

2024年2月15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

国内不動産信託受益権の一部譲渡及び事業用定期借地権設定契約の締結に関するお知らせ
<心齋橋スクエア>

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、2024年2月15日、以下のとおり心齋橋スクエア（以下「本物件」といいます。）のうち既存建物部分を譲渡（以下「本譲渡」といいます。）するとともに、本物件の土地を対象に、新たに事業用定期借地権設定契約を締結すること（以下「本取組み」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。なお、譲渡先及び定期借地権設定契約の締結先は、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、2024年2月8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、2024年2月13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本取組みに係る契約締結を決議しています。

記

1. 譲渡予定資産の概要

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| (1) 資産名称 | : 心齋橋スクエア(建物部分) ※1 |
| (2) 資産の種類 | : 不動産信託受益権 |
| (3) 譲渡予定価格 | : 217 百万円 ※2 |
| (4) 帳簿価額 | : 172 百万円 (2023 年 12 月 31 日時点) ※3 |
| (5) 譲渡予定価格と
帳簿価額との差額 | : 44 百万円 ※4 |
| (6) 売買契約締結日 | : 2024 年 2 月 15 日 |
| (7) 譲渡予定日 | : 2024 年 3 月 29 日 |
| (8) 譲渡先 | : 三井不動産株式会社 |
| (9) 媒介の有無 | : なし |
| (10) 決済方法 | : 引渡時一括 |

※1 実質的な譲渡対象は、本物件のうち、土地部分を除いた既存建物部分です。本投資法人は、譲渡予

定日付で、本物件全体を信託財産とする信託受益権を、(i)土地を信託財産とする信託受益権（以下「底地受益権」といいます。）と、(ii)既存建物を信託財産とする信託受益権（以下「建物受益権」といいます。）との2つに分割の上、建物受益権のみを譲渡する予定です。

※2 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。

※3 百万円未満を切り捨てて記載しています。

※4 譲渡予定価格と2023年12月31日時点の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり売却損益とは異なります。

2. 本取組みの理由

本投資法人は、本物件について2015年3月に取得して以来、安定した運用を継続していますが、本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）より、本物件の既存建物の買い受けとともに、定期借地権を設定し、将来的に三井不動産が新建物を建設したうえで、底地は本投資法人が継続保有することで安定的な地代を確保する内容の提案がありました。本提案について、外部環境の変化等を考慮し、今後の運用シナリオについて多角的な検討を行った結果、三井不動産による新建物建設および本投資法人の底地継続保有は、不動産の開発に係る各種リスクを回避するとともに、本物件のNOI利回りの実績が3.8%（※1）であったのに対し、2028年中（本投資法人第48期以降）からの想定NOI利回りの水準は17.2%程度（※2）であり、将来に亘る心齋橋スクエアの競争力及び収益性の向上を図るための最良の運用シナリオであるという結論に至りました。これらを踏まえ、本投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」に基づき、総合的に検討を行った結果、本取組みについて決定いたしました。

※1 2023年6月期及び2023年12月期のNOI（年間NOI）の合計額の本物件取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※2 本資産運用会社が試算した賃料増額後の年間NOIの本物件の土地取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載していますが、その実現を保証するものではなく、また、公租公課の変動その他の理由により実際のNOI利回りは変動する可能性があります。

3. 譲渡予定資産の内容

資産名称		心齋橋スクエア
資産の種類		不動産信託受益権※1
所在地（住居表示）		（北棟）大阪府大阪府中央区心齋橋筋二丁目8番21号 （南棟）大阪府大阪府中央区心齋橋筋二丁目8番20号
土地 ※1	面積	—
	用途地域	—
	容積率	—
	建蔽率	—
	所有形態	—
建物	構造／階数	（北棟）鉄骨造陸屋根 3階建（公簿記載） （南棟）鉄骨造陸屋根 2階建（公簿記載）
	建物竣工日	2014年9月1日
	延床面積	（北棟）1,105.72 m ² （公簿面積） （南棟）527.03 m ² （公簿面積）
	用途	店舗
	所有形態	所有権

取得価格	267 百万円
鑑定評価額※2	217 百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
賃貸借の内容	
テナントの総数	2
総賃料収入	非開示※3
敷金・保証金	非開示※3
賃貸可能面積	1,750.53㎡
賃貸面積	1,750.53㎡
稼働率	100.0%（賃貸面積/賃貸可能面積）

- ※1 実質的な譲渡対象は、本物件のうち、土地部分を除いた既存建物部分であり、譲渡予定資産は、建物受益権です。
- ※2 既存建物は北棟及び南棟の2棟ですが、北棟及び南棟を一体として売買するものであるため、北棟及び南棟それぞれの鑑定評価額は算定していません。
- ※3 賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

4. 本譲渡後の本投資法人の保有資産の内容

本投資法人は、本譲渡に合わせて継続して保有する底地に三井不動産を借地権者とする事業用定期借地権を設定することを三井不動産と合意し、本譲渡にかかる売買契約と同時に事業用定期借地権設定契約を締結します。

なお、三井不動産との間で締結している SC マネジメント基本契約書の定めに基づき締結している本物件についての SC マネジメント契約については本譲渡に伴い解約予定です。

本譲渡後の本物件の内容は、以下のとおりです。

資産名称	心齋橋スクエア（底地）	
資産の種類	不動産信託受益権※1	
所在地（登記簿上の表示）	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目1番5、1番12	
土地	面積	1002.66㎡
	用途地域	商業地域
	容積率	1000%
	建蔽率	100%
	所有形態	事業用定期借地権付土地の所有権
担保設定の有無	なし	
賃貸借の内容		
賃貸人	三井住友信託銀行株式会社	
賃借人	三井不動産株式会社	
契約種類	事業用定期借地契約	
契約期間	2024年3月29日から2048年11月30日まで	
年間賃料	非開示※2	
中途解約	原則不可	
賃料改定	なし	
敷金	非開示※2	
保証金	なし	
テナントの総数	1	
賃貸可能面積	1002.66㎡	
賃貸面積	1002.66㎡	

稼働率	100.0%（賃貸面積/賃貸可能面積）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸人は本物件の借借人である三井不動産との間で以下の事項について合意しています。 三井不動産が本物件上の建物又は当該建物を信託財産とする信託受益権（以下「本建物等」といいます。）を譲渡しようとする場合、譲渡希望日の180日前までに、その旨を賃貸人に書面により通知し、賃貸人又は本投資法人が60日以内に、譲受の希望を通知したときは60日間、本建物等の譲受けについて優先的に交渉できる。

- ※1 本投資法人の保有資産は、底地受益権です。
- ※2 借借人が事業関係者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、借借人が秘密保持義務に抵触する等により借借人が不利益を受け、借借人より本投資法人に対して責任が追及され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。なお、当該年間賃料が一口当たり分配金に与える影響のイメージについては、後記「8. スケジュール（予定）」をご参照ください。

5. 譲渡先の概要

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 植田 俊
資本金	341,000百万円（2023年9月30日現在）
設立年月日	1941年7月15日
純資産	3,175,075百万円（2023年9月30日現在）
総資産	9,527,121百万円（2023年9月30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）（17.14%） （2023年9月30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2023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5.40%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	2023年12月31日現在において、本資産運用会社の役職員のうち9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借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。

6. 利害関係人等との取引について

譲渡先及び定期借地権設定契約の締結先は、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、2024年2月8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、2024年2月13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、2024年2月15日開催の本資産運用会社の取締役会において本取組みに係る契約締結を決議しています。

なお、本投資法人は、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用することを目的として、三井不動産との間で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締結している本物件についてのSCマネジメント契約については、本譲渡に伴い解約予定です。

7. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本譲渡は、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か月以上を経過した後に決済・引渡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、以下「本フォワード・コミットメント」といいます。）に該当します。

本フォワード・コミットメントは、相手方当事者に義務の不履行があり、相当の期限を定めた履行の催告に応じない等一定の場合には解除できるものとされており、本フォワード・コミットメントが解除された場合には、相手方当事者に対する損害賠償の請求ができる旨が合意されています。なお、本フォワード・コミットメントは、本投資法人の保有資産を譲渡するものであり、本投資法人において資金調達が必要となるものではないため、本投資法人の財務に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

8. スケジュール（予定）



※ 上図は、本物件の賃貸借における賃料の変動のスケジュールと、当該変動前後の本物件の想定 NOI、及び当該変動が一口当たり分配金に与える影響の試算額を把握しやすいように作成されたイメージ図です。記載の各数値は、一定の前提に従い算出された本日現在の試算額であり、実際の NOI の金額及び当該変動が一口当たり分配金に与える影響額は、上記と異なります。また、賃料の変動の時期は、本日現在の予定であり、今後変更となる可能性があります。上図は、本物件の NOI の上昇及び一口当たり分配金の金額の上昇を保証又は約束するものではありません。

9. 今後の見通し

本取組みによる 2024年6月期及び2024年12月期の運用状況に与える影響については、本日付「2023年12月期決算短信 (REIT)」で公表しました「2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

資産名称	心斎橋スクエア
鑑定評価額（建物）	217,000,000 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	2023 年 11 月 30 日
鑑定評価額（土地及び建物）	10,900,000,000 円
土地比率	98.01%
建物比率	1.99%

項目	内容	概要等
収益価格	10,900,000 千円 ※1	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。
直接還元法による価格	11,000,000 千円 ※1	
運営収益	非開示※2	
可能総収益	非開示※2	
空室等損失等	非開示※2	
運営費用	非開示※2	
維持管理費	非開示※2	
水道光熱費	非開示※2	
修繕費	非開示※2	
P M フィー	非開示※2	
テナント募集費用等	非開示※2	
公租公課	非開示※2	
損害保険料	非開示※2	
その他費用	非開示※2	
運営純収益	317,446 千円 ※1	
一時金の運用益	非開示※2	
資本的支出	非開示※2	
純収益	319,131 千円 ※1	
還元利回り	2.9%	
DCF 法による価格	10,700,000 千円 ※1	
割引率	2.7%	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	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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予測や不動産価格及び賃料動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格	11,000,000 千円 ※1	
土地比率	98.01%	
建物比率	1.99%	

<p>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>	<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。 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>
-----------------------------------	--

- ※1 本投資法人の譲渡予定資産は、本物件の建物部分ですが、本物件全体（土地及び建物）に関する情報を記載しています。
- ※2 現在の賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

以上

<添付資料>

【資料1】本取組み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/>

【資料1】本取組み後のポートフォリオの概要

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (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	5.5%
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	6.8%
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	3.7%
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	2.7%
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	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%
心斎橋スクエア(底地) ※3	大阪府大阪市	2015年3月2日	8,353	2.3%
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	1.0%

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) ※1	比率 ※2
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%
栄グローブ	愛知県名古屋市	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%
池袋グローブ	東京都豊島区	2019年3月22日 2019年9月5日 (追加取得)	20,800	5.7%
心斎橋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丁目グローブ	東京都中央区	2021年7月1日	5,620	1.5%
竹下通りスクエア	東京都渋谷区	2021年7月1日	6,190	1.7%
三井ショッピングパーク ららぽーと和泉	大阪府和泉市	2023年10月2日	5,198	1.4%
新川崎スクエア	神奈川県川崎市	2023年12月22日	9,400	2.6%
合計			363,848	100.0%

※1 取得価格は、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 取得価格は、土地建物全体の取得価格を取得時の土地建物比率に基づいて按分して算出した土地分の数値を記載しています。