

平成 19 年 10 月 31 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

東京都港区赤坂二丁目 17 番 22 号  
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 眞一

問合せ先

フロンティア・リート・マネジメント株式会社  
財務部長 前田 泉

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、下記のとおり資産の取得に関する意思決定を行いましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得資産の概要

- (1) 取得資産：不動産（事業用借地権付土地）
- (2) 物件名称：ジョイフルタウン鳥栖（底地）
- (3) 取得価格：3,178.8 百万円（取得諸経費、固定資産税及び都市計画税を除く。）
- (4) 売買契約日：平成 19 年 10 月 31 日
- (5) 取得日(引渡日)：平成 19 年 11 月 8 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予定
- (8) 支払方法：引渡時一括

#### 2. 取得の理由

本件は、取得後速やかに賃借人と事業用借地権設定契約を締結する予定であり、中長期に亘り安定的な収益が見込め、かつ商業開発に知見を有し信用力のある賃借人との長期契約を予定していることから、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、本物件の取得決定に際して資産運用会社が特に評価した点は以下のとおりです。

##### (1) 立地条件

本物件は、佐賀県鳥栖市に所在し、JR 鹿児島本線・長崎本線「鳥栖駅」西方約 150mにある商業地域に立地し、公共機関や教育機関への至便性も高く道路環境に恵まれアクセスビリティは良好であり、商業施設に適した立地環境といえます。

鳥栖市は、鳥栖市中心部の北側を東西に走る長崎自動車道、東端部を南北に走る九州自動車道のほか、大分自動車道が交差する鳥栖 JC が市の東端部にあり九州の主要都市まで約 2 時間半でアクセスできるなど、非常に恵まれた道路環境にあり交通の要衝地として知られております。

(2) 商圏状況

本物件の商圏人口は、3km 圏で約 4.8 万人、5km 圏で約 9.9 万人で、一定のポテンシャルがある商圏人口ボリュームを持っております。また、人口増加率は隣接する久留米市を上回り増加傾向にあり、スーパーマーケット及び専門店で構成された複合商業施設に適した立地であります。

(3) 建物施設

本物件上の建物は、前所有者である日本たばこ産業株式会社が大和リース株式会社を賃借人として、平成 9 年に開発した鉄骨造 3 階建ての複合商業施設です。転貸先は、開業時は壽屋を核テナントとしておりましたが、九州ジャスコを経て現在はスーパーマーケットのサンリブ・TSUTAYA 等を核とし、約 90 店の専門店による複合商業施設となっております。なお、本物件上の建物は、大和リース株式会社が日本たばこ産業株式会社から買取を予定し、本投資法人は、土地取得後速やかに大和リース株式会社と事業用借地権設定契約を締結する予定です。

3. 取得資産の内容

(1) 不動産の内容

土地は登記簿上の表示です。

資産の種類		不動産（事業用借地権付土地）
所在地	登記簿上の表示	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖 537 番 1 他
土地	面積	79,774.57 m <sup>2</sup> （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権
取得価格		3,178.8 百万円
鑑定評価額		3,340 百万円（価格時点：平成 19 年 10 月 1 日時点）
不動産鑑定機関		財団法人日本不動産研究所
地震 P M L		-
担保設定の有無		無
特記事項	<p>1. 前所有者にて建物下を除く敷地で土壤環境調査を実施した結果、敷地一部の旧表層から土壤汚染対策法に基づく鉛、砒素の溶出量の基準値の超過が確認された旨の報告を受けております。現状の土地利用においては、全体的に建物とアスファルト舗装や植栽土で覆われているため、当該利用状況が継続される限り、直接摂取による健康被害リスクはないと判断されますが、将来、建物等を再建築する際に汚染土壌を構外に搬出する場合は、関係法令を遵守し適正に処理する必要がある旨の報告を受けております。</p> <p>これに対し、デューデリジェンスの一環として、土壤環境調査内容について応用地質株式会社へ再評価を委託しましたが、その評価においても問題がない旨の報告を受けております。</p> <p>2. 本物件の地中に、前所有者が工場として使用していた当時の建物基礎が一部地中に存置している旨の報告を受けております。現状は概ね駐車場として利用されており、当該土地利用状況が継続される限りでは問題とならないことを確認しております。</p> <p>3. 取得に当たり、将来建物等を再建築する際に必要となる土壤汚染対策費及び地中障害物除去費の見積を平成 19 年 8 月 21 日付で株式会社竹中工務店から取得しており、取得価格は、上記鑑定評価額から当該見積額 161.2 百万円を減じた価格としています。</p>	

## (2) 賃貸借の概要

下記内容は、本投資法人を賃貸人、大和リース株式会社を賃借人として二者間で締結予定の事業用借地権設定予約契約に基づくものであり、当該者から開示の承諾を受けて記載しています。

賃借人	大和リース株式会社
契約種類	事業用借地権設定契約
予約契約締結日	平成 19 年 10 月 31 日
契約期間	平成 19 年 11 月 8 日～平成 39 年 11 月 7 日（20 年間）
年間賃料	236,400,000 円（月額 19,700,000 円）
敷金	512,200,000 円
賃料改定	契約期間内原則固定
中途解約	原則不可（但し、賃借人は敷金放棄によりいつでも中途解約が可能）
賃借人の総数	1
賃貸可能面積	79,447.76 m <sup>2</sup>
賃貸面積	79,447.76 m <sup>2</sup>
取得予定日の稼働率	100%

賃貸可能面積・賃貸面積は、土地面積から佐賀県が一般県道用地として無償使用している面積（326.81 m<sup>2</sup>）を除いた面積です。

## 4. 取得の意義

本物件は、本投資法人と日本たばこ産業株式会社及び資産運用会社との間で締結している「日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書」に基づくパイプライン対象外であり、当該パイプライン以外の物件も取得することにより本投資法人のポートフォリオの一層の質向上、資産規模の拡大を具現化するものです。

## 5. 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 木村 宏
資本金	1,000 億円（平成 19 年 9 月 30 日現在）
大株主	財務大臣 他（平成 19 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
本投資法人又は資産運用会社との関係	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。

## 6. 物件取得者等の状況

物件の名称 （所在地）	ジョイフルタウン鳥栖（底地） （佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖 537 番 1 他）	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	日本たばこ産業株式会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の 100% 親会社	-
取得経緯・理由等	前所有者の開発物件	-
取得価格（その他費用を含む）	-	-
取得時期	-	-

## 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 8. 利害関係人等との取引について

(1) 今回締結した売買契約は、投資信託及び投資法人に関する法律第 201 条、同法施行令第 123 条に定める利害関係人等である日本たばこ産業株式会社からの資産取得に関する契約であるため、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、資産運用会社の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決定しています。

(2) 本物件の取得に関連して、本投資法人は、日本たばこ産業株式会社より、その所有する登録商標第 4054372 号「ジョイフルタウン」の使用許諾を受ける予定です。

## 9. 今後の見通し

当該資産の取得が運用状況に与える影響は軽微であり、第 7 期（平成 19 年 12 月期）の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

【資料 3】本物件の外観写真

【資料 4】取得予定物件を含めたポートフォリオの概要

\* 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

\* 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	3,340,000,000 円	
価格時点	平成 19 年 10 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)運営収益 ( - - )	236,409,000 円	
潜在純収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	236,409,000 円	予定賃貸借契約内容記載の年額賃料及び電柱用地貸付料を計上
空室損失相当額	0 円	予定賃貸借契約内容、テナントの属性等を勘案し計上しない
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)運営費用 ( + + + )	52,108,000 円	
維持管理費	1,182,000 円	類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個別性等を勘案し、プロパティマネジメントを計上
公租公課	50,926,000 円	H19 年度の課税票額を基に査定
損害保険料	0 円	
その他の費用	0 円	
(3)運営純収益 ( (1)-(2) )	184,301,000 円	
(4)一時金の運用益等	10,244,000 円	敷金の運用利回りを 2.0%として査定
(5)資本的支出	0 円	
(6)純収益 ( (3)+(4)-(5) )	194,545,000 円	
(7)還元利回り	5.80%	底地としての類似不動産の取引利回りを参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	3,350,000,000 円	
DCF 法による価格	3,330,000,000 円	
割引率	6.50%	底地としての類似不動産の取引利回りを参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
割合法による積算価格	3,430,000,000 円	
更地価格	4,290,000,000 円	
財産評価基本通達に準じて求めた定期借地権割合	20%	
定期借地権価格	858,000,000 円	

【資料 2】

本物件の案内図



【資料 3】

本物件の外観写真（敷地部分）



**【資料 4】**
**取得予定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 又は 取得予定日	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	16.7
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	15.0
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	9.1
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	7.7
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	4.0
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	1.2
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	1.8
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	20.6
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	2.6
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	1.6
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	2.6
ゆめタウン広島(仮称)	広島県 広島市	不動産又は 不動産 信託受益権	平成 20 年 2 月 (予定)	20,700 (注3)	17.2
合計	-	-	-	120,648	100.0

(注1) 取得価格は、百万円未満を切捨てて表示しています。

(注2) 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3) 取得予定価格