

平成 26 年 12 月 22 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 永田和一
(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 田中浩
問合せ先 取締役財務部長 牧野辰
TEL. 03-3289-0440

資産の取得に関するお知らせ

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、平成 26 年 12 月 22 日、以下のとおり、心齋橋スクエアの取得を行うことについて決定しましたので、お知らせします。なお、心齋橋スクエアの取得先は、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、平成 26 年 12 月 19 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 新規取得資産の概要

- (1) 取得資産：不動産（国内不動産信託受益権）※1
- (2) 資産名称：心齋橋スクエア
- (3) 取得予定価格：8,620 百万円（土地：8,353 百万円、建物：267 百万円）※2
- (4) 売買契約締結日：平成 26 年 12 月 22 日
- (5) 取得日：平成 27 年 3 月 2 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：三井不動産株式会社※3
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金により取得予定
- (8) 支払方法：引渡時一括

※1 取得資産は、本信託受益権売買契約締結日時点においては現物不動産ですが、取得日までに売主の責任で信託受益権化することに合意しております。

※2 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。

※3 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本資産運用会社が特に評価した点は以下の通りです。

(1) 商圏の概要

本物件は、梅田・心齋橋・なんば等の関西圏のビジネス・商業の中心地を南北に繋ぐメインストリ

ートである御堂筋沿いに所在しています。御堂筋の心齋橋近辺にはCHANEL、PRADAといった世界に名だたるラグジュアリーブランドの路面店が軒を連ねており、世界有数のブランドストリートとして認知されています。加えて、当該地は、御堂筋と南北に並行して走る心齋橋筋のアーケード街に続く道と御堂筋の交差点角地に立地しており、終日を通して賑わいを見せています。

特に当該地は、交差点を挟んで北側隣接地にはNIKE、斜向かいにはAPPLE、南側隣接地にはPRADAが、それぞれフラッグシップストアを構えており、商業地としては御堂筋沿いの中でも随一のポテンシャルを有する得難い立地です。更に、今後のインバウンド観光客増加によって、集客増が見込める将来性も備えた稀少な立地と言えます。

(2) 物件の特徴

本物件は、三井不動産株式会社が開発し、平成26年9月1日に竣工した都心型商業施設です。当施設は北棟・南棟の二棟で構成され、南棟ではドイツのラグジュアリーブランド「HUGO BOSS」が国内最大級の路面店を開業しており、内装工事中の北棟でも海外のラグジュアリーブランドが同様に路面店を来春開業予定です。また、本物件は北棟・南棟とも長期の定期建物賃貸借契約が締結されている物件であることから、本投資法人の安定収益に貢献する物件と評価しております。

3. 新規取得資産の内容

(1) 不動産の内容

【北棟】

資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（登記簿上の表示）	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目1番5	
土地	面積	659.21 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	1000%
	建ぺい率	100%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建（公簿記載）
	建物竣工日	平成26年9月1日
	延床面積	1,105.72 m ² （公簿面積）
	用途	店舗
	所有形態	所有権
設計者	株式会社銭高組一級建築士事務所	
施工者	株式会社銭高組	
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター	
取得予定価格※1	-	
不動産鑑定評価額※2	-	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震PML	7%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>本建物は竣工済みですが、売買契約締結日現在、賃借人の内装工事を実施中のため、開業していません。ただし、本投資法人は、売買契約において、本物件の売買実行後においても、かかる工事が各種関係法令の基準を満たしていることを確認できるまでの間は、当該工事にかかる工事監理等を売主が行うことを合意しているため、かかる工事を実施中であることに起因して本投資法人に追加の費用が発生することはないものと考えています。</p>	

- ※1 北棟及び南棟を一体として売買するものであるため、北棟及び南棟のそれぞれの取得価格は算定していません。以下同じです。
- ※2 北棟及び南棟を一体として売買するものであるため、北棟・南棟それぞれの鑑定評価額は算定していません。以下同じです。

【南棟】

資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（登記簿上の表示）	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目1番12	
土地	面積	343.45 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	1000%
	建ぺい率	100%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根2階建（公簿記載）
	建物竣工日	平成26年9月1日
	延床面積	537.03 m ² （公簿面積）
	用途	店舗
	所有形態	所有権
設計者	株式会社銭高組一級建築士事務所	
施工者	株式会社銭高組	
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター	
取得予定価格※1	-	
不動産鑑定評価額※2	-	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震PML	7%	
担保設定の有無	なし	

(2) 賃貸借の概要（新規取得資産の取得時点）

【北棟】

賃貸人	三井住友信託銀行株式会社
賃借人	非開示※1
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	非開示※1
年間賃料	非開示※2
中途解約	原則不可
賃料改定	原則不可
敷金	非開示※1
保証金	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,175.46 m ²
賃貸面積	1,175.46 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

- ※1 本信託受益権売買契約締結日現在、賃借人の承諾が得られていないため開示していません。なお、賃借人は、海外のラグジュアリーブランドを展開する法人の日本法人です。
- ※2 本信託受益権売買契約締結日現在、売主と賃借人の間で定期建物賃貸借契約が締結されていますが、かかる定期建物賃貸借契約上、賃料が発生するのは、本投資法人の取得予定日の前日である平成27年3月1日からとされています。

【南棟】

貸与人	三井住友信託銀行株式会社
賃借人	ヒューゴボスジャパン株式会社
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	非開示※
年間賃料	非開示※
中途解約	原則不可
賃料改定	原則不可
敷金	非開示※
保証金	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積	575.07 m ²
賃貸面積	575.07 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※ 賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

4. 取得の意義

本物件の取得は、中長期にわたり安定した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、ポートフォリオの分散化・多様化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び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 菰田 正信
資本金	339,766 百万円
総資産	4,726,817 百万円
純資産	1,723,062 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	本資産運用会社の100%親会社
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は平成26年6月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の5.887%の投資口を保有しています。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式の全部を保有しています。
人的関係	平成26年11月末日現在において、資産運用会社の役職員のうち9名（非常勤役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人のSCマネジメント業務受託者、新規テナント斡旋業務の提供者、不動産等売買の仲介業者、本投資法人が保有する不動産の一部の売主、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
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、資産運用会社の親会社です。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	心齋橋スクエア (大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目1番5、12)		
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・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※1	特別な利害関係にあるもの以外
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100%出資し、本資産運用会社の100%親会社の子会社とその資産運用会社である投資法人	—
取得経緯・理由等	開発目的	—	—
取得価格※2	—	—	—
取得時期	平成26年9月1日(建物新築) 平成20年12月8日(土地)	平成20年3月21日	—

※1 前所有者は、前々信託受益者より信託受益権を譲り受けた後に信託契約を終了させ、信託受託者から本物件の所有権を承継していますが、「前々所有者・信託受益者」欄には、前所有者に対する売主である前々信託受益者名のみを記載しています。

※2 前所有者が1年を超えて保有しているため、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

本物件の取得先は、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、平成26年12月17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、平成26年12月19日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得し、その後、平成26年12月22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。

また、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者に該当することから、同様の手続きを経て決定の上、契約を締結します。なお、三井不動産はSCマネジメント業務の一部を三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託する予定です。

10. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本物件の取得は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月

以上を経過した後に決済・引渡を行うこととしているものその他これに類する契約をいい、以下「本フォワード・コミットメント」といいます。)に該当します。本フォワード・コミットメントにおいては、一方当事者が売買契約に違背し期限を定めた履行の催告に応じない場合、相手方当事者は本フォワード・コミットメントを解除できるものとされており、本フォワード・コミットメントが解除された場合には、違背した相手方当事者に対する損害賠償の請求を妨げないものとされています。ただし、本投資法人の代金支払い義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、売買代金の支払い義務が生じないことから、本フォワード・コミットメントに関しては、本投資法人の財務に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

11. 今後の見通し

本物件の取得予定日が属する営業期間は平成 27 年 6 月期（第 22 期）であり、本物件取得による平成 26 年 12 月期（第 21 期）の予想への影響はありません。なお、平成 27 年 6 月期（第 22 期）の運用状況への影響については軽微であると見込まれますが、当該運用状況の見通しについては現在精査中であり、開示すべき情報が判明次第お知らせします。

12. 不動産鑑定評価書の概要

資産名称	心齋橋スクエア
鑑定評価額	8,620,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

項目	内容
収益価格	
直接還元法による価格	8,800,000,000 円
運営収益	非開示※
可能総収益	非開示※
空室等損失等	非開示※
運営費用	非開示※
維持管理費	非開示※
水道光熱費	非開示※
修繕費	非開示※
P M フィー	非開示※
テナント募集費用等	非開示※
公租公課	非開示※
損害保険料	非開示※
その他費用	非開示※
運営純収益	347,187,000 円
一時金の運用益	非開示※
資本的支出	非開示※
純収益	351,943,000 円
還元利回り	4.0%
DCF 法による価格	8,430,000,000 円
割引率	3.8%
最終還元利回り	4.2%
積算価格	10,500,000,000 円

項目		内容
	土地比率	96.9%
	建物比率	3.1%

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は商業として高いポテンシャルを有する御堂筋沿いに位置するほか、優良テナントからの長期安定的な収益が見込まれ、十分な市場競争力を有する。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

※賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、最終的に投資主及び投資家の利益を毀損するものと本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

以上

<添付資料>

【資料 1】新規取得資産の案内図及び外観写真

【資料 2】新規取得資産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】新規取得資産の案内図及び外観写真

■周辺地図



■広域地図



■ 外観写真



【資料2】新規取得資産を含めたポートフォリオの概要

資産名称	所在地	取得（予定）日	取得（予定） 価格 （百万円） ※1	比率 （%） ※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	平成16年8月9日	20,100	7.3
イオン茨木ショッピングセンター	大阪府茨木市	平成16年8月9日	18,100	6.6
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	平成16年8月9日	11,000	4.0
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年8月9日	4,810	1.8
上池台東急ストア	東京都大田区	平成16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	平成17年8月29日	2,130	0.8
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県名古屋市	平成18年3月23日	24,800	9.0
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	平成18年9月29日	3,100	1.1
スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市	平成19年4月13日	1,940	0.7
フレスポ鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市	平成19年11月8日	3,178	1.2
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年2月19日	23,200	8.4
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	平成20年7月4日	3,560	1.3
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	平成20年7月10日	19,900	7.2
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	埼玉県入間市	平成20年7月10日	2,600	0.9
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	平成20年10月15日	3,100	1.1
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	平成21年1月13日	11,600	4.2
イオンタウン田無芝久保	東京都西東京市	平成21年2月18日	3,100	1.1
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	福岡県福岡市	平成21年12月16日	3,700	1.3
三井ショッピングパークららぽーと磐田	静岡県磐田市	平成22年7月2日	15,200	5.5
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成22年7月2日	13,600	5.0
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	平成23年1月18日	4,430	1.6
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	平成23年2月16日	10,000	3.6
サミットストア横浜岡野店（底地）	神奈川県横浜市	平成24年2月24日	5,700	2.1
V I O R O	福岡県福岡市	平成24年2月28日	10,100	3.7
カナート洛北	京都府京都市	平成24年7月4日	8,800	3.2
池袋スクエア	東京都豊島区	平成25年2月1日	20,400	7.4
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	広島県広島市	平成25年2月19日	5,400	2.0
コーナン川崎小田栄モール（底地）	神奈川県川崎市	平成26年1月31日	7,000	2.5
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	平成26年3月25日	3,930	1.4
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	平成27年3月2日	8,620	3.1
合計			274,588	100.0

※1 取得（予定）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（予定）価格による新規取得資産の取得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。