



平成 23 年 2 月 7 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 茶木 正安
問い合わせ先
常務取締役財務部長 西尾 陽一
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に関する基本合意書の締結を行いましたのでお知らせいたします。本資産の取得は、本投資法人の保有していた優先匿名組合出資の裏付けとなっていた資産の取得となります。当該優先匿名組合出資につきましては、平成 18 年 2 月 27 日付「資産（優先匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」及び平成 22 年 3 月 1 日付「資産（優先匿名組合出資持分）の追加取得等に関するお知らせ」をご参照ください。

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 | キャナルシティ博多・B |
| (3) 取得予定価格 | 28,700 百万円(注 1) |
| (4) 鑑定評価額 | 28,700 百万円（鑑定直接還元利回り 5.3%） |
| (5) 取得 CAP(注 2) | 5.4% |
| (6) 取得予定日 | 平成 23 年 3 月 2 日
(本日付「新投資口の発行に関するお知らせ」に記載の払込期日の翌営業日) |
| (7) 売主 | 有限会社シーシーエイチブリッジ(注 3) |
| (8) 取得資金 | 本日付「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、
借入金及び自己資金（予定） |
| (9) 決済方法 | 引渡時一括 |

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。

(注 1) 「取得予定価格」は、本投資法人と売主との間の売買に関する基本合意書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に適用された純収益 (NCF) ÷ 取得予定価格×100 (%) で算出しています。

(注 3) 本投資法人が取得を予定しているキャナルシティ博多・B を信託財産とする信託受益権は、本投資法人が優先匿名組合出資を行っている有限会社シーシーエイチブリッジが所有しています。本投資法人は有限会社シーシーエイチブリッジとの間で当該信託受益権の売買予約契約を締結しており、当該予約契約に基づく予約完結権の行使により当該信託受益権を取得することを売買に関する基本合意書において確認しています。なお、本投資法人が優先匿名組合出資を行っている有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分の内容変更については、本日付「資産 (優先匿名組合出資持分) に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、福岡・九州地域を主な投資対象とし、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ています。本投資法人は、主な投資対象である商業施設を以下の3タイプに分類しています。

- ① アーバン・ショッピングセンター (都心繁華街に立地する路面店・百貨店・大型専門店)
- ② リージョナル・ショッピングセンター (都市郊外に立地する大規模広域集客型ショッピングセンター)
- ③ コミュニティ・ショッピングセンター (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ショッピングセンター)

今回取得する「キャナルシティ博多・B」は、①に分類されます。

「キャナルシティ博多・B」とは、専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設 (以下「キャナルシティ博多 (全体)」といいます。) のうち、本投資法人が既に保有している「キャナルシティ博多」部分及び福岡地所株式会社保有する「キャナルシティ劇場」部分を除く部分をいいます。

本物件の取得により、本投資法人は「キャナルシティ博多 (全体)」のうちキャナルシティ劇場部分等を除いたすべての部分を保有することとなります。

キャナルシティ博多 (全体) は、九州新幹線の全線開通、JR博多シティ (新博多駅ビル) の竣工を今年3月に控え、九州一円からの広域集客がより見込める博多都心に立地し、平成8年4月の開業より複合大型商業施設の先駆けとして地元のみならず全国、更には海外にも認知され、福岡の観光名所となっています。

キャナルシティ博多 (全体) が、現在の観光名所という確固たる地位に加え、競争の激化する博多都心という一大商業ゾーンの中で更なる発展を遂げるためには、施設の競争力強化に向けた一体運営を更に進め、より迅速な意思決定が可能な体制を早期に構築することが最適という判断から、本物件の取得の決定に至ったものです。

本物件の取得の決定に際しては、以下の点を評価いたしました。

(1) 立地条件

本物件は、福岡市営地下鉄空港線祇園駅より南西方向約600m、中洲川端駅より南東方向約700m、JR鹿児島本線博多駅より西方向約900mと天神・博多地区の中央に位置しています。

天神地区・博多駅・本物件の間には路線バスが頻繁に往復・周回し、また本物件の施設内

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。

に約 1,300 台の駐車場施設を完備しており、バス、自動車利用客双方にとって利便性の高い施設となっています。

(2) 物件特性

本物件は、ロサンゼルス・ファッションアイランド、六本木ヒルズ開発で著名な建築家ジョン・ジャーディの代表作であり、専門店、大型専門店、映画館、アミューズメント施設、ホテル、オフィス等が一体的に開発された複合商業施設です。「楽しませる」、「もてなす」をコンセプトに、年間約 1,300 回のパフォーマンスやシーズン毎のイベントが行われ、来場者に買い物プラスアルファを提供するエンターテインメント型(時間消費型)商業施設であり、施設全体で年間 1 千万人超の来場者を誇る福岡を代表する観光名所になっています。

(3) テナント

本物件は、福岡最高級ホテルであるグランド・ハイアット・福岡(客数 370 室)、100 以上の専門店からなる OPA(キャナルシティ・オーパ)、九州最大級の無印良品店舗からなり、安定した集客力を有しています。また、大部分のテナントにおいて固定賃料又は最低保証賃料が設定され、賃料収入の安定性が確保されています。

3. 取得資産の概要

(1) 建物・土地の概要

資産の種類		不動産信託受益権			
所在地(住居表示)		福岡県福岡市博多区住吉一丁目 2 番 1 号等			
建物	構造/階数 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 13 階建	土地	面積 (注 1) (注 2)	34,363.91 m ² のうち敷地 権割合 100 万分の 524,239(区分所有建物 5 棟の合計)及び敷地権 対象外の土地 379.92 m ²
	建築時期 (注 1)	平成 8 年 4 月 15 日		用途地域	商業地域
	延床面積 (注 1)	全体延床面積 225,899.23 m ² のうち、区分所有建物 5 棟の専有部床面積合計 101,308.33 m ²		容積率	500%
	用途(注 1)	ホテル、店舗、駐車場		建ぺい率	80%
	所有形態	区分所有権		所有形態	所有権
取得予定価格		28,700 百万円			
鑑定評価額		28,700 百万円(価格時点:平成 23 年 1 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			
PM会社		福岡地所株式会社			
地震 PML(注 3)		(a) 8.2% (b) 6.1% (c) 11.1% (調査会社:株式会社竹中工務店)			

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。

	a、b、cの区分は、建物状況調査報告書の対象範囲別となっており、aはグラウンド・ハイアット・福岡棟、bはシアター棟、cは共用部を指します。
特記事項	<p>■対象不動産等の共用部に検査済証未取得の屋外広告塔が2棟設置されていますが、日本建築検査協会株式会社の平成22年1月27日付建築基準法適合判定調査報告書によれば、これらの広告塔については「構造強度等については建築基準法に適合している」とされています。</p> <p>■本物件の各テナントへの転貸及び本物件のPM業務の委託を目的として、信託受託者及び福岡地所株式会社の間で建物賃貸借兼管理運用業務委託契約が締結されています。契約期間は平成18年2月28日から5年間とされ、原則として契約期間中の契約解除はできないものとされています。また、同契約は6か月前までに更新拒絶が無ければ更に1年間自動延長するものとされています。</p> <p>■本投資法人が取得予定の信託受益権には、売主である有限会社シーシーエイチブリッジのレンダーに対する質権が設定されていますが、本投資法人による取得予定日までに解除される予定です。</p> <p>■エンドテナントである株式会社キャナルシティ・オーパより書面による賃料減額の要請を受けています。</p>

(注1) 建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」並びに土地の面積は、登記簿上の記載によるものです。

(注2) 本土地のうち379.92㎡は、管理規約にて本建物の敷地と同一の取扱いとする旨が定められています。

(注3) 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。ただし、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。

(2) 賃貸借の概要

貸室テナントの総数・概要	1 (42) (注1)
総賃料収入 (年間賃料)	2,547百万円 (注2)
敷金・保証金	3,510百万円 (注3)
総賃貸可能面積	63,893.45㎡ (注4)
総賃貸面積	63,794.96㎡ (注4)
稼働率	99.8% (注5)

(注1) パススルー型マスターリース方式により一括賃貸しているため、テナントの総数を1として記載しています。括弧内は本日現在で契約締結済みのエンドテナントの総数です。

(注2) 本日現在で契約締結済み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(予定)を12倍することにより算出しています。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれていません。

(注3) 本日現在で契約締結済みの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、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれていません。

(注4) 総賃貸可能面積は本日現在で契約締結済みのエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積、総賃貸面積は本日現在で契約締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約

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。

に表示された契約面積の合計を記載しています。なお、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれていません。

(注5) 総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合です。総賃貸可能面積を本日現在で契約締結済みのエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積、総賃貸面積を本日現在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た賃貸面積として計算した稼働率を記載しています。なお小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。また、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれていません。

4. 取得先の概要

(1) 名称	有限会社シーシーエイチブリッジ
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 海田 雅人
(4) 事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有及び処分 3. 不動産の賃貸及び管理 4. 前各号に附帯関連する一切の業務
(5) 資本金	3百万円
(6) 設立年月日	平成17年11月30日
(7) 純資産	非開示(注)
(8) 総資産	非開示(注)
(9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。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、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。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、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人は当該会社に優先匿名組合出資を行っております。また、当該会社が保有するキャナルシティ博多SPC保有区分についての売買予約契約を締結しております。当該会社と資産運用会社との間には、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、後記「6. 利害関係者との取引(2)」に記載する取引がありますが、その他において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	当該会社は、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。また、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。

(注) 開示することにつき取得先の了解が得られていません。

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。

5. 物件取得者等の状況

本物件の信託受益権の取得は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 利害関係者との取引

- (1) 本物件の信託受益権の売主である有限会社シーシーエイチブリッジは、資産運用会社の利害関係者には該当しませんが、本投資法人が優先匿名組合出資を行っていること等から、本物件の取得予定価格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・承認を得ています。
- (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「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」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。

7. 媒介の概要

媒介者はありません。

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	キャナルシティ博多新築工事建設共同企業体、株式会社竹中工務店
設計者名	福岡地所株式会社一級建築士事務所、エフ・ジェイ都市開発・竹中工務店・銭高組設計コンソーシアム(注)
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所 清水建設株式会社九州支店一級建築士事務所
建築確認を行った機関	福岡市

(注) コンソーシアムとは、ゾーンごとの設計者による設計共同企業体です。

9. 取得日程

- 平成 23 年 2 月 7 日 取得決定、売買基本合意書締結
平成 23 年 3 月 2 日 信託受益権売買契約締結、物件引渡し（予定）

10. 今後の見通し

平成 23 年 8 月期(平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日)の運用状況の予想については、本日付「平成 23 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

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 1
- 【資料 3】本物件の概観 2
- 【資料 4】本物件の所在地
- 【資料 5】本投資法人のポートフォリオマップ
- 【資料 6】物件取得後の本投資法人のポートフォリオ一覧
- 【資料 7】物件取得後の本投資法人の投資対象エリア別投資比率

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8】物件取得後の本投資法人の投資タイプ別投資比率

*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>

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。

参考資料

【資料1】本物件の鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	28,700,000,000円	
価格時点	平成23年1月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益(①+②+③-④)	3,309,630,716円	
① 賃料収入(共益費等収入を含む)	2,646,456,448円	市場賃料水準に基づき査定
② その他収入(付加使用料収入含む)	708,124,120円	駐車場収入、販促収入等
③ 礼金等収入	0円	
④ 空室損失	▲44,949,852円	
(2) 運営費用(⑤+⑥+⑦+⑧)	1,633,616,828円	
⑤ 維持・運営管理費・水道光熱費	1,271,955,351円	
⑥ 公租公課等	334,592,706円	平成22年度の実額に基づき査定
⑦ 損害保険料	25,015,268円	
⑧ その他費用	2,053,503円	
(3) 運営純収益(NOI)	1,676,013,888円	
(4) 一時金運用益	68,388,550円	運用利回りを2%として査定
(5) 資本的支出	190,481,000円	
(6) 純収益(NCF)	1,553,921,438円	
(7) 還元利回り	5.3%	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))	29,300,000,000円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	28,400,000,000円	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.6%	
原価法による積算価格	31,100,000,000円	
土地価格	19,600,000,000円	63.02%
建物価格	11,500,000,000円	36.98%

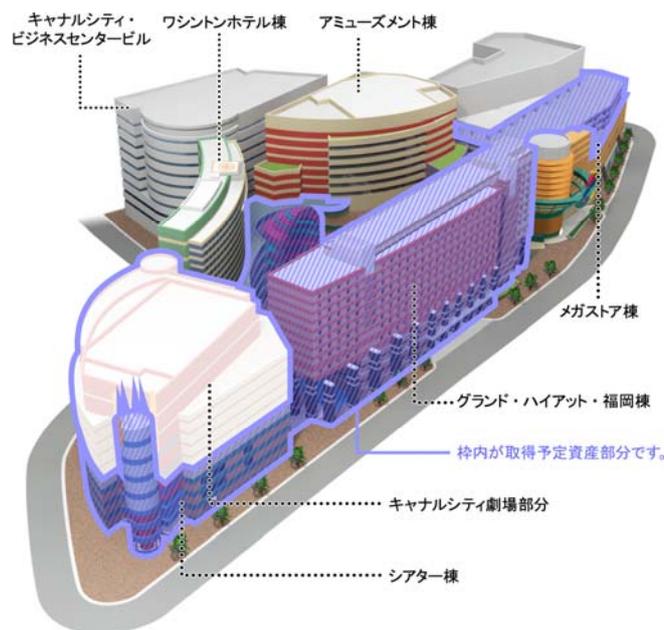
ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料2】本物件の概観 1



(注) 写真には本投資法人の保有する不動産等資産及び取得予定資産以外のものも含まれています。

【資料3】本物件の概観 2



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 4】 本物件の所在地



【資料 5】 本投資法人のポートフォリオマップ



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6】 物件取得後の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	6.0%	21.4%
	パークプレイス大分	平成 16 年 11 月 9 日	15,700	6.6%	10.5%
	サンリブシティ小倉	平成 17 年 7 月 1 日	6,633	6.6%	4.4%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成 18 年 9 月 28 日	5,300	6.3%	3.5%
	熊本インター コミュニティ SC	平成 18 年 11 月 30 日	2,400	6.5%	1.6%
	原サティ	平成 19 年 3 月 1 日	5,410	6.8%	3.6%
	花畑 SC	平成 19 年 9 月 3 日	1,130	6.4%	0.8%
	久留米東櫛原 SC	平成 20 年 2 月 1 日	2,500	6.1%	1.7%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成 20 年 3 月 27 日	3,550	5.7%	2.4%
	キャナルシティ博多・B (予定)	平成 23 年 3 月 2 日	28,700	5.4%	19.2%
オフィス	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	6.3%	9.8%
	呉服町 ビジネスセンター	平成 16 年 11 月 9 日	11,200	6.3%	7.5%
	サニックス博多ビル	平成 17 年 9 月 30 日	4,400	5.9%	2.9%
	大博通り ビジネスセンター	平成 18 年 3 月 16 日	7,000	6.0%	4.7%
	東比恵 ビジネスセンター	平成 21 年 3 月 13 日	5,900	6.0%	3.9%
その他	アメックス 赤坂門タワー	平成 18 年 9 月 1 日	2,060	5.4%	1.4%
	シティハウス けやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.4%	0.7%
全物件合計又は加重平均		-	149,594	6.1%	100.0%

(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(取得予定資産については売買に関する基本合意書)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。

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) 「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。

【資料7】物件取得後の本投資法人の投資対象エリア別投資比率

地域	投資比率
福岡都市圏(注1)	75.9%
その他九州地域(注2)	24.1%
その他	0%

(注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。

(注2)「その他九州地域」とは、福岡都市圏を除く福岡・九州地域をいいます。

(注3)償還が予定されているCCHBを営業者とする優先匿名組合出資持分を除きます。

【資料8】物件取得後の本投資法人の投資タイプ別投資比率

用途	投資比率
商業施設	69.1%
オフィスビル	28.8%
その他	2.1%

(注) 償還が予定されているCCHBを営業者とする優先匿名組合出資持分を除きます。

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。