



福岡リート投資法人

平成30年2月9日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
福岡市博多区住吉1丁目2番25号  
福岡リート投資法人  
代表者名 執行役員 松雪 恵津男  
(コード番号: 8968)

資産運用会社名  
福岡市博多区住吉1丁目2番25号  
株式会社福岡リアルティ  
代表者名 代表取締役社長 松雪 恵津男  
問い合わせ先 財務部長 田村 圭志  
TEL. 092-272-3900

### 資産の取得及び貸借（契約締結）に関するお知らせ

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社福岡リアルティ（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人の資産の取得及び貸借を行うことについて下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 資産の取得

物件名	用途	所在	取得予定価格	取得予定日
木の葉モール橋本	商業施設	福岡市西区橋本2丁目	10,000百万円	平成30年3月1日
東比恵 ビジネスセンターⅡ	オフィスビル	福岡市博多区東比恵1丁目	4,230百万円	

##### 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、福岡・九州地域を対象に、デザイン性・エンターテイメント性に優れた商業施設及びAクラスオフィスビルを中心に投資します。また、商業・オフィスビル以外の物件についても、地元密着の強みを活かして、物件毎に最適な運営形態を構築すること等により、中長期的に安定的な収益を確保できる物件については、ポートフォリオの一部として取得し、地域内リスク分散にも配慮していく方針です。

今回取得する木の葉モール橋本は、福岡外環状道路（国道202号線）・都市高速5号線に面し、駐車場約1,500台を備えるほか、福岡市営地下鉄七隈線「橋本」駅と歩行者連絡橋で直結しており、福岡都市圏からの交通アクセスは良好です。来客の40%以上が週1回以上来館しており、日々の暮らしに根ざした地域密着型の商業施設です。また、東比恵ビジネスセンターⅡは、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の間駅である「東比恵」駅と直結しアクセス性に優れ、築浅の制震構造で、雨水利用システムの導入等、省エネ性能を確保したグレードの高いビルスペックを有しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、本物件の貸借に係るテナントに関しては、平成 29 年 11 月 28 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断しています。

本物件取得により、本投資法人のポートフォリオが更に充実し、将来にわたり安定した収益を確保しうるものと期待しています。

### 3. 取得資産の内容

#### A. 木の葉モール橋本

##### (1) 取得の概要

① 取得予定資産（注 1）	信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社（予定））
② 物件名称	木の葉モール橋本
③ 取得予定価格（注 2）	10,000 百万円
④ 鑑定評価額	10,000 百万円（価格時点：平成 29 年 12 月 1 日）
⑤ 取得 CAP（注 3）	5.3%
⑥ 取得予定日	平成 30 年 3 月 1 日
⑦ 売主	福岡地所株式会社
⑧ 取得資金	新投資口の発行による手取金（注 4）、借入金（注 5）及び自己資金
⑨ 決済方法	引渡し時一括

(注1) 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人はかかる信託の受益権を取得する予定です。

(注2) 取得予定価格は、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、建物にかかる消費税等を含んでいません。

(注3) 「取得 CAP」は、鑑定評価書における直接還元法  $NCF \div$  取得予定価格  $\times 100$  (%) で算出しています。

(注4) 新投資口の発行による手取金の詳細につきましては本日付公表の「新投資口の発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注5) 借入金の詳細につきましては本日付公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。

(2) 本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価いたしました。

##### ① 立地条件

本物件は、福岡市西区に位置し、近年、区の西部エリアにおいて区画整理事業による大規模な宅地開発が行われています。福岡外環状道路（国道 202 号線）・都市高速 5 号線に面し、福岡市営地下鉄七隈線「橋本」駅と歩行者連絡橋で直結しており、福岡都市圏からの交通アクセスは良好です。

本物件の 3km 圏の商圏人口は約 20.5 万人と豊富で、主要な商圏である福岡市西区、早良区、城南区の人口は増加傾向にあり、平成 29 年までの 10 年間で 3.5 万人以上、6.8%増加しています。また、来客の 40%以上が週 1 回以上来館しており、地域密着型商業施設として多くの近隣住民が利用しています。

##### ② 建物施設等

本物件は、日々の暮らしに根ざした地域密着型の商業施設として、地元スーパーマーケットとして知名度の高い核テナントのサンリブや、地元産にこだわった食物販店「はしもとまるしえ」により、高い集客力を保持しています。敷地面積 33,436.55 m<sup>2</sup>、延床面積 79,455.50 m<sup>2</sup>を有し、毎年恒例の夏休み「ラジオ体操」や、観覧無料の屋外映画上映「ガーデンシアター」等イベントを多数開催しており、平成 23 年の開業以来、順調に売上を伸ばしています。

また、平成 27 年 5 月に一般社団法人日本ショッピングセンター協会による第 4 回地域貢献大賞「地

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

域貢献賞」や平成 29 年 5 月には株式会社織研新聞社による第 19 回テナントが選んだディベロッパー大賞「CS賞」を受賞しており、「商業施設として九州最大級の太陽光パネルの設置」、「井水の循環利用」等最大限環境へ配慮した取組みも行っています。

(3) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	木の葉モール橋本	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	10,000 百万円	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間 （ 予 定 ）	平成 30 年 3 月 1 日から平成 50 年 2 月 28 日まで	
所 在 地 （ 住 所 表 示 ）	福岡市西区橋本二丁目 27 番 2 号	
土 地	面 積	33,436.55 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	近隣商業地域
	容 積 率	300%
	建 ぺ い 率	80%（角地補正により 90%）
	所 有 形 態	所有権及び借地権（存続期間：平成 21 年 4 月 1 日から 56 年間）
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 6 階建
	建 築 時 期	平成 23 年 3 月 15 日
	延 床 面 積	79,455.50 m <sup>2</sup>
	用 途	店舗・駐車場
	所 有 形 態	所有権
施 工 会 社	西松建設株式会社九州支社	
設 計 会 社	西松建設株式会社九州支社一級建築士事務所	
構 造 計 算 を 行 っ た 建 築 設 計 事 務 所	西松建設株式会社九州支社一級建築士事務所	
建 築 確 認 を 行 っ た 機 関	日本 E R I 株式会社	
鑑 定 評 価 額	10,000 百万円（価格時点：平成 29 年 12 月 1 日）	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担 保 設 定 の 有 無	土地の一部及び建物に現所有者を債務者とする抵当権が設定されています（但し取得前に解除予定です。）。	
M L P M 会 社	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス（予定）	
地 震 P M L	2.0%（評価機関：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）	
特 記 事 項	<p>・信託受託者と賃借人（マスターレシー）である株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で、信託受託者が本物件を譲渡しようとする場合、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスに対し、優先交渉権を付与する旨、また、信託受託者が本物件を譲渡する際に、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスが第三者に対する売却予定価格以上で購入するという意向を表明した場合、同社が優先的に本物件を買い取ることができる旨、それぞれ合意しています。</p> <p>・本件土地内の広場及び歩行者用通路並びに本件建物に接続している歩行者用連絡橋について、福岡地所株式会社及び福岡市等との間で維持管</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	<p>理等に関する協定書が締結されており、福岡地所株式会社は福岡市等に対して維持管理等に関する一定の協力義務を負っています。本物件の譲渡に際し、かかる義務を信託受託者が承継する予定です。</p> <p>・本件建物には、下記の指摘事項が確認されていますが、売主との間で、売主の責任と負担において、平成30年2月末までに治癒することを合意しています。</p> <p>・低圧絶縁抵抗値不良</p>	
賃貸借の状況	テナント総数	1 (127) (注1)
	総賃貸収入 (年間賃料)	918百万円 (注2)
	敷金・保証金	791百万円 (注3)
	総賃貸可能面積	22,121.04 m <sup>2</sup> (注4)
	総賃貸面積	22,121.04 m <sup>2</sup> (注4)
	稼働率	100.0% (注5) (平成29年10月31日時点)

※ 面積、延床面積、用途、構造等はいずれも登記簿上の表示により記載しています。

※ 地震PMLの数値は、当該評価機関の地震リスク評価報告書に基づくものです。当該数値は報告者の意見を示したものとどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。

(注1) パススルー型マスターリース方式により一括賃貸する予定のため、テナントの総数を1として記載しています。括弧内は平成29年10月31日時点で契約済みのエンドテナントの総数です。

(注2) 平成29年10月31日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料・月額共益費収入の合計値を12倍することにより算出し、変動賃料(売上歩合賃料)を加えていません。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、店舗部分のみの収入を記載しており、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれていません。

(注3) 平成29年10月31日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約に表示されている金額の合計を記載しています。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、店舗部分のみの金額を記載しており、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれていません。

(注4) 総賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は平成29年10月31日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約に表示されている契約面積の合計を記載しています。なお、店舗部分のみの面積を記載しており、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれていません。

(注5) 総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、店舗部分のみの数値を記載しており、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれていません。

#### (4) 建物状況評価報告書の概要

調査会社	調査書日付	緊急・短期修繕更新費用 (注1)	長期修繕更新費用 (注2)
東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年12月28日	—	41百万円

(注1) 「緊急・短期修繕更新費用」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として本報告書に記載された金額をいいます。

(注2) 「長期修繕更新費用」は、本報告書に記載された12年間に発生が予測される修繕更新費用の1年あたりの平均金額をいいます。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## (5) 取得先の概要

名 称	福岡地所株式会社	
所 在 地	福岡市博多区住吉一丁目 2 番 25 号	
事 業 内 容	① 不動産の開発、賃貸 ② 商業施設の管理運営及びコンサルティング業務 ③ 保険代理業	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎本 一郎	
資 本 金	4,000 百万円 (平成 29 年 5 月 31 日現在)	
設 立 年 月 日	昭和 36 年 7 月 19 日	
総 資 産	146,822 百万円 (平成 29 年 5 月 31 日現在)	
純 資 産	52,708 百万円 (平成 29 年 5 月 31 日現在)	
本投資法人又は資産運用会社との関係		
資 本 関 係	資産運用会社の株主 (出資割合 50%) に該当します。 また、本投資法人の投資口を 66,075 口保有しています。(平成 30 年 2 月 9 日現在)	
人 的 関 係	資産運用会社において、当該会社より 2 名の非常勤の取締役の派遣があります。	
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、プロパティマネジメント業務取引、不動産売買の媒介取引、本投資法人が保有する不動産の賃貸借等の取引があります。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人の関連当事者に該当します。 また、当該会社は、資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等に該当します。	

## (6) 物件取得者等の状況

物件の名称	木の葉モール橋本	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
所有者名	福岡地所株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の株主 (出資割合 50%)	—
取引経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	前所有者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略	—
取得時期	平成 21 年 4 月 (一部土地の借地権) 平成 22 年 3 月及び 12 月 (一部土地の所有権) 平成 23 年 3 月 (建物新築)	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(7) 媒介の概要

該当無し。

(8) 決済方法等

本物件の取得予定日（平成30年3月1日）に、本投資法人が新投資口の発行による手取金、借入金及び自己資金により一括して支払うことにより決済する予定です。

(9) 利害関係人との取引

- ① 本物件の売主である福岡地所株式会社は、資産運用会社の利害関係者に該当することから、資産運用会社の規程等に基づき、本物件の取得価額その他の条件等について資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス評価委員会及び取締役会における審議・承認を得ています。
- ② 本物件の各テナントの管理及び本物件のPM業務の委託を目的として、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結する予定です。同契約の締結については、上記①と同様の審議・承認を得ています。

(10) 取得の日程

平成30年2月9日	取得決定日
平成30年2月9日	契約締結日
平成30年3月1日	代金支払日（予定）
平成30年3月1日	物件引渡日（予定）

## B. 東比恵ビジネスセンターⅡ

(1) 取得の概要

- |              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| ① 取得予定資産（注1） | 信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社（予定））     |
| ② 物件名称       | 東比恵ビジネスセンターⅡ                    |
| ③ 取得予定価格（注2） | 4,230百万円                        |
| ④ 鑑定評価額      | 4,230百万円（価格時点：平成29年12月1日）       |
| ⑤ 取得CAP（注3）  | 4.9%                            |
| ⑥ 取得予定日      | 平成30年3月1日                       |
| ⑦ 売主         | 福岡地所株式会社                        |
| ⑧ 取得資金       | 新投資口の発行による手取金（注4）、借入金（注5）及び自己資金 |
| ⑨ 決済方法       | 引渡し時一括                          |

(注1) 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人はかかる信託の受益権を取得する予定です。

(注2) 取得予定価格は、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、建物にかかる消費税等を含んでいません。

(注3) 「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法  $NCF \div$  取得予定価格  $\times 100$  (%) で算出しています。

(注4) 新投資口の発行による手取金の詳細につきましては本日付公表の「新投資口の発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注5) 借入金の詳細につきましては本日付公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価いたしました。

① 立地条件

本物件は、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の間駅である「東比恵」駅と直結し、地下鉄利用で「博多」駅まで約2分、「福岡空港」駅まで約3分と高い利便性を有しています。また、周辺には福岡都市高速「博多駅東」ランプがあり車でのアクセスも良好です。

本物件の位置する東比恵エリアは、国道3号線、福岡市営地下鉄等の恵まれた交通インフラや博多駅、福岡空港への近接性を背景に、平成21年2月の東比恵ビジネスセンターの竣工以降、本物件のみならず、複数のオフィスビルの開発（計画含む）が進んでいるほか、成約賃料も上昇基調にあり、オフィスエリアとしての競争力が高まっています。

② 建物施設等

本物件は、雨水利用システムや高断熱ガラスによる高い省エネ性、遮音性能の高いサッシ等による高い機能性を有し、制震構造を採用した平成28年2月築の築浅オフィスビルです。

専有部内は、無柱空間やシステム天井、天井高2,800mm・OA床100mm等でフレキシブルな区画分割に対応可能となっています。また、事業継続計画（BCP）の観点からの評価も高い、希少性を有するグレードの高いオフィス物件です。

(3) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	東比恵ビジネスセンターⅡ	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	4,230 百万円	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間 （ 予 定 ）	平成30年3月1日から平成50年2月28日まで	
所 在 地 （ 住 所 表 示 ）	福岡市博多区東比恵一丁目5番13号	
土 地	面 積	1,975.42 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	400%
	建 ぺ い 率	80%（角地補正により90%）
	所 有 形 態	借地権（存続期間：平成27年1月28日から52年間）
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根6階建
	建 築 時 期	平成28年2月29日
	延 床 面 積	8,406.87 m <sup>2</sup>
	用 途	事務所・駐車場・店舗
	所 有 形 態	所有権
施 工 会 社	株式会社フジタ九州支店	
設 計 会 社	株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所	
構 造 計 算 を 行 っ た 建 築 設 計 事 務 所	株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所	
建 築 確 認 を 行 っ た 機 関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
鑑 定 評 価 額	4,230 百万円（価格時点：平成29年12月1日）	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担 保 設 定 の 有 無	底地に底地所有者を債務者とする第三者の根抵当権が設定されていま	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	す（但し、借地権が根抵当権に優先する同意が登記されています。）。	
P M 会 社	福岡地所株式会社（予定）	
地 震 P M L	1.8%（評価機関：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）	
特 記 事 項	<p>・本件土地の一部に福岡市による高速鉄道事業に要する施設及び高速鉄道駅出入口施設の所有のための地上権が設定されています。なお、当該出入口施設は、売主である福岡地所株式会社が福岡市に譲渡したものであり、同社は福岡市に対して一定の瑕疵担保責任を負っています。本物件の信託譲渡に際し、かかる義務を信託受託者が承継する予定です。</p> <p>・本件土地の一部の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。</p> <p>・本件土地の一部は、都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定がなされれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。</p>	
賃 貸 借 の 状 況	テナント総数	2
	総賃貸収入 （年間賃料）	290百万円（注1）
	敷金・保証金	145百万円（注2）
	総賃貸可能面積	6,214.77㎡（注3）
	総賃貸面積	6,214.77㎡（注3）
	稼働率	100.0%（注4）（平成29年10月31日時点）

※ 面積、延床面積、用途、構造等はいずれも登記簿上の表示により記載しています。

※ 地震PMLの数値は、当該評価機関の地震リスク評価報告書に基づくものです。当該数値は報告者の意見を示したものとどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。

（注1）平成29年10月31日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料の合計値を12倍することにより算出しています。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、駐車場等は含まれていません。

（注2）平成29年10月31日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約に表示されている金額の合計を記載しています。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、駐車場等は含まれていません。

（注3）総賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は平成29年10月31日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約に表示されている契約面積の合計を記載しています。なお、駐車場等は含まれていません。

（注4）総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、駐車場等は含まれていません。

#### (4) 建物状況評価報告書の概要

調査会社	調査書日付	緊急・短期修繕更新費用（注1）	長期修繕更新費用（注2）
東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年12月28日	—	5百万円

（注1）「緊急・短期修繕更新費用」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として本報告書に記載された金額をいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(注2)「長期修繕更新費用」は、本報告書に記載された12年間に発生が予測される修繕更新費用の1年あたりの平均金額をいいます。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(5) 取得先の概要

名 称	福岡地所株式会社	
所 在 地	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	
事 業 内 容	① 不動産の開発、賃貸 ② 商業施設の管理運営及びコンサルティング業務 ③ 保険代理業	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎本 一郎	
資 本 金	4,000百万円(平成29年5月31日現在)	
設 立 年 月 日	昭和36年7月19日	
総 資 産	146,822百万円(平成29年5月31日現在)	
純 資 産	52,708百万円(平成29年5月31日現在)	
本投資法人又は資産運用会社との関係		
資 本 関 係	資産運用会社の株主(出資割合50%)に該当します。 また、本投資法人の投資口を66,075口保有しています。(平成30年2月9日現在)	
人 的 関 係	資産運用会社において、当該会社より2名の非常勤の取締役の派遣があります。	
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、プロパティマネジメント業務取引、不動産売買の媒介取引、本投資法人が保有する不動産の賃貸借等の取引があります。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人の関連当事者に該当します。 また、当該会社は、資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等に該当します。	

(6) 物件取得者等の状況

物件の名称	東比恵ビジネスセンターⅡ	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
所有者名	福岡地所株式会社	—
特別な利害関係者にある者との関係	資産運用会社の株主 (出資割合50%)	—
取引経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	—(注)	—
取得時期	平成27年1月 (借地権) 平成28年2月 (建物新築)	—

(注) 前々所有者がいないため、記載を省略しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(7) 媒介の概要

該当無し。

(8) 決済方法等

本物件の取得予定日（平成 30 年 3 月 1 日）に、本投資法人が新投資口の発行による手取金、借入金及び自己資金により一括して支払うことにより決済する予定です。

(9) 利害関係人との取引

- ① 本物件の売主である福岡地所株式会社は、資産運用会社の利害関係者に該当することから、資産運用会社の規程等に基づき、本物件の取得価額その他の条件等について資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス評価委員会及び取締役会における審議・承認を得ています。
- ② 本物件の PM 業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で「管理運用業務委託契約書」を締結する予定です。同契約の締結については、上記①と同様の審議・承認を得ています。

(10) 取得の日程

平成 30 年 2 月 9 日	取得決定日
平成 30 年 2 月 9 日	契約締結日
平成 30 年 3 月 1 日	代金支払日（予定）
平成 30 年 3 月 1 日	物件引渡日（予定）

4. 今後の見通し

本物件の取得予定日は平成 30 年 3 月 1 日であるため、平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）の運用状況の予想については、影響ありません。平成 30 年 8 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付公表の「平成 30 年 8 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 5. 鑑定評価書の概要

物件名称	木の葉モール橋本
鑑定評価額	10,000,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年12月1日

項目	内容	概要等
収益価格	10,000,000千円	
直接還元法による価格	10,000,000千円	
運営収益	1,645,476千円	
可能総収益	1,684,584千円	市場賃料水準に基づく査定
空室損失等	39,107千円	
運営費用	1,083,169千円	
維持管理費・PMフィー（注）	400,292千円	契約書等に基づく
水道光熱費	217,430千円	収支実績等に基づく
修繕費	12,000千円	ER, 類似事例に基づく
テナント募集費用等	9,817千円	年7.0～12.5%のテナント入替を想定
公租公課	85,117千円	固定資産税納税通知書等に基づく
損害保険料	3,909千円	見積額に基づく
その他費用	354,602千円	地代含む
運営純収益	562,307千円	
一時金の運用益	6,542千円	
資本的支出	36,600千円	
純収益	532,249千円	
還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件等や将来の不確実性、類似事例等を勘案して査定
DCF法による価格	10,000,000千円	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.5%	
積算価格	9,440,000千円	
土地比率	39.3%	
建物比率	60.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし
----------------------------	------

（注）本物件の維持管理費及びPMフィーの金額水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障をきたし、投資主の利益を害する恐れがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	東比恵ビジネスセンターⅡ
鑑定評価額	4,230,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年12月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,230,000千円	
直接還元法による価格	4,330,000千円	
運営収益	329,047千円	
可能総収益	339,790千円	契約書等に基づく
空室損失等	10,743千円	
運営費用	117,589千円	
維持管理費・PMフィー（注）	38,834千円	収支実績等に基づく
水道光熱費	30,576千円	収支実績等に基づく
修繕費	2,120千円	ER, 類似事例に基づく
テナント募集費用等	2,501千円	年10.0%のテナント入替を想定
公租公課	19,747千円	固定資産税納税通知書等に基づく
損害保険料	1,164千円	見積額に基づく
その他費用	22,645千円	地代含む
運営純収益	211,457千円	
一時金の運用益	469千円	
資本的支出	4,240千円	
純収益	207,686千円	
還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件等や将来の不確実性、類似事例等を勘案して査定
DCF法による価格	4,180,000千円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	4,150,000千円	
土地比率	28.9%	
建物比率	71.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし
----------------------------	------

（注）本物件の維持管理費及びPMフィーの金額水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障をきたし、投資主の利益を害する恐れがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上

＊本資料の配布先

兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、福岡経済記者クラブ、福岡証券金融記者クラブ

＊本投資法人のホームページアドレス <http://www.fukuoka-reit.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【添付資料】

【資料 1】 本物件の外観等

【資料 2】 本物件の所在地

【資料 3】 本投資法人のポートフォリオマップ

【資料 4】 本投資法人のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

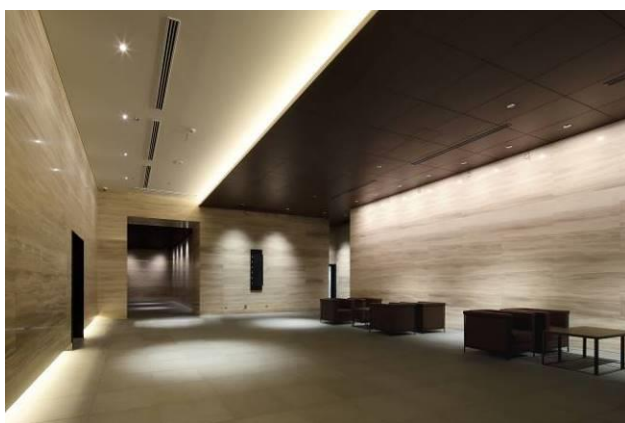
【資料1】本物件の外観等

- ・木の葉モール橋本



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

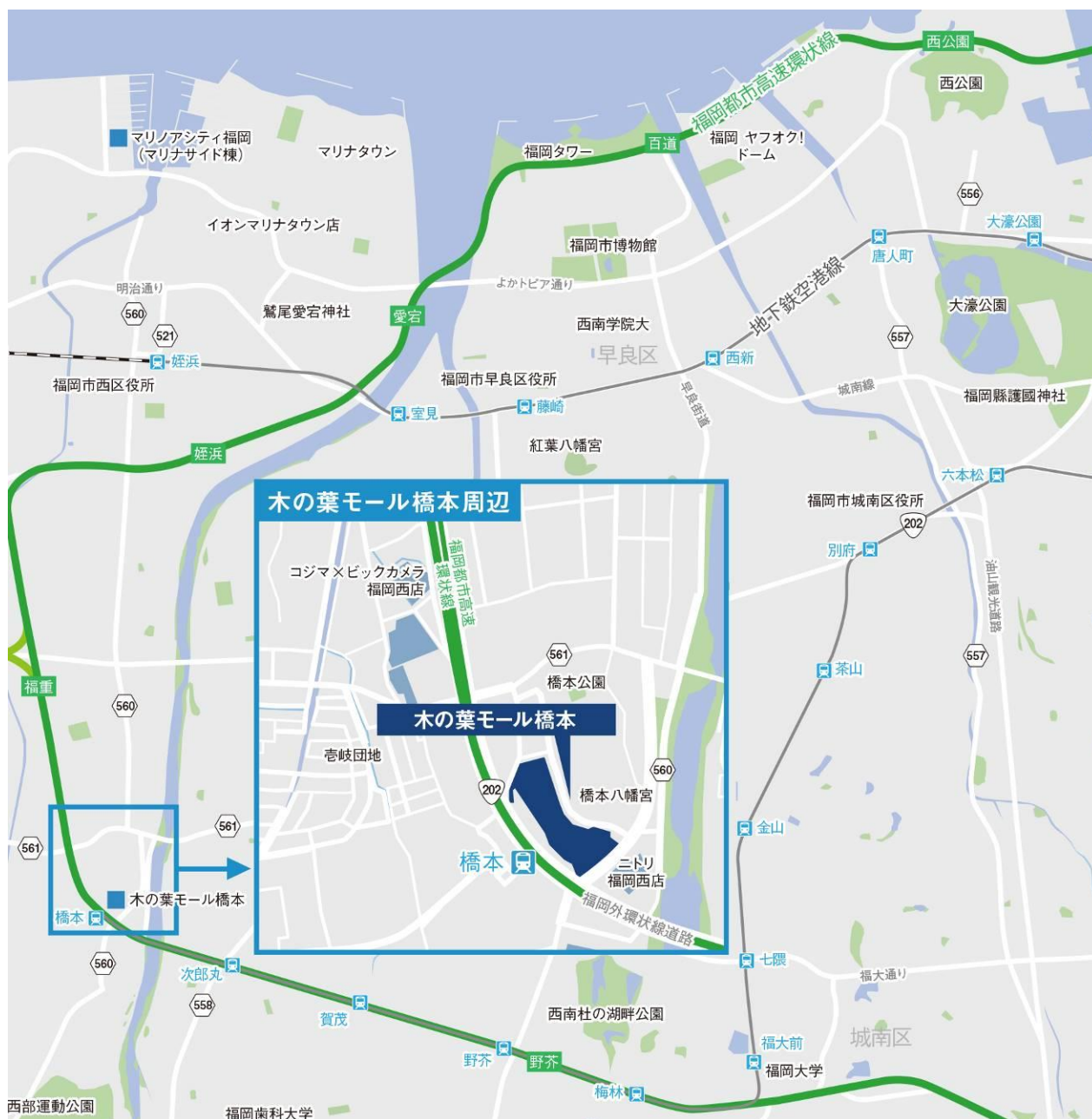
・東比恵ビジネスセンターⅡ



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料2】本物件の所在地

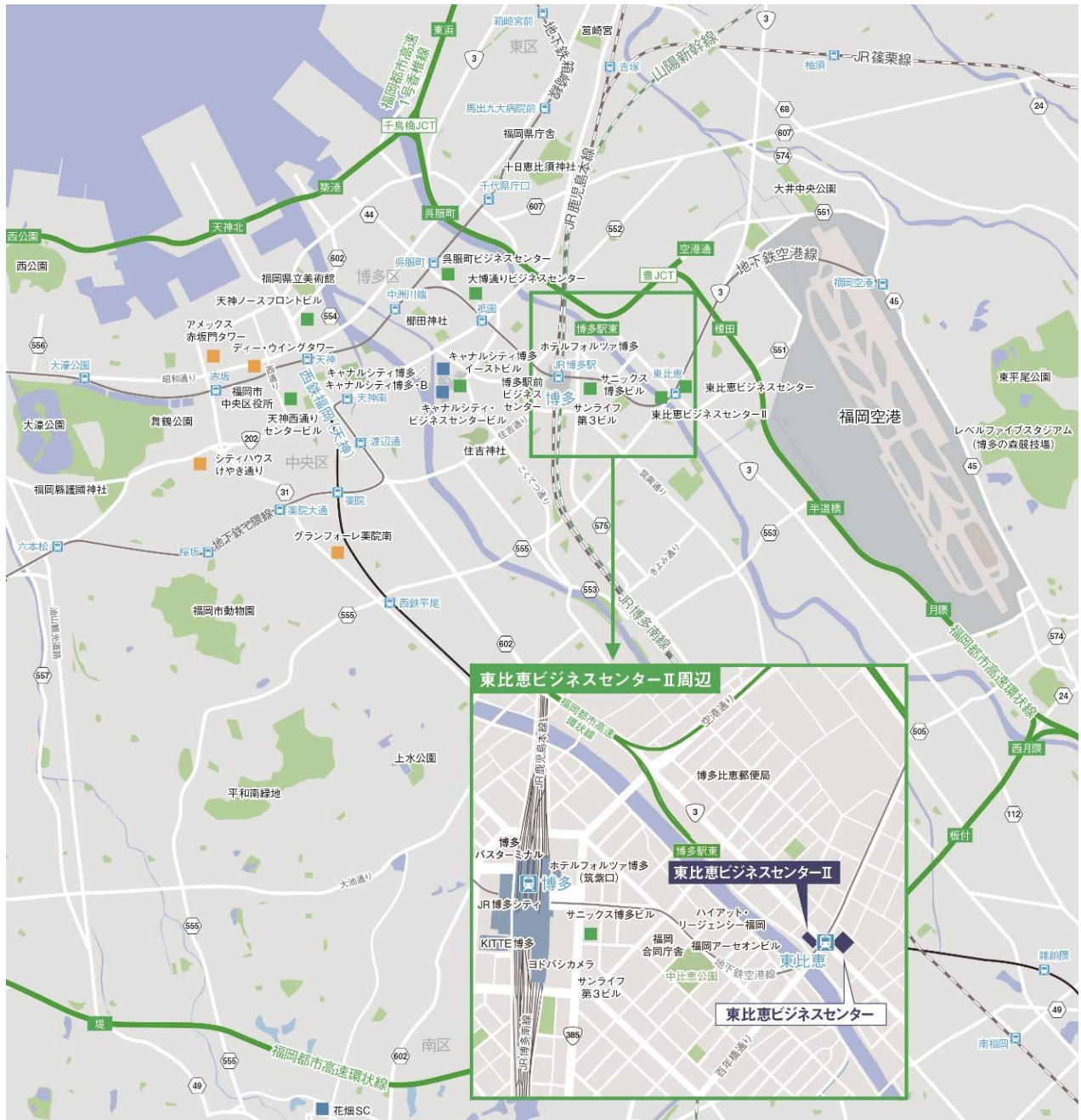
- ・木の葉モール橋本



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



・東比恵ビジネスセンターⅡ



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料3】本投資法人のポートフォリオマップ

<p><b>1 キャナルシティ博多</b></p> <p>所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：平成16年11月9日 取得価格：320億円</p>	<p><b>2 キャナルシティ博多・B</b></p> <p>所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：平成23年3月2日 取得価格：287億円</p>	<p><b>3 パークプレイス大分</b></p> <p>所在地：大分市公園通り西二丁目 取得時期：平成16年11月9日/平成27年5月28日/平成28年9月1日 取得価格：177億円</p>	<p><b>4 サンリブシティ小倉</b></p> <p>所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目 取得時期：平成17年7月1日 取得価格：66億円</p>	<p><b>5 木の葉モール橋本</b></p> <p>所在地：福岡市西区橋本二丁目 取得時期：平成30年3月1日 取得予定価格：100億円</p>
<p><b>6 スクエアモール鹿児島宇宿</b></p> <p>所在地：鹿児島市宇宿二丁目 取得時期：平成27年3月28日 取得価格：53億円</p>	<p><b>7 熊本インターコミュニティSC</b></p> <p>所在地：熊本市東区神園一丁目 取得時期：平成16年11月30日 取得価格：24億円</p>	<p><b>8 花畑SC</b></p> <p>所在地：福岡市南区花畑四丁目 取得時期：平成19年9月3日 取得価格：11億円</p>	<p><b>9 久留米東榎原SC</b></p> <p>所在地：久留米市東榎原町 取得時期：平成20年2月1日 取得価格：25億円</p>	<p><b>10 ケーズデンキ鹿児島本店</b></p> <p>所在地：鹿児島市東開町 取得時期：平成20年3月27日 取得価格：35億円</p>
<p><b>11 マリノアシティ福岡 (マリノアシティ棟)</b></p> <p>所在地：福岡市西区小戸二丁目 取得時期：平成27年5月1日 取得価格：59億円</p>	<p><b>12 キャナルシティ・ビジネスセンタービル</b></p> <p>所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：平成16年11月9日 取得価格：146億円</p>	<p><b>13 呉服町ビジネスセンター</b></p> <p>所在地：福岡市博多区上呉服町 取得時期：平成16年11月9日 取得価格：112億円</p>	<p><b>14 サニックス博多ビル</b></p> <p>所在地：福岡市博多区博多駅前二丁目 取得時期：平成17年9月30日 取得価格：44億円</p>	<p><b>15 大博通りビジネスセンター</b></p> <p>所在地：福岡市博多区御供所町 取得時期：平成18年3月16日 取得価格：70億円</p>
<p><b>16 東比恵ビジネスセンター</b></p> <p>所在地：福岡市博多区東比恵三丁目 取得時期：平成21年3月13日 取得価格：59億円</p>	<p><b>17 天神西通りセンタービル</b></p> <p>所在地：福岡市中央区天神二丁目 取得時期：平成25年2月1日 取得価格：24億円</p>	<p><b>18 天神ノースフロントビル</b></p> <p>所在地：福岡市中央区天神四丁目 取得時期：平成25年3月28日 取得価格：28億円</p>	<p><b>19 東比恵ビジネスセンターII</b></p> <p>所在地：福岡市博多区東比恵一丁目 取得予定時期：平成30年3月1日 取得予定価格：42億円</p>	<p><b>20 アメックス赤坂門タワー</b></p> <p>所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目 取得時期：平成18年9月1日 取得価格：20億円</p>
<p><b>21 シティハウスけやき通り</b></p> <p>所在地：福岡市中央区警固二丁目 取得時期：平成19年12月20日 取得価格：11億円</p>	<p><b>22 Aqualia 千早</b></p> <p>所在地：福岡市東区千早四丁目 取得時期：平成24年3月1日 取得価格：12億円</p>	<p><b>23 ディー・ウイングタワー</b></p> <p>所在地：福岡市中央区大名二丁目 取得時期：平成25年3月1日 取得価格：28億円</p>	<p><b>24 グランフォーレ薬院南</b></p> <p>所在地：福岡市中央区薬院一丁目 取得時期：平成26年11月4日 取得価格：11億円</p>	<p><b>25 ホテルフォルツァ大分</b></p> <p>所在地：大分市中央町一丁目 取得時期：平成25年3月1日 取得価格：15億円</p>
<p><b>26 鳥栖ロジスティクスセンター</b></p> <p>所在地：佐賀県鳥栖市堀方町 取得時期：平成26年3月28日 取得価格：12億円</p>	<p><b>27 ロジシティみなと香椎</b></p> <p>所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目 取得時期：平成27年3月27日 取得価格：81億円</p>	<p><b>28 ロジシティ久山</b></p> <p>所在地：糟屋郡久山町 取得時期：平成29年6月1日 取得価格：50億円</p>	<p>■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他</p> <p>(注) 取得価格については、億円未満を切り捨てて記載しています。</p>	



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料4】本投資法人のポートフォリオ一覧

用途	物件名称	取得（予定）時期	取得（予定） 価格（百万円） （注1）	取得 CAP （NCFベース） （注2）	投資 比率
商業施設	キャナルシティ博多	平成 16 年 11 月 9 日	32,000	6.0%	16.6%
	キャナルシティ博多・B	平成 23 年 3 月 2 日	28,700	5.4%	14.9%
	パークプレイス大分	平成 16 年 11 月 9 日 （当初取得） 平成 27 年 5 月 28 日 （一部土地追加取得） 平成 28 年 9 月 1 日 （一部土地及び建物追加取得）	17,760	6.3%	9.2%
	サンリブシティ小倉	平成 17 年 7 月 1 日	6,633	6.6%	3.4%
	木の葉モール橋本	平成 30 年 3 月 1 日	10,000	5.3%	5.2%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成 18 年 9 月 28 日	5,300	6.3%	2.8%
	熊本インター コミュニティ SC	平成 18 年 11 月 30 日	2,400	6.5%	1.2%
	花畑 SC	平成 19 年 9 月 3 日	1,130	6.4%	0.6%
	久留米東櫛原 SC	平成 20 年 2 月 1 日	2,500	6.1%	1.3%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成 20 年 3 月 27 日	3,550	5.7%	1.8%
	マリノアシティ福岡 （マリナサイド棟）	平成 27 年 5 月 1 日	5,250	5.5%	2.7%
オフィスビル	キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	平成 16 年 11 月 9 日	14,600	6.3%	7.6%
	呉服町 ビジネスセンター	平成 16 年 11 月 9 日	11,200	6.3%	5.8%
	サニックス博多ビル	平成 17 年 9 月 30 日	4,400	5.9%	2.3%
	大博通り ビジネスセンター	平成 18 年 3 月 16 日	7,000	6.0%	3.6%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	東比恵 ビジネスセンター	平成 21 年 3 月 13 日	5,900	6.0%	3.1%
	天神西通り センタービル	平成 25 年 2 月 1 日	2,600	5.4%	1.4%
	天神ノースフロント ビル	平成 25 年 3 月 28 日	2,800	6.1%	1.5%
	東比恵 ビジネスセンターⅡ	平成 30 年 3 月 1 日	4,230	4.9%	2.2%
その他	アメックス 赤坂門タワー	平成 18 年 9 月 1 日	2,060	5.4%	1.1%
	シティハウス けやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.5%	0.6%
	Aqualia 千早	平成 24 年 3 月 1 日	1,280	6.8%	0.7%
	ディー・ウイングタワー	平成 25 年 3 月 1 日	2,800	5.9%	1.5%
	グランフォーレ薬院南	平成 26 年 11 月 4 日	1,100	5.6%	0.6%
	ホテルフォルツァ大分	平成 25 年 3 月 1 日	1,530	6.6%	0.8%
	鳥栖ロジスティクス センター	平成 26 年 3 月 28 日	1,250	5.9%	0.7%
	ロジシティみなと香椎	平成 27 年 3 月 27 日	8,150	5.2%	4.2%
	ロジシティ久山	平成 29 年 6 月 1 日	5,050	5.1% (注 3)	2.6%
全物件合計又は加重平均		—	192,284	5.9%	100.0%

(注1) 「取得（予定）価格」は、本投資法人と売主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、取得諸経費及び消費税等を含みません。

(注2) 「取得 CAP」は、鑑定評価書における直接還元法 NCF ÷ 取得（予定）価格 × 100（%）で算出しています。なお、パークプレイス大分の「取得 CAP」は、平成 16 年 11 月 9 日に取得したパークプレイス大分、平成 27 年 5 月 28 日に取得した隣接地（駐車場部分（土地））及び平成 28 年 9 月 1 日に取得したスポーツクラブ N A S パークプレイス大分の鑑定評価書における直接還元法 NCF と取得価格を合計した値にて算出しています。

(注3) 太陽光発電設備を含みません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。