



福岡リート投資法人

2020年2月期（第31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：2020年4月14日（火）15：30～16：15（ウェブ開催）

Q1 今回発表した新規物件の取得等でLTVは40%を上回ると思うが、将来的には引き下げるのか？
あるいはLTVの目線を引き上げて運営していくのか？

A1 東比恵ビジネスセンターⅢは借入により取得を行うため、取得後のLTVは40%を若干上回る水準となる見込み。LTV方針は従来から変更はなく、LTV水準は35～45%の範囲内でコントロールしていく。その範囲であれば、DEBTによる資金調達で良質な物件を取得することも考えたい。

Q2 4月9日から始まっている商業施設の臨時休業の影響を、どう会社予想に織り込んでいるのか？

A2 キャナルシティ博多、木の葉モール橋本、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）の臨時休業が収支に与える影響は現時点では想定出来ないものの、第32期の通期の売上想定を、キャナルシティ博多では、おおよそ前年比売上50%程度、パークプレイス大分や木の葉モール橋本等のその他の施設は前年比売上70%台程度として想定している。売上にストレスをかけることで歩合賃料の減収を想定しているため、その範囲を意識して各テナントと丁寧に交渉を行っていくことを想定している。

Q3 商業施設の歩合賃料を除く固定賃料部分について、国土交通省の要請を踏まえ、具体的な減免交渉しているテナントはあるか？また固定賃料部分の減収については業績予想に織り込んでいるのか？

A3 現時点では、具体的に減免交渉を行っているテナントはない。国土交通省の要請は、賃料支払の猶予だったと認識している。また、固定賃料部分の減収は業績予想には織り込んでいないが、売上にストレスをかけることで歩合賃料の減収を想定しているため、その範囲を意識しながら各テナントと丁寧に交渉していきたい。

以上

今回の決算説明会は新型コロナウイルス感染拡大の状況を踏まえて、ウェブ開催とさせて頂きました。今回ご参加頂いた一部のアナリストの方から、ウェブサイトへの接続環境により質問を送信できなかったといったご報告も頂きました。今回のような状況下における説明会の開催方法等については引き続き検討をさせて頂きます。



※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。