



福岡リート投資法人

平成 27 年 5 月 25 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通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
パークプレイス大分 隣接地（注）	駐車場	大分県大分市公園通り 4 丁目	590 百万円	平成 27 年 5 月 28 日

（注）本投資法人が保有するパークプレイス大分に隣接するテナント従業員向け駐車場部分（土地）となります。

#### 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。

今回取得するパークプレイス大分隣接地（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テナント従業員専用駐車場部分となります。パークプレイス大分は現在約 4,000 台分の駐車場を有しており、現状、休日等にはほぼ満車となる状況です。パークプレイス大分への交通手段の 9 割は自家用車であり、これに対応する駐車場の確保は当該施設の重要な課題の一つであると考えております。

今回取得対象となる本物件については、現在本資産運用会社のスポンサーである福岡地所株式会社

が「パークプレイス大分公園通り」の分譲地の一部として所有し、分譲または一括売却を検討しております。

本物件については、本投資法人以外の第三者が取得した場合、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、来客減少等のリスクが考えられることから、本投資法人による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。

本投資法人が本物件を取得することにより、パークプレイス大分との一体管理・運営を行うことが可能となり、必要とされる駐車場台数の確保ができたと考えています。

### 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       | パークプレイス大分隣接地              |
| ③ 取得予定価格（注2） | 590 百万円                   |
| ④ 鑑定評価額      | 601 百万円                   |
| ⑤ 取得予定日      | 平成 27 年 5 月 28 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） 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隣接地	
特定資産の種類	信託受益権	
信託期間（予定）	平成 27 年 5 月 28 日から平成 29 年 11 月 30 日まで	
所在地	大分県大分市公園通り 4 丁目 7189 番 10 ほか 9 筆	
土地	面積	32,147 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	容積率	100%
	建ぺい率	50%
	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	601 百万円	
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	-	
特記事項	なし	

※ 所在地・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

本物件には看板用地賃貸借契約及び従業員用駐車場契約が存在します。本物件取得により、パークプレイス大分としての年間不動産賃貸収益は12百万円程度の増加を予定しています。

(4) 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 石井 欽
(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27年4月30日現在）
(6) 設立年月日	1961年7月19日
(7) 純資産	37,945百万円
(8) 総資産	133,466百万円
(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64,775口保有しています。（平成27年5月25日現在）
人的関係	資産運用会社において、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借人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。

(5) 物件取得者等の状況

物件の名称	パークプレイス大分隣接地	
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	—
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	取得後一年を超えているため、記載を省略します。	—
取得時期（注1）	平成23年3月	—

(注1) 本物件は、現所有者である福岡地所株式会社が前所有者である事業法人の吸収合併により承継した不動産であり、取得時期は当該合併実施時期を記載しています。

(6) 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 本物件の賃貸及び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「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。

(7) 媒介の概要  
該当無し。

(8) 取得の日程

平成 27 年 5 月 25 日	取得決定
平成 27 年 5 月 28 日	契約締結 (予定)
平成 27 年 5 月 28 日	代金支払日 (予定)
平成 27 年 5 月 28 日	物件引渡し (予定)

4. 今後の見通し

平成 27 年 4 月 8 日付「平成 27 年 2 月期 決算短信 (REIT)」にてお知らせした平成 27 年 8 月期 (平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日) 及び平成 28 年 2 月期 (平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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隣接地	
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	601,000 千円	
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日	
	数値	根拠等
取引事例比較法による比準価格	601,000 千円	
開発法による価格	601,000 千円	対象不動産を造成、区画割りして分譲する場合を想定

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	対象不動産はすでに造成されており、再調達原価の把握が困難なことから原価法は適用しない。 また、対象不動産単独で収益を生むということを前提とはしていないことから、最有効使用及び市場参加者の観点において収益還元法は規範性に乏しいため適用しない。
----------------------------	---

(注) 本物件の鑑定評価額については、今後パークプレイス大分既存部分の鑑定評価額と合算して開示を行う予定です。

以上

**【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

**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

**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

**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

**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

**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町  
取得時期：平成18年3月16日  
取得価格：70億円

**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19年9月30日  
取得価格：44億円

**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

**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

**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

**10** イオン原ショッピングセンター

所在地：福岡市早良区原六丁目  
取得時期：平成19年3月1日  
取得価格：54億円

**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9月3日  
取得価格：11億円

**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25年3月27日  
取得価格：162億円

**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

**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

**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

**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

**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

**18** Aqualia 警固

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

**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

**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

**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

**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

**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

**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

**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

**26** ロジポートアイランドシティ博多

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

**27** マリナシティ福岡 (マリナサイド株)

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

■ 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。  
(注1) 2015年5月28日付取得予定の駐車場の取得予定価格を含みます。



【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	平成16年11月9日	32,000	6.00%	17.80%
	パークプレイス大分	平成16年11月9日	16,290 （注3）	6.60%	9.06% （注3）
	サンリブシティ小倉	平成17年7月1日	6,633	6.60%	3.69%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成18年9月28日	5,300	6.30%	2.95%
	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%	1.34%
	イオン原ショッピング センター	平成19年3月1日	5,410	6.80%	3.01%
	花畑SC	平成19年9月3日	1,130	6.40%	0.63%
	久留米東櫛原SC	平成20年2月1日	2,500	6.10%	1.39%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成20年3月27日	3,550	5.70%	1.98%
	キャナルシティ博多・B	平成23年3月2日	28,700	5.40%	15.97%
	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%	2.92%
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%	8.12%
	呉服町 ビジネスセンター	平成16年11月9日	11,200	6.30%	6.23%
	サニックス博多ビル	平成17年9月30日	4,400	5.90%	2.45%
	大博通り ビジネスセンター	平成18年3月16日	7,000	6.00%	3.89%
	東比恵 ビジネスセンター	平成21年3月13日	5,900	6.00%	3.28%
	天神西通り センタービル	平成25年2月1日	2,600	5.40%	1.45%



	天神ノースフロントビル	平成 25 年 3 月 28 日	2,800	6.10%	1.56%
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%	1.15%
	シティハウスけやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.40%	0.62%
	Aqualia 警固	平成 24 年 3 月 1 日	2,800	6.30%	1.56%
	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%	1.56%
	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%	0.85%
	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%	0.70%
	ロジポートアイランドシティ博多	平成 27 年 3 月 27 日	8,150	5.20%	4.53%
全物件合計又は加重平均		—	179,744	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、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注3) 2015 年 5 月 28 日取得予定の駐車場の取得予定価格を含みます。

\*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>