Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第38期 決算説明資料［8968］2023年3月1日~2023年8月31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、福岡リート投資法人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38期、本年3月1日から8月末までの決算について、ご説明をさせて頂きます。

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人［銘柄コード 8968］第38期 決算説明資料 2023年3月1日～2023年8月31日

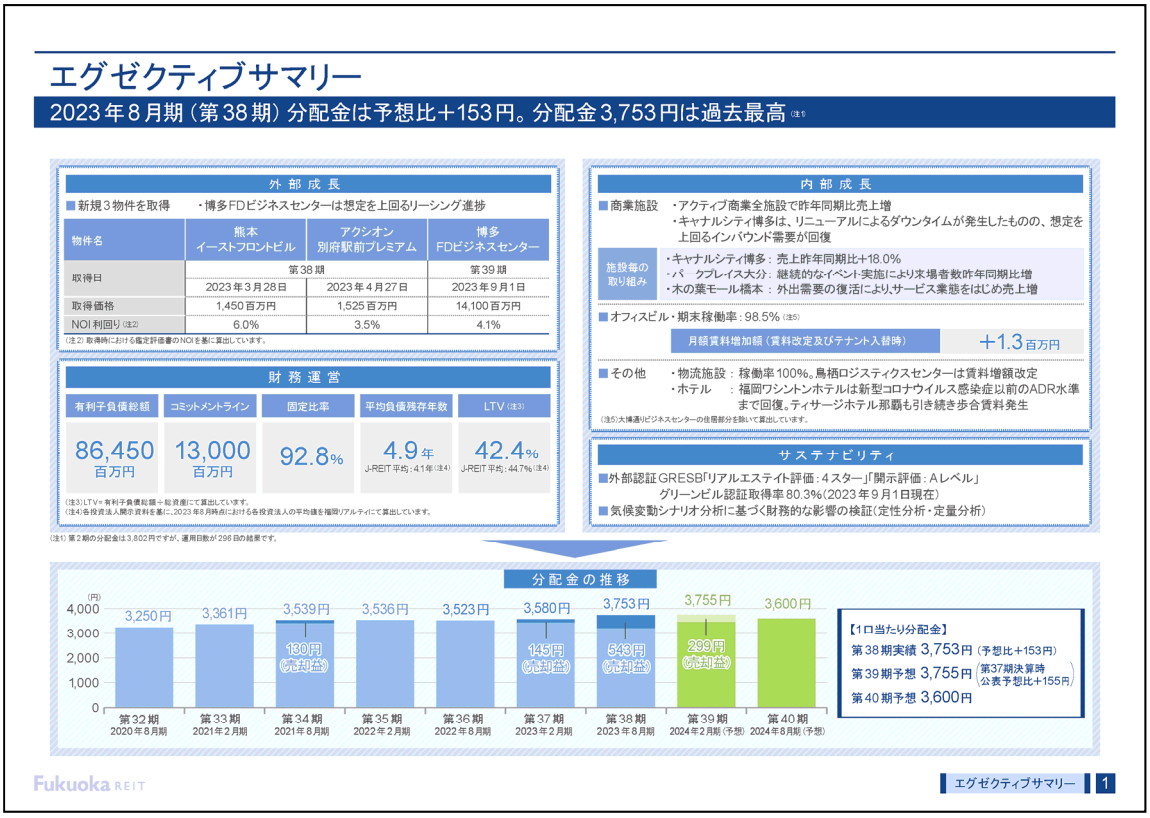
エグゼクティブサマリー …… 1
分配金の推移 …… 2
外部成長戦略と新規取得物件 …… 4
保有物件の運営状況 …… 6
財務体制 …… 12
鑑定評価額 …… 14
サステナビリティ …… 15
決算報告と業績予想 …… 18
Appendix …… 22

※金額及び比率の端数処理…本資料では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。
※坪の数値は、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。
したがいまして、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料及び本資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。
また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいて本資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。
本資料の記載事項は、全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

本資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。
投資に係る最終的決定は、投資価値の減少など投資リスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

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



最初に資料下段の分配金の推移についてです。

第38期2023年8月期の分配金実績は、予想比プラス153円の3,753円となりました。因みにこれは、6か月決算の分配金としては過去最高額です。

その主な要因は、キャナルシティ博多のインバウンド需要の回復が予想より強かった為、賃料収入が上振れたことです。

グラフの通り、続く、第39期も、38期同水準の3,755円、第40期は、売却益がなくなりますが、3,600円としています。

前回の決算でご説明した売却益なしでの分配金の目線である3,600円を第40期で達成し、今後さらに分配金を向上させ、投資家の皆様へ安定的な分配金の還元を継続していく方針です。

また、我々福岡リートが今後目標とする巡航分配金についても、今回開示させていただきましたので後ほど詳細をご説明いたします。

次に資料左上、外部成長についてです。

第38期、本年3月に熊本のオフィスビル、4月に福岡市内の住居物件、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、想定の賃料水準にて、計画を上回るスピードでリーシングが進捗しており、第39期、第40期の収益に貢献する見込みです。

次に資料右上の、内部成長についてです。

アクティブ商業全施設において、昨年同期比で売上が増加しています。

メイン物件のキャナルシティ博多においては、特に韓国からのインバウンドが回復したことにより施設の売上は昨年同期比プラス18.0％です。

キャナルシティ博多の取り組みについては、あとのページで詳細をご説明します。

その下、オフィスビルの期末稼働率は、98.5%です。当期もテナント入替及び契約更新に伴う賃料の増額改定が実現でき、賃料の増加額は、月額130万円となりました。

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865億円です。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。

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。

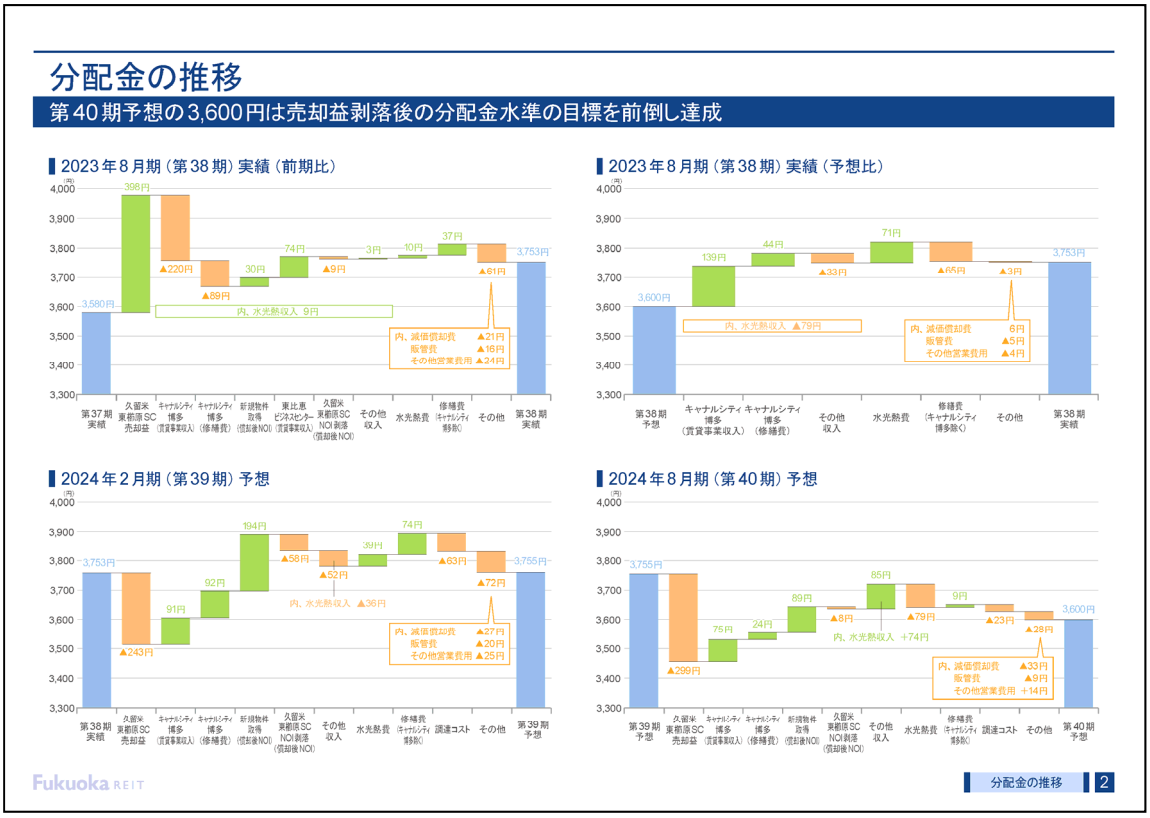
最後に、右下のサステナビリティの取り組みです。

外部認証では、グレスビーの3年連続「4スター」、開示評価では、引き続きESG情報開示の取り組みが評価され、最高位の「Aレベル」です。

また、保有物件のグリーンビル認証取得率は2023年9月1日時点で80.3％となりました。

今回の決算発表に合わせて、TCFDのシナリオ分析に基づく財務的な影響の検証として、定性的な分析に加え、定量的な分析も開示しました。

以上がエグゼクティブサマリーになります。



資料2ページ分配金の推移です。

第38期の分配金実績と第39期、第40期の分配金予想の変動要因を記載しています。

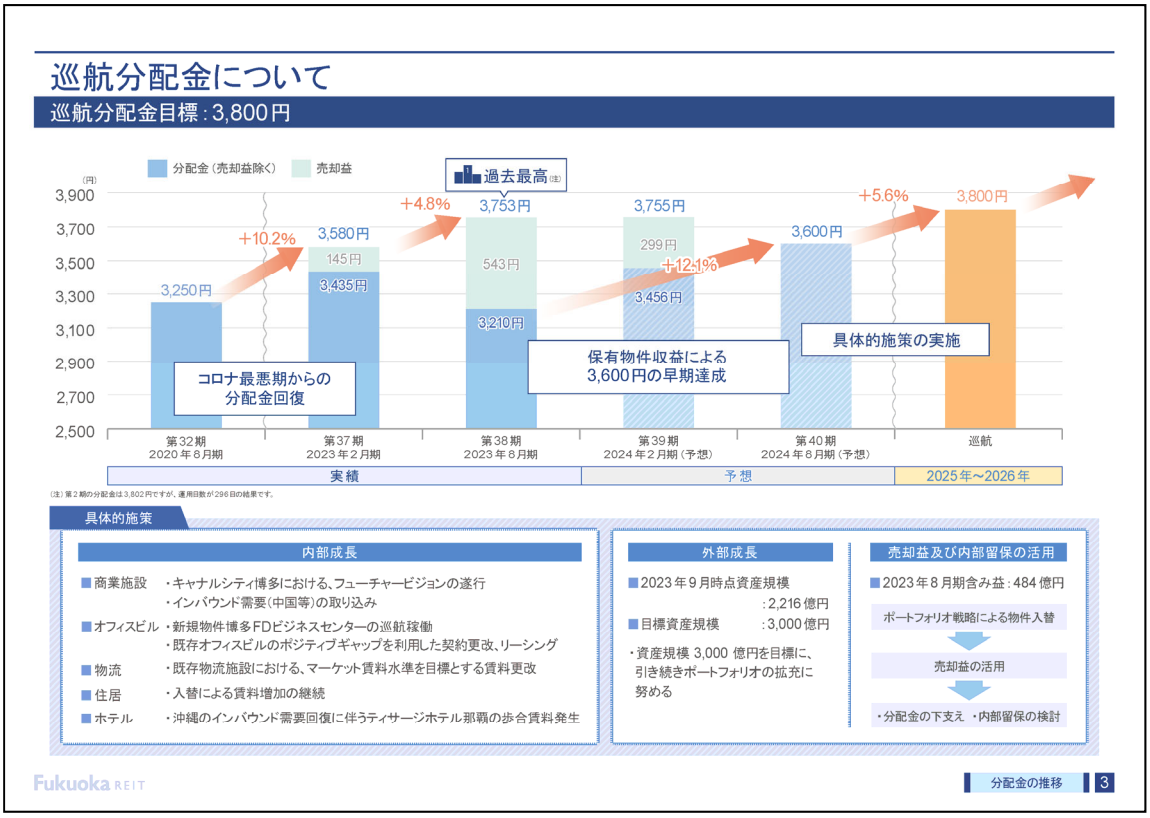
左上、第38期、前期比は、想定通り、久留米東櫛原ショッピングセンターの売却益によりキャナルシティ博多のリニューアル工事に伴う賃料ダウンタイムの収入減、修繕費増をカバーしました。また、キャナルシティ博多の韓国を中心としたインバウンド需要の回復、前期に完了した東比恵ビジネスセンターの埋め戻し、新規取得物件の収益寄与により、分配金は前期比プラス173円の3,753円となりました。

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により、キャナルシティ博多の賃貸事業収入が増加。分配金は/予想比プラス153円となりました。

下段左の第39期予想は、物件売却益の減を、キャナルシティ博多の収入増、修繕費減と、新規取得物件の収益貢献でカバーし、分配金は、38期比同水準となる3,755円としています。

下段右の第40期予想は、売却益の剥落を、キャナルシティ博多の収入増と、新規物件、主に博多FDビジネスセンターの収益寄与によりカバーします。

売却益がなくても達成するとしていた3,600円にこの期で到達する計画です。



資料3ページは、今後の巡航分配金についてです。

棒グラフの通り、新型コロナウイルスの影響を大きく受けた2020年8月期第32期の分配金3,250円と比較して、前期第37期では、3,580円と、約10％分配金を回復させることができました。

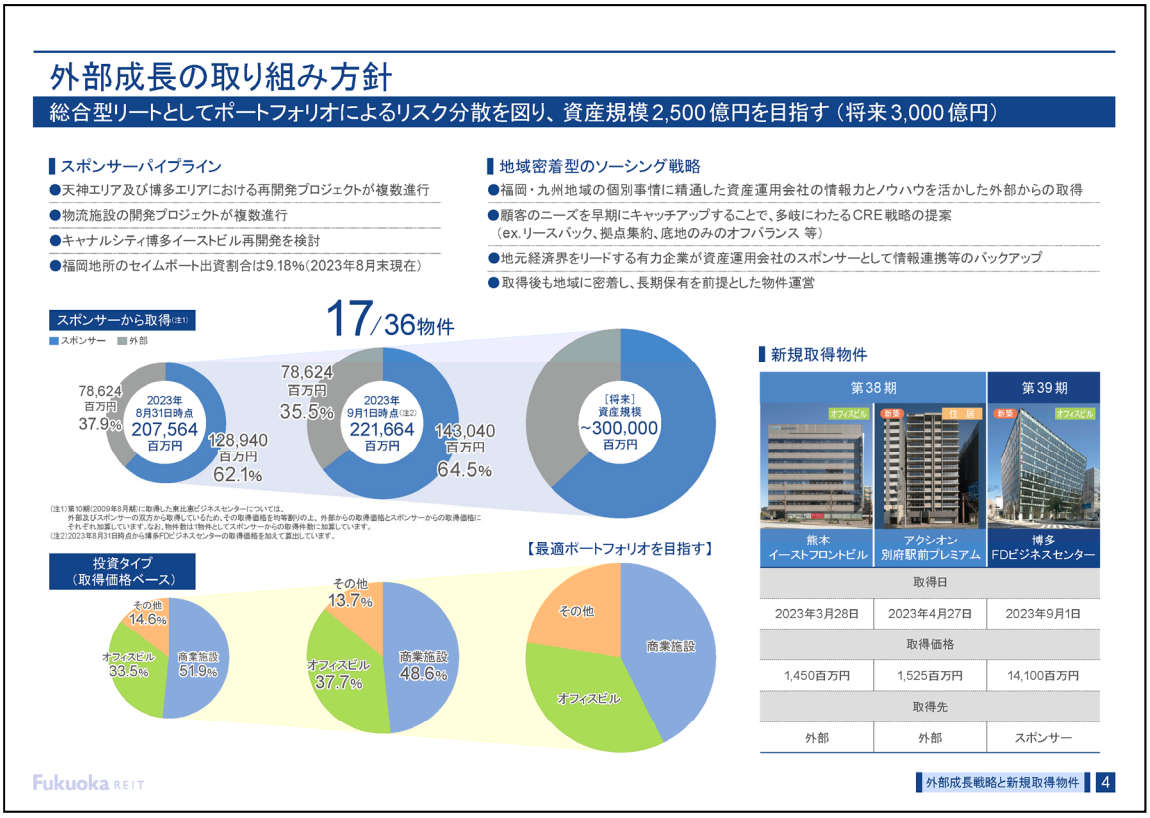
更に今回の決算期第38期は、プラス4.8％3,753円の着地となりました。

今後の2期先予想についてですが、今期第38期の売却益を除く分配金ベースでは、3,210円です。

その1年後の2024年8月期の分配金は3,600円とし、約12％ほど増加させる計画とします。

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。

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実現していきます。



外部成長の取り組み方針について、説明します。

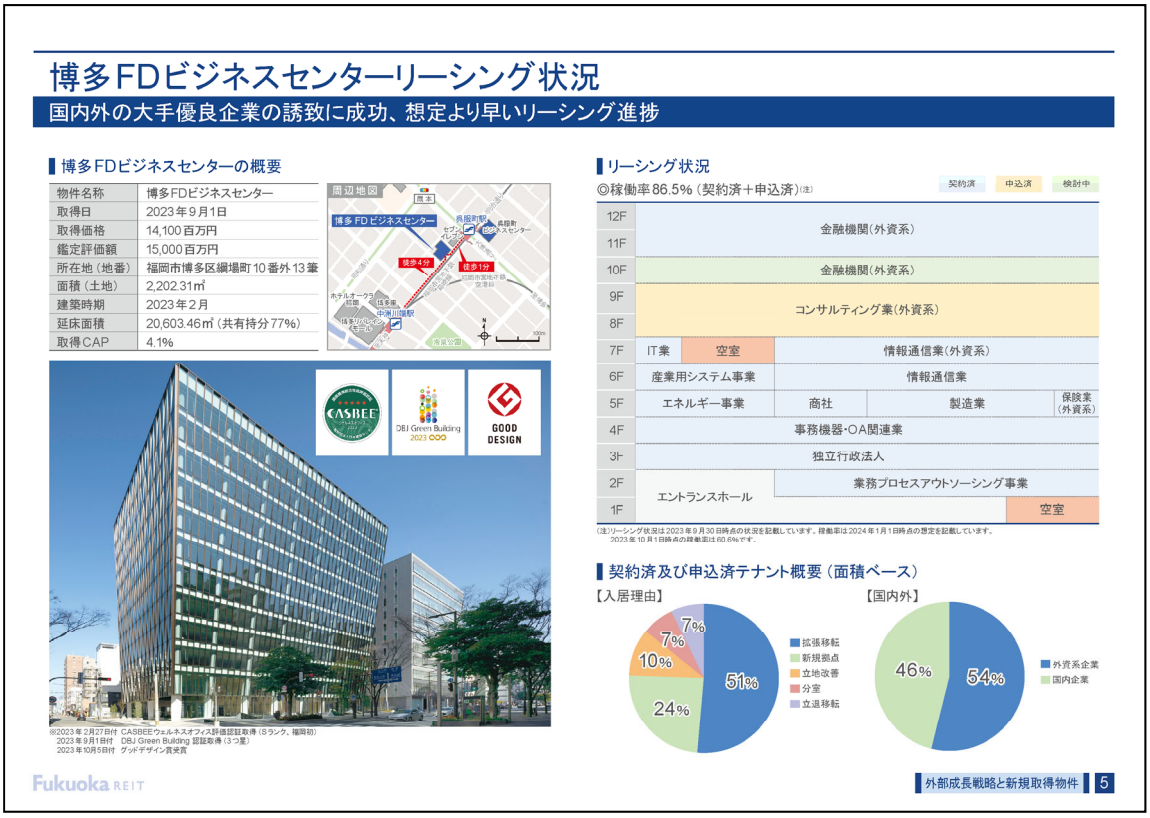
現在、福岡リートの資産規模は、博多FDビジネスセンターを取得した2023年9月1日時点で、約2,216億円です。

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目指します。

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。



本年9月1日に取得した博多FDビジネスセンターのリーシング状況の説明です。

本年3月の取得決定時の稼働率は、契約締結ベースで12.2%でした。

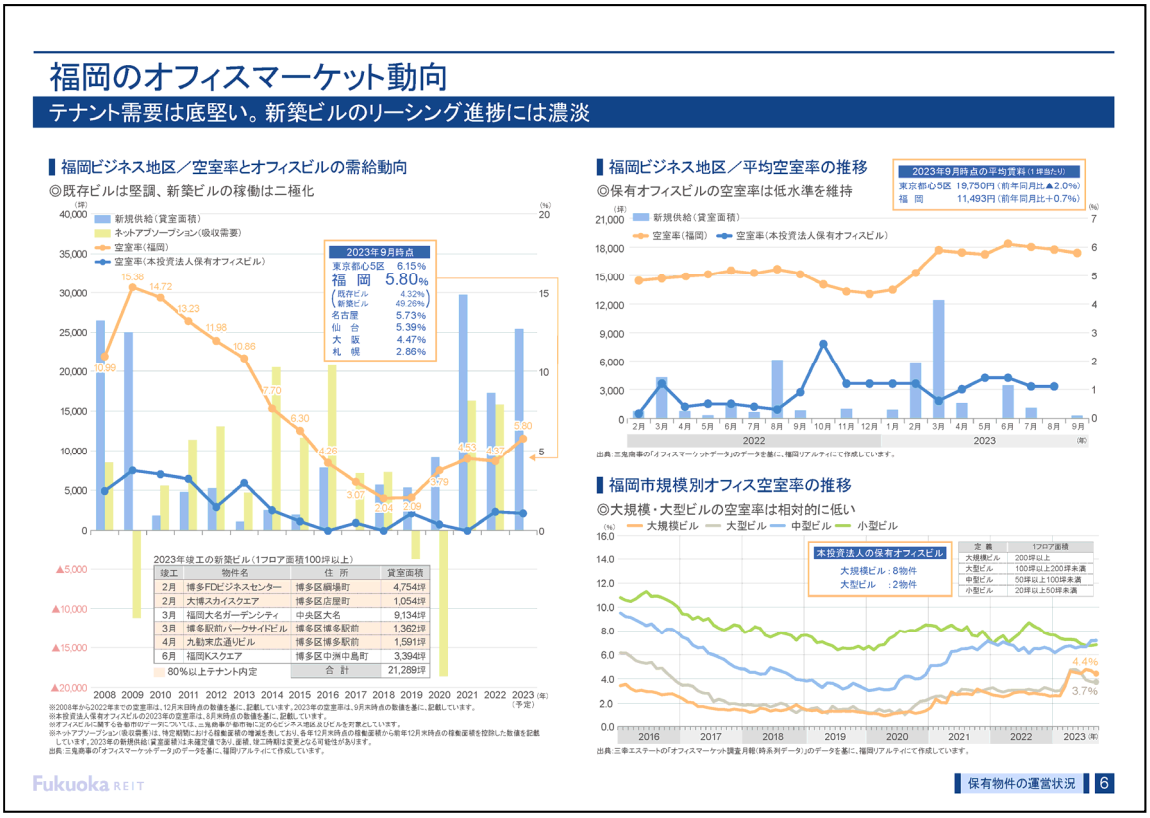
その後のリーシングは、立地や1フロアの面積規模、ビルのデザイン性などが評価され、更に、福岡地所のリーシング力により、想定以上に進捗しました。

稼働率は、2023年10月1日時点の契約締結ベースで60.6%です。

また、2024年1月には、86.5%まで進捗する予定です。

申し込み済の8階9階のテナントについては、10月末に契約を締結する見込みです。

資料右側に記載の通り、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。



資料6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年上期に大規模な新築ビルが供給されたことで、9月時点の空室率は、前年12月末と比較してプラス1.4%の5.8%と上昇しています。

一方で、既存ビルの空室率は、4.32%と依然低い水準で推移しています。

因みに東京都心の空室率は、6.15%です。

資料右上のオレンジの枠に2023年9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0.7%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。

また、福岡リートの保有オフィスビルは、空室率上昇にもかかわらず、高い稼働率を維持していることから、マーケット内での競争力の高さがご理解頂けると思います。

オフィスビルの稼働率実績と今後の予想です。

福岡リートが保有するオフィスビルの天神西通りビジネスセンター底地を除いた12物件の第38期の加重平均稼働率は、右上に記載の通り、98.6%と引き続き高い稼働率を誇っています。

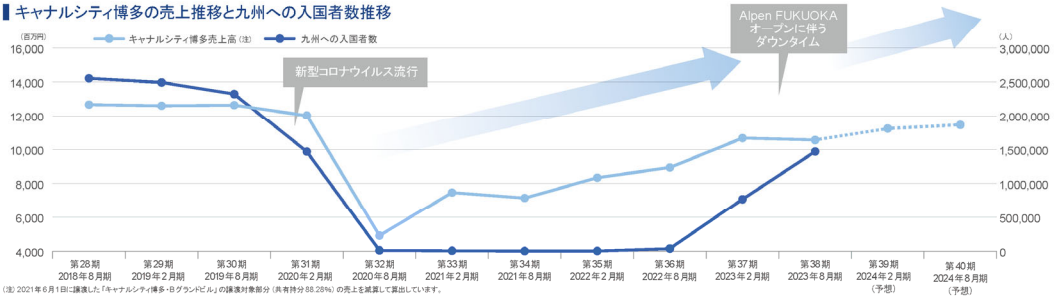
また、CBREの査定資料によれば、保有物件の賃料ギャップは12.5%です。

今後も継続して賃料増額改定にも取り組んでいきます。

キャナルシティ博多の取り組み①

新型コロナウイルス流行前の水準へ回復基調、将来の売上増加に期待

キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数推移



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

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 月平均	2023年 3月	4月	5月	6月	7月	8月
入国者合計	426,357	223,239	234,552	224,506	251,307	266,019	272,036
韓　国	200,805	139,161	131,961	135,682	148,940	-	-
中　国	142,328	2,062	3,025	3,017	9,006	-	-
台　湾	34,460	23,539	24,303	25,997	36,014	-	-
香　港	23,792	13,780	20,121	21,528	27,374	-	-
その他	24,971	44,697	55,142	38,282	29,973	-	-

※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2023年7月及び8月は速報値。
出典：国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎クルーズ船博多港寄港実績推移

年	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023（予定）
寄港回数	328	326	279	229	14	0	2	84

※2023年1月から9月までの寄港回数実績は49回。
出典：福岡市港湾航空局の2023年10月12日時点のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

新型コロナウイルス収束後の売上回復基調の要因

将来の売上増加の期待

Fukuoka REIT　　保有物件の運営状況 8

資料8ページは、メイン物件のキャナルシティ博多の取り組みについてです。

新型コロナウイルスの影響を大きく受けた2020年8月期から、国内集客の回復、韓国を中心とするインバウンドの回復、隣接する新駅の開業等により、コロナ前の約80％程度まで売上を戻すことができました。

今後は、中国のインバウンドの回復、リニューアル計画：フューチャービジョンの進捗、周辺施設からの回遊性向上により、施設の売上増加が期待できます。

資料左下のインバウンドの状況ですが、特に韓国の回復が顕著です。

しかしながら、中国の入国者は依然として低い水準です。

今後は、中国のインバウンド需要の回復により、さらなる施設の売上増加が期待できます。

9ページは、キャナルシティ博多のリニューアル計画：フューチャービジョンの取り組みについてです。

資料右上、本年9月15日に九州最大規模の総合スポーツショップ、「Alpen FUKUOKA」がサウスビル1F～3Fにオープンしました。

オープン前後の1週間の全館来場は30％増と、想定を上回る来場者がありました。

また、約4年ぶりの開催となりましたが、夏休みには噴水や水を使ったアトラクションが体験できるキャナル・スプラッシュを再開するなど、集客施策も継続して行っています。

資料左下、OPAゾーンでは、本年4月にアウトドアブランドのノースフェイスの増床リニューアルを実施。

本年秋冬には、ファッション雑貨等が集積する地下1Fラフェスタゾーンのリニューアルオープンを予定しております。

このように、我々のフューチャービジョンに共感いただける、主要テナントのリニューアルも進捗しています。

また、前回の決算で説明しましたグランドビル地下1Fの飲食ゾーンですが、現在ゾーン全体のデザイン案を検討中で同時にリーシングも進めています。

来年年明けに工事を開始し、1年後のリニューアルオープンを目指しています。

資料右下、キャナルシティ博多と隣接している福岡市の清流公園が憩いの空間創出と多様なイベント開催機能をもった公園として再整備され、2025年春オープンする予定です。

これは、スポンサーである福岡地所が中心となったグループが福岡市のパークPFI事業の優先交渉権者として選ばれたものです。

これにより、天神方面からの回遊性の向上とエリアの魅力が更に高まることが期待できます。

その他アセットの物流施設についてです。

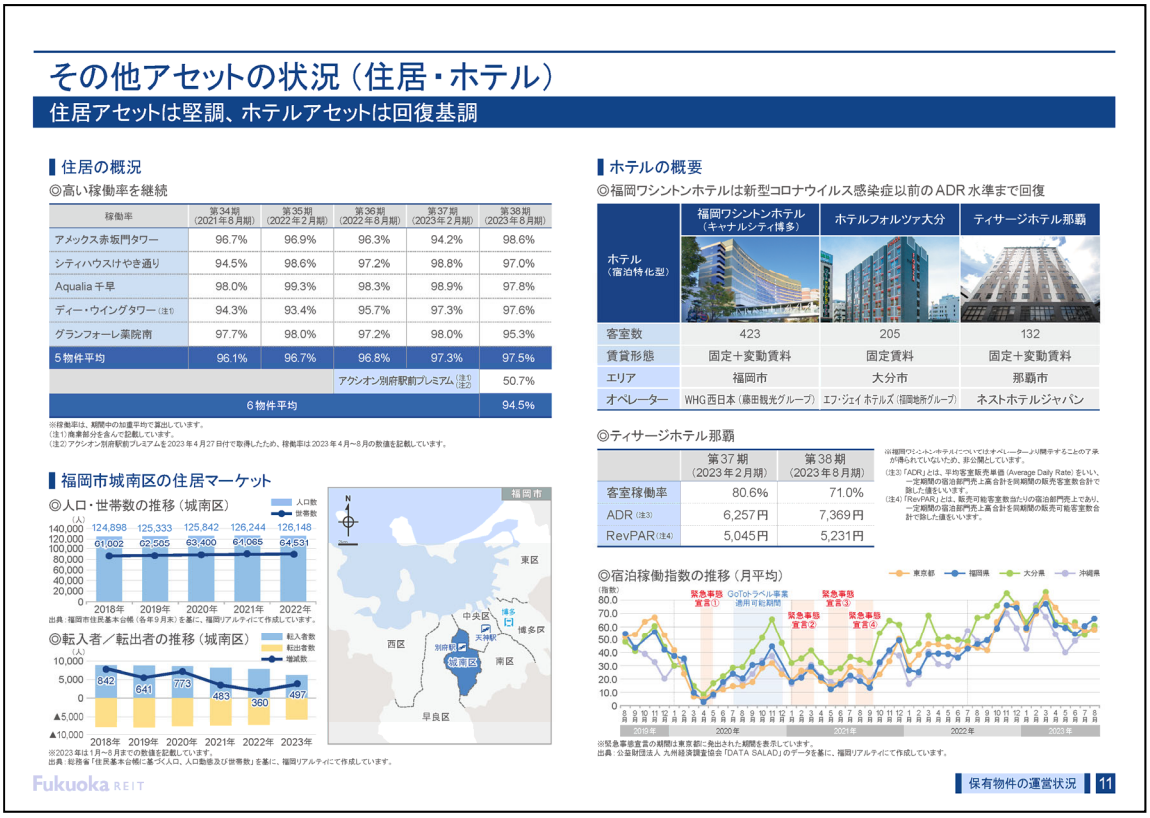
福岡の物流マーケットは、非常に良好で2019年から2022年まで空室率は低い水準で推移しています。

CBREのレポートによれば、2022年以降の大型の供給により、若干の空室率の上昇が見込まれていますが新規需要も底堅く推移する見込みです。

今後も福岡近郊、佐賀県鳥栖エリアは、需要が非常に強い状況が続くと予想されており、大型供給が続くも、賃料単価は上昇を見込んでいます。

今後、福岡リート投資法人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。

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

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。
（注1）商業部分を含んで記載しています。
（注2）アクシオン別府駅前プレミアムを2023年4月27日付で取得したため、稼働率は2023年4月～8月の数値を記載しています。

福岡市城南区の住居マーケット

◎人口・世帯数の推移（城南区）

◎転入者／転出者の推移（城南区）

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

※2023年は1月～8月までの数値を記載しています。
出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

ホテルの概要

◎福岡ワシントンホテルは新型コロナウイルス感染症以前のADR水準まで回復

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

◎ティサージホテル那覇

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

※福岡ワシントンホテルについては オペレーターより開示することの了承が得られていないため、非公開としています。
（注3）「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
（注4）「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

◎宿泊稼働指数の推移（月平均）

※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。
出典：公益財団法人 九州経済調査協会「DATA SALAD」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

Fukuoka REIT　保有物件の運営状況　11

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38期は、97.5%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。

また、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。

今回新規取得したアクシオン別府駅前プレミアムが所在する、福岡市城南区は、人口及び世帯数も堅調に推移しているエリアです。

最寄り駅である福岡市営地下鉄七隈線「別府」駅は延伸により、さらにアクセスが良くなり、今後も住宅エリアとして成長が期待できます。

新築物件のため現時点での稼働率は、50%程度ですが、計画通り、入居は進んでおり、早期に100%稼働を目指します。

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、ADRがコロナ前の水準まで回復しております。

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、第38期も継続して歩合賃料が発生しています。

こちらは、今後インバウンド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38期（2023年8月期）の借入（長期）実績

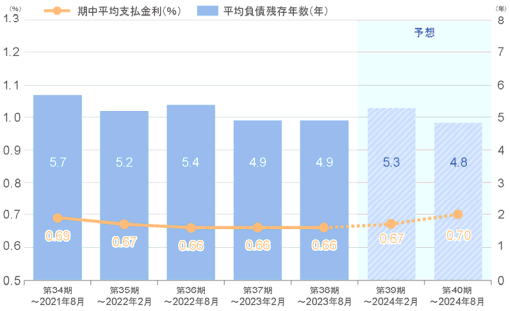
●新規調達

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

●リファイナンス

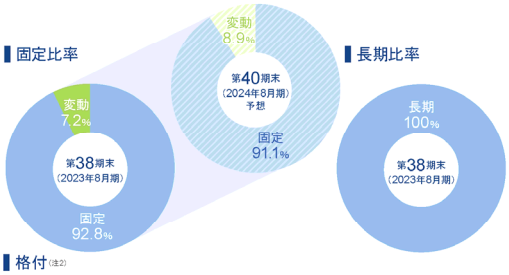
調達日	借入先	金額（百万円）	期間	金利
サステナブルファイナンス グリーンローン 2023年7月31日	三井住友信託銀行	900	5.0年	0.50100%
		600	8.0年	0.82900%
サステナブルファイナンス グリーンローン 2023年8月31日	日本政策投資銀行	2,000	6.0年	0.83750%
		2,000	6.5年	0.90689%

期中平均支払金利（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

格付（注2）

JCR	AA－（安定的）
R&I	A＋（安定的）

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

Fukuoka REIT　財務体制　12

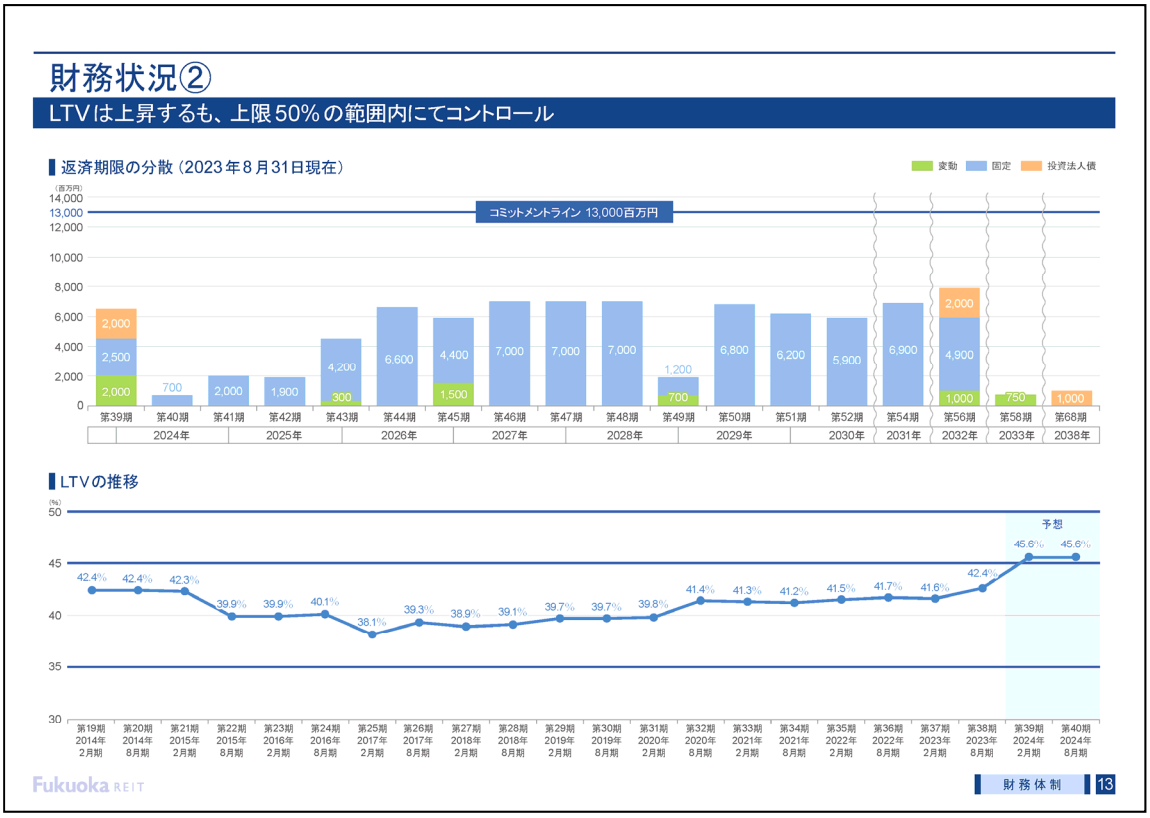
ここからは、財務運営についてです。

まず、資料12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。

今後、リファイナンスや新規借入の際は、従来、7年から10年で調達していた期間を短縮することや一部変動借入を行うことにより分配金への影響を可能な限り小さくしていきたいと思います。

第38期の借入実績も方針の通りの調達が実行できています。



資料13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、上限として考えている50%の範囲内でコントロールしていきます。

鑑定評価額

第38期末の含み益(注1)は48,478百万円（前期比+1,947百万円）

（単位：百万円）

	物件名称	取得価格(注2)	取得 Cap Rate	第38期末 鑑定評価額 ①	第38期末 帳簿価額 ②	第38期末 帳簿価額との差異 ①-②	第38期末 直接還元法 Cap Rate ③	第37期末 鑑定評価額 ④	第37期末 第38期末の鑑定評価額との差異 ①-④	第37期末 直接還元法 Cap Rate ⑤	第37期末 第38期末の直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤	鑑定評価書作成会社
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,300	29,899	▲599	4.2%	29,500	▲200	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	21,700	20,506	1,193	4.3%	21,800	▲100	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,200	20,374	▲174	5.4%	20,500	▲300	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,540	5,449	3,090	5.6%	8,530	10	5.8%	▲0.2%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,100	9,893	206	5.1%	10,100	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	4,700	4,187	512	5.5%	4,710	▲10	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,840	1,900	939	5.4%	2,790	50	5.5%	▲0.1%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,200	941	258	5.4%	1,200	0	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	久留米東櫛原SC(注3)	750	6.1%	822	580	241	5.5%	825	▲3	5.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,490	2,819	670	5.4%	3,490	0	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	5,250	5.5%	5,860	5,311	548	4.8%	5,860	0	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	商業施設 合計	107,683	-	108,752	101,865	6,886	-	109,305	▲553	-	-	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	19,300	12,646	6,653	3.8%	18,800	500	3.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	16,000	8,634	7,365	4.0%	15,600	400	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	7,010	3,696	3,313	3.7%	6,850	160	3.8%	▲0.1%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	10,100	5,507	4,592	4.1%	9,830	270	4.2%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	9,240	4,320	4,919	4.2%	8,990	250	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,400	2,630	769	3.5%	3,310	90	3.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	5,050	2,297	2,752	3.6%	4,930	120	3.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	4,900	3,821	1,078	4.2%	4,790	110	4.3%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,530	3,179	350	4.0%	3,450	80	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りビジネスセンター（底地）	7,700	3.5%	8,770	7,754	1,015	3.0%	8,500	270	3.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
	博多筑紫通りセンタービル	4,320	4.7%	4,580	4,477	102	4.1%	4,550	30	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	熊本イーストフロントビル(注4)	1,450	5.0%	1,510	1,518	▲8	4.6%	1,460	50	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	オフィスビル 合計	69,400	-	93,300	60,484	32,905	-	91,060	2,330	-	-	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,640	1,117	522	4.5%	1,440	200	4.7%	▲0.2%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	10,000	7,607	2,392	3.8%	9,760	240	3.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,950	4,613	1,336	4.0%	5,790	160	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,108	481	5.1%	2,550	40	5.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	2,050	1,597	452	4.0%	2,000	50	4.1%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,150	850	299	4.0%	1,120	30	4.1%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	Aqualia十平	1,280	6.8%	2,060	1,136	923	4.2%	2,060	0	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	4,020	2,575	1,444	4.0%	3,940	80	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	グランフォール薬院南	1,100	5.6%	1,430	1,125	304	3.9%	1,390	40	4.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	アクシオン別府駅前プレミアム(注4)	1,525	3.4%	1,560	1,651	▲91	3.5%	1,530	30	3.6%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,860	1,463	396	5.2%	1,900	▲40	5.1%	0.1%	日本不動産研究所
	ティサージホテル那覇	2,835	5.3%	2,940	2,715	224	4.9%	2,910	30	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	その他 合計	30,391	-	37,250	28,563	8,686	-	36,390	860	-	-	
	全物件 合計	207,564	-	239,392	190,913	48,478	-	236,755	2,637	-	-	

（注1）含み益は直近鑑定評価額から期末帳簿価額（信託建設仮勘定は含みません）を差し引いて算出しています。（注2）「取得価格」はいずれも諸経費（手数料、公租公課等）を含まない金額で記載しています。
（注3）久留米東櫛原SCは2023年8月31日に信託受益権の準共有持分70%譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額からその70%を差し引いた数値を記載しています。（注4）第37期末の鑑定評価額及び直近のCap Rateは、物件取得時の鑑定評価に基づく数値を記載しています。

14ページ、鑑定評価額についてです。

第38期末の含み益は、上段帯に記載の通り、約484億円で、前期より19億円増加しました。

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、物流施設の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

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

重要課題（マテリアリティ）

	重要課題（マテリアリティ）	方針・目標	KPI・目標
環境	環境負荷の低減	●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	●（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%
環境	建築性能・環境性能の維持向上	●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	●（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）	●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	●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	魅力ある職場の実現（テナント）	●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	●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	●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）
社会	地域社会との共創	●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	●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	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	●投資家との対話（回数） ●従業員ESG研修（回数）
ガバナンス	コンプライアンス/リスクマネジメント	●法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用により、企業価値の維持・向上を目指す	●コンプライアンス研修（回数）

環境 ➡ P29

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

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

DBJ Green Building 2023

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

社会 ➡ P31

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

寄付贈呈式
（2023年7月31日）

Fukuoka REIT　サステナビリティ 15

資料15ページから17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おり、記載の通り、サステナビリティ推進室の組織体制を強化しました。

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で、グリーンビル認証取得率は80.3%に上昇しました。

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

※評価もしくは算定が困難なものについては「-」にて表示しています。

Fukuoka REIT

サステナビリティ 16

次に、16、17ページに、TCFDのシナリオ分析に基づく財務的な影響の検証「定性分析」と「定量分析」を記載しております。

昨年2022年9月にTCFD提言への賛同を表明し、シナリオ分析に基づく財務的影響の定性分析を行いましたが、今回、気候変動に伴うリスクと機会について更にブラッシュアップを行い、財務的影響の定性分析を更新しました。

気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定量分析）

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

財務インパクト

（単位：百万円）

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

※単位未満の数値については、金額は四捨五入に記載しています。
※未算定項目は「－」としています。
※本試算には、現時点で算定可能と判断した部分のみ反映をしており、本投資法人がもつ気候関連リスクの全てについて評価したものではありません。今後、グローバルおよび日本の気候関連リスクに関する動向に応じながら分析の発展を試みてまいります。
※本試算は、本投資法人の既存の財務情報に、気候関連シナリオや文献が示す情報を考慮して行いました。単位はキャッシュベースの影響額（百万円）／年を基本とし、時間軸は2050年時点を想定しています。なお、現時点ではその正確性は保証できません。また、想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

Fukuoka REIT　　サステナビリティ　17

17ページ では新たに、気候変動に伴うリスクと機会が福岡リート投資法人に与える財務的影響の定量分析を行いました。

これは今までの運用実績などを基に気候関連シナリオや文献が示す情報を考慮して算出したものであり、ここに示す影響額が必ずしも顕在化するわけではありません。

しかしながら、不動産の中長期的な安定運用の観点から、将来的なリスクの定量的把握並びにそれらリスクへの対応策の検討・実施は重要であり、今後の運営戦略に活かしていきたいと考えています。

TCFD提言のフレームワークに沿った「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について、今後、福岡リートのホームページにおいて開示する予定です。

損益計算書・分配金（前期比）

キャナルシティ博多リニューアルに伴うダウンタイムを売却益でカバー

（単位：百万円）

科目			第37期 ～2023年2月28日 （A）	第38期 ～2023年8月31日 （B）	増減 （B-A）
経常損益	営業損益	営業収益	9,037	9,284	247
		売却益除く営業収益	8,921	8,852	① ▲69
		売却益	115	432	② 316
		営業費用	5,813	5,912	98
		賃貸事業費用	5,147	5,231	③ 84
		資産運用報酬	534	544	10
		資産保管手数料	7	7	0
		一般事務委託手数料	57	58	0
		役員報酬	3	3	-
		その他営業費用	63	66	2
		営業利益	3,223	3,372	148
	営業外損益	営業外収益	1	0	▲0
		営業外費用	373	385	11
		支払利息（投資法人債を含む）	274	284	10
		融資関連費用	97	98	1
		その他営業外費用	2	2	-
	経常利益		2,851	2,988	137
税引前当期純利益			2,851	2,988	137
法人税等			1	0	▲0
当期純利益			2,849	2,987	137
分配金	分配金の額		2,849	2,987	137
	1口当たり分配金		3,580円	3,753円	173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新規取得物件寄与（2物件） ＋57
アクティブ商業 ▲198
内 キャナルシティ博多／キャナルシティ博多-B ▲175
パークプレイス大分 ▲19
木の葉モール橋本 ＋11
サンリブシティ小倉 ▲15
久留米東櫛原SC売却に伴う剥落 ▲13
東比恵ビジネスセンター ＋59
オフィスビル（東比恵ビジネスセンター除く） ＋16
ティサージホテル那覇 ＋5
その他 ＋5
計 ▲69
（内 水光熱収入 ＋7）

②久留米東櫛原SC売却益増 ＋316
計 ＋316

③外注委託費増 ▲18
水光熱費減 ＋4
修繕費増 ▲41
公租公課増 ▲32
減価償却費増 ▲31
その他費用減 ＋34
（東比恵ビジネスセンターリーシングフィー他）
計 ▲84

Fukuoka REIT

決算報告と業績予想 18

最後に、18ページから21ページは福岡リート投資法人の第38期の損益計算書・分配金の実績と第39期、40期の損益計算書・分配金の予想値の資料です。

まず、18ページは、第38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69百万円の減となりました。

その内訳は、キャナルシティ博多のリニューアルに伴うダウンタイムが発生しましたが、新規物件の収益寄与前期完了した東比恵ビジネスセンター埋め戻しで、その一部をカバーしたものです。

売却益は、久留米東櫛原ショッピングセンターの2回目の分割売却によるものです。

営業費用は、リニューアルに伴う修繕費と新規物件取得に伴うコスト増が主な要因となり、前期比84百万円の増となりました。

結果1口当たり分配金は前期比プラス173円の3,753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回復により、分配金は予想比＋153円

（単位：百万円）

科目			第38期 予想（第37期決算発表時公表）（A）	第38期 実績（B）	増減（B-A）
経常損益	営業損益	営業収益	9,200	9,284	① 84
		売却益除く営業収益	8,767	8,852	84
		売却益	432	432	0
		営業費用	5,946	5,912	② ▲34
		賃貸事業費用		5,231	
		資産運用報酬		544	
		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		66	
		営業利益	3,253	3,372	118
	営業外損益	営業外収益	0	0	▲0
		営業外費用	387	385	▲2
		支払利息（投資法人債を含む）		284	
		融資関連費用		98	
		その他営業外費用		2	
	経常利益		2,866	2,988	121
税引前当期純利益			2,866	2,988	121
法人税等			1	0	▲0
当期純利益			2,865	2,987	121
分配金	分配金の額		2,865	2,987	121
	1口当たり分配金		3,600円	3,753円	153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 ＋95
- 内 キャナルシティ博多／キャナルシティ博多-B ＋111
- パークプレイス大分 ▲20
- サンリブシティ小倉 ＋4

オフィスビル ＋5
ティリージホテル那覇 ▲12
その他 ▲4
計 ＋84
（内 水光熱収入 ▲63）

②外注委託費増 ▲7
水光熱費減 ＋56
修繕費増 ▲17
公租公課減 ＋3
減価償却費減 ＋4
その他費用増 ▲5
計 ＋34

Fukuoka REIT

決算報告と業績予想 19

資料19ページ、第38期の予想比の資料です。

こちらも主な増減要因は、右のオレンジ色の枠内に記載しています。

営業収益は84百万円増、営業費用は34百万円の減となりました。

一部修繕を前倒しで実施しましたが、想定を上回る来場者増加に伴いキャナルシティ博多の収入が上振れたことにより、1口当たり分配金は、予想比プラス153円となりました。

第39期(2024年2月期) 業績予想

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

(単位:百万円)

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

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第38期実績と第39期予想(今回公表)との差異要因

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

Fukuoka REIT

決算報告と業績予想 20

資料20ページ、第39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。

久留米東櫛原ショッピングセンターの売却益は減少ですが新規取得物件の収益寄与、Alpen FUKUOKAオープンに伴う、キャナルシティ博多の賃料収入増によりカバーします。

結果、1口当たり分配金は、前期比プラス2円の3,755円としています。

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

(単位:百万円)

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

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第39期予想(今回公表)と第40期予想(今回公表)との差異要因

①新規取得物件寄与(3物件) ＋132
アクティブ商業 ＋79
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多-B +60
パークプレイス大分 +29
サンリブシティ小倉 ▲10
久留米東櫛原SC売却に伴う剥落 ▲13
オフィスビル ＋27
その他 ＋22
計 ＋247
(内 水光熱収入 +59)

②久留米東櫛原SC売却益減 ▲238
計 ▲238

③外注委託費増 ▲6
水光熱費増 ▲63
修繕費減 ＋18
公租公課増 ▲64
減価償却費増 ▲24
販管費増 ▲7
その他費用減 ＋33
計 ▲113

④調達コスト増 ▲18
計 ▲18

Fukuoka REIT

決算報告と業績予想 21

資料21ページ、第40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。

久留米東櫛原ショッピングセンターの売却益が剥落しますが、新規取得物件の収益寄与と、アクティブ商業の収入増によりカバーします。

結果、1口当たり分配金は、前回の決算説明で下限目標とした3,600円を見込んでいます。

第38期2023年8月期の決算説明は、以上となります。

ご清聴ありがとうございました。

Fukuoka REIT

Appendix

プロフィール

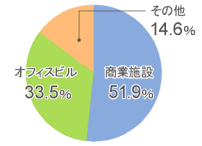
福岡リート投資法人の特徴

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

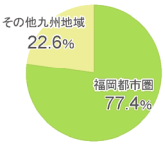
ポートフォリオ (注1)	
物件数/資産規模 (注2)	35物件/207,564百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16物件/128,940百万円
含み益	48,478百万円
総賃貸可能面積	580,272.77㎡
稼働率	99.1%

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

◎投資タイプ（取得価格ベース）



◎投資対象エリア（取得価格ベース）



福岡リート投資法人の概要

名　称	福岡リート投資法人
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日（東京証券取引所、福岡証券取引所）
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサ	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

投資口価格等 (注1)

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

(注1) 2023年8月31日現在の数値を記載しています（期中平均支払金利を除く）。
(注2) 取得価格の内訳計額を記載しています。
(注3) 第10期（2008年8月期）に取得した東比番ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。
なお、物件数は1物件として加算しています。
(注4) 1口当たりNAV=（純資産額＋含み損益−分配金総額）÷期末発行済投資口総数

福岡・九州地域特化型リート

スポンサー体制

福岡銀行	5%
西日本シティ銀行	5%
日本政策投資銀行	5%
福岡地所株式会社	55%
九州電力	10%
西部ガスホールディングス	5%
九電工	5%
西日本鉄道	5%
九州旅客鉄道	5%

福岡地所(注)

取締役

福岡リアルティ
（資産運用会社）

社外取締役

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

投資方針

◎投資対象エリア

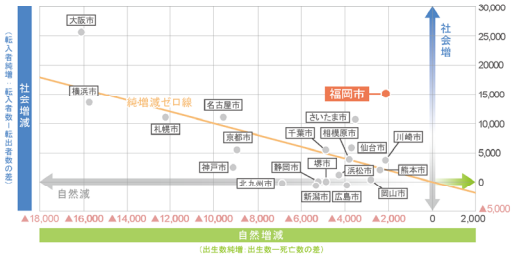
- 60-90% 福岡都市圏
- 10-30% その他九州地域（沖縄県及び山口県を含む）
- 0-10% その他

◎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%

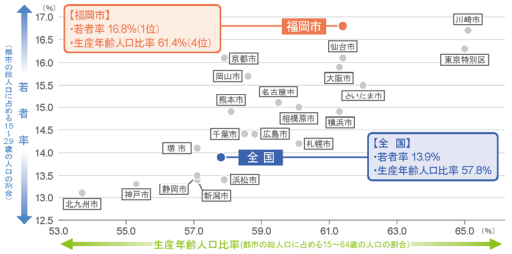
福岡市の近況

人口純増減数 分布図（政令指定都市比較）（2022年）



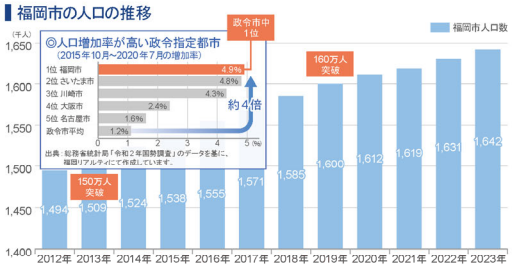
出典：総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和5年）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率（2020年）



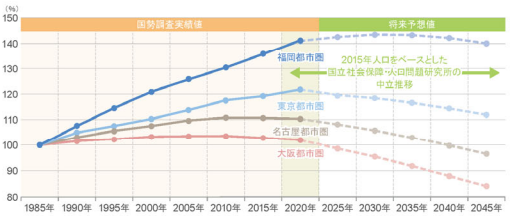
出典：総務省統計局「令和2年 国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の人口の推移



※人口数は10月1日時点の数値を記載しています。
出典：福岡市総合企画局「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

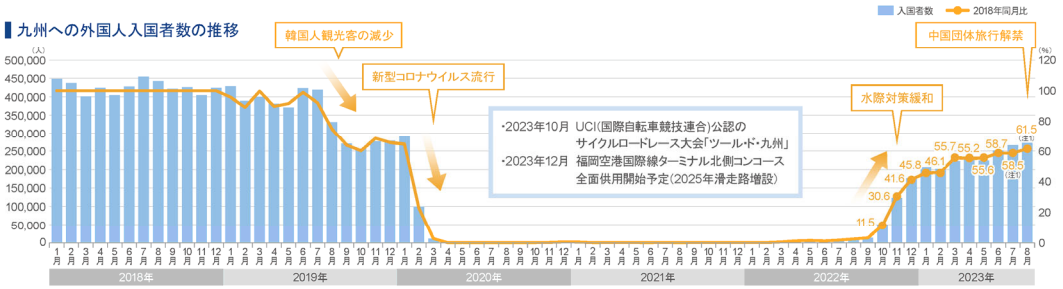


※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
※福岡都市圏とは、福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは、愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県を指します。
出典：総務省統計局「令和2年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推移人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

インバウンドの状況

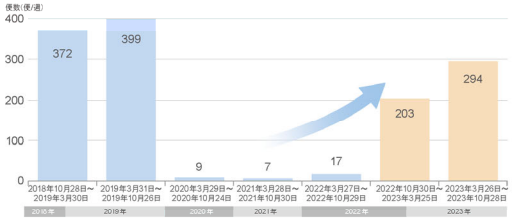
中国の訪日団体旅行が解禁（2023年8月～）

九州への外国人入国者数の推移



(注1) 2023年7月及び8月の入国者数は速報値です。
出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡空港国際線（旅客便）動向(注2)



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

主要国（地域）から九州への外国人入国者数（2023年6月）

国・地域	2018年6月	2019年6月	2023年6月	2023年6月（2018年比）
韓　国	189,739	182,328	148,940	78.5%
中　国	149,563	142,737	9,006	6.0%
その他アジア	77,793	86,326	81,435	104.7%
九州合計(注3)	427,996	423,361	251,307	58.7%

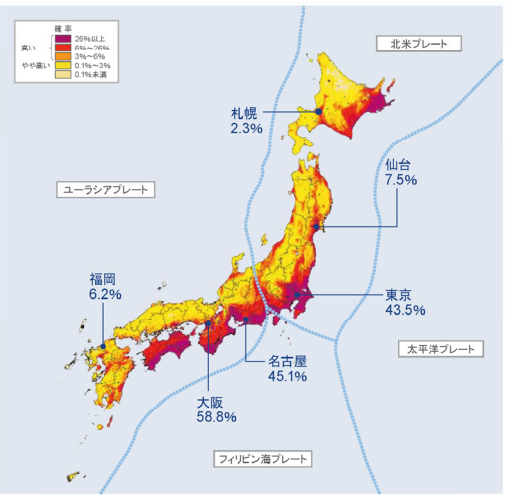
(注3) 九州合計はアジア以外の地域からの入国者数も含んでいます。
出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡・九州の地震リスク等

保有物件（建物）すべてに地震保険を付保

確率論的地震動予測地図

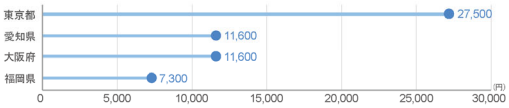
今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率
（平均ケース・全地震）



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

地震保険の基本料率

◎2022年10月1日以降保険始期の地震保険契約
●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能



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

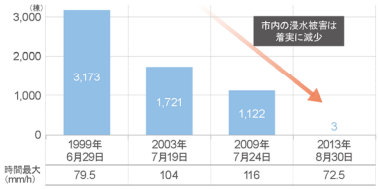
その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設
●雨水貯留施設の貯留能力

1999年度　貯留施設なし ➡ 2023年度 128,300㎥（予算値）

雨水整備水準を時間雨量59.1mm ➡ 79.5mmまで引き上げ（都心部）

◎市内における主な浸水被害の状況



2000年度～2023年度の間で
雨水排水能力が
大幅に向上

2000年度の
事業着手以降
浸水被害が
著実に減少

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

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	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。
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、13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、2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）

環境負荷の低減

エネルギー効率化 投資法人

・LED化推進（共用部等）NEW
・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
・電気自動車充電ステーション設置
・電子ブレーカー設置
・節水、省エネ対策

呉服町ビジネスセンター

〈GHP空調更新〉NEW

パークプレイス大分

☑省エネ機に更新することにより、ランニングコスト及びCO2排出量の削減に寄与

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）

●運河水濾過システム・中水プラントや節水型トイレの設置（キャナルシティ博多）

●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

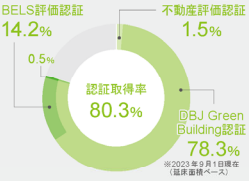
運河水濾過システム
（雨水の再利用システム）

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80.3%

■環境認証取得率



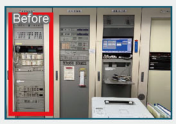
GRESB2023

●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
最高位レベル「Aレベル」の評価を取得

・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）

定期的な不動産の性能評価・機能評価の実施

呉服町ビジネスセンターの取り組み事例
〈自動火災放置設備受信機（非常放送盤）の更新〉NEW



☑火災時に早期発見と鳴動での避難を誘導し、テナントの安心安全を守る重要な役割をもつ

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 役職員の状況》（2023年8月31日現在）

■社員平均勤続年数：8年3ヶ月

■常勤役職員数：47名（男性21名、女性26名）※男女比率
- スポンサーからの出向：3名　男性：44.7%
- スポンサー等への出向：9名　女性：55.3%

■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：22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：3名
- 管理業務主任者：1名

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登録制度への登録（2023年2月）

《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

個室・打ち合わせブース

植栽等

個人ロッカーの設置

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）
- 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橋本では、テナントに対して「営業時間フレックス制度※」を試験導入 NEW

※開店・閉店時間を店舗の裁量で設定する制度

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、祭りとの連動、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（熊本県の菊陽町、大津町、合志市）NEW

●地域イベントへの参加（山笠）

4年ぶりの通常開催となった博多祇園山笠追い山に
当社従業員が参加（八番山笠上川端通）

●企業版ふるさと納税実施

熊本県の3市町村への寄付 NEW
（写真：合志市の贈呈式）

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

- 地域連携（福岡・九州の酒造9店舗出店
  フリマニアックス「SAKE」や廃プラを使ったリサイクルの
  工程体験「SDGs WEEK」等）の開催 NEW
- 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

フリマニアックス「SAKE」NEW

「SDGs WEEK」NEW

クリーンデイへの参加

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
- 各施設での取り組み
  - 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

妊婦・ベビーカート
利用者駐車場

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）

所管部による起案
↓
コンプライアンス部長による審査
↓
投資運用委員会による審議
↓
コンプライアンス評価委員会による審議・決裁
↓
取締役会による決裁・意思決定報告
↓
福岡リート投資法人役員会

◎外部専門家による第三者評価

［鑑定評価］
- 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

［エンジニアリングレポート］
- 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）投信法第201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連動 資産運用会社 投資法人

- スポンサーによるセイムボート出資
  メインスポンサーである福岡地所株式会社は、9.18%の投資口を保有
- 投資口累積投資制度（全従業員の約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の割合を引き下げ、運用報酬3の割合を引き上げています。

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38期出席状況
代表取締役社長	古池 善司	出席率100%
取締役（非常勤）	紫牟田 洋志	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38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 善司	－	出席率100%
監督役員	川庄 康夫	3,600	出席率100%
監督役員	田邊 俊		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

2020年10月～2021年9月	2021年10月～2022年9月	2022年10月～2023年9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予定
  （非財務情報の拡充を図る）
  2022年度版
  （2022年12月発行）
- ESG面談（2022年12月～）
  10件以上実施

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Webサイトへ掲載
・決算ロードショウ（対面及び電話会議）

◎海外機関投資家向けIR
・決算ロードショウ（アジア）
・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　NEW
・**対面での個人投資主向け決算説明会（福岡）（2023年6月）**
　コロナ禍以降、4年ぶりに対面にて個人投資主様へ向けての決算説明会を福岡で開催
・福証IRフェアオンライン（2023年7月）
・個別の電話対応 等

2023年6月 個人投資主向け決算説明会　NEW

2023年7月 福証IRフェアオンライン

主な広報活動実績

◎地元経済誌ふくおか経済（EX2023号）広告及び住宅新報（2023年6月27日号）等へ代表取締役社長
　古池善司のインタビューを掲載

ふくおか経済（EX2023号）

住宅新報（2023年6月27日号）

Indexへの組み入れ状況
（2023年8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

2023年で13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。

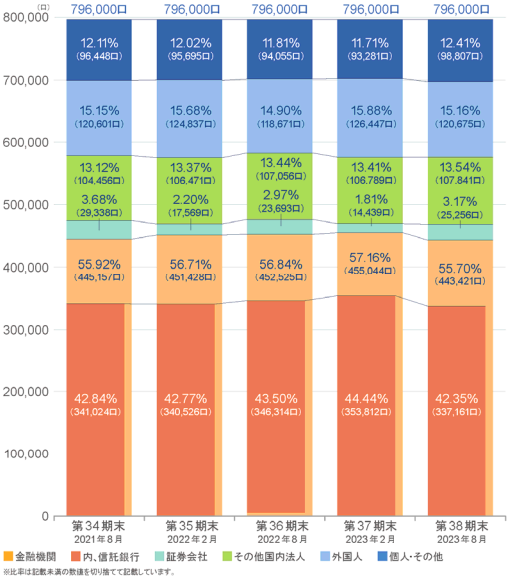
2023年7月 第1回 IR九州部会

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の潮流とディスクロージャー」 一般社団法人日本IR協議会　専務理事 佐藤　淑子 様

※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）



※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38期末）

2023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	13,572名	95.82%	98,807口	12.41%
外国人	238名	1.68%	120,675口	15.16%
その他国内法人	252名	1.77%	107,841口	13.54%
証券会社	19名	0.13%	25,256口	3.17%
金融機関	83名	0.58%	443,421口	55.70%
（内、信託銀行）	8名	0.05%	337,161口	42.35%
合 計	14,164名	100.00%	796,000口	100.00%

主要投資主（第38期末）

2023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)	207,964口	26.12%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	86,725口	10.89%
3	福岡地所株式会社	73,136口	9.18%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	35,601口	4.47%
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	13,184口	1.65%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385771	10,671口	1.34%
8	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,718口	1.22%
10	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%

投資口価格推移

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

決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,753円

（単位：百万円）

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

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

貸借対照表（前期比）

（単位：百万円）

	科　目	第37期（A） 2023年2月28日	第38期（B） 2023年8月31日	差　異 （B-A）
資産の部	流動資産	11,331	11,591	259
	現金及び預金	6,069	6,267	197
	信託現金及び信託預金	4,236	4,243	6
	営業未収入金	738	791	52
	前払費用	270	259	▲10
	その他	16	29	12
	固定資産	190,086	192,254	2,167
	有形固定資産	183,203	185,374	2,170
	建物	1,112	1,918	805
	構築物	19	23	3
	工具、器具及び備品	1	0	▲0
	土地	989	1,684	695
	信託建物	65,587	66,140	552
	信託構築物	1,043	1,033	▲10
	信託機械及び装置	708	703	▲5
	信託工具、器具及び備品	231	238	7
	信託土地	113,501	113,622	120
	信託建設仮勘定	8	9	0
	無形固定資産	5,551	5,548	▲2
	信託借地権	5,545	5,545	-
	信託その他無形固定資産	5	2	▲2
	投資その他の資産	1,331	1,331	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	327	327	-
	長期前払費用	994	994	0
	繰延資産	24	22	▲1
	資産合計	201,442	203,868	2,425

	科　目	第37期（A） 2023年2月28日	第38期（B） 2023年8月31日	差　異 （B-A）
負債の部	流動負債	15,867	10,625	▲5,241
	営業未払金	662	771	108
	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	10,400	5,200	▲5,200
	未払金	21	16	▲4
	未払費用	422	433	11
	未払法人税等	1	0	▲0
	未払消費税等	366	11	▲355
	前受金	1,068	1,065	▲2
	預り金	924	1,125	201
	固定負債	83,786	91,316	7,529
	投資法人債	3,000	3,000	-
	長期借入金	68,500	76,250	7,750
	預り敷金及び保証金	758	837	78
	信託預り敷金及び保証金	11,528	11,229	▲298
	負債合計	99,653	101,941	2,287
純資産の部	投資主資本	101,788	101,926	137
	出資総額	98,938	98,938	-
	剰余金合計	2,850	2,987	137
	純資産合計	101,788	101,926	137
	負債純資産合計	201,442	203,868	2,425

キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円）

区　分	第37期（A） ～2023年2月28日	第38期（B） ～2023年8月31日	差　異 （B-A）
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,688	3,939	▲748
税引前当期純利益	2,851	2,988	137
減価償却費	1,499	1,531	31
投資法人債発行費償却	1	1	-
受取利息	▲0	▲0	▲0
支払利息	274	284	10
不動産等売却益	▲115	▲432	▲316
営業未収入金の増減額（▲は増加）	50	▲52	▲103
未収消費税等の増減額（▲は増加）	124	-	▲124
未払消費税等の増減額（▲は減少）	366	▲355	▲722
営業未払金の増減額（▲は減少）	59	31	▲27
未払金の増減額（▲は減少）	4	▲4	▲9
未払費用の増減額（▲は減少）	3	5	1
前受金の増減額（▲は減少）	▲16	▲2	14
預り金の増減額（▲は減少）	▲101	201	303
前払費用の増減額（▲は増加）	▲42	10	53
長期前払費用の増減額（▲は増加）	3	▲0	▲3
その他	2	12	10
小計	4,966	4,219	▲747
利息の受取額	0	0	0
利息の支払額	▲277	▲278	▲1
法人税等の支払額	▲0	▲1	▲0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲117	▲3,436	▲3,318
有形固定資産の取得による支出	-	▲1,539	▲1,539
信託有形固定資産の売却による収入	407	1,495	1,087
信託有形固定資産の取得による支出	▲443	▲3,172	▲2,728
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	142	94	▲47
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲125	▲16	108
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	55	195	140
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲154	▲494	▲339
使途制限付信託預金の払出による収入	6	1	▲4
使途制限付信託預金の預入による支出	▲6	▲2	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,803	▲298	2,504
短期借入れによる収入	-	3,000	3,000
短期借入金の返済による支出	-	▲3,000	▲3,000
長期借入れによる収入	-	8,450	8,450
長期借入金の返済による支出	-	▲5,900	▲5,900
分配金の支払額	▲2,803	▲2,848	▲45
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	1,766	204	▲1,562
現金及び現金同等物の期首残高	8,488	10,255	1,766
現金及び現金同等物の期末残高	10,255	10,459	204

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38期合計（A）	第37期合計（B）	差異（A-D）	予想（C）（注1）	差異（A-C）
（運用期間）	第38期（2023年3月1日～2023年8月31日）									
	184日						181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	850	942	1,197	278	856	4,126	4,324	▲198	4,030	95
不動産賃貸収入	826	908	997	278	682	3,693	3,882	▲189		
その他 不動産賃貸収入	23	34	199	-	173	432	441	▲9		
②不動産賃貸事業費用合計	525	568	631	47	574	2,347	2,305	42	2,384	▲36
外注委託費	284	375	291	8	306	1,266	1,258	7		
修繕費	88	34	32	1	38	195	169	26		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	85	104	99	34	42	366	359	7		
損害保険料	5	7	5	1	2	21	21	▲0		
水道光熱費	29	43	175	-	107	356	350	6		
その他 不動産賃貸費用	32	3	26	0	77	141	146	▲5		
③NOI（＝①－②）	325	373	566	230	282	1,778	2,018	▲240	1,646	131
④減価償却費	233	190	205	52	100	782	774	7		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	91	183	360	178	182	995	1,244	▲248		
NOI利回り（対取得価格）	2.0%	3.6%	5.8%	6.9%	5.7%	4.0%	4.5%	▲0.5%		
資本的支出	508	161	187	5	60	923	185	738		

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	久留米東櫛原SC	ケーズデンキ鹿児島本店	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	第38期合計（A）	第37期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注1）	差異（A-C）
（運用期間）	第38期（2023年3月1日～2023年8月31日）										
	184日							181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	253	89	40	74	105	177	742	765	▲22	742	▲0
不動産賃貸収入	222	89	40	74	105	177	711	728	▲17		
その他 不動産賃貸収入	31	0	-	-	0	-	31	36	▲5		
②不動産賃貸事業費用合計	86	9	5	7	11	25	145	153	▲7	144	1
外注委託費	38	2	1	2	1	1	48	48	▲0		
修繕費	5	0	0	-	1	3	11	12	▲0		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	16	5	3	4	7	18	56	57	▲0		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2	2	0		
水道光熱費	24	-	-	-	-	-	24	26	▲2		
その他 不動産賃貸費用	0	0	0	-	0	0	3	6	▲3		
③NOI（＝①－②）	167	80	35	67	94	151	596	611	▲15	598	▲2
④減価償却費	31	9	5	13	22	22	105	108	▲3		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	136	70	29	53	72	129	491	503	▲11		
NOI利回り（対取得価格）	6.3%	6.7%	6.2%	6.3%（注2）	5.3%	5.8%	6.0%	6.1%	▲0.0%		
資本的支出	1	-	1	-	0	1	4	17	▲13		

（注1）第37期決算発表時公表予想　（注2）2023年8月31日に譲渡した準共有持分55%部分は、期末時点での譲渡であるため、取得価格からは控除せずに算出しています。

賃貸事業収支（オフィスビル・その他）

（単位：百万円）

オフィスビル

科目	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	呉服町ビジネスセンター	サニックス博多ビル	大博通りビジネスセンター	東比恵ビジネスセンター	天神西通りセンタービル	天神ノースフロントビル	東比恵ビジネスセンターⅡ	東比恵ビジネスセンターⅢ	天神西通りビジネスセンター（流地）	博多筑紫通りセンタービル	熊本イーストフロントビル	第38期合計（A）	第37期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注1）	差異（A-C）
（運用期間）	第38期（2023年3月1日～2023年8月31日）																
	184日													181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計	656	594	209	331	372	86	152	162	98	159	146	44	3,014	2,894	120	3,009	5
不動産賃貸収入	652	525	197	331	343	86	123	149	94	159	132	40	2,836	2,731	104		
その他 不動産賃貸収入	3	69	12	0	29	-	28	12	3	-	13	4	178	162	15		
②不動産賃貸事業費用合計	240	184	69	107	147	20	54	53	20	21	51	14	984	985	▲0	987	▲2
外注委託費	158	74	19	56	42	1	10	18	7	-	18	7	416	405	10		
修繕費	19	4	9	18	12	1	8	1	0	-	7	1	85	66	19		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	50	40	25	29	16	16	9	9	7	21	12	-	238	214	23		
損害保険料	1	2	0	1	1	0	0	0	0	-	0	0	12	11	1		
水道光熱費	0	00	12	-	29	-	24	11	4	-	0	3	104	109	▲4		
その他 不動産賃貸費用	1	1	1	2	44	0	0	10	0	0	3	0	67	118	▲51		
③NOI（＝①－②）	416	409	140	223	225	66	98	109	77	137	94	30	2,030	1,909	120	2,021	8
④減価償却費	81	71	29	64	44	10	32	40	19	-	16	10	419	404	15		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	335	337	111	159	181	55	65	68	58	137	78	19	1,610	1,504	105		
NOI利回り（対取得価格）	5.7%	7.3%	6.4%	6.4%	7.7%	5.1%	7.0%	5.2%	4.7%	3.6%	4.4%	4.9%	5.9%	5.6%	0.2%		
資本的支出	97	90	8	106	49	0	0	0	-	-	2	-	355	128	227		

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	アメックス赤坂門タワー	シティハウスけやき通り	Aqualia千早	ディー・ウイングタワー	グランフォーレ薬院南	アクシオン別府駅前プレミアム	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇	第38期合計（A）	第37期合計（B）	差異（A-B）	予想（C）（注1）	差異（A-C）
（運用期間）	第38期（2023年3月1日～2023年8月31日）																
	184日													181日	3日		
①不動産賃貸事業収益合計					67	39	60	117	38	13	63	45	969	936	30	984	▲15
不動産賃貸収入					66	39	58	112	37	10	63	45	913	891	22		
その他 不動産賃貸収入					1	0	2	5	1	2	-	-	55	46	8		
②不動産賃貸事業費用合計					17	8	15	24	13	2	30	10	221	203	18	222	▲0
外注委託費					5	2	3	7	2	0	0	0	35	34	0		
修繕費	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）	1	0	2	1	1	-	1	3	16	19	▲2		
原状回復費					1	-	3	2	3	0	-	-	10	10	0		
公租公課					5	3	4	8	2	-	7	5	90	88	1		
損害保険料					0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0		
水道光熱費					0	0	0	2	0	0	-	-	30	32	▲2		
その他 不動産賃貸費用					1	1	1	2	2	0	20	0	33	12	20		
③NOI（＝①－②）	38	188	125	72	50	30	44	92	25	11	32	34	747	735	12	762	▲14
④減価償却費	9	38	38	15	14	10	12	18	10	6	25	24	224	212	11		
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	29	149	87	56	35	19	32	74	14	4	7	10	523	523	0		
NOI利回り（対取得価格）	6.2%	4.6%	5.0%	8.5%	4.9%	5.5%	7.0%	6.6%	4.7%	2.1%	4.3%	2.5%	5.0%	5.1%	▲0.1%		
資本的支出	1	-	0	1	23	0	6	3	79	-	201	0	318	54	263		

（注1）第37期決算発表時公表予想（注2）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。

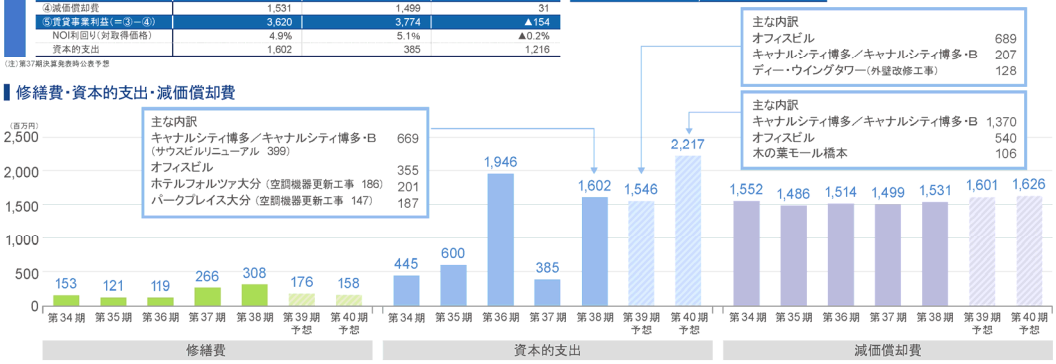
賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

（単位：百万円）

全体	科目	第38期合計（A）	第37期合計（D）	差異（A-D）	予想（C）（注）	差異（A-C）
	（運用期間）	2023年3月1日～2023年8月31日	2022年9月1日～2023年2月28日			
		184日	181日	3日		
	①不動産賃貸事業収益合計	8,852	8,921	▲69	8,767	84
	不動産賃貸収入	8,154	8,233	▲79		
	その他 不動産賃貸収入	697	687	9		
	②不動産賃貸事業費用合計	3,700	3,647	53	3,734	▲34
	外注委託費	1,765	1,746	18		
	修繕費	308	266	41		
	原状回復費	10	10	0		
	公租公課	752	719	32		
	損害保険料	42	41	1		
	水道光熱費	575	579	▲4		
	その他 不動産賃貸費用	245	283	▲38		
	③NOI（＝①－②）	5,152	5,274	▲122	5,033	118
	④減価償却費	1,531	1,499	31		
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）	3,620	3,774	▲154		
	NOI利回り（対取得価格）	4.9%	5.1%	▲0.2%		
	資本的支出	1,602	385	1,216		

（注）第37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

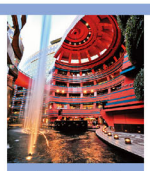
2023年8月31日現在

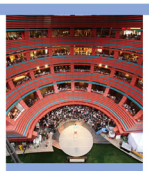
	物件名称	築年数(注1)	取得価格(百万円)(注2)	投資比率	取得日	取得先(注3)	総賃貸可能面積(㎡)(注4)	稼働率期末時点	テナント総数期末時点(注5)	期末時点主要テナント
商業施設	キャナルシティ博多	27年 4ヶ月	32,000	15.4%	2004/11/9	スポンサー	48,176.33	97.6%	22	ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	27年 4ヶ月	21,060	10.1%	2011/3/2	外部	31,141.44	96.7%	42	OPA、MUJIキャナルシティ博多
	パークプレイス大分	21年 5ヶ月	19,610	9.4%	2004/11/9	スポンサー	121,184.13	99.9%	101	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	18年 5ヶ月	6,633	3.2%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	12年 5ヶ月	10,000	4.8%	2018/3/1	スポンサー	22,191.52	100.0%	124	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	16年11ヶ月	5,300	2.6%	2006/9/28	スポンサー	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	16年 0ヶ月	2,400	1.2%	2006/11/30	スポンサー	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	16年 1ヶ月	1,130	0.5%	2007/9/3	スポンサー	2,801.15	100.0%	2	ポンラパス、マツモトキヨシ
	久留米東櫛原SC	15年 8ヶ月	750	0.4%	2008/2/1	スポンサー	1,940.34	100.0%	1	スポーツデポ/ゴルフ5
	ケーズデンキ鹿児島本店	15年 9ヶ月	3,550	1.7%	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）	22年 10ヶ月	5,250	2.5%	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
	商業施設合計又は平均	—	107,683	51.9%	—	—	350,822.66	99.3%	310	—
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 4ヶ月	14,600	7.0%	2004/11/9	スポンサー	23,031.14	100.0%	64	ベルシステム24、TOTO
	呉服町ビジネスセンター	19年 10ヶ月	11,200	5.4%	2004/11/9	スポンサー	19,905.34	97.7%	34	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	22年 5ヶ月	4,400	2.1%	2005/9/30	外部	6,293.75	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	21年 5ヶ月	7,000	3.4%	2006/3/16	スポンサー	14,677.35	99.2%	(注6)70	NTTコムウェア、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	14年 6ヶ月	5,900	2.8%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,482.02	99.4%	24	フォレストホールディングス、富士通
	天神西通りセンタービル	26年11ヶ月	2,600	1.3%	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	13年 7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	7年 6ヶ月	4,230	2.0%	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 5ヶ月	3,290	1.6%	2020/5/29	スポンサー	2,981.14	100.0%	6	三井ホーム、大日本コンサルタント
	天神西通りビジネスセンター（底地）	—	7,700	3.7%	2021/6/1	スポンサー	1,343.51	100.0%	1	福岡地所
	博多筑紫通りセンタービル	31年 7ヶ月	4,320	2.1%	2022/3/1	外部	5,994.41	92.8%	13	ヤマエ久野、ウエスコ
	熊本イーストフロントビル	29年 8ヶ月	1,450	0.7%	2023/3/28	外部	3,139.20	82.0%	6	三井住友海上火災保険、日能研
	オフィスビル合計又は平均	—	69,490	33.5%	—	—	105,663.59	98.4%	249	—
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	15年 3ヶ月	1,250	0.6%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	9年 4ヶ月	8,150	3.9%	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	8年 7ヶ月	5,050	2.4%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加賀
	ロジシティ若宮	18年 6ヶ月	1,700	0.8%	2020/6/30	外部	17,556.32	100.0%	1	司企業
	アメックス赤坂門タワー	18年 1ヶ月	2,060	1.0%	2006/9/1	外部	4,821.25	100.0%	67	—
	シティハウスけやき通り	15年 9ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	100.0%	42	—
	Aqualia千早	15年 8ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	95.7%	101	—
	ディー・ウイングタワー	17年 6ヶ月	2,800	1.3%	2013/3/1	外部	7,187.59	96.1%	131	—
	グランフォーレ薬院南	15年 8ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	97.0%	96	—
	アクシオン別府駅前プレミアム	0年 5ヶ月	1,525	0.7%	2023/4/27	外部	1,937.89	55.1%	15	—
	ホテルフォルツァ大分	15年 0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
	ティサージホテル那覇	5年 6ヶ月	2,835	1.4%	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	14.6%	—	—	123,786.52	98.8%	459	—
	全物件合計又は平均	20年11ヶ月	207,564	100.0%	—	—	580,272.77	99.1%	1,018	—

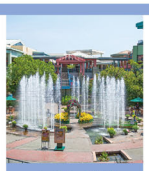
(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。土地のみを保有している物件は、「—」としています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。
(注2)「取得価格」は、いずれも諸経費（手数料、公租公課等）を含まない金額で記載しています。
(注3) スポンサーによるアレンジにて取得した物件をスポンサーとして記載しています。
(注4) 土地のみを保有している物件は、土地の賃貸借面積を記載しています。
(注5)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。
(注6) 大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、オフィスのテナント13、住宅のテナント57です。

ポートフォリオ一覧②

商業施設
11件


キャナルシティ博多


キャナルシティ博多・B


パークプレイス大分

サンリブシティ小倉

木の葉モール橋本

スクエアモール鹿児島宇宿

熊本インターコミュニティSC

花畑SC

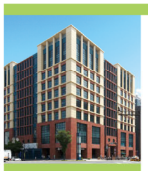
久留米東櫛原SC

ケーズデンキ鹿児島本店

マリノアシティ福岡
（マリナサイド棟）

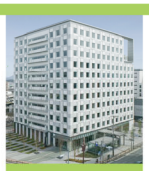
オフィスビル
13件

キャナルシティ・
ビジネスセンター ビル


呉服町ビジネスセンター

サニックス博多ビル

大博通りビジネスセンター

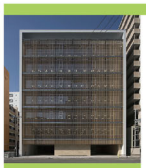

東比恵ビジネスセンター

天神西通りセンタービル

天神ノースフロントビル

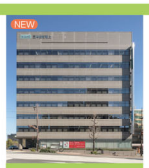
東比恵ビジネスセンターⅡ

ポートフォリオ一覧③


東比恵ビジネスセンターⅢ

天神西通りビジネスセンター（底地）

博多筑紫通りセンタービル



熊本イーストフロントビル

博多FDビジネスセンター（注1）

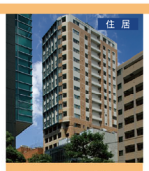
その他
12件

鳥栖ロジスティクスセンター

ロジシティみなと香椎

ロジシティ久山

ロジシティ若宮



アメックス赤坂門タワー

シティハウスけやき通り

Aqualia 千早

ディー・ウイングタワー

グランフォーレ薬院南

アクシオン別府駅前プレミアム

ホテルフォルツァ大分

ティサージホテル那覇

取得予定
1件

（仮称）アイランドシティ港湾関連用地（底地）（注2）

取得価格合計
2,216億円
（2023年9月1日時点）

ポートフォリオマップ

■商業施設 ■オフィスビル ■その他

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 久留米東櫛原SC
所在地：福岡県久留米市東櫛原町

10 ケーズデンキ鹿児島本店
所在地：鹿児島市東開町

11 マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）
所在地：福岡市西区小戸二丁目

12 キャナルシティ・ビジネスセンタービル
所在地：福岡市博多区住吉一丁目

13 呉服町ビジネスセンター
所在地：福岡市博多区上呉服町

14 サニックス博多ビル
所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目

15 大博通りビジネスセンター
所在地：福岡市博多区祇園所町

16 東比恵ビジネスセンター
所在地：福岡市博多区東比恵三丁目

17 天神西通りセンタービル
所在地：福岡市中央区天神二丁目

18 天神ノースフロントビル
所在地：福岡市中央区天神四丁目

19 東比恵ビジネスセンターⅡ
所在地：福岡市博多区東比恵一丁目

20 東比恵ビジネスセンターⅢ
所在地：福岡市博多区東比恵四丁目

21 天神西通りビジネスセンター（底地）
所在地：福岡市中央区天神二丁目

22 博多筑紫通りセンタービル
所在地：福岡市博多区博多駅南二丁目

NEW 2023年3月28日に取得しました。
23 熊本イーストフロントビル
所在地：熊本市中央区新屋敷一丁目

NEW 2023年9月1日に取得しました。
24 博多FDビジネスセンター
所在地：福岡市博多区綱場町

25 鳥栖ロジスティクスセンター
所在地：佐賀県鳥栖市姫方町

26 ロジシティみなと香椎
所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目

27 ロジシティ久山
所在地：福岡県糟屋郡久山町

28 ロジシティ若宮
所在地：福岡県宮若市下有木

29 アメックス赤坂門タワー
所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目

30 シティハウスけやき通り
所在地：福岡市中央区賀茂二丁目

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

NEW 2023年4月27日に取得しました。
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 ホテルフォルツァ大分
所在地：大分市中央町一丁目

36 ティサージホテル那覇
所在地：那覇市西二丁目

2029年3月31日に取得予定です。
A （仮称）アイランドシティ港湾関連用地（底地）
所在地：福岡市東区みなと香椎三丁目

資産の譲渡（久留米東櫛原SC）

譲渡（予定）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（予定）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%）
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（予定）価格	2,740百万円 ①411百万円 ②1,507百万円 ③822百万円
取得日	2008年2月1日
取得価格	2,500百万円
敷地面積	7,182.44㎡
総賃貸可能面積	6,467.80㎡

（注）譲渡先より開示の承諾を得られていないため非開示としています。

譲渡理由

①含み益の実現（総額773百万円）と分配金水準の安定

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

②商業施設の投資比率引き下げ

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

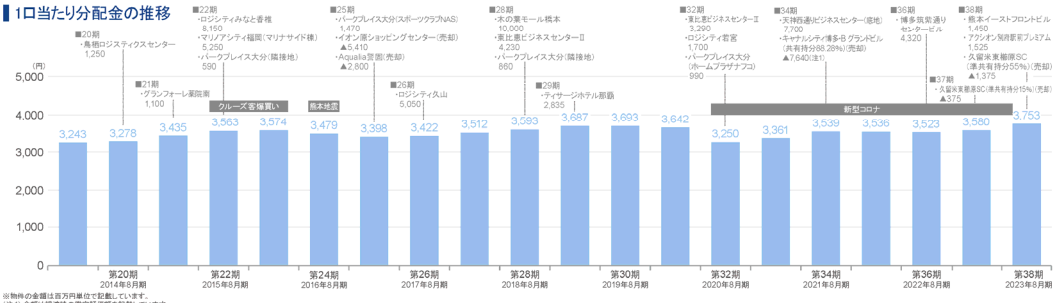
③譲渡資金の活用

- 内部成長のための設備投資等に活用。

中長期的に安定した収益を投資主に提供し、
投資主最善の利益を目指す

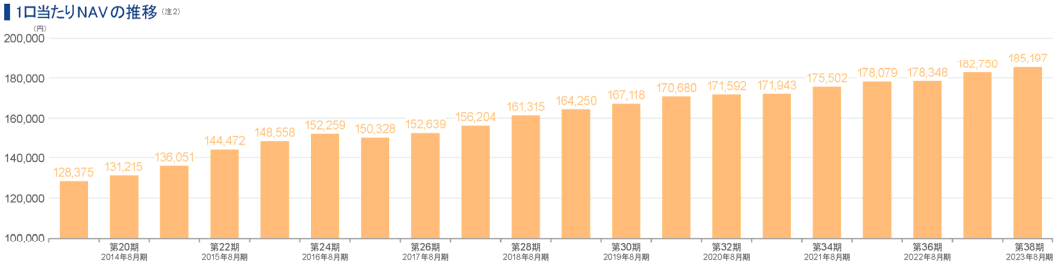
1口当たり分配金・NAVの推移

1口当たり分配金の推移



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

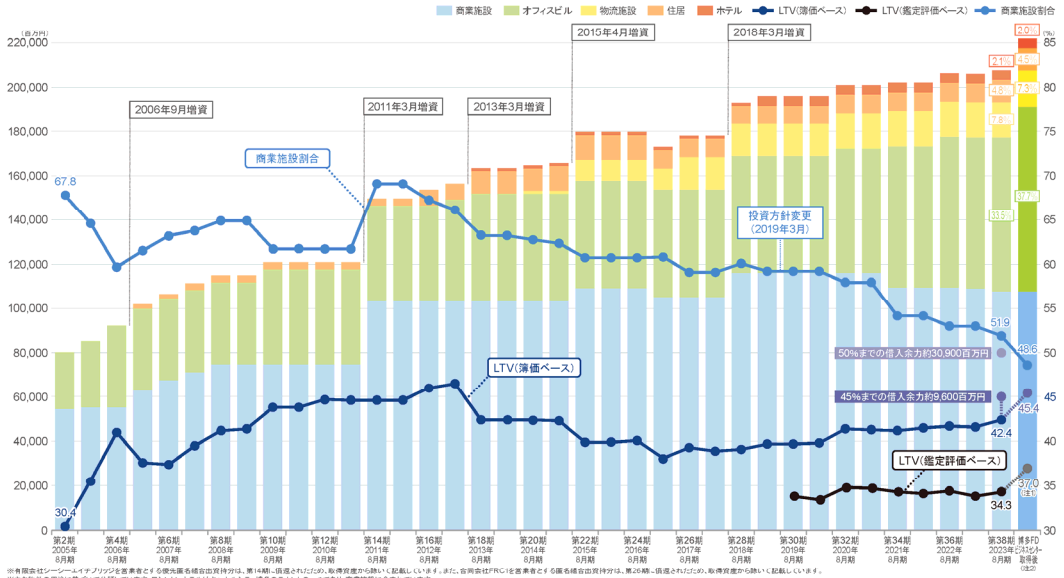
1口当たりNAVの推移（注2）



※ 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。第19期以前の1口当たり分配金及び1口当たりNAVについては5分割した後で記載しています。
（注2）1口当たりNAV=（純資産額＋含み損益－分配金総額）÷期末発行済投資口総数

投資タイプ毎の資産規模の推移（取得価格ベース）

ポートフォリオに占める商業施設の割合が50%を下回る

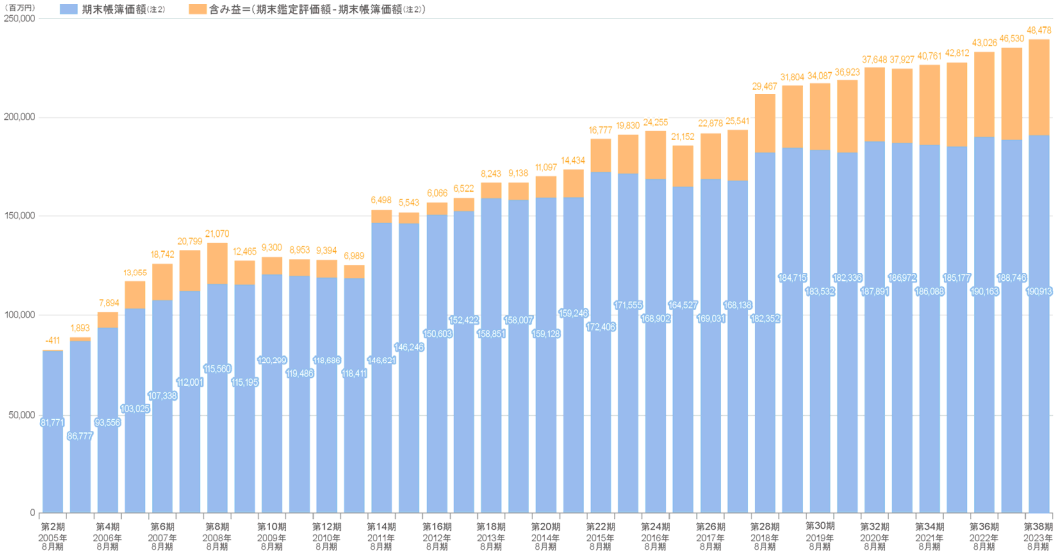


※有限会社シーシームイチノリップを借事者とする使用面各補助出資持分は、第14期～損益されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を借事者とする匿名組合出資持分は、第26期～損益されたため、取得資産から除いて記載しています。
※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはチャナムシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。
(注1)博多FDビジネスセンター取得後のLTV(鑑定評価ベース)の含み益は、取得時の鑑定評価額と取得価格との差額で算出しています。
(注2)第38期末時点から博多FDビジネスセンターの取得価格を加えて算出しています。また、2023年11月30日に譲渡予定の久留米東櫛原SC準共有持分30%は控除していません。

鑑定評価額の推移（含み益）

含み益48,478百万円、含み益割合25.4%(注1)

鑑定評価額の推移

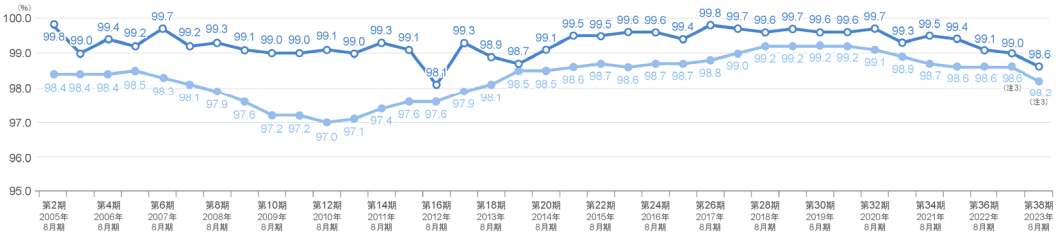


(注1) 含み益割合＝(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2)) ÷ 期末帳簿価額(注2)
(注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

物件稼働率推移

J-REIT 平均を上回る稼働率を維持

物件稼働率推移



(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第38期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注2) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「ARPI-J-REITデータブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。
(注3) 第37期、第38期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第38期は2023年5月分を記載しています。

物件タイプ毎の稼働率（期中加重平均）

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

賃貸面積上位テナント

普通借家契約　定期借家契約　2023年8月31日現在

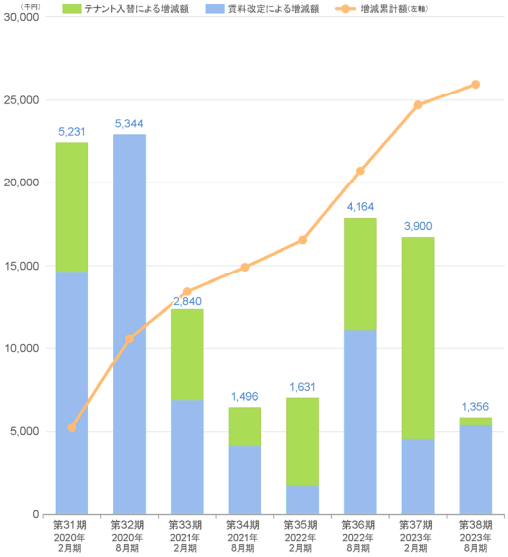
	テナント名	店舗名	賃貸比率（注1）	第39期 ～2024年2月	第40期 ～2024年8月	第41期 ～2025年2月	契約残存年数（年）（注2）
1	株式会社サンリブ	サンリブ	11.3%	●サンリブシティ小倉			18
				●木の葉モール橋本			7
2	イオン九州株式会社	イオン	10.2%	●パークプレイス大分			0
3	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	―	6.2%（注3）	●マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）			11
4	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.5%	●キャナルシティ博多			0
				●キャナルシティ博多・B			1
5	株式会社加勢	―	4.3%	●ロジシティ久山			1
6	株式会社アルペン	Alpen FUKUOKA スポーツデポ ゴルフ5	4.1%	●キャナルシティ博多			10
				●スクエアモール鹿児島宇宿			3
				●熊本インターコミュニティSC			3
				●久留米東櫛原SC			4
7	福岡ロジテム株式会社	―	4.0%	●ロジシティみなと香椎			1
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	―	3.1%	●ロジシティ若宮			7
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/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、2023年8月31日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。
（注3）6.2%のうちオフィス部分等で0.4%含みます（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、7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。

オフィスビルの賃料改定及びテナント入替の状況

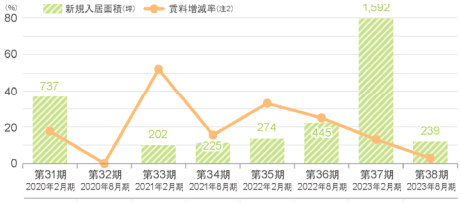
引き続き賃料改定に伴う増額を実現

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)



※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします（ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上のオフィス区画を対象としています）。
(注1) 賃料減額改定はありません。

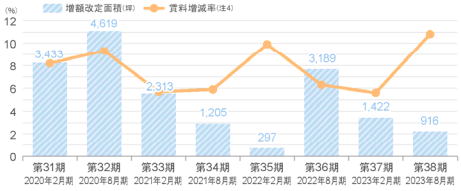
新規入居面積及び入居件数推移



	第31期 2020年2月期	第32期 2020年8月期	第33期 2021年2月期	第34期 2021年8月期	第35期 2022年2月期	第36期 2022年8月期	第37期 2023年2月期	第38期 2023年8月期
入居件数	7	0	4	4	3	4	12	2
平均フリーレント期間(注3)	0.2ヶ月	-	1.3ヶ月	1.9ヶ月	0.3ヶ月	-	1.9ヶ月	0.4ヶ月

(注2) テナント入替時の従前テナントの契約賃料に対する賃料増減率を算出しています。
(注3) 新規契約のうちフリーレント期間の平均値を算出しています。

賃料増額改定面積及び増額件数推移

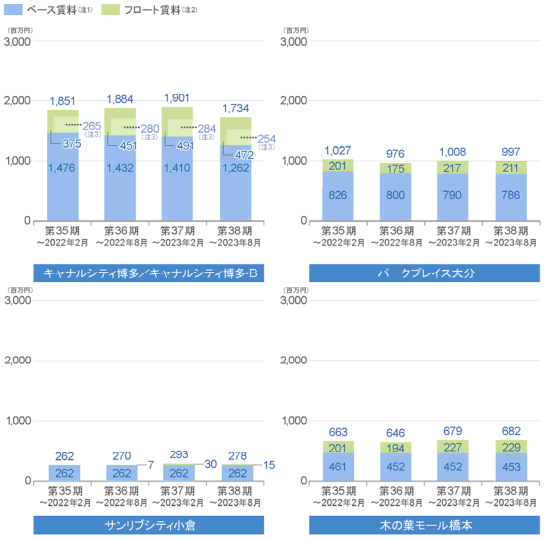


	第31期 2020年2月期	第32期 2020年8月期	第33期 2021年2月期	第34期 2021年8月期	第35期 2022年2月期	第36期 2022年8月期	第37期 2023年2月期	第38期 2023年8月期
契約更改件数	30	36	20	31	35	37	28	38
内、増額改定件数	15	19	8	6	6	12	7	7
増額改定割合	50.0%	52.8%	40.0%	19.4%	17.1%	32.4%	25.0%	18.4%

(注4) 賃料改定時の従前賃料に対する賃料増減率を算出しています。

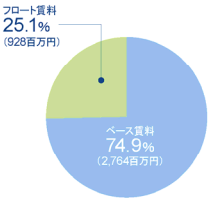
フロート賃料構成比

アクティブ商業物件別賃料構成比



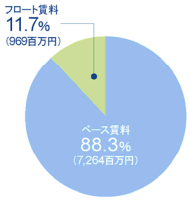
アクティブ商業の賃料構成比

◎第38期

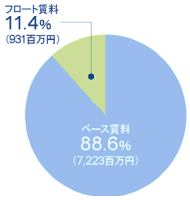


ポートフォリオ全体の賃料構成比

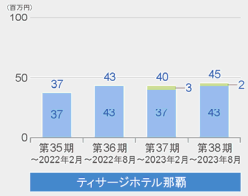
◎第37期



◎第38期



ティサージホテル那覇賃料構成比



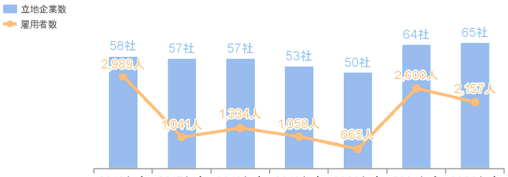
※本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。
(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。 (注2)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。
(注3) キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

今後のオフィス需要を押し上げ

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



（うち、主な分野・機能）	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
クリエイティブ関連産業	28社	40社	38社	38社	30社	41社	47社
外国・外資系	18社	13社	14社	15社	12社	15社	12社
コールセンター	12社	9社	7社	2社	8社	8社	6社
本社機能等	3社	1社	7社	6社	0社	7社	5社
国際金融	—	—	—	—	—	6社	7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。
※立地企業の内訳の数値は、一部重複しています。

[2022年度の主な立地企業]

- 国際金融、外国・外資系 ／M-DAQ（エムダック）Japan株式会社
  Codo Advisory株式会社
- クリエイティブ関連産業 ／コミックスマート株式会社、株式会社スマレジ
  プラチナゲームズ株式会社

[2023年に開設した主な企業]

- 玉山銀行（台湾）：日本第2拠点として福岡支店を開設（9月1日）
- エヌエヌ生命保険株式会社：BCP（事業継続計画）の一環で「テクノロジー・オペレーション・センター福岡」を開設（9月1日）

出典：福岡市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。

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）

重点誘致分野の集積効果

資産運用業	☑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	☑**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	☑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）

福岡市 4年連続 開業率日本一

開業率［2021年度］ 6.3%

1位

21大都市中

出典：福岡市経済観光文化局
「福岡市経済の概況（令和5年3月）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市グローバル創業・雇用創出特区（国家戦略特区）

スタートアップ支援の取り組み

- スタートアップ法人減税（市税・国税）
- スタートアップビザ
- スタートアップカフェ
- Fukuoka Growth Next
- グローバルスタートアップセンター

福岡市 FUKUOKA CITY　STARTUP CAFE　fgn. FUKUOKA GROWTH NEXT　Fukuoka Global Startup Center

出典：福岡市公式「グローバル創業・雇用創出特区」特集ページのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

商業施設の状況

商業施設の売上は増加

●キャナルシティ博多
●キャナルシティ博多・B

2022年9月～2023年8月
売上（年間計(注1)）

212億円
昨年比 ＋22.8%
（一昨年比 ＋29.8%）

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

●パークプレイス大分

2022年9月～2023年8月
売上（年間計(注2)）

260億円
昨年比 ＋6.2%
（一昨年比 ＋7.9%）

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

●木の葉モール橋本

2022年9月～2023年8月
売上（年間計）

161億円
昨年比 ＋10.8%
（一昨年比 ＋16.9%）

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

●サンリブシティ小倉

2022年9月～2023年8月
売上（年間計(注3)）

―
昨年比 ＋1.3%
（一昨年比 ＋17.9%）

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

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

売上昨年同期比

…福岡でのまん延防止等重点措置発出期間

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

(注4) スクエアモール鹿児島平宮、熊本インターコミュニティSC、花畑SC、久留米東櫛原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）をその他商業施設として記載しています。

有利子負債一覧

■借入金の状況

2023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）
1年内返済予定長期借入金	福岡銀行	2,000	2016/2/29	2024/2/29	8.0	変動	0.42000%
	西日本シティ銀行	2,000	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000% (注1)
	みずほ銀行	500	2016/2/29	2024/2/29	8.0	固定	0.44000% (注1)
	SBI新生銀行	700	2016/7/29	2024/7/31	8.0	固定	0.40000%
長期借入金	日本政策投資銀行	2,000	2016/2/29	2025/2/28	9.0	固定	0.62000%
	三井住友信託銀行	300	2016/9/30	2025/9/30	9.0	変動	0.41855%
	シンジケートローン (注2)	2,100	2016/12/30	2025/12/30	9.0	固定	0.71750%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	0.42455%
	りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定	0.65846%
	肥後銀行	300	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	三菱UFJ銀行	800	2017/3/31	2025/3/31	8.0	固定	0.48130%
	シンジケートローン (注3)	6,000	2017/6/30	2026/6/30	9.0	固定	0.77677%
	日本政策投資銀行	1,800	2017/6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%
	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	0.49350% (注1)
	福岡銀行	1,500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.81209%
	日本政策投資銀行	500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.68000%
	西日本シティ銀行	1,900	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.75000% (注1)
	三井住友信託銀行	1,100	2018/2/28	2027/2/26	9.0	固定	0.60000% (注1)
	三菱UFJ銀行	1,500	2018/2/28	2026/2/27	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	2026/3/31	8.0	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	0.49000%
	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%
	SBI新生銀行	300	2018/3/30	2025/3/31	7.0	固定	0.40000%
	三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%
	三菱UFJ銀行	500	2019/1/31	2028/1/31	9.0	固定	0.59000%
	西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.42000%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.42000%
	大分銀行	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%
	肥後銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	りそな銀行	200	2019/2/28	2029/2/28	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)
長期借入金	農林中央金庫	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	8.0	固定	0.46500%
	日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%
	みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%
	北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	十八親和銀行（寄付型ローン）	1,000	2021/3/31	2031/3/31	10.0	固定	0.59000%
	シンジケートローン (注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	0.37455%
	三井住友銀行（グリーンローン）	1,600	2022/6/30	2029/6/29	7.0	固定	0.72625%
	シンジケートローン（サステナビリティ・リンク・ローン）(注7)	4,900	2022/8/31	2032/8/31	10.0	固定	0.91875% (注8)
	肥後銀行	700	2023/3/31	2028/3/31	5.0	固定	0.61500%
	肥後銀行	750	2023/3/31	2033/3/31	10.0	変動	0.37455%
	広島銀行	500	2023/6/30	2029/6/29	6.0	固定	0.54125%
	広島銀行	1,000	2023/6/30	2030/6/28	7.0	固定	0.63500%
	三井住友信託銀行（グリーンローン）	900	2023/7/31	2028/7/31	5.0	固定	0.50100%
	三井住友信託銀行（グリーンローン）	600	2023/7/31	2031/7/31	8.0	固定	0.82900%
	日本政策投資銀行（グリーンローン）	2,000	2023/8/31	2029/8/31	6.0	固定	0.83750%
	日本政策投資銀行（グリーンローン）	2,000	2023/8/31	2030/2/28	6.5	固定	0.90689%
合　計		81,450					

※変動金利での借入金は、2023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、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、北九州銀行、宮崎銀行、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、広島銀行です。 (注5) 借入先は、みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行です。 (注6) 借入先は、みずほ銀行、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。 (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削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から弁済日までの間に適用されます。 (注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。

■投資法人債の状況

種　別	銘　柄	残高（百万円）	発行年月日	償還期限	期間（年）	利率（年率）
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2,000	2013/12/30	2023/12/29	10.0	1.32000%
	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1.00000%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1.20000%
合　計		5,000				

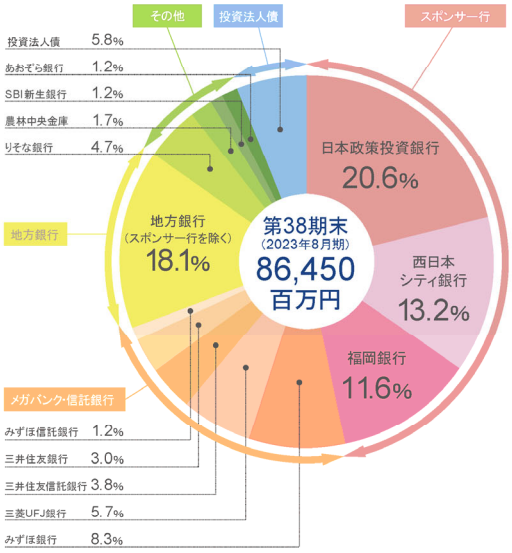
■コミットメントラインの設定状況

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	2018/8/1	2026/7/31
	コミットメントライン2 (注10)	7,000	2020/3/2	2026/2/28
合　計		13,000		

借入金融機関

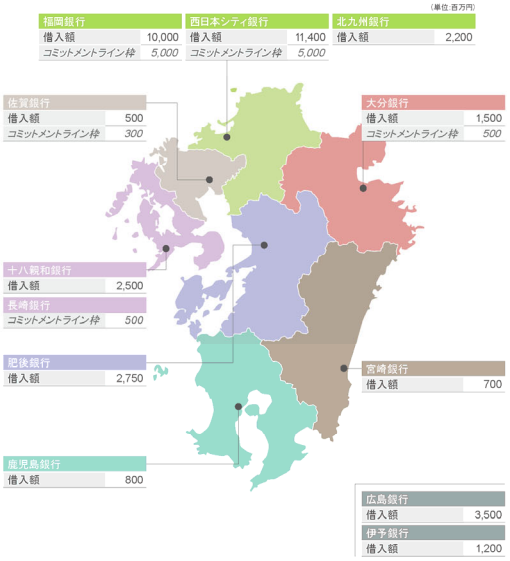
スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

借入金融機関の分布状況

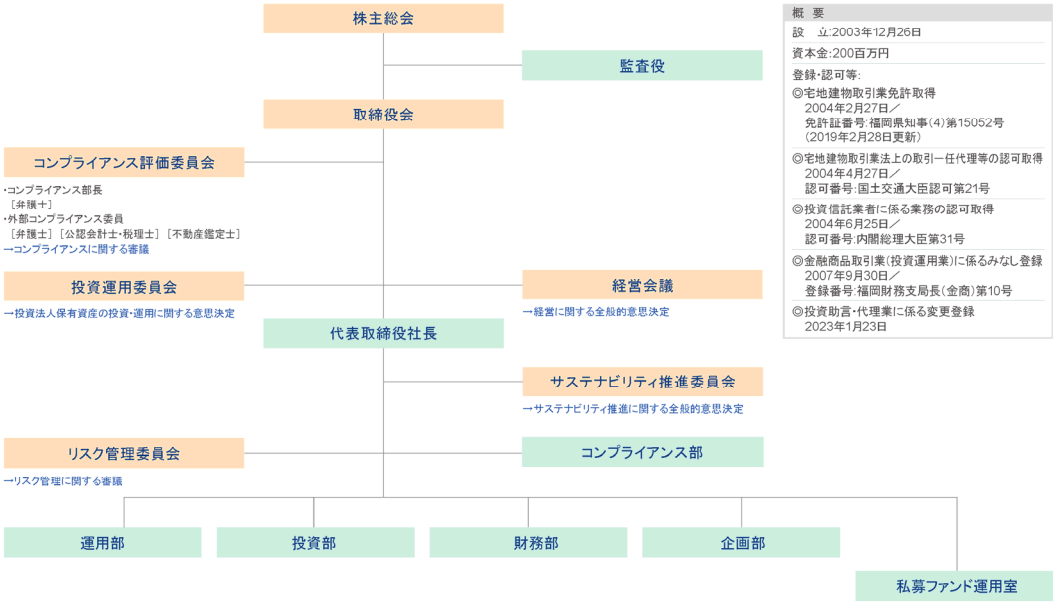


九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎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

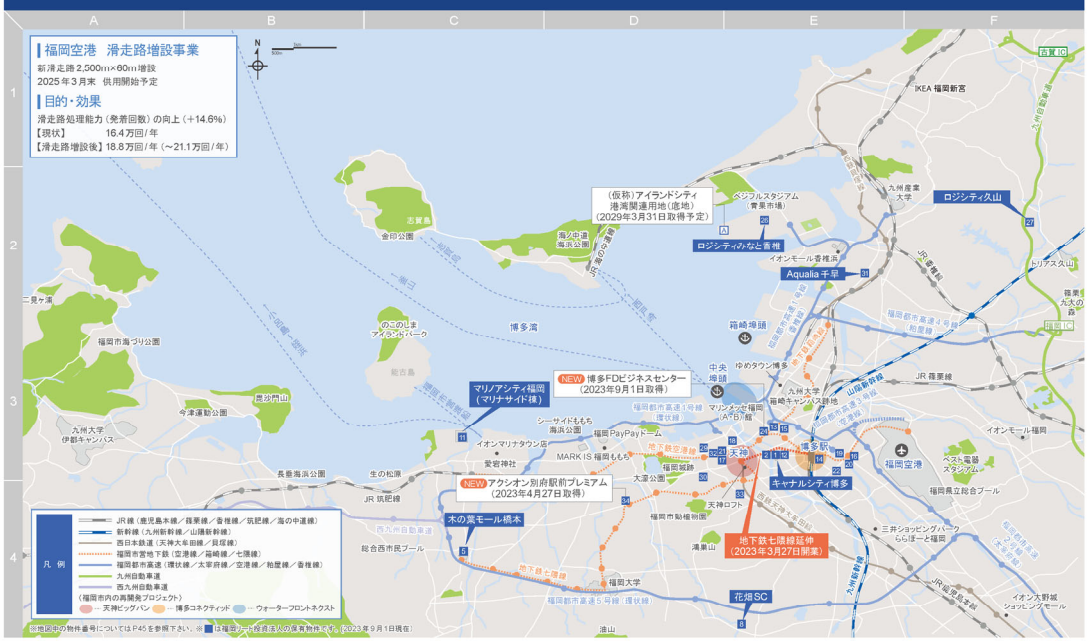


福岡リアルティ（資産運用会社）体制図



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（4）第15052号 （2019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

福岡市近郊の状況


福岡空港　滑走路増設事業
新滑走路2,500m×60m増設
2025年3月末　供用開始予定
目的・効果
滑走路処理能力（発着回数）の向上（＋14.6%）
【現状】　16.4万回/年
【滑走路増設後】18.8万回/年（～21.1万回/年）
（仮称）アイランドシティ港湾関連用地（底地）（2029年3月31日取得予定）
ロジシティ久山
ロジシティみなと香椎
Aqualia千早
NEW 博多FDビジネスセンター（2023年9月1日取得）
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）
NEW アクシオン別府駅前プレミアム（2023年4月27日取得）
木の葉モール橋本
地下鉄七隈線延伸（2023年3月27日開業）
キャナルシティ博多
花畑SC
凡例
JR線（鹿児島本線／篠栗線／香椎線／筑肥線／海の中道線）
新幹線（九州新幹線／山陽新幹線）
西日本鉄道（天神大牟田線／貝塚線）
福岡市営地下鉄（空港線／箱崎線／七隈線）
福岡都市高速（環状線／太宰府線／空港線／粕屋線／香椎線）
九州自動車道
西九州自動車道
（福岡市内の再開発プロジェクト）
天神ビッグバン　博多コネクティッド　ウォーターフロントネクスト
※地図中の物件番号については P45 を参照下さい。※ 日本電波ニュース株式会社の保有物件です。（2023年9月1日現在）

福岡中心部の状況

地下鉄七隈線延伸2023年3月27日開業

◎地下鉄七隈線延伸開業〈櫛田神社前駅〉(2023年3月27日撮影)

◎七隈線延伸の概要

- 延伸区間 ： 天神南駅～博多駅
- 建設キロ ： 約1.4km
- 都心部内での移動 ：
  薬院駅 ←→ 博多駅 7分
  渡辺通駅 ←→ 博多駅 5分
- 博多駅に直結し、天神での乗り換えが不要

出典：福岡市営地下鉄「令和4年度概要」パンフレット/注番に、福岡リアルティにて作成しています。

※地図中の物件番号については8ページを参照下さい。
※■は福岡リート投資法人の保有物件です。（2023年9月1日現在）
※■は福岡地所グループの保有物件です。（2023年9月1日現在）
（注）福岡地所グループと他社との共有物件です。

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～2022年5月、竣工棟数は2022年5月末時点（福岡市発表）。（注2）福岡地所グループと他社との共有物件です。
出典：福岡市及び福岡地所のプレスリリース、福岡市の天神ビッグバン紹介サイト（https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kaihatsu/shisei/20150226.html）の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和（国家戦略特区）

①航空法高さ制限の特例承認

- 福岡市役所付近 約67m（15階）

→

- 天神明治通り地区（渡辺通り中心より西側）約115m（26階）
- 天神明治通り地区（渡辺通り中心より東側）約76m（17階）～約100m（22階）
- 天神一丁目地区 約80m（18階）～約96m（21階）

②容積率緩和制度（福岡市独自）

- 天神一丁目南ブロック 800%→1,400%（最大）
- 天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）700%→1,300%（最大）
- 天神一丁目北ブロック（14番街区）600%→1,250%（最大）
- 天神一丁目地区北エリア 800%→1,400%（最大）

◎感染症対応シティへの取り組み

- 都心部エリア
  感染症対策等を新たな容積評価の対象として、都心部機能更新誘導方策に追加

容積率緩和最大 50%

天神ビッグバンエリア
感染症対策を実施するビルの竣工期限を2026年12月31日まで延長

博多エリアの再開発（博多コネクティッド）

博多駅の活力と賑わいをさらに周辺に繋げる取り組み（博多駅から半径約500m、約80ヘクタール）

※■は福岡リート投資法人の保有物件です。※■は福岡地所グループの保有物件です。※■は福岡地所グループが開発に参画するプロジェクトです。

（注1）博多コネクティッド開始後の2019年1月～2022年5月（福岡市発表）。竣工棟数は、2022年8月に竣工した博多イーストテラスを含みます。（注2）福岡地所グループと他社との共有物件です。

博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度（都心部機能更新誘導方策）の拡大

つながり・広がりが生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%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

■（仮称）天神ビジネスセンター2期計画

■ロジシティみなと香椎ノース

■クラスけやき通り

※福岡地所提供のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡地所グループの主な保有物件

用　途	No.	名　称	竣工時期	延床面積
オフィスビル	1	福岡興銀ビル	1970年	15,160㎡
	2	福岡朝日ビル	1970年	44,762㎡
	3	博多駅前ビジネスセンター	1999年	23,542㎡
	4	那覇ビジネスセンター	2018年	8,994㎡
	5	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	6	（仮称）住友生命福岡ビル・天神西通りビジネスセンター建替計画 (注)	2025年5月（予定）	42,000㎡
	7	（仮称）天神ビジネスセンター2期計画	2026年6月（予定）	62,932㎡
商業施設	8	マリノアシティ福岡（アウトレット棟）	I棟2000年、II棟2004年、III棟2007年	46,663㎡
	9	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
	10	キャナルシティ博多イーストビル（解体予定）	2011年	18,534㎡
住　居	11	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
	12	（仮称）今川1丁目賃貸マンション	2024年7月（予定）	2,648㎡
ホテル	13	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流施設	14	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	15	ロジシティ古賀	2023年3月	49,545㎡
	16	（仮称）ロジシティ小郡	2024年7月（予定）	28,364㎡
	17	須恵町植木物流計画（A・B区画）	未定	—
	18	基山町園部物流計画	未定	—
	19	アイランドシティ物流計画	2030年（予定）	—

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