



平成 21 年 3 月 11 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
常務取締役財務部長 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契約の締結を行いますのでお知らせいたします。

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 | 東比恵（ひがしひえ）ビジネスセンター |
| (3) 取得価額 | 5,900 百万円 |
| (4) 鑑定評価額 | 5,900 百万円（鑑定直接還元利回り 6.0%） |
| (5) 取得 CAP（注） | 6.0%（注）取得契約時の鑑定評価書における直接還元法 NCF/取得価額 |
| (6) 取得日 | 平成 21 年 3 月 13 日 |
| (7) 売主 | 野村不動産株式会社、福岡地所株式会社 |
| (8) 取得資金 | 借入金及び自己資金 |
| (9) 決済方法 | 引渡時一括 |

上記の取得価額は、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ています。

今回取得する「東比恵ビジネスセンター」は、交通利便性が非常に高い好立地に加え、福岡市内でも有数の高スペックを備えたAクラスビルです。

本件は、野村不動産株式会社と、スポンサーである福岡地所株式会社との共同開発物件であり、野村不動産株式会社からは初の取得物件となります。

なお、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、山陽・九州新幹線およびJR鹿児島本線博多駅まで1駅2分、福岡空港まで1駅3分、天神まで3駅8分で移動可能な地下鉄東比恵駅に直結する好立地です。

また、国道3号線を含む2本の幹線道路の交差点角地に立地し、福岡都市高速2号線の出入口にも近く、車での交通アクセスにも非常に優れていることから、ビジネスに車を多用する企業等のニーズにも柔軟な対応が可能です。

(2) 建物施設等

本物件は平成21年2月竣工の新築オフィスビルです。

オフィス棟は個別空調、光ケーブル対応可、フリーアクセスフロア100mm、天井高2,800mmなど高い設備水準を誇っています。また、基準階貸室面積429坪というスケールで大手企業の大型ニーズに対応できる一方、分割による小規模ニーズにも対応できる柔軟性を備えています。

また、本物件の駐車場は112台が収容可能であり、営業車を多数使用する企業等にとっても十分な台数を有しています。

(3) テナント

本物件は交通利便性の高さ、質の高い設備などが評価され、竣工当初から上場企業等が入居し高稼働を実現しております。また、上述の好立地と高い設備仕様を背景とした、競争力の高いオフィスビルとして、長期安定的なテナントニーズが見込める物件です。

3. 取得資産の内容

(1) 建物・土地の概要

資産の種類		不動産信託受益権			
所在地		(地番) 福岡県福岡市博多区東比恵3丁目1番地1			
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根 11階建	土地	面積	3,815.43 m ²
	建築時期	平成21年2月6日		用途地域	商業地域
	延床面積	20,028.04 m ²		容積率	508.57% (建築基準法第59条の2の特例による)
	用途	事務所・店舗・駐車場		建ぺい率	90%
	所有形態	所有権		所有形態	借地権
取得価額		5,900百万円			
鑑定評価額		5,900百万円(収益還元法による。価格時点:平成21年3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		1.3%(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		信託受託者は本物件の所有権を有しておりますが、土地に関しては株式会社アステムが所有しております。			

面積は、建物については確認済証、土地については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。

(2) 賃貸借の概要

貸室テナントの総数・概要	1(13)(注1)
総賃料収入(年間賃料)	580百万円(注2)
敷金・保証金	310百万円(注3)
賃貸可能面積	13,701.87m ² (注4)
総賃貸面積	12,887.85m ² (注4)
稼働率	94.1%(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として記載しております。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。また、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。

(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。また、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。

(注4) 賃貸可能面積は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、賃貸面積は本日現在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。なお、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。

(注5) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。賃貸可能面積は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、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に表示されている賃貸面積に基づいて計算した稼働率を記載しております。なお小数点第2位以下を四捨五入して記載しております。また、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。

4. 取得先の概要

商号	野村不動産株式会社	福岡地所株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号	福岡市博多区住吉1丁目2番25号
代表者	鈴木 弘久	八木 聖二
資本の額	2,000 百万円	2,000 百万円
主な事業の内容	マンション分譲事業、戸建分譲事業、法人仲介事業、投資・開発事業、ビルディング事業、建築・設計事業、資産運用事業 など	都市開発、住宅開発、商業施設・オフィスの開発・運営 など
本投資法人又は資産運用会社との関係	無し	株式会社福岡リアルティ（以下、「資産運用会社」といいます。）の株主（50%出資）であり、金融商品取引法上の親法人等に該当いたします。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	東比恵ビジネスセンター	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受託者
会社名・氏名	福岡地所株式会社	—
特別な利害関係者にある者との関係	資産運用会社の株主（50%出資）	—
取引経緯・理由等	平成21年2月新築	—
取得価格 (その他費用を含む)	前々所有者がいないため省略	—
取得時期	—	—
備考	一部所有者	—

6. 利害関係者との取引

- (1) 本物件の共同売主の1社である福岡地所株式会社（持分50%）は、資産運用会社の利害関係者に該当することから、資産運用会社の規程等に基づき、本物件の取得価額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・承認を得ております。
- (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「管理運用業務委託契約」を締結する予定です。本契約締結については上記同様の審議・承認を得ております。

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	株式会社竹中工務店
設計者名	株式会社竹中工務店
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社竹中工務店
建築確認を行った機関	日本 ERI 株式会社

9. 取得の日程

- 平成21年3月11日 取得決定
平成21年3月13日 契約締結（予定）
平成21年3月13日 物件引渡し（予定）

10. 今後の見通し

本物件取得後の平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21年8月31日）の運用状況の予想につきましては、平成21年4月9日（予定）の決算発表時にお知らせいたします。

以上

【添付資料】

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
- 【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

*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

【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	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	5,900,000,000円	
価格時点	平成21年3月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①+②+③-④)	584,140,323円	
①賃料収入 (共益費等収入を含む)	601,880,892円	現行賃料、賃貸事例等を総合判断し査定
②その他収入 (付加使用料収入含む)	19,620,000円	駐車場使用料
③礼金等収入	0円	
④空室損失	37,360,569円	事務所部分6%、店舗部分5%
(2) 運営費用 (⑤+⑥+⑦+⑧)	220,950,216円	
⑤維持・運営管理費・水道光熱費	80,662,427円	
⑥公租公課等	45,430,800円	
⑦損害保険料	2,936,910円	実額等考慮して査定
⑧その他費用	91,920,079円	地代等
(3) 運営純収益 (NOI)	363,190,107円	
(4) 一時金運用益	4,116,137円	運用利回り2%として査定(借地敷金考慮)
(5) 大規模修繕費年間積立額	13,755,000円	
(6) 純収益 (NCF)	353,551,244円	
(7) 還元利回り	6.0%	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))	5,890,000,000円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	5,910,000,000円	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.3%	
原価法による積算価格	5,590,000,000円	
借地権割合	1,660,000,000円	29.7%
建物割合	3,930,000,000円	70.3%

【資料 2】 本物件の概観



【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

投資対象物件一覧

用途	物件名称	取得（予定） 時期	取得価格 （百万円）	取得 CAP （NCFベース）	投資比率
商業施設	キャナルシティ博多	H16. 11. 9	32,000	6.0%	26.5%
	パークプレイス大分	H16. 11. 9	15,700	6.6%	13.0%
	サンリブシティ小倉	H17. 7. 1	6,633	6.6%	5.5%
	スクエアモール鹿児島宇宿	H18. 9. 28	5,300	6.3%	4.4%
	熊本インターコミュニティ SC	H18. 11. 30	2,400	6.5%	2.0%
	原サティ	H19. 3. 1	5,410	6.8%	4.5%
	花畑 SC	H19. 9. 3	1,130	6.4%	0.9%
	久留米東櫛原 SC	H20. 2. 1	2,500	6.1%	2.1%
	ケーズデンキ鹿児島本店	H20. 3. 27	3,550	5.7%	2.9%
オフィス	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	H16. 11. 9	14,600	6.3%	12.1%
	呉服町ビジネスセンター	H16. 11. 9	11,200	6.3%	9.3%
	サニックス博多ビル	H17. 9. 30	4,400	5.9%	3.6%
	大博通りビジネスセンター	H18. 3. 16	7,000	6.0%	5.8%
	東比恵ビジネスセンター	H21. 3. 13	5,900	6.0%	4.9%
住居	シティハウスけやき通り	H19. 12. 20	1,111	5.4%	0.9%
	アメックス赤坂門タワー	H18. 9. 1	2,060	5.4%	1.7%
全物件合計又は加重平均			120,894	6.2%	100.0%

「取得価格」はいずれも諸経費（手数料、公租公課等）を含まない金額で記載しています。

「取得 CAP」は、鑑定評価（調査報告書を含みます）における直接還元法 NCF を取得価格で除して算定しています。

投資対象エリア

地域	投資比率
福岡都市圏（注1）	71.0%
その他九州地域（注2）	29.0%
その他	0%

投資タイプ

用途	投資比率
商業施設	62.8%
オフィスビル	34.7%
住居	2.6%

(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・通学市区町村別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。また、投資比率にはキャナルシティ博多SPC保有区分を対象とした優先匿名組合出資（取得価額3,400百万円）を含みます。

(注2) その他九州地域とは、福岡都市圏を除く九州全体及び山口県をいいます。