

平成 25 年 11 月 29 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 亀井浩彦
(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 牧野辰
TEL. 03-3289-0440

資産の譲渡に関するお知らせ

<WV SAKAE (ウーブサカエ) およびイオン秦野ショッピングセンター>

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

(1) 資産名称: WV SAKAE (ウーブサカエ)

- ① 譲渡資産: 不動産を信託する信託受益権
- ② 譲渡価格: 5,200 百万円
(固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等を除く。)
- ③ 帳簿価格: 7,000 百万円 (平成 25 年 6 月 30 日時点)
- ④ 譲渡価格と帳簿価格の差額: ▲1,800 百万円 (上記②譲渡価格-③帳簿価格)
※上記は平成 25 年 6 月 30 日時点の帳簿価格を用いた参考値であり、売却時点の数値とは異なります。
- ⑤ 売買契約締結日: 平成 25 年 11 月 29 日
- ⑥ 引渡日: 平成 25 年 11 月 29 日
- ⑦ 譲渡先: アール・ティー開発株式会社 (後記 5. 譲渡先の概要参照)
- ⑧ 媒介者: 東武プロパティーズ株式会社 (後記 6. 媒介の概要参照)
※媒介者より、媒介報酬を開示することにつき同意を得られていないため、媒介報酬の金額については開示しておりません。
- ⑨ 代金精算方法: 引渡日

(2) 資産名称: イオン秦野ショッピングセンター

- ① 譲渡資産: 不動産を信託する信託受益権
- ② 譲渡価格: 11,800 百万円
(固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等を除く。)
- ③ 帳簿価格: 8,060 百万円 (平成 25 年 6 月 30 日時点)
- ④ 譲渡価格と帳簿価格の差額: 3,740 百万円 (上記②譲渡価格-③帳簿価格)
※上記は平成 25 年 6 月 30 日時点の帳簿価格を用いた参考値であり、売却時点の数値とは異なります。
- ⑤ 売買契約締結日: 平成 25 年 11 月 29 日
- ⑥ 引渡日: (イ) 平成 25 年 11 月 29 日 不動産信託受益権のうち 55%相当分
(ロ) 平成 26 年 6 月 20 日 (注) 不動産信託受益権のうち 25%相当分
(ハ) 平成 26 年 11 月 28 日 (注) 不動産信託受益権のうち 20%相当分
(注)引渡日は、譲渡先と本投資法人とで別途合意することにより変更できるものとされています。
- ⑦ 譲渡先: 合同会社ダブルオーワン (後記 5. 譲渡先の概要参照)
- ⑧ 媒介者: 該当ありません。

⑨ 代金精算方法：引渡日毎

⑩ フォワードコミットメント等：本譲渡のうち引渡日（ロ）及び（ハ）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、引渡日（ロ）及び（ハ）まで、本投資法人は本譲渡資産の受益権を譲渡先と準共有することとなります。また、引渡が実行されない可能性があり、引渡が実行されなかった場合、本投資法人は本譲渡資産の受益権を譲渡先と準共有することとなります。

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、かかる解除により相手方が被った一切の費用、損害等を損害賠償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。

⑪ 準共有者間協定書：本投資法人は、譲渡資産の譲渡と同時に譲渡先および信託の受託者との間で準共有者間協定書を取り交わし、譲渡資産に係る受益者としての意思決定の方法や、譲渡資産に関する譲渡制限、譲渡資産の譲渡先への譲渡が行われないこととなった場合の外部または本投資法人への売却の協議等の準共有者間相互の権利及び義務等について合意します。

2. 譲渡の理由

(1) WV SAKAE（ウーブサカエ）について

WV SAKAE（ウーブサカエ）（以下「栄」といいます。）につきましては、取得後5年を経過し、現メインテナントである株式会社丸井との賃貸借契約の満了時期（2017年1月）まで残り3年強となることから、現在のテナントとの賃貸借契約条件、周辺エリアの賃貸マーケット状況、当該物件の築年数などを踏まえ、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まいりました。

その結果、立地条件や物件スペックは引き続き競争力を有するものの、このまま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。

ただし、「栄」の売却により一時的に相当の譲渡損が発生し今期の業績に多大な影響を及ぼすこと、また当該譲渡により来期以降の期間収益の押し下げ要因となることから、今期および来季以降の分配金の安定化を図るために譲渡益の発生が期待できる、「イオン秦野ショッピングセンター」（以下「秦野」といいます。）を合わせて売却することといたしました。

(2) イオン秦野ショッピングセンターについて

「秦野」につきましては、2011年7月にテナントであるイオンリテール株式会社と協働で大規模リニューアルを実施し、本投資法人としても工事費を負担することにより賃料増額を達成し、施設売上および物件性能を大幅に向上させることに成功いたしました。またその結果、鑑定評価額は2013年6月末日時点で118億円まで上昇し、含み益（鑑定評価額と簿価との差額）についても大きく拡大させることが出来ております。

一方で建物竣工から18年を迎え、通常の修繕費やキャペックス投資に加え、今後も施設競争力を維持させるためには更なる追加投資の発生が想定されるなど、キャッシュフローについては今後、微減していく可能性が高いと判断いたしました。

(3) 2物件の譲渡について

上記2物件の売却により本投資法人の資産規模は一時的に縮小するものの、ポートフォリオのクオリティ等に与える影響は限定的であり、また、今後もこれまで通りスポンサーである三井不動産株式会社の強力なパイプライン・サポートが期待できると考えております。

なお、「秦野」の売却にあたり、譲受人との間では当期を含めて3期に分けて段階的に譲渡を行うことで合意に至りました。かかる段階的な譲渡により、当期においては「栄」の売却により発生する譲渡損を完全に相殺することが可能となり、第20期及び第21期においては2物件の売却に伴う賃貸利益の減益分を「秦野」の譲渡益で実質的に補填しつつ、さらに譲渡益の一部を内部留保することも可能となる

見込みであります。

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、現在 10 期連続して 18,000 円を超える分配金実績を達成しております。

しかし、来年 8 月で上場 10 周年を迎える中、今後とも当該基本方針を維持していくためには、外的及び内的環境の変化に柔軟かつ速やかに対応していく必要があると考えております。

具体的には、保守的な財務運営や安定した収益基盤を維持しながら、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い、一方で新規物件に関しては、今後の我が国の経済成長を効果的に取り込むことが可能な物件に投資するなど、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ゆきたいと考えております。

4. 譲渡資産の内容

(1)資産名称：WV SAKAE（ウーブサカエ）

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）	愛知県名古屋市中区栄三丁目 27 番 1 号	
土地	面積	1,105.24 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 ／地上 6 階・地下 2 階建て
	建物竣工日	平成 19 年 1 月 4 日
	延床面積	7,196.65 m ²
	用途※2	店舗・駐車場
	所有形態	所有権
取得価格	7,300 百万円	
不動産鑑定評価額	6,180 百万円（価格時点：平成 25 年 11 月 11 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	13%	
担保設定の有無	なし	
賃貸状況等	賃借人の総数：5 総賃料収入：474 百万円/年 総賃貸可能面積：4,611.39 m ² 総賃貸面積：4,611.39 m ² 稼働率：100% 敷金総額：348 百万円	

(2) 資産名称：イオン秦野ショッピングセンター

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）	神奈川県秦野市入船町 12 番 1 号	
土地	面積	47,490.68 m ² （公簿面積）
	用途地域	準工業地域／近隣商業地域
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	①（本館） 鉄骨造陸屋根 4 階建 ②（別館） 鉄骨造陸屋根 4 階建
	建物竣工日	① 平成 7 年 11 月 10 日 ② 平成 11 年 7 月 15 日
	延床面積	① 52,148.39 m ² ② 19,507.85 m ²
	用途※2	店舗・駐車場
	所有形態	所有権
取得価格	9,300 百万円	
不動産鑑定評価額	11,800 百万円（価格時点：平成 25 年 11 月 11 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	23%	
担保設定の有無	該当なし	
賃貸状況等	賃借人の総数：1 総賃料収入：868 百万円/年 総賃貸可能面積：79,655.99 m ² 総賃貸面積：79,655.99 m ² 稼働率：100% 敷金総額：656 百万円	

5. 譲渡先の概要

(1) WV SAKAE（ウーブサカエ）

名称	アール・ティー開発株式会社	
本店所在地	名古屋市中区栄一丁目 30 番 22 号 R T ビル	
代表者	代表取締役 伊藤和雅	
主な事業内容	1. 不動産の売買、賃貸及びその管理 2. ゴルフ場の建設及び経営 3. 分譲ホテルの建設販売及びその経営 4. 分譲マンション、別荘の建設及びその販売 5. ホテル、レストラン、スポーツ施設の建設及び経営 6. その他上記各事業に係る一切の業務	
資本金	100 百万円	
設立年月日	平成元年 1 月 13 日	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
資本関係	本投資法人または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。	
人的関係	本投資法人または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。	
取引関係	本投資法人または資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。	
関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

(2) イオン秦野ショッピングセンター

名称	合同会社ダブルオーワン	
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング	
代表者	小泉 秀樹	
主な事業内容	1. 不動産の取得および保有 2. 不動産の賃貸および管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 4. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業	
資本金	金 10 万円	
設立年月日	平成 25 年 11 月 1 日	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
	資本関係	本投資法人または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。
	人的関係	本投資法人または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。
	取引関係	本投資法人または資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 媒介の概要

(1) WV SAKAE (ウーブサカエ)

名称	東武プロパティーズ株式会社	
本店所在地	東京都墨田区押上一丁目1番2号	
代表者	代表取締役社長 平野通郎	
主な事業内容	1. 不動産売買、仲介、賃貸、管理、斡旋及び鑑定業ならびにこれに付帯する金銭の貸付業 2. 不動産に関するコンサルタント業 3. 建物の建築、補修、修理及び改良工事の施工ならびに請負業 4. 駐車場、駐輪場の経営、管理および運営受託ならびに自動車、自転車用品の販売 5. 信託受益権売買の媒介および代理業務 6. 企業の合併・提携、営業権、有価証券の譲渡に関する指導・仲介及びあっせん	
資本金	100 百万円	
設立年月日	平成 21 年 10 月 16 日	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
	資本関係	本投資法人または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。
	人的関係	本投資法人または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。
	取引関係	本投資法人または資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) イオン秦野ショッピングセンター

該当ありません。

7. 内部留保について

本譲渡により計上される譲渡利益の一部について、内部留保することを検討しております。内部留保については、安定的な運用・安定的な分配のために活用していく方針です。

8. 今後の見通し

2 物件の売却による影響は本日公表した「平成 25 年 12 月期の運用状況の予想修正について」をご参照ください。

また、平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の運用状況の予想については、精査の上、遅滞なく発表いたします。

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】 譲渡後のポートフォリオの概況

【資料1】

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	7.9
イオン茨木ショッピングセンター	大阪府茨木市	平成16年8月9日	18,100	7.1
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	平成16年8月9日	11,000	4.3
イオン秦野ショッピングセンター (※3)	神奈川県秦野市	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	1.9
上池台東急ストア	東京都大田区	平成16年8月9日	1,490	0.6
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	9.7
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	1.2
スポーツクラブネサンス広島	広島県広島市	平成19年4月13日	1,940	0.8
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	9.1
WV SAKAE (ウーブサカエ) (※4)	愛知県名古屋市	平成20年7月4日	0	0.0
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	1.4
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	7.8
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	1.0
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	平成20年10月15日	3,100	1.2
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	平成21年1月13日	11,600	4.5
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	1.2
TSUTAYA福岡天神	福岡県福岡市	平成21年12月16日	3,700	1.5
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	6.0
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成22年7月2日	13,600	5.3
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	1.7
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	3.9
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	2.2
V I O R O	福岡県福岡市	平成24年2月28日	10,100	4.0
カナート洛北	京都府京都市	平成24年7月4日	8,800	3.5
池袋スクエア	東京都豊島区	平成25年2月1日	20,400	8.0
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	2.1
合計			255,038	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25年11月29日付で「イオン秦野ショッピングセンター」の不動産信託受益権の準共有持分のうち55%相当分を譲渡しました。また、当該譲渡先である合同会社ダブルオーワンとの間で、平成26年6月20日に不動産信託受益権の準共有持分のうち25%相当分を、平成26年11月28日に不動産信託受益権の準共有持分のうち20%相当分を、それぞれ譲渡することを合意しているため、100%譲渡した前提で記載しています。(なお、譲渡日は、当該譲渡先と本投資法人とで別途合意することにより変更できるものとされています。)

※4 平成25年11月29日付で「WV SAKAE (ウーブサカエ)」を譲渡しました。