

2021年6月21日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区銀座六丁目8番7号  
 フロンティア不動産投資法人  
 代表者名 執行役員 岩藤 孝雄  
 (コード番号：8964)

資産運用会社名  
 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 小野 伸太郎  
 問合せ先 取締役財務部長 林 輝行  
 TEL. 03-3289-0440

国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

<三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (本体棟) (共有持分 34%) : 追加取得 他 計 3 物件 >

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) は、2021年6月21日、以下のとおり、三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (本体棟) (共有持分 34%) (追加取得)、銀座5丁目グローブ及び竹下通りスクエアの取得 (以下これらを総称して「本件取得」といいます。また、以下これらの資産を総称して又は個別に「取得予定資産」といいます。) を、それぞれ行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。本件取得により、本投資法人は三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷の全てを保有することになります。なお、取得予定資産のうち銀座5丁目グローブ及び竹下通りスクエアの取得先は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程に則り、2021年6月17日開催のコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、2021年6月18日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得し、その後、本日開催の本資産運用会社の取締役会において当該取得に係る契約締結を決議しています。

記

1. 取得予定資産の概要

資産名称	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (本体棟) (共有持分 34%) (追加取得)	銀座5丁目グローブ	竹下通りスクエア
取得予定資産種類	不動産信託受益権	不動産	不動産
取得予定価格※1	10,300百万円 (土地：7,416百万円、 建物：2,884百万円)	5,620百万円 (土地：5,339百万円、 建物：281百万円)	6,190百万円 (土地：5,880百万円、 建物：309百万円)
売買契約締結日	2021年6月21日	2021年6月21日	2021年6月21日
取得予定日	2021年7月1日 (引渡決済日)	2021年7月1日 (引渡決済日)	2021年7月1日 (引渡決済日)

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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届出目論見書並びに訂正事項 (作成された場合) 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。

取得先※2	SMFL みらい パートナーズ株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得資金	新投資口発行による手取 金※3、借入金※4 及び 自己資金（予定）	新投資口発行による手取 金※3、借入金※4 及び 自己資金（予定）	新投資口発行による手取 金※3、及び借入金※4 及び自己資金（予定）
決済方法	引渡時一括	引渡時一括	引渡時一括

※1 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。

※2 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

※3 詳細は、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。

※4 2021年7月1日に合計8,500百万円の借入れを行う予定ですが、詳細につきましては決定した時点で改めてお知らせいたします。

## 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」及び「投資態度」に基づき取得するものです。本件取得により、資産規模の拡大とともに、運用物件の地域分散やテナント分散などの多様化を図ることにより、本投資法人のポートフォリオの質、収益性及び安定性を維持・向上させることを目的としております。なお、本件取得に際して本資産運用会社が特に評価した点は以下のとおりです。

### (1) 立地の評価

#### 【三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分 34%）（追加取得）】

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷は、JR 武蔵野線「新三郷」駅前に立地し、1986年に閉鎖された貨物列車の「武蔵野操車場」跡地約50haを三井不動産株式会社を中心となり再開発した商業、住宅、物流施設からなる大規模複合都市「新三郷ららシティ」の中核施設です。JR武蔵野線「新三郷」駅周辺には、「IKEA 新三郷」や本投資法人が底地部分を保有している「コストコホールセール新三郷倉庫店」などもあり、本物件とともに北関東有数の商業集積ゾーンを形成しています。

「新三郷ららシティ」内の三井不動産レジデンシャル株式会社による住宅開発や隣接するJR武蔵野線「吉川美南」駅周辺の住宅開発等により、足元の商圏人口は増加しています。また、常磐自動車道「三郷」IC及び東京外環自動車道「外環三郷西」ICにも近く、広域商圏を対象とした大規模商業施設によって大変恵まれた立地と言えます。

#### 【銀座5丁目グローブ】

銀座5丁目グローブは、百貨店、外資系ラグジュアリーブランドからカジュアルブランドまで様々な商業施設が集積する銀座エリアの中核である中央通りへつながる、みゆき通りに所在しています。みゆき通りは、銀座の中でも並木通りと並ぶブランドストリートとして、シャネルやドルチェ&ガッバーナなどのラグジュアリーブランドの集積が進んでおり、また、中央通りから外堀通りまでを結ぶ当該通りの中でも、特に中央通り至近の当該地は稀少性が高いと評価しています。さらに、銀座6～7丁目方面においては、複数の建替え計画が進行しており、来街者の更なる増加が期待できます。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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。

### 【竹下通りスクエア】

竹下通りスクエアは、ティーンズの憧れるファッションの聖地及び「KAWAII」文化の発信地として国内外からの注目度が高い原宿エリアの竹下通りに所在しています。竹下通りには、ティーンズ向けのヤングファッションや、コスメやファッション雑貨、100円ショップなど、ティーンをターゲットとした業種が集積しており、トレンド情報の発信地として国内でも稀有な立地と評価しています。

また、JR山手線「原宿」駅前に、新複合施設「ウィズ原宿(WITH HARAJUKU)」が2020年6月に開業し、北欧家具ブランドのIKEAによる日本初の都心型店舗が出店しています。さらに、2020年9月には竹下通りの北側に「JINGUMAE COMICHI」が開業しており、来街者の増加が期待できる立地と評価しています。

### (2) 物件の特徴

#### 【三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分34%）（追加取得）】

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷は2009年9月に開業した三井不動産株式会社が運営するリージョナルショッピングセンターで、ユニクロ、H&M、ZARAなどの人気ファストファッションや、ニトリ、エディオン、アカチャンホンポ、無印良品など多種多様なテナント約170店舗で構成されています。建物2階部分がペDESTリアンデッキでJR武蔵野線「新三郷」駅と直結しています。商圏人口は3km圏で10万人、5km圏で30万人と潤沢な人口ボリュームを有しています。また、マスターレシーである三井不動産株式会社が運営する三井ショッピングパークの公式通販サイト「Mitsui Shopping Park &mall」で注文した商品の受取り等が可能な「&mall DESK」の設置や新型コロナウイルス感染拡大防止対策など様々な取組みが実施され、施設競争力の維持・強化が行われています。

#### 【銀座5丁目グローブ】

銀座5丁目グローブは、三井不動産株式会社が開発し、2020年2月に竣工した都心型商業施設であり、バッグブランドの「TUMI」が1階～2階に出店しています。当該店舗はTUMIの旗艦店舗として、ブランドの最新情報を発信するためビデオモニターやタッチパネルも設置され、豊富な品ぞろえを誇っています。また、地下には銀座で50年以上営業を続ける老舗スペイン料理店が出店しています。みゆき通りに面して約8mで接し、3階まで露出できるファサードは、路面店としての高いポテンシャルを有していると言えます。

### 【竹下通りスクエア】

竹下通りスクエアは、三井不動産株式会社が開発し、2015年1月に竣工した都心型商業施設であり、同年3月に、ヤング層をターゲットとするファッション中心の専門店ビル「原宿アルタ」として開業しました。

JR山手線「原宿」駅方面からの建物の視認性は良好であり、小型店舗が多い竹下通りにおいて、大型店としての訴求力を有する稀少性を評価しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

### 3. 取得予定資産の内容

#### 【三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (本体棟) (共有持分 34%) (追加取得)】

資産名称	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷(本体棟) (共有持分 34%)	
資産の種類	不動産信託受益権	
信託設定日※1	2018年2月21日	
信託受託者※1	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日※1	2036年6月30日	
所在地 (住居表示)	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号	
土地	面積※2	85,153.29 m <sup>2</sup> (公簿面積)
	用途地域	商業地域
	容積率	200%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権の共有 (持分割合 34%)
建物	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根アルミニウム板ぶき 地下1階付き4階建、鉄骨造陸屋根5階建 (駐車場棟)、 鉄骨造陸屋根6階建 (駐車場棟) (公簿記載)
	建物竣工日	2009年8月6日 (公簿記載)
	延床面積※2	136,161.36 m <sup>2</sup> (公簿面積)
	用途	店舗・遊技場・駐車場
	所有形態	所有権の共有 (持分割合 34%)
取得予定価格※1	10,300百万円	
鑑定評価額※1	10,400百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震PML	11%	
担保設定の有無	なし	
賃貸借の内容		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	三井不動産株式会社	
契約種類	建物賃貸借契約 (固定型マスターリース契約)	
契約期間	20年間 (2035年3月31日まで)	
年間賃料※2	1,776百万円 (固定賃料) + 売上歩合賃料	
中途解約	2021年3月31日まで不可	
賃料改定	2025年3月31日まで不可	
敷金※2	888百万円	
保証金	なし	
テナントの総数	1	
賃貸可能面積※2	142,315.54 m <sup>2</sup>	
賃貸面積※2	142,315.54 m <sup>2</sup>	
稼働率	100% (賃貸面積/賃貸可能面積)	
特記事項	<p>・信託受託者及び本体棟の共有持分 (持分割合34%) を信託財産とする信託に係る信託受益権を保有する売主は、共有者である三菱UFJ信託銀行株式会社及び本体棟の共有持分 (持分割合66%) を信託財産とする信託に係る信託受益権を保有する本投資法人 (以下、総称して又は個別に「本件共有者」といいます。) との間で共有者間協定書 (以下「本件共有者間協定書」といいます。) を取り交わしています。本件共有者間協定書においては、</p>	

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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 (作成された場合) 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。

信託受託者及び売主が保有する共有持分又はその信託受益権の全部又は一部を譲渡しようとするときは、本投資法人の事前の書面による承諾を得るものとされています。また、本件共有者が保有する共有持分又はその信託受益権の全部又は一部を譲渡しようとするときは、他に優先して信託受託者及び売主に譲渡を申し出るものとされ、取得を希望した場合には、優先的に交渉するものとされています。また、本件共有者間協定書の効力発生日（2018年2月21日）から5年間、互いに共有物の分割請求を行わないものとされています（ただし、登記はなされていません。）。なお、本投資法人は、本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託に係る信託受益権を追加取得する予定であり、当該信託受益権の取得後、本体棟全体を保有することになることから、本件共有者間協定書は終了する予定です。

- ・JR武蔵野線「新三郷」駅、本体棟及びアネックス棟はペDESTリアンデッキによって相互に接続しており、三郷市及び本投資法人を含む当該建物の所有者との間で、これに関する協定書が締結されています。
- ・本物件は、本投資法人が単独で所有する1棟の建物及びその敷地（アネックス棟）と、信託受託者が複数の信託に係る信託財産として共有する1棟の建物及びその敷地（本体棟）からなり、本投資法人は、信託受託者及び賃借人との間で、これらの一体運営等に関して合意する予定です。

- ※1 本投資法人は、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分（持分割合16%）を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分（持分割合50%）を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しており、取得予定日付で本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定ですが、信託設定日、信託受託者、信託期間満了日、取得予定価格及び鑑定評価額には、追加取得する本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権の信託設定日、信託受託者、信託期間満了日、取得予定価格及び鑑定評価額を記載しています。なお、かかる取得の実施後は、本体棟の共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託と本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託について、合同運用を行う予定です。
- ※2 本物件について、本投資法人は、本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定ですが、土地の面積、建物の延床面積、年間賃料、敷金、賃貸可能面積及び賃貸面積については、本体棟全体について記載しています。なお、年間賃料について、取得予定資産に係る賃貸借契約においては固定賃料のみが定められていますが、取得済資産に係る賃貸借契約において売上歩合賃料が含まれています。

#### 【銀座5丁目グローブ】

資産名称	銀座5丁目グローブ	
資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座五丁目6番10号	
土地	面積	211.35 m <sup>2</sup> （公簿面積）

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。



	用途地域	商業地域
	容積率	700%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権・借地権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建（公簿記載）
	建物竣工日	2020年2月21日（公簿記載）
	延床面積	627.09 m <sup>2</sup> （公簿面積）
	用途	店舗
	所有形態	所有権
取得予定価格		5,620百万円
鑑定評価額		5,710百万円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
地震PML		8%
担保設定の有無		なし
賃貸借の内容		
	賃貸人	本投資法人
	賃借人	非開示※
	契約種類	非開示※
	契約期間	非開示※
	年間賃料	非開示※
	中途解約	非開示※
	賃料改定	非開示※
	敷金	非開示※
	保証金	なし
	テナントの総数	2
	賃貸可能面積	568.49 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	568.49 m <sup>2</sup>
	稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本土地の一部について境界が確定していません。</li> <li>・本土地の一部について、売主は複数の個人との間で土地賃貸借契約を締結しており、普通借地権が設定されています。本投資法人は本物件の取得に伴い売主の当該土地賃貸借契約に基づく賃借人としての地位を承継する予定です。</li> </ul>

※ 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

#### 【竹下通りスクエア】

資産名称		竹下通りスクエア
資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前一丁目16番4号
土地	面積	631.01 m <sup>2</sup> （公簿面積）
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	容積率	300%
	建蔽率	80%、60%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き4階建（公簿記載）
	建物竣工日	2015年1月20日（公簿記載）

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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。

	延床面積	1,713.86 m <sup>2</sup> (公簿面積)
	用途	店舗
	所有形態	所有権
取得予定価格		6,190 百万円
鑑定評価額		6,330 百万円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
地震 PML		8%
担保設定の有無		なし
賃貸借の内容		
	賃貸人	本投資法人
	賃借人	株式会社三越伊勢丹
	契約種類	非開示※
	契約期間	非開示※
	年間賃料	非開示※
	中途解約	非開示※
	賃料改定	非開示※
	敷金	非開示※
	保証金	なし
	テナントの総数	1
	賃貸可能面積	1,488.11 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,488.11 m <sup>2</sup>
	稼働率	100% (賃貸面積/賃貸可能面積)
特記事項		該当事項はありません。

※ 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

#### 4. 取得先の概要

【三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (本体棟) (共有持分 34%) (追加取得)】

名称	SMFL みらいパートナーズ株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 寺田 達朗
資本金	200 百万円 (2020 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	2018 年 10 月 1 日
純資産	9,854 百万円 (2020 年 3 月 31 日現在)
総資産	884,021 百万円 (2020 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	三井住友ファイナンス&リース株式会社 (100%) (2020 年 3 月 31 日現在)
事業内容	不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人又は本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はありません。また、本投資法人又は本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はありません。
人的関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人又は本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、特筆すべき人的関係はありません。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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 (作成された場合) 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。

取引関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、当該会社の株主は本投資法人が保有する不動産の一部の売主、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人又は本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係会社は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

**【銀座5丁目グローブ、竹下通りスクエア】**

名称	三井不動産株式会社
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 菰田 正信
資本金	339,897百万円(2021年3月31日現在)
設立年月日	1941年7月15日
純資産	2,655,991百万円(2021年3月31日現在)
総資産	7,741,972百万円(2021年3月31日現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(10.85%) (2021年3月31日現在)
事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、売買及び管理
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は2020年12月31日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の5.72%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の発行済株式の全部を保有しています。
人的関係	2021年3月31日現在において、本資産運用会社の役職員のうち8名(非常勤役員を除きます。)が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人のSCマネジメント業務受託者、新規テナント斡旋業務の提供者、不動産等売買の仲介業者、本投資法人が保有する不動産の一部の売主、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社です。

**5. 物件取得者等の状況**

資産名称 (所在地)	銀座5丁目グローブ (東京都中央区銀座五丁目6番10号)	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	三井不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の100%親会社	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格※	—	—
取得時期	2020年2月21日(建物新築) 2018年2月28日(土地)	—

※ 前所有者が1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)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。



資産名称 (所在地)	竹下通りスクエア (東京都渋谷区神宮前一丁目16番4号)	
物件所有者等の 状況	前所有者等	前々所有者等
名称	三井不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害 関係にある 者との関係	本資産運用会社の100%親会社	—
取得経緯 ・理由等	開発目的	—
取得価格※	—	—
取得時期	2015年1月20日(建物新築) 2011年12月16日(土地)	—

※ 前所有者が1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。

なお、三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷(本体棟)(共有持分34%)(追加取得)の取得については、本投資法人又は本資産運用会社と資本関係、人的関係、取引関係等特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 6. SC マネジメント契約の締結

本投資法人は、商業施設の運営管理に関して本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社のノウハウを活用することを目的として、三井不動産株式会社との間でSCマネジメント基本契約書を締結しています。当該基本契約書の定めに基づき、取得済資産である三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷(本体棟)(共有持分66%)についての詳細な業務内容等(プロパティマネジメント業務を含みます。)を定めたSCマネジメント契約を締結していますが、取得予定資産のうち三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷(本体棟)(共有持分34%)の追加取得に伴い当該契約の変更契約を締結します。また、当該基本契約書の定めに基づき、取得予定資産のうち銀座5丁目グローブ及び竹下通りスクエアについての詳細な業務内容等(プロパティマネジメント業務を含みます。)を定めたSCマネジメント契約を本件取得に伴い締結します。

## 7. 利害関係人等との取引について

取得予定資産のうち銀座5丁目グローブ及び竹下通りスクエアの取得先は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は利害関係人等取引規程に則り、2021年6月17日開催のコンプライアンス委員会の決議を経て、2021年6月18日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得し、その後、本日開催の取締役会において当該取得に係る契約締結を決議しています。

また、取得予定資産のうち三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷(本体棟)(共有持分34%)(追加取得)の賃貸先は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は利害関係人等取引規程に則り、2021年6月17日開催のコンプライアンス委員会の決議を経て、2021年6月18日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得し、その後、本

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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(作成された場合)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。

日開催の取締役会において当該賃貸に係る契約締結を決議しています。

#### 8. 今後の見通し

本日付公表の「2021年6月期及び2021年12月期の運用状況の予想の修正並びに2022年6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、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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。

## 9. 鑑定評価書の概要

資産名称	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分 34%） （追加取得）
鑑定評価額	10,400,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,400,000 千円※	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格	10,400,000 千円※	
運営収益	603,840 千円※	
可能総収益	603,840 千円※	
空室等損失等	0 円	
運営費用	95,288 千円※	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	22,300 千円	
PM フィー	12,077 千円	
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	60,170 千円	
損害保険料	741 千円	
その他費用	0 円	
運営純収益	508,552 千円※	
一時金の運用益	3,019 千円	
資本的支出	23,350 千円	
純収益	488,221 千円※	
還元利回り	4.7%	
DCF 法による価格	10,300,000 千円※	
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定した。
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格	13,400,000 千円※	
土地比率	72.0%	
建物比率	28.0%	

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	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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。

※ 本物件については、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分（持分割合16%）を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分（持分割合50%）を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しており、取得予定日付で本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定ですが、各価格及び運営収益、運営費用、運営純収益及び総収益並びにそれらの各個別項目は、追加取得する本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権相当額を記載しています。

資産名称	銀座5丁目グローブ
鑑定評価額	5,710,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年5月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,710,000千円	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格	5,840,000千円	
運営収益	非開示※	
可能総収益	非開示※	
空室等損失等	非開示※	
運営費用	非開示※	
維持管理費	非開示※	
水道光熱費	非開示※	
修繕費	非開示※	
PMフィー	非開示※	
テナント募集費用等	非開示※	
公租公課	非開示※	
損害保険料	非開示※	
その他費用	非開示※	
運営純収益	162,954千円	
一時金の運用益	非開示※	
資本的支出	非開示※	
純収益	163,472千円	
還元利回り	2.8%	
DCF法による価格	5,580,000千円	
割引率	2.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定した。
最終還元利回り	2.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格	5,950,000千円	
土地比率	95.0%	
建物比率	5.0%	

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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。

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	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

※ 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、最終的に投資主及び投資家の利益を毀損するものと本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

資産名称	竹下通りスクエア
鑑定評価額	6,330,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年5月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,330,000千円	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格	6,450,000千円	
運営収益	非開示※	
可能総収益	非開示※	
空室等損失等	非開示※	
運営費用	非開示※	
維持管理費	非開示※	
水道光熱費	非開示※	
修繕費	非開示※	
PMフィー	非開示※	
テナント募集費用等	非開示※	
公租公課	非開示※	
損害保険料	非開示※	
その他費用	非開示※	
運営純収益	224,470千円	
一時金の運用益	非開示※	
資本的支出	非開示※	
純収益	225,864千円	
還元利回り	3.5%	
DCF法による価格	6,200,000千円	
割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定した。
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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。



項目		内容	概要等
			の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格		6,790,000 千円	
	土地比率	95.0%	
	建物比率	5.0%	

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	<p>対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。</p> <p>この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	---

- ※ 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、最終的に投資主及び投資家の利益を毀損するものと本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

以上

<添付資料>

- 【資料 1】 取得予定資産の案内図及び外観写真
- 【資料 2】 本件取得後のポートフォリオの概要

\* 本投資法人のウェブサイト：<https://www.frontier-reit.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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】取得予定資産の案内図及び外観写真

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分 34%）（追加取得）

■案内図



■外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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。

銀座5丁目グローブ

■案内図



■外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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席出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)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。



## 竹下通りスクエア

### ■案内図



### ■外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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】本件取得後のポートフォリオの概要**

資産名称	所在地	取得（予定）日	取得（予定） 価格 （百万円） ※1	比率 ※2
イオンスタイル品川シーサイド	東京都品川区	2004年8月9日	20,100	5.6%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	2004年8月9日	18,100	5.0%
ブランチ博多パピヨンガーデン	福岡県福岡市	2004年8月9日 2020年3月13日 (追加取得)	7,905	2.2%
上池台東急ストア	東京都大田区	2004年8月9日	1,490	0.4%
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	2005年8月29日	2,130	0.6%
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県名古屋	2006年3月23日	24,800	6.9%
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	2006年9月29日	3,100	0.9%
ホームセンターコーナン広島皆実町店（底地）	広島県広島市	2007年4月13日	1,940	0.5%
フレスポ鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市	2007年11月8日	3,178	0.9%
ゆめタウン広島	広島県広島市	2008年2月19日	23,200	6.4%
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	2008年7月4日	3,560	1.0%
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	2008年7月10日	19,900	5.5%
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	埼玉県入間市	2008年7月10日	2,600	0.7%
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	2008年10月15日	3,100	0.9%
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	2009年1月13日	11,600	3.2%
イオンタウン田無芝久保	東京都西東京市	2009年2月18日	3,100	0.9%
ドン・キホーテ福岡天神本店	福岡県福岡市	2009年12月16日	3,700	1.0%
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	2010年7月2日	15,200	4.2%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	2010年7月2日	13,600	3.8%
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	2011年1月18日	4,430	1.2%
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	2011年2月16日	10,000	2.8%
サミットストア横浜岡野店（底地）	神奈川県横浜市	2012年2月24日	5,700	1.6%
V I O R O	福岡県福岡市	2012年2月28日	10,100	2.8%
洛北阪急スクエア	京都府京都市	2012年7月4日	8,800	2.4%
池袋スクエア	東京都豊島区	2013年2月1日	20,400	5.6%
コーナン川崎小田栄モール（底地）	神奈川県川崎市	2014年1月31日	7,000	1.9%
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷※3	埼玉県三郷市	アネックス棟： 2014年3月25日 本体棟： 2015年4月1日 2016年8月10日 2021年7月1日 (追加取得)	34,070	9.4%

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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。



資産名称	所在地	取得（予定）日	取得（予定） 価格 （百万円） ※1	比率 ※2
心齋橋スクエア	大阪府大阪市	2015年3月2日	8,620	2.4%
コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）	埼玉県三郷市	2015年4月1日	3,810	1.1%
コジマ×ビックカメラ那覇店	沖縄県那覇市	2016年1月25日	1,850	0.5%
スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）	神奈川県座間市	2017年7月31日	4,320	1.2%
栄グループ	愛知県名古屋	2018年3月28日 2019年3月22日 （追加取得）	15,650	4.3%
サミットストア東長崎店（底地）	東京都豊島区	2018年6月8日	2,022	0.6%
池袋グループ	東京都豊島区	2019年3月22日 2019年9月5日 （追加取得）	20,800	5.8%
心齋橋MGビル	大阪府大阪市	2019年3月22日	5,840	1.6%
TENJIN216	福岡県福岡市	2020年3月4日	2,550	0.7%
ララシャンスHIROSHIMA迎賓館（底地）	広島県広島市	2020年3月13日	1,040	0.3%
銀座5丁目グループ	東京都中央区	2021年7月1日	5,620	1.6%
竹下通りスクエア	東京都渋谷区	2021年7月1日	6,190	1.7%
合計			361,116	100.0%

※1 取得（予定）価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

※2 比率は取得（予定）価格を前提とした構成比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※3 本投資法人は、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分（持分割合16%）を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分（持分割合50%）を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しており、取得予定日付で本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定であるため、本件取得後は、実質的に本物件の本体棟及びアネックス棟の持分全てを保有することになります。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権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（作成された場合）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。