



福岡リート投資法人

2024年8月期（第40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：2024年10月21日（月）15：30～16：16（ウェブ開催）

Q1 キャナルシティ博多の Alpen FUKUOKA の売上が引き続き好調とのことだが、具体的に売れている商品や客層など何か特徴があるのか？

A1 特に韓国のインバウンドを中心としたゴルフ関連の売上が非常に好調に推移している。ゴルフ目的で韓国から来られるお客様が、ゴルフの前後に買い物をされるケースも多い。その他、ランニングシューズの売れ行きも好調で、Alpen FUKUOKA 以外にもオニツカタイガーはインバウンドの売上が非常に好調である。

Q2 TSMC を中心に熊本が活況だということだが、物流倉庫以外のアセットにも何かプラスの影響は出てきているのか？今後熊本エリアでその他アセットに関与していく可能性はどうか？

A2 TSMC 熊本工場の近くに JR が新駅を作る予定になっており、周辺エリアのマンション開発は非常に進んでいる状況である。また、ホテルについても開発計画が多数あるという話を聞いている。TSMC の第二工場も今年の 12 月に着工予定、2027 年に竣工予定。熊本の成長は継続して注視しており、今後も利回り水準等を勘案したうえで物件を厳選して探索していく。

Q3 投資口価格向上の考え方（決算説明資料 5 頁）で、RP2（福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム）を低下させるための具体的策を教えてください。

A3 今回のエクイティファイナンスについて、投資家の皆様に対して少し驚きを与えてしまったと思っている。今後は皆様との対話をしっかりとしていくことで、信頼関係を改めて構築していきたいと考えており、そうすることでリスクプレミアムも低下していくのではないかと期待している。また、（RP2-G）の G の部分において、分配金の方もしっかりと成長していく軌道を見せていくことで、投資家の皆様の安心感を醸成していくことが出来ればと考えている。

Q4 今回の公募増資について、投資家はどのような反応だったか？また自己投資口の取得についてはどう考えているか？

A4 まず、今回取得した 2 物件については非常にいい物件だという評価を頂いている。また売却に



ついても、いいタイミングだったとの反応も頂いた。自己投資口の取得については、足許のマーケット環境も踏まえて検討していないわけではないが、今回の公募増資の価格決定が 144,000 円だったため、その直後にそれ以上の価格で自己投資口の取得をすると、公募増資の意義が薄れてしまうため、外部成長の方に資金を使っていきたいと考えている。その背景として、福岡リート投資法人の課題が、規模が小さく流動性に欠けることや、規模拡大をしないと格付も上がらないということにあるため、繰り返しになるが、当面は外部成長に資金を使わせて頂ければと考えている。

Q5 LTV の使い方や今後の用途の広がりについてどのように考えているか？

A5 従前から申しあげている、九州・福岡エリアにおいて厳選された物件を適正な利回りで取得していくというスタンスに特に変化はない。引き続き、物流倉庫や賃貸マンション、オフィスビルを中心に取得の検討をしていく。

Q6 ホテルについて、インバウンドが伸びている一方で、国内需要が落ちてきているという報道等もあるが、実際の状況はどうか？

A6 国内客が減っているというよりは、インバウンドの強さが顕著に現れているという状況だと考えている。出社がどんどん進み対面の良さが見直される中、福岡への出張需要が増えてきているのではないかというのが実感である。

Q7 今後のエクイティ戦略について、LTV45%に近づいたら公募増資をするという方針なのか？

A7 まず今回の公募増資については、物件の取得・売却、LTV の引き下げと DPU の増加を上手く組み合わせることができたことが決断した経緯であり、LTV の水準だけで判断したわけではない。LTV が 45%に近づいたら当然に公募増資をするということではなく、今回の投資家の皆様から頂いたコメントは真摯に受け止め、今後はしっかりと対話をしていながら、資本市場の環境やマーケットコンセンサスを確認したうえで、より慎重に検討していきたいと考えている。

Q8 今後の物件取得の利回り目線、価格目線について何を基準として決めるのか？

A8 償却後ベースでのインプライドキャップレートや WACC は当然意識しながら、物件取得を検討していきたいと考えている。一方で、これらは投資口価格、分配金利回りによって動いていくので、決算説明資料 5 頁目に記載している、我々でコントロールできる (RP2-G) の部分について、対話等を通じて下げていながら、物件取得についてもしっかり考えていきたい。



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。