



福岡リート投資法人

各 位

2023年3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 古池 善司  
(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 執行役員 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（国内不動産信託受益権）

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	用途	所在	取得予定価格	取得予定日	取得先	媒介の有無
博多FD ビジネス センター (注)	オフィス ビル	福岡市博多区 綱場町2丁目	14,100 百万円	2023年 9月1日	福岡地所 株式会社	無
アクション 別府駅前 プレミアム	住居	福岡市城南区 別府3丁目	1,525 百万円	2023年 4月27日	株式会社 柴田産業	有

(注) 取得先が保有する建物の共有持分77%及び取得先が所有する土地（建物底地の一部。いわゆる分有）を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

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。投資タイプにおいては、オフィスビル、物流施設及び住居への投資を積極的に検討しており、本件は、その投資方針に則ったオフィスビル及び住居の取得です。

今回取得する博多FDビジネスセンター及びアクション別府駅前プレミアム（以下、個別に又は総称して「本物件」といいます。）は、いずれも新築の物件です。博多FDビジネスセンターは、天神や博多に次ぐビジネスエリアである呉服町エリアで大型区画を持つ、希少性の高いオフィスビルです。アクション別府駅前プレミアムは、2023年3月27日に延伸開業し利便性が高まった福岡市営地下鉄七隈線の「別府」駅から徒歩約2分の場所に立地し、DINKs層及びファミリー層を中心とする賃貸マンション

です。

博多 FD ビジネスセンターはスポンサーの福岡地所株式会社とのパイプラインを活用した取得であり、アクション別府駅前プレミアムは福岡・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となります。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

#### A 博多 FD ビジネスセンター

##### (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：三井住友信託銀行株式会社（予定））
② 物件名称	博多 FD ビジネスセンター
③ 取得予定価格（注 2）	14,100 百万円
④ 鑑定評価額	15,000 百万円（価格時点：2023 年 3 月 1 日）
⑤ 取得 CAP（注 3）	4.1%
⑥ 取得予定日	2023 年 9 月 1 日
⑦ 取得先	福岡地所株式会社
⑧ 取得資金	借入金（注 4）及び自己資金
⑨ 決済方法	後記 3.A (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.A (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のうち売主が保有する建物の共有持分 77%及び売主が所有する土地（建物底地の一部。いわゆる分有）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、建物に係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  $NCF \div \text{取得予定価格} \times 100(\%)$  で算出しています。

(注 4) 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、評価した点等

###### ① 主な評価ポイント

博多 FD ビジネスセンターは天神や博多に次ぐビジネスエリアである呉服町エリアにあり、福岡市内トップクラスの感染症対策を完備した稀少な大型区画のオフィスビルです。福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅より徒歩約 1 分、福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅より徒歩約 4 分の場所に立地し、ガラスカーテンウォールを波形に並べ、クリスタルをイメージした象徴的なデザインを有しています。耐震性能はオイルダンパーによる付加制震を採用し、建築基準法で定められた基準の 1.25 倍の強度を確保しています。なお、本物件は 2023 年 2 月竣工の新築物件であり、本日現在は空室がありますが、天神や博多に次ぐビジネスエリアである呉服町エリアで大型区画を持つ、希少性の高いオフィスビルであることから、稼働率の向上が可能な物件であると考えています。

② 立地条件

本物件が所在する呉服町エリアは、福岡市のメインオフィスエリアである「天神」エリアと「博多駅前」エリアに隣接し、主要幹線道路である明治通りと大博通り沿いにオフィスが集約しています。本物件は、この二つの大通りが交わる呉服町交差点すぐそばに立地しています。福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅と福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅の2駅の地下鉄が利用可能であり、天神・博多・福岡空港へのアクセスも良好で、様々なオフィスの利用ニーズに対応可能となっています。

③ 建物施設等

呉服町エリアで稀少な最大 475 坪のオフィスフロアを有し、天井高は 2,800mm、OA フロアは 100mm を確保しています。無柱構造であり、最小 28 坪まで、ニーズに合わせた区画形成が可能です。変電所事故にも対応可能な「異変電所 2 回線受電」を採用し、さらに予備電源の停電時は非常用発電機による電源供給も行うことが可能な BCP 設備を完備しています。また、ストリーマ除菌ユニット設置や機械換気と自然換気の併用により法定換気量の約 1.75 倍を確保することにより、安心安全を考えた感染症対策も施しています。

(3) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	博多 FD ビジネスセンター	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	
信 託 期 間	2023 年 9 月 1 日から 2033 年 8 月 31 日まで (予定)	
取 得 予 定 価 格	14,100 百万円	
所 在 地 ( 地 番 )	福岡市博多区綱場町 10 番 外 13 筆	
土 地	面 積	2,202.31 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	500%・600%
	建 蔽 率	80%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 12 階建
	建 築 時 期	2023 年 2 月 20 日
	延 床 面 積	20,603.46 m <sup>2</sup>
	用 途	事務所・店舗
	所 有 形 態	所有権 (共有持分 77%)
施 工 会 社	清水建設株式会社九州支店	
設 計 会 社	清水建設株式会社一級建築士事務所	
構 造 計 算 を 行 っ た 建 築 設 計 事 務 所	清水建設株式会社九州支店一級建築士事務所	
建 築 確 認 を 行 っ た 機 関	九州住宅保証株式会社	
鑑 定 評 価 額	15,000 百万円 (価格時点: 2023 年 3 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
M L P M 会 社	福岡地所株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス の 種 別	パススルー	
地 震 P M L	2.3% (評価機関: 東京海上ディーアール株式会社)	
特 記 事 項	・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	

	<p>契約において、本投資法人は、本譲渡契約締結日以降取得予定日までに、本投資法人の責に帰すべからざる事由により、本譲渡契約の目的達成が合理的かつ客観的に見て不可能となった場合には、違約金を支払うことなく本譲渡契約を解除できるものとされています。なお、本譲渡契約において本投資法人は手付金を支払いません。</p> <p>・売主である福岡地所株式会社は、他の共有者との間で共有者間協定書を締結しており、本物件及び本物件に関しそれぞれが有する権利等を、相手方の事前の承諾なく第三者に譲渡してはならないこと（ただし、本物件の取得に際しての信託受託者への信託譲渡及び本投資法人への信託受益権の譲渡を除きます。）、及び、譲渡しようとする場合に相手方に優先交渉権を付与することを合意しており、本投資法人の本物件の取得にあたり、当該協定書上の福岡地所株式会社の地位を信託受託者が承継する予定です。</p>	
賃貸借の状況 (注1)	テナント総数	1 (7) (注2)
	総賃貸収入 (年間賃料)	430百万円 (注3)
	敷金・保証金	340百万円 (注4)
	総賃貸可能面積	15,716.95 m <sup>2</sup> (注5)
	総賃貸面積	8,581.90 m <sup>2</sup> (注5)
	稼働率	54.6% (注6)

※ 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、2023年3月30日時点の内容を記載しています。なお、申込済み（契約締結予定）のテナントを含みます。

(注2) 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として記載しており、括弧内に2023年3月30日時点で契約締結済み及び申込済み（契約締結予定）のエンドテナントの合計数を記載しています。なお、契約締結済みのエンドテナント数は3です。

(注3) 2023年3月30日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約及び受領している借室申込書等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、本投資法人が取得を予定している建物の共有持分割合（77%）に相当する数値を記載しています。なお、2023年3月30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た場合、建物の共有持分割合（77%）に相当する数値は95百万円です。また、百万円未満を四捨五入して記載しており、駐車場等は含まれていません。

(注4) 2023年3月30日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約及び受領している借室申込書等に表示されている金額の合計の、本投資法人が取得を予定している建物の共有持分割合（77%）に相当する数値を記載しています。なお、2023年3月30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の、建物の共有持分割合（77%）に相当する数値は31百万円です。また、百万円未満を四捨五入して記載しており、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を記載しています。総賃貸面積は、2023年3月30日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約及び受領している借室申込書等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、2023年3月30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は

1,925.08 m<sup>2</sup>です。また、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、2023 年 3 月 30 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合計の割合は 12.2%です。また、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	2023 年 3 月 9 日	—	16 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。なお、本物件の建物全体に相当する数値を記載しています。

- (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。また、本物件の建物全体に相当する数値を記載しています。

(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	不動産の開発、賃貸、仲介、管理
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎本 一郎
資 本 金	100 百万円 (2022 年 5 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1961 年 7 月 19 日
総 資 産	224,594 百万円 (2022 年 5 月 31 日現在)
純 資 産	78,312 百万円 (2022 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 55%) に該当します。 また、本投資法人の投資口を 73,136 口保有しています。(2022 年 8 月 31 日時点)
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	博多 FD ビジネスセンター	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	福岡地所株式会社	特別な利害関係にある者以外
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 55%)	—

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	2013年12月、2015年3月、2017年2月、2018年11月、2019年4月（土地） 2023年2月（建物新築）	—

(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（2023年9月1日）に、本投資法人が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、本物件の取得価格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、福岡地所株式会社との間で「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約変更覚書」を締結する予定です。同覚書の締結については、上記①と同様の審議・承認を得る予定です。

(10) 取得の日程

2023年3月30日	取得決定日
2023年3月30日	契約締結日
2023年9月1日	代金支払日（予定）
2023年9月1日	物件引渡日（予定）

B アクシオン別府駅前プレミアム

(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：三井住友信託銀行株式会社（予定））
- ② 物件名称 アクシオン別府駅前プレミアム
- ③ 取得予定価格（注2） 1,525百万円
- ④ 鑑定評価額 1,530百万円（価格時点：2023年3月10日）
- ⑤ 取得CAP（注3） 3.4%
- ⑥ 取得予定日 2023年4月27日
- ⑦ 取得先 株式会社柴田産業
- ⑧ 取得資金 借入金（注4）及び自己資金
- ⑨ 決済方法 後記3.B（8）決済方法等をご参照ください。

（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） 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  $NCF \div \text{取得予定価格} \times 100(\%)$  で算出しています。

(注4) 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、評価した点等

① 立地条件

本物件は、福岡市営地下鉄七隈線「別府」駅から徒歩約2分の場所に立地し、地下鉄の利用により「天神南」駅まで約10分、「博多」駅まで約14分と都心近接性に優れています。また、周辺は中高層のマンションが建ち並ぶ閑静な住宅街となっています。

当該エリアは博多・天神方面に勤務する共働きファミリー層や、福岡大学病院等の医師等、世帯収入が比較的高く、通勤利便を重視する層の需要が見込まれるエリアであり、福岡市営地下鉄七隈線延伸を契機として住宅地としての選好性がより高まるものと考えています。

② 建物施設等

本物件は、3LDK全26戸と店舗1区画で構成される新築のRC造14階建のファミリー向け高級賃貸マンションです。全戸角部屋で、メインとなるバルコニーは西向きで8m超のワイドスパンとなっています。専有部設備は、TVモニター付きインターフォン、食洗器、浴室暖房乾燥機等、分譲仕様のハイグレードな設備水準となっています。さらに、高層階では特別仕様として、キッチン、トイレのグレードアップや、浴槽給湯のマイクロバブル機能等が設定され、ターゲット層に訴求するための差別化が図られており、近隣の競合物件に対し高い競争力を有していると考えます。

(3) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	アクション別府駅前プレミアム		
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権		
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社（予定）		
信 託 期 間	2023年4月27日から2033年4月30日まで（予定）		
取 得 予 定 価 格	1,525百万円		
所 在 地 （ 地 番 ）	福岡市城南区別府三丁目296番1 外2筆		
土 地	面 積	494.74 m <sup>2</sup>	
	用 途 地 域	商業地域	
	容 積 率	400%	
	建 蔽 率	80%	
	所 有 形 態	所有権	
建 物	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
	建 築 時 期	2023年3月7日	
	延 床 面 積	2,010.53 m <sup>2</sup>	
	用 途	共同住宅	
	所 有 形 態	所有権	
施 工 会 社	株式会社広田工務店		
設 計 会 社	株式会社栄和設計コンサルタント		
構 造 計 算 を 行 っ た 建 築 設 計 事 務 所	株式会社田中構造設計		
建 築 確 認 を 行 っ た 機 関	日本ERI株式会社		
鑑 定 評 価 額	1,530百万円（価格時点：2023年3月10日）		
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社		

担保設定の有無	土地に現所有者を債務者とする根抵当権が設定されています(ただし取得前に解除予定です)。	
M L P M 会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント (予定)	
マスターリースの種別	パススルー	
地震 P M L	2.4% (評価機関：東京海上ディーアール株式会社)	
特記事項	<p>・本物件に設置されているコンクリートブロック塀の一部の隣地への越境及び当該隣地に設置されているコンクリートブロック塀の一部の本物件への越境について、売主の責任と費用負担において、2023年6月27日までに、下記①又は②のいずれかの対応を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>① 越境を是正の上、当該是正の完了を証する報告書を本投資法人に提出すること</p> <p>② 隣地所有者との間で、それぞれのコンクリートブロック塀を将来改築・補修する際には越境を是正する旨、及び、それぞれの所有地を第三者に譲渡する場合には、覚書上の自らの地位を当該第三者に承継させる旨の覚書を締結の上、当該覚書の写しを本投資法人に提出すること</p>	
賃貸借の状況 (注1)	テナント総数	1 (11) (注2)
	総賃貸収入 (年間賃料)	24百万円 (注3)
	敷金・保証金	23百万円 (注4)
	総賃貸可能面積	1,939.85 m <sup>2</sup> (注5)
	総賃貸面積	783.86 m <sup>2</sup> (注5)
	稼働率	40.4% (注6)

※ 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。当該数値は当該評価機関の意見を示したものととどまり、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、2023年3月30日時点の内容を記載しています。なお、申込済み(契約締結予定)のテナントを含みます。

(注2) 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として記載しており、括弧内に2023年3月30日時点で契約締結済み及び申込済み(契約締結予定)のエンドテナントの合計数を記載しています。なお、契約締結済みのエンドテナント数は9です。

(注3) 2023年3月30日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約及び受領している住居賃貸借契約入居申込書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、2023年3月30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た場合は19百万円です。また、百万円未満を四捨五入して記載しており、駐車場等は含まれていません。

(注4) 2023年3月30日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約及び受領している住居賃貸借契約入居申込書に表示されている金額の合計を記載しています。なお、2023年3月30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は19百万円です。また、百万円未満を四捨五入して記載しており、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を記載しています。総賃貸面積は、2023年3月30日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約及び受領している住居



賃貸借契約入居申込書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、2023年3月30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は641.34㎡です。また、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、2023年3月30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合計の割合は33.1%です。また、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	2023年3月23日	—	606千円

(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、千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	株式会社柴田産業	
所 在 地	福岡市博多区博多駅南三丁目18番2号	
事 業 内 容	① ガスの供給・配送、点検・保守 ② ガス工事全般 ③ ガス機器の販売 ④ 不動産事業	
代表者の役職・氏名	代表取締役 柴田靖典	
資 本 金	1,500万円(2022年9月30日現在)	
設 立 年 月 日	1957年4月1日	
総 資 産	取得先の総資産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。	
純 資 産	取得先の純資産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。	
本投資法人又は資産運用会社との関係		
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。	
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。	
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、記載すべき取引関係はありません。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・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・資産運用会社と特別な利害関係にある者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・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

本物件の取得予定日（2023年4月27日）に、本投資法人が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) 取得の日程

2023年3月30日	取得決定日
2023年3月31日	契約締結日（予定）
2023年4月27日	代金支払日（予定）
2023年4月27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2023年4月27日及び2023年9月1日であるため、2022年10月19日付「2022年8月期 決算短信（REIT）」にてお知らせしました2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想への影響はありません。2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況の予想への影響は軽微であるため、修正を行いません。なお、2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況の予想は2023年4月14日に公表する予定です。

5. 鑑定評価書の概要

・博多FDビジネスセンター

物件名称	博多FDビジネスセンター
------	--------------

鑑定評価額	15,000,000千円
-------	--------------

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
--------	----------------

価格時点	2023年3月1日
------	-----------

項目	内容	概要等
収益価格	15,000,000千円	
直接還元法による価格	15,200,000千円	
運営収益	814,788千円	
可能総収益	859,293千円	市場賃料に基づく
空室損失等	44,505千円	
運営費用	235,194千円	
維持管理費・PMフィー（注）	67,858千円	類似事例、見積書等に基づく
水道光熱費	65,843千円	類似事例等に基づく
修繕費	3,730千円	ER、類似事例に基づく
テナント募集費用等	7,640千円	年10.0%のテナント入替を想定
公租公課	88,284千円	固定資産税課税明細書等に基づく
損害保険料	1,839千円	見積書等に基づく
その他費用	0千円	
運営純収益	579,594千円	
一時金の運用益	6,533千円	
資本的支出	9,140千円	
純収益	576,987千円	
還元利回り	3.8%	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	14,700,000千円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	14,600,000千円	
土地比率	55.2%	
建物比率	44.8%	

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。

・アクション別府駅前プレミアム

物件名称	アクション別府駅前プレミアム
鑑定評価額	1,530,000千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年3月10日

項目	内容	概要等
収益価格	1,530,000千円	
直接還元法による価格	1,450,000千円	
運営収益	64,494千円	
可能総収益	66,390千円	市場賃料に基づく
空室損失等	1,895千円	
運営費用	10,942千円	
維持管理費	1,337千円	類似事例等に基づく
PMフィー	1,556千円	見積書等に基づく
水道光熱費	703千円	類似事例等に基づく
修繕費	1,174千円	ER, 類似事例に基づく
テナント募集費用等	1,189千円	新規テナント1.0ヵ月分と想定
公租公課	4,106千円	固定資産税課税明細書等に基づく
損害保険料	311千円	見積書等に基づく
その他費用	563千円	見積書等に基づく
運営純収益	53,551千円	
一時金の運用益	79千円	
資本的支出	1,524千円	
純収益	52,107千円	
還元利回り	3.6%	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	1,570,000千円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	1,400,000千円	
土地比率	56.7%	
建物比率	43.3%	
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	

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

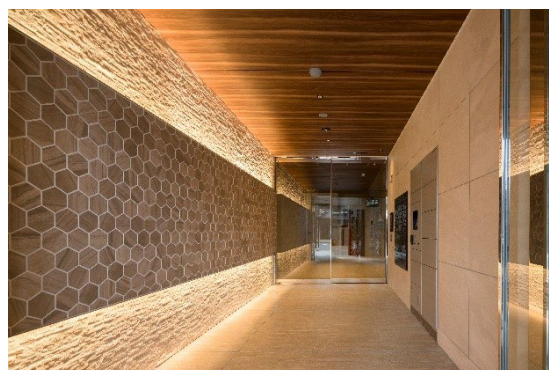
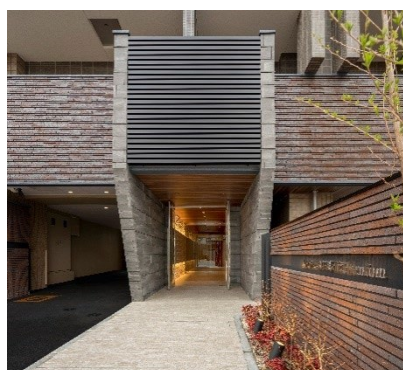
**【資料 3】** 本投資法人のポートフォリオマップ

**【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  
・博多FDビジネスセンター



・アクション別府駅前プレミアム



【資料2】本物件の所在地

- ・博多FDビジネスセンター





・アクション別府駅前プレミアム



【資料3】本投資法人のポートフォリオマップ

<p><b>1</b> キャナルシティ博多</p> <p>所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：2005年11月9日 取得価格：320億円</p>	<p><b>2</b> 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：2011年3月2日 取得価格：210億円</p>	<p><b>3</b> パークプレイス大分</p> <p>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><b>4</b> サンリブシティ小倉</p> <p>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><b>5</b> 木の葉モール橋本</p> <p>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><b>6</b> スクエアモール鹿児島宇宿</p> <p>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><b>7</b> 熊本インターコミュニティSC</p> <p>所在地：熊本市東区神園一丁目 取得時期：2004年11月30日 取得価格：24億円</p>	<p><b>8</b> 花畑SC</p> <p>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><b>9</b> 久留米東櫛原SC</p> <p>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><b>10</b> ケーズデンキ鹿児島本店</p> <p>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><b>11</b> マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)</p> <p>所在地：福岡市西区小戸二丁目 取得時期：2015年3月1日 取得価格：52億円</p>	<p><b>12</b> キャナルシティ・ビジネスセンタービル</p> <p>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><b>13</b> 呉服町ビジネスセンター</p> <p>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><b>14</b> サニックス博多ビル</p> <p>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><b>15</b> 大博通りビジネスセンター</p> <p>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：70億円</p>
<p><b>16</b> 東比恵ビジネスセンター</p> <p>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><b>17</b> 天神西通りセンタービル</p> <p>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><b>18</b> 天神ノースフロントビル</p> <p>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：28億円</p>	<p><b>19</b> 東比恵ビジネスセンターⅡ</p> <p>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><b>20</b> 東比恵ビジネスセンターⅢ</p> <p>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：32億円</p>
<p><b>21</b> 天神西通りビジネスセンター (底地)</p> <p>所在地：福岡市博多区博多駅南二丁目 取得時期：2021年6月1日 取得価格：77億円</p>	<p><b>22</b> 博多筑紫通りセンタービル</p> <p>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 取得価格：43億円</p>	<p><b>23</b> 熊本イーストフロントビル</p> <p>所在地：熊本市中心区新屋敷一丁目 取得時期：2023年3月28日 取得価格：14億円</p>	<p><b>24</b> 博多FDビジネスセンター</p> <p>所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目 取得時期：2023年9月1日 (予定) 取得価格：141億円 (予定)</p>	<p><b>25</b> 鳥栖ロジスティクスセンター</p> <p>所在地：佐賀県鳥栖市鳩方町 取得時期：2014年3月28日 取得価格：12億円</p>
<p><b>26</b> ロジシティみなと香椎</p> <p>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><b>27</b> ロジシティ久山</p> <p>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><b>28</b> ロジシティ若宮</p> <p>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>	<p><b>29</b> アメックス赤坂門タワー</p> <p>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><b>30</b> シティハウスけやき通り</p> <p>所在地：福岡市中央区警固二丁目 取得時期：2019年12月20日 取得価格：11億円</p>
<p><b>31</b> Aqualia 千早</p> <p>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：12億円</p>	<p><b>32</b> ディー・ウイングタワー</p> <p>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><b>33</b> グランフォーレ薬院南</p> <p>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><b>34</b> アクション別府駅前プレミアム</p> <p>所在地：福岡市城南区別府3丁目 取得時期：2023年4月27日 (予定) 取得価格：15億円 (予定)</p>	<p><b>35</b> ホテルフォルツァ大分</p> <p>所在地：大分市中央一丁目 取得時期：2013年3月1日 取得価格：15億円</p>
<p><b>36</b> ティサージホテル那覇</p> <p>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>(仮称)アイランドシティ 港湾関連用地(底地) (注)</p> <p>所在地：福岡市東区みなと香椎三丁目 取得時期：2029年3月 (予定) 取得価格：80億円 (予定)</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。  
 (注) 2029年3月31日に取得予定です。



【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	14.3%
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	21,060	9.4%
	パークプレイス大分	2004年11月9日	19,610	8.8%
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	3.0%
	木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	4.5%
	スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.4%
	熊本インターコミュニティSC	2006年11月30日	2,400	1.1%
	花畑SC	2007年9月3日	1,130	0.5%
	久留米東櫛原SC(注3)	2008年2月1日	2,125	1.0%
	ケーズデンキ鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	1.6%
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	2015年5月1日	5,250	2.4%
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	6.5%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	5.0%
	サニックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	2.0%
	大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	3.1%
	東比恵ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	2.6%
	天神西通りセンタービル	2013年2月1日	2,600	1.2%
	天神ノースフロントビル	2013年3月28日	2,800	1.3%
	東比恵ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	1.9%
	東比恵ビジネスセンターⅢ	2020年5月29日	3,290	1.5%
	天神西通りビジネスセンター（底地）	2021年6月1日	7,700	3.5%
	博多筑紫通りセンタービル	2022年3月1日	4,320	1.9%
	熊本イーストフロントビル	2023年3月28日	1,450	0.7%
	博多FDビジネスセンター	2023年9月1日	14,100	6.3%
	その他	アメックス赤坂門タワー	2006年9月1日	2,060
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	1.3%
グランフォーレ薬院南		2014年11月4日	1,100	0.5%
アクション別府駅前プレミアム		2023年4月27日	1,525	0.7%
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	1.3%
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	3.7%
ロジシティ久山		2017年6月1日	5,050	2.3%
ロジシティ若宮		2020年6月30日	1,700	0.8%
全物件合計		—	223,039	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。

(注3) 久留米東櫛原SCは2023年2月28日に信託受益権の準共有持分15%の譲渡を完了しており、取得価格からその15%を差し引いた数値を記載しています。