

平成 30 年 3 月 23 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 永田 和 一
(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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

<栄グローブ（準共有持分 60%）>

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、平成 30 年 3 月 23 日、以下のとおり、栄グローブ（以下「本物件」といいます。）について、不動産信託受益権の準共有持分 60%の取得（以下「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、本資産運用会社は利害関係人等取引規程に則り、平成 30 年 3 月 23 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) 取得資産：不動産信託受益権準共有持分
- (2) 資産名称：栄グローブ（準共有持分 60%）
- (3) 取得予定価格：9,300 百万円（土地：8,649 百万円、建物：651 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 30 年 3 月 23 日
- (5) 取得予定日：平成 30 年 3 月 28 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：三井不動産株式会社 ※2
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金
- (8) 支払方法：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。

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

本物件は、中部圏最大の商業集積地のひとつである名古屋・栄エリアのメインストリート、大津通に所在しています。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る大津通は、中部圏随一のブランドストリートとして認知されています。本物件は、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、大津通の中でも数少ない角地の路面店として、高いポテンシャルを有する得難い都心型商業施設立地と評価しています。

(2) 本物件の特徴

本物件は、三井不動産株式会社が開発し、平成 29 年 7 月 12 日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・栄エリアにおいて極め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。

3. 取得予定資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類	不動産信託受益権	
信託設定日	平成 25 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	平成 40 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%
	建ぺい率	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 階付き 4 階建（公簿記載）
	建物竣工日	平成 29 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	9,300 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	9,300 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	<p>本投資法人、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分にかかる準共有者である三井不動産株式会社及び信託受託者は、本物件の取得に伴い、準共有者間協定書(以下「本件準共有者間協定書」といいます。)を取り交わす予定です。本件準共有者間協定書においては、準共有者の一方が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ときは、他に優先して準共有者に譲渡を申し出るものとされ、取得を希望した場合には、優先的に交渉するものとされています。また、一定の重要事項を除き、本物件の信託受益者としての意思決定が必要となる場合、準共有者のうち準共有持分割合が最大である本投資法人が単独の裁量に基づいて決定するものとされています。加えて、本物件の共有持分が現物で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条に基づく本物件全体の分割を請求しないことが合意されます(ただし、登記はなされません。)</p>
------	---

(2) 賃貸借の概要

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	4,613.07 m ²
賃貸面積 ※1	4,613.07 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 60%)ですが、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 賃借人の承諾が得られていない為開示しておりません。

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。資産規模の拡大とともに、運用物件の地域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、収益性および安定性を維持・向上させることを目的としております。

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 (平成 29 年 12 月末日現在)
設立年月日	昭和 16 年 7 月 15 日
純資産	2,199,588 百万円 (平成 29 年 12 月末日現在)
総資産	6,007,130 百万円 (平成 29 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) (8.15%) (平成 29 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	当該会社は平成 29 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 5.887%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	平成 30 年 2 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。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	栄グロープ (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
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	平成 29 年 7 月 12 日 (建物新築) 平成 25 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。

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物件の取得に伴い締結する予定です。

9. 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、本資産運用会社は利害関係人等取引規程に則り、平成 30 年 3 月 22 日開催のコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、平成 30 年 3 月 23 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、同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

本件取得による平成 30 年 6 月期（第 28 期）運用状況への影響は軽微のため、運用状況の予想の変更はありません。

11. 不動産鑑定評価書の概要

資産名称	栄グローブ（準共有持分 60%）
鑑定評価額	9,300,000,000 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	平成 29 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格 (準共有持分考慮後 60%相当分)	9,300,000 千円※1	
収益価格（準共有持分考慮前）	15,500,000 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	15,800,000 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	578,351 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	582,801 千円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	15,200,000 千円	
割引率	3.5%	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。

項目		内容	概要等
	最終還元利回り	3.9%	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）		15,100,000 千円	
	土地比率	93.0%	
	建物比率	7.0%	

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 60%）ですが、当該価格以外には本物件全体（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】 本物件の案内図及び外観写真

【資料 2】 取得予定資産を含めた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 : <http://www.frontier-reit.co.jp/>

【資料1】本物件の案内図及び外観写真

■周辺地図



■外観写真



【資料2】取得予定資産を含めた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	平成 16 年 8 月 9 日	20,100	6.6%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	平成 16 年 8 月 9 日	18,100	6.0%
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成 16 年 8 月 9 日	4,810	1.6%
上池台東急ストア	東京都大田区	平成 16 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	平成 17 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	平成 18 年 3 月 23 日	24,800	8.2%
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	平成 18 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	平成 19 年 4 月 13 日	1,940	0.6%
フレスポ鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市	平成 19 年 11 月 8 日	3,178	1.0%
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成 20 年 2 月 19 日	23,200	7.7%
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	平成 20 年 7 月 4 日	3,560	1.2%
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	平成 20 年 7 月 10 日	19,900	6.6%
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	埼玉県入間市	平成 20 年 7 月 10 日	2,600	0.9%
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	平成 20 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	平成 21 年 1 月 13 日	11,600	3.8%
イオンタウン田無芝久保	東京都西東京市	平成 21 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	平成 21 年 12 月 16 日	3,700	1.2%
三井ショッピングパークららぽーと磐田	静岡県磐田市	平成 22 年 7 月 2 日	15,200	5.0%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成 22 年 7 月 2 日	13,600	4.5%
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	平成 23 年 1 月 18 日	4,430	1.5%
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	平成 23 年 2 月 16 日	10,000	3.3%
サミットストア横浜岡野店（底地）	神奈川県横浜市	平成 24 年 2 月 24 日	5,700	1.9%
V I O R O	福岡県福岡市	平成 24 年 2 月 28 日	10,100	3.3%
カナート洛北	京都府京都市	平成 24 年 7 月 4 日	8,800	2.9%
池袋スクエア	東京都豊島区	平成 25 年 2 月 1 日	20,400	6.7%
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	広島県広島市	平成 25 年 2 月 19 日	5,400	1.8%
コーナン川崎小田栄モール（底地）	神奈川県川崎市	平成 26 年 1 月 31 日	7,000	2.3%
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	平成 26 年 3 月 25 日	3,930	1.3%
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	平成 27 年 3 月 2 日	8,620	2.8%
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	平成 27 年 4 月 1 日 平成 28 年 8 月 10 日 （追加取得）	19,840	6.6%
コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）	埼玉県三郷市	平成 27 年 4 月 1 日	3,810	1.3%
コジマ×ビックカメラ那覇店	沖縄県那覇市	平成 28 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	平成 29 年 7 月 31 日	4,320	1.4%
栄グローブ	愛知県名古屋市	平成 30 年 3 月 28 日	9,300	3.1%
合計			302,708	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）価格による取得予定資産の取得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。