



## 福岡リート投資法人

2021年2月期（第33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：2021年4月16日（金）15：30～16：20（ウェブ開催）

Q1 更なる物件入替の可能性はあるか。具体的にはホテルや商業施設を売却し、オフィスや物流施設を取得する意欲は？

A1 現時点においてホテルや商業施設の売却は考えていない。オフィスと物流施設は、良い物件があれば是非取得したい。但し、売却についても今回のような好機があれば実施することを検討したい。

Q2 キャナルシティ博多・B グランドビルについて、福岡リート投資法人と星野リゾート・リート投資法人の鑑定評価額の違いは何が要因か？

A2 収入の見立てが違うことが一番大きな要因だと考えている。

Q3 外部成長について、資産規模 2,500 億円を目指すとのことだが、どの程度の期間を想定しているのか？

A3 期間を明言するのは難しいが、過去 15 年で資産規模は 1,300 億円増加しているので、年平均 80～90 億円の増加ペースを頭に置きながら、資産規模を成長させていきたいと考えている。

Q4 オフィス市況について、東京よりもディフェンシブに見えるが、トレンドとしては良くなっていくと見ていてよいのか？また、御社のオフィスの増額トレンドはどのように見ているのか？来期以降も増額継続できそうなのか？

A4 オフィス市況について、東京に比べて色々な意味で福岡の方が恵まれていると考えている。賃料増額については、第 34 期は新型コロナウイルス感染症拡大の影響等を含めテナント側の業績が見通せないこともあり、第 33 期の賃料増額に比べると、額は減る見込みではあるものの、鋭意交渉を進める。

Q5 今回の星野リゾート・リート投資法人との入替え経緯の詳細を教えてください。

A5 新型コロナウイルス感染症拡大の影響によりフルサービスホテルが厳しい状況であることを受け、宿泊以外のフロアのリニューアルや用途変更を検討していた。キャナルシティ博多・B のグラン



ドビルについて、譲渡も選択肢の一つとして考えていたところ、星野リゾート・リート投資法人から取得の打診があり実施した。売却による営業収益の減少への対応として、スポンサーへのサポートを依頼し、今回の入替に至った。

Q6 物流施設の増収が目立っているが、これはロジシティ若宮の通期寄与のほかにも要因はあるのか？

A6 第33期については、ロジシティ若宮の通期寄与が要因である。第30期にロジシティみなと香椎における契約更改時期での賃料増額実績はあるが、基本的には長期の賃貸借契約を締結していることから、第33期においては、新たな契約更改に伴う賃料の増額は発生していない。

Q7 アクティブ商業の今後の見立ては保守的とも思えるが、アップサイドは考えられるか？

A7 アップサイドを狙いたいところではあるが、今後の新型コロナウイルスの感染状況について第4波等への懸念についてどう考えていくか、悩ましいところであると考えている。

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。