



福岡リート投資法人

平成 29 年 4 月 10 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 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「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
ロジシティ久山	物流施設	福岡県糟屋郡久山町	5,050 百万円	平成 29 年 6 月 1 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及び 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。

今回取得するロジシティ久山（以下「本物件」といいます。）は、大消費地である福岡市中心部に近い九州自動車道・福岡都市高速 4 号粕屋線「福岡」IC から約 5km に立地しています。本物件の取得により本投資法人は、九州における物流施設の主要エリアである「福岡」IC 周辺、港湾物流施設が集積する博多港周辺、九州自動車道と大分・長崎自動車道の結節点であり九州全域への配送に利点を持つ「鳥栖」IC 周辺の 3 つのエリア全てにおいて物流施設を保有することになります。

本件は「合同会社 F R C 1 匿名組合出資持分（注 1）」の取得に伴い付与された優先交渉権を行使した取得であり、本物件取得により、本投資法人のポートフォリオが更に充実し、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。

（注 1） 当該匿名組合出資持分取得の概要につきましては、平成 28 年 10 月 28 日付「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 F R C 1）」をご参照ください。

### 3. 取得の内容

#### (1) 取得の概要

① 取得予定資産	信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）
② 物件名称	ロジシティ久山
③ 取得予定価格（注1）	5,050 百万円
④ 鑑定評価額	5,190 百万円（価格時点：平成 29 年 3 月 1 日）
⑤ 取得 CAP（注2）	5.1%
⑥ 取得予定日	平成 29 年 6 月 1 日
⑦ 売主	合同会社 F R C 1
⑧ 取得資金	自己資金及び借入金（注3）
⑨ 決済方法	引渡し時一括
⑩ その他	本取得は、売買契約締結により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②を参照ください。

（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  $NCF \div$  取得予定価格  $\times 100$ （%）で算出しています。なお、太陽光発電設備を含みません。

（注3） 借入金の概要につきましては本日付公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。

#### (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

本物件が立地する福岡県糟屋郡久山町は、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。また、福岡市中心部まで概ね 15km 圏の距離に位置しております。

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。

##### ② 建物施設等

本物件は、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、1-3 階各フロアを繋ぐ垂直搬送機 1 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。

本物件は搬送作業性を有するほか、保管機能が高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、本物件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。

(3) 取得予定資産の内容

物 件 名 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	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成 19 年 2 月 27 日から平成 38 年 11 月 30 日まで	
所 在 地	福岡県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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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	5,190 百万円 (価格時点：平成 29 年 3 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	信託受益権に質権の設定あり (但し解除された状態で取得予定)	
P M 会 社	未定	
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	<p>①本件建物の屋上の一部には太陽光発電設備が設置されており、信託対象不動産の一部として信託受益権に係る信託財産を構成しています。</p> <p>②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。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>	
賃 貸 借 の 状 況	テ ナ ント 総 数	1
	テ ナ ント 名	株式会社加勢
	契 約 形 態	定期建物賃貸借契約

契 約 期 間 ( 残 存 期 間 )	8 年 7 ヶ月 ( 7 年 8 ヶ月 )
中途解約・賃料改定	不可
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 <sup>2</sup> (注 2)
総 賃 貸 面 積	24, 505. 65 m <sup>2</sup> (注 2)
稼 働 率	100. 0% (注 3) (平成 29 年 3 月 31 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) 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 29 年 3 月 31 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。

#### (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)
東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 29 年 3 月 23 日	—	4 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。

#### (5) 取得先の概要

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	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 (平成 29 年 2 月 28 日現在)
設 立 年 月 日	平成 28 年 9 月 27 日
総 資 産	5, 500 百万円 (平成 29 年 2 月 28 日現在)
純 資 産	△27 万円 (平成 29 年 2 月 28 日現在)

本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主（出資割合 50%）である福岡地所株式会社が、合同会社 F R C 1 に匿名組合出資をしています。
人的関係	特になし
取引関係	特になし
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当します。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等、及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係人に該当します。

(6) 物件取得者等の状況

物件の名称	ロジシティ久山	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名	合同会社 F R C 1	—（注 1）
特別な利害関係者にある者との関係	上記「(5) 取得先の概要」参照	—
取引経緯・理由等	運用目的	—
取得価格	5,050 百万円	—
取得時期	平成 28 年 12 月	—

（注 1）本物件の前所有者については、前所有者より開示についての承諾が得られていないため記載していません。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。

(7) 媒介の概要

該当無し。

(8) 決済方法等

本物件の取得予定日（平成 29 年 6 月 1 日）に、本投資法人が自己資金及び借入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) 利害関係人との取引

本物件の売主である合同会社 F R C 1 は、本投資法人の利害関係者に該当することから、資産運用会社の規程等に基づき、本物件の取得価額その他の条件等について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における審議・承認を得ています。

(10) 取得の日程

平成 29 年 4 月 10 日	取得決定
平成 29 年 4 月 14 日	契約締結（予定）
平成 29 年 6 月 1 日	代金支払日（予定）
平成 29 年 6 月 1 日	物件引渡し（予定）

#### 4. 今後の見通し

平成 29 年 4 月 10 日付「平成 29 年 2 月期 決算短信 (REIT)」にてお知らせしました平成 29 年 8 月期 (平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日) 及び平成 30 年 2 月期 (平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日) の運用状況の予想にてご覧ください。

5. 鑑定評価書の概要

物件名称	ロジシティ久山
鑑定評価額	5,190,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	5,190,000千円	
土地・建物	4,940,000千円	
直接還元法による価格	5,120,000千円	
運営収益	非開示（注）	
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		248,584千円
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出		
純収益	245,868千円	
還元利回り	4.8%	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	4,860,000千円	
割引率	(1～8年目まで) 4.6% (9年目以降) 4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
太陽光発電設備	250,000千円	
DCF法による価格	250,000千円	
割引率	4.8%	
積算価格	4,980,000千円	
土地比率	38.1%	
建物比率	58.0%	
太陽光発電比率	3.9%	

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) 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

【添付資料】

【資料 1】 本物件の外観

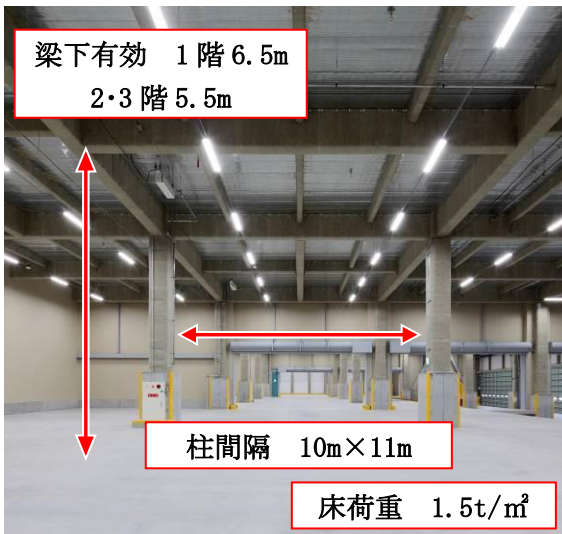
【資料 2】 本物件の所在地

【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



【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><b>1 キャナルシティ博多</b> 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：122億円</p>	<p><b>2 キャナルシティ博多・B</b> 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><b>3 キャナルシティ・ビジネスセンタービル</b> 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><b>4 呉服町ビジネスセンター</b> 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><b>5 大博通りビジネスセンター</b> 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><b>6 サニックス博多ビル</b> 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><b>7 東比恵ビジネスセンター</b> 所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目 取得時期：平成21年3月13日 取得価格：59億円</p>	<p><b>8 アメックス赤坂門タワー</b> 所在地：福岡市東区舞鶴二丁目 取得時期：平成18年9月1日 取得価格：20億円</p>	<p><b>9 シティハウスけやき通り</b> 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><b>10 花畑SC</b> 所在地：福岡市南区花畑四丁目 取得時期：平成18年9月3日 取得価格：11億円</p>
<p><b>11 パークプレイス大分</b> 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：177億円</p>	<p><b>12 サンリブシティ小倉</b> 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><b>13 久留米東櫛原SC</b> 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><b>14 熊本インターコミュニティSC</b> 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><b>15 スクエアモール鹿児島宇宿</b> 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><b>16 ケーズデンキ鹿児島本店</b> 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><b>17 Aqualia 千早</b> 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><b>18 天神西通りセンタービル</b> 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><b>19 ティー・ウイングタワー</b> 所在地：熊本市東区大名二丁目 取得時期：平成25年3月1日 取得価格：28億円</p>	<p><b>20 ホテルフォルツァ大分</b> 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><b>21 天神ノースフロントビル</b> 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><b>22 鳥栖ロジスティクスセンター</b> 所在地：佐賀県鳥栖市姪方町 取得時期：平成26年3月28日 取得価格：12億円</p>	<p><b>23 グランフォーレ薬院南</b> 所在地：福岡市中央区薬院一丁目 取得時期：平成26年11月4日 取得価格：11億円</p>	<p><b>24 ロジシティみなと香椎</b> 所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目 取得時期：平成27年3月27日 取得価格：81億円</p>	<p><b>25 マリナシティ福岡 (マリナサイト棟)</b> 所在地：福岡市西区小戸二丁目 取得時期：平成27年5月1日 取得価格：52億円</p>
<p><b>26 ロジシティ久山</b> 所在地：糟屋郡久山町 取得時期：平成29年6月1日 取得価格：50億円</p>	<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。</p>			



【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）	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%	17.97%
	パークプレイス大分	平成16年11月9日	17,760	6.60%	9.97%
	サンリブシティ小倉	平成17年7月1日	6,633	6.60%	3.73%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成18年9月28日	5,300	6.30%	2.98%
	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%	1.35%
	花畑SC	平成19年9月3日	1,130	6.40%	0.63%
	久留米東櫛原SC	平成20年2月1日	2,500	6.10%	1.40%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成20年3月27日	3,550	5.70%	1.99%
	キャナルシティ博多・B	平成23年3月2日	28,700	5.40%	16.12%
	マリノアシティ福岡 （マリナサイド棟）	平成27年5月1日	5,250	5.50%	2.95%
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%	8.20%
	呉服町 ビジネスセンター	平成16年11月9日	11,200	6.30%	6.29%
	サニックス博多ビル	平成17年9月30日	4,400	5.90%	2.47%
	大博通り ビジネスセンター	平成18年3月16日	7,000	6.00%	3.93%
	東比恵 ビジネスセンター	平成21年3月13日	5,900	6.00%	3.31%
	天神西通り センタービル	平成25年2月1日	2,600	5.40%	1.46%
	天神ノースフロント ビル	平成25年3月28日	2,800	6.10%	1.57%

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%	1.16%
	シティハウス けやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.50%	0.62%
	Aqualia 千早	平成 24 年 3 月 1 日	1,280	6.80%	0.72%
	ディー・ウイングタワー	平成 25 年 3 月 1 日	2,800	5.90%	1.57%
	グランフォーレ薬院南	平成 26 年 11 月 4 日	1,100	5.60%	0.62%
	ホテルフォルツァ大分	平成 25 年 3 月 1 日	1,530	6.60%	0.86%
	鳥栖ロジスティクス センター	平成 26 年 3 月 28 日	1,250	5.90%	0.70%
	ロジシティみなと香椎	平成 27 年 3 月 27 日	8,150	5.20%	4.58%
	ロジシティ久山	平成 29 年 6 月 1 日	5,050	5.10% (注 3)	2.84%
全物件合計又は加重平均		—	178,054	5.94%	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  $NCF \div$  取得（予定）価格  $\times 100$ （%）で算出しています。

(注3) 太陽光発電設備を含みません。

\*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>