

平成 20 年 2 月 18 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 西方俊平
(コード番号：8964)

資産運用会社名

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 戸谷真一
問合せ先 財務部長 前田 泉
TEL. 03-3588-1440

三井不動産株式会社との一連の取組みに関するお知らせ

フロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるフロンティア・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）が、日本たばこ産業株式会社（以下「日本たばこ産業」といいます。）から本資産運用会社の発行済株式のすべてを取得し、本投資法人の新投資口を引き受けるとともに、三井不動産との間で一連の取組みを行うこと（これらを総称して「本取組み」といいます。）に関して、下記の通り決定・合意しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本取組みの概要

本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産との間で、以下各取引の実施につき合意しました。以下各取引の実施を通じて、三井不動産が有する商業施設物件の開発力、運営力、リーシング力を、本投資法人の新規物件取得、既存物件の魅力度・利便性等の向上に活用でき、本投資法人の更なる外部成長、内部成長に資するものと考えています。

- (1) 三井不動産による本資産運用会社の全発行済株式の日本たばこ産業からの取得及び役職員の派遣
- (2) 本投資法人による三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行
- (3) 本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産等との間の優先交渉権付与契約書の締結に基づく、三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与
- (4) 本資産運用会社と三井不動産との間の不動産等の取得に関するアドバイザリ契約の締結に基づく、物件取得に関しての三井不動産から本資産運用会社への情報及びアドバイスの提供
- (5) 本投資法人及び三井不動産との間での SC マネジメント基本契約書の締結に基づく、商業施設の運営管理に関しての三井不動産のノウハウの提供
- (6) 本投資法人の役員変更

2. 本取組みの背景

本投資法人は、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産に投資する「商業施設特化型 REIT」として、平成 16 年 8 月の上場以来、本投資法人、本資産運用会社及び日本たばこ産業の間の平成 16 年 5 月 31 日付日本たばこ産業所有地の開発及び売買等に関する覚書（以下「パイプライン契約」といいます。）を最大限に活用して投資物件の取得を行い、中長期にわたり安定的な収益を確保することを目指してきました。

本投資法人は、日本たばこ産業から、パイプライン契約を活用すること等により、本書の日付現在、11 物件（以下「取得済資産」といいます。）の不動産等を取得しており、更に、平成 20 年 2 月 19 日

ご注意: この文書は、本投資法人及び本資産運用会社と三井不動産との一連の取組みに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

に 1 物件（ゆめタウン広島）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得します。しかしながら、本投資法人の設立当初 14 あった日本たばこ産業所有の閉鎖工場又は閉鎖予定工場については、まちづくり三法の改正の影響等により、商業施設の開発計画が中止されたものも含め、取得済資産、取得予定資産、旧上田工場物件（以下に定義されます。）及び旧高松工場以外については更地売却等による第三者への譲渡が完了しており、外部成長が喫緊の課題であると認識してきました。

また、本投資法人は、まちづくり三法の改正の影響により大規模商業物件の開発が難しくなることから、取得済の商業施設の魅力が相対的に増すことになると考えています。そのため、本投資法人は、取得済資産の魅力度・利便性等の向上による内部成長の達成に、今後より一層注力していく必要があると認識してきました。

3. 本取組みの意義

上記のような本投資法人を取り巻く環境下において、日本たばこ産業が保有する商業施設開発適地が残り僅かとなる中、本投資法人は、新たに三井不動産と本取組みを実行することにより、三井不動産が有する商業施設物件の開発力、運営力、リーシング力を、本投資法人の新規物件取得、既存物件の魅力度・利便性等の向上に活用でき、本投資法人の更なる外部成長、内部成長に資するものと考えています。

本投資法人は上場以来、安定収益型のポートフォリオと堅実な運用方針等により一定の評価を頂いてきたと認識しています。しかし、持続的な成長及び更なる発展のためには、上記の課題に対し適時適切な対応を行うことが最善の手段と考え、本取組みの合意に至ったものであり、投資主の皆様には大きなメリットがあるものと考えます。

本取組みの詳細は下記に示すとおりですが、本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産との優先取得交渉権付与契約締結、物件取得に関するアドバイザー契約締結及び三井不動産による本資産運用会社への商業施設の運営管理に関してのノウハウ提供等を通じて、本投資法人の投資主価値の最大化に資する取組みを行っていきます。

4. 本資産運用会社における株主異動と今後の運用体制

本取組みにより、本資産運用会社は三井不動産の完全子会社となります。詳細については、本日公表した「資産運用会社における株主異動に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、本投資法人の投資証券の東京証券取引所不動産投資信託市場への上場は維持されます。本資産運用会社は、今後開催予定の臨時株主総会において商号を三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（仮称）に変更する予定です。詳細については、本日公表した「資産運用会社の商号及び役員の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

本資産運用会社の株式譲渡に伴い、日本たばこ産業は本資産運用会社の株主ではなくなりますが、本資産運用会社は利害関係人等取引規程を変更し、株主の地位を失ってから 2 年が経過していない者について、本資産運用会社の株主とみなすこととしました。それにより、本資産運用会社は、日本たばこ産業を、今後少なくとも 2 年間、利害関係人等取引規程上の利害関係人等として取り扱うこととなります。詳細については、本日公表した「利害関係人等取引規程の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

また、本資産運用会社の株式譲渡に伴い、パイプライン契約は、平成 20 年 2 月 18 日付で合意解約されました。かかる合意解約にかかわらず、本投資法人、本資産運用会社及び日本たばこ産業は、日本たばこ産業がパイプライン契約に基づき本投資法人に対して付与していた日本たばこ産業旧上田工場敷地の一部（所在地 長野県上田市天神三丁目 5 番 8 号、敷地面積約 70,000 m²。）及び当該土地に建築される建物（以下、併せて「旧上田工場物件」といいます。）の取得に関する優先交渉権の付与について、引き続き効力を有することを確認しています。

5. 今後の投資方針と成長戦略

本投資法人は、引き続き、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくとともに、着実な運用資産の成長を目指します。そのために、これまで以上に商圏特性や地域、物件タイプ等の多様化・分散化による外部成長と商業施設運営力を活かした内部成長に着目して、ポートフォリオの構築を目指します。

具体的には、三井不動産等より物件取得優先交渉権の付与を受けた後記 6. 記載の物件を取得対象とすることにより、売上歩合型賃料の物件やアウトレットモールなどの多様性のある物件を一部取り入れ、引き続き分配金を安定的に配当していくための収益基盤を構築します。

かかる収益基盤の構築の後、資産規模の更なる拡大にあたり、より多様化・分散化されたポートフォリオの構築を検討します。商業施設への投資で最も重要な要素であると考え「商圏」に着目し、都心立地から郊外立地、広域型ショッピングセンター（RSC）から近隣型ショッピングセンター（NSC）、アウトレットモールといった幅広い商圏特性・物件タイプへの投資を目指します。また、

ご注意: この文書は、本投資法人及び本資産運用会社と三井不動産との一連の取組みに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

安定的な収益構造を有するテナントへの一括賃貸・固定賃料型の物件に加え、売上歩合型賃料やパススルー型賃料など運営管理による収益成長が期待できる収益構造の物件にも投資し、安定性と成長性のバランスに配慮したポートフォリオの構築を図ります。

上記の実現のため、本資産運用会社の有する従来の能力に加え、三井不動産が有する物件取得及び商業施設の運営管理に関するノウハウやネットワークを積極的に活用していく考えです。

6. 物件取得優先交渉権の付与

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、本書の日付現在、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しており、本投資法人は、同契約書及び同意書に基づき、下記物件について優先交渉権を付与されています。物件概要等については、別紙をご参照下さい。

物件名	所在地	締結先	優先交渉期間
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	三井不動産	平成 20 年 12 月 31 日まで
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	三井不動産	
WV SAKAE (ウーヴ サカエ)	愛知県名古屋市	サカエデベロップメント有限会社* 三井不動産投資顧問株式会社	
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	三井不動産	
マックスパリュ田無芝久保店	東京都西東京市	三井不動産	

* 三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社です。

各物件の取得価格、取得時期等は未定です。物件の取得に当たっては、必要なデューディリジェンスを行った上で、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に則り意思決定を行います。なお、本投資法人は、旧上田工場物件及び上記物件について優先交渉権を付与されていますが、必ずしもこれらの物件を取得できるとは限りません。

7. 物件取得に関する三井不動産とのアドバイザー契約締結

本資産運用会社及び三井不動産は、本書の日付現在、不動産等の取得に関するアドバイザー契約書を締結しています。かかる契約は、本投資法人の不動産等の取得及び取得検討に関するアドバイザー業務を三井不動産が本資産運用会社に対して行うものであり、その内容は、以下の事項についての情報提供及びアドバイス行為です。

- (1) 不動産等の賃貸収支の状況
- (2) 不動産等の所有権、抵当権等の権利関係の状況
- (3) 不動産等の所有者等関係者の状況
- (4) 不動産等の賃貸借契約状況及び動向
- (5) 不動産等に含まれる建物管理の状況
- (6) 権利関係、法令制限、利用制限等の状況
- (7) 一般不動産マーケット・一般商業施設動向等
- (8) その他

8. 商業施設の運営管理に関する三井不動産のノウハウ活用

本投資法人は、三井不動産との間で SC マネジメント基本契約書を締結し、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用します。「SC マネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供するものです。その内容は、商圈や競合店動向等商業施設を取りまく環境の把握分析、テナント動向把握、運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント、テナントのリーシング・契約管理・窓口業務、管理会社等の監督・契約管理、資産保全、会計及び経理補助等を含む商業施設の運営管理についての業務及びノウハウで、これにより中長期的な資産価値の維持及び成長を目指すものです。

今後物件毎に詳細な業務内容等を定めた SC マネジメント契約を締結し、今後取得する物件をはじめとして、本投資法人の既存物件にも順次導入する予定です。

9. 本投資法人による三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行

本投資法人は、三井不動産に対し、新投資口を以下のとおり割当ててを決定しました。詳細に

ご注意: この文書は、本投資法人及び本資産運用会社と三井不動産との一連の取組みに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

については、本日公表した「第三者割当による投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

発行新投資口数	14,600 口
払込金額（発行価額）	1 口当たり 661,000 円
発行価額の総額	9,650,600,000 円
申込期間（申込期日）	平成 20 年 2 月 26 日
払込期日	平成 20 年 3 月 24 日
ロックアップ	6 ヶ月間のロックアップ期間を予定しております

日本たばこ産業は、本書の日付現在本投資証券を 8,200 口保有する投資主です。同社は、三井不動産との間で、平成 20 年 3 月 24 日から 2 年を経過した日又は旧上田工場物件の竣工日のいずれか早い日までの期間、三井不動産の事前の書面による合意なしに、かかる本投資証券 8,200 口を譲渡してはならず、その他のいかなる処分を行わない旨を合意しています。

10．本投資法人の今後の財務方針

本投資法人は引き続き保守的な財務運営を行うことを目指します。物件取得時には、テナントから預託される敷金・保証金を有効活用し、銀行借入れ等の有利子負債の増加を抑えつつ、マーケット環境を総合的に勘案し、最適な資金調達手段を検討します。また、有利子負債額、敷金・保証金の償還額、金利環境、不動産投資信託市場等を総合的に勘案し、必要に応じて投資一口当たり分配金の希薄化に配慮しながら、新投資口の発行を行っていきます。

11．本投資法人の役員の変更

本投資法人は、平成 20 年 3 月 25 日に投資主総会を開催し、執行役員及び監督役員の改選を予定しております。

執行役員西方俊平は、平成20年3月31日をもって任期満了となりますので、平成20年4月1日付で執行役員 1 名の選任をお願いするものです。また、監督役員谷村憲一及び出口尚明の2名は、平成20年3月31日をもって任期満了となりますので、平成20年4月1日付で監督役員2名の選任をお願いするものです。詳細については、本日公表した「役員変更予定に関するお知らせ」をご参照ください。

12．本取組みに関連するプレスリリースについて

本取組みに関連し、決定した個別の取引の内容及び関連する事項につきましては、本日別途公表した以下のプレスリリースをご参照下さい。

- (1) 資産運用会社における株主異動に関するお知らせ
- (2) 資産運用会社の商号及び役員の変更予定に関するお知らせ
- (3) 利害関係人等取引規程の変更に関するお知らせ
- (4) 第三者割当による投資口発行に関するお知らせ
- (5) 資産の取得及び取得価格確定に関するお知らせ（ゆめタウン広島）
- (6) 役員変更予定に関するお知らせ

以 上

本資料の配布先：兜俱樂部、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/>

ご注意: この文書は、本投資法人及び本資産運用会社と三井不動産との一連の取組みに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(別紙)

【物件の概要】

三井アウトレットパーク入間



所在地 埼玉県入間市宮寺字 3169 番他
敷地面積 約 89,000 m²
延床面積 約 98,000 m²
建築年月 平成 20 年 2 月 (予定)

ララガーデン春日部



所在地 埼玉県春日部市南 1 丁目 1 番 1 他
敷地面積 23,361.82 m²
延床面積 56,897.33 m²
建築年月 平成 19 年 11 月

WV SAKAE (ウーヴ サカエ)



所在地 愛知県名古屋市中区栄三丁目 27 番 1 号
敷地面積 1,105.24 m²
延床面積 7,196.65 m²
建築年月 平成 19 年 1 月

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店



所在地 東京都杉並区桃井三丁目 5 番 1 号
敷地面積 3,901.35 m²
延床面積 4,728.85 m²
建築年月 平成 16 年 12 月

マックスバリュ田無芝久保店



所在地 東京都西東京市芝久保町一丁目 12 番 5 号
敷地面積 8,703.21 m²
延床面積 7,593.28 m²
建築年月 平成 17 年 3 月

(注1) 上記物件(三井アウトレットパーク入間を除く)の「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」及び建築年月は登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 三井アウトレットパーク入間の「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」及び建築年月は建築確認申請上の記載に基づいています。

ご注意: この文書は、本投資法人及び本資産運用会社と三井不動産との一連の取組みに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。