



福岡リート投資法人
各 位

2018年11月28日

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「本資産運用会社」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 |
|------------|-----|------------|----------|------------|
| ティサージホテル那覇 | ホテル | 沖縄県那覇市西二丁目 | 2,835百万円 | 2018年12月7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をしています。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しています。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。

今回取得するティサージホテル那覇（以下「本物件」といいます。）は、高い成長が見込まれる沖縄県那覇市に位置する2018年2月に竣工した築浅のホテルです。本物件は、収益のアップサイドが見込めることから変動賃料を組み込んだ賃料体系を採用しています。那覇空港から車で約10分、ゆいレール「旭橋」駅から徒歩約9分と利便性の高いエリアに立地しています。また、客室は18㎡以上のツインルーム・ダブルルームを主体としているため、1室複数名利用が多いレジャー需要も取り込むことが出来る客室サイズ構成です。

本投資法人にとって初めての沖縄県への投資となる本物件取得により、本投資法人のポートフォリオがさらに充実し、地域内リスク分散がすすみ、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 | 信託受益権(受託者:三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)) |
| ② 物件名称 | ティサージホテル那覇 |
| ③ 取得予定価格(注1) | 2,835百万円 |
| ④ 鑑定評価額 | 3,030百万円(価格時点:2018年11月1日) |
| ⑤ 取得CAP(注2) | 5.3% |
| ⑥ 取得予定日 | 2018年12月7日 |
| ⑦ 売主 | 株式会社ビーロット |
| 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 |

(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。

(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

本物件は、沖縄県那覇市に位置し、車で那覇空港より約10分、ゆいレール「旭橋」駅から徒歩約9分と利便性の高いエリアに立地しています。また、「旭橋」駅周辺では2000年から再開発が計画され、2012年以降順次開発が行われています。2018年9月にバスターミナルや商業施設等が入居する複合施設であるカフーナ旭橋A街区の完成をもって再開発が完了しています。

本物件の周辺には、徒歩圏にコンビニ及びスーパー、レンタカーの店舗が所在し、宿泊者にとって高い利便性を有しています。また、那覇市内の主要スポットである国際通りへ徒歩でのアクセスも可能です。

② 建物施設・運営会社等

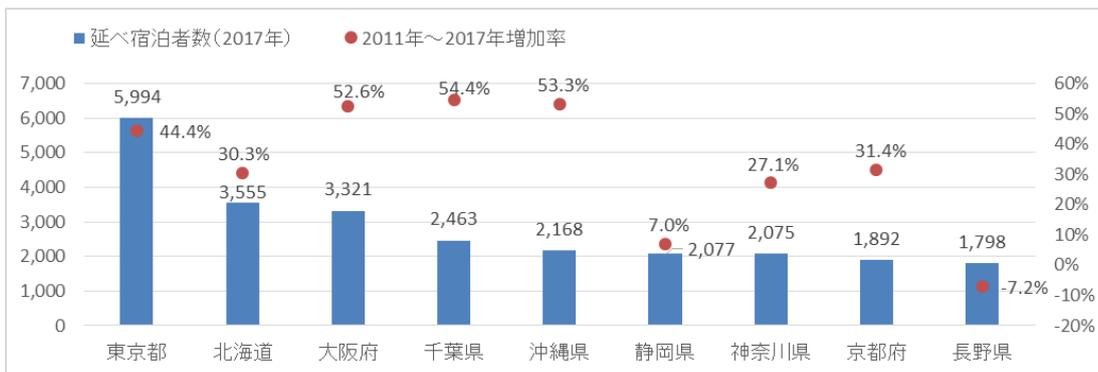
本物件は、2018年2月に竣工した築浅のホテルであり、132室の客室数を有しています。客室は18㎡以上のツインルーム・ダブルルームを主体としているため、1室複数名利用が多いレジャー需要を取り込むことも出来る客室サイズ構成です。本物件の客室は南北に配置され、北側は平置きのみ極駐車場、南側は前面道路に面しているため、採光及び眺望が確保されています。

本物件の賃借人及び運営会社であるネストホテルジャパン株式会社は、2013年に設立されたホテル・リゾート・レストランの運営会社です。主にネストホテルのブランドで運営を行い、本物件の周辺に立地するホテルでも運営実績を有しています。

③ マーケットの概況

観光庁公表の「宿泊旅行統計調査」によると、2017年の全国の延べ宿泊者は、約509百万人泊です。その中で沖縄県は約2,168万人泊と神奈川県や京都府よりも多く、47都道府県中第5位に位置する宿泊ニーズの強いエリアです。また、2017年の沖縄県の外国人延べ宿泊者数は462万人泊となり、近年増加傾向が続いています。

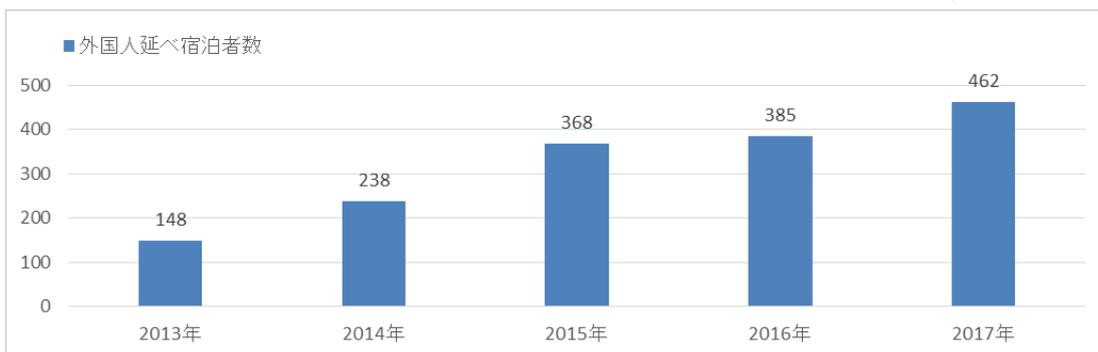
<都道府県別 延べ宿泊者数の比較(2017年) 及び延べ宿泊者数増加率(2011年～2017年)>
(単位：万人泊)



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」

<沖縄県 外国人延べ宿泊者数の推移(2013年～2017年)>

(単位：万人泊)



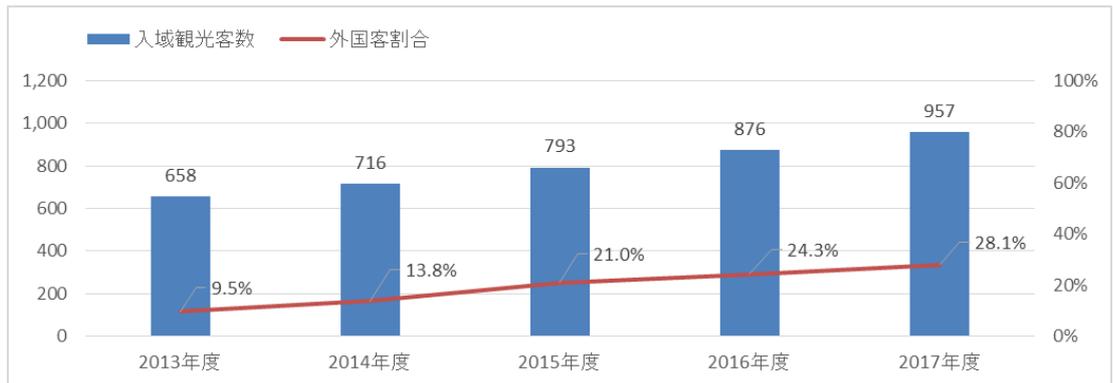
出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」

沖縄県公表の「入域観光客統計概況」によると、沖縄県の2017年度の入域観光客数は約957万人と前年度比で約81万人(約9.2%)増加しています。初の900万人台を記録し、5年連続で過去最高を更新しています。また、外国客の2017年度の入域観光客数は約269万人で、全体に占める割合は約28.1%を記録し、10年連続で過去最高を更新しています。

2018年度の見通しとしては、景気が緩やかな回復基調にあることや、各航空会社による航空路線拡大の動きがあること等から、国内旅行市場は堅調に推移すると見られています。外国客についても、台湾・高雄－那覇間においてLCCによる就航予定があり、空路客の入込増加が期待されること等から、順調に推移すると見込まれています。

< 沖縄県 入域観光客数の推移（2013年度～2017年度）及び外国客割合 >

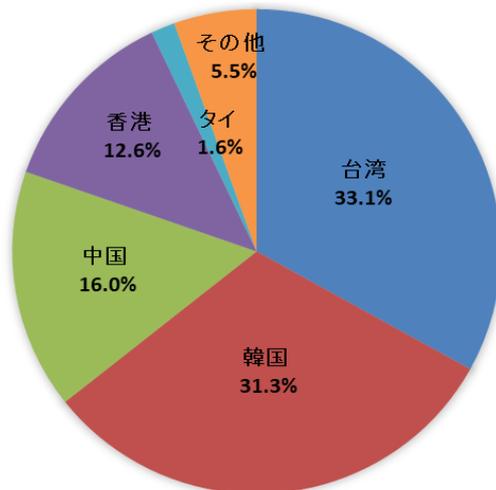
（単位：万人）



出典：沖縄県「入域観光客統計概況」

法務省「出入国管理統計統計表」によると、沖縄県の入国外国人の国籍・地域シェアについてはアジアが多く、台湾、韓国、中国、香港の上位4地域でインバウンドの9割以上を占めています。また、沖縄県公表の「入域観光客統計概況」によると、各国毎の動向としては、台湾、韓国、香港については各航空会社による新規航空路線の拡充や既存路線の増便等により過去最高の入込観光客数です。中国については、空路は前年度並みとなりましたが、中国発クルーズ船の寄港回数の増加により海路客は増加しています。

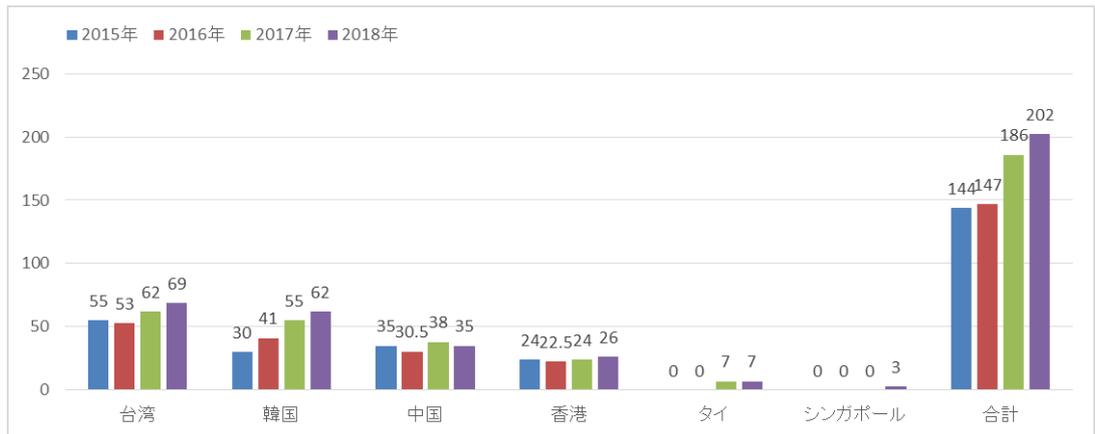
< 沖縄県 入国外国人の国籍・地域（2017年） >



出典：法務省「出入国管理統計統計表」

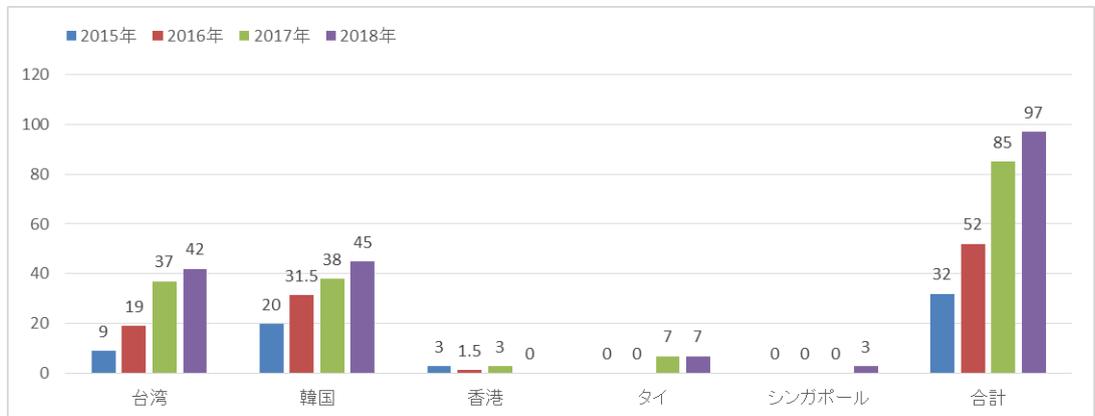
<那覇空港 国際定期便就航の状況（夏期ダイヤ）>

（単位：便/週）



（うち、LCC 便のみ）

（単位：便/週）

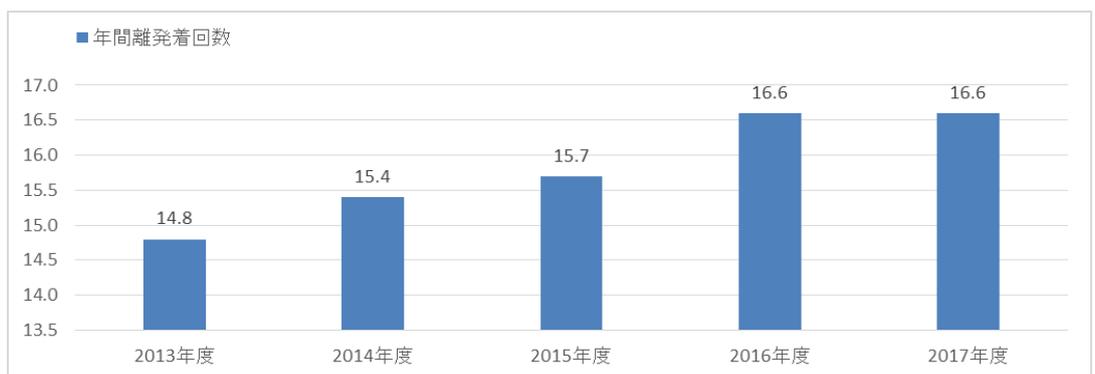


出典：国土交通省「国際線定期便の概要」

那覇空港は滑走路が1本の空港ですが、旅客数・発着回数が多く、離発着の遅延が慢性化しています。その対策として、2014年1月から第二滑走路の建設が開始され、2020年3月末に供用開始を予定しています。滑走路の増設が完了した場合、年間離発着回数が18.5万回に増加することが見込まれています。

<那覇空港 年間離発着回数の推移（2013年度～2017年度）>

（単位：万回）



出典：国土交通省「空港管理状況調書」 ※離発着回数は着陸回数の2倍として計算しています。

(3) 取得予定資産の内容

| | | |
|-----------------|---|---|
| 物件名称 | ティサージホテル那覇 | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 2,835百万円 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社（予定） | |
| 信託期間 | 2018年12月7日から2038年11月30日まで（予定） | |
| 所在地 | 沖縄県那覇市西二丁目14番1、14番7 | |
| 土地 | 面積 | 875.38㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 容積率 | 400% |
| | 建ぺい率 | 80% |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 構造／階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 |
| | 建築時期 | 2018年2月26日 |
| | 延床面積 | 主たる建物：3,758.76㎡ 附属建物：42.22㎡ |
| | 用途 | 主たる建物：ホテル・駐車場 附属建物：駐車場 |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 総客室数 | 132室 | |
| 施工会社 | 株式会社大興建設 | |
| 設計会社 | 新生設計株式会社 | |
| 構造計算を行った建築設計事務所 | 日本福祉設計株式会社一級建築士事務所 | |
| 建築確認を行った機関 | 日本ERI株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 3,030百万円（価格時点：2018年11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 | 土地及び建物に現所有者を債務者とする根抵当権が設定されています（但し取得前に解除予定です。）。 | |
| PM会社 | 福岡地所株式会社（予定） | |
| 地震PML | 2.5%（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 | なし | |
| 賃貸借の状況 | テナント総数 | 1 |
| | テナント名 | ネストホテルジャパン株式会社 |
| | 契約形態 | 定期建物賃貸借 |
| | 契約期間 （残存期間） | 10年0ヵ月 （9年5ヵ月） |
| | 中途解約・賃料改定 | 原則不可 |
| | 契約賃料 | ①最低保証賃料：78,536,486円/年額（注1） ②変動賃料：当該月のGOP（注2）から、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額 |
| | 敷金・保証金 | 40百万円 |
| | 賃貸可能面積 | 3,758.76㎡（注3） |
| | 総賃貸面積 | 3,758.76㎡（注3） |
| | 稼働率 | 100.0%（注4）（2018年10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) 最低保証賃料は2019年1月から2019年12月までの最低保証賃料(年額)を記載しています。
- (注2) GOPは、Gross Operating Profit(売上高営業粗利益)の略で、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用(運營業務委託費、人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)を控除した額をいいます。
- (注3) 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2018年10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。なお、駐車場は含まれておりません。
- (注4) 賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合です。なお、駐車場は含まれておりません。

(4) 建物状況評価報告書の概要

| 調査会社 | 調査日付 | 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 | 2018年10月23日 | - | 5百万円 |

(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 | 株式会社ビーロット |
| 所 在 地 | 東京都港区新橋二丁目19番10号 |
| 事 業 内 容 | ① 不動産投資開発事業 ② 不動産コンサルティング事業 ③ 不動産マネジメント事業 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 宮内 誠 |
| 資 本 金 | 944百万円(2017年12月31日現在) |
| 設 立 年 月 日 | 2008年10月10日 |
| 総 資 産 | 19,109百万円(2017年12月31日現在) |
| 純 資 産 | 4,009百万円(2017年12月31日現在) |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | |
| 資 本 関 係 | 本投資法人及び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はありません。 |
| 人 的 関 係 | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | 2018年8月期(第28期)決算期において、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。 |
| 関連当事者への該当状況 | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

(6) 物件取得等の状況

本物件は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にあるものからの取得ではありません。

(7) 媒介の概要

| | |
|--------------------|--|
| 名 称 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 所 在 地 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 |
| 代表者の役職・氏名 | 取締役社長 池谷 幹男 |
| 事業内容 | 信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業 |
| 資 本 金 | 3,242億円(2018年3月31日現在) |
| 設 立 年 月 日 | 1927年3月10日 |
| 出 資 者 | 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ(100.0%) |
| 手 数 料 | 非開示(注) |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | |
| 資 本 関 係 | 本投資法人及び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はありません。 |
| 人 的 関 係 | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | 当該会社は、本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社及び保有資産の一部の信託受託者です。 |
| 関連当事者への 該 当 状 況 | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

(注) 開示について媒介先の承諾が得られないため、記載をしておりません。

(8) 決済方法等

本物件の取得予定日(2018年12月7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PM業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で「管理運用業務委託契約書」を締結する予定です。同社は本資産運用会社の利害関係人に該当することから、本資産運用会社の規程等に基づき、本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・承認を得ております。

(10) 取得の日程

| | |
|-------------|-----------|
| 2018年11月28日 | 取得決定日 |
| 2018年11月28日 | 契約締結日 |
| 2018年12月7日 | 代金支払日(予定) |
| 2018年12月7日 | 物件引渡日(予定) |

4. 今後の見通し

2018年10月16日付「2018年8月期 決算短信(REIT)」にてお知らせした2019年2月期(2018年9月1日~2019年2月28日)及び2019年8月期(2019年3月1日~2019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。

5. 鑑定評価書の概要

| 物件名称 | ティサージホテル那覇 | |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 鑑定評価額 | 3,030,000千円 | |
| 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | 2018年11月1日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 3,030,000千円 | |
| 直接還元法による価格 | 3,080,000千円 | |
| 運営収益 | 170,388千円 | |
| 可能総収益 | 170,388千円 | 市場賃料水準に基づく査定 |
| 空室損失等 | 0千円 | |
| 運営費用 | 14,314千円 | |
| 維持管理費 | 0千円 | 賃借人が負担することを前提 |
| PMフィー | 1,200千円 | 契約書等に基づく |
| 修繕費 | 1,270千円 | ER、類似事例に基づく |
| 公租公課 | 10,571千円 | 固定資産税納税通知書等に基づく |
| 損害保険料 | 762千円 | |
| その他費用 | 511千円 | |
| 運営純収益 | 156,073千円 | |
| 一時金の運用益 | 400千円 | |
| 資本的支出 | 5,715千円 | FF&Eリザーブを勘案して査定 |
| 純収益 | 150,758千円 | |
| 還元利回り | 4.9% | 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 | 3,010,000千円 | |
| 割引率 | (1~9年度) 4.7% (10年度以降) 4.8% | |
| 最終還元利回り | 5.1% | |
| 積算価格 | 2,980,000千円 | |
| 土地比率 | 37.6% | |
| 建物比率 | 62.4% | |
| 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 | 記載なし | |

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

* 本投資法人ウェブサイトの URL <http://www.fukuoka-reit.jp>

【添付資料】

【資料 1】 本物件の外観等

【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】 本物件の外観等



【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>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：2004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 所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：2011年3月2日 取得価格：287億円</p> | <p>3 パークブレイス大分 所在地：大分市公園通り西二丁目 取得時期：2004年11月9日/2015年5月28日/2016年9月1日/2018年7月6日 取得価格：186億円</p> | <p>4 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：2005年7月1日 取得価格：66億円</p> | <p>5 木の葉モール橋本 所在地：福岡市西区橋本二丁目 取得時期：2018年3月1日 取得価格：100億円</p> |
| <p>6 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：2015年9月28日 取得価格：53億円</p> | <p>7 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：2006年11月30日 取得価格：24億円</p> | <p>8 花畑SC 所在地：福岡市南区花畑四丁目 取得時期：2004年9月3日 取得価格：11億円</p> | <p>9 久留米東櫛原SC 所在地：久留米市東櫛原町 取得時期：2005年9月1日 取得価格：25億円</p> | <p>10 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：2008年3月27日 取得価格：35億円</p> |
| <p>11 マリナシティ福岡 (マリナサイド棟) 所在地：福岡市西区小戸二丁目 取得時期：2005年5月1日 取得価格：52億円</p> | <p>12 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：2004年11月9日 取得価格：146億円</p> | <p>13 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：2003年11月9日 取得価格：112億円</p> | <p>14 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：2005年9月30日 取得価格：44億円</p> | <p>15 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：2006年3月16日 取得価格：70億円</p> |
| <p>16 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：2007年12月13日 取得価格：59億円</p> | <p>17 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：2013年2月1日 取得価格：26億円</p> | <p>18 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：2013年3月28日 取得価格：28億円</p> | <p>19 東比恵ビジネスセンターII 所在地：福岡市博多区東比恵一丁目 取得時期：2018年3月1日 取得価格：42億円</p> | <p>20 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：2006年9月1日 取得価格：20億円</p> |
| <p>21 シティハウスけやき通り 所在地：福岡市中央区鞆町二丁目 取得時期：2007年12月20日 取得価格：11億円</p> | <p>22 Aqualia 千早 所在地：福岡市東区千早四丁目 取得時期：2012年3月1日 取得価格：12億円</p> | <p>23 ティー・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：2013年3月1日 取得価格：28億円</p> | <p>24 グランフォーレ薬院南 所在地：福岡市中央区平尾一丁目 取得時期：2014年11月4日 取得価格：11億円</p> | <p>25 ホテルフォルツァ大分 所在地：大分市中央町一丁目 取得時期：2013年3月1日 取得価格：15億円</p> |
| <p>26 ティサージホテル那覇 所在地：那覇市西二丁目 取得予定時期：2018年12月7日 取得予定価格：28億円</p> | <p>27 鳥栖ロジスティクスセンター 所在地：佐賀県鳥栖市始方町 取得時期：2014年3月28日 取得価格：12億円</p> | <p>28 ロジシティみなと香椎 所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目 取得時期：2015年3月27日 取得価格：81億円</p> | <p>29 ロジシティ久山 所在地：糟屋郡久山町 取得時期：2017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 （注3） |
|------------------------|------------------------|--|---------------------------|---------------------------|------------------|
| 商業 施設 | キャナルシティ博多 | 2004年11月9日 | 32,000 | 6.0% | 16.3% |
| | キャナルシティ博多・B | 2011年3月2日 | 28,700 | 5.4% | 14.6% |
| | パークプレイス大分 | 2004年11月9日 （当初取得） 2015年5月28日 （一部土地追加取得） 2016年9月1日 （一部土地及び建物追加取得） 2018年7月6日 （一部土地追加取得） | 18,620 | 6.0% | 9.5% |
| | サンリブシティ小倉 | 2005年7月1日 | 6,633 | 6.6% | 3.4% |
| | 木の葉モール橋本 | 2018年3月1日 | 10,000 | 5.3% | 5.1% |
| | スクエアモール 鹿児島宇宿 | 2006年9月28日 | 5,300 | 6.3% | 2.7% |
| | 熊本インター コミュニティSC | 2006年11月30日 | 2,400 | 6.5% | 1.2% |
| | 花畑SC | 2007年9月3日 | 1,130 | 6.4% | 0.6% |
| | 久留米東櫛原SC | 2008年2月1日 | 2,500 | 6.1% | 1.3% |
| | ケーズデンキ 鹿児島本店 | 2008年3月27日 | 3,550 | 5.7% | 1.8% |
| マリノアシティ福岡 （マリナサイド棟） | 2015年5月1日 | 5,250 | 5.5% | 2.7% | |
| オフィ スビ ル | キャナルシティ・ ビジネスセンタービル | 2004年11月9日 | 14,600 | 6.3% | 7.4% |
| | 呉服町 ビジネスセンター | 2004年11月9日 | 11,200 | 6.3% | 5.7% |
| | サニックス博多ビル | 2005年9月30日 | 4,400 | 5.9% | 2.2% |
| | 大博通り ビジネスセンター | 2006年3月16日 | 7,000 | 6.0% | 3.6% |

| | | | | | |
|-------------|-------------------|-------------|---------|--------------|--------|
| | 東比恵 ビジネスセンター | 2009年3月13日 | 5,900 | 6.0% | 3.0% |
| | 天神西通り センタービル | 2013年2月1日 | 2,600 | 5.4% | 1.3% |
| | 天神ノースフロント ビル | 2013年3月28日 | 2,800 | 6.1% | 1.4% |
| | 東比恵 ビジネスセンターⅡ | 2018年3月1日 | 4,230 | 4.9% | 2.2% |
| その他 | アメックス 赤坂門タワー | 2006年9月1日 | 2,060 | 5.4% | 1.1% |
| | シティハウス けやき通り | 2007年12月20日 | 1,111 | 5.5% | 0.6% |
| | Aqualia 千早 | 2012年3月1日 | 1,280 | 6.8% | 0.7% |
| | ディー・ウイング タワー | 2013年3月1日 | 2,800 | 5.9% | 1.4% |
| | グランフォーレ薬院南 | 2014年11月4日 | 1,100 | 5.6% | 0.6% |
| | ホテルフォルツァ大分 | 2013年3月1日 | 1,530 | 6.6% | 0.8% |
| | ティサージホテル那覇 | 2018年12月7日 | 2,835 | 5.3% | 1.4% |
| | 鳥栖ロジスティクス センター | 2014年3月28日 | 1,250 | 5.9% | 0.6% |
| | ロジシティみなと香椎 | 2015年3月27日 | 8,150 | 5.2% | 4.2% |
| | ロジシティ久山 | 2017年6月1日 | 5,050 | 5.1% (注4) | 2.6% |
| 全物件合計又は加重平均 | | — | 195,979 | 5.8% | 100.0% |

(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。なお、パークプレイス大分の取得CAPは、2004年11月9日に取得したパークプレイス大分、2015年5月28日に取得した隣接地(駐車場部分(土地))、2016年9月1日に取得したスポーツクラブNASパークプレイス大分及び2018年7月6日に取得したパークプレイス大分第一駐車場の鑑定評価書における直接還元法NCFと取得価格をそれぞれ合計した値を基に算出しています。

(注3) 投資比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 太陽光発電設備を含みません。