



平成 25 年 2 月 8 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
福岡市博多区住吉 1 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 1 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 松雪 恵津男  
問い合わせ先  
常務取締役企画部長 西尾 陽一  
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
ディー・ウイングタワー	住居	福岡市中央区大名二丁目	2,800 百万円	平成 25 年 3 月 1 日
ホテルフォルツァ大分	ホテル	大分市中央町一丁目	1,530 百万円	平成 25 年 3 月 1 日

#### 2. 取得の理由

本投資法人は、福岡・九州地域を対象に、デザイン性・エンターテインメント性に優れた商業施設およびAクラスオフィスビルを中心に投資します。また、商業・オフィスビル以外の物件についても、地元密着の強みを活かして、物件毎に最適な運営形態を構築すること等により、中長期的に安定的な収益を確保できる物件については、ポートフォリオの一部として取得し、地域内リスク分散にも配慮していく方針です。

今回取得するディー・ウイングタワーは、今後も安定的な人口増加が見込まれる福岡エリアの中でも競争力の強いエリアに立地し、かつ、その位置する地区は「職住近接」を指向する需要者に人気の高い地域となっています。また、ホテルフォルツァ大分は、大分市の玄関口である JR「大分」

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

駅から徒歩圏内にある総客室数 205 室の宿泊特化型ビジネスホテルであり、開業以来高い稼働率を維持しております。本物件のテナントとは、長期普通賃貸借契約（15 年、賃料固定）を締結する予定であり、賃料収入の安定性が確保されています。

本物件取得により、本投資法人のポートフォリオが更に充実し、将来にわたり安定した収益を確保しうるものと期待しております。

### 3. 取得の内容

#### A. ディー・ウイングタワー

##### (1) 取得の概要

- |               |  |
|---------------|--|
| ① 取得予定資産      | 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        | ディー・ウイングタワー  |
| ③ 取得予定価格      | 2,800 百万円  |
| ④ 鑑定評価額       | 2,960 百万円（鑑定直接還元利回り 5.6%）                          |
| ⑤ 取得 CAP(注 1) | 5.9%   |
| ⑥ 取得予定日       | 平成 25 年 3 月 1 日                                    |
| ⑦ 売主          | 非開示（国内の特別目的会社ですが、売主より開示についての承諾が得られないため、記載をしておりません） |
| ⑧ 取得資金        | 本日付公表の「新投資口の発行に関するお知らせ」に記載の新投資口発行の手取金(予定)          |
| ⑨ 決済方法        | 引渡時一括  |

(注 1) 「取得 CAP」は、鑑定評価書における直接還元法  $NCF \div$  取得予定価格  $\times 100$  (%) で算出しています。

(注 2) 上記の取得予定価格は、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) 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である「天神地区」の西方約 700m に位置しており、福岡市の基幹交通のひとつである福岡市営地下鉄空港線「赤坂」駅まで徒歩約 4 分、同線「天神」駅まで徒歩約 7 分であり、天神ビジネスエリア・商業エリアへの接近性に恵まれた立地にあります。また、本物件の位置する「赤坂・大名地区」は、業務集積度が比較的高く、市内の主要ビジネスエリアのひとつとなっており、更に地下鉄利用等による「博多駅地区」へのアクセスも良好であることから、单身社会人を中心とした「職住近接」を指向する需要者にとっての居住エリアとしても人気の高い地域となっています。

###### ② 建物施設等

本物件は、福岡市内では希少な地上 20 階建の超高層型大型賃貸マンションであり、建物としての認知度も高いことから、ランドマーク的なステイタス感を有しています。市場においてニーズの高い 1LDK タイプを中心に、2LDK、メゾネット等、DINKS やファミリー世帯も含め、幅広い需要層を取り込める間取り構成となっています。設備についても宅配ボックス、給湯

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

器追い炊き機能、TVモニター付きインターホン、防犯カメラ等、賃貸住宅に求められる設備・セキュリティについて充実したものとなっています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	ディー・ウイングタワー	
資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	福岡市中央区大名二丁目10番38号	
土地	面積	1,201.99 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	容積率	640.22% (総合設計制度による割増容積)
	建ぺい率	100% (商業地域耐火建築物)
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根20階建
	建築時期	平成18年2月20日
	延床面積	主たる建物：9,354.96 m <sup>2</sup> 附属建物(機械式駐車場)：64.59 m <sup>2</sup>
	用途	店舗・共同住宅・駐車場
	所有形態	所有権
鑑定評価額	2,960百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担保設定の有無	なし	
ML・PM会社	株式会社 Good プロパティ	
地震PML	3.8% (評価機関：日本管財株式会社)	
特記事項	南東側隣地のブロック塀の化粧部分が対象不動産との筆界線を越えています。これについては、当該隣地所有者との間で、将来、建替等を行う際には当該ブロック塀を撤去することを合意しています。	

※ 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。

※ ML・PM会社との間でパススルー型のマスターリース契約を締結することを想定しています。

(4) 賃貸借の概要

賃貸可能戸数	136 (注1)
総賃料収入(年間賃料)	197百万円(注2)
敷金・保証金	25百万円(注3)
賃貸可能面積	7,187.57 m <sup>2</sup> (注4)
総賃貸面積	6,680.31 m <sup>2</sup> (注4)
稼働率	92.9% (注5)

(注1) 住居部分(126室)と店舗部分(10室)の合計を記載しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注2) 平成24年10月末時点で契約締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料・月額共益費収入の合計値を12倍することにより算出しております。なお、百万円未満を四捨五入して記載しております。また、駐車場等は含まれておりません。
- (注3) 平成24年10月末時点で契約締結済みの賃貸借契約に表示されている金額(敷引金は除く。)の合計を記載しています。なお百万円未満を四捨五入して記載しています。また、駐車場等は含まれていません。
- (注4) 賃貸可能面積はエンドテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は平成24年10月末時点で締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しております。また、駐車場は含まれておりません。
- (注5) 賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数第2位以下を四捨五入して記載しております。また、駐車場は含まれておりません。

(5) 取得先の概要

取得先の概要につきましては、取得先より開示についての承諾が得られていないため記載しておりません。なお、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係並びに取引関係はありません。また、当該会社並びに当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(6) 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な関係にある者からの取得ではありません。

(7) 媒介の概要

媒介はありません

(8) 施工者、設計者等

施工者名	吉川・内藤・金子建設工事共同企業体
設計者名	小野設計株式会社
構造計算を行った建築設計事務所	田中構造設計
建築確認を行った機関	日本 ERI 株式会社

(9) 取得の日程

平成 25 年 2 月 8 日	取得決定
平成 25 年 2 月 8 日	契約締結
平成 25 年 3 月 1 日	代金支払日 (予定)
平成 25 年 3 月 1 日	物件引渡し (予定)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## B. ホテルフォルツァ大分

### (1) 取得の概要

- |               |   |
|---------------|---|
| ① 取得予定資産      | 信託受益権（受託予定者：三井住友信託銀行株式会社）                 |
| ② 物件名称        | ホテルフォルツァ大分                                |
| ③ 取得予定価格      | 1,530 百万円                                 |
| ④ 鑑定評価額       | 1,530 百万円（鑑定直接還元利回り 6.6%）                 |
| ⑤ 取得 CAP(注 1) | 6.6%                                      |
| ⑥ 取得予定日       | 平成 25 年 3 月 1 日                           |
| ⑦ 売主          | 福岡地所株式会社                                  |
| ⑧ 取得資金        | 本日付公表の「新投資口の発行に関するお知らせ」に記載の新投資口発行の手取金（予定） |
| ⑨ 決済方法        | 引渡時一括                                     |

(注 1) 「取得 CAP」は、鑑定評価書における直接還元法  $NCF \div$  取得予定価格  $\times 100$  (%) で算出しています。

(注 2) 上記の取得予定価格は、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) 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、大分市の玄関口である JR「大分」駅から徒歩圏内にあり、かつ、大分自動車道「大分」IC から約 4km に所在する総客室数 205 室の宿泊特化型ビジネスホテルです。主要幹線道路である国道 197 号と「大分」駅へ直結する県道 511 号を含む四方路地に立地しており視認性及び利便性に優れていること、大分市役所・裁判所等の官公庁も集積する中心オフィス街や歓楽街にも近いことを理由として、近隣に存するキャノン、新日鐵住金、東芝、旭化成等に対するビジネスニーズ等を中心に、開業以来良好な稼働率で推移しています。

#### ② 建物施設等

本物件は、大分市内で最も新しいホテルのひとつでデザインや客室の快適さには定評があり、競合物件と比較して、高い市場競争力があります。

また、本物件のテナントである株式会社エフ・ジェイ ホテルズと締結予定である長期普通賃貸借契約（15 年、賃料固定）を前提とすると、賃料は十分負担可能な水準に設定されており、賃料収入の安定性が確保されていると考えています。

### (3) 取得予定資産の内容

物件名称	ホテルフォルツァ大分	
資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	大分県大分市中央町一丁目 5 番 18 号	
土地	面積	950.57 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	容積率	600%
	建ぺい率	100% (商業地域耐火建築物)
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	建築時期	平成 20 年 8 月 22 日
	延床面積	主たる建物 : 5,758.45 m <sup>2</sup> 附属建物 : 45.41 m <sup>2</sup>
	用途	ホテル・駐車場
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,530 百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
担保設定の有無	なし	
PM 会社	福岡地所株式会社	
地震 PML	14.5% (評価機関 : 株式会社竹中工務店)	
特記事項	南側隣地に設置されているブロック塀の一部が対象土地に越境しています。これについては、当該隣地所有者との間で、将来、建替え、改築等を行う際には越境を解消することを合意しています。	

※ 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) 賃貸借の概要

テナント数	1
総賃料収入 (年間賃料)	126百万円 (注 1)
敷金・保証金	100百万円 (注 2)
賃貸可能面積	5,785.44m <sup>2</sup> (注 3)
総賃貸面積	5,785.44m <sup>2</sup> (注 3)
稼働率	100.0% (注 4)

(注 1) 取得予定日に想定される賃貸借契約に表示されている月額賃料・月額共益費収入の合計値を12倍することにより算出しております。なお、百万円未満を四捨五入して記載しております。また、駐車場等も含まれております。

(注 2) 取得予定日に想定される賃貸借契約に表示されている金額の合計を記載しています。なお百万円未満を四捨五入して記載しています。また、駐車場等も含まれております。

(注 3) 賃貸可能面積はエンドテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は取得予定日に想定される賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しております。また、駐車場等は含まれておりません。

(注 4) 賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数第2位以下を四捨五入して記載しております。また、駐車場等は含まれておりません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## (5) 取得先の概要

(1) 名称	福岡地所株式会社	
(2) 所在地	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 石井 歆	
(4) 事業内容	都市開発、住宅開発、商業施設・オフィスの開発・運営 など	
(5) 資本金	4,000 百万円 (平成 25 年 1 月 31 日現在)	
(6) 設立年月日	1961 年 7 月 19 日	
(7) 純資産	28,500 百万円	
(8) 総資産	111,226 百万円	
(9) 本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	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 (50%出資) に該当します。 また、本投資法人の投資口を 13,955 口保有しています。(平成 25 年 2 月 8 日現在)	
人的関係	資産運用会社において、当該会社より 1 名の社外取締役の派遣があります。	
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。	
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。 資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等に該当します。	

## (6) 物件取得者等の状況

物件の名称	ホテルフォルツァ大分	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	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 (50%出資)	—
取引経緯・理由等	新築	—
取得価格	前々所有者がいないため省略します	—
取得時期	平成 20 年 8 月	—

## (7) 利害関係人との取引

- 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ② 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書」を締結する予定です。同契約の締結については上記①と同様の審議・承認を得ています。
- ③ 本物件のテナントである株式会社エフ・ジェイ ホテルズは、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、資産運用会社の利害関係者に該当することから、資産運用会社の規程等に基づき、本物件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。

(8) 媒介の概要

媒介はありません。

(9) 施工者、設計者等

施工者名	梅林建設株式会社
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	日本 ERI 株式会社

(10) 取得の日程

平成 25 年 2 月 8 日	取得決定
平成 25 年 2 月 8 日	契約締結
平成 25 年 3 月 1 日	代金支払日 (予定)
平成 25 年 3 月 1 日	物件引渡し (予定)

4. 今後の見通し

平成 25 年 8 月期(平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日)の運用状況の予想については、本日付公表の「平成 25 年 8 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**【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】 本物件の外観
- 【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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料1】本物件の鑑定評価書の概要

(ディー・ウイングタワー)

■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	2,960,000 千円	
価格時点	平成24年12月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①+②+③-④)	220,177 千円	
①賃料収入 (共益費等収入を含む)	210,369 千円	市場賃料水準に基づき査定
②その他収入 (付加使用料収入を含む)	22,254 千円	駐車場収入、水道光熱費収入等
③礼金等収入	3,421 千円	
④空室損失	△15,868 千円	
(2) 運営費用 (⑤+⑥+⑦+⑧)	50,003 千円	
⑤維持・運営管理費・水道光熱費	32,104 千円	
⑥公租公課等	15,666 千円	平成24年度の実額に基づき査定
⑦損害保険料	1,130 千円	
⑧その他費用	1,100 千円	
(3) 運営純収益 (NOI)	170,174 千円	
(4) 一時金の運用益	630 千円	運用利回り2%として査定
(5) 資本的支出	4,470 千円	
(6) 純収益 (NCF)	166,334 千円	
(7) 還元利回り	5.6%	複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
直接還元法による収益価格 ((6)÷(7))	2,970,000 千円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	2,950,000 千円	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	5.9%	
原価法による積算価格	2,630,000 千円	
土地割合	1,510,000 千円	57.4%
建物割合	1,120,000 千円	42.6%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(ホテルフォルツァ大分)

■鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,530,000 千円	
価格時点	平成 24 年 12 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①+②+③-④)	126,006 千円	
①賃料収入 (共益費等収入を含む)	126,006 千円	賃貸借契約に基づき査定
②その他収入 (付加使用料収入を含む)	0 千円	
③礼金等収入	0 千円	
④空室損失	0 千円	長期賃貸借契約を勘案の上、査定
(2) 運営費用 (⑤+⑥+⑦+⑧)	18,885 千円	
⑤維持・運営管理費・水道光熱費	1,890 千円	
⑥公租公課等	16,307 千円	平成 24 年度の実額及び負担調整措置を勘案の上、査定
⑦損害保険料	688 千円	
⑧その他費用	0 千円	
(3) 運営純収益 (NOI)	107,121 千円	
(4) 一時金の運用益	2,000 千円	運用利回りを 2%として査定
(5) 資本的支出	8,140 千円	
(6) 純収益 (NCF)	100,981 千円	
(7) 還元利回り	6.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定
直接還元法による収益価格 ((6) ÷ (7))	1,530,000 千円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF 法による価格	1,520,000 千円	
割引率	6.4%	
最終還元利回り	6.8%	
原価法による積算価格	1,470,000 千円	
土地割合	416,000 千円	28.3%
建物割合	1,054,000 千円	71.7%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料2】本物件の外観

- ・ ディー・ウイングタワー



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

・ホテルフォルツァ大分



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



・ホテルフォルツァ大分

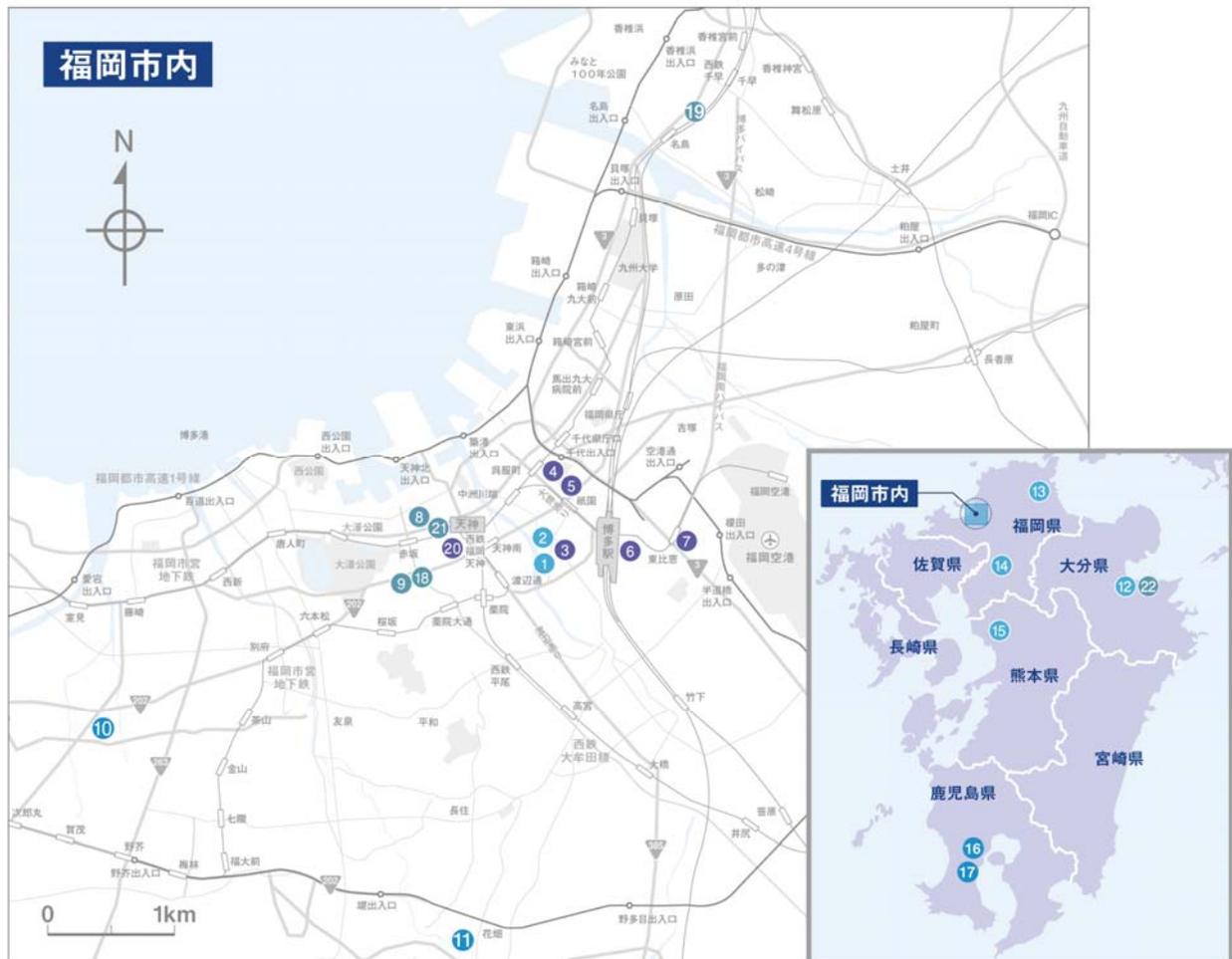


ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料4】本投資法人のポートフォリオマップ

<p><b>1</b> キャナルシティ博多</p> <p>所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：平成16年11月9日 取得価格：320億円</p>	<p><b>2</b> キャナルシティ博多・B</p> <p>所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：平成23年3月2日 取得価格：287億円</p>	<p><b>3</b> キャナルシティ・ビジネスセンタービル</p> <p>所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：平成16年11月9日 取得価格：146億円</p>	<p><b>4</b> 呉服町ビジネスセンター</p> <p>所在地：福岡市博多区上呉服町 取得時期：平成16年11月9日 取得価格：112億円</p>	<p><b>5</b> 大博通りビジネスセンター</p> <p>所在地：福岡市博多区御供所町 取得時期：平成18年3月16日 取得価格：70億円</p>
<p><b>6</b> サニックス博多ビル</p> <p>所在地：福岡市博多区博多駅前二丁目 取得時期：平成17年9月30日 取得価格：44億円</p>	<p><b>7</b> 東比恵ビジネスセンター</p> <p>所在地：福岡市博多区東比恵三丁目 取得時期：平成21年3月13日 取得価格：59億円</p>	<p><b>8</b> アメックス赤坂門タワー</p> <p>所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目 取得時期：平成18年9月1日 取得価格：20億円</p>	<p><b>9</b> シティハウスけやき通り</p> <p>所在地：福岡市中央区警固二丁目 取得時期：平成19年12月20日 取得価格：11億円</p>	<p><b>10</b> イオン原ショッピングセンター</p> <p>所在地：福岡市早良区原六丁目 取得時期：平成19年3月1日 取得価格：54億円</p>
<p><b>11</b> 花畑SC</p> <p>所在地：福岡市南区花畑四丁目 取得時期：平成19年9月3日 取得価格：11億円</p>	<p><b>12</b> パークプレイス大分</p> <p>所在地：大分市公園通り西二丁目 取得時期：平成16年11月9日 取得価格：157億円</p>	<p><b>13</b> サンリブシティ小倉</p> <p>所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目 取得時期：平成17年7月1日 取得価格：66億円</p>	<p><b>14</b> 久留米東櫛原SC</p> <p>所在地：久留米市東櫛原町 取得時期：平成20年2月1日 取得価格：25億円</p>	<p><b>15</b> 熊本インターコミュニティSC</p> <p>所在地：熊本市東区神園一丁目 取得時期：平成18年11月30日 取得価格：24億円</p>
<p><b>16</b> スクエアモール鹿児島宇宿</p> <p>所在地：鹿児島市宇宿二丁目 取得時期：平成18年9月28日 取得価格：53億円</p>	<p><b>17</b> ケーズデンキ鹿児島本店</p> <p>所在地：鹿児島市東開町 取得時期：平成20年3月27日 取得価格：35億円</p>	<p><b>18</b> Aqualia 警固</p> <p>所在地：福岡市中央区警固二丁目 取得時期：平成24年3月1日 取得価格：28億円</p>	<p><b>19</b> Aqualia 千早</p> <p>所在地：福岡市東区千早四丁目 取得時期：平成24年3月1日 取得価格：12億円</p>	<p><b>20</b> 天神西通りセンタービル</p> <p>所在地：福岡市中央区天神二丁目 取得時期：平成25年2月1日 取得価格：26億円</p>
<p><b>21</b> ディー・ウイングタワー</p> <p>所在地：福岡市中央区大名二丁目 取得予定時期：平成25年3月1日 取得予定価格：28億円</p>	<p><b>22</b> ホテルフォルツァ大分</p> <p>所在地：大分市中央一丁目 取得予定時期：平成25年3月1日 取得予定価格：15億円</p>			

■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他  
 (注) 取得(予定)価格については、億円未満を切り捨てて記載しています。



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【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(予定) 価格(百万円) (注1)	取得 CAP (NCF ベース) (注2)	投資比率
商業施設	キャナルシティ博多	平成 16 年 11 月 9 日	32,000	6.00%	19.92%
	パークプレイス大分	平成 16 年 11 月 9 日	15,700	6.60%	9.78%
	サンリブシティ小倉	平成 17 年 7 月 1 日	6,633	6.60%	4.13%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成 18 年 9 月 28 日	5,300	6.30%	3.30%
	熊本インター コミュニティ SC	平成 18 年 11 月 30 日	2,400	6.50%	1.49%
	イオン原ショッピングセ ンター	平成 19 年 3 月 1 日	5,410	6.80%	3.37%
	花畑 SC	平成 19 年 9 月 3 日	1,130	6.40%	0.70%
	久留米東櫛原 SC	平成 20 年 2 月 1 日	2,500	6.10%	1.56%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成 20 年 3 月 27 日	3,550	5.70%	2.21%
	キャナルシティ博多・B	平成 23 年 3 月 2 日	28,700	5.40%	17.87%
オフィスビル	キャナルシティ・ ビジネスセンタービル	平成 16 年 11 月 9 日	14,600	6.30%	9.09%
	呉服町 ビジネスセンター	平成 16 年 11 月 9 日	11,200	6.30%	6.97%
	サニックス博多ビル	平成 17 年 9 月 30 日	4,400	5.90%	2.74%
	大博通り ビジネスセンター	平成 18 年 3 月 16 日	7,000	6.00%	4.36%
	東比恵 ビジネスセンター	平成 21 年 3 月 13 日	5,900	6.00%	3.67%
	天神西通り センタービル	平成 25 年 2 月 1 日	2,600	5.40%	1.62%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

その他	アメックス 赤坂門タワー	平成 18 年 9 月 1 日	2,060	5.40%	1.28%
	シティハウス けやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.40%	0.69%
	Aqualia 警固	平成 24 年 3 月 1 日	2,800	6.30%	1.74%
	Aqualia 千早	平成 24 年 3 月 1 日	1,280	6.80%	0.80%
	ディー・ウイングタワー	平成 25 年 3 月 1 日 (予定)	2,800	5.90%	1.74%
	ホテルフォルツァ	平成 25 年 3 月 1 日 (予定)	1,530	6.60%	0.95%
全物件合計又は加重平均		-	160,604	6.06%	100.00%

(注1) 「取得(予定) 価格」は、本投資法人と売主との間の売買契約書等に記載された売買価格をいい、取得諸経費及び消費税等を含みません。

(注2) 「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法NCF÷取得予定価格×100 (%) で算出しています。

\*本資料の配布先

兜倶楽部、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>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。