



平成 18 年 8 月 17 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)

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. 資産の取得

物件名	用途	所在	取得予定価格	取得予定日
(仮称) スクエアモール鹿児島 ^{うすき} 宇宿	商業施設	鹿児島市宇宿二丁目	5,300 百万円	平成 18 年 9 月 28 日
(仮称) 熊本インターコミュニティ SC	商業施設	熊本市神園一丁目	2,400 百万円	平成 18 年 10 月 31 日
アメックス赤坂門タワー	住居	福岡市中央区舞鶴二丁目	2,060 百万円	平成 18 年 9 月 1 日

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 A クラスオフィスビルにも投資します。

また、地元密着の強みを活かして投資メリットを確保できる物件については、ホテル、住宅、物流施設等もポートフォリオの一部として、限定的ながら取得していく方針です。

なお、商業施設の中でも、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＝「コミュニティショッピングセンター(SC)」をこれからの主要な投資対象と位置付け、積極的に取得していきます。

こうした本投資法人の投資方針にもとづき、今回の 3 物件の取得を決定いたしました。

3. 取得の詳細

A. (仮称) スクエアモール鹿児島宇宿

1. 取得の概要

- | | |
|------------------|---------------------------------------|
| (1) 取得予定資産 | 不動産信託受益権 (受託予定者: 三菱 UFJ 信託銀行株式会社) |
| (2) 物件名称 | (仮称) スクエアモール鹿児島宇宿 |
| (3) 取得予定価額 | 5,300 百万円 |
| (4) 鑑定評価額 (調査価額) | 5,370 百万円 (鑑定直接還元利回り 6.1%) |
| (5) 取得 CAP* (予定) | 6.2% *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 18 年 9 月 28 日 |
| (7) 売主 | 福岡地所株式会社 |
| (8) 取得資金 | 自己資金 |

※ 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。

2. 今回取得する「(仮称) スクエアモール鹿児島宇宿」は、鹿児島市の主要幹線道路県道 217 号線沿いに立地し、各業界 NO.1 クラスのカテゴリーキラーが複合出店しているコミュニティ SC です。キャナルシティ博多や六本木ヒルズ的设计を手がけたジョン・ジャーディがデザインを手がけています。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

本物件は鹿児島市の中心市街地の外郭部に位置しており、JR 鹿児島線や市電、国道 225 号線、県道 217 号線が平行して通る地域で交通アクセスに恵まれたポイントに立地しています。特に県道 217 号線は鹿児島の主要幹線道路で、福岡市中心部の主要幹線道路である国道 3 号線、大博通り、渡辺通り等の 12 時間の交通量が各 3.5 万台～4 万台であるところ、これらを上回る同 4.2 万台の交通量を有しています (平成 11 年度調査より)。約 700 台の駐車場を整備し、車利用者非常に高い利便性を備えています。

(2) 建物施設等

本物件の建物設計はキャナルシティ博多や六本木ヒルズ的设计を手がけたジョン・ジャーディのデザインによるものであり、単純な箱型施設ではない柔らかな商業イメージを付与していた意匠となっています。また、当施設隣地にはラウンドワン (複合レジャー施設) があり、特に若年層における相乗効果が期待できます。

(3) テナント

本物件には、スポーツ用品専門店大手アルペン (スポーツデポ、ゴルフ 5)、家電量販店大手ベスト電器を核に、各業界 NO.1 クラスである、ライトオン (ジーンズカジュアル衣料専門店大手)、西松屋 (ベビー・キッズ用品専門店大手)、ハニーズ (女性向けカジュアル衣料専門店大手)、ABC マート (靴専門大手) などのカテゴリーキラーが複合して出店しており、広域商圈を可能とする魅力的なテナント構成となっています。

また、こうした信用力の高いテナントとの長期定期借家契約 (5 年～20 年、中途解約原則不可、賃料減額不可 (1 テナントを除きます)) を締結することにより、安定的な賃料を見込めるものと考えられます。

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) 鹿児島市宇宿二丁目 314 番 15 他 (住居表示) 鹿児島市宇宿二丁目 2 番 18 号			
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根 3 階建	土地	面積	13,222.88 m ²
	建築時期	平成 18 年 9 月 28 日		用途地域	準工業地域
	延床面積	27,969.09 m ² (予定)		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		5,300 百万円			
鑑定評価額 (調査評価額)		5,370 百万円 (収益還元法による。価格時点: 平成 18 年 7 月 1 日)			
評価方法		財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無		本物件の信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権 (債権金額: 168,685,769 円) を被担保債権とする抵当権が設定される予定です。			
PM 会社		福岡地所株式会社 (予定)			

(注)面積はいずれも確認済証上の表示により記載しております。

4. 売主の概要

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. 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「建物管理運営業務委託契約」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。

6. 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	株式会社フジタ
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	鹿児島市

B. (仮称) 熊本インターコミュニティ SC

1. 取得の概要

- | | |
|------------------|---------------------------------------|
| (1) 取得予定資産 | 不動産信託受益権 (受託予定者: 三菱 UFJ 信託銀行株式会社) |
| (2) 物件名称 | (仮称) 熊本インターコミュニティ SC |
| (3) 取得予定価額 | 2,400 百万円 |
| (4) 鑑定評価額 (調査価額) | 2,420 百万円 (鑑定直接還元利回り 6.4%) |
| (5) 取得 CAP* (予定) | 6.5% *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 18 年 10 月 31 日 |
| (7) 売主 | 福岡地所株式会社 |
| (8) 取得資金 | 自己資金 |

※ 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。

2. 今回取得する「(仮称) 熊本インターコミュニティ SC」は、国道 57 号線東バイパス沿いに立地する、スポーツ専門店大手アルペンの「スポーツデポ」「ゴルフ 5」と、「スターボックス」のドライブスルー店舗からなるコミュニティ SC 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

本物件は熊本市の主要幹線道路である国道 57 号線東バイパスに面しており、自動車での交通アクセスに非常に優れたポイントに立地しています。国道 57 号線は熊本市の都市計画マスタープランにおいても放射環状道路として位置づけられており、交通量は福岡市中心部の主要幹線道路である国道 3 号線、大博通り、渡辺通り等の 12 時間の交通量が各 3.5 万台～4 万台であるところ、これらとほぼ同等レベルの交通量 3.9 万台を有しています (平成 11 年度調査より)。

(2) 建物施設等

本物件の北 500m のところには 99.6 ha の敷地に陸上競技場、テニスコート、ラグビー場、サッカー場等を集積した総合的なスポーツ・レクリエーション施設である「県民総合運動公園」が展開しており、本物件の構成テナントであるスポーツ用品店舗「アルペン」との相乗効果が期待できる環境となっています。

(3) テナント

本物件は、スポーツ用品専門店大手アルペン (スポーツデポ及びゴルフ 5。同業態では熊本初出店であり、売場面積約 2,000 坪の大型店舗) 及びドライブスルー機能を有するコーヒーショップである「スターボックス」(ドライブスルー型店舗は熊本県内 2 軒目、九州地区 4 店舗目) の 2 店により構成されています。

信用力の高いテナントとの長期定期借家契約 (20 年、中途解約原則不可、賃料減額原則不可) を締結することにより、安定的な賃料を見込めるものと考えています。

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) 熊本市神園一丁目 334 番 1			
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根 2 階建	土地	面積	12,281.45 m ²
	建築時期	平成 18 年 10 月下旬		用途地域	準工業地域・第 2 種 中高層住居専用地域・第 1 種住居地域
	延床面積	9,684.52 m ²		容積率	184.66%
	用途	店舗		建ぺい率	60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
取得価額		2,400 百万円			
鑑定評価額		2,420 百万円 (収益還元法による。価格時点：平成 18 年 7 月 1 日)			
評価方法		財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無		本物件の信託土地には、株式会社アルペンの敷金返還請求権 (債務者：信託受託者、債権金額：未定) を被担保債権とする抵当権が設定される予定です。			
PM 会社		福岡地所株式会社 (予定)			

(注)面積はいずれも確認済証上の表示により記載しております。

4. 売主の概要

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
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. 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「建物管理運営業務委託契約」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。

6. 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	鹿島建設株式会社
設計者名	鹿島建設株式会社
構造計算を行った建築設計事務所	鹿島建設株式会社
建築確認を行った機関	日本 ERI 株式会社

C. アメックス赤坂門タワー

1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産 不動産信託受益権（受託予定者：株式会社りそな銀行）
- (2) 物件名称 アメックス赤坂門タワー
- (3) 取得予定価額 2,060 百万円
- (4) 鑑定評価額 2,060 百万円（鑑定直接還元利回り 5.3%）
- (5) 取得 CAP*（予定） 5.4% *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 18 年 9 月 1 日
- (7) 売主 株式会社ウェルホールディングス
- (8) 取得資金 コミットメントラインによる借入金

※ 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。

2. 今回取得する「アメックス赤坂門タワー」は、福岡市の都心業務・商業エリアである「天神地区」に近接した、交通利便性の良好なエリアに立地するタワー型賃貸マンションです。近隣には公園や官公庁や病院も多く、幅広い世代に対応可能な住環境を有しています。

本物件の中心となる対象世代はファミリー層ですが、福岡エリアのファミリー向け賃貸住宅市場は供給量が抑えられた底堅いマーケットであり、将来にわたり安定的なキャッシュフローの確保が期待できると分析しています。

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、福岡市の都心業務・商業エリアである西鉄天神大牟田線、市営地下鉄 1 号線「天神駅」から徒歩 9 分、市営地下鉄 1 号線「赤坂駅」から徒歩 4 分と天神地区に近接した交通利便性が良好なエリアを確保しています。また、舞鶴公園や大濠公園も徒歩圏であり、周辺には官公庁や病院も多いため、単身からファミリー、老夫婦まで幅広い世代に対応可能な住環境に適したロケーションとなっています。

(2) 建物施設等

本物件は平成 17 年 7 月竣工の 19 階建タワー型賃貸マンションです。

同エリアにおいて希少性の高い 2LDK (55.58 m²) ~4LDK (144.84 m²) で構成されており、1 フロア 4 戸（最上階は 2 戸）で全室採光が可能な間取り構成、優れたデザイン性、耐火・遮音・断熱性に十分配慮した天井・床・外壁の構造など、福岡の賃貸マーケットの中で十分に差別化された物件です。

(3) プロパティ・マネジメント

本物件の管理及びプロパティ・マネジメント(PM)業務については、福岡市内の不動産運用管理で高い実績を有する株式会社大央のグループ会社である株式会社ディー・エム・シーに委託する予定です。より効果的かつ効率的な運用を実現し、安定的な収益の確保を目指します。

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	(住居表示) 福岡市中央区舞鶴二丁目 4 番 23 号

建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根 19 階建	土地	面積	877.85 m ²
	建築時期	平成 17 年 7 月 26 日		用途地域	商業地域
	延床面積	6,772.72 m ²		容積率	400%
	用 途	共同住宅		建ぺい率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能戸数		66 戸			
取 得 価 額		2,060 百万円			
鑑 定 評 価 額		2,060 百万円（収益還元法による。価格時点：平成 18 年 7 月 18 日）			
評 価 方 法		大和不動産鑑定株式会社			
担保設定の有無		なし			
P M 会 社		株式会社ディー・エム・シー（予定）			

(注)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

総 戸 数	66 戸（現在 36 戸入居中）
間 取 り	2LDK、3LDK、4LDK
総 賃 貸 可 能 面 積	4,755.14 m ² (注 2)
稼 働 率	51.8%(注 3)

(注 2)賃貸借契約書上の表示をもとに記載しております。

(注 3)平成 18 年 6 月末時点の賃貸面積を総賃貸可能面積で除して算出しております。

5. 売主の概要

商 号	株式会社ウェルホールディングス
本 店 所 在 地	福岡市中央区天神二丁目 14 番 8 号
代 表 者	井 康彦
資 本 金	2,000 万円
本投資法人との関係	特になし

6. 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	多田建設株式会社
設 計 者 名	株式会社雅禧設計事務所
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社エス・エー・アイ構造設計事務所
建 築 確 認 を 行 っ た 機 関	日本 ERI 株式会社

4. 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、本日付にて別途公表の「平成 18 年 8 月期運用状況の予想の修正及び平成 19 年 2 月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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

(仮称) スクエアモール鹿児島宇宿

【所在地】



【完成予想図】



(仮称) 熊本インターコミュニティ SC

【所在地】



【完成予想図】



アメックス赤坂門タワー

【所在地】



【物件外観】

