



平成 22 年 8 月 31 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
問い合わせ先
常務取締役財務部長 西尾 陽一
TEL. 092-272-3900

資産（優先匿名組合出資持分）の一部変更に関するお知らせ

本投資法人が平成 18 年 2 月 27 日付「資産（優先匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」並びに平成 22 年 3 月 1 日付「資産（優先匿名組合出資持分）の追加取得等に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、有限会社シーシーエイブリッジ（以下「CCHB」といいます。）を営業者とする優先匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）を保有しておりますが、今般、本匿名組合出資持分の内容に関連しまして、その出資先である CCHB が保有する対象不動産等の一部について、変更がございますのでお知らせします。

記

1. 変更内容

CCHB は、チャンネルシティ博多 SPC 保有区分（注 1）を信託財産とする信託受益権を保有しております。今般、当該信託受益権を構成している信託財産のうち、福岡シティ劇場部分につき信託分割が行われた上で、平成 22 年 9 月 8 日に CCHB より福岡地所株式会社に対し売却（以下「本売却」といいます。）される予定です（注 2）。これに関連しまして、現在、本投資法人は、CCHB との間でチャンネルシティ博多 SPC 保有区分の売買予約契約を締結し、予約完結権（注 3）を定めておりますが、本売却に伴い、予約完結権の対象資産を本売却後の CCHB の保有する信託受益権に変更する旨の合意書（以下「本合意書」といいます。）を締結する予定です。

（注 1） チャンネルシティ博多 SPC 区分の内容につきましては、平成 18 年 2 月 27 日付「資産（優先匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」、並びに平成 22 年 3 月 1 日付「資産（優先匿名組合出資持分）の追加取得等に関するお知らせ」をご覧ください。

（注 2） 平成 22 年 5 月の公演をもって、福岡シティ劇場を専用劇場として活用していた劇団四季が福岡から撤退することとなりました。これを受けて、初期投資コスト、将来リスク等を極力排除する観点、及びチャンネルシティ博多全体の魅力の維持、向上につながる一体運営を継続する観点等から、全体のスキームの見直しが図られ、本売却後に、演劇だけでなくコンサート等様々な用途に使用しうるマルチ劇場としてリニューアルされる予定です。なお、本売却は、鑑定評価機関による鑑定評価を下回らない価格を売却価額とし、CCHB へのレン

ダー等から承諾を得られることを条件として実行されます。

- (注3) 本投資法人が売買を完結する意思を売主に対して表示することにより、売買の効力を発生させる権利です。なお、平成21年3月17日付「フォワード・コミットメント等に関する事項のお知らせ」に記載のとおり、予約完結権を行使しない場合における違約金等の定めはなく、本合意書においても、予約完結権を行使しない場合における違約金等を定める予定はありません。

2. 本売却後の対象不動産等の概要

物件名称	キャナルシティ博多 SPC 区分	
資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	福岡市博多区住吉1丁目2番1号等	
土地	面積	34,363.91 m ² のうち敷地権割合100万分の524,239（区分所有建物5棟の合計）及び敷地権対象外の土地379.92 m ² （注4）
	用途地域	商業地域
	容積率	500%
	建ぺい率	80%
	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2階付13階建
	建築時期	平成8年4月15日
	延床面積	全体延床面積225,899.23 m ² のうち、区分所有建物5棟の専有部床面積合計101,308.33 m ²
	用途	ホテル、店舗、駐車場
	所有形態	区分所有権
鑑定評価額	30,100百万円（注5）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担保設定の有無	あり（注6）	
PM会社	福岡地所株式会社	
地震PML	6.1%（A）、8.2%（B）（注7）	
テナント総数	44	
総賃貸可能面積	63,983.68 m ² （注8）	
特記事項	対象不動産等の共用部に検査済証未取得の屋外広告塔が2棟設置されていますが、日本建築検査協会株式会社の平成22年1月27日付建築基準法適合判定調査報告書によれば、これらの広告塔については「構造強度等については建築基準法に適合している」とされております。	

- (注4) 本土地のうち379.92 m²は、管理規約にて本建物の敷地と同一の取扱いとする旨が定められています。

- (注5) 平成22年7月31日時点の、キャナルシティ博多 SPC 区分の評価額（収益還元法による）を記載しています。

- (注6) 本信託受益権にCCHBを質権設定者、CCHBへのレンダーを質権者とする質権が設定されています。

- (注7) 対象不動産等を構成する区分所有建物それぞれについての地震PMLを記載しております。なお、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、A～Bの区分は建物状況調査の対象範囲別となっており、Aはシアター棟、Bはグランドハイアット福岡棟を指します。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。

- (注8) 本日現在で締結済みの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9) 土地及び建物の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。

3. 今後の見通し

本件変更後の平成23年2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）の運用状況の予想については、変更はありません。

以上

(参考) 運用状況の予想（平成22年4月8日公表分）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
23年2月期 予想	5,595	2,350	1,777	1,776	16,600	0

*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

本売却後の対象不動産等の鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 22 年 7 月 31 日
鑑定評価額	30,100,000 千円
直接還元法による収益価格	30,900,000 千円
純収益 (NCF)	1,638,955 千円
還元利回り	5.3%
DCF 法による価格	29,700,000 千円
割引率	5.4%
最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格	31,300,000 千円
土地	19,600,000 千円
建物	11,700,000 千円