

平成 23 年 1 月 13 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：志村ショッピングセンター
- (3) 取得価格：4,430 百万円（土地：3,171.88 百万円、建物：1,258.12 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 23 年 1 月 13 日
- (5) 取得日：平成 23 年 1 月 18 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：文化シャッター株式会社※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

本物件は東京都板橋区に所在し、都営三田線「志村三丁目」駅から徒歩 1 分程度の位置に立地しています。環八通りに面しているため、自動車でのアクセスビリティも良好で、本物件の前にあるバス停を利用したバスでのアクセスも可能です。

商圏人口は 1km 圏 4.9 万人、3km 圏 41.6 万人、5km 圏 117.0 万人と全国的に見てもトップ水準の密度感の十分な商圏人口を有しています。

(2) 物件の特徴

地上4階地下1階建の建物のうち、地下1階は食品スーパーのサミットストア、1階は家電量販店のコジマ、2階はトイザらスが出店しています。3階以上は駐車場として利用しており、263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）	東京都板橋区志村三丁目26番4号	
土地	面積	5,898.17 m ² （公簿面積）
	用途地域	準工業地域
	容積率	232.71%
	建ぺい率	80%
	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造／地下1階4階
	建物竣工日	平成12年11月17日
	延床面積	16,918.35 m ²
	用途	店舗、駐車場
	所有形態	所有権
設計者	株式会社A&F建築事務所	
建築確認機関	東京都	
取得価格	4,430百万円	
不動産鑑定評価額	4,530百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
地震PML	14%	
担保設定の有無	土地および建物に、本物件の賃借人を担保権者とし、敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権とした抵当権が設定されている。また、建物に付保される損害保険について、保険金請求債権に質権が設定される予定。	

(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	サミット株式会社
契約種類	建物賃貸借契約
契約期間	20年間（平成32年11月20日まで）
年間賃料	－※1
賃料改定	3年毎
中途解約	一定のペナルティを支払うことにより中途解約可能
敷金	357百万円
保証金	945百万円 ※残契約期間にわたり毎月均等返還
テナントの総数	1
賃貸可能面積	17,126.40 m ²
賃貸面積	17,126.40 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 賃借人からの開示の同意が得られていないため、年間賃料については開示しておりません。

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	文化シャッター株式会社
本店所在地	東京都文京区西片一丁目17番3号
代表者	代表取締役社長 茂木 哲哉
資本金	15,051百万円
大株主	－※1
主な事業内容	各種シャッター、住宅建材、ビル用建材の製造及び販売
本投資法人又は本資産運用会社との関係	該当事項はありません。

※1 取得先からの同意を得られていないため、大株主については開示しておりません。

6. 媒介の概要

媒介先商号	野村不動産アーバンネット株式会社	野村証券株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	東京都中央区日本橋一丁目9番1号
代表者	取締役社長 金畑 長喜	取締役執行役社長兼最高経営責任者 渡部 賢一
媒介手数料	－※1	－※1
本投資法人又は本資産運用会社との関係	該当事項はありません。	該当事項はありません。

※1 媒介手数料については、媒介先の意向により開示しておりません。

7. 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。

8. 利害関係人等との取引について

上記7.記載のSCマネジメント契約の締結については、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、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。

9. 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	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	4,530,000,000 円
価格時点	平成 22 年 12 月 1 日
直接還元法による収益価格	4,610,000,000 円
運営純収益	267,442,773 円
純収益	267,165,909 円
還元利回り	5.8%
DCF 法による収益価格	4,490,000,000 円
割引率	6.0%
最終還元利回り	6.1%

【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	9.5
マイカル茨木	大阪府茨木市	平成 16 年 8 月 9 日	18,100	8.6
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	5.2
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	4.4
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成 16 年 8 月 9 日	4,810	2.3
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	11.7
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	1.5
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	0.9
フレスポ鳥栖 (底地)	佐賀県鳥栖市	平成 19 年 11 月 8 日	3,178	1.5
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成 20 年 2 月 19 日	23,200	11.0
WV SAKAE (ウーブサカエ)	愛知県名古屋	平成 20 年 7 月 4 日	7,300	3.5
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	1.7
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	9.4
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	1.5
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	5.5
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	1.5
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	1.8
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	7.2
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成 22 年 7 月 2 日	13,600	6.4
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	2.1
合計			211,238	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。