



福岡リート投資法人

各 位

2024年8月28日

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 執行役員 財務部長

綾部 博之

TEL. 092-272-3900

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）

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、本投資法人の資産の取得を行うこと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. 資産の取得

物件名	用途	所在	取得予定価格	取得予定日	取得先	媒介の有無
(仮称) 御船物流センター (注1)	物流施設	熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門他	11,000百万円 (注2)	2025年 3月27日	非開示 (注3)	有
アクション大手門プレミアム	住居	福岡市中央区大手門2丁目	1,800百万円	2025年 3月28日	非開示 (注3)	無

(注1) 本物件は、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2025年3月27日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。

(注2) 売主による対象建物に係る追加の設備工事等により、既存テナント賃貸借契約（各テナントとの間で当初締結されている各賃貸借予約契約をいいます。）が変更され、当該契約の賃料が増額された場合は、売主は本投資法人に対して、両者の合意により定めた金額分、売買代金を増額することについて協議するものとされています。

(注3) 取得先の名称については取得先から承諾が得られていないため非開示としています。なお、各資産の取得先は、それぞれ異なる国内の一般事業会社です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 取得の理由

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。本投資法人においては、2019年の運用ガイドラインの変更以降、商業施設以外の投資タイプであるオフィスビル及びその他（ホテル、住居、物流施設、公共施設等）に対する投資を積極的に検討しており、本件は、その投資方針に則った物流施設及び住居の取得です。

今回取得する（仮称）御船物流センター及びアクション大手門プレミアム（以下、個別に又は総称して「本物件」ということがあります。）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。

（仮称）御船物流センターについては、九州地方における半導体産業の隆盛による物流施設の需要の高まりや物流の「2024年問題」（注）を背景として、今後、熊本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おり、早期に物流施設を確保するために、同物件を取得するものです。アクション大手門プレミアムについては、住居として期待されるスペックを十分に備えており、周囲の同種のファミリータイプの物件に対して高い競争力を備えていると本投資法人は考えており、こうした物件特性や福岡エリアにおける人口増加を背景として、同物件を取得することにより長期的に本投資法人のポートフォリオの収益向上に資すると考え、取得するものです。

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。

（注）「2024年問題」とは、「自動車運転者の労働時間等の改善のための基準の一部を改正する件」（厚生労働省告示第367号・2022年12月23日公布）が2024年4月1日から適用されたことにより、自動車運輸業務の年間時間外労働時間の上限が960時間に制限され、今後物流業界における人材不足が懸念されることをいいます。

3. 取得資産の内容

A （仮称）御船物流センター

(1) 取得の概要

① 取得予定資産（注1）	信託受益権（信託受託者：三井住友信託銀行株式会社（予定））
② 物件名称	（仮称）御船物流センター
③ 取得予定価格（注2）	11,000百万円
④ 鑑定評価額	11,300百万円（価格時点：2024年7月1日）
⑤ 取得CAP（注3）	4.4%
⑥ 取得予定日	2025年3月27日
⑦ 取得先	非開示
⑧ 取得資金	新投資口発行による手取金（注4）及び自己資金
⑨ 決済方法	後記3.A（8）決済方法等をご参照ください。
⑩ その他	本物件の取得に係る受益権譲渡契約（以下3.Aにおいて「本売買契約」といいます。）は、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は決済・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。以下同じです。）に該当します。詳細につきましては、後記3.A（3）取得予定資産の内容「特記事項」欄をご参照ください。

（注1） 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに売主は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人はかかる信託の受益権を取得する予定です。

（注2） 取得予定価格は、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額、建

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物に係る消費税等を含んでいません。

(注3) 「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法 $NCF \div$ 取得予定価格 $\times 100(\%)$ で算出しています。

(注4) 新投資口発行による手取金の詳細につきましては本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本物件の取得決定に際して、評価した点等

① 立地条件

本物件が立地する熊本県上益城郡御船町は、熊本市の南東部に隣接する郊外都市で、熊本都市圏（注）における産業施設や商業施設の立地が進む新興のエリアです。また、熊本市中心部まで概ね20km圏の距離に位置しています。

道路アクセスについては、九州中央自動車道「小池高山インターチェンジ」まで車で約5分、九州自動車道「御船インターチェンジ」まで車で約10分と、高速道路網へのアクセス性に優れた立地条件を有します。加えて、熊本市中心部まで車で約35分、JASM熊本工場まで車で約40分、阿蘇くまもと空港まで車で約25分でアクセス可能であり、物流インフラのアクセスも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) 「熊本都市圏」とは、熊本都市圏総合交通戦略協議会が公表する「熊本都市圏総合交通戦略」の対象地域とされている、熊本市、宇土市、合志市、宇城市の一部（不知火、松橋及び小川地区）、菊池市の一部（泗水地区）、大津町、菊陽町、西原村、御船町、嘉島町、益城町及び甲佐町をいいます。

② 建物施設等

本物件は、敷地面積約14,500坪の土地上に、汎用性の高い5棟の低層物流施設にて構成される予定です。5棟の倉庫はいずれも貸室は整形であり、それぞれの倉庫には底又はトラックバースが設けられています。また、平家の倉庫B棟を除いた4棟は2階建となる予定であり、荷物用エレベーター又は垂直搬送機を設置することにより、業務の効率化が図られる予定です。倉庫フロアの有効天井高は約6m～8m、床荷重は1.5/t㎡～2.0t/㎡、柱間隔は約10m～13m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。

なお、本物件にはPM会社の関係会社による太陽光発電設備が付帯される予定であり、同社により、本物件の入居テナントに対する売電事業が運営される予定です。

(3) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	(仮称) 御船物流センター	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	
信 託 期 間	未定	
取 得 予 定 価 格	11,000 百万円	
所 在 地 (地 番)	熊本県上益城郡御船町大字木倉字毘沙門 407 番他	
土 地	面 積	47,922.00 ㎡
	用 途 地 域	非線引き区域
	容 積 率	200%
	建 蔽 率	70%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	①鉄骨造 2階建

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

		②鉄骨造平家建 ③鉄骨造2階建 ④鉄骨造2階建 ⑤鉄骨造2階建
	建 築 時 期	①2024年11月30日 ②2024年8月31日 ③2025年1月31日 ④2025年1月31日 ⑤2025年3月14日
	延 床 面 積	①5,499.00 m ² ②5,831.50 m ² ③9,805.00 m ² ④9,805.00 m ² ⑤11,145.88 m ²
	用 途	①倉庫・事務所 ②倉庫・事務所 ③倉庫・事務所 ④倉庫・事務所 ⑤倉庫・事務所
	所 有 形 態	①所有権 ②所有権 ③所有権 ④所有権 ⑤所有権
施 工 会 社	①・② ③・④・⑤	和久田建設株式会社 鉄建建設株式会社九州支店
設 計 会 社	①・② ③・④・⑤	和久田建設株式会社一級建築士事務所 株式会社 MURASE 一級建築士事務所
構造計算を行った 建築設計事務所	①・② ③・④・⑤	一級建築士事務所 田中設計室 十五設計株式会社一級建築士事務所、 株式会社ティーアンドピー設計事務所
建築確認を行った機関	一般財団法人熊本建築審査センター	
鑑 定 評 価 額	11,300 百万円 (価格時点：2024年7月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	非開示 (注1)	
地 震 P M L	①3.8% (評価機関：東京海上ディール株式会社、以下同様。) ②4.2% ③5.3% ④4.1% ⑤4.1%	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 本売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約において、本投資法人は、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。 	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を 2025 年 3 月 27 日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定通りに取得できない可能性があります。 	
賃貸借の状況	テナント総数	4
	総賃貸収入 (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	39,895.57 m ² (注3)
	総賃貸面積	39,895.57 m ² (注3)
	稼働率	100.0% (注4)

※ 土地の面積は登記簿上の表示により記載しています。また、本日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、所在地は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、構造/階数及び延床面積は建築基準法の規定等に基づく確認済証等の内容に基づき竣工時点の予定を、用途は竣工後に登記予定のものを、それぞれ記載しています。

※ 建築時期は、本日現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、建築時期が変更される場合があります。

※ 地震 PML の数値は、当該評価機関の地震リスク評価報告書に基づくものです。当該数値は当該評価機関の意見を示したものとどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。なお、本日現在未竣工であり、当該評価機関は建物の現地調査を実施しておらず、机上調査による評価を記載しています。

(注1) PM 会社より開示について同意が得られていないため非開示としています。

(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) 総賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。総賃貸面積は 2024 年 6 月末日時点で締結しているテナントとの賃貸借予約契約に表示されている契約面積の合計を記載しています。なお、駐車場等は含まれていません。

(注4) 総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合です。なお、駐車場等は含まれていません。

(4) 建物状況評価報告書の概要

調査会社	調査書日付	緊急・短期修繕 更新費用(注1)	長期修繕更新費用 (注2)
東京海上ディーアール 株式会社	2024 年 7 月 16 日	—	10 百万円

(注1) 「緊急・短期修繕更新費用」は、緊急及び概ね 1 年以内に必要とされる修繕更新費用として本報告書に記載された金額をいいます。なお、本物件の建物全体に相当する数値を記載しています。

(注2) 「長期修繕更新費用」は、本報告書に記載された 12 年間に発生が予測される修繕更新費用の 1 年あたりの平均金額をいいます。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、本物件の建物全体に相当する数値を記載しています。

(注3) 本日現在未竣工であり、調査会社は建物の現地調査を実施しておらず、受領資料を机上で確認しています。

(5) 取得先の概要

取得先の概要につきましては、取得先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は国内の一般事業会社ですが、当該会社と本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべ

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

き資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、当該会社並びに当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(6) 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にあるものからの取得ではありません。

(7) 媒介の概要

本物件の取得に係る媒介者は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

(8) 決済方法等

本物件の取得予定日（2025年3月27日）に、本投資法人が新投資口発行による手取金及び自己資金により一括して支払うことにより決済する予定です。新投資口発行による手取金の詳細につきましては本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(9) 取得の日程

2024年8月28日	取得決定日
2024年8月28日	契約締結日
2025年3月27日	代金支払日（予定）
2025年3月27日	物件引渡日（予定）

B アクシオン大手門プレミアム

(1) 取得の概要

① 取得予定資産（注1）	信託受益権（信託受託者：三井住友信託銀行株式会社（予定））
② 物件名称	アクシオン大手門プレミアム
③ 取得予定価格（注2）	1,800百万円
④ 鑑定評価額	1,810百万円（価格時点：2024年7月1日）
⑤ 取得CAP（注3）	3.5%
⑥ 取得予定日	2025年3月28日
⑦ 取得先	非開示（注4）
⑧ 取得資金	新投資口発行による手取金（注5）及び自己資金
⑨ 決済方法	後記3.B（8）決済方法等をご参照ください。
⑩ その他	本物件の取得に係る受益権譲渡契約（以下3.Bにおいて「本売買契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等に該当します。詳細につきましては、後記3.B（3）取得予定資産の内容「特記事項」欄をご参照ください。

（注1） 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに売主は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人はかかる信託の受益権を取得する予定です。

（注2） 取得予定価格は、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額等を含んでいません。

（注3） 「取得CAP」は、鑑定評価書における直接還元法 $NCF \div$ 取得予定価格 $\times 100(\%)$ で算出しています。

（注4） 取得先の名称については取得先から承諾が得られていないため非開示としています。

（注5） 新投資口発行による手取金の詳細につきましては本日付公表の「新投資口発行

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本物件の取得決定に際して、評価した点等

① 立地条件

本物件が立地する福岡市中央区大手門は、福岡市天神の西部 2km に位置しており、周辺は幹線道路沿いの中高層マンション、事務所等が建ち並ぶ商業地域となっています。

また、本物件は、最寄り駅である福岡市地下鉄空港線「赤坂」駅まで徒歩 6 分、「大濠公園」駅まで徒歩 9 分、「天神」駅まで徒歩 15 分の位置に立地しており、「赤坂」駅から「天神」駅まで電車で 2 分、「博多」駅までは電車で 8 分と、福岡市の中心市街地へ良好なアクセスを有しています。

当該エリアは博多・天神方面に勤務する共働きファミリー層や、地元の企業経営者等、世帯収入が比較的高く、通勤利便を重視する層の需要が見込まれるエリアです。また、舞鶴公園・大濠公園が徒歩圏に存し、福岡市が掲げるセントラルパーク構想に見られるような自然や歴史文化と調和した住環境が形成されていくものと考えています。

② 建物施設等

本物件は、3LDK 全 25 戸と店舗・事務所 1 区画で構成される RC 造 15 階建のファミリー向け高級賃貸マンションです。全住戸南向き角部屋で 2 面バルコニー（15 階以外）又はルーフバルコニー（15 階）を有し、3LDK で約 74 m²と都心部の賃貸マンションとしては比較的広い住戸面積を有しており、通勤利便性に優れていることも加わって、ファミリーを中心に堅調な需要が見込まれます。専有部設備は、TV モニター付きインターホン、浴室 TV・浴室乾燥・追い焚き機能等、十分なスペックを有する設備水準となっています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	アクション大手門プレミアム	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
信託期間	未定	
取得予定価格	1,800 百万円	
所在地（住居表示）	福岡市中央区大手門二丁目 1 番 1 号	
土地	面積	393.31 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率	500%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権
建物	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	建築時期	2018 年 1 月 10 日
	延床面積	2,105.10 m ²
	用途	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権
施工会社	株式会社内藤工務店	
設計会社	株式会社栄和設計コンサルタント	
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社田中構造設計一級建築士事務所	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

建築確認を行った機関	日本E R I 株式会社	
鑑定評価額	1,810 百万円 (価格時点：2024 年 7 月 1 日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担保設定の有無	なし	
M L P M 会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント (予定)	
マスターリースの種別	パス・スルー	
地震 P M L	2.3% (評価機関：東京海上ディーアール株式会社)	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約において、本投資法人は、本売買契約締結日以降取得予定日までに、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。 ・ 本件建物には、下記の指摘事項が確認されていますが、売主との間で、売主の責任と負担において本物件の取得予定日までに治癒することを合意しています。 <ul style="list-style-type: none"> - 竣工図に未記載の駐輪場屋根 2 基の設置について、増築の確認手続きが行われているか未確認 	
賃貸借の状況 (注1)	テナント総数	1 (21) (注2)
	総賃貸収入 (年間賃料)	51 百万円 (注3)
	敷金・保証金	5 百万円 (注4)
	総賃貸可能面積	1,936.79 m ² (注5)
	総賃貸面積	1,566.74 m ² (注5)
	稼働率	80.9% (注6)

※ 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。

※ 地震 PML の数値は、当該評価機関の地震リスク評価報告書に基づくものです。当該数値は当該評価機関の意見を示したものとどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。

(注1) 賃貸借の状況については、2024 年 6 月末日時点の内容を記載しています。

(注2) パス・スルー型マスターリース方式により一括賃貸する予定のため、テナントの総数を 1 として記載しており、括弧内に 2024 年 6 月末日時点で契約締結済みのエンドテナントの合計数を記載しています。

(注3) 2024 年 6 月末日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約書に表示されている月額賃料の合計値を 12 倍することにより算出しています。また、百万円未満を四捨五入して記載しており、駐車場等は含まれていません。

(注4) 2024 年 6 月末日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約書に表示されている金額の合計を記載しています。また、百万円未満を四捨五入して記載しており、駐車場等は含まれていません。

(注5) 総賃貸可能面積は、テナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。総賃貸面積は、2024 年 6 月末日時点で締結しているテナントとの賃貸借契約書に表示されている契約面積の合計を記載しています。なお、駐車場等は含まれていません。

(注6) 総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。なお、駐車場等は含まれていません。また、過年度の稼働率の推移については、開示の承諾が得られていないため記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) 建物状況評価報告書の概要

調査会社	調査書日付	緊急・短期修繕 更新費用（注1）	長期修繕更新費用 （注2）
東京海上ディーアール 株式会社	2024年7月16日	—	2,433千円

(注1) 「緊急・短期修繕更新費用」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として本報告書に記載された金額をいいます。

(注2) 「長期修繕更新費用」は、本報告書に記載された12年間に発生が予測される修繕更新費用の1年あたりの平均金額をいいます。なお、千円未満を四捨五入して記載しています。

(5) 取得先の概要

取得先の概要につきましては、取得先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は国内の一般事業会社ですが、当該会社と本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には、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。また、当該会社並びに当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(6) 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

(7) 媒介の概要

該当無し。

(8) 決済方法等

本物件の取得予定日（2025年3月28日）に、本投資法人が新投資口発行による手取金及び自己資金により一括して支払うことにより決済する予定です。新投資口発行による手取金の詳細につきましては本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(9) 取得の日程

2024年8月28日	取得決定日
2024年8月28日	契約締結日
2025年3月28日	代金支払日（予定）
2025年3月28日	物件引渡日（予定）

4. 今後の見通し

2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）、2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想については、本日付公表の「2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. 鑑定評価書の概要

・(仮称) 御船物流センター

物件名称	(仮称) 御船物流センター
鑑定評価額	11,300,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	11,300,000千円	
直接還元法による価格	11,700,000千円	
運営収益	561,317千円	
可能総収益	561,399千円	市場賃料に基づく
空室損失等	82千円	
運営費用	74,129千円	
維持管理費	0千円	
PMフィー	11,192千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	4,830千円	ER, 類似事例に基づく
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	46,804千円	
損害保険料	2,882千円	見積書等に基づく
その他費用	8,419千円	類似事例に基づく
運営純収益	487,187千円	
一時金の運用益	1,346千円	
資本的支出	7,245千円	
純収益	481,288千円	
還元利回り	4.1%	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	11,100,000千円	
割引率	3.8%	1~7年度。8年度~4.0%
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	10,800,000千円	
土地比率	43.9%	
建物比率	56.1%	

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
----------------------------	------

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

・アクション大手門プレミアム

物件名称	アクション大手門プレミアム
鑑定評価額	1,810,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,810,000千円	
直接還元法による価格	1,870,000千円	
運営収益	78,688千円	
可能総収益	82,607千円	市場賃料に基づく
空室損失等	3,919千円	
運営費用	13,702千円	
維持管理費	1,905千円	過去の実績等に基づく
PMフィー	1,489千円	
水道光熱費	511千円	類似事例等に基づく
修繕費	2,506千円	ER, 類似事例に基づく
テナント募集費用等	1,968千円	新規テナント1.0ヵ月分と想定
公租公課	4,735千円	固定資産税課税明細書等に基づく
損害保険料	192千円	類似事例等に基づく
その他費用	393千円	過去の実績等に基づく
運営純収益	64,986千円	
一時金の運用益	77千円	
資本的支出	1,600千円	
純収益	63,463千円	
還元利回り	3.4%	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	1,780,000千円	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	1,920,000千円	
土地比率	71.9%	
建物比率	28.1%	

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 <https://www.fukuoka-reit.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【添付資料】

- 【資料 1】 本物件の外観等
- 【資料 2】 本物件の所在地
- 【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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料1】本物件の外観等

・(仮称)御船物流センター



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

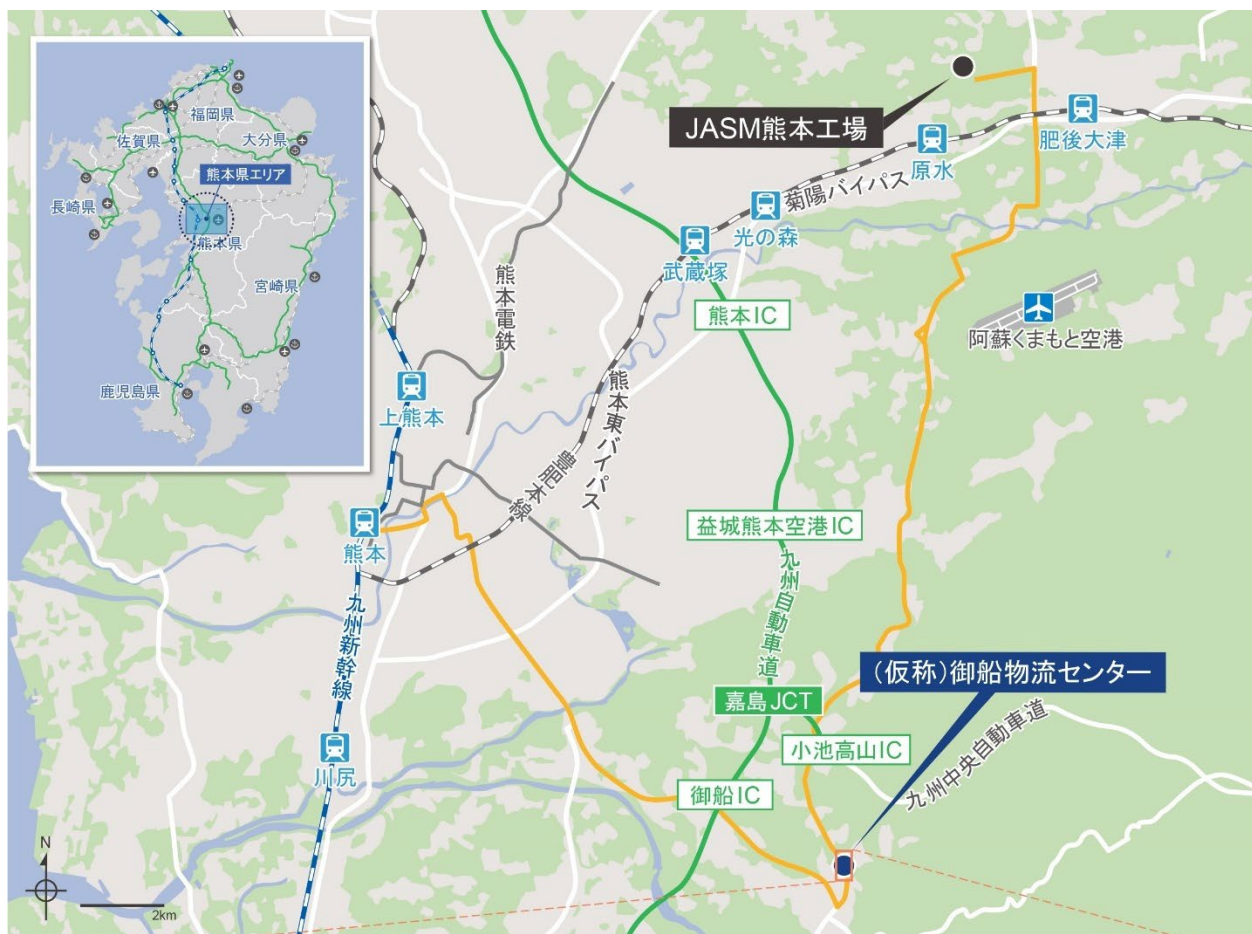
・アクション大手門プレミアム



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料 2】本物件の所在地

- ・(仮称) 御船物流センター



建物配置地図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

・アクション大手門プレミアム



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【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：210億円	3 パークプレイス大分 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：熊本市東区神園一丁目 取得時期：2006年11月30日 取得価格：24億円	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：2004年9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：44億円	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 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：42億円	18 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	19 天神西通りビジネスセンター（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	20 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	21 熊本イーストフロントビル 所在地：熊本市中央区新屋敷一丁目 取得時期：2023年3月28日 取得価格：14億円
22 博多FDビジネスセンター 所在地：福岡市博多区網場町 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：佐賀県鳥栖市船方町 取得時期：2014年3月28日 取得価格：12億円	24 ロジシティみなど香椎 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：50億円	26 ロジシティ若宮 所在地：宮若市下有木 取得時期：2018年6月30日 取得価格：17億円
27 (仮称)御船物流センター 所在地：熊本県上益都御船町 取得時期：2025年3月27日（予定） 取得価格：110億円（予定）	28 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	29 シティハウスけやき通り 所在地：福岡市中央区誓国二丁目 取得時期：2007年12月20日 取得価格：11億円	30 Aqualia 千早 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	31 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
32 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	33 アクショ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	34 アクショ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（予定） 取得価格：18億円（予定）	35 ホテルフォルツァ大分 所在地：大分市中央一丁目 取得時期：2013年3月1日 取得価格：15億円	36 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
A (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 (マリナサイド棟）（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	<p>■ 商業 ■ オフィスビル ■ その他</p> <p>*取得価格については、債内未決済切り捨てを記載しています。 （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日に譲渡予定です。</p>		



（注） 資産運用会社は、本日付で、本投資法人の保有資産である天神ノースフロントビルの準共有持分の譲渡（6回に分けて譲渡する予定であり、最終の譲渡予定日は2027年2月25日となります。）について決定しています。詳細については、本日付公表の「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」をご参照ください。上記においては、本取得に加え、かかる譲渡の全部が実行されたことを前提とする本投資法人のポートフォリオに関する情報を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【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2）	投資比率 （注3）
商業施設	キャナルシティ博多	2004年11月9日	32,000	13.9%
	キャナルシティ博多・B	2011年3月2日	21,060	9.2%
	パークプレイス大分	2004年11月9日	19,610	8.5%
	サンリブシティ小倉	2005年7月1日	6,633	2.9%
	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	6.3%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	4.9%
	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	2.6%
	天神西通りセンタービル	2013年2月1日	2,600	1.1%
	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%
	天神西通りビジネスセンター（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	1.9%
	熊本イーストフロントビル	2023年3月28日	1,450	0.6%
	博多FDビジネスセンター	2023年9月1日	14,100	6.1%
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%
	Aqualia千早	2012年3月1日	1,280	0.6%
	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%
	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%
	（仮称）御船物流センター	2025年3月27日	11,000	4.8%
	アクション大手門プレミアム	2025年3月28日	1,800	0.8%
全物件合計	—	230,121	100.0%	

（注1） 資産運用会社は、本日付で、本投資法人の保有資産である天神ノースフロントビルの準共有持分の譲渡（6回に分けて譲渡する予定であり、最終の譲渡予定日は2027年2月25日となります。）について決定しています。詳細については、本日付公表の「資産の譲渡（契約締結）」に関するお知らせ

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- せ（国内不動産信託受益権）」をご参照ください。上記においては、本取得に加え、かかる譲渡の全部が実行されたことを前提とする本投資法人のポートフォリオに関する情報を記載しています。
- (注2) 取得（予定）価格は、本投資法人と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3) 投資比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。