



福岡リート投資法人

2024年2月期（第39期）機関投資家・アナリスト向け決算説明会の質疑応答要旨

開催日時：2024年4月17日（水）15：30～16：17（ウェブ開催）

Q1 キャナルシティ博多の売上増について、Alpen FUKUOKA の開業特需ではなく、今後も継続的に売上が伸びていくと考えているのか？

A1 オープン効果はあるものの、Alpen FUKUOKA としても想定より大きく上振れているため、今後も継続していくと考えている。エリアの中でこれだけ大規模な面積を有するスポーツ全般を取り扱っている売り場は他にはないので、競争優位性があり、インバウンドの受け皿としても機能しているため、施設の売上は堅調に推移すると考えている。中国のインバウンドが戻れば更なるアップサイドも期待できると考えている。

Q2 今後の資産規模拡大について、具体的にある程度目途が立っている状況なのか？

A2 物流施設、住居、立地・スペックの高いオフィスを中心に取得をしていくという方針に変わりはない。スポンサーの開発物件のストックも増えてきているため、今後も前向きな協議が出来ると考えている。また、独自のソーシング力を生かして情報収集をしているため、特に物流については、熊本 の TSMC が今後も拡大するということで、福岡から熊本エリアまでスポンサー以外の新規物件も出てきており、今後取得のチャンスもあると考えている。これからリサーチを始めるというよりは、今後、具体的な案件をどう取得に向けて実現していくかが重要だと考えている。

Q3 キャナルシティ博多の Alpen FUKUOKA が継続して好調とのことだが、インバウンド含めどのような商品が売れているのか？

A3 特に韓国の富裕層が多く、高額なゴルフ用品が予想以上に売れていると聞いている。Alpen FUKUOKA で買ったゴルフクラブでそのままゴルフ場に行くということもあるようだ。アウトドア商品はコロナがあけて少しブームが落ち着いているが、ランニングシューズやウェア等は円安効果もあってアジアのインバウンドを中心に売れている状況である。

Q4 オフィス物件のテナントの入居動向について特徴はあるか？

A4 天神ビッグバン、博多コネクティッドにより、新しいオフィスの大量供給がある中、当期に新規



取得した博多 FD ビジネスセンターを例にとると、新規拠点、拡張移転等の前向きな需要が強いと感じている。価格優位性のある立地が良い物件は堅調であり、坪単価 3 万円のビルが出来たことで、既存ビルの賃料も引き上げられている。マーケットを楽観視ばかりは出来ないが、福岡リートが保有している物件は増賃の余地もあるため、まだ底堅いと考えている。

Q5 昨年秋頃のキャナルシティオーパの La Festa のリニューアル効果はどうか？

A5 インバウンドの需要をしっかりと取り込むような形で業態を変更したことで、ゾーン全体で過去最高の売上となっており、集客も増えたことで飲食ゾーン等への波及効果も出ており、Alpen FUKUOKA とあわせてリニューアルは今のところ成功していると考えている。特にサブカルチャー等インバウンドが好むような店舗を入れており、競合との差別化が図られているため、それも強みになっていると考えている。

Q6 物流施設のインフレ対応として、CPI 連動、段階賃料等の導入についてどのように考えているか？

A6 現行賃料は、まだ 10 パーセント以上の賃料ギャップがあると考えているので、契約更改時の賃料増額についてはかなり強気の交渉をしており、そこはしっかり上げていけると考えている。一方で、CPI 連動のような契約まで切り替えることはまだハードルとしては高いと考えているため、賃料増額を着実に実施し、内部成長につなげていきたいと考えている。

Q7 マリノアシティ福岡の建物譲渡に伴う NOI 剥落を補うための新規物件取得についてはどのように考えているか？

A7 40 期、41 期の予想は、建物譲渡に伴う NOI 減少の影響が出てくるが、借地事業で満額賃料をしっかりと収受できる状況になれば、そこまで大きな影響はないと考えている。今回は建物部分だけの売却のため、その売却代金も含めて今後どう活用するかについては、今の手元資金も含めて検討を行い、良い物件があれば、これに代わるものとして取得を考えていきたいと考えている。ただ、この案件の代わりにスポンサーから何かを買うというようなことを、直接的にやる計画は今のところ考えていない。

Q8 DPU3,800 円の到達が前回発表の 2026 年から今回 2027 年にずれたのは、マリノアシティ福岡の売却に伴う影響のみか？それとも何か他の影響があるのか？

A8 マリノアシティ福岡の売却に伴う影響のみで、前回の説明から特にマイナス要素はなく、逆にブ



ラス要素の方が少し積み上がっている状況である。開発期間中の NOI 減少の影響が大きいため、前回発表した巡航分配金 3,800 円の到達時期については、若干後ろにずらさざるを得なかった。一方で、内部成長のプラス材料がまだまだドライバーとしてあるので、それを組み合わせて早期に 3,800 円を達成したいと考えている。

以上

※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大きく異なる可能性があります。したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、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及び株式会社福岡リアルティ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、投資その他の行動の勧誘するものではありません。投資にかかる最終決定は投資価値の減少など投資に係るリスクを十分にご認識、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。