

## 2024年8月28日付で公表したプレスリリースの補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」

「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(国内不動産信託受益権)」

「資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ(国内不動産信託受益権)」



(Tentative) Mifune Logistics Center  
Kumamoto



Axion Obenon Premium  
Fukuoka



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人

2024年8月28日

# ディスクレームー

- 本資料は、2024年8月28日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」、「資産の取得(契約締結)」に関するお知らせ(国内不動産信託受益権)」及び「資産の譲渡(契約締結)」に関するお知らせ(国内不動産信託受益権)」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく目論見書、開示書類又は資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず福岡リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。
- 本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である福岡リアルティ株式会社(以下「本資産運用会社」又は「福岡リアルティ」といいます。)において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断に基づく記載ものであり、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。また、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想等に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。
- 本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

*Intentionally Blank*

# 新社長の紹介

## 福岡リート投資法人の創成期から運営に深くかかわっているマネジメントによる規律ある経営の実現

2024年6月21日付で本資産運用会社の代表取締役社長に就任した小原 千尚(おはら ゆきたか)でございます。

市場の変化に迅速に対応しつつ、基本理念である「Act Local, Think Global」をもとにOur Missionである**投資主の最善の利益**を目指します。

また、「地域特化型REIT」としての強みとスポンサーとの強い絆を活かしながら、**堅実な資産の運用によるポートフォリオの中長期的な成長と安定的な収益の確保**に努めて参ります。

ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

- 
- |          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| 1997年4月  | 株式会社日本興業銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行           |
| 2004年1月  | 株式会社福岡リアルティ 入社                       |
| 2007年10月 | 同社 投資部長                              |
| 2013年6月  | 同社 企画部長                              |
| 2015年2月  | 福岡地所株式会社 出向                          |
| 2017年6月  | 同社 執行役員                              |
| 2019年3月  | Walkアセットマネジメント株式会社 取締役               |
| 2020年6月  | 福岡地所株式会社 常務執行役員                      |
| 2020年8月  | FJアセットマネジメント株式会社 取締役                 |
| 2021年6月  | 株式会社福岡リアルティ 取締役<br>株式会社九州リースサービス 監査役 |
| 2024年5月  | 福岡リート投資法人 執行役員(現職)                   |
| 2024年6月  | 株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長(現職)              |



## 小原 千尚

福岡リート投資法人 執行役員  
株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長

# オフリング・ハイライト

## 1 今後需要増加が見込まれる熊本エリアの物流施設及び福岡都市圏の住居の取得を通じた資産規模拡大

- 半導体関連産業の隆盛等により、今後旺盛な物流需要が見込める熊本エリアに立地する(仮称)御船物流センター、及び、天神エリアへのアクセスが抜群な利便性の高いエリアにありながら、付近に公共施設、生活利便施設、大濠公園が所在するアクション大手門プレミアムを取得
- 本取組みを通し、物流施設割合は7.3%から11.8%へ、住居割合は4.5%から5.1%へと増加し、投資タイプにおけるポートフォリオ分散が一層進展

## 2 鑑定評価額を大幅に上回る物件売却を背景とした含み益の顕在化と着実な分配金成長を企図

- 天神ノースフロントビルを鑑定評価額(5,180百万円)を上回る譲渡予定価格(6,350百万円)で売却(売却益約3,895百万円)
- 6期に分割して売却をすることにより、2027年2月期までの分配金原資を創出し、将来に向けた分配金戦略の礎を確保
- 売却益のうち、2024年8月期約1.4億円、2025年2月期約3.7億円及び2025年8月期約3.0億円を内部留保として計上予定

## 3 都市の成長が続く福岡都市圏を中心とする既存物件の内部成長

- キャナルシティ博多を中心とするアクティブ商業の歩合賃料増
- オフィスビル及び住居のテナント入替えや契約更改に伴う賃料増
- 物流施設のテナント契約更改に伴う賃料増

## 4 安定的な財務基盤の拡充

- 本取組み後、LTVは44.9%から42.3%まで低下
- 取得余力はLTV45.0%まで113億円、LTV50.0%まで352億円となるように拡大予定

## 5 継続的なスポンサーサポートとグループ一体となった成長戦略

- 本投資法人の資産運用会社である株式会社福岡リアルティでの親引けを実施
- パイプラインサポートに加えてセიმポート出資によるスポンサーサポートの更なる明確化

(注1)「本取組み」とは、本募集並びに2025年3月27日に予定している(仮称)御船物流センターの取得、同年3月28日に予定しているアクション大手門プレミアムの取得((仮称)御船物流センター及びアクション大手門プレミアムを個別に又は総称して「本取得予定資産」ということがあります。以下同じです。)及び2024年8月29日以降信託受益権の準共有持分の形式で6期に亘り予定している天神ノースフロントビルの譲渡を総称したものです。また、「本取組み前」の各数値は、別途注記する場合を除き、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第39期(2024年2月期)末時点の数値から2024年9月2日に譲渡を予定しているマリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(建物)に係る数値を控除して算出したものであり、「本取組み後」の各数値は、別途注記する場合を除き、一定の仮定の下、本取組み前の数値に本取得予定資産に係る数値を加えて本譲渡予定資産に係る数値(6期に亘り予定されている譲渡に係る数値の合計)を控除して算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。各数値の詳細は後記「本取組みの概要」をご参照ください。以下同じです。

(注2)保有物件の中で不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けやすい商業施設(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)をアクティブ商業といいます。

# オフリング・ハイライトのイメージ

## ①外部成長

- 九州地域の将来の成長を取り込むため、今後も資産規模を拡大



(仮称)御船物流センター



アクション  
大手門プレミアム

## ②物件入替戦略

- 天神ノースフロントビルの信託受益権を分割しての譲渡による**含み益の顕在化**
  - ✓ 売却益の一部は6期に亘り分割分配
- 内部留保を計上し、将来に向けた分配金戦略の礎を確保



天神ノースフロントビル

## ③内部成長

- 既存物件の賃料増額

- ✓ 短期要因: **インバウンド及び国内旅行客の増加**
- ✓ 長期要因: **福岡市の人口増加**



キャナルシティ  
博多



ロジシティ  
みなと香椎



ロジシティ  
久山



ティサージホテル  
那覇

## ④財務戦略

- 取得余力の拡大

- ✓ 本取組み後、LTVは44.9%から**42.3%へ低下**  
取得余力は、LTV45%まで**113億円**、LTV50%まで**352億円へ拡大**

直近の借入金活用による取得資産



熊本イースト  
フロントビル



アクション  
別府駅前プレミアム



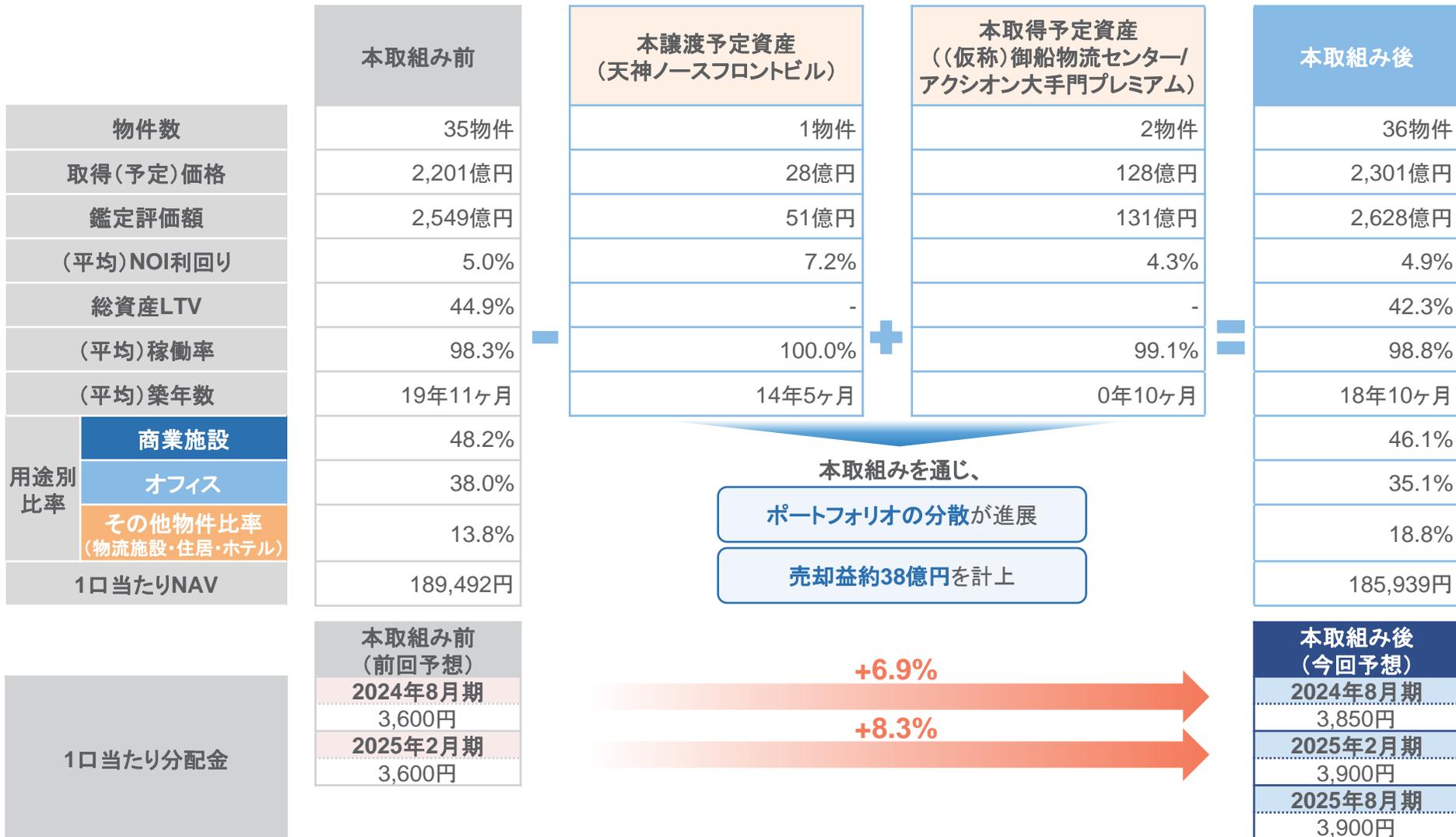
博多FD  
ビジネスセンター

## 分配金の着実な成長・投資主価値向上

～エクイティファイナンスと分配金成長の最適バランスを追求～

(注) (仮称)御船物流センターの2024年8月1日時点の写真を掲載しています。以下同じです。

# 本取組みの概要



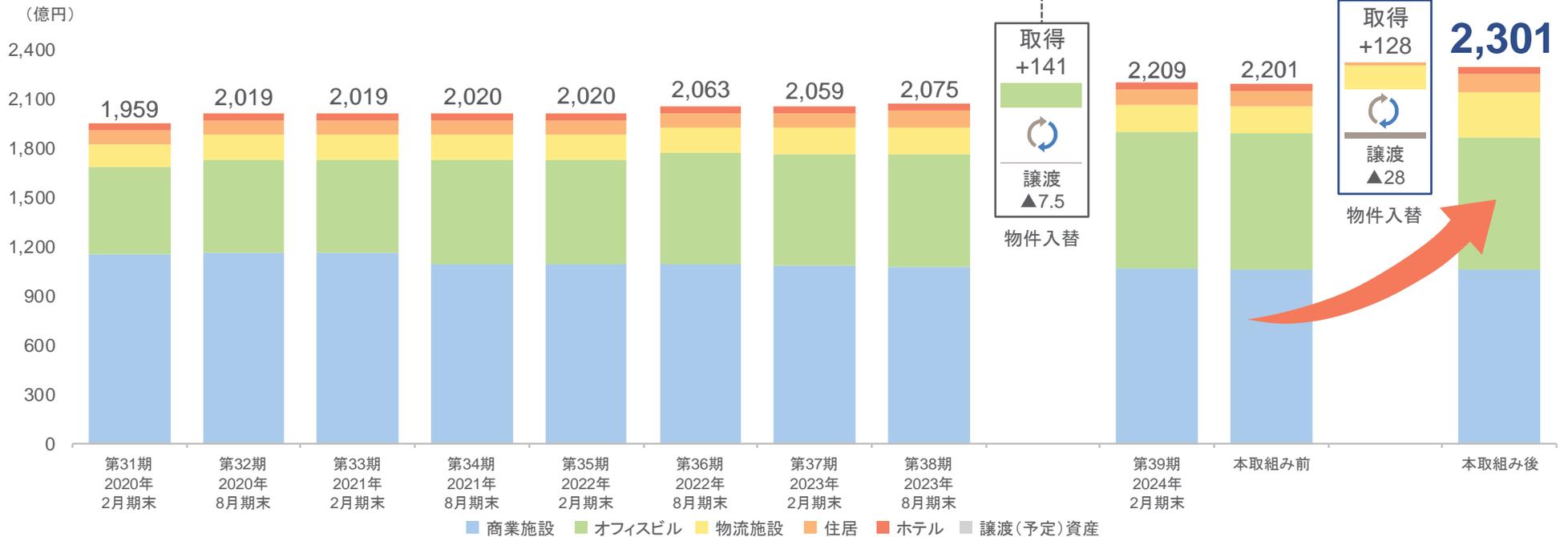


## 1. 今後需要増加が見込まれる熊本エリアの物流施設及び福岡都市圏の住居の取得を通じた資産規模拡大

# 資産規模の推移(取得(予定)価格ベース)

上場来6回目の公募増資となる本取組みにより、資産規模は2,301億円に拡大し、着実な成長を実現

本投資法人は、外部からの資産取得に加え、スポンサーパイプライン等を活用した資産を取得することで着実な資産規模の拡大を図ってきました。今後も地域密着型ソーシングの強みを活かし、更なる資産規模の拡大を目指します。



# (仮称)御船物流センター

半導体関連産業の隆盛により、今後旺盛な物流需要が見込める熊本都市圏に立地



## <各種アクセス>

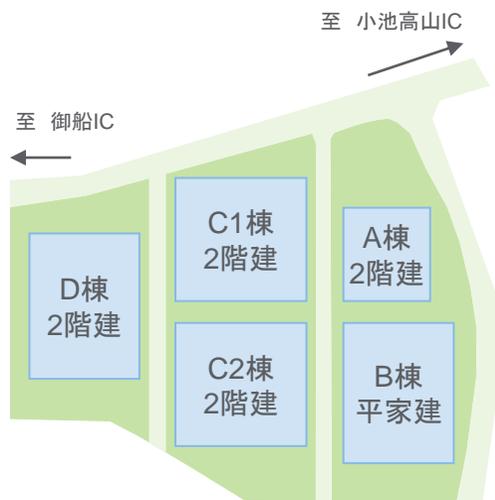
- A 九州自動車道 御船ICまで ..車で約10分
- B 九州中央自動車道 小池高山ICまで ..車で約5分
- C 阿蘇くまもと空港まで ..車で約25分
- D JASM熊本工場まで ..車で約40分
- E 熊本市中心部まで ..車で約35分

複数のICや阿蘇くまもと空港等の物流インフラや、JASM熊本工場に高いアクセス性を有す

(注) JASMIは、TSMCが過半数を出資し日本に設立した子会社

概要(予定)	
所在地	熊本県上益城郡御船町大字木倉字 毘沙門407番他
取得予定価格	110.0億円
鑑定評価額	113.0億円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	3.2%
建築時期	A棟 :2024年11月30日
	B棟 :2024年 8月31日
	C1棟・C2棟 :2025年 1月31日
	D棟 :2025年 3月14日
敷地面積	47,922.00㎡
延床面積	42,086.38㎡
構造	鉄骨造 2階建(A棟・C1棟・C2棟・D棟) 鉄骨造 平家建(B棟)

## 建物の配置



## 物件の特徴

- 熊本市の南東部に隣接する郊外都市の御船町に所在し、熊本都市圏における産業施設や商業施設の立地が進む新興のエリアに立地する物流施設
- 倉庫フロアの有効天井高は約6m~8m、床荷重は1.5t/㎡~2.0t/㎡、柱間隔は約10m~13mと十分な保管機能を備えており、テナントに対して高い庫内作業性を訴求できる性能を有す

## エリアの特性

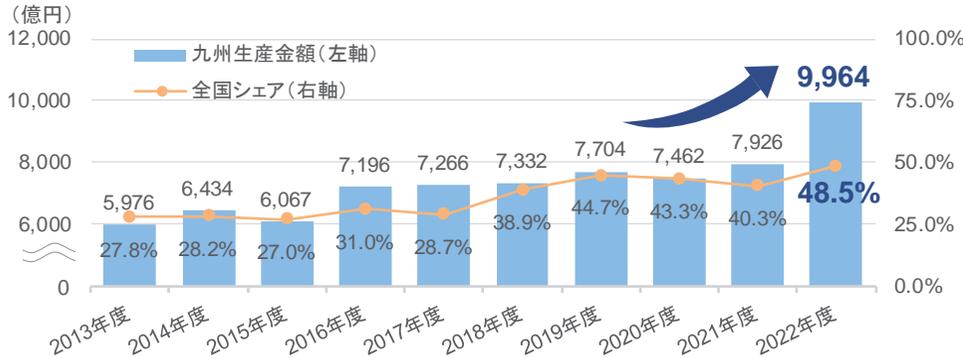
- 熊本都市高速の開通や、九州中央自動車道の延岡市への延伸が計画されており、将来的に交通の要衝となる可能性
- 今後は、半導体サプライチェーンの物流需要のみならず、東九州・南九州一帯の流通拠点需要も大きく見込めるポテンシャルを有す

# 半導体関連産業で活気づく九州地方

九州地方は半導体関連産業において、重要な拠点となっており、今後も更なる開発が実施される見込み

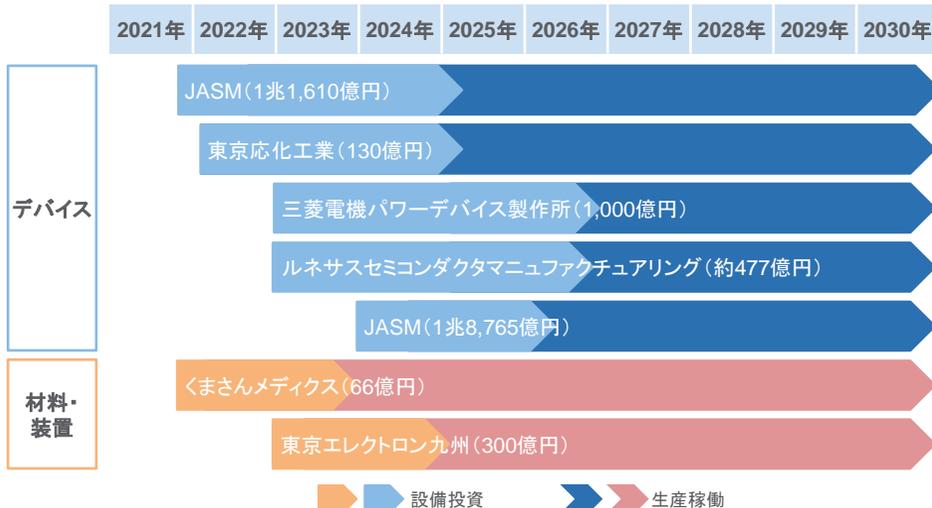
## 九州における半導体生産金額と全国シェアの推移

◎九州における半導体生産金額と全国シェアは、ともに増加傾向



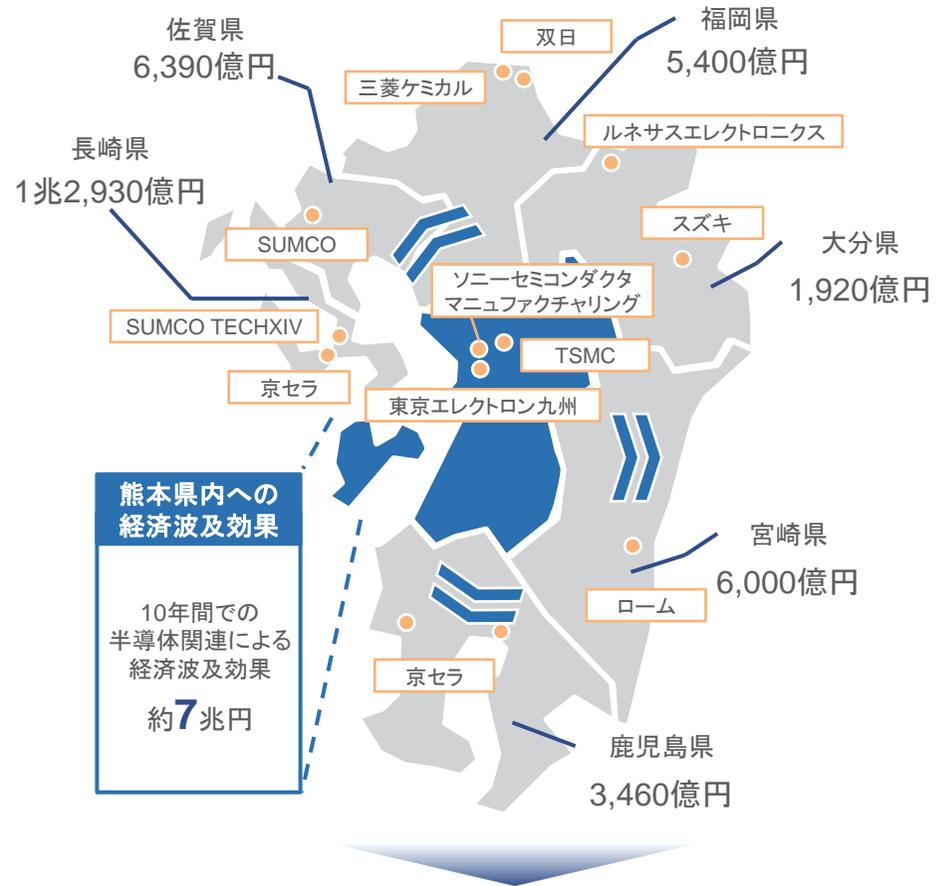
(注)一定規模以上の全数調査のため、工業統計の数値とは異なります。  
出典：九州経済産業局「九州地域の鉱工業動向」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 熊本県における主な半導体関連産業の設備投資と生産稼働



(注1)記載の投資額は複数の県(九州外を含む)を跨ぐ投資の合計金額および合計期間です。  
(注2)各社及び公的機関が公表している投資額。為替は1ドル=135円として概数を記載しています。  
出典：各社プレス、経済産業省資料等の公表資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 九州地方への半導体関連の設備投資による経済波及効果額 (2021年～2030年の10年間)



熊本県内への  
経済波及効果  
10年間での  
半導体関連による  
経済波及効果  
約7兆円

九州地方への経済波及効果 約10兆6,000億円

出典：公益財団法人九州経済調査協会「九州ビジネスレビュー 2024年4月」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

# アクション大手門プレミアム

オフィスビル・商業施設の集積地である天神エリアへのアクセスが抜群な利便性の高いエリア

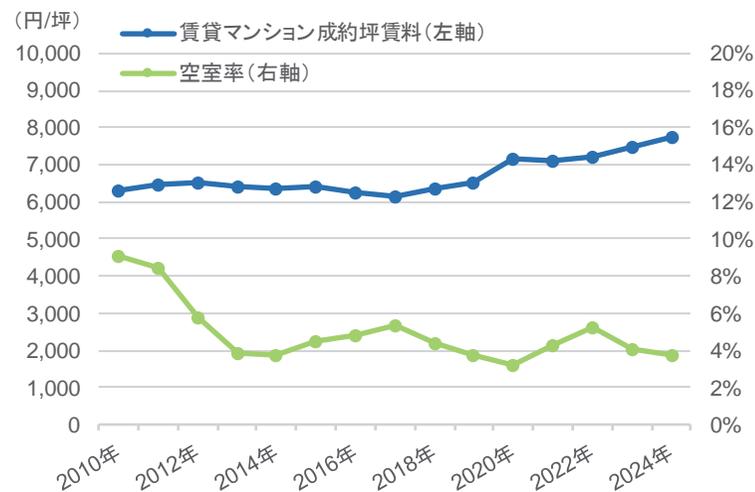


概要	
所在地	福岡県福岡市中央区大手門2丁目1番1号
取得予定価格	18.0億円
鑑定評価額	18.1億円
鑑定NOI利回り	3.6%
償却後NOI利回り	3.0%
建築時期	2018年1月10日
敷地面積	393.31㎡
延床面積	2,105.10㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建

## 物件の特徴

- 九州最大の都市の天神エリアのみならず、近隣にある自然豊かな大濠公園へのアクセスも容易な好立地
- 福岡市地下鉄空港線「赤坂」駅 徒歩6分
- 福岡市地下鉄空港線「大濠公園」駅 徒歩9分
- 福岡市地下鉄空港線「天神」駅 徒歩15分
- 3LDK全25戸で構成される築浅の鉄筋コンクリート造15階建のファミリー向け賃貸マンション
- 全部屋南向きで日当たりが良く、また、カウンターキッチン・ウォークインクローゼット・浴室TV・浴室乾燥・追い焚き機能等レジデンスとして期待されるスペックを十分に備えていることから、周囲の同種のファミリータイプの物件に対し高い競争力を有す

## 福岡市の賃貸マンション成約坪賃料・空室率推移



(注)2024年は1月～4月時点のデータを使用。  
出典:三好不動産株式会社管理物件約29,600戸のデータより福岡リアルティが作成しています。

# 福岡市における住居のマーケット動向及び保有資産の状況

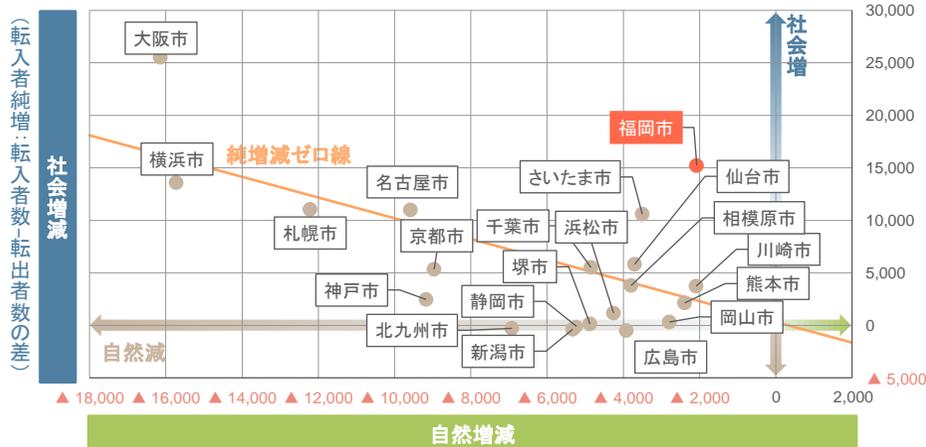
継続的な人口流入に支えられた、福岡市の堅調な住居マーケット

## 福岡市の人口の推移



出典: 福岡市総務企画局「推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年)推計」

## 人口純増減数 分布図(政令指定都市比較)(2022年)



(出生数純増: 出生数-死亡数の差)

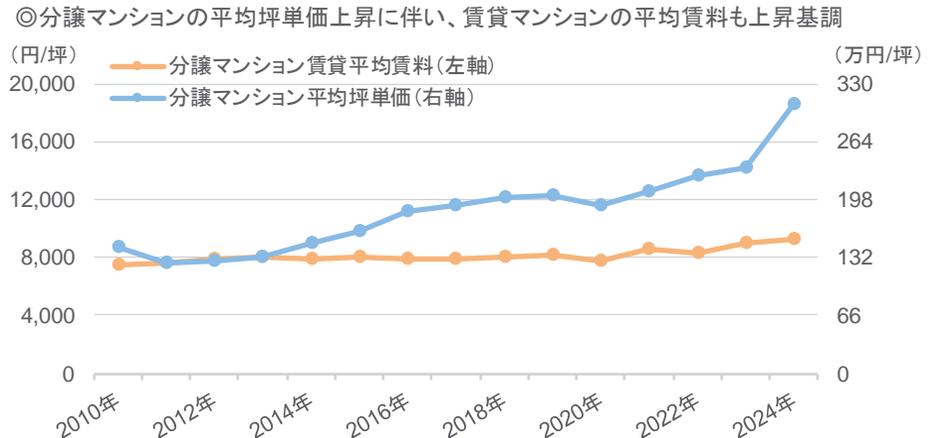
出典: 総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和5年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 住居の概要

住居	アメックス赤坂門タワー	シティハウス けやき通り	グランフォーレ 薬院南	ディー・ウイングタワー	Aqualia千早	アクション別府駅前プレミアム
タイプ	マンション					
稼働率	95.1%	97.2%	96.8%	99.4%	100.0%	100.0%
所在地	福岡市中央区				福岡市東区	福岡市城南区
最寄り駅	空港線赤坂駅 徒歩5分	空港線赤坂駅 徒歩9分	西鉄薬院駅 徒歩9分	空港線赤坂駅 徒歩2分	西鉄名島駅 徒歩8分	七隈線別府駅 徒歩2分
築年数	18年11ヶ月	16年7ヶ月	16年6ヶ月	18年4ヶ月	16年6ヶ月	1年3ヶ月
NOI利回り	5.1%	5.6%	4.8%	6.5%	7.2%	2.2%

(注)アクション別府駅前プレミアムは、2024年4月にリースアップ。

## 分譲マンション平均坪単価・分譲マンション賃貸平均賃料の推移



(注) 2024年は1月~4月時点のデータを使用。

出典: 「分譲マンション平均坪単価」については、株式会社リクルート「SUUMO MONTHLY REPORT 福岡版- 2024.4月 サマリー編」より、「分譲マンション賃貸平均賃料」については、株式会社東京カンテイ提供データより福岡リアルティにて作成しています。



2. 鑑定評価額を大幅に上回る物件売却を背景とした含み益の顕在化と着実な分配金成長を企図

# 資産入替

## 戦略的な資産入替により、継続的に含み益の顕在化を実現予定

本投資法人は、今後も、戦略的な資産入替により、6期に亘り計38億円の売却益(見込み)を計上し、継続的に含み益を顕在化する予定であり、投資主価値向上に努めてまいります。



# 天神ノースフロントビルの譲渡

鑑定評価額以上の譲渡価格で売却。含み益の顕在化により、将来の分配金原資を確保

## 本譲渡予定資産の概要



所在地	福岡県福岡市中央区天神 4丁目4番20号
契約日	2024年8月28日
譲渡予定日	①2024年8月29日(準共有持分 5%) ②2025年2月27日(準共有持分 25%) ③2025年8月28日(準共有持分 22%) ④2026年2月26日(準共有持分 16%) ⑤2026年8月27日(準共有持分 16%) ⑥2027年2月25日(準共有持分 16%)
帳簿価格	2,266百万円
鑑定評価額	5,180百万円
譲渡予定価格	6,350百万円
敷地面積	1,154.79㎡
総賃貸可能面積	5,261.64㎡
築年数	14年5ヶ月

(注)帳簿価格は2024年2月末時点の金額

## 譲渡理由

### ① 鑑定評価額以上の譲渡予定価格で譲渡

・マーケット賃料以上の賃料をベースに資産価値が評価されたため、鑑定評価額以上の譲渡予定価格で譲渡することを決断

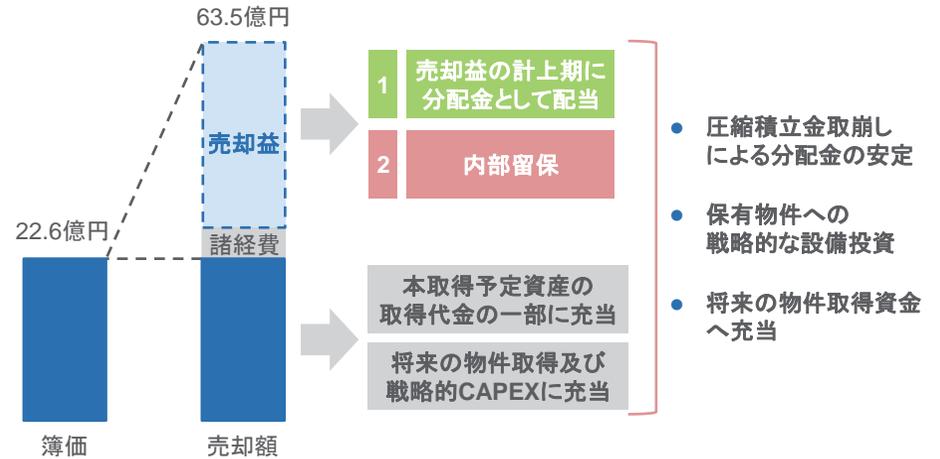
### ② 約38億円の売却益(見込み)を活用し、安定した分配金水準を目指す

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

### ③ 将来に向けた分配金戦略の礎を確保

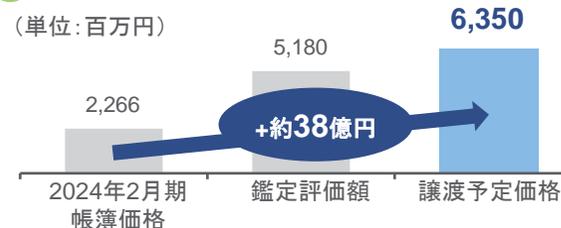
・売却益のうち、2024年8月期約140百万円、2025年2月期約377百万円及び、2025年8月期約302百万円を内部留保として計上予定

## 本物件譲渡の意義



### ① 鑑定評価額を上回る譲渡予定価格での売却を実現

(単位:百万円)



(注)売却益38億円は、諸経費2.4億円を除く

・ 第40期(2024年8月期)～第45期(2027年2月期)の6期に分けて、売却益の一部を分配金に充当予定

・ 分配金の安定化を目指す

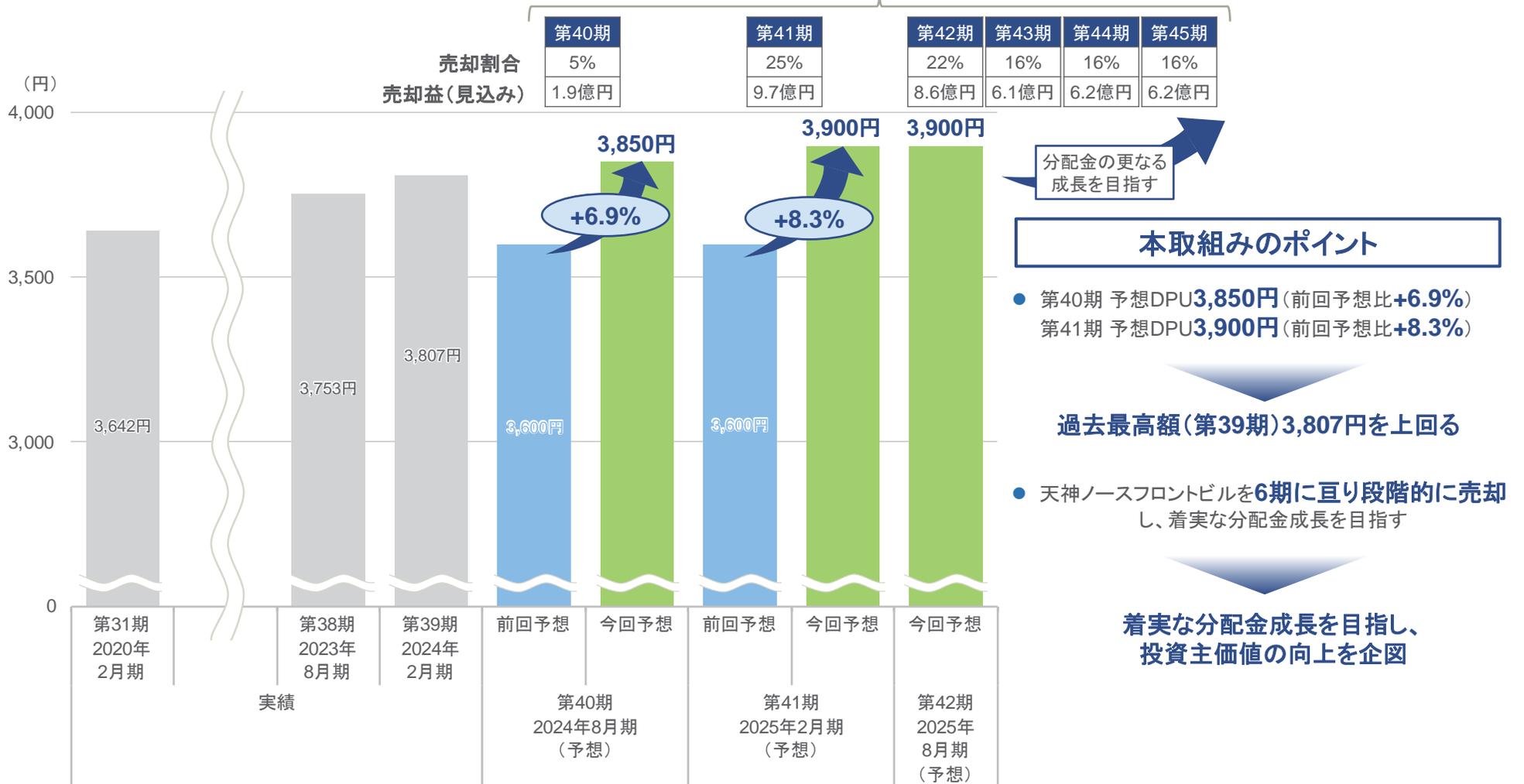
### ② 内部留保の確保で将来の分配金原資を確保



# 1口当たり分配金の推移

今回の戦略的な資産譲渡により、将来に向けた分配金戦略の礎を確保

天神ノースフロントビルの売却益は6期に亘り分配を実施予定



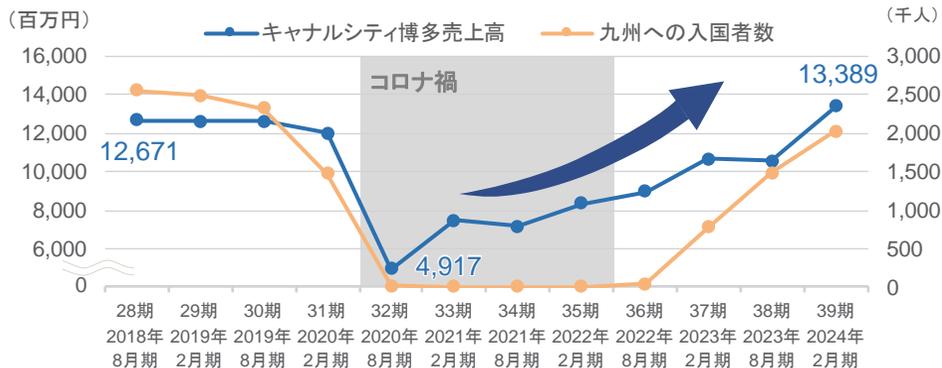


### 3. 都市の成長が続く福岡都市圏を中心とする既存物件の内部成長

# キャナルシティ博多の状況

## インバウンド需要の増加によるキャナルシティ博多の更なる収益向上

### キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数



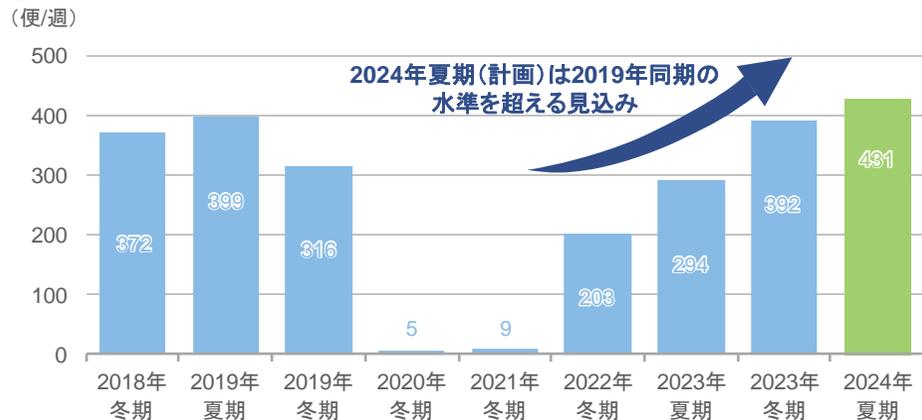
◎九州への入国者数の増加に伴い、キャナルシティ博多の売上高も回復

◎2024年2月期は2019年水準を上回る売上高を記録

(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%)の売り上げを減算して算出しています。

出典:法務省「出入国管理統計」を基に作成された国土交通省九州運輸局作成の資料(2024年7月24日)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)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(2018年冬期~2024年夏期)」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

単位:(人)

国・地域	2018年	2023年	2024年					
	月平均	月平均	1月	2月	3月	4月	5月	6月
入国者合計	426,357	265,636	366,465	373,481	431,267	440,320	359,822	353,032
韓国	200,805	160,535	223,852	218,494	201,409	197,199	-	-
中国	142,328	12,224	40,593	45,588	69,756	84,849	-	-
台湾	34,460	32,713	44,028	45,887	50,816	49,069	-	-
香港	23,792	22,997	28,100	29,729	36,230	30,770	-	-
その他	24,971	37,168	29,892	33,783	73,056	78,433	-	-

(注)船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2024年5月及び6月は速報値。

出典:法務省「出入国管理統計」を基に作成された国土交通省九州運輸局作成の資料(2024年7月24日)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

単位:(回)

年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年		
							合計	1月~7月	8月~12月(予定)
寄港回数	279	229	14	0	2	75	215	111	104

出典:福岡市港湾空港局の2024年8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。

### リニューアル計画のイメージ

#### ◎グランドビルB1F飲食ゾーン



◎飲食ゾーンリニューアルにより、施設の魅力を向上

#### ◎清流公園



◎キャナルシティ博多エリア周辺の賑わいの創出、回遊性向上に寄与

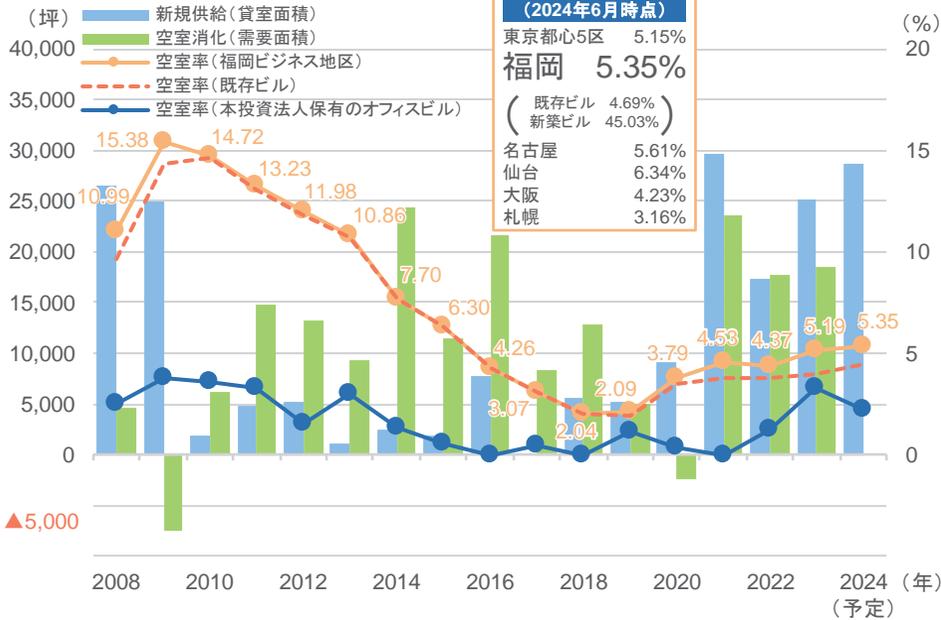
(注)イメージパースのため、変更の可能性があります。

# 福岡都市圏のオフィスマーケットの動向

既存オフィス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／空室率とオフィスの需給動向

◎テナント需要は前年を上回り堅調に推移

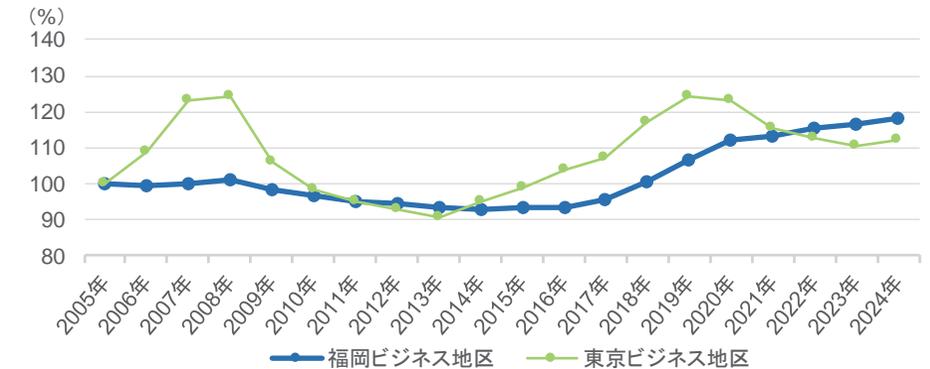


2024年の新築ビル(基準階面積100坪以上)			
竣工	物件名	住所	貸室面積
1月	大名町ビル	中央区大名	1,653坪
3月	コネクストスクエア博多	博多区博多駅前	4,197坪
7月	I-FOREST 博多駅前	博多区博多駅前	982坪
10月	MipLa 古門戸	博多区古門戸町	1,777坪
12月	ONE FUKUOKA BLDG.	中央区天神	14,000坪
12月	ヒューリック福岡ビル建替計画(仮称)	中央区天神	1,260坪
合計			23,869坪
2025年合計			約17,000坪
2026年合計			約23,000坪

(注1) 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、5月末日時点の数値を基に、記載しています。  
 (注2) オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に、定めるビジネス地区及びビルを対象としています。  
 (注3) 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月末日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。  
 (注4) 2024年の新築ビルについてテナント内定率が90%以上の物件に水色ハイライトしています。  
 出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ(2024年6月)」及び「福岡ビジネス地区オフィスデータ(2004年～2024年6月)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡ビジネス地区／平均賃料の推移

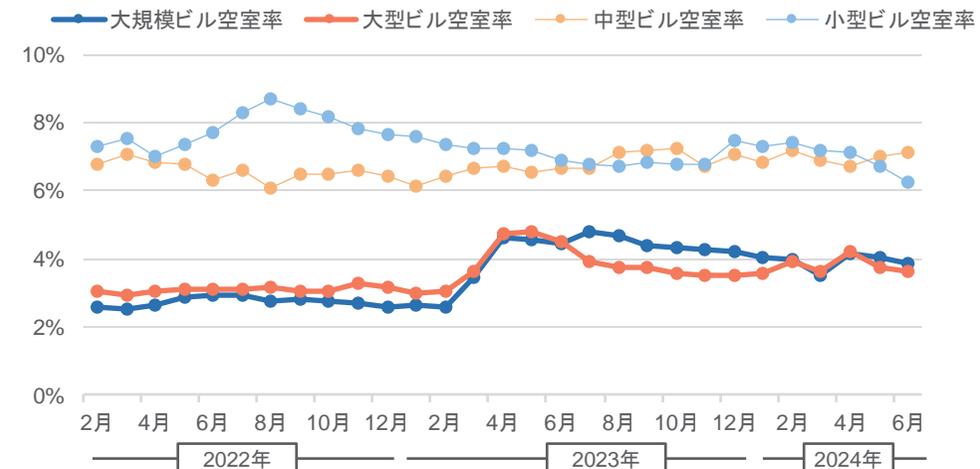
◎福岡ビジネス地区の平均賃料は上昇傾向



(注1) 2005年を100%として指数化。  
 (注2) 福岡ビジネス地区とは、三鬼商事株式会社が定める主要6地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)を指します。  
 出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ(2024年6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状況



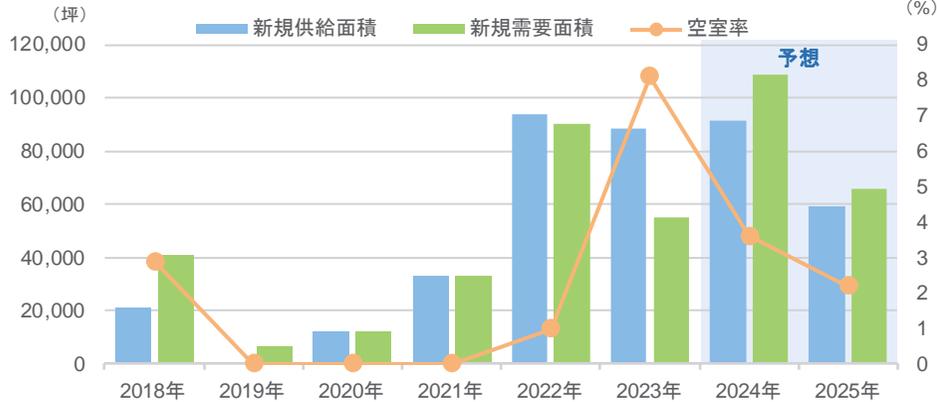
出典：三幸エステート株式会社の「オフィスマーケット調査月報(2024年7月)(時系列データ)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 福岡都市圏における物流施設のマーケット動向及び保有資産の状況

福岡都市圏の物流需要の増加により、物流施設における今後の賃料増額が期待可能

## 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

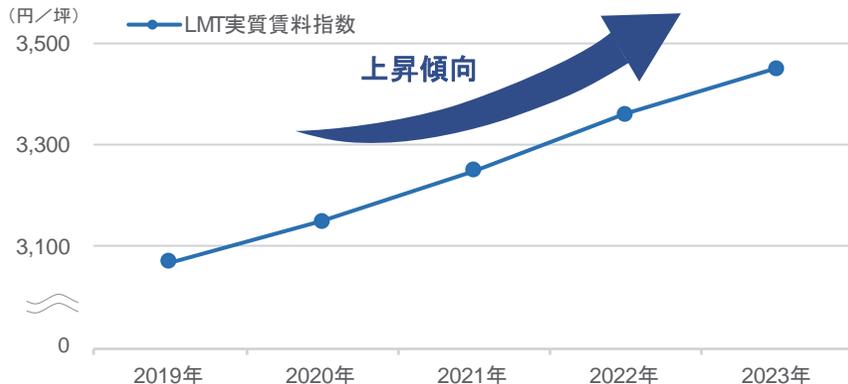


(注)福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発等時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。

出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2024年下期分)」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

◎福岡市周辺は物流施設のニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向



(注)福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発等時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。

出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2023年Q4)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 本投資法人保有の物流施設と契約更改状況

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%



鳥栖ロジスティクスセンター



ロジシティみなと香椎



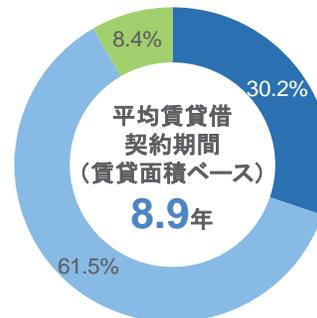
ロジシティ久山

契約更改に伴う  
賃料上昇率  
**+16.3%**

契約更改に伴う  
賃料上昇率  
**+19.3%**

2025年2月の契約更改  
に向け交渉中

## 賃貸借契約期間(本取組み後)

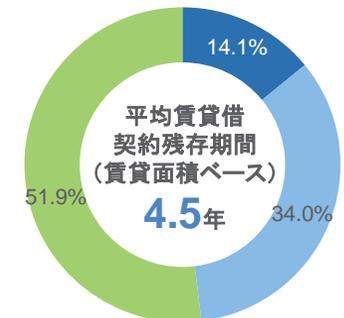


10年以上

5年以上10年未満

5年未満

## 賃貸借契約残存期間(本取組み後)

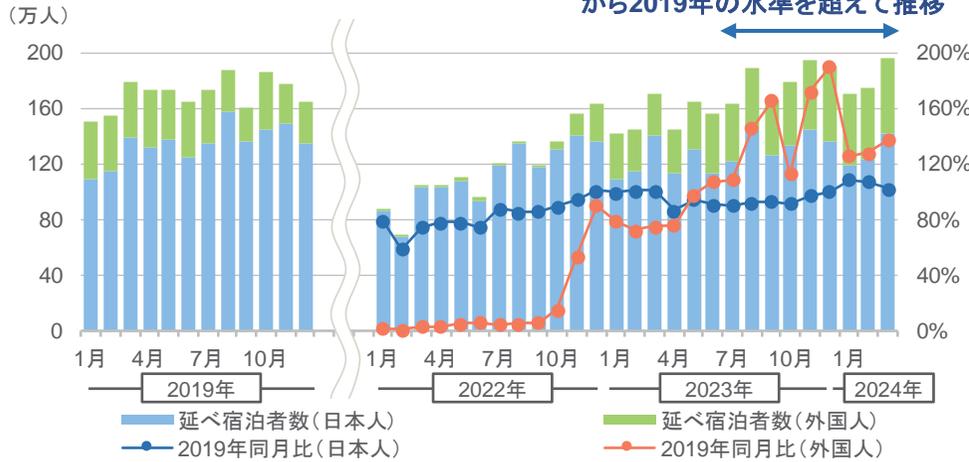


# 福岡都市圏のホテルマーケットの動向及び保有資産の状況

## ホテルアセットの更なるアップサイドの享受

### 福岡県の延べ宿泊者数の推移

✓ 外国人宿泊客は2023年後半から2019年の水準を超えて推移



出典:観光庁「宿泊旅行統計調査(2024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。

### 福岡市の客室数及び客室稼働率の推移



(注)2024年の数値は予想値を記載しています。

出典:観光庁「宿泊旅行統計調査(2024年3月)」、福岡市「福岡市内旅館施設一覧表(2024年3月)」及び福岡市「福岡市税務統計」等を基に作成された福岡市「福岡市観光統計」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ADR過去最高を更新

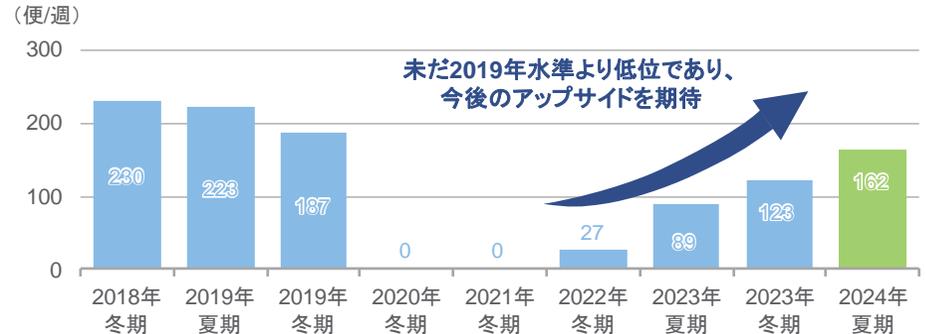
	福岡ワシントンホテル (キャナルシティ博多)	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇
ホテル (宿泊特化型)			
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	WHG西日本 (藤田観光グループ)	エフ・ジェイ ホテルズ (福岡地所グループ)	ネストホテルジャパン

◎ティサージホテル那覇

	第37期 (2023年2月期)	第39期 (2024年2月期)
客室稼働率	80.6%	75.8%
ADR	6,257円	7,098円
RevPAR	5,045円	5,384円

(注1)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、ADRは非公開としています。  
(注2)「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3)「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。

### 那覇空港国際線(旅客便)動向



未だ2019年水準より低位であり、今後のアップサイドを期待

(注)該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を記載しています。

出典:国土交通省「国際線の定期便の概要(2018年冬期~2024年夏期)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。



## 4. 安定的な財務基盤の拡充

# 財務状況①

本取組み後のLTV比率は44.9%から42.3%に低減し、取得余力は大幅に拡大

## 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

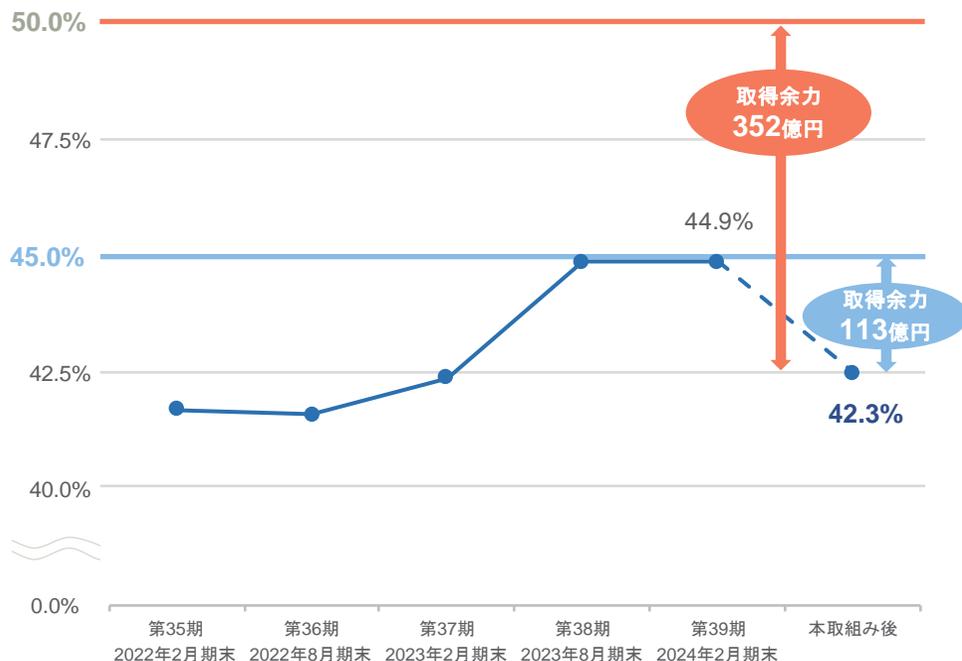
### ◎足元の調達方針

返済期限の分散をしつつ

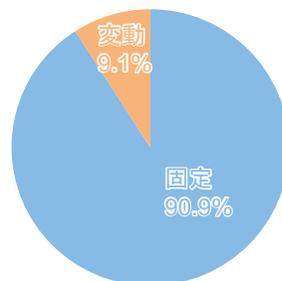
- 調達期間の調整(従来は7~10年)
- 固定/変動比率の調整
- スプレッドの低廉

等により資金調達コストコントロールを図る

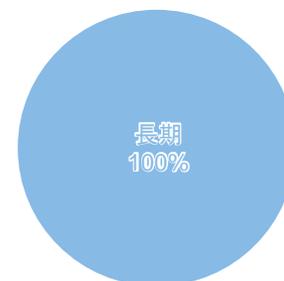
## LTVの推移



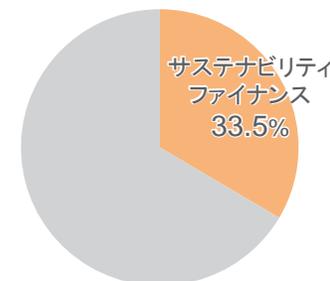
## 固定比率



## 長期比率

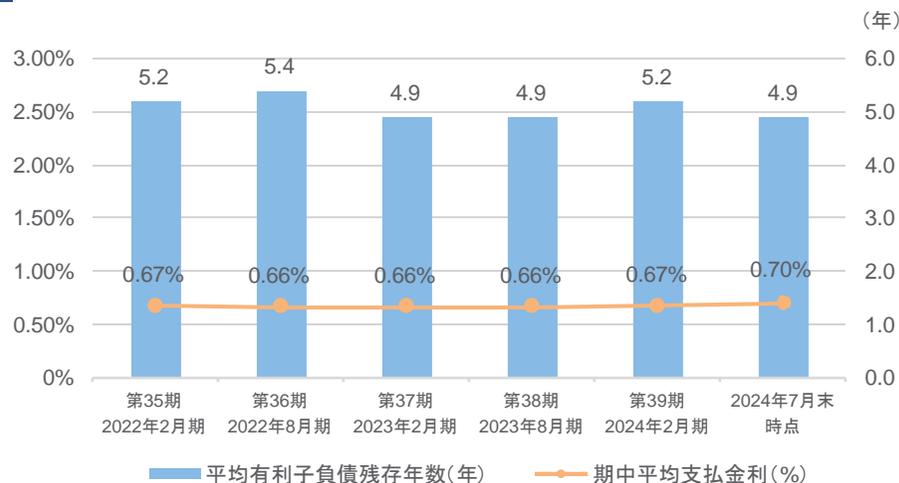


## サステナブルファイナンス比率



コミットメントライン **130億円**

## 期中平均支払金利及び平均有利子負債残存年数の推移

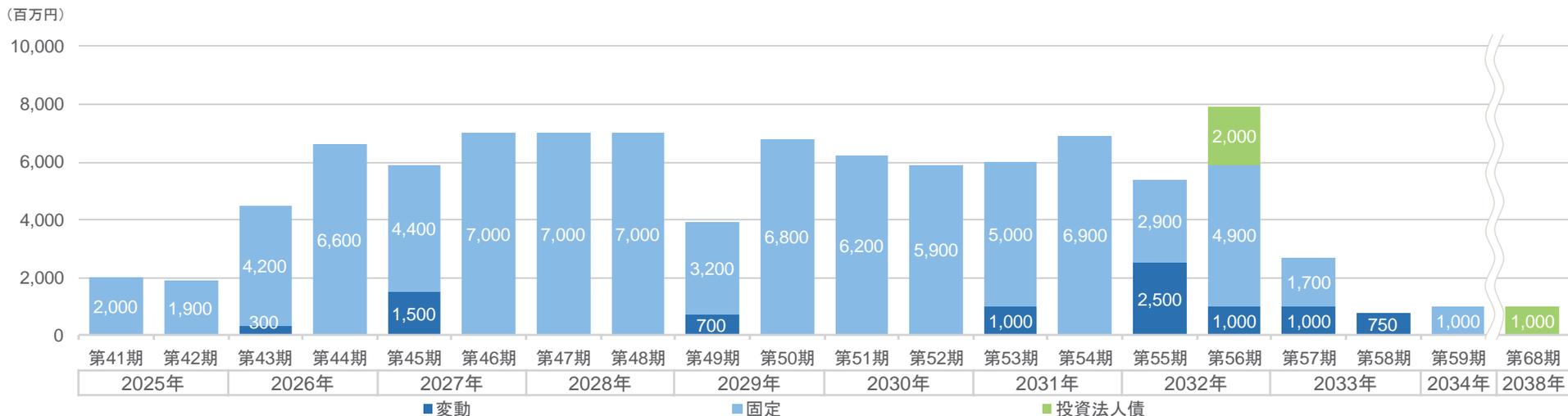


(注)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

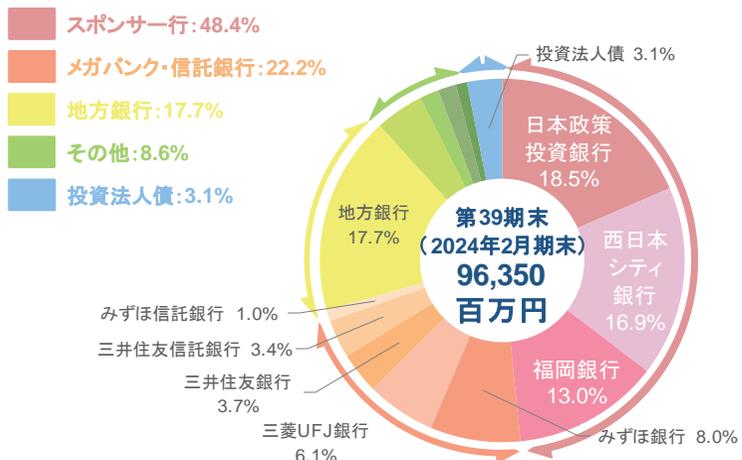
# 財務状況②

返済期限及び借入金融機関の分散により、安定した財務基盤を構築

## 返済期限の分散(2024年8月28日現在)



## 借入金融機関の分散



## 第40期(2024年8月期)のリファイナンス実績

借入先	金額	借入日	返済期限	期間	金利種別	利率(年率)
SBI新生銀行 グリーンローン	7億円	2024年7月31日	2033年1月31日	8.5年	固定金利	1.13176%

## 格付

JCR	AA-(安定的)	R&I	A+(安定的)
-----	----------	-----	---------

(注)JCRは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は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。



## 5. 継続的なスポンサーサポートとグループ一体となった成長戦略

# スポンサーグループ一体となった成長戦略

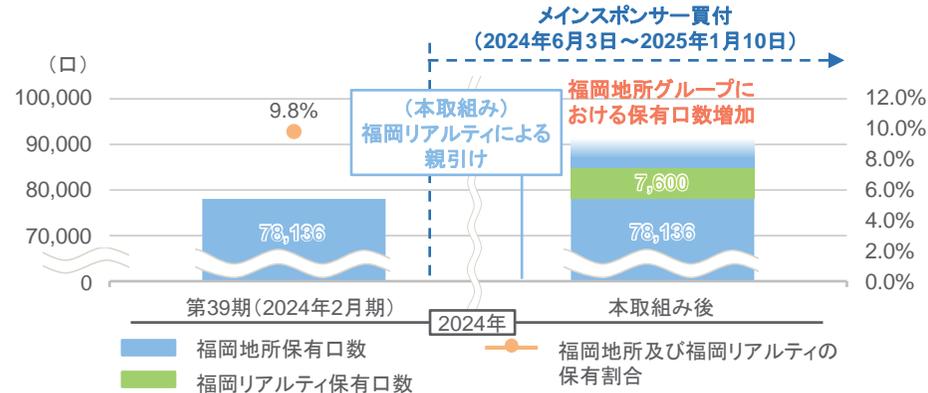
## パイプラインサポートに加えてセムポート出資によるスポンサーサポートの更なる明確化

### 福岡地所グループによるセムポート出資

◎本取組みを通して福岡地所グループによる本投資法人の保有投資口数は増加

	福岡地所(市場買付)	福岡リアルティ(親引け)
取得総額	30億円(上限)	約10億円(予定)
取得期間	2024年6月3日～2025年1月10日	本募集により取得

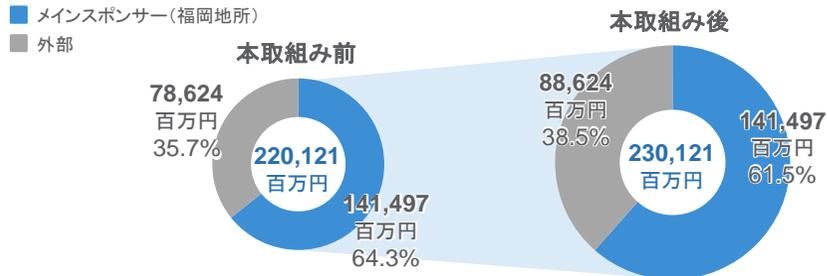
### ✓ 福岡地所グループによる最大合計約40億円の投資口取得



(注1) 2024年5月31日に証券会社と締結した売買取引に関する契約に基づく出来高等の条件によって取得総額が上限に達しない場合があります。

(注2) 取得総額が上限額に至った場合等においては、期間中に終了する場合があります。

### メインスポンサーである福岡地所からの取得物件

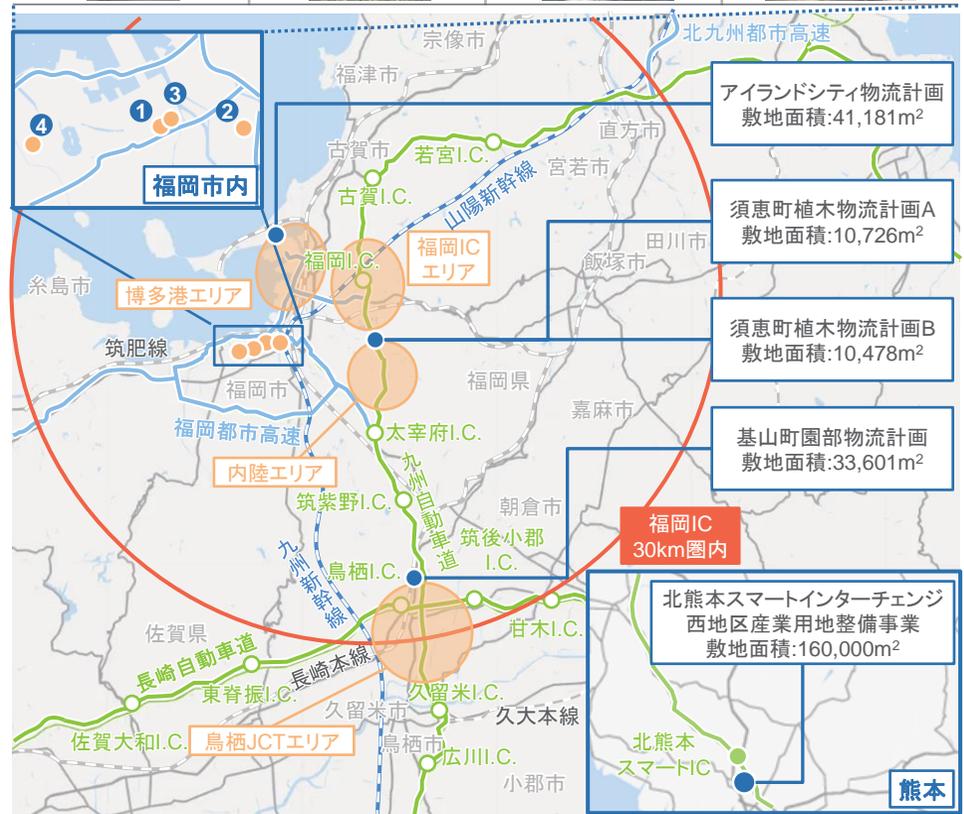


(注1) 取得(予定)価格ベース

(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、外部及び福岡地所の双方から取得しているため、その価格を均等割りの上、外部からの取得価格と福岡地所からの取得価格にそれぞれ加算しています。

### 主なメインスポンサー開発案件

◎福岡市内における主な開発案件



(注) 本資料の日付現在、(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)を除き本投資法人は上記の物件の取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。

## 注記①

注： 本資料において記載する数値は、別途記載又は注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てた数値を記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

### 4ページ

(注)： 「地域特化型REIT」とは、関東財務局又は近畿財務局以外で登録され、投資する特定資産を首都圏以外の地域に特化した不動産投資法人を意味します。

### 5ページ

(注1)： 「福岡都市圏」とは、福岡市及び総務省統計局令和2年国勢調査「従業・通学市区町村，男女別通勤者数(15歳以上)」及び「従業・通学市区町村，男女別通学者数(15歳以上)」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。以下同じです。

(注2)： 「資産規模」とは、各時点において本投資法人が保有する各資産の取得(予定)価格の合計額を意味します。また、「取得(予定)価格」とは、本投資法人と売主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、当該不動産等の取得に要した諸費用(取得諸経費及び消費税等)は含みません。以下同じです。

(注3)： 物流施設割合及び住居割合は、本取組み前又は本取組み後の各用途に係る資産の取得(予定)価格合計を、本取組み前又は本取組み後のポートフォリオ全体の取得(予定)価格合計で除して算出しています。

(注4)： 「含み益」とは、直近期末時点の鑑定評価額から直近期末時点の帳簿価額を控除した金額をいいます。以下同じです。

(注5)： 天神ノースフロントビルの「鑑定評価額」は、2024年2月末日時点の評価価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注6)： 「譲渡予定価格」とは、本投資法人と買主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(譲渡諸経費及び消費税等)は含みません。以下同じです。なお、本譲渡予定資産の売却益の算出方法については、後記16ページの(注)をご参照ください。

(注7)： 2024年8月期(第40期)、2025年2月期(第41期)及び2025年8月期(第42期)の内部留保は、本取組みによる本譲渡予定資産の売却益を考慮した本資料の日付現在の見込み金額であり、実際の内部留保は導管性要件を充足する範囲においてこれとは異なる金額となることがあります。以下同じです。

(注8)： LTV(総資産有利子負債比率を指し、以下「総資産LTV」又は「LTV」といいます。)の詳細については、後記7ページの(注4)をご参照ください。以下同じです。

(注9)： 「取得余力」とは、本投資法人が資産を取得するにあたり、総資産LTVが特定の水準に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額をいいます。ただし、借入金等の調達及び調達する借入金等による資産取得ができることを保証又は約束するものではありません。以下同じです。  
取得余力の詳細については、後記24ページの(注1)をご参照ください。

(注10)： 「本募集」とは、2024年8月28日開催の本投資法人役員会決議に基づく公募による新投資口発行(以下「一般募集」といいます。)及び第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を総称していいます。以下同じです。

## 注記②

### 7ページ

- (注1): 本取組み前の「物件数」について、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(建物)は2024年9月2日に譲渡される予定ですが、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)の土地部分(以下「マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)」)については本投資法人が引き続き保有するため、当該土地部分を1物件として本取組み前の「物件数」に含めて計算しています。
- (注2): 本取組み前の「鑑定評価額」は、第39期(2024年2月期)末時点の本投資法人の保有資産からマリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(建物)を除外したポートフォリオ(以下「本取組み前保有資産」といいます。)に係る2024年2月末時点の評価価格時点とする鑑定評価額の合計額を記載しています。以下同じです。  
本取得予定資産の「鑑定評価額」は、2024年7月1日进行评估価格時点とする鑑定評価額の合計額を記載しています。以下同じです。
- (注3): 「(平均)NOI利回り」は、それぞれ以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。
- 本取組み前の平均NOI利回り  $=$  本取組み前保有資産に係る第39期(2024年2月期)の実績NOI(\*) $\times$ 2 $\div$ 本取組み前保有資産の取得価格(\*\*)の合計
- (\*)「本取組み前保有資産に係る第39期(2024年2月期)の実績NOI」のうち、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)の実績NOIについては、賃借人との間の土地賃貸借契約に基づく年間賃料から土地の公租公課を控除した数値を2で除して算定しています。
- (\*\*)「本取組み前保有資産の取得価格」のうち、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)の取得価格については、取得時(2015年5月1日)の土地取得価格(マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)の取得価格から建物取得価格である792百万円を控除した金額)としています。
- 本譲渡予定資産のNOI利回り  $=$  本譲渡予定資産に係る第39期(2024年2月期)の実績NOI $\times$ 2 $\div$ 本譲渡予定資産の取得価格
- 本取得予定資産の平均NOI利回り  $=$  本取得予定資産に係る鑑定評価書に記載の直接還元法におけるNOIの合計 $\div$ 本取得予定資産の取得予定価格の合計
- 本取組み後の平均NOI利回り  $=$  (本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産に係る第39期(2024年2月期)の実績NOI $\times$ 2+本取得予定資産に係る鑑定評価書に記載の直接還元法におけるNOIの合計) $\div$ 本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の取得(予定)価格の合計

## 注記③

7ページ(続き)

(注4): 「総資産LTV」は、それぞれ以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。

本取組み前の総資産LTV = 第39期(2024年2月期)末の貸借対照表上の有利子負債(投資法人債を含みます。以下同じです。)の総額 ÷ 第39期(2024年2月期)末の貸借対照表上の資産額

本取組み後の総資産LTV = 第39期(2024年2月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ { (第39期(2024年2月期)末の貸借対照表上の資産額 + 本取得予定資産に係る敷金・保証金 - 本譲渡予定資産に係る敷金・保証金 + 一般募集における発行価額の総見込額(\*) + 本第三者割当における発行価額の総見込額(\*) + (本譲渡予定資産の譲渡予定価格 - 本譲渡予定資産の第39期(2024年2月期)末帳簿価額) × 0.7(\*\*) }

(\*)一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2024年8月16日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBC日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の総資産LTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の総資産LTVは前記よりも低くなる可能性があります。以下同じです。

(\*\*)本譲渡予定資産の売却益がすべて一度に実現したという仮定の下で算出した数値ですが、本譲渡予定資産は実際には信託受益権の準共有持分の形式で6期に亘り分割して譲渡され、売却益の一部を6期に亘り分割分配するため、分配金を考慮して仮に当該売却益の70%が内部に留保されたと想定し組み入れた数値であり、実際の数値はこれと大きく異なる可能性があります。

(注5): 「(平均)稼働率」は、それぞれ以下の通り算出した数値を記載しています。

本取組み前の平均稼働率は、本取組み前保有資産に係る第39期(2024年2月期)中の延べ賃貸面積の合計を、延べ賃貸可能面積で除して算出しています。なお、「延べ賃貸面積」とは各月末時点における賃貸面積の合計を、「延べ賃貸可能面積」とは各月末時点における賃貸可能面積(賃貸が可能であると考えられる面積をいいます。以下同じです。)の合計を指します。また、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)の賃貸面積は、賃借人との間の土地賃貸借契約に基づき算定しています。以下同じです。

本譲渡予定資産の稼働率は、2024年6月末日現在において締結済みの本譲渡予定資産に係る賃貸借契約に表示されている賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

本取得予定資産の平均稼働率は、2024年6月末日現在において締結済みの本取得予定資産に係る賃貸借契約又は賃貸借予約契約に表示されている賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。

本取組み後の平均稼働率は、2024年6月末日現在において締結済みの本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産に係る各賃貸借契約又は賃貸借予約契約に表示されている賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。

## 注記④

### 7ページ(続き)

(注6): 「(平均)築年数」は、それぞれ以下の通り算出した数値を記載しています。

本取組み前の平均築年数は、2024年6月末日現在の各本取組み前保有資産の築年数を、各本取組み前保有資産の取得価格で加重平均して算出しています。

本譲渡予定資産の築年数は、2024年6月末日現在の本譲渡予定資産の築年数を記載しています。

本取得予定資産の平均築年数は、2024年6月末日現在の各本取得予定資産の築年数を、各本取得予定資産の取得予定価格で加重平均して算出しています。なお、(仮称)御船物流センターは未竣工のため、築年数を0年0か月として算出しています。以下同じです。

本取組み後の平均築年数は、2024年6月末日現在における本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の築年数を、本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の取得(予定)価格で加重平均して記載しています。

なお、パークプレイス大分は複数棟により構成されていますが、最も古い棟の築年数を用いて算定しています。そして、天神西通りビジネスセンター(底地)及びマリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)は底地のため、平均築年数の算定において考慮していません。以下同じです。

(注7): 本取組み前の「用途別比率」は、各用途に係る本取組み前保有資産のそれぞれの取得価格の合計を、本取組み前保有資産の取得価格の合計で除して算出しています。

本取組み後の「用途別比率」は、各用途に係る本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産のそれぞれの取得(予定)価格の合計を、本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の取得(予定)価格の合計で除して算出しています。

(注8): 「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の通り算出した数値を記載しています。

本取組み前の1口当たりNAV  $= \{ \text{第39期(2024年2月期)末の貸借対照表上の純資産額} + (\text{本取組み前保有資産の鑑定評価額の合計} - \text{本取組み前保有資産の第39期(2024年2月期)末帳簿価額の合計}) - \text{第39期(2024年2月期)の分配金総額} \} \div \text{本資料の日付現在の発行済投資口数}$

本取組み後の1口当たりNAV  $= \{ \text{第39期(2024年2月期)末の貸借対照表上の純資産額} + (\text{本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の鑑定評価額の合計} - \text{本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産の第39期(2024年2月期)末帳簿価額の合計} - \text{本取得予定資産の取得予定価格の合計}) + (\text{本譲渡予定資産の譲渡予定価格} - \text{本譲渡予定資産の第39期(2024年2月期)末帳簿価額}) \times 0.7(*) - \text{第39期(2024年2月期)の分配金総額} + \text{一般募集における発行価額の総見込額(**)} + \text{本第三者割当における発行価額の総見込額(**)} \} \div \text{本取組み後の発行済投資口数(***)}$

(\*)本譲渡予定資産の売却益がすべて一度に実現したという仮定の下で算出した数値ですが、本譲渡予定資産は実際には信託受益権の準共有持分の形式で6期に亘り分割して譲渡され、売却益の一部を6期に亘り分割分配するため、分配金を考慮して仮に当該売却益の70%が内部に留保されたと想定し組み入れた数値であり、実際の数値はこれと大きく異なる可能性があります。

## 注記⑤

### 7ページ(続き)

(\*\*)一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2024年8月16日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBC日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。

(\*\*\*)本募集後の発行済投資口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。

### 9ページ

- (注1): 「地域密着型ソーシング」とは、本投資法人の基本理念の一つである「Act Local(地の利を活かした運用)」のコンセプトを基に、地元における土地勘及び地元の行政や経済界を中心とする広範なネットワークに依拠した情報の早さと厚みを活かし、情報収集力と物件の持つ収益性の把握力を高め、投資対象物件の選別における差別化を図るソーシングをいいます。
- (注2): 各時点における資産規模を基にしています。したがって、本資料の日付現在本投資法人が保有していない譲渡済資産の取得価格も含まれます。なお、(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)は、本投資法人がメインスポンサーである福岡地所と共同して分譲公募の申込みを行い、2022年6月22日付で土地売買契約締結に関する協定書を締結しています。取得予定日は2029年3月31日であることから、資産規模については当該資産の取得予定価格を含めず算定しています。以下同じです。

### 10ページ

- (注1): 「熊本都市圏」とは、熊本都市圏総合交通戦略協議会が公表する「熊本都市圏総合交通戦略」の対象地域とされている、熊本市、宇土市、合志市、宇城市の一部(不知火、松橋及び小川地区)、菊池市の一部(泗水地区)、大津町、菊陽町、西原村、御船町、嘉島町、益城町及び甲佐町をいいます。
- (注2): 本資料の日付現在、未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「延床面積」及び「構造」は建築基準法の規定等に基づく確認済証等の内容に基づき竣工時点の予定のものを、それぞれ記載しています。
- (注3): 「取得予定価格」について、売主による対象建物に係る追加の設備工事等により、既存テナント賃貸借契約(各テナントとの間で当初締結されている各賃貸借予約契約をいいます。)が変更され、当該契約の賃料が増額された場合は、売主は本投資法人に対して、両者の合意により定めた金額分、売買代金を増額することについて協議するものとされています。
- (注4): 「償却後NOI利回り」とは、鑑定評価書に記載の直接還元法におけるNOIから減価償却額の見込み額を差し引いた償却後NOIを取得予定価格で除した値を記載しています。以下同じです。

## 注記⑥

### 10ページ(続き)

- (注5): 「建築時期」は、本資料の日付現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、建設時期が変更される場合があります。
- (注6): 「熊本都市高速」とは、「熊本都市圏北連絡道路」、「熊本都市圏南連絡道路」及び「熊本空港連絡道路」を指します。

### 11ページ

- (注1): 「九州地方」とは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県の7県を指します。
- (注2): 「経済波及効果」とは、公益財団法人九州経済調査協会が半導体関連設備投資により発生すると推計した、九州における半導体関連設備投資の投資総額及び生産額に、関連する財・サービスの生産(1次間接効果)及び消費活動(2次間接効果)を含めた経済波及効果(生産誘発額)をいい、実際に発生するとは限りません。

### 13ページ

- (注1): 「住居の概要」の「稼働率」は、2024年6月末日現在において締結済みの各資産に係る賃貸借契約に表示されている賃貸面積を賃貸可能面積で除して記載しています。
- (注2): 「住居の概要」の「築年数」は、2024年6月末日を起算日として経過日数を年・月換算し、1か月に満たない部分については切り捨てて記載しています。
- (注3): 「住居の概要」の「NOI利回り」は、「第39期(2024年2月期)のNOI実績×2÷取得価格」の計算式で算出した数値を記載しています。

### 16ページ

- (注): 本譲渡予定資産の売却益は、以下の通り算出しています。なお、各金額については単位未満を切り捨てた数値を記載しています。
- 売却益 = 譲渡予定価格(約63.5億円) - (第39期(2024年2月期)末時点の帳簿価額(約22.6億円) + 譲渡に係る諸経費合計(約2.4億円))

### 17ページ

- (注): 第40期(2024年8月期)及び第41期(2025年2月期)の予想DPUの「前回予想」は、2024年4月16日付公表の同日現在の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の予想値であり、第40期(2024年8月期)、第41期(2025年2月期)及び第42期(2025年8月期)の予想DPUの「今回予想」は、2024年8月28日付公表の同日現在の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の予想値です。

## 注記⑦

### 19ページ

- (注1): 本ページにおいては、キャナルシティ博多全体(専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。)のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除いた、本投資法人が運用する商業施設部分及びキャナルシティ博多・Bを併せて単に「キャナルシティ博多」ということがあります。
- (注2): 「コロナ禍」とは、2020年以降のCOVID-19(新型コロナウイルス感染症)の流行に伴う疫禍をいいます。
- (注3): 「福岡空港国際線(旅客便)動向」における「夏期」及び「冬期」は、国土交通省が定める事業計画において期ごとに定めるスケジュール期間をいい、それぞれ、各年の3月末日頃から10月末日頃まで及び10月末日頃から翌年の3月末日頃までとされています。

### 20ページ

- (注1): 「福岡ビジネス地区」は、株式会社三鬼商事が定める主要6地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)を指します。
- (注2): 「福岡市規模別オフィス空室率の推移」における「大規模ビル」とは基準階の1フロアの面積が200坪以上の賃貸オフィスビルを、「大型ビル」とは基準階の1フロアの面積が100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビルを、「中型ビル」とは基準階の1フロアの面積が50坪以上100坪未満の賃貸オフィスビルを、「小型ビル」とは基準階の1フロアの面積が20坪以上50坪未満の賃貸オフィスビルをいいます。

### 21ページ

- (注1): 「福岡圏」とは、福岡県及び佐賀県の一部の賃貸物流施設が集積しているゾーンである福岡市ゾーン(福岡県福岡市、古賀市及び糟屋郡)、北九州市ゾーン(福岡県北九州市)及び鳥栖ゾーン(福岡県小群市並びに佐賀県鳥栖市及び基山町)を指します。
- (注2): 「物流施設の需給バランスと空室率」の「新規供給面積」とは、各期間内に竣工した賃貸物流施設の賃貸面積の合計をいい、「新規需要面積」とは、各期の稼働床面積(テナント使用面積)の前期差をいい、「空室率」とは、空室面積を貸床面積により除して算出した数値をいいます。新規供給面積及び貸床面積の2024年及び2025年の数値は、将来計画のある実績値・推定値及び潜在的な案件の面積を概算で計上することで推計されています。新規需要面積及び空室面積の2024年及び2025年の数値は、GDP成長率をはじめとする各種経済指標や他のオフィスマーケット指標との関連性を統計的に分析して得たモデル式によって推計されています。2024年及び2025年の各数値は、シービーアールイーが一定の前提及び方法に基づき算定した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。以下同じです。
- (注3): 本投資法人保有の物流施設の稼働率は、2024年6月末日時点における各物流施設の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- (注4): 鳥栖ロジスティクスセンター及びロジシティみなと香椎の賃料上昇率は、更改後の賃貸借契約に基づく賃料単価(共益費を含みます。以下本注内において同じです。)と更改前の賃貸借契約に基づく賃料単価の差額を、更改前の賃貸借契約に基づく賃料単価で除して算出しています。
- (注5): 平均賃貸借契約期間は、本取組み後において本投資法人が保有する物流施設に係る各賃貸借契約又は賃貸借予約契約が定める2024年6月末日現在における賃貸借契約期間を賃貸面積で加重平均して算出しています。なお、ロジシティみなと香椎は、一部のテナントからの承諾を得られていないため、当該テナントに係る賃貸借契約については、平均賃貸借契約期間の計算において考慮していません。

## 注記⑧

### 21ページ(続き)

(注6): 平均賃貸借契約残存期間は、本取組み後において本投資法人が保有する物流施設に係る各賃貸借契約又は賃貸借予約契約が定める2024年6月末日現在における賃貸借期間の残存期間を賃貸面積で加重平均して算出しています。なお、ロジシティみなど香椎は、一部のテナントからの承諾を得られていないため、当該テナントに係る賃貸借契約については、平均賃貸借契約残存期間の計算において考慮していません。

### 22ページ

(注1): 「福岡地所グループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである福岡地所とその子会社(会社法第2条第3号で定める子会社をいい、本資産運用会社を含みます。)で構成されるグループをいいます。以下同じです。

(注2): 「那覇空港国際線(旅客便)動向」における「夏期」及び「冬期」は、国土交通省が定める事業計画において期ごとに定めるスケジュール期間をいい、それぞれ、各年の3月末日頃から10月末日頃まで及び10月末日頃から翌年の3月末日頃までとされています。

### 24ページ

(注1): 「取得余力」とは、本取組み後のLTV42.3%を45%又は50%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。当該金額は、資金調達ができることを保証又は約束するものではありません。なお、「取得余力」の算出の前提となる本取組み後のLTVは、前記7ページの(注4)に記載の方法により算出しています。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

(注2): 「固定比率」は、2024年7月末時点における有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債(有利子負債に係る金利が金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された有利子負債を含みます。)及び変動金利による有利子負債の総額の割合を示しています。

(注3): 「長期比率」は、2024年7月末時点における有利子負債の総額に占める長期有利子負債の総額の割合を示しています。「長期有利子負債」とは、借入実行日又は投資法人債発行日から返済期限又は償還期限が1年超である借入金及び投資法人債をいいます。以下同じです。

(注4): 「サステナブルファイナンス比率」は、2024年7月末時点における有利子負債の総額に占めるサステナブルファイナンスによる有利子負債の総額の割合を示しています。「サステナブルファイナンス」とは、環境、社会、ガバナンス(ESG)要素を考慮した借入れをいい、第三者評価機関による評価又は意見が付されたグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンをいいます。

(注5): 「コミットメントライン」は、2024年7月末時点において本投資法人が借入先との間で締結しているコミットメントライン契約に基づく借入極度額合計を記載しています。

(注6): 各期中平均支払金利は、それぞれ以下の計算式により算出した数値を百分率(%)で記載しています。  
各期の期中平均支払金利 = 各期の支払利息額 ÷ 各期の実日数 × 365 ÷ 各期の平均有利子負債残高  
2024年7月末時点の期中平均支払金利 = 2024年3月1日から2024年7月31日までの支払利息額 ÷ 2024年3月1日から2024年7月31日までの実日数 × 365 ÷ 2024年7月末時点の平均有利子負債残高

(注7): 各時点の平均有利子負債残存年数は、各時点における各有利子負債に係る契約等に表示された弁済期日又は償還期限までの期間を各時点における各有利子負債の残高で加重平均した値を記載しています。

## 注記⑨

### 25ページ

- (注1): 「借入金融機関の分散」における「スポンサー行」とは、スポンサー会社である借入金融機関(株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社日本政策投資銀行)をいいます。
- (注2): 「第40期(2024年8月期)のリファイナンス実績」における「グリーンローン」とは、2022年6月21日付で株式会社日本格付研究所から発行された、Loan Market Associationが発表したGreen Loan Principles(グリーンローン原則)に準拠したグリーンローンである旨の評価の対象である借入れをいいます。
- (注3): 本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

### 27ページ

- (注): 「メインスポンサーである福岡地所からの取得物件」について、メインスポンサーである福岡地所からの取得物件比率は、本取組み前及び本取組み後における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額のうち、福岡地所から取得し又は福岡地所によるアレンジにて取得した物件の取得価格の割合を算出しています。