

2020年2月14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

国内不動産の取得に関するお知らせ

<TENJIN216 他 計2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、2020年2月14日、以下のとおり、TENJIN216及びララチャンス HIROSHIMA 迎賓館（底地）（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「本件取得」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。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、本資産運用会社は当該規程に則り、2020年2月13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

(1) 資産名称	TENJIN216	ララチャンス HIROSHIMA 迎賓館（底地）
(2) 資産の種類	不動産	不動産
(3) 取得予定価格※1	2,550百万円 (土地：2,259.3百万円、 建物：290.7百万円)	1,040百万円
(4) 売買契約締結日	2020年2月14日	2020年2月14日
(5) 取得予定日	2020年3月4日 (引渡決済日)	2020年3月13日 (引渡決済日)
(6) 取得先※2	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
(7) 媒介の有無	なし	なし
(8) 取得資金	自己資金及び借入金（予定）	自己資金及び借入金（予定）
(9) 決済方法	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「4. 取得先の概要」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。本件取得により、資産規模の拡大とともに、運用物件の地域分散及びテナント分散など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。なお、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

【TENJIN216】

TENJIN216 は、西日本鉄道のターミナル「西鉄福岡（天神）」駅、福岡市地下鉄「天神」駅及び「天神南」駅を併せた年間乗降客数が延べ1億人を超える、九州を代表する業務・商業の集積地のひとつである福岡・天神エリアに位置し、天神西通りとマロニエ通りの角地に所在しています。天神西通りは、ファッションやサービス系の路面店が軒を連ねており、2019年9月にはTENJIN216の北側至近にアップルストアが移転オープンする等、商業集積が進行しています。さらに、天神エリアや隣接する大名エリアでは、福岡市が主導する「天神ビッグバン」に係る様々なプロジェクトが推進されており、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。

【ララシャンス HIROSHIMA 迎賓館（底地）】

ララシャンス HIROSHIMA 迎賓館（底地）は、中国地方において最も多くの鉄道利用客で賑わうJR「広島」駅から徒歩圏内（約10分）に位置しており、旧・東広島貨物駅のヤード跡地における、広島市民球場（MAZDA Zoom-Zoom スタジアム広島）を核とした街づくり「広島ボールパークタウン」の中に所在しています。駅ビル建替を含め周辺地区で大規模な再開発が進められているJR「広島」駅から徒歩で、広島のシンボルのひとつである当該スタジアムに向かうメインルートに接する立地は、集客施設としての高いポテンシャルを有しているものと評価しています。

(2) 物件の特徴

【TENJIN216】

TENJIN216 は、三井不動産株式会社が2018年に取得した既存建物（1989年築）を増改築し、2019年11月に竣工した都心型商業施設です。地下1階から地上2階までの増築及び共用部分の刷新が行われ、敷地のコーナー部分にガラスカーテンウォールの店舗床が増築されたことで、天神西通りとマロニエ通りの交差点という利点を生かした視認性が高められています。また、すべての店舗区画が天神西通りからアクセスできる、来館動線に優れた施設です。日本において30年以上の運営実績を有する外資系アパレル2ブランドに加え、上層階には目的性が高いサービスブランドが入居しています。

【ララシャンス HIROSHIMA 迎賓館（底地）】

ララシャンス HIROSHIMA 迎賓館（底地）には、賃借人が2015年に建設したハウスウェディング施設が立地しています。なお、当該施設は、JR「広島」駅周辺及び市内中心部におけるハウスウェディング施設として立地の希少性が高く、かつ広い敷地を生かした広がりのある施設配置となっており、商圈における高い競争力を有していると評価しています。

3. 取得予定資産の内容

資産名称	TENJIN216	
資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番16号	
土地	面積	282.36 m ² （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	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建（公簿記載）
	建物竣工日	1989年8月20日、2019年11月7日増築
	延床面積	1,274.54 m ² （公簿面積）
	用途	店舗
	所有形態	所有権
取得予定価格	2,550 百万円	
鑑定評価額	2,560 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	1%	
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	非開示※	
契約期間	非開示※	
年間賃料	125 百万円	
中途解約	非開示※	
賃料改定	非開示※	
敷金	114 百万円	
保証金	なし	
テナントの総数	4	
賃貸可能面積	1,041.21 m ²	
賃貸面積	1,041.21 m ²	
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）	
特記事項	本物件について、防火シャッターの危害防止装置が建築基準法に定める基準を満たしていませんが、本投資法人は、取得先との間で、2020年3月末日までに取得先の責任と費用負担においてこれを是正することを合意しています。	

※ 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	ララシャンス HIROSHIMA 迎賓館（底地）	
資産の種類	不動産	
所在地（登記簿上の表示）	広島県広島市南区西蟹屋三丁目329番25、410番14	
土地	面積	7,466 m ² （公簿面積）
	用途地域	近隣商業地域
	容積率	300%
	建蔽率	80%
	所有形態	事業用定期借地権付土地の所有権
取得予定価格	1,040 百万円	
鑑定評価額	1,170 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	－※1
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	アイ・ケイ・ケイ株式会社
契約種類	事業用定期借地契約
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	7,467.58 m ²
賃貸面積	7,467.58 m ²
稼働率	100% (賃貸面積/賃貸可能面積)
特記事項	なし

※1 底地のみの取得のため地震 PML は算出していません。

※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. 取得先の概要

名称	三井不動産株式会社
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 菰田 正信
資本金	339,766百万円 (2019年9月末日現在)
設立年月日	1941年7月15日
純資産	2,515,141百万円 (2019年9月末日現在)
総資産	7,100,590百万円 (2019年9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) (9.99%) (2019年9月末日現在)
事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、売買及び管理
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	当該会社は2019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5.63%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	2019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。

5. 物件取得者等の状況

資産名称 (所在地)	TENJIN216 (福岡県福岡市中央区天神二丁目5番16号)	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	三井不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
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	2019年11月7日(建物増築) 2018年4月13日	—

※ 前所有者が1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。

資産名称 (所在地)	ララシャンス HIROSHIMA 迎賓館(底地) (広島県広島市南区西蟹屋三丁目329番25、410番14)	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	三井不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
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3月14日	—

※ 前所有者が1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。

6. 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、取得予定資産のうちTENJIN216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。

7. 利害関係人等との取引について

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、本資産運用会社は当該規程に則り、2020年2月12日開催のコンプライアンス委員会の決議を経て、2020年2月13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、2020年2月14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。

8. 今後の見通し

本件取得による2020年6月期及び2020年12月期の運用状況の予想に与える影響については、本日公表しました「2019年12月期 決算短信 (REIT)」に記載の「2020年6月期及び2020年12月期の運用状況の予想」に織り込んでいます。

9. 鑑定評価書の概要

資産名称	TENJIN216
鑑定評価額	2,560,000,000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	2019年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,560,000千円	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	2,610,000千円	
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	94,599千円	
一時金の運用益	非開示※	
資本的支出	非開示※	
純収益	93,823千円	
還元利回り	3.6%	
DCF法による価格	2,510,000千円	
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査定した。
最終還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格	2,530,000千円	
土地比率	88.6%	
建物比率	11.4%	

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	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。
----------------------------	--

- ※ 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。

資産名称	ララシャンス HIROSHIMA 迎賓館（底地）
鑑定評価額	1,170,000,000 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	2019年12月31日

項目	内容	概要等
DCF法による価格	1,170,000 千円	
割引率	6.9%	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。

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

TENJIN216

■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	6.0%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	2004年8月9日	18,100	5.4%
パピヨンプラザ※3	福岡県福岡市	2004年8月9日	3,990	1.2%
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	7.4%
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	6.9%
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	5.9%
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	4.5%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	2010年7月2日	13,600	4.1%
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	3.0%
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	3.0%
洛北阪急スクエア	京都府京都市	2012年7月4日	8,800	2.6%
池袋スクエア	東京都豊島区	2013年2月1日	20,400	6.1%
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	2.1%
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 （追加取得）	23,770	7.1%
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	2015年3月2日	8,620	2.6%
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（予定） 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	0.6%
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	4.7%
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	6.2%
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	0.8%
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%
合計			335,091	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。

※3 パビヨンプラザの土地のみの取得価格を記載しています。