



福岡リート投資法人

2019年2月期（第29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：2019年4月15日（月）15：30～16：30

Q1 第30期のオフィス賃料予想は大幅な増額となっているが、このペースを継続していける見込みなのか、オフィスマーケットを踏まえて教えて欲しい。

A1 これまで増額改定は、月額約100万円だったが、約200万円に増えている。従来は、厳しい時に近時のマーケット賃料より安く入居されたテナントを対象に賃料改定を行っていたが、マーケットが良くなってきたので、賃料改定の対象を広げた。交渉事ではあるが、今後も続けていきたい。

Q2 木の葉モール橋本について、終わった期（第29期）は当初の想定では、近隣商業施設の関係で売上が下がるとのことだったが、結果横ばいだった。今後も横ばいか、それとも上がっていくことが期待されるのか。

A2 前回の決算説明会では予想が保守的すぎるのではないかとのご指摘頂いたが、結果的にうまく予想を上回った。今回の予算では、3%の売上減があるのではないかと見込んでいるが、地域密着型の強みを活かして、できるだけ売上を上げていきたい。そのために、テナント入替等も計画していく。

Q3 投資方針の変更について、現状のポートフォリオに合わせにいったという考えか、又はオフィスビルの市況が強いので重点的に取得していくという意気込みと捉えていいのか。

A3 スポンサーの福岡地所株式会社は天神ビジネスセンター以外にもオフィスビルを持っており、一部のビルは今後建替えを進めていく中であって、オフィスビルの取得をスポンサーと交渉し、オフィスビルを増やしていきたい。

Q4 物件入替を行うREITが増えているが、福岡リート投資法人は、イオン原ショッピングセンター以来大きな売却をしていない。今後必要がないからやらないのか、それとも物件入替を行う予定はないのか。

A4 現状どの物件も含み益を持った状態であり、今すぐ入替をしなければいけない物件はない。ただ、今後のマーケット次第では、全く入替を行わないということではない。

Q5 配当成長と外部成長がリンクしており、内部成長における分配金寄与が少ないと感じるが、これから内部成長を期待してよいか。



A5 実際、先程第 30 期の配当予想 130 円増の約半分が外部成長、約半分が内部成長とお話した。我々にとって、やはり外部成長の重みは大きいですが、内部成長もアクティブ商業の歩合賃料の増加、そしてオフィスビルの増額改定といったことを続けながら、先程ご説明した水光熱費の削減等により、分配金成長を目指してしていきたい。

Q6 冒頭に中期目標の DPS の数字として 3,800 円台が視野に入るとご説明いただいた。3,800 円台の目標に向けて足下アクティブ商業の木の葉モール橋本等の売上増や、オフィスビルの増賃といった話があったが、3,800 円台達成にあたっての内部成長、外部成長の内訳イメージを教えてください。

A6 分配金の 3,800 円台の数値については、現段階では外部成長を織り込んでいない。内部成長という形でオフィスビルの賃料増額、アクティブ商業の歩合賃料増加、今回行った水光熱費削減といったコストの削減、減価償却費の減等を積み上げることによって、3,800 円台を目指していく。

Q7 今回ガイドラインの変更のところで GOP 歩合型の追記があった。今後パイプライン・サポートによる物件又は既存物件で GOP 歩合型を増やしていく、ないし変動賃料の割合を増やしていく方針か。

A7 ガイドラインの GOP 歩合型については、既に保有物件についても GOP 歩合型でやっているものはあった。今回、ティサージホテル那覇をホテルの物件タイプとして組み入れたことから、新たに明記することにした。今後スポンサーからホテルを取得するにあたってこういった形がいいのか、というのはいろいろなケースがあると思う。スポンサーからの取得の場合は、スポンサーと話し合いながら、また外部からの取得の場合は、どの形態が投資主の中長期的な利益に繋がるかしっかり考えながらやりたい。

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。