



## 福岡リート投資法人

### 第 35 回福証 IR フェア オンラインの質疑応答要旨

開催日時：2022 年 12 月 22 日（木）15：00～15：45（ZOOM によるオンラインセミナー）

時間の関係上、当日回答できなかったご質問に関しては以下のとおりです。

Q1 物件の多くが新幹線沿線に所有していますが、今後長崎などに物件を保有する予定はありますか？

A1 長崎も本投資法人の投資対象エリアです。

まだ、保有実績がありませんが、足許、西九州新幹線の開業や長崎駅周辺の開発など明るい話題が多いので、注目しています。

現時点で具体的にお伝えできる内容はございませんが、投資対象として魅力ある物件があれば積極的に投資したいと考えています。

-----  
Q2-1 今後、投資エリアや投資タイプ（商用施設、オフィスビルなど）の構成比率に関して、大きく変更をする、したい予定はありますか？

Q2-2 福岡と名前がついていますが、九州・沖縄の物件を持っていますが、今後これ以外の地域への投資は考えていますか。

A2 本投資法人は地域特化型リートであるため、原則として福岡・九州地域に投資を行いますが、その中でも特に福岡都市圏に過半を投資します。投資対象エリア毎の投資比率は、福岡都市圏 60～90%、その他九州地域 10～30%、その他 0～10%としています。

また、投資タイプについては、総合型として柔軟にあらゆる物件を対象とすることで地域に特化しているリスクを緩和させています。各投資タイプの投資比率は、原則として、商業施設 40～70%、オフィスビル 20～50%、その他 0～30%としています。これは 2019 年 3 月に上場時の方針であった商業施設比率 60%～80%、オフィスビル 20～40%、その他 0～20%を変更することで、よりオフィスや物流施設、レジに投資できる余地を増やす意図があります。

従来からご説明していますとおり、中長期的に成長性が望めるオフィス、物流に注力したいと考えています。

弊社は、不動産は「ローカルビジネス」と考えており、道や通りが 1 本違うだけで、その土地の雰囲気や価値が大きく異なることが多いと実感しています。弊社として土地勘があり、地元のネットワークが活かせる福岡・九州を中心に投資することが本投資法人の価値を向上させるものと考えています。



このような理由から、福岡・九州以外の地域への投資は限定的なものになると考えています。

-----

Q3 福岡、九州の地域の不動産市況についてのご見解をお願いします。

A3 オフィスビルについては、福岡は新規供給が増えるものの、空室率は首都圏よりも低い水準で推移していく見通しです。足許（2022年11月時点）の福岡の空室率は4.46%に対し、東京都心部の空室率は6.38%です。

また、物流における福岡のマーケットは堅調で賃料も上昇傾向です。今後も福岡の物流マーケットは強いと見ており、物流アセットは今後も安定収益が見込めると判断しています。

ホテルは厳しい状況が続いていましたが、10月以降の政府の旅行支援策や海外からの入国に係る水際対策の緩和などにより需要が急速に回復しています。単価も稼働率も上がっていますので、足許の第8波は気になる場所ですが、コロナ禍前の水準に戻ることを期待しています。

商業に関しては、本投資法人保有物件全体としての売り上げは引き続き回復基調にあります。直近、他の投資法人が天神・西通りの商業施設を取得していますが、鑑定上の還元利回りも相応に低い取引となっています。

-----

Q4 コロナ禍で在宅勤務や巣ごもりなどが行われ、商業テナントやオフィス需要が落ち込んでいましたが、最近では持ち直してきているのでしょうか？商業テナントやオフィス需要を喚起するために御社で何かやっているならば、それを教えてください。

A4 福岡のオフィスマーケットは福岡市の施策である天神ビックバンや博多コネクテッドにより新規供給が増加しているものの、需要は底堅い状況です。需要が底堅い要因の一つにリモートワーク率が相対的に低いことが考えられます。東京のリモートワーク率が45%前後に対して福岡のリモートワーク率は19%前後となっています。

本投資法人の保有物件である東比恵ビジネスセンターにおいて、大口テナントの退去が発生しましたが、既に6割の埋め戻しと残り4割についても埋め戻しができる手応えを持っています。本投資法人のオフィスビルの期末稼働率は99.7%であり、立地や物件のスペックが良い物件であれば、テナント様からきちんと選択して頂けると考えています。

商業に関しては、本投資法人保有物件全体としての売り上げは引き続き回復基調にあります。

商業テナントの需要は、ご指摘の通り、出店意欲はコロナ禍前と比較して弱いですが、人の移動が活発になるに伴い、回復するものと期待しています。

旗艦物件キャナルシティ博多では、施設の再強化のため「キャナルシティ博多のフューチャービジョ



ン」を描きました。これは当社を中心にスポンサーや PM 会社と一体となり、キャナルシティ博多の進化プロジェクトを推進したものです。これからは、「福岡×アジアのミックスカルチャーを生み出す、職と遊が融合した人々の豊かな暮らしの場へ」をテーマに、キャナルシティ博多のこれからについて段階的な進化に取り組んでいく方針です。

-----

Q5 オフィスビルやホテルなどの投資の保有バランスに変化が近くあるなどの情報がありましたら  
願いたいします。(インサイダーにならない程度)

A5 投資タイプについては、総合型として柔軟にあらゆる物件を対象とすることで地域に特化しているリスクを緩和させています。各投資タイプの投資比率は、原則として、商業施設 40~70%、オフィスビル 20~50%、その他 0~30%としています。2019 年 3 月に、上場時の方針であった商業施設比率 60%~80%、オフィスビル 20~40%、その他 0~20%から変更を行いました。オフィスや物流施設、レジに投資できる余地を増やす意図があります。

足許の取得方針として、福岡・九州エリアにおいて中長期的に成長性が望めると考えているオフィス、物流に注力したいと考えています。

-----

Q6 天神ビックバンなどの新規事業参画への資金はどのように確保し財務処理されますか？説明資料に記載と同じですか？

A6 説明資料に記載のとおり、天神ビックバンなどの新規事業等の参画はメインスポンサーである福岡地所が進めています。本投資法人は、スポンサーが開発した物件に対して、前向きに取得を検討していく予定です。物件の取得に備えて、引き続き財務基盤の安定化と機動的な資金調達の手段を確保しています。LTV 比率が 41.7%と低い水準にあり、当面は借入による調達は可能と考えています。エクイティ調達は、資産規模の拡大に伴い、タイミングを図りながら常に検討してまいります。

-----

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。