

平成 17 年 4 月 1 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
財務部長 市 倉 昇
TEL. 03-3588-1440

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 17 年 4 月 1 日に、下記のとおり資産の取得に関する売買予約契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 売買予約契約の概要

- (1) 取得資産：不動産（土地及び建物の所有権）
- (2) 物件名称：(仮称)ベルタウン丹波口駅前店
- (3) 取得価格：2,130 百万円
(自己資金により取得予定)
- (4) 売買予約契約日：平成 17 年 4 月 1 日
- (5) 建物竣工予定日：平成 17 年 9 月
- (6) 取得予定日：平成 17 年 9 月（建物竣工日と同日）
- (7) 取得先：日本たばこ産業株式会社

本物件は、平成 17 年 4 月工事着工予定の開発型物件（未竣工）であり、取得時点での収益の確実性を担保するために、以下の項目を予約完結の主な停止条件として売買予約契約を締結しました。

- ・建物が売買予約契約時の計画どおりに、商業施設として使用可能な状態（建築基準法及び消防法等の法令に基づく制限を含む）で竣工すること
- ・テナントとの定期建物賃貸借契約が、売買予約契約時の予定に従って有効に締結されていること

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、JR 山陰本線丹波口駅至近（北東方約 100m）に位置しており、市内の主要幹線道路である五条通り（国道 9 号線）へのアクセスも良好です。周辺には、戸建住宅やマンションが密集し、公園や学校に隣接する閑静なエリアとなっています。なお、本物件は、五条通りに南北で交差する千本通りに

より2敷地（A敷地4,468㎡、B敷地2,699㎡）に分かれています。

(2) 商圏状況

本物件の商圏人口は、1km圏で4.1万人、3km圏で31.0万人と高い人口密度であり、スーパーマーケット等の最寄品を扱う業態にとって適した立地となっています。

(3) 建物施設

建物は、A敷地においては、地上4階建てで計画されており、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を予定しています。なお、地上2階から4階は駐車場施設としての利用が予定されています。B敷地においては、平家建てで計画されており、株式会社マツモトがドラッグストアとして転貸することが予定されています。また、本物件は市中心部において合計268台の豊富な駐車場を設置する計画となっています。

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、建物については未竣工・未登記のため、主に建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく確認済証（A敷地：平成17年3月24日（第H16確認建築京機構市11367号）、B敷地平成17年3月23日（第H16確認建築京機構市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
	面積	A敷地 4,468.42㎡ B敷地 2,699.32㎡
土地	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
	建物着工日	平成17年4月（予定）
	建物竣工日	平成17年9月（予定）
	延床面積	A敷地 10,274.90㎡ B敷地 901.44㎡
	用途	店舗・駐車場
	所有形態	所有権
取得予定価格		2,130百万円 取得予定日までの期間に取得する鑑定評価額を最終取得価格とします。
鑑定機関による調査価格		2,130百万円（収益還元法 平成17年3月7日時点） 建物が未竣工のため、価格時点で当該建物が完成しているものとした価格を鑑定評価手法を適用して求めたものです。
不動産鑑定機関		財団法人日本不動産研究所
地震PML		未調査（取得予定日までに調査を行う予定）
テナントの総数		1
賃貸可能面積		11,176.34㎡
賃貸面積		11,176.34㎡
取得予定日の稼働率		100%
年間想定NOI利回り		7.1% 上記数値は、鑑定機関の価格調査における収益還元法（直接還元法）上の賃貸純収益を取得予定価格で除したものです。

(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、株式会社マツモト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予約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。

なお、本投資法人は本物件の取得日を以って日本たばこ産業株式会社より賃貸人の地位を承継します。

テナント名	株式会社マツモト
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	開業日より 20 年間
年間賃料	- ()
賃料改定	契約期間内固定
中途解約	中途解約不可

「年間賃料」については、現時点で当該二者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、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」に基づき売買予約契約を締結するものであり、本物件の取得は、日本たばこ産業株式会社とのパイプラインによる本投資法人の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 本田勝彦
資本金	1,000 億円 (平成 16 年 9 月 30 日現在)
大株主	財務大臣 他 (平成 16 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. 利害関係人等との取引について

今回締結した売買予約契約は、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、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決定しています。

7. 今後の見通し

当該不動産の取得に伴う第 2 期 (平成 17 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 >

【参考資料 1】本物件の案内図

【参考資料 2】本物件の外観イメージ図

【参考資料 3】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

【資料 1】

本物件の案内図



【資料 2】

本物件の外観イメージ図 (A敷地)



【資料3】

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)	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
(仮称)旧名古屋工場 開発建物	愛知県 名古屋市	不動産	平成 18 年 3 月 (予定)	24,100 (注2)	26.5
(仮称)ベルタウン 丹波口駅前店	京都府 京都市	不動産	平成 17 年 9 月 (予定)	2,130 (注2)	2.3
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