



福岡リート投資法人

第 51 回福証 IR フェア オンラインの質疑応答要旨

開催日時：2024 年 1 月 19 日（金）14：00～14：45（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 日本でも金利が上昇し始めていますが、福岡リートへの影響について教えてください。

A1 一般的な影響として、主に資金借入れコストの上昇とそれに伴う財務悪化懸念が考えられます。

本投資法人はそのようなリスクに対して以下のような低減策を行っています。

①金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ、低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高めています。

②足許の調達方針として、返済期限の分散を維持しつつ、調達期間や固定変動借入の比率について柔軟な対応をしています。なお、本投資法人の有利子負債における固定比率は 2023 年 8 月末時点で 92.8%と、他の投資法人の中でもやや高い水準にあります。

このような調達コストのコントロールを行うことで、今後も分配金への影響が最小限となるよう努めてまいります。

また、一方で金利上昇とインフレの状況では、賃料が上昇する可能性があるといったプラスの影響の期待もあります。

-----

Q2 コロナ禍前に比べオフィスの空室率が高止まりしていると聞きます。貴社の所有物件の空室率の状況を教えてください。

A2 本投資法人が保有するオフィスビルの第 38 期（2023 年 8 月期）の加重平均稼働率は、98.6%と高い稼働率を誇っています。本投資法人のウェブサイトで公開している 2023 年 11 月末時点の全物件加重平均稼働率は 98.1%です。今後も稼働率の維持・向上に努めてまいります。

-----



Q3 元旦に能登半島地震が発生したが、改めて保有物件における地震対策について説明をお願いしたい。

A3 能登半島地震により被害を受けられた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。近年は、様々な自然災害が発生し、不動産にとっても大きなリスクとなっていますが、本投資法人は保有している建物に対し地震保険を付保しております。一般的に地震保険の保険料はコスト増に要因となるため、主に関東に物件を保有している他のJリートでは全物件に地震保険を付保するのが難しいです。しかしながら、福岡・九州地域は、他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険の加入できるため、付保を行っています。他の投資法人と比較してこの点は強みであると考えています。

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。