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。

UD FONT by MORISAWA
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 2025

Mission

# Act Local, Think Global

Vision

## 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。

Value

### 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

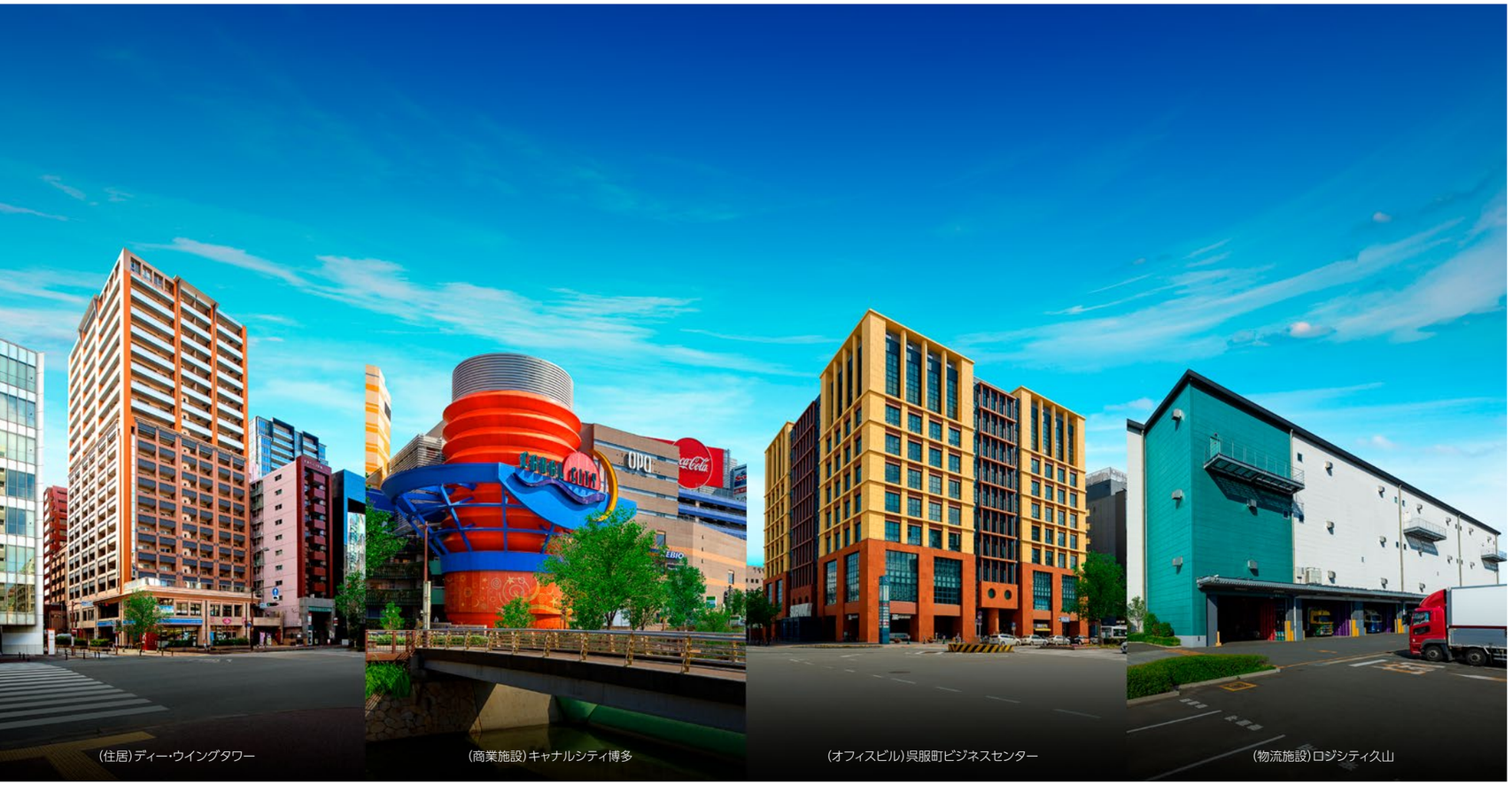
多様な視点を取り入れた取り組み推進によってテナントや従業員が働きやすい場を提供し、福岡・九州地域の人々が価値発揮しやすい社会を作る

### 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し、福岡・九州地域の人々が自然と共生できる未来の実現に貢献する

### 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、従業員一人ひとりがコンプライアンスの重要性を理解した上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)ロジシティ久山

## 目　次


**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 トップメッセージ
08 福岡リート投資法人の上場20年の歩み
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

**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
29 人事・DX戦略

**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

**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

本資料は福岡リート投資法人(以下「本投資法人」といいます)及びその資産運用会社である株式会社福岡リアルティ(以下「本資産運用会社」といいます)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づけており、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。また、今回よりサステナビリティにおける本投資法人及び本資産運用会社の取り組みそれぞれについて、関連するマテリアリティやSDGsを分かりやすく表記しています。
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まいります。

Environment Social Governance
価値協創ガイダンス

**本資料の位置づけ**

| 財務情報 | 統合報告書 | 非財務情報 |
|---|---|---|
| ・決算短信<br>・有価証券報告書<br>・資産運用報告<br>・運用体制報告書 | | ・決算説明資料<br>・サステナビリティ情報ウェブ開示<br>・会社案内<br>・PR情報開示 |

報告書の対象期間 2024年9月1日～2025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2025」の発行にあたって**

「統合報告書2025」においては、サステナビリティ経営の浸透に向けた取り組みを強化しました。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まいります。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ティブ

**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。

Signatory of:

**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(TCFD)」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まいります。


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。したがいまして、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。

# 福岡リート投資法人の概要

## 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、地元に資金を呼び込もう」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<br>（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<br>（資産運用会社の株主） | 福岡地所株式会社<br>九州電力株式会社<br>株式会社福岡銀行<br>株式会社西日本シティ銀行<br>西日本鉄道株式会社<br>西部ガスホールディングス株式会社<br>株式会社クラフティア<br>九州旅客鉄道株式会社<br>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で、Net Asset Valueの略。純資産総額は投資信託の貸借対照表（バランスシート）の資産から負債を差し引いた額であり、それを単位口数に換算したのが基準価額になる。
ただし、REITでは純資産に、保有する物件の簿価と鑑定評価額の差額に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

# 数値で見る福岡リート投資法人

2025年8月31日現在

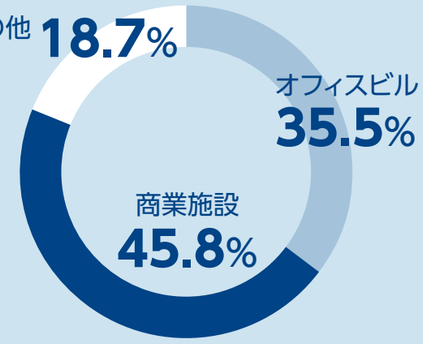
**物件数**
37 物件

**稼働率**
99.6%

**資産規模（取得価格ベース）**
231,590 百万円

**1口当たり 分配金**
4,203円

**投資タイプ（取得価格ベース）**



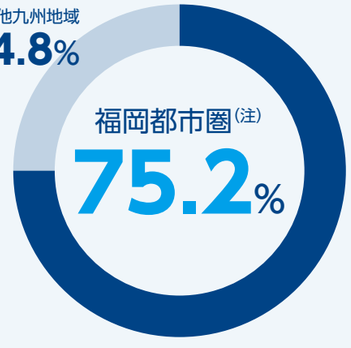

**格付★**
JCR AA－（安定的）
R&I A＋（安定的）

**分配金利回り**
4.5%

**LTV★**
42.5%

**含み益**
60,547 百万円

**投資対象エリア（取得価格ベース）**




（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。

**証券コード**
8968

**決算期**
2月・8月

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

# トップメッセージ

福岡リート投資法人
執行役員
株式会社福岡リアルティ
代表取締役社長
**小原 千尚**

日頃より、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの事業活動にご理解とご支援を賜り、誠にありがとうございます。

## 就任後の歩みと投資主価値の向上

株式会社福岡リアルティの社長に就任してから約1年が経過しました。この1年で特に印象深いのは、新任早々の2024年9月に行ったPO（公募増資）です。POによる投資主価値の希薄化が懸念されるものの、「分配金を安定的に高める」、「LTV（有利子負債比率）を低下させることで財務的な余力を確保する」ことを狙って、物件入替え（取得+譲渡）をセットにする工夫もしました。PO後の投資口価格は、一時的に軟調に推移する局面もありましたが、足許（2025年8月29日時点）では、就任時（2024年6月21日）と比較して、+16.5%となりました。これは、同期間の東証REIT指数（+11.0%）を大きく上回る実績です。また、時価総額は就任時の1,261億円から1,603億円へと、約27%の増加です。これもひとえに、投資家の皆様のご理解と、日々の地域に根ざした全役職員の活動の賜物と深く感謝しております。また、2025年4月には、福岡リート投資法人として初の取り組みとなる自己投資口取得を決定しました。これは、投資法人が創出するキャッシュ（物件譲渡代金と減価償却額）を、投資主価値の中長期的な向上に資する施策に優先的に配分するという考えによるものです。このような資金の効率性を高める資本政策も、投資家の皆様からのポジティブな評価につながったと考えております。

## 企業文化の醸成と内部変革（DX）

われわれが企業として持続的に成長していくためには、会社全体の考え方や目指すべき方向性を共有することが不可欠です。そこで基本理念である「Act Local, Think Global」というワードをより親しみやすい形にし、全役職員一人ひとりに意識してもらうため、われわれのパーパス、ミッション、ビジョン、バリューという形で再定義しました。経営幹部と一緒に複数回の合宿も行い、2025年6月に全役職員に発表しました。これから浸透に向けて注力していくところです。

**〈企業文化の醸成～「Open & Simple」な組織へ～〉**

特に大切にしているのは「Open & Simple」という考え方です。

Openとは、社内の課題や経営状況、意思決定のプロセスを可能な限りオープンにすることであり、役職員一人ひとりが「自分ごと」として考え、知恵を出し合い、より良い解決策を生み出す文化を育んでいます。

Simpleとは、VUCAの時代になり、複雑になりがちな事業活動において、常に「何が一番大切なのか」という本質的な問いを忘れず、シンプルに考えるよう心がけることです。私達が大切にすべきは、テナントの皆様をはじめとしたステークホルダーの皆様です。まずはテナントの皆様の存在があってこそ、私達の事業は成り立ちます。テナントの皆様を起点にステークホルダーの皆様にとっての価値向上を第一に考える視点を、全役職員が持つことの重要性を浸透させています。

**〈内部改革～DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進～〉**

業務効率化と生産性向上のため、DXに力を入れています。特に、これまで人手に頼ってきたシステム間の連携を強化し、ヒューマンエラーを減らし業務をスムーズにすることを目指しています。既に、経理システムの刷新やAIツールを活用した業務効率化などが進んでおり、社内では「DX相談タイム」を設けるなど、全役職員が積極的に新しい技術を取り入れられるような環境を整備しています。

## 投資戦略の進化と未来への展望

われわれは、常に市場環境の変化などに柔軟に対応しながら、九州・福岡を中心とした地域特化型の強みを活かしていかなければなりません。将来の成長に関しては、物件入替えによるポートフォリオの強靭化を目指してまいります。

資金調達面でも上場REITの堅実な運用に加え、SPCの活用など機動的な資金戦略を取り入れ、資本効率と収益性の両立を図っています。既存物件のバリューアップやサステナビリティへの取り組みも強化し、地域社会と共に持続可能な成長を追求してまいります。

## サステナビリティへの取り組みと地域との共生

ESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮は、現代の企業にとって不可欠な要素です。中でも当社は、福岡・九州に根ざす企業として、EとGに加えて「社会（S）」、すなわち「地域との共生」に特徴があると思っています。

そのために、サステナビリティを「特別なこと」ではなく、「日々の行動の中で自然に行われるもの」として根付かせるため、昨年度は全役職員が参加するワークショップを開催しました。サステナビリティ活動が最終的に福岡リート投資法人や株式会社福岡リアルティの事業活動のどの部分につながっていくかの長期的な視点（インパクトパス）を皆で考える良い機会となりました。

最近は保有施設内を歩いていると、役職員が自発的にゴミを拾う姿など、日々の業務の中で物件への愛着と地域貢献の意識が自然と表れているのを目にする機会が増えました。これは、私達が掲げる「運営物件を愛す」というバリューの実践であり、大変誇らしく感じています。

また、物件のグリーンビル認証取得目標（2030年までに85%以上）に向けても着実に進捗しております。温室効果ガスの排出量削減目標（2030年までに2019年比で35%削減）も掲げ、テナントの皆様やプロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社とも協力しながら、環境データの取得やLED化工事を進めるなど、具体的な行動を推進しています。

**〈地域との共生〉**

私達の最大の強みは、地域特化型REITとして、福岡・九州の地域に深く根ざしていることです。そして、2つの差別化要素があり、1つは福岡の他の企業との差別化、もう1つはREITの中での差別化です。前者は、海外の投資家との対話の機会が多いことです。われわれは、海外の投資家と福岡・九州の地域をつなぐ「大きな窓口」としての役割を担っていると自負しています。福岡・九州の企業の中で、海外の投資家と密接にコミュニケーションをとっている企業は多くありませんが、福岡リート投資法人は定期的な海外投資家との対話（海外IR）を通じて、投資家との良好な関係を構築しています。海外からの投資を呼び込むだけでなく、将来的には他の事業展開も視野に入れ、「世界」という言葉をミッションに掲げました。

また、われわれは、REITとして「不動産投資」をするだけでなく、九州・福岡の「水先案内人」として、この地域の持つ多様な価値を世界に発信していきたいと考えています。自然、歴史、文化、建築、名所、食など、九州が持つ無限の魅力を更に引き出し、地域全体の発展に貢献していくことが、私達の目指す姿です。スポンサーである、総合デベロッパーの福岡地所株式会社をはじめとする地域の有力企業や、行政・自治体とも密接に連携し、ナイトマーケットの充実や、公園（例：「清流公園整備・管理運営事業」）のリノベーションなど、地域活性化につながるプロジェクトにも積極的に参画することで、地域との共生を図っています。

## 透明性の向上とステークホルダーへの責任

経営の透明性を高めることは、ステークホルダーの皆様からの信頼を築く上で最も重要と考えています。社内においては、人事など機密性の高い議題を除き、経営会議や投資運用委員会の議論内容を全役職員にオンラインで共有することで、意思決定のロジックを理解してもらい、業務のスピーディな遂行を促進しています。社外の皆様に対しても、情報発信を積極的に行い、私達が何を目指し、どのように考えているのかを明確にお伝えする開示の在り方を常に考えています。

福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、地域の皆様と共に、持続可能な社会の実現と投資主価値の最大化を目指し、一層精進してまいります。引き続きご支援頂けますよう、心よりお願い申し上げます。

**小原（おはら） 千尚（ゆきたか）**　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<br>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<br>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<br>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アー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上場20年の歩み

| | |
|---|---|
| 2005年 | ●物件取得:サンリブシティ小倉、サニックス博多ビル |
| 2006年 | ●キャナルシティ博多開業10周年<br>●物件取得:大博通りビジネスセンター、アメックス赤坂門タワー、スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティSC |
| 2007年 | ●物件取得:花畑SC、シティハウスけやき通り |
| 2008年 | ●物件取得:久留米東櫛原SC、ケーズデンキ鹿児島本店 |
| 2009年 | ●物件取得:東比恵ビジネスセンター |
| 2011年 | ●物件取得:キャナルシティ博多・B |
| 2012年 | ●キャナルシティ博多サウスビルLAOX/XEBIOオープン<br>●物件取得:Aqualia千早 |
| 2013年 | ●第1回投資法人債*発行<br>●物件取得:天神西通りセンタービル、ディー・ウイングタワー、ホテルフォルツァ大分、天神ノースフロントビル |
| 2014年 | ●投資口5分割実施<br>●物件取得:鳥栖ロジスティクスセンター、グランフォーレ薬院南 |
| 2015年 | ●福岡リート投資法人10周年<br>●物件取得:ロジシティみなと香椎、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟) |
| 2016年 | ●キャナルシティ博多開業20周年<br>●キャナルシティ博多日本最大級3Dプロジェクションマッピング&新噴水「アクアパノラマ」導入 |
| 2017年 | ●第2回投資法人債発行<br>●パークプレイス大分15周年リニューアル<br>●キャナルシティ博多過去最高の来場客数を更新(2017年度1,702万人)<br>●物件取得:ロジシティ久山 |
| 2018年 | ●第3回投資法人債発行<br>●物件取得:木の葉モール橋本、東比恵ビジネスセンターⅡ、ティサージホテル那覇 |
| 2019年 | ●九州企業初のグリーンローンでの借入を実施 |
| 2020年 | ●J-REIT初の統合報告書を発行<br>●物件取得:東比恵ビジネスセンターⅢ、ロジシティ若宮 |
| 2021年 | ●キャナルシティ博多開業25周年<br>●物件取得:天神西通りビジネスセンター(底地) |
| 2022年 | ●物件取得:博多筑紫通りセンタービル、(協議書締結)(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)<br>●物件譲渡:久留米東櫛原SC(3回に分けて譲渡) |
| 2023年 | ●物件取得:熊本イーストフロントビル、博多FDビジネスセンター、アクシオン別府駅前プレミアム |
| 2024年 | ●物件譲渡:マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(建物)、天神ノースフロントビル(6回に分けて譲渡) |
| 2025年 | ●物件取得:ロジシティ熊本御船、アクシオン大手門プレミアム<br>●自己投資口の取得<br>●資産(匿名組合出資持分)の取得 |

## 投資口価格推移

(注1)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。2014年2月25日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。
(注2)2014年2月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。
※2024年10月8日に第三者割当増資を実施しています。

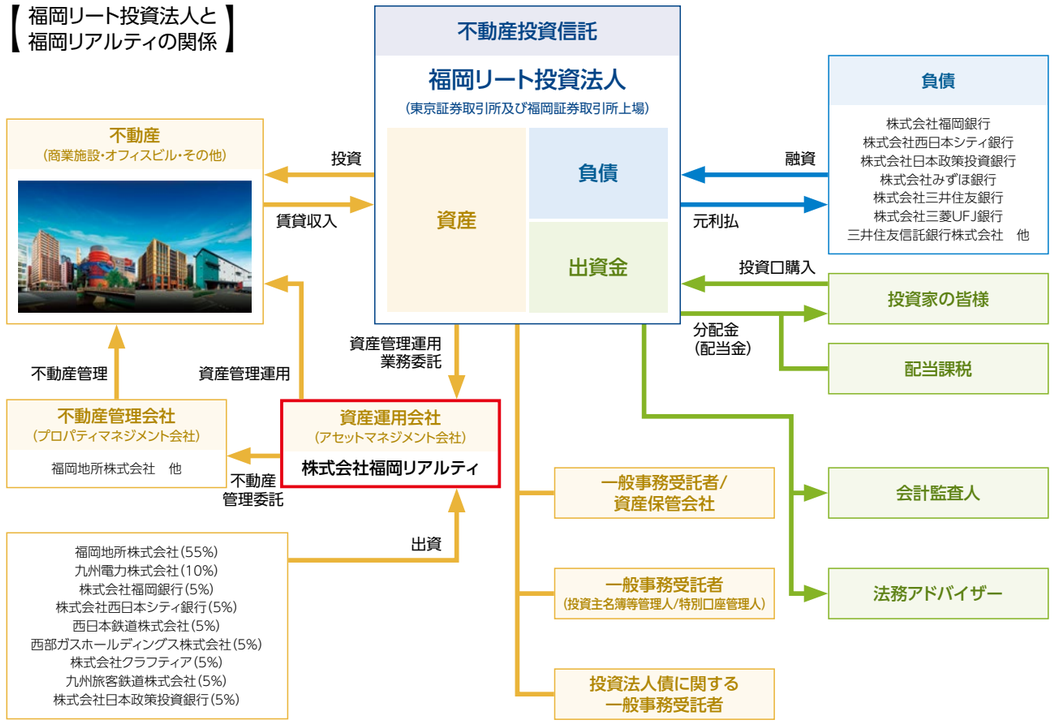
用語 **投資法人債**
投資法人が投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)に基づいて発行する債券のことで、株式会社の社債に相当する。資金調達手段の1つとして発行し、不動産等の取得や既存物件の修繕費、借入金の返済や償還金の支払い等に充てる。

# 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」に基づき、「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」～

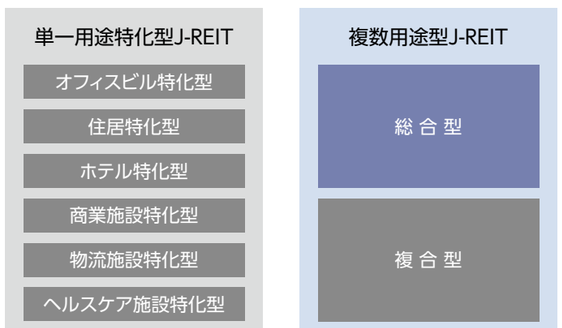
J-REITは「単一用途特化型」と「複数用途型」に大別されます。

**単一用途特化型**

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て運用する「複合型」があります。福岡リート投資法人は総合型です。

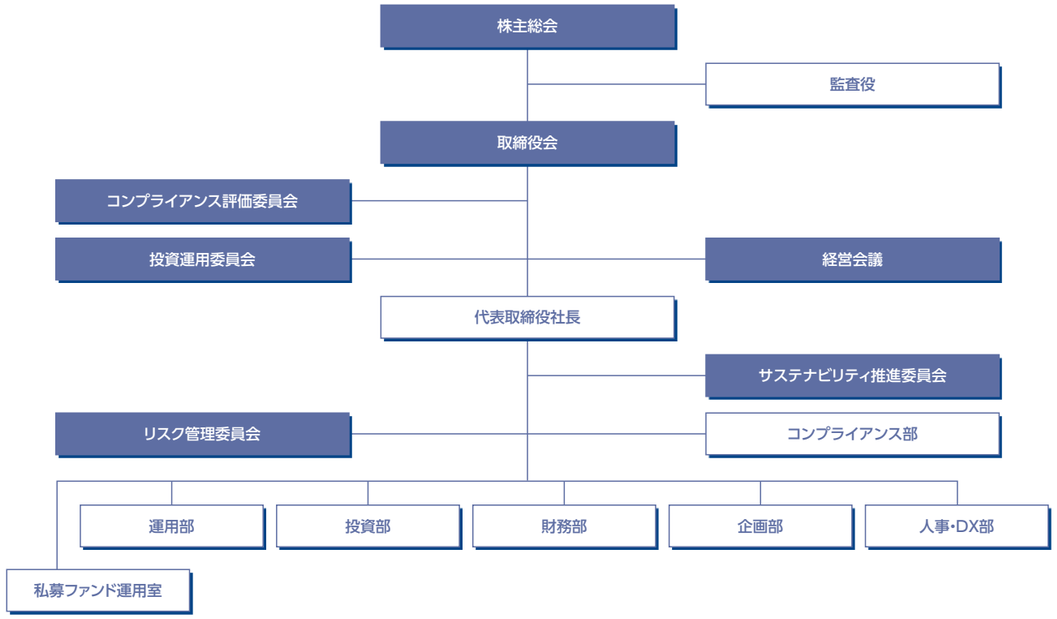



## 株式会社福岡リアルティの組織体制

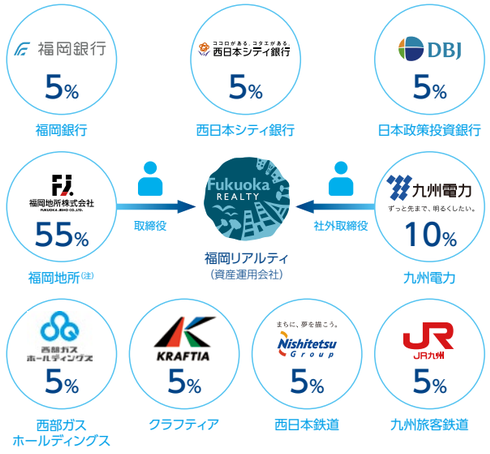
### ◎会社体制

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51名により構成され、高い専門性を持ち、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推進に取り組んでまいります。




### ◎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。

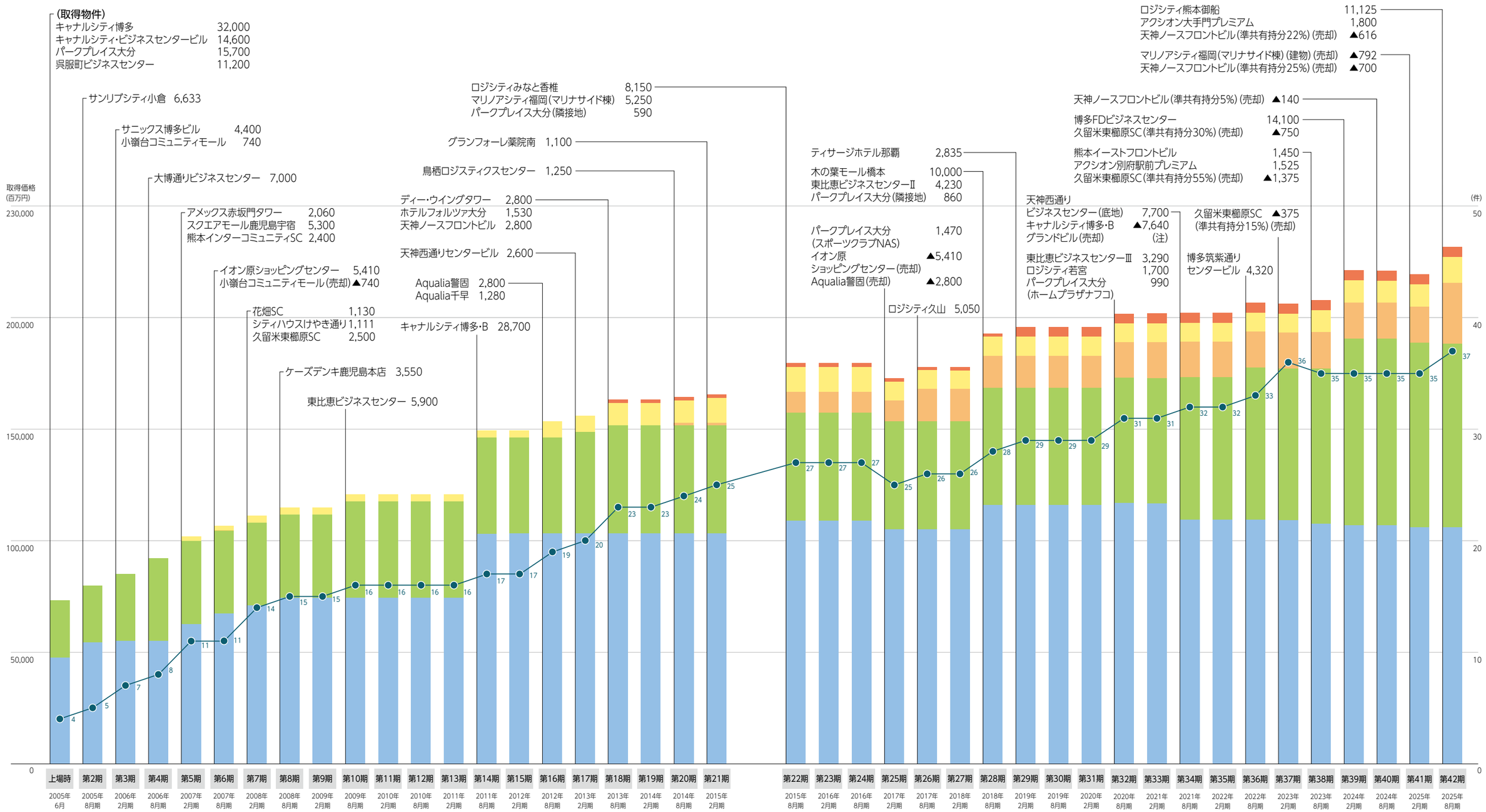
また、本投資法人の考え方に賛同する福岡・九州地域の経済界をリードする有力企業が、株式会社福岡リアルティの株主(スポンサー)として参画しています。本投資法人は、スポンサー会社からの優良な物件の拠出による資産規模の拡大、有用な情報提供等のサポートを積極的に活用し、本投資法人の持続的な成長を目指しています。

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。

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を与えられる契約をいう。

# 資産規模拡大の歩み

## 資産規模の推移（取得価格ベース）




※金額は取得価格を記載しています。（注）共有持分の88.28%であり、金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

# 価値創造ストーリー

## 福岡・九州の魅 力ある街づくり

## インプット

### 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）… **42.5%**
- 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
- 常勤役職員数(注) ……**51名**
- 資格保有者数(注)
  弁護士（司法修習修了者（弁護士登録予定）含む）**3名**/
  不動産鑑定士**2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
- 地域に根ざした情報の蓄積

### 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

## ビジネスモデル

**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

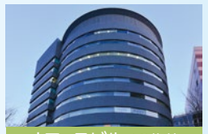
**福岡を取り巻くマクロ環境** >>P.20

- 人口増加を続ける福岡市
- 若者率、生産年齢人口比率

## アウトプットとアウトカム

### 保有物件 計37物件

商業施設 10物件


オフィスビル 13物件

住居 7物件

物流施設 5物件

ホテル 2物件

### 財務資本

- 1口当たり分配金　**4,203円** /
  分配金利回り　**4.5%**
- 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　**60,547百万円**
- 1口当たりNAV　**195,977円**

### 人的資本

- 資格保有率
  宅地建物取引士
  常勤役職員数51名中の　**47.1%**/
  不動産証券化協会認定マスター
  常勤役職員数51名中の　**39.2%**

### 知的資本

- IRの年間面談件数
  国内**171件**　国外**29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 企業ホームページ最優秀サイト(2023年)

### 社会関係資本

- 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)**79.8%**
- 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**14.7%減**
  水使用量2019年度比**11.4%減**

## ステークホルダーとの共創価値

### 顧客・テナント

運用戦略>>P.27
施設・建物管理業務への取り組み>>P.38

<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

運用戦略>>P.27
地域コミュニティへの取り組み>>P.41

<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の利便性向上

### 従業員

サステナビリティ>>P.30
従業員への取り組み>>P.40

- 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

外部環境
～福岡・九州のマクロ環境～>>P.20
投資戦略>>P.26

- 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

外部環境
～福岡・九州のマクロ環境～>>P.20
投資戦略>>P.26

- 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

環境への取り組み>>P.36

- 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

※2025年8月31日時点

**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　1,095
- 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11,610千名
- 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**
常勤役職員数　51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　15,973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

# 価値創造活動

**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

地元に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

## 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

## 運用

常に先を見据えた運用と
地域特化型REITならではの
きめ細かな運用

## 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

### プロセスの強み・特徴 価値を創出する

**リサーチ**
- 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

**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

**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

**管理・評価・売却/入替え**
- 健全な財務体質
- 安定した分配金配当の実現

### 関連する諸資本

**リサーチ**
- 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)

**取得**
- 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)

**運用**
- 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)

**管理・評価・売却/入替え**
- 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)

### 課題と取り組み 更に強化するための

**リサーチ**
- 適正な業務実施に必要である優秀な人材の雇用
- 資産規模の拡大と高稼働率の実現

≫P.26

**取得**
- 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**
- 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**
- 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

### 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 1,095
- 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11,610千名
- 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**
常勤役職員数 51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 15,973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

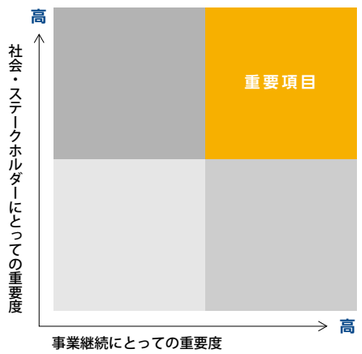
# マテリアリティ

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。

**課題のマッピング**



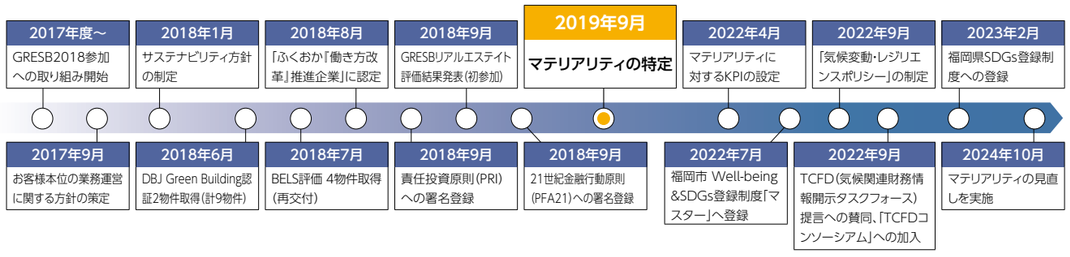

**環境**
- 環境負荷の低減
- 建築性能・環境性能の維持向上

**社会**
- 魅力ある職場の実現(資産運用会社)
- 魅力ある職場の実現(テナント)
- 福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献
- 地域社会との共創

**ガバナンス**
- 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

「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

**STEP 1**

**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。

→

**STEP 2**

**課題の絞り込みと優先順位付け**

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・機会を踏まえた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、優先順位付けを実施。マテリアリティ(案)を作成。

→

**STEP 3**

**経営レベルでの議論、妥当性の確認及び承認**

マテリアリティ(案)について、資産運用会社の設置するサステナビリティ推進委員会で議論。さらにステークホルダーを代表して有識者より意見・助言を受け、妥当性を検証した上でマテリアリティを特定。最終的に、資産運用会社取締役会、本投資法人役員会に報告。

## マテリアリティ

2024年10月、2019年に特定したマテリアリティの見直しを行いました。これは、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て行ったものです。

| 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, 11, 12, 13 |
| 環境 | 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, 13 |
| 環境 | 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 |
| 環境 | 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<br>・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, 13 |
| 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<br>・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名あたり研修(回数)<br>・オフィス環境改善(件数) | 4, 8 |
| 社会 | 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, 8 |
| 社会 | 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で、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<br>・地域交流イベント主催(回数)<br>・エリアマネジメント組織への加入・活動参加<br>・地域貢献活動への継続参加(回数) | 9, 11, 17 |
| 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、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 |
| ガバナンス | ステークホルダーに対する情報開示と対話 | ・ステークホルダーに対する適時・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)<br>・従業員 ESG研修(回数) | 17 |

## マテリアリティの見直しプロセス

**STEP 1**

**見直し対象項目を抽出**

社会環境変化を整理し、現状の評価を踏まえ、マテリアリティ見直し対象項目を抽出。

→

**STEP 2**

**第三者との意見交換**

ステークホルダーとの対話や自社視点評価を交えて見直し案を作成し、第三者の意見聴取。

→

**STEP 3**

**経営レベルでの検討、更新**

第三者の意見を踏まえた見直し案を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し、マテリアリティを更新。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。

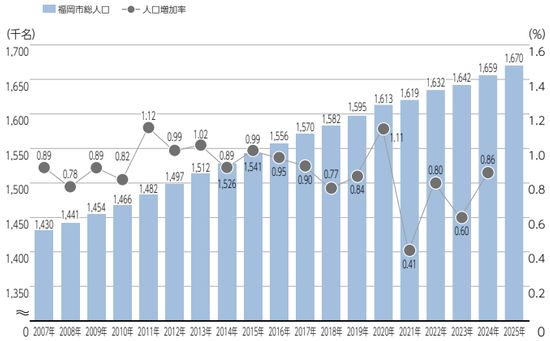
# 外部環境 ～福岡・九州のマクロ環境～

「福岡・九州の魅力ある街づくり」には、**都市の成長×生活の質の向上**が欠かせません。本投資法人が投資対象エリアとする福岡・九州の特徴として、福岡市の人口増加、地理的優位性（地震リスク）、半導体関連産業の活況、物流施設のニーズ拡大などが挙げられます。また、福岡市内で大規模な再開発事業（天神ビッグバン・博多コネクティッド）も行われており、地域として大きなポテンシャルがあると考えます。

## 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

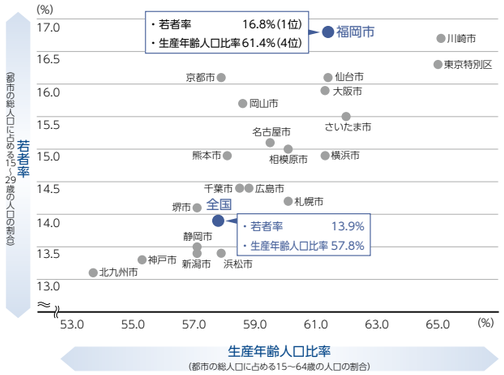



※2007年から2024年までの総人口は12月1日時点の数値を基に、記載しています。2025年の総人口は、10月1日時点の数値のため、人口増加率は含みません。
出典：福岡市公表のデータ「福岡市推計人口」及び「福岡市登録人口」を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## 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）

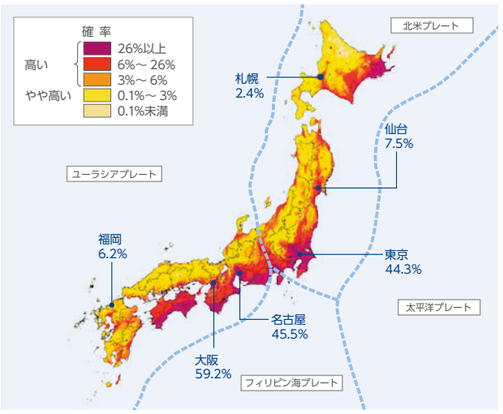



出典：総務省統計局「国勢調査」のデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

## 福岡・九州の地震リスク等

■ 確率論的地震動予測地図

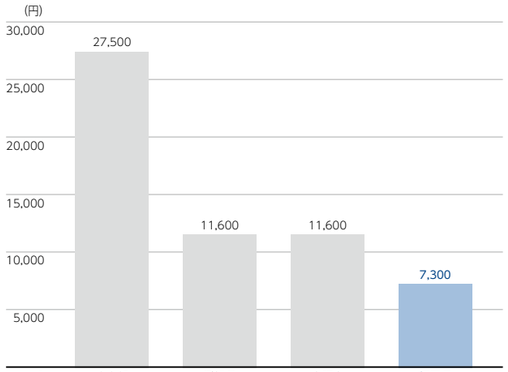
◎今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率（平均ケース・全地震）




※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（文部科学省研究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。

■ 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

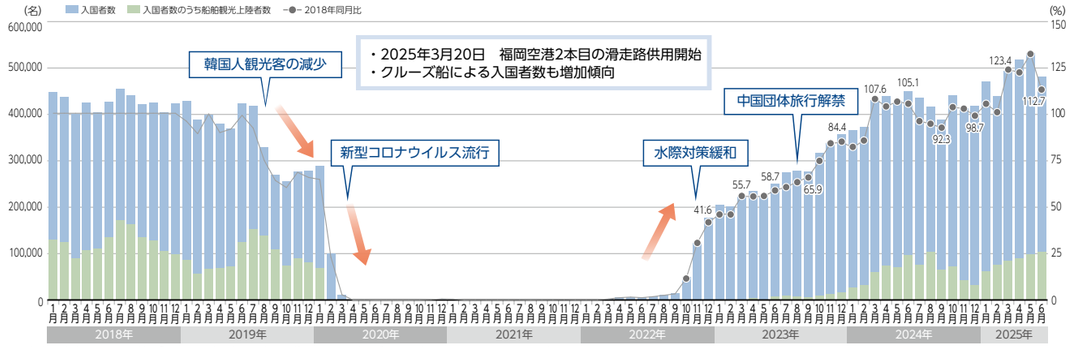



※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円あたり、保険期間1年についての基本料率です。
出典：損害保険料率算出機構のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## インバウンドの状況

九州への外国人入国者数は、新型コロナウイルス流行前を上回り過去最高を更新しています。

■ 九州への外国人入国者数の推移



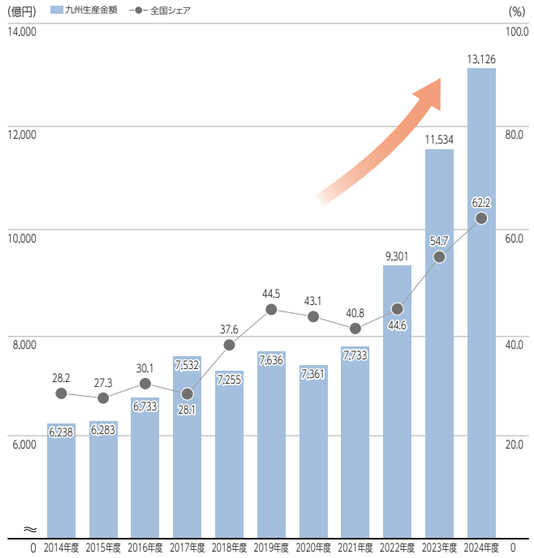

出典：国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

## 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。

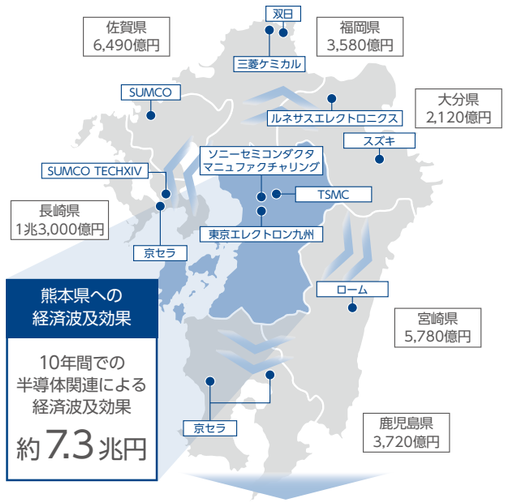
■ 九州における半導体生産金額と全国シェアの推移

◎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




（注）一定規模以上の全数調査のため、工業統計の数値とは異なります。
出典：経済産業省「生産動態統計年報」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

■ 九州地方への半導体関連（サプライチェーン含む）の設備投資による経済波及効果額（2021年～2030年の10年間）



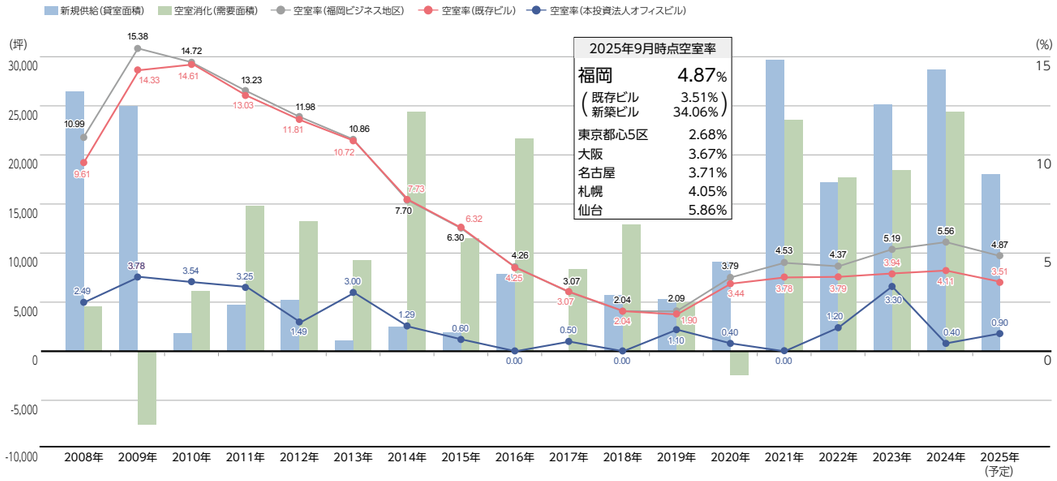

半導体関連（サプライチェーン含む）の設備投資による九州地方への経済波及効果 **約10兆8,000億円**
その他の産業も含めると九州地方への経済波及効果は **約23兆円** を見込む

出典：公益財団法人九州経済調査協会の作成資料、プレスリリースを基に、福岡リアルティにて作成しています。

# 外部環境 ～福岡・九州のマクロ環境～

## ■ 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



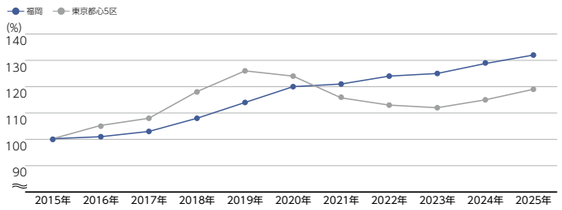

※空室率は、2008年から2024年まで、12月末時点の数値を基に、記載しています。2025年の空室率は、9月末時点の数値を基に、記載しています。
※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市ごとに定めるビジネス地区及びビルを対象としています。
※空室消化(需要面積)は、前年12月末時点の空室面積に各年の新規供給(貸室面積)を加算し、各年12月末時点の空室面積を減算した数値を記載しています。2025年の新規供給(貸室面積)は2025年9月末時点の未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。
出典:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」を基に、株式会社福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(2015年を100とした場合)

◎賃料は引き続き上昇

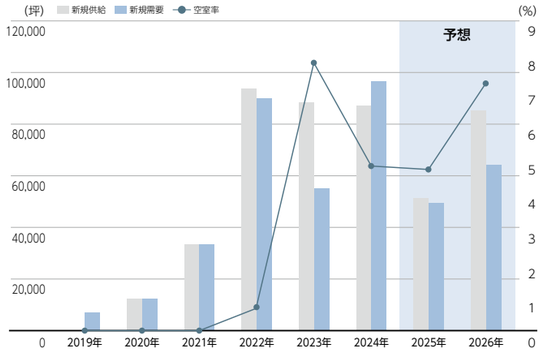
| 2025年9月時点の平均賃料(1坪当たり) | |
|---|---|
| 福岡 | 12,156円(前年同月比+3.3%) |
| 東京都心5区 | 21,092円(前年同月比+4.8%) |

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

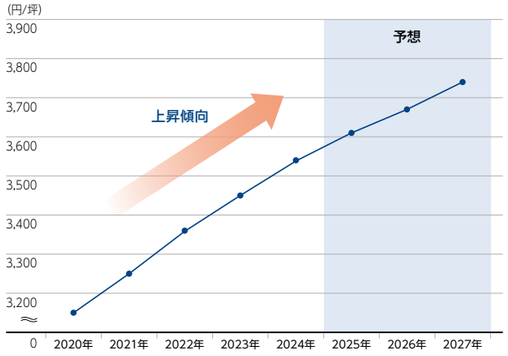
◎2026年は大量供給により空室率は上昇するも、需要は堅調




※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(2025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

◎底堅い需要を背景に、賃料は上昇傾向




※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(2025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

※対象エリア

### 天神ビッグバン

### ■ 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 | ヒューリックスクエア福岡天神 | 2024年 12月 |
| ④ | ONE FUKUOKA BLDG. | 2024年 12月 |
| ⑤ | 天神ブリッククロス | 2025年　4月 |
| ⑥ | 天神住友生命FJビジネスセンター | 2025年　6月 |
| ⑦ | (仮称)天神ビジネスセンター2期計画 | 2026年　6月(予定) |
| ⑧ | (仮称)天神1-7計画 | 2026年 12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)

### 博多コネクティッド

### ■ 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 | 博多イーストテラス | 2022年　8月 |
| ⑪ | コネクトスクエア博多 | 2024年　3月 |
| ⑫ | 中央日土地博多駅前ビル | 2025年　6月 |
| ⑬ | 西日本シティビル | 2026年　3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・広がりが生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%加算

既存の容積率緩和制度 ＋ 新規インセンティブ 容積率最大 50%

- 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**<br>・気候変動対応<br>関連するマテリアリティ<br>・気候変動への対応<br>・資源の循環・効率活用<br>・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<br>● 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<br>≫ P.38 |
| **環境関連リスク**<br>・環境負荷低減<br>・土壌汚染・有害物質<br>関連するマテリアリティ<br>・資源の循環・効率活用<br>・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<br>・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<br>≫ P.39<br>● 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<br>● 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**<br>・人材の質の劣化<br>・人材への依存<br>関連するマテリアリティ<br>・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<br>・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<br>● 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<br>≫ P.40 |
| **伝染病・疫病等に関するリスク**<br>・パンデミック<br>関連するマテリアリティ<br>・環境問題解決に向けた事業運営<br>・魅力ある職場の実現(資産運用会社)<br>・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<br>・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<br>● 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**<br>・地域(福岡・九州)<br>・商業施設<br>関連するマテリアリティ<br>・福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献 | ・保有物件が福岡・九州に集中しているため、当該地域における経済情勢の悪化による空室率の上昇、賃料の下落等に伴う収益性悪化の可能性<br>・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<br>≫ P.12-13　≫ P.44-45<br>● 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<br>● 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**<br>・空室率の上昇<br>・賃料の下落<br>関連するマテリアリティ<br>・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<br>・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<br>● 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<br>● 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<br>● 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**<br>・金利上昇<br>・投資口価格変動<br>関連するマテリアリティ<br>・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<br>・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<br>・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<br>● 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<br>● 積極的なIR活動の実施<br>≫ P.28 |
| **物件の劣化、陳腐化リスク**<br>・修繕費・資本的支出の増加<br>・物件競争力の低下<br>関連するマテリアリティ<br>・自然災害対策<br>・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<br>・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<br>● 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**<br>・新たな法規制<br>・税制の変更<br>関連するマテリアリティ<br>・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<br>・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**<br>・情報漏洩<br>関連するマテリアリティ<br>・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<br>● 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**<br>・組織の法令違反<br>・利益相反取引*<br>関連するマテリアリティ<br>・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<br>・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<br>● 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<br>≫ 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。

# 投資戦略

投資部

株式会社福岡リアルティ
執行役員 投資部長
**神野 英哉**

投資部では不動産業の特徴である地域性(ローカル性)に鑑み、その地域に精通した上で優良不動産に投資を行い、中長期的に安定した収益を創造することをミッションに掲げています。そのためには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が重要と考えています。一方、投資用不動産の取得機会は、建設費の高騰や金利上昇が懸念され、引き続き優良な物件の取得が厳しい環境にあります。このような状況下で、私達は単に既存の枠組みにとどまることなく、より機動的で、時代の変化に即した投資戦略の構築が不可欠であると考えています。

市場環境の変化を見据え、迅速かつ柔軟に対応することで、アセットタイプの多様化を推進し、継続的な資産取得や譲渡を通じたポートフォリオの戦略的入替えを実現します。これにより、着実な資産規模の拡大を図るとともに、既存の枠組みにとどまらず、SPC(特別目的会社)の活用をはじめとする機動的な資金戦略を導入し、長期的な視点で新たな可能性の開拓に積極的に取り組んでまいります。また、福岡・九州という地域特性を最大限に活かし、地域経済の発展に資する新たな領域への挑戦にも注力しています。たとえば、工場や工業団地など地域の基盤となる設備投資のリサーチを進め、将来の投資用不動産取得を視野に入れた継続的な活動を展開しています。この過程において単なる物件の「取得」にとどまらず、「何のために、何を、どうやって取得するのか」という価値創造の本質にフォーカスすることで、ポートフォリオ全体の多様性と強靭性を強化し、柔軟で持続可能な投資戦略の構築を追求しています。さらに、投資対象の多角化に伴い、資金調達戦略の多様化を重要な施策として掲げています。上場REITの堅実な運用を基盤としながら、従来の枠を超えた柔軟な投資の実現を志向しています。これにより資本効率と収益性のバランスを最適化し、投資リターンの安定化と向上を目指してまいります。

また、環境・社会・ガバナンス(ESG)要素を投資判断に組み込む「サステナビリティ」へのコミットメントも重要な戦略の1つです。現時点では、グリーンな仕様を持つ物件が価格競争力に直結するとはいえないかもしれませんが、持続可能な社会への貢献は、長期的な企業価値向上に不可欠です。将来的な市場の要請を見据え、環境配慮型物件への投資や既存物件の環境性能向上を推進し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。われわれは、変化を恐れず、常に最適な投資戦略を追求し、未来を拓く「価値創造パートナー」でありたいと考えています。単なる不動産投資会社にとどまらず、地域社会の発展に貢献し、投資家の皆様に安定したリターンを提供できるよう、全社一丸となって邁進してまいります。

## SPCへの匿名組合出資を実施

2025年10月、再開発で活気づく長崎市中心部に、利便性の高い賃貸マンション2物件の匿名組合出資持分を取得しました。

■ アーバス筑後町

| 概　要 | |
|---|---|
| 所　在　地 | 長崎県長崎市筑後町4番1号 |
| 建築時期 | 2011年1月 |
| 取得価格 | 13.3億円 |
| 鑑定評価額 | 14.3億円 |
| 延床面積 | 3,361.59㎡ |
| 敷地面積 | 675.02㎡ |
| 構　造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 |
| テナント数 | 全84戸(1Kタイプ36戸、2DKタイプ12戸、2LDKタイプ36戸) |

■ アーバス金屋町

| 概　要 | |
|---|---|
| 所　在　地 | 長崎県長崎市金屋町9番26号 |
| 建築時期 | 2008年1月 |
| 取得価格 | 8.8億円 |
| 鑑定評価額 | 9.7億円 |
| 延床面積 | 2,371.02㎡ |
| 敷地面積 | 478.60㎡ |
| 構　造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 |
| テナント数 | 全72戸(1Kタイプ36戸、2DKタイプ36戸) |

# 運用戦略

運用部

株式会社福岡リアルティ
運用部長
**藤田 尊文**

運用部は、本投資法人の資産運用会社として、九州・福岡を中心に商業施設、オフィスビル、物流施設、住宅、ホテルなど多様な資産で独自の戦略を展開し、変化する市場環境と地域特性を踏まえ、中長期的な不動産価値向上と投資主価値の最大化を目指しています。

保有物件の中には築年数が経過し、大規模な設備更新が必要なものもあるため、当社は今後10年間の工事計画を策定し、特に直近3年間については具体的な3カ年計画として精緻化を進めています。キャナルシティ博多では、エレベーターやエスカレーターの更新、トイレ改修、共用部の照明・電気設備更新など大規模投資を予定し、一部は既に着手済みです。これらは外部専門家も交え、費用の平準化と効率的な実施方法を検討しています。大規模投資は一時的に設備投資額が増え、分配金に影響する可能性があるため、資金調達・配分において分配金の維持・向上とのバランスを慎重に検討し、効率的な資金運用と安定的な還元の両立を図っています。

商業施設では、地域特性と顧客ニーズへの対応力を強化し、集客力向上と運用収益最大化に取り組んでいます。キャナルシティ博多では、国内外からの高い集客力を活かし、SNSや海外インフルエンサーを活用したプロモーションを強化。パークプレイス大分ではテレビCMやラジオ広告を活用し、木の葉モール橋本ではポイントカード利用者向け販促を重視するなど、各施設のターゲットに応じたきめ細かな販促戦略を展開しています。運用収益最大化の面では、売上歩合賃料の導入・見直しを推進し、木の葉モール橋本では物価高騰を踏まえた固定賃料見直しに加え、テナント売上に応じて賃料が増加する売上歩合を導入し、収入の安定性と成長性を両立させています。

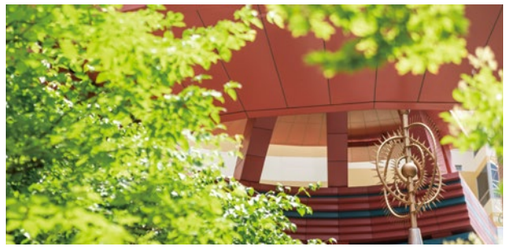
一方、各施設の共通課題であるテナントの人手不足に対しては、PM会社との連携を強化し、人材提供支援サービスの検討など、新たな取り組みを進めています。加えて、従業員休憩室の設置や授乳スペース整備など、テナント従業員と来館者双方にとって快適な環境づくりを行い、施設全体の魅力向上に努めています。

オフィスビルにおいては、福岡市内の天神エリアと博多エリアで再開発が進んでいます。福岡市中心部での新築ビル供給が進む中、当社のオフィスビル物件は、立地・規模・スペックにおいて競争優位性を有しています。また、継続的な賃料増額交渉により、非常に順調なリーシング実績を上げています。

住居においては、福岡市内のアメックス赤坂門タワーやディー・ウイングタワーなど築年数が17年以上経過している好立地物件でも、入替えに伴い、適切なリノベーションや設備更新を組み合わせることで賃料増額を実現しています。ディー・ウイングタワーでは、賃料増額率30%超を達成するなど、物件の適正な価値評価と改修投資による収益力向上を図っています。

ホテルに関しては、福岡の成長性とインバウンド需要拡大を背景に、今後のポートフォリオ拡張における重要な選択肢として検討中です。運用中のティサージホテル那覇では、市場環境の変化や競争激化といった課題はあるものの、九州全体に広がる豊かな観光資源に着目し、更なる展開可能性を模索しています。

ポートフォリオ全体の健全性維持、テナントとの関係強化、サステナビリティへの取り組みはいずれも、中長期的な不動産価値向上と投資主価値最大化のための重要な柱です。当社は、限られた人員の中で効率性と実行可能性を追求し、市場とお客様ニーズに合わせた柔軟な運用戦略を展開することで、持続的な成長の実現を目指しています。



# 財務戦略

財務部

株式会社福岡リアルティ
取締役 財務部 人事・DX部管掌
兼 財務部長
**綾部 博之**

資本市場との対話を通じて円滑に資金を調達し、効率的に運用していくことが、われわれ財務部に課せられた重要な使命であると感じています。金利上昇など外部環境の変化が著しい昨今、より一層、盤石な財務体制の構築と戦略的な資金活用が求められています。当社の財務戦略は、大きく分けて以下の3つの柱で構成されます。

**●安定的な資金調達基盤の構築**

**●戦略的な資金配分（キャッシュアロケーション）**

**●継続的なIR活動**

これらの柱を通じて、本投資法人の持続的な成長と投資主価値の最大化を目指してまいります。財務戦略の根幹は、まずは安定した資金調達基盤を確立することにあります。

現状のLTV（有利子負債比率）は巡航とする35%から45%の水準を下回る数値で推移しており、財務健全性を確保しています。財務の健全性は、金融機関からの信用力を高め、将来的な資金調達の自由度を確保する上で非常に重要です。我々にとって、金利上昇局面では、将来の調達コストの上昇は避けられない課題です。現在の平均調達コストは0.8%前後ですが、現在の借入を全てリファイナンスすると仮定した場合、1.5%から1.6%程度に上昇すると試算しています。この試算より少しでも下回るように注力することが重要です。

長期的な視点では、将来の資産規模の拡大に伴い有利子負債も大きくなることから、返済期限の分散や固定比率のコントロールに加えて、調達手段の多様化を検討していきます。足許では金融機関からの借入が大半ですが、社債の発行を含めた多様な調達手段を活用することで、資金調達の安定性を一層高めることが可能だと考えています。さらに調達した資金をいかに効率的かつ戦略的に配分していくかは、投資主価値の向上に直結する重要な要素だと考えています。

また、本投資法人のキャッシュ・フローの源泉は、主に減価償却費と物件売却代金です。これらを分配金、借入金の返済や自己投資口取得といった財務戦略（資本還元）、CAPEX（設備投資）や物件取得（物件入替）といった投資戦略（再投資）などの選択肢の中から検討し、中長期的な投資主価値の向上に資する施策に優先的に配分を行うことが重要だと考えています。

そのような考え方のもと、2025年4月には、市場環境やNAV倍率（PBR）の水準を総合的に判断し、自己投資口の取得を決定しました。本投資法人のNAV倍率が1倍を大きく下回るような状況では、新規物件の取得と比較して自己投資口の取得の方が効率的な利回り向上につながり、既存投資主の皆様への還元に資すると考えています。自己投資口の取得は、市場へのメッセージ性も強く、投資主の皆様への責任を果たす上でも有効な手段であると感じています。

3つ目の柱として、継続的なIR活動（投資家の皆様との対話の強化）も欠かせません。投資家の皆様の声に真摯に耳を傾け、当社の財務戦略や取り組みが皆様の期待と合致しているかを常に確認するよう努めています。機関投資家、個人投資家、そして海外投資家のそれぞれのニーズや投資スタンスを的確に理解し、「配当の着実な増加」と「投資口価格の過度な変動の抑制」という重要な目標をいかに実現していくのか、IR活動を通じて積極的に情報発信し、対話を進めてまいります。また、新NISAなどの制度を活用される個人投資家の皆様へのアプローチも強化し、幅広い層の投資家の皆様に本投資法人の魅力を伝えていきたいと考えています。

サステナビリティへの取り組みに関する開示も積極的に行っていきます。サステナビリティへの取り組みは、短期的な視点で見た場合、分配金に直結しにくい面があり、投資家の皆様のご理解を得るには詳細な説明とそのための時間を要します。しかし、長期的な視点で見れば、環境負荷の低減や社会貢献は、物件の競争力を高め、投資法人の企業価値向上に不可欠な要素です。ESGに関するコストを単なる費用と捉えるのではなく、未来への投資として捉え、古い建物を適切に維持・修繕しながら長く使い続けるという、不動産としての本質的なサステナビリティを追求するとともに、そのための適切な開示に努めていきます。

本投資法人を取り巻く環境は常に変化していますが、それらを冷静に分析し、最適な財務戦略を実行し、投資主の皆様にご安心頂けるよう、長期的に安定した分配金と、持続的な成長を実現できるよう邁進してまいります。

# 人事・DX戦略

人事・DX部

株式会社福岡リアルティ
人事・DX部長
**三牧 達郎**

人事・DX部では、福岡リアルティの持続的成長を支える基盤として、「人的資本経営」と「DX推進」を一体で進めています。従業員一人ひとりの能力・経験・スキルを最大限に引き出し、その力を会社の成長へ結びつけることを最重要の使命と位置づけ、従業員満足度の向上と業務効率化の両立を目指しています。

## 人事戦略

人事制度や職場環境の改善を通じて、従業員がいきいきと活躍できる機会を広げています。当社は従業員数50名強という比較的小規模な組織であるからこそ、個々のニーズにきめ細かく向き合い、柔軟かつ迅速な制度運用が可能です。この特性を活かし、特に「採用」と「対話」を重点テーマとしています。採用段階から対話を重視し、内定から入社までの丁寧なフォローと入社直後の研修・面談の充実により、スムーズな立ち上がりを支援しています。あわせて、入社2～3年目のフォローも強化し、中長期的な定着と活躍を支える仕組みづくりを進めています。

一方で、当社の採用はキャリア採用が中心で、業界経験やスキルに個人差があることから、ベーシックスキル研修の必要性が課題です。当社のビジネスをしっかり理解してもらうため、部署横断の研修プログラムを検討し、「業務スキル」「経営ノウハウ」「財務関連」などを基礎と専門に分け、体系的に学べる仕組みの構築を進めています。社外プログラムも活用し、年間1人あたり約10万円超の投資を目安に、主体的なキャリア形成を後押ししています。

また、社員エンゲージメントの向上が会社のパフォーマンスに直結すると考え、対話やアンケートを通じて現場の声を丁寧にすくい上げています。「何を学ぶべきか分からない」という声には、研修体系図の整備や職位ごとの推奨研修の提示で対応しています。アンケート項目は「Great Place to Work」の基準を参考に作成し、年1～2回実施し、その結果に基づき人事の制度や運用の見直しを行っています。働き方の面では、フレックス勤務やリフレッシュ休暇制度を導入し、多様なライフスタイルへの対応を進めています。人事評価においては、部門横断の行動や新しい取り組みへの挑戦を積極的に評価し、組織の全体最適と失敗を許容する文化の醸成を図っています。

## DX戦略

DX戦略では、業務の効率化と標準化を土台に、デジタル技術を活用した業務プロセス改革を推進しています。多様な物件管理データについて、人手によるExcel中心のやり方から脱却し、外部プラットフォームの導入を検討しています。業務プロセスとデータ構造の標準化を進めることで、物件情報や賃料データを統合的に扱える仕組みを整え、「Open & Simple」を合言葉に、誰もが必要な情報に容易にアクセスできる環境整備を目指しています。

今年度は、AIや各種アプリケーションツールを導入し、業務中断にもつながる作業負担の大きい業務の軽減に取り組んできました。これにより、業務の速度と安定性を高めるとともに、限られた人的リソースをより付加価値の高い業務に振り向けています。DXの成功事例は社内で共有し、効果的な手法の横展開によって組織全体のリテラシーの底上げにつなげています。さらに、社外事例も積極的に取り入れ、多様な選択肢の中から最適なアプローチを探索しています。

従業員向けDX教育にも注力し、デジタルツールの活用方法と実務への結びつきについて学ぶ機会を提供しています。日々の業務の中で新たな課題が見つかれば、スピーディーに改善策を検討・実行し、その結果を踏まえて柔軟に取組み方法を修正しています。今後は、単なる効率化にとどまらず、デジタル完結型の業務設計（電子契約システムを活用や資産運用業務のデジタル化）を進めることで、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方を目指しています。現場主導の改善提案を奨励し、一人ひとりが能動的にDXに関わる文化を根付かせることで、人事戦略とDX戦略を連動させ、エンゲージメントと生産性双方の向上を図り、福岡リアルティの持続的成長に貢献してまいります。

# サステナビリティ

企画部

株式会社福岡リアルティ
企画部長
兼 サステナビリティ推進室長
**大坪 恵太郎**

## 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

企画部長兼サステナビリティ推進室長として、CSR（企業の社会的責任）及びESG（環境・社会・ガバナンス）の視点を重視し、経営方針の策定や投資法人役員会・資産運用会社取締役会などの意思決定機関の運営、投資法人の経営及び決算業務を遂行しています。また、関連法令や規程に基づく体制を整備し、業務が円滑に進行するよう取り組んでいます。

特に、多様化・複雑化する業務プロセスの見直しを重要課題と位置づけ、内部業務フローの整理とDX（デジタルトランスフォーメーション）を活用した効率化を推進しています。たとえば、経理処理やデータ共有のシステム化により従業員の人的負担を軽減し、生産性向上を実現しています。これらの活動は、「魅力ある職場の実現」を支える基盤形成としても重要だと位置づけています。

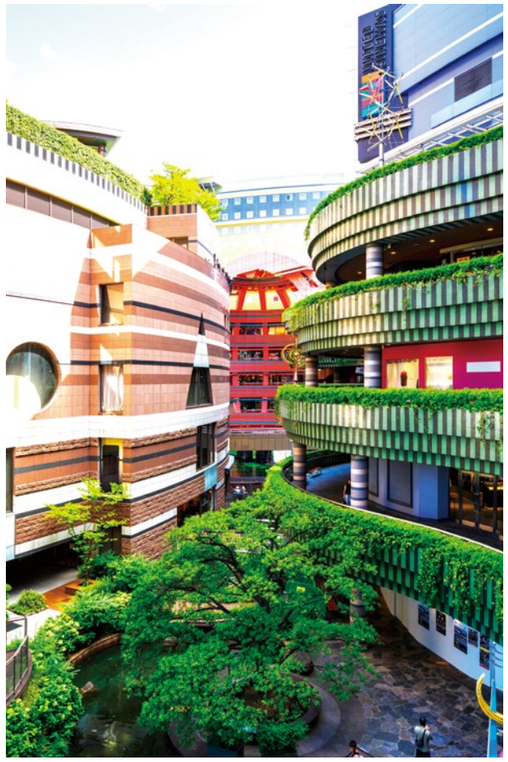
当社は、「地域貢献活動を通じた社会的価値の創出」と「地域経済の活性化への貢献」を重要な使命と捉えています。福岡・九州の魅力を最大化するため、地域経済団体への加入、イベント主催、交流活動を通じた戦略的パートナーシップの構築に努めています。たとえば、昨年11月に開催したサステナビリティワークショップでは、社内で策定した「インパクトパス」を活用し、事業活動が地域やステークホルダーに与える影響を検討しました。このプロセスを個々の業務に落とし込み、自分ごと化していくことを次のステップとしています。

環境面ではサステナビリティ評価（例：GRESB）の維持・向上を目指し、地域特性に基づいたエネルギー効率の最適化や廃棄物削減に注力しています。これらの取り組みは、単なるスコアの向上を目標とするものではなく、より本質的な環境対策を追求する活動と位置づけています。

現在は、以下のテーマを柱とした活動を推進しています。

- **エネルギー効率の改善：データ収集とそれを基にした改善策の立案**
- **持続可能な都市機能の開発：地域との調和を目指した施策の推進**

これらの活動により、地球環境への貢献と当社の持続可能な事業成長の両立を目指します。将来的には、環境配慮型の不動産運営モデルが地域社会に広く浸透し、ステークホルダーや地域社会と共に更なる社会的価値を創出できるよう尽力してまいります。これらの取り組みを通じて、投資法人としての安定収益の確保と地域社会への持続的貢献を実現していきます。



## サステナビリティワークショップ

### 第一弾　～価値創造への新たなステップ～

2024年11月8日、当社は全役職員を対象としたサステナビリティワークショップを実施しました。本ワークショップは当社のサステナビリティ経営における理念を深め、その実現に向けた具体的な行動を模索する場として設けられました。

ポイントは以下の3つです。

### 1 サステナビリティと日々の業務の関係性を考える

サステナビリティを日常業務にも意識的に紐付けることは不可欠です。役職員が自らの担当業務において、環境・社会・ガバナンス強化の視点を持ち続けることが重要と考えています。

### 2 福岡リアルティのマテリアリティ理解を深める

当社の重要課題である「マテリアリティ」を正確に理解し、それを中心とした具体的な戦略を策定することで、投資法人の安定的な成長と価値創造に寄与します。投資家視点の収益性を維持しながら、将来を見据えた社会的責任を果たすことが重要と考えています。

### 3 サステナビリティ経営の目指すべき姿を構築する

「Act Local, Think Global」という当社のミッションに基づき、福岡・九州地域を代表する資産運用会社として、不動産業界の持続可能な成長を牽引するビジョンを再確認し、地域経済の発展と、投資法人の収益向上を両立するための礎となることを目指す姿勢が重要と考えています。

当社は「Act Local, Think Global」の理念を軸に、サステナブル経営の実現へ向けて着実な歩みを進めています。このワークショップを継続的に実施することで形成されるアイデアや方針は、本投資法人の業務に取り入れられ、財務面・非財務面の両側面で長期的な価値を創出すると考えています。

# 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

## 気候変動に対する当社（本投資法人）の認識

本投資法人及び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（強靭性・回復力）に係る取り組みの方針を定める要領として、2022年9月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定しました。

## TCFD賛同表明（及びTCFDコンソーシアムへの参加）

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

## ガバナンス

### ■ サステナビリティ推進体制

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

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

本資産運用会社は、気候関連課題をサステナビリティ課題の1つと位置づけ、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、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。

## 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。

本資産運用会社では、2022年9月のTCFD賛同表明とともに第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

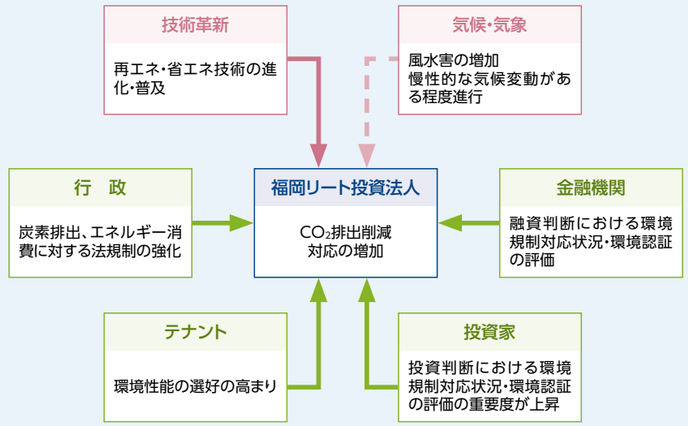
各シナリオを基に、本資産運用会社では以下のような世界観を想定しています。

■ 1.5℃シナリオ

1.5℃シナリオは、脱炭素社会の実現に向けて気候変動に対し厳しい規制や税制等が導入されていくことを前提としたシナリオです。

気候変動を緩和するための全世界的な取り組みとして、温室効果ガスの排出削減に向けた枠組みの設定や排出規制の強化等、社会経済の脱炭素化への移行が予期されます。

この変化は本資産運用会社及び本投資法人の事業に重大な影響を与える可能性があります。

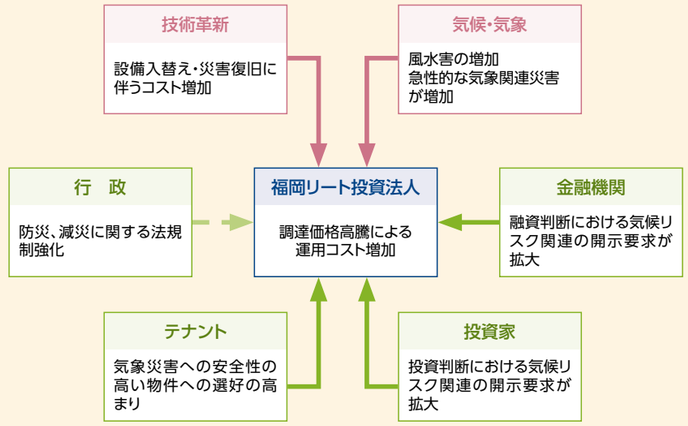



■ 4.0℃シナリオ

4.0℃シナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されないことで、温室効果ガス（GHG）の排出が増加し続けることを前提としたシナリオです。

気候変動の進行により、台風・豪雨の激甚化、熱波や干ばつの頻発、世界的な海面上昇の進行等の気象・気候災害の発生及び拡大が予想されます。

これは本資産運用会社及び本投資法人の事業に重大な影響を及ぼす可能性があります。



# 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 2030年 | 重要度 2050年 | リスク・機会への対応 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 移行リスク | 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 |
| 移行リスク | 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 |
| 移行リスク | 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 | ー | ー | |
| 移行リスク | 評判 | 脱炭素の対応遅れにより借入金利が上昇し、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 |
| 物理リスク | 急性 | 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 | |
| 物理リスク | 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 |
| 物理リスク | 慢性 | 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 |
| 機会 | 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 | |
| 機会 | 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 | ー | ー | |
| 機会 | 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 |
| 機会 | 市場 | 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 |
| 機会 | 市場 | 脱炭素対応の成功により新規投資家層が開拓される | ー | ー | 環境問題を重視する投資家への訴求 |
| 機会 | 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 |
| 移行リスク・機会 | 炭素税負担が増加する | 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 |
| 移行リスク・機会 | 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<br>創エネルギー設備の維持管理コストの増 |
| 移行リスク・機会 | 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 | 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 | | |
| 移行リスク・機会 | 改修に伴いエネルギー調達コストが減少する | 対策効果・機会 | 119 | - | 省エネ・創エネ（オンサイト）改修による削減効果 |
| 移行リスク・機会 | 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 |
| 移行リスク・機会 | 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 | 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 |
| 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 | 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<br>浸水対策実施によるリスク逓減効果 |
| 物理リスク・機会 | 水害対策費用が増加する | リスク | ▲65 | ▲103 | 損害保険料の増<br>浸水対策工事に伴うCAPEX投資額の増 |
| 物理リスク・機会 | 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 |
| 物理リスク・機会 | 空調使用量の増加に伴い光熱費負担が増加する | 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 |
| 物理リスク・機会 | 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、本投資法人が持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まいります。

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

## リスク・機会に対応するための具体的な取り組み

移行リスクについては、現在設定している$CO_2$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。

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

# リスク管理

本資産運用会社が気候変動関連のリスクを管理するプロセスは以下のとおりです。

■ リスクを評価・識別するプロセス

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

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

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

■ リスクを管理するプロセス

気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進委員会で審議された、事業・財務計画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$CO_2$排出量35%削減（2019年比・原単位）>>P.36

■ 建築性能・環境性能の維持向上

・2030年までにグリーンビル認証取得率85%以上>>P.39

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

# 環境への対応

投 投資法人　運 資産運用会社

## 環境パフォーマンスデータ 投

関連するマテリアリティ ・気候変動への対応　関連するSDGs

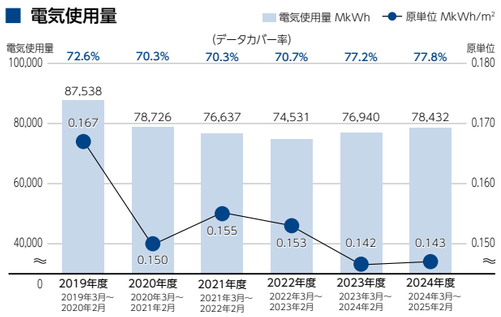
■ GHG排出量(Scope1+2)

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| $CO_2$排出量原単位(t-$CO_2$/$m^2$) | 0.0610 | 0.0549 | 0.0545 | 0.0524 | 0.0514 | 0.0480 |
| Scope1+2(t-$CO_2$) | 11,059 | 9,986 | 9,260 | 8,815 | 8,768 | 8,260 |
| Scope1　t-$CO_2$ | 60 | 64 | 53 | 53 | 53 | 50 |
| Scope2　t-$CO_2$ | 10,999 | 9,923 | 9,207 | 8,762 | 8,715 | 8,210 |

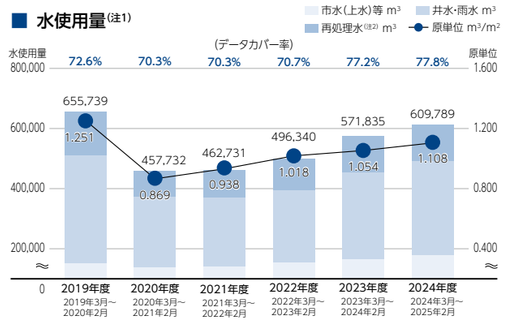
2024年度の実績は、2019年度比では、$CO_2$排出量を21.2%削減しました。

※2024年度のScope 1+2の対象物件は、商業施設(4物件)、オフィスビル(10物件)、物流施設(2物件)、住居(6物件)の22物件としています。
※スコープ1+2のポートフォリオ全体の原単位排出量は、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。

■ 電気使用量




■ 水使用量(注1)




2024年度の実績は2019年度比では電気使用量14.7%、水使用量11.4%削減となりました。

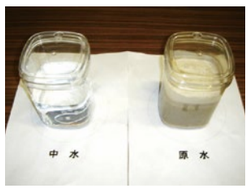
※2025年12月1日時点、なお過去データの追加取得、集計範囲等の見直しに伴い過去に遡って修正する場合があります。2022年度までは商業施設5物件、オフィスビル9物件及び物流施設1物件の合計15物件の合計値を記載しています。2023年度以降は商業施設2物件、オフィスビル2物件、ホテル2物件及び物流施設2物件を加えた合計23物件の合計値を記載しています。原単位は、延床面積(㎡)を稼働率で補正し計算しています。データカバー率は、ポートフォリオ全物件(底地を除く)に対するデータ集計対象物件の面積割合を期末時点で計算しています。キャナルシティ博多、キャナルシティ博多-B及びキャナルシティ・ビジネスセンタービルは、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消費量を合計し、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。天神ノースフロントビル及び博多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。水消費量について、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6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

関連するマテリアリティ ・資源の循環・効率活用　関連するSDGs

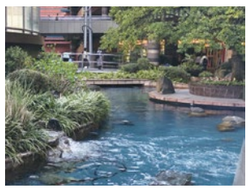
### 商業施設 中水プラント(厨房排水の再利用システム)

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




### 商業施設 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持っています。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。



### 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(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)

サニックス博多ビルでのLED化実例

### 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

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　関連するSDGs

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

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

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

■ 全保有物件(取得価格)

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

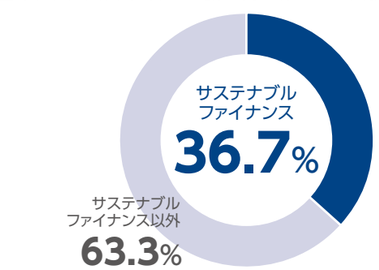
■ サステナブルファイナンス* (期間:2023年9月1日～2025年8月31日)

| 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% |
| 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% |
| 日本政策投資銀行 | 1,000 | 2025年2月28日 | 2030年2月28日 | 1.38500% |
| 日本政策投資銀行 | 1,000 | 2025年2月28日 | 2031年2月28日 | 1.46000% |
| 肥後銀行 | 300 | 2025年3月31日 | 2030年3月29日 | 1.37000% |
| SBI新生銀行 | 300 | 2025年3月31日 | 2032年9月30日 | 1.48508% |
| 三井住友銀行 | 500 | 2025年3月31日 | 2031年9月30日 | 1.66938% |

| 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42期末(2025年8月期)




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。

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

投 投資法人　運 資産運用会社

## 施設・建物管理業務への取り組み 投

関連するマテリアリティ ・気候変動への対応　関連するSDGs

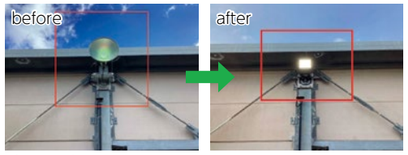
### 共用部LED化

●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

| 商業施設 | オフィスビル | | |
|---|---|---|---|
| パークプレイス大分 | 呉服町ビジネスセンター | 熊本イーストフロントビル | 博多FDビジネスセンター |
| 木の葉モール橋本 | 東比恵ビジネスセンター | 東比恵ビジネスセンターⅡ | 東比恵ビジネスセンターⅢ |

●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$CO_2$排出量の65%削減を図る。

共用部



バックヤード

## 災害リスクへの取り組み 投

関連するマテリアリティ ・自然災害対策　関連するSDGs

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

キャナルシティ博多（メーンビル側）

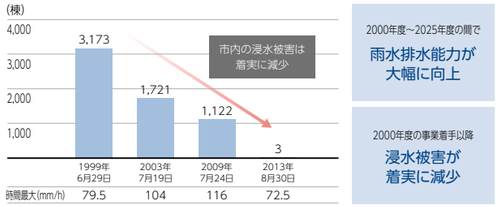
キャナルシティ・ビジネスセンタービル

**■ 福岡市内の雨水貯留施設貯留能力**

1999年度 貯留施設なし ▶ 2024年度 128,300m³（予算値）

雨水整備水準を時間雨量59.1mm → 79.5mmまで引き上げ（都心部）

**■ 福岡市内における浸水被害の状況**




出典：福岡市雨水整備緊急計画「雨水整備Doプラン2026」のパンフレットを基に、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。

### 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）。2025年は6月に実施しました。

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

## 賛同するイニシアティブと外部認証 投 運

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　関連するSDGs

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。

Signatory of:

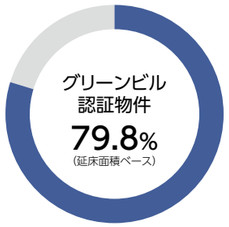
**■ GRESB2025への参加**

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2025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**

2025年8月31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79.8%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されています。




| | |
|---|---|
| ★★★★★ | キャナルシティ博多（2024）<br>キャナルシティ博多・B（2024） |
| ★★★★ | パークプレイス大分（2024）<br>木の葉モール橋本（2024） |
| ★★★ | 博多FDビジネスセンター（2023）<br>キャナルシティ・ビジネスセンタービル（2024）<br>呉服町ビジネスセンター（2024）<br>東比恵ビジネスセンター（2024）<br>ロジシティみなと香椎（2023）<br>ロジシティ久山（2023）<br>東比恵ビジネスセンターⅡ（2024） |
| ★ | サンリブシティ小倉（2019） |

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。

東比恵ビジネスセンター
（2016年3月初回取得）

東比恵ビジネスセンターⅡ
（2015年9月初回取得）

ロジシティみなと香椎
（2015年5月初回取得）

ロジシティ久山
（2016年3月初回取得）

ティサージホテル那覇
（2022年11月初回取得）

# 社会への対応

投 投資法人　運 資産運用会社

## 従業員・テナントへの取り組み

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

関連するSDGs

### 従業員への取り組み 運

**福岡リアルティ 役職員の状況** ※2025年8月31日現在

**社員平均勤続年数**

8年7ヶ月

**常勤役職員数**

51名※男性:43.1%、女性:56.9%

**有資格者数（延べ人数）**

| | |
|---|---|
| ・宅地建物取引士 | 24名 |
| ・不動産証券化協会認定マスター | 20名 |
| ・ビル経営管理士 | 3名 |
| ・弁護士（司法修習修了者（弁護士登録予定）含む） | 3名 |
| ・不動産鑑定士 | 2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 |
| ・管理業務主任者 | 1名 |

**柔軟な働き方の支援**

・フレックスタイム導入
・子育て支援（産休・育休・保育園支援制度）
・介護休暇
・ボランティア休暇
・福利厚生（401K、累投制度等）
・有給休暇取得の推進
等

**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

**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
・各役職層に応じた研修プログラム提供
・資格取得補助制度（宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター等）
・語学学習支援
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

個人ロッカーの設置

打ち合わせブース

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ビルの共用部改修等の取り組みを行っています。その他、サステナビリティを推進する活動としてテナントに向けた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

関連するSDGs

### 地域コミュニティへの取り組み 投 運

**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・団体との連携による防犯パトロールを実施

**クリーンデイへの参加**

資産運用会社役職員が地域清掃活動に積極的に参加（2025年10月16日時点通算336回）

**地域イベントへの参加（山笠）**

博多祇園山笠追い山（八番山笠上川端通）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**

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）

パークプレイス大分では父の日乳しぼり体験、木の葉モール橋本ではラジオ体操を実施

**投資対象エリアの街づくり・活性化支援**

長崎市贈呈式

熊本市贈呈式

企業版ふるさと納税を継続して実施

### 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

2025年で15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。

■ 2025年開催内容

| 日程 | テーマと講師 |
|---|---|
| 2025年8月 | **「IR活動における業務効率化」**<br>株式会社LIXIL　IR室 主幹　瀬戸口祥子様 |

※講師に関する情報はIR九州部会開催時の情報です。

# コーポレートガバナンス

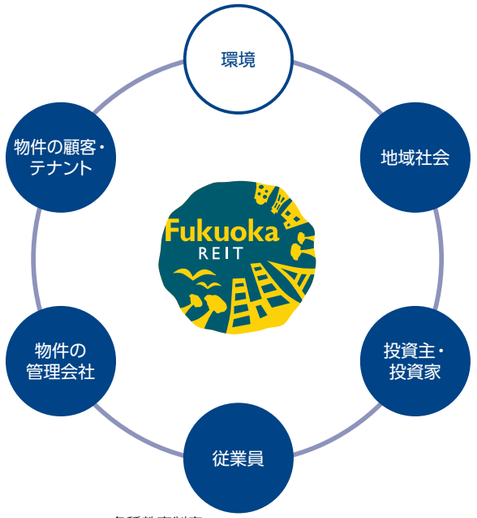
投 投資法人　運 資産運用会社

## ステークホルダーエンゲージメント 投 運

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

関連するSDGs

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し、本投資法人のESGの取り組みに活かしてまいります。




物件の顧客・テナント
- 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
- 環境・社会への取り組みに関する協働

地域社会
- 施設共用部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
- 不動産金融経済教育
- 財務情報/非財務情報の適時開示
- 福岡証券取引所にて決算発表の実施

物件の管理会社
- 定期的なミーティングを通じた課題共有
- 管理会社の評価とフィードバック
- ESG研修

投資主・投資家
- 投資主総会
- 投資家向け説明会（機関投資家・個人投資家）
- 1on1ミーティング（国内・海外）
- 財務情報/非財務情報の適時開示

従業員
- 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・投資家との対話

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

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

### 従業員との対話

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

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

お客様本位の業務運営に関する方針　https://www.fukuoka-realty.jp/fiduciaryduty/index.html

## リスク管理・コンプライアンスへの取り組み 投 運

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

関連するSDGs

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

当社は上場REITの資産運用会社として、投資主の皆様の最善の利益を追求するため、適切な態勢構築及び業務運営を行うことでコンプライアンスとガバナンスの向上を図っています。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、従業員一人ひとり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）
主な兼職等 NEW
田邊法律事務所
代表弁護士

執行役員　小原 千尚
投資口保有（47口）

監督役員　内田 政弘
投資口保有（無）
主な兼職等 NEW
内田政弘税理士事務所

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）

所管部による起案
▼
コンプライアンス部長による審査
▼
投資運用委員会による審議
▼
コンプライアンス評価委員会による審議・決裁
▼
取締役会による決裁・意思決定報告
▼
福岡リート投資法人役員会

**外部専門家による第三者評価**

［鑑定評価］
- 一般財団法人日本不動産研究所
- 株式会社谷澤総合鑑定所
- 大和不動産鑑定株式会社

［マーケットレポート］
- 商圏、競合状況分析
- 適正賃料水準　等

［エンジニアリングレポート］*
- 遵法性、耐震性
- 土壌汚染、有害物質、使用状況確認
- 再調達価格、長期修繕維持更新費用　等

（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

| | 2022年10月～2023年9月 | 2023年10月～2024年9月 | 2024年10月～2025年9月 |
|---|---|---|---|
| コンプライアンス研修（e-ラーニングを含む） | 7件 | 5件 | 7件 |
| サステナビリティ研修 | 4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）
紫牟田 洋志
主な兼職等 NEW
福岡地所株式会社
専務取締役

取締役
綾部 博之

代表取締役社長
小原 千尚

取締役（非常勤）
上妻 正典
主な兼職等 NEW
九州電力株式会社
執行役員
都市開発事業本部長

監査役（非常勤）
上川 一臣
主な兼職等 NEW
安藤工事株式会社
社外監査役

# 物件情報

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（2025年8月31日現在）

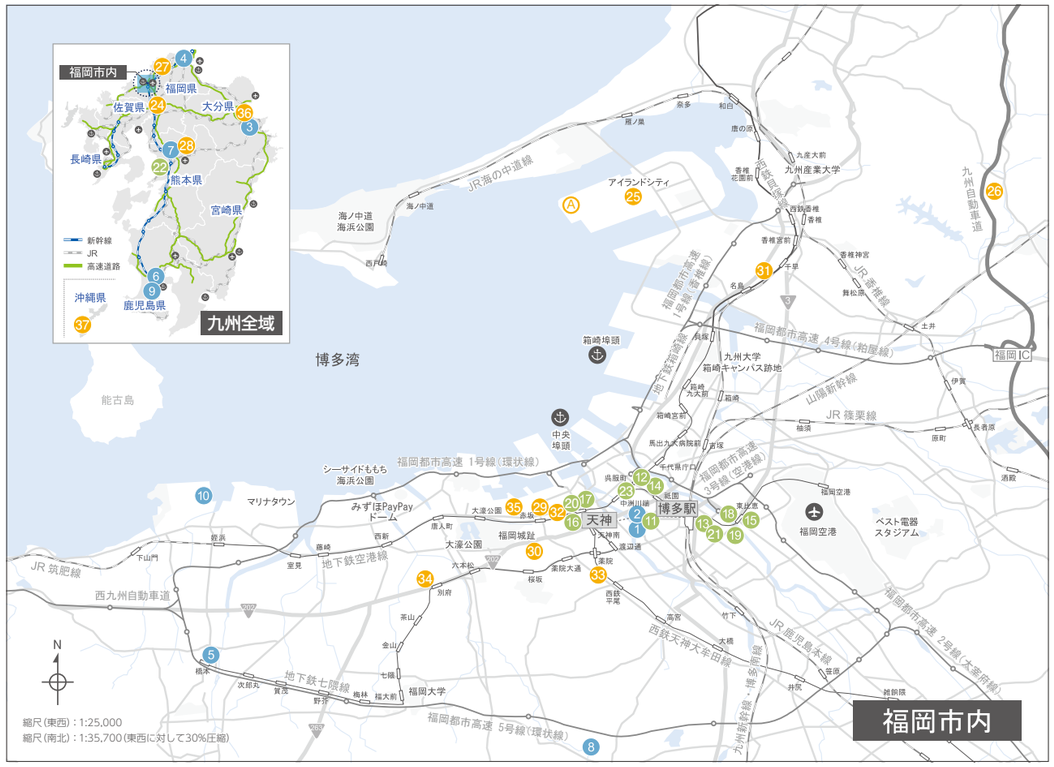
■ 投資タイプ（取得価格ベース）

■ 投資対象エリア（取得価格ベース）

保有物件数
**37物件**

取得価格合計
**231,590百万円**

※取得価格については、百万円未満を切り捨てて記載しています。



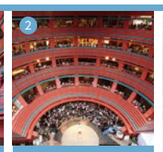

物件情報につきましては、2025年8月末現在、商業施設10物件、オフィスビル13物件、その他（物流施設、住居、ホテル）14物件を保有しています。

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。

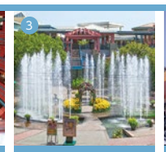
物件名/取得時期/取得価格

### 商業施設 保有10物件

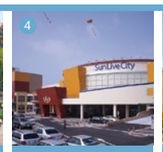
1 キャナルシティ博多/2004年11月9日/32,000百万円



2 キャナルシティ博多・B/2011年3月2日/21,060百万円

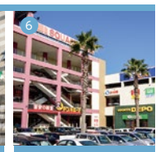


3 パークプレイス大分/2004年11月9日/19,610百万円

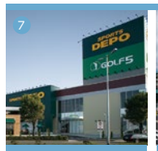


4 サンリブシティ小倉/2005年7月1日/6,633百万円

5 木の葉モール橋本/2018年3月1日/10,000百万円

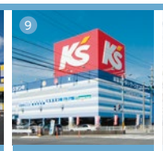


6 スクエアモール鹿児島宇宿/2006年9月28日/5,300百万円



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

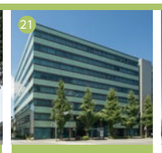
16 天神西通りセンタービル/2013年2月1日/2,600百万円

17 天神ノースフロントビル/2013年3月28日/1,344百万円

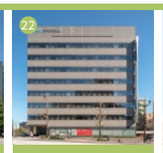
18 東比恵ビジネスセンターⅡ/2018年3月1日/4,230百万円

19 東比恵ビジネスセンターⅢ/2020年5月29日/3,290百万円

20 天神住友生命FJ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

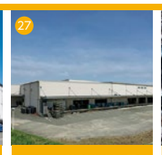
23 博多FDビジネスセンター/2023年9月1日/14,100百万円

### その他（物流施設、住居、ホテル）保有14物件

24 鳥栖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 ロジシティ久山（物流施設）/2017年6月1日/5,050百万円



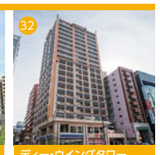
27 ロジシティ若宮（物流施設）/2020年6月30日/1,700百万円

28 NEW ロジシティ熊本御船（物流施設）/2025年3月27日/11,125百万円

29 アメックス赤坂門タワー（住居）/2006年9月1日/2,060百万円

30 シティハウスけやき通り（住居）/2007年12月20日/1,111百万円

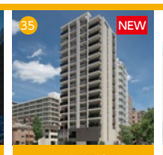
31 Aqualia千早（住居）/2012年3月1日/1,280百万円



32 ディー・ウイングタワー（住居）/2013年3月1日/2,800百万円

33 グランフォーレ薬院南（住居）/2014年11月4日/1,100百万円

34 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



35 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

36 ホテルフォルツァ大分（ホテル）/2013年3月1日/1,530百万円

37 ティサージホテル那覇（ホテル）/2018年12月7日/2,835百万円

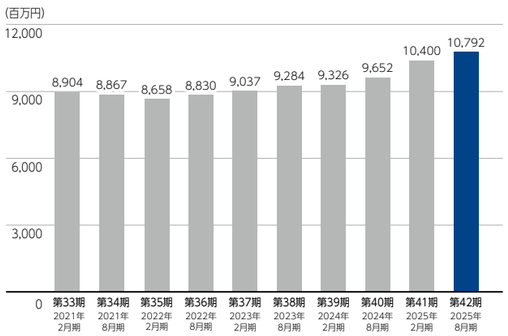
### 取得予定 1物件

A （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

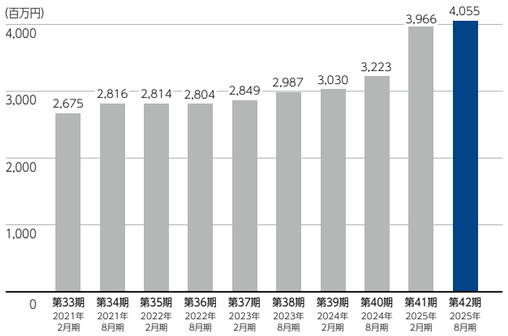
# 財務・非財務ハイライト （5年間グラフ）

## 財務ハイライト

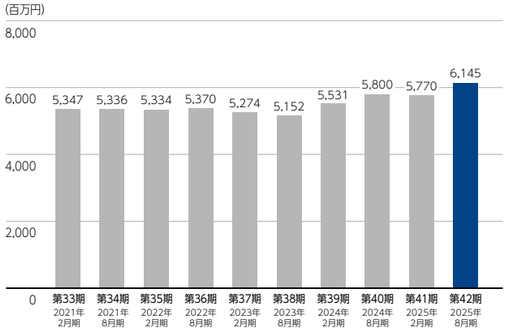
### 営業収益



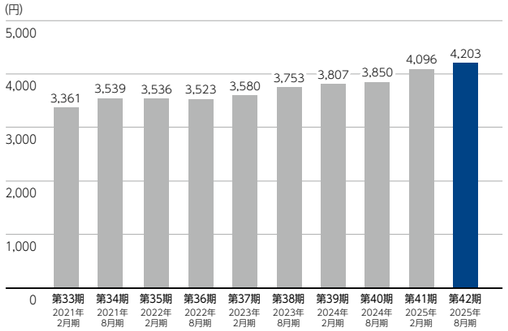

### 当期純利益



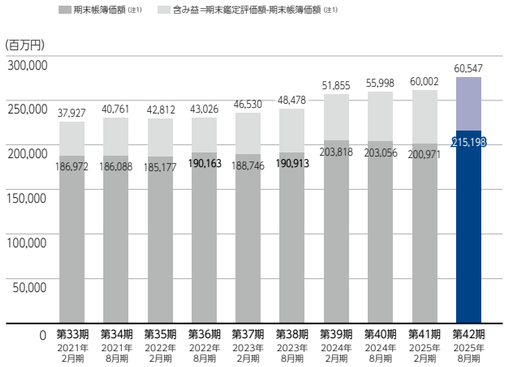

### NOI*



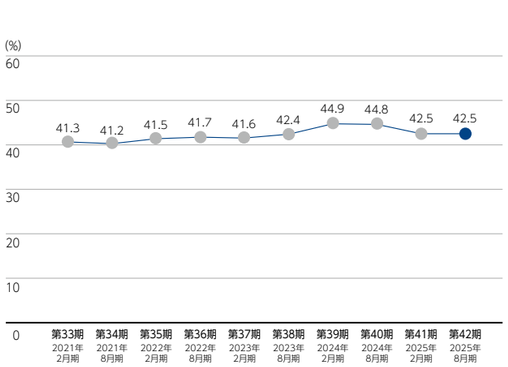

### 1口当たり分配金




### 鑑定評価額の推移（含み益）




### LTV*




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。

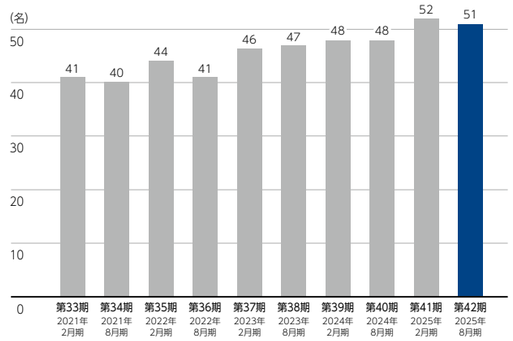
**LTV**

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。

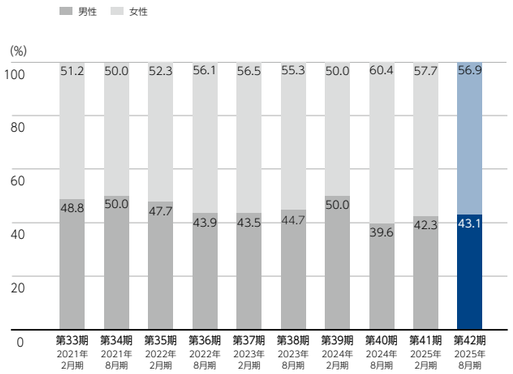
【計算式】LTV（%）＝（有利子負債総額÷総資産）×100

## 非財務ハイライト

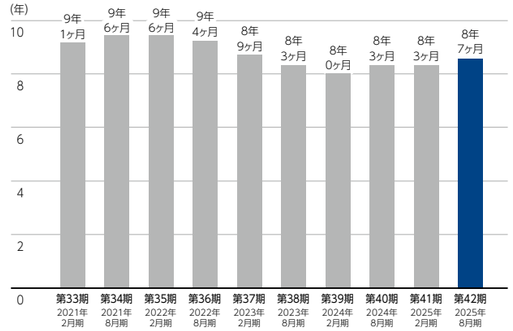
### 資産運用会社 常勤役職員数(注2)



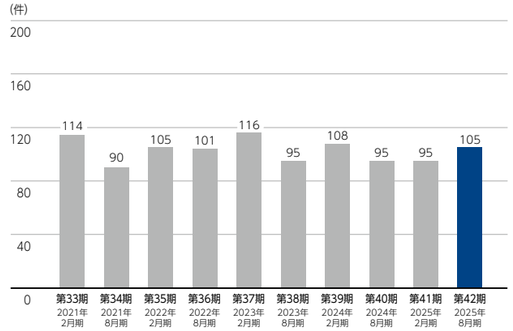

### 資産運用会社 常勤役職員男女比率(注3)



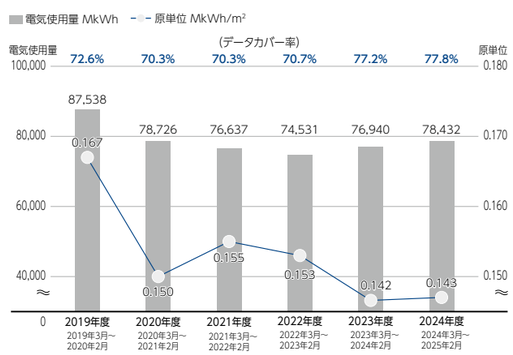

### 資産運用会社 常勤役職員勤続年数(注4)



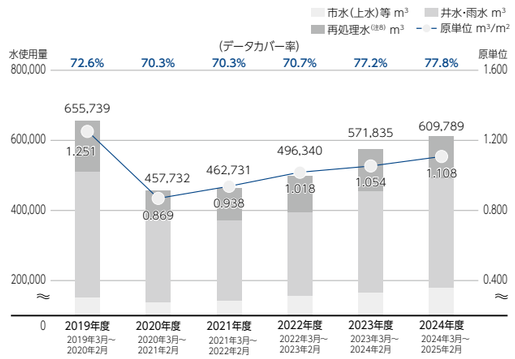

### 国内外IRミーティング件数(注5)




### 電気使用量(注6)




### 水使用量(注6)(注7)




（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）常勤役職員数は、株式会社福岡リアルティに常勤する役員、正社員、契約社員、派遣社員、受入出向者等の合計人数を記載しています。
（注3）男女比率は、常勤役職員数に占める男女の比率を計算しています。（注4）常勤役職員勤続年数は、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。
（注6）2025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年度以降は商業施設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（㎡）を稼働率で補正し計算しています。データカバー率は、ポートフォリオ全物件（底地を除く）に対するデータ集計対象物件の面積割合を期末時点で計算しています。キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B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消費量を合計し、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。天神ノースフロントビル及び博多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。水消費量について、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6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。

# 財務・非財務ハイライト（11年間22期サマリー）

| | 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 | 第41期 2025年2月期 | 第42期 2025年8月期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **財務情報** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **業績概況**(百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 営業収益 | 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 | 10,400 | 10,792 |
| 営業利益 | 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 | 4,408 | 4,526 |
| 経常利益 | 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 | 3,967 | 4,056 |
| 当期純利益 | 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 | 3,966 | 4,055 |
| NOI | 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 | 5,770 | 6,145 |
| **財政状態**(百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 総資産 | 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 | 226,966 | 226,809 |
| 純資産 | 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 | 113,389 | 113,373 |
| 有利子負債 | 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 | 96,350 | 96,350 |
| 有利子負債比率(%) | 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 | 42.5 | 42.5 |
| 減価償却費 | 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 | 1,595 | 1,686 |
| 資本的支出 | 328 | 445 | 630 | 665 | 1,789 | 741 | 600 | 657 | 947 | 476 | 465 | 790 | 687 | 445 | 600 | 1,946 | 385 | 1,602 | 970 | 986 | 1,611 | 2,419 |
| **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 | 3,735 | 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 | 4,251 | 4,642 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | -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 | 1,676 | -14,392 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | -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 | 7,250 | -4,071 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 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 | 21,681 | 7,859 |
| **1口当たりの指標**(円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1口当たり分配金 | 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 | 4,096 | 4,203 |
| EPS*（1口当たり当期純利益） | 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 | 4,571 | 4,661 |
| BPS*（1口当たり純資産） | 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 | 130,034 | 130,491 |
| 1口当たりNAV | 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 | 194,747 | 195,977 |
| 1口当たりFFO* | 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 | 5,242 | 5,601 |
| **投資口情報** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資口価格(円) | 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 | 144,000 | 184,500 |
| 発行済投資口総数(口) | 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 | 872,000 | 868,820 |
| **非財務情報** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 常勤役職員数(名)(注) | 35 | 38 | 41 | 39 | 40 | 38 | 38 | 39 | 41 | 41 | 42 | 41 | 41 | 40 | 44 | 41 | 46 | 47 | 48 | 48 | 52 | 51 |
| 常勤役職員勤続年数(年)(注) | 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 | 8年3ヶ月 | 8年7ヶ月 |
| 国内外IRミーティング件数(件) | 122 | 154 | 147 | 106 | 126 | 116 | 169 | 129 | 148 | 149 | 133 | 54 | 114 | 90 | 105 | 101 | 116 | 95 | 108 | 95 | 95 | 105 |

※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」
※国内外IRミーティング件数は実施日を基準に、基本的に前期の決算に関する面談、電話会議による機関投資家、アナリストとのIRミーティングの延べ件数を記載しています。
(注)常勤役職員数は、株式会社福岡リアルティに常勤する役員、正社員、契約社員、派遣社員、受入出向者等の合計人数を記載しています。常勤役職員勤続年数は、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。

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、賃料収入からどれだけのキャッシュ・フローを得ているかを示す指標。1口当たりFFOの値が大きいほど、収益力が高いとされる。
【計算式】FFO=当期純利益+減価償却費+減損損失−不動産等売却損益
1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数