



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いただくために、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、ぜひご活用ください。



統合報告書 2021

福岡リート投資法人 2021年12月





(住居) ディー・ウイングタワー

(商業施設) キャナルシティ博多

(オフィスビル) 呉服町ビジネスセンター

(物流施設) ロジスティクス山

目次

01 はじめに

- 01 福岡リート投資法人の概要・特徴
- 02 株式会社福岡リアルティとの関係
- 04 福岡を取り巻くマクロ環境
- 08 J-REITの仕組みと福岡リート投資法人のビジネスモデル
- 10 歴史と事業実績
- 12 保有物件の紹介
- 14 財務・非財務ハイライト（5年間グラフ）

16 価値創造の活動

- 16 CEOメッセージ
- 20 執行役員メッセージ
- 22 各部門戦略
- 26 リスクと機会
- 28 財務戦略とTSR（Total Shareholder Return）

30 経営を支える基盤

- 30 サステナビリティ方針とマテリアリティ
- 32 環境に関する課題
- 36 社会に関する課題
- 39 組織に関する課題

42 データセクション

- 42 財務・非財務ハイライト（11年間22期サマリー）
- 44 用語集

編集方針

本統合報告書は本投資法人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。本書の編集にあたっては、国際統合報告評議会（IIRC）の「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おります。本書が投資家をはじめとするステークホルダーの皆様との積極的な対話につながると考えています。

Environment
Social
Governance

価値協創
ガイダンス

はじめに

福岡リート投資法人の概要・特徴

福岡リート投資法人は、2005年6月21日、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとし、福岡を中心とする九州全体を投資対象エリアとする我が国で初めての地域特化型リートとして上場しました。本投資法人は、国内外の優良な投資資金を地域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。また、街づくりを通じた地域経済の成長は、本投資法人にとっても投資機会の増加や保有資産の収入増につながる可能性があり、投資主の利益に適うものと考えています。



福岡リート投資法人の概要

名称	福岡リート投資法人
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	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特徴

- 1 日本初の地域特化型REIT**
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・九州という成長余力のある地域の賃貸不動産に投資を行っています。投資した不動産を適切に運用することで、中長期に安定した収益を確保し、安定した分配金を提供し続けます。
- 2 優良なポートフォリオ**
本投資法人は、成長余力の高い福岡都市圏を中心に商業施設、オフィスビル、物流施設等の多様な投資タイプの物件に厳選投資して、ポートフォリオを構築しています。
- 3 スポンサー会社によるサポート体制**
われわれ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サポートを積極的に活用し、堅実な資産規模の拡大を目指しています。
- 4 安定的な財務基盤**
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を行っています。また、スポンサー3行をはじめとする金融機関と良好な関係を継続しています。
- 5 上場以来安定した分配金を継続**
本投資法人は、スポンサーパイプライン等を活かし、福岡・九州地域の厳選された優良物件の取得と効果的な資産運用を通じて、安定的な1口当たり分配金を分配し続けています。

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。



株式会社福岡リアルティの概要

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。本投資法人には、報告役員1名と監督役員2名がいるのみで、投資する不動産の選定や資産の運用、その他一般事務などの業務は、外部の専門家に委託しています。この委託先の中で重要な役割を果たすのが、資産運用会社です。

主に、「新規不動産取得のための調査」、「選定」、また「取得後

の不動産管理会社の管理」、さらに「不動産の売却」といった資産運用全般を本投資法人より受託しています。

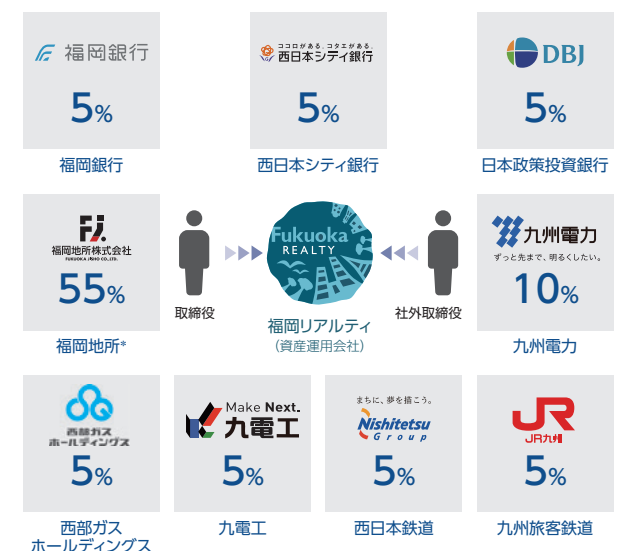
株式会社福岡リアルティは福岡市に所在し、不動産や金融、その他の分野における様々な経験を有する社員40名により構成され、高い専門性をもち、地元ならではの情報を最大限に活かして、本投資法人の資産運用を行っています。



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抛出による資産規模の拡大、有用な情報提供等のサポートを積極的に活用し、本投資法人の持続的な成長を目指しています。

なお、スポンサー会社が保有・開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を模索していくため、福岡地所株式会社とは、本投資法人及び株式会社福岡リアルティとの間で、パイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

福岡地所の紹介はこちら >> P.25



*パイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

福岡市の位置づけ ～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、様々な財産に恵まれ、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。

福岡市の取り組み

福岡市による「成長分野及び本社機能」の誘致活動

福岡市は、「成長分野及び本社機能」の誘致を進めており、企業立地実績は8年連続で年間50社を突破しました。東京一極集中におけるリスク分散やテレワークの進展で、地方都市への拠点開設を検討する企業も増え、コロナ影響下においても企業の進出意欲は衰えていないことから、今後も積極的なPRやインセンティブ等を活用し更なる企業立地及び雇用創出への取り組みが進められています。

主要機能移転事例

株式会社ジャパネットホールディングスは福岡市を新たに主要な拠点の一つとするプロジェクト「JAPANET@FUKUOKA」を立ち上げています。人事・経理を含む12部門を移転するとともに中途採用も強化し、2021年内に稼働予定です。

国際金融機能誘致 TEAM FUKUOKA

政府が世界中から優秀な人材や資金、情報を集め、国際金融都市の確立を目指すことを成長戦略の柱に置いていることを受け、産学官によるオール福岡の推進組織「TEAM FUKUOKA」が2020年9月に設立されました。

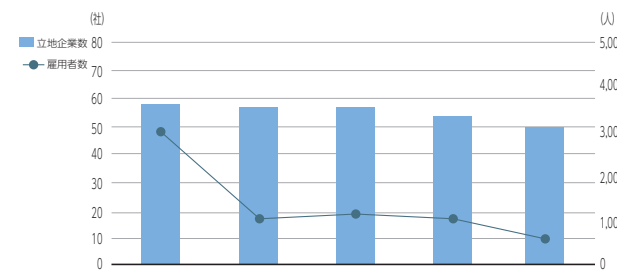
国際金融機能の誘致を目指し、国際金融に特化したワンストップサポート窓口「Global Finance Centre」の開設や、「福岡市国際金融アンバサダー」の委嘱等の取り組みを行い、2021年2月に誘致第1号となる香港の資産運用会社「MCPホールディングス・リミテッド」の進出が発表され、7月には日本本社「MCPジャパン・ホールディングス」が設立されています。また、その他複数の企業の進出も決定しています。

誘致事例

- ①MCPホールディングス・リミテッド 誘致第1号、香港からの誘致
- ②CapBridge Financial Pte. Ltd. シンガポールからの誘致
- ③ダルマ・キャピタル株式会社 フィンテック第1号、東京からの誘致

出典:令和3年2月16日付け 福岡市財政局「『とりもどせ元気』令和3年度当初予算案の概要」及び令和3年2月12日付け 福岡市経済観光文化局「記者発表」

■ 福岡市 本社機能・成長分野の企業立地実績推移

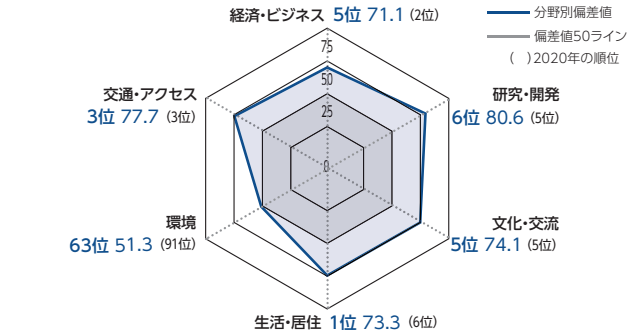


	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
立地企業数	58社	57社	57社	53社	50社
雇用者数	2,989人	1,041人	1,334人	1,058人	665人

成長を続けるバランス都市福岡

森記念財団「日本の都市特性評価2021」の国内138の都市を対象とした都市力を相対的かつ多角的に分析した調査によれば、福岡市は、経済活力と住みやすさを兼ね備えた九州地方の最大都市として、安定して高い評価を得ています。「生活・居住」分野については全国1位となっており、「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づくりの実現」を目指す福岡市は、バランス型都市として成長が続いています。

■ 分野別の順位・偏差値

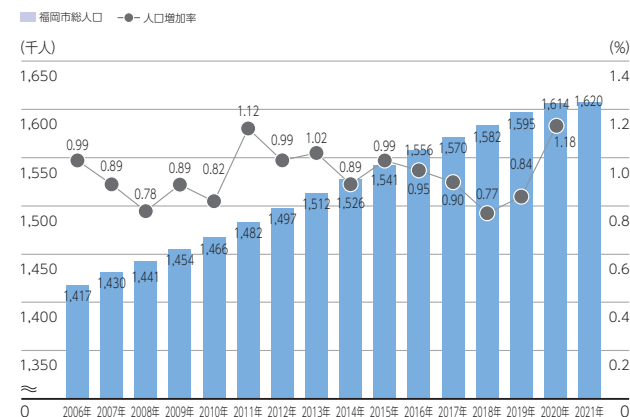


出典:森記念財団「日本の都市特性評価2021」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

人口成長を続ける福岡市

福岡市の総人口は2020年5月1日現在の推計人口で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



※2021年の総人口は、11月1日現在の数値のため、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。

コンパクトシティ福岡

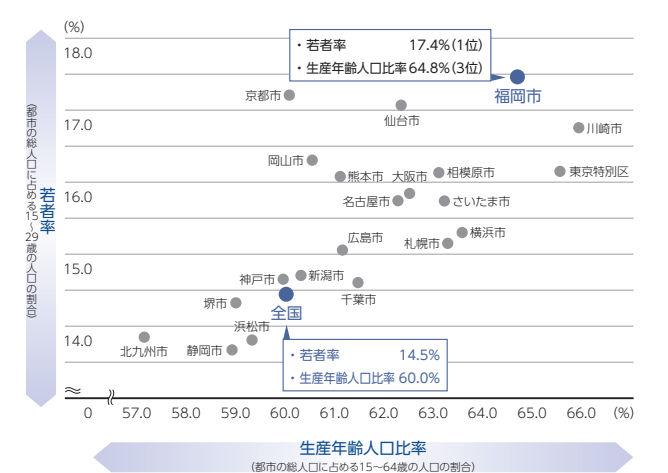
福岡市は、中心市街地である天神から半径3km圏内に博多駅、博多港・中央ふ頭、福岡空港という陸・海・空の交通アクセス拠点が位置するコンパクトシティです。福岡空港から市街地へは、福岡市営地下鉄で、博多まで約5分、天神まで約10分で移動



若者が多い福岡

福岡市の人口構成については、他都市と比較して、若年人口の割合が高いという特徴があります。下記図表記載の各都市において、福岡市の若者率（都市の総人口に占める15歳から29歳までの人口の割合をいいます。）は、17.4%で第1位、生産年齢人口比率（都市の総人口に占める15歳から64歳までの人口の割合をいいます。）は、64.8%で第3位となります。

■ 全国・各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率（2015年）



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

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、2022年度に地下鉄七隈線延伸事業により天神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

天神と博多駅をつなぐ七隈線延伸事業の中間駅である「櫛田神社前駅」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する予定です。



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。

「天神ビッグバン」と「博多コネクティッド」について

福岡市の天神地区においては「グローバル創業・雇用創出特区」によって「航空法の高さ制限の特例承認」を受けています。これに加え「容積率の緩和」を福岡市独自の施策として実施し、都市機能の大幅な向上等を図り、新たな空間と雇用を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」が進んでいます。

博多地区においては、博多駅の活力と賑わいを更に周辺につなげていく「博多コネクティッド」が始動しています。九州の陸の玄関口である博多駅周辺において、地下鉄七隈線延伸やはかた駅前通りの再整備等、交通基盤の拡充と併せ、「容積率の緩和」等により、耐震性の高い先進的なビルへの建替えを促進することで、都市機能の向上が図られます。

■ 認定対象

天神ビッグバン

- ・2024年12月31日までに竣工予定のビル
- ・感染症対策に取り組み、**2026年12月31日(当初期間より2年延長)までに竣工予定のビル**

博多コネクティッド

2028年12月31日までに竣工予定のビル

■ 認定要件

天神ビッグバン

- (1) 低層部・公開空地も含めたデザイン性の高いビル
- (2) 周辺ビルとの連続性を意識した建物デザイン
- (3) まちに潤いを与える木陰や花、目に映える緑化の推進
- (4) ユニバーサルデザインへの配慮

博多コネクティッド

- (1) 周辺とのつながり・広がりが生まれる回遊空間の創出
- (2) イベント利用など賑わいが生まれる魅力的な広場空間の創出
- (3) まちに潤いを与える木陰や花、目に映える緑化の推進
- (4) ユニバーサルデザインへの配慮

■ 建替棟数(建築確認申請数)

天神ビッグバン

52棟(建築完了42棟) ※2015年2月～2021年2月

博多コネクティッド

15棟(建築完了7棟) ※2019年1月～2021年2月



※対象エリア

■ 高さ制限緩和

天神ビッグバン

- 市役所付近 **約67m(15階)**



高さ制限緩和実績例

- 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)**

博多コネクティッド

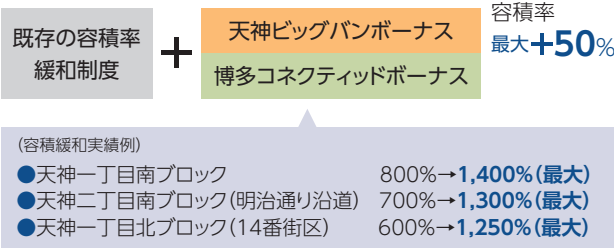
なし

■ 容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大

天神ビッグバン

博多コネクティッド

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



■ 感染症対応シティへの取り組み

天神ビッグバン

博多コネクティッド



感染症対応を新たな容積評価の対象として、既存の容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)に追加



TOPIC 天神ビッグバン・博多コネクティッドにおける本投資法人及びメインスポンサー福岡地所株式会社の取り組み

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

福岡リート投資法人が2021年6月1日に取得した「天神西通りビジネスセンター(底地)」については、本物件上の既存建物の再開発期間中及び再開発完了(検査済証取得日)後9ヶ月経過後に最初に到来する2月末日又は8月末日までの期間は、賃借人となるスポンサーの福岡地所株式会社からの安定した賃料収入を得ることができるとともに、その後は、マーケットの変動にあわせた賃料収入を得ることができる土地賃貸借契約の契約形態を採用しています。本取得により、「天神ビッグバン」による同エリアの成長を取り込むとともに、土地所有者として街の魅力向上・活性化に貢献します。

また、メインスポンサーである福岡地所株式会社においては、「天神ビッグバン」による規制緩和第一号物件「天神ビジネスセンター」を2021年9月に竣工させています。福岡初の大規模免震構造を備え、新

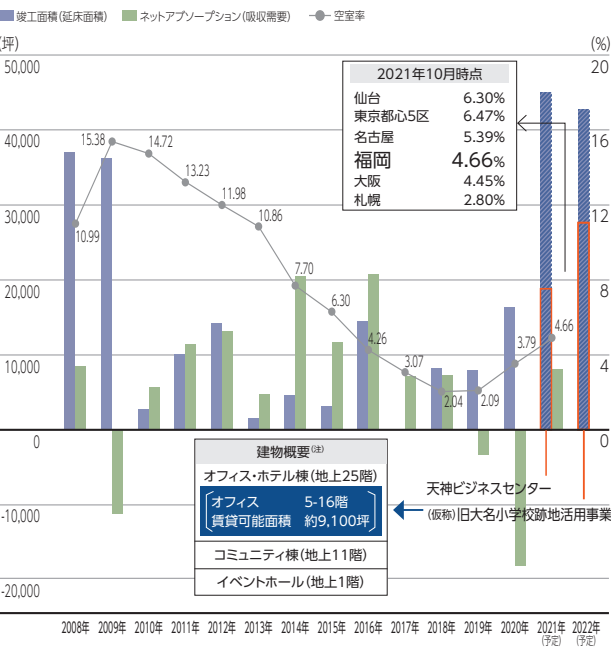
型コロナウイルスなどの感染症対策も講じていることから、県外からの企業誘致(>>P.4 「株式会社ジャパネットホールディングス」含む)にも貢献しており、高い稼働率での稼働開始となっています。また、隣接する「天神MMTビル」の再開発を進めており、福岡市役所北別館跡地についても福岡地所株式会社を代表とするグループが優先交渉権を得ています。福岡地所株式会社は「博多コネクティッド」においても、株式会社西日本シティ銀行と共同で、同行の老朽化した本店本館ビル、本店別館ビル及び事務本部ビルの連鎖的な再開発を進めています。

このように、本投資法人及びスポンサー福岡地所株式会社は、福岡市における市街地の再開発に積極的に関与しており、マテリアリティで掲げる「福岡・九州地区の魅力向上や活性化に貢献」につながる取り組みを推進しています。

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。

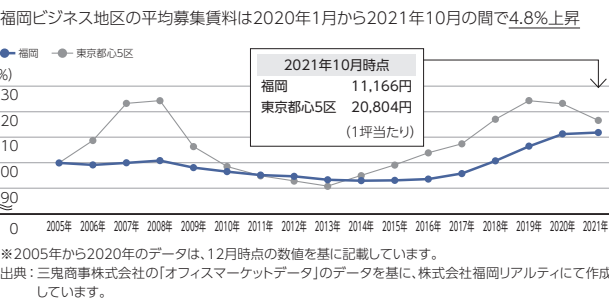
■ 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向



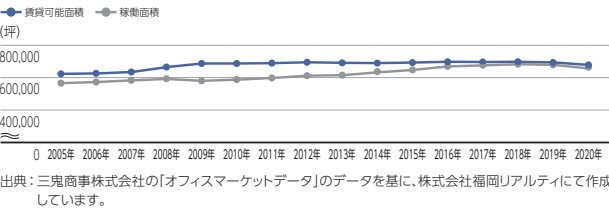
竣工面積(延床面積)は共用部分等の面積を含ため、賃貸可能面積とは異なります。

※2008年から2020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。
※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社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月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています(2021年については、8月末日時点の数値を基に記載しています)。2021年、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。
(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)

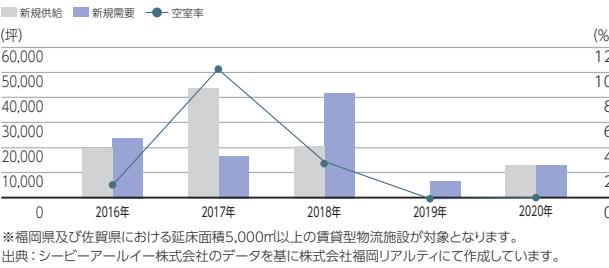


■ 福岡ビジネス地区／賃貸可能面積・稼働面積の推移



北部九州の物流施設の需給動向

■ 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。

本投資法人は、福岡・九州地域の活性化と魅力ある街づくりに貢献すべく、地元の行政や経済界とのネットワーク、情報収集力やノウハウを活かした投資対象物件の選別、資金調達を行っています。

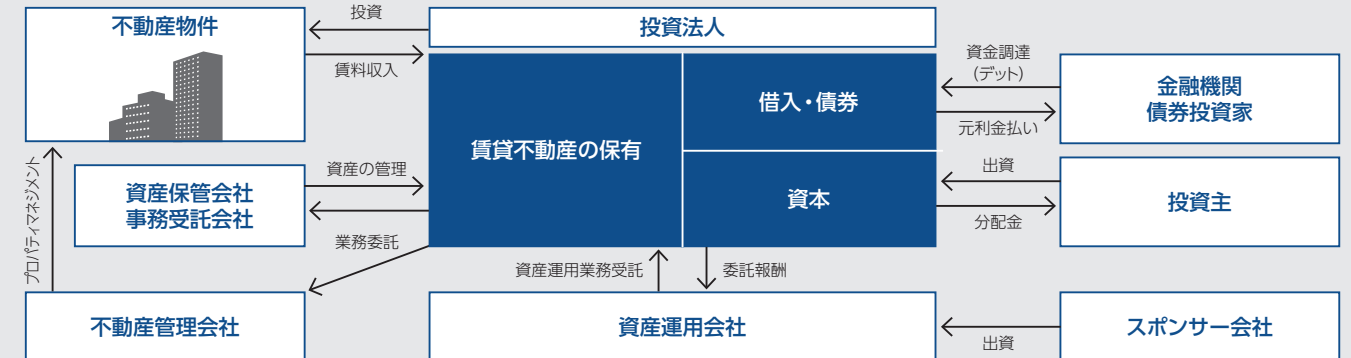
中長期的に安定した収益を投資主の皆様にご提供することで、投資主の皆様の最善の利益を図ります。

また、ステークホルダーとの対話を重視し、ビジネスモデルにおいてESG諸課題を投資運用プロセスに組み込むことで、経済・社会・環境に配慮したサステナブル経営を推進します。

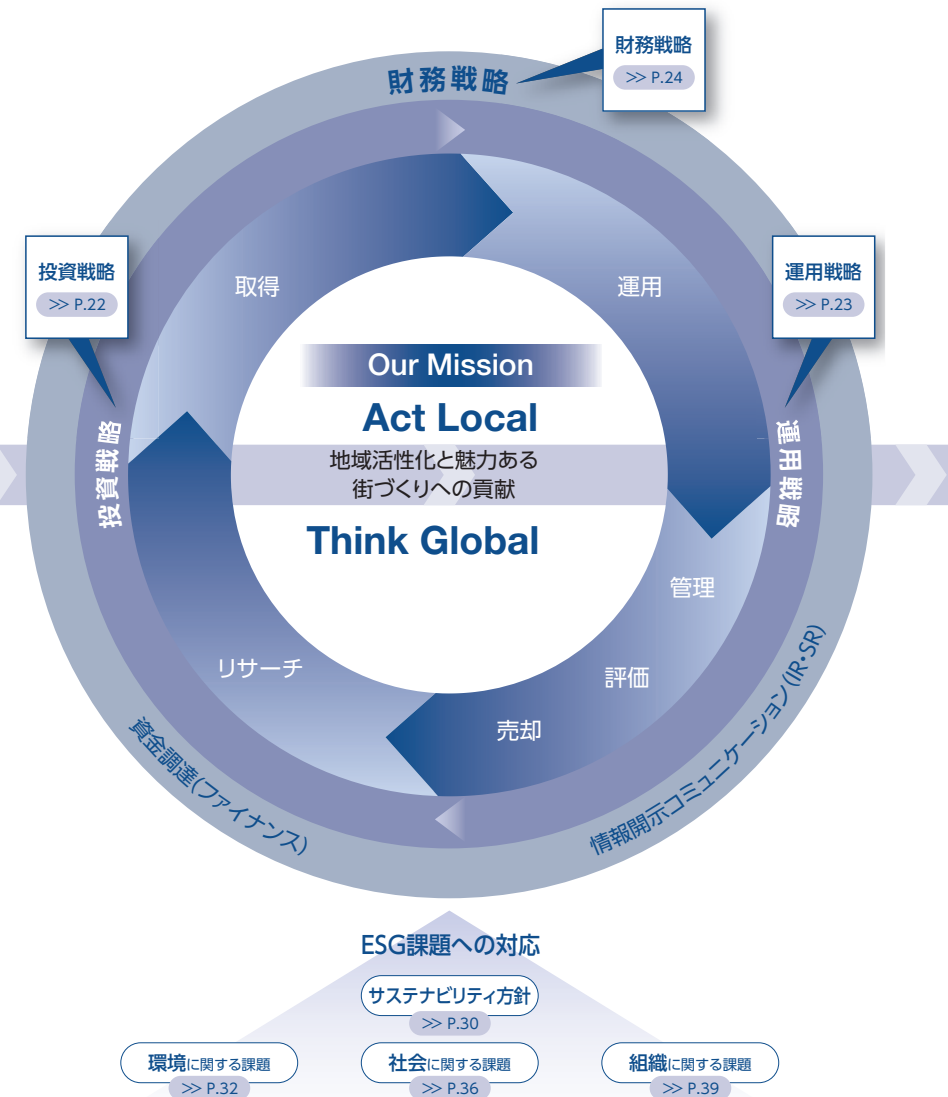
J-REITの特長

- ① 不動産への効率的分散投資が可能
- ② 相対的に安定した高利回り
- ③ 「導管性」により法人税が実質免除
- ④ 証券取引所で日々売買が可能
- ⑤ 情報開示が充実

J-REITの仕組み



主な経営資源 (インプット)		
※2021年8月31日現在		
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	・負債合計	98,049百万円
	・純資産合計	101,755百万円
	・総資産合計	199,804百万円
	・有利子負債	82,400百万円
	・平均負債残存年数	5.7年
	・LTV	41.2%
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	・総賃貸可能面積	572,215.71㎡
	・取得価格合計	202,019百万円
人的資本		
・専門性のある優秀な人材	・役員数	40名
・柔軟な働き方の支援体制	・資格保有者数	
・キャリア形成支援制度	不動産鑑定士3名/弁護士1名/	
	一級建築士3名/経営学修士2名	
	・女性比率	50.0%
知的資本		
・人材育成によって形成された各種スキル	・地域に根ざした情報の蓄積	
・長年の実践によるIR活動の経験と知見		
社会関係資本		
・テナントとの共創と信頼関係	・地域社会、地域コミュニティとの連携	
・プロパティマネジメント(PM)会社との協働体制	・スポンサーとの良好な信頼関係	
自然資本		
・福岡九州地域において保有する物件の土地(57.4ha)	・保有物件周辺の自然環境、生物多様性	
・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		



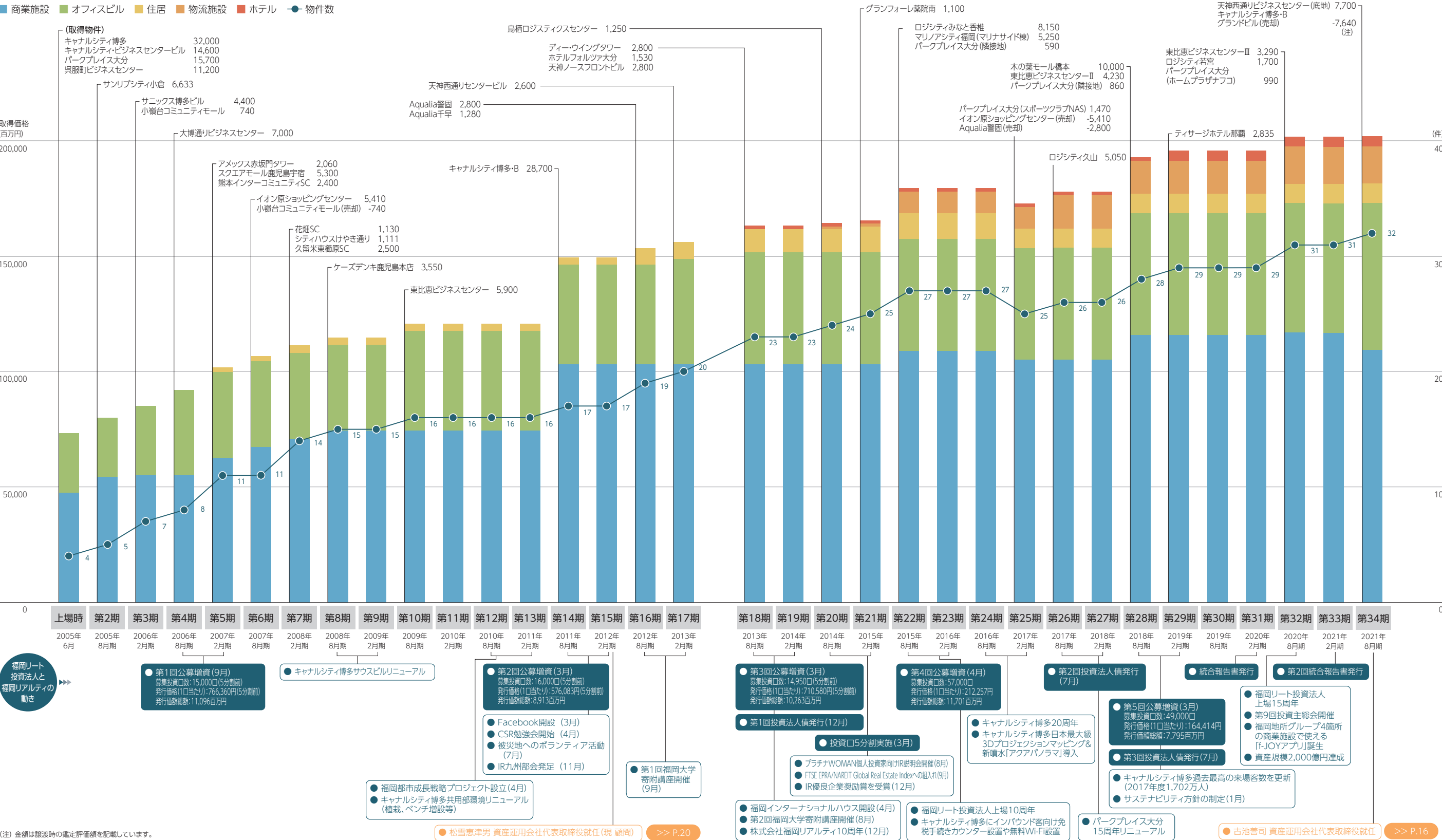
保有物件 計32物件 >> P.12-13
商業施設 11物件
オフィスビル 10物件
住居 5物件
物流施設 4物件
ホテル 2物件

創出価値 (アウトカム)		
※2021年8月31日現在		
財務資本		
・TSR過去10年	年率8.5%	
・期中平均支払金利	0.69%	
・1口当たり分配金	3,539円	
・分配金利回り	4.0%	
・格付	JCR: AA- (安定的)、R&I: A+ (安定的)	
製造資本		
・NOI	5,336百万円	・含み益 40,761百万円
・NOI利回り	5.4%	・NAV倍率 1.0×
人的資本		
・資格保有者数		
宅地建物取引士28名/不動産証券化協会認定マスター25名/ビル経営管理士4名		
・平均有給取得率	64.4% (2020年度)	
知的資本		
・IRの年間面談件数	国内166件、国外38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優秀サイト(2020年)	
社会関係資本		
・新型コロナウイルス禍におけるテナント支援策の実施(希望者へのコロナワクチン接種支援等)		
・地域の清掃活動参加 ※通算289回(2021年10月15日現在)		
・スポンサーとの人材交流(スポンサーへの出向者4名/受入出向者2名)		
自然資本		
・グリーンビル認証取得率(延床面積ベース)	78.8%	
・保有物件における電気使用量、水消費量の削減		

歴史と事業実績

■ はじめに □ 価値創造の活動 □ 経営を支える基盤 □ データセクション

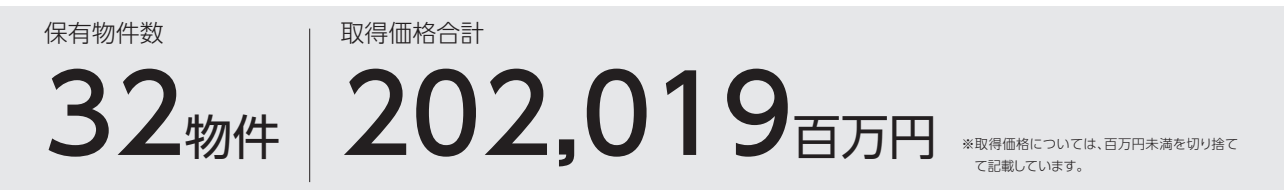
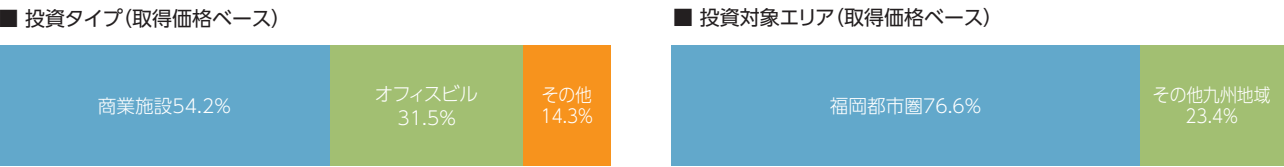
本投資法人は、長年にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出し得る物件を厳選投資し、継続的に資産規模の拡大を図っています。商業施設・オフィスビルに加えて住居・ホテル・物流施設など、投資タイプを広げることでポートフォリオの多様化を行っています。



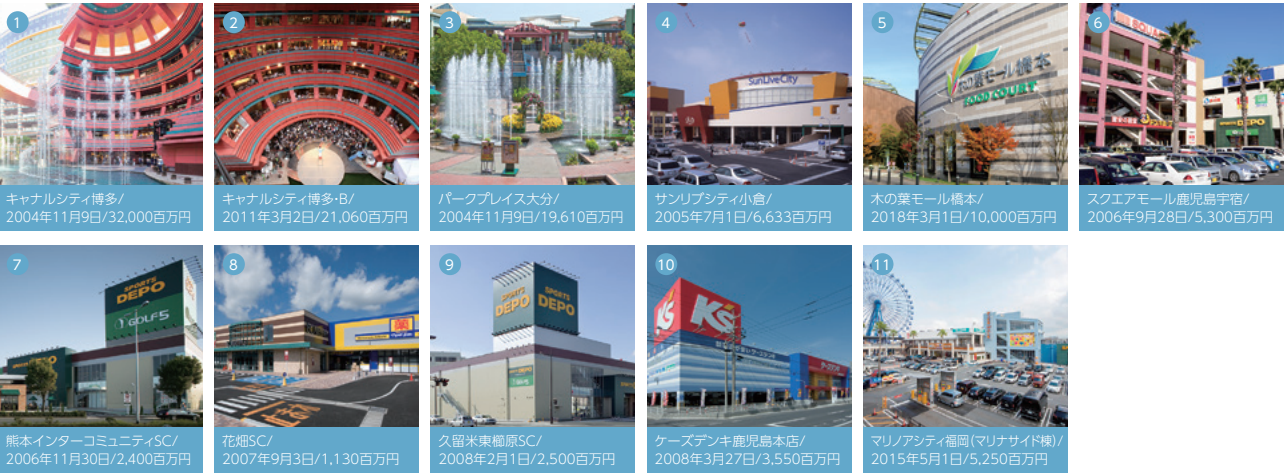
保有物件の紹介

本投資法人は、長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出する物件を厳選し、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 (2021年8月31日現在) >>>P.24



商業施設 11物件



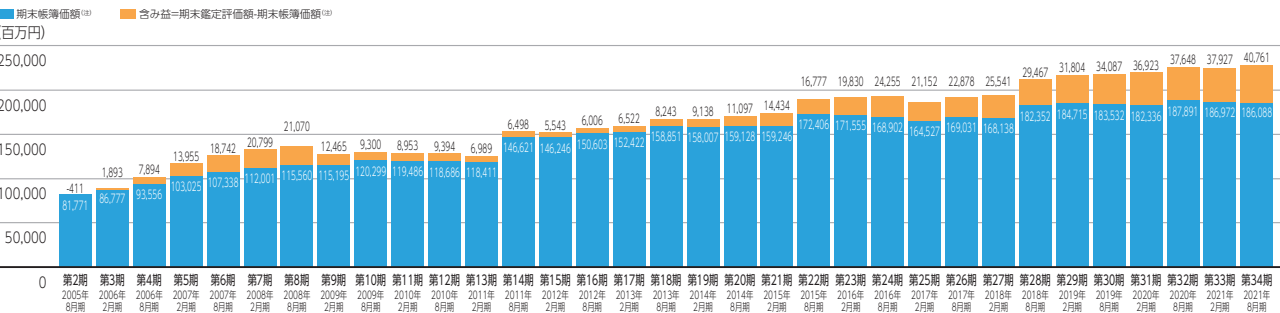
オフィスビル 10物件



その他(ホテル、住居、物流施設等) 11物件

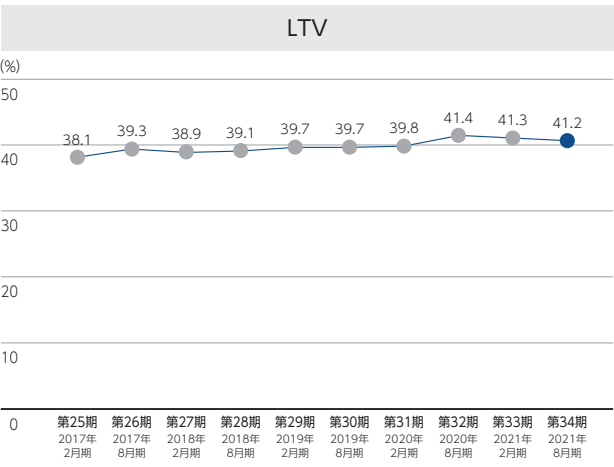
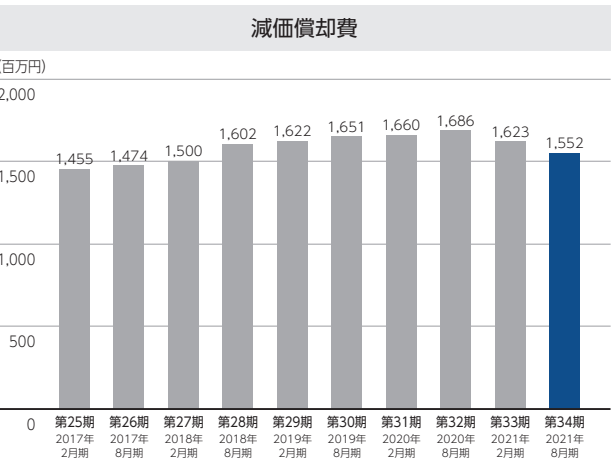
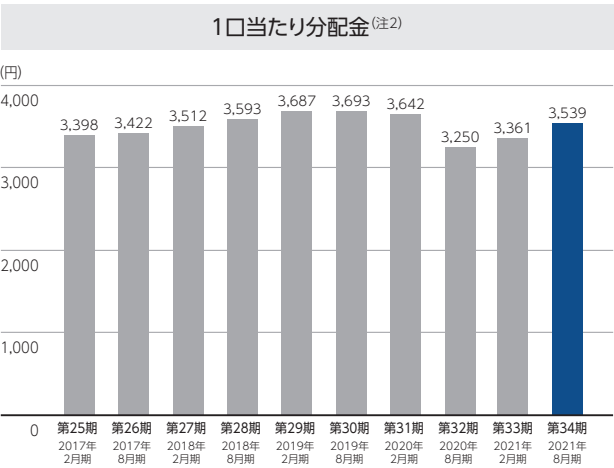
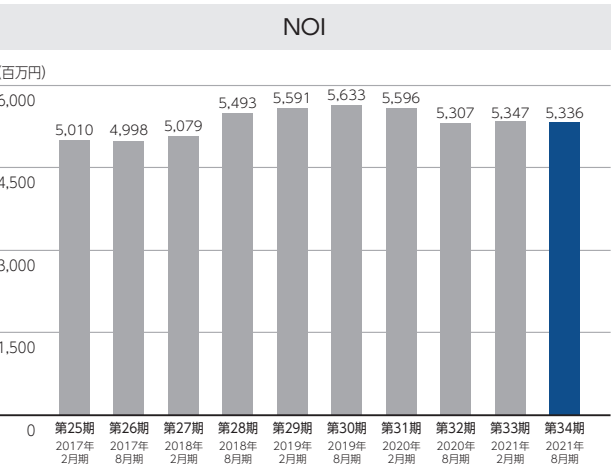
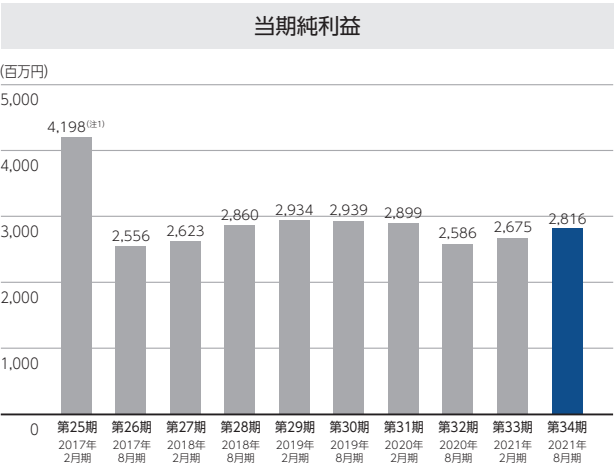
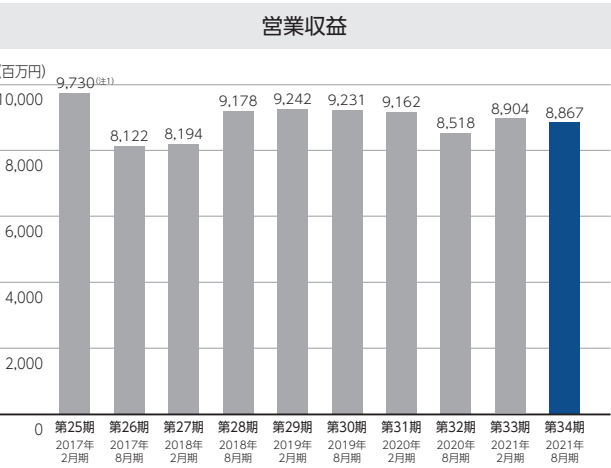


鑑定評価額と含み益の推移

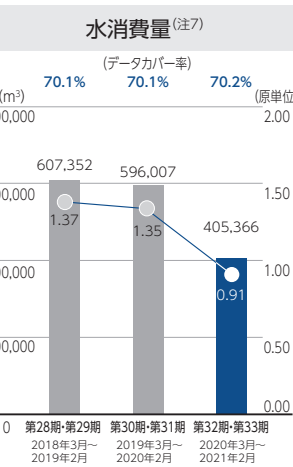
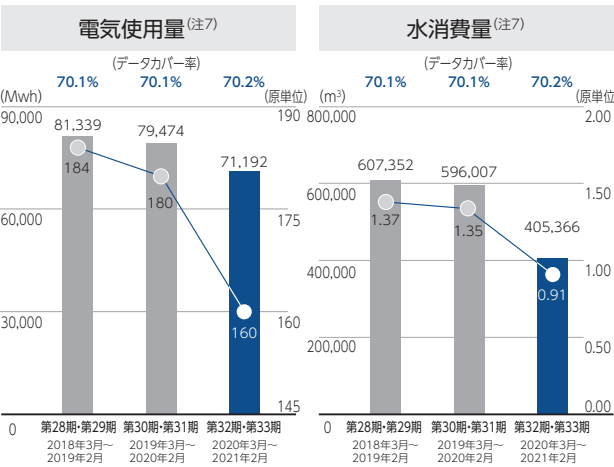
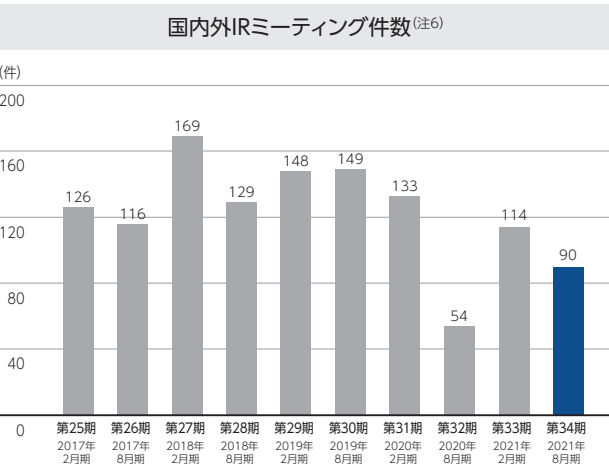
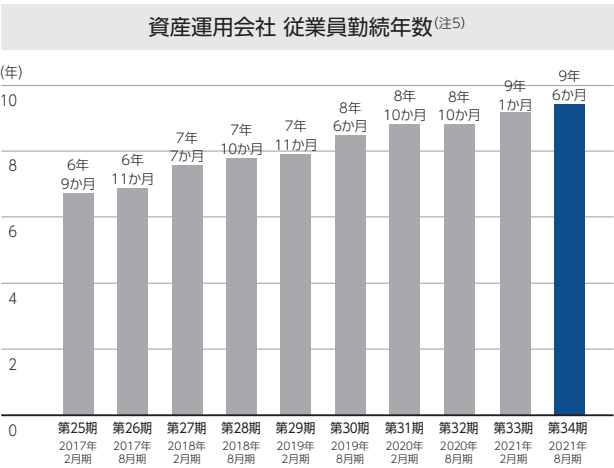
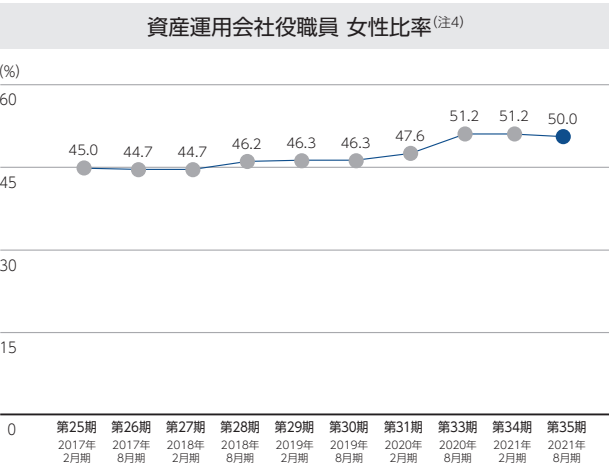
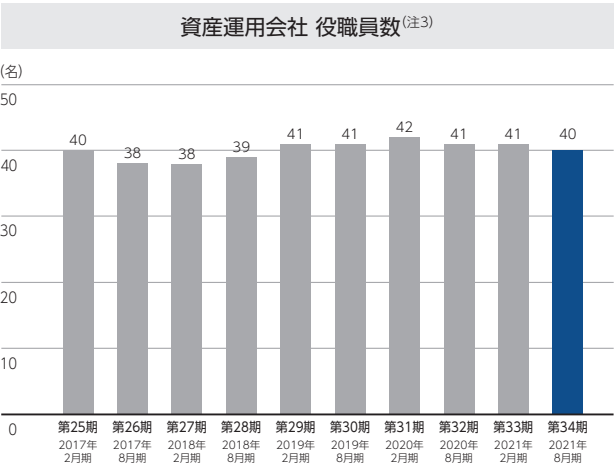


(注) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。

財務ハイライト



非財務ハイライト



(注1) 第25期に譲渡した「イオン原ショッピングセンター」,「Aqualia響園」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調整引当額として計上。
2)第25期の損益計算書にて「Aqualia響園」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。
(注2) 第25期の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25期の分配金[当期純利益]ー[一時差異等調整引当額の戻入れ]ー[次期繰越利益]
(注3) 役員員数は、株式会社福岡リアルティに常勤する役員、正社員、契約社員、派遣社員、受入出向者等の合計人数を記載しています。
(注4) 女性比率は、役員員数に占める女性の比率を計算しています。
(注5) 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6) 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7) 商業施設4物件とオフィスビルA物件の合計11物件の合計値を記載しております。原単位は、延床面積(m²)を稼働率で補正して計算しています。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。チャネルシティ博多、チャネルシティ博多B、チャネ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部分の電力使用量及び水使用量を含みます。パークプレイス大分は、本棟区画のみを対象とし、各独立店舗区画は除きます。



Q 自己紹介をお願いします。

私は大学を卒業後地元の銀行(現西日本シティ銀行)に勤務したあと、われわれのスポンサーである福岡地所株式会社に入社し、主に商業開発と商業運営に関する業務に長らく携わってきました。特にチャンネルシティ博多は、開発及び開業後の運営に加え、2011年のチャンネルシティ博多イーストビルの開発からテナントの誘致含めて関わってきたので、一番思い入れがあります。

その他の部署としては、社長室や、総務・人事関係の部長もやっており、いわゆる不動産デベロッパーの開発と管理部門を含めた全般を経験してきました。またチャンネルシティ劇場の運営や商業施設のイベント等を企画する会社(現株

式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス)の経営もやってきました。直近はビルマネジメントを手掛ける株式会社サン・ライフで4年間社長を務めましたので、不動産関係の仕事は一通り経験があります。

仕事以外では、大学時代は4年間、ヨット部に在籍し470級という2人乗り用のヨットに乗っていました。今でも海は大好きですが、もうヨットはやっていません。現在はもっぱらゴルフとランニングが趣味のスポーツになっています。マラソンは、7年前に福岡マラソンの第1回目に初めて走って、それから毎年2、3回は色々な地域の市民マラソンに出ています。

Q チャンネルシティ博多やその他アセットについての今後の戦略をお聞かせください。

チャンネルシティ博多は、天神とか、博多駅の隣接といった交通ターミナルロケーションではなく、当時は、都心部でありながら日中は人通りが少なかった中洲と川端に隣接したエリアに生まれました。博多は昔から問屋街をはじめ商売人がたくさんいた場所ですが、天神や博多駅に商業の核が移って空洞化していた同地に、大きな敷地が残っていたことから、われわれはここに新しい街を作ろうという思いで、開発をしてきました。まったく人が来ていなかった場所に、チャンネルシティ博多が誕生し、都心部にありながら広域集客で、アジアから多くの方々にも来ていただける、そういう意味では福岡の新しい観光スポットになりました。

チャンネルシティ博多には、映画館も劇場もありますし、楽しく食事をして過ごす人や、施設を散歩している人、噴水やパフォーマンスイベントを見て時間を過ごす人等、いわゆる時間消費型の施設を目指しました。新しい街をここに作るというのが最初の開発のコンセプトであり、博多と天神をつなぐ人の回遊性を無限に高めようという目的は、今も実現できていると思います。

一方で、昨今いわれている消費形態の変化、いわゆるリアルなショッピングのウェイトが減って、Eコマースにシフトしてきている点はまさに課題です。Eコマースへの取り組みを従来型の商業施設の中でどうやっていけばいいか。テナントにとってはリアル店舗とEコマースの売り上げはどちらでも利益につながるの、それをトータルで考えていくことが大切です。リアル店舗に在庫を抱えるのではなく、別のところから配送できるようにして、リアル店舗はショールーム的に商品を選ぶ場所にするよう施設全体で取り組むことも考えられます。

福岡リート投資法人が上場した当初は、チャンネルシティ博多の保有ウェイトが大きいことが、投資家の皆様からも懸念されていましたが、その後は商業施設以外のオフィスビル、ホテル、住宅そして物流への投資によって、バランスがとれてきました。今回のコロナのような問題が起きると、

消費の構造的変化もあり、都心型商業施設等はボラティリティが大きくなります。そこでやはりアセットのバランスとしてはオフィスやEコマースで伸びている物流施設への投資であったり、その他のアセット、たとえば研究開発施設やデータセンターであったり、インフラ関係でエネルギー関連施設などスポンサーの事業分野も視野に入れながら取り込むことで、もう少し商業施設の割合を減らしていきたいと思っています。

オフィスについてはコロナ後の働き方の変化など色々な議論がありますが、やはり九州における福岡のロケーションを考えれば底堅いアセットだと思います。また、天神ビッグバンにおける開発では、新しいオフィスのスタイル、働き方改革やサステナビリティに寄与できるような職場環境が整備されるべきだと思います。

Q 福岡の魅力について教えてください。

私は福岡出身ですので、地元自慢をはじめたらきりがなくなります。まず、一番いいところは、街が非常にコンパクトで、人々が生活するスケール感としては最適なサイズじゃないかなと思っています。いわゆる都市圏人口としては、福岡市周辺地域等を含めると260万人くらいです。平均通勤時間は、首都圏の半分以下で、海も近いし山も近くて自然が近接していて、交通機関インフラも十分あるコンパクトな街です。

東京ほどの情報量はないかもしれませんが、東京のように大都市になると、どうしても自分達が把握できる範囲が限られてしまいます。それに対して、福岡の場合、自分達の生活範囲、生活圏として福岡全体を把握できるので非常に心地よい街に感じます。そのため、福岡出身の私などが、東京で暮らすことをイメージすると非常に住み辛さを感じてしまいます。

私は毎年博多山笠に参加していますが、地域の人達との接点が多いいのも特徴です。業務上でもチャンネルシティ博多の飾り山の総務(責任者)もやらせていただき、この街で生まれ育って祭りを生活の一部として関わっておられる

方々とお付き合いすると、博多の人柄というか街の人情というか、そういったものを強く感じます。私の祖父も博多部で卸問屋の商売をしていた筋筋なので、私も博多の商売人の血を受け継いでいます。地元の伝統を守っている方々とお話をすると、この街で生まれ育って良かったなと改めて感じます。博多の人は、口はあまり良くないですが、とても温かいですね。何よりこの街、地域の祭りを皆さん愛しています。

Q 人的資産についての考え方について お聞かせください。

福岡リアルティが福岡リート投資法人の運用を行う上で、のマテリアリティ(経営の重要課題)や経営資源を考えたときに、事業を通じた様々な価値を創出するにはやはり人材力とか人的資本というものが核になります。私が社長に就任した時には、リートを運営する会社の社員は、不動産金融のスペシャリストで、自分達の職種とか専門分野にフォーカスしていて、どこのリートの運営会社に勤めても通用するようなキャリアを身につけようという考えの人が多いと思っていました。いわゆる頭のキレが良くて、頭脳派で、ドライな社員のタイプですね。

しかし、その逆で、地域特化型リートの運用会社で働くことの意味合いだったり、この地域での社会的な意義であったり、社会貢献だったり、いわば地元への思い入れみたいなものをみんながもっていることに気づき、とても安心しました。そうであれば、そういう仕事に対してみんなと一緒に取り組んでいこうというメッセージを社員に伝えました。

今は企業への帰属意識やロイヤリティを作るのが難しい時代です。ただ私は、それらはとても大事だと思っています。企業を成長させるため、事業の儲けやビジネスの合理性を追及すると、帰属意識のようなものと相反するところも出てくるので、経営者はそこのバランスをとることが重要だと思います。社員にはやりがいを感じつつ、自分達の仕事はどう街や社会に貢献できるかという意識を常にもって仕事に取り組んでほしいと願っています。

将来の採用や社員育成については、新卒採用や、様々な

キャリアを積んで、IターンやUターンによって福岡で働きたいという社員が集まってくれるといいですね。福岡、九州でのAct LocalであってもThink Globalという広い視野をもってほしいので、階層ごとにきちんとスキルとキャリア、知識を積んでいくための体系的な研修もやるべきだと思います。さらに、業界での今後の変化もキャッチして、それに対応するために、研修だけでなく知見を広げるための機会も与えられるよう、会社としてきちんとサポートできる体制を作っていきたいと思っています。

Q 今後のサステナビリティ経営については どのようにお考えですか。

ESGについては、環境、Eのところは待ったなしだと思います。われわれのメインスポンサー企業である福岡地所はオーナー企業で非上場です。そういう意味ではトップの考えで舵取りができるし、柔軟性もスピードもあります。一方で、上場企業が求められるコーポレートガバナンスコードであったり、ESGへの配慮であったりという点の優先順位が低くなる可能性もあります。

われわれが運用業務を受託している福岡リート投資法人は上場しています。ですから、市場の声を聞きつつ、スポンサー企業と一緒にスピーディーにきちんと責任を果たしていく必要があると思っています。特にグローバルな機関投資家の皆様から求められていることをしっかり受け止めて考えていくことが大切です。つまり、われわれの経営理念でもある「Act Local , Think Global」に沿って、時代の最先端が求めている社会的な責任を果たすため、ESGを重視しつつ、いわゆる「統合的思考」をきちんと組織の中で回すことが本当に喫緊の課題だと思っています。

統合報告書の発行も福岡リートがリート業界の中では一番最初に取り組んできました。「統合的思考」と「統合報告」を正の循環で進化させていくことが大切です。報告の記載内容の充実に加えて、やはり実効性を伴った形での推進が必要だと思います。当然、取り組みにあたってはトップが先頭に立って牽引する責任も感じています。これからの持続

可能な社会を作るために不動産ビジネスをどうしていくべきか、ESGとビジネスをどのようにマッチングさせることができるかが大事です。われわれが不動産を介して街づくりや人々の生活を支えていくためには、10年、20年、さらに50年先を見通しながら、そのために今何が求められているかをいち早くキャッチして、福岡リート投資法人の成長にどう結び付けていくべきかを考え、実際に取り組んでいくことが大切だと思います。

Q 最後に社長が伝えたいことは何でしょうか。

前任の松雪から社長というバトンを受け取った時点で、資産規模は2,000億円を超えていました。投資口価格も昨年のコロナでいったん落ちたもののその後は回復して、非常に良い状態でバトンを引き継ぐことになりました。そういう意味ではプレッシャーもありますが、当面の目標は資産規模を2,500億円にすることです。ただし、闇雲に資産規模拡大を目指すのではなく、地域特化型リートは、長い目で運営することが大切です。やはりこの街を熟知している、この地域を熟知しているが故にできることはまだまだたくさんあります。そういう地域特化ならではの投資を継続的にを行い、この地域に

役立つように資産も成長させていくつもりです。そうすれば、2,500億円の資産規模は自然とクリアしていくと思っています。

コロナに関しても、出口は見えてきている気はしますが、やはりコロナ前に全てが戻ることはあり得ないので、コロナ後はライフスタイル、仕事の環境、事業モデル等様々なものが変わってくると思います。われわれとして優先順位をどう設定し対応するべきか、まさに今考えるべき時期だと思っていますので、ESGのような考え方を軸に、様々な危機に対応し経営を持続させていけるようなビジネスモデルをしっかり構築し、ステークホルダーの皆様に見せないといけないと考えています。

古池 善司 代表取締役社長

福岡市出身。趣味はランニングとゴルフ。

Profile

- 1988年 株式会社福岡相互銀行(現株式会社西日本シティ銀行)入行。
- 1991年 福岡地所株式会社入社。
- 2013年 株式会社キャナルエンターテインメントワークス(現株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス)代表取締役社長就任。
- 2017年 福岡地所株式会社常務執行役員就任。
- 株式会社サン・ライフ代表取締役社長就任。
- 2021年 6月より現職。





福岡リート投資法人 執行役員
株式会社福岡リアルティ 顧問
松雪 恵津男

運用会社社長の任期(約9年)の 振り返りをお願いします。

2012年6月に福岡リアルティの社長に就任して2021年6月までの9年間、常務取締役企画部長時代まで含めると10年にわたり、福岡リート投資法人の運用に携わってきました。

外部成長という点では、就任時の資産規模が約1,500億円だったのに対し、直近では約2,020億円となり、就任当時に目標とした2,000億円は到達できました。物件数は17物件から32物件と倍近く増え、アセットタイプもオフィス・商業・レジの3種類から、ホテルと物流を含む5種類まで増やすことができました。昨今、物流施設が注目されていますが、早い時期に取得することができ、現在4物件を保有しています。

また、任期中に3回の公募増資を行い、マーケットの好転にも支えられ、時価総額は就任前日の685億円から、退任日の1,486億円と、2倍強になりました。任期中に3物件を売却していますが、「イオン原ショッピングセンター」については当時含み損の物件として課題であったことから、課題の解決につながりました。直近では「キャナルシティ博多・B グランドビル(共有持分88.28%)」の売却及び資産入替えも行いました。

財務面では、就任前のLTV44.6%を2回の公募増資で41.3%まで低下させ、借入平均期間を2.9年から5.4年と長

期化できたこと等により、福岡リート投資法人の強みである財務基盤の安定性について、更なる向上を実現できました。

内部成長という点では、第25期からオフィスビルの賃料増額に取り組みました。福岡のオフィスマーケットでは賃料は上がりやすく下がりにくいといわれていましたが、プロパティマネジメント会社の協力もあり、取り組み当初に比べ約7%賃料単価を引き上げることができました。

9年間振り返られて、一番嬉しかったこと、 また大変だったことは何でしょうか。

大変だったことは、2018年2月の公募増資の際に、直前にNY株式市場が利上げ観測から大幅に調整し、日本のマーケットも不安定となり、公募増資に踏み切るか踏み切らないかというところで直前まで非常に迷ったことが、一番印象に残っています。

嬉しかったことはたくさんありますが、まず社長に就任してすぐ翌年に公募増資をして、福岡地所在籍時に開発に携わった「ホテルフォルツァ大分」を取得したことです。物件の説明に力が入ったことはいうまでもありません。

また、2018年の公募増資の際だったと思うのですが、ある投資家から、今回もブレない公募増資で褒めるところしかない、と非常に高い評価をいただいたことも思い出されます。

新型コロナウイルスへの対応について 直近での取り組みをお聞かせください。

コロナについては、2020年4～5月に初めての緊急事態宣言が発出され、「キャナルシティ博多」を含む福岡市の商業施設では臨時休館を行いました。その後の緊急事態宣言発出時には臨時休館は実施せず、運営面では様々な工夫を行いました。お客様の不安を払拭するため、消毒液の設置や手摺の抗菌コーティング施工等の物理的な対応に加え、感染症拡大防止の取り組みを動画でウェブサイトや館内モニターでお伝えしました。「キャナルシティ博多」はコロナ前までは大型免税店が出店しており、インバウンド客の取り込

みに注力していましたが、大型免税店の契約期間満了を機に、2021年3月にニトリに出店いただく等、国内客取り込み強化へと転換を図りました。

コロナの収束はなお見通せない状況ですが、これからどういった変化が起きてくるとお考えですか。

東京の満員電車での通勤はこれまでは当たり前でしたが、コロナでリモートワークが日常化し、働く場所の機能が必ずしも東京にある必要はなくなってくるのではないのでしょうか。たとえば本社機能の一部を生活しやすい福岡に移転するような事例も出てくると思います。その先陣を切ったのが株式会社ジャパネットホールディングスであり、2021年9月竣工の天神ビジネスセンターに本社機能の一部を移転しました。これからは魅力的な地方都市にとって、コロナの影響がプラスの要因となる事例も増えてくると思います。

また、インバウンドはいずれ戻ってくるでしょう。アジアに近いという地理的な優位性から、インバウンド需要の回復は、福岡の更なる活性化につながると思います。

ESGや非財務情報に関する 関心の高まりについてはいかがでしょうか？

第33期の決算を2021年4月に発表して、機関投資家の皆様を中心に電話によるIRミーティングを行いました。特徴的だったのが、多くの方からミーティングでESGに関しての質問をいただいた点です。これは前期までとまったく違う状況です。1時間位のミーティングのうちの大半を決算の説明に充て、最後にESGについて少しやりとりをするというのが一般的でしたが、ある投資家の方からは、1時間のうち30分をESG関連のミーティングに充てるようご要望を受け、ESGや非財務情報への関心の高まりを実感しました。

人材開発についてはどのように 取り組まれましたか？

資産運用会社の社長就任以降、資産規模は拡大したにもかかわらず社員数はほとんど変わっておらず、一人当たりの生産性が向上しています。また、従業員の女性比率も年々増加し、直近ではほぼ50%となっています。年齢や役職を問わず担当者に直接課題を与えたり、資格取得の支援を積極的に行うことで、従業員教育には積極的に取り組みました。

また、リートの資産運用会社では珍しいと思いますが、スポンサーの福岡地所への出向にも取り組みました。本人の幅広いキャリア形成につながればと考えた訳ですが、福岡地所の色々な分野で活躍しており、嬉しく思っています。

資産運用会社は人が財産です。社員一人一人がどれだけ成長してくれるかということがひいては福岡リート投資法人の成長、ステークホルダーの皆様への価値提供につながると考え取り組んできました。

最後に、資産運用会社の古池新社長に 期待する点を教えてください。

古池社長は、福岡で生まれ福岡で育ち、地域を代表する祭りである博多祇園山笠や地元プロスポーツの支援業務にも深く関与してきました。こうした経験は、福岡リート投資法人の成長にとってもプラスになると思います。

外部成長に関しては、コロナが拡大したあとも、買い手市場とはなっていない状況ですが、本環境下においても、外部からの取得にしっかり取り組んでもらいたいし、スポンサーパイプラインの活用も期待しています。

本投資法人が保有する物件のうち、コロナの影響が大きかったのはホテルと商業施設です。ホテルについては冒頭でご説明した通り、「キャナルシティ博多・B グランドビル(共有持分88.28%)」を売却してリスクを低減させました。また、地域密着型商業施設は比較的堅調に推移していますが、都市型商業施設でインバウンドにも強かった「キャナルシティ博多」はまだまだ厳しい状況が続いています。古池社長が「キャナルシティ博多」の開発から運営まで携わってきた経験は、今後の回復に向けた各種対応の際に、遺憾なく発揮されるのではないかと期待しています。

投資部

関連するマテリアリティ

- *1 福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献
- *2 建築性能・環境性能の維持向上
- *3 魅力ある職場の実現(テナント)

投資部長
薄本 豪



運用部

関連するマテリアリティ

- *1 地域社会との共創
- *2 建築性能・環境性能の維持向上
- *3 魅力ある職場の実現(テナント)

運用部長
神野 英哉



投資部は地元ならではの物件選定眼をもって、中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の発掘に努めています。不動産投資市場を取り巻く環境は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にある中、持ち直しの動きが続いています。本投資法人の主要投資対象エリアである福岡・九州地域の景気も、なお厳しいものの、オフィスビル、物流施設及び住宅のアセットタイプは堅調な運用実績を維持し、物件取引価格は高止まりしている状況です。

地価動向に目を向けると、令和3年地価調査によれば、全国平均では全用途で下落幅は縮小したものの2年連続で下落となっている一方、本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市においては、商業地が前年比プラス7.7%、住宅地が前年比プラス4.4%と9年連続で上昇しました。

そのような環境の下、われわれは、福岡・九州地域の個別事情に精通した当社の情報力とノウハウを活かした投資を継続してまいります。「情報の早さ・厚み」、「地元マーケット感覚」、「行政・経済界等との強力な地元ネットワーク」、「地元に長期コミットした不動産管

理体制」等が当社の強みです。

投資方針としては、今後も「成長余力の高いマーケット」と「競争優位性を発揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという考え方に基づいて投資を行います。原則として、福岡・九州地域に投資を行い、中でも特に福岡都市圏に過半を投資しますが、投資タイプについては、新型コロナウイルス後の世界を慎重に見極めて成長性を確認しつつ、柔軟にあらゆる物件を対象とします。また、当社のスポンサー会社のネットワークも活用し、更なる物件の取得機会を追求していきます。

投資対象不動産の選定にあたっては、個別物件ごとに予想収益及び立地する地域の将来性等の経済的調査、建物状況及び耐震性能等の物理的調査並びに権利関係等の法的調査を詳細に実施し、当該物件の価値を厳密に見極めた上で、ポートフォリオ全体への影響や価値向上への寄与度等を総合的に判断し取得の可否を決定します。今後も、福岡・九州地域における不動産投資機会を着実に捉え、堅実な資産規模の拡大を目指していきます。

天神西通りビジネスセンター(底地)の取得事例 >> P.7

2021年6月1日に天神西通りビジネスセンター(底地)の取得を実施しました。

こちらの物件はスポンサーの再開発案件の底地の取得*1ですが、再開発期間中は固定借地料、将来的にはテナント賃料に連動した変動借地料に移行する借地契約を締結しておりますので、取得と同時にキャッシュ・フローを生み始め、将来的には福岡天神の成長を取り込むことができるスキーム*1となっております。また、建物の優先交渉権も組み込んだ借地契約となっており、将来的には建物の取得も期待されます。



取得日 2021年6月1日
取得価格 7,700百万円
鑑定評価額 7,790百万円
取得先 福岡地所
NOI利回り^(注) 3.5%

博多筑紫通りセンタービルの取得事例

2021年8月30日には博多筑紫通りセンタービルの2022年3月1日取得を決議しました。

こちらの物件は、福岡市が本社の所有者(売主)に売却提案を行い、物件取得の検討を行っておりました。売主に検討時間を十分にとっていたきながらニーズを吸い上げ、建物管理コストの削減の効果を売主にも還元することで魅力的な提案となりました。将来に向けても、今後発生する大規模修繕等を、不動産が本業でない売主に代わって当社が行うことにより、建物の効率的な管理ができる*2と考えています。今回の取引は地域特化型リートの強みを十分に発揮し、売主(テナント)に満足していたきつつ、取り組めた良い共創価値の事例*3になったと思います。



取得予定日 2022年3月1日
取得予定価格 4,320百万円
鑑定評価額 4,540百万円
NOI利回り^(注) 5.3%

(注)鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

運用部では、本投資法人の運用資産の収益が長期的かつ安定的に最大化することを目標とし、運用計画を立案しています。総合型リートとして多様なアセットタイプに投資し、主要な投資対象地域である福岡都市圏の人口増加、企業立地数の増加といった地域の成長性を背景に、各保有資産においても積極的な投資による内部成長を図り、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ます。

新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、2021年は引き続き厳しい事業環境となりましたが、不動産ポートフォリオの長期的な安定を図るため様々な施策を実行してまいりました。各資産の運用においては、感染拡大防止に注力し、施設環境や衛生上の安全確保を徹底することにより入居者様や施設来場者様が安心してご利用いただけるよう努めてまいりました。

また、厳しい事業環境が継続した「グランドハイアット福岡」については、今後の事業回復の見込みと不動産の現在価値判断により物件入替えを実行し、ポートフォリオの長期的な安定性を確保すると同時に代替物件の取得によりポートフォリオの質の向上についても実現しました。

一方、ポストコロナを見据えた投資についても積極的に検討し、将来の収益拡大に向けた取り組みを推進しました。内部成長の面では、足元の生活環境の変化による生活必需品への需要増加を背景に、「木の葉モール橋本」では「はしもとまるしえ」ゾーンのテナント入替えを実施して食関連の魅力向上に努めたほか、「サンリブシティ小倉」においてはテナント様と共同リニューアルを実施し、地域一番店としての魅力を更に向上させました。また、「パークプレイス

大分」についても環境リニューアルを推進しており、施設の魅力向上と周辺地域との連携強化に努めています*1。

いずれの施策においても、施設の安全性、衛生上の安心確保、地域との連携に最大限配慮し、魅力ある売場と充実した就業環境の実現に向けて投資計画を立案しました。このほか、オフィスビルや物流施設といったアセットタイプにおいても、これからの時代における不動産としての役割と理想像を追求し、安心安全に配慮すると同時に各資産の競争力維持に努めています*2。

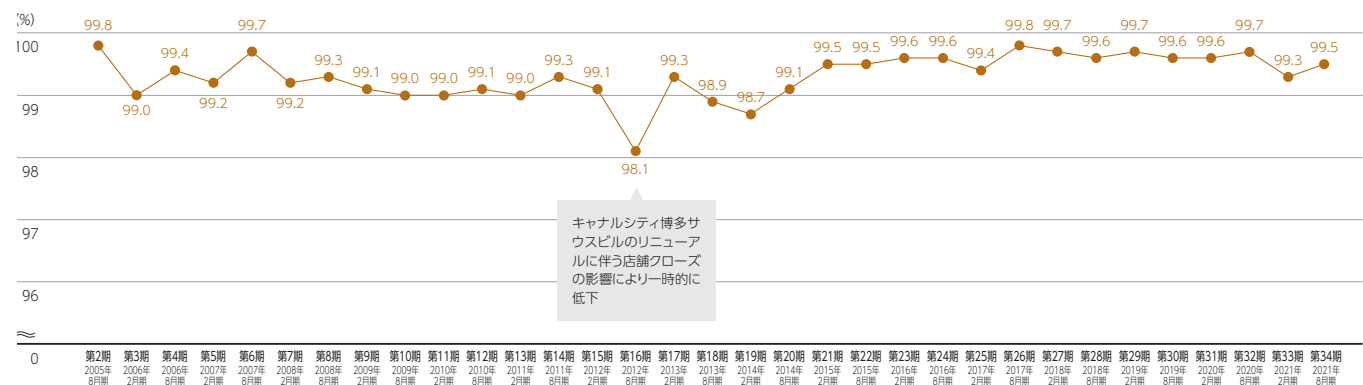
今後は更に不動産の資産運用においてもサステナビリティの視点を重視し、テナントとの継続的な関係、従業員の就業環境や事業環境に対する施策、環境に対する配慮等*3についても、不動産ポートフォリオの成長機会と捉え、長期的かつ安定的な収益の最大化に向けて着実に対応してまいります。

資産入替え実施(2021年6月1日)

- ◆ 中長期的な天神エリアにおけるオフィスビルの成長の取り込み
- ◆ 新型コロナウイルス感染症の影響が大きいフルサービス型ホテルのリスクを低減



福岡リート投資法人物件稼働率推移



※ 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは各期末時点の稼働率、第5期から第34期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。

財務部

関連するマテリアリティ

- *1 地域社会との共創
- *2 ステークホルダーに対する情報開示と対話

財務部長
綾部 博之



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

新型コロナウイルスの影響が長期化の様相を呈する中、東証リート指数は、2020年3月に一時的に大きく下げた以降、コロナ前の状況に戻りつつあります。日本銀行による金融緩和の継続により当面は低金利環境が続く見通しである一方、金融市場の急変リスクも意識した財務運営が必要だと考えています。

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。第34期末（2021年8月）の有利子負債比率は41.2%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年とすることで、新型コロナウイルスの影響の長期化による調達環境の悪化にも対応できる対策を実行しています。

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、ESGの諸課題に対する配慮も積極的に組み込んでいきます。2019年7月に本投資法人としては初となるグリーンファイナンスによる調達を行うことで『環境』の課題解決に、2021年3月には『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』による調達を行うことで『社会』の課題解決に貢献することができました。*

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あわせて、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。

【IR業務】*

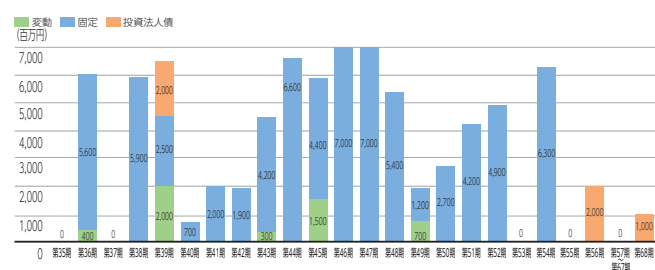
IR活動の基本方針である投資判断に必要な様々な情報を、「適時、公平かつ正確」に加えて、「分かりやすく、継続的に」提供することを第一に考えています。

地域特化型リート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活動が難しい状況下、新型コロナウイルス感染拡大防止を最優先にしたIR活動を継続しました。様々なWEB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。個人投資家向けの説明会についても同様に積極的な開催を検討していきたいと考えています。

今後も、長期的な目線を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、統合報告書やWEBサイト、決算説明資料等でもその取り組みを分かりやすく伝えてまいります。

返済期限の分散（2021年8月31日現在）



企画部

関連するマテリアリティ

- *1 コンプライアンス／リスクマネジメント
- *2 魅力ある職場の実現（資産運用会社）
- *3 建築性能・環境性能の維持向上
- *4 福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献
- *5 地域社会との共創

企画部長
田村 圭志



企画部は、本投資法人の機関運営業務、経理業務のほか、本資産運用会社の人事、総務、更にサステナビリティ関連業務等を所管しています。

本投資法人の機関運営としては、経営会議、投資運用委員会での審議、取締役会、役員会での重要事項の決議等があり、法令及び社内規程等を遵守した適切な管理運営*1を行っています。

経理業務では、資産運用報告、有価証券報告書等の決算書類の作成等を行っています。投資法人の決算書類については、一般事業会社が準拠する会計制度に加えて、投資法人特有の会計関連規則等に準拠する必要があります。投資主の皆様への配当金算定の前提である導管性要件を満たす観点から、会計及び税務の両方の観点において適切な経理処理を積み重ねた上で、決算書類の作成に取り組んでいます。

人事・総務業務においては、人材の確保、ダイバーシティの推進、社員モチベーションの向上、社員教育の仕組みの構築、また、従業員の安全の確保などに努めています。*

役職員は、2021年8月末時点で40名、女性比率は50.0%です。また弁護士1名、不動産鑑定士3名、一級建築士3名、経営学修士2名等、多様性のあるプロフェッショナル人材で構成されています。入社後の研修も積極的に実施し、資格取得の推奨により業務の質の向上を図っており、28名が宅地建物取引士の資格、25名が不動

産証券化協会認定マスターを有しています。働き方改革も積極的に進め、福岡市の「ふくおか『働き方改革』推進企業」にも認定されています。*

また、従業員の安全確保について、危機発生時に、人命の保護・救出を最優先にしながら、迅速な業務の復旧・継続を図ること、資産運用業の継続のためにステークホルダーとの連携を図ること等を目的に、危機管理要領を定めています。*1*

サステナビリティ関連業務は昨今重要性が益々高まっており、サステナビリティ推進計画の立案及び進捗管理、並びにGRESBリアルエステイト評価の継続取得*3等を行っています。本投資法人は、地域特化型リートであることから、福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献すべく、九州・沖縄・山口の地域経済産業に関する調査研究機関との意見交換を積極的に行うほか、資産運用会社のスポンサーである地元企業とも定期的に対話を行い、地域社会と連携した魅力ある街づくりを推進しています。*4また、2021年には、運用会社において、地域社会の社会課題解決及び活性化へ貢献しようと、本投資法人が保有する物件が所在する7つの都市（大分市、鹿児島市、熊本市、久留米市、鳥栖市、那覇市、宮若市）について、「企業版ふるさと納税」を実施*5しました。今後は、SDGsをはじめとした世界が向き合うべき社会課題に対して、社員一人一人が貢献を意識した業務運営を推進すべく、社内をリードしていくつもりです。

■ 企業版ふるさと納税

産業・観光等に係るプロジェクト（計7都市）に対し、企業版ふるさと納税を実施（鳥栖市寄付受納式の様子）



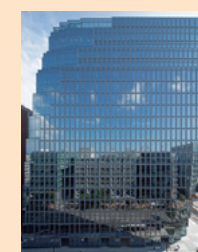
松雪執行役員（左）と橋本鳥栖市長（右）

TOPIC 福岡地所株式会社について

資産運用会社のメインスポンサーである福岡地所株式会社の概要をご紹介します。

■ 企業理念

揺るがぬ信念で魅力ある街づくり、地域づくりに誠実に取り組みます。

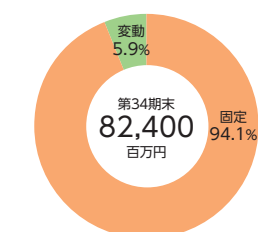


天神ビジネスセンター（2021年9月竣工）

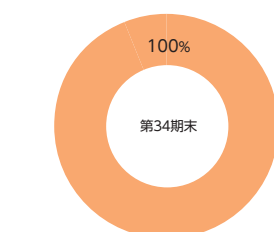
■ 概要（2021年5月期）

社名	福岡地所株式会社
設立	1961年7月
業種	不動産業（総合デベロッパー）
代表者	代表取締役社長 榎本一郎
従業員数	188名
売上高	204億円
経常利益	62億円
総資産額	2,029億円
借入額	1,137億円
自己資本比率	35.1%

■ 固定化比率



■ 長期比率



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と機会に対応しています。

● リスクへの対策 ● 機会		
重要なリスク	ステークホルダーへのインパクト	リスクへの対策・機会
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増減、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)(テナント) ・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.37 ● 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	● 様々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.10-13 ● 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	リスクへの対策・機会
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.24
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業務(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.40

本投資法人では、市場での調達と低コストの借入を組み合わせることで資産規模を拡大し、より多くの分配金を投資主の皆様へ還元することを目指しています。

財務戦略の基本的な考え方

J-REITの特徴は、収益の90%超を分配する等一定の条件を満たせば、実質的に法人税がかからず、内部留保もないので、収益がほぼそのまま分配金として配当されることです。一般の株式会社であれば、税務上の所得に対して法人税がかかり、また次の事業に向けた内部留保も差し引かれ、その残りを原資として配当金が支払われます。したがって、J-REITは一般の株式会社に比べて配当利回りが高い傾向にあります。

また、もう一つの特徴として、資本と負債のバランスを考慮して(最適資本構成を目指して)、一定の財務規律のもとでファイナンス(資金調達)を行うことがあげられます。

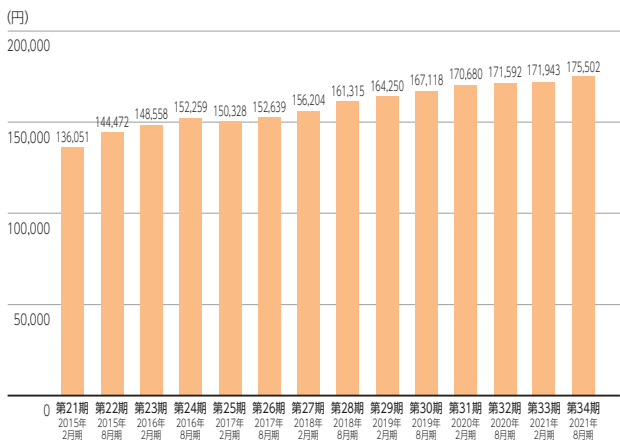
外部成長と内部成長

本投資法人は、スポンサーパイプライン等を活用した福岡・九州地域の厳選された不動産の取得による堅実な資産規模の成長(外部成長)、及び、効果的な資産運用(内部成長)により、上場以降安定した1口当たり分配金を分配し続けています。今後も優良物件の取得による安定的なキャッシュ・フローの創出と戦略的取り組みの継続を通じ、1口当たり分配金の安定的な維持・向上を図ります。

不動産等を取得することで資産規模を拡大し、分配金原資となるキャッシュ・フローを増加させる外部成長を行うことには、以下のようなメリットがあります。

- 物件及びテナントのリスク分散が図れること
- スケールメリットを活かした効率的な物件の管理が可能となること

1口当たりNAVの推移



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

本投資法人は、これまで、財務の安定性を重視した運営を堅持してきました。引き続き、保守的な有利子負債比率(LTV)のコントロールを通じて、堅実な財務基盤の構築を進めます。具体的には、LTVについて一定の水準以下に抑えること、将来の金利上昇のリスクを抑えるために長期固定金利主体とすることを財務方針としています。

今後も、資産規模の拡大を支える財務の役割をより一層重視し、財務の安定性を維持しつつ、資金調達先や調達方法の拡充に努めます。

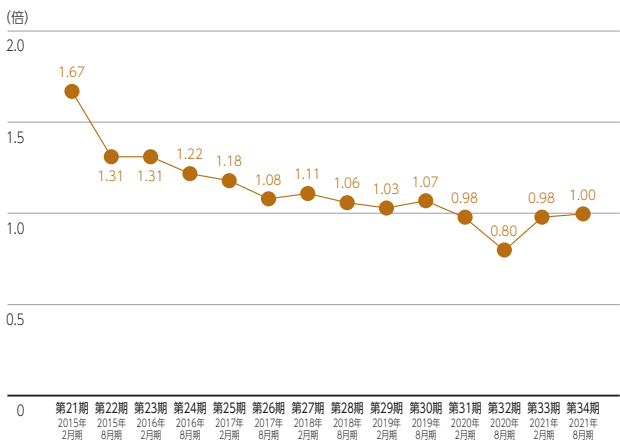
本投資法人は、外部成長のための資本政策として、増資の際には、

- 投資口価格を1口当たりNAVで除した値(NAV倍率)が1と同等程度かそれ以上であること
- 物件取得後の分配金が成長すること

という2つの基準を意識して運営を行っています。

NAVとは、不動産鑑定評価額の合計額と不動産の帳簿価格(信託建設仮勘定を除く)の合計額との差額(含み損益)を純資産合計に加えたもので、時価ベースの純資産額を算出したものです。NAV倍率が1以下であると割安に評価されていると考えられます。その状況が続く場合は、自己投資口の取得等も検討し、増資に対しては慎重になるべきだと考えています。

NAV倍率の推移



※NAV倍率=期末投資口価格÷1口当たりNAV

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。分配金は上場リート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7年間で年率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)は図2及び図3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8.5%です。コロナの影響を受け、一時的にパフォーマンスが低下しましたが、比較的早期に回復し、2021年8月末時点ではコロナ前の水準まで戻っています。足許では、本投資法人と東証REIT指数との間でパフォーマンスが乖離していますが、物流セクターの高いパフォーマンスによる東証REIT指数の引き上げが主な要因と考えています。

一方、直近1年間のTSRのパフォーマンスは図4の通り、東証REIT指数を上回るパフォーマンスとなりました。

今後は、コロナ禍収束を見据えた物件運用により回復ステージから内部成長ステージへつなげていくこと、スポンサーパイプラインを中心としたスピード感のある積極的な外部成長を行うことにより、パフォーマンスの向上を図ります。物件ポートフォリオにおいては、福岡・九州において中長年に安定していると考えられるオフィス、物流施設を中心に取得することで、商業施設のポートフォリオを徐々に切り下げ、総合型リートとして一層のリスク分散を行っていきます。引き続き、投資主の皆様への最善の利益を図るため、地域の個別事情に精通した資産運用会社として、情報力とノウハウを活かした取り組みを行います。

図1 過去の分配金と分配金利回り推移

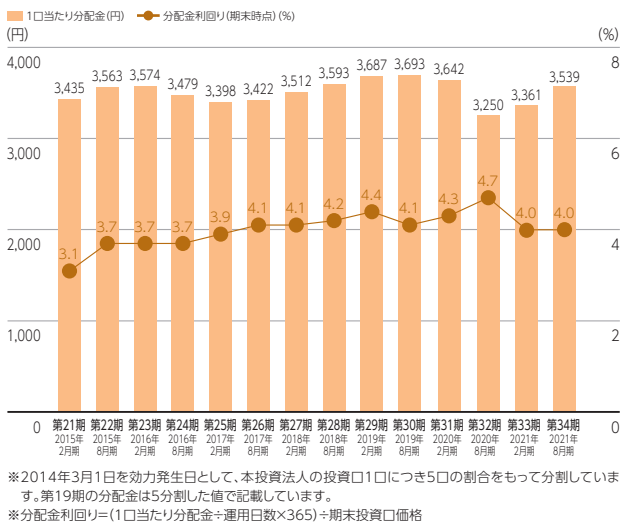
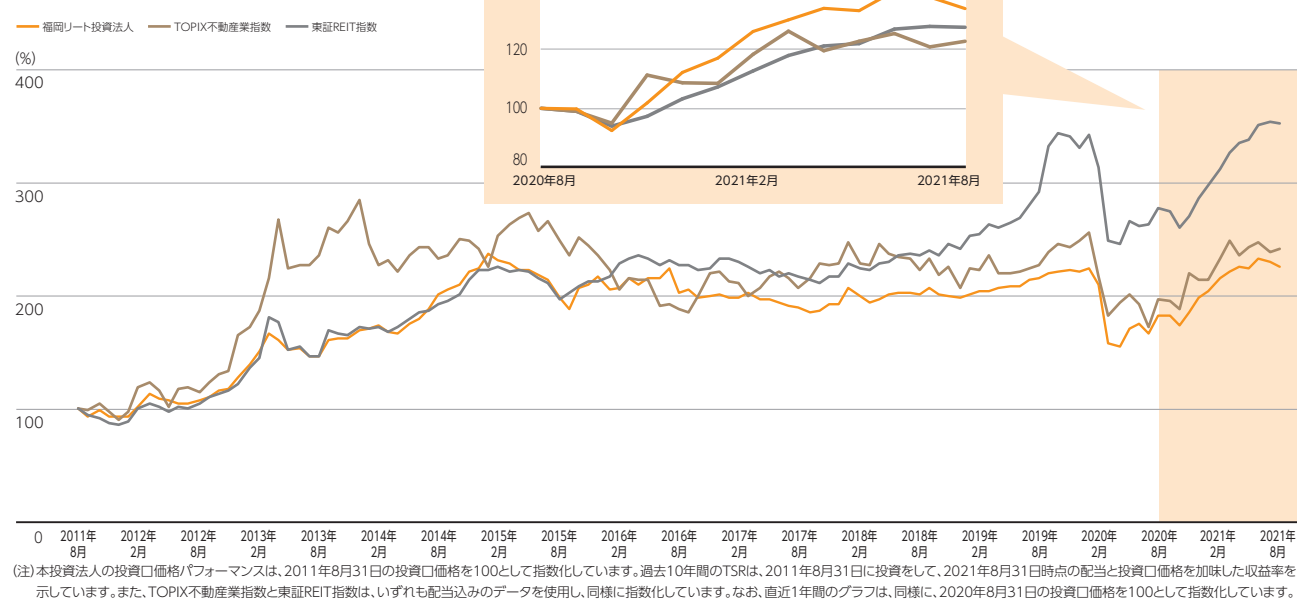


図2 過去10年間のTSR

	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	33.6%	15.4%	4.9%	13.2%	2.5%	125.4%	8.5%
TOPIX不動産業指数	22.6%	8.4%	2.7%	29.0%	5.2%	142.0%	9.2%
東証REIT指数	27.3%	49.8%	14.4%	55.7%	9.3%	252.9%	13.4%

※年率換算は累積リターン幾何平均

図3 投資口価格パフォーマンス(10年、配当込み)



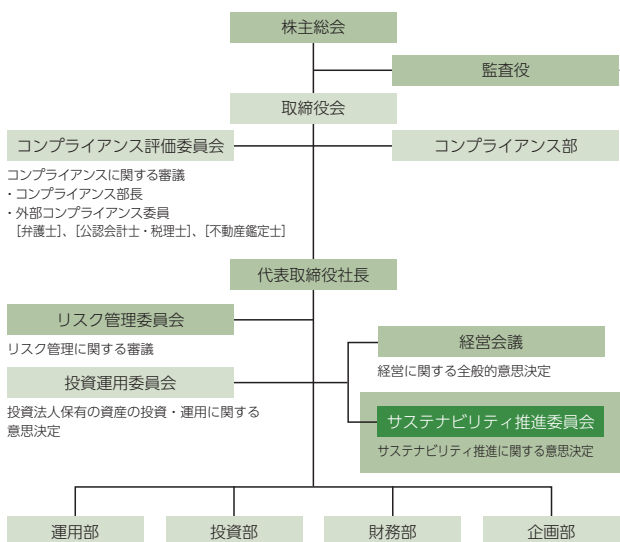
サステナビリティ方針

マテリアリティ(重要課題)の特定

いた取り組みをステークホルダーと協働して推進することで、社会課題の解決に貢献するとともに、本投資法人の持続的な成長を目指します。

サステナビリティ推進体制

■ 資産運用会社の組織図



マテリアリティの特定プロセス

関連するマテリアリティ
・環境負荷の低減

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、様々な自然環境との共生を心が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 中水プラント(厨房排水の再利用システム)

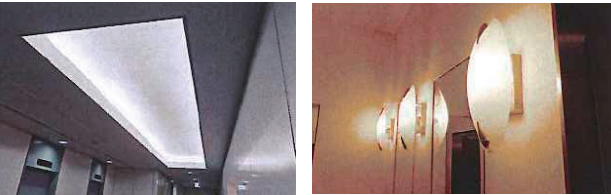
キャナルシティ博多と木の葉モール橋本で、飲食店の厨房排水を中水として処理したのち、館内のトイレの洗浄水として再利用しています。



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 >

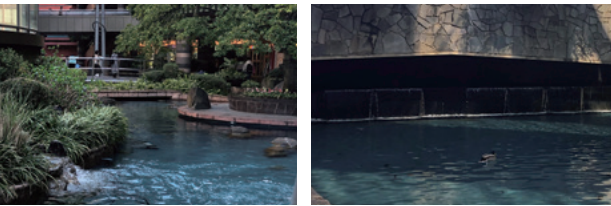
- ・呉服町ビジネスセンター(屋内共用部、一部外構等)
- ・サニックス博多ビル(屋内ダウンライト)
- ・大博通りビジネスセンター(エントランス、屋内共用部等)
- ・天神ノースフロントビル(共用部) **NEW**



サニックス博多ビルでのLED化事例

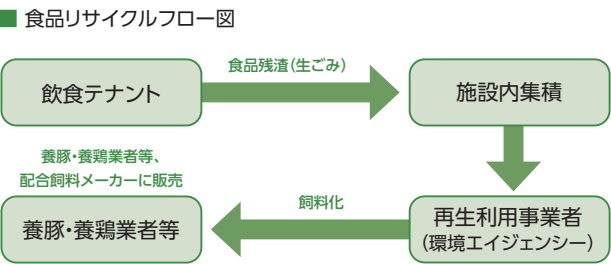
商業施設 運河水濾過システム(雨水の再利用システム)

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 食品残渣リサイクル(生ごみリサイクル) **NEW**

キャナルシティ博多では、再生利用事業者(環境エイジェンシー)に各飲食テナントで出た生ごみの回収を委託し、飼料に再利用する生ごみリサイクルを行っています。



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ク山、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。

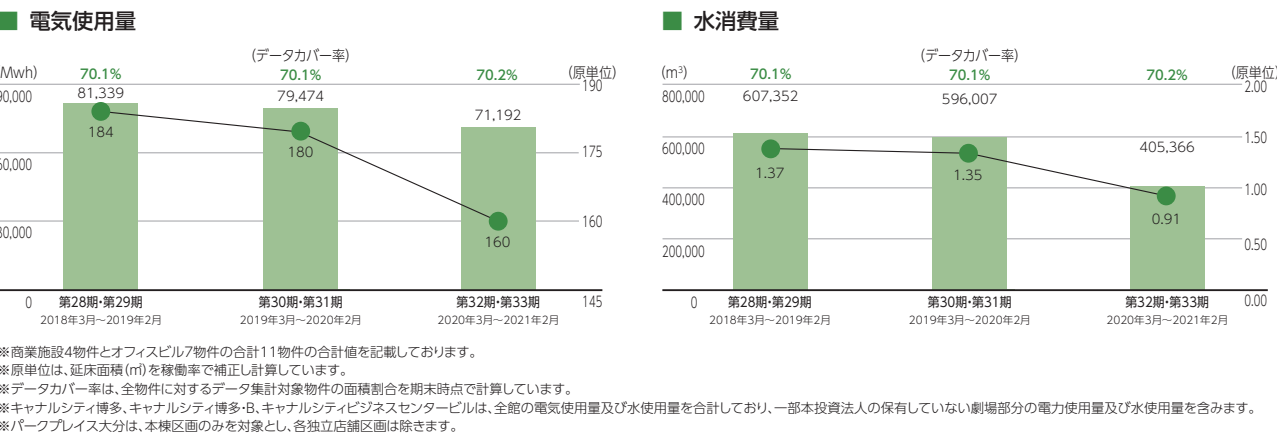


屋上パネル

ロジシティク山

環境パフォーマンスデータとグリーンファイナンス 投

環境パフォーマンスデータ



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、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うち、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

■ グリーンファイナンス(実績)

種別	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	借入日	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	0.521% ^(注1)	2019年7月31日	無担保・無保証 期限一括返済 固定金利 グリーンローン評価: Green1 ^(注2)

(注1) 金利を固定化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「Green1」の総合評価を取得しています。

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

災害リスクへの対策

水害リスクへの対応

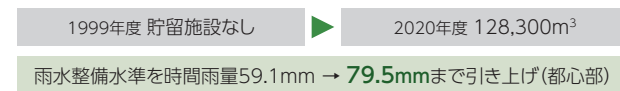
福岡市では、1999年6月29日の市内一円で発生した甚大な浸水被害を踏まえ、「雨水整備Doプラン」を策定し、浸水被害が重大であった地区において、雨水排水施設の整備を進めてきました。継続して浸水対策を実施してきたことにより、市内の浸水安全度は大幅に向上しています。

■ キャナルシティ博多における止水板の更新と新規設置（2020年7月）

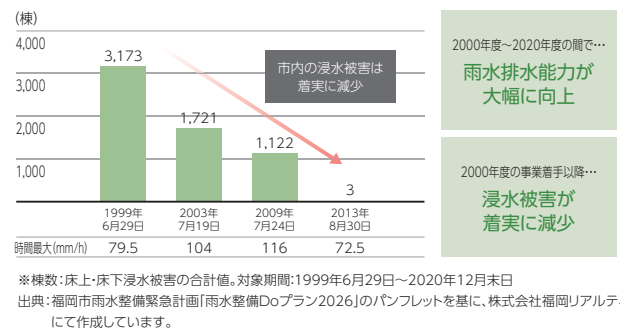
今後温暖化により頻発・激甚化するともいわれる台風や局地的豪雨による河川氾濫対策として、キャナルシティ博多全体の既設止水板の仕様や設備箇所を見直し、新たな設置及び改修を実施しました。



■ 市内の雨水貯留施設貯留能力



■ 市内における浸水被害の状況（2014年以降は0棟）

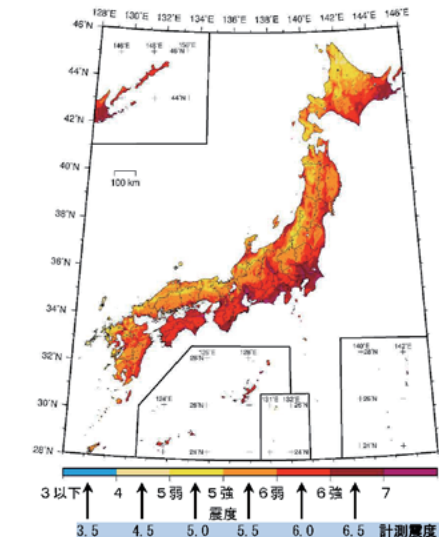


地震リスクへの対応

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

■ 確率論的地震動予測地図

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率（平均ケース・全地震）（基準日2020年1月1日）



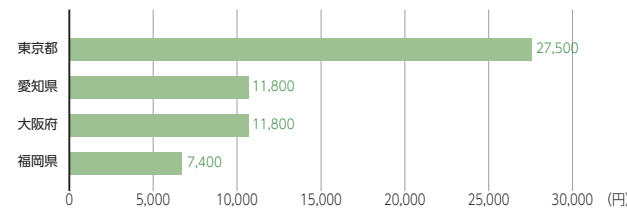
※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）

■ 地震PML値（ポートフォリオ全体） 4.5%

■ 地震保険の基本料率

2021年1月1日以降保険始期の地震保険契約

福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能



※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円あたり、保険期間1年についての基本料率です。
出典：財務省「地震保険の基本料率（令和3年1月1日以降保険始期の地震保険契約）」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。

その他防災対策

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実施しています。地震・火災等の緊急時を想定した避難訓練を行い、防火・防災意識の向上と、テナントの連携強化を目指しています。



外部認証の取得

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。

■ GRESB2021への参加（「Green Star」[4スター]取得）

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を図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2021年に実施された、GRESBリアルエステイト評価において、「Green Star」GRESBレーティング「4スター（5段階評価）」を取得しました。



■ 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:



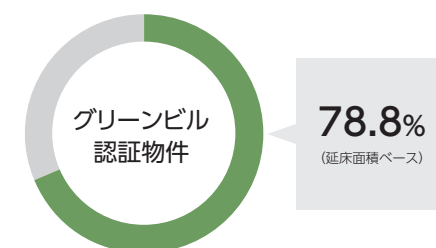
■ グリーンビル認証取得率

2021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78.8%です。

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（うち2物件においては2021年6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。



★★★★★	キャナルシティ博多(2018) キャナルシティ博多・B(2018)
★★★★	木の葉モール橋本(2020) パークプレイス大分(2018) キャナルシティ・ビジネスセンタービル(2018)
★★★	ロジシティみなと香椎(2020) ロジシティ久山(2020) 呉服町ビジネスセンター(2018) 東比恵ビジネスセンター(2018) 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)



関連するマテリアリティ
・魅力ある職場の実現

投 投資法人 運 資産運用会社

従業員・テナントへの取り組み

魅力ある職場環境の構築

本投資法人及び株式会社福岡リアルティでは、従業員への取り組みとして、従業員が安心して働き続けることができる魅力的な職場環境、学習や能力開発の機会提供を行っています。また、テナントへの取り組みとして、テナントの皆様が安全・安心かつ快適な空間で働ける環境づくりを行い、テナントの皆様の満足度向上を目指しています。

従業員への取り組み 連

株式会社福岡リアルティ従業員数、有資格者数 他
従業員平均勤続年数 ※2021年8月31日現在
9年6か月

常勤従業員数
40名(男性20名 女性20名)※女性比率50.0%
・スポンサーからの出向：2名
・スポンサーへの出向者の派遣：4名

有資格者数(延べ人数)
・宅地建物取引主任者：28名
・ビル経営管理士：4名
・一級建築士：3名
・不動産鑑定士：3名
・不動産証券化協会認定マスター：25名
・弁護士：1名
・経営学修士：2名
・行政書士：1名
・中小企業診断士：1名
・日本証券アナリスト協会認定アナリスト：2名

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、累投制度等)
・有給休暇取得の推進 等

従業員の健康
・就業時間のモニタリング
・労働時間の乖離チェックと報告(毎月)
・健康診断/人間ドック
・インフルエンザ予防接種
・保健師による健康相談

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
・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
(不動産証券化マスター、宅地建物取引士等)
・語学学習支援 等

働きやすい職場環境 連

資産運用会社の働き方改革

2018年8月28日付けで株式会社福岡リアルティは「ふくおか『働き方改革』推進企業」に認定されました。本認定制度は、福岡市が働き方改革を進める指標として選定した「取り組み項目」のうち、一定数以上の項目を達成している企業を認定する制度です。

認定された取り組み項目

- 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、英語研修制度(補助)、簿記学習制度(補助)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



労働環境の整備 連

株式会社福岡リアルティは、従業員の健康を守るため、様々な取り組みを展開しています。今年度は新型コロナウイルス感染拡大の防止に向け、希望者へのコロナワクチン職域接種の実施、通勤形態等への配慮、個々人の感染予防策の徹底、執務室の感染拡大防止対策の充実に努めました。

- 事務所出入口の検温サーモモニターの設置 NEW
- マスク、体温計の配布
- 朝礼・会議のオンライン化
- 執務室でのソーシャルディスタンスを考慮した座席配置
- テーブル、椅子、ドアノブ等の定期的な消毒 等



オフィス内・受付の飛沫防止シート、消毒液等の設置



検温サーモモニターの設置

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様々な取り組みを実施しています。

- 希望者へのコロナワクチン接種支援(会場提供等) NEW
- テナントの安全・安心の向上を目的とした防災訓練
- 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
- サステナビリティ意識向上イベントの実施
- サステナビリティ研修 等

コロナワクチン接種支援会場の様子(2021年7～8月)



お客様・取引先への取り組み

新型コロナウイルス感染拡大防止対策 投

今年度は、厚生労働省の指針等に基づいて、本投資法人の保有物件では感染拡大の防止に向けた対応を強化しました。お客様とテナント・従業員の安全を第一に、安心してご利用頂ける環境整備に努めています。

商業施設

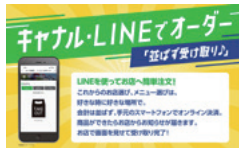
主な感染症対策

- アルコール消毒液、飛沫防止シートの設置
- ソーシャルディスタンスに関する注意喚起を掲示
- テナント従業員の検温等による健康管理の徹底
- 共用部椅子・テーブルの間引き

モバイルオーダーシステム導入

キャナル・LINEオーダー NEW

ご利用可能店舗では、いつでもどこでもテイクアウト商品の注文・事前オンライン決済が可能になりました。



オフィスビル

主な感染症対策

- アルコール消毒液の設置(エントランス)
- 共用部等での換気強化
- エレベーター内等に感染症対策の注意喚起を掲示

ホテル

主な感染症対策

- アルコール消毒液の設置・増設 ・定期消毒除菌作業の徹底
- フロント・レストランでのソーシャルディスタンスの徹底
- ホテル従業員の検温等による健康管理の徹底

新型コロナウイルス感染症患者(軽症者)の受け入れ NEW

- ホテルフォルツァ大分

各商業施設での取り組み 投

除菌対策

■ キャナルシティ博多

エレベーターホール周辺にエアバスター、館内32箇所にペダル式消毒スタンドを設置するなど、安全・安心かつ徹底した感染症対策を実施しています。



エアバスター



ペダル式消毒スタンド

フードコートにおける感染対策

■ パークプレイス大分

■ 木の葉モール橋本

パークプレイス大分及び木の葉モール橋本のフードコートでは、お客様の安全・安心を意識し、テーブルに飛沫防止ボードを設置しています。



社会に関する課題

- 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

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（2021年は新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止）。

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・団体と連携による防犯パトロールや青少年の非行防止を積極的に努めています。

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（2021年10月15日現在通算289回）。

各種イベントの開催



キャナルシティ博多では、「農業」と「福祉」の連携で生まれたファーマーズ・マルシェを開催。障害者施設で生産した農作物の販売場所を提供しました。

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男性従業員が参加（八番山笠飾り山上川端通、2018年は台上がり社長松雪*が務めた）（2021年は新型コロナウイルス感染拡大防止のため延期）。※2018年当時

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。



2021年はコロナウイルス感染防止対策のため、オンライン機能を併用して実施

公益財団法人九州経済調査協会

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

- ・IR九州部会
- 2021年で11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も一部活用して開催しました。

開催内容

日程	テーマと講師
第1回 2021年8月	「2021年のIRの潮流～改訂コーポレートガバナンスコードを背景として～」 一般社団法人日本IR協議会 専務理事 佐藤 淑子様 「ESG分野への取り組みと統合報告書の充実について」 株式会社丸井グループ IR部 IR担当課長 沓掛 奈保子様
第2回 2021年11月	「ESG投資家の視点」 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 堀井 浩之様

- ・博多まちづくり推進協議会への参画
- 九州・アジアの玄関口である博多駅地区を中心にまちづくりを進める「博多まちづくり推進協議会」へ参画しています。博多まちづくりガイドラインに沿った様々な取り組みを通じて、博多をはじめ、福岡市全体の発展・成長につながるまちづくりを目指しています。

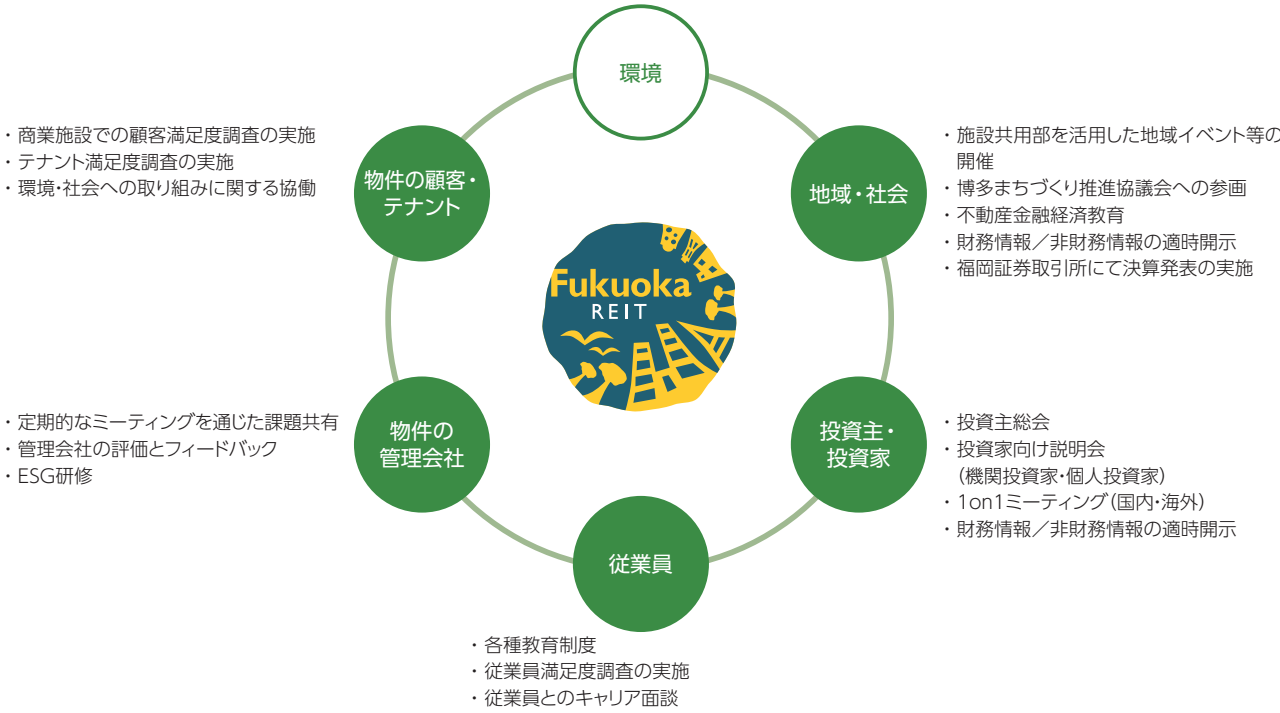
- ・環境省ESG対話プラットフォーム（環境情報開示基盤整備事業）への参加
- 環境省では「環境情報開示基盤整備事業」として、環境情報の効果的な開示と、企業と投資家等による実質的な対話を行うことを目的に「ESG対話プラットフォーム」を提供しています。2019年度は、投資家とのESGに関する直接対話を目指す企業に向けた「ESG相談会」へ参加しました（2020年度は開催なし）。

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

ステークホルダーエンゲージメント

本投資法人は、持続的な成長と企業価値向上に向け、様々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。



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様々なIR活動を行っております。
- ・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



コーポレートガバナンス 投 運

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



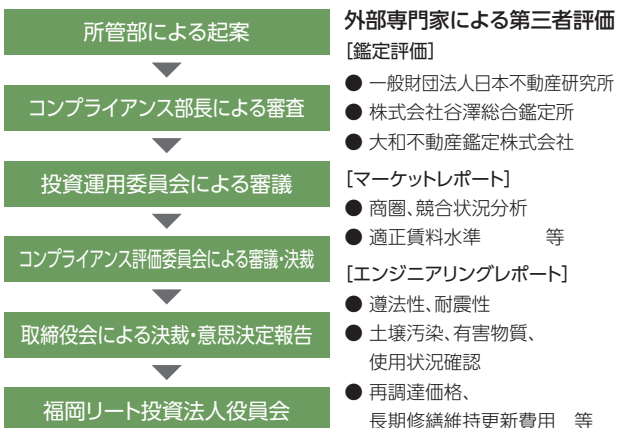
監督役員 川庄 康夫 執行役員 松雪 恵津男 監督役員 田邊 俊

■ 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 専務取締役 江口 彰 取締役(非常勤) 橋本 上 監査役(非常勤) 田坂 正則

■ 意思決定プロセス



(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。

■ 資産運用報酬体系の変更

資産運用会社に対する資産運用報酬額と投資主利益との連動性をより高めることを目的とし、運用報酬1及び3の見直しを行い、以下の変更を2020年5月26日第9回投資主総会にて決議しました。2020年9月1日(第33期初)から効力が発生しています。

運用報酬	計算方法
運用報酬 1 (総資産ベース)	【直前決算期末の翌日から3か月】 直前決算期末総資産額× 0.25% (従前0.3%) ×日数 / 365日 【上記期間末日の翌日から期末まで】 (直前決算期末総資産額+取得資産価額-処分資産価額) × 0.25% (従前0.3%) ×日数 / 365日
運用報酬 2 (営業収益ベース)	直前決算期営業収益×2.0%
運用報酬 3 (分配可能利益ベース)	(直前決算期の運用報酬3支払い前の分配可能金額) × 3.6% (従前2.0%)
運用報酬 4 (取得報酬)	取得資産価額×0.5% (利害関係者からの取得の場合は取得資産価額×0.25%)
運用報酬 5 (譲渡報酬)	譲渡資産価額×0.5% (利害関係者への譲渡の場合は取得資産価額×0.25%)

■ コンプライアンス研修(e-ラーニングを含む)

2018年10月～ 2019年9月	2019年10月～ 2020年9月	2020年10月～ 2021年9月
7件	6件	6件



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

当社では、投資家に対する受託者としての責任を果たすため、利害関係者取引に関する厳格なルールに基づく利益相反取引の防止を行っています。自社や利害関係者を不当に利する取引を行わないことは当然として、不当な取引ではないかという疑念を生じることもないことが重要と考えており、事後的な検証が可能となるよう、取引における意思決定過程の明確な記録にも努めています。また、外部専門家による内部監査の実施等、独立した第三者による評価を受けることで、取引等における判断の客観的妥当性を確認しています。これらに加えて、投資家から預かった財産を運用していることを個々の従業員に自覚してもらうため、定期的なコンプライアンス研修の実施等による意識の向上を図っています。

お客様本位の業務運営に関する方針

お客様本位の業務運営に関する方針

株式会社福岡リアルティは、本投資法人より資産運用に係る業務を受託する資産運用会社として、金融庁が策定した「顧客本位の業務運営に関する原則」(2017年3月30日公表、2021年1月15日改訂公表)に掲げられた7つの原則を全て採択の上、お客様にとってより良い業務運営を実現するための方針として「お客様本位の業務運営に関する方針」を策定し、公表しています。

[方針1] お客様本位の業務運営に関する方針の策定・公表等

当社は、不動産への投資を広く一般投資者の資産形成へとつなげる上場リートを運用する金融事業者であり、インベストメント・チェーンの中で、お客様本位の業務運営を実現するための明確な方針を策定し、ウェブサイト等で公表します。また、より良いお客様本位の業務運営を実現するため、継続的に取組状況についての確認を行います。

[方針2] お客様の最善の利益の追求

当社は、金融事業者として高度の専門性と職業倫理を保持し、投資主の皆様に対して誠実・公正に業務を行い、安定した分配の実施、中長期的な分配金の成長、社会的に貢献できる投資の実施、など、投資主の皆様の最善の利益を図ります。また、こうした業務運営が企業文化として定着するように努めます。当社は、投資主の皆様の最善の利益を図るため、地域の個別事情に精通した資産運用会社として、情報力とノウハウを活かした取り組みを行います。

[方針3] 利益相反取引の適切な管理

①当社は、投資主の皆様からの受託者責任(Fiduciary Duty)を第一に考えます。当社へ55%出資するスポンサー会社である福岡地所株式会社をはじめとした利害関係者との利益相反取引に関して、法令及び社内規程等に則り、投資主の皆様との利益相反の可能性について正確に把握し、利益相反取引に該当する可能性がある場合には、取引実行前にコンプライアンス部で事前調査を行い、投資運用委員会及び必要に応じて外部専門家も含めたコンプライアンス評価委員会での事前審議を行うことを通じ、当該利益相反取引を適切に管理します。具体的には、たとえば、利害関係者からの不動産取得においては、運用ガイドラインにある利害関係者取引判断における自主ルールのプロセスを踏むことで、投資主の皆様に不利益が生じることを回避します。利害関係者より取得する場合は、第三者の鑑定評価額以下で取引する等、十分に調査を実施し、検討を行った上で、投資を決定します。

②当社は、金融商品の販売を行っておらず、また当社又はグループ内に法人営業部門と運用部門を有していないため、金融商品の販売・推奨等を行う場合や資産の運用先を選ぶ場合における利益相反の可能性はありません。

[方針4] 手数料等の明確化

①当社は、投資法人より委託を受け資産運用に係る一切の業務を行っており、その対価として投資法人から資産運用報酬を受領しております。資産運用報酬の額の一部を投資主の皆様との利益とも連動させつつ、長期的な視点に立った資産運用を行うことが可能となる資産運用報酬体系を採用します。

②当社は、投資法人が負担する当社に対する資産運用報酬その他の報酬・費用がどのようなサービスの対価に関するものかを含め、投資主の皆様が理解できるように法定開示、適時開示及び自主開示によって情報提供をします。

[方針5] 重要な情報の分かりやすい提供

①当社は、上場リートの運用会社として、投資主の皆様に対して投資の意思決定に係る重要な情報を投資主の皆様が理解できるように分かりやすく、法定開示、適時開示及び自主開示によって情報提供します。また、当該情報を当社のウェブサイトへタイムリーに掲載し、投資主本位の観点で望ましい情報発信に努めます。

②当社は、金融商品・サービスの販売・推奨等は行っておらず、これらに係る重要な情報の提供を投資主の皆様に対して行っておりません。

[方針6] 投資主の皆様にふさわしいサービスの提供

①当社は、投資主の皆様のニーズ等を把握することに努め、投資主の皆様のニーズ等を意識した資産運用を行います。具体的には、安定した分配の実施、中長期的な分配金の成長、社会的に貢献できる投資の実施、などを目指します。

②当社は、金融商品・サービスの販売・推奨等は行っておりません。

[方針7] 従業員に対する適切な動機付けの枠組み等

当社は、従業員が常に投資主の皆様の最善の利益を追求するために行動できるよう、「コンプライアンス基本方針」を定め、人事評価において、コンプライアンスを評価項目に含めて評価を行うとともに、業務の公正さ、利益相反取引の適切な管理等を徹底するために、また、コンプライアンス意識を高めるために、全従業員を対象として、コンプライアンスに関する研修を、定期的かつ継続して実施します。

2017年 9月20日制定
2018年10月16日改正
2021年 6月30日改正
2021年11月29日改正

	第13期 2011年 2月期	第14期 2011年 8月期	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
財務情報																						
業績概況(百万円)																						
営業収益	5,662	7,045	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
営業利益	2,317	2,729	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
経常利益	1,763	2,083	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
当期純利益	1,762	2,082	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
NOI	3,537	4,406	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
財政状態(百万円)																						
総資産	132,497	155,657	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
純資産	62,026	71,259	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
有利子負債	59,075	69,500	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
有利子負債比率(%)	44.6	44.6	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
減価償却費	958	1,164	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
資本的支出	685	254	1,031	1,285	431	612	848	740	328	445	630	665	1,789	741	600	657	947	476	465	790	687	445
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	2,545	3,294	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
投資活動によるキャッシュ・フロー	-162	-20,086	-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
財務活動によるキャッシュ・フロー	-1,871	17,548	-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
現金及び現金同等物の期末残高	6,440	7,197	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
1口当たりの指標(円)																						
1口当たり分配金	3,293	3,384	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
EPS(1口当たり当期純利益)	3,293	3,384	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
BPS(1口当たり純資産)	115,884	115,822	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
1口当たりNAV	125,647	123,001	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
1口当たりFFO	5,083	5,276	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
投資口情報																						
投資口価格(円)	120,800	108,400	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
発行済投資口総数(口)	535,250	615,250	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
非財務情報																						
役員員数(名) ^(注1)	36	37	38	35	36	40	40	34	35	38	41	39	40	38	38	39	41	41	42	41	41	40
女性比率(%) ^(注1)	36.1	37.8	39.5	42.9	36.1	37.5	35.0	38.2	40.0	44.7	43.9	48.7	45.0	44.7	44.7	46.2	46.3	46.3	47.6	51.2	51.2	50.0
従業員勤続年数(年) ^(注1)	4年6か月	4年10か月	5年2か月	5年8か月	5年7か月	6年1か月	6年2か月	7年1か月	7年5か月	6年0か月	6年2か月	6年5か月	6年9か月	6年11か月	7年7か月	7年10か月	7年11か月	8年6か月	8年10か月	8年10か月	9年1か月	9年6か月
国内外IRミーティング件数(件) ^(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	122	154	147	106	126	116	169	129	148	149	133	54	114	90

*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13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。

アセットタイプ

オフィスビル、商業施設、住居等、資産の用途種別を指す。

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。

外部成長/内部成長

J-REITでは、新たな不動産取得による利益の成長のことを外部成長という。
低い資金調達コストで高い利回りが期待できる不動産を新規に取得することによって得られる。また、新規不動産の取得によって、規模拡大やリスク分散の効果が期待できる上、スケールメリットから取引コスト削減も見込まれ、成長につながる。これに対して、既に保有している不動産の効率的運用によりもたらされる利益成長を内部成長という。

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。

本投資法人は、以下の格付を取得。

JCR(株式会社日本格付研究所):長期発行体格付

R&I(株式会社格付投資情報センター):発行体格付

キャップレート

不動産物件の鑑定価格や理論価格を求める際に使用する不動産投資の利回りのことで、還元利回りともいう。一般的に、NOIやNCF(Net Cash Flow)をキャップレートで割った値を不動産物件の理論価格とみなすことが多い。

キャップレートは不動産物件の新旧やグレード、広さ等の特性に加え、地域、立地条件、交通の利便性等に左右され、物件ごとに異なる。

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。

公募増資(PO)

会社の資金調達手段の一つで、広く一般の投資家を対象に株主を募集し、時価を基準にした価格で新株式を発行する方法。単に公募ともいう。

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。

再生可能エネルギー

石油や石炭、天然ガスといった有限な資源である化石エネルギーとは違い、太陽光や風力、地熱といった地球資源の一部等自然界に常に存在するエネルギーのこと。

再調達価格

ある時点において、現状と同等の建物を再建築するとした場合に要する建築費をいう。エンジニアリングレポートにて算出する。

サステナビリティ

「持続可能性」を意味する英語の“sustainability”のカタカナ表記。主に環境問題において用いられる用語であるが、最近では企業の社会的責任を論じる上で重要なキーワードの一つである。

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

資本的支出

不動産や設備の単なる修繕費用ではなく、これら資産の価値を維持、向上させるための費用。資産に計上され減価償却の対象となる。

ステークホルダーエンゲージメント

企業が活動や意思決定を行う上で、ステークホルダーの関心事項を理解するために行われる取り組みのことをいう。

スポンサー

J-REITにおけるスポンサーとは、投資法人の資産を運用する会社(資産運用会社)の株主のことを指す。福岡地所株式会社や九州電力株式会社をはじめ、九州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スポンサー(株主)として共同参画している。

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。

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。

不動産証券化マスター資格制度

社団法人不動産証券化協会が実施する教育プログラム。不動産と金融分野にわたる幅広い実践的な専門知識を有することを社会的に証明する資格。

マテリアリティ

自社に関わる重要課題を抽出し、企業活動による社会課題への影響度合いを評価する。自社の各課題をどの程度重要と認識しているか優先順位を付け、分かりやすく示すものをいう。

有利子負債

金利を付けて返済しなければならない負債のこと。

具体的には、銀行等から借りた長期・短期の借入金や、社債やCBの発行等市場で調達した資金の返済金等を指す。

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。

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

ESG

ESGとは、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字。企業の長期的な成長のためには、ESGが示す3つの観点が必要だという考え方が世界的に広まっている。「持続可能性」を意味する英語の“サステナビリティ”を念頭に、企業経営においては、社会や環境を意識した経営戦略が重要とされている。

FFO/FFO倍率

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+減損損失ー不動産等売却損益

1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数

FFO倍率は、株式のPERと同じ概念で、値が小さいほどファンドの収益力に比べて、価格が割安であることを示す。

【計算式】FFO倍率=投資口価格÷1口当たりFFO

IR

IR(Investor Relations)とは、投資家向けの広報活動であり、企業が株主や投資家に対し、財務状況等投資の判断に必要な情報を提供していくことをいう。

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

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。

NOI利回り

年換算のNOIを所有不動産の価格で割った率のこと。不動産賃貸事業の運用利回りの基準となる指標。REITの投資尺度の一つでもあり、NOI利回りが高いほど収益力が高く、投資家への高分配につながる。

【計算式】NOI利回り(%)=(NOI÷取得価格)×100

NAV/NAV倍率

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

NAV倍率は、不動産時価を考慮した株式のPBR(株価純資産倍率)に相当し、投資口価格の割安・割高の度合いを判断する参考値になる。

【計算式】NAV倍率=投資口価格÷1口当たりNAV

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

※金額及び比率の端数処理…本書では、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位を四捨五入により記載しています。

この資料には、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様々な要因により大きく異なる可能性があります。したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、この資料及びこの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この資料を作成しておりますが、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。この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ください。この資料は、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いたします。