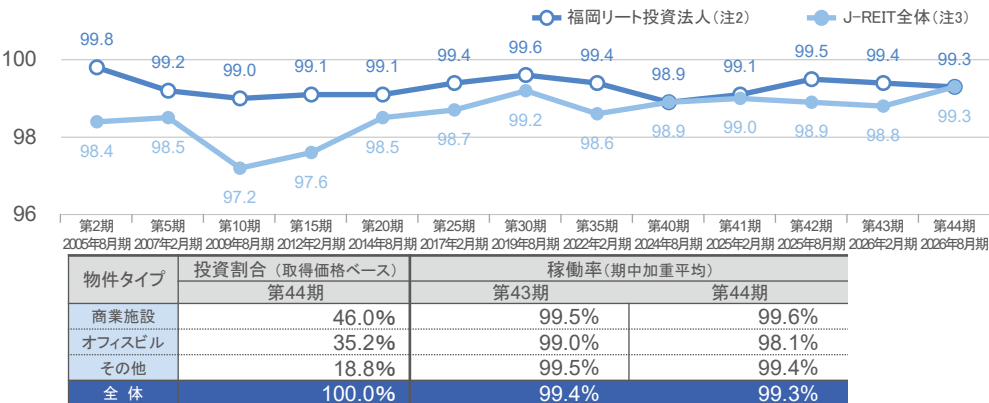


鑑定評価額の推移(含み益)



(注1) 含み益割合 = (期末鑑定評価額 - 期末帳簿価額) ÷ 期末帳簿価額

物件稼働率推移(期中加重平均)



◎住居の稼働率推移(実績)

物件名	稼働率(期中加重平均)				
	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
住居	98.3%	97.1%	96.7%	96.9%	96.4%
グランフォーレ薬院南	98.4%	97.3%	95.6%	95.5%	97.6%
Aqualia千早	99.3%	99.3%	97.9%	99.5%	98.8%
ディー・ウイングタワー(注4)	98.5%	96.3%	94.8%	93.1%	93.7%
シティハウスけやき通り	98.0%	99.3%	97.9%	100.0%	97.4%
アメックス赤坂門タワー	96.8%	95.2%	96.7%	98.1%	95.6%
アクション別府駅前プレミアム(注4)	98.8%	95.1%	99.4%	95.7%	98.8%
アクション大手門プレミアム(注4)	—	—	97.5%	99.3%	96.2%

◎オフィスの稼働率推移(実績+予想)

物件名	稼働率(期中加重平均)			
	第43期	第44期	第45期(予想)	第46期(予想)
オフィスビル(注5)	99.0%	98.1%	98.0%	99.9%
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	99.1%	97.2%	98.5%	99.5%
呉服町ビジネスセンター	99.6%	99.5%	99.8%	100.0%
サニックス博多ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
大博通りビジネスセンター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
東比恵ビジネスセンター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
天神西通りセンタービル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
天神ノースフロントビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
東比恵ビジネスセンターⅡ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
東比恵ビジネスセンターⅢ	77.1%	75.3%	89.2%	100.0%
天神住友生命FJビジネスセンター(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
博多筑紫通りセンタービル	100.0%	89.4%	76.0%	100.0%
熊本イーストフロントビル	98.8%	100.0%	99.5%	—
博多FDビジネスセンター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注2) 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44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3) 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。
(第44期は2026年6月分を記載)
(注4) 商業部分を含んで記載しています。
(注5) 大博通りビジネスセンターの住居部分、天神住友生命FJビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

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 Public Disclosure 2026	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。 2026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、2026年度GRESB開示評価最高位レベル「A」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 不動産 2025	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)	方針・目標	KPI・目標
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)
資源の循環・効率活用	●プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働して資源(エネルギー・水)の効率的な利用、および廃棄物・水の資源循環を高め、福岡・九州の自然保持に貢献する	●(2030年までに) ゴミリサイクル率75%
自然災害対策	●定期的な保有不動産のリスク評価を実施して不動産レジリエンスの維持向上に努め、テナントや地域社会の安全・安心に貢献する	●(2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上
環境問題解決に向けた事業運営	●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
CO2排出量原単位 (t-CO2/m ²)	0.0610	0.0549	0.0545	0.0524	0.0514	0.0480
Scope1+2 (t-CO2)	11,059	9,986	9,260	8,815	8,768	8,260
Scope1 t-CO2	60	64	53	53	53	50
Scope2 t-CO2	10,999	9,923	9,207	8,762	8,715	8,210



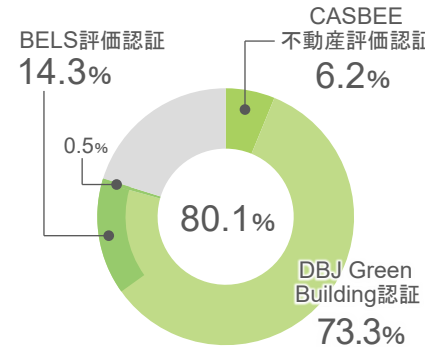
2025年度の統合報告書の詳細は、上記2次元コードから情報入手可能

◎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 NEW

全ポートフォリオにおける認証取得率80.1%



※2026年9月1日現在(延床面積ベース)

DBJ Green Building認証の評価ランク向上 ＜博多FDビジネスセンター＞



前回★★★★⇒今回★★★★★

- 評価された点
- ・利用者の利便性・快適性・健康に配慮
 - ・衛生面と健康増進を支援
 - ・防災性を強化、防犯性を向上
 - ・CO2排出量の削減に貢献

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
	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
	福岡・九州の魅力向上 や活性化に貢献	● 福岡・九州の強み・魅力の情報発信による国内外テナントの誘致促進や、地元経済界と連携した地域経済の発展促進を行い、福岡・九州地域の人々が競争力や独自性を発揮しやすい社会を作ること、資産価値向上を目指す
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
	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

魅力ある職場の実現

- 柔軟な働き方の拡充
 - リフレッシュ休暇制度新設 (2025年4月1日付)
 - 勤務制度改正 (2026年10月1日付) **NEW**
 - ⇒フレックス制度の拡充: コアタイム (11:00~15:00) を廃止等
 - ⇒短時間勤務制度の取得対象者拡充 (持病等治療を要する従業員含む等)
- 円滑な業務遂行のための従業員同士のコミュニケーション促進
施策 (飲食代補助) **NEW**
- AI活用による業務効率化
- 従業員エンゲージメントサーベイ実施
- 従業員研修 (講師: 社長) 社内勉強会 **NEW**
- 投資口累積投資制度への参加対象者の拡充



テナントエンゲージメント向上 **NEW**

- 施設運営の改善でテナント満足度を高め、安定稼働を実現
 - キャナルシティ博多の取り組み

テナント満足度調査を
踏まえた改善事例
(ラーメンスタジアム)



- 休憩スペースの増設
- 男女別更衣室新設
- 食材保管スペースの見直し
など



外部評価に向けた非財務情報開示の拡充 **NEW**

- KPI・目標の状況については、福岡リート投資法人
ウェブサイトへ掲載。
右の2次元コードから情報入手可能



インバウンドの状況

九州への外国人入国者数は、韓国及び台湾からの入国者数が増加

九州への外国人入国者数の推移



国及び地域別入国者数

国・地域	2018年	2023年	2024年	2025年
	月平均			
入国者合計	426,357	265,636	417,212	484,466
韓国	200,805	160,535	205,551	225,209
中国	142,328	12,224	77,106	104,900
台湾	34,460	32,713	53,285	68,130
香港	23,792	22,997	33,386	31,691
その他	24,971	37,168	47,884	54,536

※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。

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

(注1)「ASEAN」は、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナムを合計したものです。

(注2)「欧米豪」は、法務省出入国管理統計に記載されているヨーロッパ、北アメリカ、オセアニアを合計したものです。

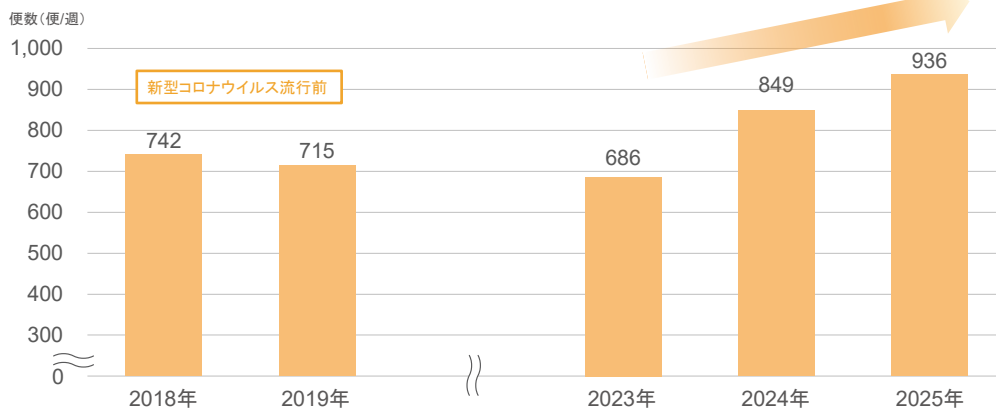
クルーズ船博多港寄港実績推移

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	208
月平均	23.3	19.1	1.2	—	0.2	6.3	17.0	17.3

出典:福岡市港湾空港局のデータを基に、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

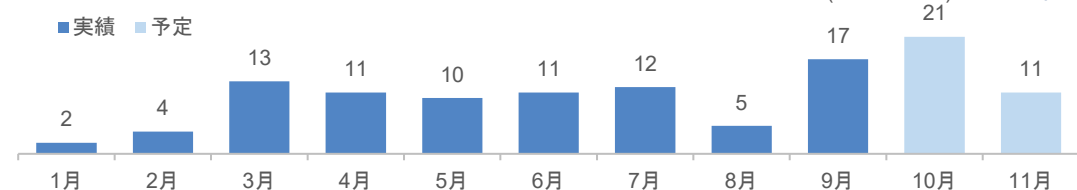


(注)該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を各年夏期と冬期を合算した数値を記載しています。

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。

国・地域	2026年					
	1月	2月	3月	4月	5月	6月
入国者合計	478,605	457,221	467,628	507,401	501,401	433,316
韓国	324,159	295,111	244,148	256,137	283,074	232,702
中国	15,939	22,623	17,762	25,367	18,818	22,787
台湾	77,116	75,702	88,360	90,810	96,143	99,449
香港	24,114	30,147	34,582	40,904	34,869	35,787
その他	37,277	33,638	82,776	94,183	68,497	42,591
(内、ASEAN)(注1)	24,282	22,760	40,330	39,136	32,537	21,141
(内、欧米豪)(注2)	10,170	8,778	37,845	45,582	31,246	19,016

2026年 月別寄港回数(実績・予定)



© 2014 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior written permission from Pearson Education, Inc.

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（令和7年）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

(注1)総務省統計局「令和7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。
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。

出典：総務省統計局「令和7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。

(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7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

保有物件すべてに地震保険を付保

地震の影響及び熊本県の保有物件

2026年	7月28日 熊本県熊本地方 最大震度7 本投資法人の運用状況に大きな影響を及ぼす被害及び人的被害等はなし。 地震保険による免責金額10百万円 (災害による損失は現在調査中)
2016年	4月14日(前震)・16日(本震) 熊本県熊本地方 最大震度7 本投資法人の運用状況に大きな影響を及ぼす被害及び人的被害等はなし。 災害による損失(特別損失):90百万円 受取保険金(特別利益):75百万円 (免責額10百万円及び建物調査費用等は本投資法人負担)

↑ 同地震を受け、地震保険加入

2005年	3月20日 福岡県西方沖 最大震度6弱 災害による損失(特別損失):95百万円 (地震保険は未加入)
-------	--

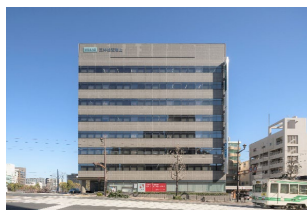
出典：気象庁公表資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。



ロジシティ熊本御船



熊本インターコミュニティSC



熊本イーストフロントビル
2026年11月30日譲渡予定

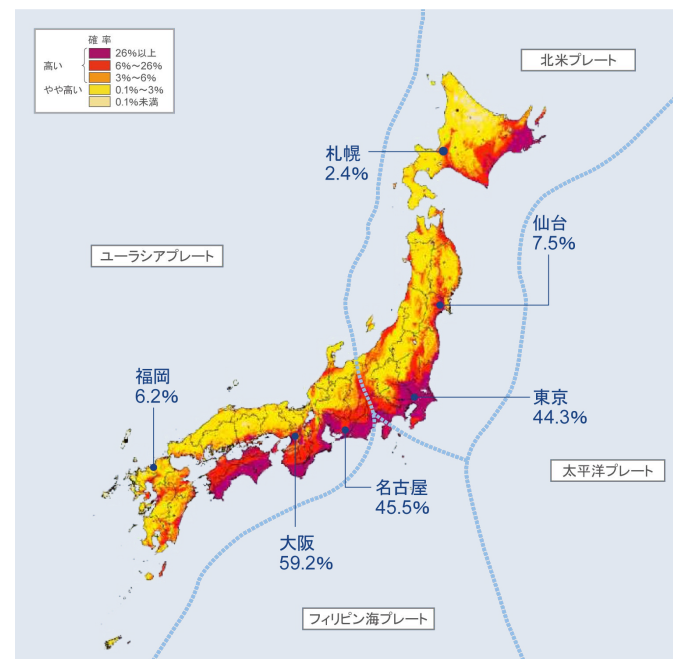
「九州ふっこう応援割」による観光需要下支え NEW

- 2026年熊本地震を受け、「九州ふっこう応援割」が2026年10月より九州地方における1泊以上の旅行・宿泊商品を対象に開始
応援内容：九州地方への旅行・宿泊料金の50%（熊本県・鹿児島県は60%）
- 2016年熊本地震では九州の延べ宿泊者数が5月に前年同月比84.1%まで減少したが、「九州ふっこう割」（事業費180.3億円）実施後の12月には101.1%と前年水準を回復

出典：観光庁及び一般社団法人九州観光推進機構資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

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

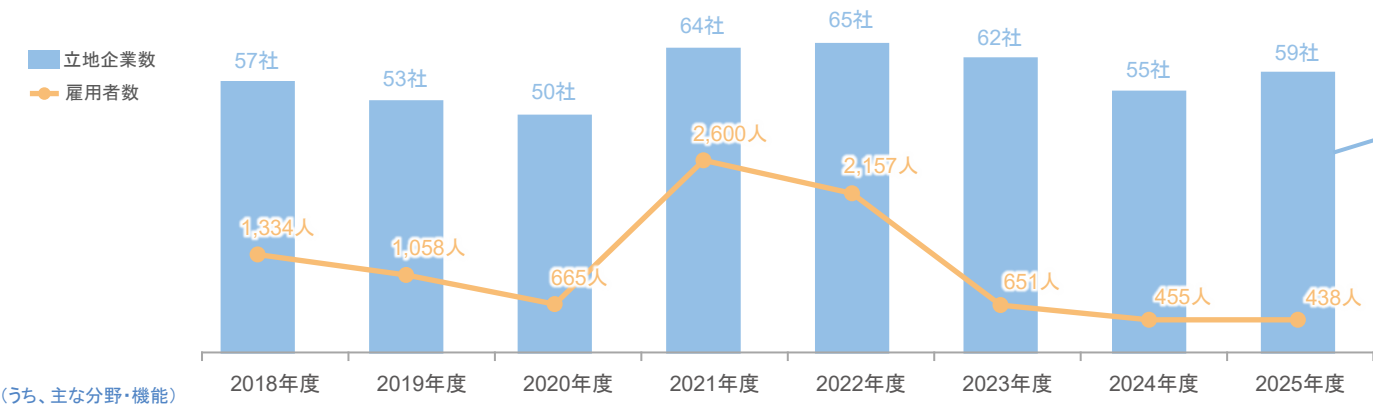
東京都	27,500円
愛知県	11,600円
大阪府	11,600円
福岡県	7,300円

※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。

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、「外国・外資系」の需要が強い



	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
知識創造型産業	38社	38社	30社	41社	47社	34社	33社	39社
コールセンター等	7社	2社	8社	8社	6社	6社	4社	3社
健康・医療・福祉	1社	1社	1社	2社	2社	3社	1社	0社
環境・エネルギー	0社	0社	1社	1社	0社	0社	1社	1社
物流関連	2社	3社	3社	3社	5社	2社	6社	1社
その他	9社	9社	7社	9社	5社	17社	10社	15社
(内数)								
本社機能等	7社	6社	0社	7社	5社	14社	1社	3社
国際金融	—	—	—	6社	7社	6社	8社	8社
外国・外資系	14社	15社	12社	15社	12社	16社	10社	16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。

(2025年度の主な立地企業)

・知識創造型産業
(大名ガーデンシティ)



KINTOテクノロジーズ

・外国・外資系
(天神住友生命FJビジネスセンター)



NTTデータMSE

・国際金融
(天神ブリッククロス)



日本マスター
トラスト信託銀行

・外国・外資系
(エフラボ九大病院)



Saisei ventures

天神ビジネスセンターⅡへの移転

◎2027年2月1日に博多区住吉オフィスから
中央区天神オフィスへ移転
(天神ビジネスセンターⅡ)



堀越圭晋 / エスエス

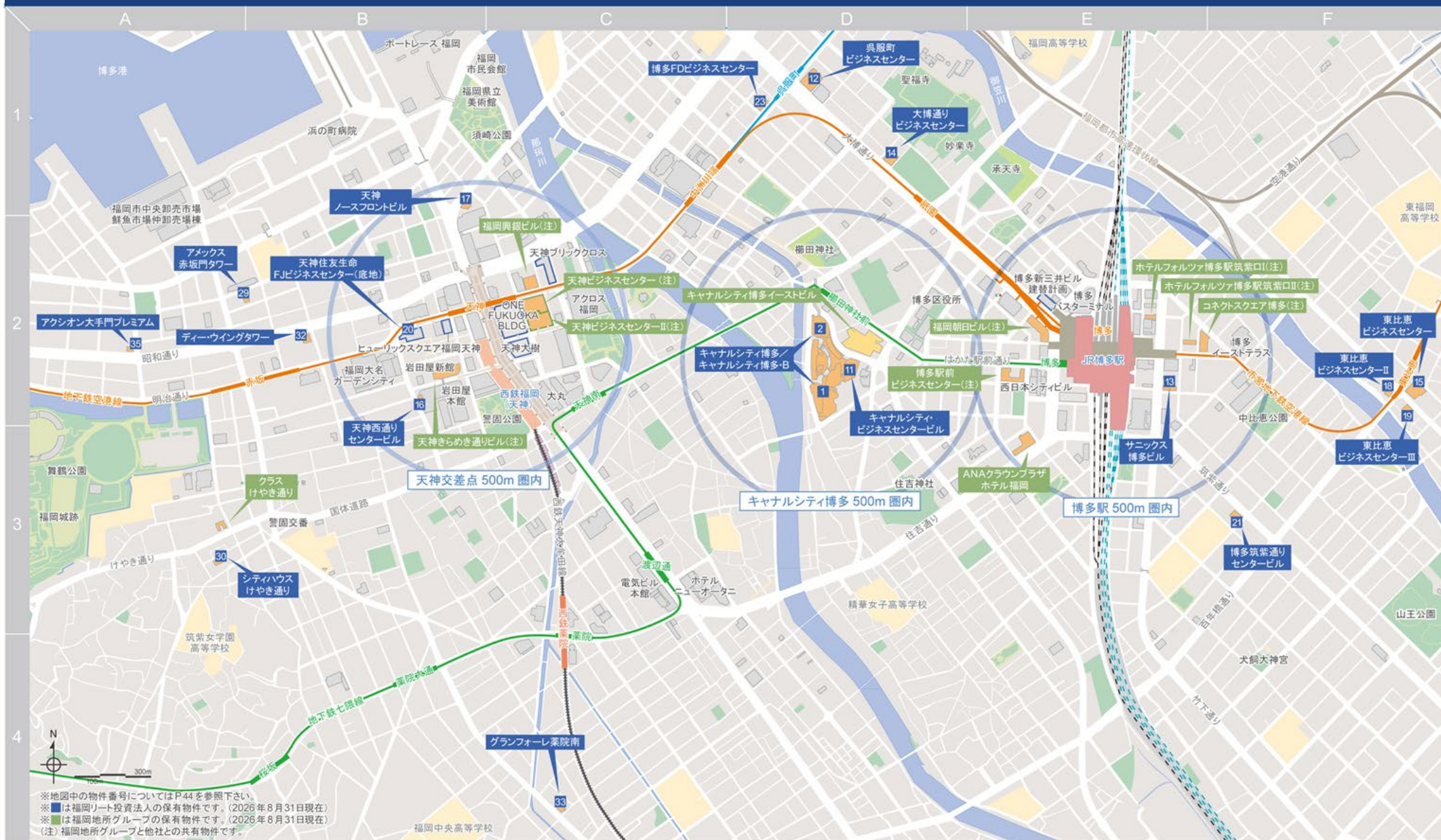


福岡リート投資法人



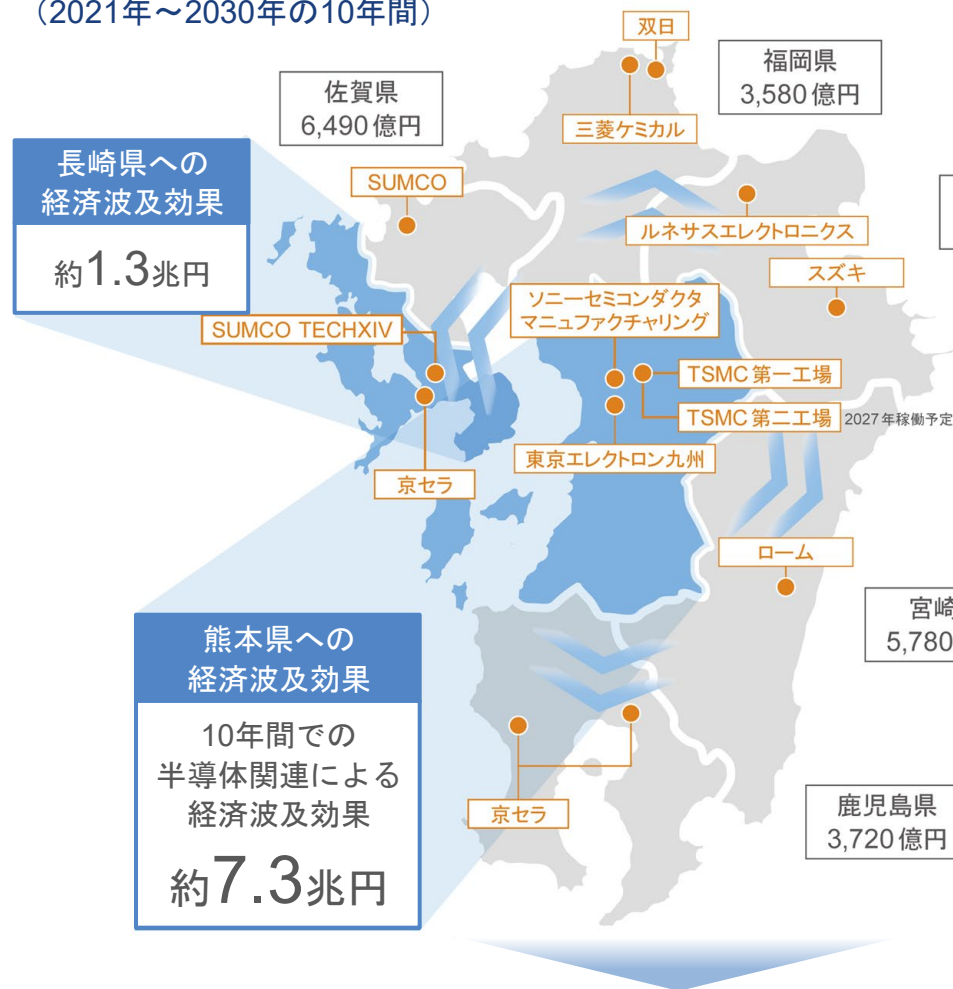
株式会社 福岡リアルティ

福岡中心部の状況



半導体投資で盛り上がりを見せる九州地方

■ 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)



■ 半導体関連の最新トピックス (2026年～)

拠点	内容	時期
TSMC第一工場 (熊本/菊陽町)	量産開始後、初の四半期黒字化 最終利益 約48億円	2026年1～3月期
ロームグループ 宮崎工場 (宮崎/黒川郡)	半導体前工程に量子技術を世界初導入 生産効率 約3%改善	2026年6月
京セラ 長崎諫早工場 (長崎/諫早市)	半導体製造装置向け部品等 投資額約680億円	2026年9月開設 2027年春稼働予定
TSMC第二工場 (熊本/菊陽町)	国内初の3nm 投資額約1.7兆円	2027年末～2028年 稼働予定
ソニー・TSMC合弁会社 (熊本/合志市)	次世代イメージセンサーの 開発・製造拠点 投資額約4,650億円	2029年量産開始予定

出典:各社プレスリリース、報道等を基に、福岡リアルティにて作成しています。

■ 半導体人材の熊本県内定着数の推移

県内教育機関(調査対象 27校)から県内半導体関連企業への就職者数



目標進捗 84%

出典:熊本県「熊本県の取組みについて～半導体人材の育成・確保～」(2025年10月)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～2026年3月末、竣工棟数は2026年3月末時点(福岡市発表)に天神ビジネスセンターII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。
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

～国際競争力の高い安全・安心なまち～

- 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)



博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大
つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に
寄与するビルに対し、容積率を最大50%とするインセンティブを付与

既存の容積率
緩和制度

新規インセンティブ
容積率最大 **50%**

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

◎「博多駅前三丁目地区」地区計画 (2022年2月28日決定)

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

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(2026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	181名

売上高	184億円
経常利益	69億円
当期純利益	43億円
総資産額	2,856億円
自己資本比率	40%

■天神住友生命FJビジネスセンター



オフィスビル

■天神ビジネスセンターⅡ



オフィスビル

■ロジシティ須恵



物流施設

■CLUB NEXUS 大濠西



住居

※福岡地所提供のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡地所グループの主な保有物件

用途	No.	名称	竣工時期	延床面積
オフィスビル	1	福岡興銀ビル	1970年	15,408㎡
	2	福岡朝日ビル	1970年	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	21,442㎡
	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	62,720㎡
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	18,534㎡
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	CLUB NEXUS 薬院大通	2026年5月	5,448㎡
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㎡
物流施設	20	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
	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	36,575㎡
	23	ロジシティ須恵	2026年9月	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。

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%) } 完了 ④2026年2月26日(準共有持分16%) ⑤2026年8月27日(準共有持分16%) } 予定 ⑥2027年2月25日(準共有持分16%)
売却時帳簿価格	2,237百万円
鑑定評価額	5,180百万円
譲渡価格	6,350百万円
敷地面積	1,154.79㎡
総賃貸可能面積	5,261.64㎡
築年数 (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

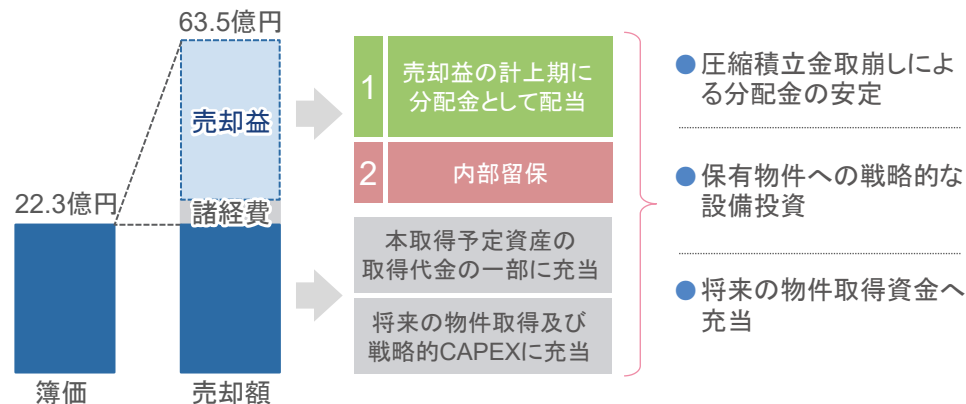
- ・6期に分けて売却益を活用することで、安定した分配金水準を維持することを見込む

③将来に向けた分配金戦略の礎を確保

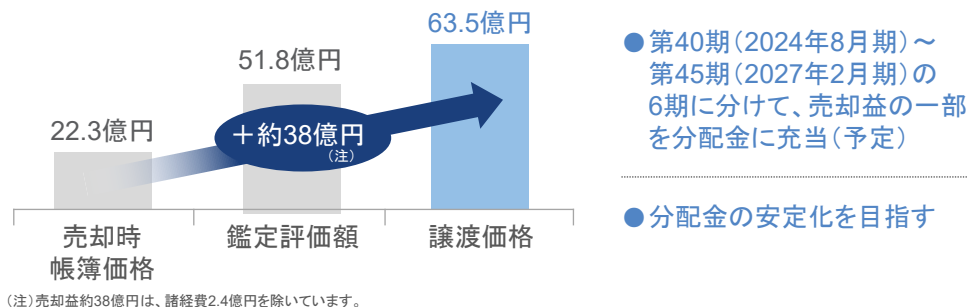
- ・売却益の一部を内部留保として計上し、将来の分配金原資を確保(6期合計の内部留保計上見込額:2,137百万円)

※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



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	391百万円	390百万円 (予想)

ロジシティ古賀

広域配送に適した立地と高い汎用性を備え、賃料アップサイドも有する築浅物流施設

■ 物件概要

©2023年3月竣工、延床面積約15,000坪のマルチテナント型物流施設



所在地	福岡県古賀市青柳町字新城105-36
竣工	2023年3月
構造	SRC造・S造 地上4階
鑑定評価額	5,350百万円
鑑定Cap Rate	4.5%
取得価格	4,700百万円(鑑定評価額比 ▲12.1%)
償却後NOI利回り	4.0%
敷地面積	23,233㎡(7,028坪)※平地部分
延床面積	49,545㎡(14,987坪)
倉庫貸床面積	43,812㎡(13,253坪)
駐車場台数	トラックパース 53台(1F 28台、3F 25台) トラック待機場 12台 乗用車 114台

■ 立地・アクセス

◎九州自動車道を活用した広域配送に優れる立地



■ 物件の特徴

01 福岡県内広域をカバーする物流拠点

- ・古賀ICから約3kmの立地。福岡・北九州両都市圏や九州各方面への広域配送が可能
- ・工場・物流関連企業が集積し、物流拠点としての需要が見込まれるエリア

02 効率的な物流オペレーションを支える設備

- ・ランプウェイや上下搬送設備を備え、効率的な物流オペレーションに対応
- ・区画分割が可能で、将来的なテナント入替・ニーズ変化にも対応

03 賃料アップサイド余地

- ・現行賃料とマーケット賃料にギャップ
- ・数年後に予定している契約更改時の賃料引き上げを通じ、内部成長を目指す

トリアス(匿名組合出資)

広域集客力を持つ商業施設の取得機会を確保

■ 物件概要・スキーム図

◎コストコを核に多様なテナントが集積する大規模商業施設



資産名称	合同会社FRC3
信託対象不動産	トリアス
匿名組合出資の総額	4,068百万円
本投資法人の出資額	1,356百万円
出資割合	33.3%
鑑定評価額	12,380百万円
鑑定Cap Rate	4.9%
取得予定価格(SPC)	10,400百万円 (鑑定評価額比 ▲16.0%)
敷地面積	253,722㎡(76,751坪)
店舗数	約100店舗
優先交渉権	有

不動産 信託受益権等 12,657百万円	ハンリコース・ ローン 8,589百万円
	匿名組合出資等 4,068百万円

■ 立地・商圈

◎福岡都市圏を中心とした広域商圈を形成



■ 物件の特徴

- 01 多様なテナント構成と売上に連動する賃料体系**
 - ・コストコ、シネマ、アミューズメント、飲食等の多様なテナントが集積
 - ・賃料全体の約35%が変動賃料であり、テナント売上を収益に反映
- 02 コストコを核とした広域からの高い集客力**
 - ・日本第1号店のコストコ久山倉庫店を核とし、福岡都市圏を中心に広域から集客
 - ・コストコ久山倉庫店来訪者の約7割が10km圏外と、広域商圈を形成
- 03 広大な敷地を活かしたバリューアップ余地**
 - ・約25万㎡の敷地を活かしたテナント入替等によるバリューアップ余地
 - ・直近では大型アミューズメント施設の開業等が集客に寄与し、SC全体の売上は前年比約6%増加