



福岡リート投資法人

2019年8月期（第30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：2019年10月17日（木）17:00～17:30

Q1 今の福岡マーケットについて、オフィスビルと物流施設が良く、商業施設が厳しいという認識だが、今後のポートフォリオについてオフィスビルと物流施設の比率を上げて、商業施設を下げる考えはあるのか。もしあれば、それに向けたアクションや進捗はあるのか、またスピード感等について伺いたい。

A1 2019年3月に行った投資方針の変更により、オフィスビルや物流施設について取得の柔軟性が高まり検討がしやすくなっている。実際の検討状況についても、外部やスポンサーからといった形で順調に進んでいる。

Q2 業績予想について、訪日韓国人旅行客数減少に伴い変動賃料の下振れについて話はあったが、テナントの退去等により固定賃料の減額リスクはないという認識で問題ないのか。

A2 訪日韓国人旅行客数減少に伴い、商業テナントの退去や固定賃料の減額という話はない。あくまで影響があるのは、売上増加に伴い増えていた変動賃料が若干毀損すると見ている。

Q3 訪日韓国人旅行客数減少の影響で分配金が減少するとの説明だったが、その減少分を借入により物件を取得し、LTVを引き上げることでカバーしていくことは考えていないのか。

A3 現在のLTVは39.7%であり、40%までで約10億円、45%までで約190億円の借入余力がある。昨年12月にもティサージホテル那覇を借入により取得しており、規模が小さい物件で良いものがあれば借入や手元資金を活用して物件取得を考えていきたい。

Q4 前期の決算発表時にDPUの巡行目標3,800円をお示し頂いたが、現在の訪日韓国人旅行客数の減少等の足元の状況を踏まえてどう考えているのか。内部成長のみで3,800円を達成できるという見通しということだったが、その見通しに変化があればお聞きしたい。

A4 当然、3,800円を目指す。だが今後、大型テナントの入替え等も検討しており、そこでダウンタイムが発生した場合には、当初想定していたよりも時期が遅れる可能性はあるが、考えは変わらない。また、内部成長だけでなく、小ぶりの物件があれば外部成長も組み合わせることで、早期の3,800円を目指していきたい。



Q5 今後も、訪日韓国人旅行者数の減少により商業施設の変動賃料減少が懸念されている。それを他国からの訪日旅行者を増やすことでカバーしていくという話だったが、訪日韓国人旅行者数の減少分を他国分でカバーすることは可能なのか。中期的にはやはりフロート賃料減少となってしまう見通しなのか。他国からの訪日旅行者との比較感でフロート賃料の見通しがあればお聞きたい。

A5 ボリューム的には訪日韓国人旅行者数のウエイトが高いので、これがどれぐらい減るのか、またいつまで続くのか見通せない中では、今後の想定はしづらいものの、エアラインの新規就航により入国者数を増やしている国が複数ある。足元では海外へ向けたセールスプロモーションを実施することで東南アジアの訪日旅行者を増やし、将来的には北米・欧州・豪州エリアのお客様も取り込んでいきたい。

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。