

平成 28 年 7 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 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

<三井ショッピングパークららぽーと新三郷（本体棟）：追加取得>

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 7 月 15 日、以下のとおり、本投資法人が共有持分 16%を保有している三井ショッピングパークららぽーと新三郷（本体棟）（以下「本物件」といいます。）について、共有持分 50%の追加取得（以下「本件取得」といいます。）を行うことについて決定しましたので、下記の通りお知らせいたします。本件取得により、本投資法人が実質的に保有する本物件の共有持分は 66%となります。なお、本件取得の取得先は、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、平成 28 年 7 月 14 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産の概要

- (1) 取得資産：不動産共有持分（国内不動産信託受益権） ※1
- (2) 資産名称：三井ショッピングパークららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分 50%）
- (3) 取得予定価格：15,100 百万円（土地：10,570 百万円、建物：4,530 百万円） ※2
- (4) 売買契約締結日：平成 28 年 7 月 15 日
- (5) 取得予定日：平成 28 年 8 月 10 日
- (6) 取得先：新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社 ※3
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金により取得予定 ※4
- (8) 支払方法：引渡時一括

※1 取得予定資産は、本信託受益権売買契約締結日時点においては現物不動産ですが、取得予定日までに売主の責任で当該現物不動産の共有持分 100 分の 50 を信託受益権化することに合意しています。なお、当該信託受益権は、取得済部分に係る信託受益権と同一の信託契約に基づく別個の信託受益権ですが、本件取得後に取得済部分に係る信託受益権と併合され 1 個の信託受益権となるため、本投資法人が本件取得後に保有する信託受益権の数は、本件取得前同様 1 個のみとなる予

定です。

- ※2 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。
- ※3 後記 5. 取得先の概要をご参照ください。
- ※4 本件取得に伴う資金の借入については決定後お知らせします。

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) 周辺地域の概要

本物件の立地する埼玉県三郷市は、東京都心から約 20 km の距離にあり、昭和 40 年代後半から、東京のベッドタウンとして周辺の流山市や越谷市とともに大規模団地の開発が相次ぎました。その後、平成 17 年につくばエクスプレスが開業し武蔵野線「南流山」駅で接続したことにより、武蔵野線沿線の利便性が一気に向上し、ふたたび周辺の宅地開発が急速に進んでいます。

(2) 立地と商圏の概要

本物件は、武蔵野線「新三郷」駅前に立地し、昭和 61 年に閉鎖された貨物列車の「武蔵野操車場」跡地約 50ha を三井不動産株式会社を中心となり再開発した商業、住宅、物流施設からなる大規模複合都市「新三郷ららシティ」の中核施設です。「新三郷」駅前周辺には、「IKEA 新三郷」や本投資法人が保有している「ららぽーと新三郷アネックス」などもあり、本物件とともに北関東有数の商業集積ゾーンを形成しています。

「新三郷ららシティ」内では現在も三井不動産レジデンシャル株式会社による住宅開発が継続していますが、平成 25 年に新たに開業した隣接する武蔵野線「吉川美南」駅周辺でも住宅開発が進んでおり、足元の商圏人口は増加しています。また常磐自動車道「三郷」IC 及び東京外環自動車道「外環三郷西」IC にも近く、広域商圏を対象とした大規模商業施設にとって大変恵まれた立地と言えます。

(3) 施設の概要

本物件は平成 21 年 9 月に開業した三井不動産株式会社が運営するリージョナルショッピングセンターで、H&M、HOLLISTER、ZARA などの人気ファストファッションや、ニトリ、エディオン、アカチャンホンポ、無印良品、ラウンドワンなど多種多様なテナント 180 店舗で構成されています。建物 2 階部分がペDESTリアンデッキで「新三郷」駅と直結しており、駅ビルとしての機能も有しています。商圏人口は 3km 圏で 10 万人、5 km 圏で 30 万人と潤沢な人口ボリュームを有しています。また、マスターレシーである三井不動産株式会社により、平成 27 年 9 月から 11 月までの間に、キッズエリアの新設やフードコートの刷新などを含め新規 44 店舗、改装 22 店舗のリニューアルが実施され、施設競争力の維持・強化が行われました。

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	
所在地（登記簿上の表示）	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番5	
土地	面積	85,153.29 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	80%
	所有形態	所有権の共有持分（100分の50）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根アルミニウム板ぶき地下1階付き4階建、鉄骨造陸屋根5階建、鉄骨造陸屋根6階建（公簿記載）
	建物竣工日	平成21年8月6日
	延床面積	136,161.36 m ² （公簿面積）
	用途	店舗、遊技場、駐車場
	所有形態	所有権の共有持分（100分の50）
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	15,100 百万円	
不動産鑑定評価額	15,100 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	11%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>信託受託者及び本投資法人は、共有者である新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社との間で共有者間協定書（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、共有者の一方がその共有持分の全部又は一部を譲渡しようとするとき、及び、本投資法人が共有持分に係る信託受益権の全部又は一部を譲渡しようとするときは、他に優先して共有者に譲渡を申し出るものとされ、取得を希望した場合には、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効力発生日（平成27年4月1日）から5年間、互いに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。）。</p>	

(2) 賃貸借の概要

賃貸人	新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社、三菱 UFJ 信託銀行株式会社
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	20 年間（平成 47 年 3 月 31 日まで）
年間賃料	1,776 百万円（固定賃料）＋売上歩合賃料
中途解約	5 年間不可
賃料改定	10 年間不可
敷金	586.08 百万円（本投資法人持分のみ）※2
保証金	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積	142,315.54 m ²
賃貸面積	142,315.54 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

- ※1 年間賃料、賃貸可能面積及び賃貸面積は共有持分考慮前の全体（100％）の数値を記載しています。
- ※2 取得済部分を含む、本投資法人が実質的に保有する共有持分 66％に相当する金額です。なお、本件取得に伴う賃貸借の条件の変更は、かかる敷金額の変更（増額）のみであり、その他に、本件取得に伴う契約条件の変更はありません。

4. 取得の意義

本件取得は、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、本件取得により、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	新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代表者	取締役 須貝 信
資本金	45億4810万円
主な株主	特定社員：新三郷デベロップメント一般社団法人 優先出資社員：三井不動産株式会社
主な事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務
投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	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優先出資を行っている特定目的会社です。
人的関係	該当事項はありません。
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。なお、本投資法人は、当該会社の取締役である公認会計士が代表社員を務める別の税理士法人との間で、会計事務等に関する業務委託契約を締結しています。
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100％親会社である三井不動産株式会社が優先出資を行っている特定目的会社です。

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ららぽーと新三郷 (埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番5)	
物件所有者 等の 状況	前所有者・信託受益者	前々所有者
会社名・ 氏名	新三郷デベロップメント・スリー 特定目的会社	特別な利害関係にあるもの以外
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 動産株式会社が優先出資を行っている特定 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21年8月6日(建物新築) 平成18年7月20日(土地)	—

※ 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. 利害関係人等との取引について

本件取得の取得先は、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、平成28年7月14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、平成28年7月14日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得し、その後、平成28年7月15日開催の取締役会において当該契約締結を決議しています。

また、本件取得に伴う建物賃貸借契約の変更(敷金額の変更(増額))に係る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者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。

9. 今後の見通し

本件取得による平成28年12月期(第25期)の運用状況への影響については、本日公表した「平成28年12月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

10. 不動産鑑定評価書の概要

資産名称	三井ショッピングパークららぽーと新三郷(共有持分 50%)
鑑定評価額	15,100,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成28年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格 (共有持分考慮後 50%相当分)	15,100,000 千円	
収益価格 (共有持分考慮前)	30,200,000 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、共有持分考慮前の収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	30,200,000 千円	
運営収益	1,776,000 千円	
可能総収益	1,776,000 千円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、現行の賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入等を計上した。
空室等損失等	0 円	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
運営費用	278,614 千円	
維持管理費	0 円	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
水道光熱費	0 円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	55,626 千円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ計上した。
P M フィー	35,520 千円	テナント管理業務及び建物管理業務等を総括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
テナント募集費用等	0 円	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
公租公課	183,980 千円	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	3,488 千円	見積額に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
その他費用	0 円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	1,497,386 千円	
一時金の運用益	17,760 千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、賃貸借契約条件に基づく額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。
資本的支	36,387 千円	建物の機能維持に必要となる更新費は、

項目		内容	概要等
	出		実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
	純収益	1,478,759 千円	
	還元利回り	4.9%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）等の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件（土地及び建物の権利関係等）に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定した。
	DCF 法による価格	30,100,000 千円	
	割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定した。
	最終還元利回り	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般予測や不動産価格及び賃料動向等を総合的に勘案の上査定した。
	積算価格（共有持分考慮前）	40,400,000,000 円	
	土地比率	70.0%	
	建物比率	30.0%	

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	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

以上

<添付資料>

【資料 1】本物件の案内図及び外観写真

【資料 2】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】本物件の案内図及び外観写真

■ 広域地図



■ 周辺地図



■ 狭域地図



■ 外観写真



■ 平成 27 年、大規模リニューアルにより新設したキッズスペースとフードコート内のキッズルーム



【資料2】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	7.0%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	平成 16 年 8 月 9 日	18,100	6.3%
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	平成 18 年 3 月 23 日	24,800	8.6%
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%
（仮称）ホームセンターコーナン 広島市皆実町店（底地）	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	8.0%
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	6.9%
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	4.0%
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	4.7%
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	1.5%
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	3.0%
池袋スクエア	東京都豊島区	平成 25 年 2 月 1 日	20,400	7.1%
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	2.4%
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%
三井ショッピングパークららぽーと新三郷（本体棟） ※3	埼玉県三郷市	平成 27 年 4 月 1 日 平成 28 年 8 月 10 日 （本件取得）	19,840	6.9%
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			289,088	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）価格による取得予定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」の今回の追加取得により、共有持分66%（信託受益権）となります。