Fukuoka REIT Corporation

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

皆様こんにちは。福岡リアルティの小原でございます。

本日はお忙しい中、 福岡リート投資法人の決算説明会にご参加いただ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 44 期、本年 3 月 1 日から 8 月末までの決算についてご報告いたします。

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			
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		4,040円	4,050円
実績と予想の差異(①－②)	＋250円	＋196円	＋103円	＋151円	＋75円		－	－
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		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			

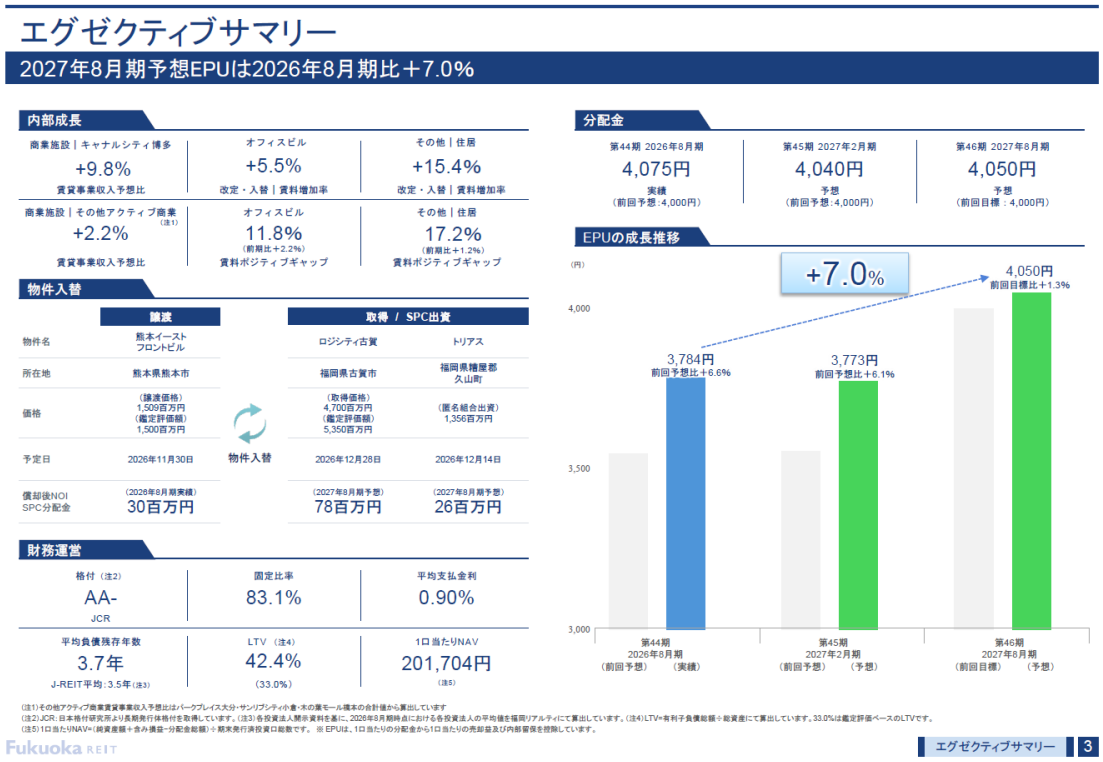
(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。
(注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。
(注3)「FFO」は、当期純利益＋減価償却費＋減損損失−不動産等売却損益により算出しています。

2 ページ、決算ハイライトです。

第 44 期につきましては、福岡ワシントンホテルのリニューアル工事に伴う賃料減少影響がございましたが、既存物件を中心とした内部成長がこれを上回る形となり、営業収益は 108 億 9,800 万円、NOI は 63 億 8,400 万円となりました。NOI につきましては、過去最高を更新する結果となっております。

一口当たり分配金につきましては、当初予想の 4,000 円に対しまして、75 円上回る 4,075 円で着地いたしました。予想比では+1.9%の増加となっております。

また、既存物件の好調な運営状況を背景に、右側に記載しております第 45 期、第 46 期の予想につきましても、従来の 4,000 円からそれぞれ 4,040 円、4,050 円へ上方修正を行っております。



3 ページ、エグゼクティブサマリーです。

好調な福岡リート投資法人の運用実績の背景にありますのは、左上に記載しております、既存物件の内部成長です。

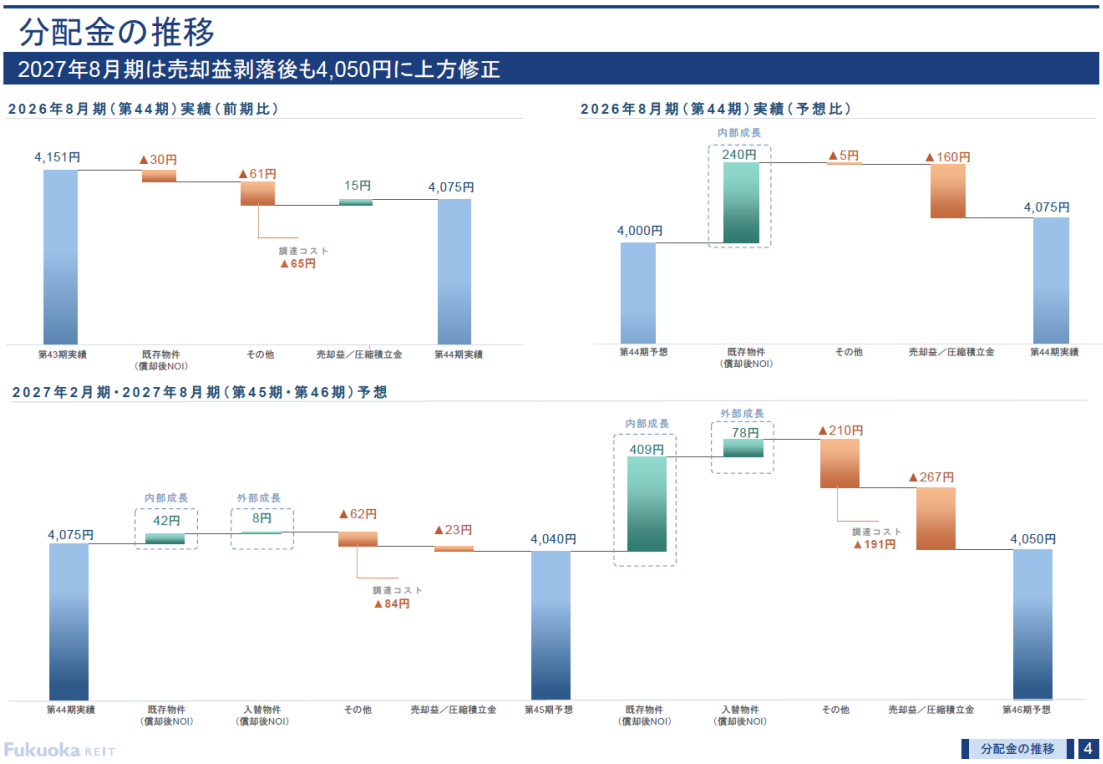
ご覧のとおり、すべてのアセットタイプにおきまして、インフレ率を上回る成長を示しております。特にキャナルシティ博多につきましては、今決算期において来場者数が前年同期比 115%、売上が 121%と高い伸びとなりました。その結果、賃料収入につきましても+9.8%の水準となっております。

また、オフィスビルや住居等につきましても、非常に高い成長率を示しており、各アセットにおいて着実な内部成長を実現できている状況です。

右下には、EPU の成長推移を記載しております。第 44 期実績につきましては、予想比+6.6%の 3,784 円で着地いたしました。加えて、第 45 期の予想につきましても、前回予想比+6.1%の 3,773 円としております。第 46 期につきましては、従来目標として掲げていた EPU 4,000 円をさらに 1.3%上回る 4,050 円を見込んでおります。

また、今回、決算発表と同日付で公表いたしました物件入替につきましても、左側中央に記載しております。詳細は後ほどご説明いたしますが、熊本イーストフロントビルを譲渡するとともに、ロジシティ古賀の取得およびトリアスへの匿名組合出資を行うことを決定しております。

下段には財務運営の状況を記載しております。LTV は 42.4%、固定比率は 83%となっており、安定的な財務基盤を維持できております。



4 ページ、分配金の推移です。

右上の予想比をご覧ください。既存物件の内部成長により+240 円の押し上げ効果がございました。特にキャナルシティ博多につきましては、償却後 NOI で 192 円のプラス寄与となっております。

主な要因としましては、アルペン福岡で約 80 円、オニツカタイガーで約 48 円、加えて無印良品やラーメンスタジアムなども予想を上回る成長を示しました。キャナルシティ博多以外のアクティブ商業施設につきましても、25 円の成長を実現しており、既存物件全体の好調さが継続している状況です。

一方で、圧縮積立金の積み増し等を行った結果、第 44 期の一口当たり分配金は 4,075 円で着地いたしました。

続いて、第 45 期の予想についてです。第 44 期実績の 4,075 円を発射台としまして、内部成長として+42 円を見込んでおります。スクエアモール鹿児島宇宿におけるテナント入替に伴うダウンタイム（46 円）や、修繕費の増加（約 80 円）などのマイナス影響はございますが、第 45 期では、キャナルシティ博多の成長による 120 円のプラス寄与やオフィスビルの賃上げ（56 円）により、+42 円となっています。

また、調達コストの増加（84 円）によるマイナス影響も見込んでおりますが、第 45 期の分配金予想は 4,040 円としております。

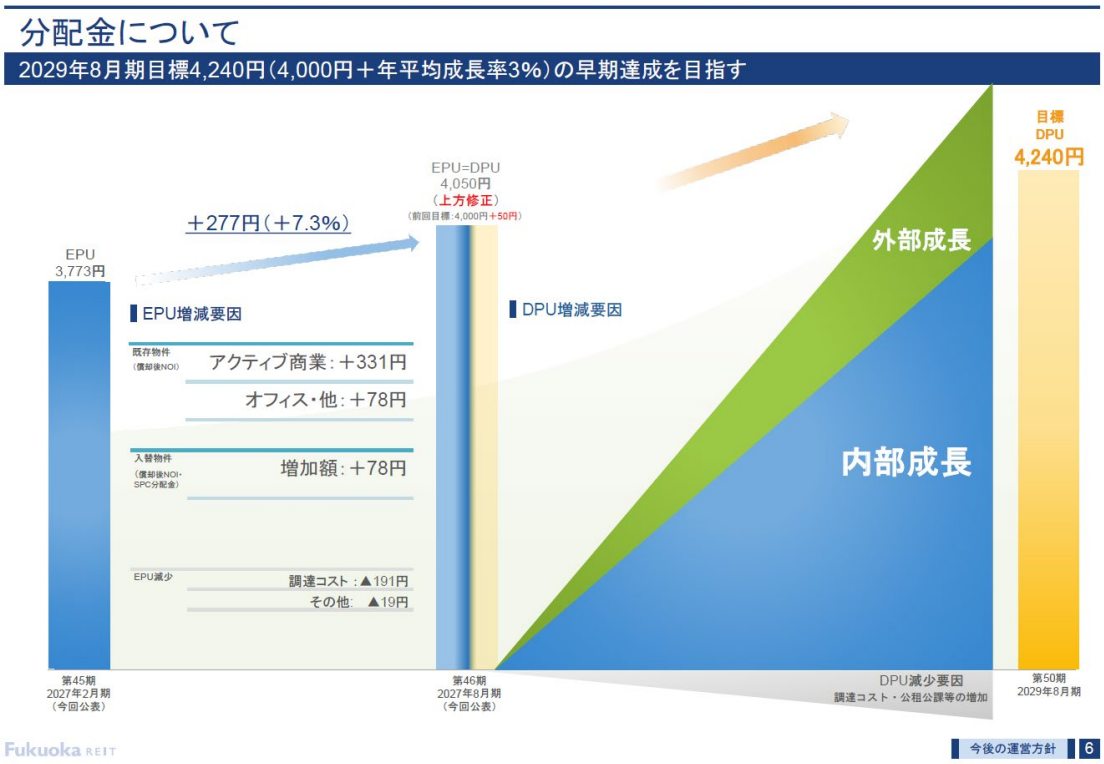
次に、今回初めて正式に発表する第 46 期の予想です。第 46 期につきましては、売却益がなくなることを前提としておりますが、内部成長として+409 円を見込んでおります。特に、

リニューアル後の福岡ワシントンホテルがフルオープンすることによる効果が大きく、約303円のプラス寄与を見込んでおります。
そのほか、第46期では、キャナルシティ博多全体で369円のプラス寄与、パークプレイス大分では無印良品の入居等を背景に42円の成長を見込んでおります。一方で、木の葉モール橋本につきましては、三井アウトレットパーク 福岡の開業による競合影響を一定程度織り込み、マイナス60円を見込んでおりますが、マリノアシティ福岡の底地における地代増加が73円寄与することで、これを相殺できる見通しです。
外部成長につきましても78円のプラスを見込んでおり、売却益の剥落によるマイナス267円を織り込んだうえで、第46期の分配金予想は4,050円としております。

5 ページ、今後の運営方針です。

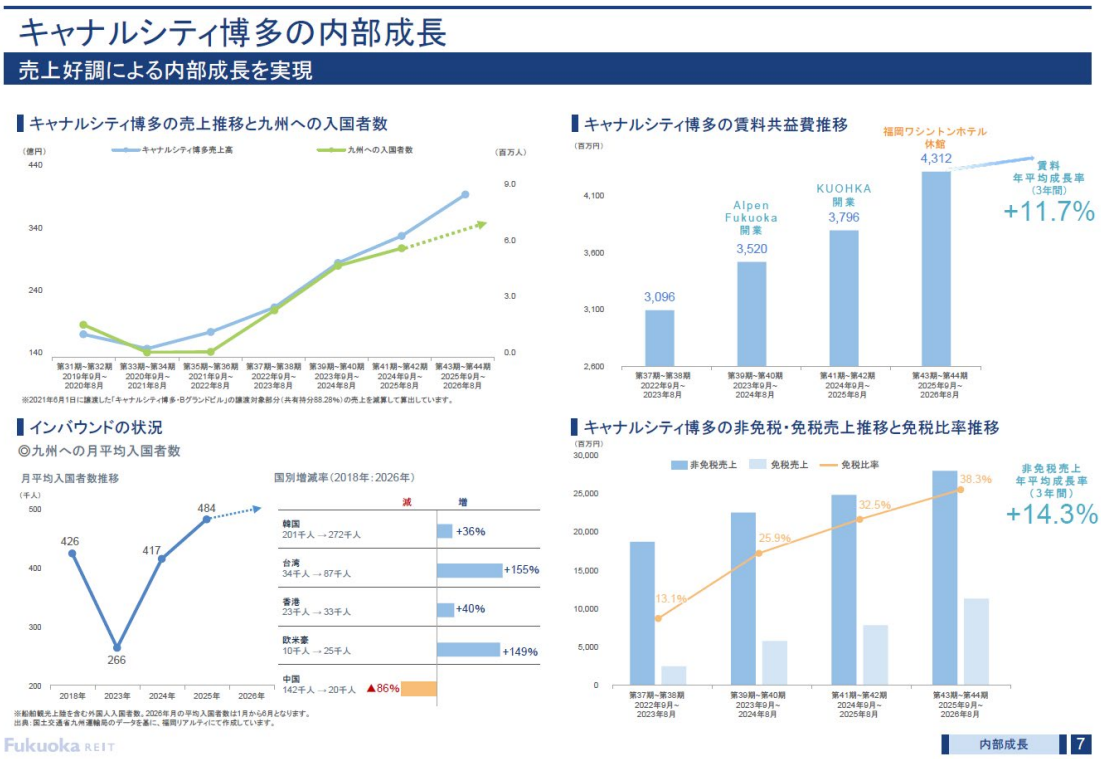
今回、第 46 期の分配金予想として 4,050 円をお示しできたことを踏まえ、右上に記載しておりますとおり、2029 年 8 月期に向けた目標として、DPU 4,240 円という具体的な水準を明確に掲げることといたしました。従来の「4,000 円+年平均成長率 3%」という表現を、よりわかりやすい形で具体化したものです。

下段に記載の内部成長、外部成長、調達などの取り組みを一つひとつ着実に積み重ねることで、DPU 4,240 円の達成を目指してまいります。



6 ページ、分配金についてです。

第 46 期の予想については、先ほど申し上げたとおりです。2029 年 8 月期の第 50 期に向けて、既存物件の収益力をさらに高めるとともに、外部成長も着実に積み重ね、DPU 4,240 円の早期達成を目指してまいります。既存物件の収益力を一段と向上させることに加え、今回決定した物件取得による外部成長も取り込み、目標達成につなげてまいります。



7 ページ、キャナルシティ博多、我々の基幹物件の内部成長の状況です。

左上にあるとおり、従来、キャナルシティ博多の成長はインバウンドの成長と連動する形であると申し上げてきましたが、足許ではインバウンドの成長を上回る伸びを示しています。右上に記載のとおり、キャナルシティ博多の賃料・共益費は、直近の第 43 期・第 44 期において、ワシントンホテルの休館というマイナス影響があったものの成長を維持しており、過去 3 年間の年平均成長率は 11.7%となっています。今後は、先ほど申し上げたワシントンホテルの全館オープンにより、さらなる成長が期待できます。インバウンドについては、左下にあるとおり、中国市場全体にはマイナスの動きがあるものの、キャナルシティ博多には 2 つの特徴があります。1 点目は、免税カウンターの実績から、中国人のお客様が実際にはそれほど減少していないことです。2 点目は、足許 2 か月にわたり、台湾のお客様の売上が韓国のお客様の売上を上回っていることです。来館者の国・地域の分散が進んでおり、非常に良い状況にあると考えています。

8 ページ、キャナルシティ博多の成長と未来についてです。

左側がこれまでに行った施策のワシントンホテルのリニューアルやラーメンスタジアムのリニューアルですが、こちらについては計画どおり、あるいは計画を上回る形で推移をしています。右側が周辺の成長を述べていて、イーストビルの再始動が今年 9 月に行われました。加えて、清流公園の開園について今後計画されています。ちなみに、 9 月の実績について、イーストビルの再始動に伴い、我々が保有しているキャナルシティの部分について、シナジーが生まれていて、9 月の 1 ヶ月間の来場が 148%、売上が 146%という、非常に高い伸びを示しています。また、真ん中上段にあるとおり、全国 4,124 施設中、インバウンド人気施設としてキャナルシティ博多が一番になっていることを注目したいと思います。今後において、真ん中下にあるとおり、従来から申し上げているナイトエコノミーを充実させることで、インバウンド・国内客両方を取り込んでいきたいと思います。テナント名はまだ申し上げることができませんが、契約は締結済みで、こちらの方も着実に進捗しております。

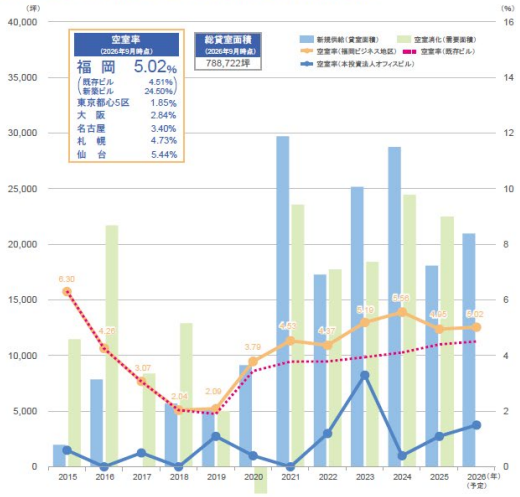
9 ページ、アクティブ・パッシブ商業の内部成長です。

左上のパークプレイス大分について、無印良品のテナント入替により、賃料を 5 倍強に引き上げることができています。また、木の葉モール橋本についても、アルペンを導入することにより、賃料をアップすることができています。サンリブシティ小倉のテナントの賃料更改により、賃料を 10%以上引き上げることができています。アクティブ商業以外でも、パッシブ商業施設、こちらについても賃上げができております。右下ですが、まずマリノアシティ福岡について、三井アウトレットパークのオープンに伴い、底地の地代が 3 倍強になります。また、スクエアモール鹿児島宇宿について、ロピアが入居いただくこととなり、賃料を 10%以上引き上げることができました。ドンキホーテとロピアという非常に集客力の強いテナントを誘致できたため、今後、順次迎えるその他のテナントの賃料更改においても、非常に優位に交渉ができるのではないかと考えています。

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(賃室面積)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(賃室面積)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	賃室面積	賃室面積(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	博多区博多駅東	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			○
	6月	天神住友生命FJビジネスセンター	中央区天神	6,995坪		○	
2026年	1月	S-GATE博多駅東	博多区博多駅東	1,384坪	19,920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	博多区博多駅東	1,209坪			○
	6月	天神ビジネスセンターⅡ	中央区天神	10,193坪		○	
	11月	T-PLUS博多駅前(仮称)	博多区博多駅前	1,229坪			○
2027年	5月	天神大樹	中央区天神	8,010坪	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

※2026年～2028年の賃室面積は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、延床面積1,000坪以上・基準階面積100坪以上を対象として、福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区/平均賃料の推移(2020年を100とした場合)

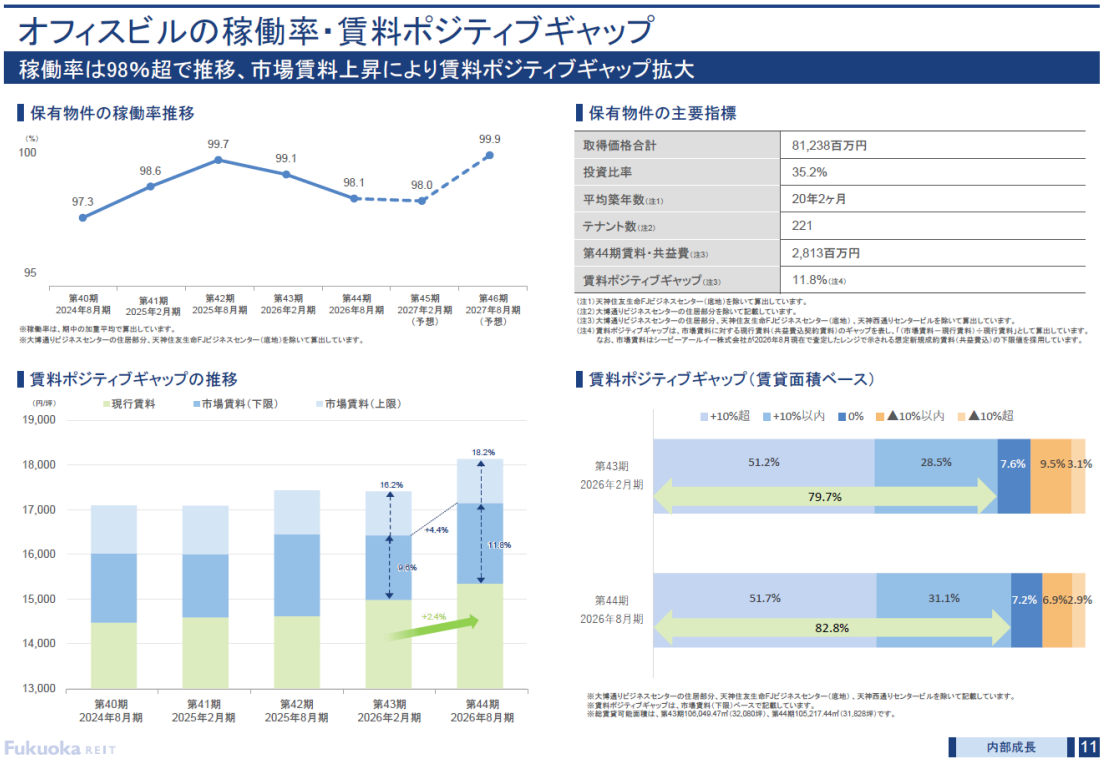
出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」を基に福岡リアルティにて作成しています。

10 ページ、福岡のオフィスマーケット動向です。

福岡は若年層人口が増えていること、また、アジアとの近接性という強みもあり、旺盛なオフィス需要が継続しております。

また、新築オフィスビルでは、坪当たり賃料が 3 万円を超える水準で募集・成約している事例もあり、既存物件の平均賃料も引き続き上昇しております。

右下の折れ線グラフに記載のとおり、賃料の上昇基調が継続している状況です。



11 ページ、オフィスビルの稼働率・賃料ギャップです。

このような好調なオフィスマーケットを背景に、本投資法人の保有物件におきましても、左側に記載のとおり、高い稼働率を維持しながら賃料増額を実現しております。

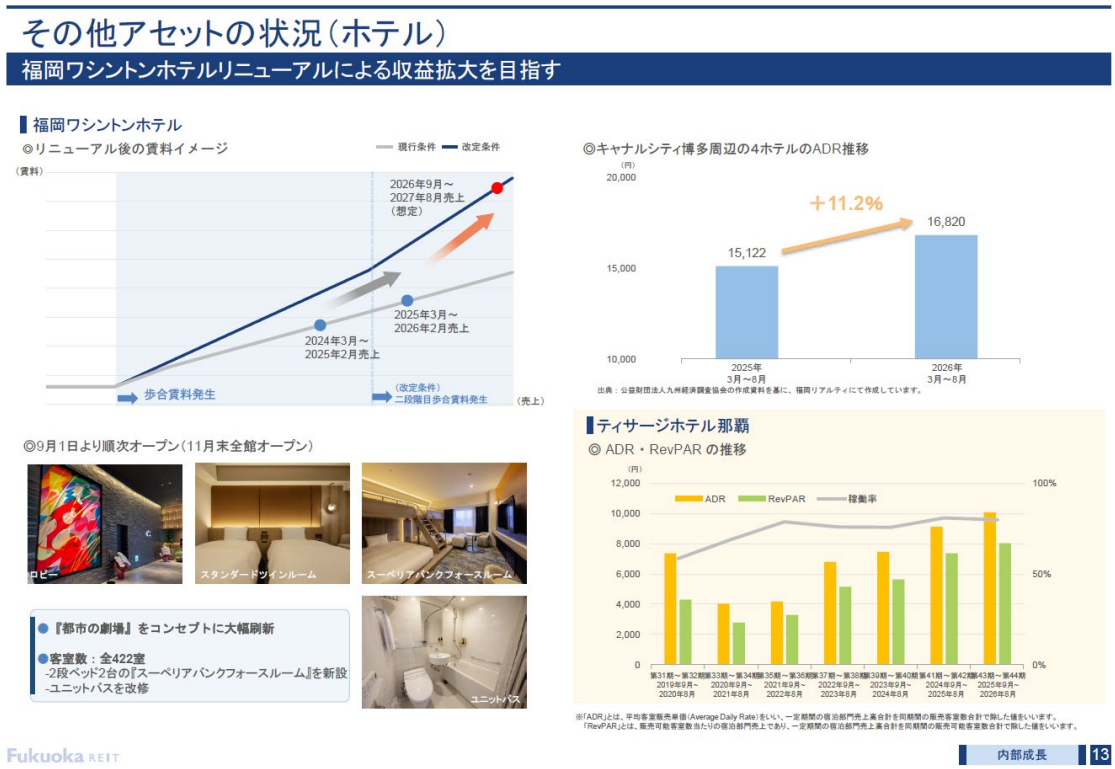
また、右上に記載のとおり、賃料のポジティブギャップは、従来の 9.6%から 11.8%へ拡大しております。

12 ページ、オフィスビルの賃料増額状況です。

今決算期における賃料増額の実績についてご説明いたします。

今決算期は、賃料増額件数が 22 件、賃料増加額が 1,940 万円、賃料増加率は 5.5%となりました。

前年度の 21 件、3,340 万円と比較すると賃料増加額は減少しておりますが、好調なオフィスマーケットを背景に、今後も賃料増額の取り組みをさらに推進してまいります。



13 ページ、その他アセットの状況（ホテル）です。

左側は福岡ワシントンホテルです。リニューアル工事に伴い休館しておりましたが、9 月 1 日から順次営業を再開しており、11 月末には全館オープンを予定しております。

上段の濃い青色の線が売上歩合賃料を示しております。売上が一定水準を超えると第二段階の歩合賃料が適用され、売上歩合率が上昇する仕組みとなっております。

足許の RevPAR を踏まえますと、すでに第二段階の売上歩合賃料が適用される水準に達しており、高い賃料収入が見込まれます。

右下は、沖縄のティサージホテル那覇の状況です。

那覇空港では 2020 年 3 月に第 2 滑走路が供用開始され、空港の受入能力拡大を背景に、宿泊需要は堅調に推移しております。今後もインバウンド需要の拡大とともに、ティサージホテル那覇のさらなる成長を期待しております。

14 ページ、その他アセットの状況（住居・物流施設）です。左側が住居の状況です。住居においても非常に高い稼働率を維持できています。左側中央は、賃料増額の状況です。本決算期において入居者の入替は 42 件あり、このうち 33 件、78%相当の入居者様について賃料増額を実現できています。こうした状況を背景に賃料増加率は 15.4%となり、引き続き高い水準を維持しています。賃料増額を実現している一方で、賃料ポジティブギャップはなお 17%残っているため、これを確実に取り込んでいきたいと考えています。とりわけ、ディー・ウイングタワーにおいては、ポジティブギャップがまだ 26%もあり、掲載している写真のようなバリューアップ工事も活用しながら、賃料増額を実現していきます。右側は物流施設の状況です。本投資法人が保有する鳥栖ロジスティクスセンターでは、冷凍冷蔵倉庫の賃料更改により 7.6%の賃料増額を実現しました。北部九州では、2026 年から 2027 年にかけて大量供給が予定されているため、足許の空室率は上昇しています。一方、九州では半導体関連需要や人口増加を背景に物流需要が旺盛であることから、空室率は一時的に上昇した後、徐々に回復すると見込んでいます。こうした市場環境の中でも、鳥栖ロジスティクスセンターで賃料増額を実現しており、マーケット全体の賃料上昇傾向は継続しています。

15 ページ、物件入替戦略です。

ポートフォリオの質の向上を目指し、物件の入替を進めていきます。左側が基本的な考え方です。キャッシュフローの成長性や物件の質の面で、やや劣後する物件は譲渡していきながら、それを補う物件を取得することで、ポートフォリオを入れ替えていきます。今回実施を計画しているものは右側に記載のとおりです。まず、熊本イーストフロントビルを譲渡します。こちらについては、右に記載のとおり、将来のキャッシュフローの拡大余地がやや少ないことに加え、競争優位性や築年数等の面でもやや弱いことから譲渡を決断しました。この譲渡とあわせて取得を決定した物件が、ロジシティ古賀です。築年数が浅く、ポートフォリオの若返りができることに加え、賃料ポジティブギャップが 10%程度あり、賃料更改の時期も控えています。そのため、増賃余地があると判断し取得を決断しました。次に、トリアスの匿名組合出資です。トリアスは、インフレ環境下において非常に強い売上歩合賃料を採用したアセットです。匿名組合出資を通じてキャッシュフローの成長を着実に具現化しつつ、将来的な取得につなげていきたいと考えています。

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。

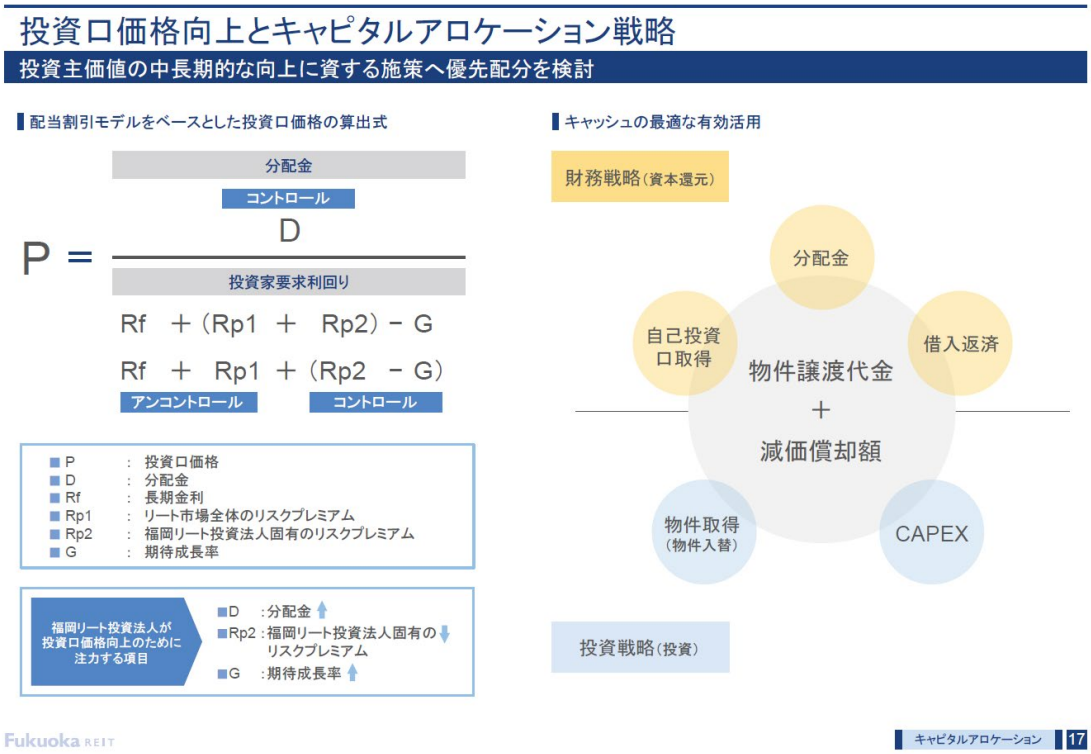
ポートフォリオの入替効果

	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月期実績）	104百万円（内、SPC分配金28百万円）（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。

16 ページ、物件入替（SPC 出資）の概要です。

ポートフォリオの入替効果に記載のとおり、入替前と入替後を比較すると、資産規模は 33 億円増加、築年数は 5 カ月若返り、NOI は 7,400 万円増加します。



17 ページ、投資口価格向上とキャピタルアロケーション戦略です。
基本的な考え方は変わっていません。配当割引モデルが左側です。Rp2、すなわち福岡リート投資法人固有のリスクプレミアムを少しでも低減していくことが大きなポイントです。右側に記載のとおり、キャピタルアロケーションを適切に検討し、投資主の皆様との対話を重ねながら、皆様に喜んでいただける分野へキャッシュを配分していきます。

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	→	6,600百万円
期間(注1)	8.9年		6.1年
金利(注1)(注2)	0.75%		1.52%
固定比率(注1)	100.0%		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。

調達コスト想定の前提（第45期新規借入予定額75億円）

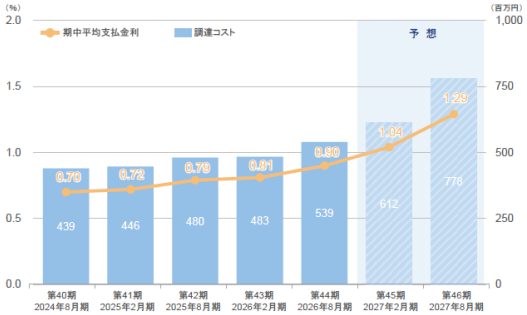
	1ヶ月TIBOR	3ヶ月TIBOR	リファイナンス固定金利
第45期平均	1.48%	1.78%	2.81%
第46期平均	1.78%	2.09%	3.13%

＜日銀利上げ＞
第46期末迄に
0.25%×2回

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



※ 期中平均支払金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

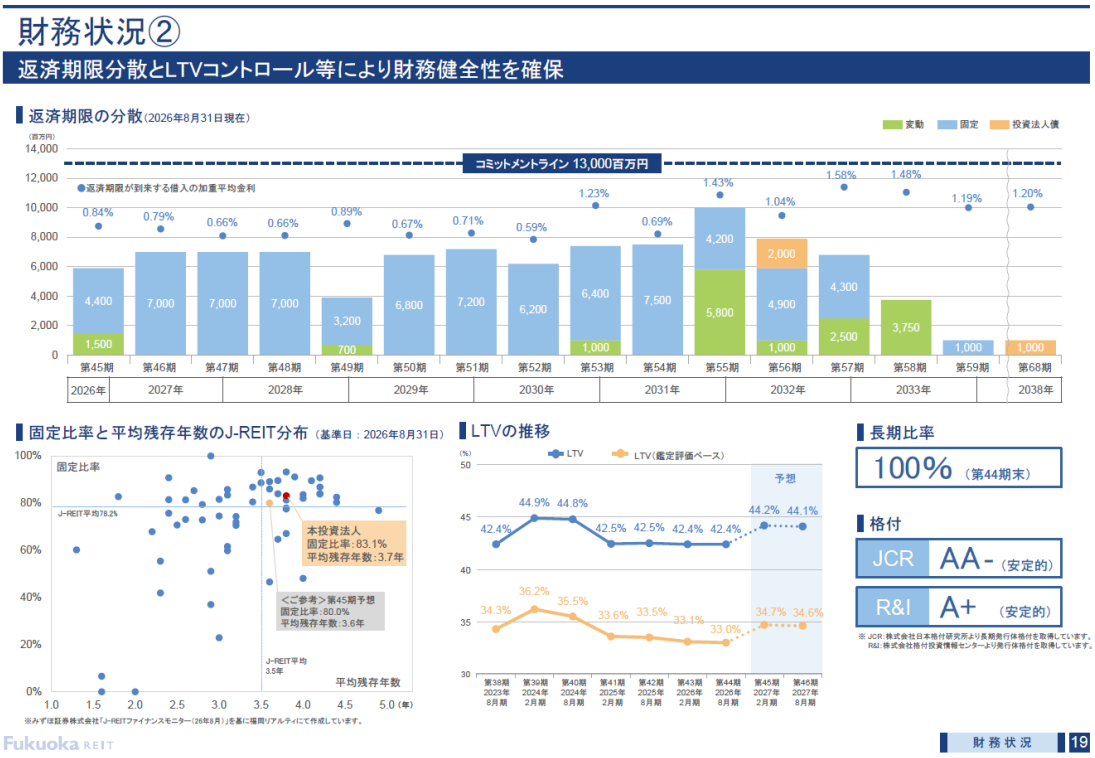
調達コストとNOIの実績・予想

◎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

18 ページ、財務状況①です。

足許の金利環境により支払利息は増加しておりますが、返済期限の分散を図りつつ、期間や固定比率の調整、スプレッドの圧縮に取り組むことで調達コストを可能な限りコントロールしています。今後の調達コストは、第 46 期末までに日銀が 2 回利上げすることを前提としております。また、リファイナンス時の固定金利については、第 45 期 2.8%、第 46 期 3.1%を前提としております。調達コストは第 45 期 612 百万円・第 46 期 778 百万円を想定しており、この調達コスト水準を上回る NOI 成長を示していきたいと考えております。



19 ページ、財務状況②です。

LTV については、物件取得後で簿価ベース 44.2%・時価ベース 34.7%と安定的な水準を保っており、格付は JCR：AA-・R&I：A+の水準となっています。

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 鑑定評価額 ①	第44期末 帳簿価額 ②	第44期末 帳簿価額との差異 ①-②	第44期末 直接還元法 Cap Rate ③	第43期末 鑑定評価額 ④	第43期末 第44期末の鑑定評価額との差異 ①-④	第43期末 直接還元法 Cap Rate ⑤	第43期末 第44期末の直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤	鑑定評価書作成会社
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	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
	ケーズデンキ鹿児島本店	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（マリナサイド練）（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
	サニックス博多ビル	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
	ティサージュホテル那覇	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94%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15%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。

20 ページ、鑑定評価額です。

キャップレートの下げは一巡していますが、キャッシュフローが成長しており、キャッシュフロー要因での含み益増加が継続しています。第 43 期の含み益は 640 億円でしたが、第 44 期は、天神ノースフロントビルの売却により含み益の一部を投資家の皆様へ還元しましたが、含み益は 647 億円と増加しております。

以上、福岡リート投資法人 第 44 期の決算説明を終了させていただきます。ご清聴いただき、誠にありがとうございました。

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

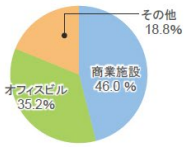
名　称	福岡リート投資法人
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日（東京証券取引所、福岡証券取引所）
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサー(注1)	福岡地所株式会社、西日本鉄道株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社日本政策投資銀行

(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。

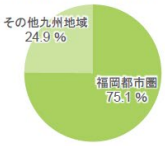
ポートフォリオ(注1)	
物件数/資産規模(注2)	37物件/230,794百万円
内福岡地所グループからの取得(注3)	16物件/141,497百万円
含み益	64,732百万円
総賃貸可能面積	620,894.38㎡
稼働率	99.4%

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

福岡地所株式会社 FUKUOKA JISHO CO.,LTD.
80%（注1）
福岡地所（注2）

取締役

Fukuoka REALTY
福岡リアルティ
（資産運用会社）

まちに、夢を描こう。 Nishitetsu Group
5%
西日本鉄道

ココロがある、コタエがある。 西日本シティ銀行
5%
西日本シティ銀行

DBJ
5%
日本政策投資銀行

福岡銀行
5%
福岡銀行

◎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）

（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、その全株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

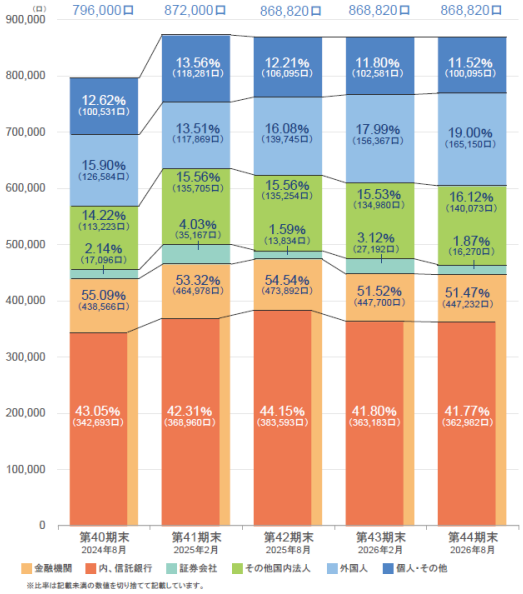
60-90% 福岡都市圏
10-30% その他九州地域（沖縄県及び山口県を含む）
0-10% その他

◎投資タイプ

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

投資主データ

投資主カテゴリー別分布状況（所有投資口数の割合）



※比率は記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

投資主カテゴリー別投資主数・所有投資口数（第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%

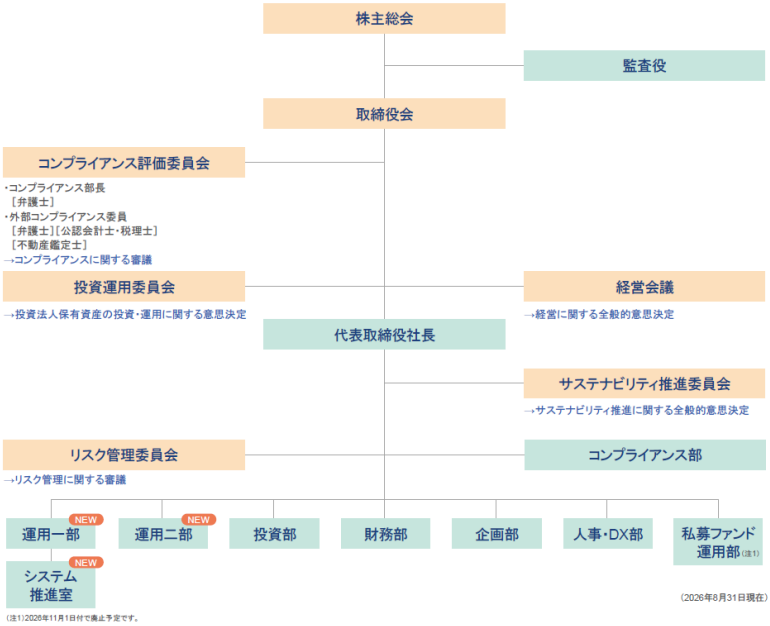
投資口価格推移

福岡リート投資法人の投資口価格と東証REIT指数の比較

	2026年2月末	2026年8月末	増減
福岡リート投資法人	186,000円	176,000円	▲5.4%
東証REIT指数	1,999.33	1,783.49	▲10.8%

(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

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 キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・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
- 内 木の葉モール橋本 ＋21
- 内 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 キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B	▲75
内 木の葉モール橋本	+7
内 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
内 トリアスSPC分配金（2026年12月出資予定）	+5
内 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 キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・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）

（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）
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

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

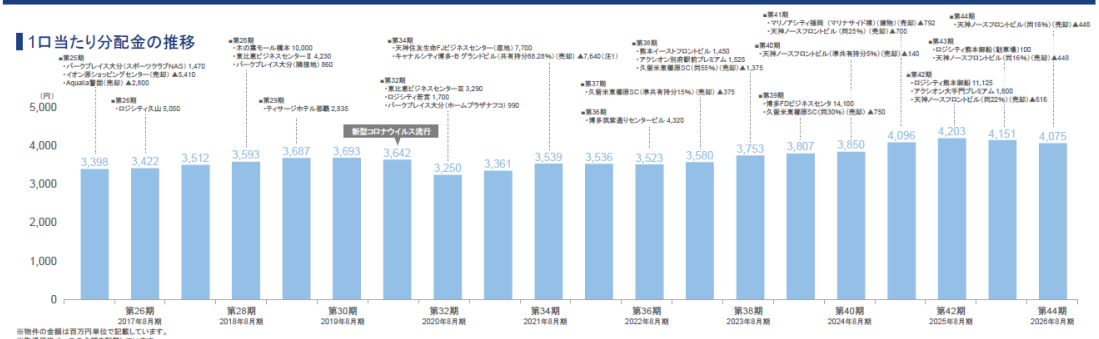
キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（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**

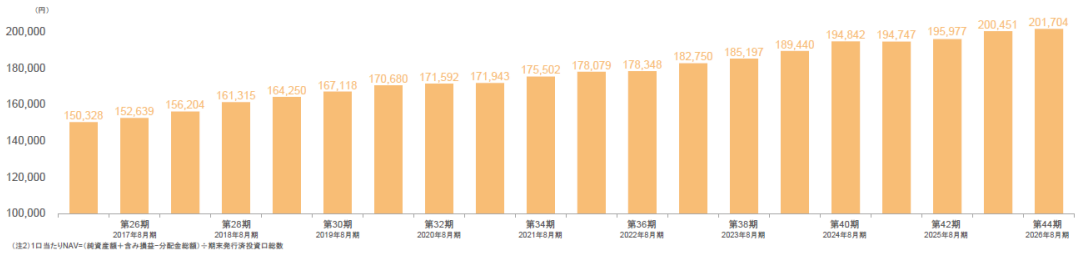
1口当たり分配金・NAVの推移

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

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
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%	
	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%	第48期
	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%	
	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%	
	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%	第49期
	SBI新生銀行（グリーンローン）	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%	
	肥後銀行（グリーンローン）	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%	
	伊予銀行（グリーンローン）	500	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%	
	鹿児島銀行（グリーンローン）	300	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%	
	三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%	
	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%	第50期
	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%	
	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%	第51期
	みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%	
	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%	第52期
	りそな銀行	700	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%	
	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%	
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%	第53期
	三菱UFJ銀行（グリーンローン）	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%	
	三井住友銀行（グリーンローン）	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%	
	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	1.79591%	
	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%	
	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%	
	十八親和銀行（寄付型ローン）	1,000	2021/3/31	2031/3/31	10.0	固定	0.50000%	第54期
	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%	
	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%	第55期
	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%	
	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%	
	みずほ信託銀行	1,000	2022/3/31	2032/3/31	10.0	変動	1.71200%	第56期
	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%	第57期
	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%	
	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	1.85591%	
	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%	
	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	2033/8/30	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%	第59期
	合　計	93,350						

■投資法人債の状況

種別	銘柄	残高（百万円）	発行年月日	償還期限	期間（年）	利率（年率）	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

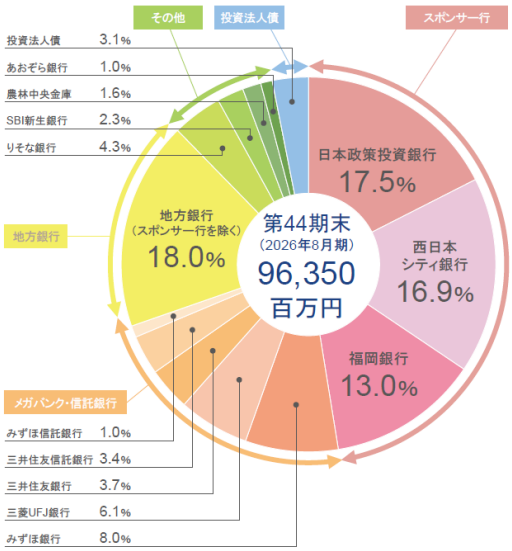
種別	借入先	借入限度額（百万円）	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメントライン	コミットメントライン1(注10)	6,000	2018/9/1	2029/7/31
	コミットメントライン2(注11)	7,000	2020/3/2	2029/2/28
	合　計	13,000		

※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3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。

借入金融機関

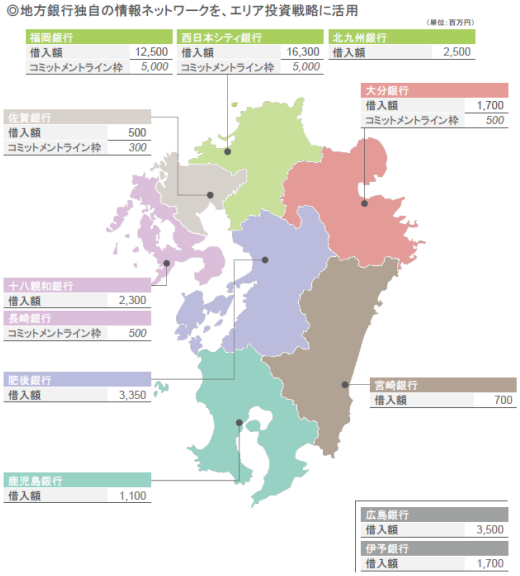
スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

借入金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用



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%

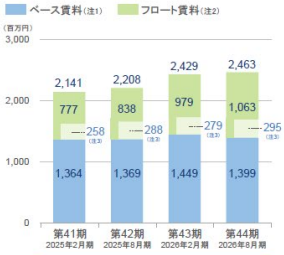
売上前年同期比

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)サンリブより実績を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

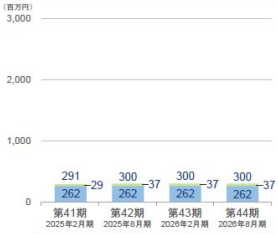
フロート賃料構成比

アクティブ商業物件別賃料構成比



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

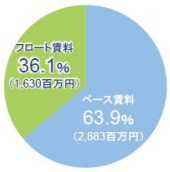


サンリブシティ小倉

木の葉モール橋本

アクティブ商業の賃料構成比

◎第44期

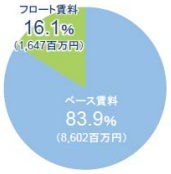


ティサージホテル那覇賃料構成比

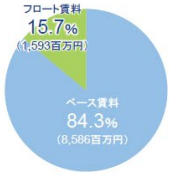
ティサージホテル那覇

ポートフォリオ全体の賃料構成比

◎第44期



◎第43期



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

賃貸面積上位テナント

普通借家契約　定期借家契約　土地賃貸借契約　2026年8月31日現在

	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	サンリブ	10.5%	●サンリブシティ小倉			15
				●木の葉モール橋本			14
2	イオン九州株式会社	イオン	9.5%	●パークプレイス大分			0
3	福岡地所株式会社	—	5.3%（注3）	●キャナルシティ博多			4
				●マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）			30
				●木の葉モール橋本			1
				●天神住友生命FJビジネスセンター（底地）			54
4	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.2%	●キャナルシティ博多			1
				●キャナルシティ博多・B			1
5	株式会社アルペン	Alpen FUKUOKA スポーツデポ ゴルフ5	4.0%	●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
6	株式会社加勢	—	4.0%	●ロジシティ久山			3
7	福岡ロジテム株式会社	—	3.7%	●ロジシティみなと香椎			3
8	F-LINE株式会社	—	3.3%	●ロジシティみなと香椎			非開示（注4）
9	日本通運株式会社	—	3.2%	●ロジシティ熊本御船			5
10	司企業株式会社	—	2.8%	●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内、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も0.3%含みます（キャナルシティ・ビジネスセンタービルにおいて2件の普通借家契約を締結しています）。
（注4）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

賃貸事業収支（商業施設）

（単位：百万円）

商業施設（アクティブ商業）

科目	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	木の葉モール橋本	第44期合計（A）	第43期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注）	差異（A-C）
（運用期間）	第44期（2026年3月1日～2026年8月31日）									
	184日						181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	**1,236**	**1,305**	**1,180**	**300**	**921**	**4,943**	**4,874**	**68**	**4,683**	**259**
不動産賃貸収入	1,222	1,240	1,012	300	744	4,520	4,473	46		
その他 不動産賃貸収入	14	64	167	–	177	423	401	22		
②不動産賃貸事業費用合計	**492**	**593**	**632**	**52**	**602**	**2,374**	**2,356**	**17**	**2,301**	**73**
外注委託費	292	371	309	9	330	1,312	1,195	116		
修繕費	7	11	24	4	19	67	177	▲ 110		
原状回復費	–	–	–	–	–	–	–	–		
公租公課	100	121	97	35	41	396	385	11		
損害保険料	5	7	5	1	2	22	21	0		
水道光熱費	60	63	172	–	118	414	396	18		
その他 不動産賃貸費用	25	17	24	2	90	161	179	▲ 18		
③NOI（=①−②）	**743**	**711**	**547**	**247**	**319**	**2,569**	**2,518**	**51**	**2,382**	**186**
④減価償却費	259	239	201	54	110	865	847	17		
⑤賃貸事業利益（=③−④）	**484**	**472**	**345**	**192**	**209**	**1,704**	**1,670**	**33**		
NOI利回り（対取得価格）	4.6%	6.8%	5.6%	7.5%	6.4%	5.8%	5.6%	0.1%		
資本的支出	689	188	38	2	179	1,098	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）	第43期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注）	差異（A-C）
（運用期間）	第44期（2026年3月1日～2026年8月31日）									
	184日						181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	**254**	**89**	**40**	**105**	**32**	**524**	**521**	**2**	**525**	**▲ 1**
不動産賃貸収入	222	89	40	105	32	492	492	▲ 0		
その他 不動産賃貸収入	32	0	–	0	–	32	29	2		
②不動産賃貸事業費用合計	**96**	**10**	**5**	**10**	**14**	**137**	**132**	**4**	**136**	**0**
外注委託費	38	2	1	1	–	44	43	0		
修繕費	12	0	0	0	–	12	9	3		
原状回復費	–	–	–	–	–	–	–	–		
公租公課	16	5	3	7	14	47	46	0		
損害保険料	0	0	0	0	–	1	1	▲ 0		
水道光熱費	26	–	–	–	–	26	25	0		
その他 不動産賃貸費用	2	1	0	0	0	5	5	0		
③NOI（=①−②）	**158**	**79**	**35**	**95**	**18**	**386**	**389**	**▲ 2**	**388**	**▲ 2**
④減価償却費	30	8	4	15	–	60	60	▲ 0		
⑤賃貸事業利益（=③−④）	**127**	**70**	**30**	**79**	**18**	**326**	**328**	**▲ 2**		
NOI利回り（対取得価格）	6.0%	6.6%	6.2%	5.4%	0.8%	4.6%	4.6%	▲0.0%		
資本的支出	16	0	5	0	–	23	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）

（単位：百万円）

オフィスビル

科目	キャナルシティー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	天神住友生命ドムビルビジネスセンター（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43期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注2）	差異（A-C）
（運用期間）	第44期（2026年3月1日～2026年8月31日）																	
	184日														181日	3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**	**3,414**	**▲ 6**	**3,441**	**▲ 33**
不動産賃貸収入	646	552	211	342	353	91	39	154	67	159	134	59	396	3,208	3,204	4		
その他 不動産賃貸収入	2	58	18	2	31	0	7	16	4	—	9	6	42	199	210	▲ 10		
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**	**1,062**	**1,103**	**▲ 21**	**1,106**	**▲ 23**
外注委託費	119	71	19	49	44	3	2	19	6	—	19	9	38	403	405	▲ 2		
修繕費	2	4	6	1	1	8	0	—	0	—	0	1	0	28	40	▲ 12		
原状回復費	—	—	—	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	—	0		
公租公課	57	50	32	35	16	20	4	9	7	30	14	5	40	326	309	17		
損害保険料	1	2	0	2	1	0	0	0	0	—	0	0	1	13	13	0		
水道光熱費	44	63	16	0	33	0	9	15	5	—	11	6	38	245	250	▲ 4		
その他 不動産賃貸費用	3	1	0	1	41	0	0	11	0	0	0	0	0	63	83	▲ 20		
③NOI（=①−②）	**419**	**415**	**154**	**251**	**246**	**58**	**30**	**114**	**51**	**127**	**96**	**41**	**317**	**2,325**	**2,311**	**14**	**2,335**	**▲ 9**
④減価償却費	98	100	29	68	43	10	9	42	19	—	22	11	73	531	509	21		
⑤賃貸事業利益（=③−④）	**321**	**315**	**125**	**182**	**202**	**47**	**20**	**71**	**32**	**127**	**73**	**30**	**244**	**1,794**	**1,801**	**▲ 7**		
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%	5.6%	0.1%		
資本的支出	596	366	50	93	8	8	0	3	6	—	7	8	0	1,170	478	692		

その他

科目	鳥栖ロジスティクスセンター	ロジシティみなと香椎	ロジシティ久山	ロジシティ若宮	ロジシティ熊本御船	アメックス赤坂門タワー	シティハウスけやき通り	Aqualia千早	ディー・ウィングタワー	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43期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注2）	差異（A-C）
（運用期間）	第44期（2026年3月1日～2026年8月31日）																		
	184日															181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注3）					**70**	**40**	**63**	**119**	**43**	**32**	**34**	**62**	**59**	**1,373**	**1,369**	**3**	**1,371**	**1**
不動産賃貸収入						68	40	61	114	41	31	32	62	59	1,320	1,324	▲ 4		
その他 不動産賃貸収入						1	0	2	4	1	0	1	—	—	53	44	8		
②不動産賃貸事業費用合計						**17**	**8**	**16**	**25**	**15**	**4**	**7**	**9**	**9**	**270**	**220**	**49**	**271**	**▲ 0**
外注委託費						5	2	3	6	1	1	1	0	0	39	42	▲ 2		
修繕費						0	1	3	2	4	0	0	0	2	34	18	15		
原状回復費						2	—	2	2	3	0	0	—	—	10	7	2		
公租公課						5	3	4	8	2	1	2	7	5	128	96	32		
損害保険料						0	0	0	1	0	0	0	0	0	8	8	▲ 0		
水道光熱費						0	0	0	2	0	0	0	—	—	32	30	1		
その他 不動産賃貸費用						2	1	1	3	2	0	1	0	0	16	17	▲ 0		
③NOI（=①−②）	**43**	**209**	**140**	**72**	**225**	**53**	**31**	**46**	**93**	**27**	**27**	**26**	**52**	**50**	**1,102**	**1,148**	**▲ 46**	**1,100**	**2**
④減価償却費	12	41	39	16	64	15	8	14	21	11	7	5	27	24	311	306	4		
⑤賃貸事業利益（=③−④）	**31**	**167**	**101**	**55**	**161**	**37**	**23**	**32**	**72**	**16**	**19**	**21**	**24**	**25**	**791**	**841**	**▲ 50**		
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%	5.3%	▲0.2%		
資本的支出	0	6	16	1	34	26	2	19	10	1	—	3	8	3	137	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日に信託受益権の事共用持分の94%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。

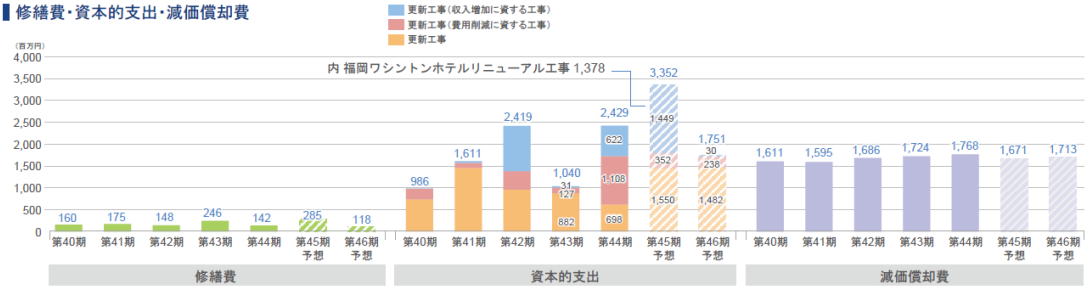
賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

（単位：百万円）

	科目	第44期合計 (A)	第43期合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C) (注)	差異 (A-C)
	（運用期間）	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		
全体	**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	ボンラパス、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、プルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	10年 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	島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	—
	アクシオ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	—
	アクシオ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、土地の賃貸借面積を記載しています。
(注5)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。
(注6)大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、オフィスのテナント13、住宅のテナント58です。
(注7)天神ノースフロントビルは2026年8月27日に信託受益権の事共有持分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 キャナルシティ博多
2 キャナルシティ博多・B
3 パークプレイス大分
4 サンリブシティ小倉
5 木の葉モール橋本
6 スクエアモール鹿児島宇宿
7 熊本インターコミュニティSC
8 花畑SC
9 ケーズデンキ鹿児島本店
10 マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）
オフィスビル
13件
11 キャナルシティ・ビジネスセンタービル
12 長堀南ビジネスセンター
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
2027年2月25日付 譲渡完了予定
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F.Dビジネスセンター（底地）
21 博多筑紫通りセンタービル
2026年11月30日付 譲渡予定
22 NEW 熊本イーストフロントビル
23 博多FDビジネスセンター
その他
14件
24 物流施設 鳥栖ロジスティクスセンター
25 物流施設 ロジシティみなと香椎
26 物流施設 ロジシティ久山
27 物流施設 ロジシティ若宮
28 物流施設 ロジシティ熊本御船
31 住居 アメックス赤坂門タワー
32 住居 シティハウス汐やき通り
34 住居 Aquaria 千早
35 住居 ディーウイングタワー
33 住居 グランフォーレ恵比寿南
36 住居 アクシオン天神駅前プレミアム
38 住居 アクシオン天神プレミアム
30 ホテル ホテルフォルツァ大分
37 ホテル ティサージュホテル那覇
取得予定
2件
2028年3月31日付 取得予定
A 物流施設 （仮称）アイランドシティ港湾関連用地（底地）
2026年12月28日付 取得予定
B 物流施設 NEW 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

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FF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

NEW 2026年11月30日に譲渡予定です。

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 島栖ロジスティクスセンター
所在地：佐賀県鳥栖市姫方町

25 ロジシティみなと香椎
所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目

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 アクシオン別府駅前プレミアム
所在地：福岡市城南区別府三丁目

35 アクシオン大手門プレミアム
所在地：福岡市中央区大手門二丁目

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

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

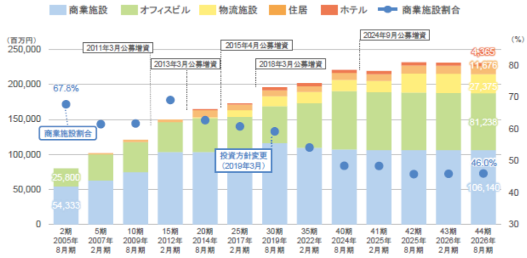
14 大博通りビジネスセンター
所在地：福岡市博多区御供所町

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

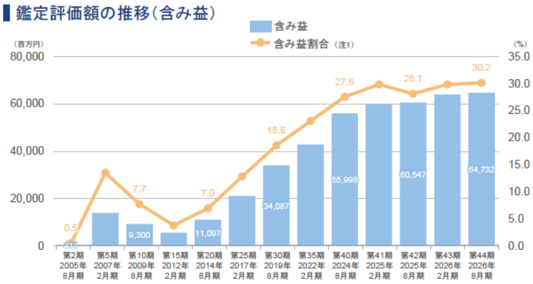
トラックレコード（ポートフォリオの状況）

投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）



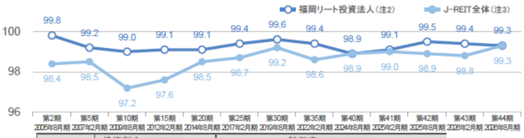
※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。
※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。

鑑定評価額の推移（含み益）



（注1）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）



物件タイプ	投資割合（取得価格ベース）	稼働率（期中加重平均）	
	第44期	第43期	第44期
商業施設	46.0%	99.5%	99.6%
オフィスビル	35.2%	99.0%	98.1%
その他	18.8%	99.5%	99.4%
全 体	100.0%	99.4%	99.3%

◎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%
アクシオン別府駅前プレミアム（注4）	98.8%	95.1%	99.4%	95.7%	98.8%
アクシオ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 2026 GRESB 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	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
環境	気候変動への対応	●プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働して温室効果ガスの排出量の管理と削減を行い、福岡・九州の自然保持に貢献する	●（2030年までに）CO2排出量35%削減（2019年比、原単位）
環境	資源の循環・効率活用	●プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働して資源（エネルギー・水）の効率的な利用、および廃棄物・水の資源循環を高め、福岡・九州の自然保持に貢献する	●（2030年までに）ゴミリサイクル率75%
環境	自然災害対策	●定期的な保有不動産のリスク評価を実施して不動産レジリエンスの維持向上に努め、テナントや地域社会の安全・安心に貢献する	●（2030年までに）グリーンビル認証取得率85%以上
環境	環境問題解決に向けた事業運営	●定期的な保有不動産の性能評価及び機能評価を実施し、陳腐化した性能等の更新を行い、資産価値向上に努める ●グリーンビル認証等を取得し、建物性能を可視化することで資産価値を高め、テナントへの訴求力向上を図る	●（2030年までに）グリーンビル認証取得率85%以上

気候変動への対応／資源の循環・効率活用

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

GHG排出量（Scope1+2）

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CO_2排出量原単位（t-CO_2/m²）	0.0610	0.0549	0.0545	0.0524	0.0514	0.0480
Scope1+2（t-CO_2）	11,059	9,986	9,260	8,815	8,768	8,260
Scope1 t-CO_2	60	64	53	53	53	50
Scope2 t-CO_2	10,999	9,923	9,207	8,762	8,715	8,210

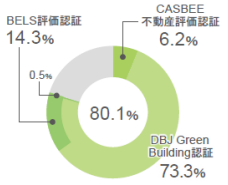
2025年度の統合報告書の詳細は、上記2次元コードから情報入手可能

◎エネルギー効率化

・太陽光発電システム
（木の葉モール橋本、ロジシティみなと香椎、ロジシティ久山、ロジシティ熊本御船）
・再生可能エネルギー活用（博多FDビジネスセンター）
・共用部緑化、水場の配置、日除空間創出（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）

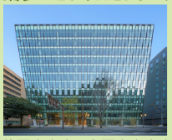
グリーンビル認証 NEW

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	● 従業員1人あたり研修（回数） ● オフィス環境の改善（件数）
社会	テナントエンゲージメント向上	● テナントとのエンゲージメントサイクルを構築し、国内外の多様な企業ニーズの理解と施設運営の改善によってテナント満足度を向上させ、安定した物件稼働を実現する	● テナント満足度調査定期実施（全物件）
社会	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	● 福岡・九州の強み・魅力の情報発信による国内外テナントの誘致促進や、地元経済界と連携した地域経済の発展促進を行い、福岡・九州地域の人々が競争力や独自性を発揮しやすい社会を作ることで、資産価値向上を目指す	● 地域経済団体等への加入・活動参加 ● 地域交流イベントの主催（回数） ● エリアマネジメント組織への加入・活動参加 ● 地域貢献活動への継続参加（回数）
ガバナンス	コンプライアンス/リスクマネジメント	● 法令等の違守徹底、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違守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用、並びに従業員のコンプライアンス意識の強化を行うことで、企業価値の維持及びステークホルダーからの信頼向上を目指す	● コンプライアンス研修（回数）
ガバナンス	ステークホルダーに対する情報開示と対話	● ステークホルダーに対する適時・適切な財務情報/非財務情報の情報開示、コーポレートガバナンスコードに則した情報開示の徹底および積極的な対話を通じてステークホルダーとの信頼関係構築を図るとともに、得られた意見や要望を経営戦略の策定に活かす	● 投資家との対話（回数） ● 従業員ESG研修（回数）

魅力ある職場の実現

- 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

研修の様子

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

休憩スペース

更衣室（男性）

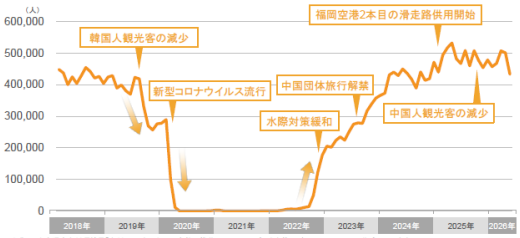
外部評価に向けた非財務情報開示の拡充 NEW

- 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

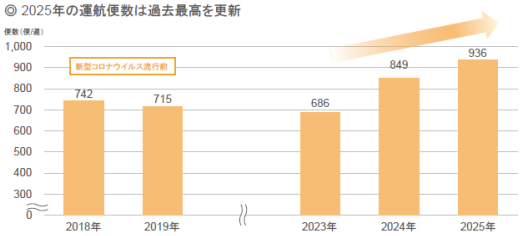
九州への外国人入国者数の推移



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

福岡空港国際線（旅客便）動向(注)

◎ 2025年の運航便数は過去最高を更新



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

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

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

※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。

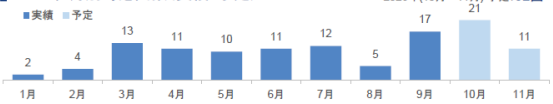
クルーズ船博多港寄港実績推移

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。

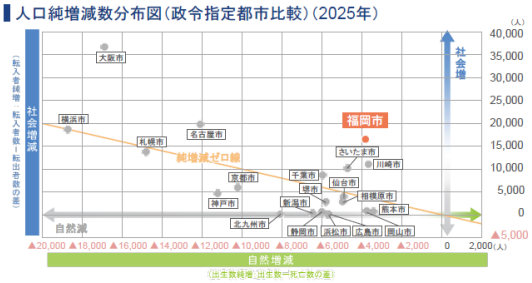
2026年 月別寄港回数（実績・予定）

2026年(1月～9月) 実績：85回
2026年(10月～11月) 予定：32回



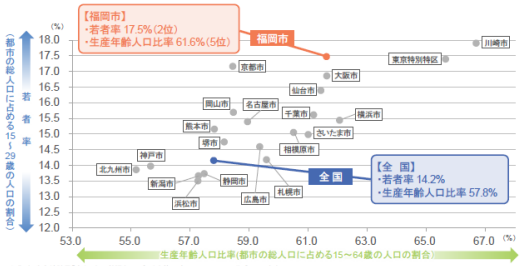
福岡市の近況

人口純増減数分布図（政令指定都市比較）（2025年）



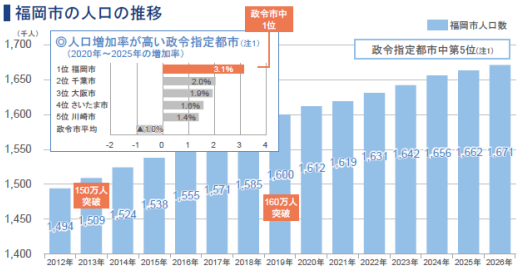
出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和7年）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率（2025年）



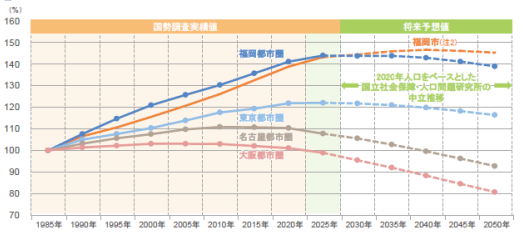
出典：総務省統計局「令和7年国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の人口の推移



（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。

国内主要都市圏の人口増減



（注2）福岡市の将来予想値は、「令和6年4月福岡市の将来人口推計」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
※福岡都市圏とは、福岡市・糸島郡市・春日市・大野城市・那珂川市・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

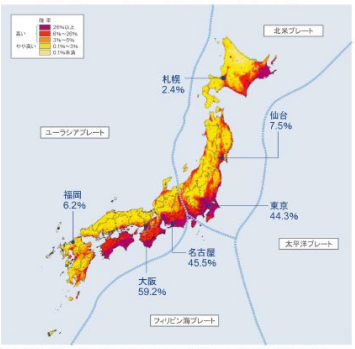
「九州ふっこう応援割」による観光需要下支え NEW

- 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）

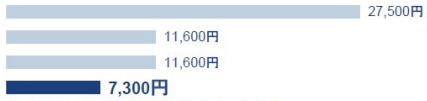


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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

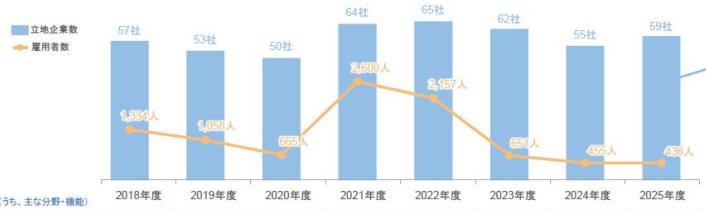


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。
出典：損害保険料率算出機構のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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



（うち、主な分野・機能）	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	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

（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

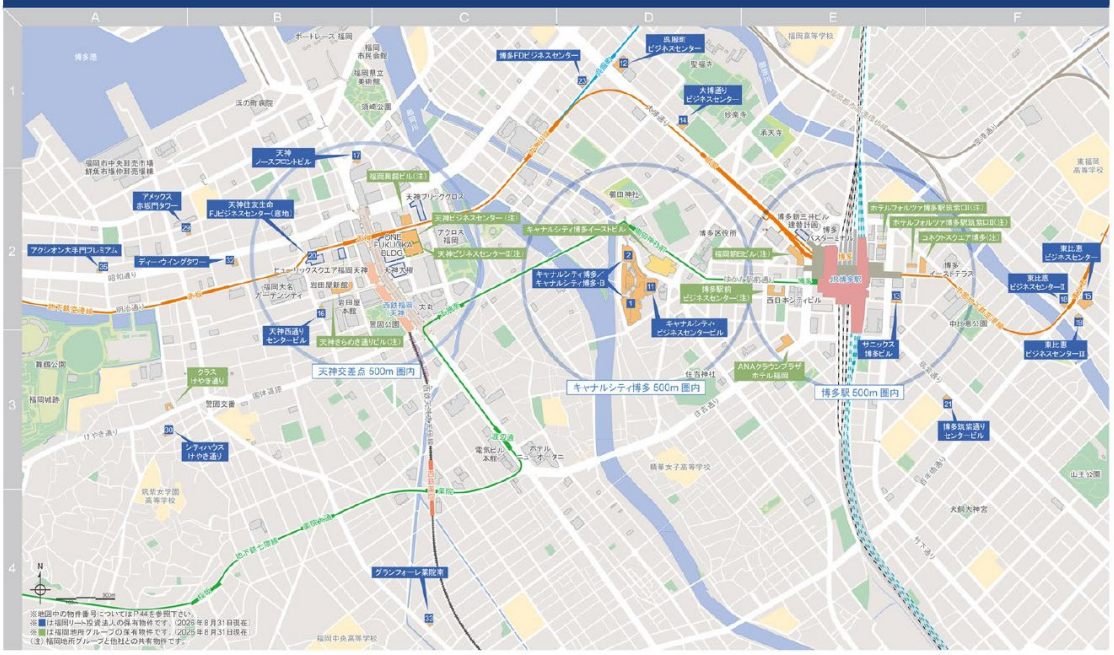
天神ビジネスセンターⅡへの移転

◎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）

福岡リート投資法人

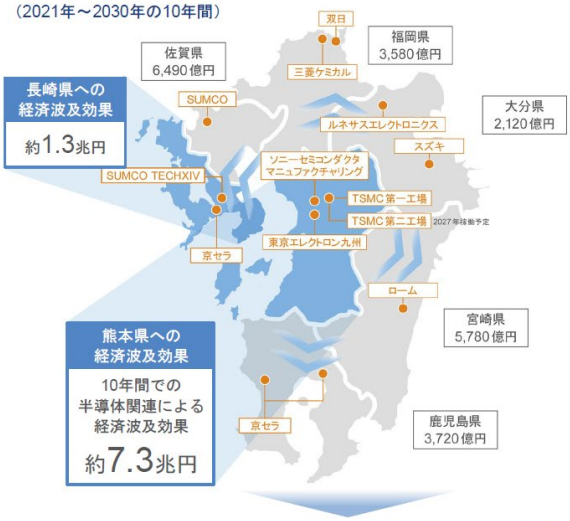
株式会社 福岡リアルティ

福岡中心部の状況


A
B
C
D
E
F
1
2
3
4
博多港
ボートレース福岡
福岡市民会館
福岡県立美術館
浜の町病院
須崎公園
福岡市中央卸売市場 鮮魚市場仲卸売場棟
天神ノースコントビル
アメックス赤坂門タワー
天神住友生命F.Bビジネスセンター(建物)
アクシオン天神門プレミアム
ディーウィングタワー
福岡舞鶴ビル(注)
天神ブリックロス
天神ビジネスセンター(注)
アクロス福岡
ONE FUKUOKA BLDG
天神ビジネスセンター(注)
ヒューリックスクエア福岡天神
福岡大名ガーデンシティ
岩田屋新館
西鉄福岡(天神)
大丸
天神西通りセンタービル
天神さらめき通りビル(注)
警固公園
天神交差点 500m 圏内
クラス けやき通り
警固交番
福岡城跡
シティハウス けやき通り
筑紫女学園高等学校
地下鉄七隈線
祇園駅
グランフォーレ薬院東
福岡中央高等学校
博多FTビジネスセンター
浜屋敷ビジネスセンター
大博通りビジネスセンター
妙楽寺
承天寺
櫛田神社
キャナルシティ博多イーストビル
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多-B
博多駅前ビジネスセンター(注)
キャナルシティビジネスセンタービル
キャナルシティ博多 500m 圏内
ANAクラウンプラザホテル福岡
住吉神社
博多区役所
博多新三井ビル建替計画
ホテルフォルツァ博多駅筑紫口(注)
ホテルフォルツァ博多駅筑紫口II(注)
コネクトスクエア博多(注)
福岡駅ビル(注)
博多駅ビルディング
西日本シティビル
JR博多駅
サニックス博多ビル
博多駅 500m 圏内
博多イーストテラス
東比恵ビジネスセンター
東比恵ビジネスセンターII
東比恵ビジネスセンターIII
中洲市公園
博多筑紫通りセンタービル
福岡高等学校
東福岡高等学校
山王公園
大鳥大神宮
櫛屋女子高等学校
電気ビル本館
ホテルニューオータニ
N
※地図中の物件番号については P.44 を参照下さい。
※■は福岡リート投資法人の保有物件です。（2025年8月31日現在）
※■は福岡地所グループの保有物件です。（2025年8月31日現在）
（注）福岡地所グループと他社との共有物件です。

半導体投資で盛り上がりをみせる九州地方

熊本・長崎への半導体関連の設備投資による経済波及効果
（2021年～2030年の10年間）



半導体関連（サプライチェーン含む）の設備投資による九州地方への経済波及効果 約10兆8,000億円

その他の産業も含めると九州地方への経済波及効果は 約23兆円を見込む

出典：公益財団法人九州経済調査協会の作成資料（2024年12月時点）、各社プレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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

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）

（注1）博多コネクティッド開始後の2019年1月～2026年3月末、竣工棟数は2026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、福岡市の博多コネクティッド紹介サイト（https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kaihatsu/toshi/HAKATA_CONNECTED.html）の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度（都心部機能更新誘導方策）の拡大

つながり・広がりが生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%とするインセンティブを付与

既存の容積率緩和制度

新規インセンティブ
容積率最大 50%

●高質・高付加価値なビル　●テナント移転フロア提供

※博多駅周辺特有の課題解決（博多コネクティッド期間限定）

◎「博多駅前三丁目地区」地区計画（2022年2月28日決定）

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

パイプライン（福岡地所グループ）

福岡地所株式会社の概要（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

■天神ビジネスセンターⅡ

■ロジシティ須恵

■CLUB NEXUS 大濠西

※福岡地所提供のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡地所グループの主な保有物件

用 途	No.	名 称	竣工時期	延床面積
オフィスビル	1	福岡興銀ビル	1970年	15,408㎡
	2	福岡朝日ビル	1970年	38,429㎡
	3	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	4	博多座・西銀再開発ビル	1999年	44,221㎡
	5	那覇ビジネスセンター	2018年	9,054㎡
	6	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	7	コネクトスクエア博多	2024年	21,442㎡
	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㎡
	20	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流施設	21	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	22	ロジスクエア鳥栖Ⅱ	2026年9月	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%） ④2026年2月26日（準共有持分16%） ⑤2026年8月27日（準共有持分16%） ⑥2027年2月25日（準共有持分16%） ①～③：完了　④～⑥：予定
売却時帳簿価格	2,237百万円
鑑定評価額	5,180百万円
譲渡価格	6,350百万円
敷地面積	1,154.79㎡
総賃貸可能面積	5,261.64㎡
築年数（契約日時点）	14年5ヶ月

譲渡理由

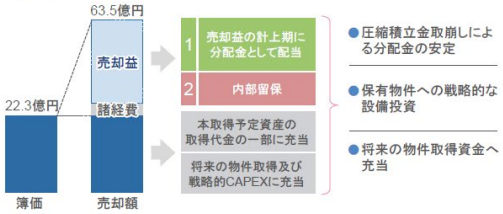
①鑑定評価額以上の譲渡価格で譲渡
・マーケット賃料以上の賃料をベースに資産価値が評価されたため、鑑定評価額以上の譲渡価格で譲渡

②約38億円の売却益を活用し、安定した分配金水準を目指す
・6期に分けて売却益を活用することで、安定した分配金水準を維持することを見込む

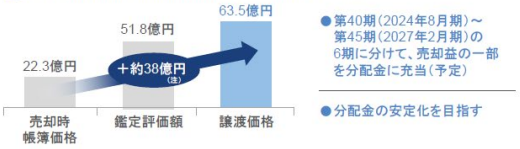
③将来に向けた分配金戦略の礎を確保
・売却益の一部を内部留保として計上し、将来の分配金原資を確保
（6期合計の内部留保計上見込額：2,137百万円）

※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



（注）売却益約38億円は、諸経費2.4億円を除いています。

2 内部留保の確保で将来の分配金原資を確保

売却益からの内部留保計上額

第40期（2024年8月期）	第41期（2025年2月期）	第42期（2025年8月期）	第43期（2026年2月期）	第44期（2026年8月期）	第45期（2027年2月期）
157百万円	396百万円	403百万円	399百万円	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	トラックバース 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

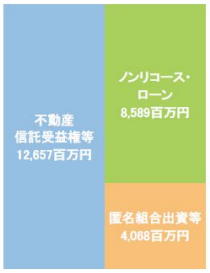
トリアス（匿名組合出資）

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



立地・商圏

◎福岡都市圏を中心とした広域商圏を形成

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、広域商圏を形成

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