



平成 17 年 9 月 20 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 | サニックス博多ビル |
| (3) 取得価額 | 4,400 百万円 |
| (4) 取得日 | 平成 17 年 9 月 30 日 |
| (5) 売主 | 株式会社サニックス |
| (6) 取得資金 | 借入金及び自己資金 |

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

本投資法人は、福岡・九州地域に特化しつつ、物件タイプ総合型 (商業施設・オフィス・その他) の投資を行っています。博多駅エリアを代表する優良物件「サニックス博多ビル」の取得は、本投資法人の地域 A クラスオフィス (築浅・好立地・大規模・高スペック) ポートフォリオを更に拡充せんとするものです。

また、終始相対で交渉を行った本件取引は、本投資法人の掲げるアクトローカル (地域経済界とのネットワークの活用) が具現化された好例であり、今後の外部成長のモデルとなるものと期待しております。

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、JR 鹿児島本線及び福岡市営地下鉄の博多駅から徒歩2分の好立地に存します。また、国道3号線、3号線バイパス、都市高速ランプなどが利用しやすいため、車での交通利便性も高い地域です。周辺にはホテルや官公庁も集積していることから、官公庁が取引先の企業のほか、地下鉄を利用しての天神や福岡空港へのアクセスの良さ、新幹線等 JR の便の良さを評価して東京・大阪を本社とする企業の支店・営業所等が入居しております。

(2) 建物施設等

本物件は平成13年竣工のオフィスビルで個別空調、フリーアクセスフロア、天井高2,600mmと高い設備水準を誇っております。光ケーブルも引き込み可能で、ワンフロア最大239.29坪から最小スパン25.29坪の面積にも分割可能であることから、テナントの幅広いニーズに応えることのできるスペックのビルとなっております。

(3) テナント

本物件は、売主である株式会社サニックスのほか、12社と賃貸借契約を結んでおります。本物件は、九州の玄関口である博多駅から至近であることから、地元大手企業の本社機能としての拠点や全国展開を図っている優良企業の九州支社、営業所としての需要が考えられる物件です。好立地でビルのグレードも高いことから、空室が発生してもその空室期間が長期化する可能性は低いものと考えられます。

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 福岡市博多区博多駅東二丁目4番1 福岡市博多区博多駅東二丁目4番2 福岡市博多区博多駅東二丁目5番 福岡市博多区博多駅東二丁目6番 福岡市博多区博多駅東二丁目7番1 福岡市博多区博多駅東二丁目7番2 住居表示 福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号				
建物	構造/階数	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	土地	面積	1,385.89 m ² (注1)
	建築時期	平成13年3月31日		用途地域	宅地
	延床面積	8,111.25 m ² (注1)		容積率	600%
	用途	事務所・銀行・店舗		建ぺい率	100%
	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	4,400百万円(収益還元法による。価格時点:平成17年9月1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

テナントの総数	13(注1)
年間賃料(消費税別)	369,072,900円(注2)
総賃貸可能面積	6,293.69㎡(注3)
稼働率	100%
敷金	269,096,708円

(注1) テナントは事務所部分のみで駐車場および駐輪場は含んでおりません。売主であり引き続き自社使用部分を賃借する株式会社サニックスもテナントに含まれます。

(注2) 賃貸借契約書に記載されている賃料・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)。

(注3) 賃貸借契約上の表示をもとに記載しております。

5. 売主の概要

商号	株式会社サニックス
本店所在地	福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号
代表者	宗政 伸一
資本金	12,533,820,000円
主な事業内容	ホーム・サニテーション事業
本投資法人との関係	なし

6. 利害関係者等との取引

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者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。

7. 今後の見通し

本物件取得に伴う影響を織り込んだ、第3期(平成17年9月1日~平成18年2月28日)運用状況の予想につきましては、後日お知らせいたします。

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>



Sanix Hakata Building



博多駅エリアを代表する優良物件「サニックス博多ビル」は、JR・福岡市営地下鉄博多駅から徒歩2分に立地する築浅物件です。山陽新幹線の博多駅筑紫口まで至近で、福岡空港へも地下鉄で5分というアクセスの良さに加え、周囲にはホテルや官公庁も集積するビジネスに最適なロケーションであることから、有力企業が多数入居しています。天井高2.6m、フリーアクセスフロア、個別空調等の高スペックを備え、最大239.29坪から最小25.29坪まで分割可能な柔軟性を有するなど、テナントの幅広いニーズに対応できる魅力的なオフィスビルです。

The Sanix Hakata Building is an exemplary office building in the Hakata Station area – only a two-minute walk from Hakata Station with its JR and Fukuoka municipal subway lines. The property boasts excellent access and proximity to the Chikushi Exit of Hakata Station from where Fukuoka Airport is a mere five-minute subway ride away. This combined with the concentration of hotels and government offices surrounding the building make it the optimal location for business as evidenced by it being the home to many blue-chip companies. The building boasts excellent specifications including 2.6-meter high ceilings, free access floors and independent air conditioning systems. Each 239.29-tsubo floor can also be partitioned down to 25.29-tsubo rooms. All of these factors combine to create a phenomenal office building that satisfies the broad range of needs presented by its demanding tenants.



特徴

- 山陽・九州新幹線、JR鹿児島本線及び福岡市営地下鉄博多駅から徒歩2分の好立地
- 国道3号線、3号線バイパス、都市高速ランプへも好アクセス
- 幅広いニーズを満たすスペック
 - ワンフロア最大239.29坪から最小25.29坪まで分割可能
 - 天井高2.6m
 - 光ケーブル
- 有力企業のサニックス、西日本シティ銀行、ローム、出光興産がオフィス利用

Characteristics

- Excellent location only a two-minute walk from Hakata Station (Shinkansen, JR and subway)
- Excellent access to National Highway 3, Highway 3 Bypass and the Urban Expressway ramp
- Specs that satisfy a broad range of needs
 - 1 floor: 239.29 tsubos that can be partitioned into as small as 25.29 tsubo sizes
 - Ceiling height: 2.6m
 - Optical cables
- Sanix, The Nishi-Nippon City Bank, ROHM and Idemitsu Kosan are among the exemplary tenants

概要

所在地: 福岡市博多区博多駅東2-1-23
総賃貸可能面積: 6,293.69m²
建築時期: 平成13年3月31日
PM会社: 福岡地所株式会社

主要テナント

サニックス
西日本シティ銀行
ローム
出光興産

Overview

Address: 2-1-23 Hakataeki Higashi, Hakata Ward, Fukuoka City
Total leasable area: 6,293.69m²
Built: March 31, 2001
Property manager: Fukuoka Jisho Co., Ltd.

Main Tenants

Sanix
The Nishi-Nippon City Bank
ROHM
Idemitsu Kosan

