



平成 24 年 2 月 22 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（事業用定期借地権付土地の所有権）
- (2) 資産名称：サミットストア横浜岡野店（底地）
- (3) 取得価格：5,700 百万円※1
- (4) 売買契約締結日：平成 24 年 2 月 24 日
- (5) 取得日：平成 24 年 2 月 24 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：古河電気工業株式会社※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、固定資産税及び都市計画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

本物件は神奈川県横浜市西区に所在し、相鉄本線「平沼橋」駅から徒歩 9 分、相鉄本線「西横浜」駅から徒歩 10 分の横浜市中心部エリアに立地しています。

商圏人口は 1km 圏 5.4 万人、2km 圏 15.9 万人と良好なマーケットボリュームを有し、各商圏において人口増加傾向にあります。

(2) 本物件上の施設の特徴

平成 23 年 11 月 30 日に開店した地上 2 階建の近隣商圏型の商業施設で、食品スーパーのサミットを核に、衣料品のコルモピア、レンタル・DVD 等販売のゲオなど 25 の店舗等により構成されています。駐車場は 2 階の一部と屋上に 356 台完備され、駐輪場は 310 台設置されています。

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（事業用定期借地権付土地の所有権）	
所在地（登記簿上の表示）	神奈川県横浜市西区岡野 2 丁目 5 番 1 号他	
土地	面積	14,394.09 m ² （公簿面積）
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	所有形態	所有権
取得価格	5,700 百万円	
不動産鑑定評価額	5,700 百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
地震 PML	－※1	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>1. 本土地において、前所有者が土壌環境調査を実施した結果、敷地の一部から土壌汚染対策法に定められる基準値を超過する鉛が確認された旨の報告を受けています。また、舗装等が施されていることから、現状において、直接摂取による健康被害リスクが生じる可能性はないと考えられる旨の報告を受けています。</p> <p>2. 本投資法人は、取得にあたり、将来建物の再建築等を行う際に敷地内から土壌を搬出する場合は、関係法令を遵守し適正に処理する必要がある旨及びその際に必要となる可能性のある土壌汚染対策費用の見込額について、第三者専門機関から報告を受けており、かかる見込額を考慮して取得価格を決定しています。</p>	

※1 底地のみの取得であることから地震 PML は算出していません。

(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	事業用定期借地契約
契約期間	21 年 8 か月間（平成 43 年 11 月末日まで）
年間賃料	292 百万円
賃料改定	3 年毎
中途解約	原則不可
敷金	557 百万円※1
保証金	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積	14,394.09 m ²
賃貸面積	14,394.09 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 敷金 557 百万円のうち 300 百万円を償却するものとし、平成 24 年 3 月末日を初回とし、以降毎年

3月末日に15百万円ずつ償却する。

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	古河電気工業株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 吉田 政雄
資本金	69,395百万円
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）
主な事業内容	電線、非鉄金属製品及びその他製品の製造、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。

6. 媒介の概要

媒介先商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 野中 隆史
媒介手数料	非開示※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。

※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. 今後の見通し

本資産取得による運用状況への影響は軽微のため、平成24年6月期の運用状況の予想に変更はありません。

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	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	5,700,000,000 円
価格時点	平成 24 年 2 月 1 日
DCF 法による収益価格	5,700,000,000 円
割引率	5.2%

【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（予定）日	取得（予定） 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	8.9
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	8.0
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	4.8
イオン秦野ショッピングセンター	神奈川県秦野市	平成 16 年 8 月 9 日	9,300	4.1
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成 16 年 8 月 9 日	4,810	2.1
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	0.9
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	10.9
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	10.2
WV SAKAE（ウーブサカエ）	愛知県名古屋市	平成 20 年 7 月 4 日	7,300	3.2
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	8.8
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	1.1
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	5.1
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	1.4
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	1.6
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	6.7
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成 22 年 7 月 2 日	13,600	6.0
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	4.4
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	2.5
合計			226,938	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（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。