

2020年3月9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

<パピヨンプラザ>

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、2018年10月22日付のプレスリリース「パピヨンプラザの増改築事業に係る基本協定書締結に関するお知らせ」及び2019年4月3日付のプレスリリース「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ<パピヨンプラザ>」にて公表しております増改築事業（以下「本増改築事業」といいます。）を進めてまいりましたが、本日、以下のとおり、パピヨンプラザの新建物（以下「取得予定資産」といいます。）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。

記

1. 取得予定資産の概要

- |              |                     |
|--------------|---------------------|
| (1) 資産名称     | : パピヨンプラザ           |
| (2) 資産の種類    | : 不動産※1             |
| (3) 取得予定価格※2 | : 3,915,548,000円    |
| (4) 売買契約締結日  | : 2020年3月9日         |
| (5) 取得予定日    | : 2020年3月13日（引渡決済日） |
| (6) 取得先※3    | : 大和リース株式会社         |
| (7) 媒介の有無    | : なし                |
| (8) 取得資金     | : 自己資金及び借入金（予定）     |
| (9) 決済方法     | : 引渡時一括             |

※1 取得予定資産は、本増改築事業で建設された建物であり、本投資法人は、取得予定資産を不動産として取得後、同日付で本投資法人が保有するパピヨンプラザの底地及び保有継続建物を信託財産とする信託に追加信託の上、パピヨンプラザ全体を1個の信託受益権として運用する予定です。

※2 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。なお、取得予定価格は、取得予定資産である、本増改築事業で建設された建物のみに関する価格です。

※3 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

取得予定資産は、山陽新幹線及び九州新幹線、JR線、地下鉄線など6路線が乗り入れ、九州の玄関口である博多駅の北方約1km、JR鹿児島本線における博多駅の隣駅である吉塚駅の南方約500mに位置しています。2018年住民基本台帳に基づく圏圏人口は、1km圏約3.4万人、3km圏約22.2万人と近隣圏圏型商業施設が立地するのに十分な人口集積エリアに所在しています。また、福岡市の都心部に近くマンション等の住宅開発が活発なため、将来人口においても高い増加率が期待できる立地と評価しています。また、取得予定資産は敷地の三方が道路に面しており、車でのアクセスも良好です。

### (2) 物件の特徴

取得予定資産は、本投資法人が所有する土地に、大和リース株式会社が建設し、2020年3月13日付で開業予定の新しい商業施設「ブランチ博多パピヨンガーデン」を構成する、本増改築事業で建設された建物です。

敷地中央の平面駐車場を平家建の店舗が取り囲む配置であった従前の商業施設が、2階建の屋内型モール（延床面積を約1.2倍に拡大）及びアウトドアの中庭を配置することにより、コミュニティ性や店舗間の回遊性の高い商業施設へと刷新されています。食品スーパーのハローデイやマツモトキヨシ、ダイソーの他、飲食店舗や生活サービス業種店舗が出店し、地域密着型の性格を強く打ち出したテナント構成となっている点、また良好な接道条件を活かし、ファサードを外周道路に向けた飲食店を並べるなど、外部への訴求にも配慮した施設配置となっている点を評価しています。

## 3. 取得予定資産の内容

資産名称	パピヨンプラザ	
資産の種類	不動産※1	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番1号	
土地	面積	—
	用途地域	—
	容積率	—
	建蔽率	—
	所有形態	—
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根2階建他（公簿記載）
	建物竣工日	2020年2月14日
	延床面積	19,545.24㎡（公簿面積）
	用途	百貨店、店舗、倉庫
	所有形態	所有権
取得予定価格	3,915,548,000円	
鑑定評価額	3,957,600,000円	

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
地震 PML※2	1%
担保設定の有無	なし
賃貸借の内容※3	
賃貸人	三井住友信託銀行株式会社
賃借人	大和リース株式会社
契約種類	定期建物賃貸借契約（固定型マスターリース契約）
契約期間	2019年4月4日から2040年3月3日
年間賃料	非開示※4
中途解約	原則不可
賃料改定	原則不可
敷金	非開示※4
保証金	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積	19,894.65 m <sup>2</sup>
賃貸面積	19,894.65 m <sup>2</sup>
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）
特記事項	取得予定資産及び保有継続建物は、大規模集客施設であり、都市計画法に定める特定大規模建築物に該当するところ、本土地の用途地域が商業地域と第二種住居地域で第二種住居地域が過半となっているため、2007年11月施行の都市計画法の改正に伴い、建築基準法上の既存不適格建築物となっています。

- ※1 本投資法人は、取得予定資産を不動産として取得後、同日付で本投資法人が保有するパピヨンプラザの底地及び保有継続建物を信託財産とする信託に追加信託の上、パピヨンプラザ全体を1個の信託受益権として運用する予定です。
- ※2 地震 PML の対象には、保有継続建物も含まれます。
- ※3 上記※1 記載の追加信託後に有効な賃貸借契約の内容に基づいて記載しています。当該賃貸借契約の対象には、保有継続建物も含まれます。
- ※4 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	大和リース株式会社
所在地	大阪府大阪市中央区農人橋二丁目1番36号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森田 俊作
資本金	21,768,382,519円（2019年9月1日現在）
設立年月日	1947年7月29日
純資産	154,920百万円（2019年3月31日現在）
総資産	478,804百万円（2019年3月31日現在）
大株主及び持株比率	大和ハウス工業株式会社（100%） （2019年3月31日現在）
事業内容	規格建築事業、流通建築リース事業、リーシングソリューション事業、環境緑化事業、他
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	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の間には特筆すべき資本関係はありません。

	ん。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の間には特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人の保有資産であるプレスポ鳥栖（底地）の賃借人であり、本投資法人は当該会社との間で当該保有資産に係る事業用借地権設定契約を締結しています。また、当該会社は、本増改築事業に関して、本投資法人との間で基本協定書を締結しています。
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。

#### 5. 物件取得者等の状況

本件取得は、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からの取得ではありません。

#### 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 マネジメント変更契約を本件取得に伴い締結します。

#### 7. 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は軽微のため、運用状況の予想の変更はありません。

#### 8. その他

取得予定資産の開業による施設名称の変更に伴い、以下のとおり本運用資産の名称を変更する予定です。

新名称	旧名称	変更予定日
ブランチ博多パピヨンガーデン	パピヨンプラザ	2020 年 3 月 13 日

## 9. 一体不動産（取得予定資産と保有継続建物及びその敷地一体）の鑑定評価書の概要

資産名称	パピヨンプラザ（一体不動産）
鑑定評価額	10,400,000,000 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	2020年2月19日

項目	内容	概要等
収益価格	10,400,000 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	10,500,000 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	442,100 千円	
一時金の運用益	非開示※	
資本的支出	非開示※	
純収益	442,894 千円	
還元利回り	4.2%	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	10,300,000 千円	
割引率	4.0%	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うえ査定した。
最終還元利回り	4.4%	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した。
積算価格	10,900,000 千円	
土地比率	61.8%	

項目	内容	概要等
建物比率	38.2%	

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>一体不動産は立地特性、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>
----------------------------	---

※ 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。

(参考) 取得予定資産の鑑定評価書の概要

資産名称	パピヨンプラザ（取得予定資産）
鑑定評価額	3,957,600,000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	2020年2月19日

鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>建物及びその敷地の価格と原価法における土地・建物価格の合計との間に発生した価値の減分を原価法における土地・建物価格比で配分し、さらに新築棟及び既存棟のそれぞれの積算価格比に配分することによって、対象不動産の内訳価格（鑑定評価額）を決定した。</p>
------------------------	---

以上

<添付資料>

【資料1】取得予定資産の案内図及び建物完成イメージ図

【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建物完成イメージ図

■案内図



■建物完成イメージ図



**【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（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	5.9%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	2004年8月9日	18,100	5.3%
ブランチ博多パピヨンガーデン※3	福岡県福岡市	2004年8月9日 （当初取得） 2020年3月13日 （追加取得）	3,990※3 （当初取得） 3,915 （追加取得）	2.3%
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	7.3%
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	6.8%
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	3.4%
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	4.0%
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	2.9%
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	6.0%
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	7.0%
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	2015年3月2日	8,620	2.5%



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
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%
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	0.5%
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	4.6%
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	6.1%
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			339,006	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 2019年4月4日付で、当該物件の既存建物（底地及び保有継続建物を除きます。）を譲渡しており、かかる譲渡後も、当該物件のうち、底地及び保有継続建物を信託財産とする信託受益権を保有していますが、保有継続建物が小規模でその価値が当該物件の上記既存建物を含む建物全体に占める割合が僅少であると判断していることから、当該物件の当初取得に係る取得価格は当該物件の土地のみの取得価格を記載しています。