

平成 28 年 3 月 30 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 田中 浩
問合せ先 取締役財務部長 海藤 明子
TEL. 03-3289-0440

資産の譲渡並びに分配金に与える影響に関するお知らせ
<ジョイフルタウン岡山>

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 28 年 3 月 30 日、以下のとおり、ジョイフルタウン岡山の譲渡を行うことについて決定しましたので、お知らせします。

記

1. 譲渡予定資産の概要

(1) 資産名称：ジョイフルタウン岡山

- ① 譲渡資産：不動産を信託する信託受益権
- ② 譲渡価格：8,685 百万円 ※1
- ③ 帳簿価額：9,184 百万円（平成 27 年 12 月 31 日時点）
- ④ 譲渡損益：▲約 4.7 億円 ※2
- ⑤ 売買契約締結日：平成 28 年 3 月 30 日
- ⑥ 引渡予定日：平成 28 年 6 月 23 日
- ⑦ 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
- ⑧ 媒介者：該当ありません。
- ⑨ 代金精算方法：引渡時一括
- ⑩ 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受益権売買代金の 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売却するものであり、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 譲渡諸経費、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 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、引渡予定日時点の想定帳簿価額は 9,103 百万円です。

※3 譲渡先は本投資法人又は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

ジョイフルタウン岡山（以下、「本物件」といいます。）につきましては、平成 16 年 8 月に取得して以来、岡山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

の周辺環境の変化や小売市場の動向およびテナントとの賃貸借契約条件等の諸条件を踏まえ、将来発生しうるリスク要因やその影響について慎重に検証を行ってきました。

その結果、保有を継続するよりも不動産売買市場が活況を呈している現時点で一定の金額以上であれば譲渡損を計上してでも本物件を売却し、将来リスクを回避することが望ましいという結論に至りました。

本物件の売却に関しては、これまで十分なマーケティング活動期間をかけて譲渡候補先の探索を行ってきましたが、今般、本資産運用会社独自のルートにより、直近の不動産鑑定評価額を大きく上回る価格で取得可能な買主が見つかったため、本譲渡を決定しました。

3. 今後の運用方針

本投資法人は、中長期的に高いレベルで安定した分配金を継続することを基本方針として、長期契約による固定賃料の物件を中心としたポートフォリオを構築し、本日現在までで15期連続して9,000円を超える分配金実績を達成しています。

今後も当該基本方針のもと、保守的な財務運営や安定した収益基盤を維持しながら、新規物件に関してはスポンサーである三井不動産株式会社のパイプライン・サポートを活用していきたいと考えています。一方、既存物件に関しては戦略的なリニューアル投資や効果的な入れ替えを行うなど、一層のポートフォリオのクオリティアップと収益基盤の強化を図っていききたいと考えています。

なお、本譲渡によって得られる資金は今後の物件取得等に活用していく予定です。

4. 譲渡資産の内容

(1) 資産名称：ジョイフルタウン岡山

資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
所在地（住居表示）	（イトーヨーカドー棟）岡山県岡山市北区下石井二丁目10番2号 （アネックス棟）岡山県岡山市北区下石井二丁目10番1号	
土地	面積	38,005.17 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	①（イトーヨーカドー棟） 鉄骨、鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 ②（アネックス棟） 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	建築時期	①平成10年10月26日 ②平成10年7月10日
	延床面積	①46,121.19 m ² ②9,713.66 m ²
	用途	①店舗 ②遊技場・店舗
	所有形態	所有権
取得価格	11,000百万円	
帳簿価額 ※	9,184百万円	
不動産鑑定評価額	7,360百万円（価格時点：平成27年12月31日）	
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
地震PML	2%	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	
賃貸状況等 ※	賃借人の総数：2 総賃料収入：759百万円/年 総賃貸可能面積：62,461.42 m ² 総賃貸面積：62,461.42 m ² 稼働率：100.0% 敷金・保証金総額：2,076百万円	

※平成27年12月31日時点の数値であり、金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。

5. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社ですが先方の承諾を得られていないため、開示していません。なお、譲渡先は本投資法人又は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。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本譲渡により平成 28 年 6 月期に譲渡損が生じるため分配金に影響を与える見込ですが、内部留保（平成 27 年 12 月 31 日現在、528 百万円）の一部を取り崩すことにより、当該譲渡損が平成 28 年 2 月 15 日付「平成 27 年 12 月期決算短信」で公表しました「平成 28 年 6 月期の運用状況の予想」に記載されている 1 口当たり分配金には影響が出ないよう今期の運用を行う予定です。

なお、本譲渡が平成 28 年 2 月 15 日付「平成 27 年 12 月期決算短信」で公表しました「平成 28 年 6 月期の運用状況の予想」に与える影響は軽微であり、業績予想の修正は行いません。

8. 不動産鑑定評価書の概要

資産名称	ジョイフルタウン岡山
鑑定評価額	7,360,000,000 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	平成 27 年 12 月 31 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,360,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	7,350,000	
運営収益	884,619	
可能総収益	884,619	現行の賃貸借契約に基づく賃料、想定賃料等をもとに計上
空室等損失等	0	賃貸借契約内容等を勘案し、空室損失は計上しない
運営費用	338,158	
維持管理費	73,927	対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	61,180	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	24,861	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して計上
P M フィー	17,692	現行の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
テナント募集費用等	0	長期契約期間一括賃貸されていることから計上しない
公租公課	159,673	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	825	現行の保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	特段の費用はない

項目	内容	概要等
運営純収益	546,461	
一時金の運用益	14,732	現行の賃貸条件等をもとに査定した金額に稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定
資本的支出	68,639	類似不動産における資本的支出の水準、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うえ査定
純収益	492,554	
還元利回り	6.7%	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、建物条件等の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件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
DCF 法による価格	7,370,000	
割引率	6.4%	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勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.8%	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うえ査定
積算価格	6,990,000	
土地比率	68.1%	
建物比率	31.9%	

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	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

以上

* 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 WEB サイト：<http://www.frontier-reit.co.jp>

<添付資料>

【資料 1】 本譲渡後のポートフォリオの概況

【資料1】本譲渡後のポートフォリオの概況

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) ※1	比率 (%) ※2
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	平成16年8月9日	20,100	7.3
イオンモール茨木	大阪府茨木市	平成16年8月9日	18,100	6.6
ジョイフルタウン岡山※3	岡山県岡山市	平成16年8月9日	0	0.0
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年8月9日	4,810	1.8
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	0.8
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県名古屋市	平成18年3月23日	24,800	9.1
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	1.1
スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市	平成19年4月13日	1,940	0.7
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市	平成19年11月8日	3,178	1.2
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年2月19日	23,200	8.5
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	1.3
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	7.3
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	1.1
イトーヨーカドー東大和市	東京都東大和市	平成21年1月13日	11,600	4.2
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	1.1
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	福岡県福岡市	平成21年12月16日	3,700	1.4
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	5.5
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成22年7月2日	13,600	5.0
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	1.6
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	3.6
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	2.1
V I O R O	福岡県福岡市	平成24年2月28日	10,100	3.7
カナート洛北	京都府京都市	平成24年7月4日	8,800	3.2
池袋スクエア	東京都豊島区	平成25年2月1日	20,400	7.4
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	2.0
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	2.6
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	1.4
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	平成27年3月2日	8,620	3.1
三井ショッピングパークららぽーと新三郷 ※4	埼玉県三郷市	平成27年4月1日	4,740	1.7

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) ※1	比率 (%) ※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	平成 27 年 4 月 1 日	3,810	1.4
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	0.7
合計			273,988	100.0

※1 取得価格は、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 平成 28 年 6 月 23 日付で「ジョイフルタウン岡山」を譲渡する予定です。

※4 「三井ショッピングパークららぽーと新三郷」の共有持分 16%を信託財産とする信託受益権です。