



福岡リート投資法人

2025年10月17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（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ
（合同会社FRC2）

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（匿名組合出資持分）の取得（以下「本件取得」といいます。）について下記の通り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) 取得予定資産 | 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（不動産関連資産） |
| (2) 資産名称 | 合同会社FRC2匿名組合出資持分（注1） |
| (3) 信託対象不動産 | アーバス筑後町及びアーバス金屋町
（以下、総称して「信託対象不動産」といいます。）（注2） |
| (4) 出資金額 | 161百万円（匿名組合出資等総額のうち20.6%） |
| (5) 契約締結日 | 2025年10月29日（予定） |
| (6) 出資持分取得日 | 2025年10月30日（予定） |
| (7) 出資持分取得資金 | 自己資金 |

(注1) 合同会社FRC2（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合（以下「本匿名組合」といいます。）に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）です。本匿名組合の詳細については下記「3. 取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」を、本合同会社の詳細については下記「3. 取得予定資産の内容（2）匿名組合出資先の営業者の概要」を、それぞれご参照ください。

(注2) 本合同会社は、2025年11月4日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託の受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定です。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、ポートフォリオの資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するポートフォリオ構築を図るため、本件取得を決定しました。

本件取得は、長崎市が推進する「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」構想による長崎市都心部の居住利便性向上と、安定した賃貸需要の創出に着目したものです。特に、信託対象不動産が所在する長崎市筑後町・金屋町は、市役所・県庁などの公共施設や繁華街へのアクセスに優れており、安定した需要が見込まれる優良な立地です。本投資法人にとって初の長崎県所在物件への投資案件となり、今後九州地方での投資機会を検討してまいります。

また、本投資法人は本件取得により信託対象不動産の賃借人からの賃料収入等を原資とする匿名組合契約に基づく利益の配当を、匿名組合の営業者（合同会社FRC2）から受けることとなります。本件取得に伴い、本信託受益権の取得に係る優先交渉権（詳細については下記「3. 取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要 本件取得に伴い付与される優先交渉権について」をご参照ください。）が本投資法人に付与されますが、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。

本匿名組合出資持分の取得の決定に際して、信託対象不動産の以下の点を評価しました。

アーバス筑後町及びアーバス金屋町は、いずれも長崎電気軌道「長崎駅前」停留場・「桜町」停留場から徒歩圏内に位置し、通勤・通学に優れたアクセスを備えています。国道34号沿いのビジネスエリアや長崎市役所等に勤務する単身者を中心に、交通利便性を重視する居住ニーズの取り込みが見込まれます。

特に長崎電気軌道「桜町」停留場周辺は、店舗併設の事務所ビルやマンションが建ち並ぶ都市型の街並みが形成されています。周辺では、北エリアの長崎放送本社跡地において地下1階・地上20階建の複合施設が建設中（2028年竣工予定）であるほか、南東エリアの長崎市庁舎本館跡地においても新たな施設整備が計画されており、今後の一層の活性化が期待されます。

アーバス筑後町（2011年竣工・全84戸）は、1R/2DK/2LDKで構成され、主に単身、DINKs、ファミリー層を中心とした需要が見込まれます。また、追焚機能・浴室暖房乾燥・宅配ボックス・インターネット無料など充実した設備を備えます。

アーバス金屋町（2008年竣工・全72戸）は、1K/2DKで構成され、主に単身、DINKs層を中心とした需要が見込まれます。また、モニター付インターホンや2口IHコンロなど高水準の設備を導入しています。

両物件とも、停留場徒歩圏内という交通利便性及び設備面の充実により、競合物件に対する優位性を持ちながら、都心近接の賃貸ニーズを着実に取り込むことができると考えています。

3. 取得予定資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	合同会社FRC2						
匿名組合契約の有効期間	2028年10月31日まで						
匿名組合出資等の総額	783百万円						
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合契約の概要は下記の通りです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社FRC2</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等 2,480百万円 (注1)(注2) </td> <td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"> ノンリコース・ローン 1,697百万円 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 匿名組合出資等 783百万円 (注3) </td> </tr> </table> <p>(注1) 本合同会社は、2025年11月4日付で本信託受益権を取得する予定です。</p> <p>(注2) 不動産信託受益権等の金額には、本信託受益権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2,401百万円です。</p> <p>(注3) 匿名組合出資等の総額のうち、本投資法人は161百万円(20.6%)を出資する予定です。</p> <p>計算期間：毎年2月1日から同年4月末日まで、5月1日から同年7月末日まで、8月1日から同年10月末日まで、11月1日から翌年1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(2025年10月30日)から2026年1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。</p> <p>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。</p>	合同会社FRC2		不動産 信託受益権等 2,480百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン 1,697百万円		匿名組合出資等 783百万円 (注3)
合同会社FRC2							
不動産 信託受益権等 2,480百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン 1,697百万円						
	匿名組合出資等 783百万円 (注3)						

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。
	行 使 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。

(2) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社FRC2
所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
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FRC2 職務執行者 鄭 武壽
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	2025年7月31日
総 資 産	2,480百万円（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

<内容①>

物件名称	アーバス筑後町	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,330 百万円	
信託受託者	株式会社 SMBC 信託銀行 (予定)	
信託期間	2025 年 11 月 4 日から 2035 年 10 月 31 日まで (予定)	
所在地 (住居表示)	長崎県長崎市筑後町 4 番 1 号	
土地	面積	675.02 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 13 階建
	建築時期	2011 年 1 月 14 日
	延床面積	3,361.59 m ²
	用途	共同住宅
	所有形態	所有権
施工会社	株式会社小山建設	
設計会社	木下直樹一級建築士事務所	
構造計算を行った建築設計事務所	株式会社 PAL 構造	
建築確認を行った機関	日本 E R I 株式会社	
鑑定評価額	1,430 百万円 (価格時点: 2025 年 6 月 30 日)	
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	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。	
M L P M 会社	株式会社福徳リビング	
マスターリースの種別	パス・スルー	
地震 P M L	3.1% (評価機関: JCIA 日本建築検査協会株式会社)	
特記事項	なし	
賃貸借の状況 (注 1)	テナント総数	1 (82) (注 2)
	総賃貸収入 (年間賃料)	77 百万円 (注 3)
	敷金・保証金	12 百万円 (注 4)
	総賃貸可能面積	3,293.88 m ² (注 5)
	総賃貸面積	3,203.40 m ² (注 5)
	稼働率	97.3% (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、2025 年 5 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2025年5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) 2025年5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) 2025年5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、2025年5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。

<内容②>

物 件 名 称	アーバス金屋町	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	880 百万円	
信 託 受 託 者	株式会社 SMBC 信託銀行 (予定)	
信 託 期 間	2025 年 11 月 4 日から 2035 年 10 月 31 日まで (予定)	
所在地 (住居表示)	長崎県長崎市金屋町 9 番 26 号	
土 地	面 積	478.60 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 13 階建
	建 築 時 期	2008 年 1 月 30 日
	延 床 面 積	2,371.02 m ²
	用 途	共同住宅
	所 有 形 態	所有権
施 工 会 社	株式会社小山建設	
設 計 会 社	株式会社岡村設計	
構造計算を行った 建築設計事務所	株式会社岡村設計、株式会社 PAL 構造	
建築確認を行った機関	長崎市	
鑑 定 評 価 額	971 百万円 (価格時点: 2025 年 6 月 30 日)	
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	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。	
M L P M 会 社	株式会社福徳リビング	
マスターリースの種別	パス・スルー	

地震 P M L	3.4% (評価機関：JCIA 日本建築検査協会株式会社)	
特記事項	なし	
賃貸借の状況 (注1)	テナント総数	1 (71) (注2)
	総賃貸収入 (年間賃料)	55 百万円 (注3)
	敷金・保証金	8 百万円 (注4)
	総賃貸可能面積	2,266.32 m ² (注5)
	総賃貸面積	2,230.07 m ² (注5)
	稼働率	98.4% (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、2025 年 5 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 2025 年 5 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) 2025 年 5 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) 2025 年 5 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、2025 年 5 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。

4. 利害関係者との取引について

本合同会社及び本信託受益権の現所有者は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 決済方法等

本匿名組合出資持分取得の決済予定日 (2025 年 10 月 30 日) に、本投資法人が自己資金により営業者に対して本匿名組合の当初出資金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

6. 取得の日程

2025 年 10 月 17 日	本匿名組合出資持分の取得決定
2025 年 10 月 29 日	匿名組合契約締結 (予定)
2025 年 10 月 30 日	匿名組合出資 (予定)
2025 年 11 月 4 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)

7. 今後の見通し

本件取得が運用状況に与える影響については、本日付「2025年8月期 決算短信（REIT）」にて公表いたしました2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想をご参照ください。

以上

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

<添付資料>

参考資料1 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

参考資料2 信託対象不動産の地図及び写真

参考資料 1 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

物件名称	アーバス筑後町	
鑑定評価額	1,430,000千円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2025年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,430,000千円	
直接還元法による価格	1,430,000千円	
運営収益	86,290千円	
可能総収入	89,886千円	市場賃料に基づく
空室損失等	3,596千円	
運営費用	17,306千円	
維持管理費	1,375千円	過去の実績等に基づく
PMフィー	1,726千円	
水道光熱費	837千円	類似事例等に基づく
修繕費	3,019千円	ER,類似事例等に基づく
テナント募集費用等	1,876千円	新規テナント1.5ヵ月分と想定
公租公課	6,580千円	固定資産税課税明細書等に基づく
損害保険料	518千円	類似事例等に基づく
その他費用	1,375千円	過去の実績等に基づく
運営純収益	68,983千円	
一時金の運用益	123千円	
資本的支出	4,955千円	
純収益	64,151千円	
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	1,420,000千円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	716,000千円	
土地比率	60.8%	
建物比率	39.2%	
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	

物件名称	アーバス金屋町
鑑定評価額	971,000千円
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2025年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	971,000千円	
直接還元法による価格	971,000千円	
運営収益	61,037千円	
可能総収益	63,809千円	市場賃料に基づく
空室損失等	2,772千円	
運営費用	13,920千円	
維持管理費	1,399千円	過去の実績等に基づく
PMフィー	1,221千円	
水道光熱費	740千円	類似事例等に基づく
修繕費	2,311千円	ER,類似事例に基づく
テナント募集費用等	1,338千円	新規テナント1.5ヵ月分と想定
公租公課	5,135千円	固定資産税課税明細書等に基づく
損害保険料	379千円	類似事例等に基づく
その他費用	1,399千円	過去の実績等に基づく
運営純収益	47,117千円	
一時金の運用益	78千円	
資本的支出	3,489千円	
純収益	43,706千円	
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	971,000千円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	574,000千円	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	

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

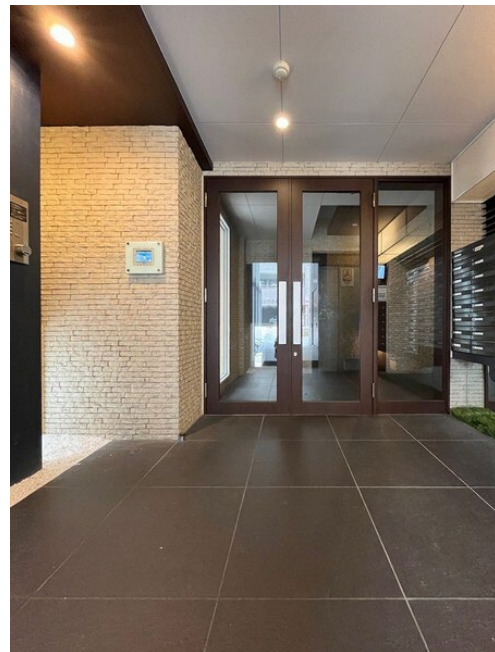
参考資料 2 信託対象不動産の地図及び写真

〈地図〉



〈物件写真〉

(1) アーバス筑後町





(2) アーバス金屋町

