



福岡リート投資法人
各 位

2020年4月13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「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を行うこと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
東比恵 ビジネスセンターⅢ	オフィス ビル	福岡市博多区東比恵4丁目	3,290百万円	2020年5月29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。

今回取得する東比恵ビジネスセンターⅢ（以下「本物件」といいます。）は、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の間駅である「東比恵」駅出入口へ至近でアクセス性に優れ、2020年3月竣工の希少性の高い新築のオフィスビルです。

本物件の取得により、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得るものと考えます。

3. 取得資産の内容

(1) 取得の概要

① 取得予定資産（注1）	信託受益権（受託者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定））
② 物件名称	東比恵ビジネスセンターⅢ
③ 取得予定価格（注2）	3,290 百万円
④ 鑑定評価額	3,290 百万円（価格時点：2020 年 4 月 1 日）
⑤ 取得 CAP（注3）	4.4%
⑥ 取得予定日	2020 年 5 月 29 日
⑦ 売主	福岡地所株式会社
⑧ 取得資金	借入金（注4）及び自己資金
⑨ 決済方法	引渡し時一括
⑩ その他	本物件の取得は、フォワード・コミットメント等に該当しません。詳細につきましては、後記 3. (11) をご参照ください。

(注1) 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに売主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) 取得予定価格は、取得諸経費、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 $NCF \div \text{取得予定価格} \times 100 (\%)$ で算出しています。

(注4) 借入金の詳細につきましては、本日付公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本物件の取得決定に際して、評価した点

① 立地条件

本物件は、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の間駅である「東比恵」駅出入口へ至近で、地下鉄利用で「博多」駅まで約 2 分、「福岡空港」駅まで約 3 分と高い利便性を有しています。また、周辺には福岡都市高速「博多駅東」ランプがあり車でのアクセスも良好です。

本物件の位置する東比恵エリアは、国道 3 号線、福岡市営地下鉄等の恵まれた交通インフラや博多駅、福岡空港への近接性を背景に、2009 年 2 月の東比恵ビジネスセンターの竣工以降、本物件のみならず、複数のオフィスビルの開発が行われ、成約賃料も上昇基調にあり、オフィスエリアとしての競争力が高まっています。

② 建物施設等

本物件は、基準階貸室面積約 496 m²（約 150 坪）、天井高 2,800mm、設備面では OA フロア（100mm）、個別空調（専有部）、エレベータ 2 基、立体駐車場 40 台、平面駐車場 3 台、駐輪場 20 台を備えています。

貸室形状はほぼ長方形の間取りとなっており、貸室内には柱がないことからフレキシブルな区画分割に対応出来るため、各種ニーズに応じたテナントリーシングが可能です。

また、「博多駅東」エリア内では築 10 年以内のオフィスビルが 2 棟のみであり、多くが 2000 年以前に竣工していることから、2020 年 3 月竣工の本物件は高い競争力を有しています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	東比恵ビジネスセンターⅢ	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	3,290 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(予定)	2020年5月29日から2040年5月31日まで	
所在地(地番)	福岡市博多区東比恵四丁目45号	
土地	面積	900.51 m ²
	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	主たる建物：鉄骨造陸屋根7階建 附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
	建築時期	2020年3月23日
	延床面積	主たる建物：3,711.51 m ² 附属建物：44.30 m ²
	用途	主たる建物：事務所 附属建物：車庫
	所有形態	所有権
施工会社	有澤建設株式会社	
設計会社	有澤建設株式会社一級建築士事務所	
構造計算を行った建築設計事務所	一級建築士事務所 株式会社Y's構造	
建築確認を行った機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
鑑定評価額	3,290 百万円(価格時点：2020年4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	なし	
PM会社	福岡地所株式会社(予定)	
地震PML	2.3%(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	・本物件の建物には、一部軽微な未完了工事が確認されていますが、売主との間で、売主又は施行会社の責任と負担において、決済/引渡しまでに完了する見込みです。なお、本件未完了工事の内容は、建物管理運用上、影響ありません。	
	・本物件の取得は、フォワード・コミットメント等に該当します。詳細につきましては、後記3.(11)をご参照ください。	
賃貸借の状況	テナント総数	4
	総賃貸収入(年間賃料)	156 百万円(注1)
	敷金・保証金	148 百万円(注2)
	総賃貸可能面積	2,981.14 m ² (注3)
	総賃貸面積	2,631.42 m ² (注3)
	稼働率	88.3%(注4)(2020年4月1日時点)

※ 面積、延床面積、用途、構造等はいずれも登記簿上(登記申請書上)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。当該数値は当該評価機関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) 2020年4月1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月額賃料の合計値を12倍することにより算出しています。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、駐車場等は含まれていません。
- (注2) 2020年4月1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。また、駐車場等は含まれていません。
- (注3) 総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2020年4月1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、駐車場等は含まれていません。
- (注4) 総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。なお、駐車場等は含まれていません。

(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)
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月18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、本報告書に記載された12年間に発生が予測される修繕更新費用の1年あたり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	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
事 業 内 容	① 不動産の開発、賃貸 ② 商業施設の管理運営及びコンサルティング業務 ③ 保険代理業
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎本 一郎
資 本 金	100百万円 (2020年4月13日現在)
設 立 年 月 日	1961年7月19日
総 資 産	167,104百万円 (2019年5月31日現在)
純 資 産	61,753百万円 (2019年5月31日現在)
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 関 係	資産運用会社の株主 (出資割合 50%) に該当します。また、本投資法人の投資口を 72,386 口保有しています。(2020年2月29日時点)
人 的 関 係	資産運用会社において、当該会社より 2 名の非常勤の取締役の派遣があります。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、プロパティマネジメント業務取引、不動産売買の媒介取引、本投資法人が保有する不動産の賃貸借等の取引があります。また、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の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者に該当します。また、当該会社は、資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等に該当します。

(6) 物件取得者等の状況

物件の名称	東比恵ビジネスセンターⅢ	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
所有者名	福岡地所株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係者にある者との関係	資産運用会社の株主 (出資割合 50%)	—
取引経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略	—
取得時期	2017年9月(土地) 2020年3月(建物新築)	—

(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(2020年5月29日)に、本投資法人が借入金及び自己資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

- ① 本物件の売主である福岡地所株式会社は、資産運用会社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。
- ② 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。同契約の締結については、上記①と同様の審議・承認を得ています。

(10) 取得の日程

2020年4月13日	取得決定日
2020年4月13日	契約締結日
2020年5月29日	代金支払日(予定)
2020年5月29日	物件引渡日(予定)

(11) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本物件の受益権譲渡契約(以下「本譲渡契約」といいます。)は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

本投資法人の責に帰すべからざる事由により、契約の目的達成が不可能となった場合には違約金を支払うことなく本譲渡契約を解除できるものとされています。なお、本譲渡契約において本投資法人は手付金を支払いません。

4. 今後の見通し

2020年4月13日付「2020年2月期 決算短信(REIT)」にてお知らせしました2020年8月期(2020年3月1日～2020年8月31日)及び2021年2月期(2020年9月1日～2021年2月28日)の運用状況の予想にてご確認ください。

5. 鑑定評価書の概要

物件名称	東比恵ビジネスセンターⅢ
鑑定評価額	3,290,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年4月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,290,000千円	
直接還元法による価格	3,330,000千円	
運営収益	191,406千円	
可能総収益	197,534千円	市場賃料に基づく
空室損失等	6,127千円	
運営費用	47,776千円	
維持管理費・PMフィー（注）	14,626千円	類似事例、提案書等に基づく
水道光熱費	14,667千円	類似事例等に基づく
修繕費	1,000千円	ER、類似事例に基づく
テナント募集費用等	1,442千円	年10.0%のテナント入替を想定
公租公課	14,582千円	類似事例、固定資産税課税明細書等に基づく
損害保険料	500千円	見積書に基づく
その他費用	957千円	類似事例等に基づく
運営純収益	143,630千円	
一時金の運用益	1,695千円	
資本的支出	2,000千円	
純収益	143,325千円	
還元利回り	4.3%	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	3,270,000千円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	3,110,000千円	
土地比率	56.7%	
建物比率	43.3%	

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）本物件の維持管理費及びPMフィーの金額水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障をきたし、投資主の利益を害する恐れがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上

* 本投資法人ウェブサイトの URL <https://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

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

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

3 パークプレイス大分

所在地：大分市公園通り西二丁目他
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

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

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

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：2006年9月28日
取得価格：32億円

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：2004年11月30日
取得価格：24億円

8 花畑SC

所在地：福岡市南区花畑四丁目
取得時期：2007年9月3日
取得価格：11億円

9 久留米東榎原SC

所在地：久留米市東榎原町
取得時期：2008年2月1日
取得価格：25億円

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

11 マリノアシティ福岡 (マリノサイド棟)

所在地：福岡市西区小戸二丁目
取得時期：2015年3月1日
取得価格：52億円

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

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：2004年11月9日
取得価格：112億円

14 サニックス博多ビル

所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目
取得時期：2005年9月30日
取得価格：44億円

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

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：2006年3月13日
取得価格：59億円

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：2007年12月21日
取得価格：26億円

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

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

20 東比恵ビジネスセンターIII

所在地：福岡市博多区東比恵四丁目
取得予定時期：2020年5月29日
取得価格：32億円

21 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：2013年9月1日
取得価格：20億円

22 シティハウスけやき通り

所在地：福岡市中央区豊国二丁目
取得時期：2007年12月20日
取得価格：11億円

23 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

24 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：2013年3月1日
取得価格：29億円

25 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

26 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

27 ティサージホテル那覇

所在地：那覇市西二丁目
取得時期：2018年12月7日
取得価格：28億円

28 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地：佐賀県鳥栖市矩方町
取得時期：2014年3月28日
取得価格：12億円

29 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

30 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

31 ロジシティ若宮

所在地：宮若市下有木
取得予定時期：2020年6月30日
取得予定価格：17億円

■ 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。



【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）	投資 比率 （注2）
商業施設	キャナルシティ博多	2004年11月9日	32,000	15.9%
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	28,700	14.3%
	パークプレイス大分	2004年11月9日(注3)	18,620	9.3%
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	3.3%
	木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	5.0%
	スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.6%
	熊本インターコミュニティSC	2006年11月30日	2,400	1.2%
	花畑SC	2007年9月3日	1,130	0.6%
	久留米東櫛原SC	2008年2月1日	2,500	1.2%
	ケーズデンキ鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	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	2.6%
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	7.3%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	5.6%
	サニックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	2.2%
	大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	3.5%
	東比恵ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	2.9%
	天神西通りセンタービル	2013年2月1日	2,600	1.3%
	天神ノースフロントビル	2013年3月28日	2,800	1.4%
	東比恵ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	2.1%
	東比恵ビジネスセンターⅢ	2020年5月29日	3,290	1.6%
その他	アメックス赤坂門タワー	2006年9月1日	2,060	1.0%
	シティハウスけやき通り	2007年12月20日	1,111	0.6%
	Aqualia 千早	2012年3月1日	1,280	0.6%
	ディー・ウイングタワー	2013年3月1日	2,800	1.4%
	グランフォーレ薬院南	2014年11月4日	1,100	0.5%
	ホテルフォルツァ大分	2013年3月1日	1,530	0.8%
	ティサージホテル那覇	2018年12月7日	2,835	1.4%
	鳥栖ロジスティクスセンター	2014年3月28日	1,250	0.6%
	ロジシティみなと香椎	2015年3月27日	8,150	4.1%
	ロジシティ久山	2017年6月1日	5,050	2.5%
	ロジシティ若宮	2020年6月30日	1,700	0.8%
全物件合計		—	200,969	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) 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3) パークプレイス大分は、2004年11月9日に当初取得後、2015年5月28日に一部土地追加取得、2016年9月1日に一部土地及び建物追加取得、2018年7月6日に一部土地追加取得をしています。