



平成 17 年 6 月 27 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

資産の取得に関するお知らせ

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. 取得の概要

- (1) 取得資産 不動産を信託する信託の受益権 (受託者：住友信託銀行株式会社)
- (2) 物件名称 サンリブシティ小倉
- (3) 取得価額 6,633 百万円
- (4) 取得日 平成 17 年 7 月 1 日
- (5) 売主 株式会社サンリブ
- (6) 取得資金 新投資口の追加発行 (払込期日：平成 17 年 6 月 20 日) により調達した資金及び自己資金

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

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資対象に基づき、福岡都市圏以外のポートフォリオの拡充を図るため、本物件を取得いたします。

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、新国道 10 号線と旧国道 10 号線、JR 日豊線に挟まれ、かつ東側約 1 km に九州自動車道小倉東 IC が存在するなど、主要幹線道路が集中する場所に立地しており、本物件への来

訪交通手段も自動車を中心であり、車時間距離人口は10分圏2.3万人、20分圏18.6万人、30分圏40.0万人となっております。

また、本物件周辺は交通網が良いことから流通施設、卸売商業施設を誘致する目的で土地区画整理事業が行われた地区ですが、本物件はその中核をなしており、さらに今後も各種商業施設の出店計画があることから将来的には一大商業ゾーンが形成される見込みであり、集客や顧客満足度の面での相乗効果が期待されます。

(2) テナント

本物件は、北九州市を代表する住宅エリアである小倉南区の新たな生活拠点として、平成17年4月2日にオープンした商業施設であり、生鮮三品(肉、魚、野菜)の仕入れが強く、地元消費者に評価の高い株式会社サンリブが核テナントとして直営スーパーを運営し日用顧客を確保するとともに、専門店約110店を擁し、約2,000台の駐車場を配備した九州で屈指のリージョナルモールです。

3. 取得資産の内容

資産の種類		不動産を信託する信託の受益権			
所在地		地番 北九州市小倉南区上葛原二丁目14番101 北九州市小倉南区上葛原二丁目14番102 北九州市小倉南区上葛原二丁目14番121 北九州市小倉南区上葛原二丁目14番125 北九州市小倉南区上葛原二丁目14番149 北九州市小倉南区上葛原二丁目14番150 住居表示 北九州市小倉南区上葛原二丁目14番1号			
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根4階建	土地	面積	43,344.26㎡(注1)
	建築時期	平成17年3月17日		用途地域	準工業地域
	延床面積	58,642.38㎡(注1)		容積率	60%
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	200%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
評価方法		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		6,640百万円(収益還元法による。価格時点:平成17年4月5日)			
担保設定の有無		あり(信託受益権に対する質権設定)			

(注1) 面積はいずれも登記簿上の表示をもとに記載しております。

4. 賃貸借の概要

テナント名	株式会社サンリブ
年間賃料(消費税別)	525,000,000円(注1)
総賃貸可能面積	61,450.22㎡(注2)
稼働率	100%
契約期間	平成17年7月1日から平成37年6月30日(注3)

契 約 種 類	普通借家契約
保 証 金	250,000,000 円
敷 金	250,000,000 円

(注1) 最低保証賃料を記載しており、変動賃料(売上歩合賃料)を加えておりません。

なお、賃料の改定については、原則行わないとされておりますが、諸般の経済情勢及び周辺環境の変化、公租公課等を考慮し、著しく条件が劣化していると認められる場合には、賃料増減について賃貸人又は賃借人との協議を行うことができるものとされております。

(注2) 工事請負契約及び賃貸借契約上の表示をもとに記載しております。

(注3) 賃貸借契約期間満了6ヶ月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にてさらに3年間更新されます。また、一年前までに相手方に対し書面で解約の申出をすることにより、賃貸人又は賃借人は中途解約ができます。賃借人の申出による中途解約の場合は、賃借人に違約金支払の義務が生じます。

5. 売主の概要

商 号	株式会社サンリブ
本 店 所 在 地	北九州市小倉北区金田一丁目3番33号
代 表 者	藤村 昌伯
資 本 金	700,000,000 円
主 な 事 業 内 容	スーパーストア
本投資法人との関係	なし

6. 利害関係人等との取引

本投資法人は、本物件の取得に関して、株式会社福岡リアルティの利害関係人等に該当する福岡地所株式会社との間で「一般媒介契約」を締結し媒介手数料を支払います。また本投資法人は、本物件に関し、福岡地所株式会社との間で「管理運用業務委託契約」を締結し、同社に対し本物件の管理運営業務等を委託します。

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誌記者会、
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>