

平成 26 年 1 月 10 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. 取得予定資産の概要

- (1) 取得資産：不動産信託受益権
- (2) 資産名称：(仮称) コーナン川崎南店 (底地)
- (3) 取得価格：7,000 百万円※1
- (4) 売買契約締結日：平成 26 年 1 月 10 日
- (5) 取得日：平成 26 年 1 月 31 日 (引渡決済日)
- (6) 取得先：非開示※2
- (7) 取得資金：自己資金
- (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等を除いた額を記載しています。

※2 取得先の承諾が得られていないため開示していません。

#### 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) 未稼働商業施設の底地の取得について

本物件は、賃借人であるコーナン商事株式会社が店舗を建設しホームセンター小売業を行う予定ですが、売買契約締結時点においては、店舗は未着工の状況です。ただし、信託受託者はコーナン商事株式会社と事業用定期借地契約を締結済みであり、平成 26 年 1 月 1 日から賃料が発生しています。また、建設予定の店舗については平成 25 年 12 月 26 日付で建築基準法に定める確認済証の交付を受けており、遅

くとも平成 26 年 10 月 1 日からは現在の賃料の倍額賃料が発生する契約内容となっています。したがって、本物件における建物の完工及び店舗の開業リスクが、本投資法人に与える影響は限定的と判断しています。さらに、本物件は店舗の開業前の現況を前提として取得の交渉を開始することにより、本資産運用会社の独自ルートを活用し、本投資法人にとって円滑かつ合理的な取得ができたと考えています。

## (2) 商圏の概要

本物件は神奈川県川崎市川崎区に所在し、JR 南武線「川崎新町」駅より徒歩約 12 分、同「浜川崎」駅より徒歩 15 分の位置に立地し、イトーヨーカドー川崎店とスポーツデポ川崎店、大規模集合住宅に隣接しています。商圏人口は、500m 圏 14 千人、1km 圏 54 千人、3km 圏 308 千人と潤沢な人口ボリュームを有しており、増加傾向にあります。

## (3) 本物件上の施設の特徴

本土地にはコーナン商事株式会社が鉄骨造 3 階建ての施設を建設予定です。1 階で核店舗としてホームセンターのコーナンが出店し、2 階部分は家電のノジマを中心に衣料品・ワンピースショップ・雑貨・シューズ等約 15 のテナント、3 階部分は駐車場を配置する予定です。

### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) 不動産の内容

資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	平成 48 年 1 月 30 日まで	
所在地（登記簿上の表示）	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 1 番 1 他	
土地	面積	23,485.49 m <sup>2</sup> （公簿面積）
	用途地域	近隣商業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	90%
	所有形態	事業用定期借地権付土地の所有権
取得価格	7,000 百万円	
不動産鑑定評価額	7,260 百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
地震 PML	－※1	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>1. 本土地は、平成 18 年から平成 19 年にかけて川崎市が実施した土壌環境調査の結果、敷地と地下水の一部から土壌汚染対策法に定められる基準値を超過するテトラクロロエチレン、砒素、ほう素、及び鉛が確認されており、平成 23 年に当時の所有者である神奈川県の申請により川崎市から形質変更時要届出区域の指定を受けています。かかる土壌汚染については、現在、本物件の売主が土壌汚染対策工事を行っています。本投資法人は、本物件の売買契約において、売主が当該区域指定の解除まで売主の責任及び費用負担で当該土壌汚染対策工事を行うことを合意しているため、当該土壌汚染対策工事に関して、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おります。</p> <p>2. 本土地にはコーナン商事株式会社が店舗を建設しホームセンター小売業を行う予定です。着工予定日は平成 26 年 1 月中旬～下旬、開業日は平成 26 年 10 月初旬を予定しています。</p>	

※1 底地のみの取得であることから地震 PML は算出していません。

## (2) 賃貸借の概要

賃貸人	みずほ信託銀行株式会社
賃借人	コーナン商事株式会社
契約種類	事業用定期借地契約
契約期間	23年間（平成25年1月31日から平成48年1月30日まで）
年間賃料	非開示※1
賃料改定	原則不可
中途解約	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	23,485.49 m <sup>2</sup>
賃貸面積	23,485.49 m <sup>2</sup>
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 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、平成26年1月1日から既に賃料が発生しており、平成26年10月1日もしくは開業日の早い方の日からは現在の賃料の倍額賃料が発生することとなります。

### 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

取得先は国内の一般事業法人ですが、名称等の開示について承諾が得られていないため、開示していません。

### 6. 物件取得者等の状況

本件は本投資法人又は資産運用会社とは資本関係、人的関係、取引関係等特別な利害関係にあるものからの取得には該当しません。

### 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

### 8. 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は軽微であります。本件を踏まえた運用状況については平成26年2月14日の平成25年12月期（第19期）決算発表時に公表する予定です。

以 上

<添付資料>

- 【資料 1】 不動産鑑定評価書の概要
- 【資料 2】 取得予定資産の案内図・現地写真及び外観パース
- 【資料 3】 取得予定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	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	7,260,000,000 円
価格時点	平成 25 年 12 月 31 日
DCF 法による収益価格	7,260,000,000 円
割引率	5.1%

【資料 2】 取得予定資産の案内図・現地写真及び外観パース





(※パースは計画段階のものであり、今後変更の可能性があります。)

**【資料3】取得予定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	7.6
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 ※3	神奈川県秦野市	平成16年8月9日	4,185	1.6
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	愛知県名古屋市	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
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	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
（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
合計			266,223	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 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1月10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。）。