



福岡リート投資法人

2021年8月期（第34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：2021年10月18日（月）15：30～16：23（ウェブ開催）

- Q1 オフィスビルと物流施設を中心に取得を進めたいということだが、現在、商業施設が過半を占めるポートフォリオを将来的にはどのような比率に持っていきたいのか。
- A1 オフィスビルと物流施設を中心とした、商業施設以外の物件取得による外部成長により、結果として商業施設の構成比を下げていくことを狙っている。目安としては、約130億円分の商業施設以外の物件を取得することで、商業施設の構成比が50%未満になることを一つの目線として置いている。
- Q2 どのような状況及び、いつ頃のタイミングに分配金を第31期（2020年2月期）以前の水準を超過できるようになるか。内部成長と外部成長の振り分けについても教えて欲しい。
- A2 内部成長としては、キャナルシティ博多の売上状況がコロナ以前（インバウンドを除く）程度に戻れば、内部成長だけでも第31期（2020年2月期）以前のDPUの水準に戻ると考えている。但し、時期の想定が難しいことから、基本的には外部成長で資産規模を拡大することにより3,600円程度まで早期に回復させたい。まずは3,500円を下限に考えている。
- Q3 2022年春のららぽーと福岡の開業についてどんな影響がありそうか（主要テナントの流出等）。また、対抗策についてどんな戦略を検討しているのか（テナント構成の見直し、免税店の誘致、物販からサービス系へテナント入替等）。
- A3 開業時には影響が出ると考えており予想にも織り込んでいる。ららぽーと福岡の出店テナントはほぼ決まっていると聞いており、現時点では主要テナントの流出はないと認識している。対抗策については現在プロジェクトチームを立ち上げている。①ファミリー層をターゲットとしたららぽーと福岡に対し、キャナルシティ博多は都市型MDである点、②地下鉄新駅の開業が控えている点、③エンターテインメントの強化を含めた魅力強化を検討している点により、開業時には一定の影響はあると考えられるものの、その後は限定的な影響に留まると考えている。



- Q4 博多筑紫通りセンタービルの賃料ポジティブギャップの顕在化タイミングについて、賃料改定やテナント入替等で、どの程度の期間を想定しているのか。
- A4 2年に一度のテナント毎の賃貸借契約期間の更新時の賃料増額交渉、テナント入替時における賃料増額等により早期にギャップを埋めていきたい。
- Q5 外部成長に関して、今後は資産規模拡大に注力するのか。資産入替も行うのか。また、資産入替を行う場合の売却対象物件の用途は。
- A5 資産規模拡大に注力する。現時点では含み損を抱えている物件も無いことから、積極的に資産入替を行うことは想定していない。
- Q6 賃料減免について、コロナ状況にも因るが第35期、第36期の想定は保守的な想定と捉えて良いか。
- A6 賃料減免については、現状想定しているものを織り込んでおり、保守的な想定では無い。
- Q7 福岡では博多コネクティッド、天神ビッグバンが進行中であり、他の地方都市に比して相当に元気がある。再開発案件でスポンサーの福岡地所が関わっているが、再開発物件の将来的な取得見込みはどのように考えているか。
- A7 スポンサーの福岡地所では、博多コネクティッド及び天神ビッグバンはかなり再開発案件を手掛けている。本投資法人としては常に前向きに取得を検討し、積極姿勢で今後もスポンサーと協議をしていく予定。
- Q8 アクティブ商業について、決算説明資料の11ページでも示されているが、テナント入替において、どちらかという既存テナントの賃料引き上げよりは稼働重視のように見受けられる。将来的な賃料増額はどのように交渉していくことになるのか。また、賃料引き上げの時期はどのタイミングと考えているのか。
- A8 アクティブ商業施設については、賃料引き上げというよりも、売上に連動している歩合賃料が設定されているため、商業施設全体の売上改善を図り、結果的に賃料増加をさせていくことを考えている。そのため、増賃交渉等により引き上げを図っていくということは考えていない。

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。