



福岡リート投資法人

2022年8月期（第36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：2022年10月20日（木）11：30～12：34（ウェブ開催）

Q1 足許インバウンドの回復が期待されるが、コロナ前に活況だったキャナルシティ博多の LAOX のように、集客、歩合賃料などが期待できる施設などはあるのか？また、キャナルシティの進化について、インバウンド関連で補足はあるか？

A1 現在 LAOX のようにインバウンドに特化した施設はない。しかし、引き続き海外観光客からの認知度は高いと考えており、今後インバウンド需要が戻ることに大いに期待している。キャナルシティ博多の進化プロジェクトについてもインバウンド需要を意識しており、アジアにも近いことから、福岡とアジアを繋ぐような施設にしたい。

Q2 2023年2月期及び2023年8月期のキャナルシティ博多の賃料収入減は、競合環境の激化での売上低迷が要因なのか？それともリニューアルによる影響か。

A2 リニューアルに伴うダウンタイム影響である。

Q3 久留米東櫛原 SC の売却資金は新規物件取得ではなく、資本的支出等に充てる予定か。

A3 主にキャナルシティ博多のリニューアルに伴う資本的支出に充てる予定。現時点では新規物件に充てる予定はない。

Q4 キャナルシティ博多の進化プロジェクトは、いつ始まり、いつ完了する見込みか？また、その間に賃料収入と NOI はどのくらい低下し、リニューアル後はどのくらいまで回復するのか？

A4 リニューアルに伴うダウンタイム発生を予定している 2023/2 期からプロジェクトが始まる。1



～2年で完了するものではなく、今後ゾーン毎に数年かけて段階的にリニューアルを行っていく。リニューアル後の効果は、インバウンド効果があった時期の NOI 水準に戻せるようにしたい。

Q5 キャナルシティ博多において、2022 年 8 月期はららぽーと福岡の影響を受けると考えていたが、不動産賃貸収入が前期から増加している要因は？

A5 2022 年 8 月期はららぽーと福岡の影響はあったものの、コロナ感染拡大時期からの回復傾向を踏まえ、キャナルシティ博多においても想定を上回る売上が計上できた。しかし、楽観視はしておらず今後も競合施設とは差別化を図っていきたいと考えている。

Q6 東比恵ビジネスセンターのリーシングが好調な要因は？

A6 駅直結である立地や、ビルのスペック、1フロアの床面積の広さ等評価されたことが要因。福岡に新しく拠点を設置しようと検討するIT企業等からの引き合いが多かった。

Q7 キャナルシティ博多のリニューアルのコンセプトは理解したが、具体的にどのようなことを行うのか？

A7 具体的には、モノ消費とコト消費が融合したような業態、体験価値によって新たなコミュニティの提供やアジア×福岡のミックスカルチャーを生み出す場所、飲食店の強化等を考えている。

Q8 キャナルシティ博多の進化プロジェクトについて、経済的にはどれくらいの投資効果を見込んでいるのか？また、リニューアルについて業績へのマイナス影響はどれくらい続くのか？

A8 2019 年頃のインバウンド需要が大きかった時期の収益を、継続できるようにしていきたいと考えている。ゾーン毎にリニューアルする計画であり、数期にわたり業績へのマイナスが予想されるが、外部成長や内部成長でマイナスを吸収したいと考えている。



Q9 東京ほどリモートワークが進んでいないと思われるが、福岡でオフィスの空室率が上昇している原因は？

A9 新規オフィスビルの供給があるタイミングで一時的に空室率が上がっていると考え。但し、新規オフィスビルも竣工後ではあるが、徐々に空室が埋まってきている状況。その点で東京と比較すると福岡の空室率が低い水準であると考えている。

Q10 2023年8月期までキャナルシティ博多は減収が継続する予想であるが、この減収はららぽーと開業による一過性のもので、今後はフューチャービジョンに基づき段階的に賃料が復活する見通しか？それとも今後恒常的にこのような売上水準が継続する見通しか？

A10 ららぽーと福岡の影響ではなく、リニューアルに伴うダウンタイム影響による減収である。リニューアル後には、新しいテナントが入居し売上が戻る想定であり、恒常的にマイナスになるとは考えていない。

Q11 キャナルシティ博多の売上が仮に2019年と同水準まで回復した場合の賃料インパクトはどの程度か？

A11 2019年はインバウンドに需要に対応したテナントもあり、現在のテナント構成とは異なっている。比較難しいが2019年の賃料水準に近い水準に戻ると考える。

Q12 コロナ前まではキャナルシティ博多は主に韓国インバウンド売上比率が高い商業施設であったと認識しているが、今月の入国者数上限撤廃等を受けて、福岡への韓国インバウンド再開の今後の動向について把握されている情報はるか？

A12 コロナ前は韓国を中心に、中国、台湾等のインバウンド需要が強かった。現状福岡-ソウル便



は、週3便程度の就航であり、空席もあった状況。今後はほぼ毎日出航を予定し、足許予約も相応に入っているとヒアリングしており、韓国のインバウンド需要の回復に期待している。

Q13 2024年2月期以降のキャナルシティ博多のリニューアルに伴う収益の凹みは、追加の物件売却益で相殺するのか？

A13 2024年2月期は久留米東櫛原SCの分割売却があり、一部売却益で相殺する予定。それ以降は、外部成長やリニューアル完了部分の回復等により、分配金を安定させながらリニューアルを完遂させていきたい。

Q14 インバウンドがこれから戻る時期にリニューアルだと、インバウンド需要をみすみす取り逃がすことにならないか？ また、ワシントンホテルもリニューアル計画に入っているか？

A14 リニューアル区画についてマイナス影響があるのは理解している。但し、フューチャービジョンでお示しの通り、中長期的にもキャナルシティ博多の進化プロジェクトは同時並行で行っていく必要があると考える。
また、ワシントンホテルについては配管工事等実施済であり、インバウンドが戻れば需要を取り込めるよう既にリニューアル済である。

Q15 2024年8月期以降もキャナルシティ博多のリニューアル期間中は、物件売却を継続してDPUを下支えする方針か？ また、その場合下限DPUの目線はあるか？

A15 現時点では物件売却は考えてない。リニューアルの期間は外部成長、内部成長で対応していきたいと考える。前期の決算説明では3,500円が下限とお伝えしたが、これからは成長フェーズであり、分配金も増加させていきたい。

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。