



平成 20 年 3 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
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    | ケーズデンキ鹿児島本店                         |
| (3) 取得価額    | 3,550 百万円                           |
| (4) 鑑定評価額   | 3,600 百万円（鑑定直接還元利回り 5.6%）           |
| (5) 取得 CAP* | 5.7% *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 3 月 27 日                    |
| (7) 売主      | 株式会社コマースャル・アールイー                    |
| (8) 取得資金    | 自己資金及び借入金                           |
| (9) 決済方法    | 引渡時一括                               |

※ 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「ケーズデンキ鹿児島本店」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、鹿児島の主要幹線道路であり、市内で最もロードサイド商業のポテンシャルの高い県道 217 号線から、07 年 10 月 6 日に開業した市内最大の商業施設「イオン鹿児島ショッピングセンター」へのメインアプローチ道路沿いに位置しており、本物件との相乗効果により、鹿児島市はもとより、日置市、南さつま市、南九州市を含んだ広域集客が見込まれます。

### （2）テナント

本物件テナントである株式会社九州ケーズデンキの親会社、株式会社ケーズホールディングスは、家電量販店業界第 6 位です。同社は 06 年度同業界上位 17 社のうち、増収増益を達成した 4 社の内の 1 社で、順調な業績を上げている企業グループです。今回の出店エリアは、ロードサイド商業集積が形成され、ナショナルチェーンが出店する市内でも激戦区ではありますが、本店舗面積は 4,750 m<sup>2</sup>と、商圈内で最大店舗であること、現金値引きなどの手法で強い集客力を有する企業であることなどから、競争力を有していると考えます。今回の同社との定期借家契約は期間中の賃料減額請求権を排除している点、さらに中途解約を原則不可としている点で、安定した賃料を見込むことができます。

### （3）今後のコミュニティSC取得方針

本投資法人は、比較的高い分配金の持続を実現するため、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。

- ・リターン： スポンサーパイプライン等を活用し、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。
- ・リスク： 「好立地、優良テナント、長期定期借家契約（賃料減額、解約原則不可）」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) 鹿児島県鹿児島市東開町字東開 4 番 12			
建物	構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 3 階建	土地	面積	9,177.75 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 19 年 11 月 17 日		用途地域	工業地域
	延床面積	7,276.06 m <sup>2</sup>		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		3,550 百万円			
鑑定評価額		3,600 百万円 (収益還元法による。価格時点: 平成 20 年 3 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		株式会社コマーシャル・アールイー			
地震 P M L		7.3% (評価機関: 株式会社竹中工務店)			

※ 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 P M L 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	株式会社コマーシャル・アールイー
本店所在地	東京都中央区京橋 2-4-12
代表者	甲斐田 啓二
資本金	3,251 百万円 (平成 19 年 9 月 30 日現在)
主な業務内容	事業用・投資用不動産の総合サービス、プロパティマネジメント事業、アセットマネジメント事業
本投資法人との関係	なし

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	ケーズデンキ鹿児島本店	
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	株式会社コマーシャル・アールイー	—
特別な利害関係者にある者との関係	なし	—
取得経緯・理由等	平成19年11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

特にありません。

7. 媒介の概要

媒介先の商号、本店所在地、代表者、手数料等につきましては、媒介先の意向により開示を省略いたします。なお、媒介者は利害関係人等に該当しません。

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	大和ハウス工業株式会社
設計者名	双葉設計有限会社 一級建築士事務所
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社アイデア設計
建築確認を行った機関	鹿児島市

9. 取得の日程

平成20年3月24日 取得決定  
 平成20年3月27日 契約締結  
 平成20年3月27日 物件引渡し

## 10. 今後の見通し

本物件取得後の平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況の予想につきましては、平成20年4月9日（予定）の決算発表時にお知らせいたします。

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	3,600,000,000円	
価格時点	平成20年3月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①+②+③-④)	222,630,000円	
①賃料収入 (共益費等収入を含む)	222,630,000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)	21,801,727円	
⑤維持・運営管理費・水道光熱費	4,040,000円	
⑥公租公課等	16,379,600円	実額等を考慮して査定
⑦損害保険料	1,159,497円	
⑧その他費用	222,630円	
(3) 運営純収益 (NOI)	200,828,273円	
(4) 一時金運用益	4,452,600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	1,320,000円	
(6) 純収益 (NCF)	203,960,873円	
(7) 還元利回り	5.6%	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))	3,640,000,000円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格		
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.9%	
原価法による積算価格		
土地割合	1,250,000,000円	58.7%
建物割合	880,000,000円	41.3%

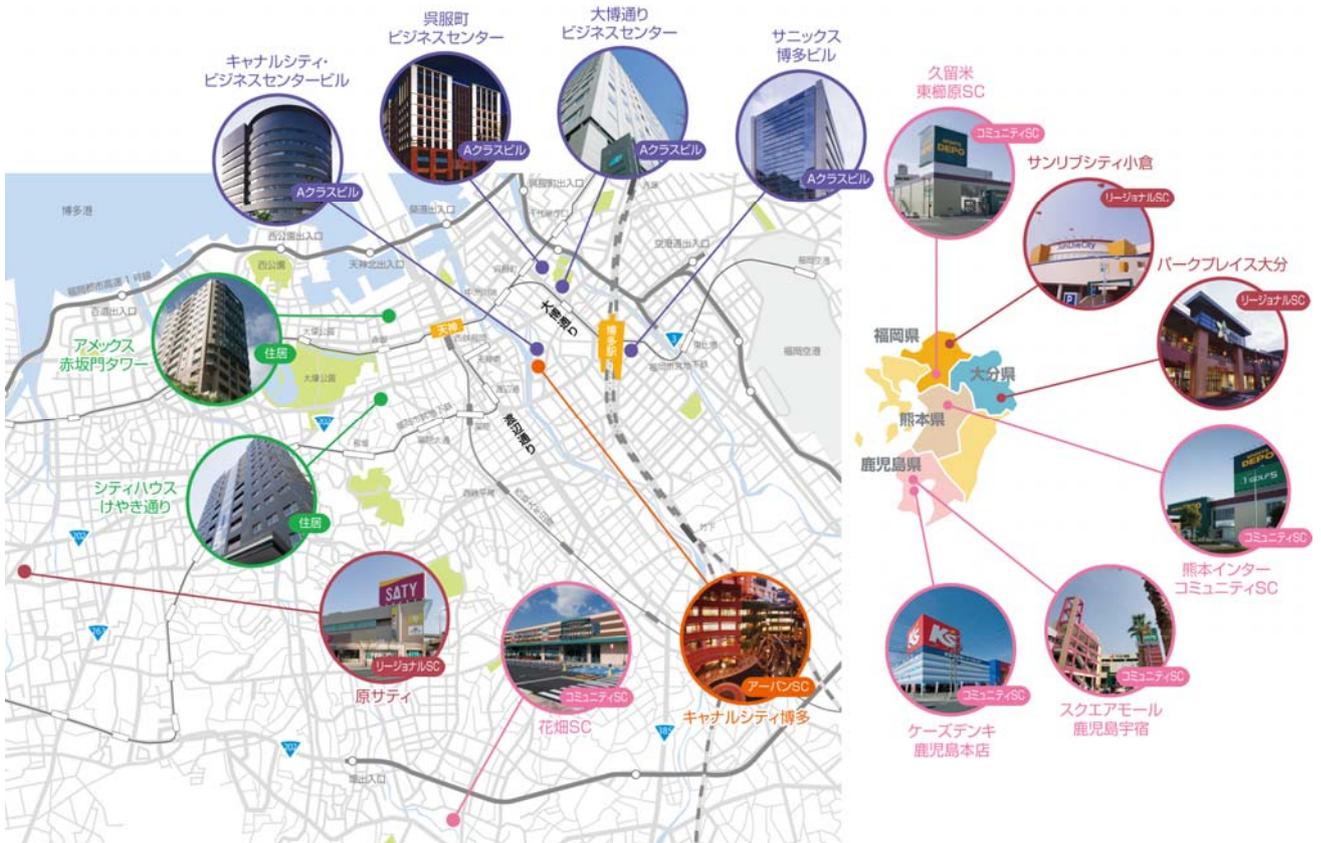
【資料 2】本物件の概観



【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%	27.8%
	パークプレイス大分	H16. 11. 9	15,700	6.6%	13.7%
	サンリブシティ小倉	H17. 7. 1	6,633	6.6%	5.8%
	スクエアモール鹿児島宇宿	H18. 9. 28	5,300	6.3%	4.6%
	熊本インターコミュニティ SC	H18. 11. 30	2,400	6.5%	2.1%
	原サティ	H19. 3. 1	5,410	6.8%	4.7%
	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%
	ケーズデンキ鹿児島本店	H20. 3. 27	3,550	5.7%	3.1%
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%	12.7%
	呉服町ビジネスセンター	H16. 11. 9	11,200	6.3%	9.7%
	サニックス博多ビル	H17. 9. 30	4,400	5.9%	3.8%
	大博通りビジネスセンター	H18. 3. 16	7,000	6.0%	6.1%
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		—	114,994	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。

投資対象エリア

地 域	投資比率
福岡都市圏（※1）	69.5%
その他九州地域（※2）	30.5%
その他	0%

※1 福岡都市圏とは、福岡市、及び総務省統計局平成17年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。

また、投資比率にはキャナルシティ博多SPC保有区分を対象とした優先匿名組合出資（取得価額3,400百万円）を含みます。

※2 その他九州地域とは、福岡都市圏を除く九州全体及び山口県をいいます。

投資タイプ

用途	投資比率
商業施設	65.9%
オフィスビル	31.4%
住居	2.7%