

平成 25 年 1 月 30 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（国内不動産信託受益権）
- (2) 資産名称：池袋スクエア
- (3) 取得予定価格：20,400 百万円（土地：15,606 百万円、建物：4,794 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 25 年 1 月 30 日
- (5) 取得予定日：平成 25 年 2 月 1 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：アガツマ・プロパティーズ合同会社※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 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

本物件は首都圏三大ターミナルのひとつで、日本有数の商業地である池袋の中でも通行量が多く、最も繁華性の高いサンシャイン 60 通りに所在しています。サンシャイン 60 通りはサンシャインシティへと繋がるメイン動線で、周辺には大型家電専門店や映画館、アパレル路面店や飲食店等が多数あり、終日を通して賑わいを見せています。

また、隣接地にはユニクロ出店（三井不動産株式会社開発、平成 26 年春オープン予定）など、アパレル店の出店により、周辺は更に賑わいが増すポテンシャルのある立地と言えます。

(2) 物件の特徴

本物件は、三井不動産株式会社が開発した平成 24 年 12 月オープンの都心型商業施設であり、複合アミューズメント施設ラウンドワンや AMERICAN EAGLE OUTFITTERS をはじめとした複合施設です。

核店舗は、1～2 階の一部及び 3～10 階で営業している複合アミューズメント施設である「ラウンドワン池袋店」です。ラウンドワン池袋店は、ボウリング場をはじめカラオケ、ビリヤード等各種エンターテインメント施設を備えた体感型施設であり、株式会社ラウンドワンの旗艦店です。また、ラウンドワンにおける希少な繁華街所在店舗であり、中でも、東京都心部への初出店となる店舗です。地下 1 階及び 1～2 階の一部の計 3 フロアには、アメリカ発カジュアルファッションブランド「AMERICAN EAGLE OUTFITTERS」が出店しています。AMERICAN EAGLE OUTFITTERS は、15～25 歳をターゲットに世界で約 1,000 店舗を展開し、日本 4 店舗目にして国内最大規模のフラッグシップ店に該当します。

3. 取得予定資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋一丁目 14 番 1 号	
土地	面積	1,511.22 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	800%
	建ぺい率	80%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 10 階建
	建物竣工日	平成 24 年 11 月 19 日
	延床面積	11,957.75 m ² （公簿面積）
	用途	遊技場・店舗・駐車場
	所有形態	所有権
設計者	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	
施工者	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
取得価格	20,400 百万円	
不動産鑑定評価額	20,800 百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震 PML	14%	
担保設定の有無	なし	

(2) 賃貸借の概要

賃貸人	みずほ信託銀行株式会社
賃借人	株式会社ラウンドワン他 3 社
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間※1	20 年間（平成 44 年 12 月 20 日まで）
年間賃料	1,282 百万円（固定賃料）
賃料改定※1	12 年間不可
中途解約※1	12 年間不可
敷金	927 百万円
保証金	なし
テナントの総数	4
賃貸可能面積	8,863.86 m ²
賃貸面積	8,863.86 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 主要テナントである株式会社ラウンドワンとの間の賃貸借契約に係る事項を記載しているため、株式会社ラウンドワン以外のテナントである他の 3 社との間で締結されている賃貸借契約の定めとは異なります。

※2 倉庫及び看板等を含みません。

4. 取得の意義

本物件の取得は、中長期にわたり安定した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、ポートフォリオの分散化・多様化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び向上させることが可能となります。

5. 取得先の概要

商号	アガツマ・プロパティーズ合同会社
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	業務執行社員 アガツマ・ホールディングス一般社団法人
資本金	100 万円
出資者	三井不動産株式会社
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有、賃貸、管理、運用及び処分 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は本資産運用会社の 100%親会社である三井不動産株式会社が匿名組合出資を行っている合同会社です。
人的関係	本投資法人・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・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・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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	池袋スクエア (東京都豊島区東池袋一丁目14番1号)	
物件所有者等の 状況	現信託受益者	前信託受益者
会社名・氏名	アガツマ・プロパティーズ合同会社	—
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匿名組合出資を 行っている合同会社	—
取得経緯 ・理由等	開発目的	—
取得価格※1	—	—
取得時期	平成24年11月19日(建物新築) 平成22年10月22日(土地)	—

※1 現信託受益者が1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。

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、平成25年1月28日開催の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、契約を締結します。なお、三井不動産はSCマネジメント業務の一部を三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。

10. 今後の見通し

本物件取得による平成25年6月期(第18期)の運用状況の予想については、現在見直し作業を行っております。本物件取得後の平成25年6月期(第18期)の運用状況の予想については、平成25年2月15日の平成24年12月期(第17期)決算発表時に公表する予定です。

以 上

<添付資料>

【資料1】 不動産鑑定評価書の概要

【資料2】 取得予定資産の案内図及び外観写真

【資料3】 取得予定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	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	20,800,000,000 円
価格時点	平成 24 年 12 月 31 日
直接還元法による収益価格	21,000,000,000 円
運営収益	1,395,806,000 円
純収益	1,111,190,000 円
還元利回り	5.3%
DCF 法による収益価格	20,500,000,000 円
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.5%

【資料 2】 取得予定資産の案内図及び外観写真



【資料3】取得予定資産を含めた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	7.5
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	6.8
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	4.1
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	3.5
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年8月9日	4,810	1.8
上池台東急ストア	東京都大田区	平成16年8月9日	1,490	0.6
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	0.8
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県名古屋	平成18年3月23日	24,800	9.3
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	1.2
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	0.7
フレスポ鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市	平成19年11月8日	3,178	1.2
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年2月19日	23,200	8.7
WV SAKAE（ウーブサカエ）	愛知県名古屋	平成20年7月4日	7,300	2.7
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	1.3
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	7.5
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	1.0
Desigual Harajuku※3	東京都渋谷区	平成20年10月15日	3,100	1.2
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	4.4
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	1.2
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	1.4
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	5.7
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成22年7月2日	13,600	5.1
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	1.7
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	3.8
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	2.1
V I O R O	福岡県福岡市	平成24年2月28日	10,100	3.8
カナート洛北	京都府京都市	平成24年7月4日	8,800	3.3
池袋スクエア	東京都豊島区	平成25年2月1日	20,400	7.7
合計			266,238	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。

※3 テナントの変更に伴い、平成24年11月27日付でUT STORE HARAJUKUから名称を変更しました。