



フロンティア不動産投資法人
Frontier Real Estate Investment Corporation

フロンティア不動産投資法人(8964)
第3期(平成17年12月期)決算説明資料



フロンティア・リート・マネジメント株式会社



目次

1. 第3期(平成17年12月期)決算の概要	.....	2	2. 今後の運用戦略と課題	.....	12
決算ハイライト	.....	3	JTとのパイプライン物件進捗状況	.....	14
新規取得資産の概要	.....	4	ご参考(JT廃止工場等跡地)	.....	15
損益計算書	.....	6	3. 第4期(平成18年6月期)業績予想	.....	17
貸借対照表	.....	7	第4期取得予定資産の概要	.....	18
金銭の分配に係る計算書	.....	9	4. ポートフォリオの分析	.....	19
キャッシュ・フロー計算書	.....	10	5. APPENDIX	.....	23
物件別賃貸事業収支	.....	11			

◆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ご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

◆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。

1. 第3期(平成17年12月期)決算の概要

決算ハイライト

第3期トピックス

- ▶ 営業収益は当初予想比100%
(稼働率100%を維持)
- ▶ 当初予想を605円上回る1口当たり
12,090円の配当を達成
- ▶ JTとのパイプライン契約の着実な進展
—05年8月「ベルタウン丹波口駅前店」
(JT京都工場跡地物件:21.3億円)を取得

—「(仮称)サミット新滝野川店」について
売買予約契約締結

第3期の実績

第3期(平成17年12月期)実績			(参考)第2期実績	
営業収益	2,610	百万円	2,511	百万円
営業利益	1,333	百万円	1,240	百万円
経常利益	1,335	百万円	1,242	百万円
当期純利益	1,334	百万円	1,241	百万円
総資産額	82,347	百万円	81,761	百万円
負債額	22,429	百万円	21,936	百万円
純資産額	59,917	百万円	59,824	百万円
負債比率	26.4	%	25.9	%
期末投資口価格	810,000	円	726,000	円
発行済投資口数	110,400	口	110,400	口
時価総額	89,424	百万円	80,150	百万円
分配金総額	1,334	百万円	1,241	百万円
一口当たり分配金	12,090	円	11,244	円

* 負債比率 = (有利子負債金額 + 敷金保証金金額) / 期末総資産額

新規取得資産の概要

ベルタウン丹波口駅前店

◆物件概要	
所在地	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番他
取得価格	2,130 百万円
取得時期	平成17年8月29日
テナント	株式会社マツモト
特徴	JR嵯峨野線丹波口駅至近(北東方約100m)に位置しており、市内の主要幹線道路である五条通り(国道9号線)へのアクセスも良好です。周辺には戸建住宅やマンションが密集し、公園や学校に隣接する閑静なエリアとなっています。なお、本物件は、五条通りに南北で交差する千本通りにより2敷地(スーパーマーケット棟敷地4,468㎡、ドラッグストア棟敷地2,699㎡)に分かれています。



新規取得予定(第5期)資産の概要

(仮称)サミット新滝野川店

◆物件概要

所在地	東京都北区滝野川四丁目1番15
取得予定価格	2,900 百万円
取得(竣工)予定時期	平成18年9月
テナント	サミット株式会社
特徴	JR京浜東北線・東京メトロ南北線「王子駅」西方約700mに位置しており、周辺は戸建住宅やマンションが密集した地域となっています。また当該地は交差点の角地ということで視認性が良く、道路アクセスにも優れ、商業施設として望ましい要素を持つ立地と言えます。

(外観イメージ図)



1.第3期決算の概要

損益計算書

科目	第3期(運用日数184日)		第2期(運用日数181日)		増減		備考(第3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	2,610,483	100.0	2,511,446	100.0	99,037	3.9	*1 「イオン品川」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)が両建て約25百万円計上されています。
賃貸事業収入*1	2,607,519		2,508,478				
その他賃貸事業収入*2	2,963		2,968				
営業費用	1,276,574	48.9	1,271,404	50.6	5,170	0.4	*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。
賃貸事業費用	1,079,976		1,067,249		12,726	1.2	
外注委託費*1	32,167		32,646				
公租公課	394,020		394,033				
損害保険料	7,967		8,477				
修繕費	12,921		9,040				
減価償却費	632,558		622,732				
その他賃貸事業費用	340		319				
販売費・一般管理費	196,597		204,154		△7,556	△3.7	
資産運用報酬	138,224		141,175				
資産保管委託報酬	4,108		4,087				
一般事務委託報酬	20,689		20,728				
役員報酬	6,600		6,600				
その他費用	26,975		31,563				
営業利益	1,333,909	51.1	1,240,041	49.4	93,867	7.6	
営業外収益	1,829		5,591		△3,762	△67.3	
営業外費用	—		3,222		△3,222	△100.0	
経常利益	1,335,738	51.2	1,242,411	49.5	93,326	7.5	
税引前当期純利益	1,335,738	51.2	1,242,411	49.5	93,326	7.5	
法人税等(調整額ネット後)	999	0.1	1,027	0.0	△28	△2.8	
当期純利益	1,334,738	51.1	1,241,383	49.5	93,355	7.5	
当期末処分利益	1,334,802		1,241,401		93,401	7.5	

1.第3期決算の概要

貸借対照表(資産の部)

科目	第3期 (平成17年12月31日現在)		第2期 (平成17年6月30日現在)		増減		備考(第3期)
	金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比	
流動資産	16,364,145	19.9	17,344,478	21.2	△980,333	△5.7	
現金及び預金	12,899,268		13,367,866				
信託現金及び信託預金*1	3,443,923		3,696,239				*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883百万円含まれています。
その他流動資産	20,953		7,372				
固定資産	65,983,199	80.1	64,416,783	78.8	1,566,415	2.4	
有形固定資産	65,934,424	80.1	64,406,238	78.8	1,528,185	2.4	
建物*2	724,074		—				*2 ベルタウン丹波口駅前店取得に伴う増加です。
構築物*2	43,280		—				
土地*2	1,371,841		—				
信託建物	30,286,867		30,870,078				
信託構築物	744,380		766,183				
信託機械及び装置	168,047		174,042				
信託土地	32,595,934		32,595,934				
無形固定資産	17	0.0	17	0.0	—	0.0	*3 長期前払費用(保険料)が38百万円と差入営業保証金が10百万円含まれています。
投資その他の資産*3	48,757	0.0	10,527	0.0	38,229	363.2	
資産合計	82,347,345	100.0	81,761,262	100.0	586,082	0.7	

1.第3期決算の概要

貸借対照表(負債・出資の部)

科目	第3期 (平成17年12月31日現在)		第2期 (平成17年6月30日現在)		増減		備考(第3期)
	金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比	
流動負債	639,068	0.7	710,687	0.8	△71,619	△10.1	*1 内訳は敷金10,924百万円、保証金10,780百万円となっています。
営業未払金	112,730		204,600				
未払費用	64,792		66,458				
前受金	402,392		383,195				
その他	59,153		56,433				
固定負債	21,790,820	26.5	21,226,225	26.0	564,594	2.7	
預り敷金保証金*1	623,065		—				
信託預り敷金保証金*1	21,081,585		21,136,977				
その他固定負債	86,169		89,248				
負債合計	22,429,888	27.2	21,936,913	26.8	492,975	2.2	
出資総額	58,582,500		58,582,500				
剰余金その他	1,334,956		1,241,848				
出資の部	59,917,456	72.8	59,824,348	73.2	93,107	0.2	
負債・出資合計	82,347,345	100.0	81,761,262	100.0	586,082	0.7	

1.第3期決算の概要

金銭の分配に係る計算書

科目	第3期 (平成17年7月1日 ～平成17年12月31日)	第2期 (平成17年1月1日 ～平成17年6月30日)
単位(円)		
I 当期未処分利益	1,334,802,234	1,241,401,701
II 分配金の額	1,334,736,000	1,241,337,600
(投資一口当たり 分配金の額)	(12,090)	(11,244)
III 次期繰越利益	66,234	63,471
(参考) 平成17年8月時点の第3期 一口当たり予想分配金	11,485	—

1.第3期決算の概要

キャッシュ・フロー計算書

科目	第3期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)	第2期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	(千円)
税引前当期純利益	1,335,738	1,242,411
減価償却費	632,558	622,732
その他	△129,636	90,121
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,838,660	1,955,266
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	△11,815	△1,154
有形固定資産の取得による支出	△2,148,929	—
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	634,194	—
預り敷金保証金の支出	△11,129	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,593,071	△56,546
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△1,239,503	△1,050,402
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,239,503	△1,050,402
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△993,914	848,317
V 現金及び現金同等物の期首残高	16,874,606	16,026,289
VI 現金及び現金同等物の期末残高	15,880,691	16,874,606

1.第3期決算の概要

物件別賃貸事業収支

科目	第3期(平成17年7月1日～平成17年12月31日)							(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	
賃貸事業収入	737	679	461	388	232	53	57	
賃料収入	737	676	461	388	232	53	57	
その他収入	—	2	—	0	—	—	—	
賃貸事業費用	327	291	188	179	66	15	10	
外注委託費	26	1	1	1	0	0	0	
公租公課	96	107	94	52	37	5	—	
損害保険料	2	1	0	2	0	0	0	
修繕費	0	—	1	4	7	—	—	
減価償却費	201	180	90	119	20	10	9	
その他事業費用	0	0	—	0	—	—	—	
賃貸事業利益	409	387	273	209	166	37	47	
NOI(賃貸事業利益+減価償却費)	611	568	363	328	186	47	56	

2. 今後の運用戦略と課題

今後の運用戦略と課題

基本方針

一口当たり分配金の着実な成長を基本とし、必要な外部成長とファイナンスを適切に組み合わせ実行していきます。

今後の課題

▶まちづくり三法改正の動向

大規模商業施設(延べ床面積10,000㎡以上)の立地は、商業地域、近隣商業地域及び準工業地域に限定する方向で審議予定。

JTパイプライン物件
開発遅延の可能性

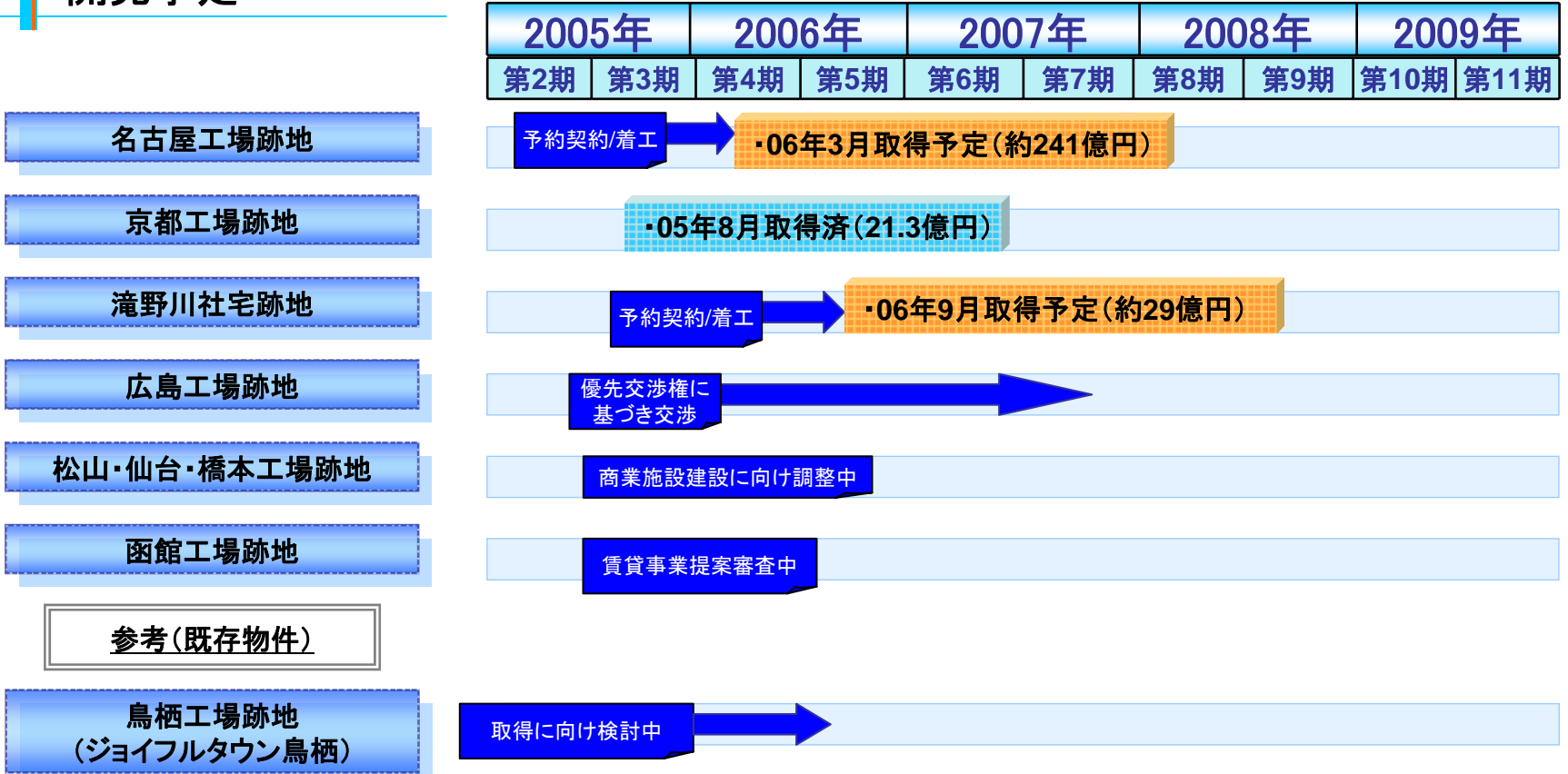
既存物件の取得競争激化

新たな取得ルート拡大
の必要性

◆本投資法人は、当該法改正の動向と影響を見極めつつ、着実に良質な物件を適正な価格で取得してまいります。

JTとのパイプライン物件進捗状況

開発予定



注) 各工場/社宅跡地の用途地域について..... ■工業地域→広島、仙台 ■準工業地域→名古屋、松山、橋本 ■商業地域→鳥栖
 ■近隣商業(過半)/第一種住専/第一種中高層住専→滝野川 ☆市街化調整区域→函館

2. 今後の運用戦略と課題

ご参考 (JT廃止工場等跡地)

2003年3月末、 2004年3月末 閉鎖工場	住所、敷地面積	2005年3月末 閉鎖工場	住所、敷地面積、用途地域
・仙台工場(注1)	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目、約11万6,000㎡	・上田工場	長野県上田市天神三丁目、約12万8,000㎡、工専
・名古屋工場(注2)	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目、約6万2,000㎡	・函館工場(注6)	北海道函館市桔梗町、約11万3,000㎡
・橋本工場(注3)	和歌山県橋本市妻二丁目、約3万㎡	・高崎工場	群馬県高崎市宮原町、約8万1,000㎡、工専
・広島工場(注4)	広島県広島市南区皆実町二丁目、約5万㎡	・高松工場	香川県高松市朝日町一丁目、約6万2,000㎡、工専
・松山工場(注5)	愛媛県松山市藤原二丁目、約3万3,000㎡	・鹿児島工場	鹿児島県鹿児島市上荒田町、約6万㎡、準工

(参考) 滝野川社宅跡地(注7)・・・東京都北区滝野川四丁目、約1,900㎡

(出典：JTホームページよりフロンティア・リート・マネジメント作成)

注1) 仙台工場については、商業施設建設に向けて調整中です。

注2) 名古屋工場については、イオン株式会社を賃貸先とする商業施設の建設中です。

注3) 橋本工場については、商業施設建設に向けて調整中です。

注4) 広島工場については、株式会社イズミと商業施設建設に向けて調整中です。

注5) 松山工場については、商業施設建設に向けて調整中です。

注6) 函館工場については、賃貸事業提案(商業施設)公募中です(参加申込は既に締め切っております)。

注7) 滝野川社宅跡地については、サミット株式会社を賃貸先とする商業施設の建設中です。

3. 第4期(平成18年6月期)業績予想

3.第4期業績予想

第4期(平成18年6月期)業績予想

第4期(平成18年6月期)業績予想			参考:第3期実績	
営業収益	2,647	百万円	2,610	百万円
経常利益	1,271	百万円	1,335	百万円
当期純利益	1,270	百万円	1,334	百万円
発行済投資口数	110,400	口	110,400	口
分配金総額	1,270	百万円	1,334	百万円
一口当たり予想分配金	11,503	円	12,090 (実績値)	円

〈前提条件〉

- ▶現在保有する7物件を期末まで運用
- ▶「(仮称)イオン大曽根ショッピングセンター」については現在大店立地法の手続き中であり、取得予定日が確定できないため本予想に含まず
- ▶投資口数の異動なし

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)	(-円/11,503円)

3.第4期業績予想

第4期取得予定資産の概要

(仮称)イオン大曽根ショッピングセンター

◆物件概要

所在地	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目102番3号
取得予定価格	24,100 百万円
取得(竣工)予定時期	平成18年3月下旬
テナント	イオン株式会社
特徴	名古屋駅から5kmの名古屋市東区に位置しナゴヤドームに隣接しています。また、名古屋環状線に面し、地下鉄名城線ナゴヤドーム前矢田駅から徒歩3分、JR中央本線大曽根駅及び名鉄瀬戸線矢田駅からのアクセスも可能であり、非常に高い利便性を有した立地環境といえます。



① 工事風景撮影(H18.2)



4. ポートフォリオの分析

ポートフォリオ一覧地図

* 取得予定物件



* (仮称)イオン大曽根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



パピヨンプラザ

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



* (仮称)サミット新滝野川店



4.ポートフォリオの分析

ポートフォリオ一覧表

(単位:百万円)

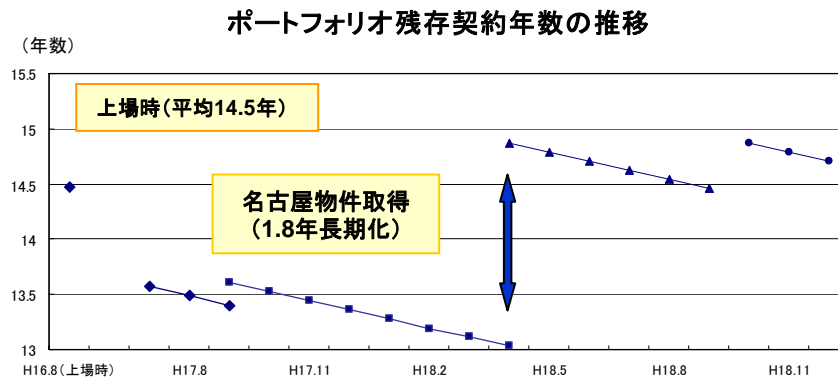
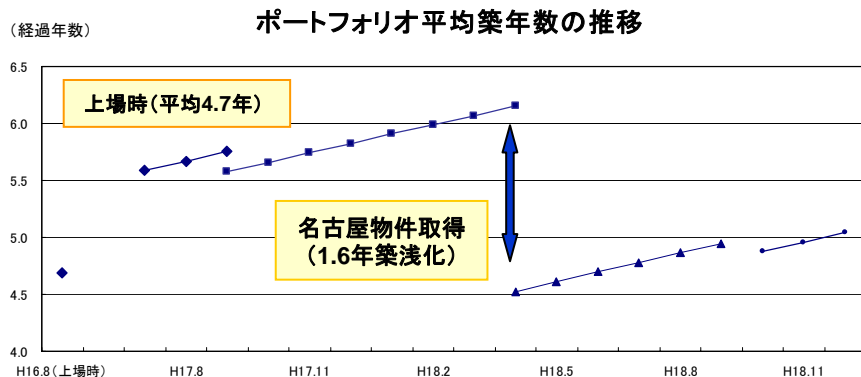
	イオン品川シー サイドショッピング センター	マイカル茨木	ジョイフル タウン岡山	ジョイフル タウン秦野	パピヨン プラザ	上池台 東急ストア	ベルタウン 丹波口駅前店	全体 (既存物件)	(仮称:イオン 大曽根ショッピ ングセンター)	(仮称:サミット 新滝野川店)	全体 (取得予定 物件含む)
取得(予定)年月日	04年8月	04年8月	04年8月	04年8月	04年8月	04年8月	05年8月	-	(06年3月)	(06年9月)	-
取得(予定)価額	20,100	18,100	11,000	9,300	4,810	1,490	2,130	66,930	(24,100)	(2,900)	(93,930)
総賃貸可能面積(m ²)	77,547	148,667	66,575	79,504	17,148	6,641	11,176	407,259	154,288	6,407	567,954
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-
第3期期末鑑定評価額	21,000	20,400	11,300	10,600	5,180	1,670	2,220	72,370	-	-	-
(参考)期末算定価額(2期末)*1	20,200	19,500	11,500	10,300	4,920	1,600	-	-	-	-	-
(参考)鑑定評価額(1期末)	20,100	19,000	11,300	9,740	4,790	1,540	-	-	-	-	-
(参考)鑑定評価額(取得時)	20,100	18,100	11,000	9,300	4,810	1,490	2,130	66,930	-	-	-
NOI利回り(対取得価額)*2	6.1%	6.3%	6.6%	7.1%	7.7%	6.4%	7.0%	6.5%	5.6%	6.3%	6.3%
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	-
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%	10.25%	-	-	-
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	独立した商圈を 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	-

*1:平成17年6月30日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格

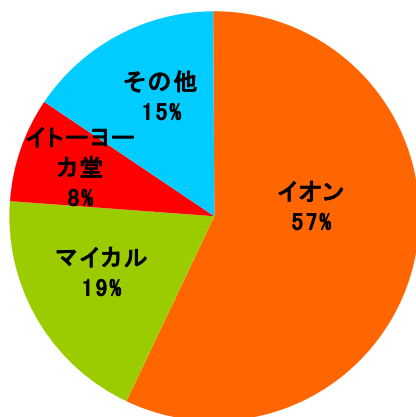
*2:NOI=【既存物件】不動産賃貸事業利益+減価償却費(ベルタウン丹波口のみ第4期見込みベース。他は当期実績ベース)、【取得予定物件】鑑定機関による価格調査上の賃貸純収益

4.ポートフォリオの分析

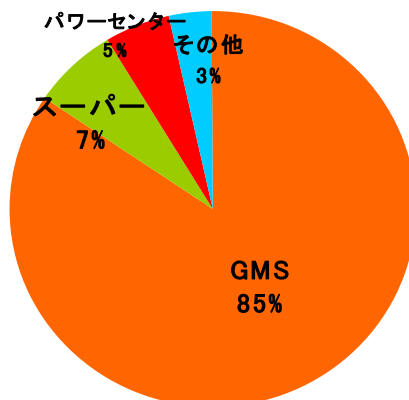
ポートフォリオデータ



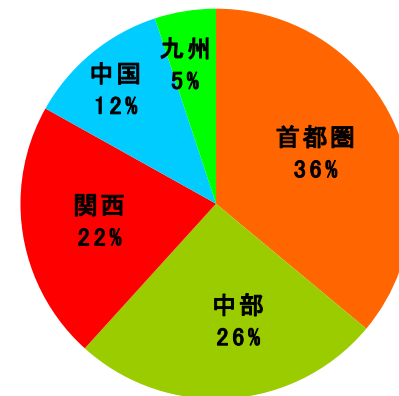
テナント分散



業態分散



地域分散



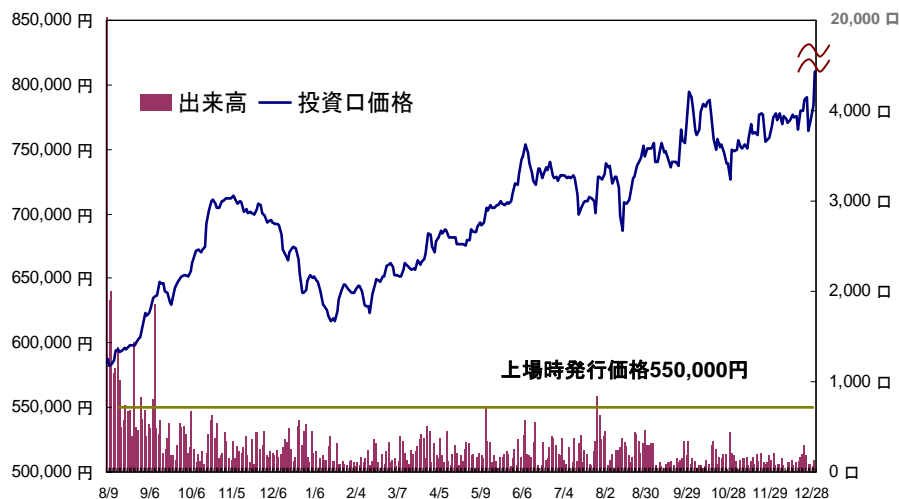
* 上記グラフには現在売買予約契約を締結中の2物件を含む

* 取得価額ベース

5.APPENDIX

投資口価格の推移

投資口価格の推移



高値(取引値)	830,000 円 (2005年12月30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	185 口(第3期運用期間中)
第3期末価格	810,000 円 (2005年12月30日)

相対価格の推移

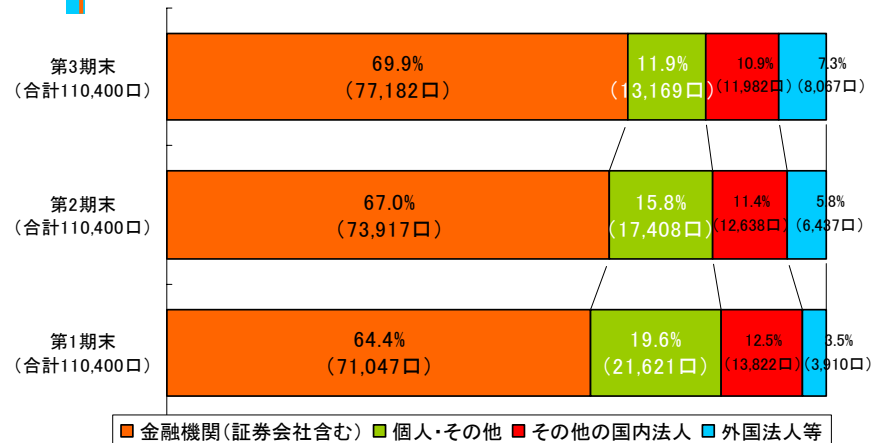


主要な投資主の状況

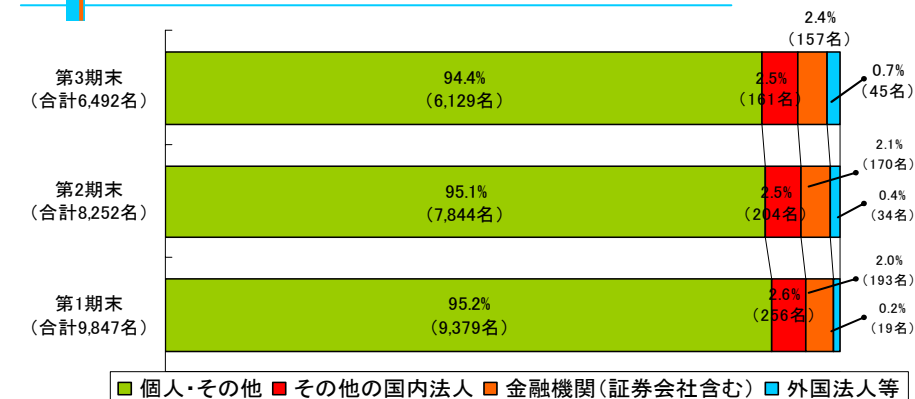
投資主上位10社

氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本たばこ産業株式会社	8,200	7.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,053	7.29
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,414	4.90
株式会社常陽銀行	5,120	4.64
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,114	4.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,054	3.67
株式会社りそな銀行	3,300	2.99
株式会社北洋銀行	3,218	2.91
株式会社群馬銀行	2,954	2.68
株式会社広島銀行	2,364	2.14
合 計	47,791	43.29

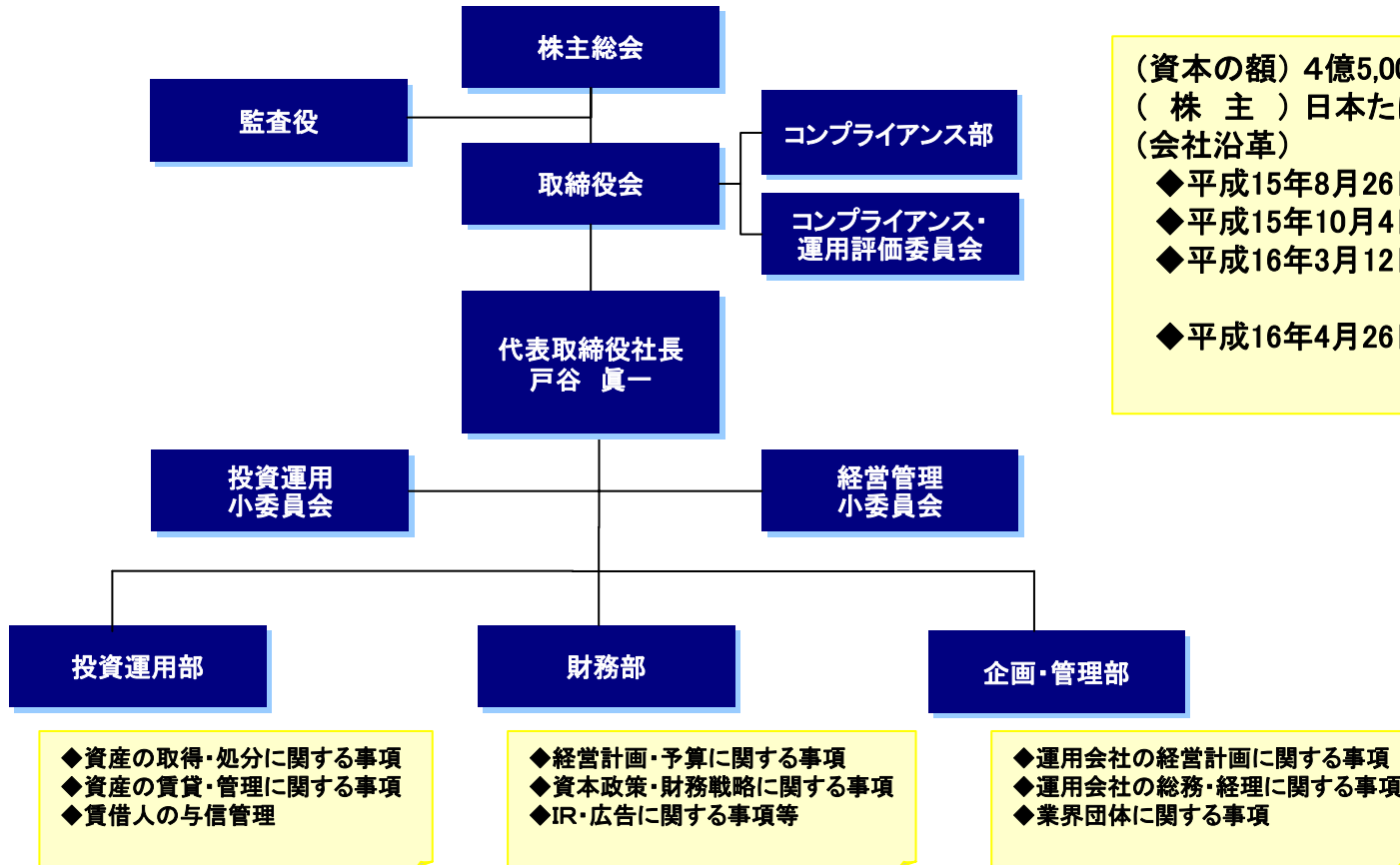
投資主の状況(口数ベース)



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

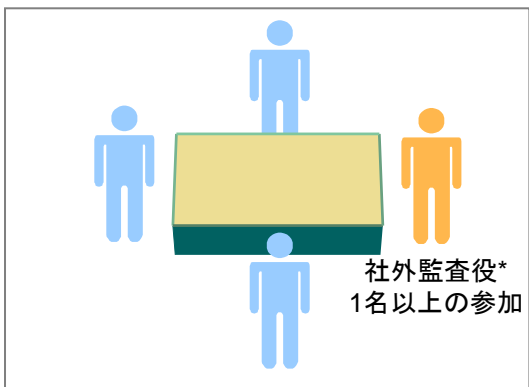


(資本の額) 4億5,000万円
 (株主) 日本たばこ産業株式会社100%
 (会社沿革)
 ◆平成15年8月26日会社設立
 ◆平成15年10月4日宅建取引業免許取得
 ◆平成16年3月12日宅建業法上の取引一任代理等の認可取得
 ◆平成16年4月26日投信業者に係る認可取得

利益相反防止対策

コンプライアンス体制の一例(利害関係人から資産を取得する場合)

コンプライアンス・運用評価委員会の審議

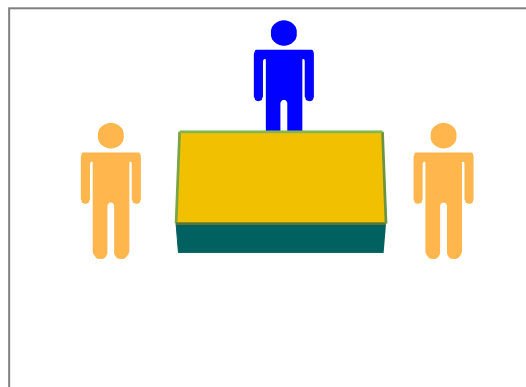


全会一致でのみ承認



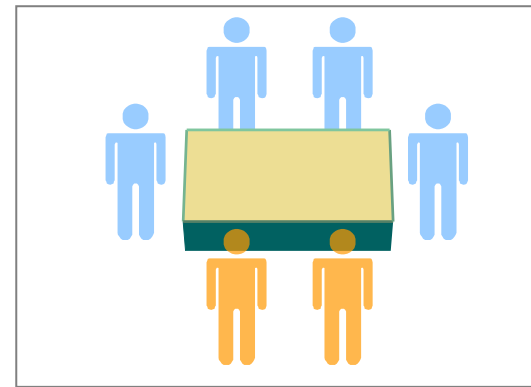
全会一致しない限り
担当部署へ差戻し

投資法人役員会の事前承認



取締役会の決議の前に投資法人役員会の事前承認が必要

取締役会の決議



全取締役の3分の2以上
かつ
全社外取締役の承認

*社外監査役は資産運用会社の親会社の取締役、執行役又は支配人その他の使用人であった者及び資産運用会社の利害関係人を除きます。