



福岡リート投資法人

各 位

2019年10月29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 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（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「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人の資産の取得について下記のとおり決定しましたのでお知らせします。

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
ロジシティ若宮	物流施設	福岡県宮若市下有木	1,700百万円	2020年6月30日

（注）「ロジシティ若宮」の現在の名称は異なりますが、本投資法人が取得後、「ロジシティ若宮」に物件名を変更する予定です。そのため、本プレスリリースでは変更後の名称で記載しています。

2. 取得の理由

本投資法人は、福岡・九州地域を対象に、デザイン性・エンターテイン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をしています。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しています。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。

今回取得するロジシティ若宮（以下「本物件」といいます。）は、福岡市北部の宮若市に立地し、福岡市と北九州市の両政令指定都市のほぼ中間に位置しており、九州自動車道「若宮」ICを利用し両都市に約40分でアクセス可能な利便性の高いエリアにあります。そのため、本物件取得により、本投資法人のポートフォリオがさらに充実し、地域内リスク分散が進み、将来にわたり安定した収益を確保し得るものと期待しています。

2020年6月30日に予定している本物件取得の後、約4ヵ月間の改修工事を実施し、2020年11月頃（予定）からテナントが入居する予定であり、改修工事期間中には賃料収入は発生しません。なお、本投資法人が、入居予定のテナント仕様に改修工事を行うことで、入居予定のテナントとの長期安定的な賃貸借契約が実現可能と考えています。

3. 取得の内容

(1) 取得の概要

① 取得予定資産	不動産
② 物件名称	ロジシティ若宮
③ 取得予定価格（注1）	1,700 百万円
④ 鑑定評価額	2,350 百万円（価格時点：2019年10月1日）
⑤ 取得CAP（注2）	6.4%
⑥ 取得予定日	2020年6月30日
⑦ 取得先	非開示（注3）
⑧ 取得資金	未定（注4）
⑨ 決済方法	引渡し時一括
⑩ その他	本物件の取得は、フォワード・コミットメント等に該当します。詳細につきましては、後記3. (11)をご参照ください。

（注1）取得予定価格は、取得経費、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、実施予定改修工事概算額等を含んでいません。

（注2）取得CAPは、鑑定評価書における直接還元法 $NCF \div (\text{取得予定価格} + \text{実施予定改修工事概算額}) \times 100 (\%)$ で算出しています。

（注3）取得先の名称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4）取得資金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は、以下の点を評価いたしました。

① 立地条件

本物件が属する福岡県宮若市は、古くは炭鉱が盛んな地域でしたが、炭鉱閉鎖後は市の産業誘致もあり、九州自動車道「若宮」IC周辺を中心に工業団地が形成され、現在では福岡県下でも有数の工業都市となっています。その中でも本物件が立地する宮田団地は、1992年にトヨタ自動車九州が操業を開始して以降、関連企業の進出が相次ぎ、周辺には多くの物流事業者の倉庫集積が進んでいるエリアです。

また、福岡市・北九州市中心市街地へ25km圏（車で約40分）と消費地近接性を有し、福岡市内や近郊都市への地域配送に適した立地にあります。九州自動車道「若宮」ICは本物件から約800mに位置し、交通アクセスは非常に良好で広域配送拠点としても機能します。周辺にはトヨタ関連企業が多いことから共同配送等にあたっても利便性が高くなっています。

周辺環境については、工場や物流施設一帯に集積する産業エリアとなっているため、操業上の近隣対策の懸念は少なく、24時間操業・多頻度配送等が可能な良好な物流環境にあります。

② 建物施設

本物件は、敷地面積約10,000坪の土地に建つ平屋建の建物で、事務所部分は2階建となっています。2005年に延床面積約4,300坪にて竣工しましたが、その後2012年に増築され、現在では延床面積約5,400坪を有しています。倉庫フロアの有効天井高は増築前の既存倉庫部分で8.95m、増築部分で8.0mあり、床荷重はいずれも1.5t/m²となります。

配送機能としては、北側を除く3面バースを有し、乗用車駐車場132台等を確保した配送施設です。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	ロジシティ若宮	
特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	1,700百万円	
所在地	住居表示	福岡県宮若市下有木 1406
	地番	福岡県宮若市下有木字ロヶ坪 1656 番 4 他 3 筆
土地	面積	34,827.68 m ²
	容積率	200%
	建ぺい率	60% (南東端の一部土地は 70%)
	所有形態	所有権
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板葺 2 階建
	建築時期	2005 年 2 月 15 日 (新築時)
		2012 年 9 月 26 日 (増築時)
	延床面積	主たる建物 : 17,799.76 m ² (注 1)
	用途	主たる建物 : 倉庫・事務所
所有形態	所有権	
施工会社	大和ハウス工業株式会社福岡支店 (新築時及び増築時)	
設計会社	大和ハウス工業株式会社東京鋼管構造・建築一級建築士事務所(新築時)	
	大和ハウス工業株式会社福岡支店建築一級建築士事務所 (増築時)	
構造計算を行った建築設計事務所	大和ハウス工業株式会社東京鋼管構造・建築一級建築士事務所(新築時)	
	大和ハウス工業株式会社九州構造設計一級建築士事務所 (増築時)	
建築確認を行った機関	日本 E R I 株式会社 (新築時)	
	ビューローベリタスジャパン株式会社 (増築時)	
鑑定評価額	2,350 百万円 (価格時点 : 2019 年 10 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	
P M 会社	未定	
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	本物件の取得は、フォワード・コミットメント等に該当します。詳細につきましては、後記 3. (11) をご参照ください。	
	賃貸借の状況 (予定)	
	テナント総数	1
	テナント名	司企業株式会社
	予約契約締結日	2019 年 10 月 28 日
	契約形態	定期建物賃貸借
	契約期間	10 年 0 ヶ月 (2020 年 11 月 ~ 2030 年 10 月)
	中途解約・賃料改定	原則不可
	契約賃料	非開示 (注 2)
	敷金・保証金	非開示 (注 2)
	賃貸可能面積	17,577.91 m ² (注 3)
	総賃貸面積	17,577.91 m ² (注 3)
	稼働率	100.0% (注 4) (2020 年 11 月予定)

※ 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) 実施を予定している改修工事により、変更となる可能性があります。

(注 2) テナントより開示について同意を得られていないため非開示としています。

(注 3) 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 2019 年 10 月 29 日時

点で締結しているテナントとの賃貸借予約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、駐車場は含まれておりません。

(注4) 賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合です。なお、駐車場は含まれておりません。

(4) 本物件取得後の改修工事及びスケジュールの内容

本物件の取得後、一定規模の改修工事を行うこと及びテナント入居までに一定の期間が発生することから、以下のとおりその概要を記載しています。なお、本投資法人が改修工事の発注者となる予定です。

① 改修工事の概要 (予定)

目的	予定期間	工事予定金額
原状回復工事	自 2020年7月 至 2020年8月	100百万円
リニューアル工事	自 2020年8月 至 2020年10月	300百万円

② 入居予定テナントとの賃貸借開始までのスケジュール概要 (予定)

	2019年10月	2019年11月~2020年6月	2020年7月~2020年10月	2020年11月
資産取得		契約 フォワード・コミットメント期間 決済・引渡		
改修工事			原状回復・リニューアル工事	
テナント賃貸借	予約契約		契約	賃貸借開始

(5) 建物状況評価報告書の概要

調査会社	調査日付	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	2019年9月11日	-	13百万円

(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年の間に発生が予測される修繕更新費用の1年毎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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 媒介の概要

本物件の取得にかかる媒介者は、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。

(9) 決済方法等

取得資金については現時点では未定ですが、本物件の取得予定日（2020年6月30日）に、本投資法人が一括して支払うことにより決済する予定です。

(10) 取得の日程

2019年10月29日	取得決定日
2019年11月6日	契約締結日（予定）
2020年6月30日	代金支払日（予定）
2020年6月30日	物件引渡日（予定）

(11) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本物件の売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・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。）に該当します。

本物件の売買契約では、売主又は買主は売買契約上の義務違反により本売買契約が解除された場合、違約した当事者は相手側当事者に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額を支払う定めとなっておりますが、その場合であっても本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えるものではなく、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

4. 今後の見通し

2019年10月16日付「2019年8月期 決算短信（REIT）」にてお知らせした2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況の予想については、影響が軽微であるため、修正を行いません。

5. 鑑定評価書の概要

物件名称	ロジシティ若宮
鑑定評価額	2,350,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年10月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,350,000千円	
直接還元法による価格	2,350,000千円	
運営収益		
可能総収益		
空室損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	140,920千円	
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益	133,668千円	
還元利回り	5.7%	
DCF法による価格	2,350,000千円	
割引率	5.5%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定。
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	2,380,000千円	
土地比率	46.3%	
建物比率	53.7%	

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	価格時点において、予定している改修工事が完成し、定期建物賃貸借予約契約書に基づく賃貸借契約が開始していることを前提とする。
----------------------------	---

(注) テナントから開示について承諾が得られていない情報又は当該情報を算出可能な情報であり、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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</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：320億円</p>	<p>2 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：287億円</p>	<p>3 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 取得価格：186億円</p>	<p>4 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>5 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>6 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>7 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：2006年11月30日 取得価格：24億円</p>	<p>8 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>9 久留米東楡原SC</p> <p>所在地：久留米市東楡原町 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</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>11 マリニアシティ福岡 (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</p> <p>所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：2014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</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>14 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>15 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>16 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>17 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>18 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>19 東比恵ビジネスセンター-II</p> <p>所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目 取得時期：2018年3月1日 取得価格：42億円</p>	<p>20 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>21 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：2007年12月20日 取得価格：11億円</p>	<p>22 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>23 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>24 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>25 ホテルフォルツァ大分</p> <p>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>26 ティザーズホテル那覇</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>27 鳥栖ロジスティクスセンター</p> <p>所在地：佐賀県鳥栖市坂方町 取得時期：2014年3月28日 取得価格：12億円</p>	<p>28 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>29 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>30 ロジシティ若宮</p> <p>所在地：宮若市下有木 取得予定時期：2020年6月30日 取得予定価格：17億円</p>

■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他 (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。



【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	16.2%
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	28,700	14.5%
	パークプレイス大分	2004年11月9日(注3)	18,620	9.4%
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	3.4%
	木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	5.1%
	スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.7%
	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	0.6%
	久留米東櫛原SC	2008年2月1日	2,500	1.3%
	ケーズデンキ鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	1.8%
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	2015年5月1日	5,250	2.7%
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	7.4%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	5.7%
	サニックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	2.2%
	大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	3.5%
	東比恵ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	3.0%
	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%
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	0.6%
	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	0.6%
	ホテルフォルツァ大分	2013年3月1日	1,530	0.8%
	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	4.1%
	ロジシティ久山	2017年6月1日	5,050	2.6%
ロジシティ若宮	2020年6月30日	1,700	0.9%	
全物件合計		—	197,679	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) パークプレイス大分は、2004年11月9日に当初取得後、2015年5月28日に一部土地追加取得、2016年9月1日に一部土地及び建物追加取得、2018年7月6日に一部土地追加取得をしています。