



平成 26 年 2 月 7 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 茶木 正安
(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
常務取締役 西尾 陽一
TEL. 092-272-3900

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ

本投資法人は、下記のとおり資産の取得を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
鳥栖ロジスティクスセンター	物流施設	佐賀県鳥栖市姫方町	1,250 百万円	平成 26 年 3 月 28 日

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およびAクラスオフィスビルを中心に投資します。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すること等により、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。

今回取得する物件は、佐賀県鳥栖市の「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」内に立地する物流施設です。鳥栖市を中心とする鳥栖エリアは、高速道路・幹線道路等の道路網が発達しており、九州全域をカバーする重要な配送拠点として位置づけられています。加えて、鳥栖エリアでの立地条件の良い物流施設の供給は限られており、「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」内に立地する本物件は、高い競争力と希少性を有します。

また、本物件は流通業務団地内にあり、周辺部には隣接する住宅等がなく、24 時間操業可能なことに加え、3 面にドックシェルター式バースを 27 箇所備え、築浅の配送センターとして物流企業のニーズを十分に満たす水準にあります。本投資法人は、将来的にも安定したキャッシュフローが見込める物件であると考えています。

3. 取得の内容

(1) 取得の概要

① 取得予定資産	信託受益権（受託予定者：未定）（注 1）
② 物件名称	鳥栖ロジスティクスセンター
③ 取得予定価格	1,250 百万円
④ 鑑定評価額	1,250 百万円（鑑定直接還元利回り 5.9%）
⑤ 取得 CAP（注 2）	5.9%
⑥ 取得予定日	平成 26 年 3 月 28 日
⑦ 売主	非開示（国内の特定目的会社ですが、売主より開示についての承諾が得られないため、記載をしておりません）
⑧ 取得資金	自己資金及び借入金（予定）（注 3）
⑨ 決済方法	引渡し時一括
⑩ その他	本売買契約はフォワードコミットメント等（契約締結から 1 ヶ月を経過した後に決済・引渡しを行うもの）に該当します。違約金等の内容につきましては、後記 3.（3）取得予定資産の内容 「特記事項」欄①を参照ください。

（注1） 受託予定者については未定であり、決定次第お知らせします。

（注2） 「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法NCF÷取得予定価格×100（%）で算出しています。

（注3） 借入を行う場合は、決定次第改めてお知らせします。

（注4） 上記の取得予定価格は、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等を含んでおりません。

(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

本物件は、鳥栖エリアの「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」内に立地しています。鳥栖エリアは、九州を縦横断する九州自動車道と長崎自動車道・大分自動車道の結節点となる鳥栖ジャンクションが立地する利便性の高さから、九州屈指の内陸流通拠点としての地位を確立しています。空路では、有明佐賀空港や福岡空港、長崎空港まで短時間でアクセスができ、3つの空港を使い分けることが可能なほか、鉄道については、大型コンテナの取り扱いが可能な鳥栖貨物ターミナル駅を擁します。九州新幹線が 2011

年に開通したことにより、新鳥栖駅から博多駅までの所要時間は約13分となりました。

② 建物設備等

本物件は、貸床面積約1,300坪の2階建て物流施設で、倉庫部分は、平家建てに一部中間階を設置しています。3温度帯（冷凍、冷蔵、常温）に対応しており、現在は、食品メーカー物流子会社が利用しています。基本仕様は、床荷重1.5t/m²、天井高はチルド庫6m、フローズン庫4.5m、ドライ庫7.5m、柱芯間隔は標準で11mとなっており、汎用性を備えています。また、庫内運搬については、垂直搬送機2基、3面にドックシェルター式バースを27箇所備えています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	鳥栖ロジスティクスセンター	
資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	佐賀県鳥栖市姫方町字百々田1607番	
土地	面積	10,263.09 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	建築時期	平成20年5月22日
	延床面積	4,169.40 m ²
	用途	倉庫
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,250百万円	
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	
PM会社	未定	
地震PML	8.9%（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	<p>①本売買契約はフォワードコミットメント等（売買契約から1ヶ月を経過した後に決済・引渡しを行うもの）に該当し、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（消費税相当額を含む）の20%に相当する額を支払う定めとなっております。なお、本売買契約において手付金の支払いはありません。</p> <p>②本件土地の前所有者は、売主である佐賀県との間で、工事完了公告の日（平成19年5月30日）の翌日から起算して10年経過するまでの間、原則として、本件不動産に関する所有権等の権利の設定又は移転について佐賀県の承認を受けることを合意しており、現所有</p>	

	者である信託受託者、信託受益者である売主及び本投資法人は、かかる承認を取得しており、その義務を承継しています。
--	---

- ※ 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おります。
- ※ 地震 PML の数値は、当該評価機関の地震リスク診断評価に基づくものです。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。
- ※ 本件土地は、都市計画法に定める流通業務地区に定められており、当該地区では、流通業務市街地の整備に関する法律の規定により、建築基準法による用途制限は適用されず、トラックターミナル、卸売市場、倉庫、荷捌き場、事務所等以外は建設できません。

(4) 賃貸借の概要

テナント数	1
総賃料収入（年間）	84百万円（注1）
敷金・保証金	21百万円（注2）
賃貸可能面積	4,173.29㎡（注3）
総賃貸面積	4,173.29㎡（注3）
稼働率	100.0%（注4）

- (注1) 取得予定日に想定される賃貸借契約に基づく月額賃料の合計値を12倍することにより算出しております。なお、百万円未満を四捨五入して記載しております。
- (注2) 取得予定日に想定される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。なお百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 賃貸可能面積及び総賃貸面積はテナントとの賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しております。
- (注4) 賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数点第2位以下を四捨五入して記載しております。

(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記載をしておりません。なお、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係並びに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・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関係にある者からの取得ではありません。

(7) 媒介の概要

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
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 石井 歓
事業内容	都市開発、住宅開発、商業施設・オフィスの開発・運営 など
資本金	4,000百万円（平成26年1月31日現在）
設立年月日	1961年7月19日
手数料	37.5百万円（消費税別）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(8) 利害関係人との取引

本物件の媒介を目的として、福岡地所株式会社との間で「信託受益権媒介契約書」を締結する予定です。同契約の締結については、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の審議・承認を得ています。

(9) 施工者、設計者等

施工者名	株式会社フジタ九州支店
設計者名	株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所
建築確認を行った機関	佐賀県

(10) 取得の日程

平成26年2月7日	取得決定
平成26年2月7日	契約締結
平成26年3月28日	代金支払日（予定）
平成26年3月28日	物件引渡し（予定）

4. 今後の見通し

平成25年10月11日付「平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）の運用状況の予想」にてお知らせしました平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）の運用状況の予想については、現時点において影響が軽微であるため運用状況の予想の修正は行いません。

なお、平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）の運用状況の予想については現在策定中であり、平成26年4月9日（予定）の決算短信にてあらためて公表する予定です。

以上

【添付資料】

【資料1】本物件の鑑定評価書の概要

【資料2】本物件の外観

【資料3】本物件の所在地

【資料4】本投資法人のポートフォリオマップ

【資料5】本投資法人のポートフォリオ一覧

【資料1】本物件の鑑定評価書の概要

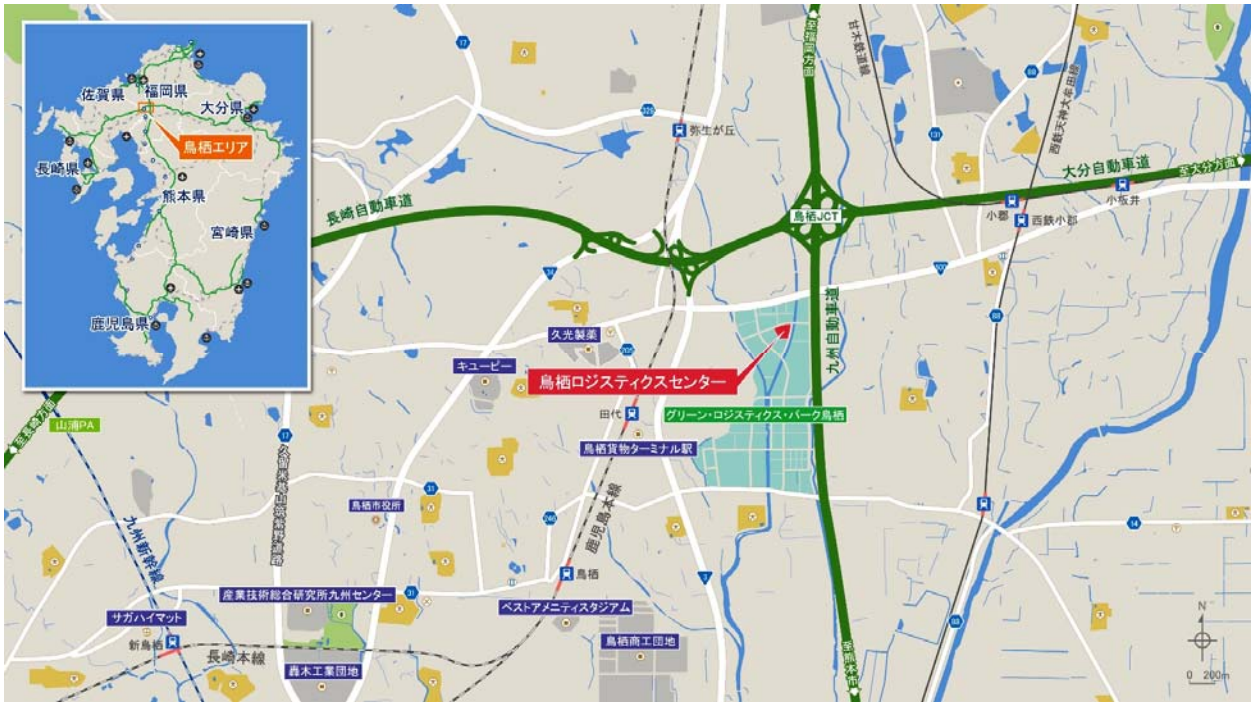
■鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,250百万円	
価格時点	平成26年1月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益	84,005千円	
(2) 運営費用 (①+②+③+④)	9,300千円	
① 維持・運営管理費・水道光熱費	2,419千円	
② 公租公課等	6,610千円	
③ 損害保険料	271千円	
④ その他費用	0千円	
(3) 運営純収益 (NOI)	74,705千円	
(4) 一時金の運用益	420千円	運用利回りを2%として査定
(5) 資本的支出	1,246千円	
(6) 純収益 (NCF)	73,879千円	
(7) 還元利回り	5.9%	取引事例の還元利回りを基礎に、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
直接還元法による収益価格 ((6)÷(7))	1,250,000千円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	1,240,000千円	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	6.1%	
原価法による積算価格	1,010,000千円	
土地割合	47.9%	
建物割合	52.1%	

【資料2】本物件の外観

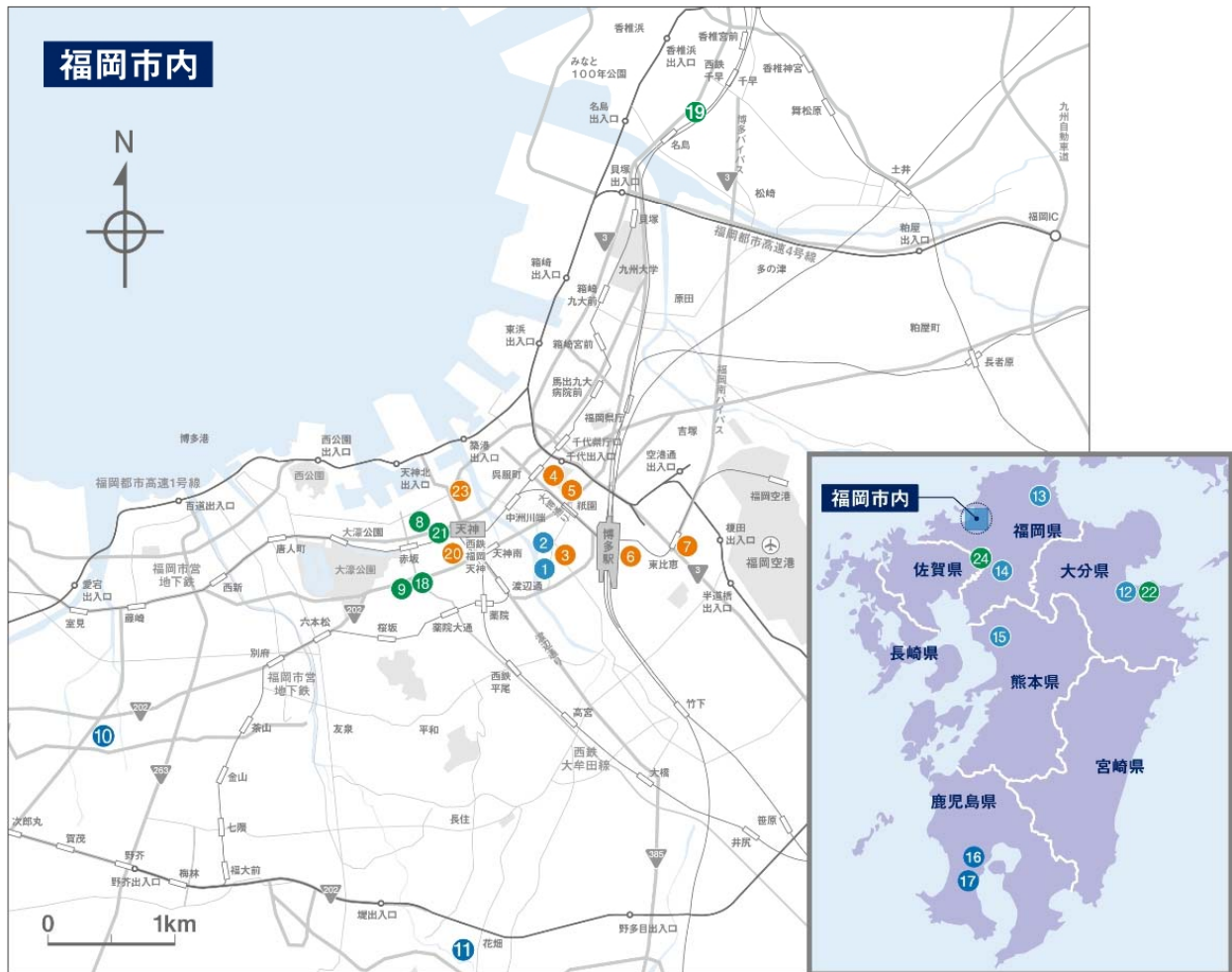


【資料3】本物件の所在地



【資料4】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：平成16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：平成23年3月2日
取得価格：287億円</p> | <p>3 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：平成16年11月9日
取得価格：146億円</p> | <p>4 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：平成16年11月9日
取得価格：112億円</p> | <p>5 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：平成18年3月16日
取得価格：70億円</p> |
| <p>6 サニックス博多ビル</p> <p>所在地：福岡市博多区博多駅前二丁目
取得時期：平成17年9月30日
取得価格：44億円</p> | <p>7 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：平成21年3月13日
取得価格：59億円</p> | <p>8 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：平成18年9月1日
取得価格：20億円</p> | <p>9 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：平成19年12月20日
取得価格：11億円</p> | <p>10 イオン原ショッピングセンター</p> <p>所在地：福岡市早良区原六丁目
取得時期：平成19年3月1日
取得価格：54億円</p> |
| <p>11 花畑SC</p> <p>所在地：福岡市南区花畑四丁目
取得時期：平成19年9月3日
取得価格：11億円</p> | <p>12 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
取得時期：平成16年11月9日
取得価格：157億円</p> | <p>13 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：平成17年7月1日
取得価格：66億円</p> | <p>14 久留米東櫛原SC</p> <p>所在地：久留米市東櫛原町
取得時期：平成20年2月1日
取得価格：25億円</p> | <p>15 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：平成18年11月30日
取得価格：24億円</p> |
| <p>16 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：平成18年9月28日
取得価格：53億円</p> | <p>17 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：平成20年3月27日
取得価格：35億円</p> | <p>18 Aqualia 警固</p> <p>所在地：福岡市中央区警固二丁目
取得時期：平成24年3月1日
取得価格：28億円</p> | <p>19 Aqualia 千早</p> <p>所在地：福岡市東区千早四丁目
取得時期：平成24年3月1日
取得価格：12億円</p> | <p>20 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：平成25年2月1日
取得価格：26億円</p> |
| <p>21 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：平成25年3月1日
取得価格：28億円</p> | <p>22 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：平成25年3月1日
取得価格：15億円</p> | <p>23 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：平成25年3月28日
取得価格：28億円</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(予定)時期：平成26年3月28日
取得(予定)価格：12億円</p> | <p>■ 商業</p> <p>■ オフィスビル</p> <p>■ その他</p> <p>(注) 取得(予定)価格については、
億円未満を切り捨てて記載しています。</p> |



【資料5】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)	取得 CAP (NCF ベース) (注2)	投資 比率
商業施設	キャナルシティ博多	平成 16 年 11 月 9 日	32,000	6.00%	19.43%
	パークプレイス大分	平成 16 年 11 月 9 日	15,700	6.60%	9.54%
	サンリブシティ小倉	平成 17 年 7 月 1 日	6,633	6.60%	4.03%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成 18 年 9 月 28 日	5,300	6.30%	3.22%
	熊本インター コミュニティ SC	平成 18 年 11 月 30 日	2,400	6.50%	1.46%
	イオン原ショッピング センター	平成 19 年 3 月 1 日	5,410	6.80%	3.29%
	花畑 SC	平成 19 年 9 月 3 日	1,130	6.40%	0.69%
	久留米東櫛原 SC	平成 20 年 2 月 1 日	2,500	6.10%	1.52%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成 20 年 3 月 27 日	3,550	5.70%	2.16%
	キャナルシティ博多・B	平成 23 年 3 月 2 日	28,700	5.40%	17.43%
オフィスビル	キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	平成 16 年 11 月 9 日	14,600	6.30%	8.87%
	呉服町 ビジネスセンター	平成 16 年 11 月 9 日	11,200	6.30%	6.80%
	サニックス博多ビル ビジネスセンター	平成 17 年 9 月 30 日	4,400	5.90%	2.67%
	大博通り ビジネスセンター	平成 18 年 3 月 16 日	7,000	6.00%	4.25%
	東比恵 ビジネスセンター	平成 21 年 3 月 13 日	5,900	6.00%	3.58%
	天神西通り ビジネスセンター	平成 25 年 2 月 1 日	2,600	5.40%	1.58%

	天神ノースフロントビル	平成 25 年 3 月 28 日	2,800	6.10%	1.70%
その他	アメックス赤坂門タワー	平成 18 年 9 月 1 日	2,060	5.40%	1.25%
	シティハウス けやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.40%	0.67%
	Aqualia 警固	平成 24 年 3 月 1 日	2,800	6.30%	1.70%
	Aqualia 千早	平成 24 年 3 月 1 日	1,280	6.80%	0.78%
	ディー・ウイングタワー	平成 25 年 3 月 1 日	2,800	5.90%	1.70%
	ホテルフォルツァ大分	平成 25 年 3 月 1 日	1,530	6.60%	0.93%
	鳥栖ロジスティクスセンター	平成 26 年 3 月 28 日 (予定)	1,250	5.90%	0.76%
全物件合計又は加重平均		-	164,654	6.06%	100.00%

(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) 「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法NCF÷取得(予定) 価格×100(%)で算出しています。

*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>