



福岡リート投資法人

2020年8月期（第32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：2020年10月19日（月）15：30～16：10（ウェブ開催）

Q1 商業施設やホテルのさらなるテナント退去リスクは上昇しているか？また、最悪期は過ぎたのか？

A1 商業施設やホテルにおいて、さらなるテナント退去リスクは上昇していない。最悪期については、今年の4月及び5月の緊急事態宣言下における臨時休業の時だったと考えている。

Q2 物件取得はオフィスと物流を重点とするとのことだが、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえて、取得目線に変化はあるか？

A2 物件取得について、新型コロナウイルス感染症の影響による取得目線の変化はない。

Q3 福岡市内のオフィスマーケットについて、オフィス空室率は中小型ビルで上昇しているが、この原因は新型コロナウイルス感染症の影響を受けた業績悪化によるものか？在宅勤務の実施率はかなり低いようだが。

A3 オフィスの中小型ビルの空室率の上昇については、中小企業の新型コロナウイルス感染症の影響による業績悪化が原因と考えている。

Q4 キャナルシティ博多のLAOXの閉店は、新型コロナウイルス感染症の影響によるインバウンド客減少が直接的な影響か？そうだとすれば、今後、キャナルシティ博多はホテルを含む商業施設全体として、インバウンド重視の売上構成を見直し、国内客へシフトする戦略か？

A4 キャナルシティ博多のLAOXの閉店は、期間5年の定期借家契約の満了によるもの。キャナルシティ博多の商業施設全体としては、第33期及び第34期については、近隣及び広域の国内顧客をしっかりと取り込んでいく。いずれインバウンドが回復した時には、しっかりとインバウンドも取り込んでいきたいと考えている。



Q5 第32期について予想比で営業収益が減少しているが、物件売却等で営業収益を補う考えはあったか？また、今後も想定を下回った場合について、物件売却等で営業収益を補う考えはあるか？

A5 今回、営業収益が予想比で減少している理由は、緊急事態宣言を受けて固定賃料の減免が発生したことによるもの。一方で、分配金については予想分配金を守るため、外注委託費や修繕費等のコスト削減を行っている。今後、想定 of 分配金を下回ることが想定される場合には、物件売却も一つの選択肢として考えていきたい。

Q6 決算説明資料のP.11の売上前年同期比について、第32期はキャナルシティ博多で想定を下回ったということだが、第33期、第34期の予想では、どのような想定をしているか？キャナルシティ博多、パークプレイス大分等、その他の商業施設でどのように想定しているか？ある程度保守的な想定をしているのか？

A6 第33期及び第34期の各物件の売上想定については、以下のとおり、保守的な想定をしていると考えている。

物件名称	第33期 売上前年同期比	第34期 売上前々年同期比
キャナルシティ博多 キャナルシティ博多・B	60%台半ば	70%台前半
パークプレイス大分 木の葉モール橋本 サンリブシティ小倉	90%台前半	90%台前半

※第34期については、前年同期の第32期売上が新型コロナウイルス感染症の影響を受けているため、前々年同期の第30期売上との比較した数値を記載しています。

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。