

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>

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、以下のとおりヤオコー相模原光が丘店及びヤオコー西大宮店（以下、これらの資産を総称して「取得予定資産」といいます。）の取得（以下、これらを総称して又は個別に「本取得」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。

記

1. 取得予定資産の概要

(1) 資産名称	ヤオコー相模原光が丘店	ヤオコー西大宮店
(2) 資産の種類	不動産	不動産
(3) 取得予定価格※1	2,000百万円 (土地：1,604百万円、 建物：396百万円)	2,500百万円 (土地：2,060百万円、 建物：440百万円)
(4) 売買契約締結日	2024年3月15日	
(5) 取得予定日	2024年5月1日 (引渡決済日)	2024年7月1日 (引渡決済日)
(6) 取得先	非開示※2	
(7) 媒介の有無	あり	
(8) 取得資金	自己資金（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 取得先の承諾が得られていないため開示していません。取得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. 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」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通りです。

【ヤオコー相模原光が丘店】

(1) 立地の評価

本物件は神奈川県相模原市に所在し、JR 相模線「上溝駅」より徒歩約 18 分に立地しています。JR 相模線（「上溝駅」及び「橋本駅」）と JR 横浜線（「淵野辺駅」及び「矢野駅」）に挟まれる県道 507 号線の交差点沿いの戸建て住宅地が広がる足元商圈を押さえやすいロケーションとなっています。商圈人口は、1km 圏 34 千人、3 km 圏 209 千人と十分な人口ボリュームを有しており、大都市圏のベッドタウンらしい居住密度の高さがあります。JR 相模線及び JR 横浜線の駅に挟まれた住宅地に囲まれており、恵まれた立地条件です。

また JR 相模線「橋本駅」付近にはリニア中央新幹線の駅の設置計画があり、本物件周辺のポテンシャル向上の期待ができる立地と評価しています。

(2) 物件の特徴

本物件は、ヤオコーを核として、ダイソー、パシオス等の複合効果の高い業態の店舗で構成された 2014 年 6 月に開業した中規模ショッピングセンターです。県道 507 号沿いの車利用の多い立地のため 150 台の平面駐車場を有する存在感のある物件であると評価しています。

【ヤオコー西大宮店】

(1) 立地の評価

本物件は、埼玉県さいたま市の JR 川越線「西大宮駅」を中心とした大宮西部特定土地区画整理事業が行われてきたエリアに所在し、JR 川越線「西大宮駅」から徒歩 14 分に立地しています。首都圏の動脈である国道 16 号と国道 17 号が交差する宮前 IC も近く、広域道路へのアクセスが良好なロケーションです。商圈人口は 1km 圏 11 千人、3 km 圏 143 千人と十分な人口ボリュームを有し、特に土地区画整理事業に伴って戸建て住宅やマンションの建設が進んでいるため、2020 年国勢調査では 2020 年／2015 年比で 1 km 圏 153%、3 km 106%と大幅な増加率を見せており、今後も足元人口の増加が期待される恵まれた立地と評価しています。

(2) 物件の特徴

本物件は、ヤオコーを核として、セイムス、セリア等の複合効果の高い業態の店舗で構成された 2019 年 1 月に開業した中規模ショッピングセンターです。道路に広く接道するため視認性は良好で、119 台の平面駐車場を有し、乗用車保有率の高いさいたま市において、円滑な道路アクセスや利便性の高い駐車場を有する競争力の高い物件であると評価しています。

3. 取得予定資産の内容

資産名称	ヤオコー相模原光が丘店	
資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	神奈川県相模原市光が丘二丁目18番160号	
土地	面積	9,798.48 m ² （公簿面積）
	用途地域	第二種住居地域、第一種低層住居専用地域
	容積率	200%、100%
	建蔽率	60%、50%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建（公簿記載）
	建物竣工日	2014年6月17日
	延床面積	4,772.17 m ² （公簿面積）
	用途	店舗
	所有形態	所有権
取得予定価格	2,000百万円	
鑑定評価額	2,140百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
地震PML	11%	
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	非開示※	
契約種類	定期建物賃貸借契約（固定型マスターリース契約）	
契約期間	非開示※	
年間賃料	非開示※	
中途解約	非開示※	
賃料改定	非開示※	
敷金	非開示※	
保証金	非開示※	
テナントの総数	1	
賃貸可能面積	4,772.17 m ²	
賃貸面積	4,772.17 m ²	
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）	
特記事項	該当事項はありません。	

※ 賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

資産名称	ヤオコー西大宮店	
資産の種類	不動産	
所在地（登記簿上の表示）	埼玉県さいたま市西区西大宮四丁目5番1他	
土地	面積	14,763.00 m ² （公簿面積）
	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建（公簿記載）
	建物竣工日	2019年1月23日、2021年1月8日増築
	延床面積	4,288.93 m ² （公簿面積）
	用途	店舗
	所有形態	所有権
取得予定価格	2,500百万円	
鑑定評価額	2,660百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
地震PML	10%	
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	非開示※	
契約種類	定期建物賃貸借契約（固定型マスターリース契約）	
契約期間	非開示※	
年間賃料	非開示※	
中途解約	非開示※	
賃料改定	非開示※	
敷金	非開示※	
保証金	非開示※	
テナントの総数	1	
賃貸可能面積	4,288.93 m ²	
賃貸面積	4,288.93 m ²	
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）	
特記事項	該当事項はありません。	

※ 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. 取得先の概要及び取得予定資産に係る物件取得者等の状況

取得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。取得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. 取得予定資産に係る SC マネジメント契約の締結

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、取得予定資産であるヤオコー相模原光が丘店及びヤオコー西大宮店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本取得に伴い締結予定です。

7. フォワードコミットメント等に関する事項

本取得は、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、相手方に対して当該不動産売買代金の20%相当額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、本日付公表のプレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載しております「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店」の資産の入替を前提としたものであり、この資産の譲渡に関する不動産信託受益権の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・コミットメントも解除できるものとされています。したがって、本投資法人において追加の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. 今後の見通し

本取得による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。

9. 鑑定評価書の概要

資産名称	ヤオコー相模原光が丘店
鑑定評価額	2,140,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 2 月 16 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,140,000 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	2,180,000 千円	
運営収益	非開示※	
潜在総収益	非開示※	
空室等損失等	非開示※	
運営費用	非開示※	
維持管理費	非開示※	
水道光熱費	非開示※	
修繕費	非開示※	
PM フィー	非開示※	
テナント募集費用等	非開示※	
公租公課	非開示※	
損害保険料	非開示※	
その他費用	非開示※	
運営純収益	92,654 千円	
一時金の運用益	非開示※	
資本的支出	非開示※	
純収益	91,663 千円	
還元利回り	4.2%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、諸要因を考慮して査定した。
DCF 法による価格	2,120,000 千円	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	2,100,000 千円	
土地比率	80.2%	
建物比率	19.8%	

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

※ 賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

資産名称	ヤオコー西大宮店
鑑定評価額	2,660,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 2 月 16 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,660,000 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	2,720,000 千円	
運営収益	非開示※	
潜在総収益	非開示※	
空室等損失等	非開示※	
運営費用	非開示※	
維持管理費	非開示※	
水道光熱費	非開示※	
修繕費	非開示※	
PM フィー	非開示※	
テナント募集費用等	非開示※	
公租公課	非開示※	
損害保険料	非開示※	
その他費用	非開示※	
運営純収益	111,312 千円	
一時金の運用益	非開示※	
資本的支出	非開示※	
純収益	111,364 千円	
還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、諸要因を考慮して査定した。
DCF 法による価格	2,640,000 千円	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	2,660,000 千円	
土地比率	82.4%	
建物比率	17.6%	

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

※ 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】取得予定資産の案内図及び外観写真

【資料2】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】取得予定資産の案内図及び外観写真

ヤオコー相模原光が丘店

■案内図



■外観写真



ヤオコー西大宮店

■案内図



■外観写真



【資料2 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	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 本取得及び本日付公表のプレスリリース「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＞」に記載しています「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店」の譲渡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。