



Fukuoka REIT Corporation

第42回福証IRフェア オンライン 福岡リート投資法人 [8968] ^{銘柄コード} 2023年7月14日(金)



1. 福岡リート投資法人の概要	2
2. 業績説明	15
3. 福岡リート投資法人の近況	19
4. 参考資料	37

本資料には、将来の業績、計画又は経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。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記述と異なる可能性があります。

したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料及び本資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。

また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいて本資料を作成しておりますが、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。

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ください。

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、投資価値の減少など投資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。

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。

1. 福岡リート投資法人の概要

J-REITとは

J-REITとは、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、物流施設などの不動産を購入し、その賃料収入などから生じた利益を分配(配当)する



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。

単一用途特化型J-REIT

オフィスビル
特化型

商業施設
特化型

住居
特化型

物流施設
特化型

ホテル
特化型

ヘルスケア
施設特化型

複数用途型J-REIT

総合型

複合型

J-REITの主な魅力

安定した分配金と高い分配利回り

- 分配金の原資は、所有している不動産に入居する「テナント」からの賃料などであり、**安定した分配金**が魅力です。
- 投資法人の分配金額は損金算入される仕組みになっており、結果として**利益のほぼすべて**を投資家へ**分配**することができます。
(利益の90%超を分配すること、同族会社に該当しない等一定の要件を満たすことが前提です。【租税特別措置法】)
- 上記2つの理由により、比較的**高い利回り**が期待できるといわれています。

金融商品として不動産投資が可能

- 不動産を証券化したJ-REITなら、投資口の購入によって、**間接的に不動産投資**ができます。投資口価格は**数万円～数十万円台**です。(※各Jリートによって異なります。)
- 証券取引所に上場しているので現物不動産より**タイムリーで容易に売買**ができます。繁雑な手続きなく**不動産の持ち主**になることができます。
- J-REITは複数の不動産を保有しているため、**分散投資効果**も図れます。

J-REITの主なリスク

①投資口価格の変動リスク

元本が保証されているわけではありません。
投資口価格は市場の全体の影響や不動産市況の影響を受けるため、業績に変動がなくても、株式同様に投資口価格が変動する場合があります。特に各決算時の分配金確定、増資、資産取得及び売却、予想分配金の増減により価格が変動する傾向にあります。

②分配金変動のリスク

分配金は不動産から得られる賃料収入等の変動に影響され、確定されたものではありません。
また、金利の上昇による支払利息の増加、売却損の発生、投資口の希薄化(ダイリューション)等により分配金が低下する可能性があります。

③災害リスク

自然災害や環境問題等、予測不可能な偶発事象などにより投資対象不動産が影響を受け、分配金や投資口価格が低下する可能性があります。

④制度変更リスク

不動産等にかかる法制度(税制、建築規制等)の変更により、不動産やリート of 価値が影響を受ける可能性があります。

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

1	日本初の地域特化型リート 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	上場以来の安定した分配金とNAVの着実な成長 投資した不動産を適切に運用

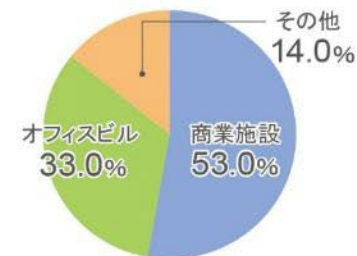
福岡リート投資法人の概要

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

ポートフォリオ (注1)	
物件数/資産規模 (注2)	33物件/205,964百万円
内スポンサーからの取得 (注3)	16物件/130,315百万円
含み益	46,530百万円
総賃貸可能面積	577,161.81㎡
稼働率	97.9%

財務データ (注1)	
有利子負債総額	83,900百万円
有利子負債比率 (LTV)	41.6%
固定比率	93.4%
期中平均支払金利	0.66%
格付	JCR AA-(安定的) R&I A+(安定的)

◎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)



投資口価格等 (注1)

投資口価格	164,600円
発行済投資口総数	796,000口
時価総額	131,021百万円 (投資口価格 × 発行済投資口総数)
1口当たり純資産	127,875円
1口当たりNAV (注4)	182,750円
第37期分配金実績	1口当たり3,580円 (運用日数181日)
分配金利回り	4.4% (分配金 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 投資口価格

(注1) 2023年2月28日現在の数値を記載しています(期中平均支払金利を除く)。

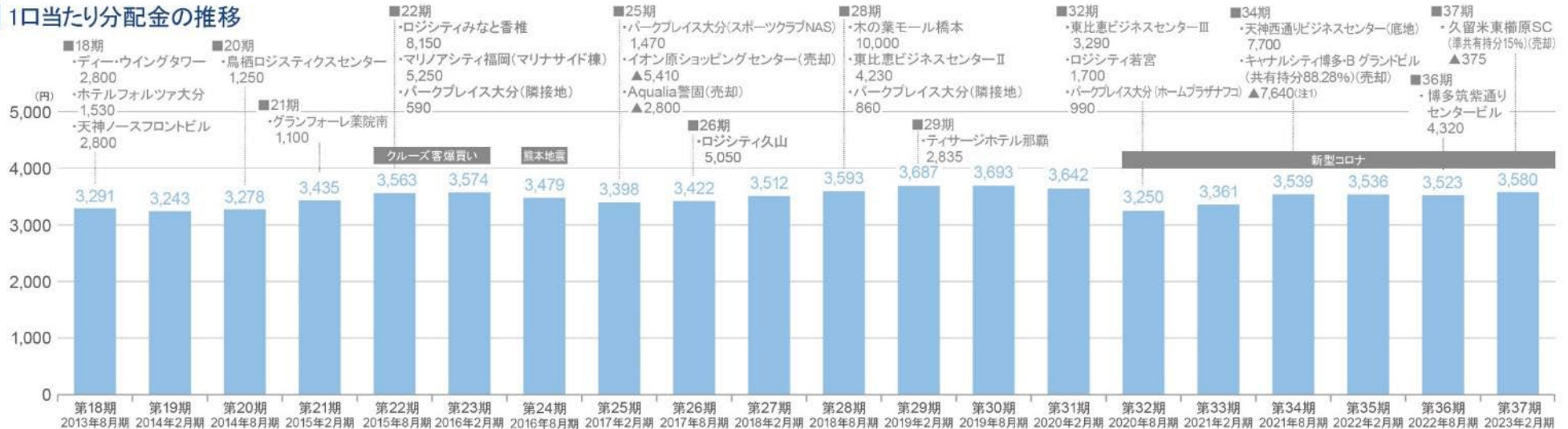
(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

(注3) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。なお、物件数は1物件として加算しています。

(注4) 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

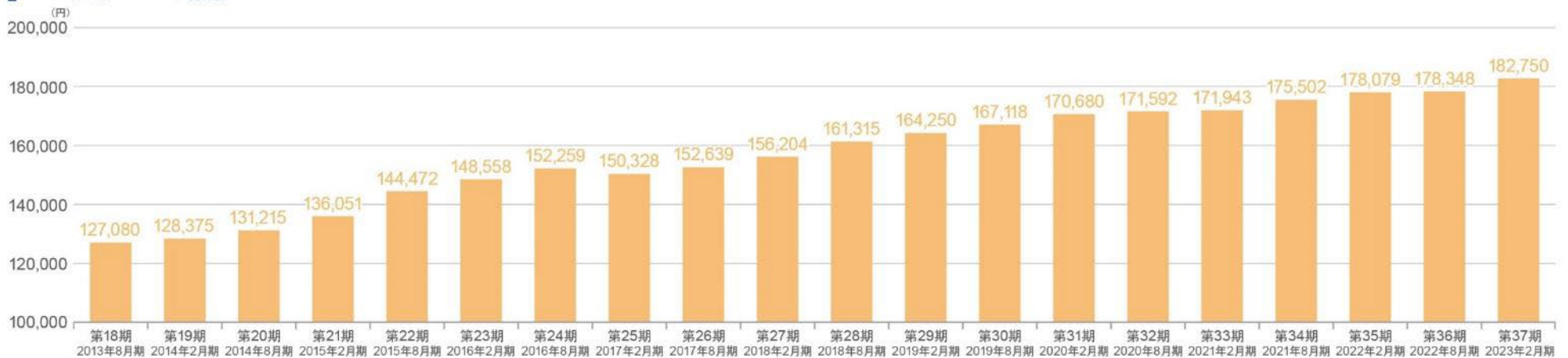
1口当たり分配金・NAVの推移

1口当たり分配金の推移



※物件の金額は百万円単位で記載しています。
 (注1) 金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

1口当たりNAVの推移 (注2)



※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1口当たり分配金及び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2) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含む損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

福岡・九州地域特化型リート

スポンサー体制



(注) 福岡リート投資法人及び福岡リアルティとバイブライン・サポートに関する契約書を締結しています。

投資方針

◎投資対象エリア



ポートフォリオのご紹介①

商業施設
11件



キャナルシティ博多



キャナルシティ博多・B



パークプレイス大分



サンリブシティ小倉



木の葉モール橋本



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



花畑SC



久留米東柳原SC



ケーズデンキ鹿児島本店



マリノアシティ福岡
(マリナサイド棟)



オフィスビル
12件



キャナルシティ・
ビジネスセンタービル



呉服町ビジネスセンター



ザニックス博多ビル



大博通りビジネスセンター



東比恵ビジネスセンター



天神西通りセンタービル



天神ノースフロントビル



東比恵ビジネスセンターⅡ

ポートフォリオのご紹介②



東比恵ビジネスセンターⅢ



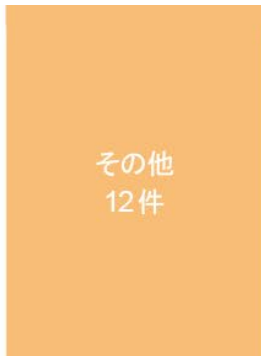
天神西通りビジネスセンター
(底地)



博多筑紫通りセンタービル



熊本イーストフロントビル(注1)



その他
12件



鳥栖ロジスティクスセンター



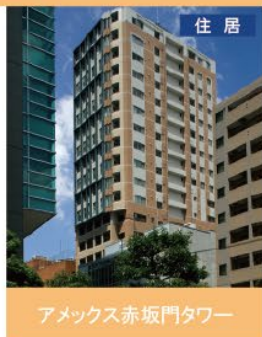
ロジシティみなと香椎



ロジシティ久山



ロジシティ若宮



アメックス赤坂門タワー



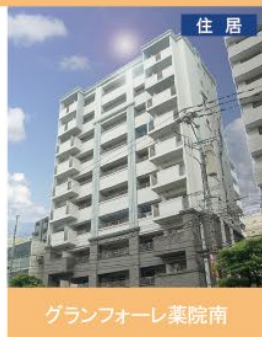
シティハウスけやき通り



Aqualia 千早



ディー・ウイングタワー



グランフォーレ薬院南



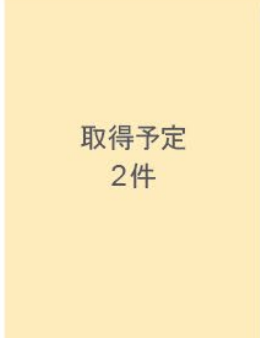
アクション別府駅前
プレミアム(注2)



ホテルフォルツァ大分



ティサージホテル那覇



取得予定
2件



(注3) 2029年6月31日取得予定です。
(仮称)アイランドシティ
港湾関連用地 (底地) (注3)



博多FDビジネスセンター(注4)



取得価格合計
2,089億円
(2023年4月27日時点)

ポートフォリオマップ



1 キャナルシティ博多

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

2 キャナルシティ博多・B

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

3 パークプレイス大分

所在地: 大分市公園通り西二丁目

4 サンリブシティ小倉

所在地: 北九州市小倉南区上葛原二丁目

5 木の葉モール橋本

所在地: 福岡市西区橋本二丁目

6 スクエアモール鹿児島宇宿

所在地: 鹿児島市宇宿二丁目

7 熊本インターコミュニティSC

所在地: 熊本市東区神園一丁目

8 花畑SC

所在地: 福岡市南区花畑四丁目

9 久留米東櫛原SC

所在地: 福岡県久留米市東櫛原町

10 ケーズデンキ鹿児島本店

所在地: 鹿児島市東開町

11 マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)

所在地: 福岡市西区小戸二丁目

12 キャナルシティ・ビジネスセンタービル

所在地: 福岡市博多区住吉一丁目

13 呉服町ビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区上呉服町

14 サニックス博多ビル

所在地: 福岡市博多区博多駅東二丁目

15 大博通りビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区御供所町

16 東比恵ビジネスセンター

所在地: 福岡市博多区東比恵三丁目

17 天神西通りセンタービル

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

18 天神ノースフロントビル

所在地: 福岡市中央区天神四丁目

19 東比恵ビジネスセンターⅡ

所在地: 福岡市博多区東比恵一丁目

20 東比恵ビジネスセンターⅢ

所在地: 福岡市博多区東比恵四丁目

21 天神西通りビジネスセンター(底地)

所在地: 福岡市中央区天神二丁目

22 博多筑紫通りセンタービル

所在地: 福岡市博多区博多駅南二丁目

23 熊本イーストフロントビル

所在地: 熊本市中央区新屋敷一丁目

24 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地: 佐賀県鳥栖市坂方町

25 ロジシティみなと香椎

所在地: 福岡市東区みなと香椎二丁目

26 ロジシティ久山

所在地: 福岡県糟屋郡久山町

27 ロジシティ若宮

所在地: 福岡県宮若市下有木

28 アメックス赤坂門タワー

所在地: 福岡市中央区舞鶴二丁目

29 シティハウスけやき通り

所在地: 福岡市中央区警固二丁目

30 Aqualia 千早

所在地: 福岡市東区千早四丁目

31 ティー・ウイングタワー

所在地: 福岡市中央区大名二丁目

32 グランフォーレ薬院南

所在地: 福岡市中央区平尾一丁目

33 ホテルフォルツァ大分

所在地: 大分市中央町一丁目

34 ティサージホテル那覇

所在地: 那覇市西二丁目

NEW 2023年3月28日に取得しました。

A (仮称)アイランドシティ港湾築造用地(底地)

NEW 2023年9月1日に取得予定です。

B アクション別府駅前プレミアム

NEW 2023年9月1日に取得予定です。

C 博多FDビジネスセンター

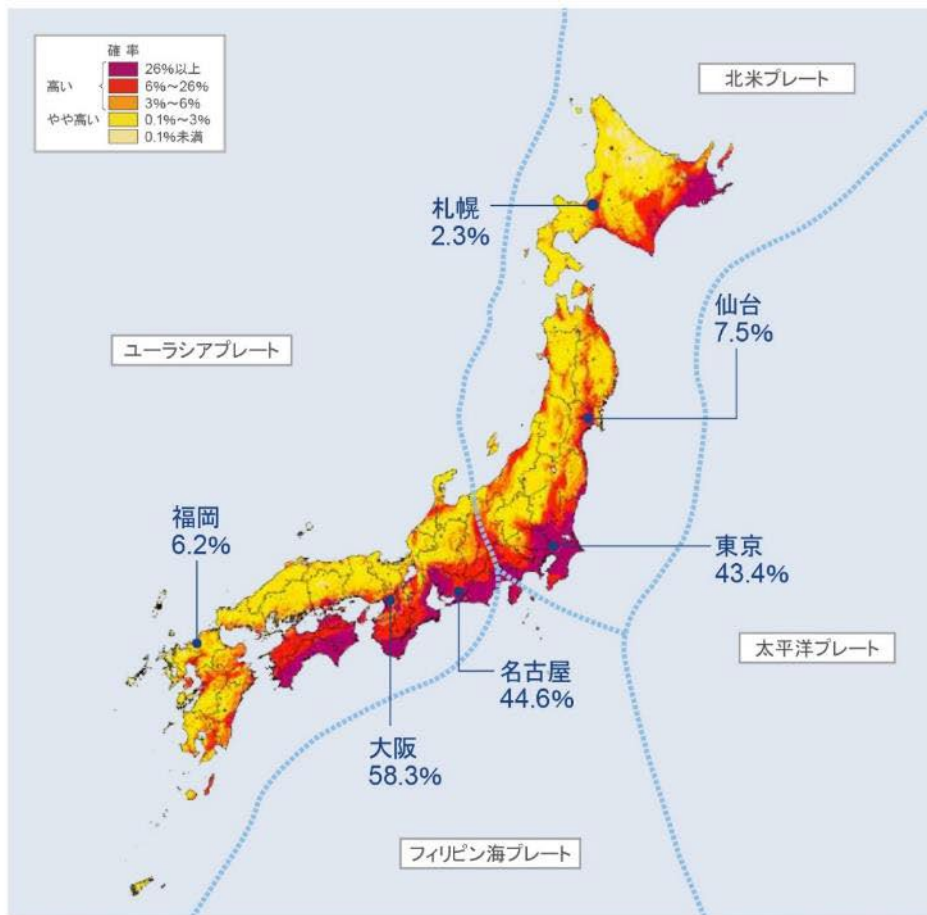
所在地: 福岡市博多区横場町

福岡・九州の地震リスク等

保有物件（建物）すべてに地震保険を付保

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)

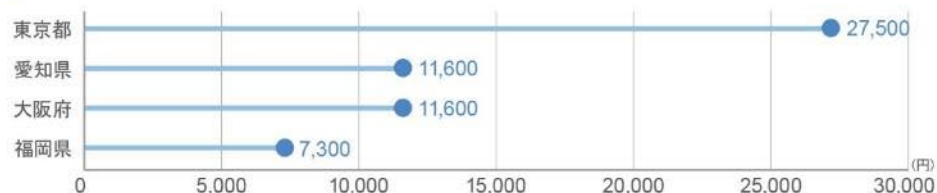


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2022年基準の数値を基に記載しています。
出典：地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）、J-SHIS（国立研究開発法人防災科学技術研究所）、国土交通省 気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

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1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。
出典：地震保険特設サイト（日本損害保険協会）のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

その他自然災害における福岡市の対策例（福岡市の浸水対策）

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力



◎市内における主な浸水被害の状況



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、福岡リアルティにて作成しています。

資産の譲渡（久留米東櫛原 SC）

分配金水準の安定を図る

譲渡（予定）資産の概要

所在地	福岡県久留米市東櫛原町370番3号
契約日	2022年10月26日
譲渡先	非開示 ^(注)
譲渡（予定）日	①2023年2月28日（準共有持分15%） ②2023年8月31日（準共有持分55%） ③2023年11月30日（準共有持分30%）
鑑定評価額	2,740百万円（2022年8月31日時点）
帳簿価額	1,966百万円（2022年8月31日時点）
譲渡（予定）価格	2,740百万円 ①411百万円 ②1,507百万円 ③822百万円
取得日	2008年2月1日
取得価格	2,500百万円
敷地面積	7,182.44㎡
総賃貸可能面積	6,467.80㎡

(注) 譲渡先より開示の承諾を得られていないため非開示としています。



譲渡理由

① 含み益の実現（総額773百万円）と分配金水準の安定

- ・帳簿価額を大きく上回る含み益を実現。
- ・3期に分けて段階的に譲渡を行うことで、保有物件の大規模工事に伴うダウンタイムの吸収と安定した分配金を両立。

② 商業施設の投資比率引き下げ

- ・運用ガイドライン（2019年3月変更）に基づき、商業施設の投資比率を足許50%未満に引き下げること目標にリスクを分散させる。
- ・商業施設以外の投資タイプ取得の検討余地を拓ける機会を創出できる。

③ 譲渡資金の活用

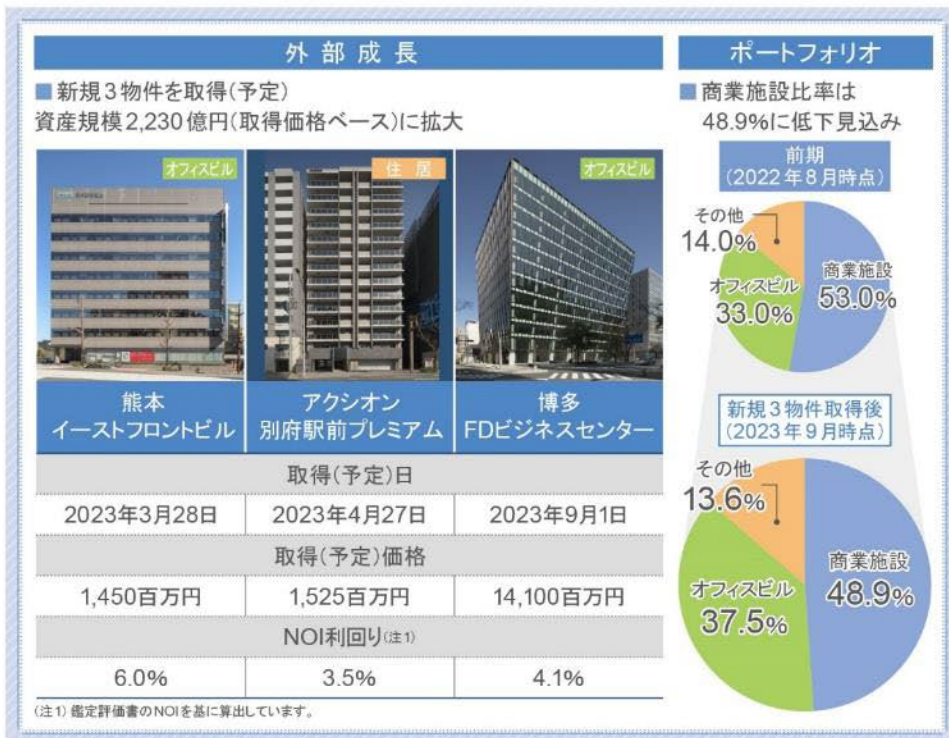
- ・内部成長のための設備投資等に活用。

中長期的に安定した収益を投資主に提供し、
投資主最善の利益を目指す

2. 業績説明

エグゼクティブサマリー

2023年2月期(第37期)分配金は予想比+60円で着地



決算ハイライト

1口当たりの分配金は3,580円

項目	(単位:百万円)							
	第33期 ~2021年2月28日	第34期 ~2021年8月31日	第35期 ~2022年2月28日	第36期(A) ~2022年8月31日	第37期(B) ~2023年2月28日	増減 (B-A)	第38期 ~2023年8月31日 (予想)	第39期 ~2024年2月29日 (予想)
営業収益	8,904	8,867	8,658	8,830	9,037	206	9,200	9,280
売却益	-	104	-	-	115	115	432	238
NOI	5,347	5,336	5,334	5,370	5,274	▲96	5,033	5,391
減価償却費	1,623	1,552	1,486	1,514	1,499	▲14	1,536	1,612
営業利益	3,061	3,204	3,185	3,181	3,223	41	3,253	3,323
経常利益	2,677	2,817	2,816	2,805	2,851	45	2,866	2,866
当期純利益	2,675	2,816	2,814	2,804	2,849	45	2,865	2,865
1口当たり分配金 ^(①)	3,361円	3,539円	3,536円	3,523円	3,580円			
1口当たり分配金予想 ^(②)	3,300円	3,500円	3,500円	3,500円	3,520円		3,600円	3,600円
実績と予想の差異 ^(①-②)	+61円	+39円	+36円	+23円	+60円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口	796,000口		796,000口	796,000口
総資産(期末時点)	199,559	199,804	198,745	201,223	201,442			
負債(期末時点)	97,944	98,049	96,991	99,480	99,653			
純資産(期末時点)	101,614	101,755	101,753	101,743	101,788			
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日			
保有物件数(期末時点)	31物件	32物件	32物件	33物件	33物件			
テナント総数(期末時点) ^(注1)	1,011	1,010	1,016	1,021	1,007			
総賃貸可能面積(期末時点)	608,557.70㎡	572,215.71㎡	572,288.25㎡	578,255.35㎡	577,161.81㎡			
稼働率(期末時点) ^(注2)	99.5%	99.5%	99.4%	99.4%	97.9%			
FFO(Funds from Operation) ^(注3)	4,299	4,265	4,301	4,318	4,234			
1口当たりFFO	5,401円	5,358円	5,403円	5,425円	5,319円			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。
なお、バスルーフ型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。

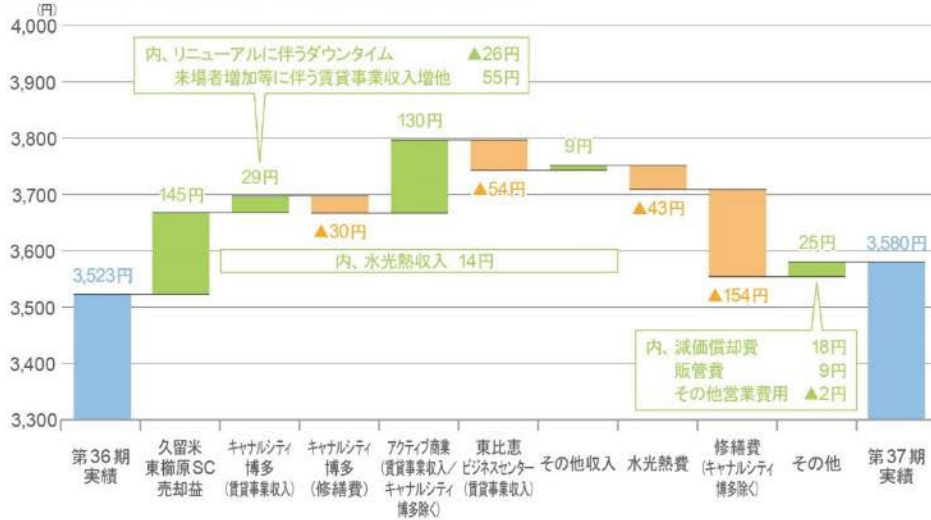
(注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

(注3)「FFO」は、当期純利益+減価償却費+減損損失-不動産等売却損益により算出しています。

分配金の推移

実績は3,580円、予想は3,600円に増額

2023年2月期（第37期）実績（前期比）



2023年2月期（第37期）実績（予想比）



2023年8月期（第38期）予想



2024年2月期（第39期）予想



3. 福岡リート投資法人の近況

外部成長の取り組み方針

総合型リートとしてポートフォリオによるリスク分散を図り、資産規模2,500億円を目指す（将来3,000億円）

■ スポンサーパイプライン

- 天神エリア及び博多エリアにおける再開発プロジェクトが複数進行
- 物流施設の開発プロジェクトが複数進行
- キャナルシティ博多イーストビル再開発に着手
- 福岡地所のセიმポート出資割合は9.18%（2023年2月末現在）

■ 地域密着型のソーシング戦略

- 福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部からの取得
- 顧客のニーズを早期にキャッチアップすることで、多岐にわたるCRE戦略の提案（ex. リースバック、拠点集約、底地のみのオフバランス等）
- 地元経済界をリードする有力企業が資産運用会社のスポンサーとして情報連携等のバックアップ
- 取得後も地域に密着し、きめ細やかで安定した物件運営

スポンサーから取得^(注1)

16/33物件

■ スポンサー ■ 外部



(注1) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得件数に加算しています。
(注2) 第37期末時点から熊本イーストフロントビル、アクション別府駅前プレミアム、博多FDビジネスセンターの取得価格(予定を含む)を加えて算出しています。また、2023年8月31日に売却予定の久留米東都原SC準共有持分55%は控除していません。

【最適ポートフォリオを目指す】

投資タイプ (取得価格ベース)



資産の取得について①

福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部からの取得

取得資産の概要

物件名称	熊本イーストフロントビル
取得日	2023年3月28日
取得価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,460百万円
所在地(地番)	熊本市中央区新屋敷一丁目5番15 外2筆
面積(土地)	1,053.70㎡
建築時期	1993年12月
延床面積	4,251.06㎡
取得CAP	5.0%

取得の意義

- ・初の福岡県以外へのオフィス投資によりポートフォリオの分散を図る
- ・TSMC関連企業等の集積によるビジネス市場の活性化が期待されるエリアへの投資

本物件の取得決定に際して、評価した点

- ・熊本市電を利用して、官庁や金融機関等が集積するオフィス街の中心部からもアクセスが容易な点
- ・1993年12月竣工であるが、2022年に共用部等のリニューアル工事済
基準階貸室面積約128坪。20坪程度のフロア分解可能で、需要者層のニーズと合致している点



取得資産の概要

物件名称	アクション別府駅前プレミアム
取得日	2023年4月27日
取得価格	1,525百万円
鑑定評価額	1,530百万円
所在地(地番)	福岡市城南区別府三丁目296番1 外2筆
面積(土地)	494.74㎡
建築時期	2023年3月
延床面積	2,010.53㎡
取得CAP	3.4%

取得の意義

- ・2023年3月27日に延伸開業により利便性の高まった福岡市営地下鉄七隈線「別府」駅から徒歩約2分
- ・今後住宅地としての人気が高まることが期待できるエリアへの投資

本物件の取得決定に際して、評価した点

- ・地下鉄の利用により「天神南」駅まで約10分、「博多」駅まで約14分と都心近接性に優れている点
- ・分譲仕様のハイグレードな設備水準となって近隣の競合物件に対し高い競争力を有している点



資産の取得について②

スポンサーとのパイプラインを活用した取得

取得予定資産の概要

物件名称	博多FDビジネスセンター
取得予定日	2023年9月1日
取得予定価格	14,100百万円
鑑定評価額	15,000百万円
所在地(地番)	福岡市博多区綱場町10番 外13筆
面積(土地)	2,202.31㎡
建築時期	2023年2月
延床面積	20,603.46㎡(共有持分77%)
取得CAP	4.1%

※取得先が保有する建物の共有持分77%及び取得先が保有する土地(建物底地の一部。いわゆる分有)を取得する予定です。

取得の意義

- ・天神や博多に次ぐビジネスエリアである呉服町エリアでの希少性の高いオフィスビルへの投資
- ・新築かつハイスぺックビルへの投資

本物件の取得決定に際して、評価した点

- ・福岡市内トップクラスの設備を完備した稀少な大型区画のオフィスビルである点
- ・福岡市営地下鉄「呉服町」駅と「中洲川端」駅の2駅の地下鉄が利用可能であり、天神・博多・福岡空港へのアクセスも良好な点



呉服町のランドマークとなるデザイン性の高いオフィスビル



- ・街の表情を多彩に織り込むように、ガラスカーテンウォールを波形に並べ、クリスタルをイメージした象徴的なデザイン
- ・四季折々に変化する植栽や高木を配置し、明治通り沿いに公共空間を広く提供

新規3物件取得(予定)資産の概要

	取得価格	取得CAP	NOI利回り(注)	償却後利回り
熊本イーストフロントビル	1,450百万円	5.0%	6.0%	4.4%
アクション別府駅前プレミアム	1,525百万円	3.4%	3.5%	2.5%
博多FDビジネスセンター	14,100百万円	4.1%	4.1%	3.1%
加重平均		4.1%	4.2%	3.2%

(注) 鑑定評価額のNOIを基に算出しています。

オフィスビル稼働率実績・予想

東比恵ビジネスセンター稼働率：2023年2月期初予想 89.1% → 実績 97.9%

1 キャンナルシティ・ビジネスセンタービル
総賃貸可能面積:23,031.14㎡(6,966坪)

2 呉服町ビジネスセンター
総賃貸可能面積:19,905.34㎡(6,021坪)

3 サニックス博多ビル
総賃貸可能面積:6,293.75㎡(1,903坪)

4 大博通りビジネスセンター(注1)
総賃貸可能面積:11,249.97㎡(3,403坪)

5 東比恵ビジネスセンター
総賃貸可能面積:13,482.02㎡(4,078坪)

6 天神西通りセンタービル
総賃貸可能面積:3,339.32㎡(1,010坪)

7 天神ノースフロントビル
総賃貸可能面積:5,261.64㎡(1,591坪)

8 東比恵ビジネスセンターⅡ
総賃貸可能面積:6,214.77㎡(1,879坪)

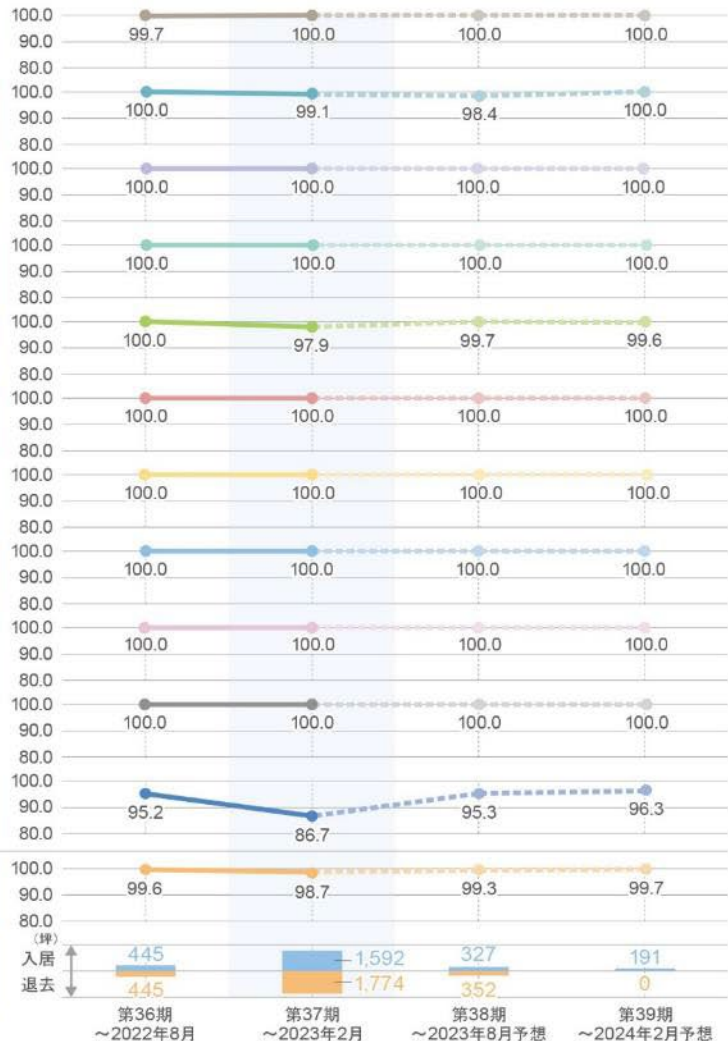
9 東比恵ビジネスセンターⅢ
総賃貸可能面積:2,981.14㎡(901坪)

10 天神西通りビジネスセンター(底地)
賃貸借面積(土地):1,343.51㎡(406坪)

11 博多筑紫通りセンタービル
総賃貸可能面積:5,994.41㎡(1,813坪)

加重平均稼働率実績・予想(注2)
総賃貸可能面積:97,753.50㎡(29,570坪)

入退去面積



※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。
 (注2)加重平均稼働率実績・予想は、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

オフィスビルの概況

〈加重平均稼働率(実績): 第37期:98.7%〉

◎東比恵ビジネスセンターは2022年11月にリーシング完了

◎前期に引き続き高稼働を維持

〈加重平均稼働率(予想): 第38期:99.3% 第39期:99.7%〉

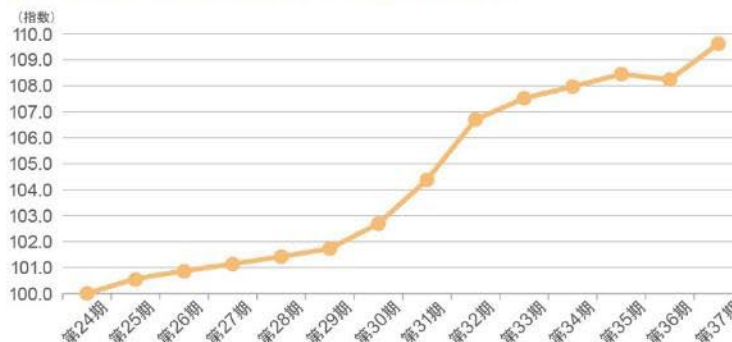
◎契約更新時の賃料改定とテナント入替による賃料増額を継続

保有物件の主要指標(注3)

取得価格合計	68,040百万円
投資比率	33.0%
平均築年数(注4)	20年1ヶ月
テナント数(注5)	188
第37期営業収益合計	2,894百万円
賃料ポジティブギャップ(注4)	13.3%(注6)

(注3)期末時点における数値を記載しています。
 (注4)平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。
 (注5)大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたテナント数を記載しています。
 (注6)賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。なお、市場賃料はシービーアールイーが2023年2月現在で査定したレンジで示される 想定新規成約賃料(共益費込)の中央値を採用しています。

保有物件における賃料単価指数の推移(注7)



(注7)賃料単価指数は、第24期(2016年8月)期末時点の平均賃料単価を100として各期末の平均賃料単価を指数化しています。また、天神西通りビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

東比恵ビジネスセンターのリーシング状況

早期リーシング完了。内部成長、テナント分散を実現

東比恵ビジネスセンターの概要

取得価格	5,900百万円（投資比率：2.9%）
建築時期	2009年2月



内部成長及びテナントの分散

◎市場賃料(15,000~16,000円^(注1))での埋め戻しによる内部成長を実現

リーシング前		リーシング後	
テナント	面積	テナント	面積
A社 及び グループ 5社	1,447坪	B社	429坪
		C社	231坪
		D社	192坪
		E社	139坪
		F社	115坪
		G社	86坪
		H社	86坪
		I社	84坪
		J社	42坪
1	1,447坪	9	1,407坪 ^(注2)

(注1)市場賃料価格は、シービーアールイーが2023年2月現在で査定したレンジで示される1坪当たりの想定新規契約単価(共益費込)を記載しております。
(注2)テナントの分割に伴い、リーシング前後で賃貸可能面積が40坪減少しています。

リーシング進捗

退去面積：1,447坪

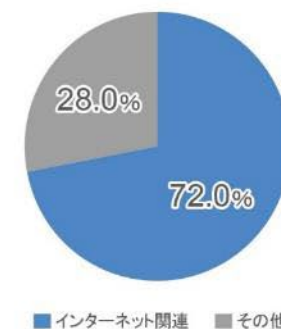
退去日：2022年9月30日

◎2022年11月末に全区画リーシング完了

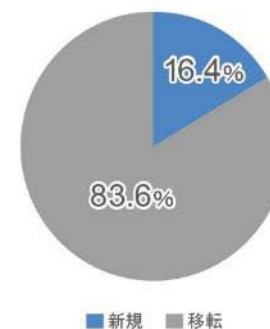
	2022年8月期 (実績)	2023年2月期 (期初予想)	2023年2月期 (実績)	
期末物件稼働率(全体)	100.0%	87.5%	100.0%	
期末埋め戻し率	-	62.3%	100.0%	
埋め戻し面積(想定)	-	902坪	1,407坪	巡航
不動産賃貸事業 収益合計	357百万円	285百万円	313百万円	370百万円

新規テナント概要

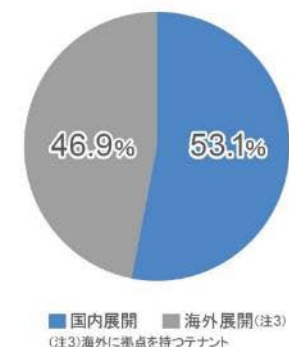
【業種】



【新規/移転】



【事業展開】



天神エリアの再開発(天神ビッグバン)



◎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

●福岡市役所付近
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)

◎感染症対応シティへの取り組み

- 都心部エリア
感染症対策等を新たな容積評価の対象として、都心部機能更新誘導方針に追加。

容積率緩和最大 **50%**

天神ビッグバンエリア
感染症対策を実施するビルの竣工
期限を2026年12月31日まで延長

博多エリアの再開発（博多コネクティッド）

博多駅の活力と賑わいをさらに周辺に繋げる取り組み（博多駅から半径約500m、約80ヘクタール）



〔注1〕博多コネクティッド開始後の2019年1月～2022年5月（福岡市発表）。竣工棟数は、2022年8月に竣工した博多イーストテラスを含みます。（注2）福岡地所グループと他社との共有物件です。



建築確認申請数 20棟
(竣工棟数 14棟)〔注1〕

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針）の拡大
つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%

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）

◎新たなプロジェクト（2022年2月28日決定）
「博多駅前三丁目地区地区計画」

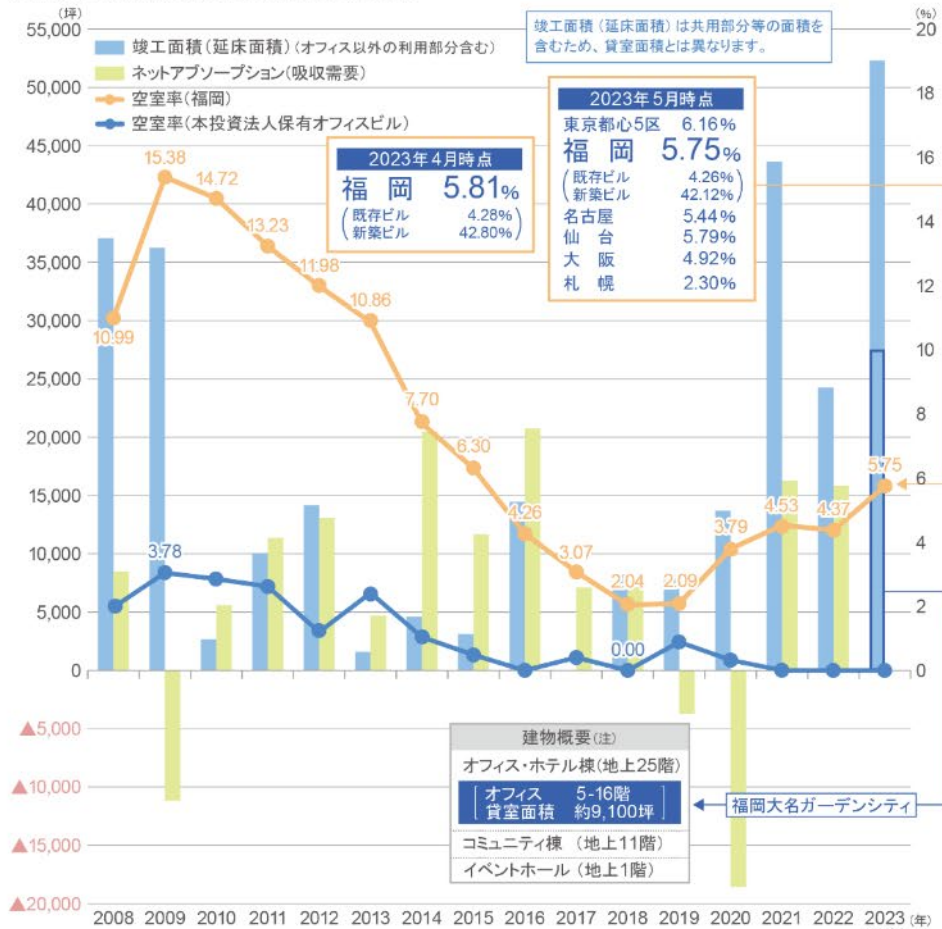
- 回遊・広場空間を確保しにぎわい創出
- 緑化による憩いの場創出
- 市独自の容積率の緩和
- 北ゾーン800%→1,350%(最大)
- 南ゾーン600%→1,000%(最大)

福岡のオフィスマーケット動向

新築ビル竣工による空室率上昇は堅調な需要にて時間をかけて吸収見込み

福岡ビジネス地区／空室率とオフィスビルの需給動向

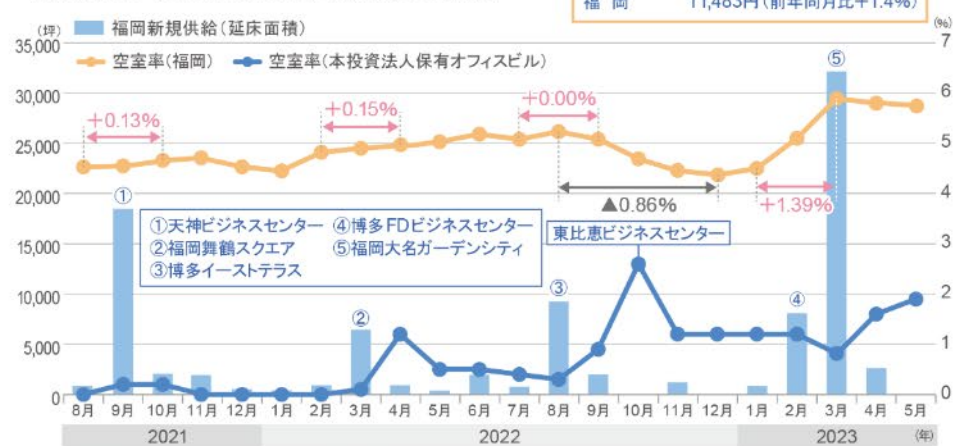
◎主に供給の要因により空室率は上昇



※2008年から2022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。2023年の空室率は、5月末日時点の数値を基に、記載しています。
 ※オフィスに関する各都市のデータについては、三井商事が都市毎に、定めるビジネス地区及びビルをいいます。
 ※ネットアップソーption(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。2023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 三井商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。
 (注)福岡市及び事業主の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。

福岡ビジネス地区／平均空室率の推移

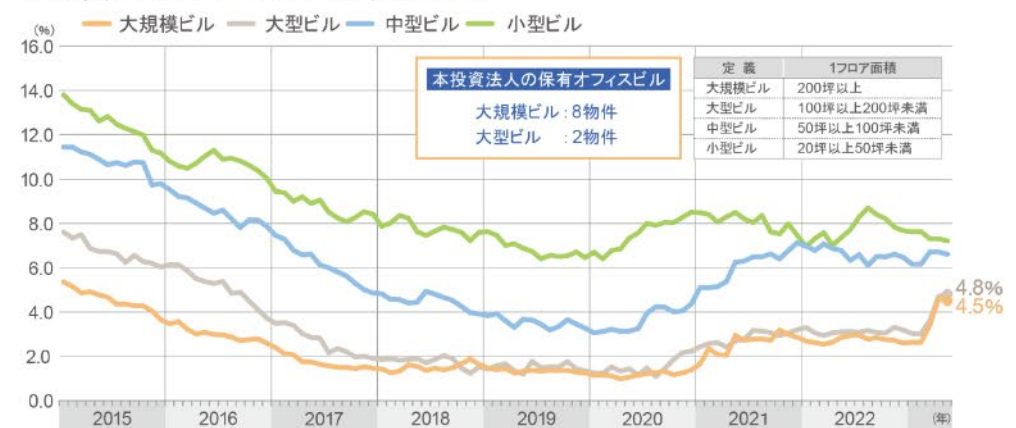
◎保有オフィスビルの空室率は低水準を維持



出典:三井商事の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市規模別オフィス空室率の推移

◎大規模・大型ビルの空室率は相対的に低い



出典:三井エステートの「オフィスマーケット調査月報(時系列データ)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

商業施設の状況

商業施設の売上は回復基調

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2022年3月～2023年2月
売上(年間計(注1))

196億円
昨年比 +22.6%
(一昨年比 +38.9%)

エンターテインメント性の高い都心型複合商業施設。全国旅行支援及び水際対策の撤廃等により売上は回復基調。

- パークプレイス大分



2022年3月～2023年2月
売上(年間計(注2))

253億円
昨年比 +4.2%
(一昨年比 +12.2%)

GMS等生活必需品取扱店を核とする郊外型モール。幅広い世代の集客効果を図るため、九州初出店等の新店オープンを実施。

- 木の葉モール橋本



2022年3月～2023年2月
売上(年間計)

153億円
昨年比 +9.4%
(一昨年比 +17.8%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。店舗入替や様々なイベント企画等で、来場者増加。

- サンリブシティ小倉



2022年3月～2023年2月
売上(年間計(注3))

—
昨年比 +8.3%
(一昨年比 +16.8%)

スーパーマーケット等生活必需品取扱店を核テナントとする生活密着型モール。施設の活性化を図るため、テナント入替実施。

(注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。キャナルシティ博多・Bの一部である「キャナルシティ博多・B グランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を譲渡日である2021年6月1日以降減算しています。
(注2) 2020年7月より新規取得したホームプラザナフコパークプレイス大分店の売上を加算しています。2021年3月よりこれまで売上開示を受けていなかった6店舗について、テナントから売上開示がなされるようになったため加算して表示しています。(注3) サンリブより実績を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

売上昨年同期比

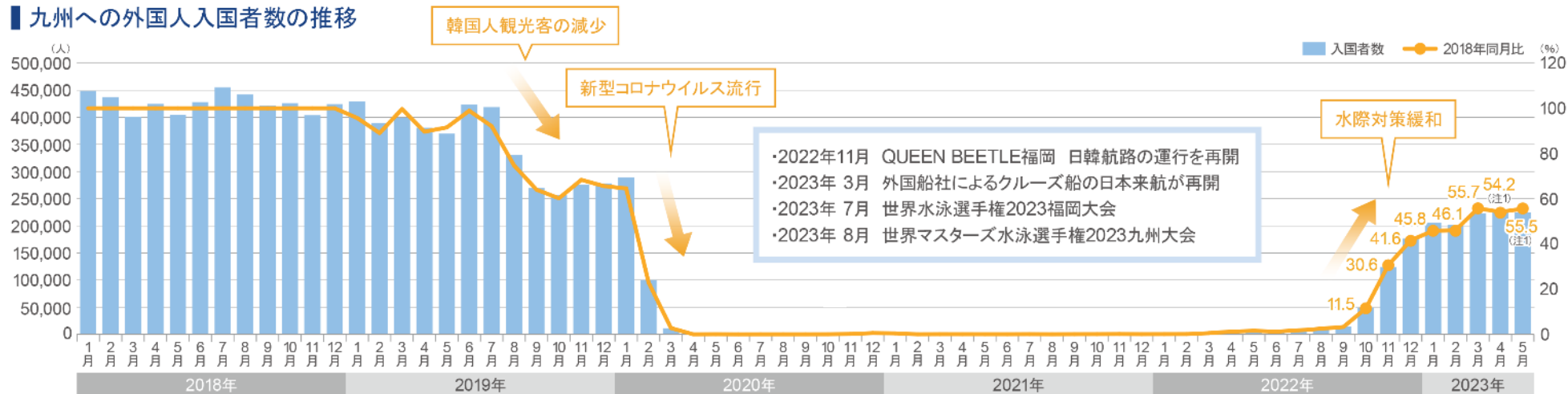
物件名称	2021年					2022年								2023年				
	8/20~9/30	10月	11月	12月	1月	1/27~3/6	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	第35期 2022年2月期					第36期 2022年8月期								第37期 2023年2月期				
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B(注1)			▲4.0%															+27.8%
パークプレイス大分(注2)			+1.3%															+6.4%
木の葉モール橋本			+2.8%															+10.5%
サンリブシティ小倉			+14.7%															+0.4%
その他商業施設(注4)			+0.5%															+1.5%

(注4) スクエアモール鹿児島宇宙、熊本インターコミュニティSC、花畑SC、久留米東橋原SC、ケーズデンキ鹿児島本店、マリノアシティ福岡(マリノサイド株)をその他商業施設として記載しています。

インバウンドの状況

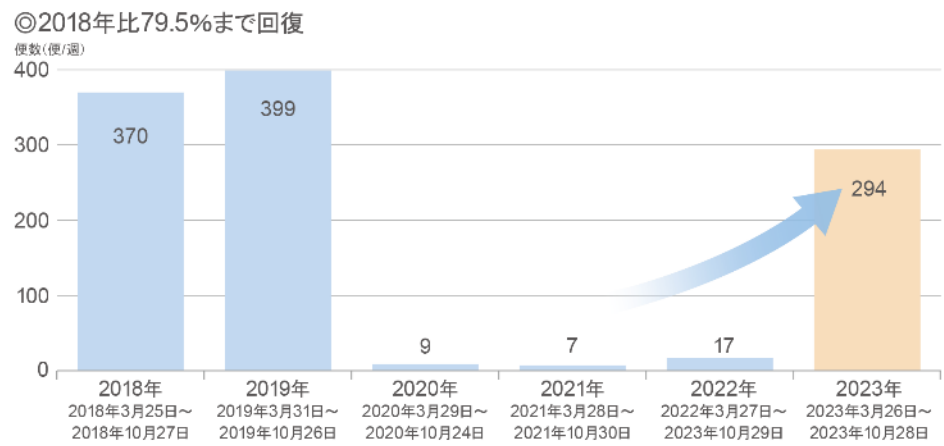
2022年10月の水際対策緩和以降、韓国を中心に着実に増加

九州への外国人入国者数の推移



(注1) 2023年4月及び5月の入国者数は速報値です。
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。

福岡空港国際線(旅客便) 動向(夏期ダイヤ) (注2)



(注2) 該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を記載しています。
出典: 国土交通省「国際線の定期便の概要」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

主要国(地域)から九州への外国人入国者数(2023年3月)(2018年との比較)

国・地域	2018年3月	2019年3月	2023年3月	2023年3月(2018年比)
韓国	200,948	208,974	139,161	69.3%
中国	100,871	81,648	2,062	2.0%
その他アジア	79,770	86,926	64,196	80.5%
九州合計(注3)	400,624	399,311	223,239	55.7%

(注3) 九州合計はアジア以外の地域からの入国者数も含んでいます。
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。

キャナルシティ博多の取り組み①

2022年秋以降の売上回復に加え、2023年3月地下鉄七隈線の延伸完了

キャナルシティ博多の売上推移 (「2018年1月～2018年12月」各月対比)



※2021年6月1日に譲渡した「キャナルシティ博多・Bグランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を減算して算出しています。
 ※2023年1月及び2月の指数はリニューアルのため一部閉店したキャナルシティ博多サウスビルの売上減少影響を除いて算出しています。

インバウンドの状況

◎九州への外国人入国者数

国・地域	2018年	2022年				2023年	
	月平均	9月	10月	11月	12月	1月	2月
入国者合計	426,357	13,823	49,116	123,538	176,560	205,476	201,759
韓国	200,805	5,364	31,591	86,692	126,260	-	-
中国	142,328	352	452	403	646	-	-
台湾	34,460	521	2,345	8,101	13,734	-	-
香港	23,792	282	3,238	6,907	9,617	-	-
その他	24,971	7,304	11,490	21,435	26,303	-	-

※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2023年1月及び2月は速報値。
 出典：国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

地下鉄七隈線延伸

◎キャナルシティ博多に新駅の出入口が隣接



◎地下鉄新駅(櫛田神社前駅)効果

◎新駅開業によりキャナルシティ博多への来場者数増加

	開業前1週間 ①	開業後1週間 ②	増加率 (②/①-1)	新駅効果 +6.1%
2023年	31.8万人	34.1万人	+7.5%	
2022年(前年同時期)	24.6万人	24.9万人	+1.4%	

キャナルシティ博多の取り組み②

西日本初のアルペングループの旗艦店「Alpen FUKUOKA」が2023年秋オープン

キャナルシティ博多のフューチャービジョン

1st Step 将来に向けたプロジェクトがスタート



SPORTS & HEALTHCARE

◎スポーツカルチャーの視野拡大のため、体験を通じて新しい発見や好きなことに挑戦できるコミュニティの中心に

**Alpen
FUKUOKA**

◎Alpen FUKUOKA

- ・昨年4月、東京・新宿にオープンし話題となった「Alpen TOKYO」に続く西日本初のアルペングループの旗艦店
- ・総合スポーツショップ、アウトドア専門店、ゴルフ専門店がオープン

店舗名	Alpen FUKUOKA
場所	サウスビル1F (一部) ~ 3F
オープン日	2023年秋予定
業態	総合スポーツショップ、アウトドア専門店、ゴルフ専門店



※写真は「Alpen TOKYO」のイメージ写真です。

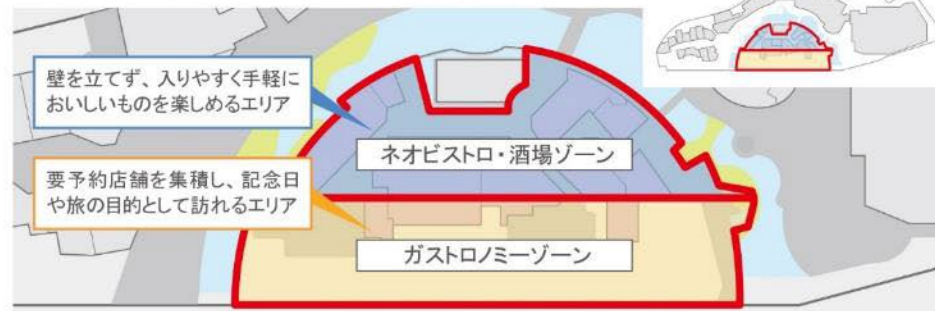
2nd Step 施設周辺も巻き込みながら変化し、面的に拡大する



FOOD

◎厳選された飲食店を積極的に誘致し、福岡とアジア各国の食が融合した新しい食文化の発信地に

◎グランドビルB1F 飲食ゾーンのリニューアルを検討



イーストビル再開発に向けた動き

- ◎イーストビルは2023年5月に閉館。将来的には商業施設、ハイクラス賃貸レジデンス、サービスアパートメントなどからなる複合施設の開発を計画
- ◎工事着工までの間、賑わいと憩いの広場が期間限定オープン



期間限定広場のイメージ



再開発後のイメージ

その他アセットの状況（物流施設）

堅調な需要により賃料上昇が持続

物流施設の需給バランスと空室率

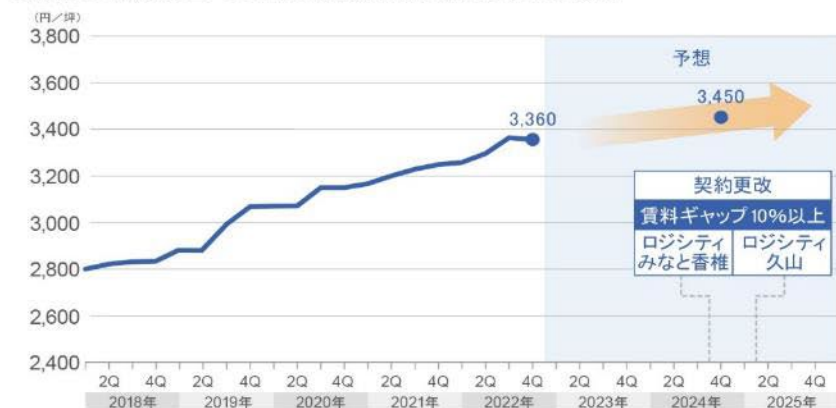
◎2023年、2024年は大型供給があるものの需要は堅調



※実績は福岡圏における延床面積5,000㎡以上の中大型物流施設及び延床面積5,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設が対象となります。
 ※予想は福岡圏における延床面積5,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設が対象となります。
 出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

賃料単価推移

◎福岡市周辺はニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向



※福岡圏における延床面積5,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設が対象となります。
 出典:シービーアールイーのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

物流施設の概要

物件	鳥栖ロジスティクスセンター	ロジシティみなと香椎	ロジシティ久山	ロジシティ若宮
取得価格	1,250百万円	8,150百万円	5,050百万円	1,700百万円
総賃貸可能面積	4,173.29㎡	43,233.72㎡	24,505.65㎡	17,556.32㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物流施設の主要エリア図



※ 赤丸は福岡リート投資法人の保有物件（取得予定を含む）です。
 ※ 緑丸は福岡地所グループの保有物件（計画を含む）です。

その他アセットの状況（住居・ホテル）

住居アセットは堅調、ホテルアセットは回復基調

住居の概況

◎高い稼働率を継続

稼働率	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)
アメックス赤坂門タワー	96.2%	96.7%	96.9%	96.3%	94.2%
シティハウスけやき通り	97.6%	94.5%	98.6%	97.2%	98.8%
Aqualia千早	98.6%	98.0%	99.3%	98.3%	98.9%
ディー・ウイングタワー(注1)	95.3%	94.3%	93.4%	95.7%	97.3%
グランフォーレ薬院南	96.9%	97.7%	98.0%	97.2%	98.0%
5物件平均	96.7%	96.1%	96.7%	96.8%	97.3%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。
 (注1) ディー・ウイングタワーについては商業部分を含んで記載しています。

福岡市城南区の住居マーケット



ホテルの概要

	福岡ワシントンホテル (チャンネルシティ博多)	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇
ホテル (宿泊特化型)			
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	WHG西日本(藤田観光グループ)	エフ・ジェイホテルズ(福岡地所グループ)	ネストホテルジャパン

◎ティサージホテル那覇

	第36期 (2022年8月期)	第37期 (2023年2月期)
客室稼働率	81.1%	80.6%
ADR(注2)	4,533円	6,257円
RevPAR(注3)	3,678円	5,045円

※福岡ワシントンホテルについてはオペレーターより開示することの了承が得られていないため、非公開としています。
 (注2)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
 (注3)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

◎宿泊稼働指数の推移（月平均）

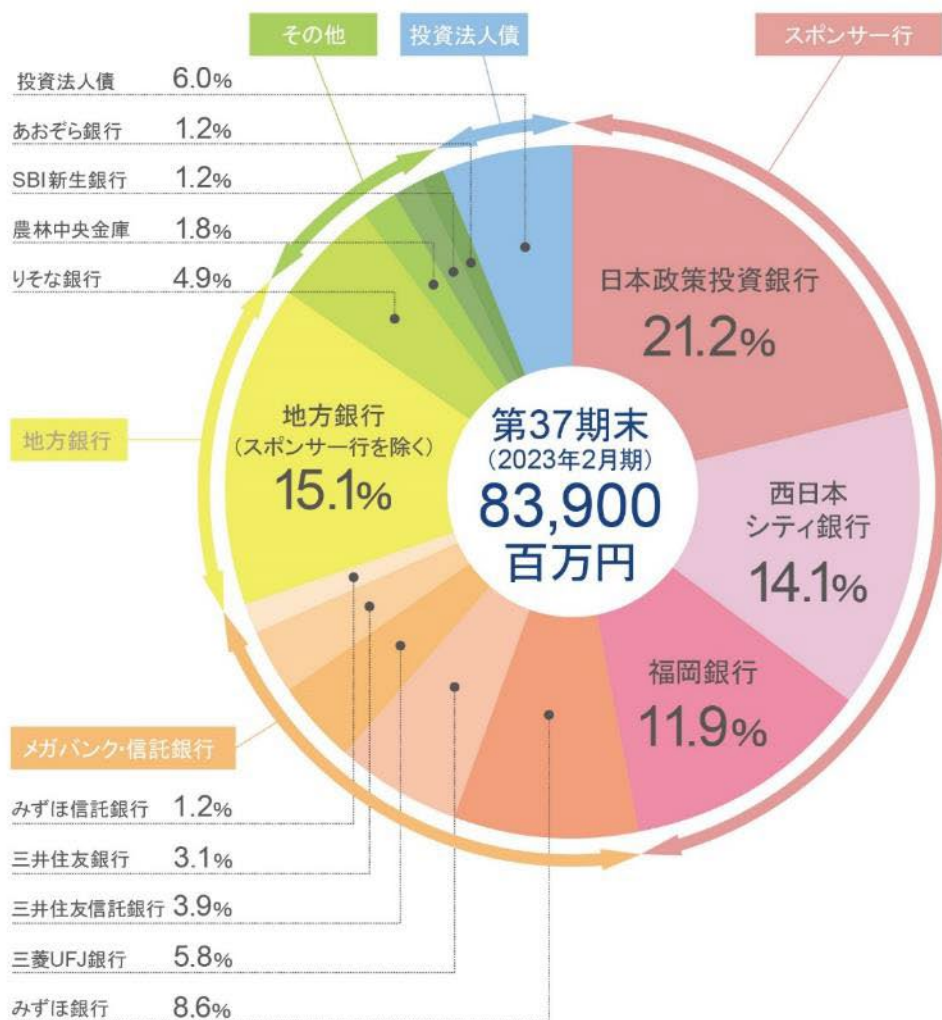


※緊急事態宣言の期間は東京都に発出された期間を表示しています。
 出典：公益財団法人九州経済調査協会「DATA SALAD」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

借入金融機関

スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

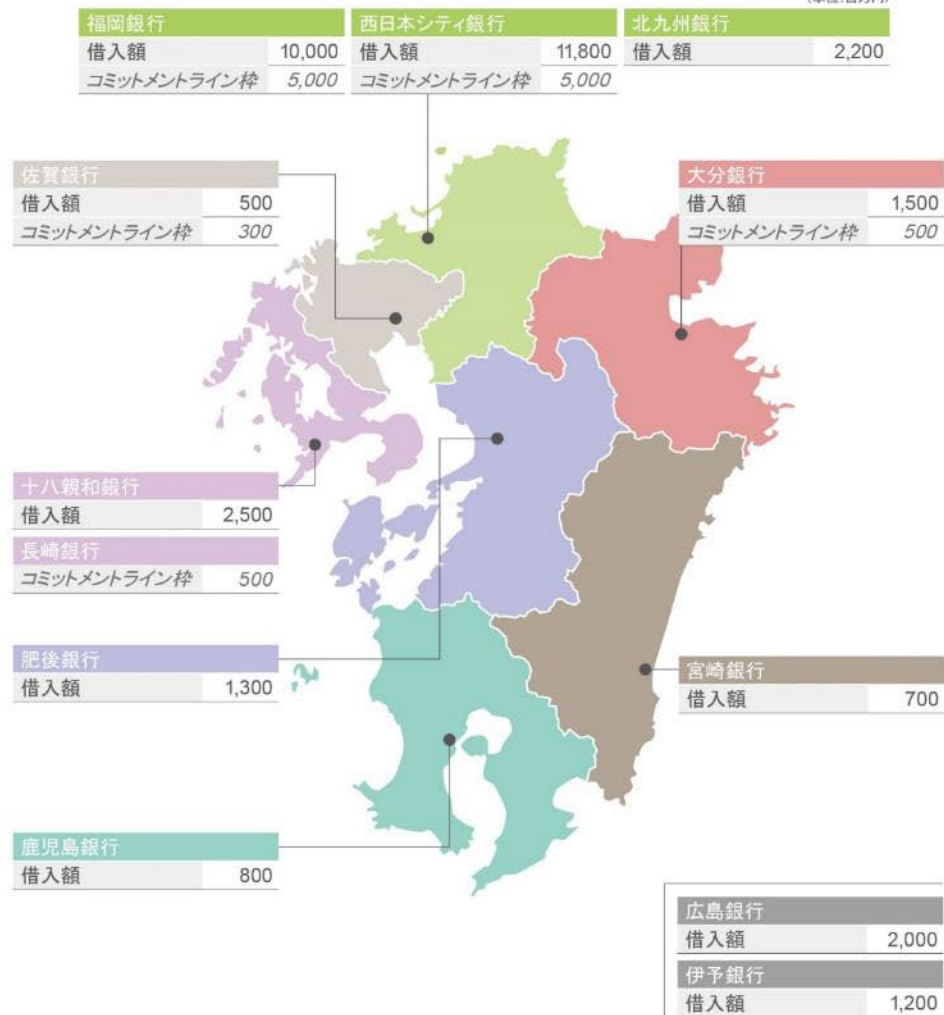
借入金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



サステナビリティへの取り組み

TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)

重要課題 (マテリアリティ)

重要課題 (マテリアリティ)	方針・目標	KPI・目標
環境	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> ● (2030年までに) CO2排出量 35%削減 (2019年比、原単位) ゴミリサイクル率 75%
	建築性能・環境性能の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> ● (2030年までに) グリーンビル認証取得率 85%以上
社会	魅力ある職場の実現 (資産運用会社)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
	魅力ある職場の実現 (テナント)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
	福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
	地域社会との共創	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
ガバナンス	ステークホルダーに対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資家との対話 (回数) ● 従業員サステナビリティ研修 (回数)
	コンプライアンス/リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● コンプライアンス研修 (回数)

環境

- グリーンビル認証取得率

2022年8月期	77.8%
2023年2月期	80.0%

- CASBEE 不動産評価認証 (Aランク) **NEW**
保有2物件取得
・サニックス博多ビル ・グランフォーレ業院南

社会

- 福岡県SDGs登録制度への登録 (2023年2月) **NEW**

IR情報

◎決算スケジュール(直近1年間)



福岡リート投資法人のウェブサイトでは決算やIR活動情報等様々な情報を公開しています。
便利なメール配信サービスもございます。ぜひ一度ご覧ください。

福岡リート投資法人ウェブサイト

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

銘柄コード: 8968



スマートフォン用QRコード
バーコード読み込みアプリから
アクセスが可能です。

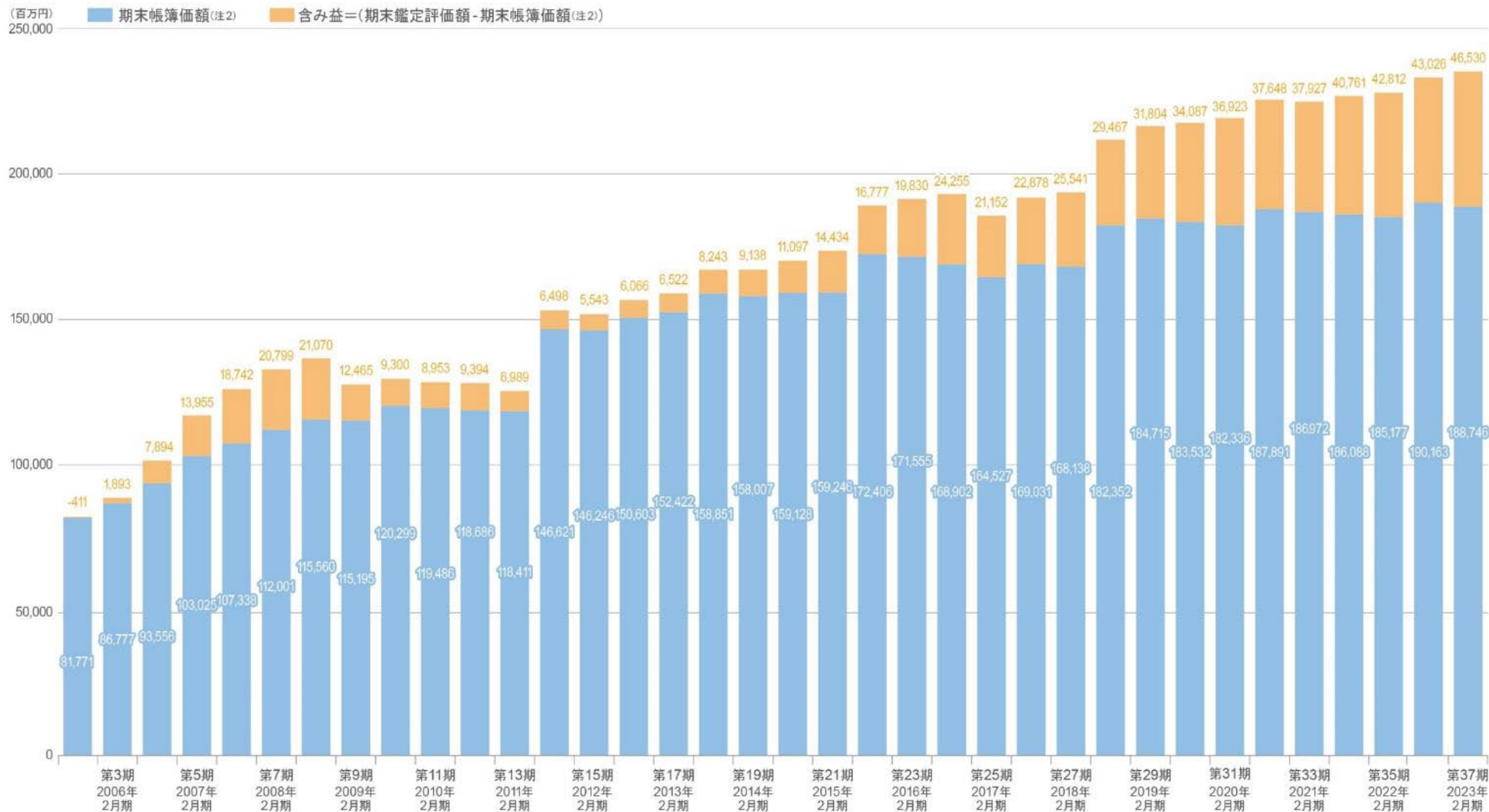


4. 参考資料

鑑定評価額の推移（含み益）

含み益46,530百万円、含み益割合24.6%^(注1)

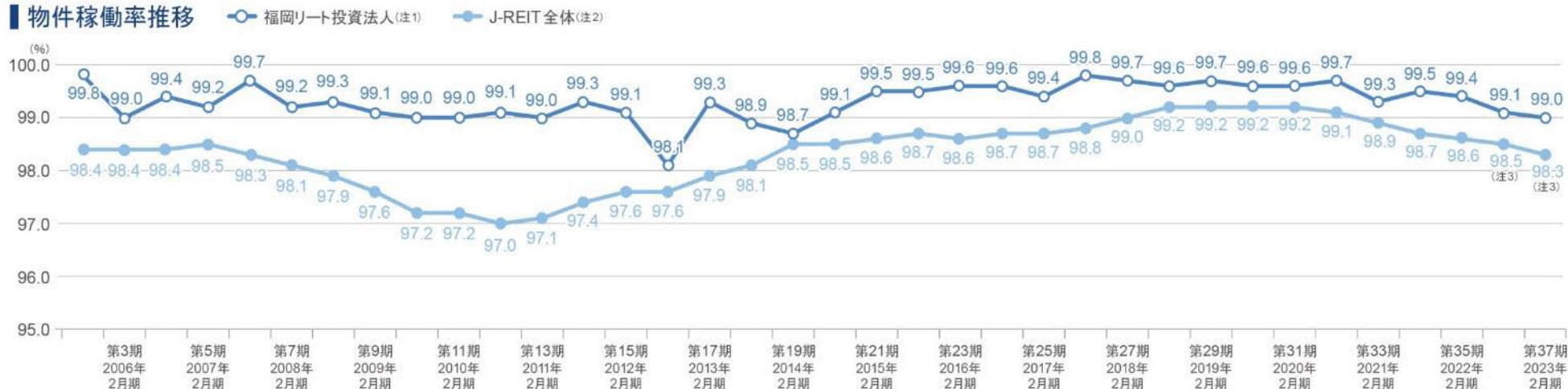
鑑定評価額の推移



物件稼働率推移

J-REIT 平均を上回る稼働率を維持

物件稼働率推移



(注1) 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37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。

(注2) J-REIT 全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REIT データブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。

(注3) 第36期、第37期のJ-REIT 全体の稼働率は速報値です。第37期は2022年11月分を記載しています。

物件タイプ毎の稼働率 (期中加重平均)

物件タイプ	投資割合 (取得価格ベース)	第33期 ~2021年2月28日	第34期 ~2021年8月31日	第35期 ~2022年2月28日	第36期 ~2022年8月31日	第37期 ~2023年2月28日
商業施設	53.0%	99.2%	99.5%	99.3%	98.8%	98.9%
オフィスビル	33.0%	99.5%	99.8%	99.8%	99.4%	98.6%
その他	14.0%	99.4%	99.3%	99.4%	99.4%	99.5%
全体	100.0%	99.3%	99.5%	99.4%	99.1%	99.0%

外部認証と情報開示

新たにCASBEE（建築環境総合性能評価システム）の認証を2物件にて取得（2023年2月）

 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)</p>	<p>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。</p>
<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>	<p>責任投資原則 (PRI) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により提唱された、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のことをいう。 本資産運用会社は、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。</p>
 <p>21世紀 金融行動原則</p>	<p>21世紀金融行動原則 (PFA21) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)」とは、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則。 本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>G R E S B ★★★★ 2022</p>	<p>GRESB</p>	<p>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年に創設された。 本投資法人は2018年から参加。</p>
 <p>DBJ Green Building</p>	<p>DBJ Green Building 認証</p>	<p>「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価。本投資法人では12物件の認証を取得。</p>
 <p>CASBEE 不動産 2023 ★★★★</p>	<p>NEW CASBEE (建築環境総合性能評価システム)</p>	<p>CASBEEは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。本投資法人では2物件の認証を取得。</p>
 <p>BELS</p>	<p>BELS</p>	<p>「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)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。 本投資法人では5物件の認証を取得。</p>

ESG への取り組み(環境)

環境負荷の低減

エネルギー効率化 投資法人

- ・LED化推進
例：一部専有部LED化（東比恵ビジネスセンター） **NEW**
- ・再生可能エネルギーの活用（太陽光発電パネル設置等）
- ・空調負荷の低減（遮熱シート施工等）
- ・共用部緑化、水場の配置、日陰空間創出
- ・電気自動車充電ステーション設置
- ・電子プレーカー設置
- ・節水、省エネ対策
省エネ（使用していない時間の無駄な追い焚きを防ぐ）
効果のある電気温水器への更新（天神ノースフロントビル） **NEW**



廃棄物削減 / 資源循環 / 水資源等 投資法人

- ・ゴミの分別回収
- ・生ごみの飼料化（キャナルシティ博多、パークプレイス大分）
- ・古着回収（キャナルシティ博多、木の葉モール橋本）
- 運河水濾過システム・中水プラントや節水型トイレの設置（キャナルシティ博多）
- キャナルシティ博多では、水消費量の削減のため、運河水濾過システム（雨水の再利用システム）、中水プラント（厨房排水の再利用システム）や節水型トイレ設置等による取り組みを実施



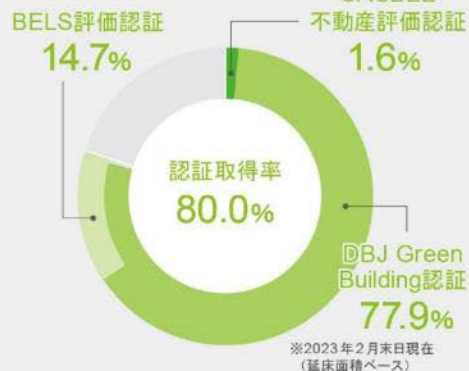
●運河水濾過システム（雨水の再利用システム）

建築性能・環境性能の維持向上

グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率 80.0%

環境認証取得率



●CASBEE不動産評価認証 **NEW**

CASBEE不動産評価認証は、CASBEE-不動産で評価された建築物について、第三者機関が認証する制度。「1. エネルギー / 温暖化ガス」、「2. 水」、「3. 資源利用 / 安全」、「4. 生物多様性 / 敷地」及び「5. 屋内環境」の評価項目で、「S ランク」、「A ランク」、「B+ ランク」又は「B ランク」の格付があり、本2物件においては、「Aランク」を取得（2023年2月）

●DBJ Green Building 認証

12物件において認証を取得
内2物件において認証再取得（2023年3月）

GRESB2022

- GRESBリアルエステイト評価
「4スター」及び「グリーンスター」を取得
- GRESB開示評価
最高位レベル「Aレベル」の評価を取得



サンニクス博多ビル（Aランク）



グランフォーレ薬院南（Aランク）



- BELS評価
5物件において認証を取得

ESG への取り組み(社会①)

魅力ある職場の実現 資産運用会社

従業員への取り組み

《福岡リアルティ 役職員の状況》(2023年2月28日現在)

- 社員平均勤続年数：8年9ヶ月
- 常勤役員数：46名(男性20名、女性26名)※男女比率
 - ・スポンサーからの出向：2名 男性：43.5%
 - ・スポンサー等への出向：8名 女性：56.5%
- 有資格者数 ※正社員、契約社員及び出向受入社員における延べ人数を記載しています。

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引士：26名 ・不動産証券化協会認定マスター：24名 ・ビル経営管理士：4名 ・一級建築士：2名 ・不動産鑑定士：3名 | <ul style="list-style-type: none"> ・弁護士：1名 ・経営学修士：2名 ・行政書士：1名 ・中小企業診断士：1名 ・日本証券アナリスト協会認定アナリスト：3名 ・管理業務主任者：1名 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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)



NEW
福岡県 SDGs 登録制度への登録(2023年2月)

《柔軟な働き方支援》

- ・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

《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

《社員向け研修》

- ・公共財団法人九州経済調査協会の定例講演会
- ・コンプライアンス研修
- ・サステナビリティ研修
- ・統合報告書研修
- ・社内レクリエーション等

- ・各役職者に応じた研修プログラム提供
- ・資格補助制度(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

その他の取り組み

《健康管理・オフィス環境改善》

- ・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等)
- ・健康診断・人間ドック受診の義務付け
- ・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



個室・打ち合わせブース



植栽等



個人ロッカーの設置

魅力ある職場の実現(テナント) 投資法人

- ・テナント従業員研修
- ・テナントの安全・安心の向上を目的とした防災訓練
- ・サステナビリティ・ガイドの配布
- ・テナント従業員、アルバイト募集への支援(物件ウェブサイトへの掲載)

- ・従業員休憩室の改善
木の葉モール橋本では、テナント従業員の健康と快適性を重視し、同施設の休憩室の環境改善を実施。他施設においても検討中。
- ・テナント満足度調査実施

ESG への取り組み(社会②)

福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献

地域情報の発信 資産運用会社

ウェブサイト、SNS、決算説明資料等を活用した情報発信
福岡証券取引所での決算発表を実施
行政や地元主要企業、地元調査研究機関との情報・意見交換

●地域情報の発信

・ウェブサイト、SNSで地域情報の発信



決算発表

●地域スポーツイベントへの参加



アイススケートリンクへの協賛

NEW

スポーツ応援

各種地域イベント、祭りとの連動、場所提供 資産運用会社 投資法人

山笠、博多どんたく、中洲ジャズ、船乗り込み(歌舞伎興行お披露目)、地元プロスポーツ応援等
地元企業地域サポーター「オーヴィジョンアイスアリーナ福岡」や「アビスパ福岡スポンサー」への協賛 **NEW**

企業版ふるさと納税実施 資産運用会社

企業版ふるさと納税制度を継続して実施

地域社会との共創

地域コミュニティ等への取り組み 資産運用会社

- ・地域連携(地元小学校と木の葉モール橋本・やおや植木商店のコラボ販売体験学習実施) **NEW**
- ・博多まちづくり推進協議会への参加(クリーンデイなど)
- ・福岡地域戦略推進協議会への参加
- ・IR九州部会主催
- ・不動産・金融経済交流会主催
- ・九州SDGsフォーラムへの参加



NEW「西陵まるしえ」(学習と販売体験)



クリーンデイへの参加



子育て支援

西区橋本子どもプラザ
テナント入居

手洗い場設置

妊婦・ベビーカー
利用者駐車場

その他 資産運用会社 投資法人

- ・子育て支援
- ・新型コロナウイルス感染症拡大防止
- ・各施設での取り組み
 - 安全・安心活動(防犯パトロール、AED設置)
 - 地域貢献(シェアサイクル、電気自動車スタンド)等



不動産・金融経済交流会の開催



パークプレイス大分
防犯パトロール
(地区・学校と共同実施)



キャナルシティ博多、他
AED設置



キャナルシティ博多、他
シェアサイクル



キャナルシティ博多、他
電気自動車スタンド

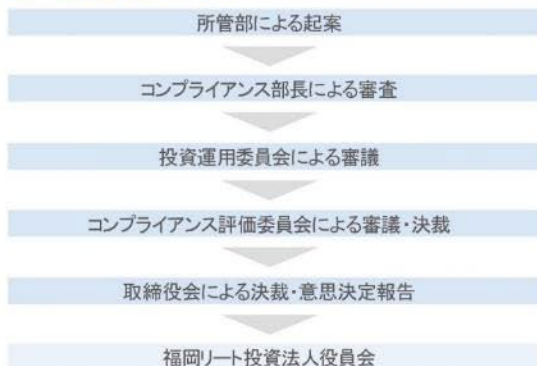
ESG への取り組み(ガバナンス)

コンプライアンス / リスクマネジメント

ガバナンス体制 資産運用会社 投資法人

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、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実施

◎当社の意思決定プロセス(注1)



◎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]

- 商圈、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1) 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、投資法人の役員会事前承認を得ます。

投資主利益とスポンサー利益等との連動 資産運用会社 投資法人

- ・スポンサーによるセイムポート出資
メインスポンサーである福岡地所株式会社は、9.18%の投資口を保有
- ・投資口累積投資制度(全従業員のうち、36.4%が本制度に参加)
本投資法人の業績向上への意識を高めること及び財産形成の促進を目的として、2015年4月より資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入

運用報酬体系 資産運用会社

投資主利益と連動した資産運用報酬

運用報酬 1(注2)	総資産ベース
運用報酬 2	営業収益ベース
運用報酬 3(注2)	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2) 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。

社外(利害関係人外)取締役・監査役登用 資産運用会社

取締役会の透明性・公平性の担保

役職	氏名	第37期出席状況
代表取締役社長	古池 善司	出席率100%
取締役(非常勤)	紫牟田 洋志	出席率100%
取締役(非常勤)	橋本 上	出席率100%
取締役(非常勤)	小原 千尚	出席率100%
監査役(非常勤)	田坂 正則	出席率100%

第37期役員会出席状況等 投資法人

役職	氏名	報酬総額(千円)	出席状況
執行役員	古池 善司	-	出席率100%
監督役員	田邊 俊	3,600	出席率100%
監督役員	川庄 康夫		出席率100%

情報セキュリティ 資産運用会社

- ・情報管理規定を制定
(情報資産の保護及び取扱、情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的)(2014年6月10日制定)

お客様本位の業務運営 資産運用会社

- ・2017年3月30日に金融庁より公表された「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、「お客様本位の業務運営に関する方針」を制定(2017年9月20日)
- ・ウェブサイトにお客様本位の業務運営に関して、取り組み状況を開示

定期的なコンプライアンス研修の実施 資産運用会社

全役員員に対して、定期的な研修実施等による意識の向上を図る

2019年10月～ 2020年9月	2020年10月～ 2021年9月	2021年10月～ 2022年9月
6件	6件	6件

(e-ラーニング含む)

ステークホルダーに対する情報開示と対話



統合報告書発行 投資法人

- ・2019年より毎年発行
2022年12月に4回目の
統合報告書を発行
(非財務情報の拡充を図る)
- 2022年度版 **NEW**
(2022年12月発行)
- ・ESG面談(2022年12月～)
10件以上実施

ご視聴、ありがとうございました。