



福岡リート投資法人

2022年2月期（第35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4月15日（金）17：00～17：47（ウェブ開催）

Q1 ららぽーと福岡開業の影響について、テナント売上への影響をどうみているか？また北九州のジ・アウトレット開業は、サンリブシティ小倉への影響はどうみているか？

A1 ららぽーと福岡開業の影響を最も受けるのは、保有物件の中ではキャナルシティ博多だと見込んでおり、開業直後やその後1年間程度は、売上に影響がある前提としている。また、ジ・アウトレット北九州開業によるサンリブシティ小倉への影響は若干あると見込んでいるものの、同物件は昨年実施したリニューアルにより売上が大きく改善していることもあり、影響は限定的と考えている。

-----

Q2 分配金3,500円を下限とすることに関して、既存物件の収益改善で補うことがベストであるが、それができない場合、物件取得と、物件売却による含み益還元どちらが優先事項か？

A2 物件取得を優先的に考えており、物件売却はオプションの一つとしての位置付けである。いずれにせよ3,500円の下限を守るため、適切な運営を行い、新規物件取得についても積極的に検討する。

-----

Q3 東比恵ビジネスセンターのテナント解約については、個別の特殊要因か？大口テナント退去の動きについて、マーケット全体や福岡リート投資法人のポートフォリオで気配はあるか？

A3 東京と比べ、リモートワークの影響等によりオフィスを解約する動きは、福岡ではあまりない。今回は当該テナントの全社方針に基づいたオフィス縮小という個別事情であり、他テナントにおいて同様の傾向はみられないことから、埋め戻しは十分可能であり、賃料ギャップを縮小できるチャンスだと考えている。

-----



Q4 分配金について、ここ数期は 3,500 円を安定的に維持しているが、今後この水準が 3,600 円、3,700 円と切り上がっていくためには どういったことが必要と考えているか？コロナ収束によって自然体で上昇していくのか？もしくは、外部成長等を加速させていくのか？

A4 配当を上げていくためには、まずは商業施設の売上向上やオフィス賃料の増額等の内部成長が必要だが、一番重要なのは外部成長だと考えている。資産規模 2,500 億円に向け優良物件を取得し、分配金の向上につなげていきたい。

-----

Q5 外部成長戦略について、引き続きオフィスビル、物流施設を中心に取得していくと考えているが、今後コロナ収束を見据えて、変動賃料を採用したホテル、あるいは商業施設等を取得する可能性もあるのか？

A5 優先的に取得を検討するアセットタイプは、オフィスビル、物流施設、住居であり、商業施設の割合を 50%以下とすることを目安に物件取得を進めたい。ホテル、商業施設の取得については、可能性はゼロではないが、現時点における優先順位は低い。

-----

Q6 東比恵ビジネスセンターについて、早期リーシングを目指しこれから本格的にリーシングが進むと思うが、足元での手応え等を教えてほしい。福岡のオフィス需要を踏まえれば、空室期間の長期化等は心配しなくてもよく、賃料ギャップ解消によるアップサイドを期待してよいのか？

A6 東比恵のリーシングについて、4月よりリーシングを開始しているが、反応は悪くなく、引き合いが数件出てきている。市場賃料をベースに現状よりも高い賃料水準で募集を開始しているが、地下鉄駅直結かつ基準階面積が広く競争力が高いビルであるため、福岡のオフィスマーケットを勘案すると、それほど時間をかけず埋め戻しができると考えている。また、一定期間の空室は織り込んでいる。

-----

Q7 キャナルシティ博多の歩合賃料について、売上が 2019 年と同水準まで戻った場合、どの程度の賃料増加インパクトになるか？また、地下鉄新駅開業効果を加味すると、2019 年比でどの程度売上は回復できる見込みか？



A7 テナントの入替を含めたりリニューアル、地下鉄新駅開業、ららぽーと福岡開業等、コロナ影響以外の要因が複数あり、売上・賃料の増加の想定を数値化することは現時点では難しい。キャナルシティ博多については、今後新しいコンテンツ、新しいグランドデザインを顧客に提示し、消費の多様性への対応や新たな体験価値の提供に向け取り組むことで、収益を維持することを最優先に考えている。

-----

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。