



平成 19 年 8 月 29 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
常務取締役財務部長 田中 秀和
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：株式会社りそな銀行） |
| (2) 物件名称 | 花畑 S C |
| (3) 取得価額 | 1,130 百万円 |
| (4) 鑑定評価額 | 1,170 百万円（鑑定直接還元利回り 6.0%） |
| (5) 取得 CAP* | 6.3% *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 19 年 9 月 3 日 |
| (7) 売主 | 福岡地所株式会社 |
| (8) 取得資金 | 自己資金及び借入金 |

※ 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

本投資法人では主な投資対象である商業施設を3タイプに分類しております（都心繁華街に立地する路面店・百貨店・大型店＝アーバンSC（ショッピングセンター、以下同様）、幹線道路の近くに立地する郊外広域集客型商業施設＝リージョナルSC、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商業施設＝コミュニティSC）。今回取得契約を締結する「花畑SC」はコミュニティSCに分類されます。

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、新興住宅街として人口が増加している福岡市南区の花畑地区に位置しております。

ターゲット商圈である1km圏、2km圏にそれぞれ2.4万人、8.8万人（いずれも平成12年度国勢調査）の背後人口を抱え、恵まれた人口密度を有しておりコミュニティSCとして十分なマーケットポテンシャルがあります。更に、本物件の北方約500mを通過する都市高速5号線の高架下に国道202号外環状道路の整備が進められており、当地域では全線開通に合わせて都市開発が進んでいくものと予想されます。

また、ターゲット商圈には大規模店舗が少なく、競合する商業施設が少ないことも魅力です。

(2) テナント

本物件は、ドラッグストア業界最大手である株式会社マツモトキヨシと、株式会社ハローディの傘下でアッパー層向けスーパーを福岡市内にて展開する株式会社ボンラパスの2テナントにより構成されています。株式会社ハローディは、北九州に本社を置く福岡県内トップクラスの実績を誇る食品スーパーです。

高級グルメスーパーマーケットである「ボンラパス」は、高い品質の生鮮食品を取り揃え、またビュッフェ形式のカジュアルフレンチレストランも併設するなど、競合スーパーとは一線を画した業態であり、当該施設の核テナントとして最適なものと期待しております。

また、ドラッグストアのNo.1カテゴリーキラーであるマツモトキヨシは、福岡市内では9店舗目となる出店で、初の福岡市郊外単独店となります。

当該2テナントとは長期の定期借家契約（中途解約原則不可、賃料減額不可）を締結することにより、安定的な賃料を見込めるものと考えられます。

本投資法人は、持続的に高い分配金を実現するため、コミュニティSCの取得を今後も積極的に行って参ります。コミュニティSC取得は、以下の通り、リスクリターンが十分に見合う投資だと考えています。

- ・ ハイリターン： スポンサーパイプラインを活用し、他ファンドとの取得競争に無縁な高いキャップレートでの取得が可能なこと（今回取得キャップレート6.3%）。
- ・ 限定的なリスク： 「好立地、優良テナント、長期定期借家契約（賃料減額、解約不可）」等のポイントを押さえることでダウンサイドリスクを限定できること。

3. 取得資産の内容

資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	(地番) 福岡市南区花畑四丁目 296 番 3				
	(住居表示) 福岡市南区花畑四丁目 9 番 12 号				
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根 2 階建	土地	面積	5,255.15 m ²
	建築時期	平成 19 年 7 月 10 日		用途地域	第一種住居地域
	延床面積	2,992.88 m ²		容積率	200%
	用途	店舗		建ぺい率	60% (角地補正により 70%)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
取得価額	1,130 百万円				
鑑定評価額	1,170 百万円 (収益還元法による。価格時点: 平成 19 年 7 月 11 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				
P M 会社	福岡地所株式会社				
地震 P M L	6.0% (評価機関: 株式会社竹中工務店)				

※ 面積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 P M L 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。

4. 取得先の概要

商号	福岡地所株式会社
本店所在地	福岡市博多区住吉一丁目 2 番 25 号
代表者	八木 聖二
資本金	2,000 百万円
主な業務内容	福岡を拠点に都市開発、住宅開発、商業施設・オフィスの開発・運営等を展開
本投資法人との関係	福岡地所株式会社は、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 (55%出資) であり、資産運用会社の利害関係者に該当いたします。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	花畑 SC	
物件所有者当の状況	前所有者・信託受託者	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(55%出資)	—
取得経緯・理由等	平成19年7月新築	—
取得価格 (その他費用を含む)	前々所有者がないため省略	—
取得時期	—	—

6. 利害関係者等との取引

- (1) 本物件の売主である福岡地所株式会社は、資産運用会社の利害関係者に該当することから、資産運用会社の投資運用委員会規程及びコンプライアンス規程等に基づき、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(1)と同様の審議・承認を得ております。

7. 媒介の概要

特にありません。

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	西松建設株式会社
設計者名	西松建設株式会社
構造計算を行った建築設計事務所	西松建設株式会社
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19年8月29日 取得決定
 平成19年9月3日 契約書締結
 平成19年9月3日 物件引渡し

10. 今後の見通し

本取得は平成19年9月3日の予定であり、本投資法人の平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）における運用状況に対する影響はございません。

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	1,170,000,000 円	
価格時点	平成 19 年 7 月 11 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収益 (①+②+③-④+⑤)	83,234,938 円	
①賃料収入 (共益費等収入を含む)	81,602,880 円	
②その他収入 (付加使用料収入含む)	0 円	定期建物賃貸借契約に基づき査定
③礼金等収入	0 円	
④空室損失	0 円	
⑤敷金等運用益	1,632,058 円	運用利回りを 2%として査定
(2)総費用 (⑤+⑥+⑦+⑧)	10,638,918 円	
⑤維持・運営管理費・水道光熱費	2,448,086 円	
⑥公租公課等	7,490,000 円	実額等を考慮して査定
⑦損害保険料	537,626 円	実額等を考慮して査定
⑧その他費用	163,206 円	
(3)賃貸純収益 (NOI)	72,596,020 円	
(4)大規模修繕費年間積立額	600,000 円	
(5)標準化純収益 (NCF)	71,996,020 円	
(6)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の上、査定
直接還元法による収益価格 ((5)÷(6))	1,200,000,000 円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
DCF 法による価格		
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.3%	
原価法による積算価格		
土地割合	620,000,000 円	67.39%
建物割合	300,000,000 円	32.61%

【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

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%	29.4%
	パークプレイス大分	H16.11.9	15,700	6.5%	14.4%
	サンリブシティ小倉	H17.7.1	6,633	6.6%	6.1%
	スクエアモール鹿児島宇宿	H18.9.28	5,300	6.2%	4.9%
	熊本インターコミュニティ SC	H18.11.30	2,400	6.5%	2.2%
	原サティ	H19.3.1	5,410	6.8%	5.0%
	花畑 SC	H19.9.3	1,130	6.3%	1.0%
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	6.2%	13.4%
	呉服町ビジネスセンター	H16.11.9	11,200	6.2%	10.3%
	サニックス博多ビル	H17.9.30	4,400	5.9%	4.0%
	大博通りビジネスセンター	H18.3.16	7,000	6.0%	6.4%
住居	（仮称）シティハウス天神けやき通り	H19.12 取得予定	1,111	5.4%	1.0%
	アメックス赤坂門タワー	H18.9.1	2,060	5.4%	1.9%
全物件合計又は加重平均		—	108,944	6.2%	100%

注

- ・「取得（予定）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（予定）価格で除して算定しています。