

## 2021年3月18日付で公表したプレスリリースの補足資料

「資産の取得及び貸借(契約締結)に関するお知らせ」「資産の譲渡(契約締結)及び貸借の解消に関するお知らせ」



# Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人

2021年3月18日

# 資産入替のねらい

## 資産入替のねらい

- 2019年3月の投資方針の変更に則った資産入替を実施  
(商業施設の比率低下・オフィスビルの比率上昇)
- 中長期的な天神エリアのオフィスビルの成長取り込み
- 継続的なスポンサーサポートの実現
- 国内需要の取り込みを強化し、キャナルシティ博多全体の今後の成長に寄与
- 新型コロナウイルス感染症の影響が大きいフルサービス型ホテルのリスクを低減
- 鑑定評価額以上の価格で売却し、売却益を確保
- 分配金の安定性向上

## 資産入替の概要

	取得資産	譲渡資産
物件名称	天神西通り ビジネスセンター(底地)	キャナルシティ博多・B グランドビル (グランドビルの共有持分88.28%)
取得/譲渡予定日	2021年6月1日	
取得/譲渡予定価格	7,700百万円	7,700百万円
鑑定評価額	7,790百万円	7,640百万円
帳簿価額	—	7,510百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額(注1)	—	189百万円
NOI利回り(注2)	3.5%	—

(注1)譲渡予定価格と帳簿価額(2021年5月末見込み)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。譲渡にかかる諸費用等考慮後の売却に伴う損益の合計は95百万円の見込みです。

(注2)鑑定評価書のNOIを基に算出しています。

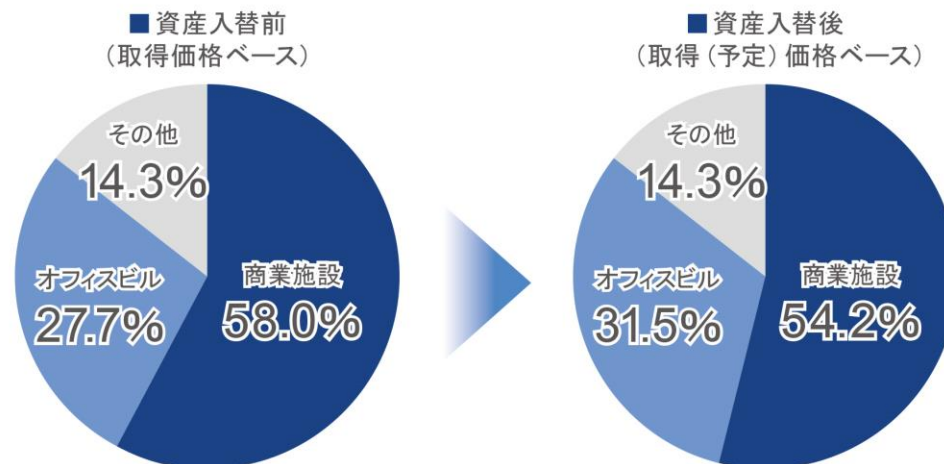
## 外部成長戦略

- 総合リートとして投資タイプ別のリスク分散を図りつつ、資産規模2,500億円を目指す  
今後も好機があれば物件入替も柔軟に検討
- 地域特化の優位性やスポンサーパイプラインを活用して、オフィスビル、物流施設等を中心に厳選投資を継続

◎投資方針(投資タイプ別の投資比率)  
2019年3月に投資方針を変更



## 資産入替後のポートフォリオ(投資タイプ別投資比率)

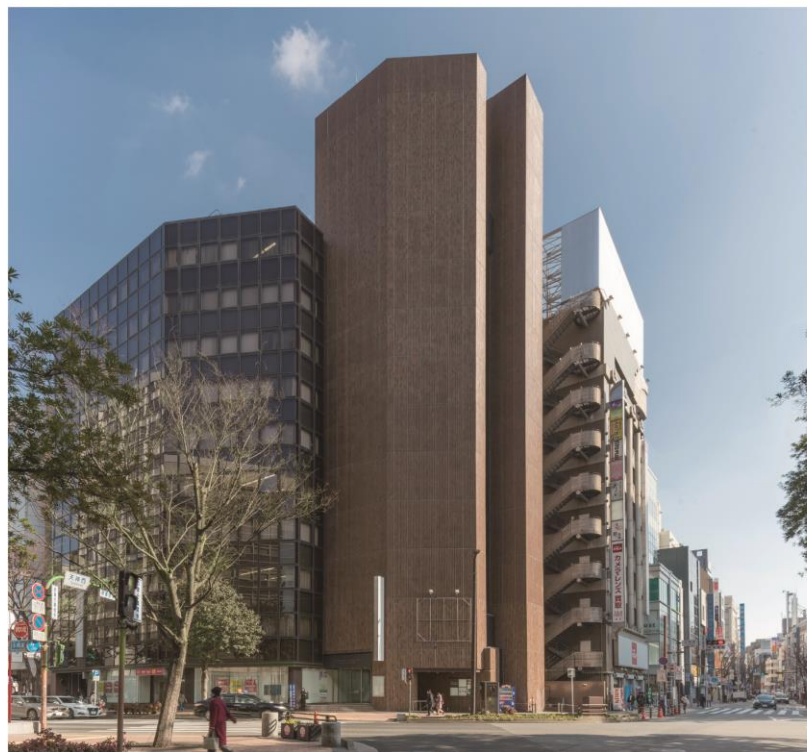


# 天神西通りビジネスセンター(底地)の概要①

## ◎物件概要

取得予定日	2021年6月1日
売買価格	7,700百万円
鑑定評価額	7,790百万円
取得先	福岡地所株式会社(スポンサー)
所在地(番地)	福岡市中央区天神二丁目149番 外4筆
テナント数	1
NOI利回り(注)	3.5%

(注)鑑定評価書のNOIを基に算出しています。



- 福岡市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約1分の場所に立地
- 「明治通り」は天神エリアを東西に走り、地元金融機関の本店やメガバンクの支店、証券会社の支店、福岡証券取引所等、金融機関が多く集積するほか、商業施設も集積し高度な商業地域を形成
- 福岡市が推進する「天神ビッグバンエリア」内に位置し、今後の天神ビッグバンボーナスのインセンティブを活用した再開発が期待されるエリア
- 建物再開発中も賃借人となるスポンサーの福岡地所株式会社から安定した賃料収入を得ることができるとともに、再開発の完了(検査済証取得日)後、マーケットの変動に合わせた賃料収入を得ることができる土地賃貸借契約の契約形態を採用

## ◎平均空室率推移(2021年2月時点)

年	2020												2021		前年 同月比
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2		
福岡・天神ビジネス地区	2.20	1.79	1.96	1.98	2.34	2.56	2.73	2.84	3.13	3.15	3.17	2.82	2.99	▲0.79	
東京都心5区	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	4.82	5.24	▲3.75	

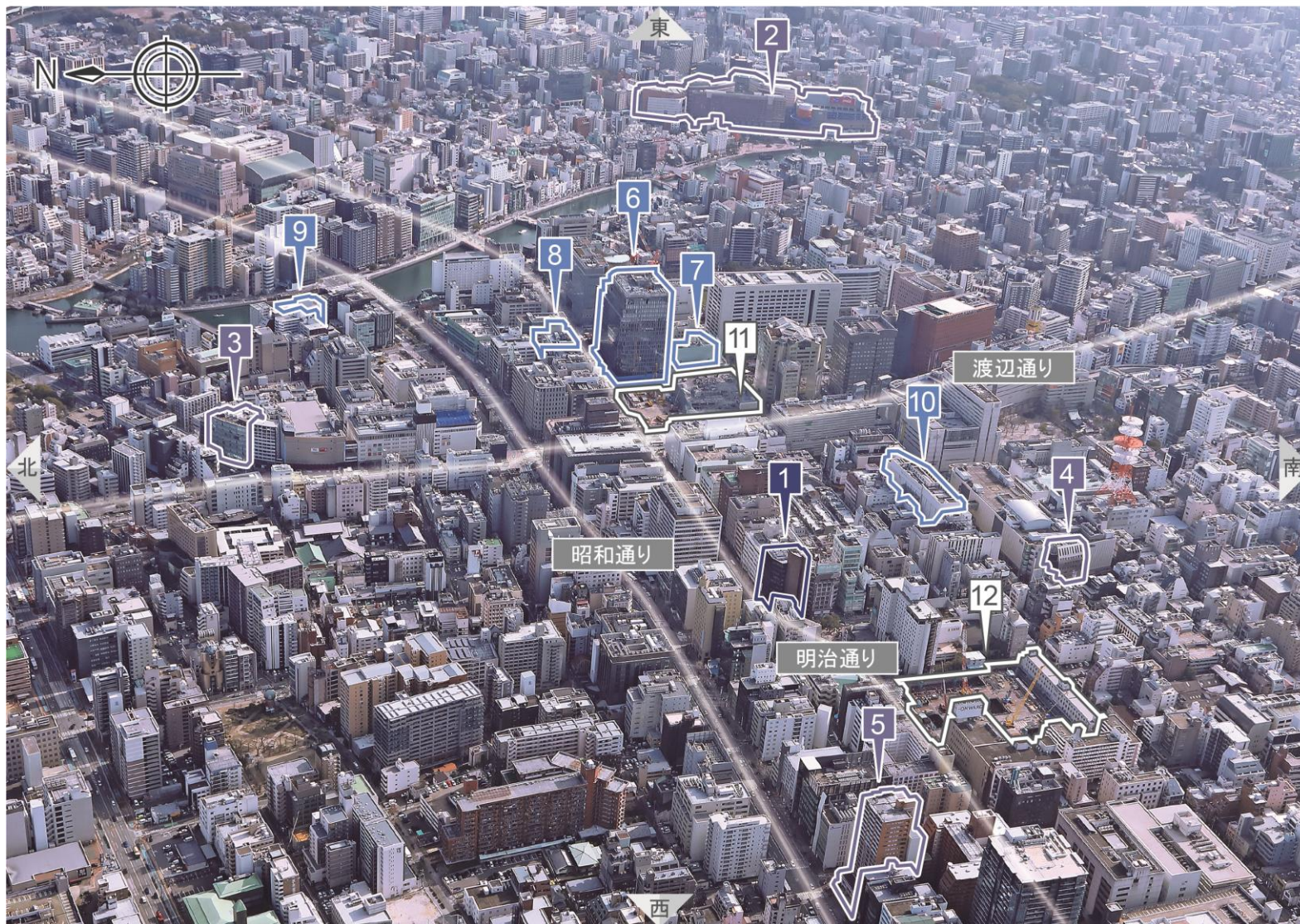
(単位:%)

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



## 天神西通りビジネスセンター(底地)の概要②

◎天神エリア航空写真



### 今回取得物件

- 1 天神西通りビジネスセンター(底地)

### 福岡リート投資法人保有物件

- 2 キャナルシティ博多全体
- 3 天神ノースフロントビル
- 4 天神西通りセンタービル
- 5 ディー・ウイングタワー

### 福岡地所株式会社保有物件

- 6 天神ビジネスセンター  
(2021年9月竣工予定)
- 7 天神MMTビル(解体中)
- 8 福岡興銀ビル
- 9 天神リバーフロントビジネスセンター
- 10 天神きらめき通りビル

### その他開発プロジェクト

- 11 (仮称) 天神一丁目11番街区  
開発プロジェクト
- 12 (仮称) 旧大名小学校跡地活用事業

(2021年3月18日現在)

# 譲渡資産とキャナルシティ博多全体について

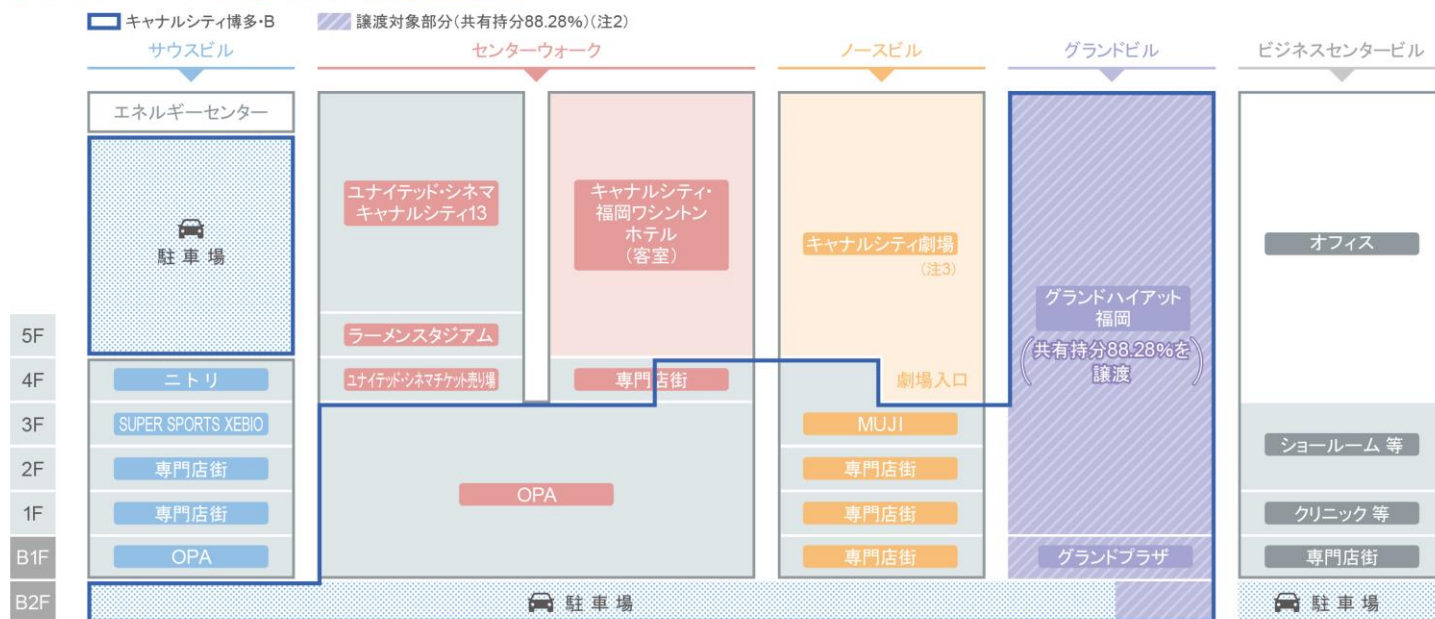
## ■ キャナルシティ博多・B グランドビル (グランドビルの共有持分 88.28%) の概要

譲渡予定日	2021年6月1日
譲渡予定価格	7,700百万円
鑑定評価額	7,640百万円
帳簿価額	7,510百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額(注1)	189百万円
譲渡先	星野リゾート・リート投資法人
所在地(住所表示)	福岡市博多区住吉一丁目2番82号

(注1)譲渡予定価格と帳簿価額(2021年5月末見込み)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。譲渡にかかる諸費用等考慮後の売却に伴う損益の合計は95百万円の見込みです。

- 投資方針の変更に則り、商業施設の比率低下のために、資産譲渡を実施
- 宿泊部門以外のフロアのリニューアルや用途転換による収益安定化や、譲渡等を含め、テナントとも対話を行いながら様々な検討を進めていたが、譲渡先である星野リゾート・リート投資法人から譲渡について以前より打診があり、ポートフォリオの中長期的な安定が得られる点、星野リゾートグループへの譲渡により国内客の需要拡大が期待できる点等を総合的に勘案し、中長期的な投資主価値の最大化につながるとの判断から、譲渡を決定
- 譲渡後は、星野リゾート・リート投資法人と連携し、福岡リート投資法人が所有する商業施設部分及びオフィスビル部分との相乗効果の最大化を図り、キャナルシティ博多全体の活性化を推進
- 福岡地所グループと星野リゾートグループの協業に係わる基本協定書を締結しており、キャナルシティ博多の更なる発展、継続的な価値向上が期待される

## ■ キャナルシティ博多全体 施設概念図



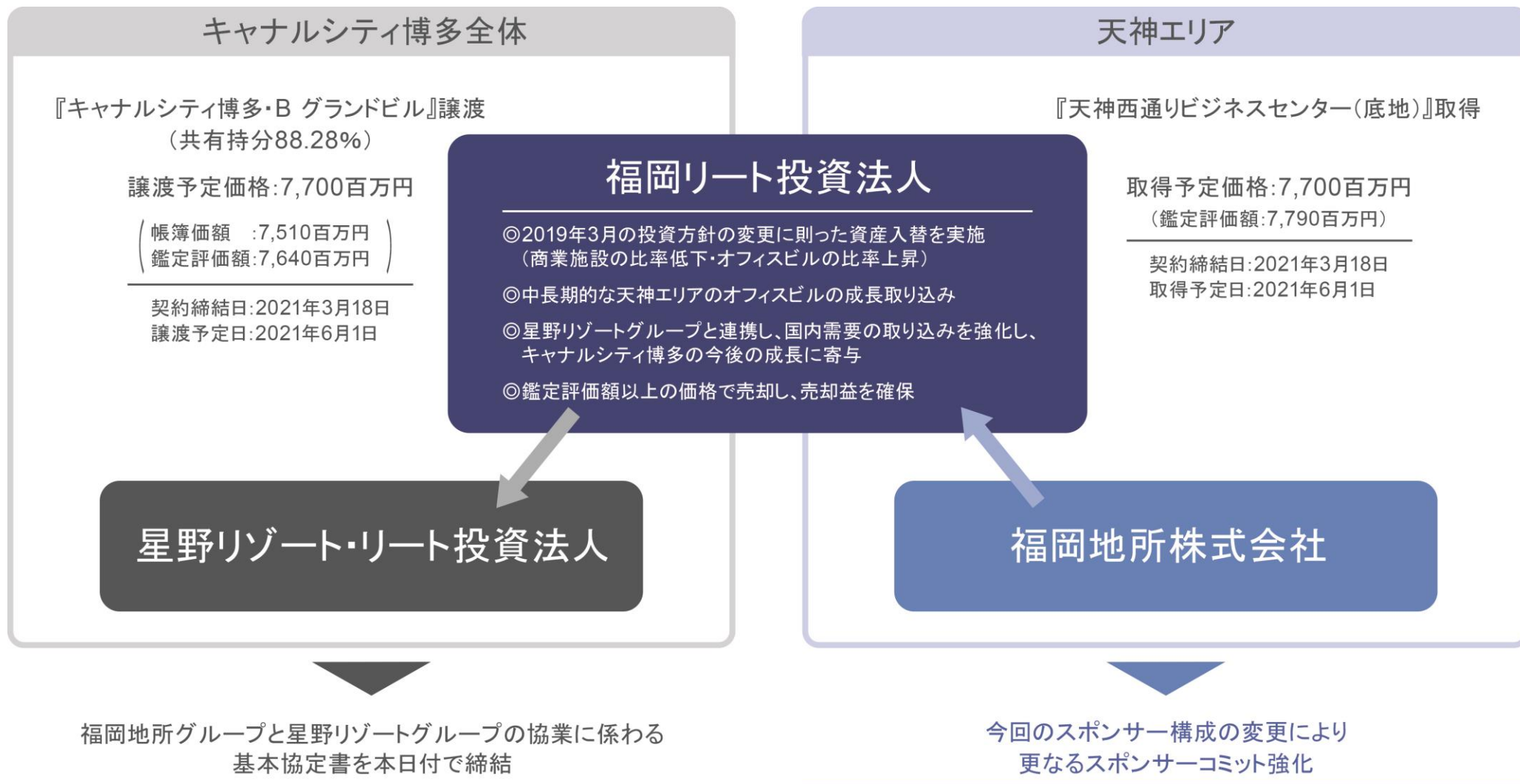
(注2)譲渡後は、グランドビルのうち、本書の日付現在の転借人である株式会社エフ・エフ・エフホテルズが「グランドハイアット福岡」として営業する部分の地下1階部分を除く収入及び支出が譲渡先である星野リゾート・リート投資法人に帰属します。

(注3)ノースビルのキャナルシティ劇場は、本書の日付現在、本投資法人は保有しておらず、取得する予定はありません。

※施設概念図は、2021年3月18日現在の建物の配置状況を概念的に示したものであり、形状や面積割合について現状と異なる場合があります。



# 資産入替の概要



◎チャンネルシティ博多全体の更なる発展・継続的な価値向上のために協力  
◎双方の強みを活かし、九州及びASEAN諸国での協業の機会を模索

◎福岡地所株式会社の株式会社福岡リアルティ保有株式比率の上昇(50%→55%)(注)  
◎パイプライン・サポート等の連携強化  
(注)保有株式比率の変動に関しては、本日付公表の「資産運用会社における株主異動に関するお知らせ」をご参照ください。

# 外部成長等の取り組み

## ■ スポンサーサポートを活用した継続的な外部成長

第32期(2020年3月1日~2020年8月31日)			
取得物件	オフィスビル	物流施設	商業施設
物件名	東比恵ビジネスセンターⅢ	ロジシティ若宮	ホームプラザナフコ パークプレイス大分店
取得(予定)価格	3,290百万円	1,700百万円	990百万円
取得先	スポンサー	外部	スポンサー

資産入替	
取得物件	天神西通りビジネスセンター (底地)
取得(予定)価格	7,700百万円
取得先	スポンサー

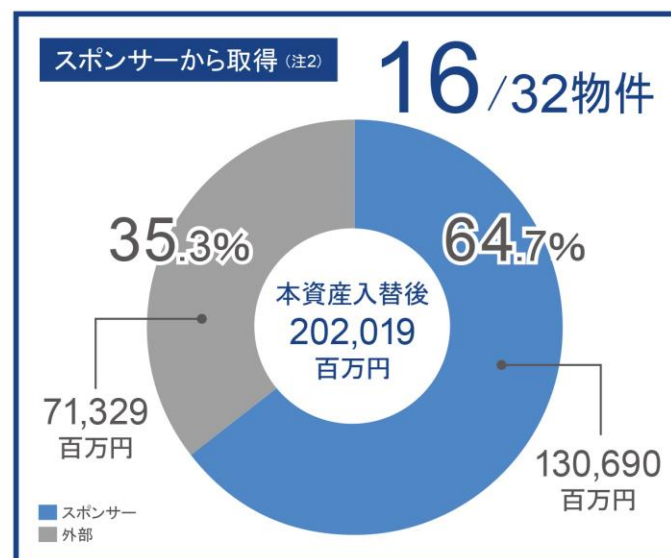
## ■ スポンサーパイプライン

◎福岡地所株式会社の不動産開発

- 天神エリアにおける再開発プロジェクトに多数参画
- 博多エリアにおける再開発プロジェクトに多数参画  
更に、博多エリアにおける再開発案件が増加見込み
- 2020年9月に初の物流施設開発後、  
今後も物流施設の開発を複数計画
- 福岡地所株式会社の株式会社福岡リアルティの  
保有株式比率(注1)が上昇することによるパイプライン-  
サポートの連携強化

(注1)保有株式比率の変動に関しては、本日付公表の「資産運用会社における株主異動に関するお知らせ」をご参照ください。

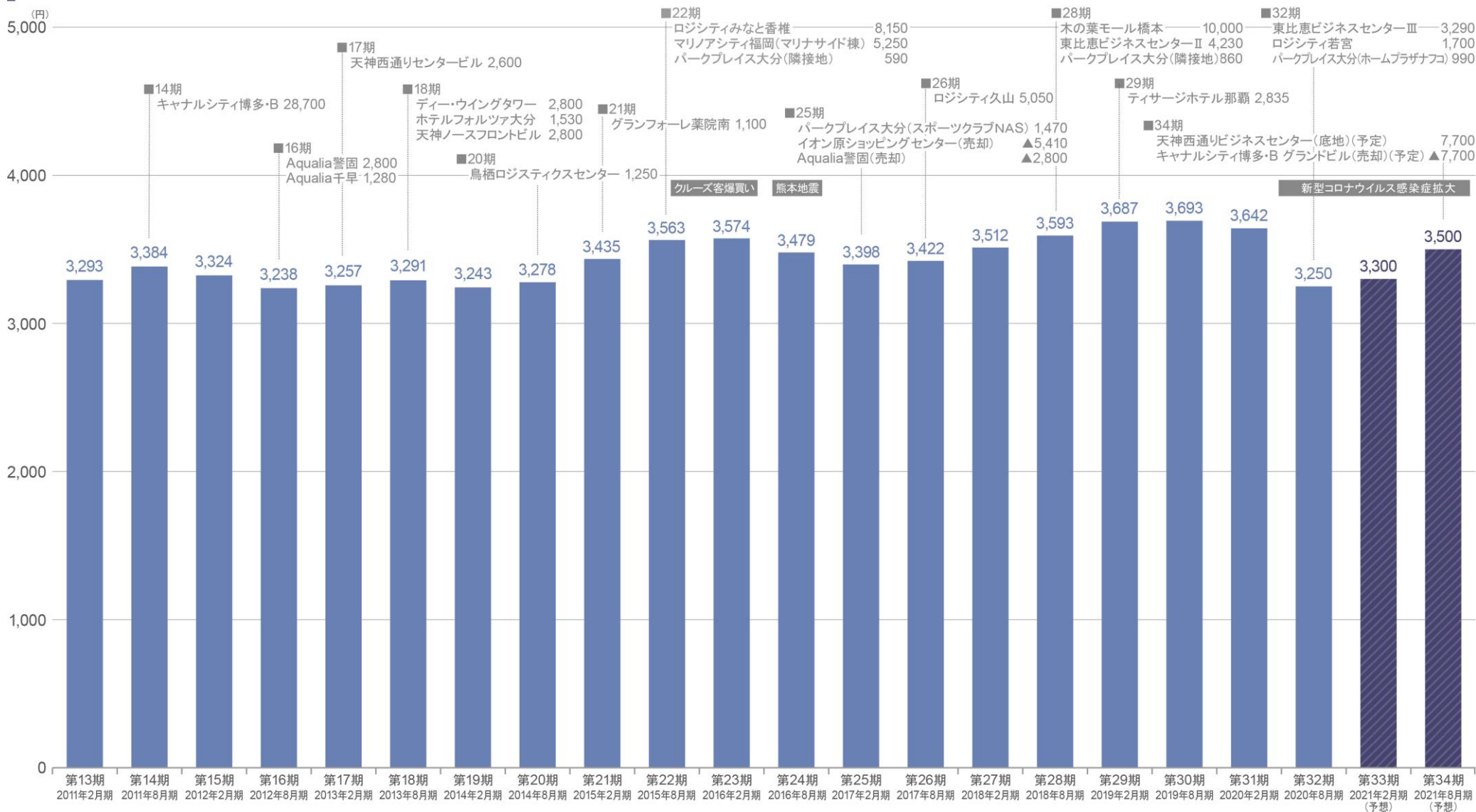
(注2)第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格とスポンサーからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件としてスポンサーからの取得件数に加算しています。



譲渡物件	
物件名	キャナルシティ博多・B グランドビル (共有持分88.28%)
譲渡予定価格	7,700百万円
譲渡先	外部

# 安定した分配金推移

## 1口当たり分配金の推移





この資料には、将来の業績、計画、又は経営目標、戦略等が記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での判断に基づくものであり、本投資法人の将来の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社は、この資料及びこの資料に基づく説明をもって本投資法人の業績を保証するものではありません。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、信頼できると考えられる情報に基づいてこの資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。

この資料の記載事項は全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

この資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

投資にかかる最終的決定は投資価値の減少など投資に関わるリスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

■ 問い合わせ先



株式会社 福岡リアルティ/財務部 TEL:092-272-3900