



福岡リート投資法人

2026 年 8 月期（第 44 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：2026 年 10 月 21 日(水) 15：30～16：15（ウェブ開催）

Q1 キャンナルシティ博多が好調である背景について、需要をどこから取り込めているのか。国内客を他の施設から取り込めているのか、またはインバウンドが継続的に増えているのか、特に大きな要因を教えてください。

A1 国内客・インバウンドの双方が伸びているが、成長ドライバーとしてはインバウンドの寄与が大きい。周辺競合施設の売上も前年比では伸びているものの、キャンナルシティ博多が一番伸びていると認識している。インバウンドの中では、特に台湾からのお客様の伸びが強く、前年比で約 2 倍程度となっており、最も大きな牽引役であると考えている。

Q2 今後の物件取得・売却について、どのような方針か。固定賃料型のパッシブ商業を売却し、アクティブ商業を取得するのか、あるいはオフィスビルを積極的に取得するのかなど、物件入替の考え方を教えてください。

A2 物件入替については、聖域なく検討していく方針である。

売却については、賃料の伸びが少ない物件や、固定賃料となっている部分が大きい物件が対象になり得ると思っている。一方、取得については、今後の成長が見込める物件を対象として検討していく。具体的には、賃料の成長が望めるオフィスビルや商業等の取得を狙っていきたいと考えている。

Q3 キャンナルシティ博多におけるナイトタイムエコノミー関連のテナント入替について、経済的な効果はどの程度見込まれるのか。従前賃料と比べてどの程度の増加が見込まれるか教えてください。

A3 詳細な条件については差し控えるが、今回のテナント入替により、賃料単価は従前と比べて倍以上に引き上げることができる見込みである。

Q4 インバウンド需要が好調な中、空港リファンド方式の導入による影響をどのように見ているか。福岡空港に近いキャンナルシティ博多において、免税手続きの変更が売上に影響する可能性はあるか。

A4 空港リファンド方式による影響については、現時点では大きなインパクトはないと考えている。

例えばオニツカタイガーについては、福岡空港内にも店舗があるが、キャンナルシティ博多内の店舗とは上手くすみ分けができており、空港店舗の存在によって、キャンナルシティ博多内のオニツカタイガーの売上に影響が出ていることを示す数字は確認されていない。そのため、空港リファンド方式となった場合でも、キャンナルシティ博多への影響は限定的であると考えている。



Q5 福岡空港内のオニツカタイガーとキャナルシティ博多内のオニツカタイガーでは、どのようなすみ分けができていますのか。

A5 福岡空港の運営会社との意見交換においても、空港内のオニツカタイガーは非常に好調であるとの話があった。一方で、空港店舗はキャナルシティ博多の店舗に比べて面積が小さいということもあり、品揃えや接客面においてキャナルシティ博多の店舗と差別化が図られている。そのため、空港店舗とは一定のすみ分けができており、キャナルシティ博多の店舗ならではの強みがあると認識している。

Q6 LTV について、今後 44% 台まで上昇する見通しで、前回公募増資で引き下げる前の水準に近づいている。説明資料では上限 50%、借入余力 350 億円程度とされているが、実際、外部成長には公募増資が必要な状況ではないかと思える。今後の LTV 見通しについて教えてほしい。

A6 LTV については、従来からのご説明の通り、上限 50%、巡航水準で 35%~45% でコントロールしている。一方、時価ベースの LTV では 34% であり、まだ低い水準にある。財務運営はこれからも従来同様簿価ベースを基準に丁寧に行なう必要があるが、簿価ベースの LTV が一時的に 45% を超えることもあり得ると考えている。

Q7 DPU について、2027 年 8 月期に 4,240 円という目標が示されているが、還元性向や配当利回りの観点では、J-REIT 全体の中で必ずしも高い水準ではない。投資口価格の上昇には、リスクプレミアムの縮小だけでなく、分配金自体のさらなる増加や、EPU 成長に加えた追加的な還元策も必要ではないか。

A7 今期の分配金 4,075 円には、内部留保に回した部分もある。やるべきことを着実に実行し、EPU 成長と分配金成長の両方を実現していきたい。

Q8 キャナルシティ博多の成長について、どの程度先まで見込めると考えているか。3 年から 5 年程度にとどまらず、より長期的に成長できる可能性があるのか、考え方を教えてほしい。

A8 キャナルシティ博多については、今後も成長させていきたいと考えている。イーストビルの再始動や、周辺の清流公園との連携など、キャナルシティ博多単体にとどまらず、周辺エリアとも連携しながら成長を図っていく方針である。そのため、かなり長い期間にわたって成長を実現できる可能性があると考えている。また、中国からのお客様については大きく減少しているわけではないものの、福岡への来訪者数は絶対数としてまだ回復余地を残している。今後、中国からのお客様が本格的に戻ってくれば、さらなる成長の起爆剤になると考えている。

Q9 固定比率について、現状 83.1% と高い水準にあるが、70% 台まで下げる可能性はあるのか。今後、変動金利の借入を増やしていく考えはあるか。



A9 ALM の観点では、固定比率が高い方が望ましい面はある。一方で、足元の調達金利等を踏まえると、変動金利を活用することで支払利息負担を抑えることも選択肢になる。現在の 83.1%という固定比率は、業界平均より高い水準であると認識している。今後、変動金利での調達も一部取り入れた結果、全体の固定比率が 70%台になる可能性は十分にある。

Q10 福岡ワシントンホテルのリニューアルを契機として、ホテル投資についてどのように検討しているか。変動賃料を取り込めるアクティブな投資対象として、現在の検討状況を教えてほしい。

A10 ホテルについても、キャッシュフローの成長が見込める物件であれば、投資対象として検討しており、足許では複数のホテル案件の持ち込みがある。今後は、それぞれの案件について慎重に判断しながら、中長期的にキャッシュフローの成長が見込める物件については、取得を検討していく。

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、投資その他の行動を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。