



福岡リート投資法人

福岡市博多区住吉一丁目2番25号

<https://www.fukuoka-reit.jp>

🐦 @fukuokareit8968

📘 facebook.com/fukuokarealty

📷 fukuoka_realty

本投資法人に対する理解を更に深めて頂くために、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 2020

福岡リート投資法人
2020年12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
08	J-REITの仕組みと福岡リート投資法人のビジネスモデル
10	歴史と事業実績
12	保有物件の紹介
14	財務・非財務ハイライト（5年間グラフ）
16	価値創造の活動
16	CEOメッセージ
20	各部門戦略
24	リスクと機会
26	財務戦略とTSR (Total Shareholder Return)

28	経営を支える基盤
28	サステナビリティ方針とマテリアリティ
30	環境に関する課題
34	社会に関する課題
37	組織に関する課題
40	データセクション
40	財務・非財務ハイライト(11年間22期サマリー)
42	用語集

編集方針

本統合報告書は本投資法人の価値創造プロセスを分かりやすくお伝えすることを目的として、2019年度より発行しています。本書の編集にあたっては、国際統合報告評議会(IIRC)の「国際統合報告フレームワーク」及び経済産業省の「価値協創ガイダンス」を参照して、分かりやすく記載しております。本書が投資家をはじめとするステークホルダーの皆様との積極的な対話につながると考えています。

Environment
Social
Governance

価値協創
ガイダンス

■ 福岡リート投資法人の概要・特徴



福岡リート投資法人は、2005年6月21日、不動産業の特徴である地域性(ローカル性)を強みとし、福岡を中心とする九州全体を投資対象エリアとする我が国で初めての地域特化型リートとして上場しました。本投資法人は、国内外の優良な投資資金を地域金融市場へ呼び込むことが、福岡・九州地域の街づくりの活性化につながると考えています。また、街づくりを通じた地域経済の成長は、本投資法人にとっても投資機会の増加や保有資産の収入増につながる可能性があり、投資主の利益に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
2	優良なポートフォリオ
3	スポンサー会社によるサポート体制
4	安定的な財務基盤
5	上場以来安定した分配金を継続

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。

優良なポートフォリオ

本投資法人は、成長余力の高い福岡都市圏を中心に商業施設、オフィスビル、物流施設等の多様な投資タイプの物件に厳選投資して、ポートフォリオを構築しています。

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。

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。

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、取得した不動産を適切に運営することで、中長期的に安定した収益を確保し、将来にわたり安定した分配金を提供し続けるよう努めます。

【Act Local(地の利を活かした運用)】

本投資法人及び株式会社福岡リアルティは、上場不動産投資法人及びその資産運用会社として、唯一首都圏・関西圏以外に登記・登録されています。

本投資法人は、地域特化型REITとして地元における土地勘及び地元の行政や経済界をはじめとする広範なネットワークに依拠した情報の早さと厚みを活かし、情報収集力と物件の持つ収益性の把握力を高め、投資対象物件の選別や保有資産運営における差別化を図っています。

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。街づくりや開発には直接関与はしませんが、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

【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掛け、説明責任を果たすことに重点を置き、厳しいコンプライアンス方針の下、投資家のために資産運用会社のファンドマネジメントスキルを活用していきます。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。

ることになります。このような観点から、福岡・九州地域の地域活性化と街づくりに貢献することができると考えています。

投資主に対しては、保有資産からの収益を分配することで、資金を還元します。

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



株式会社福岡リアルティの概要

株式会社福岡リアルティは不動産や金融、その他の分野における様々な経験を有する社員により構成され、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優良な物件の抛出による資産規模の拡大、有用な情報提供や資産運用会社への人材派遣等のサポートを積極的に活用し、本投資法人の持続的な成長を目指しています。なお、スポンサー会社が保有・開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を模索していくため、福岡地所株式会社とは、本投資法人及び株式会社福岡リアルティとの間で、パイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。

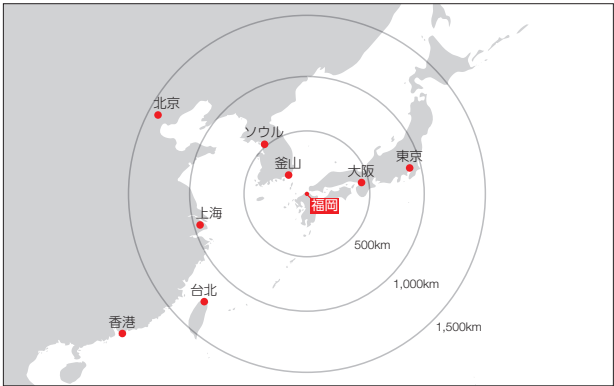
福岡地所の紹介はこちら >>P.23



*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

福岡市の位置づけ ～地方都市からアジアの経済都市へ～



福岡市は、海に育まれた歴史や文化、豊かな自然環境と充実した都市機能、多彩な人材等、様々な財産に恵まれ、国内外から住みやすいと評価されている都市です。

「福岡市総合計画」においては、「都市の成長」と「生活の質の向上」の好循環を創り出すことが都市経営の基本戦略として掲げられています。「人と環境と都市活力の調和がとれたアジアのリーダー都市」の実現をめざして、経済的な成長と安全・安心で質の高い暮らしのバランスがとれたコンパクトで持続可能な都市として、アジアの中で存在感のある都市づくりが進められています。

Hot Topics 内閣府 スタートアップ・エコシステム拠点形成戦略、グローバル拠点都市・福岡

福岡市は、2019年1月28日に募集が開始された内閣府による「Beyond Limits. Unlock Our Potential. 世界に伍するスタートアップ・エコシステム拠点形成戦略」に係るスタートアップ・エコシステム拠点都市形成事業に応募し、2020年7月14日グローバル拠点都市に選定されました。

企業・大学・行政の連携を促すことで、新たな価値を創造し、都市の持続的成長・活力となるスタートアップを生み出すスタートアップ・エコシステム拠点都市の形成を目的とし、福岡スタートアップ・コンソーシアムが設立されています。

国際金融機能誘致 TEAM FUKUOKA 設立

日本政府が外資系金融機関や海外の金融人材の受け入れ拡大を目指すことを受け、福岡への国際金融機能の誘致に携わる多様な主体が、情報の共有・交換を進め、それぞれの特色を活かしながら取り組んでいくために、産学官によるオール福岡の推進組織「TEAM FUKUOKA」が2020年9月29日に設立されました。



写真提供・ふくおか経済編集部

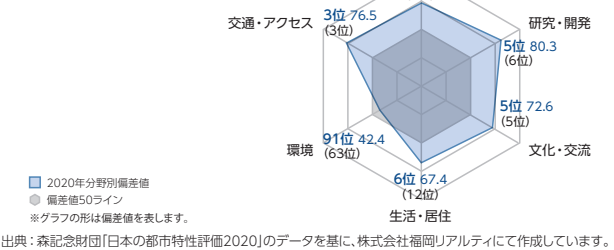
〔福岡スタートアップ・コンソーシアム〕

- (1) スタートアップ・エコシステム拠点形成促進に向けた取り組み
- (2) 産学官連携によるスタートアップ企業の創出・成長支援
- (3) スタートアップ企業、企業、投資家、支援者、人材等を誘引するため、国内外に向けた情報発信
- (4) 新たな技術・サービスの実証実験、社会実装に向けた取り組み
- (5) その他、コンソーシアムの目的に資する取り組み

成長を続けるバランス型都市・福岡

森記念財団「日本の都市特性評価2020」の国内109の都市を対象とした都市力を相対的かつ多角的に分析した調査によれば、福岡市は、経済・ビジネスで抜きんできており、「ビジネスの活力」や「ビジネス環境」において、安定して高い評価を得ています。また、交通・アクセスの「都市外アクセス」における評価も高く、アジアの交流拠点都市を目指す福岡市として、多くの人・ビジネスを惹き付けています。

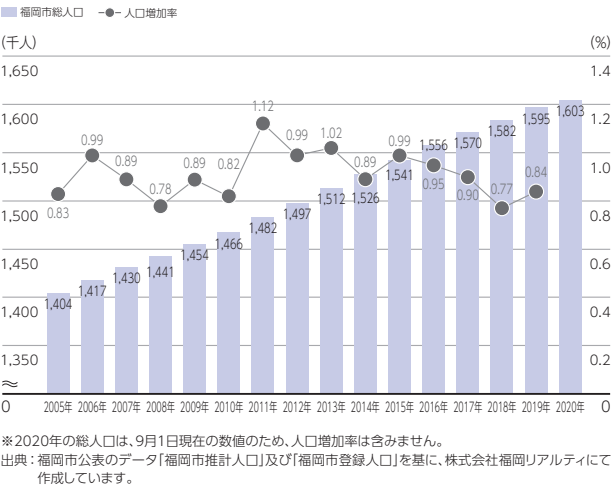
分野別の順位・偏差値
()内は昨年順位



人口成長を続ける福岡市

福岡市の総人口は2020年5月1日現在の推計人口で160万人を超え、1985年以降、一貫して増加し続けています。この総人口は、政令指定都市の中で、横浜市、大阪市、名古屋市、札幌市に次いで5番目に多い都市になります。福岡市の今後の人口増加については、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2035年まで増加傾向にあるものと推計されています。

福岡市の総人口及び人口増加率



コンパクトシティ福岡

福岡市は、中心市街地である天神から半径3km圏内に博多駅、博多港、福岡空港という陸・海・空の交通アクセス拠点が位置するコンパクトシティです。

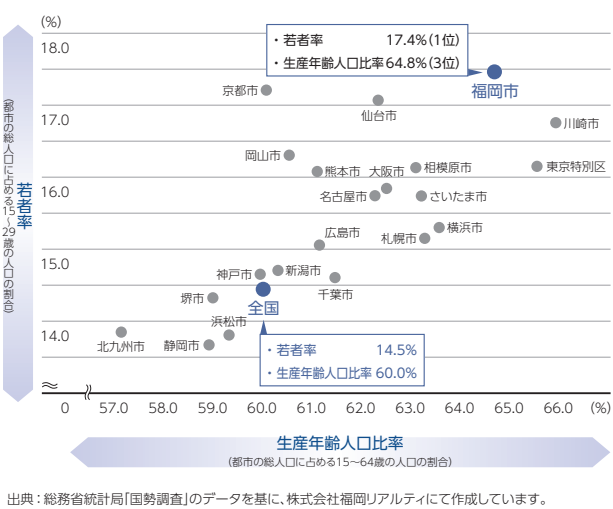
現在、更なる利便性の向上を図るため、交通インフラの整備、



若者が多い福岡

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

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率 (2015年)



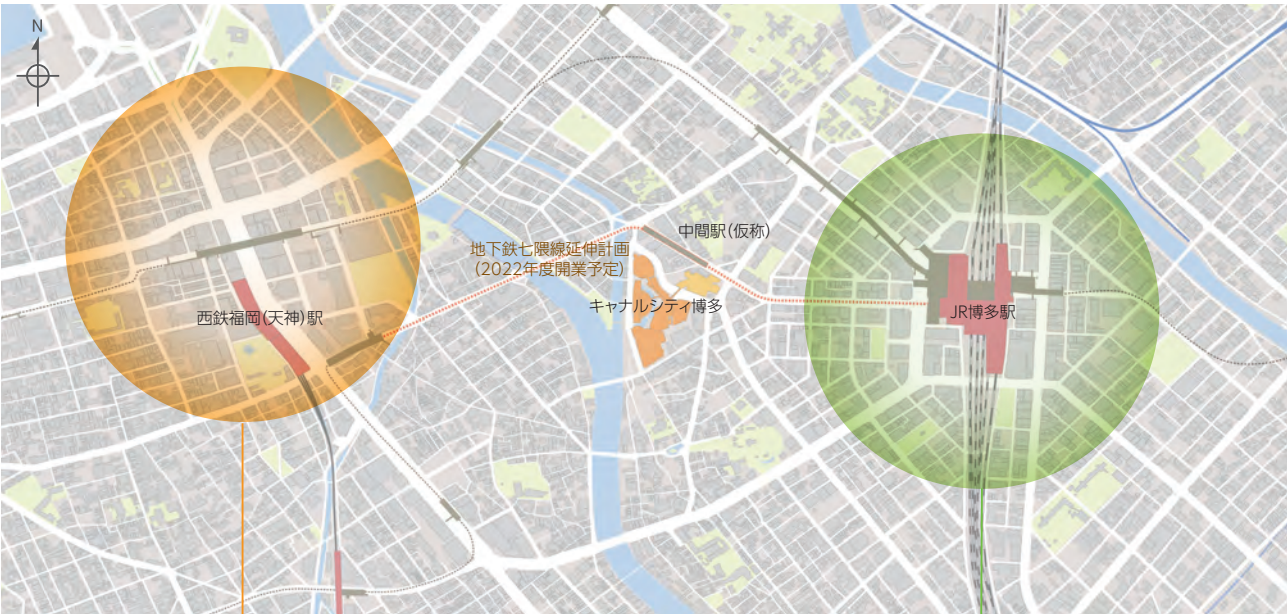
機能強化が進められています。また、身近な自然の豊かさとして、市の中心部から半径10kmの緑と水の割合では、福岡市はメルボルン、シアトル等「生活の質」の高さで評価される世界の都市と同等の割合となります。

福岡市のインフラ拡充

- 1 福岡市営地下鉄七隈線延伸計画(2022年度完了予定)
- 2 福岡空港の滑走路増設(2024年度完了予定)
- 3 福岡都市高速6号線(アイランドシティ線)(2020年度完了予定)
- 4 福岡都市高速3号線延伸(空港線)(2024年度完了予定)
- 5 ウォーターフロント地区再整備
クルーズ船ターミナル開設(2015年度完了)
博多港中央ふ頭の岸壁延伸工事(2018年完了)

福岡を取り巻くマクロ環境

福岡市内の再開発動向



■ 天神ビッグバン

福岡市の天神地区においては、「グローバル創業・雇用創出特区」によって、「航空法の高さ制限の特例承認」を受け、これに合わせて「容積率の緩和」を福岡市独自の施策として実施し、都市機能の大幅な向上等を図り、新たな空間と雇用を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」が進んでいます。天神ビッグバン第1号として、本投資法人のメインスポンサーである福岡地所株式会社が、福岡初の大規模免震構造、国内屈指のBCP等の高いオフィススペックを備え、新型コロナウイルスなどの感染症対策も講じた「天神ビジネスセンター」の開発を進めており、2021年9月の竣工が予定されています。

また、「世界に先がけた感染症対応シティ」を掲げる福岡市は、新たな取り組みとしてビルの「換気」「非接触」「身体的距離の確保」「通信環境の充実」等の取り組みを誘導すべく、天神ビッグバンのインセンティブ活用した開発計画において、感染症対策を実施するビルの竣工期限を2024年末から2026年末まで延長しています。

■ 博多コネクティッド

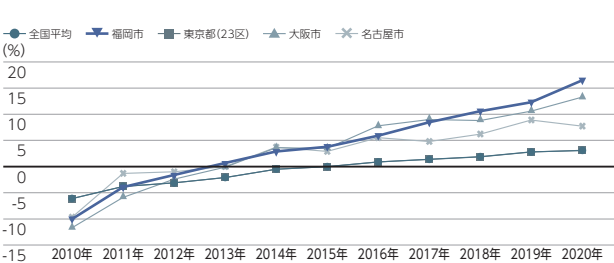
福岡市は、博多駅の活力と賑わいを更に周辺につなげていく「博多コネクティッド」を2019年1月に始動しました。九州の陸の玄関口として更なる発展が期待される博多駅周辺において、地下鉄七隈線延伸やはかた駅前通りの再整備等、交通基盤の拡充とあわせ、容積率等の規制緩和により、耐震性の高い先進的なビルへの建替えを促進することで、都市機能の向上を図っていきます。また、本投資法人のメインスポンサーである福岡地所株式会社は、株式会社西日本シティ銀行と共同で、「博多コネクティッド」の起爆剤となるべく、同行の老朽化した本店本館ビル、本店別館ビル及び事務本部ビルの連鎖的な再開発を進めています。

福岡市の地価動向

【商業地】

国土交通省が発表する2020年の公示地価(毎年1月1日時点)の年別変動率において、商業地の全国平均は前年比3.1%増となり、5年連続の上昇となりました。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を背景に2018年以降は他都市を上回る上昇率で推移しました。2020年第1四半期以降は、新型コロナウイルス感染症拡大による地価動向への影響が見られています。

■ 商業地公示価格の年別対前年平均変動率

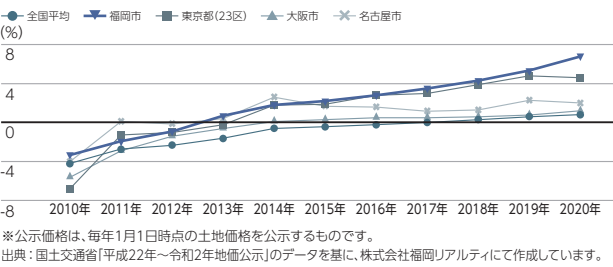


※公示価格は、毎年1月1日時点の土地価格を公示するものです。
出典：国土交通省「平成22年～令和2年地価公示」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

【住宅地】

国土交通省が発表する2020年の公示地価(毎年1月1日時点)の年別変動率において、住宅地の全国平均は前年比0.8%増となりました。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に推移しました。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、2020年まで地価上昇率は毎年拡大しています。2020年第1四半期以降は、新型コロナウイルス感染症拡大による地価動向への影響が見られています。

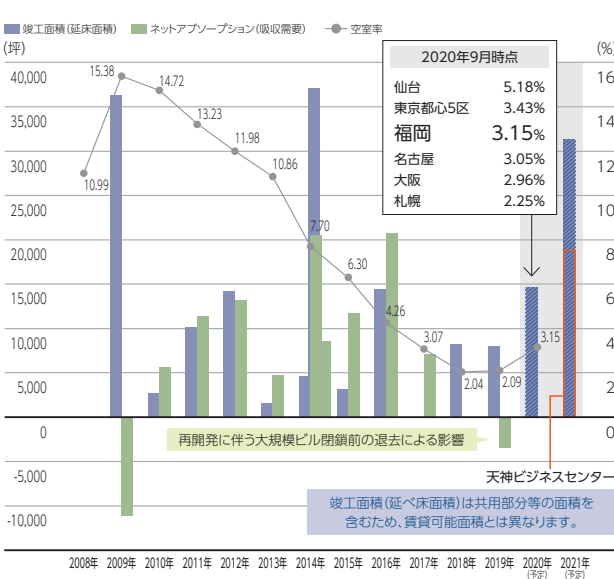
■ 住宅地公示価格の年別対前年平均変動率



※公示価格は、毎年1月1日時点の土地価格を公示するものです。
出典：国土交通省「平成22年～令和2年地価公示」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。

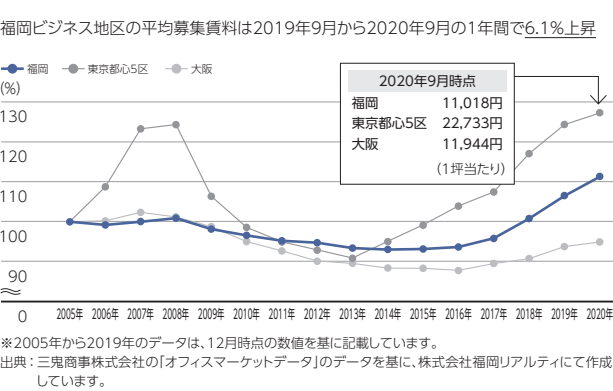
福岡のオフィス市況

■ 福岡ビジネス地区／空室率とオフィスの需給動向

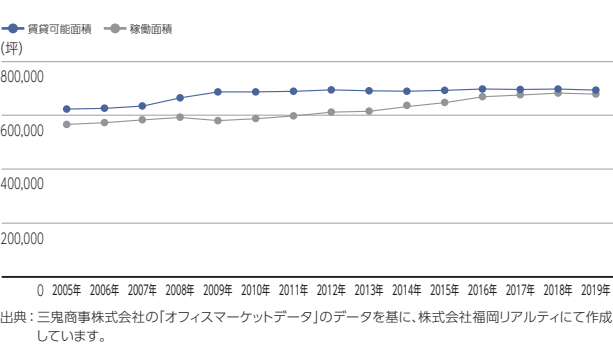


※2008年から2019年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に記載しています。
※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に定めるビジネス地区及びビルをいいます。
※ネットアプソープション(吸収需要)は、特定期間における稼働面積の増減を表しており、各年12月末日時点の稼働面積から前年12月末日時点の稼働面積を控除した数値を記載しています。
2020年、2021年の竣工面積(延床面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■ 福岡ビジネス地区／平均募集賃料の推移(2005年を100とした場合)

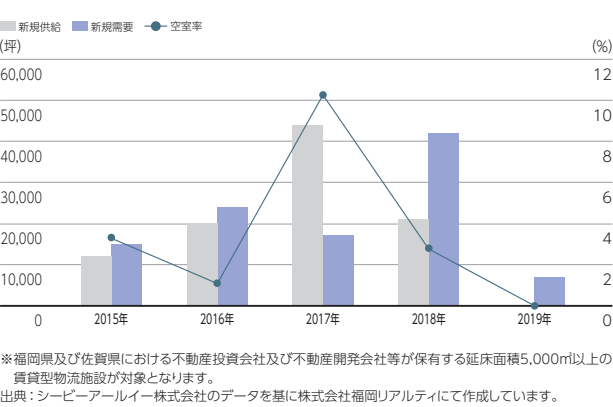


■ 福岡ビジネス地区／賃貸可能面積・稼働面積の推移



北部九州の物流施設の需給動向

■ 物流施設の需給と空室率



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

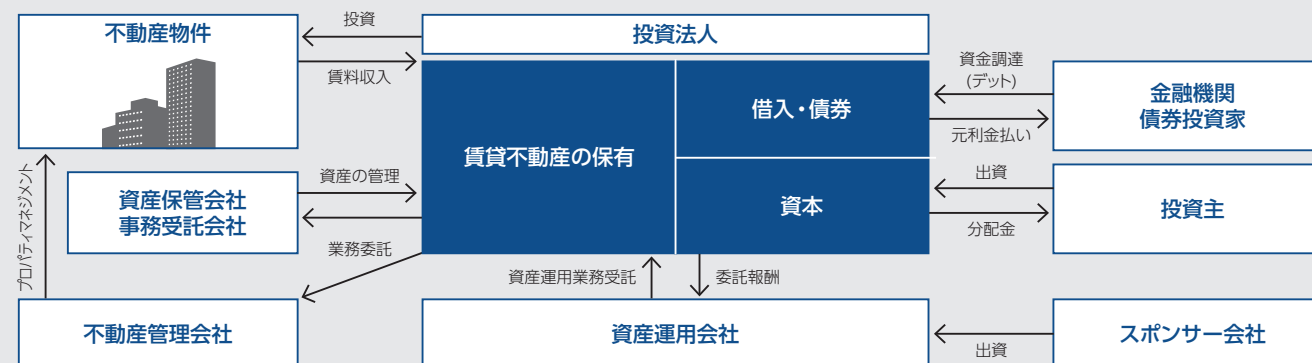
中長期的に安定した収益を投資主の皆様にご提供することで、投資主の皆様の最善の利益を図ります。

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

J-REITの特長

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

J-REITの仕組み



主な経営資源 (インプット)

※2020年8月31日現在

財務資本

保守的な有利子負債比率のコントロールを通じた堅実な財務基盤の構築	・負債合計	97,478百万円
	・純資産合計	101,525百万円
	・総資産合計	199,004百万円
	・有利子負債	82,400百万円
	・平均負債残存年数	5.9年
	・LTV	41.4%

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	591,021.51㎡
	・取得価格合計	201,959百万円

人的資本

・専門性のある優秀な人材	・役員数	41名
・柔軟な働き方の支援体制	・資格保有者数	
・キャリア形成支援制度	不動産鑑定士2名/弁護士1名/一級建築士2名/経営学修士1名	
	・女性比率	51.2%

知的資本

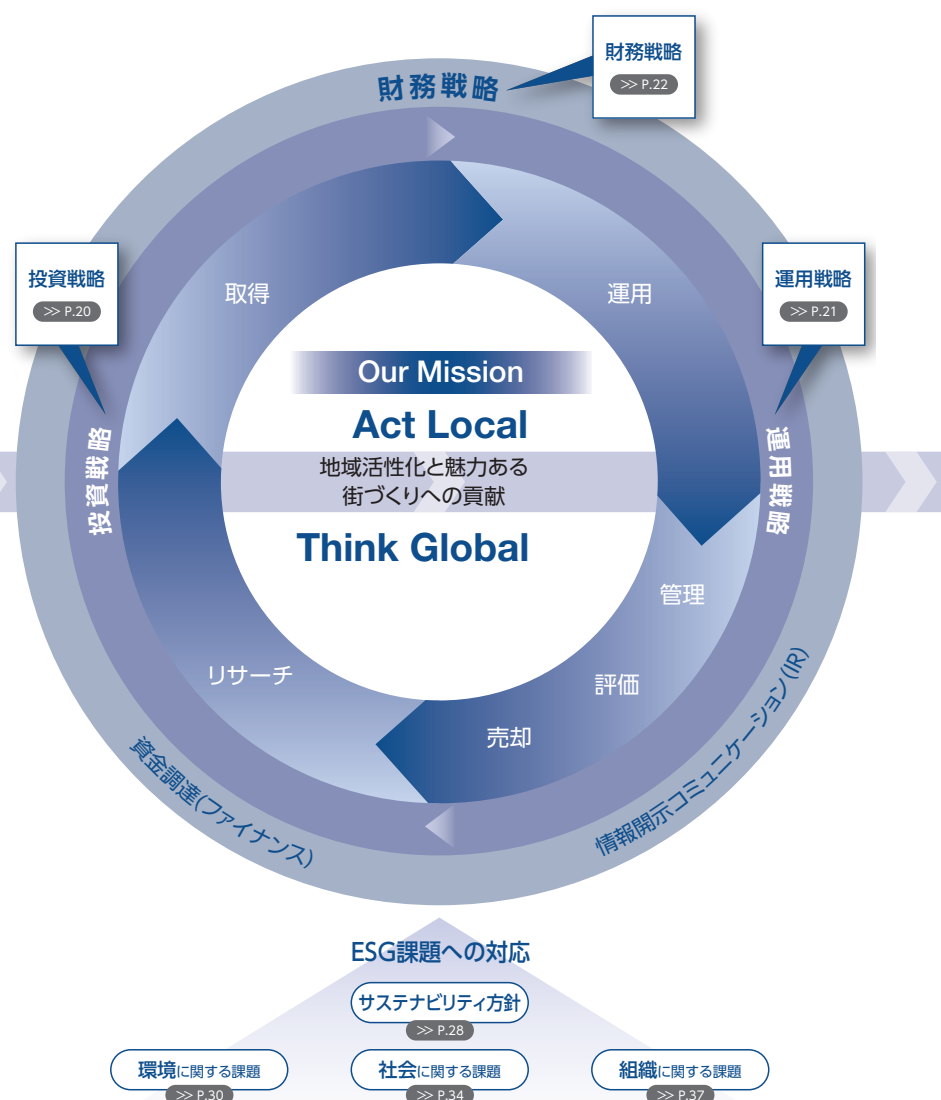
・人材育成によって形成された各種スキル	・地域に根ざした情報の蓄積
・長年の実践によるIR活動の経験と知見	

社会関係資本

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

自然資本

・福岡九州地域において保有する物件の土地(57.3ha)	・保有物件周辺の自然環境、生物多様性
・保有物件の稼働において使用するエネルギー及び水、空気等の自然資源	



保有物件 計31物件

>> P.12-13



商業施設 11物件



オフィスビル 9物件



住居 5物件



物流施設 4物件



ホテル 2物件

創出価値 (アウトカム)

※2020年8月31日現在

財務資本

・TSR過去10年	年率6.7%
・期中平均支払金利	0.69%
・分配金	3,250円
・分配金利回り	4.7%
・格付	JCR: AA- (安定的)、R&I: A+ (安定的)

製造資本

・NOI	5,307百万円	・含み益	37,648百万円
・NOI利回り	5.3%	・NAV倍率	0.8×

人的資本

・資格保有者数	宅地建物取引士26名/不動産証券化協会認定マスター23名/ビル経営管理士5名
・平均有給取得率	70.9% (2019年度)

知的資本

・IRの年間面談件数	国内147件、国外40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賞(2018年)

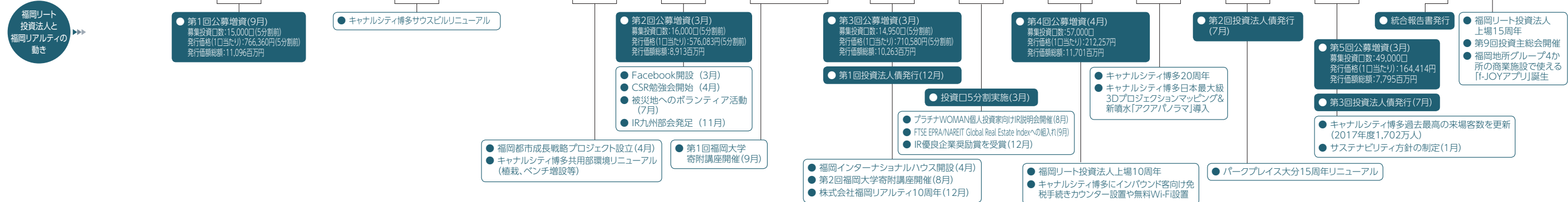
社会関係資本

・新型コロナウイルス禍におけるテナント支援策の実施(賃料減免及び支払い猶予、お弁当マーケットの開催等)
・地域の清掃活動参加 ※通算284回(2020年10月15日現在)
・スポンサーとの人材交流(スポンサーへの出向者4名/受入出向者2名)

自然資本

・グリーンビル認証取得率(延床面積ベース)	79.8%
・保有物件における電気使用量、水消費量の削減	

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ 住居 ■ 物流施設 ■ ホテル ● 物件数



■ 保有物件の紹介

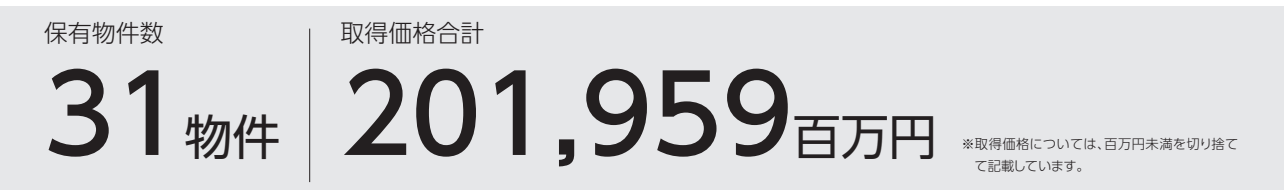
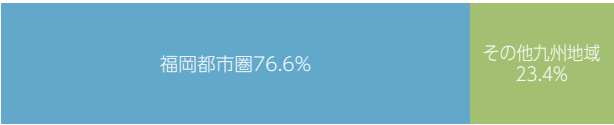
本投資法人は、長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出する物件を厳選し、投資を行っています。
また、保有物件は「商業施設」と「オフィスビル」を中心に多様な用途の物件を保有し、地域内でのリスク分散を図っています。

資産に占める割合 (2020年8月31日現在)

■ 投資タイプ(取得価格ベース)

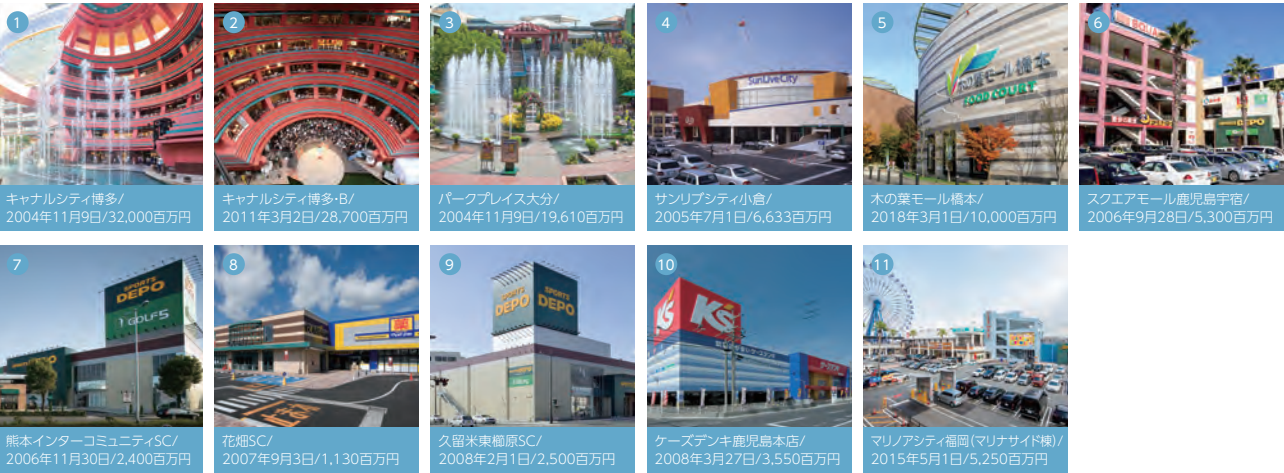


■ 投資対象エリア(取得価格ベース)

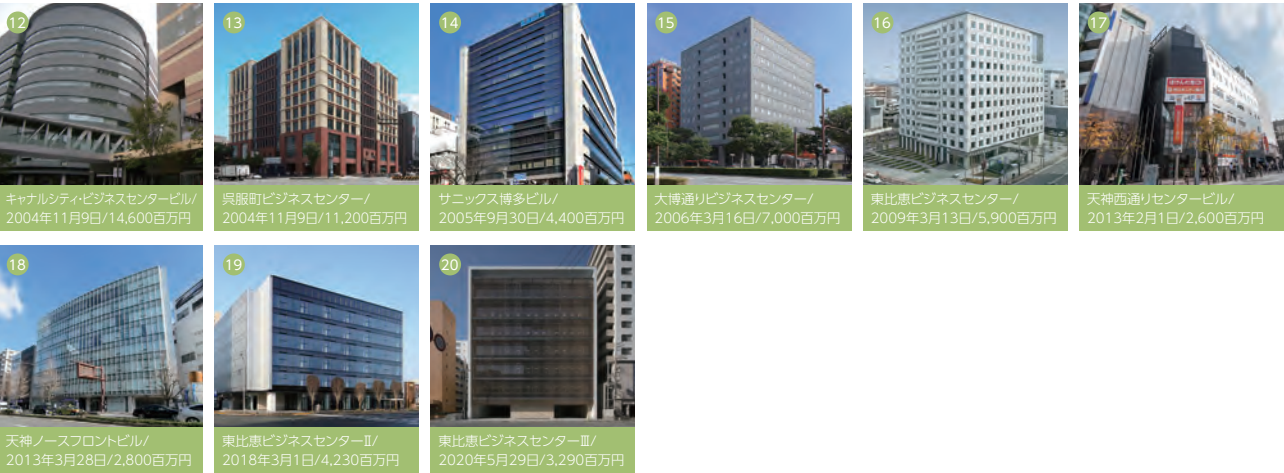


物件名/取得時期/取得価格

■ 商業施設 11 物件



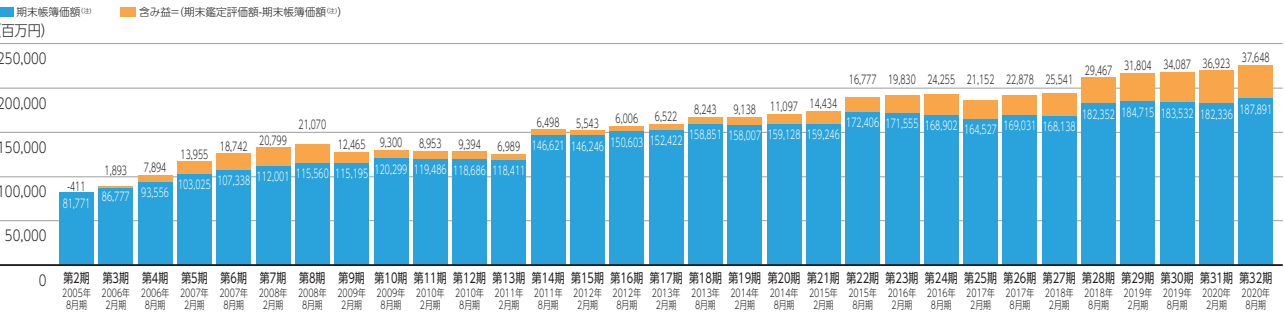
■ オフィスビル 9 物件



■ その他(ホテル、住居、物流施設等) 11 物件



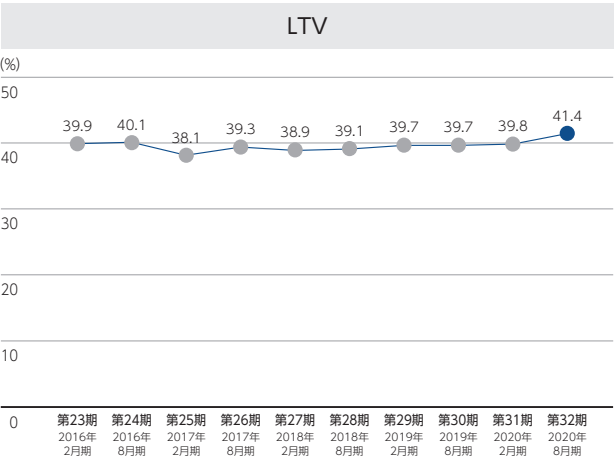
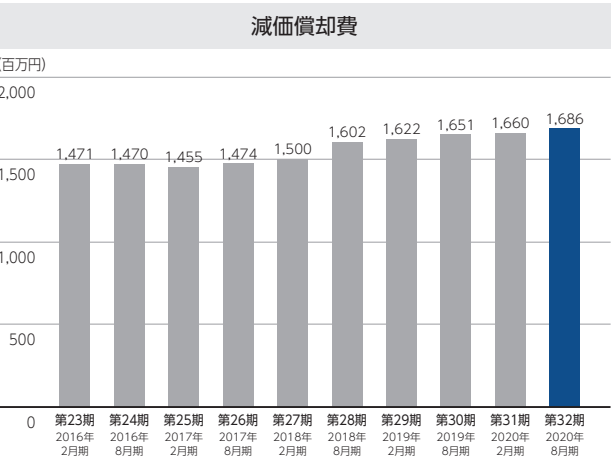
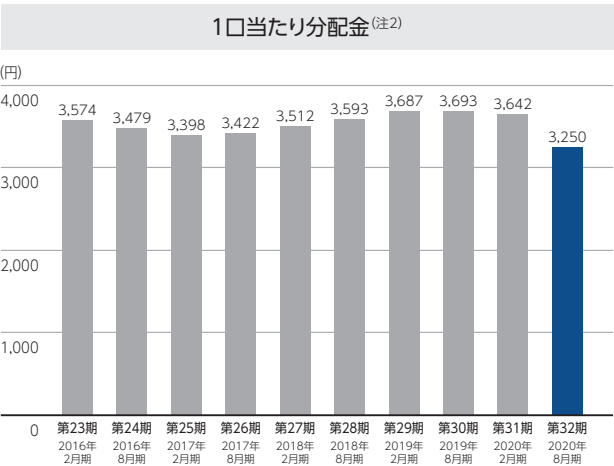
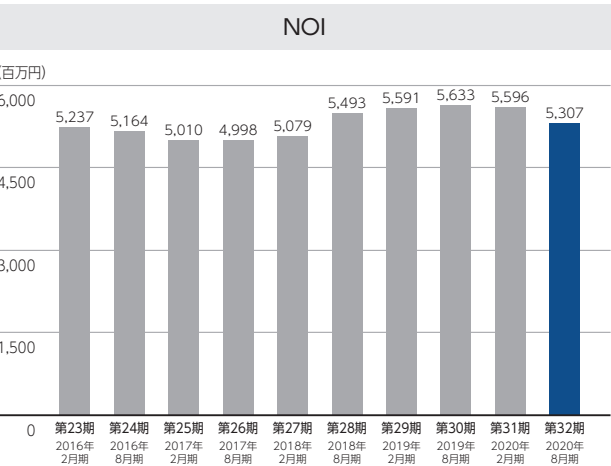
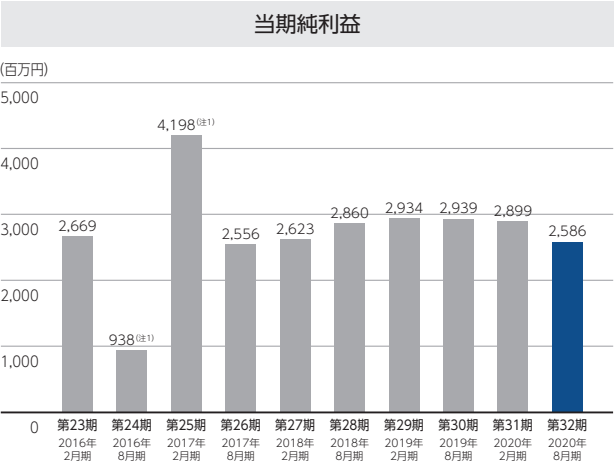
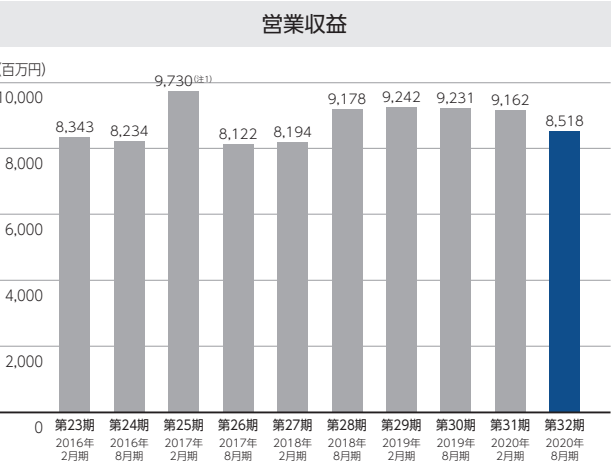
■ 鑑定評価額の推移



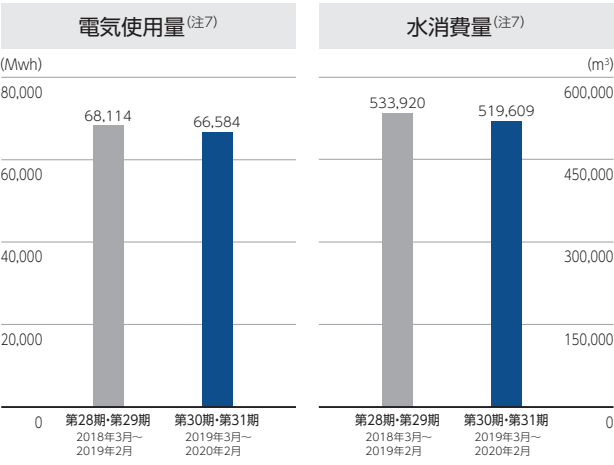
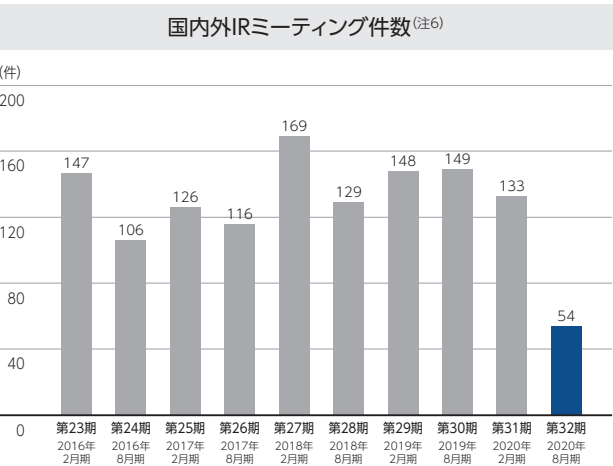
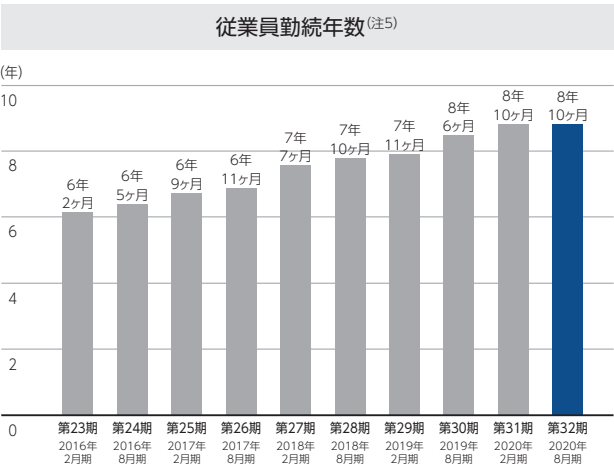
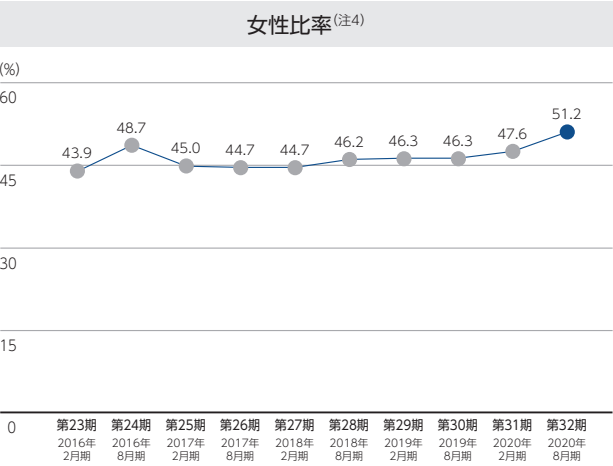
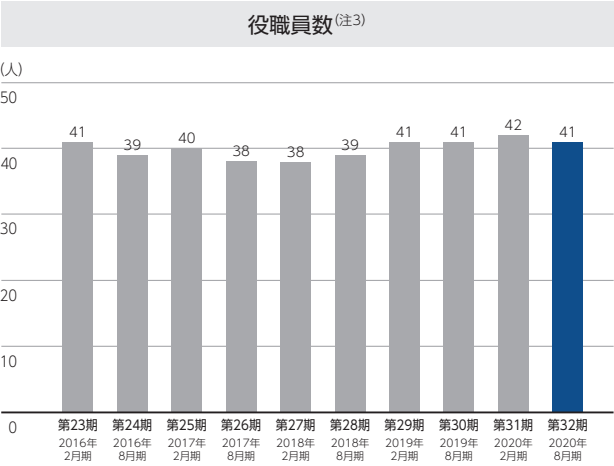
(注) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。ロジシティ若宮は第32期末時点で改修工事が完了していないため、期末帳簿価額に改修予定金額を加算しています。

財務・非財務ハイライト (5年間グラフ)

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) 役員員数は、株式会社福岡リアルティに常勤する役員、正社員、契約社員、派遣社員、受入出向者等の合計人数を記載しています。
(注4) 女性比率は、役員員数に占める女性の比率を計算しています。
(注5) 従業員勤続年数は、株式会社福岡リアルティの正社員、契約社員の平均勤続年数を算出しています。
(注6) 国内外IRミーティング件数は、面談、電話会議による機関投資家、アナリストとのIRミーティングの延べ件数を記載しています。
(注7) キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティビジネスセンタービル、パークプレイス大分、木の葉モール橋本の5物件の合計値を記載しています。



株式会社福岡リアルティ
代表取締役社長
松雪 恵津男

Q 新型コロナウイルスによる不動産業界への影響についてお聞かせください。

アセットタイプによって影響度合いが異なります。ホテル・商業施設は、人の流れがなかなか戻りにくいに対して、オフィスビルについては、福岡では現時点では影響は少ないでしょう。住宅は横ばい。一方で物流施設の需要は強いので、「ロジシティ若宮」を6月に取得しました。今回の「ロジシティ若宮」の取得は、以前から物件情報を調査し、取得の検討を行っていたもので、取得にあたっては、施設のバリューアップを行った上で、当社で見つけてきた後継テナントに入居してもらうこととし、鑑定評価ベースのNOI利回りも7.0%という条件で取得しました。そうした意味では、今までの取得方法とは少し異なり、福岡リアルティの強みを発揮できた案件だと思います。

Q 新型コロナウイルスにおける福岡・九州の経済の影響はどうみておられますか。

インバウンドの恩恵がなくなったことは、大きなマイナスです。福岡市は、2018年に福岡市中央ふ頭にて世界最大級のクルーズ船の受入が可能なバースの整備を完了していますが、新型コロナウイルスに有効な治療法が確立されるまで、クルーズ船の寄港を拒否する独自ルールを制定しています。一方で、福岡市は、東京と比べて、密になりにくい地方都市であることや、福岡空港の旅客ターミナルの整備、キャナルシティ博多に直結する駅もできる地下鉄七隈線の延伸工事等、交通インフラの整備という意味では経済ファンダメンタルズは強いと思っています。また、政令指定都市において若者率1位(2015年国勢調査)という、若者が多い都市でもあるということは都市の強みですが、新型コロナウイルス感染拡大が起こるとなかなか油断はできません。

Q before/with/post コロナ でどんな対応をされましたか。

新型コロナウイルス感染拡大前には、感染症のリスクについては、あまり考えていませんでした。しかし、緊急事態宣言後、新型コロナウイルス感染拡大防止に最大限協力し、テナント従業員の健康や安全を考えて、福岡市内の「キャナルシティ博多」、「木の葉モール橋本」、「マリノアシティ福岡」及び大分市内の「パークプレイス大分」を一時休業するという決断をしました。また、テナントとの中長期的な信頼関係や安定収益確保の観点を踏まえて、一部賃料減免、支払い猶予といった対応を行っています。

金融庁からも賃料支払いが深刻な課題となっているテナントに対しては、賃料の減免もしくは賃料の支払い猶予に応じるなど、必要に応じ投資者に対する説明責任を果たしつつ柔軟な措置の実施を検討すること、といった通知がなされたことも考慮しました。

第32期(2020年8月期)において商業施設(商業施設に併設するホテル及びオフィス内の商業店舗を含む)以外のオフィス、物流施設、ホテル、住居は賃料減免等の対応はしていません。なお、福岡市においては、比較的早い段階で飲食店支援のための施策等を打ち出して、比較的混乱もなく実施しています。こうした機動性は福岡市の強みだと思っています。

Q 昨年変更した投資方針、現在の投資方針についての考え方を教えてください。

2019年3月に投資方針を見直して、商業施設の投資割合上限を10%下げ、オフィスビルとその他の上限を10%上げるという変更を行いました。商業施設の上限は80%まででしたが、過去最高でも70%未満でした。今のポートフォリオにおける商業施設の割合は58%です。

一方で、今後、スポンサーである福岡地所株式会社が天神

ビッグバンでオフィスの開発を進めていること、また、それ以外にも開発に取り組んでいる物流施設等、今後の成長が見込まれるアセットタイプの上限を引き上げました。2020年に入り、東比恵ビジネスセンターⅢ、ロジシティ若宮といったオフィスビルと物流施設を方針変更どおりに取得しています。

上場後15年かけて資産規模が2,000億円を達成しましたが、その成長スピードはさほど速くはないかもしれません。エリアが限られているからこそ厳選投資を行ってきました。その結果、配当は相対的に安定してお支払いできてきたと思っています。引き続き厳選投資を進めつつ、今後はスポンサーの開発案件もあるので、次のステージとして、資産規模2,500億円を達成するよう目指していきたいと思っています。

Q 天神ビッグバンの完成までの時間軸と効果について教えてください。

2020年8月28日付の新聞によれば、福岡市が新型コロナウイルス対策機能の導入を促すため、天神ビッグバンプロジェクトを2024年から2026年へ延長することを発表しました。今後も引き続き天神ビッグバンに係る建替えが進むと考えます。福岡市によれば、建替えによる経済波及効果としては、年間8,500億円程度と試算されています。

天神ビッグバンの第1号として福岡地所株式会社が開発を進めている天神ビジネスセンターは、2021年9月の竣工を目指し順調に工事が進んでいます。株式会社ジャパネットホールディングスが東京にある拠点機能を分散させる目的で3フロア(約7,000㎡)に入居することが11月に公表されました。新型コロナウイルスの感染拡大を受けて働き方を見直す中で、福岡は東京の半分以下の通勤時間で済むことや、九州の中心地として多様な人材を確保できることなどが決め手になったようです。今後も、こうした東京一極集中から地方拠点都市への分散移転の動きが活発化し、福岡への移転を検討する企業が増えていくことを期待しています。

福岡リートとしての中長期の戦略、
また福岡リアルティが目指す将来像・方向性についてお聞かせください。

今回の新型コロナウイルス感染拡大の中において、総合型リートとして、保有するアセットを分散させてきたことは改めて良かったと思っています。投資方針の変更や物流を増やしたこと、商業施設においても「キャナルシティ博多」のウェイトが大きかったが、地域密着型の「木の葉モール橋本」を取得する等、ある程度リスク分散を図ってきました。

それに加えて、福岡市は東京23区・大阪市と比較すると、地方都市としての位置づけですが、今後注目されていく都市であるのは間違いありません。最近でも、国際金融拠点として大阪と福岡が候補にあがっています。いろいろな意味でアジアに近いということは、福岡・九州の強みなので、そこを意識した取り組みを考えていきます。

アセットタイプとしては、今後は、物流に力を入れていきたいと考えています。住宅も魅力的ですが、小ぶりの物件が多く、これらの物件は、入札が多く、価格が高騰する傾向があり、なかなか買えません。住宅は現在5物件保有していますが、高賃料帯の部屋が空いてしまうと、次が決まるまでに少し時間がかかることがあります。一方で、「アクアリア千早」や「グランフォーレ薬院南」等の需要のボリュームゾーンが大きい賃料帯の物件は、比較的需要が安定しています。また、データセンター等新しいアセットタイプについても研究しており、今後検討していきたいと思っています。

昨年初めて統合報告書を発行され、
社内外の反応はいかがでしたか。

社員に財務・非財務の両面での価値創造という統合思考を持ってもらう良いきっかけになったと思います。なお残念ながら、新型コロナウイルスの影響により、投資家とは統合報告書を使ったミーティングはまだそんなに進んでいません。

また、トップダウンではなく、ボトムアップで統合報告書を作成したことで、主管部署だけでなく、他部署メンバーとの連携により、企業が向かう中長期的な方向性について共通認識を持つことができたように思われます。スポンサーの福岡地所株式会社とも統合報告書の作成について情報交換を行う機会が増えています。特に福岡地所株式会社では、われわれが統合報告書を作成する過程でESGの重要性を認識したことで、自社内にESG担当者を選任しました。

これからは、プロパティマネジメント会社やテナントへも統合思考の理解促進に繋がりたいと考えています。当社が統合報告書を作成するきっかけになったのも、2011年から一般社団法人日本IR協議会と共催しているIR九州部会のテーマとして、勉強してきた成果であり、参加企業のIR担当者にも統合報告書の必要性についての意識が高まっています。

人的資本についての考え方について
お聞かせください。

人材においては、今回新型コロナウイルス感染拡大で考えさせられた部分があります。ちょうど決算で一番大変な時期でしたが、社員の健康への配慮も考慮し、サテライトオフィスの設置や時差通勤等の取り組みを行いました。このような状況の中、毎週月曜日の全体朝礼も、リモート機能を併用し、全員が参加できる仕組みを作りました。新型コロナウイルス下の決算発表後、投資家との電話会議では様々な質問等がありましたが、一方で福岡リート投資法人の過去からの安定した運用実績に対するご評価や励まし等頂き、社員へフィードバックしたところ、社員ひとりひとりの士気も高まりました。

これだけ情勢の変化が激しい中では、待ってはいけません。自分で情報を取りに行けと、常々社員へ言っています。その後、若い社員が、その意味を咀嚼して自分の考えをまとめたものを出してきたときは嬉しくなりました。対面でのコミュニケーションが減り、これまで行っていた社内レクリエーションもできなくなりました。昨年は韓国・釜山からキャナルシティ博多に多くの観光客が来ていたこともあり、社員

旅行で釜山に行ったり、今後のキャッシュレス化を研究する目的で中国の深圳に研修にも行きましたが、今は、集まって何かすることもできなくなりました。ネットを利用したコミュニケーション(オンライン懇親会等)をどうやっていくのか考えています。

ESG投資の流れについては
どのようにお考えですか。

世界的パンデミックの中でも、浮き彫りとなっているESG関連のリスクと機会を真剣に考慮する重要な時期だと考えます。実際、第32期(2020年8月期)の決算ロードショウを行う中で投資家の方からESGについての質問がかなり増えました。また、新型コロナウイルスが浮き彫りにした環境・社会課題は、今後も企業のリスク管理において重要でしょう。

特に社会への対応には注目が高まっており、従業員を始めとした事業関係者の健康や安全、労働環境は重要です。こうした環境下で、企業の経営スタンスは、短期的な利益追及から、長期的な価値創造、そのための競争力強化に向けた戦略へと変化していると思います。

環境面でも不動産は社会のインフラであり、環境への負荷を減らすような開発・運営は非常に重要です。当社はまだ環境面のデータをこれから充実させなくてはなりませんが、福岡地所株式会社とも連携してデータ面の整備も含めて、ESGに配慮した不動産事業を展開していきたいと思っています。



最後に社長がいま伝えたいことは何でしょうか。

現状新型コロナウイルスで大変な中、われわれができることをいかに対処するか、ということに真剣に取り組んでいます。外部環境としてのインバウンドの減少については、しばらくは仕方ありませんが、必ず戻ってくるでしょう。そうなれば福岡・九州という地域性は強みとなるので、いずれインバウンドも戻る前提でこれからも対応していきたいと思っています。ある調査によれば、世界の人々からは「行きたい海外は日本」という声が強いられています。これは、安心・安全がこれまで以上に評価されているからです。このような厳しい状況だからこそ今一度基本(Act Local, Think Global)に立ち返って、安定した分配金と着実な成長をいかに継続していくか、という戦略を考え、投資家の皆様へしっかり伝えていきたいと思っています。

話は変わりますが、オリンピックは来年に延期されましたが、福岡・九州ではスポーツが非常に盛んです。野球については、福岡ソフトバンクホークスが誕生して15周年ですが、ペナントレースはいつも盛り上がっています。サッカーも、サガン鳥栖や大分トリニータがJ1で頑張っていますし、アビスパ福岡、Vファーレン長崎やギラバックス北九州、FC琉球もJ2にいます。その他、ラグビーも高校や社会人で強いチームがあり、そういったことも追い風にしながら、福岡・九州を盛り上げていきたいと思っています。

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選定眼を以って、中長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを創出す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、パンデミック、自然災害、地政学リスクを主とした世界規模での混乱と分断が表面化し、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取引件数は低下し、価格の面でも上昇局面から停滞局面へと転換しつつあります。

そのような環境のもと、われわれは、継続して、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」、「地元で長期コミットした不動産管理体制」等が当社の強みです。

投資方針としては、今後も「成長余力の高いマーケット」と「競争優位性を発揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという

ロジシティ若宮の取得事例

2020年6月に福岡県宮若市の物流施設を取得しました。この施設は九州自動車道「若宮IC」周辺に位置し、トヨタ自動車九州の自動車工場や物流事業者の倉庫が集積する工業団地に立地しています。取得に際しては、以前より自社の配送拠点として利用していた所有者(売主)に対しセールアンドリースバックの提案を行い、物件取得の検討を行ってまいりました。最終的には、所有者(売主)は拠点集約により当該物件から退去することとなり、新たなテナントを探すことになりましたが、所有者(売主)に事業再編の検討時間を十分にとって頂くことができ、また、この案



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、新型コロナウイルス後の世界を慎重に見極め成長性を確認しつつ、柔軟にあらゆる物件を対象とします。

また、当社のスポンサー会社のネットワークも活用し、更なる物件の取得機会を追求していきます。

投資対象不動産の選定にあたっては、個別物件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。

件に当社が主体的に関わることで、九州地区の物流アセット最適利用の一端を担うことができたことと自負しております。また、物件取得検討の際、本物件は取得後に改修工事を実施することを前提としました。新しいテナント候補の方には、改修工事の計画段階から参画頂き、先方の希望する仕様を実現することで、物件取得前にお互いにメリットのある長期の賃貸借予約契約を締結させて頂くことができました。2020年6月に物件を取得し、10月末に改修工事が完了、11月から賃貸借契約を開始しています。これまでに培ってきた当社のノウハウを活かして物件のバリューアップを図り、取得価格(改修工事費用を含む)に対して7.0%のNOI利回りが確保できる見込みです。今回の取引は地域特化型リートの強みを十分に発揮し、売主・テナントに満足して頂きつつ、取り組みたい良い事例になったと思います。

	2019年10月	2019年11月～2020年6月	2020年7月～2020年10月	2020年11月
資産取得		契約 フォワード・コミットメント期間 決済・引渡		
改修工事			原状回復・リニューアル工事	
テナント賃貸借	予約契約			契約 賃貸借開始



リニューアル後の外観

運用部

株式会社福岡リアルティ
運用部長
神野 英哉

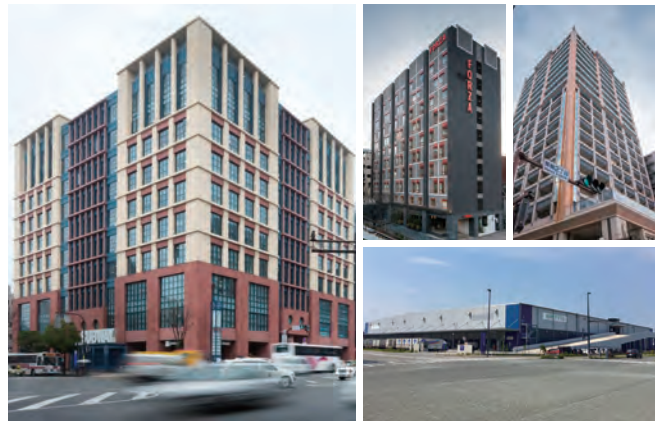


運用部は、本投資法人の運用資産の収益が長期的かつ安定的に最大化することを目指して、運用計画を立案しています。現在、本投資法人では商業施設、オフィスビル、住居、物流施設、ホテルを運用しています。総合型リートとして多様なアセットタイプに投資し、主要な投資対象地域である福岡都市圏の人口増加、企業立地数の増加といった地域の成長性を背景に、各運用資産においても適切な管理の下で内部成長を続けてきました。各運用資産の収益を中長期にわたり安定的に確保するため、経済情勢、消費者動向、社会的動向及び不動産市場の動態変化の把握に努め、運用資産の賃貸状況及び収支を適切に管理します。

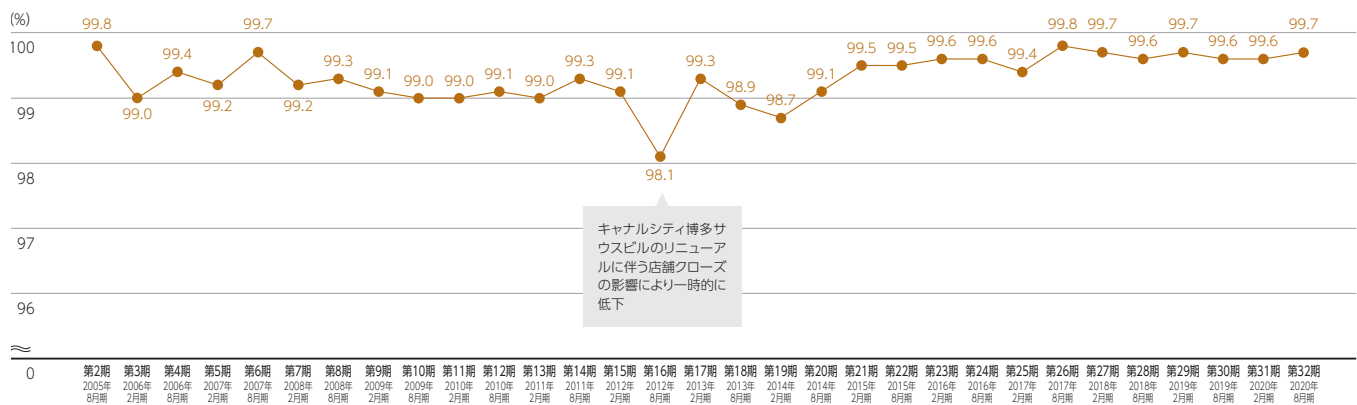
資産運用にあたっては、賃借人との賃貸借契約の残存契約期間、賃借人の経営状況及び信用状況を注視し、テナント入替、契約期間の長期化等安定的な賃貸状況を維持します。また、定期的な設備更新、エネルギー管理により支出の適正化にも努め、収支管理を徹底します。消費者動向及び社会的動向の変化に応じて資産毎にリニューアル等を計画し、積極的な投資を実行するほか、資産の入替によりポートフォリオの最適化を検討します。近年増加傾向にある風水害等の自然災害、地震被害については、ポートフォリオ全体のリスク保有能力を定期的に見直し、保険加入を検討する等リスク管理に努めます。

本投資法人においては、きめ細やかなテナントリレーションによる高い稼働率の維持、収支管理、継続的な投資により運用資産を内部成長させることを基本的な戦略とします。

新型コロナウイルスは、感染拡大防止への対応に加えて消費者行動や企業活動に大きな変化が生じた結果、一時期に旗艦物件であるキャナルシティ博多をはじめとした一部の運用資産において止む無く休業せざるを得ない状況となりました。かような状況下では、賃借人からの要望に迅速に対応して賃貸借契約上および営業上の不安を取り除くとともに、テナント、テナント従業員及び消費者のいずれにとっても安心できる施設環境の整備に注力し、現在も継続して対応を検討しています。基本戦略に加えて、引き続き安心、安全に配慮し、持続的なテナントとの関係を維持してまいります。



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32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



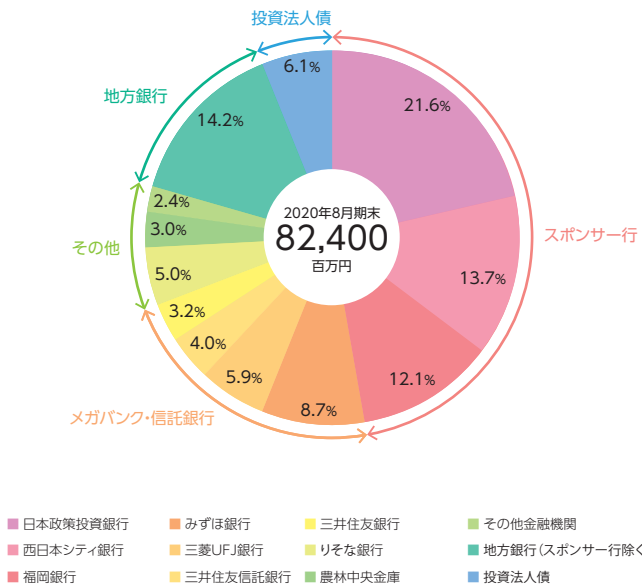
財務部は、投資主の皆様の最善の利益を図るため、財務・資本戦略の立案を行っています。

新型コロナウイルスにおいて、東証リート指数は、2020年3月に一時的に大きく下げ、そこから緩やかに回復している状況です。日本銀行による金融緩和の継続により当面は低金利環境が続く見通しである一方、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だと考えています。

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、非財務情報等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、中長期的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。

IRにおいては、これまで、年間200件以上の機関投資家と直接お会いしてミーティングを実施していましたが、新型コロナウイルス感染拡大防止にできるだけ努めるため、様々なツールを使った上で効率的なミーティングを行うように変更して、工夫を重ねています。個人投資家向けの説明会についても同様に、様々なツールを利用した説明会の開催を積極的に検討していきます。

借入金融機関の分布状況



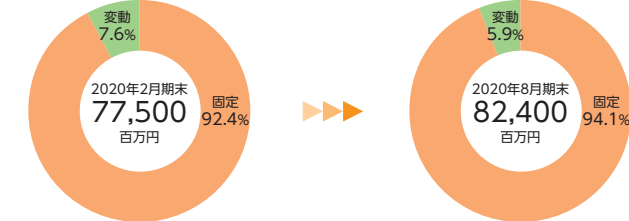
財務戦略としては、保守的な有利子負債比率のコントロールを通じた堅実な財務基盤の構築を目指します。第32期末(2020年8月)の有利子負債比率は41.4%と相対的に低く保守的な水準を維持しており、コミットメントラインの極度額も130億円設定していること等から、資金調達方法の柔軟性・機動性を確保しています。

更なる資金調達の安定性確保の観点から、コミットメントラインの長期化に取り組んでおり、極度額70億円のコミットメントライン、極度額60億円のコミットメントラインの2本とも、契約期間を3年間に延長しています。

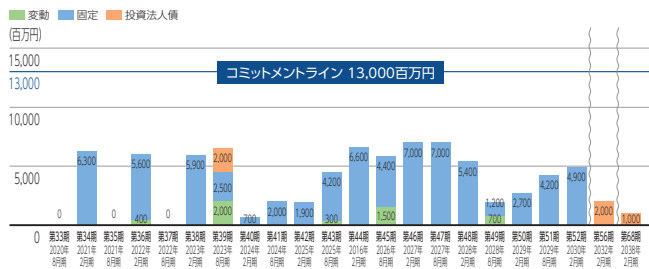
新規借入や借換えにあたっては、金利水準に十分留意しながら有利子負債の長期固定化、返済期限分散化を図ります。今後については、スポンサー行3行をはじめ、九州を中心とした地方銀行、中央の金融機関等の既存取引金融機関との間で良好な関係を維持しつつ、新規調達先の拡充に努めます。2019年7月には本投資法人としては初となるグリーンファイナンスとして、グリーンローンによる資金調達を行いました。

今後も、サステナビリティ向上へ積極的に取り組んでいくことが、最善の投資主利益を図る上でも不可欠だと考えています。その取り組みを分かりやすく伝えるべく、この統合報告書やWEBサイト、決算説明資料等で、情報開示を能動的に推進していきます。

固定化比率



返済期限の分散(2020年8月31日現在)



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

● リスクへの対策 ● 機会		
重要なリスク	ステークホルダーへのインパクト	リスクへの対策・機会
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	・ 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.22
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、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.33
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、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.30 ● 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
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、賃料の下落に伴う収益性悪化の可能性 ・ 商業施設を主たる投資対象とすることによる、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体動向等により、収益への悪影響が生じる可能性	● 様々な投資タイプの物件への投資を行うことにより、賃貸市場のサイクルやテナント業種の分散を図ることで、ポートフォリオの収益変動リスクを低減 >> P.10-13 ● キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bといった商業施設においては、テナントの入替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、管理費用等が増加する可能性 ・ 税制改正により、公租公課の負担が増加する可能性	● 株式会社福岡リアルティが加盟する団体、税理士法人や法律事務所等から情報提供を受けるとともに、外部研修へ参加して情報を入手し、早い段階から影響を軽減できるよう対応をとる
IT関連リスク ・ 情報漏洩	・ 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	・ 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.39
人材に関するリスク ・ 人材の質の劣化 ・ 人材への依存	・ 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.35
伝染病・疫病等に関するリスク ・ パンデミック	・ 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	● 感染症対策を実施し、テナント、テナント従業員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 >> P.34

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

財務戦略の基本的な考え方

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

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

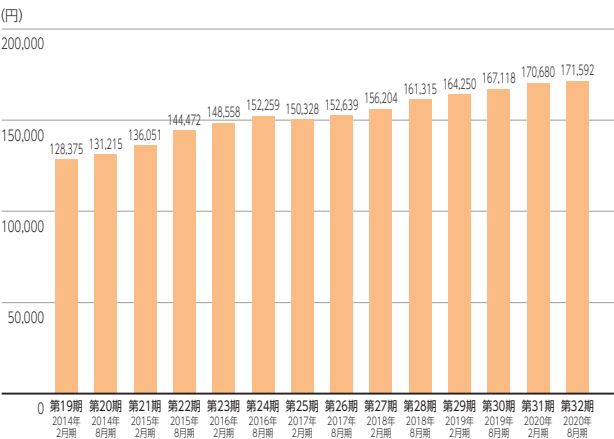
外部成長と内部成長

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

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

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

1口当たりNAVの推移



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

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

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

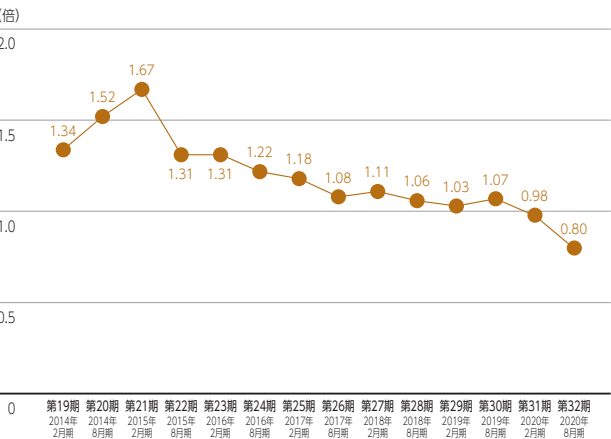
本投資法人は、外部成長のための資本政策として、増資の際には、

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

という2つの基準を意識して運営を行っています。

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

NAV倍率の推移



※NAV倍率=期末投資口価格÷1口当たりNAV

分配金とTSR

本投資法人の過去の分配金と分配金利回りは図1のとおりです。分配金は上場リートの中でも非常に安定しているのが特徴です。一方、分配金利回りは、過去7年間では3.8%から4.7%の間で推移しており、投資口価格が株式市場の変動や金利動向、更にマーケットにおける需給等により変動してきたことが分かります。

また、本投資法人の配当とキャピタルゲインを加味した投資主総利回り(TSR)は図2のとおりです。

過去5年のTSR悪化の要因としては、5～6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があげられます。

分配金は第25期をボトムとして、内部成長及び外部成長により第30期までは連続して向上していましたが、直近では、新型コロナウイルス感染症の拡大による商業施設の賃料収入の減少等により3,250円まで減少しました。加えて、投資口価格も株式市場の変調により2020年3月に急落しましたが、そこから緩やかに回復してい

る状況です。これらの要因により、過去1年のTSRが大幅に悪化しました。

今後は、引き続き分配金の安定性を意識した運営を維持しつつ、内部成長と外部成長についての各種施策により分配金の回復、向上を図ることで投資主価値の向上を目指します。

図1 過去の分配金と分配金利回り推移

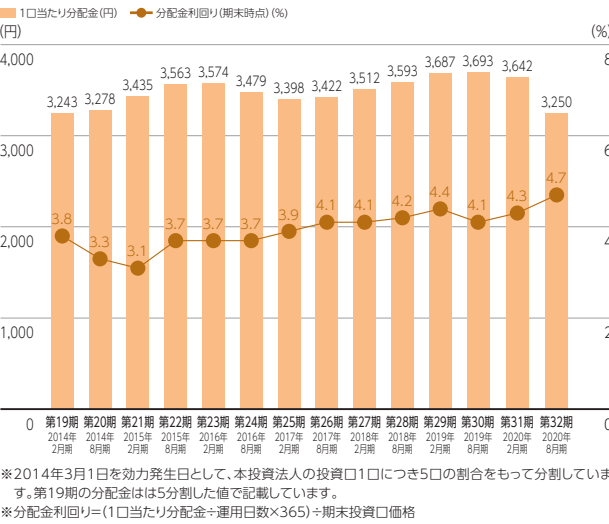
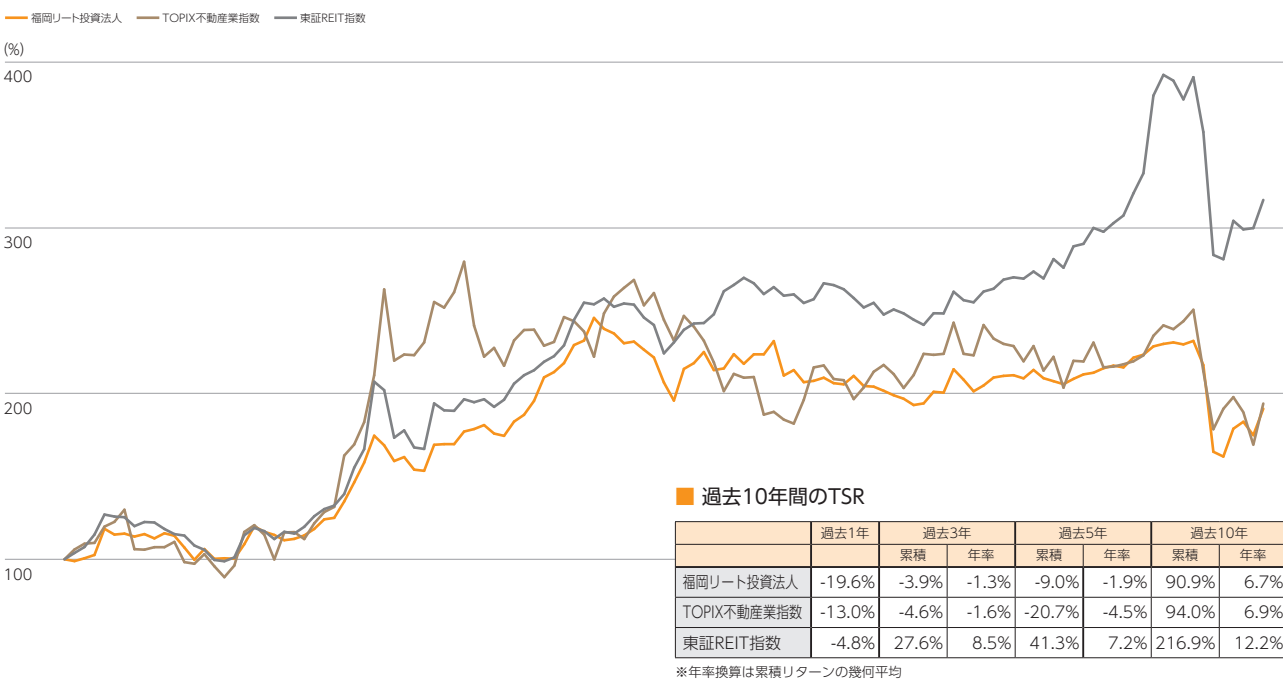


図2 投資口価格パフォーマンス(10年、配当込み)



(注)本投資法人の投資口価格パフォーマンスは、2010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、2010年8月31日に投資をして、2020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。

■ 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。

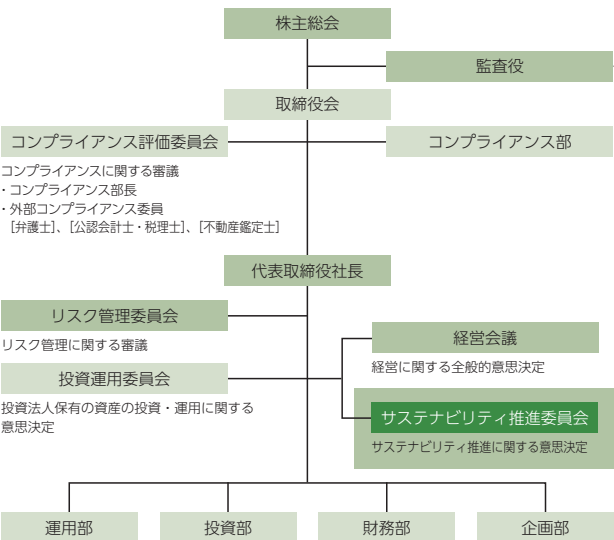
サステナビリティ方針

1. ポートフォリオの省エネルギー化の推進 <ul style="list-style-type: none">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。	5. グリーンビル認証の活用 <ul style="list-style-type: none">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、グリーンビル認証等の取得を検討します。
2. 気候変動リスクへの対応 <ul style="list-style-type: none">省エネルギーの取り組みや、再生可能エネルギーの活用等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めます。	6. 従業員の意識啓発 <ul style="list-style-type: none">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。
3. 循環型社会への貢献 <ul style="list-style-type: none">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等の導入を検討します。	7. テナントや取引先との協働 <ul style="list-style-type: none">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等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。
4. 快適性と安全性の追求 <ul style="list-style-type: none">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等の防災・減災の取り組みを進め、安全・安心な建物を提供します。	8. 社内体制の整備 <ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">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等の外部評価・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・重要度等を踏まえて、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)の特定を行っています。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 再生可能エネルギー, 11 持続可能な都市, 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 再生可能エネルギー, 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, 8 持続可能な雇用
		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 持続可能な経済, 8 持続可能な雇用
	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
ガバナンス	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, 17 持続可能なパートナーシップ
	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。更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、2019年に「ステークホルダーにとって重要である事象」と「当社にとって経営の影響が大きい課題」という観点で、マテリアリティマトリックスを整理して、7つの「マテリアリティ」を特定し、取組み方針や目標を設定しています。世界的にサステナビリティの重要性が高まる中、気候変動や新型コロナウイルス感染拡大等により、当社の運営に影響を及ぼす可能性のある事象も刻々と変化していることから、継続的にマテリアリティの内容については見直しを検討していきます。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、わが国で初めての地域特化型リートとして上場した福岡リート投資法人の資産運用会社としての使命であると考えています。

■ 環境に関する課題

外部認証の取得

■ GRESB2020への参加(「Green Star」3スター取得)

GRESBIは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を図る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。本投資法人は2020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「3スター(5段階評価)」を取得しました。



■ 賛同するイニシアティブ

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

Signatory of:



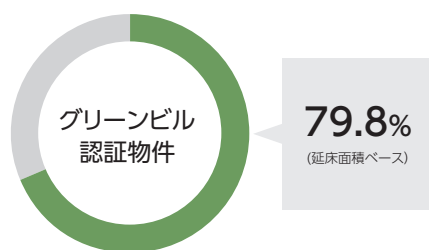
■ グリーンビル認証取得率

2020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79.8%です。

日本政策投資銀行の環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証」において、保有11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されています。

また、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン(2013)」に基づいた第三者機関の非住宅建築物省エネルギー性能評価である「BELS評価」において、保有4物件が認証を取得しています。



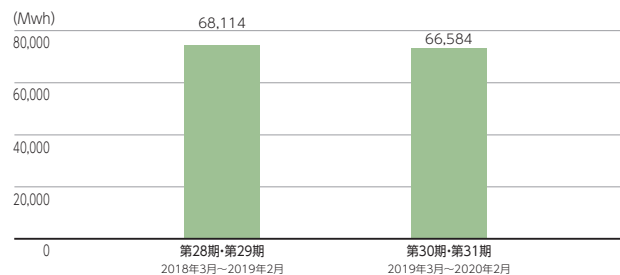
★★★★★	キャナルシティ博多(2018) キャナルシティ博多・B(2018)
★★★★	パークプレイス大分(2018) キャナルシティ・ビジネスセンタービル(2018) ロジシティ山(2017) 木の葉モール橋本(2017)
★★★	呉服町ビジネスセンター(2018) 東比恵ビジネスセンター(2018) 東比恵ビジネスセンターⅡ(2017)
★	サンリブシティ小倉(2019) マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(2019)



環境パフォーマンスデータとグリーンファイナンス

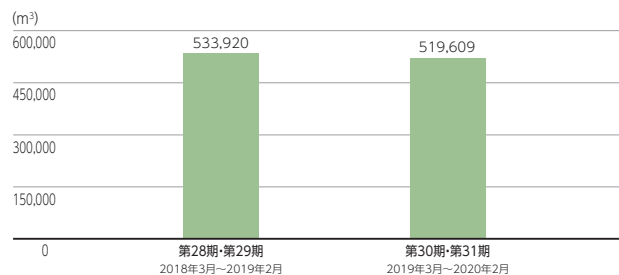
環境パフォーマンスデータ(商業施設等主要5物件合計)

■ 電気使用量



※キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティ・ビジネスセンタービル、パークプレイス大分、木の葉モール橋本の5物件の合計値を記載しています。
※キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティ・ビジネスセンタービルは、全館の電気使用量を合計しており、一部本投資法人の保有していない部分の電気使用量を含みます。
※パークプレイス大分は、本棟区画のみを対象とし、各独立店舗区画は除きます。

■ 水消費量



※キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティ・ビジネスセンタービル、パークプレイス大分、木の葉モール橋本の5物件の合計値を記載しています。
※キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、キャナルシティ・ビジネスセンタービルは、全館の水消費量を合計しており、一部本投資法人の保有していない部分の水消費量を含みます。
※パークプレイス大分は、本棟区画のみを対象とし、各独立店舗区画は除きます。

グリーンファイナンス

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

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

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



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

・グリーン適格資産の物件数、環境認証取得数及び種類

■ グリーンファイナンス(実績)

種別	借入先	借入金額(百万円)	利率(年率)	借入日	摘要
長期借入金 (グリーンローン)	みずほ銀行 佐賀銀行 肥後銀行	2,200	0.521% ^(注1)	2019年7月31日	無担保・無保証 期限一括返済 固定金利 グリーンローン評価: Green1 ^(注2)

(注1) 金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しています。

(注2) 株式会社日本格付研究所(UCR)から「グリーンローン原則」への適合性について最高位となる「Green1」の総合評価を取得しています。

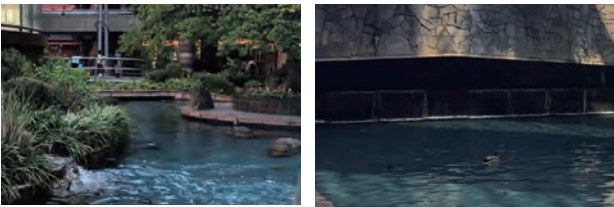
■ 環境に関する課題

環境への取り組み

[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。



屋上庭園のリニューアル

宿泊客の憩いの場、語らいの場として利用されているキャナルシティ博多併設ホテルの屋上庭園を2020年5月にリニューアルしました。高草木、低木、プランツカバー等を何種も植栽することで生物多様性保全を図っています。



[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ます。

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



サニックス博多ビルでのLED化事例

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。



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等、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。

[その他(物流施設)]

再生可能エネルギーの導入

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



屋上パネル



ロジシティク山

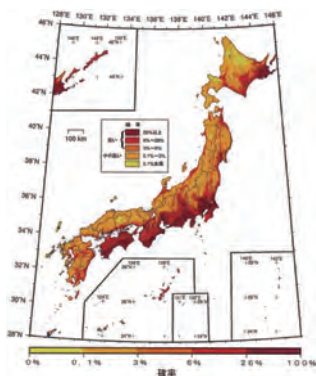
災害リスクへの対策

地震リスクへの対応

福岡県は、相対的に地震の少ないエリアです。地震調査研究推進本部事務局(文部科学省研究開発局地震・防災研究課)の確立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、全ての物件に地震保険を付保しています。

■ 確率論的地震動予測地図

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率
(平均ケース・全地震)(基準日2018年1月1日)(2019年1月修正版)



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

水害リスクへの対応

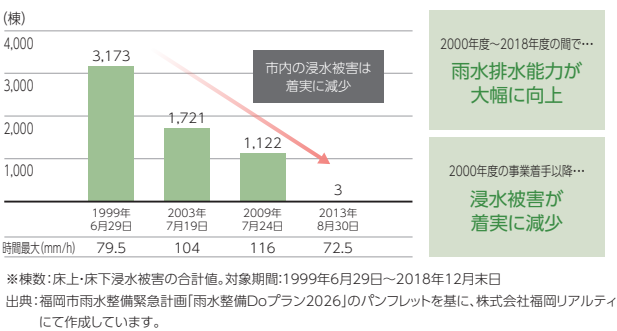
福岡市では、1999年6月29日の市内一円で発生した甚大な浸水被害を踏まえ、「雨水整備Doプラン」を策定し、浸水被害が重大であった地区において、雨水排水施設の整備を進めてきました。継続して浸水対策を実施してきたことにより、市内の浸水安全度は大幅に向上しています。

■ 雨水貯留施設

雨水貯留施設の貯留能力



■ 市内における浸水被害の状況



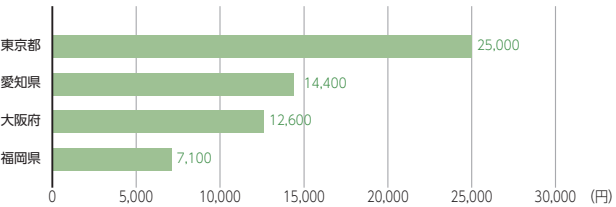
れる確率は、関東、中部、関西エリアと比較して低くなっています。本投資法人は、各物件の再調達価格、地震PML値等を踏まえ、保険価額を設定し、全ての物件に地震保険を付保しています。

■ 地震PML値(ポートフォリオ全体) 4.9%

■ 地震保険の基本料率

2019年1月1日以降保険始期の地震保険契約

福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能



※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。
出典:財務省「地震保険の基本料率(平成31年1月1日以降保険始期の地震保険契約)」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

■ 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・激甚化とも言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。



その他防災対策

防災訓練

キャナルシティ博多では全テナント従業員参加による総合防災訓練を実施しています。地震・火災等を想定した避難訓練を行い、防火・防災意識の向上と、テナントの連携強化を目指しています。



オフィス防災グッズ

株式会社福岡リアルティでは、災害に備えて、全従業員の防災グッズを備えています。会社として、従業員の安全を守り、事業継続計画(BCP)の作成等、企業防災に取り組んでいます。



新型コロナウイルス感染拡大防止対策

新型コロナウイルス感染拡大防止対策

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

[商業施設]

主な感染症対策

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

テナント(飲食店)支援

キャナルシティお弁当マーケット

平日限定でキャナルシティ博多内の飲食店がテイクアウト弁当を販売
(6/22-7/17、9/28-10/9開催)



[オフィスビル]

主な感染症対策

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



従業員・テナントへの取り組み

従業員・テナントへの取り組み

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

従業員への取り組み

株式会社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 ※2020年8月31日現在
8年10ヶ月

常勤役職員数

41名(男性20名 女性21名) ※女性比率51.2%

- ・スポンサーからの出向：2名
- ・スポンサーへの出向者の派遣：4名

有資格者数(延べ人数)

- ・宅地建物取引主任者：26名
- ・ビル経営管理士：5名
- ・一級建築士：2名
- ・不動産鑑定士：2名
- ・不動産証券化協会認定マスター：23名
- ・弁護士：1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)
- ・有給休暇取得の推進等

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

キャリア形成支援

- ・従業員満足度調査の実施
- ・キャリア面談
- ・出向制度(スポンサー会社への出向)
- ・契約社員から正社員への登用制度
- ・各役職層に応じた研修プログラム提供
- ・資格補助制度(不動産証券化マスター、宅地建物取引士等)
- ・語学学習支援等



海外視察
(深圳DJIショールーム)

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

- ・直近の事業年度の正社員の年次有給休暇の取得状況が平均取得率70%以上であること

平均有給取得率(2019年度) 70.9%

- ・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



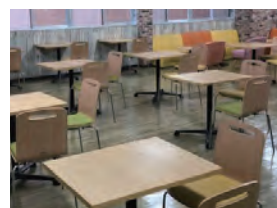
テナントへの取り組み

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様々な取り組みを実施しています。

- ・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

パークプレイス大分従業員休憩室の環境改善(2020年9月)



リニューアル前

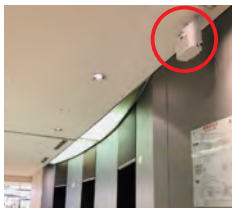


リニューアル後

除菌対策

■ キャナルシティ博多

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



エアバスター



ペダル式消毒スタンド

フードコートにおける感染対策

■ パークプレイス大分

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



■ 木の葉モール橋本

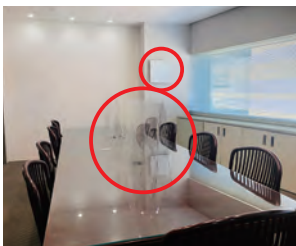
従業員に向けた取り組み

株式会社福岡リアルティは、従業員の健康を守るため、新型コロナウイルス感染拡大の防止に向けた様々な取り組みを展開しています。サテライトオフィスの設置、通勤形態等への配慮、個々人の感染予防策の徹底、執務室の感染拡大防止対策の充実に努めています。

- ・サテライトオフィス(福岡市中央区天神)の設置
- ・在宅勤務、時差通勤の実施
- ・マスク、体温計の配布
- ・朝礼・会議のオンライン化
- ・執務室でのソーシャルディスタンスを考慮した座席配置
- ・テーブル、椅子、ドアノブ等の定期的な消毒等



オフィス内・受付の飛沫防止シート、消毒液等の設置



会議室における飛沫防止シートやオゾン除菌機器の設置

■ 社会に関する課題

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。(2020年は新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止)

安全・安心活動



パークプレイス大分では、「安全・安心まちづくり協議会」を設置し、関係機関・団体と連携による防犯パトロールや青少年の非行防止を積極的に努めている。

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。(2020年10月15日現在通算284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。(八番山笠飾り山上川端通、2018年は台上がりを社長松雪が務めた)(2020年は新型コロナウイルス感染拡大防止のため延期)

不動産・金融経済交流会

一般財団法人日本不動産研究所との共催により、2008年より毎年開催しています(2020年は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から未開催)。

地元の不動産事業者・金融事業者・行政機関等が参加し、ネットワーク形成及び地域経済の更なる活性化に貢献しています。

不動産証券化協会認定マスターの継続教育講座に指定されています。



公益財団法人九州経済調査協会

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



その他の活動

・IR九州部会

2020年で10年目となるIR九州部会は、一般社団法人日本IR協議会との共催で発足しました。福岡・九州企業のIR担当者とともに最新のIRの潮流を学び、企業間のネットワーク構築の場として活用しています。今年は、新型コロナウイルスの影響によりオンライン機能も一部活用して開催しました。

■ 開催内容

日程	テーマと講師
第1回 2020年8月	「機関投資家と発行体による建設的対話のための取り組み」 オムロン株式会社 グローバルインベスター&ブランドコミュニケーション本部 IR部長 奥村 俊次様

・環境省ESG対話プラットフォーム(環境情報開示基盤整備事業)への参加

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

・博多まちづくり推進協議会への参画

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

・九州SDGs経営推進フォーラムへの参加

九州経済産業局が設立した産学官金のプラットフォーム「九州SDGs経営推進フォーラム」に参画しています。本フォーラムで、企業間の情報提供や地域・社会課題解決のためのSDGs経営の支援に取り組んでいます。

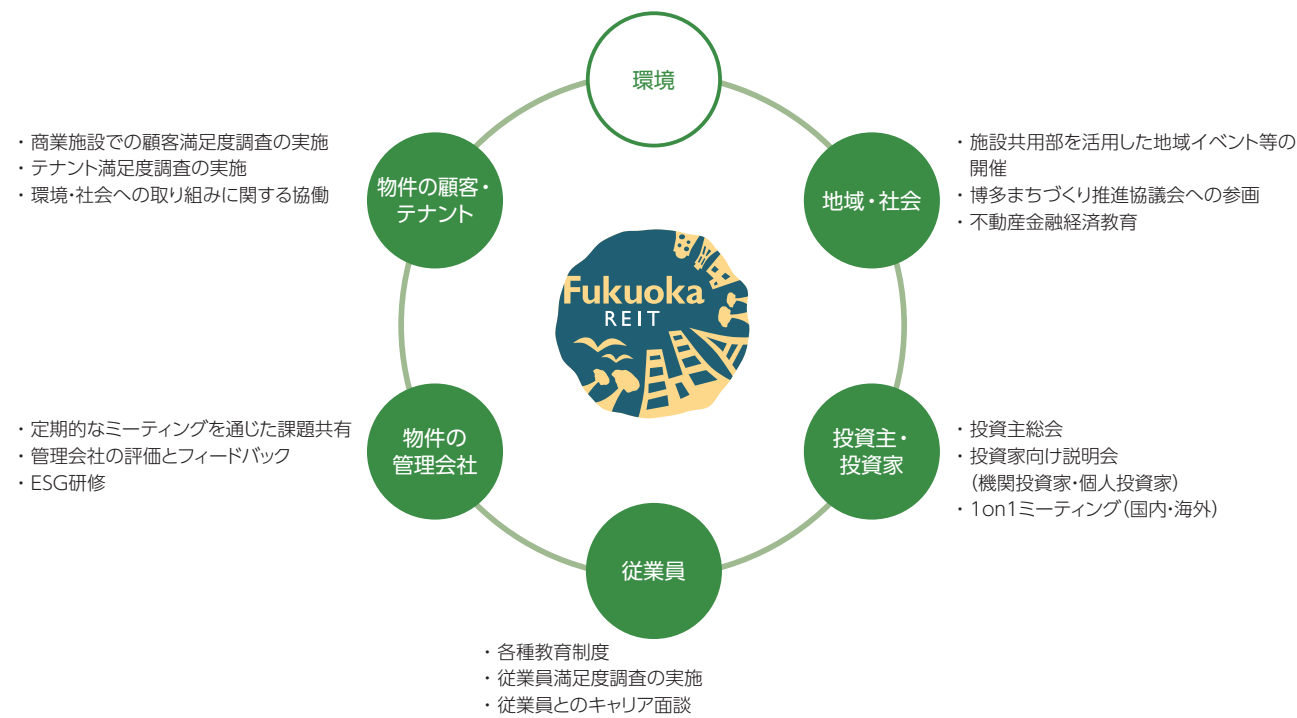
・福岡国際建築コンペティションの開催

福岡市周辺にある「シーサイドももち」にあるホテル「ザ・レジデンシャルスイート・福岡」をコンペの敷地とした「働く場所」+「暮らす場所」+「シーサイドももちにふさわしい付加価値」をコンセプトに街づくりのデザインコンペティションをメインスポンサーである福岡地所株式会社と主催しています。

■ 組織に関する課題

ステークホルダーエンゲージメント

本投資法人は、持続的な成長と企業価値向上に向け、様々なステークホルダーの皆様との対話を積極的に行い、本投資法人に求められる社会的責任を果たすことが、サステナブルな事業活動に繋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まいります。



投資主・投資家との対話

本投資法人は、投資主・投資家の皆様との対話を重要と考え、タイムリーな情報開示に努めています。新型コロナウイルス感染拡大防止のため、国内外の機関投資家、個人投資家に向けたIR活動においては、Webオンライン形式を中心とした様々なIR活動を行っています。

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



従業員との対話

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

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



■ 組織に関する課題

顧客本位の業務運営に関する基本方針

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つの原則全て採択し、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。
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等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活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、投資主の皆様にご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、等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。

コーポレートガバナンス

リスク管理・コンプライアンスへの取り組み

■ 利益相反リスク管理

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

■ 福岡リート投資法人 役員体制



監督役員 川庄 康夫 執行役員 松雪 恵津男 監督役員 田邊 俊

■ 株式会社福岡リアルティ 役員体制



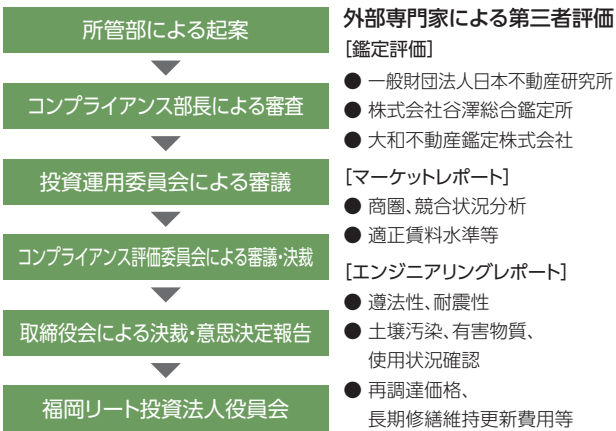
取締役(非常勤) 紫牟田 洋志 取締役(非常勤) 原 秀憲 取締役(非常勤) 橋本 上 代表取締役社長 松雪 恵津男 専務取締役企画部長 江口 彰 監査役(非常勤) 田坂 正則



株式会社福岡リアルティ
コンプライアンス部長
横山 大輔

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

■ 意思決定プロセス



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

■ 資産運用報酬体系の変更

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

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

■ コンプライアンス研修(e-ラーニングを含む)

2017年10月～ 2018年9月	2018年10月～ 2019年9月	2019年10月～ 2020年9月
8件	7件	6件



■ 財務・非財務ハイライト（11年間22期サマリー）

	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16期 2013年 8月期	第17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
財務情報																						
業績概況(百万円)																						
営業収益	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	9,162	8,518
営業利益	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	3,273	2,966
経常利益	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	2,900	2,587
当期純利益	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	2,899	2,586
NOI	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	5,596	5,307
財政状態(百万円)																						
総資産	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	194,795	199,004
純資産	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	101,837	101,525
有利子負債	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	77,500	82,400
有利子負債比率(%)	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	39.8	41.4
減価償却費	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	1,660	1,686
資本的支出	141	154	685	254	1,031	1,285	431	612	848	740	328	445	630	665	1,789	741	600	657	947	476	465	790
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	3,150	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	3,985	3,450
投資活動によるキャッシュ・フロー	-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	-220	-7,136
財務活動によるキャッシュ・フロー	-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	-2,938	2,000
現金及び現金同等物の期末残高	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	10,032	8,348
1口当たりの指標(円)																						
1口当たり分配金	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	3,642	3,250
EPS(1口当たり当期純利益)	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	3,642	3,249
BPS(1口当たり純資産)	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	127,937	127,544
1口当たりNAV	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	170,680	171,592
1口当たりFFO	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	5,728	5,368
投資口情報																						
投資口価格(円)	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	167,900	136,500
発行済投資口総数(口)	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	796,000	796,000
非財務情報																						
役職員数(名)	35	36	36	37	38	35	36	40	40	34	35	38	41	39	40	38	38	39	41	41	42	41
女性比率(%)	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	47.6	51.2
従業員勤続年数(年)	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	8年10ヶ月	8年10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	122	154	147	106	126	116	169	129	148	149	133	54

*第25期に譲渡した「イオン原ショッピングセンター」,「Aqualia警固」の売却損益については、会計と税務の処理の差異があるため、以下のとおり取り扱っています。
1)第24期の損益計算書にて計上した「イオン原ショッピングセンター」の減損損失相当額を金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額として計上。
2)第25期の損益計算書にて「Aqualia警固」の売却益等を計上。
3)第25期の金銭の分配に関する計算書にて一時差異等調整引当額の戻入れを実施。
*1口当たり分配金については、以下のとおり算出しています。
第24期の分配金 「当期純利益」+「一時差異等調整引当額の計上」-「次期繰越利益」
第25期の分配金 「当期純利益」-「一時差異等調整引当額の戻入れ」-「次期繰越利益」
*2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。第19期以前の分配金及び1口当たりNAVについては5分割した値で記載しています。
(注1)国内外IRミーティング件数の第11期から第20期については履歴がないため、記載しておりません。

アセットタイプ

オフィスビル、商業施設、住居等、資産の用途種別を指す。

エンジニアリングレポート

建物の物理的調査報告書。建物状況調査、土壌汚染調査、長期修繕更新費用の算出、地震リスク調査等が含まれる場合が多い。

外部成長/内部成長

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

格付

企業業績や財務内容等を分析し、企業が発行する債券の元本や利払い能力の安全度や信用力に対して付けられる等級をいう。

本投資法人は、
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、還元利回りともいう。一般的に、NOIやNCF(Net Cash Flow)をキャップレートで割った値を不動産物件の理論価格とみなすことが多い。
キャップレートは不動産物件の新旧やグレード、広さ等の特性に加え、地域、立地条件、交通の利便性等に左右され、物件毎に異なる。

グリーンボンド

企業や地方自治体等が、国内外のグリーンプロジェクトに要する資金を調達するために発行する債券をいう。

グリーンローン

資金使途を環境に配慮した事業への用途に限定したローンをいう。

公募増資(PO)

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

コミットメントライン

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

再生可能エネルギー

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

再調達価格

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

サステナビリティ

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

地震PML

地震による予想最大損害額(Probable Maximum Loss)の割合を指す。PML値が高いほど地震リスクが高い建物となる。

【計算式】PML=予想最大損害額÷再調達価格

資本的支出

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

ステークホルダーエンゲージメント

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

スポンサー

J-REITにおけるスポンサーとは、投資法人の資産を運用する会社(資産運用会社)の株主のことを指す。株式会社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、不動産等の取得や既存物件の修繕費、借入金の返済や償還金の支払い等に充てる。

パイプライン・サポート契約

スポンサーから第三者に先駆けて優先的に物件を取得できる機会等を与えられる契約をいう。

不動産証券化マスター資格制度

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

マテリアリティ

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

有利子負債

金利を付けて返済しなければならない負債のこと。
具体的には、銀行等から借りた長期・短期の借入金や、社債やCBの発行等市場で調達した資金の返済金等を指す。

利益相反取引

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

BPS

Book-value Per Shareの略称で1口当たり純資産のこと。企業の安定性を見る指標として使われる。
【計算式】BPS= 純資産÷発行済投資口総数

EPS

Earnings Per Shareの略称で1口当たり利益のこと。1口に対して最終的な当期純利益がいくらあるかを示すもので、企業の収益力を判断する指標として使われる。
【計算式】EPS=当期純利益÷発行済投資口総数

ESG

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

FFO/FFO倍率

Funds From Operationの略称で、賃料収入からどれだけのキャッシュ・フローを得ているかを示す指標。1口当たりFFOの値が大きいほど、収益力が高いとされる。
【計算式】FFO=当期純利益-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、財務状況等投資の判断に必要な情報を提供していくことをいう。

LTV

Loan to Valueの略称で、借入金比率を示す指標。借入金返済の安定度を測る尺度である。値が小さいほど、負債の元本償還に対する安全度が高いと言える。
【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、半年や年間等決算期における賃料から管理費用や固定資産税等の諸経費を控除した純収益。現金支出に関係しない減価償却費や借入負債の支払い利息、税金は差し引かない。
不動産やREITの資産価値を評価する指標として使われ、企業価値評価の指標で営業キャッシュ・フローに相当するEBITDAと類似している。
不動産物件の理論価格を求めるには、NOIをキャップレート(還元利回り)と呼ぶ利回りで割って計算することが一般的に行われている。

NOI利回り

年換算のNOIを所有不動産の価格で割った率のこと。不動産賃貸事業の運用利回りの基準となる指標。REITの投資尺度の一つでもあり、NOI利回りが高いほど収益力が高く、投資家への高分配につながる。
【計算式】NOI利回り(%)=(NOI÷取得価格)×100

NAV/NAV倍率

投資信託の純資産総額のことで、Net Asset Valueの略。純資産総額は投資信託の貸借対照表(バランシート)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いう。
【計算式】TSR(%)=(1口当たりの分配金の総額+投資口価格の上昇額)÷当初投資口価格×100

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

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

MEMO

MEMO