



福岡リート投資法人

平成 28 年 8 月 30 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 綾部 博之
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
スポーツクラブNAS パークプレイス大分	スポーツ センター	大分県大分市 公園通り西 1 丁目	1,470 百万円	平成 28 年 9 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および 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。

今回取得するスポーツクラブNASパークプレイス大分（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、新興の住宅街を中心とした緑豊かなエリアに立地します。本物件は、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おり、同施設と相乗効果を図ることにより単独店よりも広い商圈からの顧客獲得を期待出来ます。また周辺では、近年開発された住宅街「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ており、近隣からの利用も見込まれます。

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（受託予定者：三井住友信託銀行株式会社）
② 物件名称	スポーツクラブNASパークプレイス大分
③ 取得予定価格（注2）	1,470百万円
④ 鑑定評価額	1,470百万円（価格時点：平成28年8月1日）
⑤ 取得CAP（注3）	6.1%
⑥ 取得予定日	平成28年9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) 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) 上記の取得予定価格は、取得経費、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3) 「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法 $NCF \div$ 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は、以下の点を評価いたしました。

① 立地条件

本物件は、大分市の中心市街地より南東方、大型商業施設パークプレイス大分と新興の住宅街を中心とした緑豊かなエリアに立地しています。広域から集客可能な大型商業施設に隣接している大分市唯一の総合型スポーツクラブであり、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ており、近隣からの利用も見込まれます。施設利用者に対しては十分な無料駐車場を完備しており、買い物や外出のついでに通える高い利便性を有しています。

また、2019年に日本で開催されるラグビーワールドカップの14会場のひとつに大分スポーツ公園総合競技場が選ばれており、さらに、2020年には東京オリンピックも開催され、スポーツ人気の高まりでスポーツクラブ需要が活性化するものと期待しています。

② 建物施設等

本物件は、平成26年4月に竣工した築浅の物件であり、プール、ジム、スタジオ、シミュレーションゴルフなど総合スポーツクラブとして充実した設備を備えています。

レジャー白書2015によると日本におけるスポーツクラブの直近の市場規模は過去最高となっており、個人会員の増加、特に健康志向の強いシニア層会員が増加していると言われていています。本物件は、バラエティ豊かなスパゾーンを有していることが特徴のひとつになっています。高齢化が進む中で健康志向の強いシニア層の需要を取り込むことで、持続的な需要が見込めるものと考えています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	スポーツクラブNASパークプレイス大分	
資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,470百万円	
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間(予定)	平成28年9月1日から平成48年8月31日まで	
所在地	大分市公園通り西一丁目6675番4	
土地	面積	9,482.82㎡
	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	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建
	建築時期	平成26年4月21日
	延床面積	3,969.22㎡
	用途	スポーツセンター
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,470百万円(価格時点:平成28年8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	
PM会社(予定)	パークプレイス大分株式会社	
地震PML	11.2%(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	対象不動産には検査済証未交付の工作物(独立広告塔)が設置されていますが、日本建築検査協会株式会社の平成28年8月12日付建築基準法適合判定調査報告書によれば、工作物については「手続き規定を除いて、基準時の建築基準法の規定に適合していると判断される。」とされています。	

※ 面積、用途、構造等はいずれも登記簿上の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。

(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	平成28年8月10日	—	2百万円

(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年の間に発生が予測される修繕更新費用の1年毎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) 賃貸借の概要

テナント数	1
総賃料収入（年間賃料）	非開示（注1）
敷金・保証金	非開示（注1）
賃貸可能面積	4,002.96 m ² （注2）
総賃貸面積	4,002.96 m ² （注2）
稼働率	100.0%（注3）（平成28年8月30日現在）

(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) 賃貸可能面積はエンドテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は平成28年8月1日時点で締結しているエンド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) 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。

(6) 取得先の概要

(1) 名称	福岡地所株式会社
(2) 所在地	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎本 一郎
(4) 事業内容	都市開発、住宅開発、商業施設・オフィスの開発・運営など
(5) 資本金	4,000百万円（平成28年5月31日現在）
(6) 設立年月日	1961年7月19日
(7) 純資産	50,202百万円
(8) 総資産	149,304百万円
(9) 本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
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。（平成28年8月30日現在）
人的関係	資産運用会社に対し、当該会社より1名の常勤の取締役及び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。 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。

(7) 物件取得者等の状況

物件の名称	スポーツクラブNASパークプレイス大分	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名	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	取得後一年を超えるため、記載を省略します。	－
取得時期	平成 26 年 4 月（建物新築） 平成 21 年 4 月（土地）	－

（注1）本物件の前所有者は、現所有者である福岡地所株式会社が平成 23 年 3 月に吸収合併した事業法人です。

(8) 媒介の概要

該当無し。

(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、パークプレイス大分株式会社との間で「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) 施工者、設計者等

施工者名	大和ハウス工業株式会社
設計者名	株式会社オーエルシージャパン一級建築士事務所
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社 MUSA 研究所
建築確認を行った機関	ビューローベリタスジャパン株式会社

(11) 取得の日程

平成 28 年 8 月 30 日	取得決定
平成 28 年 9 月 1 日	契約締結（予定）
平成 28 年 9 月 1 日	代金支払日（予定）
平成 28 年 9 月 1 日	物件引渡し（予定）

4. 今後の見通し

本物件取得予定日は平成 28 年 9 月 1 日であるため、平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）の運用状況の予想については、影響ありません。平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）の運用状況の予想の修正については、平成 28 年 8 月 30 日付「平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

5. 鑑定評価書の概要

物件名称	スポーツクラブNASパークプレイス大分
------	---------------------

鑑定評価額	1,470,000千円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成28年8月1日

項目	内容	概要等	
収益価格	1,470,000千円		
直接還元法による価格	1,480,000千円		
運営収益	非開示（注）		
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		88,880千円	
一時金の運用益		非開示（注）	
資本的支出			
純収益	89,063千円		
還元利回り	6.0%	対象不動産の立地条件等や将来の不確実性、類似事例等を勘案して査定	
DCF法による価格	1,460,000千円		
割引率	5.7%		
最終還元利回り	6.3%		
積算価格	1,630,000千円		
土地比率	44.4%		
建物比率	55.6%		

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、かつ、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

【添付資料】

- 【資料 1】 本物件の外観
- 【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



【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

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：平成16年11月9日
 取得価格：320億円

6 サニックス博多ビル

所在地：福岡市博多区博多駅前二丁目
 取得時期：平成18年9月30日
 取得価格：44億円

11 花畑SC

所在地：福岡市南区花畑四丁目
 取得時期：平成19年3月1日
 取得価格：11億円

16 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：平成18年9月28日
 取得価格：53億円

21 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：平成25年3月1日
 取得価格：28億円

26 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：平成27年3月27日
 取得価格：81億円

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：平成23年3月2日
 取得価格：287億円

7 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：平成21年3月13日
 取得価格：59億円

12 パークプレイス大分 (注1)

所在地：大分市公園通り西二丁目
 取得時期：平成16年11月9日
 取得価格：177億円

17 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：平成20年3月27日
 取得価格：35億円

22 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：平成25年3月1日
 取得価格：15億円

27 マリノアシティ福岡 (マリナサ伏株)

所在地：福岡市西区小戸二丁目
 取得時期：平成27年5月1日
 取得価格：52億円

3 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：平成16年11月9日
 取得価格：146億円

8 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：平成18年9月1日
 取得価格：20億円

13 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：平成17年7月1日
 取得価格：66億円

18 Aqualia 警固 (注2)

所在地：福岡市中央区警固二丁目
 取得時期：平成24年3月1日
 取得価格：28億円

23 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：平成25年3月28日
 取得価格：28億円

4 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：平成16年11月9日
 取得価格：112億円

9 シティハウスけやき通り

所在地：福岡市中央区警固二丁目
 取得時期：平成19年12月20日
 取得価格：11億円

14 久留米東櫛原SC

所在地：久留米市東櫛原町
 取得時期：平成20年2月1日
 取得価格：25億円

19 Aqualia 千早

所在地：福岡市東区千早四丁目
 取得時期：平成24年3月1日
 取得価格：12億円

24 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地：佐賀県鳥栖市姫方町
 取得時期：平成26年3月28日
 取得価格：12億円

5 大博通りビジネスセンター

所在地：福岡市博多区御供所
 取得時期：平成19年3月16日
 取得価格：70億円

10 イオン原ショッピングセンター (注2)

所在地：福岡市早良区原六丁目
 取得時期：平成18年3月1日
 取得価格：54億円

15 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：平成18年11月30日
 取得価格：24億円

20 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：平成25年2月1日
 取得価格：26億円

25 グランフォーレ薬院南

所在地：福岡市中央区薬院一丁目
 取得時期：平成26年11月4日
 取得価格：11億円

(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。

(注1) 平成28年9月1日付取得予定の「スポーツクラブNAS パークプレイス大分」の取得予定価格を含みます。

(注2) 「イオン原ショッピングセンター」は平成28年9月30日、「Aqualia 警固」は平成28年11月29日に売却を予定しています。

■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他



【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）	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	平成16年11月9日	32,000	6.00%	17.66%
	パークプレイス大分	平成16年11月9日	17,760 （注3）	6.50% （注3）	9.80% （注3）
	サンリブシティ小倉	平成17年7月1日	6,633	6.60%	3.66%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成18年9月28日	5,300	6.30%	2.92%
	熊本インター コミュニティSC	平成18年11月30日	2,400	6.50%	1.32%
	イオン原ショッピング センター （注4）	平成19年3月1日	5,410	6.80%	2.99%
	花畑SC	平成19年9月3日	1,130	6.40%	0.62%
	久留米東櫛原SC	平成20年2月1日	2,500	6.10%	1.38%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成20年3月27日	3,550	5.70%	1.96%
	キャナルシティ博多・B	平成23年3月2日	28,700	5.40%	15.84%
	マリノアシティ福岡 （マリナサイド棟）	平成27年5月1日	5,250	5.50%	2.90%
オフィスビル	キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	平成16年11月9日	14,600	6.30%	8.06%
	呉服町 ビジネスセンター	平成16年11月9日	11,200	6.30%	6.18%
	サニックス博多ビル	平成17年9月30日	4,400	5.90%	2.43%
	大博通り ビジネスセンター	平成18年3月16日	7,000	6.00%	3.86%
	東比恵 ビジネスセンター	平成21年3月13日	5,900	6.00%	3.26%

	天神西通り センタービル	平成 25 年 2 月 1 日	2,600	5.40%	1.43%
	天神ノースフロント ビル	平成 25 年 3 月 28 日	2,800	6.10%	1.55%
その他	アメックス 赤坂門タワー	平成 18 年 9 月 1 日	2,060	5.40%	1.14%
	シティハウス けやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.40%	0.61%
	Aqualia 警固 (注 4)	平成 24 年 3 月 1 日	2,800	6.30%	1.55%
	Aqualia 千早	平成 24 年 3 月 1 日	1,280	6.80%	0.71%
	ディー・ウイングタワー	平成 25 年 3 月 1 日	2,800	5.90%	1.55%
	グランフォーレ薬院南	平成 26 年 11 月 4 日	1,100	5.60%	0.61%
	ホテルフォルツァ大分	平成 25 年 3 月 1 日	1,530	6.60%	0.84%
	鳥栖ロジスティクス センター	平成 26 年 3 月 28 日	1,250	5.90%	0.69%
	ロジシティみなと香椎	平成 27 年 3 月 27 日	8,150	5.20%	4.50%
全物件合計又は加重平均	—	181,214	6.00%	100.00%	

(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 $NCF \div$ 取得（予定）価格 $\times 100$ （%）で算出しています。

(注3) 平成 28 年 9 月 1 日取得予定の「スポーツクラブNASパークプレイス大分」の取得予定価格を含みます。

(注4) 「イオン原ショッピングセンター」は平成 28 年 9 月 30 日、「Aqualia 警固」は平成 28 年 11 月 29 日に売却を予定しています。詳細については、平成 28 年 8 月 30 日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ」をご覧ください。

* 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

* 本投資法人のホームページアドレス <http://www.fukuoka-reit.jp>