



平成 20 年 1 月 28 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 茶木 正安  
(コード番号 : 8968)

資産運用会社名  
福岡市博多区住吉一丁目 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 茶木 正安  
問い合わせ  
常務取締役財務部長 田中 秀和  
TEL. 092-272-3900

### 資産の取得（契約締結）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契約の締結を行いますのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

- |             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| (1) 取得資産    | 不動産信託受益権（受託者：住友信託銀行株式会社）            |
| (2) 物件名称    | 久留米東櫛原 S C                          |
| (3) 取得価額    | 2,500 百万円                           |
| (4) 鑑定評価額   | 2,600 百万円（鑑定直接還元利回り 5.7%）           |
| (5) 取得 CAP* | 6.1% *取得契約時の鑑定評価書における直接還元法 NCF/取得価額 |
| (6) 取得日     | 平成 20 年 2 月 1 日                     |
| (7) 売主      | 福岡地所株式会社                            |
| (8) 取得資金    | 自己資金及び借入金                           |

※ 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

本投資法人では主な投資対象である商業施設を3タイプに分類しております（都心繁華街に立地する路面店・百貨店・大型店＝アーバンSC（ショッピングセンター、以下同様）、都市郊外に立地する大規模広域集客型商業施設＝リージョナルSC、都市郊外幹線道路や生活道路沿いに立地し、カテゴリキーラーや生鮮スーパー、日用品等を組み合わせた中規模商業施設＝コミュニティSC）。今回取得契約を締結する「久留米東櫛原SC」はコミュニティSCに分類されます。

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

本物件は久留米市中心部から至近距離に位置し、主要幹線道路である国道3号線と国道210号線双方に接面する交通量の多い交差点角地に立地しており、交通アクセスにも優れた、ロードサイド立地としてプライム立地と考えられます。

5km圏内の人口の年齢構成は、久留米大学等の教育機関が集中していることを反映して、20歳代、30歳代が多く、スポーツ専門店はマーケット特性との整合性が高いと考えます。

### （2）テナント

本物件テナントは、スポーツ用品専門店大手である株式会社アルペンの「スポーツデポ」、「ゴルフ5」により構成（売場面積約2,000坪）されており、大型スポーツ専門店としては久留米市初出店であります。また、本物件の競合施設は、実質的に2km東側のゆめタウン久留米内のスーパースポーツゼビオのみであり、競合状況は緩やかであると考えます。

今回、スポーツ専門店のトップ企業である同社と、長期の定期借家契約（中途解約原則不可、賃料減額不可）を締結しており、これにより安定的な賃料を見込めるものと考えられます。

本投資法人は、持続的に高い分配金を実現するため、コミュニティSCの取得を今後も積極的に行って参ります。コミュニティSC取得は、以下の通り、リスクリターンが十分に見合う投資であると考えています。

- ・ハイリターン： スポンサーパイプラインを活用し、他ファンドとの取得競争に無縁な高いキャップレートでの取得が可能なこと（今回取得キャップレート6.1%）。
- ・限定的なリスク： 「好立地、優良テナント、長期定期借家契約（賃料減額、解約不可）」等のポイントを押さえることでダウンサイドリスクを限定できること。

### 3. 取得資産の内容

資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	(地番) 福岡県久留米市東櫛原町字吉原 370 番 3 外				
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根 3 階建	土地	面積	7,182.44 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 19 年 12 月 3 日		用途地域	準工業地域
	延床面積	6,467.82 m <sup>2</sup> (注 1)		容積率	200%
	用途	店舗		建ぺい率	60% (角地補正により 70%)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
取得価額	2,500 百万円				
鑑定評価額	2,600 百万円 (収益還元法による。価格時点:平成 20 年 1 月 1 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	無し				
P M 会社	福岡地所株式会社				
地震 PML	9.9% (評価機関:株式会社竹中工務店)				
その他	(注 1) 本物件には以下の付属建物がありますが、延床面積には含まれません。 ①種類:集塵庫、構造:コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:6.11 m <sup>2</sup> ②種類:集塵庫、構造:コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:13.75 m <sup>2</sup>				

※ 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。

※ 地震 PML の数値は、当該評価機関の地震リスク診断評価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. 取得先の概要

商号	福岡地所株式会社
本店所在地	福岡市博多区住吉一丁目 2 番 25 号
代表者	八木 聖二
資本金	2,000 百万円
主な業務内容	福岡を拠点に都市開発、住宅開発、商業施設・オフィスの開発・運営等を展開
本投資法人との関係	福岡地所株式会社は、株式会社福岡リアルティ (以下「資産運用会社」といいます。) の株主 (55% 出資) であり、資産運用会社の利害関係者に該当いたします。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	久留米東櫛原SC	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受託者	前々所有者・信託受託者
会社名・氏名	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(55%出資)	—
取得経緯・理由等	平成19年12月新築	—
取得価格 (その他費用を含む)	土地については前所有者が1年を超えて所有しているため、また建物については前々所有者がいないため省略	—
取得時期	—	—

6. 利害関係者等との取引

(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、資産運用会社の投資運用委員会規程及びコンプライアンス規程等に基づき、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・承認を得ております。

(2) 本物件の各テナントの管理及び本物件のPM業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で「管理運用業務委託契約」を締結する予定です。本契約締結については(1)と同様の審議・承認を得ております。

7. 媒介の概要

特にありません。

8. 施工者、設計者等

本物件の施工者、設計者等は下記のとおりです。

施工者名	東洋建設株式会社
設計者名	株式会社梓設計
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社梓設計
建築確認を行った機関	久留米市

9. 取得の日程

平成20年1月28日 取得決定  
 平成20年2月1日 契約締結  
 平成20年2月1日 物件引渡し

## 10. 今後の見通し

本物件取得による平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29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

### 【添付資料】

#### 参考資料

- 【資料1】本物件の鑑定評価書の概要
- 【資料2】本物件の概観
- 【資料3】本物件の所在地
- 【資料4】本投資法人のポートフォリオマップ
- 【資料5】本投資法人のポートフォリオ一覧

#### \*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>

参考資料

【資料1】本物件の鑑定評価書の概要

■鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,600,000,000円	
価格時点	平成20年1月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①+②+③-④)	176,085,900円	
①賃料収入 (共益費等収入を含む)	176,085,900円	定期建物賃貸借契約に基づき査定
②その他収入 (付加使用料収入含む)	0円	
③礼金等収入	0円	
④空室損失	0円	
(2) 運営費用 (⑤+⑥+⑦+⑧)	24,358,668円	
⑤維持・運営管理費・水道光熱費	5,282,577円	
⑥公租公課等	16,358,700円	実額等を考慮して査定
⑦損害保険料	1,064,133円	
⑧その他費用	1,653,258円	
(3) 運営純収益 (NOI)	151,727,232円	
(4) 一時金運用益	2,934,765円	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	2,625,000円	
(6) 純収益 (NCF)	152,036,997円	
(7) 還元利回り	5.7%	取引事例の還元利回りを基礎に、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を勘案の上、査定
直接還元法による収益価格 ((6)÷(7))	2,670,000,000円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	2,570,000,000円	
割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.0%	
原価法による積算価格	1,710,000,000円	
土地割合	960,000,000円	56.1%
建物割合	750,000,000円	43.9%

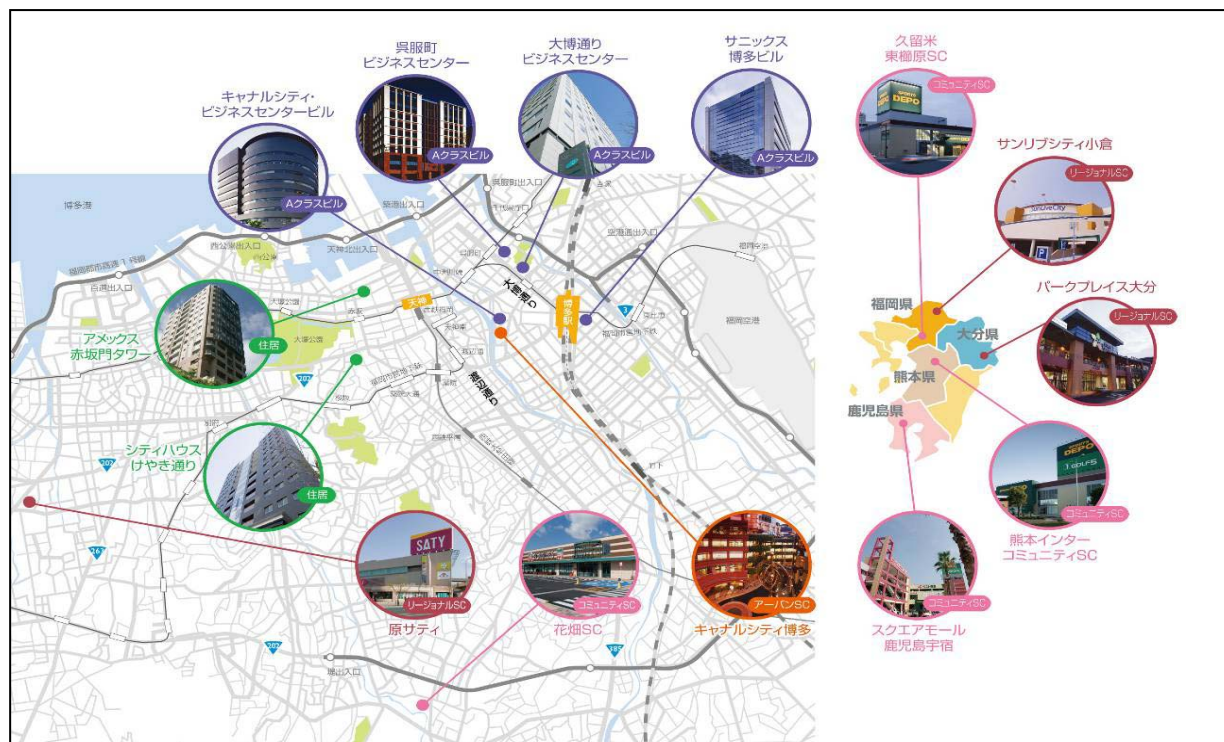
【資料2】本物件の概観



【資料3】本物件の所在地



【資料4】本投資法人のポートフォリオマップ



【資料5】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	取得価格(百万円)	取得CAP(NCFベース)	投資比率
商業施設	キャナルシティ博多	H16.11.9	32,000	6.0%	28.7%
	パークプレイス大分	H16.11.9	15,700	6.6%	14.1%
	サンリブシティ小倉	H17.7.1	6,633	6.6%	6.0%
	スクエアモール鹿児島宇宿	H18.9.28	5,300	6.3%	4.8%
	熊本インターコミュニティSC	H18.11.30	2,400	6.5%	2.2%
	原サティ	H19.3.1	5,410	6.8%	4.9%
	花畑SC	H19.9.3	1,130	6.4%	1.0%
	久留米東櫛原SC	H20.2.1	2,500	6.1%	2.2%
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	H16.11.9	14,600	6.3%	13.1%
	呉服町ビジネスセンター	H16.11.9	11,200	6.3%	10.0%
	サニックス博多ビル	H17.9.30	4,400	5.9%	3.9%
	大博通りビジネスセンター	H18.3.16	7,000	6.0%	6.3%
住居	シティハウスけやき通り	H19.12.20	1,111	5.4%	1.0%
	アメックス赤坂門タワー	H18.9.1	2,060	5.4%	1.8%
全物件合計又は加重平均		—	111,444	6.2%	100%

※「取得(予定)価格」はいずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。

※「取得CAP」は、鑑定評価(調査報告書を含みます)における直接還元法NCFを取得(予定)価格で除して算定しています。