

# Fukuoka REIT Corporation

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

# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 【銘柄コード 8968】 第39期 決算説明資料 2023年9月1日～2024年2月29日



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

※金額及び比率の端数処理…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。

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

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

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

表紙のイラストは、福岡都市圏をイメージしたものであり、表紙に描かれている物件を本投資法人が取得を予定しているものではありません。

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

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

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

# エグゼクティブサマリー

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

## 内部成長

- 商業施設
  - ・キャナルシティ博多は、予想を上回る新店効果、インバウンド需要の回復
- 施設毎の取り組み
  - ・キャナルシティ博多：Alpen FUKUOKA グランドオープン等により、売上昨年同期比+25.4%
  - ・木の葉モール橋本：店舗リニューアル、催事イベント等により売上堅調推移
- オフィスビル
  - ・期末稼働率：96.8%。引き続き高い稼働率を維持
- その他
  - ・物流施設：稼働率100%
  - ・住居：入替による賃料増加を継続  
アクション別府駅前プレミアムは2024年4月稼働率100%まで進捗
  - ・ホテル：国内/海外需要を取り込み回復基調

## 財務運営

有利子負債総額	コミットメントライン	固定比率	平均負債残存年数	LTV (注2)
96,350 百万円	13,000 百万円	90.9%	5.2年 J-REIT平均： 4.1年 (注3)	44.9% J-REIT平均： 44.9% (注3)

(注2) LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。  
(注3) 各投資法人開示資料を基に、2024年2月時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。

## 外部成長

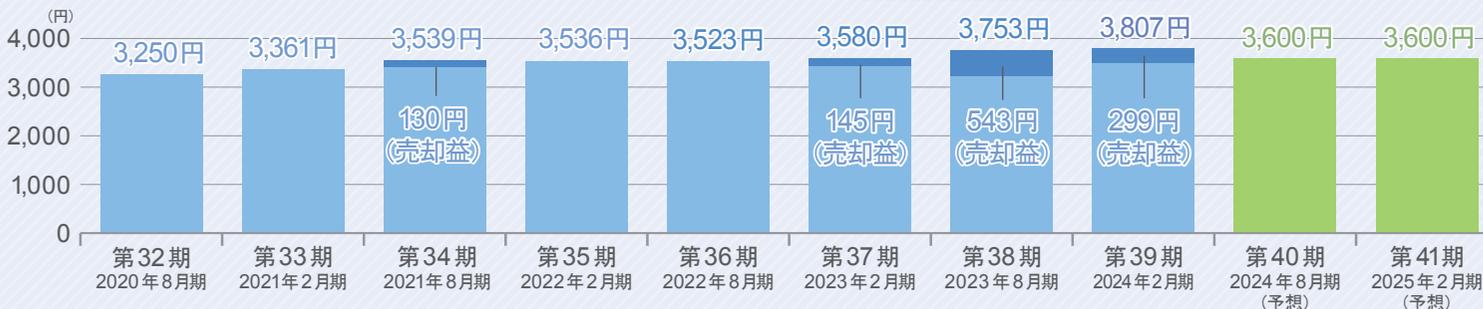
物件名	博多FDビジネスセンター	取得価格	14,100百万円
所在地	福岡市博多区	NOI利回り (注1)	4.1%
取得日	2023年9月1日		

(注1) 取得時のプレスリリースにおける鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

## サステナビリティ

- 外部認証
  - ・グリーンビル認証取得率84.6% (2024年2月29日現在)
  - ・DBJ Green Building 認証取得 博多FDビジネスセンター(3つ星)
  - ・CASBEE 不動産評価認証取得  
大博通りビジネスセンター(オフィス：Sランク、住居：Aランク)  
博多筑紫通りセンタービル(Sランク)

## 分配金の推移



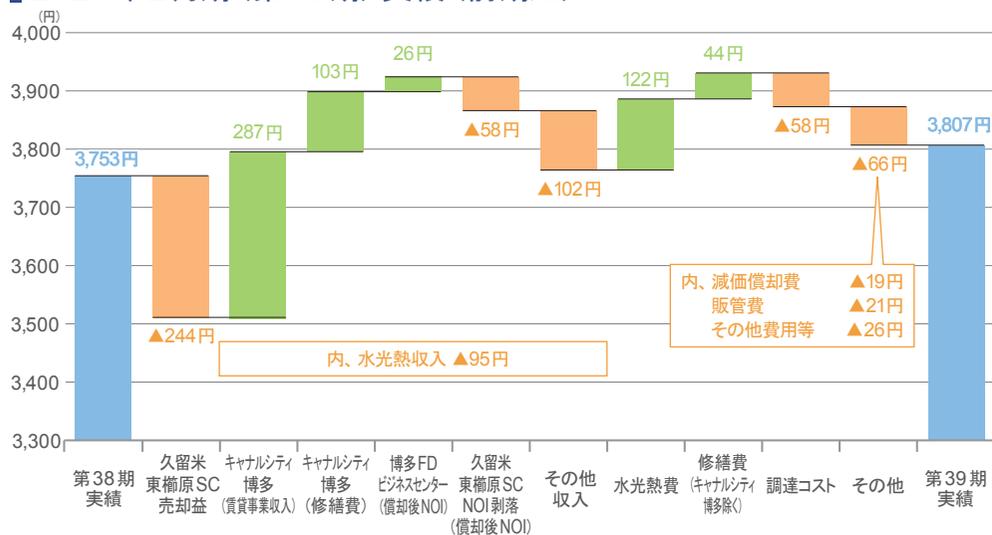
### 【1口当たり分配金】

第39期実績 3,807円 (予想比+52円)  
 第40期予想 3,600円 (第38期決算時公表予想比 +0円)  
 第41期予想 3,600円

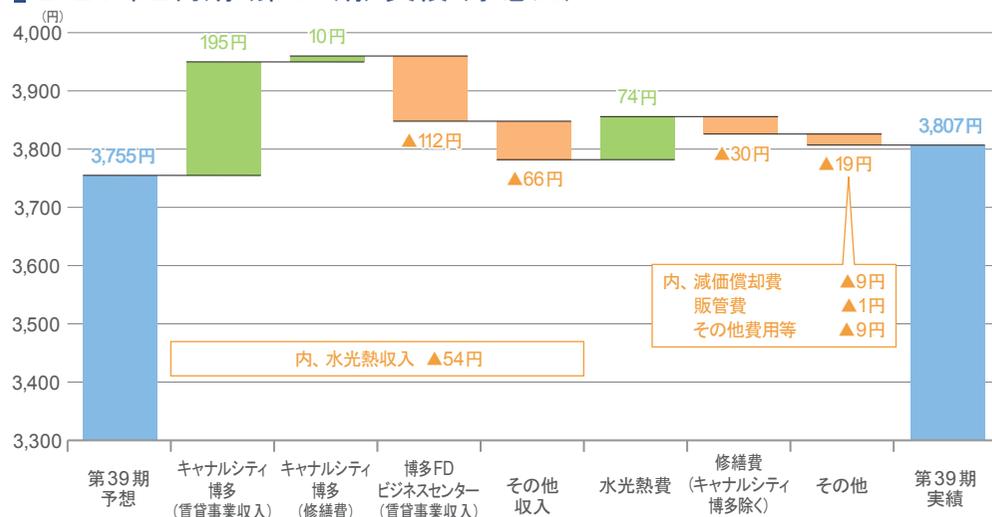
# 分配金の推移

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

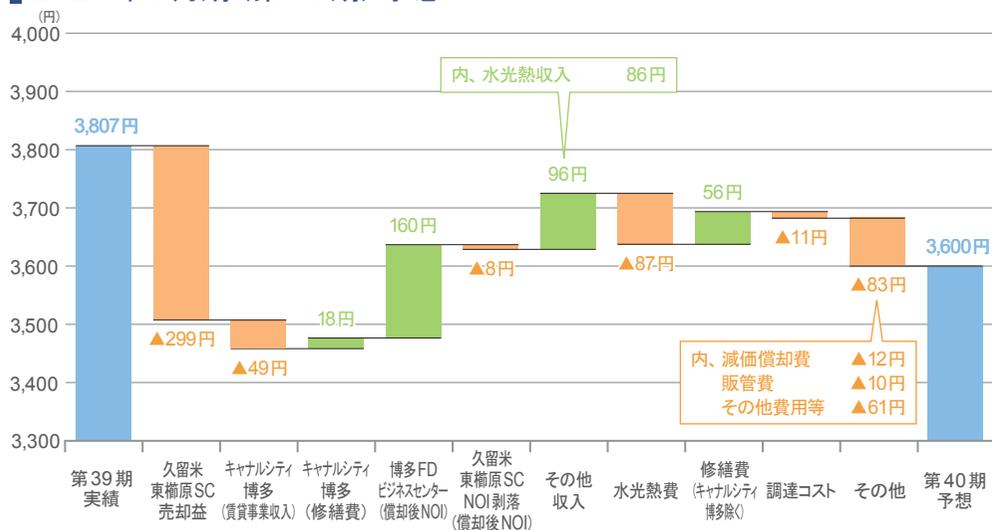
2024年2月期（第39期）実績（前期比）



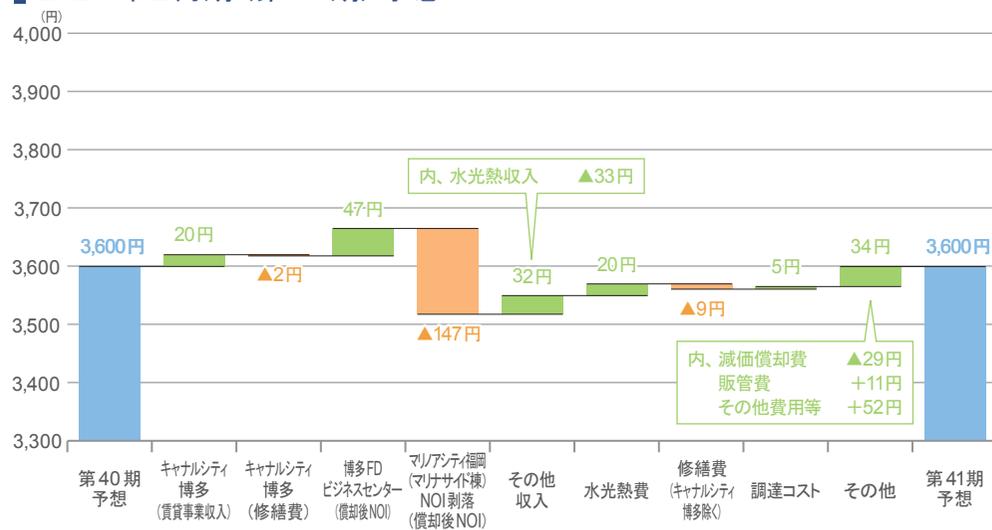
2024年2月期（第39期）実績（予想比）



2024年8月期（第40期）予想

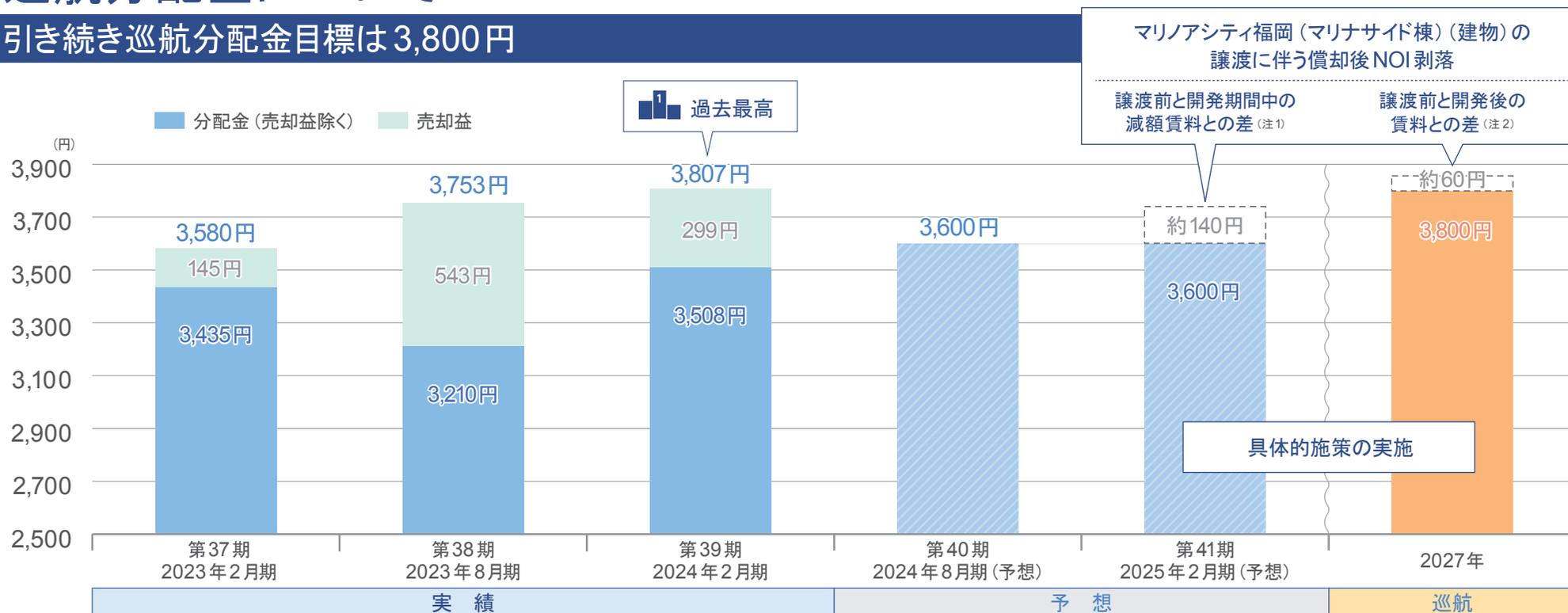


2025年2月期（第41期）予想



# 巡航分配金について

引き続き巡航分配金目標は3,800円



(注1) 開発期間中となる賃貸借開始予定日(2024年9月2日)から26か月(最大30か月)の間は年間65百万円の賃料を収受  
(注2) 賃貸借開始予定日(2024年9月2日)から26か月(最大30か月)経過後は年間195百万円の賃料を収受

## 具体的施策

### 内部成長

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

### 外部成長

- 2024年2月時点資産規模 : 2,209億円
- 目標資産規模 : 3,000億円
- ・資産規模3,000億円を目標に、引き続きポートフォリオの拡充に努める
- LTV上限50%まで借入余力 : 216億円

### 売却益及び内部留保の活用

- 2024年2月期含み益 : 518億円
- ポートフォリオ戦略による物件入替
- ↓
- 売却益の活用
- ↓
- ・分配金の下支え ・内部留保の検討

# 外部成長の取り組み方針

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

## ■ スポンサーパイプライン

- 天神エリア及び博多エリアにおける再開発プロジェクトが複数進行
- 物流施設の開発プロジェクトが複数進行
- キャナルシティ博多イーストビル再開発を検討
- 福岡地所のセムポート出資割合は9.81%（2024年2月末現在）

## ■ 地域密着型のソーシング戦略

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

## ■ 新規取得物件

第39期

新築 オフィスビル



**博多FDビジネスセンター**

取得日  
2023年9月1日

取得先

スポンサー

取得価格  
14,100百万円

## ■ 博多FD ビジネスセンター稼働推移

◎ 想定より早いリーシング進捗



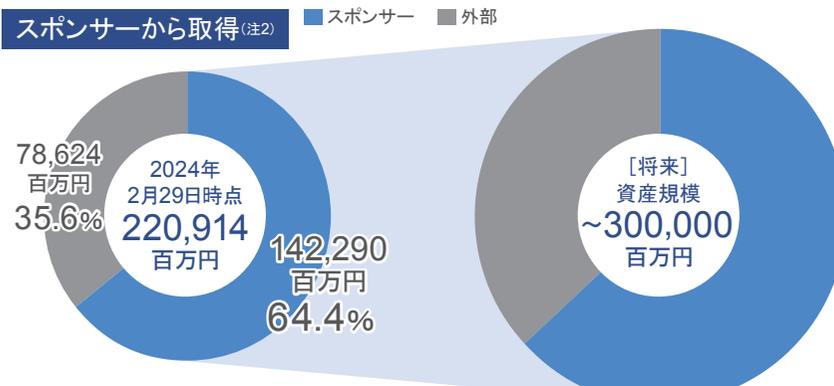
## ■ リーシング状況

◎ 稼働率 88.4%（契約済+申込済）（注1）

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

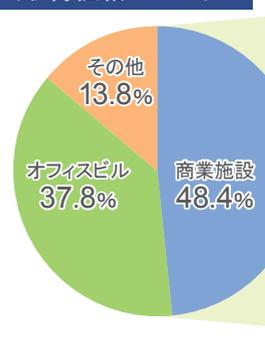
（注1）2024年3月31日時点の状況を記載しています。

## ■ スポンサーから取得（注2）

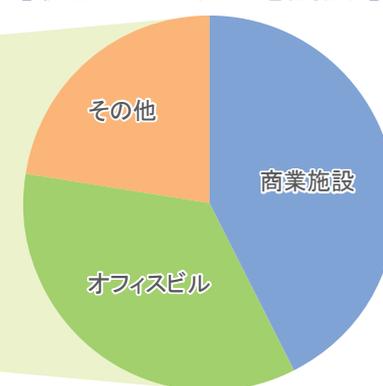


（注2）第10期（2009年8月期）に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得件数に加算しています。

## ■ 投資タイプ（取得価格ベース）



## ■ 【最適ポートフォリオを目指す】

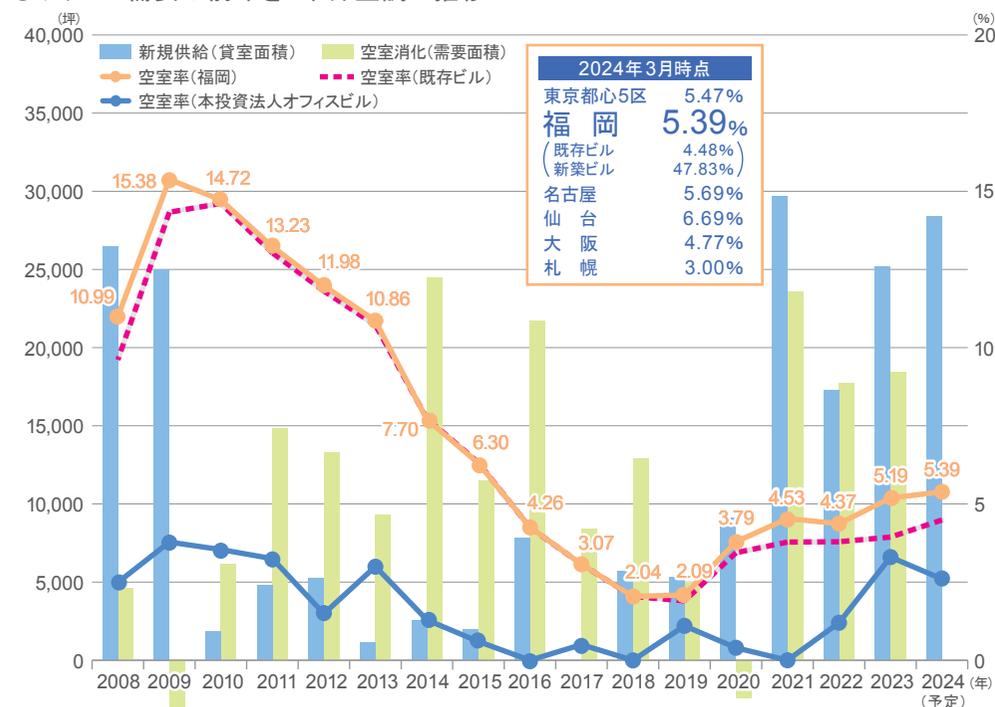


# 福岡のオフィスマーケット動向

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

## 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向

◎テナント需要は前年を上回り堅調に推移

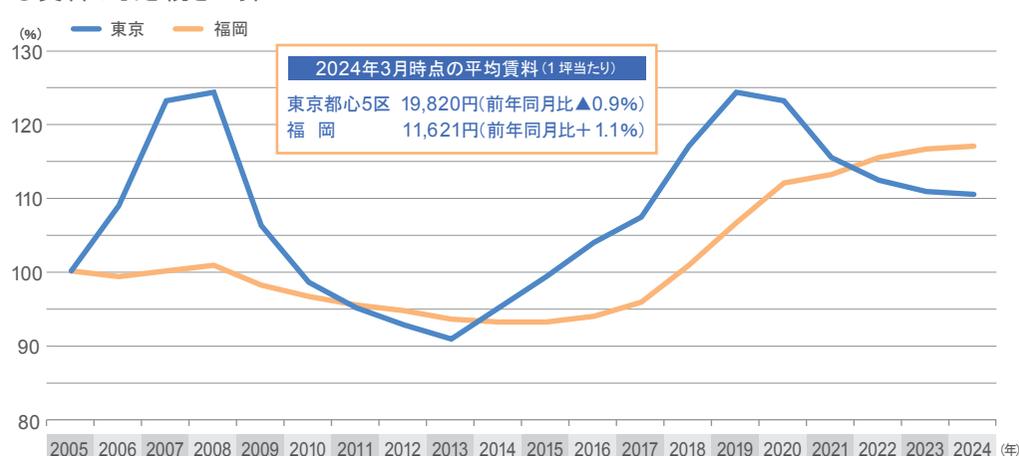


竣工	物件名	住所	貸室面積
1月	大名町ビル	中央区大名	1,653坪
3月	コネクトスクエア博多	博多区博多駅東	4,197坪
6月	(仮称)伊予銀行福岡ビル	博多区博多駅前	982坪
10月	(仮称)古門戸オフィスプロジェクト	博多区古門戸町	1,777坪
12月	(仮称)新福岡ビル	中央区天神	14,000坪
12月	(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画	中央区天神	1,260坪
	合計		23,869坪
	2025年合計		約16,000坪
	2026年合計		約31,000坪

※2008年から2023年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に、記載しています。2024年の空室率は、3月末日時点の数値を基に、記載しています。  
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市毎に、定めるビジネス地区及びビルを対象としています。  
 ※空室消化(需要面積)は、前年12月時点の空室面積に各年の新規供給(貸室面積)を加算し、各年12月時点の空室面積を減算した数値を記載しています。  
 ※2024年～2026年の新規供給(貸室面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。  
 出典:三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡ビジネス地区／平均賃料の推移(2005年を100とした場合)

◎賃料は引き続き上昇



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

## 福岡市規模別オフィス空室率の推移

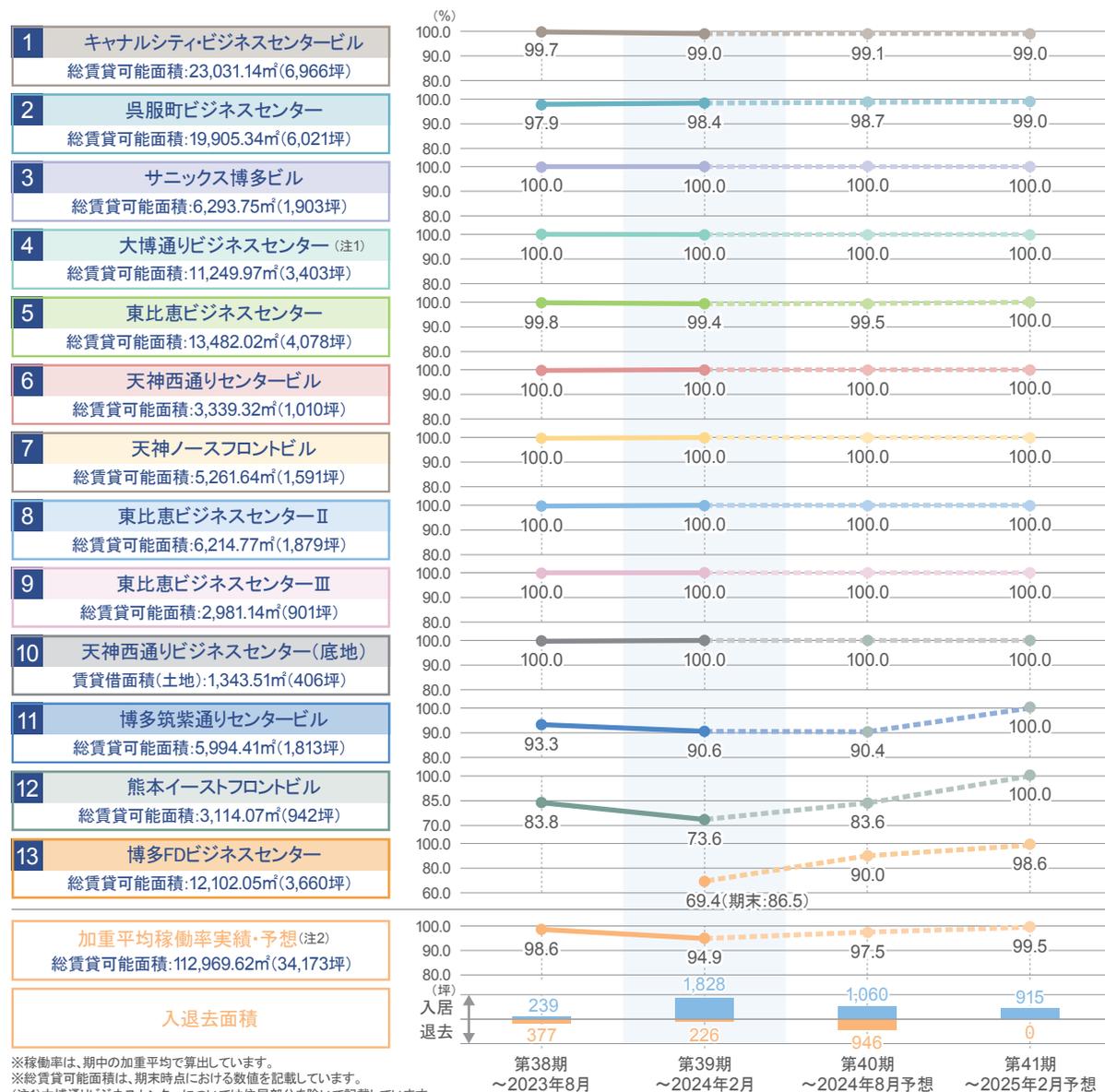
◎大規模・大型ビルの空室率は相対的に低い



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

# オフィスビル稼働率実績・予想

新規物件取得に伴う一時的影響が出るが、早期リーシングにより安定稼働を見込む



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

## オフィスビルの概況

〈加重平均稼働率(実績): 第39期:94.9%(期末時点:96.8%)〉

◎2023年9月に博多FDビジネスセンターを取得

〈加重平均稼働率(予想): 第40期:97.5% 第41期:99.5%〉

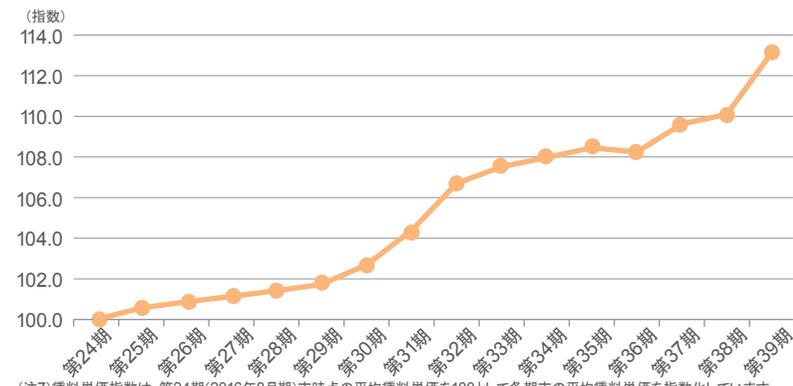
◎博多FDビジネスセンターと熊本イーストフロントビルの早期リーシング完了を目指す

## 保有物件の主要指標 (注3)

取得価格合計	83,590百万円
投資比率	37.8%
平均築年数(注4)	17年11ヶ月
テナント数(注5)	204
第39期営業収益合計	3,145百万円
賃料ポジティブギャップ(注4)	11.1%(注6)

(注3)期末時点における数値を記載しています。  
 (注4)平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。  
 (注5)大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたテナント数を記載しています。  
 (注6)賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。なお、市場賃料はシービーアールイーが2024年2月現在で査定したレンジで示される 想定新規約賃料(共益費込)の中央値を採用しています。

## 保有物件(福岡市内)における賃料単価指数の推移 (注7)

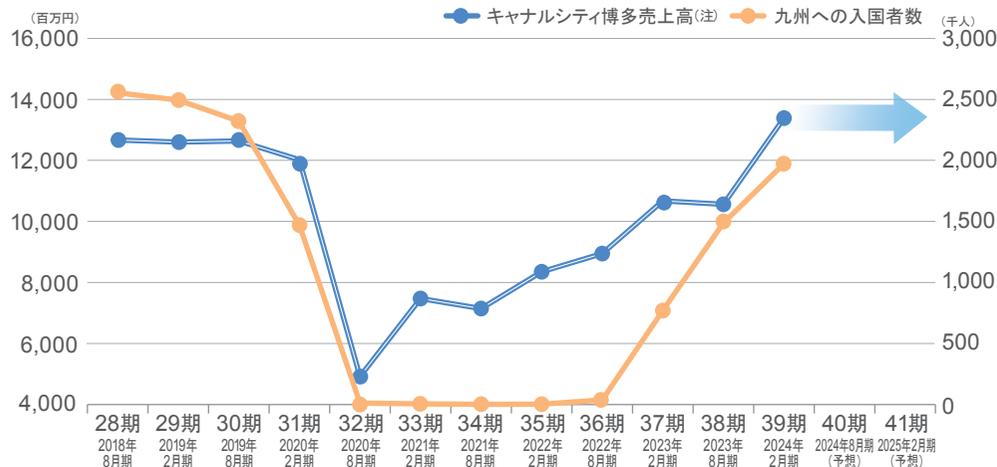


(注7)賃料単価指数は、第24期(2016年8月期)末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。また、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

# キャナルシティ博多の状況

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

## キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数



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

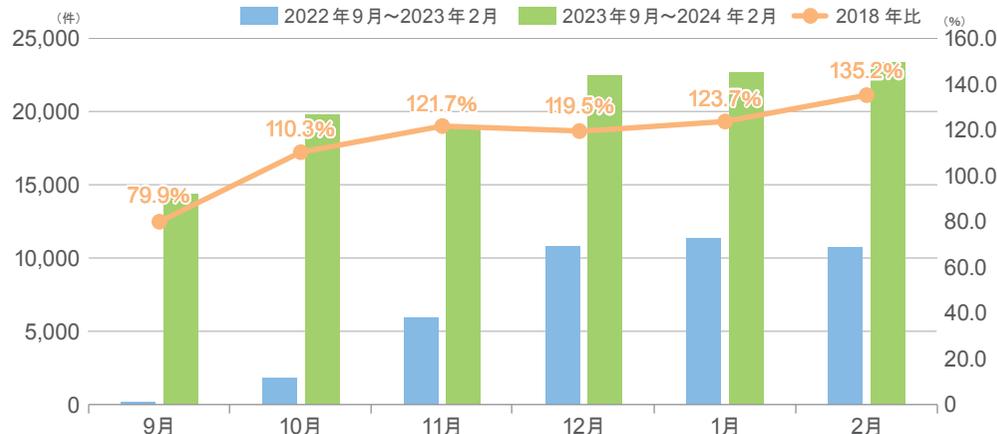
※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2024年1月及び2月は速報値。  
出典:国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎クルーズ船博多港寄港実績推移

年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年		
							1月	2月	3月~12月(予定)
寄港回数	279	229	14	0	2	75	7	10	171

出典:福岡市港湾空港局の2024年4月1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。

## 免税カウンター利用実績の推移 (Alpen FUKUOKA 開業後)



## グランドビルB1F 飲食ゾーンリニューアル計画



※イメージベースのため、変更の可能性があります。

# 資産の譲渡（マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物））

将来的に大きな価値を生み出すことに期待

## 譲渡（予定）資産の概要

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

## 譲渡（予定）後保有資産の概要

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

（注1）開示について譲渡先からの承諾が得られていない為、非開示としています。

（注2）譲渡予定価格と各帳簿価額（2024年8月末及び2024年2月末、ただし、2024年8月末時点の帳簿価額は想定値）の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。



## 譲渡理由

### ① 帳簿価格を超えた金額での売却

- ・本物件には、老朽化や周辺競争環境の変化等により、将来的な収益力と物件価値の低下がリスクとして存在する中、マリノアシティ福岡全体の建て替え等を検討している福岡地所株式会社等に譲渡することで、帳簿価格を超えた金額での売却を実現できる。

### ② 将来的に大きな価値を生み出すことに期待

- ・マリノアシティ福岡全体の建て替え等が実施された場合、商業施設としての競争力が向上し、本投資法人が継続して保有する底地に対しても将来的に大きな価値を生み出すことが期待される。

### ③ 長期的な安定したキャッシュフローの確保

- ・引き続き底地を保有することで、エンドテナントの売上や稼働率の変動に左右されない固定賃料を受受でき、長期的により安定したキャッシュフローを確保できる。

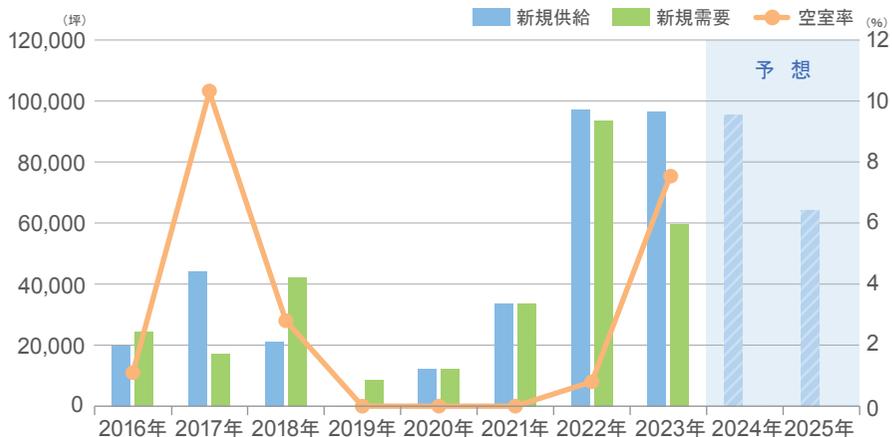
中長期的に安定した収益を投資主に提供し、  
投資主最善の利益を目指す

# その他アセットの状況（物流施設）

## 賃料単価の上昇継続

### 物流施設の需給バランスと空室率

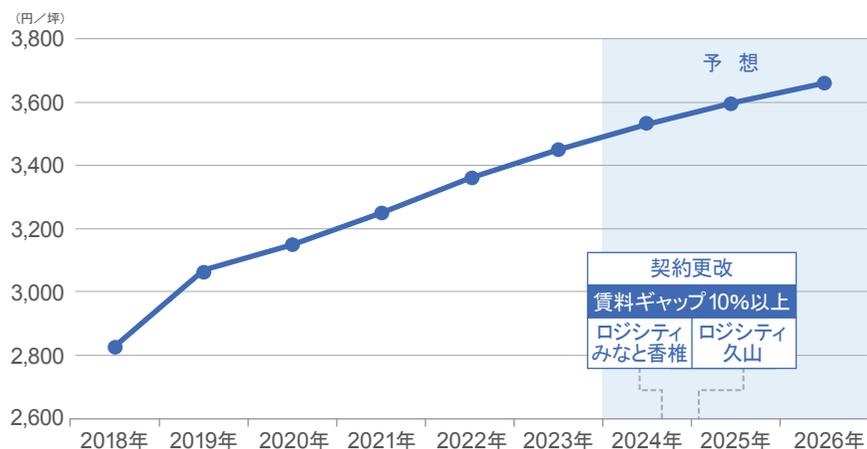
◎2023年の空室率は一時的に上昇するも、2024年以降は低下見込み



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

### 賃料単価推移

◎福岡市周辺はニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向

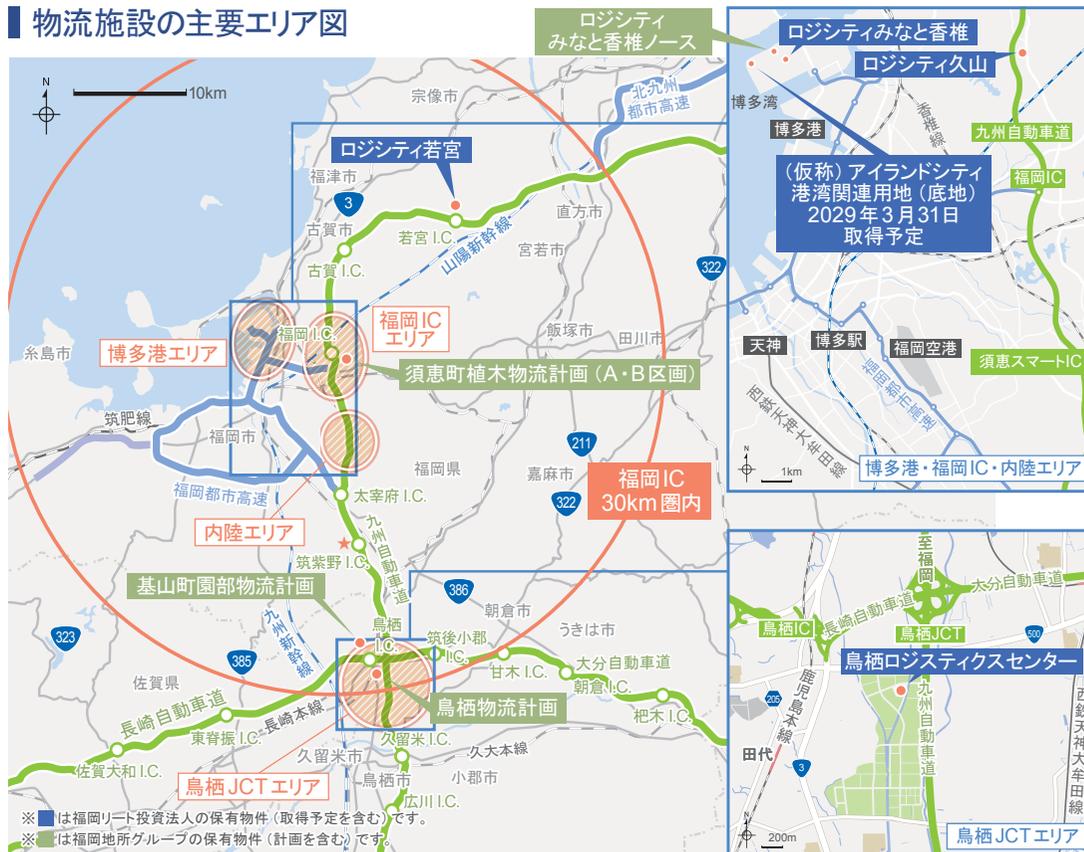


※福岡圏における延床面積5,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設が対象となります。  
出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 物流施設の概要

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

### 物流施設の主要エリア図



# その他アセットの状況（住居・ホテル）

## 住居アセットは堅調、ホテルアセットは回復基調

### 住居の概況

#### ◎高い稼働率を継続

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

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。

(注1) 商業部分を含んで記載しています。(注2) アクション別府駅前プレミアムを2023年4月27日付で取得したため、第38期の稼働率は2023年4月～の数値を記載しています。

#### ◎アクション別府駅前プレミアム稼働率推移



#### ◎入替による賃料増加も継続

(%)	第35期 2022年2月期	第36期 2022年8月期	第37期 2023年2月期	第38期 2023年8月期	第39期 2024年2月期
入替件数	44	44	42	38	50
内、賃料増加件数	20	21	20	23	34
賃料増減率 (注3)	1.0%	1.4%	1.2%	2.0%	2.0%

(注3) 入替時の従前契約の賃料に対する賃料増減率を算出しています。

### ホテルの概要

#### ◎福岡ワシントンホテルは2019年水準を超えるADRを達成

	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

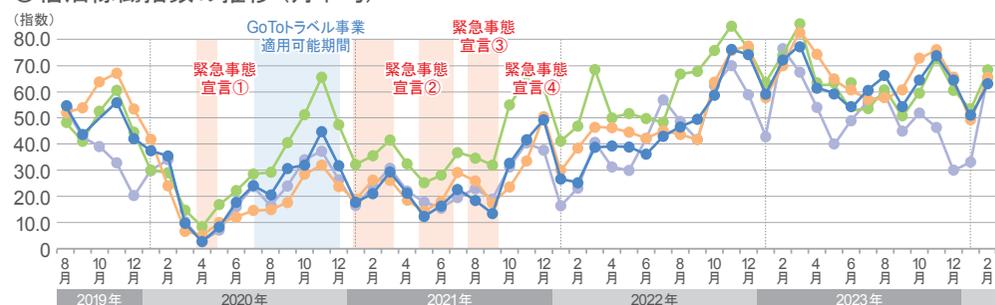
	第38期 (2023年8月期)	第39期 (2024年2月期)
客室稼働率	71.0%	75.8%
ADR (注4)	7,369円	7,098円
RevPAR (注5)	5,231円	5,384円

※福岡ワシントンホテルについてはオペレーター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4)「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5)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

#### ◎宿泊稼働指数の推移(月平均)



※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。

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

# 財務状況①

## 安定的な財務基盤の確保

### 財務方針（基本方針）

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

#### ◎足許の調達方針

返済期限の分散を維持しつつ

☑ 調達期間の調整（従来は7～10年） ☑ 固定／変動比率の調整 ☑ スプレッドの低廉等により資金調達コストコントロールを図る

#### ◎第39期（2024年2月期）の借入（長期）実績

##### ●新規調達

調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利
2023年9月29日 <small>サステナブルファイナンス グリーンローン</small>	西日本シティ銀行	2,000	7.0年	0.91900%
		1,900	8.0年	1.01500%
		1,000	10.0年	1.18900%
	SBI新生銀行	600	5.0年	0.76700%
	肥後銀行	600	5.0年	0.76700%
2023年10月31日 <small>サステナブルファイナンス グリーンローン</small>	伊予銀行	500	5.0年	0.76700%
	鹿児島銀行	300	5.0年	0.76700%
	福岡銀行	2,500	8.0年	3ヶ月TIBOR +0.25%
	三菱UFJ銀行	1,000	7.0年	1.20250%
	三井住友銀行	1,000	7.0年	1.20250%
	みずほ銀行	1,000	8.0年	1.24900%

##### ●リファイナンス

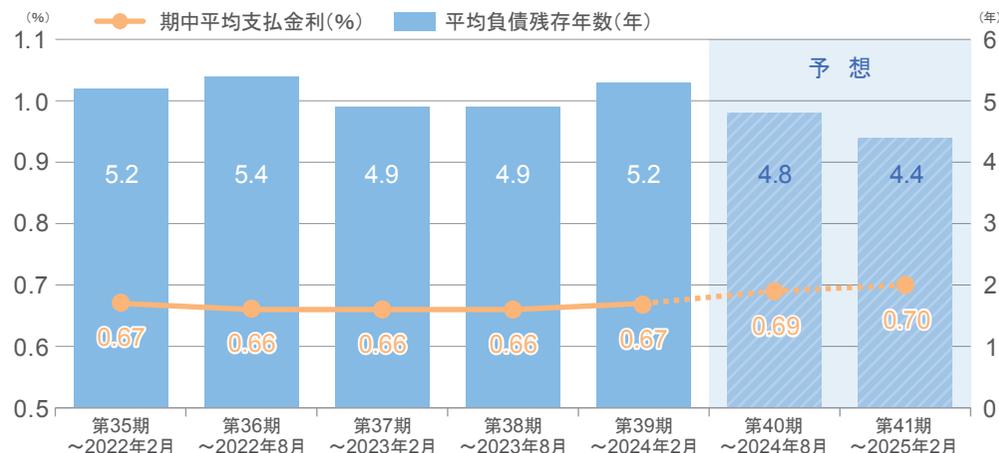
調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利
2024年2月29日 <small>サステナブルファイナンス グリーンローン</small>	西日本シティ銀行	1,000	7.0年	0.88900%
		1,000	9.0年	1.07000%
	福岡銀行	1,000	7.0年	3ヶ月TIBOR +0.23%
		1,000	9.0年	3ヶ月TIBOR +0.27%

##### ●返済

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

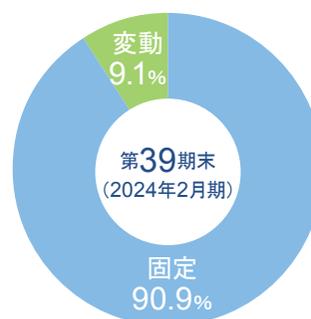
### 期末借入総額 96,350百万円

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



(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

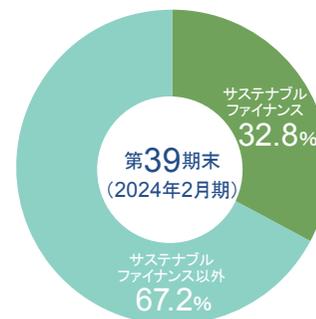
### 固定比率



### 長期比率



### サステナブルファイナンス比率



### 格付<sup>(注2)</sup>

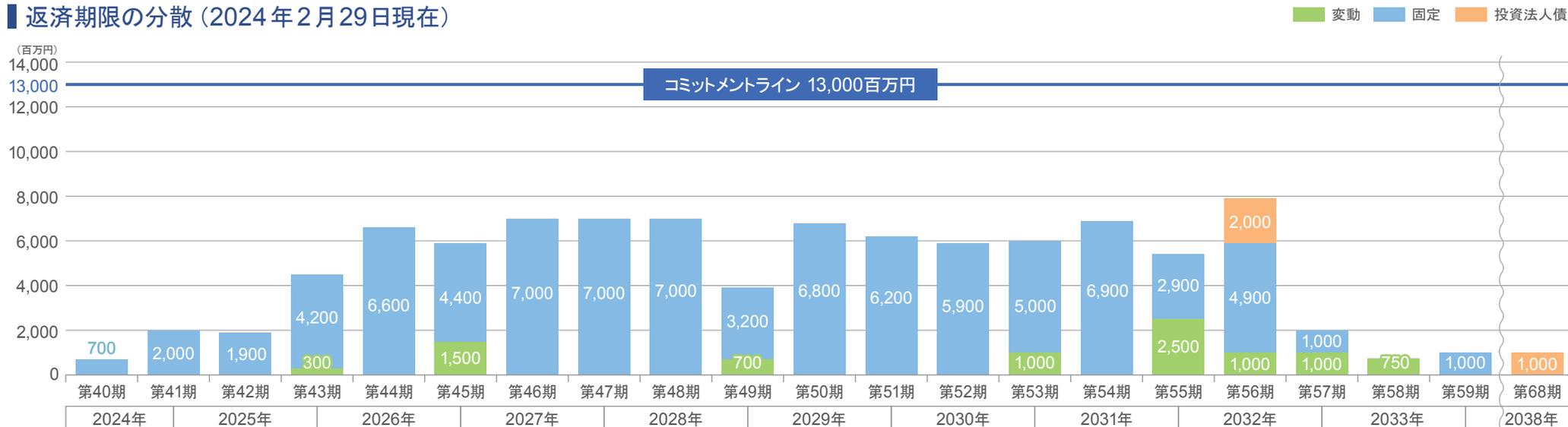


(注2)JCR:日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。R&I:格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

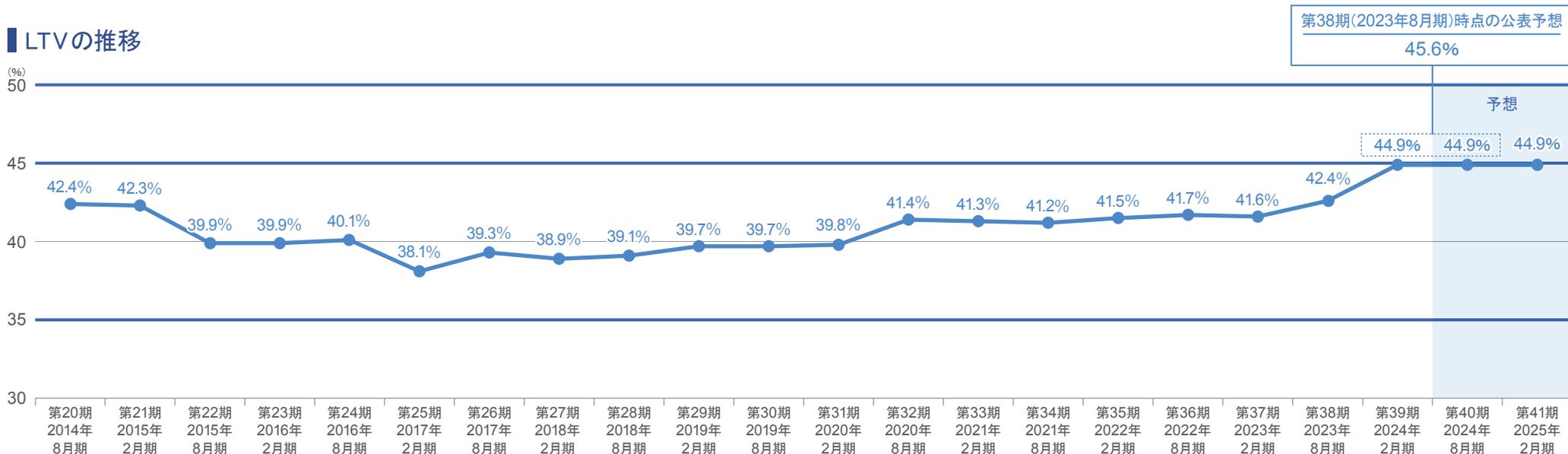
# 財務状況②

LTVは上昇するも、上限50%の範囲内にてコントロール

## 返済期限の分散 (2024年2月29日現在)



## LTVの推移



# 鑑定評価額

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

(単位:百万円)

物件名称	取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第39期末				第38期末				鑑定評価書 作成会社	
			鑑定評価額 ①	帳簿価額 ②	帳簿価額との 差異 ①-②	直接還元法 Cap Rate ③	鑑定評価額 ④	第39期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第39期末の 直接還元法 Cap Rateとの差異 ③-⑤		
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,000	29,730	▲730	4.2%	29,300	▲300	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	21,700	20,389	1,310	4.3%	21,700	0	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,200	20,316	▲116	5.4%	20,200	0	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,530	5,483	3,046	5.6%	8,540	▲10	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,100	9,799	300	5.0%	10,100	0	5.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	4,660	4,158	501	5.5%	4,700	▲40	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
	熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,840	1,892	947	5.4%	2,840	0	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
	花畑SC	1,130	6.4%	1,220	939	280	5.3%	1,200	20	5.4%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,490	2,797	692	5.4%	3,490	0	5.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250	5.5%	5,264	5,289	▲25	-	5,860	▲596	4.8%	-	谷澤総合鑑定所
	商業施設 合計	106,933	-	107,004	100,796	6,207	-	107,930	▲926	-	-	
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%	19,100	12,601	6,498	3.8%	19,300	▲200	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	16,100	8,586	7,513	4.0%	16,000	100	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	7,210	3,674	3,535	3.6%	7,010	200	3.7%	▲0.1%	日本不動産研究所
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	10,400	5,669	4,730	4.0%	10,100	300	4.1%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	9,220	4,279	4,940	4.2%	9,240	▲20	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,400	2,622	777	3.5%	3,400	0	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
	天神ノースフロントビル	2,800	6.1%	5,180	2,266	2,913	3.5%	5,050	130	3.6%	▲0.1%	日本不動産研究所
	東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	4,880	3,785	1,094	4.2%	4,900	▲20	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,520	3,160	359	4.0%	3,530	▲10	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	天神西通りビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,770	7,754	1,015	3.0%	8,770	0	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
	博多筑紫通りセンタービル	4,320	4.7%	4,560	4,476	83	4.1%	4,580	▲20	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
熊本イーストフロントビル	1,450	5.0%	1,500	1,510	▲10	4.6%	1,510	▲10	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
博多FDビジネスセンター(注3)	14,100	4.1%	16,100	14,093	2,006	3.5%	15,000	1,100	3.8%	▲0.3%	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計	83,590	-	109,940	74,481	35,458	-	108,390	1,550	-	-		
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,640	1,108	531	4.5%	1,640	0	4.5%	0.0%	日本不動産研究所
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	11,400	7,579	3,820	3.8%	10,000	1,400	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	5,930	4,575	1,354	4.0%	5,950	▲20	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,093	496	5.1%	2,590	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	2,100	1,583	516	3.9%	2,050	50	4.0%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,170	842	327	3.9%	1,150	20	4.0%	▲0.1%	大和不動産鑑定
	AQUALIA 千早	1,280	6.8%	2,060	1,133	926	4.2%	2,060	0	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	4,030	2,687	1,342	4.0%	4,020	10	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,430	1,118	311	3.9%	1,430	0	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
	アクション別府駅前プレミアム	1,525	3.4%	1,570	1,643	▲73	3.5%	1,560	10	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
	ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,870	1,484	385	5.2%	1,860	10	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
	ティサージホテル那覇	2,835	5.3%	2,940	2,691	248	4.8%	2,940	0	4.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所
	その他 合計	30,391	-	38,730	28,541	10,188	-	37,250	1,480	-	-	
全物件 合計	220,914	-	255,674	203,818	51,855	-	253,570	2,104	-	-		

(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) 第38期末の鑑定評価額及び直近のCap Rateは、物件取得時の鑑定評価に基づく数値を記載しています。

# サステナビリティへの取り組み

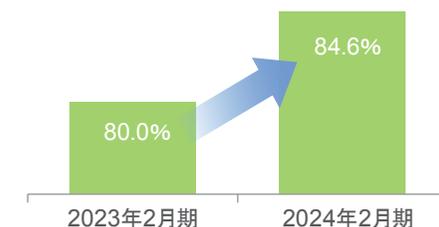
グリーンビル認証取得率 84.6% (2024年2月時点)

## 重要課題 (マテリアリティ)

重要課題 (マテリアリティ)	方針・目標	KPI・目標
環境	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (2030年までに) CO2排出量 35%削減 (2019年比、原単位)</li> <li>● ゴミリサイクル率 75%</li> </ul>
	建築性能・環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上</li> </ul>
社会	魅力ある職場の実現 (資産運用会社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 従業員に対する教育制度の拡充と資格取得の推奨により業務の質の向上を図る</li> <li>● オフィス環境改善を継続し、快適な労働環境の提供を推進する</li> <li>● ワークライフバランスに配慮し、従業員の満足度向上を図る</li> </ul>
	魅力ある職場の実現 (テナント)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ES (従業員満足度) 改善を推進し、テナント従業員の就業満足度の向上に努める</li> </ul>
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る</li> <li>● 地域経済・産業に関する調査研究の支援や魅力ある街づくりの推進を地元経済界と連携して行う</li> </ul>
	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域コミュニティ活動への参加や運用不動産での各種取り組みを通じて、地域社会との対話、連携を深め地域社会とともに発展する</li> </ul>
ガバナンス	ステークホルダーに対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ステークホルダーに対して財務情報 / 非財務情報の適時・適切な情報開示を行う</li> <li>● 積極的なステークホルダーとの対話を通じた信頼関係の構築を図るとともに、聴取した意見を経営戦略へ反映させる</li> </ul>
	コンプライアンス / リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令等の遵守徹底、利害関係者との取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用により、企業価値の維持・向上を目指す</li> </ul>

## 環境 → P29

### ● グリーンビル認証取得率



### ● CASBEE 不動産評価認証 (Sランク・Aランク) 保有 2 物件取得 **NEW**

・大博通りビジネスセンター



Sランク (オフィス部分)



Aランク (住居部分)

・博多筑紫通りセンタービル



Sランク

# 損益計算書・分配金（前期比）

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

(単位:百万円)

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

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

分配金	分配金の額	2,987	3,030	42
	1口当たり分配金	3,753円	3,807円	54円

## ■営業損益

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

# 損益計算書・分配金（予想比）

想定を上回るキャナルシティ博多の売上増加により、分配金は予想比+52円

（単位：百万円）

（符号は当期純利益への影響として記載）単位：百万円

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

分配金	分配金の額	2,988	3,030	41
	1口当たり分配金	3,755円	3,807円	52円

## ■営業損益

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

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

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

## ■第39期実績と第40期予想(今回公表)との差異要因

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

# 第41期(2025年2月期)業績予想

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

(単位:百万円)

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

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

## ■第40期予想(今回公表)と第41期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	+21
内 キャンナルシティ博多/キャンナルシティ博多・B	+16
パークプレイス大分	▲16
木の葉モール橋本	+8
サンリブシティ小倉	+13
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	▲139
博多FDビジネスセンター	+34
オフィスビル(博多FDビジネスセンター除く)	▲2
ロジシティみなと香椎	+23
その他	+1
<b>計</b>	<b>▲62</b>
(内 水光熱収入)	(▲25)
②外注委託費減	+15
水光熱費減	+13
修繕費増	▲9
減価償却費増	▲4
販管費減	+8
その他費用減	+35
<b>計</b>	<b>+58</b>
③調達コスト減 (上下要因(±3日分))	+4
<b>計</b>	<b>+4</b>



Fukuoka REIT

# Appendix

# 決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,807円

(単位:百万円)

項目	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(A) ~2023年8月31日	第39期(B) ~2024年2月29日	増減 (B-A)	第40期 ~2024年8月31日 (予想)	第41期 ~2025年2月28日 (予想)
営業収益	8,658	8,830	9,037	9,284	9,326	41	9,305	9,242
売却益	-	-	115	432	237	▲194	-	0
NOI	5,334	5,370	5,274	5,152	5,531	379	5,628	5,620
減価償却費	1,486	1,514	1,499	1,531	1,609	77	1,617	1,621
営業利益	3,185	3,181	3,223	3,372	3,462	89	3,305	3,301
経常利益	2,816	2,805	2,851	2,988	3,031	43	2,866	2,866
当期純利益	2,814	2,804	2,849	2,987	3,030	43	2,865	2,865
1口当たり分配金 <sup>(1)</sup>	3,536円	3,523円	3,580円	3,753円	3,807円			
1口当たり分配金予想 <sup>(2)</sup>	3,500円	3,500円	3,520円	3,600円	3,755円		3,600円	3,600円
実績と予想の差異 <sup>(1)-(2)</sup>	+36円	+23円	+60円	+153円	+52円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産(期末時点)	198,745	201,223	201,442	203,868	214,390			
負債(期末時点)	96,991	99,480	99,653	101,941	112,421			
純資産(期末時点)	101,753	101,743	101,788	101,926	101,969			
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日			
保有物件数(期末時点)	32物件	33物件	33物件	35物件	35物件			
テナント総数(期末時点)(注1)	1,016	1,021	1,007	1,018	1,031			
総賃貸可能面積(期末時点)	572,288.25㎡	578,255.35㎡	577,161.81㎡	580,272.77㎡	590,409.24㎡			
稼働率(期末時点)(注2)	99.4%	99.4%	97.9%	99.1%	98.8%			
FFO(Funds from Operation)(注3)	4,301	4,318	4,234	4,086	4,401			
1口当たりFFO	5,403円	5,425円	5,319円	5,133円	5,529円			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。  
 なお、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。

# プロフィール

## 福岡リート投資法人の特徴

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

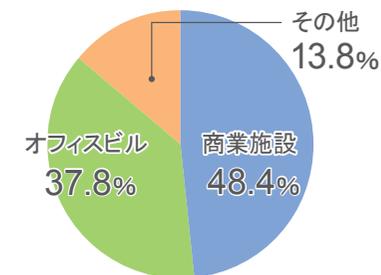
## 福岡リート投資法人の概要

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

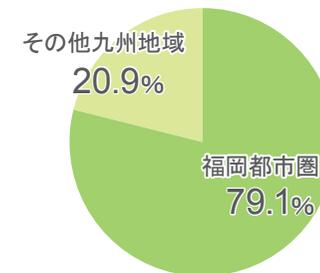
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	35 物件 / 220,914 百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16 物件 / 142,290 百万円
含み益	51,855 百万円
総賃貸可能面積	590,409.24 ㎡
稼働率	98.8%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	96,350 百万円
有利子負債比率 (LTV)	44.9%
固定比率	90.9%
期中平均支払金利	0.67%
格付	JCR AA- (安定的)
	R&I A+ (安定的)

◎投資タイプ (取得価格ベース)



◎投資対象エリア (取得価格ベース)



## 投資口価格等 (注1)

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

(注1) 2024年2月29日現在の数値を記載しています (期中平均支払金利を除く)。

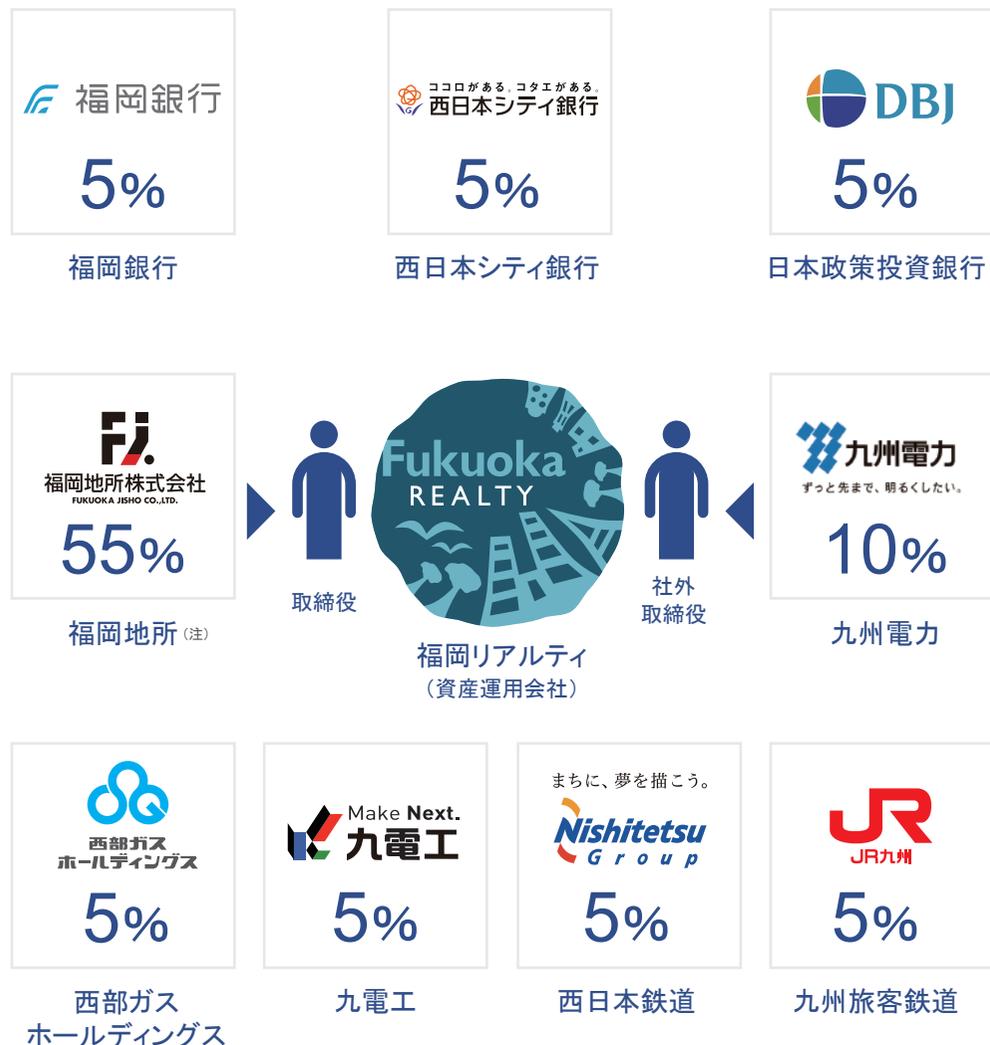
(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(注3) 第10期 (2009年8月期) に取得した東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

## スポンサー体制



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

## 投資方針

### ◎投資対象エリア

60-90% **福岡都市圏**

10-30% **その他九州地域**  
(沖縄県及び山口県を含む)

0-10% **その他**

### ◎投資タイプ

**その他** 0-30%  
(物流施設、住居、ホテル等)

**オフィスビル** 20-50%

**商業施設** 40-70%

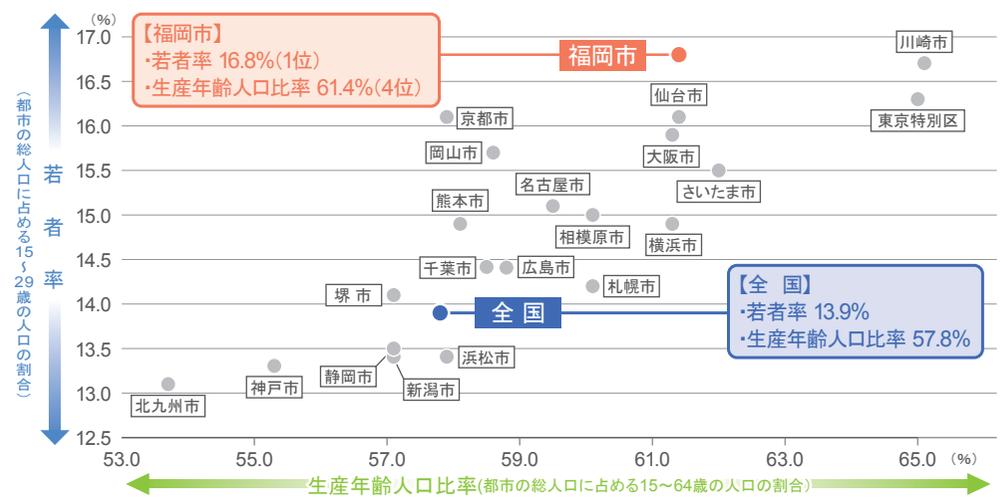
# 福岡市の近況

## 人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2022年)



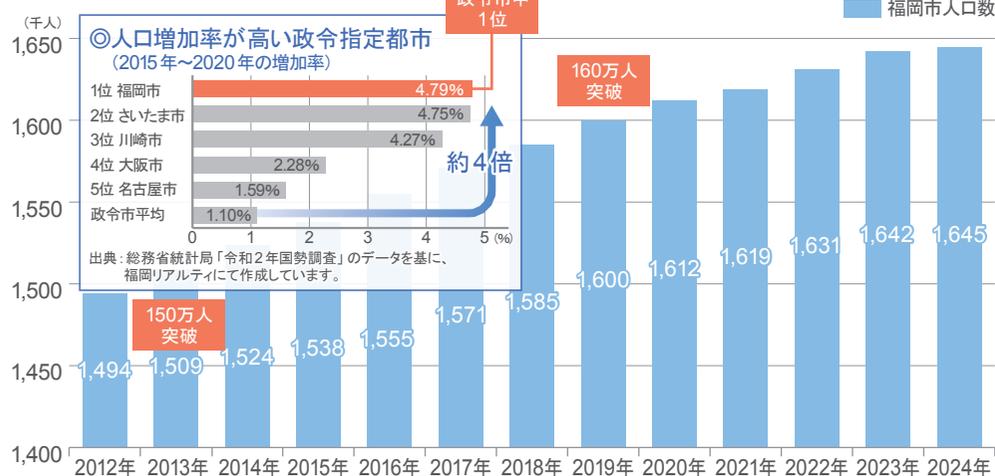
出典: 総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和5年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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)



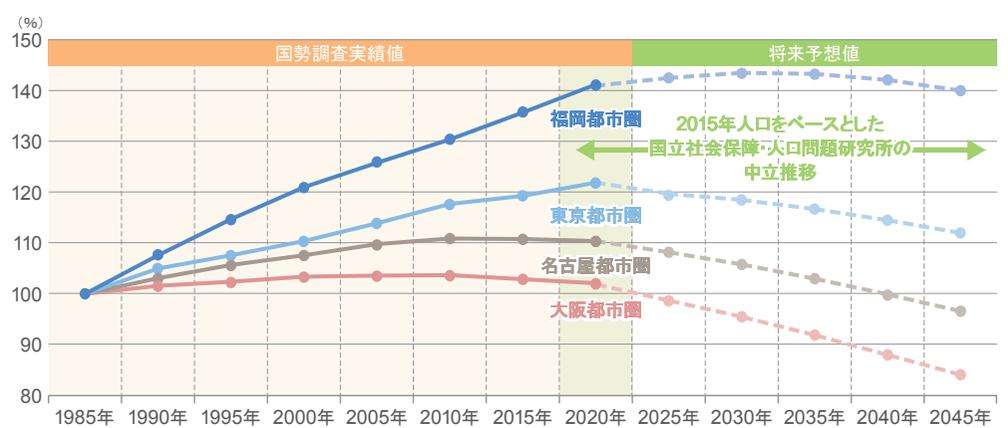
出典: 総務省統計局「令和2年 国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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。2024年の人口数は3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

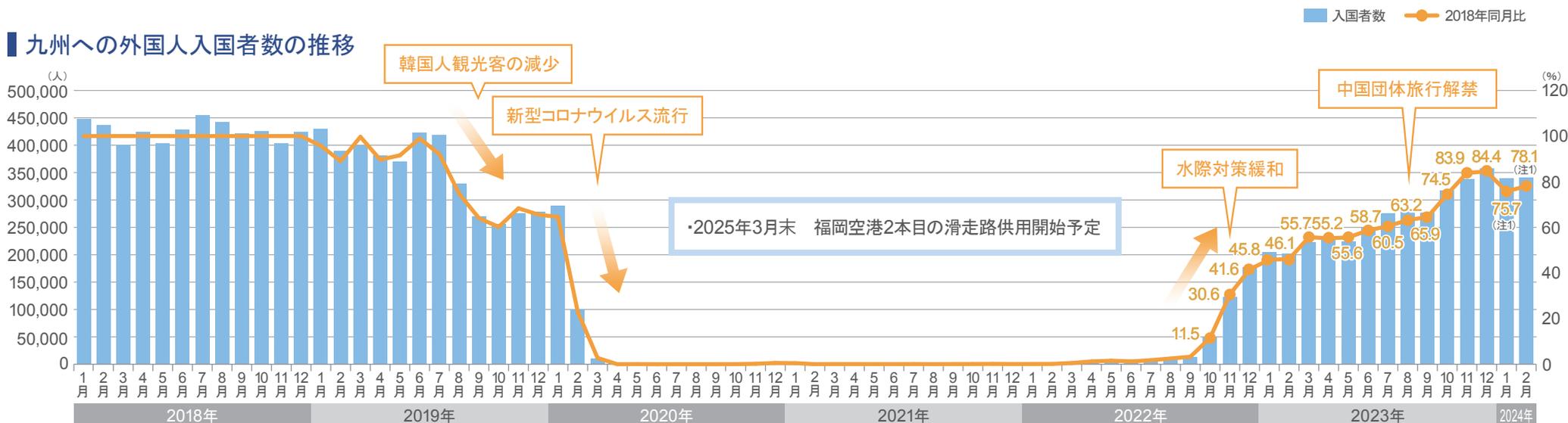


※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。  
※福岡都市圏とは、福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは、愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県を指します。  
出典: 総務省統計局「令和2年 国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# インバウンドの状況

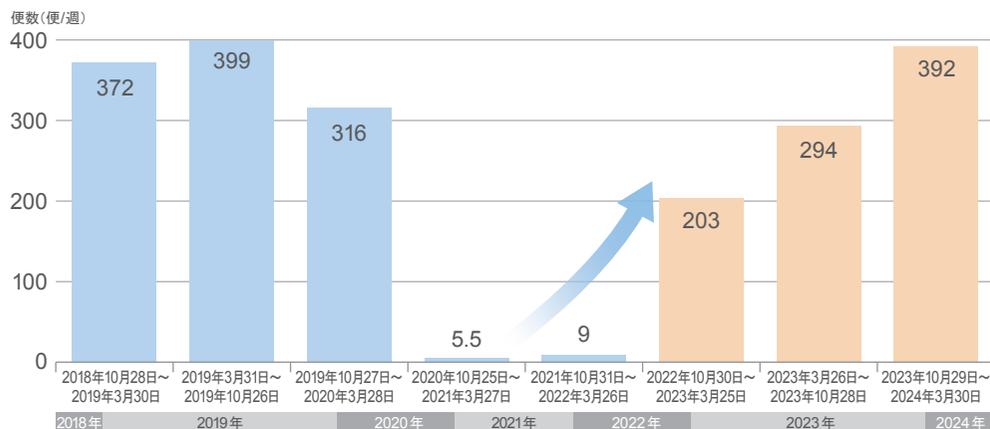
## 九州への外国人入国者数は中国を除きほぼ回復

### 九州への外国人入国者数の推移



(注1) 2024年1月及び2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12月）

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

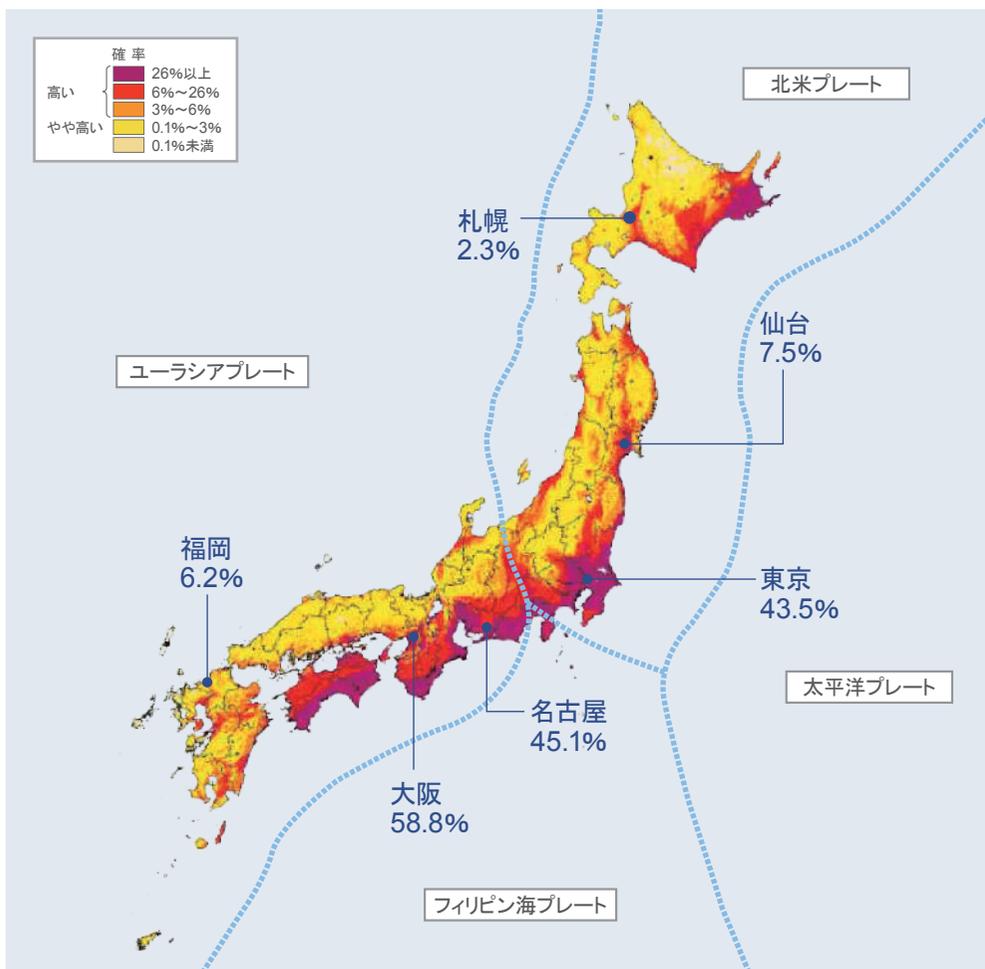
(注3) 九州合計はアジア以外の地域からの入国者数も含んでいます。  
出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 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)

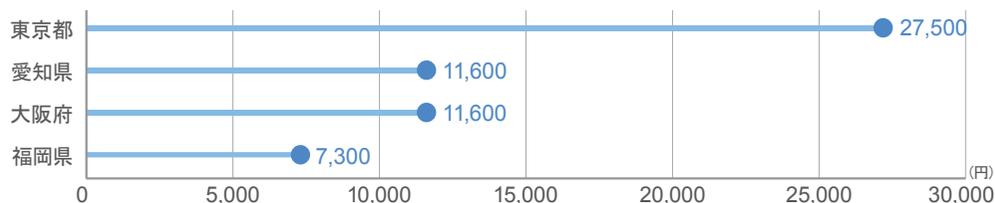


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2023年基準の数値を基に記載しています。  
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

### 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。

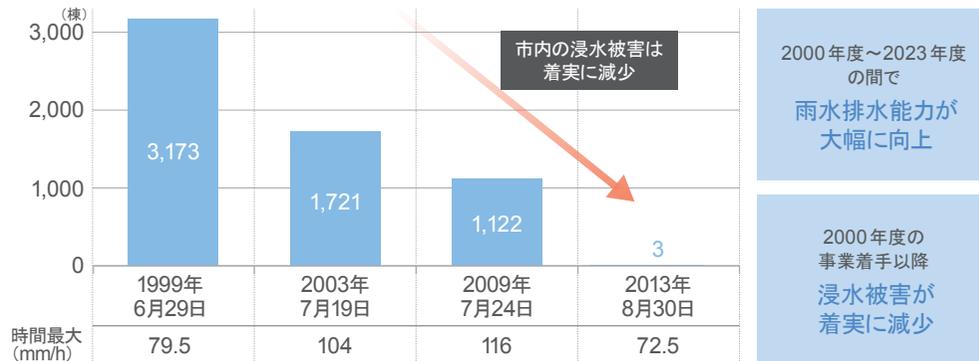
### その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力



◎市内における主な浸水被害の状況



出典：福岡市雨水整備緊急計画「雨水整備Doプラン2026」のパフレットを基に、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

<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>	<p>責任投資原則 (PRI) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により提唱された、環境・社会・ガバナンス (ESG) の要素を投資プロセスに反映させることを目的とする6つの基本原則、及びそれに賛同する国際的な金融機関のネットワーク。 本資産運用会社は、不動産投資運用業務における ESG への配慮を進めるにあたり、国際的な水準での実践を進めるため、責任投資原則 (PRI) に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)</p>	<p>金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立。本資産運用会社は、「TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)」提言への賛同を2022年9月に表明。 国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ同時に加入。</p>
 <p>21世紀 金融行動原則</p>	<p>21世紀金融行動原則 (PFA21) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則。 本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>GRESB Public Disclosure 2023</p>	<p>GRESB</p>	<p>不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。本投資法人は、2018年から参加。 GRESBリアルエステイト評価「4スター」及び「グリーンスター」を取得、GRESB開示評価最高レベル「Aレベル」の評価を取得。</p>
 <p>DBJ Green Building</p>	<p>DBJ Green Building 認証</p>	<p>「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価。本投資法人では、13物件の認証を取得。</p>
 <p>CASBEE 不動産 2024</p>	<p>CASBEE (建築環境総合性能評価システム)</p>	<p>建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。本投資法人では、4物件の認証を取得。</p>
 <p>BELS</p>	<p>BELS</p>	<p>「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン (2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。 本投資法人では、5物件の認証を取得。</p>

# 気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定性分析）

## TCFD 提言に沿ったリスクと機会及び財務的影響の定性分析を更新

### 気候変動シナリオ分析

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

		リスクと機会の要因と財務的影響	重要度		リスク・機会への対応
			2030年	2050年	
移行 リスク	政策と法	カーボンプライシングが導入され炭素税負担が増大する	小	中	CO2削減目標の推進 省エネルギー改修／再生可能エネルギー導入 エネルギー高効率化運営
	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
	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	-	-	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
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
		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	損害保険の付保 物件取得時のハザードリスク調査
	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
		海面上昇による対策費が増加する	小	小	エネルギー高効率化運営
機会	資源の効率化	省エネルギー化に伴うエネルギー調達コストが減少する	小	小	
	エネルギー源	クリーン・エネルギーへの移行が進み、炭素税負担が減少する	小	小	省エネルギー改修／再生可能エネルギー導入 ZEB・ZEH物件等の取得による環境性能面におけるポートフォリオの改善 高効率機器の価格低下
	製品およびサービス	市場へのZEB物件等の供給が増加することにより、ZEB物件等の 取得機会が増加する	-	-	
	市場	市場の選好により脱炭素対応物件の入居率が上昇する／ 賃料が増加する	小	中	環境認証の取得推進 満足度調査等によるテナントニーズの把握
		脱炭素対応の成功により融資先・融資機会が拡大する	小	小	グリーンファイナンスの活用
	レジリエンス	脱炭素対応の成功により新規投資家層が開拓される	-	-	環境問題を重視する投資家への訴求
	災害対策の成功により災害による損害額／災害復旧費用が減少する	中	中	物件所在地のリスクモニタリング 災害対策の実施（止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等） 損害保険によるリスク移転	

※評価もしくは算定が困難なものについては「-」にて表示しています。

# 気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響の検証（定量分析）

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

## 財務インパクト

（単位：百万円）

シナリオ	財務的影響の内容		4.0°Cシナリオ	1.5°C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る事象は確認されず

※単位未満の数値について、金額は四捨五入で記載しています。

※未算定項目は「-」としています。

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

# ESG への取り組み (環境)

## 環境負荷の低減

### エネルギー効率化 投資法人

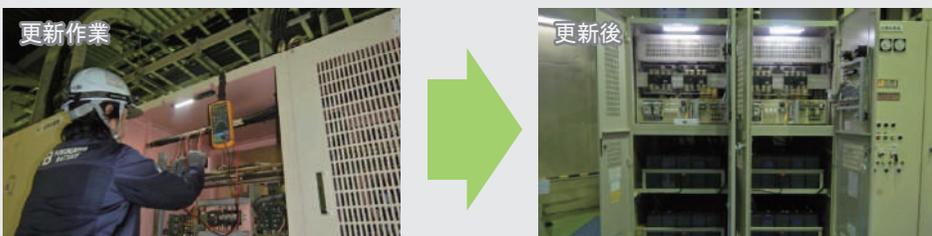
- ・電磁式水道メーター設置 **NEW**
- ・LED化推進 (共用部等)
- ・空調負荷の低減 (遮熱シート施工等)
- ・共用部緑化、水場の配置、日陰空間創出
- ・電子ブレーカー設置



パークプレイス大分

### 〈非常用発電機の更新〉 **NEW**

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



### 廃棄物削減 / 資源循環 / 水資源等 投資法人

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



### ● 植栽の追加 (木の葉モール橋本) **NEW**

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

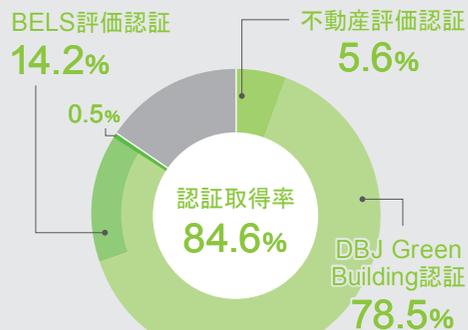


## 建築性能・環境性能の維持向上

### グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率 84.6%

### ■ 環境認証取得率



※2024年2月29日現在 (延床面積ベース)

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

【新規取得 2023年9月】 【再取得 2023年12月】



博多FDビジネスセンター ロジシティみなと香椎

【再取得 2023年12月】



ロジシティ久山

### ・CASBEE 不動産評価認証

4物件において認証取得 (内2物件は、2024年2月新規取得)



### ・BELS 評価認証

5物件において認証取得



# 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》(2024年2月29日現在)

- 社員平均勤続年数：8年0ヶ月
- 常勤従業員数：48名(男性24名、女性24名)※男女比率
  - スポンサーからの出向：3名 男性：50.0%
  - スポンサー等への出向：8名 女性：50.0%
- 有資格者数 ※正社員、契約社員及び出向受入社員における延べ人数を記載しています。
 

• 宅地建物取引士：23名	• 弁護士：1名
• 不動産証券化協会 認定マスター：21名	• 経営学修士：2名
• ビル経営管理士：5名	• 日本証券アナリスト協会認定 アナリスト：2名
• 一級建築士：3名	• 管理業務主任者：1名
• 不動産鑑定士：3名	• ITパスポート試験：3名

### 《柔軟な働き方支援》

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

### 《キャリア形成支援》

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

### 《社員向け研修》

- 公共財団法人九州経済調査協会の  
定例講演会
- コンプライアンス研修
- ESG研修
- 統合報告書研修
- 社内レクリエーション等

- 各役職者に応じた研修プログラム提供
- 資格補助制度(宅地建物取引士、  
不動産証券化協会認定マスター等)
- 語学学習支援等

### その他の取り組み

#### 《健康管理・オフィス環境改善》

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

#### 《認定・登録制度等》

- 働き方改革における「ふくおか『働き方改革』推進企業に認定(2018年8月)
- 福岡市Well-being & SDGs登録制度(マスター)へ登録(2022年7月)
- 福岡県SDGs登録制度へ登録(2023年2月)

## 魅力ある職場の実現(テナント) 投資法人

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



インバウンド接客研修



スタッフ慰労パーティー

# ESG への取り組み (社会②)

## 福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献

### 地域情報の発信 資産運用会社

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

### 各種地域イベント、祭りとの連動、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（熊本市、長崎市）**NEW**

### ●オーヴィジョンアイスアリーナ福岡



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

### ●地元プロスポーツ応援



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

## 地域社会との共創

### 地域コミュニティ等への取り組み 資産運用会社

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



キャナルシティ博多

地元高等学校による  
ゴスペル点灯イベント **NEW**



木の葉モール橋本

地元小学校とタイアップ  
「西陵まるしえ」 **NEW**



木の葉モール橋本

SDGs ペットボトル  
キャップアート **NEW**



クリーンデイへの参加



不動産・金融経済交流会主催

### 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



子育て支援

妊婦・ベビーカー  
利用者駐車場



パークプレイス大分

防犯パトロール  
(地区・学校と共同実施)



キャナルシティ博多、他

AED設置



キャナルシティ博多、他

シェアサイクル



キャナルシティ博多、他

電気自動車スタンド

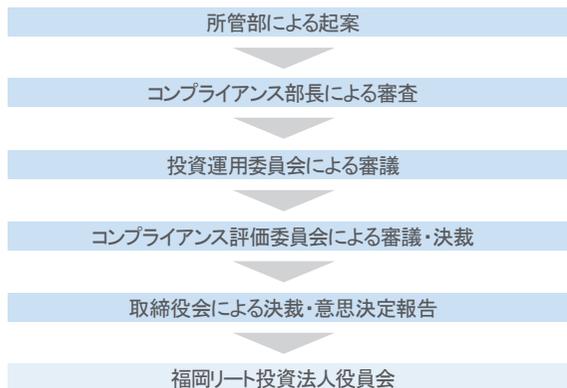
# ESGへの取り組み(ガバナンス)

## コンプライアンス / リスクマネジメント

### ガバナンス体制 資産運用会社 投資法人

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

#### ◎当社の意思決定プロセス(注1)



#### ◎外部専門家による第三者評価

##### [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

##### [エンジニアングレポート]

- 遵法性、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) 信託法第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იმ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、9.81%の投資口を保有
- ・投資口累積投資制度(全役職員の約1/3が本制度に参加)  
本投資法人の業績向上への意識を高めること及び財産形成の促進を目的として、2015年4月より資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入

### 運用報酬体系 資産運用会社

投資主利益と連動した資産運用報酬

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

(注2) 2021年2月期より運用報酬1の割合を引き下げ、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39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39期役員会出席状況等 投資法人

役職	氏名	報酬総額(千円)	出席状況
執行役員	古池 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

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

(e-ラーニング含む)

## ステークホルダーに対する情報開示と対話



### 統合報告書発行 投資法人

- ・2019年より毎年発行  
2023年12月に5回目の統合報告書を発行  
(非財務情報の拡充を図る)
- 2023年度版  
(2023年12月発行)
- ・ESG面談  
8件実施(2024年2月)

# IRへの取り組み紹介

## ■ 主なIR活動実績

### ◎国内機関投資家向けIR

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

### ◎海外機関投資家向けIR

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

### ◎個人投資家向けIR

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



九州IRフェア2023



個人投資主向け決算説明会



J-REITファンin福岡2023



JリートオンラインIRセミナー



福証IRフェアオンライン



機関投資家向け物件見学会

## ■ 主な広報活動実績

### ◎ウェブサイト表彰 NEW

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



### ◎広告掲載(地元経済誌)

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



財界九州2024年1月号



ふくおか経済2023年11月号

## ■ Indexへの組み入れ状況 (2024年2月末日現在)

### ◎主なグローバルインデックス

FTSE EPRA/NAREIT  
Global Real Estate Index

FTSE Developed  
Small Cap

S&P Global REIT  
Index

MSCI Japan  
Small Cap Index

## ■ その他の活動

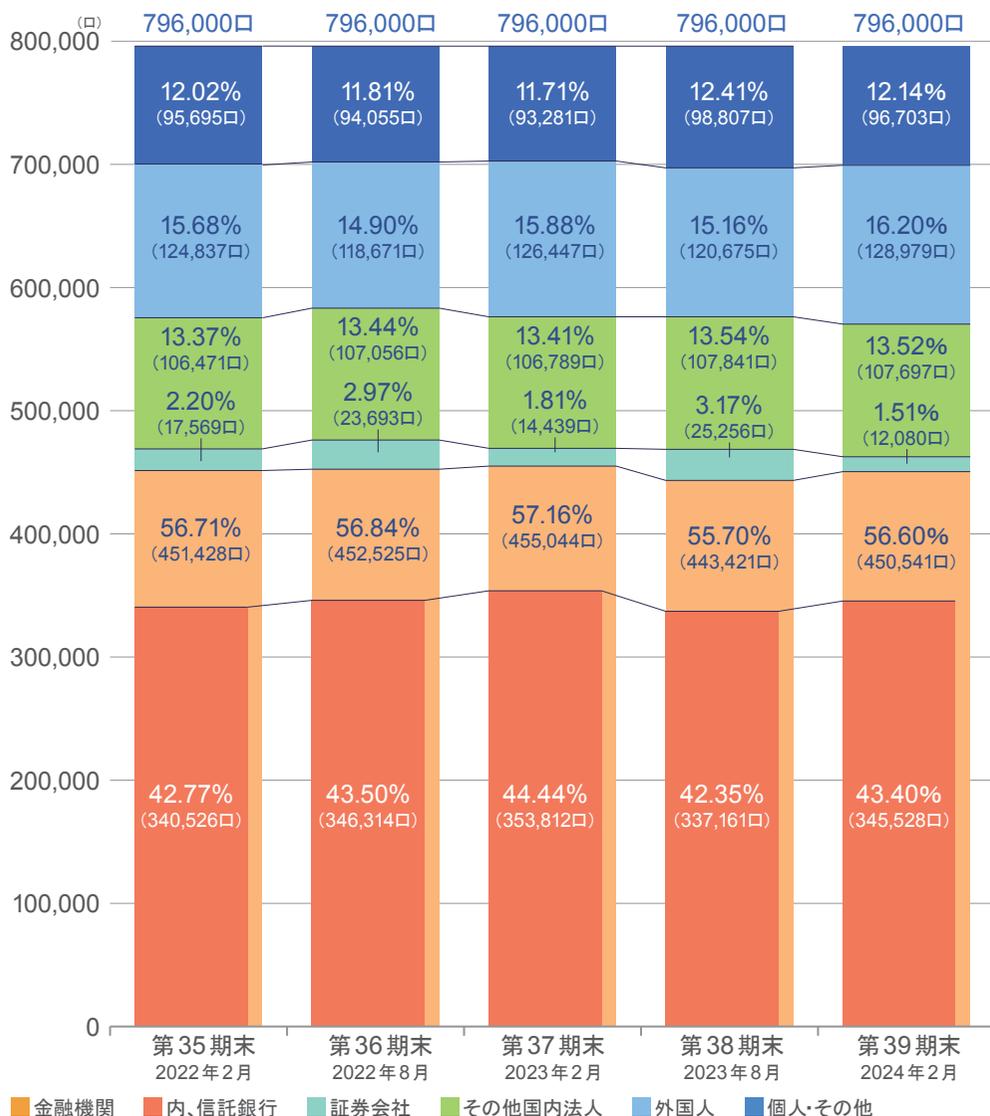
2024年で14年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足。福岡・九州企業のIR担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用。

日程	テーマと講師
第1回 2023年7月	「持続的な評価を導くIR ～2023年度IRの潮流とディスクロージャー」 一般社団法人日本IR協議会 専務理事 佐藤 淑子 様
第2回 2023年11月	「安川電機のIR活動(開示情報と対話機会の拡充)」 株式会社安川電機 コーポレートブランディング本部 広報・IR部 IR推進課 課長 中原 大輔 様
第3回 2024年2月	「人的資本経営にどう向き合ったらよいか」 一橋大学大学院経営管理研究科 教授 一般社団法人日本IR協議会 客員研究員 円谷 昭一 様

※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。

# 投資主データ

## 投資主カテゴリー別分布状況（所有投資口数の割合）



※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39期末）

2024年2月29日現在

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

## 主要投資主（第39期末）

2024年2月29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)	214,864口	26.99%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	85,925口	10.79%
3	福岡地所株式会社	78,136口	9.81%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	37,279口	4.68%
5	全国信用協同組合連合会	14,760口	1.85%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,294口	1.67%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385771	11,833口	1.48%
8	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.28%
9	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.14%
10	株式会社常陽銀行	7,670口	0.96%

# 投資口価格推移



(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口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。

# 貸借対照表（前期比）

科目	第38期(A) 2023年8月31日	第39期(B) 2024年2月29日	差異 (B-A)
<b>流動資産</b>	11,591	9,138	▲2,453
現金及び預金	6,267	3,304	▲2,962
信託現金及び信託預金	4,243	4,206	▲36
営業未収入金	791	954	162
前払費用	259	288	28
未収消費税等	-	371	371
その他	29	12	▲17
<b>固定資産</b>	192,254	205,231	12,977
<b>有形固定資産</b>	185,374	198,286	12,912
建物	1,918	1,893	▲25
構築物	23	23	▲0
工具、器具及び備品	0	2	1
土地	1,684	1,684	-
信託建物	66,140	71,643	5,503
信託構築物	1,033	1,018	▲14
信託機械及び装置	703	748	45
信託工具、器具及び備品	238	238	0
信託土地	113,622	121,016	7,394
信託建設仮勘定	9	15	6
<b>無形固定資産</b>	5,548	5,547	▲0
信託借地権	5,545	5,545	-
信託その他無形固定資産	2	1	▲0
<b>投資その他の資産</b>	1,331	1,397	66
繰延税金資産	0	1	1
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	327	335	8
長期前払費用	994	1,050	56
<b>繰延資産</b>	22	21	▲1
<b>資産合計</b>	<b>203,868</b>	<b>214,390</b>	<b>10,522</b>

(単位：百万円)

科目	第38期(A) 2023年8月31日	第39期(B) 2024年2月29日	差異 (B-A)
<b>流動負債</b>	10,625	6,193	▲4,431
営業未払金	771	871	100
1年内償還予定の投資法人債	2,000	-	▲2,000
1年内返済予定の長期借入金	5,200	2,700	▲2,500
未払金	16	19	2
未払費用	433	463	29
未払法人税等	0	3	2
未払消費税等	11	-	▲11
前受金	1,065	1,058	▲7
預り金	1,125	1,078	▲47
<b>固定負債</b>	91,316	106,227	14,911
投資法人債	3,000	3,000	-
長期借入金	76,250	90,650	14,400
預り敷金及び保証金	837	835	▲1
信託預り敷金及び保証金	11,229	11,742	513
<b>負債合計</b>	<b>101,941</b>	<b>112,421</b>	<b>10,479</b>

<b>純資産の部</b>	<b>投資主資本</b>	101,926	101,969	42
	出資総額	98,938	98,938	-
	剰余金合計	2,987	3,030	42
	<b>純資産合計</b>	<b>101,926</b>	<b>101,969</b>	<b>42</b>

<b>負債純資産合計</b>	<b>203,868</b>	<b>214,390</b>	<b>10,522</b>
----------------	----------------	----------------	---------------

# キャッシュ・フロー計算書（前期比）

（単位：百万円）

区 分	第 38 期 (A) ～2023 年 8 月 31 日	第 39 期 (B) ～2024 年 2 月 29 日	差 異 (B-A)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,939</b>	<b>3,724</b>	<b>▲214</b>
税引前当期純利益	2,988	3,031	43
減価償却費	1,531	1,609	77
投資法人債発行費償却	1	1	▲0
受取利息	▲0	▲0	0
支払利息	284	328	43
不動産等売却益	▲432	▲237	194
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲52	▲162	▲110
未収消費税等の増減額（▲は増加）	-	▲371	▲371
未払消費税等の増減額（▲は減少）	▲355	▲11	344
営業未払金の増減額（▲は減少）	31	▲62	▲94
未払金の増減額（▲は減少）	▲4	2	7
未払費用の増減額（▲は減少）	5	6	1
前受金の増減額（▲は減少）	▲2	▲7	▲4
預り金の増減額（▲は減少）	201	▲47	▲248
前払費用の増減額（▲は増加）	10	▲28	▲39
長期前払費用の増減額（▲は増加）	▲0	▲56	▲56
その他	12	36	23
<b>小計</b>	<b>4,219</b>	<b>4,030</b>	<b>▲188</b>
利息の受取額	0	0	▲0
利息の支払額	▲278	▲305	▲26
法人税等の支払額	▲1	▲0	0
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲3,436</b>	<b>▲13,636</b>	<b>▲10,200</b>
有形固定資産の取得による支出	▲1,539	▲0	1,539
信託有形固定資産の売却による収入	1,495	815	▲680
信託有形固定資産の取得による支出	▲3,172	▲14,953	▲11,781
信託無形固定資産の取得による支出	-	▲1	▲1
預り敷金及び保証金の受入による収入	94	5	▲89
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲16	▲7	8
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	195	637	441
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲494	▲124	369
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-	▲8	▲8
使途制限付信託預金の払出による収入	1	2	0
使途制限付信託預金の預入による支出	▲2	▲2	▲0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲298</b>	<b>6,912</b>	<b>7,211</b>
短期借入れによる収入	3,000	21,900	18,900
短期借入金の返済による支出	▲3,000	▲21,900	▲18,900
長期借入れによる収入	8,450	16,400	7,950
長期借入金の返済による支出	▲5,900	▲4,500	1,400
投資法人債の償還による支出	-	▲2,000	▲2,000
分配金の支払額	▲2,848	▲2,987	▲138
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	204	▲2,999	▲3,203
現金及び現金同等物の期首残高	10,255	10,459	204
現金及び現金同等物の期末残高	10,459	7,460	▲2,999

# 賃貸事業収支（商業施設）

(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39期合計 (A)
	第39期 (2023年9月1日～2024年2月29日) 182日					
①不動産賃貸事業収益合計	1,070	951	1,160	292	840	4,314
不動産賃貸収入	1,052	915	999	292	683	3,943
その他 不動産賃貸収入	17	36	160	-	156	371
②不動産賃貸事業費用合計	473	550	583	49	532	2,189
外注委託費	290	374	280	8	304	1,258
修繕費	16	23	38	3	16	99
原状回復費	-	-	-	-	-	-
公租公課	85	104	99	34	42	366
損害保険料	5	7	5	1	2	21
水道光熱費	25	36	134	-	87	284
その他 不動産賃貸費用	50	3	24	0	78	157
③NOI(=①-②)	596	401	577	242	308	2,125
④減価償却費	239	190	206	53	101	791
⑤賃貸事業利益(=③-④)	357	210	370	189	206	1,334
NOI利回り(対取得価格)	3.7%	3.8%	5.9%	7.3%	6.2%	4.8%
資本的支出	69	82	153	86	6	399

第38期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差 異 (A-C)
184日	▲2日		
4,126	188	4,194	120
3,693	249		
432	▲60		
2,347	▲158	2,235	▲45
1,266	▲7		
195	▲96		
-	-		
366	▲0		
21	▲0		
356	▲71		
141	16		
1,778	347	1,959	166
782	8		
995	338		
4.0%	0.8%		
923	▲524		

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	久留米東楡原SC (注1)	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	第39期合計 (A)
	第39期 (2023年9月1日～2024年2月29日) 182日			第39期 (2023年9月1日～2023年11月29日) 90日	第39期 (2023年9月1日～2024年2月29日) 182日		
①不動産賃貸事業収益合計	248	89	40	13	105	177	675
不動産賃貸収入	222	89	40	13	105	177	648
その他 不動産賃貸収入	26	0	-	0	-	-	26
②不動産賃貸事業費用合計	81	10	5	3	13	23	139
外注委託費	38	2	1	0	1	1	46
修繕費	2	0	0	-	3	1	8
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	16	5	3	2	7	18	54
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2
水道光熱費	20	-	-	-	-	-	20
その他 不動産賃貸費用	2	1	0	1	1	0	7
③NOI(=①-②)	166	79	35	9	92	153	536
④減価償却費	31	9	4	2	22	22	91
⑤賃貸事業利益(=③-④)	135	69	31	7	69	130	444
NOI利回り(対取得価格)	6.3%	6.6%	6.2%	5.1%	5.2%	5.8%	5.9%
資本的支出	2	0	1	-	0	0	6

第38期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注2)	差 異 (A-C)
184日	▲2日		
742	▲66	679	▲3
711	▲62		
31	▲4		
145	▲6	146	▲6
48	▲1		
11	▲2		
-	-		
56	▲2		
2	▲0		
24	▲3		
3	4		
596	▲60	533	2
105	▲13		
491	▲47		
6.0%	▲0.1%		
4	2		

(注1)2023年11月30日付で譲渡しました。(注2)第38期決算発表時公表予想

# 賃貸事業収支（オフィスビル・その他）

（単位：百万円）

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 (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39期 合計 (A)	第38期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第39期 (2023年9月1日～2024年2月29日)																	
	(運用期間)	182日														184日	▲2日	
①不動産賃貸事業収益合計	652	586	207	333	368	86	150	161	97	159	140	47	151	3,145	3,014	130	3,238	▲93
不動産賃貸収入	650	525	197	333	343	86	123	149	94	159	132	43	139	2,977	2,836	141		
その他 不動産賃貸収入	1	61	10	0	25	-	27	12	3	-	8	4	11	167	178	▲11		
②不動産賃貸事業費用合計	225	177	69	102	143	19	50	57	19	21	42	17	56	1,001	984	17	995	6
外注委託費	155	74	19	56	42	1	10	18	7	-	18	8	23	437	416	21		
修繕費	9	5	10	13	13	0	6	5	0	-	1	1	0	68	85	▲17		
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
公租公課	50	40	25	29	16	16	9	9	7	21	12	-	-	238	238	▲0		
損害保険料	1	2	0	1	1	0	0	0	0	-	0	0	1	13	12	1		
水道光熱費	7	50	11	-	26	-	21	11	4	-	8	4	11	158	164	▲6		
その他 不動産賃貸費用	1	3	1	1	43	0	1	11	0	0	0	1	18	85	67	17		
③NOI(=①-②)	427	409	138	230	225	67	100	104	78	137	98	30	94	2,143	2,030	113	2,243	▲100
④減価償却費	81	73	28	67	45	10	30	41	19	-	16	10	73	498	419	78		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	345	335	110	163	179	56	70	63	59	137	82	19	21	1,644	1,610	34		
NOI利回り(対取得価格)	5.9%	7.3%	6.3%	6.6%	7.6%	5.2%	7.2%	4.9%	4.8%	3.6%	4.6%	4.2%	1.3%	5.1%	5.9%	▲0.7%		
資本的支出	37	26	7	228	4	2	0	5	-	-	14	2	1	332	355	▲23		

科 目	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	アムックス 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39期 合計 (A)	第38期 合計 (B)	差 異 (A-B)	予 想 (C) (注1)	差 異 (A-C)
	第39期 (2023年9月1日～2024年2月29日)																
	(運用期間)	182日													184日	▲2日	
①不動産賃貸事業収益合計					67	39	60	117	39	21	61	33	953	969	▲15	963	▲9
不動産賃貸収入					66	39	58	112	37	19	61	33	910	913	▲2		
その他 不動産賃貸収入					1	-	1	5	2	1	-	-	42	55	▲12		
②不動産賃貸事業費用合計					15	8	13	26	14	4	38	9	226	221	5	224	2
外注委託費					5	2	3	7	2	1	0	0	35	35	0		
修繕費	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	0	1	1	3	3	0	-	2	15	16	▲0		
原状回復費					1	-	2	3	3	0	-	-	9	10	▲0		
公租公課					5	3	4	8	2	-	7	5	90	90	▲0		
損害保険料					0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0		
水道光熱費					0	0	0	2	0	0	-	-	26	30	▲4		
その他 不動産賃貸費用					1	1	1	1	2	2	30	0	43	33	10		
③NOI(=①-②)	41	186	119	69	52	30	46	91	25	16	22	24	726	747	▲20	738	▲12
④減価償却費	9	38	38	15	15	9	12	17	11	7	27	24	227	224	3		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	31	148	80	54	36	21	33	73	14	8	▲5	0	498	523	▲24		
NOI利回り(対取得価格)	6.6%	4.6%	4.7%	8.2%	5.1%	5.6%	7.2%	6.5%	4.6%	2.2%	3.0%	1.7%	4.8%	5.0%	▲0.2%		
資本的支出	-	10	-	-	1	1	9	126	3	0	78	0	232	318	▲85		

(注1)第38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。

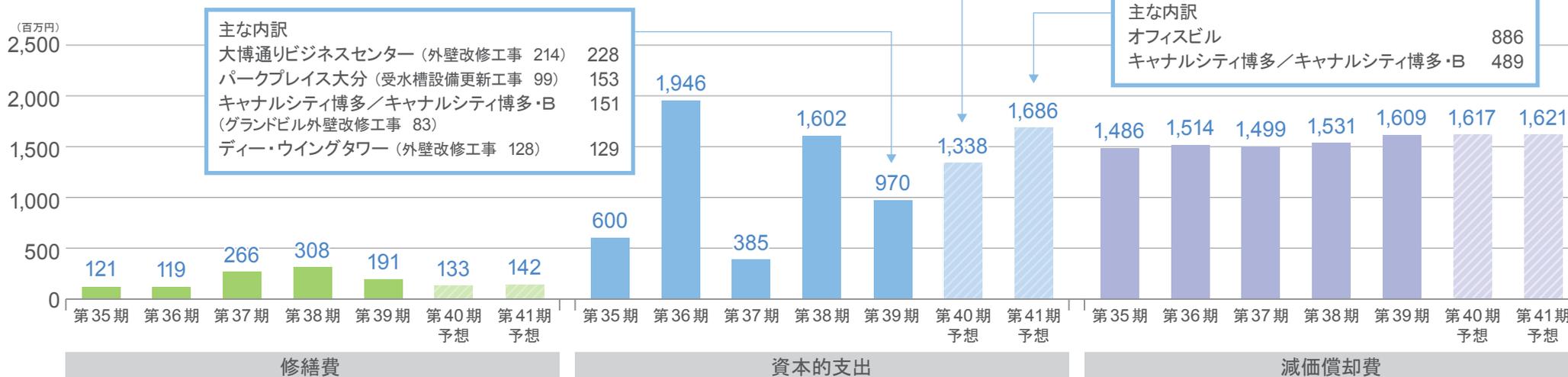
# 賃貸事業収支（全体）及び修繕費・資本的支出・減価償却費

(単位:百万円)

科目 (運用期間)	第39期合計 (A)	第38期合計 (B)	差異 (A-B)	予想 (C)(注)	差異 (A-C)
	2023年9月1日～ 2024年2月29日 182日	2023年3月1日～ 2023年8月31日 184日			
①不動産賃貸事業収益合計	9,088	8,852	236	9,075	13
不動産賃貸収入	8,480	8,154	325		
その他 不動産賃貸収入	608	697	▲89		
②不動産賃貸事業費用合計	3,557	3,700	▲142	3,590	▲32
外注委託費	1,777	1,765	12		
修繕費	191	308	▲116		
原状回復費	9	10	▲0		
公租公課	749	752	▲2		
損害保険料	43	42	1		
水道光熱費	489	575	▲85		
その他 不動産賃貸費用	294	245	49		
③NOI(=①-②)	5,531	5,152	379	5,484	46
④減価償却費	1,609	1,531	77		
⑤賃貸事業利益(=③-④)	3,922	3,620	301		
NOI利回り(対取得価格)	5.0%	4.9%	0.1%		
資本的支出	970	1,602	▲631		

(注)第38期決算発表時公表予想

## 修繕費・資本的支出・減価償却費



# ポートフォリオ一覧①

2024年2月29日現在

	物件名称	築年数(注1)	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率	取得日	取得先(注3)	総賃貸可能面積 (㎡)(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10ヶ月	32,000	14.5%	2004/11/9	スポンサー	48,176.33	99.5%	24	Alpen FUKUOKA、ワシントンホテル
	キャナルシティ博多・B	27年10ヶ月	21,060	9.5%	2011/3/2	外部	31,141.44	93.8%	37	OPA、MUJIキャナルシティ博多
	パークプレイス大分	21年11ヶ月	19,610	8.9%	2004/11/9	スポンサー	121,184.16	99.8%	99	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	18年11ヶ月	6,633	3.0%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	12年11ヶ月	10,000	4.5%	2018/3/1	スポンサー	22,191.52	99.2%	121	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	17年5ヶ月	5,300	2.4%	2006/9/28	スポンサー	14,602.88	99.1%	12	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	17年3ヶ月	2,400	1.1%	2006/11/30	スポンサー	6,968.66	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7ヶ月	1,130	0.5%	2007/9/3	スポンサー	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	16年3ヶ月	3,550	1.6%	2008/3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケーズデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	23年4ヶ月	5,250	2.4%	2015/5/1	スポンサー	33,069.82	100.0%	1	エフ・ジェイエンターテインメントワークス
商業施設合計又は平均	—	106,933	48.4%	—	—	348,882.35	99.2%	300	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	27年10ヶ月	14,600	6.6%	2004/11/9	スポンサー	23,031.14	98.6%	62	ベルシステム24、TOTO
	呉服町ビジネスセンター	20年4ヶ月	11,200	5.1%	2004/11/9	スポンサー	19,905.34	99.1%	35	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	22年11ヶ月	4,400	2.0%	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11ヶ月	7,000	3.2%	2006/3/16	スポンサー	14,677.35	99.3%	(注6) 70	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	15年0ヶ月	5,900	2.7%	2009/3/13	外部+スポンサー	13,482.02	99.4%	24	フ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	27年5ヶ月	2,600	1.2%	2013/2/1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル	14年1ヶ月	2,800	1.3%	2013/3/28	外部	5,261.64	100.0%	12	楽天カード、ブルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	8年0ヶ月	4,230	1.9%	2018/3/1	スポンサー	6,214.77	100.0%	2	富士通、セブン-イレブン・ジャパン
	東比恵ビジネスセンターⅢ	3年11ヶ月	3,290	1.5%	2020/5/29	スポンサー	2,981.14	100.0%	6	三井ホーム、大日本ダイヤコンサルタント
	天神西通りビジネスセンター(底地)	—	7,700	3.5%	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	32年1ヶ月	4,320	2.0%	2022/3/1	外部	5,994.41	89.6%	13	ヤマエ久野、ウエスコ
	熊本イーストフロントビル	30年2ヶ月	1,450	0.7%	2023/3/28	外部	3,114.07	75.4%	6	三井住友海上火災保険、日能研
	博多FDビジネスセンター	1年0ヶ月	14,100	6.4%	2023/9/1	スポンサー	12,102.05	86.5%	13	アクセンチュア、リコージャパン
オフィスビル合計又は平均	—	83,590	37.8%	—	—	117,740.51	96.8%	261	—	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	15年9ヶ月	1,250	0.6%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	9年10ヶ月	8,150	3.7%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	9年1ヶ月	5,050	2.3%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	ロジシティ若宮	19年0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7ヶ月	2,060	0.9%	2006/9/1	外部	4,821.25	97.0%	65	—
	シティハウスけやき通り	16年3ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.8%	41	—
	Aqualia 千早	16年2ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	98.9%	104	—
	ディー・ウイングタワー	18年0ヶ月	2,800	1.3%	2013/3/1	外部	7,187.59	98.9%	135	—
	グランフォーレ薬院南	16年2ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	99.0%	98	—
	アクシオン別府駅前プレミアム	0年11ヶ月	1,525	0.7%	2023/4/27	外部	1,937.75	74.3%	20	—
	ホテルフォルツァ大分	15年6ヶ月	1,530	0.7%	2013/3/1	スポンサー	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイ ホテルズ
	ティサージホテル那覇	6年0ヶ月	2,835	1.3%	2018/12/7	外部	3,758.76	100.0%	1	ネストホテルジャパン
	その他合計又は平均	—	30,391	13.8%	—	—	123,786.38	99.3%	470	—
全物件合計又は平均	19年8ヶ月	220,914	100.0%	—	—	590,409.24	98.8%	1,031	—	

(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  
10件



キャナルシティ博多



キャナルシティ博多・B



パークプレイス大分



サンリブシティ小倉



木の葉モール橋本



スクエアモール鹿児島宇宿



熊本インターコミュニティSC



花畑SC



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



東比恵ビジネスセンターⅢ

# ポートフォリオ一覧③

<p>天城西通りビジネスセンター (底地)</p>	<p>博多筑紫通りセンタービル</p>	<p>熊本イーストフロントビル</p>	<p>博多FDビジネスセンター</p>	<p>その他 12件</p>	<p>鳥栖ロジスティクスセンター</p>	<p>ロジシティみなと香椎</p>
<p>ロジシティ久山</p>	<p>ロジシティ若宮</p>	<p>アメックス赤坂門タワー</p>	<p>シティハウスけやき通り</p>	<p>Aqualia 千早</p>	<p>ディー・ウイングタワー</p>	<p>グランフォーレ薬院南</p>
<p>アクション別府駅前 プレミアム</p>	<p>ホテルフォルツァ大分</p>	<p>ティサージホテル那覇</p>	<p>取得予定 1件</p>	<p>(注3) 2029年3月31日に取得予定です。 (仮称)アイランドシティ 港湾関連用地 (底地) (注3)</p>	<p>取得価格合計 <b>2,209億円</b> (2024年2月29日時点)</p>	

# ポートフォリオマップ



## 1 キャナルシティ博多

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

## 2 キャナルシティ博多・B

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

## 3 パークプレイス大分

所在地: 大分市公園通り西二丁目他

## 4 サンリブシティ小倉

所在地: 北九州市小倉南区上葛原二丁目

## 5 木の葉モール橋本

所在地: 福岡市西区橋本二丁目

## 6 スクエアモール鹿児島宇宿

所在地: 鹿児島市宇宿二丁目

## 7 熊本インターコミュニティSC

所在地: 熊本市東区神園一丁目

## 8 花畑SC

所在地: 福岡市南区花畑四丁目

## 9 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地: 鹿児島市東開町

## 10 マリナシティ福岡(マリナサイド棟)

所在地: 福岡市西区小戸二丁目

## 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

## 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

## 21 博多筑紫通りセンタービル

所在地: 福岡市博多区博多駅南二丁目

## 22 熊本イーストフロントビル

所在地: 熊本市中央区新屋敷一丁目

## 23 博多FDビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区綱場町

## 24 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地: 佐賀県鳥栖市姫方町

## 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 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

## 29 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

## 30 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

## 31 ディー・ウイングタワー

所在地: 福岡市中央区大名二丁目

## 32 グランフォーレ薬院南

所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

## 33 アクション別府駅前プレミアム

所在地: 福岡市城南区別府三丁目

## 34 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

## 35 ティサージホテル那覇

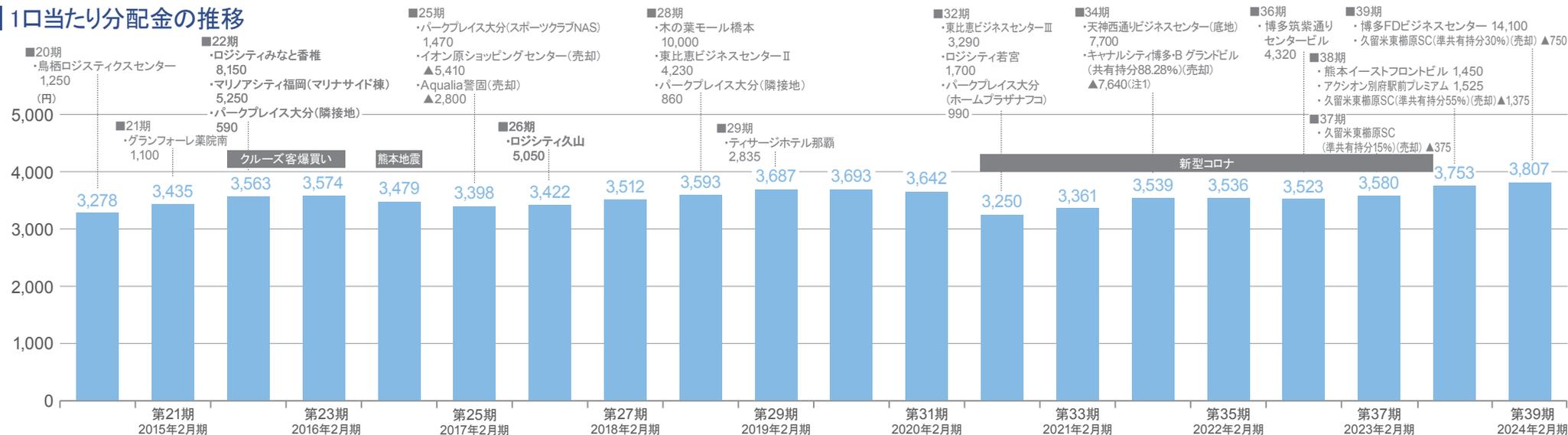
所在地: 那覇市西二丁目

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

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他

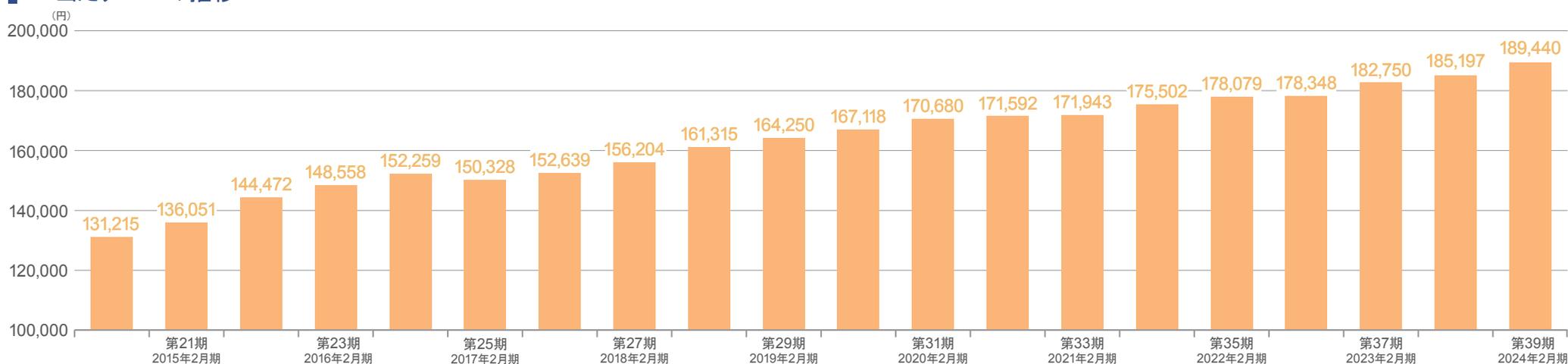
# 1口当たり分配金・NAVの推移

## 1口当たり分配金の推移



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

## 1口当たりNAVの推移 (注2)



(注2) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

# 資産の譲渡（マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）②）

長期的な安定したキャッシュフローの確保

2024年8月期  
（第40期）

想定営業収益 : 177百万円  
想定償却後NOI : 131百万円

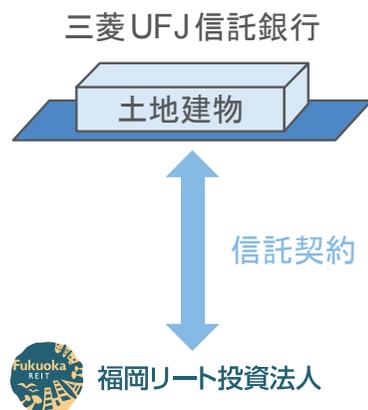
2025年2月期～  
（第41期）<sup>(注)</sup>

想定営業収益 : 32百万円  
想定償却後NOI : 21百万円  
1口当たりの分配金影響  
（第40期比） : 約▲140円

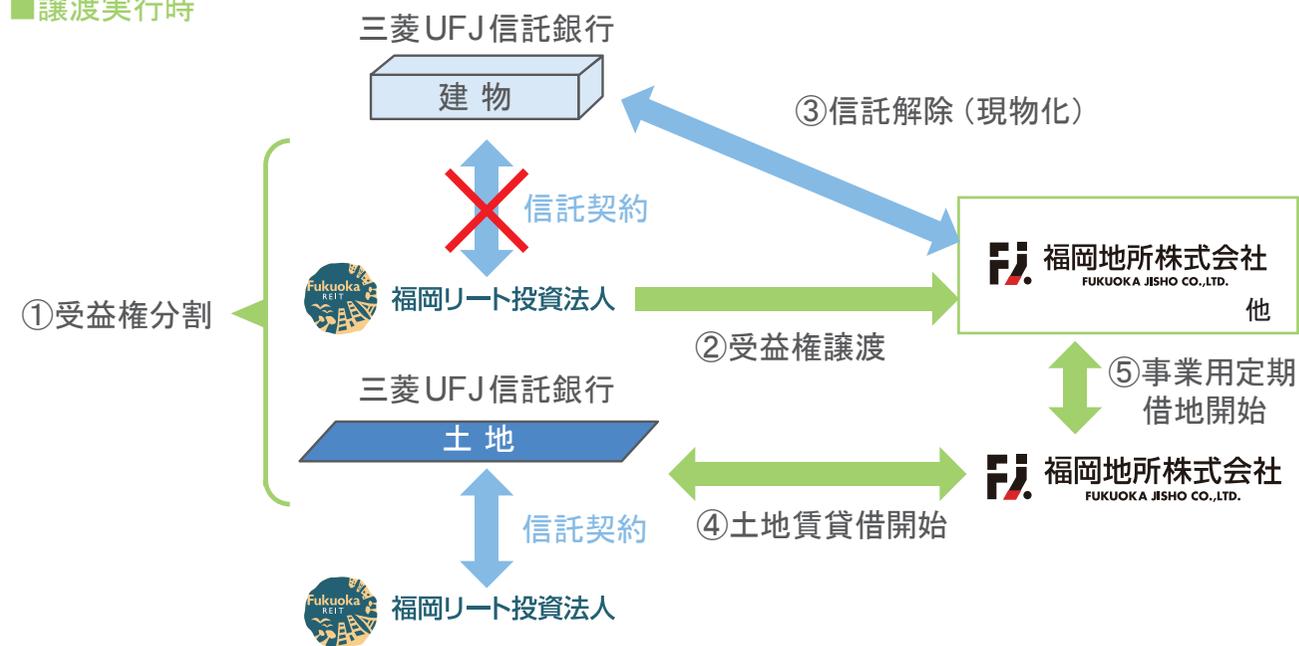
2027年8月期～  
（第46期）

想定営業収益 : 97百万円  
想定償却後NOI : 86百万円  
1口当たりの分配金影響  
（第40期比） : 約▲60円

## ■ 現行



## ■ 譲渡実行時



土地・建物保有

土地保有

(注) 譲渡に係る費用等を控除した数値です。

# 資産の譲渡（久留米東櫛原 SC）

譲渡完了（2023年11月30日）

## 譲渡資産の概要

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

（注）譲渡先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が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。

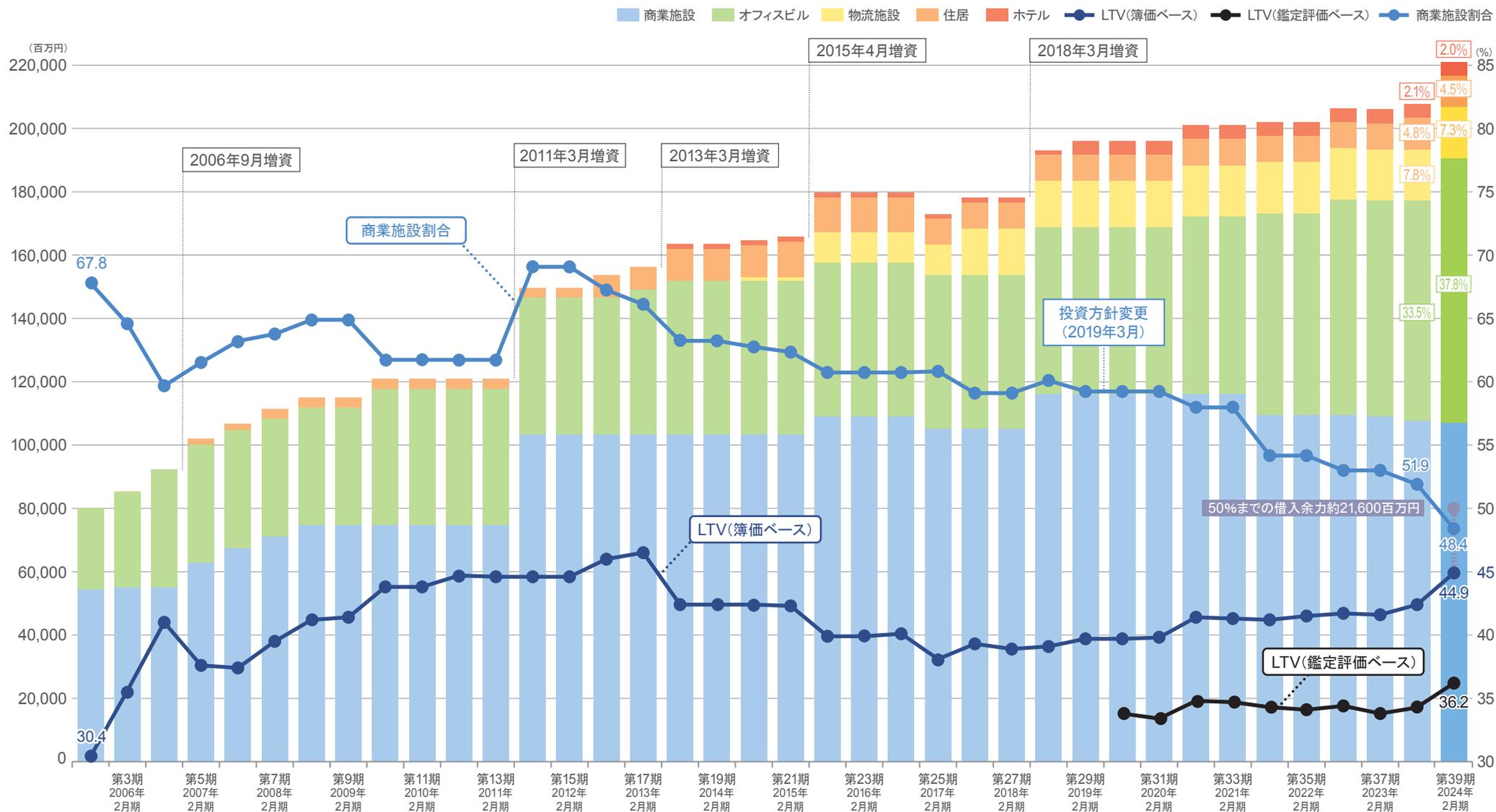
### ③ 譲渡資金の活用

- ・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

# 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

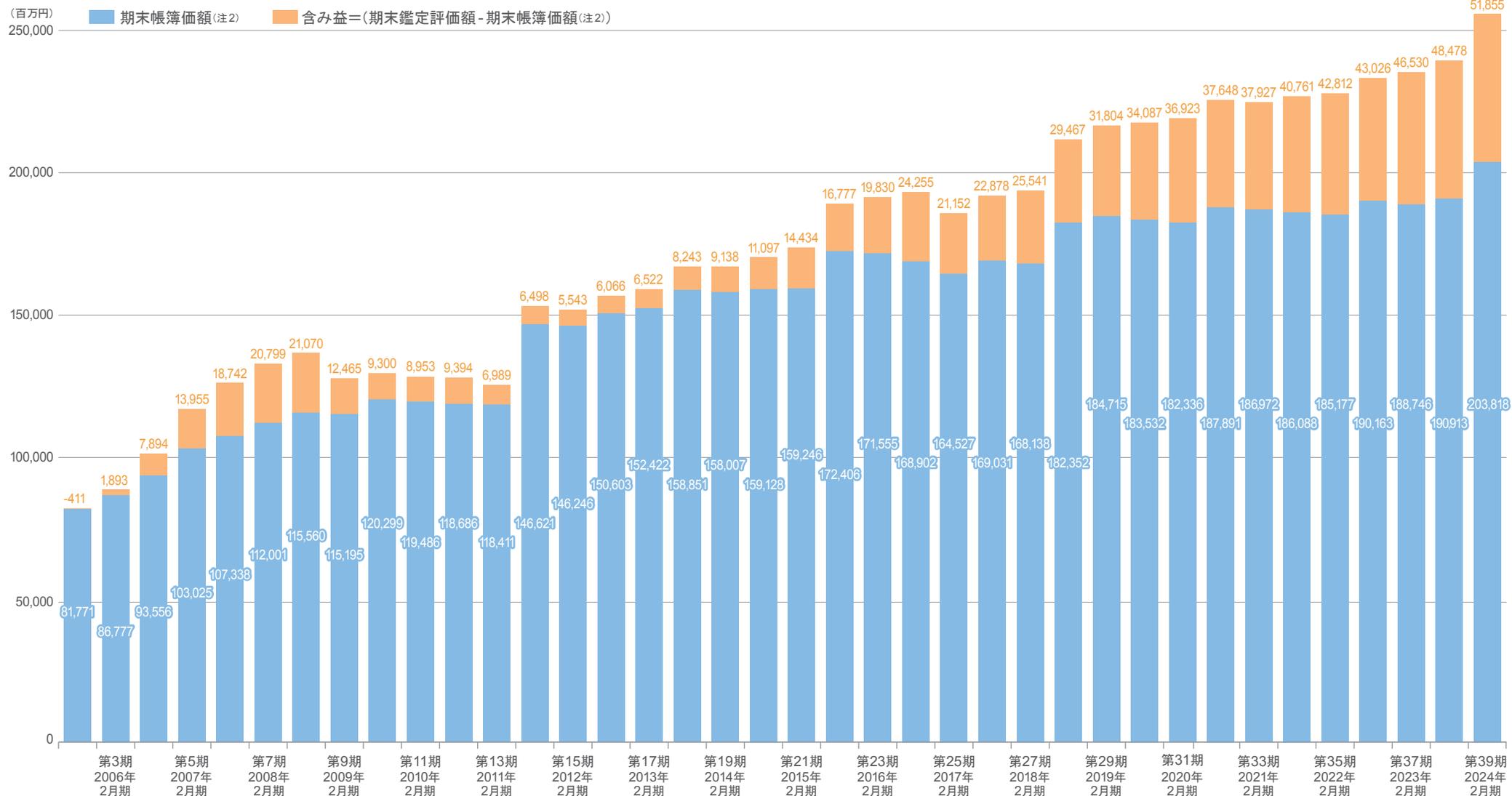


※有限会社シーシーエイトブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。  
 ※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。

# 鑑定評価額の推移（含み益）

含み益51,855百万円、含み益割合25.4%<sup>(注1)</sup>

## 鑑定評価額の推移

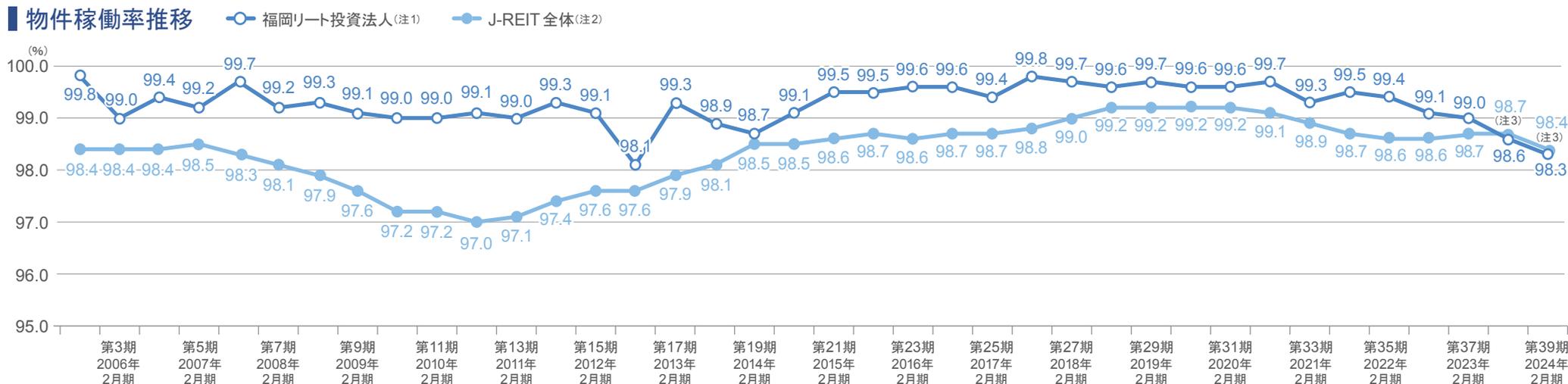


(注1) 含み益割合=(期末鑑定評価額-期末帳簿価額(注2))÷期末帳簿価額(注2)

(注2) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

# 物件稼働率推移

期末平均稼働率は98.8%



(注1) 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは、各期末時点の稼働率、第5期から第39期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。  
 (注2) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REITデータブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。  
 (注3) 第38期、第39期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第39期は2023年11月分を記載しています。

## 物件タイプ毎の稼働率（期中加重平均）

物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第35期 ~2022年2月28日	第36期 ~2022年8月31日	第37期 ~2023年2月28日	第38期 ~2023年8月31日	第39期 ~2024年2月29日
商業施設	48.4%	99.3%	98.8%	98.9%	98.6%	99.1%
オフィスビル	37.8%	99.8%	99.4%	98.6%	98.4%	95.1%
その他	13.8%	99.4%	99.4%	99.5%	98.9%	99.0%
全体	100.0%	99.4%	99.1%	99.0%	98.6%	98.3%

# 賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2024年2月29日現在

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第40期 ~2024年8月	第41期 ~2025年2月	第42期 ~2025年8月	契約残存 年数(年) (注2)
1	株式会社サンリブ	11.1%	●サンリブシティ小倉			17
			●木の葉モール橋本			7
2	イオン九州株式会社	10.0%	●パークプレイス大分			0
3	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	6.1%(注3)	●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)			11
4	株式会社キャナルシティ・オーパ	4.4%	●キャナルシティ博多			1
			●キャナルシティ博多・B			1
5	株式会社加勢	4.2%	●ロジシティ久山			0
6	福岡ロジテム株式会社	4.0%	●ロジシティみなと香椎			0
7	株式会社アルペン	3.7%	●キャナルシティ博多			9
			●スクエアモール鹿児島宇宿			2
			●熊本インターコミュニティSC			2
8	F-LINE 株式会社	3.5%	●ロジシティみなと香椎			非開示 (注4)
9	司企業株式会社	3.0%	●ロジシティ若宮			6
10	株式会社ケースホールディングス	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、2024年2月29日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。

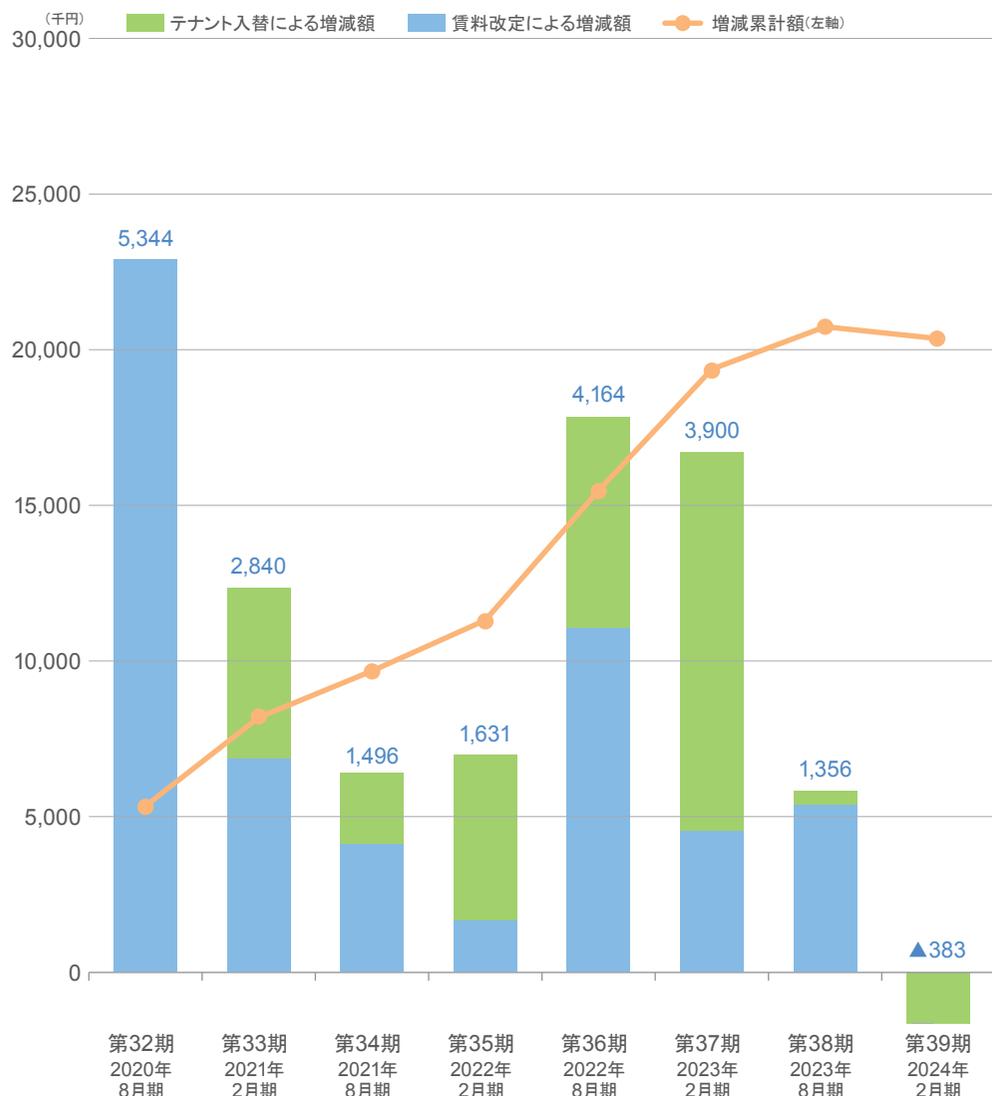
(注3)6.1%のうちオフィス部分等を0.4%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービル、パークプレイス大分において、6件の普通借家契約を締結しています)。

(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。

# オフィスの賃料改定及びテナント入替の状況

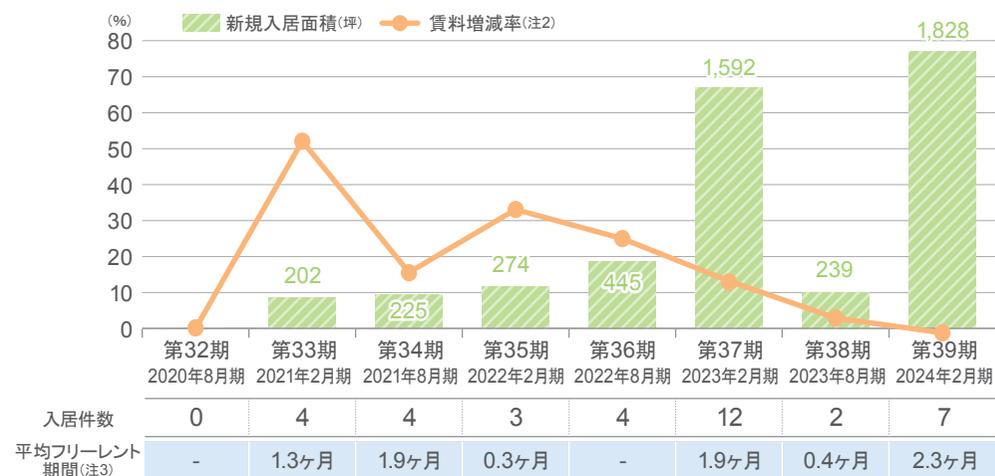
契約更新テナントの7割が増額基準賃料以上又は前回賃料改定実施

## 賃料改定及びテナント入替による月額賃料の増減額推移 (注1)



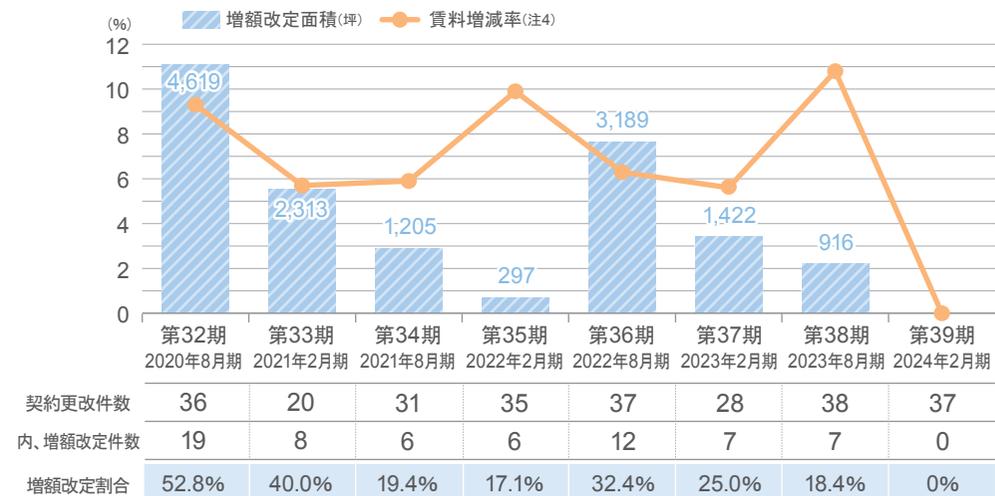
※各期末時点で保有するオフィスビル全物件を対象とします(ただし、「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」は2階以上のオフィス区画を対象としています)。  
 (注1) 賃料減額改定はありません。

## 新規入居面積及び入居件数推移



(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

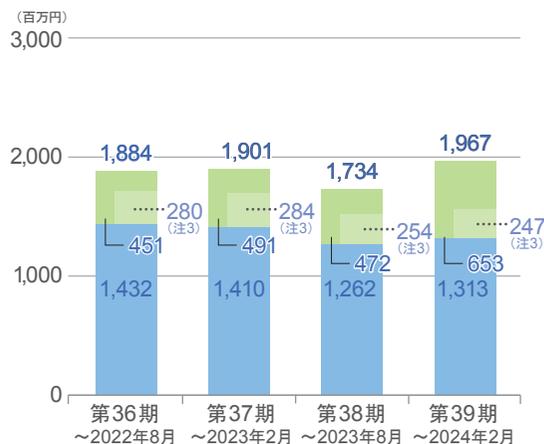


(注4) 賃料改定時の従前賃料に対する賃料増減率を算出しています。

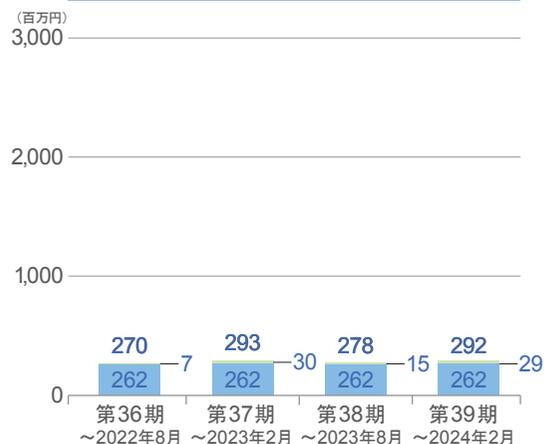
# フロート賃料構成比

## ■ アクティブ商業物件別賃料構成比

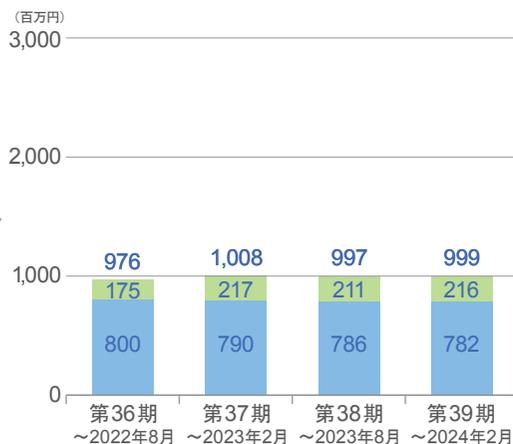
■ ベース賃料(注1) ■ フロート賃料(注2)



■ キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B



■ サンリブシティ小倉



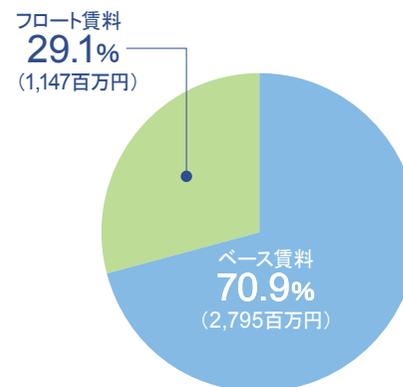
■ パークプレイス大分



■ 木の葉モール橋本

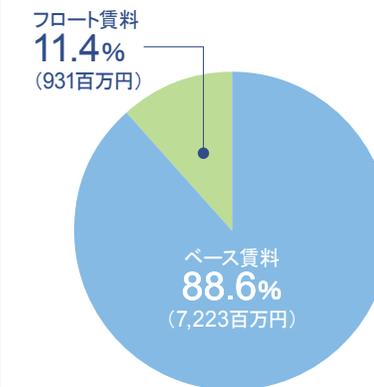
## ■ アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第39期

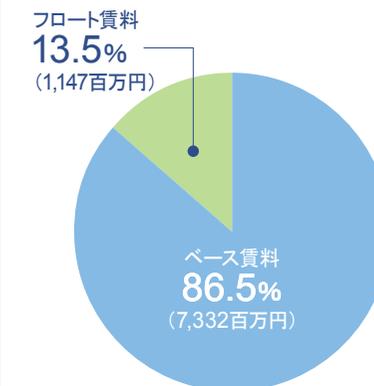


## ■ ポートフォリオ全体の賃料構成比

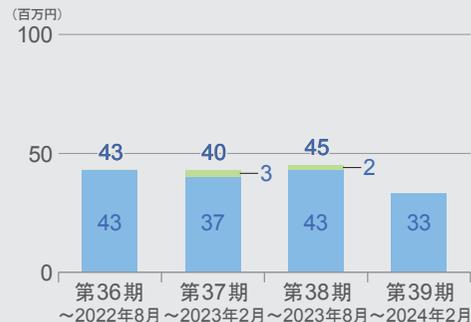
◎ 第38期



◎ 第39期



## ■ ティサージホテル那覇賃料構成比



■ ティサージホテル那覇

※本頁のフロート賃料は、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。

(注1)「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。

(注3) キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

# 福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

## 福岡県と福岡市が共同で「金融・資産運用特区」提案書を金融庁へ提出

◎国際金融機能の誘致を加速させ、成長分野への資金供給拡大を目指す

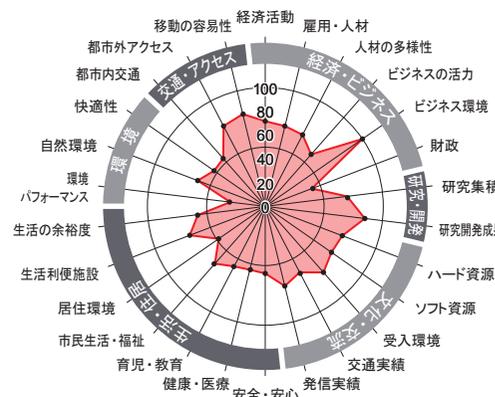


出典：福岡市提供

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

## 「日本の都市特性評価」で福岡市のビジネス環境が2年連続全国首位

◎再開発で街の整備が進み、人や企業が集まる循環が生まれている



福岡市の強み

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

出典：一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価 Japan Power Cities DATABOOK 2023」のデータを基に福岡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）

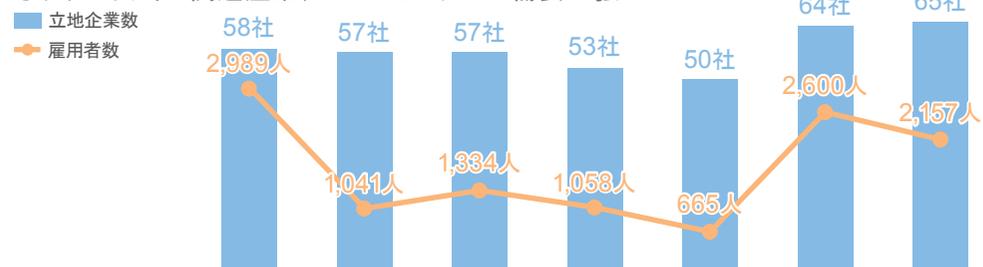
「福岡らしい国際金融機能の集積により、グローバルな人材が活躍し、継続的にイノベーションを創出する国際都市」を目指す

重点誘致分野の集積効果

資産運用業	<input checked="" type="checkbox"/> 海外からの <b>成長資金</b> をスタートアップや地場企業へ提供 <input checked="" type="checkbox"/> <b>ファンド機能</b> の取り組みによる誘致促進、企業成長
FinTech	<input checked="" type="checkbox"/> <b>イノベーション</b> の創出、高度な金融サービスの提供 <input checked="" type="checkbox"/> エンジニア、理工系人材の活躍
BCP対応業務	<input checked="" type="checkbox"/> 日本における <b>国際金融拠点の分散化</b> （東京一極集中の是正）

## 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。

# 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



2023年3月～2024年2月  
売上(年間計)<sup>(注1)</sup>

**239億円**  
昨年比 +22.0%  
(一昨年比 +49.6%)

エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。2023年9月Alpen FUKUOKAグランドオープン、インバウンド需要の回復等により売上は好調に推移。

- パークプレイス大分



2023年3月～2024年2月  
売上(年間計)

**259億円**  
昨年比 +2.2%  
(一昨年比 +6.6%)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。店舗入替を実施。参加型イベント実施等による集客強化を継続。

- 木の葉モール橋本



2023年3月～2024年2月  
売上(年間計)

**163億円**  
昨年比 +6.2%  
(一昨年比 +16.2%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。店舗リニューアル、催事イベント等により売上は好調に推移。

- サンリブシティ小倉



2023年3月～2024年2月  
売上(年間計)<sup>(注2)</sup>

**—**  
昨年比 +0.9%  
(一昨年比 +9.3%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。飲食店等好調に推移。

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

## 売上昨年同期比

物件名称	2022年				2023年								2024年					
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	第37期 2023年2月期								第38期 2023年8月期				第39期 2024年2月期					
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B <sup>(注1)</sup>	+27.8%								+18.0%				+25.4%					
パークプレイス大分	+6.4%								+5.9%				▲1.2%					
木の葉モール橋本	+10.5%								+11.1%				+1.8%					
サンリブシティ小倉	+0.4%								+2.1%				▲0.2%					
その他商業施設 <sup>(注3)</sup>	+1.5%								+2.6%				▲0.8%					

(注3) 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)をその他商業施設として記載しています。久留米東櫛原SCの売上は、譲渡日である2023年11月30日以降減算しています。

# 有利子負債一覧

## ■借入金の状況

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率(年率)
1年内返済予定 長期借入金	SBI新生銀行	700	2016/7/29	2024/7/31	8.0	固定	0.40000%
	日本政策投資銀行	2,000	2016/2/29	2025/2/28	9.0	固定	0.62000%
長期借入金	三井住友信託銀行	300	2016/9/30	2025/9/30	9.0	変動	0.42400%
	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	0.43000%
	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	0.43091%
	福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	0.43091%
	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)
	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%	

(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月から返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。

2024年2月29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)
長期借入金	日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%
	みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%
	北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%
	十八親和銀行(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	0.38000%
	三井住友銀行(グリーンローン)	1,600	2022/6/30	2029/6/29	7.0	固定	0.72625%
	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	0.38000%
	広島銀行	500	2023/6/30	2029/6/29	6.0	固定	0.54125%
	広島銀行	1,000	2023/6/30	2030/6/28	7.0	固定	0.63500%
	三井住友信託銀行(グリーンローン)	900	2023/7/31	2028/7/31	5.0	固定	0.50100%
	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%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	2,000	2023/9/29	2030/9/30	7.0	固定	0.91900%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,900	2023/9/29	2031/9/30	8.0	固定	1.01500%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/9/29	2033/9/30	10.0	固定	1.18900%
	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%
	福岡銀行(グリーンローン)	2,500	2023/10/31	2031/10/31	8.0	変動	0.33091%
	三菱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%
	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%
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%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	固定	1.07000%	
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	変動	0.33091%	
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	変動	0.37091%	
合計		93,350					

## ■投資法人債の状況

種別	銘柄	残高 (百万円)	発行年月日	償還期限	期間 (年)	利率(年率)
投資法人債	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1.00000%
	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		3,000				

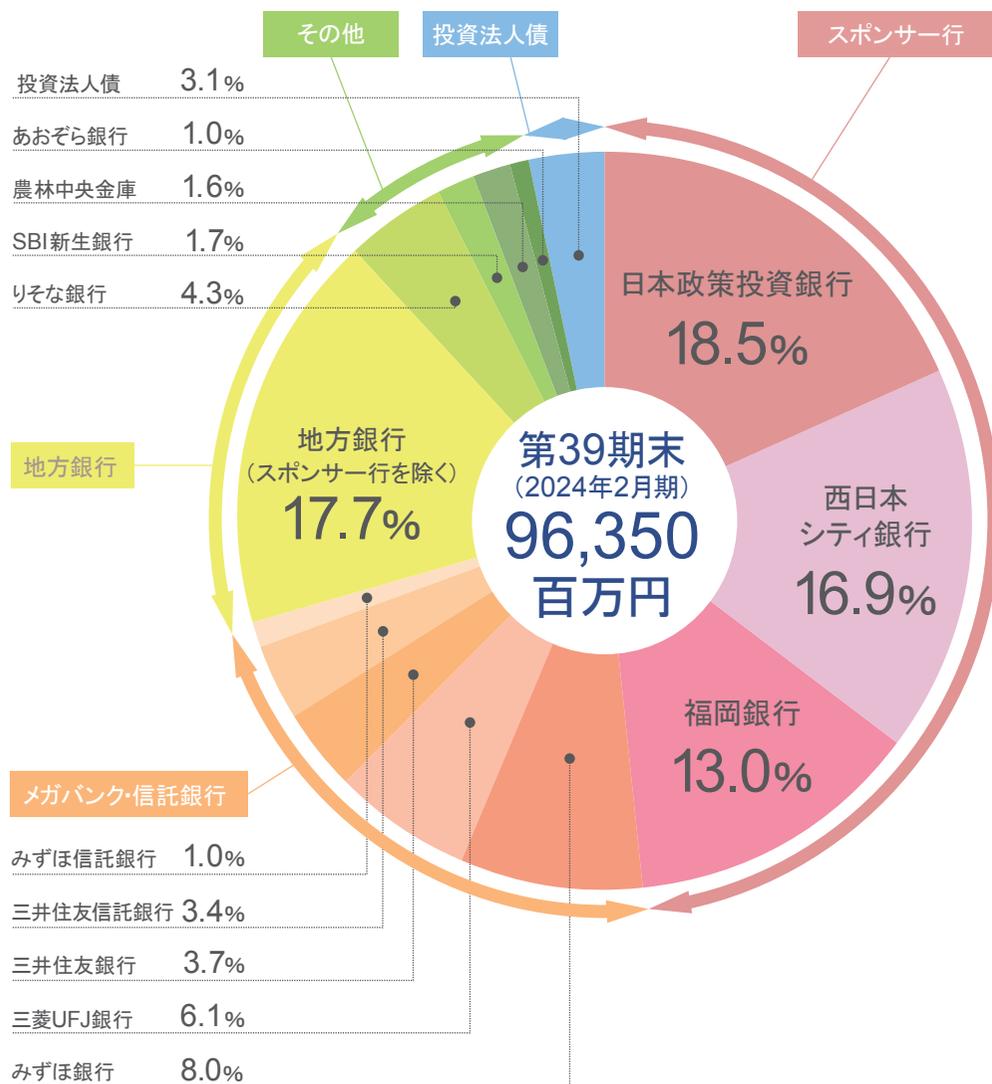
## ■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	借入限度額 (百万円)	コミットメント期間	
			開始日	終了日
コミットメントライン	コミットメントライン1(注9)	6,000	2018/8/1	2026/7/31
	コミットメントライン2(注10)	7,000	2020/3/2	2027/2/28
合計		13,000		

# 借入金金融機関

## スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

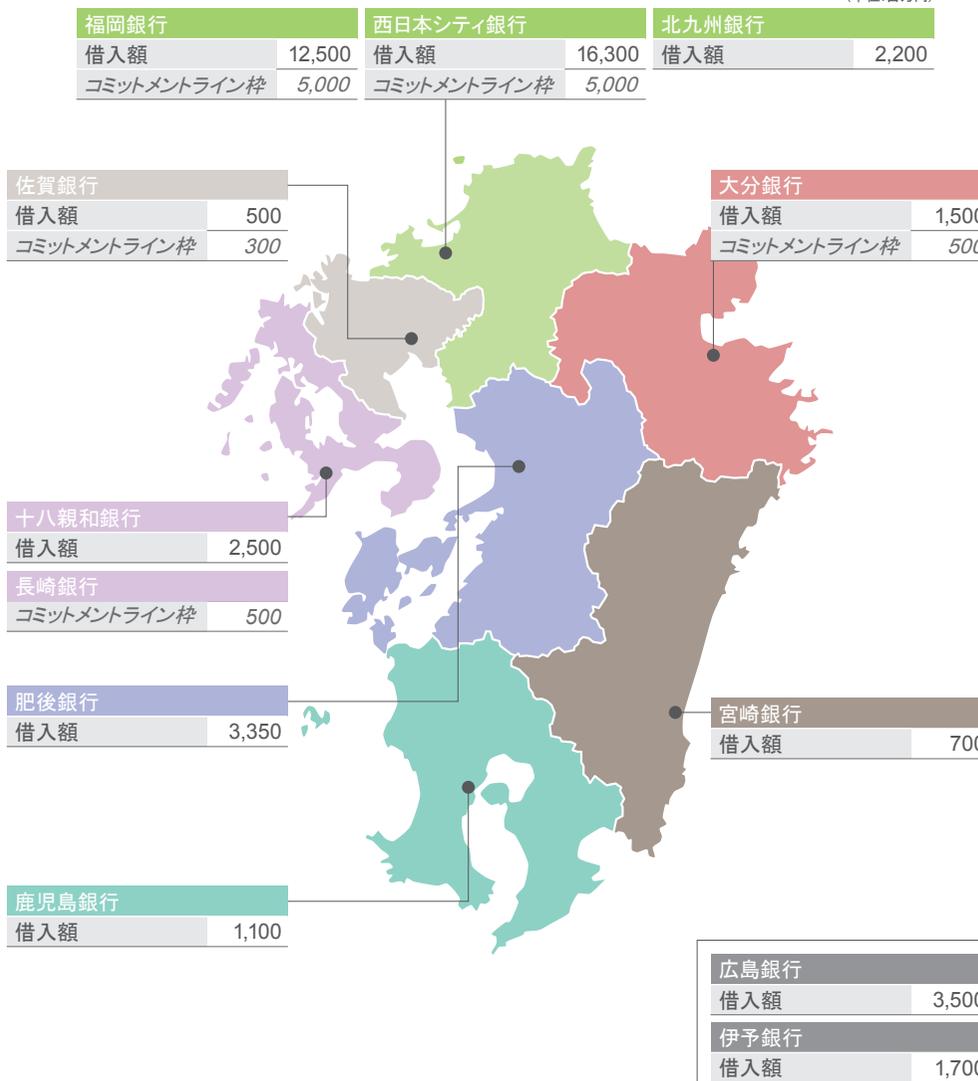
### 借入金金融機関の分布状況



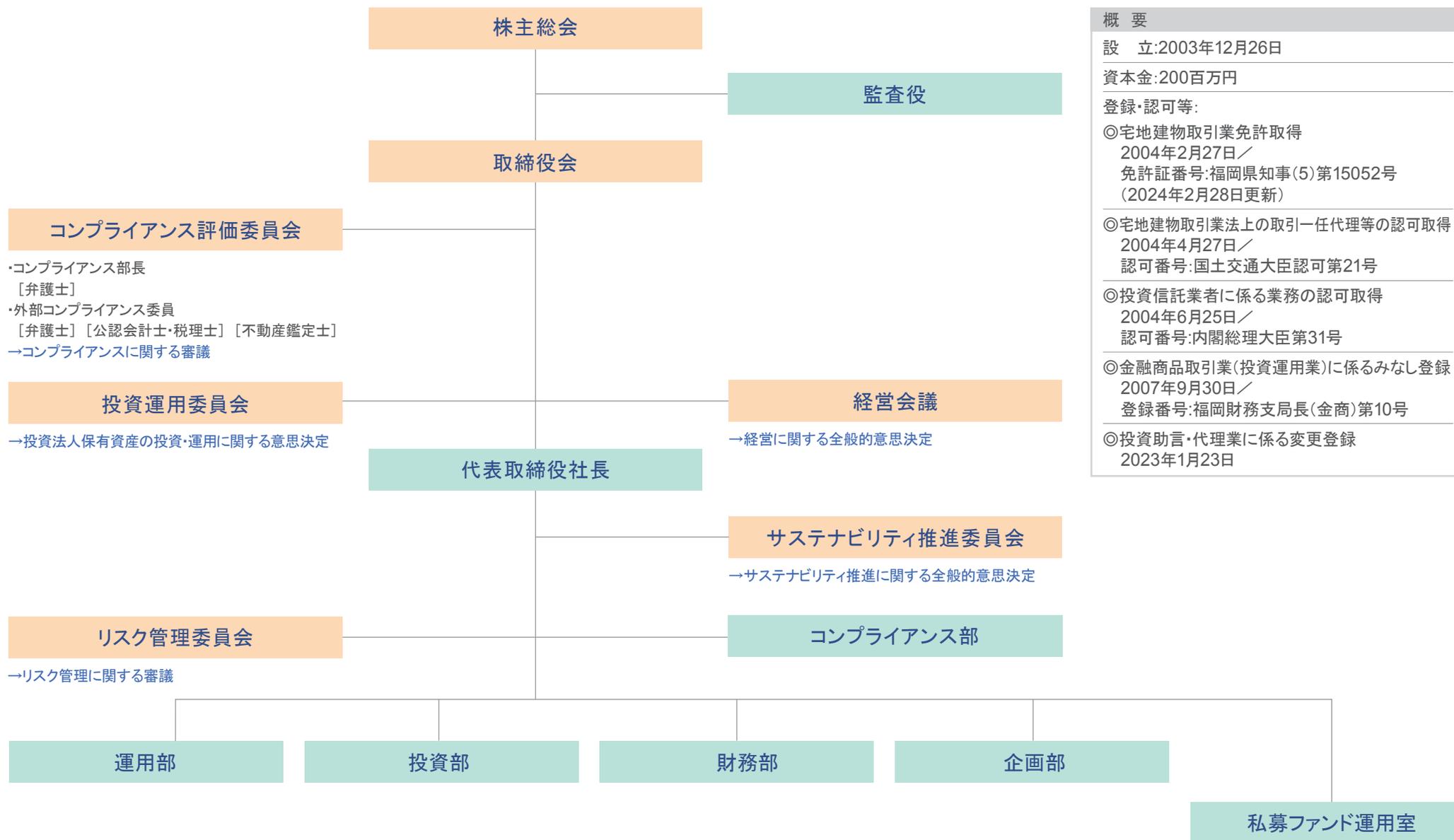
### 九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



# 福岡リアルティ（資産運用会社）体制図



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

# 福岡市近郊の状況

## 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)



# 福岡中心部の状況

## 七隈線延伸開業1周年



**【トピックス】祝・地下鉄七隈線延伸1周年記念～地域と連携した各施設の取り組み**

◎キャナルシティ博多 〈櫛田神社前駅から徒歩約3分〉

◎木の葉モール橋本 〈同線起点橋本駅から徒歩約3分〉

期間:3月23日(土)～4月7日(日)  
 内容:「Spring Fes(スプリングフェス)」  
 期間中、各施設で様々なイベントや取り組みを実施することで、地下鉄を利用した立ち寄り機会の強化を図る。

期間:3月23日(土)～4月7日(日)  
 内容:七隈線延伸開業1周年記念プレゼントキャンペーン

※地図中の物件番号についてはP44を参照下さい。  
 ※は福岡リート投資法人の保有物件です。(2024年2月29日現在)  
 ※は福岡地所グループの保有物件です。(2024年2月29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～2023年3月末、竣工棟数は2023年3月末時点（福岡市発表）。(注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。  
出典：福岡市及び福岡地所のプレスリリース、福岡市の天神ビッグバン紹介サイト（<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kaihatsu/shisei/20150226.html>）の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## ◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和（国家戦略特区）

### ①航空法高さ制限の特例承認

●福岡市役所付近  
約67m (15階)



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

### ②容積率緩和制度（福岡市独自）

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

## ◎感染症対応シティへの取り組み

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

容積率緩和最大 **50%**

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

# 博多エリアの再開発（博多コネクティッド）

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



(注1) 博多コネクティッド開始後の2019年1月～2023年3月末（福岡市発表）。竣工棟数は、2023年3月末時点（福岡市発表）。(注2) 福岡地所グループと他社との共有物件です。

<p>西日本シティ銀行本店建替えプロジェクト (2025年2月 竣工予定)</p>	<p>コネクトスクエア博多 (2024年3月 竣工)</p>
<p>博多イーストテラス (2022年8月 竣工)</p>	<p>博多深見パークビルディング (2021年2月 竣工)</p>
<p>西日本シティ銀行 本店別館、事務本部ビル (2025年解体工事 着手 2028年9月 竣工予定)</p>	<p>(仮称)博多駅前3丁目プロジェクト (2025年6月 竣工予定)</p>

北東側のイメージ (2023年3月30日リリースより) ①

(2024年3月15日リリースより) ②

(2022年8月5日リリースより) ③

(2021年2月3日リリースより) ④

(2019年12月19日リリースより) ⑤

イメージ (2023年8月1日リリースより) ⑥

## 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針）の拡大  
つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%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・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㎡
住居	10	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
	11	（仮称）今川1丁目賃貸マンション	2024年7月(予定)	2,648㎡
ホテル	12	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
	13	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	14	鳥栖物流計画	2026年8月(予定)	36,288㎡
	15	須恵町植木物流計画(A・B区画)	未定	—
	16	基山町園部物流計画	未定	—
	17	アイランドシティ物流計画	2030年(予定)	—

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