

# 福岡リート投資法人 成功の鍵はグローバルな知識、 強力なスポンサー体制と 福岡・九州地域のダイナミックな基盤



九州北部に位置する福岡は、九州における商業・文化の中心地として発展を遂げ、国内でも最も活力のある地方都市の一つとなりました。福岡都市圏の人口は約 250 万人で、今後 2035 年まで、他の主要都市圏を上回る伸び率で増加していくものと予測されています。

日本経済のなかで九州は大きな役割を果たしています。GDP 44 兆円はスイス 1 国をしのぐ経済規模を誇ります。中でも福岡県の GDP 規模は、世界ランキングで 25 位の国（香港やタイ）と同じ規模となっています。福岡県には、主要産業である製造業の他、コンピュータゲームやエンターテインメント等の産業を支える多くの裾野

産業や研究機関が集積しており、国際ビジネス展開を図る上でのアクセスを容易にする確固たるプラットフォームが備わっています。また、アジアに開かれた商業都市としての福岡には、支社・支店、地元企業の卸売機能、小売、物流、サービス、金融等の第 3 次産業を主体とした産業構造を持っています。

福岡には九州大学や福岡大学など 21 の大学があり、確固たる教育基盤を誇っています。また、中国をはじめ主としてアジア諸国からの交換留学生が増加していることから、独特の多文化的な雰囲気が醸成されており、大学入学者に見る九州の域内交流においても、福岡への大学入学者数は、圧

倒的に多く、一極集中と言えます。

英国の情報誌「The Monocle」の 2008 年 7 月／8 月号で、福岡は「世界の住みやすい都市ベスト 25」の第 17 位にランクされるとともに、「最も優れた商業都市」に選ばれました。同誌は福岡について「その規模と活力にふさわしい、高いクオリティ・オブ・ライフを備えた商業都市」と評しています。最近では、福岡市地下鉄七隈線の延伸計画、福岡都市高速 5 号線の全面開通、キャナルシティ博多とベイサイドプレイス博多を繋ぐ水上バス構想、2011 年には九州新幹線の全面開通等が予定されており、それらによって産業・商業の発展が促進されるとともに、住みやすさが一層高まるものと考えられます。

2009 年 8 月には、福岡と釜山の政財界リーダーにより「超広域経済圏」の形成に向けた合意書が締結されました。これは両市が協力し、一体となって経済活動に取り組むことを謳ったものです。この 2 つの都市が主要産業として類似性を持っており、相互補完の関係に進めば自動車部品 IT（情報技術）環境デザイン映画・映像など産業で共存することができるものと期待されています。

福岡の主な強みは、そのコンパクトさと物理的な位置にあると言ってもいいでしょう。市内では政治、経済、教育の拠点に素早くアクセスすることが可能です。また、福岡市の中心地から地下鉄でわずか数分の距

福岡リート投資法人  
執行役員 茶木正安



離にある福岡空港では、国内線・国際線を合わせて週数百便が運航しており、国内及びアジアの主要 10 都市に 2～3 時間で行くことができます。

福岡リート投資法人は日本初の地域特化型 J-REIT として 2004 年 6 月に設立され、2005 年 6 月に東京証券取引所・福岡証券取引所に上場しました。本投資法人の茶木正安氏は、1969 年に株式会社日本不動産銀行（後株式会社日本債券信用銀行、現株式会社おぞら銀行）に入行し、その後フィッチ・レーティングス・ジャパンの最高経営責任者を経て、福岡リート投資法人の執行役員に就任しました。現在、福岡リート投資法人の資産規模は約 1,300 億円にのぼっています。投資法人の投資方針は、高い成長力を有する市場と、茶木氏の言う「競争優位性を備えた特定地域」の双方をターゲットとすることにあります。茶木氏は「福岡・九州を非常に重視しており、この地域において、デザイン性が高くエンターテイメント性に富んだ商業施設と A クラスオフィスビルに特に注力しています」と述べています。

福岡リート投資法人の投資口価格は、世界金融危機の影響を受けて一時期、低下を余儀なくされたものの、2009 年の後半にわたって徐々に持ち直し、着実な回復基調にあります。一口当たり分配金の安定性の点では J-REIT41 銘柄のベスト 5 に入っており、また IPD 社（不動産投資の分

析を行う情報企業）は過去 3 年間の不動産のパフォーマンスにおいて、福岡リート投資法人を全銘柄中の第 5 位にランクしています。

福岡リート投資法人は高いキャップレートで物件を取得しています。また、福岡のオフィススペースが一時的に供給過多となり福岡のオフィスマーケットの空室率は上昇して、2009 年 12 月末現在で 13.9%（シービー・リチャードエリス調べ）にもかかわらず、保有物件の稼働率は高水準を維持しており、2009 年 9 月時点では実に 98.7%という、完全稼働に近い状態にあります。これと対照的に、2009 年 10 月における東京の A クラスオフィスビルの空室率は 6.1%でした（シービー・リチャードエリス調べ）。

その一つ、1996 年に竣工した「キャナルシティ博多」は九州最大の商業地区の一つである博多に立地し、福岡の娯楽・商業の中心地にも近接しています。世界的建築家であるジョン・ジャーディ氏が設計を手掛け、高い人気を誇るショッピング・レジャー施設であり、賃貸可能面積は 45,982.24m<sup>2</sup>（2009 年 8 月現在）で、数百の店舗、各種レストラン、高級ホテル、ビジネスホテルが入居しています。

福岡リート投資法人の強みに、財務面・経済面における強力なサポート体制にあります。スポンサーには、福岡地所株式会社や九州電力株式会社をはじめ、九州経済界をリードする有力企業が共同参画していま

す。地域を熟知しているスポンサーとのネットワークにより、物件の安定した管理運営、リーシング、開発を進め、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確保できるほか、スポンサー会社のネットワーク（取引先等）も活用し、優良物件の取得機会を追求しています。

茶木氏は「われわれのアプローチや目標は決して複雑なものではありません」と述べています。「設立以来、いくつかの特定地域にエネルギーを集中し、また投資物件は徹底的に厳選してきました。そして最も重要なのは、自分たちの方針を忠実に守ってきたということです。景気が良好と思われるときにさえ不安定化要因が隠れているため、強力なファンダメンタルズが必要です。

確固たる選択眼、明確なビジョンを持つことにより、長期の定期借地契約、信頼性の高いテナントの確保に繋がります。また入居後も、テナントとの密な関係を保ち、高水準の稼働率を維持することが重要です。」

昨今の経済環境は、多くの人々にとって未知であり、また過去の歴史から学べる点の少ない、最も厳しいものだと言えるでしょう。そうした中において、福岡リート投資法人は慎重かつ熟練したアプローチによって、そして福岡地域の成長の実績と今後の高い展望を基盤にして、並ぶ者のない確固たる地位を築いています。