



福岡リート投資法人

平成 27 年 3 月 23 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
ロジポートアイランドシティ博多	物流施設	福岡県福岡市東区みなと香椎 2 丁目	8,150 百万円	平成 27 年 3 月 27 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。

今回取得するロジポートアイランドシティ博多は、福岡市東区の港湾エリアにあるアイランドシティに立地します。現在本物件の周辺では、複数の物流施設等の建設が進んでおり、その中でも福岡市新青果市場の統合移転整備工事（延床面積約 28 千坪）においては平成 27 年度末頃の市場開設が計画されています。大規模な食品流通の中継拠点が立地すること等から福岡市内の物流の要衝として利用価値が更に向上することが見込まれています。

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。

### 3. 取得の内容

#### (1) 取得の概要

- |              |   |
|--------------|---|
| ① 取得予定資産（注1） | 信託受益権（受託予定者：三井住友信託銀行株式会社）                           |
| ② 物件名称       | ロジポートアイランドシティ博多                                     |
| ③ 取得予定価格（注2） | 8,150 百万円   |
| ④ 鑑定評価額      | 8,180 百万円   |
| ⑤ 取得CAP（注3）  | 5.2%  |
| ⑥ 取得予定日      | 平成27年3月27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ていないため、記載をしていません） |
| ⑧ 取得資金       | 自己資金及び借入金（注4）                                       |
| ⑨ 決済方法       | 引渡し時一括  |
- (注1) 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人はかかる信託の受益権を取得する予定です。
- (注2) 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いません。
- (注3) 「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4) 借入金の概要につきましては本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」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

本物件は、大消費地である福岡市中心部まで概ね10km圏内にあり、また、福岡都市高速香椎線「香椎浜」出入口まで約3kmに位置し、市内への抜群の交通アクセスによる利便性を有しています。また、九州自動車道への利便性にも恵まれ、北部九州を中心にエリア一体を管轄する広域的な物流拠点の役割も担っているほか、JR貨物・福岡貨物ターミナル駅にも比較的近接しており、福岡空港へも約10km圏にある等、物流拠点としての優位性が高いと考えています。

なお、将来的にはアイランドシティ内に自動車専用道路アイランドシティ線が整備され、福岡都市高速香椎線「香椎浜」JCT（仮称）からみなど香椎1丁目まで同専用道路が延伸する計画であり、交通利便性の更なる向上が期待されます。

本物件の周辺においては、現在、既述の福岡市新青果市場のほか、複数の大手企業の倉庫・配送センター等が建設中もしくは建設予定であり、今後、物流施設等の集積が進むことが見込まれています。

##### ② 建物施設等

本物件は、延床面積約13.9千坪と福岡エリアで最大級の物流施設であり、竣工は平成26年4月と同エリアの中でも築浅の物件となります。

敷地には4ヶ所の出入口が設けられ、大型車両等の進入・退出動線が十分に配慮されています。基本構造として、1階に両面パースを備えるほか、2階へ直接アクセスが可能なスロープが備えられており、平家同等の高い作業効率性・配送利便性を有しています。

また、1階は高床式、2階は高床式・低床式双方の床構造を備え、多様な貨物の取扱いが可能となっています。床荷重は1.5t/m<sup>2</sup>、柱間隔は約10m～15m、天井高は梁下有効で約6m～7mと十分な保管機能を備えています。

## (3) 取得予定資産の内容

物件名称	ロジポートアイランドシティ博多	
資産の種類	信託受益権	
信託期間（予定）	平成 27 年 3 月 27 日から平成 47 年 3 月 26 日まで	
所在地（住居表示）	福岡市東区みなと香椎二丁目 3 番 4 号	
土地	面積	43,803.89 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	容積率	300%
	建ぺい率	70%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	建築時期	平成 26 年 4 月 8 日
	延床面積	主たる建物：45,885.65 m <sup>2</sup> 附属建物：6.76 m <sup>2</sup>
	用途	倉庫・事務所、守衛所
	所有形態	所有権
鑑定評価額	8,180 百万円	
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	
PM 会社(予定)	福岡地所株式会社	
地震 PML	1.3%（評価機関：株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物には、感知器が設置されていない箇所及び自動火災報知設備の赤色灯の視認障害が存在しますが、売主との間で、テナントの責任と負担において治癒することを合意しています。</li> <li>・対象不動産の所在地は、福岡市企業立地促進条例に基づく重点地域に該当します。同条例に基づく立地交付金の交付を受けた場合、10 年間の事業等継続義務が生じ、事業等を休止又は廃止したときは、福岡市長により立地交付金の交付決定の全部又は一部を取り消され、その返還を求められます。</li> </ul>	

※ 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診断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。

## (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）
株式会社イー・アール・エス	平成 27 年 2 月 13 日	—	2 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、12 年間平均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。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(5) 賃貸借の概要

テナント数	2
総賃料収入（年間賃料）	－（注1）
敷金・保証金	－（注1）
賃貸可能面積	43,233.72 m <sup>2</sup> （注2）
総賃貸面積	43,233.72 m <sup>2</sup> （注2）
稼働率	100.0%（注3）

(注1) テナントより開示についての同意を得られていないため非開示としています。

(注2) 賃貸可能面積はエンドテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は平成27年3月1日時点で締結済みのエンド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。

(注4) 太陽光発電事業者との間で、太陽光発電事業を目的とする期間20年の屋根賃貸借契約を締結していますが、本日現在、事業開始の準備中です。

(6) 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) 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。

(8) 媒介の概要

該当無し。

(9) 利害関係人との取引

該当無し。

(10) 施工者、設計者等

施工者名	高藤建設株式会社
設計者名	高藤建設株式会社
構造計算を行った建築設計事務所	高藤建設株式会社
建築確認を行った機関	福岡市

(11) 取得の日程

平成27年3月23日	取得決定
平成27年3月27日	契約締結（予定）
平成27年3月27日	代金支払日（予定）
平成27年3月27日	物件引渡し（予定）

#### 4. 今後の見通し

平成26年10月10日付「平成26年8月期 決算短信 (REIT)」にてお知らせした平成27年8月期 (平成27年3月1日～平成27年8月31日) の運用状況の予想については、影響が軽微であるため、修正を行いません。

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) 決算短信は、平成27年4月8日に公表する予定です。

#### 5. 鑑定評価書の概要

物件名称	ロジポートアイランドシティ博多	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	8,180,000 千円	
価格時点	平成27年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①+②)	544,831 千円	
① 賃料収入 (共益費等収入を含む)	521,485 千円	市場賃料水準に基づく査定
② その他収入 (付加使用料収入含む)	23,346 千円	水道光熱費収入
(2) 運営費用 (③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	117,057 千円	
③ 維持管理費	14,608 千円	契約書等に基づく
④ 水道光熱費	28,534 千円	収益事例等に基づく
⑤ 修繕費	1,825 千円	E R, 類似事例等に基づく
⑥ PMフィー	1,800 千円	契約書等に基づく
⑦ テナント募集費用等	4,200 千円	年10.0%のテナント入替を想定
⑧ 公租公課	63,352 千円	固定資産税納税通知書等に基づく
⑨ 損害保険料	2,193 千円	見積額に基づく
⑩ その他費用	544 千円	
(3) 運営純収益 (NOI)	427,774 千円	
(4) 一時金の運用益	2,520 千円	
(5) 資本的支出	3,650 千円	E R, 類似事例等に基づく
(6) 純収益	426,644 千円	
(7) 還元利回り	5.0%	複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、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))	8,530,000 千円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF 法による収益価格	8,030,000 千円	
割引率	5.0%	(1～10 年度)
	5.1%	(11 年度～)
最終還元利回り	5.2%	
原価法による積算価格	9,130,000 千円	
土地割合	55.6%	
建物割合	44.4%	

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	投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

以上

**【添付資料】**

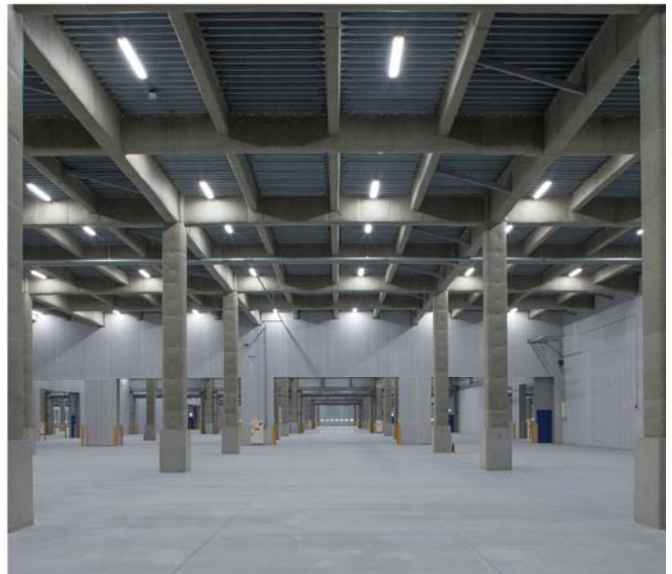
**【資料1】** 本物件の外観

**【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

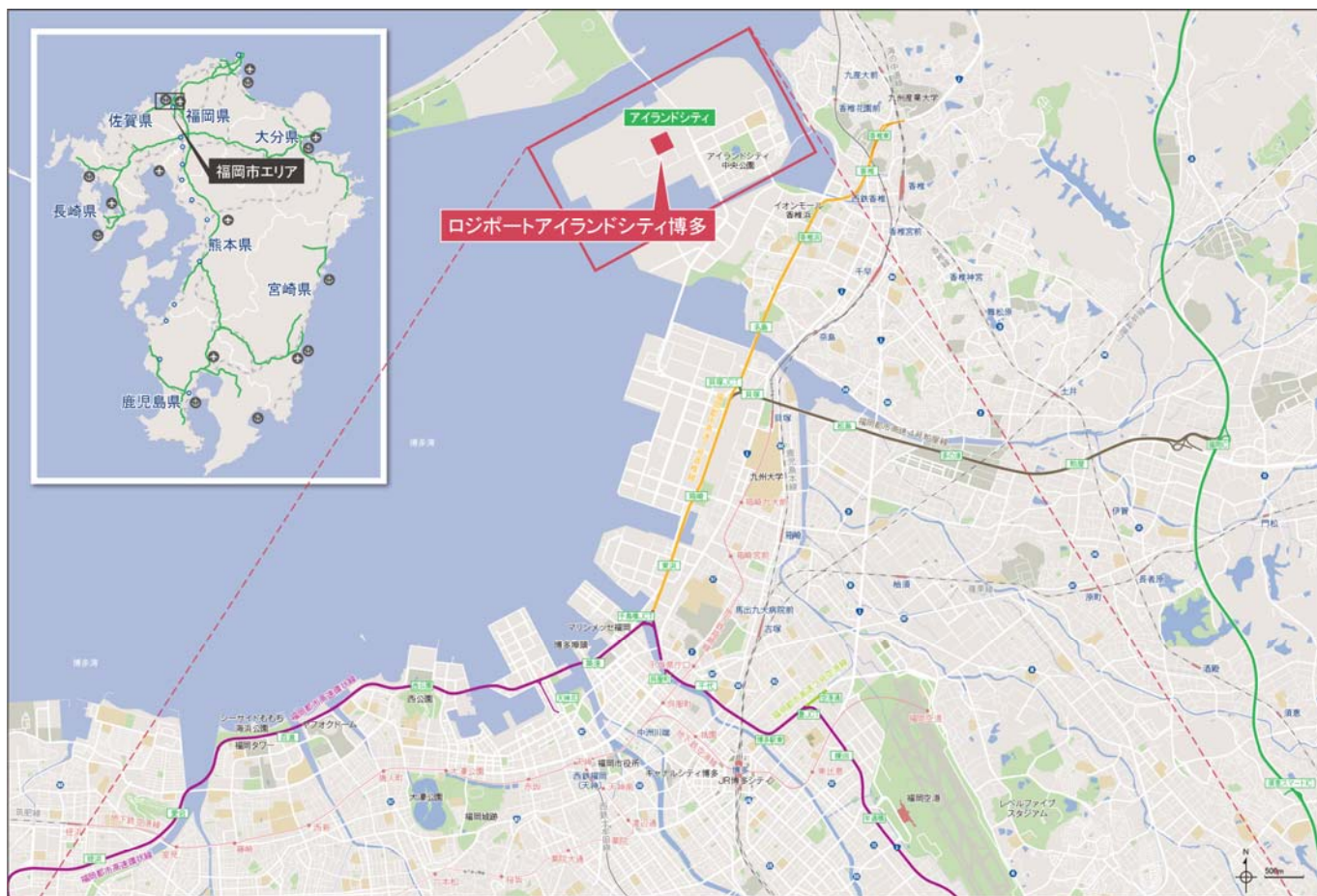
**【資料4】** 本投資法人のポートフォリオ一覧

【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

**1 キャナルシティ博多**

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

**2 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23年3月2日  
取得価格：287億円

**3 キャナルシティ・ビジネスセンタービル**

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

**4 呉服町ビジネスセンター**

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

**5 大博通りビジネスセンター**

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

**6 サニックス博多ビル**

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

**7 東比恵ビジネスセンター**

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

**8 アメックス赤坂門タワー**

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

**9 シティハウスけやき通り**

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

**10 イオン原ショッピングセンター**

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：24億円

**11 花畑SC**

所在地：福岡市南区花畑四丁目  
取得時期：平成17年9月3日  
取得価格：11億円

**12 パークプレイス大分**

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

**13 サンリブシティ小倉**

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

**14 久留米東櫛原SC**

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

**15 熊本インターコミュニティSC**

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

**16 スクエアモール鹿児島宇宿**

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

**17 ケーズデンキ鹿児島本店**

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

**18 Aqualia 警固**

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

**19 Aqualia 千早**

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

**20 天神西通りセンタービル**

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

**21 ディー・ウイングタワー**

所在地：福岡市中央区大名二丁目  
取得時期：平成25年3月11日  
取得価格：28億円

**22 ホテルフォルツァ大分**

所在地：大分市中央一丁目  
取得時期：平成25年3月1日  
取得価格：15億円

**23 天神ノースフロントビル**

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

**24 鳥栖ロジスティクスセンター**

所在地：佐賀県鳥栖市郷方町  
取得時期：平成26年3月28日  
取得価格：12億円

**25 グランフォーレ薬院南**

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

**26 ロジポートアイランドシティ博多**

所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目  
取得(予定)時期：平成27年3月27日  
取得(予定)価格：81億円

■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他  
(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。



【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%	18.40%
	パークプレイス大分	平成16年11月9日	15,700	6.60%	9.03%
	サンリブシティ小倉	平成17年7月1日	6,633	6.60%	3.81%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成18年9月28日	5,300	6.30%	3.05%
	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%	1.38%
	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%	3.11%
	花畑SC	平成19年9月3日	1,130	6.40%	0.65%
	久留米東櫛原SC	平成20年2月1日	2,500	6.10%	1.44%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成20年3月27日	3,550	5.70%	2.04%
	キャナルシティ博多・B	平成23年3月2日	28,700	5.40%	16.50%
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%	8.40%
	呉服町 ビジネスセンター	平成16年11月9日	11,200	6.30%	6.44%
	サニックス博多ビル	平成17年9月30日	4,400	5.90%	2.53%
	大博通り ビジネスセンター	平成18年3月16日	7,000	6.00%	4.03%
	東比恵 ビジネスセンター	平成21年3月13日	5,900	6.00%	3.39%
	天神西通り センタービル	平成25年2月1日	2,600	5.40%	1.50%

	天神ノースフロントビル	平成 25 年 3 月 28 日	2,800	6.10%	1.61%
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%	1.18%
	シティハウスけやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.40%	0.64%
	Aqualia 警固	平成 24 年 3 月 1 日	2,800	6.30%	1.61%
	Aqualia 千早	平成 24 年 3 月 1 日	1,280	6.80%	0.74%
	ディー・ウイングタワー	平成 25 年 3 月 1 日	2,800	5.90%	1.61%
	グランフォーレ薬院南	平成 26 年 11 月 4 日	1,100	5.60%	0.63%
	ホテルフォルツァ大分	平成 25 年 3 月 1 日	1,530	6.60%	0.88%
	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%	0.72%
	ロジポートアイランドシティ博多	平成 27 年 3 月 27 日 (予定)	8,150	5.20%	4.69%
全物件合計又は加重平均	—	173,904	6.10%	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。

\*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>