



「WV SAKAE(ウーブ サカエ)」及び  
「イオン秦野ショッピングセンター」の譲渡に係る  
補足説明資料

2013年11月29日



# WV SAKAE (ウーブサカエ) 及びイオン秦野ショッピングセンターの譲渡について

## ～譲渡の理由～

### WV SAKAE

#### 譲渡に至った背景

- ① 現メインテナントとの契約満了後の不確実性を鑑み
- ② 契約満了時期まで残存期間が3年以上あり
- ③ 不動産売買市場が活況を呈している現況のため

このまま継続保有することよりも  
**一定金額以上での譲渡が望ましいと判断**

### イオン秦野ショッピングセンター

#### 譲渡に至った背景

2011年7月に大規模リニューアルも行き、施設売上及び物件性能を向上させることにも成功。鑑定評価額も直近では118億円と、リニューアルの影響等により大幅に上昇、含み益も大きく拡大。  
**引き続き地域一番店として、競争力の高い施設**

一方で、築18年を迎え、今後も施設競争力を維持・向上させるためには**更なる追加投資が発生すると想定**される

### 2物件の譲渡

- ① 第19期は、譲渡損と譲渡益を相殺し、分配金は若干の増配
- ② 第20期・第21期は譲渡に伴う賃貸利益の減益をイオン秦野の譲渡益で補うことが可能
- ③ 第20期・第21期の譲渡益の一部は内部留保として積み増すことを予定

譲渡損

ただし、譲渡損が発生することが見込まれるため、**譲渡益の発生する物件と同時に譲渡することで譲渡損益を相殺**することが必要

譲渡益

譲渡益は譲渡損を上回り、段階的に譲渡することに買主と合意

安定

#### 譲渡による効果

- ① 現メインテナントとの契約満了後の収益の不確実性
  - ② 含み損の拡大 → 将来的な減損リスクも
- 等の**将来リスクの回避**

#### 譲渡による効果

- ① 譲渡益活用による内部留保の拡大が可能
- ② 将来キャッシュフローダウンサイドリスクの回避
- ③ 拡大させた含み益の享受

- ① **18,000円以上の安定した分配金**の配当の継続
- ② 回収した資金は**今後の新規物件取得に活用**
- ③ 今後の安定した分配金戦略に**内部留保を活用**することが可能

# WV SAKAE (ウーブサカエ) 及びイオン秦野ショッピングセンターの譲渡について

## ～譲渡資産の概要～

＜WV SAKAE (ウーブサカエ)＞	
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号
建築時期	2007年1月4日
敷地面積	1,105.24㎡
延床面積	7,196.65㎡
メインテナント	株式会社丸井 (テナント数:5)
契約期間	2007年1月20日～2017年1月19日 (10年間) *1
取得日	2008年7月4日
取得価格	7,300百万円
帳簿価格	7,000百万円 (2013年6月30日時点)
鑑定価格	6,180百万円 (2013年11月11日時点)
譲渡日	2013年11月29日
譲渡価格	<b>5,200</b> 百万円

都心型  
商業施設

\*1メインテナントである丸井との契約期間を記載しています。

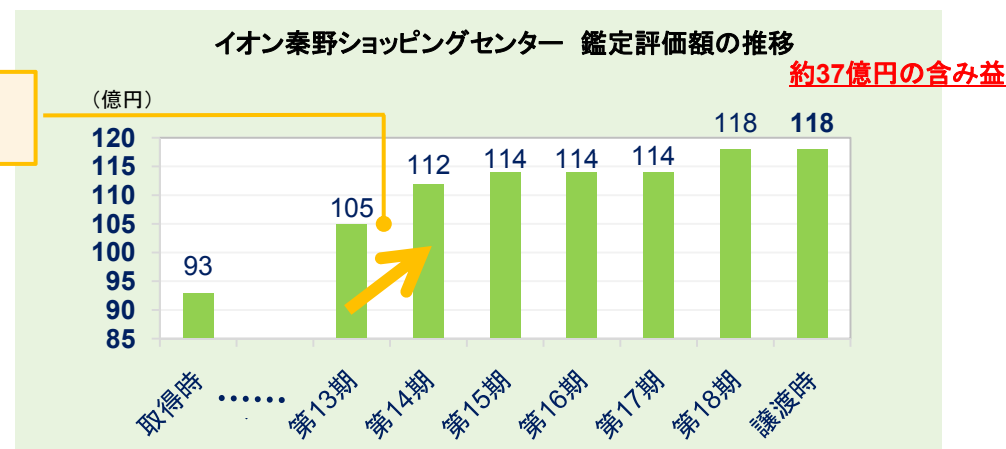
＜イオン秦野ショッピングセンター＞	
所在地	神奈川県秦野市入船町12番1号
建築時期	(本館)1995年11月10日 (別館)1999年7月15日
敷地面積	47,490.68㎡
延床面積	(本館)52,148.39㎡ (別館)19,507.85㎡
メインテナント	イオンリテール株式会社 (テナント数:1)
契約期間	1995年11月16日～2021年7月14日 (25年8ヶ月間)
取得日	2004年8月9日
取得価格	9,300百万円
帳簿価格	8,060百万円 (2013年6月30日時点)
鑑定価格	11,800百万円 (2013年11月11日時点)
譲渡(予定)日	①準共有持分55%相当分 2013年11月29日 ②準共有持分25%相当分 2014年6月20日 *2 ③準共有持分20%相当分 2014年11月28日 *2
譲渡価格	<b>11,800</b> 百万円

コミュニティ  
SC

\*2 引渡日は買主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。



大規模  
リニューアル  
を実施



\*3 譲渡資産の詳細につきましては、本日付で公表しました「資産の譲渡に関するお知らせ」  
「イオン秦野ショッピングセンター」および「WV SAKAE (ウーブサカエ)」も併せてご参照ください。

# WV SAKAE (ウーブサカエ) 及びイオン秦野ショッピングセンターの譲渡による影響について

(参考)

		19期	20期	21期	22期～
譲渡に伴う 賃貸利益の減益	WV SAKAE	▲23百万円	▲136百万円	▲136百万円	▲136百万円
	イオン秦野SC	▲16百万円	▲139百万円	▲206百万円	▲246百万円
	計①	▲39百万円	▲275百万円	▲341百万円	▲382百万円
譲渡により発生する 譲渡損益	WV SAKAE ①	▲19億円	—	—	—
	イオン秦野SC	+20億円	+9億円	+7億円	—
	計②	+72百万円	+9億円	+7億円	—
損益の合計	③=①+②	+33百万円	+6億円	+3億円	▲382百万円
譲渡益のうち積み立てる内部留保	④	—	内部留保を検討		
本投資法人の決算に与える影響額	⑤=③-④	+33百万円	影響額を含めた本投資法人の決算については、今後適時開示する各期の業績予想をご参照ください。		
1口当たり分配金に与える影響額		+130円			
譲渡により回収した資金	④	+114億円	+29億円	+23億円	—

新規物件を取得し、  
賃貸利益アップを  
目指す

① WV SAKAEの譲渡により譲渡損が発生しますが、イオン秦野ショッピングセンターの譲渡益と相殺することで**第19期の分配金に与える影響を最小限**にしています。

② 賃貸利益の減益を譲渡益によって補うことで第20期・第21期の分配金に与える影響を最小限にしています。

③ 譲渡利益の一部を圧縮積立金として積み立て、内部留保が可能となります。  
**内部留保は安定的な運用・安定的な分配に活用する予定です。**

④ 2物件譲渡により得た約166億円の一部を活用し、**新規物件の取得を進め、18,000円以上の安定した分配金を確保したいと考えています。**

\* 1 上記数値は2013年11月29日現在の予想値であり、実際の数値とは異なります。 \* 2 第20期以降の数値は譲渡に伴う影響以外の要素を織り込んでいません。  
\* 3 イオン秦野ショッピングセンターの第20期以降の賃貸利益の減益については、第19期の賃貸利益の業績予想の数値に各期期限日での譲渡を反映した計算値であり、実際の数値とは異なります。  
\* 4 租税特別措置法第66条の2「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得した場合の課税の特例」を適用することで譲渡益の一部の圧縮積立金を計上することを検討しています。  
\* 5 億円単位の数値については1億円未満を切り下げ、百万円単位の数値については百万円未満を切り下げ、円単位の数値については10円未満を切り下げしています。



## 第19期(2013年12月期)業績予想の修正について

	2013年8月14日 発表 (修正前) (2013年12月期)	2013年11月29日 発表 (修正後) (2013年12月期)	増減	差異の主な理由	
営業収益	9,916 百万円	9,954 百万円	38 百万円	<p>■ 営業収益の差異</p> <p>譲渡益(栄の譲渡損+秦野の譲渡益) +84百万円</p> <p>既存物件(栄・秦野除く)の増加 +37百万円</p> <p>栄の譲渡後収益剥落 ▲41百万円</p> <p>秦野の55%持分譲渡後収益剥落 ▲42百万円</p> <hr/> <p>① +38百万円</p>	
営業利益	5,055 百万円	5,099 百万円	44 百万円		
経常利益	4,579 百万円	4,649 百万円	69 百万円		<p>■ 営業利益の差異 (営業収益の差異を除く)</p> <p>既存物件(栄・秦野除く)の費用増加等 ▲39百万円</p> <p>2物件(栄・秦野)の費用剥落 +45百万円</p> <hr/> <p>② +6百万円</p>
当期純利益	4,578 百万円	4,648 百万円	69 百万円		
一口当たり分配金	18,400 円	18,700 円	300 円		<p>③(①+②) +44百万円</p> <p>■ 経常利益の差異 (営業利益の差異を除く)</p> <p>営業外収益の増加 +12百万円</p> <p>支払利息の減少 +25百万円</p> <p>譲渡に伴う消費税の負担増加 *1 ▲12百万円</p> <hr/> <p>④ +25百万円</p>
LTV	約41 %	約37 %	▲4 ポイント		
				⑤(③+④) +69百万円	

\*1 WV SAKAE 及びイオン秦野ショッピングセンターの譲渡に伴い非課税売上が増加し、控除できない消費税が増加します。

\*2 第19期業績予想の修正の詳細につきましては、本日付で公表しました「平成25年12月期の運用状況の予想の修正について」も併せてご参照ください。

# 今後の運用の方向性

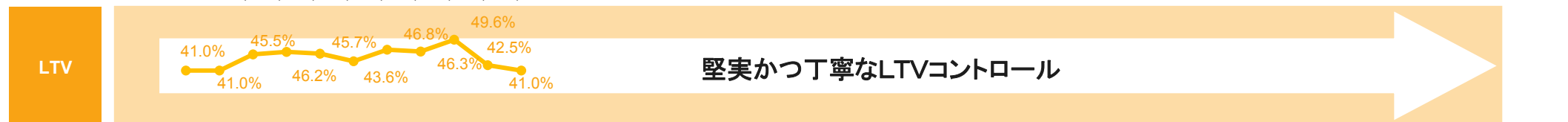
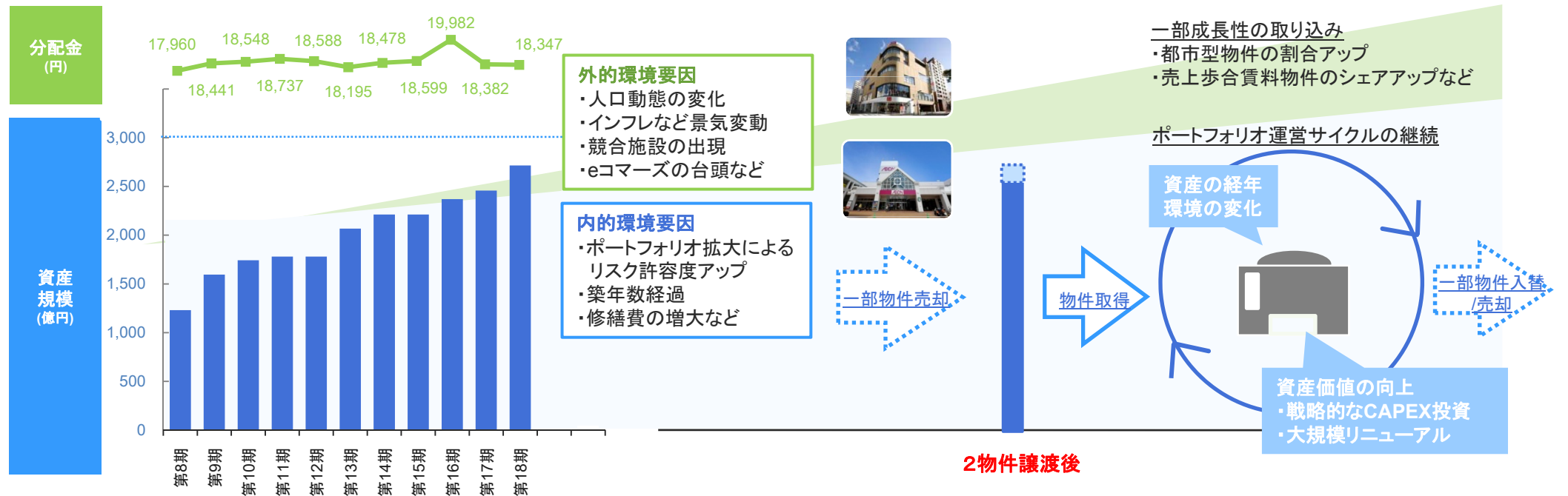
## 基本方針：中長期にわたり安定した収益の確保

### 第1ステージ

1. 着実な資産規模拡大
  2. 保守的な財務運営
- 分配金18,000円台の安定的な配当実績

### 第2ステージ

1. 安定収益基盤の維持
  2. 経済成長の取り込み
- 分配金18,000円台の維持・向上

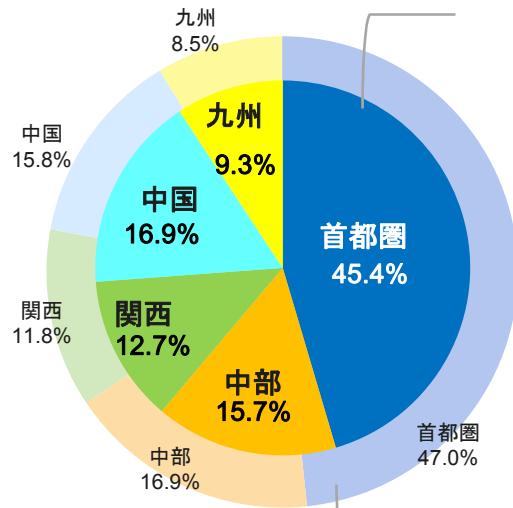


**借入**

**保守的な財務運営による強固な財務基盤**

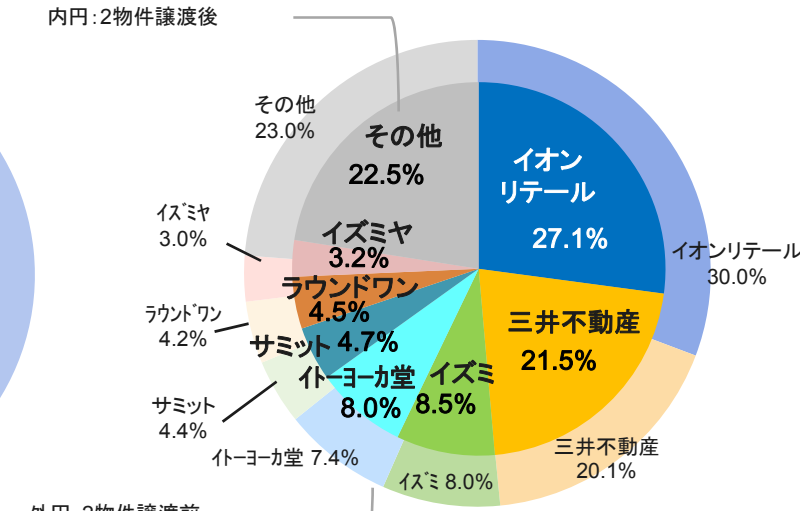
# 賃貸借契約の状況 (WV SAKAEおよびイオン秦野ショッピングセンター譲渡後)

地域分布



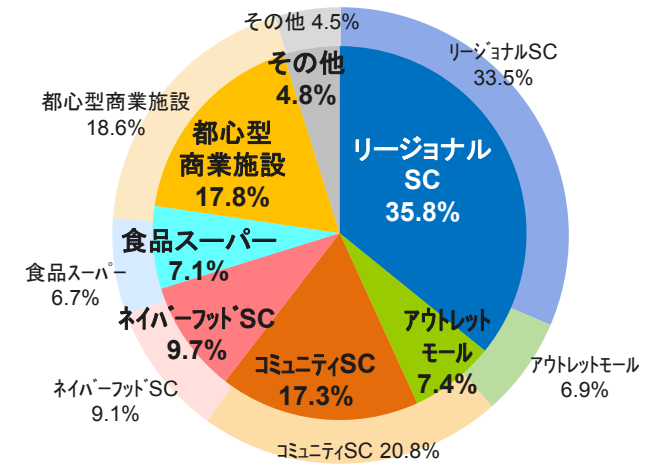
譲渡後も分散された地域分布

テナント分布



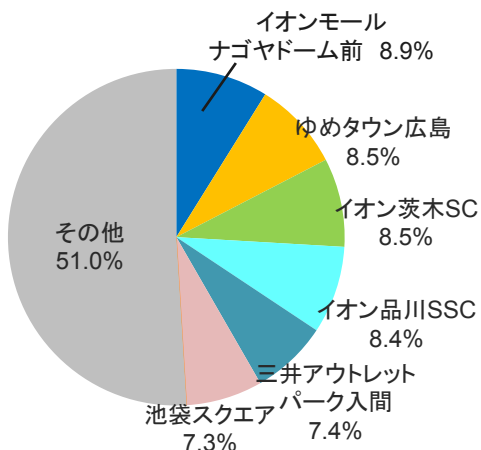
最大テナントの比率がダウン

物件タイプ分布

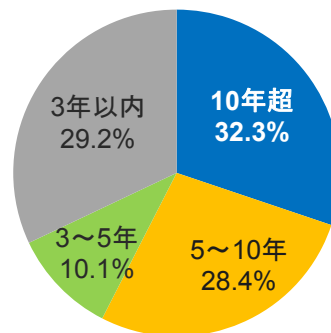


譲渡後もバランスの取れた物件タイプ

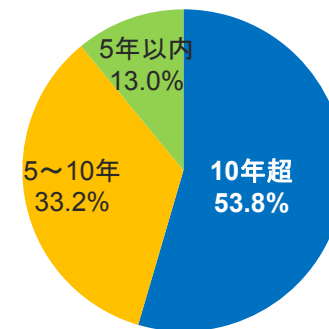
特定物件(\*2)



賃料改定までの期間分布(\*3)

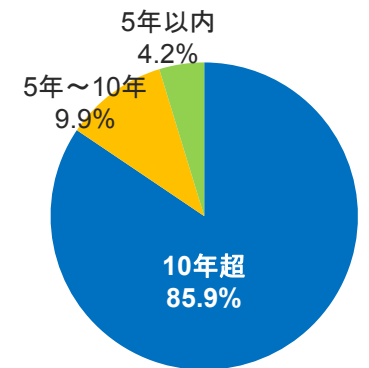


残存契約期間の分布



平均残存契約期間 12.0年

契約期間の分布



平均契約期間 18.9年

\* 1 上記数値は全て2013年11月29日現在で有効な賃貸借契約の固定賃料(共益費は除く)を年換算して計算しています。変動賃料は考慮していません。

また、WV SAKAE及びイオン秦野ショッピングセンターは譲渡した前提であり、計算から除いています。

\* 2 年間賃料がポートフォリオ全体に対して7%超の物件の数値です。 \* 3 次回賃料改定日及び契約満了日いずれか早い時点までの期間分布の数値です。

# ポートフォリオ一覧地図

## 27物件資産規模

### 2,550億円

(WV SAKAEおよびイオン秦野ショッピングセンター譲渡後)

#### 首都圏

- リージョナルSC : 多数の専門店を有する大規模SC
- アウトレットモール: 多数のアウトレット店舗が集積した大規模SC
- コミュニティSC : 総合スーパー等が主体となった中規模SC
- ネイバーフッドSC: 食品スーパー等が主体となった中小規模SC
- 食品スーパー : 食料品中心のスーパーマーケット
- 都心型商業施設 : 都心のプライム立地に位置する路面店及び専門店ビル
- その他 : 上記いずれにも属しないもの



14 コストコホールセール  
入間倉庫店(底地)



13 三井アウトレット  
パーク入間



22 三井ショッピングパーク  
ラガーデン春日部

14 13 22  
23



23 サミットストア  
横浜岡野店(底地)



17 イオンタウン  
田無芝久保



12 クイーンズ伊勢丹  
杉並桃井店



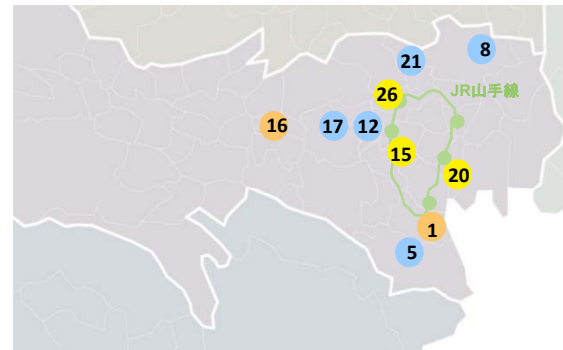
26 池袋スクエア



21 志村ショッピング  
センター



16 イトーヨーカドー  
東大和店



8 サミットストア  
滝野川紅葉橋店



15 Desigual  
Harajuku



5 上池台  
東急ストア



1 イオン品川  
シーサイドショッピングセンター

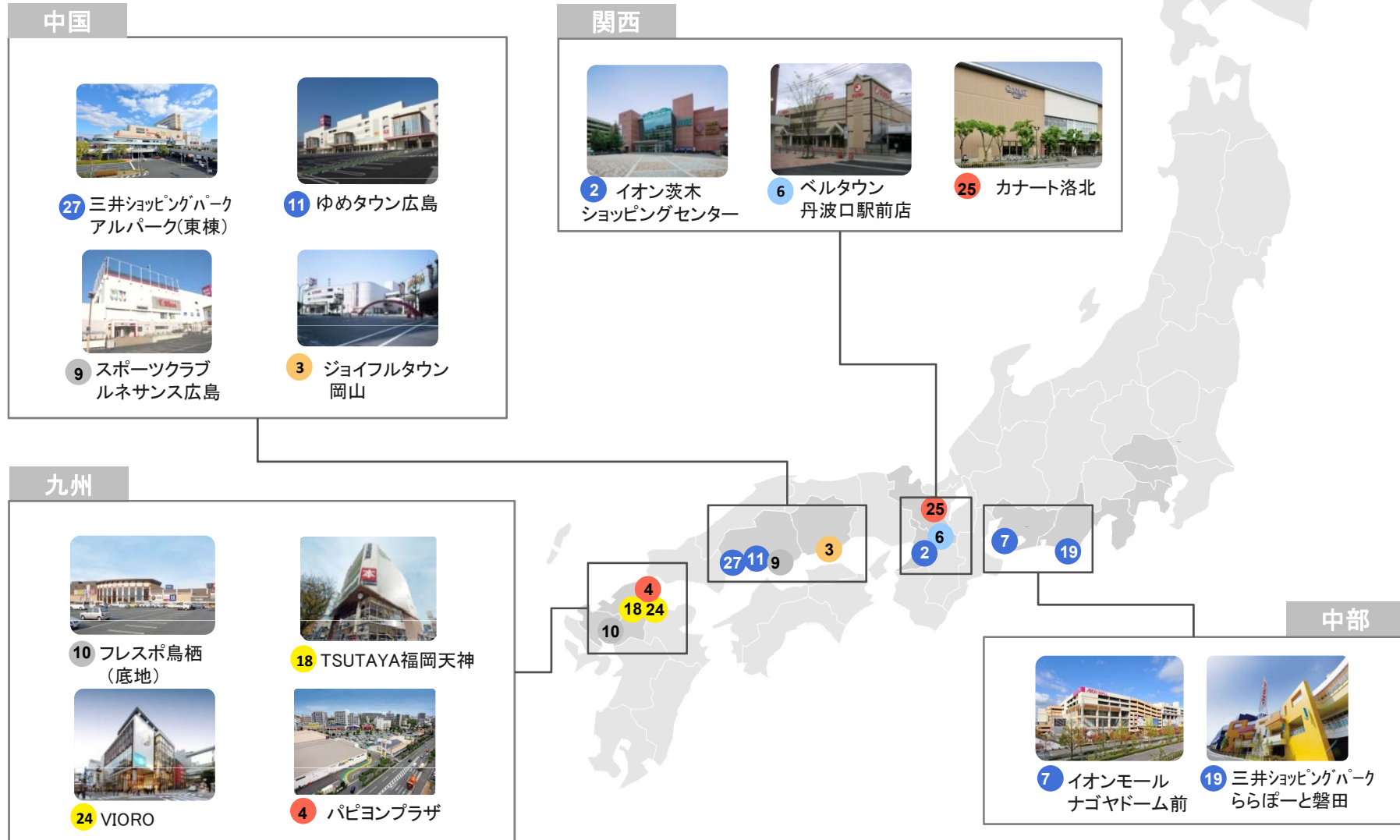


20 ギンザ・グラッセ



# ポートフォリオ一覧地図

- リージョナルSC : 多数の専門店を有する大規模SC
- アウトレットモール: 多数のアウトレット店舗が集積した大規模SC
- コミュニティSC : 総合スーパー等が主体となった中規模SC
- ネイバーフッドSC : 食品スーパー等が主体となった中小規模SC
- 食品スーパー : 食料品中心のスーパーマーケット
- 都心型商業施設 : 都心のプライム立地に位置する路面店及び専門店ビル
- その他 : 上記いずれにも属しないもの



# ポートフォリオ概要 (WV SAKAEおよびイオン秦野ショッピングセンター譲渡後)

(単位:百万円)

物件番号	物件名称	取得年月	取得先 *1	取得価格	賃貸可能面積 (㎡)*2	稼働率 *2	鑑定価額 *3	築年数 (年)*4	主要テナント *5	PML *6
1	イオン品川シーサイドショッピングセンター	2004年8月	JT	20,100	77,547	100.0%	20,000	11.2	イオンリテール	14%
2	イオン茨木ショッピングセンター	2004年8月	JT	18,100	150,496	100.0%	24,200	13.0	イオンリテール	13%
3	ジョイフルタウン岡山	2004年8月	JT	11,000	63,036	100.0%	8,430	15.1	イトーヨーカ堂	2%
4	パピヨンプラザ	2004年8月	JT	4,810	17,095	100.0%	4,940	20.0	ロイヤルホームセンター	1%
5	上池台東急ストア	2004年8月	JT	1,490	6,640	100.0%	1,630	11.7	東急ストア	11%
6	ベルタウン丹波口駅前店	2005年8月	JT	2,130	11,176	100.0%	2,540	8.3	マツモト	9%
7	イオンモールナゴヤドーム前	2006年3月	JT	24,800	154,766	100.0%	25,400	7.7	イオンリテール	13%
8	サミットストア滝野川紅葉橋店	2006年9月	JT	3,100	6,455	100.0%	3,230	7.2	サミット	12%
9	スポーツクラブルネサンス広島	2007年4月	JT	1,940	4,678	100.0%	1,820	22.7	ルネサンス	12%
10	フレスポ鳥栖(底地)	2007年11月	JT	3,178	79,447	100.0%	3,050	-	大和リース	-
11	ゆめタウン広島	2008年2月	JT	23,200	122,169	100.0%	22,100	5.8	イズミ	10%
12	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	2008年7月	三井不動産等	3,560	5,212	100.0%	3,620	9.0	三越伊勢丹フードサービス	12%
13	三井アウトレットパーク入間	2008年7月	三井不動産等	19,900	98,714	100.0%	22,000	5.8	三井不動産	14%
14	コストコホールセール入間倉庫店(底地)	2008年7月	三井不動産等	2,600	24,019	100.0%	2,630	-	コストコ	-
15	Desigual Harajuku *7	2008年10月	スポンサー外	3,100	1,149	100.0%	2,860	15.1	INTS It's not the same Japan	14%
16	イトーヨーカドー東大和店	2009年1月	スポンサー外	11,600	53,374	100.0%	11,300	10.0	イトーヨーカ堂	12%
17	イオンタウン田無芝久保	2009年2月	三井不動産等	3,100	8,785	100.0%	3,120	8.7	イオンリテール	11%
18	TSUTAYA福岡天神	2009年12月	スポンサー外	3,700	4,532	100.0%	4,390	6.4	CCC	2%
19	三井ショッピングパークららぽーと磐田	2010年7月	三井不動産等	15,200	136,136	100.0%	15,500	4.5	三井不動産	16%
20	ギンザ・グラッセ	2010年7月	三井不動産等	13,600	5,174	100.0%	13,800	5.7	ディーゼルジャパン	11%
21	志村ショッピングセンター	2011年1月	スポンサー外	4,430	17,126	100.0%	4,850	13.0	サミット	14%
22	三井ショッピングパークララガーデン春日部	2011年2月	三井不動産等	10,000	63,415	100.0%	10,400	6.1	三井不動産	13%
23	サミットストア横浜岡野店(底地)	2012年2月	スポンサー外	5,700	14,394	100.0%	5,700	-	サミット	-
24	VIORO	2012年2月	スポンサー外	10,100	5,832	100.0%	11,000	7.3	-	1%
25	カナート洛北	2012年7月	三井不動産等	8,800	48,303	100.0%	8,840	13.0	イズミヤ	9%
26	池袋スクエア	2013年2月	三井不動産等	20,400	8,863	100.0%	21,100	1.0	ラウンドワン	14%
27	三井ショッピングパークアルパーク(東棟)	2013年2月	三井不動産等	5,400	65,603	100.0%	5,410	23.6	三井不動産	12%
<b>全体</b>				<b>255,038</b>	<b>1,254,148</b>	<b>100.0%</b>	<b>263,860</b>	<b>8.3</b>		<b>-</b>

\*1 「三井不動産等」とは三井不動産及びその連結子会社並びに三井不動産が出資する特別目的会社を指します。

\*2 パスルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントベースで算定した第2013年11月29日現在の数値を記載しています。

\*3 第18期(2013年6月)末現在の数値を記載しています。 \*4 2013年11月29日現在の数値を記載しています。

\*5 マルチテナント物件及びパスルー型マスターリース契約を締結している物件においては、エンドテナントベースで2013年11月29日時点賃貸面積が最大で、総賃貸可能面積の30%以上を占めるテナントの名称を記載しています。

\*6 地震リスク分析における予想最大損失率。茨木・入間は店舗棟、秦野は本館、岡山はイトーヨーカドー棟の数値を記載しています。Desigual Harajukuは、2012年10月29日付にて一部解体した建物部分を含んでいます。

\*7 「取得価格」は取得時の取得価格を記載しており、2012年7月30日付にて譲渡した敷地の一部(売却原価259百万円)が含まれています。



フロンティア不動産投資法人  
Frontier Real Estate Investment Corporation

- ◆ 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。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づ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。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。
- ◆ 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また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。