

外部環境 ～福岡市の取り組み～

福岡市の位置付け ～地方都市からアジアの経済都市へ～



福岡市は、海に育まれた歴史や文化、豊かな自然環境と充実した都市機能、多彩な人材等、さまざまな財産に恵まれ、国内外から住みやすいと評価されている都市です。
 「福岡市総合計画」においては、「都市の成長」と「生活の質の向上」の好循環を創り出すことが都市経営の基本戦略として掲げられています。「人と環境と都市活力の調和がとれたアジアのリーダ一都市」の実現を目指して、経済的な成長と安全・安心で質の高い暮らしのバランスがとれたコンパクトで持続可能な都市として、アジアの中で存在感のある都市づくりが進められています。

企業誘致への取り組み

国際金融機能誘致 TEAM FUKUOKA



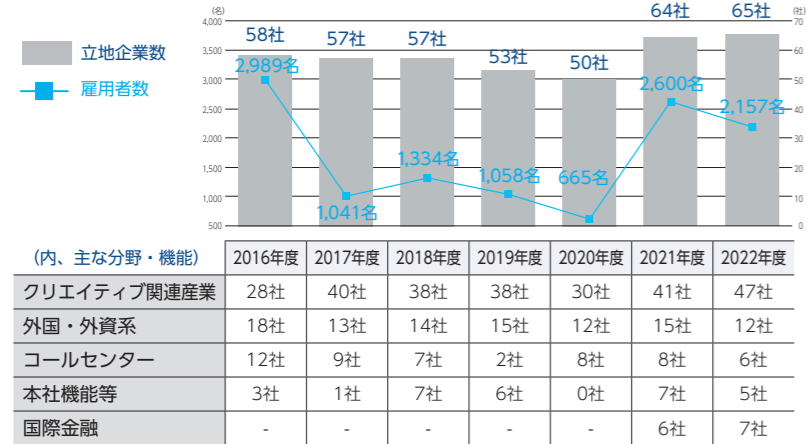
福岡市は国際金融機能の誘致に向けて、産学官がそれぞれの特性を活かしながら、オール福岡で外資系企業の集積に向けた環境づくりやプロモーション活動を進めていくための推進組織「TEAM FUKUOKA」を設立しました。(2020年9月)



外国為替を活用した金融サービスをグローバルに展開するシンガポールのユニコーンクラスのフィンテック企業「M-DAQ(エムダック)」及び、台湾の中小企業向け融資でトップシェアの金融機関「玉山(イイサン)銀行」は、福岡市に拠点を設立しました。2023年9月1日玉山銀行福岡支店、エヌエヌ生命保険株式会社「テクノロジー・オペレーションセンター福岡」が開設されました。

福岡市 本社機能・成長分野の立地企業数の推移

クリエイティブ関連産業、コールセンターの需要が強い



出典:福岡市経済観光文化局「本社機能・成長分野」の企業立地実績」の内容を基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。
 ※立地企業の内訳の数値は、一部重複しています。

福岡市 3年連続 開業率日本一



出典:福岡市経済観光文化局「福岡市経済の概況(令和5年3月)」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。

福岡市グローバル創業・雇用創出特区 (国家戦略特区)

スタートアップ支援の取り組み

- スタートアップ法人減税 (市税・国税)
- スタートアップビザ
- スタートアップカフェ
- Fukuoka Growth Next
- グローバルスタートアップセンター

出典:福岡市公式「グローバル創業・雇用創出特区」特集ページのデータを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

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 (仮称)住友生命福岡ビル・天神西通りビジネスセンター建替計画	2025年 5月(予定)
② 天神ビジネスセンター	2021年 9月
③ (仮称)天神ビジネスセンター2期計画	2026年 6月(予定)
④ (仮称)天神一丁目北14番街区ビル	2025年 3月(予定)
⑤ (仮称)新福岡ビル	2024年 12月(予定)
⑥ (仮称)天神1-7計画	2026年 3月(予定)
⑦ (仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画	2024年 12月(予定)
⑧ 福岡大名ガーデンシティ	2023年 3月

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)

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

出典:各社プレスリリースを基に、株式会社福岡リアルティにて作成しています。

博多コネクティッドボーナス

容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大
 つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%加算

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)

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

● リスクへの対応 ● 機会への対応

重要なリスク	ステークホルダーへのインパクト	リスク・機会への対応
自然災害リスク ・気候変動対応 関連するマテリアリティ ・環境負荷の低減	・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	<ul style="list-style-type: none"> ● 他のエリアと比較して相対的に少ない費用で保険加入が可能であることを考慮した、全物件への地震保険付保 ● 各物件での防災訓練の実施、非常用食料品備蓄、水害対策強化等の取り組み、事業継続計画(BCP)の策定等のレジリエンス(災害等への適応力)の向上 >> P.30
環境関連リスク ・環境負荷低減 ・土壌汚染・有害物質 関連するマテリアリティ ・環境負荷の低減 ・建築性能・環境性能の維持向上	・建築物省エネ法の規制強化等の環境関連法令の強化による物件管理費用の増加 ・保有物件の土壌や建物の建材等での有害物質の存在による建物利用者への健康被害の発生、損害賠償又は有害物質の除去に係る費用負担リスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 保有物件の改修機会を通して環境性能の維持・向上を図る。環境・社会への取り組み成果の可視化と、物件競争力の向上のため、グリーンビル認証等の取得を行う >> P.31 ● 保有物件での健康・快適性の追求や環境性能の高い物件への賃借需要の高まりによる空室率の低下を狙う ● 物件取得時の物的調査を徹底し、有害物質有無の確認と対策を行った上で物件取得を行う
人材に関するリスク ・人材の質の劣化 ・人材への依存 関連するマテリアリティ ・魅力ある職場の実現(資産運用会社)	・株式会社福岡リアルティ(資産運用会社)の円滑な業務遂行のための能力、経験、ノウハウ等の人的基盤を維持できないことにより組織力が低下するリスク ・投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が流出することにより運営に悪影響をもたらすリスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 優秀な人材の採用・育成による組織力の向上と従業員ロイヤリティの向上 ● ワークライフバランスの実現による従業員のモチベーションの向上、健康管理による業務の安定化 >> P.36
伝染病・疫病等に関するリスク ・パンデミック 関連するマテリアリティ ・建築性能・環境性能の維持向上 ・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)	・伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、保有物件の正常な運営、管理等が妨げられるリスク ・来訪者の減少等により不動産の賃借収入が減少し、収益等に悪影響が生じる可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 感染症対策のための物理的な対応に加え、コロナワクチン職域接種対象を商業施設テナント従業員へ拡大することにより、資産運用会社従業員、テナント及び消費者にとって安心できる施設環境の整備を進める ● 本投資法人の事業継続性の観点から資産運用会社でのサテライトオフィスの設置、テレワークシステムの導入
物件の集中リスク ・地域(福岡・九州) ・商業施設 関連するマテリアリティ ・地域社会との共創 ・福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献	・保有物件が、福岡・九州に集中しているため、当該地域における経済情勢の悪化による空室率の上昇、賃料の下落に伴う収益性悪化の可能性 ・商業施設を主たる投資対象とすることによる、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体動向等により、収益への悪影響が生じる可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● さまざまな投資タイプの物件への投資を行うことにより、賃貸市場のサイクルやテナント業種の分散を図ることで、ポートフォリオの収益変動リスクを低減 >> P.2-3 >> P.40-41 ● キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・Bといった商業施設においては、テナントの入替えや新しい体験価値の提供等を通じて賑わいのある施設運営を行っているほか、テナントの分散化を図ることで収益の変動リスクを低減 ● 地域全体の活性化を図り、その成長を保有物件の成長へとつなげる

● リスクへの対応 ● 機会への対応

重要なリスク	ステークホルダーへのインパクト	リスク・機会への対応
景気変動リスク ・空室率の上昇 ・賃料の下落 関連するマテリアリティ ・魅力ある職場の実現(テナント)	・不動産市況の悪化に伴う空室率の上昇、賃料の下落による分配金の減少 ・賃借人の財務状況悪化による賃料減額リスク、賃料不払リスク、退去リスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件特性に応じて、賃貸借契約の契約期間長期化、賃料の固定化等を検討 ● テナント入居時の適切な入居審査、賃貸期間中の営業状況のモニタリング、与信管理の徹底 ● 賃料滞納等に対する敷金及び保証金、保証会社等による担保 ● 不動産市況の悪化を優良物件取得のチャンスと捉え、情報収集力を活かし、適切な財務運営による戦略的な投資を実行
市場関連リスク ・金利上昇 ・投資口価格変動 関連するマテリアリティ ・ステークホルダーに対する情報開示と対話	・借入時の市場動向によって支払金利が上昇し、利払額が増加するリスク ・本投資法人の投資口価格が、投資家の需給、金利情勢、経済情勢、不動産市況等の要因により変動するリスク ・投資口価格の変動により希望する時期及び条件で投資口の追加発行ができず、予定していた資産を取得できないリスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 有利子負債の長期固定化及び返済期限分散化 ● 保守的な有利子負債コントロールや、コミットメントライン*による、資金調達柔軟性と機動力の確保 ● 積極的なIR活動の実施 >> P.22-23
物件の劣化、陳腐化リスク ・修繕費・資本的支出の増加 ・物件競争力の低下 関連するマテリアリティ ・建築性能・環境性能の維持向上	・物件の劣化による大規模修繕等に要する費用の増加、多額の資本的支出等によりキャッシュ・フローが減少する可能性 ・周辺環境の変化により物件の競争力が失われることによるテナントの退去、賃料減額の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切な維持管理、修繕工事、バリューアップ投資による物件競争力の維持・向上、経済的耐用年数の延長 ● 不動産市場の動向、資本市場環境等の把握を基に、物件の性能、競争力、将来的な収益性の観点から戦略的に物件保有を継続する意義が薄れた場合又は売却が投資主の利益になると判断された場合は物件の入替えを検討
法規制リスク ・新たな法規制 ・税制の変更 関連するマテリアリティ ・コンプライアンス/リスクマネジメント	・法令・規制等の新設、改廃により、保有物件に関する権利が制限されたり、管理費用等が増加する可能性 ・税制改正により、公租公課の負担が増加する可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 株式会社福岡リアルティが加盟する団体、税理士法人や法律事務所等から情報提供を受けるとともに、外部研修へ参加して情報を入手し、早い段階から影響を軽減できるよう対応をとる
IT関連リスク ・情報漏洩 関連するマテリアリティ ・コンプライアンス/リスクマネジメント	・サイバーセキュリティ強化の遅れによる個人情報、機密情報の漏洩リスク	<ul style="list-style-type: none"> ● ソフトウェアやアプリケーションの2要素認証の導入、サイバーセキュリティ及び情報管理に関する研修の実施等により、個人情報、機密情報の管理態勢を強化する ● 保有物件において、先進的な技術の取り入れにより、物件の差別化が可能に
コンプライアンスリスク ・組織の法令違反 ・利益相反取引* 関連するマテリアリティ ・コンプライアンス/リスクマネジメント	・株式会社福岡リアルティ(資産運用会社)が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(忠実義務)等に違反した場合、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性 ・スポンサーとの取引における利益相反取引の問題が発生する可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● コンプライアンス評価委員会での審議、監査等により、法令違反、利益相反取引等を防止する ● 定期的なコンプライアンス研修の実施により、従業員のコンプライアンス意識の向上を図る >> P.39

用語 コミットメントライン

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

利益相反取引

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

投資部



執行役員 投資部長
神野 英哉

ル)、新築賃貸マンションの「アクション別府駅前プレミアム」、そして新築Aクラスオフィスビルの「博多FDビジネスセンター」の3物件を取得しました。「博多FDビジネスセンター」はスポンサーである福岡地所株式会社より取得した新築オフィスビルであり、リーシング力を発揮して優良テナントを獲得し、当初想定を上回る稼働率かつ、今後の非常に高い見込み稼働率で運用を開始しています。熊本市内の好立地オフィスビルである「熊本イーストフロントビル」は、熊本における新たな産業立地や都市部の活性化を見据えて将来のバリューアップに期待するものです。新築賃貸マンションの「アクション別府駅前プレミアム」は、分譲仕様かつ博多駅まで延伸した地下鉄七隈線「別府」駅に近接しており、良化する環境変化に伴うアップサイドをいち早く取り込むことが可能になりました。この投資により、本投資法人においてはポートフォリオが拡大し更にリスク分散が図れるほか、中長期的な不動産運用の安定化が実現できると考えます。

また、今後の投資に向けて九州地域内の新たな産業立地やこれに伴う新規設備投資などについてリサーチを重ねており、将来の物件取得に向けた活動も並行して推進しています。

フィールドワークにより九州地域内の優良立地条件の把握を進めるとともに、専門家と協業して九州地域の各産業の競争力や今後の動向及び他の業界への波及効果などの調査も積極的に実施することにより、将来における過度な競争を回避した優良物件の取得が可能になるような準備的な投資活動も推進しています。あわせて、昨今の重要課題の一つである不動産の環境性能への対応については、主要なイニシアティブへの賛同に加えて、テナントの環境意識の高まりを見極めつつ、サステナビリティ対応を十分意識した物件の調査や取得後の対応についても積極的に取り組んで参ります。

私共の投資活動が、投資主の皆様にとって中長期的に安定した成長を実現するとともに、投資と運用を通じて各地域の経済の活性化に貢献することができるよう引き続き活動して参ります。

投資部は、地域特化型REITならではの投資対象地域に根差した情報収集、地域連携、物件観察を通じて、地域外からの投資では実現できない中長期的に安定したキャッシュフローを創出する優良物件の取得を目標としています。

九州地域の不動産市場は、特に福岡都市部における大型再開発、地下鉄新駅の開業など都市開発が続いていることに加え、見通しの明るいマクロ指標、底堅い賃貸需要などを背景に引き続き不動産投資が活発な状況にあります。また、熊本を中心とする半導体産業の工場立地にあわせて関連産業の設備投資が活発化しており、これにあわせて九州各地で住宅開発、物流施設開発、工場新設といった積極的な投資が行われつつあります。一方、旺盛な不動産取引による地価水準の上昇、需給ひっ迫により上昇する建築費、金利の上昇見通しなどにより今後の不動産開発においては採算性を確保することが難しくなる局面も見込まれます。このような環境下において、十分な利回りを確保することができる投資用不動産の取得は年々容易ではなくなりつつあります。

こうした中、地元ならではの情報収集力と目利きにより、2023年には3月以降、オフィスビルの「熊本イーストフロントビ

運用部



運用部長
三島 邦昭

運用部では、本投資法人の保有資産の収益が長期にわたり安定的に成長することを目標に、運用計画を立案しています。主要な投資対象地域である福岡都市圏では人口増加、企業立地数の増加といった成長ポテンシャルがあり、総合REITとして多様なアセットタイプに投資しています。REITの成長には投資による配当増加を目指す外部成長と保有資産において収益性を高める内部成長がありますが、運用部では各保有資産の魅力を高めるためリニューアルや運営上の工夫によって長期的な不動産ポートフォリオの価値の最大化を目指しています。

不動産市場における価格が引き続き強含む中で、REIT市場はやや弱含みで推移しており、金利の先高感も出はじめたことで、外部成長には厳しい環境にあります。そこで中長期的な内部成長を重視した戦略が重要になります。2023年は、新型コロナウイルス感染症による影響が徐々に薄れ、ポートフォリオ全体として概ね正常な稼働に向けて回復していく中、保有不動産の長期的価値を維持向上させるため、さまざまな施策を実行しました。

「チャンネルシティ博多」においては、2023年1月から改装工事に入っていたサウスビルにおいて、新たな大型キーテナントとして西日本最大規模のスポーツ大型店「Alpen FUKUOKA」

パークプレイス大分



チャンネルシティ博多 Alpen FUKUOKA

が9月に開業し、地域のスポーツカルチャーの裾野拡大とスポーツコミュニティ活性化の新しい拠点としてオープンしました。また、中長期的な事業戦略に基づく次の一手として、施設全体の「食」の魅力強化のためのグランドビルB1F飲食ゾーンのリニューアル計画も引き続き推進しております。「木の葉モール橋本」では、環境改善・更新の観点からお客様用トイレのリニューアルに着手し、一部トイレをリフレッシュしました。その他「パークプレイス大分」も含めた全ての商業施設において、コロナ前と同水準の集客販促イベント施策を復活させ、幅広い層のお客様に喜んで頂いております。

オフィスビルにおいても、既存ビルにおいては前年の一部大型テナント退去に伴う計画的な埋め戻しが早期に完了し、本年度に新規取得したビルでは早期の満床稼働を目指し計画的なリーシングを進めております。建築性能や環境性能の視点においては、全アセットタイプにおいて、給排水や空調設備等の主要設備の更新や照明のLED化、外壁改修等を推進し、施設の安心安全確保と各性能維持向上、省エネ等をあわせて追及しながら、各資産の競争力維持に努めています。

ESG観点では、テナント従業員の働きやすさを目指してテナント事業環境の改善を図るため、一部商業施設においてテナントの営業時間フレックス制度及び店休制度を導入しました。今後もサステナビリティ視点をより一層重視し、保有物件における環境対策を更に推進するために、GHGや廃棄物の排出量の把握と削減策に向けた取り組みを進めていく予定です。

財務部

執行役員 財務部長
綾部 博之

財務部は、投資主の皆様の最善の利益を図るための財務戦略や資本戦略の立案・実行を行うとともに、投資法人の状況を適時、公平かつ正確に伝えるためのIR(SR・広報含む)業務を担っています。

新型コロナウイルスの感染症法上の分類が2類相当から5類へ引き下げられ、不動産に与える影響も小さくなる中、2023年8月時点において、株式市場では33業種全て年初来と比較して10%以上の上昇となっています。一方、東証REIT指数は、2023年8月時点において、年初と比較してほぼ同水準の状況です。足許、日本銀行は2%の「物価安定の目標」と「長短金利付量的・質的金融緩和」を継続する見通しですが、市場は、将来の金利引き上げを織り込んだ水準となっています。引き続き金利上昇リスクを意識した財務運営を行う必要があると考えています。そのような環境下、われわれが考える財務戦略・資本戦略及びIR業務は、以下のとおりです。

財務戦略・資本戦略

財務戦略については、第一に、堅実な財務基盤の構築の観点から保守的な有利子負債比率のコントロールを行っています。

2023年8月期末の有利子負債比率は42.4%です。また、資金調達の柔軟性・機動性を確保する観点から、コミットメントライン極度枠130億円を設定しています。また、コミットメント期間を3年としており、想定外の調達環境の悪化にも対処できると考えています。

また、金利上昇リスクやリファイナンスリスク低減の観点から、イールドカーブに留意した有利子負債の長期固定化及び返済期限の分散を図ります。具体的には、返済期限の分散を維持しつつ、①調達期間の調整、②固定/変動比率の調整、③スプレッドの低廉等による資金調達コストコントロールなどを行います。さらに、スポンサー行3行をはじめ、九州を中心とした地方銀行、メガバンク等の取引金融機関との間で良好な関係を維持しつつ、調達の多様化に努めます。

加えて、金融の面からSDGs及びESGの諸課題に対する配慮を積極的に取り込んでいくことで、「環境」及び「社会」の課題解決にも貢献して参ります。これまでの財務面での活動は以下のとおりです。

2019年7月	本投資法人初となるグリーンファイナンスでの調達
2021年3月	「金融機関が借入を通じて得られる収益の一部を国立大学の新型コロナウイルスワクチン開発の研究等の資金として寄付する仕組み」での調達 → 十八親和銀行で20億円の新規実行。長崎大学に寄付される
2022年8月	J-REIT初となる資産運用会社スポンサー3行によるシンジケート方式サステナビリティ・リンク・ローンでの調達
2023年9月10日	2023年9月に取得した「博多FDビジネスセンター」の調達資金124億円全額をグリーンローンで調達

J-REITの資本戦略は、証券市場の動向とタイミングを捉え、成長ドライバーの一つである外部成長を狙い、その機会にあわせて、資本調達を行っていくことが大切です。資本調達後の分配金の成長とLTVコントロールのバランス等を考え、質の高い資本・負債運営ができるよう適切に検討して参ります。

IR業務

IR活動の基本方針である投資判断に必要なさまざまな情報を、「適時、公平かつ正確」に、「分かりやすく、継続的」に提供することを第一に考えています。今後は特に、地域特化型REITとしての強みや九州・福岡の不動産状況など損益計算書や貸借対照表に表れない「非財務情報」も積極的に開示(量の向上)する

とともに内容の充実(質の向上)を図ります。投資家の皆様と相互理解を深め、信頼関係を構築することが、結果として国内外の優良な投資資金を九州・福岡へ呼び込むことにつながると考えています。

コロナ禍前には、年間200件以上の機関投資家と直接お会いしてミーティングを実施していましたが、足許、直接対面とWEB、電話によるハイブリッドのミーティングでのIR活動を展開し、面談件数の維持に努めています。2023年6月には、地元福岡にて対面での個人投資主向けの説明会を4年ぶりに行い、44名にご参加頂きました。12月には東京において同様の個人投資主向け説明会を行います。海外投資家とは証券会社主催のカンファレンスへの参加や11月には現地での面談(計15件)を4年ぶりに行いました。

投資主の利益の最善を図るべく、長期的な目線をもって財務戦略、資本戦略に取り組み、WEBサイトや統合報告書、決算説

図1 過去の分配金と分配金利回り推移

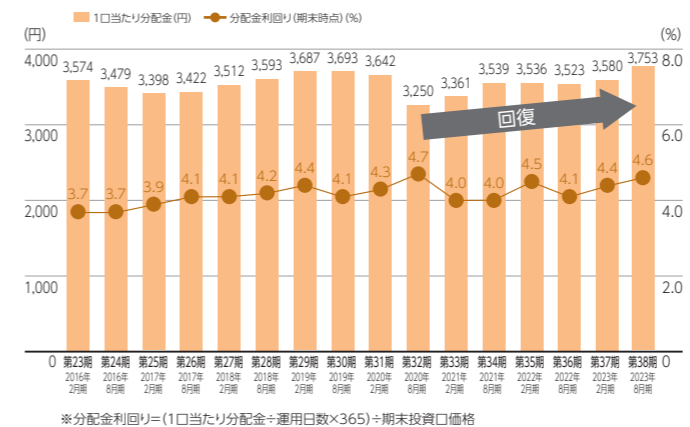
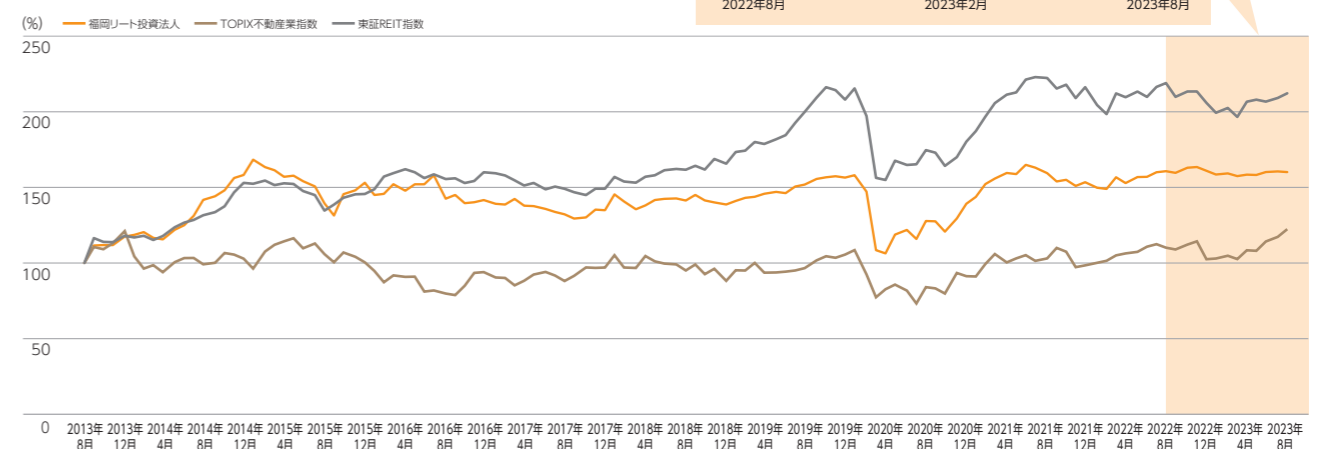


図2 投資口価格パフォーマンス(10年、配当込み)



(注)本投資法人の投資口価格パフォーマンスは、2013年8月31日の投資口価格を100として指数化しています。過去10年間のTSRは、2012年8月31日に投資をして、2023年8月31日時点の配当と投資口価格を加味した収益率を示しています。また、TOPIX不動産指数と東証REIT指数は、いずれも配当込みのデータを使用し、同様に指数化しています。なお、直近1年間のグラフは、2022年8月31日の投資口価格を100として指数化しています。

明資料等で、その取り組みについて分かりやすく伝えて参ります。

分配金とTSR

本投資法人の過去の分配金と分配金利回りは図1のとおりです。分配金は上場REITの中でも非常に安定しているのが特徴です。一方、分配金利回りは、過去8年間では年率3.7%から4.7%の間で推移しており、投資口価格が株式市場の変動や金利動向、更にマーケットにおける需給等により変動してきたことが分かります。

また、本投資法人の配当とキャピタルゲインを加味した投資主総利回り(TSR)は表1及び図2のとおりです。TSRのパフォーマンスは、過去10年間では年率9.9%となっています。一方、過去1年間では東証REIT指数が弱含んだことを受けて、リターンは横ばいとなりました。

表1 過去10年間のTSR

	直近1年	過去3年		過去5年		過去10年	
		累積	年率	累積	年率	累積	年率
福岡リート投資法人	-0.5%	39.4%	11.7%	16.0%	3.0%	60.1%	9.9%
TOPIX不動産業指数	11.1%	45.6%	13.3%	28.7%	5.2%	22.4%	4.1%
東証REIT指数	-3.1%	21.5%	6.7%	31.3%	5.6%	112.2%	16.2%

※年率換算は累積リターンの幾何平均

直近1年間の投資口価格パフォーマンス(1年、配当込み)

