

2018年6月8日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区銀座六丁目8番7号
フロンティア不動産投資法人
代表者名 執行役員 岩藤 孝雄
(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 藤山 吾朗
問合せ先 取締役財務部長 岩本 貴志
TEL. 03-3289-0440

国内不動産の取得に関するお知らせ
<サミットストア東長崎店（底地）>

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2018年6月8日、以下のとおり、サミットストア東長崎店（底地）（以下「本物件」といいます。）の取得（以下「本件取得」といいます。）を行うことについて決定しましたので、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（事業用定期借地権付土地の所有権）
- (2) 資産名称：サミットストア東長崎店（底地）
- (3) 取得価格：2,022百万円 ※1
- (4) 売買契約締結日：2018年6月8日
- (5) 取得日：2018年6月8日（引渡決済日）
- (6) 取得先：非開示 ※2
- (7) 取得資金：自己資金
- (8) 支払方法：引渡時一括

※1 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。

※2 取得先の承諾が得られていないため開示していません。

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、本件取得に際して本資産運用会社が特に評価した点は以下のとおりです。

(1) 立地の評価

本物件は、我が国最大の交通ターミナルのひとつ「池袋」駅から2駅（約5分）の西武池袋線「東長崎」駅

及び東京メトロ有楽町線・副都心線「千川」駅を最寄りとする、東京都豊島区内の住宅エリアに所在しています。かつての千川上水の名残を伝える桜並木が特徴的な幅員約 20m(片側 2 車線)の幹線道路(都道 420 号 鮫洲大山線)に面する 2 区画(計約 4 千㎡)の土地であり、沿道型商業施設立地としての稀少性を有しています。なお、2015 年国勢調査に基づく商圈人口は、500m 圏 15 千人、1km 圏 62 千人となっており、近隣商圈型の商業施設が立地するのに十分な人口集積エリアに位置しています。

(2) 本物件上の施設の特徴

本物件上には、賃借人が 2013 年に建設した商業施設(サミットストア 東長崎店)のほか、診療所(歯科医院)、公共公益施設(警視庁地域安全センター)及び平面駐車場(計 47 台)が立地しています。

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)	東京都豊島区长崎五丁目 18 番 2、32 番 6 及び 32 番 9	
土地	面積	4,400.63 ㎡(公簿面積) ※1
	用途地域	近隣商業地域(北西側接面道路境界から 20m 以内)、第一種低層住居専用地域(北西側接面道路境界から 20m 超)
	容積率	400%、150%
	建蔽率	80%、60%
	所有形態	事業用定期借地権付土地の所有権
取得価格	2,022 百万円	
不動産鑑定評価額	2,330 百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
地震 PML	— ※2	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

※1 土地面積には北側及び南側の私道負担部分(約 412.84 ㎡)が含まれます。

※2 底地のみ取得であるため地震 PML は算出していません。

(2) 賃貸借の概要

賃貸人	フロンティア不動産投資法人
賃借人	非開示 ※1
契約種類	事業用定期借地契約
契約期間	20 年間(2013 年 4 月 10 日から 2033 年 4 月 9 日まで)
年間賃料	非開示 ※1
中途解約	非開示 ※1
賃料改定	非開示 ※1
敷金	非開示 ※1
保証金	非開示 ※1
テナントの総数	1
賃貸可能面積	3,952.10 ㎡ ※2
賃貸面積	3,952.10 ㎡
稼働率	100.0%(賃貸面積/賃貸可能面積)

※1 賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

※2 賃貸可能面積には私道負担部分は含まれません。

4. 取得の意義

本件取得は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指す本投資法人の投資方針に基づくものです。本件取得により、資産規模の拡大とともに、運用物件のテナント分散や多様化を図ることにより、本投資法人のポートフォリオの質、収益性及び安定性を維持・向上させることを目的としています。

5. 取得先の概要

取得先は国内の一般事業法人ですが、名称等の開示について承諾が得られていないため開示していません。

6. 物件取得者等の状況

本件取得は、本投資法人又は本資産運用会社と資本関係、人的関係、取引関係等特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 媒介の概要

名称	三井不動産リアルティ株式会社
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山代 裕彦
事業内容	不動産仲介業
資本金	20,000 百万円 (2018年4月1日時点)
設立年月日	1969年7月15日
媒介手数料	60,720,000 円 ※
投資法人又は資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の子会社（100%）に該当します。
人的関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人又は本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人又は本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の子会社（100%）であり、関連当事者に該当します。

※ 消費税等を除いた額を記載しています。

8. 利害関係人等との取引について

本件取得の媒介先は、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者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、2018年6月7日開催のコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、2018年6月8日開催の取締役会において当該契約締結を決議しています。

9. 今後の見通し

本件取得による2018年6月期（第28期）運用状況への影響は軽微のため、運用状況の予想の変更はありません。

10. 不動産鑑定評価書の概要

資産名称	サミットストア東長崎店（底地）
鑑定評価額	2,330,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年4月10日
DCF法による収益価格	2,330,000,000円
割引率	3.8%

以上

<添付資料>

【資料1】本物件の案内図及び外観写真

【資料2】本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】本物件の案内図及び外観写真

■ 広域地図



■ 詳細地図



■ 外観写真



【資料2】本物件を含めたポートフォリオの概要

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) ※1	比率 (%) ※2
イオンスタイル品川シーサイド	東京都品川区	2004年8月9日	20,100	6.6%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	2004年8月9日	18,100	5.9%
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	2004年8月9日	4,810	1.6%
上池台東急ストア	東京都大田区	2004年8月9日	1,490	0.5%
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	2005年8月29日	2,130	0.7%
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県名古屋市	2006年3月23日	24,800	8.1%
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	2006年9月29日	3,100	1.0%
ホームセンターコーナン 広島皆実町店(底地)	広島県広島市	2007年4月13日	1,940	0.6%
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市	2007年11月8日	3,178	1.0%
ゆめタウン広島	広島県広島市	2008年2月19日	23,200	7.6%
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	2008年7月4日	3,560	1.2%
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	2008年7月10日	19,900	6.5%
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市	2008年7月10日	2,600	0.9%
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	2008年10月15日	3,100	1.0%
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	2009年1月13日	11,600	3.8%
イオンタウン田無芝久保	東京都西東京市	2009年2月18日	3,100	1.0%
ドン・キホーテ福岡天神本店	福岡県福岡市	2009年12月16日	3,700	1.2%
三井ショッピングパークららぽーと磐田	静岡県磐田市	2010年7月2日	15,200	5.0%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	2010年7月2日	13,600	4.5%
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	2011年1月18日	4,430	1.5%
三井ショッピングパークララガーデン春日部	埼玉県春日部市	2011年2月16日	10,000	3.3%
サミットストア横浜岡野店(底地)	神奈川県横浜市	2012年2月24日	5,700	1.9%
V I O R O	福岡県福岡市	2012年2月28日	10,100	3.3%
カナート洛北	京都府京都市	2012年7月4日	8,800	2.9%
池袋スクエア	東京都豊島区	2013年2月1日	20,400	6.7%
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	広島県広島市	2013年2月19日	5,400	1.8%
コーナン川崎小田栄モール(底地)	神奈川県川崎市	2014年1月31日	7,000	2.3%
三井ショッピングパークららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市	2014年3月25日	3,930	1.3%
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	2015年3月2日	8,620	2.8%
三井ショッピングパークららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	2015年4月1日 2016年8月10日 (追加取得)	19,840	6.5%
コストコホールセール新三郷倉庫店(底地)	埼玉県三郷市	2015年4月1日	3,810	1.3%

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) ※1	比率 (%) ※2
コジマ×ビックカメラ那覇店	沖縄県那覇市	2016年1月25日	1,850	0.6%
スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店 (底地)	神奈川県座間市	2017年7月31日	4,320	1.4%
栄グローブ	愛知県名古屋市	2018年3月28日	9,300	3.1%
サミットストア東長崎店 (底地)	東京都豊島区	2018年6月8日	2,022	0.7%
合計			304,730	100.0

※1 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

※2 比率は取得価格による構成比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。