



福岡リート投資法人

各 位

2025 年 3 月 26 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

資産の取得価格等の変更又は更新に関するお知らせ

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、2024 年 8 月 28 日付で売買契約を締結し取得する旨公表しておりました（仮称）御船物流センターについて、本日、下記の通り取得価格を変更することを決定しましたのでお知らせいたします。

また、これに関連して、2024 年 8 月 28 日付「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）」にて公表した内容の一部に変更又は更新がありますので、併せてお知らせいたします。

記

1. 取得価格の変更内容

	取得価格	鑑定評価額	運営純収益（注 1）
変更前	11,000 百万円	11,300 百万円	487,187 千円
変更後	11,125 百万円	11,500 百万円	495,289 千円

（注 1） 運営純収益は鑑定評価書、直接還元法に記載される数字です。

2. 変更理由

本物件について 2024 年 8 月 28 日付で売主との間で受益権譲渡契約（以下「本売買契約」といいます。）を締結しておりますが、2024 年 8 月 28 日付「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）」における「1. 資産の取得」（注 2）にてお知らせしていたとおり、本物件の取得予定価格については、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。

今般、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、当該契約の賃料の増額が実施されたことを踏まえ、売主と協議の上、上記 1. のとおり取得価格の変更を決定いたしました。

なお、取得価格の変更に際しては、鑑定評価機関による鑑定評価を再度実施しており、下記 3. のとおり、新たに取得した鑑定評価書における鑑定評価額は上記の変更後の取得価格を上回っています。

3. 「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）」にて公表した内容の一部変更又は更新について

2024年8月28日付「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）」における「(3) 取得予定資産の内容」及び「(4) 建物状況評価報告書の概要」（3、4、5ページ）並びに「5. 鑑定評価書の概要」（10ページ）に記載された内容の一部につき、上記1. 及び2. に記載の取得価格の変更に伴う鑑定評価及び建物状況評価報告の再実施による更新のほか、開発行為による町道の整備に伴う土地の公簿面積の変更、及び対象建物の竣工に伴う各種変更又は更新について、以下の通りお知らせいたします。（変更又は更新箇所は網掛けで示してあります。）

(1) 「(3) 取得予定資産の内容」及び「(4) 建物状況評価報告書の概要」（3、4、5ページ）について
【変更・更新前】

(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 m ²
	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 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：東京海上ディーアール株式会社、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。 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が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。

【変更・更新後】

(3) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	ロジシティ熊本御船	
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	
信 託 期 間	2025年3月27日から2035年3月31日まで	
取 得 予 定 価 格	11,125百万円	
所 在 地 (地 番)	熊本県上益城郡御船町大字木倉毘沙門407番1他	
土 地	面 積	47,436.73 m ²
	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鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	建 築 時 期	①2024年11月12日 ②2024年8月19日 ③2025年1月25日 ④2025年1月25日 ⑤2025年2月26日
	延 床 面 積	①5,031.00 m ² ②4,959.50 m ² ③9,774.00 m ² ④9,774.00 m ² ⑤10,352.93 m ²
	用 途	①倉庫

		②倉庫 ③倉庫 ④倉庫 ⑤倉庫
	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	11,500 百万円 (価格時点: 2025 年 2 月 28 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: 東京海上ディーアール株式会社、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。 	
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	39,895.59 m ² (注 3)
	総賃貸面積	39,895.59 m ² (注 3)
	稼働率	100.0% (注 4)

※ 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) 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が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 2025 年 3 月 14 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	2025年3月17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。

(2) 「5. 鑑定評価書の概要」(10 ページ) について

【変更・更新前】

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

【変更・更新後】

5. 鑑定評価書の概要

・ロジシティ熊本御船

物件名称	ロジシティ熊本御船
鑑定評価額	11,500,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	11,500,000千円	
直接還元法による価格	11,900,000千円	
運営収益	568,366千円	
可能総収益	568,448千円	市場賃料に基づく
空室損失等	82千円	
運営費用	73,076千円	
維持管理費	0千円	
PMフィー	11,340千円	
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	46,801千円	
損害保険料	1,578千円	見積書等に基づく
その他費用	8,525千円	類似事例に基づく
運営純収益	495,289千円	
一時金の運用益	1,364千円	
資本的支出	7,245千円	
純収益	489,409千円	
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	11,300,000千円	
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	11,400,000千円	
土地比率	47.0%	
建物比率	53.0%	

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