

平成 22 年 6 月 14 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

亀井浩彦
(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. 03-3289-0440

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産を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. 新規取得資産の概要

(1) 取得資産	不動産（土地及び建物の所有権）	不動産信託受益権 (受託者：みずほ信託銀行株式会社)
(2) 資産名称	三井ショッピングパークららぽーと磐田	ギンザ・グラッセ
(3) 取得予定価格(注1)	15,200 百万円	13,600 百万円
合 計	28,800 百万円	
(4) 売買契約締結日	平成 22 年 6 月 14 日	平成 22 年 6 月 14 日
(5) 取得予定日	平成 22 年 7 月 2 日（引渡決済日）	平成 22 年 7 月 2 日（引渡決済日）
(6) 取得先(注2)	三井不動産株式会社	ジースリーデベロップメント有限会社
(7) 取得資金	自己資金、借入金及び新投資口の発行 による調達資金	自己資金、借入金及び新投資口の発行 による調達資金
(8) 支払方法	引渡時一括	引渡時一括

(注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。

(注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、新規取得資産の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。

【三井ショッピングパークららぽーと磐田】

(1) 商圏の概要

静岡県磐田市に所在し、磐田市内及び浜松市内からは国道 1 号磐田バイパスから県道 86 号線経由でアクセスできます。また、東名高速道路遠州豊田 PA に付属するスマート IC から直接アプローチできます。

距離圏別の人口は、10km 圏で 50 万人超であり、JR 東海道線に沿って居住エリアが広がっています。なお、高速道路を利用するとドライブタイム 60 分圏で 200 万人超となり、レジャー感覚での利用も可能な商業施設であるため、週末などは広域からの集客も期待できます。

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（作成された場合）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。

(2) 物件の特徴

車による来店を主とし、高速道路からの集客を意識したリージョナル SC であり、駐車台数は約 3,400 台を確保しています。ファッション人気店、食品スーパーやフードコート、エンターテインメントなど、175 の店舗により構成されています。

【ギンザ・グラッセ】

(1) 商圏の概要

外堀通りと松屋通りの角地に面しており、東京メトロ「銀座」駅より徒歩 1 分程度、JR 線「有楽町」駅からも徒歩 4 分程度の位置に立地しています。

銀座エリアは外資系トップブランド、百貨店及びカジュアルブランドなど様々な商業施設が集積していますが、当該地周辺では、外堀通り及びマロニエ通り沿いに相次いで大型商業施設やブランドショップが開業したことで、有楽町方面との回遊動線が形成されました。今後も、周辺で大型の商業施設開発が計画されていることから、更なる商業集積拡大による集客増が期待できます。

(2) 物件の特徴

1～3 階はイタリアのカジュアルブランド「DIESEL」が出店しており、同ブランドとしてはアジア最大の旗艦店の位置付けです。4～5 階は「資生堂サロン&スパ」などのサービス系業種、6～11 階には、「レストランテヒロ」などのシェフズレストランや「青の洞窟」などトレンド性の高い飲食店が集積しています。また、1 階の一部及び地下 1 階にも飲食店が出店しています。

3. 新規取得資産の内容

(1) 不動産の内容

【三井ショッピングパークららぽーと磐田】

資産の種類	不動産（土地及び建物の所有権）	
所在地(注)	静岡県磐田市高見丘 1200 番地 他	
土地	面積	66,915.00 m ² （公簿面積）
	用途地域	近隣商業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	80%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根／地下 1 階付 4 階建 鉄骨造陸屋根／地上 5 階建 鉄骨造陸屋根／地上 4 階建
	建築時期	平成 21 年 5 月
	延床面積	131,587.82 m ² （公簿面積）
	用途	店舗、映画館、駐車場
	所有形態	所有権
設計者	株式会社大林組名古屋支店一級建築士事務所	
施工者	株式会社大林組	
建築確認機関	財団法人日本建築センター	
取得予定価格	15,200 百万円	
不動産鑑定評価額	15,200 百万円（価格時点：平成 22 年 5 月 12 日）	
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
地震 PML	16%	
担保設定の有無	なし	

（注）登記簿上の所在地を記載しています。

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（作成された場合）をご覧くださいの上で、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。

【ギンザ・グラッセ】

資産の種類	不動産信託受益権	
所在地(注)	東京都中央区銀座三丁目2番15号	
土地	面積	634.82 m ² (公簿面積)
	用途地域	商業地域
	容積率	1,100%
	建ぺい率	100%
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根/地下2階付11階建
	建築時期	平成20年3月
	延床面積	7,201.80 m ² (公簿面積)
	用途	店舗、駐車場
	所有形態	所有権
設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所	
施工者	清水建設株式会社	
建築確認機関	株式会社東京建築検査機構	
取得予定価格	13,600 百万円	
不動産鑑定評価額	13,600 百万円 (価格時点: 平成22年5月12日)	
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	

(注) 住居表示を記載しています。

(2) 賃貸借の概要
【三井ショッピングパークららぽーと磐田】

テナント名	三井不動産株式会社
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	20年間 (平成42年6月30日まで)
年間賃料	1,201 百万円
賃料改定	10年間不可
中途解約	5年間不可
敷金	600 百万円
保証金	なし
テナント数	1
賃貸可能面積	136,136.15 m ²
賃貸面積	136,136.15 m ²
稼働率	100% (賃貸面積/賃貸可能面積)

【ギンザ・グラッセ】

テナント名	三井不動産株式会社
契約種類	建物賃貸借契約 (パススルー型マスターリース契約)
契約期間(注1)	22年間 (平成42年6月30日まで)
年間賃料	746 百万円
敷金	725 百万円
保証金	なし
テナント数(注2)	1 (14)
賃貸可能面積(注3)	5,174.62 m ²
賃貸面積(注3)	5,174.62 m ²
稼働率	100% (賃貸面積/賃貸可能面積)

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 (作成された場合) 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。

- (注1) エンドテナントとの契約期間は2～15年ですが、核テナントであるディーゼルジャパン株式会社とは、15年間の賃貸借契約を締結しています。
- (注2) マスターリース会社である三井不動産株式会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数を括弧書きにて付記しています。
- (注3) 賃貸可能面積はエンドテナントに賃貸可能な面積を、賃貸面積はエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を、それぞれ集計の上記載しています。

4. 取得の意義

新規取得資産の取得は、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

新規取得資産の取得先はいずれも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、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、本投資法人の役員会の事前承認を経て取締役会において新規取得資産の取得を決議しています。

【三井ショッピングパークららぽーと磐田】

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	本資産運用会社の100%親会社

【ギンザ・グラッセ】

商号	ジースリーデベロップメント有限会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号
代表者	取締役 須貝 信
資本金	300 万円
大株主	三井不動産株式会社
主な事業内容	1. 不動産の賃貸、管理、保有及び運用 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3. 前各号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	本資産運用会社の100%親会社である三井不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社

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（作成された場合）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。

6. 物件取得者等の状況

【三井ショッピングパークららぽーと磐田】

物件の名称 (所在地)	三井ショッピングパークららぽーと磐田 (静岡県磐田市高見丘 1200 番地 他)	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	三井不動産株式会社	—
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	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	—	—
取得時期	平成 21 年 5 月 29 日 (建物新築) 平成 21 年 11 月 14 日 (土地) (注)	—

(注) 土地区画整理事業における換地処分により取得

【ギンザ・グラッセ】

物件の名称 (所在地)	ギンザ・グラッセ (東京都中央区銀座三丁目 2 番 15 号)	
物件所有者等の状況	現信託受益者	前信託受益者
会社名・氏名	ジースリーデベロップメント有限会社	—
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の100%親会社である三井不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	—	—
取得時期	平成 20 年 3 月 31 日 (建物新築) 平成 17 年 1 月 13 日 (土地)	—

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、新規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。

なお、当該 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、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決議しています。

9. 今後の見通し

第 13 期（平成 22 年 12 月期）の運用状況の予想に関しては、本日公表した「平成 22 年 12 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

以 上

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（作成された場合）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。

<添付資料>

- 【資料 1】 不動産鑑定評価書の概要
- 【資料 2】 新規取得資産の案内図及び外観写真
- 【資料 3】 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 WEB サイト：<http://www.frontier-reit.co.jp/>

【資料 1】 不動産鑑定評価書の概要

【三井ショッピングパークららぽーと磐田】

不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	15,200,000,000 円
価格時点	平成 22 年 5 月 12 日
直接還元法による収益価格	15,200,000,000 円
運営収益	1,201,302,000 円
運営純収益	985,404,000 円
純収益	960,217,000 円
還元利回り	6.3%
DCF 法による収益価格	15,100,000,000 円
割引率	6.1%
最終還元利回り	6.5%

【ギンザ・グラッセ】

不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	13,600,000,000 円
価格時点	平成 22 年 5 月 12 日
直接還元法による収益価格	13,800,000,000 円
運営収益	831,615,000 円
運営純収益	543,431,000 円
純収益	552,014,000 円
還元利回り	4.0%
DCF 法による収益価格	13,400,000,000 円
割引率	3.8%
最終還元利回り	4.2%

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届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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2】新規取得資産の案内図及び外観写真
【三井ショッピングパークららぽーと磐田】



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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

【ギンザ・グラッセ】



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届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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】新規取得資産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（予定）日	取得（予定） 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	9.7
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	8.8
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	5.3
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	4.5
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	2.3
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	0.7
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	1.0
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	12.0
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	不動産	平成18年9月29日	3,100	1.5
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	0.9
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市	不動産 (底地)	平成19年11月8日	3,178	1.5
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	11.2
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	3.5
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	1.7
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	9.6
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	1.3
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	1.5
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	5.6
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	1.5
TSUTAYA 福岡天神	福岡県福岡市	不動産 信託受益権	平成21年12月16日	3,700	1.8
三井ショッピングパークららぽーと磐田	静岡県磐田市	不動産	平成22年7月2日	15,200	7.3
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	不動産 信託受益権	平成22年7月2日	13,600	6.6
合計				206,808	100.0

(注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。

(注2) 比率は取得（予定）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届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。