

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

国内不動産の譲渡に関するお知らせ

<三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) >

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、三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)(以下「本物件」といいます。)の譲渡(以下「本譲渡」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 : 三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)
- (2) 譲渡予定資産の種類: 不動産(土地の所有権(分有)及び建物の区分所有権の共有持分)
- (3) 譲渡予定価格 : 3,800百万円※1
- (4) 帳簿価額 : 4,741百万円(2018年12月31日時点)
- (5) 譲渡損益 : ▲約9億円※2
- (6) 売買契約締結日 : 2019年3月18日
- (7) 譲渡予定日 : 2019年5月31日
- (8) 譲渡先 : 非開示(譲渡先の承諾が得られていないため開示していません。) ※3
- (9) 媒介者 : 該当ありません。
- (10) 決済方法 : 引渡時一括
- (11) フォワードコミットメント等 :

本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ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うものをいい、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 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 本日現在、譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。なお、譲渡予定日時点の想定帳簿価額は4,670百万円です。
- ※3 譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

2. 譲渡の理由

本物件につきましては、2013年2月に取得して以来、広島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、本物件を取り巻く近年の周辺環境の急激な変化や築年数経過による施設競争力の低下等により売上の下落傾向が継続しており、将来の収益性低下が見込まれていました。

そのような状況の中、本投資法人は、将来発生しうるリスク要因（マスターリース契約解消等）やその影響について慎重に検証を行い、本物件の保有を継続するよりも、譲渡損失が発生したとしても、不動産売買市場が活況を呈している現時点で本物件を譲渡し、将来リスクを回避することが望ましいという判断をし、今般、本譲渡を決定いたしました。

また、本譲渡は、本日付公表のプレスリリース「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」に記載しております「池袋グローブ（共有持分50%）」、「栄グローブ（準共有持分40%）」及び「心齋橋MGビル（共有持分60%）」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。

本譲渡により得られる資金は、将来の物件取得や有利子負債の返済等、投資主価値の安定的成長に資するべく活用していく方針です。

3. 譲渡予定資産の内容

資産名称	三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	
資産の種類	不動産（土地の所有権（分有）及び建物の区分所有権の共有持分）	
所在地（住居表示）	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号	
土地	面積	一棟建物の敷地 16,682.75 m ² （公簿面積） 所有権を有する敷地 15,033.90 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権（分有）
建物	構造／階数※1	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
	建物竣工日※2	1990年4月10日
	延床面積	一棟建物全体※1 64,720.87 m ² （公簿面積） 専有部分※2 60,383.72 m ² （公簿面積）
	用途※2	店舗・駐車場
	所有形態	区分所有権の共有（持分割合812万8,925分の750万4,832）
取得価格	5,400百万円	
帳簿価額※3	4,741百万円	
譲渡予定価格	3,800百万円	
譲渡損益※4	▲約9億円	

不動産鑑定評価額	3,470 百万円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
譲渡年月日	2019年5月31日（予定）
テナントの内容	テナントの総数：1 総賃料収入：529 百万円/年 総賃貸可能面積：65,603.50 m ² 総賃貸面積：65,603.50 m ² 稼働率：100.0% 敷金・保証金：264 百万円

- ※1 本物件建物全体について記載しています。
- ※2 本物件専有部分全体について記載しています。
- ※3 2018年12月31日時点の数値であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ※4 本日現在、譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。なお、譲渡予定日時点の想定帳簿価額は4,670 百万円です。

4. 譲渡先の概要

譲渡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。なお、本譲渡は、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への譲渡ではありません。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本譲渡により2019年6月期に譲渡損失が生じる見込ですが、本投資法人は、資産の取得又は譲渡、内部留保（約1.8億円）の取り崩し、利益超過分配の実施等により、当該譲渡損失が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」に記載されている1口当たり分配金の金額には影響が出ないよう2019年6月期の運用を行う予定です。なお、本投資法人は、利益超過分配の金額の決定にあたっては、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、当該計算期間に発生した減価償却費の60%を上限とするほか、保有資産の価値維持のために必要な資金及び利益超過分配実施後の十分な手もと流動性の確保、利益超過分配実施後のLTV水準についても考慮する方針です。

従いまして、本日現在、本譲渡が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と見込んでいるため、運用状況の予想の修正は行いません。

7. 不動産鑑定評価書の概要

資産名称	三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）
鑑定評価額	3,470,000,000 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1月31日
------	------------

項目	内容	概要等
収益価格	3,470,000 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	3,480,000 千円	
運営収益	529,000 千円	
可能総収益	529,000 千円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入等を計上した。
空室等損失等	0 千円	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
運営費用	141,335 千円	
維持管理費	0 千円	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
水道光熱費	0 千円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	13,513 千円	過年度実績額を参考に、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・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ計上した。
P M フィー	10,580 千円	テナント管理業務及び建物管理業務等を総括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、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	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
公租公課	111,394 千円	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	5,848 千円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と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	0 千円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	387,665 千円	
一時金の運用益	2,645 千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、賃貸借契約条件に基づく額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。
資本的支出	27,980 千円	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の

項目		内容	概要等
			水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
	純収益	362,330 千円	
	還元利回り	10.4%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）等の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件（土地及び建物の権利関係等）に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定した。
	DCF 法による価格	3,460,000 千円	
	割引率	10.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	10.8%	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うえ査定した。
	積算価格	3,680,000 千円	
	土地比率	54.1%	
	建物比率	45.9%	

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、積算価格は参考にとどめ、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

なお、上記鑑定評価額は、本投資法人が取得した本物件の2018年12月31日を価格時点とする鑑定評価額（5,470百万円）から大きく下落していますが、当該下落の原因は、上記不動産鑑定評価書においてはマスターリース契約が解消され本物件の収益性が低下するリスクが新たに考慮され、これに伴い還元利回り等の数値が見直されたことによるものと本資産運用会社は判断しています。

以上

<添付資料>

【資料1】本譲渡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】本譲渡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	6.2%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	2004年8月9日	18,100	5.6%
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	7.7%
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	1.0%
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	7.2%
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	6.2%
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	1.0%
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	3.6%
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	1.0%
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	4.7%
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	1.8%
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	6.3%
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	2.2%
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	2.7%
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	6.2%
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%
栄グローブ※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	4.9%
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	0.6%
池袋グローブ※3	東京都豊島区	2019年3月22日	10,300	3.2%
心斎橋MGビル※3	大阪府大阪市	2019年3月22日	5,840	1.8%
合計			321,820	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 本日付公表のプレスリリース「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」をご参照ください。