

2019年4月3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

国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ

<パピヨンプラザ>

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、2018年10月22日付のプレスリリース「パピヨンプラザの増改築事業に係る基本協定書締結に関するお知らせ」にて公表しております増改築事業（以下「本増改築事業」といいます。）の一環として、2019年4月3日、以下のとおり、パピヨンプラザの既存建物（底地及び一部の建物を除きます。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. 譲渡の概要

- (1) 資産名称 : パピヨンプラザ
- (2) 譲渡予定資産の種類 : 不動産信託受益権※1
- (3) 譲渡予定価格 : 401百万円※2
- (4) 帳簿価額 : 412百万円（2018年12月31日時点）
- (5) 譲渡損益 : 約▲0億円※3
- (6) 売買契約締結日 : 2019年4月4日（予定）
- (7) 譲渡年月日 : 2019年4月4日（予定）
- (8) 譲渡先 : 大和リース株式会社
- (9) 媒介者 : 該当ありません。
- (10) 決済方法 : 引渡時一括

※1 譲渡対象は、パピヨンプラザのうち、底地及び一部の建物（延床面積：349.41㎡、構造：鉄骨造スレート葺平家建）（以下「保有継続建物」といいます。）を除いた、本物件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。）です。本投資法人は、譲渡予定日付で、パピヨンプラザ全体を信託財産とする信託受益権を、(i)底地及び保有継続建物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)建物受益権との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 本日現在、譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。なお、譲渡予定日時点の想定帳簿価額は 401 百万円です。

2. 本譲渡の理由等

(1) 本譲渡の理由

本投資法人は、パピヨンプラザについて、2004年8月に取得して以来、安定した運用を継続してまいりましたが、マスターリース等との賃貸借契約が2019年4月3日に期間満了を迎えることから、既存建物の築年数（約25年、1993年11月竣工）及び外部環境の変化等を考慮し、当該賃貸借契約終了後の運用シナリオについて多角的な検証を行いました。

そうした検証の結果、2018年10月22日付のプレスリリース「パピヨンプラザの増改築事業に係る基本協定書締結に関するお知らせ」にて公表のとおり、本物件を第三者に譲渡し、当該第三者が新建物を建設（増改築）したうえで、竣工後の新建物（以下「新建物」といいます。）を本投資法人が取得し賃貸するスキーム又は竣工後の新建物を所有する当該第三者に底地として賃貸するスキームに基づく増改築事業である本増改築事業を実施することが、将来に亘るパピヨンプラザ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、大和リース株式会社（以下「大和リース」といいます。）を本増改築事業のパートナーとして選定し、2018年10月22日に、本増改築事業に係る基本協定書を締結いたしました。

今般、当該基本協定書に基づく本増改築事業の一環として、大和リースにて新建物の建設（増改築）などの増改築事業を実施するため、本譲渡を決定いたしました。

(2) 本譲渡後の本投資法人の保有資産

本投資法人は、本譲渡後も底地受益権を継続保有します。保有継続建物については、譲渡予定日付で、底地及び保有継続建物を信託財産とする信託の信託受託者（以下「本受託者」といいます。）と大和リースとの間でマスターリース契約が締結され、本受託者から大和リースが一括して賃借した上で、大和リースがエンドテナントに転貸する予定です。

また、大和リースは本物件の所在する土地上で本増改築事業を実施する予定のため、譲渡予定日付で、本受託者と大和リースの間で、本物件の所在する土地の利用に関する土地使用貸借契約が締結される予定です。

(3) 新建物完成後の優先交渉権等

本投資法人は、大和リースとの間で締結予定の、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、新建物の取得に係る優先交渉権を付与されます。ただし、本投資法人は、新建物の取得義務を負うものではなく、必ずしも新建物を取得するとは限りません。なお、本日現在新建物は存在しておらず、今後、本増改築事業が中止又は延期等された場合には、新建物が建設されない可能性もあります。また、新建物の取得価格や取得時期等は、本日現在未定です。

なお、本投資法人が新建物を取得しなかった場合には、本投資法人又は本受託者と大和リースの間で新建物の所在する土地に関する事業用定期借地権設定契約を締結し、大和リースに当該土地を賃貸すること

で底地受益権を運用する方針です。

3. 譲渡予定資産の内容

資産名称	パピヨンプラザ	
資産の種類	不動産信託受益権※1	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号 他	
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	鉄骨造スレート葺平家建他※2
	建物竣工日	1993年11月29日
	延床面積	16,688.25 m ² （12棟合計）※2
	用途	店舗・事務所・倉庫
	所有形態	所有権
取得価格※3	819百万円	
帳簿価額※4	412百万円	
譲渡予定価格	401百万円	
譲渡損益※5	約▲0億円	
不動産鑑定評価額※6	—	
不動産鑑定機関	—	
譲渡年月日	2019年4月4日（予定）	
テナントの内容※7	テナントの総数：2（16） 総賃料収入：399百万円/年 総賃貸可能面積：17,095.47 m ² 総賃貸面積：17,095.47 m ² 稼働率：100.0% 敷金・保証金：203百万円	

※1 譲渡予定資産は、パピヨンプラザのうち、底地及び保有継続建物を除いた、本物件を信託財産とする信託受益権（建物受益権）です。

※2 上記延床面積は本物件の延床面積の合計です。各建物の名称、延床面積及び構造は以下のとおりです。

①B棟（延床面積：5,155.8 m²（事務所（管理棟）及び機械室を含みます。）、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建及びコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、②A棟（延床面積：4,074.48 m²、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、③F棟（延床面積：808.39 m²、構造：鉄骨造スレート葺平家建）、④G棟（延床面積：837.68 m²、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、⑤H棟（延床面積：142.61 m²、構造：鉄骨造スレート葺平家建）、⑥I棟（延床面積：283.45 m²、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、⑦J棟（延床面積：200.60 m²、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、⑧K棟（延床面積：161.65 m²、構造：鉄骨造スレート葺平家建）、⑨M棟（延床面積：1,070.92 m²、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建）、⑩E棟（延床面積：675.00 m²、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、⑪D棟（延床面積：1,367.83 m²、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建）、⑫C棟（延床面積：1,909.84 m²、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建）

※3 本投資法人は、本譲渡後も、パピヨンプラザのうち、底地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本物件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、取得価格には、パピヨンプラザの建物全体の取得価格を記載しています。

- ※4 2018年12月31日時点の数値であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ※5 本日現在、譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。なお、譲渡予定日時点の想定帳簿価額は401百万円です。
- ※6 建物受益権に係る不動産鑑定評価額を取得していないため、「－」と記載しています。保有継続建物も含めたパピヨンプラザ全体に係る不動産鑑定評価額については、後記「(参考)」をご参照ください。
- ※7 2018年12月31日時点における、パピヨンプラザ全体のテナントの内容について記載しています。テナントの総数は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて付記しています。

4. 譲渡先の概要

商号	大和リース株式会社
本店所在地	大阪府大阪府中央区農人橋2丁目1番36号
代表者	代表取締役社長 森田 俊作
資本金	217億6,838万2,519円(2019年3月1日現在)
設立年月日	1947年7月29日
純資産	146,528百万円(2018年3月31日現在)
総資産	452,995百万円(2018年3月31日現在)
大株主及び持株比率	大和ハウス工業株式会社(100%) (2018年3月31日現在)
事業内容	規格建築事業、流通建築リース事業、環境緑化事業、リーシングソリューション事業、他
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	本投資法人及び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、本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該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	本投資法人及び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、本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の間には特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人の保有資産であるプレスボ鳥栖(底地)の賃借人であり、本投資法人は当該会社との間で当該保有資産に係る事業用借地権設定契約を締結しています。また、本増改築事業に関して、本投資法人との間で基本協定書を締結しています。
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。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 増改築事業のスケジュール※

- 2019年4月 本物件に係る不動産信託受益権売買契約締結及び引渡し並びに土地使用貸借契約締結(予定)
- 2019年6月 新建物着工(予定)
- 2020年2月 新建物竣工(予定)
- 2020年3月 土地使用貸借契約終了(予定)
- 新建物営業開始(予定)

※本日現在の予定であり、今後変更又は中止等の可能性があります。

7. 今後の見通し

本譲渡が2019年6月期の運用状況に与える影響については、2019年2月15日付「2018年12月期決算短信(REIT)」で公表しました「2019年6月期の運用状況の予想」に織り込んでいるため、運用状況の予想の修正は行いません。

(参考)

パピヨンプラザに係る2018年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

下記の鑑定評価額は、本譲渡の対象である本物件のほか、保有継続建物及び底地も含めたパピヨンプラザ全体の鑑定評価額です。なお、下記の鑑定評価においては、不動産鑑定士が判定したパピヨンプラザの最有効使用である一部を除いた建物の取壊し等及び低層店舗の建築を行うことを前提として、収益還元法(開発賃貸型)を用いて鑑定評価額が算出されています。

資産名称	パピヨンプラザ	
鑑定評価額	5,790,000,000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	2018年12月31日	
積算価格	5,650,000,000円	
	土地比率	94.4%
	建物比率	5.6%

以上

<添付資料>

【資料1】本譲渡後のポートフォリオの概要

- * 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のウェブサイト : <https://www.frontier-reit.co.jp/>

【資料1】本譲渡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	6.2%
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	0.5%
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	0.7%
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	7.6%
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	7.1%
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	6.1%
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	3.6%
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	4.7%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	2010年7月2日	13,600	4.2%
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	1.4%
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	3.1%
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	3.1%
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%
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)※4	広島県広島市	2013年2月19日	5,400	1.7%
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	6.1%
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	1.2%
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	0.6%

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (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%
栄グローブ	愛知県名古屋	2018年3月28日 2019年3月22日 (追加取得)	15,650	4.8%
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	10,300	3.2%
心斎橋MGビル	大阪府大阪市	2019年3月22日	5,840	1.8%
合計			326,401	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 本投資法人は、本譲渡後も、パピヨンプラザのうち、底地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本物件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 2019年5月31日に譲渡予定です。詳細は2019年3月18日公表のプレスリリース「国内不動産の譲渡に関するお知らせ<三井ショッピングパークアルパーク(東棟)>」をご参照ください。