



平成 28 年 10 月 28 日

各 位

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 綾部 博之
TEL. 092-272-3900

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ
（合同会社FRC1）

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（匿名組合出資持分）の取得（以下「本件取得」といいます。）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. 取得の概要

- | | |
|--------------|--|
| (1) 取得資産 | 不動産を主な信託財産とする信託受益権を運用資産とする
匿名組合出資持分 |
| (2) 資産名称 | 合同会社FRC1 匿名組合出資持分（注1） |
| (3) 信託対象不動産 | （仮称）ロジシティ久山（以下「信託対象不動産」といいます。）（注2） |
| (4) 出資金額 | 100 百万円（匿名組合出資等総額のうち約 7.4%） |
| (5) 契約締結日 | 平成 28 年 10 月 31 日（予定） |
| (6) 出資持分取得日 | 平成 28 年 11 月 30 日（予定） |
| (7) 出資持分取得資金 | 自己資金 |

（注1） 合同会社FRC1（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合（以下「本匿名組合」といいます。）に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）です。本匿名組合の詳細については、下記「3. 取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。

（注2） 本合同会社は、平成 28 年 12 月 1 日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託の受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定です。なお、信託対象不動産の屋上の一部に太陽光発電設備（以下「本太陽光発電設備」といいます。）が設置されていますが、本合同会社は、同日付で本太陽光発電設備を取得した上で追加信託を行う予定です。これにより、本太陽光発電設備も信託対象不動産の一部として本信託受益権に係る信託財

産となる予定です。

2. 取得理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、ポートフォリオの資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するポートフォリオ構築を図るため、本件取得を決定しました。

本投資法人は本件取得により信託対象不動産の賃借人からの賃料収入等を原資とする匿名組合契約に基づく利益の配当を、匿名組合の営業者（合同会社FRC1）から受けることとなります。また、本件取得に伴い、本信託受益権の取得に係る優先交渉権が本投資法人に付与されますが、本投資法人が本信託受益権に関し取得義務を負うことはありません。また、現時点において、本投資法人が本信託受益権の取得を決定しているものでも、本投資法人が本信託受益権を取得できることを保証するものでもありません。

本匿名組合出資持分の取得の決定に際して、信託対象不動産の以下の点を評価しました。

<立地条件>

福岡県糟屋郡は、福岡市の北東部に隣接する郊外都市で、福岡都市圏の一部を形成しています。信託対象不動産は、福岡市中心部まで概ね 15km 圏の距離に位置しています。

道路アクセスについては、九州自動車道・福岡都市高速 4 号粕屋線「福岡」IC、九州自動車道「古賀」IC、主要幹線の国道 201 号にそれぞれ近接しており、交通利便性に優れているため、従来から倉庫の集積が見られ、需要の集まる拠点優位性の高いエリアと言えます。また、港湾部（箱崎ふ頭付近）や福岡空港へ概ね 10km 圏と物流インフラへのアクセスも良好です。

操業環境については、所在地の用途地域が工業専用地域で、物流施設・営業所・工場等の事業所が一带に集積する地域にあるため、24 時間操業・多頻度配送等が可能な物流環境にあり、操業上の懸念はありません。

<建物施設等>

対象施設は、敷地面積約 4.9 千坪の整形地に建つ地上 3 階建の建物で、2 階へ直接アクセス可能なスロープが設置されており、1 階及び 2 階にそれぞれバースと事務室・共有スペースを備えているため、1 階と 2-3 階の分割利用が可能となっております。

倉庫フロアは、各階天井高が梁下有効高 5.5m 以上で、1 階は 6.5m を確保して保管効率を高めた汎用性を有する仕様となっております。庫内搬送においては、2-3 階フロア端部に荷物用エレベーター 2 基・垂直搬送機 2 基を備えており、リテナント後も含めて高い庫内作業性を訴求できる要素となります。

対象施設は搬送作業性を有するほか、保管機能が強く流通加工作業を含めて多様な貨物の取扱いが可能で、良好な就業環境を確保している施設といえます。

なお、対象施設には太陽光発電設備が付帯しており、固定価格買取制度に基づく売電事業が運営されています。

<本合同会社が取得予定の信託対象不動産の内容>

物 件 名 称	(仮称) ロジシティ久山	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	5,050 百万円	
信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間 (予定)	平成 19 年 2 月 27 日から平成 38 年 11 月 30 日まで	
所 在 地	糟屋郡久山町大字山田字油田 2338 番 1 他 4 筆	
土 地	面 積	16,156.23 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	容 積 率	200%
	建 ぺ い 率	70% (福岡県建築基準法施行規則第 5 条による建ぺい率 10%の緩和適用)
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
	建 築 時 期	平成 27 年 1 月 14 日
	延 床 面 積	24,492.91 m ²
	用 途	倉庫・事務所
	所 有 形 態	所有権
施 工 会 社	西松建設株式会社	
設 計 会 社	西松建設株式会社九州支社一級建築士事務所	
構造計算を行った建築設計事務所	西松建設株式会社九州支社一級建築士事務所	
建築確認を行った機関	日本 E R I 株式会社	
鑑 定 評 価 額	5,153 百万円 (価格時点:平成 28 年 9 月 30 日)	
鑑 定 評 価 機 関	シービーアールイー株式会社	
担 保 設 定 の 有 無	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。	
地 震 P M L	0.6% (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 2 階の北西側及び南西側の事務所に通じる屋内階段(高低差が 1m を超える)で手摺が設置されていない箇所が存在しますが、引渡しまでには是正される予定です。	
賃 貸 借 の 状 況	テナント総数	1
	総賃貸収入 (年間賃料)	非開示 (注 1)
	敷金・保証金	非開示 (注 1)
	賃貸可能面積	24,505.65 m ² (注 2)
	総賃貸面積	24,505.65 m ² (注 2)
	稼働率	100.0% (注 3) (平成 28 年 9 月 30 日時点)

※ 上記、信託対象不動産の内容はいずれも本合同会社より提示を受けた内容に基づき記載しています。

※ 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。

※ 本太陽光発電設備は信託対象不動産の一部として本信託受益権に係る信託財産となる予定です。

(注1) 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2) 賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は平成28年9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を記載しています。

(注3) 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。

3. 取得予定資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社FRC1						
匿名組合契約の有効期間	平成30年11月末日まで						
匿名組合出資等の総額	1,360百万円						
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合契約の概要は下記の通りです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社FRC1</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等 5,410百万円 (注1)(注2) </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> ノンリコース・ローン 4,050百万円 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 匿名組合出資等 1,360百万円 (注3)(注4) </td> </tr> </table> <p>(注1) 本合同会社は、平成28年12月1日付で本信託受益権を取得する予定です。</p> <p>(注2) 不動産信託受益権等の金額には、本信託受益権の取得に係る取得諸経費、リザーブ金、消費税等が含まれております。なお、信託不動産の不動産鑑定評価額は5,153百万円です。</p> <p>(注3) 匿名組合出資等の総額のうち、本投資法人は100百万円(約7.4%)を出資する予定です。</p> <p>(注4) 本資産運用会社の株主である福岡地所株式会社(以下「福岡地所」といいます。)が合同会社FRC1に1,260百万円(約92.6%)の匿名組合出資を行うことを予定しています。なお、福岡地所は、本資産運用会社の親会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係取引規程に定める「利害関係者」に該当します。</p> <p>計算期間：毎年3月1日から同年5月末日まで、6月1日から同年8月末日まで、9月1日から同年11月末日まで、12月1日から翌年2月末日までの各3ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は当初出資日(平成28年11月30日)</p>	合同会社FRC1		不動産 信託受益権等 5,410百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン 4,050百万円		匿名組合出資等 1,360百万円 (注3)(注4)
合同会社FRC1							
不動産 信託受益権等 5,410百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン 4,050百万円						
	匿名組合出資等 1,360百万円 (注3)(注4)						

	<p>から平成 29 年 2 月末日までとし、最終計算期間の末日は匿名組合契約終了日までとします。</p> <p>損益分配：営業者は、各計算期間において匿名組合事業により生じた利益又は損失を、各計算期日における出資割合に応じて各出資者に対して分配します。また、出資者が負担する損失は、出資者の出資金を限度とします。</p>				
そ の 他	<p>本取得に伴い付与される優先交渉権について</p> <table border="1"> <tr> <td>権 利 の 内 容</td> <td> <p>本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません（なお、優先交渉権の付与は、本投資法人の購入価格が一定額を下回らないことを条件とされていますが、当該金額については、取引関係者の事業運営上の理由から同意が得られていないため、非開示としています。）。なお、取得にあたっては、本資産運用会社内のガイドラインに基づき適切なデューデリジェンスを行った上で購入価格を決定します。</p> </td> </tr> <tr> <td>優 先 交 渉 権 の 行 使 期 間</td> <td> <p>本合同会社による本信託受益権の取得日（平成 28 年 12 月 1 日予定）から平成 29 年 11 月末日まで。但し、一定の条件を満たすことにより平成 30 年 9 月 30 日まで延長可能。</p> </td> </tr> </table>	権 利 の 内 容	<p>本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません（なお、優先交渉権の付与は、本投資法人の購入価格が一定額を下回らないことを条件とされていますが、当該金額については、取引関係者の事業運営上の理由から同意が得られていないため、非開示としています。）。なお、取得にあたっては、本資産運用会社内のガイドラインに基づき適切なデューデリジェンスを行った上で購入価格を決定します。</p>	優 先 交 渉 権 の 行 使 期 間	<p>本合同会社による本信託受益権の取得日（平成 28 年 12 月 1 日予定）から平成 29 年 11 月末日まで。但し、一定の条件を満たすことにより平成 30 年 9 月 30 日まで延長可能。</p>
権 利 の 内 容	<p>本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません（なお、優先交渉権の付与は、本投資法人の購入価格が一定額を下回らないことを条件とされていますが、当該金額については、取引関係者の事業運営上の理由から同意が得られていないため、非開示としています。）。なお、取得にあたっては、本資産運用会社内のガイドラインに基づき適切なデューデリジェンスを行った上で購入価格を決定します。</p>				
優 先 交 渉 権 の 行 使 期 間	<p>本合同会社による本信託受益権の取得日（平成 28 年 12 月 1 日予定）から平成 29 年 11 月末日まで。但し、一定の条件を満たすことにより平成 30 年 9 月 30 日まで延長可能。</p>				

(2) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社 F R C 1
所 在 地	福岡市中央区天神一丁目 1 番 1 号
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の取得、開発、保有、処分、管理及び賃貸 2. 動産の取得、保有、処分、管理及び賃貸 3. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理 4. 太陽光発電事業 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 C A P I C ホールディングス 職務執行者 栗原 英雄
資 本 金	1 万円
設 立 年 月 日	平成 28 年 9 月 27 日
総 資 産	5,410 百万円（予定）
純 資 産	1 万円

本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本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、人的関係、取引関係はありません。また本投資法人・本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、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社である福岡地所が、本投資法人による本匿名組合出資持分取得と同日付で、合同会社FRC1に約92.6%の匿名組合出資を行う予定です。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、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。また、当該会社の関係者及び関連会社は、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。

4. 利害関係者との取引について

本合同会社及び本信託受益権の現所有者は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 決済方法等

本匿名組合出資持分取得の決済予定日（平成28年11月30日）に、本投資法人が自己資金により営業者に対して本匿名組合の当初出資金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

6. 取得の日程

平成28年10月28日	本匿名組合出資持分の取得決定
平成28年10月31日	匿名組合契約締結（予定）
平成28年11月30日	匿名組合出資（予定）
平成28年12月1日	不動産信託受益権等の匿名組合営業者への引渡し（予定）

7. 今後の見通し

本件取得が運用状況に与える影響は軽微であり、平成28年10月13日付「平成28年8月期 決算短信（REIT）」にて公表いたしました平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）の運用状況の見通しに変更ありません。

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

*本投資法人のホームページアドレス <http://www.fukuoka-reit.jp>

<添付資料>

参考資料1 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

参考資料2 信託対象不動産の写真及び地図

参考資料 1 信託対象不動産の鑑定評価書の概要（注1）

物件名称	(仮称) ロジシティ久山
鑑定評価額	5,153,000千円
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	平成28年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	5,153,000千円	
土地・建物	4,900,000千円	
直接還元法による価格	4,890,000千円	
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	229,615千円	
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益	229,903千円	
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	4,900,000千円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
太陽光発電設備	253,000千円	
DCF法による価格	253,000千円	
割引率	5.0%	
積算価格	3,930,000千円	
土地比率	38.0%	
建物比率	62.0%	太陽光発電設備を除く

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1) 上記の鑑定評価書の概要については、本合同会社より提示を受けた内容に基づき記載しています。

(注2) 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。

参考資料 2 信託対象不動産の写真及び地図

