

平成 18 年 9 月 29 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)
問 合 せ 先 (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
財務部長 前 田 泉
TEL. 03-3588-1440

資産の取得に関するお知らせ(サミットストア滝野川紅葉橋店)

本投資法人は、平成 17 年 10 月 31 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて行った「(仮称)サミット新滝野川店取得決定のお知らせ」に関し、今般、本建物竣工に伴い取得対象物件、物件名称及び取得価格が確定し、当該対象物件を取得いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取 得 資 産 : 不動産(土地及び建物の所有権)
- (2) 物 件 名 称 : サミットストア滝野川紅葉橋店
旧称:(仮称)サミット新滝野川店
- (3) 取 得 価 格 : 3,100 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) 売買予約完結日 : 平成 18 年 9 月 29 日
- (5) 取 得 日 : 平成 18 年 9 月 29 日(建物竣工日)
- (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

2. 取得価格について

取得先との間で締結済みの売買予約契約の定めに従い取得した鑑定評価書に基づき、3,100 百万円(当初取得予定価格から 200 百万円増額)を最終取得価格としました。

3. 取得資産の内容

(1) 不動産の内容

土地については登記簿上の表示であり、建物については未登記のため建築基準法第 7 条の 2 第 5 項の規定に基づく検査済証(平成 18 年 9 月 25 日(第 TBTC05C0177 号))の内容です。

資産の種類		不動産
所在地	登記簿上の表示	東京都北区滝野川四丁目1番15
土地	面積	1,905.97 m ²
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	容積率	400%、300%、150%
	建蔽率	80%、60%、60%
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造 / 地上4階 地下2階
	建物竣工日	平成18年9月29日
	延床面積	6,455.43 m ²
	用途	店舗・駐車場
	設計・監理	三井住友建設株式会社一級建築士事務所
	施工会社	三井住友建設株式会社 東京支店
	建築確認機関	当初設計時：イーホームズ株式会社 設計変更時：株式会社東京建築検査機構(注)
所有形態	所有権	
取得価格		3,100 百万円
鑑定評価額		3,100 百万円 (価格時点：平成18年8月30日)
不動産鑑定機関		財団法人日本不動産研究所
地震PML		12% (清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書による)
テナントの総数		1
賃貸可能面積		6,455.43 m ²
稼働率		100%
担保設定の有無		なし

(注) 中間検査及び完了検査については、株式会社東京建築検査機構が行っております。

(2) 賃貸借の概要

テナント名	サミット株式会社
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成18年9月30日(開店日)より20年間
年間賃料	198,480,000 円
賃料改定	契約期間内固定
中途解約	中途解約不可
敷金	198,480,000 円
保証金	411,294,200 円 賃貸借開始以降20年間(240回)にわたり、毎月末日までに均等返還

(3) 施設の概要

建物は地上4階、地下2階で、地下1階及び地上1階の店舗部分は、サミット株式会社のスーパーマーケットとなっており、地上2階から4階までは47台の駐車場を設置しております。

4. 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3月31日現在)
大株主	財務大臣 他(平成18年3月31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。

5. 利害関係人等との取引について

本件については、平成17年10月の資産取得決定(売買予約締結)にあたり、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事前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、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おります。

6. 今後の見通し

当該資産の取得に伴う第5期(平成18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

【資料4】本物件取得後のポートフォリオの概要(取得予定物件含む)

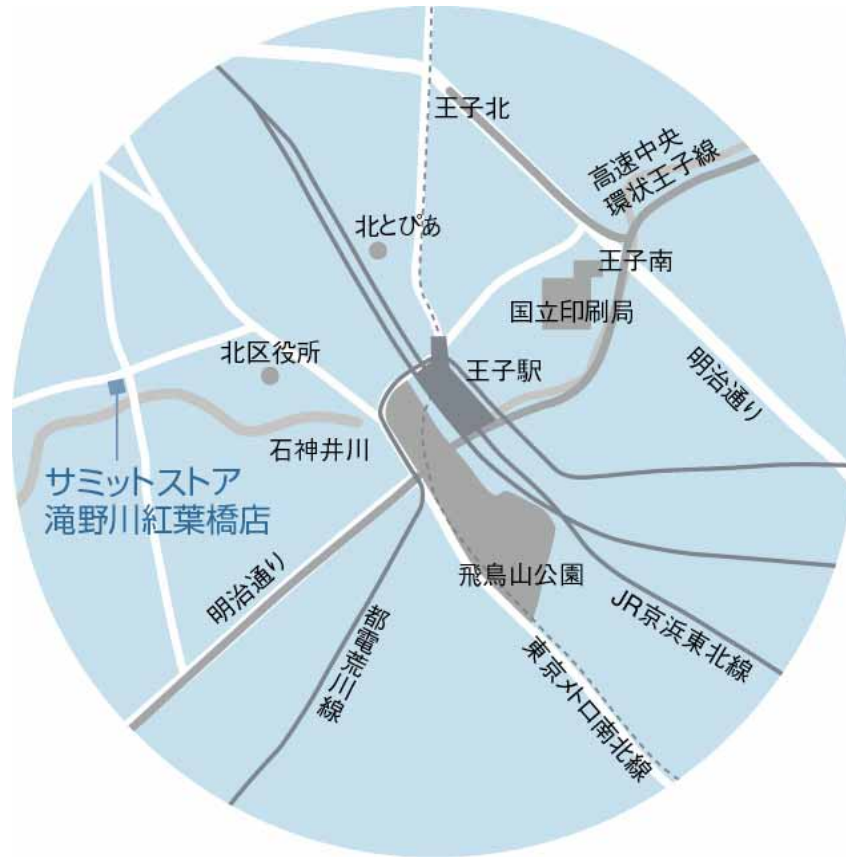
* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

【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	
収益価格	3,100,000,000 円	
価格時点	平成 18 年 8 月 30 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収入 (- -)	198,480,000 円	
潜在総収入 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	198,480,000 円	定期建物賃貸借予約契約書記載の年額賃料を計上
空室損失相当額	0 円	一括貸しなので計上しない
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)総費用 (+ + +)	17,415,800 円	
維持管理費	1,985,000 円	プロパティマネジメントを計上
公租公課	14,752,800 円	土地はH18年度の実額を計上、建物指価(建物)の再調達原価を基に査定
損害保険料	678,000 円	再調達原価を基に査定
その他の費用	0 円	
(3)賃貸純収益 ((1)-(2))	181,064,200 円	
(4)敷金保証金の運用益等	12,006,973 円	運用利回りを2.0%として査定
(5)資本的支出	780,000 円	建物状況評価報告書を勘案のうえ査定
(6)正味純収益 ((3)+(4)-(5))	192,291,173 円	
(7)還元利回り	6.20%	調査対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	3,100,000,000 円	
DCF 法による価格	3,100,000,000 円	
割引率	5.40%	
最終還元利回り	6.50%	
原価法による積算価格	2,830,000,000 円	
土地比率	71.25%	
建物比率	28.75%	

【資料 2】

本物件の案内図



【資料 3】

本物件の外観



【資料 4】

本物件取得後のポートフォリオの概要（取得予定物件含む）

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	17.4
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	15.7
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	9.5
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	8.0
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	4.2
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	21.5
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	2.7
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)	17.9
合計	-	-	-	115,530	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