



福岡リート投資法人

各 位

2021年8月30日

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 古池 善司
問い合わせ先 財務部長 綾部 博之
TEL. 092-272-3900

資産の取得（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（注）	用途	所在	取得予定価格	取得予定日
博多筑紫通りセンタービル	オフィスビル	福岡市博多区博多駅南2丁目	4,320百万円	2022年3月1日

（注）物件名は現在の名称と異なりますが、本投資法人が取得後、「博多筑紫通りセンタービル」に変更する予定です。

2. 取得の理由

本投資法人は、福岡・九州地域を主な投資対象エリアとして、商業施設、オフィスビル、その他（物流施設、住居、ホテル等）の多様な物件を投資対象としています。2019年3月に、資産運用会社における運用ガイドラインを一部変更することで、投資タイプにおける投資比率の原則を変更し、オフィスビル及びその他（物流施設、住居、ホテル等）の物件への投資をより柔軟に検討できるようにしています。本件は、変更後の投資方針に則ったオフィスビルの取得です。

今回取得する博多筑紫通りセンタービル（以下「本物件」といいます。）は、JR「博多」駅から徒歩約8分の場所に立地し、ホテルや官公庁も集積しているエリアです。また、基準階貸室面積は240坪超と当該エリア内での希少性は高く、幅広い業種のテナントに対して高い訴求力を保持しています。

本件は、福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部からの取得であり、本物件の取得により、本投資法人のポートフォリオがさらに充実し、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

(1) 取得の概要

① 取得予定資産（注1）	信託受益権（信託受託者：未定（注2））
② 物件名称	博多筑紫通りセンタービル
③ 取得予定価格（注3）	4,320百万円
④ 鑑定評価額	4,540百万円（価格時点：2021年8月1日）
⑤ 取得CAP（注4）	4.7%
⑥ 取得予定日	2022年3月1日
⑦ 取得先	非開示（注5）
⑧ 取得資金	自己資金及び借入金（注6）
⑨ 決済方法	後記3.(8) 決済方法等をご参照ください。
⑩ その他	本物件の取得に係る受益権譲渡契約（以下「本譲渡契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。詳細につきましては、後記3.(3)取得予定資産の内容「特記事項」欄をご参照ください。

(注1) 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに売主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) 信託受託者については現時点では未定ですが、決定した時点でお知らせいたします。

(注3) 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、建物に係る消費税等を含んでいません。

(注4) 「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法 $NCF \div \text{取得予定価格} \times 100(\%)$ で算出しています。

(注5) 取得先名については取得先から承諾が得られていないため非開示としています。

(注6) 借入金の詳細については現時点では未定ですが、決定した時点でお知らせいたします。

(2) 本物件の取得決定に際して、評価した点

① 立地条件

本物件は、JR「博多」駅から徒歩約8分の場所に立地しています。「博多駅東」エリアにおいてビルが相対的に高く評価されている筑紫通りに面しており、視認性も良好です。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。

2019年に福岡市から「博多コネクティッド」プロジェクトが発表され、「天神ビッグバン」プロジェクトに加えて博多駅周辺でも再開発が進みます。博多駅筑紫口の再整備による今後の「博多駅東」エリアのポテンシャル向上を期待しています。

② 建物施設等

本物件は、基準階貸室面積 799 m²（約 241 坪）、天井高 2,600mm、設備面ではOAフロア、個別空調、エレベーター3基、立体駐車場 74 台、平置駐車場 16 台を備えています。

周辺の新築ビルの賃料目線は高く、本物件の現行賃料と市場賃料にはギャップがあるため、建物規模等で希少性の高い本物件は、取得後の内部成長が期待できると考えています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	博多筑紫通りセンタービル
------	--------------

特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	未定	
取得予定価格	4,320 百万円	
所在地（地番）	福岡市博多区博多駅南二丁目5番 外2筆	
土地	面積	1,333.68 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率	路線から30mまで600% それを超える部分は500%
	建蔽率	80%（角地補正により90%）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	建築時期	1992年1月31日
	延床面積	8,621.96 m ²
	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権
施工会社	株式会社竹中工務店九州支店	
設計会社	株式会社竹中工務店九州一級建築士事務所	
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社竹中工務店九州一級建築士事務所	
建築確認を行った機関	福岡市建築主事	
鑑定評価額	4,540 百万円（価格時点：2021年8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	なし	
PM会社	未定	
マスターリース会社	本投資法人	
マスターリースの種別	パススルー	
地震 P M L	2.8%（評価機関：東京海上ディーアール株式会社）	
特記事項	<p>・本物件の工作物（広告塔）について、検査済証の確認ができていませんが、株式会社ユニオンリサーチの工作物状況調査報告書により、当該工作物が建築確認時における資料と概ね一致しており、技術的な問題はない旨の確認を得ています。</p> <p>・本物件に設置されているコンクリートブロック及び私設電柱の腕金の隣地への越境について、売主の責任と負担において、2022年3月1日までに越境に関する覚書を締結するように最大限努力すること、及び当該覚書を締結することができない場合は、交渉経緯を記載した書面を交付することを売主との間で合意しています。なお、当該隣地の所有者又は占有者との間に紛争等は発生していません。</p> <p>・本物件の建物には、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2022年3月1日までに治癒することを合意しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の段ボール置場について異種用途区画が必要である可能性がある ・駐車場管理室の扉が防火設備（防火扉）ではない可能性がある ・清掃員控室の扉が防火設備（防火扉）ではない可能性がある ・避雷針から1.5m以内に設置された水配管、水槽架台及び電気配管類にアースが設置されていない 	

	<p>・本譲渡契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。本譲渡契約において、本投資法人は、本物件の取得予定価格の10%相当額を手付金として支払い、取得先が履行に着手するまでの間に限り、取得先に対し支払済の手付金を放棄して、本譲渡契約を解除することができる定めとなっています。本投資法人は総額130億円のコミットメントライン枠（コミットメントライン1：60億円（コミットメント期間：2024年7月31日まで）、コミットメントライン2：70億円（コミットメント期間：2024年2月29日まで））を有しており、本日時点において、利用残高がないことから、本投資法人が取得資金を調達できないことにより当該手付金を放棄し、本譲渡契約を解除する可能性は低いものと考えています。</p>	
賃貸借の状況 (注1)	テナント総数	12 (注2)
	総賃貸収入 (年間賃料)	226百万円 (注3)
	敷金・保証金	145百万円 (注4)
	総賃貸可能面積	5,994.41 m ² (注5)
	総賃貸面積	5,796.60 m ² (注5)
	稼働率	96.7% (注6) (2021年8月1日時点)

※ 面積、延床面積、用途、構造等はいずれも登記簿上(登記申請書上)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。当該数値は当該評価機関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) 賃貸借の状況については、2021年8月1日時点の内容を記載していますが、本日時点、一部区画にてテナントより解約通知書(対象区画賃貸面積：548.60 m²、本物件の総賃貸可能面積に占める割合：9.2%)を受領しており、2021年12月に解約を予定しています。

(注2) 2021年8月1日時点のテナント数(自己使用している取得先を含みます。)を記載しています。

(注3) 2021年8月1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。取得先の自己使用区画については、本物件に係る不動産管理処分信託契約が締結されること等を効力発生の停止条件とする停止条件付建物賃貸借契約を、2021年8月30日付で取得先との間で締結しており、当該区画に係る年間賃料が含まれています。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4) 2021年8月1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。取得先の自己使用区画については、本物件に係る不動産管理処分信託契約が締結されること等を効力発生の停止条件とする停止条件付建物賃貸借契約を、2021年8月30日付で取得先との間で締結しており、当該区画に係る敷金・保証金が含まれています。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5) 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2021年8月1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及び2021年8月30日付で取得先との間で締結している停止条件付建物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6) 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）
東京海上ディーアール株式会社	2021年8月20日	—	40百万円

（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。

(5) 取得先の概要

取得先の概要につきましては、取得先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は国内の一般事業会社ですが、当該会社と本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、当該会社並びに当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(6) 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にあるものからの取得ではありません。

(7) 媒介の概要

本物件の取得に係る媒介者は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

(8) 決済方法等

本物件の契約締結日（2021年8月30日）又はその翌日（2021年8月31日）に金443百万円を手付金として支払い、取得予定日（2022年3月1日）に残代金を支払うことにより決済する予定です。

(9) 取得の日程

2021年8月30日	取得決定日
2021年8月30日	契約締結日
2022年3月1日	代金支払日（予定）
2022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2022年3月1日であるため、2021年4月15日付「2021年2月期 決算短信（REIT）」にてお知らせしました2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の予想への影響はありません。

鑑定評価書の概要

物件名称	博多筑紫通りセンタービル
------	--------------

鑑定評価額	4,540,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,540,000千円	
直接還元法による価格	4,760,000千円	
運営収益	320,925千円	
可能総収益	337,485千円	市場賃料に基づく
空室損失等	16,559千円	
運営費用	91,434千円	
維持管理費・PMフィー（注）	34,086千円	見積書, 提案書等に基づく
水道光熱費	16,976千円	類似事例等に基づく
修繕費	10,850千円	ER, 類似事例に基づく
テナント募集費用等	2,340千円	年10.0%のテナント入替を想定
公租公課	23,391千円	固定資産税課税明細書等に基づく
損害保険料	1,223千円	見積書に基づく
その他費用	2,567千円	類似事例等に基づく
運営純収益	229,490千円	
一時金の運用益	1,381千円	
資本的支出	26,350千円	
純収益	204,522千円	
還元利回り	4.3%	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	4,440,000千円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	4,460,000千円	
土地比率	74.3%	
建物比率	25.7%	

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。

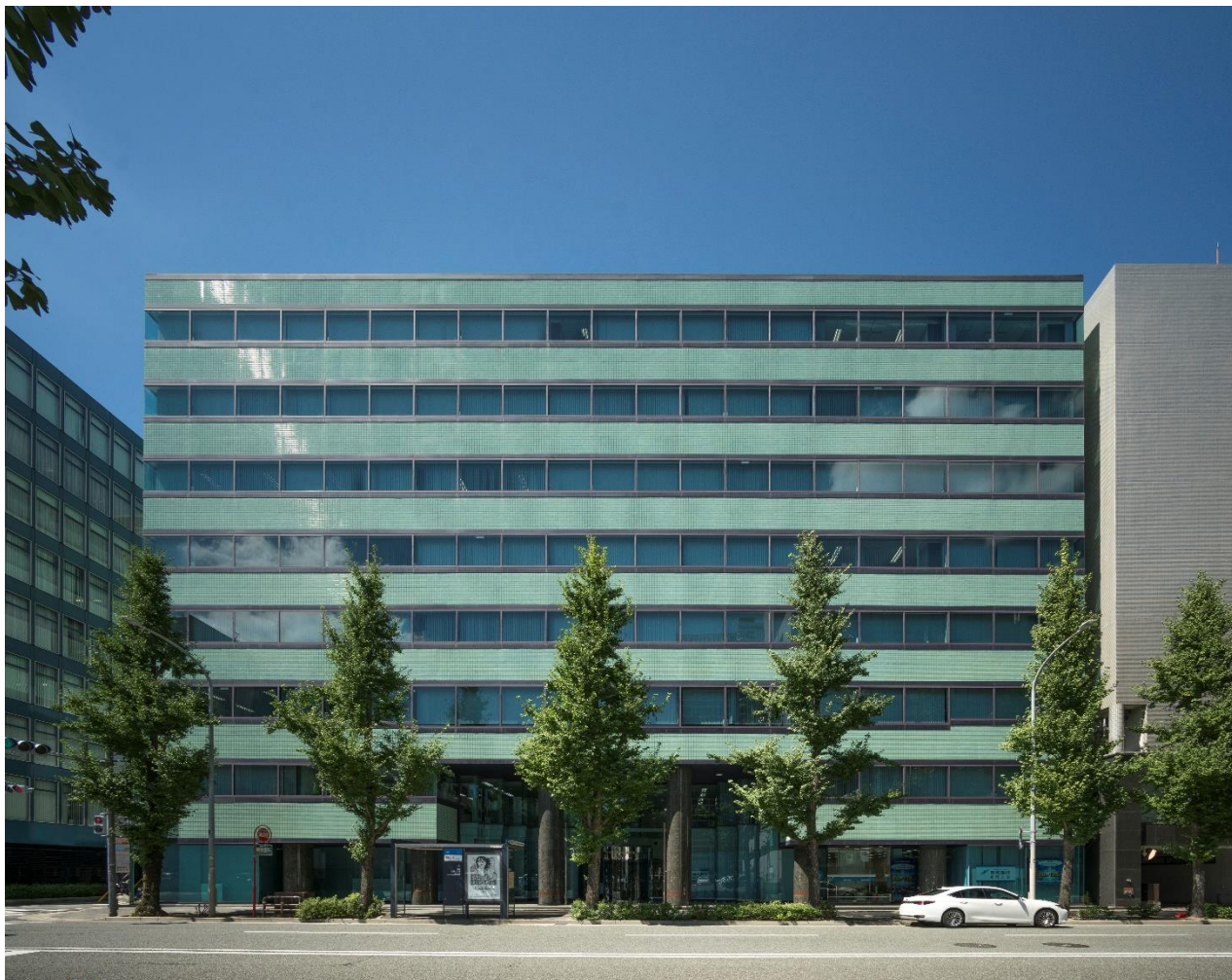
以上

* 本投資法人ウェブサイトの URL <https://www.fukuoka-reit.jp>

【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

【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

<p>1 キャナルシティ博多 所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：2004年11月9日 取得価格：320億円</p>	<p>2 キャナルシティ博多・B 所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：2011年3月2日 取得価格：210億円</p>	<p>3 パークプレイス大分 所在地：大分市公園通り西二丁目他 取得時期：2004年11月9日、2015年5月28日、2016年9月1日、2018年7月6日、2020年7月1日 取得価格：196億円</p>	<p>4 サンリブシティ小倉 所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目 取得時期：2005年7月1日 取得価格：66億円</p>	<p>5 木の葉モール橋本 所在地：福岡市西区橋本二丁目 取得時期：2018年3月1日 取得価格：100億円</p>
<p>6 スクエアモール鹿児島宇宿 所在地：鹿児島市宇宿二丁目 取得時期：2006年9月28日 取得価格：53億円</p>	<p>7 熊本インターコミュニティSC 所在地：熊本市東区神国一丁目 取得時期：2006年11月30日 取得価格：24億円</p>	<p>8 花畑SC 所在地：福岡市南区花畑四丁目 取得時期：2007年9月3日 取得価格：11億円</p>	<p>9 久留米東櫛原SC 所在地：久留米市東櫛原町 取得時期：2008年2月1日 取得価格：25億円</p>	<p>10 ケーズデンキ鹿児島本店 所在地：鹿児島市東開町 取得時期：2008年3月27日 取得価格：35億円</p>
<p>11 マリノアシティ福岡 (マリノサイド棟) 所在地：福岡市西区小戸二丁目 取得時期：2015年5月1日 取得価格：52億円</p>	<p>12 キャナルシティ・ビジネスセンタービル 所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：2004年11月9日 取得価格：146億円</p>	<p>13 呉服町ビジネスセンター 所在地：福岡市博多区上呉服町 取得時期：2004年11月9日 取得価格：112億円</p>	<p>14 サニックス博多ビル 所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目 取得時期：2005年9月30日 取得価格：44億円</p>	<p>15 大博通りビジネスセンター 所在地：福岡市博多区御供所町 取得時期：2006年3月16日 取得価格：20億円</p>
<p>16 東比恵ビジネスセンター 所在地：福岡市博多区東比恵三丁目 取得時期：2009年3月13日 取得価格：59億円</p>	<p>17 天神西通りセンタービル 所在地：福岡市中央区天神二丁目 取得時期：2013年2月1日 取得価格：26億円</p>	<p>18 天神ノースフロントビル 所在地：福岡市中央区天神四丁目 取得時期：2013年3月28日 取得価格：29億円</p>	<p>19 東比恵ビジネスセンターII 所在地：福岡市博多区東比恵一丁目 取得時期：2018年3月1日 取得価格：42億円</p>	<p>20 東比恵ビジネスセンターIII 所在地：福岡市博多区東比恵四丁目 取得時期：2020年5月29日 取得価格：20億円</p>
<p>21 天神西通りビジネスセンター (底地) 所在地：福岡市中央区天神二丁目 取得時期：2021年6月1日 取得価格：77億円</p>	<p>22 博多筑紫通りセンタービル 所在地：福岡市博多区博多駅南二丁目 取得時期：2022年3月1日 (予定) 取得価格：43億円 (予定)</p>	<p>23 アメックス赤坂門タワー 所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目 取得時期：2006年9月1日 取得価格：20億円</p>	<p>24 シティハウスけやき通り 所在地：福岡市中央区鶯園二丁目 取得時期：2007年12月20日 取得価格：11億円</p>	<p>25 Aqualia 千早 所在地：福岡市東区千早四丁目 取得時期：2012年3月1日 取得価格：32億円</p>
<p>26 ディー・ウイングタワー 所在地：福岡市中央区大名二丁目 取得時期：2013年3月1日 取得価格：28億円</p>	<p>27 グランフォーレ薬院南 所在地：福岡市中央区平尾一丁目 取得時期：2014年11月4日 取得価格：11億円</p>	<p>28 ホテルフォルツァ大分 所在地：大分市中央町一丁目 取得時期：2013年3月1日 取得価格：15億円</p>	<p>29 ティサージホテル那覇 所在地：那覇市西二丁目 取得時期：2018年12月7日 取得価格：28億円</p>	<p>30 鳥栖ロジスティクスセンター 所在地：佐賀県鳥栖市郷方町 取得時期：2014年3月28日 取得価格：12億円</p>
<p>31 ロジシティみなと香椎 所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目 取得時期：2015年3月27日 取得価格：81億円</p>	<p>32 ロジシティ久山 所在地：糟屋郡久山町 取得時期：2017年6月1日 取得価格：50億円</p>	<p>33 ロジシティ若宮 所在地：宮若市下有木 取得時期：2020年6月30日 取得価格：17億円</p>		

■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他
※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。



【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）	投資 比率 （注2）
商業施設	キャナルシティ博多	2004年11月9日	32,000	15.5%
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	21,060	10.2%
	パークプレイス大分	2004年11月9日	19,610	9.5%
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	3.2%
	木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	4.8%
	スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.6%
	熊本インターコミュニティSC	2006年11月30日	2,400	1.2%
	花畑SC	2007年9月3日	1,130	0.5%
	久留米東櫛原SC	2008年2月1日	2,500	1.2%
	ケーズデンキ鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	1.7%
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	2015年5月1日	5,250	2.5%
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	2004年11月9日	14,600	7.1%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	5.4%
	サンックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	2.1%
	大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	3.4%
	東比恵ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	2.9%
	天神西通りセンタービル	2013年2月1日	2,600	1.3%
	天神ノースフロントビル	2013年3月28日	2,800	1.4%
	東比恵ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	2.1%
	東比恵ビジネスセンターⅢ	2020年5月29日	3,290	1.6%
	天神西通りビジネスセンター（底地）	2021年6月1日	7,700	3.7%
	博多筑紫通りセンタービル	2022年3月1日	4,320	2.1%
その他	アメックス赤坂門タワー	2006年9月1日	2,060	1.0%
	シティハウスけやき通り	2007年12月20日	1,111	0.5%
	Aqualia 千早	2012年3月1日	1,280	0.6%
	ディー・ウイングタワー	2013年3月1日	2,800	1.4%
	グランフォーレ薬院南	2014年11月4日	1,100	0.5%
	ホテルフォルツァ大分	2013年3月1日	1,530	0.7%
	ティサージホテル那覇	2018年12月7日	2,835	1.4%
	鳥栖ロジスティクスセンター	2014年3月28日	1,250	0.6%
	ロジシティみなと香椎	2015年3月27日	8,150	3.9%
	ロジシティ久山	2017年6月1日	5,050	2.4%
	ロジシティ若宮	2020年6月30日	1,700	0.8%
全物件合計		—	206,339	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） 投資比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。