



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人[8968] 第41期(2025年2月期)決算説明資料 2025年6月



1. 福岡リート投資法人の概要	2
2. 業績説明	10
3. 福岡リート投資法人の近況	17

※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。

※業績予想上、自己投資口の取得及び消却の影響は、未定であるため考慮していません。

※自己投資口の取得については、市場動向等により、取得価額の総額の上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。

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。

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。

1. 福岡リート投資法人の概要

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

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

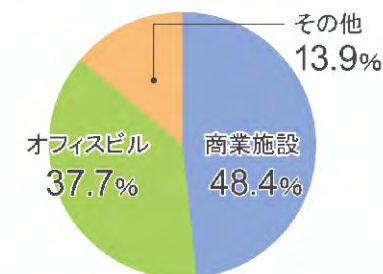
福岡リート投資法人の概要

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

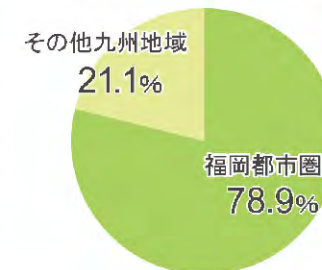
ポートフォリオ (注1)	
物件数 / 資産規模 (注2)	35 物件 / 219,281 百万円
内福岡地所グループからの取得 (注3)	16 物件 / 141,497 百万円
含み益	60,002 百万円
総賃貸可能面積	582,606.85 ㎡
稼働率	99.2%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	96,350 百万円
有利子負債比率 (LTV)	42.5%
固定比率	90.9%
期中平均支払金利	0.72%
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	144,000 円
発行済投資口総数	872,000 口
時価総額	125,568 百万円（投資口価格 × 発行済投資口総数）
1口当たり純資産	130,034 円
1口当たりNAV (注4)	194,747 円
第41期分配金実績	1口当たり4,096 円（運用日数 181 日）
分配金利回り	5.7%（分配金 ÷ 運用日数 × 365） ÷ 投資口価格

(注1) 2025年2月28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%

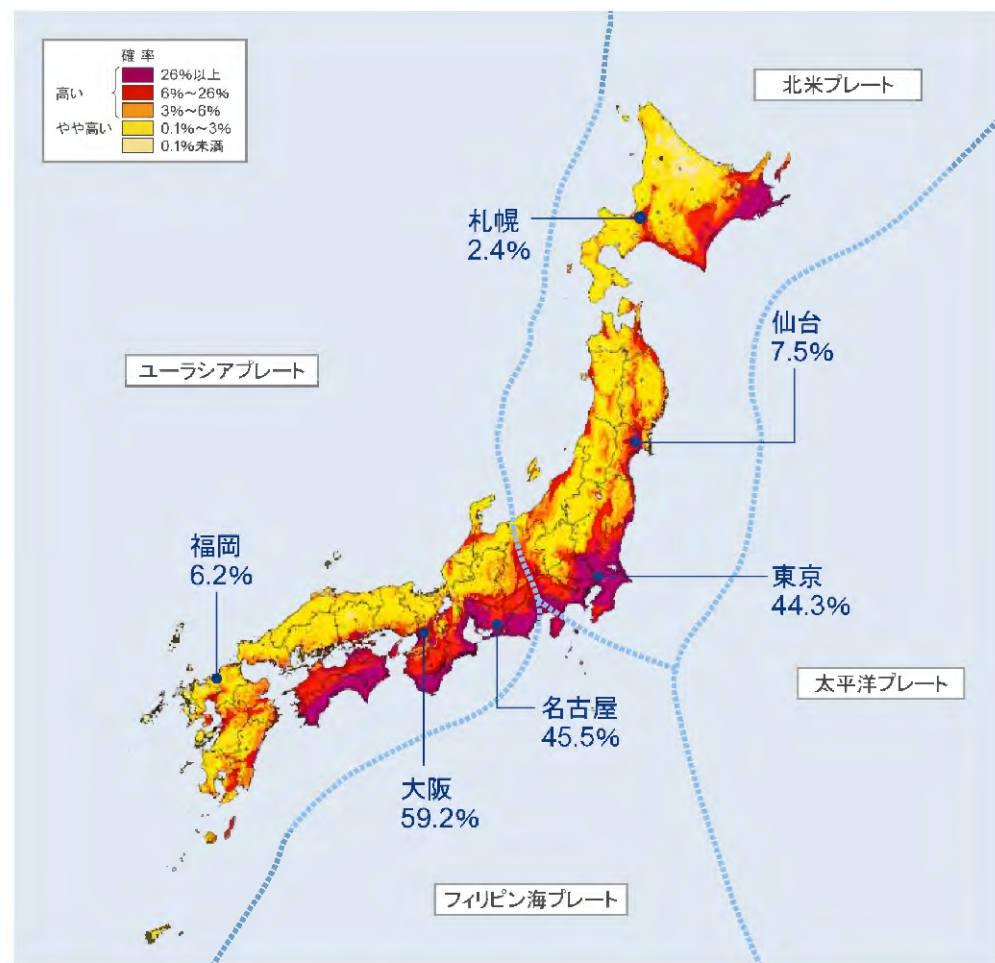
商業施設 40-70%

福岡・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）

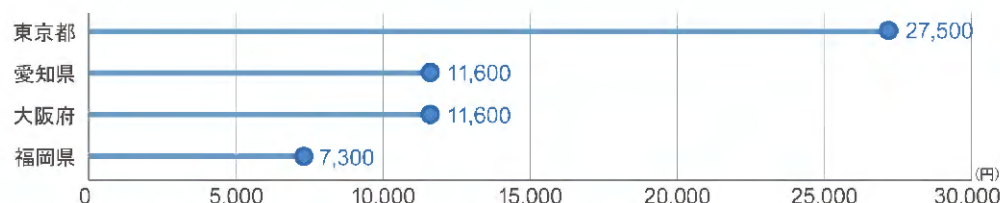


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイト

地震保険の基本料率

◎2022年10月1日以降保険始期の地震保険契約

●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能



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

その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

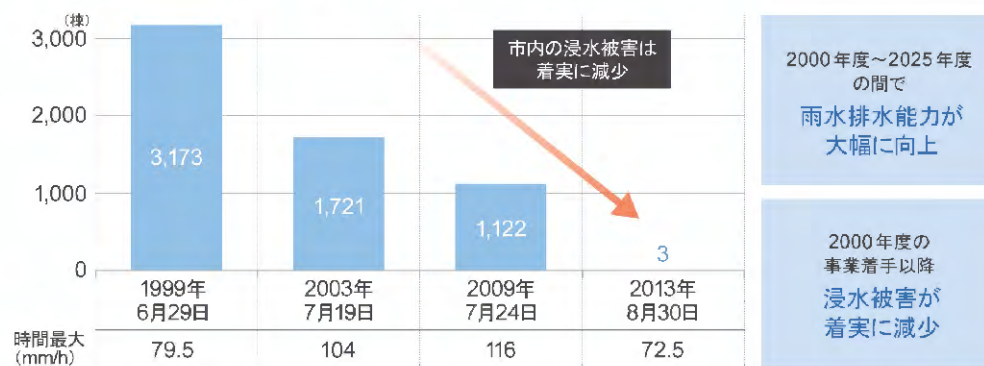
●雨水貯留施設の貯留能力

1999年度 貯留施設なし

2025年度 128,300 m³（予算値）

雨水整備水準を時間雨量59.1mm → 79.5mmまで引き上げ（都心部）

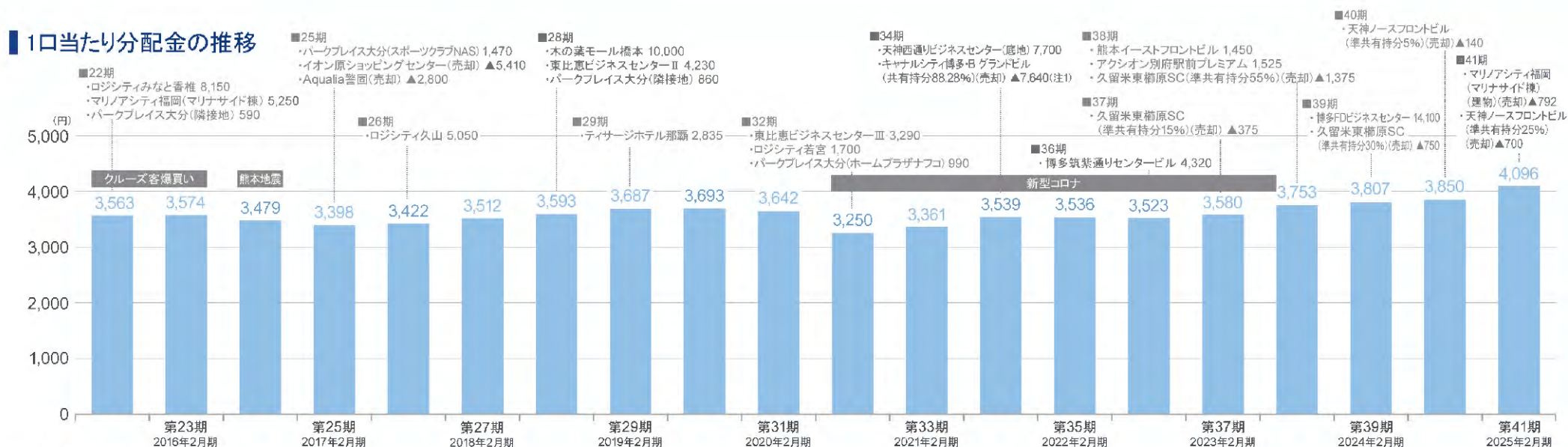
◎市内における主な浸水被害の状況



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

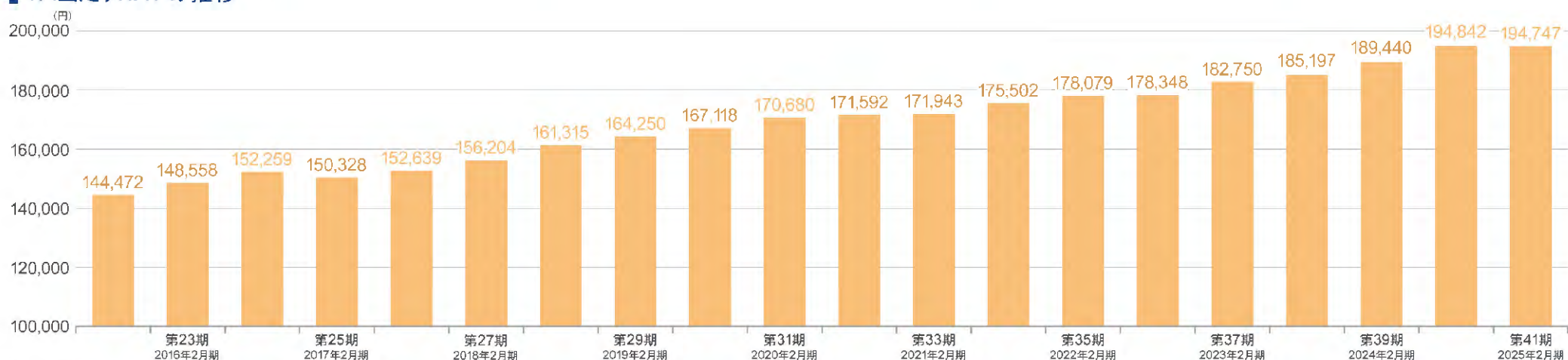
1口当たり分配金・NAVの推移

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

ポートフォリオマップ



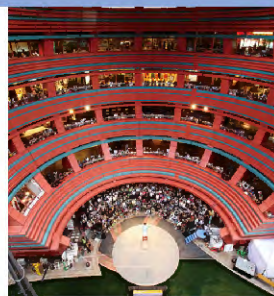
- | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|---------------------------------------|
| 1 キャナルシティ博多
所在地: 福岡市博多区住吉一丁目 | 5 木の葉モール橋本
所在地: 福岡市西区橋本二丁目 | 9 ケーズデンキ鹿児島本店
所在地: 鹿児島市東開町 | 13 サニックス博多ビル
所在地: 福岡市博多区博多駅東二丁目 | 22 熊本イーストフロントビル
所在地: 熊本市中央区新屋敷一丁目 | 29 アメックス赤坂門タワー
所在地: 福岡市中央区舞鶴二丁目 | 36 ホテルフォルツァ大分
所在地: 大分市中央一丁目 |
| 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 | 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 | 10 マリアシティ福岡(マリナサイド博)(底地)
所在地: 福岡市西区小戸二丁目 | 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 | 23 博多FDビジネスセンター
所在地: 福岡市博多区綱場町 | 30 シティハウスけやき通り
所在地: 福岡市中央区響園二丁目 | 37 ティサージホテル那覇
所在地: 那覇市西二丁目 |
| 3 パークプレイス大分
所在地: 大分市公園通り西二丁目 | 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 | 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 | 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 | 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 | 31 Aqualia 千早
所在地: 福岡市東区千早四丁目 | 37 ティサージホテル那覇
所在地: 那覇市西二丁目 |
| 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 | 8 花畑 SC
所在地: 福岡市南区花畑四丁目 | 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 | 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 | 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 | 32 ディー・ウイングタワー
所在地: 福岡市中央区大名二丁目 | 37 ティサージホテル那覇
所在地: 那覇市西二丁目 |

ポートフォリオのご紹介①

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) (底地)

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



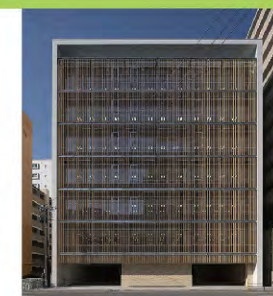
天神西通りセンタービル



天神ノースフロントビル



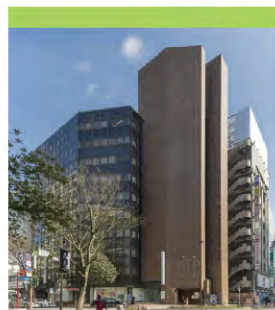
東比恵ビジネスセンターⅡ



東比恵ビジネスセンターⅢ

ポートフォリオのご紹介②

取得価格合計 2,322 億円 (2025 年 3 月 28 日時点)



天城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

その他
14 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



ロジシティ熊本御船 (注1)



アメックス赤坂門タワー



シティハウスけやき通り



Aqualia 千早



ディー・ウイングタワー



グランフォーレ薬院南



アクション別府駅前
プレミアム



アクション大手門プレミアム (注2)



ホテルフォルツァ大分



ティサージホテル那覇

取得予定
1 件



(注3) 2025 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)

2. 業績説明

エグゼクティブサマリー

2025年2月期（第41期）分配金は期初予想比+5.0%（+196円）

内部成長

- 商業施設
 - ・キャナルシティ博多：売上昨年同期比+17.0% インバウンド需要を取込み売上は大きく伸長し施設売上に寄与。
 - ・パークプレイス大分：2025年2月期に新店2店舗オープン。多様な店舗ラインナップにより売上堅調推移。
 - ・木の葉モール橋本：ファミリー層をターゲットにしたイベントにより売上堅調推移。
- オフィスビル
 - ・期末稼働率：99.7%。2025年2月期は、11件の賃料増額改定・入替を実施。12.9%の賃料増額を実現。
- その他
 - ・物流施設：ロジシティ久山：2025年1月に契約更改を実施。19.0%の賃料増額を実現。
 - ・住居：2025年2月期も入替増額を継続。13.9%の賃料増額を実現。
 - ・ホテル：福岡ワシントンホテル：2期連続で過去最高のADRを更新。
 - ・ティサージホテル那覇：2025年2月期末のADRとRevPARは過去最高。

財務運営

有利子負債総額	平均金利	平均負債残存年数	LTV（注2）	1口当たりNAV（注3）
96,350 百万円	0.72%	4.4年 J-REIT平均： 3.9年（注1）	42.5% （33.6%）	194,747円

（注1）各投資法人開示資料を基に、2025年2月期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。
（注2）LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。33.6%は鑑定評価ベースのLTV。
（注3）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

サステナビリティ

- 外部認証
 - ・CASBEE不動産評価認証取得：熊本イーストフロントビル（Sランク）
 - ・グリーンビル認証取得率84.8%（2025年2月期末時点）

外部成長

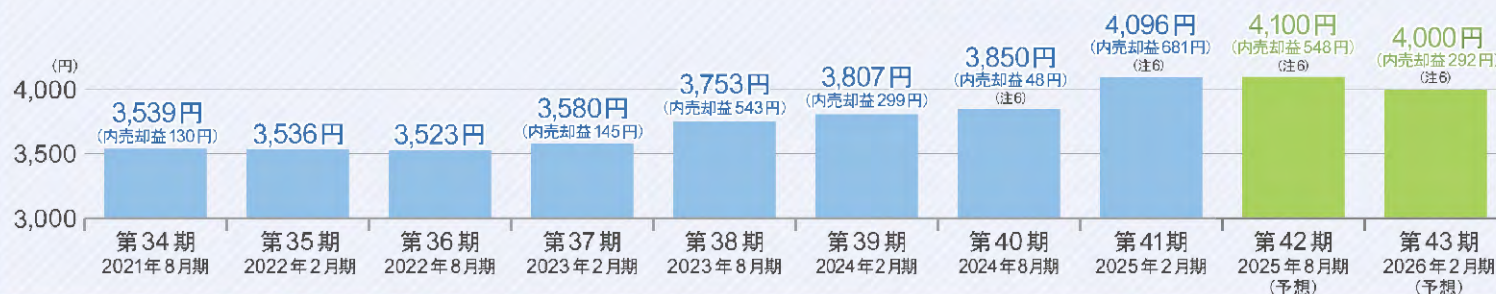
物件名	ロジシティ熊本御船	取得日	2025年3月27日
所在地	熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番1他	取得価格	11,125百万円
		NOI利回り（注4）	4.5%

（注4）2025年3月26日付のプレスリリースにおける鑑定評価書のNOIを基に算出しております。

物件名	アクション大手門プレミアム	取得日	2025年3月28日
所在地	福岡市中央区大手門2丁目1番1号	取得価格	1,800百万円
		NOI利回り（注5）	3.6%

（注5）2024年8月28日付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。

分配金の推移



（注6）売却益は内部留保を控除。

【1口当たり分配金】

- 第41期実績 4,096円（予想比+196円）
（上方修正比+59円）
- 第42期予想 4,100円（第40期決算時
公表予想比+200円）
- 第43期予想 4,000円

分配金の推移

分配金は4期連続で過去最高を更新

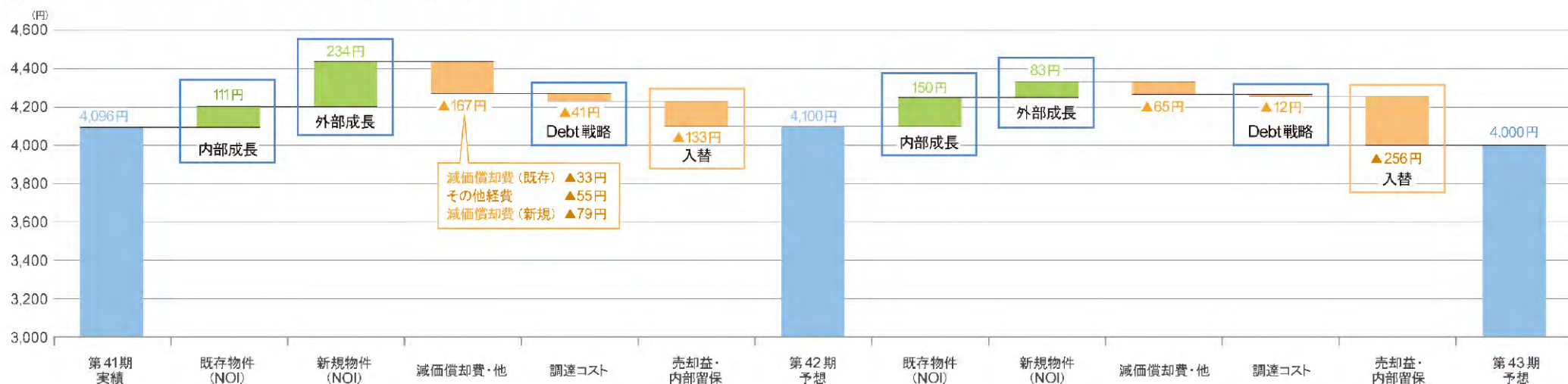
2025年2月期（第41期）実績（前期比）



2025年2月期（第41期）実績（予想比）



2025年8月期・2026年2月期（第42期・第43期）予想



今後の運営方針

DPUの目標は4,000円 (EPU) + α に上方修正

DPU 前倒し超過達成・EPU 達成見込

従来の運営方針 (2024 年 8 月期決算説明資料記載)

2027 年 2 月期までの分配金水準目標	➡	EPU : 3,800 円水準への回復 DPU : 3,900 円水準の維持
2027 年 8 月期以降の巡航分配金目標	➡	EPU : 下限水準 3,800 円 DPU : EPU (下限水準 3,800 円) + α

NEW

今後の運営方針

2027 年 8 月期以降の巡航分配金目標
DPU: 4,000 円 (EPU) + α を目指す

外部成長戦略

物件入替、新規物件の取得

内部成長戦略

歩合賃料増、増賃交渉に向けた施策の着実な実行

Debt 戦略

LTV (上限 50%) の活用、調達コスト増の抑制
(簿価ベース)

エクイティ戦略

市場環境や資本コストなどを総合的に勘案した **自己投資口取得** を含めた戦略の実行

具体的施策

内部成長戦略

- 商業施設
 - ・キャナルシティ博多における、グランドビル B1F オープン
 - ・着実なテナント入替計画の遂行 (キャナルシティ博多・パークプレイス大分・木の葉モール橋本)
- オフィスビル
 - ・新規リーシングおよび契約更新に伴うポジティブギャップの顕現化 (継続中)
- 物流
 - ・次の賃料更改時に向け、物件価値向上に資するバリューアップ投資の検討・計画
- 住居
 - ・入替に伴う増賃の継続
 - ・バリューアップ投資に伴う増賃の実現
- 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増加

外部成長戦略

新規物件取得

SPC の活用などによる
取得手法の多様化

LTV 上限 50% までの
借入余力: 342 億円

物件入替

内部留保実施

2025 年 2 月期含み益
: 600 億円

ポートフォリオ戦略による物件入替

含み益の顕在化

・分配金の下支え ・内部留保の活用

エクイティ戦略

自己投資口取得

2025 年 2 月期 P/NAV
: 0.74 倍

手元資金の活用

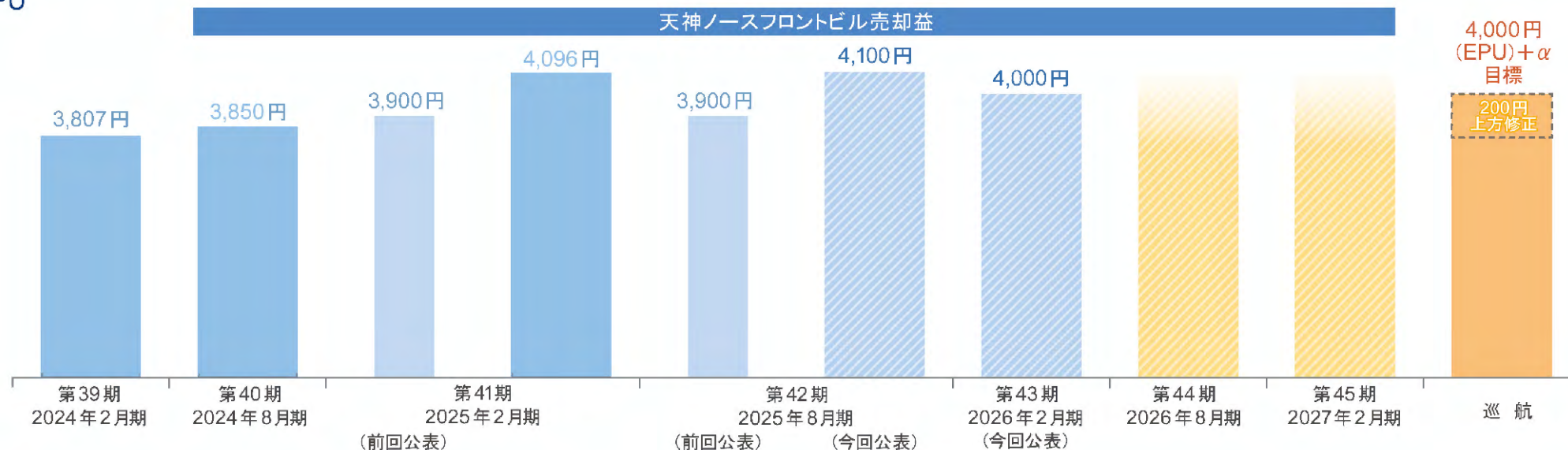
自己投資口取得

資本効率の最適化

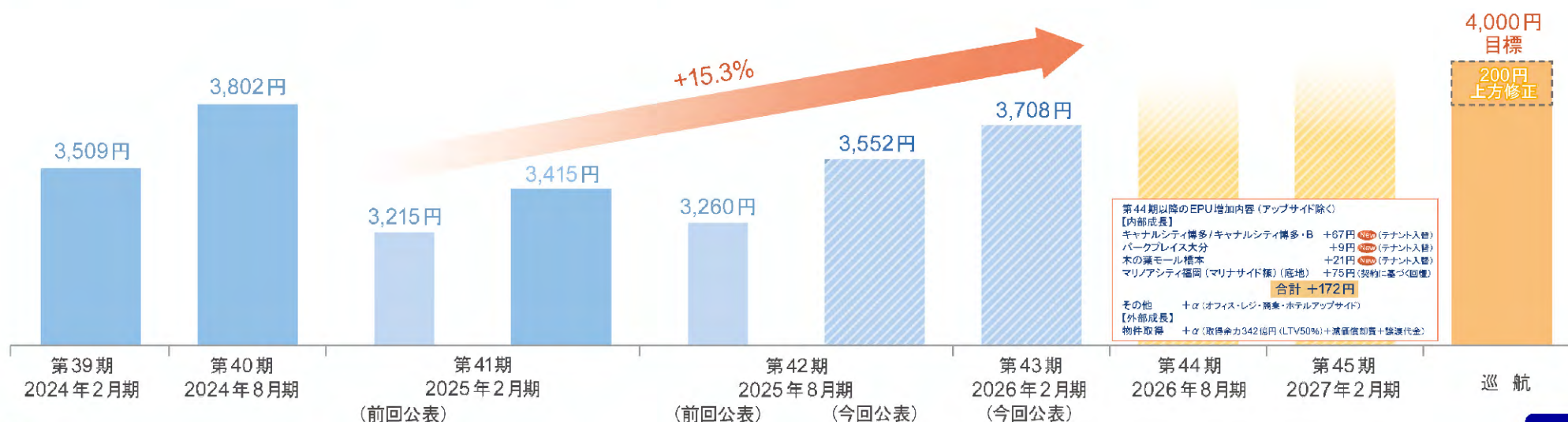
分配金について

分配金は回復フェーズから成長フェーズへ

DPU



EPU



投資口価格向上の考え方

■ 配当割引モデルをベースとした投資口価格の算出式

$$P = \frac{\overset{\text{分配金}}{\underset{\text{コントロール}}{D}}}{\overset{\text{投資家要求利回り}}{\underset{\text{アンコントロール}}{R_f + (R_{p1} + R_{p2}) - G}}}$$

$$R_f + R_{p1} + (R_{p2} - G)$$

アンコントロール コントロール

- P : 投資口価格
- D : 分配金
- Rf : 長期金利
- Rp1 : リート市場全体のリスクプレミアム
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム
- G : 期待成長率

福岡リート投資法人が投資口価格向上のために注力する項目

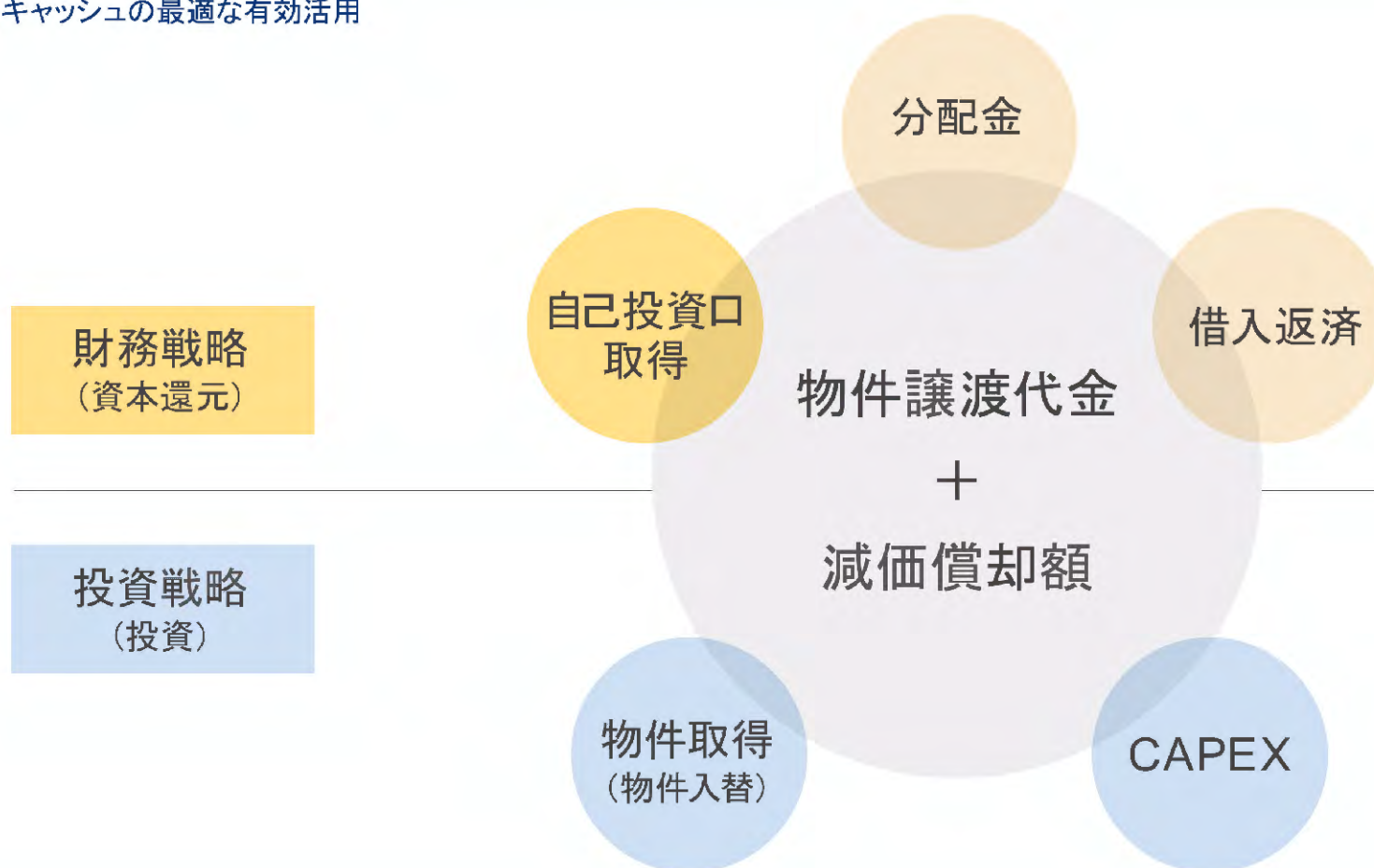
- D : 分配金 ↑
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム ↓
- G : 期待成長率 ↑



キャピタルアロケーションについて

投資主価値の中長期的な向上に資する施策に優先的配分を検討

■ キャッシュの最適な有効活用



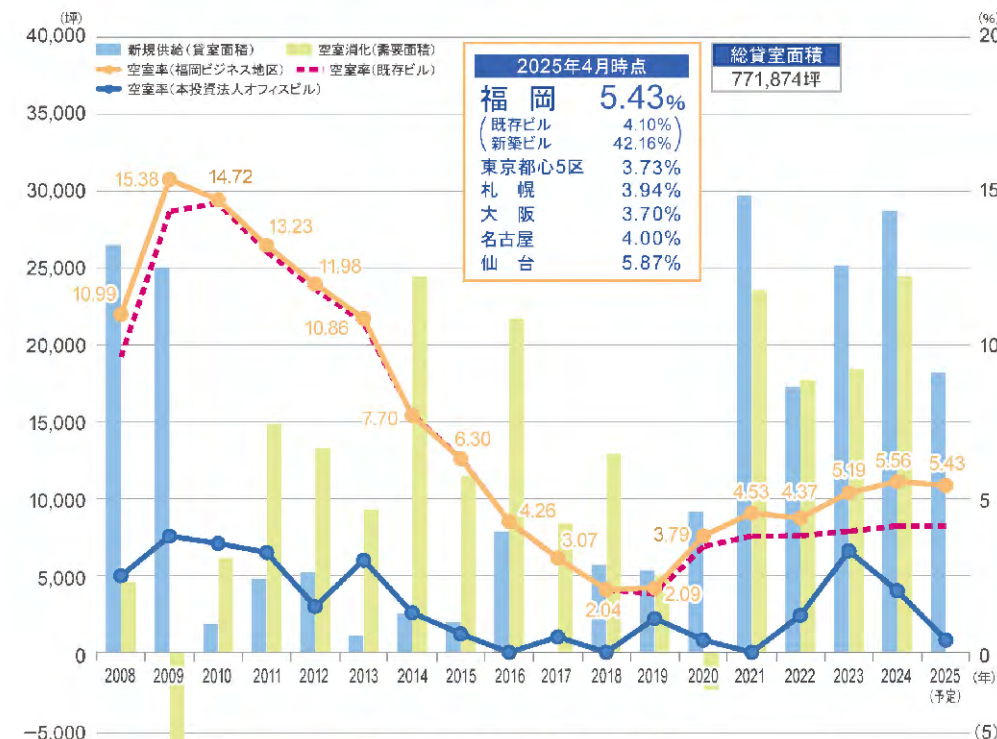
今回、自己投資口取得（上限5億円）を実施

3. 福岡リート投資法人の近況

福岡のオフィスマーケット動向

新規供給は高水準であるが、テナント需要も底堅く、平均賃料は上昇

福岡ビジネス地区 / 空室率とオフィスの需給動向



2025年の新築ビル（1フロア面積100坪以上）			
竣工	物件名	住所	貸室面積
2月	S-GATE FIT東比恵	博多区東比恵	1,783坪
3月	トヨタレンタリース福岡博多駅前ビル	博多区博多駅前	598坪
4月	天神ブリッククロス	中央区天神	6,304坪
6月	中央土地博多駅前ビル	博多区博多駅前	2,522坪
6月	天神住友生命FJビジネスセンター	中央区天神	6,995坪
	合計		18,202坪
	2026年合計		約26,000坪
	2027年合計		0坪

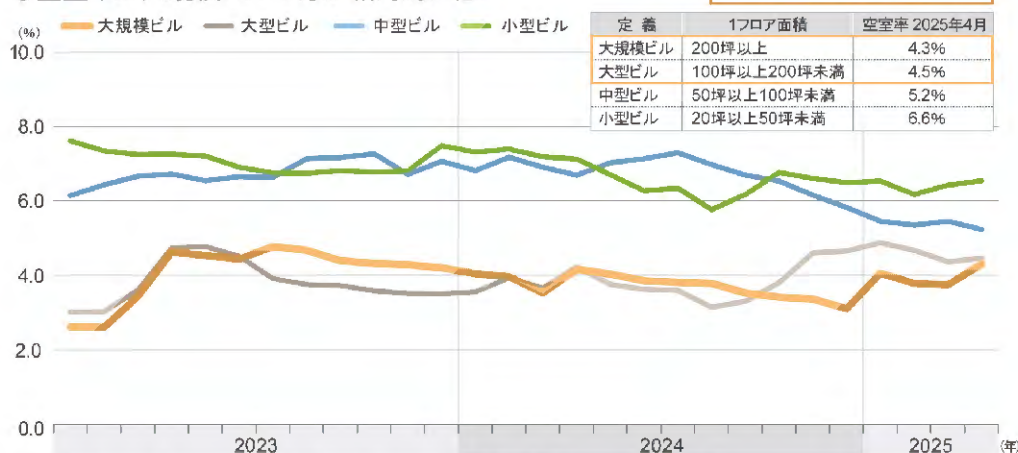
※空室率は、2008年から2024年までは12月末時点の数値、2025年は4月末時点の数値を記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三晃商事が都市毎に定めるビジネス地区及びビルを対象としています。
 ※空室消化（需要面積）は、前年12月末時点の空室面積に各年の新規供給（貸室面積）を加算し、各年12月末時点の空室面積を減算した数値を記載しています。
 2025年～2027年の新規供給（貸室面積）は2025年4月末時点の未確定値であり、面積・竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典：三晃商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区 / 平均賃料の推移（2015年を100とした場合）



福岡市規模別オフィス空室率の推移

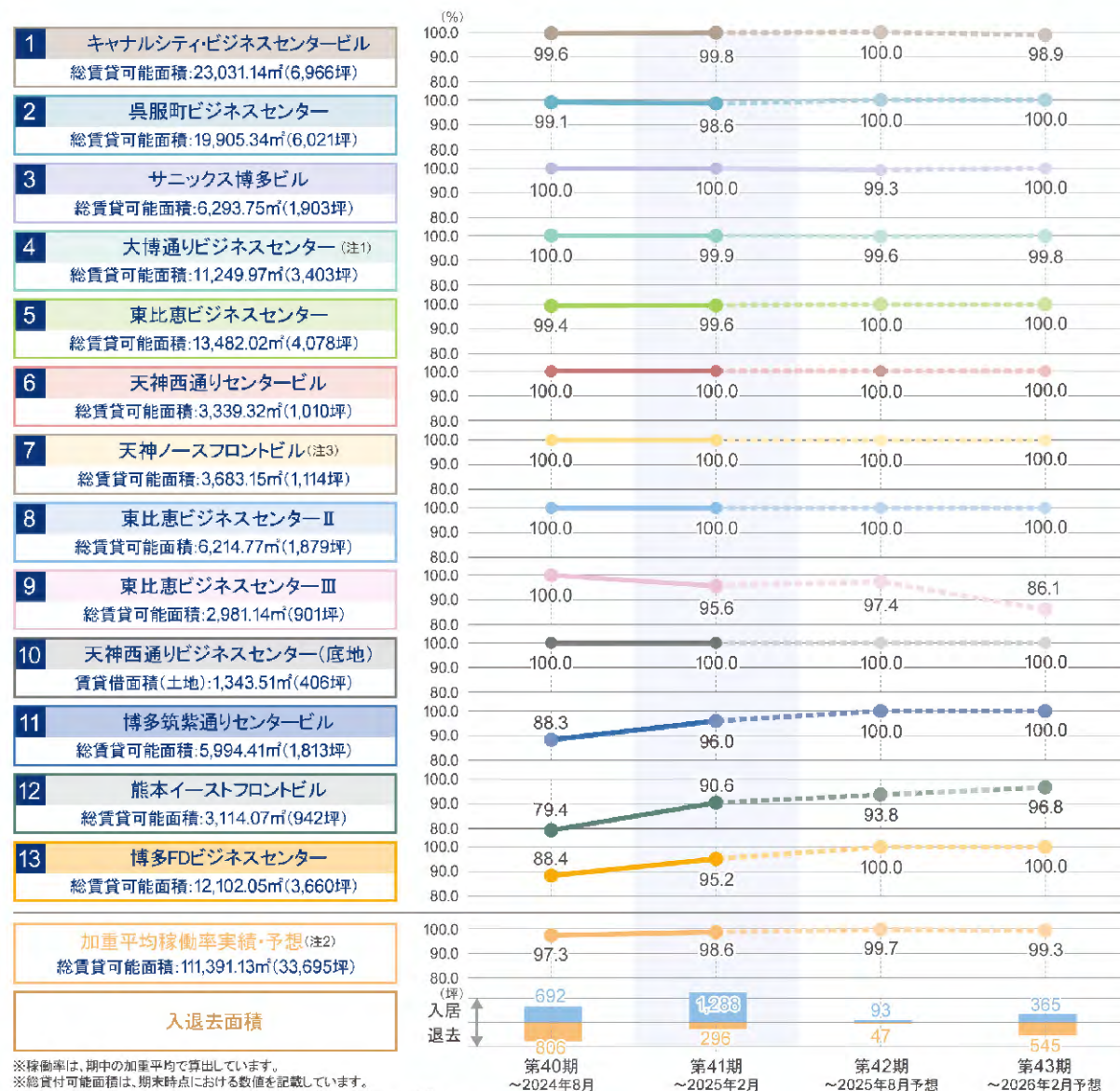
◎空室率は大規模ビルの方が相対的に低い



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

引き続き高稼働及び賃料増額を目指す



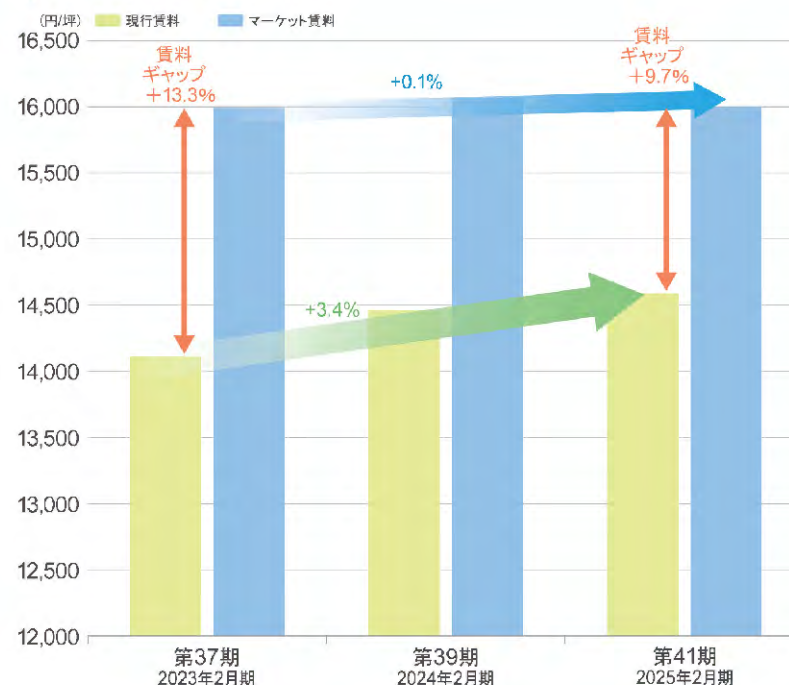
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。
 (注2)加重平均稼働率実績・予想は、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。
 (注3)天神ノースフロントビルは第41期に信託受益権の準共有持分25%譲渡を完了しております。

保有物件の主要指標 (注4)

取得価格合計	82,750百万円
投資比率	37.7%
平均築年数 (注5)	18年11ヶ月
テナント数 (注6)	225
第41期営業収益合計	3,350百万円
賃料ポジティブギャップ (注5)	9.7% (注7)

(注4)期末時点における数値を記載しています。
 (注5)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6)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7)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、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。
 尚、市場賃料はシーアールイーが2025年2月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料(共益費込)の下限値を採用しています。

賃料ギャップの推移



オフィスビルの賃料改定及びテナント入替の状況

賃料増額交渉を継続実施

賃料増額事例

◎2025年2月期実績：+15.8百万円/11件・月額賃料増加率+12.9%



増額改定

月額賃料増加率：+31.3%
対象面積：78坪



増額入替

月額賃料増加率：+30.0%
対象面積：202坪



増額入替

月額賃料増加率：+23.1%
対象面積：25坪



増額入替

月額賃料増加率：+17.2%
対象面積：357坪



増額入替

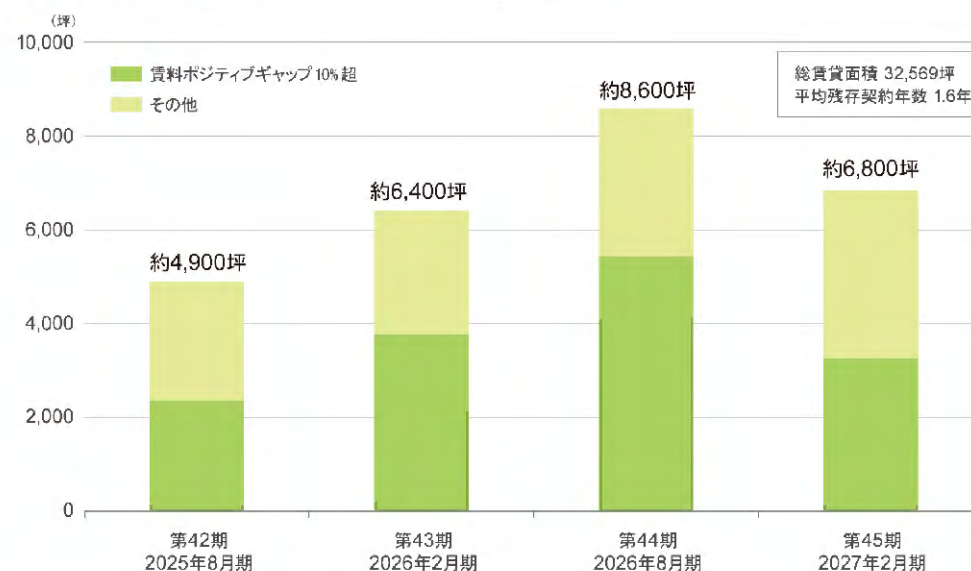
月額賃料増加率：+11.0%
対象面積：48坪

新規入居面積及び平均賃料単価の推移



(注1) 平均賃料単価＝期末賃料合計／期末総賃貸面積
(注2) 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。

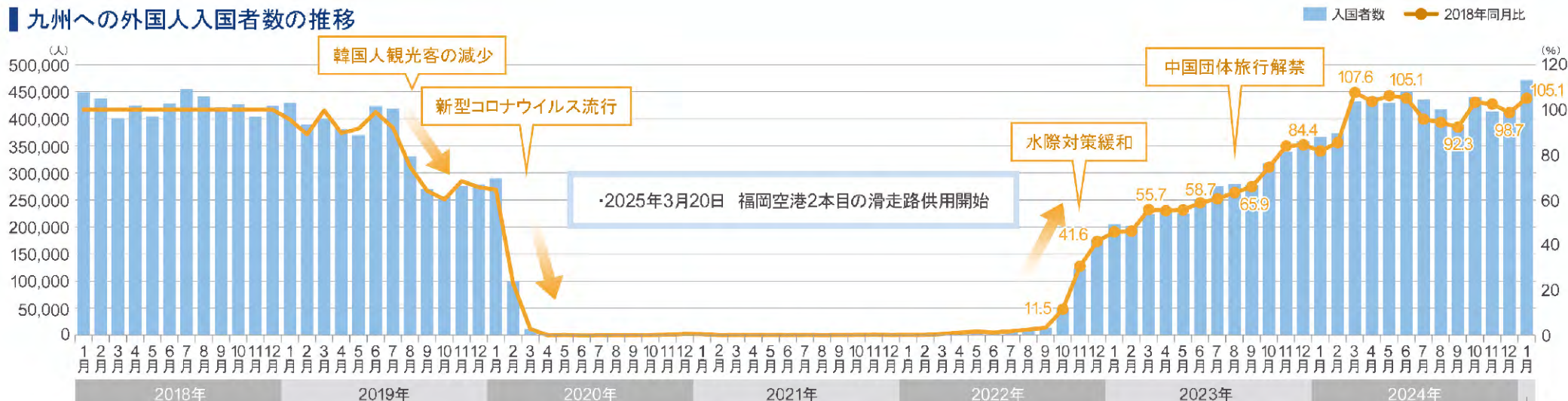
賃料改定対象面積の契約更新期別推移



インバウンドの状況

九州への外国人入国者数は回復

九州への外国人入国者数の推移

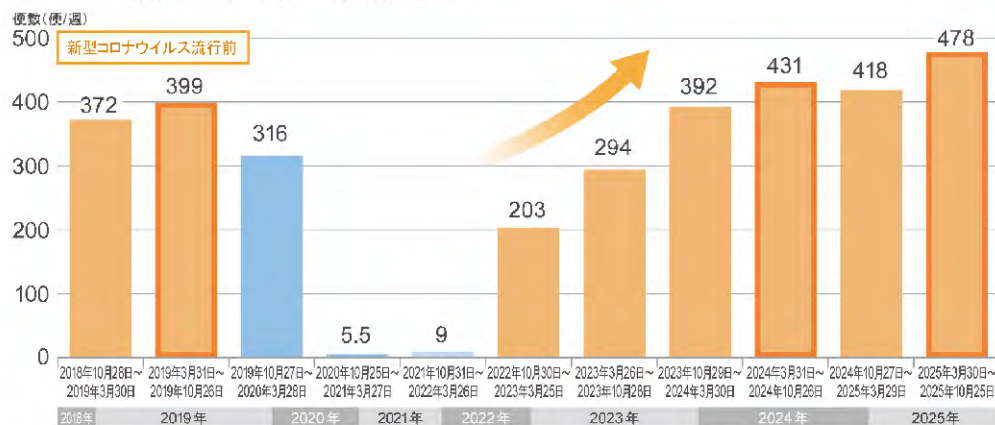


出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

2025年

福岡空港国際線（旅客便）動向（注1）

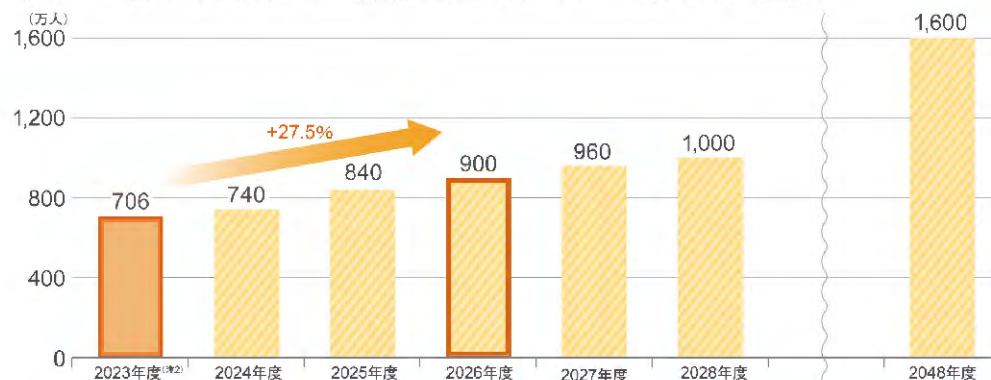
◎2025年夏期は前年同期比を超える水準



（注1）該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を記載しています。
出典：国土交通省「国際線の定期便の概要」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡空港国際線旅客数（目標）

◎2026年度の旅客数は2023年度実績と比較して+27.5%増加の見込み

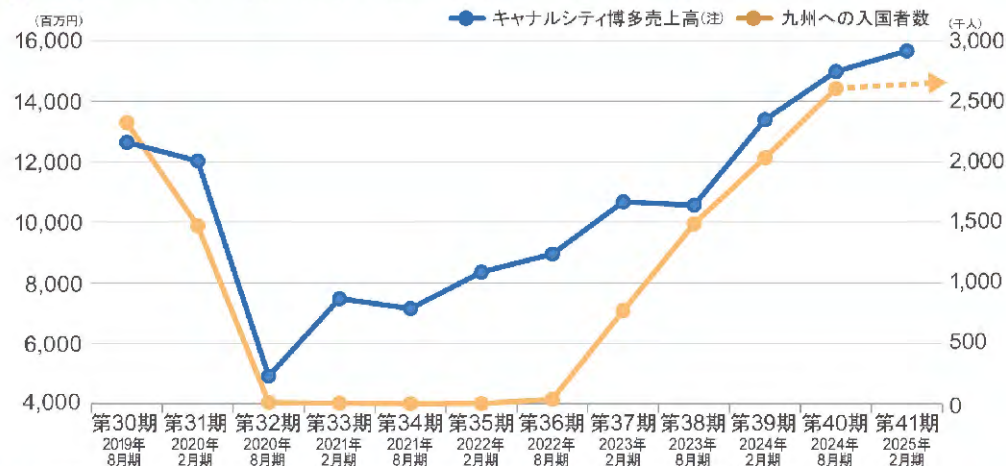


（注2）2023年度は実績の数値を記載しています。
出典：国土交通省「令和5年空港管理状況調査」及び福岡国際空港株式会社「中期事業計画（2024年度～2028年度）」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

キャナルシティ博多の内部成長

インバウンド効果と賃料上昇でさらなる成長を実現

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	2024年					
	月平均	7月	8月	9月	10月	11月	12月
入国者合計	426,357	435,774	417,350	389,207	440,526	413,911	418,984
韓国	200,805	207,677	173,362	181,013	202,219	212,046	236,600
中国	142,328	89,747	116,121	88,449	91,246	61,190	49,327
台湾	34,460	65,503	62,853	50,009	51,659	53,163	49,325
香港	23,792	36,757	34,029	29,718	33,141	35,066	35,385
その他	24,971	36,090	30,985	40,018	62,261	52,446	48,347

※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。

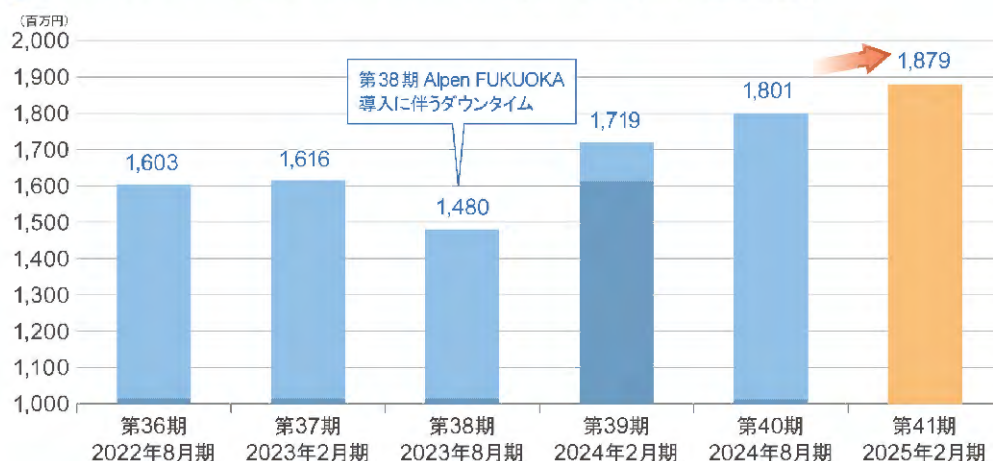
出典:国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎クルーズ船博多港寄港実績推移

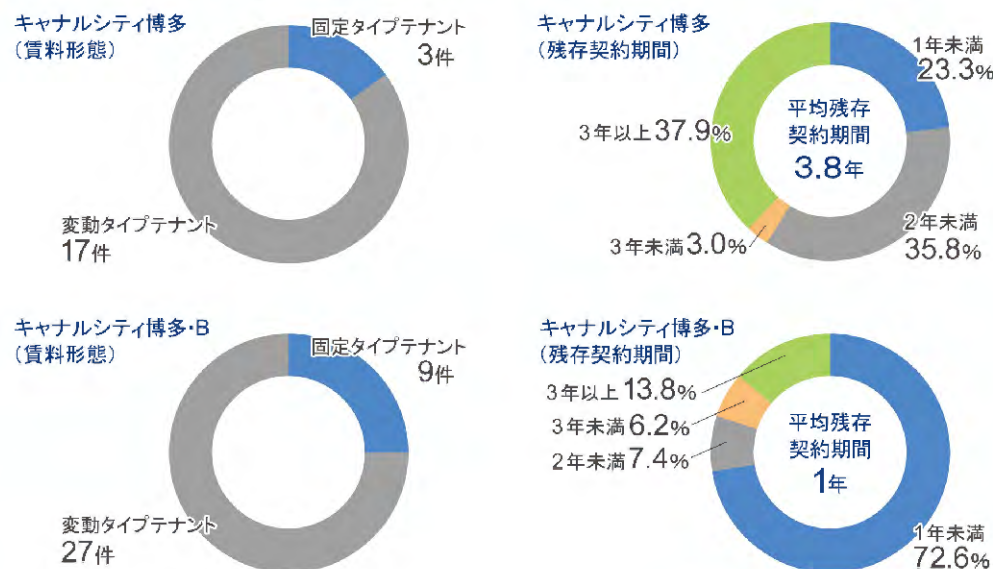
年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 1月~3月
寄港回数	279	229	14	0	2	75	204	48

出典:福岡市港湾空港局の2025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。

キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B 賃料共益費推移



2025年2月期 契約状況 (キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B 割合)



キャナルシティ博多・B グランドビルB1F 飲食ゾーンリニューアル

飲食ゾーンを刷新、キャナルシティ博多の収益は更なる成長へ



キャナルシティ博多・B
グランドビルB1F 投資概要

総投資額(予定)^(注): 1,841百万円

NOI利回り: 8.5%

テナント(想定)
リニューアル対象面積

21店舗
約1,200坪

CANAL Gourmet Street
KUOHKA

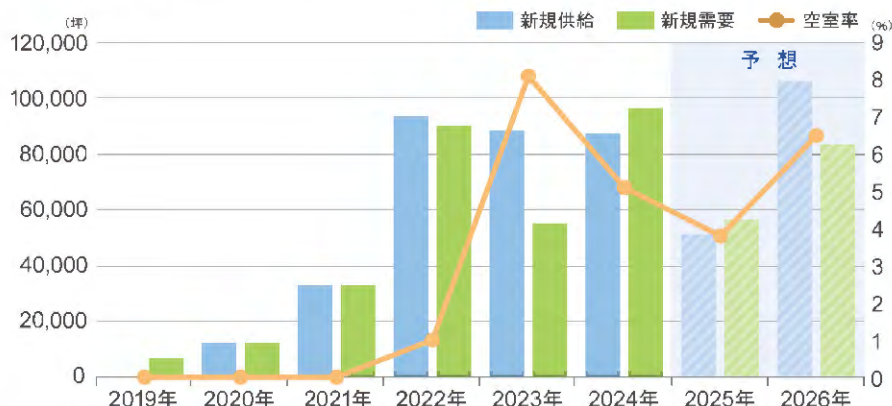
※イメージベースのため、変更の可能性があります。
(注)総投資額は、諸費用を含めた金額となります。

その他アセットの状況（物流施設）

既存物件の契約更改による内部成長と新規物件取得による外部成長を実現

物流施設の需給バランスと空室率

◎空室率は2025年まで低下、2026年は大量供給により上昇するも、需要は堅調



賃料単価推移

◎引き続き需給バランスが堅調なことから賃料は全体として上昇傾向



契約更改状況



ロジスティクス山

契約更改に伴う賃料上昇 +19.0%



鳥栖ロジスティクスセンター

設備更新に伴う賃料上昇 +5.4%

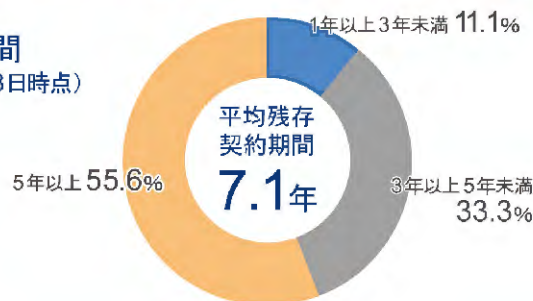
新規取得物件



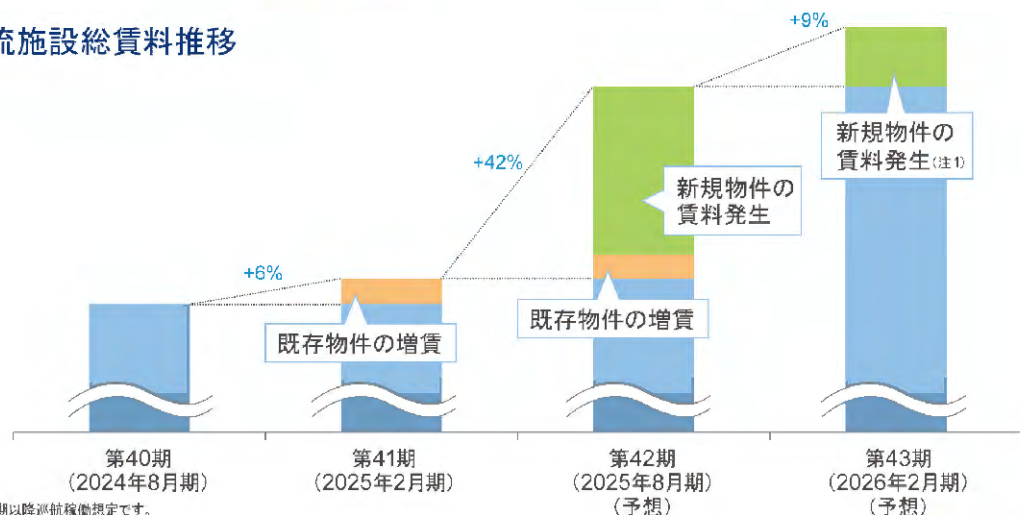
ロジスティクス熊本御船

2025年3月より賃料発生
(第43期にて巡航稼働)

残存契約期間 (2025年2月28日時点)



物流施設総賃料推移



その他アセットの状況（住居・ホテル）

住居アセットは入れ替えによる賃料の増加、ホテルアセットは歩合賃料のさらなる増加を実現

住居の概況

◎高い稼働率を継続

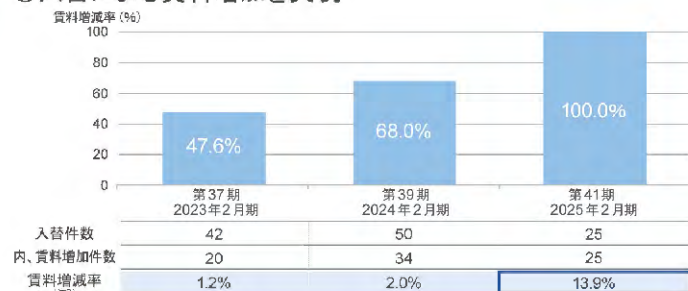
稼働率	第37期 (2023年2月期)	第38期 (2023年8月期)	第39期 (2024年2月期)	第40期 (2024年8月期)	第41期 (2025年2月期)
アメックス赤坂門タワー	94.2%	98.6%	98.2%	96.8%	95.2%
シティハウスけやき通り	98.8%	97.0%	97.4%	98.0%	99.3%
Aqualia 千早	98.9%	97.8%	98.6%	99.3%	99.3%
ディー・ウイングタワー (注1)	97.3%	97.6%	98.2%	98.5%	96.3%
グランフォーレ薬院南	98.0%	95.3%	95.3%	98.4%	97.3%
アクション別府駅前プレミアム (注1)	—	50.7%	62.7%	98.8%	95.1%
6物件平均	97.3%	97.5%	97.9%	98.3%	97.1%
アクション大手門プレミアム (注1)	—	—	—	80.9% (注2)	100.0% (注2)

※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) アクション大手門プレミアムの第40期及び第41期の稼働率については、2024年6月末時点及び2025年3月末時点の稼働率を記載しています。

◎入替による賃料増加を実現



(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。

(入替による賃料増の内訳)

ディー・ウイングタワー	31.8%
グランフォーレ薬院南	16.8%
シティハウスけやき通り	13.7%
Aqualia 千早	11.2%
アメックス赤坂門タワー	7.5%
アクション別府駅前プレミアム	6.6%

◎バリューアップ工事の事例

■ディー・ウイングタワー バリューアップ効果: 月額賃料約3割増



■アメックス赤坂門タワー 工事完了日: 2025年3月末



ホテルの概要

◎福岡ワシントンホテルのADR・RevPARは過去最高を更新 (注4)

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

(注4) 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・RevPARは非公開としています。

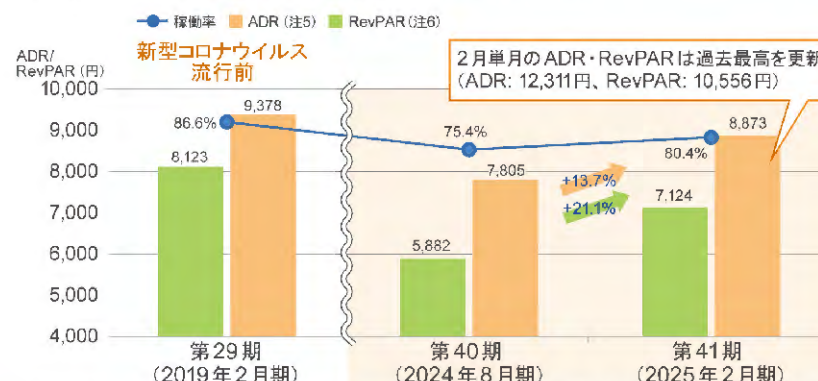
◎海外の観光客を中心に、沖縄の旅客の回復を期待

沖縄入域 海外観光客数(千人)	新型コロナウイルス流行前 (2018年3月~2019年2月)	第40期~第41期 (2024年3月~2025年2月)
国内	6,968	7,626
海外	2,985	2,259

出典: 沖縄入域外国観光客数は沖縄県庁のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

【今後のアップサイド材料】
特定技能外国人材の積極的な採用により、那覇空港グランドハンドリングの人材不足問題の解消を期待

◎ティサージホテル那覇は稼働率・ADRともに上昇



(注5) 「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6) 「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。

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、更なる外部成長を目指す

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
- 福岡地所のセიმボート出資割合は11.24% (2025年2月末現在)

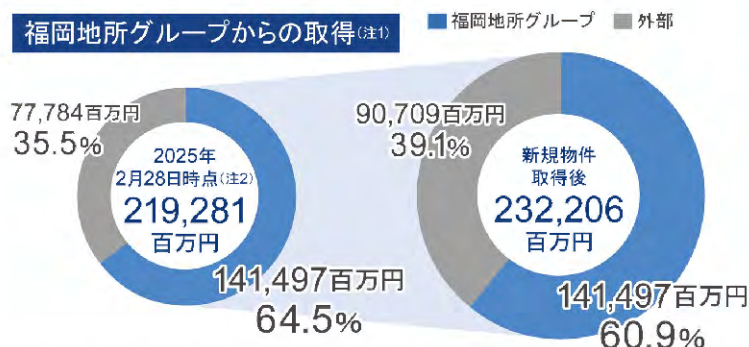
地域密着型のソーシング戦略

- 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

今後の方針

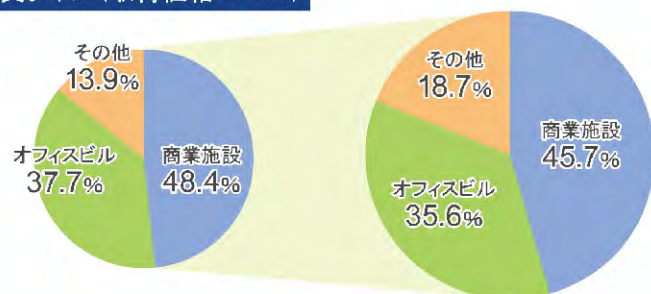
- 外部からの取得に加え、パイプライン等を活用した継続的な資産の取得や譲渡による戦略的な資産入れ替えの推進
- 従来の物流施設投資に加えて、大型の工場立地を背景に九州内で今後見込まれる企業立地や工場立地などで、新たな設備投資が伴うアセットタイプについてリサーチを進め投資検討を推進

福岡地所グループからの取得(注1)



(注1)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、外部及び福岡地所グループ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福岡地所グループ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物件として福岡地所グループからの取得件数に加算しています。
(注2)天神ノースフロントビル売却後の数値です。

投資タイプ(取得価格ベース)



新規取得物件

ロジシティ熊本御船



アクション大手門プレミアム



◎NOI(償却前) 予想

(単位:百万円)

	第42期(2025年8月期)	第43期(2026年2月期)
前回予想	175	—
今回予想	179	247

◎稼働率の推移

契約締結時 (2024年8月28日時点)	前回決算説明資料 (2024年10月10日時点)	取得時 (2025年3月28日時点)
80.9%	92.3%	100.0%

資産の譲渡（天神ノースフロントビル）

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

譲渡資産の概要



所在地	福岡市中央区天神4丁目4番20号
契約日	2024年8月28日
譲渡（予定）日	①2024年8月29日（準共有持分5%） ②2025年2月27日（準共有持分25%） ③2025年8月28日（準共有持分22%） ④2026年2月26日（準共有持分16%） ⑤2026年8月27日（準共有持分16%） ⑥2027年2月25日（準共有持分16%）
売却時帳簿価格	2,237百万円
鑑定評価額	5,180百万円
譲渡価格	6,350百万円
敷地面積	1,154.79㎡
総賃貸可能面積	5,261.64㎡
築年数	14年5ヶ月

譲渡理由

① 鑑定評価額以上の譲渡価格で譲渡

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

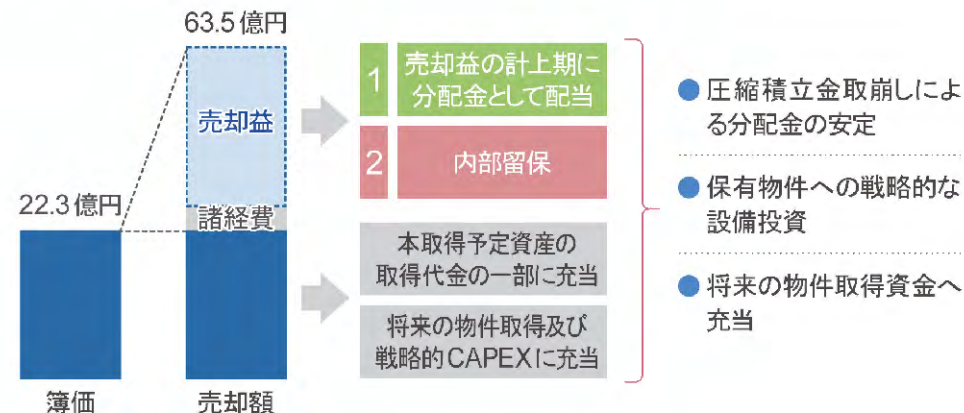
② 約38億円の売却益を活用し、安定した分配金水準を目指す

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

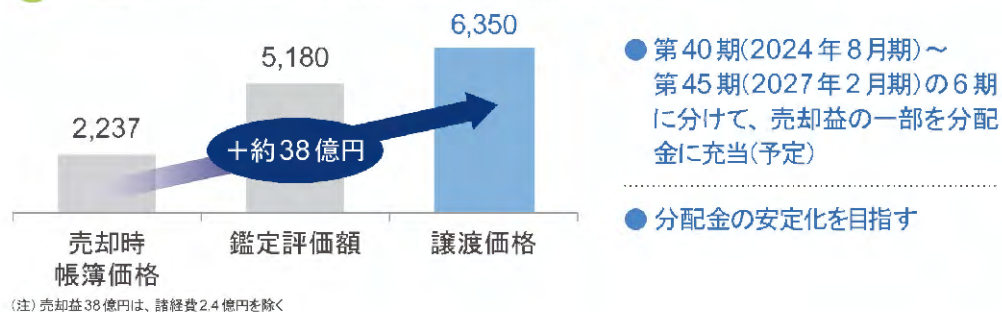
③ 将来に向けた分配金戦略の礎を確保

- ・売却益のうち、2024年8月期に157百万円、2025年2月期に396百万円を内部留保として計上。
2025年8月期約397百万円、2026年2月期約387百万円計上予定。

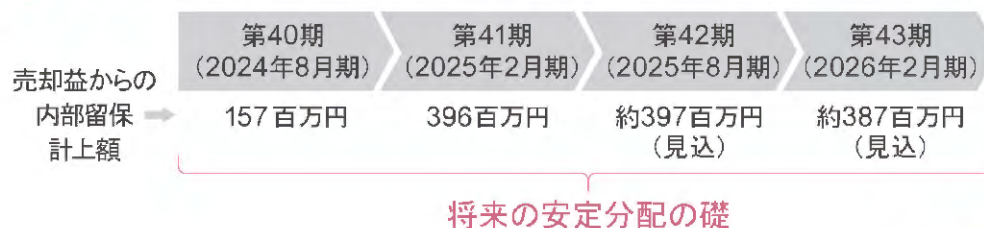
本件譲渡の意義



① 鑑定評価額を上回る譲渡価格での売却を実現



② 内部留保の確保で将来の分配金原資を確保



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～2024年3月末（福岡市発表）。竣工棟数は、2024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。



博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度（都心部機能更新誘導方策）の拡大
つながり・広がり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）

◎「博多駅前三丁目地区」地区計画 (2022年2月28日決定)

- 回遊・広場空間を確保しにぎわい創出
- 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)

財務状況①

金利上昇に対応した資金調達コストコントロールを図る

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 ☑ スプレッドの圧縮
等により資金調達コストコントロールを図る

期中平均支払金利^(注1) 及び平均負債残存年数の推移



(注1)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

期末有利子負債総額 96,350百万円

◎第41期（2025年2月期）、第42期（2025年8月期）のリファイナンス実績

調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年2月28日	日本政策投資銀行	1,000	5.0年	1.38500%(固定)
		1,000	6.0年	1.46000%(固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年3月31日	肥後銀行	300	5.0年	1.37000%(固定)
2025年3月31日 ^(注2)	三菱UFJ銀行	800	6.5年	1.68563%(固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年3月31日	三井住友銀行	500	6.5年	1.66938%(固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年3月31日	SBI新生銀行	300	7.5年	1.48508%(固定)

(注2)グリーン適格資産ではない物件の借入です。

調達コスト実績・予想

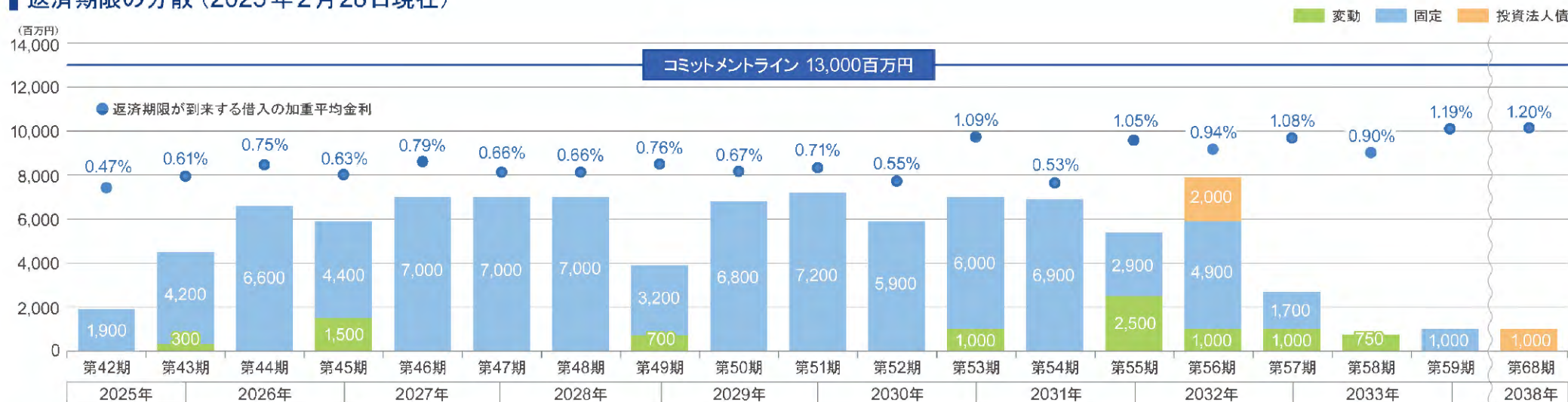
◎調達コスト増を上回る内部成長

	2025年 2月期	2026年 2月期予想	増減
物件NOI (2025年8月期取得物件を除く)	5,770	5,998	228
調達コスト	446	493	47

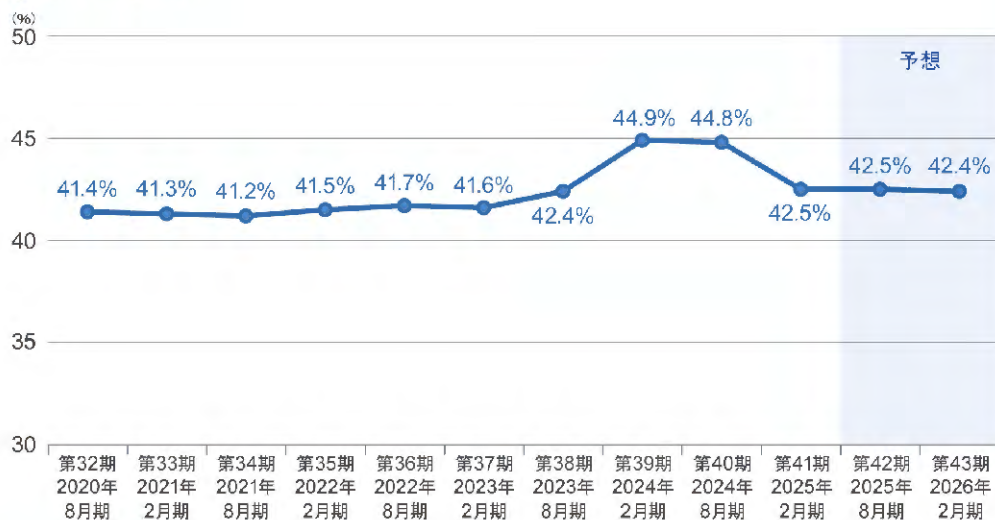
財務状況②

LTV引き下げにより調達余力を確保

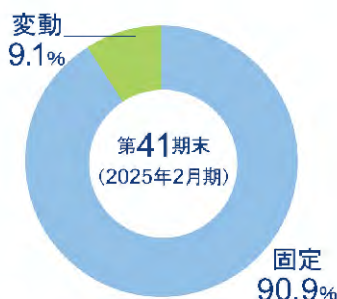
返済期限の分散 (2025年2月28日現在)



LTVの推移



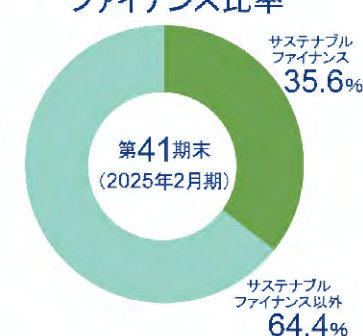
固定比率



長期比率



サステナブルファイナンス比率



格付 (注2)



(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。

鑑定評価額

第41期末の含み益^(注1)は60,002百万円

物件名称		取得価格 (注2)	取得 Cap Rate	第41期末				第40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41期末の 鑑定評価額との 差異 ①-④	直接還元法 Cap Rate ⑤	第41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%	29,400	29,633	▲233	4.2%	29,100	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%	22,000	20,475	1,524	4.3%	21,800	200	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,300	20,027	272	5.3%	20,300	0	5.4%	▲0.1%	日本不動産研究所	
	サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,210	5,387	2,822	5.6%	8,210	0	5.6%	0.0%	日本不動産研究所	
	木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,700	9,734	965	4.8%	10,400	300	5.0%	▲0.2%	谷澤総合鑑定所	
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	4,780	4,111	668	5.4%	4,650	130	5.5%	▲0.1%	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%	2,890	1,874	1,015	5.3%	2,840	50	5.4%	▲0.1%	日本不動産研究所	
	花畑SC	1,130	6.4%	1,270	933	336	5.1%	1,250	20	5.3%	▲0.2%	谷澤総合鑑定所	
	ケースデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,620	2,765	854	5.2%	3,550	70	5.4%	▲0.2%	谷澤総合鑑定所	
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)(注4)		4,457	5.5%	4,510	4,494	15	4.3%	4,480	30	-	-	谷澤総合鑑定所	
商業施設 合計		106,140	-	107,680	99,436	8,243	-	106,580	1,100	-	-		
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%	19,700	12,636	7,063	3.7%	19,100	600	3.8%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	17,300	8,466	8,833	3.9%	16,700	600	4.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	サニックス博多ビル	4,400	5.9%	7,450	3,625	3,824	3.5%	7,460	▲10	3.5%	0.0%	日本不動産研究所	
	大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	10,700	5,538	5,161	3.9%	10,700	0	3.9%	0.0%	日本不動産研究所	
	東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	10,200	4,298	5,901	4.1%	9,580	620	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,520	2,603	916	3.4%	3,460	60	3.4%	0.0%	日本不動産研究所	
	天神ノースフロントビル(注3)	1,960	6.1%	3,864	1,545	2,318	3.3%	3,759	105	3.4%	▲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%	5,000	3,715	1,284	4.1%	4,880	120	4.2%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,570	3,124	445	3.9%	3,520	50	4.0%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	天神西通りビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,730	7,754	975	3.0%	8,740	▲10	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%	4,680	4,481	198	4.0%	4,560	120	4.1%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	熊本イーストフロントビル	1,450	5.0%	1,490	1,491	▲1	4.5%	1,510	▲20	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	博多FDビジネスセンター	14,100	4.1%	16,600	13,948	2,651	3.5%	16,600	0	3.5%	0.0%	日本不動産研究所	
オフィスビル 合計		82,750	-	112,804	73,230	39,573	-	110,569	2,235	-	-		
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,790	1,149	640	4.4%	1,650	140	4.5%	▲0.1%	日本不動産研究所	
	ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	11,500	7,586	3,913	3.8%	11,500	0	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	ロジシティ久山	5,050	5.1%	6,650	4,504	2,145	4.0%	6,520	130	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
	ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,064	525	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%	2,190	1,570	619	3.8%	2,160	30	3.8%	0.0%	大和不動産鑑定	
	シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,230	830	399	3.7%	1,200	30	3.8%	▲0.1%	大和不動産鑑定	
	Aqualia 千早	1,280	6.8%	2,170	1,118	1,051	4.0%	2,110	60	4.1%	▲0.1%	日本不動産研究所	
	ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	4,330	2,680	1,649	3.8%	4,140	190	3.9%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,530	1,098	431	3.7%	1,480	50	3.8%	▲0.1%	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	1,627	▲57	3.5%	1,570	0	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%	1,940	1,429	510	5.0%	1,940	0	5.0%	0.0%	日本不動産研究所	
	ティサージュホテル那覇	2,835	5.3%	3,000	2,644	355	4.6%	2,960	40	4.7%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
	その他 合計		30,391	-	40,490	28,304	12,185	-	39,820	670	-	-	
	全物件 合計		219,281	-	260,974	200,971	60,002	-	256,969	4,005	-	-	

鑑定評価額減少要因(前期比)

□: ER再取得 □: 公租公課 □: マーケット資料見直し

(単位: 百万円)

(注1) 含み益は直近鑑定評価額から期末帳簿価額(償却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) 天神ノースフロントビルは2024年8月29日及び2025年2月27日に信託受益権の率共用持分の30%譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額からその30%を差し引いた数字を記載しています。

(注4) マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)は2024年9月2日に建物の譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額から建物を差し引いた数字を記載しています。

IR情報

◎決算スケジュール(直近1年間)



福岡リート投資法人のウェブサイトでは決算やIR活動情報等様々な情報を公開しています。

便利なメール配信サービスもございます。

下記二次元コードをスマートフォンアプリから読み取りの上、ぜひ一度ご覧ください。

福岡リート投資法人ウェブサイト

<https://www.fukuoka-reit.jp>

銘柄コード: 8968



ご参考: 第41期決算説明資料

https://www.fukuoka-reit.jp/file/ir_library_term-03d29b57005383f29da2b7c5b734b2be05d5cd42.pdf

