



平成 25 年 1 月 29 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
天神西通りセンタービル	オフィスビル	福岡市中央区天神二丁目	2,600 百万円	平成 25 年 2 月 1 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、当該物件は立地面や視認性での優位性が特に高く、テナント誘致力に関して非常に優れていると本投資法人は考えています。

3. 取得の内容

天神西通りセンタービル

(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	天神西通りセンタービル
③ 取得予定価格	2,600 百万円
④ 鑑定評価額	2,600 百万円（鑑定直接還元利回り 5.4%）
⑤ 取得 CAP(注 1)	5.4%
⑥ 取得予定日	平成 25 年 2 月 1 日
⑦ 売主	有限会社ディーケイディー
⑧ 取得資金	自己資金及び借入金
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 $NCF \div$ 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に立地しています。当該エリアは、大手企業が集積していることや集客性が高いこと等から福岡におけるテナント訴求力が高く、特に各種学校、金融機関、コールセンター等の集客性や利便性を要求するテナントニーズがあり、また保険会社、広告代理店、商社、IT 関連企業等の集積が高く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。本物件は、当該エリアの中でも特に繁华性が高く、オフィス、商業施設が集積している「天神西通り」に面し、また百貨店・専門店が立ち並ぶきらめき通りからのアプローチも可能で、西通りの中でも競争力が高く来店型のテナント企業に対して高い訴求力を有しています。

② テナント等

本物件は、地元金融機関を核としたテナント構成となっており、上述の通り優れた立地条件を反映し、入居テナントの天神エリアにおける旗艦店舗の一つとして使用され、タワー式パーキング 34 台を備える等、長期的に安定した賃料収入が見込まれるものと期待しています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	天神西通りセンタービル	
資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	福岡市中央区天神二丁目 5 番 28 号	
土地	面積	561.81 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率	600%

	建ぺい率	100% (商業地域耐火建築物)
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	建築時期	平成8年9月26日
	延床面積	3,339.32㎡
	用途	銀行
	所有形態	所有権
鑑定評価額	2,600百万円	
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	5.4% (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	対象不動産に検査済証未交付の工作物(独立広告塔、袖看板)が設置されていますが、日本建築検査協会株式会社の平成24年11月22日付建築基準法適合判定調査報告書によれば、これらの工作物については「手続規定を除いて、建築基準法に適合している」とされています。	

※ 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	2
総賃料収入(年間)	173百万円(注1)
敷金・保証金	171百万円(注2)
賃貸可能面積	3,339.32㎡(注3)
総賃貸面積	3,339.32㎡
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	有限会社ディーケイディー
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号
代表者の役職・氏名	取締役 栗国 正樹

事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に附帯又は関連する一切の業務
資本金	3百万円
設立年月日	平成17年11月29日
出資者・出資比率の概要	取得先は投信法に定める資産運用会社の利害関係人に該当する福岡地所株式会社が匿名組合出資を行っている有限会社です。
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が、利害関係人等に該当する福岡地所株式会社が匿名組合出資を行っておりますので、資産運用会社の内規の定めに従い、利害関係人と同様に扱っております。

(6) 物件取得者等の状況

物件の名称	天神西通りセンタービル	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	有限会社ディーケイディー	前々所有者から同意を得られていないため開示いたしません。
特別な利害関係者にある者との関係	資産運用会社の自主基準上の利害関係人等に該当します。	特別な利害関係にあるものには該当しません。
取引経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成18年2月	—

(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	78百万円（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。

(8) 利害関係人との取引

- ① 本物件の信託受益権の売主である有限会社ディーケイディーは、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が、利害関係人等に該当する福岡地所株式会社が匿名組合出資を行っておりますので、資産運用会社の内規の定めに従い、本物件の取得予定価格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・承認を得ています。
- ② 本物件の媒介及び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「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上記①と同様の審議・承認を得ています。

(9) 施工者、設計者等

施工者名	株式会社大林組
設計者名	株式会社三浦紀之建築工房
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社大林組
建築確認を行った機関	福岡市

(10) 取得の日程

平成 25 年 1 月 29 日	取得決定
平成 25 年 2 月 1 日	契約締結 (予定)
平成 25 年 2 月 1 日	代金支払日 (予定)
平成 25 年 2 月 1 日	物件引渡し (予定)

4. 今後の見通し

平成 25 年 2 月期(平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日)の運用状況の予想及び平成 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、影響が軽微であり、運用状況の予想の修正は行いません。

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	2,600百万円	
価格時点	平成24年12月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)運営収益	173,461千円	
(2)運営費用 (①+②+③+④)	29,115千円	
①維持・運営管理費・水道光熱費	6,205千円	
②公租公課等	22,298千円	
③損害保険料	612千円	
④その他費用	0千円	
(3)運営純収益 (NOI)	144,346千円	
(4)一時金の運用益	3,425千円	運用利回りを2%として査定
(5)資本的支出	6,384千円	
(6)純収益 (NCF)	141,387千円	
(7)還元利回り	5.4%	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))	2,620,000千円	純収益を還元利回りで還元して査定
DCF法による価格	2,570,000千円	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
原価法による積算価格	2,610,000千円	
土地割合	2,122,000千円	81.3%
建物割合	488,000千円	18.7%

【資料2】本物件の外観



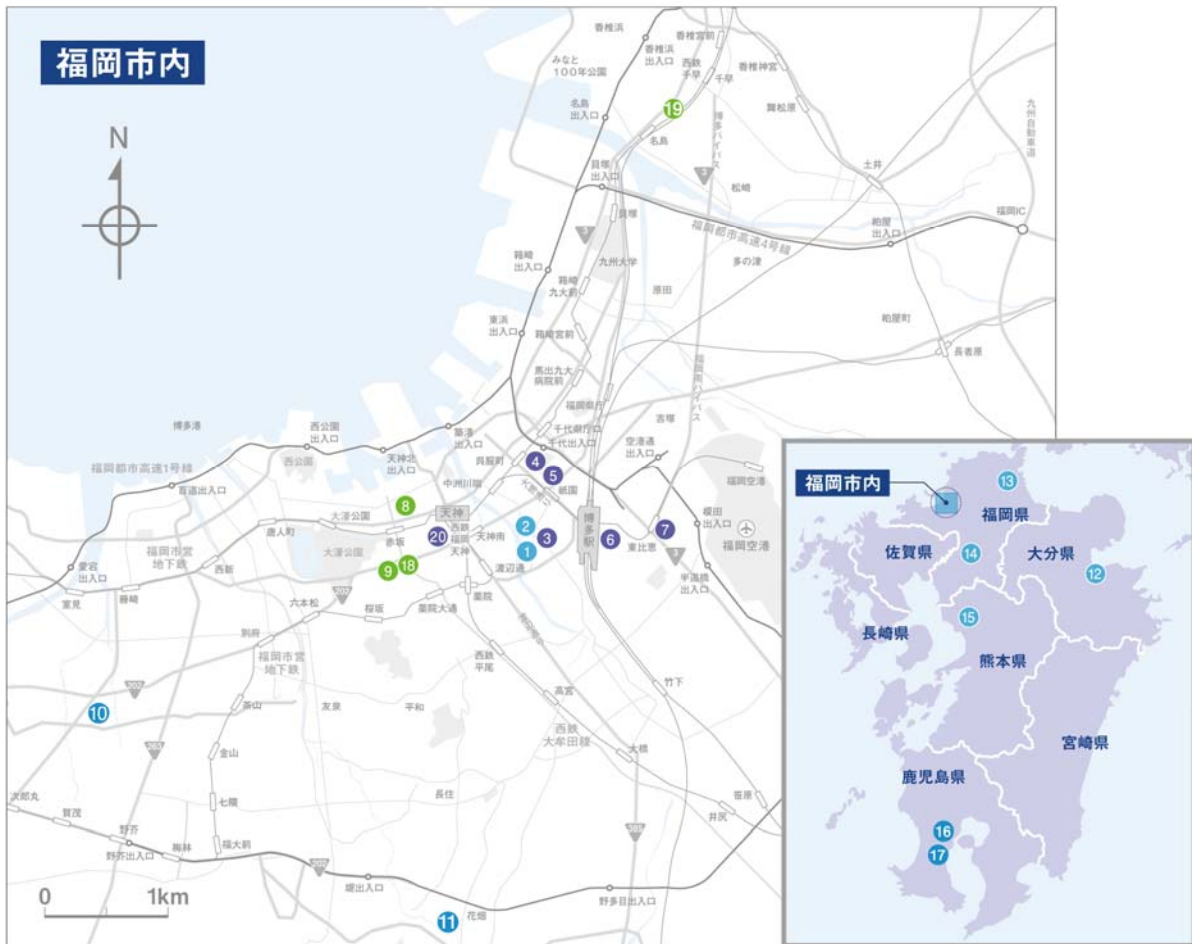
【資料3】本物件の所在地



【資料4】本投資法人のポートフォリオマップ

<p>1 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>2 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>3 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>4 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19年12月9日 取得価格：112億円</p>	<p>5 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>6 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>7 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16年11月9日 取得価格：59億円</p>	<p>8 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>9 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20年2月20日 取得価格：11億円</p>	<p>10 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11月30日 取得価格：54億円</p>
<p>11 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>12 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>13 サンリブシティ小倉</p> <p>所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目 取得時期：平成17年7月1日 取得価格：66億円</p>	<p>14 久留米東櫛原SC</p> <p>所在地：久留米市東櫛原町 取得時期：平成24年3月1日 取得価格：25億円</p>	<p>15 熊本インターコミュニティSC</p> <p>所在地：熊本市東区神国一丁目 取得時期：平成18年11月30日 取得価格：24億円</p>
<p>16 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>17 ケーズデンキ鹿児島本店</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>18 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>19 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>20 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>

■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他
(注) 取得価格については、億円未満を切り捨てて記載しています。



【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%	20.48%
	パークプレイス大分	平成16年11月9日	15,700	6.60%	10.05%
	サンリブシティ小倉	平成17年7月1日	6,633	6.60%	4.24%
	スクエアモール 鹿児島宇宿	平成18年9月28日	5,300	6.30%	3.39%
	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%	1.54%
	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%	3.46%
	花畑SC	平成19年9月3日	1,130	6.40%	0.72%
	久留米東櫛原SC	平成20年2月1日	2,500	6.10%	1.60%
	ケーズデンキ 鹿児島本店	平成20年3月27日	3,550	5.70%	2.27%
	キャナルシティ博多・B	平成23年3月2日	28,700	5.40%	18.37%
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%	9.34%
	呉服町 ビジネスセンター	平成16年11月9日	11,200	6.30%	7.17%
	サニックス博多ビル	平成17年9月30日	4,400	5.90%	2.82%
	大博通り ビジネスセンター	平成18年3月16日	7,000	6.00%	4.48%
	東比恵 ビジネスセンター	平成21年3月13日	5,900	6.00%	3.78%
	天神西通り センタービル	平成25年2月1日 (予定)	2,600	5.40%	1.66%
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%	1.32%
	シティハウス	平成19年12月20日	1,111	5.40%	0.71%

	けやき通り				
	Aqualia 警固	平成 24 年 3 月 1 日	2,800	6.30%	1.79%
	Aqualia 千早	平成 24 年 3 月 1 日	1,280	6.80%	0.82%
	全物件合計又は加重平均	-	156,274	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>