

2025年2月17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 市川 俊英
(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 横地 重和
問合せ先 取締役財務部長 林 輝行
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

<三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷（準共有持分30%）>

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、2025年2月17日、以下のとおり三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」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、2025年2月10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、2025年2月10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、本日開催の本資産運用会社の取締役会において当該取得に係る契約締結を決議しています。

記

1. 取得予定資産の概要

- (1) 資産名称 : 三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷（準共有持分30%）
- (2) 資産の種類 : 不動産信託受益権
- (3) 取得予定価格※1 : 10,950 百万円
(土地：5,748 百万円、建物：5,201 百万円)
- (4) 売買契約締結日 : 2025年2月17日
- (5) 取得予定日 : 2025年3月26日（引渡決済日）
- (6) 取得先※2 : 三井不動産株式会社
- (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「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」に基づき取得するものです。本取得により、資産規模の拡大とともに、運用物件の地域分散などの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。本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通りです。

(1) 立地の評価

本物件は、名古屋市・豊田市のベッドタウンの役割を担う東郷町に立地しています。最寄りの名鉄線日進駅から巡回バスが本物件バスターミナルに乗り入れていること、また、主要幹線道路である国道 153 号線と県道 57 号線に近接しており、車でのアクセス性も良好であることから広域からの集客が期待されます。特に 10km 圏での人口集積が高く、周辺は当該地を含めた土地区画整理事業も進行中であるため、来街者の更なる増加が期待できます。

(2) 物件の特徴

本物件は 2020 年 9 月に開業した三井不動産株式会社が運営するリージョナルショッピングセンターで、約 200 店舗のテナントで構成されています。大型アウトドアショップのアルペンアウトドアーズやスポーツデポなどのアウトドア系テナントが多いことが特徴となっているほか、屋外の TOGO パークにはイベント広場や子供向け遊具などが充実しており、街のコミュニティ空間としての役割も担っています。

3. 取得予定資産の内容

| | | |
|--------------|----------|---|
| 資産名称 | | 三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷 (準共有持分 30%) |
| 資産の種類 | | 不動産信託受益権 |
| 信託設定日 | | 2025年3月26日(予定) |
| 信託受託者 | | 三井住友信託銀行株式会社(予定) |
| 信託期間満了日 | | 2035年3月31日(予定) |
| 所在地(登記簿上の表示) | | 愛知県愛知郡東郷町 東郷中央土地区画整理事業 62 街区 1 他 |
| 土地 | 面積※1 | 89,842.66 m ² ※2 |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 |
| | 容積率 | 200% |
| | 建蔽率 | 80% |
| | 所有形態 | 所有権、保留地に関する権利※3 |
| 建物 | 構造/階数 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 鉄骨造陸屋根 7 階建 鉄骨造陸屋根 6 階建 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建(公簿記載) |
| | 建物竣工日 | 2020年7月27日 |
| | 延床面積※1 | 182,989.99 m ² (公簿面積) |
| | 用途 | 店舗・駐車場・保育所 |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 取得予定価格 | | 10,950 百万円 |
| 鑑定評価額 | | 11,100 百万円 |
| 鑑定評価機関 | | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 地震 PML | | 2.4% |
| 担保設定の有無 | | なし |
| 賃貸借の内容 | | |
| | 賃貸人 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| | 賃借人 | 三井不動産株式会社 |
| | 契約種類 | 建物賃貸借契約(固定型マスターリース契約) |
| | 契約期間 | 2025年3月26日から2045年3月31日 |
| | 年間賃料※1 | 2,250 百万円(固定賃料)+売上歩合賃料 |
| | 中途解約 | 5年間不可 |
| | 賃料改定 | 2030年3月31日まで原則なし |
| | 敷金※1 | 1,125 百万円(固定賃料の6ヶ月分相当額) |
| | 保証金 | なし |
| | テナントの総数 | 1 |
| | 賃貸可能面積※1 | 186,029.49 m ² |
| | 賃貸面積※1 | 186,029.49 m ² |
| | 稼働率 | 100%(賃貸面積/賃貸可能面積) |
| 特記事項 | | ・本物件土地は、東郷中央土地区画整理事業の施行地区内にあります。本物件土地の従前地は仮換地の指定を受けており、換地処分公告の日の翌日に、当該従前地の所有権と引換えに当該仮換地の所有権を取得する予定です。また、本物件土地の一部は保留地であり、保留地の所有権は換地処分の公告の日の翌日まで取得できず、所有権移転登記を行うこともできないため、信託受託者は当該保留地に関する権利を取得する予定です。なお、換地処分の際に、本物件土地の境界については最終的に確定される予定です。 |

・本物件土地の一部（1,098.84㎡）は、道路用地として東郷町に無償で貸し付けています。

・本物件を信託財産とする信託に係る信託受益権の準共有持分を売主から取得するに際して、売主及び本投資法人とともに当該信託受益権の準共有持分を取得するSMFLみらいパートナーズ株式会社との間で、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。）を締結する予定です。本件準共有者間協定書においては、ある準共有者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、第三者に優先して他の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、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。

- ※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 30%）ですが、土地の面積、建物の延床面積、年間賃料、敷金、賃貸可能面積及び賃貸面積については、本物件全体（100%）に関する情報を記載しています。
- ※2 仮換地証明書及び保留地証明書の面積を記載しています。
- ※3 保留地に関する権利とは、保有地の使用収益件及び保留地に関する換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を譲り受ける権利をいいます。

4. 取得先の概要

| | |
|------------------------|--|
| 名称 | 三井不動産株式会社 |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 植田 俊 |
| 資本金 | 341,800 百万円 (2024年9月30日現在) |
| 設立年月日 | 1941年7月15日 |
| 純資産 | 3,272,399 百万円 (2024年9月30日現在) |
| 総資産 | 9,963,369 百万円 (2024年9月30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) (17.50%) (2024年9月30日現在) |
| 事業内容 | 不動産の取得、所有、処分、賃借、売買及び管理 |
| 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 | 当該会社は2024年12月31日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の5.40%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 | 2024年12月31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。 |

5. 物件取得者等の状況

| | | | |
|---------------|---|---------------------------------------|---------------|
| 資産名称 (所在地) | 三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷 (準共有持分30%) (愛知県愛知郡東郷町東郷中央土地区画整理事業62街区1他) | | |
| 物件所有者等の状況 | 前所有者等 | 前々所有者等 | |
| | 名称 | 三井不動産株式会社 | 特別な利害関係にある者以外 |
| | 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 | 2020年7月31日(建物新築) 2017年11月12日ほか(土地) | — |

※ 前所有者等が1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。

6. 取得予定資産に係る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、取得予定資産である三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷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取得に伴い締結予定です。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得は、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か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいい、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・コミットメントにおいては、一方当事者が売買契約に定める義務を本旨に従って履行せず、相当の期限を定めた履行の催告に応じない場合（表明・保証した事実がその重要な点において正確又は真実でなかった場合を含みます。）、取得予定資産の本投資法人への移転までの間に限り、相手方当事者は本フォワード・コミットメントを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、違背した相手方当事者に対する損害賠償の請求を妨げないものとされています。ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、売買代金の支払義務が生じず、また本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了できなかったことは、本フォワード・コミットメントに基づく本投資法人の債務不履行を構成しないものとされていること等から、本フォワード・コミットメントに関しては、本投資法人の財務に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

8. 今後の見通し

本取得による2025年6月期及び2025年12月期の運用状況に与える影響については、本日付「2024年12月期決算短信（REIT）」で公表しました「2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）及び2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）の運用状況の予想」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

| | |
|-----------|----------------------------------|
| 資産名称 | 三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷（準共有持分 30%） |
| 鑑定評価額 | 11,100,000,000 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 | 2025 年 1 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|---------------|---|
| 収益価格 | 11,100,000 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 | 11,190,000 千円 | |
| 運営収益 | 675,000 千円 | |
| 潜在総収益 | 675,000 千円 | |
| 空室等損失等 | 0 千円 | |
| 運営費用 | 143,777 千円 | |
| 維持管理費 | 0 千円 | |
| 水道光熱費 | 0 千円 | |
| 修繕費 | 20,769 千円 | 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・レポート等を考慮して計上した。 |
| PM フィー | 17,550 千円 | 類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。 |
| テナント募集費用等 | 0 千円 | |
| 公租公課 | 103,982 千円 | 公租公課関係資料に基づき負担調整措置等を勘案し計上した。 |
| 損害保険料 | 1,476 千円 | 保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。 |
| その他費用 | 0 千円 | |
| 運営純収益 | 531,222 千円 | |
| 一時金の運用益 | 3,375 千円 | 預り金的性格を有する一時金である敷金について、運用利回りを1.0%として査定した。 |
| 資本的支出 | 9,198 千円 | 類似不動産の資本的支出の水準、築年数、エンジニアリング・レポート等を勘案のうえ査定した。 |
| 純収益 | 525,399 千円 | |
| 還元利回り | 4.7% | 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、対象不動産の諸要因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等を勘案して査定した。 |
| DCF 法による価格 | 10,980,000 千円 | |
| 割引率 | 4.5% | 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。 |
| 最終還元利回り | 4.9% | 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 |

| 項目 | | 内容 | 概要等 |
|------|------|---------------|-------------------------------------|
| | | | 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 | | 10,680,000 千円 | |
| | 土地比率 | 52.5% | |
| | 建物比率 | 47.5% | |

※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 30%）であることから、各価格及び運営収益、運営費用、運営純収益及び総収益並びにそれらの各個別項目は、本投資法人の取得予定資産である信託受益権の準共有持分（持分割合 30%）相当額を記載しています。

| | |
|----------------------------|--|
| 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 | 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。 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。 |
|----------------------------|--|

以上

<添付資料>

【資料 1】 取得予定資産の案内図及び外観写真

【資料 2】 本取得後のポートフォリオの概要

* 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外観写真
三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷（準共有持分 30%）

■案内図



■外観写真



【資料2 本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 | 5.3% |
| イオンモール茨木 | 大阪府茨木市 | 2004年8月9日 | 18,100 | 4.8% |
| ブランチ博多パピヨンガーデン | 福岡県福岡市 | 2004年8月9日 2020年3月13日 (追加取得) | 7,905 | 2.1% |
| 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 | 6.6% |
| 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 | 0.8% |
| 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 | 0.5% |
| フレスポ鳥栖（底地） | 佐賀県鳥栖市 | 2007年11月8日 | 3,178 | 0.8% |
| ゆめタウン広島 | 広島県広島市 | 2008年2月19日 | 23,200 | 6.2% |
| 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 | 5.3% |
| 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 | 0.7% |
| Desigual Harajuku | 東京都渋谷区 | 2008年10月15日 | 3,100 | 0.8% |
| 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 | 0.8% |
| 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 | 1.0% |
| 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 | 4.0% |
| ギンザ・グラッセ | 東京都中央区 | 2010年7月2日 | 13,600 | 3.6% |
| 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 | 1.2% |
| 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 | 2.7% |
| 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 | 1.5% |
| V I O R O | 福岡県福岡市 | 2012年2月28日 | 10,100 | 2.7% |
| 洛北阪急スクエア | 京都府京都市 | 2012年7月4日 | 8,800 | 2.3% |
| 池袋スクエア | 東京都豊島区 | 2013年2月1日 | 20,400 | 5.4% |
| 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 | 1.9% |
| 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 2021年7月1日 (追加取得) | 34,070 | 9.1% |
| 心斎橋スクエア（底地） | 大阪府大阪市 | 2015年3月2日 | 8,353 | 2.2% |
| 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 | 1.0% |

| 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 | 1.1% |
| 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 | 4.2% |
| 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 | 0.5% |
| 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 | 5.5% |
| 心齋橋MGビル | 大阪府大阪市 | 2019年3月22日 | 5,840 | 1.6% |
| TENJIN216 | 福岡県福岡市 | 2020年3月4日 | 2,550 | 0.7% |
| 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% |
| 銀座5丁目グローブ | 東京都中央区 | 2021年7月1日 | 5,620 | 1.5% |
| 竹下通りスクエア | 東京都渋谷区 | 2021年7月1日 | 6,190 | 1.6% |
| 三井ショッピングパーク ららぽーと和泉 | 大阪府和泉市 | 2023年10月2日 | 5,198 | 1.4% |
| 新川崎スクエア | 神奈川県川崎市 | 2023年12月22日 | 9,400 | 2.5% |
| ヤオコー相模原光が丘店 | 神奈川県相模原市 | 2024年5月1日 | 2,000 | 0.5% |
| ヤオコー西大宮店 | 埼玉県さいたま市 | 2024年7月1日 | 2,500 | 0.7% |
| 三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷 | 愛知県愛知郡 | 2025年3月26日 | 10,950 | 2.9% |
| 合計 | | | 375,738 | 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。