



福岡リート投資法人

2018年8月期（第28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：2018年10月17日（水）17：00～18：00

Q1 オフィスビルの賃料増額の件数、及び、賃料増額の金額については決算説明会資料で説明された通りだと認識しているが、実際に賃料増額をしたケースでは、どのぐらいの賃料上昇率で増額しているのか。市況の成長に合わせて、もしくは市況の成長以上に成長できているのか、または成長できていないのか、について教えていただきたい。

A1 賃料増額のターゲットとなるテナントは市場賃料より低いところである。増額できたテナントは、大体1,000円/月坪ぐらいで、高い場合には2,000円/月坪程度。中には、1年毎に500円/月坪ずつ増額としているケースもある。増額できたケースの上昇率は既存の賃料から10%弱、1桁台の後半ぐらいと把握している。直近1年間の福岡の募集賃料の上昇率は約5%である。それからすると、相応の賃料の増額改定は出来ていると考える。

Q2 アクティブ商業のキャナルシティ博多・キャナルシティ博多Bをみると、2014年から賃料推移はあまり変わっていないように見える。今後、商業施設の賃料は上げていけるのか。もしくは今後も賃料は安定的に推移するという認識か。

A2 アクティブ商業については、来場者を増やして、売上と連動する歩合賃料を増やしていきたいと考える。そのための1つの施策が2年前のキャナルシティ博多での噴水設備の更新、プロジェクトマッピングの導入である。インバウンドについては、買い物しやすい免税カウンターの設置等に取り組んできた。今後も集客を増やすための取組を行っていくことにより賃料の増額を狙っていきたい。

Q3 福岡のオフィスビルが好調で、福岡の成長を取り込むということであれば、オフィスビル等の投資比率を高め、分配金の成長を伸ばすという考えはあるか。

A3 現在のポートフォリオの商業施設比率は60%。今後はオフィスビル、その他のアセットについても投資を考えていく中で、商業施設の比率が下がっていく可能性はある。

Q4 鑑定評価のCAPレートについて、現状の市況追認で下がっているのか、また、このままCAPレートは下がり続けるのか、どのように認識しているか。



A4 福岡のポテンシャルに鑑み物件を買いたいというニーズが高いのに対し、市場に出る売買物件が少ないことから、取引利回りが下がっている。そこを反映した形で当社保有物件のCAPレートも下がっている。ただし、現在のCAPレートは、リーマンショック前よりも低い水準にあるものもあり、今後さらにCAPレートが下がることは限定的であると考えている。

Q5 木の葉モール橋本は、マークイズ開業の影響を織り込んでいるとのことだったが、現在の業績予想が保守的すぎることはないか。

A5 新しい商業施設ができると、福岡の新しいもの好きの人たちにとっては、「行ってみよう」ということで、新しい方に流れることは想定されるため、木の葉モール橋本の売上も開業当初は少し影響が出ると考える。ただ、木の葉モール橋本とテナントが重複しているところは8店舗のみであること等を考慮すれば、影響についての当社の予想は若干保守的といえるかもしれない。

Q6 キャナルシティ博多近くでは、今後多くのホテル供給が予定されているが、保有するホテルや商業施設へはどういった影響があると考えてるか。

A6 東京・大阪と同じように、福岡もインバウンドが増えている。2017年から2018年上期にかけても、客室は2,000室程増えているが、福岡市内のホテルの稼働率で見た場合、2017年上期と2018年上期を比較すると、1%しか低下していない。ホテルについては、立地が重要と考える。その場合、キャナルシティ博多は、観光客等の人が集まるという複合型商業施設ならではの強みを活かせると考える。人手不足への対応なども含めて、競合が増える中でも差別化を図りながら環境変化に対応していけると考える。

以上

※本資料には、将来の業績、計画、または経営目標、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、妥当性また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。