



福岡リート投資法人

平成 18 年 3 月 31 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 松尾 正俊
(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((仮称)シティハウス天神けやき通り)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契約を締結することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

- | | |
|-------------|------------------------------------|
| (1) 取得予定資産 | 不動産又は不動産信託受益権(注1) |
| (2) 物件名称 | (仮称)シティハウス天神けやき通り |
| (3) 取得予定価額 | 1,111 百万円(注2) |
| (4) 鑑定評価額 | 1,120 百万円(鑑定直接還元利回り 5.3%) |
| (5) 売買契約締結日 | 平成 18 年 3 月 31 日 |
| (6) 竣工予定日 | 平成 19 年 11 月 30 日 |
| (7) 取得予定日 | 平成 19 年 12 月 20 日 |
| (8) 企画・開発 | 住友不動産株式会社 |
| (9) 売主 | 住友不動産株式会社 |
| (10) 取得資金 | 自己資金又は借入金による |
| (11) 決済方法 | 売買契約締結時 手付金として 114 百万円の支払(自己資金による) |
| | 取得時 残代金の支払 |

注1: 本投資法人は、売主との間で不動産売買契約を締結しますが、同契約において本投資法人が信託受益権での取得を希望する場合には、本投資法人が別途指定する受託者との間で当該不動産を主な信託財産とする信託契約を締結し、当該信託契約に基づく信託受益権を譲渡する旨を合意しております。

注2: 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. 取得の理由

本投資法人は、福岡・九州地域を中心に、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およびAクラスオフィスビルを対象に投資します。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「(仮称)シティハウス天神けやき通り」は、福岡市の都心業務・商業エリアである「天神地区」に近接、福岡市を代表する美しい並木道「けやき通り(国道202号線)」を北側に臨む交通利便性、生活利便性ともに良好な市内有数の居住エリアに立地し、住友不動産株式会社の企画・開発により質の高い仕様・施工が見込まれる新築賃貸マンションです。

本投資法人は、開発物件の取得に係るリスクを軽減しつつ、物件の開発段階において売買契約を締結し竣工後に物件を取得することが、新築優良物件の早期確保を可能とし、物件取得競争が激化する現状においてポートフォリオを充実させていく有効な手段の一つと考えています。

また、今回は鑑定評価額を下回る価格での取得となっており、ポートフォリオの充実に加え、将来の安定した収益の確保に寄与するものと期待しております。福岡エリアのファミリー向け賃貸住宅市場は、シングル向け賃貸住宅に比し、供給量が抑えられた底堅いカテゴリーであり、立地の選定を正しく行えば息の長い安定的なキャッシュフローが期待できると分析しております。

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、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅徒歩15分、市営地下鉄「赤坂」駅徒歩9分、同「桜坂」駅徒歩11分の、福岡市都市景観賞、新・日本街路樹百景等の指定を受け、国土交通省からは観光社会資本としても認定されている「けやき通り(国道202号線)」の沿線地域に位置する賃貸マンションです。当該地域は、中高層マンションをはじめとする共同住宅を中心に、オフィスビル、店舗等が混在する地域であり、商業・業務機能が集積する「天神地区」への近接性等から、特に、都心部に勤務するファミリー向け及び若者を中心とした単身者向けの賃貸マンションの需要が大きい福岡市内でも有数の人気を誇る居住エリアです。

(2) 建物施設等

本物件は、地上13階建ての中層の共同住宅を予定しており、2LDKタイプ(30戸)及び3LDKタイプ(12戸)で構成されます。住戸面積は、2LDKで約58㎡、3LDKで約75㎡と都心部の賃貸マンションとしては比較的広い住戸面積を有します。また、総戸数42戸のうち36戸が角部屋、中住戸となる6戸も南側開口部が広く開放的なプランとなるなど居住の快適性に優れており、日常の買い物や通勤・通学の利便性に優れていることも加わって、ファミリー向けに堅調な需要が見込まれます。

さらに、建物と基礎の間にクッションとなる積層ゴムを設置し地震力を低減させる「免震構造」を採用予定であり、入居者に高い安全性と安心感をご提供できると考えています。

なお、住友不動産株式会社の企画・開発により質の高い仕様・施工が見込まれる本物件にふさわしい名称として、同社のマンション・ブランドである「シティハウス」を使用する予定です。入居者からも高品質のブランド・マンションとして認知、支持されるものと期待しております。

(3) プロパティ・マネジメント

本物件の管理については、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・シーをマスターレシーとし、さらにプロパティ・

マネジメント業務も兼務させる予定です。これに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す考えです。

株式会社大央は、大名、赤坂地区など福岡市内の一等地に所在するオフィスビルおよび住居に特化して不動産運用管理事業を展開しており、賃貸マンションの受託管理戸数約 5,500 戸と豊富な管理実績を誇る高い能力を有するプロパティ・マネジメント会社と評価しています。

なお、株式会社ディー・エム・シーとの間で締結する予定の「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」においては、貸室賃料、共益費等の入居者支払金は原則として本投資法人が直接受領する「賃料パススルー・マスターリース」方式を採用する予定です。

3. 開発案件への投資に係るリスク及び構造計算書偽装問題への対応

本物件は、平成 19 年 11 月末に建物の竣工を予定する開発物件であり、工事完工及び建物引渡しリスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした将来の不確実性に起因するリスクが内在しています。

このため、本投資法人は、不動産売買契約において、本件建物を建築図面に従って建築し所轄官庁の竣工検査を受け検査済証を取得すること、建物竣工時に買主がデューディリジェンスを実施すること等を売買代金支払いの前提条件として規定することにより、工事完工リスク及び建物引渡しリスク等の回避を図っています。また、建物竣工まで、売主、施工会社及び設計会社等により開催される工程会議への参加等を通じて、工事の進捗状況等を把握していきます。

さらに、構造計算書偽装問題への対応として、デューディリジェンスの一環として行う地震リスク調査の精度向上を図る観点から、構造設計内容調査を株式会社竹中工務店に依頼し、構造計算の偽装や耐震性等に関わる問題がないかについてレビューを実施することとしております。

4. 取得予定資産の内容

資産の種類		不動産又は不動産信託受益権			
所在地(地番)		福岡市中央区警固二丁目 170 番地外			
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建(免震設計)	土地	面積	784.24 m ² (注 2)
	建築時期	平成 19 年 11 月 30 日		用途地域	商業地域
	延床面積	3,531.37 m ² (注 1)		地目	宅地
	用途	共同住宅		容積率	400%(道路幅員により 360%)
	所有形態	所有権		建ぺい率	80%
	所有形態		所有形態	所有権	
賃貸可能戸数(戸)		42			
取得価額		1,111 百万円			
鑑定評価額		1,120 百万円(価格時点:平成 18 年 3 月 1 日)			
評価方法		大和不動産鑑定株式会社(収益還元法による)			
担保設定の有無		なし			
P M 会社		株式会社ディー・エム・シー(株式会社大央のグループ会社)			
特記事項		本物件の入居者への転貸借及び本物件の P M 業務の委託を目的として、株式会社ディー・エム・シーとの間で、建物賃貸借兼管理運用業務委託契約(マスターリース兼 P M 契約)を締結する予定です。同契約においては、貸室賃料、共益費等の入居者支払金は原則として本投資法人が直接受領することを規定する予定です。			

(注 1) 面積は確認済証上の表示をもとに記載しております。

(注 2) 面積は実測図面上の表示をもとに記載しております。

5. 売主の概要

商号	住友不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
代表者	取締役社長 高島 準司
資本金	122,805 百万円 (平成 17 年 3 月 31 日現在)
本投資法人との関係	なし

6. 設計者、施工者等

施工者	大豊建設株式会社
設計者	株式会社企画室 L E C S
構造設計者	株式会社塩見 (再委託は行われておりません)
建築確認検査機関	日本 E R I 株式会社

7. 今後の見通し

本物件取得に係る売買契約締結及び手付金支払による運用状況への影響はありません。

なお、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、後日お知らせいたします。

以上

【添付資料】

参考資料 本物件の所在地及び竣工イメージ

* 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

本物件の所在地及び竣工イメージ

【所在地】



【竣工イメージ】

