



福岡リート投資法人

2023年8月期（第38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10月19日（木）15：30～16：21（ウェブ開催）

Q1 物件取得を積極的に行うとのことだが、総合型の中で商業施設は抑制的と思われるが、オフィス、物流施設、ホテル、住宅のいずれを優先するのか？

A1 物流施設、住居は特に優先順位が高く、オフィスも福岡はまだまだ堅調に推移すると考えているため、この3つは我々として注力すべきアセットと考えている。ホテルについては、コロナから回復して取得検討の余地はあるが、現状はボラティリティが高いと判断しており優先順位を少し落としている。いずれにしてもエリア内の優良なアセットは積極的に取得を検討していく。

Q2 キャナルシティ博多のリニューアルが順調に進んでいると思われる。Alpen FUKUOKA のオープンも期待できる。現在進行中のグランドビルのリニューアルのその先の工事計画はどうか？

A2 Alpen FUKUOKA が予定通り 9/15 にオープンして順調に立ち上がった。グランドビル B1F 飲食ゾーンリニューアルは、新しいデザイン等の検討に時間を要しているが、約 1 年後のオープンに向けて 2024 年から工事に着手する計画である。まずは、大規模なリニューアルであるグランドビル B1F をしっかり完成させることが優先と考えており、その先については、稼働していない区画のリーシングを完了し、収益を回復させることを優先する。

Q3 売却益を含めて分配金の目標を 3,800 円としているが、売却候補はどのような物件か？

A3 今回の巡航の目標達成のための施策について、売却益の活用はいくつかの戦略の中の一つの手段という位置付けであり、今のところ、売却の候補について確定したものはない。引き続き、築年、利回り、今後の修繕、売却益等も鑑み、総合的に判断していく。

Q4 巡航分配金 3,800 円の目標まで上昇する主な原動力は何を想定しているか？

A4 決算説明資料 P3 の具体的施策に記載の通り、一番のエンジンとしての理想は外部成長をしっかりやっていくことを考えているが、キャナルシティのインバウンドの回復、リニューアルに伴う賃料収入の確保、博多 FD ビジネスセンターの巡航稼働での収益増に加え、オフィスや物流施設の賃料増額更改等、既存物件の内部成長だけでも十分目標分配金の水準に引き上げていけると考えている。



その他、売却益の活用や内部留保等も含め柔軟に検討していく。

Q5 LTVについて巡航45%上限ではなく50%となっているが、LTVを引き下げる必要性は小さいということか？

A5 LTVの水準については、従来通り、35%~45%を巡航、50%を上限としてマネジメントしていくことを考えている。今回の物件取得で45%を少し超えたが、現時点では問題がある水準とは考えておらず、十分マネジメントできる範囲と考えている。理想は45%以下というのは変わらず、引き下げる必要性が小さいということではない。

Q6 LTVについて、上限50%の範囲内でコントロールすることだが、そこまでであれば物件取得で水準を上げることがあるのか？もしくは、引き下げも考えられているのか？

A6 上限としているLTV50%までの借入余力は、博多FDビジネスセンター取得後で200億円程度だが、今後の物件取得については、借入に限らずあらゆる選択肢から総合的に判断したい。

Q7 キャナルシティ博多では、グランドビルB1F飲食ゾーンリニューアル計画のコストは24/8期までの業績予想には織り込んでいるか？あるいは、コストが増加するのはまだ開示していない25/2期以降か？

A7 2024年8月期にCAPEXを中心に織り込んでいる。

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。