



福岡リート投資法人

福岡市博多区住吉一丁目2番25号

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



✕ @fukuokareit8968



f facebook.com/fukuokarealty



ig fukuoka_realty

本投資法人に対する理解を更に深めて頂くために、IR(投資家向け広報)活動に注力しています。
ウェブサイトを通じてプレスリリースや各種ディスクロージャー情報、投資物件のポートフォリオ等の情報を提供しているほか、
FacebookやX(旧 Twitter)等を活用して、福岡・九州の経済や不動産マーケット、商業施設や観光情報等も発信していますので、ぜひご活用下さい。



見やすく読みましがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。



福岡リート投資法人
統合報告書 2023

目次

福岡リートとは

- 01 数値で見る福岡リート投資法人
- 02 福岡リート投資法人の概要/
資産規模拡大の歩み
- 04 株式会社福岡リアルティとの関係
- 06 福岡を取り巻くマクロ環境
- 08 CEOメッセージ
- 12 価値創造ストーリー
- 14 価値創造活動

成長戦略

- 16 外部環境 ～福岡市の取り組み～
- 18 リスクと機会
- 20 投資戦略
- 21 運用戦略
- 22 財務戦略

編集方針

本資料は本投資法人及び本資産運用会社の価値創造プロセスを分かりやすくお伝えすることを目的として、2019年度より発行しています。また本投資法人及び本資産運用会社は、本資料を投資主や投資家の皆様をはじめとするステークホルダーの方々との重要なコミュニケーションツールとして位置付けており、編集にあたっては、IFRS財団が推奨する「国際統合報告フレームワーク」及び経済産業省の「価値協創ガイド」を参照して、分かりやすく記載しています。本資料を通じて、本投資法人及び本資産運用会社の基本理念に基づく企業価値向上に向けた取り組みの状況や、持続可能な社会の実現に向けた価値創造についてご理解頂けるよう、今後も建設的な対話に資するコミュニケーションとしての有用性を高めるよう努めて参ります。



本書の位置付け

財務情報

- ・決算短信
- ・有価証券報告書
- ・資産運用報告書
- ・運用体制報告書

統合報告書

非財務情報

- ・決算説明資料
- ・サステナビリティ情報ウェブ開示
- ・会社案内
- ・PR情報開示

報告書の対象期間

2022年9月1日～2023年8月31日

(一部、対象期間以降の直近の活動も含まれます。)

重視する国際イニシアチブ

Sustainable Development Goals (SDGs)

SDGsは、2001年に策定されたミレニアム開発目標の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された国際目標です。中長期的にステークホルダーから解決を期待される課題であり、2019年9月の「重要課題(マテリアリティ)」特定にあたり参照しました。

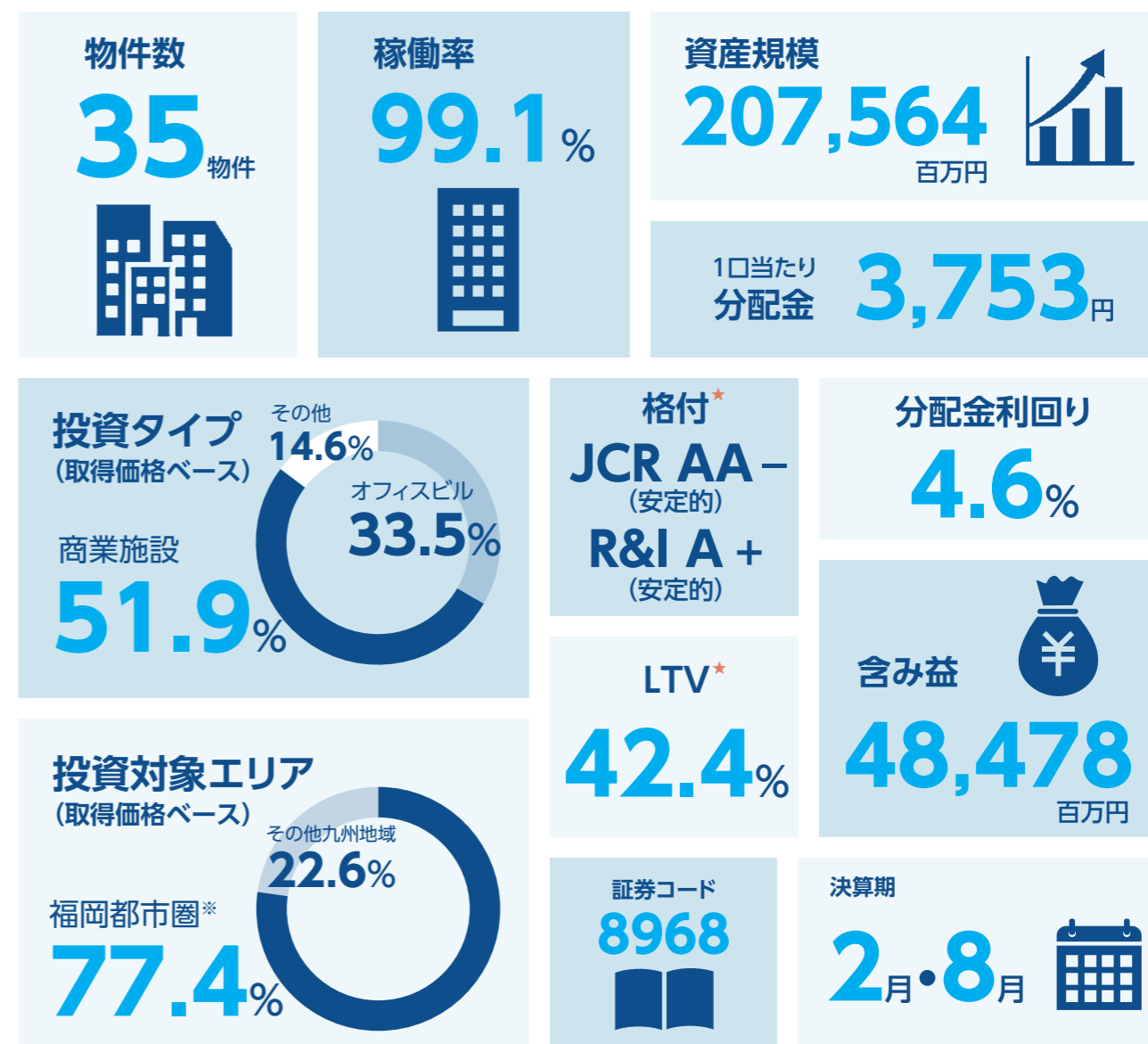


責任投資原則 (PRI)

PRIは、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であり、株式会社福岡リアルティは、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月に署名しました。



数値で見る福岡リート投資法人



※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・津宇野郡・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。 2023年8月31日現在

用語 格付
企業業績や財務内容を分析し、企業が発行する債券の元本や利払い能力の安全度や信用力に対して付けられる等級をいう。
LTV
Loan to Valueの略称で、借入金比率を示す指標。借入金返済の安定度を測る尺度である。値が小さいほど、負債の元本償還に対する安全度が高いといえる。
【計算式】LTV(%)=(有利子負債総額÷総資産)×100

本資料には、将来の業績、計画、又は経営目標、戦略等が記述されている場合があります。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さまざまな要因により大きく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いますが、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下さい。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等投資に係る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致します。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。

※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位を四捨五入して記載しています。

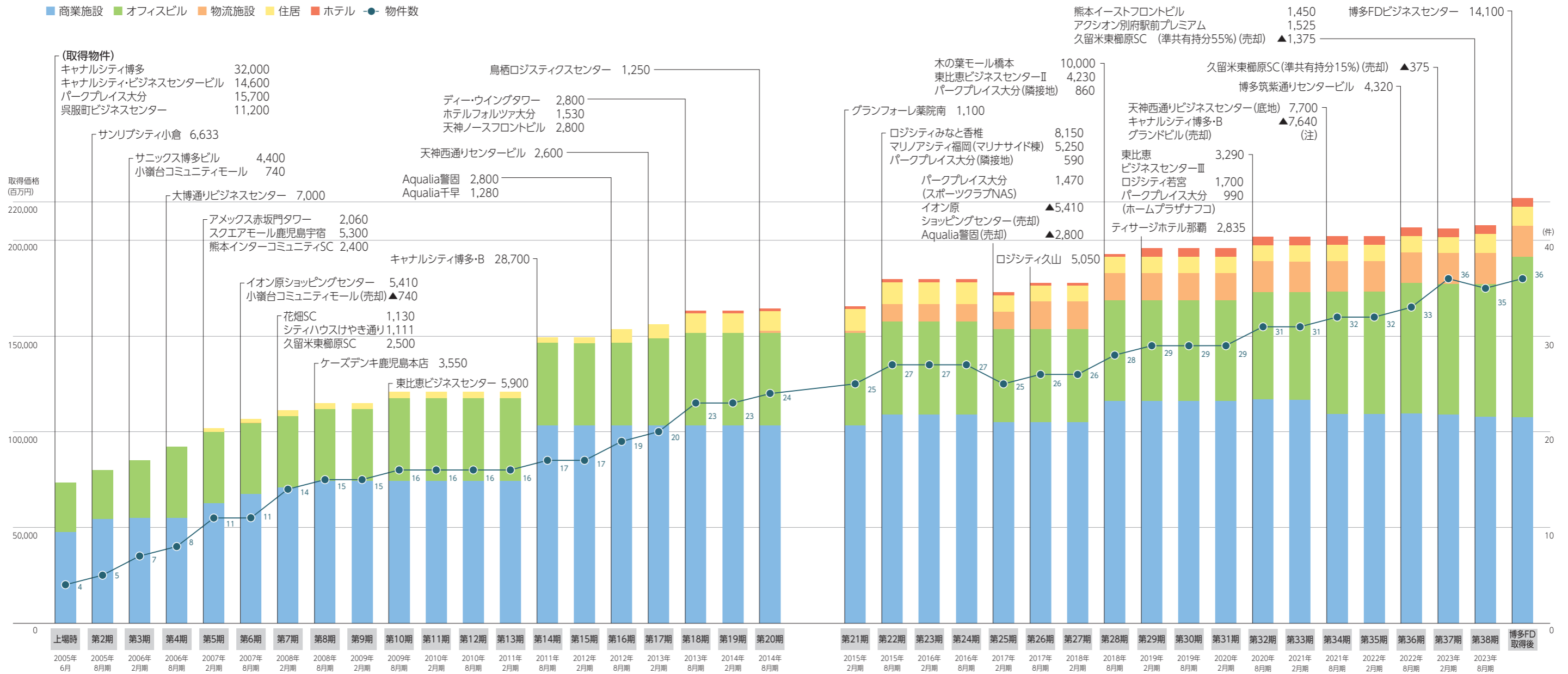
福岡リート投資法人の概要 / 資産規模拡大の歩み

2005年6月21日、福岡リート投資法人は、「福岡・九州の優良な不動産を運用対象として世界中の投資家に紹介し、地元で資金を呼び込もう」という意志のもと、日本で初めて地域特化型REITとして上場しました。不動産業の特徴である地域性を強めとし、福岡を中心とする九州全体及び山口県・沖縄県を投資対象エリアに、商業施設・オフィスビルを中心とする物件を運用しています。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ています。

名称	福岡リート投資法人	
代表者	執行役員 古池善司	
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 (資産運用会社の株主)	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

資産規模の推移(取得価格ベース)

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ 物流施設 ■ 住居 ■ ホテル ● 物件数



※金額は取得価格を記載しています。(注) 共有持分の88.28%であり、金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

福岡リート投資法人の特徴

福岡リート投資法人の強みは、主に以下の5つです。

- 1 日本初の地域特化型REIT**
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なポートフォリオ**
国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
- 3 総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート**
スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
- 4 安定的な財務基盤の確保**
保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
- 5 上場以来安定した分配金とNAV*の着実な成長**
投資した不動産を適切に運用

用語 NAV
投資信託の純資産総額のことです。Net Asset Valueの略。純資産総額は投資信託の貸借対照表(バランスシート)の資産から負債を差し引いた額であり、それを単位口数に換算したのが基準価額になる。ただし、REITでは純資産に、保有する物件の簿価と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を加えた額を指す。

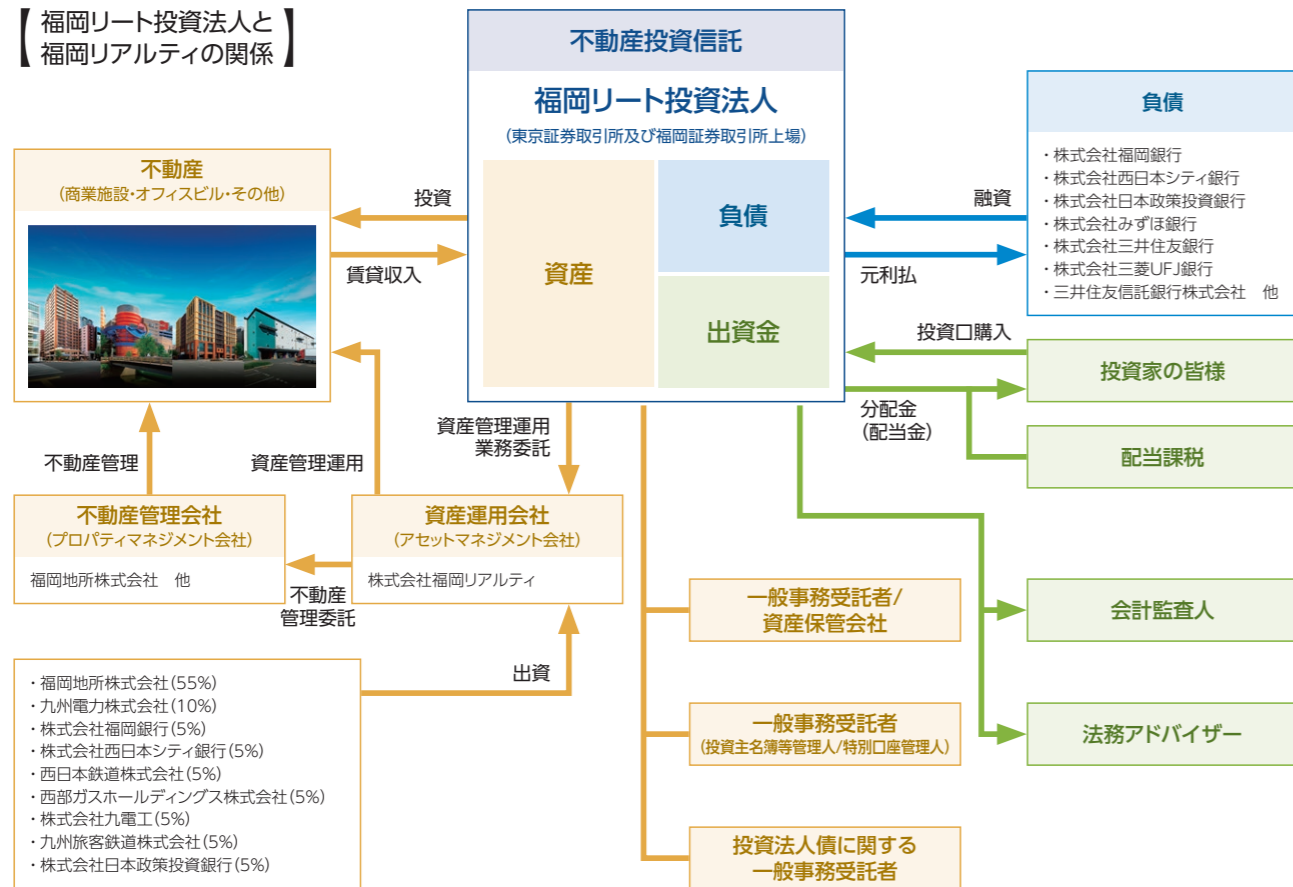
【計算式】NAV=純資産額+含み損益-分配金総額
1口当たりNAV=NAV÷期末発行済投資口総数

株式会社福岡リアルティとの関係

福岡リート投資法人の仕組み

J-REITとは、上場不動産投資信託のことで、投資家の皆様から集めた資金をもとに、商業施設やオフィスビル、賃貸マンションなどの不動産に投資し、その賃料収入等から生じた利益を分配する商品です。福岡リート投資法人は、2005年6月21日、日本初の地域特化型REITとして、国内で17番目に東京証券取引所、福岡証券取引所に上場しました。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は、基本理念「Act Local, Think Global」を掲げ、「資産の取得及び売却」、「資産の賃貸管理」及び「資金調達」といった重要な業務を受託しています。

【福岡リート投資法人と福岡リアルティの関係】



基本理念 「Act Local, Think Global」

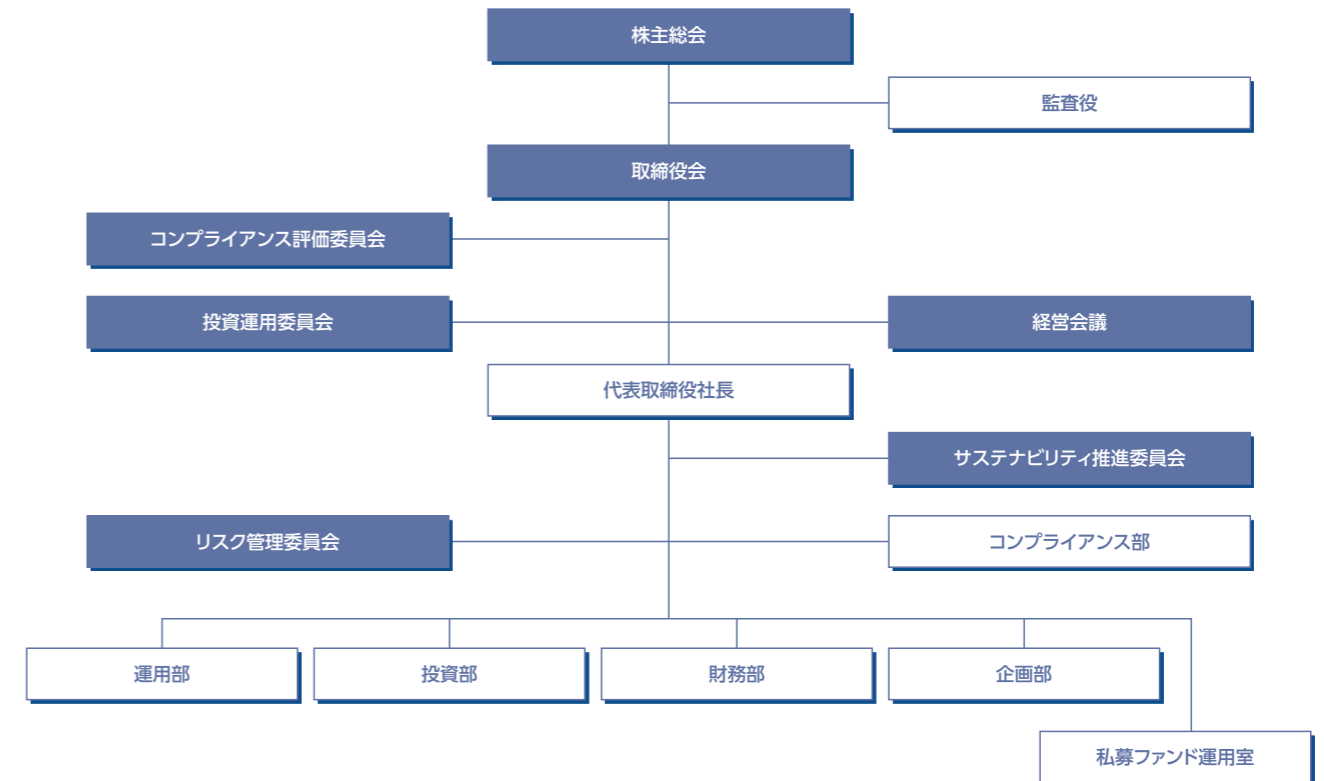
福岡・九州地域に精通した本投資法人及び株式会社福岡リアルティは、不動産業の特徴である地域性(ローカル性)を強みとして、福岡・九州地域の賃貸不動産に投資を行い、投資した不動産を適切に運営することで、中長期的に安定した収益を確保し、将来にわたり安定した分配金を提供し続けるよう努めます。



株式会社福岡リアルティの組織体制

◎機関設計

株式会社福岡リアルティは、福岡市に所在し、不動産や金融、その他の分野におけるさまざまな経験を有する常勤役員47名により構成され、高い専門性をもち、地元ならではの情報を最大限に活かして、本投資法人の資産運用を行っています。



◎株主(スポンサー)体制



(注)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。

用語 **パイプライン・サポート契約**
スポンサーから第三者に先駆けて優先的に物件を取得できる機会等を与えられる契約をいう。

また、本投資法人の考え方に賛同する福岡・九州地域の経済界をリードする有力企業が、株式会社福岡リアルティの株主(スポンサー)として参画しています。本投資法人は、スポンサー会社からの優良な物件の拠出による資産規模の拡大、有用な情報提供等のサポートを積極的に活用し、本投資法人の持続的な成長を目指しています。

なお、スポンサー会社が保有・開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を模索していくため、福岡地所株式会社とは、本投資法人及び株式会社福岡リアルティとの間で、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。

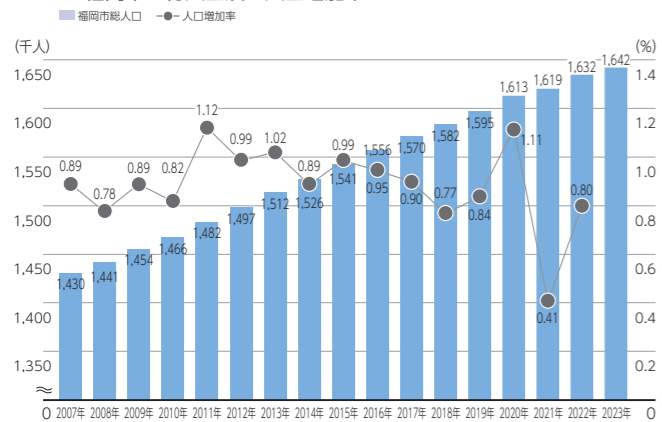
福岡を取り巻くマクロ環境

人口集中が進む福岡市は今後も発展が見込まれます。全国に比べ、若者率や生産年齢人口比率が高くオフィスビルや住居の需要につながり、投資対象エリアとしての大きなポテンシャルがあります。

人口増加を続ける福岡市

福岡市の総人口は2020年5月1日時点の推計人口で160万人を超え、1985年以降、一貫して増加し続けています。この総人口は、政令指定都市の中で、横浜市、大阪市、名古屋市、札幌市に次いで5番目に多い都市になります。福岡市の今後の人口増加については、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2035年まで増加傾向にあるものと推計されています。

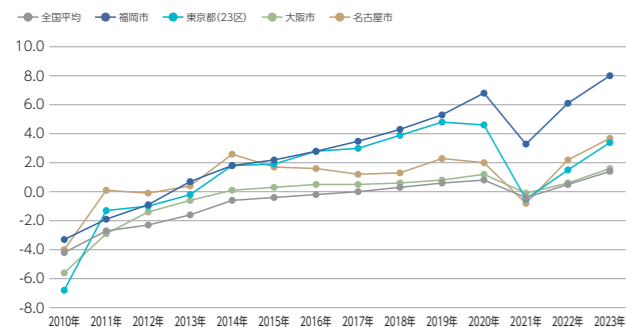
福岡市の総人口及び人口増加率



※2007年から2022年までの総人口は12月1日時点の数値を基に、記載しています。2023年の総人口は、10月1日時点の数値のため、人口増加率は含まれません。
出典：福岡市公表のデータ「福岡市推計人口」及び「福岡市登録人口」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

【住宅地】公示価格の年別変動率

住宅地については、雇用・所得環境の改善が続く中、住宅需要の支え効果もあり、利便性の高い地域を中心に需要が堅調で、国土交通省が発表する2023年の住宅地の公示地価の年別変動率においては、全国平均は1.4%となり2年連続のプラスとなりました。福岡市においては、人口流入による強い住宅需要を背景に2013年から地価上昇に転じ、2023年まで地価上昇率は毎年拡大しています。

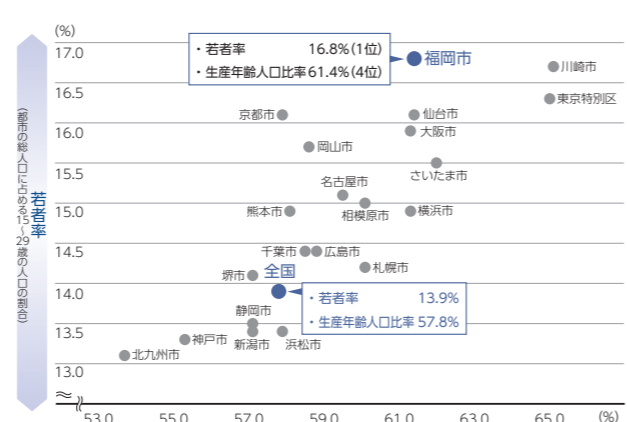


※公示地価は、毎年1月1日時点の土地価格を公示するものです。出典：国土交通省「平成22年～令和5年地価公示」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

若者が多い福岡

福岡市の人口構成については、他都市と比較して、若年人口の割合が高いという特徴があります。下記図表記載の各都市において、福岡市の若者率(都市の総人口に占める15歳から29歳までの人口の割合をいいます。)は、16.8%で第1位、生産年齢人口比率(都市の総人口に占める15歳から64歳までの人口の割合をいいます。)は、61.4%で第4位となります。

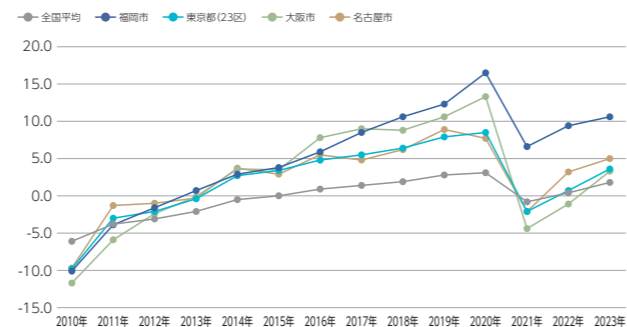
全国・各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率 (2020年)



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

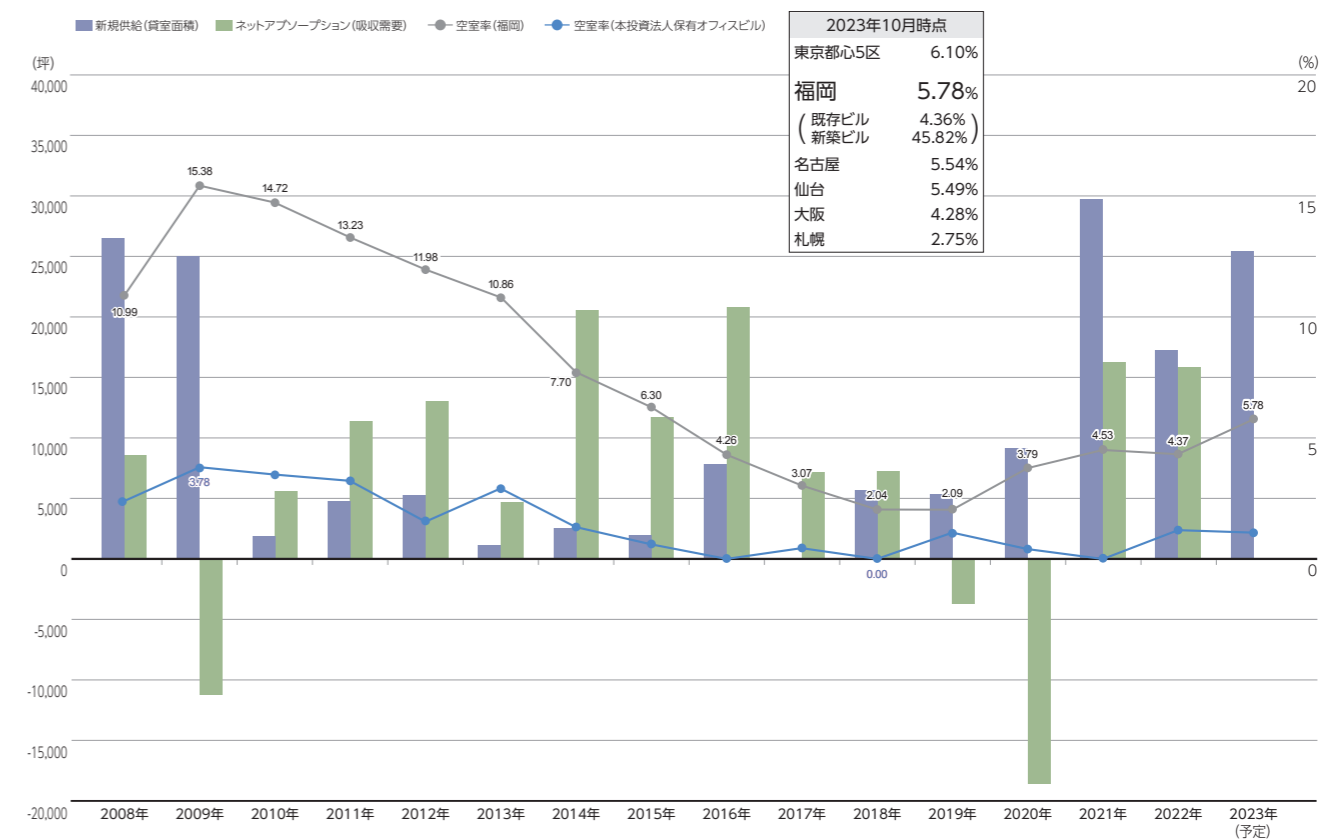
【商業地】公示価格の年別変動率

商業地については、国土交通省が発表する2023年の公示地価の年別変動率において、全国平均は1.8%となり2年連続のプラスとなりました。福岡市においては、他都市に先行して2013年から地価上昇に転じ、堅調なオフィスマーケットに加えて、再開発事業の進展等もあり2018年以降は他都市を上回る上昇率となっています。



※公示地価は、毎年1月1日時点の土地価格を公示するものです。出典：国土交通省「平成22年～令和5年地価公示」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

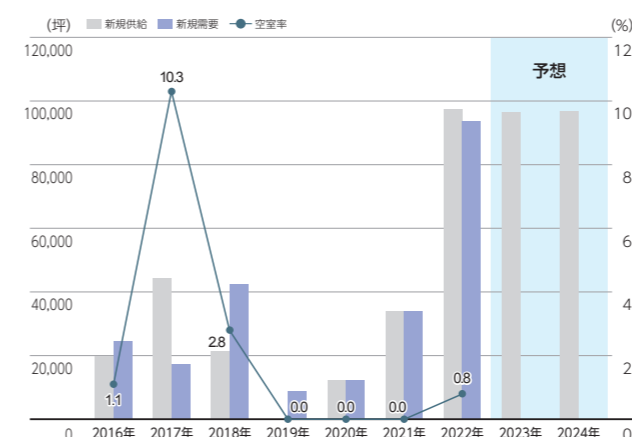
福岡ビジネス地区/空室率とオフィスビルの需給動向



※2008年から2022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。2023年の空室率は、10月末日時点の数値を基に、記載しています。
※本投資法人所有オフィスビルの2023年の空室率は、8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。
※ネットアップション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。2023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、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

物流施設の需給バランスと空室率

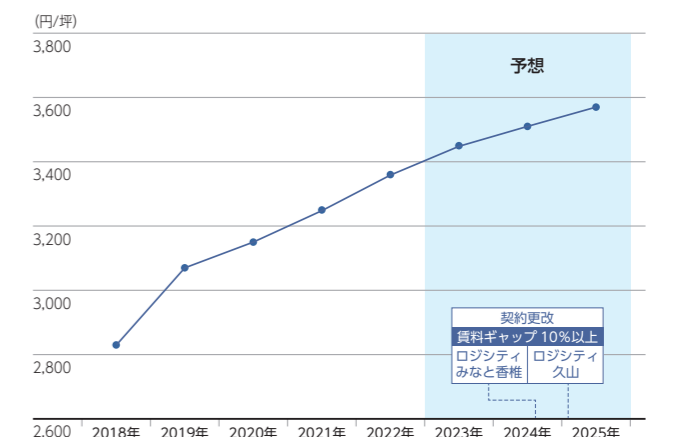
2023年、2024年は大型供給があるものの需要は堅調となっています。



※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、株式会社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となっています。



※福岡圏における延床面積5,000㎡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、株式会社福岡リアルティにて作成しています。



株式会社福岡リアルティ
代表取締役社長
古池 善司

就任3年目。新型コロナウイルスにより、 価値観や常識がリセットされたと感じています。

福岡リート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の社長に就任して丸2年が経ちました。就任当初は、新型コロナウイルス真っ只中でしたが、ようやくコロナ禍前に戻りつつある状況です。このパンデミックでは、国別に対応・対策が分かれ、さまざまな業界で大きな影響が出ました。不動産業界においても、不動産賃貸ビジネスのリスクの大きさを再認識せざるを得なかったように思います。実際に、影響があったのはホテルと商業でした。逆に、影響が少なかったのは、住居と物流施設で、物流施設はECの伸張が追い風になって需要が増えました。オフィスは、働き方が多様化され、リモートワークが増えたことで、企業が大きな床を借りるという構造が見直されました。

また、新型コロナウイルスによって、全ての価値観や常識がリセットされたと感じています。われわれの企業活動、消費マインドや働き方などにおいて、構造変化が加速し、新型コロナウイルス前の常識に変化が生まれ、新しい情報や常識をキャッチアップしていかなくてはなりません。たとえば、消費の形態もリ

アル店舗の価値概念が変わり、都心部に求める価値や機能にもさまざまな変化が出てくるのではないかと思います。われわれにとって、長期保有する前提での不動産は、取得後も、地元、街の人に愛される不動産として、どう運用すればそれらの価値を実現し、高めていけるのかといったことまで考えなくてはならないと感じています。

チャンネルシティ博多の売上は、新型コロナウイルス前に戻りつつありますが、インバウンドの足許の状況は、韓国からの観光客はほぼ回復したものの、中国本土からの団体客がまだ戻っていません。現状インバウンドの来場者は、まだ新型コロナウイルス前の概ね6〜7割なので、そこが剥落しています。中国本土からのインバウンドは、クルーズ船がかなりウエイトを占めていたので、これらの団体客が解禁になれば、大きく回復しそうです。一方で、全て新型コロナウイルス前と比較して良いのかという疑問も残ります。新型コロナウイルスによって世界観が変わり、消費や行動における中身が違ってくるのではと感じているからです。

福岡の不動産市況は堅調で内部成長も期待できますが、 物件価格の上昇により外部成長には 戦略の見直しも必要と考えます。

福岡市の不動産市況は堅調に推移しています。われわれの保有物件でいえば、オフィスビル、住居、物流施設は、増賃の余地があると考えています。オフィスビルにおいては、三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」によると、福岡ビジネス地区の10月時点の平均空室率は、5.78%となりました。これは、天神ビッグバン等で新規供給されるオフィスビルが、空室を残して竣工した影響によるものです。全体的に福岡市の平均空室率は上昇しているものの、賃料水準が下落に転じている状況ではありません。過去からずっと、福岡市のオフィス賃料は上昇傾向にあるので、そういう意味では、われわれの保有物件においても、都心の良い立地とスペックが揃っていれば、増賃(内部成長)の余地があると考えています。

日本国債10年の金利については、1%程度まで確実に上がりそうです。ここに対する施策はしっかり考えていきます。リファイナンスでは、期間の見直し等リファイナンス前の条件との比較において調達コストのコントロールを行い、金利上昇による影響が最小限となるように努めていきます。スポンサー行をはじめとする金融機関とのリレーションも非常に良好であり、今後も安定した資金調達を実現できると考えています。

本投資法人及び株式会社福岡リアルティが認識している現状の課題は、福岡の不動産価格が年々上昇しており、取得環境が非常に厳しいことです。従来のように、「新規取得物件を積み上げ、資産を拡大していく」、いわゆるREITの外部成長をしっかり実現していけるかという、恐らく難しい局面にあると感じます。加えてサステナビリティにおける投資家からのリクエストも増えてきています。そのため、取得物件の積み上げだけではなく、適正な価格の物件と物件の入替、或いは、既存物件における含み益の顕在化により、いかに投資家への安定的な分配金を継続するかという、REITとしての新しい成長戦略を検討する時期にきていると考えます。

われわれが投資対象とする福岡・九州エリアで、街づくりや地域貢献に寄与し続けるには、REITとしての適正な評価を得

て、今後も成長していくことが大切です。必要な物件入替や新しい取り組みへの挑戦も必要です。それらを実現しながら、配当を持続的に成長させ、指標となる投資口価格の成長につなげて、時価総額も成長していかないと投資家からの支持を得られません。われわれの保有物件における内部成長は、特にオフィスビルと住居と物流施設にあると考えています。オフィスビルについては、本投資法人が保有する物件における賃料ポジティブギャップ(市場賃料との格差)は12.5%あり、今後の内部成長として期待できると考えています。人口が増え続ける福岡における住居市況は、まだ増賃の余地があると思っています。物流市況は、賃料が過去から右肩上がりなので、成長の余地があると見込んでいます。商業に関しては、旗艦物件のチャンネルシティ博多において、今後インバウンドがどこまで回復するか、またリニューアルにおける波及効果がどのくらいか、などが注目点ですが、アップサイドが見込めると考えています。

サステナブル経営は待ったなし。 今後の成長戦略は自ら主体的に動き、 新しい取り組みや挑戦が必要です。

サステナビリティに関しては、しっかりと対応しなくてはならないと考え、待ったなしで進めていくべきと認識しています。不動産への影響においても、これまでの常識や思考を超えた変化が出てくるはずで、そのリスクへの対応も必須です。サステナビリティへの取り組みは、当社の重要課題(マテリアリティ)でもあり、引き続き注力していきます。今年6月にサステナビリティ推進室を強化し、新体制を設置しました。室長には、当時の運用副部長で保有物件の個別事情に精通した専任を据えました。サステナビリティへの取り組みを推進するために、コストと利回りへの影響をしっかりと考えることを一番よく理解している女性社員です。現在、2022年9月に賛同表明したTCFDにおける定性・定量分析(気候変動シナリオ分析に基づく財務的な影響への検証)に取り組んでいます。このような取り組みや情報開示は、企業の本質的な活動の一つと考えています。

われわれは、ステークホルダーの皆様とのコミュニケーションをしっかりと行い、顧客本位の業務運営(フィデューシャリー・デューティー)を理解し、投資家に対して最適なものは何かとい

うことを考えています。そのためコンプライアンスの観点を含めて、投資主の利益のためしっかり自社で運営機能を発揮させていく必要があると感じます。

本投資法人の取得戦略は、当然のことながら基本理念の「Act Local, Think Global」の「Act Local」に特にこだわっています。九州全体を見渡すと、台湾企業TSMCが熊本へ進出することは、将来の成長性を考える上で注視しています。スポンサーの福岡地所株式会社（以下、福岡地所）は、色々な不動産開発に対して積極的な姿勢なので、さまざまな情報収集やREITとしての長期的な取り組みについては、一緒に考えていくつもりです。

先般企業版ふるさと納税を行ったことが契機となり、熊本の菊陽町、大津市、合志市の3市町を訪問しました。福岡・九州を対象とするREITの資産運用会社として、九州各県の自治体を応援するという目的で行いました。去年は熊本県知事や鹿児島県知事とお会いし、街づくりについて意見交換を行いました。われわれは、九州各県の県庁所在地に物件を保有していますが、それらのつながりだけでは地域事情について十分理解はできません。

今後の成長のため、直接足を運んで行政の方々と対話し、九州の街づくりや地域貢献には何が必要かについて意見交換することは、われわれにとって大変参考になります。REIT組入対象外の地域に対してもしっかり目を向けていくことも重要な活動の一つだと思います。われわれはメインスポンサーである福岡地所と良好な関係を維持しています。また、福岡地所が開発を目指す場所に対しては、情報収集や地域の課題を抽出し、長期にわたってその地域が求める不動産は何かということに目を向けていくことが大切であると考えています。具体的に言えば、産業不動産の工場、公共施設や農業分野など、将来的に、われわれのREITスキームに組み込めるものがあるのではないかと思います。そういうことに対しても、しっかりリサーチする力をもつべきだと感じます。

本投資法人の成長には人的資本の強化が重要です。

われわれの事業の要は人的資本が全てです。会社に貢献する優秀な人材を定着させ、長く働いてもらうことが望みです。しかし、今は人材の流動化が活発になっており、昔と違って転職への

ハードルも低いので、一定数の流出は致し方ないと思っています。一方で、新規採用面では、色々な経験をもつ人材が集まってくれているので、そこはしっかりと新しい血を取り入れて、組織力の強化を図って参ります。そのために、人事制度に関しても、今に即した制度へ見直しています。

人的資本の強化が社会的にも注目されていますが、われわれとしてもすべきことはまだまだたくさんあると思います。そのためには、働きやすい職場、遣り甲斐のある処遇や人事制度、成長のための教育や育成など取り組むべきことを着実に実行していく必要があります。

当社は今年12月で20周年を迎えます。このような周年をきっかけに社員のロイヤリティや会社への思いをしっかりともらい、個人の生活基盤やキャリアアップもここで自己実現してもらえるような組織になるよう、取り組んでいきたいと思えます。今後も色々な社会の変化や生成AIなど、技術の変化があっても、われわれ一人ひとりがしっかりと情報収集しながら地に足を付け、不動産を通じて貢献すべきことは何か、ESGも然り、何でも実直にやっていくことが極めて重要です。一つひとつの不動産の価値をきちんと向上させることや、新しい不動産についてもしっかり目利きをし、機能的に複数の戦略をもちつつも、身の丈にあった投資を目指すといった、しっかりと成長に向けて努力していくことが必要だと思っています。

2年が経過し、私自身も当社での経験で色々なことを学びました。こうした経験を糧に、今後は私自身ももっと努力をしながら、成長していくこと。これが私自身の大きな課題です。ステークホルダーの皆様には、引き続きご支援をよろしくお願い申し上げます。

こいけ ぜんじ
古池 善司 株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長
福岡市出身。趣味はランニングとゴルフ。

Profile

- 1988年 株式会社福岡相互銀行（現株式会社西日本シティ銀行）入行。
- 1991年 福岡地所株式会社入社。
- 2013年 株式会社キャナルエンターテインメントワークス（現株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス）代表取締役社長就任。
- 2017年 福岡地所株式会社常務執行役員就任。
株式会社サン・ライフ代表取締役社長就任。
- 2021年 株式会社福岡リアルティ入社。
同社代表取締役社長就任（現職）。
- 2022年 5月より本投資法人、執行役員に就任（現職）。

◎株式会社福岡リアルティの人的資本への取り組み

当社にとって、「人材」は最も大切な財産です。年齢、性別、職歴問わず、さまざまな人材を受け入れることで、多様な価値観や専門性を高め、社員それぞれの能力、専門性を最大限に活かせる職場づくりを目指しています。たとえば、オフィス環境改善を図り、快適な労働環境の提供や推進を行ったり、人事制度の改革を行ったりしています。また、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っています。

具体的な取り組みは以下のとおりです。

◎資産運用会社の常勤役員勤続年数の長期化

2018年当社は、「ふくおか『働き方改革』推進企業」に認定され、働き方改革の拡充、改善に取り組んでいます。
2023年8月31日現在

常勤役員数 ^(注1)	47名
従業員勤続年数	8年3ヶ月

(注1)常勤役員数は、株式会社福岡リアルティに常勤する役員、正社員、契約社員、派遣社員、受入出向者等の合計人数を記載しています。

◎常勤役員男女の割合

男性・女性が働きやすい職場環境への改善や活躍推進に伴い、人事制度の拡充を行い、戦略的に社員の意識改革を促す取り組みを行っています。それにあわせて役員別の研修も行っていきます。

2023年8月31日現在

常勤役員男女比率 ^(注2)	男性44.7% 女性55.3%
--------------------------	-----------------

(注2)男女比率は、常勤役員数に占める男女の比率を計算しています。

◎資格保有率の向上

業務に必要なスキル・知識の習得に向けて、社員を支援するため、会社が認めた資格を取得した場合の一時金支給を行っています。また、外部機関を通じて、幅広い研修プログラムを実施しています。

2023年8月31日現在

有資格者数(延べ人数)					
宅地建物取引士	23名	日本証券アナリスト協会認定アナリスト	3名	経営学修士	2名
不動産証券化協会認定マスター	22名	一級建築士	3名	弁護士	1名
ビル経営管理士	5名	不動産鑑定士	3名	管理業務主任者	1名

◎両立支援(出産・育児・介護)の制度

制度面での支援にあわせて、育児や介護での離職を防ぎ、働き続けるために必要な知識や、先輩社員のノウハウなどを習得することを目的に、両立に向けた支援研修を実施しています。

過去に実施したセミナー

- ・「介護と仕事の両立について学ぶための研修」
- ・「育児後に時短利用など時間の制約がある中で働く女性(ワーキングマザー)向けセミナー」など

以上

都市の成長



福岡・九州の魅力ある街づくり

生活の質の向上



インプット

ビジネスモデル

アウトプットとアウトカム

ステークホルダーとの共創価値

財務資本

保守的な有利子負債比率のコントロールを通じた堅実な財務基盤の構築
 ・有利子負債比率 (LTV) … 42.4%
 ・固定比率 … 92.8%

製造資本

長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出し得る優良物件の発掘

人的資本

・専門性のある優秀な人材
 ・柔軟な働き方の支援体制
 ・キャリア形成支援制度
 ・常勤従業員数(注) … 47名
 ・資格保有者数(注)
 不動産鑑定士3名/弁護士1名/
 一級建築士3名/経営学修士2名
(注)株式会社福岡リアルティ

知的資本

・人材育成によって形成された各種スキル
 ・長年の実践によるIR活動の経験と知見
 ・地域に根差した情報の蓄積

社会・関係資本

・テナントとの共創と信頼関係
 ・プロパティマネジメント(PM)会社との協働体制
 ・地域社会、地域コミュニティとの連携
 ・スポンサーとの良好な信頼関係

自然資本

・保有物件の稼働において使用するエネルギー及び水、空気等の自然資源
 ・保有物件周辺の自然環境、生物多様性



外部環境 >>P.16

ESG課題への対応

サステナビリティ >>P.24 環境への対応 >>P.28
 社会への対応 >>P.36 コーポレートガバナンス >>P.38

リスクと機会 >>P.18

保有物件 計35物件



財務資本

・TSR* 過去10年 年率9.9%
 ・1口当たり分配金 3,753円 / 分配金利回り 4.6%
 ・格付 JCR:AA-(安定的), R&I:A+(安定的)

製造資本

・NOI利回り 4.9%
 ・含み益 48,478百万円
 ・1口当たりNAV 185,197円

人的資本

・資格保有率
 宅地建物取引士
 常勤従業員数47名中の 48.9%/
 不動産証券化協会認定マスター
 常勤従業員数47名中の 46.8%

知的資本

・IRの年間面談件数
 国内171件 国外40件(電話会議含む)
 ・受賞実績
 IR優良企業奨励賞(2014年)/日興アイ・アールウェブサイト最優秀サイト(2022年)

社会・関係資本

・スポンサーとの人材交流(スポンサーからの出向3名、スポンサー等への出向9名)
 ・オフィス環境改善
 (打ち合わせスペース、植栽等の設置)
 ・新型コロナウイルス感染拡大防止に対する取り組み(ワクチン接種支援等)

自然資本

・グリーンビル認証取得率(延床面積ベース)80.3%
 ・保有物件における電気使用量、水使用量の削減
 電気使用量2019年度比8.3%減
 水使用量2019年度比16.2%減

顧客・テナント

＜オフィスビル＞
 ・ビジネスビル機会の創出、国外・域外企業の誘致、スタートアップ企業の成長場所
 ＜商業＞
 ・利用客の増加、雇用の創出、テナント同士の相乗効果(SCとの差別化)

地域社会

＜商業・ホテル＞
 ・利用者の新たな発見と満足度向上(九州初出店のお店等)
 ・地域に密着した取り組みによる周辺地域交流の活性化
 ・外出する楽しみ、地域交流の場
 ＜物流＞
 ・地域の流通網の高度化による一般市民の皆様への利便性向上

従業員

・人材交流・ローテーションによる経験値の向上
 ・街づくりへの関与などによる遣り甲斐のアップ
 ・社会との接点を通じたさまざまな経験による人脈や人間力の向上
 ・従業員のための人事戦略による、従業員の働き甲斐・満足度の向上
 ・人生の豊かさを感じ、長く勤務しやすい各種制度の充実

投資主・金融機関

・福岡・九州の不動産への投資機会の創出
 ・情報開示の充実による福岡・九州の魅力発信
 ・投資主のエンゲージメントに応え、適切な投資と運営による安定した利益還元と成長機会の獲得
 ・金融機関取引先との良好な関係を維持し、適切な利益還元

スポンサー

・新規物件開発のための資金提供
 ・地元の発展につながる開発を中長期でサポート
 ・効率的かつ生産的な物件運用のための協働作業
 ・継続的な情報交換による開発・運用力の強化
 ・人材交流による人的資本の強化

環境・自然

・環境性能の高い物件への投資による環境保全
 ・福岡・九州のサステナビリティへの中長期にわたる関与と貢献
 ・不動産市場における環境への積極的な取り組みによる、自然との共創
 ・九州の自然を活かした不動産開発への関与

福岡を取り巻くマクロ環境 >>P.6

・人口増加を続ける福岡市
 ・若者率、生産年齢人口比率

関連するステークホルダー

顧客・テナント
 全物件テナント総数 1,018
 ・商業施設での顧客満足度調査の実施
 ・テナント満足度調査の実施

地域社会
 物件所在地6県の人口
 合計約11,722千名
 ・施設共用を活用した地域イベント等の開催
 ・博多まちづくり推進協議会への参画
 ・福岡証券取引所にて決算発表の実施

従業員
 常勤従業員数 47名
 ・各種教育制度
 ・従業員満足度調査の実施
 ・従業員とのキャリア面談

投資主・金融機関
 投資主数 14,164名
 取引のある金融機関数 22行
 ・投資主総会
 ・投資家向け説明会
 ・1on1ミーティング(国内・海外)

スポンサー
 スポンサー 9社
 ・優良物件の拠出
 ・継続的な情報交換
 ・人材交流

環境・自然
 物件所在地/6県
 (福岡県、佐賀県、熊本県、大分県、鹿児島県、沖縄県)
 ・環境保全(節電・節水)
 ・グリーンビル認証

用語 **TSR**
 Total Shareholder Returnの略称。投資主(株主)総利回りと呼ばれ、キャピタルゲインと配当を合わせた、投資主にとっての総合投資利回りをいう。
 【計算式】TSR(%)=(1口当たりの分配金の総額+投資口価格の上昇額)÷当初投資口価格×100

※2023年8月31日時点



投資戦略 >>P.20

運用戦略 >>P.21

財務戦略 >>P.22

資金調達(ファイナンス)

情報コミュニケーション(IR・SR)

リサーチ

地元精通し信頼関係を築いた人材が、スポンサーや地域から良質な物件情報を収集

- ・地元ならではの物件鑑定眼
- ・強固なネットワーク
- ・市場調査・分析

- ・知的資本 (情報収集力)
- ・人的資本 (ノウハウ)
- ・社会・関係資本 (信頼関係・協働・連携)

- ・適正な業務実施に必要な優秀な人材の雇用
- ・資産規模の拡大と高稼働率の実現

>>P.20

取得

福岡・九州地域の優良な不動産をスポンサー企業や地域社会を通じて取得

- ・安定的なキャッシュ・フローを創出し得る物件の発掘・取得
- ・物件バリューアップ

- ・財務資本 (資金調達力)
- ・製造資本 (優良物件)
- ・人的資本 (目利き力、専門知識)

- ・資金調達の多様化
- ・ネットワーク構築を活用した優良な不動産の発掘

>>P.20

運用

常に先を見据えた運用と地域特化REITならではのきめ細かな運用

- ・キャッシュ・フローの安定性
- ・長期的な不動産ポートフォリオの価値の最大化

- ・人的資本 (ノウハウ)
- ・社会・関係資本 (信頼関係・協働・連携)
- ・自然資本 (自然環境)

- ・既存物件のNOI維持
- ・本質的な環境への取り組み

>>P.21

管理・評価・売却/入替

中長期的視野でのポートフォリオ管理と適正な財務戦略

- ・健全な財務体質
- ・安定した分配金配当の実現

- ・財務資本 (運用ノウハウ・実績)
- ・人的資本 (ノウハウ)
- ・社会・関係資本 (信頼関係・協働・連携)

- ・長期固定金利を主体とした財務の安定性を重視した運営
- ・投資主の最善の利益を重視した運営を堅持

>>P.22

価値を創出するプロセスの強み・特徴

関連する諸資本

更に強化するための課題と取り組み

関連するステークホルダー

顧客・テナント
全物件テナント総数 1,018

- ・商業施設での顧客満足度調査の実施
- ・テナント満足度調査の実施

地域社会
物件所在地6県の人口 合計約11,722千名

- ・施設共用を活用した地域イベント等の開催
- ・博多まちづくり推進協議会への参画
- ・福岡証券取引所にて決算発表の実施

従業員
常勤従業員数 47名

- ・各種教育制度
- ・従業員満足度調査の実施
- ・従業員とのキャリア面談

投資主・金融機関
投資主数 14,164名
取引のある金融機関数 22行

- ・投資主総会
- ・投資家向け説明会
- ・1on1ミーティング(国内・海外)

スポンサー
スポンサー 9社

- ・優良物件の拠出
- ・継続的な情報交換
- ・人材交流

環境・自然
物件所在地/6県 (福岡県、佐賀県、熊本県、大分県、鹿児島県、沖縄県)

- ・環境保全(節電・節水)
- ・グリーンビル認証

外部環境 ～福岡市の取り組み～

福岡市の位置付け ～地方都市からアジアの経済都市へ～



福岡市は、海に育まれた歴史や文化、豊かな自然環境と充実した都市機能、多彩な人材等、さまざまな財産に恵まれ、国内外から住みやすいと評価されている都市です。
 「福岡市総合計画」においては、「都市の成長」と「生活の質の向上」の好循環を創り出すことが都市経営の基本戦略として掲げられています。「人と環境と都市活力の調和がとれたアジアのリーダ一都市」の実現を目指して、経済的な成長と安全・安心で質の高い暮らしのバランスがとれたコンパクトで持続可能な都市として、アジアの中で存在感のある都市づくりが進められています。

企業誘致への取り組み

■ 国際金融機能誘致 TEAM FUKUOKA



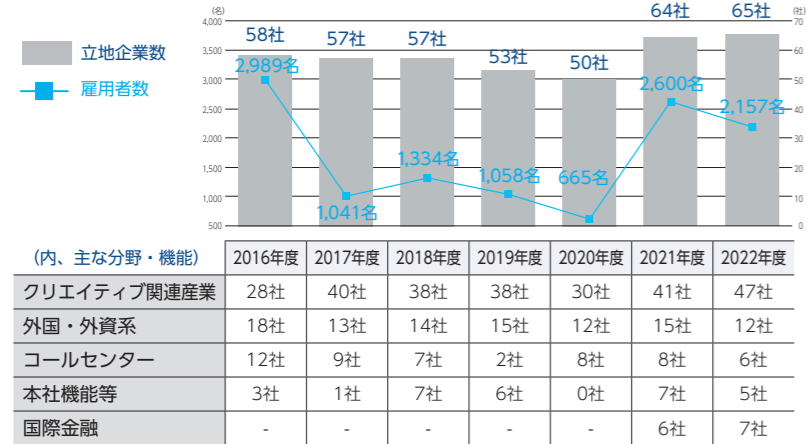
福岡市は国際金融機能の誘致に向けて、産学官がそれぞれの特性を活かしながら、オール福岡で外資系企業の集積に向けた環境づくりやプロモーション活動を進めていくための推進組織「TEAM FUKUOKA」を設立しました。(2020年9月)



外国為替を活用した金融サービスをグローバルに展開するシンガポールのユニコーンクラスのフィンテック企業「M-DAQ(エムダック)」及び、台湾の中小企業向け融資でトップシェアの金融機関「玉山(イイサン)銀行」は、福岡市に拠点を設立しました。2023年9月1日玉山銀行福岡支店、エヌエヌ生命保険株式会社「テクノロジー・オペレーションセンター福岡」が開設されました。

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



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、株式会社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。

福岡市 3年連続 開業率日本一



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

福岡市グローバル創業・雇用創出特区 (国家戦略特区)

スタートアップ支援の取り組み

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

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

再開発プロジェクト



※対象エリア

天神ビッグバン

■ 再開発案件

名称	竣工時期
① (仮称)住友生命福岡ビル・天神西通りビジネスセンター建替計画	2025年 5月(予定)
② 天神ビジネスセンター	2021年 9月
③ (仮称)天神ビジネスセンター2期計画	2026年 6月(予定)
④ (仮称)天神一丁目北14番街区ビル	2025年 3月(予定)
⑤ (仮称)新福岡ビル	2024年 12月(予定)
⑥ (仮称)天神1-7計画	2026年 3月(予定)
⑦ (仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画	2024年 12月(予定)
⑧ 福岡大名ガーデンシティ	2023年 3月

出典:各社プレスリリースを基に、株式会社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)

- 航空法高さ制限の特例承認
 - 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)
- 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)

博多コネクティッド

■ 再開発案件

名称	竣工時期
⑨ 西日本シティ銀行本店本館建替えプロジェクト	2025年 2月(予定)
⑩ コネクトスクエア博多	2024年 3月(予定)
⑪ 博多イーステラス	2022年 8月
⑫ 博多深見パークビルディング	2021年 2月
⑬ 西日本シティ銀行本店別館、事務本部ビル	2028年 9月(予定)
⑭ (仮称)博多駅前3丁目プロジェクト	2025年 6月(予定)

出典:各社プレスリリースを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■ 博多コネクティッドボーナス

容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大
 つながり・広がり・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%加算

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)

本投資法人は、サステナブルな成長を果たすために、本投資法人やステークホルダーにとっての影響を見極めながら、重要性の高いリスクを抽出し、それらのリスクとリスクに伴う機会に対応しています。

● リスクへの対応 ● 機会への対応

重要なリスク	ステークホルダーへのインパクト	リスク・機会への対応
自然災害リスク ・気候変動対応 関連するマテリアリティ ・環境負荷の低減	・地震、暴風雨、洪水等の自然災害の発生や気候変動による異常気象の激甚化によって建物が滅失、劣化又は破損し、その価値が影響を受ける可能性、当該不動産の不稼働による賃料の減少	<ul style="list-style-type: none"> ● 他のエリアと比較して相対的に少ない費用で保険加入が可能であることを考慮した、全物件への地震保険付保 ● 各物件での防災訓練の実施、非常用食料品備蓄、水害対策強化等の取り組み、事業継続計画(BCP)の策定等のレジリエンス(災害等への適応力)の向上 >> P.30
環境関連リスク ・環境負荷低減 ・土壌汚染・有害物質 関連するマテリアリティ ・環境負荷の低減 ・建築性能・環境性能の維持向上	・建築物省エネ法の規制強化等の環境関連法令の強化による物件管理費用の増加 ・保有物件の土壌や建物の建材等での有害物質の存在による建物利用者への健康被害の発生、損害賠償又は有害物質の除去に係る費用負担リスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 保有物件の改修機会を通して環境性能の維持・向上を図る。環境・社会への取り組み成果の可視化と、物件競争力の向上のため、グリーンビル認証等の取得を行う >> P.31 ● 保有物件での健康・快適性の追求や環境性能の高い物件への賃借需要の高まりによる空室率の低下を狙う ● 物件取得時の物的調査を徹底し、有害物質有無の確認と対策を行った上で物件取得を行う
人材に関するリスク ・人材の質の劣化 ・人材への依存 関連するマテリアリティ ・魅力ある職場の実現(資産運用会社)	・株式会社福岡リアルティ(資産運用会社)の円滑な業務遂行のための能力、経験、ノウハウ等の人的基盤を維持できないことにより組織力が低下するリスク ・投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が流出することにより運営に悪影響をもたらすリスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 優秀な人材の採用・育成による組織力の向上と従業員ロイヤリティの向上 ● ワークライフバランスの実現による従業員のモチベーションの向上、健康管理による業務の安定化 >> P.36
伝染病・疫病等に関するリスク ・パンデミック 関連するマテリアリティ ・建築性能・環境性能の維持向上 ・魅力ある職場の実現(資産運用会社) ・魅力ある職場の実現(テナント)	・伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、保有物件の正常な運営、管理等が妨げられるリスク ・来訪者の減少等により不動産の賃貸収入が減少し、収益等に悪影響が生じる可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 感染症対策のための物理的な対応に加え、コロナワクチン職域接種対象を商業施設テナント従業員へ拡大することにより、資産運用会社従業員、テナント及び消費者にとって安心できる施設環境の整備を進める ● 本投資法人の事業継続性の観点から資産運用会社でのサテライトオフィスの設置、テレワークシステムの導入
物件の集中リスク ・地域(福岡・九州) ・商業施設 関連するマテリアリティ ・地域社会との共創 ・福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	・保有物件が、福岡・九州に集中しているため、当該地域における経済情勢の悪化による空室率の上昇、賃料の下落に伴う収益性悪化の可能性 ・商業施設を主たる投資対象とすることによる、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体動向等により、収益への悪影響が生じる可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● さまざまな投資タイプの物件への投資を行うことにより、賃貸市場のサイクルやテナント業種の分散を図ることで、ポートフォリオの収益変動リスクを低減 >> P.2-3 >> P.40-41 ● キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bといった商業施設においては、テナントの入替えや新しい体験価値の提供等を通じて賑わいのある施設運営を行っているほか、テナントの分散化を図ることで収益の変動リスクを低減 ● 地域全体の活性化を図り、その成長を保有物件の成長へとつなげる

● リスクへの対応 ● 機会への対応

重要なリスク	ステークホルダーへのインパクト	リスク・機会への対応
景気変動リスク ・空室率の上昇 ・賃料の下落 関連するマテリアリティ ・魅力ある職場の実現(テナント)	・不動産市況の悪化に伴う空室率の上昇、賃料の下落による分配金の減少 ・賃借人の財務状況悪化による賃料減額リスク、賃料不払リスク、退去リスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件特性に応じて、賃貸借契約の契約期間長期化、賃料の固定化等を検討 ● テナント入居時の適切な入居審査、賃貸期間中の営業状況のモニタリング、与信管理の徹底 ● 賃料滞納等に対する敷金及び保証金、保証会社等による担保 ● 不動産市況の悪化を優良物件取得のチャンスと捉え、情報収集力を活かし、適切な財務運営による戦略的な投資を実行
市場関連リスク ・金利上昇 ・投資口価格変動 関連するマテリアリティ ・ステークホルダーに対する情報開示と対話	・借入時の市場動向によって支払金利が上昇し、利払額が増加するリスク ・本投資法人の投資口価格が、投資家の需給、金利情勢、経済情勢、不動産市況等の要因により変動するリスク ・投資口価格の変動により希望する時期及び条件で投資口の追加発行ができず、予定していた資産を取得できないリスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 有利子負債の長期固定化及び返済期限分散化 ● 保守的な有利子負債コントロールや、コミットメントライン*による、資金調達柔軟性と機動力の確保 ● 積極的なIR活動の実施 >> P.22-23
物件の劣化、陳腐化リスク ・修繕費・資本的支出の増加 ・物件競争力の低下 関連するマテリアリティ ・建築性能・環境性能の維持向上	・物件の劣化による大規模修繕等に要する費用の増加、多額の資本的支出等によりキャッシュ・フローが減少する可能性 ・周辺環境の変化により物件の競争力が失われることによるテナントの退去、賃料減額の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切な維持管理、修繕工事、バリューアップ投資による物件競争力の維持・向上、経済的耐用年数の延長 ● 不動産市場の動向、資本市場環境等の把握を基に、物件の性能、競争力、将来的な収益性の観点から戦略的に物件保有を継続する意義が薄れた場合又は売却が投資主の利益になると判断された場合は物件の入替えを検討
法規制リスク ・新たな法規制 ・税制の変更 関連するマテリアリティ ・コンプライアンス/リスクマネジメント	・法令・規制等の新設、改廃により、保有物件に関する権利が制限されたり、管理費用等が増加する可能性 ・税制改正により、公租公課の負担が増加する可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 株式会社福岡リアルティが加盟する団体、税理士法人や法律事務所等から情報提供を受けるとともに、外部研修へ参加して情報を入手し、早い段階から影響を軽減できるよう対応をとる
IT関連リスク ・情報漏洩 関連するマテリアリティ ・コンプライアンス/リスクマネジメント	・サイバーセキュリティ強化の遅れによる個人情報、機密情報の漏洩リスク	<ul style="list-style-type: none"> ● ソフトウェアやアプリケーションの2要素認証の導入、サイバーセキュリティ及び情報管理に関する研修の実施等により、個人情報、機密情報の管理態勢を強化する ● 保有物件において、先進的な技術の取り入れにより、物件の差別化が可能に
コンプライアンスリスク ・組織の法令違反 ・利益相反取引* 関連するマテリアリティ ・コンプライアンス/リスクマネジメント	・株式会社福岡リアルティ(資産運用会社)が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(忠実義務)等に違反した場合、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性 ・スポンサーとの取引における利益相反取引の問題が発生する可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● コンプライアンス評価委員会での審議、監査等により、法令違反、利益相反取引等を防止する ● 定期的なコンプライアンス研修の実施により、従業員のコンプライアンス意識の向上を図る >> P.39

用語 コミットメントライン

企業が予め銀行と取り決めた範囲で、所定の審査を経ずに随時融資を受けられる上限枠を指す。コミットとは約束を意味する契約のこと。企業にとっては経営状況によらず安定的な運転資金を確保できるメリットがある。

利益相反取引

一般的には、ある行為により、一方の利益になると同時に、他方への不利益になる行為のこと。J-REITでは、投資主利益と投資法人及び資産運用会社のスポンサー利益との相反を指すことが多い。

投資部



執行役員 投資部長
神野 英哉

ル)、新築賃貸マンションの「アクション別府駅前プレミアム」、そして新築Aクラスオフィスビルの「博多FDビジネスセンター」の3物件を取得しました。「博多FDビジネスセンター」はスポンサーである福岡地所株式会社より取得した新築オフィスビルであり、リーシング力を発揮して優良テナントを獲得し、当初想定を上回る稼働率かつ、今後の非常に高い見込み稼働率で運用を開始しています。熊本市内の好立地オフィスビルである「熊本イーストフロントビル」は、熊本における新たな産業立地や都市部の活性化を見据えて将来のバリューアップに期待するものです。新築賃貸マンションの「アクション別府駅前プレミアム」は、分譲仕様かつ博多駅まで延伸した地下鉄七隈線「別府」駅に近接しており、良化する環境変化に伴うアップサイドをいち早く取り込むことが可能になりました。この投資により、本投資法人においてはポートフォリオが拡大し更にリスク分散が図れるほか、中長期的な不動産運用の安定化が実現できると考えます。

また、今後の投資に向けて九州地域内の新たな産業立地やこれに伴う新規設備投資などについてリサーチを重ねており、将来の物件取得に向けた活動も並行して推進しています。

フィールドワークにより九州地域内の優良立地条件の把握を進めるとともに、専門家と協業して九州地域の各産業の競争力や今後の動向及び他の業界への波及効果などの調査も積極的に実施することにより、将来における過度な競争を回避した優良物件の取得が可能になるような準備的な投資活動も推進しています。あわせて、昨今の重要課題の一つである不動産の環境性能への対応については、主要なイニシアティブへの賛同に加えて、テナントの環境意識の高まりを見極めつつ、サステナビリティ対応を十分意識した物件の調査や取得後の対応についても積極的に取り組んで参ります。

私共の投資活動が、投資主の皆様にとって中長期的に安定した成長を実現するとともに、投資と運用を通じて各地域の経済の活性化に貢献することができるよう引き続き活動して参ります。

投資部は、地域特化型REITならではの投資対象地域に根差した情報収集、地域連携、物件観察を通じて、地域外からの投資では実現できない中長期的に安定したキャッシュフローを創出する優良物件の取得を目標としています。

九州地域の不動産市場は、特に福岡都市部における大型再開発、地下鉄新駅の開業など都市開発が続いていることに加え、見通しの明るいマクロ指標、底堅い賃貸需要などを背景に引き続き不動産投資が活発な状況にあります。また、熊本を中心とする半導体産業の工場立地にあわせて関連産業の設備投資が活発化しており、これにあわせて九州各地で住宅開発、物流施設開発、工場新設といった積極的な投資が行われつつあります。一方、旺盛な不動産取引による地価水準の上昇、需給ひっ迫により上昇する建築費、金利の上昇見通しなどにより今後の不動産開発においては採算性を確保することが難しくなる局面も見込まれます。このような環境下において、十分な利回りを確保することができる投資用不動産の取得は年々容易ではなくなりつつあります。

こうした中、地元ならではの情報収集力と目利きにより、2023年には3月以降、オフィスビルの「熊本イーストフロントビ

運用部



運用部長
三島 邦昭

運用部では、本投資法人の保有資産の収益が長期にわたり安定的に成長することを目標に、運用計画を立案しています。主要な投資対象地域である福岡都市圏では人口増加、企業立地数の増加といった成長ポテンシャルがあり、総合REITとして多様なアセットタイプに投資しています。REITの成長には投資による配当増加を目指す外部成長と保有資産において収益性を高める内部成長がありますが、運用部では各保有資産の魅力を高めるためリニューアルや運営上の工夫によって長期的な不動産ポートフォリオの価値の最大化を目指しています。

不動産市場における価格が引き続き強含む中で、REIT市場はやや弱含みで推移しており、金利の先高感も出はじめたことで、外部成長には厳しい環境にあります。そこで中長期的な内部成長を重視した戦略が重要になります。2023年は、新型コロナウイルス感染症による影響が徐々に薄れ、ポートフォリオ全体として概ね正常な稼働に向けて回復していく中、保有不動産の長期的価値を維持向上させるため、さまざまな施策を実行しました。

「チャンネルシティ博多」においては、2023年1月から改装工事に入っていたサウスビルにおいて、新たな大型キーテナントとして西日本最大規模のスポーツ大型店「Alpen FUKUOKA」

パークプレイス大分



チャンネルシティ博多 Alpen FUKUOKA

が9月に開業し、地域のスポーツカルチャーの裾野拡大とスポーツコミュニティ活性化の新しい拠点としてオープンしました。また、中長期的な事業戦略に基づく次の一手として、施設全体の「食」の魅力強化のためのグランドビルB1F飲食ゾーンのリニューアル計画も引き続き推進しております。「木の葉モール橋本」では、環境改善・更新の観点からお客様用トイレのリニューアルに着手し、一部トイレをリフレッシュしました。その他「パークプレイス大分」も含めた全ての商業施設において、コロナ前と同水準の集客販促イベント施策を復活させ、幅広い層のお客様に喜んで頂いております。

オフィスビルにおいても、既存ビルにおいては前年の一部大型テナント退去に伴う計画的な埋め戻しが早期に完了し、本年度に新規取得したビルでは早期の満床稼働を目指し計画的なリーシングを進めております。建築性能や環境性能の視点においては、全アセットタイプにおいて、給排水や空調設備等の主要設備の更新や照明のLED化、外壁改修等を推進し、施設の安心安全確保と各性能維持向上、省エネ等をあわせて追及しながら、各資産の競争力維持に努めています。

ESG観点では、テナント従業員の働きやすさを目指してテナント事業環境の改善を図るため、一部商業施設においてテナントの営業時間フレックス制度及び店休制度を導入しました。今後もサステナビリティ視点をより一層重視し、保有物件における環境対策を更に推進するために、GHGや廃棄物の排出量の把握と削減策に向けた取り組みを進めていく予定です。

財務部

執行役員 財務部長
綾部 博之

財務部は、投資主の皆様の最善の利益を図るための財務戦略や資本戦略の立案・実行を行うとともに、投資法人の状況を適時、公平かつ正確に伝えるためのIR(SR・広報含む)業務を担っています。

新型コロナウイルスの感染症法上の分類が2類相当から5類へ引き下げられ、不動産に与える影響も小さくなる中、2023年8月時点において、株式市場では33業種全て年初来と比較して10%以上の上昇となっています。一方、東証REIT指数は、2023年8月時点において、年初と比較してほぼ同水準の状況です。足許、日本銀行は2%の「物価安定の目標」と「長短金利付量的・質的金融緩和」を継続する見通しですが、市場は、将来の金利引き上げを織り込んだ水準となっています。引き続き金利上昇リスクを意識した財務運営を行う必要があると考えています。そのような環境下、われわれが考える財務戦略・資本戦略及びIR業務は、以下のとおりです。

財務戦略・資本戦略

財務戦略については、第一に、堅実な財務基盤の構築の観点から保守的な有利子負債比率のコントロールを行っています。

2023年8月期末の有利子負債比率は42.4%です。また、資金調達柔軟性・機動性を確保する観点から、コミットメントライン極度枠130億円を設定しています。また、コミットメント期間を3年としており、想定外の調達環境の悪化にも対処できると考えています。

また、金利上昇リスクやリファイナンスリスク低減の観点から、イールドカーブに留意した有利子負債の長期固定化及び返済期限の分散を図ります。具体的には、返済期限の分散を維持しつつ、①調達期間の調整、②固定/変動比率の調整、③スプレッドの低廉等による資金調達コストコントロールなどを行います。さらに、スポンサー行3行をはじめ、九州を中心とした地方銀行、メガバンク等の取引金融機関との間で良好な関係を維持しつつ、調達の多様化に努めます。

加えて、金融の面からSDGs及びESGの諸課題に対する配慮を積極的に取り込んでいくことで、「環境」及び「社会」の課題解決にも貢献して参ります。これまでの財務面での活動は以下のとおりです。

2019年7月	本投資法人初となるグリーンファイナンスでの調達
2021年3月	「金融機関が借入を通じて得られる収益の一部を国立大学の新型コロナウイルスワクチン開発の研究等の資金として寄付する仕組み」での調達 → 十八親和銀行で20億円の新規実行。長崎大学に寄付される
2022年8月	J-REIT初となる資産運用会社スポンサー3行によるシンジケート方式サステナビリティ・リンク・ローンでの調達
2023年9月10日	2023年9月に取得した「博多FDビジネスセンター」の調達資金124億円全額をグリーンローンで調達

J-REITの資本戦略は、証券市場の動向とタイミングを捉え、成長ドライバーの一つである外部成長を狙い、その機会にあわせて、資本調達を行っていくことが大切です。資本調達後の分配金の成長とLTVコントロールのバランス等を考え、質の高い資本・負債運営ができるよう適切に検討して参ります。

IR業務

IR活動の基本方針である投資判断に必要なさまざまな情報を、「適時、公平かつ正確」に、「分かりやすく、継続的」に提供することを第一に考えています。今後は特に、地域特化型REITとしての強みや九州・福岡の不動産状況など損益計算書や貸借対照表に表れない「非財務情報」も積極的に開示(量の向上)する

とともに内容の充実(質の向上)を図ります。投資家の皆様と相互理解を深め、信頼関係を構築することが、結果として国内外の優良な投資資金を九州・福岡へ呼び込むことにつながると考えています。

コロナ禍前には、年間200件以上の機関投資家と直接お会いしてミーティングを実施していましたが、足許、直接対面とWEB、電話によるハイブリッドのミーティングでのIR活動を展開し、面談件数の維持に努めています。2023年6月には、地元福岡にて対面での個人投資主向けの説明会を4年ぶりに行い、44名にご参加頂きました。12月には東京において同様の個人投資主向け説明会を行います。海外投資家とは証券会社主催のカンファレンスへの参加や11月には現地での面談(計15件)を4年ぶりに行いました。

投資主の利益の最善を図るべく、長期的な目線をもって財務戦略、資本戦略に取り組み、WEBサイトや統合報告書、決算説

図1 過去の分配金と分配金利回り推移

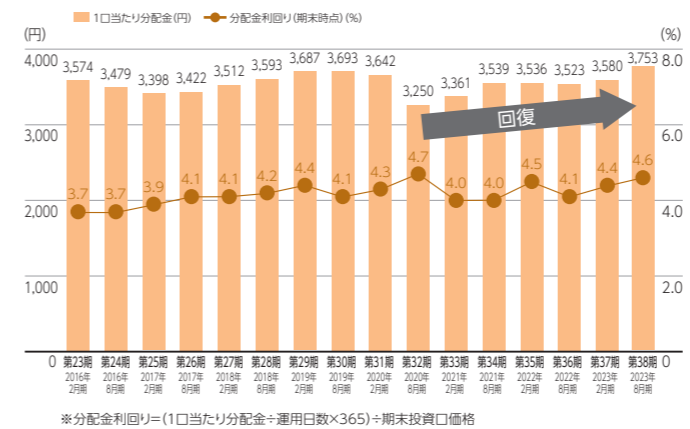
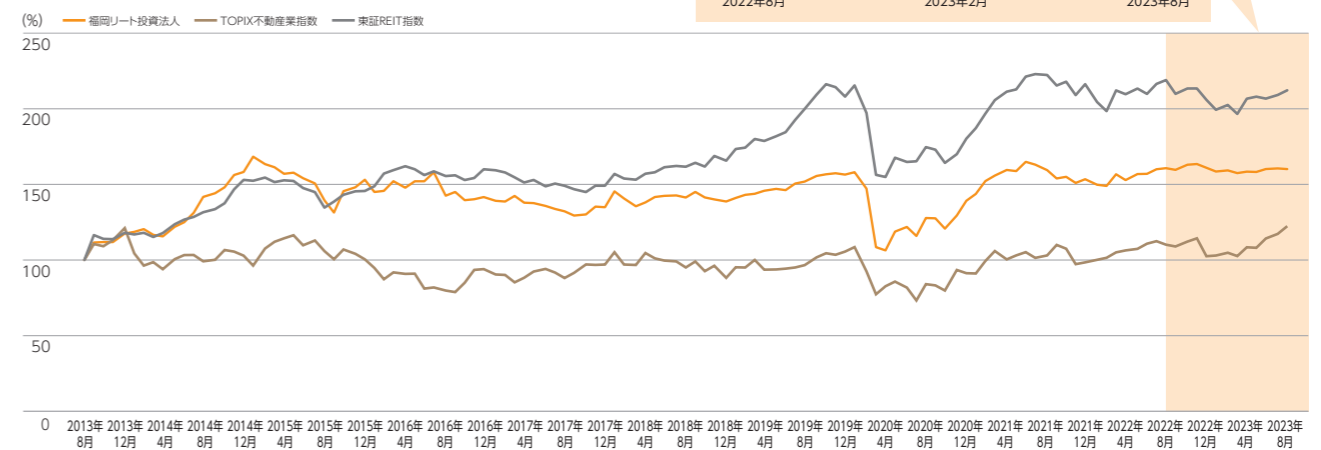


図2 投資口価格パフォーマンス(10年、配当込み)



明資料等で、その取り組みについて分かりやすく伝えて参ります。

分配金とTSR

本投資法人の過去の分配金と分配金利回りは図1のとおりです。分配金は上場REITの中でも非常に安定しているのが特徴です。一方、分配金利回りは、過去8年間では年率3.7%から4.7%の間で推移しており、投資口価格が株式市場の変動や金利動向、更にマーケットにおける需給等により変動してきたことが分かります。

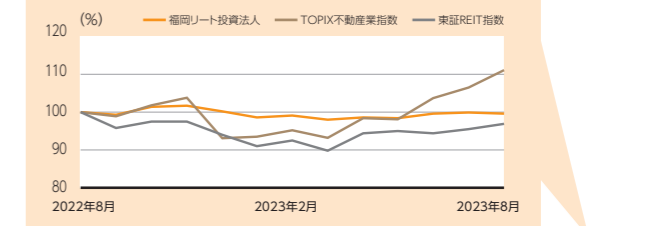
また、本投資法人の配当とキャピタルゲインを加味した投資主総利回り(TSR)は表1及び図2のとおりです。TSRのパフォーマンスは、過去10年間では年率9.9%となっています。一方、過去1年間では東証REIT指数が弱含んだことを受けて、リターンは横ばいとなりました。

表1 過去10年間のTSR

	直近1年	過去3年		過去5年		過去10年	
		累積	年率	累積	年率	累積	年率
福岡リート投資法人	-0.5%	39.4%	11.7%	16.0%	3.0%	60.1%	9.9%
TOPIX不動産業指数	11.1%	45.6%	13.3%	28.7%	5.2%	22.4%	4.1%
東証REIT指数	-3.1%	21.5%	6.7%	31.3%	5.6%	112.2%	16.2%

※年率換算は累積リターンの幾何平均

直近1年間の投資口価格パフォーマンス(1年、配当込み)



(注)本投資法人の投資口価格パフォーマンスは、2013年8月31日の投資口価格を100として指数化しています。過去10年間のTSRは、2012年8月31日に投資をして、2023年8月31日時点の配当と投資口価格を加味した収益率を示しています。また、TOPIX不動産業指数と東証REIT指数は、いずれも配当込みのデータを使用し、同様に指数化しています。なお、直近1年間のグラフは、同様に、2022年8月31日の投資口価格を100として指数化しています。

企画部の役割

企画部では、経営方針に関する事項、総務・人事に関する事項、経理に関する事項、サステナビリティに関する事項を分掌業務として所管しています。資産運用会社全体の活動を把握し、「Act Local, Think Global」という基本理念の下、地域活性化と魅力ある街づくりへの貢献のために、全従業員が力を発揮できる環境を構築していくことが重要だと考えています。

サステナビリティへの取り組み体制

当社においては、環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を通じたサステナビリティを推進するために、2018年に「サステナビリティ方針」及び「サステナビリティ推進体制要領」を定め、常勤取締役、執行役員、部長を構成員とする、サステナビリティ推進委員会を設置しました。委員会では社内体制の整備、社外関

係者との協働、情報開示方針等について具体的な目標や施策の検討、さらに施策実行に関する進捗状況の把握を行っています。委員会で決定した目標に関する実務的な責任者はサステナビリティ執行責任者としており、企画部長が担当しています。

サステナビリティへの取り組みとGRESB

当社は上場来、DBJ Green Building認証の取得を積極的に実施するなどサステナビリティへの取り組みを進めています。2017年の海外IRで投資家からESGに関する質問が増えはじめ、グローバル標準に即した取り組みをする必要があると考え、さらにサステナビリティへの取り組みを推進するため、2017年にGRESBに参加することを決めました。

サステナビリティへの取り組みの目標設定を進めるにあたって、PRIやPFA21への賛同や当社と一般社団法人日本IR協議会が共同主催で開催しているIR九州部会において、投資家やアナリスト、先進的な取り組みをする発行体の方をお招きして、非財務情報の開示等について勉強会を行うなど、周囲の関係者とともにESGやサステナビリティに関する理解を深めてきました。

このような取り組みを通じて、福岡・九州地域における街づくりの促進と地域経済の活性化に貢献する日本初の地域特化型REITとして、今後もサステナビリティに配慮した資産運用を行って参ります。

2018年の初回のGRESBリアルエステイト評価は「4スター」を獲得し、以後、毎年GRESBの評価を取得しています。2023年も2022年に引き続きGRESBリアルエステイト評価は「4スター」を獲得するとともに、GRESB開示評価は「Aレベル」の評価を取得しました。



当社は、持続可能な社会を実現すべく、環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を通じたサステナビリティを推進するために、6年目の今年は組織の見直しを行い、より推進体制の強化を図りました。過去5年間の活動としては、①マテリアリティ(重要課題)の特定、各マテリアリティに対して目標・KPIを設定、②外部認証の取得(GRESB、DBJ Green Building、CASBEE、他)、③PRI、PFA21、TCFD提言への賛同、④サステナビリティファイナンスの実行、⑤福岡の地域に根差したコミュニティ活動、⑥従業員・テナントスタッフへの取り組みなどを実施して参りました。

私は、2023年6月に福岡リアルティに着任する前まで商業施設の運営(PM)に携わっていました。北九州の商業施設では、ゴミのリサイクルのために14種類に分別するなどの活動や、福岡や大分では、厨房排水や雨水の再利用、省エネとしてLED化を進めるなどを現場で進めてきました。またイベントで「衣料品回収」「フードドライブ」「規格外やさいの販売」などを商業施設の現場で行っていました。現場視点でのサステナビリティの取り組みができればと思っています。

福岡リート投資法人は福岡・九州に根差した地域特化型REITであり、マテリアリティの特定においても地域貢献を意識したものを多く盛り込んでいます。エリアマネジメント組織(博多街づくり協議会)などへの参画や地域行事(博多祇園山笠、博多どんたくなど)へ積極的に参加するなど、地元とのつながりを重視した活動にも力を入れてきました。また、九州においては、「企業版ふるさと納税」を2020年度から実施しており、福岡県をはじめ、佐賀県、大分県、熊本県、鹿児島県、沖縄県へ寄付しています。

現在、もっとも注力しているのは、気候変動リスクへの対応です。2022年9月に「TCFD」(気候関連財務情報開示タスクフォース)に賛同表明し、同時に「TCFDコンソーシアム」にも参加しました。TCFD提言に基づく開示「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」を整理し、気候関連シナリオを設定、各シナリオにおける影響を試算するとともに、それらに対する戦略の検討を進めています。昨今の異常気象の変化の大きさを鑑みると重要な課題であると認識します。

今回の統合報告書ではCO₂排出量(Scope1+2)の開示を行いました。CO₂排出量削減においては、2030年までに35%削減(2019年比、原単位)目標を掲げています。Scope3については、当社を取り巻くサプライチェーン排出量の算定も難し

企画部



執行役員企画部管掌 兼
サステナビリティ推進室
下田 圭一

い作業ですが、排出量削減の実行フェイズに移行したときにさまざまな取引先、関連会社を巻き込んで対策を講じなければなりません。自社だけで完結できることではないため、課題は多いと感じています。

また、マテリアリティについては、「社会・ステークホルダーにとっての重要度が高く、事業継続にとっての重要度が高い課題」を抽出し、経営レベルでの議論、妥当性の確認及び承認を行い特定しました。今後は、社会環境変化を整理し、現状の評価を踏まえ、マテリアリティ見直し対象の項目について検討できればと考えています。今後も積極的にサステナビリティに配慮した活動に取り組んで参ります。

■ 当社の取り組み(時系列)

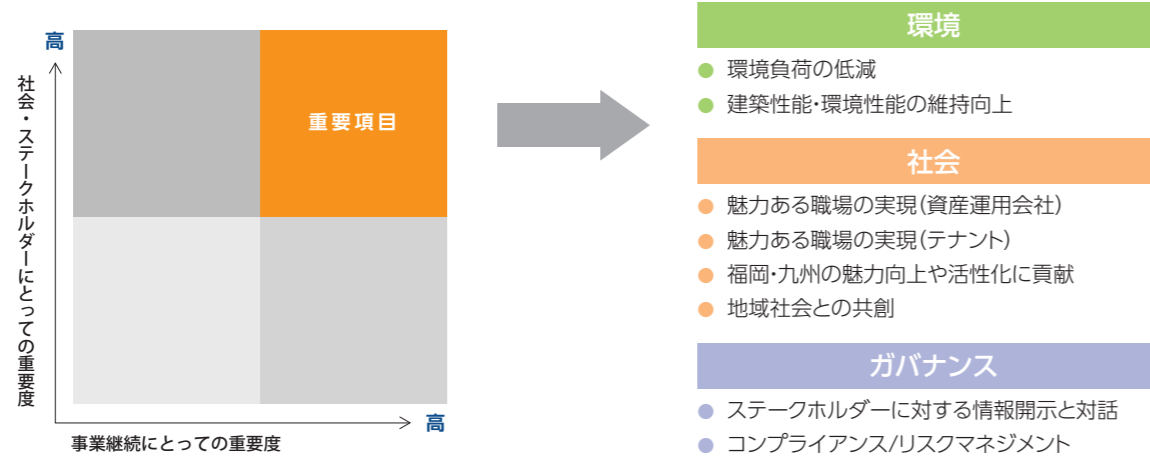
2018年	サステナビリティ方針制定 サステナビリティ推進委員会設置 GRESBリアルエステイト評価結果発表 PRIへの署名登録 PFA21への署名登録 「ふくおか「働き方改革」推進企業」に認定
2019年	統合報告書発行 マテリアリティ特定 サステナビリティファイナンス実施
2022年	福岡市Well-being&SDGs登録制度「マスター」へ登録 TCFD提言への賛同 TCFDコンソーシアム加入
2023年	「福岡県SDGs登録制度」へ登録

本投資法人及び株式会社福岡リアルティでは、「中長期的な投資主の最善の利益を実現するためには、収益性の追求に加えて、環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮が不可欠である」と考え、不動産投資運用プロセスにおいてもESGの諸課題に対応しています。

マテリアリティの特定

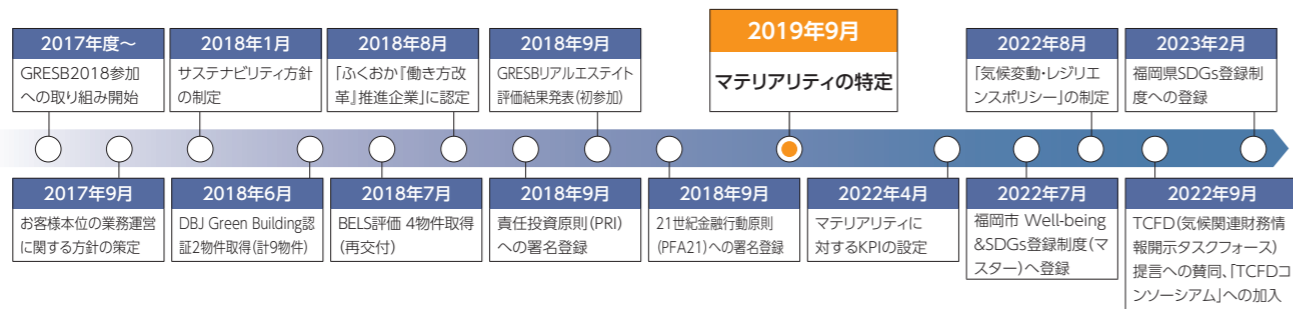
本資産運用会社は、ステークホルダーの皆様からの要請・期待や本投資法人の事業への影響度・重要度を踏まえて、サステナビリティへの取り組みにあたってのマテリアリティ(重要課題)の特定を行いました。

課題のマッピング

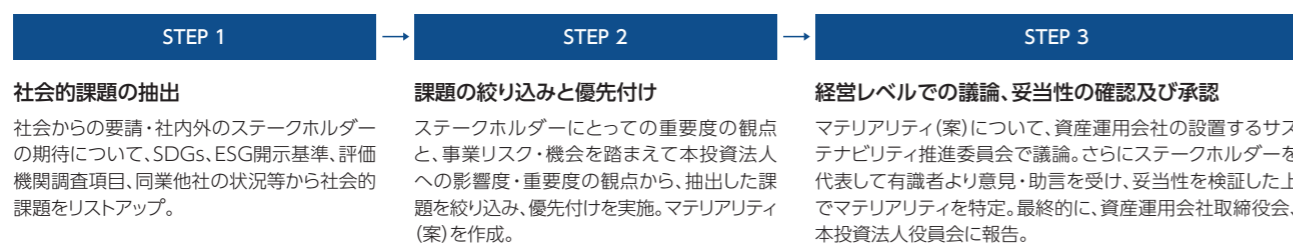


「社会・ステークホルダーにとっての重要度が高く、事業継続にとっての重要度が高い課題」について、下記特定プロセスにより環境・社会・ガバナンスの観点で8つのマテリアリティを特定しています。

マテリアリティの特定への歩み



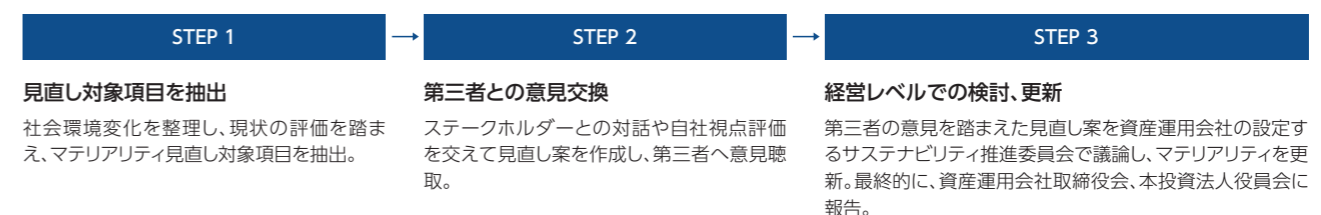
マテリアリティの特定プロセス



マテリアリティ

	マテリアリティ	方針・目標	KPI・目標	関連するSDGs
環境	環境負荷の低減	・プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働してエネルギー消費量・温室効果ガス排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減を推進する >>>P.24 >>>P.28	・(2030年までに)CO ₂ 排出量35%削減(2019年比、原単位) ゴミリサイクル率 75%	7, 11, 12, 13
	建築性能・環境性能の維持向上	・定期的な不動産の性能評価及び機能評価を実施し、陳腐化した性能等の更新を行う ・グリーンビル認証等を取得し、建物性能を可視化することで競争力の維持向上を図る >>>P.31	・(2030年までに)グリーンビル認証取得率85%以上	7, 13
社会	魅力ある職場の実現(資産運用会社)	・従業員に対する教育制度の拡充と資格取得の推奨により業務の質の向上を図る ・オフィス環境改善を継続し、快適な労働環境の提供を推進する ・ワークライフバランスに配慮し、従業員の満足度向上を図る	・従業員1人あたり研修(回数) ・オフィス環境の改善(件数)	4, 8
	魅力ある職場の実現(テナント)	・ES(従業員満足度)改善を推進し、テナント従業員の就業満足度の向上に努める >>>P.36	・テナント満足度調査定期実施(全物件)	3, 8
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	・福岡・九州の強み・魅力の情報発信強化を図る ・地域経済・産業に関する調査研究の支援や魅力ある街づくりの推進を地元経済界と連携して行う >>>P.37	・地域経済団体等への加入・活動参加 ・地域交流イベントの主催(回数)	9, 11
	地域社会との共創	・地域コミュニティ活動への参加や運用不動産での各種取り組みを通じて、地域社会との対話、連携を深め地域社会とともに発展する	・エリアマネジメント組織への加入・活動参加 ・地域貢献活動への継続参加(回数)	11, 17
ガバナンス	ステークホルダーに対する情報開示と対話	・ステークホルダーに対して財務情報/非財務情報の適時・適切な情報開示を行う ・積極的なステークホルダーとの対話を通じた信頼関係の構築を図るとともに、聴取した意見を経営戦略へ反映させる >>>P.38	・投資家との対話(回数) ・従業員ESG研修(回数)	17
	コンプライアンス/リスクマネジメント	・法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用により、企業価値の維持・向上を目指す >>>P.39	・コンプライアンス研修(回数)	10

マテリアリティの見直しプロセス



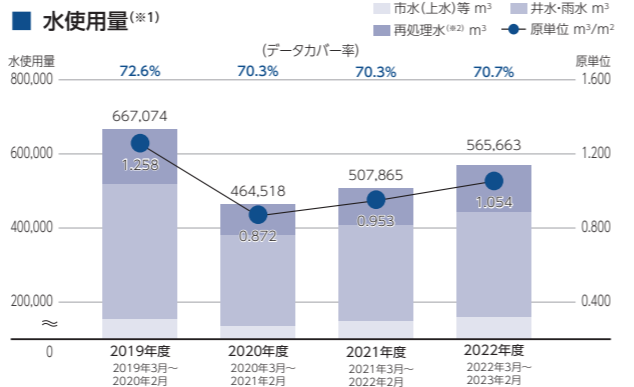
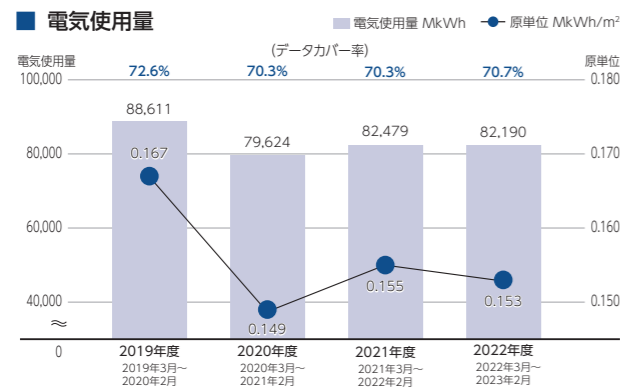
関連するマテリアリティ
・環境負荷の低減

環境パフォーマンスデータ

GHG排出量 (Scope1+2)		2019	2020	2021	2022
CO ₂ 排出量原単位 (t-CO ₂ /m ²)		0.0517	0.0466	0.0458	0.0439
Scope1+2(t-CO ₂)		11,059	9,986	9,260	8,815
Scope1 t-CO ₂		60	64	53	53
Scope2 t-CO ₂		10,999	9,923	9,207	8,762

2022年度の実績は、2019年度比では、CO₂排出量15.1%削減しました。

※Scope1+2の対象物件は、商業施設(5物件)、オフィスビル(9物件)、物流施設(2物件)、住居(5物件)の21物件です。
※Scope1+2のポートフォリオ全体(持分割合を加味しています)の原単位排出量は、対象物件の合計排出量を対象物件の延床面積(共用部)で除しています。



2022年度の実績は、2019年度比では電気使用量8.3%、水使用量16.2%削減しました。

※商業施設5物件とオフィスビル9物件および物流施設1物件の合計15物件の合計値を記載しています。原単位は、延床面積(m²)を稼働率で補正し計算しています。データカバー率は、ポートフォリオ全物件(底地を除く)に対するデータ集計対象物件の面積割合を期末時点で計算しています。キャナルシティ博多、キャナルシティ博多-Bおよびキャナルシティ・ビジネスセンタービルは、キャナルシティ博多全館の電気使用量および水使用量を合計しており、一部本投資法人の保有していない劇場およびホテル部分の電気使用量および水使用量を含まず、パークプレイス大分は、本棟区画のみを対象とし、各独立店舗区画は除きます。大博通りビジネスセンターは、オフィス棟のみを対象とし、レジデンス棟は除きます。水使用量について、一部データ取得のできない井水量を除いています。
(※1)再処理水量を含みます。(※2)外部から購入した中水を含みます。

環境への取り組み

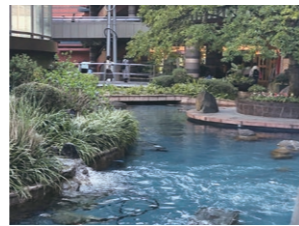
商業施設 自然環境の保全・創出

キャナルシティ博多とパークプレイス大分では、共用部の緑化や水場の配置、日陰空間の創出等により、さまざまな自然環境との共生を心掛けた取り組みを行っています。生物多様性の確保に資する野生動植物の生息・生育環境を形成するとともに、従業員・来場顧客への安らぎの場及び自然とのふれあいの場を提供しています。



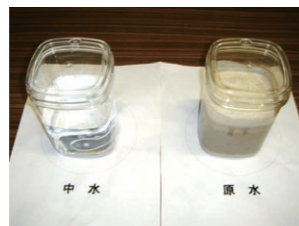
商業施設 運河水濾過システム(雨水の再利用システム)

キャナルシティ博多のシンボルである運河は、親水機能と非常時の消防用水としての機能をもっています。運河には常時約1,200トンの水が貯えられており、この水には省資源の観点から雨水が利用されています。



商業施設 中水プラント(厨房排水の再利用システム)

キャナルシティ博多と木の葉モール橋本で、飲食店の厨房排水を中水として処理したのち、館内のトイレの洗浄水として再利用しています。



商業施設 再生可能エネルギーの導入

木の葉モール橋本では、屋上部分に太陽光発電パネルを設置し再生可能エネルギーを生み出すことで、循環型社会に貢献します。



オフィスビル LED化推進による省エネ対策

各物件のLED化を順次行いエネルギー消費量の削減を推進しています。

< LED化対応済みオフィスビル >

- ・呉服町ビジネスセンター(屋内共用部、一部外構、外部壁面照明等)
- ・サンニクス博多ビル(屋内ダウンライト)
- ・大博通りビジネスセンター(エントランス、屋内共用部等)
- ・天神ノースフロントビル(共用部)



その他(物流施設) 再生可能エネルギーの導入

ロジシティみなと香椎とロジシティ久山では、屋上部分に太陽光発電パネルを設置し再生可能エネルギーを生み出すことで、循環型社会に貢献します。



グリーンファイナンス

本投資法人は、更なるESG活動を推進するとともに、今後の投資家層の拡大による資金調達手段の拡充を目指すため、サステナビリティ・リンク・ローン^{*}や、グリーンローン^{*}を含むグリーンファイナンス実施のために「グリーンボンド^{*}原則2018」、「環境省グリーンボンドガイドライン2017年版」及び「グリーンローン原則」に即したグリーンファイナンスフレームワークを2019年に策定しています。グリーンファイナンスにより調達した資金は、グリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済、又は既に発行した投資法人債の償還資金に充当します。

グリーン適格資産は、本投資法人が保有する特定資産の内、グリーンファイナンスの調達期日及びレポーティング時において以下の(ア)~(ウ)の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済み若しくは今後取得予定のものを指します。

- (ア) DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星又は3つ星の評価
- (イ) CASBEE不動産評価認証におけるSランク、Aランク又はB+ランク
- (ウ) BELS評価における5つ星、4つ星又は3つ星の評価



グリーンファイナンス調達後は、毎決算期末(毎年2月及び8月)時点におけるグリーン適格資産総額、グリーン適格負債額及びグリーンファイナンス調達額を公表します。また、毎年2月末時点でのグリーン適格資産に関する以下の指標を公表します。

- ・グリーン適格資産の物件数、環境認証取得数及び種類

■ サステナブルファイナンス(実績)

種別	借入先	金額(百万円)	金利	調達日	期間	摘要
長期借入金(グリーンローン)	みずほ銀行、佐賀銀行、肥後銀行	2,200	0.52100% ^(注1)	2019年7月31日	10年	グリーンローン評価 Green 1 ^(注2)
長期借入金(寄付型ローン)	十八親和銀行	1,000	0.59000%	2021年3月31日	10年	金利の一部を長崎大学の新型コロナウイルススワクチン開発研究等の資金として寄付
長期借入金(グリーンローン)	三井住友銀行	1,600	0.72625%	2022年6月30日	7年	グリーンローン評価 Green 1 ^(注2)
長期借入金(サステナビリティ・リンク・ローン)	日本政策投資銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行	4,900	0.91875% ^(注3)	2022年8月31日	10年	サステナビリティ・リンク・ローンに係る第三者意見 ^(注4)
長期借入金(グリーンローン)	NEW 三井住友銀行	900	0.50100%	2023年7月31日	5年	グリーンローン評価 Green 1 ^(注2)
長期借入金(グリーンローン)	NEW 三井住友銀行	600	0.82900%	2023年7月31日	8年	グリーンローン評価 Green 1 ^(注2)
長期借入金(グリーンローン)	NEW 日本政策投資銀行	2,000	0.83750%	2023年8月31日	6年	グリーンローン評価 Green 1 ^(注2)
長期借入金(グリーンローン)	NEW 日本政策投資銀行	2,000	0.90689%	2023年8月31日	6.5年	グリーンローン評価 Green 1 ^(注2)

(注1)金利を固定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み合わせた利率を記載しています。(注2)株式会社日本格付研究所(UCR)から「グリーンローン原則」への適合性について最高位となる「Green 1」の総合評価を取得しています。(注3)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4)株式会社日本格付研究所(UCR)から第三者意見を取得しています。

用語 サステナビリティ・リンク・ローン 借入手が野心的なサステナビリティパフォーマンス・ターゲット(SPTs)を達成することを奨励するローンという。グリーンローン 資金用途を環境に配慮した事業への用途に限定したローンという。グリーンボンド 企業や地方自治体等が、国内外のグリーンプロジェクトに要する資金を調達するために発行する債券をいう。

関連するマテリアリティ
・建設性能・環境性能の維持向上

施設・建物管理業務への取り組み **投**

各施設での取り組み

商業施設 GHP空調更新 **NEW**

パークプレイス大分では、GHP空調を省エネ機に更新することにより、ランニングコスト及びCO₂排出量の削減に寄与しました。



オフィスビル 防災アンプ更新 **NEW**

呉服町ビジネスセンターでは、防災アンプ更新として、自動火災報知設備受信機（非常放送盤）を更新しました。これにより、火災時に早期発見と鳴動での避難を誘導し、テナントの安心安全を守る重要な役割を担います。



災害リスクへの取り組み **投**

水害リスクへの対応

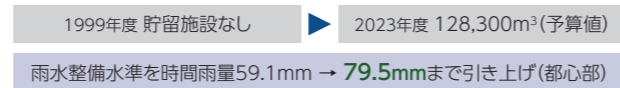
福岡市では、1999年6月29日の市内一円で発生した甚大な浸水被害を踏まえ、「雨水整備Doプラン」を策定し、浸水被害が重大であった地区において、雨水排水施設の整備を進めてきました。継続して浸水対策を実施してきたことにより、市内の浸水安全度は大幅に向上しています。

■ キャナルシティ博多における止水板の更新と新規設置(2020年7月)

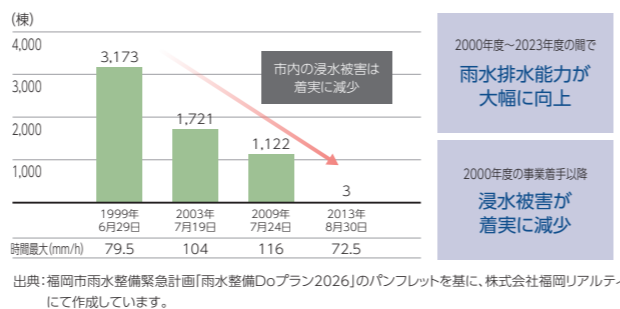
今後温暖化により頻発・激甚化するともいわれる台風や局地的豪雨による河川氾濫対策として、キャナルシティ博多全体の既設止水板の仕様や設備箇所を見直し、新たな設置及び改修を実施しました。



■ 市内の雨水貯留施設貯留能力



■ 市内における浸水被害の状況



地震リスクへの対応

福岡県は、相対的に地震の少ないエリアです。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)の確率論的地震動予測地図においても、今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率は、関東、中部、関西エリアと比較して低くなっています。本投資法人は、各物件の再調達価格、地震PML^{*}値等を踏まえ、保険価額を設定し、保有物件(建物)全てに地震保険を付保しています。その他、さまざまなシナリオから想定される物件の地震被害予測を外部機関に委託し行っています。

用語 地震PML
地震による予想最大損害額(Probable Maximum Loss)の割合を指す。PML値が高いほど地震リスクが高い建物となる。
【計算式】PML=予想最大損害額÷再調達価格

その他の防災対策

■ 防災訓練

キャナルシティ博多では全テナント従業員参加による総合防災訓練を2017年より実施しています(2020年と2021年は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から未実施)。2023年は11月に実施しました。



賛同するイニシアティブと外部認証 **投 運**

本投資法人は、外部認証の取得を通じて結果をフィードバックすることで、継続的な改善を行っています。

■ TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同

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された「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」へ同時に加入しました。



■ その他賛同するイニシアティブ

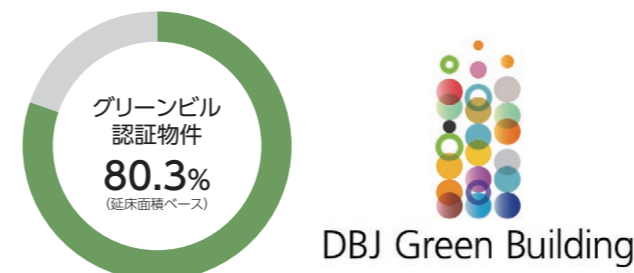
株式会社福岡リアルティは、責任投資原則(PRI)と21世紀金融行動原則(PFA21)の基本的な考え方に賛同し、2018年9月に署名機関となりました。ESGに配慮した資産運用を通じ、持続可能な社会の実現に一層貢献していきます。



■ グリーンビル認証取得率

2023年9月1日現在の全保有物件におけるグリーンビル認証の取得率は80.3%です。

株式会社日本政策投資銀行の環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building認証」において、保有13物件が認証を取得(内6物件においては2022年3月に認証再取得)し、



- ★★★★★ キャナルシティ博多(2021)
キャナルシティ博多・B(2021)
- ★★★★ パークプレイス大分(2021)
木の葉モール橋本(2020)
- ★★★★ 博多FDビジネスセンター(2023)
キャナルシティ・ビジネスセンタービル(2021)
呉服町ビジネスセンター(2021)
- ★★★ 東比恵ビジネスセンター(2021)
ロジシティみなと香椎(2020)
ロジシティ山(2020)
東比恵ビジネスセンターII(2020)
- ★ サンリブシティ小倉(2019)
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(2019)

■ GRESB2023への参加

GRESBは、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年に創設されました。本投資法人は2023年に実施された、GRESBリアルエステイト評価において、「4スター」及び「グリーンスター」を取得、GRESB開示評価において最高位「ALベル」の評価を取得しました。



「環境・社会への配慮」がなされたビルとして評価されています。

また、「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)」に基づいた第三者機関の非住宅建築物省エネルギー性能評価である「BELS評価」において、保有5物件が認証を取得しています。



気候変動に対する当社(本投資法人)の認識

本資産運用会社では、「パリ協定」(2015年)、「IPCC特別報告書」(2018年)、「IPCC第6次評価報告書」[(第一作業部会、2021年)において]に示されるように、気候変動の進行は科学的事実であり、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらす、本投資法人の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な(マテリアルな)課題であると認識しています。この認識の下、本資産運用会社では、気候変動に関するリスクと機会への対応、及び気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス(強靱性・回復力)に係る取り組みの方針を定める要領として、2022年8月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定しました。

TCFD賛同表明(及びTCFDコンソーシアムへの参加)

本資産運用会社は、気候関連課題に関する情報開示を推進するため、2022年9月にTCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures、気候関連財務情報開示タスクフォース)への賛同を表明しました。この賛同と同時に、当社は「TCFDコンソーシアム」にも参加しています。日本国内における多くのTCFD賛同企業・団体が参加する同コンソーシアムでは、気候関連課題に関する情報開示のあり方やその活用の仕方等が議論されています。

ガバナンス

■ サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティの取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、その具体的な実践方針としての「サステナビリティ方針」及び関連する社内規程類を制定し、サステナビリティ推進委員会を設置しています。サステナビリティ推進委員会は、原則として、年2回以上会合を行い、気候変動課題を含む具体的な目標や施策の検討、施策実行に関する進捗状況の把握を行います。同委員会は、代表取締役社長、執行役員、各部の部門長を委員として構成されます。取締役社長をサステナビリティ最終決定権限者とし、企画部長をサステナビリティ執行責任者としています。

このほか、サステナビリティ最終決定権限者の決定により、各部のサステナビリティ担当者からなるサステナビリティ推進室を設け、サステナビリティ推進に関する実務実行等を行わせることができる体制としています。

本資産運用会社は、気候関連課題をサステナビリティ課題の一つと位置付け、本投資法人に関連する気候関連のリスクと機会に対応するために、次のとおりガバナンス体制を定めています。

気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進に係る最終決定権限者である取締役社長とし、気候関連に係る執行責任者は、サステナビリティ推進に係る執行責任者である企画部長としています。

気候関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ推進委員会において、気候変動による影響の特定・評価、リスクと機会の管理、

適応と緩和に係る取り組みの進捗状況、及び指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項を、気候関連課題に係る最高責任者に対して定期的に報告します。サステナビリティ推進委員会の出席者により、各議題について審議・検討した上で、気候関連課題に係る最高責任者により意思決定を行います。

■ 経営者の役割

取締役社長は、サステナビリティ推進委員会の委員長を務め、サステナビリティ最終決定権限者(気候関連課題においては、気候関連課題に係る最高責任者)として各種施策の実施に係る最終的な決定を行います。

また、サステナビリティ推進委員会にて決定されたサステナビリティに係る具体的な目標や施策案、及びそれらの進捗状況等について、取締役会及び定期的に開催される投資法人の役員会へ報告を行います。

■ 取締役会による監視体制

本資産運用会社の取締役会の議長は取締役社長が務めます。取締役会は、本資産運用会社のサステナビリティの具体的な実践方針である「サステナビリティ方針」の制定及び改廃についての最終意思決定を行います。

また、サステナビリティ推進委員会からの報告を受け、必要に応じて助言等を行うことで、本資産運用会社のサステナビリティの取り組みについて監視・監督しています。

本資産運用会社では、2022年9月のTCFD賛同表明と共に第1回目のシナリオ分析結果を公表しました。今回、第2回目のシナリオ分析を実施し、リスクと機会の見直しを行いました。

戦略

本資産運用会社は、気候関連のリスクと機会が本投資法人の経営活動、戦略、財務計画に与える影響を特定・評価・管理するためのプロセスを定め、分析を進めています。

分析の範囲

今回行ったシナリオ分析においては本投資法人の賃貸不動産を対象としました。分析の時間軸は2030年(中期)、2050年(長期)を設定しています。

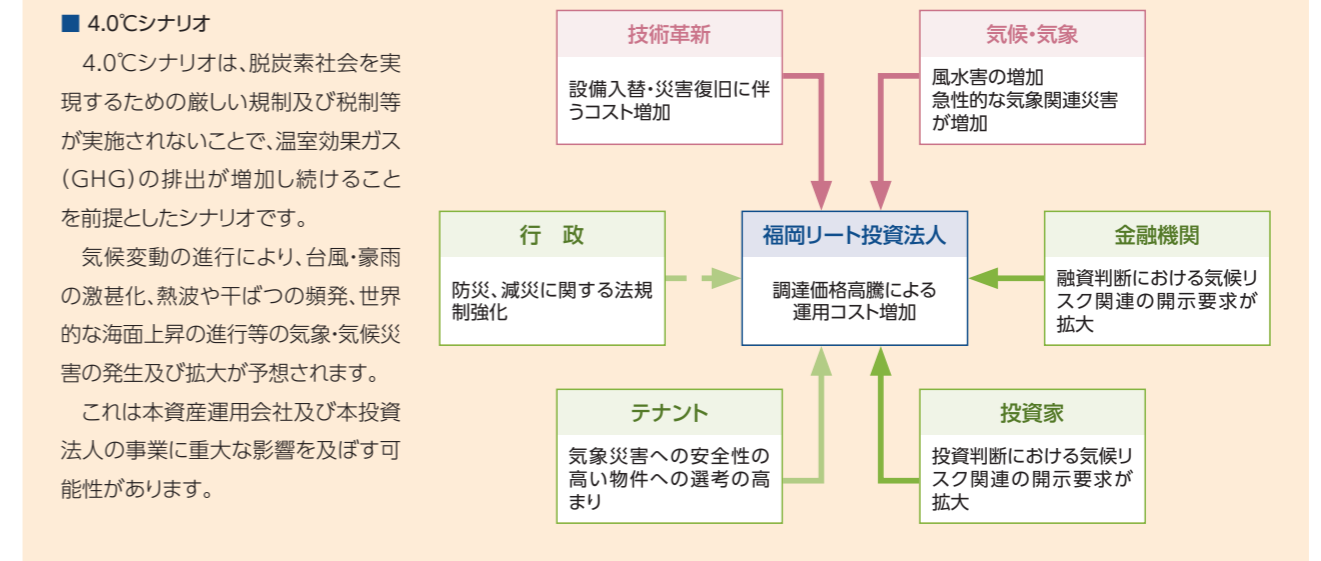
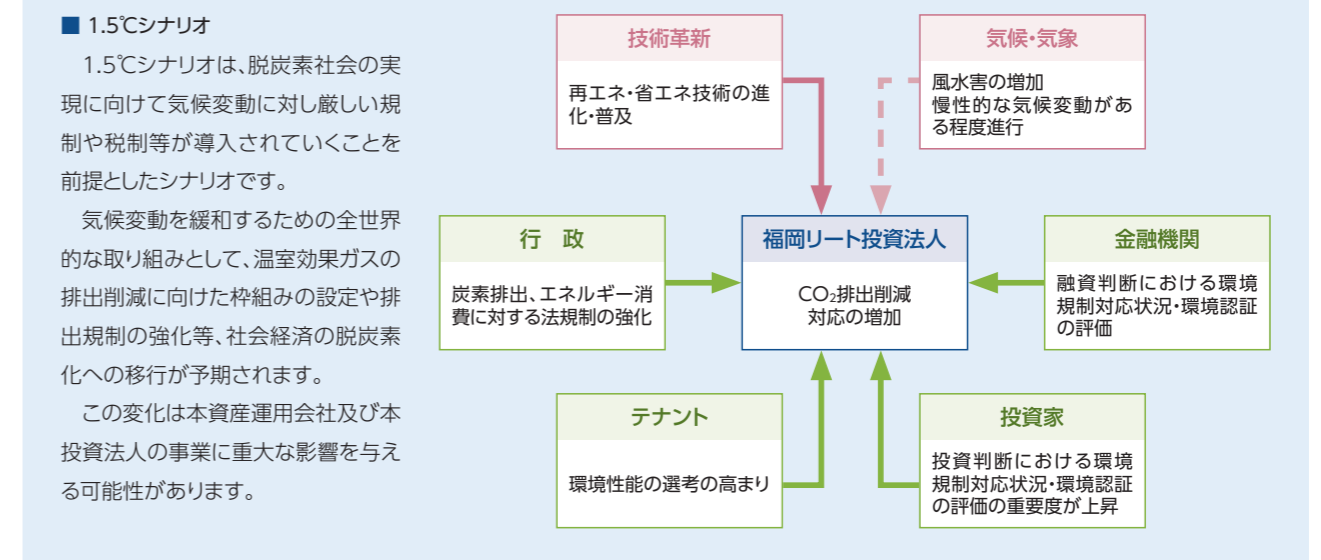
参照した外部シナリオ

TCFDの提言では、2℃以下を含む複数シナリオを踏まえて、自社の戦略のレジリエンスについて説明することが推奨されています。本資産運用会社がシナリオ分析にあたって参照したシナリオは右のとおりです。

リスクの分類	出典	1.5℃シナリオ	4.0℃シナリオ
移行リスク	IEA(国際エネルギー機関) World Energy Outlook 2020	IEA NZE2050	IEA STEPS
物理リスク	IPCC(気候変動に関する政府間パネル) 第5次報告書	IPCC RCP2.6	IPCC RCP8.5

各シナリオにおいて想定される世界観

各シナリオを元に本資産運用会社では以下のような世界観を想定しています。



リスク及び機会の特定

本資産運用会社は、シナリオを踏まえてリスクと機会の特定とそれらの事業への影響を以下のように評価しました。財務的影響については、前述の各シナリオや業界団体による文献等を参照しながら定性的、定量的に評価を行いました。

【気候関連リスクとその財務的影響の定性的分析結果】

■ リスクと機会

※評価若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

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	CO ₂ 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・創エネルギー化に係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	市場の嗜好により脱炭素未対応物件の空室率が上昇する/賃料が下落する	小	小	環境認証の取得推進/満足度調査等によるテナントニーズの把握/グリーンリース契約の推進/緑化促進/環境問題を重視する投資家への訴求/物件入替による環境性能面におけるポートフォリオの改善
	評判	脱炭素の対応遅れにより投資口価格が下落し、外部成長機会を逸する	-	-	
物理リスク	急性	災害発生頻度の増大により災害による損害額/災害復旧費用が増加する	大	大	物件所在地のリスクモニタリング/災害対策の実施(止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等)/BCP訓練の実施/損害保険の付保/物件取得時のハザードリスク調査
		災害発生頻度の増大により災害対策費用が増加する	小	中	
	慢性	気温上昇に伴う空調使用量の増加により光熱費負担が増加する	小	小	空調効率改善改修の実施/エネルギー高効率化運営
		海面上昇による対策費が増加する	小	小	
機会	資源の効率化	省エネルギー化に伴うエネルギー調達コストが減少する	小	小	
	エネルギー源	グリーン・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
	製品及びサービス	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	市場の嗜好により脱炭素対応物件の入居率が上昇する/賃料が増加する	小	中	環境認証の取得推進/満足度調査等によるテナントニーズの把握
		脱炭素対応の成功により融資先・融資機会が拡大する	小	小	グリーンファイナンスの活用
		脱炭素対応の成功により新規投資家層が開拓される	-	-	環境問題を重視する投資家への訴求
レジリエンス	災害対策の成功により災害による損害額/災害復旧費用が減少する	中	中	物件所在地のリスクモニタリング/災害対策の実施(止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等)/損害保険によるリスク移転	

【気候関連リスクとその財務的影響の定量的分析結果】

■ 財務的影響額 (単位:百万円)

※未算定項目は「-」としています

シナリオ	財務的影響の内容		1.5℃	4.0℃	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)改修に係るコストが増加する	リスク	-783	-	
		機会			CAPEX投資額の増 創エネルギー設備の維持管理コストの増
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/対応物件の賃料が増加する	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	-56	-169	豪雨発生確率が増加し洪水による直接損害及び営業停止等による間接損害が発生
		対策効果	13	38	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削減効果
	水害対策費用が増加する	リスク	-65	-103	損害保険料の増 浸水対策工事に伴うCAPEX投資額の増
		対策効果	2	-	空調使用頻度増に伴い光熱費増
空調使用量の増加に伴い光熱費負担が増加する	リスク	-3	-14		
	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得る事象は確認されず	

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、グローバル及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参ります。

本試算は、本投資法人の既存の財務情報に、気候関連シナリオや

文献が示す情報を考慮して行いました。単位はキャッシュベースの影響額(百万円)/年を基本とし、時間軸は2050年時点を中心としています。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。

リスク・機会に対応するための具体的な取り組み

移行リスクについては、現在設定しているCO₂削減目標達成を目指します。LED化改修をはじめとする省エネルギー改修や設備更新時におけるエネルギー高効率化、太陽光発電の導入やZEB化・ZEH化の検討などを行ってまいります。

また、外部調達するエネルギーについてのグリーン化を検討していきます。

物理リスクについては、現時点において損害保険によるリスクの移転を行っています。加えて、ハザードマップの確認等のリスクモニタリングを行い、必要に応じて対策を実施していきます。また、BCP訓練の実施など、運用面における対応もあわせて行うことでリスクの低減を図ります。

リスク管理

本資産運用会社が気候変動関連のリスクを管理するプロセスは以下のとおりです。

■ リスクを評価・識別するプロセス

気候変動に関するリスクと機会は、気候関連課題に係る執行責任者が気候関連リスクの特定・評価のために必要と思われる各部署からの担当者を招集して構成される気候関連ワーキンググループにより、リスク項目の列挙・特定、事業インパクトの定性評価、リスク重要度評価の過程を経て検討・評価され、サステナビリティ推進委員会へ上程されます。

サステナビリティ推進委員会では、ワーキンググループにより特定された気候関連リスクについて、その確信度と影響度についての検討結果を基に、優先して対応すべき気候関連リスクについて審議し、リスク管理対応の優先順位付けを行います。気候関連の機会についても同様に審議し、事業戦略上の優先順位付けを行います。

なお、審議、検討の過程はサステナビリティ推進委員会より取締役会へ報告されます。

■ リスクを管理するプロセス

気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進委員会で審議された、事業・財務計画に重要な優先順位の高い気候関連のリスクと機会について、対応担当部署又は担当者を指定し、その対

策案の策定を指示します。

指定された担当部署又は担当者が策定する対策案は、その内容に応じて、サステナビリティ推進委員会等の社内の適切な会議体において審議の上、実行されます。

対応策の進捗状況は適宜サステナビリティ推進委員会へ報告され、サステナビリティ推進委員会はリスクと機会の対応について進捗状況の把握・確認をしています。

■ 総合的リスク管理への統合

本資産運用会社では、「リスク管理規程」に基づき、各部門長をリスク管理責任者とし、リスク管理責任者によるリスク管理状況をモニタリングする組織としてリスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会は、原則として3ヶ月に1回以上開催され、潜在的な種々のリスクの抽出、把握、管理を行っています。

気候関連課題に係る最高責任者は、気候関連課題に係る執行責任者を通じ、事業・財務計画に重要な気候関連リスクを既存の全社リスク管理プログラムにおいても考慮するよう指示し、リスク管理委員会におけるリスク特定・評価・管理プロセスの統合を図ります。

指標と目標

本資産運用会社はリスクと機会を管理、モニタリングするために重要な指標(KPI)と目標を設定しています。設定した指標と目標及びそれらの実績は以下のとおりです。

■ 環境負荷の低減

・2030年までにCO₂排出量35%削減(2019年比・原単位) >>>P.28

■ 建築性能・環境性能の維持向上

・2030年までにグリーンビル認証取得率85%以上 >>>P.31

参照: <https://www.fukuoka-reit.jp/ja/about/sustainability.html>

社会への対応

関連するマテリアリティ
魅力ある職場の実現

従業員・テナントへの取り組み

従業員への取り組み 運

福岡リアルティ 役職員の状況 ※2023年8月31日現在		柔軟な働き方の支援	
社員平均勤続年数	8年3ヶ月	・子育て支援（産休・育休・保育園支援制度）	・福利厚生（401K、累投制度等）
常勤従業員数	47名（男性21名 女性26名）※男性:44.7%女性:55.3%	・介護休暇	・有給休暇取得の推進
・スポンサーからの出向	3名	・ボランティア休暇	等
・スポンサー等への出向	9名		
有資格者数(延べ人数)		社員向け研修	
・宅地建物取引士	23名	・公益財団法人九州経済調査協会の定例講演会	・ESG研修
・不動産証券化協会認定マスター	22名	・コンプライアンス研修	・介護研修
・ビル経営管理士	5名		・社内レクリエーション
・日本証券アナリスト協会認定アナリスト	3名		等
・一級建築士	3名		
・不動産鑑定士	3名		
・経営学修士	2名		
・弁護士	1名		
・管理業務主任者	1名		
健康管理・オフィス環境改善		キャリア形成支援	
<ul style="list-style-type: none"> インフルエンザなどの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） 健康診断・人間ドック受診の義務付け 保健師による健康相談会の実施 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 天吊りプロジェクター設置 		・従業員満足度調査の実施	・各役職層に応じた研修プログラム提供
		・自己申告制度	・資格取得補助制度（宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター等）
		・キャリア面談	・語学学習支援
		・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	等

健康管理・オフィス環境改善

- インフルエンザなどの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）
- 健康診断・人間ドック受診の義務付け
- 保健師による健康相談会の実施
- 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
- 天吊りプロジェクター設置



個人ロッカーの設置



打ち合わせブース

働きやすい職場環境 運



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登録制度への登録（2023年2月）

テナントへの取り組み 投

テナント従業員の健康と快適性を重視し、商業施設内の従業員向け休憩室の環境改善やオフィスの共用部改修等の取り組みを行っています。その他、サステナビリティを推進する活動としてテナントに向けたさまざまな取り組みを実施しています。

- ・従業員休憩室の改善
- ・テナント満足度調査の実施
- ・サステナビリティガイドの配布
- ・ESG研修

等

投 投資法人 運 資産運用会社

関連するマテリアリティ
福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献
地域社会との共創

地域コミュニティへの取り組み

地域コミュニティへの取り組み 投 運

恒例イベント



キャナルシティ博多では環境向上の一環として、「博多び〜んやり打ち水」を実施。資産運用会社役員も参加。

クリーンデーへの参加



資産運用会社役員が地域清掃活動に積極的に参加（2023年10月19日時点通算313回）。

地域イベントへの参加(山笠)



4年ぶりに通常開催となった博多祇園山笠追い山に当社役員が参加（八幡山笠 上川端通）。

安全・安心活動



パークプレイス大分では、「安全・安心まちづくり協議会」を設置し、関係機関・団体との連携による防犯パトロールを実施。

各種イベントの開催



キャナルシティ博多では、フリマニアックス「SAKE」や廃プラを使ったリサイクルの工程体験「SDGs WEEK」を開催。

不動産・金融経済交流会 運

一般財団法人日本不動産研究所との共催により、2008年より毎年開催しています（2020年は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から未開催）。

地元の不動産事業者・金融事業者・行政機関等が参加し、ネットワーク形成及び地域経済の更なる活性化に貢献しています。

不動産証券化協会認定マスターの継続教育講座に指定されています。



公益財団法人九州経済調査協会 運

株式会社福岡リアルティと公益財団法人九州経済調査協会は、「九州経済に関するマクロ分析調査協力」の覚書を締結しており福岡・九州経済の現状及び課題に関する情報を共有することを通じ、福岡・九州経済の活性化の取り組みを支援しています。また、定期的に福岡・九州の旬な話題をテーマに勉強会を開催しています。



その他の活動 運

・IR九州部会

2023年で13年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足しました。福岡・九州企業のIR担当者とともに最新の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しています。

■開催内容

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

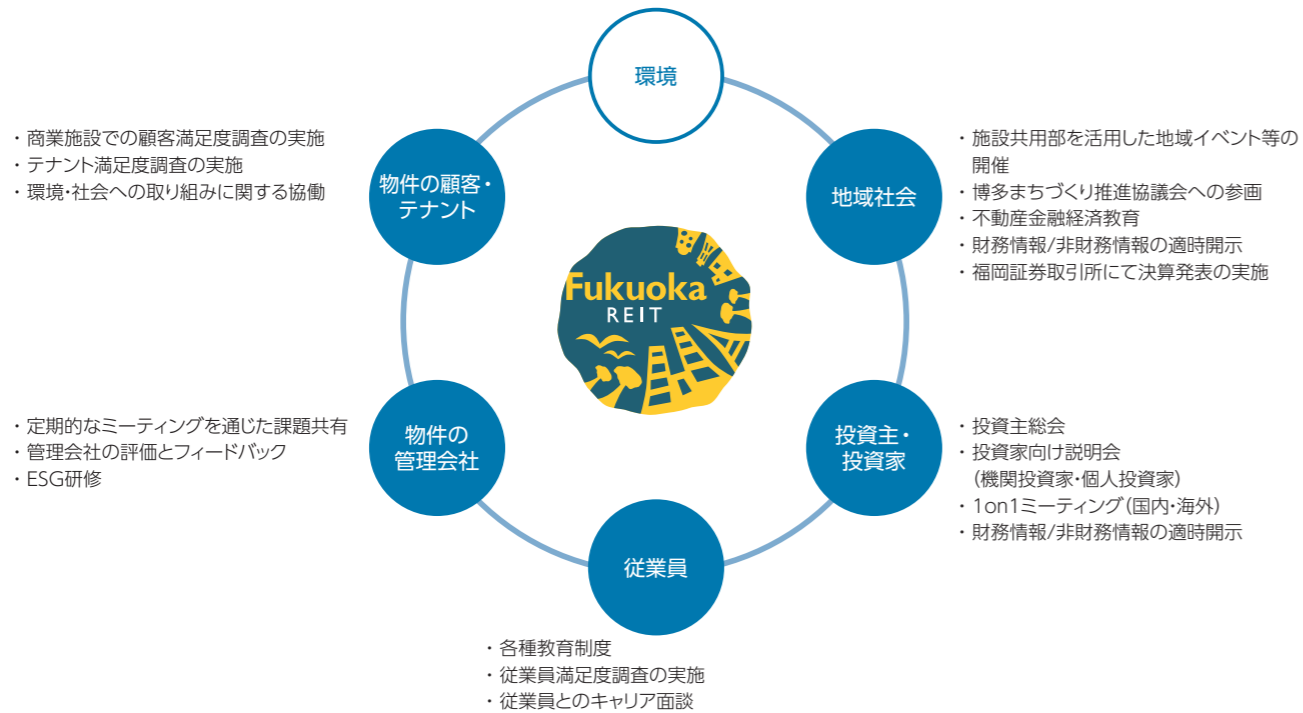
※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。



関連するマテリアリティ
 ・ステークホルダーに対する情報開示と対話
 ・コンプライアンス/リスクマネジメント

ステークホルダーエンゲージメント

本投資法人は、持続的な成長と企業価値向上に向け、さまざまなステークホルダーの皆様との対話を積極的に行い、本投資法人に求められる社会的責任を果たすことが、サステナブルな事業活動につながると認識しています。今後もステークホルダーの皆様との信頼関係を大切に、本投資法人のESGの取り組みに活かして参ります。



投資主・投資家との対話

本投資法人は、投資主・投資家の皆様との対話を重要と考え、タイムリーな情報開示に努めています。IR活動においては、コロナ禍以降、初めて対面にて個人投資家に向けた決算説明会を福岡で開催しました。

- ・投資主総会(2年に1回)
- ・アナリスト、機関投資家向け決算説明会
- ・海外投資家向けIR
- ・個人投資家向けIR
- ・充実したIRツール、情報開示 等



従業員との対話

本投資法人及び株式会社福岡リアルティは人材を最大の資産と認識しています。動きやすく健康的な職場づくりの一環として、執務室の環境改善やシステム強化による業務効率化を図っています。また、社内コミュニケーションの一環として、社内向けIRを実施し、決算説明会の内容をオンライン配信しています。

- ・従業員満足度調査
- ・社長面談、キャリア面談
- ・社内向けIR
- ・保健師健康相談会 等



お客様本位の業務運営に関する方針 <https://www.fukuoka-realty.jp/fiduciaryduty/index.html>

リスク管理・コンプライアンスへの取り組み

私達は上場REITの資産運用会社として、投資主の皆様の最善の利益を追求するため、適切な態勢構築及び業務運営を行うことでコンプライアンスとガバナンスの向上を図っています。

特に、投資主の皆様と当社のスポンサー等の利害関係者との間で利益が相反する可能性のある取引について適切な管理を行い、利益相反の発生を防止することはガバナンス上の重要な課題と認識しています。

私達は、利害関係者取引における厳格な利益相反防止ルールを設定し、これに基づく意思決定を実行するとともに、内部監査等によりそのプロセスの適切性について自己検証を行います。

これらを行うにあたり、自分達の判断が独善に陥ることを避けるため、外部専門家の助言・評価等を取り入れることで客観性を担保しています。

株式会社福岡リアルティ
コンプライアンス部長
横山 大輔

利益相反リスク管理

物件の売買など、スポンサー等の利害関係者と本投資法人の間において取引が行われるに際し、資産運用会社が投資主利益よりも利害関係者の利益を優先させる(利益相反取引)おそれに対し、株式会社福岡リアルティは、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ています。これらのルールに基づいて、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)の事前審議を行い、利害関係者との間の取引における利益相反リスクの適切な管理を行います。

福岡リート投資法人 役員体制

執行役員及び監督役員全員の任期は、2022年5月29日より2年間となります。



用語 エンジニアリングレポート
 建物の物理的調査報告書、建物状況調査、土壌汚染調査、長期修繕更新費用の算出、地震リスク調査等が含まれる場合が多い。

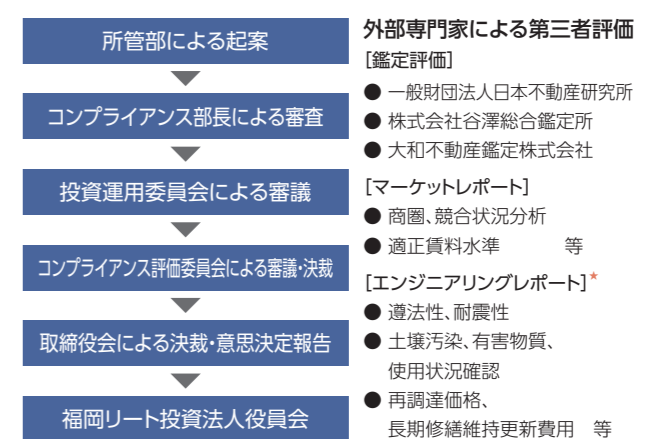
資産運用報酬体系

投資主利益と連動した資産運用報酬

運用報酬 1 (注)	総資産ベース
運用報酬 2	営業収益ベース
運用報酬 3 (注)	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)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。

意思決定プロセス(注)



(注) 投信法第201条の2 第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会の事前承認を得ます。

研修開催実績

	2020年10月～2021年9月	2021年10月～2022年9月	2022年10月～2023年9月
コンプライアンス研修 (e-ラーニングを含む)	6件	6件	7件
サステナビリティ研修	2件	3件	4件

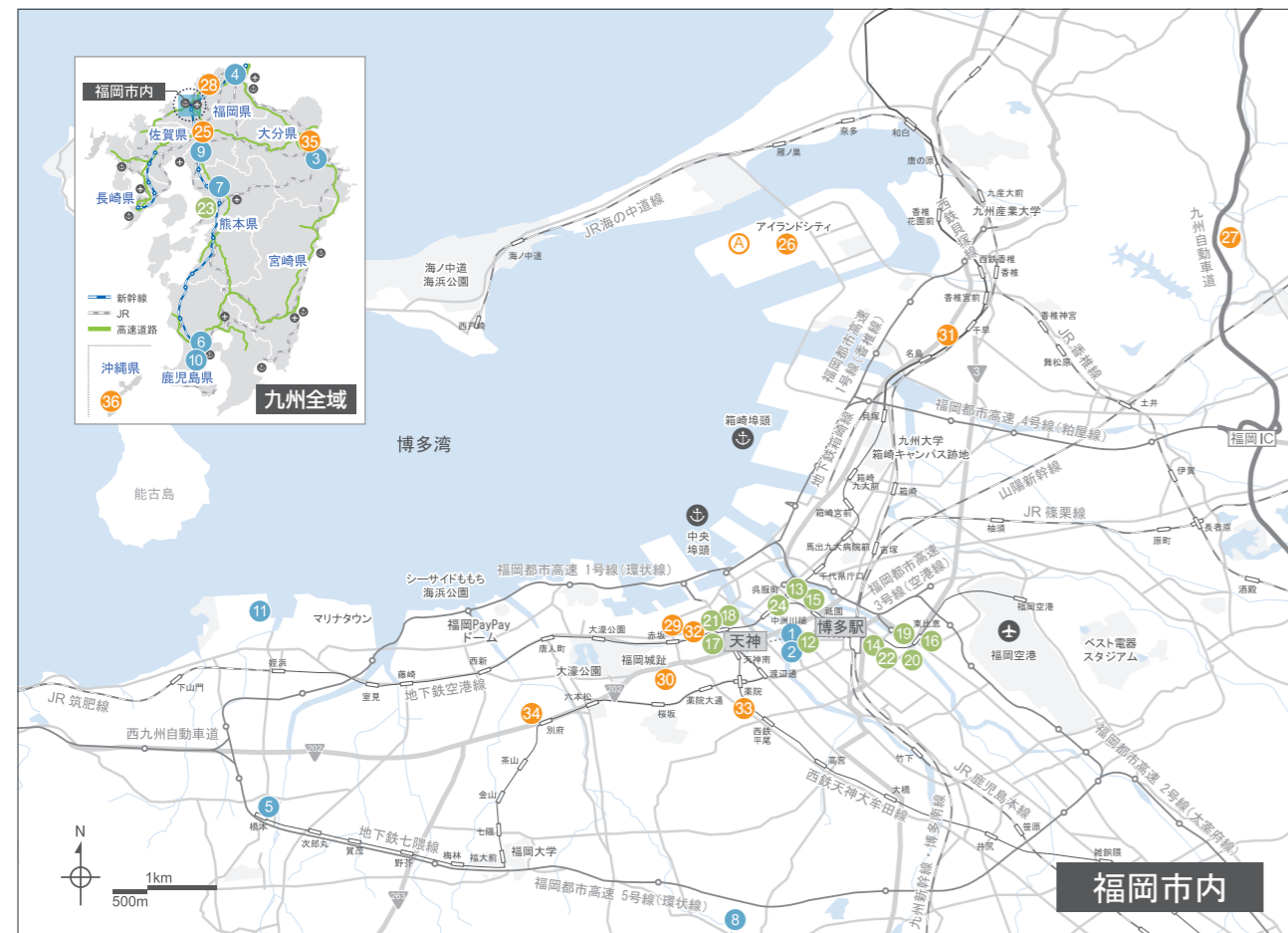
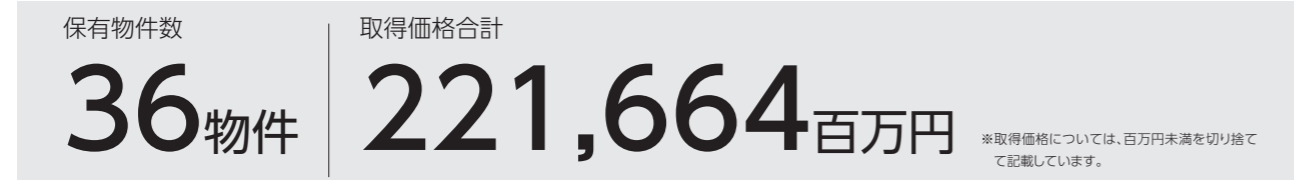
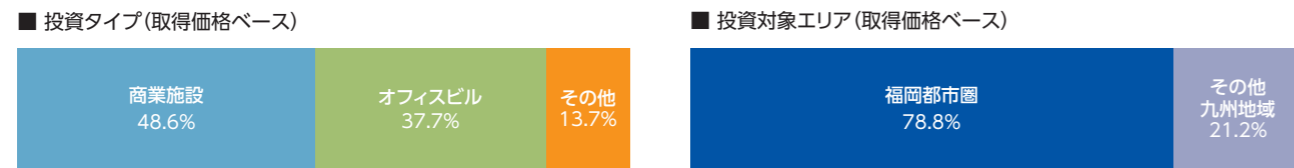
株式会社福岡リアルティ 役員体制



物件情報

本投資法人は、長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出し得る物件を厳選し、投資を行っています。
また、保有物件は「商業施設」と「オフィスビル」を中心に多様な用途の物件を保有し、地域内でのリスク分散を図っています。

資産に占める割合 (2023年9月1日現在)



物件情報につきましては、2023年9月1日現在、商業施設11物件、オフィスビル13物件、その他(物流施設、住居、ホテル)12物件を保有しています。

2023年は、熊本イーストフロントビル、アクシオン別府駅前プレミアム、博多FDビジネスセンターの計3物件を取得し、2029年3月31日(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)を取得予定です。

商業施設 保有11物件						オフィスビル 保有13物件						その他(物流施設、住居、ホテル) 保有12物件		取得予定1物件																						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	A
キャナルシティ博多/ 2004年11月9日/ 32,000百万円	キャナルシティ博多・B/ 2011年3月2日/ 21,060百万円	パークプレイス大分/ 2004年11月9日/ 19,610百万円	サンリブシティ小倉/ 2005年7月1日/ 6,633百万円	木の葉モール横本/ 2018年3月1日/ 10,000百万円	スクエアモール鹿児島宇宿/ 2006年9月28日/ 5,300百万円	熊本インターコミュニティSC/ 2006年11月30日/ 2,400百万円	花畑SC/ 2007年9月3日/ 1,130百万円	久留米東福原SC/ 2008年2月1日/ 2,500百万円	ケースデンキ鹿児島本店/ 2008年3月27日/ 3,550百万円	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)/ 2015年5月1日/ 5,250百万円	キャナルシティビジネスセンタービル/ 2004年11月9日/ 14,600百万円	興服町ビジネスセンター/ 2004年11月9日/ 11,200百万円	サンニクス博多ビル/ 2005年9月30日/ 4,400百万円	大博通りビジネスセンター/ 2006年3月16日/ 7,000百万円	東比恵ビジネスセンター/ 2009年3月13日/ 5,900百万円	天神西通りセンタービル/ 2013年2月1日/ 2,600百万円	天神ノースフロントビル/ 2013年3月28日/ 2,800百万円	東比恵ビジネスセンターII/ 2018年3月1日/ 4,230百万円	東比恵ビジネスセンターII/ 2020年5月29日/ 3,290百万円	天神西通りビジネスセンター(底地)/ 2021年6月1日/ 7,700百万円	博多築紫通りセンタービル(底地)/ 2022年3月1日/ 4,320百万円	熊本イーストフロントビル/ 2023年3月28日/ 1,450百万円	博多FDビジネスセンター/ 2023年9月1日/ 14,100百万円	鳥栖ロジスティクスセンター(物流施設)/ 2014年3月28日/ 1,250百万円	ロジシティみなと香椎(物流施設)/ 2015年3月27日/ 8,150百万円	ロジシティ山(物流施設)/ 2017年6月1日/ 5,050百万円	ロジシティ若宮(物流施設)/ 2020年6月30日/ 1,700百万円	アメックス赤坂門タワー(住居)/ 2006年9月1日/ 2,060百万円	シティハウスけやき通り(住居)/ 2007年12月20日/ 1,111百万円	AQUALIA千早(住居)/ 2012年3月1日/ 1,280百万円	ディー・ウイングタワー(住居)/ 2013年3月1日/ 2,800百万円	グランフォーレ薬院南(住居)/ 2014年11月4日/ 1,100百万円	アクシオン別府駅前プレミアム(住居)/ 2023年4月27日/ 1,525百万円	ホテルフォルツァ大分(ホテル)/ 2013年3月1日/ 1,530百万円	ティサージホテル那覇(ホテル)/ 2018年12月7日/ 2,835百万円	(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)/ 2029年3月31日/ 8,082百万円

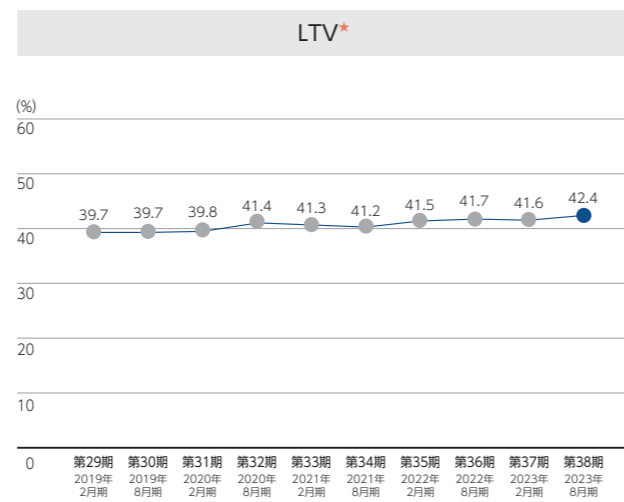
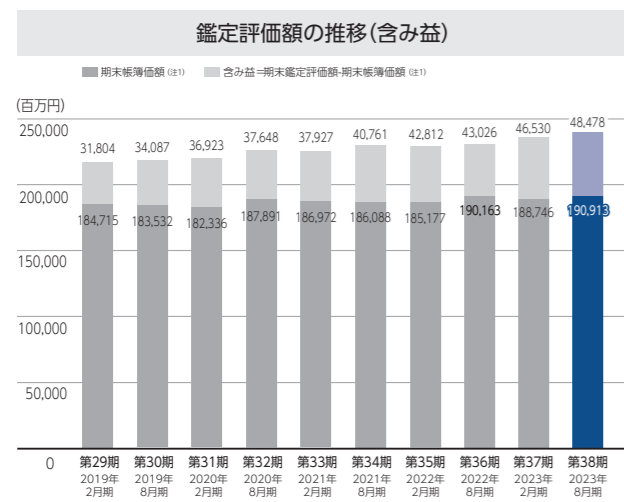
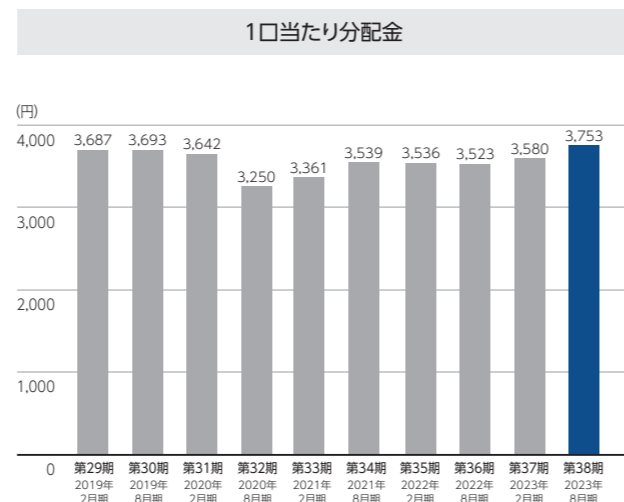
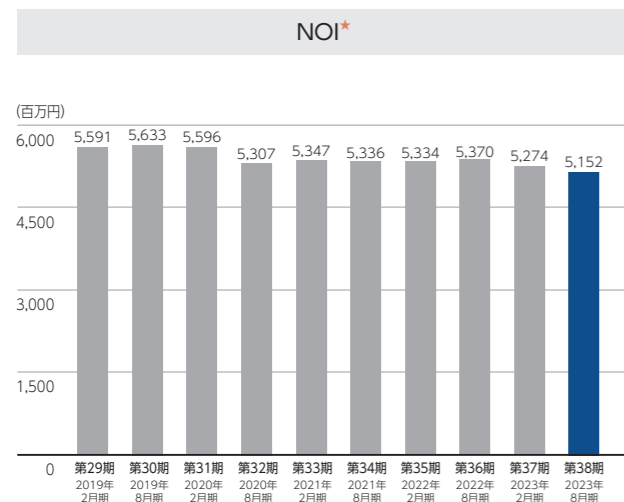
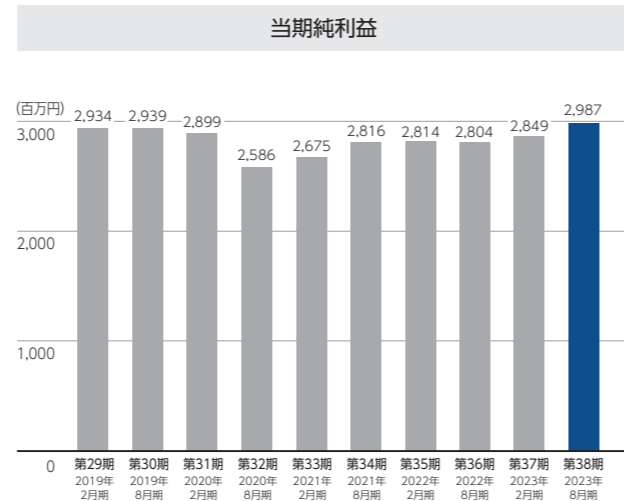
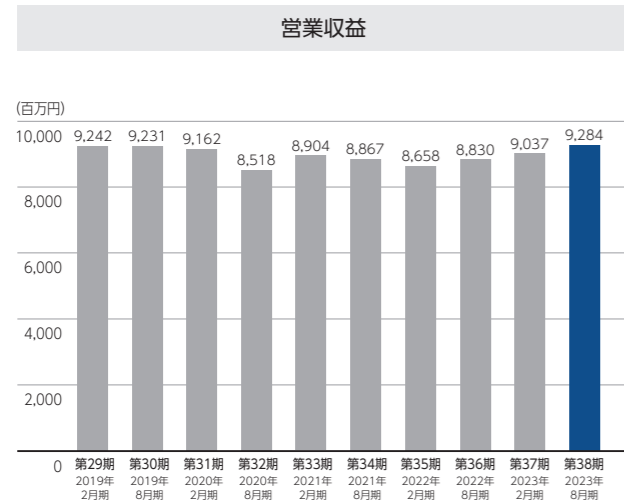
福岡リートとは

成長戦略

サステナビリティ

データセクション

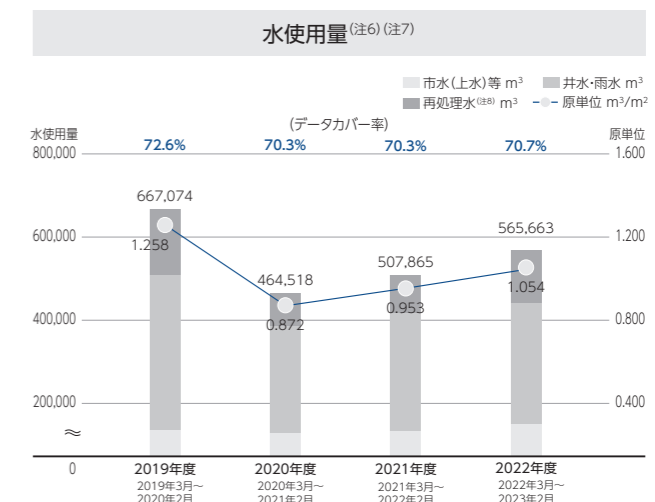
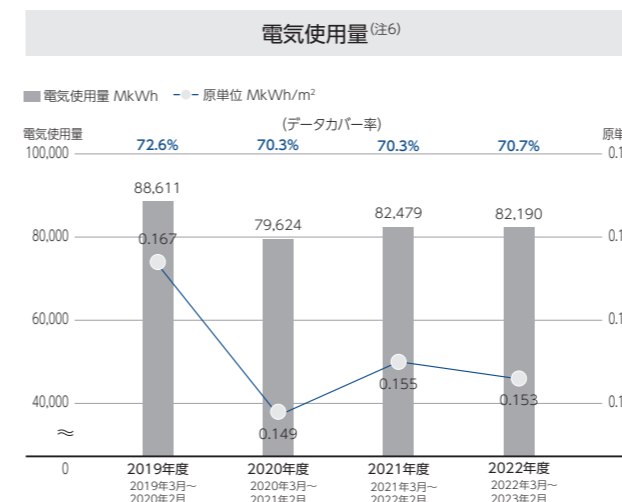
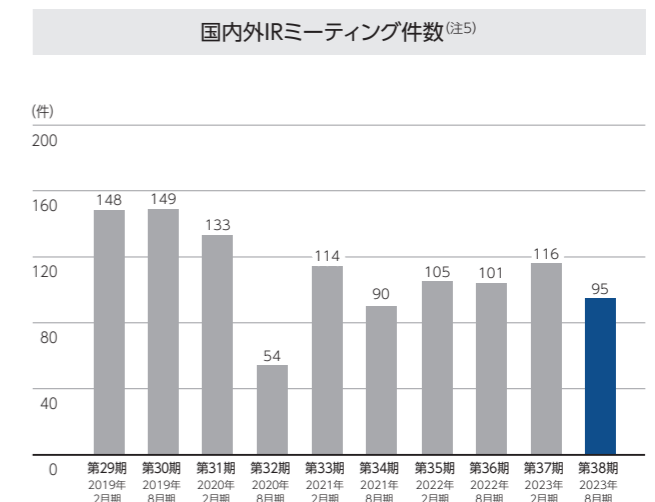
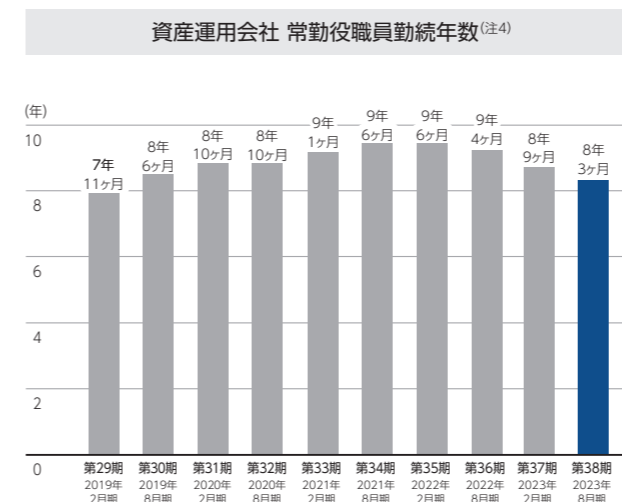
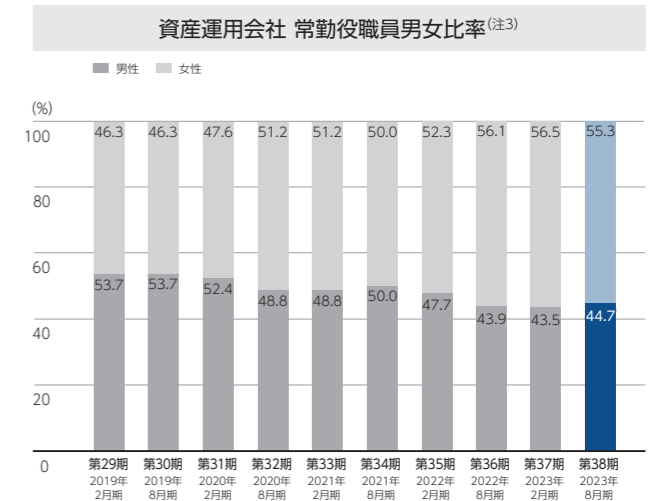
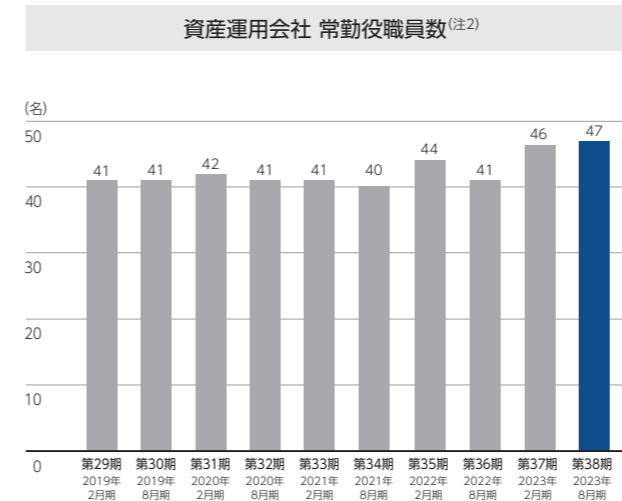
財務ハイライト



用語 NOI
 Net Operating Incomeの略称で、不動産賃貸事業やREITの運用で生じるキャッシュフローに該当し、半年や年間等決算期における賃料から管理費用や固定資産税等の諸経費を控除した純収益。現金支出に関係しない減価償却費や借入負債の支払い利息、税金は差し引かない。
 不動産やREITの資産価値を評価する指標として使われ、企業価値評価の指標で営業キャッシュ・フローに相当するEBITDAと類似している。
 不動産物件の理論価格を求めるには、NOIをキャップレート(還元利回り)と呼ぶ利回りで割って計算することが一般的に行われている。

LTV
 Loan to Valueの略称で、借入金比率を示す指標。借入金返済の安定度を測る尺度である。値が小さいほど、負債の元本償還に対する安全度が高いといえる。
【計算式】 LTV (%) = (有利子負債総額 ÷ 総資産) × 100

非財務ハイライト



(注1) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。(注2) 常勤役員員数は、株式会社福岡リアルティに常勤する役員、正社員、契約社員、派遣社員、受入出向者等の合計人数を記載しています。
 (注3) 男女比率は、常勤役員員数に占める男女の比率を計算しています。(注4) 常勤役員員勤続年数は、株式会社福岡リアルティの正社員、契約社員の平均勤続年数を算出しています。
 (注5) 国内外IRミーティング件数は実施日を基準に、基本的に前期の決算に関する面談、電話会議による機関投資家、アナリストとのIRミーティングの延べ件数を記載しています。第32期は、新型コロナウイルスの影響により、実施件数が減少しています。
 (注6) 商業施設5物件とオフィスビル9物件および物流施設1物件の合計15物件の合計値を記載しています。原単位は、延床面積(m)を稼働率で補正し計算しています。データカバー率は、ポートフォリオ全物件(底地を除く)に対するデータ集計対象物件の面積割合を期末時点で計算しています。キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bおよびキャナルシティビジネスセンタービルは、キャナルシティ博多全館の電気使用量および水使用量を合計しており、一部本投資法人の保有していない劇場およびホテル部分の電気使用量および水使用量を含みます。パークプレイス大分は、本棟区画のみを対象とし、各独立店舗区画は除きます。大博通りビジネスセンターは、オフィス棟のみを対象とし、レジデンス棟は除きます。水使用量について、一部データ取得のできない井水量を除いています。
 (注7) 再処理水量を含みます。(注8) 外部から購入した中水を含みます。

財務・非財務ハイライト (11年間22期サマリー)

	第17期 2013年 2月期	第18期 2013年 8月期	第19期 2014年 2月期	第20期 2014年 8月期	第21期 2015年 2月期	第22期 2015年 8月期	第23期 2016年 2月期	第24期 2016年 8月期	第25期 2017年 2月期	第26期 2017年 8月期	第27期 2018年 2月期	第28期 2018年 8月期	第29期 2019年 2月期	第30期 2019年 8月期	第31期 2020年 2月期	第32期 2020年 8月期	第33期 2021年 2月期	第34期 2021年 8月期	第35期 2022年 2月期	第36期 2022年 8月期	第37期 2023年 2月期	第38期 2023年 8月期
財務情報																						
業績概況(百万円)																						
営業収益	7,200	7,565	7,574	7,779	7,789	8,423	8,343	8,234	9,730	8,122	8,194	9,178	9,242	9,231	9,162	8,518	8,904	8,867	8,658	8,830	9,037	9,284
営業利益	2,622	2,848	2,801	2,824	2,860	3,167	3,141	3,069	4,585	2,920	2,965	3,238	3,306	3,318	3,273	2,966	3,061	3,204	3,185	3,181	3,223	3,372
経常利益	2,005	2,272	2,239	2,263	2,370	2,663	2,670	2,616	4,199	2,562	2,624	2,861	2,935	2,939	2,900	2,587	2,677	2,817	2,816	2,805	2,851	2,988
当期純利益	2,004	2,271	2,238	2,262	2,369	2,661	2,669	938	4,198	2,556	2,623	2,860	2,934	2,939	2,899	2,586	2,675	2,816	2,814	2,804	2,849	2,987
NOI	4,444	4,751	4,732	4,800	4,829	5,229	5,237	5,164	5,010	4,998	5,079	5,493	5,591	5,633	5,596	5,307	5,347	5,336	5,334	5,370	5,274	5,152
財政状態(百万円)																						
総資産	160,574	167,857	167,492	167,824	167,369	181,597	181,445	179,513	175,063	178,063	177,283	193,112	195,433	195,106	194,795	199,004	199,559	199,804	198,745	201,223	201,442	203,868
純資産	71,182	81,712	81,679	81,703	81,811	93,804	93,812	92,081	93,681	93,699	93,766	101,799	101,874	101,878	101,837	101,525	101,614	101,755	101,753	101,743	101,788	101,926
有利子負債	74,675	71,100	71,025	71,150	70,775	72,400	72,325	71,950	66,675	69,900	68,900	75,500	77,500	77,500	72,500	82,400	82,400	82,400	82,400	83,900	83,900	86,450
有利子負債比率(%)	46.5	42.4	42.4	42.4	42.3	39.9	39.9	40.1	38.1	39.3	38.9	39.1	39.7	39.7	39.8	41.4	41.3	41.2	41.5	41.7	41.6	42.4
減価償却費	1,268	1,343	1,354	1,387	1,390	1,458	1,471	1,470	1,455	1,474	1,500	1,602	1,622	1,651	1,660	1,686	1,623	1,552	1,486	1,514	1,499	1,531
資本的支出	431	612	848	740	328	445	630	665	1,789	741	600	657	947	476	465	790	687	445	600	1,946	385	1,602
キャッシュ・フロー(百万円)																						
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,120	3,609	3,699	3,890	3,735	4,167	4,174	4,336	3,685	3,590	4,292	4,149	4,832	4,863	3,985	3,450	5,374	4,724	3,146	4,712	4,688	3,939
投資活動によるキャッシュ・フロー	-3,067	-7,897	-916	-2,312	-1,452	-14,488	-606	-772	4,220	-6,029	-478	-15,326	-3,604	-1,043	-220	-7,136	-842	-1,425	-658	-5,498	-117	-3,436
財務活動によるキャッシュ・フロー	-666	4,651	-2,359	-2,115	-2,635	10,934	-2,747	-3,043	-7,872	667	-3,555	11,734	-859	-2,933	-2,938	2,000	-2,586	-2,674	-2,816	-1,314	-2,803	-298
現金及び現金同等物の期末残高	7,024	7,387	7,810	7,273	6,920	7,533	8,353	8,873	8,905	7,134	7,392	7,950	8,319	9,205	10,032	8,348	10,293	10,917	10,588	8,488	10,255	10,459
1口当たりの指標(円)																						
1口当たり分配金	3,257	3,291	3,243	3,278	3,435	3,563	3,574	3,479	3,398	3,422	3,512	3,593	3,687	3,693	3,642	3,250	3,361	3,539	3,536	3,523	3,580	3,753
EPS*(1口当たり当期純利益)	3,257	3,291	3,243	3,278	3,434	3,563	3,573	1,256	5,621	3,422	3,512	3,593	3,687	3,692	3,642	3,249	3,361	3,538	3,536	3,523	3,580	3,752
BPS*(1口当たり純資産)	115,696	118,423	118,376	118,410	118,567	125,574	125,585	123,267	125,410	125,434	125,524	127,888	127,982	127,987	127,936	127,544	127,656	127,833	127,831	127,818	127,875	128,048
1口当たりNAV	123,041	127,080	128,375	131,215	136,051	144,472	148,558	152,259	150,328	152,639	156,204	161,315	164,250	167,118	170,680	171,592	171,943	171,502	178,079	178,348	182,750	185,197
1口当たりFFO*	5,319	5,238	5,207	5,288	5,450	5,515	5,543	5,448	5,351	5,395	5,520	5,606	5,725	5,767	5,728	5,368	5,401	5,358	5,403	5,425	5,319	5,133
投資口情報																						
投資口価格(円)	153,600	145,000	171,400	199,000	227,000	188,700	194,200	186,100	177,100	164,300	173,100	170,400	169,300	178,300	167,900	136,500	168,500	175,500	156,800	170,300	164,600	162,100
発行済投資口総数(口)	615,250	690,000	690,000	690,000	690,000	747,000	747,000	747,000	747,000	747,000	747,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000
非財務情報																						
常勤役員数(名) ^(注1)	36	40	40	34	35	38	41	39	40	38	38	39	41	41	42	41	41	40	44	41	46	47
常勤役員勤続年数(年) ^(注1)	5年7ヶ月	6年1ヶ月	6年2ヶ月	7年1ヶ月	7年5ヶ月	6年0ヶ月	6年2ヶ月	6年5ヶ月	6年9ヶ月	6年11ヶ月	7年7ヶ月	7年10ヶ月	7年11ヶ月	8年6ヶ月	8年10ヶ月	8年10ヶ月	9年1ヶ月	9年6ヶ月	9年6ヶ月	9年4ヶ月	8年9ヶ月	8年3ヶ月
国内外IR訪問件数(件) ^(注2)	—	—	—	—	122	154	147	106	126	116	169	129	148	149	133	54	114	90	105	101	116	95

*第25期に譲渡した「イオン原ショッピングセンター」(「Aqualia」)の売却損益については、会計と税務の処理の差異があるため、以下のとおり取り扱っています。
 1) 第24期の損益計算書にて計上した「イオン原ショッピングセンター」の減損損失相当額を金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額として計上。
 2) 第25期の損益計算書にて「Aqualia」の売却益等を計上。
 3) 第25期の金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額の戻入れを実施。
 *1口当たり分配金については、以下のとおり算出しています。
 第24期の分配金 [当期純利益]+[一時差異等調整引当額の計上]-[次期繰越利益]
 第25期の分配金 [当期純利益]-[一時差異等調整引当額の戻入れ]-[次期繰越利益]
 *2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。第19期以前の分配金及び1口当たりNAVについては5分割した値で記載しています。
 *国内外IRミーティング件数は実施日を基準に、基本的に前期の決算に関する面談、電話会議による機関投資家、アナリストとのIRミーティングの延べ件数を記載しています。
 (注1) 常勤役員数は、株式会社福岡リアルティに常勤する役員、正社員、契約社員、派遣社員、受入出向者等の合計人数を記載しています。
 (注2) 国内外IRミーティング件数の第17期から第20期については履歴がないため、記載しておりません。

用語
BPS
 Book-value Per Shareの略称で1口当たり純資産のこと。企業の安定性を見る指標として使われる。
 【計算式】BPS= 純資産÷発行済投資口総数
EPS
 Earnings Per Shareの略称で1口当たり利益のこと。1口に対して最終的な当期純利益がいくらかを示すもので、企業の収益力を判断する指標として使われる。
 【計算式】EPS=当期純利益÷発行済投資口総数

FFO
 Funds From Operationの略称で、資料収入からどれだけキャッシュ・フローを得ているかを示す指標。1口当たりFFOの値が大きいほど、収益力が高いとされる。
 【計算式】FFO=当期純利益+減価償却費+減損損失-不動産等売却損益
 1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数