



福岡リート投資法人

各 位

2020年6月25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

### 資産の取得（契約締結）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取得を行うこと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. 資産の取得

物件名	用途	所在	取得予定価格	取得予定日
ホームプラザナフコ パークプレイス大分店	商業施設	大分県大分市 公園通り西2丁目	990百万円	2020年7月1日

##### 2. 取得の理由

本投資法人は、福岡・九州地域を対象に、デザイン性・エンターテインメント性に優れた商業施設及びAクラスオフィスビルを中心に投資します。また、商業・オフィスビル以外の物件についても、地元密着の強みを活かして、物件毎に最適な運営形態を構築すること等により、中長期的に安定的な収益を確保できる物件については、ポートフォリオの一部として取得し、地域内リスク分散にも配慮していく方針です。

今回取得するホームプラザナフコ パークプレイス大分店（以下「本物件」といいます。）は、大分市の中心市街地より南東方、住宅街を中心とした緑豊かなエリアに立地し、本投資法人が既に保有するパークプレイス大分に隣接しています。パークプレイス大分は、広域から集客可能な大型商業施設であり、集客の相乗効果が期待出来ます。

本件はスポンサーの福岡地所株式会社とのパイプラインを活用した取得であり、本物件取得により、本投資法人のポートフォリオが更に充実し、将来にわたり安定した収益を確保しうるものと期待しています。

### 3. 取得資産の内容

#### (1) 取得の概要

① 取得予定資産	信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社（予定））
② 物件名称	ホームプラザナフコ パークプレイス大分店
③ 取得予定価格（注1）	990 百万円
④ 鑑定評価額	1,100 百万円（価格時点：2020年6月1日）
⑤ 取得CAP（注2）	6.1%
⑥ 取得予定日	2020年7月1日
⑦ 売主	福岡地所株式会社
⑧ 取得資金	自己資金
⑨ 決済方法	引渡し時一括

（注1） 取得予定価格は、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、建物にかかる消費税等を含んでいません。

（注2） 「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法  $NCF \div \text{取得予定価格} \times 100 (\%)$  で算出しています。

#### (2) 本物件の取得決定に際して、評価した点

##### ① 立地条件

本物件は、大分市の中心市街地より南東方、総合スポーツ公園及び店舗、住宅団地等の一体開発が行われているエリアに立地しています。また、本投資法人が既に所有し、広域からの集客が可能な大型商業施設であるパークプレイス大分に隣接しており、集客の相乗効果が期待でき、相対的に競争力は高いと考えています。周辺の住宅街である「パークプレイス大分公園通り」には富裕層や子育て世代が多く居住し、近隣からの利用も見込まれます。

##### ② 建物施設等

本物件は、敷地面積 10,255.26 m<sup>2</sup>、延べ床面積（建物）7,023.01 m<sup>2</sup>、敷地内に駐車場を 88 台備えています。本物件は、株式会社ナフコが賃借し、「資材・DIY・園芸用品」「生活用品」「家具・ホームファッション用品」の幅広い品ぞろえを有しています。株式会社ナフコは西日本を中心に 34 府県に 358 店舗を展開（2020年3月末時点）しており、大分県内でも知名度の高いホームセンターです。また、株式会社ナフコが開示している 2020年4月及び5月のナフコの全店売上は、昨年同時期を上回り推移しています。

#### (3) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	ホームプラザナフコ パークプレイス大分店	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	990 百万円	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間	2020年6月1日から2030年6月30日まで	
所 在 地 （ 地 番 ）	大分市公園通り西二丁目3番2	
土 地	面積	10,255.26 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	容積率	300%
	建ぺい率	90%
	所有形態	所有権
建 物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建
	建築時期	2007年9月30日
	延床面積	7,023.01 m <sup>2</sup>

	用途	店舗
	所有形態	所有権
施 工 会 社	株式会社フジタ九州支店	
設 計 会 社	株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所	
構造計算を行った 建築設計事務所	株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所	
建築確認を行った機関	日本 ERI 株式会社	
鑑定評価額	1,100 百万円 (価格時点：2020 年 6 月 1 日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
担保設定の有無	なし	
P M 会 社	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス (予定)	
地 震 P M L	4.6% (評価機関：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社)	
特 記 事 項	<p>本物件建物には、下記の指摘事項が確認されていますが、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス、福岡地所株式会社及び三井住友信託銀行株式会社の間で締結した本物件に係る 2020 年 6 月 1 日付不動産管理处分信託契約に基づき、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスが 2020 年 8 月末までに治癒することになっています。また、本投資法人は、2020 年 7 月 1 日に締結予定の本物件に係る受益権譲渡契約において、福岡地所株式会社の責任及び費用負担によりこれらを治癒することを福岡地所株式会社との間で合意する予定です。これらは、本投資法人による取得後も変更はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防火シャッター危害防止装置用予備電源ランプ不点灯</li> <li>・非常用発電機の負荷運転又は内部観察未実施</li> </ul>	
賃 貸 借 の 状 況	テナント総数	1
	テナント名	株式会社ナフコ
	契約形態	定期建物賃貸借
	契約期間	2007 年 11 月～2027 年 10 月
	契約残存期間	7 年 4 ヶ月
	契約賃料	非開示 (注 1)
	敷金・保証金	非開示 (注 1)
	総賃貸可能面積	7,376.03 ㎡ (注 2)
	総賃貸面積	7,376.03 ㎡ (注 2)
	稼働率	100.0% (注 3) (2020 年 6 月 1 日時点)

※ 面積、延床面積、用途、構造等はいずれも登記簿上表示により記載しています。

※ 地震 PML の数値は、当該評価機関の地震リスク評価報告書に基づくものです。当該数値は報告者の意見を示したものとどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。

(注1) テナントより開示についての同意を得られていないため非開示としています。

(注2) 総賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は 2020 年 6 月 1 日時点で締結しているテナントとの賃貸借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3) 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) 建物状況評価報告書の概要

調査会社	調査書日付	緊急・短期修繕更新費用（注1）	長期修繕更新費用（注2）
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月1日	—	3百万円

（注1）「緊急・短期修繕更新費用」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として本報告書に記載された金額をいいます。

（注2）「長期修繕更新費用」は、本報告書に記載された12年間に発生が予測される修繕更新費用の1年あたりの平均金額をいいます。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。

## (5) 取得先の概要

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
設 立 年 月 日	1961年7月19日
総 資 産	167,104百万円（2019年5月31日現在）
純 資 産	61,753百万円（2019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50%）に該当します。また、本投資法人の投資口を72,386口保有しています。（2020年2月29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。

## (6) 物件取得者等の状況

物件の名称	ホームプラザナフコ パークプレイス大分店			
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者	前々々所有者	前々々々所有者
会社名	福岡地所株式会社	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス	パークプレイス大分株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係者にある者との関係	資産運用会社の株主（出資割合50%）	資産運用会社の株主（福岡地所株式会社）の子会社等	資産運用会社の株主（福岡地所株式会社）の子会社等	—
取引経緯	現物配当・グルー	前々々所有者の吸	開発目的	—

理由等	ブ会社組織改編に伴う所有資産の整理のため	収合併により取得		
取得価格	－（注1）	－（注2）	前々々所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略	－
取得時期	2020年6月	2017年6月	2007年9月（建物新築） 1998年9月（土地）	－

（注1）前々所有者は前所有者の完全子会社です。前所有者による当該取得は、前々所有者からの現物配当によるものであるため、該当事項はありません。

（注2）吸収合併による取得のため、該当事項はありません。

(7) 媒介の概要

該当無し。

(8) 決済方法等

本物件の取得予定日（2020年7月1日）に、本投資法人が自己資金により一括して支払うことにより決済する予定です。

(9) 利害関係人との取引

- ① 本物件の売主であ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、本物件の取得価額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。
- ② 本物件のPM業務の委託を目的として、株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークスとの間で「管理運用業務委託契約書」を締結する予定です。同契約の締結については、上記①と同様の審議・承認を得ています。

(10) 取得の日程

2020年6月25日	取得決定日
2020年7月1日	契約締結日（予定）
2020年7月1日	代金支払日（予定）
2020年7月1日	物件引渡日（予定）

4. 今後の見通し

2020年4月13日付「2020年2月期 決算短信（REIT）」にてお知らせしました2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）の運用状況の予想については、影響が軽微であるため、修正を行いません。

## 5. 鑑定評価書の概要

物件名称	ホームプラザナフコ パークプレイス大分店
鑑定評価額	1, 100, 000千円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年6月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1, 100, 000千円	
直接還元法による価格	1, 110, 000千円	
運営収益		
可能総収益		
空室損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	61, 817千円	
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益	60, 010千円	
還元利回り	5. 4%	
DCF法による価格	1, 090, 000千円	
割引率	5. 3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5. 7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	1, 160, 000千円	
土地比率	65. 9%	
建物比率	34. 1%	

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) テナントから開示について承諾が得られていない情報又は当該情報を算出可能な情報であり、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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】** 本投資法人のポートフォリオマップ

**【資料 4】** 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】本投資法人のポートフォリオマップ

<p><b>1 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：2004年11月9日 取得価格：320億円</p>	<p><b>2 キャナルシティ博多・B</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：287億円</p>	<p><b>3 パークプレイス大分</b> 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16日(予定) 取得価格：196億円</p>	<p><b>4 サンリブシティ小倉</b> 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><b>5 木の葉モール橋本</b> 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><b>6 スクエアモール鹿児島宇宿</b> 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：320億円</p>	<p><b>7 熊本インターコミュニティSC</b> 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><b>8 花畑SC</b> 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：11億円</p>	<p><b>9 久留米東櫛原SC</b> 所在地：久留米市東櫛原町 取得時期：2008年2月1日 取得価格：25億円</p>	<p><b>10 ケーズデンキ鹿児島本店</b> 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><b>11 マリノアシティ福岡 (マリノサイド棟)</b> 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：24億円</p>	<p><b>12 キャナルシティ・ビジネスセンタービル</b> 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><b>13 呉服町ビジネスセンター</b> 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><b>14 サニックス博多ビル</b> 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><b>15 大博通りビジネスセンター</b> 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：32億円</p>
<p><b>16 東比恵ビジネスセンター</b> 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><b>17 天神西通りセンタービル</b> 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><b>18 天神ノースフロントビル</b> 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><b>19 東比恵ビジネスセンターII</b> 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><b>20 東比恵ビジネスセンターIII</b> 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><b>21 アメックス赤坂門タワー</b> 所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目 取得時期：2013年9月1日 取得価格：20億円</p>	<p><b>22 シティハウスけやき通り</b> 所在地：福岡市中央区警固二丁目 取得時期：2007年12月20日 取得価格：11億円</p>	<p><b>23 Aqualia 千早</b> 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><b>24 ディー・ウイングタワー</b> 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><b>25 グランフォーレ薬院南</b> 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><b>26 ホテルフォルツァ大分</b> 所在地：大分市中央町一丁目 取得時期：2013年3月1日 取得価格：15億円</p>	<p><b>27 ティサージホテル那覇</b> 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>	<p><b>28 鳥栖ロジスティクスセンター</b> 所在地：佐賀県鳥栖市郷方町 取得時期：2014年3月28日 取得価格：12億円</p>	<p><b>29 ロジシティみなと香椎</b> 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><b>30 ロジシティ久山</b> 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><b>31 ロジシティ若宮</b> 所在地：宮崎市下有木 取得予定時期：2020年6月30日 取得予定価格：17億円</p>				

■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他  
(注)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。



【資料4】本投資法人のポートフォリオ一覧

用途	物件名称	取得（予定）時期	取得（予定） 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	15.8%
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	28,700	14.2%
	パークプレイス大分	2004年11月9日(注3)	19,610	9.7%
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	3.3%
	木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	5.0%
	スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.6%
	熊本インターコミュニティSC	2006年11月30日	2,400	1.2%
	花畑SC	2007年9月3日	1,130	0.6%
	久留米東櫛原SC	2008年2月1日	2,500	1.2%
	ケーズデンキ鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	1.8%
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）	2015年5月1日	5,250	2.6%
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	7.2%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	5.5%
	サニックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	2.2%
	大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	3.5%
	東比恵ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	2.9%
	天神西通りセンタービル	2013年2月1日	2,600	1.3%
	天神ノースフロントビル	2013年3月28日	2,800	1.4%
	東比恵ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	2.1%
	東比恵ビジネスセンターⅢ	2020年5月29日	3,290	1.6%
その他	アメックス赤坂門タワー	2006年9月1日	2,060	1.0%
	シティハウスけやき通り	2007年12月20日	1,111	0.6%
	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	1.4%
	グランフォーレ薬院南	2014年11月4日	1,100	0.5%
	ホテルフォルツァ大分	2013年3月1日	1,530	0.8%
	ティサージホテル那覇	2018年12月7日	2,835	1.4%
	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	4.0%
	ロジシティ久山	2017年6月1日	5,050	2.5%
	ロジシティ若宮	2020年6月30日	1,700	0.8%
全物件合計		—	201,959	100.0%

(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、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) パークプレイス大分は、2004年11月9日に当初取得後、2015年5月28日に一部土地追加取得、2016年9月1日に一部土地及び建物追加取得、2018年7月6日に一部土地追加取得をし、2020年7月1日に一部土地及び建物追加取得を予定しています。