



福岡リート投資法人

2026 年 10 月 20 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

小原 千尚

(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

小原 千尚

問い合わせ先 取締役 財務部長

綾部 博之

TEL. 092-272-3900

資産（国内不動産信託受益権及び匿名組合出資持分）の取得
並びに資産（国内不動産）の譲渡（資産入替）に関するお知らせ

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社福岡リアルティ（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人による国内不動産信託受益権及び匿名組合出資持分（以下「本件取得」といいます。）の取得並びに国内不動産の譲渡（以下「本件譲渡」といい、本件取得と併せて、以下「本資産入替」といいます。）について、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本資産入替の概要

（1）取得予定資産の概要

取得予定資産	不動産信託受益権 (準共有持分 50%)	不動産を主な信託財産とする信託受益 権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称 (用途)	ロジシティ古賀 (物流施設)	合同会社FRC3 匿名組合出資持分 (注1)
取得予定金額又は 出資予定金額	4,700 百万円	1,356 百万円
取得先/出資先	FJ プライベートリート投資法人	合同会社FRC3
媒介の有無	無	有
契約締結日	2026 年 10 月 20 日	2026 年 10 月 23 日 (予定)
取得予定日又は 出資予定日	2026 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 14 日
取得資金	借入金 (注2)	借入金 (注2) 及び自己資金
決済方法等	後記「10. 決済方法等」欄をご参照ください。	

その他	後記「8. フォワードコミットメント等について」欄をご参照ください。
-----	------------------------------------

(注1) 合同会社FRC3匿名組合出資持分は、合同会社FRC3（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。当該匿名組合の詳細については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容等 B 合同会社FRC3匿名組合出資 (1)出資対象である匿名組合の概要」を、営業者の詳細については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容等 B 合同会社FRC3匿名組合出資 (2)匿名組合出資先の営業者の概要」をご参照ください。本合同会社は、2026年12月16日付で用途が商業施設であるトリアスを主な信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。

(注2) 借入金の詳細については現時点では未定ですが、後記「10. 決済方法等」に記載の通り、総額60億円を調達する予定です。借入金の詳細については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

(2) 譲渡予定資産の概要

物件名称	熊本イーストフロントビル
譲渡予定資産	不動産
譲渡予定価格（注1）	1,509百万円
帳簿価額（注2）	1,495百万円
鑑定評価額	1,500百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額（注3）	13百万円
譲渡予定先	非開示（注4）
媒介の有無	有
譲渡契約締結予定日	2026年10月30日
譲渡予定日	2026年11月30日

(注1) 譲渡予定価格には、譲渡に係る諸費用、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、並びに消費税等を含んでいません。

(注2) 帳簿価額は2026年8月末現在の金額を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と帳簿価額（2026年8月末現在）の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(注4) 開示について譲渡先からの承諾が得られていないため、非開示としています。

2. 本資産入替の理由

本投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの質的向上及び中長期的な投資主利益の向上を目的として、本資産入替を決定しました。

取得予定資産は、福岡都市圏に所在する商業施設及び物流施設への投資であり、いずれも今後の賃料成長や収益拡大の余地を有する資産です。

本投資法人は、福岡・九州地域を主な投資対象エリアとして、商業施設、オフィスビル、その他（ホテル、住居、物流施設、公共施設等）に分類される多様な物件を投資対象としています。本件は、その投資方針に則った物流施設及び匿名組合出資の取得です。今回取得する本物件は、いずれも福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部からの取得物件です。

ロジシティ古賀は、鑑定評価額53.5億円に対し取得価格47億円と鑑定評価額対比▲12.1%、匿名組合出資の信託財産となるトリアスは、鑑定評価額123.8億円に対し取得価格104億円と鑑定評価額対比▲16.0%です。また、本件取得のロジシティ古賀については、2023年竣工の比較的新しい物流施設であり、ポートフォリオの若返りにつながる資産です。

ロジシティ古賀の取得決定に際しては、以下を評価しました。

① 立地条件

本物件が立地する福岡県古賀市は、福岡県の北西部に位置し、福岡都市圏（注）を構成する中心的な市町村の1つです。また、市内には工業団地が複数整備されており製造業を中心とした企業が集積しています。また、福岡市中心部まで概ね20km圏の距離に位置しています。道路アクセスについては、九州自動車道「古賀IC」まで車で約6分、「古賀IC」から「福岡市中心部」まで約30分、「北九州市中心部」まで約47分と福岡都市圏及び北九州都市圏へのアクセス性に優れた立地条件を有します。大消費地へのアクセスが良好であることから、旺盛な物流需要を十分に取り込むことを期待しています。

（注）「福岡都市圏」とは、福岡市及び総務省統計局令和2年国勢調査「従業・通学市区町村，男女別通勤者数（15歳以上）」及び「従業・通学市区町村，男女別通学者数（15歳以上）」に基づき、福岡市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。「北九州都市圏」とは北九州市及び総務省統計局令和2年国勢調査「従業・通学市区町村，男女別通勤者数（15歳以上）」及び「従業・通学市区町村，男女別通学者数（15歳以上）」に基づき、北九州市に10%以上の人口が通勤通学している市町村をいいます。

② 建物施設等

本物件は、敷地面積約7,000坪の土地の上に、汎用性の高いSRC造・S造 地上4階建の約13,000坪の倉庫貸床面積を有する中層のマルチテナント型物流施設です。トラックバース53台、トラック待機場12台が駐車可能なこと、1階から3階へのランプウェイや区画ごとの荷物用エレベーター、垂直搬送機の設置といった効率的な物流オペレーションが可能な設備を有していること等から、テナントのニーズへ十分に対応できていると考えています。また、倉庫フロアの有効天井高は5.5m以上、床荷重は1.5t/m²と十分な保管機能を備えており、テナントに対して高い庫内作業性を訴求できる要素となります。

また、BELS認証（建築物省エネルギー性能表示制度）において、最高ランクである5つ星を取得しています。

加えて、九州の半導体産業の隆盛等により、物流施設の需要の高まりが北部九州エリアへも広がっていくと期待しており、今後、北部九州エリアにおける物流施設の価値はさらに高まっていくと本投資法人は考えています。本物件の取得により、本投資法人のポートフォリオがさらに充実し、将来にわたり安定した収益を確保し得るものと期待しています。

本件取得の匿名組合出資持分に係る信託対象不動産である商業施設トリアスは、福岡都市圏広域から集客する大型商業施設であり、個人消費の旺盛さやインフレの状況下での物価上昇の恩恵を取り込むことが期待される資産です。将来的な本投資法人の取得機会の創出にも寄与するものと考えています。

本匿名組合出資に伴い、本信託受益権の取得に係る優先交渉権が本投資法人に付与されます（※）。

（※）本投資法人が本信託受益権に関し取得義務を負うことはありません。また、現時点において、本投資法人が本信託受益権の取得を決定しているものでも、本投資法人が本信託受益権を取得できることを保証するものでもありません。

本匿名組合に対する出資の決定に際しては、以下を評価しました。

① 立地条件

本物件が立地する福岡県糟屋郡久山町は、福岡県西部の福岡市に隣接する福岡都市圏（注）を構成する市町村の1都市です。道路アクセスについては、九州自動車道「福岡IC」が南方約5kmにあり自動車約10分、同エリアからJR博多駅まで自動車約30分と都心へのアクセスは良好です。

② 建物施設等

日本第 1 号店となるコストコ久山倉庫店及びユナイテッド・シネマを核テナントとし、アミューズメント、飲食等多様なテナントが集積する大型商業施設です。足許、賃料全体の約 35%が変動賃料であり、将来的にも、インフレ状況下においてテナント売上を収益に反映できるアセットであると期待しています。また、核テナントであるコストコ久山倉庫店来訪者の約 7 割が商圈 10 km圏外からの来訪であり広域商圈を確保している点、約 25 万㎡の敷地を活かした将来のバリューアップ余地がある点など、本匿名組合出資持分に対する将来利回りの上昇期待及び将来的な本投資法人の取得機会の創出等を評価しました。

一方、譲渡予定資産である熊本イーストフロントビルは、本投資法人のポートフォリオ内で 2 番目に築年数の古い資産であり、築年数は 32 年を経過しています。一定の競争力を維持しているものの、今後の成長余地や資本効率等を総合的に勘案した結果、譲渡することとしました。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容等

A ロジシティ古賀

取得予定資産の内容

物 件 名 称	ロジシティ古賀	
特 定 資 産 の 種 類	準共有持分 (50%)	
取 得 予 定 価 格	4,700 百万円 (消費税別途)	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2024 年 1 月 11 日から 2044 年 1 月末日まで	
所 在	福岡県古賀市青柳町 105 番 36 号	
土 地	面 積	51,280.27 ㎡
	用 途 地 域	指定なし
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造台金メッキ鋼板ぶき4階建
	建 築 時 期	2023 年 3 月 17 日新築
	延 床 面 積	44,728.38 ㎡
	用 途	倉庫
	所 有 形 態	所有権
施 工 会 社	株式会社竹中工務店九州支店	
設 計 会 社	株式会社竹中工務店九州一級建築士事務所	
構 造 計 算 を 行 っ た 建 築 設 計 事 務 所	株式会社竹中工務店九州一級建築士事務所	
建 築 確 認 を 行 っ た 機 関	日本 E R I 株式会社	
鑑 定 評 価 額	5,350 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
特 記 事 項	準共有者間協定は決済日までに締結予定となっております。	
賃 貸 借 の 内	テ ナ ン ト の 総 数	2 (注 1)
	総賃料収入 (年間賃料)	非開示 (注 2)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注 2)
	総賃貸可能面積	43,851.76 ㎡ (注 3)
	総賃貸面積	43,851.76 ㎡ (注 3)

容	最近 5 年間の稼働率の推移 (注 4)	2022 年 8 月末	2023 年 8 月末	2024 年 8 月末	2025 年 8 月末	2026 年 8 月末
		-	76.4%	100.0%	100.0%	100.0%

※面積、延床面積、用途、構造等はいずれも登記簿上の表示により記載しています。

(注 1) テナント総数は、倉庫のテナント数を記載しています。店舗としてのテナント数 1 を除いています。

(注 2) テナントより開示について同意を得られていないため非開示としています。

(注 3) 賃貸可能面積は、2026 年 8 月末日現在において、賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。

総賃貸面積は、2026 年 8 月末日現在においてテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示されている契約面積を記載しています。

(注 4) 賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

B 合同会社 F R C 3 匿名組合出資

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	合同会社F R C 3							
匿名組合契約の有効期間	2033 年 12 月 31 日まで							
匿名組合出資等の総額	4,068 百万円							
匿名組合契約の概要	匿名組合契約の概要は下記の通りです。 <table><tr><th colspan="2">合同会社F R C 3</th></tr><tr><td rowspan="2">不動産 信託受益権等 12,656 百万円 (注1)(注2)</td><td>ノンリコース・ローン 8,588 百万円</td></tr><tr><td>匿名組合出資等 4,068 百万円 (注3)</td></tr></table> (注1) 本合同会社は、2026 年 12 月 16 日付でトリアスを主な信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。 (注2) 不動産信託受益権等の金額には、SPC 設立に係る諸経費、本信託受益権等の取得に係る取得諸経費、リザーブ金、消費税等が含まれています。なお、信託対象不動産の不動産鑑定評価額は合計 12,380 百万円です。 (注3) 匿名組合出資等の総額のうち、本投資法人は 1,356 百万円 (約 33.3%) を出資する予定です。 計算期間：毎年 1 月 1 日から 3 月末日まで、4 月 1 日から 6 月末日まで、7 月 1 日から 9 月末日まで、10 月 1 日から 12 月末日までの各 3 ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は当初出資金払込期日 (2026 年 12 月 14 日) から 2026 年 12 月末日までとし、最終計算期間の末日は匿名組合契約終了日までとします。 損益分配：営業者は、各計算期間において匿名組合事業により生じた利益又は			合同会社F R C 3		不動産 信託受益権等 12,656 百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン 8,588 百万円	匿名組合出資等 4,068 百万円 (注3)
合同会社F R C 3								
不動産 信託受益権等 12,656 百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン 8,588 百万円							
	匿名組合出資等 4,068 百万円 (注3)							

	損失を、各計算期間の末日における出資割合に応じて各出資者に対して分配します。	
そ の 他	本件取得に伴い付与される優先交渉権について	
	権 利 の 内 容	本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。なお、取得にあたっては、資産運用会社内のガイドラインに基づき適切なデュー・ディリジェンスを行った上で購入価格を決定します。
	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	本信託受益権又は信託対象不動産の購入価格が、一定の内部収益率（IRR）を達成できると合理的に見込まれる金額であり、かつ、本信託受益権又は信託対象不動産の簿価を上回る金額であること。
	本出資持分は中途換金が制限され、元本割れ又は返還遅延の可能性があります。	

(2) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社F R C 3
所 在 地	福岡市中央区大名二丁目 6 番 5 0 号福岡大名ガーデンシティ 1 0 階
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人F R C 3 職務執行者 黒田伸文
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2026 年 8 月 20 日
総 資 産	12,656 百万円（予定）
純 資 産	10 万円（予定）
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(3) 本合同会社が取得予定の信託対象不動産の内容

物 件 名 称	トリアス	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権（予定）	
取 得 予 定 価 格	10,400 百万円（消費税別途）	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	未定（注1）	
所 在 地	福岡県糟屋郡久山町大字山田 1111	
土 地	面積	土地：6,169.86 m ² 借地権等：231,962.72 m ²
	用途地域	指定なし
	所有形態	借地権／所有権
建 物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建ほか
	建築時期	既存建物及び新築予定建物を含むため、個別の建築時期は未記載
	延床面積	80,415.34 m ²
	用途	店舗、他
	所有形態	所有権
施 工 会 社	前田建設工業株式会社九州支店、他	
設 計 会 社	株式会社日本設計九州支社一級建築士事務所、他	
構 造 計 算 を 行 っ た 建 築 設 計 事 務 所	株式会社日本設計九州支社一級建築士事務所、他	
建 築 確 認 を 行 っ た 機 関	福岡県、他	
鑑 定 評 価 額	12,380 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
担 保 設 定 の 有 無	有	
M L P M 会 社	株式会社トリアスマネジメント（予定）	
マ ス タ ー リ ー ス の 種 別	パス・スルー	
特 記 事 項	無	
賃 貸 借 の 内 容	テ ナ ン ト の 総 数	3（102）（注1）
	総賃料収入（年間賃料）	非開示（注2）
	敷金・保証金	非開示（注2）
	総賃貸可能面積	79,823.74 m ² （注3）
	総賃貸面積	76,840.48 m ² （注3）
	稼働率	96.3%（注3）

※面積、延床面積、用途、構造等はいずれも登記簿上の表示により記載しています。主たる建物のみ合計しており、附属建物は含みません。

（注1） パススルー型のマスターリース方式により一括賃貸しているテナントは、総数を1として記載しています。

括弧内は2026年8月末日現在で契約済みのエンドテナントの総数です。

（注2） テナントより開示について同意を得られていないため非開示としています。

（注3） 2026年8月末現在の数値を記載しています。一部建物は賃貸可能面積・総賃貸面積とも催事利用を除いた数値を記載しています。

C 熊本イーストフロントビル

譲渡予定資産の内容

物 件 名 称		熊本イーストフロントビル				
特 定 資 産 の 種 類		不動産				
譲 渡 予 定 価 格		1,509 百万円				
資 産 の 種 類		不動産				
譲 渡 予 定 日		2026 年 11 月 30 日				
所 在 地		熊本市中央区新屋敷一丁目 5 番 15 外 2 筆				
土 地	面 積	1,053.70 m ²				
	用 途 地 域	商業地域				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建				
	建 築 時 期	1993 年 12 月 3 日				
	延 床 面 積	4,251.06 m ²				
	用 途	事務所・車庫				
	所 有 形 態	区分所有権（注 1）				
鑑 定 評 価 額		1,500 百万円（価格時点：2026 年 8 月 31 日）				
鑑 定 評 価 機 関		株式会社谷澤総合鑑定所				
特 記 事 項		無				
賃 貸 借 の 内 容	テナントの総数	10				
	総賃料収入（年間賃料）	105 百万円（注 2）				
	敷金・保証金	78 百万円（注 3）				
	総賃貸可能面積	3,114.07 m ² （注 4）				
	総賃貸面積	3,114.07 m ² （注 4）				
	最近 5 年間の稼働率の推移（注 5）	2022 年 8 月末	2023 年 8 月末	2024 年 8 月末	2025 年 8 月末	2026 年 8 月末
		-	82.0%	87.6%	92.7%	100.0%

※面積、延床面積、用途、構造等はいずれも登記簿上の表示により記載しています。

（注 1）本物件は区分所有建物ですが、全専有部分について本投資法人が取得しています。

（注 2）2025 年 9 月末現在から 2026 年 8 月末現在までの年間実績（賃料及び共益費の合算値）を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

（注 3）2026 年 8 月末現在の数値を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

（注 4）賃貸可能面積は、2026 年 8 月末日現在において、賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。総賃貸面積は、2026 年 8 月末日現在においてテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示されている契約面積を記載しています。

（注 5）賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合であり、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

4. 取得予定資産の取得先及び譲渡予定資産の譲渡予定先の概要

ロジシティ古賀

名 称	FJ プライベートリート投資法人
所 在 地	福岡市博多区綱場町 9 番 20 号
事 業 内 容	非上場オープンエンド型投資法人として福岡都市圏の優良立地を中心に、オフィス、物流施設、住居等の不動産等への投資及び運用を行う。
代表者の役職・氏名	執行役員 神野 英哉
資 本 金	17,096 百万円
設 立 年 月 日	2023 年 1 月 16 日
総 資 産	34,182 百万円
純 資 産	17,475 百万円
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	FJ プライベートリート投資法人の執行役員である神野英哉は、資産運用会社から同投資法人より資産運用を受託している FJ アセットマネジメント株式会社に出向しています。
取 引 関 係	本件取得を除き、本投資法人・資産運用会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該投資法人は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等並びに資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者には該当しません。

熊本イーストフロントビル

譲渡予定資産の譲渡予定先は国内の事業会社ですが、当該譲渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡予定先は、本日現在、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者並びに投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当せず、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	ロジシティ古賀		
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者	前々々所有者 (注)
会社名	FJ プライベート リート投資法人	福岡地所株式会社	—
特別な利害関係者 にある者との関係	—	資産運用会社の株主 (出資割合 80%)	—
取引経緯・理由等	投資目的	開発目的	—

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	前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略	—
取得時期	2026年12月28日	2020年10月30日	—

(注) 前々々所有者に該当する者がいないため、記載を省略しています。

6. 媒介の概要

本件取得のロジシティ古賀について、媒介はありません。

本件取得のトリアスについて、媒介者は国内の事業会社であり、本投資法人及び資産運用会社との間に特別な利害関係はありません。

本件譲渡について、媒介者は国内の事業会社であり、本投資法人及び資産運用会社との間に特別な利害関係はありません。

7. 利害関係人等との取引

本件取得のロジシティ古賀について、対象物件の売主であるFJプライベートリート投資法人は、資産運用会社の利害関係者に該当しないものの、資産運用会社のスポンサーである福岡地所グループが運用する投資法人であること等に鑑み、利害関係者に準じて資産運用会社の規程等に基づき、本物件の取得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。

本件取得のトリアスについて、本合同会社は、本件取得に係る関係当事者、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等並びに資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しません。

本件譲渡予定先及び本件譲渡に係る媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等並びに資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しません。

8. フォワード・コミットメント等について

(1) ロジシティ古賀の信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。本投資法人の責に帰すべからざる事由により、本売買契約の目的達成が合理的かつ客観的に見て不可能となった場合には、違約金を支払うことなく本売買契約を解除できるものとされています。なお、本売買契約において本投資法人は手付金を支払いません。本投資法人が売主に対して責任を負う場合は限定的であるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いものと考えています。

(2) トリアスの匿名組合出資契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当しませんが、これに準ずるものとして取り扱うものとしています。本営業者又は匿名組合員が本契約に基づき負担する支払債務の履行を遅延した場合には、その当事者は相手方に対して、その支払期日の翌日（同日を含む。）から支払済みに至る日（同日を含む。）まで、未払債務に対して年率14.6%（1年を365日とする日割計算による。）の割合による遅延損害金を支払うものとされています。本投資法人が売主に対して責任を負う場合は限定的であるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いものと考えています。

(3) 熊本イーストフロントビルの不動産売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)には該当しません。

9. 本資産入替の日程

(1) 本件取得

<ロジシティ古賀>

2026年10月20日	本件取得の決定
2026年10月20日	契約締結
2026年12月頃	その他附随契約の締結(予定)
2026年12月28日	代金支払及び引渡し(予定)

<トリアス>

2026年10月20日	本件取得の決定
2026年10月23日	契約締結(予定)
2026年12月14日	匿名組合出資(予定)
2026年12月16日	不動産信託受益権等の匿名組合営業者への引渡し(予定)

(2) 本件譲渡

<熊本イーストフロントビル>

2026年10月20日	本件譲渡の決定
2026年10月30日	譲渡契約締結(予定)
2026年11月30日	譲渡代金受領及び物件引渡し(予定)

10. 決済方法等

本件取得のロジシティ古賀は、2026年12月28日に借入金(47億円)により取得代金を全額一括して支払う予定です。

本件取得のトリアスは、2026年12月14日に借入金(13億円)及び自己資金により本匿名組合の出資金を全額一括して支払う予定です。

本件譲渡の熊本イーストフロントビルは、2026年11月30日に売買代金を一括して受領し、同日に物件を引き渡す予定です。

11. 今後の見通し

本資産入替による2027年2月期(2026年9月1日～2027年2月28日)及び2027年8月期(2027年3月1日～2027年8月31日)の運用状況に与える影響については、本日付「2026年8月期 決算短信(REIT)」にてお知らせしました「2027年2月期(2026年9月1日～2027年2月28日)及び2027年8月期(2027年3月1日～2027年8月31日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

12. 鑑定評価書の概要

A ロジシティ古賀

物件名称	ロジシティ古賀	
鑑定評価額	5,350,000千円	
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2026年10月1日	

項目	内容	概要等
収益価格	5,350,000千円	
直接還元法による価格	11,100,000千円	
運営収益	614,345千円	
可能総収益	620,578千円	中長期の安定的な賃料に基づく
空室損失等	6,232千円	
運営費用	105,767千円	
維持管理費	17,122千円	
PMフィー	2,400千円	
水道光熱費	22,285千円	
修繕費	4,226千円	ERに基づく
テナント募集費用等	9,815千円	
公租公課	47,244千円	
損害保険料	1,742千円	見積書等に基づく
その他費用	930千円	実績値などに基づく
運営純収益	508,577千円	
一時金の運用益	1,470千円	
資本的支出	9,860千円	ERに基づく
純収益	500,187千円	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件等や将来の不確実性、類似事例等を勘案して査定
DCF法による価格	10,500,000千円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	9,730,000千円	
土地比率	40.0%	
建物比率	60.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	価格時点の対象不動産の一棟の建物およびその敷地の価格を算定後、取得予定の対象不動産の準共有持分(全体持分相当50%)を乗じて価格時点における対象不動産の鑑定評価額を算定しております。
----------------------------	---

B 熊本イーストフロントビル

物件名称	熊本イーストフロントビル	
鑑定評価額	1,500,000千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2026年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,500,000千円	
直接還元法による価格	1,530,000千円	
運営収益	134,383千円	
可能総収益	142,022千円	現行賃料水準等に基づく
空室損失等	7,639千円	
運営費用	50,916千円	
維持管理費	15,321千円	過去の実績等に基づく
PMフィー	3,743千円	
水道光熱費	12,331千円	過去の実績等に基づく
修繕費	6,055千円	ER, 類似事例に基づく
テナント募集費用等	1,239千円	
公租公課	11,226千円	公租公課関係資料に基づく
損害保険料	595千円	
その他費用	403千円	
運営純収益	83,466千円	
一時金の運用益	737千円	
資本的支出	15,570千円	
純収益	68,634千円	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件等や将来の不確実性、類似事例等を勘案して査定
DCF法による価格	1,480,000千円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	1,440,000千円	
土地比率	53.0%	
建物比率	47.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		記載なし

以上

*本投資法人ウェブサイトの URL <http://www.fukuoka-reit.jp>

【添付資料】

【資料１】本物件の所在地及び外観写真

【資料２】本件物件（トリアス）信託対象不動産の鑑定評価書概要

【資料３】本投資法人のポートフォリオマップ

【資料４】本投資法人のポートフォリオ一覧

【資料１】本物件の所在地及び外観写真



【資料２】本件物件（トリアス）信託対象不動産の鑑定評価書概要

物件名称	トリアス	
鑑定評価額	12,380,000千円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2026年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	12,380,000千円	
直接還元法による価格	12,380,000千円	
運営収益	1,535,287千円	
可能総収益	1,568,990千円	現行賃料、市場賃料、実額に基づく
空室損失等	33,703千円	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	845,275千円	
維持管理費	139,738千円	実額に基づく
PMフィー	135,300千円	想定額
水道光熱費	200,380千円	実額に基づく
修繕費	16,695千円	ERに基づく
テナント募集費用等	11,751千円	棟ごとに入替率を設定（0～15％）
公租公課	42,235千円	実額に基づく
損害保険料	8,512千円	建物再調達原価の0.06％
その他費用	290,664千円	
運営純収益	690,012千円	-
一時金の運用益	4,634千円	運用利回り1.0％
資本的支出	87,862千円	ERに基づく
純収益	606,785千円	
還元利回り	4.9％	対象不動産の立地条件等や将来の不確実性、類似事例等を勘案して査定
DCF法による価格	12,370,000千円	
割引率	4.6％	
最終還元利回り	5.0％	
積算価格	7,490,000千円	
土地比率	70.5％	
建物比率	29.5％	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

【資料3】本投資法人のポートフォリオマップ

1 キャナルシティ博多 所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：2004年11月9日 取得価格：320億円	2 キャナルシティ博多・B 所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：2011年3月2日 取得価格：24億円	3 パークブレイス大分 所在地：大分市公園通り西二丁目他 取得時期：2004年11月9日 / 2015年5月28日 / 2016年9月1日 / 2018年7月6日 / 2020年7月1日 取得価格：196億円	4 サンリブシティ小倉 所在地：北九州市小倉南区上葛原二丁目 取得時期：2005年7月1日 取得価格：66億円	5 木の葉モール橋本 所在地：福岡市西区橋本二丁目 取得時期：2018年3月1日 取得価格：100億円
6 スクエアモール鹿児島宇宿 所在地：鹿児島市宇宿二丁目 取得時期：2006年9月28日 取得価格：53億円	7 熊本インターコミュニティSC 所在地：熊本県東区神岡一丁目 取得時期：2006年11月30日 取得価格：44億円	8 花畑SC 所在地：福岡市南区花畑四丁目 取得時期：2007年9月3日 取得価格：11億円	9 ケーズデンキ鹿児島本店 所在地：鹿児島市東開町 取得時期：2008年3月27日 取得価格：35億円	11 キャナルシティ・ビジネスセンタービル 所在地：福岡市博多区住吉一丁目 取得時期：2004年11月9日 取得価格：146億円
12 呉服町ビジネスセンター 所在地：福岡市博多区上呉服町 取得時期：2013年11月9日 取得価格：112億円	13 サニックス博多ビル 所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目 取得時期：2005年9月30日 取得価格：11億円	14 大博通りビジネスセンター 所在地：福岡市博多区御供所町 取得時期：2006年3月16日 取得価格：70億円	15 東比恵ビジネスセンター 所在地：福岡市博多区東比恵三丁目 取得時期：2009年3月13日 取得価格：59億円	16 天神西通りセンタービル 所在地：福岡市中央区天神二丁目 取得時期：2013年2月1日 取得価格：26億円
17 天神ノースフロントビル 所在地：福岡市中央区天神四丁目 取得時期：2013年3月28日 取得価格：8.96億円	18 東比恵ビジネスセンターII 所在地：福岡市博多区東比恵一丁目 取得時期：2018年3月1日 取得価格：11億円	19 東比恵ビジネスセンターIII 所在地：福岡市博多区東比恵四丁目 取得時期：2020年5月29日 取得価格：32億円	20 天神住友生命ビルビジネスセンター（底地） 所在地：福岡市中央区天神二丁目 取得時期：2021年6月1日 取得価格：77億円	21 博多筑紫通りセンタービル 所在地：福岡市博多区博多駅南二丁目 取得時期：2022年3月1日 取得価格：43億円
22 博多FDビジネスセンター 所在地：福岡市博多区綱場町 取得時期：2023年9月1日 取得価格：141億円	23 鳥栖ロジスティクスセンター 所在地：佐賀県鳥栖市郷方町 取得時期：2014年3月28日 取得価格：12億円	24 ロジシティみなと香椎 所在地：福岡市東区みなと香椎二丁目 取得時期：2015年3月27日 取得価格：81億円	25 ロジシティ久山 所在地：糟屋郡久山町 取得時期：2017年6月1日 取得価格：59億円	26 ロジシティ若宮 所在地：宮若市下有木 取得時期：2012年6月30日 取得価格：17億円
27 ロジシティ熊本御船 所在地：熊本県上益郡御船町 取得時期：2025年3月27日 取得価格：111億円 土地追加取得：2026年2月27日 追加取得価格：1億円	28 ロジシティ古賀 NEW 所在地：古賀市青柳町 取得時期：2026年12月28日（予定） 取得価格：47億円（予定）	29 アメックス赤坂門タワー 所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目 取得時期：2006年9月1日 取得価格：20億円	30 シティハウスけやき通り 所在地：福岡市中央区警固二丁目 取得時期：2007年12月20日 取得価格：11億円	31 Aqualia 十早 所在地：福岡市東区千早四丁目 取得時期：2012年3月1日 取得価格：12億円
32 ディー・ウイングタワー 所在地：福岡市中央区大名二丁目 取得時期：2013年3月1日 取得価格：28億円	33 グランフォーレ薬院南 所在地：福岡市中央区平尾一丁目 取得時期：2014年11月4日 取得価格：11億円 （仮称）アイランドシティ 港湾関連用地（底地）（注1）	34 アクシオン別府駅前プレミアム 所在地：福岡市城南区別府三丁目 取得時期：2023年4月27日 取得価格：15億円 マリノアシティ福岡 10（マリノアシティ棟）（底地） （注2）	35 アクシオン大手門プレミアム 所在地：福岡市中央区大手門二丁目 取得時期：2025年3月28日 取得価格：18億円	36 ホテルフォルツァ大分 所在地：大分市中央町一丁目 取得時期：2013年3月1日 取得価格：15億円
37 ティサージホテル那覇 所在地：那覇市西二丁目 取得時期：2018年12月7日 取得価格：28億円	（仮称）アイランドシティ 港湾関連用地（底地）（注1） 所在地：福岡市東区みなと香椎三丁目 取得時期：2029年3月（予定） 取得価格：80億円（予定）	10（マリノアシティ棟）（底地） （注2） 所在地：福岡市西区小戸二丁目 取得時期：2015年5月1日 取得価格：44億円	商業 オフィスビル その他 ※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。 （注1）2029年3月31日に取得予定です。 （注2）建物については、2024年9月2日に譲渡済みです。	



【資料４】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）	投資 比率 （注２）
商業施設	キャナルシティ博多	2004年11月9日	32,000	13.7%
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	21,060	9.0%
	パークプレイス大分	2004年11月9日	19,610	8.4%
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	2.8%
	木の葉モール橋本	2018年3月1日	10,000	4.3%
	スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.3%
	熊本インターコミュニティＳＣ	2006年11月30日	2,400	1.0%
	花畑ＳＣ	2007年9月3日	1,130	0.5%
	ケーズデンキ鹿児島本店	2008年3月27日	3,550	1.5%
	マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（底地）	2015年5月1日	4,457	1.9%
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	2004年11月9日	14,600	6.2%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	4.8%
	サニックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	1.9%
	大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	3.0%
	東比恵ビジネスセンター	2009年3月13日	5,900	2.5%
	天神西通りセンタービル	2013年2月1日	2,600	1.1%
	天神ノースフロントビル（注３）	2013年3月28日	448	0.2%
	東比恵ビジネスセンターⅡ	2018年3月1日	4,230	1.8%
	東比恵ビジネスセンターⅢ	2020年5月29日	3,290	1.4%
	天神住友生命 FJ ビジネスセンター（底地）	2021年6月1日	7,700	3.3%
	博多筑紫通りセンタービル	2022年3月1日	4,320	1.8%
	博多FDビジネスセンター	2023年9月1日	14,100	6.0%
その他	アメックス赤坂門タワー	2006年9月1日	2,060	0.9%
	シティハウスけやき通り	2007年12月20日	1,111	0.5%
	A q u a l i a 千早	2012年3月1日	1,280	0.5%
	ディー・ウイングタワー	2013年3月1日	2,800	1.2%
	グランフォーレ薬院南	2014年11月4日	1,100	0.5%
	アクション別府駅前プレミアム	2023年4月27日	1,525	0.7%
	アクション大手門プレミアム	2025年3月28日	1,800	0.8%
	ホテルフォルツァ大分	2013年3月1日	1,530	0.7%
	ティサージホテル那覇	2018年12月7日	2,835	1.2%
	鳥栖ロジスティクスセンター	2014年3月28日	1,250	0.5%
	ロジシティみなと香椎	2015年3月27日	8,150	3.5%
	ロジシティ久山	2017年6月1日	5,050	2.2%
	ロジシティ若宮	2020年6月30日	1,700	0.7%
	ロジシティ熊本御船	2025年3月27日	11,225	4.8%
	ロジシティ古賀	2026年12月28日	4,700	2.0%
全物件合計		—	234,044	100.0%

- (注1) 取得(予定)価格は、本投資法人与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) 投資比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 天神ノースフロントビルは、2024年8月29日に第1回譲渡(準共有持分5%)、2025年2月27日に第2回譲渡(準共有持分25%)、2025年8月28日に第3回譲渡(準共有持分22%)、2026年2月26日に第4回譲渡(準共有持分16%)、2026年8月27日に第5回譲渡(準共有持分16%)を完了しております。「取得価格」は譲渡完了分(準共有持分84%)を差し引いた数値を記載しています。