



福岡リート投資法人

2018年6月29日

各位

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

物件名称	用途	所在	取得予定価格	取得予定日
パークプレイス大分 第一駐車場	駐車場	大分県大分市 公園通り西1丁目	860百万円	2018年7月6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。

今回取得するパークプレイス大分第一駐車場（以下「本物件」といいます。）は、本投資法人が既に保有するパークプレイス大分のお客様用駐車場の一部分となり、パークプレイス大分の敷地外駐車場の中で施設中心部に一番近い駐車場です。パークプレイス大分は約4,000台分の駐車場を有しておりますが、現状、休日等の駐車場稼働率は高く、ほぼ満車となる状況です。パークプレイス大分への来場者が利用する交通手段の約9割は自家用車であるため、駐車場の確保は重要な課題の一つであると考えています。

今回取得対象となる本物件については、現在資産運用会社のスポンサーである福岡地所株式会社が当初開発予定地として所有し、パークプレイス大分のお客様用駐車場として利用されていますが、福岡地所株式会社が売却の検討を開始していました。本投資法人以外の第三者が本物件を取得した場合、本物件を駐車場以外の用途に使用すること等により、パークプレイス大分の駐車場台数が減少し、休

日等における周辺エリアの混雑増加や、来場者数の減少等につながるリスクが考えられることから、本投資法人による本物件の取得がパークプレイス大分の運営にとって最適であると判断しました。

本物件の取得により、パークプレイス大分との一体管理・運営を行う事が可能となり、引き続き従前の駐車場台数を確保し、駐車場台数不足による来場者数の減少等のリスクを低減し得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（注1） | 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       | パークプレイス大分第一駐車場               |
| ③ 取得予定価格（注2） | 860 百万円                      |
| ④ 鑑定評価額      | 867 百万円（価格時点：2018 年 6 月 1 日） |
| ⑤ 取得予定日      | 2018 年 7 月 6 日               |
| ⑥ 売主         | 福岡地所株式会社                     |
| ⑦ 取得資金       | 自己資金                         |
| ⑧ 決済方法       | 引渡し時一括                       |

（注1） 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人はかかる信託の受益権を取得する予定です。

（注2） 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等を含んでいません。

#### (2) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	パークプレイス大分第一駐車場	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	860 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	2018 年 7 月 6 日から 2027 年 11 月 30 日まで（予定）	
所 在 地	大分県大分市公園通り西 1 丁目 6675 番 6 他 7 筆	
土 地	面 積	26,018 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	第二種住居地域
	容 積 率	200%
	建 ぺ い 率	60%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	-
	建 築 時 期	-
	延 床 面 積	-
	用 途	-
	所 有 形 態	-
鑑 定 評 価 額	867 百万円（価格時点：2018 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	
M L 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	-	
特 記 事 項	なし	

※ 所在地及び面積は登記簿上の表示により記載しています。

(3) 賃貸借の概要

本物件には駐車場用土地賃貸借契約が存在します。本物件取得により、本契約が終了することで、パークプレイス大分として年間のその他賃貸事業費用は12百万円程度削減を予定しています。

(4) 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	① 不動産の開発、賃貸 ② 商業施設の管理運営及びコンサルティング業務 ③ 保険代理業	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎本 一郎	
資 本 金	4,000百万円(2017年5月31日現在)	
設 立 年 月 日	1961年7月19日	
総 資 産	146,822百万円(2017年5月31日現在)	
純 資 産	52,708百万円(2017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66,075口保有しています。(2018年2月28日現在)	
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。	

(5) 物件取得者等の状況

物件名称	パークプレイス大分第一駐車場	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
所有者名	福岡地所株式会社	—(注1)
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%)	—
取引経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略	—
取得時期	2009年4月	—

(注1) 2011年3月1日付で、前所有者である福岡地所株式会社が吸収合併をした事業法人です。

(6) 媒介の概要

該当無し。

(7) 決済方法等

本物件の取得予定日（2018年7月6日）に、自己資金により一括して決済する予定です。

(8) 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 本物件の各テナントの管理及び本物件の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「不動産賃貸借兼管理運用業務委託変更合意書」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。

(9) 取得の日程

2018年6月29日	取得決定日
2018年7月6日	契約締結日（予定）
2018年7月6日	代金支払日（予定）
2018年7月6日	物件引渡日（予定）

4. 今後の見通し

2018年4月12日付「2018年2月期 決算短信（REIT）」にてお知らせした2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019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	パークプレイス大分第一駐車場	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	867,000千円	
価格時点	2018年6月1日	
-	数値	根拠等
取引事例比較法による比準価格	861,000千円	-
開発法による価格	867,000千円	対象不動産を造成し、低層店舗を開発し、運用及び売却する場合を想定

以上

\* 本資料の配布先

兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、福岡経済記者クラブ、福岡証券金融記者クラブ

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

【添付資料】

【資料 1】 本物件の所在地

【資料 2】 本投資法人のポートフォリオマップ

【資料 3】 本投資法人のポートフォリオ一覧



【資料1】本物件の所在地





【資料2】本投資法人のポートフォリオマップ

<p><b>1</b> キャナルシティ博多</p> <p>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</b> キャナルシティ博多・B</p> <p>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</b> パークプレイス大分</p> <p>所在地：大分市公園通り西二丁目 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(予定) 取得予定価格：186億円</p>	<p><b>4</b> サンリブシティ小倉</p> <p>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</b> 木の葉モール橋本</p> <p>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</b> スクエアモール鹿児島宇宿</p> <p>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：52億円</p>	<p><b>7</b> 熊本インターコミュニティSC</p> <p>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</b> 花畑SC</p> <p>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</b> 久留米東櫛原SC</p> <p>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</b> ケーズデンキ鹿児島本店</p> <p>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</b> マリアシティ福岡 (マリナサイド棟)</p> <p>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：52億円</p>	<p><b>12</b> キャナルシティ・ビジネスセンタービル</p> <p>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</b> 呉服町ビジネスセンター</p> <p>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</b> サンニクス博多ビル</p> <p>所在地：福岡市博多区博多駅前二丁目 取得時期：2005年9月30日 取得価格：44億円</p>	<p><b>15</b> 大博通りビジネスセンター</p> <p>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><b>16</b> 東比恵ビジネスセンター</p> <p>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</b> 天神西通りセンタービル</p> <p>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</b> 天神ノースフロントビル</p> <p>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</b> 東比恵ビジネスセンターII</p> <p>所在地：福岡市博多区東比恵一丁目 取得時期：2018年9月1日 取得価格：42億円</p>	<p><b>20</b> アメックス赤坂門タワー</p> <p>所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目 取得時期：2006年3月1日 取得価格：20億円</p>
<p><b>21</b> シティハウスけやき通り</p> <p>所在地：福岡市東区鞆二丁目 取得時期：2007年12月20日 取得価格：11億円</p>	<p><b>22</b> Aqualia 千早</p> <p>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>23</b> ディー・ウイングタワー</p> <p>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>24</b> グランフォーレ薬院南</p> <p>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>25</b> ホテルフォルツァ大分</p> <p>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><b>26</b> 鳥栖ロジスティクスセンター</p> <p>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><b>27</b> ロジシティみなと香椎</p> <p>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>28</b> ロジシティ久山</p> <p>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>		

■ 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3】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）	取得 CAP （NCFベース） （注2）	投資 比率
商業施設	キャナルシティ博多	2004年11月9日	32,000	6.0%	16.6%
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	28,700	5.4%	14.9%
	パークプレイス大分	2004年11月9日 （当初取得） 2015年5月28日 （一部土地追加取得） 2016年9月1日 （一部土地及び建物追加取得） 2018年7月6日 （一部土地追加取得）	18,620	6.0%	9.6%
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	6.6%	3.4%
	木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	5.3%	5.2%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	6.3%	2.7%
	熊本インター コミュニティ SC	2006年11月30日	2,400	6.5%	1.2%
	花畑 SC	2007年9月3日	1,130	6.4%	0.6%
	久留米東櫛原 SC	2008年2月1日	2,500	6.1%	1.3%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	5.7%	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	5.5%	2.7%
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	6.3%	7.6%
	呉服町 ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	6.3%	5.8%
	サニックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	5.9%	2.3%



	大博通り ビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	6.0%	3.6%
	東比恵 ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	6.0%	3.1%
	天神西通り センタービル	2013年2月1日	2,600	5.4%	1.3%
	天神ノースフロント ビル	2013年3月28日	2,800	6.1%	1.4%
	東比恵 ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	4.9%	2.2%
その他	アメックス 赤坂門タワー	2006年9月1日	2,060	5.4%	1.1%
	シティハウス けやき通り	2007年12月20日	1,111	5.5%	0.6%
	Aqualia 千早	2012年3月1日	1,280	6.8%	0.7%
	ディー・ウイングタワー	2013年3月1日	2,800	5.9%	1.4%
	グランフォーレ薬院南	2014年11月4日	1,100	5.6%	0.6%
	ホテルフォルツァ大分	2013年3月1日	1,530	6.6%	0.8%
	鳥栖ロジスティクス センター	2014年3月28日	1,250	5.9%	0.6%
	ロジシティみなと香椎	2015年3月27日	8,150	5.2%	4.2%
ロジシティ久山	2017年6月1日	5,050	5.1% (注3)	2.6%	
全物件合計又は加重平均		—	193,144	5.8%	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) 「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。なお、パークプレイス大分の「取得CAP」は、2004年11月9日に取得したパークプレイス大分、2015年5月28日に取得した隣接地(駐車場部分(土地))、2016年9月1日に取得したスポーツクラブNASパークプレイス大分及び2018年7月6日に取得予定のパークプレイス大分第一駐車場の鑑定評価書における直接還元法NCFと取得価格を合計した値にて算出しています。

(注3) 太陽光発電設備を含みません。