

平成 17 年 8 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 出村 日出夫
(コード番号：8964)
問 合 せ 先
フロンティア・リート・マネジメント株式会社
常務取締役 財務部長 市 倉 昇
TEL. 03-3588-1440

資産の取得に関するお知らせ (ベルタウン丹波口駅前店)

本投資法人は、平成 17 年 4 月 1 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて行った「(仮称) ベルタウン丹波口駅前店取得決定のお知らせ」に関し、今般、本建物竣工に伴い引渡し対象物件及び取得価格が確定し、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：ベルタウン丹波口駅前店
- (3) 取 得 価 格：2,130 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 17 年 8 月 29 日
- (5) 建 物 竣 工 日：平成 17 年 8 月 29 日
- (6) 引 渡 日：平成 17 年 8 月 29 日
- (7) 取 得 先：日本たばこ産業株式会社

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、2,130 百万円（当初取得予定価格と同じ）を最終取得価格としました。

3. 取得予定資産の内容

(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 の規定に基づく検査済証（A 敷地：平成 17 年 8 月 23 日（第 H16 完了建築京機構市 11367 号）、B 敷地平成 17 年 8 月 18 日（第 H16 完了建築京機構市 11368 号））の内容です。

資産の種類		不動産
所在地	登記簿上の表示	A敷地 京都市下京区中堂寺坊城町 60 番、61 番 B敷地 京都市下京区中堂寺北町 70 番
土地	面積	A敷地 4,468.42 m ² B敷地 2,699.32 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率	400% (B敷地は五条通りの道路境界から 30m 迄は 600%)
	建蔽率	80% (A敷地は角地加算 10%あり)
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	A敷地 鉄骨造 4階建 B敷地 鉄骨造平家建
	建物竣工日	平成 17 年 8 月 29 日
	延床面積	A敷地 10,274.90 m ² B敷地 901.44 m ²
	用途	店舗・駐車場
	所有形態	所有権
取得価格		2,130 百万円
鑑定評価額		2,130 百万円 (価格時点: 平成 17 年 7 月 31 日)
不動産鑑定機関		財団法人日本不動産研究所
地震PML		9% (清水建設株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)
テナントの総数		1
賃貸可能面積		11,176.34 m ²
総賃貸面積		11,176.34 m ²
取得予定日の稼働率		100%
担保設定の有無		土地及び建物 (A敷地) に抵当権を設定予定

(2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社マツモト (本店: 京都府亀岡市西堅町 61-1)
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成 17 年 8 月 30 日 (開店日) より 20 年間
年間賃料	169,800,000 円
賃料改定	契約期間内固定
中途解約	中途解約不可
敷金	100,000,000 円
保証金	534,194,600 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、A敷地においては、地上4階建てで、京都府を地場にドミナント展開している株式会社マツモトがスーパーマーケットとして出店します。なお、地上2階から4階は駐車場施設として利用します。B敷地においては、平家建てで、株式会社マツモトがドラッグストアとして転貸します。また、本物件は市中心部にあつて合計 268 台の豊富な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 本田勝彦
資本金	1,000 億円 (平成 17 年 3 月 31 日現在)
大株主	財務大臣 他 (平成 17 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、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であるため、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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た後、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おります。

6. その他

本投資法人の第3期（平成17年12月期）の運用状況の予想には本物件の取得を織り込み済みです。

以 上

<添付資料>

【参考資料1】不動産鑑定評価書の概要

【参考資料2】本物件の案内図、詳細図

【参考資料3】本物件の外観（A敷地）

【参考資料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）

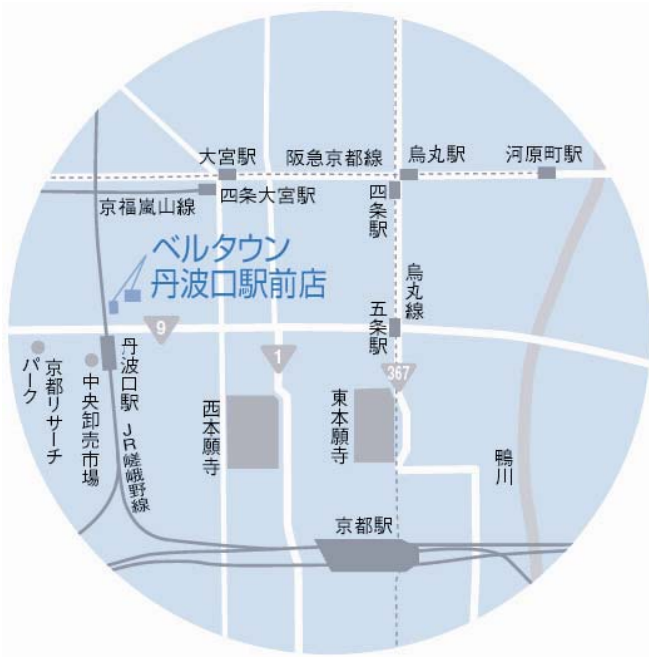
* 本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

【参考資料 1】 不動産鑑定評価書の概要

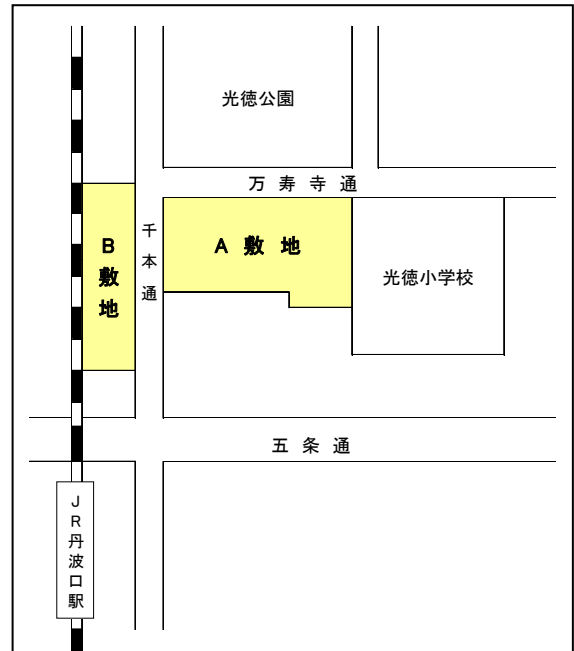
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
収益価格	2,130,000,000 円	
価格時点	平成 17 年 7 月 31 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収入 (①-②-③)	169,800,000 円	
①潜在総収入 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	169,800,000 円	定期建物賃貸借予約契約書記載の年額賃料を計上
②空室損失相当額	0 円	一括貸しなので計上しない
③貸倒損失相当額	0 円	テナントの状況等を勘案して計上しない
(2)総費用 (④+⑤+⑥+⑦)	18,967,400 円	
④維持管理費	1,698,000 円	プロパティマネジメントフィーを計上
⑤公租公課	16,849,400 円	土地はH17年度の課税票簿額を基に、建物価値建物の再調査原価を基に査定
⑥損害保険料	420,000 円	再調査原価を基に査定
⑦その他の費用	0 円	
(3)賃貸純収益 ((1)-(2))	150,832,600 円	
(4)敷金保証金の運用益等	12,439,230 円	運用利回りを 2.0%として査定
(5)資本的支出	2,772,167 円	建物状態評価報告書の12年間の年平均額を計上
(6)正味純収益 ((3)+(4)-(5))	160,499,663 円	
(7)還元利回り	7.50%	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	2,140,000,000 円	
DCF 法による価格	2,120,000,000 円	
割引率	7.00%	
最終還元利回り	7.50%	
原価法による積算価格	1,740,000,000 円	
土地比率	63.75%	
建物比率	36.25%	

【参考資料 2】

本物件の案内図



詳細図



【参考資料 3】

本物件の外観（A敷地）



【参考資料 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)	投資比率 (%) (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	22.1
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	19.9
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	12.1
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	10.2
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	5.3
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	1.6
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	2.3
(仮称) イオン大曾根 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 (予定)	24,100 (注 2)	26.5
合計	—	—	—	91,030	100.0

(注 1) 投資比率は、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