



福岡リート投資法人

各 位

2022 年 10 月 19 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 古池 善司
(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 古池 善司
問い合わせ先 執行役員 財務部長 綾部 博之
TEL. 092-272-3900

資産の譲渡に関するお知らせ (国内不動産)

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 (以下「本譲渡」といいます。) 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. 本譲渡の概要

物件名称	久留米東櫛原 SC
譲渡資産	信託受益権
譲渡予定価格 (注 1)	合計 2,740 百万円 (それぞれ準共有持分の形式 (準共有持分 15%、準共有持分 55%及び準共有持分 30%) で 3 回に分けて譲渡することを予定しており、各譲渡予定日における譲渡予定価格は以下のとおりです。 第 1 回 411 百万円 (不動産信託受益権のうち準共有持分 15%) 第 2 回 1,507 百万円 (不動産信託受益権のうち準共有持分 55%) 第 3 回 822 百万円 (不動産信託受益権のうち準共有持分 30%)
帳簿価額 (注 2)	1,966 百万円
鑑定評価額	2,740 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額 (注 3)	773 百万円
譲渡先	非開示 (注 4)
譲渡契約締結予定日	2022 年 10 月 26 日
譲渡予定日	第 1 回 (準共有持分 15%) 2023 年 2 月 28 日 第 2 回 (準共有持分 55%) 2023 年 8 月 31 日 第 3 回 (準共有持分 30%) 2023 年 11 月 30 日

(注1) 譲渡予定価格には、譲渡に係る諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、並びに消費

税等を含んでおりません。

(注2) 帳簿価額は 2022 年 8 月末時点の金額を記載しております。

(注3) 譲渡予定価格と帳簿価額 (2022 年 8 月末) の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(注4) 開示について譲渡先からの承諾が得られていないため、非開示としています。

2. 本譲渡の理由

久留米東櫛原 SC (以下「本物件」といいます。) は、福岡県久留米市中心部から至近に位置し、交通アクセスにも優れた競争力を有するロードサイド型のコミュニティ SC として、2008 年 2 月に取得して以来、本投資法人の安定した分配金の継続に貢献してきました。

本物件は引き続き競争力を有するものと、本投資法人としては考えているものの、以下の理由から中長期的な投資主最善の利益に資すると判断し、本譲渡を決定いたしました。

- ① 2019 年 3 月に変更した運用ガイドラインに基づき、投資タイプの多様化 (商業施設投資比率の低下) によるリスク分散につなげること。
- ② 本物件の譲渡予定価格が帳簿価額を大きく上回り、かつ安定的な分配金の継続のため 3 期に分けて段階的に譲渡を行うことについて譲渡先と協議し承諾が得られたこと。
- ③ 本物件の譲渡により得られる資金を、内部成長のための設備投資等に活用できること。

なお、売却により得られた資金は、安定的な分配金の継続を図りつつ、既存物件のリニューアルのための設備投資等に活用する予定です。

3. 譲渡資産の内容

物 件 名 称	久留米東櫛原 SC	
資 産 の 種 類	信託受益権	
譲 渡 予 定 価 格	2,740 百万円 (合計)	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 契 約 期 間 満 了 日	2028 年 1 月 31 日	
所 在 地 (住 居 表 示)	福岡県久留米市東櫛原町 370 番 3 号	
土 地	面 積	7,182.44 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 3 階建
	建 築 時 期	2007 年 12 月 3 日
	延 床 面 積	6,467.82 m ²
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	2,740 百万円 (価格時点: 2022 年 8 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・本譲渡に係る受益権譲渡契約 (以下「本譲渡契約」といいます。) は、フォワード・コミットメント等 (先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。) に該当します。・本譲渡契約において、本投資法人及び譲渡先は、双方協議の上相手方の承諾を得て、当該承諾時点で完了していない売買に係る買取代金合計額の 20%相当額を相手方に対して支払うことにより、本譲渡契約を解除することができるものとされています。	

		<p>・本譲渡契約において、本投資法人又は譲渡先のいずれかが本譲渡契約上の義務に違反した場合、その相手方からの通知を受領してから原則 30 日以内に当該違反が解消されないときは、当該相手方は本譲渡契約の全部又は一部を解除することができるものとされています。この場合、当該相手方に対し、違約金として、当該解除時点で完了していない売買に係る買取代金合計額の 20%相当額を支払うものとされています。</p> <p>・上記の解除に関する規定にかかわらず、各受益権持分の移転の効力が生じた後は、如何なる場合であっても当該移転の効力が生じた受益権持分に関して本譲渡契約を解除することはできないものとされています。</p> <p>・本投資法人は、譲渡先、資産運用会社及び信託受託者との間で信託受益権準共有者間協定書（以下「準共有者間協定」といいます。）を締結し、以下の事項を合意する予定です。</p> <p>①本物件の管理に関する事項等に係る受益者としての指図権行使、信託受託者への承諾、同意等その他の意思決定については、一定の事項を除き、持分割合にかかわらず、譲渡先においてこれを行うものとします。</p> <p>②本物件の賃貸借契約の締結、変更又は解約、本物件の売却その他の処分等一定の事項は、全準共有者の承諾がなければ行わないものとします。</p> <p>③各準共有者は、本譲渡契約に基づき本投資法人が受益権持分を譲渡先に譲渡する場合を除き、自己が保有する受益権持分について、予め他の準共有者の同意を得ることなく譲渡、担保提供又はその他の処分を行うことができないものとします。</p> <p>④各準共有者は、本物件に係る信託受益権について、本協定書発効日より 5 年間、分割を請求しないことに合意します。また、期間満了日の 1 年前の応当日までに各準共有者のいずれかから不分割特約を更新することを拒絶する旨の意思表示をしない場合は、法令に反しない場合に限り、当該期間満了日より起算して 5 年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p>				
賃貸借の内容	テナントの総数	1				
	総賃料収入 (年間賃料)	176 百万円 (注 1)				
	敷金・保証金	146 百万円 (注 2)				
	賃貸可能面積	6,467.80 m ² (注 3)				
	総賃貸面積	6,467.80 m ² (注 3)				
	最近 5 年間の稼働率 の推移 (注 5)	2018 年 8 月末	2019 年 8 月末	2020 年 8 月末	2021 年 8 月末	2022 年 8 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

※土地面積及び建物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。

(注1) 2021 年 9 月から 2022 年 8 月までの年間実績（賃料及び共益費の合算値）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) 2022 年 8 月末時点の数値を記載しています。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2022年8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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等、及び資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また譲渡先と本投資法人及び資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

該当無し。

6. 決済方法等

本物件の各譲渡予定日に、譲渡する準共有持分に応じた売買代金を受領することにより決済する予定です。

7. 利害関係人との取引

本譲渡は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

8. 譲渡の日程

譲渡決定日	2022年10月19日
譲渡契約締結予定日	2022年10月26日
代金入金日	第1回（準共有持分15%）2023年2月28日 第2回（準共有持分55%）2023年8月31日 第3回（準共有持分30%）2023年11月30日
物件引渡日	第1回（準共有持分15%）2023年2月28日 第2回（準共有持分55%）2023年8月31日 第3回（準共有持分30%）2023年11月30日

9. 今後の見通し

本譲渡による2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況に与える影響については、本日付「2022年8月期 決算短信（REIT）」でお知らせしました「2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	久留米東櫛原SC	
鑑定評価額	2,740,000千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,740,000千円	
直接還元法による価格	2,790,000千円	
運営収益	176,085千円	
賃料収入	176,085千円	
空室損失等	0千円	
運営費用	18,394千円	
PMフィー	5,282千円	
修繕費	2,175千円	
公租公課	10,362千円	
損害保険料	398千円	
その他費用	176千円	
運営純収益	157,691千円	
一時金の運用益	1,467千円	
純収益	153,504千円	
還元利回り	5.5%	
DCF法による価格	2,720,000千円	
割引率	1~5年度 5.3% 6年度~ 5.5%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	2,690,000千円	
土地比率	73.4%	
建物比率	26.6%	
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	

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】 本譲渡後の本投資法人のポートフォリオマップ

【資料4】 本譲渡後の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】本譲渡後の本投資法人のポートフォリオマップ

<p>1 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>2 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：210億円</p>	<p>3 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1日 取得価格：196億円</p>	<p>4 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>5 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>6 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：53億円</p>	<p>7 熊本インターコミュニティSC</p> <p>所在地：熊本市東区神国一丁目 取得時期：2006年11月30日 取得価格：24億円</p>	<p>8 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：44億円</p>	<p>9 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>10 マリノアシティ福岡 (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：59億円</p>
<p>11 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>12 呉服町ビジネスセンター</p> <p>所在地：福岡市博多区呉服町 取得時期：2004年11月9日 取得価格：112億円</p>	<p>13 サニックス博多ビル</p> <p>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：42億円</p>	<p>14 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>15 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>16 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>17 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：26億円</p>	<p>18 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3月1日 取得価格：42億円</p>	<p>19 東比恵ビジネスセンターIII</p> <p>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>20 天神西通りビジネスセンター (底地)</p> <p>所在地：福岡市中央区天神二丁目 取得時期：2021年6月1日 取得価格：77億円</p>
<p>21 博多筑紫通りセンタービル</p> <p>所在地：福岡市博多区博多駅南二丁目 取得時期：2022年3月1日 取得価格：43億円</p>	<p>22 鳥栖ロジスティクスセンター</p> <p>所在地：佐賀県鳥栖市郷方町 取得時期：2007年3月28日 取得価格：12億円</p>	<p>23 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>24 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>	<p>25 ロジシティ若宮</p> <p>所在地：宮若市下有木 取得時期：2020年6月30日 取得価格：17億円</p>
<p>26 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9月1日 取得価格：20億円</p>	<p>27 シティハウスけやき通り</p> <p>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>28 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>29 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>30 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：2013年11月4日 取得価格：11億円</p>
<p>31 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>32 ティサージホテル那覇</p> <p>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>A (仮称)アイランドシティ 港湾関連用地(底地)</p> <p>所在地：福岡市東区みなと香椎三丁目 取得時期：2029年3月(予定) 取得価格：80億円(予定)</p>		

■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他
※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】本譲渡後の本投資法人のポートフォリオ一覧

用途	物件名称	取得時期	取得価格 (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	15.7%	
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	21,060	10.3%	
	パークプレイス大分	2004年11月9日	19,610	9.6%	
	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	4.9%	
	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%	
	ケーズデンキ鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	1.7%	
	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%	
	サンックス博多ビル	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	3.4%	
	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%	
	天神西通りビジネスセンター(底地)	2021年6月1日	7,700	3.8%	
	博多筑紫通りセンタービル	2022年3月1日	4,320	2.1%	
その他	物流施設	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%
	住居	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	0.5%
		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%
	その他	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%	
全物件合計		—	203,839	100.0%	

(注1) 取得価格は、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。