

平成 25 年 2 月 15 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. 新規取得資産の概要

- (1) 取得資産：不動産（土地の所有権（分有）及び建物の区分所有権の共有持分）
- (2) 資産名称：三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）
- (3) 取得価格：5,400 百万円（土地：2,268 百万円、建物：3,132 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 25 年 2 月 15 日
- (5) 取得日：平成 25 年 2 月 19 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：株式会社アルパーク※2
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金により取得
- (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 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) 商圏の概要

本物件は広島市の西の玄関口である西区に所在し、JR山陽本線「新井口」駅及び広島電鉄宮島線「商工センター入口」駅から徒歩 3 分に立地しています。また、本物件北側を東西に走る国道 2 号線からのアクセスもスムーズで、東西に商圏を広げることが可能であり、自動車によるアクセサビリティに優れた立地と言えます。

商圏人口は 5km 圏 28.5 万人、10km 圏 75.2 万人と良好な人口ボリュームを有し、JR山陽本線及び広島電鉄沿いや北側の山間部に住宅地が広がっており、恵まれたマーケットを有しています。

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

「三井ショッピングパーク アルパーク」は1990年の開業以来、増築やリニューアルを行い、現在は総テナント数158店舗（うち、東棟は総テナント数140店）となっており、中国四国地方最大級の複合型商業施設です。複数棟で構成される施設の中でも、新規取得資産である東棟は中心に位置し、アカチャンホンポ、g.u.、コムサイズムやユニクロ等ファミリー層をターゲットとしたバラエティ豊かなテナントラインナップとなっています。

3. 新規取得資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類	不動産（土地の所有権（分有）及び建物の区分所有権の共有持分）	
所在地（住居表示）	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号	
土地	面積	一棟建物の敷地 16,682.75 m ² （公簿面積） 所有権を有する敷地 15,033.90 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建ぺい率	80%
	所有形態	所有権（分有）
建物	構造／階数※1	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
	建物竣工日※2	平成2年4月10日
	延床面積	一棟建物全体※1 64,720.87 m ² （公簿面積） 専有部分※2 60,383.72 m ² （公簿面積）
	用途※2	店舗・駐車場
	所有形態	区分所有権の共有（812万8,925分の750万4,832）
設計者	フジタ工業株式会社広島支店一級建築士事務所	
施工者	フジタ工業株式会社、三井不動産建設株式会社、広電建設株式会社 共同企業体	
建築確認機関	広島市西区	
取得価格	5,400百万円	
不動産鑑定評価額	5,400百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
地震PML	12%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>1. 本物件は、一棟の建物（以下「本件建物」といいます。）の専有部分（以下「本件専有部分」といいます。）の共有持分（持分割合：812万8,925分の750万4,832）及び当該一棟の建物の敷地の一部です。</p> <p>2. 売主は、数筆に分かれた敷地のすべてについて所有権を有しているわけではなく（いわゆる分有）、敷地権の登記もなされていませんが、区分所有者間の管理規約において、区分所有者は、それぞれの専有部分を所有する範囲内において、相互に他の区分所有者の所有又は借地する土地を使用できることが定められています。</p> <p>3. 区分所有者間の管理規約により、専有部分と共用部分の共有持分及び敷地利用権を相互に分離して処分することが禁止されています。</p> <p>4. 区分所有者間の管理規約において、本件建物の区分所有者がその区分所有権を譲渡しようとするときは、他に優先して売主等に対して譲渡を申し出るものとされています。</p> <p>5. 売主は、本件専有部分の他の共有者との間で協定書（以下「本件共有者間協定書」といいます。）を取り交わしています。本件共有者間協定書においては、本件専有部分の他の共有者とその共有持分を</p>	

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。

	<p>譲渡しようとするときは、他に優先して売主等に対して譲渡を申し出るものとされ、取得を希望した場合には、取得希望者との間で優先的に交渉するものとされています。また、本件共有者間協定書の締結日（平成 25 年 1 月 30 日）から 5 年間、共有物の分割請求を行わないものとされています（ただし、登記はなされていません）。本投資法人は、本物件の取得にあたり、かかる協定書を承継します。</p> <p>6. 本件専有部分の他の共有者のうち 1 名が有する共有持分に根抵当権が設定されていますが、当該根抵当権者から、現物分割の方法により分割が行われる場合に、現物分割により取得する範囲を超えて担保権の効力が及ばず、また当該範囲を超えて担保権の実行、物上代位権の行使その他の権利行使を行わないことについて同意を得ています。</p>
--	---

※1 本件建物全体について記載しています。

※2 本件専有部分全体について記載しています。

(2) 賃貸借の概要（新規取得資産の取得後）

賃貸人	フロンティア不動産投資法人
賃借人	三井不動産株式会社
契約種類	建物賃貸借契約
契約期間※1	20 年間（平成 45 年 2 月 18 日まで）
年間賃料※1	529 百万円（固定賃料）＋売上歩合賃料
賃料改定※1	10 年間不可
中途解約※1	5 年間不可
敷金※1	264 百万円
保証金※1	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積※1	65,603.50 m ²
賃貸面積※1	65,603.50 m ²
稼働率※1	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 本物件は、本件専有部分の共有持分であり、上記テナントは本件専有部分全体を売主を含む本件専有部分の他の共有者からも賃借していることから、賃貸可能面積及び賃貸面積並びに稼働率は本件専有部分全体を記載していますが、上記テナントと本投資法人及び他の共有者との間で賃料請求権や敷金返還債務等の一切の金銭債権及び金銭債務が共有者ごとに分割されて帰属する旨を合意していることから、契約期間、年間賃料、賃料改定、中途解約、敷金及び保証金は、上記テナントとの間で締結されている賃貸借契約の定めに従い本投資法人に帰属するもののみを記載しており、本件専有部分の他の共有者に帰属するものを含みません。

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。

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。

5. 取得先の概要

商号	株式会社アルパーク	
本店所在地	広島市西区草津新町二丁目 26 番 1 号	
代表者	代表取締役社長 大堀 正博	
資本金	110 百万円	
大株主	三井不動産株式会社	
主な事業内容	不動産の所有、売買、その仲介、管理、賃借及び鑑定に関する業務	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
資本関係	当該会社は本資産運用会社の 100%親会社である三井不動産株式会社の子会社です。	
人的関係	本投資法人・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・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・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・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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) (広島県広島市西区草津新町二丁目 26 番 1 号)	
物件所有者等の 状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	株式会社アルパーク	—
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の子会社	—
取得経緯 ・理由等	開発目的	—
取得価格※1	—	—
取得時期	平成 2 年 4 月 10 日 (建物新築) 昭和 63 年 4 月 21 日 (土地の一部) 昭和 63 年 5 月 6 日 (土地の一部)	—

※1 現所有者が 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。

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。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。

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、平成25年2月12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、取締役会において当該契約締結を決議しています。

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、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しています。

10. 今後の見通し

平成25年6月期及び平成25年12月期の本投資法人運用状況の予想については、本日公表した「平成25年6月期の運用状況の予想修正について」をご参照ください。

以上

<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（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 1】 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	5,400,000,000 円
価格時点	平成 24 年 12 月 31 日
直接還元法による収益価格	5,420,000,000 円
運営純収益	373,595,000 円
純収益	352,600,000 円
還元利回り	6.5%
DCF 法による収益価格	5,380,000,000 円
割引率	6.3%
最終還元利回り	6.8%

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。

【資料2】新規取得資産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(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

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (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	7.5
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	6.8
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	4.1
イオン秦野ショッピングセンター	神奈川県秦野市	平成16年8月9日	9,300	3.5
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	0.6
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	平成18年3月23日	24,800	9.3
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	1.2
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	8.7
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋	平成20年7月4日	7,300	2.7
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	7.5
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	1.0
Desigual Harajuku※3	東京都渋谷区	平成20年10月15日	3,100	1.2
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	4.4
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	1.2
T S U T A Y A 福岡天神	福岡県福岡市	平成21年12月16日	3,700	1.4
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	5.7
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成22年7月2日	13,600	5.1
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	1.7
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	3.8
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	3.8
カナート洛北	京都府京都市	平成24年7月4日	8,800	3.3
池袋スクエア	東京都豊島区	平成25年2月1日	20,400	7.7
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	広島県広島市	平成25年2月19日	5,400	2.0
合計			271,638	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。

※3 テナントの変更に伴い、平成24年11月27日付でUT STORE HARAJUKUから名称を変更しました。

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。