

平成 26 年 2 月 14 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 亀井浩彦
 (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 田中浩
 問合せ先 取締役財務部長 牧野辰
 TEL. 03-3289-0440

平成 26 年 6 月期の運用状況の予想の修正について

本投資法人は、本日、平成 25 年 12 月 25 日付「平成 26 年 6 月期の運用状況の予想について」で公表した平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の運用状況の予想を下記の通り修正しましたのでお知らせ致します。

記

1. 修正の理由

平成 25 年 12 月 25 日付「平成 26 年 6 月期の運用状況の予想について」で公表した平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の予想の前提に含まれていなかった「(仮称) コーナン川崎南店（底地）」及び「三井ショッピングパークららぽーと新三郷アネックス」の取得を決定したことに伴い、運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、平成 26 年 6 月期の運用状況の予想の修正の算出における前提条件の詳細については、別紙「平成 26 年 6 月期運用状況の予想の修正にあたっての前提条件」をご参照下さい。

2. 平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 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	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 10,364	百万円 5,496	百万円 5,048	百万円 5,047	円 9,600	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 10,536	百万円 5,621	百万円 5,171	百万円 5,170	円 9,900	円 —
増減額 (B - A)	百万円 172	百万円 125	百万円 123	百万円 123	円 300	円 —
増 減 率	1.7%	2.3%	2.4%	2.4%	3.1%	—

【注記】

1. 予想期末発行済投資口総数 496,000 口
2. 単位未満の数値は切り捨てて記載しております。
3. 1 口当たり分配金に関しては、100 円未満の単位を切り捨てて記載しております。
4. 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売却、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。

以上

* 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 WEB サイト：<http://www.frontier-reit.co.jp/>

【別紙】
平成 26 年 6 月期 運用状況の予想の修正にあたっての前提条件

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 2 月 14 日現在保有している運用資産（計 29 物件、以下「既存保有物件」といいます。）に加え、平成 26 年 3 月 25 日に取得する「三井ショッピングパークらぼーと新三郷アネックス」（以下「新規取得物件」といいます。）を加えた計 30 物件を前提としています。なお、「イオン秦野ショッピングセンター」については平成 26 年 6 月 20 日に不動産信託受益権のうち準共有持分の 25%相当分を譲渡する前提としています。 第 20 期末（平成 26 年 6 月 30 日）まで上記を除き資産の取得及び処分等が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、保有物件の処分等により変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 2 月 14 日現在の発行済投資口数である 496,000 口を前提としています。
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 2 月 14 日現在、70,180 百万円の借入金等残高があります。 平成 26 年 6 月 30 日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で充当することを前提としています。 第 20 期末（平成 26 年 6 月 30 日）時点の負債比率（※）は約 39%となる見込みです。 <p>（※）負債比率＝（借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金）÷（総資産残高－使途制限のない現預金）</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 2 月 14 日現在保有している既存保有物件計 29 物件に、新規取得物件を加えた計 30 物件の賃貸事業収益を前提としています。なお、賃貸事業収益については、既存保有物件に関しては、平成 26 年 2 月 14 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おり、新規取得物件に関しては、本投資法人による物件取得日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及び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。なお、「イオン秦野ショッピングセンター」については平成 26 年 6 月 20 日に不動産信託受益権のうち準共有持分の 25%相当分を譲渡する前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用（外注委託費等）については、既存保有物件に関しては、実績値をもとに変動要素を反映して算出しており、新規取得物件に関しては、物件取得日において効力を有することとなる諸契約及び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。 修繕費については、工事計画をもとに第 20 期中に必要と想定される額を費用として計上しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しますが（第 20 期：1,039 百万円）、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。なお、平成 26 年 1 月 31 日取得の「(仮称) コーナン川崎南店（底地）」及び新規取得物件に関する固定資産税等の精算金については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第 20 期：2,205 百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 借入金支払利息、保証金支払利息、投資法人債利息等については、第 20 期は 455 百万円を見込んでいます。

前提条件	
1口当たり 分配金	<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。 ・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。 ・平成26年6月期の「イオン秦野ショッピングセンター」の譲渡益968百万円（予定）については租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第66条の2「平成21年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、240百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定しています。なお、実際の内部留保額は変動する可能性があります。 ・上記を除き、圧縮積立金の積み立て及び取り崩しは行わないことを前提としています。
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、投信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。

以上