

平成 18 年 3 月 23 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区赤坂二丁目 17 番 22 号
フロンティア不動産投資法人
代表者名
執行役員 出村 日出夫
(コード番号: 8964)
問合せ先(資産運用業務委託先)
フロンティア・リート・マネジメント株式会社
常務取締役 財務部長 市 倉 昇
TEL. 03-3588-1440

資産の取得に関するお知らせ(イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター)

本投資法人は、平成 17 年 2 月 18 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて行った「(仮称)旧名古屋工場開発建物取得決定のお知らせ」に関し、今般、本建物竣工に伴い取得対象物件、物件名称及び取得価格が確定し、当該対象物件を取得いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産(土地及び建物の所有権)
- (2) 物件名称 : イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター
旧称:(仮称)イオン大曽根ショッピングセンター
(仮称)旧名古屋工場開発建物
- (3) 取得価格 : 24,800 百万円
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等除く。)
- (4) 売買予約完結日 : 平成 18 年 3 月 23 日
- (5) 取得日 : 平成 18 年 3 月 23 日(建物竣工日)
- (6) 取得先 : 日本たばこ産業株式会社
- (7) 取得資金 : 自己資金及び借入金により取得

2. 取得価格について

取得先との間で締結済みの売買予約契約の定めに従い取得した鑑定評価書に基づき、24,800 百万円(当初取得予定価格から 700 百万円増額)を最終取得価格としました。

3. 取得資産の内容

(1) 不動産の内容

土地については登記簿上の表示であり、建物については未登記のため建築基準法第 7 条の 2 第 1 項の規定に基づく検査済証(平成 18 年 3 月 14 日(第 ERI06003014 号))の内容です。

| | | |
|----------|---------|-------------------------------------|
| 資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 | 登記簿上の表示 | 愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目 102 番 3 他 |
| 土地 | 面積 | 62,733.87 m ² (注) |
| | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 容積率 | 200% (西側道路境界線から 30m 迄は 300%) |
| | 建ぺい率 | 70% (角地加算 10% 含む) |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 構造 / 階数 | 鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 建物竣工日 | 平成 18 年 3 月 23 日 |
| | 延床面積 | 154,766.57 m ² |
| | 用途 | 店舗・駐車場 |
| | 設計・監理 | 株式会社ジェイティ開発コンサルティング |
| | 施工会社 | 大成建設株式会社 |
| | 建築確認機関 | 日本 E R I 株式会社 |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 取得価格 | | 24,800 百万円 |
| 鑑定評価額 | | 24,800 百万円 (価格時点: 平成 18 年 2 月 28 日) |
| 不動産鑑定機関 | | 財団法人日本不動産研究所 |
| 地震 P M L | | 13% (清水建設株式会社作成の建物地震リスク評価報告書による) |
| テナントの総数 | | 1 |
| 賃貸可能面積 | | 154,766.57 m ² |
| 稼働率 | | 100% |
| 担保設定の有無 | | 土地及び建物に抵当権を設定予定 |

(注) 本土地の一部 (面積 2,399.02 m²) について、名古屋市との間で土地使用貸借契約が締結されており、名古屋市が道路法(昭和 27 年法律第 180 号。その後の改定を含みます。)に基づく道路として無償で使用する予定です。なお、当該道路の維持管理は名古屋市が行います。

(2) 賃貸借の概要

| | |
|-------|---|
| テナント名 | イオン株式会社 |
| 契約種類 | 定期建物賃貸借契約 |
| 契約期間 | 平成 18 年 3 月 24 日 (開業日) から 20 年間 |
| 年間賃料 | 1,547,380,000 円 |
| 賃料改定 | 契約期間内固定 |
| 中途解約 | 中途解約不可 |
| 敷金 | 1,922,331,060 円 |
| 保証金 | 7,689,324,240 円 賃貸借開始以降 20 年間 (240 回) にわたり、毎月末日までに均等返還 |

(3) 施設の概要

建物は地上 5 階建てで、1 階から 3 階の店舗部分は、イオンの総合スーパーと大小多彩な物販専門店、飲食店及びアミューズメント施設等によるショッピングモールとで構成されています。また、4 階から屋上までの三層の立体駐車場と地上部の平面駐車場をあわせて約 2800 台の駐車場を設置しております。

4. 取得先の概要

| | |
|-----------|-------------------------------|
| 商号 | 日本たばこ産業株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都港区虎ノ門二丁目2番1号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 本田 勝彦 |
| 資本金 | 1,000億円（平成17年9月30日現在） |
| 大株主 | 財務大臣 他（平成17年9月30日現在） |
| 主な事業内容 | たばこ事業、医薬事業、食品事業 |
| 本投資法人との関係 | 日本たばこ産業株式会社は資産運用会社の100%親会社です。 |

5. 利害関係人等との取引について

本件については、平成17年2月の資産取得決定（売買予約締結）にあたり、資産運用会社の定める利益相反対策ルールに従い、本投資法人の役員会の事前承認を得るとともに、資産運用会社のコンプライアンス・運用評価委員会における委員全員の意見の一致を経て、取締役会において全取締役の3分の2以上かつ社外取締役全員の承認を得ております。

6. 今後の見通し

平成18年6月期の運用状況の予想に関しては、本日、別途発表しております「平成18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】本物件の案内図

【資料3】本物件の外観

【資料4】本物件取得後のポートフォリオの概要（取得予定物件含む）

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

【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 | |
| 収益価格 | 24,800,000,000 円 | |
| 価格時点 | 平成 18 年 2 月 28 日 | |
| | 数値 | 根拠等 |
| 直接還元法 | | |
| (1)総収入 (- -) | 1,547,380,000 円 | |
| 潜在総収入 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等) | 1,547,380,000 円 | 定期建物賃貸借予約契約書記載の年額賃料を計上 |
| 空室損失相当額 | 0 円 | 一括貸しなので計上しない |
| 貸倒損失相当額 | 0 円 | テナントの状況等を勘案して計上しない |
| (2)総費用 (+ + +) | 205,596,600 円 | |
| 維持管理費 | 15,474,000 円 | プロパティマネジメント費を計上 |
| 公租公課 | 183,395,600 円 | 土地はH17年度の課税標準額を基に、建物は今回建物の再調査原価を基に査定 |
| 損害保険料 | 6,727,000 円 | 再調査原価を基に査定 |
| その他の費用 | 0 円 | |
| (3)賃貸純収益 ((1)-(2)) | 1,341,783,400 円 | |
| (4)敷金保証金の運用益等 | 189,132,797 円 | 運用利回りを 2.0%として査定 |
| (5)資本的支出 | 41,634,000 円 | 建物状況評価報告書の 12 年間の年平均額を計上 |
| (6)正味純収益 ((3)+(4)-(5)) | 1,489,282,197 円 | |
| (7)還元利回り | 6.00% | 調査対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定 |
| 直接還元法による価格 | 24,800,000,000 円 | |
| DCF 法による価格 | 24,800,000,000 円 | |
| 割引率 | 5.20% | |
| 最終還元利回り | 5.90% | |
| 原価法による積算価格 | 24,600,000,000 円 | |
| 土地比率 | 58.95% | |
| 建物比率 | 41.05% | |

【資料 2】

本物件の案内図



【資料 3】

本物件の外観



【資料 4】

本物件取得後のポートフォリオの概要（取得予定物件含む）

| 物件名称 | 所在地 | 資産の種類 | 取得日 又は 取得予定日 | 取得価格 (百万円) | 比率 (%) (注1) |
|--------------------------|-------------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|
| 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 | 不動産 信託受益権 | 平成 16 年 8 月 9 日 | 20,100 | 21.2 |
| マイカル茨木 | 大阪府 茨木市 | 不動産 信託受益権 | 平成 16 年 8 月 9 日 | 18,100 | 19.1 |
| ジョイフルタウン 岡山 | 岡山県 岡山市 | 不動産 信託受益権 | 平成 16 年 8 月 9 日 | 11,000 | 11.6 |
| ジョイフルタウン 秦野 | 神奈川県 秦野市 | 不動産 信託受益権 | 平成 16 年 8 月 9 日 | 9,300 | 9.8 |
| パピヨンプラザ | 福岡県 福岡市 | 不動産 信託受益権 | 平成 16 年 8 月 9 日 | 4,810 | 5.1 |
| 上池台東急ストア | 東京都 大田区 | 不動産 信託受益権 | 平成 16 年 8 月 9 日 | 1,490 | 1.6 |
| ベルタウン 丹波口駅前店 | 京都府 京都市 | 不動産 | 平成 17 年 8 月 29 日 | 2,130 | 2.3 |
| イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター | 愛知県 名古屋市 | 不動産 | 平成 18 年 3 月 23 日 | 24,800 | 26.2 |
| (仮称)サミット 新滝野川店 | 東京都 北区 | 不動産又は 不動産信託受益権 | 平成 18 年 9 月 (予定) | 2,900 (注2) | 3.1 |
| 合計 | - | - | - | 94,630 | 100.0 |

(注1) 比率は取得価格及び取得予定価格を前提とした構成比率で、小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 取得予定価格