

平成 28 年 1 月 25 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 海藤 明子
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 28 年 1 月 25 日、以下のとおり、コジマ×ビックカメラ那覇店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。

記

1. 新規取得資産の概要

- (1) 取得資産：不動産
- (2) 資産名称：コジマ×ビックカメラ那覇店
- (3) 取得価格：1,850 百万円（土地：1,404 百万円、建物：445 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 28 年 1 月 25 日
- (5) 取得日：平成 28 年 1 月 25 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：ケミカルビル株式会社※2
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金により取得予定※3
- (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。

※3 本日付で自己資金により本物件の取得を行った後、当該自己資金の減少分等に充てるため新規借入れを実施し、当該借入金の全額を手元資金に充当する予定です。なお、新規借入れの詳細については、決定次第お知らせします。

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) 立地の評価

本物件は、沖縄県の県庁所在地である那覇市に所在し、沖縄本島を南北で繋ぐ国道 58 号線と東西を結ぶ環状 2 号線の結節点である安謝交差点に面して視認性とアクセス性に優れており、ロードサイド型の商業施設として優れた立地です。また、沖縄県は人口増加傾向にありマーケットについても将

来性が見込まれます。なお、本物件の商圈人口は 3 km圏 148 千人、5 km圏 354 千人と優良なマーケットボリュームを有します。

(2) 物件の特徴

本物件は、「コジマ NEW 那覇店」として平成 18 年に沖縄エリア第 1 号店としてオープンし、平成 26 年 6 月に賃借人の株式会社コジマによりリニューアルが実施され、「コジマ×ビックカメラ那覇店」としてリニューアルオープンいたしました。同店舗は、沖縄県内における同社の店舗の中で最大となる店舗面積 4,000 m²を有し、地元密着・体験提案型をテーマとした売場作りを行っており、店舗内には Apple 公認ショップも展開されています。また、本物件は 4 階を物流・倉庫スペースとして利用し、沖縄本島内及び離島への配送拠点として沖縄エリアにおける同社の拠点的な位置付けも担っています。なお、本物件の東側には食品スーパーを核とした商業施設が隣接しており、買い回りによる集客効果も期待される立地です。

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	
所在地（登記簿上の表示）	沖縄県那覇市字安謝山後原 664 番 5、664 番 9	
土地	面積	6,161.29 m ² （登記簿面積）
	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域
	容積率	300%、200%
	建ぺい率	80%、60%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4 階建（登記簿記載）
	建物竣工日	平成 18 年 3 月 10 日
	延床面積	7,301.89 m ² （登記簿面積）
	用途	店舗
	所有形態	所有権
設計者	株式会社檜総合設計	
施工者	株式会社商建	
建築確認機関	日本 ERI 株式会社	
取得価格	1,850 百万円	
鑑定 NOI 利回り	7.5%※	
不動産鑑定評価額	2,290 百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
地震 PML	6%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

※ 不動産鑑定評価書に記載された運営純収益÷取得価格により算出しています。

(2) 賃貸借の概要（新規取得資産の取得時点）

賃貸人	フロンティア不動産投資法人
賃借人	株式会社コジマ
契約種類	非開示※
契約期間	非開示※
年間賃料	非開示※

中途解約	非開示※
賃料改定	非開示※
敷金	非開示※
保証金	非開示※
テナントの総数	1
賃貸可能面積	7,301.89 m ²
賃貸面積	7,301.89 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。沖縄エリアでの物件取得は本投資法人にとって初めての取得となります。本物件の取得は、資産規模の拡大とともに、更なる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の維持及び向上に寄与するものと考えています。

5. 取得先の概要

商号	ケミカルビル株式会社	
本店所在地	東京都港区西新橋三丁目15番12号	
代表者	代表取締役社長 波立 昌也	
資本金	93 百万円	
設立年月日	昭和41年4月11日	
総資産	非開示※	
純資産	非開示※	
大株主	非開示※	
主な事業内容	不動産の売買及び賃貸	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人又は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、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人又は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、本投資法人又は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	本投資法人又は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、本投資法人又は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、本投資法人又は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、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

※ 取得先の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

本物件の取得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

商号	株式会社創美	
本店所在地	東京都江東区東陽五丁目 27 番 8 号	
代表者	代表取締役社長 杉山 政人	
資本金	10 百万円	
設立年月日	平成 6 年 12 月 1 日	
主な事業内容	ビルメンテナンス業	
媒介手数料	非開示※	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人又は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、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人又は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、本投資法人又は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	本投資法人又は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、本投資法人又は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、本投資法人又は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、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

※ 媒介先の承諾が得られていないため開示していません。

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

上記 8. 記載の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、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。なお、三井不動産株式会社は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

本物件の取得による運用状況への影響は軽微のため、平成 28 年 6 月期の運用状況の予想に変更はありません。

11. 不動産鑑定評価書の概要

資産名称	コジマ×ビックカメラ那覇店
鑑定評価額	2,290,000,000 円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,290,000 千円	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	2,310,000 千円	
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	138,878 千円	
一時金の運用益	非開示※	
資本的支出	非開示※	
純収益	138,765 千円	
還元利回り	6.0%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による価格	2,260,000 千円	
割引率	5.8%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.2%	還元利回りに、将来の純収益の変動予測の不確実性、建物の劣化及び売却リスクを考慮して査定
積算価格	2,470,000 千円	
土地比率	75.9%	
建物比率	24.1%	

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	なし
----------------------------	----

※ 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	7.1
イオンモール茨木	大阪府茨木市	平成16年8月9日	18,100	6.4
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	3.9
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年8月9日	4,810	1.7
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	0.7
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	8.7
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	1.1
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年2月19日	23,200	8.1
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	1.2
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	7.0
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	4.1
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	5.3
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成22年7月2日	13,600	4.8
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	3.5
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	2.0
V I O R O	福岡県福岡市	平成24年2月28日	10,100	3.5
カナート洛北	京都府京都市	平成24年7月4日	8,800	3.1
池袋スクエア	東京都豊島区	平成25年2月1日	20,400	7.2
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	1.9
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	3.0

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) ※1	比率 (%) ※2
三井ショッピングパークららぽーと新三郷 ※3	埼玉県三郷市	平成 27 年 4 月 1 日	4,740	1.7
コストコホールセール新三郷倉庫店 (底地)	埼玉県三郷市	平成 27 年 4 月 1 日	3,810	1.3
コジマ×ビックカメラ那覇店	沖縄県那覇市	平成 28 年 1 月 25 日	1,850	0.6
合計			284,988	100.0

※1 取得価格は、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 「三井ショッピングパークららぽーと新三郷」の共有持分16%を信託財産とする信託受益権です。