



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さら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など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 2019

福岡リート投資法人

2020年1月

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
- 06 J-REITの仕組みと福岡リート投資法人のビジネスモデル
- 08 歴史と事業実績
- 10 財務・非財務ハイライト (5年間グラフ)

12 価値創造の活動

- 12 CEOメッセージ
- 14 各部門戦略
- 16 保有物件の紹介
- 18 リスクと機会
- 20 財務戦略とTSR (Total Shareholder Return)

22 経営を支える基盤

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

32 データセクション

- 32 財務・非財務ハイライト (11年間22期サマリー)

34 用語集

- 34 用語集

編集方針

「統合報告書2019」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、今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



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、「Act Local, Think Global, ～福岡・九州の優良な不動産を運用対象として世界中の投資家に紹介し、地元へ資金を呼び込もう～」という意志のもと、日本初の地域特化型REITとして上場しました。街づくりを通じた地域成長は、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、投資主の利益に合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 西日本鉄道株式会社 ロイヤルホールディングス株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行 西部瓦斯株式会社 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、中長年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

本投資法人が保有する不動産は、安定的なキャッシュ・フローの創出と戦略的取り組みを通じて、継続的な分配金の維持・向上を図ります。

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

リファイナンスリスクの軽減(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の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。

株式会社福岡リアルティとの関係

福岡リート投資法人の基本理念

【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、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)】

本投資法人及び株式会社福岡リアルティは、現在、投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)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。

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

地域活性化と魅力ある街づくりへの貢献

本投資法人は、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渡り、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。また、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



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、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。また、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。

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できると考えています。

投資主に対しては、保有資産からの収益を分配することで、資金を還元します。

福岡・九州地域における街づくりの促進と地域経済の活性化を通じて、本投資法人の収益の安定を目指します。

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

株式会社福岡リアルティは、福岡リート投資法人の資産運用会社として、福岡・九州に精通する情報力とノウハウを活かし、基本理念である「Act Local , Think Global」をもとに堅実な資産運用によるポートフォリオの中長期的な成長と安定的な収益の確保に努めています。

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、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。また、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。

福岡銀行 5%	西日本シティ銀行 5%	DBJ 5%	西部ガス 5%
福岡地所* 50%	福岡リアルティ (資産運用会社)	九州電力 10%	
九電工 5%	西日本鉄道 5%	九州旅客鉄道 5%	ロイヤルホールディングス 5%

*パイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

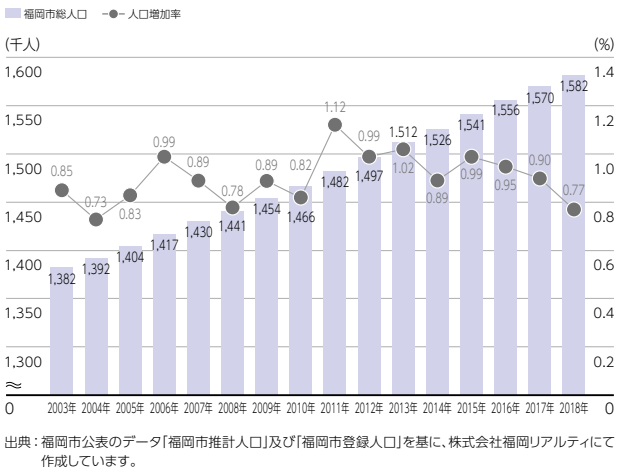
福岡を取り巻くマクロ環境

人口集中が進む福岡市は今後も発展が見込まれます。

全国に比べ、若者率や生産年齢人口比率が高くオフィスビルや住居の需要につながり、投資対象エリアとしての大きなポテンシャルがあります。

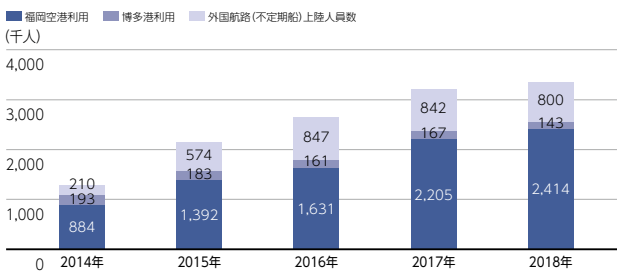
人口成長を続ける福岡市

福岡市の総人口は2018年12月1日現在で約158万人(推計)となり、1985年以降、一貫して増加し続けています。この約158万人の人口は、政令指定都市の中で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(2018年推計)によれば、2020年に約160万人に達し、2035年まで増加傾向にあるものと推計されています。



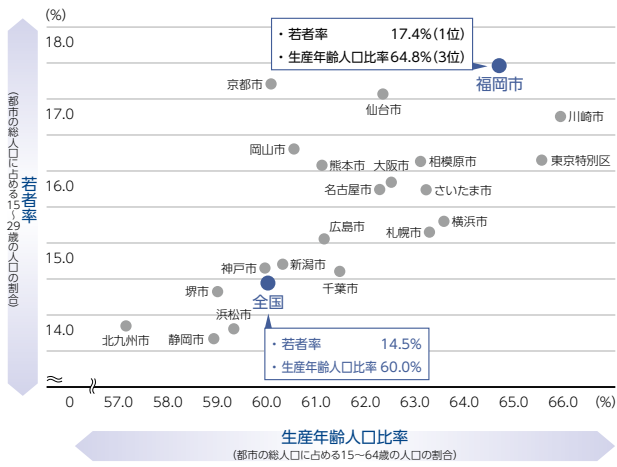
外国人入国者数の推移(福岡市)

福岡市における外国人入国者数については、2014年以降増加を続けています。外国人入国者数の増加理由としては、観光ビザの発給要件緩和やLCC(格安航空会社)の増便があげられます。特に福岡空港は、LCC増便に伴う東南アジア路線の増加傾向が顕著であり、平行誘導路の二重化や滑走路増設といった機能強化に伴い、順次発着枠が増えていく予定です。



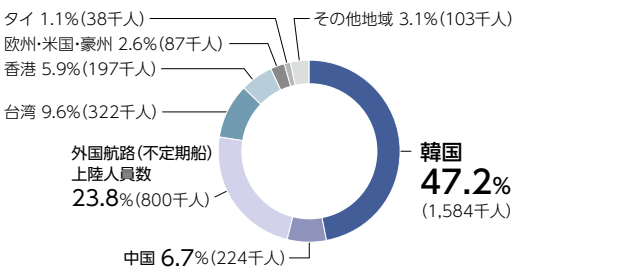
全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率<2015年>

福岡市の人口構成については、他の都市と比較して、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～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。



福岡市における外国人入国者の割合<2018年>

福岡市を訪れる外国人の割合は、韓国が47.2%とほぼ半分を占めています。東南アジア(タイ・シンガポール・マレーシア・インドネシア等)の経済成長による中間層の増大、訪日短期滞在ビザの免除等により観光客は増加傾向にあり、今後、東南アジアから福岡への直行便が増えることで、入国者数が益々増えると期待されます。



福岡市と主要都市の地価動向<2010年～2019年>

【商業地】

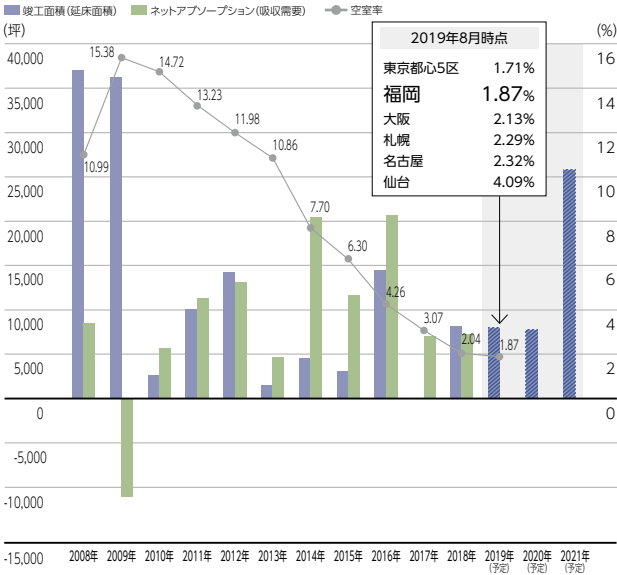
商業地については、国土交通省が発表する2019年の公示地価の年別変動率において、全国平均は2.8%となり4年連続のプラスとなりました。福岡市においては、他都市に先行して2013年から地価上昇に転じ、外国人観光客をはじめとする国内外からの観光客の増加や堅調なオフィスマーケットに加えて、再開発事業の進展等もあり2018年以降は他都市を上回る上昇率で推移しています。

【住宅地】

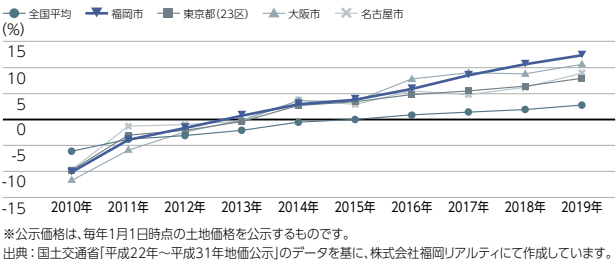
住宅地については、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援策等による住宅需要の下支え効果もあり、利便性の高い地域を中心に需要が堅調で、国土交通省が発表する2019年の住宅地の公示地価の年別変動率においては、全国平均は0.6%となり3年連続のプラスとなりました。福岡市においては、人口流入による強い住宅需要を背景に2013年から地価上昇に転じ、2019年まで地価上昇率は毎年拡大しています。

福岡のオフィス市況

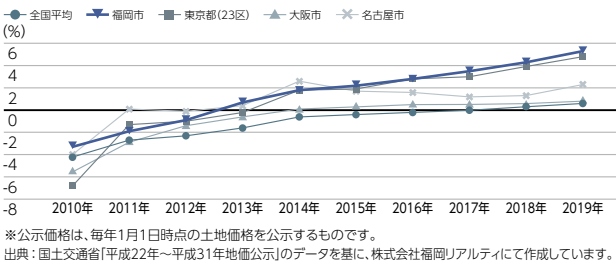
■ 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向



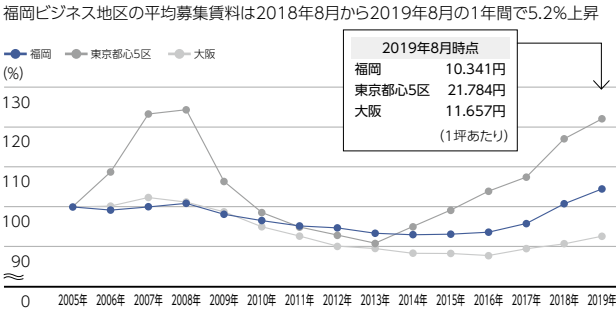
■ 商業地公示価格の年別対前年平均変動率



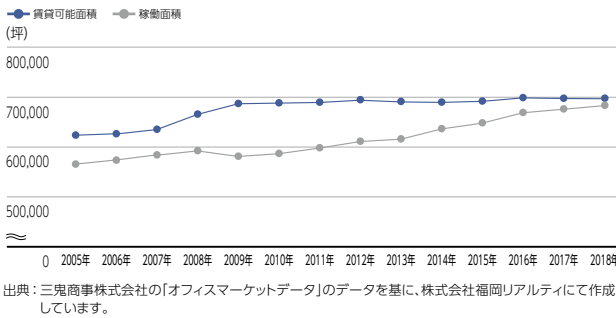
■ 住宅地公示価格の年別対前年平均変動率



■ 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)

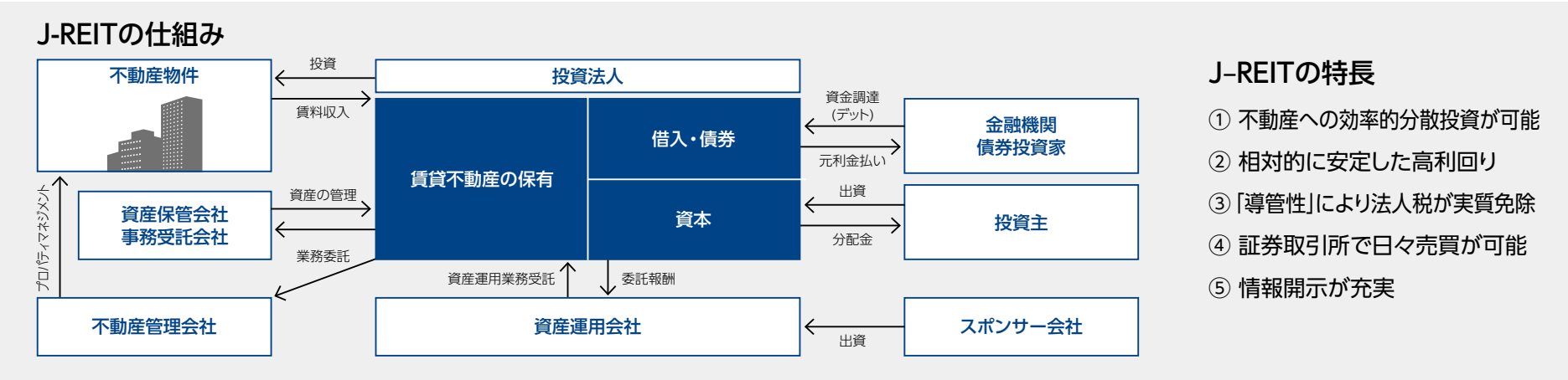


■ 福岡ビジネス地区／賃貸可能面積・稼働面積の推移

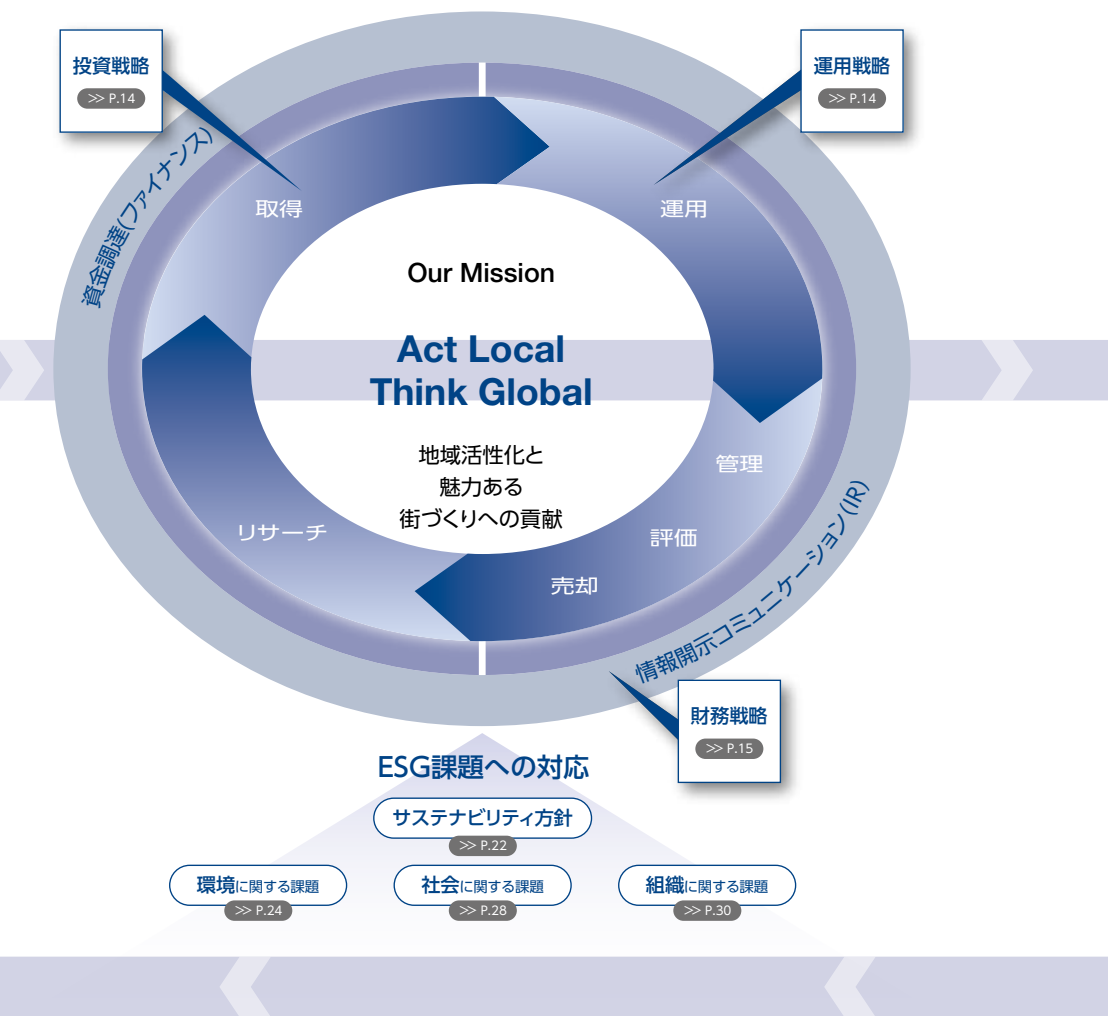


J-REITの仕組みと福岡リート投資法人のビジネスモデル

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、投資主の皆様の利益最大化を目指します。



主な経営資源 (インプット)		
財務資本		
※2019年8月31日現在		
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	93,228百万円	
・純資産合計	101,878百万円	
・総資産合計	195,106百万円	
・有利子負債	77,500百万円	
・LTV	39.7%	
製造資本		
長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出しうる優良物件の発掘		
・総賃貸可能面積	580,664.27㎡	
・取得価格合計	195,979百万円	
人的資本		
・専門性のある優秀な人材 ・柔軟な働き方の支援体制 ・キャリア形成支援制度		
・役職員数	41名	
・資格保有者数		
・不動産鑑定士2名/弁護士2名/一級建築士2名/経営学修士1名		
・女性比率	46.3%	
知的資本		
・人材育成によって形成された各種スキル ・長年の実践によるIR活動の経験と知見		
社会関係資本		
・テナントとの共創と信頼関係 ・プロパティマネジメント会社との協働体制		
・地域社会、地域コミュニティとの連携		
・スポンサーとの良好な信頼関係		
自然資本		
・福岡・九州地域において保有する物件の土地(52.7ha) ・保有物件の稼働において使用するエネルギー、及び水、空気などの自然資源		
・保有物件周辺の自然環境、生物多様性		



保有物件
計29物件

>> P.16~17

ホテル
2物件

物流施設
3物件

住居
5物件

オフィスビル
8物件

商業施設
11物件

創出価値
(アウトカム)

財務資本

※2019年8月31日現在

・TSR過去10年 年率**9.6%** ・平均支払金利 **0.72%**
・分配金 **3,693円** ・平均負債残存年数 **6.0年**
・分配金利回り **4.1%**
・格付 JCR: **AA-**(安定的)、R&I: **A+**(安定的)

製造資本

・NOI **5,633百万円** ・含み益 **34,087百万円**
・NOI利回り **5.7%** ・NAV倍率 **1.07×**

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**19名**/ビル経営管理士**4名**

知的資本

・IRミーティング件数 国内**229件**、国外**68件**(年間)
・受賞実績 IR優良企業奨励賞(2014年)
日興アイ・アールウェブサイト最優秀賞(2018年)

社会関係資本

・テナント満足度調査実施
・地域の清掃活動参加(通算**276回**)
・キャナルシティ博多来場者数過去最多(2017年**1,702万人**)
・スポンサーとの人材交流 (スポンサーへの出向者**3名**/受入出向者**2名**)

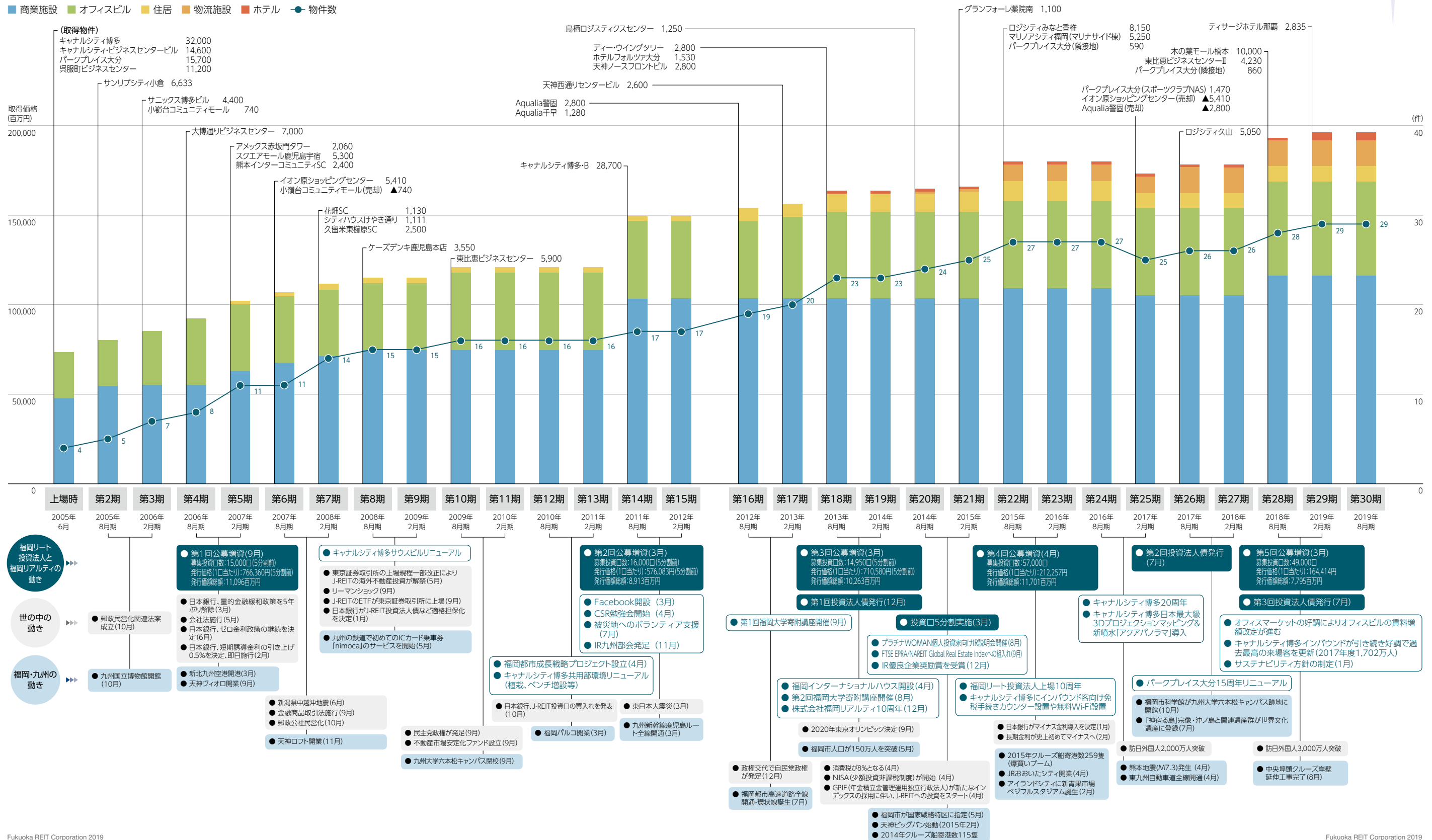
自然資本

・保有物件におけるエネルギー消費量や温室効果ガス排出量の削減
・水資源の保全
※将来的に環境パフォーマンスデータを前年度比較できるように開示を進める
・グリーンビル認証取得率(延床面積ベース) **68.7%**

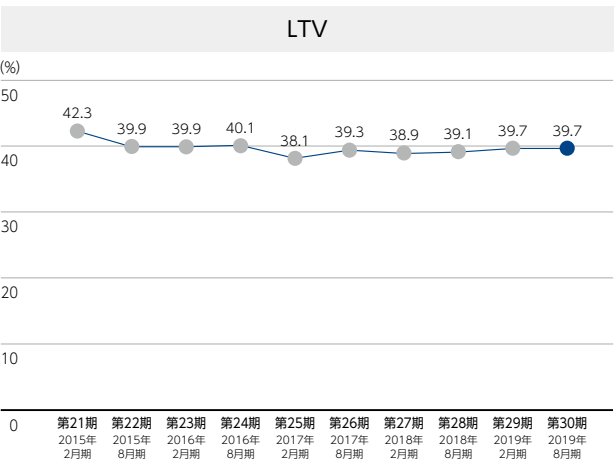
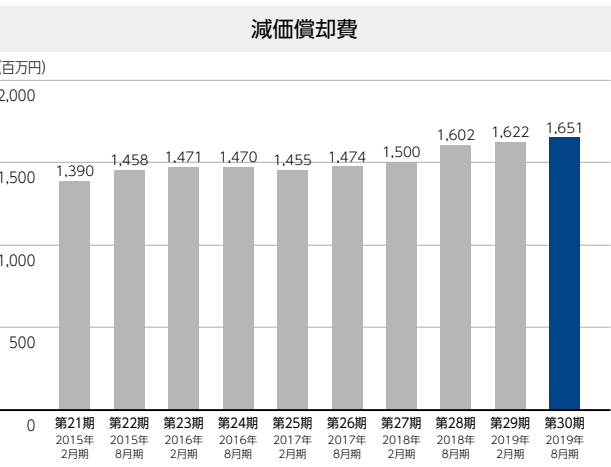
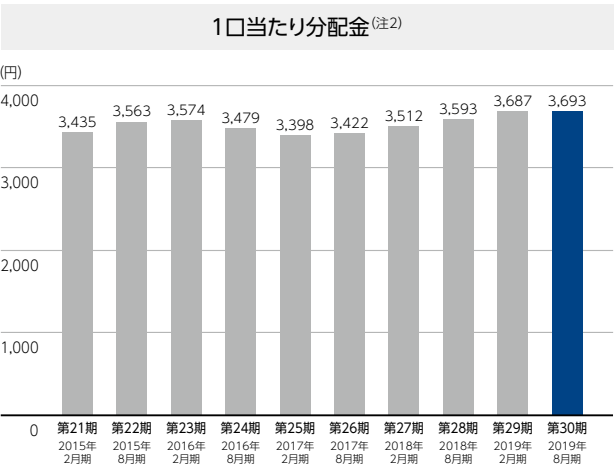
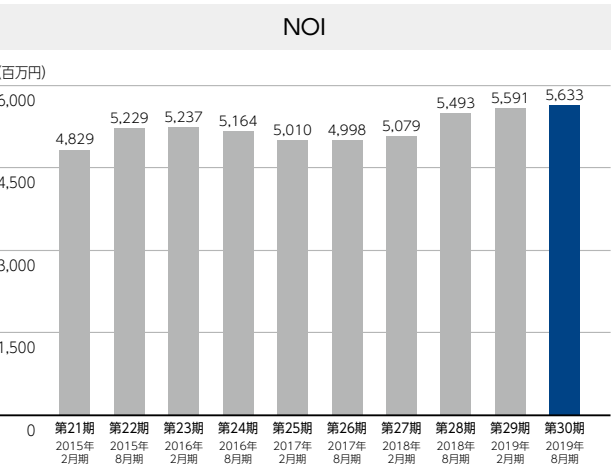
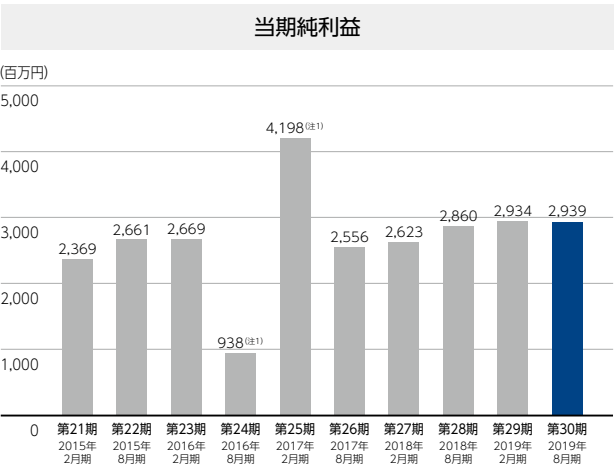
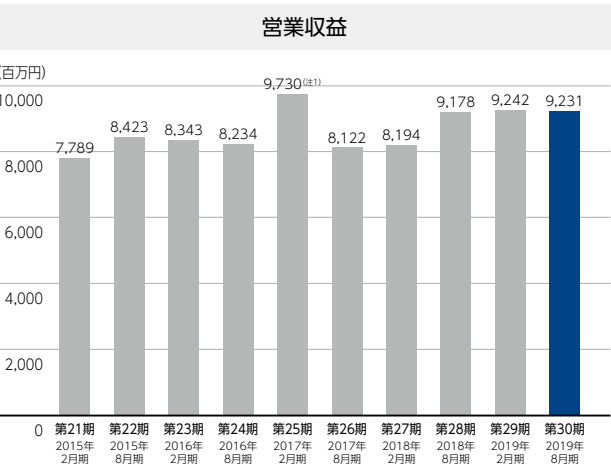
歴史と事業実績

本投資法人は、長年にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出しうる物件を厳選のうえ投資し、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・物流施設等、投資対象を広げることで投資タイプの多様化を行っています。

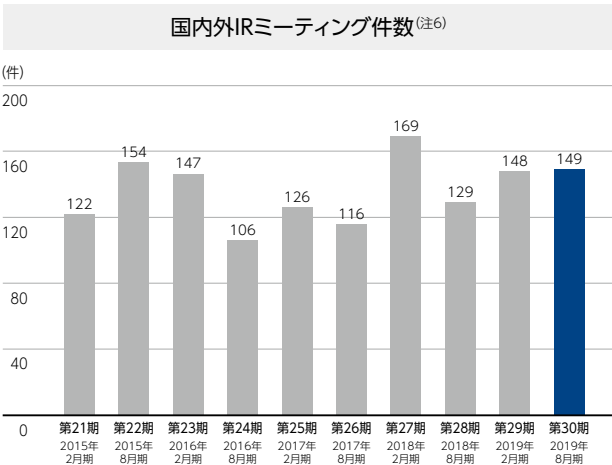
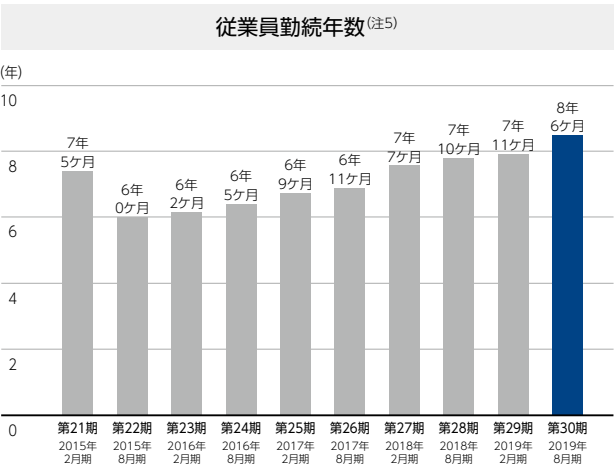
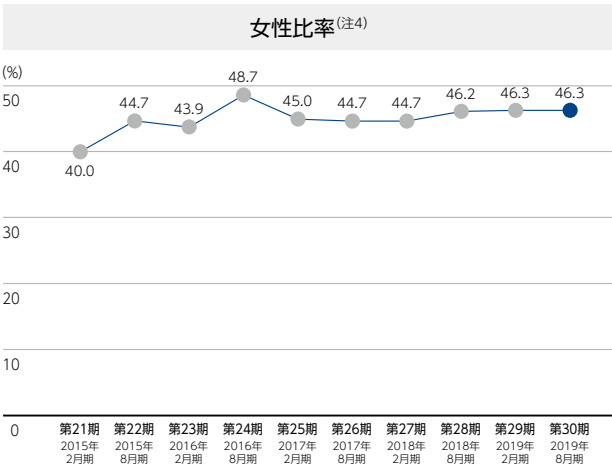
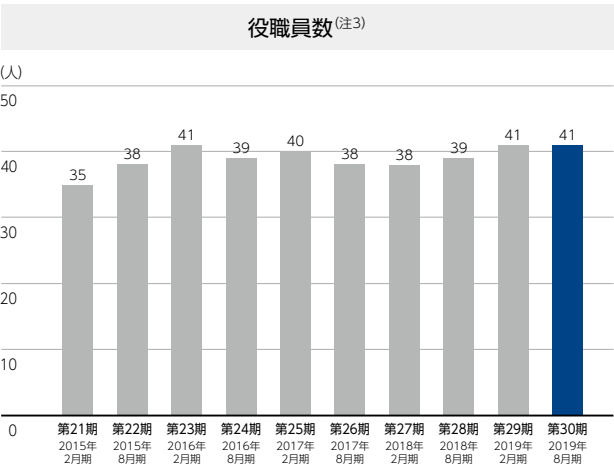
取得予定日	2020年6月30日
取得予定物件名	ロジシティ若宮
取得予定価格	17億円
物件数(予定)	30物件
取得価格合計(予定)	1,976億円



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。
(注2) 第24期、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」
(注3) 役職員数は、株式会社福岡リアルティに常勤する役員、正社員、契約社員、派遣社員、受入出向者等の合計人数を記載しています。
(注4) 女性比率は、役職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、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。
なお、保有物件の環境パフォーマンスデータに関しては、重要とするデータを前年度比較できるように、現在体制を整えています。

福岡・九州地域に精通した当社の情報力とノウハウを活かし、投資主利益の最大化を目指します。



株式会社福岡リアルティ
代表取締役社長
松雪 恵津男

Q 福岡リート投資法人、福岡リアルティの特徴と強みについて教えてください。

本投資法人は2005年6月に上場し、当時の資産規模は735億円(商業施設・オフィスビル4物件)でしたが、2019年8月31日現在は1,959億円(商業施設・オフィスビル・住居・ホテル・物流施設の29物件)と着実に成長してきました。14年で約2.7倍ということは、年率7%程度の成長になります。資産運用会社の当社は、2003年12月に設立され、現時点では40名を超える役職員が働いています。

われわれはエリアを限定し、地元のプロとしてしっかりと目で、物件を厳選したうえで投資を行い、成長してきました。この間、公募増資(PO)を5回行いました。POの際は、NAV倍率が1倍越えの投資口価格であること、また物件取得後の配金が増えること、この2つを重視し、新旧の投資主の皆様の利益を大切に考えてきました。 →P.20 財務戦略とTSR 参照

本投資法人は、J-REIT63銘柄(2019年8月現在)の中で、地域特化型という大きな差別化を図ってまいりました。その中核地域である福岡は、人口成長、インバウンド増加等により、地域として成長しています。その成長を不動産投資においてうまく取り込むことが、本投資法人の成長に繋がるものと考えています。

また、われわれが経済的・社会的価値を創造していくためには、やはり資産運用会社の社員一人一人が財産です。個々の能力、価値をどう高めていくかが大切です。そのために、研修等には、かなり力を入れています。自発的な語学研修や資格の補助等をはじめ、総合職には、宅地建物取引士と一般社団法人不動産証券化協会(ARES)マスターの取得を義務付けています。また、立命館アジア太平洋大学(APU)やシンガポールの大学への短期留学、九州・アジア経営塾(KAIL)への参加、さらに九州大学ビジネス・スクール受講へのサポートも行っています。

Q 福岡リアルティの「創造すべき価値」とは何でしょう。

リートは、不動産市場におけるプレーヤーの資金調達手段の多様化と、年金をはじめとした機関投資家や個人投資家の資産形成手段の拡大を目的に、リターンのパススルー性(導管性)という税制メリットが認められた社会インフラ整備のための金融スキームです。 →P.6 J-REITの仕組みと福岡リート投資法人のビジネスモデル 参照

したがって、不動産市場の効率性向上に貢献することが本業を通じた価値創造につながります。

リートは、長い期間にわたり、不動産の価値を維持・向上させることが大切です。キャナルシティ博多は、築24年目に入り、外壁の補修工事等も7年前から計画的に行っています。また、商業施設はEコマースの脅威がありますが、当社はその対策として、コト消費・体験価値の面白さを提供するために、2016年秋には、約15億円かけてプロジェクションマッピングと噴水・音響・映像を演出する装置を導入しました。その結果、来場者増につながっています。

一方で、気候変動などの環境・社会における課題への対応として、企業や事業主体にはESGを意識した経営が求められる時代になってきました。われわれも昨年から、GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)への参加を開始し、2年連続で「4スター」を取得しました。過去に福岡市は、水不足で困ったことがあり、保有物件においては、節水意識の徹底や、再生利用・中水利用といった取り組みを積極的に行っています。これからは、社内の意識を更に高めるために、GRESB等のサステナビリティ活動を通じて、社員が学ぶ機会を増やしていく考えです。社会的価値といった面では、月1回のクリーンデイ^(注1)の清掃活動に参加しています。清掃活動を通じて、普段見落としがちな様々な改善点に気づくことがあります。これは、今後も継続してやっていきたいと思っています。

→P.29 地域コミュニティへの取り組み 参照

(注1)安全・安心、環境向上活動を目的とした街の地域清掃活動

Q これからの成長、価値創造のために、足りないところや強化したいことは何でしょう。

地方に特化することは、地元の情報力という強みを持つ反面、東京との情報格差が生じてしまいます。そこで、2011年から立ち上げたIR九州部会^(注2)を通じて、最新のIRの潮流を理解し、自社のIR活動に役立てています。この場での学びが、今回の統合報告書の発行のきっかけにもなりました。 →P.29 地域コミュニティへの取り組み 参照

また最近では、ARESの分科会にも多くの社員が参加し、J-REITの資産運用会社間で意見交換等を積極的に行っています。

当社社員へ常々言うのは、「自分の頭で考えなさい」ということです。「前からこうしています」という発想では、自らの考えがなく

なっていくます。社員には、もっと貪欲さ持ってもらいたいと思っており、研修等のサポートに力を入れるのはそのためです。

前職の銀行時代は、何においても、「なぜですか。なぜそうしたのですか」とプロセスを問われました。ただ「従来どおりです」と回答しただけでは、納得してもらえない。「なぜそうしたのか」を自分で考えないと、うまく説明できないのです。そして、自分の頭で考えると、従来のケースと状況が変わっていることに気づかされることがあります。自分で考えることで、従来と異なる結論や手段が見えてくる、自ずとアイデアが出てくるものです。

また、社員同士、職位や部門を超えて自由にコミュニケーションすることも大事です。2011年、私が当社に来たときは、机にパーテーションがあって、なかなか自由に話づらい環境でした。そこで、1年様子をみて、最後はパーテーションを外しコミュニケーションとりやすい環境をつくりました。他部署とのコミュニケーションが深まれば、様々な部門横断プロジェクトを通じて、新しい発想や業務の改革が期待できます。

(注2)一般社団法人日本IR協議会との共催で発足

Q この統合報告書をどんなステークホルダーに発信していきたいですか。

今回、不動産投資法人やリートの運用会社としては、おそらく初めての統合報告書の発行になりそうです。リートにとって重要なステークホルダーは、まずは財務資本提供者である投資家や銀行です。われわれはここ数年ESGへの取り組み強化をしてきましたが、GRESBを取得して、国内外の投資家から、様々な意見を頂きます。欧州IRの際に、自社のESG評価分析レポートを活用し、投資している投資家に会いました。こうした投資家に対しては、統合報告書により理解を深めて頂けると考えています。

また、地域特化型であるからこそ、地域の様々なステークホルダーの方々に、われわれの価値創造に対する取り組みを発信できれば、地元からの理解が深まり、様々な応援も得られると思います。さらに、本書を通して社員のみならずテナントの皆様にもESGへの対応や価値創造活動を理解していただき、これからの統合思考経営をサポートしていただけるものと期待しています。

投資部

株式会社福岡リアルティ
投資部長
大坪 恵太郎



投資部は地元ならではの物件鑑定眼を以って、中長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出しう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、良好な資金調達環境が続き、不動産投資を検討する投資家層の拡大も進んでいるため、本投資法人の主要投資対象エリアである福岡・九州地域においても物件価格の上昇が続いています。

そのような環境のもと、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て投資を行います。「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基本的な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柔軟にあらゆる物件を対象とします。

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。

投資不動産の選定にあたっては、個別物件毎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。

物件取得実績



木の葉モール橋本
(2018年3月取得)



東比恵ビジネスセンターII
(2018年3月取得)



ティサージホテル那覇
(2018年12月取得)

運用部

株式会社福岡リアルティ
運用部長
神野 英哉



運用部は、本投資法人が保有する不動産の価値の最大化を図るため、運用計画及び投資計画の立案を行っています。

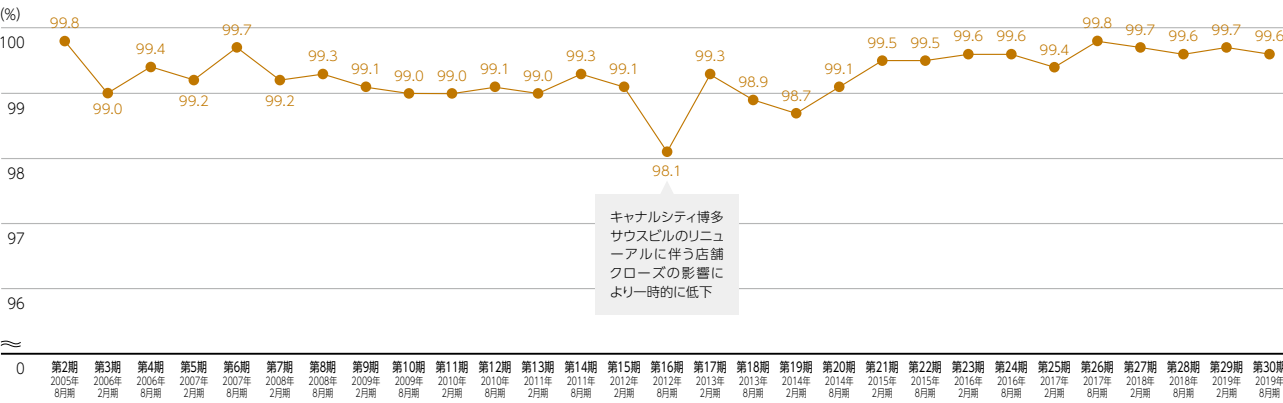
現在、本投資法人では商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設を保有しています。これら不動産を取り巻く環境は、常に変化しており、テナントの属性やニーズ、不動産に求められるものは変わり続けています。保有不動産を長期にわたって運用するにあたり、商業施設であれば競合施設の運用状況や人々の消費に対する行動や嗜好、オフィスビルであればIT化やBCP対応に伴う設備の仕様、コールセンターとして使用される際の空間の在り方や共用部の設備の仕様、物流施設であ

れば配送拠点の再編や配送方法の在り方などを計画的にリサーチし、それぞれのアセットタイプの将来性を見極めます。その際、地域に密着し常に地元とコミュニケーションを取り続ける本投資法人の地域特化性が発揮されます。

保有不動産の運用と管理においては、リサーチ結果を元に策定した運用計画に基づき、常に高い稼働率の維持を前提に継続的に内部成長することを運用戦略としています。保有不動産におけるテナントの入替え、費用削減、資産価値向上を企図した再投資等を通じて賃料収入、NOIの成長を図ります。特に、旗艦物件であるキャナルシティ博多といった商業施設においては、来街者の増加や売上の向上を企図した積極的なテナントの入替え、新しい体験価値の創造、話題性の提供などを通じ、常に賑わいのある施設運営を心掛けています。

また、内部成長を追求する一方、築年数、テナントとの不動産賃貸借契約における各種条件、今後見込まれる再投資の額、不動産売買マーケットの状況に応じて保有不動産の入替えを検討します。不動産ポートフォリオの最適化により中長期的な本投資法人の価値の最大化を図ります。

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30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

株式会社福岡リアルティ
財務部長
田村 圭志



財務部は、投資主の皆様の最善の利益を図るため、資本・財務戦略の立案を行っています。

J-REIT市場を取り巻く環境は、継続的なJ-REIT市場への資金流入により良好な資金調達環境が続いており、地域金融機関をはじめとした新たな投資家層の拡大も進んでいます。加えて、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、中長期的には金融市場の急変リスクも意識した財務運営が必要です。

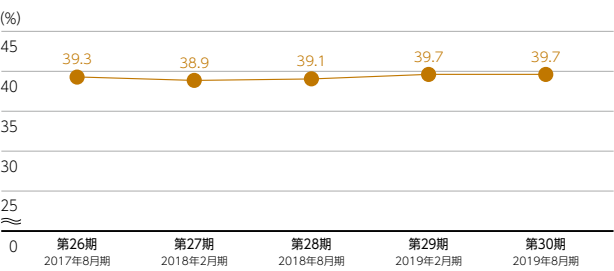
こうした環境の中、資本政策においては、IR・広報業務を積極的に実施し、投資判断に必要な様々な情報を、適時、公平、正確、分かりやすくかつ継続的に提供していくことをIR活動の基本方針とするとともに、地域

特化型リートとしての強みの紹介や、非財務情報なども積極的に開示していきます。これからも、情報開示を充実させ、中長期視点の対話に活かすIRを実施することにより、投資家の皆様との相互理解を深め、信頼関係を構築し、国内外の優良な投資資金を呼び込むことにつなげていきます。

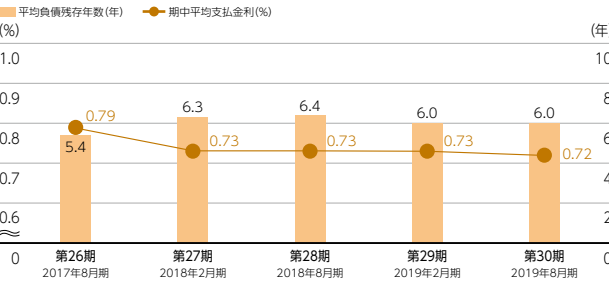
財務戦略としては、保守的な有利子負債比率のコントロールを通じた堅実な財務基盤の構築を目指します。第30期(2019年8月)末の有利子負債比率は39.7%と相対的に低く保守的な水準を維持しており、コミットメントラインの極度額も130億円設定していること等から、資金調達方法の柔軟性・機動性を確保しています。

新規借入や借換えにあたっては、金利水準に十分留意しながら有利子負債の長期固定化、返済期限分散化を図ります。今後については、スポンサー3行をはじめ、九州を中心とした地方銀行、中央の金融機関等の既存取引金融機関との間で良好な関係を維持しつつ、新規調達先の拡充に努めます。また、2019年7月には本投資法人としては初となるグリーンファイナンスとして、グリーンローンによる資金調達を行いました。今後も、サステナビリティへの取り組みを推進していきます。

LTVの推移



期中平均支払金利^(注1)及び平均負債残存年数の推移



(注1) 金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

保有物件の紹介

福岡リート投資法人は、長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出しうる物件を厳選し、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、地域内のリスクを分散しています。

保有物件数

29物件

取得価格合計

1,959億円

(2019年8月31日現在)
※取得価格については、億円未満を切り捨てて記載しています。

商業施設 11物件



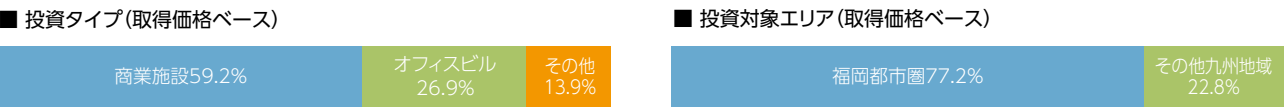
オフィスビル 8物件



その他(ホテル、住居、物流施設等) 10物件(+取得予定1物件)



資産に占める割合 (2019年8月31日現在)



商業施設				オフィスビル				その他			
物件名称	取得時期	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)
キャナルシティ博多	2004年11月9日	32,000	16.3%	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	2004年11月9日	14,600	7.4%	アメックス赤坂門タワー	2006年9月1日	2,060	1.1%
キャナルシティ博多-B	2011年3月2日	28,700	14.6%	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	5.7%	シティハウスけやき通り	2007年12月20日	1,111	0.6%
パークプレイス大分	2004年11月9日 (当初取得)	18,620	9.5%	サニックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	2.2%	Aqualia千早	2012年3月1日	1,280	0.7%
	2015年5月28日 (一部土地追加取得)			大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	3.6%	ディー・ウイングタワー	2013年3月1日	2,800	1.4%
	2016年9月1日 (一部土地追加取得)			東比恵ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	3.0%	グランフォーレ薬院南	2014年11月4日	1,100	0.6%
	2018年7月6日 (一部土地追加取得)			天神西通りセンタービル	2013年2月1日	2,600	1.3%	ホテルフォルツァ大分	2013年3月1日	1,530	0.8%
サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	3.4%	天神ノースフロントビル	2013年3月28日	2,800	1.4%	ティサージホテル那覇	2018年12月7日	2,835	1.4%
木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	5.1%	東比恵ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	2.2%	鳥栖ロジスティクスセンター	2014年3月28日	1,250	0.6%
スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.7%					ロジティみなと香椎	2015年3月27日	8,150	4.2%
熊本インターコミュニティSC	2006年11月30日	2,400	1.2%					ロジシディク山	2017年6月1日	5,050	2.6%
花畑SC	2007年9月3日	1,130	0.6%					取得価格合計	-	195,979	100.0%
久留米東郷原SC	2008年2月1日	2,500	1.3%								
ケースデンキ鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	1.8%								
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	2015年5月1日	5,250	2.7%								

(注1) 取得価格は、本投資法人と売主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、取得諸経費及び消費税等を含みません。
(注2) 投資比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

リスクと機会

本投資法人は、サステナブルな成長を果たすために、
本投資法人やステークホルダーにとっての影響を見極めながら、重要性の高いリスクと機会に対応しています。

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	・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た、適切な財務運営による戦略的な投資の実行(機会)
市場関連リスク ・金利上昇 ・投資口価格変動	・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
自然災害リスク ・気候変動対応	・地震、暴風雨、洪水等の自然災害の発生や気候変動による異常気象の激甚化によって建物が滅失、劣化又は破損し、その価値が影響を受ける可能性、当該不動産の不稼働による賃料の減少	・他のエリアと比較して相対的に少ない費用で保険加入が可能であることを考慮した、全物件への地震保険付保 ・各物件での防災訓練の実施、非常用食料品備蓄の取り組み、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
環境関連リスク ・環境負荷低減 ・土壌汚染・有害物質	・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や損害賠償又は有害物質の除去にかかる費用負担リスク	・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、グリーンビルディング認証等の取得を行う ・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(機会) ・物件取得時の物的調査を徹底し、有害物質の有無の確認と対策を行った上で物件取得を行う
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	・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、資本市場環境などの把握を基に、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を検討

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)
物件の集中リスク ・地域(福岡・九州) ・商業施設	・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、賃料の下落等による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 ・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
法規制リスク ・新たな法規制 ・税制の変更	・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、物件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図る
IT関連リスク ・情報漏洩	・サイバーセキュリティ強化の遅れによる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、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(機会)
コンプライアンスリスク ・組織の法令違反 ・利益相反取引	・株式会社福岡リアルティが、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(忠実義務)等に違反した場合、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性 ・スポンサーとの取引における利益相反取引の問題が発生する可能性	・コンプライアンス評価委員会での審議、監査等により、法令違反、利益相反取引等を防止する ・定期的なコンプライアンス研修の実施により、従業員のコンプライアンス意識の向上を図る
人材に関するリスク ・人材の質の劣化 ・人材への依存	・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らたすリスク	・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(機会)

財務戦略とTSR (Total Shareholder Return)

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%超を分配するなど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、もうひとつの特徴として、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。

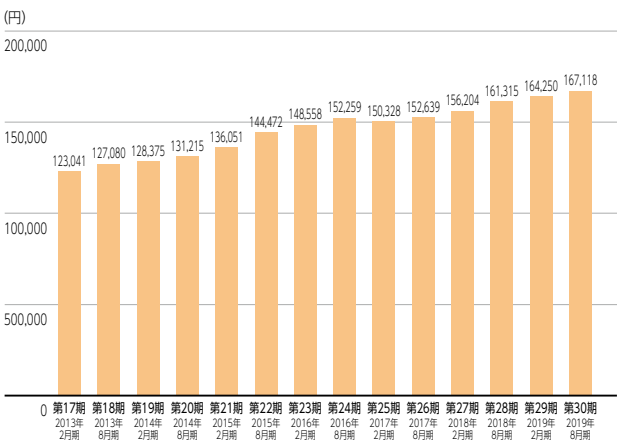
外部成長と内部成長

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。

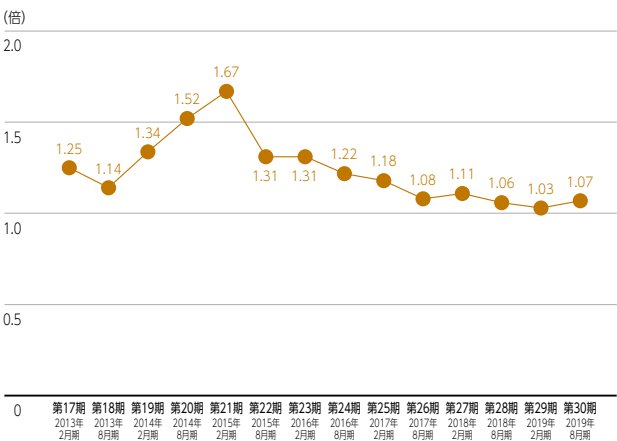
福岡リートは、外部成長のための資本政策として、増資の際には、

- 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

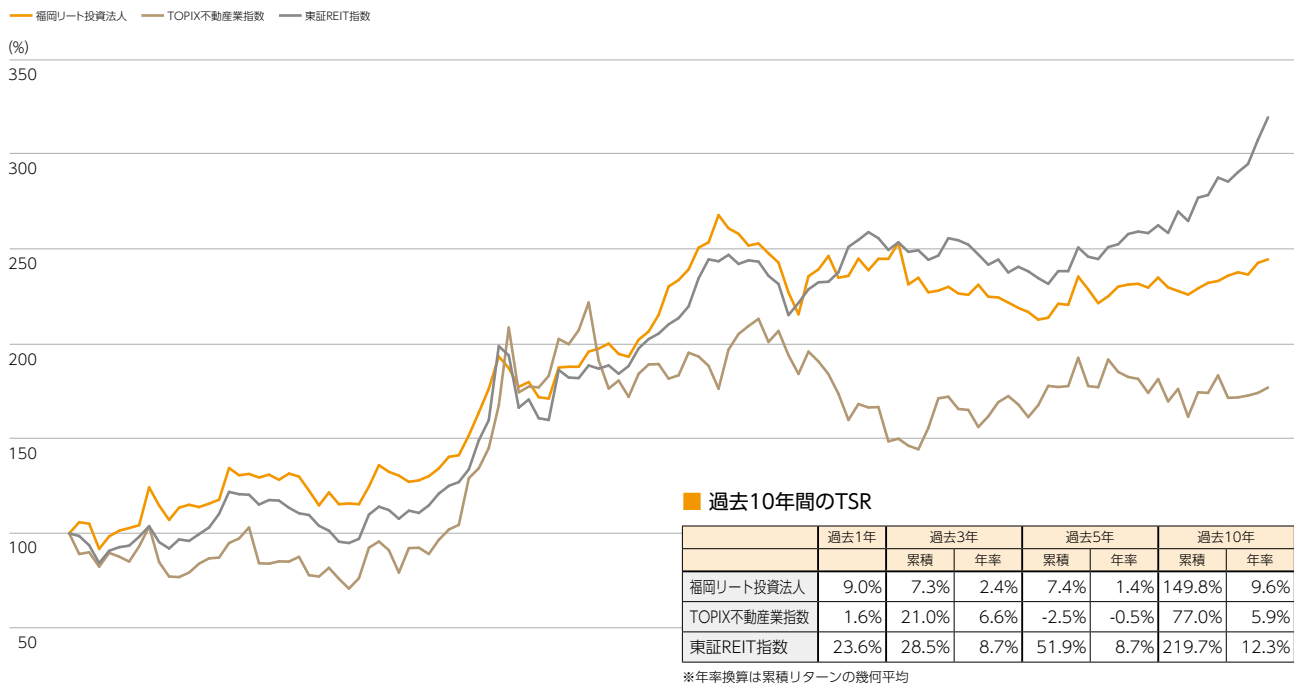
本投資法人の過去の分配金と分配金利回りは図1の通りです。

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3.1%から4.5%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など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の通りです。

過去5年のTSR悪化の要因としては、5年前のタイミングにクルーズ客による爆買いブームがあり、投資口価格が上昇していたことが理由の一つにあげられます。また、分配金においては、2017年に、不動産市況が活況を呈している時期に将来リスクを回避することが最善と考え、2物件の売却等を行い第25期に分配金の減少があったことなどがあげられます。分配金は、第25期をボトムとして、直近期末の第30期までは連続して向上しています。

投資口価格パフォーマンス(10年、配当込み)



過去10年間のTSR

	過去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	9.0%	7.3%	2.4%	7.4%	1.4%	149.8%	9.6%
TOPIX不動産業指数	1.6%	21.0%	6.6%	-2.5%	-0.5%	77.0%	5.9%
東証REIT指数	23.6%	28.5%	8.7%	51.9%	8.7%	219.7%	12.3%

※年率換算は累積リターンの幾何平均

(注)福岡リート投資法人の投資口価格/パフォーマンスは、2009年8月31日の投資口価格を100として指数化しています。過去10年間のTSRは、2009年8月31日に投資をして、2019年8月31日時点の配当と投資口価格を加味した収益率を示しています。また、TOPIX不動産業指数と東証REIT指数は、いずれも配当込みのデータを使用し、同様に指数化しています。

出典: Broomberg社提供のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

サステナビリティ方針とマテリアリティ

本投資法人及び株式会社福岡リアルティでは、「中長期的な投資主利益の最大化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。

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

- 運用不動産におけるエネルギー消費量を把握し、その中長期的な低減に向け運用改善に努めます。
- 建物やその設備の改修機会を通して建物のエネルギー使用効率の改善を図り、運用コストの削減と同時に、物件価値の向上と環境関連リスクの低減を図ります。

2. 気候変動リスクへの対応

- 省エネルギーの取り組みや、再生可能エネルギーの活用などを通じて運用不動産からの温室効果ガス排出量の削減を図り、気候変動リスクの低減に取り組みます。

3. 循環型社会への貢献

- 運用物件における水消費量や廃棄物管理状況を把握し、運用改善により節水やリサイクルを推進し、限りある資源の効率的利用に努めます。
- 建物の改修機会において、節水設備や水の再利用設備などの導入を検討します。

4. 快適性と安全性の追求

- 運用不動産において健康的かつ快適な室内空間を提供することに努め、テナント満足度と物件競争力の向上を図ります。
- 運用不動産において耐震性の確保や非常設備の充実などの防災・減災の取り組みを進め、安全・安心な建物を提供します。

5. グリーンビルディング認証の活用

- 運用不動産における環境・社会への取り組み成果の可視化と、物件競争力の向上を図るため、グリーンビルディング認証などの取得を検討します。

6. 従業員の意識啓発

- 本方針の実践のため、不動産投資運用における ESG 配慮に関する従業員向け教育・研修を実施し、意識の向上と専門的知識の充実に努めます。

7. テナントや取引先との協働

- 本方針の実践に際しては、各物件のテナントと、プロパティマネジメント会社などをはじめとする当社の主要な取引先からの理解と協力が不可欠であることを前提として、それぞれとの良好な関係構築に努め、協働体制の構築を図ります。

8. 社内体制の整備

- 本方針に定める内容の実践をマネジメントするため、社内にサステナビリティ推進委員会を組織します。
- 各取り組みの具体的目標等を設定し、定期的に見直します。

9. 環境・社会パフォーマンスの把握と開示

- 本方針に基づく実践状況とその結果を継続的に把握すると同時に、GRESB などの外部評価・調査を活用し、自社の ESG 取り組み状況についてモニタリングを行います。
- 投資主をはじめとするステークホルダーに向け、ESG に関する情報や実績を適時・適切に公開します。

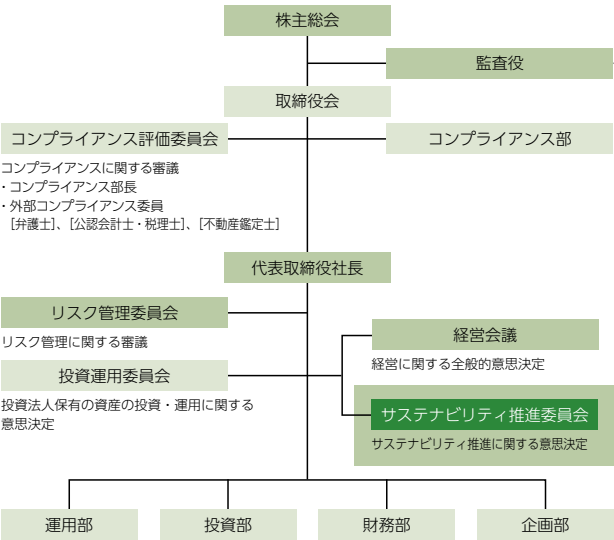
以上

制定：2018年1月29日

サステナビリティ推進体制

株式会社福岡リアルティは、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」を実現するために、「サステナビリティ推進体制マニュアル」を制定し、社内体制、社外関係者との協働、情報開示方針等について、原則として、年2回以上会合を行い、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。同委員会の委員は、代表取締役社長、運用部、投資部、財務部、企画部及びコンプライアンス部の各部長とし、委員長である代表取締役社長は、サステナビリティ最終決定権限者として、各種の施策の実施に係る決定を行います。また、最終決定権限者は、委員会で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の情報について、取締役会及び定期的に開催される本投資法人の役員会へ報告を行います。

■ 資産運用会社の組織図



マテリアリティ(重要課題)の特定

株式会社福岡リアルティは、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・重要度などを踏まえて、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。各項目の方針・目標に基づい

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。

マテリアリティ(重要課題)		方針・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	7 持続可能なエネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産、13 気候変動
	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	7 持続可能なエネルギー、13 気候変動
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	4 質の高い教育をみんなに、8 持続可能な雇用を創出
		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	3 持続可能なエネルギー、8 持続可能な雇用を創出
	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	9 持続可能な産業とインフラ、11 持続可能な都市とコミュニティ
	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	11 持続可能な都市とコミュニティ、17 持続可能なパートナーシップ
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	17 持続可能なパートナーシップ
	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	16 平和と公正

マテリアリティの特定プロセス

STEP 1	STEP 2	STEP 3
社会的課題の抽出 社会からの要請・社内外のステークホルダーの期待について、SDGs、ESG開示基準、評価機関調査項目、同業他社の状況等から社会的課題をリストアップ。	課題の絞り込みと優先付け ステークホルダーにとっての重要度の観点と、事業リスク・機会を踏まえて本投資法人への影響度・重要度の観点から、抽出した課題を絞り込み、優先付けを実施。マテリアリティ(案)を作成。	経営レベルでの議論、妥当性の確認及び承認 マテリアリティ(案)について、資産運用会社の設置するサステナビリティ推進委員会で議論。さらにステークホルダーを代表して有識者より意見・助言を受け、妥当性を検証した上でマテリアリティを特定。最終的に、資産運用会社取締役会、本投資法人役員会に報告。

株式会社福岡リアルティ
専務取締役
江口 彰

当社は、2018年1月にサステナビリティ方針を制定し、この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ました。ESG諸課題に対する配慮を不動産投資運用プロセスに組み込んでいくことが地域特化型リートである福岡リート投資法人の資産運用会社としての責任であると考えています。

本投資法人及び株式会社福岡リアルティでは環境負荷の低減を図るため保有物件における環境への取り組みを推進しています。

外部認証の取得

■ GRESB2019への参加(「Green Star」「4スター」取得)
GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ(持続可能性)を測るベンチマークです。本投資法人は2019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。



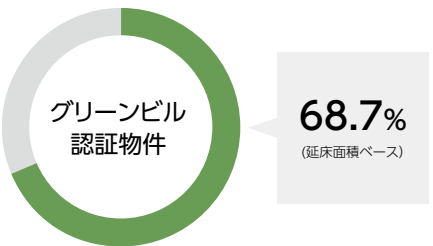
■ グリーンビル認証取得率
2019年8月末の全保有物件におけるグリーンビル認証の取得率は68.7%です。
日本政策投資銀行の環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証」において、保有9物件が認証を取得し、国内トップクラスの卓越した(または極めて優れた)「環境・社

■ 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:



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。



	2018	〰〰〰〰	キャナルシティ博多 キャナルシティ博多・B
	2018	〰〰〰	パークプレイス大分 キャナルシティ・ビジネスセンタービル
	2018	〰〰	呉服町ビジネスセンター 東比恵ビジネスセンター
	2017	〰〰〰	木の葉モール橋本 ロジシティ久山
	2017	〰〰	東比恵ビジネスセンターⅡ



グリーンファイナンスフレームワーク

環境に良い効果を与える投資に用途を絞った資金調達はグリーンファイナンスと呼ばれ、グリーンボンドを中心にその市場規模は年々拡大しています。気候変動問題をはじめとする環境問題に対する関心が益々高まる中、ESG投資を志向する投資家層の拡大により、今後もグリーンファイナンスの市場規模拡大が見込まれます。
こうした環境負荷の低減に積極的に取り組んでいる企業や環境問題の解決に資する投資に対する資金提供者の選好性が、今後更に高まることで、グリーンボンドなどによる資金調達コストが相対的に低下する可能性が考えられます。

そこで、本投資法人では、ESG活動の更なる推進を図るとともに、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6月に策定しました。
また、2019年7月には、本投資法人としては初となるグリーンファイナンスとして、22億円を本フレームワークに即したグリーンローンにより資金調達を行いました。

グリーンファイナンスにより調達した資金の使途

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。

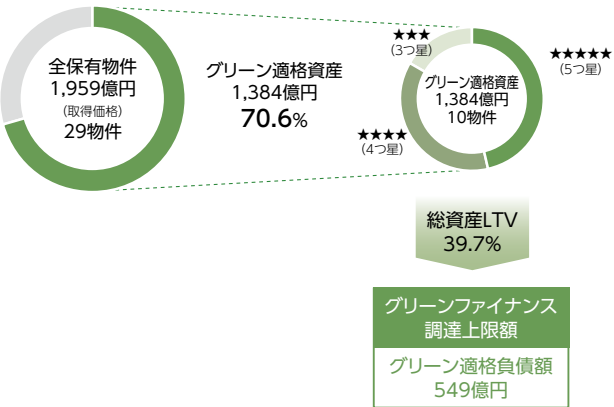
グリーン適格資産

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上限額

グリーン適格資産の取得価格の総額に、直近期末時点の総資産LTVを乗じて算出された負債額(グリーン適格負債額)をグリーンファイナンス調達上限額とします。



レポーティング

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

環境に関する課題

保有物件における環境取り組み事例

商業施設では、環境にやさしい施設づくりを目指しており、省エネルギー化、省資源化への取り組みを行っています。

運河水濾過システム(雨水の水利用システム)

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持っています。この運河には常時約1,200トンの水が蓄えられており、この水には省資源の観点から雨水が利用されています。



地下水浄化システム(RO処理システム)

過去に渇水を経験している福岡市にとって水は大変貴重な資源です。

キャナルシティ博多と木の葉モール橋本では、地下水をRO膜^(注1)という特殊な膜をつかった水処理システムで、館内使用する上水を生産する専用水道施設を稼働させています。



キャナルシティ博多

(注1)RO膜：非常に細かい穴のあいた膜でその穴を通過出来るのは、ほぼ水の分子のみで不純物や有害物質を除去する膜で、海水や泥水からも飲料水の生成が可能になります。

第6回みどりの社会貢献賞受賞(2018年)

キャナルシティ博多

キャナルシティ博多は環境に優しい施設づくりを目指して、緑化、リサイクル、省エネ・省資源に積極的に取り組んでいます。人工運河を中心とした、来場者が憩い・滞在できる空間づくりや、施設内ホテルの屋上庭園など、開業時から取り組んできた環境改善や地域社会への貢献が評価され、公益財団法人都市緑化機構が主催する「第6回みどりの社会貢献賞」を受賞しました。



オフィスビル

オフィスビルでは各物件の共用部のLED化推進や、その他の取り組みとして、外壁面の壁面緑化・外構植栽を行うことで、ヒートアイランド対策を実施しています。

LED化の推進

- 呉服町ビジネスセンター(屋内共用部、一部外構など)
- 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、屋内共用部など)



その他の取り組み

外壁面の壁面緑化や人感センサーによる消灯・減灯制御、ごみのリサイクル分別の実施等、省エネ・省資源により環境の負荷低減を図っています。



東比恵ビジネスセンター

その他

その他、物流施設や住居等においても環境対策に取り組んでいます。

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ています。



屋上パネル



ロジシティみなと香椎



ロジシティ久山

緑化活動

Aqualia千早では、植栽の入替を行う緑化活動等に取り組んでいます。



植栽前



植栽後



Aqualia千早

社会に関する課題

働きやすい職場環境づくりのために、従業員・テナントへの取り組みを積極的に行っています。
地域コミュニティの一員として、安全・安心な街づくりとともに、
各種イベントの企画参加を通じた地域との信頼関係の構築に取り組んでいます。

従業員・テナントへの取り組み

従業員への取り組み ※2019年8月31日現在

福岡リアルティ役職員数、有資格者数 他
従業員平均勤続年数
8年6ヶ月
常勤役職員数
41名(男性22名 女性19名)

- ・ スポンサーからの出向者の受入：2名
- ・ スポンサーへの出向者の派遣：3名

- 有資格者数(延べ人数)
- ・ 宅地建物取引士：28名
 - ・ ビル経営管理士：4名
 - ・ 一級建築士：2名
 - ・ 不動産証券化協会認定マスター：19名
 - ・ 不動産鑑定士：2名
 - ・ 弁護士：2名
 - ・ 経営学修士：1名
 - ・ 行政書士：1名
 - ・ 中小企業診断士：1名

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)
- ・ 有給休暇取得の促進等

社員向け研修

- ・ 公益財団法人九州経済調査協会の定例勉強会
- ・ コンプライアンス研修
- ・ ESG研修
- ・ 介護研修
- ・ 海外視察(深圳)等



ESG研修(ごみ処理工場見学)



海外視察(深圳)

キャリア形成支援

- ・ 従業員満足度調査を毎年実施
- ・ 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(不動産証券化マスター、宅地建物取引士等)
- ・ 語学学習支援、簿記学習支援制度等

働きやすい職場環境

資産運用会社の働き方改革

2018年8月28日付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

テナントへの取り組み

木の葉モール橋本では、テナント従業員の健康と快適性を重視し、同施設の休憩室の環境改善を実施しました。

その他、サステナビリティの理解促進のため、毎年テナントに向けた様々な取り組みを行っています。

- ・ 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

■ 従業員休憩室



Before



After

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

環境向上活動の一環恒例イベント



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。当社従業員も参加。

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る。

クリーンデイ



当社役職員が地域清掃活動に積極的に参加。(2019年8月31日現在通算276回)

地域イベントへの参加



毎年博多祇園山笠に当社男性従業員が参加。(八幡山笠飾り山上川端通、2018年は台上がり社長松雪が務めた)

地元活性化のサポートOnRAMP



株式会社ドーガン・ベータと共同で、九州における起業家育成・支援を目的として、会員制のオフィス「九州アントレプレナークラブ “OnRAMP”」を開設。

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。

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。

2019年第12回の講演会第1部は、国土交通省土地・建設産業局

不動産市場整備課長武藤祥郎様に「我が国不動産へのESG投資の促進に向けて」について、第2部

は、日本経済新聞社編集局企業報道部アジアテック担当部長兼日本経済研究センター山田周平様に「中国経済の光と影 急速な発展がもたらすチャンスとリスク」についてご講演いただき、約230人が参加しました。



その他の活動

IR九州部会

2019年で9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担当者と共に最新のIRの潮流を学び、企業間ネットワーク構築の場として活用しています。



福岡・九州の魅力発信

福岡・九州の魅力やエリアの強みを理解していただくために、海外投資家向けの機関誌に、福岡市高島市長と当社社長松雪の対談を掲載しました。



Linking Japan

ウェブサイト

本投資法人のウェブサイトは、「使いやすい」「分かりやすさ」「情報の多さ」を重視し、財務情報だけでなく、福岡・九州のマクロ環境や経済指標、不動産マーケット情報、各施設の取り組み紹介などを掲載しています。また、福岡・九州に馴染みのない投資家の皆様にもご理解頂けるよう、IRメール配信や、SNS等で、様々な情報を発信しています。



組織に関する課題

本投資法人では、上場リートとして投資主やその他のステークホルダーの皆様への責任を果たすために、ガバナンスの強化に取り組んでいます。

顧客本位の業務運営に関する基本方針

株式会社福岡リアルティは、2017年3月30日に金融庁が発表した「顧客本位の業務運営に関する原則」に掲げられた7つの原則すべて採択し、2017年9月20日に顧客本位の業務運営を実現するための基本方針を制定しています。

基本方針

1	当社は、上場リートの資産を運用する金融事業者であり、当該上場リートの投資主の皆様が資産運用ニーズにお応えできるよう、常に質の高いサービスを提供するため努力してまいります。
2	当社は、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、中長期的に安定した収益を投資主の皆様へ提供することで、投資主の皆様の利益最大化を目指します。
3	当社は、投資主からの受託者責任 (Fiduciary Duty) を第一に考え、利益相反取引の管理などを適切に実施してまいります。
4	当社の役職員は、日々誠実・公正な業務を行い、投資家の皆様をはじめ、当社のステークホルダーに対して責任を持って行動します。
5	当社は、法定開示・適時開示に加えて、任意のIRについても積極的に実施し、情報開示の公平性と透明性を高めてまいります

7つの原則

原則1	顧客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、顧客本位の業務運営を実現するための明確な基本方針を以上のとおり掲げ、ウェブサイト等で公表しています。また、より良い顧客本位の業務運営を実現するため、継続的に取り組み状況についての確認を行います。
原則2	顧客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、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てまいります。
原則3	利益相反取引の適切な管理 当社へ50%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ています。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、投資主に不利益が生じることを回避しております。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、投資を決定しています。
原則4	手数料等の明確化 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・適時開示及び自主開示によって情報提供をしております。
原則5	重要な情報の分かりやすい提供 当社では、金融商品・サービスの販売・推奨等は行っておりませんが、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ております。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ております。
原則6	投資主の皆様にふさわしいサービスの提供 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、などを目指してまいります。
原則7	従業員に対する適切な動機付けの仕組み等 当社では、役職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、「行動規範」を定めるとともに、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ています。

ガバナンス体制

物件の売買等、スポンサー等の利害関係者と投資法人の間において取引が行われる際の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



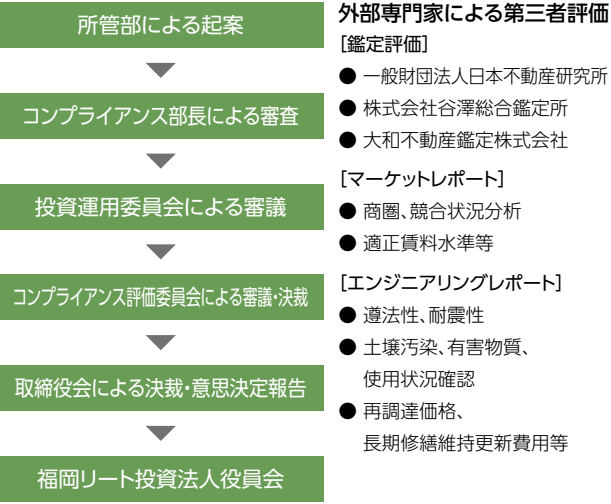
監督役員 川庄 康夫 執行役員 松雪 恵津男 監督役員 新道 弘康

福岡リアルティ 役員体制



取締役(非常勤) 原 秀憲 取締役(非常勤) 渡辺 義朗 代表取締役社長 松雪 恵津男 専務取締役 江口 彰 取締役(非常勤) 紫牟田 洋志 取締役(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。

リスクマネジメント

各種リスクを管理するためのリスク管理を行う部署として、リスク管理委員会を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備。リスク管理の基本方針、及び、管理すべきリスク項目についてはリスク管理規程を制定し、リスク管理委員会においてリスクコントロールが行われているかどうかをモニタリングします。

コンプライアンス研修

コンプライアンスに関する研修を定期的実施し、社内の意識向上及びコンプライアンス態勢の維持に取り組んでいます。



スポンサーとの合同研修 社内研修(グループディスカッション)

データセクション

	第9期 2009年 2月期	第10期 2009年 8月期	第11期 2010年 2月期	第12期 2010年 8月期	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
財務情報																						
業績概況(百万円)																						
営業収益	5,466	5,621	5,640	5,663	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
営業利益	2,405	2,371	2,408	2,412	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
経常利益	1,933	1,861	1,863	1,797	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
当期純利益	1,932	1,860	1,862	1,796	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
NOI	3,597	3,656	3,698	3,637	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
財政状態(百万円)																						
総資産	125,222	130,836	130,705	132,349	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
純資産	62,196	62,124	62,126	62,061	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
有利子負債	51,900	57,300	57,225	59,150	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
有利子負債比率(%)	41.4	43.8	43.8	44.7	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
減価償却費	864	950	954	953	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
資本的支出	486	109	141	154	685	254	1,031	1,285	431	612	848	740	328	445	630	665	1,789	741	600	657	947	476
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	2,681	2,338	3,150	2,394	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
投資活動によるキャッシュ・フロー	-485	-5,966	-233	-3,398	-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
財務活動によるキャッシュ・フロー	-1,969	3,467	-1,928	56	-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
現金及び現金同等物の期末残高	6,049	5,889	6,877	5,928	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
1口当たりの指標(円)																						
1口当たり分配金	3,609	3,475	3,479	3,356	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
EPS(1口当たり当期純利益)	3,609	3,475	3,479	3,356	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
BPS(1口当たり純資産)	116,200	116,066	116,070	115,947	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
1口当たりNAV	135,880	129,966	129,320	130,141	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
1口当たりFFO	5,225	5,252	5,263	5,137	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
投資口情報																						
投資口価格(円)	68,600	98,800	98,200	107,400	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
発行済投資口総数(口)	535,250	535,250	535,250	535,250	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
非財務情報																						
役員員数(名)	35	33	35	36	36	37	38	35	36	40	40	34	35	38	41	39	40	38	38	39	41	41
女性比率(%)	34.3	42.4	40.0	36.1	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
従業員勤続年数(年)	3年0ヶ月	3年4ヶ月	3年10ヶ月	4年2ヶ月	4年6ヶ月	4年10ヶ月	5年2ヶ月	5年8ヶ月	5年7ヶ月	6年1ヶ月	6年2ヶ月	7年1ヶ月	7年5ヶ月	6年0ヶ月	6年2ヶ月	6年5ヶ月	6年9ヶ月	6年11ヶ月	7年7ヶ月	7年10ヶ月	7年11ヶ月	8年6ヶ月
国内外IRミーティング件数(件) ^(注1)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	122	154	147	106	126	116	169	129	148	149

*第25期譲渡した「イオン原ショッピングセンター」J.「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。
(注1)国内外IRミーティング件数の第9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。
その他の注記については、P11をご参照ください。

データセクション

用語集

アセットタイプ

オフィスビル、商業施設、住居など、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、地震リスク調査など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言う。
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うえ、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言う。

格付

企業業績や財務内容などを分析し、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言う。
本投資法人は、
JCR：株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得
R&I：株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得

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、還元利回りとも言う。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、広さなどの特性に加え、地域、立地条件、交通の利便性などに左右され、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言う。

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言う。

公募増資(PO)

会社の資金調達手段のひとつで、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。単に公募とも言う。

コミットメントライン

企業があらかじめ銀行と取り決めた範囲で、所定の審査を経ずに随時融資を受けられる上限枠を指す。コミットとは約束を意味する契約のこと。企業にとっては経営状況によらず安定的な運転資金を確保できメリットがある。

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など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言う。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言葉であるが、最近では企業の社会的責任を論じるうえで重要なキーワードのひとつである。

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で、資産に計上され減価償却の対象となる。

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。福岡リアルティのスポンサーは、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、不動産など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などに充てる。

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言う。

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つけ、分かりやすく示すものを言う。

有利子負債

金利をつけて返済しなければならない負債のこと。
具体的には、銀行などから借りた長期・短期の借入金や、社債やCBの発行など市場で調達した資金の返済金などを指す。

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－不動産売却損益+減価償却費
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、財務状況など投資の判断に必要な情報を提供していくことを言う。

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言える。
【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、半年や年間など決算期における賃料から管理費用や固定資産税など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合わせた、投資主にとっての総合投資利回りを言う。
【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、または経営目標、戦略など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、妥当性また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。投資にかかる最終的決定は投資価値の減少など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。