



福岡リート投資法人

各 位

2024年2月28日

不動産投資信託証券発行者名
福岡市博多区住吉1丁目2番25号
福岡リート投資法人
代表者名 執行役員 古池 善司
(コード番号：8968)

資産運用会社名
福岡市博多区住吉1丁目2番25号
株式会社福岡リアルティ
代表者名 代表取締役社長 古池 善司
問い合わせ先 執行役員 財務部長 綾部 博之
TEL. 092-272-3900

資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社福岡リアルティ（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人の資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）について下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

物件名称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）
譲渡資産	信託受益権
譲渡予定価格（注1）	783百万円
帳簿価額（注2）	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
譲渡予定価格と帳簿価額の差額（注3）	11百万円（2024年8月末時点の帳簿価額（想定）との差額） ▲34百万円（2023年8月末時点の帳簿価額との差額）
譲渡先	福岡地所株式会社及び非開示の事業会社（以下「共同事業者」といいます。）（注4）
媒介の有無	無
譲渡契約締結予定日	2024年2月29日
譲渡予定日	2024年9月2日

（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、並びに消費税等を含んでいません。

（注2）百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

（注3）譲渡予定価格と各帳簿価額（2024年8月末及び2023年8月末。ただし、2024年8月末時点の帳簿価額は想定値）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。

（注4）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。

(注5) 本譲渡に際しては、まず本物件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、後記「3. 譲渡資産の概要 (2) 土地賃貸借契約の概要」記載の内容の土地賃貸借契約を締結することによって、本投資法人は本物件の底地に係る信託受益権を保有し続ける予定です。

2. 本譲渡の理由

マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（以下「本物件」といいます。）は、「都市型リゾートエンターテイメント SC」をコンセプトにした、九州初のアウトレットモールを中心とする大型商業施設であるマリノアシティ福岡の一部です。2015年5月に取得して以来、本投資法人の安定した分配金の継続に貢献してきました。

本投資法人は本物件に関する各種要素を勘案し、以下の理由から、中長期的な投資主最善の利益に資すると判断し本物件の建物部分の譲渡を決定いたしました。

- (1) 本物件には、老朽化等により、将来的な収益力と物件価値の低下がリスクとして存在する中、マリノアシティ福岡の建て替え等を検討している福岡地所株式会社等に譲渡することで、帳簿価格を超えた金額での売却を実現できること。
- (2) マリノアシティ福岡の建て替え等が実施された場合、商業施設としての競争力が向上し、本投資法人が継続して保有する底地に対しても将来的に大きな価値を生み出すことが期待されること。
- (3) 引き続き底地を保有することで、エンドテナントの売上や稼働率の変動に左右されない固定賃料を収受でき、長期的により安定したキャッシュフローを確保できること。

3. 譲渡資産の内容

(1) 不動産の内容

物 件 名 称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）	
資 産 の 種 類	信託受益権	
譲 渡 予 定 価 格	783 百万円	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 契 約 期 間 満 了 日	2035 年 4 月 30 日	
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	福岡県福岡市西区小戸二丁目 12 番 30 号	
土 地 （譲渡対象外）	面 積	26,917.74 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	①鉄骨造合金メッキ鋼板葺 3 階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建 ③鉄骨造陸屋根 4 階建
	建 築 時 期	2000 年 10 月 19 日
	延 床 面 積	33,069.82 m ²
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額 （ 建 物 ）	754 百万円（価格時点：2024 年 2 月 1 日）	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
特 記 事 項	・本譲渡に係る受益権譲渡契約（以下「本譲渡契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。	

		<ul style="list-style-type: none"> ・本譲渡契約において、本投資法人又は譲渡先のいずれかに本譲渡契約上の義務の違反がある場合は、その相手方は、その違反を具体的に示した書面による通知を本譲渡契約上の義務に違反した当事者に対して行うことにより、同通知受領後 30 日以内に当該違反が解消されない限り、本譲渡契約の全部又は一部を解除することができる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、本物件に係る信託受益権の移転の効力が生じた後は、いかなる場合であっても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。 				
賃貸借の内容	テナントの総数	1				
	総賃料収入 (年間賃料)	354 百万円 (注 1)				
	敷金・保証金	261 百万円 (注 2)				
	賃貸可能面積	33,069.82 m ² (注 3)				
	総賃貸面積	33,069.82 m ² (注 3)				
	最近 5 年間の稼働率の推移 (注 4)	2019 年 8 月末	2020 年 8 月末	2021 年 8 月末	2022 年 8 月末	2023 年 8 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

※土地面積及び建物延床面積はいずれも登記簿上の表示により記載しております。

(注1) 2022 年 9 月から 2023 年 8 月までの年間実績 (賃料及び共益費の合算値) を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注2) 2023 年 8 月末時点の数値を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注3) 賃貸可能面積は建物の延床面積、総賃貸面積は 2023 年 8 月末時点で締結してい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4) 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5) 本譲渡契約には、各譲渡先が、本物件の周辺土地に関して賃借権等の使用权を保有するための契約を締結したこと又は締結されることが合理的に見込まれること等を内容とする停止条件が付されています。

(2) 土地賃貸借契約の概要

本投資法人は本譲渡に併せて、本投資法人が継続して保有する土地 (以下「本土地」といいます。) において福岡地所株式会社を賃借人とする土地賃貸借契約を締結することを同社と合意しており、本物件の建物部分に係る譲渡契約と同時に土地賃貸借契約を締結する予定です。

土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

賃貸借の状況 (予定)	所在地	福岡市西区小戸二丁目 2704 番 2
	テナント総数	1
	テナント名	福岡地所株式会社 (注 1)
	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 2) (注 3)

	敷金・保証金	97 百万円 (注 2)
	総賃貸可能面積	26,846.74 m ² (注 4) (注 5)
	総賃貸面積	26,846.74 m ² (注 4) (注 5)
	稼働率	100.0% (注 6) (2024 年 9 月 2 日予定)
	そ の 他	<p>・ 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。</p> <p>・ 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。</p>

(注1) 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、本土地について、自らを転貸人とし自ら及び共同事業者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2) 百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注3) 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4) 総賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な 2704 番 17 及び 2704 番 19 を含めた面積、総賃貸面積は 2024 年 2 月 29 日締結予定のテナントとの 2704 番 2 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5) 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 m²) 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 m²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6) 総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

4. 譲渡先の概要

(1) 福岡地所株式会社の概要

名 称	福岡地所株式会社
所 在 地	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
事 業 内 容	不動産の開発、賃貸、仲介、管理
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎本 一郎
資 本 金	100 百万円 (2023 年 5 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1961 年 7 月 19 日
総 資 産	239,554 百万円 (2023 年 5 月 31 日現在)
純 資 産	88,923 百万円 (2023 年 5 月 31 日現在)
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 関 係	資産運用会社の株主 (出資割合 55%) に該当します。 また、本投資法人の投資口を 73,136 口保有しています。(2023 年 8 月 31 日時点)
人 的 関 係	資産運用会社において、当該会社より 2 名の非常勤の取締役及び 3 名の従業員の派遣があります。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、プロパティマネジメント業務取引、不動産売買の媒介取引、本投資法人が保有する不動産の賃貸借等の取引があります。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社との関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	本投資法人の関連当事者に該当します。 また、当該会社は、資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等に該当します。

(2) もう一つの譲渡先の概要につきましては、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は国内の一般事業会社ですが、当該会社と本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、当該会社並びに当該会社との関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

該当無し。

6. 決済方法等

本物件の物件譲渡予定日 (2024 年 9 月 2 日) に、一括して売買代金を受領することにより決済する予定です。

7. 利害関係人との取引

本物件の買主の一であり、土地の賃借人となる福岡地所株式会社は、資産運用会社の利害関係者に該当することから、資産運用会社の規程等に基づき、本物件の譲渡価格、土地の賃料その他の条件等について資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス評価委員会及び取締役会における審議・承認を得ています。

8. 譲渡の日程

譲渡決定日	2024 年 2 月 28 日
-------	-----------------

譲渡契約締結予定日	2024年2月29日
代金入金日	2024年9月2日（予定）
物件引渡日	2024年9月2日（予定）

9. 今後の見通し

本物件の譲渡予定日は2024年9月2日であるため、2023年10月18日付「2023年8月期 決算短信（REIT）」にてお知らせしました2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想への影響はありません。なお、2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想は2024年4月16日に公表する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）	
鑑定評価額	754,000千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	754,000千円	
直接還元法による価格	直接還元法は、近い将来建物を取り壊すことが合理的と認められるため適用しない。そのため、以下の内容はDCF法により算定された既存建物が残存する7ヶ月の数値を記載	
DCF法による価格	754,000千円	
運営収益	206,500千円	
賃料収入	206,500千円	
空室損失等	0千円	
運営費用	55,633千円	
PMフィー	2,100千円	
修繕費	0千円	
公租公課	14,684千円	
損害保険料	643千円	
地代	37,998千円	
その他費用	206千円	
運営純収益	150,866千円	
一時金の運用益	953千円	
資本的支出	0千円	
純収益	151,819千円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	873,000千円	
土地比率	95.2%	
建物比率	4.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

以上

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

【添付資料】

【資料 1】 本物件の外観等

【資料 2】 本物件の所在地

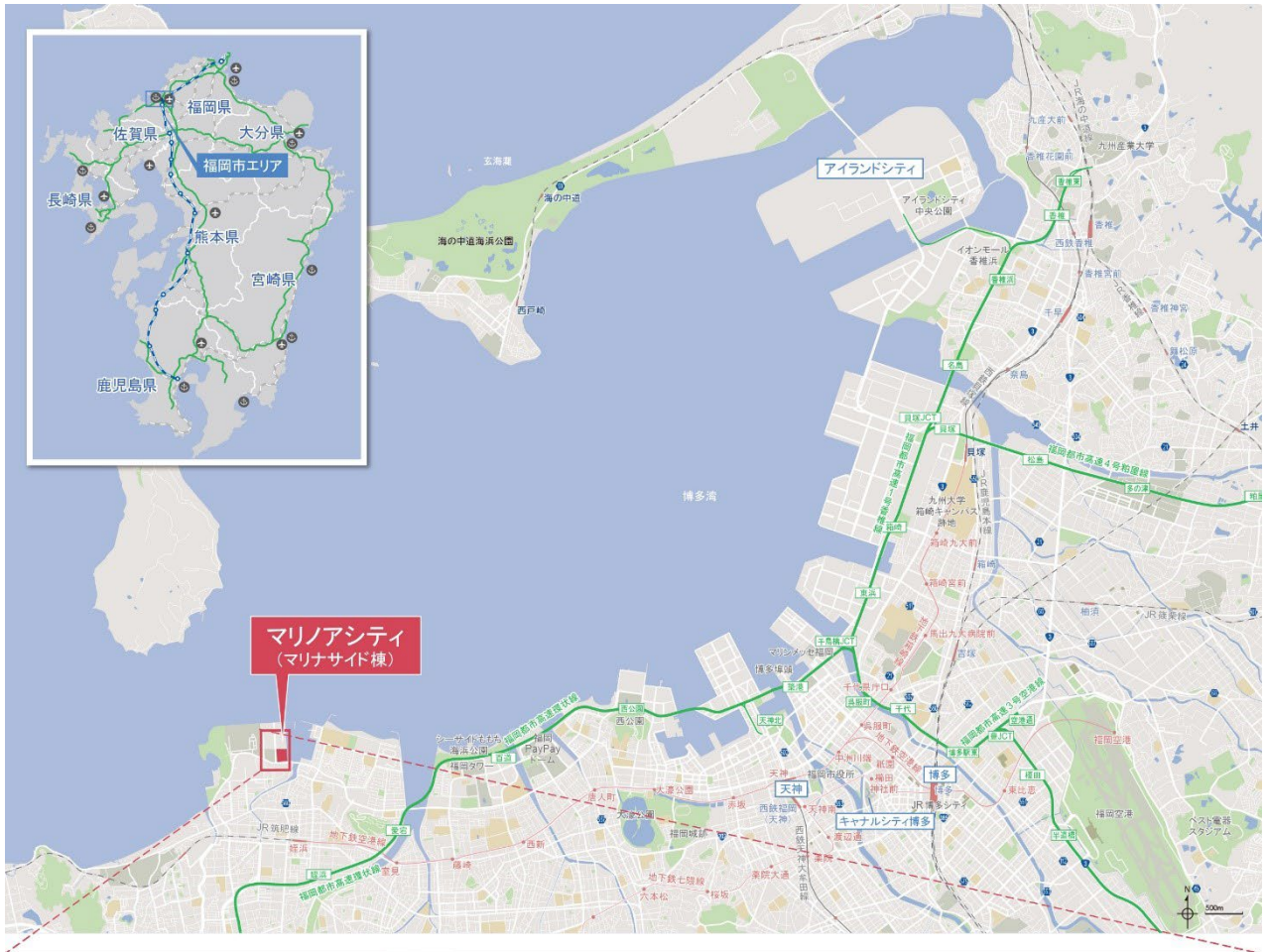
【資料 3】 本譲渡後の本投資法人のポートフォリオマップ

【資料 4】 本譲渡後の本投資法人のポートフォリオ一覧

【資料1】本物件の外観等



【資料 2】 本物件の所在地



【資料3】本譲渡後の本投資法人のポートフォリオマップ

- | | | | | |
|--|--|--|--|---|
| <p>1 キャナルシティ博多
所在地：福岡市博多区住吉一丁目
取得時期：2004年11月9日
取得価格：320億円</p> | <p>2 キャナルシティ博多・B
所在地：福岡市博多区住吉一丁目
取得時期：2011年3月2日
取得価格：210億円</p> | <p>3 パークプレイス大分
所在地：大分市公園通り西二丁目他
取得時期：2004年11月9日/2015年5月28日/2016年9月1日/2018年7月6日/2020年7月1日
取得価格：196億円</p> | <p>4 サンリブシティ小倉
所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目
取得時期：2005年7月1日
取得価格：66億円</p> | <p>5 木の葉モール橋本
所在地：福岡市西区橋本二丁目
取得時期：2018年3月1日
取得価格：100億円</p> |
| <p>6 スクエアモール鹿児島宇宿
所在地：鹿児島市宇宿二丁目
取得時期：2006年9月28日
取得価格：53億円</p> | <p>7 熊本インターコミュニティSC
所在地：熊本市東区神園一丁目
取得時期：2006年11月30日
取得価格：24億円</p> | <p>8 花畑SC
所在地：福岡市南区花畑四丁目
取得時期：2007年9月3日
取得価格：117億円</p> | <p>9 ケーズデンキ鹿児島本店
所在地：鹿児島市東開町
取得時期：2008年3月27日
取得価格：35億円</p> | <p>10 マリシアティ福岡(マリサイト棟)(底地)
所在地：福岡市西区小戸二丁目
取得時期：2015年5月1日
取得価格：59億円</p> |
| <p>11 キャナルシティ・ビジネスセンタービル
所在地：福岡市博多区住吉一丁目
取得時期：2004年11月9日
取得価格：146億円</p> | <p>12 呉服町ビジネスセンター
所在地：福岡市博多区上呉服町
取得時期：2004年11月9日
取得価格：112億円</p> | <p>13 サニックス博多ビル
所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目
取得時期：2005年9月30日
取得価格：44億円</p> | <p>14 大博通りビジネスセンター
所在地：福岡市博多区御供所町
取得時期：2006年3月16日
取得価格：70億円</p> | <p>15 東比恵ビジネスセンター
所在地：福岡市博多区東比恵三丁目
取得時期：2009年3月13日
取得価格：59億円</p> |
| <p>16 天神西通りセンタービル
所在地：福岡市中央区天神二丁目
取得時期：2013年2月1日
取得価格：26億円</p> | <p>17 天神ノースフロントビル
所在地：福岡市中央区天神四丁目
取得時期：2013年3月28日
取得価格：28億円</p> | <p>18 東比恵ビジネスセンターⅡ
所在地：福岡市博多区東比恵一丁目
取得時期：2018年3月1日
取得価格：42億円</p> | <p>19 東比恵ビジネスセンターⅢ
所在地：福岡市博多区東比恵四丁目
取得時期：2020年5月29日
取得価格：32億円</p> | <p>20 天神西通りビジネスセンター(底地)
所在地：福岡市中央区天神二丁目
取得時期：2021年6月1日
取得価格：77億円</p> |
| <p>21 博多筑紫通りセンタービル
所在地：福岡市博多区博多駅南二丁目
取得時期：2022年3月1日
取得価格：43億円</p> | <p>22 熊本イーストフロントビル
所在地：熊本市中央区新屋敷一丁目
取得時期：2023年3月28日
取得価格：14億円</p> | <p>23 博多FDビジネスセンター
所在地：福岡市博多区綱場町
取得時期：2023年9月1日
取得価格：141億円</p> | <p>24 鳥栖ロジスティクスセンター
所在地：佐賀県鳥栖市坂方町
取得時期：2014年3月28日
取得価格：12億円</p> | <p>25 ロジシティみなと香椎
所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目
取得時期：2015年3月27日
取得価格：81億円</p> |
| <p>26 ロジシティ久山
所在地：糟屋郡久山町
取得時期：2017年6月1日
取得価格：50億円</p> | <p>27 ロジシティ若宮
所在地：宮若市下有木
取得時期：2006年6月30日
取得価格：17億円</p> | <p>28 アメックス赤坂門タワー
所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目
取得時期：2006年9月1日
取得価格：20億円</p> | <p>29 シティハウスけやき通り
所在地：福岡市中央区誓国二丁目
取得時期：2007年12月20日
取得価格：11億円</p> | <p>30 Aqualia 千早
所在地：福岡市東区千早四丁目
取得時期：2012年3月1日
取得価格：12億円</p> |
| <p>31 ディー・ウイングタワー
所在地：福岡市中央区大名二丁目
取得時期：2013年3月1日
取得価格：28億円</p> | <p>32 グランフォーレ薬院南
所在地：福岡市中央区平尾一丁目
取得時期：2014年11月4日
取得価格：11億円</p> | <p>33 アクション別府駅前プレミアム
所在地：福岡市城南区別府三丁目
取得時期：2023年4月27日
取得価格：15億円</p> | <p>34 ホテルフォルツァ大分
所在地：大分市中央一丁目
取得時期：2013年3月1日
取得価格：15億円</p> | <p>35 ティサージホテル那覇
所在地：那覇市西二丁目
取得時期：2018年12月7日
取得価格：28億円</p> |

(仮称)アイランドシティ
A 港湾関連用地(底地)(注)

所在地：福岡市東区みなと香椎三丁目
取得時期：2029年3月(予定)
取得価格：80億円(予定)

■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他
※取得価格については、億円未満を切り捨てて記載しています。
(注) 2029年3月31日に取得予定です。



【資料4】本譲渡後の本投資法人のポートフォリオ一覧

用途	物件名称	取得時期	取得 価格（百万円） (注1)	投資 比率 (注2)
商業施設	キャナルシティ博多	2004年11月9日	32,000	14.5%
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	21,060	9.6%
	パークプレイス大分	2004年11月9日	19,610	8.9%
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	3.0%
	木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	4.5%
	スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.4%
	熊本インターコミュニティSC	2006年11月30日	2,400	1.1%
	花畑SC	2007年9月3日	1,130	0.5%
	ケーズデンキ鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	1.6%
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地) (注3)	2015年5月1日	4,457	2.0%
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	2004年11月9日	14,600	6.6%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	5.1%
	サニックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	2.0%
	大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	3.2%
	東比恵ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	2.7%
	天神西通りセンタービル	2013年2月1日	2,600	1.2%
	天神ノースフロントビル	2013年3月28日	2,800	1.3%
	東比恵ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	1.9%
	東比恵ビジネスセンターⅢ	2020年5月29日	3,290	1.5%
	天神西通りビジネスセンター(底地)	2021年6月1日	7,700	3.5%
	博多筑紫通りセンタービル	2022年3月1日	4,320	2.0%
	熊本イーストフロントビル	2023年3月28日	1,450	0.7%
	博多FDビジネスセンター	2023年9月1日	14,100	6.4%
その他	アメックス赤坂門タワー	2006年9月1日	2,060	0.9%
	シティハウスけやき通り	2007年12月20日	1,111	0.5%
	Aqualia 千早	2012年3月1日	1,280	0.6%
	ディー・ウイングタワー	2013年3月1日	2,800	1.3%
	グランフォーレ薬院南	2014年11月4日	1,100	0.5%
	アクション別府駅前プレミアム	2023年4月27日	1,525	0.7%
	ホテルフォルツァ大分	2013年3月1日	1,530	0.7%
	ティサージホテル那覇	2018年12月7日	2,835	1.3%
	鳥栖ロジスティクスセンター	2014年3月28日	1,250	0.6%
	ロジシティみなと香椎	2015年3月27日	8,150	3.7%
	ロジシティ久山	2017年6月1日	5,050	2.3%
	ロジシティ若宮	2020年6月30日	1,700	0.8%
全物件合計		—	220,121	100.0%

(注1) 取得価格は、本投資法人と売主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、取得諸経費及び消費税等を含みません。

(注2) 投資比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 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(本物件取得価格から建物取得価格である792百万円をマイナスした金額)を記載している。

ます。