



平成 17 年 12 月 16 日

各 位

不動産投信発行者名
福岡市博多区住吉一丁目 2 番 25 号
福岡リート投資法人
代表者名 執行役員 松尾 正俊
(コード番号: 8968)

問合せ先
株式会社福岡リアルティ
専務取締役財務部長 沖田 尚
TEL . 092-272-3900

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産 土地、建物
- (2) 物件名称 小嶺台コミュニティモール
- (3) 取得価額 740 百万円
- (4) 鑑定評価額 750 百万円 (鑑定直接還元利回り 7.0%)
- (5) 取得日 平成 17 年 12 月 20 日
- (6) 売主 酒本商事株式会社
- (7) 取得資金 自己資金

上記の取得価額は、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おりません。

2. 取得の理由

本投資法人は福岡・九州地域を中心に、現時点においては、大規模・高品質かつデザイン性に富んだ商業施設およびAクラスオフィスの優良物件に投資しています。一方、これらの大型物件にとどまらず、地元に着目したローカルの視点から、投資メリットを確保できる物件については積極的に取得していく方針です。車型社会のライフスタイルに合致した道路アクセスの良いコミュニティモールを今後の戦略投資物件カテゴリーの一つと位置づけ、今回の物件を初めとして九州一円で開発、購入していく所存です。

なお、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

北九州市八幡西区の中心を縦断する幹線道路の国道 211 号線に面し、北九州都市高速 4 号線の小嶺インター出口の正面に位置する本物件は、約 8,000 m²の敷地中央に十分な平面駐車場を配し、優れた集客性を確保しています。戸建て住宅やマンションの開発が進む住宅エリアを商圈とし、近隣にはアミューズメント施設や銀行が集積している等、豊かなマーケットポテンシャルを有しており、高い収益性が期待できます。

(2) 建物施設等

本物件は 4 棟の建物で構成されており、テナントの入替にも柔軟に対応できるつくりであることに加え、容積率は大幅に未消化であることから、将来的な建替・増設等でバリューアップを図ることも可能と考えます。

(3) テナント

本物件は、地域に根ざした優良生鮮スーパーマーケット「スーパー協和」を核として、100 円ショップ最大手の「ダイソー」、外食チェーントップのすかいらーく系ファミリーレストラン「ガスト」、およびダスキン系ファーストフードの「ミスタードーナツ」の 4 テナントで構成されたコミュニティ型ショッピングセンターです。

3. 取得資産の内容

資産の種類		土地、建物			
所在地		地番 北九州市八幡西区小嶺台一丁目 1000 番 1			
土地	面積	8,137.34 m ²			
	用途地域	宅地			
	容積率	200%			
	建ぺい率	60%			
	所有形態	所有権			
建物	構造 / 階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	建物 (注 2)	構造 / 階数	鉄骨造鉄板葺平家建
	建築時期	平成 9 年 3 月 15 日 新築		建築時期	昭和 47 年 6 月 3 日 新築 昭和 51 年 1 月 10 日増築、 変更 平成 8 年 9 月 30 日一部取 毀 平成 8 年 10 月 1 日一部取 毀
	延床面積	1,376.10 m ² (注 1)		延床面積	1,260.00.m ² (注 1)
	用途	店舗		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	テナント	スーパー協和		テナント	ダイソー

建物	構造 / 階数	木造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建	建物	構造 / 階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
	建築時期	平成 9 年 6 月 9 日 新築		建築時期	平成 9 年 5 月 12 日 新築
	延床面積	294.00 m ² (注 1)		延床面積	111.82 m ² (注 1)
	用 途	店舗		用 途	店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	テナント	ガスト		テナント	ミスタードーナツ
評 価 方 法		株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク (AREAN)			
鑑 定 評 価 額		750 百万円 (価格時点 : 平成 17 年 11 月 1 日)			
担保設定の有無		あり (抵当権仮登記)			

(注 1) 登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注 2) 本建物は完了検査を受けておらず検査済証が発行されていませんが、日本 E R I 株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。

4 . 賃貸借の概要

テナントの総数	4 (注 3)
年間賃料 (消費税別)	67,800,000 円 (注 4)
総賃貸可能面積	3,041.92 m ² (注 5)
稼働率	100%
敷 金	47,600,000 円

(注 3) 一部テナントは駐車場を含めた賃貸借契約となっております。

(注 4) 賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の月額を 12 倍した数値を記載しております (固定賃料)。

(注 5) 登記簿上の表示をもとに記載しております。

5 . 売主の概要

商 号	酒本商事株式会社
本 店 所 在 地	大阪府八尾市高美町区六丁目 26 番 5 号
代 表 者	酒本 昭治
資 本 金	50,000,000 円
主 な 事 業 内 容	倉庫リース業
本投資法人との関係	なし

6 . 利害関係者等との取引

本投資法人は、本物件に関し、福岡地所株式会社との間で「管理運用業務委託契約」を締結し、同社に対し本物件の管理運營業務等を委託します。

7. 構造計算書偽造問題

本物件の設計者名、施工者名は下記のとおりであり、千葉県の子歯建築設計事務所による構造計算書の偽造問題には一切関与しておりません。

	設計者名	施工者名
建物	泰徳設計事務所	株式会社真和工務店
建物	渡辺建築設計事務所	株式会社真和工務店
建物	テスコ一級建築士事務所	株式会社真和工務店
建物	有井デザイン事務所	株式会社真和工務店

8. 今後の見通し

本資産の取得による平成 18 年 2 月期(平成 17 年 9 月 1 日～平成 18 年 2 月 28 日)の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正は行いません。

以上

* 本資料の配布先

兜クラブ、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>