2026年11月27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開発型特定目的会社優先出資証券）の取得に関するお知らせ

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、本投資法人の資産（国内不動産信託受益権及び開発型特定目的会社優先出資証券）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

A　舞鶴オフィスビル（底地）

(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	舞鶴オフィスビル（底地）
(3)	用途（注2）	オフィスビル
(4)	所在	福岡市中央区舞鶴2丁目
(5)	取得予定価格（注3）	9,500百万円
(6)	取得先	非開示（注4）
(7)	媒介の有無	有
(8)	契約締結予定日	2026年12月4日
(9)	取得予定日	2026年12月22日
(10)	取得資金	借入金（注5）
(11)	決済方法等	引渡し時一括

（注1）　本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者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）　投資対象が底地の場合には、底地上の建物の用途を参考に、用途区分の判断を行うものとします。
（注3）　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4）　開示について取得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。
（注5）　借入金の詳細については現時点では未定ですが、後記「6.決済方法等」に記載の通り、総額9,500百万円を調達する予定です。決定した時点で改めてお知らせいたします。

B　JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センター

(1) 取得予定資産（注 1）	土地及び開発予定建物を運用資産とする KIC 鳥栖特定目的会社の優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）
(2) 裏付け不動産の名称	JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センター
(3) 出資予定金額	合計 505 百万円（第 1 回：252.5 百万円、第 2 回：138.2 百万円、第 3 回：114.3 百万円）
(4) 契約締結日	2026 年 11 月 27 日（第 1 回、第 2 回及び第 3 回優先出資引受契約（以下「優先出資引受契約」と総称します。）の締結）
(5) 取得予定日（注 2）	第 1 回：2026 年 12 月 3 日（払込期日：2026 年 12 月 1 日） 第 2 回：2027 年 9 月 8 日（払込期日：2027 年 9 月 3 日） 第 3 回：2028 年 6 月 13 日（払込期日：2028 年 6 月 9 日）
(6) 取得先	KIC 鳥栖特定目的会社（以下「本開発型特定目的会社」といいます。）
(7) 媒介の有無	有
(8) 取得資金	自己資金
(9) 決済方法等	後記「6.決済方法等」欄をご参照ください。
(10) その他	第 2 回及び第 3 回の本優先出資証券の取得は、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 か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。以下同じです。）に該当しませんが、優先出資引受契約に基づき契約締結から 1 か月以上経過した後に資金拠出を行うこととしているものであることから、フォワード・コミットメント等に準じるものとして取り扱います。後記「3. 取得予定資産の内容等　B (3) 裏付けとなる不動産の内容「特記事項」」欄をご参照ください。

（注1） 本優先出資証券は、本開発型特定目的会社への優先出資証券です。本開発型特定目的会社の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容等　B (1) 本優先出資証券（不動産関連資産）の概要」をご参照ください。本開発型特定目的会社は、JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センターの土地について 2026 年 11 月 18 日付で土地売買契約を締結するとともに、同日付で建物を建築するための工事請負契約を締結しています。同年 12 月 4 日付で土地を取得する予定です。建物の引渡し時期は 2028 年 6 月の予定です。

（注2） 取得予定日は、本開発型特定目的会社による優先出資の発行が登記された日（本投資法人が優先出資社員となる日）を記載しています。なお、払込は、当該発行日に先立つ払込期日に行う予定です。

2.　取得の理由

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、本件取得を決定しました。

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、かかる投資方針に則り、福岡都市圏に所在するオフィスビルの底地、及び物流施設を開発する開発型特定目的会社の優先出資証券を取得するものです。本件取得の対象となる資産は、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及びノウハウを活かして外部から取得するものであり、本投資法人は、以下の点を評価しています。

(1) 舞鶴オフィスビル（底地）

① 立地条件等

本物件は、福岡市中央区舞鶴に所在し、福岡市地下鉄空港線「赤坂」駅から約 300m（徒歩約 4 分）に位置するほか、天神エリアにも近接するなど、高い交通利便性を有しています。また、公簿面積 2,478.46 ㎡のまとまった規模の土地であり、福岡市中心部に位置する希少性の高い立地です。

本物件が所在する舞鶴エリアは、中高層のオフィスや共同住宅等が立地しており、足元でもオフィスや共同住宅等の新規供給がみられます。また、近接する天神エリアでは「天神ビッグバン」によるビルの建替え

や都市機能の更新が進展しています。こうした舞鶴エリアの立地特性や周辺環境を背景として、中長期的に安定した収益の確保が期待できる点を評価しています。

② 賃貸借条件

取得後は、高い信用力を有する現所有者を借地人とする15年間の事業用定期借地権設定契約を締結する予定であり、借地期間を通じた安定的な賃料収入が期待されます。また、賃料条件について、全国消費者物価指数（CPI）の変動を反映する賃料改定の仕組みを採用することにより、安定性を確保しつつ、物価上昇に応じた賃料収入の成長が期待できます。さらに、固定資産税及び都市計画税の増減を賃料に反映する仕組みを採用することにより、費用の増加にも対応可能となっています。

(2) JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センター

本件取得は、本投資法人初となる開発型特定目的会社への優先出資であり、開発段階から優良な物流施設への投資機会を確保することにより、外部成長手法の多様化を図る取組みです。

① 立地条件

本物件は、佐賀県鳥栖市姫方町に所在し、国道3号線から約0.7km、九州自動車道「鳥栖IC」から約1.0km（いずれも直線距離）に位置しています。

また、本物件が所在する鳥栖エリアは、九州自動車道、長崎自動車道及び大分自動車道が結節する交通の要衝であり、九州全域への広域配送拠点として高い立地競争力を有しています。

② 建物計画及び冷凍冷蔵物流需要

本物件は、公簿地積7,995.97㎡、延床面積13,762.21㎡（想定）の冷凍冷蔵物流施設として計画されており、テナントニーズに応じた分割利用も可能となっています。また、既存の冷凍冷蔵倉庫の老朽化や冷媒規制への対応に伴う設備更新・移転ニーズに加え、冷凍冷蔵食品の九州全域への広域配送ニーズ等を背景として、今後も冷凍冷蔵物流施設に対する安定した需要を期待しています。

③ 将来の取得機会の確保

本優先出資を通じて、本投資法人又は資産運用会社の指定先は、本物件の竣工・引渡日から6か月後まで、本物件の取得に係る優先交渉権を保有する予定です。

これにより、将来的な優良物流施設の取得機会を確保するとともに、本投資法人における外部成長手法の多様化に資すると考えています。

④ 開発リスクのマネジメント

開発リスクについては、完工能力を有する施工者が選定され、工事請負契約が締結されていることを出資実行の条件としています。また、作業環境及び作業員の確保に支障がないことを確認しており、開発の遅延・変更・中止のリスクは限定的と考えています。さらに、出資を第1回から第3回に分割し、第2回及び第3回の出資については、開発計画が想定通りに進捗していることを実行の条件とする段階的な出資により、開発の進捗に応じて出資額を管理し、開発リスクの低減を図っています。

テナントリスクについては、鳥栖エリアの交通利便性に加え、冷凍冷蔵物流施設に対する需要が見込まれることから、相応の競争力を有するものと考えています。

以上の通り、本件取得は、福岡都心部における希少性の高い底地への投資を通じて安定した賃料収入を確保するとともに、本投資法人初となる開発型特定目的会社への優先出資を通じて、成長が期待される冷凍冷蔵物流施設の将来的な取得機会を確保するものです。また、工事請負契約の締結や開発計画の進捗等を出資実行の条件とするなど、開発リスクの低減を図っています。本投資法人は、本件取得を通じて、ポートフォリオの質的向上、収益基盤の強化及び外部成長手法の多様化を図り、中長期的な投資主利益の向上に寄与するものと判断しています。また、本優先出資証券の取得にあたっては、本物件に係る調査報告書を取得し、本物件の評価額その他の前提条件を確認したうえで、本優先出資証券の取得価額の合理性及び投資の妥当性を検証しています。

3. 取得予定資産の内容等

A 舞鶴オフィスビル（底地）

物件名称	舞鶴オフィスビル（底地）
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	9,500 百万円	
所在地（地番）	福岡市中央区舞鶴二丁目 66・67・68 番	
土地	面積	2,478.46 ㎡
	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権
土壌汚染リスク評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	11,000 百万円（価格時点：2026 年 11 月 1 日）	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
担保設定の有無	無	
PM 会社	福岡地所株式会社（予定）	
特記事項	受益権譲渡を行う場合、借地権者の事前承諾が必要となります。	
賃貸借の状況（予定）	テナント総数	1
	テナント名	非開示（注 1）
	契約形態	事業用定期借地権設定契約
	賃貸借期間	15 年
	賃貸借開始日	2026 年 12 月 22 日
	契約賃料	非開示（注 1）
	敷金	月額賃料 6 か月分
	総賃貸可能面積	2,478.46 ㎡（注 2）
	総賃貸面積	2,478.46 ㎡（注 2）
	稼働率	100.0%（注 3）

※土地の面積は登記簿上の表示により記載しています。
（注 1）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 2）総賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積、総賃貸面積は 2026 年 12 月 22 日締結予定のテナントとの賃貸借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。
（注 3）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。

B　JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センター

（1）本優先出資証券（不動産関連資産）の概要

優先出資先名	KIC 鳥栖特定目的会社
優先出資引受契約の有効期間	該当事項はありません。
優先出資等の総額	505 百万円
算定機関から取得した算定書の概要	算定書は取得していません。
概要	本開発型特定目的会社の概要は下記の通りです。

KIC 鳥栖特定目的会社	
本物件等 8,700 百万円	ノンリコース・ローン等 有利子負債（消費税ローン除く） 6,800 百万円

	<table><tr><td>（注 1）</td><td></td></tr><tr><td></td><td>本優先出資証券 1,900 百万円 （注 2）</td></tr></table> ※上記簡易貸借対照表の数値は、いずれも事業計画上の予定額であり、本物件の取得価格や将来の譲渡価格を示すものではありません。 （注 1）本物件等の金額（8,700 百万円）は、事業計画上の予定額です。なお、本開発型特定目的会社は、2026 年 12 月 4 日付で土地を取得する予定です。 （注 2）本優先出資証券の金額（1,900 百万円）は、事業計画上の予定額です。本優先出資証券の総額のうち、本投資法人は 505 百万円（約 26.6%）を出資する予定です。 （事業年度期間） 本開発型特定目的会社の事業年度は、毎年 1 月 1 日から同年 12 月 31 日までとします。なお、利益配当及び残余財産の分配は以下の通りです。 （利益配当） イ）利益の配当について、優先出資社員は、各事業年度において資産流動化法に従って算出された配当可能利益の範囲内で、社員総会で決定される金額の配当を特定社員に優先して受ける権利を有しています。 ロ）優先出資社員への利益の配当は、配当額の全額を優先出資の口数に応じて均等な額で行われます。 （残余財産の分配） 資産流動化法が準用する会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含む。）第 502 条の規定に従い、本開発型特定目的会社の債務等を弁済し又は弁済に必要な資金を留保した後の分配可能な残余財産については、優先出資社員がその有する口数に応じて分配を受ける権利を有します。
そ の 他	本物件の取得に伴い付与される優先交渉権について <table><tr><td>権利の内容</td><td>本投資法人が本物件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、本物件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。</td></tr><tr><td>優先交渉の際の価格条件</td><td>本物件の購入価格が、本優先出資証券への投資に係る収益性等を勘案して合理的と認められる金額であることを条件としています。</td></tr><tr><td>開発型物件に係る開発リスクマネジメントについて</td><td>本物件は現時点においては計画段階であり、開発が遅延、変更又は中止される可能性がありますが、そのリスクは限定的と考えています。また、開発物件からの収益が得られるのは、開発物件の竣工後である 2028 年 6 月（予定）以降となる見込みです。本投資法人は、本開発計画の事業リスク（開発リスク）を低減するため、第 2 回及び第 3 回の出資の実行について、本開発計画が想定通りに進捗していることを条件としています。</td></tr></table>

(2) 本開発型特定目的会社の営業の概要

名 称	KIC 鳥栖特定目的会社
所 在 地	東京都港区南青山四丁目 21 番 26 号リュエル青山 C 棟 B1 細谷総合会計事務所内
事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け（建物の開発による譲受けを含む。）並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務

代表者の役職・氏名	取締役　細谷 晋一郎
資　　本　　金	10 万円
設　立　年　月　日	2026 年 1 月 22 日

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) 裏付けとなる不動産の内容

物　件　名　称	JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センター	
特定資産の種類	不動産	
所在地（地番）	佐賀県鳥栖市姫方町字宮ノ前 1645	
土　　地	面　　積	7,995.97 ㎡
	用　途　地　域	準工業地域
	容　積　率	200%
	建　蔽　率	60%
	所　有　形　態	所有権
建　　物 （注 1）	構　造　/　階　数	鉄骨造/地上 3 階建
	建　築　時　期	2028 年 6 月（予定）
	延　床　面　積	13,762.21 ㎡
	用　　途	冷凍冷蔵倉庫
	所　有　形　態	所有権
施　工　会　社	非開示（注 2）	
設　計　会　社	非開示（注 2）	
構造計算を行った建築設計事務所	非開示（注 2）	
鑑　定　評　価　額	鑑定評価は取得していません。（注 3）	
担　保　設　定	有	
特　記　事　項	第 2 回及び第 3 回の本優先出資証券の取得については、フォワード・コミットメント等に準じるものとします。	

（注1）　本日現在の建築計画等に基づき記載しています。将来、本物件が竣工した時点のこれらの情報と異なることがあります。
（注2）　先方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）　本物件の鑑定評価書等は、資産運用会社が本件取得の検討を開始した段階で鑑定評価書等の取得を予定しているため、本日現在、資産運用会社及び本投資法人において鑑定評価書等は取得していませんが、本優先出資証券に関し、本開発型特定目的会社が取得した第三者の評価レポートに基づいて、投資の妥当性を検討しています。

4.　利害関係者との取引について

本件取得の舞鶴オフィスビル（底地）について、取得先は、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。

なお、本投資法人は、舞鶴オフィスビル（底地）の取得に伴い、利害関係者に該当する福岡地所株式会社との間で、管理運用業務委託契約を締結する予定です。

本件取得の JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センターについて、本開発型特定目的会社は、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。

5. 媒介の概要

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

6. 決済方法等

本投資法人は、舞鶴オフィスビル（底地）を、借入金（9,500 百万円）により取得代金を全額一括して支払う予定です。

JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センターに係る優先出資については、自己資金により本開発型特定目的会社への出資金を 3 回に分割して払い込む予定です。

7. 取得の日程

A 舞鶴オフィスビル（底地）

2026 年 11 月 27 日　取得決定日
2026 年 12 月 4 日　契約締結日（予定）
2026 年 12 月 22 日　代金支払日（予定）
2026 年 12 月 22 日　物件引渡日（予定）

B JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センター

2026 年 11 月 27 日　取得決定及び優先出資引受契約締結日
2026 年 12 月 3 日　第 1 回本優先出資証券取得の完了（予定）
2027 年 9 月 8 日　第 2 回本優先出資証券取得の完了（予定）
2028 年 6 月 13 日　第 3 回本優先出資証券取得の完了（予定）

8. 今後の見通し

舞鶴オフィスビル（底地）の取得及び JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センターの本優先出資証券の取得（第 1 回）による、2026 年 10 月 20 日付「2026 年 8 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にてお知らせした 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）の運用状況及び 2027 年 8 月期（2027 年 3 月 1 日～2027 年 8 月 31 日）の運用状況予想への影響は軽微であるため、修正は行いません。

9. 鑑定評価書の概要

A 舞鶴オフィスビル（底地）

物件名称	舞鶴オフィスビル（底地）

鑑定評価額	11,000,000千円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2026年11月1日

項目	内容	概要等
収益価格	11,000,000千円	DCF法による評価
DCF法による価格	11,000,000千円	
割引率	3.5%	
積算価格	10,600,000千円	割合法による価格

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	対象不動産は定期借地権が付着した底地であり、契約期間満了後に更地返還される有期の収益構造を有することから、直接還元法は適用していません。

※本鑑定評価の対象は、舞鶴オフィスビルの底地のみであり、建物は含まれません。

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】　本物件の外観写真及び所在地

【資料 2】　本投資法人のポートフォリオマップ

【資料 3】　本投資法人のポートフォリオ一覧

【資料 1】　本物件の外観写真及び所在地

A　舞鶴オフィスビル（底地）





B　JAIC 鳥栖 FLEX Cold 物流センター





【資料２】　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：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 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：42億円

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FJ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 舞鶴オフィスビル（底地） NEW
所在地：福岡市中央区舞鶴二丁目
取得時期：2026年12月22日（予定）
取得価格：95億円（予定）

24 鳥栖ロジスティクスセンター
所在地：佐賀県鳥栖市姫方町
取得時期：2014年3月28日
取得価格：12億円

25 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

26 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

27 ロジシティ若宮
所在地：宮若市下有木
取得時期：2020年6月30日
取得価格：17億円

28 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

29 ロジシティ古賀
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）

30 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

31 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

32 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

33 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

34 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

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）

35 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

10 マリノアシティ福岡（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

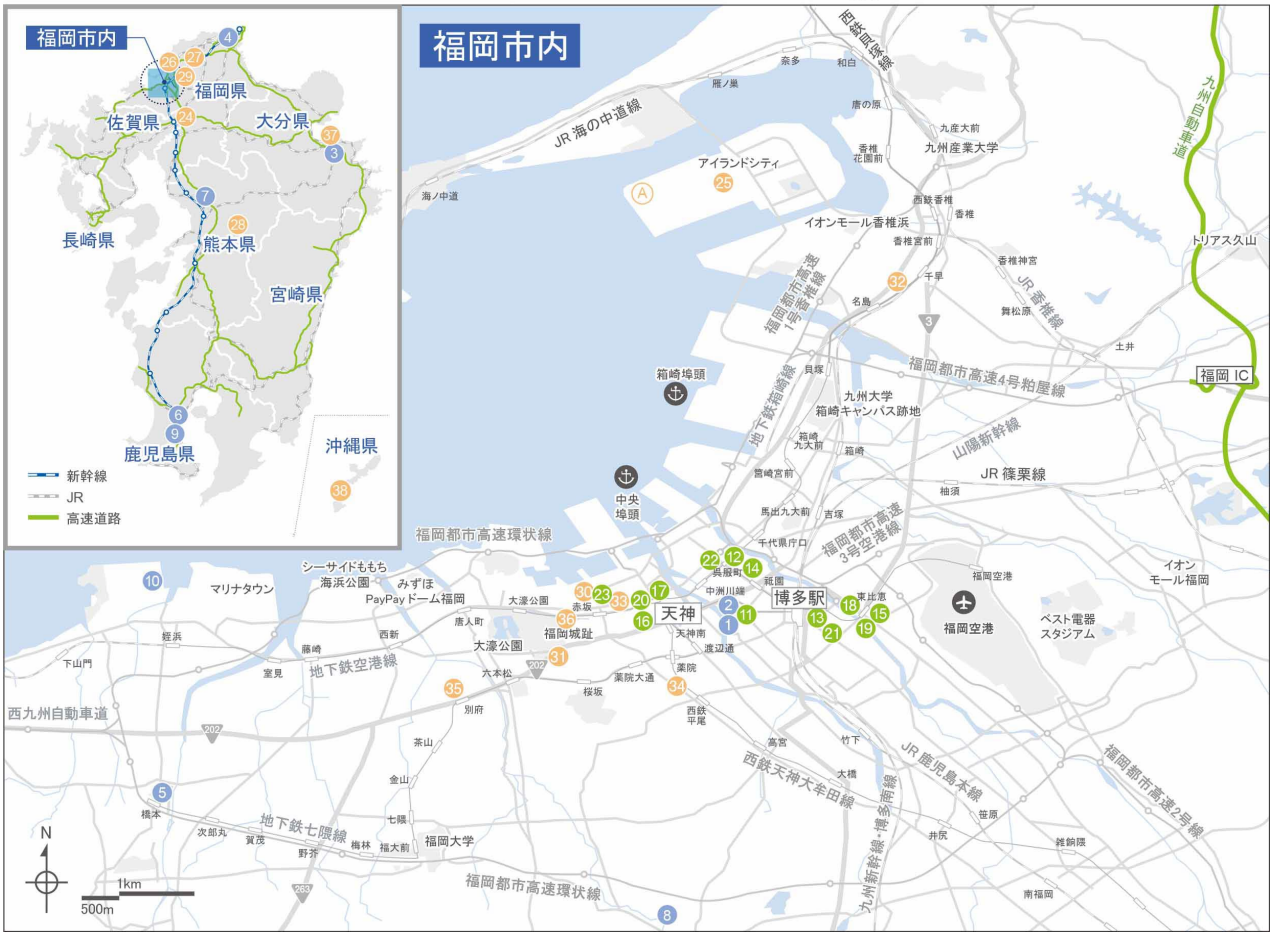
36 アクシオン大手門プレミアム
所在地：福岡市中央区大手門二丁目
取得時期：2025年3月28日
取得価格：18億円

37 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

38 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

■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日に譲渡済です。



【資料3】　本投資法人のポートフォリオ一覧　（2026年12月22日現在）

用途	物件名称	取得（予定）時期	取得（予定）価格（百万円）（注1）（注4）	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	13.4%
	キャナルシティ博多・Ｂ	2011年3月2日	21,060	8.8%
	パークプレイス大分	2004年11月9日	19,610	8.2%
	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	4.2%
	スクエアモール鹿児島宇宿	2006年9月28日	5,300	2.2%
	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	6.1%
	呉服町ビジネスセンター	2004年11月9日	11,200	4.7%
	サニックス博多ビル	2005年9月30日	4,400	1.8%
	大博通りビジネスセンター	2006年3月16日	7,000	2.9%
	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	3.2%
	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	5.9%
	舞鶴オフィスビル（底地）	2026年12月22日	9,500	4.0%
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%
	Ａｑｕａｌｉａ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%
	アクシオン別府駅前プレミアム	2023年4月27日	1,525	0.6%
	アクシオ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	0.6%
	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	3.4%
	ロジシティ久山	2017年6月1日	5,050	2.1%

	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	4.7%
全物件合計		－	238,844	100.0%

（注1）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（準共有証券5%）、2025年2月27日に第2回譲渡（準共有証券25%）、2025年8月28日に第3回譲渡（準共有証券22%）、2026年2月26日に第4回譲渡（準共有証券16%）、2026年8月27日に第5回譲渡（準共有証券16%）を完了しています。「取得価格」は譲渡完了分（準共有証券84%）を差し引いた数値を記載しています。

（注4）2026年10月20日付「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」にてお知らせした熊本イーストフロントビルは2026年11月30日付で譲渡完了しています。なお、ロジシティ古賀は2026年12月28日取得完了予定です。