

平成 20 年 12 月 12 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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 高橋 惇
(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. 03-3588-1440

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：不動産を信託する信託受益権（受託者：中央三井信託銀行株式会社）
- (2) 資産名称：イトーヨーカドー東大和店
- (3) 取得価格：11,600 百万円（土地：6,817.1 百万円、建物：4,782.9 百万円）※1
- (4) 受益権売買契約締結日：平成 20 年 12 月 15 日
- (5) 取得日：平成 21 年 1 月 13 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：ミカノハラ・ベータ・スリー有限会社※2
- (7) 取得資金：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) 立地条件

本物件は東京都東大和市に所在し、西武拝島線「玉川上水」駅、「東大和市」駅からともに 1km 程度に位置する。周辺の道路状況は、東西軸に新青梅街道と青梅街道、南北軸は芋窪街道と府中街道が通っており、幹線道路に囲まれた立地である。

(2) 商圏状況

1km 圏で約 2.6 万人、3km 圏で 21 万人、5km 圏で 54 万人と都市近郊部立地として良好なマーケットボリュームを擁しており、周囲には均等に住宅が広がっているエリアである。

(3) 建物施設

地上5階建ての建物のうち、売場は1～2階部分で回遊しやすい店舗である。駐車場は3～5階ならびに立体駐車場棟であり、いずれもエスカレーターまたはブリッジで繋がっているため利便性が高い。

3. 取得予定資産の内容

(1) 不動産の内容

| | | |
|-----------|------------------|---------------------------------|
| 資産の種類 | 不動産を信託する信託受益権 | |
| 所在地（住居表示） | 東京都東大和市桜が丘142番の1 | |
| 土地 | 面積 | 28,829.71 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 |
| 建物 | 構造／階数 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根／地上5階 |
| | 建物竣工日 | 平成15年11月13日 |
| | 延床面積 | 53,374.72 m ² |
| | 用途 | 店舗、駐車場 |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 設計者 | 株式会社日本設計 | |
| 建築確認機関 | 財団法人日本建築センター | |
| 取得価格 | 11,600百万円 | |
| 不動産鑑定評価額 | 12,600百万円 | |
| 不動産鑑定機関 | 財団法人日本不動産研究所 | |
| 地震PML | 12% | |
| 担保設定の有無 | なし | |

(2) 賃貸借の概要

| | |
|---------|--------------------------|
| 賃貸人 | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 賃借人 | 株式会社イトーヨーカ堂 |
| 契約種類 | 建物賃貸借契約 |
| 契約期間 | 20年間（平成35年11月12日まで） |
| 年間賃料 | 760百万円 |
| 賃料改定 | 3年毎 |
| 中途解約 | 15年間不可 |
| 敷金 | 380百万円 |
| 保証金 | なし |
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 53,374.72 m ² |
| 賃貸面積 | 53,374.72 m ² |
| 稼働率 | 100%（賃貸面積／賃貸可能面積） |

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 | ミカノハラ・ベータ・スリー有限会社 |
| 本店所在地 | 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 |
| 代表者 | 取締役 須貝 信 |
| 資本金 | 300万円 |
| 大株主 | －※1 |
| 主な事業内容 | 1. 不動産信託受益権の保有及び売買 2. 不動産の開発、保有、売買、賃貸、及び管理 3. 前各号に付随する業務 |
| 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いません。

6. 媒介の概要

| | |
|--------------------|------------------------------|
| 媒介先商号 | 三井不動産株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 岩沙 弘道 |
| 媒介手数料 | 116百万円（消費税等別途） |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | 三井不動産株式会社は本資産運用会社の100%親会社です。 |

7. 利害関係人等との取引について

上記6. 記載の媒介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。

8. 今後の見通し

本資産取得は平成21年1月13日を予定しているため、平成20年12月期の本投資法人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】 本物件の案内図及び外観写真

【資料 3】 取得物件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 | 財団法人日本不動産研究所 |
| 鑑定評価額 | 12,600,000,000 円 |
| 価格時点 | 平成 20 年 11 月 1 日 |
| 直接還元法による収益価格 | 12,700,000,000 円 |
| 運営収益 | 760,000,000 円 |
| 運営純収益 | 643,189,000 円 |
| 純収益 | 633,028,000 円 |
| 還元利回り | 5.0% |
| DCF 法による収益価格 | 12,400,000,000 円 |
| 割引率 | 4.8% |
| 最終還元利回り | 5.1% |

【資料 2】

本物件の案内図及び外観写真



【資料 3】

取得物件を含めたポートフォリオの概要

| 物件名称 | 所在地 | 資産の種類 | 取得日 | 取得価格 (百万円) (注 1) | 比率 (%) (注 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 | 不動産 信託受益権 | 平成 16 年 8 月 9 日 | 20,100 | 11.7 |
| 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 | 10.6 |
| 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 | 6.4 |
| 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 | 5.4 |
| 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 | 2.8 |
| 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 | 0.9 |
| 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 | 1.2 |
| 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 | 14.5 |
| サミット 滝野川紅葉橋店 | 東京都 北区 | 不動産 | 平成 18 年 9 月 29 日 | 3,100 | 1.8 |
| スポーツクラブ ルネサンス広島 | 広島県 広島市 | 不動産 | 平成 19 年 4 月 13 日 | 1,940 | 1.1 |
| ジョイフルタウン鳥栖 (底地) | 佐賀県 鳥栖市 | 不動産 (底地) | 平成 19 年 11 月 8 日 | 3,178 | 1.9 |
| ゆめタウン広島 | 広島県 広島市 | 不動産 | 平成 20 年 2 月 19 日 | 23,200 | 13.6 |
| WV SAKAE (ウーブサカエ) | 愛知県 名古屋市 | 不動産 信託受益権 | 平成 20 年 7 月 4 日 | 7,300 | 4.3 |
| クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店 | 東京都 杉並区 | 不動産 信託受益権 | 平成 20 年 7 月 4 日 | 3,560 | 2.1 |
| 三井アウトレット パーク入間 | 埼玉県 入間市 | 不動産 | 平成 20 年 7 月 10 日 | 19,900 | 11.6 |
| コストコホールセール 入間倉庫店 (底地) | 埼玉県 入間市 | 不動産 (底地) | 平成 20 年 7 月 10 日 | 2,600 | 1.5 |
| UT STORE HARAJUKU | 東京都 渋谷区 | 不動産 信託受益権 | 平成 20 年 10 月 15 日 | 3,100 | 1.8 |
| イトーヨーカドー 東大和店 | 東京都 東大和市 | 不動産 信託受益権 | 平成 21 年 1 月 13 日 | 11,600 | 6.8 |
| 合計 | | | | 171,208 | 100.0 |

(注 1) 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 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。