

平成 23 年 2 月 14 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 田邊義幸
問合せ先 取締役財務部長 牧野辰
TEL. 03-3289-0440

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

- (1) 取得資産：不動産（土地及び建物の所有権）
- (2) 資産名称：三井ショッピングパーク ララガーデン春日部
- (3) 取得価格：10,000 百万円（土地：4,810 百万円、建物：5,190 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 23 年 2 月 14 日
- (5) 取得日：平成 23 年 2 月 16 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：春日部デベロップメント特定目的会社※2
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金により取得
- (8) 支払方法：引渡時一括

※1 取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いた額を記載しています。

※2 後記 5. 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」及び「投資態度」に基づき取得するものです。なお、本物件取得に際して本投資法人の資産運用会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が特に評価した点は以下の通りです。

(1) 商圏の概要

本物件は埼玉県春日部市に所在し、東武伊勢崎線・東武野田線「春日部」駅から徒歩 4 分程度の位置に立地しています。商圏人口は 3km 圏 15.3 万人、5km 圏 28.3 万人と潤沢なマーケットボリュームを有しています。

(2) 物件の特徴

食品スーパーのリブレ京成を核店舗として、準核店舗のユニクロ、アカチャンホンポ、無印良品、リブロ、The GAP Generation に加えて、シネマコンプレックスなど計 85 の店舗により構成されています。立体駐車場と平面駐車場合わせて、約 1,000 台収容できます。

3. 取得予定資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類	不動産（土地及び建物の所有権）	
所在地（住居表示）	埼玉県春日部市南一丁目1番1号	
土地	面積	22,380.27 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建ぺい率	80%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根 6 階建（店舗棟） 鉄骨造陸屋根 6 階建（駐車場棟）
	建物竣工日	平成 19 年 10 月 18 日
	延床面積	56,897.33 m ² （公簿面積）
	用途	店舗、映画館、駐車場
	所有形態	所有権
設計者	株式会社銭高組一級建築士事務所	
施工者	株式会社銭高組	
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社	
取得価格	10,000 百万円	
不動産鑑定評価額	10,000 百万円	
不動産鑑定機関	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	

(2) 賃貸借の概要

賃貸人	フロンティア不動産投資法人
賃借人	三井不動産株式会社
契約種類	建物賃貸借契約
契約期間	20 年間（平成 43 年 2 月 15 日まで）
年間賃料	741 百万円
賃料改定	10 年間不可
中途解約	5 年間不可
敷金	370 百万円
保証金	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積	63,415.76 m ²
賃貸面積	63,415.76 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

4. 取得の意義

本物件の取得は、中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的とするという本投資法人の投資方針に基づくものです。また、本物件の取得により、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの多様化・分散化等、既存ポートフォリオの質を維持向上させることが可能となります。

5. 取得先の概要

商号	春日部デベロップメント特定目的会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号
代表者	取締役 須貝 信
特定資本金	10万円
出資者	三井不動産株式会社
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の100%親会社である三井不動産株式会社が優先出資を行っている特定目的会社

6. 物件取得者の状況

物件の名称 (所在地)	三井ショッピングパーク ララガーデン春日部 (埼玉県春日部市南一丁目1番1号)	
物件取得者の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	春日部デベロップメント特定目的会社	—
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の100%親会社である三井不動産株式会社が優先出資を行っている特別目的会社	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	—	—
取得時期	平成19年10月18日(建物新築) 平成18年10月13日(土地)	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 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、今回取得資産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締結します。

9. 利害関係人等との取引について

本物件の取得先は、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人等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、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会において当該契約締結を決議しています。

上記8.記載のSCマネジメント契約の締結についても三井不動産株式会社が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人等に該当することから、同様の手続きを経て決定の上、締結します。

10. 今後の見通し

平成 23 年 6 月期の本投資法人運用状況の予想については、本日公表した「平成 23 年 6 月期の運用状況の予想修正について」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

【資料 1】不動産鑑定評価書の概要

【資料 2】新規取得資産の案内図及び外観写真

【資料 3】新規取得資産を含めたポートフォリオの概要

* 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

* 本投資法人のウェブサイト : <http://www.frontier-reit.co.jp/>

【資料 1】不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	10,000,000,000 円
価格時点	平成 23 年 1 月 31 日
直接還元法による収益価格	10,100,000,000 円
運営収益	741,600,000 円
運営純収益	633,409,000 円
純収益	623,781,000 円
還元利回り	6.2%
DCF 法による収益価格	9,940,000,000 円
割引率	6.0%
最終還元利回り	6.4%

【資料 2】 新規取得資産の案内図及び外観写真



【資料3】新規取得資産を含めたポートフォリオの概要

物件名称	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	9.1
マイカル茨木	大阪府茨木市	平成16年8月9日	18,100	8.2
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	5.0
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	平成16年8月9日	9,300	4.2
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年8月9日	4,810	2.2
上池台東急ストア	東京都大田区	平成16年8月9日	1,490	0.7
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	1.0
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	愛知県名古屋	平成18年3月23日	24,800	11.2
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	1.4
スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市	平成19年4月13日	1,940	0.9
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市	平成19年11月8日	3,178	1.4
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年2月19日	23,200	10.5
WV SAKAE(ウーブサカエ)	愛知県名古屋	平成20年7月4日	7,300	3.3
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	1.6
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	9.0
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	1.2
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区	平成20年10月15日	3,100	1.4
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	5.2
マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市	平成21年2月18日	3,100	1.4
T S U T A Y A 福岡天神	福岡県福岡市	平成21年12月16日	3,700	1.7
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	6.9
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成22年7月2日	13,600	6.1
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	2.0
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	4.5
合計			221,238	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。