



平成30年2月9日付で公表したプレスリリースの補足資料

「新投資口の発行に関するお知らせ」
「資産の取得及び賃借(契約締結)に関するお知らせ」
「資金の借入に関するお知らせ」
「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」



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人

平成30年2月9日

平成30年2月9日付で公表した各種施策について

新投資口発行による資金調達82億円(見込額)

■ポートフォリオ

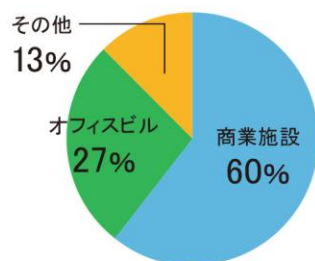
◎成長が続く福岡市でスポンサーパイプラインを活用した優良物件取得による資産規模の拡大

■取得予定資産

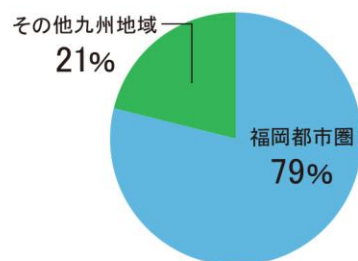
取得予定価格合計	平均NOI利回り	平均築年数	平均稼働率
142億円／2物件	5.4%	5年6か月	100.0%

■本募集後のポートフォリオ

投資タイプ別投資比率
(取得(予定)価格ベース)



投資対象エリア別投資比率
(取得(予定)価格ベース)



	第26期 (平成29年8月期) 末時点	本募集後
物件数	26物件	28物件
取得(予定)価格	1,780億円	1,922億円
鑑定評価額	1,919億円	2,061億円
含み損益	228億円	228億円
スポンサー比率	58.2%	61.3%
平均NOI利回り	5.7%	5.7%
平均築年数	16年4か月	15年7か月

■財務状況

◎本募集後の有利子負債比率は39.1%

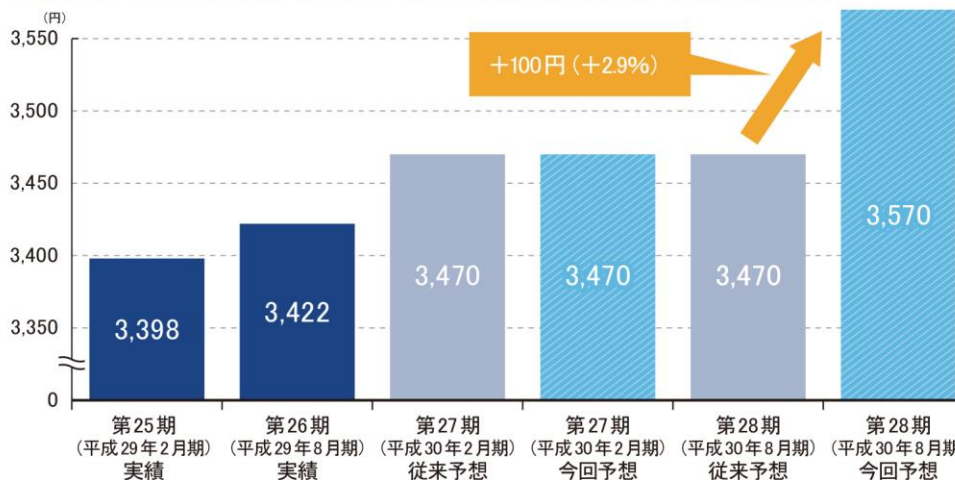
	第26期 (平成29年8月期) 末時点	本募集後
有利子負債比率	39.3%	39.1%
有利子負債残高	699億円	751億円

■格付の状況(本資料の日付現在)

S&P	R&I	JCR
A- (ポジティブ)	A+ (安定的)	AA- (安定的)

■分配金の推移

◎第28期(平成30年8月期)の1口当たり分配金(予想)は3,570円(従来予想+100円)



平成30年2月9日付で公表した取得予定資産について

■木の葉モール橋本

◎日々の暮らしに根ざした地域密着型の商業施設



概要	
取得予定価格	100億円
所在地	福岡市西区橋本2-27-2
建築時期	平成23年3月
土地面積	33,436.55㎡
延床面積	79,455.50㎡
テナント数	127
主要テナント	サンリブ、福家書店 スーパースポーツゼビオ

- 国道202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交通アクセスは良好
- 顧客の中心である福岡市早良区、西区、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
- 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」の高い集客力
- 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」などのイベントを多数開催
- 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

■木の葉モール橋本の売上高推移

地域密着型の商業施設としての知名度は高く、平成23年の開業以来、順調に売上を伸ばしています。



(出所) 年度は、福岡地所株式会社の事業年度(6月1日～5月末日)を表しています。

■福岡市早良区、西区、城南区の人口推移

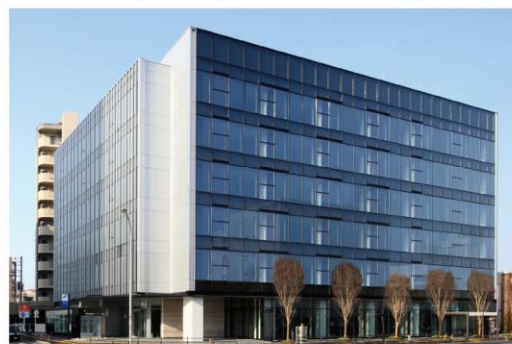
顧客の中心である福岡市早良区、西区、城南区の人口は増加傾向にあり、10年間で3.5万人以上、6.8%増加しています。



(出所) 福岡市「推計人口」(各年10月1日現在)のデータを基に本資産運用会社が作成。

■東比恵ビジネスセンターⅡ

◎福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅に直結しアクセス性に優れ、機能性の高いビルスペック



概要	
取得予定価格	42.3億円
所在地	福岡市博多区東比恵1-5-13
建築時期	平成28年2月
土地面積	1,975.42㎡
延床面積	8,406.87㎡
テナント数	2
テナント	富士通九州システムズ、 セブンイレブン・ジャパン



- 福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の中間駅である「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
- 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
- 東比恵エリアは高い交通利便性を背景に平成21年2月の東比恵ビジネスセンターの竣工以降、取得予定資産のみならず、複数のオフィスビルの開発が進んでおり、オフィスエリアとしての競争力が向上
- 築浅の制震構造で、雨水利用システム等、省エネ性能を確保したグレードの高いオフィス
- 無柱空間となっており、フレキシブルなレイアウトが可能
- 竣工以来100%の稼働率を継続



注記及び定義等

- 「本募集」とは、平成30年2月9日付プレスリリース「新投資口の発行に関するお知らせ」に記載の投資口の一般募集による新投資口発行をいいます。
- 「本募集後」とは、本募集で調達した手取金等による取得予定資産の取得後の時点をいいます。
- 「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、当該不動産等の取得に要した諸費用(取得諸経費及び消費税等)は含みません。
- 取得予定資産の平均NOI利回りは、平成29年12月1日時点の各鑑定評価書のNOIを基に算出しています。また、「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。
平均NOI利回り=取得予定資産の取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOI(の合計額)÷取得予定価格(の合計額)
なお、当該算定にあたっては、固定資産税及び都市計画税等の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。
- 本募集後の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。
保有資産に係る平成29年8月末時点の各鑑定評価書におけるNOI及び取得予定資産に係る平成29年12月1日時点の各鑑定評価書のNOIの合計額÷取得(予定)価格の合計額
- 「平均築年数」は、本募集後の平成30年3月1日時点における各物件の築年数を取得(予定)価格ベースで加重平均にて算出しています。
- 「投資タイプ別投資比率」は、各用途の取得(予定)価格合計をポートフォリオ合計取得(予定)価格で除して求めた数値を小数第1位を四捨五入して記載しています。
- 「投資対象エリア別投資比率」は、各地域の取得(予定)価格合計をポートフォリオ合計取得(予定)価格で除して求めた数値を小数第1位を四捨五入して記載しています。
- 「鑑定評価額」は、「第26期(平成29年8月期)末時点」については平成29年8月末時点の鑑定評価額を、「取得予定資産」については平成29年12月1日時点の鑑定評価額の合計額を、「本募集後」についてはそれらの合計額を、それぞれ記載しています。
- 本募集後の「含み損益」は、第26期(平成29年8月期)末時点の含み損益に加えて、取得予定資産の取得予定価格の合計と鑑定評価額の差異の合計を記載しています。
- 「スポンサー比率」は、取得(予定)価格の合計額のうち、スポンサーから取得し、又はスポンサーによるアレンジにて取得した物件の取得(予定)価格の割合を算出しています。
- 第10期(平成21年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサー会社の双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得予定資産とスポンサー会社からの取得(予定)資産の取得(予定)価格にそれぞれ加算しています。
- 本募集後の「有利子負債比率」は本募集後の有利子負債見込額(75,100百万円)を本募集後の総資産見込額(192,212百万円)で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 本募集後の有利子負債見込額は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。
本募集後の有利子負債見込額=第26期(平成29年8月期)末現在の有利子負債の総額+第26期(平成29年8月期)末時点から本募集後までの有利子負債の増加額(6,200百万円)-第26期(平成29年8月期)末時点から本募集後までの有利子負債の減少見込額(1,000百万円)
- 本募集後の総資産見込額は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。
本募集後の総資産見込額=第26期(平成29年8月期)末現在の総資産額+第26期(平成29年8月期)末時点から本募集後までの有利子負債の増加額(6,200百万円)-第26期(平成29年8月期)末時点から本募集後までの有利子負債の減少見込額(1,000百万円)+取得予定資産に係る敷金・保証金(719百万円)+本募集における手取金(8,230百万円)
- 「新投資口発行による資金調達」は、平成30年1月26日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
- 各予想値の前提条件については、平成30年2月9日付プレスリリース「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。
- 表紙に掲載されている物件写真は、本投資法人の保有資産であるキャナルシティ博多を中心に平成29年12月2日付で上空から撮影したものです。なお、撮影された物件のすべてを本投資法人が保有しているものではなく、また、取得する予定もありません。

この資料には、将来の業績、計画、又は経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での判断に基づくものであり、本投資法人の将来の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社は、この資料及びこの資料に基づく説明をもって本投資法人の業績を保証するものではありません。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、信頼できると考えられる情報に基づいてこの資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。

この資料の記載事項は全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承下さい。

この資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

投資にかかる意思決定は、必ず本投資法人が発行する「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)をご覧いただき、投資口の市場価格の変動など投資に係るリスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。