

フロンティア不動産投資法人

本日付公表のプレスリリース に関する補足説明資料

- 「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」
- 「国内不動産の譲渡に関するお知らせ」

2019年3月18日

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社



本取り組みのポイント

リスク資産の譲渡とスポンサーパイプラインを活用した優良資産の取得による**資産入替**の実施

- 譲渡** 「三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）」
- 譲渡損失が約9億円発生するものの、活況を呈する不動産売買市場に鑑み、将来リスクを回避するため譲渡を決定
- 取得** 「池袋グローブ」「栄グローブ」「心齋橋MGビル」
- スポンサーパイプラインを活用し、三大都市圏のハイストリートに所在する、築浅の優良資産を取得

リスク資産の譲渡

三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）



譲渡予定日	2019年5月31日
譲渡予定価格	3,800百万円
竣工日	1990年4月10日

スポンサーパイプラインを活用した優良資産の取得（合計 22,490百万円）

池袋グローブ （共有持分50%）



取得予定日	2019年3月22日
取得予定価格	10,300百万円
竣工日	2014年1月10日

栄グローブ （準共有持分40%）



取得予定日	2019年3月22日
取得予定価格	6,350百万円
竣工日	2017年7月12日

心齋橋MGビル （共有持分60%）



取得予定日	2019年3月22日
取得予定価格	5,840百万円
竣工日	2018年10月4日

本取り組みによる効果

賃貸事業利益へのプラス影響*1

アルパーク（東棟）
新規取得3物件

▲111百万円/期
+371百万円/期

↓
+259百万円/期

平均築年数*2の低下

(2018年12月末日時点)
12.3年

↓
(本取り組み後) **11.2年**

資産規模の拡大（取得（予定）価格ベース）

(2018年12月末日時点) 35物件/3,047億円
(本取り組み後) 36物件/3,218億円

↓
+170億円

*1 賃貸事業利益（アルパーク（東棟）は2018年12月期の実績、新規取得3物件は巡航ベース）を基に算出しています。

*2 底地物件を除く取得（予定）価格を基に算出しています。本取り組み後の平均築年数については、本取り組み後の保有物件の2018年12月末日時点における平均築年数を記載しています。

1. 譲渡資産「三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）」の概要

所在地	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号	
敷地面積	一棟建物の敷地	16,682.75 m ²
	所有権を有する敷地	15,033.90 m ²
延床面積	一棟建物全体	64,720.87 m ²
	専有部分	60,383.72 m ²
取得日	2013年2月19日	
取得価格	5,400百万円	
売買契約締結日/ 譲渡予定日	2019年3月18日 / 2019年5月31日	
譲渡予定価格* ¹	3,800百万円	
帳簿価額	4,670百万円（譲渡予定日時点想定）	
譲渡損益* ²	▲約9億円	

*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金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。

■ 賃貸借契約の概要

賃借人	三井不動産株式会社
契約形態	マスターリース（ML）契約
契約期間	20年間（2013年2月～2033年2月）
賃料改定	10年間不可
中途解約	5年間不可

■ 鑑定評価の概要

2019年1月末日時点の鑑定評価額については、ML契約解消等のリスクを還元利回り等で考慮しており、2018年12月末日時点から鑑定評価額が20億円低下

（単位：百万円）	鑑定評価額	直接還元法による収益価格	運営収益	純収益	還元利回り	DCF法による収益価格	割引率	最終還元利回り
2018年12月末日時点	5,470	5,490	529	362	6.6%	5,440	6.4%	6.9%
2019年1月末日時点	3,470	3,480	529	362	10.4%	3,460	10.3%	10.8%

2. 譲渡に至った背景

取得以来、広島市内の中核的な商業施設として運用を行ってきたが、

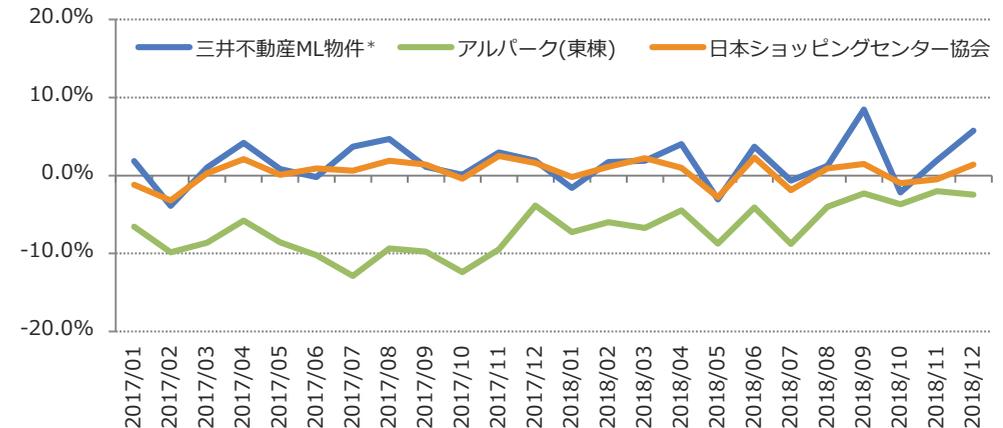
- ①競合商業施設新規開業の影響による施設売上下落に伴うML契約の解消リスク等
 - ②築年数経過による施設競争力維持のための修繕費・CAPEX等のコスト増加
- が見込まれることから、将来キャッシュフローが落ちていく可能性が高く、継続保有するよりも活況を呈する不動産売買市場での早期譲渡が望ましいと判断

■ 検討プロセス



現時点での譲渡が最善の策であると判断

■ 施設売上対前年同月比の推移



* 三井不動産とマスターリース契約を締結している物件（アルパーク（東棟）を除く）です。

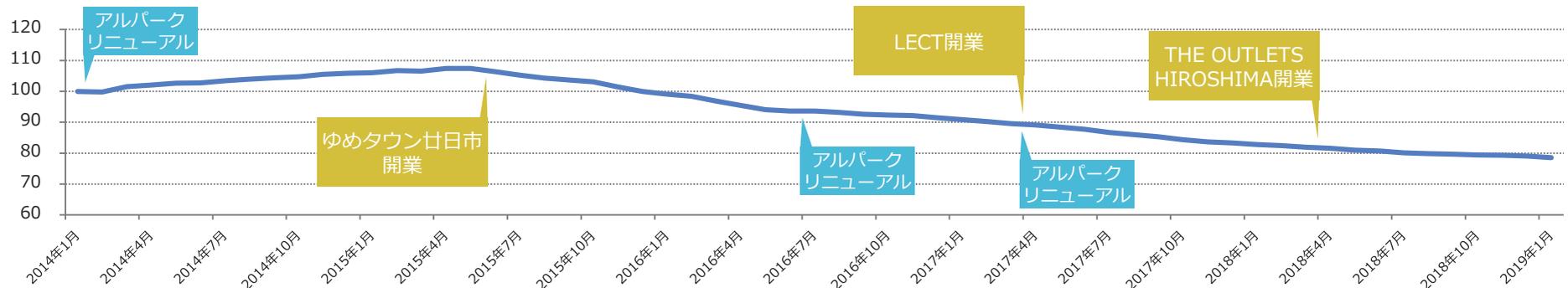
競合施設が次々と開業した結果、商業床が大幅に増加し、アルパーク（東棟）の施設売上はピーク時から約27%低下

競合環境の状況



	開業年月	店舗面積	運営会社
★アルパーク（東棟）	1990年4月	20,662㎡	三井不動産
①ゆめタウン廿日市	2015年6月	46,000㎡	イズミ
②LECT	2017年4月	38,980㎡	イズミ
③THE OUTLETS HIROSHIMA	2018年4月	43,500㎡	イオンモール

■ アルパーク（東棟）施設売上の推移（12か月移動平均、2014年1月=100）



スポンサーパイプラインを活用し、三大都市圏（東京、名古屋、大阪）の都心に所在する、築浅の優良資産を取得

池袋グローブ (共有持分50%)



- 日本有数の商業集積地、池袋エリアのサンシャイン60通り沿いに所在
- 2014年1月竣工の築浅物件
- 「ユニクロ」のグローバル繁盛店2号店として開業

栄グローブ (準共有持分40%)



- 中部圏随一のブランドストリート、名古屋・栄の大津通の角地に所在
- 世界的人気ファッションブランド「ZARA」による一棟借り
- 今回の取得により100%保有

心斎橋MGビル (共有持分60%)



- 多様な業種業態が集積する心斎橋筋商店街に所在
- 2019年秋開業予定の大丸心斎橋店本館建替え計画等により更なる商業集積拡大の見込み
- インバウンド効果が期待できる立地

取得予定日	2019年3月22日
取得予定価格	10,300百万円
鑑定評価額	10,500百万円
NOI利回り* / 償却後利回り	4.0% / 3.3%

取得予定日	2019年3月22日
取得予定価格	6,350百万円
鑑定評価額	6,360百万円
NOI利回り* / 償却後利回り	3.6% / 3.4%

取得予定日	2019年3月22日
取得予定価格	5,840百万円
鑑定評価額	5,920百万円
NOI利回り* / 償却後利回り	3.4% / 3.2%

* 想定NOIを取得予定価格で除して算出しています。

第30期（2019年6月期）の一口当たり分配金の予想金額は、公表済み予想金額の10,490円から修正は行わない

分配金 コントロール のための施策

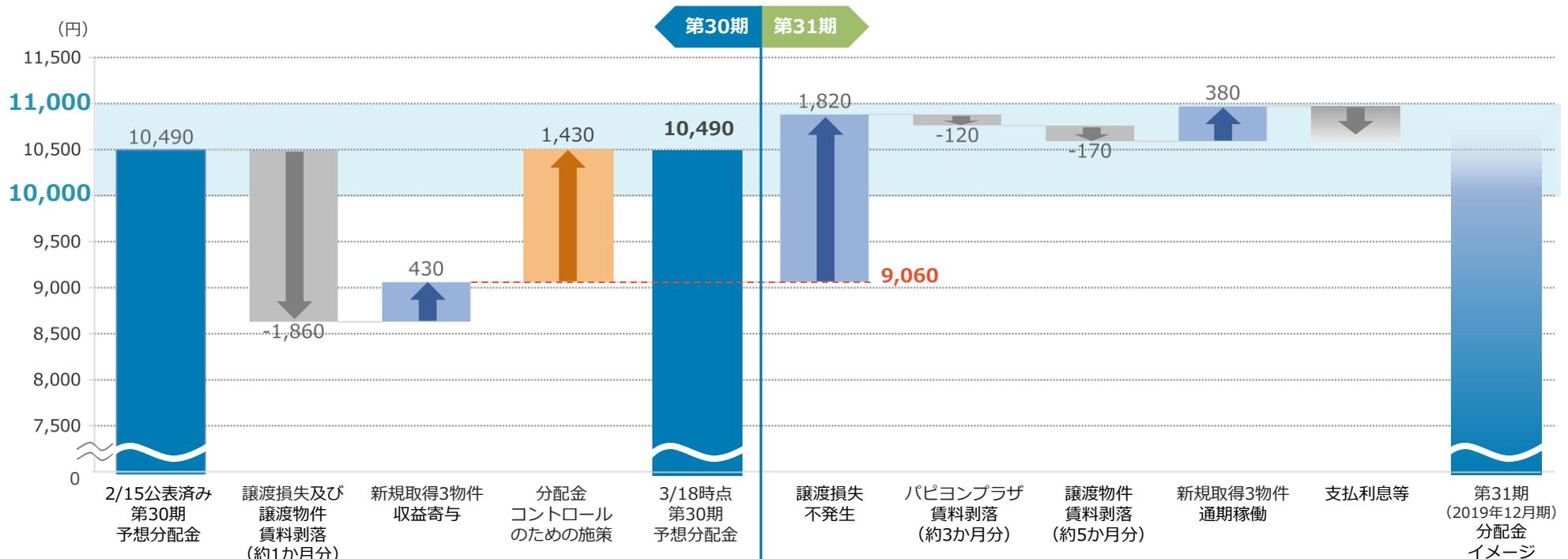
資産の取得または譲渡、内部留保（約1.8億円）の取り崩し、利益超過分配の実施等により
一口当たり分配金の金額に影響が出ないよう運用予定

→「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実施しない

利益超過分配実施の主旨

突発的な運用リスクの顕在化に対し、分配金水準の安定化を図る狙い

一口当たり分配金への影響*



* 上記のグラフは、本取り組みが、本投資法人の第30期の一口当たり分配金の予想額及び第31期の一口当たり分配金に与える影響を分かりやすく表現するため本資産運用会社が作成したものです。当該グラフにおいては、本取り組みにより生じる一口当たり分配金の金額に影響を与える主な項目の概要と、当該項目による影響の本日現在の概算額が記載されていますが、当該概要及び概算額は、一定の仮定の下、かつ、分かりやすくするため単純化されて作成されたものであり、実際に生じる項目やその金額とは必ずしも一致しません。本投資法人は、上記グラフに記載の一口当たり分配金の金額や、一口当たり分配金に影響を与える事項及びその金額等を保証又は約束するものではありません。

一口当たり
分配金(円)
*1



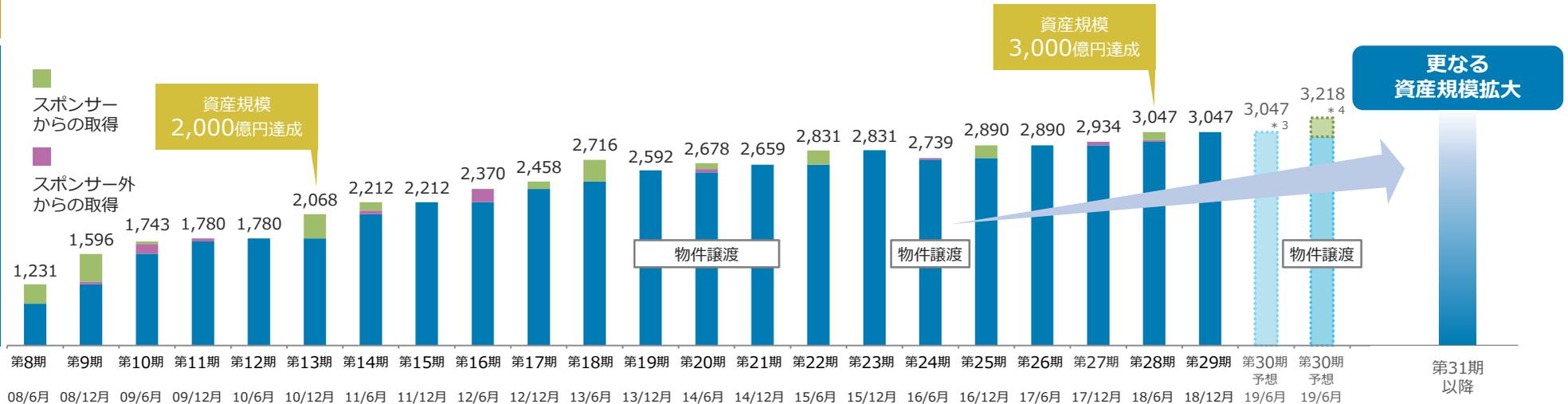
安定した
分配金成長

LTV



堅実かつ丁寧な
LTVコントロール

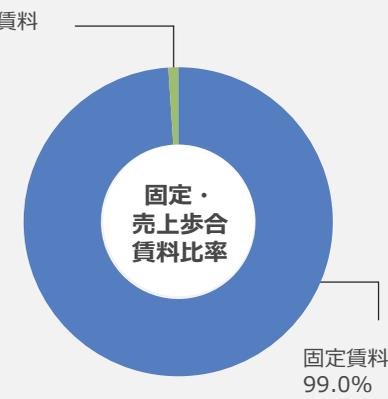
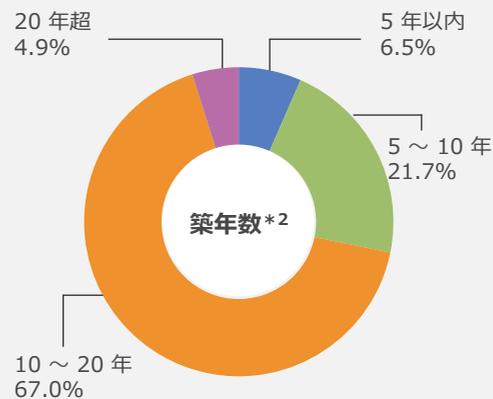
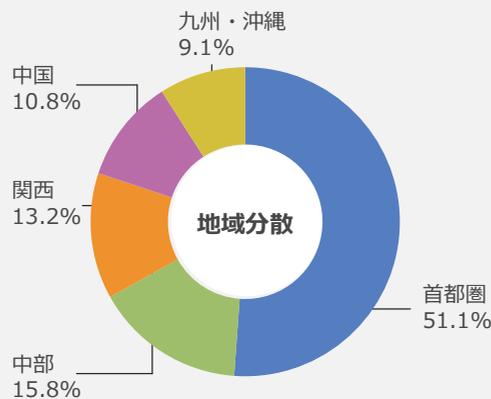
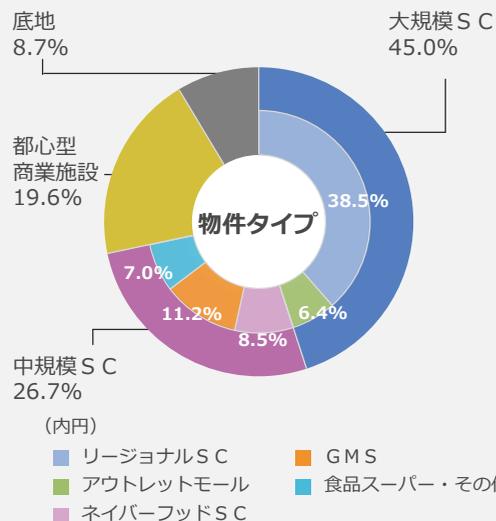
資産規模
(億円)取得価格ベース



更なる
資産規模拡大

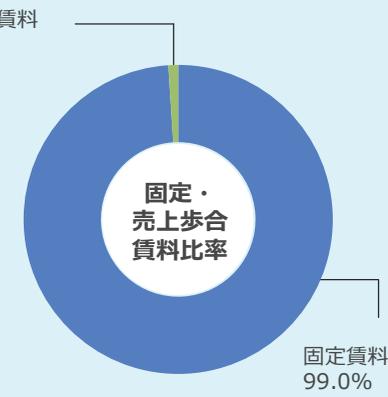
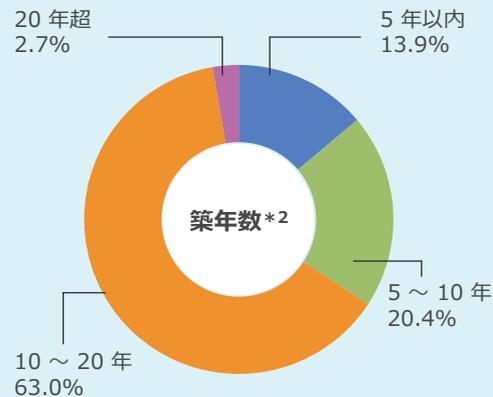
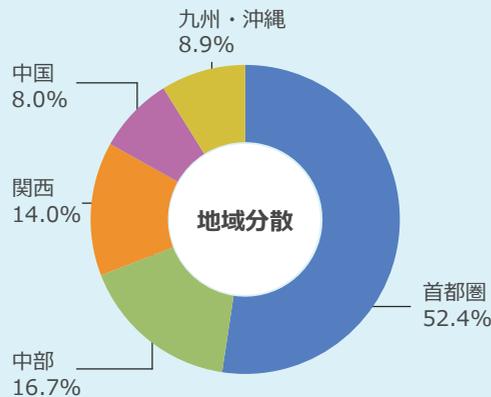
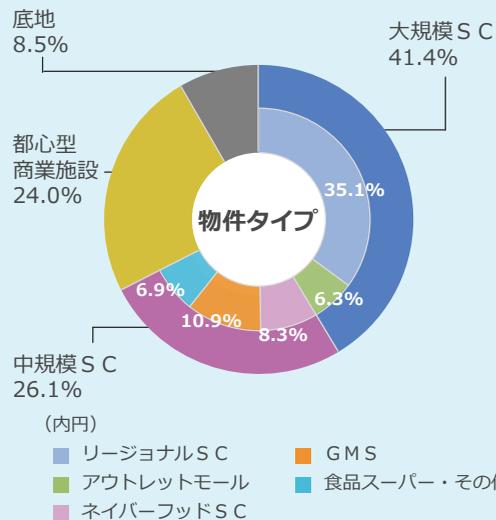
*1 2014年1月1日付にて投資口1口に対して2口の分割を実施しており、当該投資口の分割以前の分配金については2で除した金額としています。
*2 「2018年12月期 決算短信」に記載している予想数値です。
*3 「2018年12月期 決算短信」内の「2019年6月期 運用状況の予想の前提条件」に記載している予想数値です。
*4 2019年3月18日時点の予想数値です。

2018年12月期末時点



平均築年数 **12.3年**

本取り組み後



平均築年数 **11.2年**

* 1 上記数値は2018年12月末日時点で有効な賃貸借契約の固定賃料（共益費は除く）を年換算しています。変動賃料は考慮していません。
 なお、本取り組み後の数値については、譲渡資産を除く2018年12月末日時点で有効な賃貸借契約の固定賃料（共益費は除く）に、新規取得3物件の賃貸借契約上の固定賃料を加えた数値を年換算しています。
 * 2 底地物件を除く取得（予定）価格ベースの数値です。
 * 3 固定・売上歩合賃料比率は2018年12月期の実績値です。本取り組み後の数値については、2018年12月期の実績値の、譲渡資産を除く2018年12月末日時点で有効な賃貸借契約の固定賃料（共益費は除く）に、新規取得3物件の賃貸借契約上の固定賃料を加えた数値に占める割合を記載しています。

フロンティアの運用戦略

内部成長

- 長期固定賃料をベースに安定収益基盤を確保
- 物件を取り巻く環境変化に対応し、競争力維持・強化に資する追加投資やテナント入替などを戦略的に実施
- 更なるポートフォリオの質の向上のために、将来の不確実性を有する物件の入替を検討

資産譲渡



アルパーク（東棟）

マネジメントによる 施設競争力の維持向上



ららぽーと新三郷

イオンモール茨木

カナート洛北

外部成長

- スポンサーパイプラインを活用し、継続的に優良資産を取得
- 資産運用会社独自のネットワークにより、スポンサー以外の物件についてもリスクを見極め選別投資
- キャッシュフローの確実性や商圈の成長性に鑑み、投資対象物件を厳選
- ポートフォリオ全体の資産価値に対する償却後利回りを意識した取得

資産取得



池袋グローブ



栄グローブ



心斎橋MGビル

基本方針
中長期にわたる
安定収益の確保

譲渡

取得

運営

スポンサー三井不動産からの
年平均取得額：14,360百万円

三井不動産等からの取得（予定）資産累計額*
（百万円/取得（予定）価格ベース）



2008年2009年2010年2011年2012年2013年2014年2015年2016年2017年2018年2019年

* 本取り組み後の保有資産のうち、三井不動産等から取得した資産の取得（予定）価格ベースの資産累計額を記載しています。

ディスクレーム

- ◆ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資家ご自身の判断と責任において行うようお願いいたします。
- ◆ フロンティア不動産投資法人の投資口（「本投資口」）の売買等にあたっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏付け資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、本投資口価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。詳しくは本投資法人の有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。
- ◆ 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。
- ◆ 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◆ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

資産運用会社：三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第395号）

三井不動産フロントリアリートマネジメント株式会社
Mitsui Fudosan Frontier REIT Management Inc.

資産運用会社

フロントリア不動産投資法人
Frontier Real Estate Investment Corporation