



平成 25 年 3 月 25 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
天神ノースフロントビル	オフィスビル	福岡市中央区天神四丁目	2,800 百万円	平成 25 年 3 月 28 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。

今回取得する物件は、移動利便性が高いことからオフィス・商業の立地として競争力が高いエリアであり、九州最大の都市機能集積を誇る「天神エリア」に位置しています。また、大手企業も集積していることや集客性が高い等の理由から福岡におけるオフィスエリアとしてのテナントへの訴求力が高く、金融機関、人材派遣業、生命保険会社、コールセンター等サ

ービス系テナントを中心に多種多様な業種が所在しています。そういったエリアの中でも、本物件は、築年数が浅く設備水準も高いことから、大手企業を中心に100%にて稼働しています。また、設備競争力に加え、視認性にも優れていることから、高いテナント誘致力を持っているため、将来的にも安定したキャッシュフローが見込めると本投資法人は考えています。

### 3. 取得の内容

#### 天神ノースフロントビル

##### (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	天神ノースフロントビル
③ 取得予定価格	2,800 百万円
④ 鑑定評価額	2,920 百万円 (鑑定直接還元利回り 5.8%)
⑤ 取得CAP(注1)	6.1%
⑥ 取得予定日	平成25年3月28日
⑦ 売主	福岡天神開発特定目的会社
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、福岡における商業・業務の中心である天神エリアの北側に立地しており、博多駅及び福岡空港への利便性の高い地下鉄空港線「天神」駅地下出口より徒歩約4分に位置しています。

###### ② 建物設備、テナント等

本物件は、基準階面積が200坪を超える、数少ない築浅の物件であり、設備水準も個別空調、天井高2,700mm、0Aフロア100mm等十分な設備スペックを満たしていることから、周辺のエリアでは高い競争力を持っていると考えています。また、本物件は、大手企業によるコールセンター利用等を中心にテナントが入居しており、現在100%にて稼働しています。小規模なテナントにも対応可能である等の柔軟性も備えていることから、安定的なテナントニーズが見込める物件です。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	天神ノースフロントビル	
資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	福岡市中央区天神四丁目4番20号	
土地	面積	1,154.79 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	容積率	590.19%
	建ぺい率	90%（建築基準法53条3項二号、福岡市建築基準法施行細則第16条による）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根8階建
	建築時期	平成22年1月9日
	延床面積	6,893.91 m <sup>2</sup>
	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権
鑑定評価額	2,920百万円	
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	3.6%（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	北東側隣接地上に存する仕切りフェンスの基礎が、地中において対象地内に越境していますが、隣接地所有者との間で締結した平成22年2月2日付「越境に関する覚書」にて越境物の確認と将来の越境物解消、第三者への承継義務について合意しています。	

※ 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

テナント数	6
総賃料収入（年間）	213百万円（注1）
敷金・保証金	144百万円（注2）
賃貸可能面積	5,224.76m <sup>2</sup> （注3）
総賃貸面積	5,224.76m <sup>2</sup>
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基づく月額賃料の合計値を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。

(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。

(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。

(注4) 賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数点第2位以下を四捨五入して記  
載しております。

(5) 取得先の概要

商号	福岡天神開発特定目的会社
所在地	東京都千代田区九段南一丁目4番5号成和総合会計事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 荒川 真司
事業内容	当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 1. 資産の流動化に関する法律（以下「法」という。）に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する一切の業務
特定資本金	10 万円
設立年月日	平成 20 年 1 月 4 日
出資者・出資比率の概要	出資者は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しません。
投資法人・資産運用会社と取得先との関係	取得先は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

(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	福岡地所株式会社
所在地	福岡市博多区住吉一丁目2番25号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 石井 歆
手数料	28 百万円（消費税を除きます）
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す。

名称	三井住友信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均

手数料	非開示（注）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	媒介先は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

（注）開示について媒介先の承諾が得られないため、記載をしておりません。

(8) 利害関係人との取引

本物件の媒介及び各テナントの管理並びに本物件のPM業務の委託を目的として、福岡地所株式会社との間で「信託受益権媒介契約書」及び「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、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の審議・承認を得ています。

(9) 施工者、設計者等

施工者名	鹿島建設株式会社
設計者名	鹿島建設株式会社九州支店一級建築士事務所
構造計算を行った建築設計事務所	鹿島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	ビューローベリタスジャパン株式会社

(10) 取得の日程

平成 25 年 3 月 25 日	取得決定
平成 25 年 3 月 28 日	契約締結（予定）
平成 25 年 3 月 28 日	代金支払日（予定）
平成 25 年 3 月 28 日	物件引渡し（予定）

4. 今後の見通し

平成 25 年 2 月 8 日付「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」にてお知らせしました平成 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、現時点において影響が軽微であるため運用状況の予想の修正は行いません。

なお、平成 25 年 8 月期（平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）並びに平成 26 年 2 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）の運用状況に予想については、平成 25 年 4 月 9 日（予定）の決算短信にて公表する予定です。

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

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	2,920百万円	
価格時点	平成25年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)運営収益 (①+②+③-④)	249,228千円	
①賃料収入 (共益費等収入を含む)	206,851千円	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定
②その他収入 (付加使用料収入を含む)	54,599千円	駐車場収入、水道光熱費収入等
③礼金等収入	0千円	
④空室損失	△12,222千円	
(2)運営費用 (①+②+③+④)	74,763千円	
①維持・運営管理費・水道光熱費	56,697千円	
②公租公課等	17,047千円	
③損害保険料	1,019千円	
④その他費用	0千円	
(3)運営純収益 (NOI)	174,465千円	
(4)一時金の運用益	2,806千円	運用利回りを2%として査定
(5)資本的支出	6,870千円	
(6)純収益 (NCF)	170,401千円	
(7)還元利回り	5.8%	当研究所が設定する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うえ査定
直接還元法による収益価格 ((6)÷(7))	2,940,000千円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	2,890,000千円	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	6.0%	
原価法による積算価格	2,820,000千円	
土地割合	1,095,581千円	38.9%
建物割合	1,724,419千円	61.1%

【資料 2】本物件の外観

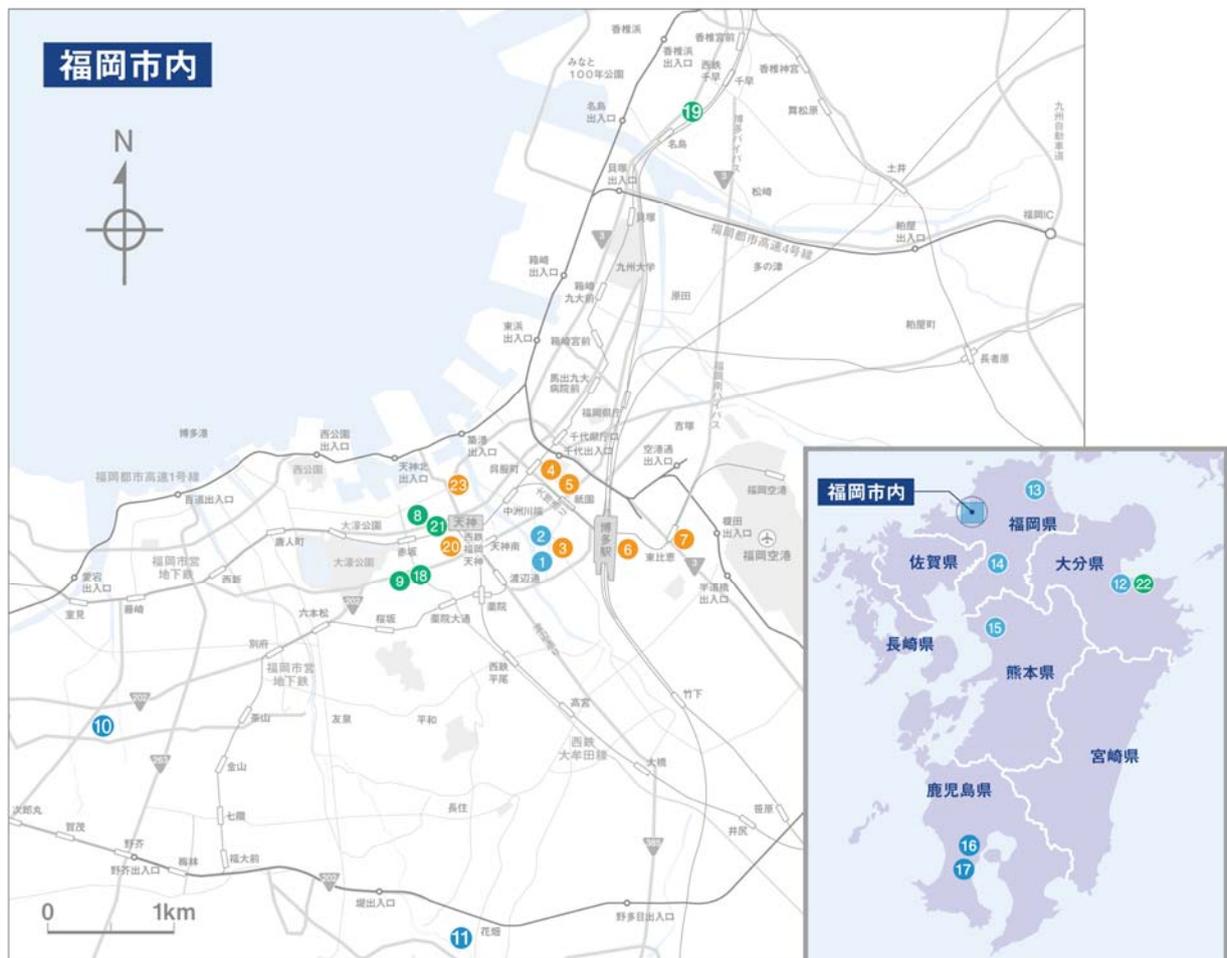


【資料3】本物件の所在地



【資料4】本投資法人のポートフォリオマップ

<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19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18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基原二丁目 取得時期：平成17年7月1日 取得価格：66億円</p>	<p><b>14</b> 久留米東楯原SC</p> <p>所在地：久留米市東楯原町 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> ケースデンキ鹿児島本店</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 取得時期：平成25年3月1日 取得価格：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 取得時期：平成25年3月1日 取得価格：15億円</p>	<p><b>23</b> 天神ノースフロントビル</p> <p>所在地：福岡市中央区天神四丁目 取得（予定）時期：平成25年3月28日 取得（予定）価格：28億円</p>	<p>■ 商業    ■ オフィスビル    ■ その他</p> <p>(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。</p>	



【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%	19.58%
	パークプレイス大分	平成 16 年 11 月 9 日	15,700	6.60%	9.61%
	サンリブシティ小倉	平成 17 年 7 月 1 日	6,633	6.60%	4.06%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成 18 年 9 月 28 日	5,300	6.30%	3.24%
	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%	1.47%
	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%	3.31%
	花畑 SC	平成 19 年 9 月 3 日	1,130	6.40%	0.69%
	久留米東櫛原 SC	平成 20 年 2 月 1 日	2,500	6.10%	1.53%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成 20 年 3 月 27 日	3,550	5.70%	2.17%
	キャナルシティ博多・B	平成 23 年 3 月 2 日	28,700	5.40%	17.56%
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%	8.93%
	呉服町 ビジネスセンター	平成 16 年 11 月 9 日	11,200	6.30%	6.85%
	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%	2.69%
	大博通り ビジネスセンター	平成 18 年 3 月 16 日	7,000	6.00%	4.28%
	東比恵 ビジネスセンター	平成 21 年 3 月 13 日	5,900	6.00%	3.61%
	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%	1.59%
	天神ノースフロント	平成 25 年 3 月 28 日	2,800	6.10%	1.71%

	ビル	(予定)			
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%	1.26%
	シティハウス けやき通り	平成 19 年 12 月 20 日	1,111	5.40%	0.68%
	Aqualia 警固	平成 24 年 3 月 1 日	2,800	6.30%	1.71%
	Aqualia 千早	平成 24 年 3 月 1 日	1,280	6.80%	0.78%
	ディー・ウイングタワー	平成 25 年 3 月 1 日	2,800	5.90%	1.74%
	ホテルフォルツァ大分	平成 25 年 3 月 1 日	1,530	6.60%	0.95%
全物件合計又は加重平均		-	163,404	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>