

企画部の役割

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

サステナビリティへの取り組み体制

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

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

サステナビリティへの取り組みとGRESB

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

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

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

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



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

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

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

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

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

企画部



執行役員企画部管掌 兼
サステナビリティ推進室
下田 圭一

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

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

■ 当社の取り組み(時系列)

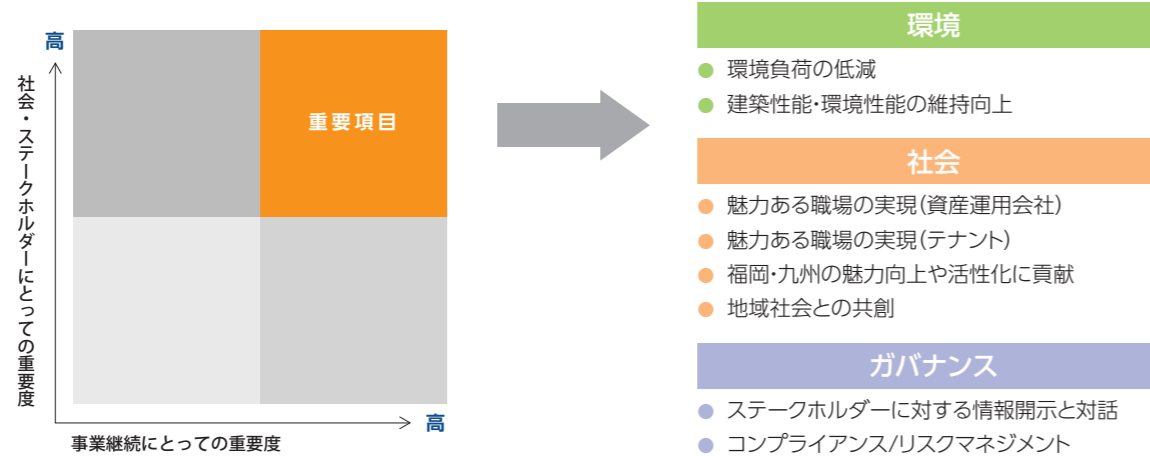
2018年	サステナビリティ方針制定 サステナビリティ推進委員会設置 GRESBリアルエステイト評価結果発表 PRIへの署名登録 PFA21への署名登録 「ふくおか「働き方改革」推進企業」に認定
2019年	統合報告書発行 マテリアリティ特定 サステナビリティファイナンス実施
2022年	福岡市Well-being&SDGs登録制度「マスター」へ登録 TCFD提言への賛同 TCFDコンソーシアム加入
2023年	「福岡県SDGs登録制度」へ登録

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

マテリアリティの特定

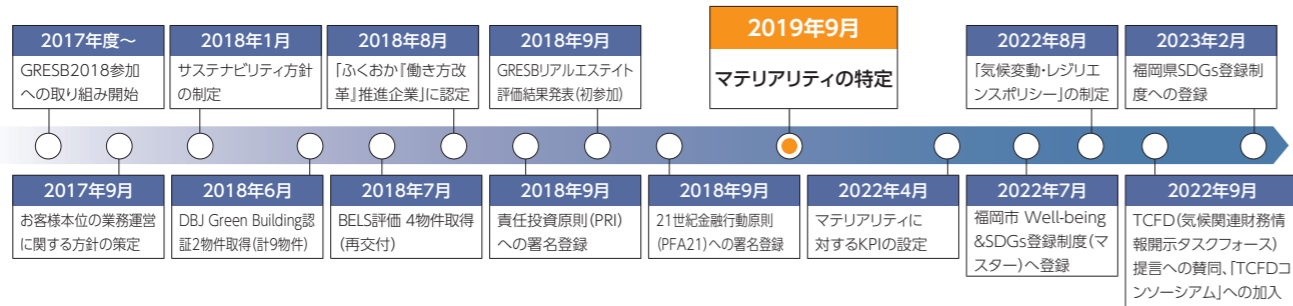
本資産運用会社は、ステークホルダーの皆様からの要請・期待や本投資法人の事業への影響度・重要度を踏まえて、サステナビリティへの取り組みにあたってのマテリアリティ(重要課題)の特定を行いました。

課題のマッピング

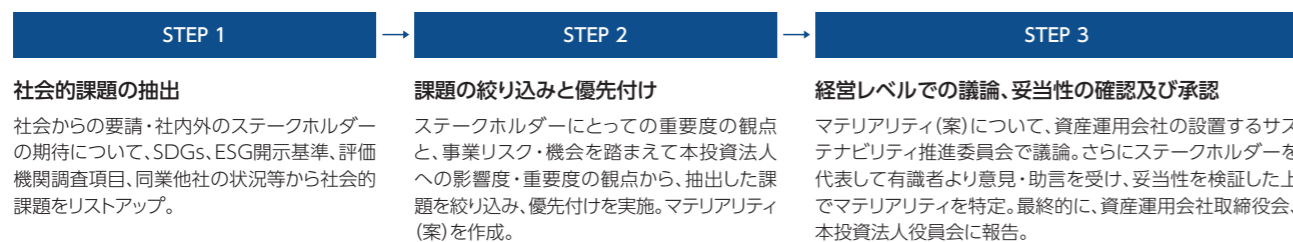


「社会・ステークホルダーにとっての重要度が高く、事業継続にとっての重要度が高い課題」について、下記特定プロセスにより環境・社会・ガバナンスの観点で8つのマテリアリティを特定しています。

マテリアリティの特定への歩み



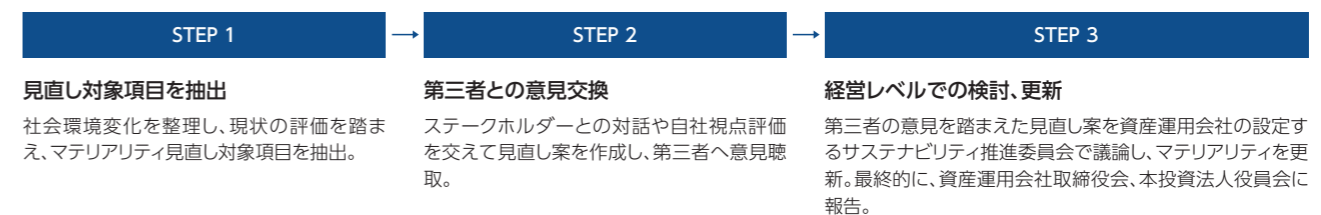
マテリアリティの特定プロセス



マテリアリティ

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

マテリアリティの見直しプロセス



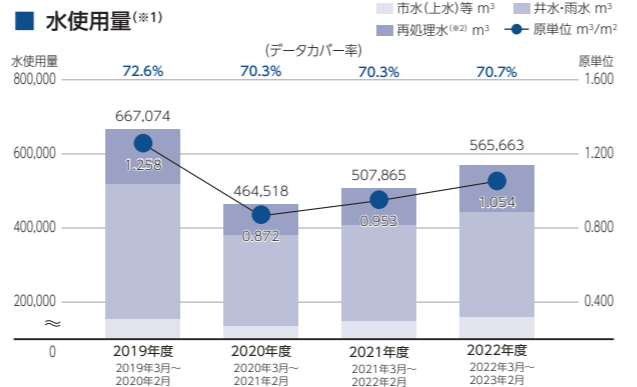
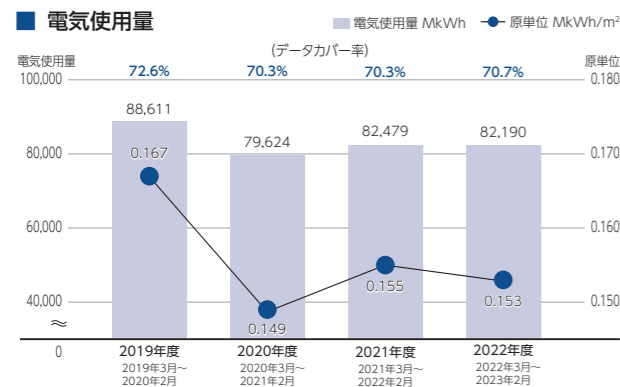
関連するマテリアリティ
・環境負荷の低減

環境パフォーマンスデータ

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

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

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



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

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

環境への取り組み

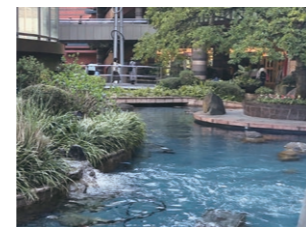
商業施設 自然環境の保全・創出

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



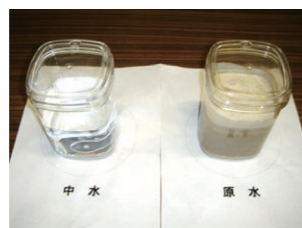
商業施設 運河水濾過システム(雨水の再利用システム)

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



商業施設 中水プラント(厨房排水の再利用システム)

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



商業施設 再生可能エネルギーの導入

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



オフィスビル LED化推進による省エネ対策

各物件のLED化を順次行いエネルギー消費量の削減を推進しています。

< LED化対応済みオフィスビル >

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



その他(物流施設) 再生可能エネルギーの導入

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

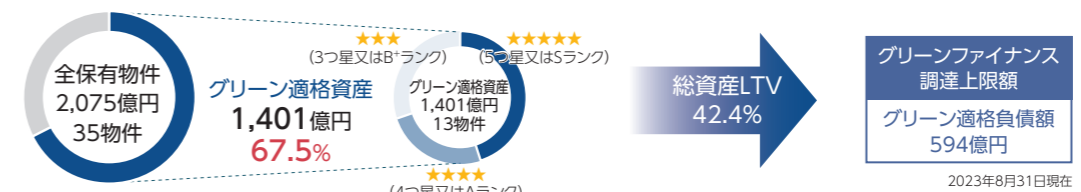


グリーンファイナンス

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

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

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



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

- ・グリーン適格資産の物件数、環境認証取得数及び種類

■ サステナブルファイナンス(実績)

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

(注1)金利を固定するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しています。(注2)株式会社日本格付研究所(UCR)から「グリーンローン原則」への適合性について最高位となる「Green 1」の総合評価を取得しています。(注3)CO₂削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から返済日までの間に適用されます。(注4)株式会社日本格付研究所(UCR)から第三者意見を取得しています。

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

関連するマテリアリティ
・建設性能・環境性能の維持向上

施設・建物管理業務への取り組み **投**

各施設での取り組み

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



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



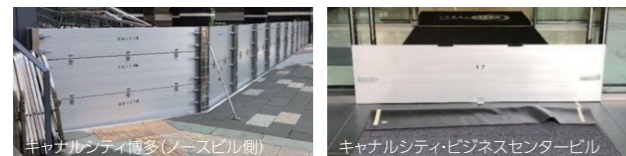
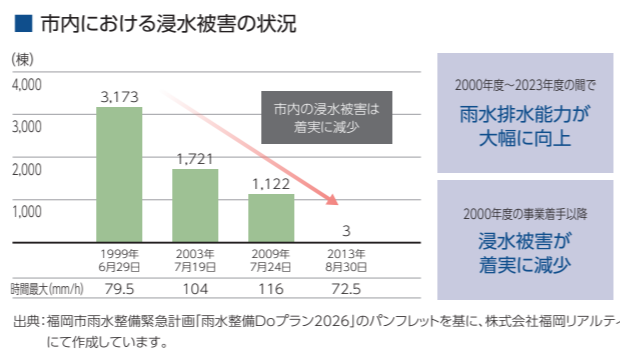
災害リスクへの取り組み **投**

水害リスクへの対応

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



■ キャナルシティ博多における止水板の更新と新規設置(2020年7月)
今後温暖化により頻発・激甚化するともいわれる台風や局地的豪雨による河川氾濫対策として、キャナルシティ博多全体の既設止水板の仕様や設備箇所を見直し、新たな設置及び改修を実施しました。



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)。2023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。

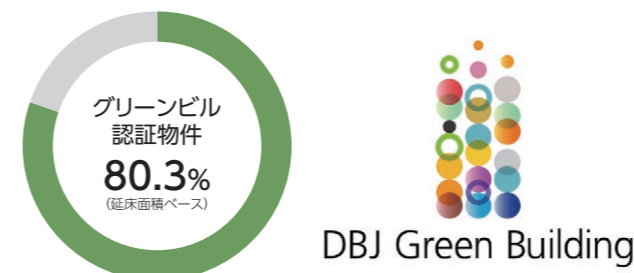


■ その他賛同するイニシアティブ
株式会社福岡リアルティは、責任投資原則(PRI)と21世紀金融行動原則(PFA21)の基本的な考え方に賛同し、2018年9月に署名機関となりました。ESGに配慮した資産運用を通じ、持続可能な社会の実現に一層貢献していきます。



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

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



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

■ GRESB2023への参加
GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。本投資法人は2023年に実施された、GRESBリアルエステイト評価において、「4スター」及び「グリーンスター」を取得、GRESB開示評価において最高位「ALベル」の評価を取得しました。



「環境・社会への配慮」がなされたビルとして評価されています。また、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン(2013)」に基づいた第三者機関の非住宅建築物省エネルギー性能評価である「BELS評価」において、保有5物件が認証を取得しています。



気候変動に対する当社(本投資法人)の認識

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

TCFD賛同表明(及びTCFDコンソーシアムへの参加)

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

ガバナンス

■ サステナビリティ推進体制

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

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

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

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

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

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

■ 経営者の役割

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

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

■ 取締役会による監視体制

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

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

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

戦略

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

分析の範囲

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

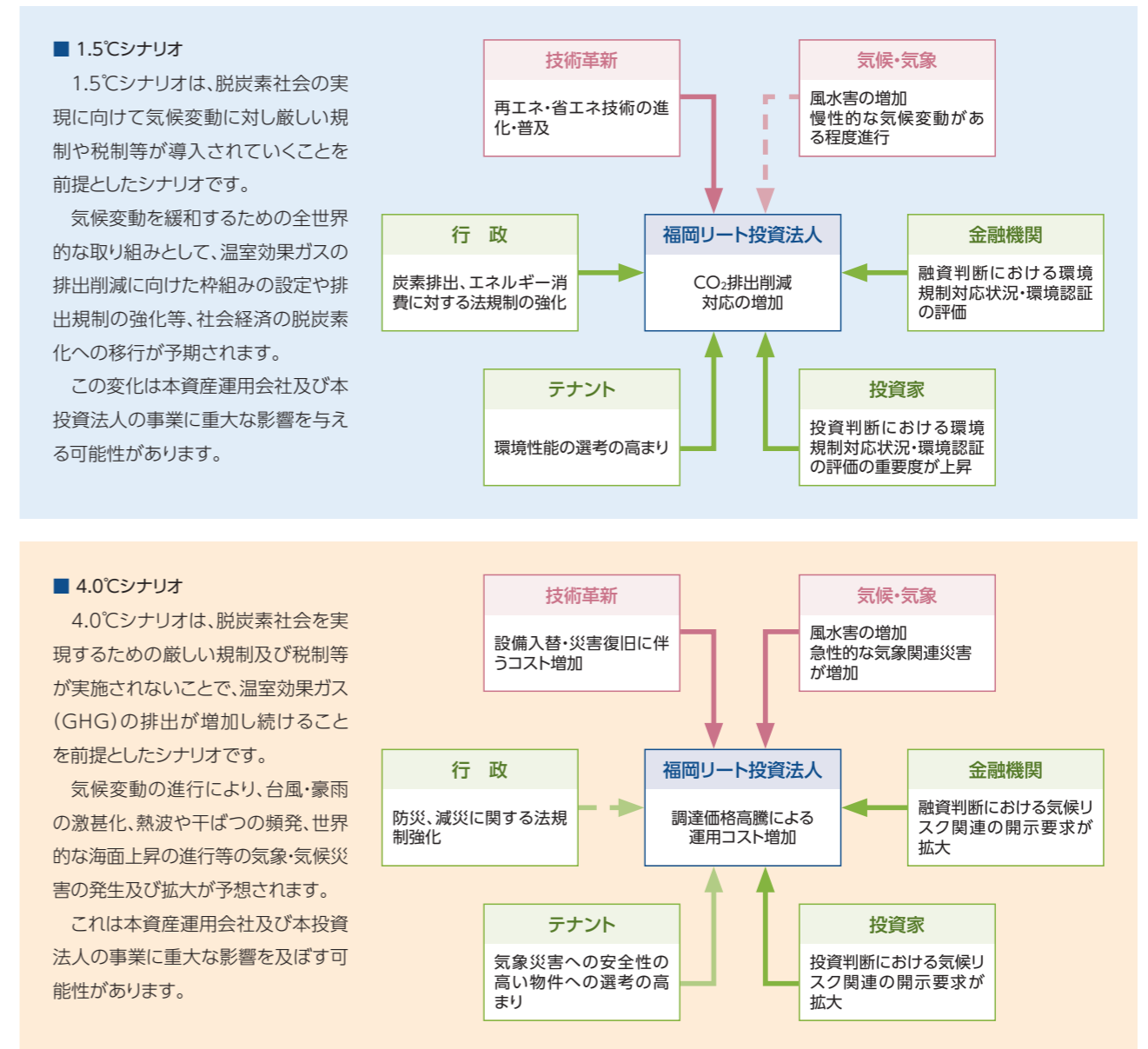
参照した外部シナリオ

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

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

各シナリオにおいて想定される世界観

各シナリオを元に本資産運用会社では以下のような世界観を想定しています。



リスク及び機会の特定

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

【気候関連リスクとその財務的影響の定性的分析結果】

■ リスクと機会

※評価若しくは算定が困難なものについては「-」にて表示しています

リスクと機会の要因と財務的影響		重要度		リスク・機会への対応	
		2030年	2050年		
移行リスク	政策と法	カーボンプライシングが導入され炭素税負担が増大する	小	中	CO ₂ 削減目標の推進/省エネルギー改修/再生可能エネルギー導入/エネルギー高効率化運営
	技術	既存物件の省エネルギー化・創エネルギー化に係るコストが増加する(省エネ、蓄電、ZEB・ZEH化、太陽光発電等)	大	大	耐用年数を見据えた長期改修計画の策定/補助金等の活用/ZEB・ZEH等物件の取得による環境性能面におけるポートフォリオの改善
	市場	市場の嗜好により脱炭素未対応物件の空室率が上昇する/賃料が下落する	小	小	環境認証の取得推進/満足度調査等によるテナントニーズの把握/グリーンリース契約の推進/緑化促進/環境問題を重視する投資家への訴求/物件入替による環境性能面におけるポートフォリオの改善
	評判	脱炭素の対応遅れにより投資口価格が下落し、外部成長機会を逸する	-	-	
物理リスク	急性	災害発生頻度の増大により災害による損害額/災害復旧費用が増加する	大	大	物件所在地のリスクモニタリング/災害対策の実施(止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等)/BCP訓練の実施/損害保険の付保/物件取得時のハザードリスク調査
		災害発生頻度の増大により災害対策費用が増加する	小	中	
	慢性	気温上昇に伴う空調使用量の増加により光熱費負担が増加する	小	小	空調効率改善改修の実施/エネルギー高効率化運営
		海面上昇による対策費が増加する	小	小	
機会	資源の効率化	省エネルギー化に伴うエネルギー調達コストが減少する	小	小	
	エネルギー源	グリーン・エネルギーへの移行が進み、炭素税負担が減少する	小	小	省エネルギー改修/再生可能エネルギー導入/ZEB・ZEH物件等の取得による環境性能面におけるポートフォリオの改善/高効率機器の価格低下
	製品及びサービス	市場へのZEB物件等の供給が増加することにより、ZEB物件等の取得機会が増加する	-	-	
	市場	市場の嗜好により脱炭素対応物件の入居率が上昇する/賃料が増加する	小	中	環境認証の取得推進/満足度調査等によるテナントニーズの把握
		脱炭素対応の成功により融資先・融資機会が拡大する	小	小	グリーンファイナンスの活用
	脱炭素対応の成功により新規投資家層が開拓される	-	-	環境問題を重視する投資家への訴求	
レジリエンス	災害対策の成功により災害による損害額/災害復旧費用が減少する	中	中	物件所在地のリスクモニタリング/災害対策の実施(止水板設置、中央監視の防水対応、受変電設備の嵩上等)/損害保険によるリスク移転	

【気候関連リスクとその財務的影響の定量的分析結果】

■ 財務的影響額 (単位:百万円)

※未算定項目は「-」としています

シナリオ	財務的影響の内容		1.5℃	4.0℃	補 足
移行リスク・機会	炭素税負担が増加する	リスク	-352	-	炭素税負担の増
		対策効果	188	-	省エネ・創エネ(オンサイト)改修による削減効果
	既存物件の省エネルギー化(レトロフィット)・創エネルギー化(オンサイト)改修に係るコストが増加する	リスク	-783	-	CAPEX投資額の増 創エネルギー設備の維持管理コストの増
		機会			炭素税対策効果及びエネルギー調達コスト・賃貸事業機会に反映
物理リスク・機会	改修に伴いエネルギー調達コストが減少する	対策効果・機会	119	-	省エネ・創エネ(オンサイト)改修による削減効果
	脱炭素未対応物件の空室率が上昇する/対応物件の賃料が増加する	リスク	-91	-	対策を行わない場合の賃貸事業収入の減少
		機会	329	-	省エネ・創エネ(オンサイト)改修の対策を実施した場合の賃貸事業収入の増
物理リスク・機会	水害による損害額/災害復旧費用が増加する	リスク	-56	-169	豪雨発生確率が増加し洪水による直接損害及び営業停止等による間接損害が発生
		対策効果	13	38	浸水による直接・間接損害の損害保険によるリスク転嫁 浸水対策実施によるリスク削減効果
	水害対策費用が増加する	リスク	-65	-103	損害保険料の増 浸水対策工事に伴うCAPEX投資額の増
	空調使用量の増加に伴い光熱費負担が増加する	リスク	-3	-14	空調使用頻度増に伴い光熱費増
		対策効果	2	-	省エネ・創エネ(オンサイト)改修による削減効果
海面上昇による対策費が増加する	リスク	-	-	海面上昇による浸水域立地物件の資産価値の低下や対策費用発生等について現時点では大きな影響を与え得る事象は確認されず	

本試算には、現時点で算定可能と判断した部分のみ反映しており、本投資法人がもつ気候関連リスクの全てについて評価したものではありません。今後、グローバル及び日本の気候関連リスクに関する動向に応じながら分析の発展を試みて参ります。

本試算は、本投資法人の既存の財務情報に、気候関連シナリオや

文献が示す情報を考慮して行いました。単位はキャッシュベースの影響額(百万円)/年を基本とし、時間軸は2050年時点を想定しています。なお、現時点ではその正確性は保証できません。また、想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

リスク・機会に対応するための具体的な取り組み

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

また、外部調達するエネルギーについてのグリーン化を検討していきます。

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

リスク管理

本資産運用会社が気候変動関連のリスクを管理するプロセスは以下のとおりです。

■ リスクを評価・識別するプロセス

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

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

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

■ リスクを管理するプロセス

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

策案の策定を指示します。

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

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

■ 総合的リスク管理への統合

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

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

指標と目標

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

■ 環境負荷の低減

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

■ 建築性能・環境性能の維持向上

・2030年までにグリーンビル認証取得率85%以上 >>>P.31



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

社会への対応

関連するマテリアリティ
魅力ある職場の実現

従業員・テナントへの取り組み

従業員への取り組み 運

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

働きやすい職場環境 運



働き方改革における「ふくおか『働き方改革』推進企業」に認定（2018年8月）

福岡市Well-being & SDGs登録制度「マスター」へ登録（2022年7月）

福岡県SDGs登録制度への登録（2023年2月）

テナントへの取り組み 投

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

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

等

投 投資法人 運 資産運用会社

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

地域コミュニティへの取り組み

地域コミュニティへの取り組み 投 運

恒例イベント	クリーンデーへの参加	地域イベントへの参加(山笠)
 <p>キャナルシティ博多では環境向上の一環として、「博多び〜んやり打ち水」を実施。資産運用会社役員も参加。</p>	 <p>資産運用会社役員が地域清掃活動に積極的に参加（2023年10月19日時点通算313回）。</p>	 <p>4年ぶりに通常開催となった博多祇園山笠追い山に当社役員が参加（八幡山笠 上川端通）。</p>
安全・安心活動	各種イベントの開催	
 <p>パークプレイス大分では、「安全・安心まちづくり協議会」を設置し、関係機関・団体との連携による防犯パトロールを実施。</p>	 <p>キャナルシティ博多では、フリマニアックス「SAKE」や廃プラを使ったリサイクルの工程体験「SDGs WEEK」を開催。</p>	

不動産・金融経済交流会 運

一般財団法人日本不動産研究所との共催により、2008年より毎年開催しています（2020年は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から未開催）。
地元の不動産事業者・金融事業者・行政機関等が参加し、ネットワーク形成及び地域経済の更なる活性化に貢献しています。
不動産証券化協会認定マスターの継続教育講座に指定されています。



公益財団法人九州経済調査協会 運

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



その他の活動 運

・IR九州部会
2023年で13年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足しました。福岡・九州企業のIR担当者とともに最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用しています。

開催内容

日程	テーマと講師
第1回 2023年7月	「持続的な評価を導くIR～2023年度IRの潮流とディスクロージャー～」 一般社団法人日本IR協議会 専務理事 佐藤 淑子様
第2回 2023年11月	「安川電機のIR活動（開示情報と対話機会の拡充）」 株式会社安川電機 コーポレートブランディング本部広報・IR部 IR推進課 課長 中原 大輔様

※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。



福岡リートとは

成長戦略

サステナビリティ

データセクション

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

ステークホルダーエンゲージメント **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、本投資法人のESGの取り組みに活かして参ります。



投資主・投資家との対話

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

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



従業員との対話

本投資法人及び株式会社福岡リアルティは人材を最大の資産と認識しています。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>

リスク管理・コンプライアンスへの取り組み **投 運**

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

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

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

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

株式会社福岡リアルティ
コンプライアンス部長
横山 大輔

利益相反リスク管理

物件の売買など、スポンサー等の利害関係者と本投資法人の間において取引が行われるに際し、資産運用会社が投資主利益よりも利害関係者の利益を優先させる(利益相反取引)おそれに対し、株式会社福岡リアルティは、コンプライアンス基本方針、コンプライアンス規程、その他利益相反防止のための社内ルールを定めています。これらのルールに基づいて、コンプライアンス部長の事前確認、及び、コンプライアンス評価委員会(コンプライアンス部長及び3名の外部専門家で構成)の事前審議を行い、利害関係者との間の取引における利益相反リスクの適切な管理を行います。

福岡リート投資法人 役員体制

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



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

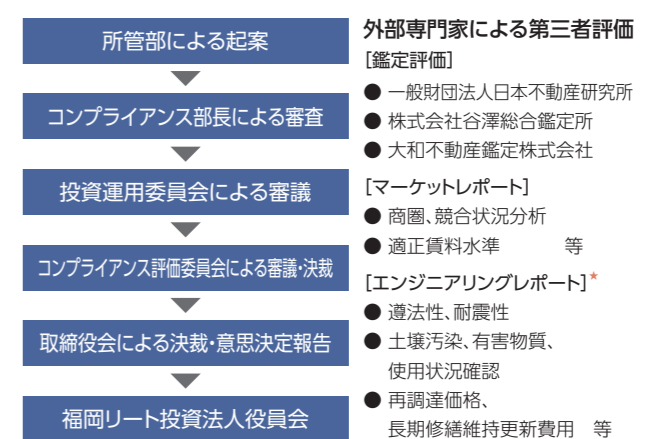
資産運用報酬体系

投資主利益と連動した資産運用報酬

運用報酬 1 (注)	総資産ベース
運用報酬 2	営業収益ベース
運用報酬 3 (注)	分配可能利益ベース
運用報酬 4	取得報酬
運用報酬 5	譲渡報酬

(注)2021年2月期より運用報酬1の割合を引き下げ、運用報酬3の割合を引き上げています。

意思決定プロセス(注)



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

研修開催実績

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

株式会社福岡リアルティ 役員体制



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) 上妻 正典
 監査役(非常勤) 上川 一臣