# 【表紙】

| | |
|---|---|
| 【提出書類】 | 有価証券届出書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成30年2月9日 |
| 【発行者名】 | 福岡リート投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員　　松雪　恵津男 |
| 【本店の所在の場所】 | 福岡市博多区住吉一丁目2番25号 |
| 【事務連絡者氏名】 | 株式会社福岡リアルティ<br>財務部長　　田村　圭志 |
| 【電話番号】 | 092－272－3900 |
| 【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 | 福岡リート投資法人 |
| 【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 | 形態：投資証券<br>発行価額の総額：一般募集　　8,230,000,000円<br>（注）発行価額の総額は、平成30年1月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 |
| 安定操作に関する事項 | 1. 今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。<br>2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所<br>（東京都中央区日本橋兜町2番1号）<br><br>証券会員制法人福岡証券取引所<br>（福岡市中央区天神二丁目14番2号） |

# 第一部【証券情報】

## 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

### (1)【投資法人の名称】

福岡リート投資法人

（英文表示：Fukuoka REIT Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

### (3)【発行数】

49,000口

### (4)【発行価額の総額】

8,230,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(13) 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、平成30年1月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### (5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から第27期（平成30年2月期）に係る1口当たりの予想分配金3,470円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額及び一般募集における手取金をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.fukuoka-reit.jp/reit_apps/releases/index_ja）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注2）発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

（注3）後記「(13) 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。
発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

**(7)【申込単位】**

1口以上1口単位

**(8)【申込期間】**

平成30年2月22日（木）から平成30年2月23日（金）まで

（注）申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成30年2月19日（月）から、最短で平成30年2月21日（水）まで、最長では平成30年2月23日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成30年2月21日（水）から平成30年2月23日（金）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が平成30年2月21日（水）の場合、
申込期間は「平成30年2月22日（木）から平成30年2月23日（金）まで」

② 発行価格等決定日が平成30年2月22日（木）の場合、
申込期間は「平成30年2月23日（金）から平成30年2月26日（月）まで」

③ 発行価格等決定日が平成30年2月23日（金）の場合、
申込期間は「平成30年2月26日（月）から平成30年2月27日（火）まで」

となりますので、ご注意下さい。

**(9)【申込証拠金】**

発行価格と同一の金額

**(10)【申込取扱場所】**

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

**(11)【払込期日】**

平成30年3月1日（木）

（注）申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成30年2月19日（月）から、最短で平成30年2月21日（水）まで、最長では平成30年2月23日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成30年2月21日（水）から平成30年2月23日（金）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が平成30年2月21日（水）の場合、
払込期日は「平成30年3月1日（木）」

② 発行価格等決定日が平成30年2月22日（木）の場合、
払込期日は「平成30年3月1日（木）」

③ 発行価格等決定日が平成30年2月23日（金）の場合、
払込期日は「平成30年3月2日（金）」

となりますので、ご注意下さい。

**(12)【払込取扱場所】**

株式会社福岡銀行　本店営業部
福岡市中央区天神二丁目13番1号

株式会社西日本シティ銀行　本店営業部
福岡市博多区博多駅前三丁目1番1号

（注）上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いは行いません。

(13)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成30年2月21日（水）から平成30年2月23日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

| 引受人の名称 | 住所 | 引受<br>投資口数 |
|---|---|---|
| ＳＭＢＣ日興証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 | 未定 |
| 野村證券株式会社 | 東京都中央区日本橋一丁目9番1号 | |
| みずほ証券株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 | |
| 三菱ＵＦＪモルガン・<br>スタンレー証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 | |
| 西日本シティＴＴ証券株式会社 | 福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目3番6号 | |
| ふくおか証券株式会社 | 福岡県福岡市中央区天神二丁目13番1号 | |
| 合計 | － | 49,000口 |

（注1）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

（注3）ＳＭＢＣ日興証券株式会社を以下「主幹事会社」といいます。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15)【手取金の使途】

一般募集における手取金8,230,000,000円については、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 投資対象　(1) 本取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金等（取得に係る諸費用を含みます。）に充当します。

（注1）調達する資金については、支出するまでの間、金融機関で預け入れる予定です。

（注2）上記の手取金は、平成30年1月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16)【その他】

**申込みの方法等**

① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

② 申込証拠金には利息をつけません。

③ 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、
（イ）発行価格等決定日が平成30年2月21日（水）の場合、
受渡期日は「平成30年3月2日（金）」
（ロ）発行価格等決定日が平成30年2月22日（木）の場合、
受渡期日は「平成30年3月2日（金）」
（ハ）発行価格等決定日が平成30年2月23日（金）の場合、
受渡期日は「平成30年3月5日（月）」
となりますので、ご注意下さい。

⑤ 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

売却・追加発行等の制限

(1)　福岡地所株式会社は、本書の日付現在本投資口を66,075口保有する投資主です。同社は、一般募集に関し、主幹事会社との間で、発行価格等決定日から、払込期日以降3か月を経過するまでの期間、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から福岡地所株式会社が所有している本投資口（66,075口）を売却しない旨を合意しています。

(2)　本投資法人は、一般募集に関し、主幹事会社との間で、発行価格等決定日から、払込期日以降90日を経過する日までの期間、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行を行わない旨を合意しています。

(3)　上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有しています。

# 第二部【参照情報】

## 第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

**1【有価証券報告書及びその添付書類】**

計算期間　第26期（自平成29年3月1日　至平成29年8月31日）　平成29年11月28日関東財務局長に提出

**2【半期報告書】**

該当事項はありません。

**3【臨時報告書】**

該当事項はありません。

**4【訂正報告書】**

該当事項はありません。

# 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成29年11月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注1）以下の文中において、①本投資法人を含めて、投信法に基づき、主として不動産等の特定資産に投資する投資法人を「REIT」ということがあり、②本投資法人を、関東財務局又は近畿財務局以外で登録され、投資する特定資産を首都圏以外の地域に特化した不動産投資法人という意味で、「地域特化型REIT」ということがあります。

（注2）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てた数値を記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

## 1 運用状況

### (1) 本投資法人の理念

#### ① 基本理念

本投資法人は、投資対象エリアを、原則として、福岡を中心とする九州全体（沖縄県を含みます。）及び山口県（以下「福岡・九州地域」といいます。）に限定した地域特化型REITとして、福岡・九州地域に精通した本資産運用会社の情報力とノウハウを活かし、投資主利益の最大化を目指します。

本投資法人の基本理念は、以下のとおりです。

－Our Mission（目標）

本投資法人は、不動産業の特徴である地域性（ローカル性）を強みとして、福岡・九州地域の賃貸不動産に投資を行い、投資した不動産を適切に運営することで、中長期的に安定した収益を確保し、将来にわたり安定した分配金を提供し続けるよう努めます。

－Act Local（地の利を活かした運用）

本投資法人及び本資産運用会社は、現在、投信法令及び金融商品取引法令上、上場不動産投資法人及びその資産運用会社として、唯一首都圏・関西圏以外に登記・登録されています。

また、地元における土地勘及び地元の行政や経済界を中心とする広範なネットワークに依拠した情報の早さと厚みを活かし、情報収集力と物件の持つ収益性の把握力を高め、投資対象物件の選別や保有資産運営における差別化を図っています。

－Think Global（グローバルな発想）

本投資法人は、IRを積極的に行うことにより、世界の資本市場に対し、説明責任を果たしていきます。併せて、本資産運用会社のコーポレートガバナンス及びコンプライアンスに留意していきます。

本投資法人は、不動産や金融市場について、常に日本全体、そして世界全体の動きを見極め、グローバルな発想で資本市場の論理を斟酌して、資産運用に適切に反映していきます。本投資法人は、常に投資家との対話を心がけ、説明責任を果たすことに重点を置き、厳しいコンプライアンス方針の下、投資家のために本資産運用会社のファンドマネジメントスキルを活用していきます。

■地域特化型REIT

**② 地域活性化と魅力ある街づくりへの貢献**

本投資法人は、国内外の優良な投資資金を地域の不動産金融市場へ呼び込むことが、福岡・九州地域の街づくりの活性化につながると考えています。

本投資法人は、街づくりや開発に直接関与しませんが、物件を取得することにより物件の売主に新たな資金が渡り、その資金の一部が新たな開発等に向けられることが期待されます。本投資法人には国内外からの資金が投入されますので、福岡・九州地域全体として新たな投資資金が流入することになります。本投資法人は、このような観点から、福岡・九州地域の地域活性化と街づくりに貢献することができると考えています。

また、本投資法人に投資する投資主に対しては、保有資産からの収益を分配することで、資金を還元します。本投資法人は、街づくりを通した地域成長は、本投資法人にとっても投資機会の増加や保有資産の収入増につながる可能性があり、投資主の利益に適うものと考えています。

このように、本投資法人は、福岡・九州地域における街づくりの促進と地域経済の活性化を通じて、本投資法人の収益の安定を目指します。

■地域活性化、魅力ある街づくりへの貢献

こうした本投資法人の考え方に賛同する福岡・九州地域の経済界をリードする有力企業が、本資産運用会社の株主（以下「スポンサー会社」といいます。）として参画しています。本投資法人は、スポンサー会社からのサポートを積極的に活用し、堅実な資産規模（取得（予定）価格(注)の合計を意味します。以下同じです。）の拡大を目指しています。

（注） 「取得（予定）価格」とは、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、当該不動産等の取得に要した諸費用（取得諸経費及び消費税等）は含みません。以下同じです。

■スポンサー会社によるサポート体制

（注1） 本投資法人及び本資産運用会社と福岡地所株式会社は、パイプライン・サポートに関する契約を締結しています。
（注2） 百分率（%）は、本資産運用会社に対する出資比率を表しています。

**③ 投資方針**

本投資法人は、「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を発揮できる得意分野」の重なる領域を投資対象とするという基本的な考え方に基づいて投資を行います。

（イ） 投資対象エリア

原則として、福岡・九州地域に投資を行いますが、その中でも特に福岡都市圏に過半を投資します。

| 地域 | 投資比率 |
|---|---|
| 福岡都市圏(注1) | 60～90% |
| その他九州地域(注2) | 10～30% |
| その他 | 0～10% |

（注1） 「福岡都市圏」とは、福岡市及び総務省統計局平成22年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村，男女別15歳以上就業者数及び15歳以上通学者数（15歳未満通学者を含む通学者－特掲）」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。以下同じです。
（注2） 「その他九州地域」とは、福岡都市圏を除く福岡・九州地域をいいます。以下同じです。

（ロ） 投資タイプ

投資対象エリアを限定していることから、本投資法人は、投資タイプについては柔軟にあらゆる物件を対象とします（総合型）。これにより、オフィスビルと商業施設ではリスク・リターンが異なるため、分散を図ることができます。

そのうち、本投資法人は、特に商業施設に重点的に投資を行います。商業施設は、その生み出す収益性が消費に支えられており、必ずしも地価動向と連動しないという特性を有し、また、福岡地所グループの開発力及び運営力を最も活用することができる投資対象です。各投資タイプの投資比率は、原則として、以下の投資比率内とします。

| 用途 | 投資比率 | 主な投資対象 |
|---|---|---|
| 商業施設 | 60～80% | アーバン、リージョナル、コミュニティ |
| オフィスビル | 20～40% | Aクラス、セール・アンド・リースバック |
| その他 | 0～20% | ホテル、住居、物流施設、公共施設等 |

（注） 投資タイプの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 投資対象とその取得方法 （ロ）投資タイプ」をご参照下さい。

**(2) 本募集の意義（オファリングハイライト）**

本投資法人は、平成16年7月2日に設立され、平成16年11月9日にキャナルシティ博多、パークプレイス大分、キャナルシティ・ビジネスセンタービル、呉服町ビジネスセンターの4物件を総額73,500百万円で取得し、本格的な資産の運用を開始しました。その後、平成17年6月21日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場及び証券会員制法人福岡証券取引所（以下「福岡証券取引所」といいます。）に新規上場（銘柄コード：8968）し、第2期（平成17年8月期）末において、5物件を保有し、その運用資産残高(注)は、80,133百万円となりました。本投資法人のポートフォリオは、その後、4回の増資を経て、第26期（平成29年8月期）末には、26物件、運用資産残高(注)178,054百万円の規模に達しました。本投資法人の設立以降、リーマンショックに続く世界的な経済及び資本市場の混乱等がありましたが、そのような環境の変化にも対応し、分配金を重視した着実な運営方針を堅持しました。

本投資法人は、本募集（本書に従って行われる募集をいいます。以下同じです。）を通じて、厳選された優良資産の取得を通じた資産規模の拡大とスポンサーパイプライン及び地域ネットワークを活用した外部成長を実現することによって、安定的な分配金の維持・向上及び投資主利益の最大化と財務基盤の確保を目指します。今後も分配金と成長のバランスを重視し、中長期的にポートフォリオの規模の拡大を目指します。

(注) 「運用資産残高」は、本投資法人がその時点で保有する各物件の取得価格の合計を記載しています。

**① 成長が続く福岡市でスポンサーパイプラインを活用した優良物件取得による資産規模の拡大**

平成27年4月に行った前回公募増資後の運用状況として、本投資法人は、第25期（平成29年2月期）において、ポートフォリオの強化に向けた入替を実施しました。保有資産であったAqualia警固及びイオン原ショッピングセンターを譲渡し、スポーツクラブＮＡＳパークプレイス大分を取得しています。イオン原ショッピングセンターについては、テナントとの賃貸借契約残存期間が3年を切っていたため、将来テナントが退去してしまうリスクの回避等を総合的に勘案して、譲渡を決定しました。Aqualia警固については、活況な不動産市場のタイミングを捉え、鑑定評価額を上回る価格での譲渡が実現でき、イオン原ショッピングセンターの売却と合わせて、売却損益を相殺することで、分配金に与える影響の最小化を図ることができることから、上記取組みを実施しました。また、2物件の譲渡と合わせて、スポンサーパイプラインの活用を通じて、長期安定的な配当への貢献が期待できると考えられる、スポーツクラブＮＡＳパークプレイス大分を取得しています。第26期（平成29年8月期）においては、資産運用会社のネットワークを活用して、ロジシティ久山を取得しました。このように、本投資法人は、前回公募増資後にポートフォリオの強化に向けた物件の入替え及び新規の物件取得を行い、更なるポートフォリオの質の向上を図りました。また、第28期（平成30年8月期）には、本募集で調達した手取金等により木の葉モール橋本及び東比恵ビジネスセンターⅡ（以下「本取得予定資産」といいます。）の取得を予定しています。本取得予定資産の詳細については、後記「2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要」をご参照下さい。人口成長を続ける等マクロ環境が良好な本投資法人のメインエリアである福岡都市圏にある本取得予定資産2物件（取得予定価格：合計14,230百万円）を取得することにより、ポートフォリオは28物件、資産規模は192,284百万円に拡大します。今後も継続的な資産規模の拡大により、投資主利益の最大化を目指します。

これまで本投資法人は、独自の地域ネットワークを活用した外部からの物件取得に加え、スポンサーパイプライン等を活用した物件取得により、堅実な資産規模の拡大を図ってきました。

また、本募集においては、スポンサー会社の一つである福岡地所株式会社のパイプラインを活用して、地域密着型商業施設として開業以来順調に売り上げを伸ばしている木の葉モール橋本、及び福岡市営地下鉄空港線東比恵駅に直結して交通利便性が高く平成28年竣工と築浅で竣工以来稼働率100%を維持しているオフィスビルである東比恵ビジネスセンターⅡを取得します。

本投資法人は、これまでの資産規模の拡大を通じて、物件及びテナントのリスク分散を図り、スケールメリットを活かした効率的な物件の管理を可能にし、安定性の強化に努めてきました。また、本取得予定資産の取得は、安定性の強化に加え、ポートフォリオの収益性の更なる向上に資することが期待されます。

今後もスポンサー会社からの積極的なサポート及び本投資法人の特徴である福岡・九州地域における地域ネットワークを活用し、物件の質を重視した着実な外部成長を実現し、更なる資産規模拡大を目指します。

■本取得予定資産

| 取得予定価格合計 | 平均NOI利回り | 平均築年数(注1) | 平均稼働率(注2) |
|---|---|---|---|
| 142億円 | 5.4% | 5年6か月 | 100.0% |

| 物件名 | 木の葉モール橋本 | 東比恵ビジネスセンターⅡ |
|---|---|---|
| | | |
| 所在地 | 福岡市西区橋本2丁目 | 福岡市博多区東比恵1丁目 |
| 取得予定元 | 福岡地所株式会社（スポンサー） | 福岡地所株式会社（スポンサー） |
| 取得予定価格 | 100億円 | 42.3億円 |
| 鑑定評価額(注3) | 100億円 | 42.3億円 |
| NOI利回り(注4) | 5.6% | 5.0% |
| 築年数(注5) | 7年0か月 | 2年1か月 |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% |

（注1） 「平均築年数」は、本募集後の平成30年3月1日時点における各物件の築年数を取得（予定）価格ベースで加重平均にて算出しています。以下同じです。

（注2） 「平均稼働率」は、各物件の稼働率を取得予定価格ベースで加重平均で算出しています。

（注3） 本取得予定資産の鑑定評価額は、後記「2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要」に記載の評価価格時点の鑑定評価額（の合計額）を記載しています。以下同じです。

（注4） 本取得予定資産のNOI利回りは、平成29年12月1日時点の各鑑定評価書のNOIを基に算出しています。また、「（平均）NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

（平均）NOI利回り＝本取得予定資産の取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOI（の合計額）÷取得予定価格（の合計額）

なお、当該算定にあたっては、固定資産税及び都市計画税等の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。

（注5） 「築年数」は、平成30年3月1日時点における各物件の築年数を記載しています。

■本募集後のポートフォリオ

| 第26期（平成29年8月期）末時点 | | 本募集後(注1) | 差異 |
|---|---|---|---|
| 物件数 | 26物件 | 28物件 | +2物件 |
| 取得（予定）価格 | 1,780億円 | 1,922億円 | +142億円 |
| 鑑定評価額(注2) | 1,919億円 | 2,061億円 | +142億円 |
| 含み損益 | 228億円 | 228億円(注3) | 0億円 |
| スポンサー比率(注4) | 58.2% | 61.3% | +3.1% |
| 平均NOI利回り | 5.7% | 5.7% | 0.0% |
| 平均築年数 | 16年4か月 | 15年7か月 | △9か月 |
| 有利子負債比率 | 39.3% | 39.1% | △0.2% |

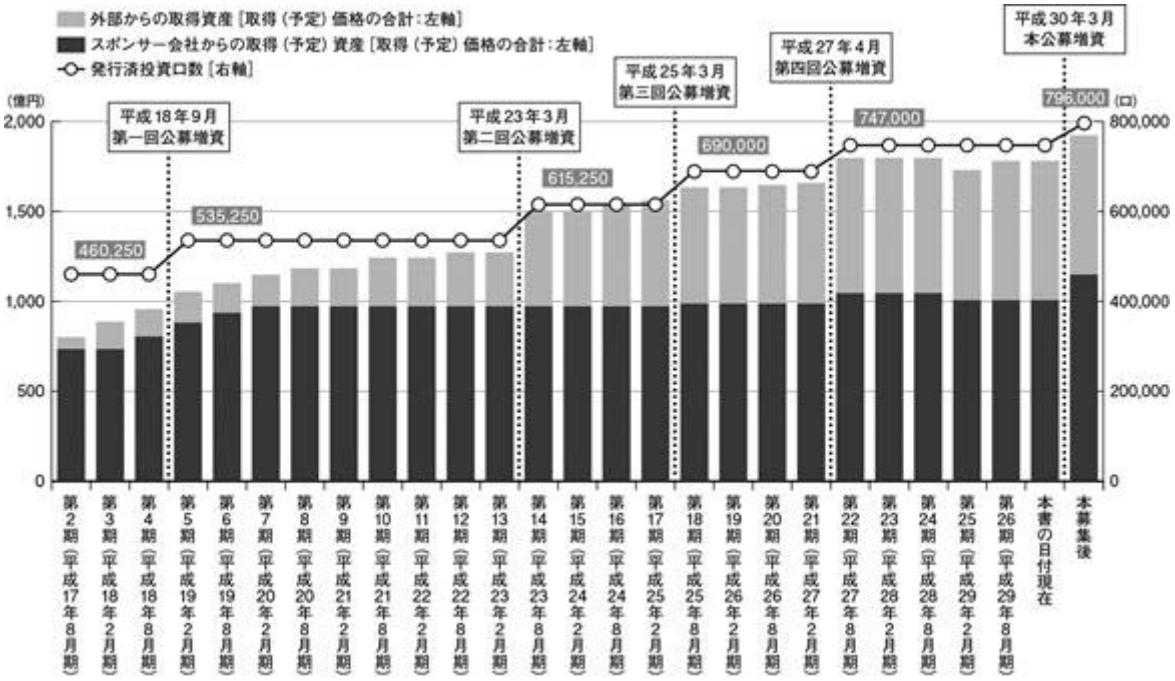
（注1） 「本募集後」とは、本募集で調達した手取金等による本取得予定資産の取得後の時点をいいます。以下同じです。

（注2） 「鑑定評価額」は、「第26期（平成29年8月期）末時点」については平成29年8月末時点の鑑定評価額を、「本取得予定資産」については後記「2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要」に記載の評価価格時点の鑑定評価額の合計額を、「本募集後」についてはそれらの合計額を、それぞれ記載しています。

（注3） 本募集後の「含み損益」は、第26期（平成29年8月期）末時点の含み損益に加えて、本取得予定資産の取得予定価格の合計と鑑定評価額の差異の合計を記載しています。

（注4） 「スポンサー比率」は、取得（予定）価格の合計額のうち、スポンサーから取得し、又はスポンサーによるアレンジにて取得した物件の取得（予定）価格の割合を算出しています。

■スポンサーパイプラインを活用した資産規模の拡大




（注1） 各期末時点の保有資産の資産規模及び物件数を基にしており、本投資法人が過去売却し、本書の日付現在保有していない物件も含まれています。

（注2） 第10期（平成21年8月期）に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサー会社の双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得予定資産とスポンサー会社からの取得（予定）資産の取得（予定）価格にそれぞれ加算しています。

（注3） スポンサー会社からの取得（予定）資産には、スポンサー会社によるアレンジにて取得した物件を含みます。

（注4） 平成26年3月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合で本投資法人の投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行っています。第2期（平成17年8月期）から第19期（平成26年2月期）までの発行済投資口数については、本分割勘案後の数値としています。

■前回公募増資（平成27年4月）以降の資産取得と譲渡

（注1） 前回公募増資後の鑑定評価額は、平成27年8月末時点の鑑定評価額の合計額を記載しています。

（注2） 前回公募増資後及び本募集後の各「投資タイプ別投資比率」は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

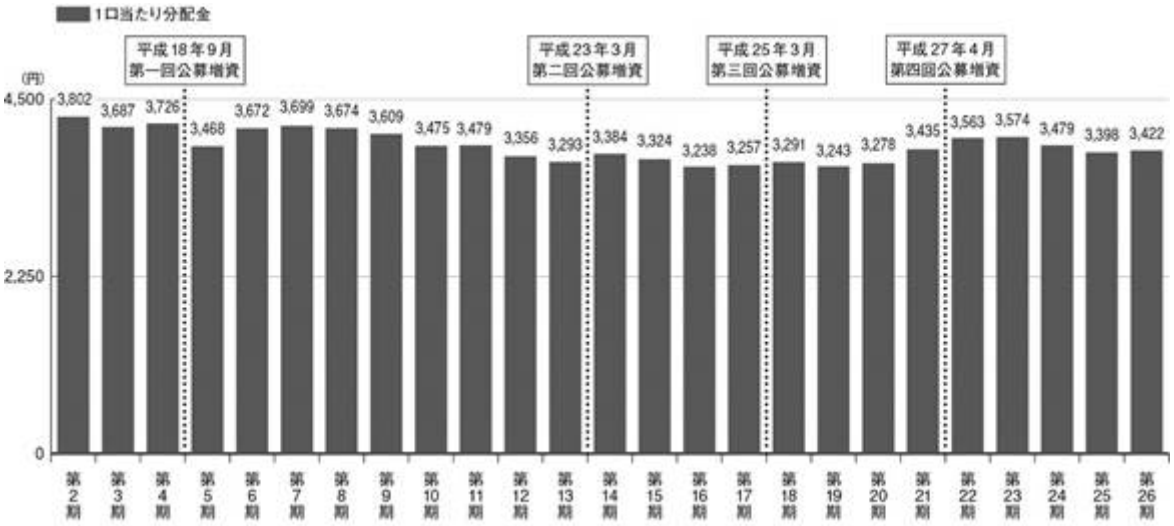
**② 安定的な分配金の維持・向上及び投資主利益の最大化**

本投資法人は、スポンサーパイプライン等を活用した福岡・九州地域の厳選された不動産の取得による堅実な資産規模の拡大及び効果的な資産運用による高い稼働率の維持により、上場以降安定的な1口当たり分配金を分配し続けています。今後も優良物件の取得による安定的なキャッシュ・フローの創出と戦略的取組みの継続を通じ、安定的な分配金の維持・向上を図ります。また、本投資法人は、適正価格での優良物件の取得や効果的な資産マネジメントによる適切なタイミングでのリニューアルやテナントの入替えを通じて、長期にわたり含み益(注)を保持し続けており、今後も継続的な資産価値の維持・向上、高い物件稼働率を維持することで、投資主利益の最大化を目指します。

（注） 「含み益」とは、期末鑑定評価額から期末貸借対照表計上額を控除した金額をいいます。以下同じです。

■上場以降安定した１口当たり分配金の継続

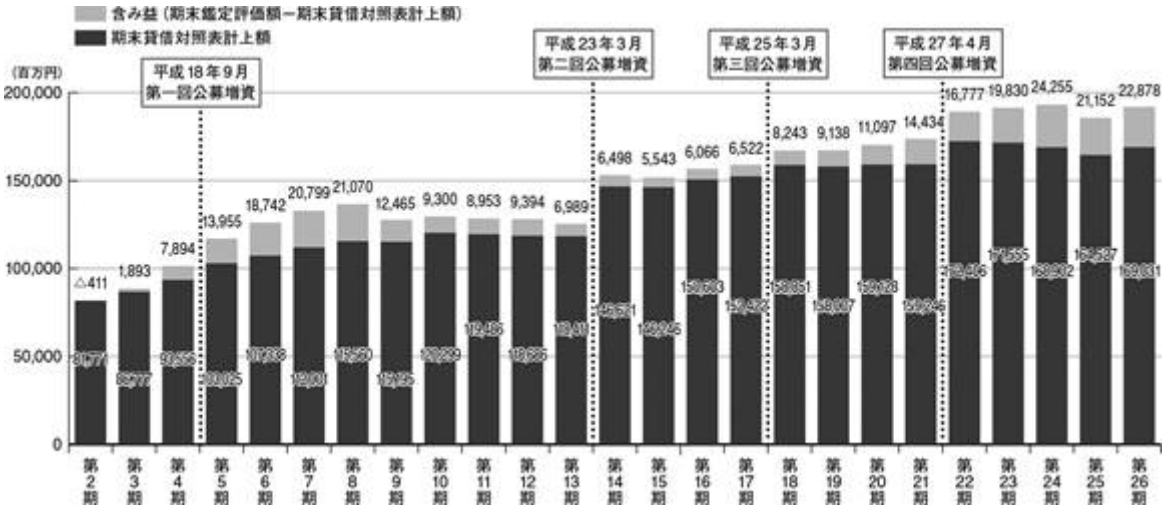
スポンサーパイプライン等を活かし、福岡・九州地域の厳選された優良資産の取得と効果的な資産運用を通じて、安定的な1口当たり分配金を分配し続けています。




（注） 第2期（平成17年8月期）から第19期（平成26年2月期）までの1口当たり分配金については、本分割勘案後の投資口数に基づき算出した数値としています。

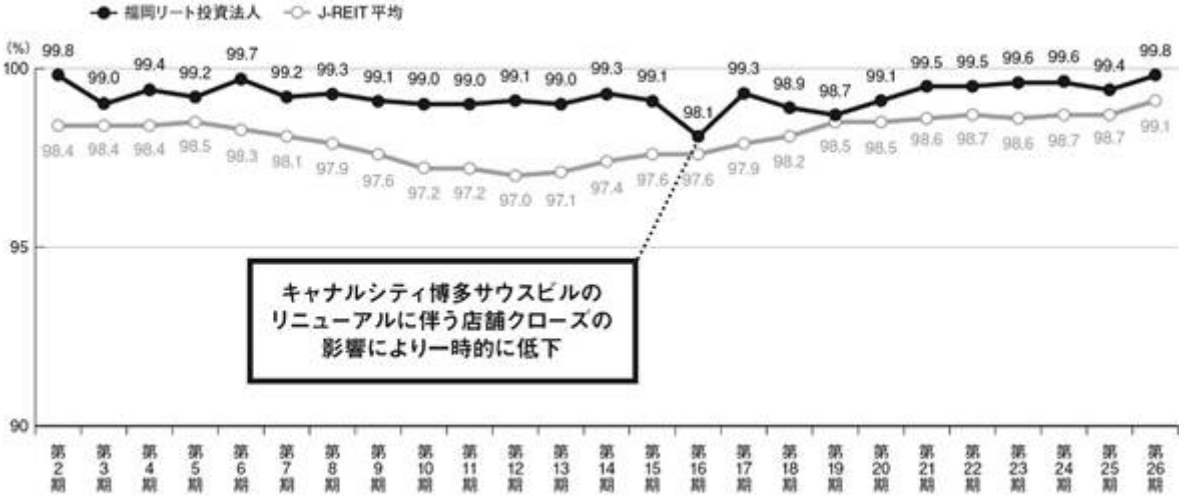
■継続的な資産価値の維持・向上

適正価格での優良物件の取得や効果的な資産マネジメントによる適切なタイミングでのリニューアルやテナントの入替えを通じて、長期にわたり含み益を保持し続けてきました。



■高い稼働率の長期的な維持

J-REIT平均よりも高い稼働率を長期的に維持してきました。今後も高稼働率の維持を目指し、安定的な分配金水準の維持・向上に努めます。




（出所）本投資法人以外は、一般社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」といいます。）「旧AJPIデータブック」を基に本資産運用会社が作成。

（注1） 本投資法人の稼働率は、第2期から第4期までは各期末時点の稼働率、第5期から第26期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。

（注2） J-REIT全体の稼働率は、ARESが確定値として公表する稼働率の時系列データ（組入全体）に基づいて平成29年8月までのデータを記載しています。

**③ 地域に根差したスポンサー会社のサポートを活用したポートフォリオの拡充・運営**

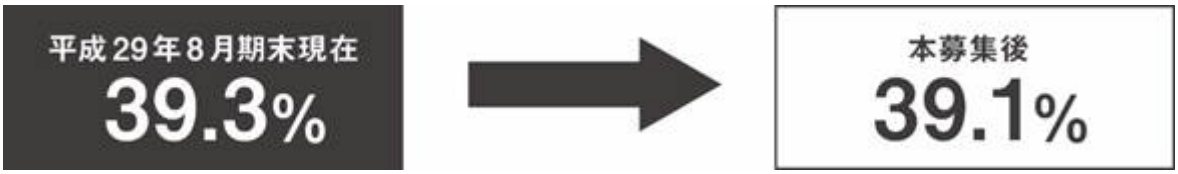
福岡・九州地域の経済界をリードするスポンサー会社からのサポート、特に福岡地所株式会社の開発力・運営力を積極的に活用することで、ポートフォリオを適切に運営するとともに、今後も更なる外部成長、内部成長の促進によりポートフォリオの拡充を目指します。

詳細は、後記「(4) 今後の投資戦略 ① 外部成長戦略」及び同「② 運用戦略」をご参照下さい。

**④ 安定的な財務基盤の確保**

本投資法人は、保守的な有利子負債比率（後記「(4) 今後の投資戦略 ③ 財務戦略」で定義します。）のコントロールを通じて、堅実な財務基盤の確保を目指します。詳細は、後記「(4) 今後の投資戦略 ③ 財務戦略」をご参照下さい。

■本募集後の有利子負債比率の状況




（注） 本募集後の有利子負債比率は、以下の計算式により求めた試算値です。
有利子負債比率＝本募集後の有利子負債見込額（75,100百万円）（＊）÷本募集後の総資産見込額（192,212百万円）（＊）
（＊）本募集後の有利子負債見込額＝第26期（平成29年8月期）末現在の有利子負債の総額＋第26期（平成29年8月期）末時点から本募集後までの有利子負債の増加額（6,200百万円）－第26期（平成29年8月期）末時点から本募集後までの有利子負債の減少見込額（1,000百万円）
本募集後の総資産見込額＝第26期（平成29年8月期）末現在の総資産額＋第26期（平成29年8月期）末時点から本募集後までの有利子負債の増加額（6,200百万円）－第26期（平成29年8月期）末時点から本募集後までの有利子負債の減少見込額（1,000百万円）＋本取得予定資産に係る敷金・保証金（719百万円）＋本募集における手取金（8,230百万円）
前記計算式のうち、本募集における手取金は、平成30年1月26日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本投資法人は、本募集における手取金、借入金の調達額及び手許資金を本取得予定資産の取得資金に充当することを予定しています。
そのため、本募集における本投資口の実際の発行価額が、前記における本募集における手取金の見込額の算出の際に用いた仮定発行価額よりも低額となった場合、本募集における手取金は前記の金額よりも減少し、その結果追加の借入れ等を行うこととなり、実際の有利子負債比率は前記の試算値よりも高くなります。
一方、本募集における本投資口の実際の発行価額が、前記における本募集における手取金の見込額の算出の際に用いた仮定発行価額よりも高額となった場合、本募集における手取金は前記の金額よりも増加することになり、実際の有利子負債比率は前記の試算値よりも低くなります。

本投資法人は、借入先金融機関の分散を図りつつ、投資法人債の発行を通じて、資金調達手段の多様化を図り、低金利環境を最大限に活用することで、金利コストの低減及び借入期間の長期分散の両立を目指します。

### (3) 福岡を取り巻くマクロ環境の分析

本投資法人は、本取得予定資産の所在する地域である福岡市に、以下のような特徴及び将来性があると考えており、十分な投資効果が見込まれると考えています。

#### ① 人口成長を続ける福岡市

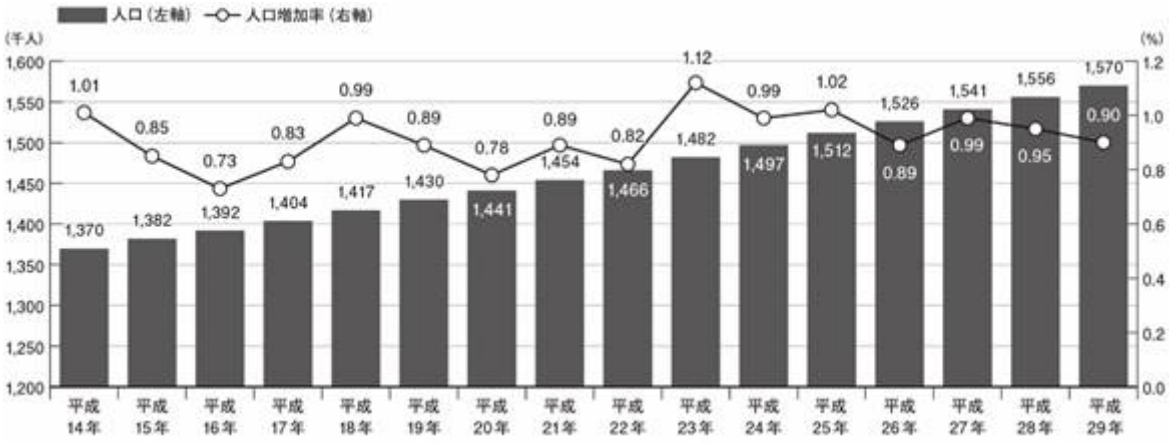
福岡市の総人口は、平成29年12月1日現在で約157万人（推計）となり、昭和60年以降、一貫して増加し続けています(注)。この約157万人の人口は、政令指定都市の中で5番目に多い都市になります。

平成22年と平成27年を比較した場合、この5年間で福岡市の総人口は約7.5万人、約5%の増加となっています。なお、この間、福岡市では近隣市町村との合併は行われていません。この福岡市の人口増加数、及び、人口増加率は、政令指定都市の中で第1位です。

福岡市の今後の人口増加については、福岡市総務企画局の推計（更新日：平成24年6月6日）によれば、平成32年頃まで比較的大きな幅を持った増加を続け、以後緩やかに増加し、平成42年に約160万人に達し、平成47年まで増加傾向にあるものと推計されています。

（注） 福岡市が公表している「福岡市推計人口」（平成29年12月1日現在）及び「福岡市推計人口の推移」に基づいて記載しています。

■福岡市の総人口推移

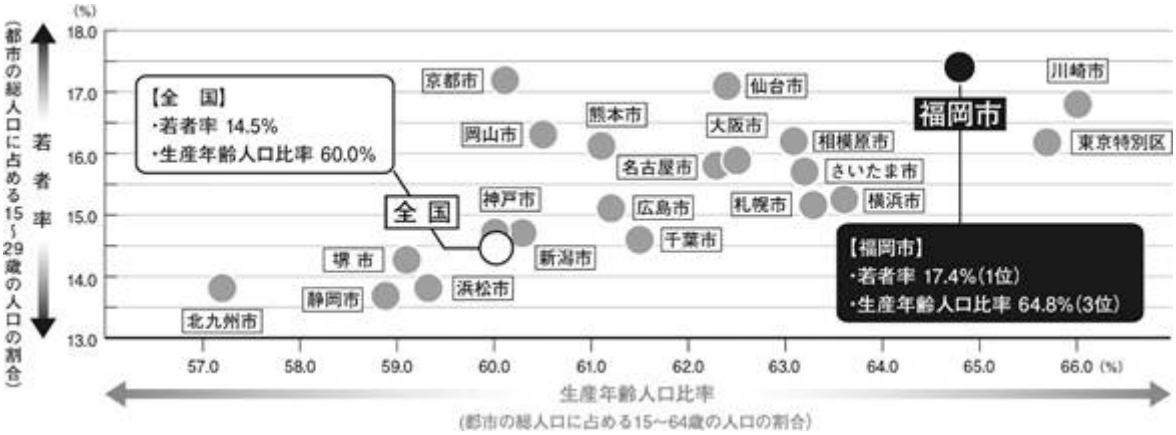



（出所）福岡市公表のデータ「福岡市推計人口」及び「福岡市登録人口」を基に本資産運用会社が作成。

（注）「人口」は、平成29年は12月1日時点、それ以外の年は各年末時点の数値を記載しています。「人口増加率」はそれぞれ前年と比較した人口の増加率を記載しています。

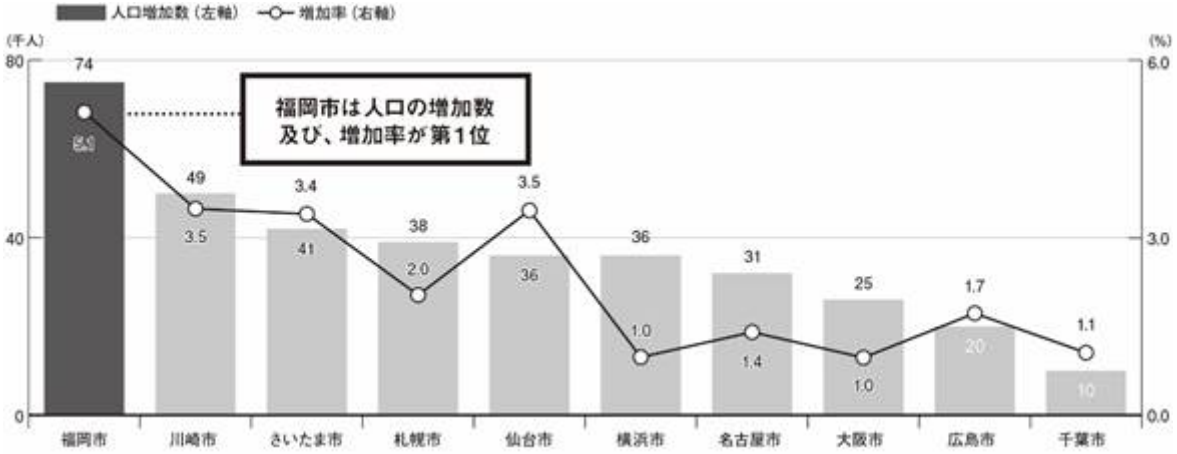
■全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率

福岡市の人口構成については、他の都市と比較して、生産年齢人口の割合が高いという特徴があります。下記図表記載の各都市において、福岡市の生産年齢人口比率（都市の総人口に占める15歳から64歳までの人口の割合をいいます。以下同じです。）は64.8%で第3位、若者率（都市の総人口に占める15歳から29歳までの人口の割合をいいます。以下同じです。）は17.4%で第1位となっています。




（出所）総務省統計局「平成27年国勢調査」（平成27年10月1日実施）を基に本資産運用会社が作成。

■国内主要都市人口増加数ランキング




（出所）総務省統計局「平成22年国勢調査」（平成22年10月1日実施）及び「平成27年国勢調査」（平成27年10月1日実施）を基に本資産運用会社が作成。

（注）「人口増加数」及び「増加率」は「平成22年国勢調査」と「平成27年国勢調査」の人口を比較した数値を記載しています。

**② 国家戦略特区**

日本経済の再生に向けた第三の矢としての成長戦略である「日本再興戦略-JAPAN is BACK-」（平成25年6月14日閣議決定）において、国の成長戦略を実現するための大胆な規制改革等を実行するための突破口として、国家戦略特別区域（以下「国家戦略特区」といいます。）が内閣総理大臣主導で創設されました。

国家戦略特区は、経済社会の構造改革を重点的に推進することにより、我が国を取り巻く国際経済環境の変化その他の経済社会情勢の変化に対応して、我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展を図るため、国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）第5条第1項に基づき、国家戦略特区における産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成に関する施策の総合かつ集中的な推進を図ることを目的とした制度です。

福岡市は、平成26年3月28日開催の国家戦略特別区域諮問会議において「グローバル創業・雇用創出特区」として示され、その後、国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）第2条第1項の規定に基づく「国家戦略特別区域を定める政令」（平成26年政令第178号）において、正式に選定されました。平成26年5月1日に内閣総理大臣が福岡市に示した「国家戦略特別区域及び区域方針」（平成27年8月28日及び平成28年1月29日一部変更）において、政策課題を以下の通りとしています。

「起業等のスタートアップに対する支援と開業率の向上」
「MICEの誘致等を通じたイノベーションの推進及び新たなビジネス等の創出」

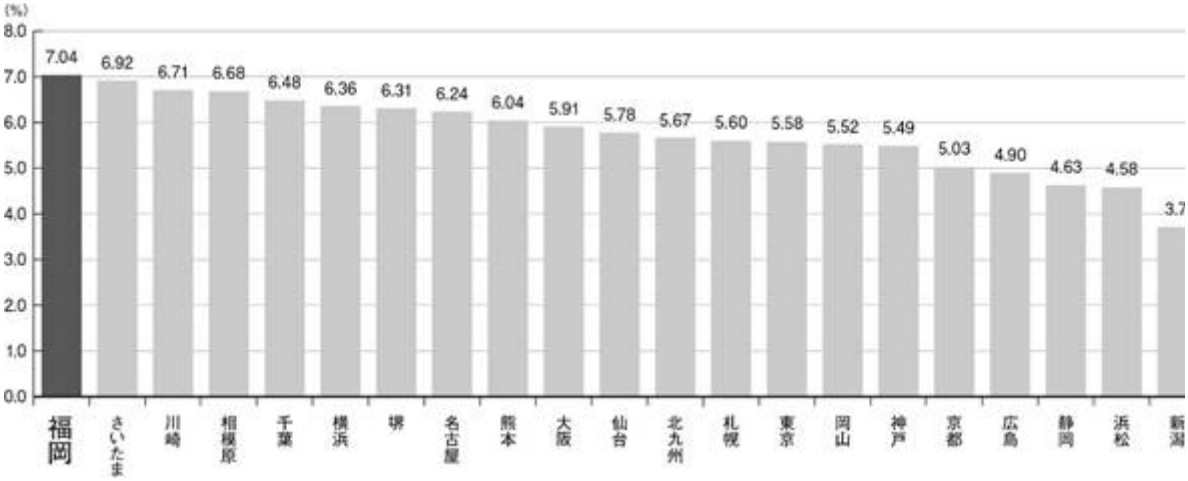
雇用条件の明確化などの雇用改革等を通じ国内外から人と企業を呼び込み、起業や新規事業の創出等を促進することにより、社会経済情勢の変化に対応した産業の新陳代謝を促し、産業の国際競争力の強化を図るとともに、更なる雇用の拡大を図ることが目標となっています。

具体的なプロジェクトとして、福岡市は、平成26年3月に閉校になった旧大名小学校をリニューアルし、福岡市をスタートアップ（創業）の拠点にすることを目的として、平成29年４月に「Fukuoka Growth Next」を開設しました。ここには、「スタートアップしたい人」と「スタートアップを応援したい人」の交流の場である「スタートアップカフェ」、スタートアップやグローバル企業等における雇用環境整備を弁護士や社会保険労務士がサポートする「福岡市雇用労働相談センター」に加え、シェアオフィス、コワーキングスペース、カフェやバーも入居しており、グローバル創業都市として勢いづく福岡市の新たなスタートアッププラットフォームとして期待されています。

「Fukuoka Growth Next」は、スポンサー会社である福岡地所株式会社と、さくらインターネット株式会社、株式会社アパマンショップホールディングス（現称号：APAMAN株式会社）の3社が共同事業者として、福岡市が公募していた「福岡市スタートアップ支援施設運営事業」に応募し採用された企画です。福岡市と上記3社は、当該施設を通じて、スタートアップ企業や中小企業の第二創業の支援を行い、雇用創出や地域経済の発展に貢献していこうとしています。

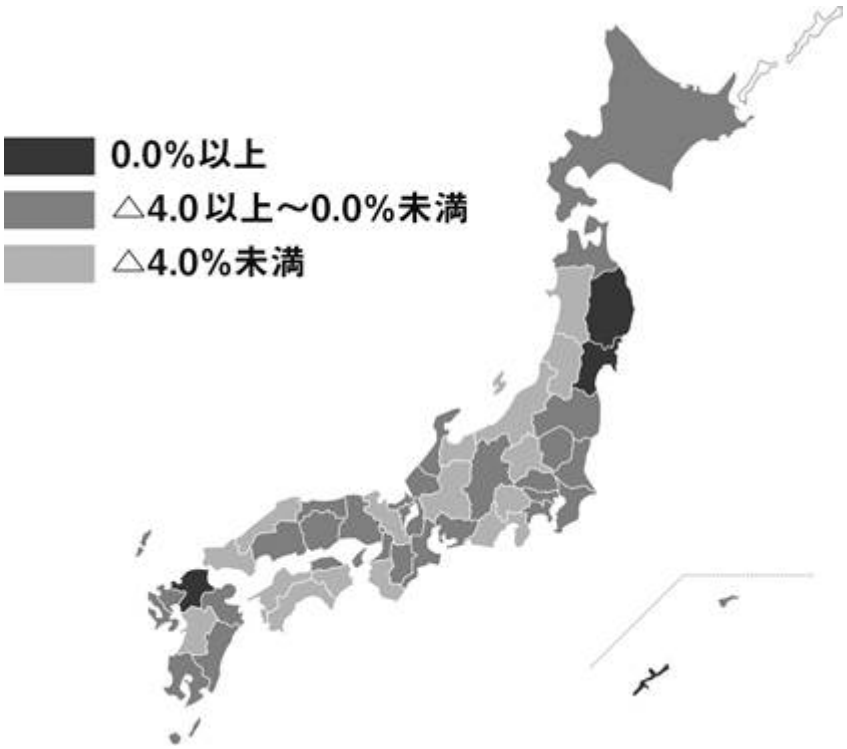
このようなプロジェクトにより、人材が集まり新たなビジネスやイノベーションが生まれ、直接的な経済効果が高まると考えています。

■主要都市の開業率（平成27年度）




（出所）　公益財団法人福岡アジア都市研究所「Fukuoka Growth 2016」のデータを基に本資産運用会社が作成。

■都道府県別事業所数増減率



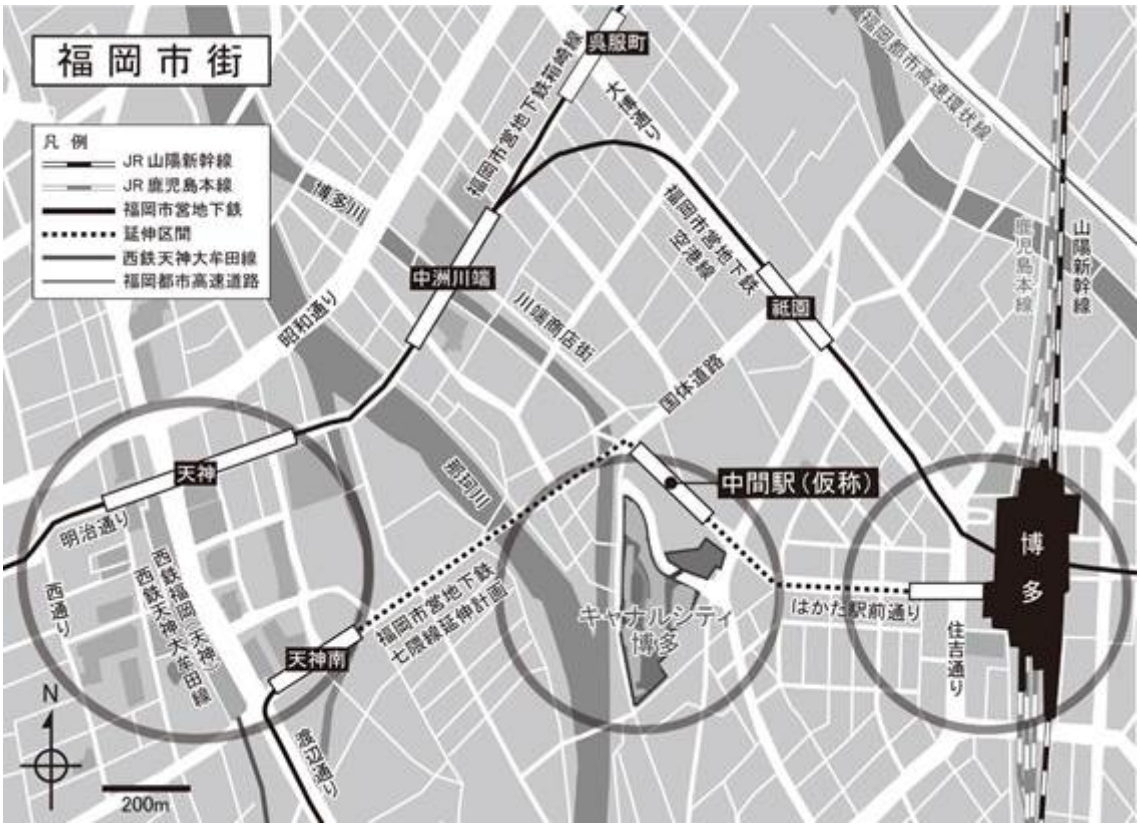

（出所）総務省・経済産業省「平成28年　経済センサス・活動調査（速報）」を基に本資産運用会社が作成。
（注）　「事業所数増減率」は、平成24年2月1日現在と平成28年6月1日現在の事業所数を比較した数値を記載しています。

### ③　福岡市のインフラ拡充

（イ）　福岡市営地下鉄七隈線延伸計画

福岡市交通局は、福岡市営地下鉄七隈線延伸計画について平成24年6月に申請どおり鉄道事業許可を取得し、平成25年4月に工事施工認可を取得し、現在、延伸工事を進めています。この計画によれば、天神南駅から、キャナルシティ博多付近を経由し、博多駅まで地下鉄が延伸することとなる予定であり、本投資法人は、天神、キャナルシティ博多及び博多駅エリア間の回遊性が高まり、更に本投資法人の旗艦物件であるキャナルシティ博多の利便性の向上が見込まれると考えています。

■福岡市営地下鉄七隈線延伸計画ルート




（出所）福岡市交通局「七隈線都心部区間の検討」を基に本資産運用会社が作成。

（ロ）　福岡空港の滑走路増設

福岡空港は福岡市の中心部である博多エリアまで地下鉄利用で5分、天神エリアまで11分とアクセスに優れ利便性の高い空港ですが、平成26年度の年間発着回数は約17.1万回で全国第3位、滑走路1本あたりの発着回数は全国第1位と過密化しており、朝夕のピーク時間帯に遅延が常態化するなど厳しい混雑状況にあります。これを受け、国では福岡空港滑走路の増設（二重化）が計画されており、平成36年度頃に完成予定です。国土交通省の平成26年12月付「福岡空港滑走路増設事業における新規事業採択時評価について」によれば、滑走路の増設により、年間滑走路処理容量約16.4万回が18.8～21.1万回に増える見込みであり、国内ビジネス、旅行客のみならず、増加傾向にあるインバウンド客の受入れ余力にもプラスに作用するものと考えています。

(ハ)　福岡都市高速道路の延伸

福岡県、福岡市及び北九州市を出資者とする福岡北九州高速道路公社は、現在、福岡都市高速道路の延伸計画を進めています。福岡市東区に所在する香椎浜ランプ付近からアイランドシティを結ぶ福岡都市高速6号線は、港湾物流の増加、新青果市場（ベジフルスタジアム）の開場などに伴う交通需要に的確に対応し交通の円滑化を図ることを目的として、平成33年工事完了予定で整備が進められています。本投資法人は、アイランドシティに大型のマルチ型物流施設であるロジシティみなと香椎を保有しており、物流施設としての利便性が向上するものと期待しています。また、福岡空港の滑走路増設後に見込まれる交通量の増加に対応することを狙いとして、福岡都市高速3号線の空港通ランプ付近から福岡空港国内線ターミナルへの延伸も計画されております。これらの延伸により、福岡の空の玄関口である福岡空港から福岡市中心部及び周辺エリアへの車での利便性が向上することが期待されています。

(ニ)　ウォーターフロント地区再整備

福岡市はMICE（M：Meeting、I：Incentive tour、C：Convention/Conference、E：Exhibition）の誘致に力を入れています。国際コンベンション(注1)の都市別開催件数においては、平成21年から平成28年までの間、東京(注2)に次いで第2位となっており、大学主催の会議やアジアに関連する国際会議が数多く開催されています。また博多港への平成28年のクルーズ船の寄港回数は、国内第1位であり、寄港回数は増加傾向にあります（平成27年は259回、平成28年は328回、平成29年は326回）。

このような状況を受け、福岡市住宅都市局は、MICEやクルーズなどの需要の増加に対する都市機能強化等を目的として、平成28年3月に「ウォーターフロント地区再整備構想」を策定しました。MICE機能強化にあたっては、現状、既存の展示場（マリンメッセ福岡、福岡国際センター）の稼働率が非常に高く(注3)、一部、催事開催のお断りが生じている状況にあるため、第2期展示場の整備やホールの機能更新による大規模会議・展示会等の開催余力の向上を図ることとされています。また、クルーズ受入れ機能の強化にあたっては、中央ふ頭における、超大型クルーズ船の2隻同時着岸の実現に向けた、ターミナル機能強化、バス待機場の確保などクルーズ受入れ機能の強化を図ることとされています。

本投資法人は、人・物・情報が集まる国際コンベンションの開催は、都市としての知名度を向上させ、大きな経済波及効果をもたらすとともに、学術・文化の振興など様々な効果が期待できると考えています。またクルーズ船の寄港回数増加により、福岡・九州エリアの消費・観光需要の高まりや活性化が期待できると考えています。

(注1)　「国際コンベンション」とは、国際機関・国際団体（各国支部を含みます。）又は国家機関・国内団体（各々の定義が明確ではないため民間企業以外は全て）が主催する会議で以下の条件を全て満たすものをいいます。以下同じです。

(i)　参加者総数が50名以上

(ii)　参加国が日本を含む3か国以上

(iii)　開催期間が1日以上

(注2)　「東京」については東京23区の件数を記載しています。以下、本（ニ）において同じです。

(注3)　平成29年6月20日付福岡市住宅都市局「平成29年6月議会 第4委員会報告資料 ウォーターフロント地区（中央ふ頭・博多ふ頭）再整備の検討状況について」によれば、平成27年度の稼働率は、マリンメッセ福岡が86.6%、福岡国際センターが81.5%です。

■全国の国際コンベンションの開催件数

福岡市の国際会議開催件数は、8年連続で東京に次ぐ国内第2位になります。

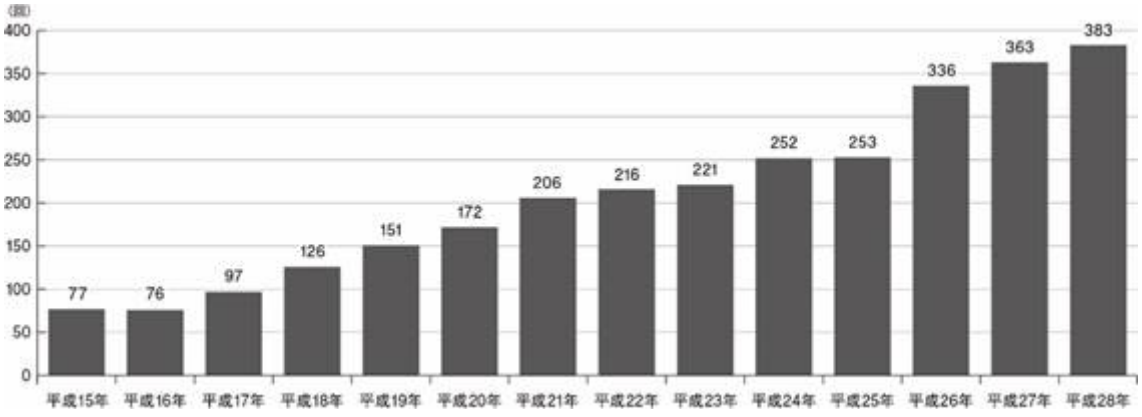
（単位：件）

| 順位 | 平成21年 | 平成22年 | 平成23年 | 平成24年 | 平成25年 | 平成26年 | 平成27年 | 平成28年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1位 | 東京<br>(497) | 東京<br>(491) | 東京<br>(470) | 東京<br>(500) | 東京<br>(531) | 東京<br>(543) | 東京<br>(557) | 東京<br>(574) |
| 2位 | 福岡<br>(206) | 福岡<br>(216) | 福岡<br>(221) | 福岡<br>(252) | 福岡<br>(253) | 福岡<br>(336) | 福岡<br>(363) | 福岡<br>(383) |
| 3位 | 横浜<br>(179) | 横浜<br>(174) | 横浜<br>(169) | 京都<br>(196) | 横浜<br>(226) | 京都<br>(202) | 仙台<br>(221) | 京都<br>(278) |
| 4位 | 京都<br>(164) | 京都<br>(155) | 京都<br>(137) | 横浜<br>(191) | 京都<br>(176) | 横浜<br>(200) | 京都<br>(218) | 神戸<br>(260) |
| 5位 | 名古屋<br>(124) | 名古屋<br>(122) | 名古屋<br>(112) | 大阪<br>(140) | 大阪<br>(172) | 名古屋<br>(163) | 横浜<br>(190) | 名古屋<br>(203) |

（出所）日本政府観光局（JNTO）「2016年国際会議統計」を基に本資産運用会社が作成。

■福岡市の国際コンベンションの開催件数推移

国際会議の開催件数が伸び悩む都市もある中、福岡市は12年連続で国際会議の開催件数が伸びています。




（出所）日本政府観光局（JNTO）「2016年国際会議統計」を基に本資産運用会社が作成。

■グローバルMICE都市

グローバルMICE都市は、日本のMICE誘致力を強化するため、日本をけん引するMICE都市の育成を図るために、国として集中的な支援を行うとともに、都市の自律的な取組みを促していくものです。福岡市は、「グローバルMICE都市」に選定されている12都市（東京都、横浜市、京都市、神戸市、福岡市、名古屋市、大阪市、札幌市、仙台市、千葉市、広島市、北九州市）のうちのひとつです。

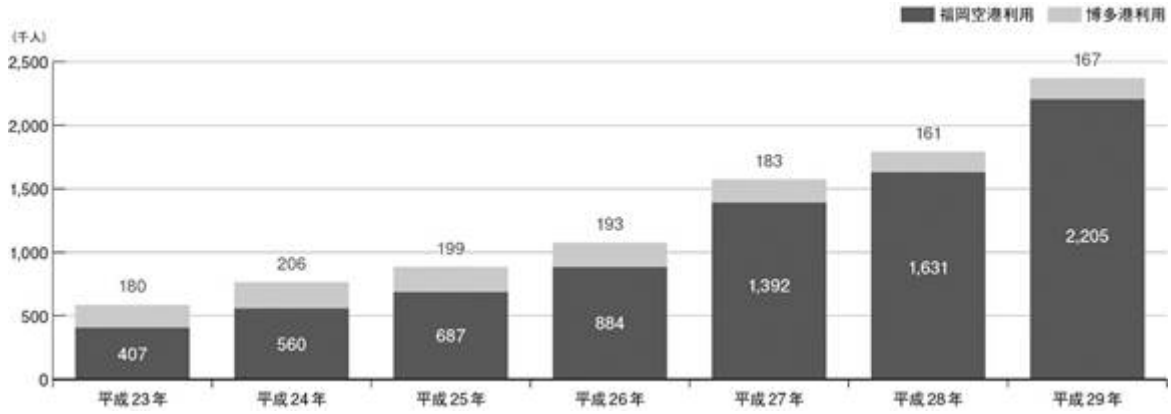
福岡市では、国際スポーツ大会の誘致も積極的に行っており、平成31年には、オリンピック、サッカーワールドカップと並ぶ世界3大スポーツ大会と言われるワールドカップラグビー「ラグビーワールドカップ2019」や「世界フィギュアスケート国別対抗戦2019」、平成33年には「2021年世界水泳選手権」の開催等が予定されており、インバウンドの増加が期待されます。

### ④ インバウンドの状況

福岡市における外国人入国者数については、平成23年は東日本大震災の影響もあり前年比減少となりましたが、平成24年以降平成29年まで増加を続けています。平成29年の福岡市への外国人入国者数（クルーズ船による入国者を除く。以下同じ。）は、約237万人と前年の入国者数（約179万人）を約32%上回っています。外国人入国者数の増加の理由としては、観光ビザの発給要件緩和やLow Cost Carrier（LCC）の増便が挙げられます。特に福岡空港は、LCCの増便に伴う韓国路線の増加傾向が顕著であり、韓国路線は、平成29年夏期は185便/週と平成27年冬期の133便/週と比較すると約39%増加しています。また、博多港のクルーズ船来航数は、平成29年は326回となっています。

（出所）法務局「出入国管理統計」、国土交通省「国際線定期便の概要」及び博多港「2017年（平成29年）クルーズ客船入港実績一覧」

■福岡市の外国人入国者数の推移




（出所）法務省「出入国管理統計統計表」を基に本資産運用会社が作成。

### ⑤　福岡都心部の再開発

福岡市の天神地区においては、アベノミクス第３の矢「グローバル創業・雇用創出特区」によって「航空法の高さ制限の特例承認」(注1)を受け、かかる特例によるメリットを活かすために、これに合わせてまちづくりを促す「容積率の緩和」を福岡市の独自施策として実施し、都市機能の大幅な向上等を図っています。

更に、雇用創出に対する立地交付金制度の活用や創業支援、本社機能誘致など、ハード・ソフト両面からの施策を組み合わせることで、アジアの拠点都市としての役割、機能を高め、新たな空間と雇用を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」が進んでいます。

福岡市は、この取組みの数値目標として、平成36年までの10年間で30棟の民間ビルの建替えを誘導するとし、その効果として、延床面積は約1.7倍、雇用は約2.4倍に増加し、また、2,900億円の建設投資効果及び毎年8,500億円の経済波及効果が生じるものと試算しています。

この「天神ビッグバン第一号」として、本投資法人のメインスポンサーである福岡地所株式会社が「天神ビジネスセンタープロジェクト」（仮称）を進めています。建築デザインは、福岡県出身の建築家で、建築設計集団OMAのパートナー及びニューヨーク事務所代表の重松象平氏です。同氏はCCTV（中国中央電視台）新社屋、コーネル大学建築芸術学部新校舎、コーチ表参道フラッグシップストアなど世界的に著名な建築デザインに携わった実績があり、「天神ビジネスセンタープロジェクト」（仮称）も福岡にふさわしい遊びのあるデザインとなっているほか、福岡初の大規模免震構造、国内屈指のBCP(注2)性能や高いオフィススペックも備えるなど、クリエイティブなグローバルトップ企業を福岡に呼び込むのにふさわしいプロジェクトとなっています。

また、福岡都心部西側の大名地区においては、平成29年3月に「旧大名小学校跡地活用プラン」が策定され、「人・モノ・コトが交流する新たな創造の場へ～グローバル×クリエイティブ×リレーション～」をまちづくりのコンセプトとした開発が進められようとしています。約11,800㎡の土地を対象に、大規模なフロア面積や高度なセキュリティを備えるオフィス、高い質と品格、ゆとりのある客室を備えるホテル、校区行事の開催場所や災害時の避難場所となりうる広場、公民館等の公共施設が整備されることが見込まれています。

(注1) 福岡市では、天神や博多駅などの福岡空港に近いエリアにおいては、航空機の安全な離着陸のために、航空法によって、建てられる建物の高さに制限がかかっていますが、国家戦略特区「福岡市 グローバル創業・雇用創出特区」の取組みの一つとして、「航空法高さ制限のエリア単位での特例承認」によりエリア単位での高さ制限の緩和が認められています。これによって、シンボリックなビル建設、建物低層部のゆとりある空間（広場、歩行空間等）の確保や魅力ある街並みの形成など、プランの自由度が上がり、民間活力を最大限活用した街づくりが可能となります。

(注2) 「BCP」（事業継続計画）とは、企業が自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のことをいいます。

■天神ビッグバン、天神ビジネスセンタープロジェクト（仮称）

（出所）天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りグランドデザイン2009」を基に本資産運用会社が作成。

（注1） 上記物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

（注2） 上記図は完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。

（注3） 延床面積、階数、用途、建物高さ及び竣工予定については、福岡地所株式会社の計画に基づき記載しており、竣工後の実際の面積等はこれらと異なる可能性があります。

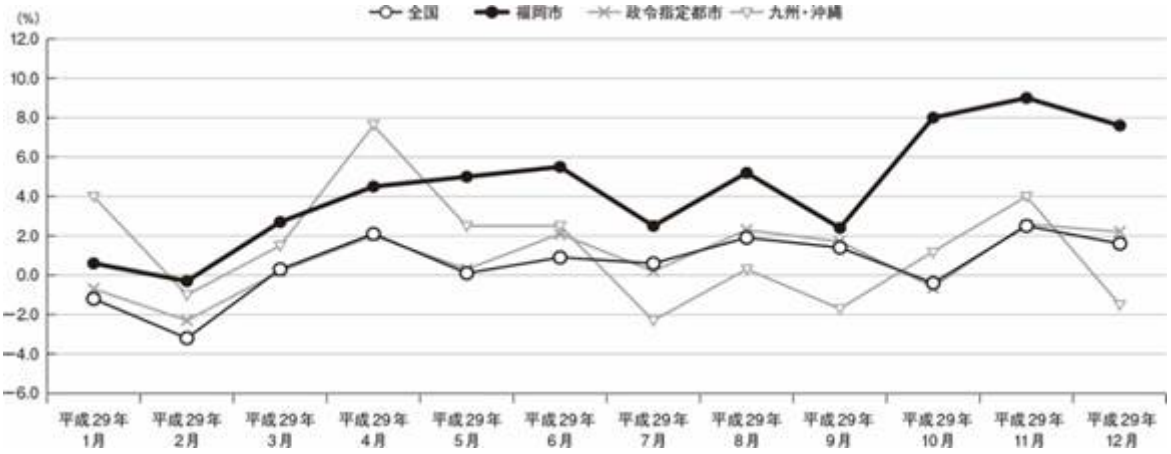
（注4） 年度は、福岡地所株式会社の事業年度（6月1日～5月末日）を表しています。

（注5） 他社との共有物件を含みます。

### ⑥　福岡市の商業市況

福岡市の商業施設は、安定した人口増加及びインバウンドの増加を背景に、他の政令指定都市と比較しても堅調な売上高の成長を示しています。本投資法人は福岡市内で、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）及び花畑SCを商業施設として保有し、更に一般募集における手取金により木の葉モール橋本の取得を予定しており、今後も続くと予想される、人口増加及びインバウンドの増加等による売り上げの増加が期待できるものと考えています。

■地域別ショッピングセンター前年比売上高月次推移



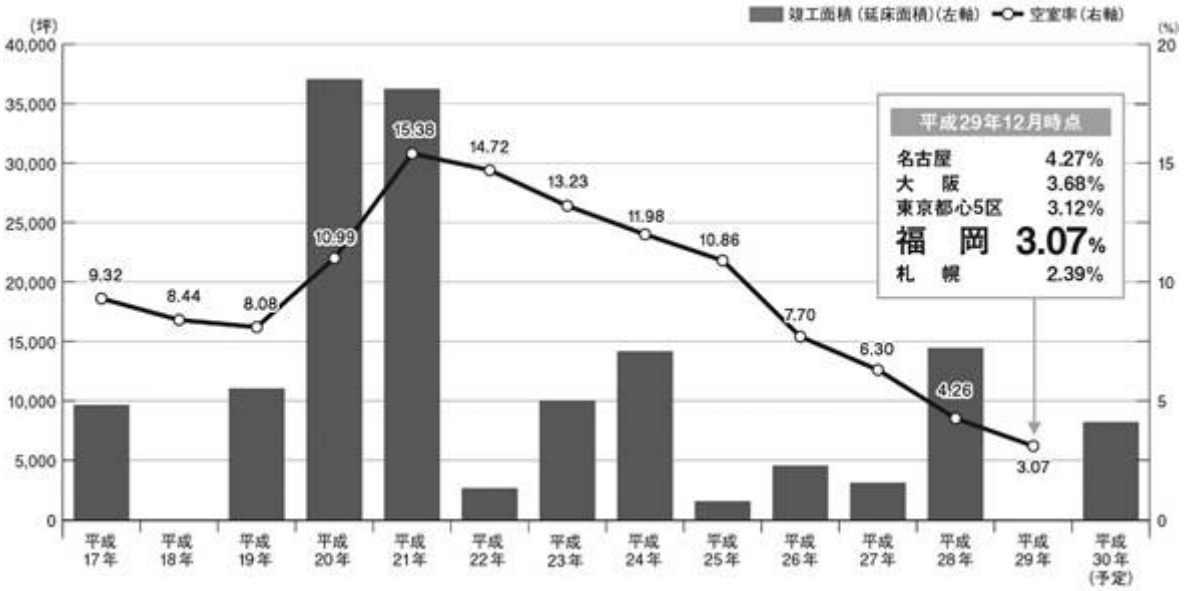

（出所）一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」を基に本資産運用会社が作成。

### ⑦　福岡市のオフィス市況

福岡市のオフィスビル空室率及び竣工面積の推移は、以下のとおりです。福岡市においては平成20年から平成21年にかけて大規模なオフィスビル（延床面積3,000坪以上）の竣工が多く見られました。この2年間で約7万坪の新規のオフィスビルが提供され、空室率の上昇につながりましたが、その後、新規のオフィスビルの供給は大幅に減少しています。平成21年12月末日に15.38％であった福岡市の空室率については、平成29年12月末日では3.07％と、空室率の改善が顕著であり、また、直近１年間の平均募集賃料も上昇傾向にあり、オフィスビルの需要が強くなっていることが分かります。

■オフィスビル空室率と竣工面積推移（福岡ビジネス地区）

福岡ビジネス地区の空室率は、平成29年12月末日時点で3.07%まで低下し、名古屋、大阪及び東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）と比較して空室率が低く、オフィスビルの需要が強くなっていることが分かります。



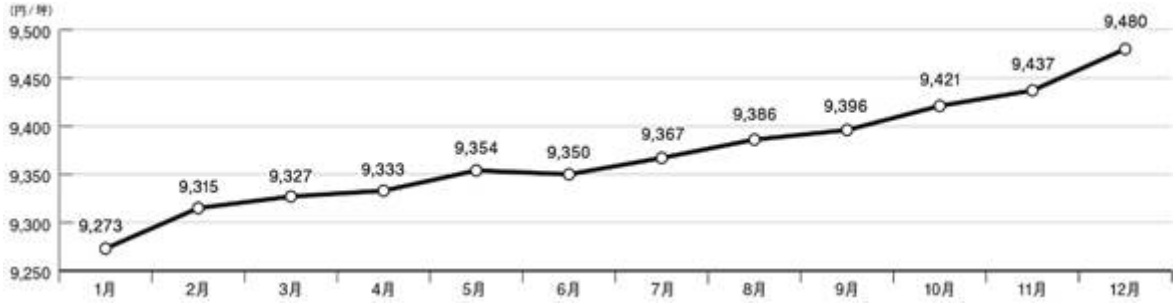

（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」を基に本資産運用会社が作成。

（注1）空室率は各12月末時点の数値を記載しています。

（注2）三鬼商事株式会社は、昭和40年に設立され、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルティングを行っています。以下同じです。

（注3）「⑦ 福岡市のオフィス市況」におけるオフィスビルに関するデータについては、「札幌」は、主要5地区（駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区）を、「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を、「名古屋」は、主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区）を、「大阪」は、主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）を、「福岡」は、主要6地区（赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区）を、それぞれ調査対象地区とします。また、調査対象ビルは、「札幌」については延床面積が100坪以上、「東京都心5区」については基準階面積が100坪以上、「名古屋」については延床面積が500坪以上、「大阪」については延床面積が1,000坪以上、「福岡」については延床面積が100坪以上のいずれも主要貸事務所ビルとし、建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは含みません。

■福岡ビジネス地区／直近1年の平均募集賃料（平成29年1月末日～平成29年12月末日）

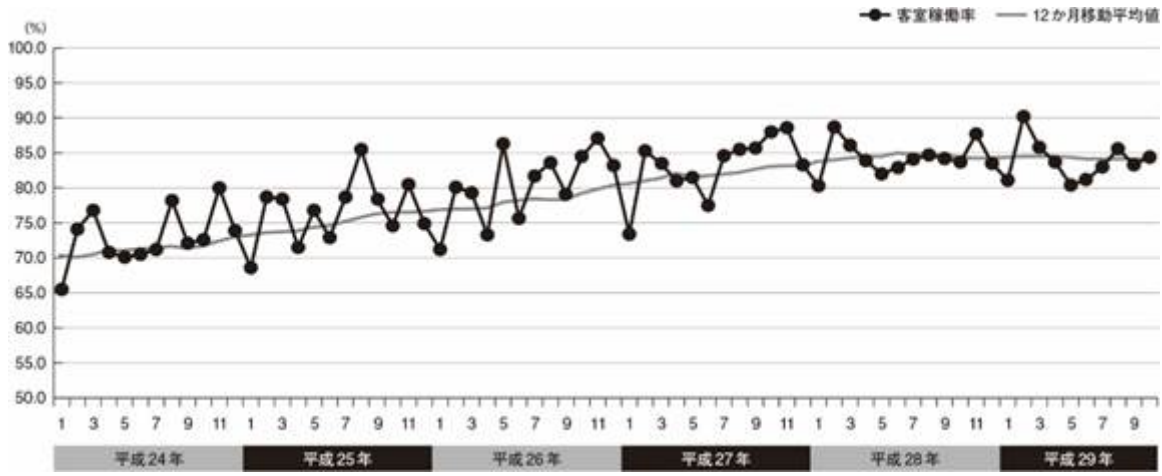



（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」を基に本資産運用会社が作成。

### ⑧　福岡市のホテル市況

福岡市のホテル需要は、インバウンドの増加、学会やライブイベントの開催、季節によっては、入学受験者の宿泊ニーズにより、高い状態が続いています。

■福岡市ホテルの客室稼働率の推移

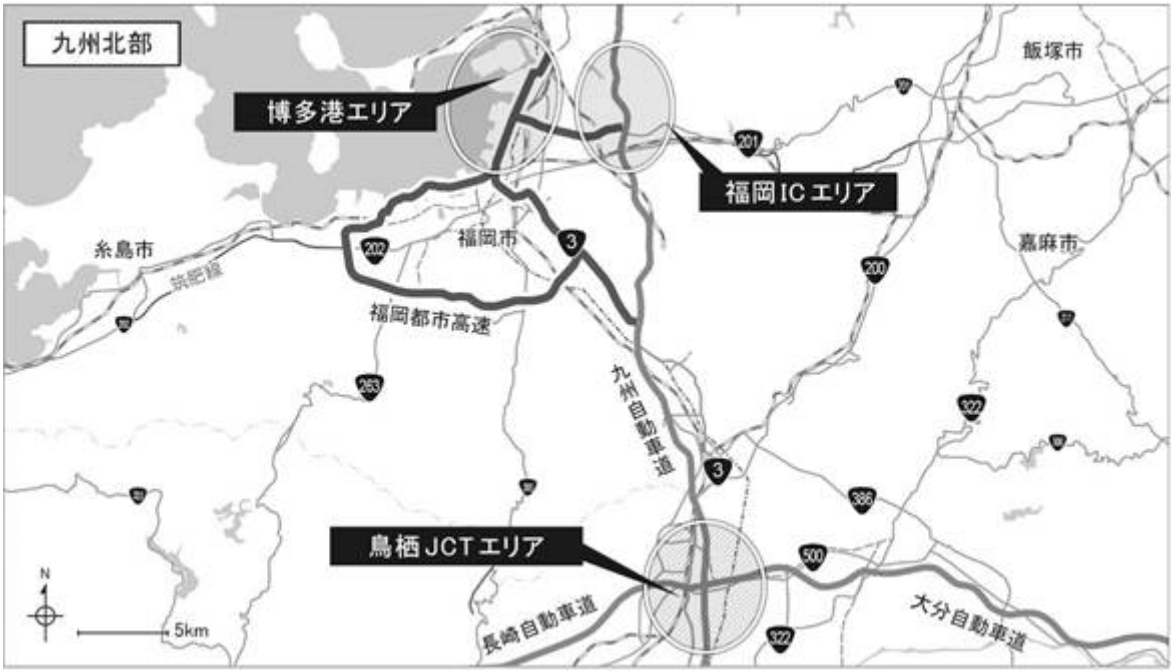



（出所）観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社が作成。
（注）　「12か月移動平均値」は、各月について過去12か月間の各月の客室稼働率を平均することにより算出しています。

### ⑨　福岡・九州の物流エリア

福岡・九州における物流施設の主要エリアとしては、大消費地である福岡市都心部に近い九州自動車道の「福岡ICエリア」及び港湾物流施設が集積する「博多港エリア」、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JCTエリア」が挙げられ、九州における物流施設の需給の中心となっています。

■物流施設の主要エリア図

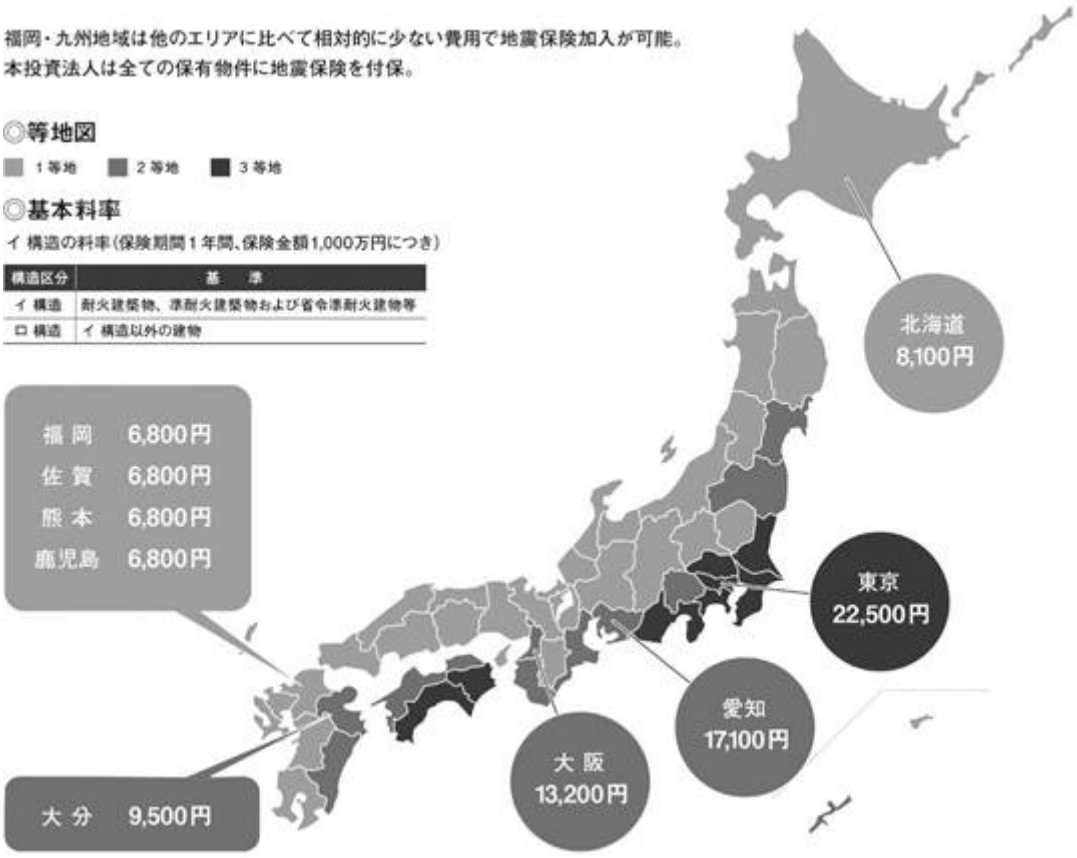


### ⑩　福岡の地震について

福岡県は、相対的に地震の少ないエリアです。地震調査研究推進本部事務局（文部科学省研究開発局地震・防災研究課）の確率論的地震動予測地図においても、平成29年1月1日以降30年内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率は、関東、中部、関西エリアと比較して、低くなっています。

また、これにより、福岡・九州地域は、地震保険等地1～2等地のエリアとなっており、他の地域に比べて相対的に少ない費用での地震保険加入が可能です。本投資法人は、各物件の再調達価格、PML値等を踏まえ、保険価額を設定し、すべての取得済資産に地震保険を付保しております。本取得予定資産にも取得後に付保する予定です。

■全国地震等地図（イラスト）




（出所）損害保険料率算出機構「地震保険基準料率のあらまし」を基に本資産運用会社が作成。

（注）　「耐火建築物」、「準耐火建築物」及び「省令準耐火建物」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）の定義によります。

### (4) 今後の投資戦略

#### ① 外部成長戦略

(イ) 外部成長の考え方

本投資法人が不動産等を取得することで資産規模を拡大し、分配金原資となるキャッシュ・フローを増加させる外部成長を行うことには、主に以下のようなメリットがあります。

- 物件及びテナントのリスク分散が図れること
- スケールメリットを活かした効率的な物件の管理が可能となること

国土交通省が平成29年11月に発表した平成29年第3四半期（平成29年7月1日から平成29年10月1日まで）の主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）によると、不動産市場は、前回の調査（同省平成29年8月発表の平成29年第2四半期（4月1日から7月1日まで）の地価LOOKレポート）と比較し、全100地区のうち上昇が86地区（前回86地区）、横ばいが14地区（前回14地区）、下落が0地区（前回0地区）となり、上昇地区が全体の約9割となりました。上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、三大都市圏を中心に空室率の低下等オフィス市況が好調な状況が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による消費・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられ、REITにおいても、引き続き物件取得が相次いでいます。本投資法人の投資対象エリアの中心である福岡市においても、天神エリア・博多エリアを中心に物件取得の需要が旺盛になっています。

本投資法人は、前記「(3) 福岡を取り巻くマクロ環境の分析」において記載した福岡市の特徴と将来性及び不動産市場の動向等に鑑み、現状を中長期的なポートフォリオの拡大を推進する機会と捉えています。

今後も、平成29年12月で設立から15年目を迎えた本資産運用会社が蓄積してきたネットワークや、地元の行政やスポンサーや地域金融機関との連携を中心とする地元経済界との広範なネットワークに依拠した情報の早さと厚みを活かし、福岡・九州地域における不動産投資機会を着実に捉え、外部成長を行い、雇用・流通市場の活性化等様々な見地から地域に対し貢献しうる物件の取得を検討することで、投資主利益の更なる安定化を目指します。

(ロ) 成長力のある福岡都市圏を中心とした厳選投資

本投資法人は、不動産において中長期にわたり安定的なキャッシュ・フローを生み出す源泉が、何よりも立地とその地域に適した物件タイプにあると考えています。また、立地選定を誤らなければ、万一テナント退去等の問題が発生した場合においても迅速かつ適切に対応策を講じることが可能になると考えています。

本投資法人は、投資対象エリアを限定しているため、より細かく物件の立地選定を行うことができ、そのことが収益基盤の安定性の維持及び向上に寄与していると考えています。

本投資法人は、前記「(3) 福岡を取り巻くマクロ環境の分析」記載の現状認識と環境分析の下、本投資法人の主要な投資対象エリアであり、十分な投資効果が見込まれると考える福岡市を含む福岡都市圏の物件に特に積極的に投資するとともに、九州各県の県庁所在地都市圏の物件や、地域ならではの集積があること等により代替テナントの確実性が見込まれる立地の物件等にも投資していきます。

(ハ) 多種多様な物件タイプへの投資によるポートフォリオの安定化

不動産には、商業施設のように景気動向等が敏感にキャッシュ・フローに影響を与える物件タイプと、住宅等のように景気動向がキャッシュ・フローに影響を与えにくい物件タイプがあります。また、キャッシュ・フローに影響を与える新規競合物件の開発（需給）動向も、物件タイプによってばらつきが生じます。

本投資法人は、多種多様な物件タイプへの投資をミックスさせることにより、基本方針である中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

前記「(3) 福岡を取り巻くマクロ環境の分析」記載の現状認識と環境分析の下、本投資法人が従来投資してきた商業施設及びオフィスビルへの継続的な投資とあわせて、住居、ホテル、物流施設等の多種多様な物件タイプへ投資していきます。

a. 地域による分散状況

本投資法人の投資対象エリアの中でも福岡市を含む福岡都市圏には、前記「(3) 福岡を取り巻くマクロ環境の分析」記載の特徴と強みが存在しているため、特に積極的に投資していきます。

また、その他九州地域についても中長期的に安定した収益が確保できる物件を厳選して投資していきます。

■地域による分散状況（本募集後）

（注） 比率は、各地域の取得（予定）価格の合計をポートフォリオの取得（予定）価格の合計で除して求めた数値を記載しています。

b. 用途／カテゴリーによる分散状況

本投資法人は、今後も着実な運営による分配金の確保とポートフォリオの安定的な成長のバランスを重視し、中長期的にポートフォリオの規模の拡大を目指します。具体的には、アーバン・ショッピングセンター（都心型商業施設）、リージョナル・ショッピングセンター（郊外広域型商業施設）及びコミュニティ・ショッピングセンター（生活圏型商業施設）からなる商業施設3カテゴリーに重点をおきつつ、オフィスビル、住居、ホテル、物流施設等投資方針で掲げるその他のカテゴリーへも投資していきたいと考えています。

■用途／カテゴリーによる分散状況（本募集後）

（注） 比率は、各用途／カテゴリーの取得（予定）価格の合計をポートフォリオの取得（予定）価格の合計で除して求めた数値を記載しています。

(ニ) 強固なスポンサーコミットメントによるソーシング手法

本投資法人は、物件取得に関して、スポンサー会社所有物件又はスポンサー会社運用管理物件の購入（パイプライン・サポートの活用）と、マーケット（スポンサー会社外）からの取得（ネットワークを活かした相対取引中心）を軸としています。本投資法人は、不動産マーケットにおける過度な物件取得競争とは一線を画し、スポンサー会社のパイプラインやローカルネットワークを活かして良質な物件の適正価格での取得を目指します。

a.　福岡地所株式会社のご紹介

(i)会社概要

住　　所：福岡県福岡市博多区住吉1丁目2番25号

設　　立：昭和36年7月19日

資 本 金：40億円

主な事業内容：1. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理

2. 都市計画、都市開発、地域開発、共同ビルに関する企画、調査、設計、事業計画の策定、及びコンサルティング業務

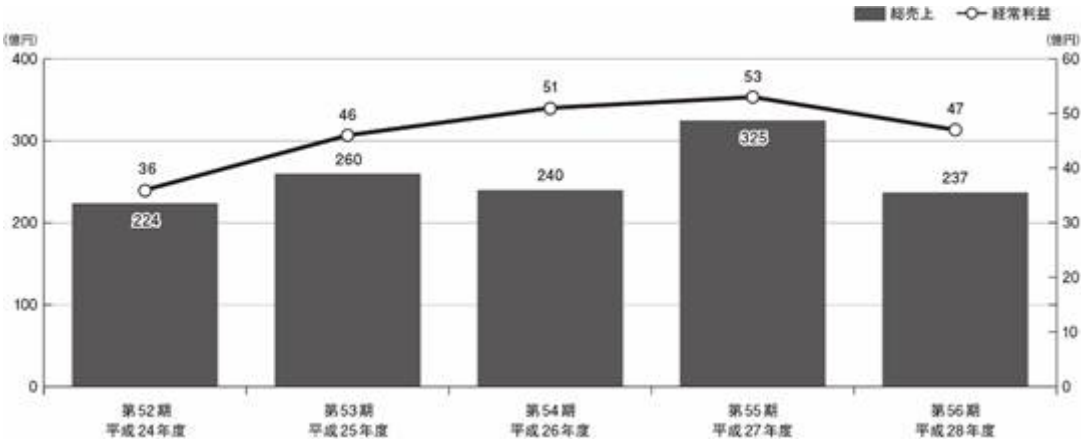
3. 住宅の建設、販売、賃貸及び管理並びに土地の造成及び販売

4. 商業施設、各種スポーツ施設及び娯楽施設及び食堂喫茶、売店の経営及び賃貸借

5. 駐車場の管理運営に関する業務

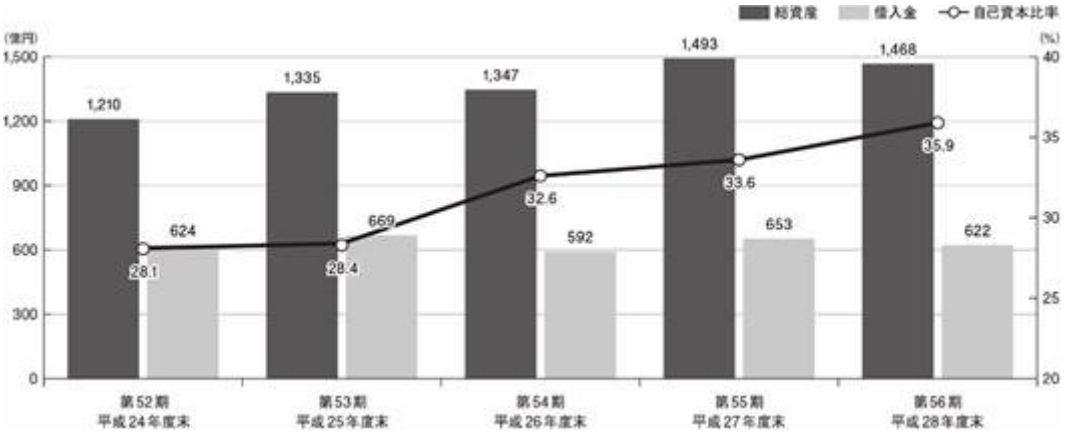
(ii)業績

■総売上・経常利益の推移




(注)　年度は、福岡地所株式会社の事業年度（6月1日～5月末日）を表しています。

■総資産・借入金の推移




(注)　年度は、福岡地所株式会社の事業年度（6月1日～5月末日）を表しています。

b. 福岡地所グループのご紹介

福岡地所グループは主に以下の会社から構成されています。本投資法人は、福岡地所グループが蓄積してきた売買、開発、施設運営ノウハウを活用するべく、福岡地所株式会社とのパイプライン・サポート契約に基づくサポートを福岡地所株式会社より受けるほか、福岡地所グループ各社と連携し、安定収益の確保、及び資産規模の着実な成長を目指します。

| 会社名 | 業務内容 |
|---|---|
| 株式会社サン・ライフ | マンションやオフィスビル、商業施設などの管理・メンテナンス業務を主な事業としています。リフォーム・店舗設計業務などにも取り組んでいます。 |
| 株式会社エフ・ジェイ　ホテルズ | 福岡を中心に総客室数約2,000室を擁するホテルグループです。ラグジュアリーなホテルからビジネスホテルまで幅広いタイプのホテルを運営しており、ホスピタリティの向上に取り組んでいます。 |
| 株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス | 商業施設・公共施設等の運営管理及び各種イベントの企画・実施、企業の販売促進活動の企画・制作・実施及びコンサルタント等を行っています。 |
| 福岡地所シニアライフ株式会社 | 安心快適な高齢者向け住宅開発・運営を行っています。福岡地所グループがこれまでに多彩な事業で蓄積してきた幅広いノウハウを結集し、豊かなシニアライフを提供しています。 |
| 西日本不動産開発株式会社 | 不動産の売買、仲介、管理をはじめ、テナントビル賃貸や、駐車場運営業務及び西日本シティ銀行の管財部門のファシリティ業務を主な事業としています。 |
| 福岡地所R&I株式会社 | 不動産投資、不動産関連ビジネスに関する首都圏での情報収集等を行っています。 |

c. 福岡地所株式会社の近年の主な開発又は取得案件

福岡地所株式会社は、商業施設開発を強みとしつつ、オフィス、分譲住宅、ホテル等の豊富な開発実績があります。本投資法人は、福岡地所株式会社の開発案件のうち収益の安定・成長が見込まれる物件について、これまで継続的に取得してきました。

また、福岡地所株式会社は、近年、再開発を前提とした天神地区での物件取得を積極的に進めており、特に、前記「(3) 福岡を取り巻くマクロ環境の分析　⑤福岡都心部の再開発」に記載した「天神ビジネスセンタープロジェクト」（仮称）は「天神ビッグバン第一号」として天神地区における開発を牽引するプロジェクトとして期待されています。更に、今後の福岡市内の開発計画として福岡市東区の「アイランドシティ物流開発プロジェクト」が進行していることに加え（平成31年度竣工予定）、福岡市博多区の「東比恵ビジネスセンターⅢ」（仮称）（平成31年度竣工予定）のほか、福岡県外では、沖縄県那覇市のゆいレール「旭橋」駅直結のオフィスビル「那覇ビジネスセンター」（仮称）（平成30年度竣工予定）など今後も複数の開発が計画されています。

（注） 年度は、福岡地所株式会社の事業年度（6月1日～5月末日）を表しています。

■福岡地所株式会社の主な保有・開発予定物件一覧

| 用途 | 名称 | 延床面積 |
|---|---|---|
| オフィス | 博多駅前ビジネスセンター | 24,731㎡ |
| | 天神MMTビル | 19,874㎡ |
| | 福岡興銀ビル | 15,408㎡ |
| | 天神西通りビジネスセンター | 10,394㎡ |
| | 福岡第一ビル | 9,962㎡ |
| | 明治通りビジネスセンター | 9,844㎡ |
| | サンライフ第3ビル | 8,302㎡ |
| | 那覇ビジネスセンター（仮称）（オフィス部分） | 9,050㎡（注1） |
| | 東比恵ビジネスセンターⅢ（仮称） | 3,555㎡（注1） |
| | 天神ビジネスセンタープロジェクト（仮称） | 60,250㎡（注1） |
| 商業 | マリノアシティ福岡（アウトレット棟） | 48,330㎡ |
| | 天神きらめき通りビル | 25,284㎡ |
| | キャナルシティ博多イーストビル | 17,007㎡ |
| 住居 | クラスけやき通り | 5,492㎡ |
| ホテル | ホテルフォルツァ博多（筑紫口） | 7,359㎡ |
| | ホテルフォルツァ札幌駅前（仮称） | 11,346㎡（注1） |
| 物流 | アイランドシティ物流開発プロジェクト | 47,361㎡（注1） |

キャナルシティ博多イーストビル

ホテルフォルツァ博多（筑紫口）

（注1） 延床面積については、福岡地所株式会社の計画に基づき記載しており、竣工後の実際の面積はこれらと異なる可能性があります。本c.において以下同じです。

（注2） 上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

（注3） 福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。

■那覇ビジネスセンター（仮称）

所在地：沖縄県那覇市泉崎１丁目

敷地面積：12,800㎡（約3,872坪）

延床面積：65,500㎡（約19,813坪）

オフィス面積：9,050㎡（約2,783坪）

階数：地上11階、地下1階

用途：バスターミナル、商業施設、公益公共施設、オフィス（オフィス部分のみ保有予定）

竣工予定：平成30年8月

（注1） 敷地面積、オフィス面積、階数、用途及び竣工予定については、福岡地所株式会社の計画に基づき記載しており、竣工後の実際の面積等はこれらと異なる可能性があります。

（注2） 上図は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。

■ホテルフォルツァ札幌駅前（仮称）

所在地：札幌市中央区北3条西2丁目

敷地面積：1,070㎡（約324坪）

延床面積：11,346㎡（約3,432坪）

階数：地上19階建、地下1階

室数：約300室

用途：ホテル

竣工予定：平成32年4月

（注1） 敷地面積、階数、客室、用途及び竣工予定については、福岡地所株式会社の計画に基づき記載しており、竣工後の実際の階数等はこれらと異なる可能性があります。

（注2） 上図は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。

■アイランドシティ物流開発プロジェクト

所在地：福岡市東区みなと香椎3丁目

敷地面積：17,813㎡（約5,388坪）

延床面積：47,361㎡（約14,326坪）

階数：4階建

用途：物流施設

竣工予定：平成32年春

（注） 敷地面積、階数、用途及び竣工予定については、福岡地所株式会社の計画に基づき記載しており、竣工後の実際の階数等はこれらと異なる可能性があります。

■福岡地所株式会社の今後の主な開発予定

福岡地所株式会社は、これまで培ってきた開発力及び福岡・九州地域における地域ネットワークを活かして、着実に物件開発に取り組んでいます。

| 竣工予定 | 平成30年度 | 平成31年度 | 平成32年度 |
|---|---|---|---|
| 物件名 | ◆那覇ビジネスセンター（仮称） | ◆東比恵ビジネスセンターⅡ（仮称）<br>◆ホテルフォルツァ札幌駅前（仮称）<br>◆アイランドシティ物流開発プロジェクト | ◆天神ビジネスセンタープロジェクト（仮称） |

（注） 年度は、福岡地所株式会社の事業年度（6月1日～5月末日）を表しています。

d. 福岡地所株式会社の商業開発

福岡地所株式会社は、「福岡・九州をもっと熱く、もっと楽しくしたい」、「魅力ある街づくりと地域づくりに取り組みたい」というコンセプトで、商業施設の開発を過去から継続的に実施しており、来場者に買い物プラスアルファを提供できる、エンターテイメント性、デザイン性に優れたインパクトのある商業施設を開発してきました。

デザイン性については、本投資法人が福岡地所株式会社から取得した、キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、マリノアシティ福岡、スクエアモール鹿児島宇宿のほか、本投資法人が本募集において取得を予定している木の葉モール橋本などについて、福岡地所株式会社はThe Jerde Partnership Inc（注）のデザインを採用しています。The Jerde Partnership Incの「体験型デザインと場の創造」等のデザインコンセプトのもと、上記物件は、特徴的な商業施設となっています。

（注） 「The Jerde Partnership Inc」は、商業施設の設計では数多くの実績をもつ、ジョン・ジャーディが代表を務めたアメリカの設計事務所です。ヨーロッパ中世の城壁都市や自然の岩、滝等をモチーフとし、意図的に入り組んだ構造にするなどの作風に特徴を持ちます。アメリカでは、ロス五輪会場計画、サンディエゴのホートンプラザ、ラスベガスのベラッジオなどの実績があり、日本では、キャナルシティ博多の他、六本木ヒルズ、なんばパークスなどの実績があります。

e. 福岡地所株式会社の開発案件における受賞歴

福岡地所株式会社は、前記の開発案件において、様々な賞を受賞してきました。近年の受賞歴は以下の通りです。

本投資法人が所有するキャナルシティ博多では、「第18回テナントが選んだディベロッパー大賞　特別賞＜訪日客接遇賞＞」（平成28年3月）を受賞しており、インバウンド需要が急拡大する前から地道な取組みを続け、館の多機能性により多彩な仕掛けで集客していることを評価されました。

本投資法人が、本募集において取得を予定している木の葉モール橋本では、「第19回テナントが選んだディベロッパー大賞CS賞（顧客満足、顧客サービス、ユニバーサルデザイン、おもてなしの環境整備などで評価できる商業施設）」を受賞しています。同賞は、ファッションビジネス専門紙「繊研新聞」がテナントからのアンケートをもとに選定する賞であり、開業以来、地域密着で多彩なイベントを開催していること等を評価されました。また、同賞に加え、「一般社団法人日本ショッピングセンター協会第4回地域貢献大賞　地域貢献賞」も受賞していますが、これは、平成26年6月時点で開業から3年以上経過し、営業中の全国3,023のショッピングセンターの中から、同協会が策定した地域貢献ガイドラインをもとに選ばれる賞です。地域特性やニーズに対応し地域連携を深め、地域団体を交えたイベントを積極展開している点が評価されました。

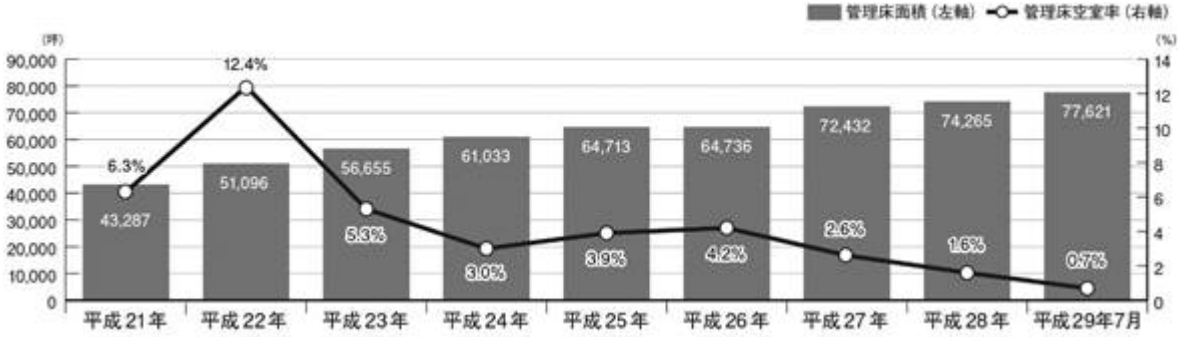
② 運用戦略

（イ） スポンサー会社及び本資産運用会社による優良テナントのリーシング

本投資法人は、物件の取得にあたって、商業施設やオフィスビルについては、テナントの売上状況の調査や与信調査に加え、当該物件において行われている商業事業やオフィス拠点としての安定性や重要性を見定めた上で、テナントに対する中長期的な賃貸を基本方針とした投資判断を行います。

物件の取得後は、収益の維持を念頭においた上で、切れ目なくテナントの入居を継続させ、稼働率を維持し、向上させられるよう、福岡・九州地域の商業施設及びオフィスビルのテナント情報に精通したスポンサー会社とのリレーション、並びに仲介会社及び本資産運用会社独自のネットワークを活用したリーシング活動を行います。本投資法人のポートフォリオ稼働率は安定的に推移しており、引き続き稼働率の維持・向上を目指します。

■福岡地所株式会社のオフィス管理床面積及び管理床空室率の推移（福岡市内）




（注） 各年末又は月末時点の数値を記載しています。

（ロ） 商業施設の魅力を保つための運営

本投資法人は、商業施設の運営に当たっては、メインスポンサーである福岡地所株式会社の高い商業施設運営力を活用し、商業施設としての魅力を保つため、体験価値の提供を意識した運営、ターゲットとする顧客層の集客を意識した運営といった多様な取組みを行っています。そのために、設備の導入、テナントの誘致及びイベントの開催を積極的に行っています。本投資法人は、その保有する商業施設について、今後も安定した収益が期待できると考えています。

キャナルシティ博多では、平成28年11月に、開業以来キャナルシティ博多のシンボルとなっている噴水の全面リニューアルを行い、キャナルシティ博多の建物を利用して行われる国内最大級の3Dプロジェクションマッピングに新噴水の体感アトラクションを組み合わせた「キャナルアクアパノラマ」を開始し、第一弾として人気アニメ「ワンピース」とコラボしたオリジナル作品「ワンピースウォータースペクタクル」を上映しました。これに続いて「EXILE SPECIAL MAPPING SHOW」や「山笠ショー「YAMAKASA」」等を相次いで上映し、平成29年11月からは「ワンピースウォータースペクタクル2」を上映しています。これにより、来場者数は増加し、平成29年1月以降同年4月までの間、当該各月の来場者数としては開業以来最多の人数を記録しました。

また、平成29年7月にチームラボ株式会社(注)による「学ぶ！未来の遊園地」を導入しました。最新のデジタルテクノロジーを使った、共創（共同的で創造的な）体験ができるデジタル知育空間で、九州では、常設としてはキャナルシティ博多が第1号店になります。

(注) 「チームラボ株式会社」とは、平成13年東京大学大学院の学生を中心に活動開始し、様々なスペシャリストから構成されているウルトラテクノロジスト集団です。アート・サイエンス・テクノロジー・クリエイティビティの境界を超えて活動しています。大河ドラマ「花燃ゆ」のオープニングから、ミラノ万博2015の日本館、ニューヨークPace Gallery、ロンドンSaatchi Gallery、パリMaison & Objet、47万人が訪れたお台場のチームラボ展など、世界中で展覧会を行っています。

更に、毎年夏の恒例イベントとして地下１階のサンプラザステージで水遊びが楽しめるキャナルスプラッシュなど遊んで楽しめるイベントを多数開催しています。

このような話題性のある運営により、ヤフー株式会社が主催する平成29年に検索数が急上昇したワード（言葉）などに贈られる「Yahoo! 検索大賞 2017」のローカルカテゴリー福岡県部門賞を「キャナルシティ博多」が受賞しました。商業施設としてこの賞を受賞するのは福岡県で初めてとなります。

このような積極的な施設運営や、前記「(3) 福岡を取り巻くマクロ環境の分析」にて記載した人口の増加、インバウンドの増加及びインフラの拡充等の恵まれたマクロ環境を背景に、キャナルシティ博多は、今後も商業施設としての魅力を維持していくものと考えています。

パークプレイス大分は、体験型のイベントに加え、平成29年4月に開業15周年のリニューアル時に、フードテラスをリニューアルしました。リニューアルにあたっては、店舗の入替えだけでなく、ベビースペースやベビーカー置き場を設置したことにより、メインターゲットである子供連れの家族が安心して利用できるようになったほか、デザインにもこだわり、大人にも楽しめる空間を演出しました。また客席数も560席から642席に増設し、キッズ・ベビー席は126席と大分県内最多となりました。

更に、大分県初出店でメインターゲットである子供連れの家族層を呼び込む「アカチャンホンポ」や、これまで取り込みができていなかった中高年の男性客の取り込みを可能にした「島村楽器」など、新規テナントの誘致も行いました。

パークプレイス大分は、このような積極的なリニューアルや顧客の特性をとらえた施設運営により、第26期（平成29年8月期）は前年同期比で売上高を2.9%伸ばしました。

サンリブシティ小倉は、新国道10号線と旧国道10号線、JR日豊線に挟まれ、かつ東側約1kmに九州自動車道小倉東ICが存在するなど、主要幹線道路が集中する、北九州市を代表する住宅エリアである小倉南区に立地しています。生鮮三品（肉、魚、野菜）それぞれの市場で強い企業との太いパイプを活かした仕入力により、地元消費者の評価が高いサンリブ直営スーパーを核テナントとしており、平成26年2月及び3月に行ったリニューアルで、専門店の入替えを実施し、雑貨系人気テナントの導入により目的買いの顧客を取り込むことに成功したショッピングモールです。開業時より安定的な売り上げを継続しています。

## キャナルシティ博多
## キャナルシティ博多・B

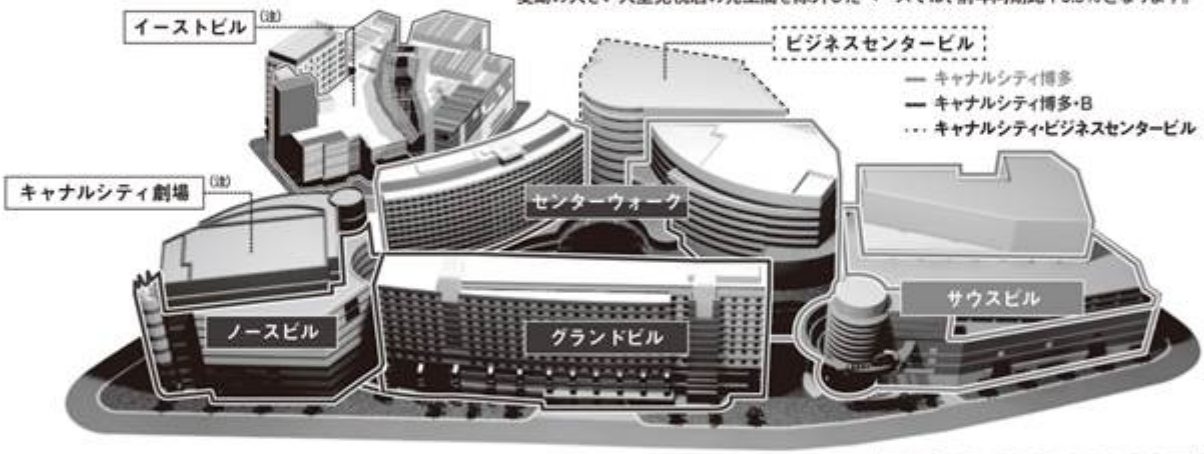
◎売上前年同期比

| 第24期（平成28年8月期） | | 第26期（平成29年8月期） |
|---|---|---|
| 売上 | | 売上 |
| 159億円 | ➡ | 159億円 |
| | +0.1%（+5.9%） | |

| 物　件 | 第24期 平成28年8月期 | 第26期 平成29年8月期 | 前年同期比 |
|---|---|---|---|
| キャナルシティ博多 | 78.4億円 | 72.2億円 | △7.9% |
| キャナルシティ博多・B | 80.9億円 | 87.3億円 | +7.9% |
| 合　計 | 159.4億円 | 159.5億円 | +0.1% |

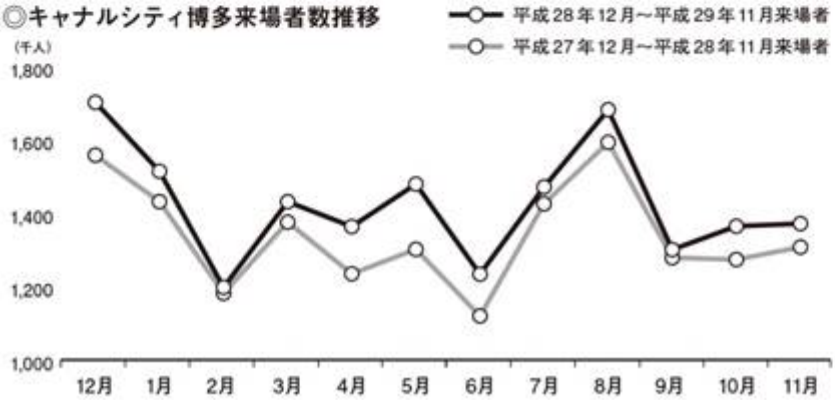
キャナルシティ博多は、大型免税店の売上単価の低下等により売上額は減少したものの、キャナルシティ博多・B のゾーンは、来場客数の増加により、飲食店等を中心に売上額が増加しており、全館売上額では、前年同期比 +0.1% です。インバウンド消費動向の影響による変動の大きい大型免税店の売上高を除外したベースでは、前年同期比+5.9%となります。

◎キャナルシティ博多（全体）




キャナルシティ博多（全体）には、グランドハイアット福岡やキャナルシティ福岡ワシントンホテルのホテル機能の他、ユナイテッド・シネマキャナルシティ 13 といった映画館、多数の飲食店等があり、多様なイベントの開催と合わせて、体験価値を提供しています。

◎キャナルシティ博多来場者数推移




（注）　キャナルシティ劇場及びイーストビルについては、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

## パークプレイス大分

◎売上前年同期比

| 第24期（平成28年8月期） | | 第26期（平成29年8月期） |
|---|---|---|
| 売上 | | 売上 |
| 124億円 | ⇒ | 128億円 |
| | +2.9% | |

15周年企画のフードテラスリニューアル等の効果により好調に推移しています。引き続き体験型のイベント企画により顧客の支持強化を図ります。

◎フードテラスのリニューアル実施

◎夏の体験型イベント

◎テナント入替実績

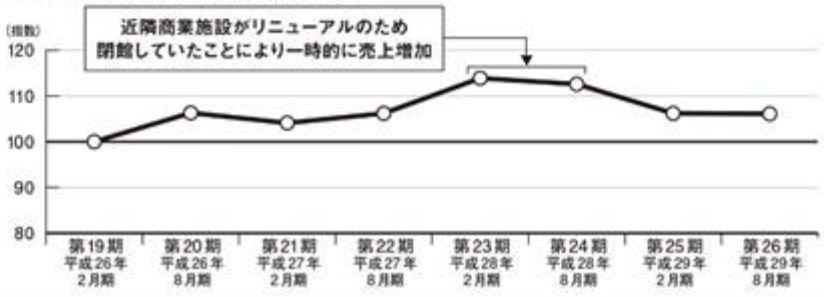
パークプレイス大分では新しい分野のテナントとなる「島村楽器」のオープンにより、これまで取り込みが出来ていなかった中高年の男性客の獲得が可能になっています。「アカチャンホンポ」は、オープン以来大分県内初出店の強みを活かし、その売上高は好調に推移しています。

- アフリカンサファリ移動動物園
- 水族館「うみたまご」からペンギン&ペリカンがやってくる!
- お笑いライブ「サンシャイン池崎」「ブルゾンちえみ」
- ウォーターサーカス

## サンリブシティ小倉

サンリブシティ小倉は、生鮮三品（肉、魚、野菜）それぞれの市場で強い企業との太いパイプを活かした仕入力により、地元消費者の評価が高いサンリブ直営スーパーを核テナントとして専門店モールを併設するショッピングモールです。開業時より安定的な売り上げを継続しています。

◎サンリブシティ小倉売上推移（注）




（注） 第19期（平成26年2月期）の売上高を100として、グラフ化したものです。

（ハ） 環境への配慮

本投資法人は、持続可能な社会の実現に貢献するため、様々な取組みを行っています。こうした取組みについては、第三者からも評価を受けています。例えば、株式会社日本政策投資銀行が行うDBJ Green Building認証(注)において、キャナルシティ博多、パークプレイス大分、キャナルシティ・ビジネスセンター、ロジシティ久山（以上、評価ランク「4つ星」）、呉服町ビジネスセンター、東比恵ビジネスセンター（以上、評価ランク「3つ星」）が認証を取得しています。

今後も社会的責任を果たすべく、努力を重ねてまいります。

（注） 「DBJ Green Building認証」制度は、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度です。評価ランクは最高の「5つ星（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル）」から、「4つ星（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）」、「3つ星（非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）」、「2つ星（優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、「1つ星（十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル）に分かれます。

■地球環境に配慮した施設運営

●キャナルシティ博多
省エネ・省資源に努めた環境にやさしい施設づくり

●キャナルシティ博多
夏季の日射が強い期間には、ミスト発生装置を設置

●パークプレイス大分
植木・プランター設置によるCO2削減

■DBJ Green Building認証

平成29年12月末日時点で6物件がDBJ Green Building認証を取得しています。

DBJ Green Building 2017

● ロジシティ久山

DBJ Green Building 2016

● キャナルシティ博多
● パークプレイス大分
● キャナルシティ・ビジネスセンタービル

DBJ Green Building 2016

● 呉服町ビジネスセンター
● 東比恵ビジネスセンター

■地域コミュニティへの貢献

● クリーンデイ
本資産運用会社従業員が地域清掃活動に積極的に参加。(平成29年12月末日現在通算256回目)

● 福博花しるべ
地域市民や民間企業の共働で、博多～天神に花を植え、魅力ある街づくりを目指す。本資産運用会社が協賛。

● 安心安全・環境向上活動
環境向上活動の一環として、「博多ひ～んやり！打ち水」を実施。本資産運用会社従業員も参加。

③ 財務戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化のため、財務の安定性を重視した運営をこれまで堅持してきました。本投資法人は、保守的な有利子負債比率のコントロールを通じて、堅実な財務基盤の構築を目指します。具体的には、有利子負債比率（本投資法人の総資産のうち借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合をいいます。以下同じです。）については一定の水準以下に抑えること、将来の金利上昇のリスクを抑えるために長期固定金利主体とすることを財務方針としています。

今後は、資産規模の拡大を支える財務の役割をより一層重視し、財務の安定性を維持しつつ、資金調達先や調達方法の拡充に努めます。

（イ） 有利子負債比率の維持

本投資法人では、有利子負債比率については原則として60%を上限の目途として運用しています。なお、有利子負債及び有利子負債比率の推移は、以下のとおりです。

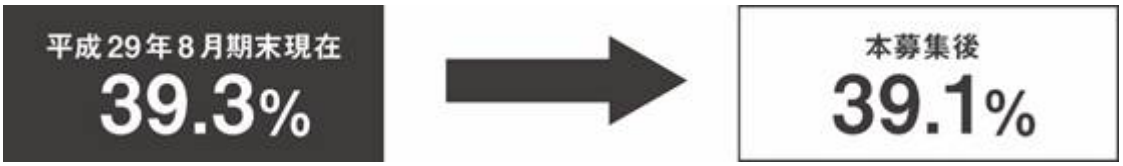
■本投資法人の有利子負債比率の推移

本投資法人は、保守的な有利子負債比率のコントロールを通じて、堅実な財務基盤の構築を目指します。

（注） 「J-REIT平均」は、平成30年2月9日現在において公表されている各J-REITの直近期末時点の期末有利子負債を期末総資産で除して算出した各J-REITの総資産LTVを、単純平均して記載しています。

本募集後の有利子負債比率(注)は、39.1%と試算しています。J-REIT平均の44.4%に比して、低く保守的な水準を維持しており、今後も保守的な有利子負債比率のコントロールを通じて、堅実な財務基盤の構築を目指します。

■本募集後の有利子負債比率の状況




（注） 本募集後の有利子負債比率については、前記「(2) 本募集の意義（オファリングハイライト） ④安定的な財務基盤の確保」をご参照下さい。

本投資法人は、ポートフォリオの安定性向上に加え、投資主利益の最大化を見据え、新規借入や借換え等により平均負債コストの低減を実現するとともに、平均負債残存年数の長期化、分散化を図ることにより、財務体質の強化を目指しています。

（ロ） 有利子負債の長期固定化

本投資法人は、調達期間の長期化と調達金利の固定化を重視し、固定化される金利の水準には十分留意しながら、固定化比率（本投資法人の有利子負債総額のうち固定金利借入れ（金利スワップ契約等により実質固定化されたものを含みます。）の占める割合をいいます。以下同じです。）を70～80%を目処として運営しています。なお、平成29年10月末日現在の固定化比率の状況は、以下のとおりです。

| | |
|---|---|
| 固定金利借入れ | 55,800百万円 |
| 変動金利借入れ | 14,100百万円 |
| 合計 | 69,900百万円 |
| 固定化比率 | 79.8% |

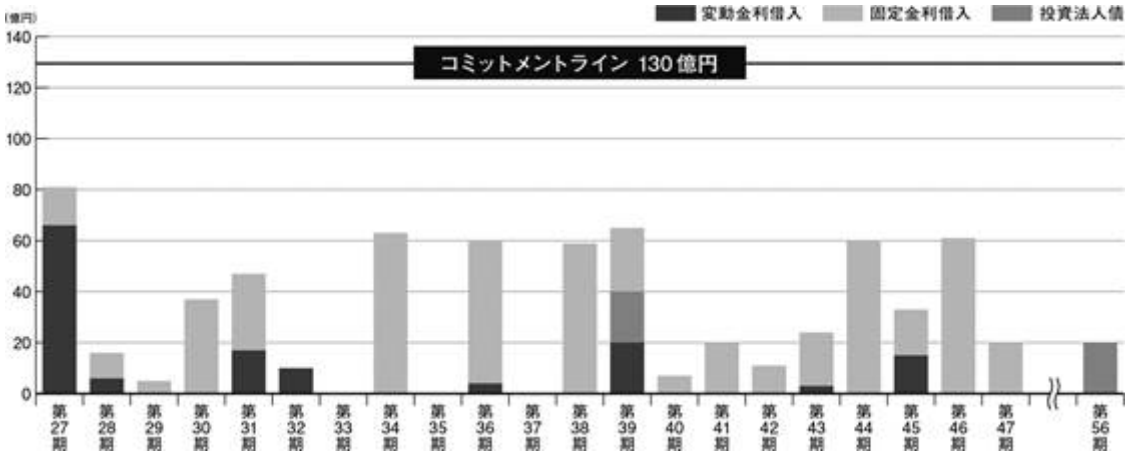
（ハ） 有利子負債の返済期限分散化

金融市場の混乱等が借換えや支払金利水準に影響を与えるリスクを低減するため、有利子負債の返済期限が分散するよう運営しています。具体的には、調達期間を考慮し、年間の返済額を100億円から150億円程度に分散すべく運営に努めています。これらの返済期限の分散化により、安定的な財務基盤の構築を図ります。平成29年10月末日現在における返済期限の分散状況は、以下のとおりです。

なお、本投資法人は、資金調達の機動性と柔軟性の確保のため、平成30年2月9日現在、極度額の合計額を130億円とするコミットメントラインを設定しています。当該コミットメントラインにより、任意の時期に、返済期限の分散にも配慮した借入れを行うことができると考えています。詳細は、後記「（ニ） 資金調達先及び調達方法の拡充」をご参照下さい。

■返済期限の分散状況（平成29年10月末日現在）

有利子負債の返済期限を分散することにより、借換リスクや調達コスト変動の影響を軽減しています。



（ニ）資金調達先及び調達方法の拡充

本投資法人は、保守的な財務運営に基づき、上場直後の平成17年9月にスタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ（現S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社）（S&P）より長期会社格付「A－（アウトルック：ポジティブ）」を、平成19年11月に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付「A＋（格付の方向性：安定的）」を、平成23年2月に株式会社日本格付研究所（JCR）より長期発行体格付「AA－（格付の見通し：安定的）」を取得し、本書の日付現在においても同格付を維持しています。

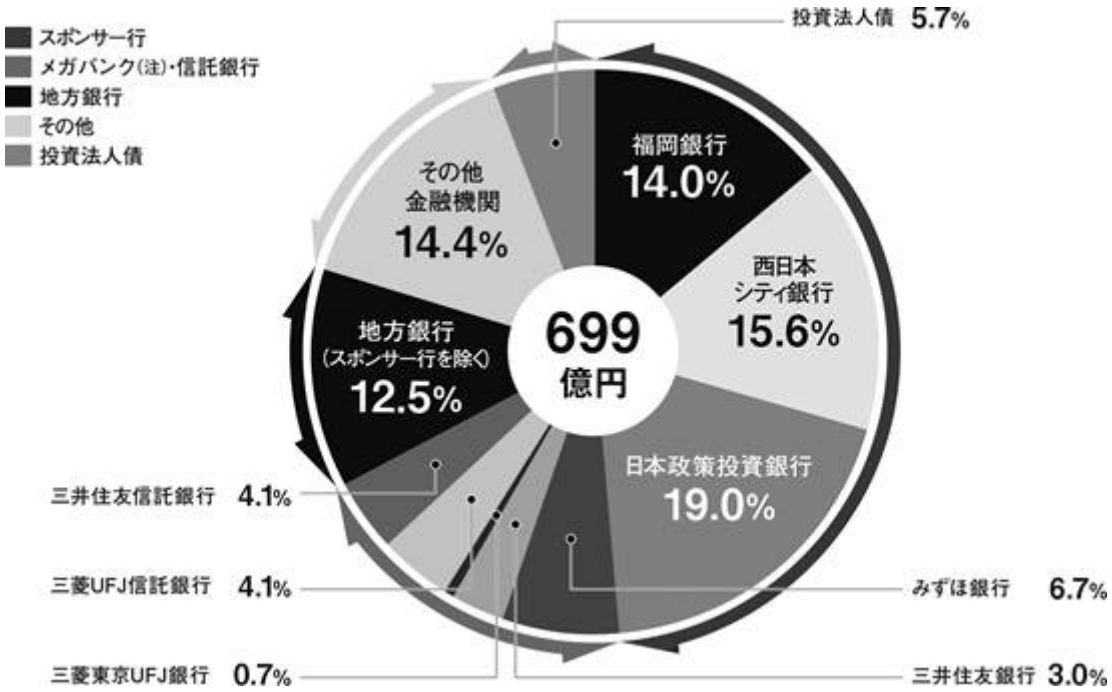
なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

また、本書の日付現在において、借入れは全額無担保であること、コミットメントラインの極度額を総額130億円に設定していること等により、資金調達方法の柔軟性・機動性を確保しています。

また、調達方法の多様化を行うべく、平成29年7月に本投資法人では第2回目の無担保投資法人債を年利1.000%、償還期限15年で発行し、低金利での資金調達を実現するとともに、返済期限の分散化を実現しました。

今後については、スポンサー行3行（株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社日本政策投資銀行）をはじめ、九州を中心とした地方銀行、中央の金融機関（東京に本店登記を行っている金融機関をいいます。）等の既存取引金融機関との間で、良好な関係を維持することができるように努めます。本投資法人の資金調達先は、現在24金融機関であり、財務の安定性向上のために、引き続き新規調達先の拡充に努めます。なお、平成29年10月末日現在における資金調達先の分布状況及び投資法人債の概要は、以下のとおりです。

■資金調達先の分布状況（平成29年10月末日現在）




（注）「メガバンク」とは、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行をいいます。

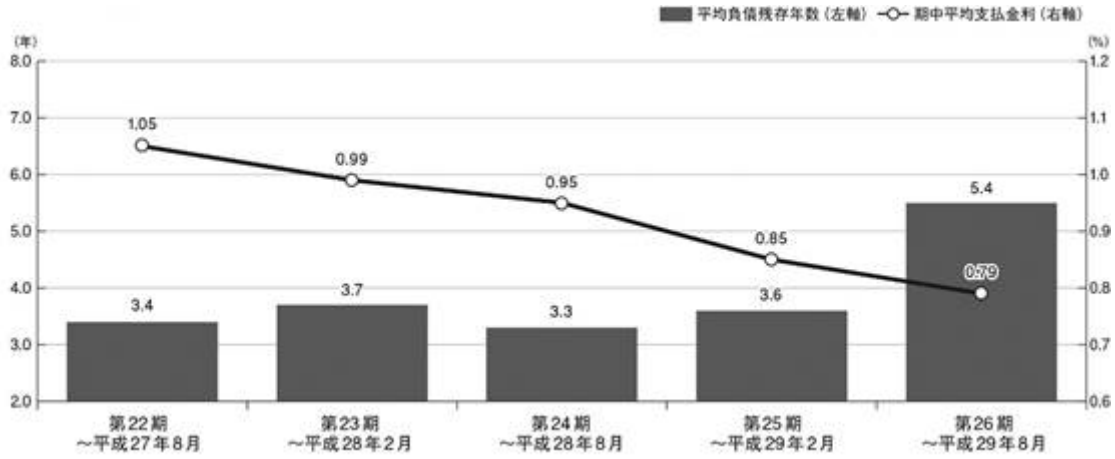
■格付の状況（本書の日付現在）

| S&P | R&I | JCR |
|---|---|---|
| A－（ポジティブ） | A＋（安定的） | AA－（安定的） |

（注1） S&P：S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社により長期会社格付を取得しています。
R&I：株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。
JCR：株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。

（注2） 本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

■平均負債残存年数(注1)及び期中平均支払金利(注2)




（注1） 「平均負債残存年数」は、各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の各有利子負債残高に応じ加重平均して算出し、小数第2位を切り捨てて算出しています。

（注2） 「期中平均支払金利」は、各期末時点における各有利子負債に係る金融費用（融資関連費用等を含みません。）を、各期の期中平均の有利子負債残高で除して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。

■投資法人債の概要

| 種別 | 銘柄 | 残高<br>(百万円) | 発行年月日 | 償還期限 | 償還方法 | 利率<br>(年率) | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 投資法人債 | 第1回<br>無担保<br>投資法人債 | 2,000 | 平成25年<br>12月30日 | 平成35年<br>12月29日 | 期限一括 | 1.320% | 無担保<br>無保証 |
| | 第2回<br>無担保<br>投資法人債 | 2,000 | 平成29年<br>7月31日 | 平成44年<br>7月30日 | 期限一括 | 1.000% | 無担保<br>無保証 |

また、コミットメントラインを設定することにより、資金調達の柔軟性と機動性を確保しています。なお、平成30年2月9日現在のコミットメントラインの詳細は、以下のとおりです。

| 借入先 | 借入極度額 | コミットメント期間 | | | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 開始日 | 終了日 | |
| 株式会社福岡銀行・株式会社りそな銀行 | 60億円 | 1年 | 平成29年<br>8月1日 | 平成30年<br>7月31日 | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社西日本シティ銀行・株式会社りそな銀行・株式会社大分銀行・株式会社長崎銀行・株式会社佐賀銀行 | 70億円 | 2年 | 平成28年<br>3月1日 | 平成30年<br>2月28日 | |

(ホ) 無担保の資金調達

財務の柔軟性確保のため、本投資法人は、担保拠出による資金調達を原則として行いません。

**④ グローバルインデックス組み入れ状況**

本投資法人は、平成29年12月末時点、以下のグローバルインデックス等に組み入れられています。

a. FTSE EPRA／NAREIT Global Real Estate Index

FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズは、欧州不動産協会（EPRA）と全米不動産投資信託協会（NAREIT）という世界で有数の不動産投資信託協会とFTSE社が協力して開発した指数です。広範な不動産市場全体、又は各不動産セクター（オフィスや倉庫、商業施設など）の動きに連動するように設計されており、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されています。本投資法人は、同社が作成・公表するFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indexに組み入れられています。

b. S&P Global REIT Index／S&P Developed REIT Index

スタンダード&プアーズは、世界有数の金融情報・分析サービス会社として、信用格付、株価指数、リスク評価等付加価値の高いサービスを提供しています。スタンダード&プアーズが算出している株価指数は、その国の株式市場を正確に反映するために設計されており、かつ構成銘柄は高い流動性を持っているため、様々な投資家、運用会社、金融機関等に利用されています。本投資法人は、同社が作成・公表する、S&P Global REIT Index及びS&P Developed REIT Indexに組み入れられています。

## 2 投資対象

### (1) 本取得予定資産の概要

本投資法人が第28期（平成30年8月期）に本募集の対象とする本投資口の発行により調達した手取金によって取得を予定している本取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する「資産の概要」に関する説明は、以下のとおりです。

■「資産の概要」欄の記載について

- 「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、当該不動産等の取得に要した諸費用（取得諸経費及び消費税等）は含みません。
- 「取得予定年月日」は、売買契約書等に記載された取得予定年月日を記載していますが、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- 「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所により作成された不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 「評価価格時点」は、不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の価格時点を記載しています。
- 建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」並びに土地の「面積」は、登記簿上の記載によるものです。
- 土地及び建物の「所有形態」は、本取得予定資産について、本投資法人又は信託受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
- 「PM会社」は、物件の管理を委託している又は委託を予定している会社を記載しています。なお、PM会社は、本資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当します。利害関係者については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。
- 「稼働率」は、平成25年から平成29年までの各10月末日現在（但し、竣工後に限ります。）の、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。

■「物件の概要」欄の記載について

- 「物件の概要」は、本資産運用会社が本取得予定資産の取得の際に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、シービーアールイー株式会社及び株式会社ティーマックスから取得したレポート並びに株式会社谷澤総合鑑定所により作成された不動産鑑定評価書を含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。

■「特記事項」欄の記載について

- 本書の日付現在において本取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、本取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

■「鑑定評価書の概要」欄の記載について

・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産鑑定評価基準及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所に本取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

**本取得予定資産の概要**

**■木の葉モール橋本**

<table>
<tr><td colspan="8">■資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="2">10,000百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td colspan="2">平成30年3月1日</td><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="2">10,000百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="2">福岡市西区橋本二丁目27番2号</td><td colspan="2">評価価格時点</td><td colspan="2">平成29年12月1日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>構造／階数</td><td colspan="2">鉄骨造陸屋根6階建</td><td rowspan="5">土地</td><td>面積</td><td colspan="2">33,436.55㎡</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="2">平成23年3月15日</td><td>用途地域</td><td colspan="2">近隣商業地域</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="2">79,455.50㎡</td><td>容積率</td><td colspan="2">300％</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="2">店舗・駐車場</td><td>建ぺい率</td><td colspan="2">80％(注)</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権及び借地権</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="2">三井住友信託銀行株式会社（予定）</td><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="2">株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託契約期間満了日</td><td colspan="2">平成50年2月28日（予定）</td><td colspan="2">テナント数</td><td colspan="2">127</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率</td><td>平成25年<br>10月末日</td><td>平成26年<br>10月末日</td><td>平成27年<br>10月末日</td><td>平成28年<br>10月末日</td><td colspan="2">平成29年<br>10月末日</td></tr>
<tr><td>100.0％</td><td>100.0％</td><td>99.9％</td><td>99.6％</td><td colspan="2">100.0％</td></tr>
</table>

■物件の概要

・本物件は、福岡外環状道路（国道202号線）・都市高速5号線に面し、駐車場約1,500台を備えるほか、福岡市営地下鉄七隈線「橋本」駅と歩行者連絡橋で直結しており、福岡都市圏からの交通アクセスに優れる商業施設です。

・周辺地域には、集合住宅や新旧の住宅団地が多く、商圏人口は3km圏内で約20.5万人、5km圏内で約42.8万人と豊富で、主要な商圏である福岡市西部3区（西区・早良区・城南区）の人口は、年々増加傾向にあります。

・本物件は、生活を支える生活密着型の大型店のサンリブ、地域で親しまれている食材や雑貨を集めた食物販ゾーン「はしもとまるしぇ」などバラエティ豊かな店舗で構成されており、地域密着型のイベント等を年間通じて多数開催するなどライフスタイル提案型のショッピングセンターとして高い集客力を有しています。地域を意識した様々な取組みが評価され、平成27年5月には一般社団法人日本ショッピングセンター協会より第4回「地域貢献賞」を受賞しています。

・30～40代のファミリー層を中心に幅広い需要層を取り込んでおり、来場者は年々増加傾向にあり、平成23年の開業以来、順調に売上を伸ばしています。

■特記事項

・信託受託者と賃借人（マスターレッシー）である株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で、信託受託者が本物件を譲渡しようとする場合、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスに対し、優先交渉権を付与する旨、また、信託受託者が本物件を譲渡する際に、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスが第三者に対する売却予定価格以上で購入するという意向を表明した場合、同社が優先的に本物件を買い取ることができる旨、それぞれ合意しています。

・本件土地内の広場及び歩行者用通路並びに本件建物に接続している歩行者用連絡橋について、福岡地所株式会社及び福岡市等との間で維持管理等に関する協定書が締結されており、福岡地所株式会社は福岡市等に対して維持管理等に関する一定の協力義務を負っています。本物件の譲渡に際し、かかる義務を信託受託者が承継する予定です。

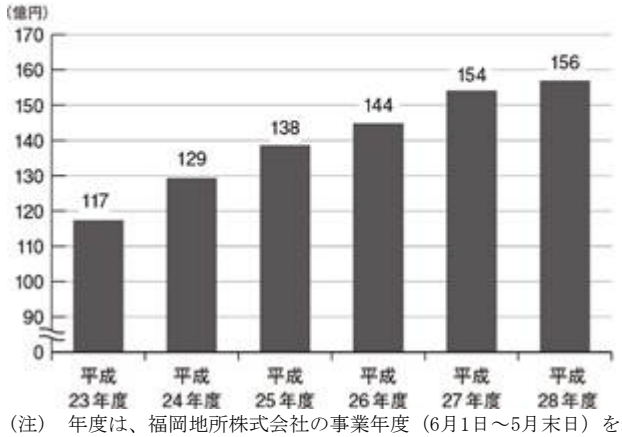
・本件建物には、下記の指摘事項が確認されていますが、売主との間で、売主の責任と負担において、2018年2月末までに治癒することを合意しています。

・低圧絶縁抵抗値不良

（注） 本物件の建ぺい率は本来80%ですが、角地緩和の適用により90%となっています。

◎木の葉モール橋本の売上高推移

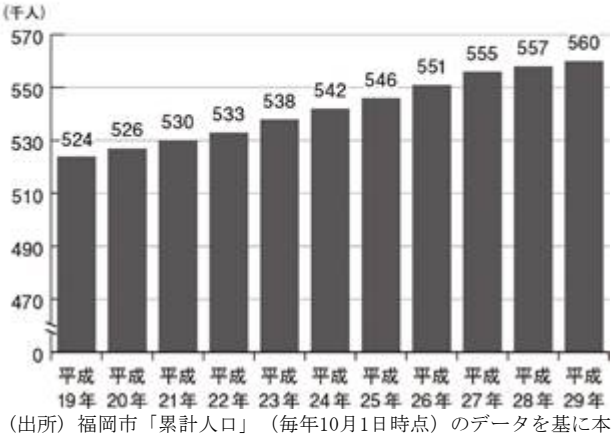
地域密着型の商業施設としての知名度は高く、平成23年の開業以来、順調に売上を伸ばしています。




(注)　年度は、福岡地所株式会社の事業年度（6月1日～5月末日）を表しています。

◎福岡市早良区、西区、城南区の人口推移

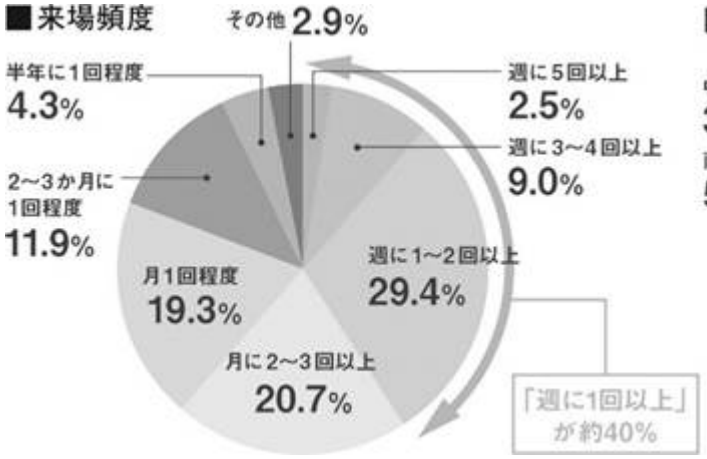
顧客の中心である福岡市早良区、西区、城南区の人口は増加傾向にあり、10年間で3.5万人以上、6.8%増加しています。

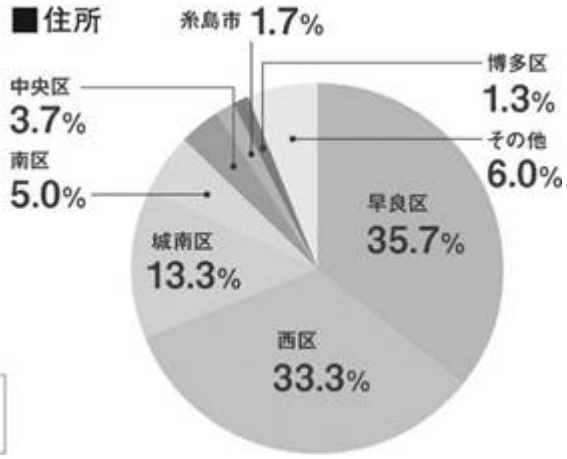



(出所)　福岡市「累計人口」（毎年10月1日時点）のデータを基に本資産運用会社が作成。

■来場者の特徴

来客の約8割が月1回以上、約40%が週1回以上来場しています。高リピート率を誇る「地域密着」の来場客層です。




(注)　平成28年4月1日から平成29年3月31日までの来場者データを基に、本資産運用会社が作成。

■木の葉モール橋本の特徴

地域に密着したテナントやイベントは高い集客力を持ち、地域密着型商業施設として多くの近隣住民に利用されています。

地元産にこだわった食物販店で、開業以来、人気のコーナー

毎年恒例の夏休み「ラジオ体操」は毎年延1万人以上が参加

ガーデンコート芝生上に巨大スクリーンを設置し、観覧無料の屋外映画上映を開催

■木の葉モール橋本の受賞歴

・一般社団法人日本ショッピングセンター協会　第4回「地域貢献賞」受賞（平成27年5月）

「地域貢献賞」は、営業中の全国3,023のショッピングセンターの中から、一般社団法人日本ショッピングセンター協会が策定した地域貢献ガイドラインに基づき選ばれる賞です。「地域特性やニーズに対応し地域連携を深め、地域団体を交えたイベントを積極展開している」点が評価されました。

・株式会社繊研新聞社　第19回テナントが選んだディベロッパー大賞「CS賞」受賞（平成29年5月）

「CS賞」は、ファッションビジネス専門紙「繊研新聞」がテナントからのアンケートをもとに選定する賞です。開業以来、地域密着で多彩なイベントを開催していること等が評価されました。

■サンリブグループ概要

「サンリブグループ」は、主に株式会社サンリブ並びにその子会社・関連会社である関門食品株式会社、サークルフーズ株式会社、株式会社エルディ及び株式会社リブホールから構成される企業グループです。

設立：昭和22年11月25日

資本金：7億6,050万円

売上高：2,081億3,500万円（平成29年2月期）

店舗数：155（直営、FC合計）

社員数：6,872人（平成29年2月期）

株式会社帝国データバンクの平成29年9月29日付「九州・沖縄地区のスーパーストア経営業者の実態調査」によれば、平成28年度売上高ランキングをみると、九州・沖縄地区に本社を置き、食料品を中心に販売するスーパーストアの中で、平成28年度（平成28年4月期～平成29年3月期）の業績が判明し、かつ、売上高が10億円以上の160社のうち、株式会社サンリブは平成29年9月1日に株式会社マルショク（大分市）を吸収合併し、両社の売上高を単純合算すると約2,080億円に達し、イオン九州株式会社に次ぐ2位となりました。サンリブグループは、生鮮三品（肉、魚、野菜）それぞれの市場での太いパイプを生かした仕入力により、地元消費者から高い評価を得ています。

本投資法人が保有するサンリブシティ小倉はサンリブグループの旗艦店舗として高い競争力を有しており、長期にわたり堅調な売上を維持しています。

■平成28年度九州・沖縄地区のスーパーストア売上高ランキング

| 順位 | 会社名 | 所在県 | 所在市 | 売上高（百万円） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | イオン九州株式会社 | 福岡県 | 福岡市 | 236,409 |
|  | 株式会社サンリブ | 福岡県 | 北九州市 | 208,065 |
| 2 | 株式会社サンエー | 沖縄県 | 宜野湾市 | 173,739 |
| 3 | マックスバリュ九州株式会社 | 福岡県 | 福岡市 | 172,410 |
| 4 | 株式会社サンリブ | 福岡県 | 北九州市 | 145,519 |
| 5 | 株式会社タイヨー | 鹿児島県 | 鹿児島市 | 123,015 |
| 6 | 株式会社トライアルスーパーセンター | 福岡県 | 福岡市 | 100,770 |
| 7 | 株式会社マルキョウ | 福岡県 | 大野城市 | 84,514 |
| 8 | イオン琉球株式会社 | 沖縄県 | 南風原町 | 80,766 |
| 9 | 株式会社ハローデイ | 福岡県 | 北九州市 | 75,104 |
| 10 | 株式会社西鉄ストア | 福岡県 | 筑紫野市 | 66,023 |
| 11 | 金秀商事株式会社 | 沖縄県 | 西原町 | 65,011 |
| 12 | 株式会社ニシムタ | 鹿児島県 | 鹿児島市 | 64,930 |
| 13 | 株式会社マルショク | 大分県 | 大分市 | 62,546 |
| 14 | イオンストア九州株式会社 | 福岡県 | 福岡市 | 61,564 |
| 15 | 株式会社エレナ | 長崎県 | 佐世保市 | 54,138 |

（出所）　株式会社帝国データバンクの「九州・沖縄地区のスーパーストア経営業者の実態調査」

| ■鑑定評価書の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 不動産鑑定機関 | | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 鑑定評価額 | | 10,000百万円 | |
| 価格時点 | | 平成29年12月1日 | |
| | | 数値 | 根拠等 |
| 直接還元法 | | | |
| (1)運営収益（①＋②＋③－④） | | 1,645百万円 | |
| | ①賃料収入（共益費等収入を含む） | 1,296百万円 | |
| | ②その他収入（付加使用料収入含む） | 388百万円 | |
| | ③礼金等収入 | 0百万円 | |
| | ④空室損失 | 39百万円 | |
| (2)運営費用（⑤＋⑥＋⑦＋⑧） | | 1,083百万円 | |
| | ⑤維持・運営管理費・水道光熱費 | 639百万円 | |
| | ⑥公租公課等 | 225百万円 | |
| | ⑦損害保険料 | 3百万円 | |
| | ⑧その他費用 | 213百万円 | |
| (3)運営純収益（NOI） | | 562百万円 | |
| (4)一時金の運用益 | | 6百万円 | 運用利回りを1%として査定 |
| (5)資本的支出 | | 36百万円 | |
| (6)純収益（NCF） | | 532百万円 | |
| (7)還元利回り | | 5.3% | 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)） | | 10,000百万円 | 純収益を還元利回りで還元して査定 |
| DCF法による価格 | | 10,000百万円 | |
| | 割引率 | 5.1% | |
| | 最終還元利回り | 5.5% | |
| 原価法による積算価格 | | 9,440百万円 | |
| | 土地割合 | 3,710百万円 | 39.3% |
| | 建物割合 | 5,730百万円 | 60.7% |

**■東比恵ビジネスセンターⅡ**

| ■資産の概要 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 資産の種類 | | 信託受益権 | | 取得予定価格 | | 4,230百万円 |
| 取得予定年月日 | | 平成30年3月1日 | | 鑑定評価額 | | 4,230百万円 |
| 所在地（住居表示） | | 福岡市博多区東比恵一丁目5番13号 | | 評価価格時点 | | 平成29年12月1日 |
| 建物 | 構造／階数 | 鉄骨造陸屋根6階建 | | 土地 | 面積 | 1,975.42㎡ |
| | 建築時期 | 平成28年2月29日 | | | 用途地域 | 商業地域 |
| | 延床面積 | 8,406.87㎡ | | | 容積率 | 400％ |
| | 用途 | 事務所・駐車場・店舗 | | | 建ぺい率 | 80％(注) |
| | 所有形態 | 所有権 | | | 所有形態 | 借地権 |
| 信託受託者 | | 三井住友信託銀行株式会社（予定） | | PM会社 | | 福岡地所株式会社（予定） |
| 信託契約期間満了日 | | 平成50年2月28日（予定） | | テナント数 | | 2 |
| 稼働率 | | 平成28年<br>10月末日 | 平成29年<br>10月末日 | ― | | |
| | | 100.0％ | 100.0％ | | | |

■物件の概要

・本物件は、博多駅と福岡空港の中間に位置しており、福岡市の基幹交通のひとつである福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅の出入り口に直結し、鉄道及び航空両面での広域移動に優れています。また周辺には、福岡高速道路環状線の出入口があり、車での広域移動にも適しています。

・本物件は築浅の制震構造で、遮音性能の高いサッシや断熱性の高いガラスを採用し、省エネ性能を確保した機能性の高いビルスペックを有しています。貸室内は、無柱空間、システム天井でフレキシブルな区画分割に対応可能となっています。また、事業継続計画（BCP）の観点からの評価も高い、希少性を有するグレードの高いオフィス物件です。

■特記事項

・本件土地の一部に福岡市による高速鉄道事業に要する施設及び高速鉄道駅出入口施設の所有のための地上権が設定されています。なお、当該出入口施設は、売主である福岡地所株式会社が福岡市に譲渡したものであり、同社は福岡市に対して一定の瑕疵担保責任を負っています。本物件の信託譲渡に際し、かかる義務を信託受託者が承継する予定です。

・本件土地の一部の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。

・本件土地の一部は、都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定がなされれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。

（注） 本物件の建ぺい率は本来80%ですが、角地緩和の適用により90%となっています。

| ■鑑定評価書の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 不動産鑑定機関 | | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 鑑定評価額 | | 4,230百万円 | |
| 価格時点 | | 平成29年12月1日 | |
| | | 数値 | 根拠等 |
| 直接還元法 | | | |
| (1)運営収益（①＋②＋③－④） | | 329百万円 | |
| | ①　賃料収入（共益費等収入を含む） | 300百万円 | |
| | ②　その他収入（付加使用料収入含む） | 39百万円 | |
| | ③　礼金等収入 | 0百万円 | |
| | ④　空室損失 | 10百万円 | |
| (2)運営費用（⑤＋⑥＋⑦＋⑧） | | 117百万円 | |
| | ⑤　維持・運営管理費・水道光熱費 | 74百万円 | |
| | ⑥　公租公課等 | 40百万円 | |
| | ⑦　損害保険料 | 1百万円 | |
| | ⑧　その他費用 | 1百万円 | |
| (3)運営純収益（NOI） | | 211百万円 | |
| (4)一時金の運用益 | | 0百万円 | 運用利回りを1%として査定 |
| (5)資本的支出 | | 4百万円 | |
| (6)純収益（NCF） | | 207百万円 | |
| (7)還元利回り | | 4.8% | 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)） | | 4,330百万円 | 純収益を還元利回りで還元して査定 |
| DCF法による価格 | | 4,180百万円 | |
| | 割引率 | 4.6% | |
| | 最終還元利回り | 5.0% | |
| 原価法による積算価格 | | 4,150百万円 | |
| | 土地割合 | 1,200百万円 | 28.9% |
| | 建物割合 | 2,950百万円 | 71.1% |

- 福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の中間駅である「東比恵」駅と直結し、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
- 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
- 東比恵エリアは高い交通利便性を背景に平成21年2月の東比恵ビジネスセンターの竣工以降、本取得予定資産のみならず、複数のオフィスビルの開発が進んでおり、オフィスエリアとしての競争力が向上
- 築浅の制震構造で、雨水利用システム等、省エネ性能を確保したグレードの高いオフィス
- 無柱空間となっており、フレキシブルなレイアウトが可能
- 竣工以来100%の稼働率を継続

### (2) ポートフォリオ全体に係る事項

本取得予定資産を含む本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

#### ① ポートフォリオ一覧

■投資不動産物件

| | 物件名称 | 築年数(注1) | 取得(予定)価格(百万円)(注2) | 投資比率(%) | 直近鑑定評価額(百万円)(注3) | 鑑定Capレート(%)(注4) | 取得(予定)年月日 | 取得(予定)元(注5) | 平成29年10月末日現在賃貸可能面積(㎡)(注6) | 平成29年10月末日現在稼働率(%) | 平成29年10月末日現在テナント数 | 平成29年10月末現在主要テナント |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 商業施設 | キャナルシティ博多 | 21年6か月 | 32,000 | 16.6 | 31,900 | 4.5 | 平成16年11月9日 | スポンサー | 46,602.94 | 99.2 | 49 | ワシントンホテル、ユナイテッド・シネマ |
| | キャナルシティ博多・B | 21年6か月 | 28,700 | 14.9 | 29,900 | 4.7 | 平成23年3月2日 | 外部 | 68,820.27 | 100.0 | 50 | グランド ハイアット 福岡、OPA |
| | パークプレイス大分 | 15年7か月 | 17,760 | 9.2 | 19,100 | 5.8 | 平成16年11月9日(一部土地追加取得)平成27年5月28日(一部土地及び建物追加取得)平成28年9月1日 | スポンサー | 113,837.73 | 100.0 | 107 | イオン、ケーズデンキ |
| | サンリブシティ小倉 | 12年7か月 | 6,633 | 3.4 | 7,930 | 6.1 | 平成17年7月1日 | 外部 | 61,450.22 | 100.0 | 1 | サンリブ |
| | スクエアモール鹿児島宇宿 | 11年1か月 | 5,300 | 2.8 | 5,420 | 6.0 | 平成18年9月28日 | スポンサー | 14,602.88 | 100.0 | 12 | スポーツデポ／ゴルフ5、エディオン |
| | 熊本インターコミュニティＳＣ | 10年11か月 | 2,400 | 1.2 | 2,720 | 5.9 | 平成18年11月30日 | スポンサー | 6,968.66 | 100.0 | 2 | スポーツデポ／ゴルフ5、スターバックスコーヒー |
| | 花畑ＳＣ | 10年3か月 | 1,130 | 0.6 | 1,250 | 5.4 | 平成19年9月3日 | スポンサー | 2,801.15 | 100.0 | 2 | ボンラパス、マツモトキヨシ |
| | 久留米東櫛原ＳＣ | 9年10か月 | 2,500 | 1.3 | 2,790 | 5.5 | 平成20年2月1日 | スポンサー | 6,467.80 | 100.0 | 1 | スポーツデポ／ゴルフ5 |
| | ケーズデンキ鹿児島本店 | 9年11か月 | 3,550 | 1.8 | 3,710 | 5.4 | 平成20年3月27日 | 外部 | 7,296.17 | 100.0 | 1 | ケーズデンキ |
| | マリノアシティ福岡(マリナサイド棟) | 17年0か月 | 5,250 | 2.7 | 5,940 | 4.9 | 平成27年5月1日 | スポンサー | 33,069.82 | 100.0 | 1 | 福岡地所 |
| | 木の葉モール橋本 | 6年7か月 | 10,000 | 5.2 | 10,000 | 5.3 | 平成30年3月1日 | スポンサー | 22,121.04 | 100.0 | 127(注7) | サンリブ、スーパースポーツゼビオ、福家書店(注7) |
| | 商業施設　合計 | － | 115,223 | 59.9 | 120,660 | － | － | － | 384,038.68 | － | 353 | － |

| | 物件名称 | 築年数(注1) | 取得(予定)価格(百万円)(注2) | 投資比率(%) | 直近鑑定評価額(百万円)(注3) | 鑑定Capレート(%)(注4) | 取得(予定)年月日 | 取得(予定)元(注5) | 平成29年10月末日現在賃貸可能面積(㎡)(注6) | 平成29年10月末日現在稼働率(%) | 平成29年10月末日現在テナント数 | 平成29年10月末現在主要テナント |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| オフィスビル | キャナルシティ・ビジネスセンタービル | 21年6か月 | 14,600 | 7.6 | 14,900 | 4.8 | 平成16年11月9日 | スポンサー | 23,031.09 | 98.9 | 60 | TOTO、ベルシステム24 |
| | 呉服町ビジネスセンター | 14年0か月 | 11,200 | 5.8 | 13,400 | 4.7 | 平成16年11月9日 | スポンサー | 19,905.34 | 100.0 | 35 | SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行 |
| | サニックス博多ビル | 16年7か月 | 4,400 | 2.3 | 5,430 | 4.5 | 平成17年9月30日 | 外部 | 6,293.75 | 100.0 | 16 | サニックス、西日本シティ銀行 |
| | 大博通りビジネスセンター | 15年7か月 | 7,000 | 3.6 | 7,590 | 4.9 | 平成18年3月16日 | スポンサー | 14,677.27 | 100.0 | 71 | NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング |
| | 東比恵ビジネスセンター | 8年8か月 | 5,900 | 3.1 | 6,710 | 5.2 | 平成21年3月13日 | スポンサー＋外部 | 13,614.59 | 95.3 | 24 | 富士通、フォレストホールディングス |
| | 天神西通りセンタービル | 21年1か月 | 2,600 | 1.4 | 2,970 | 4.4 | 平成25年2月1日 | 外部 | 3,339.32 | 100.0 | 1 | 西日本シティ銀行 |
| | 天神ノースフロントビル | 7年9か月 | 2,800 | 1.5 | 3,580 | 4.8 | 平成25年3月28日 | 外部 | 5,252.41 | 100.0 | 11 | 楽天カード、プルデンシャル生命保険 |
| | 東比恵ビジネスセンターⅡ | 1年8か月 | 4,230 | 2.2 | 4,230 | 4.8 | 平成30年3月1日 | スポンサー | 6,214.77 | 100.0 | 2(注7) | 富士通九州システムズ、セブン-イレブン・ジャパン(注7) |
| | オフィスビル　合計 | － | 52,730 | 27.4 | 58,810 | － | － | － | 92,328.54 | － | 220 | － |
| その他 | アメックス赤坂門タワー | 12年3か月 | 2,060 | 1.1 | 1,940 | 4.7 | 平成18年9月1日 | 外部 | 4,821.25 | 100.0 | 67 | － |
| | シティハウスけやき通り | 9年11か月 | 1,111 | 0.6 | 1,090 | 4.7 | 平成19年12月20日 | 外部 | 2,710.86 | 97.2 | 41 | － |
| | Aqualia千早 | 9年10か月 | 1,280 | 0.7 | 1,630 | 5.2 | 平成24年3月1日 | 外部 | 5,619.69 | 94.0 | 99 | － |
| | ディー・ウイングタワー | 11年8か月 | 2,800 | 1.5 | 3,420 | 4.7 | 平成25年3月1日 | 外部 | 7,187.59 | 97.2 | 132 | － |
| | グランフォーレ薬院南 | 9年10か月 | 1,100 | 0.6 | 1,290 | 4.6 | 平成26年11月4日 | 外部 | 2,496.06 | 93.0 | 92 | － |
| | ホテルフォルツァ大分 | 9年2か月 | 1,530 | 0.8 | 1,860 | 5.4 | 平成25年3月1日 | スポンサー | 5,785.44 | 100.0 | 1 | エフ・ジェイホテルズ |
| | 鳥栖ロジスティクスセンター | 9年5か月 | 1,250 | 0.7 | 1,420 | 5.2 | 平成26年3月28日 | 外部 | 4,173.29 | 100.0 | 1 | 非開示(注8) |
| | ロジシティみなと香椎 | 3年6か月 | 8,150 | 4.2 | 8,800 | 4.5 | 平成27年3月27日 | 外部 | 43,233.72 | 100.0 | 2 | 福岡ロジテム、九州F-LINE |
| | ロジシティ久山 | 2年9か月 | 5,050 | 2.6 | 5,220 | 4.7 | 平成29年6月1日 | 外部 | 24,505.65 | 100.0 | 1 | 加勢 |
| | その他　合計 | － | 24,331 | 12.7 | 26,670 | － | － | － | 100,533.55 | － | 436 | － |
| 全物件合計又は加重平均 | | 15年3か月 | 192,284 | 100.0 | 206,140 | － | － | － | 576,900.77 | 99.6 | 1,009 | － |

(注1)　「築年数」は、平成29年10月末日を起算日として経過日数を年・月換算し、1か月に満たない部分については切り捨てて記載しています。なお、パークプレイス大分は複数棟により構成されていますが、最も古い棟の築年数を記載しています。また、築年数の加重平均は、取得(予定)価格ベースで算定しています。

(注2)　「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、当該不動産等の取得に要した諸費用(取得諸経費及び消費税等)は含みません。

(注3)　直近鑑定評価額の価格時点は、本取得予定資産を除き、平成29年8月31日です。なお、本取得予定資産については、平成29年12月1日を評価時点とする数値を記載しています。

(注4)　「鑑定Capレート」は、本取得予定資産を除き、各鑑定評価書に記載の、平成29年8月31日時点での純収益ベースでの鑑定評価の直接還元法における還元利回りを記載しています。なお、本取得予定資産については、平成29年12月1日を評価時点とする数値を記載しています。

(注5)　スポンサー会社によるアレンジにて取得した物件を「スポンサー」と記載しています。

(注6)　賃貸可能面積は、平成29年10月末日現在において、賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。以下同じです。

(注7)　取得予定日である平成30年3月1日現在予定するテナント数及び主要テナントを記載しています。

(注8)　テナント名については賃借人より開示の承諾が得られていないため非開示としています。

■鑑定評価額

| 物件名称 | | 取得（予定）価格（百万円）（注1） | 期末貸借対照表計上額（百万円）（注2） | 直近鑑定評価額（百万円）（注3） |
|---|---|---|---|---|
| 商業施設 | キャナルシティ博多 | 32,000 | 30,518 | 31,900 |
| | キャナルシティ博多・B | 28,700 | 29,213 | 29,900 |
| | パークプレイス大分 | 17,760 | 18,932 | 19,100 |
| | サンリブシティ小倉 | 6,633 | 5,770 | 7,930 |
| | スクエアモール鹿児島宇宿 | 5,300 | 4,521 | 5,420 |
| | 熊本インターコミュニティＳＣ | 2,400 | 2,042 | 2,720 |
| | 花畑ＳＣ | 1,130 | 1,008 | 1,250 |
| | 久留米東櫛原ＳＣ | 2,500 | 2,127 | 2,790 |
| | ケーズデンキ鹿児島本店 | 3,550 | 3,091 | 3,710 |
| | マリノアシティ福岡（マリナサイド棟） | 5,250 | 5,473 | 5,940 |
| | 木の葉モール橋本 | 10,000 | － | 10,000 |
| | 商業施設　合計 | 115,223 | 102,701 | 120,660 |
| オフィスビル | キャナルシティ・ビジネスセンタービル | 14,600 | 13,395 | 14,900 |
| | 呉服町ビジネスセンター | 11,200 | 9,313 | 13,400 |
| | サニックス博多ビル | 4,400 | 3,906 | 5,430 |
| | 大博通りビジネスセンター | 7,000 | 6,219 | 7,590 |
| | 東比恵ビジネスセンター | 5,900 | 4,637 | 6,710 |
| | 天神西通りセンタービル | 2,600 | 2,709 | 2,970 |
| | 天神ノースフロントビル | 2,800 | 2,617 | 3,580 |
| | 東比恵ビジネスセンターⅡ | 4,230 | － | 4,230 |
| | オフィスビル　合計 | 52,730 | 42,798 | 58,810 |
| その他 | アメックス赤坂門タワー | 2,060 | 1,765 | 1,940 |
| | シティハウスけやき通り | 1,111 | 950 | 1,090 |
| | Aqualia千早 | 1,280 | 1,190 | 1,630 |
| | ディー・ウイングタワー | 2,800 | 2,749 | 3,420 |
| | グランフォーレ薬院南 | 1,100 | 1,149 | 1,290 |
| | ホテルフォルツァ大分 | 1,530 | 1,431 | 1,860 |
| | 鳥栖ロジスティクスセンター | 1,250 | 1,223 | 1,420 |
| | ロジシティみなと香椎 | 8,150 | 8,008 | 8,800 |
| | ロジシティ久山 | 5,050 | 5,062 | 5,220 |
| | その他　合計 | 24,331 | 23,531 | 26,670 |
| 全物件　合計 | | 192,284 | 169,031 | 206,140 |

(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、当該不動産等の取得に要した諸費用（取得諸経費及び消費税等）は含みません。

(注2)　「期末貸借対照表計上額」は、第26期（平成29年8月期）末の貸借対照表計上額を記載しています。

(注3)　直近鑑定評価額の価格時点は、本取得予定資産を除き、平成29年8月31日です。なお、本取得予定資産については、平成29年12月1日を評価時点とする数値を記載しています。

ポートフォリオの鑑定評価額について、第26期（平成29年8月期）末現在、「直近鑑定評価額」－「期末貸借対照表上の有形固定資産（信託建設仮勘定は含みません。）＋無形固定資産計上額」は、22,878百万円となっています。

■ポートフォリオマップ

1

キャナルシティ博多

国内最大級のエンターテイメント型商業施設。ユナイテッド・シネマなどから構成。

2

キャナルシティ博多・B

国内最大級のエンターテイメント型商業施設。グランドハイアット福岡などから構成。

3

パークプレイス大分

大分エリア屈指の商業施設。家族連れで楽しめる「パークエンターテイメント」を提供。

4

サンリブシティ小倉

北九州地区屈指の規模を誇る商業施設モール。地元消費者の評価が高いサンリブ直営スーパーが核テナント。

5 本取得予定資産

木の葉モール橋本

サンリブを核テナントとする地域密着型商業施設。福岡市営地下鉄七隈線橋本駅と歩行者連絡橋で連結。

6

スクエアモール鹿児島宇宿

キャナルシティ博多や六本木ヒルズの設計を手がけたジョン・ジャーディデザインの鹿児島の商業施設。

7

熊本インターコミュニティSC

主要幹線道路沿いに立地。「スポーツデポ」「ゴルフ 5」と「スターバックス」から構成。

8

花畑SC

新興住宅街に立地する商業施設。高級スーパー「ボンラパス」と「マツモトキヨシ」で構成。

9

久留米東櫛原SC

交通量の多い交差点角地に位置。「スポーツデポ」と「ゴルフ5」で構成。

10

ケーズデンキ鹿児島本店

商圏最大級の店舗面積を誇る。テナントは近郊都市から広域集客も見込める家電量販店。

11

マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）

マリノアシティ福岡の東側に立地。アウトレット棟との相乗効果により安定した魅力を持つ施設。

12

キャナルシティ・ビジネスセンタービル

キャナルシティ博多とのシナジーが見込めるオフィスビル。ショールーム需要にも対応。

13

呉服町ビジネスセンター

「明治通り」及び「大博通り」という主要幹線に面し、福岡市営地下鉄箱崎線呉服町駅直結のオフィスビル。

14

サニックス博多ビル

博多駅から徒歩 2 分。博多駅前立地の利便性の高いオフィスビル。

15

大博通りビジネスセンター

福岡市営地下鉄空港線祇園駅から徒歩 2 分、博多駅からも徒歩 10 分、「大博通り」沿いの好立地のオフィスビル。

16

東比恵ビジネスセンター

福岡市営地下鉄空港線東比恵駅に直結し博多駅まで1駅2分。福岡空港まで1駅3分のオフィスビル。

17

天神西通りセンタービル

商業施設が集積している天神西通りに面したオフィスビル。

18

天神ノースフロントビル

九州最大の都市機能集積を誇る天神エリアにおいて、数少ない築浅のオフィスビル。

19 本取得予定資産

東比恵ビジネスセンターII

福岡市営地下鉄空港線東比恵駅に直結し博多駅まで1駅約2分。BCP対応も高評価。

20

アメックス赤坂門タワー

福岡都心に近接するタワー型賃貸マンション。交通利便性に優れ、幅広い世帯に対応可能な住環境。

21

シティハウスけやき通り

福岡の人気居住エリアに立地し、交通利便性と生活利便性に優れた高品質仕様・施工の賃貸マンション。

22

Aqualia千早

千早エリアの特性にマッチした、単身者や少人数世帯が中心の間取りで構成された賃貸マンション。

23

ティー・ウイングタワー

福岡市営地下鉄空港線天神駅より徒歩7分の地上20階建高層大型賃貸マンション。

24

グランフォーレ薬院南

若年層を中心に人気で、バス便も充実する「薬院・平尾」エリアに立地する賃貸マンション。

25

ホテルフォルツァ大分

JR大分駅から徒歩圏内に立地する、ビジネスニーズを中心とした宿泊特化型ビジネスホテル。

26

鳥栖ロジスティクスセンター

「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」内に立地する24時間操業可能で3温度対応の物流施設。

27

ロジシティみなと香椎

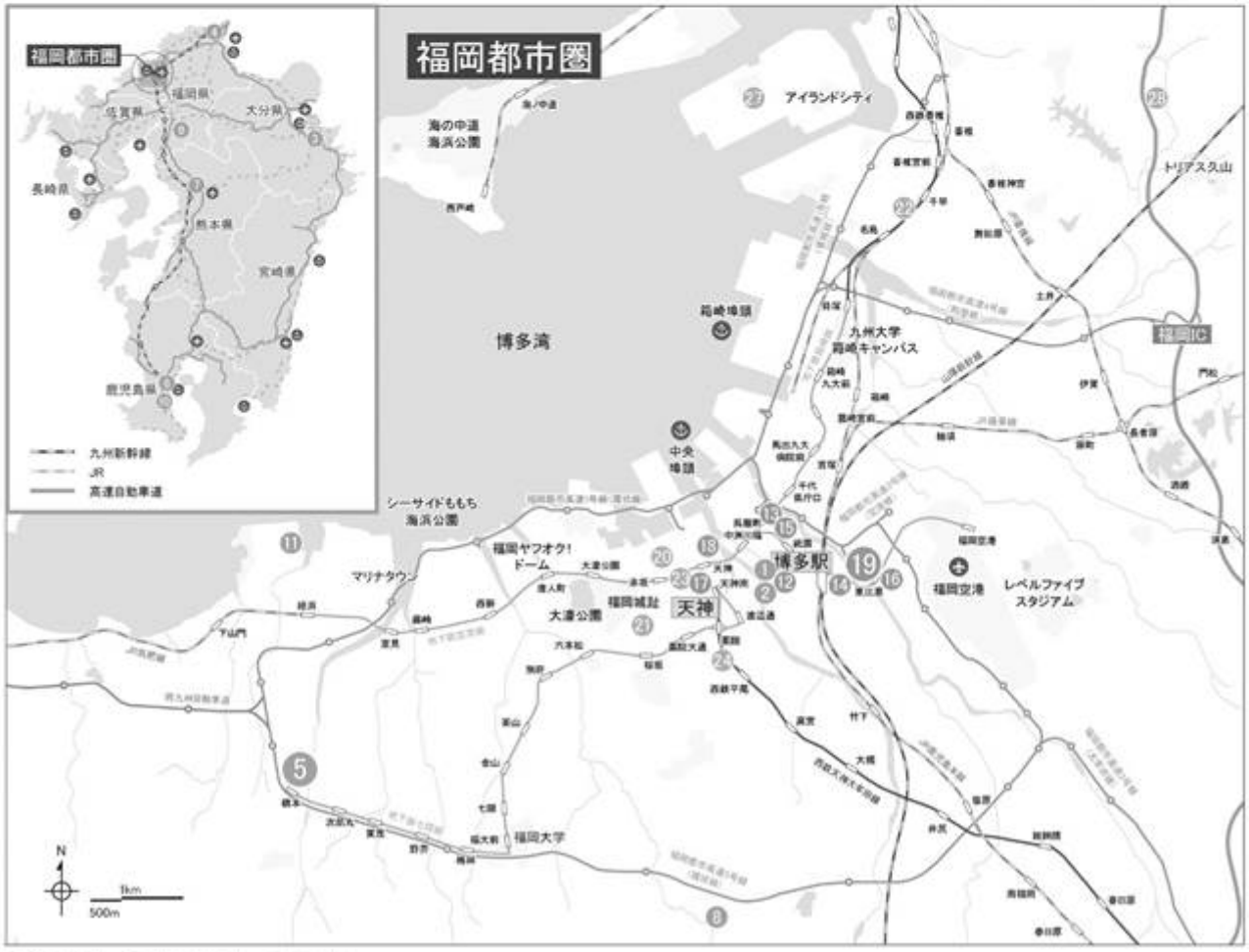
交通利便性が高く、物流施設の集積が高まるアイランドシティに立地する、福岡エリアで最大級の物流施設。

28

ロジシティ久山

福岡ICから約5kmに立地し交通利便性が高いことに加え、優れた汎用性を持つ施設。

【地震保険付保…福岡・九州地域は他のエリアに比べて、相対的に少ない費用で地震保険に加入できます。本投資法人は保有物件全てに地震保険を付保しています。】




● 商業施設　● オフィスビル　● その他

■建物状況調査報告書の概要

個別の不動産毎に、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を株式会社竹中工務店、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本管財株式会社、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に委託し、建物状況調査報告書として報告を受けています。

■修繕費用等の見積額

| 物件名称 | 調査会社 | 報告書日付 | 長期修繕費用の見積額（12年）（千円）（注） |
|---|---|---|---|
| キャナルシティ博多 | 株式会社竹中工務店 | 平成29年2月28日 | 2,478,522 |
| キャナルシティ博多・B | 株式会社竹中工務店 | 平成29年2月28日 | 4,253,612 |
| パークプレイス大分 | 株式会社竹中工務店 | 平成29年8月31日 | 1,612,424 |
| サンリブシティ小倉 | 株式会社竹中工務店 | 平成23年8月31日 | 132,250 |
| スクエアモール鹿児島宇宿 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成25年10月31日 | 62,640 |
| 熊本インターコミュニティＳＣ | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成25年8月31日 | 22,106 |
| 花畑ＳＣ | 株式会社竹中工務店 | 平成26年2月28日 | 68,680 |
| 久留米東櫛原ＳＣ | 株式会社竹中工務店 | 平成26年8月31日 | 41,390 |
| ケーズデンキ鹿児島本店 | 株式会社竹中工務店 | 平成26年8月31日 | 46,370 |
| マリノアシティ福岡（マリナサイド棟） | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成27年3月13日 | 339,415 |
| キャナルシティ・ビジネスセンタービル | 株式会社竹中工務店 | 平成29年2月28日 | 1,398,869 |
| 呉服町ビジネスセンター | 株式会社竹中工務店 | 平成29年8月31日 | 453,600 |
| サニックス博多ビル | 株式会社竹中工務店 | 平成23年8月31日 | 232,030 |
| 大博通りビジネスセンター | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成25年2月28日 | 306,467 |
| 東比恵ビジネスセンター | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成27年2月27日 | 302,263 |
| 天神西通りセンタービル | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成24年12月20日 | 93,619 |
| 天神ノースフロントビル | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成25年2月5日 | 114,305 |
| アメックス赤坂門タワー | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成25年2月28日 | 72,696 |
| シティハウスけやき通り | 株式会社竹中工務店 | 平成26年8月31日 | 100,850 |
| Aqualia千早 | 株式会社竹中工務店 | 平成23年9月1日 | 48,524 |
| ディー・ウイングタワー | 日本管財株式会社 | 平成24年12月20日 | 82,160 |
| グランフォーレ薬院南 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成26年9月15日 | 31,879 |
| ホテルフォルツァ大分 | 株式会社竹中工務店 | 平成24年12月28日 | 99,280 |
| 鳥栖ロジスティクスセンター | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成26年1月16日 | 19,942 |
| ロジシティみなと香椎 | 株式会社イー・アール・エス | 平成27年2月13日 | 25,079 |
| ロジシティ久山 | 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 | 49,439 |
| 木の葉モール橋本 | 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12月28日 | 488,626 |
| 東比恵ビジネスセンターⅡ | 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12月28日 | 59,484 |

（注）　千円未満があるものは、四捨五入しています。

■地震リスク分析の概要

| | 物件名称 | 調査会社 | 報告書日付 | PML値<br>(注1)<br>(%) |
|---|---|---|---|---|
| 保有資産 | キャナルシティ博多(注2) | 株式会社竹中工務店 | 平成22年11月30日<br>平成23年1月21日 | (A) 8.0<br>(B) 7.6<br>(C) 5.3<br>(D)11.1 |
| | キャナルシティ博多・B(注3) | 株式会社竹中工務店 | 平成23年1月21日 | (A) 8.2<br>(B) 6.1<br>(C)11.1 |
| | パークプレイス大分(注4) | 株式会社竹中工務店<br>東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成22年11月30日<br>平成24年6月21日<br>平成26年4月11日<br>平成28年8月10日 | (A)13.7<br>(B)11.2<br>(C) 9.1<br>(D)15.1<br>(E)11.2 |
| | サンリブシティ小倉 | 株式会社竹中工務店 | 平成23年8月31日 | 6.7 |
| | スクエアモール鹿児島宇宿 | 株式会社竹中工務店 | 平成25年2月28日 | 9.2 |
| | 熊本インターコミュニティＳＣ | 株式会社竹中工務店 | 平成25年2月28日 | 15.8 |
| | 花畑ＳＣ | 株式会社竹中工務店 | 平成26年2月28日 | 5.4 |
| | 久留米東櫛原ＳＣ | 株式会社竹中工務店 | 平成26年8月31日 | 8.9 |
| | ケーズデンキ鹿児島本店 | 株式会社竹中工務店 | 平成26年8月31日 | 6.5 |
| | マリノアシティ福岡（マリナサイド棟） | 東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成27年3月13日 | 4.3 |
| | キャナルシティ・<br>ビジネスセンタービル(注5) | 株式会社竹中工務店 | 平成22年11月30日<br>平成23年1月21日 | (A) 6.9<br>(B)11.1 |
| | 呉服町ビジネスセンター | 株式会社竹中工務店 | 平成22年11月30日 | 4.0 |
| | サニックス博多ビル | 株式会社竹中工務店 | 平成23年8月31日 | 4.3 |
| | 大博通りビジネスセンター | 株式会社竹中工務店 | 平成25年2月28日 | 6.7 |
| | 東比恵ビジネスセンター | 東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成27年2月27日 | 1.7 |
| | 天神西通りセンタービル | 東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成24年12月20日 | 5.4 |
| | 天神ノースフロントビル | 東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成25年2月5日 | 3.6 |
| | アメックス赤坂門タワー | 株式会社竹中工務店 | 平成25年2月28日 | 11.1 |
| | シティハウスけやき通り | 株式会社竹中工務店 | 平成26年8月31日 | 1.9 |
| | Aqualia千早 | 株式会社竹中工務店 | 平成23年9月1日 | 7.5 |
| | ディー・ウイングタワー | 日本管財株式会社 | 平成24年12月20日 | 3.8 |
| | グランフォーレ薬院南 | 東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成26年9月15日 | 2.7 |
| | ホテルフォルツァ大分 | 株式会社竹中工務店 | 平成24年12月28日 | 14.5 |
| | 鳥栖ロジスティクスセンター | 東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成26年1月16日 | 8.9 |
| | ロジシティみなと香椎 | 株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社 | 平成27年2月13日 | 1.3 |

| | 物件名称 | 調査会社 | 報告書日付 | PML値<br>(注1)<br>(%) |
|---|---|---|---|---|
| 保有資産 | ロジシティ久山 | 東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成29年3月23日 | 0.6 |
| | 保有資産全体(注6) | 株式会社竹中工務店 | 平成29年8月31日 | 5.0 |
| 本取得予定資産 | 木の葉モール橋本 | 東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成29年12月28日 | 2.0 |
| | 東比恵ビジネスセンターⅡ | 東京海上日動<br>リスクコンサルティング株式会社 | 平成29年12月28日 | 1.8 |

(注1) 「PML値」とは、Probable Maximum Lossの略であり、地震による予想最大損失率です。なお、小数第2位以下があるものは、小数第2位を四捨五入しています。

(注2) キャナルシティ博多のA～Dの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはセンターウォーク（ワシントンホテル）、Bはセンターウォーク（旧アミューズ棟）、Cはサウスビル、Dは共用部を指します。

(注3) キャナルシティ博多・BのA～Cの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはグランド ハイアット 福岡、Bはノースビル、Cは共用部を指します。

(注4) パークプレイス大分のA～Eの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB・C・D・E以外の部分、Bはセブン‐イレブン、Cはマグノリアコート、Dはケーズデンキ、Eはスポーツクラブ ＮＡＳ パークプレイス大分を指します。

(注5) キャナルシティ・ビジネスセンタービルのA及びBの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはキャナルシティ・ビジネスセンタービル、Bは共用部を指します。

(注6) 本投資法人の本書の日付現在の保有資産（以下「保有資産」といいます。）のポートフォリオ全体のPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部において内陸直下型の地震が発生した場合を想定して算定されたものです。ただし、数値は平成29年8月31日時点のものであり、「木の葉モール橋本」及び「東比恵ビジネスセンターⅡ」は含みません。

(注7) 上記保有資産には全て地震保険を付保しています。本取得予定資産については取得後に付保する予定です。

② 保有資産及び本取得予定資産の特徴及び店舗

| 物件名称 | 特徴 | 店舗又はテナント |
|---|---|---|
| キャナルシティ博多 | ・「博多」駅より徒歩約10分、繁華街中洲に隣接<br>・施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所<br>・ラスベガス・ベラッジオ、六本木ヒルズの設計で著名なジョン・ジャーディ氏の代表作 | ＊ ワシントンホテル<br>＊ ユナイテッド・シネマ 他 |
| キャナルシティ博多・B | ・「博多」駅より徒歩約10分、繁華街中洲に隣接<br>・施設全体で年間1千万人超の来場者を誇る、福岡を代表する観光名所<br>・ラスベガス・ベラッジオ、六本木ヒルズの設計で著名なジョン・ジャーディ氏の代表作 | ＊ グランド ハイアット 福岡<br>＊ OPA（キャナルシティ・オーパ） 他 |
| パークプレイス大分 | ・大分スポーツ公園（大分銀行ドーム）に隣接するニュータウンに立地<br>・大分米良IC至近、駐車場約4,000台配備<br>・ジョン・ジャーディ氏のデザインによる森の中のオープンモール | ＊ イオン<br>＊ ケーズデンキ 他 |
| サンリブシティ小倉 | ・国道10号線沿い、九州自動車道「小倉東」IC至近、駐車場約2,000台配備<br>・サンリブ直営スーパーを核に約110の専門店を配した北九州地区屈指のリージョナルモール<br>・上葛原区画整理事業（約12万坪）の中核施設 | ＊ サンリブ |
| スクエアモール<br>鹿児島宇宿 | ・各業界トップクラスのカテゴリーキラーが出店<br>・ジョン・ジャーディ氏のデザイン<br>・テナントとの長期定期借家契約を締結 | ＊ スポーツデポ／ゴルフ5<br>＊ エディオン 他 |
| 熊本インター<br>コミュニティＳＣ | ・国道57号線東バイパス沿いに立地<br>・テナントとの長期定期借家契約を締結 | ＊ スポーツデポ／ゴルフ5<br>＊ スターバックスコーヒー |
| 花畑ＳＣ | ・高級グルメスーパーとドラッグストアの相乗効果<br>・今後の人口増加が期待される新興住宅街への出店 | ＊ ボンラパス<br>＊ マツモトキヨシ |
| 久留米東櫛原ＳＣ | ・久留米市中心部の交差点角地というアクセス良好の立地 | ＊ スポーツデポ／ゴルフ5 |
| ケーズデンキ鹿児島本店 | ・鹿児島市内最大の商業施設「イオン鹿児島ショッピングセンター」に近接 | ＊ ケーズデンキ |
| マリノアシティ福岡<br>（マリナサイド棟） | ・九州最大級のアウトレットモールと大型専門店、レストラン、アミューズメント等からなる商業施設、マリノアシティ福岡の東側に位置し、大型専門店6店舗、レストラン、アミューズメント等から構成されており、アウトレット棟との相乗効果により安定した魅力を持つ施設<br>・福岡都市高速環状線「姪浜」出入口から約2.4㎞と利便性に優れ、車、バスでの来場が中心 | ＊ 福岡地所 |
| キャナルシティ・<br>ビジネスセンタービル | ・「博多」駅より徒歩約10分<br>・商業オフィスコンプレックスの先駆け<br>・キャナルシティ博多の集客力、知名度との相乗効果<br>・TOTOによるオフィス及びショールーム利用 | ＊ TOTO<br>＊ ベルシステム24 他 |

| 物件名称 | 特徴 | 店舗又はテナント |
|---|---|---|
| 呉服町ビジネスセンター | ・「明治通り」及び「大博通り」に面し、福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅に直結<br>・ポートランドビル、ハイアットリージェンシー福岡等を手がけたマイケル・グレイブスによるデザイン | ＊ SMBCコンシューマーファイナンス<br>＊ 三井住友銀行 他 |
| サニックス博多ビル | ・「博多」駅から徒歩約2分、福岡空港へも福岡市営地下鉄空港線で約5分の好立地<br>・ホテルや官公庁も集積するビジネスに最適なロケーション | ＊ サニックス<br>＊ 西日本シティ銀行 他 |
| 大博通り<br>ビジネスセンター | ・交通利便性の良い好立地（「博多」駅から徒歩約10分、福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩約2分、幹線道路「大博通り」沿い）<br>・オフィス棟に住宅棟を併設 | ＊ NTTコムウェア<br>＊ 東京海上日動事務アウトソーシング 他 |
| 東比恵ビジネスセンター | ・「博多」駅まで1駅約2分、福岡空港まで1駅約3分で移動可能な福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅に直結<br>・国道3号線を含む2本の幹線道路の交差点角地に立地<br>・駐車場は112台が収容可能 | ＊ 富士通<br>＊ フォレストホールディングス 他 |
| 天神西通りセンタービル | ・福岡における商業・オフィスの中心である天神エリアに立地<br>・天神エリアの中でも商業立地としての評価が高い「天神西通り」に面し、「きらめき通り」からのアプローチも可能な来店型のテナント企業への訴求力が高いロケーション | ＊ 西日本シティ銀行 |
| 天神ノースフロントビル | ・交通利便性の良い好立地（福岡市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約4分）<br>・福岡における商業・オフィスの中心である天神エリアに立地 | ＊ 楽天カード<br>＊ プルデンシャル生命保険 他 |
| アメックス赤坂門タワー | ・天神地区に近接する交通利便性良好なエリア（福岡市営地下鉄空港線「赤坂」駅及び「天神」駅から徒歩圏内）<br>・2LDK（55.58㎡）～4LDK（144.84㎡）で構成されるタワー型賃貸マンション | － |
| シティハウスけやき通り | ・天神地区に近接する交通利便性良好なエリア<br>・地上13階建て、2LDK（約58㎡、30戸）・3LDK（約75㎡、12戸）で構成<br>・「免震構造」の採用により、高い安全性と安心感 | － |
| Aqualia千早 | ・福岡市東区にある香椎副都心土地区画整理事業地内の「千早エリア」に立地<br>・地上10階建て、1LDK（約40㎡、33戸）、2LDK（約60㎡、72戸）で構成 | － |
| ディー・ウイングタワー | ・天神地区に近接し、福岡市の基幹交通のひとつである市営地下鉄空港線「赤坂」駅から徒歩約4分、同線「天神」駅から徒歩約7分の立地<br>・福岡市内では希少な地上20階建の超高層型大型賃貸マンションで福岡市内ではランドマーク的存在 | － |

| 物件名称 | 特徴 | 店舗又はテナント |
|---|---|---|
| グランフォーレ薬院南 | ・西鉄天神大牟田線「薬院」駅及び「平尾」駅より徒歩約8分、福岡市営地下鉄七隈線「薬院」駅より徒歩約8分の立地<br>・全戸1LDKタイプ（総戸数99） | － |
| ホテルフォルツァ大分 | ・大分市の玄関口であるJR「大分」駅から徒歩圏内<br>・近隣に、大分市役所・裁判所等の官公庁が集積するエリアに立地<br>・宿泊特化型ビジネスホテル | ＊ エフ・ジェイ ホテルズ |
| 鳥栖<br>ロジスティクスセンター | ・鳥栖エリアの「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」に立地<br>・鳥栖エリアは、九州を縦横断する九州自動車道と長崎自動車道・大分自動車道の結節点となる鳥栖ジャンクションが立地する利便性の高さから、九州屈指の内陸流通拠点としての地位を有するエリア | ＊ 非開示(注) |
| ロジシティみなと香椎 | ・福岡都市高速香椎線「香椎浜」出入口まで約3km、九州自動車道「福岡」ICまで約12km、福岡空港（貨物ターミナル地区）まで約13kmの距離にあり、多様な輸送手段が利用可能な立地<br>・1階は高床式両面バース仕様により、入出庫の作業効率の向上が図られ、2階は大型車対応スロープ（幅員16m）によって直接着車が可能な構造で高床式と低床式の使い分けによって大小様々な荷物の搬出・搬入に対応できる構造 | ＊ 福岡ロジテム<br>＊ 九州F-LINE |
| ロジシティ久山 | ・福岡中心消費地への近接性を有する立地であるほか、九州自動車道、福岡都市高速、主要幹線国道への高い交通利便性<br>・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、2階それぞれにバースを備え、また1階、2階それぞれに事務室、共用スペースが設置されており、1階と2、3階の分割利用が可能 | ＊ 加勢 |
| 木の葉モール橋本 | ・福岡外環状道路（国道202号線）、都市高速5号線に面し、福岡都市圏からの交通アクセスに優れる<br>・商圏人口は3km圏内で約20.5万人と豊富で、主要な商圏である福岡市西区・早良区・城南区の人口は増加傾向<br>・生活を支える地域密着型のテナント等バラエティ豊かな店舗で構成されているほか、年間を通じて多数のイベントが開催され、日々の暮らしに根差した地域密着型の商業施設 | ＊ サンリブ<br>＊ スーパースポーツゼビオ<br>＊ 福家書店　他 |
| 東比恵<br>ビジネスセンターⅡ | ・「博多」駅まで1駅約2分、福岡空港まで1駅約3分で移動可能な福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅に直結<br>・国道3号線を含む2本の幹線道路の交差点角地に立地<br>・駐車場は53台が収容可能 | ＊ 富士通九州システムズ　他 |

(注)　店舗又はテナント名については賃借人より開示の承諾が得られていないため非開示としています。

### ③ 保有資産の平成29年5月から平成29年10月までの稼働率の推移

平成29年10月末日現在、ポートフォリオ全体で99.6%の高稼働率で運用しています。

（単位：%）

| 物件名称 | 平成29年5月 | 平成29年6月 | 平成29年7月 | 平成29年8月 | 平成29年9月 | 平成29年10月 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| キャナルシティ博多 | 100.0 | 99.7 | 99.7 | 100.0 | 98.7 | 99.2 |
| キャナルシティ博多・B | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| パークプレイス大分 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| サンリブシティ小倉 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| スクエアモール鹿児島宇宿 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 熊本インターコミュニティＳＣ | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 花畑ＳＣ | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 久留米東櫛原ＳＣ | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ケーズデンキ鹿児島本店 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| マリノアシティ福岡（マリナサイド棟） | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| キャナルシティ・ビジネスセンタービル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 98.4 | 98.9 |
| 呉服町ビジネスセンター | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| サニックス博多ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 大博通りビジネスセンター | 99.2 | 100.0 | 99.2 | 98.8 | 99.7 | 100.0 |
| 東比恵ビジネスセンター | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 95.3 |
| 天神西通りセンタービル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 天神ノースフロントビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| アメックス赤坂門タワー | 93.8 | 92.5 | 92.6 | 91.1 | 96.1 | 100.0 |
| シティハウスけやき通り | 90.5 | 95.0 | 92.2 | 92.2 | 94.5 | 97.2 |
| Aqualia千早 | 95.4 | 97.5 | 99.3 | 98.2 | 98.9 | 94.0 |
| ディー・ウイングタワー | 95.5 | 98.1 | 98.9 | 99.4 | 98.9 | 97.2 |
| グランフォーレ薬院南 | 88.6 | 90.8 | 93.8 | 91.9 | 89.9 | 93.0 |
| ホテルフォルツァ大分 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 鳥栖ロジスティクスセンター | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ロジシティみなと香椎 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ロジシティ久山 | － | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 加重平均 | 99.7 | 99.8 | 99.8 | 99.8 | 99.7 | 99.6 |

### (3) 主なテナントへの賃貸概要

本投資法人の保有資産及び本取得予定資産に係る賃貸借の契約の形態には、通常賃貸借型(注1)及び賃料パス・スルー・マスターリース型(注2)の2通りがあります。以下、賃料パス・スルー・マスターリース型における転借人をエンドテナント、賃料パス・スルー・マスターリース型における賃借人をマスターリース・テナントと表記します。また、通常賃貸借型における賃借人と賃料パス・スルー・マスターリース型における転借人を包含してテナントと表記することがあります。

(注1) 所有者である信託銀行とテナントが直接賃貸借契約を締結する形態を指します。なお、所有者である信託銀行とマスターリース・テナントが賃貸借契約を締結し、その上でマスターリース・テナントとエンドテナントが転貸借契約を締結する形態のうち、賃料パス・スルー・マスターリース型以外のものは通常賃貸借型としています。

(注2) 「賃料パス・スルー・マスターリース型」とは、所有者である信託銀行とマスターリース・テナントが賃貸借契約を締結し、その上でマスターリース・テナントとエンドテナントが転貸借契約を締結する形態を指します。なお、エンドテナントからの収入（賃料、共益費、倉庫使用料、駐車場賃料、販促費（パークプレイス大分は除きます。）等）及びエンドテナントからの売上預かり金（売上金を預かった上で賃料等を差し引いた後、エンドテナントに返金される仕組みです。）、敷金、保証金等の預託金が、全額信託銀行口座に直接入金される仕組みとなっています。したがって、エンドテナントの賃料等の増減が直接本投資法人の収入増減につながることになります。多数のテナントの管理を迅速かつ効率的に進めるため、PM会社にマスターリース機能をもたせたものです。エンドテナントより、マスターリース・テナント口座を経由せず、直接信託銀行口座に入金され、マスターリース・テナントによる倒産の影響を受けない仕組みとなっています。

本投資法人の本募集後における主なテナント毎の年間賃料、賃貸面積、契約期間、敷金・保証金及び契約更改・改定等は、以下のとおりです。

ここで「主なテナント」とは、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

（イ） 年間賃料及び賃貸面積

| テナント名 | 業種 | 物件名 | 年間賃料（消費税別）（百万円） | 賃料比率（%） | 賃貸面積（㎡）（注1） | | 賃貸比率（%）（注1） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 店舗別 | テナント計 | |
| 株式会社サンリブ | 総合スーパー | サンリブシティ小倉 | 525（注2） | 3.1 | 61,450.22 | 64,887.94 | 11.3 |
| | | 木の葉モール橋本 | 99（注3） | 0.6 | 3,437.72 | | |
| イオン九州株式会社 | 総合スーパー | パークプレイス大分 | 507（注4） | 3.0 | 58,588.34 | 58,588.34 | 10.2 |
| 主なテナントの合計 | | | | | － | 123,476.28 | 21.5 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ポートフォリオ合計 | 総賃料収入（百万円） | 17,186（注5） | 100.0 | ―――― | |
| | 総賃貸面積（㎡） | ―――― | | 574,852.13 | 100.0 |

(注1) 平成29年10月末日現在の数値にて、賃貸面積及び賃貸比率を算出しています。

(注2) 「サンリブシティ小倉」における年間賃料は、平成29年8月31日現在効力を有する賃貸借契約に表示された同日時点の年間賃料を記載し、変動賃料（売上歩合賃料）を加えていません。

(注3) 「木の葉モール橋本」における年間賃料は、平成29年10月1日現在効力を有する賃貸借契約に表示された同日時点の年間賃料を記載し、変動賃料（売上歩合賃料）を加えていません。

(注4) 「パークプレイス大分」における年間賃料は、平成29年8月31日現在効力を有する賃貸借契約等に表示された同日時点の月間固定賃料を12倍した金額に、年間共益費を加えることにより算出しています。

(注5) 第26期（平成29年8月期）の不動産賃貸収入を2倍したものに、本取得予定資産の平成29年12月1日を価格時点とする鑑定評価書の運営収益金額を合計したものです。

■契約期間及び敷金・保証金

| テナント名 | 物件名 | 契約期間<br>(契約満了日) | 敷金・保証金 |
|---|---|---|---|
| 株式会社サンリブ | サンリブシティ小倉 | 20年間<br>(平成37年6月30日まで) | (敷　金)　250,000,000円<br>(保証金)　130,555,546円 |
| | 木の葉モール橋本 | 20年間<br>(平成43年4月11日まで) | (敷　金)　99,831,360円<br>(保証金)　－円 |
| イオン九州株式会社 | パークプレイス大分 | 20年間<br>(平成34年4月21日まで) | (敷　金)　460,185,431円<br>(保証金)　454,724,476円 |

上記の一覧表に記載した事項の説明は、以下のとおりです。

・「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書、合意書又は各不動産の図面に表示されているものをいいます。

・「敷金・保証金」は、店舗・事務所等に係る敷金及び保証金について、平成29年8月末日現在の残額を記載しています。

なお、パークプレイス大分のテナントであるイオン九州株式会社の保証金については、平成14年4月22日から5年間無利息に据置き、平成19年4月22日を第1回返還日として、以降14年間にわたり無利息にて年賦均等払いにより返還します。また、サンリブシティ小倉のテナントである株式会社サンリブの保証金については、平成17年7月1日から5年間無利息に据置き、平成22年7月末日を第1回返還日として、以降15年間にわたり無利息にて月賦均等払いにより返還します。

（ロ）　契約更改・改定等

(a) 株式会社サンリブ

■サンリブシティ小倉

・賃貸借契約期間満了6か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に3年間更新されます。

・賃料の改定については、20年間据置とし、原則行わないとされていますが、諸般の経済情勢及び周辺環境の変化、公租公課等を考慮し、著しく条件が劣化していると認められる場合には、賃貸人及び賃借人との協議を行うことができるものとされています。

・賃貸借期間中は、相手先に対して、１年前までに書面にて解約の意思表示を行うことにより中途解約を行うことができます。その場合、賃借人は相手方に対して一定の損害金を支払うこととされています。

■木の葉モール橋本

・賃貸借契約期間の満了により賃貸借契約は終了します。賃貸借契約期間満了の1年前から6か月前までに、賃貸人は賃借人に対し、期間満了により賃貸借契約が終了する旨を書面によって通知するものとされています。

・平成23年3月31日から3年毎に賃貸人及び賃借人は賃料の増減を協議できるものとされていますが、経済状況、経営状況に著しく変動が生じた場合には、賃貸人及び賃借人は相手方に対し、賃料の増減を申し出ることができ、誠意をもって協議するものとされています。

・賃貸人及び賃借人は、原則として賃貸借契約期間内に中途解約はできません。

(b) イオン九州株式会社

■パークプレイス大分

・賃貸借契約期間満了の前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に1年間更新されます。

・賃料の改定については、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、平成14年4月22日より3年間据置き、以後3年経過毎に賃貸人及び賃借人との協議により、賃料改定を行うことができます。

・賃貸借期間中は、賃貸人及び賃借人とも自己都合により賃貸借契約を解約することができないものとし、万一賃貸人及び賃借人のいずれかに賃貸借を承継しがたい事情が生じたときは、賃貸人及び賃借人が協議するものとされています。

（ハ） 参考：上位10テナント

本投資法人の本募集後において運用資産の賃貸面積において上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

| テナントの名称 | 店舗名 | 物件名 | 賃貸面積（㎡）（注1） | 賃貸比率（%）（注2） | 賃貸体系 | 残存年数（注4） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 株式会社サンリブ | サンリブ | サンリブシティ小倉 | 64,887.94 | 11.3 | 固定、変動（注3） | 7年 |
| | | 木の葉モール橋本 | | | 固定、変動（注3） | 13年 |
| イオン九州株式会社 | イオン | パークプレイス大分 | 58,588.34 | 10.2 | 固定、変動（注3） | 4年 |
| 株式会社エフ・ジェイ ホテルズ | グランド ハイアット 福岡 | キャナルシティ博多・B | 44,492.91 | 7.7 | 固定、変動（注3） | 6年 |
| | ホテルフォルツァ大分 | ホテルフォルツァ大分 | | | 固定 | 10年 |
| 福岡地所株式会社 | － | マリノアシティ福岡（マリナサイド棟） | 34,781.75 | 6.1 | 固定 | 17年 |
| | － | キャナルシティ・ビジネスセンタービル | | | 固定 | 0年（注5） |
| 株式会社キャナルシティ・オーパ | オーパ（ラブーン） | キャナルシティ博多 | 25,929.80 | 4.5 | 固定 | 1年 |
| | オーパ | キャナルシティ博多・B | | | 固定 | 1年 |
| 株式会社加勢 | － | ロジシティ久山 | 24,505.65 | 4.3 | 固定 | 7年 |
| 福岡ロジテム株式会社 | － | ロジシティみなと香椎 | 23,039.27 | 4.0 | 固定 | 7年 |
| 九州Ｆ－ＬＩＮＥ株式会社 | － | ロジシティみなと香椎 | 20,194.45 | 3.5 | 固定 | 非開示（注6） |
| 株式会社アルペン | スポーツデポ、ゴルフ5 | スクエアモール鹿児島宇宿 | 18,238.53 | 3.2 | 固定 | 9年 |
| | | 熊本インターコミュニティＳＣ | | | 固定 | 9年 |
| | | 久留米東櫛原ＳＣ | | | 固定 | 10年 |
| 株式会社ケーズホールディングス | ケーズデンキ | パークプレイス大分 | 13,705.32 | 2.4 | 固定 | 4年 |
| 上位10テナント以外 | | | 246,488.17 | 42.9 | | |
| ポートフォリオ合計 | | | 574,852.13 | 100.0 | | |

（注1） 平成29年10月末日現在の数値にて、賃貸面積及び賃貸比率を算出しています。

（注2） 賃貸比率については、各テナントの賃貸面積をポートフォリオ合計賃貸面積で除して求めた数値を記載しています。

（注3） 最低保証付き売上歩合賃料等です。

（注4） 残存年数については、平成29年8月末日現在の賃貸借契約の残存年数を記載しています。ただし、木の葉モール橋本については、取得予定日である平成30年3月1日時点で締結予定の賃貸借契約の残存年数を記載しています。残存日数を年換算し、1年に満たない部分については切り捨てて記載しています。

（注5） 5件の契約の内、最も残存年数が少ない契約について記載しています。

（注6） 賃借人より開示の承諾が得られていないため非開示としています。

### (4) ポートフォリオの状況

本投資法人が本取得予定資産を取得した後におけるポートフォリオの状況は、以下のとおりです。投資タイプについては、より分散化されたアセットクラスから構成されています。

（イ） 投資対象エリア（取得（予定）価格ベース）

| 地域 | 物件数 | 取得（予定）価格（百万円） | 比率（%）（注） |
|---|---|---|---|
| 福岡都市圏 | 20 | 151,361 | 79 |
| その他九州地域 | 8 | 40,923 | 21 |
| その他 | — | — | — |
| 合計 | 28 | 192,284 | 100.0 |

（注） 比率は、各地域の取得（予定）価格合計をポートフォリオ合計取得（予定）価格で除して求めた数値を小数第1位を四捨五入して記載しています。

（ロ） 投資タイプ（取得（予定）価格ベース）

| 用途 | 物件数 | 取得（予定）価格（百万円） | 比率（%）（注） |
|---|---|---|---|
| 商業施設 | 11 | 115,223 | 60 |
| オフィスビル | 8 | 52,730 | 27 |
| その他 | 9 | 24,331 | 13 |
| 合計 | 28 | 192,284 | 100.0 |

（注） 比率は、各用途の取得（予定）価格合計をポートフォリオ合計取得（予定）価格で除して求めた数値を小数第1位を四捨五入して記載しています。

## 3 投資リスク

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　3 投資リスク」に関し、同書の日付以降に発生した変更点は、＿罫で示しています。

### (1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象　(1) 本取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　B．個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、その結果、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ホ) 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
- (イ) 投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク
- (ロ) 商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク
- (ハ) 少数のテナントに依存することによるリスク
- (ニ) シングル／核テナント物件に関するリスク
- (ホ) テナントの業態の偏りに関するリスク

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク
- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ハ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- (イ) 福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

（ホ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ト） 転貸に関するリスク
（チ） テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
（リ） マスターリースに関するリスク
（ヌ） 共有物件に関するリスク
（ル） 区分所有建物に関するリスク
（ヲ） 借地物件に関するリスク
（ワ） 借家物件に関するリスク
（カ） 開発物件に関するリスク
（ヨ） 所有物件の再開発／リニューアル及び増床に関するリスク
（タ） 有害物質に関するリスク
（レ） 埋立地に関するリスク
（ソ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ツ） フォワード・コミットメント等に関するリスク

⑥ 税制に関するリスク
（イ） 導管性の維持に関する一般的なリスク
（ロ） 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ハ） 借入れに係る導管性要件に関するリスク
（ニ） 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ホ） 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ヘ） 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
（ト） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（チ） 一般的な税制の変更に関するリスク

⑦ その他
（イ） 本取得予定資産を組み入れることができないリスク
（ロ） 専門家の意見への依拠に関するリスク
（ハ） 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
（ニ） 会計基準の変更に関するリスク
（ホ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

**① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク**

**（イ） 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク**

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

**（ロ） 金銭の分配に関するリスク**

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

**（ハ） 収入及び支出の変動に関するリスク**

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産（以下、「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含みます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減少等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク （ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用支出、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増加する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

なお、本投資法人の保有に係る不動産の過去の収支状況は、将来の収支を保証するものではなく、大幅に異なることとなる可能性があります。

**（ニ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク**

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所及び福岡証券取引所の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

**（ホ） 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク**

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人債券の市場価格が下落する可能性もあります。

**② 本投資法人の運用方針に関するリスク**

**（イ） 投資対象エリアを福岡・九州地域に特化していることによるリスク**

本投資法人が保有する不動産が、福岡・九州地域に偏在しているため、当該地域における経済情勢の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落、地震その他の災害等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

**（ロ） 商業施設を主たる投資対象としていることによるリスク**

本投資法人は、不動産の中でも、商業施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということができます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

（ハ） 少数のテナントに依存することによるリスク

本投資法人の運用資産については、少数のテナントへ賃貸されることがあり、本投資法人の収入が、かかるテナントに大きく依存することがあります。このような場合には、これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

（ニ） シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれることがあります。

一般的に、テナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント及び少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件におけるシングルテナント及び核テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合がありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

（ホ） テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク

（イ） 不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人が投資対象とするような不動産の取得は、不動産投資信託その他のファンド及び国内外の投資家等と競合する可能性があるため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ） 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、これらの元本額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

**（ハ） 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク**

本投資法人は、必要に応じ新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

**④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク**

**（イ） 福岡地所株式会社との利益相反に関するリスク**

福岡地所株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の半数を保有し、本資産運用会社に役員を派遣しています。福岡地所株式会社の利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主又は投資法人債権者の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。福岡地所株式会社は、本投資法人が福岡地所株式会社若しくはその関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人は、福岡地所株式会社又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合する場合もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落し、又は分配金額が減少する可能性があります。

**（ロ） 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク**

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、ＰＭ会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、運用不動産の管理状況が悪化する可能性や本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

商業施設においては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務を不動産の賃借人である各テナント（例えばシングルテナント及び核テナント）に大きく依存することがあり、このような場合に、賃借人が何らかの理由により適切な管理を行えなくなった又は行わなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産である不動産の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

**（ハ） 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク**

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

**（ニ） 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク**

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

**（ホ） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク**

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収できない可能性があります。

**（ヘ） 敷金及び保証金に関するリスク**

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用することがあります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権で取得している投資資産について、敷金及び保証金の活用に当たり、信託受託者より財務制限が義務づけられている場合があります。かかる財務制限に抵触した場合、敷金及び保証金を本投資法人が活用できないため、上記と同様に必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

**⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク**

本投資法人の主たる運用資産は、不動産及びこれを裏付けとする資産です。本投資法人は、本書の日付現在、運用資産の多くを不動産を信託する信託の受益権として保有しています。不動産を信託する信託の受益権の所有者は、その信託財産である不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

**（イ） 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク**

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、状況に応じては、前所有者又は前受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえ表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

**（ロ） 賃貸借契約に関するリスク**

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e. 敷引特約に関するリスク

敷引特約がある賃貸借契約については、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定された場合、敷引特約により本投資法人が得られるであろう敷引額に相当する利益が得られなくなり、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

**（ハ） 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク**

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

**（ニ） 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク**

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記（ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

**（ホ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク**

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上のほか、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

**（ヘ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク**

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

**（ト） 転貸に関するリスク**

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

**（チ） テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク**

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナントの審査、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っていますが、なおかかるリスクが現実化する可能性があります。

**（リ） マスターリースに関するリスク**

特定の不動産においては、マスターリース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、その上でテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した場合、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

**（ヌ） 共有物件に関するリスク**

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理に関する事項は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格の過半数で決定するとされているため（民法第252条）、持分の価格の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

**（ル） 区分所有建物に関するリスク**

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

**（ヲ） 借地物件に関するリスク**

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅する可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格を下回る可能性があります。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も共に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者から承諾料を承諾の条件として請求される場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

**（ワ） 借家物件に関するリスク**

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされる可能性があります。

**（カ） 開発物件に関するリスク**

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

**（ヨ） 所有物件の再開発／リニューアル及び増床に関するリスク**

本投資法人が所有権、賃借権、地上権、若しくはそれらの権利を背景とした信託受益権のいずれかを有する土地上に新規建物を建築し又は本投資法人が直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物のリニューアル若しくは増床を行い、本投資法人の運用物件として組み入れる際（以下、当該組み入れ行為を「増築等行為」といいます。）、直接的に収益を生み出す建物については、工事費概算、想定テナント賃料、運用経費等を勘案しますが、許認可の遅延、工事の遅延、コストオーバーラン、建設業者の倒産等で当初想定した収益を上げられない可能性があります。

また、増築等行為ではテナントの信用力、賃貸借（予約）契約の概要等を踏まえ投資に対する収益の確実性を検証しますが、予定していたテナントが入居できなくなること等によって、当初想定した収益を上げられない可能性があります。

**（タ） 有害物質に関するリスク**

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）に関しては、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニール（ＰＣＢ）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

**（レ） 埋立地に関するリスク**

埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、上記「（タ）有害物質に関するリスク」をご参照下さい。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、上記「（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照下さい。）。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には当該土地又は周辺地域において液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があるほか、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

**（ソ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク**

本投資法人は、多くの資産を信託の受益権の形式で保有しています。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

**（ツ） フォワード・コミットメント等に関するリスク**

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。一般的に不動産等に係る売買契約においては、買主がその都合により不動産等の売買契約を解約し又は履行しない場合には、買主は違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡し時において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。したがって、フォワード・コミットメント等による売買契約締結後に、例えば、金融市場に予想できない変動があり、本投資法人が不動産等の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなり、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担することがありえます。このような場合には、本投資法人の財務状態や収益等が悪化する可能性があります。

⑥　税制に関するリスク

（イ）　導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ニ）に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

（ロ）　税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

（ハ）　借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ (2) 及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に定めるものをいいます。以下本「⑥税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ニ）　同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されていないこと。）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じる可能性があります。

（ホ）　投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

**（ヘ） 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク**

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

**（ト） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク**

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

**（チ） 一般的な税制の変更に関するリスク**

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

**⑦ その他**

**（イ） 本取得予定資産を組み入れることができないリスク**

本投資法人は、一般募集の払込期日に、前記「2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要」に記載の本取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、本取得予定資産に係る受益権譲渡契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、本取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

**（ロ） 専門家の意見への依拠に関するリスク**

不動産の鑑定評価額及び調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるＰＭＬ値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

**(ハ)　固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク**

固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴い、収益性の低下等により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（以下「減損処理」といいます。）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。減損の会計処理と税務上の取扱いの差異については、本投資法人の税負担を増加させる可能性があります。

なお、平成27年度税制改正により、減損損失に関し、一時差異等調整引当額を引き当て、利益超過配当を行うことで、追加的な税負担を回避することが可能となっていますが、利益超過配当を常に実施できるとは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

**(ニ)　会計基準の変更に関するリスク**

本投資法人に適用される会計基準等が変更され、会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、支払配当要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。

**(ホ)　匿名組合出資持分への投資に関するリスク**

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行います。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

**(2) 投資リスクに対する管理体制**

**①　本投資法人の体制**

（イ）　本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社である株式会社福岡リアルティの代表取締役を兼職しており、少なくとも3か月に1回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。この報告によって、本資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

（ロ）　本投資法人は、役員会にてインサイダー取引管理規程を定め、その執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止し、インサイダー取引防止に努めています。

**②　本資産運用会社の体制**

（イ）　本資産運用会社は、各種リスクを管理するためのリスク管理委員会を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。リスク管理の基本方針及び管理すべきリスク項目についてはリスク管理規程を制定し、リスク管理委員会において、リスクコントロールが行われているかどうかをモニタリングします。

（ロ） 本資産運用会社は、コンプライアンス基本方針及びコンプライアンス規程を定めて、コンプライアンス部長及びコンプライアンス評価委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス評価委員会による利害関係者との取引についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。本資産運用会社のコンプライアンス手続については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制及び③ 投資運用の意思決定機構」及び参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

（ハ） 本資産運用会社は、インサイダー取引管理規程を定めて、その役員及び従業員によるインサイダー取引防止に努めています。

## 4 投資主構成の推移

### (1) 投資主カテゴリー分布状況

| 投資主カテゴリー | 第22期（平成27年8月期） | 第23期（平成28年2月期） | 第24期（平成28年8月期） | 第25期（平成29年2月期） | 第26期（平成29年8月期） |
|---|---|---|---|---|---|
| 金融機関 | 62.20% | 62.55% | 63.01% | 61.32% | 62.79% |
| 証券会社 | 2.73% | 1.77% | 1.59% | 1.71% | 1.32% |
| その他法人 | 12.99% | 12.89% | 12.75% | 12.88% | 12.76% |
| 外国法人 | 9.95% | 11.06% | 11.80% | 12.56% | 11.51% |
| 個人 | 12.10% | 11.70% | 10.83% | 11.50% | 11.59% |

### (2) 投資主地域別分布状況

| 地域 | 第22期（平成27年8月期） | 第23期（平成28年2月期） | 第24期（平成28年8月期） | 第25期（平成29年2月期） | 第26期（平成29年8月期） |
|---|---|---|---|---|---|
| 北海道 | 1.52% | 1.47% | 1.41% | 1.40% | 1.38% |
| 東北 | 1.65% | 1.59% | 1.54% | 1.52% | 1.56% |
| 関東 | 37.12% | 37.37% | 37.37% | 37.35% | 37.56% |
| 中部 | 12.10% | 11.76% | 11.65% | 11.47% | 11.32% |
| 近畿 | 17.81% | 17.40% | 17.57% | 17.87% | 17.87% |
| 中国 | 5.20% | 5.19% | 5.18% | 5.21% | 5.35% |
| 四国 | 2.44% | 2.44% | 2.48% | 2.37% | 2.27% |
| 九州 | 20.71% | 21.22% | 21.18% | 21.11% | 21.10% |
| 外国 | 1.45% | 1.57% | 1.61% | 1.69% | 1.59% |

（注）上記投資主カテゴリー分布状況及び投資主地域別分布状況において記載する数値は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

## 5 その他

### (1) 本資産運用会社の役職員等

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、本投資法人の所有する不動産資産の運用、新規物件の取得アレンジ、資金調達等を行っています。スポンサー会社各社が持つローカルな情報力、物件リーシング力、卓越したローカルネットワーク等を駆使し、福岡・九州地域において成長性の高い物件の運用を行います。また、平成29年11月末日現在の本資産運用会社の役職員は37名であり、以下のとおりの有資格者が在籍しています。

| 資格名 | 延べ在籍人数（名） |
|---|---|
| 宅地建物取引士 | 20 |
| 不動産証券化協会認定マスター | 16 |
| ビル経営管理士 | 3 |
| 不動産鑑定士 | 3 |
| 弁護士 | 2 |
| 一級建築士 | 2 |
| 経営学修士 | 1 |
| 中小企業診断士 | 1 |
| 行政書士 | 1 |

### (2) 内部監査室の設置

本資産運用会社は、平成30年1月29日付で、内部監査実施者につき、組織上の位置付け・業務内容等を明確化することにより、内部監査の客観性及び独立性の向上を図るため、コンプライアンス部内に、内部監査室を設置しました。内部監査室長はコンプライアンス部長が兼任します。内部監査の客観性・独立性を担保するため、内部監査室員は、投資法人及び運用会社の意思決定・業務執行に関わるコンプライアンス業務には従事しませんが、コンプライアンス研修、反社チェック、契約書預入先との契約書授受等の業務は兼務することができるものとします。

### (3) 本投資法人の有利子負債状況

本投資法人の平成29年10月末日現在における有利子負債状況は、以下のとおりです。

■有利子負債状況

| 種別 | 借入先 | 金額（円） | 借入日 | 返済期限 | 返済方法 | 利率（年率） | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期借入金 | 福岡銀行 | 700,000,000 | 平成29年10月31日 | 平成29年11月30日 | 期限一括 | 0.39364%（注2） | 無担保無保証 |
| | りそな銀行 | | | | | | |
| | 西日本シティ銀行 | 800,000,000 | 平成29年10月31日 | 平成29年11月30日 | 期限一括 | 0.39364%（注2） | |
| | りそな銀行 | | | | | | |
| | 大分銀行 | | | | | | |
| | 長崎銀行 | | | | | | |
| | 佐賀銀行 | | | | | | |
| | 小計 | 1,500,000,000 | | | | | |
| 1年以内長期借入金 | 福岡銀行 | 1,500,000,000 | 平成23年12月30日 | 平成29年12月30日 | 期限一括 | 0.65727%<br>平成29年9月29日から平成29年12月30日（当日を含まない）まで（注1） | 無担保無保証 |
| | 西日本シティ銀行 | 1,900,000,000 | 平成25年2月28日 | 平成30年2月28日 | 期限一括 | 0.55727%<br>平成29年8月31日から平成29年11月30日（当日を含まない）まで（注1） | |
| | 三井住友信託銀行 | 1,100,000,000 | 平成25年2月28日 | 平成30年2月28日 | 期限一括 | 0.60727%<br>平成29年8月31日から平成29年11月30日（当日を含まない）まで（注1） | |
| | 三菱ＵＦＪ信託銀行 | 1,500,000,000 | 平成25年2月28日 | 平成30年2月28日 | 期限一括 | 0.40727%<br>平成29年8月31日から平成29年11月30日（当日を含まない）まで（注1） | |
| | あおぞら銀行 | 600,000,000 | 平成25年2月28日 | 平成30年2月28日 | 期限一括 | 0.40727%<br>平成29年8月31日から平成29年11月30日（当日を含まない）まで（注1） | |

| 種別 | 借入先 | 金額（円） | 借入日 | 返済期限 | 返済方法 | 利率（年率） | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1年以内長期借入金 | 三菱ＵＦＪ信託銀行 | 600,000,000 | 平成25年3月29日 | 平成30年3月30日 | 期限一括 | 0.40727%<br>平成29年9月29日から平成29年12月30日（当日を含まない）まで<br>（注1） | 無担保無保証 |
| | 第一生命保険 | 1,000,000,000 | 平成23年7月29日 | 平成30年7月31日 | 期限一括 | 1.80000%<br>（注2） | |
| | 小計 | 8,200,000,000 | | | | | |
| 長期借入金 | 三井住友銀行 | 500,000,000 | 平成24年1月31日 | 平成31年1月31日 | 期限一括 | 1.33830%<br>（注2） | 無担保無保証 |
| | 西日本シティ銀行 | 2,500,000,000 | 平成25年2月1日 | 平成32年2月29日 | 期限一括 | 0.77500%<br>（注3） | |
| | みずほ銀行 | 1,700,000,000 | 平成25年2月28日 | 平成32年2月29日 | 期限一括 | 0.55727%<br>平成29年8月31日から平成29年11月30日（当日を含まない）まで<br>（注1） | |
| | あおぞら銀行 | 1,000,000,000 | 平成25年6月28日 | 平成32年6月30日 | 期限一括 | 0.45727%<br>平成29年9月29日から平成29年12月30日（当日を含まない）まで<br>（注1） | |
| | みずほ銀行<br>農林中央金庫<br>佐賀銀行 | 3,700,000,000 | 平成26年7月31日 | 平成31年7月31日 | 期限一括 | 0.53800%<br>（注3） | |
| | みずほ銀行<br>農林中央金庫<br>広島銀行<br>北九州銀行<br>伊予銀行<br>肥後銀行 | 6,300,000,000 | 平成26年7月31日 | 平成33年7月30日 | 期限一括 | 0.83500%<br>（注3） | |
| | 日本政策投資銀行 | 4,000,000,000 | 平成26年8月29日 | 平成34年8月31日 | 期限一括 | 1.01000%<br>（注2） | |
| | 三菱東京ＵＦＪ銀行 | 500,000,000 | 平成26年9月25日 | 平成31年9月25日 | 期限一括 | 0.52000%<br>（注2） | |
| | 三井住友銀行 | 1,600,000,000 | 平成27年6月30日 | 平成34年6月30日 | 期限一括 | 0.79000%<br>（注3） | |
| | 三井住友信託銀行 | 1,500,000,000 | 平成27年7月31日 | 平成35年7月31日 | 期限一括 | 0.56400%<br>（注3） | |
| | 日本政策投資銀行 | 4,000,000,000 | 平成27年8月31日 | 平成35年8月31日 | 期限一括 | 0.88000%<br>（注2） | |

| 種別 | 借入先 | 金額（円） | 借入日 | 返済期限 | 返済方法 | 利率（年率） | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 福岡銀行 | 400,000,000 | 平成27年<br>8月31日 | 平成34年<br>8月31日 | 期限一括 | 0.40727%<br>平成29年<br>8月31日から<br>平成29年<br>11月30日<br>（当日を含まない）まで<br>（注1） | 無担保<br>無保証 |
| | 西日本シティ銀行 | 400,000,000 | 平成27年<br>8月31日 | 平成35年<br>8月31日 | 期限一括 | 0.87000%<br>（注3） | |
| | 日本政策投資銀行 | 2,000,000,000 | 平成28年<br>2月29日 | 平成37年<br>2月28日 | 期限一括 | 0.62000%<br>（注2） | |
| | 福岡銀行 | 2,000,000,000 | 平成28年<br>2月29日 | 平成36年<br>2月29日 | 期限一括 | 0.40727%<br>平成29年<br>8月31日から<br>平成29年<br>11月30日<br>（当日を含まない）まで<br>（注1） | |
| | 西日本シティ銀行 | 2,000,000,000 | 平成28年<br>2月29日 | 平成36年<br>2月29日 | 期限一括 | 0.44000%<br>（注3） | |
| | みずほ銀行 | 500,000,000 | 平成28年<br>2月29日 | 平成36年<br>2月29日 | 期限一括 | 0.44000%<br>（注3） | |
| | 新生銀行 | 700,000,000 | 平成28年<br>7月29日 | 平成36年<br>7月31日 | 期限一括 | 0.40000%<br>（注2） | |
| | 三井住友信託銀行 | 300,000,000 | 平成28年<br>9月30日 | 平成37年<br>9月30日 | 期限一括 | 0.40127%<br>平成29年<br>9月29日から<br>平成29年<br>12月30日<br>（当日を含まない）まで<br>（注1） | |
| | 日本政策投資銀行<br>大分銀行<br>鹿児島銀行<br>北九州銀行<br>十八銀行<br>親和銀行<br>広島銀行 | 2,100,000,000 | 平成28年<br>12月30日 | 平成37年<br>12月30日 | 期限一括 | 0.71750%<br>（注2） | |
| | 福岡銀行 | 1,500,000,000 | 平成28年<br>12月30日 | 平成38年<br>12月30日 | 期限一括 | 0.40727%<br>平成29年<br>9月29日から<br>平成29年<br>12月30日<br>（当日を含まない）まで<br>（注1） | |
| | りそな銀行 | 600,000,000 | 平成29年<br>3月31日 | 平成39年<br>3月31日 | 期限一括 | 0.65846%<br>（注2） | |
| | 肥後銀行 | 300,000,000 | 平成29年<br>3月31日 | 平成37年<br>3月31日 | 期限一括 | 0.48130%<br>（注2） | |

| 種別 | 借入先 | 金額（円） | 借入日 | 返済期限 | 返済方法 | 利率（年率） | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 三菱ＵＦＪ信託銀行 | 800,000,000 | 平成29年3月31日 | 平成37年3月31日 | 期限一括 | 0.48130%（注2） | 無担保無保証 |
| | 福岡銀行 | 6,000,000,000 | 平成29年6月30日 | 平成38年6月30日 | 期限一括 | 0.77677%（注2） | |
| | 西日本シティ銀行 | | | | | | |
| | 大分銀行 | | | | | | |
| | 北九州銀行 | | | | | | |
| | 宮崎銀行 | | | | | | |
| | 親和銀行 | | | | | | |
| | 伊予銀行 | | | | | | |
| | 十八銀行 | | | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 1,800,000,000 | 平成29年6月30日 | 平成38年12月31日 | 期限一括 | 0.65000%（注2） | |
| | 福岡銀行 | 2,000,000,000 | 平成29年7月31日 | 平成39年7月31日 | 期限一括 | 0.79195%（注2） | |
| | 西日本シティ銀行 | 2,000,000,000 | 平成29年7月31日 | 平成39年7月31日 | 期限一括 | 0.89195%（注2） | |
| | 西日本シティ銀行 | 1,500,000,000 | 平成29年8月31日 | 平成39年8月31日 | 期限一括 | 0.84952%（注2） | |
| | 福岡銀行 | | | | | | |
| | 大分銀行 | | | | | | |
| | 北九州銀行 | | | | | | |
| | 十八銀行 | | | | | | |
| | 親和銀行 | | | | | | |
| | 広島銀行 | | | | | | |
| | りそな銀行 | 2,000,000,000 | 平成29年9月29日 | 平成39年9月30日 | 期限一括 | 0.49350%（注3） | |
| | 小計 | 56,200,000,000 | | | | | |
| 合計 | | 65,900,000,000 | | | | | |

（注1） 変動金利での借入金です。
（注2） 固定金利での借入金です。
（注3） 変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しています。

■投資法人債の発行状況

| 種別 | 銘柄 | 残高（円） | 発行年月日 | 償還期限 | 償還方法 | 利率(年率) | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 投資法人債 | 第1回無担保投資法人債 | 2,000,000,000 | 平成25年12月30日 | 平成35年12月29日 | 期限一括 | 1.320% | 無担保無保証 |
| | 第2回無担保投資法人債 | 2,000,000,000 | 平成29年7月31日 | 平成44年7月30日 | 期限一括 | 1.000% | 無担保無保証 |
| | 合計 | 4,000,000,000 | | | | | |

■コミットメントライン設定状況

| 種別 | 借入先 | 借入極度額（円） | コミットメント期間 | | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 開始日 | 終了日 | |
| コミットメントライン1 | 福岡銀行・りそな銀行 | 6,000,000,000 | 平成29年8月1日 | 平成30年7月31日 | 無担保無保証 |
| コミットメントライン2 | 西日本シティ銀行・りそな銀行・大分銀行長崎銀行・佐賀銀行 | 7,000,000,000 | 平成28年3月1日 | 平成30年2月28日 | 無担保無保証 |
| 合計 | | 13,000,000,000 | | | |

## 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

福岡リート投資法人　本店
（福岡市博多区住吉一丁目2番25号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

証券会員制法人福岡証券取引所
（福岡県福岡市中央区天神二丁目14番2号）

# 第三部【特別情報】

## 第1【内国投資証券事務の概要】

### 1　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

| | |
|---|---|
| 取扱場所 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号<br>三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 |
| 取次所 | 該当事項はありません。 |
| 代理人の名称及び住所 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号<br>三井住友信託銀行株式会社 |
| 手数料 | 該当事項はありません。 |

### 2　投資主に対する特典

該当事項はありません。

### 3　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

### 4　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

# 第2【その他】

1　新投資口発行届出目論見書の表紙、裏表紙及び表紙の次に本投資法人の名称及び本投資法人のロゴマークを使用します。

2　新投資口発行届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項について記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3　新投資口発行届出目論見書の表紙の次に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1)　金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(※1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※2)の決済を行うことはできません。

(2)　金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(※1)に係る有価証券の借入れ(※2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1　取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

※2　取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

4　新投資口発行届出目論見書の表紙の次に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額及び一般募集における手取金をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.fukuoka-reit.jp/reit_apps/releases/index_ja）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5　本書「第二部 参照情報」及び参照有価証券報告書に記載された保有資産及び本取得予定資産等の内容を要約して新投資口発行届出目論見書に記載することがあるとともに、かかる運用資産の写真等を新投資口発行届出目論見書に掲載することがあります。新投資口発行届出目論見書の表紙以降に、以下の内容を記載します。

# 福岡リート投資法人
# 新投資口発行届出目論見書

本届出目論見書により行う福岡リート投資法人投資口8,230,000,000円(見込額)の募集(一般募集)につきましては本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)第5条に基づき有価証券届出書を平成30年2月9日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出書の効力は生じておりません。したがって、発行価格等については、今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額及び一般募集における手取金をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(URL: http://www.fukuoka-reit.jp/reit_apps/releases/index.jsp)(以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

## [募集又は売出しの公表後における空売りについて]

(1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(※1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※2)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(※1)に係る有価証券の借入れ(※2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
※2 取引等規制府令第15条の5に定めるもの(売買条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

## [金融商品の販売等に関する法律にかかる重要事項]

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

Fukuoka
REIT
福岡リート投資法人の投資方針
投資対象エリアを、原則として
「福岡・九州地域」に限定した地域特化型REIT
◎投資対象エリア
福岡都市圏
60-90%
その他九州地域（沖縄県及び山口県を含む）
10-30%
その他
0-10%
◎投資タイプ
商業施設（アーバン、リージョナル、コミュニティ）
60-80%
オフィスビル（Aクラス、セール・アンド・リースバック）
20-40%
その他（ホテル、住居、物流施設、公共施設等）
0-20%

木の葉モール橋本

| 物件名 | 木の葉モール橋本 |
|---|---|
| 所在地 | 福岡市西区橋本２丁目 |
| 取得予定元 | 福岡地所株式会社（スポンサー） |
| 取得予定価格 | 100億円 |

SunLive
Seria
XEBIO
FOOD COURT
SunLive

# 1 オファリングハイライト

## ■本募集の意義

### 1 成長が続く福岡市でスポンサーパイプラインを活用した優良物件取得による資産規模の拡大

●人口成長を続ける等マクロ環境が良好な福岡都市圏にある本取得予定資産２物件（取得予定価格(注1)：合計 142 億円）を取得することにより、ポートフォリオは 28 物件、取得（予定）価格(注1)合計は1,922億円に拡大します

●今後もスポンサー会社(注2)からの積極的なサポート及び本投資法人の特徴である福岡・九州地域における地域ネットワークを活用し、物件の質を重視した着実な外部成長を実現し、更なる資産規模の拡大を目指します

(注1)「取得（予定）価格」とは、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、当該不動産等の取得に要した諸費用（取得諸経費及び消費税等）は含みません。以下同じです。
(注2)「スポンサー会社」とは、本資産運用会社の株主をいいます。以下同じです。

### 2 安定的な分配金の維持・向上及び投資主利益の最大化

●上場以降安定的な1口当たり分配金を分配し続けており、今後も1口当たり分配金の安定的な維持・向上を図ります

●今後も継続的な資産価値の維持・向上、高い物件稼働率を維持することで、投資主利益の最大化を目指します

### 3 地域に根差したスポンサー会社のサポートを活用したポートフォリオの拡充・運営

●福岡・九州地域の経済界をリードするスポンサー会社からのサポート、特に福岡地所株式会社の開発力・運営力を積極的に活用することで、ポートフォリオを適切に運営するとともに、今後も更なる外部成長、内部成長の促進によりポートフォリオの拡充を目指します

### 4 安定的な財務基盤の確保

●低金利環境を最大限に活用することで、金利コストの低減及び借入期間の長期分散の両立を目指します

●保守的な有利子負債比率のコントロールを通じて、堅実な財務基盤の確保を目指します

## ■本取得予定資産

福岡地所株式会社のパイプラインを活用して、地域密着型商業施設として開業以来順調に売り上げを伸ばしている木の葉モール橋本、及び福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅に直結して交通利便性が高く平成28年竣工と築浅で竣工以来稼働率100%を維持しているオフィスビルである東比恵ビジネスセンターⅡを取得します。

| 取得予定価格合計 | 平均NOI利回り | 平均築年数(注1) | 平均稼働率 |
|---|---|---|---|
| 142億円 | 5.4% | 5年6か月 | 100.0% |

| 物件名 | 木の葉モール橋本 | 東比恵ビジネスセンターⅡ |
|---|---|---|
| | | |
| 所在地 | 福岡市西区橋本2丁目 | 福岡市博多区東比恵1丁目 |
| 取得予定元 | 福岡地所株式会社（スポンサー） | 福岡地所株式会社（スポンサー） |
| 取得予定価格 | 100億円 | 42.3億円 |
| 鑑定評価額 | 100億円 | 42.3億円 |
| NOI利回り(注2) | 5.6% | 5.0% |
| 築年数(注3) | 7年0か月 | 2年1か月 |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% |

(注1)「平均築年数」は、本募集後の平成30年3月1日時点における各物件の築年数を取得（予定）価格ベースで加重平均にて算出しています。以下同じです。
(注2)本取得予定資産の「NOI利回り」は平成29年12月1日時点の各鑑定評価書のNOIを基に算出しています。
(注3)「築年数」は、平成30年3月1日時点における各物件の築年数を記載しています。

## ■本募集後のポートフォリオ

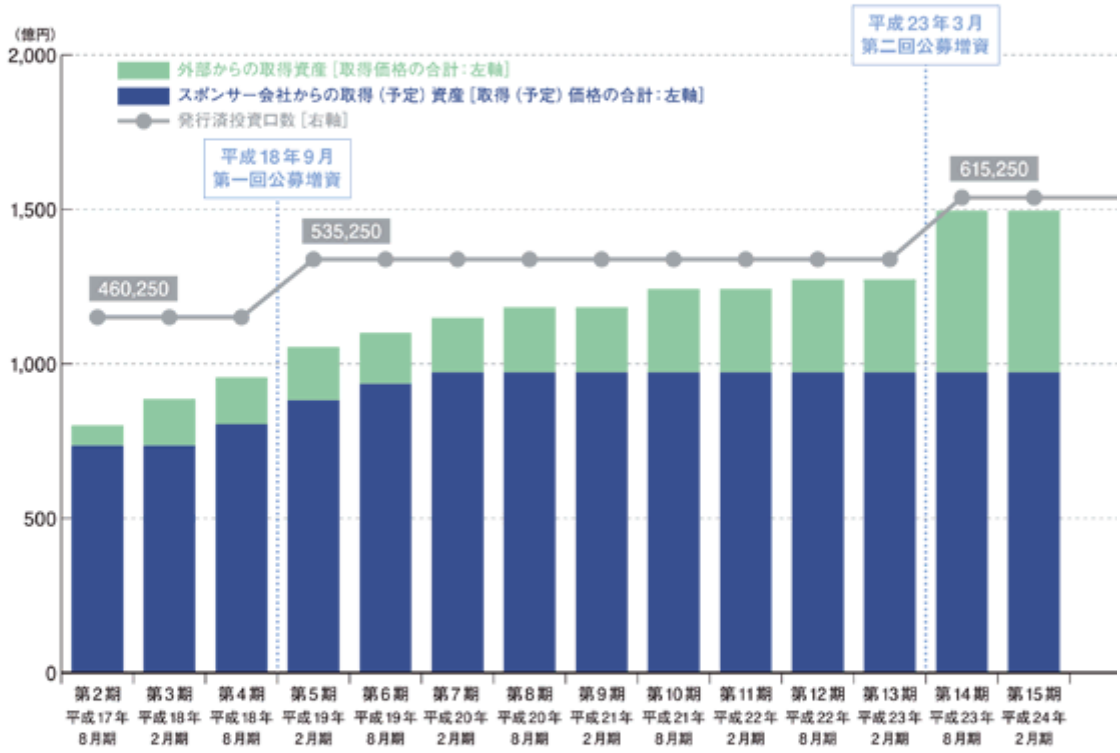
| 第26期（平成29年8月期）末時点 | | 本募集後(注1) | 差異 |
|---|---|---|---|
| 物件数 | 26物件 | 28物件 | +2物件 |
| 取得（予定）価格 | 1,780億円 | 1,922億円 | +142億円 |
| 鑑定評価額 | 1,919億円 | 2,061億円 | +142億円 |
| 含み損益 | 228億円 | 228億円(注2) | 0億円 |
| スポンサー比率 | 58.2% | 61.3% | +3.1% |
| 平均NOI利回り | 5.7% | 5.7% | 0.0% |
| 平均築年数 | 16年4か月 | 15年7か月 | △9か月 |
| 有利子負債比率 | 39.3% | 39.1% | △0.2% |

(注1)「本募集後」とは、本募集で調達した手取金等による本取得予定資産の取得後の時点をいいます。以下同じです。
(注2)本募集後の含み損益は、第26期（平成29年8月期）末時点の含み損益に加えて、本取得予定資産の取得予定価格の合計と鑑定評価額の差異の合計を記載しています。
(注3)上記各表の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

# 2 スポンサーパイプラインを活用した資産規模の

## ■資産規模の推移

本投資法人は、独自の地域ネットワークを活用した外部からの物件取得に加え、スポンサーパイプライン等を活用した物件
今後もスポンサー会社からのサポートを積極的に活用して、更なる資産規模の拡大を目指します。




(注1) 平成26年3月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合で本投資法人の投資口の分割 (以下「本分割」といいます。) を行っています。第2期 (平成17年8月期) から第19期 (平成26年2月期) までの発行済投資口数については、本分割
(注2) 上記グラフの詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

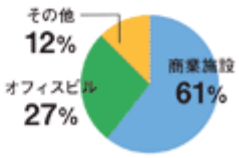
## ■前回公募増資 (平成27年4月) 以降の資産取得と譲渡

前回公募増資後にポートフォリオの強化に向けた物件の入替え及び新規の物件取得を行いました。今後も継続的な資

### 前回公募増資後

物件数:
**27物件**
取得価格の合計:
**1,797億円**
鑑定評価額の合計:
**1,891億円**

投資タイプ別投資比率
(取得価格ベース)




**第25期 (平成29年2月期)**

譲渡

Aquatia 菅原

追加取得

スポーツクラブNAS
パークプレイス大分

**第26期(平成29年8月期)**

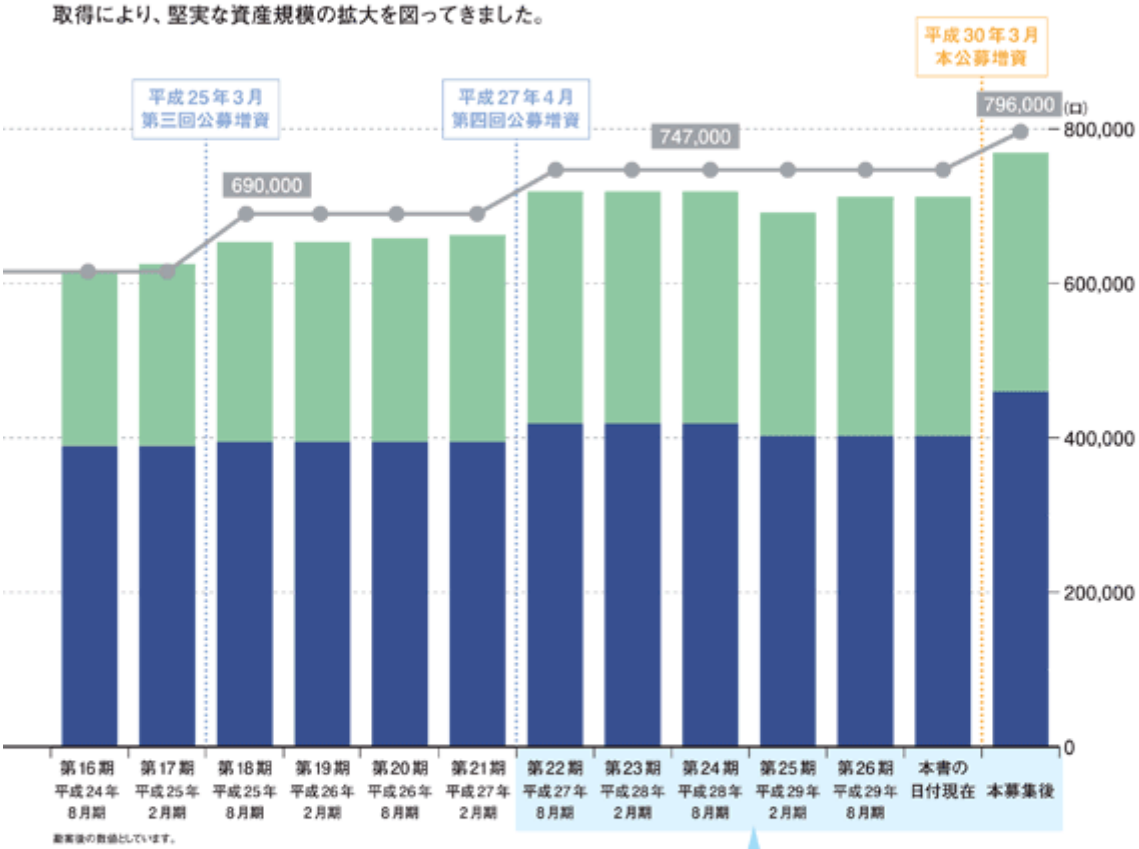
取得

ロジシティ久山

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

# 拡大

取得により、堅実な資産規模の拡大を図ってきました。




産規模の拡大により投資主利益の最大化を目指します。

**本募集**

取得予定

木の葉モール橋本

取得予定

東比恵
ビジネスセンターII

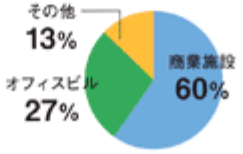
**本募集後**

物件数:
**28**物件

取得(予定)価格の合計:
**1,922**億円

鑑定評価額の合計:
**2,061**億円

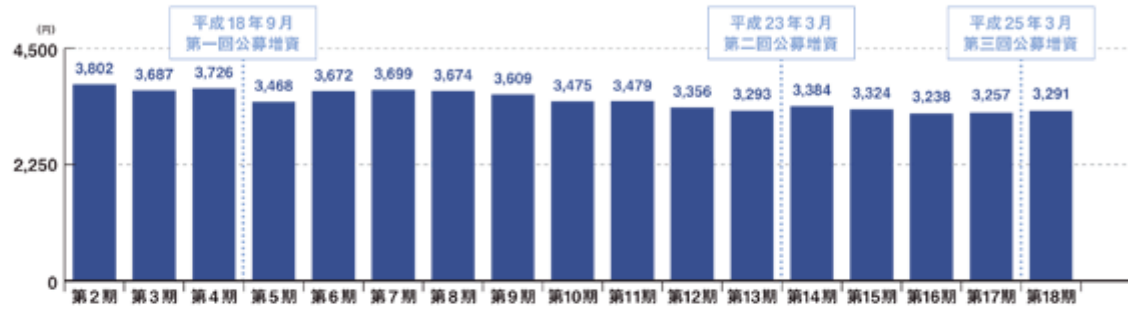
投資タイプ別投資比率
(取得(予定)価格ベース)



# 3 安定的な分配金の維持・向上及び投資主利益の

## ■上場以降安定した1口当たり分配金の維持

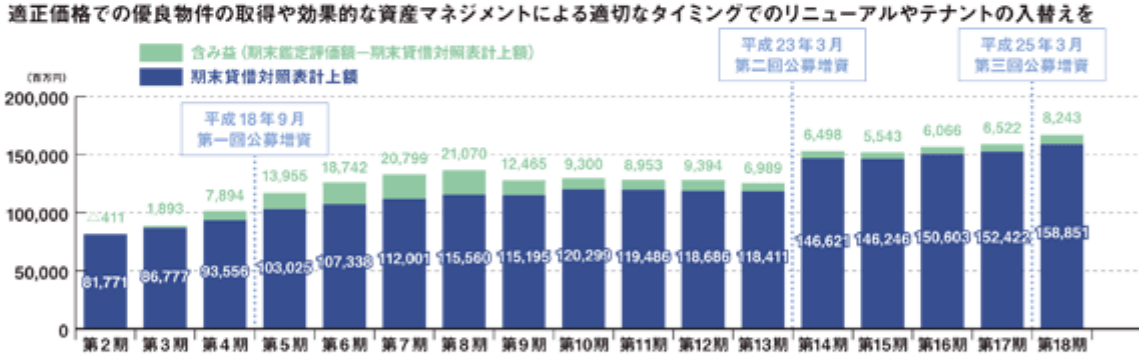
スポンサーパイプライン等を活かし、福岡・九州地域の厳選された優良資産の取得と効果的な資産運用を通じて安定的な




(注) 平成26年3月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合で本投資法人の投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行っています。第2期（平成17年8月期）から第19期（平成26年2月期）までの1口当たり分配金については、本分割

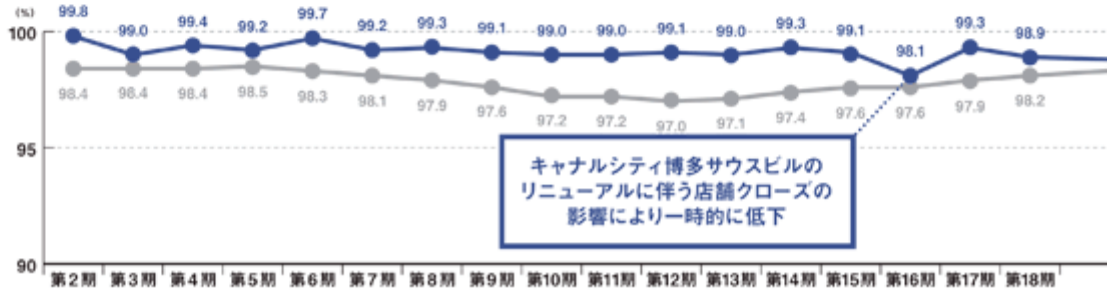
## ■継続的な資産価値の維持・向上

適正価格での優良物件の取得や効果的な資産マネジメントによる適切なタイミングでのリニューアルやテナントの入替えを




## ■高い稼働率の長期的な維持

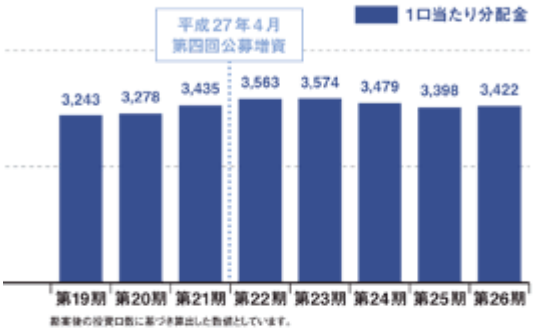
J-REIT平均よりも高い稼働率を長期的に維持してきました。今後も高稼働率の維持を目指し、安定した分配金水準の維持




(比較) 本投資法人以外は、一般社団法人不動産証券化協会「IRI AJPIデータブック」を基に本資産運用会社が作成。
(注) 上記グラフの詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

# 最大化

1口当たり分配金を分配し続けています。




※本後の投資口数に基づき算出した数値としています。

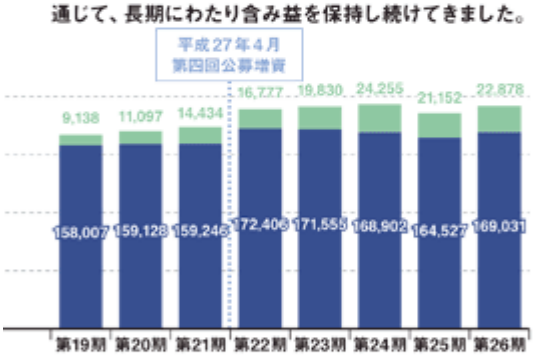
優良物件取得を通じた安定的なキャッシュ・フローの創出

＋

高い稼働率の維持

→ 分配金水準の維持及び更なる向上を目指す

通じて、長期にわたり含み益を保持し続けてきました。



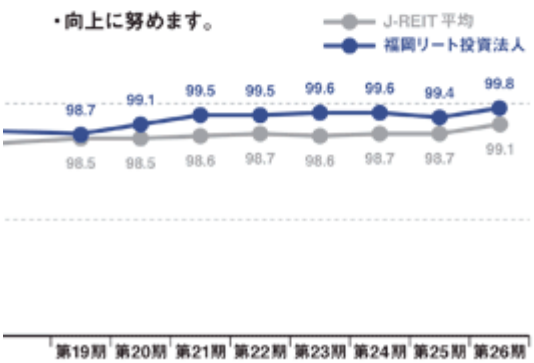

適正価格での優良物件の取得

＋

適切なタイミングでのリニューアルやテナント入替え

→ 資産価値の維持・向上を目指す

・向上に努めます。



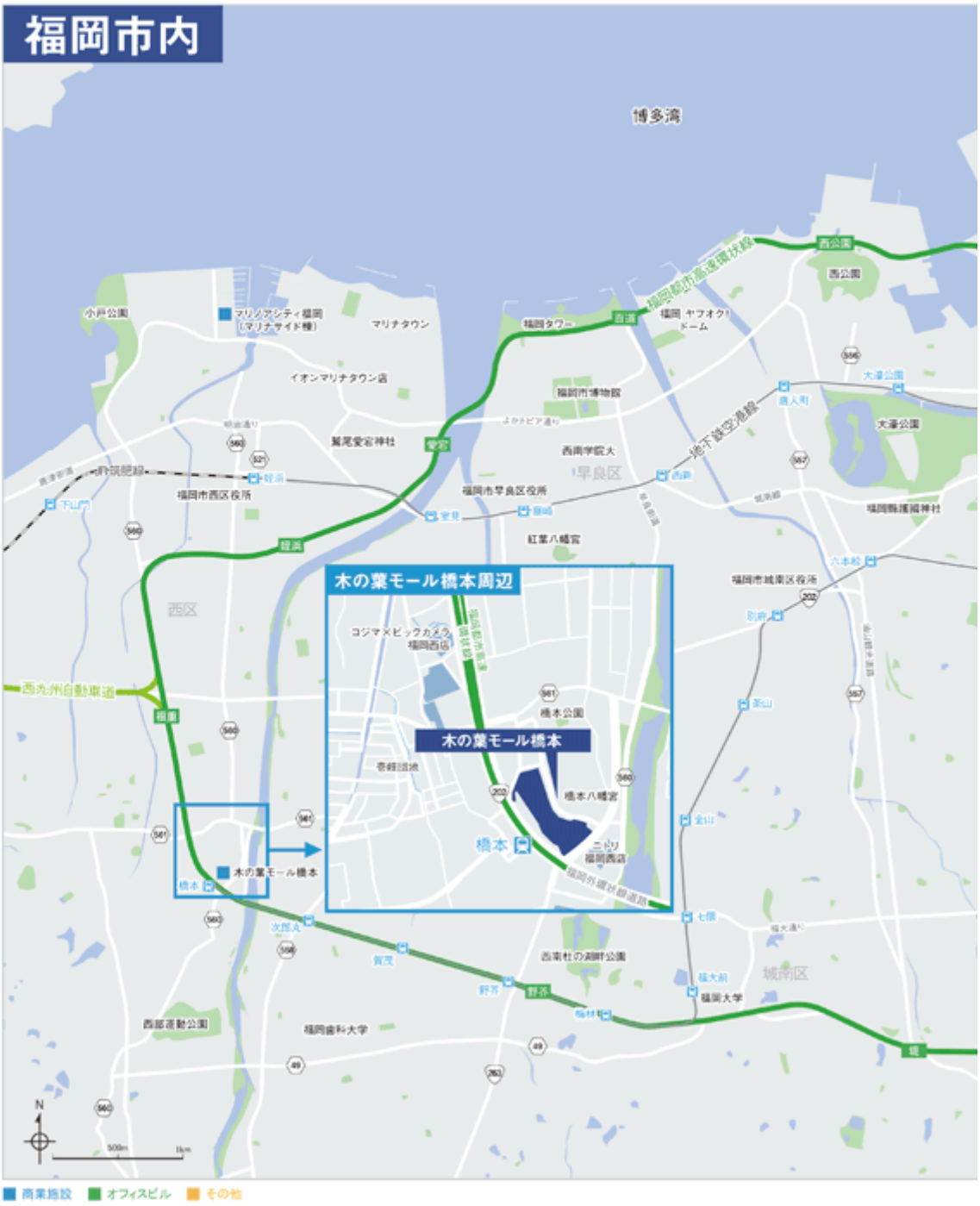

優良物件の取得

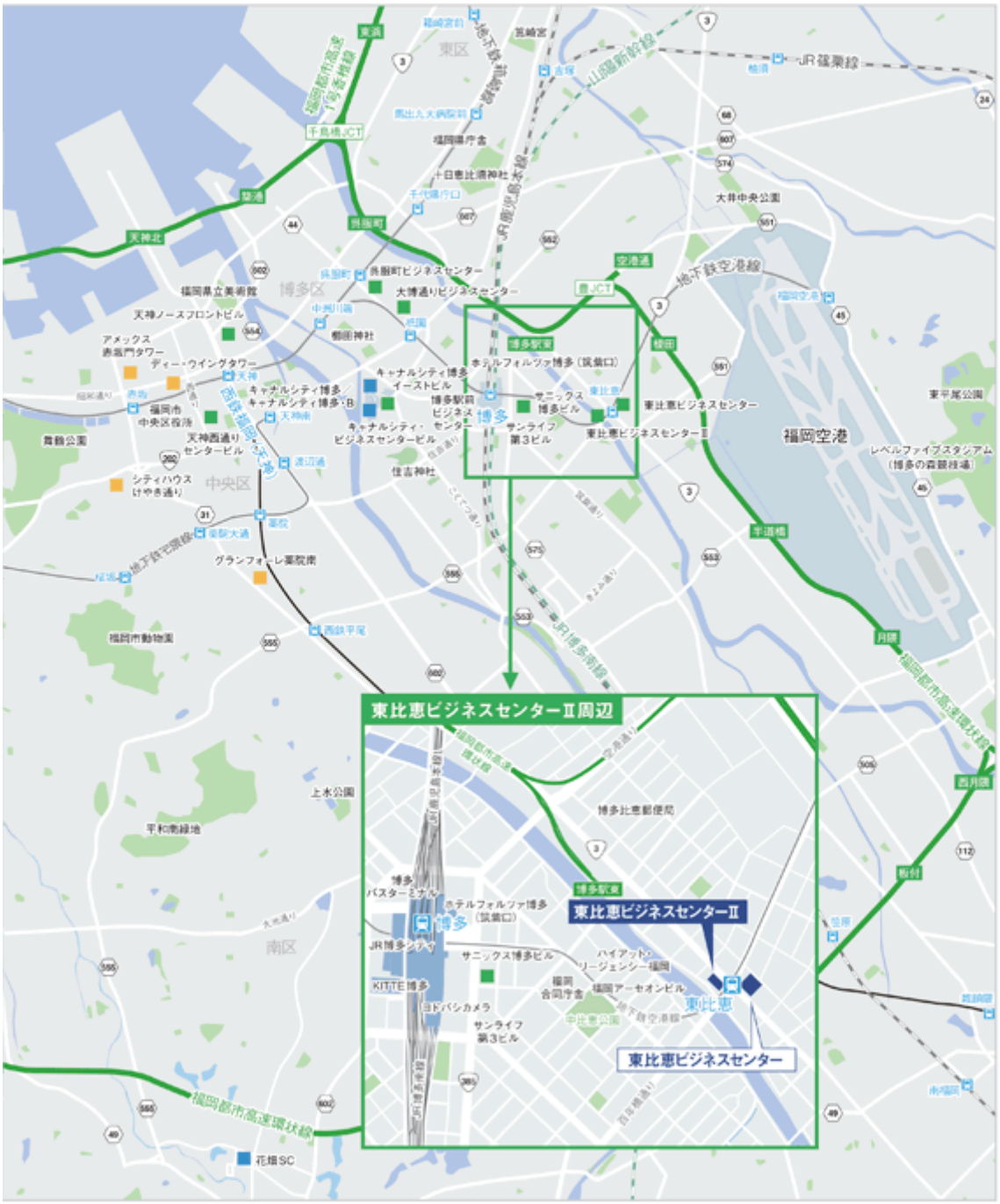
＋

効果的な資産のマネジメント

→ 引き続き高い稼働率の維持を目指す

## 4 本取得予定資産マップ




東比恵ビジネスセンターⅡ周辺
東比恵ビジネスセンターⅡ
東比恵ビジネスセンター
博多駅東
博多
東比恵
東区
博多区
中央区
南区
福岡空港
JR篠栗線
JR博多南線
地下鉄空港線
福岡都市高速環状線
千鳥橋JCT
空港通
豊JCT
楼田
平道橋
月隈
西月隈
板付
天神北
楽通
呉服町
呉服町ビジネスセンター
大博通りビジネスセンター
福岡県立美術館
天神ノースフロントビル
アメックス
赤坂門タワー
ディー・ウイングタワー
福岡市
中央区役所
天神西通り
センタービル
シティハウス
けやき通り
グランフォーレ薬院南
キャナルシティ博多
イーストビル
キャナルシティ博多・B
キャナルシティ・
ビジネスセンタービル
博多駅前
ビジネス
センター
ホテルフォルツァ博多（筑紫口）
サニックス
博多ビル
サンライフ
第3ビル
東比恵ビジネスセンター
東比恵ビジネスセンターⅡ
住吉神社
大井中央公園
東平尾公園
レベルファイブスタジアム
（博多の森競技場）
福岡市動物園
上水公園
平和南緑地
花畑SC
博多比恵郵便局
博多
バスターミナル
ホテルフォルツァ博多
（筑紫口）
JR博多シティ
サニックス博多ビル
KITTE博多
ヨドバシカメラ
サンライフ
第3ビル
ハイアット・
リージェンシー福岡
福岡
合同庁舎
福岡アーセオンビル
中比恵公園
地下鉄空港線
JR鹿児島本線
山陽新幹線
福岡都市高速環状線

09

# 5 本取得予定資産

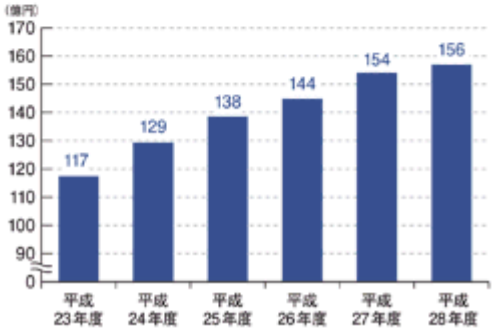
## ■木の葉モール橋本 ～日々の暮らしに根ざした地域密着型の商業施設～

| 概 要 | |
|---|---|
| 取得予定価格 | 100億円 |
| 所 在 地 | 福岡市西区橋本2-27-2 |
| 建築時期 | 平成23年3月 |
| 土地面積 | 33,436.55㎡ |
| 延床面積 | 79,455.50㎡ |
| テナント数 | 127 |
| 主要テナント | サンリブ、福家書店<br>スーパースポーツゼビオ |

- 国道202号線に面し、駐車場約1,500台を備えるほか、福岡市営地下鉄七隈線「橋本」駅と歩行者連絡橋で直結しており交通アクセスは良好
- 顧客の中心である福岡市早良区、西区、城南区の人口は増加傾向にあり、平成29年までの10年間で3.5万人以上、6.8%増加
- 地元スーパーマーケットとして知名度の高い核テナントの「サンリブ」や、地元産にこだわった食物販店「はしもとまるしぇ」の高い集客力
- 毎年恒例の夏休み「ラジオ体操」や、観覧無料の屋外映画上映「ガーデンシアター」などのイベントを多数開催
- 来客の40%以上が週1回以上来館しており、地域密着型商業施設として多くの近隣住民が利用

### ■木の葉モール橋本の売上高推移

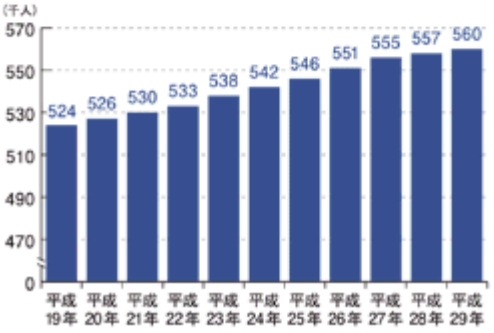
地域密着型の商業施設としての知名度は高く、平成23年の開業以来、順調に売上を伸ばしています。




(注) 年度は、福岡地所株式会社の事業年度(6月1日～5月末日)を表しています。

### ■福岡市早良区、西区、城南区の人口推移

顧客の中心である福岡市早良区、西区、城南区の人口は増加傾向にあり、10年間で3.5万人以上、6.8%増加しています。




(出所) 福岡市「推計人口」(各年10月1日現在)のデータを基に本資産運用会社が作成。

## ■木の葉モール橋本の特徴

地域に密着したテナントやイベントは高い集客力を持ち、地域密着型商業施設として多くの近隣住民に利用されています。

### はしもとまるしぇ

地元産にこだわった食物販店で、開業以来、人気のコーナー

### ラジオ体操

毎年恒例の夏休み「ラジオ体操」は毎年延べ1万人以上が参加

### ガーデンシアター

ガーデンコート芝生上に巨大スクリーンを設置し、観覧無料の屋外映画上映を開催

### ■受賞歴

●一般社団法人日本ショッピングセンター協会
第4回地域貢献大賞「地域貢献賞」受賞（平成27年5月）

営業中の全国 3,023 のショッピングセンターの中から、一般社団法人日本ショッピングセンター協会が策定した地域貢献ガイドラインに基づき選ばれる賞です。「地域特性やニーズに対応し地域連携を深め、地域団体を交えたイベントを積極展開している」点が評価されました。

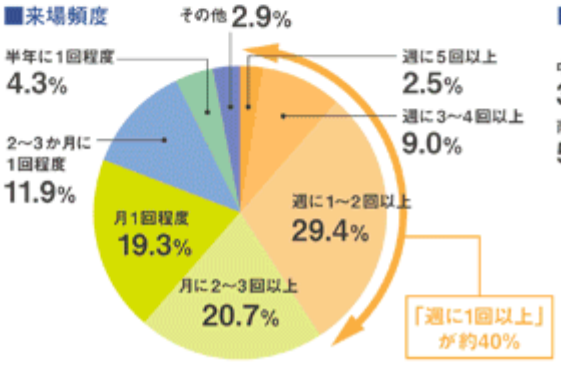
●株式会社繊研新聞社
第19回テナントが選んだディベロッパー大賞「CS賞」受賞
（平成29年5月）

ファッションビジネス専門誌「繊研新聞」がテナントからのアンケートを基に選定する賞です。開業以来、地域密着で多彩なイベントを開催していること等が評価されました。

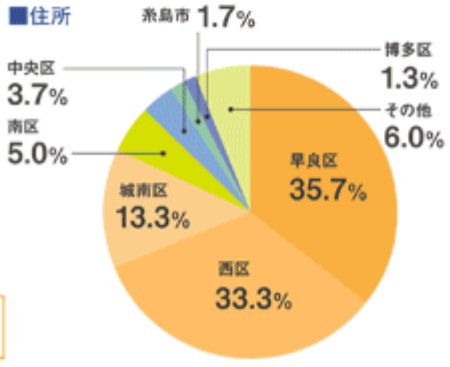
## ■来場者の特徴

来客の約80%が月1回以上、約40%が週1回以上来場しています。高リピート率を誇る「地域密着」の来場客層です。

### ■来場頻度




### ■住所




（注）上記図の詳細については、「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

# 5 本取得予定資産

## ■東比恵ビジネスセンターⅡ ～福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅に直結しアクセス性に

| 概 要 | |
|---|---|
| 取得予定価格 | 42.3 億円 |
| 所 在 地 | 福岡市博多区東比恵 1-5-13 |
| 建築時期 | 平成 28 年 2 月 |
| 土地面積 | 1,975.42 ㎡ |
| 延床面積 | 8,406.87 ㎡ |
| テナント数 | 2 |
| テナント | 富士通九州システムズ、セブン-イレブン・ジャパン |

- 福岡市営地下鉄空港線「博多」駅と「福岡空港」駅の中間駅である「東比恵」駅と直結し、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
- 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
- 東比恵エリアは高い交通利便性を背景に平成 21 年 2 月の東比恵ビジネスセンターの竣工以降、本取得予定資産のみならず、複数のオフィスビルの開発が進んでおり、オフィスエリアとしての競争力が向上
- 築浅の制震構造で、雨水利用システム等、省エネ性能を確保したグレードの高いオフィス
- 無柱空間となっており、フレキシブルなレイアウトが可能
- 竣工以来 100% の稼働率を継続

## 優れ、機能性の高いビルスペック～

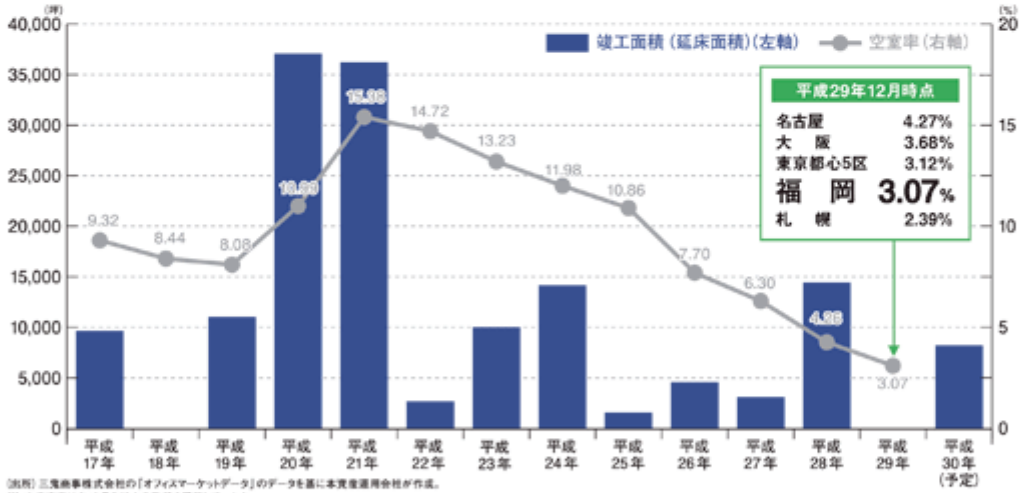
### ■オフィス市況について

■福岡ビジネス地区／直近1年の平均募集賃料（平成29年1月～12月各末日時点）

(出所) 三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に本資産運用会社が作成。

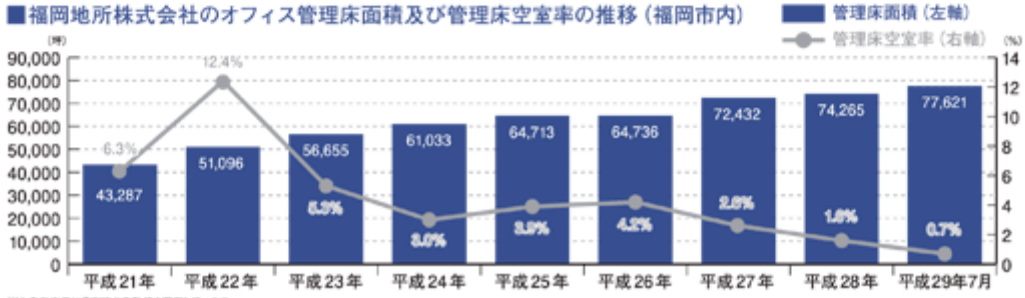
■福岡ビジネス地区／オフィスビル空室率と竣工面積推移

福岡ビジネス地区の空室率は、平成29年12月末日時点で3.07%まで低下し、名古屋、大阪及び東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）と比較して空室率が低く、オフィスビルの需要が強くなっていることが分かります。




(出所) 三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」のデータを基に本資産運用会社が作成。
(注1) 空室率は各12月末時点の数値を記載しています。
(注2) 上記図の詳細については、「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

■福岡地所株式会社のオフィス管理床面積及び管理床空室率の推移（福岡市内）




(注) 各年末又は月末時点の数値を記載しています。

13

# 6 地域に根差したスポンサー会社のサポートを活

## ■福岡地所株式会社の主な保有・開発予定物件

| 用途 | 名称 | 延床面積 |
|---|---|---|
| オフィス | 博多駅前ビジネスセンター | 24,731㎡ |
| | 天神MMTビル | 19,874㎡ |
| | 福岡興銀ビル | 15,408㎡ |
| | 天神西通りビジネスセンター | 10,394㎡ |
| | 福岡第一ビル | 9,962㎡ |
| | 明治通りビジネスセンター | 9,844㎡ |
| | サンライフ第3ビル | 8,302㎡ |
| | 那覇ビジネスセンター（仮称）（オフィス部分） | 9,050㎡(注1) |
| | 東比恵ビジネスセンターⅢ（仮称） | 3,555㎡(注1) |
| | 天神ビジネスセンタープロジェクト（仮称） | 60,250㎡(注1) |
| 商業 | マリノアシティ福岡（アウトレット棟） | 48,330㎡ |
| | 天神きらめき通りビル | 25,284㎡ |
| | キャナルシティ博多イーストビル | 17,007㎡ |
| 住居 | クラスけやき通り | 5,492㎡ |
| ホテル | ホテルフォルツァ博多（筑紫口） | 7,359㎡ |
| | ホテルフォルツァ札幌駅前（仮称） | 11,346㎡(注1) |
| 物流 | アイランドシティ物流開発プロジェクト | 47,361㎡(注1) |

（注1）延床面積については、福岡地所株式会社の計画に基づき記載しており、竣工後の実際の面積はこれらと異なる可能性があります。
（注2）上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。
（注3）福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。

キャナルシティ博多イーストビル

ホテルフォルツァ博多（筑紫口）

## ■福岡地所株式会社の開発計画

福岡地所株式会社は、これまで培ってきた開発力及び福岡・九州地域における地域ネットワークを活かして、着実に物件開発に取り組んでいます。

| 竣工予定 | 平成30年度 | 平成31年度 | 平成32年度 |
|---|---|---|---|
| 物件名 | ◆那覇ビジネスセンター（仮称） | ◆東比恵ビジネスセンターⅢ（仮称）<br>◆ホテルフォルツァ札幌駅前（仮称）<br>◆アイランドシティ物流開発プロジェクト | ◆天神ビジネスセンタープロジェクト（仮称） |

（注）年度は、福岡地所株式会社の事業年度（6月1日～5月末日）を表しています。

那覇ビジネスセンター（仮称）

アイランドシティ物流開発プロジェクト

（注1）上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。
（注2）上記各図は完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。
（注3）上記各図の詳細については、「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

# 用したポートフォリオの拡充・運営

## ■福岡地所株式会社の開発計画（天神エリア）

福岡地所株式会社は福岡市が推進する「天神ビッグバン」の第1号案件として「天神ビジネスセンタープロジェクト」（仮称）を進めています。福岡市は、「天神ビッグバン」の数値目標として、平成36年までの10年間で30棟の民間ビルの建替えを誘導するとし、その効果として、延床面積は約1.7倍、雇用は約2.4倍に増加し、また、2,900億円の建設投資効果及び毎年8,500億円の経済波及効果が生じるものと試算しています。

### 天神地区における機能更新の課題

1. 既存不適格ビルの問題
（現状の指定容積率以上にて使用）
2. 航空法による高さ規制の問題

### 地区整備計画による容積率の緩和

- ●天神1丁目南ブロック
800%→1,400%
- ●旧大名小学校跡地
約450%→800%

### 航空法高さ制限の緩和

- ●天神明治通り地区
約76m
→渡辺通り中心線より
【西側】約115m
（NTTコム福岡天神ビル避雷針と同等）
【東側】約76～約100m
- ●ウォーターフロント地区
約70～90m→約100m
（博多ポートタワー避雷針と同等）
- ●博多駅周辺地区
今後具体的な区域の提示があった際に周辺の既存物件を踏まえ、改めて検討

（イメージ）

### 天神ビジネスセンタープロジェクト（仮称）（注3）

| | |
|---|---|
| 事業主体 | 福岡地所株式会社 |
| 所在地 | 福岡市中央区天神1丁目 |
| 敷地面積 | 約3,900㎡（約1,180坪） |
| 延床面積 | 約60,250㎡（約18,230坪）※容積対象外床面積含む |
| 階数 | 地上16階、塔屋2階、地下2階 |
| 用途 | 事務所、店舗、駐車場等 |
| 建物高さ | 約76m |
| 竣工予定 | 平成32年度（注4） |

（出所）天神明治通り街づくり協議会「天神明治通りグランドデザイン2009」を基に本資産運用会社が作成。
（注1）上記物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。
（注2）上記図は完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。
（注3）延床面積、階数、用途、建物高さ及び竣工予定については、福岡地所株式会社の計画に基づき記載しており、竣工後の実際の面積等はこれらと異なる可能性があります。
（注4）年度は、福岡地所株式会社の事業年度（3月1日～5月末日）を表しています。
（注5）他社との共有物件を含みます。

# 6 地域に根差したスポンサー会社のサポートを活

## ■商業施設

本投資法人が保有する商業施設では、福岡地所グループの商業施設運営力を通じて、多様な取り組みを行っています。

### キャナルシティ博多
### キャナルシティ博多・B

■売上前年同期比

第24期（平成28年8月期）売上 **159億円** → 第26期（平成29年8月期）売上 **159億円**

**+0.1%（+5.9%）**

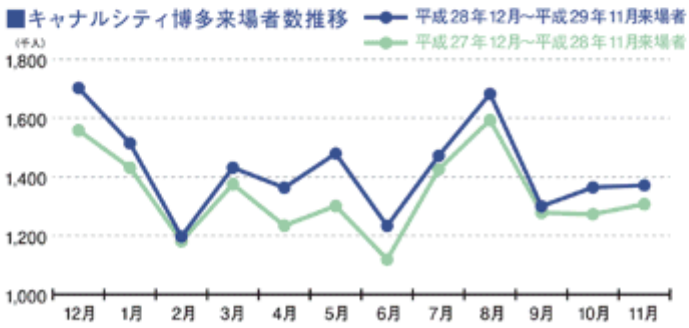
| 物　件 | 第24期 平成28年8月期 | 第26期 平成29年8月期 | 前年同期比 |
|---|---|---|---|
| キャナルシティ博多 | 78.4億円 | 72.2億円 | △7.9% |
| キャナルシティ博多・B | 80.9億円 | 87.3億円 | +7.9% |
| 合　計 | 159.4億円 | 159.5億円 | +0.1% |

キャナルシティ博多は、大型免税店の売上単価の低下等により売上額は減少したものの、キャナルシティ博多・Bのゾーンは、来場客数の増加により、飲食店等を中心に売上額が増加しており、全館売上額では、前年同期比+0.1%です。インバウンド消費動向の影響による変動の大きい大型免税店の売上高を除外したベースでは、前年同期比+5.9%となります。

■キャナルシティ博多（全体）

キャナルシティ博多（全体）には、グランドハイアット福岡やキャナルシティ福岡ワシントンホテルのホテル機能の他、ユナイテッド・シネマキャナルシティ13といった映画館、多数の飲食店等があり、多様なイベントの開催と合わせて、体験価値を提供しています。

■キャナルシティ博多来場者数推移




(注) キャナルシティ劇場、イーストビルについては、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

# 用したポートフォリオの拡充・運営

本投資法人は、その保有する商業施設について、今後も安定した収益が期待できると考えています。

## パークプレイス大分

■売上前年同期比

| 第24期（平成28年8月期） | | 第26期（平成29年8月期） |
|---|---|---|
| 売上 | | 売上 |
| 124億円 | ➡ | 128億円 |
| | +2.9% | |

15周年企画のフードテラスリニューアル等の効果により好調に推移しています。引き続き体験型のイベント企画により顧客の支持強化を図ります。

■フードテラスのリニューアル実施

■夏の体験型イベント

■テナント入替実績

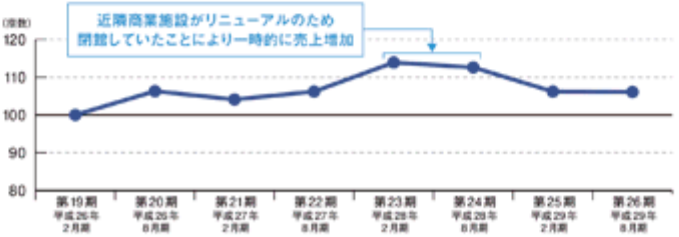
パークプレイス大分では、新しい分野のテナントとなる「島村楽器」のオープンにより、これまで取り込みができていなかった中高年の男性客の獲得が可能になっています。「アカチャンホンポ」は、オープン以来大分県内初出店の強みを活かし、その売上高は好調に推移しています。

- アフリカンサファリ移動動物園
- 水族館「うみたまご」からペンギン&ペリカンがやってくる!
- お笑いライブ「サンシャイン池崎」「ブルゾンちえみ」
- ウォーターサーカス

## サンリブシティ小倉

サンリブシティ小倉は、生鮮三品（肉、魚、野菜）それぞれの市場で強い企業との太いパイプを活かした仕入力により、地元消費者の評価が高いサンリブ直営スーパーを核テナントとして専門店モールを併設するショッピングモールです。開業時より安定的な売り上げを継続しています。

■サンリブシティ小倉売上推移(注)

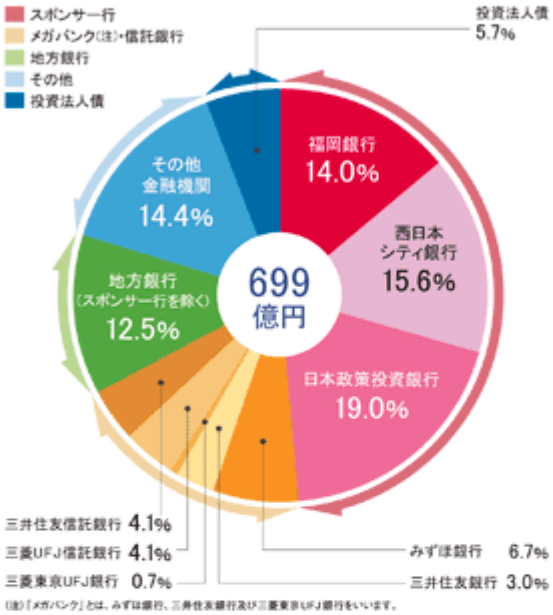



(注) 第19期（平成26年2月期）の売上を100として、グラフ化したものです。

# 7 安定的な財務基盤の確保

## ■資金調達先の分布状況（平成29年10月末日現在）

本投資法人は、スポンサー行をはじめ、九州を中心とした地方銀行、中央の金融機関との間で、良好な関係を維持できるように努めるとともに、財務の安定性向上のために、引き続き新規調達先の拡充に努めます。

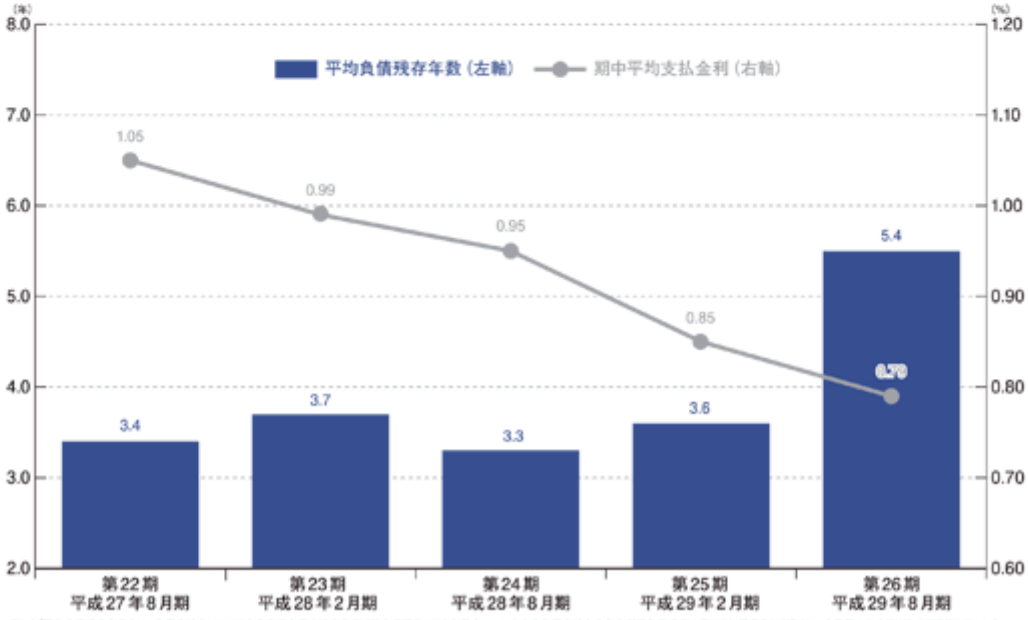



(注)「メガバンク」とは、みずほ銀行、三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をいいます。

## ●投資法人債発行

| 名　称 | 第1回<br>無担保投資法人債 | 第2回<br>無担保投資法人債 |
|---|---|---|
| 金　額 | 20億円 | 20億円 |
| 発行日 | 平成25年12月30日 | 平成29年7月31日 |
| 期　間 | 10.0年 | 15.0年 |
| 利　率 | 1.320% | 1.000% |

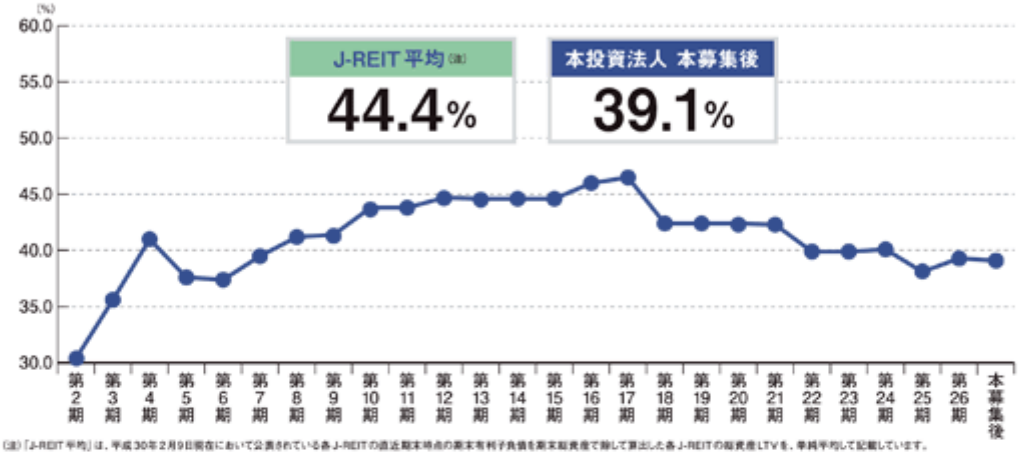
## ■平均負債残存年数(注1)及び期中平均支払金利(注2)




(注1)「平均負債残存年数」は、各期末時点における各有利子負債の残存年数（元本返済日までの年数をいいます。）を各期末時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
(注2)「期中平均支払金利」は、各期のある有利子負債に係る金融費用（融資関連費用等を含みません。）を当該決算期の期中平均のある利子負債残高で除し、小数第3位を四捨五入して記載しています。

## ■有利子負債比率の推移

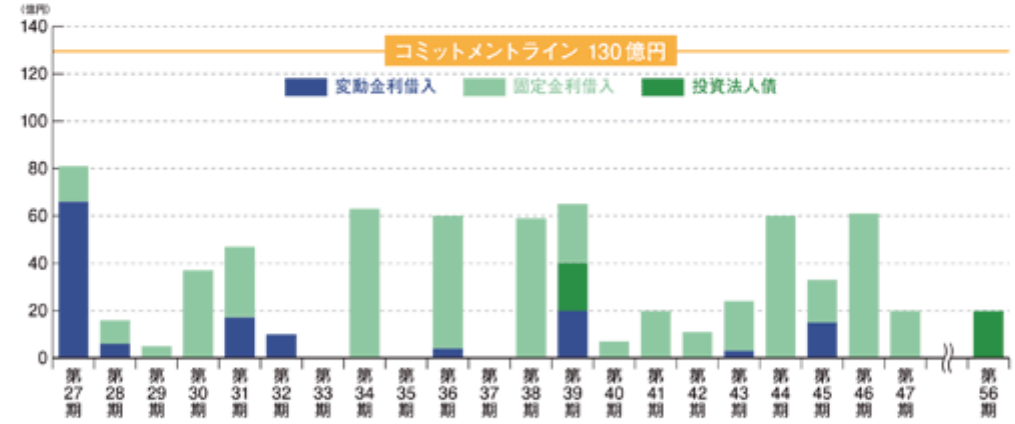
本投資法人は、保守的な有利子負債比率のコントロールを通じて、堅実な財務基盤の確保を目指します。




(注)「J-REIT平均」は、平成30年2月9日現在において公表されている各J-REITの直近期末時点の期末有利子負債を期末総資産で除して算出した各J-REITの総資産LTVを、単純平均して記載しています。

## ■返済期限の分散状況（平成29年10月末日現在）

有利子負債の返済期限を分散することにより、借換リスクや調達コスト変動の影響を軽減しています。




## ■格付の状況（本書の日付現在）

| S&P | R&I | JCR |
|---|---|---|
| A－（ポジティブ） | A＋（安定的） | AA－（安定的） |

(注1) S&P：S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社により長期会社格付を取得しています。
R&I：株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。
JCR：株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。
(注2) 本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

# 8 ポートフォリオ一覧

1

### キャナルシティ博多

国内最大級のエンターテイメント型商業施設。ユナイテッド・シネマなどから構成。

2

### キャナルシティ博多・B

国内最大級のエンターテイメント型商業施設。グランドハイアット福岡などから構成。

3

### パークプレイス大分

大分エリア屈指の商業施設。家族連れで楽しめる「パークエンターテイメント」を提供。

4

### サンリブシティ小倉

北九州地区屈指の規模を誇る商業施設モール。地元消費者の評価が高いサンリブ直営スーパーが核テナント。

5 本取得予定資産

### 木の葉モール橋本

サンリブを核テナントとする地域密着型商業施設。福岡市営地下鉄七隈線橋本駅と歩行者連絡橋で連結。

6

### スクエアモール鹿児島宇宿

キャナルシティ博多や六本木ヒルズの設計を手がけたジョン・ジャーディデザインの鹿児島の商業施設。

7

### 熊本インターコミュニティSC

主要幹線道路沿いに立地。「スポーツデポ」「ゴルフ 5」と「スターバックス」から構成。

8

### 花畑SC

新興住宅街に立地する商業施設。高級スーパー「ボンラパス」と「マツモトキヨシ」で構成。

9

### 久留米東櫛原SC

交通量の多い交差点角地に位置。「スポーツデポ」と「ゴルフ5」で構成。

10

### ケーズデンキ鹿児島本店

商圏最大級の店舗面積を誇る。テナントは近郊都市から広域集客も見込める家電量販店。

11

### マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）

マリノアシティ福岡の東側に立地。アウトレット棟との相乗効果により安定した競力を持つ施設。

12

### キャナルシティ・ビジネスセンタービル

キャナルシティ博多とのシナジーが見込めるオフィスビル。ショールーム需要にも対応。

13

### 呉服町ビジネスセンター

「明治通り」及び「大博通り」という主要幹線に面し、福岡市営地下鉄箱崎線呉服町駅直結のオフィスビル。

14

### サニックス博多ビル

博多駅から徒歩 2 分。博多駅前立地の利便性の高いオフィスビル。

15

### 大博通りビジネスセンター

福岡市営地下鉄空港線呉服駅から徒歩 2 分、博多駅からも徒歩 10 分、『大博通り』沿いの好立地のオフィスビル。

16

### 東比恵ビジネスセンター

福岡市営地下鉄空港線東比恵駅に直結し博多駅まで1駅2分。福岡空港まで1駅3分のオフィスビル。

17

### 天神西通りセンタービル

商業施設が集積している天神西通りに面したオフィスビル。

18

### 天神ノースフロントビル

九州最大の都市機能集積を誇る天神エリアにおいて、数少ない築浅のオフィスビル。

19 本取得予定資産

### 東比恵ビジネスセンターII

福岡市営地下鉄空港線東比恵駅に直結し博多駅まで1駅約2分。BCP対応も高評価。

20

### アメックス赤坂門タワー

福岡都心に近接するタワー型賃貸マンション。交通利便性に優れ、幅広い世帯に対応可能な住環境。

21

シティハウスけやき通り

福岡の人気居住エリアに立地し、交通利便性と生活利便性に優れた高品質仕様・施工の賃貸マンション。

22

Aqualia千早

千早エリアの特性にマッチした、単身者や少人数世帯が中心の間取りで構成された賃貸マンション。

23

ディー・ウイングタワー

福岡市営地下鉄空港線天神駅より徒歩７分の地上20階建高層大型賃貸マンション。

24

グランフォーレ薬院南

若年層を中心に人気で、バス便も充実する「薬院・平尾」エリアに立地する賃貸マンション。

25

ホテルフォルツァ大分

JR 大分駅から徒歩圏内に立地する、ビジネスニーズを中心とした宿泊特化型ビジネスホテル。

26

鳥栖ロジスティクスセンター

「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」内に立地する 24 時間操業可能で３温度対応の物流施設。

27

ロジシティみなと香椎

交通利便性が高く、物流施設の集積が高まるアイランドシティに立地する、福岡エリアで最大級の物流施設。

28

ロジシティ久山

福岡 IC から約 5km に立地し交通利便性が高いことに加え、優れた汎用性を持つ施設。

【地震保険付保…福岡・九州地域は他のエリアに比べて、相対的に少ない費用で地震保険に加入できます。本投資法人は保有物件全てに地震保険を付保しています。】

# 9 福岡を取り巻くマクロ環境

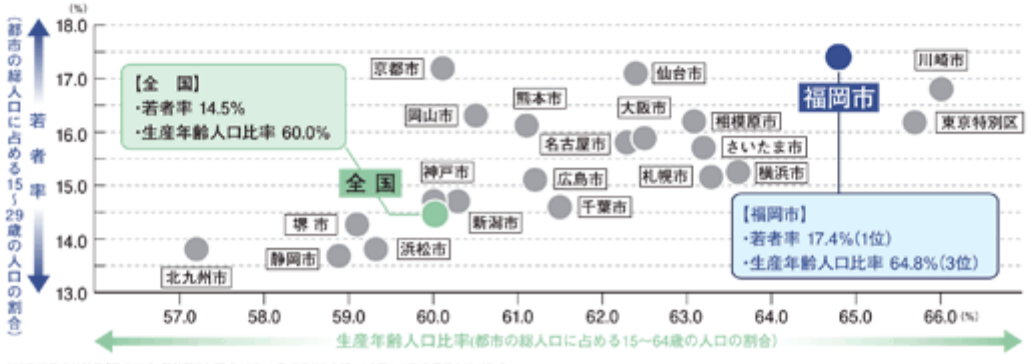
## ■福岡市の総人口推移

(出所) 福岡市公表のデータ「福岡市推計人口」及び「福岡市登録人口」を基に本資産運用会社が作成。
(注)「人口」は、平成29年は12月1日時点。それ以外の年は各年末時点の数値を記載しています。「人口増加率」はそれぞれ前年と比較した人口の増加率を記載しています。

## ■国内主要都市人口増加数ランキング（「平成22年国勢調査」と「平成27年国勢調査」の比較）

(出所) 総務省統計局「平成22年国勢調査」（平成22年10月1日実施）及び「平成27年国勢調査」（平成27年10月1日実施）を基に本資産運用会社が作成。
(注)「人口増加数」及び「増加率」は「平成22年国勢調査」と「平成27年国勢調査」の人口を比較した数値を記載しています。

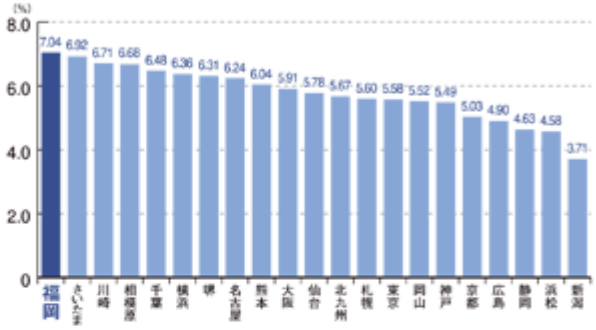
## ■全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率




(出所) 総務省統計局「平成27年 国勢調査」（平成27年10月1日実施）のデータを基に本資産運用会社が作成。

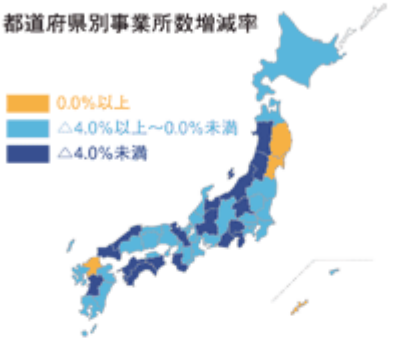
## ■福岡市の開業率

主要都市の開業率




(出所) 公益財団法人福岡アジア都市研究所「Fukuoka Growth 2016」のデータを基に本資産運用会社が作成。

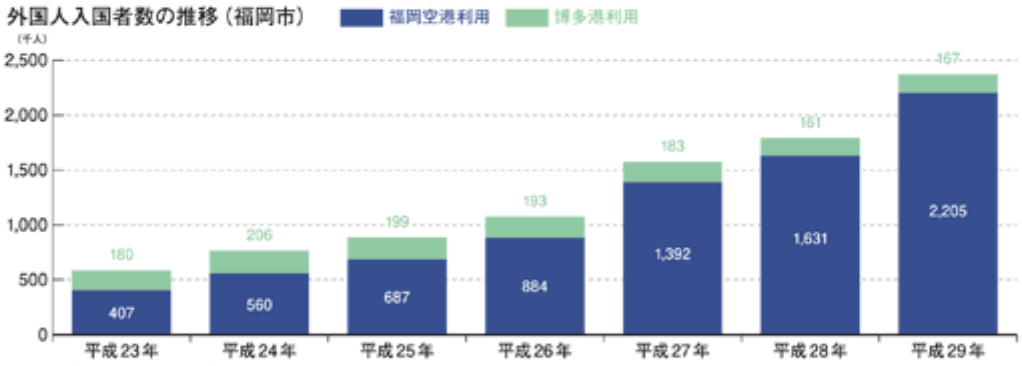
都道府県別事業所数増減率




(出所) 総務省・経済産業省「平成28年 経済センサス・活動調査（速報）」のデータを基に本資産運用会社が作成。
(注) 事業所数の増減率は平成24年2月1日現在と平成28年6月1日現在の事業所数を比較した数値を記載しています。

## ■インバウンドの状況

外国人入国者数の推移（福岡市）




(出所) 法務省「出入国管理統計統計表」のデータを基に本資産運用会社が作成。

## ■全国の国際コンベンション開催件数

8年連続国内第2位

(単位：件)

| 順位 | 平成21年 | 平成22年 | 平成23年 | 平成24年 | 平成25年 | 平成26年 | 平成27年 | 平成28年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1位 | 東京 (497) | 東京 (491) | 東京 (470) | 東京 (500) | 東京 (531) | 東京 (543) | 東京 (557) | 東京 (574) |
| 2位 | 福岡 (206) | 福岡 (216) | 福岡 (221) | 福岡 (252) | 福岡 (253) | 福岡 (336) | 福岡 (363) | 福岡 (383) |
| 3位 | 横浜 (179) | 横浜 (174) | 横浜 (169) | 京都 (196) | 横浜 (226) | 京都 (202) | 仙台 (221) | 京都 (278) |
| 4位 | 京都 (164) | 京都 (155) | 京都 (137) | 横浜 (191) | 京都 (176) | 横浜 (200) | 京都 (218) | 神戸 (260) |
| 5位 | 名古屋 (124) | 名古屋 (122) | 名古屋 (112) | 大阪 (140) | 大阪 (172) | 名古屋 (163) | 横浜 (190) | 名古屋 (203) |

(出所) 日本政府観光局（JNTO）「2016年国際会議統計」を基に本資産運用会社が作成。
(注1)「国際コンベンション」とは、国際機関・国際団体（各国支部を含みます。）又は国家機関・国内団体（あやの定義が明確ではないため民間企業以外は全て）が主催する会議で以下の条件を全て満たすものをいいます。
(i) 参加者総数が50人以上　(ii) 参加国が日本を含む3か国以上　(iii) 開催期間が1日以上
(注2)「東京」については、東京23区の件数を記載しています。

# 10 環境への取り組み及びインデックスへの組み入れ状況

## ■地球環境に配慮した施設運営及び外部からの評価

本投資法人は、持続可能な社会の実現に貢献するため、様々な取り組みを行っています。こうした取り組みについては、第三者からも評価を受けています。今後も社会的責任を果たすべく、努力を重ねてまいります。

### ◎地球環境に配慮した施設運営

●キャナルシティ博多
省エネ・省資源に努めた環境にやさしい施設づくり

●キャナルシティ博多
夏季の日射が強い期間には、ミスト発生装置を設置

●パークプレイス大分
植木・プランター設置による$CO_2$削減

### ◎DBJ Green Building認証

平成29年12月末日時点で6物件が認証を取得

DBJ Green Building 2017

●ロジシティ久山

DBJ Green Building 2016

●キャナルシティ博多
●パークプレイス大分
●キャナルシティ・ビジネスセンタービル

DBJ Green Building 2016

●呉服町ビジネスセンター
●東比恵ビジネスセンター

### ◎地域コミュニティへの貢献

●クリーンデイ
本資産運用会社従業員が地域清掃活動に積極的に参加。(平成29年12月末日現在通算256回)

●福博花しるべ
地域市民や民間企業の共働で、博多～天神に花を植え、魅力ある街づくりを目指す。本資産運用会社が協賛。

●安心安全・環境向上活動
環境向上活動の一環として、「博多ひ～んやり!打ち水」を実施。本資産運用会社従業員も参加。

## ■インデックスへの組み入れ状況

本投資法人は、平成29年12月末日現在、以下のグローバルインデックス等に組み入れられています。

◎FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index

◎S&P Global REIT Index/S&P Developed REIT Index

## ■新投資口発行スケジュール

平成30年2月～3月（発行価格等決定日が平成30年2月21日（水）の場合）

| 日 | 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2/ 4 | 2/ 5 | 2/ 6 | 2/ 7 | 2/ 8 | 2/ 9 有価証券届出書提出日 | 2/ 10 |
| 2/ 11 | 2/ 12 | 2/ 13 | 2/ 14 | 2/ 15 | 2/ 16 | 2/ 17 |
| 2/ 18 | 2/ 19 需要状況等の把握期間（注1） | 2/ 20 | 2/ 21 発行価格等決定日（注2） | 2/ 22 申込期間（注2） | 2/ 23 | 2/ 24 |
| 2/ 25 | 2/ 26 | 2/ 27 | 2/ 28 | 3/ 1 払込期日（注2） | 3/ 2 受渡期日（注2） | 3/ 3 |

（注1）需要状況等の把握期間は、平成30年2月19日（月）から、最初で平成30年2月21日（水）まで、最長では平成30年2月23日（金）までを予定しています。
（注2）発行価格等決定日は、平成30年2月21日（水）から平成30年2月23日（金）までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成30年2月21日（水）の場合を示しています。
なお、
①発行価格等決定日が平成30年2月21日（水）の場合、申込期間は「平成30年2月22日（木）から平成30年2月23日（金）まで」、払込期日は「平成30年3月1日（木）」、受渡期日は「平成30年3月2日（金）」
②発行価格等決定日が平成30年2月22日（木）の場合、申込期間は「平成30年2月23日（金）から平成30年2月26日（月）まで」、払込期日は「平成30年3月1日（木）」、受渡期日は「平成30年3月2日（金）」
③発行価格等決定日が平成30年2月23日（金）の場合、申込期間は「平成30年2月26日（月）から平成30年2月27日（火）まで」、払込期日は「平成30年3月2日（金）」、受渡期日は「平成30年3月5日（月）」
となりますので、ご注意下さい。

## ■スポンサー会社によるサポート体制

（注1）本投資法人及び本資産運用会社と福岡地所株式会社は、パイプライン・サポートに関する契約を締結しています。
（注2）百分率（%）は、本資産運用会社に対する出資比率を表しています。