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　facebook.com/fukuokarealty　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。

UD FONT by MORISAWA
見やすく読みまちがえにくい
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 2022

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
04 株式会社福岡リアルティとの関係
06 価値創造ストーリー
08 価値創造活動
10 マテリアリティ
12 資産規模拡大の歩み
14 財務・非財務ハイライト（5年間グラフ）

成長戦略

16 CEOメッセージ
20 外部環境（福岡市の取り組み）
22 リスクと機会
24 投資戦略
25 運用戦略
26 財務戦略

サステナビリティ

29 サステナビリティ
32 環境に関する課題
36 社会に関する課題
38 組織に関する課題

データセクション

40 外部環境データ
42 物件情報
44 財務・非財務ハイライト（11年間22期サマリー）

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「価値協創ガイダンス」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まいります。

Environment Social Governance
価値協創ガイダンス

本書の位置付け

財務情報		非財務情報
・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	・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

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。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

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。

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

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まいります。

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

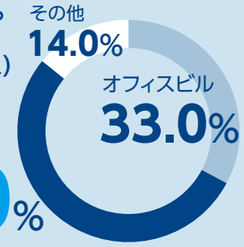
数値で見る福岡リート投資法人

物件数
33物件

稼働率
99.4%

資産規模
206,339百万円

1口当たり分配金
3,523円

投資タイプ（取得価格ベース）


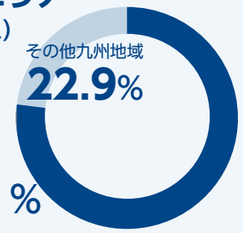
商業施設
53.0%

格付★
JCR AA－（安定的）
R&I A＋（安定的）

分配金利回り
4.1%

LTV★
41.7%

含み益
43,026百万円

投資対象エリア（取得価格ベース）


福岡都市圏※
77.1%

証券コード
8968

決算期
2月・8月

※福岡都市圏とは、福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。

用語 **格付**
企業業績や財務内容等を分析し、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。したがいまして、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

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

	福岡リート投資法人のあゆみ	福岡・九州の動き
2005年	●東京証券取引所・福岡証券取引所上場 ●物件取得:サンリブシティ小倉、サニックス博多ビル	●地下鉄七隈線開業 ●九州国立博物館開館
2006年	●第1回公募増資(発行価格153,272円)(注) ●キャナルシティ博多開業10周年 ●物件取得:大博通りビジネスセンター、アメックス赤坂門タワー、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	●新北九州空港開港
2007年	●物件取得:花畑SC、シティハウスけやき通り	●天神ロフト開業
2008年	●キャナルシティ博多サウスビルリニューアル(2階) ●物件取得:久留米東櫛原SC、ケーズデンキ鹿児島本店	●福岡県久留米市が中核市に
2009年	●物件取得:東比恵ビジネスセンター	●九州大学六本松キャンパス閉校(再開発事業区画)
2010年	●キャナルシティ博多共用部リニューアル、パークプレイス大分共用部、テナント区画リニューアル	●福岡パルコ開業
2011年	●第2回公募増資(発行価格115,217円)(注) ●IR九州部会開始 ●「2011年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」最優秀賞を受賞 ●物件取得:キャナルシティ博多・B	●九州新幹線鹿児島ルート全線開通
2012年	●キャナルシティ博多サウスビルLAOX/XEBIOオープン ●「2012年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」最優秀賞を受賞 ●物件取得:Aqualia千早	●福岡都市高速道路環状線全線開通
2013年	●第3回公募増資(発行価格142,116円)(注) ●第1回投資法人債*発行 ●「2013年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」最優秀賞を受賞 ●物件取得:天神西通りセンタービル、ディー・ウイングタワー、ホテルフォルツァ大分、天神ノースフロントビル	●福岡市人口が150万人を突破 ●JR九州観光列車「ななつ星 in 九州」運行開始
2014年	●投資口5分割実施 ●IR 優良企業奨励賞を受賞(一般社団法人日本IR協議会主催) ●物件取得:鳥栖ロジスティクスセンター、グランフォーレ薬院南	●福岡市が国家戦略特区に指定 ●クルーズ船寄港数115隻
2015年	●第4回公募増資(発行価格212,257円)(注) ●福岡リート投資法人10周年 ●物件取得:ロジシティみなと香椎、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	●天神ビッグバン始動 ●クルーズ船寄港数259隻(爆買いブーム) ●JRおおいたシティ開業
2016年	●キャナルシティ博多開業20周年 ● キャナルシティ博多日本最大級3Dプロジェクションマッピング&新噴水「アクアパノラマ」導入	●東九州自動車道全線開通 ●クルーズ船寄港数328隻 ●アイランドシティに新青果市場(ベジフルスタジアム)誕生
2017年	●第2回投資法人債発行 ●パークプレイス大分15周年リニューアル ●キャナルシティ博多過去最高の来場客数を更新(2017年度1,702万人) ●物件取得:ロジシティ久山 (資産運用会社) ●「お客様本位の業務運営に関する方針」の策定	●福岡市科学館が開館 ●「神宿る島」宗像・沖ノ島と関連遺産群が世界文化遺産に登録
2018年	●第5回公募増資(発行価格164,414円)(注)/第3回投資法人債発行 ●物件取得:木の葉モール橋本、東比恵ビジネスセンターII、ティサージホテル那覇 (資産運用会社) ●「サステナビリティ方針」の制定/責任投資原則(PRI)署名登録/21世紀金融行動原則(PFA21)署名登録/「ふくおか『働き方改革』推進企業」認定	●福岡地所株式会社がアビスパ福岡プレミアムパートナーに
2019年	●GRESBリアルエステイト評価「4スター」及び「グリーンスター」取得 ●九州企業初のグリーンローンでの借入を実施	●福岡空港の民間委託開始
2020年	●J-REIT初の統合報告書を発行 ●GRESBリアルエステイト評価「3スター」及び「グリーンスター」取得 ●物件取得:東比恵ビジネスセンターIII、ロジシティ若宮	●新型コロナウイルス感染症(COVID-19)蔓延 ●国際金融機能誘致 TEAM FUKUOKA の設立
2021年	●キャナルシティ博多開業25周年/ニトリ キャナルシティ博多店オープン ●GRESBリアルエステイト評価「4スター」及び「グリーンスター」取得 ●「2021年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」最優秀賞を受賞 ●物件取得:天神西通りビジネスセンター(底地)	●天神ビッグバン 天神ビジネスセンター竣工
2022年	●運用ガイドライン一部変更/マテリアリティのKPI・目標を設定/サステナビリティ・リンク・ローン* の実施/TCFD 提言への賛同 ●GRESBリアルエステイト評価「4スター」及び「グリーンスター」取得/GRESB開示評価最高位レベル「Aレベル」取得 ●パークプレイス大分3階シャングリラゾーンのリニューアルオープン ●物件取得:博多筑紫通りセンタービル、(協議書締結)(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地) (資産運用会社) ●「福岡市 Well-being & SDGs 登録制度「マスター」」への登録	●「どんたく」3年ぶりにパレード開催 ●博多祇園山笠 3年ぶりに「追山笠」開催

(注) 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1回～第3回公募増資の発行価格については、5で除した値で記載しています。

用語 **サステナビリティ・リンク・ローン**
サステナビリティ・リンク・ローンとは、借り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をいう。

投資法人債
投資法人が投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)に基づいて発行する債券のことで、株式会社の社債に相当する。資金調達手段の一つとして発行し、不動産等の取得や既存物件の修繕費、借入金の返済や償還金の支払い等に充てる。

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

■ 竣工前
1957年当時のカネボウ工場。手前に国鉄線路と引込線が見えます。

「都市の劇場」というコンセプトの下、市街地再開発事業として1996年に開業した複合商業施設キャナルシティ博多。
福岡市の商業集積を形成する天神地区とJR博多駅を中心とするビジネス街の中間に位置し、歓楽街として有名な中洲、またかつて博多商人の街として栄え、博多山笠で全国的に有名な櫛田神社に近い場所に誕生しました。デザイン設計はアメリカの建築家、ジョン・ジャーディ。プロジェクトの計画地は、博多絹綿紡績会社(のちの鐘淵紡績博多支店工場、以下カネボウ工場)の跡地で、福岡市の中心にありながら、かつての近代社会を築いてきた都市機能を失ったまま忘れ去られていた土地でした。1977年、その跡地の一部、約3,000坪の土地を福岡地所株式会社が取得しました。当時はマンションとして再開発が計画されていましたが、「商都・博多の復興」の願いの下、構想が何度も練り直されました。1982年には、基本整備構想を策定、翌年には基本計画を発表しましたが、キーテナントの業績が悪化したため、再開発は一時延期になりました。1988年にようやく実現へ向けて大きな一歩を踏み出し、沈滞化していた博多エリアの中央部分を再浮上させ、博多エリア全体の均衡ある発展を促す起爆剤として、1996年4月20日キャナルシティ博多が開業しました。開業前に懸念されていた周辺道路の交通渋滞は、行政と連携して道路整備を行った上、上川端商店街との間をつなぐ歩道橋が設営され、キャナルシティ博多の開業とともに、上川端商店街はじめ周辺地域の活性化が広がっていきました。

出典:「Canal City Hakata Concept Book」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■ 竣工時
新たな都市機能として、天神・博多への回遊性を高めるとともに、周辺地域の「川端」と「住吉」間をつなげました。

■ 開業後
開業後2ヶ月で500万人が来場。周辺への大きな波及効果を生み出し、「都市の劇場」が誕生しました。

用語 **NAV**
投資信託の純資産総額のことで、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÷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(以下「本投資法人」)は、執行役員1名と監督役員2名で構成され、実際の投資運営は、資産運用会社である株式会社福岡リアルティ(以下「福岡リアルティ」)に委託しています。そこで、本資料では本投資法人と福岡リアルティを一体として捉え、ステークホルダーへの価値創造についての情報を報告することとしました。

福岡リート投資法人の基本理念

【Our Mission(目標)】

本投資法人は、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、取得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。

【Act Local(地の利を活かした運用)】

本投資法人及び株式会社福岡リアルティは、現在、投信法令及び金融商品取引法令上、上場不動産投資法人及びその資産運用会社として、唯一首都圏・関西圏以外に登記・登録されています。

本投資法人は、地域特化型REITとして地元における土地勘及び地元の行政や経済界をはじめとする広範なネットワークに依拠した情報の早さと厚みを活かし、情報収集力と物件のもつ収益性の把握力を高め、投資対象物件の選別や保有資産運営における差別化を図っています。

【Think Global(グローバルな発想)】

本投資法人は、IRを積極的に行うことにより、世界の資本市場に対し、説明責任を果たしていきます。併せて、資産運用会社のコーポレートガバナンス及びコンプライアンスに留意していきます。

本投資法人は、不動産や金融市場について、常に日本全体、そして世界全体の動きを見極め、グローバルな発想で資本市場の論理を斟酌して、資産運用に適切に反映していきます。

本投資法人は、常に投資家との対話を心掛け、説明責任を果たすことに重点を置き、厳しいコンプライアンス方針の下、投資家のために資産運用会社のファンドマネジメントスキルを活用していきます。

地域活性化と魅力ある街づくりへの貢献

本投資法人及び株式会社福岡リアルティは、国内外の優良な投資資金を地域の不動産金融市場へ呼び込むことが、福岡・九州地域の街づくりの活性化につながると考えています。街づくりや開発には直接関与しませんが、物件を取得することにより物件の売主に新たな資金がわたり、その資金の一部が新たな開発等に向けられることが期待されます。本投資法人には国内外からの資金が投入されますので、福岡・九州地域全体として新たな投資資金が流入することになります。このような観点から、福岡・九州地域の地域活性化と街づくりに貢献することができると考えています。

投資主に対しては、保有資産からの収益を分配することで、資金を還元します。

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を通じて、本投資法人の収益の安定を目指します。

投資方針	
投資対象エリア	投資タイプ
福岡都市圏 60-90%	商業施設 40-70%
その他九州地域(沖縄県及び山口県を含む) 10-30%	オフィスビル 20-50%
その他 0-10%	その他(物流施設、住居、ホテル等) 0-30%

株式会社福岡リアルティの役割と概要

株式会社福岡リアルティは、東京証券取引所、福岡証券取引所の不動産投資信託証券として上場している本投資法人の資産運用会社です。

本投資法人との委託契約に基づき、「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本投資法人より受託しています。

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職員41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。

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。

(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。

Our Mission

Act Local, Think Global

Vision

福岡・九州の魅力ある街づくり

主な経営資源(インプット)

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) ……**41.7%**
- 固定比率 ……**93.4%**

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
- 常駐役職員数(注) …… **41名**
- 資格保有者数(注)
  不動産鑑定士**1名**/弁護士**1名**/
  一級建築士**1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

事業活動

外部環境 ≫P.20

ESG課題への対応

サステナビリティ	≫P.29	環境に関する課題	≫P.32
社会に関する課題	≫P.36	組織に関する課題	≫P.38

リスクと機会 ≫P.22

保有物件 計33物件 ≫P.42

商業施設 11物件

オフィスビル 11物件

住居 5物件

物流施設 4物件

ホテル 2物件

アウトカム

財務資本
- TSR* 過去10年 **年率8.1%**
- 1口当たり分配金 **3,523円** /
  分配金利回り **4.1%**
- 格付 JCR:AA−(安定的)、R&I:A+(安定的)

製造資本
- NOI利回り **5.2%**
- 含み益 **43,026百万円**
- 1口当たりNAV **178,348円**

人的資本
- 資格保有率
  宅地建物取引士
  常勤役職員数41名中の **56.1%**/
  不動産証券化協会認定マスター
  常勤役職員数41名中の **43.9%**

知的資本
- IRの年間面談件数
  国内184件 国外22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(2021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8名)
- オフィス環境改善
  (打ち合わせブース、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)77.8%
- 保有物件における電気使用量、水消費量の削減
  電気使用量2019年比8.84%減
  水消費量2019年比31.14%減

ステークホルダーとの共創価値

顧客・テナント
運用戦略≫P.25
施設における取り組み≫P.34

<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
運用戦略≫P.25
地域密着への取り組み≫P.37

<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さまの利便性向上

従業員
サステナビリティ≫P.29
従業員への取り組み≫P.36
- 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やり甲斐のアップ
- 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
投資戦略≫P.24
福岡市内における再開発のプロジェクト≫P.21
- 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
投資戦略≫P.24
福岡市内における再開発のプロジェクト≫P.21
- 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
環境への取り組み≫P.32
- 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
- 九州の自然を生かした不動産開発への関与

関連するステークホルダー

顧客・テナント	地域社会	従業員	投資主・金融機関	スポンサー	環境・自然
全物件テナント総数 1,021	物件所在地6県の人口 合計約11,774千人	常勤役職員数 41名	投資主数 13,554名 取引のある金融機関数 22行	スポンサー 9社	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)
・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	・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	・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	・投資主総会 ・投資家向け説明会 ・1on1ミーティング(国内・海外)	・優良物件の拠出 ・継続的な情報交換 ・人材交流	・環境保全(節電・節水) ・グリーンビル認証

※2022年8月31日現在

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あわせた、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

価値創造活動

投資戦略 ≫P.24　**運用戦略** ≫P.25

財務戦略 ≫P.26　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	取得	運用	管理・評価・売却/入替
	地元に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	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	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	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
価値を創出するプロセスの強み・特徴	・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	・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	・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	・健全な財務体質 ・安定した分配金配当の実現
関連する諸資本	・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)	・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)	・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)	・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)
更に強化するための課題と取り組み	・適正な業務実施に必要である優秀な人材の雇用 ・資産規模の拡大と高稼働率の実現	・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	・既存物件のNOI維持 ・本質的な環境への取り組み	・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.24	≫P.24	≫P.25	≫P.26

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　1,021
  - 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11,774千人
  - 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**　常勤役職員数　41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　13,554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

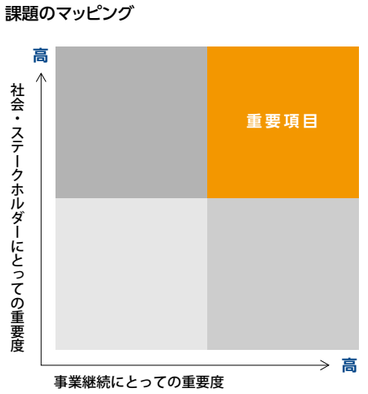
マテリアリティ

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さまからの要請・期待や本投資法人の事業への影響度・重要度などを踏まえて、サステナビリティへの取り組みに当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



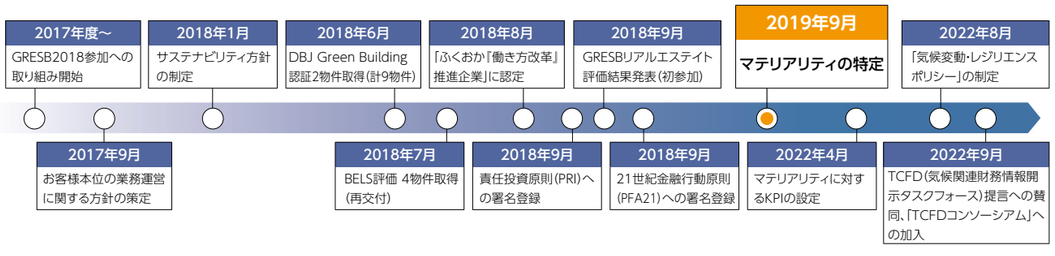
環境
- 環境負荷の低減
- 建築性能・環境性能の維持向上

社会
- 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)
- 福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献
- 地域社会との共創

ガバナンス
- 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

「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個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あゆみ



マテリアリティの特定プロセス

STEP 1

社会的課題の抽出

社会からの要請・社内外のステークホルダーの期待について、SDGs、ESG開示基準、評価機関調査項目、同業他社の状況等から社会的課題をリストアップ。

STEP 2

課題の絞り込みと優先付け

ステークホルダーにとっての重要度の観点と、事業リスク・機会を踏まえて本投資法人への影響度・重要度の観点から、抽出した課題を絞り込み、優先付けを実施。マテリアリティ(案)を作成。

STEP 3

経営レベルでの議論、妥当性の確認及び承認

マテリアリティ(案)について、資産運用会社の設置するサステナビリティ推進委員会で議論。さらにステークホルダーを代表して有識者より意見・助言を受け、妥当性を検証した上でマテリアリティを特定。最終的に、資産運用会社取締役会、本投資法人役員会に報告。

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.30	・(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%	
	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.35	・(2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上	
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)	
	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)	
	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)	
	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)	
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	・投資家との対話(回数) ・従業員サステナビリティ研修(回数) ≫P.38	
	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	・コンプライアンス研修(回数) ≫P.39	

マテリアリティの見直しプロセス

STEP 1

見直し対象項目を抽出

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項目を抽出。

STEP 2

第三者との意見交換

ステークホルダーとの対話や自社視点評価を交えて見直し案を作成し、第三者へ意見聴取。

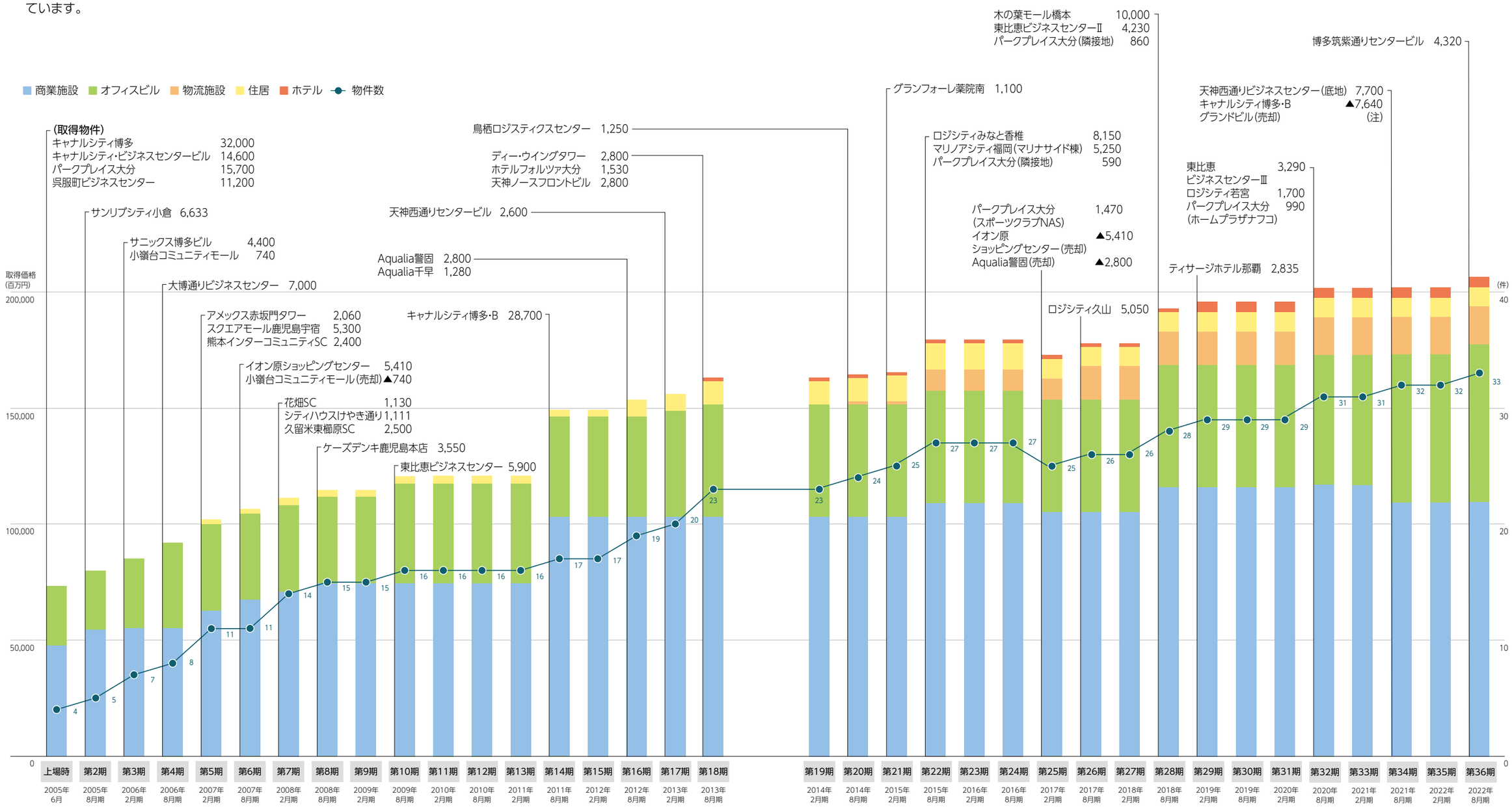
STEP 3

経営レベルでの検討、更新

第三者の意見を踏まえた見直し案を資産運用会社の設定するサステナビリティ推進委員会で議論し、マテリアリティを更新。最終的に、資産運用会社取締役会、本投資法人役員会に報告。

資産規模拡大の歩み

本投資法人は、「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、地元に資金を呼び込もう」という意志の下、長年にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出し得る物件に厳選投資し、継続的に資産規模の拡大を図っています。商業施設・オフィスビルに加えて物流施設・住居・ホテルなど、投資タイプを広げることでポートフォリオの多様化を行っています。

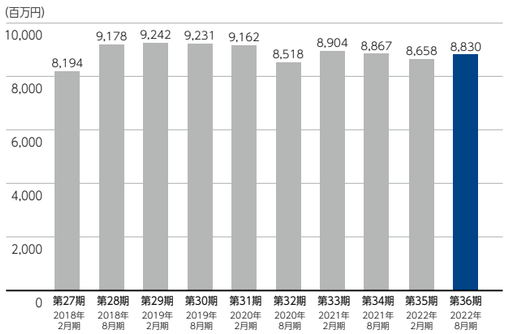


※金額は取得価格を記載しています。
(注) 共有持分の88.28%であり、金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

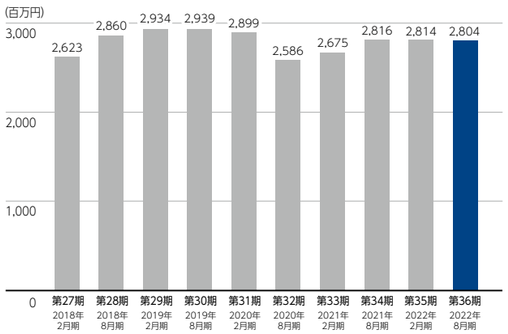
財務・非財務ハイライト（5年間グラフ）

財務ハイライト

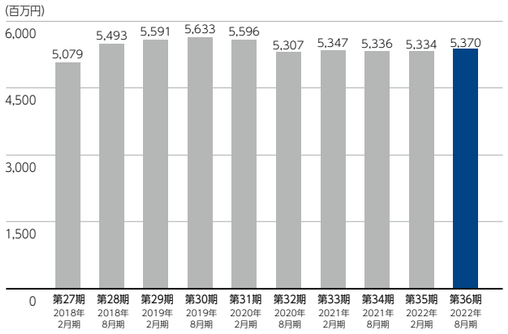
営業収益



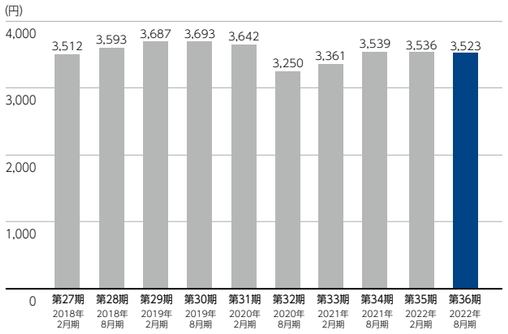
当期純利益



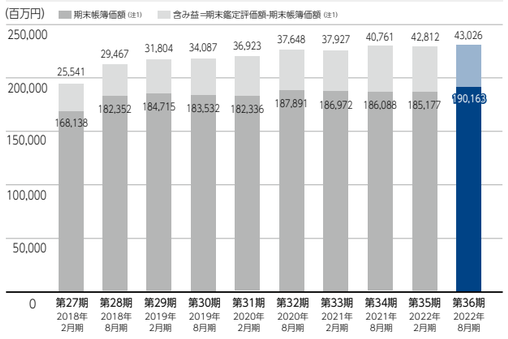
NOI*



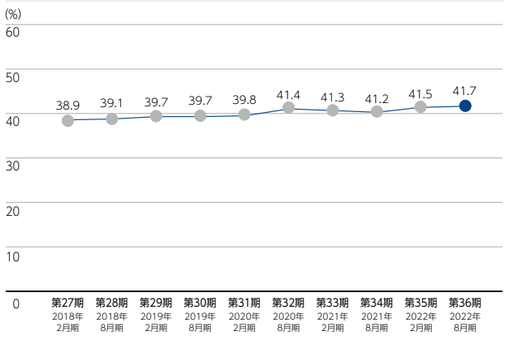
1口当たり分配金



鑑定評価額の推移（含み益）



LTV*



用語

NOI

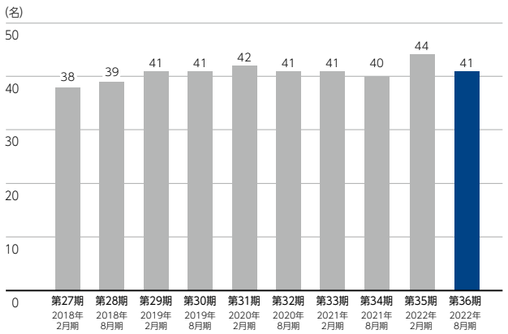
Net Operating Incomeの略称で、不動産賃貸事業やREITの運用で生じるキャッシュ・フローに該当し、半年や年間等決算期における賃料から管理費用や固定資産税等の諸経費を控除した純収益。現金支出に関係しない減価償却費や借入負債の支払い利息、税金は差し引かない。
不動産やREITの資産価値を評価する指標として使われ、企業価値評価の指標で営業キャッシュ・フローに相当するEBITDAと類似している。
不動産物件の理論価格を求めるには、NOIをキャップレート（還元利回り）と呼ぶ利回りで割って計算することが一般的に行われている。

LTV

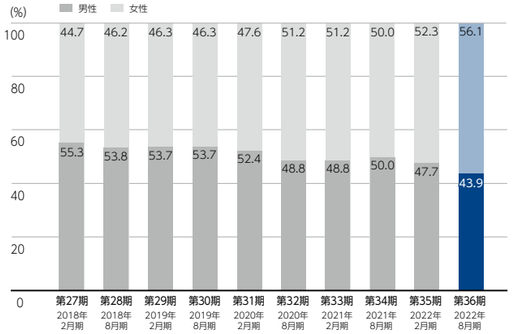
Loan to Valueの略称で、借入金比率を示す指標。借入金返済の安定度を測る尺度である。値が小さいほど、負債の元本償還に対する安全度が高いといえる。
【計算式】LTV（%）=（有利子負債総額÷総資産）×100

非財務ハイライト

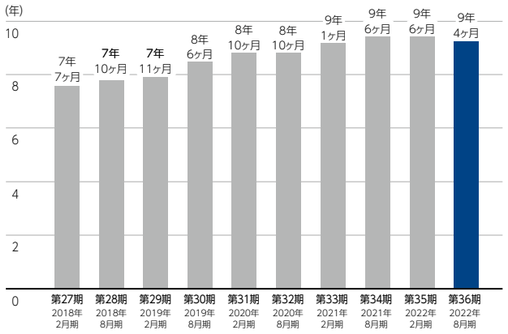
資産運用会社 常勤役職員数(注2)



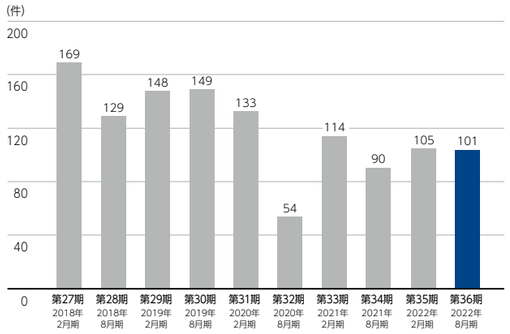
資産運用会社 常勤役職員男女比率(注3)



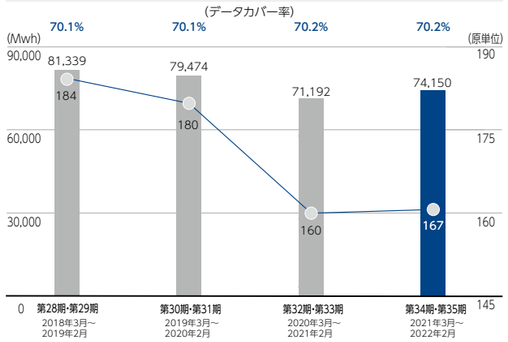
資産運用会社 常勤役職員勤続年数(注4)



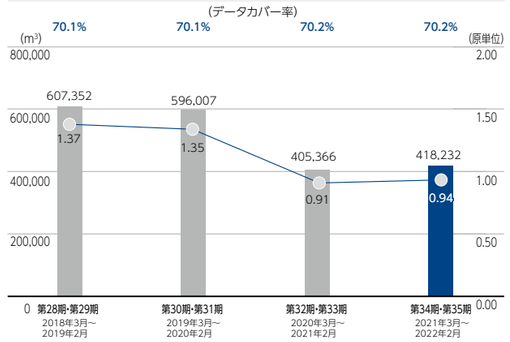
国内外IRミーティング件数(注5)



電気使用量(注6)



水消費量(注6)



(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) 常勤役職員数は、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、常勤役職員数に占める男女の比率を計算しています。 (注4) 従業員勤続年数は、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、実面談数が減少しています。
(注6) 商業施設4物件とオフィスビル7物件の合計11物件の合計値を記載しています。原単位は、延床面積（㎡）を稼働率で補正し計算しています。データカバー率は、全物件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、キャナルシティ・ビジネスセンタービルは、全館の電気使用量及び水消費量を合計しており、一部本投資法人の保有していない劇場部分の電気使用量及び水消費量を含みます。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。データは、4年分の掲載です。

株式会社福岡リアルティ
代表取締役社長
古池 善司

投資家との対話を続けた1年間を振り返ると、デベロッパーとは違った目線の重要性を感じました。

福岡リート投資法人（以下、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（以下、当社）の社長に就任して2年目に入りましたが、これまでのデベロッパーとは違った経験をさせて頂き、とても勉強になりました。われわれREIT業界というのは多くの場合、決算が年2回あり投資家と面談をしています。その度に投資家との対話の重要性について、改めて肌で感じています。

デベロッパーは、街づくりを自社の価値観で、自社でリスクを負って開発し、利益を得ます。一方で、REITのスキームというのは、投資家からの出資資本と、金融機関からの借入である負債で不動産を保有し、安定的な利益を得なくてはなりません。そこで、われわれの価値観だけではなく、投資家からも価値を認めて頂く必要があります。投資家の目線は、第一に配当という財務的な成果があると思いますが、いわゆるわれわれの目線だけでは、その実現が難しいこともあります。その辺りのギャップが見えてきたような1年間でした。

サステナビリティへの対応については、スポンサーと一体となって進めていきます。

昨今、投資や経営におけるサステナビリティの重要性が高まる中で、REITとしてサステナビリティについてどのように対応していくべきか、真剣に取り組む必要性を感じています。そこで、サステナビリティ関連の情報開示もこれから増やしていく所存です。一方、この辺りに関する投資家の関心や質問というのは、かなり温度差があるように感じています。私自身サステナビリティに対する取り組みについて前向きに捉えています。

また、当社のスポンサーである福岡地所株式会社は非上場企業であり、投資家や市場に向き合っているのは、われわれになります。したがって、われわれが投資家との対話や市場の関心を捉え、同社を巻き込んで一緒に取り組んでいくことが重要です。また、この1年間では、スポンサーのサステナビリティに対する意識や取り組みも前進していると思います。同社経営企画部門は、不動産開発において何に取り組むべきか、サステナビリティに目標を設定する動きも出ています。今後も当社サステナビリティ推進室と同部門が連携し、グループのアセットとして、何をどこまで達成するべきかという課題に向き合うことが必要です。本年は、マテリアリティにおける具体的なKPI・目標を設定しました。その実績を含む情報開示は積極的に行いたいと考えています。

当社のビジョンと本投資法人の戦略について

当社の基本理念は、九州という地域に特化した投資不動産を堅実に運営して、中長期に安定した分配金の配当を行うというREITとしてのミッションがあります。そして、Act LocalとThink Globalによって、地域活性化と魅力ある街づくりへ貢献することが、われわれのビジョンであり、今後もその方向性を変えることは考えていません。

すなわち、われわれの一番の特色である地域特化型という点は、私も街づくりを行ってきた立場から非常に共感できる特殊性です。一方で投資家が、その特殊性の価値をどこまで評価するかという点は悩ましいところです。REITの投資口の価格（バリュエーション）は、成長性（成長期待）に対する評価によって変わります。それが規模の成長性であれば、本投資法人は地域特化型であるため、首都圏を投資対象とするREITと比較した場合、不動産の取得スピードが遅いことが市場の評価ではマイナスになります。

しかし、保有する資産を通じて地域に貢献するという想いからすると、資産規模の成長だけを考えることはビジョンと一致しません。投資家の求める成長性を高めるため、首都圏・関西圏まで投資対象を広げ投資機会を増やすかというと、それはわれわれの方向性と異なることになります。したがって、福岡を中心に九州・沖縄で優良な不動産に投資を行い、不動産の運用を通じて、地域の活性化など、何に貢献できるかという点をしっかり考えて、REITを運営していきたいと思います。

今後の安定成長に向けて開発にも軸を置いた事業展開を目指します。

私自身、J-REITの銘柄の中で、本投資法人の評価が劣後してしまうことは、まったく意図していないので、やはり基本理念に沿って、安定した分配金の配当とNAV*の着実な成長は第一に考えつつ、物件取得には積極的に取り組む、あるいは、時価総額、資産総額を増やしていくことは大事だと考えます。しかし、地域特化というこだわりにおいては、自分達のビジネスフィールドである福岡を中心として九州・沖縄の街の発展に貢献したいと思っています。

首都圏の大手デベロッパーも、それぞれの想いをもって街づくりや地域社会への貢献に関与していると思います。われわれのスポンサーである福岡地所株式会社も街を面白くし、成長させることで、その結果として不動産の価値を上げるということを目指しています。そして、デベロッパーは、不動産流動性が高まっている中で、不動産のイグジット戦略を考えていくことになります。

そういった意味では、投資法人とデベロッパーは両輪だと考えています。デベロッパーが開発した物件をREITが取得して、適切に運営していく。しかし、当社及び本投資法人としても自立してやっていくような体制が必要と考えます。今回運用ガイドラインを改正し、より柔軟に開発物件への投資を行えるようにしました。その趣旨は、スポンサー企業等のデベロッパーと共同して開発案件に取り組むことで、分配金の成長性に寄与すると考えたからです。つまり、デベロッパーのキャピタルゲインに相当する部分が取得簿価の引下げにつながり、相対的にNOIが高い物件を取得し得ることが期待できます。

保有不動産の適切な運用や成長のための人材について

保有不動産の価値は、取得後の運用によって変動します。また、運用においては、資産規模の拡大に伴い、物件数が増えれば必要なマンパワーも増えることとなります。当社はこれまでの経験値の積み上げによる人材成長、また研修等による人材育成、さらに配置の最適化を図ることで、効率的に対応できていると考えています。

当社は創業から間もなく20年となります。勤続15年目の社員を対象に永年勤続表彰を実施することで、ロイヤリティを高めたいと考えています。研修においては、これまでThink Globalを実践すべく、海外研修を実施しており、各社員の業務のニーズに合わせた北米への海外研修や、深圳への視察研修を実施してきました。また、資格取得補助制度も豊富なメニュー

用語 NAV
投資信託の純資産総額のことで、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÷発行済投資口総数

があり、多くの社員が不動産証券化協会認定マスターや宅地建物取引士等、不動産や金融に関する資格を取得しています。

こうしたこれまでの施策や実績により、2018年に「ふくおか『働き方改革』推進企業」に認定され、今年は「福岡市 Well-being & SDGs 登録制度『マスター』」に登録されました。現在も「ノー残業の推進」、「年次有給休暇取得の推進」、「子育てと仕事の両立支援」など、多様な働き方の推進を行っています。これからも人材の育成とさまざまな配慮は大切です。今後はビジネスの事業領域も増やしたいと思っていますので、人材力の強化と適正人員配置によって、成長のためのビジネスチャンスを捉えられるよう努力してまいります。

サステナビリティ目標の設定と保有物件の管理について

サステナビリティ関連の情報開示については喫緊の課題です。この1年間を振り返ると、今の運用物件の中でマテリアリティにおける数値目標を達成するための前提条件としてのデータ基盤はできてきました。われわれとスポンサーとが一緒になり、福岡地所グループの各社との連携で、データをストックして管理できるよう移行していきます。2021年4月には「2030年までにCO_2排出量削減35%、ゴミリサイクル率75%、グリーンビル認証取得率85%以上まで上げること」を目標に掲げました。また、2022年9月にはTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入しました。

ステークホルダーに対する価値創出についても、たとえばわれわれの物件に入居頂いているテナント様であれば、それぞれがもっているESGに対する価値観があると思います。それにわれわれとしても応える必要があります。また、テナント様の前提条件を満たす物件でないと、選ばれなくなることもあり、サステナビリティへの要求は強く意識しなければならないと思います。それがすなわち、物件の収益にも当然に影響が及んでくると思います。

全ての顧客を受け入れるためのベースとしても、必要な基準は満たすべきだと思います。しかしながら、開発中の物件に対してどこまで対応できているかと、一方で既に取得している物件ではどこまで事後的に対応できるか、といった各ケースでハードルが変わってくると思います。少なくとも、環境対応の観点でわれわれの物件が創出している価値についてテナントを中心としたステークホルダーに示していく必要があります。

おわりに一言「地元、街とともに」

私は、社員に対してよく朝礼でも話しますが、ミッションの一つであるAct Localの実践として「地域へのこだわり」や「地域密着」を大切にして欲しい。それらを経済的価値につなげることはなかなか難しいのですが、われわれが、地域のさまざまな活動、催しに参画でき、また参画していることは一つの強みだと思います。今年は3年ぶりに博多祇園山笠の舁き山が開催されました。私も最終日の追い山で八番山笠に台上がりをし、祭りの一役を担わせて頂きました。

2022年7月15日　追い山笠　台上がり（一番右側が代表取締役社長の古池です。）

大都市のデベロッパーは、物件を開発した後、運営面で地域へ深く入っていけるかというと、かなりハードルがあるでしょう。この福岡、九州で不動産を開発するデベロッパーと一緒に地元への貢献を考え、開発後の運営を担っている本投資法人と当社は、地域に根差した大家であり、これは地域特化型の強みだと思います。私自身は、その部分が特に重要である気がします。本来不動産は、なぜ開発するのか、開発によってどんな価値を提供できるのか、その後の運用はどうすればそれらの価値を実現し、高めていけるのかを連続して考えるべきであり、結果として地元、街の人に愛されることが不動産の開発やその後の運営に重要な影響をもってくると感じます。

本投資法人と当社は、そうした価値を常に考え、地域に愛される不動産の運営に注力してまいります。引き続きご支援をよろしくお願い致します。

古池 善司（こいけ ぜんじ）　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）。

コラム　～「博多祇園山笠とは?」～

博多祇園山笠とは、聖一国師が仁治二（1241）年、疫病除去のため施餓鬼棚に乗って祈祷水（甘露水）をまいたのが始まりで、これが災厄除去の祇園信仰と結びついて山笠神事として発展したといわれています。この1241年を起源として、2016年には博多祇園山笠が、ユネスコ無形文化遺産に登録され、世界に認められた祭りになりました。今年は782回目の開催となります。

山笠のお神輿には、「飾り山笠」と「舁き山笠」の2種類があります。「飾り山笠」は、担がれることはなく、毎年、祭の期間の7月1日から7月15日まで、福岡市内の所定の場所に飾られます。「舁き山笠」は、7月9日から各種行事が始まり、博多祇園山笠のクライマックスにあたる行事が「追い山笠」です。

今年は、新型コロナウイルスの影響により、3年ぶりの「舁き山笠」の開催となりました。

山笠では7つの「流」と呼ばれるものがあり、それぞれの山を舁き、「櫛田入り(注)」と「追い山笠コース」のタイムを競います。最初にスタートする山を「一番山」と呼び、この山は櫛田入りで「博多祝い唄（祝いめでた）」を許される唯一の特権が与えられ、毎年順番が変わります。櫛田神社に響き亘る博多祝い唄は迫力満点です。

午前4時59分、一番山笠の櫛田入り奉納を皮切りに、合計8つの山笠が次々に櫛田入りを行い、まだ薄暗い博多の街へと駆けだします。

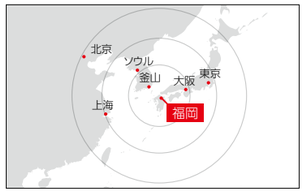
(注)「櫛田入り」とは、櫛田神社の境内に山笠を舁き入れて、境内にある旗を回ってから境内を出るまでのことをいいます。

追い山笠コースマップ

キャナルシティ博多にも毎年「飾り山笠」が奉納されます。

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ー都市」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

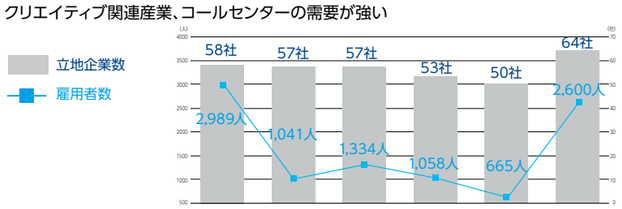
■ 国際金融機能誘致　TEAM FUKUOKA

福岡への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。（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」が、福岡市に拠点を設立することを決定。（2022年9月）

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



（内、主な分野・機能）	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
クリエイティブ関連産業	28社	40社	38社	38社	30社	41社
外国・外資系	18社	13社	14社	15社	12社	15社
コールセンター	12社	9社	7社	2社	8社	8社
本社機能等	3社	1社	7社	6社	0社	7社
国際金融	-	-	-	-	-	6社

出典:福岡市経済観光文化局「「本社機能・成長分野」の企業立地実績」の内容を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡市 3年連続 開業率日本一

開業率（2020年度） 7.2% 1位 21大都市中

出典:福岡市経済観光文化局「福岡市経済の概況（令和4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）
- スタートアップピザ
- 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・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 北別館跡地活用事業	2025年 11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ー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	2022年 12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。

■ 天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和（国家戦略特区）

① 航空法高さ制限の特例承認

- 市役所付近 約67m（15階） → 天神明治通り地区（渡辺通り中心より西側）約115m（26階）
- 天神明治通り地区（渡辺通り中心より東側）約76m（17階）～約100m（22階）
- 天神一丁目地区 約80m（18階）～約96m（21階）

② 容積率緩和制度（福岡市独自）

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

博多コネクティッド

■ 再開発案件

名称	竣工時期
⑨ 西日本シティ銀行新本店ビル建設予定地	2025年2月（予定）
⑩ 福岡東総合庁舎敷地有効活用事業	2024年3月（予定）
⑪ 博多イーストテラス	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）

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・広がりが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）

リスクと機会

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	● 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.34
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	● 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.35 ● 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	● 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	● 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 ≫ P.36 ● 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、賃料の下落等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	● 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.12-13 ≫ P.42-43 ● 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

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	● 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	● 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、資金調達の柔軟性と機動力の確保 ● 積極的なIR活動の実施 ≫ P.27
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	● 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	● 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	● 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	● 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。

投資戦略

投資部

執行役員 投資部長
神野 英哉

投資部は、地域特化型REITならではの情報収集力、地域連携力、物件観察力を活かし、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日々活動しています。

九州エリアの不動産売買市場は、引き続き地価及び建築費の上昇、底堅い賃貸需要、旺盛な投資需要を背景に活況を呈しており、福岡市においても見通しの明るいマクロ指標を背景に不動産価格の上昇が続いています。こうした環境下で利回りを重視した投資用不動産の取得は年々容易ではなくなっており、われわれとしても地元地域に根差した経営と地域連携によりいち早く有益な情報を入手し、投資の可能性を見極めた上で、優良物件の投資機会の確保に努めています。

足許では、スポンサーである福岡地所株式会社と共同で物流立地として魅力的な福岡市東区の人工島「アイランドシティ」の用地を将来取得することを約する協定書を福岡市と締結しました。本件は、投資用不動産の取得競争が続くと見込まれる福岡マーケットにおいて、過度な競争を回避して将来の投資機会を確保するもので、本投資法人の安定的な外部成長に貢献すると考えられます。また、本件は、福岡都市圏の物流機能の向上、物資流通の円滑化につながり、また雇用機会を新たに提供するものであり、地域活性化へ貢献するプロジェクトでもあります。

この度こうした取得手法の多様化を図るため、本年は運用ガイドラインにおける投資対象の取得手法を見直しました。これによって、一定のリスク管理と事業パートナーとの協働を前提に、REITとしても具体的な開発案件を検討することができるようになり、完成物件の取得と併せて物件取得手法の多様化による投資機会の拡大に寄与することが期待できます。将来的には取得物件の1割程度を目途に開発から手掛ける案件を探索したいと思っています。

今後の投資対象地域については、各地域における事業環境の状況や変化を見極めつつ検討を進めています。九州地域においては政策的な企業誘致等が進んでおり、各企業の事業内容やそれらに関連する事業において活動が活発化しています。そこで本投資法人においても投資クライテリアに基づき、ポートフォリオの充実、リスク分散、内部成長の継続を図ってまいります。また、昨今のサステナビリティへの配慮も物件取得において考慮すべき重要な要素になってきました。築浅物件では問題は少ないものの、古い物件では環境認証取得が難しいものもあり、そうした要素がCAPレートにまだ十分反映されていないように感じられます。

昨今の不動産市場はやや過熱気味な状況ではありますが、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してまいります。

運用戦略

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実現しています。

新型コロナウイルス感染症による影響の長期化により2022年もポートフォリオの一部において引き続き厳しい事業環境となりましたが、保有不動産全体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。

「パークプレイス大分」では子どもの遊びの好奇心を刺激する屋外環境「シャングリラ」のリニューアルを実施し、また大型新店導入を行い、集客機能強化を図りました。「キャナルシティ博多」においては、新規大型テナントと新店契約をしたり、地域社会との共創も視野に中長期的な事業戦略の立案に基づき、段階的なリニューアル計画に着手しました。「木の葉モール橋本」では、フードコート環境リニューアル、大型新店導入（ジーユー）、飲食店入替え（コメダ珈琲、他）など、引き続き感染拡大防止と施設環境や衛生上の安全確保に注力することで入居者様や施設来場者様が安心してご利用頂けるよう努めてまいりました。

オフィスビルのテナントにおいても一部の大型テナント退店に伴う計画的な埋め戻しを順調に進めています。建築性能や環境性能の視点においては、商業施設に限らずホテルやオフィスビル等のアセットも含めて、給排水や空調等の主要設備の更新や照明のLED化等を推進し、施設の安全性や衛生上の安心確保と各性能維持向上、省エネ等を併せて追求しながら、各資産の競争力維持に努めています。

今後は不動産のサステナビリティの視点をより一層重視し、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、テナントや従業員の就業環境や事業環境に対する施策も実施していくつもりです。

パークプレイス大分
リニューアルセレモニー
2022年4月

財務戦略

財務部

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影響から少しずつ回復の兆しが見えている中、東証REIT指数は、2021年初及び6月に一時的に大きく下げましたが、2022年9月時点においてコロナ前の水準である2,000ポイントを超える水準に戻っています。足許、日本銀行による金融緩和の継続による低金利環境が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。今まで以上に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。2022年8月期末の有利子負債比率は41.7%です。

次に、資金調達の柔軟性・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、金利水準に十分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。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も積極的に組み込んでいき、『環境』及び『社会』の課題解決に貢献していきます。

総借入額に対するサステナブルファイナンス比率は11.6%となりました。

資本戦略については、市場タイミングを捉えて、成長ドライバーの一つである外部成長に合わせて、資本調達を行っていきます。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、適切に検討していきます。

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6月	グリーンファイナンスでの調達(三井住友銀行のリファイナンスで16億円) >> P.33
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 (日本政策投資銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行で49億円)(注1)

(注1)2030年度までにCO_2排出量(原単位)の2019年比35%削減をサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(SPT)として設定し、その達成が貸付条件と連動します。SPT達成の場合、インセンティブとして2031年8月から弁済日までの間、借入時に決定した金利から優遇を受けられる契約となっています。

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。その一つとして、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、直接対面でのIR活動が制限される状況下、感染拡大の防止を最優先にしたIR活動を継続しています。具体的には、さまざまなウェブツールを駆使し効率的なミーティングを行うなど工夫を重ねています。足許、少しずつではありますが直接対面でのIR活動が可能となってきており、個人投資家向けの説明会なども含めて積極的に検討していきたいと考えています。また、地域特化型REITの魅力を理解してもらうため、投資主向け説明資料はストーリーやビジュアルにこだわっています。過去には、「IR 優良企業奨励賞(2014年)(注2)」や「IR グッドビジュアル賞(2017年、2019年)(注3)」を受賞するなどの外部から高い評価を受けています。ウェブサイトにおいては、2021年度「総合・業種別」ランキングで最優秀サイトを受賞しました。

最後になりますが、長期的な目線ももってサステナビリティ向上へ積極的に取り組んでいくことが、投資主の最善の利益を図る上でも不可欠だと考えています。われわれは、統合報告書、ウェブサイトや決算説明資料等でその取り組みについて分かりやすく伝えてまいります。

(注2)一般社団法人日本IR協議会主催
(注3)日興アイ・アール株式会社主催の「全上場企業ホームページ充実度ランキング」

■ 福岡リート投資法人のIR活動の実績

	2019年9月～2020年8月	2020年9月～2021年8月	2021年9月～2022年8月
決算説明会	2件	2件	2件
国内IR(注4)	147件	166件	184件
海外IR(注4)	40件	38件	22件
個人投資家向けIR(注5)	6件	7件	5件

(注4)電話会議等含む
(注5)個人投資家向け決算説明会含む

財務戦略

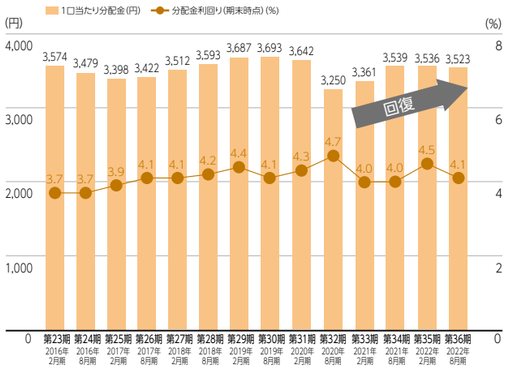
分配金とTSR

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3.8%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8.1%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。

■ 図1 過去の分配金と分配金利回り推移



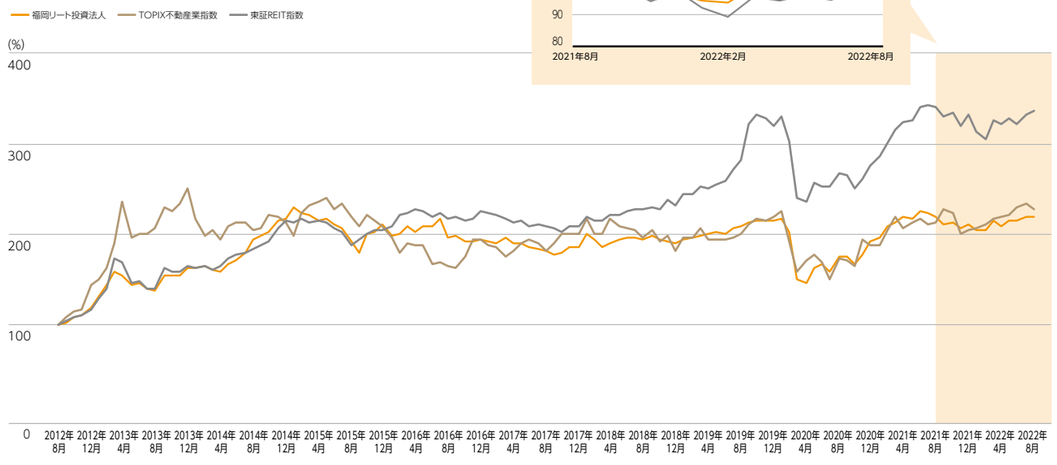
※分配金利回り=(1口当たり分配金÷運用日数×365)÷期末投資口価格

■ 表1 過去10年間のTSR

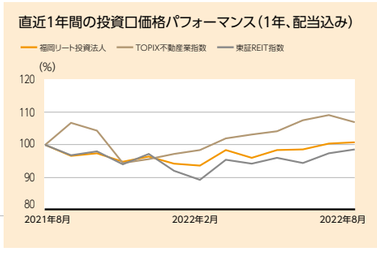
	直近1年	過去3年		過去5年		過去10年	
		累積	年率	累積	年率	累積	年率
福岡リート投資法人	-0.9%	7.2%	2.3%	25.2%	4.6%	118.6%	8.1%
TOPIX不動産業指数	6.9%	14.0%	4.5%	25.0%	4.6%	126.5%	8.5%
東証REIT指数	-1.5%	19.3%	6.1%	60.0%	9.9%	232.3%	12.8%

※年率換算は累積リターンの幾何平均

■ 図2 投資口価格パフォーマンス(10年、配当込み)



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、2012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、2022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、2021年8月31日の投資口価格を100として指数化しています。

サステナビリティ

企画部

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始め、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

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。

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の評価は取得しています。2022年も2021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。

マテリアリティとESGへの取り組み

サステナビリティへの取り組みにあたって、初回の統合報告書を発行した2019年に、当社として初めてマテリアリティを特定しました。今年の4月には、各マテリアリティに対して、目標・KPIを設定しています。各マテリアリティへの取り組み状況は次の通りです。

環境

「環境」については、保有不動産において、LED化の推進等を行っています。今年度も、商業施設においてLED化を推進する工事を予定しています。またPM会社と協議を行い、設備更新のタイミングでエネルギー消費量の削減を推進し、2030年までにCO_2排出量を2019年比で35%削減することを目標にしています。また、グリーンビルディング認証の取得を推進しており、現在は77.8%の環境認証取得率ですが、今後は、既存物件の環境性能の維持向上、外部取得物件の選別等により、2030年にグリーンビル認証取得率85%以上を目標にしています。

社会

「社会」への取り組みのひとつとして、従業員に向けた魅力ある職場の実現を目指しています。当社は2018年に、福岡市が実施する「ふくおか『働き方改革』推進企業認定事業」において、推進企業として認定されました。自己啓発の支援などによる生産性向上への取り組みや、ノー残業推進のキャンペーン等の実績が評価されました。

また、福岡市は、2022年に全国で初めて、「暮らしの満足度の向上」と「持続可能な環境・社会・経済」の実現を目指して働く人の「Well-being向上」と「SDGs達成」に向けて取り組む事業者を登録する「福岡市Well-being&SDGs登録制度」を設けました。当社はマスターとして登録認定されています。

地域情報の発信も積極的に実施しており、2010年からTwitterによる情報発信を積極的に展開しています。

ガバナンス

「ガバナンス」については、2017年金融庁の「顧客本位の業務運営に関する原則」を受け、当社では7つの原則を全て採択し、「お客様本位の業務運営に関する方針」を策定しました。以後、その取り組み状況について、情報開示を行っています。さらにリスクマネジメントについては、リスクマトリックスの更新等を適時行っているほか、BCP対策としての訓練を定期的に実施し、実効性の確認を行っています。

サステナビリティファイナンス

サステナビリティファイナンスについては、2019年7月に九州に本社を置く企業として初めて、またJ-REITとしても初のシンジケーション方式のグリーンローンを行いました。その後も、長崎大学の新型コロナウイルスワクチン開発研究資金への寄付が付いた借入や、サステナビリティ・リンク・ローンによる借入を行いました。後者は、シンジケーション方式で、当社のスポンサーである日本政策投資銀行がコーディネーターとなり、西日本シティ銀行及び福岡銀行の連携により組成しています。本件借入を通して、各スポンサー金融機関、福岡リート投資法人及び当社が一体となって、環境への配慮を通じたパフォーマンス・ターゲットを設定しCO_2排出量削減に取り組んでいきます。

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）

現在注力しているのはTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）です。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（強靭性・回復力）に係る取り組み方針として2022年9月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を定めました。TCFD提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFD コンソーシアム」へ加入しました。

気候関連リスク・機会を評価し、財務上の影響を把握、開示することが求められています。また、影響を評価し戦略を策定するためのリスクや機会を検討する「シナリオ分析」に着手しています。

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まいります。

■ 気候変動シナリオ分析

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

				4℃シナリオ			1.5℃シナリオ		
		リスクと機会の要因	財務的な影響	短期	中期	長期	短期	中期	長期
移行リスク	政策と法	炭素税等の導入による CO_2 排出に対する課税	保有物件の CO_2 排出量に対する税負担の増加	小	小	小	小	中	中
		既存不動産における省エネ基準の強化、炭素排出関連規制の導入	対応のための改修費用の負担増 環境認証取得用の増加	小	小	小	小	中	大
		省エネ法の排出量報告義務が厳格化	報告対応のための外部業者への支払等負担の増加	小	小	小	小	小	小
	技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	保有物件の設備の技術的陳腐化を防止する新技術導入の費用が増加	小	小	小	小	中	大
	市場	環境性能に関する社会的価値観の変化	環境性能の悪い物件に対する資金調達コストの増加	小	小	小	小	小	小
		保有物件の環境対応遅れによる資産価値の低下	環境対応遅れによる機関投資家の投資意欲が相対的に低下	小	小	小	小	小	小
		移行リスクの重要性増大	移行リスクが高いと評価されることにより資金調達コストが増加	小	小	小	小	小	小
		環境性能に対する価値の向上	DBJ グリーンビル認証等、環境認証未取得による物件価値低下と平均賃料の下落	小	小	小	小	中	大
		テナントの環境性能に対するニーズ	保有物件の環境性能が相対的に下がり、座礁資産化することによる収益の減少	小	小	小	小	中	大
物理的リスク	急性	台風・集中豪雨による保有物件に対する被害	修繕費・保険料の増加：浸水による営業機会の損失、浸水リスクの高い保有物件の資産価値減少、対策費用増加	小	小	中	小	小	小
	慢性	海面上昇による低海抜にある保有物件の浸水	浸水対策の増加	小	小	中	小	小	小
		気温上昇による空気需要が増加	空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	小	小	中	小	小	小
機会	エネルギー源	敷地内再エネの導入	外部調達する光熱費の削減	小	小	小	小	小	小
	製品・サービス	低排出な設備・サービスの提供によるテナント・入居者・利用者への訴求	テナント・入居者誘致による収入増	小	小	小	小	中	大
	市場	テナント・入居者の嗜好の変化に合わせた賃貸物件を継続的に提供 / 新規顧客層の開拓	賃料引き上げ、獲得・確保改善により収入増加	小	小	小	小	中	大
		新規投資家層の開拓	グリーンボンドの活用・環境問題を重視する投資家への対応・訴求による資金調達料の増加、調達コストの低下	小	小	小	小	小	小

環境に関する課題

関連するマテリアリティ
・環境負荷の低減

投 投資法人　運 資産運用会社

環境への取り組み 投

商業施設 自然環境の保全・創出

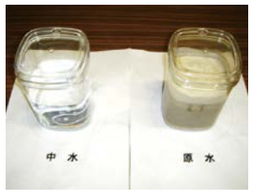
キャナルシティ博多とパークプレイス大分では、共用部の緑化や水場の配置、日陰空間の創出等により、さまざまな自然環境との共生を心掛けた取り組みを行っています。生物多様性の確保に資する野生動植物の生息・生育環境を形成するとともに、従業員・来場顧客への安らぎの場及び自然とのふれあいの場を提供しています。

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)
- サニックス博多ビル(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)

サニックス博多ビルでのLED化実例

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。

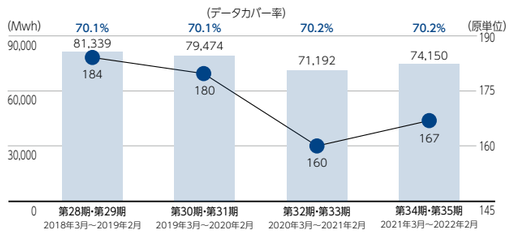
屋上パネル

ロジシティ久山

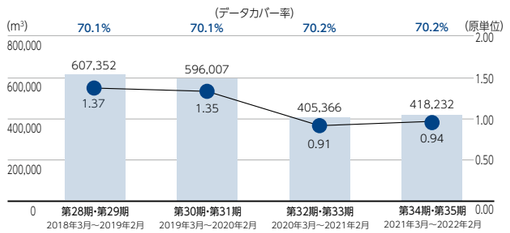
環境パフォーマンスデータ 投

2022年2月期の実績は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて休館していた期間に比べて増加していますが、2019年2月期比では電気使用量8.84%、水消費量31.14%減少しました。

■ 電気使用量



■ 水消費量



※商業施設4物件とオフィスビル7物件の合計11物件の合計値を記載しています。原単位は、延床面積(㎡)を稼働率で補正し計算しています。データカバー率は、全物件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、キャナルシティ・ビジネスセンタービルは、全館の電気使用量及び水消費量を合計しており、一部本投資法人の保有していない劇場部分の電気使用量及び水消費量を含みます。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。

グリーンファイナンス 投

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ワクチン開発研究等の資金として寄付
NEW 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)
NEW 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)

(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(JCR)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)CO_2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月から弁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(JCR)から第三者意見を取得しています。

用語
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。
グリーンローン
資金使途を環境に配慮した事業への用途に限定したローンをいう。
サステナビリティ・リンク・ローン
サステナビリティ・リンク・ローンとは、借り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をいう。

環境に関する課題

関連するマテリアリティ
・建設性能・環境性能の維持向上

投 投資法人　運 資産運用会社

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 フードコートの改修 NEW

木の葉モール橋本では、土日繁忙時間帯の席数不足や環境改善のため、フードコートを改修しました。客席数を増席したほか、お子様連れのお客様にも使用して頂きやすい親切な設備を兼ね備えた客席など、利用者のニーズに合わせた客席を提供しています。

キッズボックス席

離乳食席

ガーデンコート席

オフィスビル 共用部の改修 NEW

サニックス博多ビルでは、建物の美観維持及びテナント満足度向上のため、共用部を改修しました。

before

after

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。

キャナルシティ博多(ノースビル側)

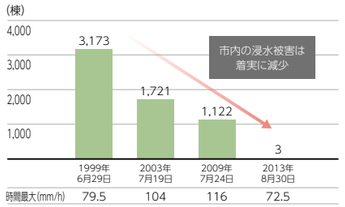
キャナルシティ・ビジネスセンタービル

■ 市内の雨水貯留施設貯留能力

1999年度 貯留施設なし ▶ 2022年度 128,300m³

雨水整備水準を時間雨量59.1mm → 79.5mmまで引き上げ(都心部)

■ 市内における浸水被害の状況



2000年度~2022年度の間で
雨水排水能力が大幅に向上

2000年度の事業着手以降
浸水被害が着実に減少

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、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

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。

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)。2022年は11月に実施しました。

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

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。

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment
21世紀金融行動原則

■ GRESB2022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2022年に実施された、GRESBリアルエステイト評価において、「グリーンスター」及びGRESBレーティング「4スター(5段階評価)」、GRESB開示評価において最高位「Aレベル」の評価を取得しました。

GRESB ★★★★☆ 2022

■ グリーンビル認証取得率

2022年8月末の全保有物件におけるグリーンビル認証の取得率は77.8%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12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、「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4物件が認証を取得しています。

77.8%
(延床面積ベース)

★★★★★	キャナルシティ博多(2022) キャナルシティ博多・B(2022)
★★★★	パークプレイス大分(2022) 木の葉モール橋本(2020)
★★★	キャナルシティ・ビジネスセンタービル(2022) 呉服町ビジネスセンター(2022) 東比恵ビジネスセンター(2022) ロジシティみなと香椎(2020) ロジシティ久山(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)

DBJ Green Building

BELS

東比恵ビジネスセンター
(2016年3月初回取得)

東比恵ビジネスセンターII
(2015年9月初回取得)

ロジシティみなと香椎
(2015年5月初回取得)

ロジシティ久山
(2016年3月初回取得)

社会に関する課題

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 ※2022年8月31日現在

社員平均勤続年数

9年4ヶ月

常勤役職員数

41名(男性18名 女性23名)※男性:43.9%女性:56.1%

・スポンサーからの出向	3名
・スポンサー等への出向	8名

有資格者数(延べ人数)

・宅地建物取引士	23名
・不動産証券化協会認定マスター	18名
・ビル経営管理士	3名
・経営学修士	2名
・日本証券アナリスト協会認定アナリスト	2名
・一級建築士	1名
・不動産鑑定士	1名
・弁護士	1名
・行政書士	1名
・中小企業診断士	1名
・管理業務主任者	1名

柔軟な働き方の支援

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

社員向け研修

・公益財団法人九州経済調査協会の定例講演会
・コンプライアンス研修
・サステナビリティ研修
・介護研修
・社内レクリエーション
等

キャリア形成支援

・従業員満足度調査の実施
・自己申告制度
・キャリア面談
・出向制度(スポンサー等への出向)
・契約社員から正社員への登用制度
・各役職層に応じた研修プログラム提供
・資格取得補助制度(不動産証券化協会認定マスター、宅地建物取引士等)
・語学学習支援
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)
・新型コロナウイルス感染拡大防止に対する取り組み(事務所出入口への検温サーモモニター設置、飛沫防止パネルやオゾン除菌機器の設置、マスク・体温計・消毒液の配布、テーブル・椅子・ドアノブ等の定期的な消毒等)
・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
・コロナワクチン職域接種の実施、ワクチン接種翌日休調不良時の特別休暇
・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

検温サーモモニターの設置

NEW

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)

NEW

福岡市Well-being & SDGs 登録制度「マスター」へ登録(2022年7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ビル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
・サステナビリティ研修
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、「博多ひ～んやり!打ち水」を実施。資産運用会社従業員も参加。

クリーンデイ

資産運用会社役職員が地域清掃活動に積極的に参加(2022年9月15日時点通算300回)。

地域イベントへの参加

毎年博多祇園山笠に資産運用会社従業員が参加。八番山笠 上川端通の台上がりを代表取締役社長 古池善司が務めました。

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や青少年の非行防止に積極的に努めています。

各種イベントの開催

キャナルシティ博多では、地元高等学校との環境啓発活動Blue Earth Project「エコ給水キャンペーン」を実施。館内の飲食店舗が参加し、マイボトルを持参したお客様へ無料で飲料水を提供しました。
(期間:2022年9月17日～25日)

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

2022年で12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。今年は、新型コロナウイルスの影響によりオンライン機能と対面のハイブリッド形式で開催。

■ 開催内容

日程	テーマと講師
第1回 2022年7月	**「これからの情報開示と投資家対話―ESG、コロナ後、人的資本などを中心に―」** 一橋大学大学院経営管理研究科　教授　円谷 昭一様 (一般社団法人日本IR協議会　客員研究員) ※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。

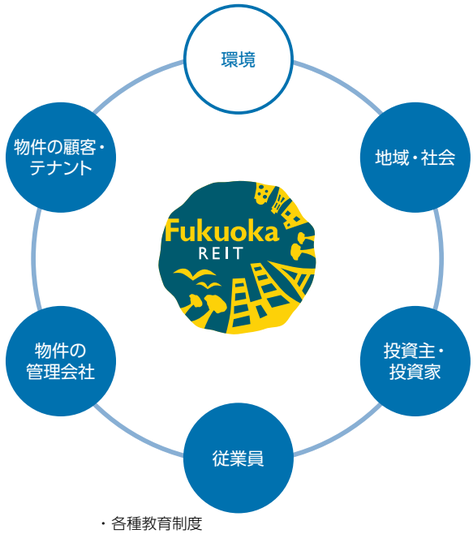
組織に関する課題

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

投 投資法人　運 資産運用会社

ステークホルダーエンゲージメント 投 運

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し、本投資法人のESGの取り組みに活かしてまいります。



・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
・環境・社会への取り組みに関する協働

・施設共用部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
・不動産金融経済教育
・財務情報/非財務情報の適時開示
・福岡証券取引所にて決算発表の実施

・定期的なミーティングを通じた課題共有
・管理会社の評価とフィードバック
・ESG研修

・投資主総会
・投資家向け説明会
（機関投資家・個人投資家）
・1on1ミーティング（国内・海外）
・財務情報/非財務情報の適時開示

・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・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。新型コロナウイルス感染拡大防止のため、国内外の機関投資家、個人投資家に向けたIR活動においては、オンライン形式を中心としたさまざまなIR活動を行っています。

・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。働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

コーポレートガバナンス 投 運

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

私たちは上場リート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。
私たちは、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、自分たち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。

リスク管理・コンプライアンスへの取り組み

■ 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。

■ 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。

■ 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。

監督役員　川庄 康夫　投資口保有（無）
執行役員　古池 善司　投資口保有（5口）
監督役員　田邊 俊　投資口保有（無）

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。

■ 意思決定プロセス

所管部による起案
↓
コンプライアンス部長による審査
↓
投資運用委員会による審議
↓
コンプライアンス評価委員会による審議・決裁
↓
取締役会による決裁・意思決定報告
↓
福岡リート投資法人役員会

外部専門家による第三者評価

［鑑定評価］
- 一般財団法人日本不動産研究所
- 株式会社谷澤総合鑑定所
- 大和不動産鑑定株式会社

［マーケットレポート］
- 商圏、競合状況分析
- 適正賃料水準　　等

［エンジニアリングレポート］*
- 遵法性、耐震性
- 土壌汚染、有害物質、使用状況確認
- 再調達価格、長期修繕維持更新費用　等

（注）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

	2019年10月～2020年9月	2020年10月～2021年9月	2021年10月～2022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	6件
サステナビリティ研修	1件	2件	3件

■ 株式会社福岡リアルティ 役員体制

取締役（非常勤）小原 千尚　取締役（非常勤）紫牟田 洋志　代表取締役社長 古池 善司　取締役（非常勤）橋本 上　監査役（非常勤）田坂 正則

外部環境データ

コンパクトシティ福岡

福岡市は、中心市街地である天神から半径3km圏内に博多駅、博多港・中央ふ頭、福岡空港という陸・海・空の交通アクセス拠点が位置するコンパクトシティです。福岡空港から市街地へは、福岡市営地下鉄で、博多まで約5分、天神まで約10分で移動できます。

通勤時間は約6割の方が30分未満と東京の約半分。また、2023年3月には、地下鉄七隈線延伸事業により天神南と博多駅がつながり、更なる利便性の向上が期待されます。

地下鉄七隈線延伸事業

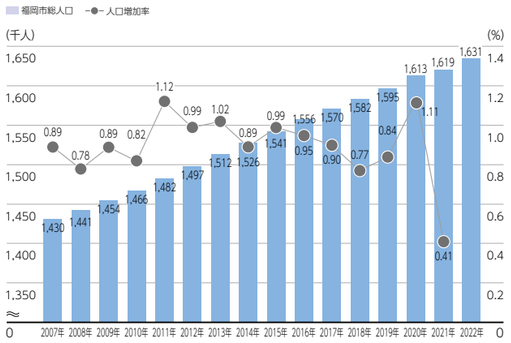
天神と博多をつなぐ七隈線延伸事業の中間駅である「櫛田神社前駅」出入口は本投資法人の旗艦物件であるキャナルシティ博多に隣接します。

出典：福岡市交通局「地下鉄七隈線延伸事業（平成31年4月）リーフレット」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。

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。

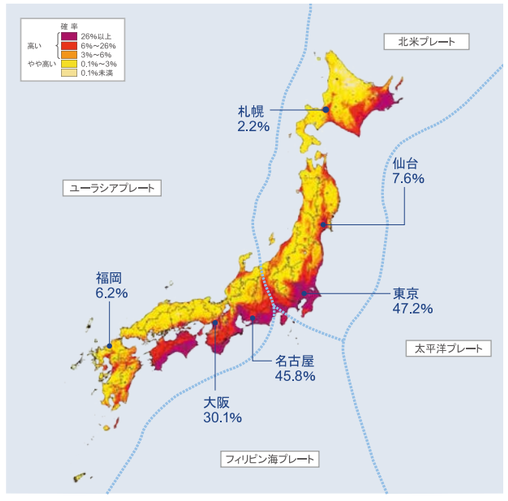
■ 福岡市の総人口及び人口増加率



※2007年から2021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。2022年の総人口は、10月1日時点の数値のため、人口増加率は含みません。
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。

■ 確率論的地震予測地図

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・前地震）（基準日2020年1月1日）

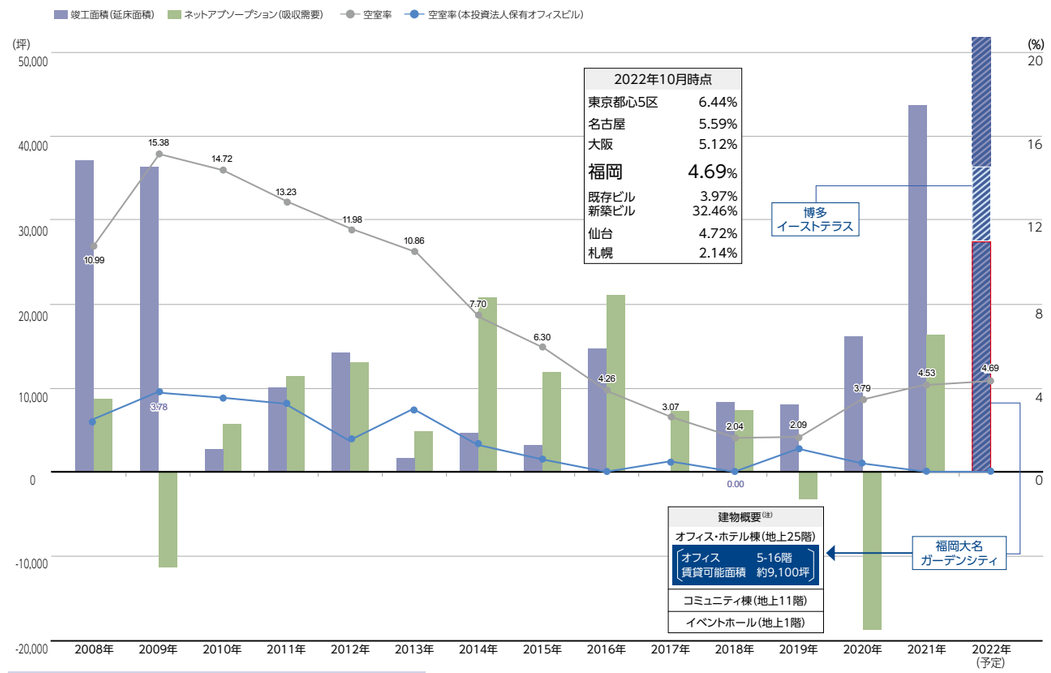


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイトのデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡のオフィス・物流市況

福岡のオフィスビル市場は底堅く、物流施設の需要も堅調です。

■ 福岡ビジネス地区/空室率とオフィスビルの需給動向

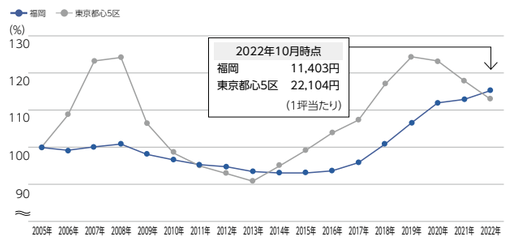


竣工面積（延床面積）は共用部分等の面積を含むため、賃貸可能面積とは異なります。

※2008年から2021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。2022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。
※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市ごとに、定めるビジネス地区及びビルをいいます。
※ネットアブソープション（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月末時点の稼働面積から前年12月末時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。2022年の竣工面積（延床面積）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。
（注）福岡市及び事業主体の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。

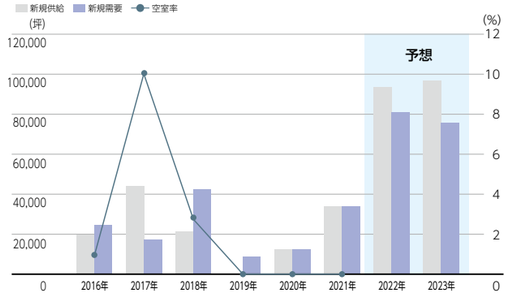
■ 福岡ビジネス地区/平均募集賃料の推移（2005年を100とした場合）

福岡ビジネス地区の平均募集賃料は2020年1月から2022年10月の間で7.0%上昇



※2005年から2021年のデータは、12月時点の数値を基に記載しています。
出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」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。

■ 北部九州の物流施設の需給と空室率



※福岡県及び佐賀県における延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が対象となります。
出典：シービーアールイー株式会社のデータを基に、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(2022年8月31日現在)

■ 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)

保有物件数
33物件

取得価格合計
206,339百万円

※取得価格については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名/取得時期/取得価格

■ 商業施設 保有11物件

1 キャナルシティ博多/2004年11月9日/32,000百万円

2 キャナルシティ博多・B/2011年3月2日/21,060百万円

3 パークプレイス大分/2004年11月9日/19,610百万円

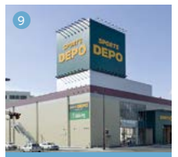
4 サンリブシティ小倉/2005年7月1日/6,633百万円

5 木の葉モール橋本/2018年3月1日/10,000百万円

6 スクエアモール鹿児島宇宿/2006年9月28日/5,300百万円

7 熊本インターコミュニティSC/2006年11月30日/2,400百万円

8 花畑SC/2007年9月3日/1,130百万円

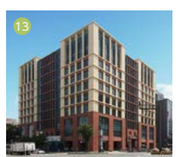

9 久留米東櫛原SC/2008年2月1日/2,500百万円

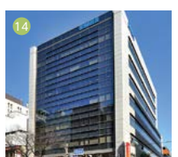
10 ケーズデンキ鹿児島本店/2008年3月27日/3,550百万円

11 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

■ オフィスビル 保有11物件

12 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


13 呉服町ビジネスセンター/2004年11月9日/11,200百万円


14 サニックス博多ビル/2005年9月30日/4,400百万円

15 大博通りビジネスセンター/2006年3月16日/7,000百万円

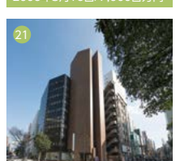
16 東比恵ビジネスセンター/2009年3月13日/5,900百万円

17 天神西通りセンタービル/2013年2月1日/2,600百万円

18 天神ノースフロントビル/2013年3月28日/2,800百万円

19 東比恵ビジネスセンターII/2018年3月1日/4,230百万円

20 東比恵ビジネスセンターIII/2020年5月29日/3,290百万円


21 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

22 NEW 博多筑紫通りセンタービル/2022年3月1日/4,320百万円

■ その他(物流施設、住居、その他) 保有11物件

23 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

24 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

25 ロジシティ久山(物流施設)/2017年6月1日/5,050百万円

26 ロジシティ若宮(物流施設)/2020年6月30日/1,700百万円

27 アメックス赤坂門タワー(住居)/2006年9月1日/2,060百万円

28 シティハウスけやき通り(住居)/2007年12月20日/1,111百万円

29 Aqualia千早(住居)/2012年3月1日/1,280百万円

30 ディー・ウイングタワー(住居)/2013年3月1日/2,800百万円

31 グランフォーレ薬院南(住居)/2014年11月4日/1,100百万円

32 ホテルフォルツァ大分(ホテル)/2013年3月1日/1,530百万円

33 ディサージホテル那覇(ホテル)/2018年12月7日/2,835百万円

A (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

財務・非財務ハイライト（11年間22期サマリー）

	第15期 2012年2月期	第16期 2012年8月期	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
財務情報																						
業績概況(百万円)																						
営業収益	6,931	7,094	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
営業利益	2,637	2,595	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
経常利益	2,046	2,005	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
当期純利益	2,045	1,992	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
NOI	4,351	4,372	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
財政状態(百万円)																						
総資産	155,792	159,601	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
純資産	71,222	71,170	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
有利子負債	69,425	73,350	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
有利子負債比率(%)	44.6	46.0	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
減価償却費	1,177	1,242	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
資本的支出	1,031	1,285	431	612	848	740	328	445	630	665	1,789	741	600	657	947	476	465	790	687	445	600	1,946
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	3,677	3,617	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
投資活動によるキャッシュ・フロー	-566	-6,016	-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
財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,153	1,881	-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
現金及び現金同等物の期末残高	8,154	7,637	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
1口当たりの指標(円)																						
1口当たり分配金	3,324	3,238	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
EPS*（1口当たり当期純利益）	3,324	3,238	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
BPS*（1口当たり純資産）	115,762	115,676	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
1口当たりNAV	121,447	122,299	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
1口当たりFFO*	5,237	5,258	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
投資口情報																						
投資口価格(円)	107,200	109,600	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
発行済投資口総数(口)	615,250	615,250	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
非財務情報																						
従業員数(名)(注1)	38	35	36	40	40	34	35	38	41	39	40	38	38	39	41	41	42	41	41	40	44	41
従業員勤続年数(年)(注1)	5年2ヶ月	5年8ヶ月	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
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

*第25期に譲渡した「イオン原ショッピングセンター」、「Aqualia警固」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警固」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)資産運用会社における数値を記載しています。
(注2)国内外IRミーティング件数の第15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あるかを示すもので、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、賃料収入からどれだけのキャッシュ・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