



福岡リート投資法人

各 位

2021年3月18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 松雪 恵津男  
(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 松雪 恵津男  
問い合わせ先 財務部長 田村 圭志  
TEL. 092-272-3900

資産の譲渡（契約締結）及び貸借の解消に関するお知らせ

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。）及び貸借の解消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	キャナルシティ博多・B グランドビル（注1）
譲渡資産	信託受益権（注1）
譲渡予定価格（注2）	7,700百万円
帳簿価額（注3）	7,510百万円
鑑定評価額	7,640百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額（注4）	189百万円
譲渡先	星野リゾート・リート投資法人
譲渡契約締結日	2021年3月18日
譲渡予定日	2021年6月1日

（注1）本書の日付現在有効なキャナルシティ博多・Bに係る不動産管理処分信託契約に基づいて設定されている信託から、信託分割することにより生じる、区分所有建物の1個であるグランドビル（建物217番30の1）の共有持分88.28%を信託財産とする信託の受益権の譲渡を行います。また、グランドビルは呼称であり、登記簿上の表示は「ホテルA」となります。なお、本譲渡後において、本投資法人は、信託受託者より、当該物件の地下1階部分に係る賃貸を行う権限を付与され（形式的には信託受託者とマスターリース契約を締結します。）、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスに対して地下1階部分についての賃貸借及び管理の委託を行う予定です。

（注2）譲渡予定価格には、譲渡にかかる諸費用、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（以下「譲渡にかかる諸費用等」といいます。）を含んでおりません。

(注3) 帳簿価額は2021年5月末の見込み額を記載しております。

(注4) 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。

## 2. 本譲渡の理由

キャナルシティ博多・B グランドビル(以下「本物件」といいます。)につきましては、日本初の「グランド ハイアット ブランド」の展開となる「グランド ハイアット 福岡」として、1996年の開業以来、国内外の顧客から多くの支持を得ていました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による、インバウンド顧客の落ち込みや、また宴会・婚礼・飲食部門における需要変動リスクを鑑み、本投資法人において、宿泊部門以外のフロアのリニューアル若しくは用途転換による収益の安定化、又は本物件の譲渡等を含め、テナントとも対話を行いながら、様々な検討を進めていました。

そのような状況において、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を受けていたため、本投資法人において具体的に検討を進めた結果、投資タイプの多様化(商業施設投資比率の低下)によりリスク分散につながる点、星野リゾート・リート投資法人への譲渡により、星野リゾートグループがキャナルシティ博多全体の運営の一部に関与することにより、当該物件における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、本譲渡を決定いたしました。

今後は星野リゾートグループと連携し、本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につなげてまいります。

なお、売却により得られた資金は、新規取得物件の取得資金(注)に充当します。

(注) 新規取得物件の概要につきましては、本日付公表の「資産の取得及び貸借(契約締結)に関するお知らせ」をご参照ください。

## 3. 譲渡資産の内容

物 件 名 称	キャナルシティ博多・B グランドビル(注1)	
資 産 の 種 類	信託受益権(注1)	
譲 渡 予 定 価 格	7,700百万円	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 契 約 期 間 満 了 日	2026年2月27日	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	福岡市博多区住吉一丁目2番82号	
土 地	面 積	共有持分 34,363.91 m <sup>2</sup> のうち敷地権割合 100 万分の 223,793 (区分所有建物1個の合計)
	用 途 地 域	商業地域
	所 有 形 態	敷地権(共有)
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 14 階建
	建 築 時 期	1996年4月15日
	延 床 面 積	39,701.27 m <sup>2</sup> (区分所有建物1個の合計)
	所 有 形 態	区分所有権
鑑 定 評 価 額	7,640百万円(価格時点:2021年2月28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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本譲渡に伴い、株式会社エフ・ジェイホテルズとの転貸借契約は譲渡実行日に解約します。</li> <li>・本譲渡後は、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・ジェイホテルズが「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</li> </ul>	

		<p>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。</p> <p>・本物件の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。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の義務を履行しなかったとき、その相手方が相当の期間を定めてその履行を催告し、この催告期間内になお履行されないときは、本物件の譲渡実行前に限り、当該相手方は売買契約を解除することができるものとされています。また、本投資法人及び譲渡先は、本譲渡契約の違反に関連して相手方が被った損害等について賠償する責任を負うとされていますが、賠償額は売買代金の総額の20%相当額を上限とするものとされています。</p>				
転貸借の内容	表示対象	キャナルシティ博多・B グランドビル				
	テナントの総数	8				
	総賃料収入（年間賃料）	1,119百万円（注2）				
	敷金・保証金	565百万円（注3）				
	賃貸可能面積	40,160.45㎡（注4）				
	総賃貸面積	39,912.86㎡（注4）				
	最近5年間の稼働率の推移（注5）	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末
	99.0%	100.0%	99.9%	100.0%	99.4%	

※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) 本書の日付現在有効なキャナルシティ博多・Bに係る不動産管理処分信託契約に基づいて設定されている信託から、信託分割することにより生じる、区分所有建物の1個であるグランドビル（建物217番30の1）の共有持分88.28%を信託財産とする信託の受益権の譲渡を行います。また、グランドビルは呼称であり、登記簿上の表示は「ホテルA」となります。なお、本譲渡後において、本投資法人は、信託受託者より、当該物件の地下1階部分に係る賃貸を行う権限を付与され（形式的には信託受託者とマスターリース契約を締結します。）、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスに対して地下1階部分についての賃貸借及び管理の委託を行う予定です。
- (注2) 2019年9月から2020年8月の年間実績（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3) 2020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4) 賃貸可能面積は建物の延床面積、総賃貸面積は2021年2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5) 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

名称	星野リゾート・リート投資法人
所在地	東京都中央区京橋三丁目6番18号
代表者の役職・氏名	執行役員 秋本 憲二
事業内容	資産を主として特定資産に対する投資として運用

出資総額	102,737 百万円 (2020 年 10 月 31 日時点)
設立年月日	2013 年 3 月 6 日
純資産	105,591 百万円 (2020 年 10 月 31 日時点)
総資産	178,813 百万円 (2020 年 10 月 31 日時点)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 14.66%他 (2020 年 10 月 31 日時点)
投資法人・資産運用会社と当該法人の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき資本関係はありません。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法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき人的関係はありません。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法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき取引関係はありません。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法人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	当該法人は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該法人の関係者及び関係会社は、本投資法人・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

本物件の譲渡予定日 (2021 年 6 月 1 日) に、一括して資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

本譲渡は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

#### 8. 譲渡の日程

譲渡決定日	2021 年 3 月 18 日
譲渡契約締結日	2021 年 3 月 18 日
代金入金日	2021 年 6 月 1 日 (予定)
物件引渡日	2021 年 6 月 1 日 (予定)

#### 9. 今後の見通し

資産の取得予定日 (注) 及び本物件の譲渡予定日は 2021 年 6 月 1 日であるため、2020 年 10 月 16 日付「2020 年 8 月期 決算短信 (REIT)」にてお知らせしました 2021 年 2 月期 (2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月 28 日) の運用状況の予想への影響はありません。2021 年 8 月期 (2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日) の運用状況の予想への影響は軽微であるため、修正を行いません。

(注) 資産の取得の概要につきましては、本日付公表の「資産の取得及び貸借 (契約締結) に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	キャナルシティ博多・B グランドビル（注1）
鑑定評価額	7,640,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	7,640,000千円	
直接還元法による価格	7,990,000千円	
運営収益	1,080,915千円	
可能総収益	1,080,915千円	現行賃料水準等に基づく
空室損失等	0千円	
運営費用	624,178千円	
維持管理費・PMフィー（注2）	430,966千円	過去の実績等に基づく
水道光熱費	0千円	
修繕費	43,250千円	ER, 類似事例に基づく
公租公課	143,388千円	固定資産税課税明細書等に基づく
損害保険料	5,492千円	
その他費用	1,080千円	
運営純収益	456,736千円	
一時金の運用益	5,059千円	
資本的支出	86,500千円	
純収益	375,296千円	
還元利回り	4.7%	
DCF法による価格	7,490,000千円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.9%	将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	7,900,000千円	
土地比率	74.7%	
建物比率	25.3%	

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
----------------------------	------

（注1） キャナルシティ博多・B グランドビルのうち、地下1階部分を除く部分を評価対象としています。

（注2） 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額水準を個別に開示することにより、維持管理業務及びPM業務の委託先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障をきたし、投資主の利益を害する恐れがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上

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