



福岡リート投資法人

平成 26 年 10 月 28 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 松雪 恵津男
(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 財務部長 綾部 博之
TEL. 092-272-3900

資産の取得（契約締結）のお知らせ

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社福岡リアルティ（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人の資産の取得について下記の通り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
グランフォーレ薬院南	住居	福岡県福岡市中央区平尾1丁目	1,100 百万円	平成 26 年 11 月 4 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。

今回取得するグランフォーレ薬院南は、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あるエリアに立地し、福岡で増加基調にある単身者世帯のニーズを捉えた、今後も安定的な需要が見込まれる物件です。

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

(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 グランフォーレ薬院南
- ③ 取得予定価格 1,100 百万円
- ④ 鑑定評価額 1,170 百万円
- ⑤ 取得 CAP (注1) 5.6%
- ⑥ 取得予定日 平成 26 年 11 月 4 日
- ⑦ 売主 非開示 (国内の事業会社ですが、売主より開示についての承諾が得られていないため、記載をしております)
- ⑧ 取得資金 自己資金
- ⑨ 決済方法 引渡し時一括
- (注1) 「取得 CAP」は、鑑定評価書における直接還元法 $NCF \div \text{取得予定価格} \times 100 (\%)$ 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、西鉄天神大牟田線「薬院」駅及び「平尾」駅より徒歩 8 分、市営地下鉄七隈線「薬院」駅より徒歩 8 分に位置し、福岡市内の商業・ビジネスの重要エリアである「天神」エリアに近接する「薬院・平尾」エリアに立地しています。「薬院・平尾」エリアは、バス便も充実しており、「天神」「博多」エリアへのアクセス条件も優れていることから人口増加が堅調な福岡市内においても人気の高い居住エリアです。

また、市営地下鉄七隈線は平成 32 年に「天神南」駅から「博多」駅までの延伸を予定しており (本物件、市営地下鉄七隈線「薬院」駅、同「天神南」駅、「博多」駅の位置関係は別添【資料 3】をご参照ください)、本物件が立地する「薬院・平尾」エリアは更なる利便性の向上が見込まれます。

② 建物施設等

本物件は周辺マンションと比較して築年数が浅く、かつ 1 棟で 99 戸を供給する相応の規模的グレード感を有しています。また、全戸 1LDK タイプであり、福岡市内で増加傾向にある単身世帯のニーズに合致しているほか、24 時間緊急警報システム、防犯カメラ等のセキュリティに配慮された設備や、夜間でも人通りの多い高宮通りに面していることは女性比率の高い福岡市内において競争力を有していると考えます。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	グランフォーレ薬院南	
資産の種類	信託受益権	
信託期間 (予定)	平成 26 年 11 月 4 日から平成 46 年 11 月 3 日まで	
所在地 (住居表示)	福岡市中央区平尾一丁目 11 番 20 号	
土地	面積	640.66 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建ぺい率	80%
	所有形態	所有権
	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 19 年 12 月 10 日

建物	延床面積	2,715.76 m ²
	用途	共同住宅
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,170 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	2.7% (評価機関：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社)	
特記事項	本物件と隣接地との境界の一部について、隣接地所有者と協議中ですが、本物件の利用及び評価額に大きな影響を与えるものではありません。	

※ 面積、用途、構造等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 PML の数値は、当該評価機関の地震リスク診断評価報告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) 賃貸借の概要

賃貸可能戸数	99
総賃料収入 (年間賃料)	71 百万円 (注 1)
敷金・保証金	1 百万円 (注 2)
賃貸可能面積	2,496.06 m ² (注 3)
総賃貸面積	2,368.48 m ² (注 3)
稼働率	94.9% (注 4)

(注1) 平成 26 年 9 月 1 日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計算しております。また、駐車場等は含まれません。

(注2) 平成 26 年 9 月 1 日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。)の合計を記載しております。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おりません。

(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、総賃貸面積は平成 26 年 9 月 1 日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をしておりません。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

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 CEO ベンジャミン・マーク・ダンカン
事業内容	事業用不動産（オフィスビル、物流施設、商業施設等）の売買、交換、賃貸借の代理・媒介、信託受益権の売買の代理・媒介、私募の取扱い等
資本金	150 百万円
設立年月日	1970 年 2 月 21 日
手数料	媒介業者より開示の承諾が得られていないため記載をしておりません。
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

(8) 利害関係人との取引
該当無し。

(9) 施工者、設計者等

施工者名	株式会社鴻池組
設計者名	株式会社終設計一級建築士事務所
構造計算を行った建築設計事務所	日本福祉設計株式会社
建築確認を行った機関	日本 E R I 株式会社

(10) 取得の日程

平成 26 年 10 月 28 日	取得決定
平成 26 年 11 月 4 日	契約締結（予定）
平成 26 年 11 月 4 日	代金支払日（予定）
平成 26 年 11 月 4 日	物件引渡し（予定）

4. 今後の見通し

平成 26 年 10 月 10 日付「平成 26 年 8 月期 決算短信（REIT）」にてお知らせしました平成 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日）及び平成 27 年 8 月期（平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日）の運用状況の予想については、影響が軽微であるため、修正を行いません。

以上

【添付資料】

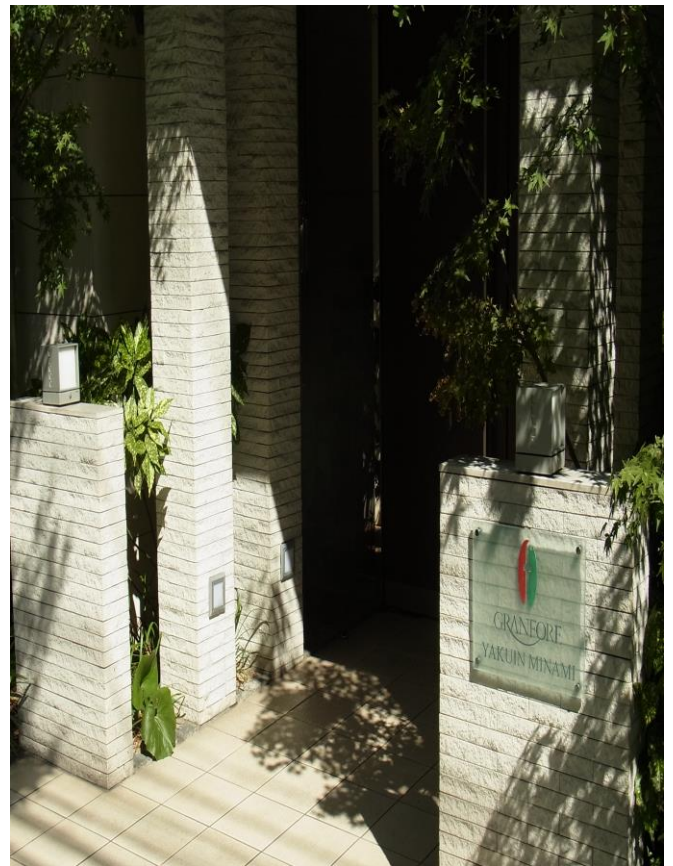
- 【資料 1】 本物件の鑑定評価書の概要
- 【資料 2】 本物件の外観
- 【資料 3】 本物件の所在地
- 【資料 4】 本投資法人のポートフォリオマップ
- 【資料 5】 本投資法人のポートフォリオ一覧

【資料1】本物件の鑑定評価書の概要

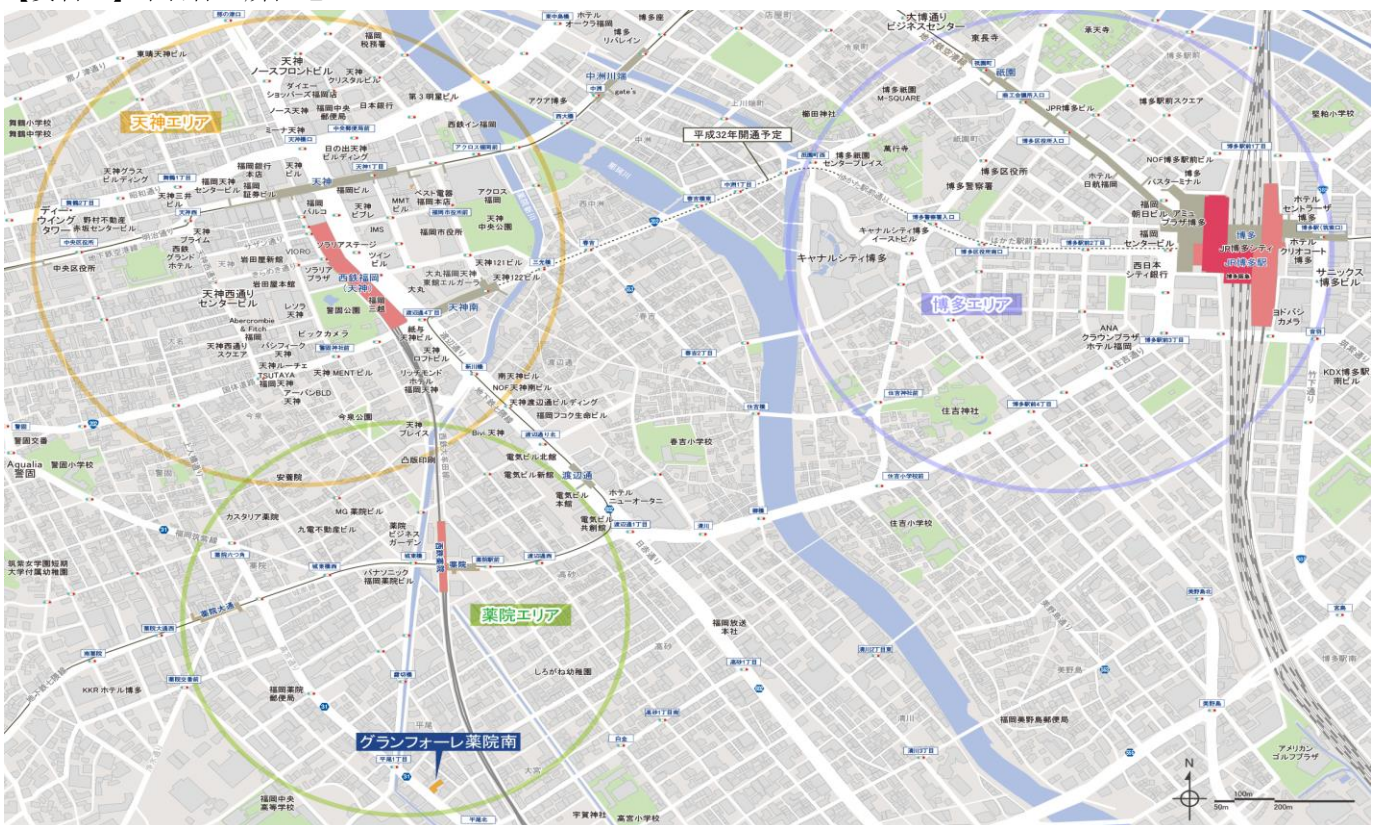
■鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,170 百万円	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益	79,918 千円	
(2) 運営費用 (①+②+③+④)	16,853 千円	
① 維持・運営管理費・水道光熱費	11,300 千円	
② 公租公課等	5,074 千円	
③ 損害保険料	399 千円	
④ その他費用	80 千円	
(3) 運営純収益 (NOI)	63,064 千円	
(4) 一時金の運用益	0 千円	
(5) 資本的支出	1,770 千円	
(6) 純収益	61,294 千円	
(7) 還元利回り	5.2%	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))	1,180,000 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	1,160,000 千円	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.4%	
原価法による積算価格	1,010,000 千円	
土地割合	42.3%	
建物割合	57.7%	

【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

1 キャナルシティ博多

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

2 キャナルシティ博多・B

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

3 キャナルシティ・ビジネスセンタービル

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

4 呉服町ビジネスセンター

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

5 大博通りビジネスセンター

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

6 サニックス博多ビル

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

7 東比恵ビジネスセンター

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

8 アメックス赤坂門タワー

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

9 シティハウスけやき通り

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

10 イオン原ショッピングセンター

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

11 花畑SC

所在地：福岡市南区花畑四丁目
 取得時期：平成18年9月3日
 取得価格：11億円

12 パークプレイス大分

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

13 サンリブシティ小倉

所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目
 取得時期：平成24年7月1日
 取得価格：66億円

14 久留米東榎原SC

所在地：久留米市東榎原町
 取得時期：平成20年2月1日
 取得価格：25億円

15 熊本インターコミュニティSC

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

16 スクエアモール鹿児島島宇宿

所在地：鹿児島市宇宿二丁目
 取得時期：平成19年9月28日
 取得価格：53億円

17 ケーズデンキ鹿児島本店

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

18 Aqualia 警固

所在地：福岡市中央区警固二丁目
 取得時期：平成17年7月1日
 取得価格：28億円

19 Aqualia 千早

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

20 天神西通りセンタービル

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

21 ディー・ウイングタワー

所在地：福岡市中央区大名二丁目
 取得時期：平成25年3月1日
 取得価格：28億円

22 ホテルフォルツァ大分

所在地：大分市中央町一丁目
 取得時期：平成25年3月1日
 取得価格：15億円

23 天神ノースフロントビル

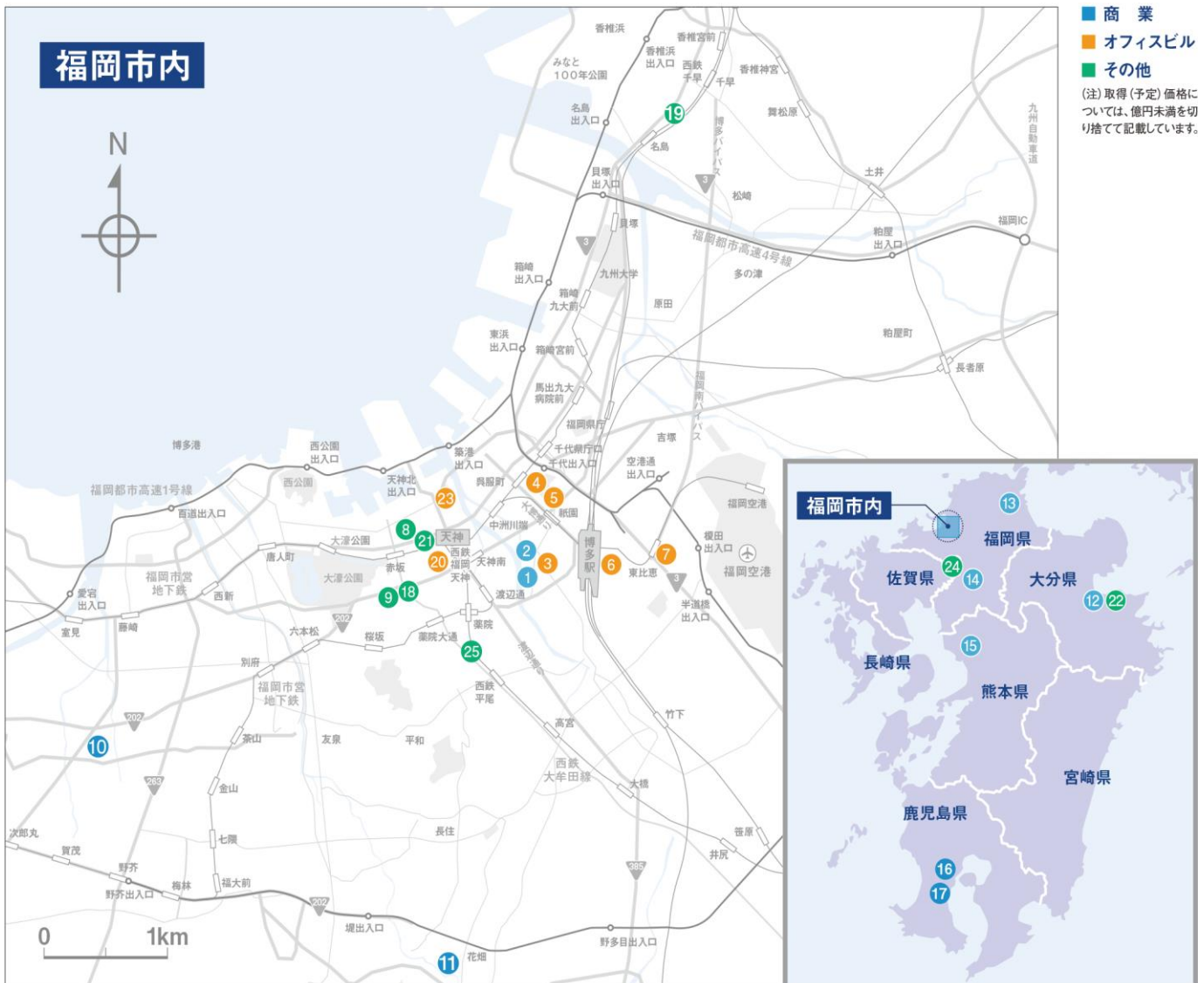
所在地：福岡市中央区天神四丁目
 取得時期：平成25年3月28日
 取得価格：28億円

24 鳥栖ロジスティクスセンター

所在地：佐賀県鳥栖市姫方町
 取得時期：平成26年3月28日
 取得価格：12億円

25 グランフォーレ薬院南

所在地：福岡市中央区薬院一丁目
 取得（予定）時期：平成26年11月4日
 取得（予定）価格：11億円



【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%	19.31%
	パークプレイス大分	平成16年11月9日	15,700	6.60%	9.47%
	サンリブシティ小倉	平成17年7月1日	6,633	6.60%	4.00%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成18年9月28日	5,300	6.30%	3.20%
	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%	1.45%
	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%	3.26%
	花畑SC	平成19年9月3日	1,130	6.40%	0.68%
	久留米東櫛原SC	平成20年2月1日	2,500	6.10%	1.51%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成20年3月27日	3,550	5.70%	2.14%
	キャナルシティ博多・B	平成23年3月2日	28,700	5.40%	17.31%
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%	8.81%
	呉服町 ビジネスセンター	平成16年11月9日	11,200	6.30%	6.76%
	サニックス博多ビル ビジネスセンター	平成17年9月30日	4,400	5.90%	2.65%
	大博通り ビジネスセンター	平成18年3月16日	7,000	6.00%	4.22%
	東比恵 ビジネスセンター	平成21年3月13日	5,900	6.00%	3.56%
	天神西通り ビジネスセンター	平成25年2月1日	2,600	5.40%	1.57%
	天神ノースフロント ビル	平成25年3月28日	2,800	6.10%	1.69%

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%	1.24%
	シティハウス けやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.40%	0.67%
	Aqualia 警固	平成 24 年 3 月 1 日	2,800	6.30%	1.69%
	Aqualia 千早	平成 24 年 3 月 1 日	1,280	6.80%	0.77%
	ディー・ウィングタワー	平成 25 年 3 月 1 日	2,800	5.90%	1.69%
	ホテルフォルツァ大分	平成 25 年 3 月 1 日	1,530	6.60%	0.92%
	鳥栖ロジスティクス センター	平成 26 年 3 月 28 日	1,250	5.90%	0.75%
	グランフォーレ薬院南	平成 26 年 11 月 4 日 (予定)	1,100	5.60%	0.66%
全物件合計又は加重平均		—	165,754	6.10%	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 $NCF \div$ 取得（予定）価格 $\times 100$ （%）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>