

2025年12月18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 市川 俊英
 (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 横地 重和
 問合せ先 取締役財務部長 柴田 守郎
 TEL. 03-3289-0440

2026年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、2025年8月18日付「2025年6月期 決算短信」で公表した2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正いたします。

記

1. 2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超過分 配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 11,683	百万円 6,251	百万円 5,713	百万円 5,712	円 2,200	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 12,354	百万円 6,605	百万円 5,925	百万円 5,924	円 2,200	円 —
増減額 (B-A)	百万円 670	百万円 353	百万円 212	百万円 212	円 —	円 —
増減率	5.7%	5.7%	3.7%	3.7%	—	—

【注記】

- 2026年6月期予想期末発行済投資口総数 2,705,000口
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。
- 1口当たり当期純利益 (前回発表予想) 2,111円、(今回修正予想) 2,190円
- 2026年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額26百万円を加算した金額を分配することを想定して算定しています。
- 上記の予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2. 運用状況の予想の修正の理由

本日付別途公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ<三井ショッピングパーク ららぽーと和泉(準共有持分71.5%):追加取得 他 計3物件>」に記載の資産の取得を決定いたしました。上記に伴い、2025年8月18日付「2025年6月期 決算短信」で公表した2026年6月期の運用状況の予想の前提条件に重要な変更が生じたことから修正を行います。

以 上

* 本投資法人のウェブサイト：<https://www.frontier-reit.co.jp/>

【別紙】
2026年6月期の運用状況の予想の前提条件

	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年12月18日現在保有している運用資産（以下「既存保有資産」といいます。）（計42物件）に加え、「三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分71.5%）」を2026年1月13日に追加取得すること、「Mビル那覇国際通りⅠ」及び「Mビル那覇国際通りⅡ」を2026年4月16日に取得すること（上記の計3物件を以下「取得予定資産」といいます。）、並びに、2026年6月期末まで運用資産の変動（上記以外の新規物件の取得、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。 実際の数値は新規物件の取得、保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
LTV (Loan to Value)	<ul style="list-style-type: none"> 2025年12月18日現在、137,700百万円の借入金等（※）残高がありますが、取得予定資産の取得資金の一部として2026年1月9日に18,000百万円の借入れを行う予定です。 （※）借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。 2026年6月期末までに期限が到来する借入金の返済については、借換え及び一部自己資金を充当することを前提としています。 2026年6月期末時点のLTV（※1）は約49%、総資産有利子負債比率（※3）は約43%となる見込みです。 （※1）$LTV = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金} (\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})$ （※2）使途制限のない現預金とは、各期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。 （※3）$\text{総資産有利子負債比率} = \text{借入金等} \div \text{総資産残高}$
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 上記運用資産に係る賃貸事業収益を前提としています。なお、既存保有資産に係る賃貸事業収益については、2025年12月18日現在で有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しています。取得予定資産に係る賃貸事業収益については、取得時において効力を有していることが見込まれる賃貸借契約並びに現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。

	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税及び都市計画税については、2026年6月期：1,410百万円を見込んでいます。なお、計算期間の属する期間中に不動産等を新規取得し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。 ・修繕費については2026年6月期：446百万円を見込んでいます。ただし、費用の支出時期の変動や、予想し難い要因により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費については2026年6月期：2,217百万円を見込んでいます。 ・その他賃貸事業費用（外注委託費等）については、既存保有資産に関しては、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。取得予定資産に関しては、取得予定資産の取得時において効力を有していることが見込まれる諸契約並びに現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金及び投資法人債に係る支払利息等の営業外費用については、2026年6月期に682百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・2026年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金26百万円を加算した金額を分配することを想定して算定しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。