



福岡リート投資法人

各 位

2023年3月16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）

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
熊本イーストフロントビル (注1)	オフィスビル	熊本市中央区 新屋敷1丁目	1,450百万円	2023年 3月28日	非開示 (注2)	有

(注1) 現在の名称とは異なりますが、本投資法人は、取得後、物件名を「熊本イーストフロントビル」に変更する予定です。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。

(注2) 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。

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の取得です。

今回取得する熊本イーストフロントビル（以下「本物件」といいます。）は、本投資法人において初めての熊本エリアでのオフィスビルへの投資となります。同エリアは政府による大規模工場誘致を実施したエリアであり、関連企業等の集積が進み、ビジネス市場が活性化していく将来有望なエリアであると期待しています。市内各所へのアクセスが容易な熊本市電「九品寺交差点」停留場から徒歩約4分、熊本市電「水道町」停留場からも徒歩約5分の場所に立地し、熊本市の中心市街地である通町や水道町からの視認性に優れています。また、基準階貸室面積約128坪と同エリアにおいて比較的規模が大きく、幅広いテナントニーズに対応可能です。このことから、十分に競争力を有しており、今後熊本エリアに期待される経済成長に伴い、中長期的に安定的かつ高い収益性を持つ物件であると考えてい

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	不動産
② 物件名称	熊本イーストフロントビル
③ 取得予定価格（注1）	1,450百万円
④ 鑑定評価額	1,460百万円（価格時点：2023年2月1日）
⑤ 取得CAP（注2）	5.0%
⑥ 取得予定日	2023年3月28日
⑦ 取得先	非開示（注3）
⑧ 取得資金	借入金（注4）及び自己資金
⑨ 決済方法	後記3.（8）決済方法等をご参照ください。

（注1） 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 $NCF \div \text{取得予定価格} \times 100 (\%)$ 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） 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、熊本市電「九品寺交差点」停留場から徒歩約4分、熊本市電「水道町」停留場から徒歩約5分の場所に立地し、熊本市役所等の官庁や金融機関等が集積するオフィス街の中心部からもアクセスが容易に可能です。また、熊本市内の主要幹線道路である県道28号線（電車通）に隣接し、駐車場を十分確保しているため、熊本県庁がある水前寺方面や、熊本県が造成整備し半導体関連企業が集積する「セミコンテクノパーク」方面への自動車アクセスが良好です。本物件の周辺は、オフィス、店舗、中高層マンションが混在していますが、近年、NTT 西日本の熊本支店及びグループ企業が移転するなど、企業集積もみられるエリアです。

② 建物施設等

本物件は、1993年12月竣工のSRC造のオフィスビルですが、2022年に共用廊下、内装工事、トイレ及び給湯室のリニューアル工事を行っています。基準階貸室面積は約128坪で20坪程度のフロア分割が可能です。また、駐車場はタワー駐車場70台、機械式駐車場16台、平置き1台の合計87台を備えており、支店や営業所等、当該エリアの主な需要者層のニーズと合致しています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	熊本イーストフロントビル
特定資産の種類	不動産
取得予定価格	1,450百万円
所在地（地番）	熊本市中心区新屋敷一丁目5番15 外2筆

土 地	面 積	1,053.70 m ²
	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	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	建 築 時 期	1993 年 12 月 3 日
	延 床 面 積	4,251.06 m ²
	用 途	事務所・車庫
	所 有 形 態	区分所有権 (注 1)
施 工 会 社	株式会社竹中工務店	
設 計 会 社	株式会社日建設計	
構造計算を行った 建築設計事務所	株式会社日建設計	
建築確認を行った機関	熊本市建築主事	
鑑 定 評 価 額	1,460 百万円 (価格時点：2023 年 2 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	福岡地所株式会社	
地 震 P M L	11.6% (評価機関：東京海上ディーアール株式会社)	
特 記 事 項	<p>・本物件の建物には、下記の指摘事項が確認されていますが、①から③までについては、本投資法人の責任と負担において、取得後遅滞なく治癒することを予定しており、④については、売主の責任と負担において治癒する予定です。</p> <p>①屋外避難階段から 2m の範囲内の外壁に貫通孔が設置されている</p> <p>②通用口付近に守衛室が増築されている</p> <p>③屋外広告物申請がされていない看板が設置されている</p> <p>④7F 専有部内の間取りが変更され、排煙計画上、適切な対応がなされていない可能性がある</p> <p>・本物件に設置されているブロック塀の一部及び電線が隣地へ越境している可能性があります。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>	
賃 貸 借 の 状 況 (注 2)	テ ナ ント 総 数	7 (注 3)
	総 賃 貸 収 入 (年 間 賃 料)	96 百万円 (注 4)
	敷 金 ・ 保 証 金	47 百万円 (注 5)
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,139.27 m ² (注 6)
	総 賃 貸 面 積	2,911.34 m ² (注 6)
	稼 働 率	92.7% (注 7) (2023 年 2 月 28 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) 本建物は区分所有建物ですが、全専有部分について取得先が所有しており、本投資法人は、全専有部分を取得する予定です。

(注2) 賃貸借の状況については、2023 年 2 月 28 日時点の内容を記載していますが、本日時点で一部区画 (対象区画賃貸面積：714.25 m²、総賃貸可能面積に占める割合：22.8%) に

て、2023年4月及び2023年9月に解約を予定しています。

- (注3) 2023年2月28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4) 2023年2月28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、本物件に係る売買契約に基づく引渡しが始まるまでに完了しなかった場合には効力を失う貸室賃貸借契約を、2023年3月16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5) 2023年2月28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、本物件に係る売買契約に基づく引渡しが始まるまでに完了しなかった場合には効力を失う貸室賃貸借契約を、2023年3月16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6) 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2月28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2023年3月16日付で取得先との間で締結している貸室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7) 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	2023年3月8日	—	24百万円

(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はありません。

(8) 決済方法等

本物件の取得予定日（2023年3月28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16日	取得決定日
2023年3月16日	契約締結日
2023年3月28日	代金支払日（予定）
2023年3月28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3月28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。

5. 鑑定評価書の概要

物件名称	熊本イーストフロントビル
鑑定評価額	1,460,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,460,000千円	
直接還元法による価格	1,540,000千円	
運営収益	139,857千円	
可能総収益	149,025千円	市場賃料に基づく
空室損失等	9,167千円	
運営費用	52,597千円	
維持管理費・PMフィー（注）	18,920千円	類似事例, 見積書等に基づく
水道光熱費	14,314千円	収支実績, 類似事例等に基づく
修繕費	6,055千円	ER, 類似事例に基づく
テナント募集費用等	993千円	年10.0%のテナント入替を想定
公租公課	11,011千円	固定資産税課税明細書等に基づく
損害保険料	323千円	見積書等に基づく
その他費用	979千円	類似事例等に基づく
運営純収益	87,259千円	
一時金の運用益	574千円	
資本的支出	15,570千円	
純収益	72,264千円	
還元利回り	4.7%	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	1,430,000千円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	1,420,000千円	
土地比率	45.8%	
建物比率	54.2%	

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 チャンネルシティ博多</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 チャンネルシティ博多・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>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 / 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</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 久留米東柳原 SC</p> <p>所在地：久留米市東柳原町
取得時期：2008年2月1日
取得価格：25億円</p> | <p>10 ケースデンキ鹿児島本店</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5月1日
取得価格：52億円</p> | <p>12 チャンネルシティ・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>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 サンニクス博多ビル</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：100億円</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：17億円</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</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：100億円</p> |
| <p>21 天神西通りビジネスセンター (底地)</p> <p>所在地：福岡市中央区天神二丁目
取得時期：2019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</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>23 熊本イーストフロントビル</p> <p>所在地：熊本市中央区新屋敷一丁目
取得時期：2023年3月28日 (予定)
取得価格：14億円 (予定)</p> | <p>24 鳥栖ロジスティクスセンター</p> <p>所在地：佐賀県鳥栖市姫方町
取得時期：2014年3月28日
取得価格：12億円</p> | <p>25 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>26 ロジシティ久山</p> <p>所在地：糟屋郡久山町
取得時期：2013年3月1日
取得価格：50億円</p> | <p>27 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>28 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>29 シティハウスけやき通り</p> <p>所在地：福岡市中央区誓国二丁目
取得時期：2007年12月20日
取得価格：11億円</p> | <p>30 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>31 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>32 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：17億円</p> | <p>33 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>34 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>A (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	15.4%
	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(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	1.7%
	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	7.0%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	5.4%
	サニックス博多ビル	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	2.8%
	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	1.3%
	東比恵ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	2.0%
	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%
	熊本イーストフロントビル	2023年3月28日	1,450	0.7%
	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%
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		—	207,414	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。