

平成 21 年 12 月 14 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：株式会社りそな銀行）
- (2) 資産名称：TSUTAYA 福岡天神
- (3) 取得価格：3,700 百万円（土地：2,386.5 百万円、建物：1,313.5 百万円）※1
- (4) 受益権売買契約締結日：平成 21 年 12 月 16 日
- (5) 取得日：平成 21 年 12 月 16 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：－※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、都市計画税及び消費税等を除いた額を記載しています。

※2 取得先からの同意を得られていないため、取得先名については開示しておりません。

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

本物件は福岡県福岡市に所在しており、福岡市の商業の中心である天神エリアに立地しています。西鉄福岡（天神）駅南側を東西に走る国体道路に面し、高感度の専門店が集積する天神西通りとの交差点に近い位置にあり、視認性に優れています。周辺は商業集積に富んでおり、人通りも多いことから、商業施設としての安定性、成長性が期待できます。

(2) 商圈状況

九州最大の商業集積地である天神エリアは、広域からの集客力が非常に高いエリアです。また、

近年本物件の周辺は、商業店舗が増加している一方でマンション開発も進んでおり、周辺の居住者人口も増加傾向にあります。

(3) 建物施設・テナント・店舗の特徴

TSUTAYAの旗艦店の位置付けで、地下1階から5階までの6フロア700坪弱で構成されており、CD・DVDレンタルから書籍・ゲームソフト・CD・DVD販売まで全てを扱う大型のフルラインショップです。1・2Fにはスターバックスコーヒーが併設されており、6階は事務所として利用されております。

3. 取得予定資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	
土地	面積	770.25 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	494.47%
	建ぺい率	100%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上6階
	建物竣工日	平成19年6月22日
	延床面積	4,532.38 m ²
	用途	店舗、駐車場
	所有形態	所有権
設計者	株式会社坂倉建築研究所	
建築確認機関	福岡市	
取得価格	3,700百万円	
不動産鑑定評価額	4,210百万円	
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
地震PML	2%	
担保設定の有無	なし	

(2) 賃貸借の概要

賃貸人	株式会社りそな銀行
賃借人	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	20年間（平成39年6月25日まで）
年間賃料	294百万円
賃料改定	なし
中途解約	10年間不可
敷金	208百万円
保証金	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積	4,532.38 m ²
賃貸面積	4,532.38 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

取得先からの同意を得られていないため、取得先の概要については開示しておりません。なお、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は該当しません。

6. 媒介の概要

媒介会社及び媒介手数料については、媒介先の意向により開示しておりません。なお、媒介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は該当しません。

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

本資産取得による運用状況への影響は軽微のため、平成21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	4,210,000,000 円
価格時点	平成 21 年 11 月 30 日
直接還元法による収益価格	4,220,000,000 円
運営収益	294,000,000 円
運営純収益	264,630,000 円
純収益	266,036,000 円
還元利回り	6.3%
DCF 法による収益価格	4,200,000,000 円
割引率	5.3%
最終還元利回り	7.1%

【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	11.3
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	10.2
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	6.2
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	5.2
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	2.7
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	0.8
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	13.9
サミットストア 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	1.7
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
フレスポ鳥栖 (底地) (注 3)	佐賀県 鳥栖市	不動産 (底地)	平成 19 年 11 月 8 日	3,178	1.8
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	13.0
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	4.1
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	2.0
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	11.2
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	1.7
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	6.5
マックスバリュ 田無芝久保店	東京都 西東京市	不動産 信託受益権	平成 21 年 2 月 18 日	3,100	1.7
TSUTAYA 福岡天神	福岡県 福岡市	不動産 信託受益権	平成 21 年 12 月 16 日	3,700	2.1
合計				178,008	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。

(注 3) 平成 21 年 11 月 7 日付で名称の変更がありました。