



フロンティア不動産投資法人

第7期(H19.12月期)決算説明資料

- ◆本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。フロンティア不動産投資法人の投資口の売買等にあたっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏づけ資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、本投資口価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。投資家ご自身の判断と責任において行うようお願いいたします。
- ◆本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。
- ◆本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◆事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

目次

1. 第7期(平成19年12月期)決算の概要	2	新規取得(第8期)資産の概要	13
第7期ハイライト	3	2. 第8期(平成20年6月期)業績予想	14
第7期実績／推移	4	3. ポートフォリオの分析	16
第7期取得資産の概要	5	4. APPENDIX	23
損益計算書	6		
貸借対照表	7		
投資主資本等変動計算書	9		
金銭の分配に係る計算書	10		
キャッシュ・フロー計算書	11		
物件別賃貸事業収支	12		

1. 第7期(平成19年12月期)決算の概要

- ▶ 営業収益は当初予想比1.0%増（稼働率100%を維持）
 - － 新規物件の収益寄与

- ▶ 1口当たり17,845円の配当を達成
 - － 年間EPS35,000円の実現
 - － 設立以来連続増配
 - － 当初予想比345円増、前期比152円増

- ▶ JTからの物件取得
 - － 07年11月「ジョイフルタウン鳥栖（底地）」を取得（取得価格31.7億円）

- ▶ 決算期後の活動状況
 - － 08年2月19日「ゆめタウン広島」の取得（取得価格232億円（当初予定比25億円増））

		第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期(平成19年12月期)実績	
		運用期間:184日	運用期間:181日	運用期間:184日	運用期間:181日	運用期間:184日	前期比 (%)
営業収益	百万円	2,610	3,067	3,470	3,587	3,667	2.2
営業利益	百万円	1,333	1,597	1,932	1,968	1,993	1.3
経常利益	百万円	1,335	1,594	1,910	1,954	1,971	0.9
当期純利益	百万円	1,334	1,593	1,909	1,953	1,970	0.9
資産総額	百万円	82,347	94,301	95,914	97,648	99,694	2.1
負債総額	百万円	22,429	34,125	35,422	37,112	39,141	5.5
純資産額	百万円	59,917	60,176	60,492	60,535	60,552	0.0
負債比率*	%	26.4	35.1	35.9	36.9	38.2	—
期末投資口価格	円	810,000	840,000	1,140,000	1,100,000	817,000	△25.7
発行済投資口数	口	110,400	110,400	110,400	110,400	110,400	—
期末時価総額	百万円	89,424	92,736	125,856	121,440	90,196	△25.7
保有物件数	件	7	8	9	10	11	—
一口当たり分配金	円	12,090	14,437	17,296	17,693	17,845	0.9

* 負債比率 = (有利子負債金額 + 敷金保証金金額) / 期末総資産額

第7期取得資産の概要

ジョイフルタウン鳥栖(底地)



◆ 物件概要	
所在地	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1 他
取得価格	3,178.8百万円
取得時期	平成19年11月8日
テナント	大和リース株式会社
賃貸借の概要	事業用借地権設定契約(20年間。原則固定賃料)
特徴	本物件上の建物は、前所有者である日本たばこ産業株式会社が大和リース株式会社を賃借人として、平成9年に開発した鉄骨造3階建ての複合商業施設です。転賃先は、スーパーマーケットのサンリブ・TSUTAYA等を核とし、約90店の専門店による複合商業施設となっております。



損益計算書

科目	第6期(運用日数181日)		第7期(運用日数184日)		増減		備考(第7期)
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	前期比(%)	
営業収益	3,587,365	100.0	3,667,152	100.0	79,787	2.2	*1 「イオン品川SSC」でテナントから受け入れた共益費(同額を管理組合等に支払う)が両建で約24百万円計上されています。 *2 「マイカル茨木」で温泉使用料が約2百万円計上されています。 *3 修繕費の対前期比増加分に「ルネサンス広島」における外壁塗装工事が約31百万円含まれています。
賃貸事業収入*1	3,584,397		3,664,178				
その他賃貸事業収入*2	2,968		2,974				
営業費用	1,618,609	45.1	1,673,611	45.6	55,002	3.4	
賃貸事業費用	1,394,510		1,438,060		43,549	3.1	
外注委託費*1	33,683		34,957				
公租公課	490,093		490,065				
損害保険料	9,644		9,825				
修繕費*3	13,740		50,377				
減価償却費	847,012		852,495				
その他賃貸事業費用	336		338				
販売費・一般管理費	224,098		235,551		11,452	5.1	
資産運用報酬	154,532		158,542				
資産保管委託報酬	4,836		4,909				
一般事務委託報酬	21,609		22,949				
役員報酬	6,600		6,600				
その他費用	36,519		42,550				
営業利益金額	1,968,755	54.9	1,993,541	54.4	24,785	1.3	
営業外収益	5,895		6,458		563	9.6	
営業外費用	20,403		28,895		8,491	41.6	
支払利息	17,441		27,986				
その他営業外費用	2,962		908				
経常利益金額	1,954,248	54.5	1,971,104	53.8	16,856	0.9	
税引前当期純利益金額	1,954,248	54.5	1,971,104	53.8	16,856	0.9	
法人税等(調整額ネット後)	975	0.0	1,004	0.0	29	3.0	
当期純利益金額	1,953,272	54.4	1,970,099	53.7	16,827	0.9	
当期末処分利益	1,953,339		1,970,131		16,792	0.9	

貸借対照表(資産の部)

科目	第6期 (平成19年6月30日現在)		第7期 (平成19年12月31日現在)		増減		備考(第7期)
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	前期比	
流動資産	3,901,265	4.0	3,540,495	3.6	△360,769	△9.2	*1 修繕積立金が100百万円、「ジョイフルタウン秦野」に係る地震リザーブが362百万円及び固都税リザーブが150百万円含まれています。
現金及び預金	1,171,663		1,262,950				
信託現金及び信託預金*1	2,708,917		2,251,588				
その他流動資産	20,684		25,956				
固定資産	93,746,759	96.0	96,154,163	96.4	2,407,404	2.6	
有形固定資産	93,706,234	96.0	96,120,329	96.4	2,414,094	2.6	
建物	11,340,174		11,130,985				
構築物	280,336		265,533				
工具、器具及び備品	13,747		13,001				
土地	20,121,943		23,359,517				
信託建物	28,525,065		27,954,122				
信託構築物	678,971		657,168				
信託機械及び装置	150,061		144,066				
信託土地	32,595,934		32,595,934				
無形固定資産	17	0.0	407	0.0	389	2,193.6	*2 長期前払費用(保険料)が約23百万円と差入営業保証金が約10百万円含まれています。
投資その他の資産*2	40,506	0.0	33,427	0.0	△7,079	△17.5	
資産合計	97,648,024	100.0	99,694,659	100.0	2,046,634	2.1	

貸借対照表(負債・純資産の部)

科目	第6期 (平成19年6月30日現在)		第7期 (平成19年12月31日現在)		増減		備考(第7期)
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	前期比	
流動負債	5,810,806	5.9	7,602,551	7.6	1,791,745	30.8	*1 内訳は敷金13,591百万円、保証金17,873百万円となっています。
短期借入金	4,800,000		6,600,000				
営業未払金	260,837		227,510				
未払費用	94,612		92,424				
前受金	574,087		595,941				
その他	81,269		86,675				
固定負債	31,301,378	32.1	31,539,227	31.7	237,848	0.8	
預り敷金保証金*1	10,309,003		10,605,333				
信託預り敷金保証金*1	20,915,409		20,860,017				
その他固定負債	76,966		73,877				
負債合計	37,112,185	38.0	39,141,779	39.3	2,029,594	5.5	
出資総額	58,582,500	60.0	58,582,500	58.7	—	0.0	
剰余金その他	1,953,339	2.0	1,970,379	2.0	17,040	0.9	
純資産合計	60,535,839	62.0	60,552,879	60.7	17,040	0.0	
負債・純資産合計	97,648,024	100.0	99,694,659	100.0	2,046,634	2.1	

投資主資本等変動計算書

第7期(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分 利益	剰余金合計				
前期末残高	58,582,500	1,953,339	1,953,339	60,535,839	—	—	60,535,839
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△1,953,307	△1,953,307	△1,953,307	—	—	△1,953,307
当期純利益金額	—	1,970,099	1,970,099	1,970,099	—	—	1,970,099
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	247	247	247
当期変動額合計	—	16,792	16,792	16,792	247	247	17,040
当期末残高	58,582,500	1,970,131	1,970,131	60,552,631	247	247	60,552,879

金銭の分配に係る計算書

科目	第6期 (平成19年1月1日 ～平成19年6月30日)	第7期 (平成19年7月1日 ～平成19年12月31日)
(単位:円)		
I 当期未処分利益	1,953,339,276	1,970,131,857
II 分配金の額	1,953,307,200	1,970,088,000
(投資一口当たり分配金の額)	(17,693)	(17,845)
III 次期繰越利益	32,076	43,857
 (参考) 平成19年8月時点の 第7期一口当たり予想分配金	—	17,500

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第6期 (平成19年1月1日～平成19年6月30日)	第7期 (平成19年7月1日～平成19年12月31日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,954,248	1,971,104
減価償却費	847,012	852,495
その他	135,538	△35,424
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,936,799	2,788,175
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△7,178	△482
有形固定資産の取得による支出	△2,086,851	△3,241,717
無形固定資産の取得による支出	—	△396
信託預り敷金保証金の支出	△55,392	△55,392
預り敷金保証金の収入	34,332	512,200
預り敷金保証金の支出	△215,870	△215,870
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,330,960	△3,001,658
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,800,000	8,400,000
短期借入金の返済による支出	—	△6,600,000
分配金の支払額	△1,908,194	△1,952,559
財務活動によるキャッシュ・フロー	△108,194	△152,559
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	497,644	△366,042
V 現金及び現金同等物の期首残高	2,920,437	3,418,081
VI 現金及び現金同等物の期末残高	3,418,081	3,052,039

1. 第7期決算の概要

物件別賃貸事業収支

(単位:百万円)

科目	全体		イオン品川 シーサイド ショッピング センター		マイカル茨木		ジョイフル タウン岡山		ジョイフル タウン秦野		パピヨン プラザ		上池台 東急ストア		ベルタウン 丹波口 駅前店		イオンナゴヤ ドーム前 ショッピング センター		サミットストア 滝野川 紅葉橋店		スポーツクラ ブルネサンス 広島		ジョイフル タウン鳥栖 (底地)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
賃貸事業収入	3,587	3,667	745	751	717	717	461	461	389	389	233	233	53	53	84	84	773	773	99	99	29	68	—	34
賃料収入	3,584	3,664	745	751	714	714	461	461	389	389	233	233	53	53	84	84	773	773	99	99	29	68	—	34
その他収入	2	2	—	—	2	2	—	—	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
賃貸事業費用	1,394	1,438	324	323	284	284	185	183	177	186	57	57	15	15	21	21	302	303	19	19	5	42	—	—
外注委託費	33	34	26	26	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	—
公租公課	490	490	89	89	100	100	89	89	47	47	36	36	5	5	8	8	105	105	7	7	—	—	—	—
損害保険料	9	9	2	2	1	1	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	—	—
修繕費	13	50	3	2	0	0	3	0	6	14	—	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31	—	—
減価償却費	847	852	201	201	180	180	90	90	119	119	20	20	10	10	11	11	194	194	12	12	5	10	—	—
その他事業費用	0	0	0	0	0	0	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	2,192	2,229	420	428	433	432	276	278	212	203	175	175	37	37	63	63	471	470	79	79	23	26	—	34
NOI(賃貸事業利益+減価償却費)	3,039	3,081	622	630	613	613	366	369	331	322	195	195	47	47	75	75	665	664	91	91	29	36	—	34
NOI利回り (対取得価格)	—	—	6.2%	6.3%	6.8%	6.8%	6.7%	6.7%	7.1%	6.9%	8.1%	8.1%	6.3%	6.4%	7.1%	7.1%	5.4%	5.4%	5.9%	5.9%	(注)	3.7%	—	(注)

注)ルネサンス広島(前期)及びジョイフルタウン鳥栖(当期)のNOI利回りについては取得時点が当該期中であるため、記載していません。

新規取得(第8期)資産の概要

ゆめタウン広島

◆ 物件概要	
所在地	広島県広島市南区皆実町二丁目224番7他
取得価格	23,200百万円
取得(竣工)時期	平成20年2月19日
賃貸借契約の概要	契約期間:20年間、賃料固定
テナント	株式会社イズミ
特徴	本物件は、広島県広島市南区に所在し、JR「広島駅」南方約3km、広島電鉄で15分程度の距離に位置しております。対象地北側約500mには国道2号線、東側には国道487号線と利便性の高い道路が通っています。周辺は西側に京橋川、東側は南区役所、広島大学附属の小・中・高等学校をはじめ教育機関が多く点在する他、比治山公園等の緑も多いエリアです。



2. 第8期(平成20年6月期)業績予想

第8期(平成20年6月期)業績予想

第8期(平成20年6月期)予想 (前期比)				参考: 第7期実績	
営業収益	4,298	百万円	17.2%	3,667	百万円
営業利益	2,328	百万円	16.8%	1,993	百万円
経常利益	2,240	百万円	13.7%	1,971	百万円
当期純利益	2,239	百万円	13.7%	1,970	百万円
発行済投資口数	125,000	口	—	110,400	口
一口当たり予想分配金	17,900	円	0.3%	17,845 (実績値)	円

一口当たり分配金の推移

営業期間	一口当たり分配金(実績値/予想値)
第1期 (H16.5~H16.12)	(9,543円/9,027円)
第2期 (H17.1~H17.6)	(11,244円/10,778円)
第3期 (H17.7~H17.12)	(12,090円/11,485円)
第4期 (H18.1~H18.6)	(14,437円/13,740円)
第5期 (H18.7~H18.12)	(17,296円/16,865円)
第6期 (H19.1~H19.6)	(17,693円/17,200円)
第7期 (H19.7~H19.12)	(17,845円/17,500円)
第8期 (H20.1~H20.6)	(-円/17,900円)

〈前提条件〉

- ▶物件数: 12(第7期末時点で保有する11物件+ゆめタウン広島) ▶第8期末時点負債比率: 42%
- ▶発行済投資口数: 125,000口(第7期末時点の110,400口+H20年3月発行予定の第三者割当増資14,600口)
- ▶固定資産税、都市計画税等: 522百万円 ▶減価償却費1,002百万円

3. ポートフォリオの分析

ポートフォリオ一覧地図



イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター



ベルタウン丹波口駅前店



マイカル茨木



ジョイフルタウン岡山



パピオンプラザ

ジョイフルタウン鳥栖
(底地)



イオン品川シーサイド
ショッピングセンター



上池台東急ストア



ジョイフルタウン秦野



サミットストア滝野川紅葉橋店



ゆめタウン広島



スポーツクラブ
ルネサンス広島



ポートフォリオ一覧表

(単位:百万円)

	イオン品川 シーサイド ショッピング センター	マイカル 茨木	ジョイフル タウン岡山	ジョイフル タウン秦野	パピオン プラザ	上池台 東急ストア	ベルタウン 丹波口 駅前店	イオンナゴ ヤドーム前 ショッピング センター	サミット ストア 滝野川 紅葉橋店	スポーツク ラブルネサ ンス広島	ジョイフル タウン鳥栖 (底地)	ゆめタウン 広島	全体
取得年月日	04年8月	04年8月	04年8月	04年8月	04年8月	04年8月	05年8月	06年3月	06年9月	07年4月	07年11月	08年2月	-
取得価格	20,100	18,100	11,000	9,300	4,810	1,490	2,130	24,800	3,100	1,940	3,178	23,200	123,148
総賃貸可能面積(m ²)	77,547	148,667	66,575	79,505	17,148	6,641	11,176	154,767	6,455	4,678	79,447	122,107	774,713
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
第7期期末算定価額	22,200	25,400	12,700	11,900	6,250	1,820	2,770	27,900	3,380	2,050	3,340	-	-
NOI*1利回り (対取得価格)	6.3%	6.8%	6.7%	6.9%	8.1%	6.4%	7.1%	5.4%	5.9%	6.5%	5.8%	5.4%	6.2%
築年数(年)	5.4	7.2	9.3	12.3	14.2	5.9	2.5	1.9	1.4	16.9	-	0.0	5.2
主要テナント	イオン	マイカル	イトーヨー カ堂	イオン	大和情報 サービス	東急 ストア	マツモト	イオン	サミット	ルネ サンス	大和 リース	イズミ	-
PML	14%	店舗棟: 13% 立体駐車 場棟: 11% スポーツ 棟:10%	IY棟:2% セガ棟: 2%	本館: 23% 別館: 21%	1%	11%	9%	13%	12%	12%	-	10%	8.87%
特徴	東品川再開 発エリアに立 地するイオン の首都圏旗 艦店	人口密度の 高い商圈を 有する大規 模複合型商 業施設	アミューズメ ントが融合し た市街地立 地型大規模 商業施設	独立した商 圏を有する ショッピング センター	独自集客力 の強いテナ ントを有す るパワーセ ンター	人口密度の 高い住宅地 に立地する 商業施設	市の中心部 で交通アク セスの良い 商業施設	ナゴヤドー ムに隣接し たイオンの 大規模 ショッピング センター	人口密度 の高い住 宅地に立 地する商 業施設	市内最大 級の総合 スポーツ クラブ	アクセスが 良い立地 環境にある 大規模商 業施設	イズミにお ける地元広 島でのシン ボル店	-

* NOI=不動産賃貸事業利益+減価償却費。スポーツクラブルネサンス広島、ジョイフルタウン鳥栖、ゆめタウン広島は固都税を含んだ巡航ベース。他は当期実績ベース。

期末算定価額推移

(単位:百万円)

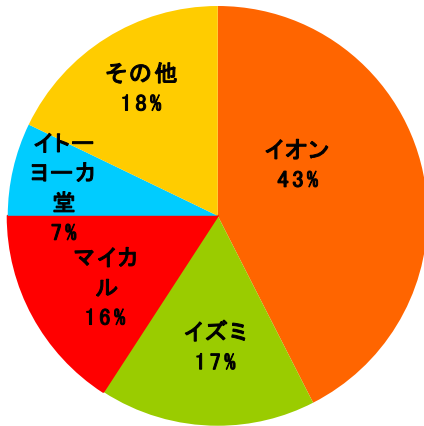
	イオン品川 シーサイド ショッピング センター	マイカル茨木	ジョイフル タウン岡山	ジョイフル タウン秦野	パピヨン プラザ	上池台 東急ストア	ベルタウン 丹波口駅前 店	イオンナゴヤ ドーム前 ショッピング センター	サミットストア 滝野川 紅葉橋店	スポーツク ラブルネサ ンス広島	ジョイフルタ ウン鳥栖 (底地)	全体
取得年月日	04年8月	04年8月	04年8月	04年8月	04年8月	04年8月	05年8月	06年3月	06年9月	07年4月	07年11月	-
取得価格	20,100	18,100	11,000	9,300	4,810	1,490	2,130	24,800	3,100	1,940	3,178	99,948
第7期末簿価	18,924	17,069	10,563	8,609	4,746	1,438	2,101	24,378	3,094	1,959	3,234	96,120
第7期末算定価額	22,200 (6.2%)	25,400 (5.2%)	12,700 (6.4%)	11,900 (5.4%)	6,250 (6.1%)	1,820 (5.2%)	2,770 (5.7%)	27,900 (5.2%)	3,380 (5.7%)	2,050 (5.8%)	3,340 (5.8%)	119,710
第6期末算定価額	22,100 (6.2%)	24,400 (5.4%)	12,400 (6.7%)	11,600 (5.5%)	6,060 (6.3%)	1,790 (5.3%)	2,630 (6.0%)	26,900 (5.4%)	3,270 (5.9%)	1,950 (5.9%)	-	113,100
第5期末算定価額	21,500 (6.4%)	23,600 (5.6%)	12,000 (6.9%)	11,200 (5.7%)	5,820 (6.6%)	1,720 (5.5%)	2,510 (6.3%)	25,700 (5.8%)	3,160 (6.1%)	-	-	107,210
第4期末算定価額	21,500 (6.3%)	22,000 (6.0%)	11,600 (7.1%)	11,000 (5.8%)	5,570 (6.9%)	1,690 (5.6%)	2,370 (6.7%)	25,000 (6.0%)	-	-	-	100,730
第3期末算定価額	21,000 (6.4%)	20,400 (6.4%)	11,300 (7.2%)	10,600 (6.0%)	5,180 (7.4%)	1,670 (5.7%)	2,220 (7.2%)	-	-	-	-	72,370
第2期末算定価額	20,200 (6.6%)	19,500 (6.7%)	11,500 (7.5%)	10,300 (6.2%)	4,920 (7.8%)	1,600 (5.9%)	-	-	-	-	-	68,020
第1期末算定価額	20,100 (6.6%)	19,000 (6.8%)	11,300 (7.5%)	9,740 (6.5%)	4,790 (8.0%)	1,540 (6.1%)	-	-	-	-	-	66,470
参考:IPO時鑑定評価額	20,100 (6.6%)	18,100 (7.1%)	11,000 (7.7%)	9,300 (6.8%)	4,810 (8.0%)	1,490 (6.3%)	-	-	-	-	-	64,800

*1: 期末算定価額=当該期末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格。直接還元法及びDCF法の評価方法により決定される。

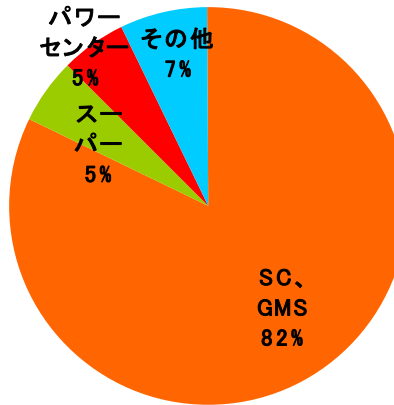
*2: カッコ内数値=直接還元法上の還元利回り

ポートフォリオ特性

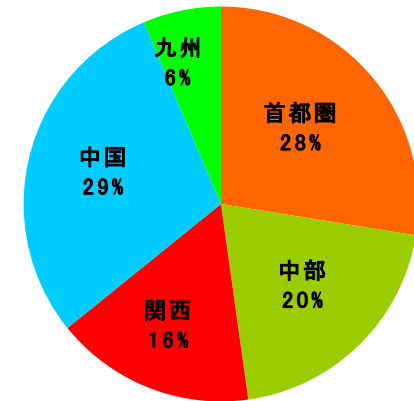
テナント分散
(賃料ベース)



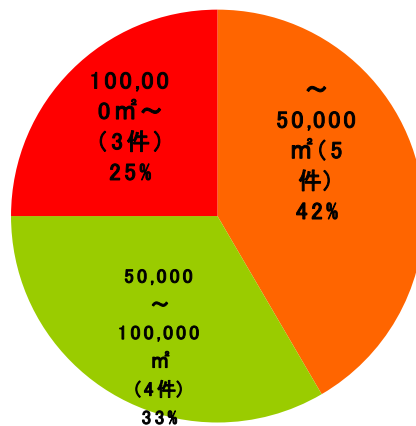
業態分布
(賃料ベース)



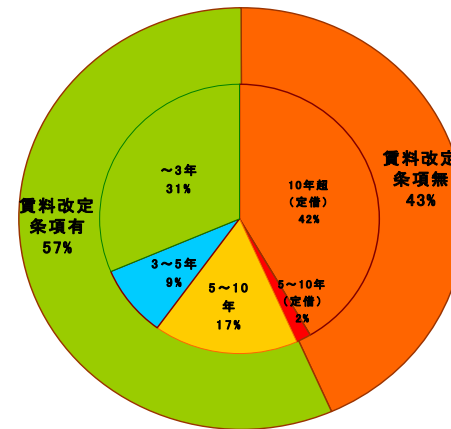
地域分散
(取得価格ベース)



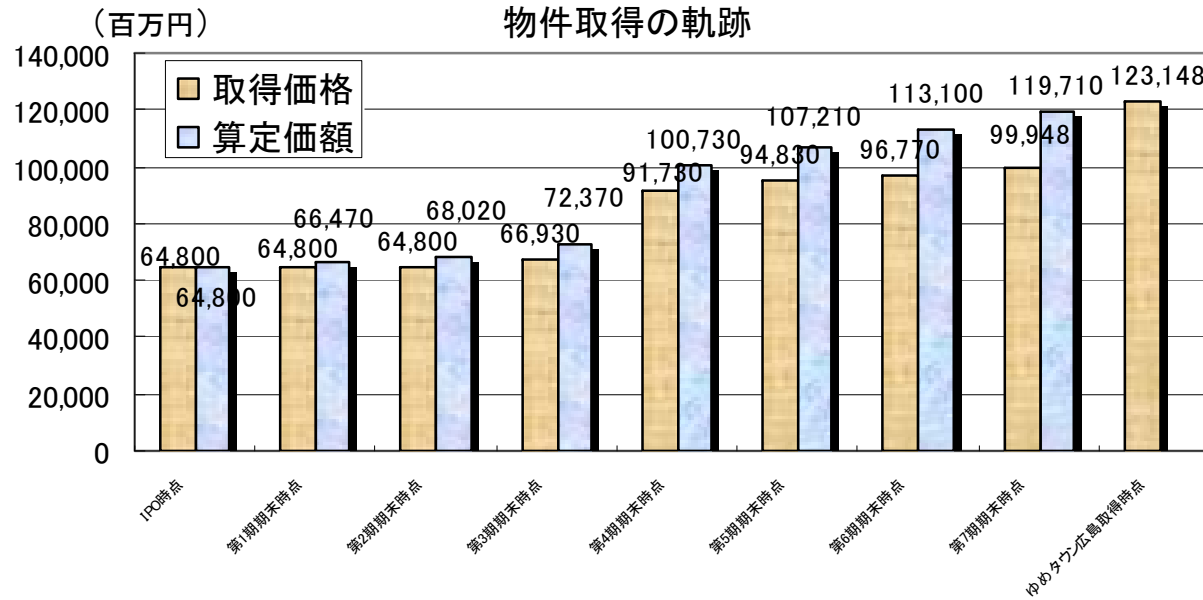
賃貸借面積の分布
(物件数ベース)



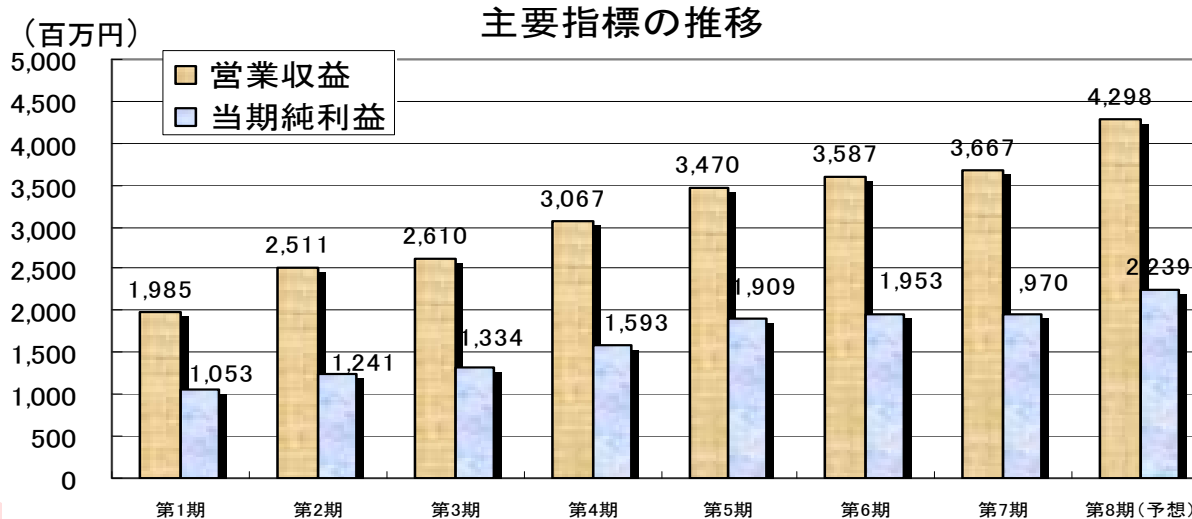
賃料固定期間の分布
(賃料ベース)



主要指標の推移①

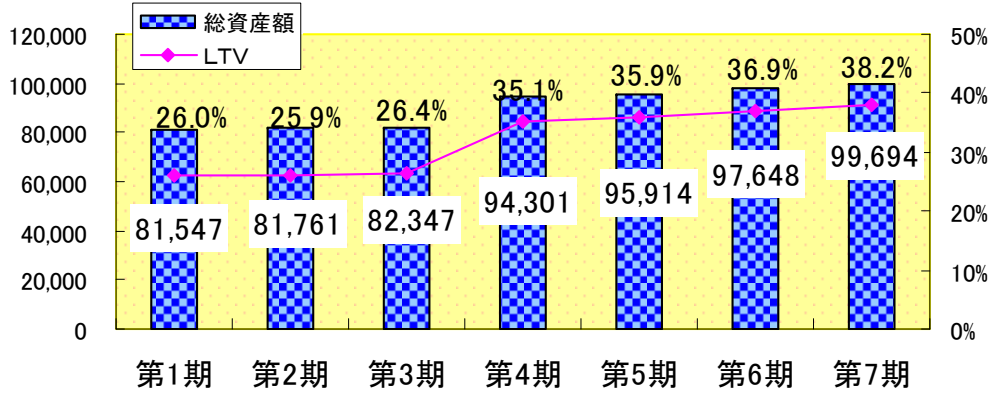


〈注〉「算定価額」＝当該期末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格。

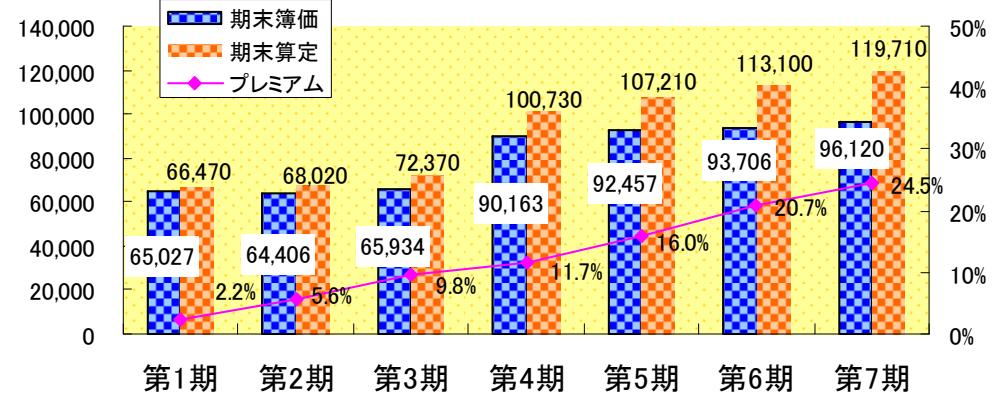


主要指標の推移②

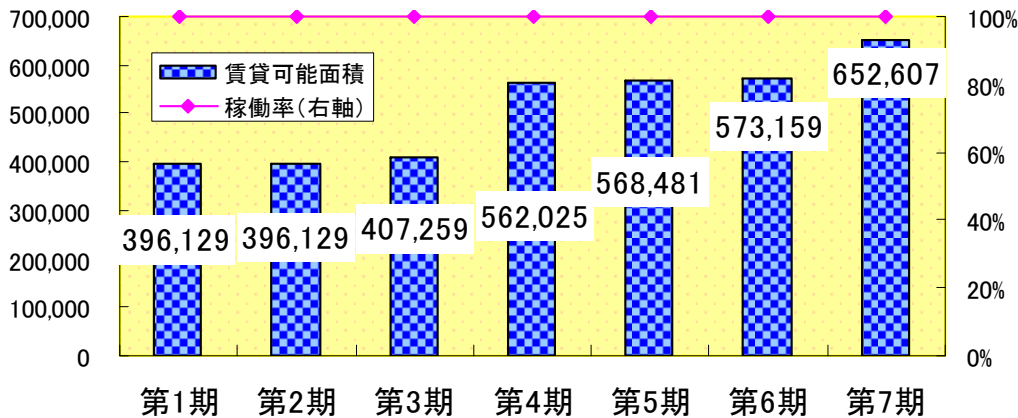
総資産額(百万円)／LTV(%)



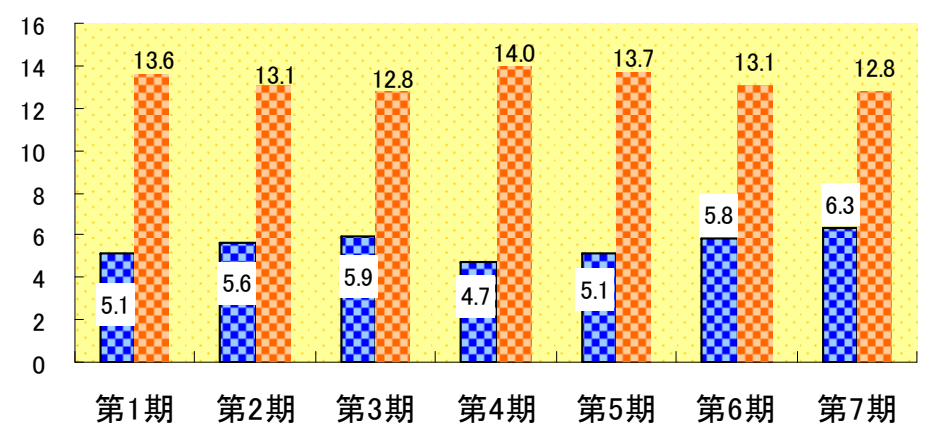
期末簿価／期末算定価額(百万円)／プレミアム(%)



賃貸可能面積(m²)／稼働率(%)



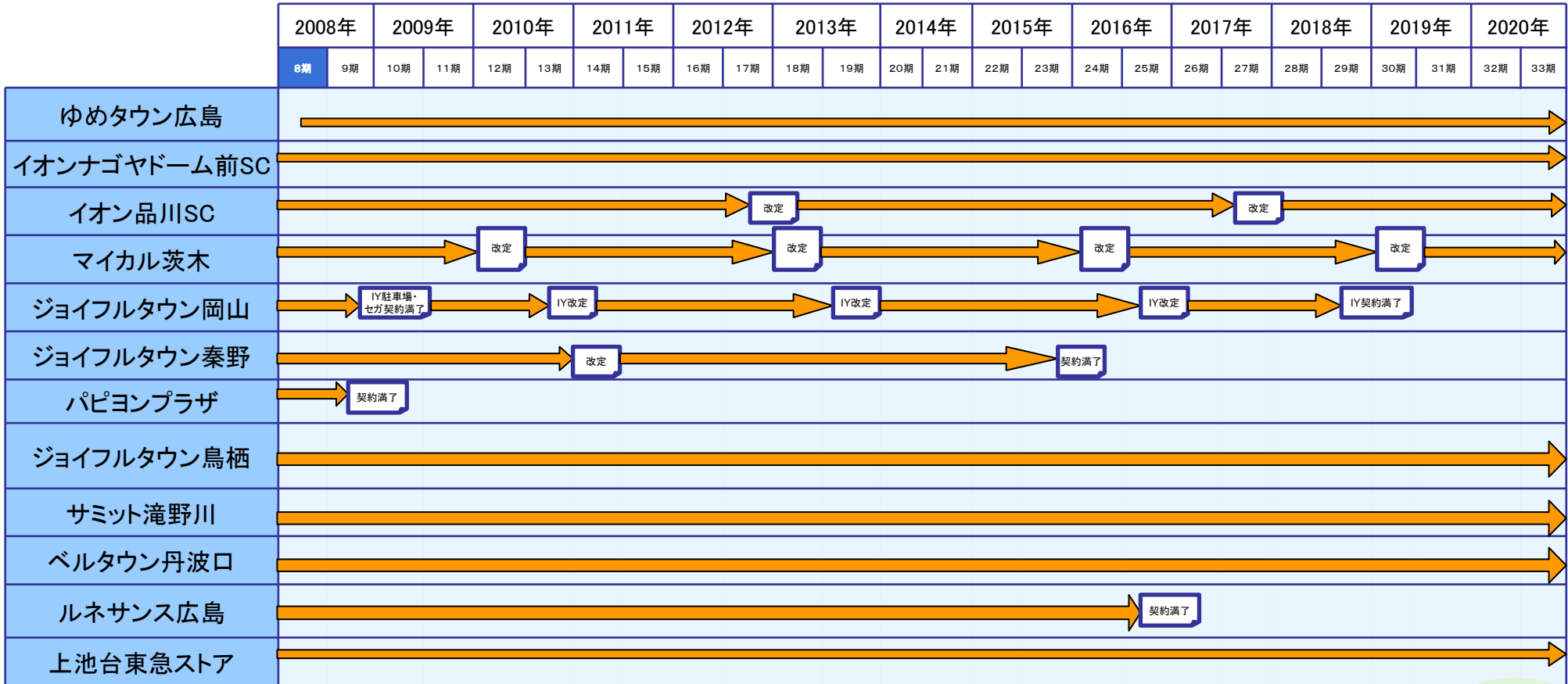
平均築年数／残存契約年数
ポートフォリオ平均築年数／残存契約年数



4.APPENDIX

契約更改時期

既存物件の契約更改時期



* 上記の表は第7期決算発表時点で有効な賃貸借契約に基づく内容です。

投資口価格の推移

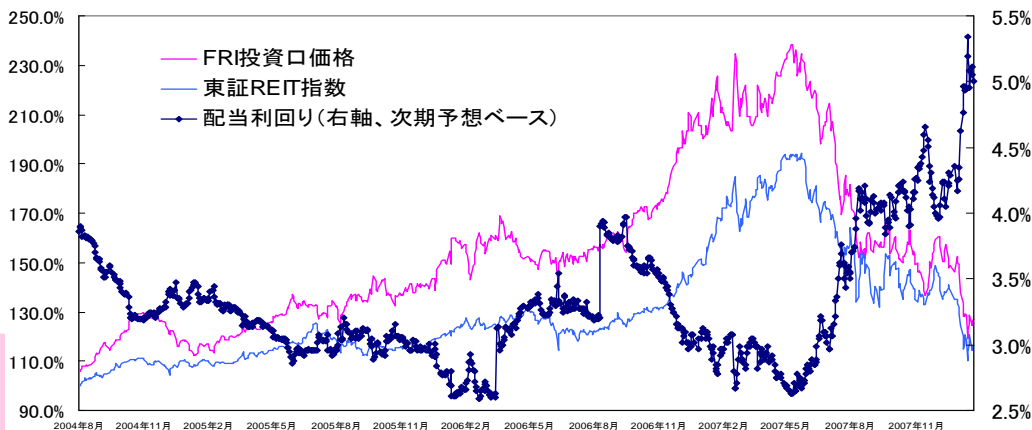
投資口価格の推移



出所: QUICK

高値(取引値)	1,340,000 円	(2007年5月24日)
安値(取引値)	581,000 円	(2004年8月11日)
1日当たり平均出来高数	343 口	(第7期運用期間中)
第7期期末価格	817,000 円	(2007年12月28日)

相対価格の推移



出所: QUICK、東京証券取引所

*FRI投資口価格はIPO価格を100%とする

*東証REIT指数は2004年8月9日の終値を100%とする

投資主の状況①

投資主上位10社

(平成19年12月末時点)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	所有比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,351	7.56
日本たばこ産業株式会社	8,200	7.43
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,898	7.15
株式会社池田銀行	5,228	4.74
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,181	4.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,065	4.59
株式会社北洋銀行	3,649	3.31
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,045	2.76
株式会社群馬銀行	2,954	2.68
ゴールドマンサックスインターナショナル(常任代理人ゴールドマンサックス証券株式会社)	2,868	2.60
合 計	52,439	47.50

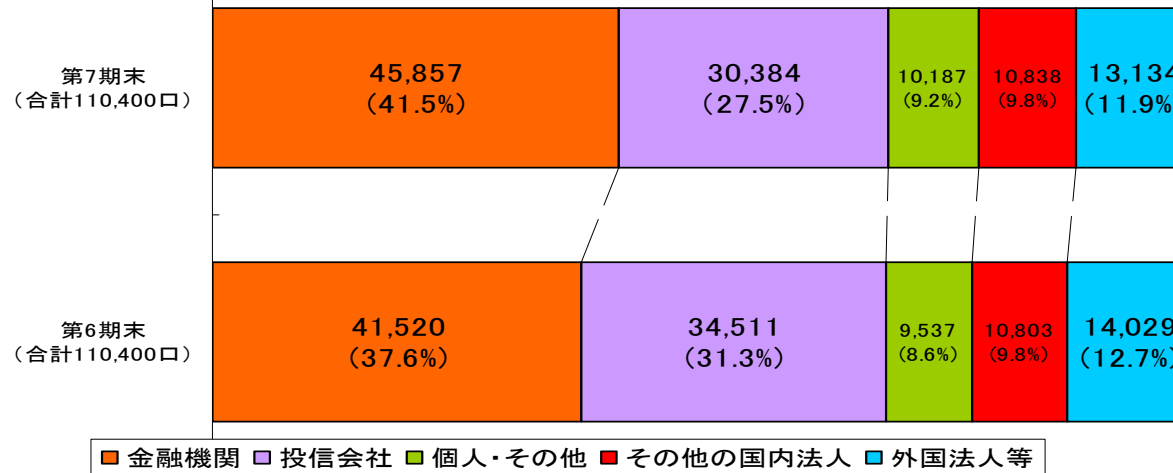
(参考:平成20年3月の第三者割当後*)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	所有比率(%)
三井不動産株式会社	14,600	11.68
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,351	6.68
日本たばこ産業株式会社	8,200	6.56
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,898	6.32
株式会社池田銀行	5,228	4.18
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,181	4.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,065	4.05
株式会社北洋銀行	3,649	2.92
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,045	2.44
株式会社群馬銀行	2,954	2.36
合 計	64,171	51.34

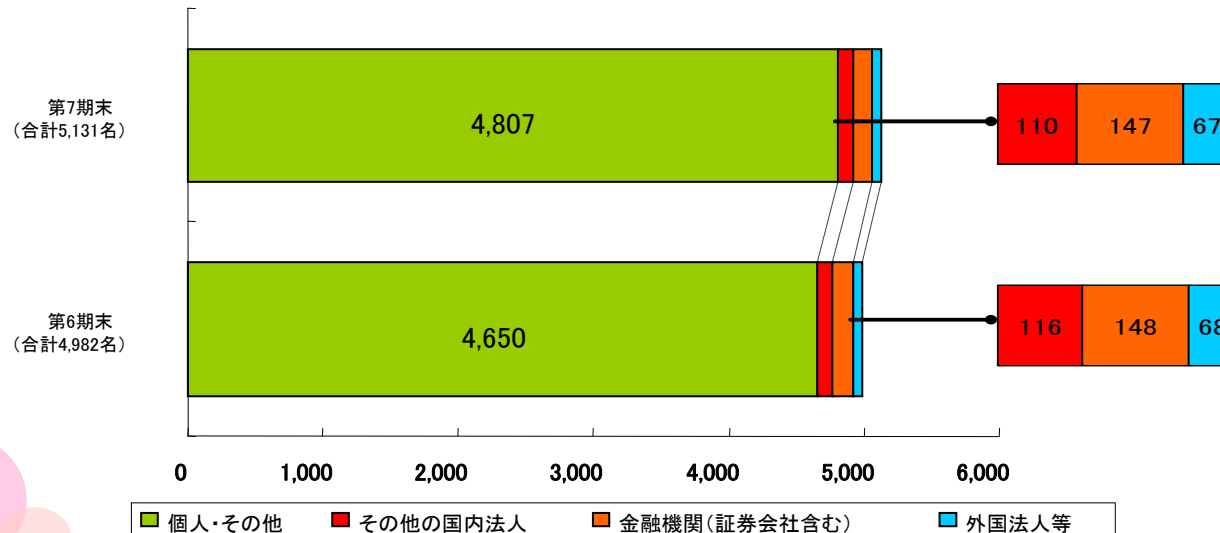
*平成19年12月末時点の投資主名簿の内容に変化がないものとして、第三者割当による投資口発行を行った場合の状況を示します。実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

投資主の状況②

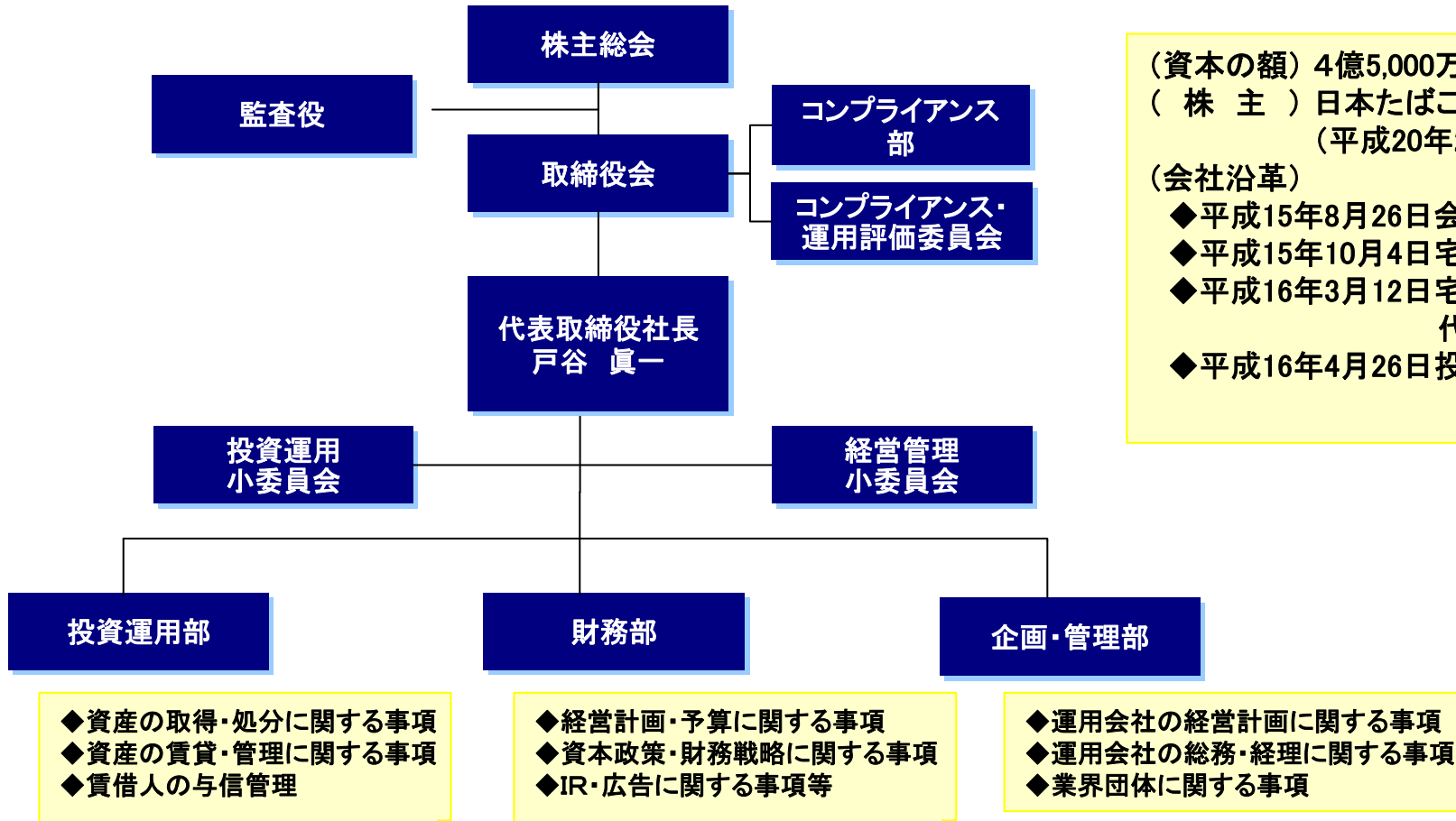
投資主の状況(口数ベース)



投資主の状況(人数ベース)



フロンティア・リート・マネジメント株式会社(運用会社)組織図



(資本の額) 4億5,000万円
 (株主) 日本たばこ産業株式会社100%
 (平成20年2月19日時点)
 (会社沿革)
 ◆平成15年8月26日会社設立
 ◆平成15年10月4日宅建取引業免許取得
 ◆平成16年3月12日宅建業法上の取引一任代理等の認可取得
 ◆平成16年4月26日投信業者に係る認可取得

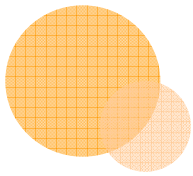


フロンティア不動産投資法人

三井不動産株式会社との 一連の取組みに関する説明資料

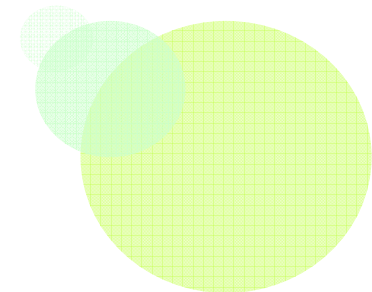
2008年2月19日

- ◆ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘等を目的としたものではありません。フロンティア不動産投資法人の投資口の売買等にあたっては、フロンティア不動産投資法人が保有する不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加、当該不動産等の価格の下落等や金利水準、不動産市場その他の一般的経済動向の変動に伴い、本投資口価格が変動し、これによって損失が生じるおそれがあります。投資家ご自身の判断と責任において行うようお願いいたします。
- ◆ 本資料の内容には、業績その他の将来に関する記述が含まれていますが、このような記述は現時点における見通し、予想、目標、計画であり、将来の業績を保証するものではありません。
- ◆ 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◆ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。



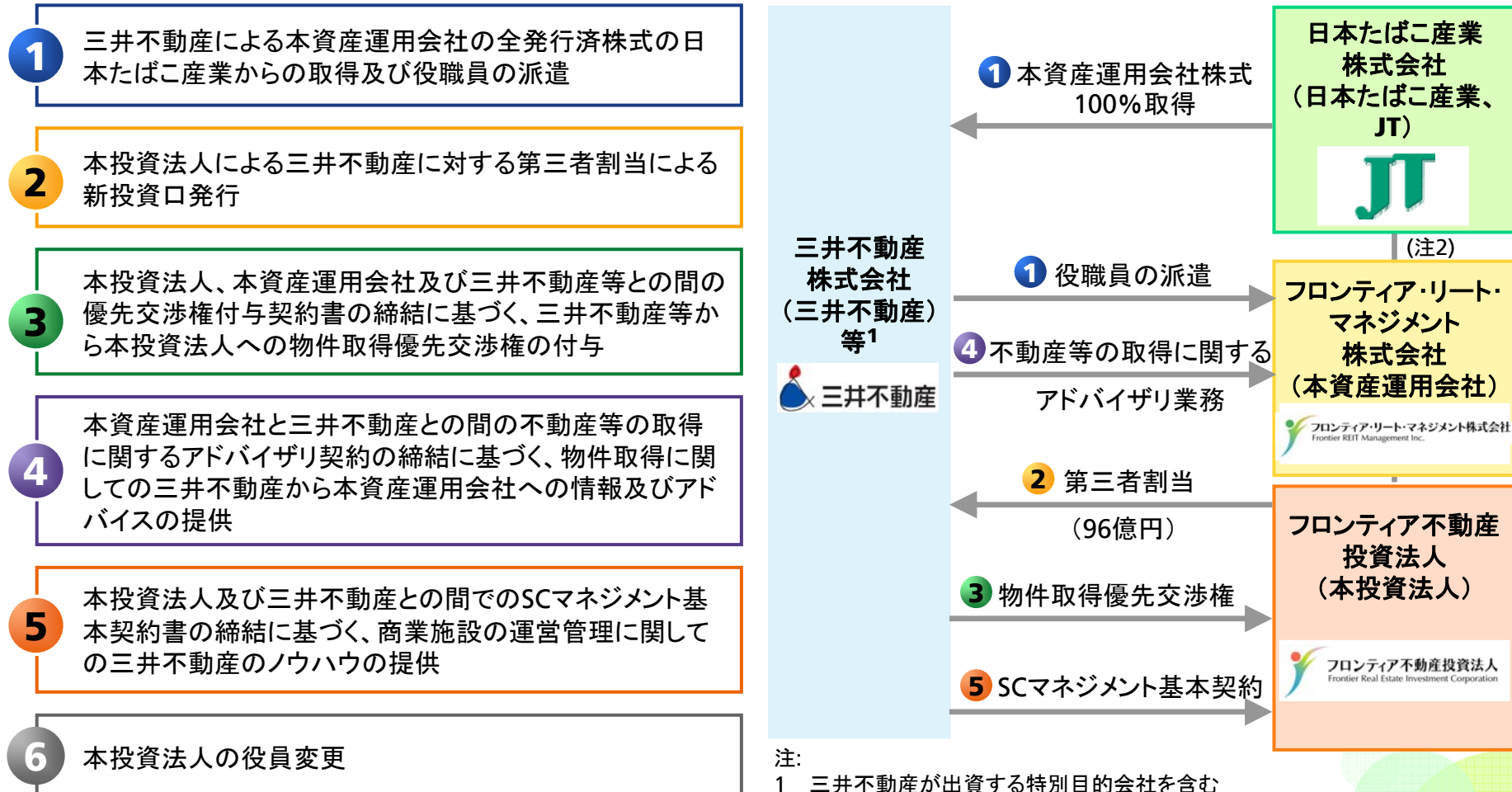
目次

本取組みの概要	.....	2
今後の基本方針	.....	3
今後の投資方針と成長戦略	.....	4
外部成長イメージ	.....	5
三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与	.....	6
不動産等の取得に関するアドバイザリ契約書の締結	.....	9
SCマネジメント基本契約書の締結	.....	10
三井不動産による本資産運用会社の全発行済株式の取得及び資産運用会社の商号の変更	.....	11
三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行	.....	12



本取組みの概要

三井不動産が有する商業施設物件の開発力、運営力、リーシング力を、本投資法人の新規物件取得、既存物件の魅力度・利便性等の向上に活用し、本投資法人の更なる外部成長、内部成長を目指します



注:
 1 三井不動産が出資する特別目的会社を含む
 2 平成16年5月に締結された「パイプライン契約」は合意解約されましたが、JT旧上田工場開発物件の取得に関する優先交渉権の付与について引き続き効力を有します

今後の基本方針

運用 基本方針

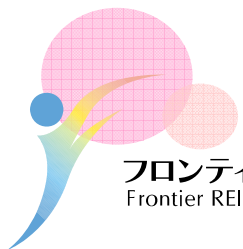
- ◆ 本投資法人は、引き続き、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくとともに、着実な運用資産の成長を目指します

今後の 投資方針

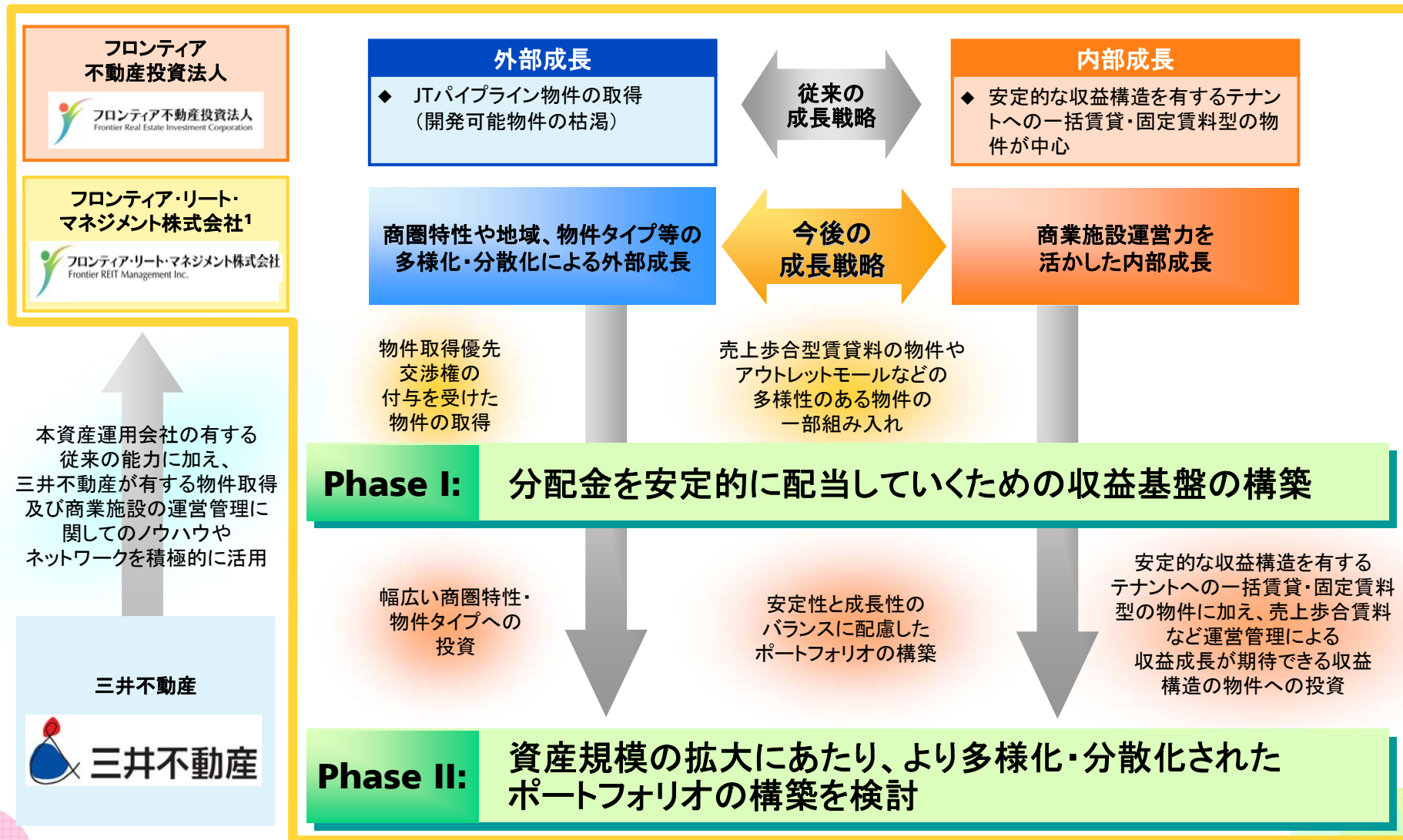
- ◆ これまで以上に商圈特性や地域、物件タイプ等の多様化・分散化による外部成長と、商業施設運営力を活かした内部成長に着目して、ポートフォリオの構築を目指します

今後の 財務方針

- ◆ 本投資法人は引き続き保守的な財務運営を行うことを目指します。物件取得時には、テナントから預託される敷金・保証金を有効活用し、銀行借入れ等の有利子負債の増加を抑えつつ、マーケット環境を総合的に勘案し、最適な資金調達手段を検討します。また、有利子負債額、敷金・保証金の償還額、金利環境、不動産投資信託市場等を総合的に勘案し、必要に応じて投資一口当たり分配金の希薄化に配慮しながら、新投資口の発行を行っていきます

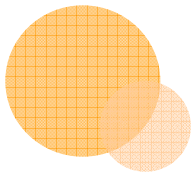


今後の投資方針と成長戦略

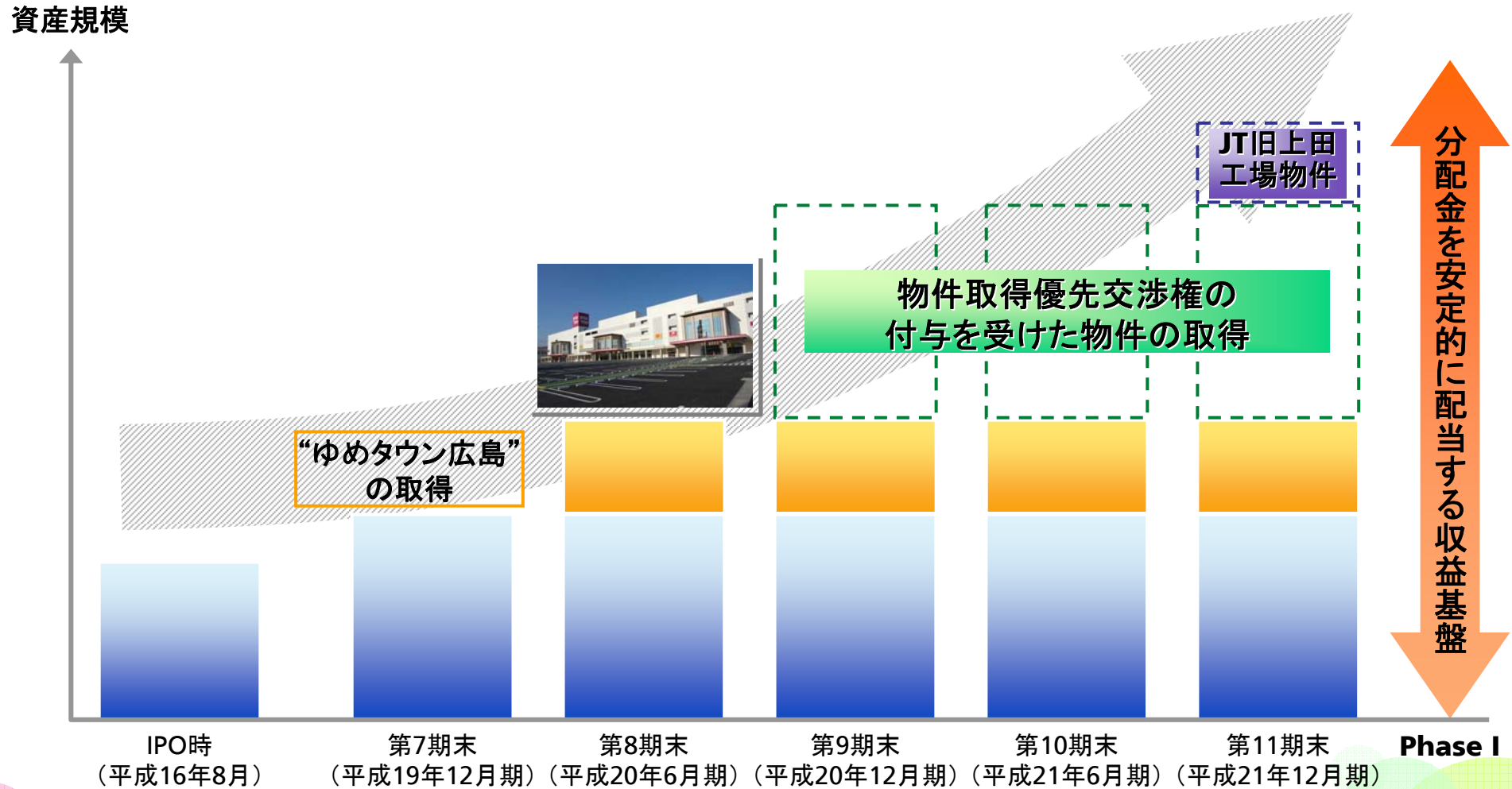


注:

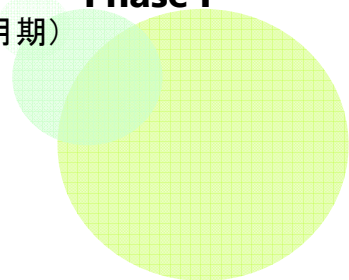
1 平成20年3月24日付で三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社に変更予定



外部成長イメージ



注: 資産規模はあくまでも現時点での目標であり、表示しているイメージの実現を保証するものではありません



三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与

三井アウトレットパーク入間



所在地: 埼玉県入間市宮寺字3169番他
敷地面積: 約89,000m²
延床面積: 約98,000m²
建築年月: 平成20年2月(予定)

ララガーデン春日部



所在地: 埼玉県春日部市南1丁目1番1他
敷地面積: 23,361.82m²
延床面積: 56,897.33m²
建築年月: 平成19年11月

注:

- 1 各物件の売買価格、取得時期等は未定です。物件の取得に当たっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に則り意思決定を行います

三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与

マックスバリュ田無芝久保店



所在地: 東京都西東京市芝久保町1丁目12番5号
敷地面積: 8,703.21m²
延床面積: 7,593.28m²
建築年月: 平成17年3月

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店



所在地: 東京都杉並区桃井3丁目5番1号
敷地面積: 3,901.35m²
延床面積: 4,728.85m²
建築年月: 平成16年12月

注:

- 1 各物件の売買価格、取得時期等は未定です。物件の取得に当たっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に則り意思決定を行います

三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与

WV SAKAE(ウーヴ サカエ)



所在地: 愛知県名古屋市中区栄3丁目27番1号
敷地面積: 1,105.24m²
延床面積: 7,196.65m²
建築年月: 平成19年1月

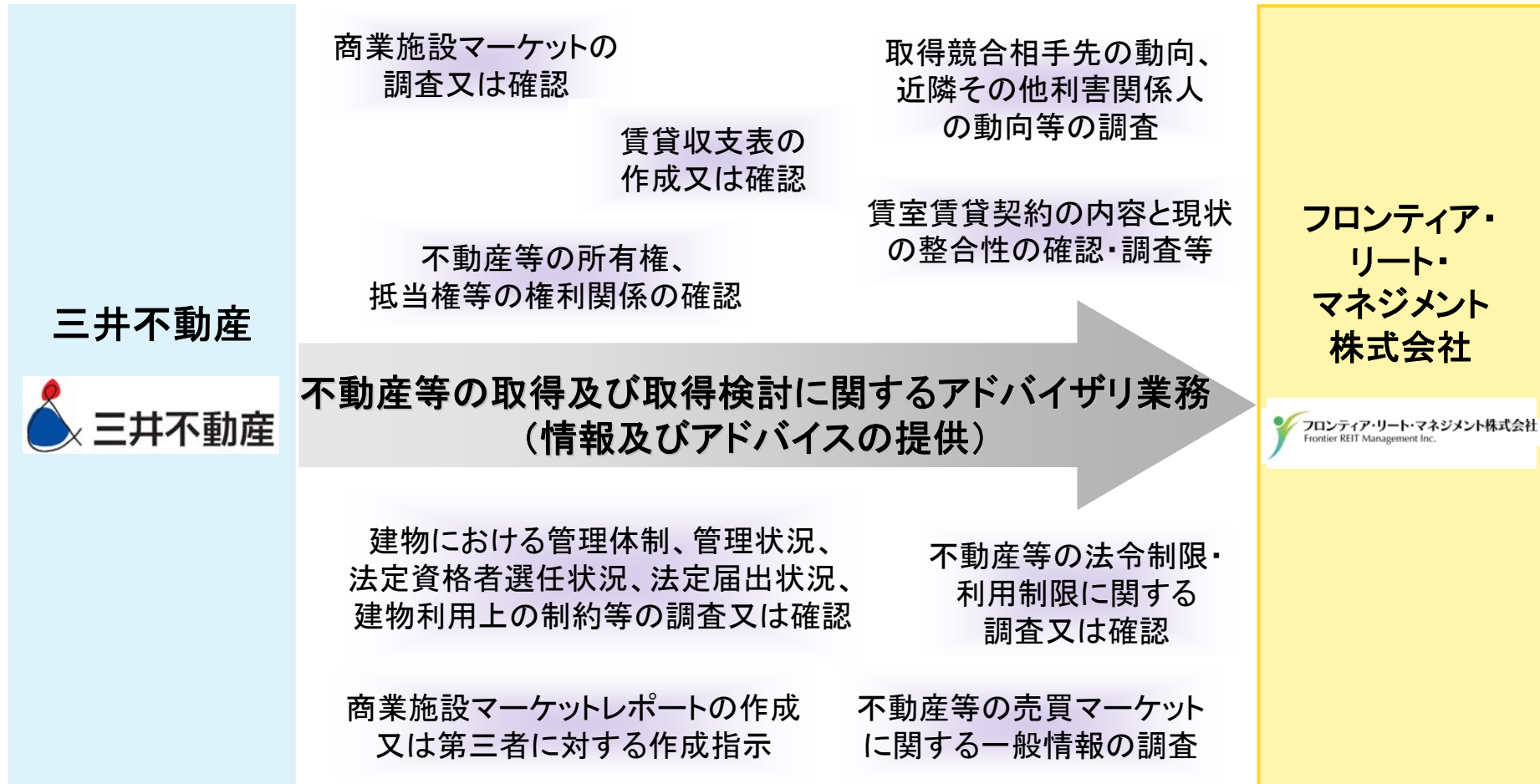
- ◆ 本投資法人、本資産運用会社並びに三井不動産、サカエデベロップメント株式会社³及び三井不動産投資顧問株式会社は、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しており、本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、5頁から8頁に記載の5物件について優先交渉権を付与されています

注:

- 1 各物件の売買価格、取得時期等は未定です。物件の取得に当たっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に則り意思決定を行います
- 2 本投資法人は、旧上田工場物件及び上記物件について優先交渉権を付与されていますが、必ずしもこれらの物件を取得できるとは限りません
- 3 三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社

不動産等の取得に関するアドバイザリ契約書の締結

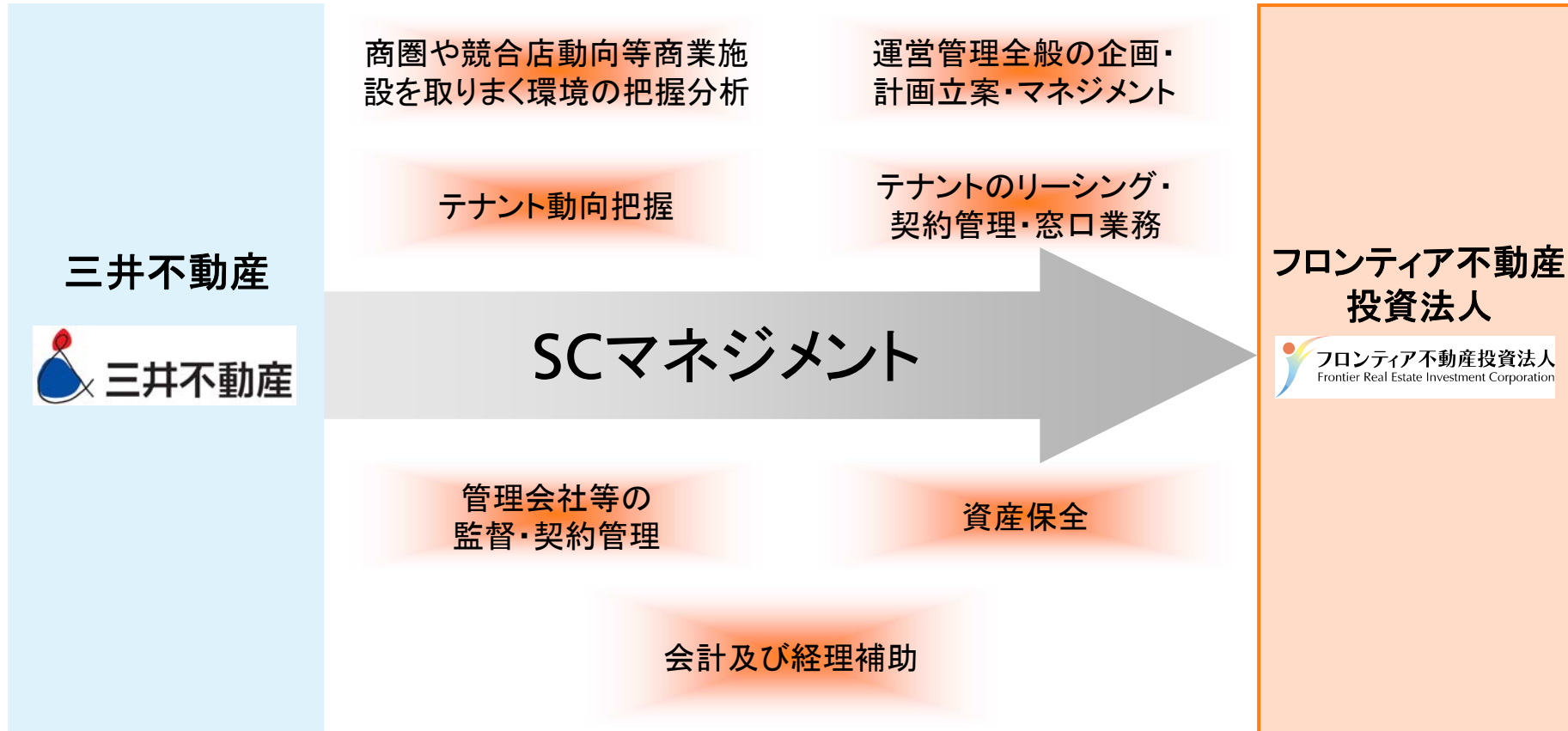
本資産運用会社と三井不動産は、不動産等の取得に関するアドバイザリ契約書を締結しています



注: 本契約は、本投資法人の不動産等の取得及び取得検討に関するアドバイザリ業務を三井不動産が本資産運用会社に対して行うものであり、その内容は、上記の事項についての情報及びアドバイスの提供です

SCマネジメント基本契約書の締結

本投資法人は、三井不動産との間でSCマネジメント基本契約書を締結し、商業施設の運用管理に関して三井不動産のノウハウを活用します



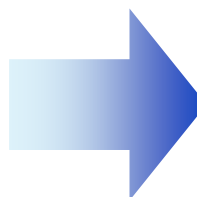
注: 「SCマネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供するもので、これにより中長期的な資産価値の維持及び成長を目指すものです。今後物件毎に詳細な業務内容等を定めたSCマネジメント契約を締結し、今後取得する物件をはじめとして、本投資法人の既存物件にも順次導入する予定です

三井不動産による本資産運用会社の 全発行済株式の取得及び資産運用会社の商号の変更

＜三井不動産による本資産運用会社の全発行株式の日本たばこ産業からの取得＞

(譲渡前)

株主構成	保有比率(%)
日本たばこ産業	100
合計	100



(譲渡後)

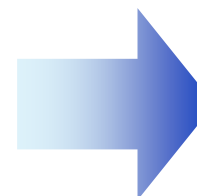
株主構成	保有比率(%)
三井不動産	100
合計	100

(変更予定日 平成20年3月24日)

＜資産運用会社の商号の変更＞

(旧商号)

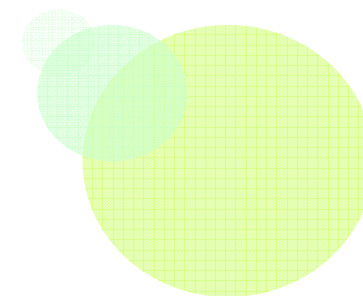
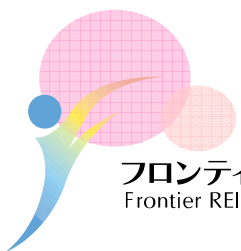
フロンティア・リート・マネジメント株式会社



(新商号(予定))

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

(変更予定日 平成20年3月24日)



三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行

1. 新投資口発行要領

- | | |
|---|-----------------------|
| (1) 発行新投資口数 | 14,600口 |
| (2) 払込金額(発行価額) | 1口につき661,000円 |
| (3) 発行価額の総額 | 9,650,600,000円 |
| (4) 申込期間(申込期日) | 平成20年2月26日 |
| (5) 払込期日 | 平成20年3月24日 |
| (6) 割当先及び口数 | |
| (割当先) 三井不動産株式会社 | |
| (口数) 14,600口 | (払込金額) 9,650,600,000円 |
| (7) 新投資口募集事務受託者 | 日興シティグループ証券株式会社 |
| (8) 上記各号については、金融商品取引法による有価証券届出書の効力発生を条件とします | |

2. 今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	110,400口
発行による増加投資口数	14,600口
発行後発行済投資口総数	125,000口

3. 発行価額(払込金額)の算定根拠

発行価額は発行決議日である平成20年2月18日の直前2営業日(平成20年2月14日)までの直近2週間(平成20年2月1日から平成20年2月14日まで)の東京証券取引所の普通取引における本投資法人の投資口の出来高加重平均値(661,000円。千円未満切上げ)としました。

(参考)	(a) 1口当たり発行価額	661,000円
	(b) 発行決議日直前営業日(2/15)終値	651,000円
	(a) - (b)	10,000円
	(a)/(b)×100	101.5%

4. 売却等の制限

三井不動産は、平成20年3月24日から6か月後の応当日(平成20年9月24日)までの期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意がある場合を除き、三井不動産が本第三者割当により取得することを予定している本投資証券14,600口につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わないものとします。ただし、本投資法人又は本資産運用会社が不合理にかかる同意を留保し、又は拒絶する場合は、この限りではありません。

日本たばこ産業は、本書の日付現在本投資証券を8,200口保有する投資主です。同社は、三井不動産との間で、平成20年3月24日から2年を経過した日又は日本たばこ産業旧上田工場敷地の一部において開発に着手している物件の竣工日のいずれか早い日までの期間、三井不動産の事前の書面による合意なしに、かかる本投資証券8,200口を譲渡してはならず、その他のいかなる処分を行わない旨を合意しています。

5. 発行後の主要投資主構成等

決算説明会資料を参照