

平成 29 年 7 月 31 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 藤山 吾 朗

問合せ先 取締役財務部長 岩本 貴 志

TEL. 03-3289-0440

### 資産の取得に関するお知らせ

#### <スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）>

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、本日、以下のとおり、スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）（以下「本物件」といいます。）の取得を行うことについて決定しましたので、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（国内不動産信託受益権）
- (2) 資 産 名 称：スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）
- (3) 取 得 価 格：4,320 百万円※1
- (4) 売 買 契 約 締 結 日：平成 29 年 7 月 31 日
- (5) 取 得 日：平成 29 年 7 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資産運用会社が特に評価した点は以下のとおりです。

(1) 本物件の特徴

本物件は神奈川県座間市に所在し、相模鉄道本線「さがみ野」駅より徒歩約 17 分に立地しています。国道 246 号からのアクセスも容易で、コストコホールセール座間倉庫店と隣接しています。商圏人口は、500m 圏 4 千人、1km 圏 25 千人、3km 圏 247 千人と十分な人口ボリュームを有しており、各商圏において増加傾向にあります。また、本物件の取得単価 149,342 円/㎡は、最寄りの公示地価（142,000 円/㎡）と同水準となっています。

(2) 本物件上の施設の特徴

2 棟の鉄骨造地上 2 階建て商業施設が運営されており、1 棟には平成 23 年 10 月 19 日に開店したホームセンターのスーパービバホームが、もう 1 棟には平成 23 年 11 月 3 日に開店したスーパー三和が outlet しています。2 棟の建物は 2 階部分で連結されており一体的に運用されています。駐車場は平面と建物 2 階部分に合わせて 772 台の駐車スペースを有しています。

3. 新規取得資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（登記簿上の表示）	神奈川県座間市東原一丁目 6000 番 1	
土地	面積	28,926.76 m <sup>2</sup> （公簿面積）
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	所有形態	事業用定期借地権付土地の所有権
取得価格	4,320 百万円	
不動産鑑定評価額	4,550 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	-※	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本投資法人は、本物件の借借人との間で、借借人が本物件上の建物又は当該建物を信託財産とする信託受益権を譲渡しようとするときは、その旨を本投資法人に書面により通知し、かかる通知が本投資法人に到達した日から 6 か月が経過した日又は本投資法人が買受けを希望しない旨借借人に書面で通知した日のいずれか早く到達する日までの間、本投資法人と優先的に交渉することに合意しています。	

※ 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	三井住友信託銀行株式会社
借借人	三井住友ファイナンス&リース株式会社
契約種類	事業用定期借地契約
契約期間	30 年間（平成 26 年 7 月 31 日から平成 56 年 7 月 30 日まで）
年間賃料	非開示※
賃料改定	原則不可
中途解約	平成 42 年 7 月 30 日まで不可 1 年前予告により平成 42 年 7 月 31 日以降解約可能

敷金	非開示※
保証金	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積	28,926.76 m <sup>2</sup>
賃貸面積	28,926.76 m <sup>2</sup>
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

本物件の取得は、本投資法人又は本資産運用会社と資本関係、人的関係、取引関係等特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

#### 7. 媒介の概要

商号	株式会社 SMBC 信託銀行	
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目3番1号 西新橋スクエア 19階	
代表者	代表取締役社長兼最高執行役員 古川 英俊	
資本金	875億5千万円	
設立年月日	昭和61年2月25日	
主な事業内容	銀行業	
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。
--	--	-----------------------------------

※ 媒介者の承諾が得られていないため開示していません。

8. 今後の見通し

本物件取得による平成 29 年 12 月期（第 27 期）運用状況への影響は軽微のため、運用状況の予想の変更はありません。

9. 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	4,550,000,000 円
価格時点	平成 29 年 7 月 20 日
DCF 法による収益価格	4,550,000,000 円
割引率	4.0%

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  
(広域地図)



(詳細地図)



(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	6.9%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	平成 16 年 8 月 9 日	18,100	6.2%
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成 16 年 8 月 9 日	4,810	1.6%
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	8.5%
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	7.9%
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	6.8%
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	5.2%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成 22 年 7 月 2 日	13,600	4.6%
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	3.4%
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	1.9%
V I O R O	福岡県福岡市	平成 24 年 2 月 28 日	10,100	3.4%
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	7.0%
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	1.8%
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	1.3%
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	平成 27 年 3 月 2 日	8,620	2.9%
三井ショッピングパークららぽーと新三郷 (本体棟)	埼玉県三郷市	平成 27 年 4 月 1 日 平成 28 年 8 月 10 日	19,840	6.8%
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%
スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）	神奈川県座間市	平成 29 年 7 月 31 日	4,320	1.5%
合計			293,408	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。