



フロンティア不動産投資法人

第9期(H20.12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. TOPICS	.....	2	3. 第10期の業績予想	.....	23
第9期TOPICS	.....	3	4. 決算後の活動状況	.....	25
成長の軌跡	.....	4	5. 今後の運用戦略	.....	28
2. 決算概要	.....	5	6. ポートフォリオの分析	.....	34
損益計算書	.....	6	ポートフォリオ一覧地図	.....	35
貸借対照表	.....	7	ポートフォリオ一覧表	.....	36
キャッシュ・フロー計算書	.....	9	期末算定価額推移	.....	37
予実比較	.....	10	物件別賃貸事業収支	.....	38
第9期取得資産の概要	.....	11	ポートフォリオ特性分析	.....	40
新しい賃料体系の導入	.....	17	次回賃料改定時期等	.....	42
将来に向けた取り組みの開始	.....	18	7. APPENDIX	.....	43
テナントと一体で取り組む施設運営	.....	19			
財務の状況	.....	20			



1. TOPICS



第9期TOPICS

決算の概要

- ◆ 営業収益は前期比31.5%増、当期純利益は前期比31.4%増
 - 新規物件取得、前期取得物件のフル稼働等
- ◆ 1口当たり18,441円の配当を達成
 - 年間EPS35,000円の実現
 - 上場以来連続増配
 - 当初予想比541円増、前期比481円増

内部成長

- ◆ 長期固定契約を中心とする強固な収益基盤により安定的な収益を引き続き確保
- ◆ 全物件(底地物件除く)への三井不動産によるSCマネジメント契約導入により、収益基盤の更なる強化
- ◆ 売上歩合賃料の導入による成長性の確保
 - 三井アウトレットパーク入間
 - クイーンズ伊勢丹杉並桃井店

外部成長

- ◆ 合計5物件、総額364.6億円の新規物件取得
- ◆ 三井不動産等からの物件取得
 - 三井アウトレットパーク入間(199億円)
 - コストコホールセール入間倉庫店(26億円)
 - WV SAKAE(73億円)
 - クイーンズ伊勢丹杉並桃井店(35.6億円)
- ◆ 外部からの物件取得
 - UT STORE HARAJUKU(31億円)
※初のスポンサー外からの物件取得

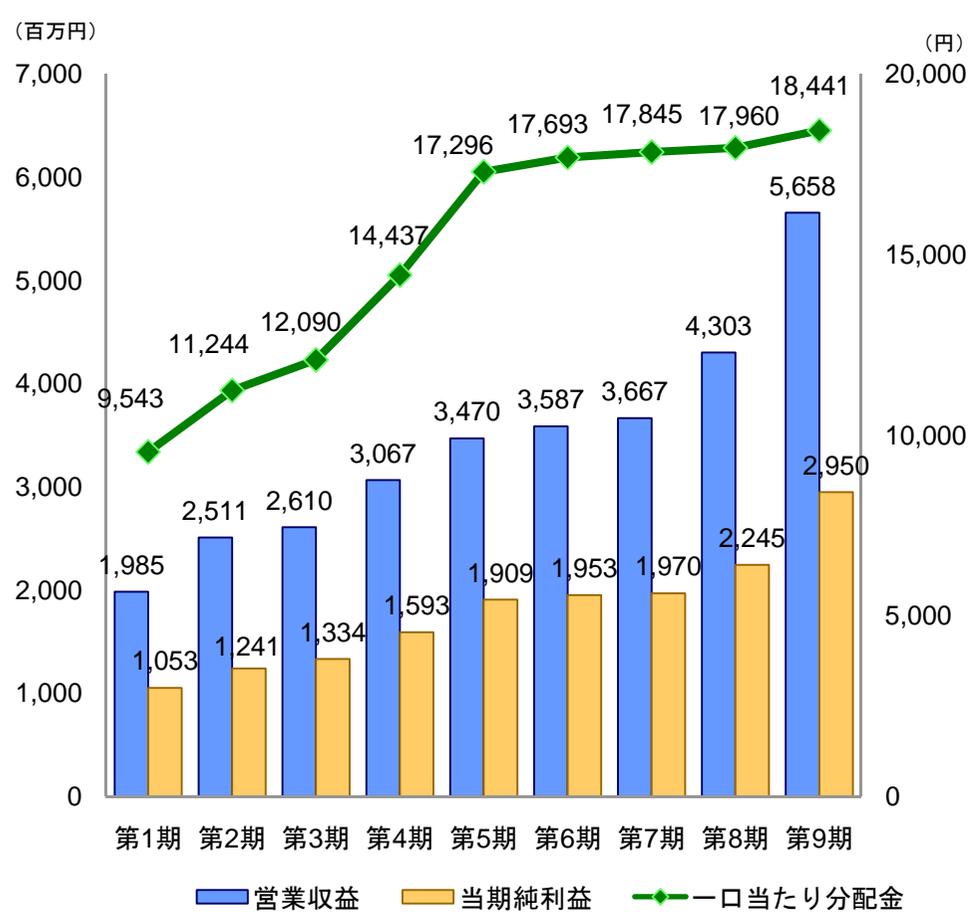
財務の状況

- ◆ 新投資口発行(公募増資)の実施
 - 上場以来初の公募増資
 - 払込金211億円は物件取得資金として行った借入の一部返済に充当
- ◆ 金融機関との取引拡大
 - 従来取引行に新規参入行を加えた6行との良好な関係構築
- ◆ 保守的なレバレッジの維持
 - 第9期末LTV41.0%

成長の軌跡

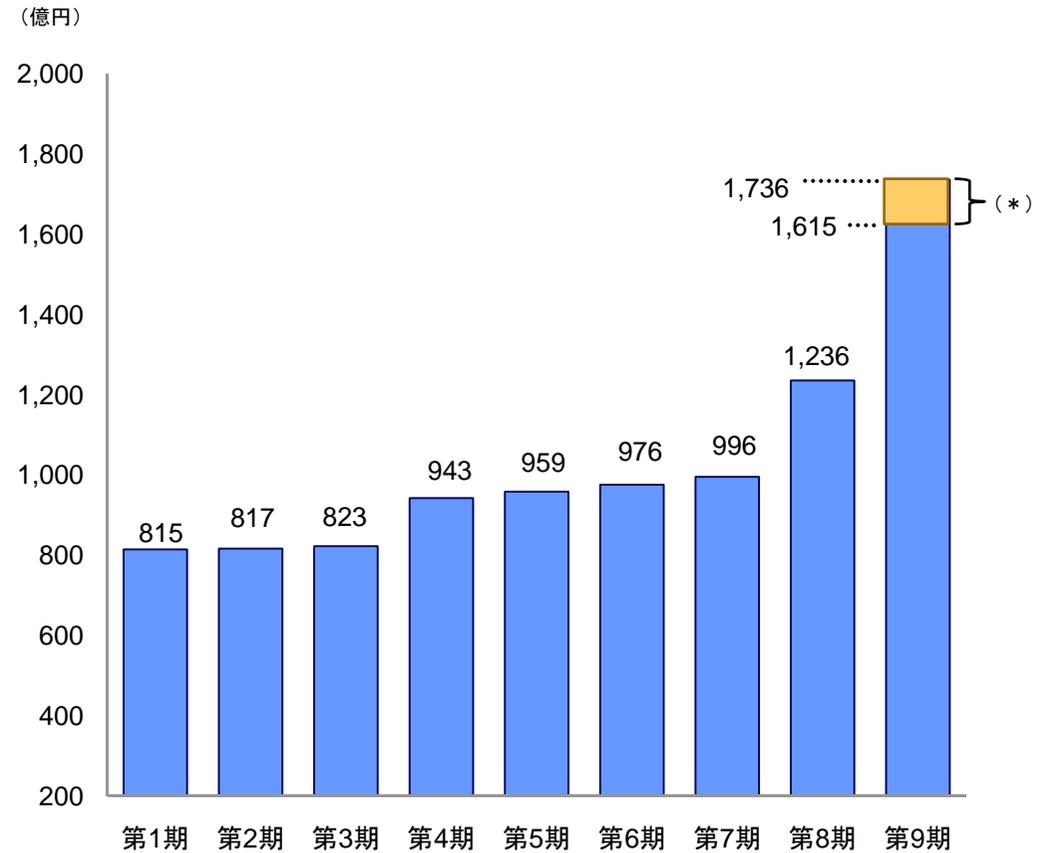
収益／分配金の推移

上場以来連続の増収・増益・増配



資産総額の推移

着実な資産規模の拡大



2. 決算概要

損益計算書

科目	第8期(運用日数182日)		第9期(運用日数184日)		増減		備考(増減要因)
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)	
							(単位は全て百万円)
営業収益	4,303	100.0	5,658	100.0	1,354	31.5	
賃貸事業収入*1	4,300		5,636				*1 第9期新規取得5物件+1,122、ゆめタウン広島 通期稼働(平成20年2月取得)+207
その他賃貸事業収入	3		21				
営業費用	1,969	45.8	2,504	44.3	534	27.1	
賃貸事業費用	1,706		2,189		483	28.3	
外注委託費*2	39		163				*2 SCマネジメントフィー+45、岡山・パピヨンプラザへの バススルー導入+37、岡山コンサルフィー+20
公租公課	520		520				
損害保険料	10		13				
修繕費	127		153				
減価償却費*3	1,008		1,297				*3 第9期新規取得4物件(コストコ除く)+256、ゆめタウン 広島通期稼働+31
その他賃貸事業費用	0		41				
販売費・一般管理費	263		314		51	19.4	
資産運用報酬	169		218				
資産保管手数料	5		7				
一般事務手数料	29		35				
役員報酬	6		6				
その他費用	51		46				
営業利益	2,333	54.2	3,154	55.7	820	35.1	
営業外収益	6		16		9	131.9	
営業外費用	94		218		123	130.9	
支払利息*4	67		162				*4 借入金利息+80、岡山保証金利息+14 *5 公募増資費用55、第三者割当費用(第8期実施) △22等
その他営業外費用*5	27		56				
経常利益	2,246	52.2	2,951	52.2	705	31.4	
税引前当期純利益	2,246	52.2	2,951	52.2	705	31.4	
法人税等(調整額ネット後)	1		0		0		
当期純利益	2,245	52.2	2,950	52.1	705	31.4	
当期未処分利益	2,245		2,950		705		

貸借対照表(資産の部)

科目	第8期		第9期		増減		備考(第9期)
	(平成20年6月30日現在)		(平成20年12月31日現在)		金額(百万円)	前期比(%)	
	金額(百万円)	構成比	金額(百万円)	構成比	金額(百万円)	前期比(%)	(単位は全て百万円)
流動資産	5,019	4.1	19,383	11.2	14,364	286.2	
現金及び預金*1	1,894		16,279				*1 東大和借入+12,100、減価償却費+1,297等
信託現金及び信託預金	2,709		2,620				
その他流動資産	415		482				
固定資産	118,586	95.9	154,232	88.8	35,645	30.1	
有形固定資産*2	118,557		154,209		35,651	30.1	*2 第9期新規取得5物件+36,460(取得価格ベース)等
建物	19,591		29,109				
構築物	483		771				
工具、器具及び備品	17		16				
土地	37,729		50,071				
信託建物	27,365		28,981				
信託構築物	635		668				
信託機械及び装置	138		196				
信託工具、器具及び備品	—		13				
信託土地	32,595		44,376				
信託建設仮勘定	—		4				
無形固定資産	0		0				
投資その他の資産	28		22				
資産合計	123,605	100.0	173,615	100.0	50,009	40.5	

貸借対照表(負債・純資産の部)

科目	第8期		第9期		増減		備考(第9期)
	(平成20年6月30日現在)		(平成20年12月31日現在)		金額(百万円)	前期比(%)	
	金額(百万円)	構成比	金額(百万円)	構成比	金額(百万円)	前期比(%)	(単位は全て百万円)
流動負債	14,180	11.5	41,670	24.0	27,490	193.9	
短期借入金*1	12,900		40,500				*1 新規物件取得に伴う借入+27,600
営業未払金	397		290				
未払費用	111		136				
前受金	715		725				
その他	55		18				
固定負債	38,947	31.5	39,614	22.8	666	1.7	
預り敷金保証金*2	18,071		18,654				*2 内訳: 預り敷金17,676、預り保証金21,869
信託預り敷金保証金*2	20,804		20,891				
その他固定負債	70		67				
負債合計	53,127	43.0	81,284	46.8	28,157	53.0	
出資総額*3	68,233	55.2	89,379	51.5	21,146	31.0	*3 公募増資による新投資口発行
剰余金その他	2,245	1.8	2,951	1.7	705	31.4	
純資産合計*4	70,478	57.0	92,330	53.2	21,852	31.0	*4 一口当り純資産額 第8期末 563,826円 第9期末 577,066円
負債・純資産合計	123,605	100.0	173,615	100.0	50,009	40.5	

キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

科目	第8期 (平成20年1月1日～平成20年6月30日)	第9期 (平成20年7月1日～平成20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	2,246	2,951
減価償却費	1,008	1,297
その他	△120	△175
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,133	4,073
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△23,436	△22,771
信託有形固定資産の取得による支出	△0	△14,174
預り敷金保証金の支出	△215	△215
預り敷金保証金の収入	7,682	799
信託預り敷金保証金の支出	△55	△1,254
信託預り敷金保証金の収入	—	1,341
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△897
使途制限付信託預金の払戻による収入	—	462
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,026	△36,711
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	22,200	118,300
短期借入金の返済による支出	△15,900	△90,700
投資口の発行による収入	9,650	21,146
分配金の支払額	△1,968	△2,246
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,982	46,499
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,089	13,862
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,052	4,141
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,141	18,003

予実比較

	第9期業績予想	第9期決算実績	増減
			(単位:百万円)
営業収益	5,498	5,658	159
営業利益	3,074	3,154	80
経常利益	2,875	2,951	75
当期純利益	2,874	2,950	75
			(単位:円)
一口当たり分配金	17,900	18,441	541

▶ <主な増減要因>

増加要因		減少要因	
三井アウトレットパーク入間変動賃料	45 百万円	PO調達額見込比減による借入金利息	△ 21 百万円
UT STORE HARAJUKU新規取得	29 百万円	UT STORE HARAJUKU等借入金利息	△ 14 百万円
ジョイフルタウン岡山見込修正	29 百万円		

第9期取得資産の概要

三井アウトレットパーク入間



◆ 物件概要	
所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番1他
取得価格	19,900百万円
建築時期	平成20年2月
取得時期	平成20年7月10日
賃貸借契約の概要	契約期間: 30年間、固定賃料+売上歩合付賃料
テナント	三井不動産株式会社(マスターリース)
商圏の概要	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 圏央道入間ICから約500mに位置し、国道16号線沿いに面していることからアクセスビリティは良好 ◆ 圏央道は、関越道鶴ヶ島JCTと中央道八王子JCTと接続しており、今後、東名高速方面や東北道方面へも延伸され、将来的に更なる商圏の拡大が期待 ◆ 10km圏で115万人、20km圏で480万人とアウトレットモールとしての成立性が十分見込める ◆ 首都圏郊外部を大きくカバーしており、良好なマーケット

第9期取得資産の概要

コストコホールセール入間倉庫店(底地)



◆ 物件概要	
所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他
取得価格	2,600百万円
建築時期	—
取得時期	平成20年7月10日
賃貸借契約の概要	契約期間:30年間、固定賃料
借地人	コストコホールセールジャパン株式会社
商圏の概要	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 圏央道入間ICから約500mに位置し、国道16号に面していることからアクセスビリティは良好であり、広域からの集客が可能な立地 ◆ 圏央道は、関越道鶴ヶ島JCT、中央道八王子JCTと接続しており、今後、東名高速方面や東北道方面へも延伸され、将来的に更なる商圏の拡大が期待 ◆ GMS業態が多いエリアで実績を有していることから、GMSとは棲み分けができるといえる

第9期取得資産の概要

WV SAKAE(ウーブ サカエ)



◆ 物件概要

所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号
取得価格	7,300百万円
建築時期	平成19年1月
取得時期	平成20年7月4日
賃貸借契約の概要	契約期間:5年1ヶ月～10年間、固定賃料
テナント	株式会社丸井他
商圈の概要	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 栄エリアの百貨店・専門店が集積する大津通りから西方(ナディアパーク方向)100m、伊勢町通りと交差する場所に位置 ◆ 周辺は栄地区の主力百貨店やパルコ等に加え、ブランド店が出店する大津通りに至近でありポテンシャルの高いエリアである

第9期取得資産の概要

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店



◆ 物件概要	
所在地	東京都杉並区桃井三丁目5番1号
取得価格	3,560百万円
建築時期	平成16年12月
取得時期	平成20年7月4日
賃貸借契約の概要	契約期間:20年間、固定賃料+売上歩合付賃料
テナント	株式会社クイーンズ伊勢丹
商圏の概要	<ul style="list-style-type: none"> ◆ JR中央線「西荻窪駅」から北へ1km、西武新宿線「上井草駅」から南へ1.5km程度に立地 ◆ 周辺は集合住宅低層店舗といった建物が多く建ち並ぶ ◆ 青梅街道に面することで、道路アクセスにも優れ、1km圏で約5.1万人、2km圏で約18.8万人、3km圏で約41.5万人と非常に恵まれたマーケットボリュームをもっており、東西南北均等に居住密度の高いエリア

第9期取得資産の概要

UT STORE HARAJUKU



◆ 物件概要

所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号
取得価格	3,100百万円
建築時期	平成10年10月
取得時期	平成20年10月15日
賃貸借契約の概要	契約期間:6年間、固定賃料
テナント	株式会社ユニクロ
商圈の概要	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 東京メトロ副都心線「明治神宮前駅」から徒歩1分、明治通りに面しており、神宮前交差点からも至近 ◆ 周辺は国内外の有名ブランドが軒を連ね、カジュアルから高級ブランドまで様々な店舗が集積する日本有数の商業エリア

第9期取得資産の概要



UT STORE HARAJUKU

- ◆ ユニクロのTシャツ専門店『UT STORE HARAJUKU』
- ◆ コンセプトは「Tシャツの未来のコンビニエンスストア」
- ◆ 毎月新作のTシャツが登場し、一年中いつでも500種類以上のアイテムが揃う

- ◆ 赤・白・銀を基調とした店内では、佐藤可士和氏デザインのボトルパッケージにTシャツを入れて販売
- ◆ ボトルパッケージTシャツをコンビニエンスストアのドリンクコーナーを模した什器に、整然と陳列して販売するという、Tシャツの選び方もデザインした店舗



新しい賃料体系の導入

売上歩合賃料の導入

- ◆ 本投資法人初の賃料形態
- ◆ 従来からの安定性に加え、成長性もプラス
- ◆ 三井アウトレットパーク入間、クイーンズ伊勢丹杉並桃井店で導入

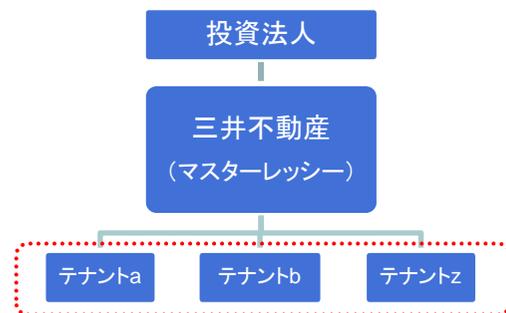


長期固定の安定基盤

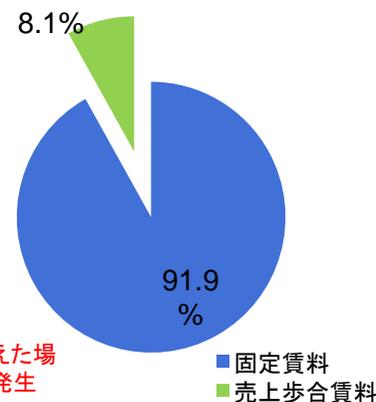
成長性を見込める部分

負債比率の各物件における売上歩合賃料の仕組みと第9期実績推移

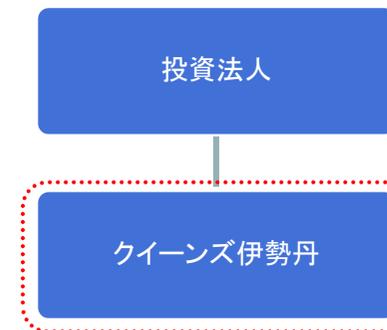
◆ 三井アウトレットパーク入間



サブリース先(エンドテナント)の売上が一定の水準を超えた場合に、その超過分に対して一定比率の売上歩合賃料が発生



◆ クイーンズ伊勢丹杉並桃井店



クイーンズ伊勢丹の売上が一定の水準を超えた場合に、その超過分に対して一定比率の売上歩合賃料が発生



将来に向けた取り組みの開始

◆ ジョイフルタウン岡山(アネックス棟)

- 平成20年7月18日付でセガとの賃貸借契約終了
- セガに代わり、新たにイトーヨーカ堂と5年間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結



◆ パピヨンプラザ

- 平成20年12月2日付で大和情報サービス及びロイヤルホームセンターとの賃貸借契約終了
- 両社と新たに約5年間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結



今後の内部成長 プラン

- ◆ 本契約更改により、将来的な再開発及びリニューアルに向けた取り組みを実施する基盤を構築
- ◆ 今後、SCマネジメント契約等の活用により、更なる資産価値の向上に向けた準備を進める予定

テナントと一体で取り組む施設運営

初の全館リニューアルで新しく生まれ変わったマイカル茨木

物件概要	
所在地	(店舗棟・駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号
取得価格	18,100百万円
NOI利回り(*)	6.5%
期末算定価額	25,200百万円
建築時期	平成12年11月
賃貸借契約の概要	契約期間:20年間、賃料改定条項あり
テナント	株式会社マイカル

(*)第9期NOIの取得価格利回り



<リニューアル概要>

- ◆ 平成20年9月19日グランドオープン
- ◆ 当該リニューアルはテナントであるマイカル負担にて実施
- ◆ 近年の消費者ニーズの変化に対応し、物件としての競争力強化
- ◆ ビブレの1階食品ゾーンを廃止するとともに、新たにフードコートや生活雑貨などの専門店を取り入れるなど大幅なゾーニングの見直しを実施

⇒ 本投資法人としても、当該リニューアルに合わせて外壁工事等実施することにより、テナントと一丸となった施設運営に注力

⇒ テナントと良好なリレーションシップを構築することにより、物件としての収益の安定性をより強化

財務の状況①

負債比率(LTV)の定義

従来の定義

◆ 負債比率(LTV) = (借入金 + 敷金保証金) / 総資産残高

新しい定義

◆ 負債比率(LTV) = (借入金 + 敷金保証金 - 使用制限のない現預金) / (総資産残高 - 使用制限のない現預金)

* 使用制限のない現預金については、実質的には負債の返済に充当可能な資金であるため、これを控除した負債比率を今後の主な管理指標とする。

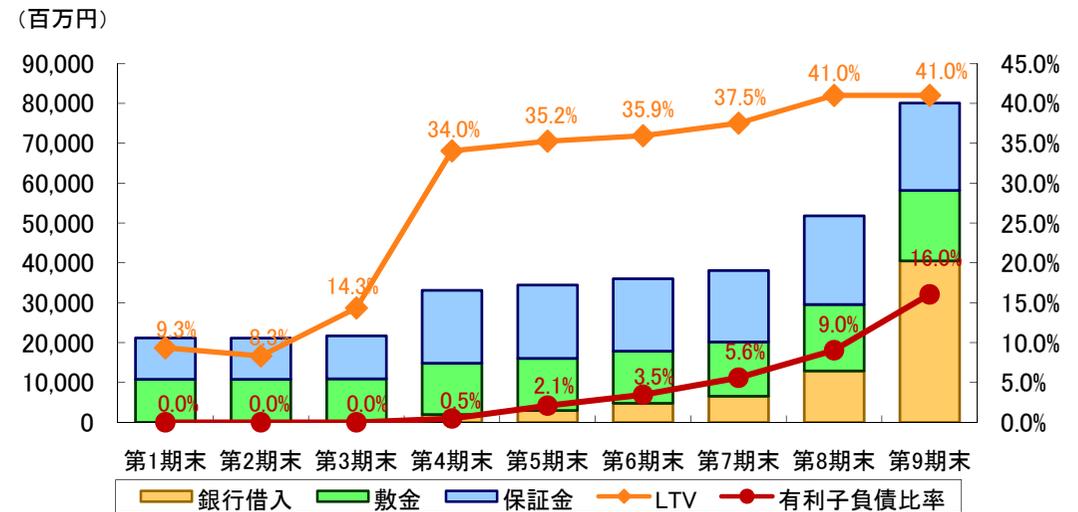
* 使用制限のない現預金 = BS上の現預金残高 - CF表上の使用制限付現預金 - 当期の分配金総額

* CF上の使用制限付現預金 = テナントから預託されている敷金で口座内に留保している現預金等



今後は、新しい定義による負債比率を主な負債管理指標とし、従来の負債比率と合わせて管理することとする。

負債比率の推移



* LTVは下記①計算式に基づく数値
* 有利子負債比率は下記③に基づく数値

	第8期末	第9期末
①LTV	41.0%	41.0%
②LTV	41.9%	46.1%
③有利子負債比率	9.0%	16.0%
④有利子負債比率	10.4%	23.3%

- ① LTV = (借入金 + 敷金保証金 - 使用制限のない現預金) / (総資産残高 - 使用制限のない現預金)
- ② LTV = (借入金 + 敷金保証金) / 総資産残高
- ③ 有利子負債残高 = (借入金 - 使用制限のない現預金) / (総資産残高 - 使用制限のない現預金)
- ④ 有利子負債残高 = 借入金 / 総資産残高

財務の状況②

資金調達の状況

A. 第9期末時点

負債の構成		金額	比率	比率
短期負債	短期借入金	40,500百万円	50.6%	50.6%
長期負債	長期借入金	-	-	49.4%
	預り敷金	17,676百万円	22.1%	
	預り保証金	21,869百万円	27.3%	
合計		80,045百万円	100.0%	100.0%

B. 長期借入金実行後（平成21年2月19日現在）

負債の構成		金額	比率	比率
短期負債	短期借入金	33,500百万円	40.0%	40.0%
長期負債	長期借入金	10,200百万円	12.2%	60.0%
	預り敷金	18,156百万円	21.7%	
	預り保証金	21,793百万円	26.1%	
合計		83,649百万円	100.0%	100.0%

① 既存借入金の長期化

短期借入金80億円を長期化

平成21年2月16日 三菱UFJ信託銀行実行 20億円

平成21年2月19日 三井住友銀行実行 60億円

② マックスバリュ田無芝久保店取得資金

平成21年2月18日 中央三井信託銀行より一部長期借入金にて借入

短期借入金10億円

長期借入金22億円

合計 32億円

→ 財務基盤の更なる安定化に向け、今後長期負債比率を高める予定

借入金明細

平成21年2月19日現在

借入先	残高 (百万円)	返済 期限	摘要
株式会社三井住友銀行	1,500	平成21年6月30日	無担保 無保証
	7,500	平成21年12月21日	
	8,600	平成21年6月16日	
	6,000	平成24年2月20日	
株式会社みずほコーポレート銀行	3,800	平成21年4月20日	
	1,500	平成21年4月13日	
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200	平成21年3月13日	
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,700	平成21年11月19日	
	2,000	平成24年1月16日	
住友信託銀行株式会社	1,000	平成21年12月21日	
	700	平成21年3月10日	
中央三井信託銀行株式会社	1,000	平成21年12月21日	
	2,000	平成21年7月31日	
	1,000	平成22年1月15日	
	1,000	平成21年8月18日	
	2,200	平成23年12月16日	
合計	43,700	-	-

* 上記ハイライト部分が長期借入金

財務の状況③

新投資口発行の概要

- ◆ IPO以来初の一般公募増資の実施
- ◆ 財務基盤の強化とポートフォリオの拡大
- ◆ 投資口数増加による流動性の拡大

A. 公募による新投資口発行(一般募集)

募集口数	35,000口
発行価格(1口当たり)	625,240円
発行価格の総額	21,883,400,000円
発行価額(1口当たり)	604,186円
発行価額の総額	21,146,510,000円

B. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

売出口数	(*)2,500口
売価価格(1口当たり)	625,240円
売価価格の総額	1,563,100,000円

* グリーンシュエーション行使後の実質売出口数は2,309口

C. スケジュール

発行決議日	平成20年7月1日
価格決定日	平成20年7月16日
払込日	平成20年7月24日

<資金使途>

下記物件の取得資金として行った借入の一部返済に充当

取得物件:	合計333.6億円
◆ 三井アウトレットパーク入間	199億円
◆ コストコホールセール入間倉庫店	26億円
◆ WV SAKAE(ウーブ サカエ)	73億円
◆ クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	35.6億円



格付の状況

(平成21年2月16日現在)

格付機関	格付対象	格付	見通し
スタンダード&プアーズ(S&P)	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)	発行体格付	A1	方向未定

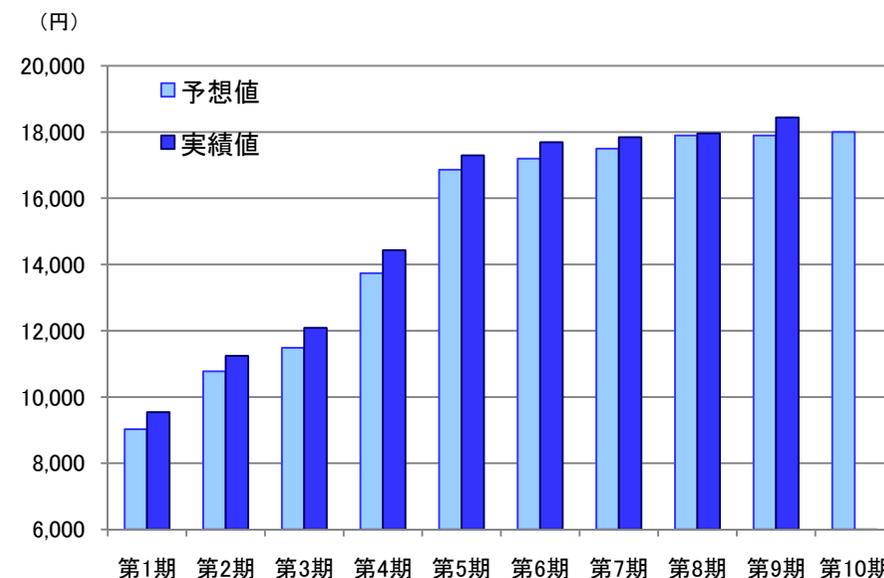
3. 第10期(平成21年6月期)の業績予想

第10期(平成21年6月期)業績予想

第10期(平成21年6月期)予想 (前期比)			参考:第9期実績
営業収益	6,067 百万円	7.2%	5,658 百万円
営業利益	3,211 百万円	1.8%	3,154 百万円
経常利益	2,889 百万円	△2.1%	2,951 百万円
当期純利益	2,888 百万円	△2.1%	2,950 百万円
発行済投資口数	160,000 口	—	160,000 口
一口当たり予想分配金	18,000 円	△2.4%	18,441 円

一口当たり分配金の推移

IPO以来、9期連続して業績予想達成



〈前提条件〉

- ▶ 物件数: 18(第9期末時点で保有する17物件+イトーヨーカドー東大和店)
- ▶ 第10期末時点負債比率: 約45% * 従来の定義に基づく負債比率は約46%
- ▶ 発行済投資口数: 160,000口
- ▶ 固定資産税、都市計画税等: 715百万円
- ▶ 減価償却費1,410百万円
- ▶ 支払利息334百万円

4. 決算後の活動状況

第10期取得資産の概要

イトーヨーカドー東大和店



◆ 物件概要	
所在地	東京都東大和市桜ヶ丘142番1
取得価格	11,600百万円
建築時期	平成15年11月
取得時期	平成21年1月13日
賃貸借契約の概要	契約期間: 20年間、15年間解約不可
テナント	株式会社イトーヨーカ堂
商圏の概要	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 西武拝島線「玉川上水」駅及び「東大和市」駅、多摩都市モノレール「桜街道」駅からいずれも1km程度に位置する。 ◆ 周辺道路については、東西軸に新青梅街道と青梅街道、南北軸は芋窪街道と府中街道が通る交通アクセスに優れた立地。 ◆ 1km圏で約2.6万人、3km圏で約21万人、5km圏で約54万人と都市近郊立地として良好なマーケットボリュームを擁しており、周囲には均等に住宅が広がっているエリア。

第10期取得資産の概要

マックスバリュ田無芝久保店



◆ 物件概要	
所在地	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号
取得価格	3,100百万円
建築時期	平成17年3月
取得時期	平成21年2月18日(予定)
賃貸借契約の概要	契約期間: 20年間(固定賃料、10年間解約不可)
テナント	イオンリテール株式会社
商圏の概要	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 西武新宿線「田無」駅から南西1km程度に位置し、周囲は戸建住宅、集合住宅が多く建ち並び、後背地には本物件とほぼ同時期に開発された住宅街が広がっている。 ◆ 1km圏で3.4万人、3km圏で30万人と都市近郊立地として良好なマーケットボリュームを擁している。 ◆ 食品スーパーのマックスバリュを核に専門店を融合させた施設

5. 今後の運用戦略

基本方針

本投資法人を取り巻く環境は厳しい状況が続きますが、以下の方針に従った運用に注力します。

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ことを基本方針とします。

三井不動産のサポート体制を活用した成長戦略

- ◆ 三井不動産の開発力及び物件情報収集力を活用した外部成長
- ◆ 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

保守的な財務運営

- ◆ テナントからの預り敷金保証金の有効活用
- ◆ 財務基盤の更なる安定化のため、借入期間の分散化、金利の固定化等を検討

三井不動産のサポート体制

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。



三井不動産との連携による外部成長

三井不動産等からの物件取得

- ◆ 三井不動産等から優先交渉権を付与されていた5物件のうち、以下の4物件を取得
- ◆ アウトレットモール、都心型商業施設等、従来保有していないタイプの物件等により構成

物件の名称	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714.90	平成20年7月10日	19,900	入間デベロップメント特定目的会社 (*)
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋市	4,605.88	平成20年7月4日	7,300	サカエデベロップメント有限公司 (*)
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	5,212.70	平成20年7月4日	3,560	三井不動産
マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市	8,785.30	平成21年2月18日 (予定)	3,100	三井不動産

(*) 三井不動産が出資する特別目的会社

三井不動産の仲介による外部からの物件取得

- ◆ 三井不動産の幅広いネットワークを活用

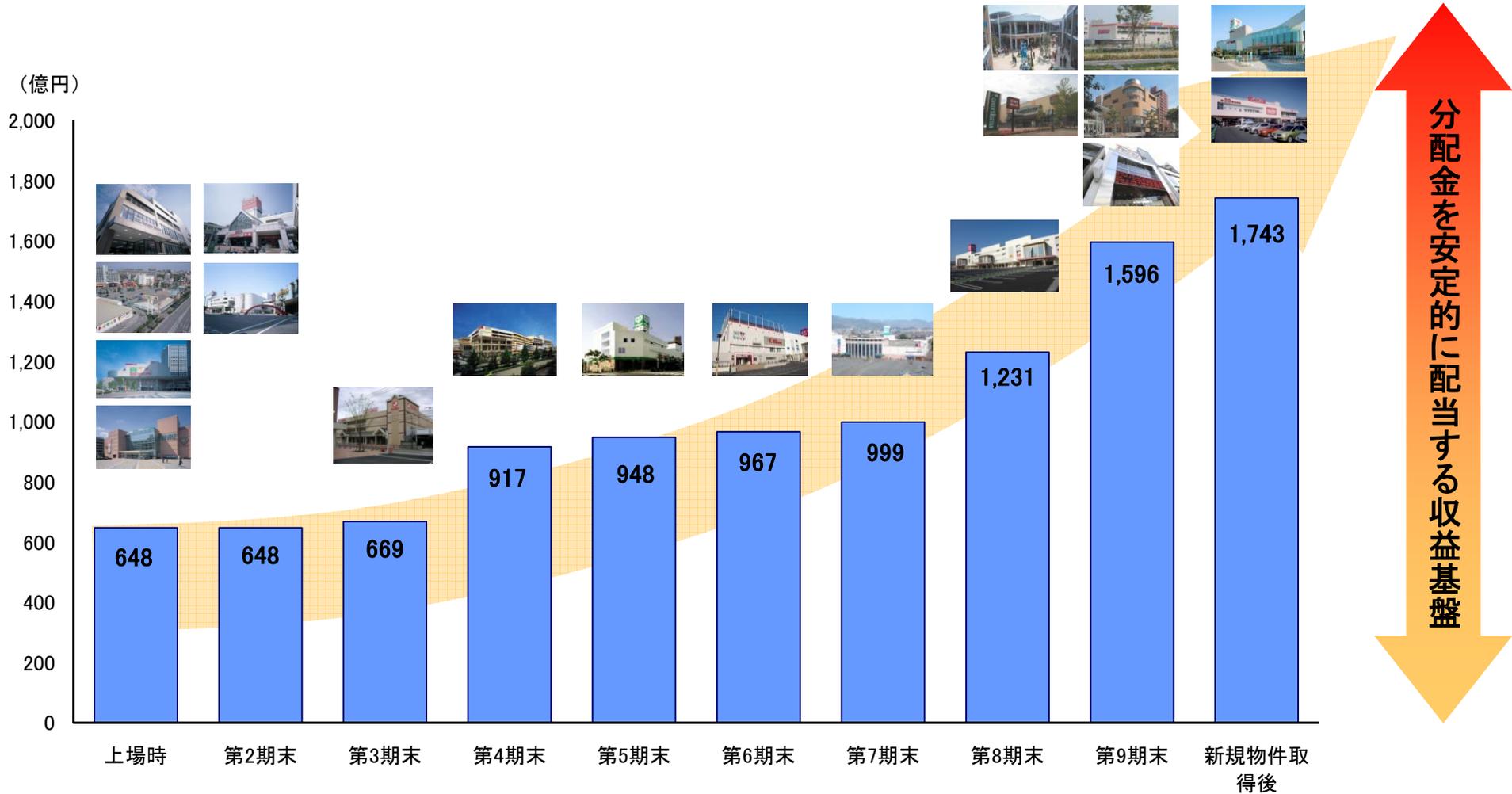
物件の名称	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区	1,199.23	平成20年10月15日	3,100	横浜ホールディング特定目的会社
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	53,374.72	平成21年1月13日	11,600	ミカノハラ・ベータ・スリー有限公司

優先交渉権付与物件について

物件の名称	所在地	取得予定日	取得価格	締結先	優先交渉権期間
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	未定	未定	三井不動産	平成21年12月31日まで
(仮称)アリオ上田	長野県上田市	未定	未定	JT	期限の定めなし

外部成長実績と今後の見通し

- ◆ 上場日に6物件(取得価格合計648億円)を取得し、第9期までに11物件(取得価格合計948億円)を追加取得
- ◆ 新規取得資産(第10期)取得後の取得価格の合計は1,743億円



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

三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

SCマネジメント契約により、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用していきます。

中長期的な資産価値の維持には運営管理の巧拙が大きく影響する

特に商業施設の運営管理にはより高度な専門性が要求される

SCマネジメント契約の導入
(底地を除く全物件が対象)

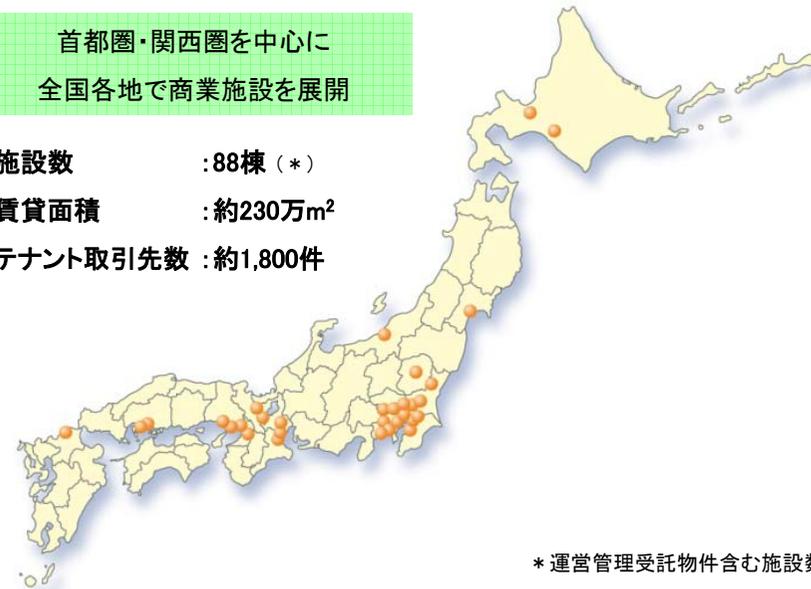
- 商圈や競合店の動向把握
- テナントの動向把握
- 運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- 管理会社の監督・契約管理等

* 上記のほか、契約満了を迎える物件や設備更新時期を迎える物件への対応策の一つとして、消費者ニーズに合致した業種業態の転換や増改築及びリニューアルなど幅広い選択肢について三井不動産のノウハウを活用することが可能

＜三井不動産の商業施設実績＞

首都圏・関西圏を中心に
全国各地で商業施設を展開

施設数 : 88棟 (*)
賃貸面積 : 約230万m²
テナント取引先数 : 約1,800件



* 運営管理受託物件含む施設数

平成20年10月1日現在 (出所)三井不動産

リージョナル型SC、ライフスタイルパーク、三井アウトレットパーク から
都心型商業施設まで幅広い商業施設バリエーション

6. ポートフォリオの分析

ポートフォリオ一覧地図(第10期取得資産含む)

第10期取得資産



イトーヨーカドー
東大和店



マックスバリュ
田無芝久保店



ポートフォリオ一覧表(第10期取得資産含む)

(単位:百万円)

物件名称	取得年月	取得価格	賃貸可能面積 (㎡)*1	稼働率 *2	鑑定価額 *3	NOI利回り *4	築年数 (年)*5	主要テナント
イオン品川シーサイドショッピングセンター	平成16年8月	20,100	77,547	100.0%	20,200	6.2%	6.4	イオンリテール
マイカル茨木	平成16年8月	18,100	148,666	100.0%	25,200	6.5%	8.2	マイカル
ジョイフルタウン岡山	平成16年8月	11,000	63,036	100.0%	9,950	5.0%	10.3	イトーヨーカ堂
ジョイフルタウン秦野	平成16年8月	9,300	79,504	100.0%	11,000	6.2%	13.3	イオンリテール
パピヨンプラザ	平成16年8月	4,810	17,095	94.3%	5,260	7.3%	15.2	大和情報サービス
上池台東急ストア	平成16年8月	1,490	6,640	100.0%	1,700	4.5%	6.9	東急ストア
ベルタウン丹波口駅前店	平成17年8月	2,130	11,176	100.0%	2,620	7.1%	3.5	マツモト
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	平成18年3月	24,800	154,766	100.0%	27,100	5.4%	2.9	イオンリテール
サミットストア滝野川紅葉橋店	平成18年9月	3,100	6,455	100.0%	3,280	5.9%	2.4	サミット
スポーツクラブルネサンス広島	平成19年4月	1,940	4,678	100.0%	1,870	6.4%	17.9	ルネサンス
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	平成19年11月	3,178	79,447	100.0%	3,070	5.9%	-	大和リース
ゆめタウン広島	平成20年2月	23,200	122,107	100.0%	23,100	6.4%	1.0	イズミ
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	平成20年7月	7,300	4,605	98.1%	6,860	4.8%	2.1	丸井
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	平成20年7月	3,560	5,212	100.0%	3,490	5.6%	4.2	クイーンズ伊勢丹
三井アウトレットパーク入間	平成20年7月	19,900	98,714	100.0%	22,300	6.4%	1.0	三井不動産
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	平成20年7月	2,600	24,019	100.0%	2,600	5.7%	-	コストコ
UT STORE HARAJUKU	平成20年10月	3,100	1,199	100.0%	3,420	4.5%	10.3	ユニクロ
イトーヨーカドー東大和店	平成21年1月	11,600	53,374	100.0%	12,600	5.6%	5.3	イトーヨーカ堂
マックスバリュ田無芝久保店	平成21年2月	3,100	8,785	100.0%	3,120	6.4%	4.0	イオンリテール
全体		174,308	967,035	99.9%	188,740	6.0%	5.2	

*1 賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積を小数点以下切り捨てにより記載していますが、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。

*2 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示していますが、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を記載しています。

*3 鑑定価格は第9期末算定価額を記載していますが、第10期取得物件については、取得時鑑定価額を記載しています。

*4 第9期NOIの取得価格利回り。第9期以降取得物件については、固都税を含んだ巡航ベースの数値を記載しています。

*5 築年数は平成21年2月18日時点の数値を記載しています。

期末算定価額推移

物件名称	取得年月	取得価格	第9期末 簿価	第9期末 算定価額	第8期末 算定価額	第7期末 算定価額	第6期末 算定価額	第5期末 算定価額
イオン品川シーサイドショッピングセンター	平成16年8月	20,100	18,522	20,200 (6.40%)	21,100 (6.20%)	22,200 (6.20%)	22,100 (6.20%)	21,500 (6.40%)
マイカル茨木	平成16年8月	18,100	16,707	25,200 (5.20%)	25,400 (5.20%)	25,400 (5.20%)	24,400 (5.40%)	23,600 (5.60%)
ジョイフルタウン岡山	平成16年8月	11,000	10,407	9,950 (6.10%)	11,100 (5.80%)	12,700 (6.40%)	12,400 (6.70%)	12,000 (6.90%)
ジョイフルタウン秦野	平成16年8月	9,300	8,382	11,000 (5.80%)	11,900 (5.40%)	11,900 (5.40%)	11,600 (5.50%)	11,200 (5.70%)
パピヨンプラザ	平成16年8月	4,810	4,705	5,260 (5.30%)	6,240 (6.10%)	6,250 (6.10%)	6,060 (6.30%)	5,820 (6.60%)
上池台東急ストア	平成16年8月	1,490	1,418	1,700 (5.50%)	1,820 (5.20%)	1,820 (5.20%)	1,790 (5.30%)	1,720 (5.50%)
ベルタウン丹波口駅前店	平成17年8月	2,130	2,078	2,620 (6.00%)	2,760 (5.70%)	2,770 (5.70%)	2,630 (6.00%)	2,510 (6.30%)
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	平成18年3月	24,800	23,989	27,100 (5.30%)	27,800 (5.20%)	27,900 (5.20%)	26,900 (5.40%)	25,700 (5.80%)
サミットストア滝野川紅葉橋店	平成18年9月	3,100	3,070	3,280 (5.80%)	3,380 (5.70%)	3,380 (5.70%)	3,270 (5.90%)	3,160 (6.10%)
スポーツクラブルネサンス広島	平成19年4月	1,940	1,947	1,870 (6.20%)	2,050 (5.80%)	2,050 (5.80%)	1,950 (5.90%)	-
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	平成19年11月	3,178	3,256	3,070 (6.40%)	3,380 (5.80%)	3,340 (5.80%)	-	-
ゆめタウン広島	平成20年2月	23,200	23,174	23,100 (6.10%)	23,300 (6.10%)	-	-	-
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	平成20年7月	7,300	7,300	6,860 (5.10%)	7,300 (4.80%)	-	-	-
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	平成20年7月	3,560	3,574	3,490 (5.90%)	3,560 (5.70%)	-	-	-
三井アウトレットパーク入間	平成20年7月	19,900	19,830	22,300 (5.50%)	19,900 (5.70%)	-	-	-
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	平成20年7月	2,600	2,621	2,600 -	2,600 -	-	-	-
UT STORE HARAJUKU	平成20年10月	3,100	3,217	3,420 (4.10%)	3,680 (3.80%)	-	-	-
全体		159,608	154,205	173,020	177,270	119,710	113,100	107,210

△4,250

△2.4%

* 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。

* 2: カッコ内数値＝直接還元法上の還元利回り

* 3: 第9期取得物件について第8期末算定価額に記載されている数値は、物件取得時の鑑定評価額及び直接還元法上の還元利回り(青字表記)

物件別賃貸事業収支①

(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	
	前期	当期	増減	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	4,303	5,658	1,354	759	764	717	717	466	481	389	389	233	235	53	53	84	84	773	773
賃料収入	4,300	5,636	1,335	759	759	714	714	466	470	389	389	233	235	53	53	84	84	773	773
その他収入	3	21	18	-	5	2	2	-	11	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	1,706	2,189	483	322	344	323	312	199	298	239	221	61	80	16	29	21	21	302	304
公租公課	520	520	0	89	89	99	99	89	89	46	46	36	36	5	5	8	8	105	105
外注委託費	39	163	124	26	28	2	4	2	62	2	4	1	8	0	1	0	0	1	2
損害保険料	10	13	2	2	2	1	1	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1
修繕費	127	153	25	1	22	38	25	15	31	67	46	3	14	0	12	-	-	-	-
減価償却費	1,008	1,297	289	202	202	180	180	90	91	120	120	20	20	10	10	11	11	194	194
その他事業費用	0	41	41	0	0	0	0	-	23	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
賃貸事業利益	2,597	3,468	871	436	420	394	405	267	183	149	167	171	155	36	23	63	63	471	469
NOI(賃貸事業利益+減価償却費)	3,605	4,765	1,160	638	622	575	586	358	275	269	288	191	175	46	33	75	75	665	664
NOI利回り (対取得価格)	—	—	—	6.4%	6.2%	6.4%	6.5%	6.5%	5.0%	5.8%	6.2%	8.0%	7.3%	6.3%	4.5%	7.1%	7.1%	5.4%	5.4%

物件別賃貸事業収支②

(単位:百万円)

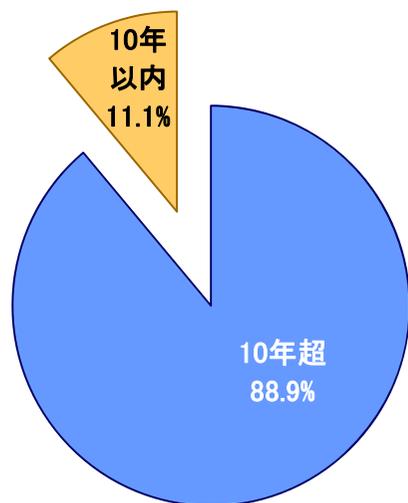
科目	サミットストア滝野川紅葉橋店		スポーツクラブルネサンス広島		ジョイフルタウン鳥栖(底地)		ゆめタウン広島		WV SAKAE(ウーヴ サカエ)		クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		三井アウトレットパーク入間		コストコホールセール入間倉庫店		UT STORE HARAJUKU	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
賃貸事業収入	99	99	71	71	118	118	537	745	-	238	-	112	-	664	-	74	-	32
賃料収入	99	99	71	71	118	118	537	745	-	237	-	112	-	664	-	74	-	32
その他収入	-	-	0	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-	0	-	0	-	-
賃貸事業費用	19	19	19	19	24	24	156	189	-	83	-	14	-	224	-	-	-	3
公租公課	7	7	8	8	24	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外注委託費	0	0	0	0	-	-	0	2	-	31	-	2	-	13	-	-	-	0
損害保険料	0	0	0	0	-	-	0	1	-	0	-	0	-	1	-	-	-	0
修繕費	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
減価償却費	12	12	10	10	-	-	154	186	-	33	-	11	-	209	-	-	-	2
その他事業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	-	0	-	-	-	-
賃貸事業利益	79	79	51	52	94	94	380	555	-	155	-	98	-	440	-	74	-	29
NOI(賃貸事業利益+減価償却費)	91	91	62	62	94	94	535	741	-	188	-	110	-	649	-	74	-	31
NOI利回り(対取得価格)	5.9%	5.9%	6.4%	6.4%	5.9%	5.9%	-(注)	6.4%	-	-(注)	-	-(注)	-	-(注)	-	-(注)	-	-(注)

ポートフォリオ特性分析(第10期取得資産含む)①

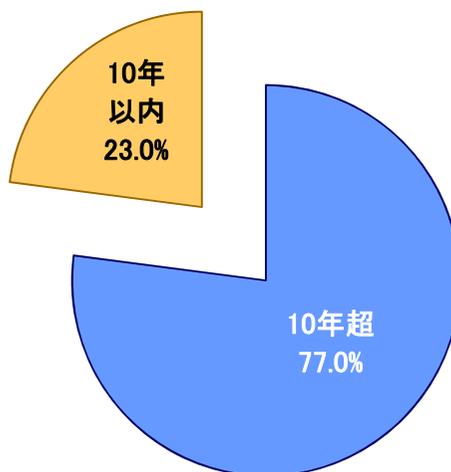
安定的な収益基盤の維持

- ◆ 長期固定の安定した契約形態を前提とした強固な収益基盤
- ◆ 都市近郊部の競争力の高い『地域一番店』等を中心としたポートフォリオ
- ◆ 築年数が浅い物件を中心としたポートフォリオ

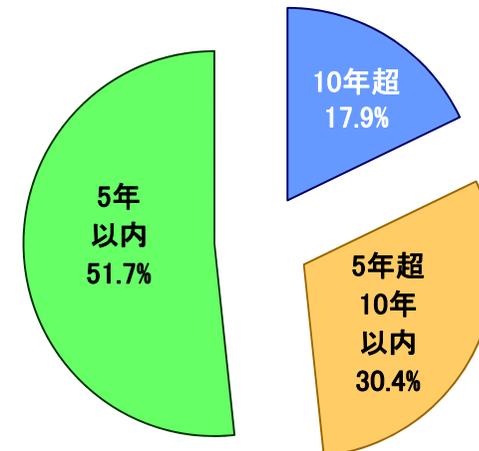
賃貸借契約期間の分布
(賃料ベース)



残存契約期間の分布
(賃料ベース)



築年数の分布
(取得価格ベース)

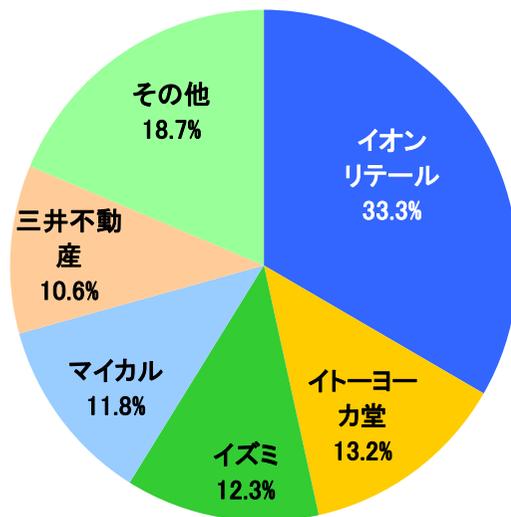


ポートフォリオ特性分析(第10期取得資産含む)②

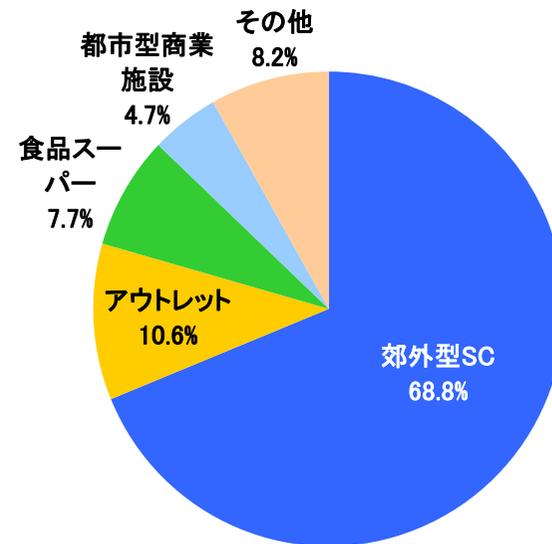
ポートフォリオの多様化・分散化

- ◆ 信用力の高い賃貸先を中心に、一定のテナントクレジットに偏ることのない分散投資
- ◆ アウトレットモールや都心型商業施設といった、従来保有していないタイプの物件組入れ
- ◆ 売上歩合付賃料や複数のテナントで構成されるマルチテナント形態の導入
- ◆ 首都圏を中心に日本全国の中核都市への地域分散

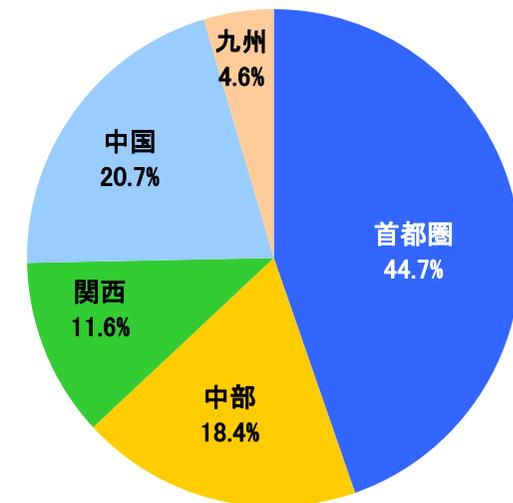
テナント分散
(賃料ベース)



物件タイプの分布
(賃料ベース)



地域分散
(取得価格ベース)



次回賃料改定時期及び契約更改時期

物件名	主要テナント	2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		2014年		契約満了時期				
		10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期					
イオン品川シーサイドSC	イオンリテール	→ 改定																2022年10月10日まで
マイカル茨木	マイカル	→ 改定																2020年12月31日まで
ジョイフルタウン岡山	イトーヨーカ堂	→ 改定 平面駐車場満了 1Y店舗棟改定																2018年11月5日まで(店舗棟) 2010年11月5日まで(平面駐車場) 2013年7月17日(アネックス棟)
ジョイフルタウン秦野	イオンリテール	→ 改定																2015年11月15日まで
パピヨンプラザ	大和情報サービス	→ 満了																2014年1月31日まで (一部2019年1月31日まで)
上池台東急ストア	東急ストア	→																2022年3月19日まで
ベルタウン丹波口駅前店	マツモト	→																2025年8月29日まで
イオンナゴヤドーム前SC	イオンリテール	→																2026年3月23日まで
サミットストア滝野川紅葉橋店	サミット	→																2026年9月29日まで
ルネサンス広島	ルネサンス	→																2016年7月31日まで
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	大和リース	→																2027年11月7日まで
ゆめタウン広島	イズミ	→																2028年2月19日まで
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	丸井	→																2017年1月19日まで
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	クイーンズ伊勢丹	→																2024年12月8日まで
三井アウトレットパーク入間	三井不動産	→																2038年7月9日まで
コストコ入間倉庫店(底地)	コストコ	→																2038年4月3日まで
UT STORE HARAJUKU	ユニクロ	→ 改定																2014年9月15日まで
イトーカドー東大和店	イトーヨーカ堂	→ 改定																2023年11月12日まで
マックスバリュ田無芝久保店	イオンリテール	→																2025年3月18日まで

* 賃料減額請求権の排除された賃料改定については上表に記載していません。

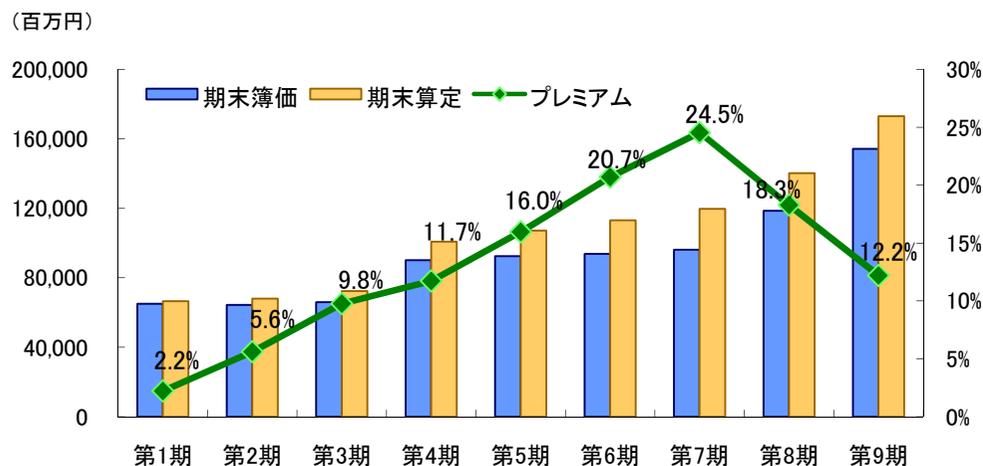


7. APPENDIX



主要指標の推移

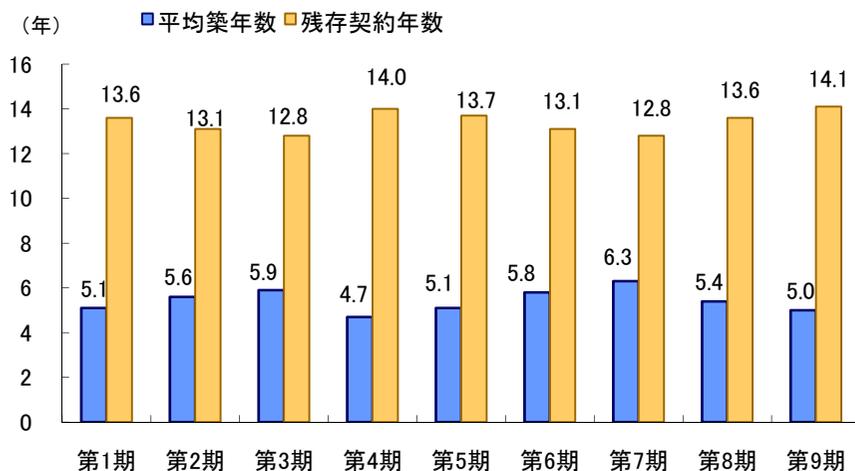
1. 期末簿価／期末算定価額／プレミアム



3. 賃貸可能性面積／稼働率

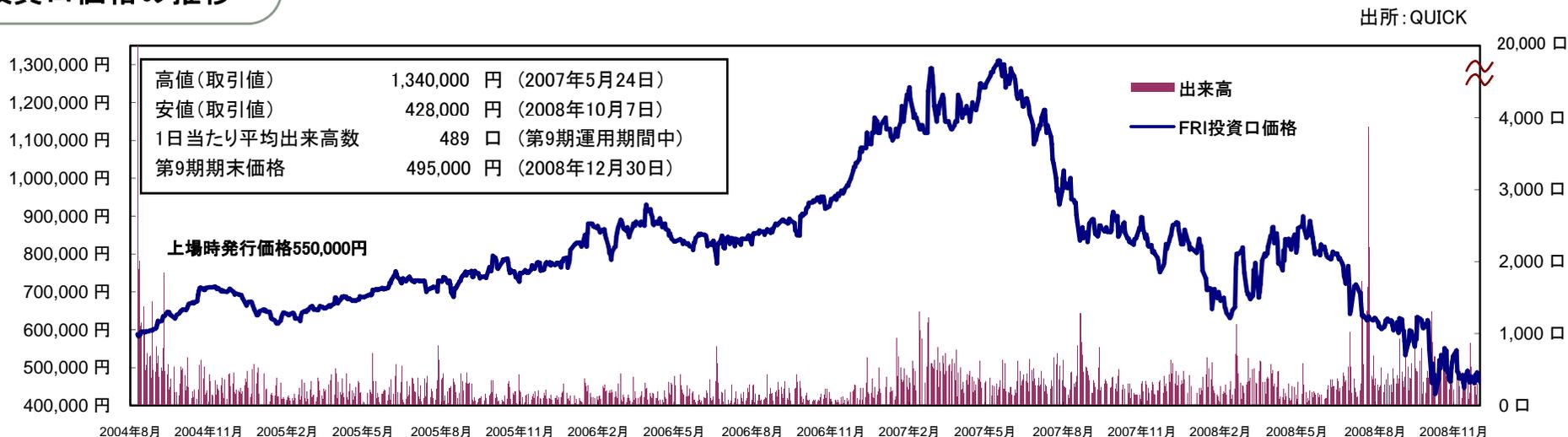


2. ポートフォリオ平均築年数／残存契約年数

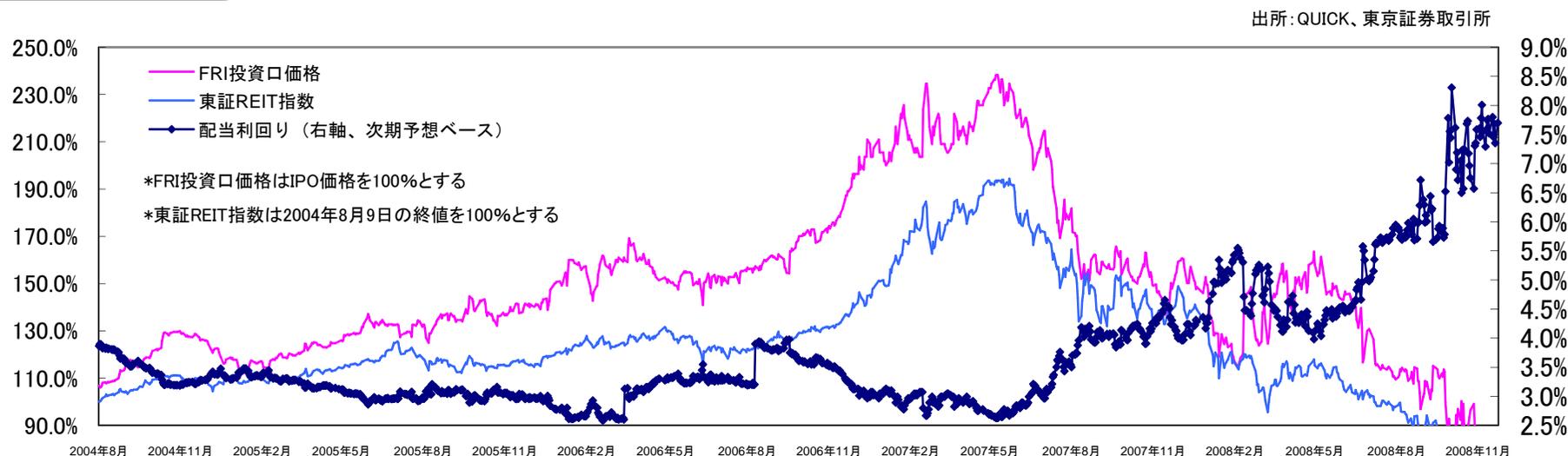


投資口価格の推移

投資口価格の推移



相対価格の推移



投資主の状況①

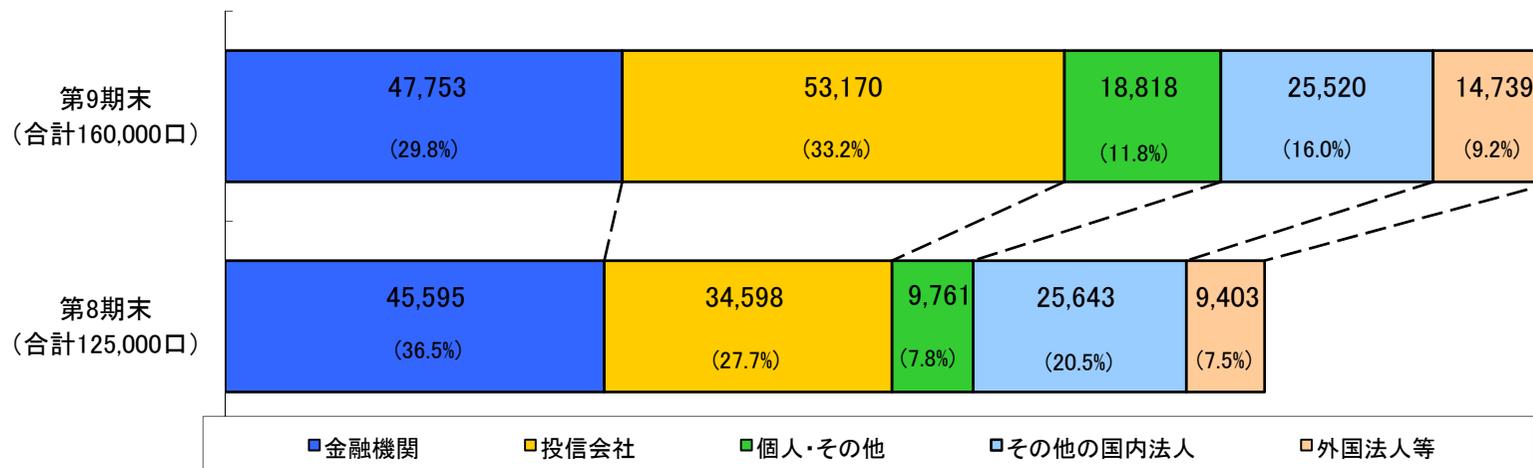
投資主上位10社

(平成20年12月末時点)

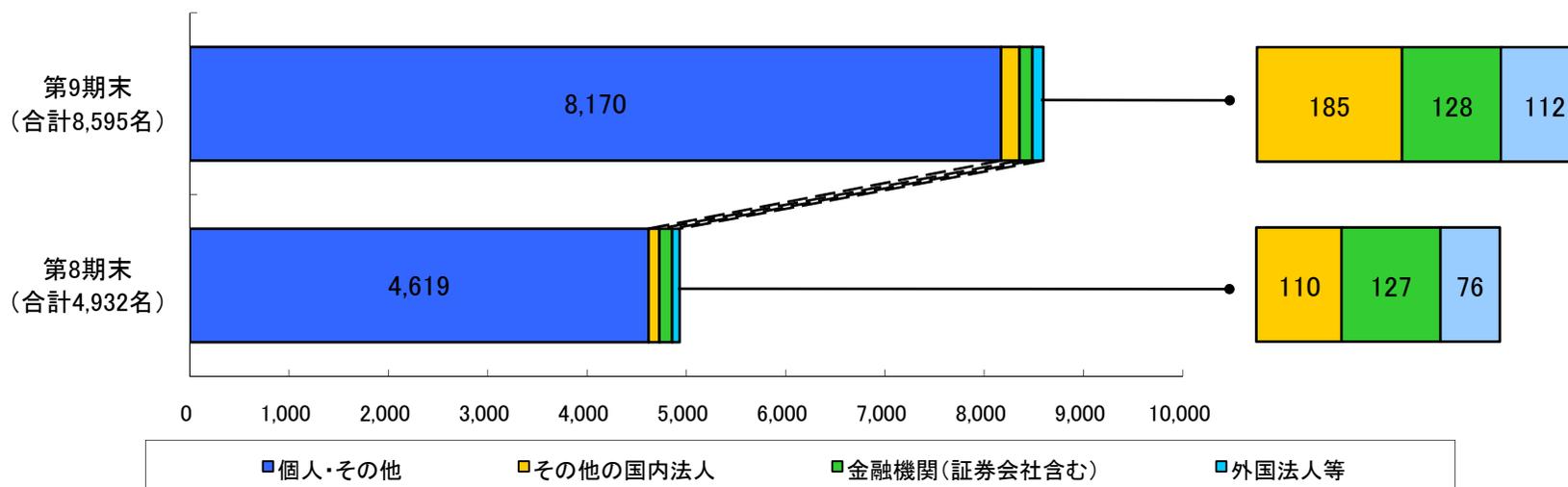
氏名又は名称	所有投資口数(口)	所有比率(%)
三井不動産株式会社	14,600	9.13
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	13,734	8.58
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,087	7.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,931	7.46
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,580	5.99
日本たばこ産業株式会社	5,891	3.68
株式会社池田銀行	4,862	3.04
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,398	2.75
株式会社北洋銀行	3,882	2.43
富士火災海上保険株式会社	3,285	2.05
合 計	84,250	52.66

投資主の状況②

投資主の状況(口数ベース)

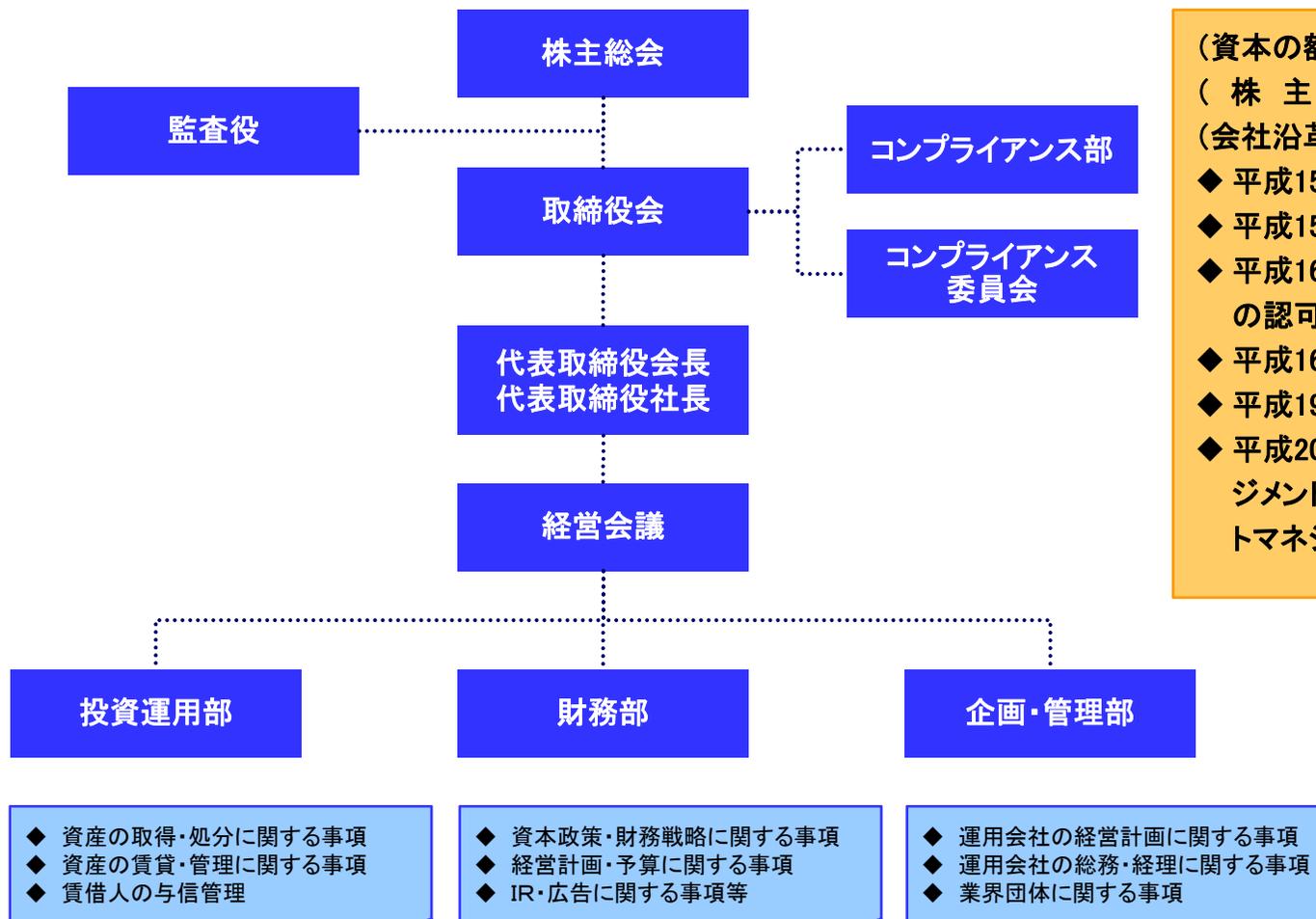


投資主の状況(人数ベース)



三井不動産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) 三井不動産株式会社100%

(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
- ◆ 平成19年9月30日金融商品取引業に係る登録
- ◆ 平成20年3月24日商号をフロンティア・リート・マネジメント株式会社から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