

2018年10月22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

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

本投資法人は、内部成長戦略の一環として、保有する「パピヨンプラザ」(以下「本物件」といいます。)において、増改築の実施等に係る基本協定書(以下「本基本協定書」といいます。)を、大和リース株式会社(以下「大和リース」といいます。)と締結いたしましたので、以下のとおり、お知らせいたします。

記

1. 経緯および目的

本投資法人は、本物件について、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、マスターレシー等との賃貸借契約が2019年4月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)およ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ってまいりました。

そうした検証の結果、将来に亘る本物件の競争力および収益性の向上を図るため、本物件の土地に存する既存建物(一部の建物を除きます。以下同じです。)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、竣工後の新建物を本投資法人が取得し賃貸するスキームまた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事業(以下、総称して「本増改築事業」といいます。)を実施することが、本物件の最良の運用シナリオであるという結論に至りました。

本増改築事業を推進するにあたっては、複数の候補事業者から提案を募り検討を重ねた結果、大和リースを本増改築事業のパートナーとして選定し、今般、同社との基本合意内容を約した本基本協定書を締結する運びとなりました。

本投資法人は、本増改築事業を行うことで、新建物の建設(増改築)に係るリスクを回避するとともに、築年数が浅くかつ収益の安定性の高い商業施設を運用資産に加える機会を獲得することができると考えております。

2. 本増改築事業のスケジュール(※)

2018年10月 基本協定書締結
2019年4月 既存建物譲渡に係る契約締結および引渡しなら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 新建物営業開始予定

(※)本日現在の予定であり、今後変更または中止等の可能性があります。

3. 本基本協定書の概要

| | |
|--------|---|
| 締結先 | 大和リース株式会社 |
| 主な合意内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 新建物について、建築基準法に基づき必要な建築確認を経て確認済証の交付がなされたことを前提条件として、既存建物を本投資法人から大和リースに譲渡することの基本合意（※1、※2） ・ 大和リースが既存建物を取り壊し、本物件の底地上に新建物を建設し、営業を開始することの基本合意 ・ 本投資法人または信託受託者より新建物の建設を目的として、本物件の底地を大和リースに使用貸借することの基本合意 ・ 新建物の竣工後、本投資法人は、大和リースから新建物を取得することを目的とした優先交渉権を保有することの基本合意（※1） ・ 本投資法人が大和リースより新建物を取得した場合には、本投資法人または信託受託者より大和リースに対して新建物を賃貸することの基本合意 ・ 本投資法人が新建物を取得することが困難と判断した場合には、本投資法人または信託受託者より本物件の底地について、大和リースに対して事業用定期借地権を設定することにより、本物件の底地を大和リースに対して賃貸することの基本合意 ・ 新建物の建設がなされないことがいずれかの当事者の責に帰すべき事由に基づく場合には、かかる責に帰すべき事由のある当事者は、相手方当事者に対し、新建物の建設がなされないことに起因または関連して当該相手方当事者に生じた損害および損失を賠償または補償すること |

(※1) 本基本協定書における既存建物の譲渡および新建物の取得に関する合意内容は、いずれも基本的な意向の確認および合意に留まり、本投資法人および大和リースは、本基本協定書上、既存建物の売買および新建物の売買をする義務を相互に負っておらず、したがって、本基本協定書は、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ます。）には該当いたしません。が、新建物の建設がなされないことがいずれかの当事者の責に帰すべき事由に基づく場合には、かかる責に帰すべき事由のある当事者は、相手方当事者に対し、新建物の建設がなされないことに起因または関連して当該相手方当事者に生じた損害および損失を賠償または補償することが合意されています。

(※2) 本基本協定書上、既存建物の譲渡は、信託受益権の譲渡の形式で行うことが合意されています。

4. 本基本協定書の相手方の概要

| | |
|-------------------------|---|
| 商号 | 大和リース株式会社 |
| 本店所在地 | 大阪府大阪市中央区農人橋 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 (2018 年 9 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) |
| 大株主および持株比率 | 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 |
| 投資法人または本資産運用会社と当該会社との関係 | |
| 資本関係 | 本投資法人およ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、本投資法人および本資産運用会社の関係者およ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 | 本投資法人およ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、本投資法人および本資産運用会社の関係者およ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ポ鳥栖（底地）の借地人であり、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。 |
| 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。 |

■ 新建物完成イメージ図（※）



（※） 上記は竣工予定の新建物を想定して大和リースが作成した建物完成イメージ図であり、新建物竣工後の状況とは異なる場合があります。

（参考）本物件の概要

| | |
|------|--|
| 所在地 | 福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 7 号他 |
| 取得年月 | 2004 年 8 月 |
| 取得価格 | 4,810 百万円 |
| 建築時期 | 1993 年 11 月 |
| 賃貸面積 | 17,095.47 m ² 、 (参考) 新建物の賃貸可能面積 (予定) 約 20,000 m ² (※) |

（※） 上記は本日現在の大和リースの計画に基づく賃貸可能面積であり、新建物竣工後の状況とは異なる場合があります。



5. 今後の見通し

本基本協定書締結に基づく既存建物の譲渡の実行は、2019年4月を予定しており、本投資法人の2018年12月期の運用状況への影響はありません。なお、2019年6月期以降の運用状況の予想については、「運用状況の予想」等の開示にあたり、その都度本増改築事業の進捗状況を反映したうえで「運用状況の予想」等の内容を決定し、開示する方針です。

以上

* 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

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