



福岡リート投資法人

各 位

2022年6月14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 古池 善司
(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 古池 善司
問い合わせ先 執行役員 財務部長 綾部 博之
TEL. 092-272-3900

資産の取得及び貸借（協定書締結）に関するお知らせ（国内不動産）

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及び貸借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	予定用途	所在	取得予定価格	取得予定日
(仮称)アイランドシティ 港湾関連用地(底地)	物流施設	福岡市東区みなと香椎3丁目	8,082百万円 (注)	2029年3月31日

(注) (仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)（以下「本物件」といいます。）を含む分譲予定地全体について、本投資法人は福岡地所株式会社と共同で取得します。本投資法人が取得する本物件は、分譲予定地全体のうち、95.05%に相当する分筆後の土地部分となることを見込んでいますが、今後実施される測量・分筆及び取得先である福岡市の不動産価格評定委員会による評定の結果によって増減する可能性があります。なお、本物件を含む分譲予定地に係る分譲申込時においては、本投資法人の取得割合は1%としていますが、土地売買仮契約締結に際して、福岡地所株式会社と改めて合意の上、福岡市の承認を得て、土地取得割合を95.05%に変更する予定です。以下同じです。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、福岡・九州地域を主な投資対象エリアとして、商業施設、オフィスビル、その他（物流施設、住居、ホテル等）の多様な物件を投資対象としています。2019年3月に、資産運用会社における運用ガイドラインを一部変更することで、投資タイプにおける投資比率の原則を変更し、オフィスビル及びその他（物流施設、住居等）の物件への投資をより柔軟に検討できるようにしています。本件は、変更後の投資方針に則った物流施設（予定）の底地の取得です。

本物件が所在するアイランドシティは、博多港・福岡空港・福岡ICいずれからも半径10km以内に位置している博多港エリアに立地しています。2021年3月に福岡都市高速6号線（アイランドシティ線）が開通したことで、さらに利便性が高まっています。また、博多港エリアにおいて1万坪以上の大規模な物流施設（底地）が取得できる機会は非常に限られており、福岡の成長を牽引する物流拠点として、さらに発展するエリアの物件を取得できる意義は非常に大きいと考えています。

本物件の貸借に係るテナントはスポンサーの福岡地所株式会社の予定であり、2022年5月31日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断しています。

本物件の取得により、本投資法人のポートフォリオがさらに充実し、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. 取得資産の内容

(1) 取得の概要

① 取得予定資産	不動産
② 物件名称	(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)
③ 取得予定価格(注1)	8,082百万円
④ 鑑定評価額	8,210百万円(価格時点:2022年5月20日)
⑤ 取得CAP(注2)	3.4%
⑥ 取得予定日	2029年3月31日
⑦ 取得先	福岡市
⑧ 取得資金	未定(注3)
⑨ 決済方法	後記3.(7)決済方法等をご参照ください。
⑩ その他	本物件を含む分譲予定地の土地売買契約締結に関する協定書(以下「本協定書」といいます。)は、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。以下同じです。)に該当します。詳細につきましては、後記3.(3)取得予定資産の内容「特記事項」欄をご参照ください。

(注1) 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 $NCF \div \text{取得予定価格} \times 100(\%)$ で算出しています。

(注3) 取得資金については現時点では未定ですが、決定した時点でお知らせいたします。

(2) 本物件の取得決定に際して、評価した点等

- ・博多港、福岡空港、福岡IC、2021年3月に新設された福岡都市高速6号線(アイランドシティ線)の出入口に近接している等、アクセス性が良い点
- ・博多港エリアでの1万坪以上の大規模な物流施設(底地)は希少性が高い点
- ・物流専用のエリアとして24時間操業が可能と考えられる点

(立地条件)

本物件が立地するアイランドシティは、博多港の機能強化を図るほか、先進的なまちづくりや新しい産業の集積を進めることを目的として、福岡市東区に建設された人工島です。総面積は401.3haであり、人工島のほぼ中央を走る臨港道路アイランドシティ1号線を境に、東側が「まちづくりエリア」、西側が「みなとづくりエリア」に分かれており、「みなとづくりエリア」はさらに、港湾関連ゾーン、産業物流ゾーン、ふ頭ゾーンに分かれており、本物件は港湾関連ゾーンに所在しています。

(3) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)
特 定 資 産 の 種 類	不動産
取 得 予 定 価 格	8,082百万円

所在地（地番）	福岡市東区みなと香椎三丁目 32-1 の一部	
土地	面積	約 39,142 m ² （分譲予定地全体：約 41,181 m ² ）（注 1）
	用途地域	準工業地域
	容積率	300%
	建蔽率	60%
	所有形態	所有権（注 1）
土壌汚染リスク評価機関	東京海上ディーアール株式会社	
鑑定評価額	8,210 百万円（価格時点：2022 年 5 月 20 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	
特記事項	<p>・2022 年 6 月 22 日までに、福岡市と本投資法人・福岡地所株式会社との間において、本協定書を締結します。</p> <p>・本協定書締結は、フォワード・コミットメント等に該当します。本協定書締結時において、本投資法人は分譲申込時の取得割合の売買代金相当額の 5%相当額（約 4 百万円）を予約保証金として福岡市に納入します。また、本物件の取得を辞退する場合には、辞退時期によって次のとおり違約金の支払い義務が発生し、上記予約保証金は当該違約金に充当されます。</p> <p>①土地売買仮契約締結前：分譲申込時の取得割合の売買代金相当額 5%相当額</p> <p>②土地売買仮契約締結後～福岡市議会議決前：取得予定価格 10%相当額</p> <p>③福岡市議会議決後：同 20%相当額</p> <p>本投資法人は総額 130 億円のコミットメントライン枠を有しており、今後もコミットメントライン枠及び本物件取得に備えて未利用枠を維持する方針です。本物件の決済時において、金融環境の悪化等により本投資法人が取得資金を調達できないことを起因として、本協定書等を解除し、違約金の支払い義務が発生するリスクは相当程度低く、福岡地所株式会社と合意の上本物件の取得を辞退する場合であっても、本投資法人の財務等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いものと考えています。</p>	
賃貸借の状況 （予定（注 2））	テナント総数	1
	テナント名	福岡地所株式会社
	契約形態	未定
	賃貸借期間	未定
	賃貸借開始日	2029 年 3 月 31 日（本物件引渡しと同時に）
	契約賃料 （年間賃料）	1. 開発期間中の賃料（固定賃料） 212 百万円（注 3） 2. 建物竣工後の賃料（変動賃料） 304 百万円×竣工建物の直近賃料収入実績額／竣工建物の賃料収入基準額（注 3）
	敷金・保証金	未定
	総賃貸可能面積	約 39,142 m ² （注 4）
	総賃貸面積	約 39,142 m ² （注 4）
	稼働率	100.0%（注 5）（2029 年 3 月 31 日予定）

※ 地番、面積等はいずれも福岡市港湾空港局が公表した「アイランドシティ港湾関連用地 令和 3 年度 4 工区公募 公募要綱」を基に記載しています。

- (注1) 本投資法人が取得する本物件は、分譲予定地全体のうち、95.05%に相当する分筆後の土地部分となる予定です。本物件に係る分譲申込時においては、本投資法人の取得割合は1%としていますが、土地売買仮契約締結に際して、福岡地所株式会社と改めて合意の上、福岡市の承認を得て、土地取得割合を変更する予定です。
- (注2) 今後、土地売買仮契約締結までに、テナントとの土地賃貸借予約契約又は停止条件付土地賃貸借契約を締結する予定です。なお、テナントが他のテナントと竣工建物を共有することで、テナント総数、テナント名、契約賃料等が変動する可能性があります。
- (注3) 取得予定価格が増減した場合又は現在想定している本物件に係る固定資産税及び都市計画税から変動した場合、増減額及び変動額を上限に賃料が増減します。また、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。
- (注4) 総賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積はテナントとの土地賃貸借予約契約又は停止条件付土地賃貸借契約に表示される予定の契約面積の合計を記載しています。
- (注5) 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。

(4) 取得先の概要

本物件の取得先は福岡市であり、本物件の取得は分譲公募の実施によるものです。

(5) 物件取得者等の状況

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。

(6) 媒介の概要

該当無し。

(7) 決済方法等

本協定書締結時において、分譲申込時の取得割合の売買代金相当額の5%相当額（約4百万円）を予約保証金として納入します。福岡市議会において、本物件の土地処分議案を議決した月の翌月から起算して3ヵ月以内に、福岡市が発行する納入通知書により、指定金融機関において残代金を一括で納入する予定です。

(8) 取得の日程

2022年6月22日（予定）	土地売買契約締結に関する協定書締結
2028年12月頃（予定）	土地売買仮契約締結（注）
2029年3月31日（予定）	土地引渡し

（注）「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年福岡市条例第39号）」第3条の規定により、福岡市議会の議決を得た時から、本契約として成立します。

4. 今後の見通し

本物件の取得予定日は2029年3月31日であるため、2022年4月14日付「2022年2月期 決算短信（REIT）」にてお知らせしました2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（2022年9月1日から2023年2月28日）の運用状況の予想への影響はありません。

5. 鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)	
鑑定評価額	8,210,000千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月20日	
項目	内容	概要等
収益価格	8,210,000千円	
直接還元法による価格	8,430,000千円	
運営収益	304,192千円	
賃料収入	304,192千円	賃貸借契約及び市場賃料より査定
空室損失等	0千円	
運営費用	29,106千円	
PMフィー	0千円	
公租公課	28,802千円	類似事例より査定
その他費用	304千円	
運営純収益	275,086千円	
一時金の運用益	3,041千円	
純収益	278,128千円	
還元利回り	3.3%	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	8,120,000千円	
割引率	3.1%	
最終還元利回り	3.4%	
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	
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

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

【添付資料】

- 【資料 1】 分譲予定地の外観等
- 【資料 2】 分譲予定の所在地
- 【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】分譲予定地の外観等

- ・ (仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)



(注) 本物件を含む分譲予定地全体の外観を示しています。本投資法人が取得する本物件は、分譲予定地全体のうち、95.05%に相当する分筆後の土地部分となる予定ですが、その位置は未定です。

【資料2】分譲予定の所在地



(注) 本物件を含む分譲予定地全体の位置を示しています。本投資法人が取得する本物件は、分譲予定地全体のうち、95.05%に相当する分筆後の土地部分となる予定ですが、その位置は未定です。

【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</p> <p>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</p> <p>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：210億円</p>	<p>3 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他 取得時期：2004年11月9日/2015年5月28日/2016年9月1日/2016年7月6日/2020年7月1日 取得価格：196億円</p>	<p>4 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：2005年7月1日 取得価格：66億円</p>	<p>5 木の葉モール橋本</p> <p>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</p> <p>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：320億円</p>	<p>7 熊本インターコミュニティSC</p> <p>所在地：熊本市東区神国一丁目 取得時期：2006年11月30日 取得価格：24億円</p>	<p>8 花畑SC</p> <p>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</p>	<p>9 久留米東櫛原SC</p> <p>所在地：久留米市東櫛原町 取得時期：2008年2月1日 取得価格：25億円</p>	<p>10 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：2008年3月27日 取得価格：35億円</p>
<p>11 マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)</p> <p>所在地：福岡市西区小戸二丁目 取得時期：2015年5月1日 取得価格：24億円</p>	<p>12 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：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</p> <p>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：24億円</p>	<p>14 サニックス博多ビル</p> <p>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</p>	<p>15 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：2006年3月16日 取得価格：32億円</p>
<p>16 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：2009年3月13日 取得価格：59億円</p>	<p>17 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：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</p> <p>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</p> <p>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 東比恵ビジネスセンターIII</p> <p>所在地：福岡市博多区東比恵四丁目 取得時期：2020年5月29日 取得価格：70億円</p>
<p>21 天神西通りビジネスセンター (底地)</p> <p>所在地：福岡市中央区天神二丁目 取得時期：2021年6月1日 取得価格：77億円</p>	<p>22 博多筑紫通りセンタービル</p> <p>所在地：福岡市博多区博多駅南二丁目 取得時期：2022年3月1日 取得価格：43億円</p>	<p>23 鳥栖ロジスティクスセンター</p> <p>所在地：佐賀県鳥栖市郷方町 取得時期：2014年3月28日 取得価格：12億円</p>	<p>24 ロジシティみなと香椎</p> <p>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>25 ロジシティ久山</p> <p>所在地：糟屋郡久山町 取得時期：2012年6月1日 取得価格：50億円</p>
<p>26 ロジシティ若宮</p> <p>所在地：宮若市下有木 取得時期：2020年6月30日 取得価格：17億円</p>	<p>27 (仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)</p> <p>所在地：福岡市東区みなと香椎三丁目 取得時期：2029年3月(予定) 取得価格：80億円(予定)</p>	<p>28 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：2006年9月1日 取得価格：20億円</p>	<p>29 シティハウスけやき通り</p> <p>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</p>	<p>30 Aqualia 千早</p> <p>所在地：福岡市東区千早四丁目 取得時期：2013年3月1日 取得価格：12億円</p>
<p>31 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：2013年3月1日 取得価格：28億円</p>	<p>32 グランフォーレ薬院南</p> <p>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>33 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：2013年3月1日 取得価格：15億円</p>	<p>34 ティサージホテル那覇</p> <p>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</p>	<p>■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他</p> <p>※取得価格については、債目未済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）	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	14.9%	
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	21,060	9.8%	
	パークプレイス大分	2004年11月9日	19,610	9.1%	
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	3.1%	
	木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	4.7%	
	スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.5%	
	熊本インターコミュニティSC	2006年11月30日	2,400	1.1%	
	花畑SC	2007年9月3日	1,130	0.5%	
	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	1.7%	
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	2015年5月1日	5,250	2.4%	
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	6.8%	
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	5.2%	
	サンックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	2.1%	
	大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	3.3%	
	東比恵ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	2.8%	
	天神西通りセンタービル	2013年2月1日	2,600	1.2%	
	天神ノースフロントビル	2013年3月28日	2,800	1.3%	
	東比恵ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	2.0%	
	東比恵ビジネスセンターⅢ	2020年5月29日	3,290	1.5%	
	天神西通りビジネスセンター（底地）	2021年6月1日	7,700	3.6%	
	博多筑紫通りセンタービル	2022年3月1日	4,320	2.0%	
その他	物流施設	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	3.8%
		ロジシティ久山	2017年6月1日	5,050	2.4%
		ロジシティ若宮	2020年6月30日	1,700	0.8%
		(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)	2029年3月31日	8,082	3.8%
	住居	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	0.5%
		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	1.3%
		グランフォーレ薬院南	2014年11月4日	1,100	0.5%
	その他	ホテルフォルツァ大分	2013年3月1日	1,530	0.7%
ティサージホテル那覇		2018年12月7日	2,835	1.3%	
全物件合計		—	214,421	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。