

平成 21 年 2 月 16 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 高橋 惇
(コード番号：8964)

資産運用会社名
三井不動産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 田邊 義幸
問合せ先 取締役財務部長 牧野 辰
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、下記の通り資産取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

- (1) 取得資産：不動産を信託する信託受益権（受託者：中央三井信託銀行株式会社）
- (2) 資産名称：マックスバリュ田無芝久保店
- (3) 取得価格：3,100 百万円（土地：2,424.2 百万円、建物：675.8 百万円）※1
- (4) 受益権売買契約締結日：平成 21 年 2 月 18 日
- (5) 取得日：平成 21 年 2 月 18 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：三井不動産株式会社※2
- (7) 取得資金：借入金により取得
- (8) 支払方法：引渡時一括

※1 取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いた額を記載しています。

※2 後記 5. 取得先の概要をご参照ください。

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、本物件取得に際して本投資法人の資産運用会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が特に評価した点は以下の通りです。

(1) 立地条件

本物件は東京都西東京市に所在し、西武新宿線「田無」駅から南西 1km 程度に位置する。周辺は戸建住宅、集合住宅が多く建ち並び、後背地には本物件とほぼ同時期に開発された住宅街が広がっている。

(2) 商圈状況

1km 圏で 3.4 万人、3km 圏で 30 万人、5km 圏で 84 万人と都市近郊部立地としては良好なマーケットボリュームを擁しており、周囲には均等に住宅が広がっているエリアである。

(3) 建物施設

地上2階建ての建物のうち、1階は食品スーパーのマックスバリュ、2階はダイソー、ABC マート、ハニーズといった専門店が出店している。駐車場は平面と屋上階に248台完備している。

3. 取得予定資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	
土地	面積	8,703.21 m ² （公簿面積）
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根／地上2階
	建物竣工日	平成17年3月7日
	延床面積	7,593.28 m ² （公簿面積）
	用途	店舗、駐車場
	所有形態	所有権
設計者	株式会社大本組東京本社一級建築士事務所	
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
取得価格	3,100百万円	
不動産鑑定評価額	3,120百万円	
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
地震PML	11%	
担保設定の有無	なし	

(2) 賃貸借の概要

賃貸人	中央三井信託銀行株式会社
賃借人	イオンリテール株式会社
契約種類	建物賃貸借契約
契約期間	20年間（平成37年3月18日まで）
年間賃料※1	230百万円
賃料改定	なし
中途解約	10年間不可
敷金	100百万円
保証金	なし
テナントの総数	1
総賃貸可能面積	8,785.30 m ²
総賃貸面積	8,785.30 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 一部売上歩合賃料を含む固定賃料とされていますが、売上歩合賃料を除いた金額を記載しています。

4. 取得の意義

本物件の取得は、中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的とするという本投資法人の投資方針に基づくものです。また、本物件の取得により、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの多様化・

分散化等、既存ポートフォリオの質を維持向上させることが可能となります。

5. 取得先の概要

商号	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 岩沙 弘道
資本金	174,296 百万円
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）
主な事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理
本投資法人又は本資産運用会社との関係	三井不動産株式会社は本資産運用会社の100%親会社である。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	マックスバリュ田無芝久保店 (東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号)	
物件所有者等の状況	前信託受益者	前々信託受益者
会社名・氏名	三井不動産株式会社	日本商業施設ファンド投資法人
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の100%親会社	本資産運用会社の100%親会社が 出資し、設立した投資法人
取得経緯・理由等	受益権売買	受益権売買
取得価格（その他費用を含む）※1	3,142 百万円	—※2
取得時期	平成20年3月19日	平成18年5月26日

※1 その他費用については消費税相当額のみを含んだ額を記載しています。

※2 前々信託受益者が1年を超えて保有していたため、記載を省略しています。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. SCマネジメント契約の締結

本投資法人は、商業施設の運営管理に関して本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社のノウハウを活用することを目的として、三井不動産株式会社との間でSCマネジメント基本契約書を締結しています。当該基本契約書の定めに基づき、今回取得資産についての詳細な業務内容等（プロパティマネジメント業務を含みます）を定めたSCマネジメント契約を締結します。

9. 利害関係人等との取引について

本物件の前信託受益者は本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は利害関係人等取引規程に則り、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会において本物件の資産取得を決議しています。

なお上記8.記載のSCマネジメント契約の締結についても三井不動産株式会社が本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係人等に該当することから、同様の手続きを経て決定の上、締結します。

10. 今後の見通し

本資産取得による運用状況への影響は軽微のため、平成 21 年 6 月期の本投資法人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】 本物件の案内図及び外観写真

【資料 3】 取得物件を含めたポートフォリオの概要

- * 本資料の配布先 : 兜倶楽部、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	3,120,000,000 円
価格時点	平成 21 年 1 月 31 日
直接還元法による収益価格	3,120,000,000 円
運営収益	229,992,000 円
運営純収益	200,748,000 円
純収益	199,925,000 円
還元利回り	6.4%
DCF 法による収益価格	3,120,000,000 円
割引率	6.1%
最終還元利回り	6.5%

【資料 2】

本物件の案内図及び外観写真



【資料 3】

取得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	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	11.5
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	10.4
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	6.3
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	5.3
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	2.8
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	0.9
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	1.2
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	14.2
サミット 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	1.8
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	1.1
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	1.8
ゆめタウン広島	広島県 広島市	不動産	平成 20 年 2 月 19 日	23,200	13.3
WV SAKAE (ウーブサカエ)	愛知県 名古屋市	不動産 信託受益権	平成 20 年 7 月 4 日	7,300	4.2
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都 杉並区	不動産 信託受益権	平成 20 年 7 月 4 日	3,560	2.0
三井アウトレット パーク入間	埼玉県 入間市	不動産	平成 20 年 7 月 10 日	19,900	11.4
コストコホールセール 入間倉庫店 (底地)	埼玉県 入間市	不動産 (底地)	平成 20 年 7 月 10 日	2,600	1.5
UT STORE HARAJUKU	東京都 渋谷区	不動産 信託受益権	平成 20 年 10 月 15 日	3,100	1.8
イトーヨーカドー 東大和店	東京都 東大和市	不動産 信託受益権	平成 21 年 1 月 13 日	11,600	6.7
マックスバリュ 田無芝久保店	東京都 西東京市	不動産 信託受益権	平成 21 年 2 月 18 日	3,100	1.8
合計				174,308	100.0

(注 1) 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 比率は取得価格を前提とした構成比率で、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。