

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第39期 決算説明資料 | 8968 | 2023年9月1日~2024年2月29日

皆様、こんにちは、福岡リアルティの古池でございます。

本日はお忙しい中、福岡リーートの決算説明会にご参加頂き、誠にありがとうございます。

それでは、福岡リート投資法人第39期、昨年9月1日から本年2月末までの決算について、

ご説明をさせていただきます。

まず、資料1ページ目エグゼクティブサマリーからです。



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 [8968] 第39期 決算説明資料 2023年9月1日～2024年2月29日

エグゼクティブサマリー	1	鑑定評価額	13
分配金の推移	2	サステナビリティ	14
外部成長戦略と新規取得物件	4	決算報告と業績予想	15
保有物件の運営状況	5	Appendix	19
財務体制	11		

※金額及び比率の数値処理—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は、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。
※坪の数値は、面積を坪に換算し、小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。

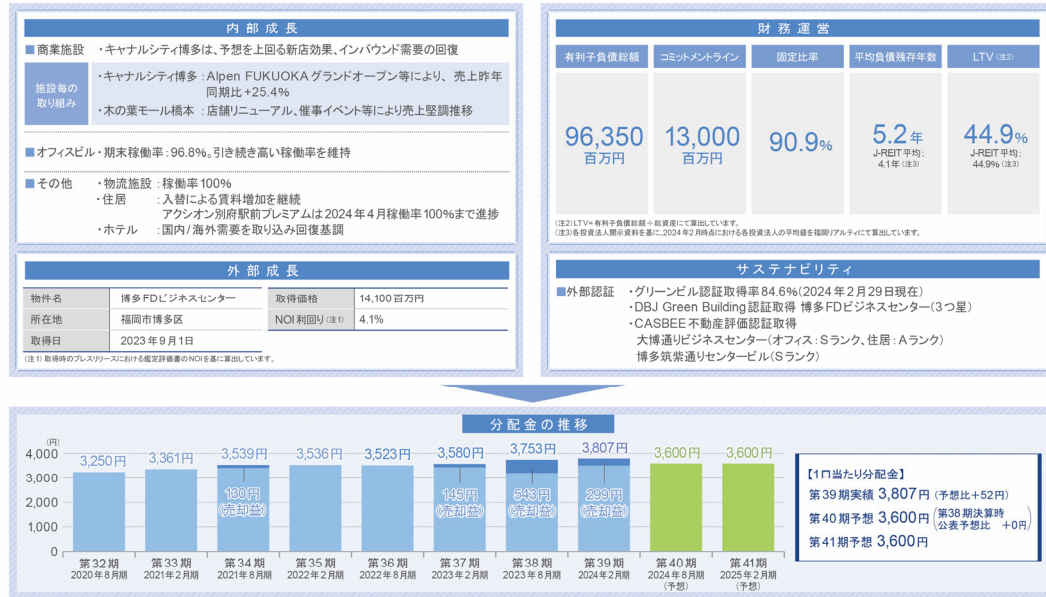
本資料には、将来の業績、計画又は経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績は様々な要因により記述と異なる可能性があります。
したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料及び本資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。
また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいて本資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。
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。
表紙のイラストは、福岡都市圏をイメージしたものであり、表紙に描かれている物件を本投資法人が取得を予定しているものではありません。

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。

エグゼクティブサマリー

2024年2月期（第39期）分配金は予想比+52円。分配金3,807円は過去最高



最初に資料下段の分配金の推移についてです。

第39期2024年2月期の分配金実績は、予想比プラス52円の3,807円となりました。

因みにこれは、前期に続き、分配金の過去最高額を更新する実績です。

上振れの主な要因は、キャナルシティ博多のインバウンド需要が回復したこと更に昨年9月にオープンしたアルペン福岡の売上が想定よりも好調に推移したことによる賃料収入増によるものです。

グラフの通り、続く第40期予想は、売却益がなくなりますが、分配金は3,600円。

第41期は、2月にプレスリリースを行ったマリノアシティ福岡の建物部分の譲渡に伴う賃料収入の剥落がありますが、こちらも第40期同様の3,600円としています。

従前から説明している売却益なしでの分配金の目線である3,600円を引き続き維持し、今後さらに分配金を向上させ、投資家の皆様へ安定的な還元を継続していく方針です。

次に資料左上の、内部成長についてです。

メイン物件のキャナルシティ博多については、先ほどもご説明したとおり、新店オープンなどの影響で、売上は、昨年同期比でプラス25.4%です。

生活密着型の商業施設については、引き続き安定的な売上を確保しています。

キャナルシティ博多の状況については、あとのページで詳細をご説明します。

オフィスビルの期末稼働率は、**96.8%**です。

その他アセット、昨年4月に取得した、新築住居物件のアクション別府駅前プレミアムは、取得時に想定していたとおり、1年で稼働率は**100%**となる見込みです。

次に資料左下、外部成長についてです。

第39期期初の9月に、新築オフィスビル博多FDビジネスセンターの取得を完了しております。

博多FDビジネスセンターについては、後ほど詳細説明いたしますが、足許の申し込み済みを含めた稼働率は**88.4%**まで進捗しています。残りの空き区画についても、問い合わせは多数入っており、早期に**100%**の稼働を目指しております。

次に財務運営です。記載のとおり安定的な財務基盤の維持に努めています。期末の有利子負債残高は約**964**億円です。引き続き、返済期日の分散などによるリファイナンスリスクの軽減に努めます。

キャッシュマネジメントにより、借入金の一部を返済することで、LTVは巡航水準としている**45%**を下回る水準となりました。

足許、固定の基準金利が上昇しています。それに伴う調達コスト増加のリスクについては、調達期間や、固定・変動比率の調整などにより、対応していく方針です。

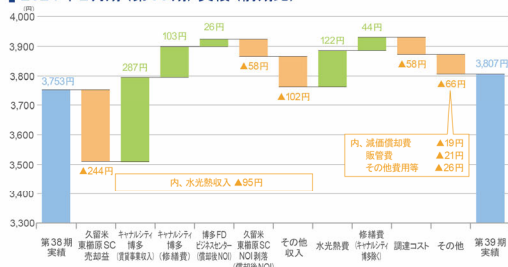
最後に、右下のサステナビリティの取り組みです。外部認証では、保有物件で**DBJ**グリーンビルディング認証を**1**物件、キャスビー不動産評価認証を**2**物件で取得したことで、期末時点でのグリーンビル認証取得率は**84.6%**となりました。

以上がエグゼクティブサマリーになります。

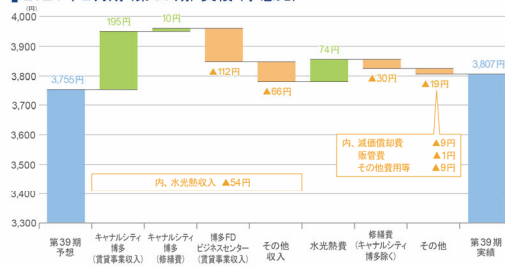
分配金の推移

マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）売却後も、第41期予想は3,600円を維持

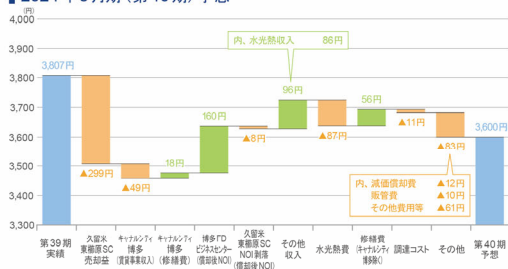
■ 2024年2月期（第39期）実績（前期比）



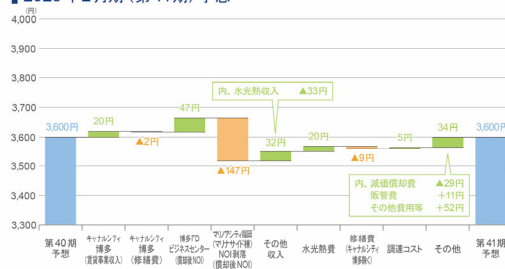
■ 2024年2月期（第39期）実績（予想比）



■ 2024年8月期（第40期）予想



■ 2025年2月期（第41期）予想



Fukuoka REIT

分配金の推移 | 2

次のページです。資料2ページは、分配金の推移についてです。

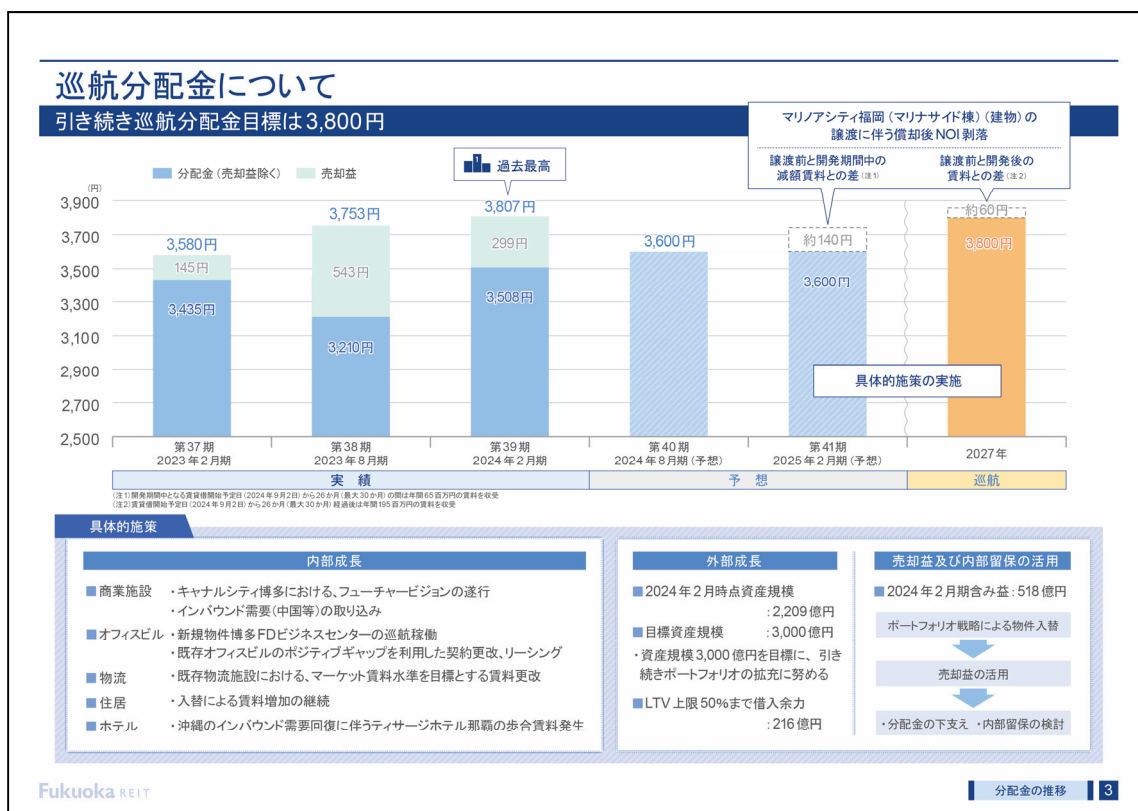
第39期の分配金実績と第40期、第41期の分配金予想の変動要因を記載しています。

左上、第39期、前期比は、久留米東櫛原SCの売却益の減を、アルペン福岡のオープンに伴うキャナルシティ博多の収入増、修繕費減で、カバーし、過去最高の3,807円となりました。

次に右上の予想比は、主な要因として、想定を上回るインバウンドの回復、アルペン福岡のオープン効果により、キャナルシティ博多の賃貸事業収入の増。博多FDビジネスセンターについては、前期予想時は、新たなフリーレント会計を見込んでいましたが、中長期的な投資主最善の利益を目的として、従前のフリーレント会計を適用することにより賃料収入の減となり、結果、分配金は予想比プラス52円となりました。

下段左の第40期予想は、売却益の減を、博多FDビジネスセンターの収益寄与でカバーし、分配金は、下限目標としている3,600円としています。

下段右の第41期予想は、マリノアシティ福岡の建物部分の売却によるNOIの剥落を、主に博多FDビジネスセンターのリーシング進捗の収益寄与によりカバーし、分配金は引き続き3,600円を維持します。



資料3ページは、今後の巡航分配金についてです。

前回の決算でも説明した通りですが、巡航分配金は、3,800円を目標に運営していきます。

今後の予想についてですが、第40期は売却益を除く分配金の目標としていた、3,600円をこの期に達成します。

第41期については、マリノアシティ福岡の建物部分の売却に伴うNOIの剥落がありますが、分配金は3,600円を維持します。

最後に一番右の巡航分配金については、3,800円を目標に運営していきます。達成時期は、マリノアシティ福岡の底地の賃料減額期間が終了し、通常の賃料を通期で収受する2027年を目標にします。

資料下段に記載の通り、内部成長、外部成長、さらには、売却益及び内部留保の活用などを行うことでこれを確実に実現していきます。

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
- 福岡地所のセイトポート出資割合は9.81%（2024年2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

■ 新規取得物件

第39期

新築 オフィスビル



博多FDビジネスセンター

取得日
2023年9月1日

取得先

スポンサー

取得価格
14,100百万円

■ 博多FDビジネスセンター稼働推移



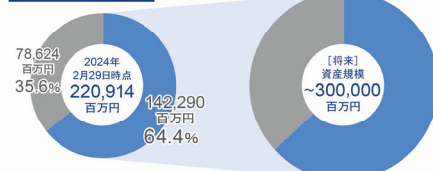
■ リーシング状況

◎ 稼働率 88.4% (契約済+申込済) (注1)

階	業種	稼働率 (%)
12F	金融機関(外資系)	
11F		
10F	空室	
9F		
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 建設業	
4F	事務機器-OA関連業	
3F	独立行政法人	
2F	エントランスホール 実務プロセスアウトソーシング事業	
1F		飲食店

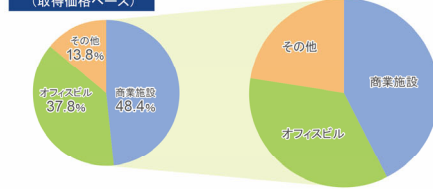
(注1) 2024年3月31日時点の状況を記載しています。

■ スポンサーから取得



(注2) 第10期(2009年8月期)に取得した東証上場ビジネスセンターについては、外資系スポンサーの買収によるため、その取得価格を特約款の上限、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算入しています。なお、稼働率は特約款でスポンサーからの取得価格に算入しています。

■ 投資タイプ



Fukuoka REIT

外部成長戦略と新規取得物件 4

次のページ、資料4ページです。外部成長の取り組み方針について、説明します。

昨年の9月に取得した博多FDビジネスセンターは、期末時点で稼働率86.5%まで進捗しています。足許の申込を含めた稼働率は88.4%で、第40期の加重平均で90.0%まで進捗させる計画です。

資料下段のリーシング状況のとおり、外資系の金融機関及びコンサルティング会社をはじめとする、国内外の優良企業の誘致に成功しています。

次に資料右の通り、現在、福岡リートの資産規模は、約2,209億円です。ポートフォリオ全体に占める商業比率も目線としていた50%以下となりました。

資産規模については、従来より説明の通り、まず2,500億円を達成し、その先は3,000億円を目指します。

スポンサーからの物件取得に加え、地域密着のソーシング力の強みを活かした外部からの取得により、オフィスビル、物流施設、住居を中心に、サステナビリティに即した物件の取得を引き続き、目指していきます。

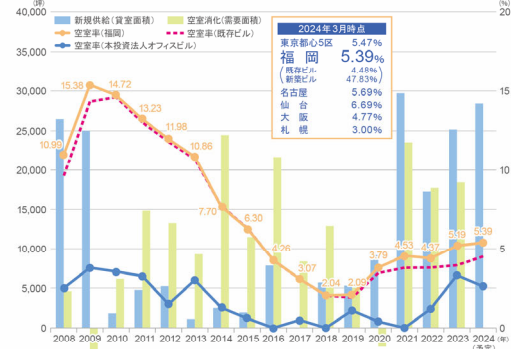
また今後も総合型リートとして、リスク・リターンのバランスを考慮した最適なポートフォリオを形成すべく取り組んでいく方針です。

福岡のオフィスマーケット動向

既存ビルの空室率は低位で推移。賃料底上げの動きも見られ平均賃料は継続して上昇

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向

◎テナント需要は前年を上回り堅調に推移



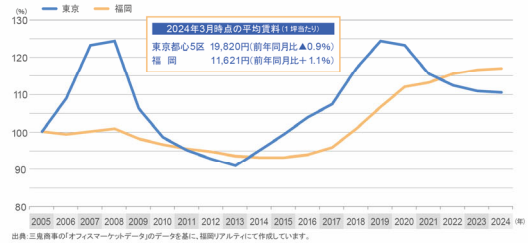
2024年の新築ビル(1フロア100坪以上)		
竣工	物件名	賃貸面積
1月	大名町ビル	1,653坪
3月	コネクトスクエア博多	4,197坪
6月	(仮称)伊予銀行福岡ビル	962坪
10月	(仮称)出陣アースプロジェクト	1,777坪
12月	(仮称)新福岡ビル	14,000坪
12月	(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画	1,260坪
	合計	23,869坪
	2025年合計	約16,000坪
	2026年合計	約21,000坪

※2008年から2023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。2024年の空室率は、3月末時点の数値を基に記載しています。
 ※2024年3月末の空室率(大規模ビル)は、2023年12月末の数値を基に記載しています。
 ※空室率(賃貸面積)は、前年12月末時点の数値を基に記載しています。各年の新築供給(賃貸面積)を加算し、各年12月末時点の空室率を算出した数値を記載しています。
 ※2024年～2026年の新築供給(賃貸面積)は単年度推定であり、年度毎に増減は発生する可能性があります。

Fukuoka REIT

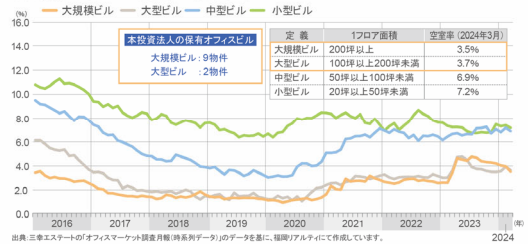
福岡ビジネス地区／平均賃料の推移(2005年を100とした場合)

◎賃料は引き続き上昇



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: 三菱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。

保有物件の運営状況 5

次のページ、資料5ページ、福岡のオフィスマーケット動向についてです。

左のグラフの通り、2023年上期から新築ビルが大量に供給されたことで、2023年から足許2024年3月にかけて、福岡のオフィス空室率は、5%を上回る水準で推移しています。

ただ、グラフ赤の点線のとおりに、既存ビルの空室率は引き続き低い水準で推移しており、新規供給の影響による大きな面積の2次空室、3次空室等は、ほぼ発生していない状況だと確認しています。

左下の表のとおり、今後も天神ビッグバンなどの大規模新築ビルの供給があり、一時的にはエリア全体の空室率は、上昇すると思われませんが、時間をかけて消化していくものと考えています。

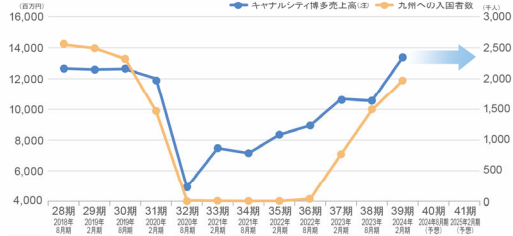
また、福岡リートの保有オフィスビルは、青の折れ線グラフの通りですが、昨年2023年に新築の博多FDビジネスセンターを取得したことにより一時的空室率は上昇しましたが、リーシングも進捗しており引き続き高い稼働率を維持していることから、保有ビルの競争力の高さがご理解頂けると思います。

資料右上のオレンジの枠に2024年3月時点の平均賃料を記載しています。福岡の平均賃料は前年同月比プラス1.1%で引き続き上昇しています。これは、福岡のマーケットの底堅さを示していると思います。

キャナルシティ博多の状況

リニューアル1st Step完了、Alpen FUKUOKAの開業もインバウンド需要を後押し

■ キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数



■ インバウンドの状況

◎九州への外国人入国者数

国・地域	2018年		2023年					2024年	
	月平均	9月	10月	11月	12月	1月	2月		
入国者合計	426,357	277,730	317,407	338,833	358,231	339,650	341,619		
韓国	200,805	158,127	182,072	189,745	212,854	—	—		
中国	142,328	18,389	21,260	21,699	28,846	—	—		
台湾	34,460	40,960	41,837	43,241	41,306	—	—		
香港	23,792	23,830	26,006	31,421	34,616	—	—		
その他	24,971	36,424	46,232	52,727	40,609	—	—		

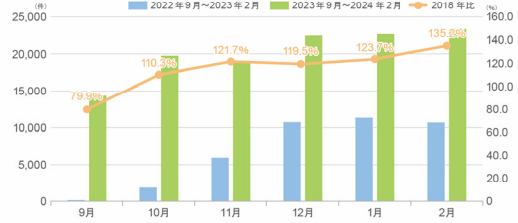
※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2024年1月及び2月は推定値。
出典 国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡アルティにて作成しています。

◎クルーズ船博多港寄港実績推移

年	2018年				2024年			
	1月	2月	3月	4月	1月	2月	3月	4月
寄港回数	279	229	14	0	2	7	10	171

出典 福岡県港湾空港局の2024年4月1日時点のデータを基に、福岡アルティにて作成しています。

■ 免税カウンター利用実績の推移 (Alpen FUKUOKA 開業後)



■ グランドビルB1F飲食ゾーンリニューアル計画



※イメージバースのため、実態と異なる場合があります。

保有物件の運営状況 7

次のページ、資料7ページは、メイン物件のキャナルシティ博多についてです。

中国のインバウンドは未だに戻っていない状況ですが、キャナルシティ博多の売上はコロナ前を超える水準まで回復しています。

これは、アルペン福岡のグランドオープンなど、リニューアル計画:フューチャービジョンが進捗している結果だと考えています。

アルペン福岡は、国内の需要だけではなく、インバウンドの受け皿としても機能しており、オープン直後から免税カウンターの利用実績が増加しています。

また、以前よりご説明している、グランドビル地下1Fのリニューアル計画ですが、既にリーシングも進捗しており、食事を目的に足を運んで頂けるように魅力ある飲食ゾーンとして、共用部のデザインも刷新し、来年のリニューアルオープン目標にプロジェクトを進めています。

資産の譲渡（マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物））

将来的に大きな価値を生み出すことに期待

譲渡（予定）資産の概要

物件名称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）
所在地（住居表示）	福岡県福岡市西区小戸二丁目12番30号
契約日	2024年2月29日
譲渡先 ^(注1)	福岡地所株式会社及び非開示の事業会社
譲渡（予定）日	2024年9月2日
鑑定評価額	754百万円
帳簿価額	2024年8月末：771百万円（想定） 2024年2月末：795百万円
譲渡（予定）価格	783百万円
譲渡（予定）価格と帳簿価額の差異 ^(注2)	11百万円（2024年8月末時点の帳簿価額（想定）との差額） ▲12百万円（2024年2月末時点の帳簿価額との差額）
取得日	2015年5月1日

譲渡（予定）後保有資産の概要

物件名称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）
帳簿価額	4,494百万円
面積（土地）	26,917.74㎡

(注1) 譲渡先について譲渡先からの承認が得られていない、非開示としています。
(注2) 譲渡予定価格とも帳簿価額（2024年8月末及び2024年2月末、ただし、2024年8月末時点の帳簿価額は想定値）の差額として算定された参考数値であり、売却価格は異なる可能性があります。



譲渡理由

- ① 帳簿価格を超えた金額での売却
 - ・本物件には、老朽化や周辺競争環境の変化等により、将来的な収益力と物件価値の低下がリスクとして存在する中、マリノアシティ福岡全体の建て替え等を検討している福岡地所株式会社等に譲渡することで、帳簿価格を超えた金額での売却を実現できる。
- ② 将来的に大きな価値を生み出すことに期待
 - ・マリノアシティ福岡全体の建て替え等が実施された場合、商業施設としての競争力が向上し、本投資法人が継続して保有する底地に対しても将来的に大きな価値を生み出すことが期待される。
- ③ 長期的な安定したキャッシュフローの確保
 - ・引き続き底地を保有することで、エンドテナントの売上や稼働率の変動に左右されない固定賃料を收受でき、長期的により安定したキャッシュフローを確保できる。

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

Fukuoka REIT

保有物件の運営状況 8

8ページは、マリノアシティ福岡の建物譲渡についてです。

先日のプレスリリースのとおりですが、2024年9月に建物部分を譲渡して、我々福岡リートは引き続き底地を保有するスキームに変更します。

譲渡理由は、右に記載しておりますが、マリノアシティ全体の建替えなどが進むことにより、将来的には大きな価値を生み出すことを期待しており、長期的に安定したキャッシュフローを確保できるものと考えています。

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

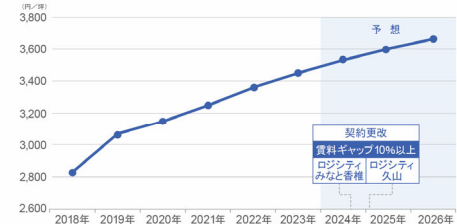
◎2023年の空室率は一時的に上昇するも、2024年以降は低下見込み



※補償額に対する延床面積5,000㎡以上の中大規模物流施設が対象となります。
出典：シーバーグループのデータを基に、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



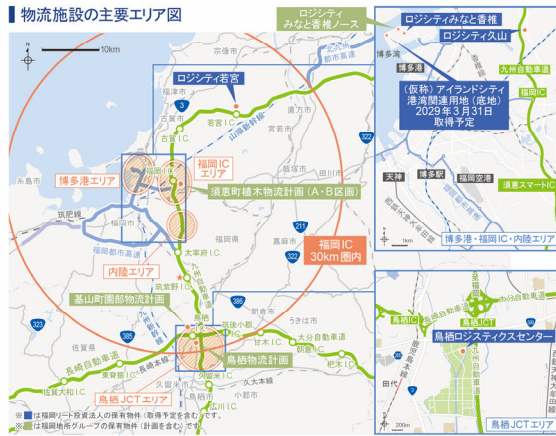
※補償額に対する延床面積5,000㎡以上の大規模でマルチテナント型物流施設が対象となります。
出典：シーバーグループのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

Fukuoka REIT

物流施設の概要

物件	鳥栖ロジステクスセンター	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	4,173.20㎡	43,233.72㎡	24,606.66㎡	17,666.32㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物流施設の主要エリア図



保有物件の運営状況 9

次のページです。資料9ページは、その他アセットの物流施設についてです。

福岡の物流マーケットは、2023年にまとまった新規供給があったことから、一時的に空室率が上昇していますが、CBREのレポートによれば、2024年以降は再び低下する見込みです。

そのため、資料左下のグラフにも記載していますが賃料単価は今後も右肩上がりで見込んでいます。今後、福岡リートの保有物件においても、契約更改の際、賃料増額を実現していく方針です。

福岡リートが保有する物流施設は、現在、4物件ですが、いずれも100%稼働です。

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

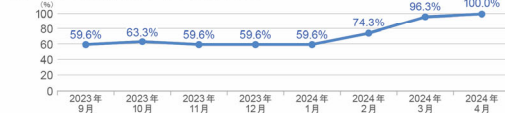
住居の概況

◎高い稼働率を継続

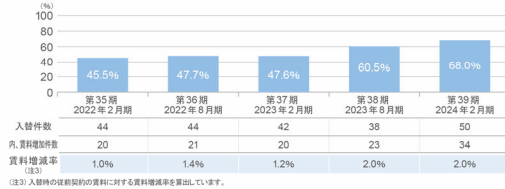
稼働率	第35期 (2022年2月期)	第36期 (2022年8月期)	第37期 (2023年2月期)	第38期 (2023年8月期)	第39期 (2024年2月期)
アメックス赤坂門タワー	96.9%	96.3%	94.2%	98.6%	98.2%
シテハラスけやき通り	98.6%	97.2%	98.8%	97.0%	97.4%
Aquella 千早	99.3%	98.3%	98.9%	97.8%	98.0%
ディー・ウイングタワー (注1)	93.4%	95.7%	97.3%	97.6%	98.2%
グランフォーレ薬院南	98.0%	97.2%	98.0%	95.3%	95.3%
5物件平均	96.7%	96.8%	97.3%	97.5%	97.9%
アクション別府駅前プレミアム (注2)			50.7%		62.7%
6物件平均			94.5%		95.1%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。
 (注1) 稼働部分を含んで記載しています。(注2) アクショ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、第38期の稼働率は2023年4月1日の数値を記載しています。

◎アクション別府駅前プレミアム稼働率推移



◎入替による賃料増加も継続



(注3) 入替時の稼働率の賃料に対する賃料増減率を算出しています。

Fukuoka REIT

ホテルの概要

◎福岡ワシントンホテルは2019年水準を超えるADRを達成

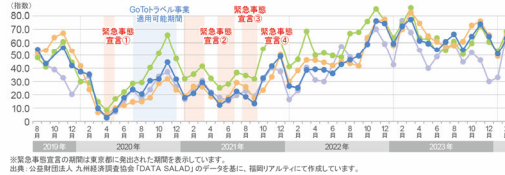
ホテル (宿泊特化型)	福岡ワシントンホテル (キャナルシティ博多)	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	WHG西日本 (藤田観光グループ)	エフ・ジェイ ホテルズ (福岡地産グループ)	ネストホテルジャパン

◎ティサージホテル那覇

	第38期 (2023年8月期)	第39期 (2024年2月期)
客室稼働率	71.0%	75.8%
ADR (注4)	7,369円	7,098円
RevPAR (注5)	5,231円	5,384円

※福岡ワシントンホテルについてはオペレーターへ入替することの予定が得られていないため、非公認としています。
 (注4) ADRとは、平均客室稼働率 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊部門売上高をその期間の稼働客室数合計で割った値をいいます。
 (注5) RevPARとは、稼働可能客室数当たりの宿泊部門売上高を一定期間の宿泊部門売上高合計を期間別の販売可能客室数合計で割った値をいいます。

◎宿泊稼働指数の推移 (月平均)



※客室稼働率の推移は東京・福岡・大分・那覇を掲載しています。
 出典: 公団経済調査協会 (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。

保有物件の運営状況 10

次のページをご覧ください。

資料10ページです。その他アセット、住居、ホテルの状況です。

住居については、5物件平均で第39期は、97.9%と引き続き高い稼働率を維持しており、非常に安定しています。

昨年4月に新規取得した新築物件のアクション別府駅前プレミアムも、取得時に想定していたとおり、1年をかけて稼働率は100%まで進捗することができました。

また、既存物件については、入替時の新規募集賃料の増額にも継続的に取り組んでいます。

ホテルの保有は、いずれも宿泊特化型です。福岡ワシントンホテルでは、足許、コロナ前を超えるADR水準まで回復しています。

また、比較的インバウンドの戻りが遅い沖縄県にあるティサージホテル那覇ですが、今後インバウンド及び国内需要の更なる回復を期待しています。

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39期（2024年2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9月29日	西日本シティ銀行	2,000	7.0年	0.91900%
	三井住友銀行	1,900	8.0年	1.01500%
	SBI新生銀行	1,000	10.0年	1.18900%
	肥後銀行	600	5.0年	0.76700%
2023年10月31日	伊予銀行	500	5.0年	0.76700%
	鹿児島銀行	300	5.0年	0.76700%
	福岡銀行	2,500	8.0年	3ヶ月TIBOR +0.25%
2024年2月29日	グリーンローン	1,000	7.0年	1.20250%
	三井住友銀行	1,000	7.0年	1.20250%
	みずほ銀行	1,000	8.0年	1.24900%

●リファイナンス

調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利
2024年2月29日	西日本シティ銀行	1,000	7.0年	0.88900%
	福岡銀行	1,000	9.0年	1.07300%
2024年2月29日	グリーンローン	1,000	7.0年	3ヶ月TIBOR +0.23%
	福岡銀行	1,000	9.0年	3ヶ月TIBOR +0.27%

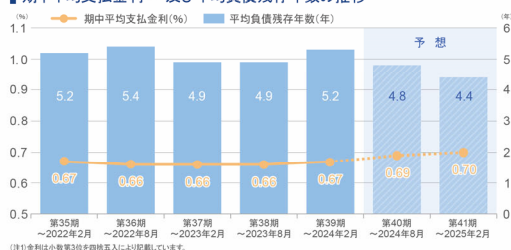
●返済

返済日	借入先等	金額(百万円)	期間	金利
2024年2月29日	第一回無担保投資法人債	2,000	10.0年	1.32000%
2024年2月29日	みずほ銀行	500	8.0年	0.44000%

Fukuoka REIT

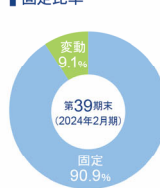
■ 期末借入総額 96,350百万円

■ 期中平均支払金利^(注1)及び平均負債残存年数の推移

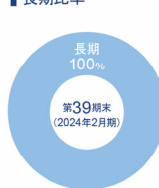


(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

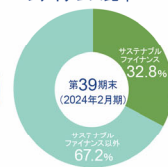
■ 固定比率



■ 長期比率



■ サステナブルファイナンス比率



■ 格付^(注2)



(注2)JCR 日本格付研究所より長期発行株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株格付を取得しています。

財務体制 11

次のページをご覧ください。ここからは、財務運営についてです。

まず、資料11ページ、

足許の基準金利の上昇に伴い、調達コストの悪化が懸念されます。

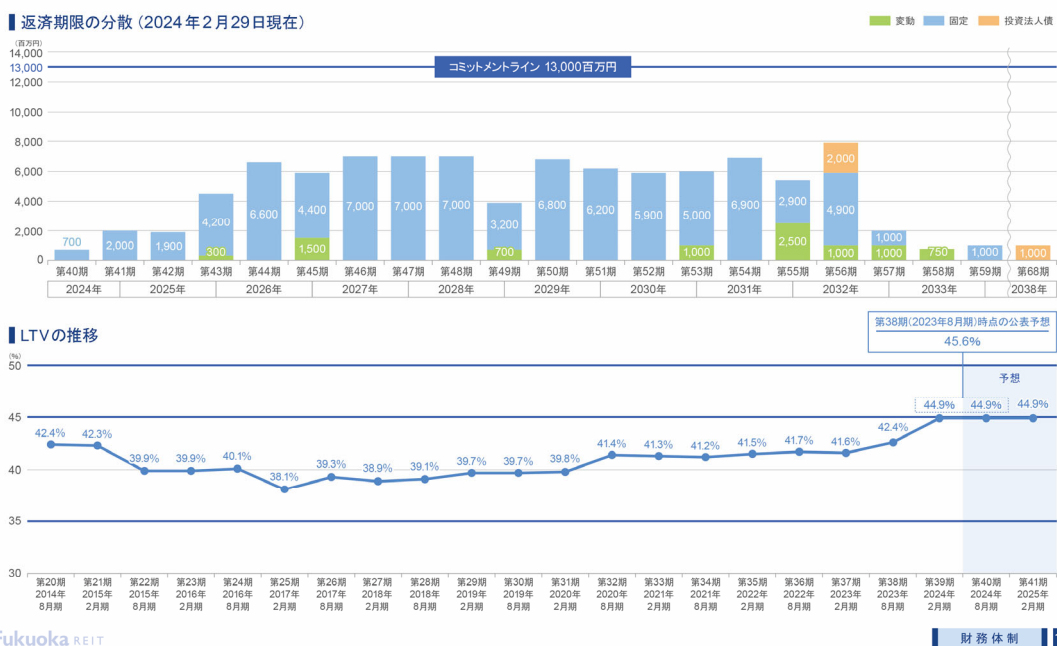
引き続き返済期限の分散を維持しつつ、調達期間や、固定・変動比率の調整によりコストコントロールを図る方針です。

第39期は、博多FDビジネスセンターの取得に対する新規調達や、リファイナンスがりましたが、財務方針のとおり調達を実行し、コストコントロールをおこなうことができました。

また、第39期の借入は、全てグリーンローンでの調達となっています。

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



資料12ページ、下段のLTVの推移です。

博多FDビジネスセンターの取得により、LTVは上昇しますが、キャッシュマネジメントより、一部借入金を返済したことで、我々が巡航としている45%に収まる水準で推移する予定です。

鑑定評価額

第39期末の含み益^(注1)は51,855百万円(前期比+3,377百万円)

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap. Rate	第39期末				第38期末				鑑定評価 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39期末の 鑑定評価額との 差異 (1-4)	直接還元法 Cap Rate (5)	第39期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ④-⑤	
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,000	29,730	▲730	4.2%	29,300	▲300	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	21,700	20,389	1,310	4.3%	21,700	0	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	20,316	▲116	5.4%	20,200	0	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%	6,530	5,483	3,046	5.6%	6,540	▲10	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
その葉ビル熊本	10,000	5.3%	10,100	9,799	300	5.0%	10,100	0	5.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	4,660	4,158	501	5.5%	4,700	▲40	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
熊本インナーコミュニティSC	2,400	6.5%	2,840	1,892	947	5.4%	2,840	0	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
花畑SC	1,130	6.4%	1,220	939	280	5.3%	1,200	20	5.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,490	2,797	692	5.4%	3,490	0	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
マリパシティ福岡(マリパサイド棟)	5,260	5.5%	5,264	5,286	▲25	-	5,860	▲596	4.8%	-	谷澤総合鑑定所
高層ビル合計	109,533	-	107,024	100,823	6,201	-	107,200	▲576	-	-	-
キャナルシティビジネスセンタービル	14,600	6.3%	16,100	12,601	6,498	3.8%	16,300	▲200	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	16,100	8,686	7,513	4.0%	16,000	100	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
サンリブ博多ビル	4,400	5.9%	7,210	3,674	3,535	3.6%	7,010	200	3.7%	▲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%	10,400	5,669	4,730	4.0%	10,100	300	4.1%	▲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%	9,220	4,279	4,940	4.2%	9,240	▲20	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,400	2,622	777	3.5%	3,400	0	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	5,180	2,266	2,913	3.5%	5,050	130	3.6%	▲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%	4,880	3,785	1,094	4.2%	4,900	▲20	4.2%	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%	3,520	3,160	359	4.0%	3,530	▲10	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
天神西通りビジネスセンター(鹿地)	7,700	3.5%	8,770	7,754	1,015	3.0%	8,770	0	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
博多駅前通りセンタービル	4,320	4.7%	4,560	4,476	83	4.1%	4,580	▲20	4.1%	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	1,510	▲10	4.6%	1,510	▲10	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
博多FDビジネスセンター(注3)	14,100	4.1%	16,100	14,093	2,006	3.5%	15,000	1,100	3.8%	▲0.3%	日本不動産研究所
オフィスビル	83,690	-	100,940	74,481	36,458	-	108,390	1,660	-	-	-
鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,640	1,108	531	4.5%	1,640	0	4.5%	0.0%	日本不動産研究所
ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	11,400	7,579	3,820	3.8%	10,000	1,400	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
ロジシティ小倉	5,050	5.1%	5,930	4,575	1,354	4.0%	5,950	▲20	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
ロジシティ香椎	1,700	6.4%	2,590	2,093	496	5.1%	2,590	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
アマックス茶板町タワー	2,060	5.4%	2,100	1,583	516	3.9%	2,050	50	4.0%	▲0.1%	大和不動産鑑定
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,170	842	327	3.9%	1,150	20	4.0%	▲0.1%	大和不動産鑑定
Aquaria 千早	1,280	6.8%	2,060	1,133	926	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%	4,030	2,687	1,342	4.0%	4,020	10	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
グランドオールホテル前	1,100	5.6%	1,430	1,118	311	3.9%	1,430	0	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
アタシオン駅前前プレミアム	1,525	3.4%	1,570	1,643	▲73	3.5%	1,560	10	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
ホテルフォトル大分	1,530	6.6%	1,870	1,484	385	5.2%	1,860	10	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
テラスジホテル那覇	2,835	5.3%	2,940	2,691	248	4.8%	2,940	0	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
その他	30,391	-	36,730	28,541	10,188	-	37,250	1,480	-	-	-
全物件	220,914	-	255,674	203,616	51,855	-	253,570	2,104	-	-	-

(注1) 含み益は鑑定取得価格と取得原簿価額(鑑定評価取得価格を含みません)との差額として算出しています。(注2) 取得価格は「1」から「5」まで記載し、各物件の金額で記載しています。(注3) 第38期末の鑑定評価額及び直戻のCap Rateは、取得取得時の鑑定評価額に基づく数値を記載しています。

次のページ13ページ、鑑定評価額についてです。

第39期末の含み益は、上段帯に記載の通り、約518億円で、前期より33億円増加しました。

簿価が、鑑定評価額を上回る物件もありますが、引き続きオフィスビル、住居を中心にcapレートは低下傾向となっております。

サステナビリティへの取り組み

グリーンビル認証取得率 84.6% (2024年2月時点)

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"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) CO2排出量 35%削減(2019年比、原単位) ゴミリサイクル率 75%
	建築性能・環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上
社会	魅力ある職場の実現 (資産運用会社)	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 従業員1人あたり研修 (回数) オフィス環境の改善 (件数)
	魅力ある職場の実現 (テナント)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査定期実施 (全物件)
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> 福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る 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 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済団体等への加入・活動参加 地域交流イベントの主催 (回数)
ガバナンス	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> エリアマネジメント組織への加入・活動参加 地域貢献活動への継続参加 (回数)
	ステークホルダーに対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーに対して財務情報 / 非財務情報の適時・適切な情報開示を行う 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 	<ul style="list-style-type: none"> 投資家との対話 (回数) 従業員サステナビリティ研修 (回数)
	コンプライアンス / リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用により、企業価値の維持・向上を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス研修 (回数)



Fukuoka REIT

サステナビリティ 14

資料14ページは、サステナビリティへの取り組みについてです。

サステナビリティへの取り組みは、引き続き、経営の重要課題に位置付けています。

環境の取り組みとしては、新規取得した博多FDビジネスセンターにおいて、DBJグリーンビルディング認証を取得したことに加え、既存物件でキャスビー不動産評価認証を取得したことで、グリーンビル認証取得率は84.6%に上昇しました。

損益計算書・分配金（前期比）

キャナルシティ博多 Alpen FUKUOKA オープン等により分配金は前期比+54円

科目		第38期 ~2023年8月31日 (A)	第39期 ~2024年2月29日 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	9,284	9,326	41
	売却益除く営業収益	8,852	9,088	236
	売却益	432	237	▲194
	営業費用	5,912	5,864	▲47
	賃貸事業費用	5,231	5,166	▲65
	資産運用報酬	544	557	13
	資産保管手数料	7	7	▲0
	一般事務委託手数料	58	58	0
	役員報酬	3	3	-
	その他営業費用	66	69	3
	営業利益	3,372	3,462	89
	営業外収益	0	0	0
	営業外費用	385	431	46
	支払利息（投資法人債を含む）	284	328	43
融資関連費用	98	101	3	
その他営業外費用	2	1	▲0	
経常利益	2,988	3,031	43	
税引前当期純利益	2,988	3,031	43	
法人税等	0	1	0	
当期純利益	2,987	3,030	43	
分配金	分配金の額	2,987	3,030	42
1口当たり分配金		3,753円	3,807円	54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

■営業損益

① アクティブ商業	+188
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多-B	+228
パークプレイス大分	▲37
木の葉モール熊本	▲16
サンリブシティ小倉	+14
博多FDビジネスセンター	+151
久留米東櫛原SC売却に伴う剥落	▲61
オフィスビル(博多FDビジネスセンター一階)	▲20
ティサージュホテル那覇	▲12
その他	▲10
計	+236
(内 水光熱収入 ▲76)	
② 久留米東櫛原SC売却利益減	▲194
計	▲194
③ 外注委託費増	▲12
水光熱費減	+85
修繕費減	+116
公租公課減	+2
減価償却費増	▲77
販管費増	▲17
その他費用増	▲50
計	+47

Fukuoka REIT

決算報告と業績予想 15

最後に、15ページから18ページは福岡リートの第39期の損益計算書・分配金の実績と第40期、41期の損益計算書・分配金の予想値の資料です。

まず、15ページは、第39期の前期比の資料です。

営業損益の主な増減要因は、右のオレンジ色の枠内に記載しています。

売却益除く営業収益は、前期比236百万円の増となりました。その内訳として、売却物件の賃料収入の剥落がありましたが、キャナルシティ博多のアルペン福岡オープン影響、新規物件の収益寄与があったものです。

売却益は、久留米東櫛原ショッピングセンターの売却益の減少によるものです。

営業費用は、新規物件の費用が増加しましたが、前期計上したキャナルシティ博多のリニューアルに関する修繕費が減少した影響で、前期比47百万円の減となりました。

結果一口当たり分配金は前期比プラス54円の3,807円となりました。

損益計算書・分配金（予想比）

想定を上回るキャナルシティ博多の売上増加により、分配金は予想比+52円

科目		第39期 予想(第38期決算発表時公表) (A)	第39期 実績 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	9,313	9,326	① 13
	売却益除く営業収益	9,075	9,088	13
	売却益	238	237	▲0
	営業費用	5,888	5,864	② ▲24
	賃貸事業費用		5,166	
	資産運用報酬		557	
	資産保管手数料		7	
	一般事務委託手数料		58	
	役員報酬		3	
	その他営業費用		69	
	営業利益	3,424	3,462	37
	営業外収益	0	0	▲0
	営業外費用	435	431	▲4
支払利息(投資法人債を含む)		328		
融資関連費用		101		
その他営業外費用		1		
経常利益	2,990	3,031	41	
税引前当期純利益	2,990	3,031	41	
法人税等	1	1	0	
当期純利益	2,988	3,030	41	
分配金	分配金の額	2,988	3,030	41
1口当たり分配金	3,755円	3,807円	52円	

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位: 百万円

■営業損益

① アクティブ商業	+120
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多-B	+155
パークプレイス大分	▲24
木の葉モール熊本	▲9
サンリブシティ小倉	▲1
博多FDビジネスセンター	▲89
オフィスビル(博多FDビジネスセンター除く)	▲3
ティザーホテル那覇	▲6
その他	▲9
計	+13
(内 水光熱収入)	▲43
② 外注委託費減	+4
水光熱費減	+59
修繕費増	▲15
減価償却費増	▲7
その他費用増	▲17
計	+24

次のページです。資料16ページ、第39期の予想比の資料です。

こちらにも主な増減要因は、右のオレンジ色の枠内に記載しています。

営業収益は13百万円増、営業費用は24百万円の減となりました。キャナルシティ博多の想定を上回る売上増がありました。博多FDビジネスセンターのフリーレント会計を従前の方法で適用したことによる賃料収入減の結果、一口当たり分配金は、予想比プラス52円となりました。

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期実績 (A)	第40期予想 (第38期決算発表時公表) (B)	第40期予想 (今回公表) (C)	第39期実績 差異 (C-A)	第40期 公表予想差異 (C-B)
営業収益	9,326	9,322	9,305	▲21	▲16
売却益除く営業収益	9,088	9,322	9,305	① 216	▲16
売却益	237	-	-	② ▲237	-
営業費用	5,864	6,002	5,999	③ 135	▲2
営業利益	3,462	3,319	3,305	▲156	▲14
営業外収益	0	0	0	0	-
営業外費用	431	453	439	④ 8	▲14
経常利益	3,031	2,866	2,866	▲164	-
当期純利益	3,030	2,865	2,865	▲164	-
分配金の額	3,030	2,865	2,865	▲164	-
1口当たり分配金	3,807円	3,600円	3,600円	▲207円	-

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位: 百万円

■第39期実績と第40期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	▲16
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多-B	▲39
パークプレイス大分	+31
木の葉モール熊本	+5
サンリブシティ小倉	▲14
博多FDビジネスセンター	+192
久留米東郷原SC売却に伴う剥落	▲13
オフィスビル(博多FDビジネスセンター除く)	+16
ロジシティみなと香椎	+14
ティセージホテル那覇	+11
アケンオン別府駅前プレミアム	+9
その他	+3
計	▲216
(内 水光熱収入)	+79
②久留米東郷原SC売却益減	▲237
計	▲237
③外注委託費増	▲33
水光熱費増	▲88
修繕費減	+58
公租公課増	▲81
減価償却費増	▲7
販管費増	▲8
その他費用減	+24
計	▲135
④調達コスト増	▲8
計	▲8

Fukuoka REIT

決算報告と業績予想 17

次のページです。資料17ページ、第40期の業績予想の説明です。

主な差異要因は右の緑色の枠内に記載しています。

売却益は減少しますが博多FDビジネスセンターの収益寄与により一部カバーします。

結果、一口当たり分配金は、3,600円と売却益を除く分配金目標をこの期で達成する予想です。

第41期(2025年2月期)業績予想

マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(建物)譲渡後の分配金において3,600円を確保

項目	第40期予想(今回公表) (A)	第41期予想(今回公表) (B)	第40期予想(今回公表) との差異 (B-A)
営業収益	9,305	9,242	① ▲62
売却益除く営業収益	9,305	9,242	▲62
売却益	-	0	0
営業費用	5,999	5,941	② ▲58
営業利益	3,305	3,301	▲4
営業外収益	0	0	-
営業外費用	439	435	③ ▲4
経常利益	2,866	2,866	-
当期純利益	2,865	2,865	-
分配金の額	2,865	2,865	-
1口当たり分配金	3,600円	3,600円	-

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位: 百万円

■第40期予想(今回公表)と第41期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	+21
内 キヤナルシティ博多/キヤナルシティ博多-B	+16
パークプレイス大分	▲16
木の葉キール熊本	+8
サンノブシティ小倉	+13
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	▲139
博多FDビジネスセンター	+34
オフィスビル(博多FDビジネスセンター除く)	▲2
ロジスティクスなど香椎	+23
その他	+1
計	▲62
(内 水光熱収入)	▲25
②外注委託費減	+15
水光熱費減	+13
修繕費増	▲9
減価償却費増	▲4
販管費減	+8
その他費用減	+35
計	+58
③調達コスト減 (上下要因は±3日分)	+4
計	+4

Fukuoka REIT

決算報告と業績予想 18

次のページ資料18ページ、第41期の業績予想の説明です。

主な差異要因は同じく右側の緑色の枠内に記載しています。

建物部分の売却によりマリノアシティ福岡の賃料収入は減少しますが、博多FDビジネスセンターのリーシング進捗、物流施設の増賃や、各種費用の減少によりカバーします。

結果、一口当たり分配金は、引き続き売却益除く下限目標の3,600円を維持することを見込んでいます。

私からの説明は、以上となります。

ご清聴ありがとうございました。



Fukuoka REIT

Appendix

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,807円

項目	第35期	第36期	第37期	第38期(A)	第39期(B)	増減 (B-A)	(単位:百万円)	
	~2022年2月28日	~2022年8月31日	~2023年2月28日	~2023年8月31日	~2024年2月28日		第40期 ~2024年8月31日 (予想)	第41期 ~2025年2月28日 (予想)
営業収益	8,658	8,830	9,037	9,284	9,326	41	9,305	9,242
売却益	-	-	115	432	237	▲194	-	0
NOI	5,334	5,370	5,274	5,152	5,531	379	5,628	5,620
減価償却費	1,486	1,514	1,499	1,531	1,609	77	1,617	1,621
営業利益	3,185	3,181	3,223	3,372	3,462	89	3,305	3,301
経常利益	2,816	2,805	2,851	2,988	3,031	43	2,866	2,866
当期純利益	2,814	2,804	2,849	2,987	3,030	43	2,865	2,865
1口当たり分配金(①)	3,536円	3,523円	3,580円	3,753円	3,807円			
1口当たり分配金予想(②)	3,500円	3,500円	3,520円	3,600円	3,755円		3,600円	3,600円
実績と予想の差異(①-②)	+36円	+23円	+60円	+153円	+52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)	198,745	201,223	201,442	203,868	214,390			
負債(期末時点)	96,991	99,480	99,653	101,941	112,421			
純資産(期末時点)	101,753	101,743	101,788	101,926	101,969			
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日			
保有物件数(期末時点)	32物件	33物件	33物件	35物件	35物件			
テナント総数(期末時点)(注1)	1,016	1,021	1,007	1,018	1,031			
総賃貸可能面積(期末時点)	572,288.25㎡	578,255.35㎡	577,161.81㎡	580,272.77㎡	590,409.24㎡			
稼働率(期末時点)(注2)	99.4%	99.4%	97.9%	99.1%	98.8%			
FFO(Funds from Operation)(注3)	4,301	4,318	4,234	4,086	4,401			
1口当たりFFO	5,403円	5,425円	5,319円	5,133円	5,529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、ハズルー・アポスターリースの登録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されています。

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

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

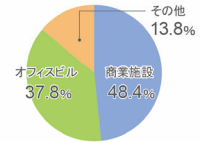
福岡リート投資法人の概要

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

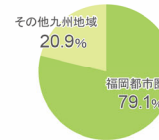
ポートフォリオ (注1)	
物件数/資産規模 (注2)	35物件/220,914百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16物件/142,290百万円
含み益	51,855百万円
総賃貸可能面積	590,409.24㎡
稼働率	98.8%

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)	44.9%
固定比率	90.9%
期中平均支払金利	0.67%
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	165,700円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	131,897百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	128,102円
1口当たりNAV (注4)	189,440円
第39期分配金実績	1口当たり3,807円 (運用日数182日)
分配金利回り	4.6% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2024年2月29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) に取得した東証上場ビル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。
 (注4) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み益 - 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ハイブリッド・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

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

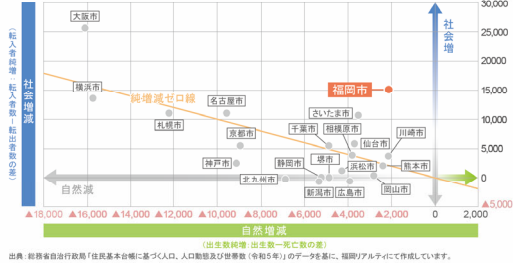
その他 0-30%
(物流施設、住居、ホテル等)

オフィスビル 20-50%

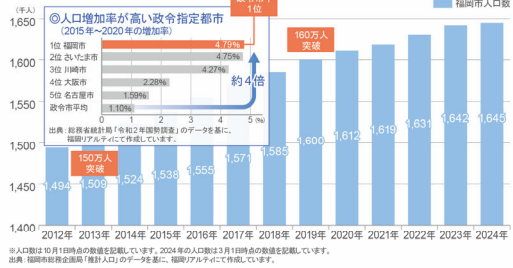
商業施設 40-70%

福岡市の近況

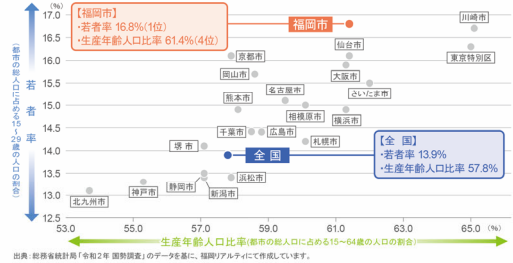
人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2022年)



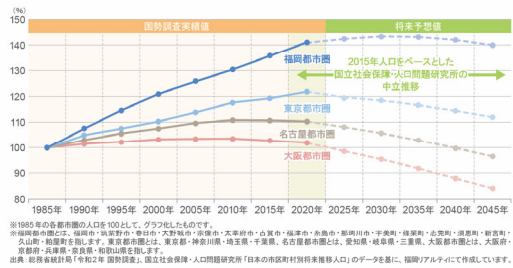
福岡市の人口の推移



全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2020年)

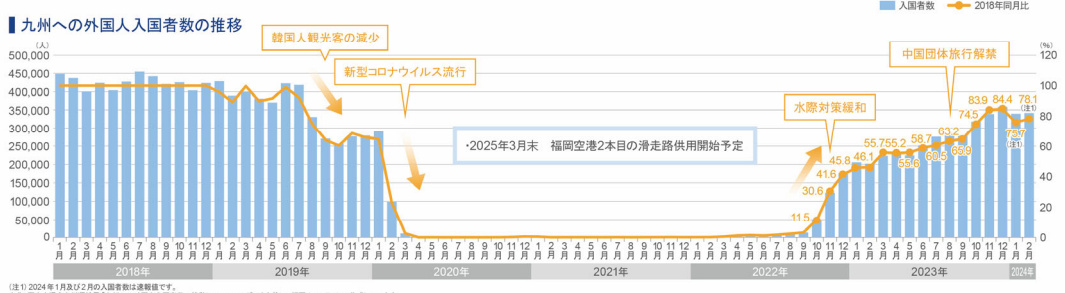


国内主要都市圏の人口増減

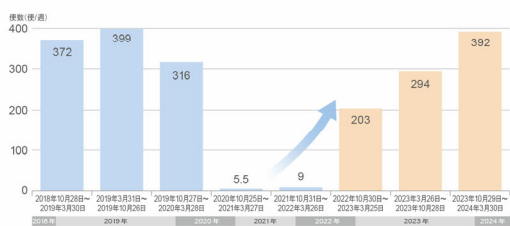


インバウンドの状況

九州への外国人入国者数は中国を除きほぼ回復



福岡空港国際線（旅客便）動向 (注2)



主要国（地域）から九州への外国人入国者数 (2023年12月)

国・地域	2018年12月	2019年12月	2023年12月	2023年12月 (2018年比)
韓国	227,548	74,557	212,854	93.5%
中国	114,271	103,299	28,846	25.2%
その他アジア	72,040	88,641	104,645	145.3%
九州合計(注3)	424,325	278,363	358,231	84.4%

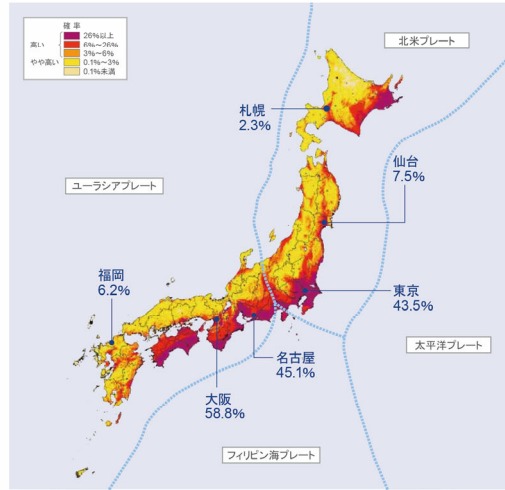
(注3) 九州合計はアジア以外の地域からの入国者数も含まれています。
出典 国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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)

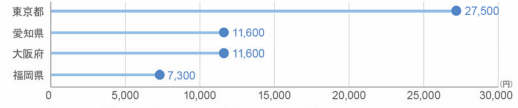


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数は2023年基準の数値を基に記載しています。
出典：地震調査研究推進本部報告「文部科学省研究開発局地震・防災研究課」J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

地震保険の基本料率

◎2022年10月1日以降保険始期の地震保険契約

●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能



※主として特約・コンプライド建築物等の保険金額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。

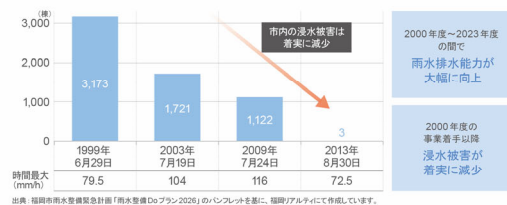
その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎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」のインプレットを基に、福岡リアルティにて作成しています。

外部認証と情報開示

<p>Signatory of</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>	<p>責任投資原則 (PRI) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>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。</p>
 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>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)</p>	<p>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。</p>
 <p>21世紀 金融行動原則</p>	<p>21世紀金融行動原則 (PFA21) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>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。</p>
 <p>GRESB GRESB Public Disclosure 2021</p>	<p>GRESB</p>	<p>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。 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、GRESB開示評価最高レベル「Aレベル」の評価を取得。</p>
 <p>DBJ Green Building</p>	<p>DBJ Green Building 認証</p>	<p>「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、13物件の認証を取得。</p>
 <p>CASBEE 2013</p>	<p>CASBEE (建築環境総合性能評価システム)</p>	<p>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、4物件の認証を取得。</p>
 <p>BELS</p>	<p>BELS</p>	<p>「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。</p>

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 新規増設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
	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	
	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	
	評判	脱炭素の対応遅れにより投資口価格が下落し、外郎成長機会を逸する	-	-	
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	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
	エネルギー源	グリーン・エネルギーへの移行が進み、炭素税負担が減少する	小	小	
	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	
		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	
	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	-	-	
	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	

※詳細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（シロフィット）・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回避効果
	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	

※本表は本報の掲載内容に、支那は特筆加工で記載しています。
 ※本表は「TCFD」に基づいて作成されています。
 ※本表には、現時点で確定できると判断した部分のみを記載しており、本投資法人が持つ気候関連リスクの全てについて詳細なものはございません。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応じて分析の発展を試みます。
 ※本表は、本投資法人の既存の財務情報に、気候関連シナリオや文脈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年時点を設定しています。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。

ESG への取り組み (環境)

環境負荷の低減

■ エネルギー効率化 投資法人

- ・電磁式水道メーター設置 **NEW**
- ・LED化推進 (共用部等)
- ・空調負荷の低減 (遮熱シート施工等)
- ・共用部緑化、水場の配置、日陰空間創出
- ・電子ブレーカー設置



Before → After
パークプレイス大分

＜非常用発電機の更新 **NEW**＞

- ・直流電源装置 (キャナルシティ博多)
- ・有事の際の非常用発電機始動用電源。



更新作業 → 更新後

■ 廃棄物削減 / 資源循環 / 水資源等 投資法人

- ・ゴミの分別回収
- ・生ごみの飼料化 (キャナルシティ博多、パークプレイス大分)
- ・古着回収 (キャナルシティ博多、木の葉モール橋本)



● 植栽の追加 (木の葉モール橋本) **NEW**



Before → After

- キャナルシティ博多では、水消費量の削減のため、運河水濾過システム (雨水の再利用システム)、中水プラント (厨房排水の再利用システム) や節水型トイレ設置等による取り組みを実施

建築性能・環境性能の維持向上

■ グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率 84.6%

■ 環境認証取得率

- BELS評価認証 14.2%
- CASBEE 不動産評価認証 5.6%
- DBJ Green Building認証 78.5%

※2024年2月29日現在
環境部調べ

・DBJ Green Building認証
13物件において認証取得
(内1物件は新規取得、2物件は認証再取得)

【新規取得 2023年9月】 博多FDビジネスセンター

【再取得 2023年12月】 ロジシティ山



・CASBEE 不動産評価認証
4物件において認証取得 (内2物件は、2024年2月新規取得)



大博多ビジネスセンター Sランク (オフィス) Aランク (住居部分) 博多筑紫通りセンタービル Sランク

・BELS 評価認証
5物件において認証取得



東北館ビジネスセンター 東北館ビジネスセンターII ロジシティみなと香椎 ロジシティ久山 アイサーブホテル那覇

ESG への取り組み (社会①)

魅力ある職場の実現 資産運用会社

従業員への取り組み

《福岡リアルティ 従業員の状況》(2024年2月29日現在)

- 社員平均勤続年数：8年0ヶ月
- 常勤従業員数：48名 (男性24名、女性24名)※男女比率
- ・スポンサーからの出向：3名 男性：50.0%
- ・スポンサー等への出向：8名 女性：50.0%
- 有資格者数 ※正社員、契約社員及び出向受入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：23名
 - ・不動産証券化協会認定マスター：21名
 - ・ビル経営管理士：5名
 - ・一級建築士：3名
 - ・不動産鑑定士：3名
 - ・弁護士：1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
 - ・ITパスポート試験：3名

《柔軟な働き方支援》

- ・子育て支援 (産休・育休・保育園支援制度)
- ・介護休暇
- ・ボランティア休暇
- ・福利厚生 (401K、累投制度等)
- ・有給休暇取得の推進等

《キャリア形成支援》

- ・従業員満足度調査の実施
- ・自己申告制度
- ・キャリア面談
- ・出向制度 (スポンサー等への出向)
- ・契約社員から正社員への登用制度

《社員向け研修》

- ・公共財団法人九州経済調査協会の定例講演会
- ・コンプライアンス研修
- ・ESG 研修
- ・統合報告書研修
- ・社内レクリエーション等
- ・各役職者に応じた研修プログラム提供
- ・資格補助制度 (宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター 等)
- ・語学学習支援 等

その他の取り組み

《健康管理・オフィス環境改善》

- ・感染症予防に対する取り組み (インフルエンザ予防接種の実施及び予防接種費用の全額負担等)
- ・健康診断・人間ドック受診の義務付け
- ・申請制による過度な残業の抑制
- ・スポーツクラブの利用補助
- ・個室ブース、打ち合わせブース、植栽等設置
- ・個人ロッカーの設置

《認定・登録制度等》

- ・働き方改革における「ふく」(おか)「働き方改革」推進企業に認定 (2018年6月)
- ・福岡市Well-being & SDGs 登録制度 (マスター) へ登録 (2022年7月)
- ・福岡県 SDGs 登録制度へ登録 (2023年2月)

魅力ある職場の実現 (テナント) 投資法人

- ・テナント従業員研修
- ・テナントの安全・安心の向上を目的とした防災訓練
- ・サステナビリティ・ガイドの配布
- ・テナント従業員、アルバイト募集への支援 (物件ウェブサイトへの掲載)
- ・スキルアップを目的とした研修の実施 (インバウンド接客研修 ※韓国、中国) **NEW**
- ・テナントスタッフ慰労パーティー (キャナルシティ博多、パークプレイス大分) **NEW**
- ・テナント従業員休憩室の改善
- ・テナント満足度調査実施
- ・パークプレイス大分及び木の葉モール横本では、テナントに対して「営業時間フレックス制度^(※)」を試験導入
 - ※開店・閉店時間を店舗の裁量で設定する制度



インバウンド接客研修



スタッフ慰労パーティー

ESG への取り組み (社会②)

福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献

地域情報の発信 (資産運用会社)

ウェブサイト、SNS、決算説明資料等を活用した情報発信
福岡証券取引所での決算発表を実施
行政や地元主要企業、地元調査研究機関との情報・意見交換

各種地域イベント、祭りとの運動、場所提供 (資産運用会社) (投資法人)

山笠、博多どんたく、中洲ジャズ、船乗り込み(歌舞伎興行お披露目)、地元プロスポーツ応援等
地元企業地域サポーター「オーヴィジョンアイスアリーナ福岡」や「アビスパ福岡スポンサー」への協賛

企業版ふるさと納税実施 (資産運用会社)

企業版ふるさと納税制度を継続して実施(熊本市、長崎市) NEW

●オーヴィジョンアイスアリーナ福岡



●地元プロスポーツ応援



当社全役員向けに福利厚生の一環で
大人・子供を対象としたアイススケート教室を開催 NEW

アビスパ福岡の「シーズンシートスポンサー」を通じて、
スポーツを通じた街づくりに貢献

地域社会との共創

地域コミュニティ等への取り組み (資産運用会社)

- ・地域と連携した各施設の取り組み NEW
(キャナルシティ博多、木の葉モール橋本)
- ・博多まちづくり推進協議会への参加(クリーンデイなど)
- ・福岡地域戦略推進協議会への参加
- ・IR九州部会主催
- ・不動産・金融経済交流会主催

その他 (資産運用会社) (投資法人)

- ・子育て支援
- ・各地設での取り組み
 - 安全・安心活動(防犯パトロール、AED設置)
 - 地域貢献(シェアサイクル、電気自動車スタンド)等



キャナルシティ博多
地元高等学校による
ゴスペル点灯イベント NEW

地元小学校とタイアップ
「西戻まるしえ」 NEW

SDG ペットボトル
キャップアート NEW

クリーンデイへの参加

不動産・金融経済交流会主催

子育て支援
経緯・ペビーカート
利用者駐車場

ハーブリース大分
防犯パトロール
(地区・学校と共同実施)

AED設置

シェアサイクル

電気自動車スタンド

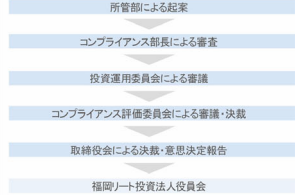
ESG への取り組み(ガバナンス)

コンプライアンス / リスクマネジメント

ガバナンス体制 資産運用会社 投資法人

コンプライアンス基本方針、コンプライアンス規程、その他利益相反防止のための社内ルールを定め、これらルールに基づいて、コンプライアンス部長の事前確認、及び、コンプライアンス評価委員会(コンプライアンス部長及び3名の外部専門家で構成)の審議を行い、利害関係者間の取引における利益相反リスクの適切な管理を実施

◎当社の意思決定プロセス(注1)



◎外部専門家による第三者評価

- [監定評価]
- 一般財団法人日本不動産研究所
 - 株式会社谷澤総合鑑定所
 - 大和不動産鑑定株式会社

- [マーケットレポート]
- 商圏、競合状況分析
 - 適正賃料水準 等

- [エンジニアングレポート]
- 違法性、耐震性
 - 土壌汚染、有害物質、使用状況確認
 - 再調達価格、長期修繕維持更新費用 等

(注1) 役員法第208条の2第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会事前承認を得ます。

投資主利益とスポンサー利益等との運動 資産運用会社 投資法人

- ・スポンサーによるセムポート出資
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、9.81%の投資口を保有
- ・投資口累積投資制度(全役職員の約1/3が本制度に参加)
本投資法人の業績向上への意識を高めること及び財産形成の促進を目的として、2015年4月より資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入

運用報酬体系 資産運用会社

投資主利益と連動した資産運用報酬

運用報酬 1(注2)	総資産ベース
運用報酬 2	営業収益ベース
運用報酬 3(注2)	分配可能利益ベース
運用報酬 4	取得報酬
運用報酬 5	譲渡報酬

(注2) 2021年2月期より運用報酬1の割合を引いて、運用報酬3の割合を引いています。

社外(利害関係人外)取締役・監査役登用 資産運用会社

取締役会の透明性・公平性の担保

役職	氏名	第39期出席状況
代表取締役社長	古池 晋司	出席率100%
取締役(非常勤)	柴原田 淳志	出席率100%
取締役(非常勤)	小原 千尚	出席率100%
取締役(非常勤)	上妻 正典	出席率100%
監査役(非常勤)	上川 一臣	出席率100%

第39期役員会出席状況等 投資法人

役職	氏名	報酬総額(千円)	出席状況
執行役員	古池 晋司	-	出席率100%
監督役員	川庄 康夫	-	出席率100%
監督役員	田邊 俊	3,600	出席率100%

情報セキュリティ 資産運用会社

- ・情報管理規定を制定
(情報資産の保護及び取扱、情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的)(2014年6月10日制定)

お客様本位の業務運営 資産運用会社

- ・2017年3月30日に金融庁より公表された「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、「お客様本位の業務運営に関する方針」を制定(2017年9月20日)

・ウェブサイトにお客様本位の業務運営に関して、取り組み状況を開示

定期的なコンプライアンス研修の実施 資産運用会社

全役職員に対して、定期的な研修実施等により意識向上を図る

2021年4月～ 2022年3月	2022年4月～ 2023年3月	2023年4月～ 2024年3月
6件	6件	7件

(e-ラーニング含む)

ステークホルダーに対する情報開示と対話



統合報告書発行 投資法人

- ・2019年より毎年発行
2023年12月に5回目の統合報告書を発行(非財務情報の拡充を図る)
- 2023年度版(2023年12月発行)

- ・ESG面談
8件実施(2024年2月)

IRへの取り組み紹介

■ 主なIR活動実績

◎国内機関投資家向けIR

- ・アナリスト・機関投資家向け決算説明会
オンラインでの配信、翌日動画をウェブサイトへ掲載
- ・決算ロードショウ(対面及び電話会議)
- ・物件見学会実施

◎海外機関投資家向けIR

- ・決算ロードショウ(アジア等)
- ・タイムリーな情報開示(日本語プレスリリースと同時に英語版を掲載)

◎個人投資家向けIR

- ・九州IRフェア2023(2023年11月)
- ・対面での個人投資家向け決算説明会(東京)(2023年12月) NEW
コロナ禍以降、4年ぶりに対面にて個人投資家様へ向けての決算説明会を東京で開催
- ・J-REITファンin福岡2023(2023年12月)
- ・JリートオンラインIRセミナー(2023年12月)
- ・福証IRフェアオンライン(2024年1月)
- ・個別の電話対応 等



九州IRフェア2023



個人投資家向け決算説明会



J-REITファンin福岡2023



JリートオンラインIRセミナー



福証IRフェアオンライン



機関投資家向け物件見学会

■ 主な広報活動実績

◎ウェブサイト表彰 NEW

日興アイ・アール株式会社が発表する「2023年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」(総合及び業種別)において、最優秀サイトに選ばれました。(対象企業:全上場企業3,970社)
本投資法人は同ランキング(総合)において、2010年より14年連続の受賞(最優秀サイト12回、優秀サイト2回)です。また、34業種ある業種別ランキングにおいても昨年に続き「REIT・インフラ投資法人」部門で第1位となりました。



◎広告掲載(地元経済誌)

ふくおか経済(2023年11月号)、財界九州(2024年1月号)等へ代表取締役社長古池善司のインタビューを掲載



財界九州2024年1月号



ふくおか経済2023年11月号

■ Indexへの組み入れ状況

(2024年2月末日現在)

◎主なグローバルインデックス

FTSE EPRA/NAREIT
Global Real Estate Index

FTSE Developed
Small Cap

S&P Global REIT
Index

MSCI Japan
Small Cap Index

■ その他の活動

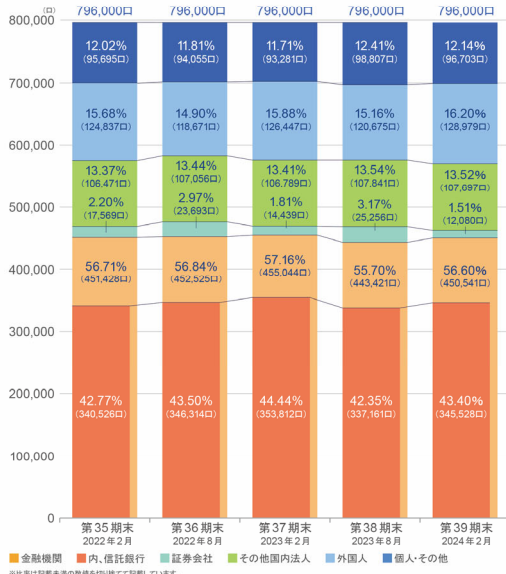
2024年で14年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。

日程	テーマと講師
第1回 2023年7月	「持続的な評価を導くIR ～2023年度IRの潮流とディスカロージャー」 一般社団法人日本IR協議会 専務理事 佐藤 淑子 様
第2回 2023年11月	「安川電機のIR活動(開示情報と対話機会の拡充)」 株式会社安川電機 コーポレートブランディング本部 広報・IR部 IR推進課 課長 中原 大輔 様
第3回 2024年2月	「人的資本経営にどう向き合ったらよいか」 一橋大学大学院経営管理研究科 教授 一般社団法人日本IR協議会 客員研究員 円谷 暁一 様

※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。

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)



Fukuoka REIT

■ 投資主カテゴリー別投資主数・所有投資口数 (第39期末)

投資主カテゴリー	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人・その他	13,356名	95.69%	96,703口	12.14%
外国人	244名	1.74%	128,979口	16.20%
その他国内法人	251名	1.79%	107,697口	13.52%
証券会社	21名	0.15%	12,080口	1.51%
金融機関	85名	0.60%	450,541口	56.60%
内、信託銀行	9名	0.06%	345,528口	43.40%
合計	13,957名	100.00%	796,000口	100.00%

■ 主要投資主 (第39期末)

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)	214,864口	26.99%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	85,925口	10.79%
3	福岡地所株式会社	78,136口	9.81%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	37,279口	4.68%
5	全国信用協同組合連合会	14,760口	1.85%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	13,294口	1.67%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385771	11,833口	1.48%
8	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%
10	株式会社常陽銀行	7,670口	0.96%

投資口価格推移



(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の資産口口ごとの割合をもつて分割しています。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29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。

貸借対照表(前期比)

科目	第38期(A) 2023年8月31日	第39期(B) 2024年2月29日	差異 (B-A)
流動資産	11,591	9,138	▲2,453
現金及び預金	6,267	3,304	▲2,962
信託現金及び信託預金	4,243	4,206	▲36
営業未収入金	791	954	162
前払費用	259	288	28
未収消費税等	-	371	371
その他	29	12	▲17
固定資産	192,254	205,231	12,977
有形固定資産	185,374	198,286	12,912
建物	1,918	1,893	▲25
構築物	23	23	▲0
工具、器具及び備品	0	2	1
土地	1,684	1,684	-
信託建物	66,140	71,643	5,503
信託構築物	1,033	1,018	▲14
信託機械及び装置	703	748	45
信託工具、器具及び備品	238	238	0
信託土地	113,622	121,016	7,394
信託建設仮勘定	9	15	6
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	1	▲0
投資その他の資産	1,331	1,397	66
繰延税金資産	0	1	1
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	327	335	8
長期前払費用	994	1,050	56
繰延資産	22	21	▲1
資産合計	203,868	214,390	10,522

(単位: 百万円)

科目	第38期(A) 2023年8月31日	第39期(B) 2024年2月29日	差異 (B-A)
流動負債	10,625	6,193	▲4,431
営業未払金	771	871	100
1年内償還予定の投資法人債	2,000	-	▲2,000
1年内返済予定の長期借入金	5,200	2,700	▲2,500
未払金	16	19	2
未払費用	433	463	29
未払法人税等	0	3	2
未払消費税等	11	-	▲11
前受金	1,065	1,058	▲7
預り金	1,125	1,078	▲47
固定負債	91,316	106,227	14,911
投資法人債	3,000	3,000	-
長期借入金	76,250	90,650	14,400
預り敷金及び保証金	837	835	▲1
信託預り敷金及び保証金	11,229	11,742	513
負債合計	101,941	112,421	10,479
純資産の部			
投資主資本	101,926	101,969	42
出資総額	98,938	98,938	-
剰余金合計	2,987	3,030	42
純資産合計	101,926	101,969	42
負債純資産合計	203,868	214,390	10,522

キャッシュ・フロー計算書(前期比)

区 分	(単位:百万円)		
	第38期(A) ~2023年6月31日	第39期(B) ~2024年2月29日	差 異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,839	3,724	▲214
税引前当期純利益	2,988	3,031	43
減価償却費	1,531	1,609	77
投資法人債発行費償却	1	1	▲0
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	284	328	43
不動産等売却益	▲432	▲237	194
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲52	▲162	▲110
未収消費税等の増減額(▲は増加)	-	▲371	▲371
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲355	▲11	344
営業未払金の増減額(▲は減少)	31	▲82	▲94
未払金の増減額(▲は減少)	▲4	2	7
未払費用の増減額(▲は減少)	5	6	1
前手金の増減額(▲は減少)	▲2	▲7	▲4
預り金の増減額(▲は減少)	201	▲47	▲248
前払費用の増減額(▲は増加)	10	▲28	▲39
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲0	▲56	▲56
その他	12	36	23
小計	4,219	4,030	▲188
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲278	▲305	▲26
法人税等の支払額	▲1	▲0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲3,436	▲13,636	▲10,200
有形固定資産の取得による支出	▲1,539	▲0	1,539
債権有形固定資産の売却による収入	1,495	815	▲680
債権有形固定資産の取得による支出	▲3,172	▲14,953	▲11,781
債権無形固定資産の取得による支出	-	▲1	▲1
預り敷金及び保証金の受入による収入	94	5	▲89
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲16	▲7	8
債権預り敷金及び保証金の受入による収入	195	637	441
債権預り敷金及び保証金の返還による支出	▲494	▲124	369
債権差入敷金及び保証金の差入による支出	-	▲8	▲8
使途制限付債権預金の払出による収入	1	2	0
使途制限付債権預金の借入による支出	▲2	▲2	▲0
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲208	6,012	7,211
短期借入れによる収入	3,000	21,900	18,900
短期借入金の返済による支出	▲3,000	▲21,900	▲18,900
長期借入れによる収入	8,450	16,400	7,950
長期借入金の返済による支出	▲5,900	▲4,500	1,400
投資法人債の償還による支出	-	▲2,000	▲2,000
分配金の支払額	▲2,849	▲2,987	▲138
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	204	▲2,989	▲3,203
現金及び現金同等物の期首残高	10,255	10,459	204
現金及び現金同等物の期末残高	10,459	7,460	▲2,999

賃貸事業収支 (商業施設)

科目 (運用期間)	第39期 (2023年9月1日～2024年2月29日)						第38期 合計 (B)	差異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差異 (A-C)
	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39期合計 (A)	▲2日			
	182日						184日			
①不動産賃貸事業収益合計	1,070	951	1,160	292	840	4,314	4,126	▲188	4,194	▲120
不動産賃貸収入	1,052	915	999	292	683	3,943	3,693	▲249		
その他不動産賃貸収入	17	36	160	-	156	371	432	▲60		
②不動産賃貸事業費用合計	473	550	583	49	532	2,189	2,347	▲158	2,235	▲45
外注委託費	290	374	280	8	304	1,258	1,266	▲7		
修繕費	16	23	36	3	16	99	195	▲96		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	85	104	99	34	42	366	366	▲0		
損害保険料	5	7	5	1	2	21	21	▲0		
水道光熱費	25	30	134	-	87	284	356	▲71		
その他不動産賃貸費用	50	3	24	0	78	157	141	▲16		
③NOI(①-②)	597	401	577	242	308	2,125	1,779	▲347	1,959	▲168
④減価償却費	239	190	206	53	101	791	792	▲6		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	357	210	370	189	206	1,334	995	▲338		
NOI回り(対取得価格)	3.7%	3.8%	5.9%	7.3%	6.2%	4.8%	4.0%	0.8%		
資本的支出	69	82	153	86	6	399	923	▲524		

科目 (運用期間)	第39期 (2023年9月1日～2024年2月29日)				第39期 (2022年9月1日～2023年11月30日)		第39期 (2023年9月1日～2024年2月29日)		第38期 合計 (B)	差異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差異 (A-C)
	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	久留米東福原SC (注1)	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリノアサイド棟)	第39期合計 (A)	▲2日				
	182日				90日		182日		184日			
①不動産賃貸事業収益合計	248	89	40	13	105	177	675	742	▲66	679	▲3	
不動産賃貸収入	222	89	40	13	105	177	648	711	▲62			
その他不動産賃貸収入	26	0	-	0	-	-	26	31	▲4			
②不動産賃貸事業費用合計	81	10	5	3	13	23	139	145	▲6	146	▲6	
外注委託費	38	2	1	0	1	1	46	48	▲1			
修繕費	2	0	0	-	3	1	8	11	▲2			
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
公租公課	18	5	3	2	7	18	54	56	▲2			
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2	2	▲0			
水道光熱費	20	-	-	-	-	-	20	24	▲3			
その他不動産賃貸費用	7	1	0	1	1	0	7	3	▲4			
③NOI(①-②)	166	79	35	9	92	153	536	596	▲60	533	▲2	
④減価償却費	31	9	4	2	22	22	91	105	▲13			
⑤賃貸事業利益(=③-④)	135	69	31	7	69	130	444	491	▲47			
NOI回り(対取得価格)	6.3%	6.6%	6.2%	5.1%	5.2%	5.8%	6.0%	▲0.1%				
資本的支出	2	0	1	-	0	0	6	4	▲2			

(注1)2023年11月30日付で繰上りました。(注2)第38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)

科目	第39期 2023年9月1日～2024年2月29日														第39期 合計 (A)	第38期 合計 (B)	差異 (A-B)	予 想 (注1)	差異 (A-C)
	182日																		
	キナレット ビル センター	真駒町 ビル センター	サンニクス ビル センター	大橋通り ビル センター	東比恵 ビル センター	天神西通り ビル センター	天神ノース ビル センター	東比恵 ビル センターII	東比恵 ビル センターIII	本郷西通り ビル センター	博多筑紫通り ビル センター	熊本 ビル センター	博多FD ビル センター	第39期 合計 (A)					
①不動産賃貸事業収益合計	652	586	207	333	368	86	150	161	97	159	140	47	151	3,145	2,836	▲130	3,238	▲93	
不動産賃貸収入	650	525	197	333	343	86	123	149	94	159	132	43	139	2,977	2,836	▲141			
その他不動産賃貸収入	1	61	10	0	25	-	27	12	3	-	8	4	11	167	178	▲11			
②不動産賃貸事業費用合計	225	177	69	102	143	19	50	57	19	21	42	17	56	1,001	984	▲17	995	6	
外注委託費	155	74	19	56	42	1	10	18	7	-	18	8	23	437	416	▲21			
修繕費	9	5	10	13	13	0	6	5	0	-	1	1	0	68	65	▲17			
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
公租公課	50	40	25	29	16	16	9	9	7	21	12	-	-	238	238	▲0			
損害保険料	1	2	0	1	1	0	0	0	0	-	0	0	1	13	12	▲1			
水道光熱費	7	50	11	-	26	-	21	11	4	-	8	4	11	158	164	▲6			
その他不動産賃貸費用	1	3	1	1	43	0	1	11	0	0	0	1	18	85	67	▲17			
③NOI(①-②)	427	409	138	230	225	67	100	104	78	137	98	30	94	2,143	2,030	▲113	2,243	▲100	
④減価償却費	81	73	29	67	45	10	30	41	19	-	16	10	73	498	419	▲79			
⑤賃貸事業利益(③-④)	345	335	110	163	179	56	70	63	59	137	82	19	21	1,644	1,610	▲34			
NOI回り(対取得価格)	5.9%	7.3%	6.3%	6.6%	7.6%	5.2%	7.2%	4.9%	4.8%	3.6%	4.6%	4.2%	1.3%	5.1%	5.9%	▲0.7%			
資本的支出	37	26	7	228	4	2	0	5	-	-	14	2	1	332	355	▲23			

科目	第39期 2023年9月1日～2024年2月29日														第39期 合計 (A)	第38期 合計 (B)	差異 (A-B)	予 想 (注1)	差異 (A-C)
	182日																		
	鳥居 ビル センター	ロジシティ みなと管轄	ロジシティ 久山	ロジシティ 若宮	アメンクス ビル タワー	シティ ハウス けやき通り	Aquila 千早	千イー ウイング タワー	グラン フォーレ 栗原南	アソシオン 別府駅前 プレミアム	ホテル フォルツ 大分	千イサージ ホテル 那覇	第39期 合計 (A)						
①不動産賃貸事業収益合計						67	39	60	117	39	21	61	33	993	989	▲15	963	▲9	
不動産賃貸収入						66	39	58	112	37	19	61	33	910	913	▲12			
その他不動産賃貸収入						1	-	1	5	2	1	-	-	42	55	▲12			
②不動産賃貸事業費用合計						15	8	13	26	14	4	38	9	228	221	▲7	224	2	
外注委託費						5	2	3	7	2	1	0	0	35	35	▲0			
修繕費						0	1	1	3	3	0	-	2	15	16	▲1			
原状回復費						1	-	2	3	3	0	-	-	9	10	▲1			
公租公課						5	3	4	8	2	-	7	5	90	90	▲0			
損害保険料						0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	▲0			
水道光熱費						0	0	0	1	0	0	-	-	26	30	▲4			
その他不動産賃貸費用						1	1	1	1	2	2	30	0	43	33	▲10			
③NOI(①-②)						41	188	119	89	52	30	46	91	728	747	▲19	738	▲12	
④減価償却費						9	38	38	15	15	9	12	11	78	224	▲146			
⑤賃貸事業利益(③-④)						31	148	80	64	36	21	33	79	408	523	▲115			
NOI回り(対取得価格)						6.6%	4.6%	4.7%	8.2%	5.1%	5.6%	7.2%	6.5%	4.6%	5.0%	▲0.4%			
資本的支出						-	10	-	-	1	1	9	126	3	318	▲315			

Fukuoka REIT

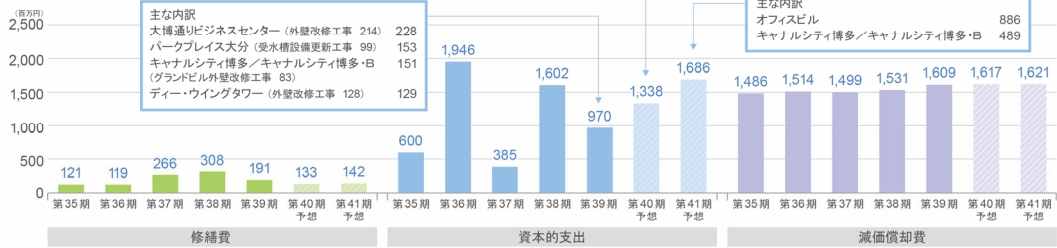
賃貸事業収支(全体)及び修繕費・資本的支出・減価償却費

(単位:百万円)

科目	第39期合計 (A)		第38期合計 (D)		差異 (A-D)	予想 (C)(注)	差異 (A-C)
	(運用期間)						
	2023年9月1日~ 2024年2月29日 182日	2023年9月1日~ 2023年8月31日 184日					
①不動産賃貸事業収益合計	9,088	8,852			▲236	9,075	13
不動産賃貸収入	8,480	8,154			325		
その他不動産賃貸収入	608	697			▲89		
②不動産賃貸事業費用合計	3,557	3,700			▲142	3,590	▲32
外注委託費	1,777	1,765			12		
修繕費	191	303			▲116		
原状回復費	9	10			▲0		
公租公課	749	752			▲2		
損害保険料	43	42			1		
水道光熱費	489	575			▲85		
その他不動産賃貸費用	284	245			49		
③NOI(①-②)	5,531	5,152			379	5,484	46
④減価償却費	1,803	1,531			272		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,728	3,620			108		
NOI利回り(対取得価格)	5.0%	4.9%			0.1%		
資本的支出	970	1,602			▲631		

(注)第38期決算発表時公表予想

修繕費・資本的支出・減価償却費



Fukuoka REIT

Appendix 40

ポートフォリオ一覧①

2024年2月29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)	総買付可能面積 (㎡)(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	27年10ヶ月	32,000	14.5%	2004/11/9	スポンサー	48,176.33	99.5%	24	Alpen FUKUOKA、ワントンホテル
キャナルシティ博多・B	27年10ヶ月	21,060	9.5%	2011/3/2	外部	31,141.44	93.8%	37	OPA、MUJIキャナルシティ博多
パークプレイス大分	21年11ヶ月	19,610	8.9%	2004/11/9	スポンサー	121,184.16	99.8%	99	イオン、ケーズデンキ
サンリシティ小倉	18年11ヶ月	6,633	3.0%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
水の森モール橋本	12年11ヶ月	10,000	4.5%	2016/3/1	スポンサー	22,191.52	99.2%	121	サンリブ、スポーツボートボート
スクエアモール鹿屋島宇宿	17年5ヶ月	5,300	2.4%	2006/9/28	スポンサー	14,602.88	99.1%	12	スポーツデポ/ゴルフ、エディオン
熊本イオンタウンコミュニティSC	17年3ヶ月	2,400	1.1%	2006/11/30	スポンサー	6,068.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ、スターバックス
花畑SC	16年7ヶ月	1,130	0.5%	2007/9/3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ポロンバス、マツモトキヨシ
ケーズデンキ鹿児島本店	16年3ヶ月	3,550	1.6%	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(マリノアシティ種)	23年4ヶ月	5,250	2.4%	2015/5/1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	エフ・ジェイエンターテインメントワークス
オフィスビル									
キャナルシティビジネスセンタービル	27年10ヶ月	14,800	6.6%	2004/11/9	スポンサー	23,031.14	98.6%	62	ベルルスナム24、TOTO
呉服町ビジネスセンター	20年4ヶ月	11,200	5.1%	2004/11/9	スポンサー	19,905.34	99.1%	35	SMBCコンシューマーフィナンサー、三井住友銀行
リニックス博多ビル	22年11ヶ月	4,400	2.0%	2005/9/30	外部	6,283.75	100.0%	16	サンクス、西日本シティ銀行
大博通りビジネスセンター	21年11ヶ月	7,000	3.2%	2006/3/16	スポンサー	14,677.35	99.3%	(注6) 70	NTTコムウェア、東京海上自動車アトソージング
東比恵ビジネスセンター	15年0ヶ月	5,900	2.7%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,482.02	99.4%	24	フレットホールディングス、富士通
天神西通りセンタービル	27年5ヶ月	2,900	1.2%	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	14年1ヶ月	2,800	1.3%	2013/3/28	外部	5,261.64	100.0%	12	楽天カード、ブルデンシャル生命保険
東比恵ビジネスセンターII	8年0ヶ月	4,230	1.9%	2018/3/1	スポンサー	6,214.77	100.0%	2	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	3年11ヶ月	3,290	1.5%	2020/5/29	スポンサー	2,981.14	100.0%	6	三井ホーム、大日本ダイナミクス
天神西通りビジネスセンター(旧地)	—	7,700	3.5%	2021/6/1	スポンサー	1,343.51	100.0%	1	福岡地所
博多筑港通りセンタービル	32年1ヶ月	4,320	2.0%	2022/3/1	外部	5,994.41	89.6%	13	ヤマタ久野、ウエスコ
熊本イオンフロントビル	30年2ヶ月	1,450	0.7%	2023/3/28	外部	3,114.07	75.4%	6	三井住友海上火災保険、日能研
博多FDビジネスセンター	1年0ヶ月	14,100	6.4%	2023/9/1	スポンサー	12,102.05	86.5%	13	アクシスチェア、リコージャパン
オフィスビル合計又は平均	—	83,590	37.8%	—	—	117,740.51	96.8%	261	—
その他									
島箱ロジスティクスセンター	15年9ヶ月	1,250	0.6%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
ロジシティみなと音楼	9年10ヶ月	8,150	3.7%	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	9年1ヶ月	5,050	2.3%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
ロジシティ若菜	19年0ヶ月	1,700	0.8%	2020/6/30	外部	17,556.32	100.0%	1	同企業
アメリックス赤坂門タワー	16年7ヶ月	2,060	0.9%	2006/9/1	外部	4,821.25	97.0%	65	—
シティハウスけやき通り	16年3ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.8%	41	—
Aqualia 千早	16年2ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	98.9%	104	—
ティーン・ウィングタワー	18年0ヶ月	2,900	1.3%	2013/3/1	外部	7,187.59	98.9%	135	—
グランドタワー1番館	16年2ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,486.06	99.0%	98	—
アクシオン別府駅前プレミアム	0年11ヶ月	1,525	0.7%	2023/4/27	外部	1,937.75	74.3%	20	—
ホテルオールド大分	16年6ヶ月	1,530	0.7%	2013/3/1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
ティーン・ウィングタワー	6年0ヶ月	2,835	1.3%	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	—	30,391	13.8%	—	—	123,786.38	99.3%	470	—
全物件合計又は平均	19年8ヶ月	220,914	100.0%	—	—	590,409.24	98.6%	1,031	—

(注1) 築年数は、取得年月日及び取得している土地の取得年月日を記載しています。土地のみ取得している物件は、「—」として表示。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、いずれも譲渡費(手数料、公租公課等)を含んだ金額で記載しています。
 (注3) スポンサーは、取得した物件の取得価格の50%以上を自己資金で取得しています。
 (注4) 土地のみを所有している物件は、土地の買付可能面積を記載しています。
 (注5) 「テナント総数」は、稼働率の算出に用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用を併設したオフィスビルであり、オフィスのテナント13、住宅のテナント57です。

ポートフォリオ一覧②



Fukuoka REIT

Appendix 42

ポートフォリオ一覧③

				その他 12件		
			取得予定 1件		取得価格合計 2,209億円 (2024年2月29日時点)	

ポートフォリオマップ

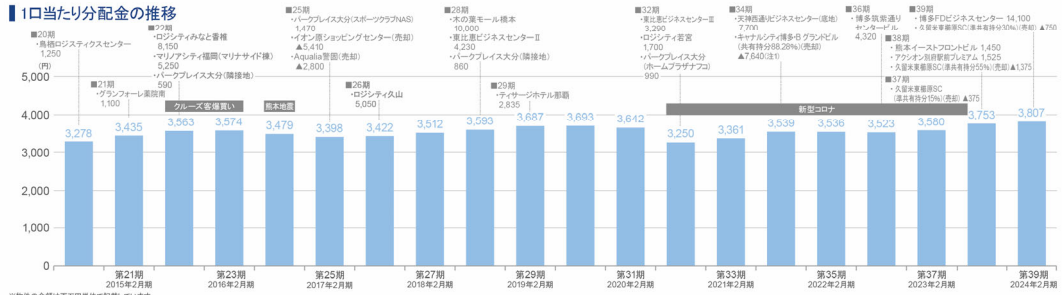


- | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|---|
| <p>1 キャナルシティ博多
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目</p> <p>2 キャナルシティ博多・B
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目</p> <p>3 パークプレイス大分
所在地: 大分市公園通り西二丁目</p> <p>4 サンリブシティ小倉
所在地: 北九州市小倉南区上倉庫二丁目</p> | <p>5 木の葉モール橋本
所在地: 福岡市西区橋本二丁目</p> <p>6 スクエアモール産児島宇宙
所在地: 産児島市宇留二丁目</p> <p>7 熊本インターコミュニティSC
所在地: 熊本市東区神楽一丁目</p> <p>8 花畑SC
所在地: 福岡市南区花畑四丁目</p> | <p>9 ケーズデンキ産児島本店
所在地: 産児島市東照町</p> <p>10 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</p> <p>11 キャナルシティビジネスセンタービル
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目</p> <p>12 呉殿町ビジネスセンター
所在地: 福岡市博多区上呉殿町</p> | <p>13 サニックス博多ビル
所在地: 福岡市博多区博多駅東二丁目</p> <p>14 大博通りビジネスセンター
所在地: 福岡市博多区博多駅南</p> <p>15 東比恵ビジネスセンター
所在地: 福岡市博多区東比恵三丁目</p> <p>16 天神西通りセンタービル
所在地: 福岡市中央区天神二丁目</p> | <p>17 天神ノースフロントビル
所在地: 福岡市中央区天神四丁目</p> <p>18 東比恵ビジネスセンターII
所在地: 福岡市博多区東比恵一丁目</p> <p>19 東比恵ビジネスセンターIII
所在地: 福岡市博多区東比恵四丁目</p> <p>20 天神西通りビジネスセンター(建地)
所在地: 福岡市中央区天神二丁目</p> <p>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</p> <p>22 熊本イーストフロントビル
所在地: 熊本市中央区新屋敷一丁目</p> <p>23 博多FDビジネスセンター
所在地: 福岡市博多区横溝町</p> | <p>24 鳥栖ロジスティクスセンター
所在地: 佐賀県鳥栖市堤方町</p> <p>25 ロジシティみなと香椎
所在地: 福岡市東区みなと香椎二丁目</p> <p>26 ロジシティ久山
所在地: 福岡県糟屋郡久山町</p> <p>27 ロジシティ若宮
所在地: 福岡県筑紫郡市下有木</p> <p>28 アメックス赤坂門タワー
所在地: 福岡市中央区舞鶴二丁目</p> <p>29 シティハウスけやき通り
所在地: 福岡市中央区笠置園二丁目</p> <p>30 Aqualia 千早
所在地: 福岡市東区千早四丁目</p> | <p>31 ティー・ウイングタワー
所在地: 福岡市中央区大倉二丁目</p> <p>32 グランフォーレ薬院南
所在地: 福岡市中央区千早一丁目</p> <p>33 アクシオン別府駅前プレミアム
所在地: 福岡市城南区別府三丁目</p> <p>34 ホテルフォルツァ大分
所在地: 大分市中央町一丁目</p> <p>35 ティサージュホテル那覇
所在地: 那覇市西二丁目</p> <p>2023年3月31日に取得予定です。
A 仮称「アウパティ浅瀬緑地(建地)」
所在地: 福岡市東区みなと香椎三丁目</p> <p>■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他</p> |
|--|--|---|--|--|--|---|

Fukuoka REIT

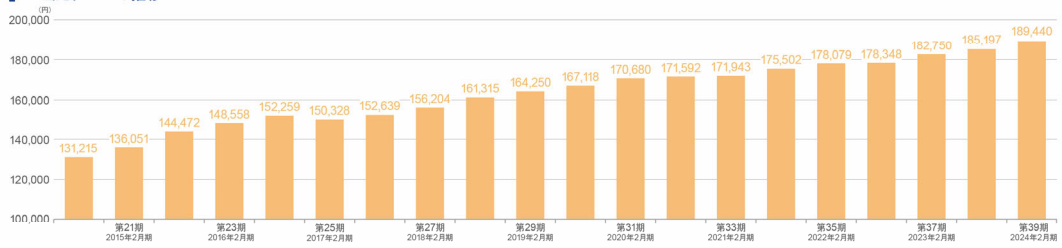
1口当たり分配金・NAVの推移

1口当たり分配金の推移



※物件の金額は百万円単位で記載しています。
 (注1)金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

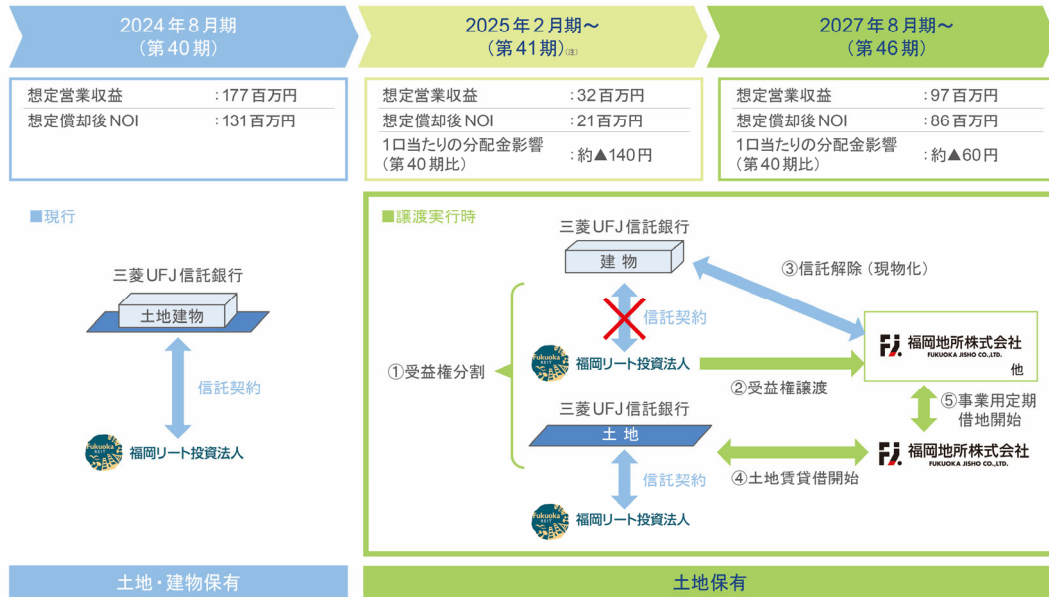
1口当たりNAVの推移 (注2)



(注2) 1口当たりNAV = (純資産額 + 各期末繰上分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

資産の譲渡（マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）②）

長期的な安定したキャッシュフローの確保



(注) 譲渡に係る費用等を控除した数値です。

資産の譲渡（久留米東櫛原 SC）

譲渡完了（2023年11月30日）

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) 譲渡先と開示の承認を得られていないため非開示としています。



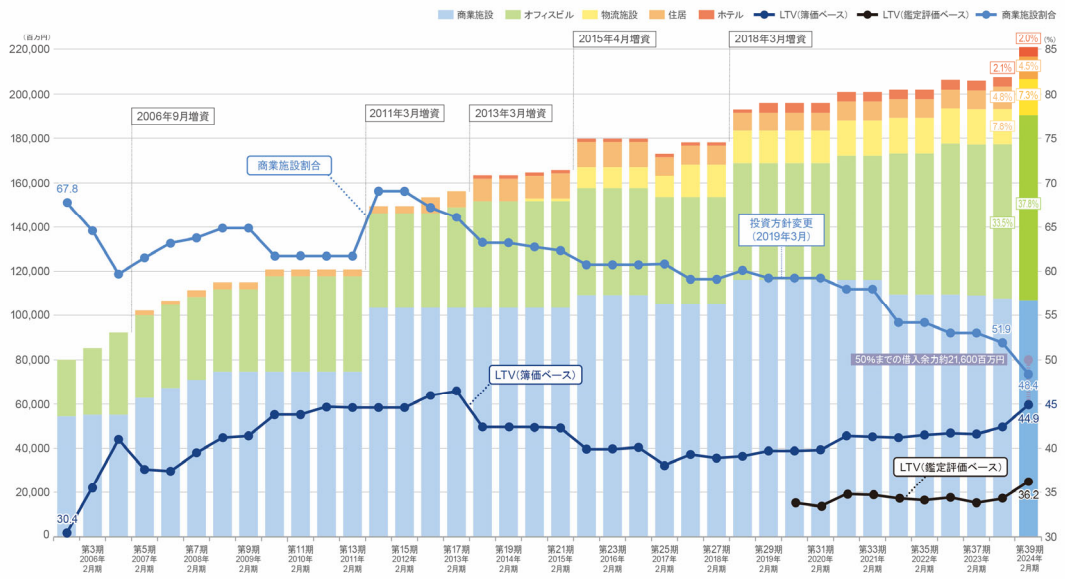
譲渡理由

- 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広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

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

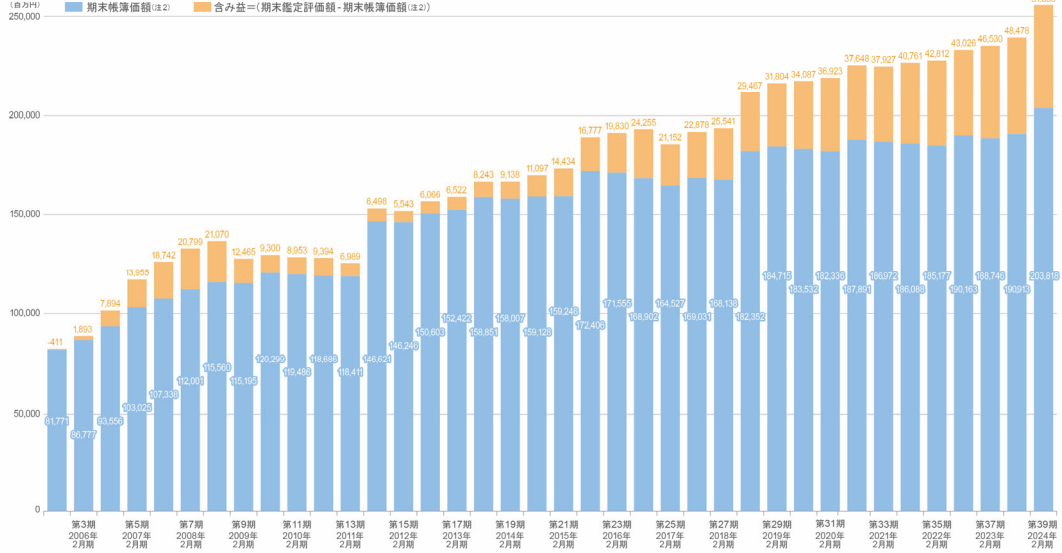


※有価証券シソーエタイプ並びに営業者とする優良国名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。
 ※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャパシティ増強のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

鑑定評価額の推移(含み益)

含み益 51,855 百万円、含み益割合 25.4% (注1)

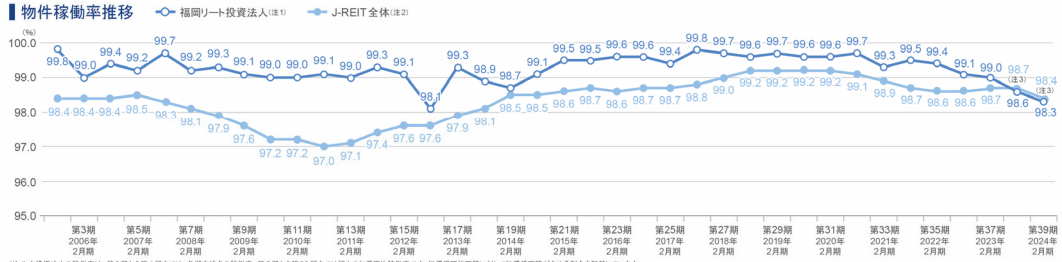
鑑定評価額の推移



(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

期末平均稼働率は98.8%



(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39期までは期中の加重平均稼働率です。経営方針転換期に於いて前貸賃料確保が目的とな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(JAPI-J-REITデータセンター)に基づいても期末時点の稼働率を記載しています。
 (注3) 第38期、第39期のJ-REIT全体の稼働率は掲載値です。第39期は2023年11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35期 ~2022年2月28日	第36期 ~2022年6月31日	第37期 ~2023年2月28日	第38期 ~2023年8月31日	第39期 ~2024年2月29日
商業施設	48.4%	99.3%	98.8%	98.9%	98.6%	99.1%
オフィスビル	37.8%	99.8%	99.4%	98.6%	98.4%	95.1%
その他	13.8%	99.4%	99.4%	99.5%	98.9%	99.0%
全体	100.0%	99.4%	99.1%	99.0%	98.6%	98.3%

賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2024年2月29日現在

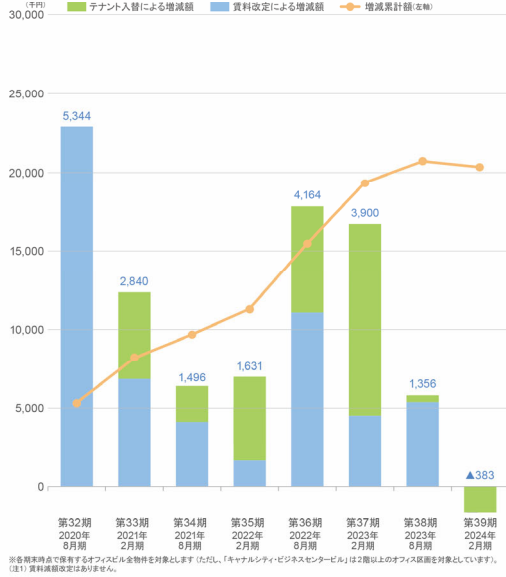
テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第40期 ~2024年8月	第41期 ~2025年2月	第42期 ~2025年8月	契約残存 年数(年) (注2)
1 株式会社サンリブ	サンリブ	11.1%	● サンリブシティ小倉			17
			● 木の葉モール橋本			7
2 イオン九州株式会社	イオン	10.0%	● パークプレイス大分			0
3 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	—	6.1%(注3)	● マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)			11
4 株式会社キャナルシティ・オーバ	OPA	4.4%	● キャナルシティ博多			1
			● キャナルシティ博多・B			1
5 株式会社加勢	—	4.2%	● ロジシティ久山			0
6 福岡ロジテム株式会社	—	4.0%	● ロジシティみなと香椎			0
7 株式会社アルペン	Alpen FUKUOKA スポーツデポ ゴルフ5	3.7%	● キャナルシティ博多			9
			● スクエアモール鹿児島宇宿			2
			● 熊本インターコミュニティSC			2
8 F-LINE 株式会社	—	3.5%	● ロジシティみなと香椎			非開示 (注4)
9 司企業株式会社	—	3.0%	● ロジシティ若宮			6
10 株式会社ケーズホールディングス	ケーズデンキ	2.4%	● パークプレイス大分			1

(注1) 賃貸比率は「テナント別の賃貸面積」(※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まれません。
 (注2) 契約残存年数については、2024年2月29日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を除外して記載しています。
 (注3) 7%の劣化費を算定する4%のみをキャナルシティビジネスセンタービル、パークプレイス大分において、6件の普通借家契約を締結しています。
 (注4) テナントの業種が得られていないため非開示としています。

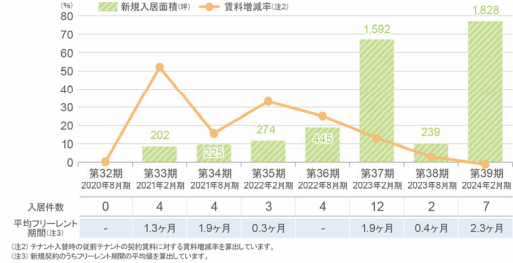
オフィスビルの賃料改定及びテナント入替の状況

契約更新テナントの7割が増額基準賃料以上又は前回賃料改定実施

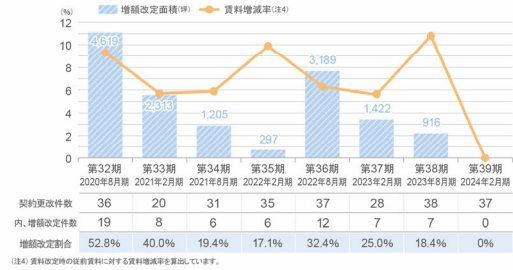
■ 賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



■ 新規入居面積及び入居件数推移

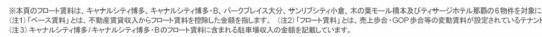
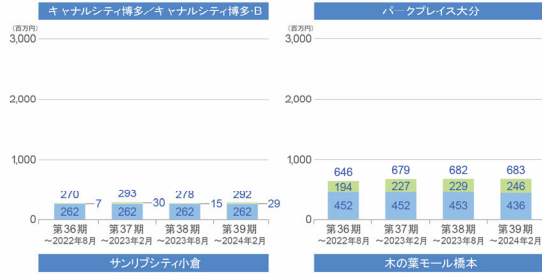
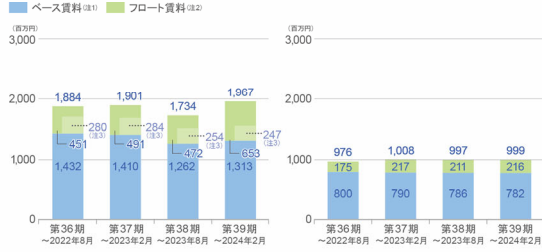


■ 賃料増額改定面積及び増額件数推移

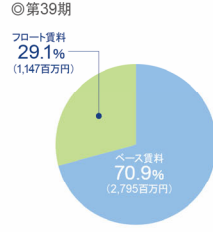


フロート賃料構成比

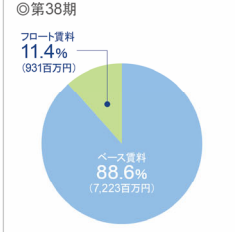
アクティブ商業物件別賃料構成比



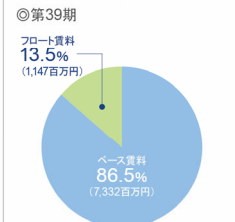
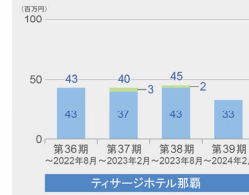
アクティブ商業の賃料構成比



ポートフォリオ全体の賃料構成比



ティサージホテル那覇賃料構成比



※本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多-B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。
 (注1) 基本賃料とは、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、売上割合・GOP多分率等の変動要因が想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。

福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

福岡県と福岡市が共同で「金融・資産運用特区」提案書を金融庁へ提出
 ◎国際金融機能の誘致を加速させ、成長分野への資金供給拡大を目指す

福岡県と福岡市の共同発表



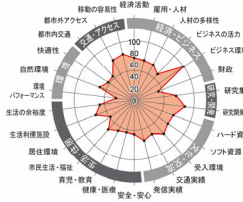
主な内容	
・スタートアップや成長産業の育成・成長促進	
・資産運用業やフィンテックなど多様な金融関連プレイヤーの集積	
・社会課題解決に資するマーケットの構築	

福岡市の企業誘致に向けた取り組み

◎国際金融都市構想（「TEAM FUKUOKA」2020年9月設立）
 「福岡らしい国際金融機能の集積により、グローバルな人材が活躍し、継続的にイノベーションを創出する国際都市」を目指す

重点誘致分野の集積効果	
資産運用業	<ul style="list-style-type: none"> 海外からの成長資金をスタートアップや地場企業へ提供 ファンド機能の取り組みによる誘致促進、企業成長
FinTech	<ul style="list-style-type: none"> イノベーションの創出、高度な金融サービスの提供 エンジニア、理工系人材の活躍
BCP対応業務	<ul style="list-style-type: none"> 日本における国際金融拠点の分散化（東京一極集中の是正）

「日本の都市特性評価」で福岡市のビジネス環境が2年連続全国首位
 ◎再開発で街の整備が進み、人や企業が集まる循環が生まれている

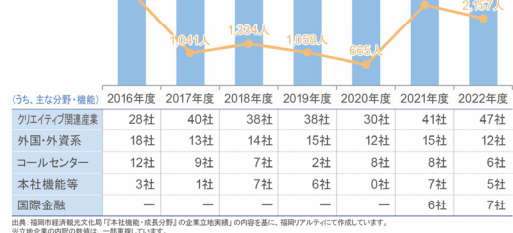


福岡市の強み		
分類	指標グループ	順位
経済・ビジネス	ビジネス環境	1位
交通・アクセス	移動の容易性	2位
交通・アクセス	都市外アクセス	3位
研究・開発	研究開発成果	4位

出典：一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価 Japan Power Cities DATABOOK 2023」のデータを基に福岡/アルティにて作成しています。

福岡市 本社機能・成長分野の立地企業数の推移

◎クリエイティブ関連産業、コールセンターの需要が強い



商業施設の状況

商業施設の売上は増加

<p>●キャナルシティ博多 ●キャナルシティ博多・B</p>  <p>2023年3月～2024年2月 売上(年間計)^(注1)</p> <p>239億円 昨年比 +22.0% (一昨年比 +49.6%)</p> <p>エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。 2023年9月Alpen FUKUOKAランドオープン、インバウンド需要の回復等により売上は好調に推移。</p>	<p>●パークプレイス大分</p>  <p>2023年3月～2024年2月 売上(年間計)</p> <p>259億円 昨年比 +2.2% (一昨年比 +6.6%)</p> <p>GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。店舗入替を実施。参加型イベント実施等による集客強化を継続。</p>	<p>●木の葉モール橋本</p>  <p>2023年3月～2024年2月 売上(年間計)</p> <p>163億円 昨年比 +6.2% (一昨年比 +16.2%)</p> <p>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。店舗リニューアル、催事イベント等により売上は好調に推移。</p>	<p>●サンリブシティ小倉</p>  <p>2023年3月～2024年2月 売上(年間計)^(注2)</p> <p>— 昨年比 +0.9% (一昨年比 +9.3%)</p> <p>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。飲食店等好調に推移。</p>
--	--	--	--

(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」の稼働対象部分(共有持分88.28%)の売上を稼働日である2021年6月1日以後に算入しています。
(注2) サンリブが稼働を開始することによって07年が伸びていないため、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								2024年				
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
	第37期 2023年2月期				第38期 2023年8月期								第39期 2024年2月期				
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B ^(注1)	+27.8%				+18.0%								+25.4%				
パークプレイス大分	+6.4%				+5.9%								▲1.2%				
木の葉モール橋本	+10.5%				+11.1%								+1.8%				
サンリブシティ小倉	+0.4%				+2.1%								▲0.2%				
その他商業施設 ^(注3)	+1.5%				+2.6%								▲0.8%				

(注3) スクエアモール鹿児島守指、熊本インターコミュニティSC、花畑SC、久保米東郷原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリノアサイド棟)をその他商業施設として記載しています。久保米東郷原SCの売上は、稼働日である2023年11月30日以後に算入しています。

有利子負債一覧

■借入金状況

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
1年内返済予定 有利子借入金	SBI新発銀行	700	2016/7/29	2024/7/31	0.0	固定 0.40000%
	日本政策投資銀行	2,000	2016/2/29	2025/2/28	0.0	固定 0.62000%
	三井住友信託銀行	300	2016/9/30	2025/9/30	0.0	変動 0.42400%
	シンジケートローン(注2)	2,100	2016/12/30	2026/12/30	0.0	固定 0.71750%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	0.0	変動 0.43000%
	りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定 0.65848%
	郵便銀行	300	2017/3/31	2025/3/31	0.0	固定 0.48130%
	三菱UFJ銀行	800	2017/3/31	2025/3/31	0.0	固定 0.48130%
	シンジケートローン(注3)	6,000	2017/6/30	2026/6/30	0.0	固定 0.77677%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/6/30	2026/12/31	0.5	固定 0.65000%
	福岡銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定 0.79189%
	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4)	1,500	2017/8/31	2027/8/31	10.0	固定 0.84952%
	りそな銀行	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0	固定 0.48355%(注1)
	長期借入金	福岡銀行	1,500	2017/12/29	2027/12/30	10.0
日本政策投資銀行		500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定 0.90000%
西日本シティ銀行		1,900	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定 0.75000%(注1)
三井住友信託銀行		1,100	2018/2/28	2027/2/28	9.0	固定 0.60000%(注1)
三菱UFJ銀行		1,500	2018/2/28	2028/2/27	8.0	固定 0.50000%
りそな銀行		600	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定 0.56700%(注1)
日本政策投資銀行		2,500	2018/3/1	2028/3/1	10.0	固定 0.72000%
三菱UFJ銀行		600	2018/3/30	2028/3/31	0.0	固定 0.48000%
西日本シティ銀行		600	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定 0.80219%
福岡銀行		500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定 0.80219%
みずほ銀行		500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定 0.63000%
三井住友銀行		500	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定 0.50400%(注1)
三菱UFJ銀行		500	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定 0.48000%
三井住友信託銀行		400	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定 0.57600%(注1)
大分銀行		400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定 0.64630%
広島銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定 0.64630%	
三井住友銀行	300	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定 0.40000%	
SBI新発銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定 0.65528%	
三菱UFJ銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	9.0	固定 0.59000%	
西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動 0.43091%	
福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動 0.43091%	
郵便銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定 0.33380%	
鹿児島銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定 0.33380%	
郵便銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定 0.33380%	
りそな銀行	200	2019/2/28	2026/2/28	10.0	固定 0.48845%(注1)	
シンジケートローン(グリーンローン)(注5)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定 0.52100%(注1)	
鹿児島中央金庫	1,500	2019/7/31	2027/1/29	7.5	固定 0.30300%	
三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定 0.48000%	
西日本シティ銀行	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定 0.48000%(注1)	
みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定 0.42000%	
あおぞら銀行	1,000	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定 0.56922%	
りそな銀行	700	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定 0.56922%	
三菱UFJ銀行	500	2020/6/30	2029/6/29	9.0	固定 0.60000%	
鹿児島銀行	500	2020/6/30	2028/6/30	9.0	固定 0.46500%	

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
長期借入金	日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定 0.53000%
	みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定 0.47000%
	北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定 0.52630%
	伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定 0.52630%
	十八親和銀行(誓約型ローン)	1,000	2021/3/31	2031/3/31	10.0	固定 0.58000%
	シンジケートローン(注6)	5,300	2021/7/30	2031/7/31	10.0	固定 0.49000%(注1)
	みずほ信託銀行	1,000	2022/3/31	2032/3/31	10.0	変動 0.38000%
	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 0.2860%
	シンジケートローン	4,900	2022/8/31	2032/8/31	10.0	固定 0.91875%(注8)
	(サステナブル・リンク・ローン)(注7)	700	2023/3/31	2028/3/31	5.0	固定 0.81500%
	郵便銀行	750	2023/3/31	2033/3/31	10.0	変動 0.38000%
	広島銀行	500	2023/6/30	2029/6/29	6.0	固定 0.54125%
	広島銀行	1,000	2023/6/30	2030/6/28	7.0	固定 0.63500%
	三井住友信託銀行(グリーンローン)	900	2023/7/31	2028/7/31	5.0	固定 0.50100%
	二井住友信託銀行(グリー	600	2023/7/31	2031/7/31	0.0	固定 0.02900%
日本政策投資銀行(グリーンローン)	2,000	2023/8/31	2029/8/31	6.0	固定 0.83750%	
日本政策投資銀行(グリーンローン)	2,000	2023/8/31	2030/2/28	6.5	固定 0.90689%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	2,000	2023/9/29	2030/9/30	7.0	固定 0.91900%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,900	2023/9/29	2031/9/30	8.0	固定 1.01500%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/9/29	2033/9/30	10.0	固定 1.16900%	
SBI新発銀行(グリーンローン)	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定 0.76700%	
郵便銀行(グリーンローン)	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定 0.76700%	
伊予銀行(グリーンローン)	500	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定 0.76700%	
鹿児島銀行(グリーンローン)	300	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定 0.76700%	
福岡銀行(グリーンローン)	2,500	2023/10/31	2031/10/31	8.0	変動 0.33091%	
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%	
三井住友銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2031/10/31	8.0	固定 1.24900%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	固定 0.88000%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	固定 1.07000%	
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	変動 0.33091%	
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	変動 0.37091%	
合計		93,350				

■投資法人債の状況

種別	銘柄	残高 (百万円)	発行年月日	償還期限 (年)	利率(年率)	
投資法人債	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1,000.00%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1,200.00%
	合計	3,000				

■コミットメントラインの設定状況

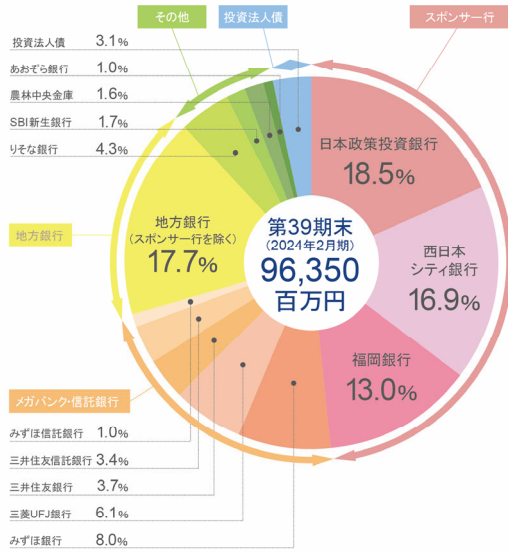
種別	借入先	借入限度額 (百万円)	コミットメント期間 開始日	終了日
コミットメントライン	コミットメントライン1(注9)	6,000	2016/8/1	2026/7/31
	コミットメントライン2(注10)	7,000	2020/3/2	2027/2/28
	合計	13,000		

(注1) 金利が固定化するタイプの返済方法を継続して、本ウェブサイトの更新に合わせて利率を変更しています。(注2) 借入先は、日本政策投資銀行、大分銀行、鹿児島銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。(注3) 借入先は、福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、愛媛銀行、十八親和銀行、伊予銀行です。(注4) 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、北九州銀行、伊予銀行、鹿児島銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行です。(注5) 借入先は、みずほ銀行、伊予銀行、郵便銀行です。(注6) 借入先は、みずほ銀行、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、鹿児島銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行です。(注7) 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8) CO2削減目標達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月31日現在までの間に適用されます。(注9) 借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。(注10) 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。

借入金金融機関

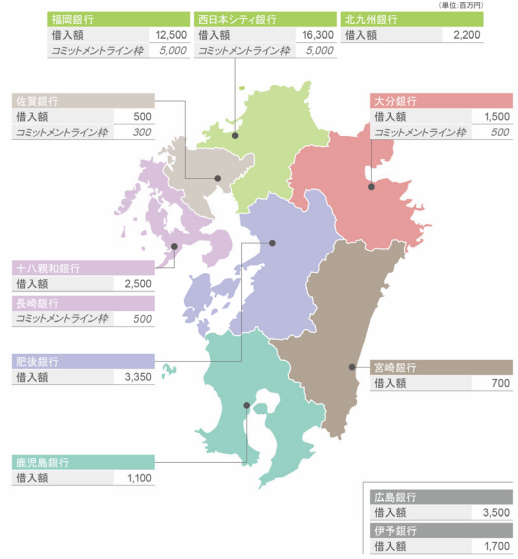
スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

借入金金融機関の分布状況

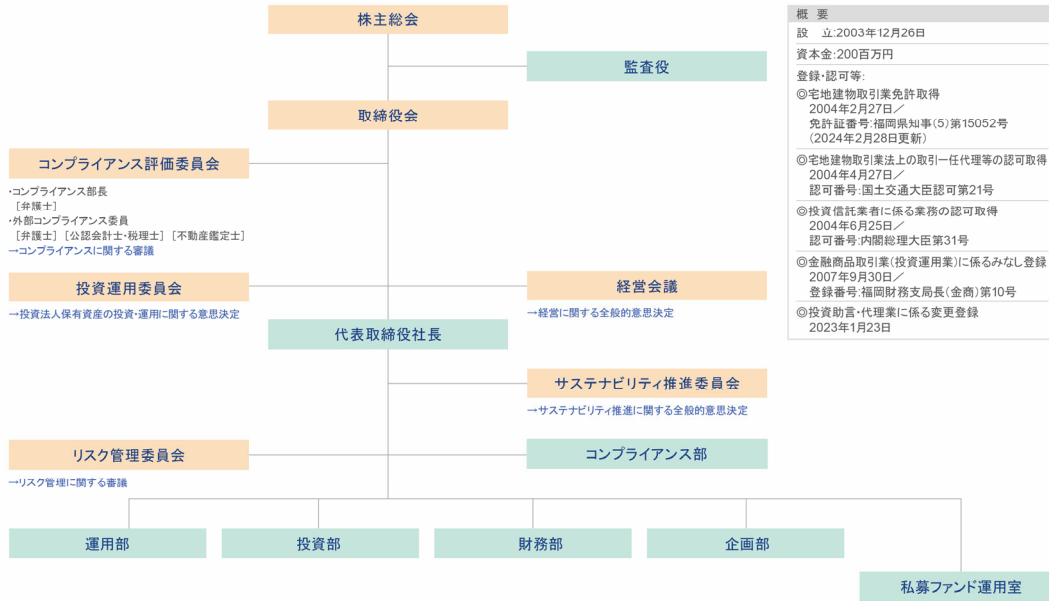


九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎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



福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



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

福岡中心部の状況

七隈線延伸開業1周年



天神エリアの再開発（天神ビッグバン）



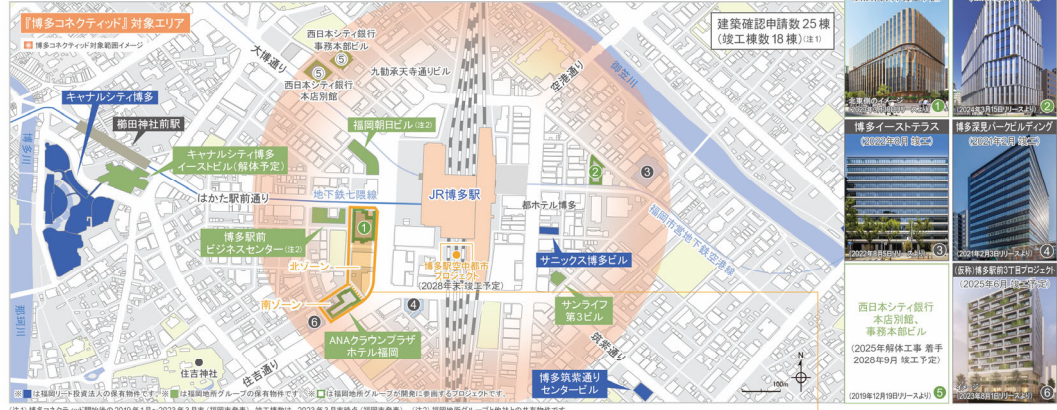
注1) 天神ビッグバン開始後の2015年2月～2023年3月末、竣工棟数は2023年3月末時点（福岡市発表）。注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。出典：福岡市及び福岡地所のプレスリリース、福岡市の天神ビッグバン紹介サイト（<https://www.city.fukuoka.lg.jp/yutaku-toohi/kahatsusushisei/20150226.html>）の内容を基に、福岡アルチにて作成しています。

- ◎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容積率緩和と制度（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は竣工期限を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・広がりが生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%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）

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



■ロジシティみなと香椎ノース



※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。

■(仮称)天神ビジネスセンター2期計画



■クラスけやき通り



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	44,782㎡
	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・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)	1棟2000年、2棟2004年、3棟2007年	46,663㎡
	9	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
住居	10	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
	11	(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	12	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
	13	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
物流施設	14	鳥栖物流計画	2026年8月(予定)	36,788㎡
	15	須恵町植木物流計画(A・B区画)	未定	—
	16	基山町園部物流計画	未定	—
	17	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、本投資法人が基地を取得しました。