



福岡リート投資法人

平成 19 年 3 月 2 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 茶木 正安  
(コード番号: 8968)

投資信託委託業者  
福岡市博多区住吉一丁目 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  
専務取締役財務部長 沖田 尚  
TEL . 092-272-3900

### 資産の譲渡に関するお知らせ

本投資法人は、下記のとおり資産の譲渡を行いますのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 譲渡の概要

(1) 譲渡資産	不動産(土地、建物)
(2) 物件名称	小嶺台コミュニティモール
(3) 譲渡価格	784,000,000 円
(4) 帳簿価格	779,272,118 円(平成 19 年 2 月期末見込み)
(5) 譲渡価格と帳簿価格の差額	4,727,882 円
(6) 鑑定評価額	760,000,000 円(価格時点:平成 19 年 2 月 15 日)
(7) 契約予定日	平成 19 年 3 月 9 日
(8) 引渡予定日	平成 19 年 3 月 9 日
(9) 譲渡先	合同会社小嶺台モール(「4. 譲渡先の概要」参照)
(10) 譲渡方法	不動産(所有権)を譲渡

上記の譲渡価格には、譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、ならびに消費税等を含んでおりません。

## 2. 譲渡の理由

本物件の主たる賃借人である株式会社協和ビジネス（スーパー）よりの退去申出を受け、平成19年3月5日付で同テナントとの賃貸借契約が終了することとなりました。本投資法人は、リーシング状況、再開発実現可能性等を総合勘案の上、現タイミングでの合同会社小嶺台モール宛での譲渡が最適な選択肢であると判断致しました。

本投資法人は、上記取引により稼働率、NOI 利回り等低下の可能性が排除され、ポートフォリオの中長期的な安定が得られると見込んでおります。

## 3. 譲渡資産の内容（平成19年3月2日現在）

資産の種類		土地、建物			
所在地		地番 北九州市八幡西区小嶺台一丁目1000番1			
土地	面積	8,137.34 m <sup>2</sup>			
	用途地域	宅地			
	容積率	200%			
	建ぺい率	60%			
	所有形態	所有権			
建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	建物	構造/階数	鉄骨造鉄板葺平家建
	建築時期	平成9年3月15日 新築		建築時期	昭和47年6月3日 新築 昭和51年1月10日増築、 変更 平成8年9月30日一部取毀 平成8年10月1日一部取毀
	延床面積	1,376.10 m <sup>2</sup> （注1）		延床面積	1,260.00 m <sup>2</sup> （注1）
	用途	店舗		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	テナント	スーパー協和		テナント	ダイソー
建物	構造/階数	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	建築時期	平成9年6月9日 新築		建築時期	平成9年5月12日 新築
	延床面積	294.00 m <sup>2</sup> （注1）		延床面積	111.82 m <sup>2</sup> （注1）
	用途	店舗		用途	店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	テナント	ガスト		テナント	ミスタードーナツ
評価方法	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク（AREAN）				
鑑定評価額	760,000,000円（価格時点：平成19年2月15日）				
担保設定の有無	なし				

テナントの総数	4(注2)					
年間賃料(消費税別)	67,800,000円(注3)					
総賃貸可能面積	3,743.12㎡					
最近5年間の稼働率推移	平成19年 3月2日現在	平成18年 8月31日	平成17年 8月31日	平成16年 8月31日	平成15年 8月31日	平成14年 8月31日
	100%	100%	100%	100%	100%	100%
敷金・保証金	98,595,500円					

(注1) 登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注2) 一部テナントは駐車場を含めた賃貸借契約となっております。

(注3) 賃貸借契約書に記載の賃料・共益費の月額を12倍した数値を記載しております(固定賃料)。

#### 4. 譲渡先の概要

商号	合同会社小嶺台モール
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
業務執行社員	有限会社香椎浜開発
資本金	50万円
主な事業内容	不動産業

#### 5. 利害関係者等との取引

合同会社小嶺台モールは、有限会社香椎浜開発が本物件取得のために設立した会社です。有限会社香椎浜開発は、福岡地所株式会社が過半の匿名組合出資を行っている会社であり、自主ルール上の利害関係者に該当します。

#### 6. 媒介の有無

本件にかかる媒介はありません。

#### 7. 譲渡の日程

平成19年3月2日 譲渡決定

平成19年3月9日 契約締結

平成19年3月9日 物件引渡し

#### 8. 今後の見通し

平成18年10月19日発表の平成19年8月期業績見通しにつきましては、本物件譲渡による影響は軽微であるため、現時点では変更ありません。

以上

#### \*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>