



福岡リート投資法人

平成 18 年 3 月 13 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（大博通りビジネスセンター）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 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 大博通りビジネスセンター
- ( 3 ) 取得価額 7,000 百万円
- ( 4 ) 鑑定評価額 7,150 百万円（鑑定直接還元利回り 5.7%）
- ( 5 ) 取得日 平成 18 年 3 月 16 日
- ( 6 ) 売主 有限会社大博通りビジネスセンター
- ( 7 ) 取得資金 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

本投資法人は、福岡・九州地域を中心に、主にデザイン性・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対象に投資しています。

今回取得する「大博通りビジネスセンター」は、交通利便性が非常に高い好立地に加え、福岡市内でも有数の高スペックを備えたAクラスビルです。

59 室の居室を持つ住宅棟を併設しており、職住近接のニーズに応える物件としても魅力的です（住宅棟部分が本物件全体の賃貸事業収入に占める割合は約 13%）。

また、今回は鑑定評価額を下回る価格で取得する予定であり、地域Aクラスビルポートフォリオの拡充に加え、ポートフォリオ全体の収支向上にも寄与するものと期待しております。

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

本物件は、山陽・九州新幹線および JR 鹿児島本線博多駅から徒歩 10 分、市営地下鉄祇園駅から徒歩 2 分の好立地に位置します。また、博多駅から伸びる幅 50m の幹線道路・大博通りに面しており、交通利便性が非常に高いのが特徴です。生損保ビルや大手不動産会社が所有する大型のオフィスビルが立ち並ぶ地域でありながら、周囲を歴史ある寺院に囲まれており、緑の多い環境に恵まれています。天神・博多へのアクセスも良好で、都心に勤務する人の居住ニーズも強く、併設する住宅棟も競争力を持っています。

(2) 建物施設等

本物件は平成 14 年 3 月竣工の住宅棟併設オフィスビルです。

オフィス棟は個別空調、光ケーブル対応可、フリーアクセスフロア 100 mm、天井高 2,700 mm など高い設備水準を誇っています。また、基準階貸室面積 333 坪というスケールで大手企業の大型ニーズに対応できる一方、最小 18 坪まで分割可能という柔軟性を備えており、小規模ニーズも取り込むことができます。住宅棟は 1LDK～3LDK のタイプを揃えた単身/ファミリー向け賃貸マンションです。総戸数は 59 室で、高級感のある仕様となっております。

(3) テナント

本物件は交通利便性の高さ、質の高い設備などが評価され、NTT コムウェアや東京海上日動グループといった優良企業が入居しており、平成 14 年 3 月の竣工以来、満室稼働を維持しています。1 階部分はショールームとして使用されており、物件のブランドイメージを高めています。今後、退去等が発生した場合にも、床分割により中・小規模ニーズにも対応できるなどの柔軟性を有しているため、空室が長期にわたる可能性は少ないと考えられます。

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 福岡市博多区御供所町 195 番 福岡市博多区御供所町 190 番 1			
		住居表示 福岡市博多区御供所町 3 丁目 21 番 (オフィス棟) 福岡市博多区御供所町 3 丁目 29 番 (住宅棟)			
建物	構造/階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建	土地	面積	2,513.30 m <sup>2</sup> (注 1)
	建築時期	平成 14 年 3 月 7 日		用途地域	宅地
	延床面積	21,472.09 m <sup>2</sup> (注 1)		容積率	400～600%
	用途	事務所・共同住宅・駐車場		建ぺい率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
評価方法		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		7,150 百万円 (収益還元法による。価格時点：平成 18 年 2 月 1 日)			
担保設定の有無		あり (信託受益権に対する質権設定)			

(注 1) 面積はいずれも登記簿上の表示をもとに記載しております。

#### 4. 賃貸借の概要

##### オフィス棟

テナントの総数	9(注2)
年間賃料(消費税別)	541,898,412円(注3)
総賃貸可能面積	11,224.49㎡(注4)
稼働率	100%
敷金	236,721,386円

(注2) テナントはオフィス棟部分のみで、駐車場は含んでおりません。

(注3) 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4) 賃貸借契約上の表示をもとに記載しております。

##### 住宅棟

総戸数	59戸
間取り	1LDK...26戸、2LDK...21戸、3LDK...12戸
年間賃料(消費税別)	76,152,000円(注5)
総賃貸可能面積	3,427.38㎡(注6)
敷金	28,923,000円

(注5) 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6) 賃貸借契約上の表示をもとに記載しております。

#### 5. 売主の概要

商号	有限会社大博通りビジネスセンター(注7)
本店所在地	東京都港区赤坂三丁目2番6号赤坂中央ビル
代表者	取締役 川野 恭
資本金	3百万円
本投資法人との関係	なし

(注7) 有限会社大博通りビジネスセンターは、本物件の流動化を目的として設立された特別目的会社(SPC)です。

#### 6. 利害関係者等との取引

本物件については、各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結予定です。契約期間は契約締結日から5年間とされ、契約期間中の解除はできないものとされます。同契約においては、貸室賃料、共益費等のテナント支払金は原則として本投資法人が直接受領することが規定されます。

#### 7. 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。

事務所・機関	名称
施工者名	株式会社竹中工務店
設計者名	株式会社山下設計
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社山下設計
建築確認を行った機関	福岡市

8 . 今後の見通し

本物件取得に伴う影響を織り込んだ、第4期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）運用状況の予想につきましては、後日お知らせいたします。

以上

【添付資料】

参考資料 本物件の概観及び案内図

\* 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>

住宅棟併設のAクラスビル 大博通りビジネスセンター

Taihaku Street Business Center - Distinguished Multi-use Office and Residence Landmark Property



株式会社 福岡リアルティ

# Taihaku Street Business Center



JR博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分に位置し、博多駅から伸びる「大博通り」に面する大博通りビジネスセンターは、交通利便性の非常に高いAクラスビルです。地上11階・地下1階のオフィス棟は、福岡市内でトップクラスの設備を持つハイグレードなオフィスビルとしてNTTコムウェアや東京海上日動グループなどの優良企業に多く利用されており、竣工時より満室稼働を続けています。建物の周囲には歴史ある寺院も多く、都心でありながら緑豊かな環境は居住ニーズにも適合することから、59室を備えた高級感ある住宅棟が併設されています。設計・施工は株式会社竹中工務店が行っており、地域を代表する信頼性の高い物件です。

Taihaku Street Business Center on Taihaku Street, a central thoroughfare that directly connects to JR Hakata Station, is a ten-minute walk from Hakata Station and a mere two minutes on foot from the Gion Subway Station. Designed and constructed by world-renowned Takenaka Corporation, this distinguished property not only boasts excellent accessibility, but also neighbors a historically renowned temple – blessing it with natural beauty in a rich, vibrant city setting. The 11-story, high-grade office tower (plus one basement floor) features leading specifications for the region. These collective merits have attracted NTT Comware, the Tokio Marine & Nichido Group and many other blue-chip tenants, contributing to the full occupancy the building has boasted since completion. The property also takes advantage of the excellent living environment to provide quiet, luxurious units in the residential tower nestled behind the office building.

# 住宅棟併設のAクラスビル 大博通りビジネスセンター

Taihaku Street Business Center - Distinguished Multi-use Office and Residence Landmark Property



株式会社 福岡リアルティ



## 特徴

- 交通利便性の非常に高い好立地（JR博多駅から徒歩10分、地下鉄祇園駅から徒歩2分、幹線道路「大博通り」沿い）
- 株式会社竹中工務店設計・施工の信頼できるAクラスビル
- オフィス棟は福岡市内トップクラスの高機能空間
  - 基準階貸室面積333坪、最小18坪まで分割可能
  - 天井高2.7m
  - フリーアクセスフロア100mm
  - 光ケーブル、個別空調
- 59室を備えた高級感ある住宅棟を併設
  - 都心勤務者のニーズに応える1LDK～3LDKタイプ
  - 商業施設に近く、高い生活利便性

## Characteristics

- Superbly located with excellent accessibility (ten-minute walk from JR Hakata Station and a two-minute walk from Gion Subway Station fronting the central Taihaku Street thoroughfare)
- A distinguished property designed and built by world-renowned Takenaka Corporation
- Leading exemplary functional space for Fukuoka City office buildings
  - The 333-tsubo floor plate can be partitioned into as small as 18 tsubos
  - 2.7m ceiling height
  - 100mm free access floors
  - Optical cables and independent air-conditioning systems
- Complemented by a luxurious 59-room residential tower nestled amid a quiet ambience
  - Features one to three bedroom units ideal for urban residents
  - Close proximity to leading retail facilities and phenomenal convenience

## 概要

所在地: 福岡市博多区御供所町3-21  
総賃貸可能面積:  
オフィス棟 11,224.49m<sup>2</sup>  
住宅棟 3,427.38m<sup>2</sup>  
建築時期: 平成14年3月7日  
PM会社: 福岡地所株式会社

## 主要テナント

NTTコムウェア  
東京海上日動事務アウトソーシング  
横河電機  
富士通ネットワークソリューションズ  
東京海上日動あんしん生命

## Overview

Address: 3-21 Gokushomachi, Hakata Ward, Fukuoka City  
Total leasable area:  
Office tower: 11,224.49m<sup>2</sup>  
Residential tower: 3,427.38m<sup>2</sup>  
Built: March 7, 2002  
Property manager: Fukuoka Jisho Co., Ltd.

## Main Tenants

NTT Comware  
The Tokio Marine Nichido Outsourcing Business  
Yokogawa Electric  
Fujitsu Network Solutions  
Tokio Marine & Nichido Life

