



福岡リート投資法人

2023年2月期（第37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：2023年4月17日（月）15：30～16：25（ウェブ開催）

Q1 足許インバウンド需要が回復しているが、キャナルシティ博多のどのような店舗に売上貢献があったのか？

A1 特に韓国を中心にインバウンド需要が回復しつつある。ラーメンスタジアムを含む飲食店全般、マツモトキヨシなどの店舗で、売上が増加している。

Q2 三鬼商事の空室率データによると、2023年3月に福岡の空室率が5.9%に上昇しているが、福岡リート保有物件への影響はあるか？

A2 決算説明資料 P.8 ページの通り、福岡リート保有オフィスビルについては、影響を受けていない。福岡の空室率上昇の要因は、新築オフィスビルが空室を残して竣工しているため。時間をかければ需要が吸収していくと考えている。既存ビルについては、2023年3月時点の空室率は4.28%と特段上昇していない。

Q3 決算説明資料 P.10 記載のキャナルシティ博多イーストビル再開発により、福岡リート保有部分のキャナルシティ博多において、どのようなことが期待できるか？

A3 イーストビルの再開発については、保有者でもある当社スポンサーの福岡地所株式会社よりリリースが出ている。低層部分については商業施設を検討しており、福岡リート保有部分のキャナルシティ博多とも親和性が高いと考える。また、中高層部分についてはレジデンス等を検討しており、入居者による新たな需要の増加が期待できると考える。

Q4 アクション別府駅前プレミアムの取得キャップは3.4%と比較的低い水準だと思われるが、今後の物件取得利回りは何をベンチマークとするのか？

A4 償却後利回りを1つのベンチマークとしている。アクション別府駅前プレミアムの利回りは低



いが、今回新規取得する 3 物件合計の平均利回りの水準も、判断の一つ。また、同物件は、今般延伸した福岡市営地下鉄七隈線の別府駅徒歩 2 分に立地し、今後住宅エリアとしての成長性が見込めるエリアであることも評価した。

Q5 決算説明の中で「LTV が一時的に上昇するが、今後運用の中で巡航水準へ低下する見込み」と説明していたが、LTV を低下させるための増資を検討しているのか？ または、物件売却による借入金の返済を検討しているのか？

A5 足許において具体的には検討していない。物件売却やファイナンスも含め、LTV を低下させる全ての選択肢を模索していく。

Q6 キャナルシティ博多の賃貸収入が巡航化するの、久留米東櫛原 SC の売却益が剥落する 2024 年 8 月期（第 40 期）のタイミングか？

A6 キャナルシティ博多は、今後も随時リニューアルを検討しており、継続していく予定である。そのため、2024 年 8 月期（第 40 期）で巡航化する見込みではない。

Q7 久留米東櫛原 SC の売却益が剥落した場合の実力の分配金は、どの程度の水準を見込んでいるか？

A7 一口当たり分配金について従前の 3,500 円台から、今回 2023 年 8 月期（第 38 期）及び 2024 年 2 月期（第 39 期）の予想において 3,600 円まで引き上げることができた。今後の巡航水準についても、新規取得物件の収益寄与も見込まれるため 3,600 円以上の維持を目指していきたい。

Q8 キャナルシティ博多の売上は、コロナ以前と比較しインバウンドの回復等で 8 割程度まで回復しているようだが、100%まで戻るのはいつ頃と想定しているのか？

A8 足許特に韓国からのインバウンドは回復傾向にあるが、依然として中国からのインバウンドは回復していない。今後中国からのインバウンドが回復すれば、施設の売上は増加していくと考えている。コロナ前のどの時期と比較するのによっても 100%の水準が変わってくること、店舗の入替も行っており単純比較ができないことから、100%の売上回復時期についての想定が難しい。



Q9 リーシングが好調だった東比恵ビジネスセンターのフリーレントはどの程度の期間か？

A9 福岡のマーケット水準とされる3~4ヶ月程度のフリーレントで成約した。

Q10 保有オフィスビルにおける、今後の賃料増額の蓋然性についてどのように考えるか？

A10 マーケット賃料とのポジティブギャップは、依然 13.3%の開きがある。今後もテナント入替や契約更改のタイミングで賃料増額を実現していく。

Q11 2023年8月期（第38期）について、修繕費増加の要因は？

A11 キャナルシティ博多のリニューアルに伴う修繕費が主な要因である。

Q12 2024年8月期（第40期）以降について、キャナルシティ博多のリニューアル継続に伴うダウンタイムやコストはどの程度想定しているか？

A12 今後発生するダウンタイムやコスト増加については、決算説明資料 P.10 記載のグランドビル B1Fの飲食ゾーンのリニューアルが該当する。費用等については、これから精査をしていく。

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。