

【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】	2024年8月28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 小原 千尚
【本店の所在の場所】	福岡県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 執行役員 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：その他の者に対する割当 521,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2024年8月16日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【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二丁目14番2号）

第一部【証券情報】**第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】****（1）【投資法人の名称】**

福岡リート投資法人

（英文表示：Fukuoka REIT Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

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

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本第三者割当」といいます。）の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

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

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

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「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】

3,600口

（注1） 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C 日興証券株式会社を割当先として行う本第三者割当の発行数です。S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2） 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下の通りです。

割当予定先の氏名又は名称			S M B C 日興証券株式会社
割当口数			3,600口
払込金額			521,000,000円(注)
割当予定 先の内容	本店所在地		東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
	代表者の氏名		取締役社長 吉岡 秀二
	資本金の額（2024年3月31日現在）		135,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主（2024年3月31日現在）		株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%
本投資法 人との関 係	出資 関係	本投資法人が保有している 割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している 本投資法人の投資口の数 （2024年7月31日現在）	604口
	取引関係		一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載 事項 オーバーアロットメントによる売出し等につい て」に定義されます。以下同じです。）の主幹会社で す。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項			該当事項はありません。

（注） 払込金額は、2024年8月16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。

（4）【発行価額の総額】

521,000,000円

（注） 上記の発行価額の総額は、2024年8月16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） 発行価格は、2024年9月4日（水）から2024年9月9日（月）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。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（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】

2024年10月7日（月）

（注） 申込期間については、上記の通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、上記申込期間については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下げに応じて繰り下げることがあります。申込期間は一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の翌営業日であり、申込期間が最も繰り下げられた場合は、「2024年10月11日（金）」となりますのでご注意ください。

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人 本店

福岡市博多区住吉一丁目2番25号

（１１）【払込期日】

2024年10月8日（火）

（注） 払込期日については、上記の通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、上記払込期日については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下げに応じて繰り下げることがあります。払込期日は一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日であり、払込期日が最も繰り下げられた場合は、「2024年10月15日（火）」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

福岡県福岡市中央区天神二丁目13番1号

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（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兜町7番1号

（１５）【手取金の使途】

本第三者割当の手取金上限521,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金等（取得に係る諸費用を含みます。以下同じです。）の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来における特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金10,488,000,000円については、新たな特定資産の取得資金等の一部に充当します。

（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） 上記の各手取金は、2024年8月16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申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2024年8月28日（水）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口72,400口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が、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。）から3,600口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、一般募集において本投資口7,600口が本資産運用会社に販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は3,600口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から本第三者割当の払込期日の2営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、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。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、S M B C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

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39期（自2023年9月1日 至2024年2月29日） 2024年5月30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2024年5月30日付の第39期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

- (注1) 以下の文中において、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、投資主の最善の利益を目指します。

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投資主に提供し、投資主の最善の利益を目指します。

- Act Local（地の利を活かした運用）

本投資法人は、九州、とりわけ福岡都市圏(注)に重点を置いて、九州地域の個別事情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て運用を行います。

この結果、本投資法人は、

- (a) 情報の早さ・厚み
- (b) 地元マーケット感覚（物件情報、土地の特性、テナント情報等の素早いキャッチ）
- (c) 行政・経済界等との強力な地元ネットワーク
- (d) 地元に長期コミットした不動産管理体制（迅速な意思決定に基づくリスク対応）

等の強みを発揮することができ、中長期的に安定的な収益を確保しつつ投資主の最善の利益を図ります。

- Think Global（グローバルな発想）

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徹底して資産運用に反映していきます。また、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遵守の下、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。

(注) 「福岡都市圏」は、後記「投資方針（イ）投資対象エリア」に定義します。

■ 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することができると考えています。

また、本投資法人に投資する投資主に対しては、保有資産からの収益を分配することで、資金を還元します。本投資法人は、街づくりを通じた地域成長は、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、投資主の利益に合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スポンサー会社(注1)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(各時点において本投資法人の保有に係る各資産の取得(予定)価格(注2)の合計額を意味します。以下同じです。)の拡大を目指しています。

(注1) 「スポンサー会社」とは、本資産運用会社の出資企業を意味し、具体的には、福岡地所株式会社、九州電力株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部ガスホールディングス株式会社、株式会社九電工、九州旅客鉄道株式会社及び株式会社日本政策投資銀行をいいます。以下同じです。

(注2) 「取得(予定)価格」とは、本投資法人と売主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、当該不動産等の取得に要した諸費用(取得諸経費及び消費税等)は含みません。以下同じです。

■ スポンサー会社によるサポート体制



(注1) 本投資法人及び本資産運用会社と福岡地所は、パイプライン・サポートに関する契約を締結しています。

(注2) 百分率（%）は、2024年7月31日時点の本資産運用会社に対する出資比率を表しています。

投資方針

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

(イ) 投資対象エリア

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

地域	投資比率(注1)
福岡都市圏(注2)	60～90%
その他九州地域(注3)	10～30%
その他	0～10%

(注1) 投資比率は、各物件の取得（予定）価格を取得（予定）価格の総額で除して求めた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2) 「福岡都市圏」とは、福岡市及び総務省統計局令和2年国勢調査「従業・通学市区町村，男女別通勤者数（15歳以上）」及び「従業・通学市区町村，男女別通学者数（15歳以上）」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3) 「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、各投資タイプによりリスク・リターンが異なるため、分散を図ることができます。

各投資タイプの投資比率は、原則として、以下の投資比率内とします。なお、投資対象が底地の場合には、底地上の建物（開発予定のものを含みます。）の用途を参考に、用途区分の判断を行うものとします。

用途	投資比率	主な投資対象
商業施設	40～70%	アーバン、リージョナル、コミュニティ
オフィスビル	20～50%	Aクラス、セール・アンド・リースバック
その他	0～30%	ホテル、住居、物流施設、公共施設等

(注) 投資タイプの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針

(1) 投資方針 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、2004年7月2日に設立され、2004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、2005年6月21日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場及び証券会員制法人福岡証券取引所（以下「福岡証券取引所」といいます。）に新規上場（銘柄コード：8968）し、第2期（2005年8月期）末において、5物件を保有し、その資産規模は、801億円となりました。本投資法人のポートフォリオは、その後、5回の公募増資を経て、第39期（2024年2月期）末時点で、保有資産35物件、資産規模2,209億円に達しました。本投資法人の設立以降、リーマンショック、熊本地震、コロナ禍(注1)に伴う緊急事態宣言発令やインバウンド減少等の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（一般募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本書に基づく本第三者割当を併せて「本募集」ということがあります。以下同じです。）を通じて、九州地域の将来の成長を取り込むため、今後も資産規模を拡大する外部成長を行い、また、短期要因としてのインバウンド及び国内旅行客の増加と長期要因としての福岡市の人口増加を背景とした既存物件の賃料増額を実現する内部成長を行います。そして、天神ノースフロントビル（以下「本譲渡予定資産」ということがあります。）の信託受益権を分割して譲渡することにより含み益(注2)を顕在化し、売却益の一部は6期に亘り分割分配しつつ、内部留保を計上し、将来に向けた分配金戦略の礎を確保する物件入替を戦略的に行い、更にLTV(注3)45%まで113億円、LTV50%まで352億円となるような取得余力(注4)の拡大を実現する財務戦略により、分配金の着実な成長・投資主価値向上を実現し、エクイティファイナンスと分配金向上の最適バランスを追求することを企図しています。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。

本募集におけるオファリング・ハイライトの詳細は以下のとおりです。

(注1) 「コロナ禍」とは、2020年以降のCOVID-19（新型コロナウイルス感染症）の流行に伴う疫禍をいいます。以下同じです。

(注2) 「含み益」とは、直近期末時点の鑑定評価額から直近期末時点の帳簿価額を控除した金額をいいます。以下同じです。

(注3) LTV（総資産有利子負債比率を指し、以下「総資産LTV」又は「LTV」といいます。）の詳細については、後記「本取組みの概要」をご参照下さい。以下同じです。

(注4) 「取得余力」とは、本投資法人が資産を取得するにあたり、総資産LTVが特定の水準に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額をいいます。ただし、借入金等の調達及び調達する借入金等による資産取得ができることを保証又は約束するものではありません。以下同じです。

取得余力の詳細については、後記「 安定的な財務基盤の拡充 （ロ）各財務指標の推移・状況」をご参照下さい。

■ オファリング・ハイライト

1 今後需要増加が見込まれる熊本エリアの物流施設及び福岡都市圏の住居の取得を通じた資産規模拡大

- 半導体関連産業の隆盛等により、今後旺盛な物流需要が見込める熊本エリアに立地する（仮称）御船物流センター、及び、天神エリアへのアクセスが抜群な利便性の高いエリアにありながら、付近に公共施設、生活利便施設、大濠公園が所在するアクション大手門プレミアムを取得
- 本取組みを通じ、物流施設割合は7.3%から11.8%へ、住居割合は4.5%から5.1%へと増加し、投資タイプにおけるポートフォリオ分散が一層進展

2 鑑定評価額を大幅に上回る物件売却を背景とした含み益の顕在化と着実な分配金成長を企図

- 天神ノースフロントビルを鑑定評価額（5,180百万円）を上回る譲渡予定価格（6,350百万円）で売却（売却益約3,895百万円）
- 6期に分割して売却をすることにより、2027年2月期までの分配金原資を創出し、将来に向けた分配金戦略の礎を確保
- 売却益のうち、2024年8月期約1.4億円、2025年2月期約3.7億円及び2025年8月期約3.0億円を内部留保として計上予定

3 都市の成長が続く福岡都市圏を中心とする既存物件の内部成長

- キャナルシティ博多を中心とするアクティブ商業の歩合賃料増
- オフィスビル及び住居のテナント入替えや契約更改に伴う賃料増
- 物流施設のテナント契約更改に伴う賃料増

4 安定的な財務基盤の拡充

- 本取組み後、LTVは44.9%から42.3%まで低下
- 取得余力はLTV45.0%まで113億円、LTV50.0%まで352億円となるように拡大予定

5 継続的なスポンサーサポートとグループ体となった成長戦略

- 本投資法人の資産運用会社である株式会社福岡リアルティでの親引けを実施
- パイプラインサポートに加えてセიმポート出資によるスポンサーサポートの更なる明確化

（注1）「本取組み」とは、本募集並びに2025年3月27日に予定している（仮称）御船物流センターの取得、同年3月28日に予定しているアクション大手門プレミアムの取得（（仮称）御船物流センター及びアクション大手門プレミアムを個別に又は総称して「本取得予定資産」ということがあります。以下同じです。）及び2024年8月29日以降信託受益権の準共有持分の形式で6期に亘り予定している天神ノースフロントビルの譲渡を総称したものです。

また、「本取組み前」の各数値は、別途注記する場合を除き、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第39期（2024年2月期）末時点の数値から2024年9月2日に譲渡を予定しているマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）に係る数値を控除して算出したものであり、「本取組み後」の各数値は、別途注記する場合を除き、一定の仮定の下、本取組み前の数値に本取得予定資産に係る数値を加えて本譲渡予定資産に係る数値（6期に亘り予定されている譲渡に係る数値の合計）を控除して算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。各数値の詳細は後記「本取組みの概要」をご参照ください。以下同じです。

（注2）物流施設割合及び住居割合は、本取組み前又は本取組み後の各用途に係る資産の取得（予定）価格合計を、本取組み前又は本取組み後のポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計で除して算出しています。

（注3）天神ノースフロントビルの「鑑定評価額」は、後記「4 不動産の譲渡」に記載の評価価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

（注4）「譲渡予定価格」とは、本投資法人と買主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（譲渡諸経費及び消費税等）は含みません。以下同じです。なお、本譲渡予定資産の売却益の算出方法については、後記「鑑定評価額を大幅に上回る物件売却を背景とした含み益の顕在化と着実な分配金成長を企図」をご参照ください。

（注5）2024年8月期（第40期）、2025年2月期（第41期）及び2025年8月期（第42期）の内部留保は、本取組みによる本譲渡予定資産の売却益を考慮した本書の日付現在の見込み金額であり、実際の内部留保は導管性要件を充足する範囲においてこれとは異なる金額となることがあります。以下同じです。

（注6）「アクティブ商業」とは、不動産賃貸収入について売上の変動による影響を受けやすい商業施設（キャナルシティ博多、キャナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉及び木の葉モール橋本）をいいます。

■ オファリング・ハイライトのイメージ



分配金の着実な成長・投資主価値向上

～エクイティファイナンスと分配金成長の最適バランスを追求～

（注）（仮称）御船物流センターの物件写真は2024年8月1日時点の写真を掲載しています。以下同じです。

■ 本取組みの概要

本取組み前		本譲渡予定資産 (天神ノースフロントビル)		本取得予定資産 (（仮称）御船物流センター/ アクション大手門プレミアム)		本取組み後	
物件数	35物件	1物件		2物件		36物件	
取得(予定)価格	2,201億円	28億円		128億円		2,301億円	
鑑定評価額	2,549億円	51億円		131億円		2,628億円	
(平均)NOI利回り	5.0%	7.2%		4.3%		4.9%	
総資産LTV	44.9%	-		-		42.3%	
(平均)稼働率	98.3%	100.0%	+	99.1%	=	98.8%	
(平均)築年数	19年11ヶ月	14年5ヶ月		0年10ヶ月		18年10ヶ月	
用途別 比率	商業施設	48.2%				46.1%	
	オフィス	38.0%				35.1%	
	その他物件比率 (物流施設・住居・ホテル)	13.8%				18.8%	
1口当たりNAV		189,492円				185,939円	

本取組みを通じ、

ポートフォリオの分散が進展

売却益約38億円を計上

- (注1) 本取組み前の「物件数」について、後記「4 不動産の譲渡」に記載のマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）は2024年9月2日に譲渡される予定ですが、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）の土地部分（以下「マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）」といいます。）については本投資法人が引き続き保有するため、当該土地部分を1物件として本取組み前の「物件数」に含めて計算しています。
- (注2) 本取組み前の「鑑定評価額」は、第39期（2024年2月期）末時点の本投資法人の保有資産からマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）を除外したポートフォリオ（以下「本取組み前保有資産」といいます。）に係る2024年2月末時点の評価価格時点とする鑑定評価額の合計額を記載しています。以下同じです。
本取得予定資産の「鑑定評価額」は、後記「2 投資対象（1）本取得予定資産の概要」に記載の評価価格時点とする鑑定評価額の合計額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「（平均）NOI利回り」は、それぞれ以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。
本取組み前の平均NOI利回り= $\frac{\text{本取組み前保有資産に係る第39期（2024年2月期）の実績NOI} \times 2}{\text{本取組み前保有資産の取得価格} \times \text{合計}}$
（*）「本取組み前保有資産に係る第39期（2024年2月期）の実績NOI」のうち、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）の実績NOIについては、賃借人との間の土地賃貸借契約に基づく年間賃料から土地の公租公課を控除した数値を2で除して算定しています。
（**）「本取組み前保有資産の取得価格」のうち、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）の取得価格については、取得時（2015年5月1日）の土地取得価格（マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）の取得価格から建物取得価格である792百万円を控除した金額）としています。
本譲渡予定資産のNOI利回り= $\frac{\text{本譲渡予定資産に係る第39期（2024年2月期）の実績NOI} \times 2}{\text{本譲渡予定資産の取得価格}}$
本取得予定資産の平均NOI利回り= $\frac{\text{本取得予定資産に係る鑑定評価書に記載の直接還元法におけるNOIの合計}}{\text{本取得予定資産の取得予定価格の合計}}$
本取組み後の平均NOI利回り= $\frac{\text{（本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産に係る第39期（2024年2月期）の実績NOI} \times 2 + \text{本取得予定資産に係る鑑定評価書に記載の直接還元法におけるNOIの合計）}}{\text{（本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の取得（予定）価格の合計）}}$
- (注4) 「総資産LTV」は、それぞれ以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。
本取組み前の総資産LTV= $\frac{\text{第39期（2024年2月期）末の貸借対照表上の有利子負債（投資法人債を含みます。以下同じです。）の総額} + \text{第39期（2024年2月期）末の貸借対照表上の資産額}}{\text{第39期（2024年2月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \{ \text{（第39期（2024年2月期）末の貸借対照表上の資産額} + \text{本取得予定資産に係る敷金・保証金} - \text{本譲渡予定資産に係る敷金・保証金} + \text{一般募集における発行価額の総見込額} \times \text{（*）} + \text{本第三者割当における発行価額の総見込額} \times \text{（*）} + \text{（本譲渡予定資産の譲渡予定価格} - \text{本譲渡予定資産の第39期（2024年2月期）末帳簿価額} \times 0.7 \times \text{（**）} \}$
（*）一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2024年8月16日（金）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ものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C 日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。
したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の総資産LTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の総資産LTVは前記よりも低くなる可能性があります。以下同じです。
（**）本譲渡予定資産の売却益がすべて一度に実現したという仮定の下で算出した数値ですが、本譲渡予定資産は実際には信託受益権の準共有持分の形式で6期に亘り分割して譲渡され、売却益の一部を6期に亘り分割分配するため、分配金を考慮して仮に当該売却益の70％が内部に留保されたと想定し組み入れた数値であり、実際の数値はこれと大きく異なる可能性があります。
- (注5) 「（平均）稼働率」は、それぞれ以下の通り算出した数値を記載しています。
本取組み前の平均稼働率は、本取組み前保有資産に係る第39期（2024年2月期）中の延べ賃貸面積の合計を、延べ賃貸可能面積で除して算出しています。なお、「延べ賃貸面積」とは各月末時点における賃貸面積の合計を、「延べ賃貸可能面積」とは各月末時点における賃貸可能面積（賃貸が可能であると考えられる面積をいいます。以下同じです。）の合計をさします。また、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）の賃貸面積は、賃借人との間の土地賃貸借契約に基づき算定しています。以下同じです。
本譲渡予定資産の稼働率は、2024年6月末日現在において締結済みの本譲渡予定資産に係る賃貸借契約に表示されている賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。
本取得予定資産の平均稼働率は、2024年6月末日現在において締結済みの本取得予定資産に係る賃貸借契約又は賃貸借予約契約に表示されている賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。
本取組み後の平均稼働率は、2024年6月末日現在において締結済みの本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産に係る各賃貸借契約又は賃貸借予約契約に表示されている賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。
- (注6) 「（平均）築年数」は、それぞれ以下の通り算出した数値を記載しています。
本取組み前の平均築年数は、2024年6月末日現在の各本取組み前保有資産の築年数を、各本取組み前保有資産の取得価格で加重平均して算出しています。
本譲渡予定資産の築年数は、2024年6月末日現在の本譲渡予定資産の築年数を記載しています。
本取得予定資産の平均築年数は、2024年6月末日現在の各本取得予定資産の築年数を、各本取得予定資産の取得予定価格で加重平均して算出しています。なお、（仮称）御船物流センターは未竣工のため、築年数を0年0か月として算出しています。以下同じです。
本取組み後の平均築年数は、2024年6月末日現在における本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の築年数を、本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の取得（予定）価格で加重平均して記載しています。
なお、パークプレイス大分は複数棟により構成されていますが、最も古い棟の築年数を用いて算定しています。そして、天神西通りビジネスセンター（底地）及びマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）は底地のため、平均築年数の算定において考慮していません。以下同じです。

(注7) 本取組み前の「用途別比率」は、各用途に係る本取組み前保有資産のそれぞれの取得価格の合計を、本取組み前保有資産の取得価格の合計で除して算出しています。

本取組み後の「用途別比率」は、各用途に係る本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産のそれぞれの取得（予定）価格の合計を、本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の取得（予定）価格の合計で除して算出しています。

(注8) 「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の通り算出した数値を記載しています。

本取組み前の1口当たりNAV=

{第39期（2024年2月期）末の貸借対照表上の純資産額 + （本取組み前保有資産の鑑定評価額の合計 - 本取組み前保有資産の第39期（2024年2月期）末帳簿価額の合計） - 第39期（2024年2月期）の分配金総額} ÷ 本書の日付現在の発行済投資口数

本取組み後の1口当たりNAV=

{第39期（2024年2月期）末の貸借対照表上の純資産額 + （本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産及び本取得予定資産の鑑定評価額の合計 - 本譲渡予定資産を除く本取組み前保有資産の第39期（2024年2月期）末帳簿価額の合計 - 本取得予定資産の取得予定価格の合計） + （本譲渡予定資産の譲渡予定価格 - 本譲渡予定資産の第39期（2024年2月期）末帳簿価額） × 0.7(*) - 第39期（2024年2月期）の分配金総額 + 一般募集における発行価額の総見込額(**) + 本第三者割当における発行価額の総見込額(**)} ÷ 本取組み後の発行済投資口数(***)

(*)本譲渡予定資産の売却益がすべて一度に実現したという仮定の下で算出した数値ですが、本譲渡予定資産は実際には信託受益権の準共有持分の形式で6期に亘り分割して譲渡され、売却益の一部を6期に亘り分割分配するため、分配金を考慮して仮に当該売却益の70%が内部に留保されたと想定し組み入れた数値であり、実際の数値はこれと大きく異なる可能性があります。

(**)一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2024年8月16日（金）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ものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C 日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。

(***)本募集後の発行済投資口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。

今後需要増加が見込まれる熊本エリアの物流施設及び福岡都市圏の住居の取得を通じた資産規模拡大

（イ）資産規模の推移

本投資法人は、外部からの資産取得に加え、スポンサーパイプライン等を活用した資産を取得することで着実な資産規模の拡大を図ってきました。

第27期（2018年2月期）に公表した第5回公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）後も本投資法人は継続的な資産の取得と譲渡による資産入替を行うことでポートフォリオを拡大しており、途中コロナ禍の発生もありましたが、第32期（2020年8月期）末には資産規模2,000億円に到達しました。また、第39期（2024年2月期）には、オフィスビルである博多F Dビジネスセンターの取得と久留米東櫛原SCの譲渡を完了し、新たにマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）の譲渡を決定するなど継続的に資産入替を行い、第39期（2024年2月期）末にはその資産規模(注1)は2,209億円に到達しました。そして、本取組みにおいては、天神ノースフロントビルを信託受益権の準共有持分の形式で第40期（2024年8月期）以降6期に亘り譲渡しつつ、本資産運用会社（以下「福岡リアルティ」ということがあります。）の独自の取得ルートにより第三者から物流施設である（仮称）御船物流センター及び住居であるアクシオン大手門プレミアム（取得予定価格合計128億円）を取得する予定であり、上場来6回目の公募増資を伴う本取組み後の資産規模(注1)は約2,301億円となる見込みです。また、物流施設を建設するための（仮称）アイランドシティ港湾関連用地（底地）(注1)など本投資法人が今後取得を予定している資産もあり、資産規模目標に向けて着実に成長しているものと本投資法人は考えています。

今後もスポンサー会社と連携した地域密着型ソーシング(注2)の強みを活かし、更なる資産規模の拡大を目指します。

(注1) （仮称）アイランドシティ港湾関連用地（底地）は、本投資法人がメインスポンサーである福岡地所と共同して分譲公募の申込みを行い、2022年6月22日付で土地売買契約締結に関する協定書を締結しています。取得予定日は2029年3月31日であることから、資産規模については当該資産の取得予定価格を含めず算定しています。以下同じです。

(注2) 「地域密着型ソーシング」とは、本投資法人の基本理念の一つである「Act Local（地の利を活かした運用）」のコンセプトを基に、地元における土地勘及び地元の行政や経済界を中心とする広範なネットワークに依拠した情報の早さと厚みを活かし、情報収集力と物件の持つ収益性の把握力を高め、投資対象物件の選別における差別化を図るソーシングをいいます。

■ 資産規模の推移（取得（予定）価格ベース）



(注) 各時点における資産規模を基にしています。したがって、本書の日付現在本投資法人が保有していない譲渡済資産の取得価格も含まれます。

(ロ) 本取得予定資産の概要

a. (仮称) 御船物流センター

本投資法人は、本取組みを通じて熊本県御船町で開発中の(仮称) 御船物流センターを2025年3月27日に取得する予定です。

本取得予定資産が所在する熊本県を含む九州地方(注1)は、半導体製造に不可欠な良質な水や労働力が豊富にあることから近年半導体関連産業の重要な拠点となっています。九州地方の半導体生産金額及び全国シェアは増加傾向で、「九州地域の鉱工業動向」(九州経済産業局)のデータによれば2022年における半導体生産金額は9,964億円、全国シェアは48.5%です。また、「九州ビジネスレビュー 2024年4月」(公益財団法人九州経済調査協会)では、2021年から2030年の10年間ににおける半導体関連産業による九州地方への経済波及効果(注2)は約10.6兆円とされており、特に本取得予定資産が所在する熊本県では、半導体受託製造で世界最大手のTSMC(Taiwan Semiconductor Manufacturing Company Limited)が過半数を出資する子会社であるJASM(Japan Advanced Semiconductor Manufacturing株式会社)を始めとした多くの半導体製造メーカーが設備投資を行っており、その経済波及効果は約7兆円とされています。こうした半導体工場の経済波及効果を踏まえると、熊本県を含む九州地方は日本でトップクラスの半導体製造業の集積地であり、今後も半導体関連産業が更に発展していくものと本投資法人は考えています。

そして、半導体はウェハやICチップを始めとした多くの精密部品・材料で構成されているところ、これらの運送には細心の注意が必要であり、半導体製造工場の近くに運送拠点があることが望ましいものとされています。したがって、半導体関連産業の需要が増えることで付近の物流施設の需要も高まるものと本投資法人は考えています。

(注1) 「九州地方」とは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県の7県を指します。以下同じです。

(注2) 「経済波及効果」とは、公益財団法人九州経済調査協会が半導体関連設備投資により発生すると推計した、九州における半導体関連設備投資の投資総額及び生産額に、関連する財・サービスの生産(1次間接効果)及び消費活動(2次間接効果)を含めた経済波及効果(生産誘発額)をいい、実際に発生するとは限りません。

■九州における半導体生産金額と全国シェアの推移

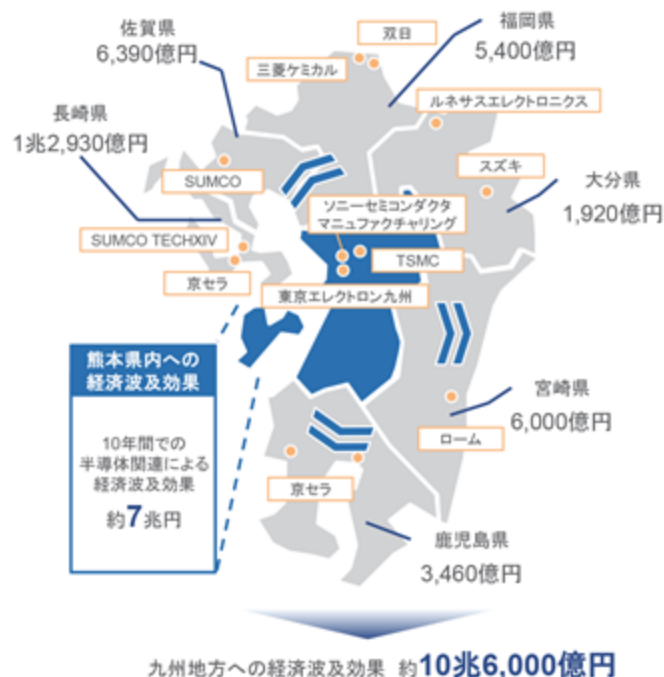
◎九州における半導体生産金額と全国シェアは、ともに増加傾向



(注)一定規模以上の全数調査のため、工業統計の数値とは異なります。

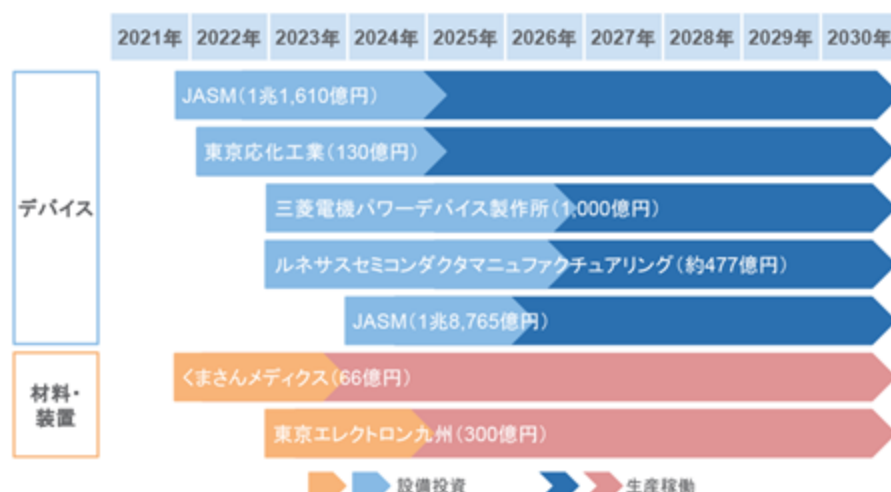
出典:九州経済産業局「九州地域の鉱工業動向」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

■九州地方への半導体関連の設備投資による経済波及効果額（2021年～2030年の10年間）



出典：公益財団法人九州経済調査協会「九州ビジネスレビュー 2024年4月」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

■熊本県における主な半導体関連産業の設備投資と生産稼働



（注1）記載の投資額は複数の県（九州外を含む）を跨ぐ投資の合計金額および合計期間です。
 （注2）各社及び公的機関が公表している投資額。為替は1ドル＝135円として概数を記載しています。
 出典：各社プレス、経済産業省資料等の公表資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

こうした九州地方における半導体関連産業の隆盛による物流施設の需要の高まりや物流の「2024年問題」（注1）を背景として、今後同エリアにおける物流施設の価値はさらに高まっていくと本投資法人は考えており、早期に物流施設を確保するために本取得予定資産の取得を決定いたしました。

本取得予定資産は熊本市の南東部に隣接する郊外都市の御船町に所在し、熊本都市圏（注2）における産業施設や商業施設の立地が進む新興のエリアに立地しています。同エリアでは、熊本都市高速（「熊本都市圏北連絡道路」、「熊本都市圏南連絡道路」及び「熊本空港連絡道路」をいいます。）の開通や九州中央自動車道の宮崎県延岡市への延伸が計画されており、将来的に交通の要衝となる可能性があります。また、今後は、半導体サプライチェーンの物流需要のみならず、東九州・南九州一帯の流通拠点需要も大きく見込めるポテンシャルを有すると本投資法人は考えています。

そして、本取得予定資産は、熊本市中心部まで車で約35分、JASM熊本工場まで車で約40分、阿蘇くまもと空港まで車で約25分、九州自動車道御船インターチェンジまで車で約10分と高い交通利便性を備えており、また、建設予定の施設は倉庫フロアの有効天井高が約6m～8m、床荷重が1.5t/m²～2.0t/m²、柱間隔が約10m～13mと十分な保管機能を備えており、テナントに対して高い庫内作業性を訴求できる性能を有する物流施設であると本投資法人は考えています。

本取組みを通じて今後旺盛な物流需要が見込める熊本都市圏に立地する本取得予定資産を取得することにより、ポートフォリオの長期安定的な収益性に寄与するものと本投資法人は考えています。

（注1）「2024年問題」とは、「自動車運転者の労働時間等の改善のための基準の一部を改正する件」（厚生労働省告示第367号・2022年12月23日公布）が2024年4月1日から適用されたことにより、自動車運転業務の年間時間外労働時間の上限が960時間に制限され、今後物流業界における人材不足が懸念されることをいいます。

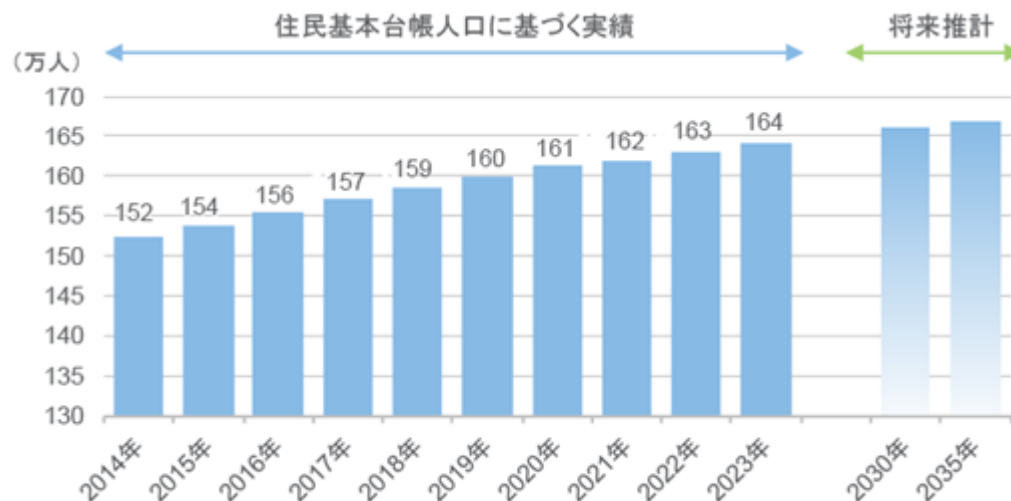
(注2) 「熊本都市圏」とは、熊本都市圏総合交通戦略協議会が公表する「熊本都市圏総合交通戦略」の対象地域とされている、熊本市、宇土市、合志市、宇城市の一部（不知火、松橋及び小川地区）、菊池市の一部（泗水地区）、大津町、菊陽町、西原村、御船町、嘉島町、益城町及び甲佐町をいいます。以下同じです。

b. アクション大手門プレミアム

本取組みを通じて2025年3月28日に取得する予定であるアクション大手門プレミアムは、福岡市の中心市街地に所在するファミリー向け賃貸マンションです。

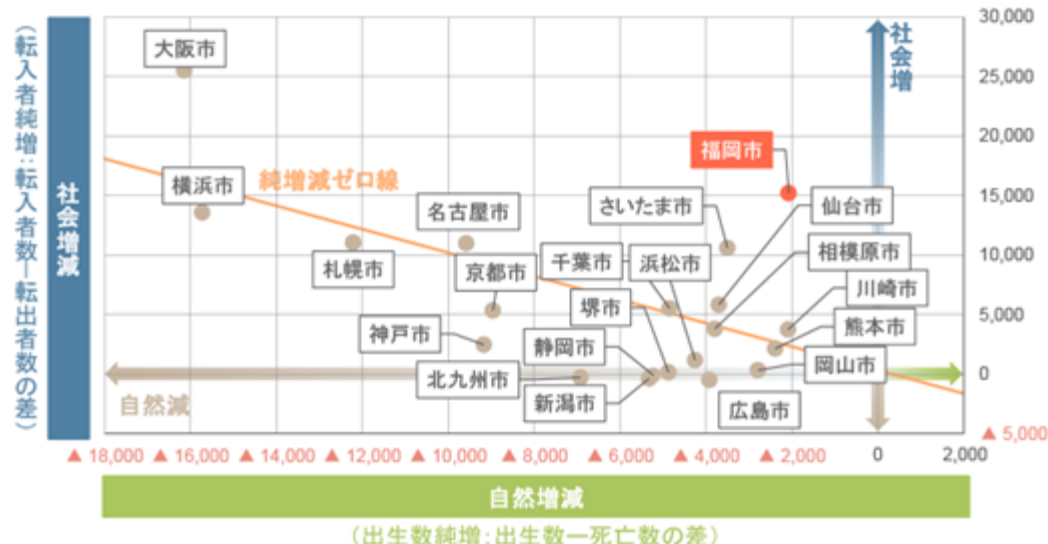
本取得予定資産が所在する福岡市は、下図「福岡市の人口の推移」が示す通り、2023年まで人口が増加し続けており、将来一時的に人口減少するものの、その後は増加に転じその傾向が一定期間継続することが予測されています。また、福岡市の人口純増減数を全国の政令指定都市と比較すると、福岡市は自然増減（出生数 - 死亡数）による人口減少よりも社会増減（転入者数 - 転出者数）による人口増加が多いことが確認できます。これは、福岡市に外部から多くの人が入り、人口の集積が進んでいることを示すものです。「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」として知られる再開発が進む天神エリアや博多エリア、そしてその周辺地域では、今後も人が流入して住居の需要も継続するものと本投資法人は考えています。

■ 福岡市の人口の推移



出典：福岡市総務企画局「推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年)推計」

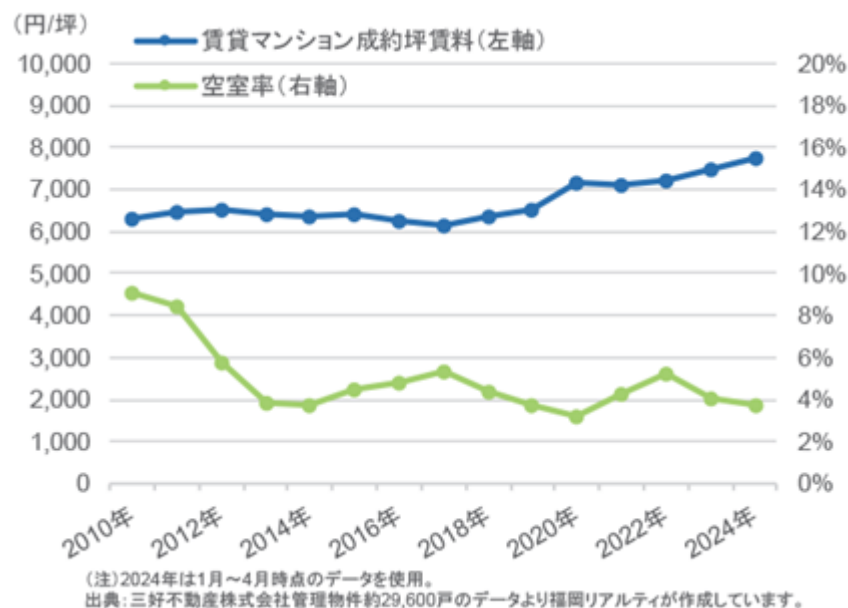
■ 人口純増減数分布図（政令指定都市比較）（2022年）



出典：総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和5年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

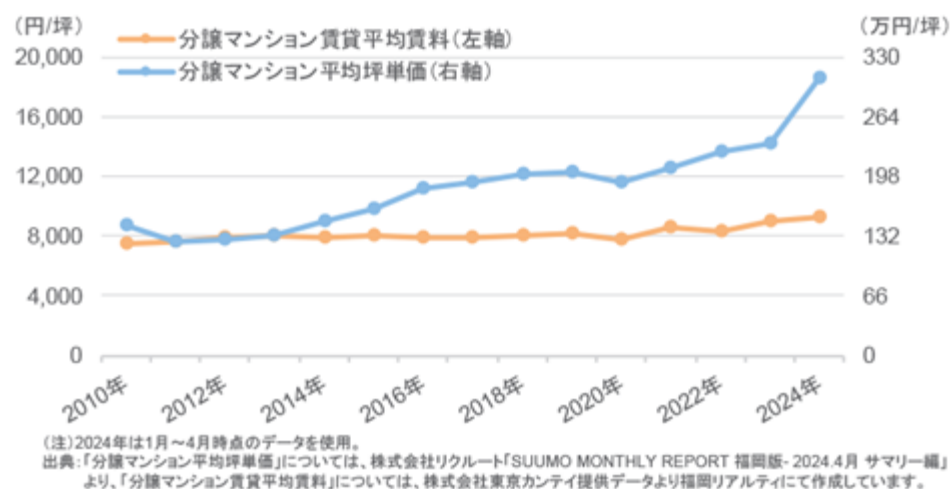
こうした継続的な人口流入を背景として、福岡市における賃貸マンションの成約坪賃料は上昇、空室率は低下傾向にあり、また、分譲マンション平均坪単価及び分譲マンション賃貸平均賃料はいずれも上昇傾向で、福岡市における住居マーケットは引き続き堅調な動きとなっています。本書の日付現在、本投資法人が福岡市内に保有する住居6物件についても、2023年3月竣工のアクシオン別府駅前プレミアムを除く5物件の稼働率は高い水準で推移しており、アクシオン別府駅前プレミアムも本投資法人が取得した第38期（2023年8月期）から第39期（2024年2月期）にかけて稼働率は上昇し、2024年4月に稼働率100%を達成しました。

■福岡市の賃貸マンション成約坪賃料・空室率推移



■分譲マンション平均坪単価・分譲マンション賃貸平均賃料の推移

◎分譲マンションの平均坪単価上昇に伴い、賃貸マンションの平均賃料も上昇基調



■ 住居の概要

	アメックス 赤坂門タワー	シティハウス けやき通り	グランフォーレ 薬院南	ディー・ ウイングタワー	Aqualia千早	アクション別府 駅前プレミアム
住居						
タイプ	マンション					
稼働率	95.1%	97.2%	96.8%	99.4%	100.0%	100.0%
所在地	福岡市中央区				福岡市東区	福岡市城南区
最寄り駅	空港線赤坂駅 徒歩5分	空港線赤坂駅 徒歩9分	西鉄薬院駅 徒歩9分	空港線赤坂駅 徒歩2分	西鉄名島駅 徒歩8分	七隈線別府駅 徒歩2分
築年数	18年11ヶ月	16年7ヶ月	16年6ヶ月	18年4ヶ月	16年6ヶ月	1年3ヶ月
NOI利回り	5.1%	5.6%	4.8%	6.5%	7.2%	2.2%

(注1) 「稼働率」は、2024年6月末日現在において締結済みの各資産に係る賃貸借契約に表示されている賃貸面積を賃貸可能面積で除して記載しています。

(注2) 「築年数」は、2024年6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。

(注3) 「NOI利回り」は、「第39期（2024年2月期）のNOI実績×2÷取得価格」の計算式で算出した数値を記載しています。

(注4) アクション別府駅前プレミアムは、2024年4月にリースアップしています。

本取得予定資産は、福岡市地下鉄空港線「赤坂」駅まで徒歩6分、「大濠公園」駅まで徒歩9分、「天神」駅まで徒歩15分の位置に立地しており、「赤坂」駅から「天神」駅まで電車で2分、「博多」駅までは電車で8分と、オフィスビル・商業施設の集積地である九州最大の都市の天神エリアへのアクセスが抜群な利便性の高いエリアであって、福岡市の中心市街地へ良好なアクセスを有していると本投資法人は考えています。また、本取得予定資産の近隣には小学校や中学校、市立体育館等の公共施設、スーパーマーケットや鮮魚市場等の生活利便施設、総面積が約398,000㎡である大濠公園が所在しています。そして、3LDK全25戸で構成される築浅の鉄筋コンクリート造15階建のファミリー向け賃貸マンションである本取得予定資産は、全部屋南向きで日当たりが良く、カウンターキッチン・ウォークインクローゼット・浴室TV・浴室乾燥・追い焚き機能等レジデンスとして期待されるスペックを十分に備えていることから、周囲の同種のファミリータイプの物件に対し高い競争力を備えているものと本投資法人は考えています。

こうした物件の機能やエリアの特性、福岡エリアにおける人口増加を背景として、本取得予定資産を取得することにより長期的に本投資法人のポートフォリオの収益向上に寄与することが期待されます。

鑑定評価額を大幅に上回る物件売却を背景とした含み益の顕在化と着実な分配金成長を企図

（イ）資産入替

本投資法人は、含み益を顕在化させて分配金の成長、内部成長及び外部成長の資金に充てるため、これまで戦略的な資産入替を行い継続的に含み益の顕在化を実現してきました。足元では本取組みを通じて本取得予定資産を取得し、また、本譲渡予定資産である天神ノースフロントビルを譲渡するなどの取組みを行っています。天神ノースフロントビルの譲渡では、6期に亘り計38億円（見込み）の売却益を計上する見込みです。今後も、スポンサーパイプラインや本資産運用会社独自ルートを通じて、継続的な物件取得を積極的に検討し、戦略的な資産入替を行うことで継続的に含み益の顕在化を実現し、投資主価値向上に努めてまいります。

■戦略的な資産入替により、継続的に含み益の顕在化を実現予定



（ロ）天神ノースフロントビルの譲渡

含み益を顕在化するための戦略的な資産入替の一環として、本投資法人は、本取組みを通じて6期に亘り天神ノースフロントビルの信託受益権の準共有持分の形式での譲渡を行う予定です。

本譲渡予定資産の譲渡に当たっては、買主からその収益性につき高い評価を受け、現行賃料やマーケット賃料以上の賃料をベースに本譲渡予定資産の資産価値が評価されたため、鑑定評価額以上の譲渡予定価格による譲渡の決定が実現しました。本譲渡予定資産の譲渡により売却益約38億円が今後発生する見込みであり(注)、本投資法人は、かかる売却益の過半を売却益の計上期（6期分）毎に投資家に分配金として還元することで、安定した分配金水準を維持する予定です。また、売却益（約38億円）の一部については、第40期（2024年8月期）に約1.4億円、第41期（2025年2月期）に約3.7億円、第42期（2025年8月期）に約3.0億円を内部留保として積み立てることで、将来に向けた分配金戦略の礎を確保することを見込んでいます。

このように、鑑定評価額以上の譲渡予定価格で本譲渡予定資産の譲渡を行うことで含み益を顕在化し、かかる含み益を分配金の着実な成長、保有資産のバリューアップを志向する内部成長、そして新規の資産を取得する外部成長のための資金に充てることで、更なる投資主価値の向上を目指します。

(注) 本譲渡予定資産の売却益は、以下の通り算出しています。なお、各金額については単位未満を切り捨てた数値を記載しています。

売却益= 譲渡予定価格（約63.5億円）- （第39期（2024年2月期）末時点の帳簿価額（約22.6億円）+ 譲渡に係る諸経費合計（約2.4億円））

■譲渡理由

①鑑定評価額以上の譲渡予定価格で譲渡

・マーケット賃料以上の賃料をベースに資産価値が評価されたため、鑑定評価額以上の譲渡予定価格で譲渡することを決断

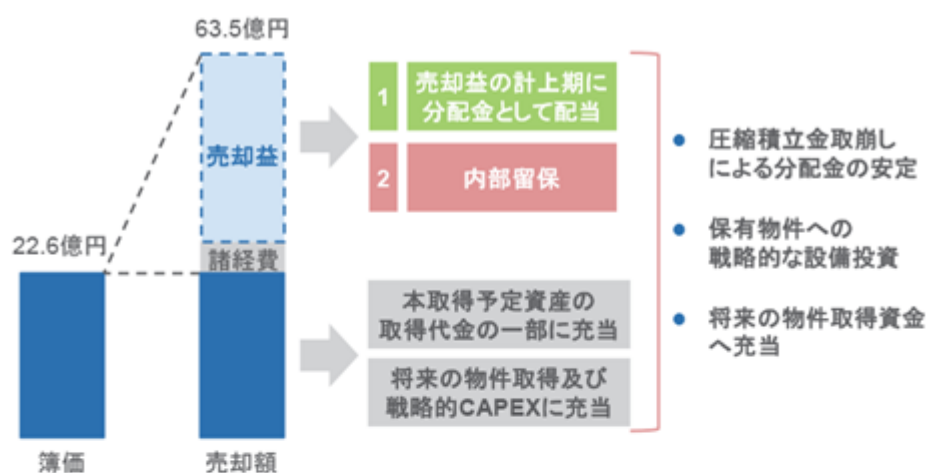
②約38億円の売却益(見込み)を活用し、安定した分配金水準を目指す

・6期に分けて売却益を活用することで、安定した分配金水準を維持することを見込む

③将来に向けた分配金戦略の礎を確保

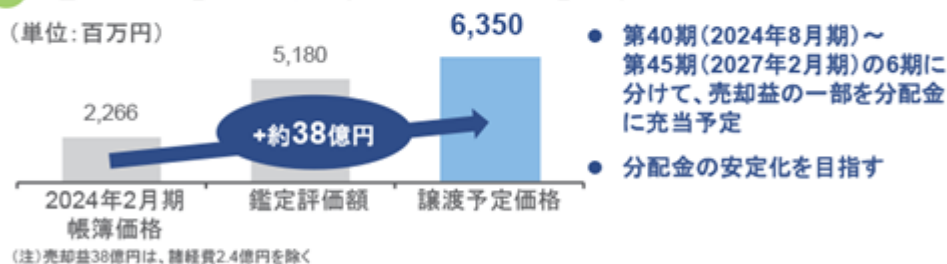
・売却益のうち、2024年8月期約140百万円、2025年2月期約377百万円及び、2025年8月期約302百万円を内部留保として計上予定

■本物件譲渡の意義

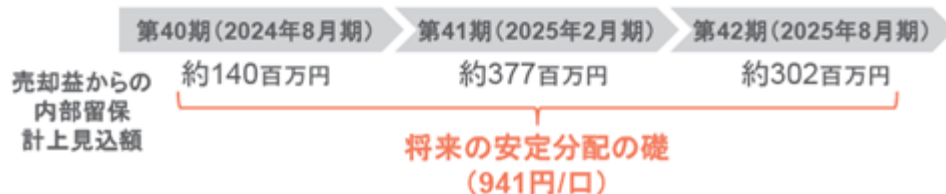


1 鑑定評価額を上回る譲渡予定価格での売却を実現

(単位:百万円)



2 内部留保の確保で将来の分配金原資を確保



（ハ）1口当たり分配金の推移

本投資法人は、スポンサーパイプライン等を活用した福岡・九州地域の厳選された不動産等の取得による堅実な資産規模の拡大及び効果的な資産運用による高い稼働率の維持により、上場以降着実な分配金成長を実現してきました。コロナ禍の影響により一時的に分配金は減少していたものの、第38期（2023年8月期）及び第39期（2024年2月期）においてはコロナ禍前の分配金水準を上回る額の分配を実現しており、第39期（2024年2月期）は上場来最高水準の1口当たり分配金の分配を達成しました。また、今回の天神ノースフロントビルを戦略的な資産譲渡として第40期（2025年8月期）から第45期（2027年2月期）の6期に亘って段階的に売却することにより、将来に向けた分配金戦略の礎を確保し、分配金の更なる向上を目指します。

本投資法人は、今後も資産入替による継続的な売却益の活用や、賃料増加・インバウンド需要を織り込んだ内部成長戦略、新規資産の取得等の外部成長戦略を実施することにより着実な分配金成長を目指し、投資主価値の向上を企画します。

都市の成長が続く福岡都市圏を中心とする既存物件の内部成長

(イ) キャナルシティ博多の状況

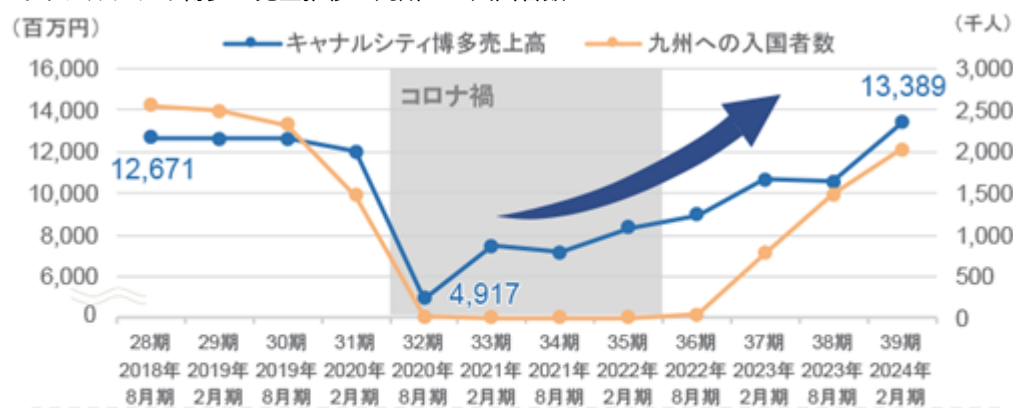
キャナルシティ博多(注1)は、博多駅と天神エリアの中間に位置するエンターテインメント型商業施設(注2)です。

キャナルシティ博多の売上は、コロナ禍により九州への入国者数が大幅に減少した第31期（2020年2月期）から第32期（2020年8月期）にかけて減少しましたが、第33期（2021年2月期）以降はその売上は回復傾向にありました。第36期（2022年8月期）からは九州への入国者数も回復し続けており、キャナルシティ博多の売上も引き続き上昇傾向となっています。また、第39期（2024年2月期）における2023年9月から2024年2月にかけての九州への入国者数の各月平均はコロナ禍前の2018年の水準までは回復していないにもかかわらず、第39期（2024年2月期）のキャナルシティ博多の売上高はコロナ禍前の第28期（2018年8月期）から第30期（2019年8月期）の売上高を上回る実績を記録しました。インバウンド需要は回復傾向にあり今後も入国者数は増えていくと考えられることから、キャナルシティ博多の収益性は更に向上するものと本投資法人は考えています。

(注1) 本「(イ) キャナルシティ博多の状況」においては、キャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。）のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除いた、本投資法人が運用する商業施設部分及びキャナルシティ博多・Bを併せて単に「キャナルシティ博多」ということがあります。

(注2) エンターテインメント型商業施設については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 投資対象とその取得方法 (ロ) 投資タイプ a. 商業施設」をご参照下さい。

■ キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数



◎九州への入国者数の増加に伴い、キャナルシティ博多の売上高も回復

◎2024年2月期は2019年水準を上回る売上高を記録

(注) 2021年6月1日に譲渡したキャナルシティ博多・Bグランドビルの譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売り上げを減算して算出しています。

出典: 法務省「出入国管理統計」を基に作成された国土交通省九州運輸局作成の資料(2024年7月24日)のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

■インバウンドの状況

◎九州への外国人入国者数

単位：(人)

国・地域	2018年	2023年	2024年					
	月平均	月平均	1月	2月	3月	4月	5月	6月
入国者合計	426,357	265,636	366,465	373,481	431,267	440,320	359,822	353,032
韓国	200,805	160,535	223,852	218,494	201,409	197,199	-	-
中国	142,328	12,224	40,593	45,588	69,756	84,849	-	-
台湾	34,460	32,713	44,028	45,887	50,816	49,069	-	-
香港	23,792	22,997	28,100	29,729	36,230	30,770	-	-
その他	24,971	37,168	29,892	33,783	73,056	78,433	-	-

(注) 船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2024年5月及び6月は速報値。

出典：法務省「出入国管理統計」を基に作成された国土交通省九州運輸局作成の資料(2024年7月24日)のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎クルーズ船 博多港寄港実績推移

単位：(回)

年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年		
							合計	1月～7月	8月～12月(予定)
寄港回数	279	229	14	0	2	75	215	111	104

出典：福岡市港湾空港局の2024年8月1日時点のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

■福岡空港国際線（旅客便）動向

(便/週)



(注) 該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を記載しています。

出典：国土交通省「国際線の定期便の概要(2018年冬期～2024年夏期)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

(注) 「夏期」及び「冬期」は、国土交通省が定める事業計画において期ごとに定めるスケジュール期間をいい、それぞれ、各年の3月末日頃から10月末日頃まで及び10月末日頃から翌年の3月末日頃までとされています。

また、本投資法人は、商業施設の運営に当たっては、メインスポンサーである福岡地所の高い商業施設運営力を活用し、商業施設としての魅力を保つため、体験価値の提供を意識した運営、ターゲットとする顧客層の集客を意識した運営といった多様な取組みを行っています。そのために、設備の導入、テナントの誘致及びイベントの開催を積極的に行います。

博多川を挟んでキャナルシティ博多の対岸に位置する清流公園では、現在福岡市による「清流公園整備・管理運営事業」が進められており、福岡地所が事業者公募で優先交渉権者に選ばれました。本事業は福岡地所グループ(注)が一体となって取り組んでおり、水辺のロケーションとエリアの特性を活かした公園整備、施設整備による憩いの空間創出と、多様なイベント開催による賑わいの創出、回遊性向上への寄与を通じ、公園利用者の利便性や満足度の向上、都心部の回遊性強化を図り、エリアの魅力増進を目指しています。

また、キャナルシティ博多のグランドビル地下1階飲食ゾーンにおいてリニューアルが計画されており、内装や設備等が刷新される予定です。

本投資法人は、メインスポンサーである福岡地所との一体的な施策の実施や設備のリニューアル等により、その保有する商業施設について、今後も安定した収益が期待できると考えています。

(注) 「福岡地所グループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである福岡地所とその子会社（会社法第2条第3号で定める子会社をいい、本資産運用会社を含みます。）で構成されるグループをいいます。以下同じです。

■ リニューアル計画のイメージ

◎ グランドビルB1F 飲食ゾーン



◎ 飲食ゾーンリニューアルにより、
施設の魅力を向上

◎ 清流公園



◎ キャナルシティ博多エリア周辺
の賑わいの創出、回遊性向上に寄与

(注) イメージバースのため、変更の可能性があります。

(ロ) 福岡都市圏のオフィスマーケットの動向

福岡ビジネス地区(注)における2024年6月末時点の空室率は5.35%となっています。2021年頃から同地区においてオフィスビルの新規供給量が増加しており、リーシング未了の新築オフィスビルが同地区全体の空室率に影響を与えているものと思われますが、既存オフィスビルの空室率については低位で推移しています。オフィスビルの空室消化も前年度を上回るかたちで進んでおり、福岡のビジネス地区におけるテナント需要は前年を上回り堅調に推移していると本投資法人は考えています。

また、福岡市における空室率をオフィスビルの規模別にみると、1フロア200坪以上の大規模ビルや、1フロア100坪以上200坪未満の大型ビルの空室率は、それよりフロア面積の小さい中型ビルや小型ビルに比べて空室率が低い状況です。本書の日付現在、本投資法人が福岡市内に保有するオフィスビル（底地を除く）11物件のうち、9物件が大規模ビル、2物件が大型ビルに該当しており、実際に福岡ビジネス地区における平均値と比較しても、本投資法人の保有するオフィスビルの空室率は低位となっています。

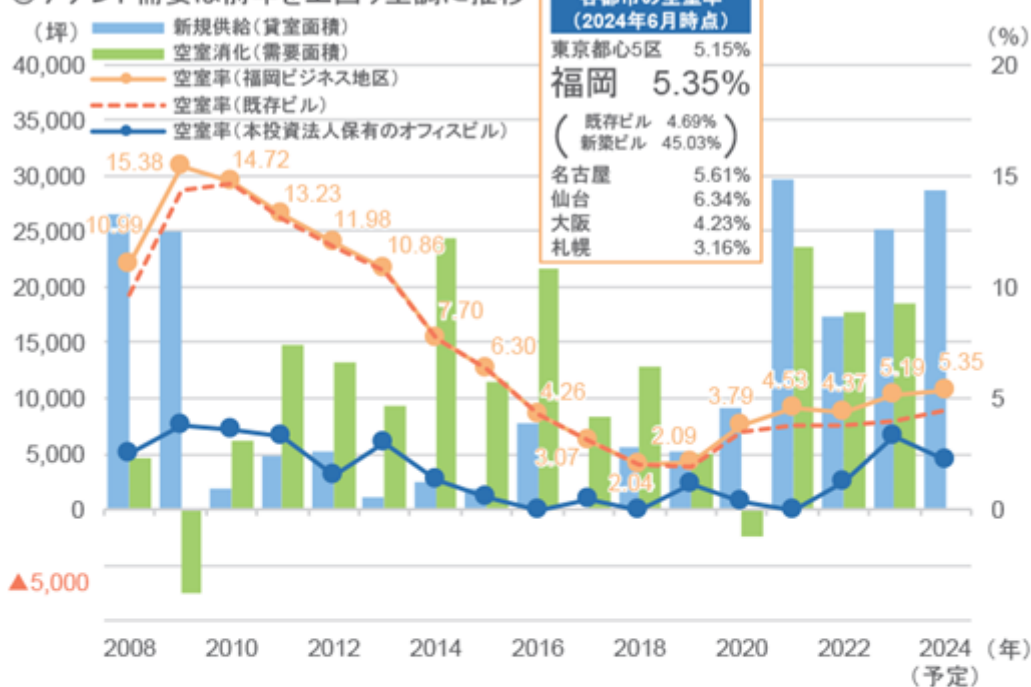
そして、賃料については賃料底上げの動きも見られ、福岡ビジネス地区における平均賃料は継続して上昇しています。

このように、福岡都市圏におけるオフィスマーケットの需要は引き続き堅調であり、また、平均賃料は上昇傾向であることから、今後も安定的な収益が得られるものと本投資法人は考えています。

(注) 「福岡ビジネス地区」は、三鬼商事株式会社が定める主要6地区（赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区）を指します。以下同じです。

■ 福岡ビジネス地区 / 空室率とオフィスビルの需給動向

◎テナント需要は前年を上回り堅調に推移



2024年の新築ビル(基準階面積100坪以上)			
竣工	物件名	住所	貸室面積
1月	大名町ビル	中央区大名	1,653坪
3月	コネクトスクエア博多	博多区博多駅東	4,197坪
7月	I-FOREST 博多駅前	博多区博多駅前	982坪
10月	MipLa 古門戸	博多区古門戸町	1,777坪
12月	ONE FUKUOKA BLDG.	中央区天神	14,000坪
12月	ヒューリック福岡ビル建替計画(仮称)	中央区天神	1,260坪
合計			23,869坪

2025年合計	約17,000坪
2026年合計	約23,000坪

(注1) 2008年から2023年までの空室率は、12月末日時点の数値を基に、記載しています。2024年の空室率は、5月末日時点の数値を基に、記載しています。

(注2) オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事株式会社が都市毎に、定めるビジネス地区及びビルを対象としています。

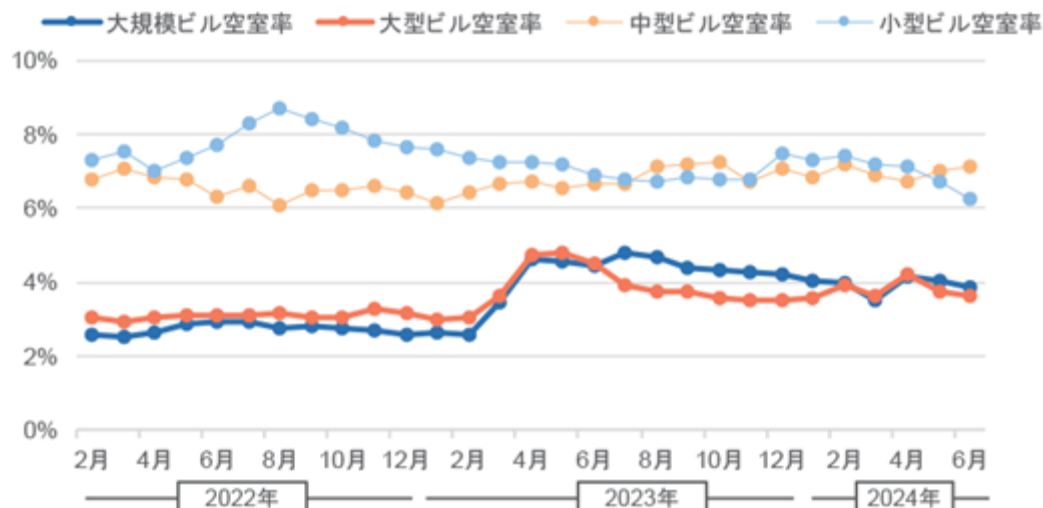
(注3) 空室消化(需要面積)は、前年12月時点の空室面積に各年の新規供給(貸室面積)を加算し、各年12月末日時点の空室面積を減算した数値を記載しています。2024年～2026年の新規供給(貸室面積)は未確定値であり、面積、竣工時期は変更となる可能性があります。

(注4) 2024年の新築ビルについてテナント内定率が90%以上の物件に水色/ハイライトしています。

出典: 三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ(2024年6月)」及び「福岡ビジネス地区オフィスデータ(2004年～2024年6月)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

■福岡市規模別オフィス空室率の推移

◎大規模・大型ビルの空室率は相対的に低い状況

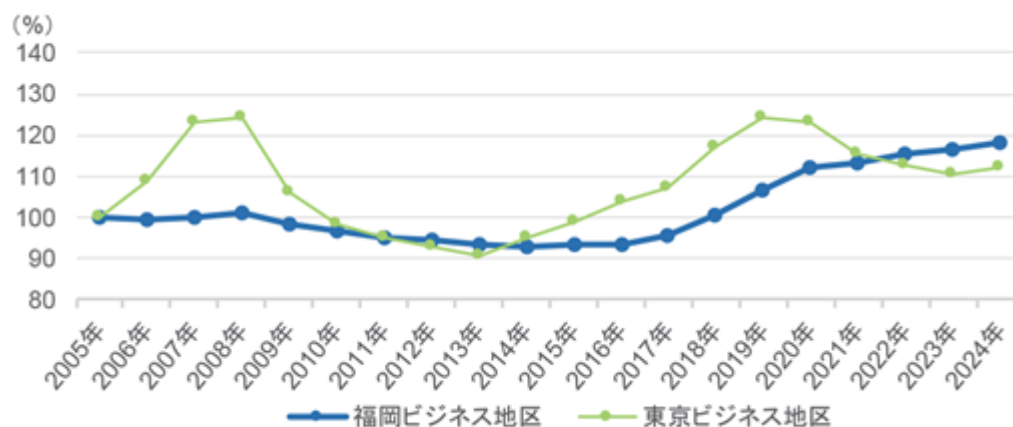


出典：三幸エースト株式会社の「オフィスマーケット調査月報(2024年7月)(時系列データ)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

(注) 「大規模ビル」とは基準階の1フロアの面積が200坪以上の賃貸オフィスビルを、「大型ビル」とは基準階の1フロアの面積が100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビルを、「中型ビル」とは基準階の1フロアの面積が50坪以上100坪未満の賃貸オフィスビルを、「小型ビル」とは基準階の1フロアの面積が20坪以上50坪未満の賃貸オフィスビルをいいます。

■福岡ビジネス地区 / 平均賃料の推移

◎福岡ビジネス地区の平均賃料は上昇傾向



(注) 2005年を100%として指数化。

出典：三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ(2024年6月)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

(八) 福岡都市圏における物流施設のマーケット動向及び保有資産の状況

物流施設需要の高まりを受けて、2019年以降福岡圏(注1)における物流施設の空室率は低位で推移しています。2022年及び2023年において多くの物流施設が新規供給されたことで2023年の空室率は一時的に上昇しましたが、2024年の第一四半期には低下しており、今後も需要は堅調で空室率は低下する見込みと本投資法人は考えています。

また、物流施設の賃料単価の推移を見ると、福岡市周辺は物流施設のニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向にあります。本書の日付現在本投資法人が保有する物流施設のうち、鳥栖ロジスティクスセンター及びロジシティみなと香椎では契約更改により賃料が増額しており、その賃料上昇率はそれぞれ+16.3%、+19.3%となりました(注2)。また、ロジシティ久山においても2025年2月の契約更改に向けて交渉中です。

本取り組み後における本投資法人のポートフォリオ中の物流施設では、賃貸面積ベースの加重平均による平均賃貸借契約期間は8.9年であるところ、平均賃貸借残存契約期間は4.5年、賃貸借残存契約期間が5年未満の賃貸借契約の割合が51.9%となっており、比較的短期間での契約更改による賃料増加が見込めるポートフォリオの構成になっていると本投資法人は考えています。

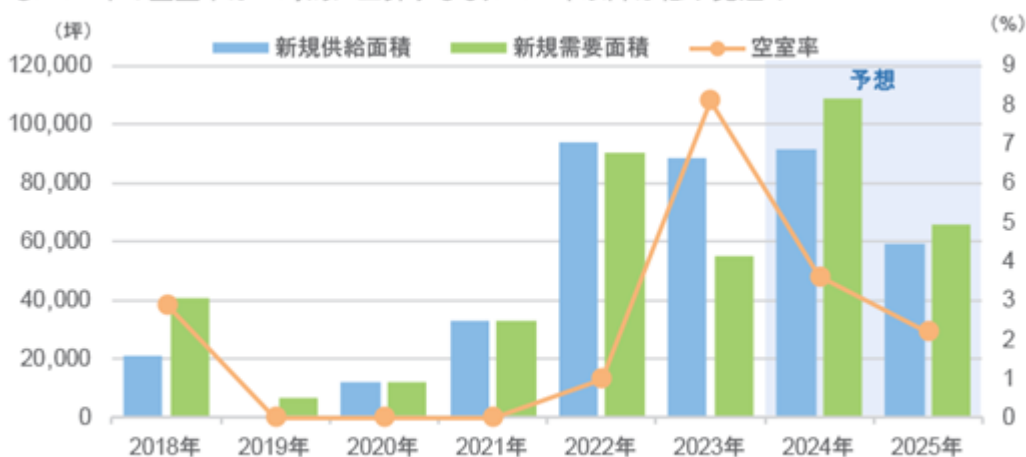
このように、福岡都市圏の物流需要の増加により、物流施設における今後の賃料増額が期待することが可能であると本投資法人は考えています。

(注1) 「福岡圏」とは、福岡県及び佐賀県の一部の賃貸物流施設が集積しているゾーンである福岡市ゾーン（福岡県福岡市、古賀市及び糟屋郡）、北九州市ゾーン（福岡県北九州市）及び鳥栖ゾーン（福岡県小群市並びに佐賀県鳥栖市及び基山町）を指します。

(注2) 賃料上昇率は、更改後の賃貸借契約に基づく賃料単価（共益費を含みます。以下本注内において同じです。）と更改前の賃貸借契約に基づく賃料単価の差額を、更改前の賃貸借契約に基づく賃料単価で除して算出しています。

■ 物流施設の需給バランスと空室率

◎2023年の空室率は一時的に上昇するも、2024年以降は低下見込み



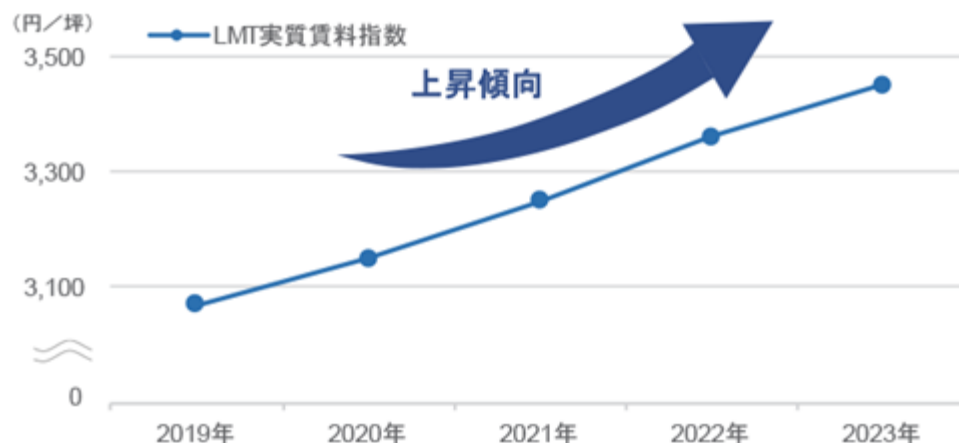
(注) 福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発等時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。

出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2024年下期分)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

(注) 「新規供給面積」とは、各期間内に竣工した賃貸物流施設の賃貸面積の合計をいい、「新規需要面積」とは、各期の稼働床面積（テナント使用面積）の前期差をいい、「空室率」とは、空室面積を貸床面積により除して算出した数値をいいます。新規供給面積及び貸床面積の2024年及び2025年の数値は、将来計画のある実績値・推定値及び潜在的な案件の面積を概算で計上することで推計されています。新規需要面積及び空室面積の2024年及び2025年の数値は、GDP成長率をはじめとする各種経済指標や他のオフィスマーケット指標との関連性を統計的に分析して得たモデル式によって推計されています。2024年及び2025年の各数値は、シービーアールイーが一定の前提及び方法に基づき算定した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。以下同じです。

■ 賃料単価推移

◎福岡市周辺は物流施設のニーズが高く、賃料は全体として上昇傾向



(注)福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。

出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2023年Q4)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

■ 本投資法人保有の物流施設と契約更改状況

物件	鳥栖ロジスティクスセンター	ロジシティみなと香椎	ロジシティ久山	ロジシティ若宮
取得価格	1,250百万円	8,150百万円	5,050百万円	1,700百万円
総賃貸可能面積	4,173.29㎡	43,233.72㎡	24,505.65㎡	17,556.32㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



鳥栖ロジスティクスセンター

契約更改に伴う
賃料上昇率
+16.3%



ロジシティみなと香椎

契約更改に伴う
賃料上昇率
+19.3%



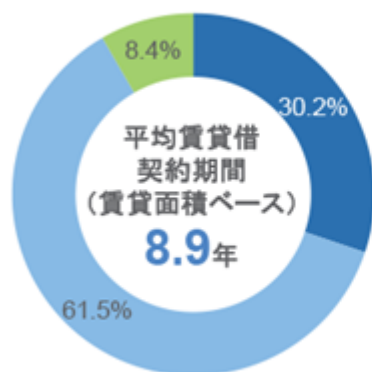
ロジシティ久山

2025年2月の契約更改
に向け交渉中

(注) 本投資法人保有の物流施設の稼働率は、2024年6月末日時点における各物流施設の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

■ 賃貸借契約期間（本取組み後）及び賃貸借契約残存期間（本取組み後）

■ 賃貸借契約期間(本取組み後)

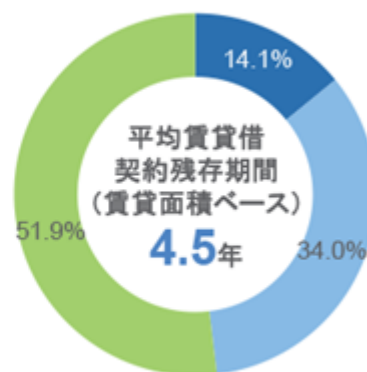


■ 10年以上

■ 5年以上10年未満

■ 5年未満

■ 賃貸借契約残存期間(本取組み後)



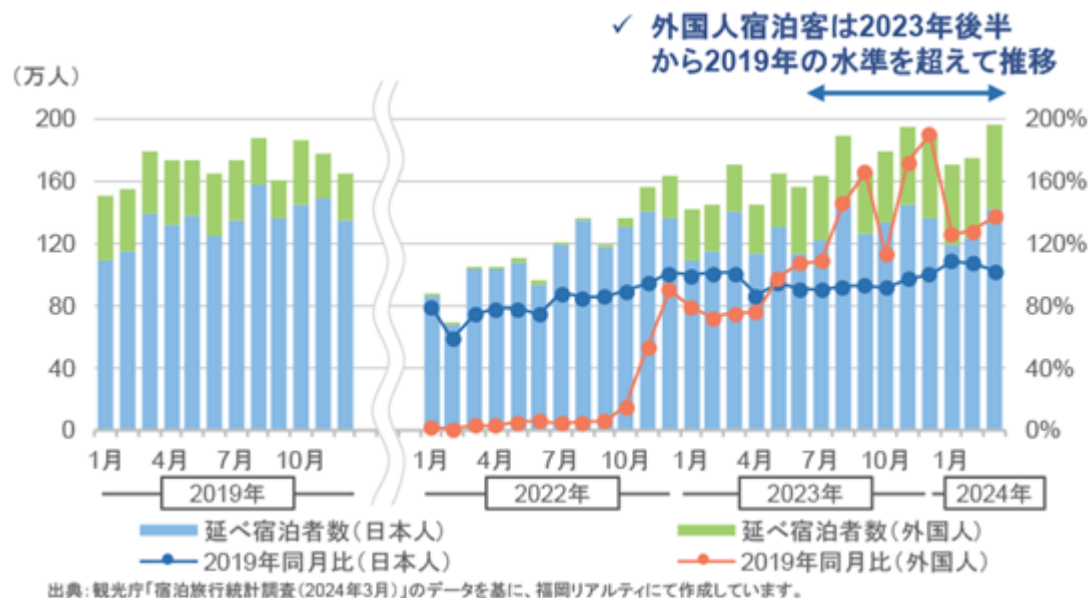
- (注1) 平均賃貸借契約期間は、本取組み後において本投資法人が保有する物流施設に係る各賃貸借契約又は賃貸借予約契約が定める2024年6月末日現在における賃貸借契約期間を賃貸面積で加重平均して算出しています。なお、ロジシティみなと香椎は、一部のテナントからの承諾を得られていないため、当該テナントに係る賃貸借契約については、平均賃貸借契約期間の計算において考慮していません。
- (注2) 平均賃貸借契約残存期間は、本取組み後において本投資法人が保有する物流施設に係る各賃貸借契約又は賃貸借予約契約が定める2024年6月末日現在における賃貸借期間の残存期間を賃貸面積で加重平均して算出しています。なお、ロジシティみなと香椎は、一部のテナントからの承諾を得られていないため、当該テナントに係る賃貸借契約については、平均賃貸借契約残存期間の計算において考慮していません。

(二) 福岡都市圏のホテルマーケットの動向及び保有資産の状況

福岡県における延べ宿泊者数はコロナ禍の影響により一時的に減少していましたが、近年では継続して回復傾向にあり、2023年後半からは、日本人宿泊者数はコロナ禍前の2019年の水準と同程度、外国人宿泊者数はコロナ禍前の2019年の水準を上回るかたちで推移しています。そして、延べ宿泊者数の回復・増加に対して、ホテルの客室数についてはほぼ増加していないため、客室稼働率は急激に上昇しており、2023年の福岡市における客室稼働率は74.2%とコロナ禍前の水準に迫るところまで上昇しました。

こうした宿泊者数の回復・増加を背景として、本投資法人が保有する福岡ワシントンホテルの2023年のADRは過去最高を更新しました。また、那覇空港国際線（旅客便）の便数も回復傾向にあり、那覇空港から車で約10分の場所に所在するティサージホテル那覇の業績の上昇も期待されます。今後も日本人旅行客の増加やインバウンド需要の回復により、ホテルアセットは更なるアップサイドを享受できるものと本投資法人は考えています。

■ 福岡県の延べ宿泊者数の推移



■ 福岡市の客室数及び客室稼働率の推移



(注)2024年の数値は予想値を記載しています。

出典:観光庁「宿泊旅行統計調査(2024年3月)」、福岡市「福岡市内旅館施設一覧表(2024年3月)」及び福岡市「福岡市税務統計」等を基に作成された福岡市「福岡市観光統計」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

■ホテルの概要

◎福岡ワシントンホテルはADR過去最高を更新

	福岡ワシントンホテル (キャナルシティ博多)	ホテルフォルツァ大分	ティサージホテル那覇
ホテル (宿泊特化型)			
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	WHG西日本 (藤田観光グループ)	エフ・ジェイ ホテルズ (福岡地所グループ)	ネストホテルジャパン

◎ティサージホテル那覇

	第37期 (2023年2月期)	第39期 (2024年2月期)
客室稼働率	80.6%	75.8%
ADR	6,257円	7,098円
RevPAR	5,045円	5,384円

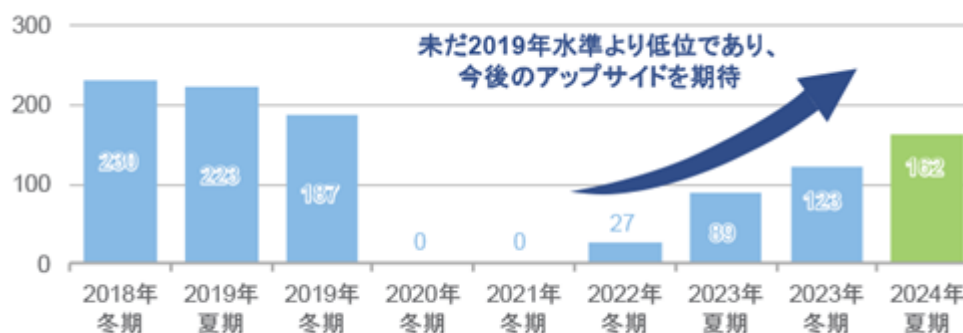
(注1)福岡ワシントンホテルについてはオペレーターより開示することの了承が得られていないため、ADRは非公開としています。

(注2)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注3)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

■那覇空港国際線（旅客便）動向

(便/週)



(注) 該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を記載しています。

出典: 国土交通省「国際線の定期便の概要(2018年冬期～2024年夏期)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

(注) 「夏期」及び「冬期」は、国土交通省が定める事業計画において期ごとに定めるスケジュール期間をいい、それぞれ、各年の3月末日頃から10月末日頃まで及び10月末日頃から翌年の3月末日頃までとされています。

安定的な財務基盤の拡充

（イ）財務方針（基本方針）

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LTVのコントロールを通じて、堅実な財務基盤の構築を目指します。具体的には、LTV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。また、安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ、低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高めていきます。

なお、足元の調達方針としては、返済期限及び借入金融機関の分散を行いつつ、従来は7年から10年であった調達期間を5年にするなどの調整や、固定・変動金利比率の調整、基準金利とのスプレッドの低廉化等の措置を行うことにより、資金調達コストのコントロールを図り、安定した財務基盤を構築していきます。

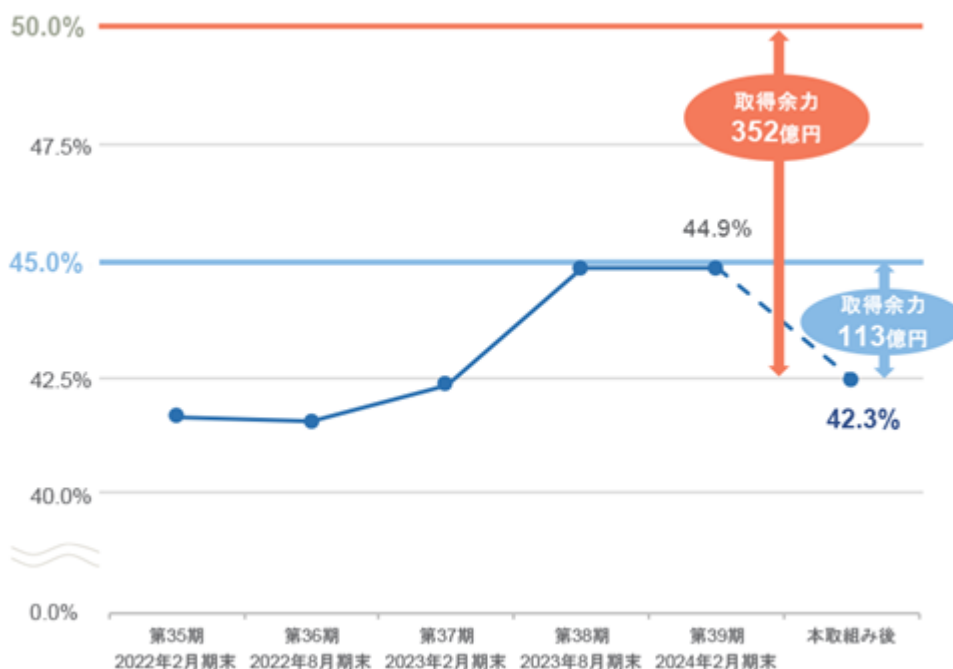
（ロ）各財務指標の推移・状況

第39期（2024年2月期）末については、LTVは44.9%であったものの、本投資法人が運用上の上限目標としている50%の範囲内において適切にコントロールされており、本取組み後のLTVは42.3%まで低下する見込みです。

また、本取組み後の本投資法人のLTV45%までの取得余力(注)は113億円、LTV50%までの取得余力は352億円まで拡大する予定です。

(注) 「取得余力」とは、本取組み後のLTV42.3%を45%又は50%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。当該金額は、資金調達ができることを保証又は約束するものではありません。なお、「取得余力」の算出の前提となる本取組み後のLTVは、前記「(2) 本募集の意義（オフリング・ハイライト）」 ■ オフリング・ハイライト」に記載の方法により算出しています。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

■ LTVの推移



本書の日付現在、本投資法人が取得している格付は以下の通りです。

■ 格付機関からの評価

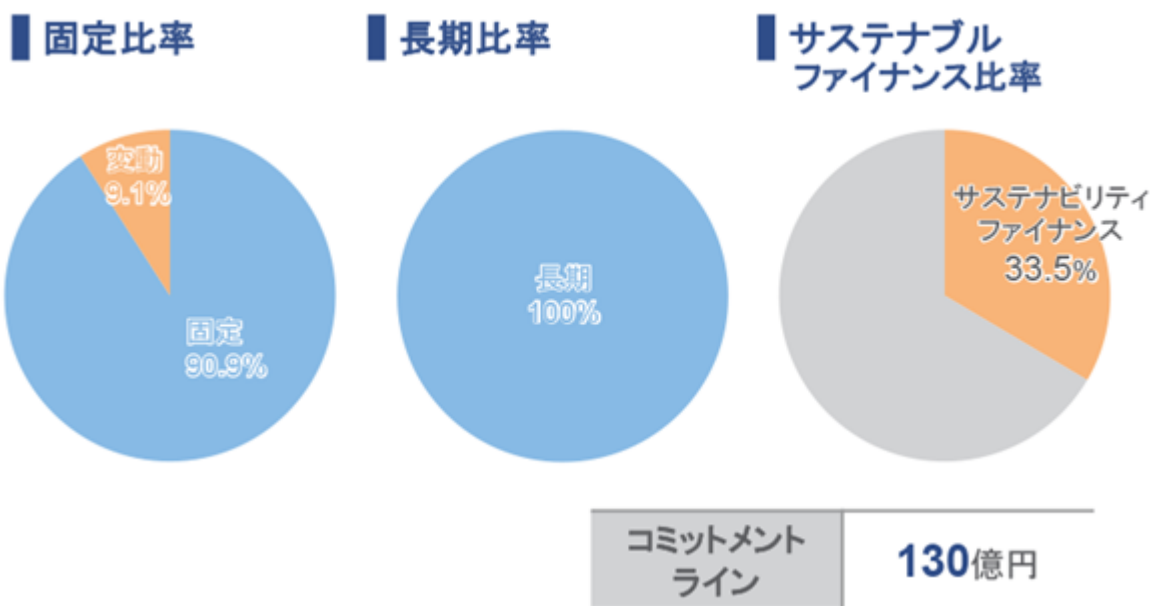
JCR	AA-(安定的)	R&I	A+(安定的)
-----	----------	-----	---------

(注1) JCR：株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。

R&I：株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

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

■ 財務状況



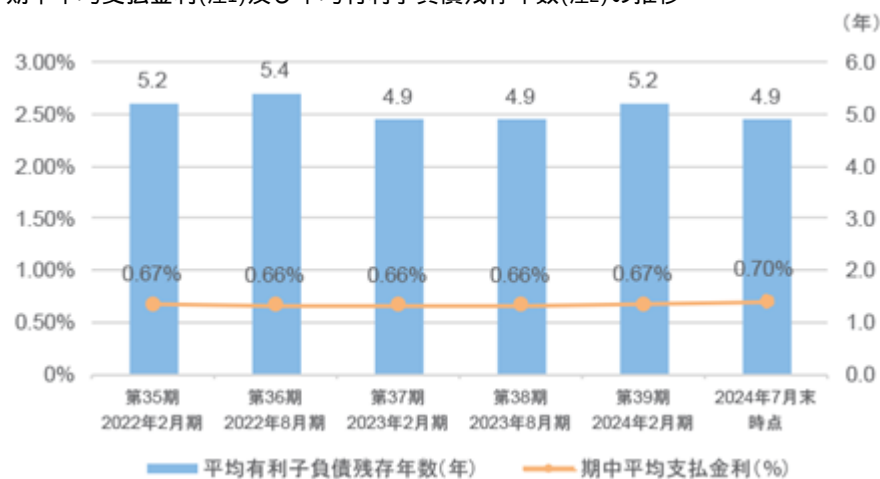
(注1) 「固定比率」は、2024年7月末時点における有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債（有利子負債に係る金利が金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された有利子負債を含みます。）及び変動金利による有利子負債の総額の割合を示しています。

(注2) 「長期比率」は、2024年7月末時点における有利子負債の総額に占める長期有利子負債の総額の割合を示しています。「長期有利子負債」とは、借入実行日又は投資法人債発行日から返済期限又は償還期限が1年超である借入金及び投資法人債をいいます。以下同じです。

(注3) 「サステナブルファイナンス比率」は、2024年7月末時点における有利子負債の総額に占めるサステナブルファイナンスによる有利子負債の総額の割合を示しています。「サステナブルファイナンス」とは、環境、社会、ガバナンス（ESG）要素を考慮した借入をいい、第三者評価機関による評価又は意見が付されたグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンをいいます。

(注4) 「コミットメントライン」は、2024年7月末時点において本投資法人が借入先との間で締結しているコミットメントライン契約に基づく借入極度額合計を記載しています。

■ 期中平均支払金利(注1)及び平均有利子負債残存年数(注2)の推移



(注1) 各期中平均支払金利は、それぞれ以下の計算式により算出した数値を百分率(%)で記載しています。

各期の期中平均支払金利=各期の支払利息額÷各期の実日数×365÷各期の平均有利子負債残高

2024年7月末時点の期中平均支払金利=2024年3月1日から2024年7月31日までの支払利息額÷2024年3月1日から2024年7月31日までの実日数×365÷2024年7月末時点の平均有利子負債残高

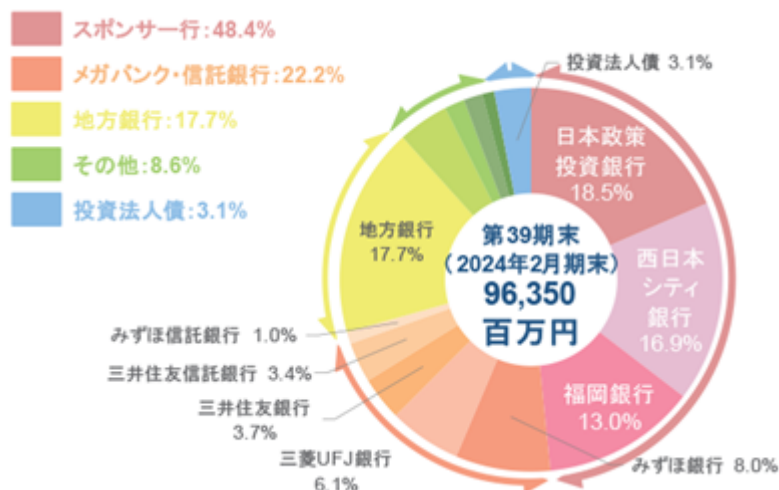
なお、金利は小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 各時点の平均有利子負債残存年数は、各時点における各有利子負債に係る契約等に表示された弁済期日又は償還期限までの期間を各時点における各有利子負債の残高で加重平均した値を記載しています。

■ 返済期限の分散（2024年8月28日現在）



■ 借入金融機関の分散



(注) 「スポンサー行」とは、スポンサー会社である借入金融機関（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）をいいます。

■ 第40期（2024年8月期）のリファイナンス実績

借入先	金額	借入日	返済期限	期間	金利種別	利率(年率)
SBI新生銀行 グリーンローン	7億円	2024年7月31日	2033年1月31日	8.5年	固定金利	1.13176%

(注) 「グリーンローン」とは、2022年6月21日付で株式会社日本格付研究所から発行された、Loan Market Associationが発表したGreen Loan Principles（グリーンローン原則）に準拠したグリーンローンである旨の評価の対象である借入れをいいます。

継続的なスポンサーサポートとグループ一体となった成長戦略

（イ）福岡地所グループによるセიმボート出資

本投資法人のメインスポンサーである福岡地所は、オフィスビル、商業施設、ホテル、物流施設、分譲住宅等の豊富な開発を行っており、本投資法人は、福岡地所の開発案件のうち収益の安定性・成長性が見込まれる物件について、これまで継続的に取得をしてきました。福岡地所は、こうした物件抛出によるサポートに加えて更にスポンサーサポートを明確化するため、2024年5月30日付で本投資法人の投資口の追加取得（以下「本追加取得」といいます。）を決定しました。福岡地所による本追加取得で本投資法人の投資主の利益と福岡地所の利益が更に一致することで、本投資法人の中長期的な成長に寄与する更なるスポンサーサポートの強化が期待されます。

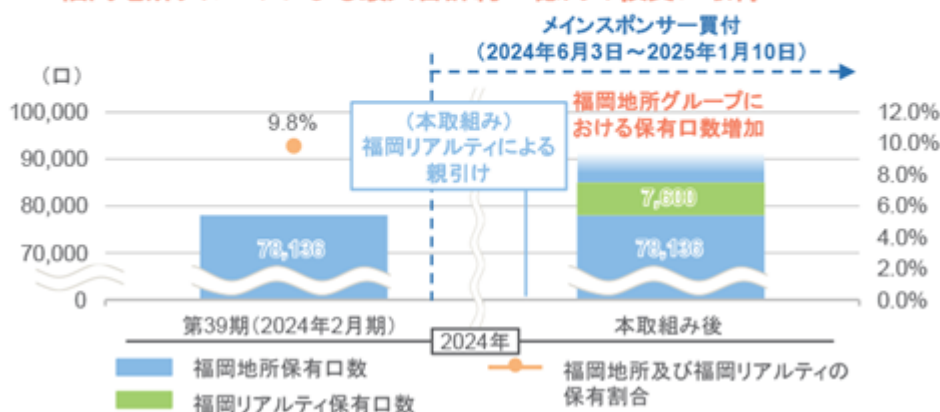
また、本取組みを通じて本投資法人の資産運用会社である福岡リアルティが本投資口の一部を取得する予定です。これにより本取組み後の福岡地所グループによる保有投資口数は増加するとともに、福岡地所グループ一体としてのスポンサーコミットメント体制が更に強化されることが期待されます。

■ 福岡地所グループによるセიმボート出資

◎本取組みを通して福岡地所グループによる本投資法人の保有投資口数は増加

	福岡地所（市場買付）	福岡リアルティ（親引け）
取得総額	30億円（上限）	約10億円（予定）
取得期間	2024年6月3日～2025年1月10日	本募集により取得

✓ 福岡地所グループによる最大合計約40億円の投資口取得



(注1) 福岡地所による本追加取得の「取得総額上限」について、2024年5月31日に証券会社と締結した売買取引に関する契約に基づく出来高等の条件によって取得総額が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。

(注2) 福岡地所による本追加取得の「取得期間」について、取得総額が上限額に至った場合等においては、期間中に終了する場合があります。

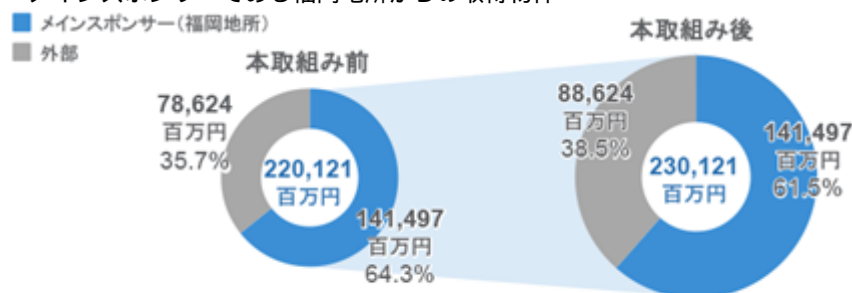
(ロ) スポンサーパイプライン

これまで本投資法人は、独自の地域ネットワークを活用した外部からの物件取得に加え、スポンサーパイプライン等を活用した物件取得により、堅実な資産規模の拡大を図ってきました。本投資法人は、メインスポンサーである福岡地所との間でパイプライン・サポートに関する契約を締結し、物件取得や売却の機会の提供、その他各種協力要請など幅広いサポートを受けており、本取組み前における既存ポートフォリオに占める福岡地所からの取得物件比率は64.3%(注)（取得価格合計141,497百万円）となっています。

また、本投資法人及び福岡地所は、本追加取得を決定するとともに、2024年8月28日付で新たなパイプライン・サポートに関する契約を締結することを決定しています。新たなパイプライン・サポートに関する契約は、現行の契約内容を踏襲しつつ、福岡地所が本投資法人への投資方針に対する理解を深め、両者が一層緊密な関係になったことを反映した内容となる予定です。新たなパイプライン・サポートに関する契約の詳細については、後記「5 その他 (2) 福岡地所株式会社とのパイプライン・サポートに関する契約の締結」をご参照下さい。

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

■ メインスポンサーである福岡地所からの取得物件



(注1) 取得(予定)価格ベース

(注2) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及び福岡地所の双方から取得しているため、その価格を均等割りの上、外部からの取得価格と福岡地所からの取得価格にそれぞれ加算しています。

(注) メインスポンサーである福岡地所からの取得物件比率は、本取組み前及び本取組み後における本投資法人の保有資産の取得(予定)価格の合計額のうち、福岡地所から取得し又は福岡地所によるアレンジにて取得した物件の取得価格の割合を算出しています。

■主なメインスポンサー開発案件

◎福岡市内における主な開発案件



(注) 本書の日付現在、(仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)を除き、本投資法人は上記の物件の取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。

2 投資対象

(1) 本取得予定資産の概要

本投資法人が本募集の対象とする本投資口の発行により調達した手取金及び手元資金（マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）及び本譲渡予定資産の譲渡による譲渡代金の一部を含みます。）によって、第42期（2025年8月期）に取得を予定している本取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、本投資法人は、通常の投資活動の一環として本書に記載されているもの以外にも、随時、資産を追加取得することがあります。

本投資法人は、2024年8月28日に本取得予定資産に係る信託受益権売買契約を締結しており、売主との間で、各不動産信託受益権の譲渡について合意していますが、取得予定日は、（仮称）御船物流センターは2025年3月27日、アクション大手門プレミアムは2025年3月28日であるため、本取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。本投資法人は、本取得予定資産の取得資金について、本募集の対象となる本投資口の発行により調達する手取金及び手元資金（マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）及び本譲渡予定資産の譲渡による譲渡代金の一部を含みます。）を充当することを予定していますが、本書の日付現在、本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本取得予定資産を取得するに当たっての懸念はなく、また、本取得予定資産に係る信託受益権売買契約が解除された場合においても、違約金の支払義務は発生しないため、本取得予定資産の取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

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。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡を行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

■「資産の概要」欄の記載について

- ・「取得予定価格」は、本投資法人と売主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、当該不動産等の取得に要した諸費用（取得諸経費及び消費税等）は含みません。
- ・「取得予定年月日」は、売買契約書等に記載された取得予定年月日を記載していますが、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所により作成された不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「評価価格時点」は、不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の価格時点を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」並びに土地の「面積」は、登記簿上の記載によるものです。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本取得予定資産について、本投資法人又は信託受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（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。なお、物件によっては、本書に記載の「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・土地の「建蔽率」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蔽率の上限を記載しています。なお、物件によっては、本書に記載の「建蔽率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・「PM会社」は、それぞれの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。
- ・「テナント数」は、当該不動産の店舗・事務所・倉庫等を用途とする建物に係る賃貸借契約又は賃貸借予約契約に定められた区画の数の合計を記載しています。なお、賃料パス・スルー・マスターリース型(注)の形態をとる又はとる予定の物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約又は賃貸借予約契約に定められた区画の数の合計を（ ）内に記載しています。

(注) 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になるとともに、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る倒産隔離の仕組みとなっています。以下同じです。

- ・「稼働率」は、2020年から2024年までの各6月末日現在の、総賃貸可能面積（2024年6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（（仮称）御船物流センターについては竣工後に賃貸が可能であると考えられる面積））に対する総賃貸面積（2024年6月末日現在において締結済みの賃貸借契約又は賃貸借予約契約に表示されている契約面積の合計）の占める割合を記載しています。

■「物件の概要」欄の記載について

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

■ 「特記事項」欄の記載について

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

■ 「鑑定評価書の概要」欄の記載について

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

本取得予定資産の概要

■（仮称）御船物流センター

■ 資産の概要					
資産の種類		信託受益権		取得予定価格	
取得予定年月日(注1)		2025年3月27日		鑑定評価額	
所在地（地番）(注2)		熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門407番他		評価価格時点	
建物	構造 / 階数 (注2)	鉄骨造2階建 鉄骨造平家建 鉄骨造2階建 鉄骨造2階建 鉄骨造2階建		面積	47,922.00㎡
	建築時期 (注1)	2024年11月30日 2024年8月31日 2025年1月31日 2025年1月31日 2025年3月14日		用途地域	非線引き区域
	延床面積 (注2)	5,499.00㎡ 5,831.50㎡ 9,805.00㎡ 9,805.00㎡ 11,145.88㎡		容積率	200%
	用途 (注2)	倉庫・事務所 倉庫・事務所 倉庫・事務所 倉庫・事務所 倉庫・事務所		建蔽率	70%
	所有形態	所有権 所有権 所有権 所有権 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（予定）		PM会社	非開示(注5)
信託契約期間満了日		未定		テナント数	4
稼働率(注3)	—	—	—	—	2024年 6月末日
	—	—	—	—	100%
■ 物件の概要					
- 本物件は、熊本県熊本市の南東部上益城郡御船町にあり、熊本都市圏における産業施設や商業施設の立地が進む新興のエリアです。また、熊本市中心部まで概ね20km圏の距離に位置しています。 - 道路アクセスについては、九州中央自動車道「小池高山インターチェンジ」まで車で約5分、九州自動車道「御船インターチェンジ」まで車で約10分と、高速道路網へのアクセス性に優れた立地条件を有します。加えて、熊本市中心部まで車で約35分、JASM熊本工場まで車で約40分、阿蘇くまもと空港まで車で約25分でアクセス可能であり、物流インフラのアクセスも良好です。 - 本物件は5棟の低層物流施設にて構成される予定です。5棟の倉庫はいずれも貸室は整形であり、それぞれの倉庫には庇又はトラックバースが設けられています。また、平家の倉庫である8棟を除いた4棟は2階建となる予定であり、荷物用エレベーター又は垂直搬送機を設置することにより、業務の効率化が図られる予定です。倉庫フロアの有効天井高は約6m～8m、床荷重は1.5t/㎡～2.0t/㎡、柱間隔は約10m～13mと十分な保管機能を備えており、テナントに対して高い庫内作業性を訴求できる要素となります。 - 本物件にはPM会社の関係会社による太陽光発電設備が付帯される予定であり、同社により、本物件の入居テナントに対する売電事業が運営される予定です。					

■特記事項

- ・ 本物件に係る信託受益権売買契約（以下、本項目において「本売買契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約において、本投資法人は、本投資法人の責に帰すべからざる事由により、本売買契約の目的達成が合理的かつ客観的に見て不可能となった場合には、違約金を支払うことなく本売買契約を解除できるものとされています。
- ・ 本物件は、本書の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2025年3月27日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定通りに取得できない可能性があります。

- (注1) 「取得予定年月日」及び「建築時期」は、本書の日付現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、取得予定年月日及び建築時期が変更される場合があります。
- (注2) 本書の日付現在、未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「構造／階数」及び「延床面積」は建築基準法の規定等に基づく確認済証等の内容に基づき竣工時点の予定を、「用途」は竣工後に登記予定のものを、それぞれ記載しています。
- (注3) 本書の日付現在、未竣工ですが、2024年6月末日の稼働率は、同日現在において締結済みの賃貸借予約契約に記載の契約面積に基づき算出しています。
- (注4) 売主による対象建物に係る追加の設備工事等により、既存テナント賃貸借契約（各テナントとの間で当初締結されている各賃貸借予約契約をいいます。）が変更され、当該契約の賃料が増額された場合は、売主は本投資法人に対して、両者の合意により定めた金額分、売買代金を増額することについて協議するものとされています。
- (注5) PM会社より承諾が得られていないため非開示としています。

概要(予定)	
所在地	熊本県上益城郡御船町大字木倉字 毘沙門407番他
取得予定価格	110.0億円
鑑定評価額	113.0億円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	3.2%
建築時期	A棟 : 2024年11月30日
	B棟 : 2024年 8月31日
	C1棟・C2棟 : 2025年 1月31日
	D棟 : 2025年 3月14日
敷地面積	47,922.00㎡
延床面積	42,086.38㎡
構造	鉄骨造 2階建(A棟・C1棟・C2棟・D棟) 鉄骨造 平家建(B棟)



(注) 「償却後NOI利回り」とは、鑑定評価書に記載の直接還元法におけるNOIから減価償却額の見込み額を差し引いた償却後NOIを取得予定価格で除した値を記載しています。以下同じです。

■ 各種アクセス



<各種アクセス>

- ① 九州自動車道 御船ICまで ..車で約10分
- ② 九州中央自動車道 小池高山ICまで ..車で約5分
- ③ 阿蘇くまもと空港まで ..車で約25分
- ④ JASM熊本工場まで ..車で約40分
- ⑤ 熊本市中心部まで ..車で約35分

複数のICや阿蘇くまもと空港等の
物流インフラや、JASM熊本工場に
高いアクセス性を有す

■ 建物の配置



■ 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	11,300百万円	
価格時点	2024年7月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (+ + -)	561百万円	
賃料収入 (共益費等収入を含む)	558百万円	
その他収入 (付加使用料収入含む)	3百万円	
礼金等収入	0百万円	
空室損失	0百万円	
(2) 運営費用 (+ + +)	74百万円	
維持・運営管理費・水道光熱費	16百万円	
公租公課等	46百万円	
損害保険料	2百万円	
その他費用	8百万円	
(3) 運営純収益 (NOI)	487百万円	
(4) 一時金の運用益	1百万円	運用利回りを1%として査定
(5) 資本的支出	7百万円	
(6) 純収益 (NCF)	481百万円	
(7) 還元利回り	4.1%	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))	11,700百万円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	11,100百万円	
割引率	1～7年度 3.8% 8年度～ 4.0%	
最終還元利回り	4.3%	
原価法による積算価格	10,800百万円	
土地割合	4,740百万円	43.9%
建物割合	6,060百万円	56.1%

■アクション大手門プレミアム

■資産の概要

資産の種類		信託受益権		取得予定価格		1,800百万円		
取得予定年月日		2025年3月28日		鑑定評価額		1,810百万円		
所在地（住居表示）		福岡市中央区大手門二丁目1番1号		評価価格時点		2024年7月1日		
建物	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建			土地	面積	393.31㎡	
	建築時期	2018年1月10日				用途地域	商業地域	
	延床面積	2,105.10㎡				容積率	500%	
	用途	共同住宅・店舗				建蔽率	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（予定）			PM会社		株式会社ミヨシアセットマネジメン ト（予定）	
信託契約期間満了日		未定			テナント数		1（21）	
稼働率(注)	2020年 6月末日		2021年 6月末日		2022年 6月末日		2023年 6月末日	2024年 6月末日
	—		—		—		—	80.9%

■物件の概要

- 本物件は、福岡市天神の西部2kmに位置する福岡市中央区大手門にあり、周辺は幹線道路沿いの中高層マンション、事務所等が建ち並ぶ商業地域となっています。最寄り駅である福岡市地下鉄空港線「赤坂」駅まで徒歩6分、「大濠公園」駅まで徒歩9分、「天神」駅まで徒歩15分の位置に立地しており、「赤坂」駅から「天神」駅まで電車で2分、「博多」駅までは電車で8分と、福岡市の中心市街地へ良好なアクセスを有しています。
- 当該エリアは博多・天神方面に勤務する共働きファミリー層や、地元の企業経営者等、世帯収入が比較的高く、通勤利便を重視する層の需要が見込まれるエリアです。また、舞鶴公園・大濠公園が徒歩圏に存し、福岡市が掲げるセントラルパーク構想に見られるような自然や歴史文化と調和した住環境が形成されていくものと考えています。
- 本物件は、3LDK全25戸と店舗・事務所1区画で構成されるRC造15階建のファミリー向け高級賃貸マンションです。全住戸南向き角部屋で2面バルコニー（15階以外）又はルーフバルコニー（15階）を有し、3LDKで約74㎡と都心部の賃貸マンションとしては比較的広い住戸面積を有しており、通勤利便性に優れていることも加わって、ファミリーを中心に堅調な需要が見込まれます。専有部設備は、TVモニター付きインターホン、浴室乾燥等、十分なスペックを有する設備水準となっています。

■特記事項

- 本物件に係る信託受益権売買契約（以下、本項目において「本売買契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約において、本投資法人は、本投資法人の責に帰すべからざる事由により、本売買契約の目的達成が合理的かつ客観的に見て不可能となった場合には、違約金を支払うことなく本売買契約を解除できるものとされています。なお、本売買契約において本投資法人は手付金を支払いません。
- 本件建物には、下記の指摘事項が確認されていますが、売主との間で、売主の責任と負担において、本物件の取得予定日までに治癒することを合意しています。
- 竣工図に未記載の駐輪場屋根2基の設置について、増築の確認手続きが行われているか未確認

(注) 2020年6月末日から2023年6月末日までの稼働率については、開示の承諾が得られていないため非開示としています。

概要	
所在地	福岡県福岡市中央区 大手門2丁目1番1号
取得予定価格	18.0億円
鑑定評価額	18.1億円
鑑定NOI利回り	3.6%
償却後NOI利回り	3.0%
建築時期	2018年1月10日
敷地面積	393.31㎡
延床面積	2,105.10㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建



■ 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		1,810百万円
価格時点		2024年7月1日
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)運営収益（ ＋ ＋ - ）		78百万円
	賃料収入（共益費等収入を含む）	76百万円
	その他収入（付加使用料収入含む）	2百万円
	礼金等収入	4百万円
	空室損失	3百万円
(2)運営費用（ ＋ ＋ ＋ ）		13百万円
	維持・運営管理費・水道光熱費	8百万円
	公租公課等	4百万円
	損害保険料	0百万円
	その他費用	0百万円
(3)運営純収益（NOI）		64百万円
(4)一時金の運用益		0百万円
(5)資本的支出		1百万円
(6)純収益（NCF）		63百万円
(7)還元利回り		3.4%
		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)）		1,870百万円
		純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格		1,780百万円
	割引率	3.2%
	最終還元利回り	3.6%
原価法による積算価格		1,920百万円
	土地割合	1,380百万円
	建物割合	540百万円
		71.9%
		28.1%

(2) ポートフォリオ全体に係る事項

本取組み前保有資産から本譲渡予定資産を控除し本取得予定資産を追加したポートフォリオ（以下「本取組み後ポートフォリオ」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

ポートフォリオ一覧

■投資不動産物件

物件名称	築年数 (注1)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%)	直近鑑定 評価額 (百万円) (注3)	鑑定Cap レート (%) (注4)	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 元 (注5)	2024年 6月末日 現在賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	2024年 6月末日 現在 稼働率 (%) (注7)	2024年 6月末日 現在 テナント数 (注8) (注9)
商業施設										
キャナルシティ博多 (注10)	28年 2か月	32,000	13.9	29,000	4.2	2004年 11月9日	スポンサー	48,176.33	97.7	1(23)
キャナルシティ 博多・B	28年 2か月	21,060	9.2	21,700	4.3	2011年 3月2日 (一部土地及 び建物を譲 渡) 2021年 6月1日	外部	31,141.44	94.3	1(39)
パークプレイス大分	22年 3か月	19,610	8.5	20,200	5.4	2004年 11月9日 (一部土地) 2015年 5月28日 (一部土地及 び建物) 2016年 9月1日 (一部土地) 2018年 7月6日 (一部土地及 び建物) 2020年 7月1日	スポンサー	121,184.15	100.0	1(100)
サンリブシティ小倉	19年 3か月	6,633	2.9	8,530	5.6	2005年 7月1日	外部	61,450.22	100.0	1
木の葉モール橋本	13年 3か月	10,000	4.3	10,100	5.0	2018年 3月1日	スポンサー	22,191.52	99.4	1(122)
スクエアモール 鹿児島宇宿	17年 9か月	5,300	2.3	4,660	5.5	2006年 9月28日	スポンサー	14,602.88	99.1	12
熊本インター コミュニティSC	17年 7か月	2,400	1.0	2,840	5.4	2006年 11月30日	スポンサー	6,968.66	100.0	2
花畑SC	16年 11か月	1,130	0.5	1,220	5.3	2007年 9月3日	スポンサー	2,801.15	100.0	2
ケーズデンキ 鹿児島本店	16年 7か月	3,550	1.5	3,490	5.4	2008年 3月27日	外部	7,296.17	100.0	1
マリノアシティ福岡(マ リナサイド棟)(底地) (注11)(注12)(注13)	-	4,457	1.9	4,510	4.3	2015年 5月1日	スポンサー	26,917.74	100.0	1
商業施設 合計	-	106,140	46.1	106,250	-	-	-	342,730.26	-	23[303]
オフィスビル										
キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	28年 2か月	14,600	6.3	19,100	3.8	2004年 11月9日	スポンサー	23,031.14	99.6	1(63)
呉服町 ビジネスセンター	20年 8か月	11,200	4.9	16,100	4.0	2004年 11月9日	スポンサー	19,905.34	99.1	35
サニックス博多ビル	23年 3か月	4,400	1.9	7,210	3.6	2005年 9月30日	外部	6,293.75	100.0	16
大博通り ビジネスセンター	22年 3か月	7,000	3.0	10,400	4.0	2006年 3月16日	スポンサー	14,677.35	99.6	1(71)
東比恵 ビジネスセンター	15年 4か月	5,900	2.6	9,220	4.2	2009年 3月13日	スポンサー + 外部	13,482.02	99.4	1(24)
天神西通り センタービル	27年 9か月	2,600	1.1	3,400	3.5	2013年 2月1日	外部	3,339.32	100.0	1
東比恵ビジネスセンター	8年 4か月	4,230	1.8	4,880	4.2	2018年 3月1日	スポンサー	6,214.77	100.0	2
東比恵ビジネスセンター	4年 3か月	3,290	1.4	3,520	4.0	2020年 5月29日	スポンサー	2,981.14	100.0	6

物件名称		築年数 (注1)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%)	直近鑑定 評価額 (百万円) (注3)	鑑定Cap レート (%) (注4)	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 元 (注5)	2024年 6月末日 現在賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	2024年 6月末日 現在 稼働率 (%) (注7)	2024年 6月末日 現在 テナント数 (注8) (注9)
オフィスビル	天神西通りビジネスセンター（底地） (注13)	-	7,700	3.3	8,770	3.0	2021年 6月1日	スポンサー	1,343.51	100.0	1
	博多筑紫通りセンタービル	32年 5か月	4,320	1.9	4,560	4.1	2022年 3月1日	スポンサー	5,994.42	84.7	1（14）
	熊本イーストフロントビル (注14)	30年 6か月	1,450	0.6	1,500	4.6	2023年 3月28日	スポンサー	3,114.07	75.4	6
	博多F Dビジネスセンター (注15)	1年 4か月	14,100	6.1	16,100	3.5	2023年 9月1日	スポンサー	12,102.05	90.4	1（15）
	オフィスビル 合計	-	80,790	35.1	104,760	-	-	-	112,478.88	-	72[254]
その他	アメックス 赤坂門タワー	18年 11か月	2,060	0.9	2,100	3.9	2006年 9月1日	外部	4,821.25	95.1	1（64）
	シティハウス けやき通り	16年 7か月	1,111	0.5	1,170	3.9	2007年 12月20日	外部	2,710.86	97.2	1（41）
	A q u a l i a 千早	16年 6か月	1,280	0.6	2,060	4.2	2012年 3月1日	外部	5,619.69	100.0	1（105）
	ディー・ ウイングタワー	18年 4か月	2,800	1.2	4,030	4.0	2013年 3月1日	外部	7,187.59	99.4	1（136）
	グランフォーレ 薬院南	16年 6か月	1,100	0.5	1,430	3.9	2014年 11月4日	外部	2,496.06	96.8	1（96）
	アクション別府駅前プレ ミアム	1年 3か月	1,525	0.7	1,570	3.5	2023年 4月27日	外部	1,937.75	100.0	1（27）
	ホテルフォルツァ 大分	15年 10か月	1,530	0.7	1,870	5.2	2013年 3月1日	スポンサー	5,785.44	100.0	1
	ティサージホテル那覇	6年 4か月	2,835	1.2	2,940	4.8	2018年 12月7日	外部	3,758.76	100.0	1
	鳥栖ロジスティクスセン ター	16年 1か月	1,250	0.5	1,640	4.5	2014年 3月28日	外部	4,173.29	100.0	1
	ロジシティみなと香椎	10年 2か月	8,150	3.5	11,400	3.8	2015年 3月27日	外部	43,233.72	100.0	2
	ロジシティ久山	9年 5か月	5,050	2.2	5,930	4.0	2017年 6月1日	外部	24,505.65	100.0	1
	ロジシティ若宮	19年 4か月	1,700	0.7	2,590	5.1	2020年 6月30日	外部	17,556.32	100.0	1
	（仮称）御船物流セン ター	0年 0か月	11,000	4.8	11,300	4.1	2025年 3月27日	外部	39,895.57	100.0	4
	アクション大手門プレミ アム	6年 5か月	1,800	0.8	1,810	3.4	2025年 3月28日	外部	1,936.79	80.9	1（21）
	その他 合計	-	43,191	18.8	51,840	-	-	-	165,618.74	-	18[501]
全物件 合計又は加重平均		18年 10か月	230,121	100.0	262,850	-	-	-	620,827.88	98.8	113[1,058]

- (注1) 「築年数」は、2024年6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。パークプレイス大分は複数棟により構成されていますが、最も古い棟の築年数を記載しています。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。なお、（仮称）御船物流センターは未竣工のため、築年数を0年0か月として算出しています。そして、天神西通りビジネスセンター（底地）及びマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）は底地のため、それぞれ「築年数」は記載していません。
- (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又は要する予定の諸費用（取得諸経費及び消費税等）は含みません。
- (注3) 直近鑑定評価額の価格時点は、本取得予定資産を除き、2024年2月29日です。なお、本取得予定資産については、2024年7月1日を評価時点とする数値を記載しています。
- (注4) 「鑑定Capレート」は、本取得予定資産を除き、各鑑定評価書に記載の、2024年2月29日時点での純収益ベースでの鑑定評価の直接還元法における還元利回りを記載しています。なお、本取得予定資産については、2024年7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、2024年6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（（仮称）御船物流センターについては竣工後に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) 稼働率は、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位を四捨五入して記載しています。なお、「総賃貸面積」とは、2024年6月末日現在において締結済みの賃貸借契約又は賃貸借予約契約に表示されている契約面積の合計を記載しています。
- (注8) テナント数は、当該不動産の店舗・事務所・倉庫等を用途とする建物に係る賃貸借契約又は賃貸借予約契約に定められた区画の数の合計を記載しています。なお、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとる又はとる予定の物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約又は賃貸借予約契約に定められた区画の数の合計を（ ）内に記載しています。また、大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画の数の合計の内訳は、オフィス13、住居58です。
- (注9) テナント数の小計欄及び合計欄の〔 〕内には、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとらない又はとらない予定の物件におけるテナントの総数と、賃料バス・スルー・マスターリース型の形態をとる又はとる予定の物件におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約又は賃貸借予約契約に定められた区画の合計数との合計を記載しています。

- (注10) キャナルシティ博多とは、キャナルシティ博多全体（専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設をいいます。）のうち、専門店の一部、ホテルの一部、劇場、オフィス及び共用部分の一部を除いた、本投資法人が運用する商業施設部分をいいます。以下同じです。
- (注11) 本投資法人は、本書の日付現在において、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）全体に係る信託受益権を保有していますが、2024年9月2日に同信託受益権を土地と建物の受益権に分割して、このうち建物に係る信託受益権の譲渡を予定しているため、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）に関する記載をしています。以下同じです。
- (注12) マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）の取得価格は、取得時（2015年5月1日）の土地取得価格（本物件の取得価格から建物取得価格である792百万円を控除した金額）を記載しています。以下同じです。
- (注13) テナントの総数は、底地賃借人の数を記載しています。また、総賃貸可能面積は登記簿上の土地面積を記載しています。
- (注14) 熊本イーストフロントビルは区分所有建物ですが、全専有部分について本投資法人が取得しています。
- (注15) 博多FDビジネスセンターは、建物の共有持分77%及び土地（建物底地の一部。いわゆる分有）を信託財産とする信託受益権として保有しています。総賃貸可能面積は、建物に係る本投資法人の保有持分割合77%を乗じた数値を記載しています。以下同じです。

■ 鑑定評価額

物件名称		取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	期末貸借 対照表 計上額 (百万円) (注2)	直近鑑定 評価額 (百万円) (注3)
商業施設	キャナルシティ博多	32,000	29,730	29,000
	キャナルシティ博多・B	21,060	20,389	21,700
	パークプレイス大分	19,610	20,316	20,200
	サンリブシティ小倉	6,633	5,483	8,530
	木の葉モール橋本	10,000	9,799	10,100
	スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	4,158	4,660
	熊本インターコミュニティ S C	2,400	1,892	2,840
	花畑 S C	1,130	939	1,220
	ケーズデンキ鹿児島本店	3,550	2,797	3,490
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟） （底地）	4,457	4,494	4,510
	商業施設 合計	106,140	100,000	106,250
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	12,601	19,100
	呉服町ビジネスセンター	11,200	8,586	16,100
	サニックス博多ビル	4,400	3,674	7,210
	大博通りビジネスセンター	7,000	5,669	10,400
	東比恵ビジネスセンター	5,900	4,279	9,220
	天神西通りセンタービル	2,600	2,622	3,400
	東比恵ビジネスセンター	4,230	3,785	4,880
	東比恵ビジネスセンター	3,290	3,160	3,520
	天神西通りビジネスセンター（底地）	7,700	7,754	8,770
	博多筑紫通りセンタービル	4,320	4,476	4,560
	熊本イーストフロントビル	1,450	1,510	1,500
	博多 F D ビジネスセンター	14,100	14,093	16,100
	オフィスビル 合計	80,790	72,214	104,760
その他	アメックス赤坂門タワー	2,060	1,583	2,100
	シティハウスけやき通り	1,111	842	1,170
	A q u a l i a 千早	1,280	1,133	2,060
	ディー・ウイングタワー	2,800	2,687	4,030
	グランフォーレ薬院南	1,100	1,118	1,430
	アクシオン別府駅前プレミアム	1,525	1,643	1,570
	ホテルフォルツァ大分	1,530	1,484	1,870
	ティサージホテル那覇	2,835	2,691	2,940
	鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	1,108	1,640
	ロジシティみなと香椎	8,150	7,579	11,400
	ロジシティ久山	5,050	4,575	5,930
	ロジシティ若宮	1,700	2,093	2,590
	（仮称）御船物流センター	11,000	-	11,300
	アクシオン大手門プレミアム	1,800	-	1,810
	その他 合計	43,191	28,541	51,840
全物件 合計		230,121	200,756	262,850

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

(注2) 「期末貸借対照表計上額」は、第39期（2024年2月期）末の貸借対照表計上額を記載しています。

(注3) 直近鑑定評価額の価格時点は、本取得予定資産を除き、2024年2月29日です。なお、本取得予定資産については、2024年7月1日を評価時点とする数値を記載しています。

なお、第39期（2024年2月期）末時点の本投資法人の保有資産に関するポートフォリオの鑑定評価額^(注)について、第39期（2024年2月期）末現在、「直近鑑定評価額」 - 「期末貸借対照表上の有形固定資産（信託建設仮勘定は含みません。） + 無形固定資産計上額」は、51,855百万円となっています。

(注) 上記「鑑定評価額」の表の「全物件合計」の数値とは対象となる資産の範囲が異なります。

■ 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、東京海上ディーアール株式会社、日本管財株式会社、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に委託し、建物状況調査報告書として報告を受けています。

■ 修繕費用等の見積額

物件名称	調査会社	報告書日付	長期修繕費用の 見積額 (12年) (千円)(注1)
キャナルシティ博多	株式会社竹中工務店	2023年2月28日	2,596,434
キャナルシティ博多・B	株式会社竹中工務店	2023年2月28日	2,728,315
パークプレイス大分	東京海上ディーアール株式会社	2016年8月10日 2017年8月31日 2020年5月28日 2022年2月28日	2,078,789
サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	2018年2月28日	122,930
木の葉モール橋本	東京海上ディーアール株式会社	2022年8月31日	829,744
スクエアモール鹿児島宇宿	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月27日	507,136
熊本インターコミュニティSC	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月27日	96,804
花畑SC	株式会社竹中工務店	2021年2月16日	101,270
ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2021年2月16日	97,770
マリノアシティ福岡（マリナサイド棟） （底地）	-	-	-
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	株式会社竹中工務店	2023年2月28日	1,260,470
呉服町ビジネスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2022年2月28日	1,437,771
サニックス博多ビル	株式会社竹中工務店	2018年2月28日	301,950
大博通りビジネスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2018年8月31日	390,000
東比恵ビジネスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月31日	385,364
天神西通りセンタービル	東京海上ディーアール株式会社	2018年8月31日	140,217
東比恵ビジネスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2022年8月31日	101,107
東比恵ビジネスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2020年4月6日	24,590
天神西通りビジネスセンター（底地）	-	-	-
博多筑紫通りセンタービル	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月20日	480,548
熊本イーストフロントビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月8日	288,109
博多FDビジネスセンター(注2)	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月9日	193,746
アメックス赤坂門タワー	東京海上ディーアール株式会社	2019年2月28日	150,134
シティハウスけやき通り	株式会社竹中工務店	2021年2月16日	164,870
Aqualia千早	株式会社竹中工務店	2023年2月15日	99,645
ディー・ウイングタワー	東京海上ディーアール株式会社	2023年8月31日	103,618
グランフォーレ薬院南	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月31日	48,689
アクシオン別府駅前プレミアム	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月23日	7,272
ホテルフォルツァ大分	株式会社竹中工務店	2023年8月25日	148,990
ティサージホテル那覇	東京海上ディーアール株式会社	2024年2月16日	106,384

物件名称	調査会社	報告書日付	長期修繕費用の 見積額 (12年) (千円)(注1)
鳥栖ロジスティクスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月27日	94,265
ロジシティみなと香椎	株式会社イー・アール・エス	2021年6月10日	105,085
ロジシティ久山	東京海上ディーアール株式会社	2022年8月31日	68,034
ロジシティ若宮	東京海上ディーアール株式会社	2020年11月30日	157,091
(仮称)御船物流センター(注3)	東京海上ディーアール株式会社	2024年7月16日	118,398
アクション大手門プレミアム	東京海上ディーアール株式会社	2024年7月16日	29,193

(注1) 千円未満があるものは、百の位を四捨五入して記載しています。

(注2) 博多FDビジネスセンターは、建物に係る本投資法人の保有持分割合77%を乗じた数値を記載しています。

(注3) 本書の日付現在、未竣工であり、調査会社は建物の現地調査を実施しておらず、受領資料を机上で確認しています。

■地震リスク分析の概要

	物件名称	調査会社	報告書日付	PML値 (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	2010年11月30日 2011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	2011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 東京海上ディール株式会社	2010年11月30日 2012年6月21日 2014年4月11日 2016年8月10日 2020年5月28日	(A) 13.7 (B) 11.2 (C) 9.1 (D) 15.1 (E) 11.2 (F) 4.6
	サンリブシティ小倉	株式会社竹中工務店	2011年8月31日	6.7
	木の葉モール橋本	東京海上ディール株式会社	2017年12月28日	2.0
	スクエアモール鹿児島宇宿	株式会社竹中工務店	2013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	2013年2月28日	15.8
	花畑SC	株式会社竹中工務店	2014年2月28日	5.4
	ケーズデンキ鹿児島本店	株式会社竹中工務店	2014年8月31日	6.5
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）	-	-	-
	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	2010年11月30日 2011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	2010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	2011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	2013年2月28日	6.7
	東比恵ビジネスセンター	東京海上ディール株式会社	2015年2月27日	1.7
	天神西通りセンタービル	東京海上ディール株式会社	2012年12月20日	5.4
	東比恵ビジネスセンター	東京海上ディール株式会社	2017年12月28日	1.8
	東比恵ビジネスセンター	東京海上ディール株式会社	2020年4月6日	2.3
	天神西通りビジネスセンター（底地）	-	-	-
	博多筑紫通りセンタービル	東京海上ディール株式会社	2021年8月20日	2.8
	熊本イーストフロントビル	東京海上ディール株式会社	2023年3月8日	11.6
	博多FDビジネスセンター	東京海上ディール株式会社	2023年3月9日	2.3
	アメックス赤坂門タワー	株式会社竹中工務店	2013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	2014年8月31日	1.9
	Aqualia千早	株式会社竹中工務店	2011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	2012年12月20日	3.8
	グランフォーレ薬院南	東京海上ディール株式会社	2014年9月15日	2.7
	アクション別府駅前プレミアム	東京海上ディール株式会社	2023年3月23日	2.4
	ホテルフォルツァ大分	株式会社竹中工務店	2012年12月28日	14.5
	ティサージュホテル那覇	東京海上ディール株式会社	2018年11月22日	2.5
	鳥栖ロジスティクスセンター	東京海上ディール株式会社	2014年1月16日	8.9
	ロジシティみなと香椎	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2015年2月13日	1.3
	ロジシティ久山	東京海上ディール株式会社	2017年3月23日	0.6
	ロジシティ若宮	東京海上ディール株式会社	2019年10月21日	1.8
	保有資産全体(注6)	株式会社竹中工務店	2024年2月29日	4.5
本取得予定資産	（仮称）御船物流センター(注7)	東京海上ディール株式会社	2024年7月16日	(A) 3.8 (B) 4.2 (C) 5.3 (D) 4.1 (E) 4.1
	アクション大手門プレミアム	東京海上ディール株式会社	2024年7月16日	2.3

(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。なお、小数第2位以下があるものは、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注3) キャナルシティ博多・BのA～Cの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはグラント 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～Fの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはB・C・D・E・F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はケースデンキ、EはスポーツクラブN A S パークプレイス大分、Fはホームプラザナフコパークプレイス大分店を指します。
- (注5) キャナルシティ・ビジネスセンタービルのA・Bの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはキャナルシティ・ビジネスセンタービル、Bは共用部を指します。
- (注6) 本投資法人の本書の日付現在の保有資産（以下「保有資産」といいます。）のポートフォリオ全体のPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち福岡市中心部において内陸直下型の地震が発生した場合を想定して算定されたものです。なお、天神西通りビジネスセンター（底地）は底地のみを保有しているため、ポートフォリオ全体のPML値の算定対象に含まれていません。ただし、数値は2024年2月29日時点のものであり、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）を含み、（仮称）御船物流センター及びアクシオン大手門プレミアムは含みません。
- (注7) 本書の日付現在、未竣工であり、調査業者は建物の現地調査を実施しておらず、机上調査による評価を記載しています。なお、（仮称）御船物流センターのA～Eの区分は、建物状況調査の対象範囲別となっており、AはA棟、BはB棟、CはC1棟、DはC2棟、EはD棟を指します。
- (注8) 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。

保有資産の2024年1月から2024年6月までの稼働率の推移

2024年6月末日現在、保有資産はポートフォリオ全体で98.8%の高稼働率で運用しています。

(単位：%)

物件名称	2024年 1月	2024年 2月	2024年 3月	2024年 4月	2024年 5月	2024年 6月
キャナルシティ博多	97.7	99.5	97.7	99.5	97.7	97.7
キャナルシティ博多・B	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	94.3
パークプレイス大分	100.0	99.8	100.0	100.0	100.0	100.0
サンリブシティ小倉	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
木の葉モール橋本	99.4	99.2	99.2	99.4	99.3	99.4
スクエアモール鹿児島宇宿	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1
熊本インターコミュニティSC	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
花畑SC	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ケースデンキ鹿児島本店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟) (注)	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	98.5	98.6	99.6	99.6	99.6	99.6
呉服町ビジネスセンター	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1
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	99.3	99.3	100.0	100.0	99.6	99.6
東比恵ビジネスセンター	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4
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
東比恵ビジネスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
東比恵ビジネスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
天神西通りビジネスセンター (底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
博多筑紫通りセンタービル	89.6	89.6	89.6	89.6	92.6	84.7
熊本イーストフロントビル	75.4	75.4	75.4	75.4	75.4	75.4
博多FDビジネスセンター	86.5	86.5	86.5	86.5	86.5	90.4
アメックス赤坂門タワー	95.3	97.0	100.0	98.5	98.5	95.1
シティハウスけやき通り	97.8	97.8	97.7	97.8	97.8	97.2
Aqualia千早	98.9	98.9	100.0	98.2	98.9	100.0
ディー・ウイングタワー	99.4	98.9	98.0	98.6	98.8	99.4
グランフォーレ薬院南	96.0	99.0	99.0	99.0	98.9	96.8
アクシオン別府駅前プレミアム	59.6	74.3	96.3	100.0	100.0	100.0
ホテルフォルツァ大分	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ティサージュホテル那覇	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
鳥栖ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ロジシティみなと香椎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ロジシティ久山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ロジシティ若宮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
加重平均	98.6	98.8	98.8	99.0	98.8	98.8

(注) 本投資法人は、2024年9月2日にマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）全体に係る信託受益権を土地と建物の受益権に分割して、このうち建物に係る信託受益権の譲渡を予定しているところ、上記においては過去のマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）の稼働率を記載しています。

(3) 参考：上位10テナント

本取組み後のポートフォリオの賃貸面積において上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナントの名称	店舗名	物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	賃貸 比率 (%) (注1) (注2)	賃貸体系	残存 年数 (注4)
株式会社サンリブ	サンリブ	サンリブシティ小倉	64,887.94	10.6	固定、変動 (注3)	17年
	サンリブ	木の葉モール橋本			固定、変動 (注3)	6年
イオン九州株式会社	イオン	パークプレイス大分	58,588.34	9.5	固定	0年
福岡地所株式会社	-	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	32,615.92	5.3	固定	0年
	-	キャナルシティ・ビジネスセンタービル			固定	1年
	エネルギーセンター	キャナルシティ博多			固定	1年
	木の葉モール橋本 住まいるデスク	木の葉モール橋本			固定	0年
	-	天神西通りビジネスセンター（底地）			固定	56年
	-	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）			固定	32年
株式会社キャナルシティ・オーパ	オーパ	キャナルシティ博多	25,929.80	4.2	固定	0年
	オーパ	キャナルシティ博多・B			固定	0年
株式会社加勢	-	ロジシティ久山	24,505.65	4.0	固定	0年
福岡ロジテム株式会社	-	ロジシティみなと香椎	23,039.27	3.8	固定	0年
株式会社アルペン	Alpen FUKUOKA	キャナルシティ博多	21,579.56	3.5	固定、変動 (注3)	9年
	スポーツデポ	スクエアモール鹿児島宇宿			固定	2年
	ゴルフ5	熊本インターコムニティSC			固定	2年
F-LINE株式会社	-	ロジシティみなと香椎	20,194.45	3.3	固定	非開示 (注5)
非開示(注5)	-	（仮称）御船物流センター	19,547.97	3.2	固定	非開示 (注5)
司企業株式会社	-	ロジシティ若宮	17,556.32	2.9	固定	6年
上位10テナント以外			305,085.50	49.7		
ポートフォリオ合計			613,530.72	100.0		

(注1) 2024年6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。また、（仮称）御船物流センターについては、本書の日付現在、未竣工ですが、2024年6月末日現在において締結済みの賃貸借予約契約に基づき算出しています。なお、上位10テナントの賃貸面積には住居部分の面積を含みません。

(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の小数第2位を四捨五入して記載しており、上記表に記載した各テナントの賃貸比率を合計しても100%とならない場合もあります。

(注3) 売上歩合賃料等です。

(注4) 残存年数については、2024年6月末日現在の賃貸借契約の残存年数を記載しています。残存日数を年換算し、1年に満たない部分については切り捨てて記載しています。

(注5) 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

本取組み後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	25	172,863	75.1
その他九州地域	11	57,258	24.9
その他	—	—	—
合計	36	230,121	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の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 投資タイプ（取得（予定）価格ベース）

用途	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 （％）(注)
商業施設	10	106,140	46.1
オフィスビル	12	80,790	35.1
その他	14	43,191	18.8
合計	36	230,121	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の小数第2位を四捨五入して記載しています。

3 投資リスク

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

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 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並びに参照有価証券報告書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、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、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
- (ニ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ホ) 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

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
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

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) 底地物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 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
- (レ) 有害物質に関するリスク
- (ソ) 埋立地に関するリスク
- (ツ) 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
- (ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

(ナ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

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

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及び本譲渡予定資産を譲渡す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) 会計基準の変更に係るリスク
- (ホ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ヘ) 情報セキュリティに関するリスク

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みます。）、売上歩合型賃料が採用されている場合のテナントの売上減少、GOP歩合型賃料が採用されている場合のテナントのGOP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。

(二) 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ます、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出来ます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ハ) 少数のテナントに依存することによるリスク

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

(二) 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にこれらを処分する場合にも、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、借入及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります、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過半数を保有し、本資産運用会社に役員を派遣しています。福岡地所株式会社の利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主又は投資法人債権者の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。福岡地所株式会社は、本投資法人が福岡地所株式会社若しくはその関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人は、福岡地所株式会社又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合する場合もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落し、又は分配金額が減少する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務のほか、私募ファンドの投資助言業務を行っていますが、本資産運用会社が、当該業務に関する法令に違反し、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、本投資法人の資産運用業務に関する法令違反であるか否かにかかわらず、本資産運用会社による本投資法人の資産運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼし、本資産運用会社及び本投資法人に対する市場の評価ひいては本投資法人の投資口の市場価格が悪影響を受けるなどの可能性があります。

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。

(二) 本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク

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、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用することがあります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入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、不動産及びこれを裏付けとする資産です。本投資法人は、本書の日付現在、運用資産の多くを不動産を信託する信託の受益権として保有しています。不動産を信託する信託の受益権の所有者は、その信託財産である不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合

計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e. 敷引特約に関するリスク

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

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。特に、気候変動による異常気象等の自然災害については、発生リスク及び激甚化する可能性が高まっています。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。）、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和54年法律第49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ふとみなされるリスク）もあります。

(ト) 転貸に関するリスク

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

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

(チ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

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

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

(リ) マスターリースに関するリスク

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

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

(ヌ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合と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条第1項）、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条第1項）、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3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

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

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

有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

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

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

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

(ル) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(ロ) 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) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条及び借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前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、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合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。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。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。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、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、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地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。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、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。

(コ) 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。

(ク) 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

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュ・フローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発／リニューアル事業又は建物の増床（以下「再開発事業等」といいます。）手がける可能性があります。

しかし、再開発事業等は、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需要の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画どおりの再開発事業等が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業等が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需要の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。また、再開発事業等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現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。

これらの結果、再開発事業等による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する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

また、再開発事業等に伴い本投資法人の所有する資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

(レ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

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

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

(ツ) 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又は契約不適合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又は契約不適合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。

(ネ) 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。

(ナ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス感染症）による肺炎などの伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられたり、来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じ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なリスク

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

2009年4月1日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）第2条第2項第30号に定めるものをいいます。以下同じです。）の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 借入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、借入を行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に定めるものをいいます。以下本「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を行わざるを得ない場合、借入に係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

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

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(チ) 一般的な税制の変更に係るリスク

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及び本譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

本投資法人は、2025年3月27日及び2025年3月28日に、前記「2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要」に記載の本取得予定資産の取得を予定しています。

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

また、本投資法人は、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）及び後記「4 不動産の譲渡」に記載の本譲渡予定資産の譲渡を予定していますが、当該各資産について締結された売買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、当該各資産を譲渡できない可能性や予定していた時期に譲渡できない可能性があります。この場合、本投資法人が企図していた譲渡代金による借入金の返済や将来の資産の取得等ができない場合には、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。）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。減損の会計処理と税務上の取扱いの差異については、本投資法人の税負担を増加させる可能性があります。

なお、平成2015年度税制改正により、減損損失に関し、一時差異等調整引当額を引き当て、利益超過配当を行うことで、追加的な税負担を回避することが可能となっていますが、利益超過配当を常に行うことは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

(ニ) 会計基準の変更に係るリスク

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。

(ヘ) 情報セキュリティに関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、業務遂行の一環として、個人情報や機密情報を取扱うことがあります。これらの情報について、サイバー攻撃等による情報セキュリティ事故が発生した場合、本投資法人及び本資産運用会社の営業活動や業務処理、社会的信用に影響を及ぼす可能性があります。

(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」及び参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。
- (ハ) 本資産運用会社は、インサイダー取引管理規程を定めて、その役員及び従業員によるインサイダー取引防止に努めています。

4 不動産の譲渡

本書の日付以降において譲渡を予定している資産の概要は以下のとおりです。

■天神ノースフロントビル

物件名称	天神ノースフロントビル
譲渡予定資産	信託受益権(注1)
譲渡予定価格(注1)	合計 6,350百万円（それぞれ準共有持分の形式（準共有持分5%、準共有持分25%、準共有持分22%、準共有持分16%、準共有持分16%及び準共有持分16%）で6回に分けて譲渡することを予定しており、各譲渡予定日における譲渡予定価格は以下のとおりです。） 第1回 317.5百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分5%） 第2回 1,587.5百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分25%） 第3回 1,397百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分22%） 第4回 1,016百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分16%） 第5回 1,016百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分16%） 第6回 1,016百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分16%）
帳簿価額(注2)	2,266百万円
鑑定評価額(注3)	5,180百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額(注4)	4,084百万円
譲渡先	オリックス不動産投資法人
譲渡契約締結日	2024年8月28日
譲渡予定日	第1回（準共有持分5%）2024年8月29日 第2回（準共有持分25%）2025年2月27日 第3回（準共有持分22%）2025年8月28日 第4回（準共有持分16%）2026年2月26日 第5回（準共有持分16%）2026年8月27日 第6回（準共有持分16%）2027年2月25日
特記事項	・本物件の譲渡に係る受益権譲渡契約（以下、本項目において「本譲渡契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等に該当します。 ・本譲渡契約において、本投資法人又は譲渡先のいずれかが本譲渡契約上の重要な条項に違反した場合、相手方当事者は、相当の期間を定めたとえで、違反当事者に対し義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内に当該違反を是正しない場合には、本譲渡契約を解除することができるものとされています。この場合、当該相手方に対し、違約金として、当該解除時点で完了していない売買に係る買取代金合計額の20%相当額を支払うものとされています。 ・上記の解除に関する規定にかかわらず、各受益権持分の移転の効力が生じた後は、原則として当該移転の効力が生じた受益権持分に関して本譲渡契約を解除することはできないものとされています。 ・本投資法人は、譲渡先、資産運用会社及び信託受託者との間で信託受益権準共有者間協定書（以下「準共有者間協定」といいます。）を締結し、以下の事項を合意する予定です。 本物件の管理に関する事項等に係る受益者としての指図権行使、信託受託者への承諾、同意等その他の意思決定については、一定の事項を除き、持分割合にかかわらず、譲渡先においてこれを行うものとします。 本物件の受託者による売却その他の処分等一定の事項は、原則として全準共有者の承諾がなければ行わないものとします。 各準共有者は、本譲渡契約に基づき本投資法人が受益権持分を譲渡先に譲渡する場合を除き、自己が保有する受益権持分について、予め他の準共有者の同意を得ることなく譲渡、担保提供又はその他の処分を行うことができないものとします。

(注1) 譲渡予定価格には、譲渡に係る諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、並びに消費税を含んでいません。

(注2) 帳簿価額は2024年2月末日時点の金額を百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注3) 2024年2月末日時点の評価価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注4) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

■マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）

物件名称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）
譲渡予定資産	信託受益権(注1)
譲渡予定価格(注8)	783百万円
帳簿価額(注9)	2024年8月末：771百万円（想定） 2023年8月末：817百万円
鑑定評価額	754百万円
譲渡先	福岡地所株式会社及び非開示の事業会社(注10)
譲渡契約締結日	2024年2月29日
譲渡予定日	2024年9月2日

(注1) マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）の譲渡に際しては、まずマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）に係る信託受益権を土地と建物の受益権に分割して、このうち建物に係る信託受益権のみを譲渡先に譲渡した後に当該信託を終了させて、譲渡先が建物を所有するとともに、併せて、信託受託者と福岡地所株式会社が、以下に記載の内容の土地賃貸借契約を締結することによって、本投資法人はマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）に係る信託受益権を保有し続ける予定です。

賃貸借の状況 （予定）	所在地	福岡市西区小戸二丁目2704番2他(注2)
	テナント総数	1
	テナント名	福岡地所株式会社(注3)
	契約形態	普通借地契約
	賃貸借期間	32年7か月
	賃貸借開始日	2024年9月2日
	契約賃料 （年間賃料）	195百万円（固定賃料） ただし、賃貸借開始日から26か月を経過する日まで65百万円（固定賃料）(注4)(注5)
	敷金・保証金	97百万円(注4)
	総賃貸可能面積	26,846.74㎡(注6)
	総賃貸面積	26,846.74㎡(注6)
	稼働率	100.0%(注7)（2024年9月2日予定）
	その他	- 信託受託者と賃借人である福岡地所株式会社の間で、福岡地所株式会社及び共同事業者が本建物の建て替え等を開始しないと判断した場合は、福岡地所株式会社及び共同事業者が信託受託者に通知したのち、信託受託者が福岡地所株式会社に対し、両者の合意の上で定める第三者の不動産鑑定士による公正な鑑定評価額等を参照の上、協議して決定した譲渡価格にて売却することを内容とした優先交渉権を付与する旨を合意しています。また、本土地の信託受益権の譲渡に関しても、受益者である本投資法人と福岡地所株式会社の間で、本投資法人が福岡地所株式会社に対し、同内容の優先交渉権を付与する旨を合意しています。 - 信託受託者と賃借人である福岡地所株式会社の間で、信託受託者が本土地を譲渡しようとする場合、福岡地所株式会社に対し、優先交渉権を付与する旨、また、信託受託者が本土地を譲渡する際に、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、同社が優先的に本土地を買い取ることができる旨、それぞれ合意しています。

(注2) 福岡市西区小戸二丁目2704番17及び2704番19の土地（地積合計：71㎡）については、本日現在、福岡市を地上権者とする地上権が設定されていますが、当該地上権が抹消された場合に上記の土地賃貸借契約に基づく賃貸借の対象に追加されます。当該追加後の賃貸可能面積及び賃貸面積は、いずれも26,917.74㎡になる予定です。ただし、その場合でも賃料を含めたその他の賃貸借条件に変更はありません。

(注3) 福岡地所株式会社は本投資法人と上記の土地賃貸借契約を締結するのに併せて、マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）について、自らを転貸人とし自ら及び共同事業会社と転貸借権を準共有するための事業用定期転借地権設定契約を締結する予定です。

(注4) 百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注5) 賃貸借開始日から26か月を経過する日の翌日までに、建て替え等実施後の建物の稼働開始日が到来しなかった場合には、賃貸借開始日から30か月を経過する日までを限度として、当該稼働開始日の前日までの賃料を年間65百万円とします。ただし、賃借人の故意又は重過失により、賃貸借開始日から26か月を経過する日の翌日までに、当該稼働開始日が到来しなかった場合を除くものとされています。

(注6) 総賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な福岡市西区小戸二丁目2704番17及び2704番19の土地（地積合計：71㎡）を含めた面積を、総賃貸面積は2024年2月29日締結のテナントとの2704番2の土地に係る賃貸借契約に表示されている契約面積を記載しています。

(注7) 総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 譲渡予定価格には、譲渡に係る諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、並びに消費税等を含んでいません。

(注9) 百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注10) 開示について譲渡先からの承諾が得られていないため非開示としています。

5 その他

(1) 本資産運用会社における取締役の退任及び代表取締役社長の異動

本資産運用会社において、2024年6月21日付で代表取締役社長が退任することになり、同日開催の本資産運用会社取締役会において代表取締役社長が選定されました。

退任代表取締役（2024年6月21日付）

代表取締役社長 古池 善司

新任代表取締役（2024年6月21日付）

代表取締役社長 小原 千尚

新任代表取締役社長の主要略歴は以下のとおりです。

氏 名	主要略歴
小原 千尚	1997年4月 株式会社日本興業銀行（現 株式会社みずほ銀行）入行
	2004年1月 株式会社福岡リアルティ 入社
	2007年10月 同社 投資部長
	2013年6月 同社 企画部長
	2015年2月 福岡地所株式会社 出向
	2017年6月 同社 執行役員
	2019年3月 Walkアセットマネジメント株式会社 取締役
	2020年6月 福岡地所株式会社 常務執行役員
	2020年8月 FJアセットマネジメント株式会社 取締役
	2021年6月 株式会社福岡リアルティ 取締役
	株式会社九州リースサービス 監査役
	2024年5月 福岡リート投資法人 執行役員（現職）
	2024年6月 株式会社福岡リアルティ 代表取締役社長（現職）

(2) 福岡地所株式会社とのパイプライン・サポートに関する契約の締結

本投資法人及び本資産運用会社は、福岡地所との間で新たなパイプライン・サポートに関する契約を2024年8月28日付で締結することを決定しました。

〔新たなパイプライン・サポートに関する契約の概要〕

第三者からの不動産資産の取得(注1)	福岡地所が、第三者から不動産資産を購入する機会（以下「投資機会」という。）に関する情報を得た際、福岡地所が投資機会の追求を放棄し、かつ本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとして福岡地所が判断したときは、福岡地所は、当該不動産資産について入手した情報を、遅滞なく本資産運用会社に対し提供するものとする。ただし、当該不動産資産の所有者、仲介業者等の情報提供元の事前の承諾が得られない場合は、この限りではない。
福岡地所から第三者への資産の売却(注2)	福岡地所が、本資産運用会社の運用ガイドラインの投資方針及び投資基準に合致し本投資法人が投資することができる不動産資産（以下「投資適格資産」という。）を売却しようとする場合において、本投資法人に売却することが適当であると判断したときは、当該投資適格資産についての情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して優先的に売却を申し入れるものとする。
本投資法人から第三者への資産の売却(注3)	本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産のうち、福岡地所及び福岡地所の関係会社（あわせて以下「福岡地所等」という。）が開発したもの又は福岡地所等から取得したもの（本契約締結前に開発又は取得されたものを含む。以下「スポンサー関連資産」という。）を売却しようとする場合、当該スポンサー関連資産についての情報を福岡地所に提供し、福岡地所又は福岡地所が指定する者に対して優先的に売却を申し入れるものとする。
福岡地所への協力要請(注1)	本資産運用会社が、福岡地所の関係会社に対して、本契約の趣旨に従い、本投資法人及び本資産運用会社に協力するよう要請する場合には、福岡地所は、本資産運用会社が必要とする協力を行わせることができるものとする。

期間及び見直し (注1)	本契約の有効期間（以下「契約期間」という。）は本契約締結日から5年とする。ただし、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、本契約は、本投資法人から第三者への資産の売却に関する規定及び機密保持に関する規定を除き、直ちに終了するものとする。 福岡地所、本投資法人及び本資産運用会社は、各々、契約期間満了の6か月前までに、見直しのための協議の要請を他の本契約当事者に対して書面により求めることができる。6か月前までに、当事者から見直しのための協議の要請がない場合には、契約期間はさらに5年更新するものとし、その後の期間満了についても同様とする。上記にかかわらず、本契約の有効期間内であっても、福岡地所等と本投資法人との協働体制に対する市場の評価の変化、福岡地所の業務方針並びに本投資法人及び本資産運用会社の投資方針（運用ガイドラインを含む。）の変更等の状況の重大な変化が生じた場合には、福岡地所、本投資法人及び本資産運用会社は、各々、見直しのための協議の要請を他の本契約当事者に対して書面により求めることができる。
-----------------	--

* 2009年8月28日付「バイブライン・サポートに関する契約」との変更点は以下の注記の通りです。

(注1) 実務等に即した文言の軽微な修正となります。

(注2) スポンサーが本投資法人の投資方針の理解を深めたため、「本投資法人に売却することが適当であると判断したとき」と明記しています。

(注3) 本投資法人がスポンサー関連資産を売却する場合、取得する場合と同様、スポンサーに対して取得の機会を付与する新設の条項となります。

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
（福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番25号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

証券会員制法人福岡証券取引所
（福岡県福岡市中央区天神二丁目14番2号）

第三部【特別情報】**第1【内国投資証券事務の概要】****1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料**

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

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

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 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】

該当事項はありません。