



平成 24 年 2 月 27 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（不動産信託受益権）
- (2) 資産名称：V I O R O
- (3) 取得価格：10,100 百万円（土地：8,040 百万円、建物：2,060 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 24 年 2 月 28 日
- (5) 取得日：平成 24 年 2 月 28 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：福岡リテールホールディングス合同会社※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、・都市計画税精算金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

本物件は九州における商業の中心である福岡市の天神エリアに所在し、西鉄「福岡」駅（「天神」駅）至近、地下鉄空港線「天神」駅からも徒歩 4 分程度の位置に立地しています。天神エリアの中でも通行量の多いきらめき通りの角地に面していることから、天神エリアの中でもプライムロケーションと言える立地です。周辺は岩田屋百貨店（本館・新館）、ソラリアプラザ及びレソラ天神（バーニーズニューヨーク及びルイヴィトン等が出店）など商業集積に富んでおり、商業施設としての安定性、成長性が期待できます。

(2) 物件の特徴

地下1階から地上1階で展開するユナイテッドアローズを核とし、その他、シブプス、アメリカンラグジー等の人気の高いアパレルショップ、ファッション性の高い服飾雑貨店及び飲食店等計50店が集積した都心型商業施設です。地下2階から地上7階までを店舗として利用しており、地下2階は天神地下街と接続するきらめき地下通路と接続しています。

3. 取得予定資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	
土地	面積	1,505.15 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	700%
	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8階建
	建物竣工日	平成18年8月28日
	延床面積	10,830.09 m ² （公簿面積）
	用途	店舗
	所有形態	所有権
設計者	株式会社竹中工務店	
施工者	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	日本E R I株式会社	
取得価格	10,100百万円	
不動産鑑定評価額	10,900百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
地震PML	1%	
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	東京建物株式会社
契約種類	建物賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約）
契約期間※1	2年間（平成26年2月28日まで）
年間賃料※2	733百万円（固定賃料）＋売上歩合賃料
敷金	502百万円
保証金	なし
テナントの総数※3	1（50）
賃貸可能面積※4	5,832.53 m ²
賃貸面積※4	5,832.53 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 エンドテナントとの契約期間は1～5年です。

※2 エンドテナントとの賃貸借契約に基づく固定賃料（共益費含む）を記載しています。売上歩合賃料は固定賃料の概ね10%前後を想定しています。

※3 マスターリース会社である東京建物株式会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づく店舗数を括弧書きにて付記しています。

※4 賃貸可能面積はエンドテナントに対して賃貸可能な面積を、賃貸面積はエンドテナントとの賃貸借

契約に基づく面積の合計を、それぞれ集計の上記載しています。

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	福岡リテールホールディングス合同会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地さくら総合事務所内
代表者	代表社員 八重洲ホールディングスD一般社団法人
資本金	10 万円
大株主	※1
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
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

該当事項はありません。

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24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24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	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,900,000,000 円
価格時点	平成 24 年 2 月 15 日
直接還元法による収益価格	11,300,000,000 円
運営純収益	527,824,853 円
純収益	529,729,738 円
還元利回り	4.7%
DCF 法による収益価格	10,700,000,000 円
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.0%

【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	8.5
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	7.6
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	4.6
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	3.9
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成 16 年 8 月 9 日	4,810	2.0
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	0.9
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	10.5
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	1.3
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	0.8
フレスポ鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市	平成 19 年 11 月 8 日	3,178	1.3
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成 20 年 2 月 19 日	23,200	9.8
WV SAKAE（ウーブサカエ）	愛知県名古屋	平成 20 年 7 月 4 日	7,300	3.1
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	1.5
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	8.4
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	1.1
UT STORE HARA JUKU	東京都渋谷区	平成 20 年 10 月 15 日	3,100	1.3
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	4.9
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	1.3
T SUTAYA 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	6.4
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成 22 年 7 月 2 日	13,600	5.7
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	1.9
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	4.2
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	2.4
V I O R O	福岡県福岡市	平成 24 年 2 月 28 日	10,100	4.3
合計			237,038	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。