

2019年3月18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

国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
<池袋グローブ（共有持分50%）他計3物件>

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3月18日、以下のとおり、池袋グローブについては共有持分50%の取得を、栄グローブについては不動産信託受益権の準共有持分40%の取得を、心斎橋MGビルについては共有持分60%の取得（以下これらを総称して「本件取得」といいます。また、以下これらの資産を総称して又は個別に「取得予定資産」といいます。）を、それぞれ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、本投資法人は栄グローブの不動産信託受益権の全て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3月14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

資産名称	池袋グローブ	栄グローブ	心斎橋MGビル
取得予定資産の種類	不動産共有持分50%	不動産信託受益権 準共有持分40%	不動産共有持分60%
取得予定価格※1	10,300百万円 (土地：8,950百万円、 建物：1,349百万円)	6,350百万円 (土地：5,924百万円、 建物：425百万円)	5,840百万円 (土地：5,425百万円、 建物：414百万円)
売買契約締結日	2019年3月18日	2019年3月18日	2019年3月18日
取得予定日	2019年3月22日 (引渡決済日)	2019年3月22日 (引渡決済日)	2019年3月22日 (引渡決済日)
取得先※2	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得資金※3	自己資金及び借入金	自己資金及び借入金	自己資金及び借入金
決済方法	引渡時一括	引渡時一括	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 後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

※3 本件取得に伴う資金の借入れについては、本日付公表のプレスリリース「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

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。なお、本件取得は、本日付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」に記載しております「三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）」との資産入替を目的として実施するもので、本資産運用会社は、この資産入替により資産規模の拡大と平均築年数の低下を見込んでいます。さらに、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

【池袋グローブ】

池袋グローブは、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 通りの中央部に所在しています。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 年夏開業予定）をはじめ、複数の大規模な再開発計画が進められており、来街者の更なる増加が期待できる立地と評価しています。

【栄グローブ】

栄グローブは、中部圏最大の商業集積地のひとつである名古屋・栄エリアの大津通に所在しています。大津通には、三越、松坂屋、ラシック、パルコなどの百貨店やファッションビル、また GUCCI、HARRY WINSTON、Apple Store などブランドショップの路面店が軒を連ねています。栄グローブは、その大津通と三蔵通との交差点に位置しており、三蔵通を挟んで南側の GUCCI の旗艦店などと共に、視認性が良好な角地の路面店として、高いポテンシャルを有する都心型商業施設立地と評価しています。

【心齋橋MGビル】

心齋橋MGビルは、関西圏を代表する商業集積地のひとつである心齋橋エリアの中でも最大の人通りを誇るハイストリート、心齋橋筋商店街に所在しています。急増している訪日外国人のショッピングゾーンとして定着しており、江戸時代にまで遡る往来の賑わいは、近年ますます高まりを見せています。

大丸心齋橋店を中心に、外資系カジュアルブランドやドラッグストア、飲食店等多様な業種業態の店舗が軒を争うなかにながら、鰻谷南通りとの交差点に位置するため視認性が高く、店舗立地としての優位なポテンシャルを有しています。さらに、近隣では、2019 年秋開業予定の大丸心齋橋店本館建替え計画のほか複数の商業施設開発が計画されており、来街者の更なる増加が期待できる立地と評価しています。

(2) 物件の特徴及び評価

【池袋グローブ】

池袋グローブは、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、居酒屋チェーンの「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と評価しています。

【栄グローブ】

栄グローブは、三井不動産株式会社が開発し、2017年7月に竣工した都心型商業施設であり、同年8月に賃借人である株式会社ザラ・ジャパンにより「ZARA名古屋店」としてオープンしました。世界的な人気ファッションブランド「ZARA」の最新型店舗として、白を基調とした内外装、高い天井高を有する明るく開放的なデザインとなっています。また、大津通に面して約26メートル、三蔵通に面して約48メートルで接する立地を最大限に生かした特徴あるファサードは、名古屋・栄エリアにおいて良好な視認性を有しており、周辺商業施設との買い回りによる集客効果も期待されます。

【心齋橋MGビル】

心齋橋MGビルは、三木楽器株式会社と三井不動産株式会社とが共同開発し、2018年10月に竣工した都心型商業施設であり、同年11月に、「三木楽器心齋橋店 ピアノ・エレクトーン ショップ&スクール」(1階、3～5階)と「Gapストア 心齋橋店」(地下1階～地上2階)がオープンしました。

心齋橋筋に面して約22メートルという心齋橋筋商店街の中でトップクラスの間口と、鰻谷南通りとの交差点という利点を生かした視認性の高いファサードは、将来にわたり競争優位性を有するものと評価しています。

3. 取得予定資産の内容

(1) 不動産の内容

【池袋グローブ】

資産の種類	不動産（土地及び建物の所有権の共有持分）	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋一丁目21番4号	
土地	面積	918.51㎡（公簿面積）
	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㎡（公簿面積）
	用途	店舗、駐車場
	所有形態	所有権の共有（持分割合50%）
設計者	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	
施工者	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	ビューロベリタスジャパン株式会社	
取得予定価格	10,300百万円	
マスターリース会社	三井不動産株式会社	
マスターリース種別	パススルー型マスターリース	
不動産鑑定評価額	10,500百万円	
不動産鑑定機関	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
特記事項	<p>本投資法人は、共有者となる三井不動産株式会社（以下「本件共有者」といいます。）との間で共有者間協定書（以下「本件共有者間協定書」といいます。）を取り交わす予定です。本件共有者間協定書においては、本投資法人又は本件共有者は、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ます（ただし、登記はなされません。）。</p>

【栄グロープ】

資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分 40%）	
信託設定日	2013年10月25日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2028年3月末日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区栄三丁目7番17号	
土地	面積	1,288.50 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	800%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建（公簿記載）
	建物竣工日	2017年7月12日
	延床面積	4,595.52 m ² （公簿面積）
	用途	店舗、駐車場
	所有形態	所有権
設計者	三井住友建設株式会社中部支店一級建築士事務所	
施工者	三井住友建設株式会社中部支店	
建築確認機関	株式会社確認サービス	
取得予定価格	6,350百万円	
マスターリース会社	なし	
マスターリース種別	—	
不動産鑑定評価額	6,360百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震 PML	9%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本土地の北側の一部に関し、北側隣地所有者との間で覚書が締結されており、共同利用する通路が設置されています。	

【心斎橋MGビル】

資産の種類	不動産（土地及び建物の所有権の共有持分）	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目9番6号	
土地	面積	446.01 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域

	容積率	1,000%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権の共有（持分割合 60%）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建（公簿記載）
	建物竣工日	2018年10月4日
	延床面積	1,968.21 m ² （公簿面積）
	用途	店舗、教習所
	所有形態	所有権の共有（持分割合 60%）
設計者	株式会社熊谷組関西一級建築士事務所	
施工者	株式会社熊谷組関西支店	
建築確認機関	日本 ERI 株式会社	
取得予定価格	5,840 百万円	
マスターリース会社	なし	
マスターリース種別	-	
不動産鑑定評価額	5,920 百万円	
不動産鑑定機関	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	
特記事項	<p>・本投資法人は、取得先である三井不動産株式会社及び共有者となる三木楽器株式会社との間で、本物件の取得に伴い、共有者間協定変更協定書（以下「本件共有者間協定書」といいます。）を取り交わす予定です。本件共有者間協定書においては、共有者の一方が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、原則として他方の共有者に対して優先交渉権を付与するものとされます。また、2017年3月23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ます（ただし、登記はなされません。）。</p> <p>・本物件の共有者である三木楽器株式会社が有する共有持分に根抵当権が設定されています。</p>	

(2) 賃貸借の概要

【池袋グローブ】

マスターリース契約

賃貸人※1	本投資法人（予定）、三井不動産株式会社
賃借人	三井不動産株式会社
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※2
中途解約	非開示※2
賃料改定	非開示※2
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
賃貸可能面積※1	6,116.22 m ²
賃貸面積※1	6,116.22 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 本投資法人の取得予定資産は、共有持分（持分割合 50%）ですが、賃貸人、賃貸可能面積及び賃貸面積は本物件全体（100%）に関する情報を記載しています。

※2 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、開示について転借人の承諾が得られておらず、賃借人が開示を承諾できないため開示していません。

【栄グローブ】

賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社
賃借人	株式会社ザラ・ジャパン
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	非開示※2
年間賃料	非開示※2
中途解約	非開示※2
賃料改定	非開示※2
敷金	非開示※2
保証金	非開示※2
テナントの総数	1
賃貸可能面積※1	4,574.33 m ²
賃貸面積※1	4,574.33 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 本投資法人の取得予定資産は、信託受益権の準共有持分（持分割合 40%）ですが、賃貸可能面積及び賃貸面積は本物件全体（持分割合 100%）に関する情報を記載しています。

※2 賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

【心斎橋MGビル】

賃貸人	本投資法人（予定）
賃借人	①三木楽器株式会社 ②ギャップジャパン株式会社
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	①20年間（2038年10月30日まで） ②10年間（2028年10月30日まで）
年間賃料	非開示※2
中途解約	非開示※2
賃料改定	非開示※2
敷金	非開示※2
保証金	①なし ②非開示※2
テナントの総数	2
賃貸可能面積※1	1,509.47 m ²
賃貸面積※1	1,509.47 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 本投資法人の取得予定資産は、共有持分（持分割合60%）ですが、賃貸可能面積及び賃貸面積は全体（持分割合100%）に関する情報を記載しています。

※2 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. 取得の意義

本件取得は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指す本投資法人の投資方針に基づくものです。本件取得により、資産規模の拡大とともに、運用物件のテナント分散や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います。

5. 取得先の概要

商号	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 菰田 正信
資本金	339,766百万円(2018年12月末日現在)
設立年月日	1941年7月15日
純資産	2,322,980百万円(2018年12月末日現在)
総資産	6,622,360百万円(2018年12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)(8.76%) (2018年9月末日現在)
事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理
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2018年12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	2018年12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等の一部の売主、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。

6. 物件取得者等の状況

【池袋グローブ】

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	前々所有者
会社名・氏名	三井不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
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)	—

※ 土地については、前所有者が1年を超えて保有しており、また、建物については、前所有者が自ら開発したものであるため、記載を省略しています。

【栄グローブ】

資産名称 (所在地)	栄グローブ (愛知県名古屋市中区栄三丁目7番17号)	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	三井不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害	本資産運用会社の100%親会社	—

関係にある者との関係		
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格※	—	—
取得時期	2017年7月12日（建物新築） 2013年10月25日（土地）	—

※ 土地については、前所有者が1年を超えて保有しており、また、建物については、前所有者が自ら開発したものであるため、記載を省略しています。

【心齋橋MGビル】

資産名称 (所在地)	心齋橋MGビル (大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目9番6号)	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	三井不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
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	2018年10月4日（建物新築） 2015年12月25日（土地）	—

※ 土地については、前所有者が1年を超えて保有しており、また、建物については、前所有者が自ら開発したものであるため、記載を省略しています。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 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、今回取得予定資産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件取得に伴い締結します。

9. 利害関係人等との取引について

本件取得の取得先及び取得予定資産のうち池袋グループの賃貸先は、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3月14日開催のコンプライアンス委員会の決議を経て、2019年3月14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3月18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。

10. 今後の見通し

本件取得が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」に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の修正は行いません。

11. 不動産鑑定評価書の概要

【池袋グローブ】

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	2018年12月31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	
P M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	407,338千円 ※1	
一時金の運用益	非開示※2	
資本的支出	非開示※2	
純収益	405,765千円 ※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	7,200,000千円 ※1	
土地比率	86.9%	
建物比率	13.1%	

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 本投資法人の取得予定資産は、不動産の共有持分（持分割合 50%）ですが、当該価格以外は本物件全体（100%）に関する情報を記載しています。

※2 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ため、これらを開示した場合、賃借人が秘密保持義務に抵触する等により賃借人が不利益を受け、賃借人より本投資法人に対して責任が追及され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。

【栄グループ】

資産名称	栄グループ（準共有持分 40%）
鑑定評価額	6,360,000,000 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

項目	内容	概要等
収益価格 (準共有持分考慮後 40%相当分)	6,360,000 千円 ※1	
収益価格 (準共有持分考慮前)	15,900,000 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、準共有持分考慮前の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	16,200,000 千円	
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	
P M 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	577,300 千円	
一時金の運用益	非開示※2	
資本的支出	非開示※2	
純収益	581,750 千円	
還元利回り	3.6%	
DCF法による価格	15,500,000 千円	
割引率	3.4%	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

項目		内容	概要等
			査定した。
	最終還元利回り	3.8%	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（準共有持分考慮前）		15,300,000 千円	
	土地比率	93.3%	
	建物比率	6.7%	

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

- ※1 本投資法人の取得予定資産は、信託受益権の準共有持分（持分割合 40%）ですが、当該価格以外は本物件全体（持分割合 100%）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。

【心齋橋MGビル】

資産名称	心齋橋MGビル（共有持分 60%）
鑑定評価額	5,920,000,000 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

項目		内容	概要等
収益価格		5,920,000 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		6,030,000 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	
P M 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	

項目		内容	概要等
	運営純収益	198,180 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	198,966 千円 ※1	
	還元利回り	3.3%	
	DCF 法による価格	5,810,000 千円 ※1	
	割引率	3.0%	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	3.5%	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	5,740,000 千円 ※1		
土地比率	92.9%		
建物比率	7.1%		

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

- ※1 本投資法人の取得予定資産は、不動産の共有持分（持分割合 60%）ですが、当該価格以外は本物件全体（100%）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】 取得予定資産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】取得予定資産の案内図及び外観写真

【池袋グローブ】

■案内図



■外観写真



【栄グローブ】

■案内図



■外観写真



【心齋橋MGビル】

■案内図



■外観写真



【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	福岡県福岡市	2004年8月9日	4,810	1.5%
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	3.5%
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	4.2%
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）	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（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※3	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	3.1%
心斎橋MGビル	大阪府大阪市	2019年3月22日	5,840	1.8%
合計			327,220	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）価格による構成比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※3 「栄グループ」については、今回の追加取得により、不動産信託受益権の全てを保有することになります。