



福岡リート投資法人

平成 18 年 10 月 18 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)

投資信託委託業者  
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  
専務取締役財務部長 沖田 尚  
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を締結することを決定しましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得予定資産の概要

- |                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| (1) 取得予定資産      | 不動産信託受益権（受託予定者：未定）                    |
| (2) 物件名称        | （仮称）原サティ                              |
| (3) 取得予定価額      | 5,410 百万円                             |
| (4) 鑑定評価額       | 5,550 百万円（鑑定直接還元利回り 6.6%）             |
| (5) 取得 CAP*（予定） | 6.8% *取得契約時の調査報告書における直接還元法 NCF/取得予定価額 |
| (6) 取得予定日       | 平成 19 年 3 月 1 日                       |
| (7) 売主          | 株式会社九州リースサービス                         |
| (8) 取得資金        | 自己資金及び借入金                             |

上記の取得予定価額は、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。

本物件は現在リニューアル工事中であり、開業は平成 19 年春頃となっております。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、福岡・九州地域を主対象とし、主にデザイン性・エンターテインメント性に優れた商業施設を中心に投資しています。

また、本投資法人では主な投資対象である商業施設をさらに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）、幹線道路の近くに立地する郊外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、カテゴリーキ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「（仮称）原サティ」はリージョナルSCに分類されます。

本物件は、福岡市の広域主要幹線道路である国道202号線に近接し、1km商圏約3万8,000人、3km商圏約29万人（いずれも平成12年度国勢調査）と足元商圏も十分なマーケットボリュームを有する、福岡都市圏でもリージョナルSCに最も適したエリアに立地しております。旧ダイエー店舗を株式会社マイカル九州が全面的にリニューアルし、高い競争力を有した新生商業施設として生まれ変わる予定です。

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

本物件は福岡市の中心市街地に位置しており、接道する県道558号線や、近接する国道202号線、外環状線、国道263号線は、いずれも人口増加の著しい福岡都市圏西部からの集客を可能とする広域主要幹線道路で、交通アクセスに恵まれたポイントに立地しています。また、本物件の足元商圏となる半径3km圏には約29万人と十分なマーケットボリュームを備えており、福岡都市圏の中でも商業施設出店に最適なエリアと言えます。近隣に同規模程度の商業施設が少なく、今後もまちづくり三法（「中心市街地活性化法」「大規模小売店舗立地法」「都市計画法」）により大型店舗新規出店の可能性は低いと見込まれます。

### (2) 建物施設等

本物件は、旧ダイエー原店舗を全面的にリニューアルし、「（仮称）原サティ」として新規オープンする予定です。本物件は株式会社マイカル九州の基幹店舗としてゾーニングの見直しや耐震補強を含む大規模な改装を実施することから、従来とは全く異なる、強力な店舗として生まれ変わることが期待できます。

交通アクセスの良さに対応する約700台の駐車場も整備しており、車利用者に高い利便性を備えています。

### (3) テナント

本物件は、株式会社マイカル九州の7年ぶりの新規出店店舗となります。株式会社マイカル九州は、イオン株式会社の連結子会社であるという高い企業信用力及び強い商品力等を有しており、当該施設のテナントとして最適なものと期待しております。

株式会社マイカル九州との賃貸借契約は12年間の定期借家契約（中途解約不可、賃料増減額不可）であり、安定的な賃料を見込めるものと考えられます。また、本契約では売上歩合賃料を採用しており、最低限の賃料収入を確保しつつ、本物件の売上が一定水準以上を超えた場合にはその一部を賃料として受け取ることができ、賃料のアップサイドも期待し得る契約となっております。

### 3. 取得予定資産の内容

資産の種類		不動産信託受益権				
所在地		(地番)福岡市早良区原六丁目756番1他				
		(住居表示)福岡市早良区原六丁目27番52号				
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 4階建	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	土地	面積	17,439.70 m <sup>2</sup>
	建築時期	昭和51年10月26日新築 平成3年6月22日増築	昭和51年10月26日		用途地域	第2種住居地域
	延床面積	27,466.17 m <sup>2</sup>	114.58 m <sup>2</sup>		容積率	200%
	用途	店舗	店舗		建ぺい率	60%
	所有形態	所有権	所有権		所有形態	所有権
取得価額		5,410百万円				
鑑定評価額(調査価額)		5,550百万円(収益還元法による。価格時点:平成18年9月30日)				
評価方法		財団法人日本不動産研究所				
担保設定の有無		なし				
P M 会社		福岡地所株式会社(予定)				

(注)面積はいずれも登記簿謄本上の表示により記載しております。

### 4. 売主の概要

商号	株式会社九州リースサービス
本店所在地	福岡市博多区博多駅前四丁目3番18号
代表者	榎本 重孝
資本金	2,933百万円
主な業務内容	各種機械器具等のリースおよび割賦販売 自動車リースの紹介 金銭の貸付 不動産の賃貸および売買 生命保険・損害保険の募集 設備投資、経営合理化、不動産の有効活用等に関するコンサルティング業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

## 5. 媒介の概要

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
手数料	162,300,000 円（消費税を除きます）
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	福岡地所株式会社は、株式会社福岡リアルティ（以下「投資信託委託業者」といいます。）の株主（55%出資）であり、投資信託委託業者の利害関係者等に該当いたします。

## 6. 利害関係者等との取引

「5. 媒介の概要」に記載の他、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「建物管理運営業務委託契約」を締結する予定です。尚、利害関係者等との取引につきましては、投資信託委託業者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、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。

## 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。

施工者名	株式会社大林組
設計者名	パル株式会社
構造計算を行った建築設計事務所	パル株式会社
建築確認を行った機関	福岡市

(注)昭和 51 年 10 月 26 日新築時点のものです。

## 8. 今後の見通し

本物件は平成 19 年 3 月 1 日取得予定であるため、平成 18 年 8 月 17 日にお知らせしました第 5 期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）運用状況の予想につきましては、影響を及ぼしません。第 6 期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 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>

参考資料

【所在地】



【完成予想図】

