



平成 18 年 2 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（優先匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり資産（優先匿名組合出資持分）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 不動産等（信託受益権である場合を含みます。以下同様。）から得られるキャッシュフロー及び資産価値を裏付けとした優先匿名組合出資持分（以下、「本持分」といいます。）
- (2) 資産名称 有限会社シーシーエイチブリッジ（注1）優先匿名組合出資持分
- (3) 対象不動産等 キャナルシティ博多 SPC 区分（注2）（区分所有）
- (4) 出資価額 3,400 百万円（ただし、取得諸経費等を除きます。）
- (5) 本持分取得日 平成 18 年 2 月 27 日
- (6) 取得資金 借入金

(注1) 有限会社シーシーエイチブリッジ（以下、「SPC」といいます。）は、後述する対象不動産等を取得・保有することのみを目的とした、中間法人全額出資により設立された倒産隔離された特別目的会社であり、平成 18 年 2 月 28 日に上記（3）の対象不動産等を取得する予定です。

(注2) キャナルシティ博多 SPC 区分とは、専門店、大型専門店、映画館、劇場、アミューズメント施設、ホテル、オフィスなどが一体的に開発された複合商業施設（以下「キャナルシティ博多（全体）」）のうち、本投資法人が既に保有している区分を除く部分をいいます。

2. 取得の理由

本持分は、下記「5. 本不動産等の概要」に記載の稼働不動産等を裏付けとしているため、チャンネルシティ博多 SPC 区分から得られるキャッシュフローを原資として、本投資法人の優先出資比率に応じた配当（注3）が見込まれます。

本件実施に合わせ、SPC と本投資法人との間でチャンネルシティ博多 SPC 区分の売買予約契約を締結します。本売買予約契約では、 売買契約締結日を平成 18 年 9 月 1 日より平成 22 年 3 月 1 日までの間の本投資法人による予約完結権行使時点とすること、及び、 売買価格については、売買契約締結日より 60 日以内を評価時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は財団法人日本不動産研究所のいずれかが作成した鑑定評価書の鑑定価格とすること、等を定めます。

本件実施により、チャンネルシティ博多（全体）の一体運営を将来にわたり確立することができ、本投資法人保有部分も含めたチャンネルシティ博多（全体）の魅力の維持・向上につながると判断しております。

（注3） 財団法人日本不動産研究所作成 2006 年 2 月 24 日付「優先エクイティの投資採算価値調査」において、「本不動産等の今後のキャッシュフロー予測と期初出資金額の下で計算される優先エクイティの想定 IRR は年率約 8%（但し、匿名組合終了時に本匿名組合出資金残高が償還されることを前提）」との評価を受領しております。

3. 本持分について

（参考）本件スキーム図（中間法人による有限会社資本金の記載は小額のため省略）

有限会社シーシーエイチブリッジ	
本不動産等	負債
チャンネルシティ博多 SPC 区分及び現預金等	ノンリコースローン 25,000 百万円
その他資産 計 32,000 百万円	優先匿名組合出資持分 (全体) 5,400 百万円
	劣後匿名組合出資持分 1,600 百万円

本投資法人 3,400 百万円
その他 2,000 百万円

←

本投資法人と SPC との間の匿名組合契約上、以下の通り、損益の分配について規定されています。

- (1) SPCは、各計算期間（2、5、8、11月末の各3ヶ月間）において利益（以下、「当期利益」という）が生じた場合には、当該計算期間末日において、各匿名組合員に、当期利益を以下の順序でそれぞれ分配するものとする。

第1に、当期利益の金額を上限として、当該計算期間末日における当期利益分配前の優先匿名組合員出資金残高に配当キャップ率年率8%を乗じ4で除した金額に、各優先匿名組合員に分配される金額の総額が充つるまで、優先匿名組合員出資割合に応じて、各優先匿名組合員に分配する。

第2に、当期利益の金額から、優先匿名組合員への分配金額の合計額を控除した残額（もしあれば）を、劣後匿名組合員に分配する。

(2) SPCは、各計算期間において損失（以下、「当期損失」という）が生じた場合には、当該計算期間末日において、当期損失の金額を上限として、以下の順序で各匿名組合員に分配する。

第1に、当該計算期間末日の当期損失分配前の劣後匿名組合員出資金残高（但し、劣後匿名組合員に分配された損失累計額がある場合には、劣後匿名組合員当初出資金及び劣後匿名組合員による追加出資金の合計額から当該損失累計額を控除した金額とする）に充つるまで、劣後匿名組合員に分配する。

第2に、各優先匿名組合員に分配される損失の総額が、当該計算期間末日の当期損失分配前の優先匿名組合員出資金残高（但し、各優先匿名組合員に分配された損失累計額がある場合には、当該損失累計額をそれぞれ控除した金額とする）に充つるまで、当期損失の金額から劣後匿名組合員への分配金額を控除した残額（もしあれば）を、優先匿名組合員出資割合に応じて各優先匿名組合員に分配する。

4. キャナルシティ博多 SPC 区分について

本持分の裏付け資産であるキャナルシティ博多 SPC 区分は、国内最大級のエンターテイメント型商業施設キャナルシティ博多（全体）の一部で、以下のゾーン等から構成されます。

「福岡市内では、最もグレードが高いホテルであるため、域内最高級ホテルとしての需要を囲い込んでいる（ジョーンズラングラーサルホテルズ作成 2006 年 2 月 24 日付「グランド・ハイアット・福岡適正賃料水準査定レポート」より抜粋）」客室数 370 室のグランド・ハイアット・福岡 100 を越える専門店から構成されるキャナルシティ・オーバ運営ショッピングモール
劇団四季の福岡シティ劇場
九州最大級の無印良品店舗

なお、キャナルシティ博多（全体）のうち、キャナルシティ博多 SPC 区分以外は、既に本投資法人が保有・運用を行っております。

5. 本不動産等の概要

所在地（住居表示） 福岡市博多区住吉一丁目 2 番 22 号他					
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	土地	面積	34363.91 m ² のうち敷地権割合 100 万分の 699,982 区分所有建物 5 棟の合計)
	建築時期	平成 8 年 4 月 15 日		用途地域	商業地域
	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 108,021.62 m ²		容積率	500%
	用途	ホテル、劇場、店舗、駐車場		建ぺい率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権

【特記事項】

本不動産等については、キャナルシティ博多 SPC 区分の各テナントへの転貸及びキャナルシティ博多 SPC 区分の PM 業務の委託を目的として、福岡地所株式会社（本投資法人における利害関係者等）との間で、「建物賃貸借兼管理運用業務委託契約」を締結予定です。契約期間は契約締結日から 5 年間（但し、期間満了日の 6 ヶ月前まで甲又は乙のいずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合には、同一条件をもって更に 1 年間更新される）とされ、契約期間中の解除はできないものとされます。同契約においては、貸室賃料、共益費等のテナント支払金は原則として信託受託者が直接受領することが規定されます。また、PM 報酬については、賃料収入が一定額を上回った場合に報酬額が上乘せされるインセンティブフィーが導入されます。

本不動産等には、前所有者の債権者を抵当権者とする抵当権が抹消されずに残存する可能性があります。そのため、当該抵当権者に対する抹消登記手続等を請求する訴訟が提起される可能性があります。そのため、本投資法人は福岡地所株式会社との間に、「当該抵当権に起因して本持分が毀損する虞が生じた際等には、本持分を当初出資額 3,400 百万円から出資期間中に得べかりし利益を加えその期間中に払戻を受けた部分を除いた価額にて福岡地所株式会社に買取請求できる（保有期間相当の優先匿名組合配当は本投資法人に帰属する）」趣旨の譲渡予約契約を締結しております。なお、当該抵当権の抹消は、上記売買予約契約上の停止条件であり、抹消されるまで本投資法人が本不動産等を取得する予定はありません。

6. 構造計算書関係

本不動産等の設計者名、施工者名は下記のとおりであり、千葉県の姉歯建築設計事務所による構造計算書の偽造問題には一切関与しておりません。

工事名称	竣工年月	設計者名	施工者名
新築工事	平成 8 年 4 月	福岡地所株式会社一級建築士事務所	キャナルシティ博多新築工事第一工区建設共同企業体
改修工事	平成 13 年 12 月	エフ・ジェイ都市開発・竹中工務店・銭高組設計コンソーシアム（注 4）	株式会社竹中工務店

（注 4） コンソーシアムとは、ゾーンごとの設計者による設計共同企業体であります。

7. 今後の見通し

本持分の取得による平成 18 年 8 月期（平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日）の運用状況の予想については、後日お知らせいたします。

以上

【添付資料】

参考資料 本不動産等の外観及び案内図

* 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

本不動産等の外観及び案内図

【外観1：グランド・ハイアット・福岡】



【外観2：劇団四季の福岡シティ劇場】



【案内図】

