



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



f facebook.com/fukuokarealty



📷 fukuoka_realty

本投資法人に対する理解を更に深めて頂くために、IR(投資家向け広報)活動に注力しています。

ウェブサイトを通じてプレスリリースや各種ディスクロージャー情報、投資物件のポートフォリオ等の情報を提供しているほか、

FacebookやX(旧 Twitter)等を活用して、福岡・九州の経済や不動産マーケット、商業施設や観光情報等も発信していますので、ぜひご活用下さい。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。



福岡リート投資法人
統合報告書 2024

Act Local, Think Global

不動産資産運用業界のサステナビリティ先進企業として 福岡・九州地域と共に持続可能な成長を

アジアの玄関口である福岡・九州地域を起点とした資産運用会社として、「Act Local, Think Global」に基づき、国内外の視点を取り入れながら、「働きやすい職場環境」「快適な暮らしの実現」「活気ある街づくり」をステークホルダーに提供し、不動産資産運用業界のサステナビリティ推進を牽引する存在となります。そして、自然との共生を目指す福岡・九州地域と共に持続可能な成長を遂げ続けます。



国内外の多様な企業と共に 働きやすい福岡・九州地域の街づくり

多様な視点を取り入れた取組推進によってテナントや従業員が働きやすい場を提供し、福岡・九州地域の人々が価値発揮しやすい社会を作る



人と自然が共生する 福岡・九州地域の未来にコミット

コミットすべき目標を明確化し、災害対策や気候変動対応等の進捗状況をデータと共にモニタリングしながら推進する



規程・ルールの本質的な理解に基づく 自律的なコンプライアンスの遵守

コンプライアンス意識に対する継続的な強化に注力し、従業員一人一人がコンプライアンスの重要性を理解したうえで遵守できる状態を作る



(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

04 福岡リートとは

- 04 福岡リート投資法人の概要
- 05 数値で見る福岡リート投資法人
- 06 CEO メッセージ
- 10 株式会社福岡リアルティとの関係
- 12 資産規模拡大の歩み
- 14 価値創造ストーリー
- 16 価値創造活動
- 18 マテリアリティ

20 成長戦略

- 20 外部環境 ～福岡・九州のマクロ環境～
- 24 リスクと機会
- 26 投資戦略
- 27 運用戦略
- 28 財務戦略

30 サステナビリティ

- 30 サステナビリティ
- 32 気候変動
- 36 環境への対応
- 40 社会への対応
- 42 コーポレートガバナンス

44 データセクション

- 44 物件情報
- 46 財務・非財務ハイライト(5年間グラフ)
- 48 財務・非財務ハイライト(11年間22期サマリー)

編集方針

本資料は本投資法人及び本資産運用会社の価値創造プロセスを分かりやすくお伝えすることを目的として、2019年度より発行しています。また本投資法人及び本資産運用会社は、本資料を投資主や投資家の皆様をはじめとするステークホルダーの方々との重要なコミュニケーションツールとして位置付けており、編集にあたっては、IFRS財団が推奨する「国際統合報告フレームワーク」及び経済産業省の「価値協創ガイダンス」を参照して、分かりやすく記載しています。本資料を通じて、本投資法人及び本資産運用会社の基本理念に基づく企業価値向上に向けた取り組みの状況や、持続可能な社会の実現に向けた価値創造についてご理解頂けるよう、今後も建設的な対話に資するコミュニケーションとしての有用性を高めるよう努めて参ります。



本資料の位置付け

財務情報

- ・決算短信
- ・有価証券報告書
- ・資産運用報告
- ・運用体制報告書

統合報告書

非財務情報

- ・決算説明資料
- ・サステナビリティ情報ウェブ開示
- ・会社案内
- ・PR情報開示

報告書の対象期間

2023年9月1日～2024年8月31日

(一部、対象期間以降の直近の活動も含みます)

「福岡リート投資法人 統合報告書2024」の発行にあたって

「統合報告書2024」においては、サステナビリティ経営を中長期目線で深化させると考え、経営方針をアップデートしました。福岡・九州地域を起点とした資産運用会社として、基本理念「Act Local, Think Global」に基づき、「持続可能な成長」を果たすためのミッション・ビジョン・バリューを明確化しました。また、価値創造の源泉である「人材力」についても、多様な人材の活躍を支えるさまざまな制度や取り組みについて、具体的に記載しております。今後も引き続き、ステークホルダーの皆様へ統合報告書、ウェブサイト等の開示を通じて、積極的な対話に努めて参ります。引き続きご支援のほど、よろしくお願い致します。



※金額及び比率の端数処理…本資料では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。

重視する国際イニシアチブ

Sustainable Development Goals (SDGs)

SDGsは、2001年に策定されたミレニアム開発目標の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された国際目標です。中長期的にステークホルダーから解決を期待される課題であり、2019年9月の「マテリアリティ」特定、2024年度の見直しにあたり参照しました。

責任投資原則 (PRI)

PRIは、環境・社会・ガバナンス (ESG) の要素を投資プロセスに反映させることを目的とする6つの基本原則、及びそれに賛同する国際的な金融機関のネットワークであり、株式会社福岡リアルティは、不動産投資運用業務におけるESGへの配慮を進めるにあたり、国際的な水準での実践を進めるため、責任投資原則 (PRI) に賛同し、2018年9月に署名しました。

気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

気候変動は国際社会における主要な課題であり、金融安定理事会 (FSB) により設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース (以下「TCFD」といいます)」が2017年6月に公表した提言の趣旨に賛同し、2022年9月に署名しました。今後も環境負荷の低減や地域社会への貢献等にに取り組んでいくとともに、TCFDの提言内容を踏まえ、気候変動影響の開示、具体的な施策実施に取り組んで参ります。

本資料には、将来の業績、計画、又は経営目標、戦略等が記述されている場合があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料及び本資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいて本資料を作成していますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。本資料の記載事項は全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承下さい。本資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。投資に係る最終的決定は投資価値の減少等投資に係るリスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願い致します。事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の全部又は一部について、転載、使用、複製、配布、改変等を行うことを禁止します。



Signatory of:



福岡リート投資法人の特徴

福岡リート投資法人の強みは、主に以下の5つです。

- 1

日本初の地域特化型REIT

福岡・九州の不動産事情に精通する強みを活かした運用
- 2

福岡都市圏を中心とした優良なポートフォリオ

国内外から注目を集める成長都市福岡での厳選投資
- 3

総合デベロッパーであるスポンサーの強力なサポート

スポンサーとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
- 4

安定的な財務基盤の確保

保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
- 5

上場以来安定した分配金とNAV★の着実な成長

投資した不動産を適切に運用

2005年6月21日、福岡リート投資法人は、「福岡・九州の優良な不動産を運用対象として世界中の投資家に紹介し、地元資金を呼び込もう」という意志のもと、日本で初めて地域特化型REITとして上場しました。不動産業の特徴である地域性を強みとし、福岡を中心とする九州全体及び山口県・沖縄県を投資対象エリアに、商業施設・オフィスビルを中心とする物件を運用しています。基本理念である「Act Local, Think Global」を基に、Our Missionである投資主の最善の利益を目指しています。

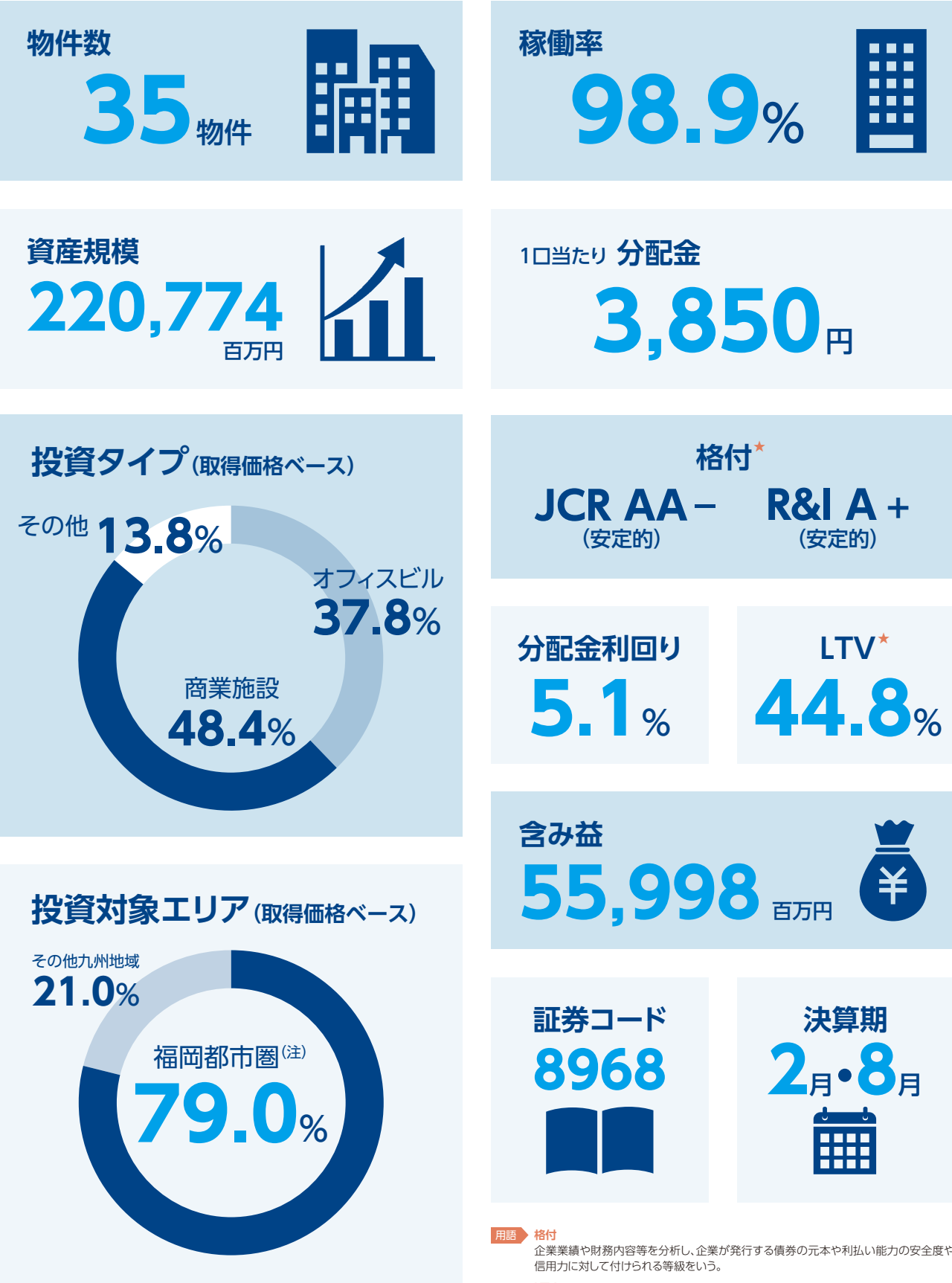


名称	福岡リート投資法人
代表者	執行役員 小原千尚
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日 (東京証券取引所、福岡証券取引所)
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサー (資産運用会社の株主)	福岡地所株式会社 九州電力株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行 西日本鉄道株式会社 西部ガスホールディングス株式会社 株式会社九電工 九州旅客鉄道株式会社 株式会社日本政策投資銀行

用語 NAV
投資信託の純資産総額のこと、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あ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÷期末発行済投資口総数

2024年8月31日現在



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

用語 格付
企業業績や財務内容等を分析し、企業が発行する債券の元本や利払い能力の安全度や信用力に対して付けられる等級をいう。
LTV
Loan to Valueの略称で、借入金比率を示す指標。借入金返済の安定度を測る尺度である。値が小さいほど、負債の元本償還に対する安全度が高いといえる。
【計算式】LTV(%)＝(有利子負債総額÷総資産)×100

株式会社福岡リアルティ
代表取締役社長 小原 千尚

はじめに

2024年6月21日付けで株式会社福岡リアルティの代表取締役社長に就任した小原千尚（おはらゆきたか）でございます。私は大学卒業後、日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行）に入行しました。2004年1月、株式会社福岡リアルティの立ち上げ時に同社へ転職し、業界での経験は今年20年目になります。株式会社福岡リアルティでは投資部長、企画部長としての経験を積み、2015年にはスポンサーである福岡地所株式会社へ出向し、経営企画、ファイナンス、DX等に携わりました。そして今年6月、約9年半ぶりに株式会社福岡リアルティへ戻って参りました。

株式会社福岡リアルティの立ち上げは、J-REIT市場が始まって間もない頃でした。事例が少ない中での準備は、なかなかスケジュールどおりに進まず、今思い返しても本当に大変な日々でしたが、2004年秋に金融庁及び国交省の認可

を得て、2005年6月に日本初の地域特化型リートとして、福岡リート投資法人の東京証券取引所と福岡証券取引所への上場を果たすことができました。当時735億円だった資産規模は、現在2,207億円（取得価格ベース）となりました。現在の投資対象は、商業施設のほか、オフィスビル、物流施設、住居、ホテルなどで、35物件（2024年8月31日現在）を保有しています。こうして無事に上場20年目を迎えることができましたのは、ひとえに全てのステークホルダーの皆様のお蔭と深く感謝申し上げます。

私の自己紹介として少し学生時代のお話をさせていただきますと、高校から大学まで野球一色の生活で毎日グラウンドと寮を往復していました。一番記憶に残る思い出は、千葉マリンスタジアム（現在のZOZOマリンスタジアム）開業時のこけら落としの試合です。千葉県立千葉高等学校2年生だった私は、地元の高等学校との対戦で1番センターとしてスタジアム初(?)のヒットを打ち、興奮したことを今でも鮮明に覚えています。野球を通じて得た経験は、今まさに組織マネジメントの原点として活かせることが大いにあるように思います。

私自身、福岡の生活は20年になりますが、福岡に住んでいて思うのは、福岡は豊かな自然に囲まれ、美味しい食事を楽しむことができ、交通アクセスも便利な魅力的な街であるということです。この「暮らしやすさ」は世界的にも高く評価されています。アジアに近い、海に育まれた歴史や文化が背景にあるからこそ、「人と環境と都市活力の調和」が上手くとれた持続可能な都市だと感じます。今は、そんな可能性を秘めた街、福岡・九州を「もっとおもしろくしたい!」という思いを胸に、これから20年、30年先の本投資法人のサステナブルな未来を描いているところです。

持続可能な成長に向けて必要なこと

本投資法人は「Act Local, Think Global」を基本理念に掲げ、日本初の地域特化型リートとして上場しましたが、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。そのためには、ステークホルダーの皆様と多くの接点を持ち、投資家の皆様とより一層対話を深め、当社の企業価値をご理解頂くことが一番だと考えています。安定した収益基盤を維持しつつ、投資主の皆様へ着実に成長する分配金を配当することで、投資家の皆様からの信頼と期待の獲得を目指して参ります。

会社の10年後、20年後のあるべき姿を明確にし、地域社会をはじめ日本そして世界にとって必要とされる会社であるために、私達はどう行動すべきかということを意識して日々の仕事にあたるのが、持続可能な成長の実現には重要と考えています。そこで今年度は、サステナビリティ経営方針をアップデートし、「持続可能な成長」を果たすためのミッション・ビジョン・バリューを改めて明確にしました。われわれのミッションである「Act Local, Think Global」に基づいて、「不動産資産運用業界のサステナビリティ先進企業として、福岡・九州地域と共に持続可能な成長を目指すこと」をビジョンとして掲げました。これを、ワークショップや研修を通して従業員の一人一人へ浸透させ、全社で同じ方向を向いて進んでいく素地づくりを行いました。バリューについて申し上げますと、地域特化型リートとして「自然との共生を目指す福岡・九州地域と共に持続可能な成長を遂げ続けること」、地域特化型リートとして揺らぐことのないわれわれの責務と考えています。環境においては、災害対策や気候変動対応等の進捗状況をモニタリングしながら推進すること、社会においては、国内外の多様な企業と共に働きやすい福岡・九州の地域の街づくりに貢献するための取り組みを推進すること、ガバナンスにおいては、規程・ルールの本質的な理解に基づいて、組織全体でコンプライアンスの重要性を強化していくことが重要です。

私が就任して思うことは、「会社は成長し続けなければならない」ということです。資産規模を拡大していくには、地域特化型リートならではの強みを活かし、中長期的に安定したキャッシュ・フローを創出する優良物件の取得を目標とする外部成長、そして、取得した物件を短期的ではなく長期的な視点に立って物件本来の品質を維持し向上させていく内部成長の両輪が必要です。そして財務面はエクイティとデット

双方を見据えて、投資主の最善の利益を重視した運営を堅持し、日本だけでなく世界の投資家との対話を深め、さまざまな投資資金を世界各国から呼び込むこと、長期固定金利を主体とする財務の安定性を重視した運営を行うことが重要です。従来の経営戦略にサステナブルな経営思考を取り入れることが今後必要不可欠と考えています。

外部環境の変化に柔軟に対応できる運営力

2024年9月に投資口発行により103億円（第三者割当による4億円を含む）を調達しました。2018年3月以来6年半ぶりの6回目の公募増資であり、物流施設と住居の2物件の取得により、資産規模は2,301億円まで拡大します。一方、マーケットは日銀による更なる政策金利引き上げ懸念が広がり、日経平均株価/東証REIT指数が大きく下落した中での増資であったため、投資家の皆様からはさまざまなご意見を頂きました。こうしたご意見には、一つ一つに真摯に向き合い、対話をする中で、本投資法人の成長戦略について一定のご理解を頂きました。特に、中長期の投資家の皆様には分配金の安定化とキャナルシティ博多をはじめとした既存物件の成長性を高く評価頂けたと感じています。

外部環境では九州への入国者数及び国内旅行客需要の増加により、本投資法人の商業施設・ホテルにおける売上はコロナ禍前の水準を超えるほど回復し、好調に推移しています。今後も福岡空港の2本目の滑走路増設やクルーズ船寄港数の増加等により、九州への入国者数は増えていくと期待しています。キャナルシティ博多では、インバウンド客や国内旅行客の来場者数が回復し、売上も2019年基準を上回る傾向にあります。その他の商業施設においても、地域密着型の強みを活かして、スポンサーである福岡地所と一体的な施策実施や設備リニューアル等により、中長期的に安定した収益を見込んでいます。

オフィスビルにおいては、2021年頃から都心部を中心とした再開発が進んでおり、オフィスビルの新規供給量が増加していますが、コロナ禍を乗り越え、テナント需要は堅調

に推移しています。そのような市況を背景にして、本投資法人が保有するオフィスビルの平均賃料は継続して上昇しており、市場賃料より低い賃料で入居しているテナントも多いため、今後も賃料上昇が見込まれます。今後の内部成長として更に期待できるのは、物流施設と住居です。どちらも、新規物件の賃料と既存物件の賃料とに大きなギャップがあり、そのような市況を背景にして、既存物件の賃料底上げの動きが活発です。福岡都市圏の大型マルチテナント型物流施設は賃料の上昇が続いており、人口が増え続ける福岡市においては、住宅市況も今後は賃料増額の余地が大きいと考えています。

各保有不動産のNOI(Net Operating Income)を維持・向上するために、入居テナントとのコミュニケーションは重要と位置付けています。定期的な対話を通じて、テナントからのニーズの取り込みやテナント満足度の維持・向上に努めています。

資金調達面においては、堅実な財務基盤の構築を第一に、LTVについては、本投資法人が運用上の上限目標としている50%の範囲内において35-45%を巡航とし、適切なLTVコントロールを行っています。また、将来の金利上昇リスクによる影響が最小限となるよう、返済期間の分散を維持しつつ、調達期間の調整、固定金利・変動金利比率の調整等により資金調達コストのコントロールを図ります。さらに安定した資金調達を実現するために、金融機関との良好な関係を構築して参ります。

福岡・九州地域に精通した資産運用会社ならではの
情報収集力とネットワーク

本投資法人は、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとしており、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。福岡・九州地域における不動産価格は年々上昇しており競争も激しいことから、

一般入札による取得は非常に厳しい状況です。スポンサー
パイプラインを活用した取得或いは既存物件の入替えな
ど、従来の手法に加えて、新しい取り組みへの挑戦も必要と
考えています。

事業を通じて地域へ貢献することは本投資法人の使命です。保有不動産での各種取り組みや地域コミュニティ活動への参加を通じて、地域社会との対話、連携を深めていくことは重要と認識し、本投資法人のマテリアリティにも掲げています。

福岡市は元々大企業の支店や子会社が集積している「支店経済都市」といわれていますが、2012年の「スタートアップ都市ふくおか」宣言以降、国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」として指定されて、国内外からスタートアップを誘致し、今や、世界的な企業を輩出する創業都市になり得るトップランナーとして注目されています。たとえば、産学官金が一丸となって支援するスタートアップ支援施設「Fukuoka Growth Next (FGN)」では、福岡市のスタートアップエコシステムを代表し牽引する企業を輩出することを目指して、創業から成長までを一貫して支援する体制で運営しています。いわゆる赤ちゃんの企業をみんなで支援し、ユニコーン企業となったときに受け皿となる環境が整っている街であること、「起業・創業の生態系」が自走するようなエコシステムを目指すことが、これからの新しい挑戦と考えています。

また、メインスポンサーである福岡地所株式会社は、2024年10月、同社初の都市近接型ライフサイエンスラボとして、「(仮称)福岡馬出ライフサイエンスラボプロジェクト」の概要を発表しました。これは福岡都市部に、企業が研究開発を行うためのライフサイエンス産業に特化したレンタルラボが少ないため、産学官と連携を図りながら新たに創出されたオープンイノベーションの一つです。創業初期の資金調達機会創出から臨床開発までのエコシステムを構築することで、グローバルで戦える創業プレイヤーの輩出を目指し、シード期からの手厚いサポートを提供するということです。

当社はじめ産学官金がさまざまな創業支援の取り組みに

積極的に関わることで、福岡市が先行的な事例となり、日本中で創業の機運がもっと広がれば、これは、当社が目指すべき姿「地域にとって、日本にとって、世界にとって必要とされる企業」につながるのではないかと考えています。

会社の源泉である人材力を高める

かつては、「優秀な人材は勝手に育つ」という風土がありましたが、現代において、それは通用しません。会社は、それぞれの多様性を認めて、彼らのライフステージに応じた働きがいを実現していく必要があります。多様な価値観・才能・ライフスタイルをもつ人材が活躍できる組織づくりとして、「働く時間の柔軟性のための取り組み」や「育児・介護等の両立のための取り組み」などを積極的に推進しています。会社の成長の源泉を担う従業員一人一人がやりがいをもって働くために、彼らをどうマネジメントしたらいいかということを中心に考えています。今年11月に人事・DX部を設置しました。当社はこれまで少人数組織であったため人事部は設けておりませんでした。これからは、キャリアプランサポート、柔軟な働き方支援、リスクリングを通じた研修プログラム等や各業務のシステム化を強化していきたいと考えています。われわれ地域特化型リートの強みは、「福岡・九州の魅力ある街づくり」をテーマに、全てのステークホルダーと同一ベクトルを目指し取り組めることです。そうした意味でも、当社従業員には社内外の人達との積極的なコミュニケーションを通じて、さまざまな知見・知識を広げアウトプットしていくことを期待しています。

今年度は新しい取り組みとして、人事制度の改定（給与水準の見直し）に加え、フレックス制度の導入やベビースター・家事代行費用等の補助制度をスタートしました。従業員との対話を大切にし、「成長したいという気持ち」や「会社はちゃんと自分をみてくれているという安心感（心理的安全性）」を醸成することが、当社への働きがいや誇りを高めるロイヤリティにつながると考えています。会社と従業員の考え方にギャップがある場合は、コミュニケーションを通じてそ

れを縮める努力をする、或いは、何らかの改善策を検討することは非常に重要です。私が日々従業員に伝えていることは、「Simple & Open」をモットーにオープンマインドな対話をすることです。困っている同僚、滞っている業務を見つけたら、対話を通じて相互に助け合い、前へ進むことを大切にしたいと願っています。

最後に

内外のさまざまな要因により不透明な外部環境が続く中、ステークホルダーの皆様と継続的な対話を行いながら、本投資法人の事業について深くご理解頂き、末永くファンになって頂けるような経営をこれからも目指して参ります。そして、皆様のご期待を上回る形で実績を積み上げ、企業価値を向上させていくことが、私の最大の責務と考えています。引き続き、皆様の変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

おはら ゆきたか
小原 千尚 株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長
千葉県出身。趣味はランニング。

Profile

1997年	4月	株式会社日本興業銀行(現 株式会社みずほ銀行)入行
2004年	1月	株式会社福岡リアルティ入社 投資部営業室長
2005年	4月	同社投資部シニアマネージャー
2007年	10月	同社投資部長
2013年	6月	同社企画部長
2015年	2月	福岡地所株式会社出向 同社ビル事業部担当部長兼開発事業部担当部長
2017年	6月	同社執行役員 北九州紫川開発株式会社取締役
2019年	3月	Walkアセットマネジメント株式会社取締役
2020年	6月	福岡地所株式会社常務執行役員 8月 FJアセットマネジメント株式会社取締役
2021年	6月	株式会社福岡リアルティ取締役 株式会社九州リースサービス監査役
2022年	2月	エフ・ジェイロジ株式会社取締役 5月 福岡リート投資法人補欠執行役員 6月 九州カード株式会社取締役
2023年	6月	株式会社FJアバンオペレーションズ取締役
2024年	5月	福岡リート投資法人執行役員(現職)
	6月	株式会社福岡リアルティ代表取締役社長(現職)

福岡リート投資法人の仕組み

J-REITとは、上場不動産投資信託のことで、投資家の皆様から集めた資金をもとに、商業施設やオフィスビル、賃貸マンションなどの不動産に投資し、その賃料収入等から生じた利益を分配する商品です。福岡リート投資法人は、2005年6月21日、日本初の地域特化型REITとして、J-REITとしては国内で17番目に東京証券取引所、福岡証券取引所に上場しました。本投資法人の資産運用会社である株式会社福岡リアルティは、基本理念「Act Local, Think Global」を掲げ、「資産の取得及び売却」、「資産の賃貸管理」及び「資金調達」といった重要な業務を受託しています。

【福岡リート投資法人と福岡リアルティの関係】



コラム ～「J-REITの投資形態」～

J-REITは「単一用途特化型」と「複数用途型」に大別されます。

单一用途特化型

オフィスビル、商業施設、住居、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設等、それぞれの用途に特化したJ-REITです。

複数用途型

3つ以上の物件対応に分散投資する「総合型」と2つの物件タイプを組み合わせる「複合型」があります。福岡リート投資法人は総合型です。

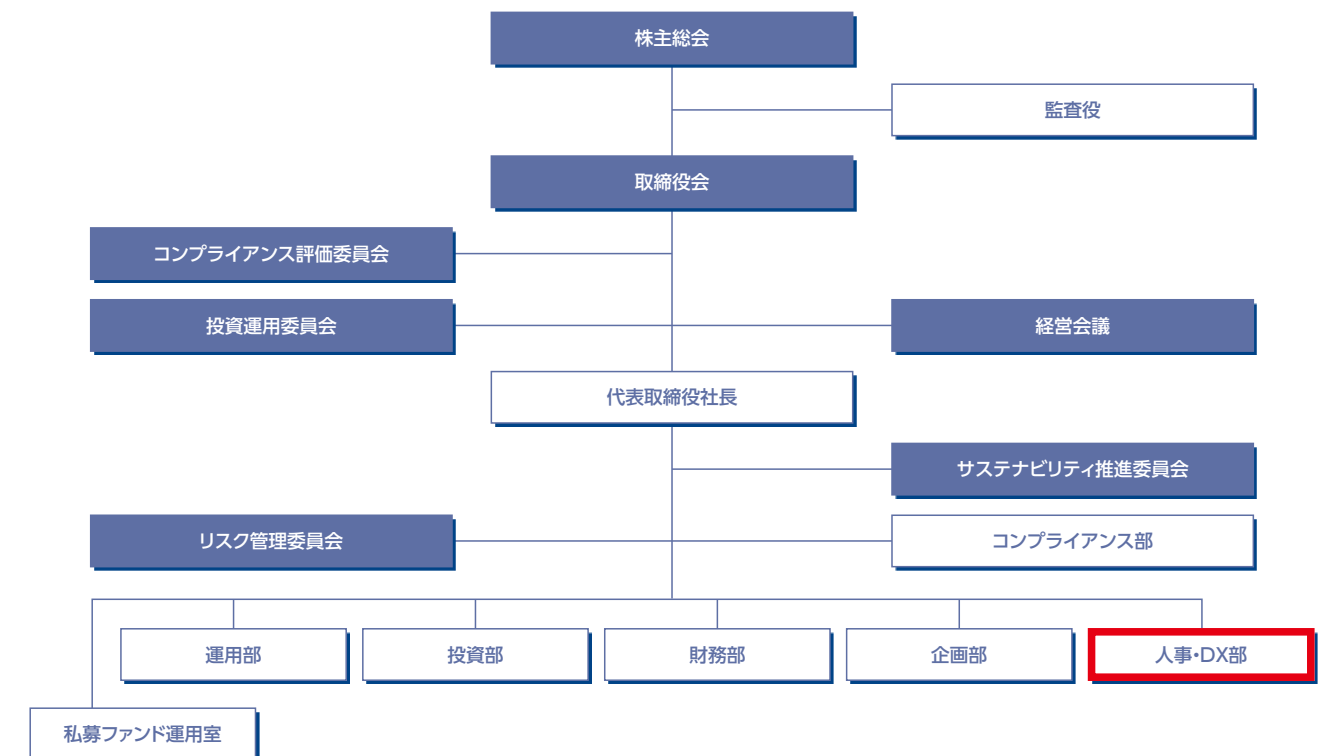


株式会社福岡リアルティの組織体制

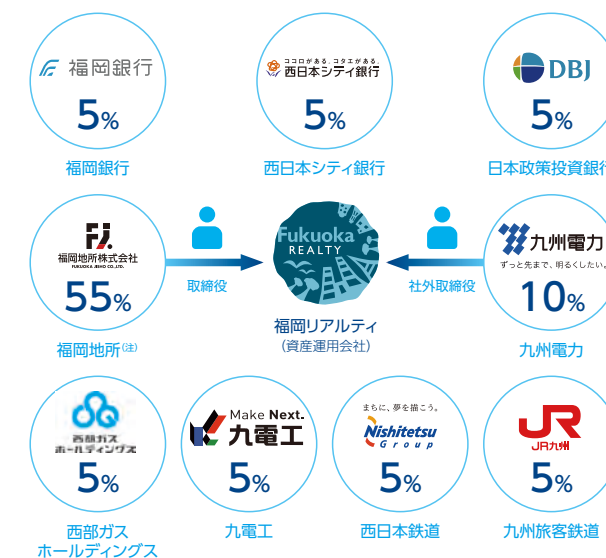
◎会社体制 **NEW**

株式会社福岡リアルティは、福岡市に所在し、不動産や金融、その他の分野におけるさまざまな経験を有する常勤役職員48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。

2024年11月に人事・DX部を設置しました。今後は、経営戦略強化、社内エンゲージメント改善のための人事機能強化とDX推進に取り組んで参ります。



◎株主(スポンサー)体制



(注)パイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

用語 ▶ **パイプライン・サポート契約**
スポンサーから第三者に先駆けて優先的に物件を取得できる機会等と与えられる契約をいう。

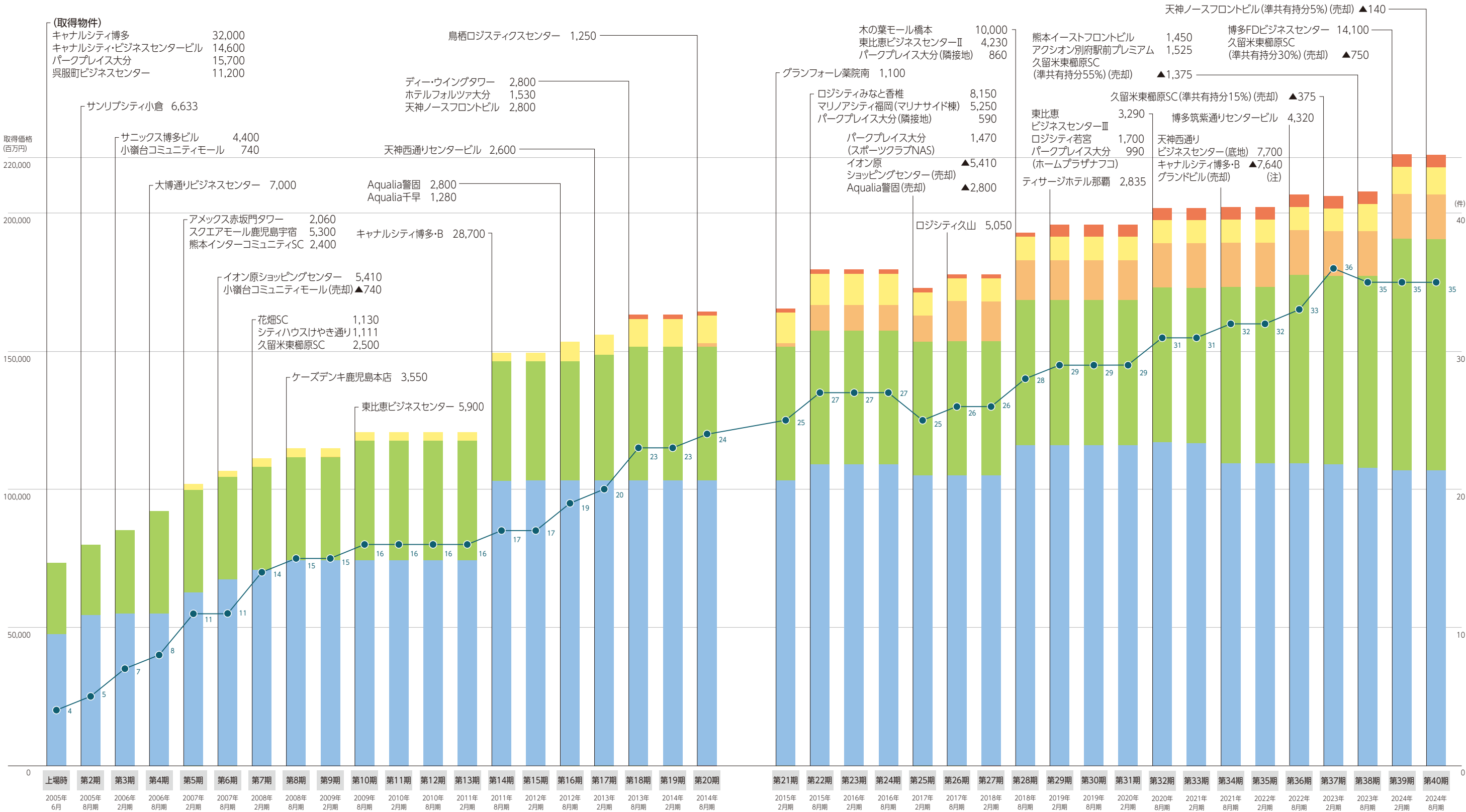
また、本投資法人の考え方に賛同する福岡・九州地域の経済界をリードする有力企業が、株式会社福岡リアルティの株主（スポンサー）として参画しています。本投資法人は、スポンサー会社からの優良な物件の拠出による資産規模の拡大、有用な情報提供等のサポートを積極的に活用し、本投資法人の持続的な成長を目指しています。

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

資産規模拡大の歩み

資産規模の推移(取得価格ベース)

商業施設 オフィスビル 物流施設 住居 ホテル 物件数



都市の成長



福岡・九州の魅力ある街づくり

生活の質の
向上



インプット

ビジネスモデル

アウトプットとアウトカム

ステークホルダーとの共創価値

財務資本

保守的な有利子負債比率のコントロールを通じた堅実な財務基盤の構築
・有利子負債比率 (LTV) … **44.8%**
・固定比率 …… **90.9%**

製造資本

長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出し得る優良物件の発掘

人的資本

・専門性のある優秀な人材
・柔軟な働き方の支援体制
・キャリア形成支援制度
・常勤従業員数^(注) …… **48名**
・資格保有者数^(注)
不動産鑑定士**3名**/弁護士**1名**/
一級建築士**2名**/経営学修士**2名**
(注) 株式会社福岡リアルティ

知的資本

・人材育成によって形成された各種スキル
・長年の実践によるIR活動の経験と知見
・地域に根差した情報の蓄積

社会・関係資本

・テナントとの共創と信頼関係
・プロパティマネジメント (PM) 会社との協働体制
・地域社会、地域コミュニティとの連携
・スポンサーとの良好な信頼関係

自然資本

・保有物件の稼働において使用するエネルギー及び水、空気等の自然資源
・保有物件周辺の自然環境、生物多様性



外部環境 >> P.20-23

ESG課題への対応

サステナビリティ >> P.30

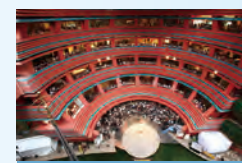
環境への対応 >> P.36

社会への対応 >> P.40

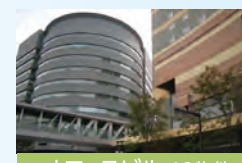
コーポレートガバナンス >> P.42

リスクと機会 >> P.24

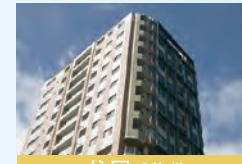
保有物件 計35物件



商業施設 10物件



オフィスビル 13物件



住居 6物件



物流施設 4物件



ホテル 2物件

財務資本

・1口当たり分配金 **3,850円** / 分配金利回り **5.1%**
・格付 JCR:AA- (安定的)、R&I:A+ (安定的)

製造資本

・NOI利回り **5.3%**
・含み益 **55,998百万円**
・1口当たりNAV **194,842円**

人的資本

・資格保有率
宅地建物取引士
常勤従業員数48名中の **43.8%** /
不動産証券化協会認定マスター
常勤従業員数48名中の **47.9%**

知的資本

・IRの年間面談件数
国内175件 国外28件 (電話会議含む)
・受賞実績
IR優良企業奨励賞 (2014年) / 日興アイ・アールウェブサイト最優秀サイト (2023年)

社会・関係資本

・スポンサーとの人材交流 (スポンサーからの出向2名、スポンサー等への出向5名)
・オフィス環境改善 (打ち合わせブース、植栽等の設置)

自然資本

・グリーンビル認証取得率 (延床面積ベース) **83.9%**
・保有物件における電気使用量、水使用量の削減
電気使用量2019年度比15.1%減
水使用量2019年度比15.8%減

顧客・テナント

<オフィスビル>
・ビジネスビル機会の創出、国外・域外企業の誘致、スタートアップ企業の成長場所
<商業>
・利用客の増加、雇用の創出、テナント同士の相乗効果 (SCとの差別化)

地域社会

<商業・ホテル>
・利用者の新たな発見と満足度向上 (九州初出店のお店等)
・地域に密着した取り組みによる周辺地域交流の活性化
・外出する楽しみ、地域交流の場
<物流>
・地域の流通網の高度化による一般市民の皆様への利便性向上

従業員

・人材交流・ローテーションによる経験値の向上
・街づくりへの関与などによるやりがいのアップ
・社会との接点を通じたさまざまな経験による人脈や人間力の向上
・従業員のための人事戦略による、従業員の働きがい・満足度の向上
・人生の豊かさを感じ、長く勤務しやすい各種制度の充実

投資主・金融機関

・福岡・九州の不動産への投資機会の創出
・情報開示の充実による福岡・九州の魅力発信
・投資主のエンゲージメントに応え、適切な投資と運営による安定した利益還元と成長機会の獲得
・金融機関取引先との良好な関係を維持し、適切な利益還元

スポンサー

・新規物件開発のための資金提供
・地元の発展につながる開発を中長期でサポート
・効率的かつ生産的な物件運用のための協働作業
・継続的な情報交換による開発・運用力の強化
・人材交流による人的資本の強化

環境・自然

・環境性能の高い物件への投資による環境保全
・福岡・九州のサステナビリティへの中長期にわたる関与と貢献
・不動産市場における環境への積極的な取り組みによる、自然との共創
・九州の自然を活かした不動産開発への関与

福岡を取り巻くマクロ環境 >> P.20

・人口増加を続ける福岡市

・若者率、生産年齢人口比率

関連するステークホルダー

顧客・テナント
全物件テナント総数 **1,043**
・商業施設での顧客満足度調査の実施
・テナント満足度調査の実施

地域社会
物件所在地6県の人口
合計約**11,666**千名
・施設共用を活用した地域イベント等の開催
・博多まちづくり推進協議会への参画
・福岡証券取引所にて決算発表の実施

従業員
常勤従業員数 **48名**
・各種教育制度
・従業員満足度調査の実施
・従業員とのキャリア面談

投資主・金融機関
投資主数 **14,616**名
取引のある金融機関数 **22**行
・投資主総会
・投資家向け説明会
・1on1ミーティング (国内・海外)

スポンサー
スポンサー **9**社
・優良物件の拠出
・継続的な情報交換
・人材交流

環境・自然
物件所在地/6県
(福岡県、佐賀県、熊本県、大分県、鹿児島県、沖縄県)
・環境保全 (節電・節水)
・グリーンビル認証

※2024年8月31日時点



投資戦略

>>P.26

運用戦略

>>P.27

財務戦略

>>P.28

資金調達(ファイナンス)

情報コミュニケーション(IR・SR)

リサーチ

地元精通し信頼関係を築いた人材が、
スポンサーや地域から
良質な物件情報を収集

- ・地元ならではの物件鑑定眼
- ・強固なネットワーク
- ・市場調査・分析

- ・知的資本
(情報収集力)
- ・人的資本
(ノウハウ)
- ・社会・関係資本
(信頼関係・協働・連携)

- ・適正な業務実施に必要な優秀な人材の雇用
- ・資産規模の拡大と高稼働率の実現

>>P.26

取得

福岡・九州地域の優良な不動産を
スポンサー企業や
地域社会を通じて取得

- ・安定的なキャッシュ・フローを創出し得る物件の発掘・取得
- ・物件バリューアップ

- ・財務資本
(資金調達力)
- ・製造資本
(優良物件)
- ・人的資本
(目利き力、専門知識)

- ・資金調達の多様化
- ・ネットワーク構築を活用した優良な不動産の発掘

>>P.26

運用

常に先を見据えた運用と
地域特化REITならではの
きめ細かな運用

- ・キャッシュ・フローの安定性
- ・長期的な不動産ポートフォリオの価値の最大化

- ・人的資本
(ノウハウ)
- ・社会・関係資本
(信頼関係・協働・連携)
- ・自然資本
(自然環境)

- ・既存物件のNOI維持
- ・本質的な環境への取り組み

>>P.27

管理・評価・
売却/入替え

中長期的視野でのポートフォリオ管理と
適正な財務戦略

- ・健全な財務体質
- ・安定した分配金配当の実現

- ・財務資本
(運用ノウハウ・実績)
- ・人的資本
(ノウハウ)
- ・社会・関係資本
(信頼関係・協働・連携)

- ・長期固定金利を主体とした財務の安定性を重視した運営
- ・投資主の最善の利益を重視した運営を堅持

>>P.28

価値を創出する
プロセスの強み・特徴

関連する諸資本

更に強化するための
課題と取り組み

関連するステークホルダー

顧客・テナント
全物件テナント総数 1,043
・商業施設での顧客満足度調査の実施
・テナント満足度調査の実施

地域社会
物件所在地6県の人口
合計約11,666千名
・施設共用を活用した地域イベント等の開催
・博多まちづくり推進協議会への参画
・福岡証券取引所にて決算発表の実施

従業員
常勤従業員数 48名
・各種教育制度
・従業員満足度調査の実施
・従業員とのキャリア面談

投資主・金融機関
投資主数 14,616名
取引のある金融機関数 22行
・投資主総会
・投資家向け説明会
・1on1ミーティング(国内・海外)

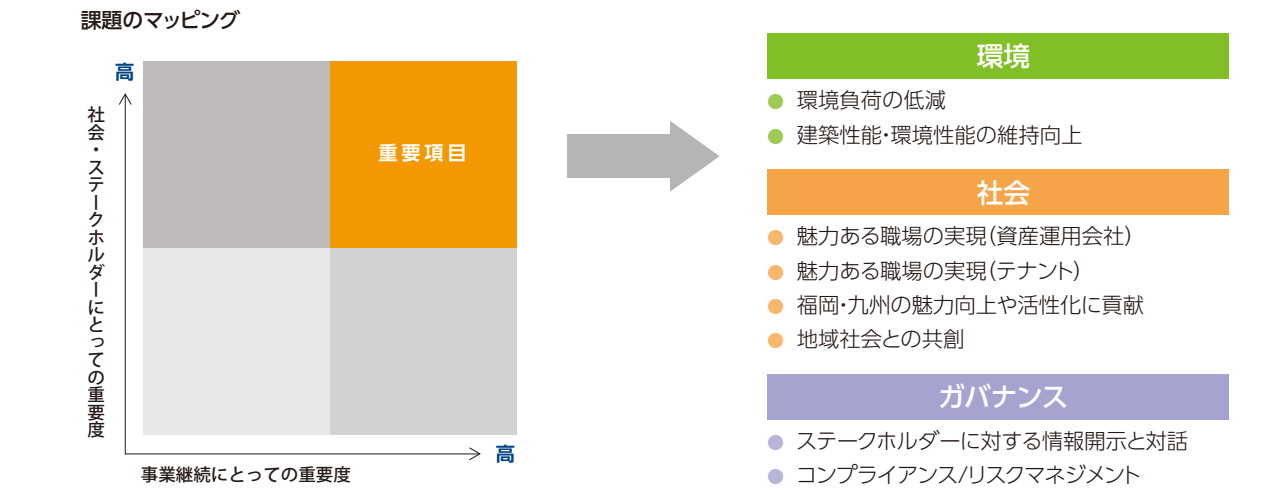
スポンサー
スポンサー 9社
・優良物件の拠出
・継続的な情報交換
・人材交流

環境・自然
物件所在地/6県
(福岡県、佐賀県、熊本県、
大分県、鹿児島県、沖縄県)
・環境保全(節電・節水)
・グリーンビル認証

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

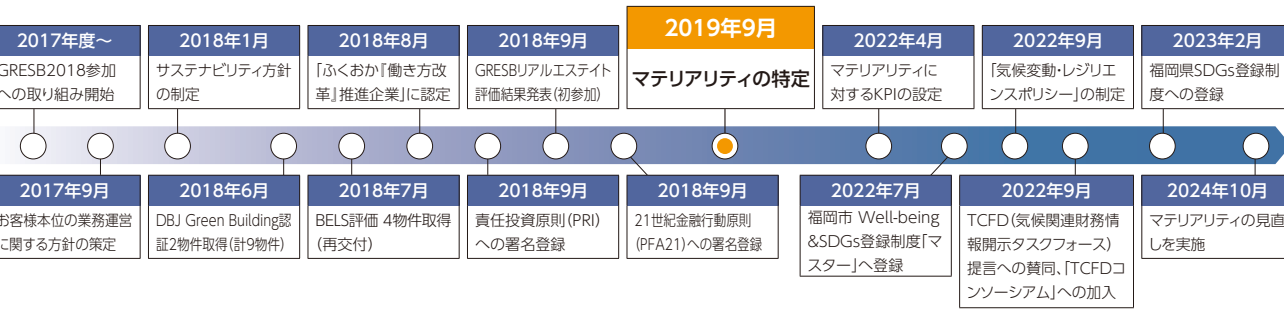
マテリアリティの特定

本資産運用会社は、ステークホルダーの皆様からの要請・期待や本投資法人の事業への影響度・重要度などを踏まえて、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の特定を行いました。

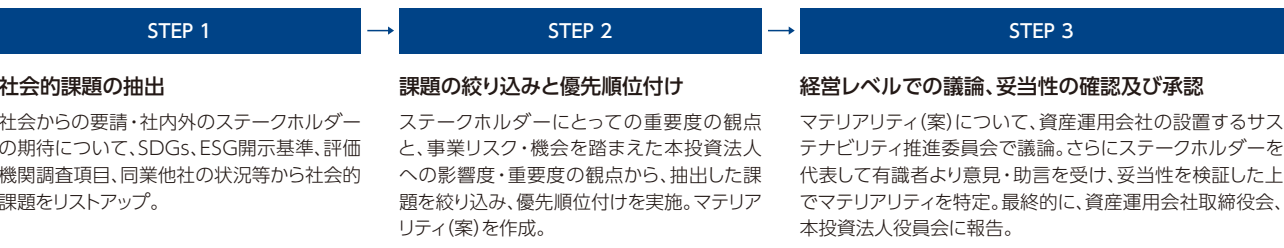


「社会・ステークホルダーにとっての重要度が高く、事業継続にとっての重要度が高い課題」について、下記特定プロセスにより環境・社会・ガバナンスの観点で9つのマテリアリティを特定しています。

マテリアリティの特定への歩み



マテリアリティの特定プロセス

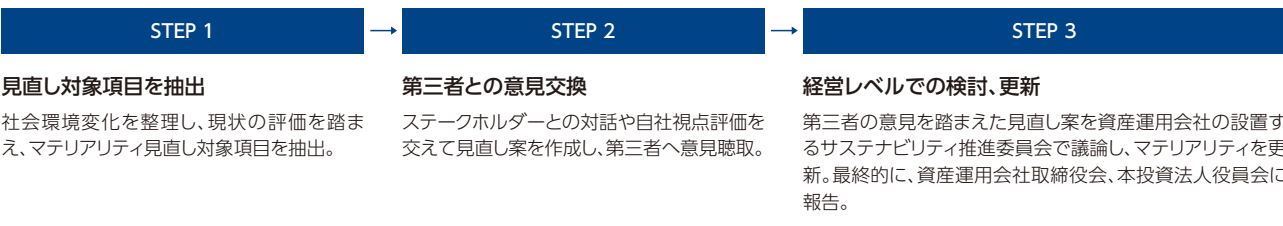


マテリアリティ

2024年度は、2019年に特定したマテリアリティの見直しを行いました。当社サステナビリティ経営の強化方針策定に取り組む中で、外部社会環境の変化や内部環境分析、ステークホルダーの期待等を踏まえ、当社のサステナブル経営におけるビジョン、バリューを明確化し、今後の当社のサステナビリティ経営の方向性を定めるため、マテリアリティの見直しプロセスに沿ったものです。

マテリアリティ		方針・目標	KPI・目標	関連するSDGs
環境	気候変動への対応	・ 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温室効果ガスの排出量の管理と削減を行い、福岡・九州の自然保持に貢献する	・ (2030年までに) CO ₂ 排出量 35%削減(2019年比、原単位)	7 気候変動に具体的な対策を、11 持続可能な都市を創出
	資源の循環・効率活用	・ 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資源(エネルギー・水)の効率的な利用、及び廃棄物・水の資源循環を高め、福岡・九州の自然保持に貢献する	・ (2030年までに) ゴミリサイクル率 75%	12 持続可能な消費と生産、13 気候変動に具体的な対策を
	自然災害対策	・ 定期的な保有不動産のリスク評価を実施して不動産レジリエンスの維持向上に努め、テナントや地域社会の安全・安心に貢献する	・ (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上	13 気候変動に具体的な対策を
	環境問題解決に向けた事業運営	・ 定期的な保有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い、資産価値向上に努める ・ 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資産価値を高め、テナントへの訴求力向上を図る		7 気候変動に具体的な対策を、13 気候変動に具体的な対策を
社会	魅力ある職場の実現(資産運用会社)	・ 人的資本経営を強化し、多様な視点を取り入れ、従業員が働きやすい職場環境を提供することで従業員パフォーマンスの向上を図る ・ 従業員に対する教育制度の充実と資格取得の推奨により業務の質を向上させ、運営力強化につなげる	・ 従業員1人あたり研修(回数) ・ オフィス環境改善(件数)	4 働きがい、経済成長、8 持続可能な都市を創出
	テナントエンゲージメント向上	・ テナントとのエンゲージメントサイクルを構築し、国内外の多様な企業ニーズの理解と施設運営の改善によってテナント満足度を向上させ、安定した物件稼働を実現する	・ テナント満足度調査定期実施(全物件)	3 持続可能なエネルギー、8 持続可能な都市を創出
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	・ 福岡・九州の強み・魅力の情報発信による国内外テナントの誘致促進や、地元経済界と連携した地域経済の発展促進を行い、福岡・九州地域の人々が競争力や独自性を発揮しやすい社会を作ること、資産価値向上を目指す	・ 地域経済団体等への加入・活動参加 ・ 地域交流イベント主催(回数) ・ エリアマネジメント組織への加入・活動参加 ・ 地域貢献活動への継続参加(回数)	9 持続可能な産業と雇用、11 持続可能な都市を創出、17 持続可能なパートナーシップ
ガバナンス	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、並びに従業員のコンプライアンス意識の強化を行うことで、企業価値の維持及びステークホルダーからの信頼向上を目指す	・ コンプライアンス研修(回数)	16 平和と公正な社会を創出
	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する適時・適切な財務情報/非財務情報の情報開示、コーポレートガバナンス・コードに則した情報開示の徹底及び積極的な対話を通じてステークホルダーとの信頼関係構築を図るとともに、得られた意見や要望を経営戦略の策定に活かす	・ 投資家との対話(回数) ・ 従業員 ESG研修(回数)	17 持続可能なパートナーシップ

マテリアリティの見直しプロセス



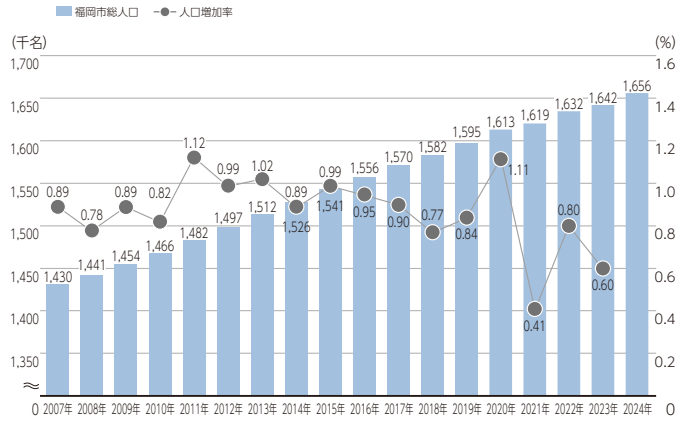
人口集中が進む福岡市は今後も発展が見込まれます。

全国平均に比べ、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。

人口増加を続ける福岡市

福岡市の総人口は2020年5月1日時点の推計人口で160万名を超え、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・人口問題研究所によれば、2035年まで増加傾向にあるものと推計されています。

福岡市の総人口及び人口増加率

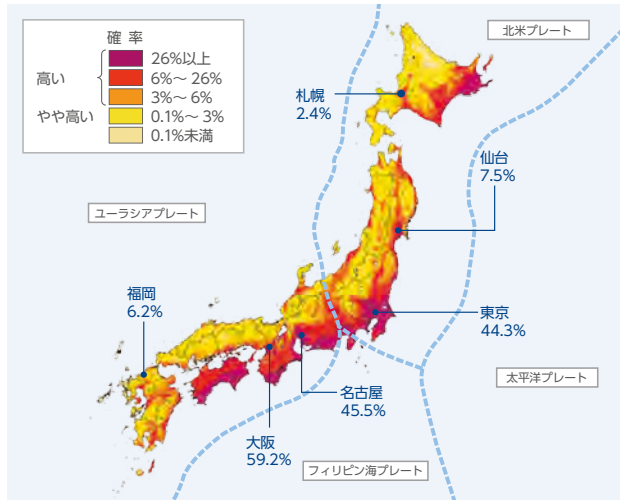


※2007年から2023年までの総人口は12月1日時点の数値を基に、記載しています。2024年の総人口は、10月1日時点の数値のため、人口増加率は含みません。
出典：福岡市公表のデータ「福岡市推計人口」及び「福岡市登録人口」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

福岡・九州の地震リスク等

確率論的地震動予測地図

◎今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率（平均ケース・全地震）

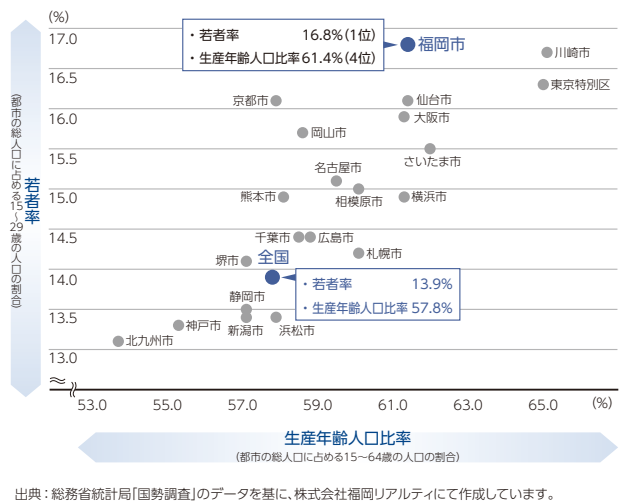


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に、記載しています。
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省開発局地震火山防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

若者が多い福岡市

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。下図に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、16.8%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、61.4%で第4位です。

全国・各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率（2020年）

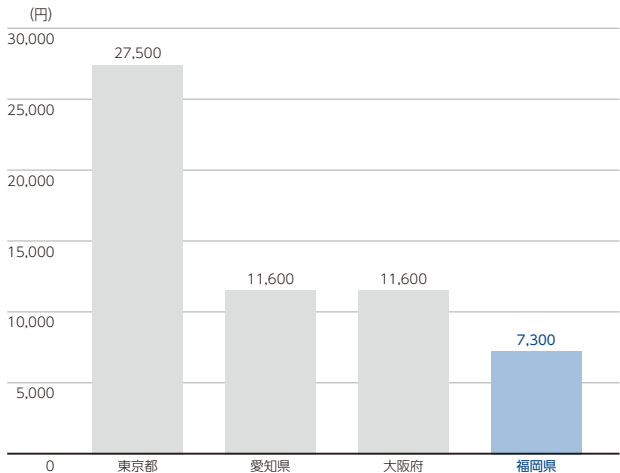


出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

地震保険の基本料率

◎2022年10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

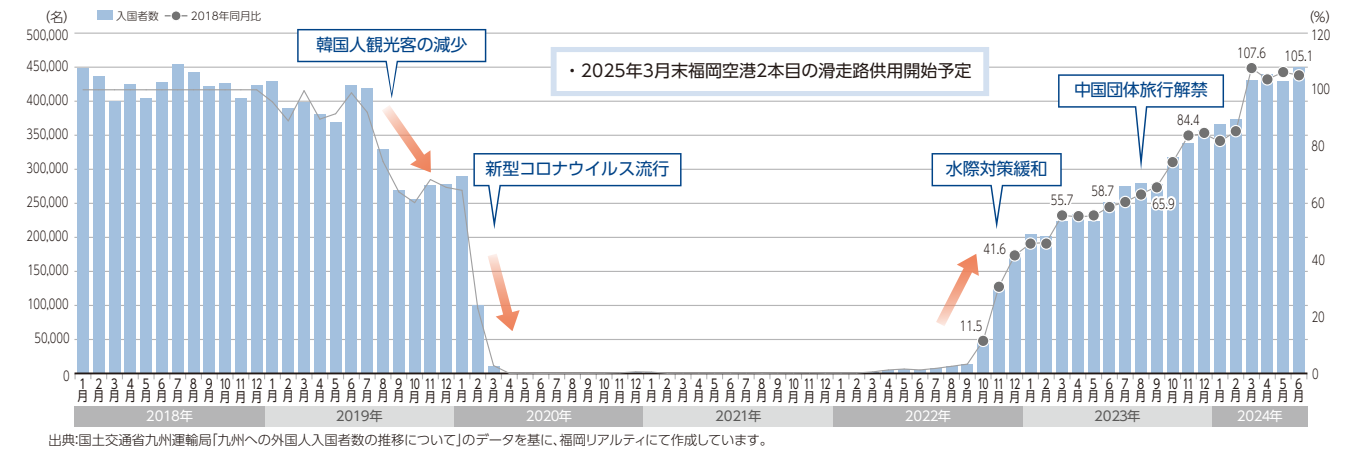


※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円あたり、保険期間1年についての基本料率です。
出典：損害保険料率算出機構のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

インバウンドの状況

九州への外国人入国者数は中国を除きほぼ回復しています。

九州への外国人入国者数の推移



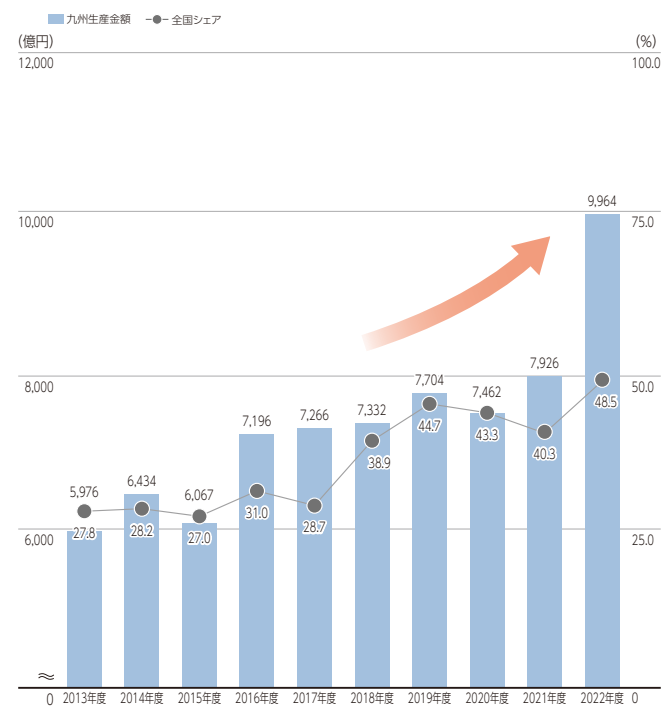
出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

半導体関連産業で活気づく九州地方

九州地方は半導体関連産業において、重要な拠点となっており、今後も更なる開発が実施される見込みです。

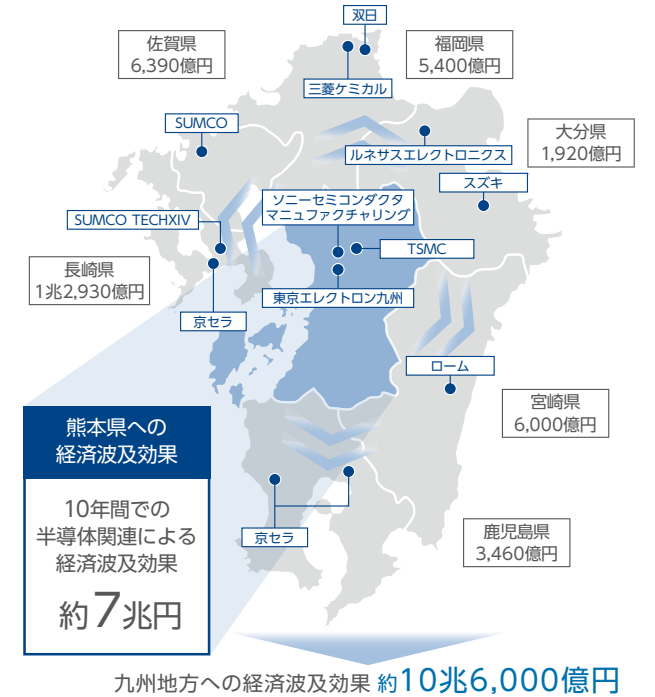
九州における半導体生産金額と全国シェアの推移

◎九州における半導体生産金額と全国シェアは、ともに増加傾向



九州地方への半導体関連の設備投資による経済波及効果額

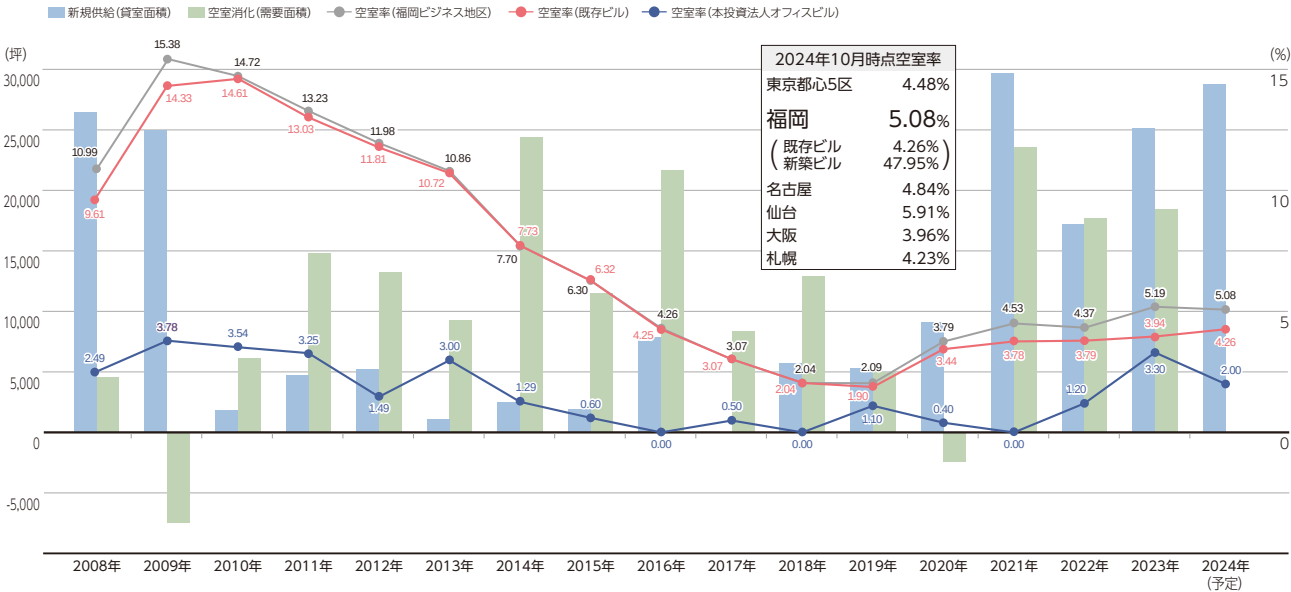
（2021年～2030年の10年間）



出典：公益財団法人九州経済調査協会「九州ビジネスレビュー 2024年4月」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区/空室率とオフィスビルの需給動向

◎テナント需要は前年を上回り堅調に推移



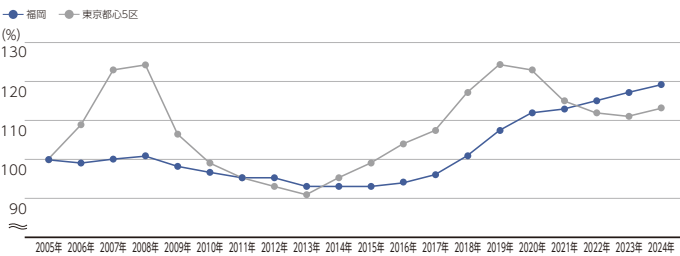
※2008年から2023年までの空室率は、12月末時点の数値を基に、記載しています。2024年の空室率は、10月末時点の数値を基に、記載しています。
※本投資法人所有オフィスビルの2024年の空室率は、8月末時点の数値を基に、記載しています。
※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市ごとに定めるビジネス地区及びビルを対象としています。
※空室消化(需要面積)は、前年12月末時点の空室面積に各年の新規供給(貸室面積)を加算し、各年12月末時点の空室面積を減算した数値を記載しています。2024年の新規供給(貸室面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」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)

◎賃料は引き続き上昇

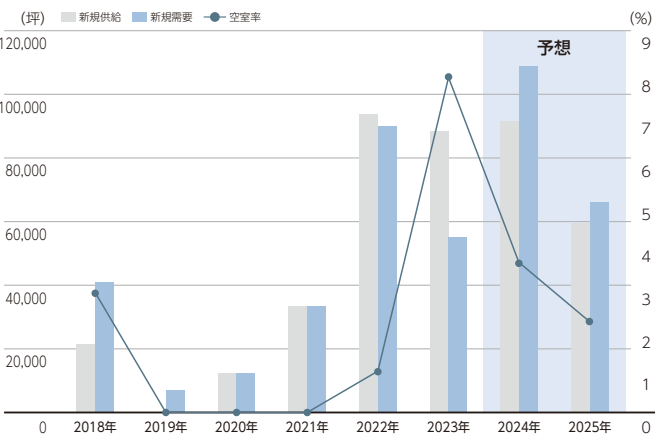
2024年10月時点の平均賃料(1坪当たり)	
福岡	11,782円(前年同月比+2.5%)
東京都心5区	20,178円(前年同月比+2.2%)

出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。



物流施設の需給バランスと空室率

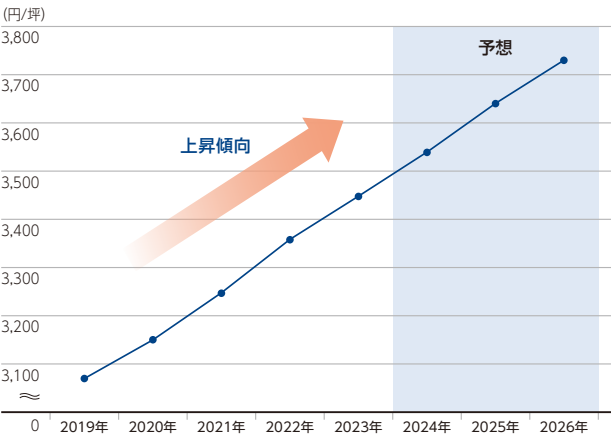
◎2023年の空室率は一時的に上昇するも、2024年以降は低下見込み



※福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。
出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2024年8月期)」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

賃料単価推移

◎福岡圏周辺は物流施設のニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向



※福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。
出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2024年8月期)」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

再開発プロジェクト



天神ビッグバン

博多コネクティッド

再開発案件

名称	竣工時期
① 天神ビジネスセンター	2021年 9月
② 福岡大名ガーデンシティ	2023年 3月
③ ONE FUKUOKA BLDG.	2024年 12月(予定)
④ (仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画	2024年 12月(予定)
⑤ 天神ブリッククロス	2025年 3月(予定)
⑥ (仮称)住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画	2025年 5月(予定)
⑦ (仮称)天神1-7計画	2026年 3月(予定)
⑧ (仮称)天神ビジネスセンター2期計画	2026年 6月(予定)

出典:各社プレスリリースを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和(国家戦略特区)

① 航空法高さ制限の特例承認

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

② 容積率緩和制度(福岡市独自)

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

再開発案件

名称	竣工時期
⑨ 博多深見パークビルディング	2021年 2月
⑩ 博多イーステラス	2022年 8月
⑪ コネクトスクエア博多	2024年 3月
⑫ 中央土地博多駅前ビル	2025年 6月(予定)
⑬ 西日本シティ銀行本店本館建替えプロジェクト	2026年 1月(予定)
⑭ 西日本シティ銀行本店別館、事務本部ビル	2028年 9月(予定)

出典:各社プレスリリースを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

博多コネクティッドボーナス

容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大

つながり・広がり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



- 高質・高付加価値なビル
- テナント移転フロア提供

※博多駅周辺特有の課題解決(博多コネクティッド期間限定)

リスクと機会

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

● リスクへの対応 ● 機会への対応		
重要なリスク	ステークホルダーへのインパクト	リスク・機会への対応
自然災害リスク ・気候変動対応 関連するマテリアリティ ・気候変動への対応 ・資源の循環・効率活用 ・自然災害対策	・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失、劣化又は破損し、その価値が影響を受ける可能性、当該不動産の不稼働による賃料の減少	● 他のエリアと比較して相対的に少ない費用で保険加入が可能であることを考慮した、全物件への地震保険付保 ● 各物件での防災訓練の実施、非常用食料品備蓄、水害対策強化等の取り組み、事業継続計画(BCP)の策定等のレジリエンス(災害等への適応力)の向上 >> P.38
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 ・資源の循環・効率活用 ・環境問題解決に向けた事業運営	・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.39 ● 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.40
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 ・環境問題解決に向けた事業運営 ・魅力ある職場の実現(資産運用会社) ・テナントエンゲージメント向上	・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 ● 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 ・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、賃料の下落に伴う収益性悪化の可能性 ・商業施設を主たる投資対象とすることによる、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体動向等により、収益への悪影響が生じる可能性	● さまざまな投資タイプの物件への投資を行うことにより、賃貸市場のサイクルやテナント業種の分散を図ることで、ポートフォリオの収益変動リスクを低減 >> P.12-13 >> P.44-45 ● 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

● リスクへの対応 ● 機会への対応		
重要なリスク	ステークホルダーへのインパクト	リスク・機会への対応
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 ・テナントエンゲージメント向上	・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.28-29
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 ・自然災害対策 ・環境問題解決に向けた事業運営	・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、管理費用等が増加したりする可能性 ・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.43

用語
コミットメントライン

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

利益相反取引

一般的には、ある行為により、一方の利益になると同時に、他方への不利益になる行為のこと。J-REITでは、投資主利益と投資法人及び資産運用会社のスポンサー利益との相反を指すことが多い。

投資部



執行役員 投資部長 神野 英哉

投資部は不動産業の特徴である地域性を強みとして、地元ならではの情報収集力、マーケット感覚、強固なネットワーク等を最大限活かすことで、本投資法人ならではの物件鑑定眼をもって長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出する優良不動産の取得を目標としています。

不動産市場においては、旺盛な不動産取引による地価水準の上昇、需給の逼迫により、建築費の高騰や金利上昇が懸念され、引き続き、投資用不動産の取得機会は厳しい環境にありますが、福岡・九州の外部環境は、福岡都心部における「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」として知られる大規模再開発が進んでおり、熊本を中心とする九州地域は、半導体産業や関連するサプライチェーンの重要な拠点として、物流施設や住宅の開発及び工場の新設等の積極的な投資が期待でき、見通しの明るいマクロ指標が見込まれます。

こうした中、本投資法人は2024年8月28日付けで新投資口の発行を決議し、熊本の物流施設「(仮称)御船物流センター」と福岡市内の賃貸マンション「アクション大手門プレミアム」の取得締結を行いました。どちらも2025年3月に取得予定です。本物流施設は、熊本県が半導体受託製造で世界最大手のTSMC

(Taiwan Semiconductor Manufacturing Company Limited)を誘致する過程で、周辺市町村が半導体関連企業の立地に合わせて各種企業立地を推進する中であって交通便利性など地域性を活かした御船町の立地推進が奏功し、半導体関連を含む熊本県の広域配送拠点としていち早く事業化されたものです。熊本県は半導体関連産業の隆盛により、旺盛な物流需要が見込まれるエリアとして期待されていますが、当社はこの投資により雇用・産業・インフラなど地域の経済振興に貢献できることを強く期待しています。一方、投資選定にあたっては、気候変動による自然災害リスクは軽視できません。熊本・阿蘇地方は、地震や洪水などに比較的影響を受けやすいエリアです。ここにおいては、九州域内における電力基盤の底堅さ、豊富な水資源や自治体の迅速なバックアップ体制などのリスク対策が強固であると考えています。また賃貸マンションの「アクション大手門プレミアム」は、福岡市天神エリアへのアクセスが抜群な利便性の高い不動産です。福岡市は、今後も人が流入して住居の需要も継続していくと期待されることから、今回の取得に至りました。これらの取り組みにより、本投資法人の資産規模は2,301億円に拡大し、LTV比率は44.8%から42.7%まで低下しています。資金調達面での取得余力が大幅に改善したことで、自己資金による取得機会の増加にもつながると考えています。

投資部では、年間約400件の情報収集を行っていますが、その内、案件化できるものはほんの一部です。外部からの資産取得に加え、スポンサーパイプライン等を活用した継続的な資産取得や譲渡による資産入替えを行うことで、着実な資産規模の拡大を目指して参ります。

今後は、地域経済発展の礎となる工場や工業団地などの新規設備投資など新しい分野についても並行してリサーチを行い、将来の投資用不動産取得に向けた活動に引き続き注力して参ります。またサステナビリティへの取り組みにおいては、環境や社会に十分配慮した不動産の調査及び取得後の対応は不可欠と考えています。私共の投資活動が、投資主の皆様にとって中長期的な安定した成長を実現させるとともに地域経済の活性化に貢献することができるよう、これからも新たな価値創造に挑戦して参ります。

運用部



運用部長 藤田 尊文

運用部では本投資法人の保有不動産を賃貸し運営していくにあたり、短期的ではなく長期的な視点に立って物件本来の品質を維持し、向上させていくことを目標に日々業務に努めています。常に先を見据えた運用により、個別物件の収益が長期にわたり安定的に成長し、加えて、福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献する運用を目指しています。

私は2018年から福岡地所株式会社等に出向していましたが、2024年6月に福岡リアルティへ6年ぶりに帰任し、運用部に着任しました。出向中はオフィスビル、物流施設を中心とする不動産開発事業をはじめ、新規事業としてEC物流事業の経営に携わりました。これらの経験から共通していえることは、不動産業界はデジタル化が遅れているということです。特に本投資法人の保有資産であるキャナルシティ博多、パークプレイス大分、木の葉モール橋本においては施設横串で、デジタル集客やデジタル人流の把握に向けたデジタル化をPM会社である株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスと連携して推進していくことが必要と認識しています。その他のアセットにおいても、デジタル化を推進し業務効率化を図ることで、個々の生産性を高

めていきたいと考えています。運用部の重点テーマは、各保有不動産のNOI(Net Operating Income)を維持向上することです。各不動産の魅力を高めるため、リニューアルや運営上の工夫によって長期的な価値の最大化を目指しています。

外部環境においては、インバウンド及び国内旅行客の増加により、商業施設においては、キャナルシティ博多の売上が回復し、2024年2月期は2019年水準を上回る売上高を記録しています。新たな大型キーテナントとして、2023年9月に開業した西日本最大規模のスポーツ大型店「Alpen FUKUOKA」は、国内外客に非常に好評で売上を伸ばしています。グランドビル地下1階の飲食ゾーンのリニューアルは順調に進んでおり、2025年初夏オープン予定です。またインバウンド需要の増加に加えて、福岡市は継続的な人口流入に支えられ、オフィスビル並びにその他(物流施設・住居・ホテル等)のアセットにおいては、テナント入替え及び契約更新に伴う賃料増額が実施できています。一方、もうすぐ30周年を迎えるキャナルシティ博多は、開業当時のまま使用しているエレベーターやトイレなど、改修工事の時期や費用などに重要な検討課題を控えています。

今後は「気候変動への対応」、「資源の循環・効率活用」、「自然災害対策」、「環境問題解決に向けた事業運営」をより一層意識して、エネルギー消費削減(空調設備等の更新や照明のLED化等)に向けて取り組んで参ります。そのためには、サステナビリティへの取り組みを各業務プロセスへ丁寧に落とし込み、計画的に仕組み化していくことが必須と考えています。われわれは中長期的な投資主の最善の利益を実現するためには、収益性の追求に加えて、環境・社会・ガバナンスへの配慮が不可欠であると考え、全社一丸となって取り組んで参ります。

■ グランドビルB1F 飲食ゾーンリニューアル計画(2025年初夏オープン)



キャナルシティ博多

※イメージバースのため、変更の可能性あります。

財務部



執行役員 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。

東証リート指数は、2024年10月末時点において終値1,682.36と年初終値1,792.20と比較してやや低位の状況です。特に7月末の日銀金融政策決定会合後8月5日には1,618.96と年初来最安値を更新するなど、市場は非常に安定しない状況が続いています。本投資法人としては、金利上昇リスクを今まで以上に意識した財務運営を行う必要があると考えています。そのような環境下、われわれが考える財務戦略・資本戦略及びIR業務は、以下のとおりです。

財務戦略・資本戦略

財務戦略については、第一に、堅実な財務基盤の構築の観点から保守的なLTV（有利子負債比率）のコントロールを行っています。LTVの上限を50%とし、通常時においては35%～45%の間で比較的保守的な運営をしています。2024年8月期末のLTVは44.8%です。

次に、資金調達の柔軟性・機動性を確保する観点から、コミット

メントライン極度枠130億円を設定しています。また、コミットメント期間を3年としており、想定外の調達環境の悪化にも対処できると考えています。

また、金利上昇リスクについては、金利水準に十分留意した財務コントロールが必要となっていると感じています。低金利を享受していた時期においては、有利子負債の長期固定化及び返済期限の分散を図ることをメインにしていました。足許では、調達コスト増加の抑制も検討して参ります。具体的には、返済期限の分散を維持しつつ、①調達期間の調整②固定/変動比率の調整③ローンチスプレッドの低廉化等による資金調達コストコントロールを図ります。

このような財務戦略を行う上で、金融機関の皆様のサポートが非常に重要となると考えています。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合計22行との間で良好な関係を維持しつつ、調達の多様化にも努めます。

加えて、金融の面からSDGs及びESGの諸課題に対する配慮も積極的に組み込んでいき、「環境」及び「社会」の課題解決に貢献して参ります。

2019年7月の本投資法人初となるグリーンファイナンスでの調達以降、「金融機関が借入を通じて得られる収益の一部を国立大学の新型コロナウイルスワクチン開発の研究等の資金として寄付する仕組み」での調達、J-REIT初となる資産運用会社スポンサー3行によるシンジケーション方式サステナビリティ・リンク・ローンでの調達等を行っており、2024年8月末現在、有利子負債総額に占めるサステナブルファイナンスの比率は33.5%となりました。

資本戦略については、市場タイミングを捉えて、成長ドライバーの一つである外部成長に合わせて、資本調達を行って参ります。資本調達後の分配金の成長、LTVのバランスや資本コスト等を総合的に考えて、適切に検討して参ります。

IR業務

IR活動の基本方針である、投資判断に必要なさまざまな情報を、「適時、公平かつ正確」に、「分かりやすく、継続的」に提供することを第一に考えています。その一つとして、地域特化型リートとしての強みや福岡・九州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。投資家の皆様との

今まで以上に質の高い対話により相互理解を深め、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福岡・九州へ呼び込むことにつながると考えています。

足許、IR活動による対話を通じて、面談の量と質の向上に努めています。機関投資家の皆様には、決算発表後の定期的なアプローチ及び新規投資開拓のためのアプローチを行っています。個人投資家の皆様とは、2024年5月に対面による個人投資主向けの説明会を昨年に引き続き、地元福岡にて実施したことに加えて、新たに東京、大阪でも実施しました。総勢約97名のご参加を頂きました。今後は、新NISAへの関心の高まりが大きくなって

いることから、若年層へのアプローチも検討して参ります。また、海外投資家の皆様とは、直接の面談、ウェブ面談や証券会社が主催するカンファレンスへの参加などで従来以上に積極的にアプローチを行って参ります。

最後になりますが、投資主の最善の利益を図るべく、長期的な目線をもって財務戦略、資本戦略に取り組んで参ります。2024年8月期の決算説明資料では、2027年2月期まで及び2027年8月期以降の分配金水準目標や投資口価格向上の考え方を記載しています。引き続き、統合報告書、ウェブサイトや決算説明資料等でその取り組みについて分かりやすく伝えて参ります。

第6回公募増資ハイライト

第41期に公募増資を実施

■ ハイライト

- 今後需要増加が見込まれる熊本エリアの物流施設及び福岡都市圏の住居の取得を通じた資産拡大
- 鑑定評価額を大幅に上回る物件売却を背景とした含み益の顕在化と着実な分配金成長を企図
- 都市の成長が続く福岡都市圏を中心とする既存物件の内部成長
- 安定的な財務基盤の拡充
- 継続的なスポンサーサポートとグループ一体となった成長戦略

■ 投資口発行による約103億円（第三者割当による4億円を含む）を調達

◎約6年半ぶり6回目の公募増資

●募集投資口数 ^(注)	76,000口	●発行決議日	2024年8月28日
●追加発行後の発行済投資口数	872,000口	●発行価格決定日	2024年9月 4日
●発行価格（募集価格）	1口当たり 140,400円	●払込日	2024年9月10日

^(注)追加発行口数3,600口を含みます。

■ 取得予定物件



（仮称）御船物流センター
取得予定日：2025年3月27日



アクション大手門プレミアム
取得予定日：2025年3月28日

企画部の役割

企画部では経営方針の策定、投資法人役員会・資産運用会社取締役会等の意思決定機関の運営、投資法人の経理・決算業務、資産運用会社の経理・決算業務の他、関連法令や規程に基づき業務が適切かつ円滑に行われるよう、会社全体のインフラ整備も幅広く担っています。

不動産資産運用業界のサステナビリティ先進企業として、福岡・九州地域と共に持続可能な成長を

私は、福岡リート投資法人の立ち上げ当初から今日に至るまで、REIT・不動産業界におけるさまざまな業務に携わってきました。この業界は20年以上となりますが、スポンサーである福岡地所株式会社への出向も長く、開発事業を中心に福岡の都市基盤となるハード・ソフトのさまざまな角度から街づくりに向き合ってきました。このような経験を通じて思うことは、建物や施設は、竣工したら終わりではなく、都市の進化に合わせて変化する環境に柔軟に対応できること、中長期目線の「サステナブル経営思考」をもって運営することが重要だということです。どれほど立派なハードを整えても、ソフト面が充実していなければ、魅力ある街づくりは実現しませんし、住み、働き、訪れる人にとっても快適な街にはなりません。あらゆる人々が、質の高い住み方、働き方、憩い方ができる選択肢があることが、われわれの目指す「福岡・九州の魅力ある街づくり」につながると考えています。REIT業界においても、物件を取得したら終わりではなく、これから10年～20年先の未来を見据え、時代や社会のニーズに応じていく運用のあり方を考えていくことが、不動産資産運用業界のサステナビリティ先進企業として目指すべき姿と考えています。

これまで当社は、サステナビリティを重要な経営課題に定め推進体制を強化し、マテリアリティに対する方針や目標を統合報告書で開示するだけでなく、環境認証や魅力ある職場実現に関する認証の取得、地域の魅力向上のための活動等、対外活動も盛んに進めてきましたが、中長期事業目標「サステナビリティの“本質的”な取り組み」の遂行のために、サステナビリティ経営を中長期目線で深化させる必要があると考え、今年度は経営方針をアップデートしました。

具体的には、福岡・九州地域を起点とした資産運用会社として、本投資法人上場時より掲げている基本理念「Act Local,

Think Global」に基づき、国内外の視点を取り入れながら、働きやすい職場環境・快適な暮らしの実現・活気ある街づくりをステークホルダーに提供し、不動産資産運用業界のサステナビリティ推進を牽引する存在となること、自然との共生を目指す福岡・九州地域と共に持続可能な成長を遂げ続けることを方針としました。

また、目標の実現のために環境・社会・ガバナンスそれぞれにバリューを定めました。環境においては「人と自然が共生する福



岡・九州地域の未来にコミット」すること、社会においては「国内外の多様な企業と共に働きやすい福岡・九州地域の街づくり」を行うこと、ガバナンスにおいては「規程・ルールの本質的な理解に基づく自律的なコンプライアンスの遵守」を私達の価値観・行動指針とします。まずは、本質的なサステナブル経営に向けた選択と集中に取り組むことで推進基盤を構築し、企業目標の達成年限である2030年度には、ステークホルダーへの更なる価値提供を通じたファンづくりを実現したいと考えています。そのために、データドリブン経営によってKPIの充実化及びモニタリング強化を行い、環境目標の達成につながる本質的なアクションの実行、人的資本経営の強化、コンプライアンス意識の更なる強化等に取り組んでいきたいと考えております。

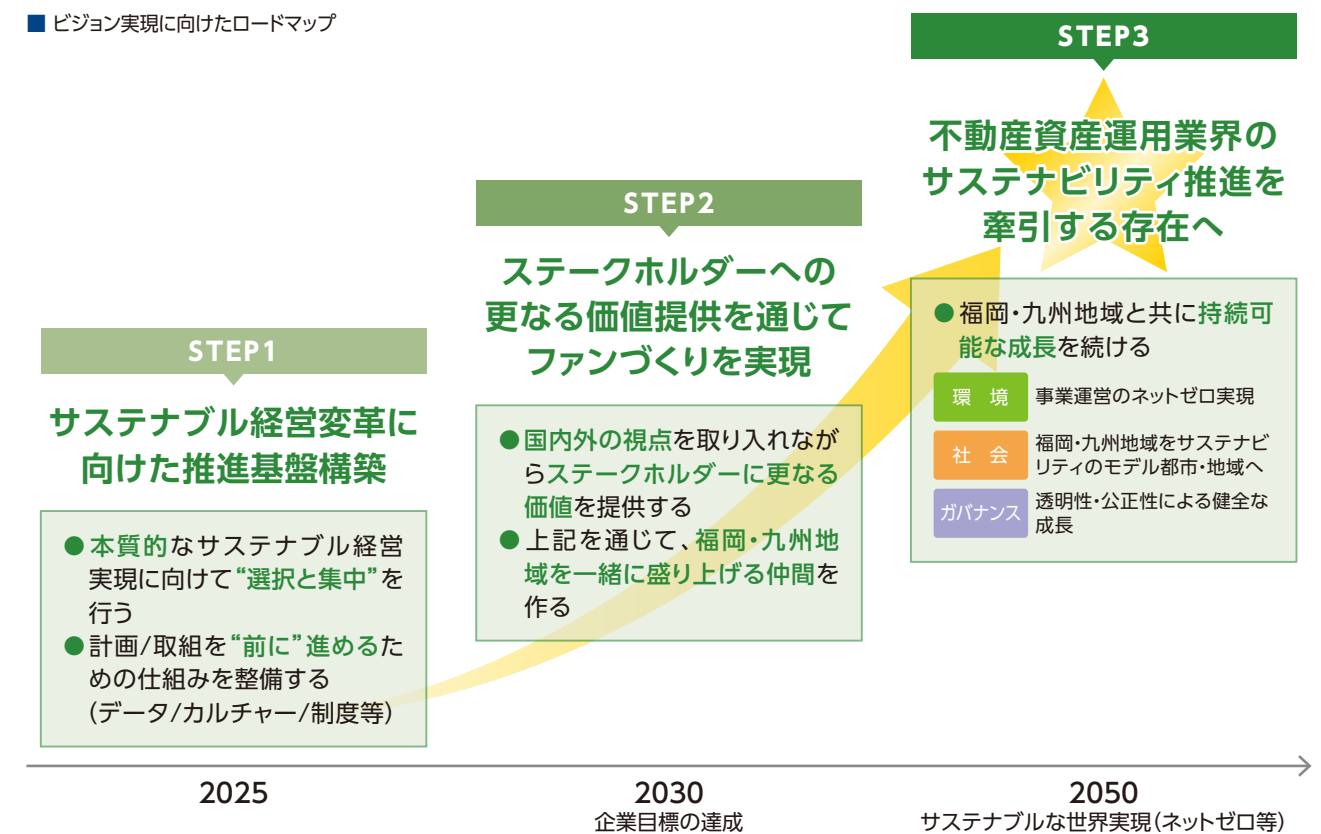
今後は、今年度定めた経営方針が画餅とならないよう、社内における価値観の共有・社員が挑戦しやすい文化などのソフト面、取り組みを加速するためのDX機能強化・ファクトに基づくPDCAサイクルの構築などのハード面の双方を早期に実現するべく邁進して参ります。

企画部



企画部長 兼
サステナビリティ推進室長 **大坪 恵太郎**

■ ビジョン実現に向けたロードマップ



関連するマテリアリティ
・気候変動への対応
・資源の循環・効率活用
・自然災害対策

気候変動に対する当社(本投資法人)の認識

本資産運用会社では、「パリ協定」(2015年)、「IPCC特別報告書」(2018年)、「IPCC第6次評価報告書」[(第一作業部会、2021年)において]に示されるように、気候変動の進行は科学的事実であり、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、本投資法人の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な(マテリアルな)課題であると認識しています。この認識のもと、本資産運用会社では、気候変動に関するリスクと機会への対応、及び気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス(強靱性・回復力)に係る取り組みの方針を定める要領として、2022年9月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定しました。

ガバナンス

■ サステナビリティ推進体制

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

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

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

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

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

戦 略

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

TCFD賛同表明(及びTCFDコンソーシアムへの参加)

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

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

■ 経営者の役割

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

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

■ 取締役会による監視体制

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

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

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

分析の範囲

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

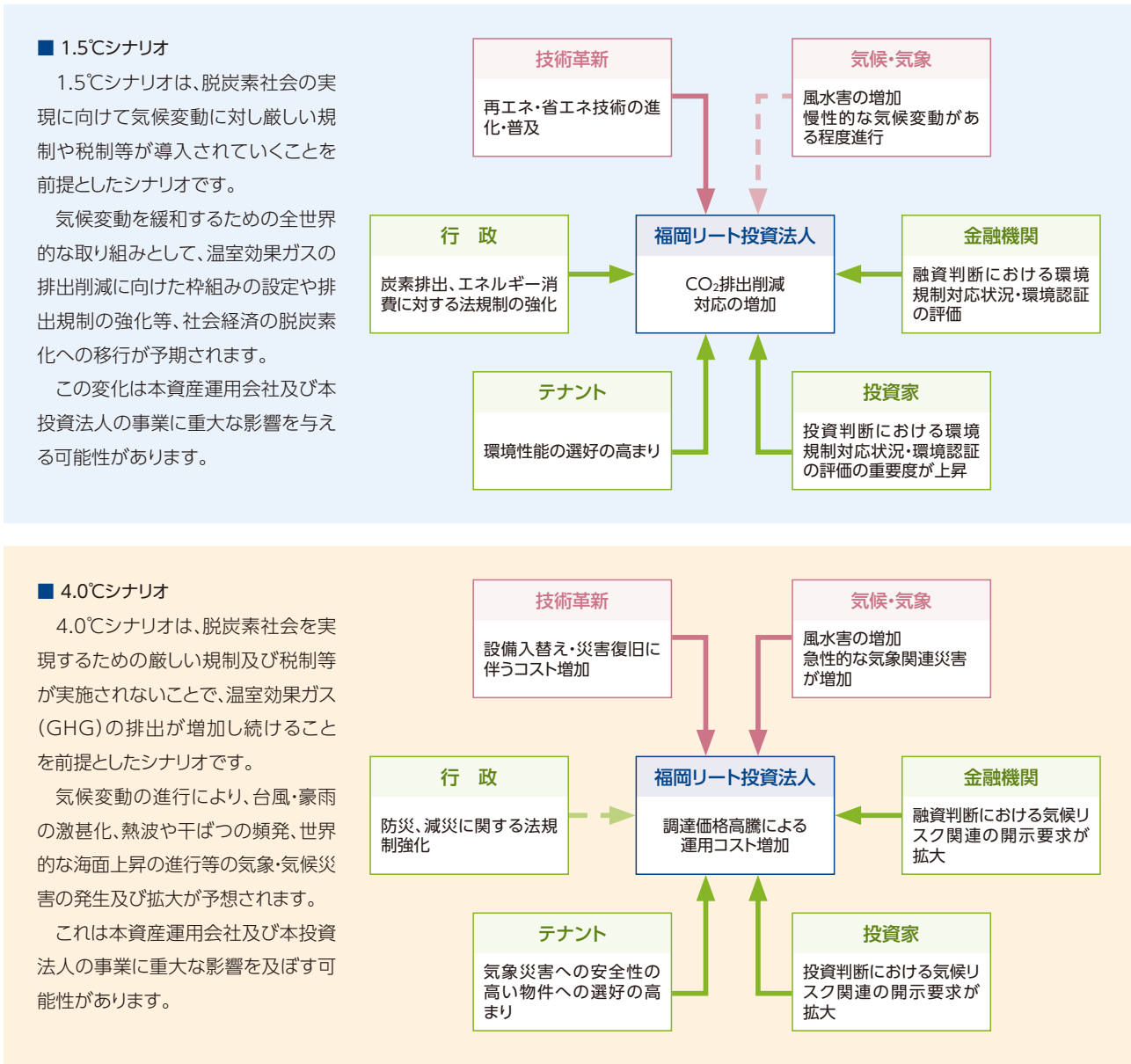
参照した外部シナリオ

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

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

各シナリオにおいて想定される世界観

各シナリオを基に、本資産運用会社では以下のような世界観を想定しています。



気候変動

- 関連するマテリアリティ
- ・気候変動への対応
 - ・資源の循環・効率活用
 - ・自然災害対策

リスク及び機会の特定

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

【気候関連リスク・機会とその財務的影響の定性的分析結果】

■ リスクと機会

※評価若しくは算定が困難なものについては「-」にて表示しています

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

【気候関連リスク・機会とその財務的影響の定量的分析結果】

■ 財務的影響額（単位:百万円）
※未算定項目は「-」としています

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

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

本試算は、本投資法人の既存の財務情報に、気候関連シナリオや

リスク・機会に対応するための具体的な取り組み

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

また、外部調達するエネルギーについてのグリーン化を検討していきます。

リスク管理

本資産運用会社が気候変動関連のリスクを管理するプロセスは以下のとおりです。

■ リスクを評価・識別するプロセス

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

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

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

■ リスクを管理するプロセス

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

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

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

策案の策定を指示します。

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

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

■ 総合的リスク管理への統合

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

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

指標と目標

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

■ 環境負荷の低減

・2030年までにCO₂排出量35%削減(2019年比・原単位)

■ 建築性能・環境性能の維持向上

・2030年までにグリーンビル認証取得率85%以上

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

環境への対応

関連するマテリアリティ

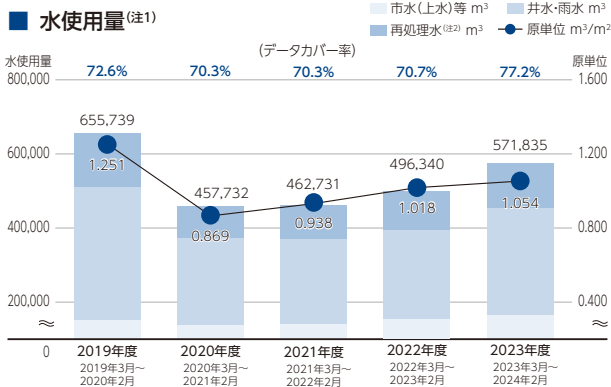
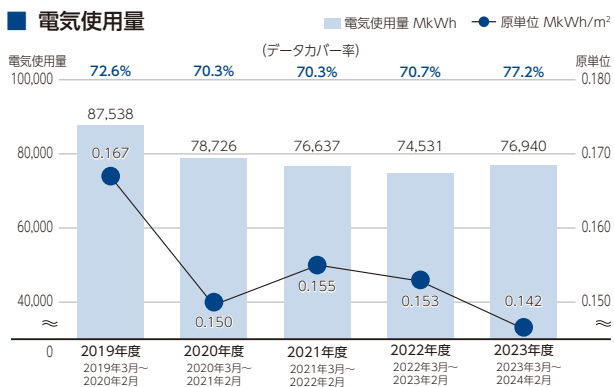
- ・気候変動への対応
- ・資源の循環・効率活用
- ・環境問題解決に向けた事業運営

環境パフォーマンスデータ 投

■ GHG排出量 (Scope1+2)	2019	2020	2021	2022	2023
CO ₂ 排出量原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.0610	0.0549	0.0545	0.0524	0.0514
Scope1+2 (t-CO ₂)	11,059	9,986	9,260	8,815	8,768
Scope1 t-CO ₂	60	64	53	53	53
Scope2 t-CO ₂	10,999	9,923	9,207	8,762	8,715

2023年度の実績は、2019年度比では、CO₂排出量を15.8%削減しました。

※Scope 1+2の対象物件は、商業施設(5物件)、オフィスビル(11物件)、物流施設(2物件)、住居(6物件)の24物件としています。
※Scope1+2のポートフォリオ全体(持分割合を加味しています)の原単位排出量は、対象物件の合計排出量を対象物件の延床面積(共用部)で除しています。
※過年度の原単位につきましては、集計データ精度の向上により更に正確な把握を可能とするため、算定方法を見直しております。



2023年度の実績は2019年度比では電気使用量15.1%、水使用量15.8%削減しました。

※2024年12月1日時点、なお過去データの追加取得、集計範囲等の見直しに伴い過去に遡って修正する場合があります。2022年度までは商業施設5物件、オフィスビル9物件及び物流施設1物件の合計15物件の合計値を記載しています。2023年度は商業施設2物件、オフィスビル2物件、ホテル2物件及び物流施設2物件を加えた合計23物件の合計値を記載しています。原単位は、延床面積(m²)を稼働率で補正して計算しています。データカバー率は、ポートフォリオ全物件(底地を除く)に対するデータ集計対象物件の面積割合を期末時点と計算しています。キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B及びキャナルシティ・ビジネスセンタービルは、一部本投資法人の保有していない部分を含むキャナルシティ博多全館の電気使用量及び水使用量を合計し、それらに持分割合を加味しています。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。大博通りビジネスセンターは、オフィス棟のみを対象とし、レジデンス棟は除きます。博多FIDビジネスセンターは、施設全体の電気使用量及び水使用量を合計し、それらに持分割合を加味しています。水使用量について、一部データ取得のできない井水量を除いています。データは5年分の掲載です。
(注1)再処理水量を含みます。(注2)外部から購入した中水を含みます。

環境への取り組み 投

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。

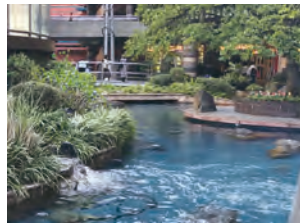
< LED化対応済みオフィスビル >

- ・呉服町ビジネスセンター(屋内共用部、一部外構、外部壁面照明等)
- ・サニックス博多ビルでのLED化実例
- ・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)



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。



その他(物流施設) 再生可能エネルギーの導入

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



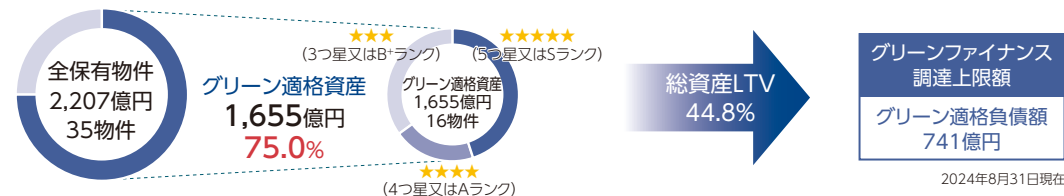
屋上パネル



ロジシティ久山

グリーンファイナンス 投

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



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

・グリーン適格資産の物件数、環境認証取得数及び種類

■ サステナブルファイナンス* (期間:2023年9月1日～2024年8月31日) NEW

借入先	調達額 (百万円)	調達日	返済期限	金利
西日本シティ銀行	2,000	2023年9月29日	2030年9月30日	0.91900%
西日本シティ銀行	1,900	2023年9月29日	2031年9月30日	1.01500%
西日本シティ銀行	1,000	2023年9月29日	2033年9月30日	1.18900%
SBI新生銀行	600	2023年9月29日	2028年9月29日	0.76700%
肥後銀行	600	2023年9月29日	2028年9月29日	0.76700%
伊予銀行	500	2023年9月29日	2028年9月29日	0.76700%
鹿児島銀行	300	2023年9月29日	2028年9月29日	0.76700%
福岡銀行	2,500	2023年10月31日	2031年10月31日	0.33091%
三菱UFJ銀行	1,000	2023年10月31日	2030年10月31日	1.20250%
三井住友銀行	1,000	2023年10月31日	2030年10月31日	1.20250%
みずほ銀行	1,000	2023年10月31日	2031年10月31日	1.24900%
西日本シティ銀行	1,000	2024年2月29日	2031年2月28日	0.88900%
西日本シティ銀行	1,000	2024年2月29日	2033年2月28日	1.07000%

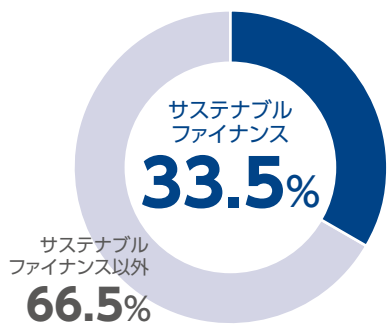
用語 グリーンファイナンス
気候変動や地球温暖化対策及び再生可能エネルギー等の環境分野の企業や団体の取り組みに特化した資金調達の融資(グリーンローン)や債券(グリーンボンド)をいう。

借入先	調達額 (百万円)	調達日	返済期限	金利
福岡銀行	1,000	2024年2月29日	2031年2月28日	0.33091%
福岡銀行	1,000	2024年2月29日	2033年2月28日	0.37091%
SBI新生銀行	700	2024年7月31日	2033年1月31日	1.13176%

摘要
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)

(注)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。

■ サステナブルファイナンス比率 第40期末 (2024年8月期)



サステナブルファイナンス
ESGのE(環境)のみならず、S(社会)、G(ガバナンス)も重視したさまざまな投資や融資の手法の総称であり、それらを支える金融システムをいう。

環境への対応

関連するマテリアリティ
・自然災害対策
・環境問題解決に向けた事業運営

施設・建物管理業務への取り組み 投

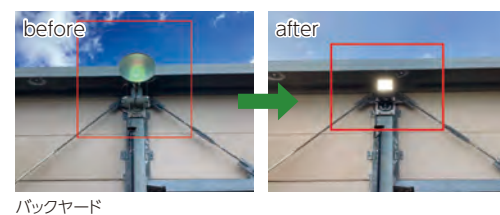
共用部LED化

● 共用部のLED化が進む主な施設

※物流施設、住居はLED化実施済



● キャナルシティ博多(共用部・バックヤード)の蛍光灯照明は、全てLED化することで、年間CO₂排出量の65%削減を図る。



災害リスクへの取り組み 投

水害リスクへの対応

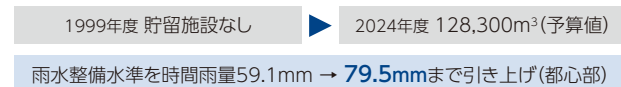
福岡市では、1999年6月29日に市内一円で発生した甚大な浸水被害を踏まえ、「雨水整備Doプラン」を策定し、浸水被害が重大であった地区において、雨水排水施設の整備を進めてきました。継続して浸水対策を実施してきたことにより、市内の浸水安全度は大幅に向上しています。

■ 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)

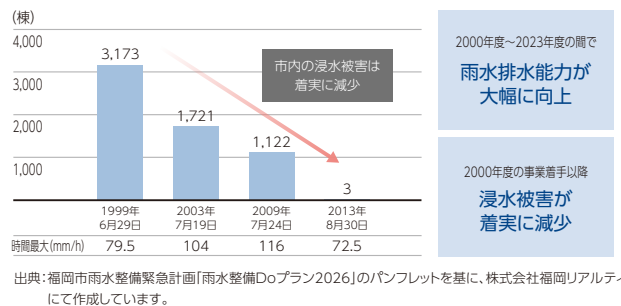
今後温暖化により頻発・激甚化するといわれる台風や局地的豪雨による河川氾濫対策として、キャナルシティ博多全体の既設止水板の仕様や設備箇所を見直し、新たな設置及び改修を実施しました。



■ 福岡市内の雨水貯留施設貯留能力



■ 福岡市内における浸水被害の状況



地震リスクへの対応

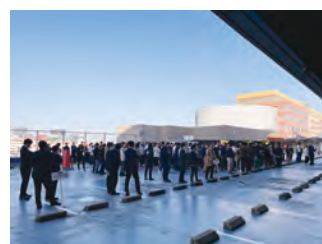
福岡県は、相対的に地震の少ないエリアです。地震調査研究推進本部事務局(文部科学省研究開発局地震火山防災研究課)の確率論的地震動予測地図においても、今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率は、関東、中部、関西エリアと比較して低くなっています。本投資法人は、各物件の再調達価格、地震PML*値等を踏まえ、保険価額を設定し、保有物件(建物)全てに地震保険を付保しています。その他、さまざまなシナリオから想定される物件の地震被害予測を外部機関に委託し行っています。

用語 地震PML
地震による予想最大損害額(Probable Maximum Loss)の割合を指す。PML値が高いほど地震リスクが高い建物となる。
【計算式】PML=予想最大損害額÷再調達価格

その他の防災対策

■ 防災訓練

キャナルシティ博多では全テナント従業員参加による総合防災訓練を2017年より実施しています(2020年と2021年は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から未実施)。2024年は11月に実施しました。



賛同するイニシアティブと外部認証 投 運

本投資法人は、外部認証の取得を通じて結果をフィードバックすることで、継続的な改善を行っています。

■ TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同

金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」提言への賛同を2022年9月に表明。

国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ同時に加入しました。



■ その他賛同するイニシアティブ

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



■ GRESB2024への参加

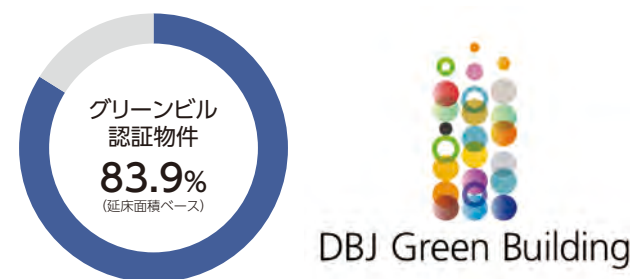
GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。本投資法人は2024年に実施された、GRESBリアルエステイト評価において、「4スター」及び「グリーンスター」を取得、GRESB開示評価において最高位「Aレベル」の評価を取得しました。



■ グリーンビル認証取得率

2024年9月2日現在の全保有物件におけるグリーンビル認証の取得率は83.9%です。

株式会社日本政策投資銀行の環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building認証」において、保有12物件が認証を取得し、「環境・社会への配慮」がなされたビルとして評価



DBJ Green Building

★★★★★	キャナルシティ博多(2021) キャナルシティ博多-B(2021)
★★★★	パークプレイス大分(2021) 木の葉モール橋本(2024)
★★★★	博多FDビジネスセンター(2023) キャナルシティ・ビジネスセンタービル(2021) 呉服町ビジネスセンター(2021) 東比恵ビジネスセンター(2021) ロジシティみなと香椎(2023) ロジシティ久山(2023) 東比恵ビジネスセンターII(2024)
★★★	
★	サンリブシティ小倉(2022)

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表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づいた第三者機関の非住宅建築物省エネルギー性能評価である「BELS評価」において、保有5物件が認証を取得しています。



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)
・テナントエンゲージメント向上

従業員・テナントへの取り組み

従業員への取り組み 運

福岡リアルティ 役職員の状況 ※2024年8月31日現在	柔軟な働き方の支援
社員平均勤続年数 8年3ヶ月	・フレックスタイム導入 NEW ・子育て支援（産休・育休・保育園支援制度） ・介護休暇 等
常勤役職員数 48名※男性:39.6%、女性:60.4% ・スポンサーからの出向 2名 ・スポンサー等への出向 5名	従業員向け研修 ・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 ・ESG研修 ・介護研修 ・社内レクリエーション 等
有資格者数(延べ人数) ・不動産証券化協会認定マスター 23名 ・宅地建物取引士 21名 ・ビル経営管理士 3名 ・不動産鑑定士 3名 ・日本証券アナリスト協会認定アナリスト 2名 ・一級建築士 2名 ・経営学修士 2名 ・弁護士 1名 ・管理業務主任者 1名	キャリア形成支援 ・従業員満足度調査の実施 ・自己申告制度 ・キャリア面談 ・出向制度（スポンサー等への出向） ・契約社員から正社員への登用制度 等
健康管理・オフィス環境改善	

- ・インフルエンザなどの感染症予防に対する取り組み(インフルエンザ予防接種の実施及び予防接種費用の全額負担)
- ・健康診断・人間ドック受診の義務付け
- ・保健師による健康相談会の実施
- ・申請制による過度な残業の抑制
- ・スポーツクラブの利用補助
- ・個室ブース、打ち合わせブース、植栽等設置
- ・個人ロッカーの設置
- ・天吊りプロジェクター設置
- ・OFFICE DE YASAI 導入 **NEW**



個人ロッカーの設置



打ち合わせブース



NEW OFFICE DE YASAI

働きやすい職場環境 運



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



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



福岡県SDGs登録制度への登録(2023年2月)

テナントへの取り組み 投

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

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

地域コミュニティへの取り組み

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

投資 投資法人 運 資産運用会社

地域コミュニティへの取り組み 投 運

安全・安心活動	グリーンディへの参加	地域イベントへの参加(山笠)
パークプレイス大分では、「安全・安心まちづくり協議会」を設置し、関係機関・団体との連携による防犯パトロールを実施。	資産運用会社役員が地域清掃活動に積極的に参加(2024年9月19日時点通算323回)。	博多祇園山笠追ひ山(八幡山笠上川端通)台上がり(左)代表取締役社長小原千尚
各種イベントの開催	投資対象エリアの街づくり・活性化支援	
父の日乳しぼり体験(パークプレイス大分) ラジオ体操(木の葉モール橋本)	長崎市贈呈式 企業版ふるさと納税を継続して実施。	熊本市贈呈式

不動産・金融経済交流会 運

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



公益財団法人九州経済調査協会 運

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



その他の活動 運

・IR九州部会
2024年で14年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足しました。福岡・九州企業のIR担当者とともに最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用しています。

開催内容

日程	テーマと講師
第1回 2024年7月	「企業価値向上に期待高まるIRの潮流」 一般社団法人日本IR協議会 専務理事 佐藤淑子様
第2回 2024年11月	「IR活動の成果を最大化するための『社内IR』について」及びグループディスカッション 一般社団法人日本IR協議会 客員研究員 安藤亮様

※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。



関連するマテリアリティ

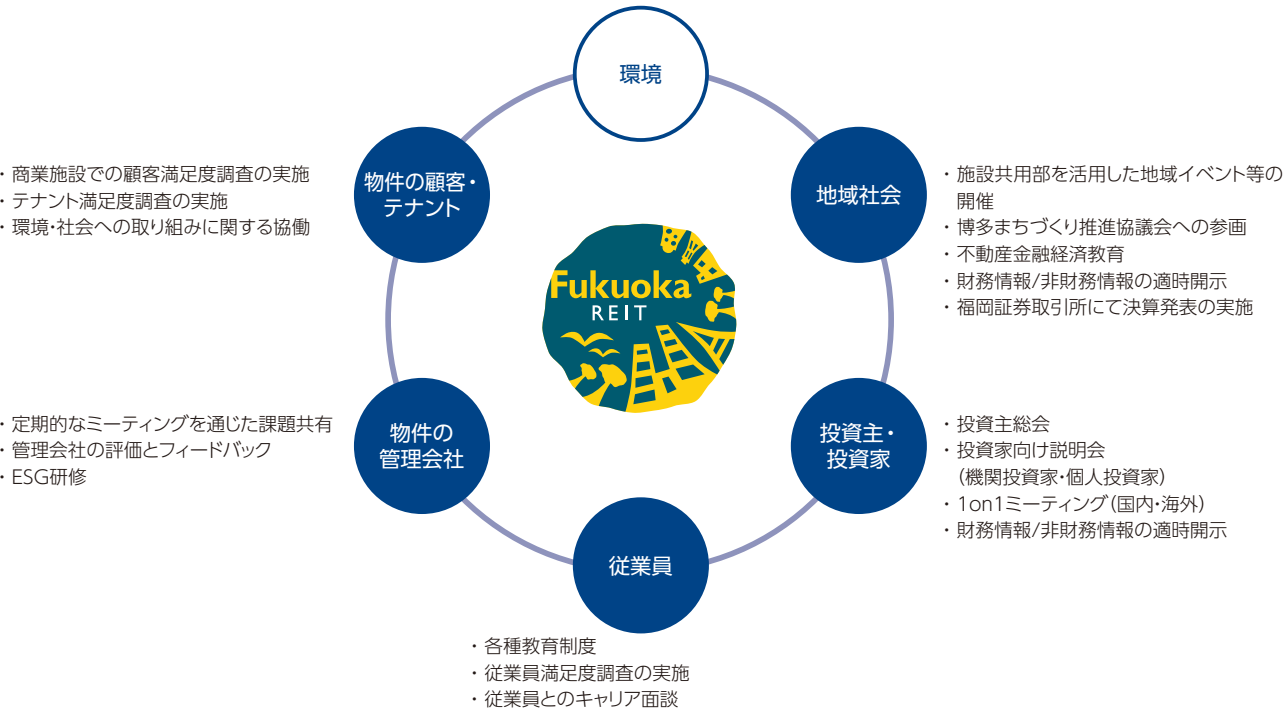
- ・ステークホルダーに対する情報開示と対話
- ・コンプライアンス/リスクマネジメント

投 投資法人 運 資産運用会社

ステークホルダーエンゲージメント

投 運

本投資法人は、持続的な成長と企業価値向上に向け、さまざまなステークホルダーの皆様との対話を積極的に行い、本投資法人に求められる社会的責任を果たすことが、サステナブルな事業活動につながると認識しています。今後もステークホルダーの皆様との信頼関係を大切に、本投資法人のESGの取り組みに活かして参ります。



投資主・投資家との対話

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

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



従業員との対話

本投資法人及び株式会社福岡リアルティは人材を最大の資産と認識しています。働きやすく健康的な職場づくりの一環として、執務室の環境改善やシステム強化による業務効率化を図っています。また、社内コミュニケーションの一環として、社内向けIRを実施し、決算説明会の内容をオンライン配信しています。

- ・従業員満足度調査
- ・社長面談、キャリア面談
- ・社内向けIR
- ・保健師健康相談会 等



リスク管理・コンプライアンスへの取り組み

投 運

当社は上場REITの資産運用会社として、投資主の皆様への最善の利益を追求するため、適切な態勢構築及び業務運営を行うことでコンプライアンスとガバナンスの向上を図っています。そのために、当社及び福岡リート投資法人は、執行役員、監督役員及び役職員が遵守しなければならない基本の考え方としてコンプライアンス基本方針を定め、公正かつ適切な経営を実現し、与えられた社会的責任を果たしていくことを目指しています。



また、福岡リート投資法人と当社のスポンサー等の利害関係者との間における取引について適切な管理を行い、利益相反の発生を防止することは、ガバナンス上の重要な課題と認識しています。そのため当社は、利害関係者取引における利益相反防止ルールを設定・実施することで、実効性のある利益相反防止態勢を構築しています。さらに、定期的な内部監査等により、これらの取引プロセスの適切性について自己検証を行います。これらを行うにあたっては、自分達の判断が独善に陥ることを避けるため、外部専門家の助言・評価等を取り入れることで客観性を担保するよう努めています。

また、従業員一人一人がコンプライアンス意識を高くもって業務に携わることで、情報管理の徹底はもちろんのこと、重大事故につながるインシデントの防止につながると考え、定期的なコンプライアンス研修を開催しています。

利益相反リスク管理

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

福岡リート投資法人 役員体制

執行役員及び監督役員全員の任期は、2024年5月29日より2年間となります。



監督役員 田邊 俊 投資口保有(無) 執行役員 小原 千尚 投資口保有(39口) 監督役員 内田 政弘 投資口保有(無)

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

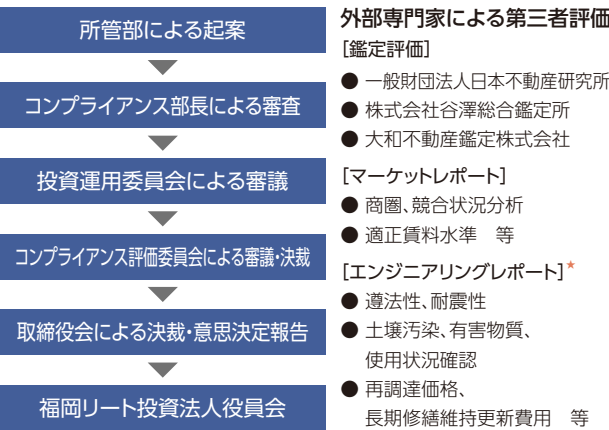
資産運用報酬体系

投資主利益と連動した資産運用報酬

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

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

意思決定プロセス(注)

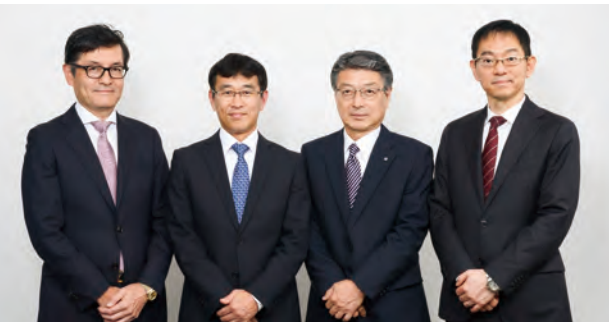


(注) 投信法第201条の2 第1項に定める事項に該当する場合は、投資法人の役員会の事前承認を得ます。

研修開催実績

	2021年10月～ 2022年9月	2022年10月～ 2023年9月	2023年10月～ 2024年9月
コンプライアンス研修 (e-ラーニングを含む)	6件	7件	5件
サステナビリティ研修	3件	4件	4件

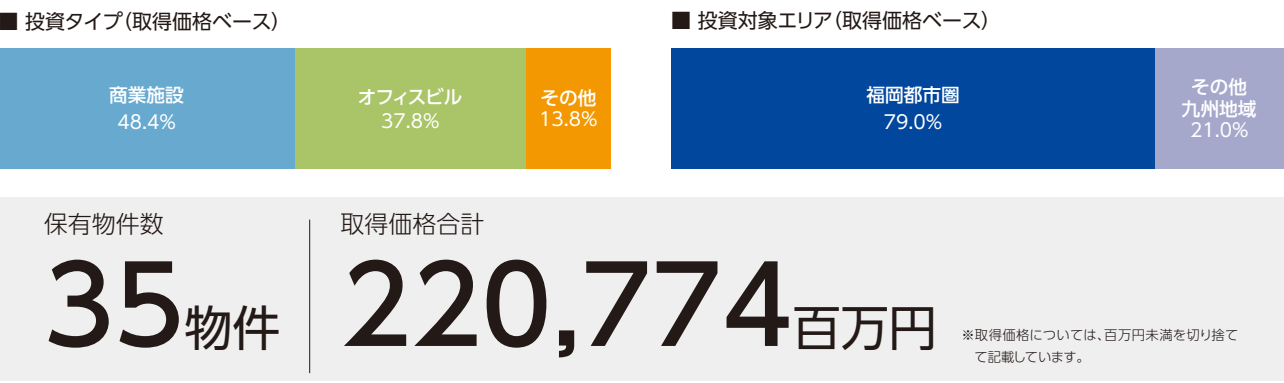
株式会社福岡リアルティ 役員体制



取締役(非常勤) 上妻 正典 代表取締役社長 小原 千尚 監査役(非常勤) 上川 一臣 取締役(非常勤) 紫牟田 洋志

本投資法人は、長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出し得る物件を厳選し、投資を行っています。
また、保有物件は「商業施設」と「オフィスビル」を中心に多様な用途の物件を保有し、地域内でのリスク分散を図っています。

資産に占める割合 (2024年8月31日現在)



物件情報につきましては、2024年9月2日現在、商業施設10物件、オフィスビル13物件、その他(物流施設、住居、ホテル)12物件を保有しています。

2025年3月27日に(仮称) 御船物流センター、2025年3月28日にアクシオン大手門プレミアム、2029年3月31日に(仮称) アイランドシティ港湾関連用地(底地)を取得予定です。

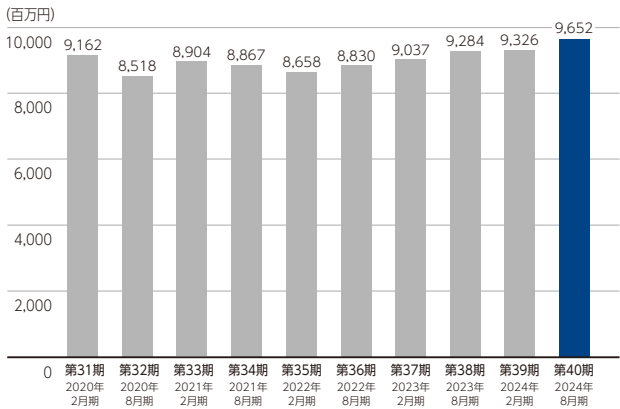
物件名/取得時期/取得価格	
商業施設 保有10物件	1 キャナルシティ博多/ 2004年11月9日/ 32,000百万円
	2 キャナルシティ博多・B/ 2011年3月2日/ 21,060百万円
	3 パークプレイス大分/ 2004年11月9日/ 19,610百万円
	4 サンリブシティ小倉/ 2005年7月1日/ 6,633百万円
	5 木の葉モール横本/ 2018年3月1日/ 10,000百万円
	6 スクエアモール鹿児島宇宿/ 2006年9月28日/ 5,300百万円
	7 熊本インターコミュニティSC/ 2006年11月30日/ 2,400百万円
	8 花畑SC/ 2007年9月3日/ 1,130百万円
	9 ケーズデンキ鹿児島本店/ 2008年3月27日/ 3,550百万円
	10 マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)(底地)/ 2015年5月1日/ 4,457百万円
オフィスビル 保有13物件	11 キャナルシティ・ビジネス センタービル/ 2004年11月9日/ 14,600百万円
	12 呉服町ビジネスセンター/ 2004年11月9日/ 11,200百万円
	13 サニックス博多ビル/ 2005年9月30日/ 4,400百万円
	14 大博通りビジネスセンター/ 2006年3月16日/ 7,000百万円
	15 東比恵ビジネスセンター/ 2009年3月13日/ 5,900百万円
	16 天神西通りセンタービル/ 2013年2月1日/ 2,600百万円
	17 天神ノースフロントビル/ 2013年3月28日/ 2,660百万円
	18 東比恵ビジネスセンターⅡ/ 2018年3月1日/ 4,230百万円
	19 東比恵ビジネスセンターⅢ/ 2020年5月29日/ 3,290百万円
その他 (物流施設、 住居、ホテル) 保有12物件	20 天神西通りビジネスセンター (底地)/ 2021年6月1日/ 7,700百万円
	21 博多筑紫通りセンタービル/ 2022年3月1日/ 4,320百万円
	22 熊本イーストフロントビル/ 2023年3月28日/ 1,450百万円
	23 博多FDビジネスセンター/ 2023年9月1日/ 14,100百万円
	24 昇橋ロジスティクスセンター (物流施設)/ 2014年3月28日/ 1,250百万円
	25 ロジシティみなと香椎 (物流施設)/ 2015年3月27日/ 8,150百万円
	26 ロジシティ山(物流施設)/ 2017年6月1日/ 5,050百万円
	27 ロジシティ若宮(物流施設)/ 2020年6月30日/ 1,700百万円
	28 アメックス赤坂門タワー (住居)/ 2006年9月1日/ 2,060百万円
取得予定 3物件	29 シティハウスけやき通り (住居)/ 2007年12月20日/ 1,111百万円
	30 Aqualia千早(住居)/ 2012年3月1日/ 1,280百万円
	31 ディー・ウィングタワー (住居)/ 2013年3月1日/ 2,800百万円
	32 グランフォーレ薬院南 (住居)/ 2014年11月4日/ 1,100百万円
	33 アクシオン別府駅前 プレミアム(住居)/ 2023年4月27日/ 1,525百万円
	34 ホテルフォルツァ大分 (ホテル)/ 2013年3月1日/ 1,530百万円
	35 ティサージホテル那覇 (ホテル)/ 2018年12月7日/ 2,835百万円
	(仮称) アイランドシティ港湾 関連用地(底地)/ 2029年3月31日/ 8,082百万円
	(仮称) 御船物流センター/ 2025年3月27日/ 11,000百万円
	NEW NEW NEW アクシオン大手門プレミアム/ 2025年3月28日/ 1,800百万円

財務・非財務ハイライト (5年間グラフ)

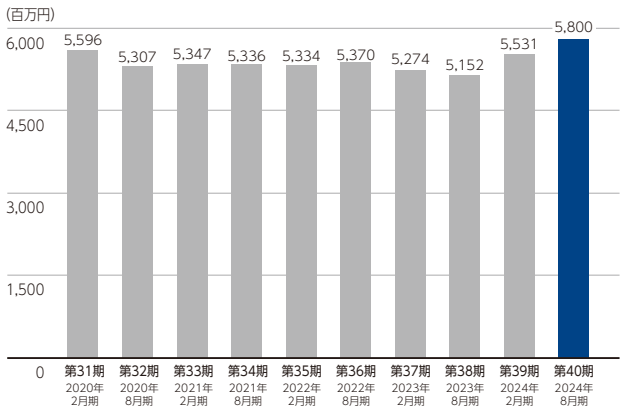
□ 福岡リートとは □ 成長戦略 □ サステナビリティ ■ データセクション

財務ハイライト

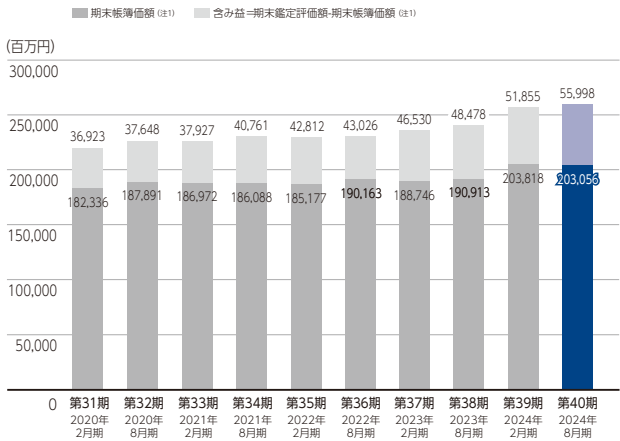
営業収益



NOI*



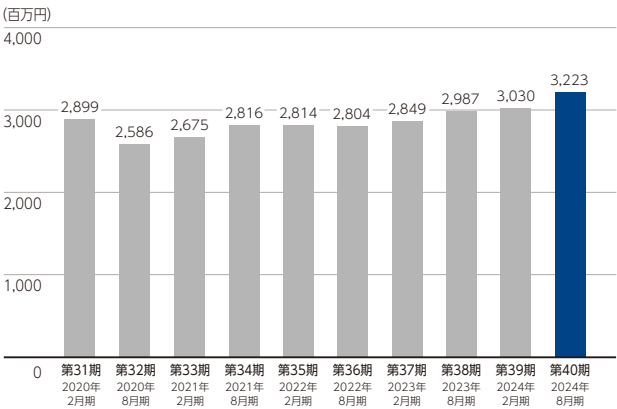
鑑定評価額の推移(含み益)



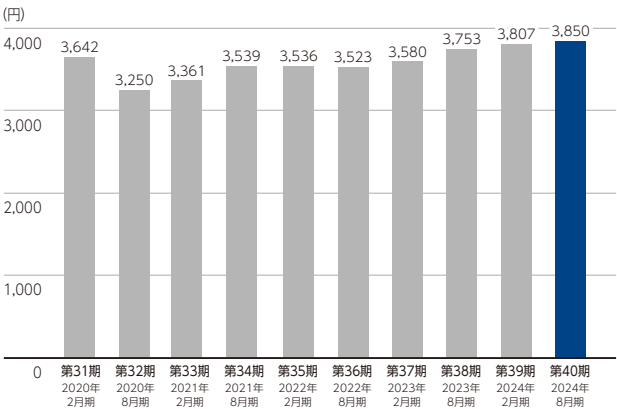
用語 NOI

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

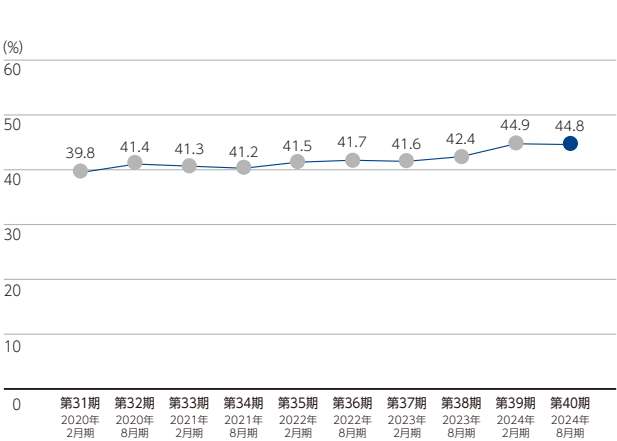
当期純利益



1口当たり分配金



LTV*

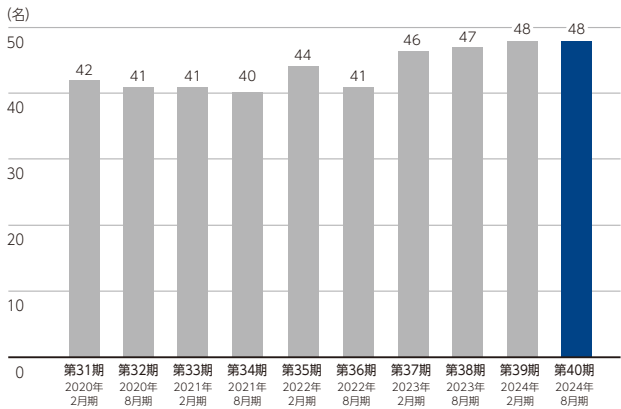


LTV

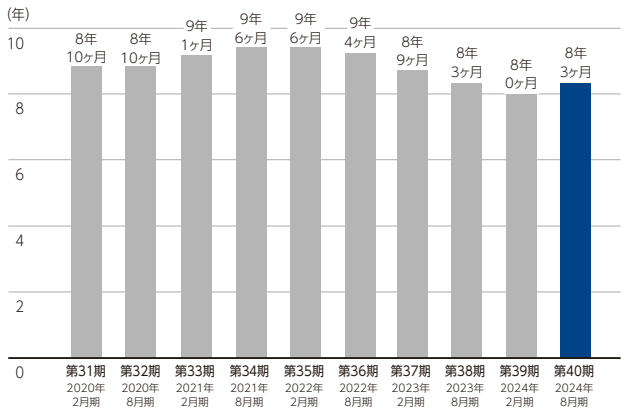
Loan to Valueの略称で、借入金比率を示す指標。借入金返済の安定度を測る尺度である。値が小さいほど、負債の元本償還に対する安全度が高いといえる。
【計算式】LTV(%)=(有利子負債総額÷総資産)×100

非財務ハイライト

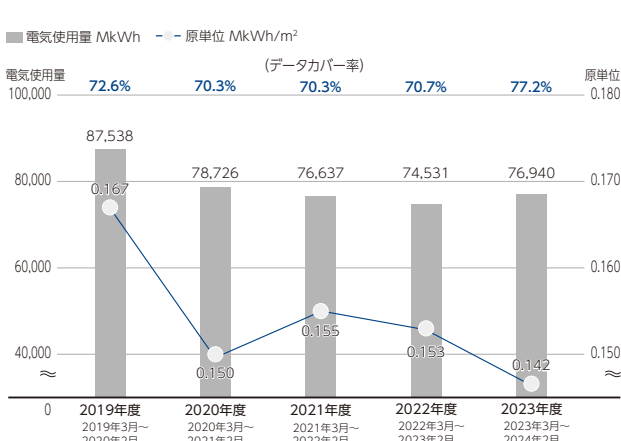
資産運用会社 常勤役員員数^(注2)



資産運用会社 常勤役員員勤続年数^(注4)



電気使用量^(注6)



(注1) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。(注2) 常勤役員員数は、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。

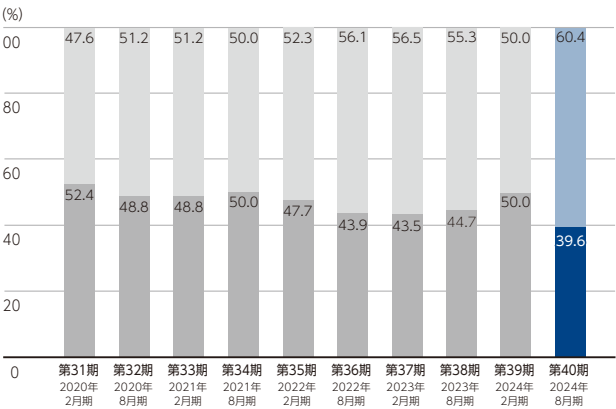
(注3) 男女比率は、常勤役員員数に占める男女の比率を計算しています。(注4) 常勤役員員勤続年数は、株式会社福岡リアルティの正社員、契約社員の平均勤続年数を算出しています。

(注5) 国内外IRミーティング件数は実施日を基準に、基本的に前期の決算に関する面談、電話会議による機関投資家、アナリストとのIRミーティングの延べ件数を記載しています。第32期は、新型コロナウイルスの影響により、実面談数が減少しています。

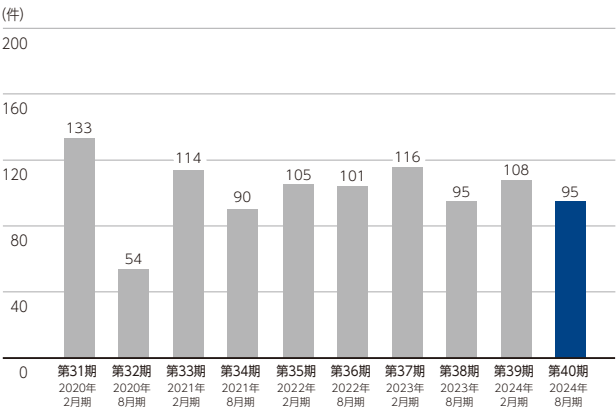
(注6) 2024年12月1日時点、なお過去データの追加取得、集計範囲等の見直しに伴い過去に遡って修正する場合があります。2022年度までは商業施設5物件、オフィスビル9物件及び物流施設1物件の合計15物件の合計値を記載しています。2023年度は商業施設2物件、オフィスビル2物件、ホテル2物件及び物流施設2物件を加えた合計23物件の合計値を記載しています。原単位は、延床面積(m)を稼働率で補正し計算しています。データカバー率は、ポートフォリオ全物件(底地を除く)に対するデータ集計対象物件の面積割合を期末時点ですべて計算しています。キャナルシティ博多、キャナルシティ博多-B及びキャナルシティビジネスセンタービルは、一部本投資法人の保有していない部分を含むキャナルシティ博多全館の電気使用量及び水使用量を合計し、それらに持分割合を加味しています。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。大博通りビジネスセンターは、オフィス棟のみを対象とし、レジデンス棟は除きます。博多FDビジネスセンターは、施設全体の電気使用量及び水使用量を合計し、それらに持分割合を加味しています。水使用量について、一部データ取得のできない井水量を除いています。データは5年分の掲載です。

(注7) 再処理水量を含みます。(注8) 外部から購入した中水を含みます。

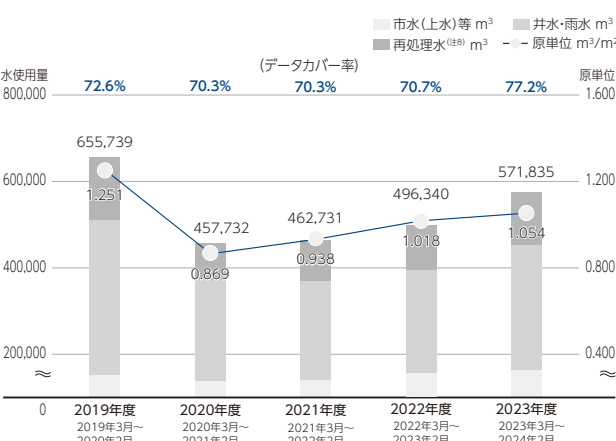
資産運用会社 常勤役員員男女比率^(注3)



国内外IRミーティング件数^(注5)



水使用量^(注6)^(注7)



	第19期 2014年 2月期	第20期 2014年 8月期	第21期 2015年 2月期	第22期 2015年 8月期	第23期 2016年 2月期	第24期 2016年 8月期	第25期 2017年 2月期	第26期 2017年 8月期	第27期 2018年 2月期	第28期 2018年 8月期		第29期 2019年 2月期	第30期 2019年 8月期	第31期 2020年 2月期	第32期 2020年 8月期	第33期 2021年 2月期	第34期 2021年 8月期	第35期 2022年 2月期	第36期 2022年 8月期	第37期 2023年 2月期	第38期 2023年 8月期	第39期 2024年 2月期	第40期 2024年 8月期
財務情報																							
業績概況(百万円)																							
営業収益	7,574	7,779	7,789	8,423	8,343	8,234	9,730	8,122	8,194	9,178		9,242	9,231	9,162	8,518	8,904	8,867	8,658	8,830	9,037	9,284	9,326	9,652
営業利益	2,801	2,824	2,860	3,167	3,141	3,069	4,585	2,920	2,965	3,238		3,306	3,318	3,273	2,966	3,061	3,204	3,185	3,181	3,223	3,372	3,462	3,664
経常利益	2,239	2,263	2,370	2,663	2,670	2,616	4,199	2,562	2,624	2,861		2,935	2,939	2,900	2,587	2,677	2,817	2,816	2,805	2,851	2,988	3,031	3,225
当期純利益	2,238	2,262	2,369	2,661	2,669	938	4,198	2,556	2,623	2,860		2,934	2,939	2,899	2,586	2,675	2,816	2,814	2,804	2,849	2,987	3,030	3,223
NOI	4,732	4,800	4,829	5,229	5,237	5,164	5,010	4,998	5,079	5,493		5,591	5,633	5,596	5,307	5,347	5,336	5,334	5,370	5,274	5,152	5,531	5,800
財政状態(百万円)																							
総資産	167,492	167,824	167,369	181,597	181,445	179,513	175,063	178,063	177,283	193,112		195,433	195,106	194,795	199,004	199,559	199,804	198,745	201,223	201,442	203,868	214,390	215,083
純資産	81,679	81,703	81,811	93,804	93,812	92,081	93,681	93,699	93,766	101,799		101,874	101,878	101,837	101,525	101,614	101,755	101,753	101,743	101,788	101,926	101,969	102,161
有利子負債	71,025	71,150	70,775	72,400	72,325	71,950	66,675	69,900	68,900	75,500		77,500	77,500	72,500	82,400	82,400	82,400	82,400	83,900	83,900	86,450	96,350	96,350
有利子負債比率(%)	42.4	42.4	42.3	39.9	39.9	40.1	38.1	39.3	38.9	39.1		39.7	39.7	39.8	41.4	41.3	41.2	41.5	41.7	41.6	42.4	44.9	44.8
減価償却費	1,354	1,387	1,390	1,458	1,471	1,470	1,455	1,474	1,500	1,602		1,622	1,651	1,660	1,686	1,623	1,552	1,486	1,514	1,499	1,531	1,609	1,611
資本的支出	848	740	328	445	630	665	1,789	741	600	657		947	476	465	790	687	445	600	1,946	385	1,602	970	986
キャッシュ・フロー(百万円)																							
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,699	3,890	3,735	4,167	4,174	4,336	3,685	3,590	4,292	4,149		4,832	4,863	3,985	3,450	5,374	4,724	3,146	4,712	4,688	3,939	3,724	4,953
投資活動によるキャッシュ・フロー	-916	-2,312	-1,452	-14,488	-606	-772	4,220	-6,029	-478	-15,326		-3,604	-1,043	-220	-7,136	-842	-1,425	-658	-5,498	-117	-3,436	-13,636	-881
財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,359	-2,115	-2,635	10,934	-2,747	-3,043	-7,872	667	-3,555	11,734		-859	-2,933	-2,938	2,000	-2,586	-2,674	-2,816	-1,314	-2,803	-298	6,912	-3,029
現金及び現金同等物の期末残高	7,810	7,273	6,920	7,533	8,353	8,873	8,905	7,134	7,392	7,950		8,319	9,205	10,032	8,348	10,293	10,917	10,588	8,488	10,255	10,459	7,460	8,503
1口当たりの指標(円)																							
1口当たり分配金	3,243	3,278	3,435	3,563	3,574	3,479	3,398	3,422	3,512	3,593		3,687	3,693	3,642	3,250	3,361	3,539	3,536	3,523	3,580	3,753	3,807	3,850
EPS*(1口当たり当期純利益)	3,243	3,278	3,434	3,649	3,573	1,256	5,621	3,422	3,512	3,593		3,687	3,692	3,642	3,249	3,361	3,538	3,536	3,523	3,580	3,752	3,806	4,049
BPS*(1口当たり純資産)	118,376	118,410	118,567	125,574	125,585	123,267	125,410	125,434	125,524	127,888		127,982	127,987	127,936	127,544	127,656	127,833	127,831	127,818	127,875	128,048	128,102	128,344
1口当たりNAV	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	175,502	178,079	178,348	182,750	185,197	189,440	194,842
1口当たりFFO*	5,207	5,288	5,450	5,525	5,543	5,448	5,351	5,395	5,520	5,606		5,725	5,767	5,728	5,368	5,401	5,358	5,403	5,425	5,319	5,133	5,529	5,828
投資口情報																							
投資口価格(円)	171,400	199,000	227,000	188,700	194,200	186,100	177,100	164,300	173,100	170,400		169,300	178,300	167,900	136,500	168,500	175,500	156,800	170,300	164,600	162,100	165,700	148,400
発行済投資口総数(口)	690,000	690,000	690,000	747,000	747,000	747,000	747,000	747,000	747,000	796,000		796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000	796,000

非財務情報																							
常勤役員員数(名) ^(注1)	40	34	35	38	41	39	40	38	38	39		41	41	42	41	41	40	44	41	46	47	48	48
常勤役員勤続年数(年) ^(注1)	6年2ヶ月	7年1ヶ月	7年5ヶ月	6年0ヶ月	6年2ヶ月	6年5ヶ月	6年9ヶ月	6年11ヶ月	7年7ヶ月	7年10ヶ月		7年11ヶ月	8年6ヶ月	8年10ヶ月	8年10ヶ月	9年1ヶ月	9年6ヶ月	9年6ヶ月	9年4ヶ月	8年9ヶ月	8年3ヶ月	8年0ヶ月	8年3ヶ月
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	105	101	116	95	108	95

※第25期に譲渡した「イオン原ショッピングセンター」,「Aqualia誓園」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等調整引当額として計上。

2)第25期の損益計算書にて「Aqualia誓園」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。

※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期の1口当たりの指標（1口当たり分配金、EPS、BPS、1口当たりNAV、1口当たりFFO）及び投資口情報（投資口価格、発行済投資口総数）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。

※国内外IRミーティング件数は、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。常勤役員勤続年数は、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1)常勤役員員数は、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。常勤役員勤続年数は、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2)国内外IRミーティング件数の第19期と第20期については履歴がないため、記載しておりません。

用語 **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

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

FFO

Funds From Operationの略称で、資料収入からどれだけのキャッシュ・フローを得ているかを示す指標。1口当たりFFOの値が大きいほど、収益力が高いとされる。

【計算式】FFO＝当期純利益+減価償却費+減損損失－不動産等売却損益

1口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口総数