FUKUOKA
REIT

FUKUOKA
REALTY

福岡リート投資法人

株式会社 福岡リアルティ

福岡リート投資法人
株式会社 福岡リアルティ

会社案内

福岡市博多区住吉1丁目2番25号　TEL：092-272-3900
https://www.fukuoka-reit.jp/
https://www.fukuoka-realty.jp/

# ACT LOCAL, THINK GLOBAL

## OUR MISSION

### 中長期的な投資主の皆様の利益最大化を目指す

福岡リート投資法人及び資産運用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。

## ACT LOCAL

### 地の利を活かした運用

福岡リート投資法人及び資産運用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、首都圏・関西圏以外に登記・登録されている数少ない会社の一つです。また地元における土地勘及び地元の行政や経済界を中心とする広範なネットワークに依拠した情報の早さと厚みを活かし、情報収集力と物件の持つ収益性の把握力を高め、投資対象物件の選別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

福岡リート投資法人及び資産運用会社福岡リアルティは、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、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。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。また、常に投資家との対話を心がけ、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、投資家のためにファンドマネジメントスキルを活用していきます。

# 福岡リート投資法人
Fukuoka REIT Coporation

## 日本初の地域特化型リート

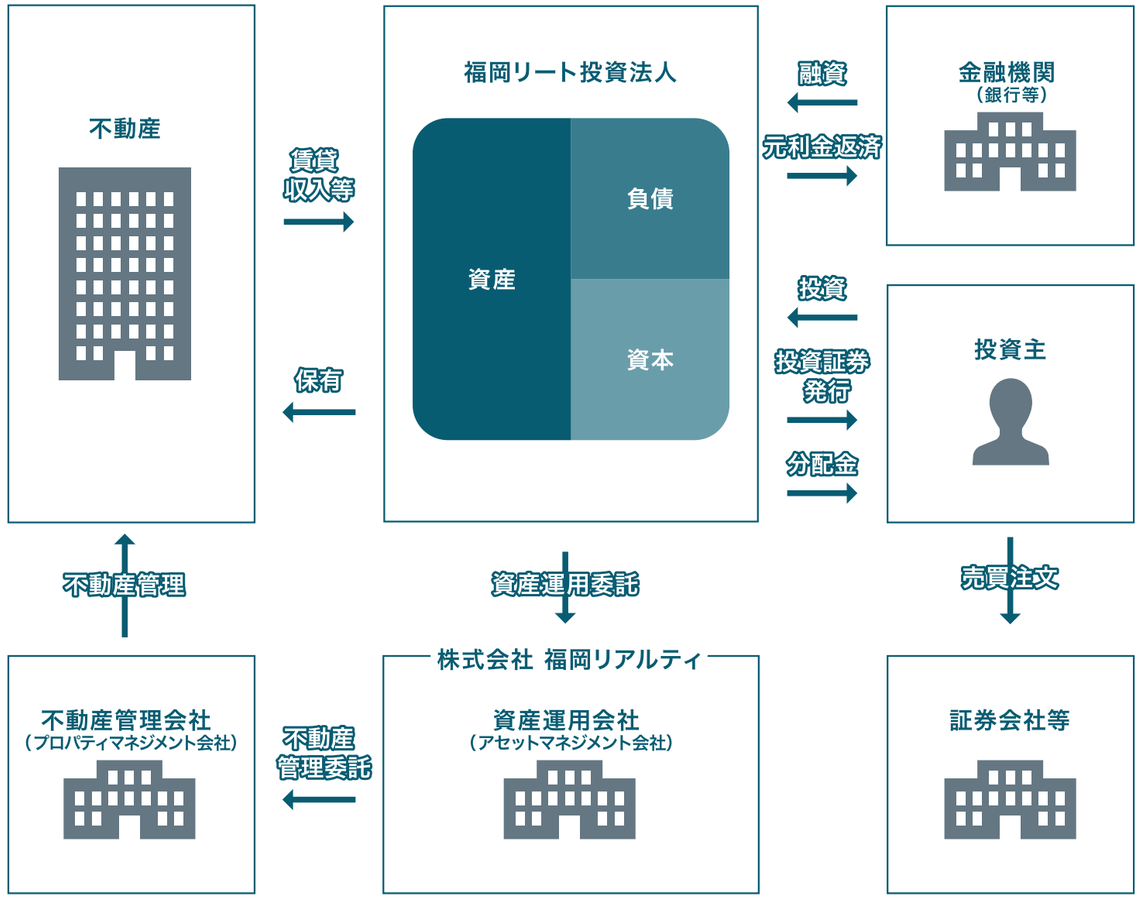
福岡リート投資法人（証券コード8968）は日本初の地域特化型リートとして、
2005年6月21日に東京証券取引所及び福岡証券取引所に上場しました。
福岡を中心とする九州全体及び山口県・沖縄県を投資対象エリアとし、主に商業施設やオフィスビルを運用しています。

## 会社概要

| | | | |
|---|---|---|---|
| 名　　称 | 福岡リート投資法人 | | |
| 証券コード | 8968 | | |
| 役　　員 | 執行役員　古池 善司<br>監督役員　川庄 康夫<br>田邊 俊 | | |
| 住　　所 | 福岡市博多区住吉1丁目2番25号 | | |
| 上 場 日 | 2005年6月21日（東京証券取引所、福岡証券取引所） | | |
| 連 絡 先 | 資産運用会社　株式会社福岡リアルティ | 電　　話 | 092-272-3900 |
| 沿　　革 | 2004年6月30日　設立企画人（株式会社福岡リアルティ）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人設立に係る届出<br>2004年7月 2日　投信法第166条に基づく本投資法人の設立登記<br>2004年7月15日　投信法第188条に基づく本投資法人登録の申請<br>2004年8月 5日　内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人登録（登録番号　福岡財務支局長　第1号）<br>2005年6月21日　東京証券取引所・福岡証券取引所に上場 | | |



## 福岡リート投資法人のスキーム




## 福岡リート投資法人の強み

- 地域特化型リートとしての運用実績
- 福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ
- 地元財界を中心としたスポンサー体制
- 安定的な財務基盤の確保
- 上場以来安定した分配金と着実な成長

## リートの社会的役割

リートは、一般的な個人投資家に不動産への小口投資を可能とする金融商品ですが、同時に、社会的にも大きな役割を担っています。不動産運用の専門家である資産運用会社は、立地・建物のグレード・耐震性の高さなどを考慮した上で、優良な物件を取得し、組み入れた後も、物件の価値を高めるために積極的なテナント募集活動やメンテナンスを行っており、社会インフラ整備に貢献しているといえます。また、物件の情報を詳細に開示し、不動産市場の透明度向上に寄与することで、適正な価格による取引を促しています。さらには、こうしたリートの活動が不動産の流動化を促進し、不動産市場の活性化・安定化が図られるとともに資産デフレが抑制されることが期待されます。リートへの投資を通じて、社会に貢献することができると考えられるのです。

写真提供：福岡市　撮影者：Fumio Hashimoto

## アジアの玄関口として

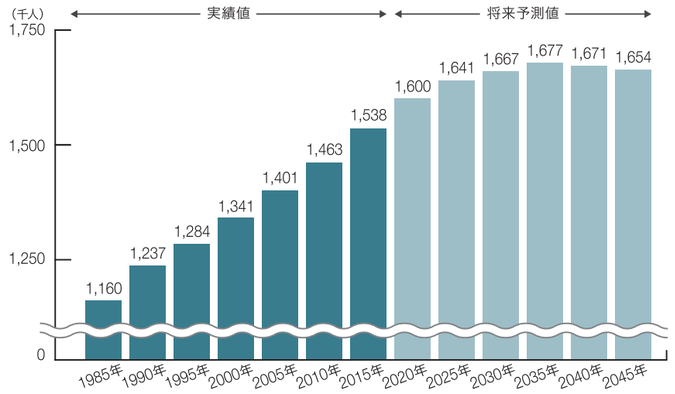
福岡市は朝鮮半島やアジア大陸に近い地理的・歴史的な背景から「アジアの玄関口」として位置づけられています。

アジア太平洋地域の主要都市や国内主要都市への多数の航空路線が整備されており、東京まで1時間30分、ソウル1時間10分、上海1時間30分、台北2時間30分となっています。さらに、国内外を結ぶアクセスの良さだけではなく、福岡市内もコンパクトシティとして交通の利便性に優れています。福岡空港から都心までのアクセス時間は、天神まで、地下鉄で11分、博多駅まではわずか5分です。

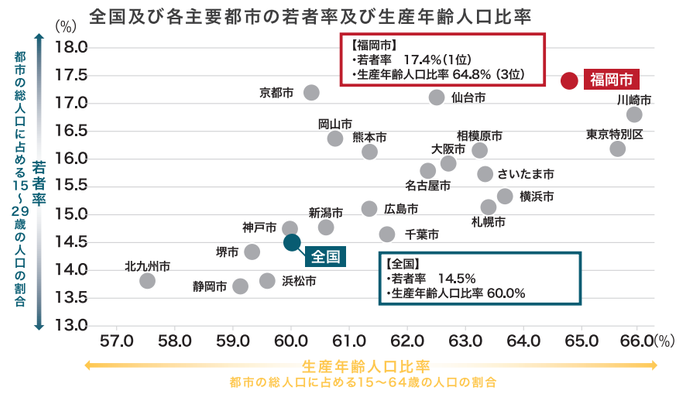
## 福岡・九州地域は これからの成長が 期待できる有望市場

関東・関西・中部に次ぐ九州は、1つの大きな経済圏であり、アジアに近いことから、輸出入を伴う製造産業の拠点として注目されています。

その中でも人口増加が進む福岡市は、今後もますます発展・拡大が見込まれる将来性豊かな市場であるといえます。




出典：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口（2018年推計）」のデータを基に作成しています。




出典：総務省統計局 2015年「国勢調査」のデータを基に作成しています。

## 人口増加率全国No.1 若者率全国No.1

日本の人口が過去最大の減少幅を記録する中、毎年1万人ペースで増え続けている福岡市。

都市の若者率（総人口に占める15～29歳の人口割合）についても、政令指定都市でNo.1と人口動態からも今後の成長が期待出来ます。

## 投資方針　投資タイプ・投資エリア

### 投資比率

**40-70%**

来場者に買い物プラスアルファを提供できるエンターテイメント性、デザイン性に優れている商業施設を投資の中心に据えています。

### 投資比率

**20-50%**

中長期的にオフィスビルとしての競争優位性を発揮しうる優良物件に限定して投資を行います。

### 投資比率

**0-30%**

ホテル、住居、物流施設等については中長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる物件に対して投資を行います。

### 投資エリア

福岡都市圏 **60-90%**

その他九州（沖縄県及び山口県を含む）地域 **10-30%**

その他 **0-10%**

# スポンサー

## 九州経済界をリードする有力企業がスポンサーとして共同参画

福岡・九州地域においては、有力企業が経済界の中心となってリードし、街づくりや地域活性化などに大きく影響力を発揮しています。福岡リート投資法人の資産運用会社福岡リアルティには、この有力企業が資本参加し、強固なバックアップ体制を構築しています。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確保できるほか、スポンサー会社のネットワーク（取引先等）も活用し、優良物件の取得機会を追求します。

| 福岡銀行 | 西日本シティ銀行 | DBJ |
|---|---|---|
| 5% | 5% | 5% |
| 株式会社福岡銀行 | 株式会社西日本シティ銀行 | 株式会社日本政策投資銀行 |

| 福岡地所株式会社 | 九州電力 | 西部ガスホールディングス | Make Next. 九電工 | まちに、夢を描こう。Nishitetsu Group | JR九州 |
|---|---|---|---|---|---|
| 55% | 10% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| 福岡地所株式会社 | 九州電力株式会社 | 西部ガスホールディングス株式会社 | 株式会社九電工 | 西日本鉄道株式会社 | 九州旅客鉄道株式会社 |

### メインスポンサーは実績豊富な福岡地所株式会社 九州地域最大級の総合デベロッパー

メインスポンサーである福岡地所株式会社は、福岡市に拠点を置く九州地域最大級の総合デベロッパーです。福岡を拠点として都市開発、住宅開発、オフィスビル・商業施設・ホテルの開発・運営など幅広い事業を展開しています。地場ならではの情報力、リーシング力、管理能力に定評があり、福岡市内のオフィスビルの約10%を管理しています。



# 福岡リアルティ
Fukuoka Realty Co.,Ltd

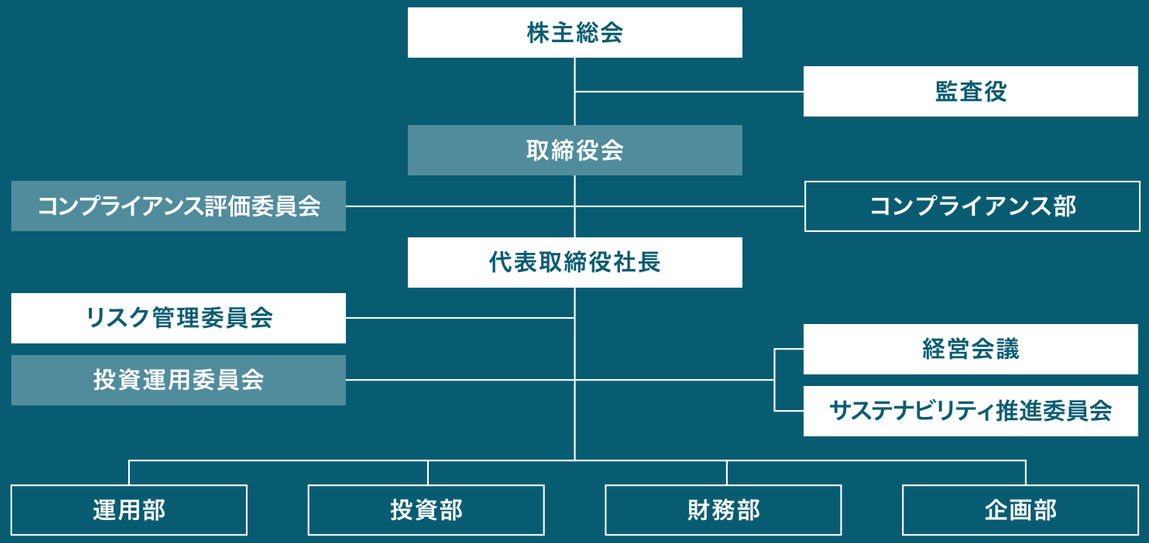
## 九州経済界をリードする有力企業をスポンサーにもつ 福岡リート投資法人の資産運用会社

福岡リアルティは不動産や金融、その他の分野におけるさまざまな経験を有する社員により構成され、
多くの社員が、宅地建物取引士や不動産証券化協会認定マスター等、不動産や金融に関する資格を取得しています。
高い専門性をもち、地元に関する知識とノウハウを最大限に活かし、福岡リート投資法人の資産運用を行っています。

## 会社概要

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 株式会社福岡リアルティ |
| 事 業 内 容 | 福岡リート投資法人の資産運用 |
| 代　表　者 | 代表取締役社長　古池 善司 |
| 住　　所 | 福岡市博多区住吉1丁目2番25号 |
| 電　　話 | 092-272-3900 |
| 役職員（常勤） | 41名（2021年2月末時点） |
| 設　　立 | 2003年12月26日 |
| 資　本　金 | 200百万円 |
| 認　可　等 | 2004年2月27日　宅地建物取引業免許取得<br>免許証番号: 福岡県知事（4）第15052号（2019年2月28日更新）<br>2004年4月27日　宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得<br>認可番号: 国土交通大臣認可第21号<br>2004年6月25日　旧投信法上の投資信託委託業者に係る業務認可取得<br>認可番号: 内閣総理大臣第31号<br>2007年9月30日　金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録<br>登録番号:福岡財務支局長（金商）第10号 |

## 組織図




## 有資格者数

◆ 宅地建物取引士：27名　◆ 不動産証券化協会認定マスター：23名　◆ ビル経営管理士：4名　◆ 不動産鑑定士：3名　◆ 弁護士：1名
◆ 一級建築士：2名　◆ 経営学修士：1名　◆ 行政書士：1名　◆ 中小企業診断士：1名（2021年2月末時点）

## 会社制度

### 柔軟な働き方の支援

◆ 子育て支援（産休・育休制度）　◆ 介護休業　◆ ボランティア休暇　◆ ノー残業デー　◆ 福利厚生（401K、投資口累積投資制度）　◆ 有給休暇取得の促進等

### 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（スポンサー会社への出向）
◆ 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）　◆ 語学学習支援

### ふくおか『働き方改革』推進企業認定事業において、2018年9月に推進企業として福岡市から認定されました

認定された主な取り組み項目

◆ 従業員向けの研修制度がある　◆ 自己啓発の取り組み支援制度がある
◆ キャリアアップの目標設定の支援又はキャリア形成の相談体制がある
◆ 資格取得補助制度、英語研修（補助）制度、簿記学習（補助）制度がある
◆ 勤務時間の縮減を奨励する施策をとっている　◆ 時間単位又は半日単位での休暇制度がある
◆ キャリアアップに資する研修等の人材育成制度がある 等



## 部署紹介

### 運用部

不動産を賃貸し運営していくにあたっては短期的ではなく長期的な視点にたって物件本来の品質を維持し、向上させていくことが大切です。常に先を見据えた運用により、個別物件のキャッシュフローの安定性はもとより、福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献する運用を目指しています。

◆ 資産の賃貸管理に関する業務
◆ 資産の予算計画、実績管理に関する業務
◆ 資産の管理業者、マスターレッシーとの契約に関する業務
◆ 資産の評価に関する業務
◆ 資産の売却に関する業務

### 投資部

地元ならではの物件鑑定眼を以って長期にわたり安定的なキャッシュフローを創出しうる物件の発掘に努めています。不動産には、通りを一本外れるだけで魅力が大きく変わってしまうということもありますが、私たちは地元ならではの情報収集力、マーケット感覚、強固なネットワーク等を最大限活かすことで、「通り一本の違い」を的確に把握します。

◆ 資産の取得に関する業務
◆ 取得物件に係るデュー・ディリジェンスに関する業務
◆ 市場調査に関する業務
◆ 運用ガイドラインの制定、改廃に関する業務

### 財務部

エクイティとデット双方を見据えて、投資主利益の最大化を重視した運営を堅持しています。資本政策においては、IRを積極的に実施し、日本だけでなく世界の投資家との対話を深め、地元経済のポテンシャル・成長力をPRすることを通して、さまざまな投資資金を世界各国から呼び込むことにつなげていきます。デット調達においては、長期固定金利主体として財務の安定性を重視した運営を行っています。

◆ 投資口の追加発行、分割、併合に関する業務
◆ IR、広報、開示に関する業務
◆ 借入れ、投資法人債及び資金運用に関する業務
◆ 予算に関する業務

### 企画部

経営方針の策定、投資法人役員会等の重要な意思決定機関の運営の他、人員計画に基づく人材採用や従業員キャリアアップのための各種研修の実施や、社員が働きやすい環境を整え、関連法令や規程に基づき業務が適切かつ円滑に行われるよう、会社全体のインフラ整備も幅広く担っています。

◆ 経営方針に関する業務
◆ 総務、人事に関する業務
◆ 経理に関する業務
◆ サステナビリティに関する業務

### コンプライアンス部

資産運用会社としての責任と使命を十分に理解し、投資法人の運用資産と運用業務を適正にかつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を図ります。また、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。

◆ コンプライアンスに関する業務
◆ 内部監査に関する業務
◆ 法令遵守体制構築関連の教育、研修に関する業務

# 福岡リアルティの取り組み

## 不動産・金融経済交流会

一般財団法人日本不動産研究所と福岡リアルティの共催により、2008年より毎年開催しています。
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さらなる活性化に貢献しています。

## 社員向け研修

外部講師を呼び、テーマ毎の研修（不動産マーケット、コンプライアンス、ESG、福岡・九州のマクロ環境、人事関連等）を定期的に行っています。また、国内や海外視察研修も実施しています。

《研修》

《深圳研修》
無人店舗実査

## 地域コミュニティへの取り組み

設立当初より毎月1回、地域清掃活動に参加しています。（クリーンデイ）

## 投資対象エリアの街づくり・活性化支援

企業版ふるさと納税制度を活用し、計7都市への支援を実施しています。

鳥栖市 寄付受納式
（左）運用会社 松雪前社長 （右）鳥栖市 橋本市長

## サステナビリティ方針の制定

福岡リアルティは、福岡リート投資法人の資産運用会社として、中長期的な投資主利益の最大化を使命としています。
この使命を達成するためには、その第一の目標である収益性の追求に加えて、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の推進が不可欠であると考えており、不動産投資運用プロセスにおいてESGの諸課題に対する配慮を組み込んでいくことが重要だと考えています。
この考え方の具体的な実践方針として、「サステナビリティ方針」を定めています。また、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、サステナビリティ推進委員会を設置しています。

### サステナビリティ方針

1. ポートフォリオの省エネルギー化の推進
2. 気候変動リスクへの対応
3. 循環型社会への貢献
4. 快適性と安全性の追求
5. グリーンビルディング認証の活用
6. 従業員の意識啓発
7. テナントや取引先との協働
8. 社内体制の整備
9. 環境・社会パフォーマンスの把握と開示

（制定：2018年1月29日）

## 地域活性化と魅力ある街づくりへの貢献

今までも、これからも、
福岡・九州の街とともに成長し続けます。