

平成 20 年 10 月 10 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：UT STORE HARAJUKU
- (3) 取得価格：3,100 百万円（土地：2,907.8 百万円、建物：192.2 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 20 年 10 月 15 日
- (5) 取得日：平成 20 年 10 月 15 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：横浜ホールディング特定目的会社 ※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

本物件は東京都渋谷区に所在し、神宮前交差点から至近で、本年 6 月に開通した東京メトロ副都心線「明治神宮前」駅の新出入口からも徒歩 1 分の距離にあります。明治通り沿いに面しており視認性が高く、周辺は商業集積に富んでおり来街者も多いことから、商業施設としての安定性、成長性が期待できます。

(2) エリア特性

原宿・表参道エリアは国内外の有名ブランドが軒を連ね、カジュアルから高級ブランドまで様々

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

な店舗が集積する日本有数の商業エリアです。当該地周辺は特にヤング層をターゲットにしたカジュアルブランドが多く集積しています。

(3) 建物施設 テナント・店舗の特徴

地上5階建ての建物のうち、1～3階を店舗、4～5階はストックルームや事務所として利用しています。店舗部分は吹抜けの階段により回遊しやすい施設となっております。

入居テナントはユニクロのTシャツ専門店である「UT STORE HARAJUKU」です。UT STOREは著名アーティスト等とのコラボレーションによるTシャツを展開する業態です。

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 (受託者：中央三井信託銀行株式会社)	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	
土地	面積	314.17 m ² (公簿面積)
	用途地域	商業地域
	容積率	500%
	建ぺい率	80%
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根/地上5階
	建物竣工日	平成10年10月28日
	延床面積	1,199.23 m ²
	用途	店舗、事務所
	所有形態	所有権
設計者	浅井謙建築研究所株式会社	
建築確認機関	渋谷区	
取得価格	3,100百万円	
不動産鑑定評価額	3,680百万円	
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
地震PML	14%	
担保設定の有無	なし	

(2) 賃貸借の概要

i) マスターリース契約

賃貸人	中央三井信託銀行株式会社
賃借人	フロンティア不動産投資法人
年間賃料	賃貸借契約(転貸)における年間賃料と同額
敷金	無し
保証金	無し
賃貸可能面積	1,199.23 m ²
賃貸面積	1,199.23 m ²
契約期間	信託契約満了日(H25.1.31まで)

ii) 賃貸借契約(転貸)

賃貸人	フロンティア不動産投資法人
テナント名※1	株式会社ユニクロ
契約種類	建物賃貸借契約

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

契約期間	6年間(平成26年9月15日まで)
年間賃料	152百万円
賃料改定	2年毎
中途解約	9ヶ月前予告により可能
敷金	200百万円
保証金	なし
テナントの総数	1
総賃貸可能面積	1,199.23 m ²
総賃貸面積	1,199.23 m ²
稼働率	100% (賃貸面積/賃貸可能面積)

※1 本投資法人がマスターリースのうえ、株式会社ユニクロへ転貸しています。

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	横浜ホールディング特定目的会社
本店所在地	東京都江東区亀戸六丁目56番15号
代表者	取締役 長縄 順一
資本金	6億9千万円
大株主	—※1
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	該当事項はありません

※1 取得先からの同意が得られていないため、大株主については開示していません。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	UT STORE HARAJUKU (東京都渋谷区神宮前六丁目10番8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	横浜ホールディング特定目的会社	トータルハウジング株式会社
特別な利害関係にある者との関係	該当事項はありません	該当事項はありません
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	—※1
取得時期	平成18年4月26日	平成16年9月22日

※1 取得先からの同意が得られていないため、取得価格については開示していません。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

7. 媒介の概要

媒介先商号	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
媒介手数料	93 百万円（消費税等別途）
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%親会社です。

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

上記 7. 記載の媒介契約ならびに 8. 記載のSCマネジメント契約の締結については、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、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、取締役会において当該契約締結を決議しています。

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 20 年 12 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/>

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【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	3,680,000,000円
価格時点	平成20年8月1日
直接還元法による収益価格	3,750,000,000円
運営収益	152,359,000円
運営純収益	139,836,000円
純収益	142,503,000円
還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格	3,680,000,000円
割引率	3.6%
最終還元利回り	4.0%

【資料2】

本物件の案内図及び外観写真



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【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	12.6
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	11.3
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	6.9
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	5.8
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	3.0
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	1.3
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	15.5
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	1.9
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	1.2
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	2.0
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	14.5
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	4.6
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	2.2
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	12.5
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	1.6
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	1.9
合計				159,608	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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。