



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

資産の譲渡（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譲渡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. 譲渡の概要

| 物件名称               | 譲渡予定価格<br>(百万円)<br>(注 1) | 帳簿価額<br>(百万円)<br>(注 2) | 譲渡予定価格と<br>帳簿価額の差額<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 譲渡先          | 譲渡契約<br>締結日         | 譲渡日<br>(予定)          |
|--------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|--------------|---------------------|----------------------|
| イオン原ショッピング<br>センター | 3,700                    | 5,249                  | △1,549                      | 4,030          | 非開示<br>(注 4) | 平成 28 年<br>8 月 31 日 | 平成 28 年<br>9 月 30 日  |
| Aqualia 警固         | 4,320                    | 2,634                  | 1,686                       | 3,670          | 非開示<br>(注 4) | 平成 28 年<br>8 月 31 日 | 平成 28 年<br>11 月 29 日 |
| 合計                 | 8,020                    | 7,883                  | 137 (注 3)                   | 7,700          | —            |                     |                      |

(注1) 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、ならびに消費税等（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2) 帳簿価額は平成 28 年 8 月末の見込み額を記載しております。

(注3) 譲渡予定価格と帳簿価格（平成 28 年 8 月末見込み）の差額であり、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△6 百万円です。

(注4) 譲渡先の名称については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

## 2. 譲渡の理由

イオン原ショッピングセンターにつきましては、平成 19 年 3 月に取得し運用していましたが、賃借人であるイオン九州株式会社との定期建物賃貸借契約の満了時期（平成 31 年 2 月）まで 3 年を切ったことから、契約満了後の賃貸借条件、建物の築年数等を前提に、将来発生しうるリスクやその影響について検討してまいりました。具体的には、商圈人口（3km 圏約 30 万人）等本施設の有する競争力も考慮し、売却のみならず追加投資によるリニューアルの可能性や投資対効果、含み損解消の可能性等についても十分に検討を行いました。その結果、譲渡予定価格が帳簿価額や鑑定評価額を下回るものの、不動産市況が活況を呈している現時点で売却することで、将来リスクを回避することが望ましいと判断しました。

また、Aqualia 警固については、平成 24 年 3 月の取得以来、高稼働を維持しており、平成 28 年 8 月 1 日時点の鑑定評価額も 3,670 百万円まで上昇し、不動産市況が活況を呈している現時点で売却することが利益最大化につながるものと判断し、イオン原ショッピングセンターと同時期に売却し、業績に与える影響の最小化を図ることとしました。（注）

本投資法人は、この売却により将来リスクを回避し、ポートフォリオの中長期的な安定が得られるものと考えています。

売却により得られた資金は、既存借入金の返済に充当しますが、引き続き、スポンサーパイプラインも活用しながら優良資産を取得していきたいと考えています。

（注）イオン原ショッピングセンター及び Aqualia 警固の売却の業績に与える影響については平成 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。

## 3. 譲渡資産の内容

### (1) イオン原ショッピングセンター

|           |                      |   |
|-----------|----------------------|---|
| 物件名称      | イオン原ショッピングセンター       |   |
| 資産の種類     | 信託受益権                |   |
| 所在地（住居表示） | 福岡市早良区原六丁目 27 番 52 号 |   |
| 土地        | 面積                   | 17,439.70 m <sup>2</sup>                |
|           | 用途地域                 | 第二種住居地域                                 |
|           | 所有・それ以外の別            | 所有権                                     |
| 建物        | 構造／階数                | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 4 階建外                   |
|           | 建築時期                 | 昭和 51 年 10 月新築、平成 3 年 6 月・平成 19 年 2 月増築 |
|           | 延床面積                 | 27,313.53 m <sup>2</sup>                |
|           | 所有・それ以外の別            | 所有権                                     |
| 鑑定評価額     | 4,030 百万円            |   |
| 鑑定評価機関    | 一般財団法人日本不動産研究所       |   |
| テナントの内容   |                      |   |
| テナントの総数   | 1                    |   |

|             |                                |         |         |         |         |
|-------------|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 総賃料収入（年間賃料） | 425 百万円（注 1）                   |         |         |         |         |
| 敷金・保証金      | 325 百万円（注 2）                   |         |         |         |         |
| 賃貸可能面積      | 27,313.53 m <sup>2</sup> （注 3） |         |         |         |         |
| 総賃貸面積       | 27,313.53 m <sup>2</sup> （注 3） |         |         |         |         |
| 稼働率の推移（注 4） | 平成 26 年                        | 平成 27 年 | 平成 27 年 | 平成 28 年 | 平成 28 年 |
|             | 8 月末                           | 2 月末    | 8 月末    | 2 月末    | 6 月末    |
|             | 100%                           | 100%    | 100%    | 100%    | 100%    |
| その他特筆すべき事項  | 特になし                           |         |         |         |         |

（注1）平成 28 年 6 月末時点で締結している賃貸借契約に表示されている年間賃料を記載しています。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）平成 28 年 6 月末時点で締結している賃貸借契約に表示されている金額を記載しています。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、総賃貸面積は平成 28 年 6 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）土地の面積及び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。

(2) Aqualia 警固

|             |                               |                           |         |         |         |
|-------------|-------------------------------|---------------------------|---------|---------|---------|
| 物件名称        | Aqualia 警固                    |                           |         |         |         |
| 資産の種類       | 信託受益権                         |                           |         |         |         |
| 所在地（住居表示）   | 福岡市中央区警固二丁目 13 番 17 号         |                           |         |         |         |
| 土地          | 面積                            | 1,267.43 m <sup>2</sup>   |         |         |         |
|             | 用途地域                          | 商業地域                      |         |         |         |
|             | 所有・それ以外の別                     | 所有権                       |         |         |         |
| 建物          | 構造／階数                         | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 20 階建 |         |         |         |
|             | 建築時期                          | 平成 20 年 11 月              |         |         |         |
|             | 延床面積                          | 10,396.97 m <sup>2</sup>  |         |         |         |
|             | 所有・それ以外の別                     | 所有権                       |         |         |         |
| 鑑定評価額       | 3,670 百万円                     |                           |         |         |         |
| 鑑定評価機関      | 一般財団法人日本不動産研究所                |                           |         |         |         |
| テナントの内容     |                               |                           |         |         |         |
| 賃貸可能戸数      | 130（注 1）                      |                           |         |         |         |
| 総賃料収入       | 211 百万円（注 2）                  |                           |         |         |         |
| 敷金・保証金      | 21 百万円（注 3）                   |                           |         |         |         |
| 賃貸可能面積      | 7,415.36 m <sup>2</sup> （注 4） |                           |         |         |         |
| 総賃貸面積       | 7,100.56 m <sup>2</sup> （注 4） |                           |         |         |         |
| 稼働率の推移（注 5） | 平成 26 年                       | 平成 27 年                   | 平成 27 年 | 平成 28 年 | 平成 28 年 |
|             | 8 月末                          | 2 月末                      | 8 月末    | 2 月末    | 6 月末    |

|            |       |       |       |       |       |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|            | 92.6% | 94.2% | 96.0% | 96.3% | 95.8% |
| その他特筆すべき事項 | 特になし  |       |       |       |       |

- (注1) 住居部分（126室）と店舗・事務所部分（4室）の合計を記載しております。
- (注2) 平成28年6月末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月額賃料・月額共益費収入の合計値を12倍することにより算出しております。なお、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。また、駐車場等は含まれません。
- (注3) 平成28年6月末時点で締結している賃貸借契約に表示されている金額（敷引金は除く。）の合計を記載しております。なお、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。また、駐車場等は含まれておりません。
- (注4) 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6月末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た契約面積の合計を記載しております。また、駐車場は含まれておりません。
- (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位以下を四捨五入して記載しております。また、駐車場は含まれておりません。
- (注6) 土地の面積及び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。

#### 4. 譲渡先の概要

##### (1) イオン原ショッピングセンター

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、譲渡先は国内の事業会社ですが、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係並びに取引関係はありません。また、当該会社並びに当該会社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。

##### (2) Aqualia 警固

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、譲渡先はイオン原ショッピングセンターの譲渡先とは異なる国内の事業会社ですが、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係並びに取引関係はありません。また、当該会社並びに当該会社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. 媒介の有無

##### (1) イオン原ショッピングセンター

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| 名称        | 福岡地所 R&I 株式会社               |
| 所在地       | 東京都千代田区神田錦町三丁目 23 番地        |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 藤村 秀雄               |
| 事業内容      | 第二種金融商品取引業、不動産取引業、情報提供サービス業 |
| 資本金       | 1 億円                        |
| 設立年月日     | 平成 26 年 6 月 2 日             |

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| 手数料                     | 55.5 百万円（消費税を除きます）          |
| 投資法人・資産運用会社<br>と当該会社の関係 | 投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。 |

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 名称                      | 三井住友信託銀行株式会社                      |
| 所在地                     | 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号             |
| 代表者の役職・氏名               | 取締役社長 常陰 均                        |
| 事業内容                    | 信託業務・銀行業務                         |
| 資本金                     | 3,420 億円（平成 28 年 3 月 31 日現在）      |
| 設立年月日                   | 大正 14 年 7 月 28 日                  |
| 手数料                     | 非開示（注）                            |
| 投資法人・資産運用会社<br>と当該会社の関係 | 媒介先は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しません。 |

（注）開示について媒介先の承諾が得られないため、記載をしておりません。

(2) Aqualia 警固

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| 名称                      | 福岡地所 R&I 株式会社               |
| 所在地                     | 東京都千代田区神田錦町三丁目 23 番地        |
| 代表者の役職・氏名               | 代表取締役社長 藤村 秀雄               |
| 事業内容                    | 第二種金融商品取引業、不動産取引業、情報提供サービス業 |
| 資本金                     | 1 億円                        |
| 設立年月日                   | 平成 26 年 6 月 2 日             |
| 手数料                     | 21.6 百万円（消費税を除きます）          |
| 投資法人・資産運用会社<br>と当該会社の関係 | 投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。 |

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 名称                      | 三井住友信託銀行株式会社                      |
| 所在地                     | 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号             |
| 代表者の役職・氏名               | 取締役社長 常陰 均                        |
| 事業内容                    | 信託業務・銀行業務                         |
| 資本金                     | 3,420 億円（平成 28 年 3 月 31 日現在）      |
| 設立年月日                   | 大正 14 年 7 月 28 日                  |
| 手数料                     | 非開示（注）                            |
| 投資法人・資産運用会社<br>と当該会社の関係 | 媒介先は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しません。 |

（注）開示について媒介先の承諾が得られないため、記載をしておりません。

6. 利害関係人との取引

イオン原ショッピングセンター、Aqualia 警固の売却に関する媒介を目的として、福岡地所 R&I 株式会社との間で「信託受益権媒介契約書」を締結する予定です。同契約の締結については、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の審議・承認を得ています。

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 譲渡の日程

(1) イオン原ショッピングセンター

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 平成 28 年 8 月 30 日 | 譲渡決定      |
| 平成 28 年 8 月 31 日 | 契約締結（予定）  |
| 平成 28 年 9 月 30 日 | 物件引渡し（予定） |

(2) Aqualia 警固

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 平成 28 年 8 月 30 日  | 譲渡決定      |
| 平成 28 年 8 月 31 日  | 契約締結（予定）  |
| 平成 28 年 11 月 29 日 | 物件引渡し（予定） |

9. 今後の見通し

平成 28 年 4 月 8 日付「平成 28 年 2 月期 決算短信（REIT）」にてお知らせしました平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）及び平成 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や、イオン原ショッピングセンター及び Aqualia 警固の譲渡に関する会計上、税務上の取り扱いについては、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。

10. 鑑定評価書の概要

|        |                |
|--------|----------------|
| 物件名称   | イオン原ショッピングセンター |
| 鑑定評価額  | 4,030,000千円    |
| 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       | 4,030,000千円 |                                       |
| 直接還元法による価格 | 4,050,000千円 |                                       |
| 運営収益       | 300,000千円   |                                       |
| 可能総収益      | 300,000千円   | 中長期安定的に収受可能な賃料を計上                     |
| 空室損失等      | 0千円         |                                       |
| 運営費用       | 33,842千円    |                                       |
| 外注委託費      | 9,000千円     | 現行契約を参考に類似不動産における報酬、対象不動産の個別性等を考慮して計上 |
| 水道光熱費      | 0千円         | テナント負担                                |
| 修繕費        | 0千円         | テナント負担                                |
| テナント募集費用等  | 0千円         |                                       |
| 公租公課       | 24,001千円    | 公租公課関係資料に基づき計上                        |
| 損害保険料      | 841千円       | 保険契約及び類似建物の保険料率を考慮して計上                |
| その他費用      | 0千円         |                                       |
| 運営純収益      | 266,158千円   |                                       |
| 一時金の運用益    | 4,500千円     |                                       |
| 資本的支出      | 23,391千円    | ER、類似事例等に基づく                          |
| 純収益        | 247,267千円   |                                       |
| 還元利回り      | 6.1%        | 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  | 4,000,000千円 |                                       |
| 割引率        | 5.8%        |                                       |
| 最終還元利回り    | 7.3%        |                                       |
| 積算価格       | 4,020,000千円 |                                       |
| 土地比率       | 85.9%       |                                       |
| 建物比率       | 14.1%       |                                       |

|                            |      |
|----------------------------|------|
| 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 |
|----------------------------|------|

|        |                |
|--------|----------------|
| 物件名称   | Aqualia警固      |
| 鑑定評価額  | 3,670,000千円    |
| 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       | 3,670,000千円 |  |
| 直接還元法による価格 | 3,710,000千円 |  |
| 運営収益       | 229,415千円   |  |
| 可能総収益      | 248,339千円   | 現行の賃料収入等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を計上          |
| 空室損失等      | 18,924千円    | 類似不動産や過年度実績をもとに計上                        |
| 運営費用       | 47,832千円    |  |
| 外注委託費      | 13,172千円    | 現行契約を参考に類似不動産における報酬、対象不動産の個別性等を考慮して計上    |
| 水道光熱費      | 2,900千円     | 過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上 |
| 修繕費        | 8,056千円     | ER、類似事例等に基づく                             |
| テナント募集費用等  | 5,710千円     | 類似事例や過年度実績をもとに計上                         |
| 公租公課       | 16,806千円    | 公租公課関係資料に基づき計上                           |
| 損害保険料      | 1,188千円     | 保険契約及び類似建物の保険料率を考慮して計上                   |
| その他費用      | 0千円         |  |
| 運営純収益      | 181,583千円   |  |
| 一時金の運用益    | 449千円       |  |
| 資本的支出      | 4,150千円     | ER、類似事例等に基づく                             |
| 純収益        | 177,882千円   |  |
| 還元利回り      | 4.8%        | 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  | 3,630,000千円 |  |
| 割引率        | 4.6%        |  |
| 最終還元利回り    | 5.0%        |  |
| 積算価格       | 3,140,000千円 |  |
| 土地比率       | 48.1%       |  |
| 建物比率       | 51.9%       |  |

|                            |      |
|----------------------------|------|
| 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