

2026年6月23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 柴田 守郎
TEL. 03-3289-0440

国内不動産の取得に関するお知らせ

<神宮前四丁目ビル>

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、2026年6月23日、以下のとおり、神宮前四丁目ビルの取得（以下「本件取得」といいます。また、以下の資産を「取得予定資産」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 : 神宮前四丁目ビル
- (2) 資産の種類 : 不動産
- (3) 取得予定価格※1 : 1,800百万円（土地：1,764百万円、建物：36百万円）
- (4) 売買契約締結日 : 2026年6月23日
- (5) 取得予定日 : 2026年7月30日（引渡決済日）
- (6) 取得先※2 : LVCファンド24号合同会社
- (7) 媒介の有無※3 : 東急リバブル株式会社
- (8) 取得資金 : 自己資金（予定）
- (9) 決済方法 : 売買契約締結日に手付金100百万円支払※4 引渡時に残額支払

※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。

※3 後記「6. 媒介の概要」をご参照ください。

※4 売主及び本投資法人は、手付金は証約手付としての性質のみを有し、解約手付とは解釈しないことを確認しており、売主は当該手付金の倍額を本投資法人に返還することによって、また本投資法人は手付金を放棄することによって神宮前四丁目ビルに係る売買契約を解除することはできないものとされています。

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、本件取得により、資産規模拡大とともに、運用物件の地域分散などの多様化を図り、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通りです。

(1) 立地の評価

本物件は、東京メトロ副都心線・千代田線「明治神宮前<原宿>」駅徒歩4分、JR山手線「原宿」駅徒歩8分、東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅徒歩9分というアクセスを有し、竹下口交差点から東に伸びキャットストリートと接続する原宿通りからやや入ったロケーションに位置します。周辺は、ストリートカジュアルファッション店、バッグやスニーカーなどのファッション雑貨店、ユーズドウェア、飲食店・カフェ等が点在しており、流行感度の高い若年層およびインバウンド客を中心に回遊が活発なエリアとなっています。近年は、インバウンドや若年層への情報発信力に優れていることを背景に店舗集積が進行しており、メインストリートから入った裏手エリアにかけても賃料水準の上昇が進行しています。

(2) 物件の特徴

本物件は、2006年4月竣工の地上3階建店舗ビルであり、セレクトショップSTUDIOUSのウィメンズ業態である「STUDIOUS WOMENS 表参道」が展開されています。加えて、本物件周辺には「STUDIOUS 原宿本店」をはじめとした系列店舗が連なっており面的なブランディングのなかで重要な位置づけにあると考えられます。また、原宿通りからの視認性や回遊性に優れていること、ファサード全体でのブランド訴求が可能な建物であることから、路面店として高いポテンシャルを有すると評価しています。

3. 取得予定資産の内容

| | | |
|-----------|-----------------------|------------------------------|
| 資産名称 | 神宮前四丁目ビル | |
| 資産の種類 | 不動産 | |
| 所在地（住居表示） | 東京都渋谷区神宮前四丁目 27 番 2 号 | |
| 土地 | 面積※1 | 158.89 m ² （公簿面積） |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| | 容積率 | 300% |
| | 建蔽率 | 60% |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 構造／階数 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根 3 階建（公簿記載） |
| | 建物竣工日 | 2006 年 4 月 27 日 |
| | 延床面積 | 242.53 m ² （公簿面積） |
| | 用途 | 店舗 |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 取得予定価格 | 1,800 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 1,890 百万円 | |
| 鑑定評価機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 地震 PML | 5.1% | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 賃貸借の内容 | | |
| 賃貸人 | 本投資法人 | |
| 賃借人 | 非開示※2 | |
| 契約種類 | 非開示※2 | |
| 契約期間 | 非開示※2 | |
| 年間賃料 | 非開示※2 | |
| 中途解約 | 非開示※2 | |
| 賃料改定 | 非開示※2 | |
| 敷金・保証金 | 非開示※2 | |
| テナントの総数 | 1 | |
| 賃貸可能面積 | 242.53 m ² | |
| 賃貸面積 | 242.53 m ² | |
| 稼働率 | 100%（賃貸面積／賃貸可能面積） | |
| 特記事項 | 該当事項ありません。 | |

※1 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分（約 6.5 m²）を含みます。

※2 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 | LVC ファンド 24 号合同会社 |
| 所在地 | 東京都千代田区紀尾井町 3-8 第 2 紀尾井町ビル 901 アクシス総合会計事務所内 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人 LVC24 号 職務執行者 福田 武司 |
| 資本金 | 非開示※ |
| 設立年月日 | 非開示※ |
| 純資産 | 非開示※ |
| 総資産 | 非開示※ |
| 事業内容 | 非開示※ |
| 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 | 本投資法人又は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、本投資法人又は本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。 |
| 人的関係 | 本投資法人又は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、本投資法人又は本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。 |
| 取引関係 | 本投資法人又は本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。また、本投資法人又は本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。 |
| 関連当事者への該当状況 | 当該会社は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

※ 取得先の承諾が得られていないため開示していません。

5. 物件取得者等の状況

本件取得については、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. 媒介の概要

媒介者は、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に該当しません。

7. 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、取得予定資産について、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件取得に伴い締結します。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本件取得に係る売買契約は、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・引渡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上の義務に違反し、売買契約の目的の遂行に重大な支障が発生した場合、売買の実行前に限り、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、一方当事者の責めに帰すべき事由により、本フォワード・コミットメントが解除された場合には、当該一方当事者は、他方当事者に対して、違約金として、売買代金の 20%相当額を支払うものとされています。ただし、本投資法人の代金支払義務の履行は、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を条件とされており、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、本フォロー・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。

9. 今後の見通し

本件取得による2026年6月期への影響はありません。また、2026年12月期の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

| | |
|-----------|----------------|
| 資産名称 | 神宮前四丁目ビル |
| 鑑定評価額 | 1,890,000,000円 |
| 鑑定評価機関の名称 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2026年5月1日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|-------------|--|
| 収益価格 | 1,890,000千円 | 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 | 1,920,000千円 | |
| 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 | 52,421千円 | |
| 一時金の運用益 | 非開示※ | |
| 資本的支出 | 非開示※ | |
| 純収益 | 51,809千円 | |
| 還元利回り | 2.7% | 類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、諸要因を考慮して査定した。 |
| DCF法による価格 | 1,870,000千円 | |
| 割引率 | 2.5% | 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 | 2.8% | 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 | 1,450,000千円 | |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------|-------|-----|
| 土地比率 | 98.0% | |
| 建物比率 | 2.0% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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>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。</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。

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】 本件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

■案内図



■外観写真



【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 | 5.0% |
| イオンモール茨木 | 大阪府茨木市 | 2004年8月9日 | 18,100 | 4.5% |
| 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 | 2.0% |
| 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 | 0.5% |
| 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 | 6.2% |
| 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 | 5.8% |
| 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 | 5.0% |
| 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 | 0.9% |
| 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 | 3.8% |
| ギンザ・グラッセ | 東京都中央区 | 2010年7月2日 | 13,600 | 3.4% |
| 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 | 1.1% |
| 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 | 2.5% |
| 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 | 1.4% |
| V I O R O | 福岡県福岡市 | 2012年2月28日 | 10,100 | 2.5% |
| 洛北阪急スクエア | 京都府京都市 | 2012年7月4日 | 8,800 | 2.2% |
| 池袋スクエア | 東京都豊島区 | 2013年2月1日 | 20,400 | 5.1% |
| 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 | 1.8% |
| 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 | 8.5% |
| 心斎橋スクエア（底地） | 大阪府大阪市 | 2015年3月2日 | 8,353 | 2.1% |
| 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 | 3.9% |
| 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 | 5.2% |
| 心斎橋MGビル | 大阪府大阪市 | 2019年3月22日 | 5,840 | 1.5% |
| TENJIN216 | 福岡県福岡市 | 2020年3月4日 | 2,550 | 0.6% |
| 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 | 1.4% |
| 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 2026年1月13日 （追加取得） | 24,168 | 6.1% |
| 新川崎スクエア | 神奈川県川崎市 | 2023年12月22日 | 9,400 | 2.4% |
| 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 | 0.6% |
| 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 | 2.7% |
| 那覇国際通りくもじテラス | 沖縄県那覇市 | 2026年4月16日 | 1,598 | 0.4% |
| ドン・キホーテ国際通りくもじ店 | 沖縄県那覇市 | 2026年4月16日 | 871 | 0.2% |
| 神宮前四丁目ビル | 東京都渋谷区 | 2026年7月30日 | 1,800 | 0.5% |
| 合計 | | | 398,978 | 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。