

平成 26 年 2 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（土地及び建物の所有権）
- (2) 資産名称：三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス
- (3) 取得予定価格：3,930 百万円（土地：2,204.73 百万円、建物：1,725.27 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 26 年 2 月 14 日
- (5) 取得日：平成 26 年 3 月 25 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：三井不動産株式会社※2
- (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

J R 武蔵野線「新三郷」駅と本物件 3 階部分がペDESTリアンデッキにより接続しており、新三郷駅の乗降客数は「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」（以下「ららぽーと新三郷」といいます。）の開業を機に増加しています。また、常磐自動車道「三郷」IC 及び東京外環自動車道「三郷西」IC 等が利用できるため広域からの集客が期待できるロケーションです。

本物件周辺では、高度経済成長期に宅地化が進み、みさと団地等の大型団地が複数見られ、近年では三郷市南部につくばエクスプレスが開通する等、沿線を中心に宅地化が進んでいます。商圏人口は

増加傾向であり、平成 24 年に「新三郷」駅の隣に「吉川美南」駅が開業したことや近隣のマンション供給もあり、足元商圈人口の増加も引き続き期待できます。

(2) 物件の特徴

本物件は、平成 21 年 9 月に開業し 178 店舗が出店するららぽーと新三郷の隣接地に、平成 24 年 4 月に開業した店舗であり、三井不動産株式会社が開発・運営をするリージョナル型ショッピングセンターの一部となっています。本物件は、昭和 61 年に閉鎖された貨物列車の武蔵野操車場跡地約 51.1ha を開発した「新三郷ららシティ」のほぼ中央に立地し、周囲にはららぽーと新三郷、IKEA 新三郷、コストコホールセール新三郷倉庫店が出店し、駅前エリアに国内有数の一大商業集積ゾーンとなっているのに加え、住宅・物流施設など全 12 街区から構成される大規模複合開発となっています。

本物件には、全世界で 500 店舗以上を展開するアメリカ発人気ファストファッションブランド「FOREVER21」が出店しており、渋谷店に次ぐ国内最大級の規模で北関東エリアにおける旗艦店の位置付けられる店舗です。

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（土地及び建物の所有権）           |                                |
| 所在地（住居表示） | 埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目 1 番 1 号 |                                |
| 土地        | 面積                        | 3,305 m <sup>2</sup> （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                            |
| 建物        | 構造／階数                     | 鉄骨造陸屋根地上 4 階建                  |
|           | 建物竣工日                     | 平成 24 年 4 月 13 日               |
|           | 延床面積                      | 7,772.99 m <sup>2</sup> （公簿面積） |
|           | 用途                        | 店舗・駐車場                         |
|           | 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    | 日本建築検査協会株式会社              |                                |
| 取得予定価格    | 3,930 百万円                 |                                |
| 不動産鑑定評価額  | 3,930 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                        |                                |

(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      | 定期建物賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約） |
| 契約期間※1    | 20 年間（平成 46 年 3 月 31 日まで）  |
| 年間賃料      | 非開示※2                      |
| 中途解約      | 5 年経過以降は 1 年前予告にて解約可能      |
| 敷金        | 非開示※2                      |
| 保証金       | なし                         |
| テナントの総数※3 | 1 (2)                      |

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 賃貸可能面積※4 | 6,714.62 m <sup>2</sup> |
| 賃貸面積※4   | 6,714.62 m <sup>2</sup> |
| 稼働率      | 100%（賃貸面積／賃貸可能面積）       |

- ※1 エンドテナントとの契約期間は3～10年です。
- ※2 借入人の承諾が得られていないため開示していません。
- ※3 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店舗数を括弧書きにて付記しています。
- ※4 賃貸可能面積はエンドテナントに対して賃貸可能な面積を、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の合計を、それぞれ集計の上記載しています。

#### 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                 | 174,296 百万円   |
| 総資産                 | 4,516,632 百万円（平成25年12月末日現在）   |
| 純資産                 | 1,302,627 百万円（平成25年12月末日現在）   |
| 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25年12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25年12月末日現在において、資産運用会社の役職員のうち8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<br>(所在地)      | 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス<br>(埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目1番1号) |       |
| 物件所有者等の<br>状況       | 前所有者   | 前々所有者 |
| 会社名・氏名              | 三井不動産株式会社  | —     |
| 特別な利害関係に<br>ある者との関係 | 本資産運用会社<br>の100%親会社                                  | —     |
| 取得経緯<br>・理由等        | 開発目的   | —     |
| 取得価格※1              | —  | —     |
| 取得時期                | 平成24年4月13日(建物新築)<br>平成18年7月20日(土地)                   | —     |

※1 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26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。

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ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うものをいい、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、一方当事者が契約上の重要な義務の違反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、相手方の契約違反によって損害を被った者はその損害の賠償を請求できるものとされています。ただし、本フォワード・コミットメントに基づき負担する損害賠償の総額は、売買代金の10%相当額を超えないものとされています。なお、本フォワード・コミットメントに関しては、①売買代金の資金調達を手元資金及び借入金にて予定しているものの、

本物件の取得予定価格は手元資金及びコミットメントラインにて調達できる範囲内であること、並びに②取得予定価格に鑑み、仮に違約金が発生した場合であってもその額は393百万円が上限であり、本投資法人の第20期運用状況予想の当期純利益の範囲内であることから、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

本物件取得による平成26年6月期（第20期）の運用状況への影響については、本日公表した「平成26年6月期運用状況の予想の修正について」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/>

## 【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        | 3,930,000,000 円  |
| 価格時点         | 平成 26 年 1 月 10 日 |
| 直接還元法による収益価格 | 3,950,000,000 円  |
| 運営純収益        | 213,023,000 円    |
| 純収益          | 213,409,000 円    |
| 還元利回り        | 5.4%             |
| DCF 法による収益価格 | 3,900,000,000 円  |
| 割引率          | 5.1%             |
| 最終還元利回り      | 5.6%             |

【資料 2】新規取得資産の案内図及び外観写真

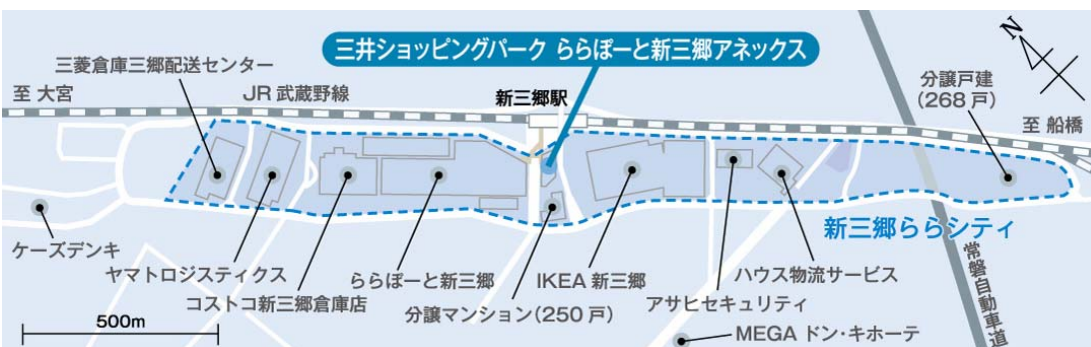
■ 広域地図



■ 周辺地図



■ 狭域地図







**【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（予定）日     | 取得（予定）<br>価格<br>（百万円）<br>※1 | 比率<br>（%）<br>※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                      | 7.4             |
| 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                      | 6.7             |
| 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 ※3       | 神奈川県秦野市   | 平成16年8月9日   | 4,185                       | 1.5             |
| パピオンプラザ                  | 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            | 愛知県名古屋市中区 | 平成18年3月23日  | 24,800                      | 9.2             |
| 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                      | 8.6             |
| 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                      | 7.4             |
| 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        | 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                      | 4.3             |
| 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             |
| 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                      | 5.6             |
| 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                      | 3.7             |
| 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                       | 3.3             |
| 池袋スクエア                   | 東京都豊島区    | 平成25年2月1日   | 20,400                      | 7.6             |
| 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             |
| （仮称）コーナン川崎南店（底地）         | 神奈川県川崎市   | 平成26年1月31日  | 7,000                       | 2.6             |
| 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                       | 1.5             |
| 合計                       |           |             | 270,153                     | 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。
- ※3 平成25年11月29日付で「イオン秦野ショッピングセンター」の不動産信託受益権の準共有持分のうち55%相当分を譲渡したため、平成26年2月14日現在で所有している不動産信託受益権の準共有持分のうち45%相当分の取得価格を記載しています。また、当該譲渡先である合同会社ダブルオーワンとの間で、平成26年6月20日に不動産信託受益権の準共有持分のうち25%相当分を、平成26年11月28日に不動産信託受益権の準共有持分のうち20%相当分を、それぞれ譲渡することを合意しています（なお、譲渡日は、当該譲渡先と本投資法人とで別途合意することにより変更できるものとされています。）。