

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。



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。



サステナビリティ

- 24 サステナビリティ
- 26 マテリアリティ
- 28 環境への対応
- 36 社会への対応
- 38 コーポレートガバナンス

データセクション

- 40 物件情報
- 42 財務・非財務ハイライト(5年間グラフ)
- 44 財務・非財務ハイライト(11年間22期サマリー)

本書の位置付け



報告書の対象期間

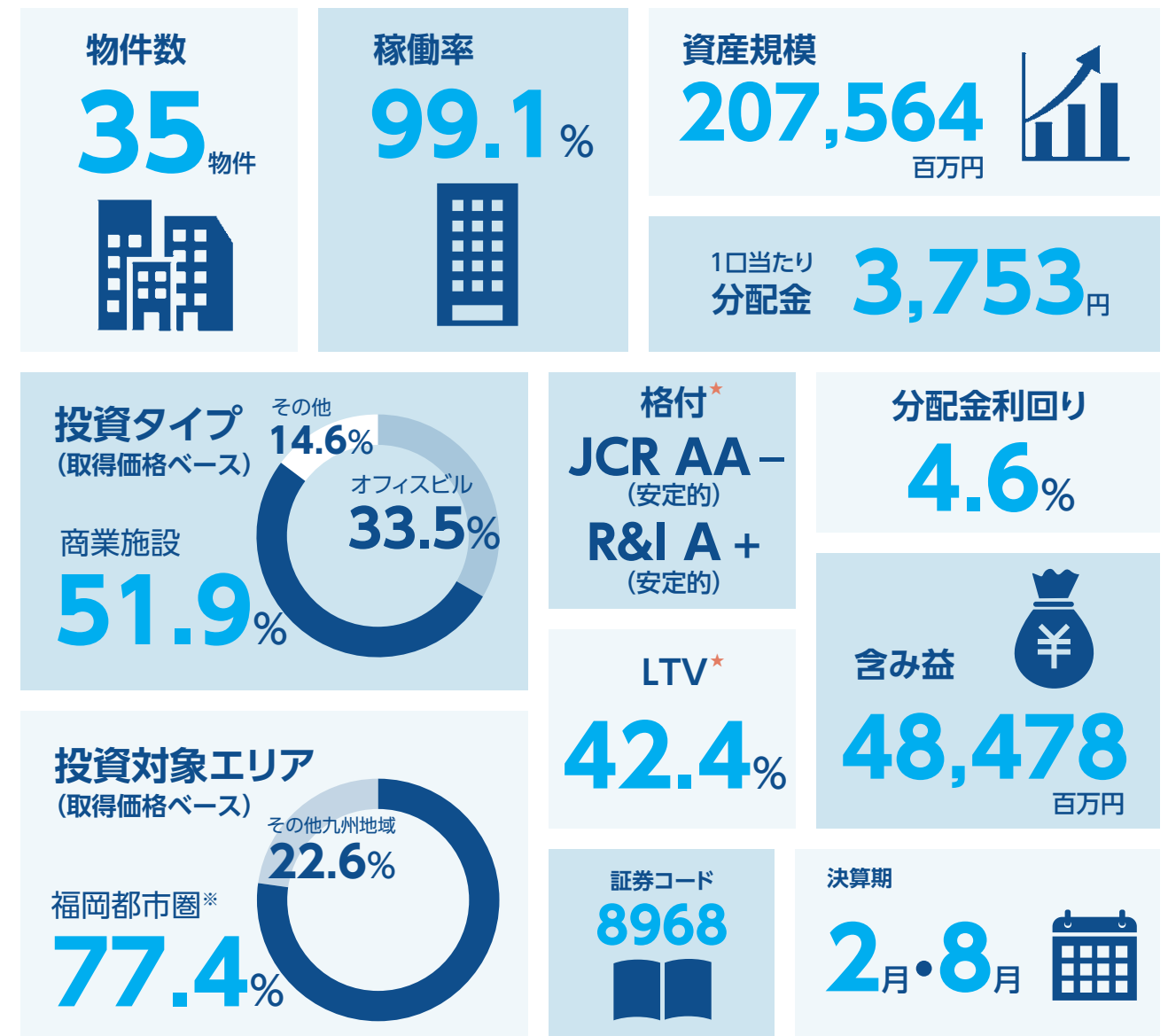
2022年9月1日～2023年8月31日  
(一部、対象期間以降の直近の活動も含まれます。)

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

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

気候変動は国際社会における主要な課題であり、金融安定理事会(FSB)により設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース(以下「TCFD」といいます。)」が2017年6月に公表した提言の趣旨に賛同し、2022年9月に署名しました。今後も環境負荷の低減や地域社会への貢献等に取り組んでいくとともに、TCFDの提言内容を踏まえ、気候変動影響の開示、具体的な施策実施に取り組んで参ります。



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。

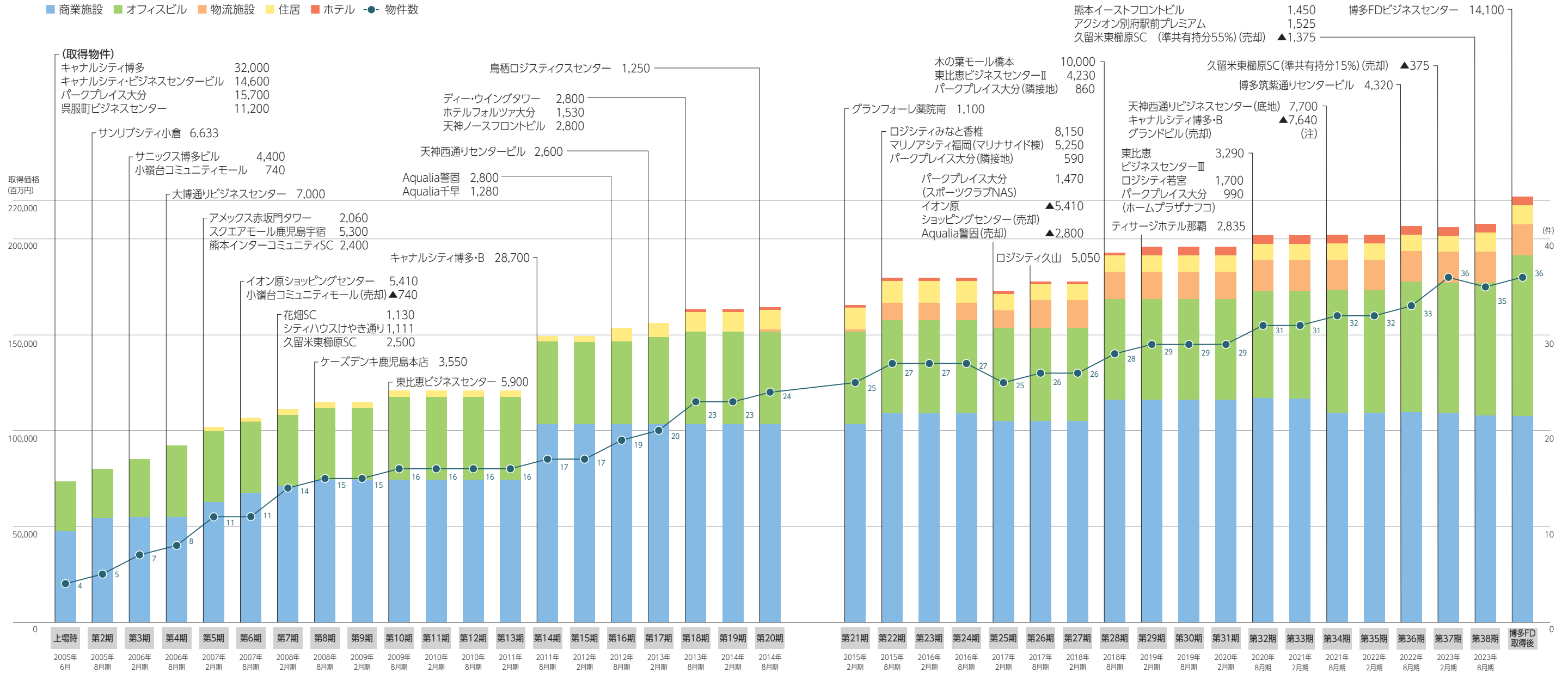
# 福岡リート投資法人の概要 / 資産規模拡大の歩み

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。

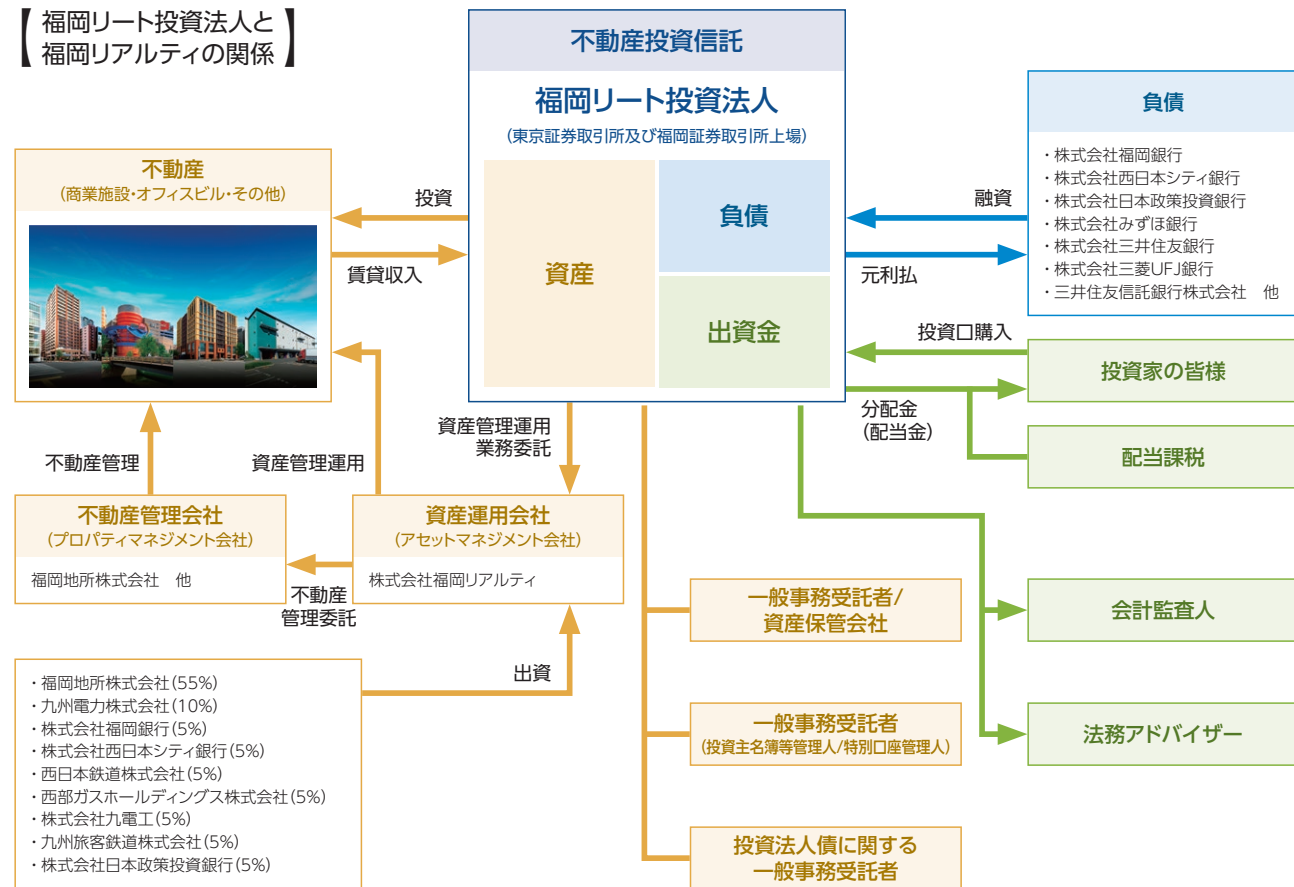
【計算式】NAV=純資産額+含み損益-分配金総額  
1口当たりNAV=NAV÷期末発行済投資口総数

# 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」

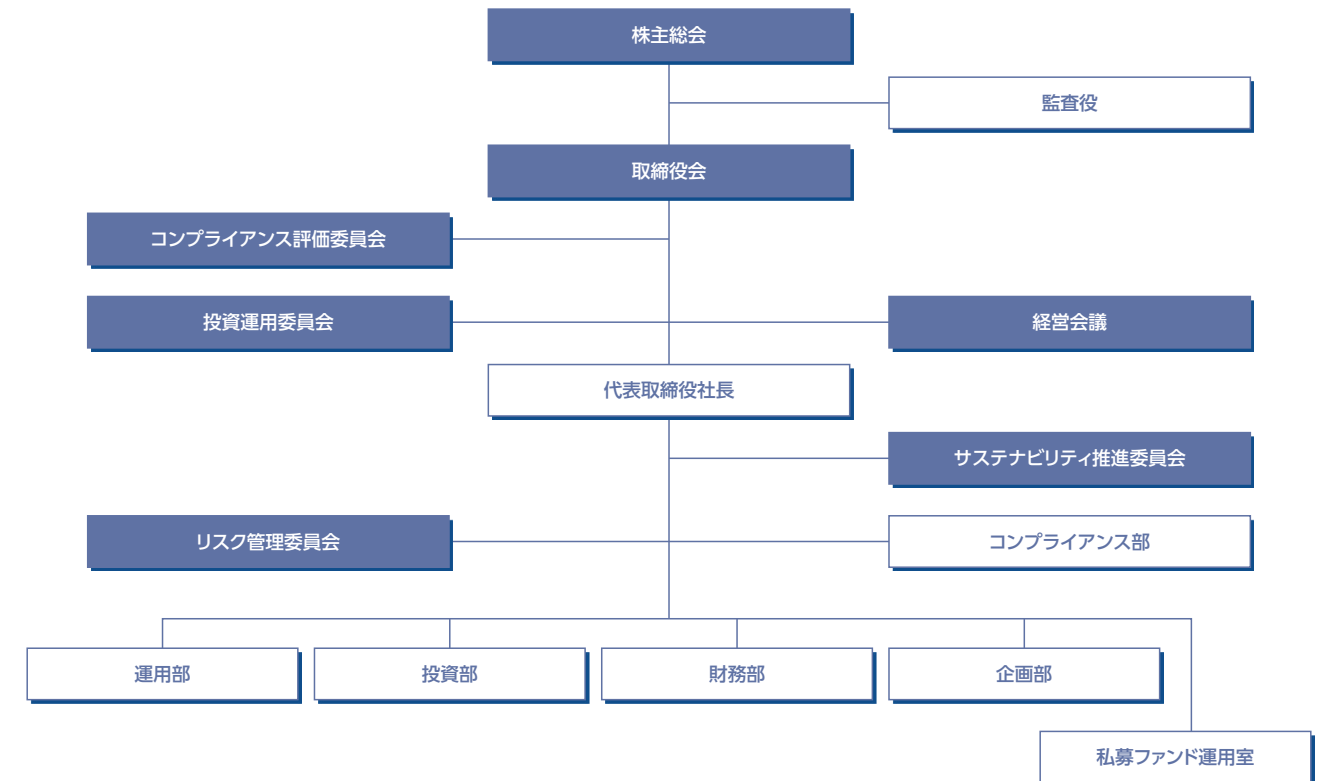
福岡・九州地域に精通した本投資法人及び株式会社福岡リアルティは、不動産業の特徴である地域性(ローカル性)を強みとして、福岡・九州地域の賃貸不動産に投資を行い、投資した不動産を適切に運営することで、中長期的に安定した収益を確保し、将来にわたり安定した分配金を提供し続けるよう努めます。



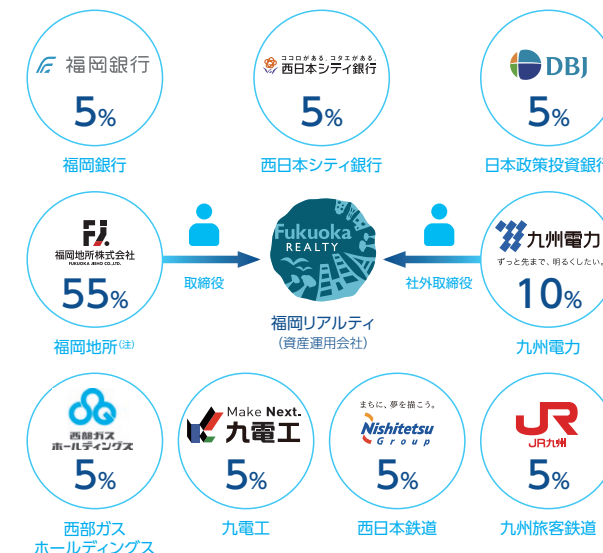
## 株式会社福岡リアルティの組織体制

### ◎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。



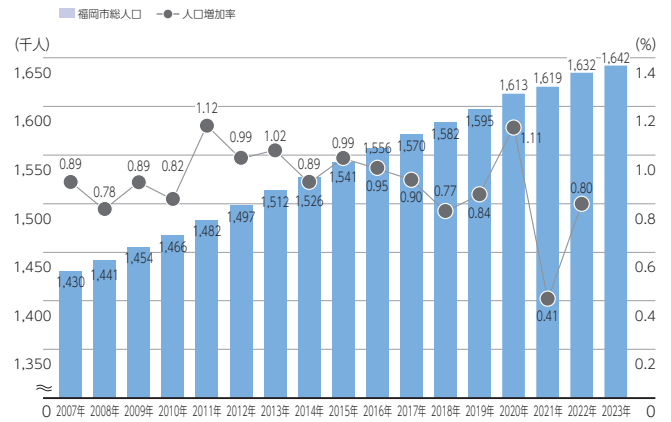
# 福岡を取り巻くマクロ環境

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。

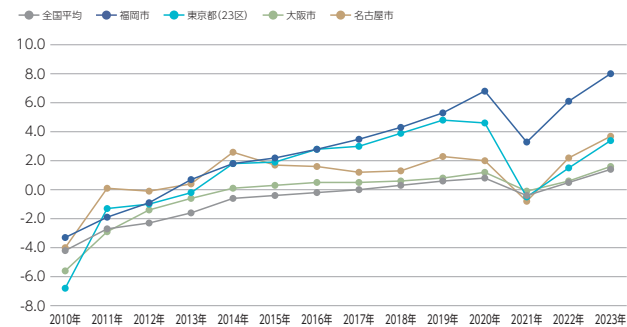
### 福岡市の総人口及び人口増加率



※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。

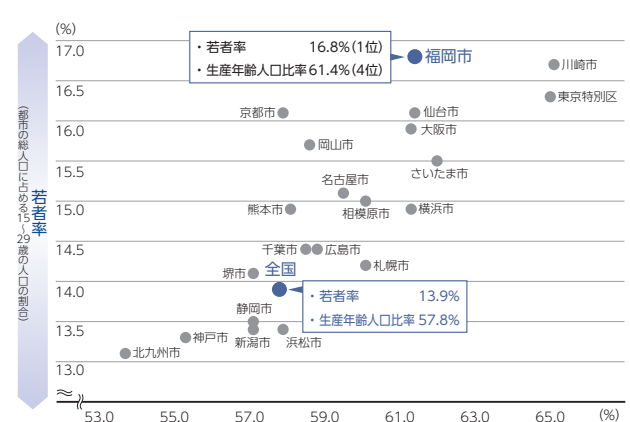


※公示地価は、毎年1月1日時点の土地価格を公示するものです。出典：国土交通省「平成22年～令和5年地価公示」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## 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。

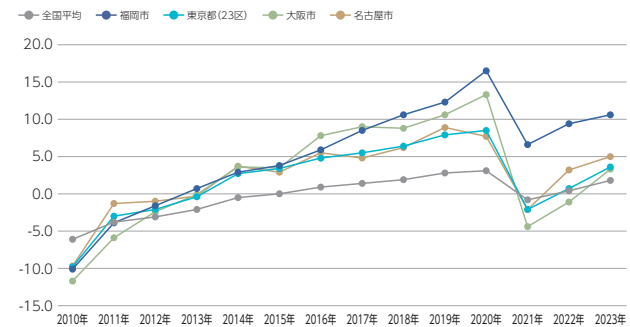
### 全国・各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率 (2020年)



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。

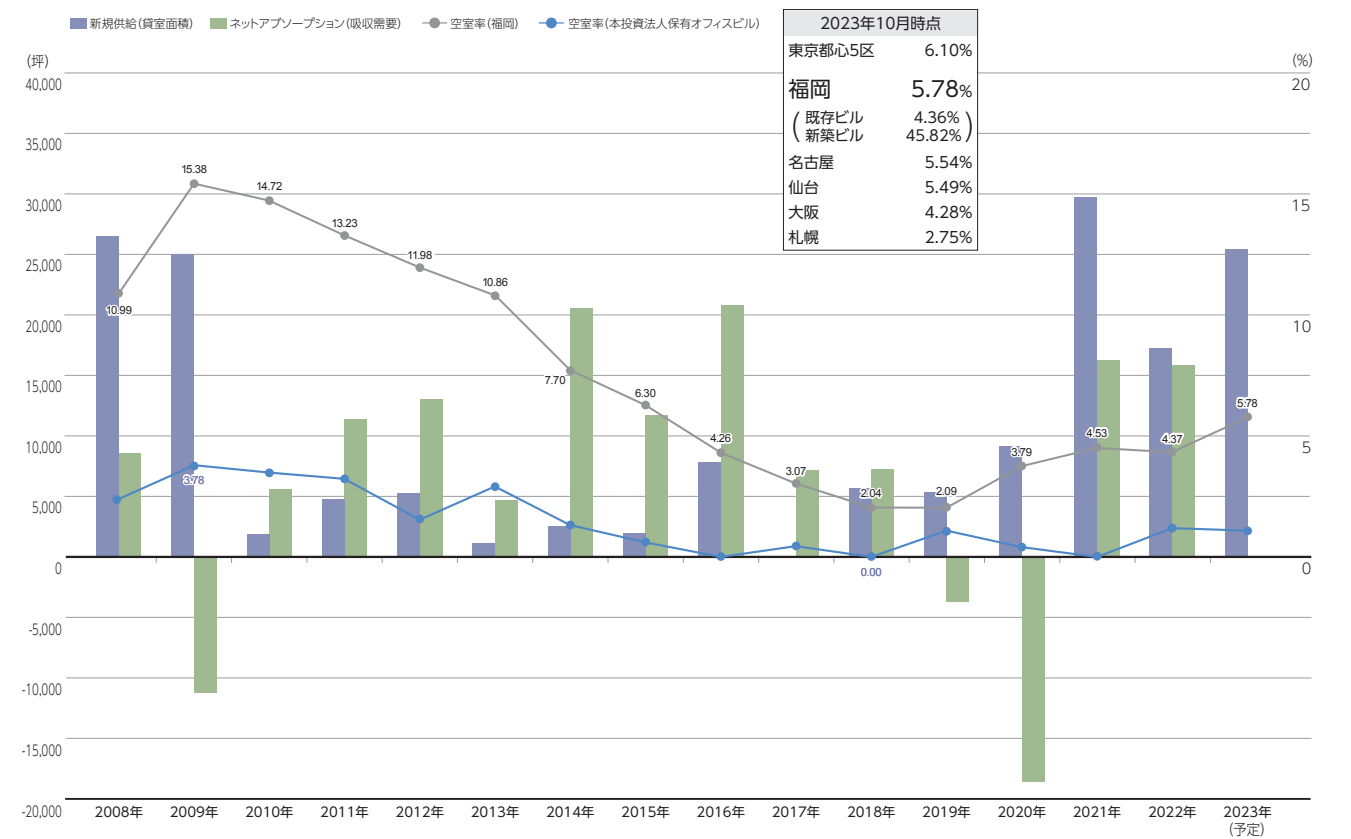
## 【商業地】公示価格の年別変動率

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。

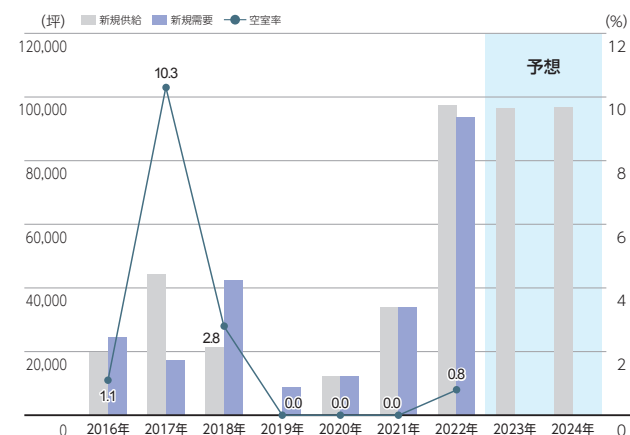
## 福岡ビジネス地区/空室率とオフィスビルの需給動向



※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

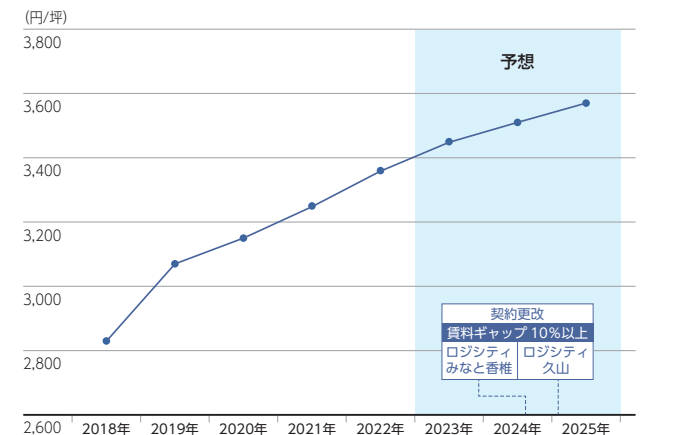
2023年、2024年は大型供給があるものの需要は堅調となっています。



※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坪以上の大型マルチテナント型物流施設が対象となります。出典：シービーアールイーのデータを基に、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お話しし、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、何でも実直にやる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 <sup>(注1)</sup>	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 <sup>(注2)</sup>	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<sup>(注)</sup> …………… **47名**  
 ・資格保有者数<sup>(注)</sup>  
 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】  $TSR (\%) = (1口当たりの分配金の総額 + 投資口価格の上昇額) \div 当初投資口価格 \times 100$

※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