



福岡リート投資法人

2026年2月期（第43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：2026年4月16日(木) 15:30~16:15（ウェブ開催）

-----  
Q1 キャナルシティ博多の賃料増加の背景について、2026年2月期は賃料が10%以上増加しているが、好調な要因について KUOHKA やオニツカタイガー以外にあれば教えてほしい。

A1 テナントである Alpen FUKUOKA 様、福岡ワシントンホテル様、ユナイテッドシネマ様や無印良品様などの売上が引続き好調に推移している。  
Alpen FUKUOKA 様についてはインバウンド比率が半分程度占めており、好調なインバウンドが賃料増加に繋がっている。

-----  
Q2 天神ノースフロントビルの売却益がなくなる 2027年2月期以降、投資主価値向上を目的とした物件売却の可能性についてどう考えているか。

A2 物件売却については聖域なく検討し、投資主価値向上に資する場合は適切に実施する方針である。  
現時点では保有物件の NOI の成長がきちんと見えていたため、新しい目標である DPU : 4,000 円 + 3% を着実に実現することを優先したいと考えている。  
物件売却を考えていないわけではなく、キャピタルアロケーション含めて継続的に検討していく。

-----  
Q3 物件取得について、今後、実現しそうな可能性は如何か。

A3 物件取得パイプラインのロングリストは増えてきている。一方、物件利回りの確保などのハードルから、物件取得の実現には一定の時間を要すると考えている。

-----  
Q4 今後の成長戦略について、キャナルシティ博多への投資を中心に行うのか、それとも他物件への投資にも注力するのか、今後の戦略について教えてほしい。

A4 キャナルシティ博多が内部成長の中心的な役割を果たしているが、キャナルシティ博多への設備投資は一巡した。設備投資という観点では、オフィスビルや住宅のリノベーション等も行い、全体として内部成長を図っていくことで年平均成長率 3% を実現していきたい。

-----  
Q5 木の葉モール橋本について、期末の稼働率が低下しているが、今後の見通しとして稼働率は改善するのか。

A5 スポーツデポ様の導入に伴い隣接する区画との統合工事を行っているため、期末時点での稼働率は一時的に低下するが、同テナント様がオープンすることで 100%稼働になる見込み。



-----  
Q6 福岡ワシントンホテルのリニューアルについて投資効果はどの程度か。また、テナントの満足度についても教えて欲しい。

A6 決算説明資料 P9 に記載のとおり、総投資額は約 14 億円、NOI 利回りは 10.7%を想定している。テナント様との契約期間が比較的長く設定されていること、テナント様自身も同施設に対して追加投資を行っていること、等を考えると、テナント様にも今回のリニューアルにはご満足を頂けているものと考えている。

-----  
Q7 今後の福岡オフィス市況についてどのように見ているか。また新規供給に伴う二次空室は発生しているか。

A7 福岡市の建て替え促進の施策である天神ビックバンの終了に伴い、新築ビルの開業が一旦止まる。そのため、オフィスの供給は落ち着く見通し。福岡オフィス市況は、全体的に需要が強く非常に順調。二次空室もほとんど発生していない。

-----  
Q8 2027 年 8 月期の分配金目標として DPU4,000 円を掲げているが、2027 年 8 月期までにこの水準を上回る可能性についてはどう考えるか。

A8 EPU4,000 円が目標であるが、過去の予想と実績を見ていただければ、DPU はこの水準を上回る可能性はあると考えている。

-----  
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。