

## 【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27年4月8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 財務部長 綾 部 博 之
【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 発行価額の総額：一般募集 12,126,000,000円 (注) 発行価額の総額は、平成27年3月27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。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。 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 （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2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、均等の割合の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、その所有者を「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】

57,000口

#### (4)【発行価額の総額】

12,126,000,000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27年3月27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）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](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27年4月21日（火）から平成27年4月22日（水）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27年4月16日（木）から、最短で平成27年4月20日（月）まで、最長では平成27年4月23日（木）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27年4月20日（月）から平成27年4月23日（木）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

発行価格等決定日が平成27年4月20日（月）の場合、

申込期間は「平成27年4月21日（火）から平成27年4月22日（水）まで」

発行価格等決定日が平成27年4月21日（火）の場合、

申込期間は「平成27年4月22日（水）から平成27年4月23日（木）まで」

発行価格等決定日が平成27年4月22日（水）の場合、

申込期間は「平成27年4月23日（木）から平成27年4月24日（金）まで」

発行価格等決定日が平成27年4月23日（木）の場合、

申込期間は「平成27年4月24日（金）から平成27年4月27日（月）まで」

となりますので、ご注意ください。

## (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27年4月27日（月）

(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27年4月16日（木）から、最短で平成27年4月20日（月）まで、最長では平成27年4月23日（木）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27年4月20日（月）から平成27年4月23日（木）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

発行価格等決定日が平成27年4月20日（月）の場合、

払込期日は「平成27年4月27日（月）」

発行価格等決定日が平成27年4月21日（火）の場合、

払込期日は「平成27年4月28日（火）」

発行価格等決定日が平成27年4月22日（水）の場合、

払込期日は「平成27年4月30日（木）」

発行価格等決定日が平成27年4月23日（木）の場合、

払込期日は「平成27年5月1日（金）」

となりますので、ご注意ください。

## (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27年4月20日（月）から平成27年4月23日（木）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	引受投資口数
S M B C 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・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	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1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	-	57,000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) S M B C 日興証券株式会社を以下「主幹会社」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12,126,000,000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) 新規取得資産の概要」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（取得に係る諸費用を含みます。）に充当します。なお、残余は、借入金の返済資金に充当します。

(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27年3月27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

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。

申込証拠金には利息をつけません。

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。

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27年4月20日(月)の場合、  
受渡期日は「平成27年4月28日(火)」
- (ロ) 発行価格等決定日が平成27年4月21日(火)の場合、  
受渡期日は「平成27年4月30日(木)」
- (ハ) 発行価格等決定日が平成27年4月22日(水)の場合、  
受渡期日は「平成27年5月1日(金)」
- (ニ) 発行価格等決定日が平成27年4月23日(木)の場合、  
受渡期日は「平成27年5月7日(木)」

となりますので、ご注意下さい。

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64,775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(64,775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20期（自平成26年3月1日 至平成26年8月31日） 平成26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26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、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、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

##### 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



## 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、街づくりを通じた地域成長は、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。

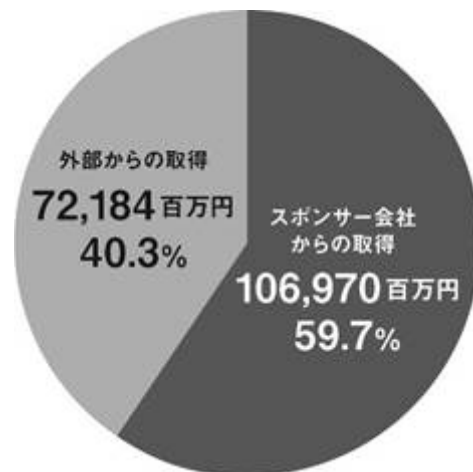
地域活性化、魅力ある街づくりへの貢献



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、堅実な資産規模の成長を目指しています。

スポンサー会社によるサポート体制

取得元の割合（新規取得資産取得後）



(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書を締結しています。

(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。

## 福岡地所グループの開発案件



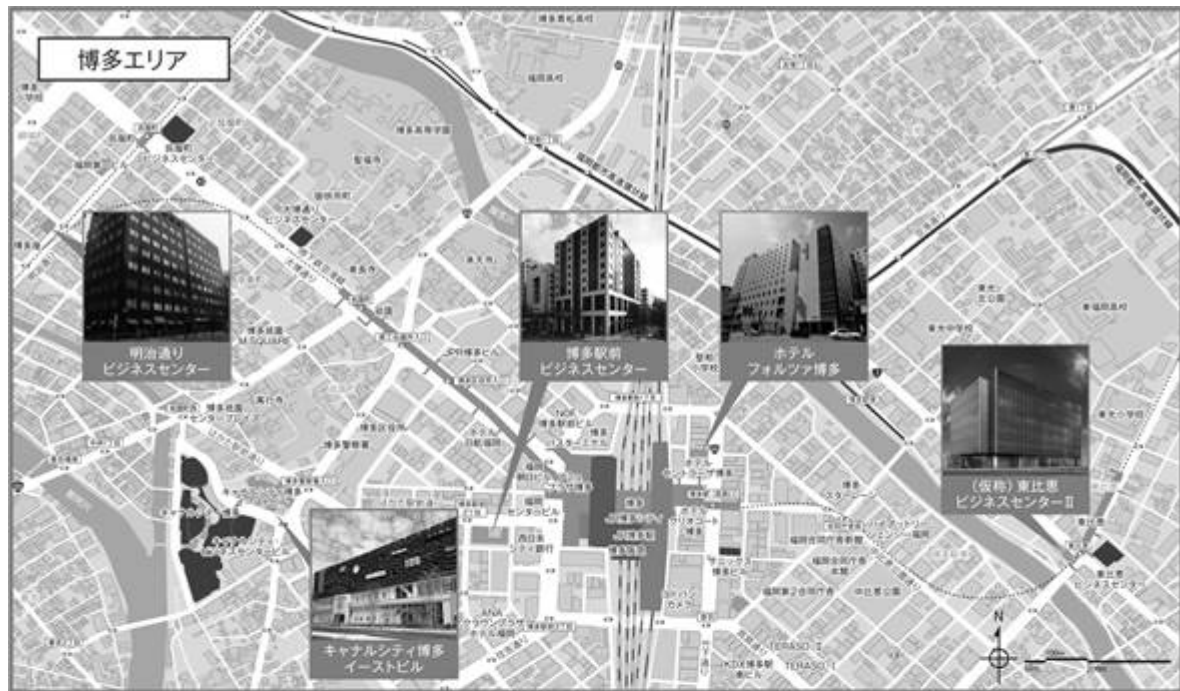
所在地	福岡市博多区東比恵1丁目
敷地面積	約1,885㎡
延床面積	約8,943㎡
用途	オフィスビル



所在地	福岡市西区橋本2丁目
敷地面積	約33,400㎡
延床面積	約84,400㎡
用途	商業施設

- (注1) 福岡地所グループとは、福岡地所株式会社、株式会社サン・ライフ、株式会社エフ・ジェイホテルズ、パークプレイス大分株式会社、福岡地所シニアライフ株式会社、株式会社TNC西日本文化サークル、博多熱供給株式会社、西日本不動産開発株式会社、株式会社キャナルエンターテインメントワークス、福岡シティ劇場株式会社、株式会社ピア、福岡地所R&I株式会社の計12社からなり、福岡を中心に不動産関連ビジネス等を行っています。以下同じです。
- (注2) 上記物件には、本書の日付現在、開発中のものが含まれています。また、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) 「(仮称)東比恵ビジネスセンター」については、完成予想図を掲載しています。

## 福岡地所グループの保有する主な物件



(注1) 上記物件には、本書の日付現在、開発中のものが含まれています。また、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) 「(仮称)東比恵ビジネスセンター」については、完成予想図を掲載しています。

## 投資方針

本投資法人は、「成長余力の高いマーケット」と「競争優位を發揮できる得意分野」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。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。

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 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、平成17年8月末日(第2期末)において、5物件を保有し、その運用資産残高(注1)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、3回の増資を経て、平成27年2月末日(第21期末)には、25物件、運用資産残高165,754百万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成長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。

## 厳選された優良資産の取得を通じた堅実な資産規模の成長

直近の運用状況として、本投資法人は、第20期において鳥栖ロジスティクスセンターを取得しました。また、第21期においては、平成26年11月4日付にてグランフォーレ薬院南(以下「第21期取得済資産」といいます。)を取得し、第22期には、借入金(注2)によりロジポートアイランドシティ博多(以下「第22期取得済資産」といいます。)を取得しました。更に、一般募集における手取金により、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(以下「本取得予定資産」といい、「第21期取得済資産」及び「第22期取得済資産」と併せて「新規取得資産」といいます。)を取得することを予定しています。新規取得資産の詳細については、後記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」をご参照下さい。本投資法人のメインエリアである福岡都市圏にある新規取得資産3物件(取得(予定)価格(注):合計145億円)を取得することにより、ポートフォリオは27物件、取得(予定)価格合計は1,791億円に拡大します。

(注)「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。以下同じです。

## 新規取得資産

取得(予定)価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り
<b>145億円</b>	<b>146.4億円</b>	<b>5.5%</b>

	第21期取得済資産	第22期取得済資産	本取得予定資産
物件名	グランフォーレ 葉院南	ロジポート アイランドシティ博多	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)
	その他(住居) 	その他(物流施設) 	商業施設 
			
所在地	福岡市中央区平尾1丁目	福岡市東区みなと香椎2丁目	福岡市西区小戸2丁目
取得(予定)価格	1,100百万円	8,150百万円	5,250百万円
鑑定評価額	1,190百万円	8,180百万円	5,270百万円
NOI利回り	5.7%	5.2%	5.9%
取得(予定)元	外部	外部	スポンサー会社

(注) 「(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 = 新規取得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。



## 新規取得資産取得後の資産規模の状況



## 新規取得資産取得後のポートフォリオ

平成26年8月末の ポートフォリオ	+	新規取得資産	=	新規取得資産取得後
物件数 <b>24物件</b>		物件数 <b>3物件</b>		物件数 <b>27物件</b>
取得価格 <b>164,654百万円</b>		取得(予定)価格 <b>14,500百万円</b>		取得(予定)価格 <b>179,154百万円</b>
鑑定評価額 <small>(注)</small> <b>172,491百万円</b>		鑑定評価額 <small>(注)</small> <b>14,640百万円</b>		鑑定評価額 <small>(注)</small> <b>187,131百万円</b>

(注) 鑑定評価額は、「平成26年8月末のポートフォリオ」については平成27年2月末時点の鑑定評価額を、「新規取得資産」については後記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」に記載の評価価格時点の鑑定評価額の合計額を、「新規取得資産取得後」についてはそれらの合計額を、それぞれ記載しています。

## 取得（予定）資産一覧

時期 (決算期等)	運用資産残高 (百万円) (注1)	発行済 投資口数 (口)	物件名称等 (注3)(注4)	取得（予定）価格 (百万円) (注4)(注5)
平成16年11月9日現在 (上場前・当初取得日現在)	73,500	83,050	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	32,000 15,700 14,600 11,200
第2期(平成17年8月期)	80,133	92,050	サンリブシティ小倉	6,633
第3期(平成18年2月期)	87,933	92,050	サニックス博多ビル 有限会社シーシーエイチブリッジを営業 者とする優先匿名組合出資持分(キャナ ルシティ博多SPC保有区分を信託財産と する信託受益権を対象とする優先匿名組 合出資)(注6)	4,400 3,400
第4期(平成18年8月期)	94,933	92,050	大博通りビジネスセンター	7,000
第5期(平成19年2月期)	104,693	107,050	アメックス赤坂門タワー スクエアモール鹿児島宇宿 熊本インターコミュニティSC	2,060 5,300 2,400
第6期(平成19年8月期)	110,103	107,050	イオン原ショッピングセンター	5,410
第7期(平成20年2月期)	114,844	107,050	花畑SC シティハウスけやき通り 久留米東櫛原SC	1,130 1,111 2,500
第8期(平成20年8月期)	118,394	107,050	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550
第9期(平成21年2月期)	118,394	107,050	-	0
第10期(平成21年8月期)	124,294	107,050	東比恵ビジネスセンター	5,900
第11期(平成22年2月期)	124,294	107,050	-	0
第12期(平成22年8月期)	127,294	107,050	有限会社シーシーエイチブリッジを営業 者とする優先匿名組合出資持分(キャナ ルシティ博多SPC保有区分を信託財産と する信託受益権を対象とする優先匿名組 合出資)(注6)	3,000
第13期(平成23年2月期)	127,294	107,050	-	0
第14期(平成23年8月期)	149,594	123,050	キャナルシティ博多・B	28,700
第15期(平成24年2月期)	149,594	123,050	-	0
第16期(平成24年8月期)	153,674	123,050	Aqualia警固 Aqualia千早	2,800 1,280
第17期(平成25年2月期)	156,274	123,050	天神西通りセンタービル	2,600
第18期(平成25年8月期)	163,404	138,000	ディー・ウイングタワー ホテルフォルツァ大分 天神ノースフロントビル	2,800 1,530 2,800
第19期(平成26年2月期)	163,404	138,000	-	0
第20期(平成26年8月期)	164,654	690,000 (注7)	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250
第21期(平成27年2月期)	165,754	690,000	グランフォーレ薬院南	1,100
本書の日付現在	173,904	690,000	ロジポートアイランドシティ博多	8,150
本取得予定資産取得後	179,154	747,000	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)	5,250

(注1) 「運用資産残高」には、各期末、本書の日付現在又は本取得予定資産取得後において、本投資法人の保有する各物件(売買約定済を含みます。)の取得(予定)価格の合計を記載しています。

(注2) 当該借入れ(第22期の借入れ)については、後記「(4) 今後の投資戦略 財務戦略 (ト) 第22期における資金調達実績」をご参照ください。

(注3) 「物件名称等」については、各期間において取得した物件を、売買契約締結日順、同日の場合には取得(予定)価格の大きい順に記載しています。

(注4) 第3期に取得した小瀬台コミュニティモールについては、第6期で売却しているため、上記物件名称等及び取得(予定)価格の各欄には記載していません。

(注5) 「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。

(注6) 有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分(キャナルシティ博多SPC保有区分を信託財産とする信託受益権を対象とする優先匿名組合出資)については、キャナルシティ博多・Bの取得に伴い、平成23年3月2日付で償還を受けています。

(注7) 平成26年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しました。

### 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の実現

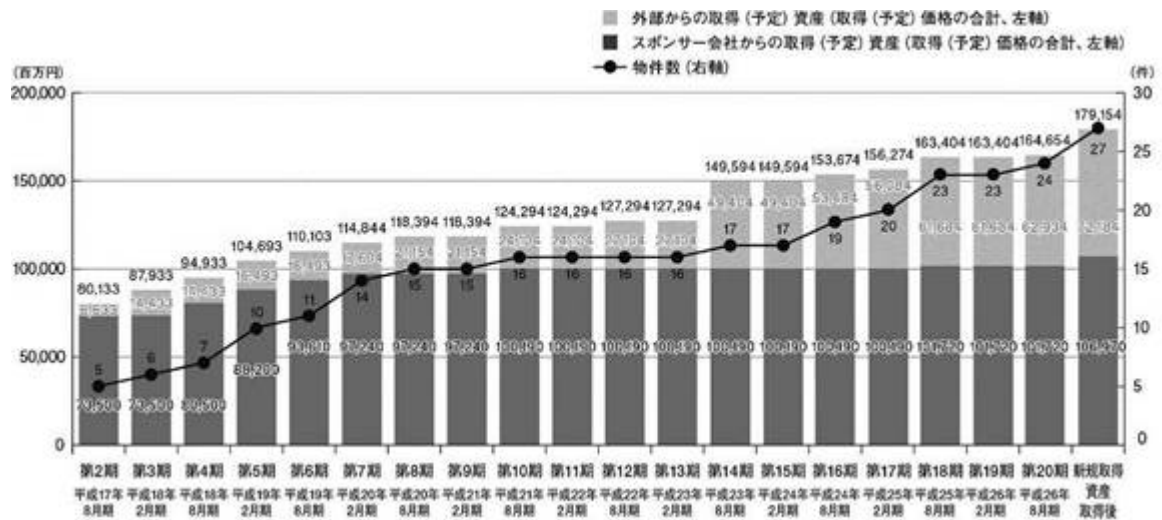
これまで本投資法人は、スポンサー会社からの物件取得とあわせて独自の地域ネットワークを活用し、外部からも物件取得を行うことで、堅実な資産規模（取得（予定）価格の合計）の成長を図ってきました。

今回の新規取得資産の取得においては、スポンサー会社の一つである福岡地所株式会社を通じて、複数棟から構成される九州最大級かつ福岡唯一のアウトレットモール、マリノアシティ福岡の一部を取得します。

また、平成27年3月27日には、アイランドシティにおける福岡エリア最大級の最新鋭マルチテナント型物流施設を取得しました。

更に、今後は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も活用し、優良資産の取得を実現していきます。

### スポンサーパイプライン等を活用した本投資法人の堅実な資産規模の成長

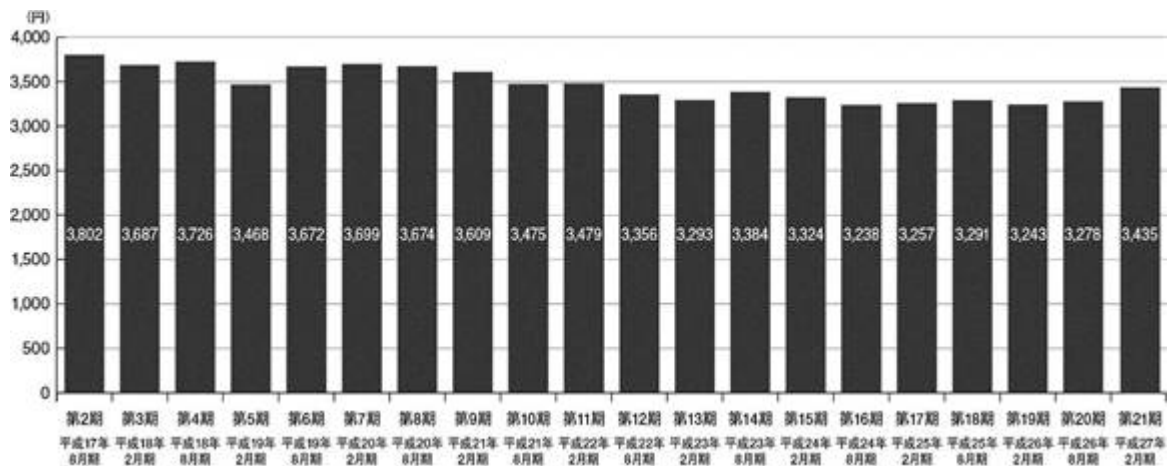


- (注1) 第3期に取得した小嶺台コミュニティモールについては、第6期で売却しているため、取得（予定）資産には含まれていません。
- (注2) 第10期に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサー会社の双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得（予定）資産とスポンサー会社からの取得（予定）資産の取得（予定）価格にそれぞれ加算しています。
- (注3) 有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、以降の取得（予定）資産から除いて記載しています。
- (注4) スポンサー会社からの取得（予定）資産には、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。

## 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、上場以降安定的な金額の1口当たり分配金を分配し続けており、今後も引き続き1口当たり分配金の安定的な維持・向上を図り、投資主利益の最大化を目指します。

## 1口当たり分配金実績の推移



(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。平成17年8月期以降平成26年2月期までの1口当たり分配金については、本分割勘案後の数値としています。

## 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。  
詳細は、後記「(4) 今後の投資戦略 財務戦略」をご参照下さい。

## 新規取得資産取得後の有利子負債比率の状況



(注) 新規取得資産取得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 = 新規取得資産取得後の有利子負債見込額 (72,575百万円) (＊) ÷ 新規取得資産取得後の総資産見込額 (181,295百万円) (＊)

(＊) 新規取得資産取得後の有利子負債見込額 = 平成27年2月末日現在の有利子負債の総額 + 平成27年2月末日時点から新規取得資産取得後までの有利子負債の増加額 (8,000百万円) - 平成27年2月末日時点から新規取得資産取得後までの有利子負債の減少見込額 (6,200百万円)

新規取得資産取得後の総資産見込額 = 平成27年2月末日現在の総資産額 + 平成27年2月末日時点から新規取得資産取得後までの有利子負債の増加額 (8,000百万円) - 平成27年2月末日時点から新規取得資産取得後までの有利子負債の減少見込額 (6,200百万円) + 一般募集における手取金 (12,126百万円)

前記計算式のうち、一般募集における手取金は、平成27年3月27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、一般募集における手取金を本取得予定資産の取得資金に充当し、残余は、借入金の返済に充当しますが、かかる借入金の返済額について、前記計算式の平成27年2月末日時点から新規取得資産取得後までの有利子負債の減少見込額である6,200百万円の全額を平成27年5月末日までに返済予定と仮定しています。

そのため、一般募集における本投資口の実際の発行価額が、前記における一般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、一般募集における手取金は前記の金額よりも減少することになり、実際の有利子負債比率は前記の試算値よりも高くなります。

一方、一般募集における本投資口の実際の発行価額が、前記における一般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、一般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ます。

## (3) 福岡を取り巻くマクロ環境の分析

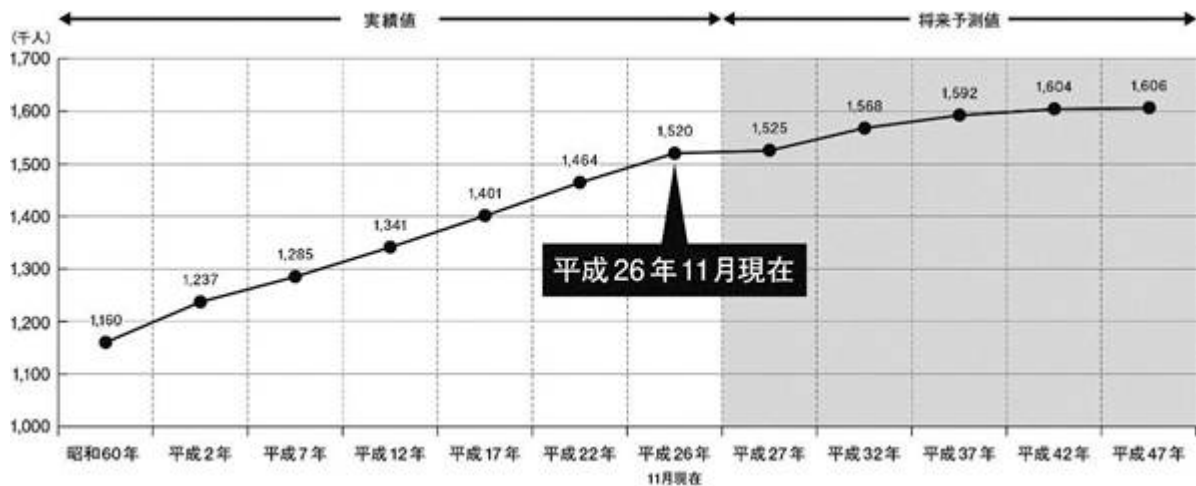
本投資法人は、新規取得資産の所在する地域である福岡市に、以下のような特徴及び将来性があると考えており、十分な投資効果が見込まれると考えています。

## 人口成長を続ける福岡市

福岡市の総人口は、平成26年11月現在で約152万人となり、昭和60年以降、一貫して増加し続けています。

昭和60年と平成26年を比較した場合、この29年間で福岡市の総人口は約36万人、約31%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。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。

## 福岡市の総人口推移

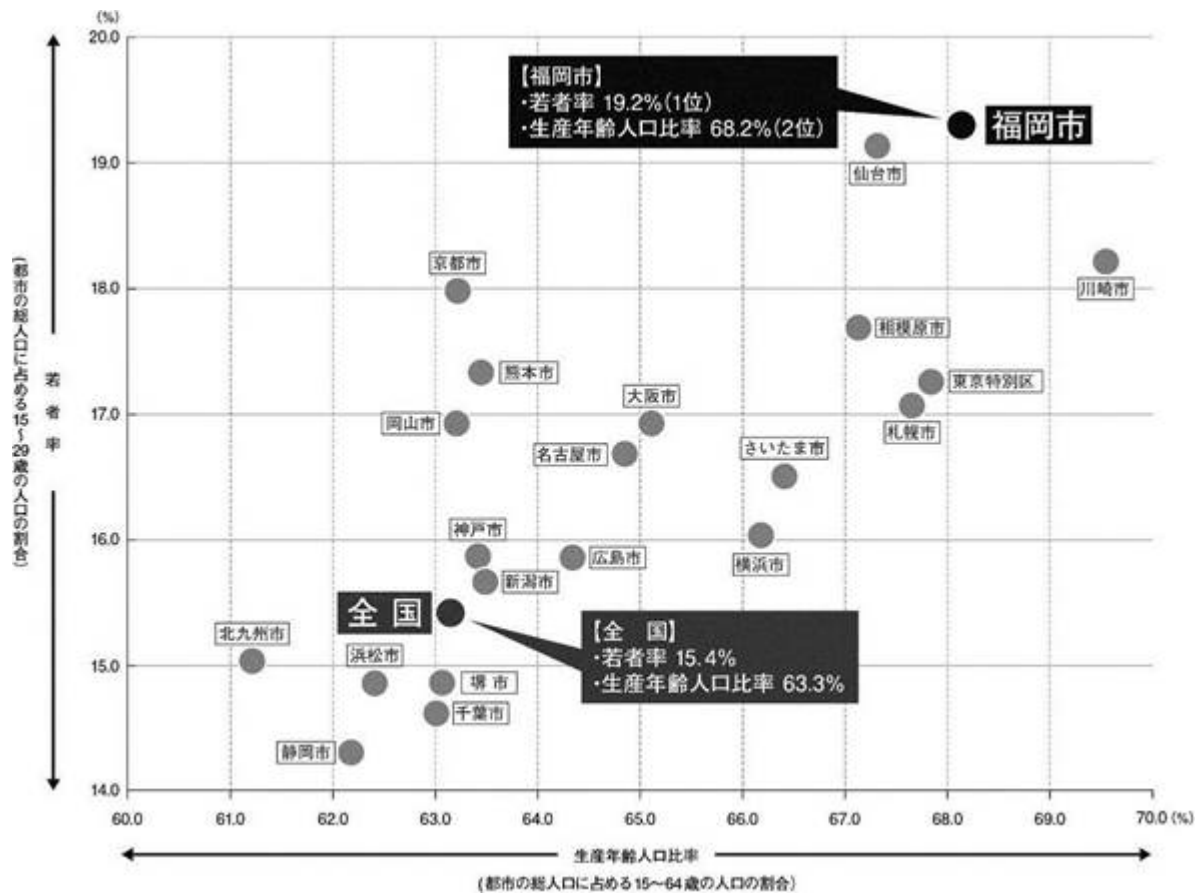


(出所) 実績：総務省「国勢調査」(昭和60年～平成22年)及び福岡市「福岡市主要統計指標」(平成26年)を基に本資産運用会社が作成。

推計：福岡市総務企画局(平成24年3月推計)

また、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68.2%で第2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19.2%で第1位となっています。

## 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「平成22年国勢調査」

### 福岡市の国家戦略特区の指定

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日に「グローバル創業・雇用創出特区」として選定されました。平成26年5月1日に内閣総理大臣が福岡市に示した区域方針において、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」

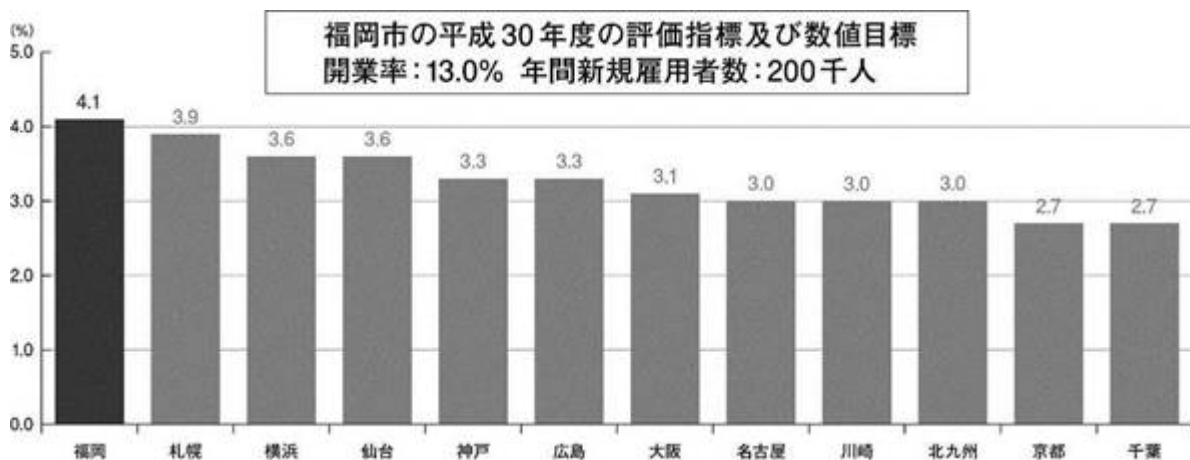
「MICEの誘致等を通じたイノベーションの推進及び新たなビジネス等の創出」

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。

これを受けて、福岡市は、平成30年度の評価指標及び数値目標として「開業率(注)13.0%（平成24年度開業率6.2%の約2倍）」及び「年間新規雇用者数200千人」を掲げています。

これ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。

### 主な政令指定都市の開業率（平成18年～平成21年）



(出所) 福岡市経済観光文化局「平成26年3月福岡市経済の概況」を基に本資産運用会社が作成。

(注) 開業率は、以下の計算式により算出しています。なお、対象期間は、平成18年から平成21年までです。

開業率=対象期間中の年平均開業事業所数 / 対象期間期首の事業所数 × 100



## 福岡市のインフラ拡充

福岡市は、都市としての魅力と美しい自然とを併せ持ち、長い歴史の中で培われた伝統・文化に恵まれた、独自の個性と魅力を持つ都市です。また、福岡市では、アジアのゲートウェイと言われる福岡市の都市そのものを楽しむ「都市観光」、都心から至近距離にある自然を楽しむ「レジャー観光」、福岡城や鴻臚館跡、元寇防塁跡、金印が発見された志賀島等に代表される「歴史観光」、博多どんたくや博多祇園山笠、福岡アジアンパーティー等の「祭り観光」、玄界灘の海の幸をはじめとした「グルメ観光」等の多様で魅力的な観光も可能です。

福岡市は、博多駅、福岡(天神)駅、博多港等の陸路及び海路の窓口に加え、都心から地下鉄で10分程度の至近距離に福岡空港があり、陸海空の広域交通の拠点として、九州・西日本における広域観光ルートの窓口の役割を果たしています。特に平成23年3月には九州新幹線が全線開通するとともに、関西からの山陽新幹線との相互乗入れが始まり、平成24年春には市内の観光スポットを回遊するオープントップの2階建てバスの運行が開始され、国内外からの更なる集客が期待されています。また、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、平成25年4月に工事施工認可を取得し、早期開業に向け1年前倒しで着工しています。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の更なる向上が見込まれると考えています。

また、福岡市はMICE(M: Meeting、I: Incentive tour、C: Convention/Conference、E: Exhibition)の誘致にも力を入れています。国際コンベンション(注1)の都市別開催件数においては、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。

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。

## 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。

## 全国の国際コンベンション(注1)の開催件数

(単位:件)

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
1位	東京 (497)	東京 (491)	東京 (470)	東京 (500)	東京 (531)
2位	福岡 (206)	福岡 (216)	福岡 (221)	福岡 (252)	福岡 (253)
3位	横浜 (179)	横浜 (174)	横浜 (169)	京都 (196)	横浜 (226)
4位	京都 (164)	京都 (155)	京都 (137)	横浜 (191)	京都 (176)
5位	名古屋 (124)	名古屋 (122)	名古屋 (112)	大阪 (140)	大阪 (172)

(出所) 日本政府観光局(JNTO)「2013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(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。

- (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

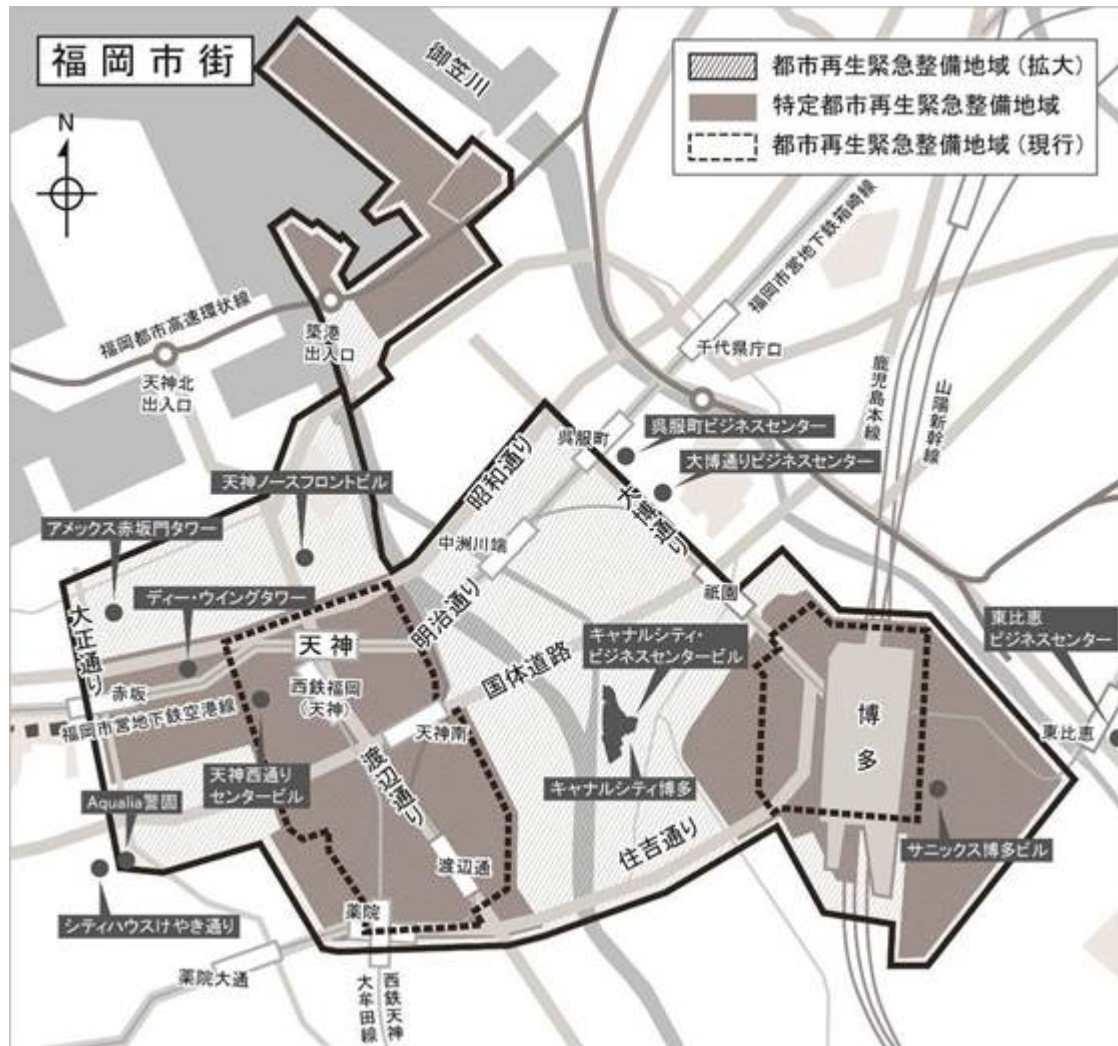
(注2) 「東京」については東京23区の件数を記載しています。

## 福岡都心部の再開発

福岡市の活力の源泉である都心部において、官民連携により着実に都市再生を推進し、更なる国際競争力の強化を図るため、都市再生特別措置法の改正(平成23年7月施行)により新たに規定された「特定都市再生緊急整備地域」に、「福岡都心地域」を指定することを内容とする政令(都市再生緊急整備地域を定める政令の一部を改正する政令、平成24年1月25日政令第11号)が平成24年1月20日に閣議決定され、同月25日に公布、施行されました。「特定都市再生緊急整備地域」とは、都市再生特別措置法に基づいて、官民連携を通じて大都市の国際競争力の強化と魅力の向上を図り、都市の再生を推進することを目的とした制度です。緊急かつ重点的に市街地整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域を、特定都市再生緊急整備地域として政令で定め、国が重点的に税制優遇、金融支援、財政支援等の支援を行うこととなっています。

特定都市再生緊急整備地域として指定された福岡都心地域は、福岡都心部のメインストリートである明治通りや渡辺通り沿道を中心とした天神・渡辺通り地区、外国航路乗降客数が日本一の博多港国際ターミナルを有するウォーターフロント地区である中央・博多埠頭地区、交通結節機能を有するJR博多駅周辺地区の合計約231ヘクタールであり、九州では唯一の指定となりました。本投資法人は、この指定により、3地区の再開発計画が進展し、更に福岡都心地域の魅力が高まっていくと考えています。

## 福岡市都心部における特定都市再生緊急整備地域



(出所) 内閣府地方創生推進室「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧」(平成26年10月1日現在)の資料を基に本資産運用会社が作成。

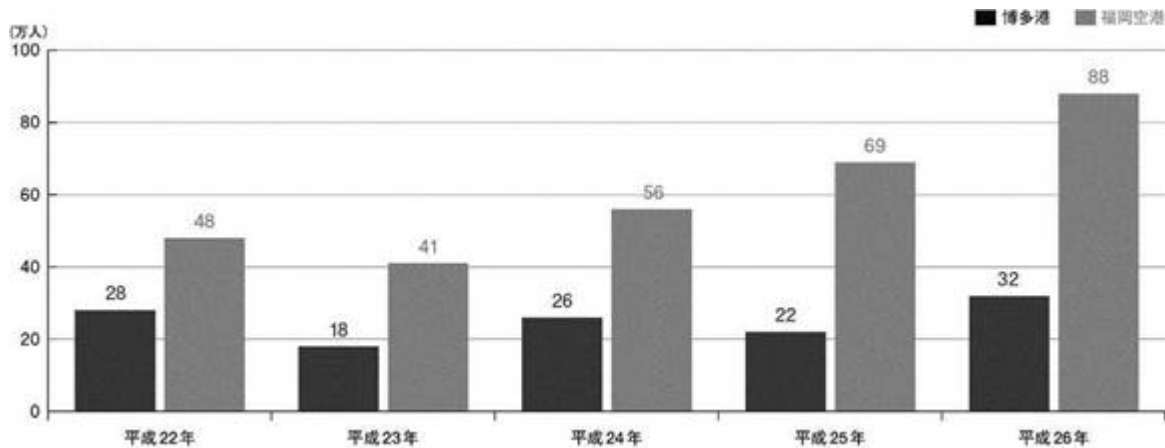
### インバウンドの状況

福岡空港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年以降は前年比20%以上の割合で増加を続けています。また、博多港における平成26年の外国人入国者数は、クルーズ船の来航数増加に伴い、前年に比べ約50%増となりました。

福岡市における外国人入国者数は、平成24年から平成26年にかけて3年連続で過去最高を更新しています(注)。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が挙げられます。また、平成26年における円安の進展も要因の1つであると考えられます。国籍・地域別では、アジアからの入国者が約9割を占めており、特に中国本土からの観光客の増加が顕著となっています。

(注) 平成24年、25年については、福岡市経済観光文化局観光戦略課「福岡市観光統計の概要」、平成26年については、法務局「出入国管理統計集計表」によります。

### 博多港及び福岡空港の外国人入国者数の推移



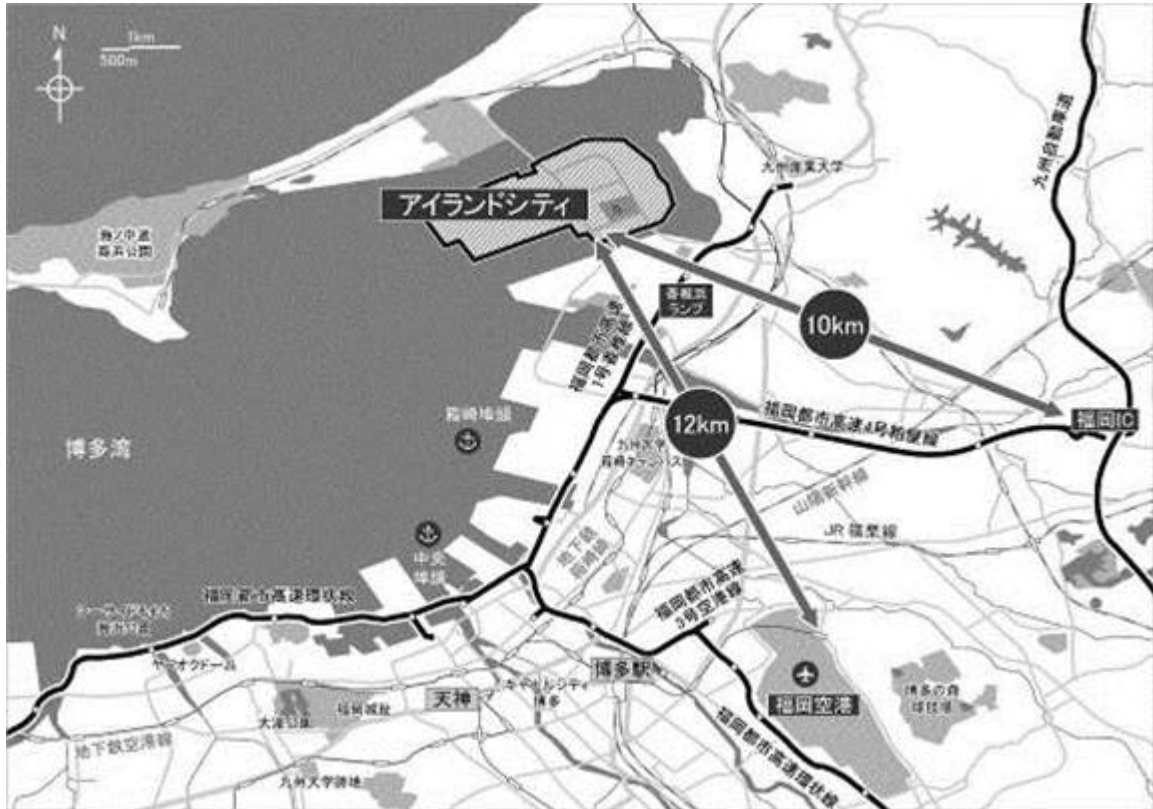
(出所) 国土交通省九州運輸局「九州の外国人入国者数の推移について」を基に本資産運用会社が作成。

(注) 博多港の数値には、平成24年6月以降寄港地上陸を含みます。

### アイランドシティの特徴

アイランドシティは福岡県福岡市の博多湾に建設中の人工島です。アイランドシティ整備事業は、「港湾機能の強化」、「快適な都市空間の形成」、「新しい産業の集積拠点の形成」及び「東部地域の交通体系の整備」の4つの目標を掲げており、平成6年7月に工事が着工され、全体面積401haのおよそ90%（約360.7ha）の埋め立てが竣工しています（工事進捗は平成26年8月現在）。

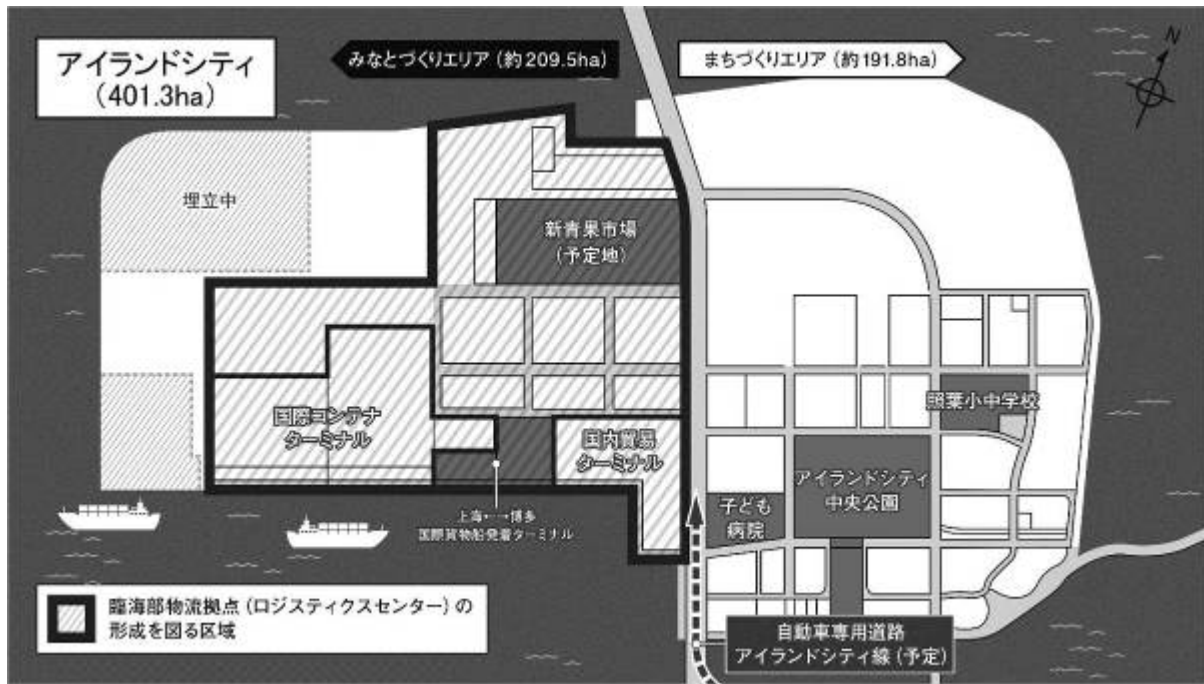
### アイランドシティの立地



(出所) 福岡市港湾局「アイランドシティ概要パンフレット」を基に本資産運用会社が作成。



## アイランドシティのエリア別整備



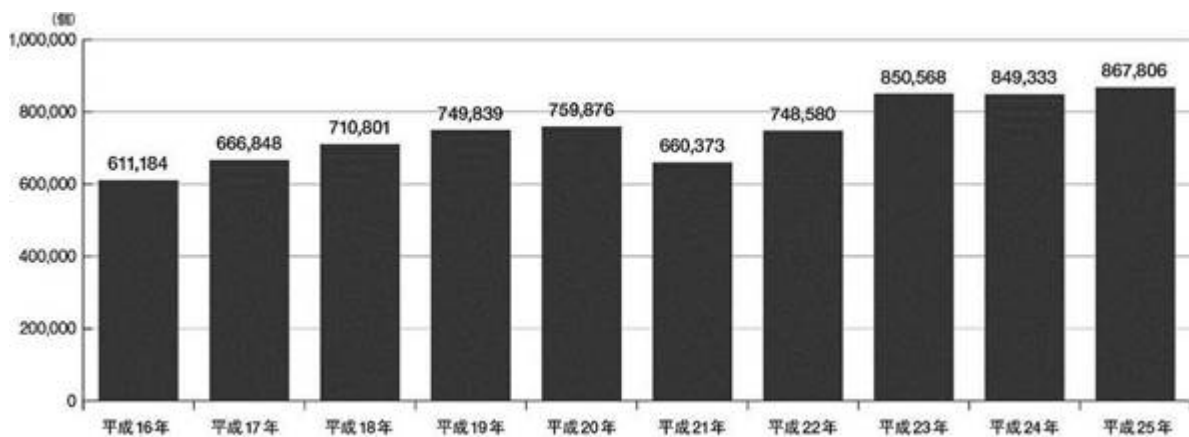
(出所) 福岡市港湾局「アイランドシティ概要パンフレット」を基に本資産運用会社が作成。

アイランドシティでは西側を「みなとづくりエリア」、東側を「まちづくりエリア」として整備を進めています。福岡市初の施設一体型小中連携校である照葉小中学校（照葉小学校は平成19年開校、照葉中学校は平成20年開校）や、国際コンテナターミナルがまちに配置されています。また、平成26年11月に福岡市立子ども病院が移転・開院しました。更に平成27年度中には福岡市新青果市場の統合移転整備工事（延床面積約28千坪）が予定されている(注1)等、今後もまちづくりの進展が計画されているエリアです。また、交通インフラの整備においては、「自動車専用道路 アイランドシティ線」が平成25年に都市計画決定されており、福岡都市高速香椎線「香椎浜」JCT（仮称）からみなと香椎1丁目まで同専用道路が延伸する予定(注2)となっています。

(注1) 福岡市農林水産局新青果市場担当「福岡市新青果市場整備事業<概要>」によります。

(注2) 福岡市住宅都市局「福岡都市計画道路1・4・8号自動車専用道路アイランドシティ線の「都市計画決定」及び「環境影響評価書の縦覧」について」によります。

## 博多港の国際海上コンテナ取扱個数の推移



(出所) 福岡市港湾局「博多港統計年報」を基に本資産運用会社が作成。

博多港で取り扱うコンテナ貨物の増加や船舶の大型化に対応するため、アイランドシティ整備事業の目標の1つに「港湾機能の強化」が掲げられています。アイランドシティの国際コンテナターミナルの段階整備計画によれば、神戸以西では最大級となる水深14～15mの岸壁を整備することにより、5万トン級のコンテナ船1隻と6万トン級のコンテナ船2隻が同時に接岸可能となる予定です。また、アイランドシティでは国際コンテナターミナルと、その周辺エリアを「臨海部物流拠点(ロジスティクスセンター)の形成を図る区域」に定めています。

#### 福岡市百道・姪浜エリアの特徴

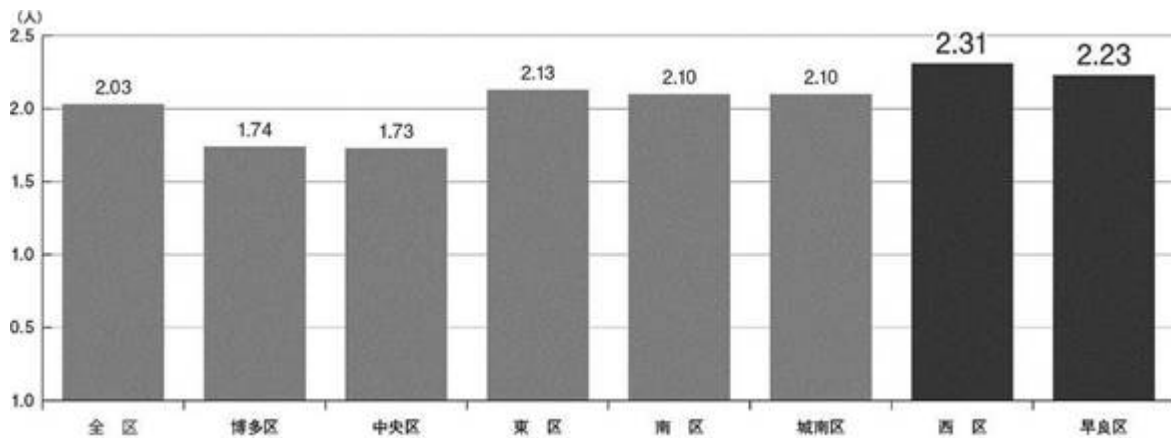
堅調な人口増加を続ける福岡市において、百道が属する福岡市早良区と姪浜が属する福岡市西区は市内の他の区に比べて1世帯あたり人数が多く、主にファミリー層の居住エリアとして人気の高い地区です。

百道・姪浜エリアは博多湾に面した高級住宅街として知られている他、福岡唯一のアウトレットモールであるマリノアシティ福岡、ショッパーズモールマリナタウンといった大型商業施設や、ヤフオクドーム、福岡タワー、福岡市博物館といった観光施設が集積しています。

#### 百道・姪浜エリア地図



## 福岡市・区別1世帯あたり人数



(出所) 総務省「(総計)平成26年住民基本台帳人口・世帯数、平成25年度人口動態(市区町村別)」を基に本資産運用会社が作成。

福岡市西区の新たな宅地開発として、平成25年3月に事業計画が決定した「伊都土地区画整理事業(施行面積約130.4ha、総事業費約407億円)により、優良な住宅地供給に向けた社会資本整備が進んでいます。また、福岡市西区には、平成17年より移転を進めている九州大学の伊都キャンパスがあり、平成30年の移転完了に向けて、伊都キャンパスと九州最大の繁華街である天神との中間点に位置する姪浜エリアには学生層の人口流入が見込まれます。

福岡都市高速環状線を利用した場合、姪浜～天神が10分程度、福岡市営地下鉄空港線を利用した場合、姪浜駅～天神駅が15分程度と、都心へのアクセスも優れていることから、百道・姪浜エリアは今後も底堅い人口推移をしていくものと予測しています。

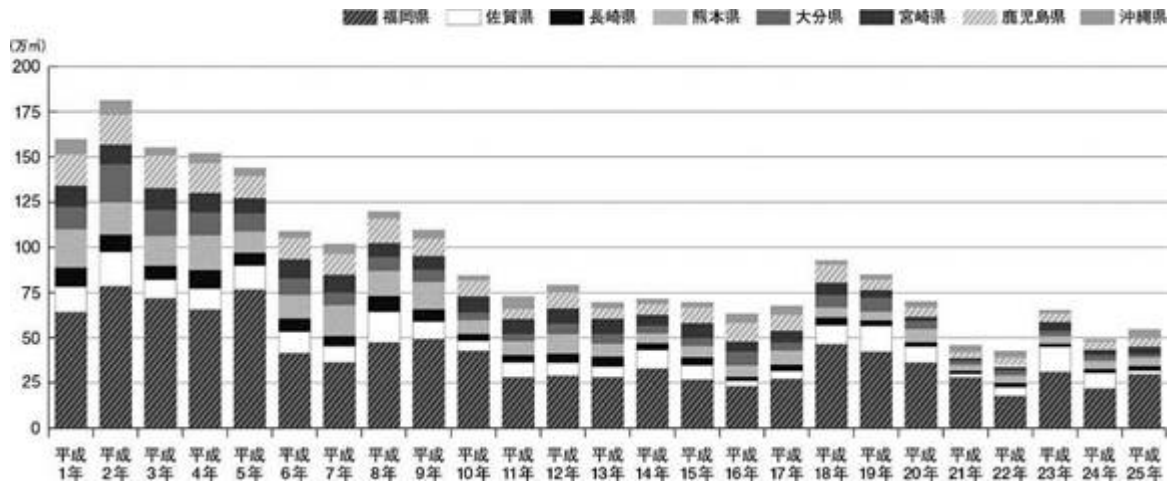


## 福岡市の物流市況

九州圏全域の物流施設着工面積推移において、福岡県の着工面積は九州全域の着工面積の5割程度を占めていることから、九州圏における福岡県の物流上の重要性がうかがえます。

福岡県における着工面積は、平成11年から平成17年にかけては20万㎡～35万㎡の水準で推移していましたが、平成18年には例年を大きく上回る着工が見られました。平成21年以降は景況悪化を受け、平成22年は過去20年の中でも最低水準の20万㎡弱まで落ち込みました。しかし、その後は着工量を30万㎡水準まで戻し、近時は回復基調で推移しています。

## 物流施設の着工面積推移（九州圏）



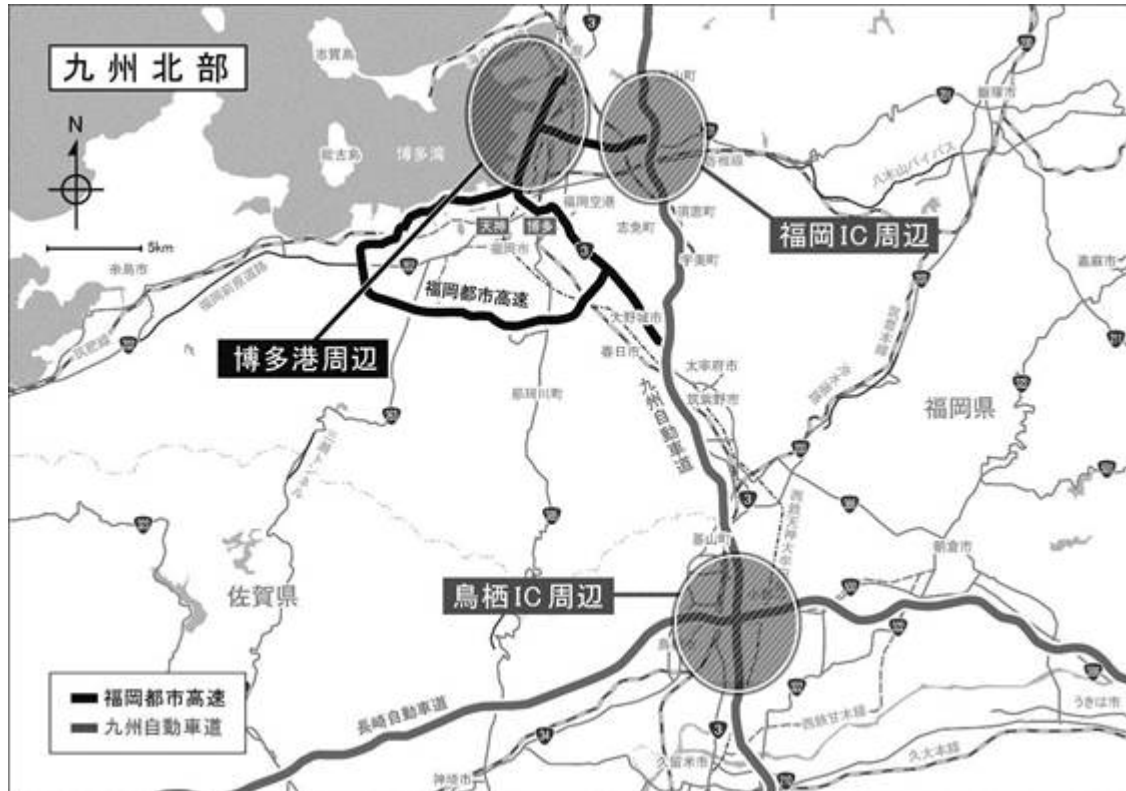
（出所） 財団法人建設物価調査会「建設統計年報」を基に本資産運用会社が作成。

（注） 用途別分類が「倉庫」で構造形式が「鉄骨造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨鉄筋コンクリート造」の建築物の着工棟数、床面積の合計を算出しています。

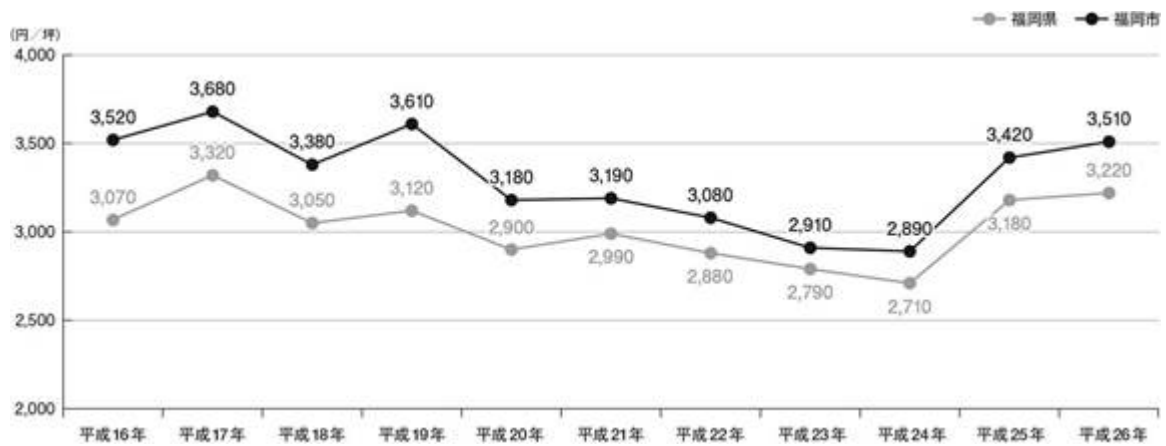
九州における物流施設の主要エリアとしては、大消費地である福岡市都心部に近い九州自動車道の「福岡」IC周辺及び港湾物流施設が集積する博多港周辺、九州自動車道と大分・長崎自動車道の結節点であり、九州全域への配送に利点を持つ鳥栖IC周辺が挙げられ、九州における物流施設の需給の中心となっています。

福岡県における物流施設の平均募集賃料は平成17年から平成24年にかけて減少傾向となっていました。平成25年、平成26年においては前年比で上昇に転じており、上昇傾向がうかがえます。

## 物流施設の主要エリア図



## 物流施設の平均募集賃料の推移（福岡県）



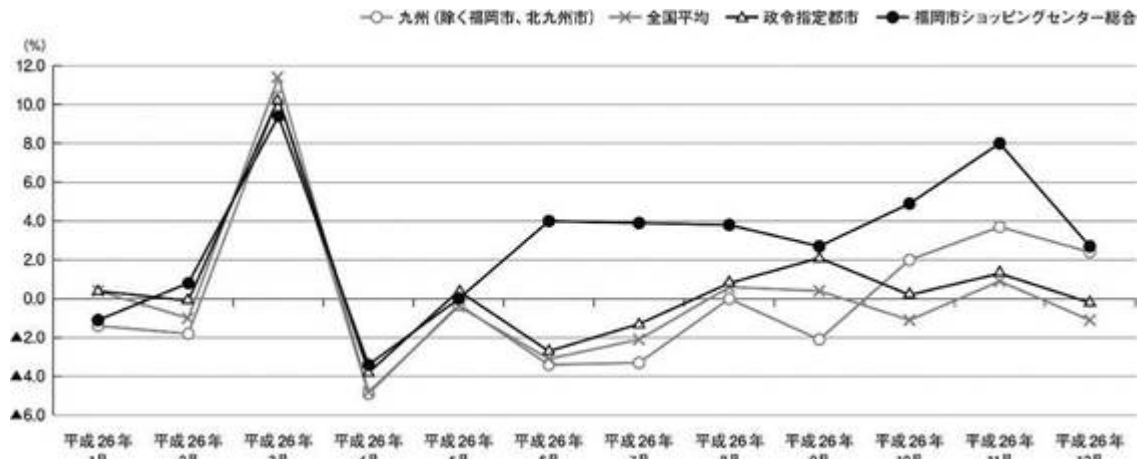
(出所) シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社が作成。

(注) シービーアールイー株式会社は、世界的な事業用不動産サービス会社であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケット・リサーチ・レポートの作成等を業務の一部として行っています。

## 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を商業施設として保有しており、更に一般募集における手取金によりマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）の取得を予定しています。本投資法人が保有（予定を含みます。）する物件は、市内他施設と比較して集客力、集客キャパシティともに優位性を持っており、今後益々拡大が予想されるインバウンドの恩恵を享受できるものと考えています。

## 平成26年地域別SC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。

## 福岡市内主要観光施設入込人数の状況

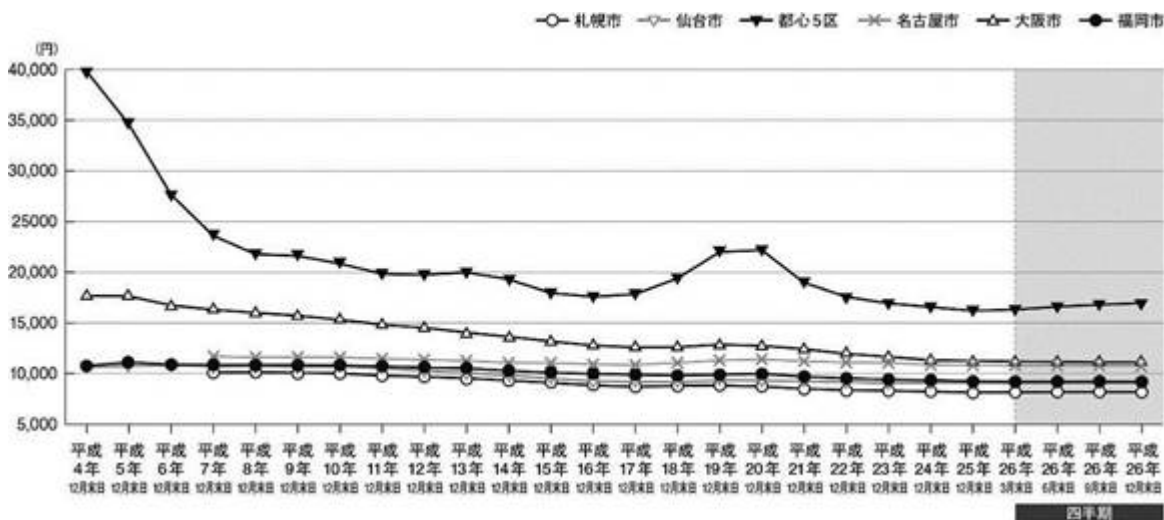
	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
1位	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多	JR博多シティ	JR博多シティ	JR博多シティ
2位	マリノアシティ福岡	マリノアシティ福岡	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多
3位	博多リバレイン	ヤフードーム	マリノアシティ福岡	マリノアシティ福岡	マリノアシティ福岡
4位	ヤフードーム	博多リバレイン	ヤフードーム	ヤフオクドーム(旧ヤフードーム)	ヤフオクドーム
5位	ベイサイドプレイス博多	イニミニマニモ	博多リバレイン	博多リバレイン(イニミニマニモ)	博多リバレイン(イニミニマニモ)
6位	海の中道海浜公園	ベイサイドプレイス博多	イニミニマニモ	ベイサイドプレイス博多	ベイサイドプレイス博多
7位	福岡市動植物園	海の中道海浜公園	ベイサイドプレイス博多	福岡タワー	福岡タワー
8位	マリワールド海の中道	福岡市動植物園	福岡タワー	海の中道海浜公園	海の中道海浜公園
9位	博多座	マリワールド海の中道	海の中道海浜公園	福岡市動植物園	福岡市動植物園
10位	マリゾン	マリゾン	福岡市動植物園	マリゾン	マリゾン

(出所) 平成27年1月13日福岡市経済観光文化局観光戦略課「平成25(2013)年福岡市観光統計」を基に本資産運用会社が作成。

## 福岡市のオフィス市況

福岡市、都心5区（東京都千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）及び主要政令指定都市のオフィス1坪当たり賃料推移及びオフィスビル空室率推移は、以下のとおりです。福岡市のオフィス賃料は、他の主要都市に比べ、長期的に安定した水準で推移しています。また、平成26年12月末日時点における福岡市の空室率は7.70%となっており、他の主要都市と比較し、空室率の改善が顕著であり、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1坪当たり賃料推移

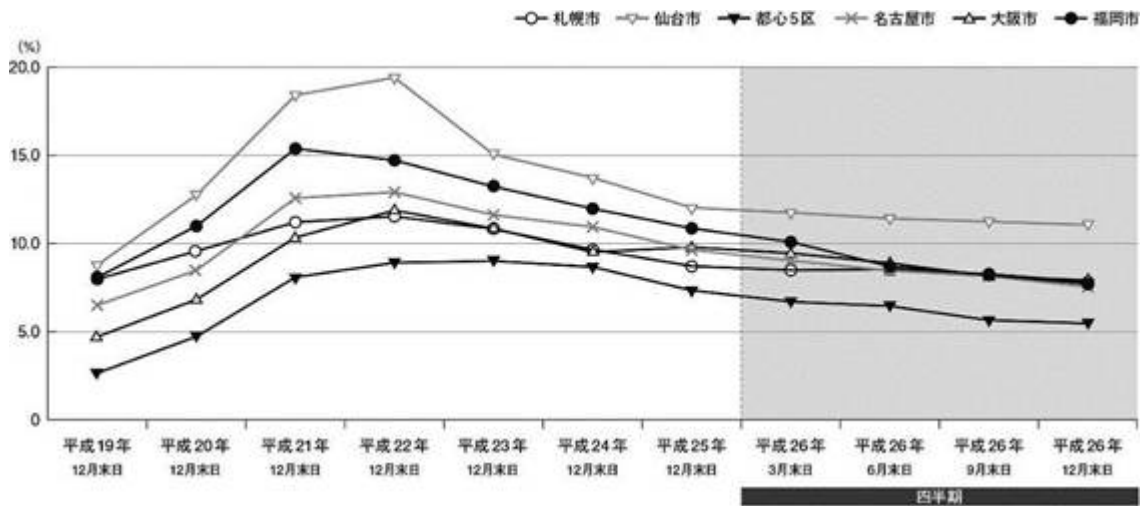


(出所) 三鬼商事株式会社「オフィスデータ（札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡）」を基に本資産運用会社が作成。

(注1) 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。

(注2) 「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、「札幌市」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、「仙台市」は、主要5地区（駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅前地区、周辺オフィス地区）を、「都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を、「名古屋市」は、主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区）を、「大阪市」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、「福岡市」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、博多駅前・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、「札幌市」については延床面積が100坪以上、「仙台市」については延床面積が300坪以上、「都心5区」については基準階面積が100坪以上、「名古屋市」については延床面積が500坪以上、「大阪市」については延床面積が1,000坪以上、「福岡市」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。

## オフィスビル空室率推移

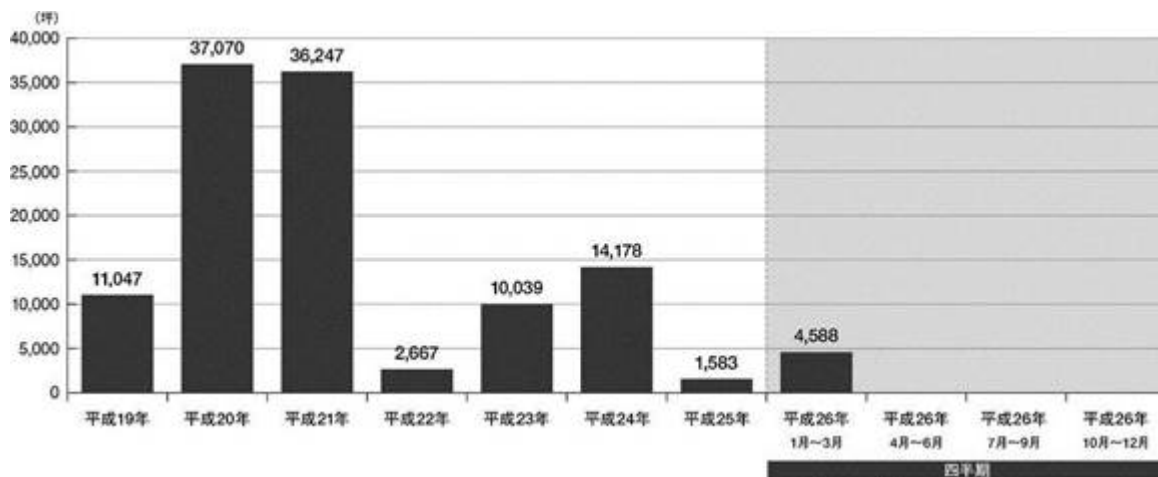


(出所) 三鬼商事株式会社「オフィスデータ(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡)」を基に本資産運用会社が作成。

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26年12月末日では7.70%に改善されました。また、平成25年2月から平成26年12月において福岡市の空室率は、23ヶ月連続して対前月比で低下となりました。

## 福岡市オフィスビル竣工状況



(出所) 三鬼商事株式会社「オフィスデータ(福岡)」、「地図でわかる新築・竣工予定ビル」を基に本資産運用会社が作成。

## (4) 今後の投資戦略

## 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27年2月に発表した平成26年第4四半期（平成26年10月1日から平成27年1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26年11月発表の平成26年第3四半期（7月1日から10月1日まで）の地価LOOKレポート）と比較し、全150地区のうち上昇が125地区（前回124地区）、横ばいが25地区（前回26地区）、下落が0地区（前回0地区）となり、上昇地区が全体の8割を超えました。上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした高い不動産投資意欲や、生活利便性が高い地区におけるマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区ともに多くの地区で上昇が続いていることによるものであり、今回の地価動向は上昇基調の継続が見られています。REITにおいても、引き続き新規上場や増資を伴う物件取得が活発化しています。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、地元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、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（新規取得資産取得後）

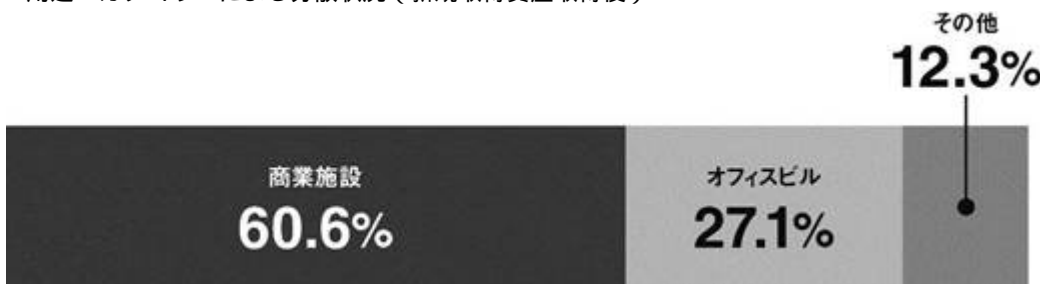


(注) 比率は、各地域の取得（予定）価格合計をポートフォリオ合計取得（予定）価格で除して求めた数値を記載しています。

## 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（新規取得資産取得後）



(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記載しています。

## (二) 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。

## 運用戦略

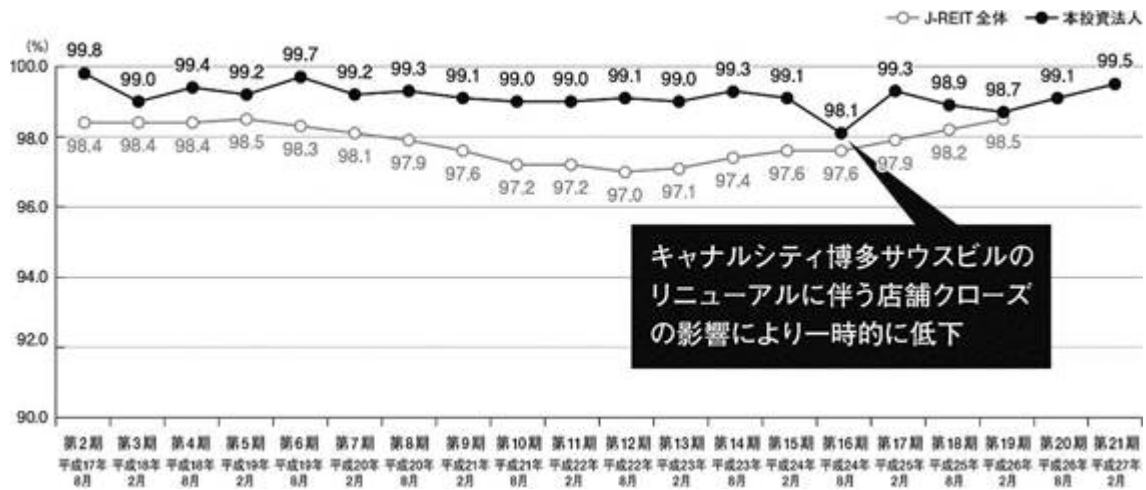
## (イ) スポンサー会社及び本資産運用会社による優良テナントのリーシング

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借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、切れ目無くテナントの入居を継続させ、稼働率が維持、向上できるよう、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。

平成27年2月末日現在までの稼働率の推移は、以下のとおりです。なお、第16期の本投資法人の稼働率については、キャナルシティ博多サウスビルのリニューアルに伴う店舗クローズの影響により稼働率は一時的に低下しています。

## ポートフォリオ稼働率の推移



(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、期中の加重平均です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を小数第2位を四捨五入して算出しています。

(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26年2月までのデータを記載しています。

## (ロ) 商業施設の魅力を保つためのリニューアルの実施

本投資法人は、長期にわたり資産の競争力及びテナントの満足度の維持向上を図るため、資本的支出を考慮した営業戦略的な修繕計画を策定し、実施しています。

パークプレイス大分においては、平成26年4月にH&MやUNIQLO、ZARA等のSPA（製造小売業）を集積させた増床を完了しました。

サンリブシティ小倉においては、平成26年2月から3月にかけて、専門店ゾーンのテナント数の約1/4に相当するテナントについてリニューアルを実行し、魅力的なテナントの新規導入や既存テナントの再配置を行いました。



## パークプレイス大分(増床後)



増床区画オープン当日は約1,800人の来場者が開店待ち。



## ◎増床区画の概要

延床面積:6,312.24㎡

構造・規模:鉄骨造2階建

オープン日:平成26年4月18日(金)

- 集客力の高いファストファッションテナントを導入
- 大分県内初出店テナントの導入等による話題性創出により施設全体の活性化を図る

## サンリブシティ小倉（リニューアル）



- 商圏での自社競争対策としてサンリブシティ小倉の商圏エリア拡大に向けて目的買いテナントとなる雑貨テナントを導入。



## (八) 環境への配慮

物件の運用に際し、省資源・省エネへの取組みを積極的に行っています。平成26年12月に株式会社日本政策投資銀行が行うグリーンビルディング認証において、キャナルシティ博多とパークプレイス大分が九州の商業施設では初めての認証(評価ランク「4つ星」)を受けました。

## &lt;キャナルシティ博多&gt;



## &lt;パークプレイス大分&gt;



## 財務戦略

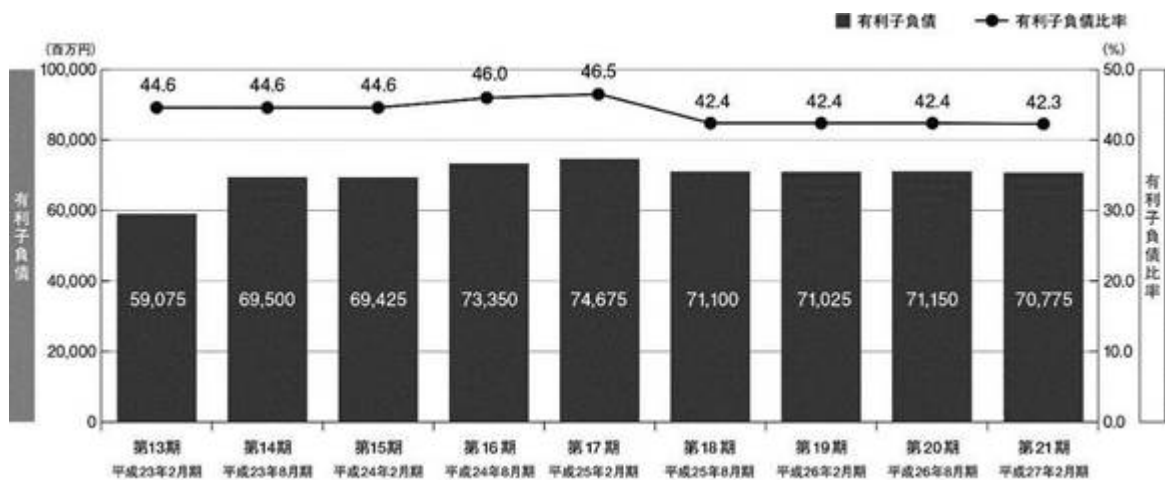
本投資法人は、投資主利益の最大化のため、財務の安定性を重視した運営をこれまで堅持してきました。本投資法人は、保守的な有利子負債比率コントロールを通じて、堅実な財務基盤の構築を目指します。具体的には、有利子負債比率（本投資法人の総資産のうち借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合をいいます。以下同じです。）については一定の水準以下に抑えること、将来の金利上昇のリスクを抑えるために長期固定金利主体とすることを財務方針としています。

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。

#### 有利子負債及び有利子負債比率



新規取得資産取得後の有利子負債比率(注)は、40.0%と試算しています。

#### 新規取得資産取得後の有利子負債比率の状況



(注) 新規取得資産取得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） 安定的な財務基盤の確保」をご参照下さい。

### (ロ) 有利子負債の長期固定化

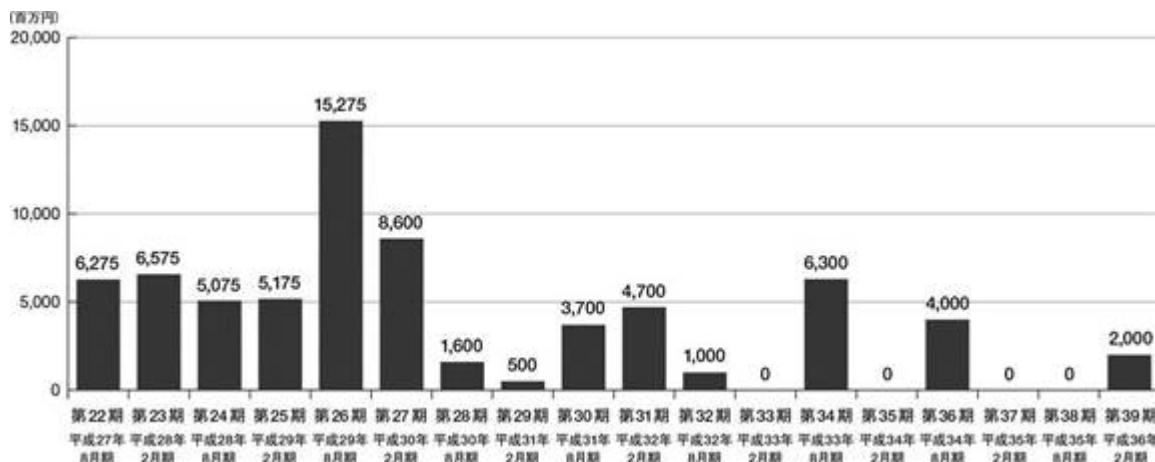
本投資法人は、調達期間の長期化と調達金利の固定化を重視し、固定化される金利の水準には十分留意しながら、固定化比率（本投資法人の有利子負債総額のうち固定金利借入れ（金利スワップ契約等により実質固定化されたものを含みます。）の占める割合をいいます。以下同じです。）を70～80%を目処として運営しています。なお、平成27年2月末日現在の固定化比率の状況は、以下のとおりです。

固定金利借入れ	53,575百万円
変動金利借入れ	17,200百万円
合計	70,775百万円
固定化比率	75.7%

### (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27年2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。

#### 返済期限の分散状況(平成27年2月末日現在)



#### (二) 資金調達先及び調達方法の拡充

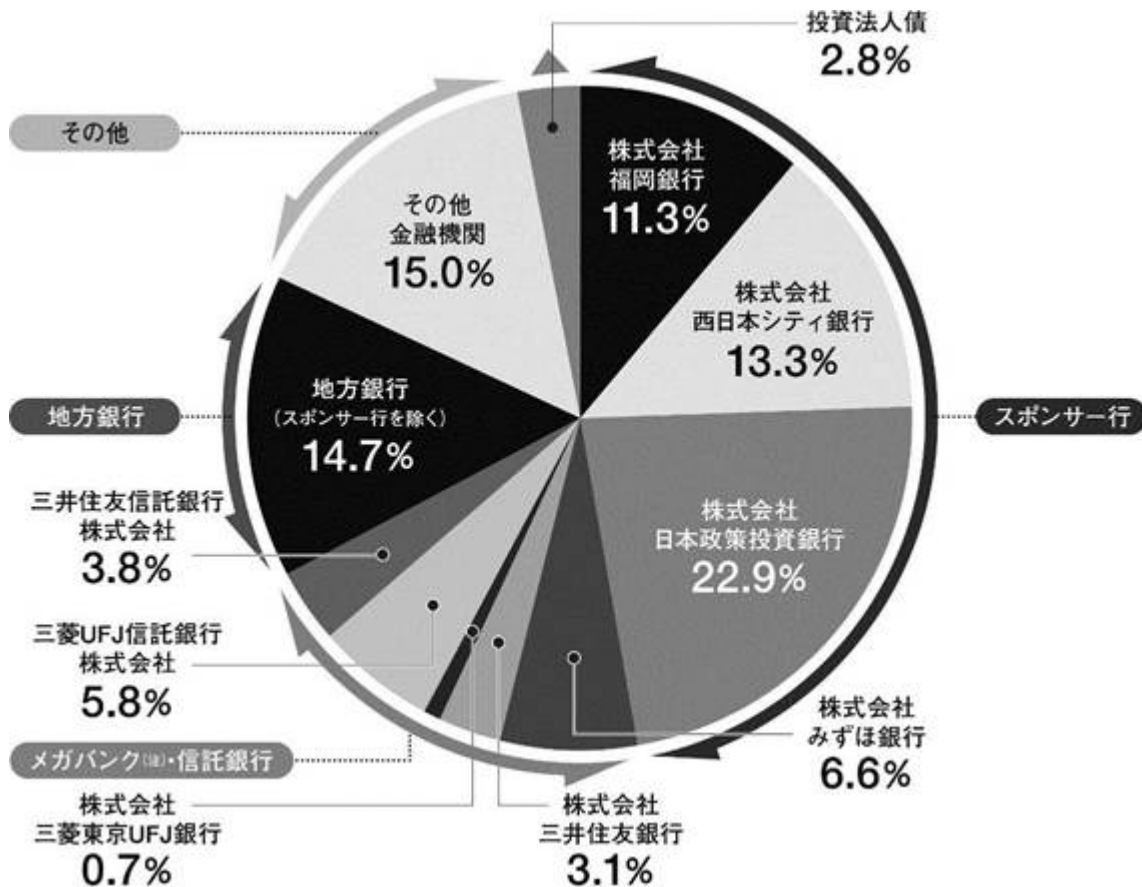
本投資法人は、保守的な財務運営に基づき、上場直後の平成17年9月にスタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ(現スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社)(S&P)より長期発行体格付「A-(アウトルック:安定的)」を、平成19年11月に株式会社格付投資情報センター(R&I)より発行体格付「A+(格付の方向性:安定的)」を、平成23年2月に株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付「AA-(格付の見通し:安定的)」を取得し、本書の日付現在においても同格付を維持しています。

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。

資金調達先の拡充については、平成26年9月に株式会社三菱東京UFJ銀行と取引を開始し、メガバンク(注)各行との取引を実現しました。現在24金融機関との取引を行っています。また、調達方法の多様化を行うべく、平成25年12月に本投資法人では初めて投資法人債を発行しました。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)をはじめとする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良好な関係を維持しつつ、引き続き新規調達先の拡充に努めます。なお、平成27年2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27年2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。

#### 投資法人債の概要

種別	銘柄	残高 (百万円)	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	平成25年 12月30日	平成35年 12月29日	期限一括	1.32%	無担保 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、本書の日付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	開始日		終了日	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26年 8月1日	平成27年 7月31日	無担保 無保証	
株式会社西日本シティ銀行・株式会社りそな銀行・株式会社長崎銀行・株式会社大分銀行・株式会社佐賀銀行	70億円	2年	平成26年 3月3日	平成28年 2月29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。

## (ハ) 第21期における資金調達実績

平成26年9月に、コミットメントラインを利用した5億円の借入全額について、三菱東京UFJ銀行からの調達期間5年となる借入れによる借換えを行いました。同行とは新規の取引開始となりました。また、全ての借入れが長期の借入れのみとなりました。

同9月に返済期限の到来したりそな銀行からの長期借入れ3億円については、手許現金により返済を行いました。

## (ト) 第22期における資金調達実績

平成27年3月27日に、以下の資金調達を行い、その借入資金により、同日付で第22期取得済資産を取得しました。

借入先	借入金額	返済期限
株式会社福岡銀行・株式会社りそな銀行	36億円	平成27年4月27日
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	44億円	平成27年4月27日

## (5) 賃料減額訴訟

本投資法人の運用資産である「キャナルシティ博多」及び「キャナルシティ博多・B」において、同物件の賃借人である株式会社キャナルシティ・オーパより同物件のマスターレシーである福岡地所株式会社に対して、平成22年9月以降の賃料につき現行賃料比約12%の賃料減額請求を主な請求内容とする賃料減額訴訟の提起を、平成24年12月11日付で福岡地方裁判所において受けており、本書の日付現在、係争中です。本投資法人としては、本訴訟における賃料減額請求は合理的な理由を欠くものと考えており、本訴訟を提起されているマスターレシーを通じて、その旨を主張していく方針です。本訴訟が本投資法人の業績に与える影響は、本書の日付現在、未定です。

## 2 投資対象

### (1) 新規取得資産の概要

新規取得資産である、本投資法人が第21期に取得したグランフォーレ薬院南、第22期に取得したロジポートアイランドシティ博多及び一般募集における手取金によって取得を予定しているマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）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。
- ・「取得年月日」は、本投資法人が売主から当該資産を取得した日を記載しています。
- ・「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、新規取得資産について、本投資法人又は信託受託者が保有する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（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。）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、「ロジポートアイランドシティ博多」及び「マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）」の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）」及び後記「7 その他 (3) 利害関係者との取引に関する手続の変更」をご参照下さい。
- ・「稼働率」は、平成27年2月末日現在の、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、本資産運用会社が新規取得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、株式会社イー・アール・エス、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新規取得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、新規取得資産の評価額、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」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新規取得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。

## 第21期取得済資産の概要

グランフォーレ薬院南				
資産の概要				
資産の種類	信託受益権	取得価格	1,100百万円	
取得年月日	平成26年11月4日	鑑定評価額	1,190百万円	
所在地（住居表示）	福岡市中央区平尾一丁目11番20号	評価価格時点	平成27年2月28日	
建物	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	面積	640.66m <sup>2</sup>
	建築時期	平成19年12月10日	用途地域	商業地域
	延床面積	2,715.76m <sup>2</sup>	容積率	400%
	用途	共同住宅	建ぺい率	80%
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	株式会社Goodプロパティ	
信託契約期間満了日	平成46年11月3日	賃貸可能戸数	99戸	
稼働率（注）	平成27年 2月末日 94.0%	-	-	
<b>物件の概要</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象不動産は、西鉄天神大牟田線「薬院」駅及び「西鉄平尾」駅より徒歩8分、市営地下鉄七隈線「薬院」駅より徒歩8分に位置し、九州地方随一の高度商業地域を形成する「天神」エリアに近接する「薬院・平尾」エリアに立地しています。「薬院・平尾」エリアは、バス便も充実しており、「天神」「博多」エリアへのアクセス条件も優れることから人口増加が堅調な福岡市内においても単身者、女性に人気の高いエリアです。また、市営地下鉄七隈線は平成32年に「天神南」駅から「博多」駅までの延伸を予定しており、本物件が立地する「薬院・平尾」エリアは更なる利便性の向上が見込まれます。</li> <li>・対象不動産は、築年数が浅く、かつ1棟で99戸を供給する相応の規模的グレード感を有しています。また、全戸1LDKタイプであり、福岡市内で増加傾向にある単身者世帯のニーズに合致しているほか、24時間緊急警報システム、防犯カメラ等のセキュリティに配慮された設備や、夜間でも人通りの多い高宮通りに面していることは女性比率の高い福岡市内において競争力を有していると考えます。</li> </ul>				
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特にありません。</li> </ul>				

(注) 本投資法人が資産運用を開始する以前の稼働率は不詳のため、平成27年2月末日の稼働率のみを記載します。

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	1,190百万円	
価格時点	平成27年2月28日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)運営収益	79,917,514円	
(2)運営費用（ + + + ）	16,898,247円	
維持・運営管理費・水道光熱費	11,285,009円	
公租公課等	5,134,500円	
損害保険料	398,820円	
その他費用	79,918円	
(3)運営純収益（NOI）	63,019,267円	
(4)一時金の運用益	0円	
(5)資本的支出	1,740,000円	
(6)純収益（NCF）	61,279,267円	
(7)還元利回り	5.1%	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)）	1,200,000,000円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	1,180,000,000円	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.3%	
原価法による積算価格	1,120,000,000円	
土地割合	500,000,000円	44.2%
建物割合	620,000,000円	55.8%

## 第22期取得済資産の概要

ロジポートアイランドシティ博多				
資産の概要				
資産の種類	信託受益権	取得価格	8,150百万円	
取得年月日	平成27年3月27日	鑑定評価額	8,180百万円	
所在地（住居表示）	福岡市東区みなと香椎二丁目3番4号	評価価格時点	平成27年2月1日	
建物	構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	面積	43,803.89m <sup>2</sup>
	建築時期	平成26年4月8日	用途地域	準工業地域
	延床面積	45,892.41m <sup>2</sup>	容積率	300%
	用途	倉庫・事務所、守衛所	建ぺい率	70%（指定建ぺい率は60%）
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日	平成47年3月26日			
稼働率(注)	平成27年 2月末日	-		
	100.0%			
<b>物件の概要</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>対象不動産が立地するアイランドシティは、福岡市中心部まで概ね10km圏に位置し、港湾・空港・都市高速道路・公共交通機関等の都市インフラ機能がコンパクトに集積した物流の要衝です。また、対象不動産の隣接地において、福岡市新青果市場の統合移転整備工事（延床面積約28千坪）が進められているほか、大手企業の倉庫、配送センターも建設中で、物流施設の集積が高まっているエリアです。</li> <li>福岡都市高速香椎線「香椎浜」出入口まで約3kmに位置しており、また将来的にはアイランドシティ内に自動車専用道路アイランドシティ線が整備され、福岡都市高速香椎線「香椎浜」JCT（仮称）からみなと香椎1丁目まで同専用道路が延伸する計画であり、交通利便性の更なる向上が期待されます。</li> <li>対象建物は、延床面積約13.9千坪と福岡エリアで最大級の物流施設であり、竣工は平成26年4月と同エリアの中でも築浅の物件です。1階は両面バース仕様により、入出庫作業の効率向上が図られています。また、2階は直接アクセスが可能なスロープにより平家同様の高い作業効率性・配送利便性を持つ構造となっています。床荷重は1.5t/m<sup>2</sup>、柱間隔は約10m～15m、天井高は梁下有効で約6m～7mと十分な保管機能を備えています。</li> </ul>				
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>本件建物には、感知器が設置されていない箇所及び自動火災報知設備の赤色灯の視認障害が存在しますが、売主との間で、テナントの責任と負担において治癒することを合意しています。</li> <li>対象不動産の所在地は、福岡市企業立地促進条例に基づく重点地域に該当します。同条例に基づく立地交付金の申請が可能です。立地交付金の交付を受けた場合、10年間の事業等継続義務が生じ、事業等を休止又は廃止したときは、福岡市長により立地交付金の交付決定の全部又は一部を取り消され、その返還を求められます。</li> </ul>				

(注) それ以前の稼働率については開示の承諾が得られていないため記載を省略します。

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	8,180百万円	
価格時点	平成27年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)運営収益（ + + + ）	544,831,891円	
賃料収入（共益費等収入を含む）	521,485,844円	市場賃料水準に基づき査定
その他収入（付加使用料収入含む）	23,346,047円	水道光熱費収入
礼金等収入	0円	
空室損失	0円	
(2)運営費用（ + + + ）	117,057,871円	
維持・運営管理費・水道光熱費	50,967,139円	
公租公課等	63,352,400円	
損害保険料	2,193,500円	
その他費用	544,832円	
(3)運営純収益（NOI）	427,774,020円	
(4)一時金の運用益	2,520,049円	運用利回りを2%として査定
(5)資本的支出	3,650,000円	
(6)純収益（NCF）	426,644,069円	
(7)還元利回り	5.0%	複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
直接還元法による収益価格（(6)÷(7)）	8,530,000,000円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	8,030,000,000円	
割引率	1～10年度 5.0% 11年度～ 5.1%	
最終還元利回り	5.2%	
原価法による積算価格	9,130,000,000円	
土地割合	5,080,000,000円	55.6%
建物割合	4,050,000,000円	44.4%

## 本取得予定資産の概要

マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）						
資産の概要						
資産の種類		信託受益権		取得予定価格	5,250百万円	
取得予定年月日		平成27年5月1日		鑑定評価額	5,270百万円	
所在地（住居表示）		福岡市西区小戸二丁目12番30号		評価価格時点	平成27年2月1日	
建物	構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 鉄骨造陸屋根4階建		土地	面積	26,913.00㎡
	建築時期	平成12年10月19日			用途地域	準工業地域
	延床面積	33,069.82㎡			容積率	200%
	用途	店舗 店舗 店舗・駐車場			建ぺい率	60%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）		PM会社	福岡地所株式会社	
信託契約期間満了日		平成47年4月30日（予定）		テナント数（予定）	1	
稼働率(注)		平成27年 2月末日	-			
		100.0%				
<p>物件の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マリノアシティ福岡は、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であり、本取得予定資産であるマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）は、マリノアシティ福岡の東側に位置しています。マリナサイド棟は大型専門店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です。</li> <li>周辺地域の居住人口は5km圏内で約33.5万人と豊富なだけでなく、広域商業施設としては20km圏人口が約200万人と推定されることから、今後も安定した集客が見込まれる競争力のある立地であると考えられます。マリノアシティ福岡へは、福岡都市高速環状線「姪浜」出入口から約2.4kmと利便性に優れ、車、バスでの来場が中心です。</li> <li>福岡中心部から約8kmに位置し、車に加え、バス等の公共交通機関での利便性が高く、平成24年7月の福岡都市高速環状線の開通により市内からのアクセスの向上に加え、市外及び県外からの高速道路を使ったアクセスも格段に向上しています。</li> <li>マリノアシティ福岡は、人口増加が堅調な福岡市において、JR博多シティ、キャナルシティ博多に次いで有数の集客力、集客キャパシティを有しており、昨今増加基調にある海外を含めたインバウンドの恩恵を今後も享受できるものと考えられます。</li> </ul>						
<p>特記事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本件土地のうち福岡市西区小戸二丁目2704番17（面積40.76㎡）及び同2704番19（面積31.72㎡）の土地に、それぞれ、福岡市による市道施設の所有のための地上権が設定されています。</li> <li>信託受託者が対象不動産を売却する際、福岡地所株式会社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の特約が合意されています。</li> <li>対象不動産のうち福岡市西区小戸二丁目2704番2の土地及び同土地に所在する家屋番号2704番2の3の建物には、株式会社アルペンの入居保証金及び建築協力金（以下「建設協力金等」といいます。）返還請求権を被担保債権とする抵当権（債務者：福岡地所株式会社、設定金額：4億2,055万5,000円）が設定されています。なお、福岡地所株式会社は、建設協力金等の残高と同額の金銭を信託受託者に預託します。</li> <li>本件建物には非常照明が点灯しない箇所が存在しますが、売主との間で、売主の責任と負担において、本投資法人による取得時点までに治癒することを合意しています。</li> </ul>						

(注) それ以前の稼働率については開示の承諾が得られていないため記載を省略します。

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	5,270百万円	
価格時点	平成27年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)運営収益（ + + + ）	354,000,000円	
賃料収入（共益費等収入を含む）	354,000,000円	市場賃料水準に基づき査定
その他収入（付加使用料収入含む）	0円	
礼金等収入	0円	
空室損失	0円	
(2)運営費用（ + + + ）	42,754,244円	
維持・運営管理費・水道光熱費	3,600,000円	
公租公課等	37,562,900円	平成26年度の実額に基づき、査定
損害保険料	1,237,344円	
その他費用	354,000円	
(3)運営純収益（NOI）	311,245,756円	
(4)一時金の運用益	3,540,000円	運用利回りを2%として査定
(5)資本的支出	26,245,000円	
(6)純収益（NCF）	288,540,756円	
(7)還元利回り	5.4%	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)）	5,340,000,000円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	5,240,000,000円	
割引率	1～10年度 5.5% 11年度～ 5.6%	
最終還元利回り	5.6%	
原価法による積算価格	-	
土地割合	-	(注)
建物割合	-	

(注) 原価法による積算価格の詳細については、対象不動産及び関係者の諸事情を総合的に勘案した結果、開示をすることで最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

## (2) ポートフォリオ全体に係る事項

新規取得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。

## ポートフォリオ一覧

## (イ) 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) 日	取得 (予定) 元 (注5)	平成27年 2月末日 現在賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	平成27年 2月末日 現在 稼働率 (%)	平成27年 2月末日 現在テナ ント数	平成27年 2月末日 現在 主要テナ ント	
商業施設	キャナルシティ博多	18年 10か月	32,000	17.9	32,600	4.9	平成16年 11月9日	スポンサー	46,483.22	100.0	48	ワシントンホテル、ユニテッド・シネマ
	キャナルシティ博多・B	18年 10か月	28,700	16.0	29,300	5.1	平成23年 3月2日	外部	68,806.12	100.0	50	グランド ハイアット 福岡、OPA
	パークプレイス大分(注7)	12年 11か月	15,700	8.8	18,131	6.2	平成16年 11月9日	スポンサー	109,603.80	99.7	104	イオン、ケーズデンキ
	サンリブシティ小倉	9年 11か月	6,633	3.7	7,750	6.3	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	8年 5か月	5,300	3.0	5,200	6.3	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	8年 3か月	2,400	1.3	2,610	6.2	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
	イオン原 ショッピングセンター	38年 4か月	5,410	3.0	4,540	8.3	平成19年 3月1日	スポンサー	27,313.53	100.0	1	イオン
	花畑SC	7年 7か月	1,130	0.6	1,180	5.8	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	7年 2か月	2,500	1.4	2,660	5.8	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	7年 3か月	3,550	2.0	3,550	5.7	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)	14年 4か月	5,250	2.9	5,270	5.4	平成27年 5月1日	スポンサー	33,069.82	100.0	1(注8)	福岡地所(注8)	
商業施設 合計	-	108,573	60.6	112,791	-	-	-	384,863.37	-	223	-	
オフィスビル	キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	18年 10か月	14,600	8.1	14,500	5.2	平成16年 11月9日	スポンサー	23,030.44	100.0	61	TOTO、ベルシステム24
	呉服町 ビジネスセンター	11年 4か月	11,200	6.3	12,700	5.1	平成16年 11月9日	スポンサー	19,905.34	99.5	36	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	13年 10か月	4,400	2.5	4,860	5.1	平成17年 9月30日	外部	6,293.76	100.0	19	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	12年 11か月	7,000	3.9	6,900	5.5	平成18年 3月16日	スポンサー	14,677.27	99.5	70	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	6年 0か月	5,900	3.3	6,260	5.7	平成21年 3月13日	スポンサー +外部	13,695.51	98.7	22	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	18年 5か月	2,600	1.5	2,850	4.9	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	5年 1か月	2,800	1.6	3,020	5.4	平成25年 3月28日	外部	5,252.38	100.0	13	楽天カード、楽天
オフィスビル 合計	-	48,500	27.1	51,090	-	-	-	86,194.02	-	222	-	

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) 日	取得 (予定) 元 (注5)	平成27年 2月末日 現在賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	平成27年 2月末日 現在稼働率 (%)	平成27年 2月末日 現在テナ ント数	平成27年 2月末日 現在 主要テナ ント	
その他	アメックス 赤坂門タワー	9年 7か月	2,060	1.1	1,810	5.2	平成18年 9月1日	外部	4,821.25	98.6	66	-
	シティハウス けやき通り	7年 3か月	1,111	0.6	1,000	5.2	平成19年 12月20日	外部	2,710.86	97.2	41	-
	Aqualia警固	6年 3か月	2,800	1.6	3,470	5.1	平成24年 3月1日	外部	7,415.36	94.2	123	-
	Aqualia千早	7年 2か月	1,280	0.7	1,530	5.6	平成24年 3月1日	外部	5,619.69	98.2	103	-
	ディー・ ウイングタワー	9年 0か月	2,800	1.6	3,170	5.2	平成25年 3月1日	外部	7,187.58	94.6	131	-
	グランフォーレ 薬院南	7年 2か月	1,100	0.6	1,190	5.1	平成26年 11月4日	外部	2,496.06	94.0	93	-
	ホテルフォルツァ 大分	6年 6か月	1,530	0.9	1,610	6.3	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	6年 9か月	1,250	0.7	1,290	5.7	平成26年 3月28日	外部	4,173.29	100.0	1	非開示(注9)
	ロジポートアイランド シティ博多	0年 10か月	8,150	4.5	8,180	5.0	平成27年 3月27日	外部	43,233.72	100.0	2	福岡ロジテム、味 の素物流
その他 合計	-	22,081	12.3	23,250	-	-	-	83,443.25	-	561	-	
全物件 合計又は加重平均	14年 5か月	179,154	100.0	187,131	5.4	-	-	554,500.64	99.7	1,006	-	

(注1) 「築年数」は、平成27年2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の築年数は、4棟のうち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、第22期取得済資産及び本取得予定資産を除き、平成27年2月28日です。なお、第22期取得済資産及び本取得予定資産については、平成27年2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、期末現在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、第22期取得済資産及び本取得予定資産については、平成27年2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27年2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) 平成26年4月に増床を行っています。

(注8) 取得予定日である平成27年5月1日現在のテナント数及び主要テナントを記載しています。

(注9) 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）	直近鑑定 評価額 （百万円） （注2）
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	30,784	32,600
	キャナルシティ博多・B	28,700	28,398	29,300
	パークプレイス大分(注3)	15,700	17,599	18,131
	サンリブシティ小倉	6,633	6,006	7,750
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	4,701	5,200
	熊本インターコミュニティSC	2,400	2,120	2,610
	イオン原ショッピングセンター	5,410	5,316	4,540
	花畑SC	1,130	1,043	1,180
	久留米東櫛原SC	2,500	2,227	2,660
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	3,228	3,550
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	5,250	-	5,270
	商業施設 合計	108,573	101,427	112,791
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	13,635	14,500
	呉服町ビジネスセンター	11,200	9,578	12,700
	サニックス博多ビル	4,400	4,059	4,860
	大博通りビジネスセンター	7,000	6,498	6,900
	東比恵ビジネスセンター	5,900	5,009	6,260
	天神西通りセンタービル	2,600	2,711	2,850
	天神ノースフロントビル	2,800	2,766	3,020
	オフィスビル 合計	48,500	44,259	51,090
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	1,826	1,810
	シティハウスけやき通り	1,111	999	1,000
	Aqualia警固	2,800	2,707	3,470
	Aqualia千早	1,280	1,241	1,530
	ディー・ウイングタワー	2,800	2,828	3,170
	グランフォーレ薬院南	1,100	1,195	1,190
	ホテルフォルツァ大分	1,530	1,480	1,610
	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	1,279	1,290
	ロジポートアイランドシティ博多	8,150	-	8,180
	その他 合計	22,081	13,559	23,250
全物件 合計	179,154	159,246	187,131	

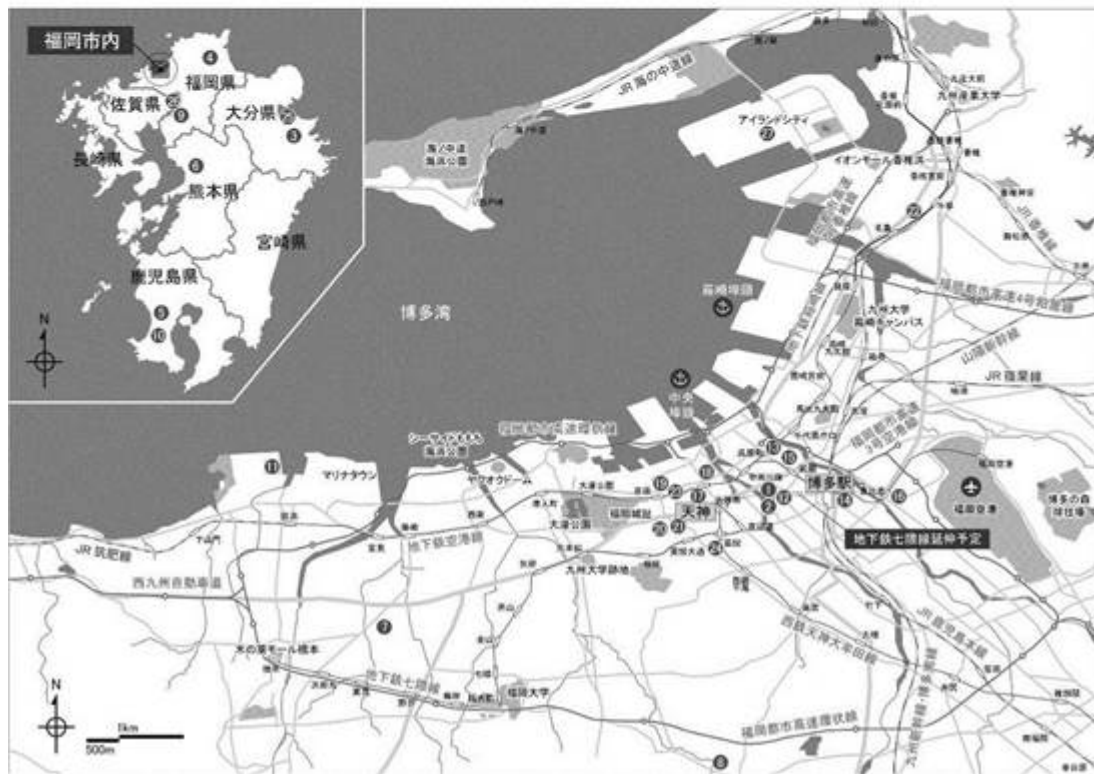
(注1) 「取得（予定）価格」とは、本投資法人と売主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、当該不動産等の取得に要した諸費用（取得諸経費及び消費税等）は含みません。

(注2) 直近鑑定評価額の価格時点は、第22期取得済資産及び本取得予定資産を除き、平成27年2月28日です。なお、第22期取得済資産及び本取得予定資産については、平成27年2月1日を評価時点とする数値を記載しています。

(注3) 平成26年4月に増床を行っています。

ポートフォリオの鑑定評価額について、第21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、14,434百万円となっています。

## ポートフォリオマップ



## 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、日本管財株式会社及び株式会社イー・アール・エスに委託し、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)
チャンネルシティ博多	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日 平成23年 1月21日	1,580,721
チャンネルシティ博多・B	株式会社竹中工務店	平成23年 1月21日	3,350,879
パークプレイス大分	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日 平成24年 6月21日 平成26年 4月11日	1,428,953
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
イオン原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成19年 2月19日	159,690
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
チャンネルシティ・ ビジネスセンタービル	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日 平成23年 1月21日	965,216
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	348,600
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警固	株式会社竹中工務店	平成23年 9月 1日	56,379
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
ロジポートアイランドシティ博多	株式会社イー・アール・ エス	平成27年 2月13日	25,079
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

## 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 (注1) (%)	
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 平成23年 1月21日	(A) 8.0 (B) 7.6 (C) 5.3 (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 (B) 6.1 (C) 11.1	
	パークプレイス大分(注4)	株式会社竹中工務店	平成22年11月30日 平成24年 6月21日 平成26年 4月11日	(A) 13.7 (B) 11.2 (C) 9.1 (D) 15.1	
	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	
	イオン原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成19年 2月19日	13.2	
	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	
	キャナルシティ・ 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 平成23年 1月21日	(A) 6.9 (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 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 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 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警固	株式会社竹中工務店	平成23年 9月 1日	13.3	
	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 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 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	
	ロジポートアイランドシティ博多	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	
	保有資産全体(注6)	株式会社竹中工務店	平成27年 2月28日	5.7	
	本 取 得 予 定 資 産	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	4.3

- (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。
- (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～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B・C・D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を想定震源地として算定されたものです。ただし、数値は平成27年2月28日時点のものであり、「ロジポートアイランドシティ博多」及び「マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)」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。

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多駅より徒歩約10分、繁華街中洲に隣接</li> <li>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</li> <li>ロサンゼルス・ファッションアイランド、六本木ヒルズ開発で著名なジョン・ジャーディの代表作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* ワシントンホテル</li> <li>* ユナイテッド・シネマ 他</li> </ul>
キャナルシティ博多・B	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多駅より徒歩約10分、繁華街中洲に隣接</li> <li>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</li> <li>ロサンゼルス・ファッションアイランド、六本木ヒルズ開発で著名なジョン・ジャーディの代表作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* グランド ハイアット 福岡</li> <li>* OPA(キャナルシティ・オーパ) 他</li> </ul>
パークプレイス大分	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>大分米良IC至近、駐車場約4,000台配備</li> <li>ジョン・ジャーディ設計による森の中のオープンモール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* イオン</li> <li>* ケーズデンキ 他</li> </ul>
サンリブシティ小倉	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>上葛原区画整理事業(約12万坪)の中核施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* サンリブ</li> </ul>
スクエアモール 鹿児島宇宿	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業界NO.1クラスのカテゴリーキラーが出店</li> <li>ジョン・ジャーディのデザイン</li> <li>テナントとの長期定期借家契約を締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* スポーツデポ/ゴルフ5</li> <li>* エディオン 他</li> </ul>
熊本インター コミュニティSC	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道57号線東バイパス沿いに立地</li> <li>テナントとの長期定期借家契約を締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* スポーツデポ/ゴルフ5</li> <li>* スターバックスコヒー</li> </ul>
イオン原 ショッピングセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧ダイエー店舗を大規模リニューアル</li> <li>イオン九州(旧:マイカル九州)との長期定期借家契約を締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* イオン</li> </ul>
花畑SC	<ul style="list-style-type: none"> <li>高級グルメスーパーとドラッグストアの相乗効果</li> <li>今後の人口増加が期待される新興住宅街への出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* ボンラパス</li> <li>* マツモトキヨシ</li> </ul>
久留米東櫛原SC	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* スポーツデポ/ゴルフ5</li> </ul>
ケーズデンキ鹿児島本店	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* ケーズデンキ</li> </ul>
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多駅より徒歩約10分</li> <li>商業オフィスコンプレックスの先駆け</li> <li>キャナルシティ博多の集客力、知名度との相乗効果</li> <li>TOTOによるオフィス及びショールーム利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* TOTO</li> <li>* ベルシステム24 他</li> </ul>
呉服町ビジネスセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>「明治通り」及び「大博通り」に面し、市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅に直結</li> <li>ホワイトニー美術館、ポートランドビル等を手がけたマイケル・グレイプスによるデザイン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* SMBC コンシューマーファイナンス</li> <li>* 三井住友銀行 他</li> </ul>

物件名称	特徴	店舗又はテナント
サニックス博多ビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>山陽・九州新幹線の博多駅から徒歩約2分、福岡空港へも市営地下鉄空港線で約5分の好立地</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* サニックス</li> <li>* 西日本シティ銀行 他</li> </ul>
大博通り ビジネスセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通利便性の良い好立地(博多駅から徒歩約10分、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)</li> <li>オフィス棟に住宅棟を併設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* NTTコムウェア</li> <li>* 東京海上日動事務 アウトソーシング 他</li> </ul>
東比恵ビジネスセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多駅まで1駅約2分、福岡空港まで1駅約3分で移動可能な市営地下鉄空港線「東比恵」駅に直結</li> <li>国道3号線を含む2本の幹線道路の交差点角地に立地</li> <li>駐車場は112台が収容可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 富士通</li> <li>* フォレストホールディングス 他</li> </ul>
天神西通りセンタービル	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 西日本シティ銀行</li> </ul>
天神ノースフロントビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通利便性の良い好立地(市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約4分)</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 楽天カード</li> <li>* 楽天 他</li> </ul>
アメックス赤坂門タワー	<ul style="list-style-type: none"> <li>天神地区に近接する交通利便性良好なエリア(市営地下鉄空港線「赤坂」駅及び「天神」駅から徒歩圏内)</li> <li>2LDK(55.58㎡)～4LDK(144.84㎡)で構成されるタワー型賃貸マンション</li> </ul>	-
シティハウスけやき通り	<ul style="list-style-type: none"> <li>天神地区に近接する交通利便性良好なエリア</li> <li>地上13階建て、2LDK(約58㎡、30戸)・3LDK(約75㎡、12戸)で構成</li> <li>「免震構造」の採用により、高い安全性と安心感</li> </ul>	-
Aqualia警固	<ul style="list-style-type: none"> <li>天神地区に近接する交通利便性良好なエリア</li> <li>地上20階建て、1LDK(45㎡)～3LDK(77㎡)で構成されるタワー型賃貸マンション(総戸数130)</li> </ul>	-
Aqualia千早	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>地上10階建て、1LDK(約40㎡、33戸)、2LDK(約60㎡、72戸)で構成</li> </ul>	-
ディー・ウイングタワー	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>福岡市内では希少な地上20階建て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</li> </ul>	-
グランフォーレ薬院南	<ul style="list-style-type: none"> <li>西鉄天神大牟田線「薬院」駅及び「平尾」駅より徒歩約8分、市営地下鉄七隈線「薬院」駅より徒歩約8分の立地</li> <li>全戸1LDKタイプ(総戸数99)</li> </ul>	-

物件名称	特徴	店舗又はテナント
ホテルフォルツァ大分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大分市の玄関口であるJR大分駅から徒歩圏内</li> <li>・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</li> <li>・宿泊特化型ビジネスホテル</li> </ul>	* エフ・ジェイ ホテルズ
鳥栖 ロジスティクスセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	* 非開示(注)
ロジポート アイランドシティ博多	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	* 福岡ロジテム * 味の素物流
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・福岡都市高速環状線「姪浜」出入口から約2.4kmと利便性に優れ、車、バスでの来場が中心</li> </ul>	* 福岡地所

(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。



保有資産の平成26年9月から平成27年2月までの稼働率の推移

平成27年2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26年 9月	平成26年 10月	平成26年 11月	平成26年 12月	平成27年 1月	平成27年 2月
キャナルシティ博多	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
キャナルシティ博多・B	99.7	99.8	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	99.7
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
イオン原ショッピングセンター	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
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	100.0	100.0
呉服町ビジネスセンター	94.6	94.6	95.5	95.5	95.5	99.5
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	99.6	100.0	100.0	100.0	99.5	99.5
東比恵ビジネスセンター	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7
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	92.3	92.9	94.1	94.1	94.1	98.6
シティハウスけやき通り	95.6	92.9	92.9	95.0	95.0	97.2
Aqualia警固	93.6	95.6	95.2	95.8	95.6	94.2
Aqualia千早	98.9	98.2	98.9	98.2	98.9	98.2
ディー・ウイングタワー	96.4	93.7	95.8	95.8	93.6	94.6
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
グランフォーレ薬院南	-	-	91.9	94.9	96.0	94.0
加重平均	99.4	99.4	99.5	99.5	99.5	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賃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賃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繋がることとなります。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。

本投資法人の本取得予定資産取得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 (㎡)		面積 比率 (%)
					店舗別	テナント計	
イオン九州株式会社	総合 スーパー	パークプレイス大分	515 (注1)	3.1	58,588.34	85,901.87	15.5
		イオン原 ショッピングセン ター	425 (注2)	2.6	27,313.53		
株式会社サンリブ	総合 スーパー	サンリブシティ小倉	480 (注2)	2.9	61,450.22	61,450.22	11.1
主なテナントの合計					-	147,352.09	26.7

ポートフォリオ合 計	総賃料収入 (百万円)	16,487 (注3)	100.0	
	総賃貸面積 (㎡)			552,607.42 100.0

(注1) 平成27年2月末日現在効力を有する賃貸借契約書等に表示された同日時点の月額固定賃料を12倍した金額に、平成26年3月1日から平成27年2月28日までの年間共益費を加えることにより算出しています。

(注2) 平成27年2月末日現在効力を有する賃貸借契約書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) 第21期不動産賃貸収入を2倍したものに、第22期取得済資産及び本取得予定資産の平成27年2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 (契約満了日)	敷金・保証金
イオン九州株式会社	イオン原ショッピングセンター	12年間 (平成31年2月28日まで)	(敷金) 325,000,000円 (保証金) - 円
	パークプレイス大分	20年間 (平成34年4月21日まで)	(敷金) 460,185,431円 (保証金) 795,767,824円
株式会社サンリブ	サンリブシティ小倉	20年間 (平成37年6月30日まで)	(敷金) 250,000,000円 (保証金) 172,222,216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27年2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) イオン九州株式会社

## イオン原ショッピングセンター

- ・ 賃貸借契約期間の満了をもって終了し、更新しないものとされています。
- ・ いかなる場合においても、賃貸借期間の満了前に解約することはできないものとされています。
- ・ 賃料の改定については、契約期間中改定できないものとして、賃貸人及び賃借人は、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条に基づく賃料の増減額を請求することはできないものとされています。

## パークブレイス大分

- ・ 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。

## (b) 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し、一定の損害金を支払うことによって賃貸借契約を解約することができます。

## (八) 参考：上位10テナント

本投資法人の本取得予定資産取得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。

店舗名	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)		賃貸比率 (%) (注1)(注2)	賃貸 体系	残存年数 (年) (注3) (切捨て)
			店舗別	テナント計			
イオン	イオン九州 株式会社	パークブレイス 大分	58,588.34	85,901.87	15.5	固定、 変動	7
		イオン原ショッピ ングセンター	27,313.53			固定、 変動 (注4)	4
サンリブ	株式会社サンリ ブ	サンリブシティ 小倉	61,450.22	61,450.22	11.1	固定、 変動 (注4)	10
グランド ハイアット 福岡	株式会社エフ・ ジェイ ホテルズ	キャナルシティ 博多・B	38,707.47	44,492.91	8.1	固定、 変動 (注4)	9
ホテルフォル ツァ大分		ホテルフォルツァ 大分	5,785.44			固定	13
-	福岡地所株式会 社	マリノアシティ福 岡(マリノサイド 棟)	33,069.82	34,781.75	6.3	固定	20
-		キャナルシティ・ ビジネスセンター ビル	1,711.93			固定 (注5)	0
OPA	株式会社キャナ ルシティ・オー パ	キャナルシティ 博多	5,669.56	25,929.80	4.7	固定	1
		キャナルシティ 博多・B	20,260.24			固定	1
-	福岡ロジテム株 式会社	ロジポートアイラ ンドシティ博多	23,039.27	23,039.27	4.2	固定	9
-	味の素物流株式 会社	ロジポートアイラ ンドシティ博多	20,194.45	20,194.45	3.7	固定	非開示 (注6)
スポーツデポ、 ゴルフ5	株式会社アルペ ン	スクエアモール 鹿児島宇宿	4,932.57	18,238.53	3.3	固定	11
		熊本インター コミュニティSC	6,838.16			固定	11
		久留米東櫛原SC	6,467.80			固定	12
ケースデンキ	株式会社ケース ホールディング ス	パークブレイス 大分	13,705.32	13,705.32	2.5	固定	7
ワシントンホテ ル	キャナルシ ティ・福岡ワシ ントンホテル株 式会社	キャナルシティ 博多	12,831.17	12,831.17	2.3	固定、 変動 (注4)	1
上位10テナント以外			-	212,042.13	38.4	-	-
ポートフォリオ合計			-	552,607.42	100.0	-	-

(注1) 平成27年2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。ただし、ロジポートアイランドシティ博多については、取得日である平成27年3月27日現在の数値にて、マリノアシティ福岡(マリノサイド棟)については、取得予定日である平成27年5月1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) 残存年数については、平成27年2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、マリノアシティ福岡(マリノサイド棟)については、取得予定日である平成27年5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4) 最低保証付き売上歩合賃料等です。

(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) 残存年数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。

## (4) ポートフォリオの状況

本投資法人が新規取得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	19	140,291	78.3
その他九州地域	8	38,863	21.7
その他			
合計	27	179,154	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	108,573	60.6
オフィスビル	7	48,500	27.1
その他	9	22,081	12.3
合計	27	179,154	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、\_\_ 頁で示しています。

#### (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) 新規取得資産の概要」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 其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。

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
- (二) 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

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
- (二) 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

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

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
- (二) 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

## 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

## 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及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (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

## 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

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まれます。）、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「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。



## 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圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということができません。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となります。

## (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が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。

## 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つたり、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つたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。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。

## 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す。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があります。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、これらに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。

#### 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、不動産等です。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。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つては、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。

## (二) 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いみなされるリスク）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こととされています。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1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ます、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ます。また、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す。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) 有害物質等に関するリスク」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。

(ロ) 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。

## 税制に関するリスク

### (イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

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、利益の配当等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(二)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、利益の配当等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ます。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」及び後記「4 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、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人と異なる場合には、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。

### (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（昭和21年法律第15号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）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21年大蔵省令第99号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行規則」といいます。）第22条の19に定めるものをいいます。以下本「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となります。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。

## (二) 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（発行済投資口総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（機関投資家のみにより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及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

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。また、平成21年3月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。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、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、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。

## (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。

## 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) 新規取得資産の概要」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、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ととどまり、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ととどまり、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こととなります。

## (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

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。

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 投資法人の運用体制及び 投資運用の意思決定機構」、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 利害関係者との取引制限」及び後記「7 その他 (3) 利害関係者との取引に関する手続の変更」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 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

##### (1) 個人投資主

###### 金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配(出資等減少分配(所得税法(昭和22年法律第27号。その後の改正を含みます。)(以下「所得税法」といいます。))第24条に定めるものをいいます。)を除きます。以下、本「(1) 個人投資主」において同じです。)は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、金銭の分配を受け取る際に20%(所得税)の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし配当控除の適用はありません。本投資口は金融商品取引所に上場されている株式等(以下、本「(1) 個人投資主」において「上場株式等」といいます。)に該当し、金銭の分配に係る源泉税率は20%(所得税15%、住民税5%)となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる金銭の分配に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

上場株式等の配当等(本投資口に係る金銭の分配を含みます。)については、20%(所得税15%、住民税5%)の税率による申告分離課税を選択できます。配当控除の適用はありません。

なお、平成25年から平成49年までの各年分の配当所得に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

上場株式等の配当等は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です。

なお、個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内に受け入れることを選択できます。

また、平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座(租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「(1) 個人投資主」において同じです。)内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定(租税特別措置法第37条の14第5項第2号に定めるものをいいます。以下、本「(1) 個人投資主」において同じです。)に係るもの(平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円(平成28年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円)を超えないもの等一定のものに限り、以下、本「(1) 個人投資主」において同じです。)に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、本非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

(注1) 上記の非課税口座の開設は、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(注2) 平成28年1月1日以後、上記とは別に、満20歳未満である方についても非課税口座を開設できるようになります。

上記の上場株式等の配当等に係る取扱いは、本投資法人から支払がされる金銭の分配の支払に係る基準日において本投資口に係る発行済投資口の100分の3以上を有する個人投資主には適用されません。当該個人投資主が受け取る金銭の分配については、原則どおり金銭の分配を受け取る際に20%(所得税)の税率により源泉徴収(復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も追加で源泉徴収されます。)された後、総合課税の対象となります。



## 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る出資等減少分配(所得税法第24条に定められるものをいいます。以下、本「出資等減少分配に係る税務」において同じです。)は、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(計算方法については下記(注1)参照)として上記における金銭の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配の額からみなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注2)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額(注3)は、株式等の譲渡所得として原則として下記と同様の課税を受けます。

資本の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

$$(注1) \text{ みなし配当} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分}^*$$

$$* \text{ 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額}}{\text{各投資主の資本の払戻し直前の当該払戻しに係る所有投資口数 / 投資法人の資本の払戻しに係る投資口の総数}} \times \text{一定割合}^\dagger$$

$$^\dagger \text{ 一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ})$$

$$(注2) \text{ 譲渡収入の額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{資本の払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合}^\dagger$$

$$^\dagger \text{ 一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ})$$

$$(注3) \text{ 譲渡損益の額} = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}$$

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

### 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」といいます。）として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の方法で課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、平成25年から平成49年までの各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

- (イ) 本投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本（ロ）において「本投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、以下、本（ロ）において同じです。）から控除することが認められます。
- (ロ) その年の前年以前3年内の各年において、本投資口の譲渡損失の金額（本（イ）の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。
- (ハ) 本投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資口を含む上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資口の譲渡に係る譲渡所得等について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

- (二) また、平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。(非課税口座で譲渡損失が生じた場合でも、本(イ)の上場株式等に係る配当所得からの控除、本(ロ)の株式等の譲渡に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得からの繰越控除、並びに本(ハ)の源泉徴収選択口座における配当等の額の総額からの控除は適用できません。)

(注) 平成28年1月1日以後の本投資口の譲渡に係る損失の取扱い

平成28年1月1日以後、株式等は上場株式等(金融商品取引所に上場されている株式や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本(注)において同じです。)と一般株式等(上場株式等以外の株式等をいいます。)に区分され、本投資口は、上場株式等として取り扱われます。平成28年1月1日以後、本投資口の譲渡により生じた損失の金額は、その譲渡が行われた年分の他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除され、なお控除しきれない金額があるときは、申告を要件に、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額(上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限り、以下、本(注)において同じです。)から控除することが認められます。その年の前年以前3年内の各年において生じた本投資口の譲渡に係る損失の金額で、その譲渡が行われた年分の他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除しきれなかった金額(前年以前に既に控除したものを除きます。)があるときは、申告を要件に、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。

## (2) 法人投資主

## 金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配（出資等減少分配（法人税法（昭和22年法律第28号。その後の改正を含みます。）（以下「法人税法」といいます。）第23条に定められるものをいいます。）を除きます。以下、本「(2) 法人投資主」において同じです。）は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ金銭の分配を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる金銭の分配に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税は所得税の額とみなされ、法人税の申告上、所得税額控除の対象とされます。

## 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（法人税法第23条に定めるものをいいます。以下、本「出資等減少分配に係る税務」において同じです。）は、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記における金銭の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配の額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

## 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として純資産の部に計上）の適用があります。

## 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、原則として約定日の属する事業年度の益金又は損金として計上されます。

## (3) 本投資法人の税務

## 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件(いわゆる導管性要件)は次の通りです。

- a. その事業年度に係る配当等の額(法人税法第23条第1項第2号に掲げる金額)の支払額がその事業年度の配当可能利益の額の90%超(又は投信法第137条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。
- b. 他の法人(租税特別措置法施行規則第22条の19に定めるものを除きます。)の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、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第22条の19に定めるものをいいます。以下本「利益配当等の損金算入要件」において同じです。)からのものであること。
- d. 事業年度の終了時において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。
- e. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。
- g. 事業年度の終了時において有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産(租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものをいいます。)の帳簿価額の合計額がその時において有する総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること。

## 不動産流通税の軽減措置

## (イ) 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、平成30年3月31日までに取得した住宅及び土地については税率が3%に軽減されています。また、平成30年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税価額は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が5分の2に軽減されています。

(i) 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。

(ii) 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第21項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）第50条の2第1項の認可を受けていること。

(iii) 資金の借入れをする場合には、適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則（昭和29年経理府令第5号。その後の改正を含みます。）附則第3条の2の9に規定するものに限りません。）からのものであること。

(iv) 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

イ 特定不動産の割合が75%以上であること。

ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。

(v) 投信法第187条の登録を受けていること。

## (ロ) 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

## (ハ) 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、平成29年3月31日までは1.5%に軽減されています。また、上記(イ)(i)乃至(v)に掲げる要件（ただし、(iii)に規定する適格機関投資家は、金融商品取引法第2条第3項第1号によります。）等を満たす投資法人が取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が、平成29年3月31日までは1.3%に軽減されています。

## 5 本投資証券の取引価格の推移

平成26年12月以降の月別最高・最低投資口価格（終値）は、以下のとおりです。

月別	平成26年12月	平成27年1月	平成27年2月
最高	225,300円	244,400円	237,900円
最低	215,500円	221,600円	218,500円
出来高	30,857口	29,731口	38,835口

（注） 最高・最低投資口価格・出来高は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引におけるものです。

平成27年2月28日現在の投資口価格、上場来最高値及び上場来最低値は、以下のとおりです。

投資口価格（終値）	227,000円
上場来最高値（終値）	260,000円（平成19年2月26日）
上場来最低値（終値）	59,400円（平成20年11月20日）

（注） 本分割以前の上場来最高値（終値）及び上場来最低値（終値）は、本分割勘案後の数値を記載しています。

## 6 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17期末 （平成25年 2月期）	第18期末 （平成25年 8月期）	第19期末 （平成26年 2月期）	第20期末 （平成26年 8月期）	第21期末 （平成27年 2月期）
金融機関	55.50%	58.88%	64.21%	64.40%	63.85%
証券会社	1.67%	1.72%	0.68%	1.94%	2.36%
その他法人	15.80%	14.40%	14.07%	14.00%	13.85%
外国法人	10.41%	9.48%	8.18%	7.79%	8.85%
個人	16.60%	15.50%	12.83%	11.84%	11.09%

## (2) 投資主地域別分布状況

地域	第17期末 （平成25年 2月期）	第18期末 （平成25年 8月期）	第19期末 （平成26年 2月期）	第20期末 （平成26年 8月期）	第21期末 （平成27年 2月期）
北海道	1.50%	1.55%	1.43%	1.48%	1.51%
東北	1.52%	1.38%	1.46%	1.43%	1.41%
関東	37.37%	35.44%	35.88%	36.92%	36.99%
中部	11.84%	11.49%	11.58%	11.33%	10.91%
近畿	16.67%	17.16%	17.29%	17.22%	17.22%
中国	6.28%	6.45%	6.23%	5.99%	5.97%
四国	2.80%	3.05%	3.01%	2.92%	2.71%
九州	20.54%	22.29%	21.78%	21.21%	21.36%
外国	1.44%	1.14%	1.29%	1.46%	1.90%

（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。

## 7 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、本書の日付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)
宅地建物取引主任士	20
不動産証券化協会認定マスター	16
ビル経営管理士	4
MBA（経営学修士）	2
日本証券アナリスト協会検定会員（CMA）	2
不動産鑑定士	3
管理業務主任者	2
弁護士	2
中小企業診断士	1



## (2) 本投資法人の有利子負債状況

本投資法人の平成27年2月末日現在における銀行借入状況は、以下のとおりです。

## 銀行借入状況

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	-	-	-	-	-	-	-
	小計	0					
1年以内 長期借入金	三井住友銀行	1,200,000,000	平成22年 6月30日	平成27年 6月30日	期限一括	1.08091% 平成26年 12月30日から 平成27年 3月31日 (当日を含まない) まで (注1)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行	1,000,000,000	平成23年 7月29日	平成27年 7月31日	期限一括	1.04086% (注2)	
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	平成21年 8月31日	平成27年 8月31日	期限一括	1.95000% (注2)	
	福岡銀行	2,000,000,000	平成23年 3月1日	平成28年 2月29日	期限一括	0.62182% 平成27年 2月27日から 平成27年 5月29日 (当日を含まない) まで (注1)	
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	平成23年 3月1日	平成28年 2月29日	期限一括	0.77400% (注3)	
	日本政策投資銀行	2,000,000,000	平成23年 3月1日	平成28年 2月29日	期限一括	0.77182% 平成27年 2月27日から 平成27年 5月29日 (当日を含まない) まで (注1)	
	みずほ銀行	500,000,000	平成24年 2月29日	平成28年 2月29日	期限一括	1.11724% (注2)	
	小計	12,700,000,000					
長期借入金	日本政策投資銀行	2,175,000,000	平成21年 6月30日	平成29年 6月30日	6か月毎 75百万円 (12月末・ 6月末) (年5%) 最終元本 返済日に 1,875百万円 を返済	2.20000% (注2)	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	4,000,000,000	平成21年 8月31日	平成28年 8月31日	期限一括	2.17000% (注2)	
	福岡銀行	1,500,000,000	平成22年 12月30日	平成28年 12月30日	期限一括	0.63091% 平成26年 12月30日から 平成27年 3月31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
長期借入金	福岡銀行	2,000,000,000	平成23年 7月29日	平成29年 7月31日	期限一括	1.30452% (注2)	無担保 無保証
	西日本シティ銀行	2,000,000,000	平成23年 7月29日	平成29年 7月31日	期限一括	1.30452% (注2)	
	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% (注2)	
	新生銀行	1,000,000,000	平成23年 7月29日	平成28年 7月29日	期限一括	1.20829% (注2)	
	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	078091% 平成26年 12月30日から 平成27年 3月31日 (当日を含まない) まで (注1)	
	広島銀行	500,000,000	平成23年 12月30日	平成28年 12月30日	期限一括	1.18195% (注2)	
	大分銀行	500,000,000	平成23年 12月30日	平成28年 12月30日	期限一括	1.18195% (注2)	
	十八銀行	500,000,000	平成23年 12月30日	平成28年 12月30日	期限一括	1.18195% (注2)	
	親和銀行	500,000,000	平成23年 12月30日	平成28年 12月30日	期限一括	1.18195% (注2)	
	北九州銀行	500,000,000	平成23年 12月30日	平成28年 12月30日	期限一括	1.18195% (注2)	
	鹿児島銀行	100,000,000	平成24年 1月31日	平成29年 1月31日	期限一括	1.16841% (注2)	
	りそな銀行	400,000,000	平成24年 1月31日	平成29年 1月31日	期限一括	1.21841% (注2)	
	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% (注2)	
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000,000	平成24年 3月1日	平成29年 3月31日	期限一括	1.16973% (注2)	
	三井住友銀行	500,000,000	平成24年 3月30日	平成29年 3月31日	期限一括	1.20346% (注2)	
	りそな銀行	600,000,000	平成24年 3月30日	平成29年 3月31日	期限一括	1.25346% (注2)	
肥後銀行	300,000,000	平成24年 3月30日	平成29年 3月31日	期限一括	1.20346% (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	6,000,000,000	平成24年 6月29日	平成29年 6月30日	期限一括	0.85750% (注3)	無担保 無保証
	西日本シティ銀行						
	大分銀行						
	宮崎銀行						
	親和銀行						
	伊予銀行						
	佐賀銀行						
	十八銀行						
	北九州銀行						
	三井住友信託銀行	600,000,000	平成24年 9月28日	平成28年 9月30日	期限一括	0.58091% 平成26年 12月30日から 平成27年 3月31日 (当日を含まない) まで (注1)	
りそな銀行	2,000,000,000	平成24年 9月28日	平成29年 9月29日	期限一括	1.03319% (注2)		
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% (注3)		
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	0.67182% 平成27年 2月27日から 平成27年 5月29日 (当日を含まない) まで (注1)		
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	0.67182% 平成27年 2月27日から 平成27年 5月29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	0.72182% 平成27年 2月27日から 平成27年 5月29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	0.52182% 平成27年 2月27日から 平成27年 5月29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
長期借入金	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	0.52182% 平成27年 2月27日から 平成27年 5月29日 (当日を含まない) まで (注1)	無担保 無保証
	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	0.53091% 平成26年 12月30日から 平成27年 3月31日 (当日を含まない) まで (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	0.58091% 平成26年 12月30日から 平成27年 3月31日 (当日を含まない) まで (注1)	
	みずほ銀行	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% (注3)	
	農林中央金庫						
	佐賀銀行						
	みずほ銀行	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% (注3)	
	農林中央金庫						
	広島銀行						
	北九州銀行						
	伊予銀行						
	肥後銀行						
	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% (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% (注2)		
小計	56,075,000,000						
合計	68,775,000,000						

## 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	1.32%	無担保 無保証
	合計	2,000,000,000					

## 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26年 8月1日	平成27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26年 3月3日	平成28年 2月29日	無担保 無保証
	合計	13,000,000,000			

(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。

## (3) 利害関係者との取引に関する手続の変更

平成26年12月1日施行の投信法の改正により、資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けることが必要になりました。

かかる改正を踏まえて、本資産運用会社は、平成26年11月28日付で、社内規程の改定を決定し、利害関係者との間で投信法193条1項1号から4号までに掲げる取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして法令で定めるものを除きます。）を行う場合、従前必要とされていた手続に加え、かかる取引の契約締結前に、本投資法人の役員会の承認を得ることとしています。これにより、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強化し、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

## (4) 本資産運用会社の役職員向け投資口累積投資制度の導入

本資産運用会社は、平成27年4月1日付で同社の役職員を対象として本投資口の累積投資制度（るいとう）を導入することといたしました。これは、本資産運用会社の役職員が自己の給与及び賞与から一定額を拠出して証券会社を通じ本投資口を取得することができる制度であり、投資口価格及び業績等への役職員の意識を高めることを図ることを目的としています。

なお、当該制度によって行われる本投資口の取得及び売却については、インサイダー取引防止に係る規程等によって制限され、リスク管理を図ることとしています。

当該制度の内容は以下のとおりです。

資産運用会社従業員等投資口所有制度の概要

役職員の財産形成の一助とすることを目的に、証券会社が運営する株式累積投資を利用し、役職員による本投資口の取得を支援する制度です。

持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

資産運用会社従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

本資産運用会社における常勤の役職員（ただし、役職員のうち他社からの出向者で、出向元の給与支給において払込金額の給与天引きができない役職員を除きます。）とします。

### 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となります（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 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 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旨とした商品です。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。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。」
- 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](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。



# Act Local Think Global

福岡リート投資法人は福岡・九州地域に限定した地域特化型リートとして、  
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。



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12,126,000,000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、その他の改正を含みます。）第5条に基づき有価証券届出書を平成27年4月8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発生しておりません。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場合があります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各利戻人の利戻投資口数及び利戻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（発行価格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、目録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限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](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、目録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、目録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。

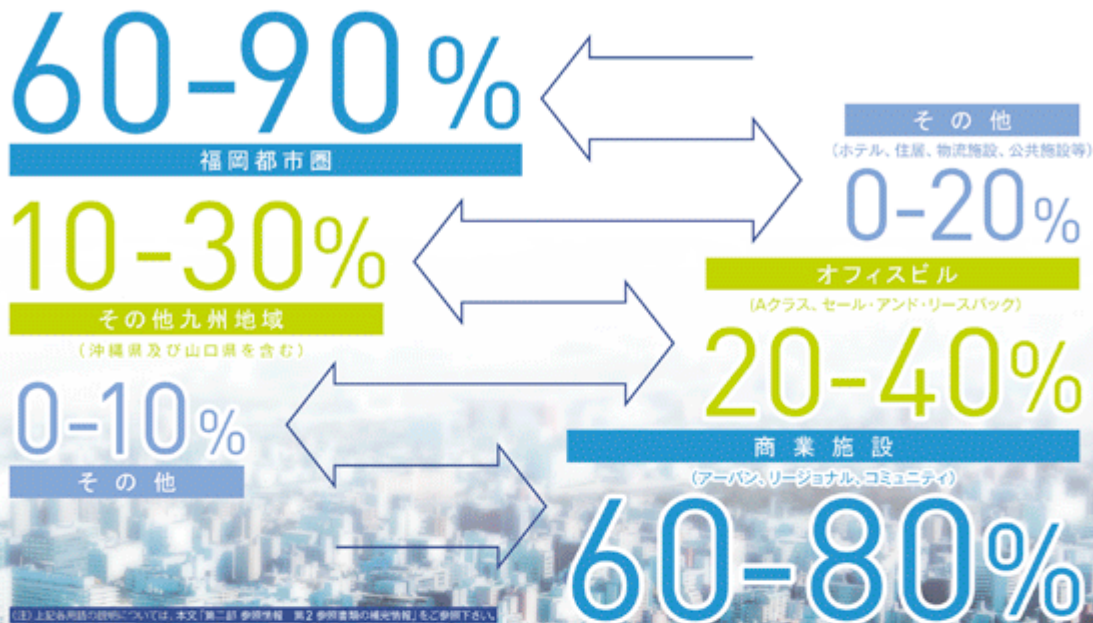
〔募集又は売出しの公表欄における会発行について〕

〔1〕金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その他の改正を含みます。）（以下「金融商品取引令」といいます。）第26条の6の



## ◎投資対象エリア

## ◎投資タイプ



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51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募の開始に供された日の翌日から、発行価格又は売出し価格を決定したことによる当該有価証券市場の訂正届出書が公募の期間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融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私認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者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購入（※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）に係る有価証券の購入（※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す。

※1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を限ります。

・先物取引

・遊覧証券、地方債証券、社債券（前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売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係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の収益を投資家に還元することを目的とした商品です。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、不動産市場の定額率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、制度等、発行元の財務状況の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみを支払いたくしたことになります。

# オフリングハイライト

## 本募集の意義

### 1 厳選された優良資産の取得を通じた堅実な資産規模の成長

- 新規取得資産3物件（取得（予定）価格<sup>(注)</sup>：合計145億円）を取得することにより、ポートフォリオは27物件、取得（予定）価格合計は1,791億円に拡大



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

### 2 スポンサーバイブライン及び地域ネットワークを活用した外部成長の実現

- スポンサー会社<sup>(注)</sup>の一つである福岡地所株式会社を通じて、複数棟から構成される九州最大級かつ福岡唯一のアウトレットモール、マリノアシティ福岡の一部を取得
- アイランドシティにおける福岡エリア最大級の最新鋭マルチテナント型物流施設を取得
- 福岡・九州地域における地域ネットワークも活用し、優良資産の取得を実現

(注)「スポンサー会社」とは、本投資運用会社の株主をいいます。以下同じです。

### 3 安定的な分配金の維持・向上及び投資主利益の最大化

- 上場以降安定的な金額の1口当たり分配金を分配し続けており、今後も引き続き1口当たり分配金の安定的な維持・向上を図り、投資主利益の最大化を目指します

### 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ます

(注)有利子負債比率の算出方法については、本文「第二節 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。以下同じです。

Fukuoka REIT Corporation

## 新規取得資産

本投資法人のメインエリアである福岡都市圏にある新規取得資産3物件を取得します。

取得(予定)価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り
145億円	146.4億円	5.5%

	第21期取得済資産	第22期取得済資産	本取得予定資産
物件名	グランフォーレ 葉院南	ロジポート アイランドシティ博多	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)
	その他(住居)	その他(物流施設)	商業施設
			
			
所在地	福岡市中央区平尾1丁目	福岡市東区みなと香椎2丁目	福岡市西区小戸2丁目
取得(予定)価格	1,100百万円	8,150百万円	5,250百万円
鑑定評価額	1,190百万円	8,180百万円	5,270百万円
NOI利回り	5.7%	5.2%	5.9%
取得(予定)元	外部	外部	スポンサー会社

(注) (平均)NOI利回りの算出方法については、本文(第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報)をご参照下さい。

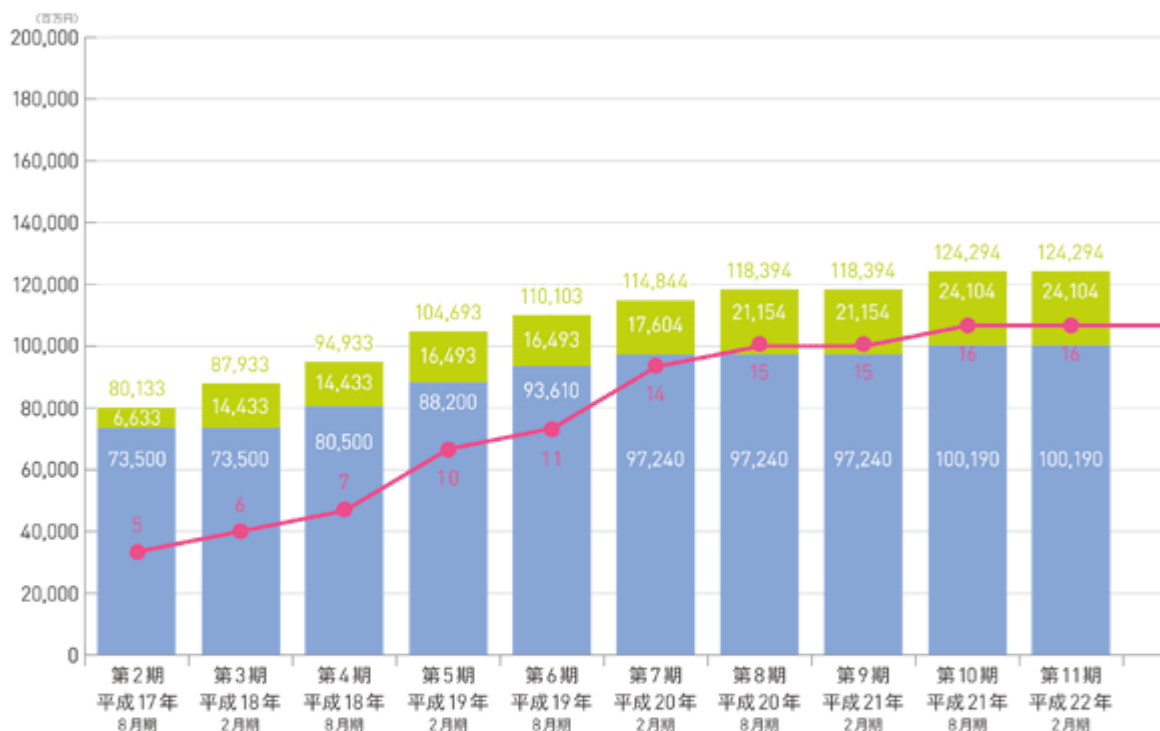
04



## 福岡リート投資法人の資産規模の成長

### スポンサーパイプライン等を活用した本投資法人の堅実な資産規模の成長

本投資法人はスポンサー会社からの物件取得とあわせて独自の地域ネットワークを活用し、外部からも物件取得を行うことで、堅実な資産規模（取得（予定）価格の合計）の成長を図ってきました。



(注) 上記グラフの詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照情報の補完情報」をご参照下さい。

### 新規取得資産取得後のポートフォリオ

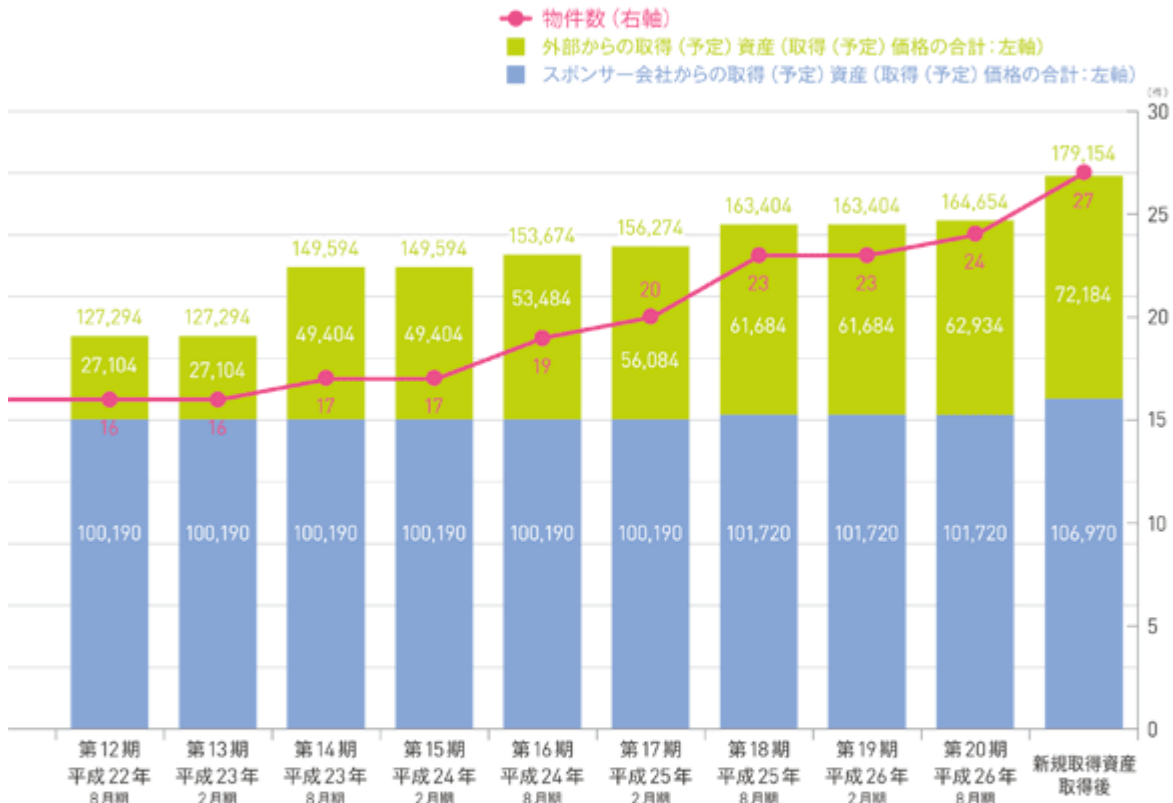
厳選された優良資産の取得を通じた資産規模の成長を図ります。

平成26年8月末のポートフォリオ	
物件数	24物件
取得（予定）価格	164,654百万円
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	172,491百万円

(注1) 上記各用語の説明は、本文「第2部 参照情報 第2 参照情報の補完情報」をご参照下さい。

(注2) 上記各「鑑定評価額」は、「平成26年8月末のポートフォリオ」については平成27年2月末時点の鑑定評価額を、「新規取得資産」については、本文「第2部 参照情報 第2 参照情報の補完情報 2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」

## Fukuoka REIT Corporation



## 新規取得資産

3物件

14,500百万円

14,640百万円

## 新規取得資産取得後

27物件

179,154百万円

187,131百万円

に記載の価格時点の鑑定評価額の合計額を、「新規取得資産取得後」についてはそれらの合計額を、それぞれ記載しています。

# スポンサー会社からのサポートの積極的な活用

## スポンサー会社によるサポート体制

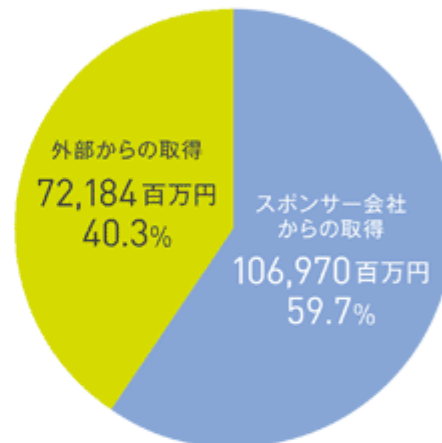
本投資法人は福岡・九州地域の経済界をリードする有力企業であるスポンサー会社からのサポートを積極的に活用し、堅実な資産規模の成長を目指しています。

### 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、ハイブリッドサポートに関する契約書を締結しています。  
(注2) 50% (注3) は、本資産運用会社に対する出資比率を表しています。

### 取得元の割合（新規取得資産取得後）



## 福岡地所グループの開発案件

### 【開発中案件】(仮称) 東比恵ビジネスセンターⅡ



所在地	福岡市博多区東比恵1丁目
敷地面積	約1,885㎡
延床面積	約8,943㎡
用途	オフィスビル

### 【開発済案件】木の葉モール橋本

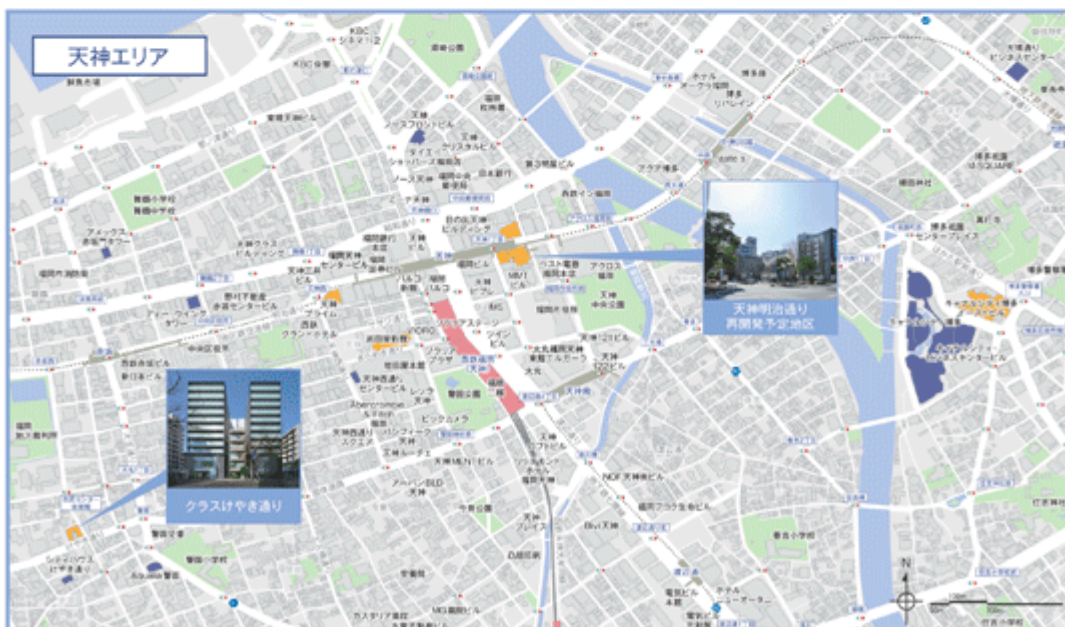


所在地	福岡市西区橋本2丁目
敷地面積	約33,400㎡
延床面積	約84,400㎡
用途	商業施設

(注1) 福岡地所グループとは、福岡地所株式会社、株式会社サンライフ、株式会社エア・ジェイ ホテルズ、パークプレイス大分株式会社、福岡地所シニアライフ株式会社、株式会社TNC西日本文化サークル、博多駅前ビル株式会社、西日本不動産開発株式会社、株式会社キヤナルセンターテイメントパークス、福岡シティ劇場株式会社、株式会社ピア、福岡地所R&I株式会社の計12社からなり、福岡を中心に不動産関連ビジネス等を行っています。以下同様です。  
(注2) 上記物件には、本書の日付現在、開拓中のものが含まれています。また、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) (仮称) 東比恵ビジネスセンターⅡについては、完成予想図を掲載しています。

## Fukuoka REIT Corporation

## 福岡地所グループの保有する主な物件



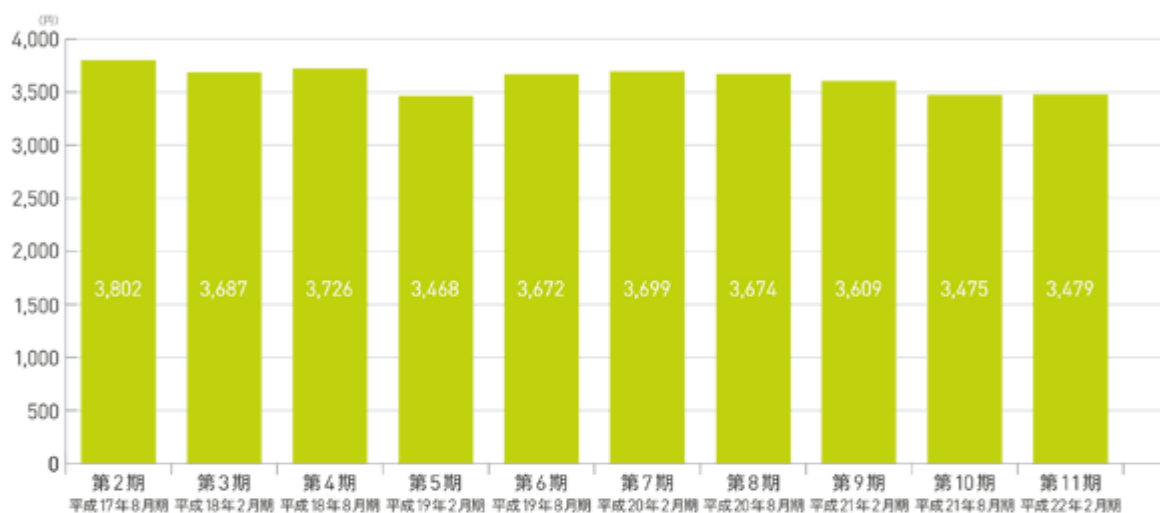
(注1) 上記物件には、本書の日付現在、開発中のものも含まれています。また、上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。  
 (注2) (仮称)東比恵ビジネスセンターⅡについては、完成予想図を掲載しています。



# 福岡リート投資法人の安定的な分配金の維持・

## 1口当たり分配金実績の推移

本投資法人は、相場に降安定的な金額の1口当たり分配金を分配し続けており、今後も引き続き1口当たり分配金の

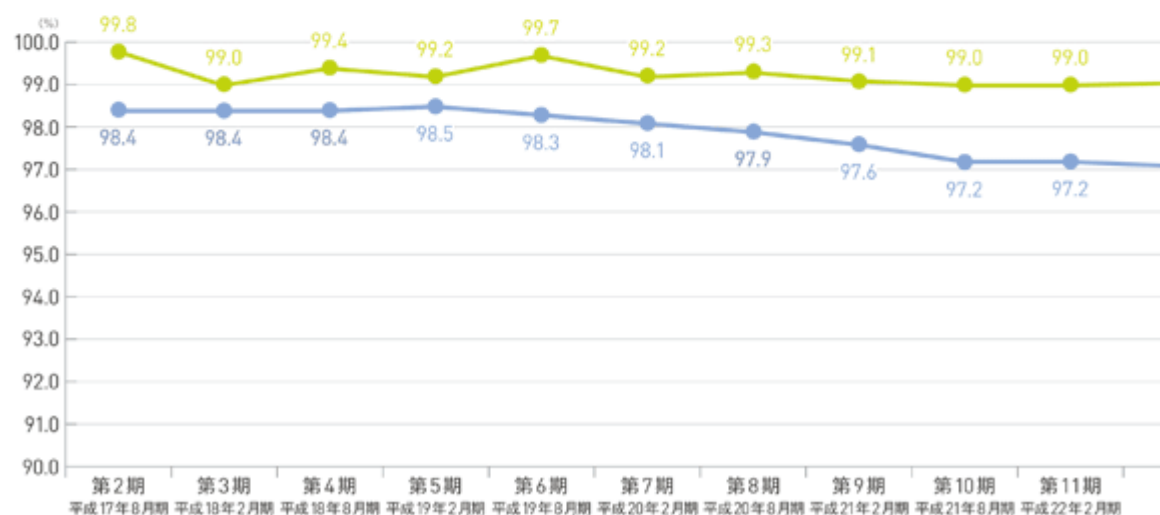


(注) 平成26年3月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合で本投資法人の投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行っています。

平成17年8月期以降平成26年2月期までの1口当たり分配金については、本分割前最後の数値としています。

## ポートフォリオ稼働率の推移

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。



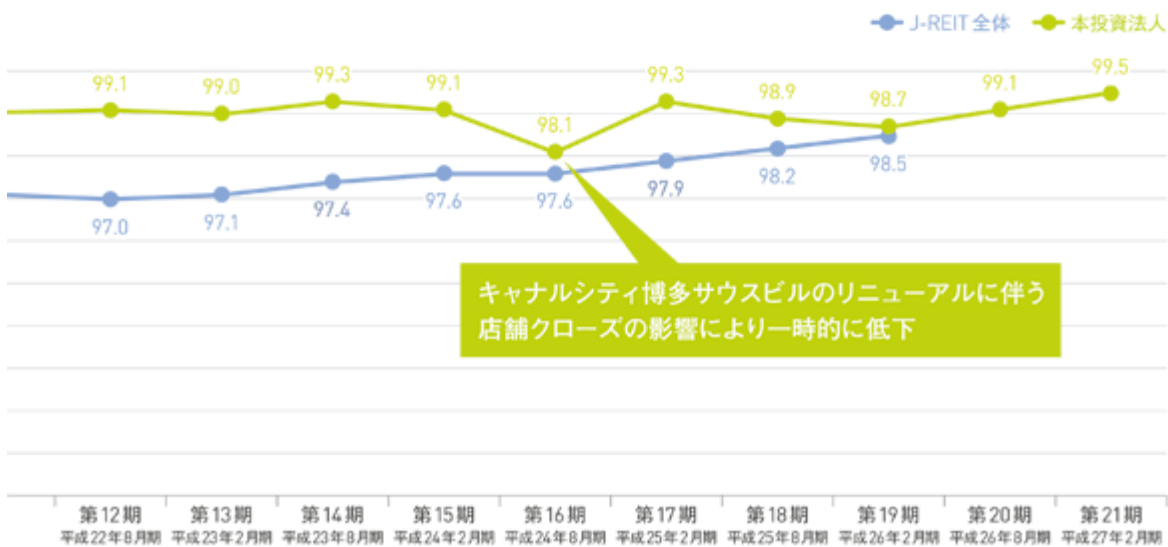
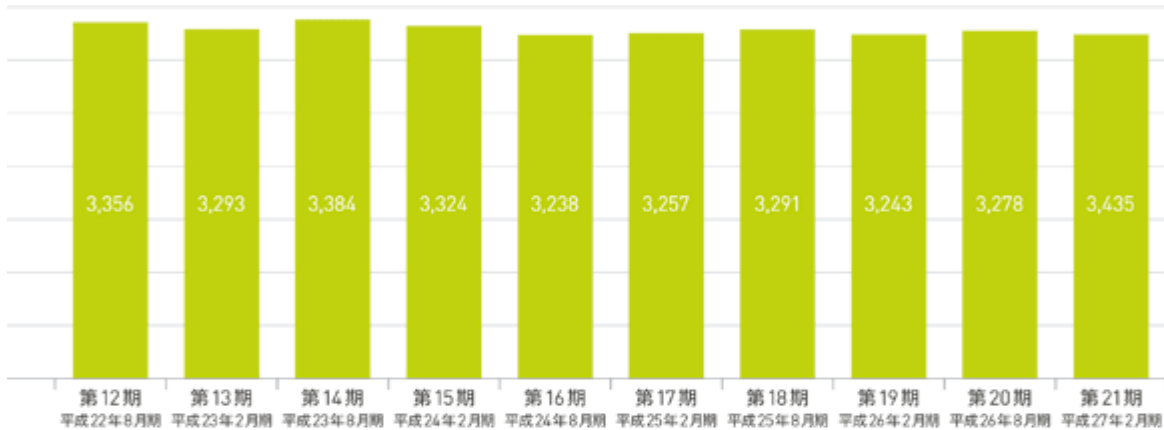
(出所) 本投資法人以外は、一般化団体不動産証券化協会「日・LJREアーダブック」を基に本投資運用会社が作成。

(注) 上記グラフの詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照情報の補充情報」をご参照下さい。

# 向上及び投資主利益の最大化

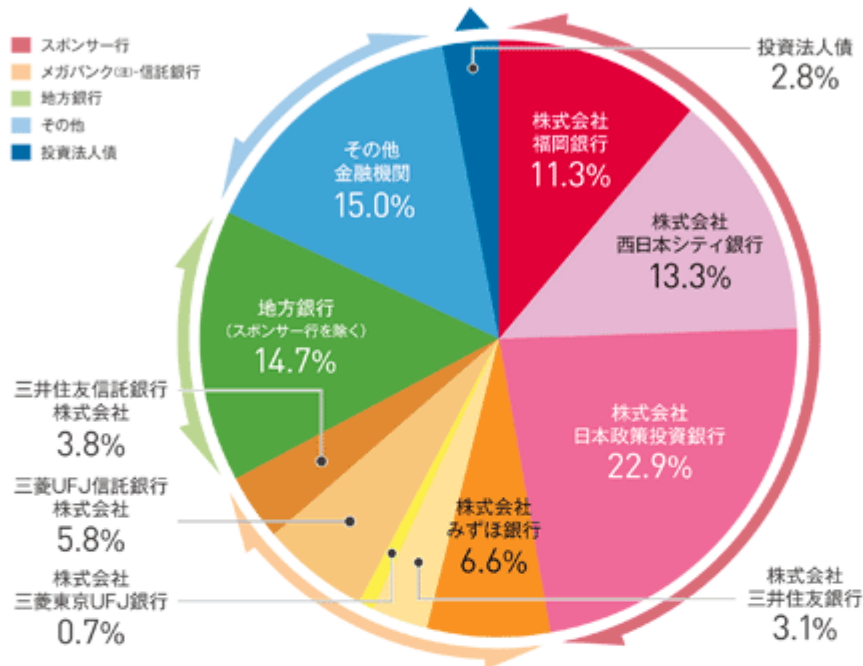
Fukuoka REIT Corporation

安定的な維持・向上を図り、投資主利益の最大化を目指します。



## 財務戦略

### 資金調達先の分布状況（平成27年2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。

### 投資法人債の概要

種別	銘柄	残高 (百万円)	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	平成25年 12月30日	平成35年 12月29日	期限一括	1.32%	無担保 無保証

### 格付の状況（本書の日付現在）

S & P <b>A-</b> （安定的）	R & I <b>A+</b> （安定的）	JCR <b>AA-</b> （安定的）
--------------------------	--------------------------	-------------------------

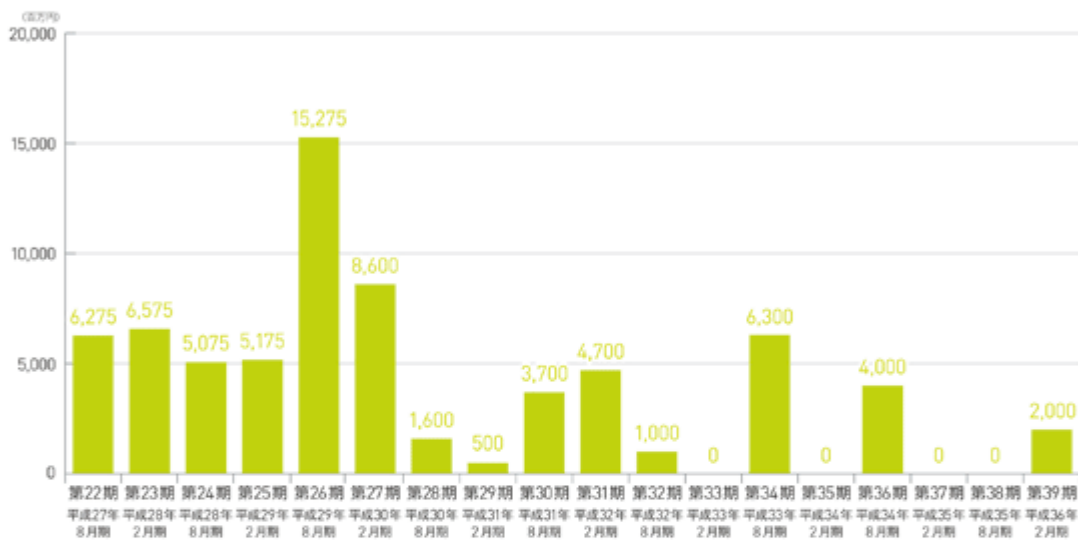
(注1) S&P:スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社より定期発行格付けを取得しています。R&I:株式会社格付投資情報センターより発行格付けを取得しています。

JCR:株式会社日本格付研究所より長期優先劣後格付けを取得しています。

(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間接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間接に供される予定の信用格付はありません。

## 返済期限の分散状況（平成27年2月末日現在）

本投資法人は、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。



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。

借入先	借入極額	借入期間	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26年8月1日	平成27年7月31日	無担保 無保証
株式会社西日本シティ銀行・株式会社りそな銀行・株式会社長崎銀行・株式会社大分銀行・株式会社佐賀銀行	70億円	2年	平成26年3月3日	平成28年2月29日	

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。



住居  
第21期  
取得済  
資産

# Granfore Yakuin-Minami

◎グランフォーレ薬院南



## 第21期取得済資産概要

取得日	平成26年11月4日
取得価格	1,100百万円
鑑定評価額	1,190百万円
鑑定CAPレート	5.1%
所在地	福岡市中央区平尾一丁目11番20号
建築時期	平成19年12月10日
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能面積	2,496.06㎡
稼働率	94.0%
賃貸可能戸数	99戸
アクセス	西鉄天神大牟田線「薬院」駅及び「西鉄平尾」駅徒歩8分
PM会社	株式会社 Good プロパティ

(注) 上記各用語の説明については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

### 立地の強み

- 人口増加が顕著な福岡市内においても、単身者・女性を中心に人気の高いエリア
- 「薬院・平尾」エリアは、バス便も充実しており、「天神」「博多」エリアへのアクセスも良好
- 市営地下鉄七隈線は平成32年に「天神南」駅から「博多」駅までの延伸を予定しており、本物件が立地する「薬院・平尾」エリアは更なる利便性の向上が見込まれる

### 物件の強み

- 築年数が浅く、かつ1棟で99戸を供給する相応の規模的グレード感を有する物件
- 全戸1LDKタイプであり、福岡市内で増加傾向にある単身世帯ニーズに合致する間取り
- 24時間緊急警報システム、防犯カメラのセキュリティに配慮された設備により、女性比率の高い福岡市内において競争力を有していると考えられる物件





商業施設

本取得予定  
資産Marinoa-city  
Fukuoka

◎マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)



## 本取得予定資産概要

取得予定日	平成27年5月1日
取得予定価格	5,250百万円
鑑定評価額	5,270百万円
鑑定CAPレート	5.4%
所在地	福岡市西区小戸二丁目12番30号
建築時期	平成12年10月19日
敷地面積	26,913.00㎡
延床面積	33,069.82㎡
テナント数(予定)	1
商圏人口	5km圏/約33.5万人 20km圏/約200万人
PM会社	福岡地所株式会社

(注) 上記各用語の説明については、本文「第二節 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

## 立地の強み

- 福岡市中心部から約8kmに位置し、車に加え、バス等の公共交通機関での利便性も高い
- 平成24年7月の福岡都市高速環状線の開通により市内からのアクセスの向上に加え、市外及び県外からの高速道路を使ったアクセスも格段に向上
- 20km商圏人口は約200万人と推定され、今後も安定した集客が見込まれる立地

## 物件の強み

- マリノアシティ福岡は、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
- マリナサイド棟は大型専門店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
- 人口増加が堅調な福岡市において、有数の集客力、実客キャパシティを有し、海外を含めたインバウンドの恩恵を今後も享受できる見込



物流施設 第22期取得済資産

# LOGIPOINT Island-city Hakata

◎ロジポートアイランドシティ博多







### 立地の強み

- 当該物件が立地するアイランドシティは、福岡市中心部までは概ね10km圏に位置し、港湾・空港・都市高速道路・公共交通機関等の都市インフラ機能がコンパクトに集積した物流の要衝
- 当該物件の隣接地において、福岡市新青果市場の統合移転整備工事（延床面積約28千坪）が進められているほか、大手企業の倉庫、配送センターも建設中で、物流施設の集積が高まっているエリア
- 福岡都市高速香椎線「香椎浜」出入口まで約3kmに位置し、また、将来的にはアイランドシティ内に自動車専用道路が延伸する計画であり、交通利便性の更なる向上が期待される

### 第22期取得済資産概要

取得日	平成27年3月27日
取得価格	8,150百万円
鑑定評価額	8,180百万円
鑑定CAPレート	5.0%
所在地	福岡市東区みなと香椎二丁目3番4号
建築時期	平成26年4月8日
構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
敷地面積	43,803.89㎡
延床面積	45,892.41㎡
PM会社	福岡地所株式会社

【注】上記各項目の説明については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

### 物件の強み

- 延床面積約13.9千坪と福岡エリアで最大級の物流施設であり、竣工は平成26年4月と同エリアの中でも築浅の物件
- 1階は両面バス、2階は直接アクセスが可能なスロープにより平家同様の高い作業効率性・配送利便性を持つ
- 床荷重は1.5t/㎡、柱間隔は約10m～15m、天井高は梁下有効で約6m～7mと十分な保管機能を備えている



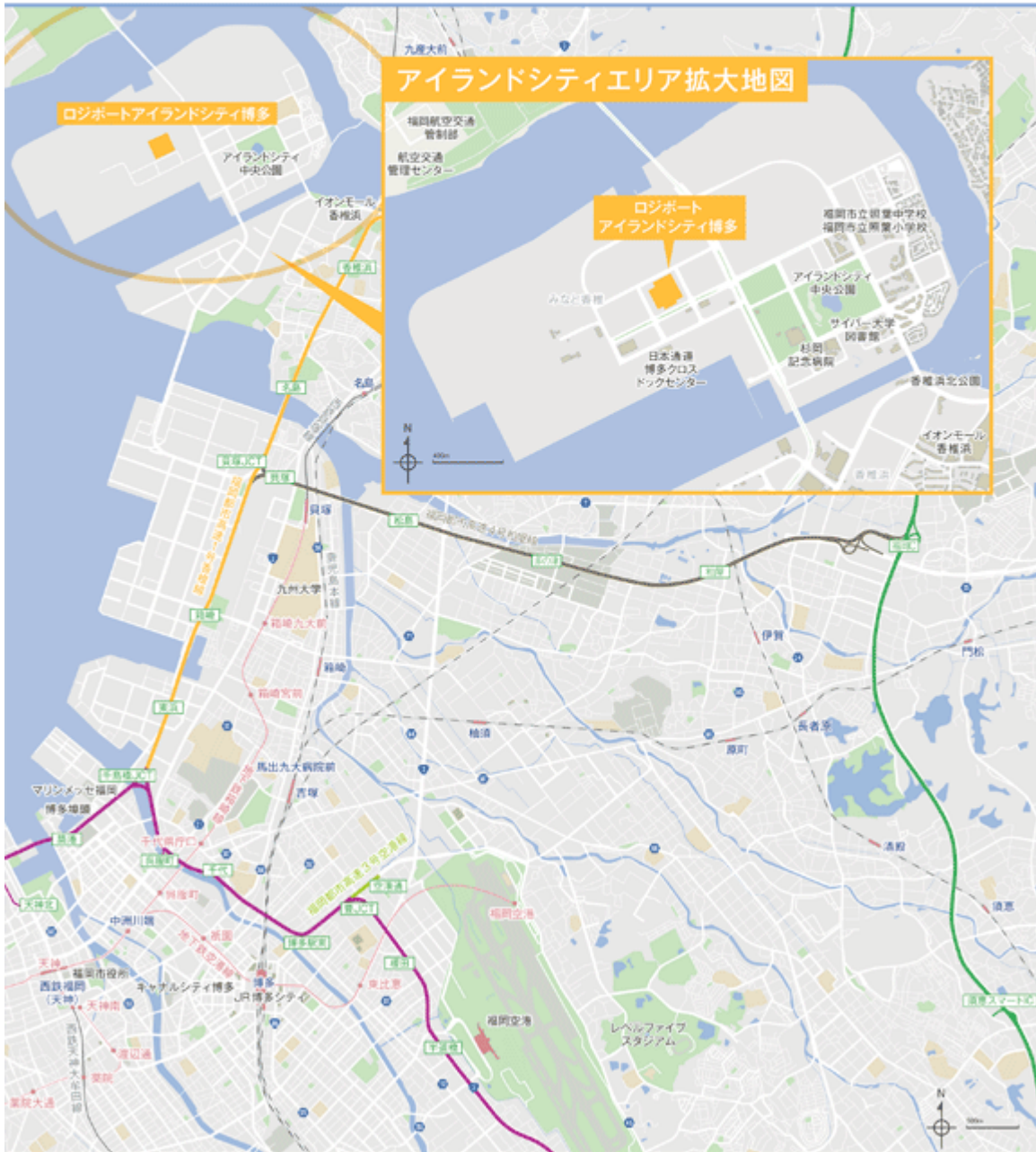


# アイランドシティエリア、百道・姪浜エリア

## 福岡市全体



Fukuoka REIT Corporation

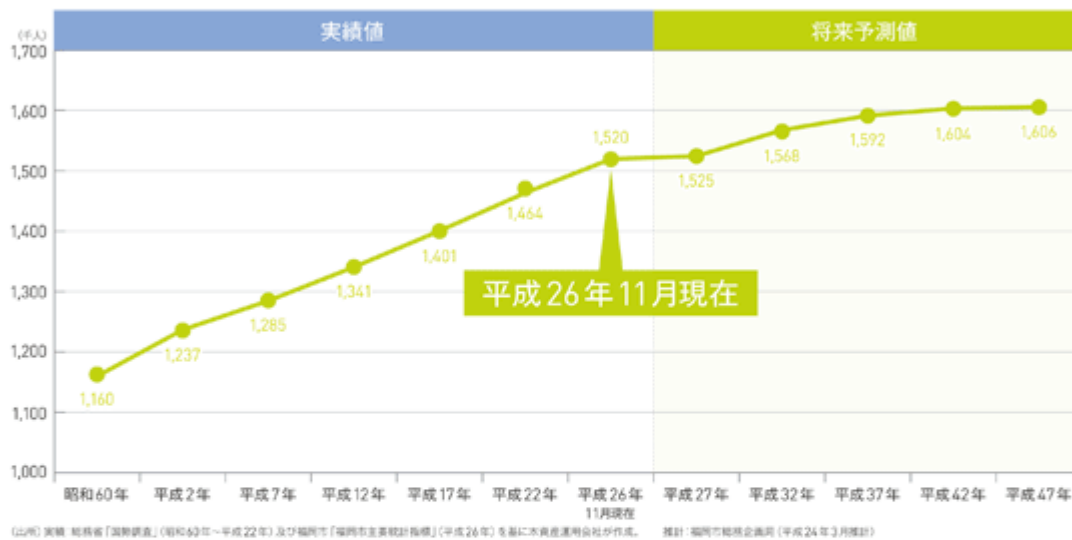


18

## 福岡を取り巻くマクロ環境の分析

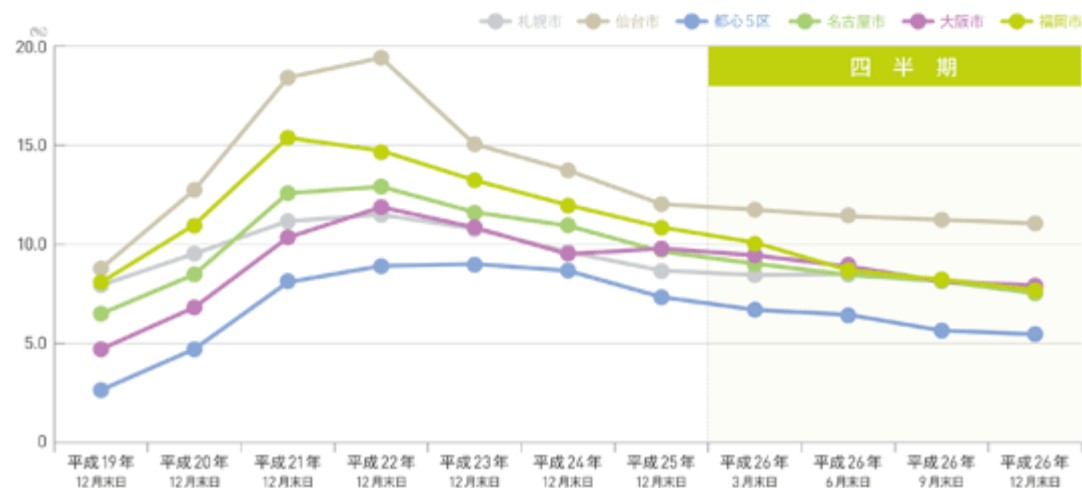
### 福岡市の総人口推移

福岡市の総人口は平成47年まで増加傾向にあるものと推計されています。



### オフィスビル空室率推移

平成26年12月末日時点における福岡市の空室率は7.70%となっており、他の主要都市と比較し、空室率の改善が顕著であり、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。

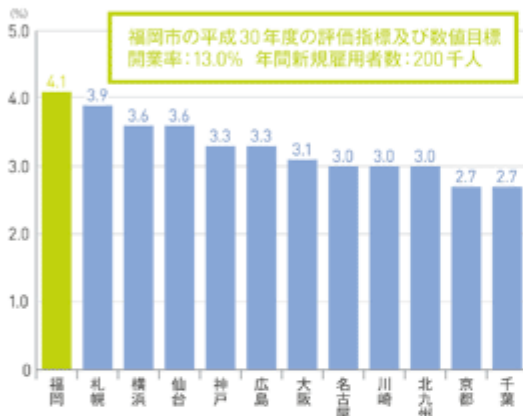


## Fukuoka REIT Corporation

## 福岡市の国家戦略特区の指定及びインフラ拡充

## 主な政令指定都市の開業率（平成18年～平成21年）

福岡市は、平成30年度の評価指標及び数値目標として「開業率：13.0%（平成24年度開業率：6.2%の約2倍）」及び「年間新規雇用者数：200千人」を掲げ、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。



(出所) 福岡市経済観光文化局「平成26年3月福岡市経済の概況」を基に本資産運用会社が作成。

(注) 開業率は、以下の計算式により算出しています。なお、対象期間は、平成18年から平成21年までです。  
開業率＝対象期間中の年平均開業事業所数／対象期間開始の事業所数×100

## 全国の国際コンベンションの開催件数

福岡市は、国際コンベンション（注1）の都市別開催件数においては、東京（注2）に次いで第2位となっています。

(単位：件)

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
1位	東京 (497)	東京 (491)	東京 (470)	東京 (500)	東京 (531)
2位	福岡 (206)	福岡 (216)	福岡 (221)	福岡 (252)	福岡 (253)
3位	横浜 (179)	横浜 (174)	横浜 (169)	京都 (196)	横浜 (226)
4位	京都 (164)	京都 (155)	京都 (137)	横浜 (191)	京都 (176)
5位	名古屋 (124)	名古屋 (122)	名古屋 (112)	大阪 (140)	大阪 (192)

(出所) 日本政府観光局（JNTO）「2013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（各支部を含む。）又は国際機関・国際団体（各々の定章が明確でないため民間企業以外も含む。）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。

(1) 参加者総数が50名以上 (2) 参加国が日本を含む3ヶ国以上 (3) 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。

## 福岡市の主要観光施設入込人数の状況及びインバウンドの状況

## 福岡市内主要観光施設入込人数の状況

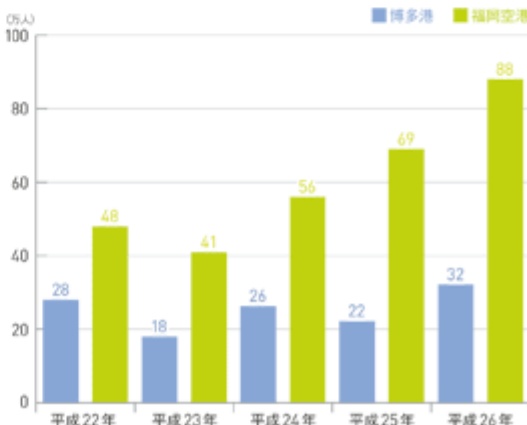
本投資法人が保有（予定を含みます。）する物件は、市内他施設と比較して集客力、集客キャパシティともに優位性を持っており、今後益々拡大が予想されるインバウンドの恩恵を享受できるものと考えております。

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
1位	キャナルシティ 博多	キャナルシティ 博多	JR 博多シティ	JR 博多シティ	JR 博多シティ
2位	マリノアシティ 福岡	マリノアシティ 福岡	キャナルシティ 博多	キャナルシティ 博多	キャナルシティ 博多
3位	博多 リバレイン	ヤフー ドーム	マリノアシティ 福岡	マリノアシティ 福岡	マリノアシティ 福岡
4位	ヤフー ドーム	博多 リバレイン	ヤフー ドーム	ヤフーオク ドーム (新ヤフードーム)	ヤフーオク ドーム
5位	ペイサイド プレイス博多	イニミニ マニモ	博多 リバレイン	博多 リバレイン (イニミニマニモ)	博多 リバレイン (イニミニマニモ)

(出所) 平成27年1月13日 福岡市経済観光文化局観光戦略課「平成25（2013）年福岡市観光統計」を基に本資産運用会社が作成。

## 博多港及び福岡空港の外国人入国者数の推移

福岡空港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年以降は前年比20%以上の割合で増加を続けています。また、博多港における平成26年の外国人入国者数は、クルーズ船の来航数増加に伴い、前年に比べ約50%増となりました。



(出所) 国土交通省九州運輸局「九州の外国人入国者数の推移について」を基に本資産運用会社が作成。

(注) 博多港の数値には、平成26年6月以降寄港地上陸を含みます。

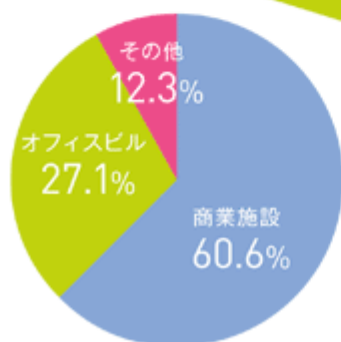


# ポートフォリオの状況

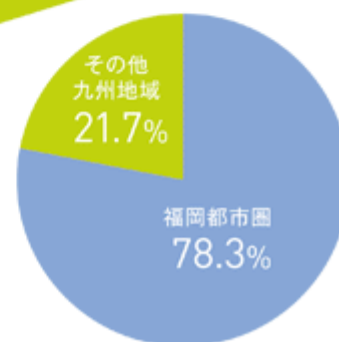
## ポートフォリオの一覧（新規取得資産取得後）

物件名称	取得（予定）日	取得（予定）価格 （百万円）	直近鑑定評価額 （百万円）	期末貸借対当表計上額 （百万円）	平成27年2月末日現在 総賃貸可能面積（㎡）	取得（予定）元
キャナルシティ博多	平成16年11月 9日	32,000	32,600	30,784	46,483.22	スポンサー
キャナルシティ博多・B	平成23年 3月 2日	28,700	29,300	28,398	68,806.12	外部
パークプレイス大分	平成16年11月 9日	15,700	18,131	17,599	109,603.80	スポンサー
サンリブシティ小倉	平成17年 7月 1日	6,633	7,750	6,006	61,450.22	外部
スクエアモール鹿児島宇宿	平成18年 9月28日	5,300	5,200	4,701	14,602.88	スポンサー
熊本インターコミュニティSC	平成18年11月30日	2,400	2,610	2,120	6,968.66	スポンサー
イオン原ショッピングセンター	平成19年 3月 1日	5,410	4,540	5,316	27,313.53	スポンサー
花畑SC	平成19年 9月 3日	1,130	1,180	1,043	2,801.15	スポンサー
久留米東橋原SC	平成20年 2月 1日	2,500	2,660	2,227	6,467.80	スポンサー
ケースデンキ鹿児島本店	平成20年 3月27日	3,550	3,550	3,228	7,296.17	外部
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	平成27年 5月 1日	5,250	5,270	—	33,069.82	スポンサー
商業施設合計	—	108,573	112,791	101,427	384,836.37	—
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	平成16年11月 9日	14,600	14,500	13,635	23,030.44	スポンサー
呉服町ビジネスセンター	平成16年11月 9日	11,200	12,700	9,578	19,905.34	スポンサー
サニックス博多ビル	平成17年 9月30日	4,400	4,860	4,059	6,293.76	外部
大博通りビジネスセンター	平成18年 3月16日	7,000	6,900	6,498	14,677.27	スポンサー
東比恵ビジネスセンター	平成21年 3月13日	5,900	6,260	5,009	13,695.51	スポンサー+外部
天神西通りセンタービル	平成25年 2月 1日	2,600	2,850	2,711	3,339.32	外部
天神ノースフロントビル	平成25年 3月28日	2,800	3,020	2,766	5,252.38	外部
オフィスビル合計	—	48,500	51,090	44,259	86,194.02	—
アメックス赤坂門タワー	平成18年 9月 1日	2,060	1,810	1,826	4,821.25	外部
シティハウスけやき通り	平成19年12月20日	1,111	1,000	999	2,710.86	外部
Aquila 豊園	平成24年 3月 1日	2,800	3,470	2,707	7,415.36	外部
Aquila 千早	平成24年 3月 1日	1,280	1,530	1,241	5,619.69	外部
ディー・ウイングタワー	平成25年 3月 1日	2,800	3,170	2,828	7,187.58	外部
グランフォーレ薬院南	平成26年11月 4日	1,100	1,190	1,195	2,496.06	外部
ホテルフォルツァ大分	平成25年 3月 1日	1,530	1,610	1,480	5,785.44	スポンサー
鳥栖ロジスティクスセンター	平成26年 3月28日	1,250	1,290	1,279	4,173.29	外部
ロジポートアイランドシティ博多	平成27年 3月27日	8,150	8,180	—	43,233.72	外部
その他合計	—	22,081	23,250	13,559	83,443.25	—
全物件合計	—	179,154	187,131	159,246	554,500.64	—

新規取得資産取得後のポートフォリオの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。



投資タイプ（取得（予定）価格ベース）



投資対象エリア（取得（予定）価格ベース）

(注) 上記の詳細及び各物件の状況については、本文「第2部 参照情報 第2 参照情報の補充情報」をご参照下さい。

Fukuoka REIT Corporation

## 新投資口発行スケジュール

平成27年4月～5月（発行価格等決定日が平成27年4月20日（月）の場合）

日	月	火	水	木	金	土
3/ 29	3/ 30	3/ 31	4/ 1	4/ 2	4/ 3	4/ 4
4/ 5	4/ 6	4/ 7	4/ 8	4/ 9	4/ 10	4/ 11
4/ 12	4/ 13	4/ 14	4/ 15	4/ 16	4/ 17	4/ 18
4/ 19	4/ 20	4/ 21	4/ 22	4/ 23	4/ 24	4/ 25
4/ 26	4/ 27	4/ 28	4/ 29	4/ 30	5/ 1	5/ 2
5/ 3	5/ 4	5/ 5	5/ 6	5/ 7	5/ 8	5/ 9

有価証券届出書提出日

需要状況等の把握期間 (注1)

発行価格等決定日 (注2)

申込期間 (注2)

払込期日 (注2)

受渡期日 (注2)

(注1) 需要状況等の把握期間は平成27年4月16日（水）から最遅で平成27年4月20日（月）までを予定していますが、最長では平成27年4月23日（木）までとなります。

(注2) 発行価格等決定日は平成27年4月20日（月）から平成27年4月23日（木）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27年4月20日（月）の場合を示しています。

なお、

①発行価格等決定日が平成27年4月20日（月）の場合、申込期間は「平成27年4月21日（火）から平成27年4月22日（水）まで」、払込期日は「平成27年4月27日（月）」、受渡期日は「平成27年4月28日（火）」

②発行価格等決定日が平成27年4月21日（火）の場合、申込期間は「平成27年4月22日（水）から平成27年4月23日（木）まで」、払込期日は「平成27年4月28日（火）」、受渡期日は「平成27年4月30日（木）」

③発行価格等決定日が平成27年4月22日（水）の場合、申込期間は「平成27年4月23日（木）から平成27年4月24日（金）まで」、払込期日は「平成27年4月30日（木）」、受渡期日は「平成27年5月1日（金）」

④発行価格等決定日が平成27年4月23日（木）の場合、申込期間は「平成27年4月24日（金）から平成27年4月27日（日）まで」、払込期日は「平成27年5月1日（金）」、受渡期日は「平成27年5月7日（木）」

となりますので、ご注意ください。