

2019年8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 藤山 吾朗
問合せ先 取締役財務部長 岩本 貴志
TEL. 03-3289-0440

国内不動産の取得に関するお知らせ
<池袋グローブ（共有持分50%）：追加取得>

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、2019年8月15日、以下のとおり、池袋グローブ（以下「本物件」といいます。）について、共有持分50%の追加取得（以下「本件取得」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。本件取得により、本投資法人は本物件全体を保有することになります。なお、本件取得の取得先は、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、2019年8月9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ています。

記

1. 取得予定資産の概要

- (1) 資産名称 : 池袋グローブ
- (2) 資産の種類 : 不動産（共有持分50%）
- (3) 取得予定価格 : 10,500百万円（土地：9,198百万円、建物：1,302百万円）※1
- (4) 売買契約締結日 : 2019年8月15日
- (5) 取得予定日 : 2019年9月5日（引渡決済日）※2
- (6) 取得先 : 三井不動産株式会社※3
- (7) 媒介の有無 : なし
- (8) 取得資金 : 新投資口発行による手取金の一部※4 及び借入金※5（予定）
- (9) 決済方法 : 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 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」に記載した公募による新投資口発行に係る発行価格等決定日（2019年8月28日（水）から2019年9月2日（月）までの間のいずれかの日をいいます。）により以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び取得先の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産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。

- a. 発行価格等決定日が 2019 年 8 月 28 日（水）の場合、取得予定日は「2019 年 9 月 5 日（木）」
- b. 発行価格等決定日が 2019 年 8 月 29 日（木）の場合、取得予定日は「2019 年 9 月 6 日（金）」
- c. 発行価格等決定日が 2019 年 8 月 30 日（金）の場合、取得予定日は「2019 年 9 月 9 日（月）」
- d. 発行価格等決定日が 2019 年 9 月 2 日（月）の場合、取得予定日は「2019 年 9 月 10 日（火）」

※3 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

※4 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。

※5 2019 年 9 月 4 日に合計 3,000 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

本物件は、都内有数の乗降客が行き交う池袋駅の東口から、年間来館者数 3,000 万人の大規模複合施設「サンシャインシティ」に繋がるサンシャイン 60 通りの角地に所在しています。また、サンシャイン 60 通りは、池袋駅を中心とする繁華街の中でも最大の人通りを誇るハイストリートとして、大型家電量販店や飲食店、映画館などのアミューズメント施設等が連なり、幅広い客層で終日賑わいを見せています。さらに、池袋駅東口エリアでは、旧豊島区庁舎跡地等における「ハレザ池袋」（2020 年開業予定）をはじめ、複数の大規模な再開発計画が進められており、来街者数の更なる増加が期待できる立地と評価しています。

(2) 本物件の特徴

本物件は、三井不動産株式会社が開発し、2014 年 1 月に竣工した都心型商業施設であり、同年 3 月に、核テナントである株式会社ユニクロのグローバル繁盛店として「ユニクロ 池袋サンシャイン 60 通り店」（1～6 階）がオープンしました。また、地下 1 階には、大手飲食チェーンの「笑笑」、「白木屋」が出店しています。

サンシャイン 60 通りの角地という立地を生かしたコーナー部分のガラスカーテンウォールが、往来する来街者にとって印象的かつ視認性の高い商業施設であると評価しています。

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し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

資産名称	池袋グローブ	
資産の種類	不動産（共有持分 50%）	
土地	所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋一丁目 21 番 4 号
	面積	918.51 m ² （公簿面積）※1
	用途地域	商業地域
	容積率	800%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権の共有（持分割合 50%）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付き 6 階建（公簿記載）
	建物竣工日	2014 年 1 月 10 日
	延床面積	6,116.22 m ² （公簿面積）※1
	用途	店舗・駐車場
	所有形態	所有権の共有（持分割合 50%）
取得予定価格	10,500 百万円※2	
鑑定評価額	10,500 百万円※2	
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	三井不動産株式会社（パススルー型マスターリース契約）	
契約種類	定期建物賃貸借契約	
契約期間	20 年間（2039 年 3 月 21 日まで）	
年間賃料	非開示※3	
中途解約	2019 年 3 月から 5 年間解約禁止	
賃料改定	定めなし	
敷金	賃貸借契約（転貸）における転貸敷金 100%	
保証金	なし	
テナントの総数	1 (2) ※4	
賃貸可能面積	4,411.98 m ² ※5、※6	
賃貸面積	4,411.98 m ² ※5、※6	
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）	
特記事項	<p>本物件の売主である三井不動産株式会社（以下本項目において「売主」といいます。）は、本投資法人との間で共有者間協定書（以下本項目において「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、売主又は本投資法人は、自らの保有する共有持分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、他の共有者に対してあらかじめ通知し、他の共有者が譲受けを希望したときは、優先的に交渉するものとされています。また、優先的に交渉した結果、譲渡につき合意に至らなかった場合であっても、第三者に対して譲渡しようとする場合においては、他の共有者の事前の書面による承諾を得るものとされるとともに、他の共有者が第三者への譲渡予定価格以上の価格での譲受を希望する場合には、譲渡予定価格以外の譲渡条件等について協議し、合意に至った場合には、他の共有者に対して優先的に譲渡するものとされています。加えて、本件共有者間協定書の効力発生日（2019年3月22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、本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得することにより、当該共有持分の取得後、本物件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。</p>	

※1 本物件について、本投資法人は、本物件の共有持分（持分割合 50%）を追加取得する予定ですが、

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産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。

土地の面積及び建物の延床面積については、本物件全体について記載しています。

- ※2 本投資法人は、2019年3月22日付で本物件の共有持分（持分割合50%）を取得しており、取得予定日付で本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得する予定ですが、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共有持分（持分割合50%）の取得予定価格及び鑑定評価額を記載しています。
- ※3 賃借人が転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ところ、賃借人が開示を承諾できないため開示していません。
- ※4 マスターリース会社である三井不動産株式会社とエンドテナントの建物賃貸借契約に基づくテナント数を括弧書きにて付記しています。
- ※5 本物件について、本投資法人は、本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得する予定ですが、賃貸可能面積及び賃貸面積については、本物件全体について記載しています。
- ※6 賃貸可能面積はエンドテナントに対して賃貸可能な面積を、賃貸面積はエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積をもって集計した面積をそれぞれ記載しています。

4. 取得先の概要

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 菰田 正信
事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、売買及び管理
資本金	339,766百万円（2019年3月末日現在）
設立年月日	1941年7月15日
純資産	2,420,804百万円（2019年3月末日現在）
総資産	6,802,731百万円（2019年3月末日現在）
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）（9.90%） （2019年3月末日現在）
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2019年6月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の5.89%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	2019年6月末日現在において、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産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。

5. 物件取得者等の状況

資産名称 (所在地)	池袋グローブ (東京都豊島区東池袋一丁目21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	2014年1月10日(建物新築) 2010年9月1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。

6. SC マネジメント契約変更契約の締結

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、本物件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、本件取得に伴い当該契約の変更契約を締結します。

7. 利害関係人等との取引について

本件取得の取得先及び賃貸先は、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、2019年8月9日開催のコンプライアンス委員会の決議を経て、同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、2019年8月15日開催の取締役会において当該契約締結を決議しています。

8. 今後の見通し

本件取得による2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想に与える影響については、本日付公表の「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想について」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	池袋グローブ（共有持分 50%）
鑑定評価額	10,500,000,000 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	2019 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,500,000 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	10,700,000 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	
PM 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	406,307 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	404,754 千円 ※1	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	10,300,000 千円 ※1	
割引率	3.6%	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	4.0%	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想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	7,500,000 千円 ※1	
土地比率	87.6%	
建物比率	12.4%	

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産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。

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。
----------------------------	--

- ※1 本投資法人は、本日現在、本物件の共有持分（持分割合 50%）を保有しており、取得予定日付で、本物件の共有持分（持分割合 50%）を追加取得する予定ですが、各価格は、本投資法人が追加取得する本物件の共有持分（持分割合 50%）相当額を記載しています。当該価格以外は本物件全体に関する情報を記載しています。
- ※2 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】 本物件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】本物件の案内図及び外観写真

■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	6.1%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	2004年8月9日	18,100	5.5%
パピヨンプラザ※3	福岡県福岡市	2004年8月9日	3,990	1.2%
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	7.5%
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	0.6%
フレスポ鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市	2007年11月8日	3,178	1.0%
ゆめタウン広島	広島県広島市	2008年2月19日	23,200	7.0%
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	1.1%
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	6.0%
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	0.8%
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	3.5%
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	1.1%
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	4.6%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	2010年7月2日	13,600	4.1%
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	1.3%
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	3.0%
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	1.7%
V I O R O	福岡県福岡市	2012年2月28日	10,100	3.0%
カナート洛北	京都府京都市	2012年7月4日	8,800	2.7%
池袋スクエア	東京都豊島区	2013年2月1日	20,400	6.2%
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	2.1%
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市	2014年3月25日	3,930	1.2%
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	2015年3月2日	8,620	2.6%
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	2015年4月1日 2016年8月10日 (追加取得)	19,840	6.0%
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	0.6%

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産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
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	1.3%
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	4.7%
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※4	東京都豊島区	2019年3月22日 2019年9月5日 （追加取得）	10,300 10,500	6.3%
心斎橋MGビル	大阪府大阪市	2019年3月22日	5,840	1.8%
合計			331,501	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 2019年4月4日付で行われたパピヨンプラザの既存建物（底地及び一部の建物（以下「保有継続建物」といいます。）を除きます。）の譲渡後も、パピヨンプラザのうち、底地及び保有継続建物を信託財産とする信託受益権を保有しますが、保有継続建物が小規模でその価値がパピヨンプラザの上記既存建物を含む建物全体に占める割合が僅少であると判断していることから、取得価格欄にはパピヨンプラザの土地のみの取得価格を記載しています。

※4 本件取得により、本物件全体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。