

2024年3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譲渡に関するお知らせ

<クイーンズ伊勢丹杉並桃井店>

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3月15日、以下のとおり、クイーンズ伊勢丹杉並桃井店(以下「本物件」といいます。)の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を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。

記

1. 譲渡予定資産の概要

- (1) 資産名称 : クイーンズ伊勢丹杉並桃井店
- (2) 資産の種類 : 不動産信託受益権
- (3) 譲渡予定価格 : 4,700百万円※1
 - ① 2,086百万円(不動産信託受益権のうち準共有持分44.4%相当分)
 - ② 2,613百万円(不動産信託受益権のうち準共有持分55.6%相当分)
- (4) 帳簿価額 : 3,266百万円(2023年12月31日時点)※2
- (5) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額 : 1,433百万円※3
- (6) 売買契約締結日 : 2024年3月15日
- (7) 譲渡予定日 : ① 2024年5月1日(不動産信託受益権のうち準共有持分44.4%相当分)
② 2024年7月1日(不動産信託受益権のうち準共有持分55.6%相当分)
- (8) 譲渡先 : 非開示※4
- (9) 媒介の有無 : あり
- (10) 決済方法 : 引渡日毎の支払
- (11) 準共有者間協定 : 本投資法人は、譲渡資産の譲渡と同時に譲渡先及び信託の受託者との間で準共有者間協定書を取り交わし、譲渡資産に係る受益者としての意思決定の方法や、譲渡資産に関する譲渡制限等の準共有者間相互の権利及び義務等について合意します。

- ※1 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 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ※3 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。
- ※4 譲渡先の承諾が得られていないため開示していません。譲渡先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に該当しません。

2. 譲渡の理由

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、中長期的な視点からポートフォリオの質の向上のためにポートフォリオの入替えを実施するものです。本物件につきましては、2008年の取得以来安定した運用を継続しており、物件の立地条件は引き続き競争力を有すると考えているものの、築19年が経過していることや近隣競合環境の変化等の状況から今後の収益性の向上が限定的であると考えられることから、鑑定評価額を上回る価格で譲渡を行うこと等について譲渡先と協議し応諾が得られました。これにより、含み益の実現による投資主還元、売却益の一部を内部留保することで将来の分配金水準のさらなる安定化につながられることから、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に資するものと判断しました。

3. 譲渡予定資産の内容

資産名称	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	東京都杉並区桃井三丁目5番1号
取得価格	3,560百万円
鑑定評価額	4,470百万円
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	1
総賃料収入	224百万円/年
敷金・保証金	280百万円
賃貸可能面積	5,212.70 m ²
賃貸面積	5,212.70 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業法人ですが、名称等の開示について承諾が得られていないため開示していません。譲渡先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に該当しません。

5. 媒介の概要

媒介者は、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に該当しません。

6. フォワードコミットメント等に関する事項

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、義務違反があり契約の目的の遂行に重大な支障が発生した場合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、解除の原因者は、相手方に対して以下①乃至②に記載の当該不動産信託受益権売買代金を違約金として支払うものとされています。なお、本フォワード・コミットメントは、資産の譲渡を内容としたものであり、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。

① 譲渡予定日①より前

譲渡予定価格総額の20%相当額

② 譲渡予定日①以降譲渡予定日②まで

譲渡予定価格②の20%相当額

また、本フォワード・コミットメントは、本日付公表のプレスリリース「国内不動産の取得に関するお知らせ」に記載の「ヤオコー相模原光が丘店」及び「ヤオコー西大宮店」との入替えを前提としたものであるため、この資産の取得に関する不動産売買契約が解除その他の原因により終了した場合には、両当事者は、本フォワード・コミットメントを解除できるものとされています。

7. 今後の見通し

本譲渡による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、本日付公表の「2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 鑑定評価書の概要

資産名称	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店
鑑定評価額	4,470,000,000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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,470,000千円	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。
直接還元法による価格	4,490,000千円	
運営収益	224,342千円	
潜在総収益	224,342千円	
空室等損失等	0千円	
運営費用	27,992千円	
維持管理費	300千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	2,658千円	
PMフィー	4,487千円	
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	20,396千円	

項目		内容	概要等
	損害保険料	151 千円	
	その他費用	0 千円	
	運営純収益	196,350 千円	
	一時金の運用益	2,804 千円	
	資本的支出	1,376 千円	
	純収益	197,778 千円	
	還元利回り	4.4%	
	DCF 法による価格	4,450,000 千円	
	割引率	4.1%	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	4.5%	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	3,440,000 千円		
土地比率	93.2%		
建物比率	6.8%		

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。
----------------------------	--

以上

<添付資料>

【資料1】ポートフォリオ（資産の入替完了後）の概要

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

【資料1 ポートフォリオ（資産の入替完了後）の概要※1】

資産名称	所在地	取得（予定）日	取得 （予定） 価格 （百万円） ※3	比率 ※4
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	0.8%
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%
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	0.8%
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	0.8%
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	9.3%
心斎橋スクエア（底地）※2	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（予定）日	取得 （予定） 価格 （百万円） ※3	比率 ※4
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%
ヤオコー相模原光が丘店	神奈川県相模原市	2024年5月1日	2,000	0.5%
ヤオコー西大宮店	埼玉県さいたま市	2024年7月1日	2,500	0.7%
合計			364,788	100.0%

※1 本譲渡及び本日付公表のプレスリリース「国内不動産の取得に関するお知らせ<ヤオコー相模原光が丘店及びヤオコー西大宮店>」に記載しています「ヤオコー相模原光が丘店」及び「ヤオコー西大宮店」の取得完了後の概要を記載しています。

※2 2024年3月29日に既存建物部分を譲渡し、底地として運用予定です。詳細は2024年2月15日公表のプレスリリース「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<心斎橋スクエア>」をご参照ください。

※3 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。

※4 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。