



福岡リート投資法人

2025年2月期（第41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：2025年4月17日(木) 15:30~16:16（ウェブ開催）

Q1 キャナルシティ博多について、インバウンド以外にも好調の要因があるか？また、福岡全体との比較ではどうか？

A1 インバウンドだけではなく国内客も増加している。また、グランドハイアット地下の飲食ゾーンについては、メインターゲットとしてグルメ意識の高い20~30代の女性層をターゲットとしており、内装も工夫しながら開発を進めている。
キャナルシティ博多の売上成長率は足元110%弱で推移している。他の商業施設は同100%台前半で推移しており、キャナルシティ博多は比較的好調である。

Q2 キャピタルアロケーションの中で売却についてはどのような物件が対象となるか？

A2 基本的には内部成長が期待できる物件を所有し続ける方針である。物件のキャッシュフロー増加が見込みにくい物件は売却の検討対象になる。現在、天神ノースフロントビルの売却を進めているが、他の物件売却は具体的に検討していない。

Q3 今後のインバウンドについて懸念はあるか？

A3 現在最も気になっているのは韓国の動き。インバウンドの約半分が韓国からの旅行客であるため、韓国の経済状況や為替の影響に注目している。直近3月までについては大きな落ち込みはない。また、福岡空港の二本目の滑走路完成により、他のエリアからの流入は期待している。

Q4 商業施設について、天神ビッグバンによる福岡県内での競合環境変化はどうか？

A4 天神ビッグバンは、オフィスやホテルが多く、商業施設はそれほど多くないことから、競合環境について大きな影響はない。



Q5 自己投資口取得を決定した背景についてもう少し教えてほしい。

A5 手元に残るキャッシュについて最適な有効活用を検討し、タイミングによって活用先は変わるが、今回は自己投資口取得が最も投資主価値の向上に資すると判断した。

Q6 他の住宅リートでは入替時以外に契約更新時にも賃料増額をしている事例があるが、同様の方針を取ることは考えているか？

A6 東京では契約更新時の賃料増額事例があるという話を聞くが、現時点で行っていない。プロパティマネジメント会社にも情報収集しながら、福岡でも受け入れられるような環境になってくれば、検討していく。

Q7 外部成長では、今後どのようなアセットタイプへの投資を検討していく考えか？

A7 マーケット動向を見ながら賃料のアップサイドが見込まれ、投資主価値の向上に資する物件が対象となる。住宅やオフィスビルになる。

Q8 物件取得時の考え方について教えてほしい。

A8 ハードルレートについては、インプライドキャップレートがベースになる。現時点で新規取得の計画はないが、ハードルレートを上回る物件があれば継続的に検討していく。

Q9 外部成長における成長余地を定量的に示すことはできるか？

A9 実際の賃料とマーケット賃料とのギャップが成長余地になる。ギャップは物件によって違うことから今後の成長率を一律では示すことはできないが、成長が見込まれる物件を見極めて取り組んでいきたいと考えている。

Q10 LTV について上限 50%までの借入余力を示しているが、具体的に 40%台後半まで上げていくことも視野に入れているのか？

A10 今後新たに物件取得があれば、増資ではなくデットを検討し LTV が上昇する可能性はある。新規物件取得の計画が現状ないことから、LTV について具体的な制約は設けていない。



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。