

2025年12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 市川俊英  
(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 横地重和  
問合せ先 取締役財務部長 柴田守郎  
TEL. 03-3289-0440

### 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

<三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分71.5%）：追加取得 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、2025年12月18日、以下のとおり、三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分71.5%）（追加取得）、Mビル那覇国際通りI及びMビル那覇国際通りII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     | 三井ショッピングパーク<br>ららぽーと和泉<br>(準共有持分 71.5%)<br>(追加取得) | Mビル那覇国際通りI                                | Mビル那覇国際通りII                           |
| (2) 資産の種類    | 不動産信託受益権  |   |                                       |
| (3) 取得予定価格※1 | 18,970百万円<br>(土地: 11,173百万円、<br>建物: 7,796百万円)     | 1,598百万円<br>(土地: 1,155百万円、<br>建物: 442百万円) | 871百万円<br>(土地: 649百万円、<br>建物: 222百万円) |
| (4) 売買契約締結日  | 2025年12月18日                                       |   |                                       |
| (5) 取得予定日    | 2026年1月13日<br>(引渡決済日)                             |   |                                       |
| (6) 取得先※2    | SMFLみらい<br>パートナーズ株式会社                             |   |                                       |
| (7) 媒介の有無    | なし  | サヴィルズ・ジャパン株式会社※3                          |                                       |
| (8) 取得資金     | 自己資金及び借入金<br>(予定)                                 | 自己資金（予定）                                  |                                       |
| (9) 決済方法     | 引渡時一括   | 売買契約締結日に手付金10百万円支払※4<br>引渡時に残額支払          |                                       |

※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「4. 取得先の概要」をご参照ください。

- ※3 後記「6. 媒介の概要」をご参照ください。
- ※4 売主及び本投資法人は、手付金は証約手付としての性質のみを有し、解約手付とは解釈しないことを確認しております、売主は当該手付金の倍額を本投資法人に返還することによって、また本投資法人は手付金を放棄することによってMビル那覇国際通りⅠ及びMビル那覇国際通りⅡに係る売買契約を解除することはできないものとされています。

## 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、本件取得により、資産規模拡大とともに、運用物件の地域分散などの多様化を図り、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。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通りです。

### 【三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 71.5%）（追加取得）】

#### (1) 立地の評価

本物件は大阪府和泉市のニュータウン「トリヴェール和泉」に所在し、泉北高速鉄道「和泉中央駅」より約3km、阪和自動車道「岸和田和泉」ICより約500mに立地しています。南北に阪和自動車道が縦断し、東西に大阪外環状線（国道170号）が横断しており、自動車による広域集客に適した立地となっています。商圏人口は、3km圏5.6万人、5km圏18.6万人ですが、ドライブタイム商圏は30分で79.1万人と十分な人口ボリュームを有しています。特に「トリヴェール和泉」は1990年代以降に入居が開始したニュータウンであり、足元は子育て世代が多く居住する環境であり、ららぽーとのようなリージョナルショッピングセンターには適性のある立地と評価しています。

#### (2) 物件の特徴

本物件は、2014年10月に開業した三井不動産株式会社が運営するリージョナルショッピングセンターで、ロピア、アカチャンホンポ、エディオン、ZARA、ニトリ、無印良品、ユニクロ、ラウンドワン、ロフトなど多種多様なテナント約200店舗で構成されています。合計約3,400台の駐車台数を確保しており、広域からの車集客に適した競争力の高い物件であると評価しています。直近では2025年4月にスーパー・マーケットのロピアが新規出店したことにより、施設売上は上昇傾向にあります。

### 【Mビル那覇国際通りⅠ】

#### (1) 立地の評価

沖縄随一のハイストリートである国際通り沿いに所在し、国内外の観光客を中心に極めて繁華性の高い立地です。また、沖縄都市モノレール線（ゆいレール）「県庁前駅」徒歩約6分と県庁前エリアからの利便性も高く、地元客も含めた広域からの集客に適した立地と評価しています。

#### (2) 物件の特徴

1階から3階に展開する「GiGO」は、国際通りにおける唯一のゲームセンター店舗であり集客力に優れています。築年が経過した建物が多い国際通り沿いにおいて2021年6月に竣工した本物件は、築浅ビルとしての希少性があり、また、印象的なファサードは国際通りのなかでも視認性が高く存在感がある物件と評価しています。

## 【Mビル那覇国際通りⅡ】

### (1) 立地の評価

沖縄随一のハイストリートである国際通り沿いに所在し、国内外の観光客を中心に極めて繁華性の高い立地です。国際通りのなかでも通行量の多い「松尾」の交差点付近に位置しており、物販店舗として恵まれた立地です。また、国際通りのなかでも宿泊施設が集積するエリアであり、早朝・夜間の集客にも優れる立地と評価しています。

### (2) 物件の特徴

本物件に入居する「ドン・キホーテ国際通りくもじ店」は、2025年6月にオープンした店舗ですが、インバウンド対応を強化した特化型店舗として位置づけられており、近隣の「ドン・キホーテ国際通り店」との相乗効果が期待できます。また、築年が経過した建物が多い国際通り沿いにおいて2021年7月に竣工した本物件は、築浅ビルとしての希少性がある物件と評価しています。

## 3. 取得予定資産の内容

### 【三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 71.5%）（追加取得）】

|           |                                      |                                  |
|-----------|--------------------------------------|----------------------------------|
| 資産名称      | 三井ショッピングパーク ららぽーと和泉<br>(準共有持分 71.5%) |                                  |
| 資産の種類     | 不動産信託受益権                             |                                  |
| 信託設定日     | 2020年3月24日                           |                                  |
| 信託受託者     | 株式会社SMB信託銀行                          |                                  |
| 信託期間満了日   | 2030年3月31日                           |                                  |
| 所在地（住居表示） | 大阪府和泉市あゆみ野四丁目4番7号                    |                                  |
| 土地        | 面積※                                  | 113,617.13 m <sup>2</sup> (公簿面積) |
|           | 用途地域                                 | 準工業地域                            |
|           | 容積率                                  | 200%                             |
|           | 建蔽率                                  | 60%                              |
|           | 所有形態                                 | 所有権                              |
| 建物        | 構造／階数                                | 鉄骨造陸屋根5階建 (公簿記載)                 |
|           | 建物竣工日                                | 2014年9月30日                       |
|           | 延床面積※                                | 151,947.36 m <sup>2</sup> (公簿面積) |
|           | 用途                                   | 店舗、駐車場                           |
|           | 所有形態                                 | 所有権                              |
| 取得予定価格    | 18,970百万円                            |                                  |
| 鑑定評価額     | 20,449百万円                            |                                  |
| 鑑定評価機関    | 一般財団法人日本不動産研究所                       |                                  |
| 地震 PML    | 12.8%                                |                                  |
| 担保設定の有無   | なし                                   |                                  |
| 賃貸借の内容    |                                      |                                  |
| 賃貸人       | 株式会社SMB信託銀行                          |                                  |
| 賃借人       | 三井不動産株式会社                            |                                  |
| 契約種類      | 建物賃貸借契約 (固定型マスターリース契約)               |                                  |
| 契約期間      | 20年間 (2020年3月24日から2040年3月23日まで)      |                                  |
| 年間賃料※     | 1,902百万円                             |                                  |
| 中途解約      | 2026年3月1日まで不可                        |                                  |
| 賃料改定      | なし                                   |                                  |

|         |  |
|---------|--|
| 敷金※     | 951 百万円  |
| 保証金     | なし   |
| テナントの総数 | 1  |
| 賃貸可能面積※ | 168, 552. 13 m <sup>2</sup>  |
| 賃貸面積※   | 168, 552. 13 m <sup>2</sup>  |
| 稼働率     | 100%（賃貸面積／賃貸可能面積）  |
| 特記事項    | <p>・本投資法人は、本物件を信託財産とする信託に係る信託受益権（以下、本項において「本件受益権」といいます。）を売主及び三井不動産株式会社と準共有しており、売主、三井不動産株式会社及び信託受託者との間で準共有者間協定書を締結していますが、本投資法人、売主、三井不動産株式会社及び信託受託者は、本投資法人による本物件に係る本件取得を停止条件として、当該準共有者間協定書を変更することに合意しています（当該変更後の準共有者間協定書を以下本項において「本件準共有者間協定書」といいます。なお、当該変更後の準共有者間協定書の当事者は、本投資法人、三井不動産株式会社及び信託受託者となる予定です。）。本件準共有者間協定書の主な合意内容は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 本件受益権に係る信託契約等に基づく受益者としての意思決定が必要となる場合、本投資法人が単独の裁量に基づいて決定する。ただし、一定の重要事項については各受益者の合意により決定する。</li> <li>② 各受益者がその保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡しようとする場合、他の受益者にあらかじめ書面により通知するものとし、当該通知を受領した受益者が自ら又は指定する第三者による譲渡の対象となる準共有持分の譲受けを希望した場合には、その譲受希望者と優先的に交渉しなければならない。</li> <li>③ 各受益者は、本件受益権に係る信託契約の終了その他の事由により本件受益権の準共有持分に対応する信託不動産の共有持分が現物で信託受託者から受益者に返還される場合には、当該返還の日から 5 年間、民法第 256 条に基づく信託不動産全体の分割を請求しない。</li> </ul> |

※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 71.5%）ですが、土地の面積、建物の延床面積、年間賃料、敷金、賃貸可能面積及び賃貸面積については、本物件全体（100%）に関する情報を記載しています。

【Mビル那覇国際通り I】

|           |                       |                              |
|-----------|-----------------------|------------------------------|
| 資産名称      | Mビル那覇国際通り I           |                              |
| 資産の種類     | 不動産信託受益権              |                              |
| 信託設定日     | 2022年1月28日            |                              |
| 信託受託者     | 三菱UFJ信託銀行株式会社         |                              |
| 信託期間満了日   | 2036年4月30日（予定）        |                              |
| 所在地（住居表示） | 沖縄県那覇市久茂地三丁目3番20号     |                              |
| 土地        | 面積                    | 198.25 m <sup>2</sup> (公簿面積) |
|           | 用途地域                  | 商業地域                         |
|           | 容積率                   | 500%                         |
|           | 建蔽率                   | 80%                          |
|           | 所有形態                  | 所有権                          |
| 建物        | 構造／階数                 | 鉄骨造陸屋根7階建（公簿記載）              |
|           | 建物竣工日                 | 2021年6月16日                   |
|           | 延床面積                  | 999.14 m <sup>2</sup> (公簿面積) |
|           | 用途                    | 店舗                           |
|           | 所有形態                  | 所有権                          |
| 取得予定価格    | 1,598百万円              |                              |
| 鑑定評価額     | 1,650百万円              |                              |
| 鑑定評価機関    | 大和不動産鑑定株式会社           |                              |
| 地震 PML    | 1.4%                  |                              |
| 担保設定の有無   | なし                    |                              |
| 賃貸借の内容    |                       |                              |
| 賃貸人       | 三菱UFJ信託銀行株式会社         |                              |
| 賃借人       | 非開示※                  |                              |
| 契約種類      | 非開示※                  |                              |
| 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    | 999.51 m <sup>2</sup> |                              |
| 賃貸面積      | 999.51 m <sup>2</sup> |                              |
| 稼働率       | 100%（賃貸面積／賃貸可能面積）     |                              |
| 特記事項      | 該当事項ありません。            |                              |

※ 賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

**【Mビル那覇国際通りⅡ】**

|           |                       |                              |
|-----------|-----------------------|------------------------------|
| 資産名称      | Mビル那覇国際通りⅡ            |                              |
| 資産の種類     | 不動産信託受益権              |                              |
| 信託設定日     | 2022年1月28日            |                              |
| 信託受託者     | 三菱UFJ信託銀行株式会社         |                              |
| 信託期間満了日   | 2036年4月30日（予定）        |                              |
| 所在地（住居表示） | 沖縄県那覇市久茂地三丁目29番66号    |                              |
| 土地        | 面積                    | 130.05 m <sup>2</sup> (公簿面積) |
|           | 用途地域                  | 商業地域                         |
|           | 容積率                   | 500%                         |
|           | 建蔽率                   | 80%                          |
|           | 所有形態                  | 所有権                          |
| 建物        | 構造／階数                 | 鉄骨造陸屋根5階建 (公簿記載)             |
|           | 建物竣工日                 | 2021年7月15日                   |
|           | 延床面積                  | 526.40 m <sup>2</sup> (公簿記載) |
|           | 用途                    | 店舗                           |
|           | 所有形態                  | 所有権                          |
| 取得予定価格    | 871百万円                |                              |
| 鑑定評価額     | 900百万円                |                              |
| 鑑定評価機関    | 大和不動産鑑定株式会社           |                              |
| 地震PML     | 0.9%                  |                              |
| 担保設定の有無   | なし                    |                              |
| 賃貸借の内容    |                       |                              |
| 賃貸人       | 三菱UFJ信託銀行株式会社         |                              |
| 賃借人       | 非開示※                  |                              |
| 契約種類      | 非開示※                  |                              |
| 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    | 538.56 m <sup>2</sup> |                              |
| 賃貸面積      | 538.56 m <sup>2</sup> |                              |
| 稼働率       | 100% (賃貸面積／賃貸可能面積)    |                              |
| 特記事項      | 該当事項ありません。            |                              |

※ 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

##### 【三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 71.5%）（追加取得）】

|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
| 名称                     | SMFLみらいパートナーズ株式会社  |  |
| 所在地                    | 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号  |  |
| 代表者の役職・氏名              | 代表取締役 上田 明   |  |
| 資本金                    | 500百万円（2025年3月31日現在）   |  |
| 設立年月日                  | 2018年10月1日   |  |
| 純資産                    | 107,815百万円（2025年3月31日現在）   |  |
| 総資産                    | 1,698,974百万円（2025年3月31日現在）   |  |
| 大株主及び持株比率              | 三井住友ファイナンス&リース株式会社（100%）<br>(2025年3月31日現在)   |  |
| 事業内容                   | 不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業  |  |
| 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                   | 当該会社の株主は本投資法人が保有する不動産の一部の売主、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。その他、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。       |  |
| 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。                      |  |

##### 【Mビル那覇国際通りⅠ及びMビル那覇国際通りⅡ】

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. 物件取得者等の状況

本件取得については、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からの取得ではありません。

#### 6. 媒介の概要

Mビル那覇国際通りⅠ及びMビル那覇国際通りⅡに係る媒介者は、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。

#### 7. 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

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三井ショッピングパーク ららぽーと和泉、Mビル那覇国際通りⅠ及びMビル那覇国際通りⅡについて、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。

#### 8. フォワードコミットメント等に関する事項

Mビル那覇国際通りⅠ及びMビル那覇国際通りⅡの取得に係る売買契約は、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・コミットメントにおいては、一方当事者が売買契約上の義務に違反し、売買契約の目的の遂行に重大な支障が発生した場合、売買の実行前に限り、相手方当事者は本フォワード・コミットメントを解除できるものとされており、一方当事者の責めに帰すべき事由により、本フォワード・コミットメントが解除された場合には、当該一方当事者は、他方当事者に対して、違約金として、売買代金の10%相当額を支払うものとされています。ただし、本投資法人の代金支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、売買代金の支払義務が生じず、また本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了できなかったことは、本フォワード・コミットメントに基づく本投資法人の債務不履行を構成しないものとされていること等から、本フォワード・コミットメントに関しては、本投資法人の財務に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

#### 9. 今後の見通し

本件取得による2025年12月期への影響はありません。2026年6月期の運用状況に与える影響については、本日付公表の「2026年6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。

## 10. 鑑定評価書の概要

|           |  |
|-----------|--|
| 資産名称      | 三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 71.5%）<br>(追加取得) |
| 鑑定評価額     | 20, 449, 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      | 2025年11月1日                                 |

| 項目         | 内容              | 概要等  |
|------------|-----------------|--|
| 収益価格       | 20, 449, 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 | 20, 663, 500 千円 |  |
| 運営収益       | 1, 360, 175 千円  |  |
| 潜在総収益      | 1, 360, 175 千円  |  |
| 空室等損失等     | 0 千円            |  |
| 運営費用       | 266, 986 千円     |  |
| 維持管理費      | 0 千円            |  |
| 水道光熱費      | 0 千円            |  |
| 修繕費        | 36, 655 千円      | 今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等を考慮して計上した。                 |
| PM フィー     | 35, 364 千円      | 類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。                                |
| テナント募集費用等  | 0 千円            |  |
| 公租公課       | 191, 065 千円     | 公租公課関係資料に基づき負担調整措置等を勘案し計上した。                                   |
| 損害保険料      | 3, 114 千円       | 保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。                                     |
| その他費用      | 785 千円          |  |
| 運営純収益      | 1, 093, 189 千円  |  |
| 一時金の運用益    | 6, 801 千円       | 預り金的性格を有する一時金である敷金について、運用利回りを1. 0%として査定した。                     |
| 資本的支出      | 109, 613 千円     | 類似不動産の資本的支出の水準、築年数、エンジニアリング・レポート等を勘案のうえ査定した。                   |
| 純収益        | 990, 377 千円     |  |
| 還元利回り      | 4. 8%           | 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 | 20, 234, 500 千円 |  |
| 割引率        | 4. 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    | 5. 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 |

| 項目   | 内容            | 概要等                       |
|------|---------------|---------------------------|
|      |               | 資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 | 19,948,500 千円 |                           |
| 土地比率 | 58.9%         |                           |
| 建物比率 | 41.1%         |                           |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 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を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。<br>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。 |
|----------------------------|--|

※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 71.5%）であることから、各価格及び運営収益、運営費用、運営純収益及び総収益並びにそれらの各個別項目は、本投資法人の取得予定資産である信託受益権の準共有持分（持分割合 71.5%）相当額を記載しています。

|           |                 |  |
|-----------|-----------------|--|
| 資産名称      | Mビル那覇国際通り I     |  |
| 鑑定評価額     | 1,650,000,000 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      | 2025年11月1日      |  |

| 項目         | 内容           | 概要等  |
|------------|--------------|--|
| 収益価格       | 1,650,000 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 | 1,680,000 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      | 66,189 千円    |  |
| 一時金の運用益    | 非開示※         |  |
| 資本的支出      | 非開示※         |  |
| 純収益        | 65,658 千円    |  |
| 還元利回り      | 3.9%         | 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  | 1,640,000 千円 |  |
| 割引率        | 3.7%         | 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    | 4.1%         | 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       | 976,000 千円   |  |
| 土地比率       | 72.3%        |  |
| 建物比率       | 27.7%        |  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 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 | 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。<br>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。 |
|----------------------------|--|

※ 貸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      | Mビル那覇国際通りⅡ    |  |
| 鑑定評価額     | 900,000,000 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      | 2025年11月1日    |  |

| 項目         | 内容         | 概要等  |
|------------|------------|--|
| 収益価格       | 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、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 | 917,000 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      | 36,086 千円  |  |
| 一時金の運用益    | 非開示※       |  |
| 資本的支出      | 非開示※       |  |
| 純収益        | 35,781 千円  |  |
| 還元利回り      | 3.9%       | 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  | 893,000 千円 |  |
| 割引率        | 3.7%       | 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    | 4.1%       | 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       | 601,000 千円 |  |
| 土地比率       | 74.5%      |  |
| 建物比率       | 25.5%      |  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 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。<br>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。 |
|----------------------------|--|

※ 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】本件取得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】取得予定資産の案内図及び外観写真

三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 71.5%）（追加取得）

## ■案内図

广域



周辺



## ■外観写真



Mビル那霸国際通り I / Mビル那霸国際通り II

## ■案内図

广域



周辺



## ■外観写真



Mビル那覇国際通り I



Mビル那覇国際通りⅡ

**【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）<br>※1 | 比率<br>※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              | 5.1%     |
| イオンモール茨木              | 大阪府茨木市  | 2004年8月9日   | 18,100              | 4.6%     |
| プランチ博多パビヨンガーデン        | 福岡県福岡市  | 2004年8月9日<br>2020年3月13日<br>(追加取得)   | 7,905               | 2.0%     |
| 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               | 0.5%     |
| イオンモールナゴヤドーム前         | 愛知県名古屋市 | 2006年3月23日  | 24,800              | 6.2%     |
| 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%     |
| フレスボ鳥栖（底地）            | 佐賀県鳥栖市  | 2007年11月8日  | 3,178               | 0.8%     |
| ゆめタウン広島               | 広島県広島市  | 2008年2月19日  | 23,200              | 5.8%     |
| 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              | 5.0%     |
| 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               | 0.9%     |
| 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              | 3.8%     |
| ギンザ・グラッセ              | 東京都中央区  | 2010年7月2日   | 13,600              | 3.4%     |
| 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               | 1.1%     |
| 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              | 2.5%     |
| 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               | 1.4%     |
| VIORO                 | 福岡県福岡市  | 2012年2月28日  | 10,100              | 2.5%     |
| 洛北阪急スクエア              | 京都府京都市  | 2012年7月4日   | 8,800               | 2.2%     |
| 池袋スクエア                | 東京都豊島区  | 2013年2月1日   | 20,400              | 5.1%     |
| 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               | 1.8%     |
| 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：<br>2014年3月25日<br>本体棟：<br>2015年4月1日<br>2016年8月10日<br>2021年7月1日<br>(追加取得) | 34,070              | 8.6%     |
| 心斎橋スクエア（底地）           | 大阪府大阪市  | 2015年3月2日   | 8,353               | 2.1%     |
| 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               | 1.0%     |

| 資産名称                           | 所在地      | 取得（予定）日                            | 取得（予定）価格（百万円）<br>※1 | 比率<br>※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               | 1.1%     |
| 栄グローブ                          | 愛知県名古屋市  | 2018年3月28日<br>2019年3月22日<br>(追加取得) | 15,650              | 3.9%     |
| 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               | 0.5%     |
| 池袋グローブ                         | 東京都豊島区   | 2019年3月22日<br>2019年9月5日<br>(追加取得)  | 20,800              | 5.2%     |
| 心斎橋MGビル                        | 大阪府大阪市   | 2019年3月22日                         | 5,840               | 1.5%     |
| T E N J I N 2 1 6              | 福岡県福岡市   | 2020年3月4日                          | 2,550               | 0.6%     |
| ララシャンスH I R O S H I M A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               | 1.4%     |
| 竹下通りスクエア                       | 東京都渋谷区   | 2021年7月1日                          | 6,190               | 1.6%     |
| 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<br>2026年1月13日<br>(追加取得) | 24,168              | 6.1%     |
| 新川崎スクエア                        | 神奈川県川崎市  | 2023年12月22日                        | 9,400               | 2.4%     |
| 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               | 0.6%     |
| 三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷          | 愛知県愛知郡   | 2025年3月26日                         | 10,950              | 2.8%     |
| Mビル那覇国際通り I                    | 沖縄県那覇市   | 2026年4月16日                         | 1,598               | 0.4%     |
| Mビル那覇国際通り II                   | 沖縄県那覇市   | 2026年4月16日                         | 871                 | 0.2%     |
| 合計                             |          |                                    | 397,178             | 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。