

2022年2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

<イトーヨーカドー東大和店>

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、2022年2月15日、以下のとおり、イトーヨーカドー東大和店(以下「本物件」といいます。)の譲渡(以下「本件譲渡」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 : イトーヨーカドー東大和店
- (2) 資産の種類 : 不動産信託受益権
- (3) 譲渡予定価格 : 9,500百万円※1
 - ①950百万円(不動産信託受益権のうち準共有持分10%相当分)
 - ②1,900百万円(不動産信託受益権のうち準共有持分20%相当分)
 - ③6,650百万円(不動産信託受益権のうち準共有持分70%相当分)
- (4) 帳簿価額 : 9,320百万円(2021年12月31日時点)※2
- (5) 譲渡予定価格と
帳簿価額との差額 : 180百万円※3
- (6) 売買契約締結日 : 2022年2月15日
- (7) 譲渡予定日 : ①2022年6月24日(不動産信託受益権のうち準共有持分10%相当分)
②2022年12月23日(不動産信託受益権のうち準共有持分20%相当分)
③2023年6月23日(不動産信託受益権のうち準共有持分70%相当分)
- (8) 譲渡先 : ヒューリック株式会社
- (9) 媒介の有無 : なし
- (10) 決済方法 : 引渡日毎の支払
- (11) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響 :

本件譲渡は、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③に記載の金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、本投資法人の保有資産を譲渡するものであり、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及び譲渡予定価格③の合計額の20%相当額

③ 譲渡予定日②以降譲渡予定日③まで

譲渡予定価格③の20%相当額

- (12) 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2021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。

2. 譲渡の理由

本物件につきましては、2009年1月に取得して以来、東大和市内における中核的な商業施設の一つとして運用を行ってまいりましたが、2023年11月に現賃借人との賃貸借契約の満了を迎えるにあたり、現賃借人との再契約に向けた協議、本物件を取り巻く近年の周辺環境の変化や築年数の経過などを踏まえ、今後の運用方針について慎重に検討を重ねて参りました。

本投資法人としましては本物件の立地条件は引き続き競争力を有するものと考えているものの、鑑定評価額及び帳簿価額を上回る価格で、かつ、分配金水準の安定化を図るため3期に分けて段階的に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たことから、本物件の保有を継続するよりも本物件を譲渡し、譲渡により得られる資金を将来の物件取得等に活用していくことが、投資主価値向上に資するものと判断し、今般、本件譲渡を決定いたしました。売却益につきましては将来の分配金水準の更なる安定化のため内部留保する予定です。

3. 譲渡予定資産の内容

資産名称	イトーヨーカドー東大和店
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号

取得価格	11,600 百万円
鑑定評価額	9,490 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	760 百万円/年
敷金・保証金	380 百万円
総賃貸可能面積	53,374.72 m ²
総賃貸面積	53,374.72 m ²
稼働率	100% (賃貸面積/賃貸可能面積)

4. 譲渡先の概要

名称	ヒューリック株式会社
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留 学
資本金	111,609 百万円 (2021年12月31日現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	638,332 百万円 (2021年12月31日現在)
総資産	2,207,325 百万円 (2021年12月31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) (8.15%) (2021年12月31日現在)
事業内容	不動産の売買・交換・賃貸借・賃貸管理又はこれらの代理・媒介
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	本投資法人又は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、本投資法人又は本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人又は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、本投資法人又は本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人又は本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 今後の見通し

本件譲渡による2022年6月期及び2022年12月期の運用状況に与える影響については、本日付「2021年12月期決算短信 (REIT)」で公表しました「2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の予想」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

資産名称	イトーヨーカドー東大和店
鑑定評価額	9,490,000,000 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	2021 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,490,000 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	9,560,000 千円	
運営収益	760,000 千円	
潜在総収益	760,000 千円	
空室等損失等	0 千円	
運営費用	122,993 千円	
維持管理費	60 千円	
水道光熱費	0 千円	
修繕費	26,879 千円	
PM フィー	15,200 千円	
テナント募集費用等	0 千円	
公租公課	79,860 千円	
損害保険料	994 千円	
その他費用	0 千円	
運営純収益	637,007 千円	
一時金の運用益	3,800 千円	
資本的支出	67,276 千円	
純収益	573,531 千円	
還元利回り	6.0%	
DCF 法による価格	9,410,000 千円	
割引率	5.8%	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	6.2%	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	10,300,000 千円	
土地比率	58.6%	
建物比率	41.4%	

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>
----------------------------	---

以上

<添付資料>

【資料1】本件譲渡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/>

【資料1】本件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	5.8%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	2004年8月9日	18,100	5.2%
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	2.3%
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	7.1%
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	0.9%
ゆめタウン広島	広島県広島市	2008年2月19日	23,200	6.6%
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	1.0%
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	5.7%
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	0.9%
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	4.3%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	2010年7月2日	13,600	3.9%
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	2.9%
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	2.9%
洛北阪急スクエア	京都府京都市	2012年7月4日	8,800	2.5%
池袋スクエア	東京都豊島区	2013年2月1日	20,400	5.8%
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	2.0%
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	9.7%
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	2015年3月2日	8,620	2.5%
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%

資産名称	所在地	取得日	取得 価格 (百万円) ※1	比率 ※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	0.5%
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	4.5%
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	6.0%
心斎橋MGビル	大阪府大阪市	2019年3月22日	5,840	1.7%
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	1.6%
竹下通りスクエア	東京都渋谷区	2021年7月1日	6,190	1.8%
合計			349,516	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。