

フロンティア不動産投資法人

本日公表の プレスリリースに関する 補足説明資料

- ・ 国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ<クイーンズ伊勢丹杉並桃井店>
- ・ 国内不動産の取得に関するお知らせ<ヤオコー相模原光が丘店及びヤオコー西大宮店>
- ・ 2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想の修正

2024年3月15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



取得及び譲渡(資産入替)の概要

本取組のポイント

入替を2期に分割することで
安定した分配金水準を継続

含み益(約12.5億円)を実現し、
一部(約10億円)は圧縮記帳により
内部留保を拡大予定

資産規模の拡大
+9.4億円

築年数の低下
19.1年→7.0年

年間NOIの増加
+5百万円

譲渡予定物件

中規模
SC

クイーンズ伊勢丹
杉並桃井店



譲渡予定価格*1	4,700百万円 ① 2,086百万円 ② 2,613百万円	準共有持分44.4% 準共有持分55.6%
譲渡予定日	①2024年5月1日 ②2024年7月1日	
帳簿価額*2	3,266百万円(2023年12月末日時点)	
鑑定評価額*2	4,470百万円(2023年12月末日時点)	
売却益合計*3	約1,252百万円	
所在地	東京都杉並区	
建築時期	2004年12月	
鑑定NOI利回り*4	4.4%	

- *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 2024年3月15日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ<クイーンズ伊勢丹杉並桃井店>」に記載されている数値を記載しています。
- *3 一定の前提に従い算出された本日現在の試算額です。
- *4 2023年6月期及び2023年12月期のNOIの合計額を鑑定評価額で除した数値です。

取得予定物件

中規模
SC

ヤオコー
相模原光が丘店



中規模
SC

ヤオコー
西大宮店



所在地	神奈川県相模原市	埼玉県さいたま市
取得予定価格*1	2,000百万円	2,500百万円
鑑定評価額*2	2,140百万円	2,660百万円
取得予定日	2024年5月1日	2024年7月1日
建築時期	2014年6月	2019年1月
鑑定NOI利回り*3	4.6%	4.5%

- *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 2024年3月15日付プレスリリース「国内不動産の取得に関するお知らせ<ヤオコー相模原光が丘店及びヤオコー西大宮店>」に記載されている数値を記載しています。
- *3 2024年3月15日付プレスリリース「国内不動産の取得に関するお知らせ<ヤオコー相模原光が丘店及びヤオコー西大宮店>」に記載されている不動産鑑定評価書に記載されている直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを取得予定価格で除した数値です。

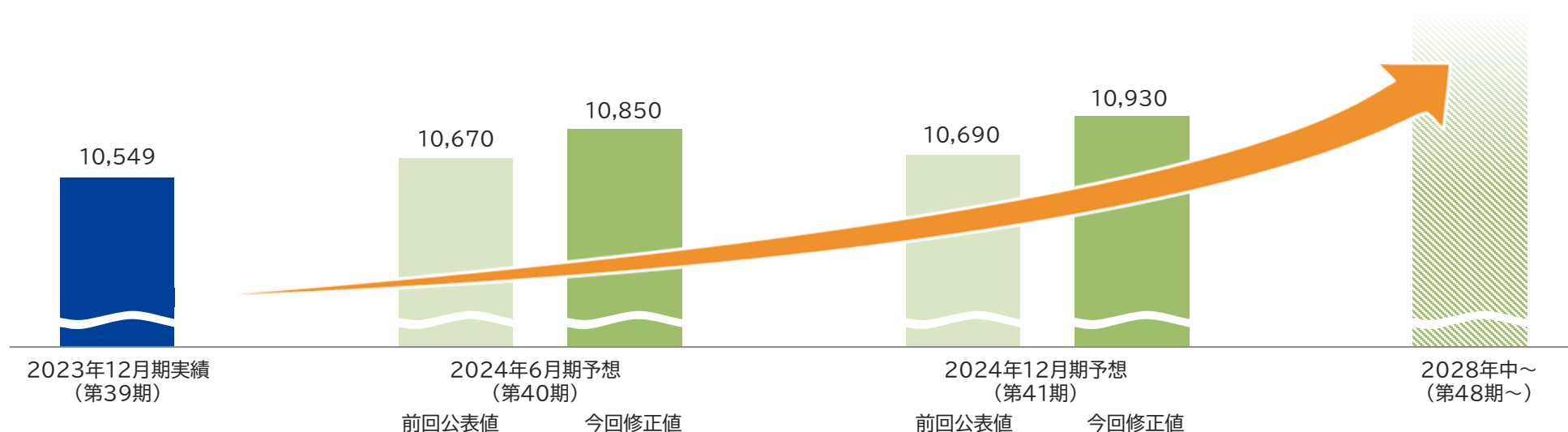
今後の成長に向けた取り組み

直近の公表事例

<p>内部成長</p> <p>イオンモールナゴヤドーム前</p>  <p>第40期 (2024年3月以降)</p> <p>+129百万円/年 8%の賃料増額</p>	<p>内部成長</p> <p>ゆめタウン広島</p>  <p>第40期 (2024年3月以降)</p> <p>+44百万円/年 3%の賃料増額</p>	<p>資産入替</p> <p>譲渡</p>  <p>取得</p> <p>取得</p> <p>第40期/第41期</p> <p>売却益の一部を還元 内部留保拡大予定</p>	<p>2025年以降の内部成長</p> <p>ベルタウン 丹波口駅前店</p>  <p>第43期 (2025年8月以降)</p> <p>+208百万円/年 123%の賃料増額</p> <hr/> <p>心斎橋スクエア</p>  <p>第48期以降 (2028年中～)</p> <p>年間NOI +1,110百万円/年 347%の増加</p>
---	--	---	---

1口当たり分配金への影響(円)

今回の資産入替による売却益の一部を投資主に還元することにより上方修正



(ご参考)直近の内部成長公表事例

大規模 SC ゆめタウン広島

- ・既存契約を4年前倒して合意解約し、2024年3月より賃料増額
- ・インフレに対応するため5年毎の賃料改定協議条項を新たに設定
- ・賃料増加額44.7百万円/年(1口当たり分配金影響額 約41円)

契約概要

	既存契約	新規契約
契約期間	2008年2月20日から 2028年2月19日まで (2024年2月29日合意解約)	2024年3月1日から 2048年2月29日まで
年間賃料	1,490,000千円	1,534,700千円
賃料改定	なし	2029年3月、2034年3月、 2039年3月に改定協議可

物件概要



広島市中心部に立地する
イズミの大規模ショッピングセンター

所在地	広島県広島市南区
建築時期	2008年2月
敷地面積/ 延床面積	50,135.95㎡/ 111,387.12㎡



中規模 SC ベルタウン丹波口駅前店

- ・2024年3月、株式会社マツモトとの契約期間満了となる2025年8月を
契約開始として123%の賃料増額の新規契約を締結
- ・3年毎の賃料改定条項を新たに設定
- ・賃料増加額208.2百万円/年(1口当たり分配金影響額 約192円)

契約概要

	既存契約	新規契約
契約期間	2005年8月30日から 2025年8月29日まで	2025年8月30日から 2045年8月29日まで
年間賃料	169,800千円	378,000千円
賃料改定	なし	3年毎 (京都市消費者物価指数連動)

物件概要



京都市中心部の住宅エリアに
位置する地域密着型の食品
スーパーとドラッグストアによ
り構成

所在地	京都府京都市下京区
建築時期	2005年8月
敷地面積/ 延床面積	スーパー:4,468.42㎡、 ドラッグストア:2,699.32㎡/ スーパー:10,184.00㎡ ドラッグストア:933.00㎡



(ご参考)直近の内部成長公表事例

都心型商業施設

心齋橋スクエア

三井不動産グループの開発力、リーシング力を活用し、昨今の金利上昇を上回る内部成長

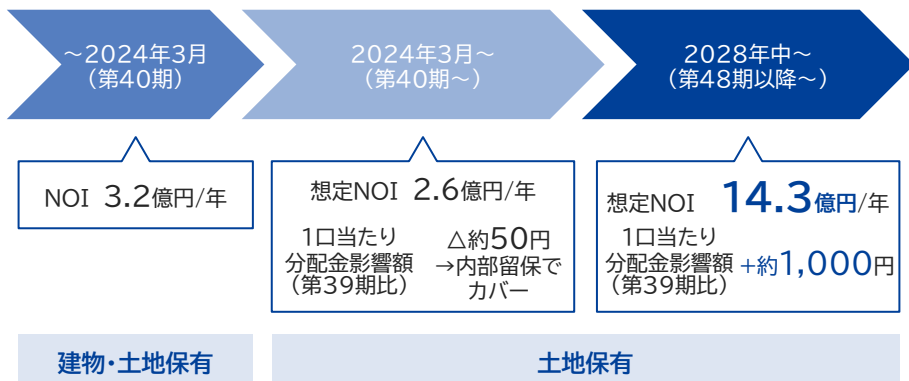
本取組みのポイント

- ◆ **建て替えによる建物高層化**
年間NOIは3.2億円(NOI利回り:3.8%)から14.3億円(想定NOI利回り:17.2%程度)へと大幅に向上*
- ◆ **底地保有に切り替え**
建物開発に係る各種リスクの回避と長期キャッシュフローの確定
- ◆ **建物の解体、新建物建設中も償却後利益水準を維持**
新建物建設中の地代及び内部留保の活用で、ダウンタイムの影響をカバー

* 2023年6月期及び2023年12月期のNOI(年間NOI)の合計額と賃料増額後の運用会社試算の年間NOIを記載していますが、賃料増額後の年間NOIはその実現を保証するものではなく、また、公租公課の変動その他の理由により実際の年間NOIは変動する可能性があります。NOI利回りは2023年の年間NOIの本物件取得価格(土地・建物)に対する比率を、想定NOI利回りは賃料増額後の年間NOIの本物件の土地取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

概要・スケジュール(予定)

建物を譲渡し、底地として保有継続



* 上図は、本物件の賃貸借における賃料の変動のスケジュールと、当該変動前後の本物件の想定NOI、及び当該変動が1口当たり分配金に与える影響の試算額を把握しやすいように作成されたイメージ図です。記載の各数値は、一定の前提に従い算出された本日現在の試算額であり、実際のNOIの金額及び当該変動が1口当たり分配金に与える影響額は、上記と異なります。また、賃料の変動の時期は、本日現在の予定であり、今後変更となる可能性があります。上図は、本物件のNOIの上昇及び1口当たり分配金の金額の上昇を保証又は約束するものではありません。

物件概要



所在地	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目
建築時期	2014年9月
敷地面積*	1,002.66㎡
延床面積*	1,632.75㎡

* 北棟と南棟の合計値を記載しています。



建物譲渡の概要

譲渡予定価格*1	217百万円
帳簿価額*2	172百万円 (2023年12月末日時点)
譲渡予定価格と帳簿価額の差額*3	44百万円
譲渡予定日	2024年3月29日
譲渡先	三井不動産株式会社

借地契約の概要

契約種類	事業用定期借地契約
敷地面積	1,002.66㎡
借借人	三井不動産株式会社
契約期間	約25年 (2024年3月29日から2048年11月30日まで)
年間賃料	非開示*4

*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。

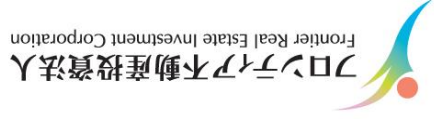
*2 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*3 譲渡予定価格と2023年12月31日時点の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり売却損益とは異なります。

*4 借借人が事業関係者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、借借人が秘密保持義務に抵触する等により借借人が不利益を受け、借借人より本投資法人に対して責任が追及され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。

- 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届出書(目論見書)及び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)



資産運用会社

