

平成 19 年 3 月 27 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 西方 俊平
(コード番号：8964)
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
代表者 代表取締役社長 戸谷 眞一
問合せ先 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（土地及び建物の所有権）
- (2) 物件名称：スポーツクラブネサンス広島
- (3) 取得価格：1,940百万円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等除く。）
- (4) 売買契約日：平成 19 年 3 月 30 日
- (5) 取得日(引渡日)：平成 19 年 4 月 13 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、広島県広島市南区に所在し、JR「広島駅」南方約 3 km、広島電鉄で 15 分程度の距離に位置しております。対象地北側約 700m には国道 2 号線、東側には国道 487 号線と利便性の高い道路が通っています。周辺は西側に京橋川、東側は南区役所、広島大学附属の小・中・高等学校をはじめ教育機関が多く点在する他、比治山公園等の緑も多いエリアです。

(2) 商圏状況

本物件は、1km 圏で約 3.3 万人、2km 圏で約 11.5 万人、3km 圏では約 21.6 万人と恵まれた商圏人口ボリュームを持っております。また、北側隣接地には、「ゆめタウン広島（仮称）」が 2008 年 2 月竣工予定であり、ポテンシャルアップが期待できます。

(3) 建物施設

本施設は、築 16 年を経過しておりますが、地上 4 階、延床面積約 4,600 m²とフィットネスクラブとしては超大型の規模で、総合型フィットネスクラブとしての必要機能を概ね備えている施設です。

3. 取得資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類		不動産
所在地	登記簿上の表示	広島県広島市南区皆実町二丁目 224 番 12
土地	面積	6,055.14 m ² (登記簿記載面積)
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
	所有形態	所有権
建物	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	建物竣工	平成 3 年 3 月
	延床面積	4,516.25 m ² (登記簿記載面積)
	用途	体育館
	設計・監理	ジェイティ不動産株式会社一級建築士事務所
	施工会社	ジェイティ不動産株式会社
	建築確認機関	広島市南区
	所有形態	所有権
取得価格		1,940 百万円
鑑定評価額		1,940 百万円 (価格時点: 平成 19 年 3 月 1 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		12% (清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書による)
担保設定の有無		無

(2) 賃貸借の概要

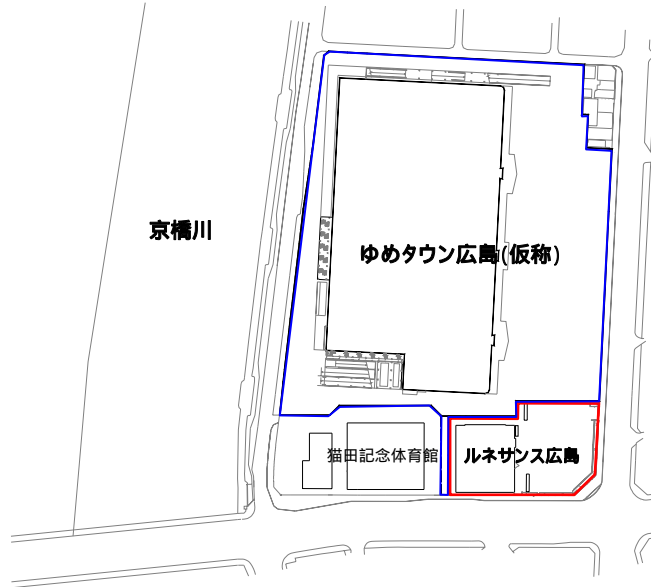
下記内容は、日本たばこ産業株式会社を賃貸人、株式会社ルネサンスを賃借人として二者間で締結されている定期建物賃貸借契約に基づくものであり、当該二者から開示の承諾を受けて記載しています。

テナント名	株式会社ルネサンス
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成 18 年 8 月 1 日 ~ 平成 28 年 7 月 31 日
年間賃料	- ()
賃料改定	原則固定
敷金	- ()
中途解約	原則不可 (但し、賃借人は賃料の 12 ヶ月分相当額を支払うことにより可能)
テナントの総数	1
賃貸可能面積	4,678.10 m ²
賃貸面積	4,678.10 m ²
稼働率	100%

「年間賃料」及び「敷金」については、賃借人からの開示の同意が得られていないため、記載していません。

4. 取得の意義

本物件は、平成 18 年 8 月 7 日付締結の不動産売買予約契約により取得予定の「ゆめタウン広島（仮称）」の隣接地に位置するフィットネスクラブであり、同施設と相乗効果を図れる資産への投資です。



【施設概略図】

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 18 年 9 月 30 日現在）
大株主	財務大臣 他（平成 18 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
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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)	スポーツクラブルネサンス広島 (広島県広島市南区皆実町二丁目 224 番地 12)	
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

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 15 条、同法施行令第 20 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。

9. 取得の日程

平成 19 年 3 月 27 日 取得を決定
平成 19 年 3 月 30 日 不動産売買契約締結
平成 19 年 4 月 13 日 引渡予定

10. 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 6 期（平成 19 年 6 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

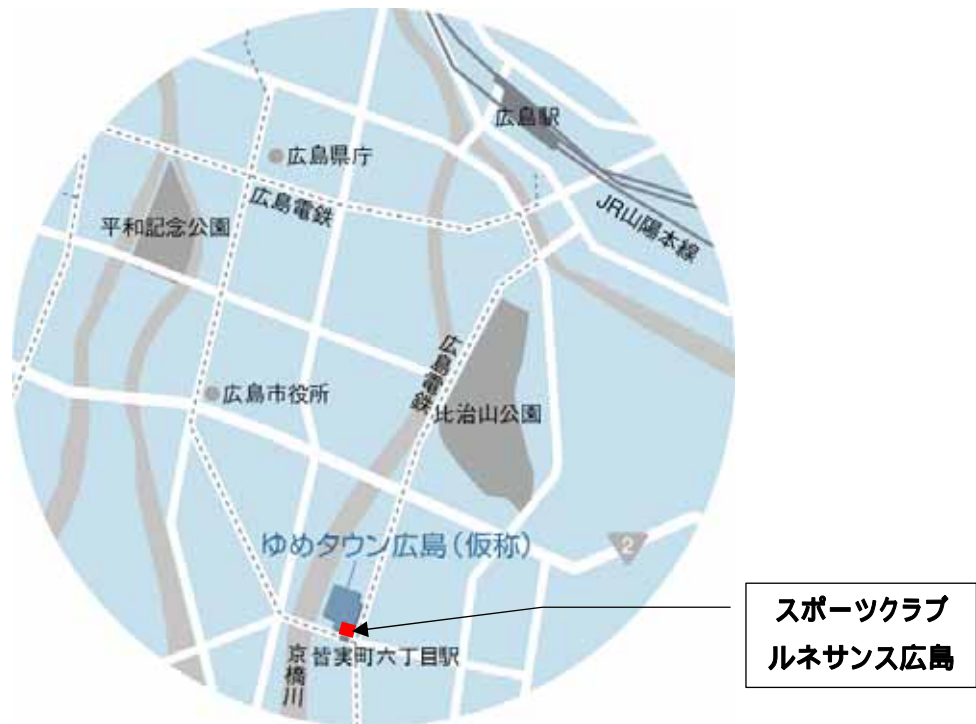
- * 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のウェブサイト : <http://www.frontier-reit.co.jp/>

【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	1,940,000,000 円
価格時点	平成 19 年 3 月 1 日
直接還元法による収益価格	1,940,000,000 円
賃貸純収益	117,661,000 円
正味純収益	114,598,000 円
還元利回り	5.9%
DCF 法による収益価格	1,930,000,000 円
割引率	6.0%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	2,020,000,000 円
土地比率	89.25%
建物比率	10.75%

【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

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	17.1
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	15.4
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	9.4
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	7.9
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	4.1
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	1.3
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	21.1
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	1.7
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2)	17.6
合計	-	-	-	117,470	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