



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6期(平成19年6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
Frontier REIT Management Inc.



目次

| | | | | | |
|-----------------------|-------|----|-----------------------|-------|----|
| 1. 第6期(平成19年6月期)決算の概要 | ..... | 2 | 新規取得予定(第8期)資産の概要 | ..... | 13 |
| 第6期ハイライト | ..... | 3 | 2. 今後の運用戦略 | ..... | 14 |
| 第6期実績／推移 | ..... | 4 | 基本方針 | ..... | 15 |
| 第6期取得資産の概要 | ..... | 5 | 物件取得戦略 | ..... | 16 |
| 損益計算書 | ..... | 6 | 成長戦略 | ..... | 17 |
| 貸借対照表 | ..... | 7 | 財務戦略 | ..... | 18 |
| 投資主資本等変動計算書 | ..... | 9 | 3. 第7期(平成19年12月期)業績予想 | ..... | 19 |
| 金銭の分配に係る計算書 | ..... | 10 | 4. ポートフォリオの分析 | ..... | 21 |
| キャッシュ・フロー計算書 | ..... | 11 | 5. APPENDIX | ..... | 28 |
| 物件別賃貸事業収支 | ..... | 12 | | | |

◆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6期(平成19年6月期)決算の概要



第6期ハイライト

第6期ハイライト

- ▶営業収益は当初予想比0.9%増（稼働率100%を維持）
 - －新規物件の収益寄与+マイカル茨木賃料増
- ▶1口当たり17,693円の配当を達成
 - －年間EPS35,000円の水準に
 - －設立以来6期連続増配
 - －当初予想比493円、前期比397円増
- ▶JTパイプライン(=開発物件)以外の物件取得
 - －07年4月「スポーツクラブルネサンス広島」を取得(取得価額19.4億円)

その他の状況

- ▶07年6月、JT橋本工場跡地開発物件につき、JTの開発中止決定を受け、優先交渉権が撤回される

第6期実績／推移

| | | 第2期実績 | 第3期実績 | 第4期実績 | 第5期実績 | 第6期(平成19年6月期)実績 | |
|----------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|------------|
| | | 運用期間:181日 | 運用期間:184日 | 運用期間:181日 | 運用期間:184日 | 運用期間:181日 | 前期比 (%) |
| 営業収益 | 百万円 | 2,511 | 2,610 | 3,067 | 3,470 | 3,587 | 3.4 |
| 営業利益 | 百万円 | 1,240 | 1,333 | 1,597 | 1,932 | 1,968 | 1.9 |
| 経常利益 | 百万円 | 1,242 | 1,335 | 1,594 | 1,910 | 1,954 | 2.3 |
| 当期純利益 | 百万円 | 1,241 | 1,334 | 1,593 | 1,909 | 1,953 | 2.3 |
| 資産総額 | 百万円 | 81,761 | 82,347 | 94,301 | 95,914 | 97,648 | 1.8 |
| 負債総額 | 百万円 | 21,936 | 22,429 | 34,125 | 35,422 | 37,112 | 4.8 |
| 純資産額 | 百万円 | 59,824 | 59,917 | 60,176 | 60,492 | 60,535 | 0.1 |
| 負債比率* | % | 25.9 | 26.4 | 35.1 | 35.9 | 36.9 | — |
| 期末投資口価格 | 円 | 726,000 | 810,000 | 840,000 | 1,140,000 | 1,100,000 | △3.5 |
| 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 | 80,150 | 89,424 | 92,736 | 125,856 | 121,440 | △3.5 |
| 分配金総額 | 百万円 | 1,241 | 1,334 | 1,593 | 1,909 | 1,953 | 2.3 |
| 一口当たり分配金 | 円 | 11,244 | 12,090 | 14,437 | 17,296 | 17,693 | 2.3 |

* 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6期取得資産の概要

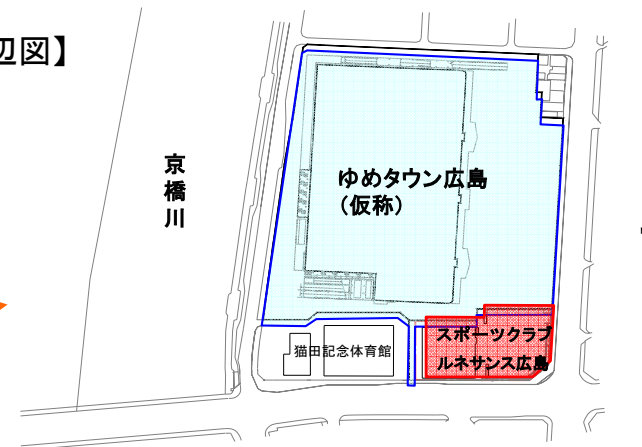
スポーツクラブルネサンス広島～ゆめタウン広島(仮称)との相乗効果が期待



| ◆物件概要 | |
|-------|---|
| 所在地 | 広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号 |
| 取得価格 | 1,940百万円 |
| 取得時期 | 平成19年4月13日 |
| テナント | 株式会社ルネサンス |
| 特徴 | 本物件は、1km圏で約3.3万人、2km圏で約11.5万人、3km圏では約21.6万人と恵まれた商圏人口ボリュームを持っております。また、北側隣接地には、本投資法人が取得を予定している「ゆめタウン広島(仮称)」が2008年2月竣工予定であり、ポテンシャルアップが期待できます。本施設は、築16年を経過しておりますが、地上4階、延床面積4,500㎡超とフィットネスクラブとしては超大型の規模で、総合型フィットネスクラブとしての必要機能を概ね備えている施設です。 |



【現地周辺図】



1.第6期決算の概要

損益計算書

| 科目 | 第5期(運用日数184日) | | 第6期(運用日数181日) | | 増減 | | 備考(第6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 | 3,470,969 | 100.0 | 3,587,365 | 100.0 | 116,396 | 3.4 | |
| 賃貸事業収入*1 | 3,468,005 | | 3,584,397 | | | | *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)が両建てで約25百万円計上されています。 |
| その他賃貸事業収入*2 | 2,963 | | 2,968 | | | | |
| 営業費用 | 1,538,070 | 44.3 | 1,618,609 | 45.1 | 80,538 | 5.2 | |
| 賃貸事業費用 | 1,291,530 | | 1,394,510 | | 102,980 | 8.0 | |
| 外注委託費*1 | 38,258 | | 33,683 | | | | |
| 公租公課*3 | 379,249 | | 490,093 | | | | *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。 |
| 損害保険料 | 9,739 | | 9,644 | | | | |
| 修繕費 | 26,374 | | 13,740 | | | | |
| 減価償却費 | 836,762 | | 847,012 | | | | *3 「イオンナゴヤドーム前SC」の固都税増加分が約105百万円計上されています。 |
| その他賃貸事業費用 | 1,146 | | 336 | | | | |
| 販売費・一般管理費 | 246,540 | | 224,098 | | △22,441 | △9.1 | |
| 資産運用報酬 | 177,795 | | 154,532 | | | | |
| 資産保管委託報酬 | 4,766 | | 4,836 | | | | |
| 一般事務委託報酬 | 22,545 | | 21,609 | | | | |
| 役員報酬 | 6,600 | | 6,600 | | | | |
| その他費用 | 34,832 | | 36,519 | | | | |
| 営業利益金額 | 1,932,898 | 55.7 | 1,968,755 | 54.9 | 35,857 | 1.9 | |
| 営業外収益*4 | 4,807 | | 5,895 | | 1,088 | 22.6 | *4 「イオン品川SSC」で管理組合費用の精算金が両建てで約2百万円計上されています。 |
| 営業外費用 | 27,191 | | 20,403 | | △6,787 | △25.0 | |
| 支払利息 | 9,191 | | 17,441 | | | | |
| その他営業外費用*4 | 18,000 | | 2,962 | | | | |
| 経常利益金額 | 1,910,514 | 55.0 | 1,954,248 | 54.5 | 43,733 | 2.3 | |
| 税引前当期純利益金額 | 1,910,514 | 55.0 | 1,954,248 | 54.5 | 43,733 | 2.3 | |
| 法人税等(調整額ネット後) | 1,012 | 0.0 | 975 | 0.0 | △37 | △3.7 | |
| 当期純利益金額 | 1,909,501 | 55.0 | 1,953,272 | 54.4 | 43,771 | 2.3 | |
| 当期未処分利益 | 1,909,544 | | 1,953,339 | | 43,794 | 2.3 | |

貸借対照表(資産の部)

| 科目 | 第5期 (平成18年12月31日現在) | | 第6期 (平成19年6月30日現在) | | 増減 | | 備考(第6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 | 3,409,057 | 3.6 | 3,901,265 | 4.0 | 492,208 | 14.4 | |
| 現金及び預金 | 747,616 | | 1,171,663 | | | | |
| 信託現金及び信託預金 * 1 | 2,635,320 | | 2,708,917 | | | | |
| その他流動資産 | 26,120 | | 20,684 | | | | |
| 固定資産 | 92,505,386 | 96.4 | 93,746,759 | 96.0 | 1,241,372 | 1.3 | |
| 有形固定資産 | 92,457,732 | 96.4 | 93,706,234 | 96.0 | 1,248,501 | 1.4 | |
| 建物 * 2 | 11,259,272 | | 11,340,174 | | | | |
| 構築物 * 2 | 274,705 | | 280,336 | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 14,493 | | 13,747 | | | | |
| 土地 * 2 | 18,344,468 | | 20,121,943 | | | | |
| 信託建物 | 29,112,027 | | 28,525,065 | | | | |
| 信託構築物 | 700,774 | | 678,971 | | | | |
| 信託機械及び装置 | 156,056 | | 150,061 | | | | |
| 信託土地 | 32,595,934 | | 32,595,934 | | | | |
| 無形固定資産 | 17 | 0.0 | 17 | 0.0 | — | 0.0 | |
| 投資その他の資産 * 3 | 47,635 | 0.0 | 40,506 | 0.0 | △7,129 | △15.0 | |
| 資産合計 | 95,914,444 | 100.0 | 97,648,024 | 100.0 | 1,733,580 | 1.8 | |

*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550百万円含まれています。

*2 「ルネサンス広島」取得に伴う増加分が含まれています。

*3 長期前払費用(保険料)が約30百万円と差入営業保証金が約9百万円含まれています。

貸借対照表(負債・純資産の部)

| 科目 | 第5期 (平成18年12月31日現在) | | 第6期 (平成19年6月30日現在) | | 増減 | | 備考(第6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 | 3,881,007 | 4.0 | 5,810,806 | 5.9 | 1,929,799 | 49.7 | *1 内訳は敷金13,079百万円、保証金18,145百万円となっています。 |
| 短期借入金 | 3,000,000 | | 4,800,000 | | | | |
| 営業未払金 | 128,343 | | 260,837 | | | | |
| 未払費用 | 97,740 | | 94,612 | | | | |
| 前受金 | 555,462 | | 574,087 | | | | |
| その他 | 99,461 | | 81,269 | | | | |
| 固定負債 | 31,541,356 | 32.9 | 31,301,378 | 32.1 | △239,978 | △0.8 | |
| 預り敷金保証金*1 | 10,490,541 | | 10,309,003 | | | | |
| 信託預り敷金保証金*1 | 20,970,801 | | 20,915,409 | | | | |
| その他固定負債 | 80,013 | | 76,966 | | | | |
| 負債合計 | 35,422,364 | 36.9 | 37,112,185 | 38.0 | 1,689,821 | 4.8 | |
| 出資総額 | 58,582,500 | 61.1 | 58,582,500 | 60.0 | — | 0.0 | |
| 剰余金その他 | 1,909,579 | 2.0 | 1,953,339 | 2.0 | 43,759 | 2.3 | |
| 純資産合計 | 60,492,079 | 63.1 | 60,535,839 | 62.0 | 43,759 | 0.1 | |
| 負債・純資産合計 | 95,914,444 | 100.0 | 97,648,024 | 100.0 | 1,733,580 | 1.8 | |

投資主資本等変動計算書

第6期(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30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 | 1,909,544 | 1,909,544 | 60,492,044 | 34 | 34 | 60,492,079 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | — | — | — | — | — | — | — |
| 剰余金の配当 | — | △1,909,478 | △1,909,478 | △1,909,478 | — | — | △1,909,478 |
| 当期純利益金額 | — | 1,953,272 | 1,953,272 | 1,953,272 | — | — | 1,953,272 |
| 投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額) | — | — | — | — | △34 | △34 | △34 |
| 当期変動額合計 | — | 43,794 | 43,794 | 43,794 | △34 | △34 | 43,759 |
| 当期末残高 | 58,582,500 | 1,953,339 | 1,953,339 | 60,535,839 | — | — | 60,535,839 |

金銭の分配に係る計算書

| 科目 | 第5期 (平成18年7月1日 ～平成18年12月31日) | 第6期 (平成19年1月1日 ～平成19年6月30日) |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 単位(円) | | |
| I 当期未処分利益 | 1,909,544,968 | 1,953,339,276 |
| II 分配金の額 | 1,909,478,400 | 1,953,307,200 |
| (投資口一口当たり分配金の額) | (17,296) | (17,693) |
| III 次期繰越利益 | 66,568 | 32,076 |
| (参考) 平成18年12月時点の 第6期一口当たり予想分配金 | — | 17,200 |

キャッシュ・フロー計算書

| 科目 | 第5期 (平成18年7月1日～平成18年12月31日) | 第6期 (平成19年1月1日～平成19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 | 1,910,514 | 1,954,248 |
| 減価償却費 | 836,762 | 847,012 |
| その他 | 403,654 | 135,538 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,150,931 | 2,936,799 |
| 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 | △9,640 | △7,178 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △3,119,030 | △2,086,851 |
| 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 | 609,774 | 34,332 |
| 預り敷金保証金の支出 | △212,442 | △215,870 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △2,786,731 | △2,330,960 |
| 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 | 3,000,000 | 1,800,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △2,000,000 | — |
| 分配金の支払額 | △1,593,034 | △1,908,194 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △593,034 | △108,194 |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額 | △228,834 | 497,644 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 3,149,272 | 2,920,437 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 2,920,437 | 3,418,081 |

物件別賃貸事業収支

(単位:百万円)

| 科目 | 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 | | |
|-------------------|----------------------|------|--------|------|------------|------|------------|------|---------|------|----------|------|-------------|------|----------------------|------|----------------|------|----------------|------|---|
| | 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 | 745 | 745 | 679 | 717 | 461 | 461 | 389 | 389 | 233 | 233 | 53 | 53 | 84 | 84 | 773 | 773 | 50 | 99 | — | 29 | |
| 賃料収入 | 745 | 745 | 676 | 714 | 461 | 461 | 389 | 389 | 233 | 233 | 53 | 53 | 84 | 84 | 773 | 773 | 50 | 99 | — | 29 | |
| その他収入 | — | — | 2 | 2 | — | — | 0 | 0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 賃貸事業費用 | 323 | 324 | 288 | 284 | 188 | 185 | 180 | 177 | 67 | 57 | 16 | 15 | 21 | 21 | 196 | 302 | 8 | 19 | — | 5 | |
| 外注委託費 | 28 | 26 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 0 |
| 公租公課 | 89 | 89 | 100 | 100 | 90 | 89 | 47 | 47 | 36 | 36 | 5 | 5 | 8 | 8 | — | 105 | — | 7 | — | — | |
| 損害保険料 | 2 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | — | 0 | |
| 修繕費 | 0 | 3 | 2 | 0 | 5 | 3 | 8 | 6 | 8 | — | 0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 減価償却費 | 201 | 201 | 180 | 180 | 90 | 90 | 119 | 119 | 20 | 20 | 10 | 10 | 11 | 11 | 193 | 194 | 8 | 12 | — | 5 | |
| その他事業費用 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | — | 0 | 0 | 0 | 0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 賃貸事業利益 | 421 | 420 | 391 | 433 | 273 | 276 | 208 | 212 | 165 | 175 | 36 | 37 | 63 | 63 | 577 | 471 | 41 | 79 | — | 23 | |
| NOI(賃貸事業利益+減価償却費) | 623 | 622 | 571 | 613 | 363 | 366 | 328 | 331 | 185 | 195 | 46 | 47 | 75 | 75 | 771 | 665 | 49 | 91 | — | 29 | |
| NOI利回り(対取得価格) | 6.2% | 6.2% | 6.3% | 6.8% | 6.6% | 6.7% | 7.1% | 7.1% | 7.7% | 8.1% | 6.3% | 6.3% | 7.1% | 7.1% | 6.2% | 5.4% | —(注) | 5.9% | — | —(注) | |

注)サミットストア滝野川の前期及びルネサンス広島の当期の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。

新規取得予定(第8期)資産の概要

ゆめタウン広島(仮称):2006年8月7日売買予約契約締結

◆物件概要

| | |
|------------|--|
| 所在地 | 広島県広島市南区皆実町二丁目224番他 |
| 取得予定価格 | 20,700 百万円 |
| 取得(竣工)予定時期 | 2008年2月 |
| 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. 今後の運用戦略

基本方針

運用基本方針

安定的に一口当たり分配金の配当を行うために、真に良質な物件取得とファイナンスを適切に組み合わせ運用していきます。

物件取得戦略

- ◆JTパイプライン物件のフォローアップ
- ◆従来のJTパイプライン物件(開発物件) + α の取得検討

成長戦略

- ◆契約満了物件に関し、ポートフォリオの質の向上を目指した施策の実施
- ◆賃料改定への適切な対処

財務戦略

- ◆保守的な財務運営を堅持
- ◆多様な調達手段の確保

現状の外部環境認識

対処

不動産市場の過熱化

JT工場跡地の開発に陰り

投資適格物件の不足

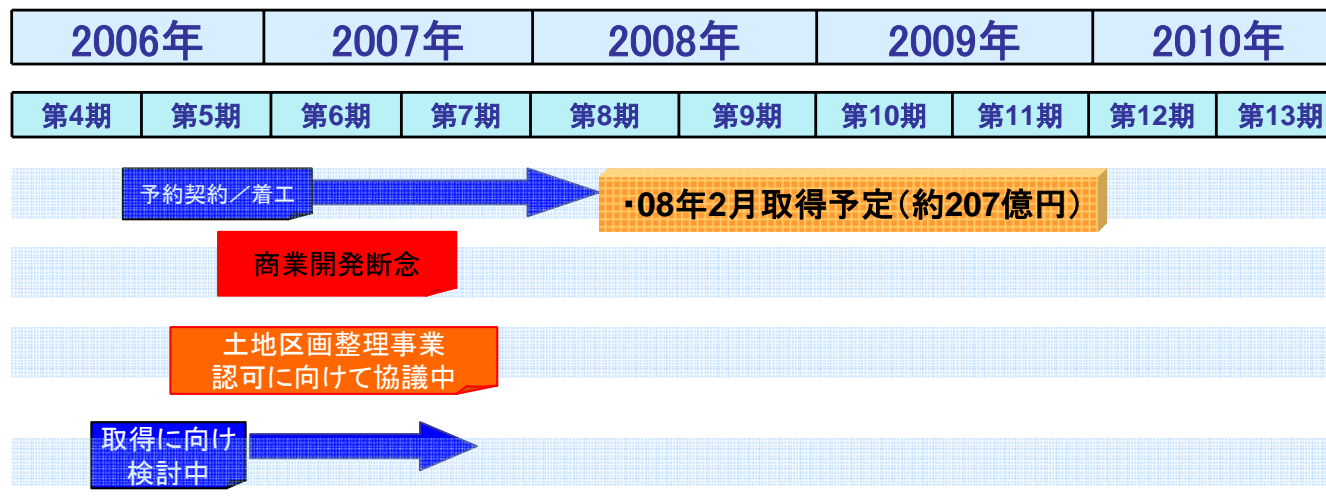
商業者による店舗統廃合の動き

追加利上げを睨んだ金融環境

物件取得戦略

本投資法人は、市場売買価格の高騰による取得難の状況をうけ、従来のJTからの取得対象物件の範囲を広げることとします。取得検討に当たっては、既存ポートフォリオの質(リスク分散、利回り上昇、相乗効果等)を毀損しないことを重視します。

JTパイプライン物件のフォロー



パイプライン物件+αの取得検討

| | 従来のパイプライン対象物件(開発物件) | +α | |
|--------|-----------------------|----------|--------------|
| | | 開発物件 | 既存物件 |
| 投資対象立地 | 廃止工場跡地中心 | 社宅・倉庫跡地 | 工場跡地他 |
| 投資対象用途 | GMS又は食品スーパー | 中小規模商業施設 | |
| 規模 | 20億円~200億円超 | 10億円程度~ | 20億円~ |
| 取得方法 | JTが開発後、FRIが購入(優先交渉権有) | | 諸条件が整った段階で購入 |

成長戦略

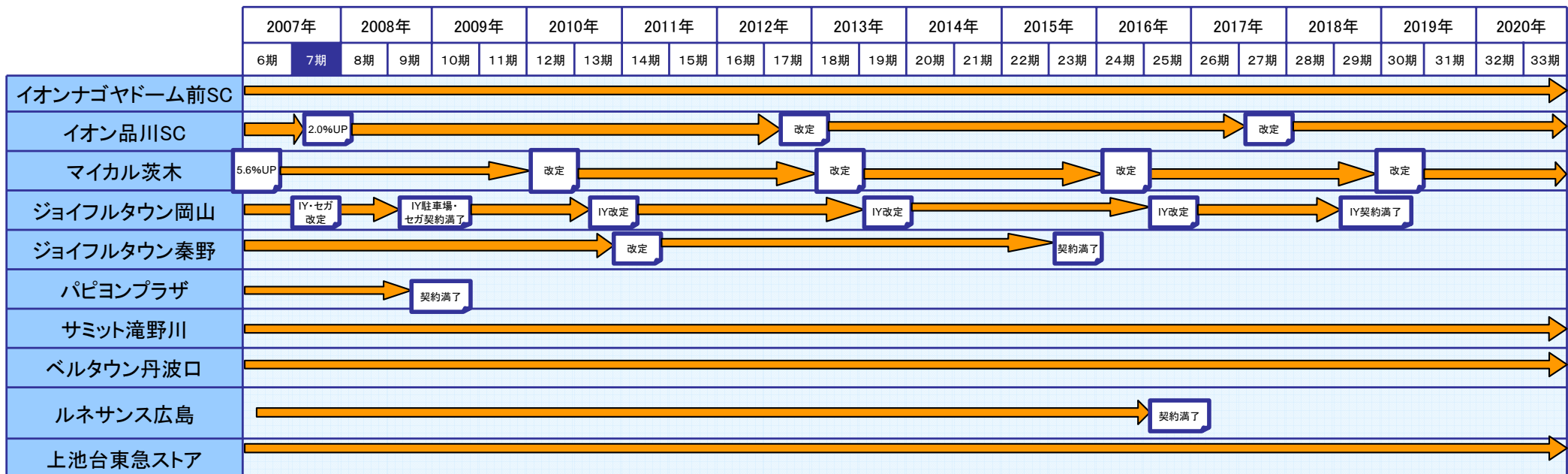
既存物件の成長余力

◆契約満了物件への対処

- ⇒パピヨンプラザ(08年12月):用途地域の変更を含め、現在の消費者ニーズに合った業種・業態への変更を視野に入れた検討を行います。
- ⇒ジョイフルタウン岡山(IY駐車場:08年11月・セガ:08年7月):幅広い年齢層への対応及び既存施設との相乗効果を図り得る施策を検討します。

◆賃料改定への適切な対処

(ご参考)既存物件の契約更改時期



*上記の表は第6期決算発表時点では有効な賃貸借契約に基づく内容です。

財務戦略

財務方針

本投資法人は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、銀行借入等の有利子負債の増加を抑えます。また、有利子負債額、敷金保証金の償還額、金利環境、REIT市場等を総合的に勘案し、一口当たり分配金の希薄化に配慮しながら、投資口の追加発行を行っていきます。

また、多様な調達手段の確保等の観点から、短期法人債での調達を可能にすべく、規約等の改正を検討しております。

財務の状況

借入金明細

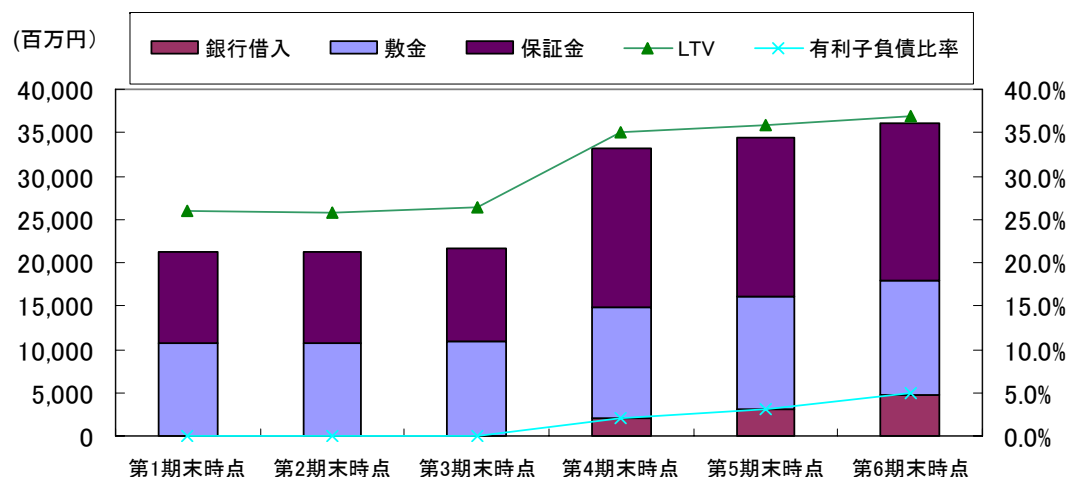
(2007年8月10日現在)

| 借入先 | 残高(千円) | 借入利率(%) | 返済期限 | 摘要 |
|---------------|-----------|------------------------------------|----------------|------------|
| 株式会社みずほ銀行 | 3,000,000 | 0.97917% (2007年5月22日 ～9月20日) | 2007年 9月21日 | 無担保 無保証 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| 住友信託銀行株式会社 | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 1,800,000 | 1.05750% (2007年4月12日 ～9月20日) | | |
| 合計 | 4,800,000 | | | |

格付けの状況

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

敷金保証金／有利子負債額等の推移



* LTV = (銀行借入 + 敷金保証金) / 総資産

* 有利子負債比率 = 銀行借入 / 総資産



3. 第7期(平成19年12月期)業績予想



第7期(平成19年12月期)業績予想

| 第7期(平成19年12月期)予想 (前期比) | | | | 参考:第6期実績 | |
|---------------------------|---------|-----|-------|-----------------|-----|
| 営業収益 | 3,632 | 百万円 | 1.3% | 3,587 | 百万円 |
| 営業利益 | 1,957 | 百万円 | △0.6% | 1,968 | 百万円 |
| 経常利益 | 1,934 | 百万円 | △1.0% | 1,954 | 百万円 |
| 当期純利益 | 1,933 | 百万円 | △1.0% | 1,953 | 百万円 |
| 発行済投資口数 | 110,400 | 口 | — | 110,400 | 口 |
| 分配金総額 | 1,932 | 百万円 | △1.1% | 1,953 | 百万円 |
| 一口当たり予想分配金 | 17,500 | 円 | △1.1% | 17,693 (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) | (—円/17,500円) |

〈前提条件〉

- ▶第6期末現在保有する物件数(10)、借入金(4,800百万円)、投資口数につき変動なし
- ▶固定資産税、都市計画税等:490百万円 ▶減価償却費854百万円



4. 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

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



* 取得予定物件

* ゆめタウン広島(仮称)

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 | 全体 (既存物件) | ゆめタウン 広島(仮称) | 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 | 07年4月 | - | (08年2月) | - |
| 取得(予定)価格 | 20,100 | 18,100 | 11,000 | 9,300 | 4,810 | 1,490 | 2,130 | 24,800 | 3,100 | 1,940 | 96,770 | (20,700) | (117,470) |
| 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 | 573,159 | 122,057 | 695,216 |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | - | - |
| 第6期期末算定価額 | 22,100 | 24,400 | 12,400 | 11,600 | 6,060 | 1,790 | 2,630 | 26,900 | 3,270 | 1,950 | 113,100 | - | - |
| NOI*1利回り (対取得価格) | 6.2% | 6.8% | 6.7% | 7.1% | 8.1% | 6.3% | 7.1% | 5.4% | 5.9% | 6.8% | 6.4% | 6.1% | 6.3% |
| 築年数(年) | 4.7 | 6.6 | 8.7 | 11.6 | 13.6 | 5.3 | 1.9 | 1.3 | 0.8 | 16.3 | 5.8 | - | - |
| 主要テナント | イオン | マイカル | イトヨー 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 | - | 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% | - | - |
| 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 | - | イズミにお ける地元広 島でのシン ボル店 | - |

* NOI=[既存物件]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は固都税を含んだ第7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をベースとする

期末算定価額推移

(単位:百万円)

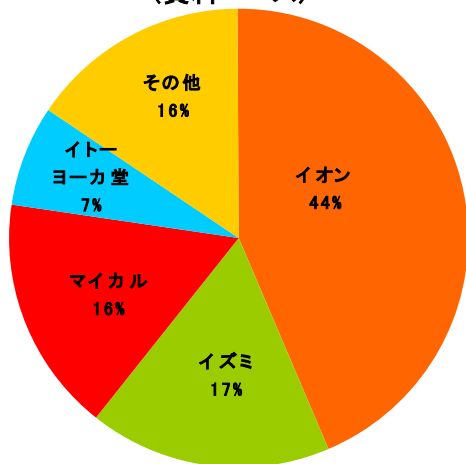
| | イオン品川シー サイドショッピング センター | マイカル茨木 | ジョイフル タウン岡山 | ジョイフル タウン秦野 | パピヨン プラザ | 上池台 東急ストア | ベルタウン 丹波口駅前店 | イオンナゴヤ ドーム前ショッ ピングセンター | サミットストア 滝野川紅葉橋店 | スポーツクラ ブルネサンス 広島 | 全体 |
|--------------|------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|--------------------|------------------------|---------|
| 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 | - |
| 取得価格 | 20,100 | 18,100 | 11,000 | 9,300 | 4,810 | 1,490 | 2,130 | 24,800 | 3,100 | 1,940 | 96,770 |
| 第6期末簿価 | 19,125 | 17,250 | 10,652 | 8,707 | 4,766 | 1,448 | 2,113 | 24,573 | 3,107 | 1,962 | 93,706 |
| 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。

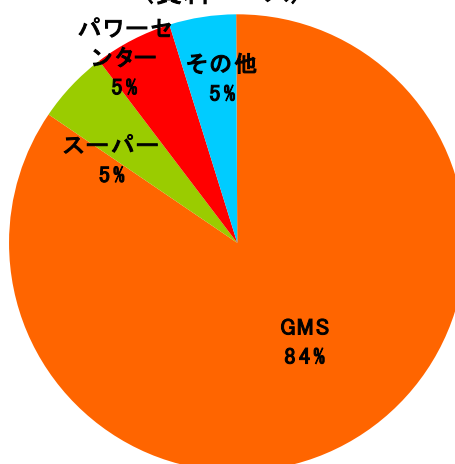
*2: カッコ内数値＝直接還元法上の還元利回り

ポートフォリオ特性

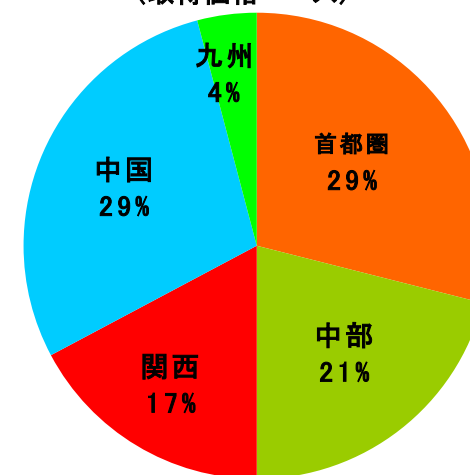
テナント分散
(賃料ベース)



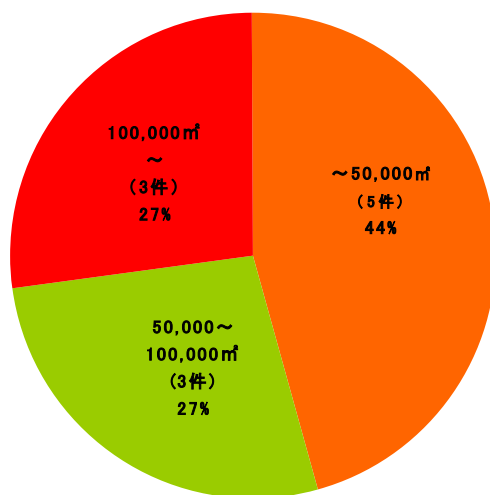
業態分布
(賃料ベース)



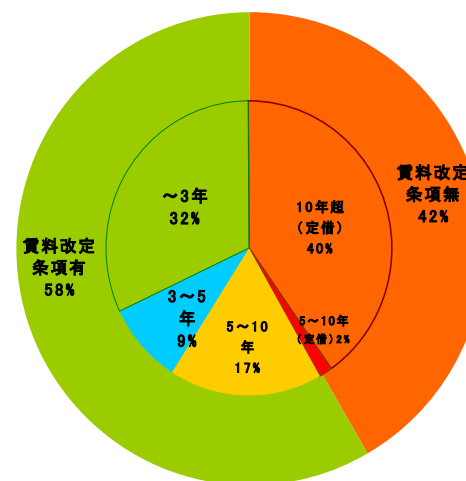
地域分散
(取得価格ベース)



賃貸借面積の分布
(物件数ベース)



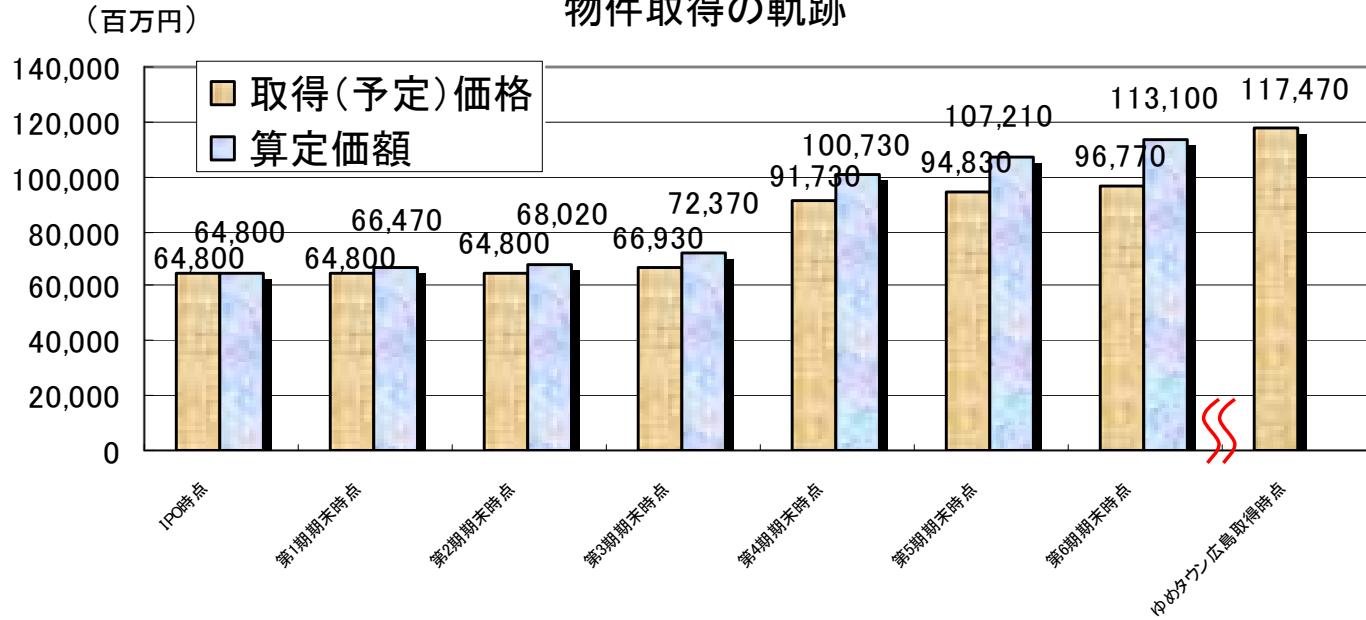
賃料固定期間の分布
(賃料ベース)



* 上記グラフには現在売買予約契約を締結している「ゆめタウン広島(仮称)」が含まれており、その賃料及び取得価格は現時点で予定されている数値を使用しています。

主要指標の推移①

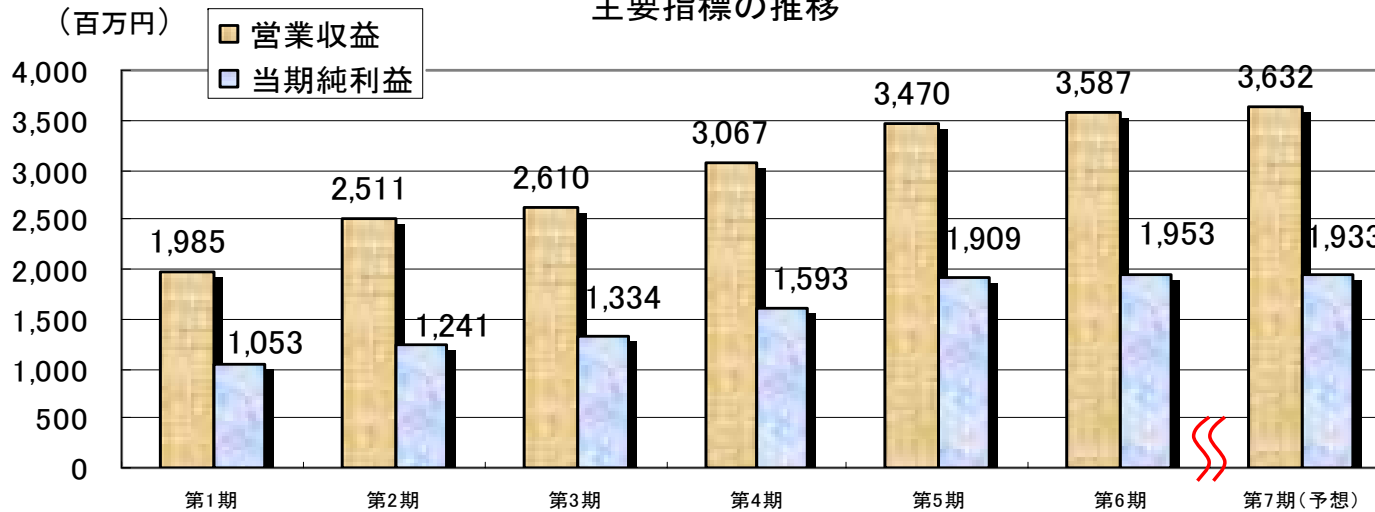
物件取得の軌跡



〈注〉

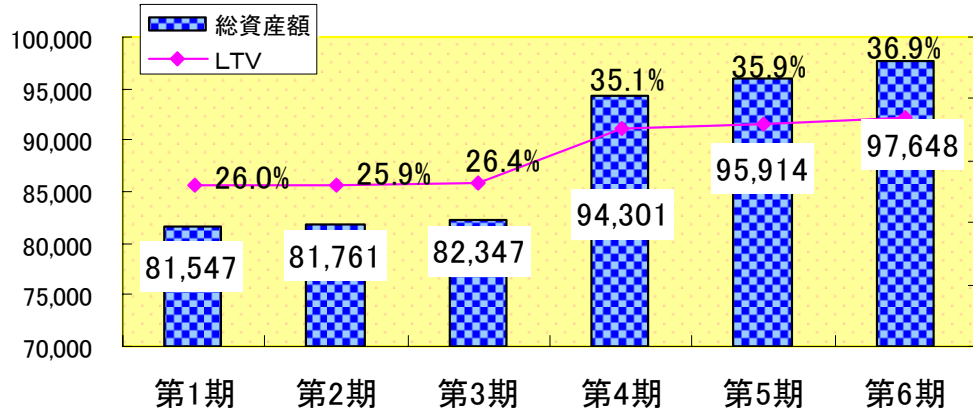
- ・「算定価額」＝当該期末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格。
- ・第8期取得予定の「ゆめタウン広島」の取得(予定)価格は06年7月時点の調査価額と仮定していますが、実際の取得価格は変更する可能性があります。

主要指標の推移

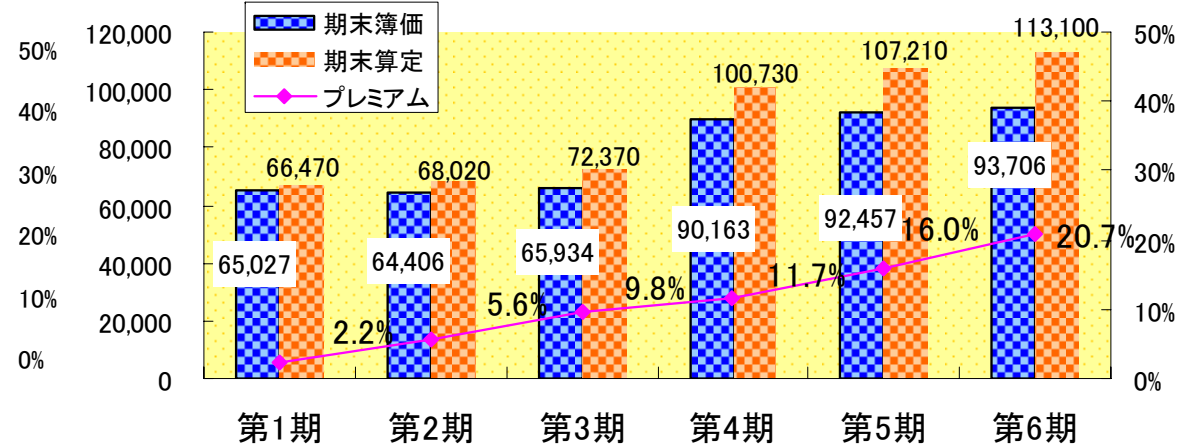


主要指標の推移②

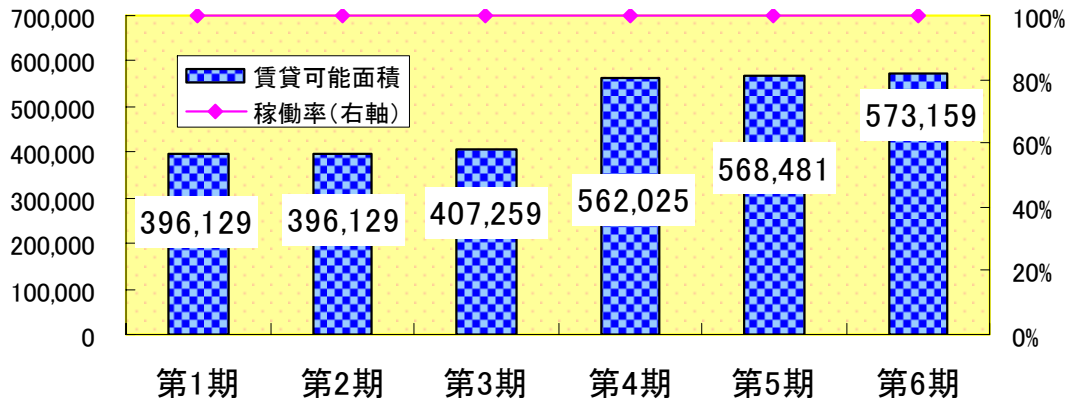
総資産額(百万円) / LTV (%)



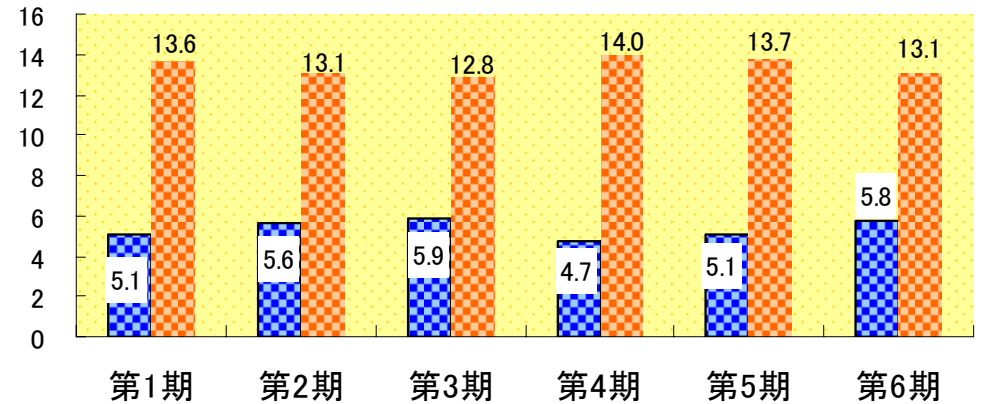
期末簿価 / 期末算定価額(百万円) / プレミアム (%)



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





5.APPENDIX



投資口価格の推移

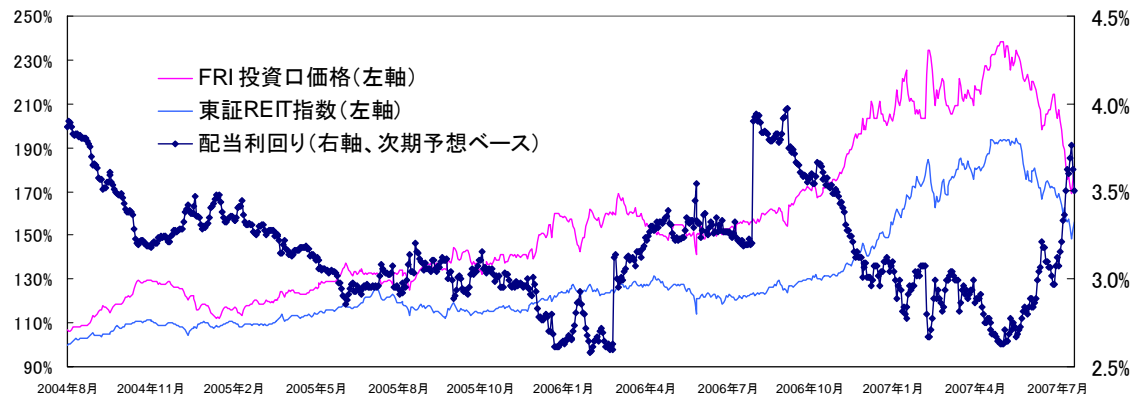
投資口価格の推移



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 | 408 口 | (第6期運用期間中) |
| 第6期期末価格 | 1,100,000 円 | (2007年6月30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

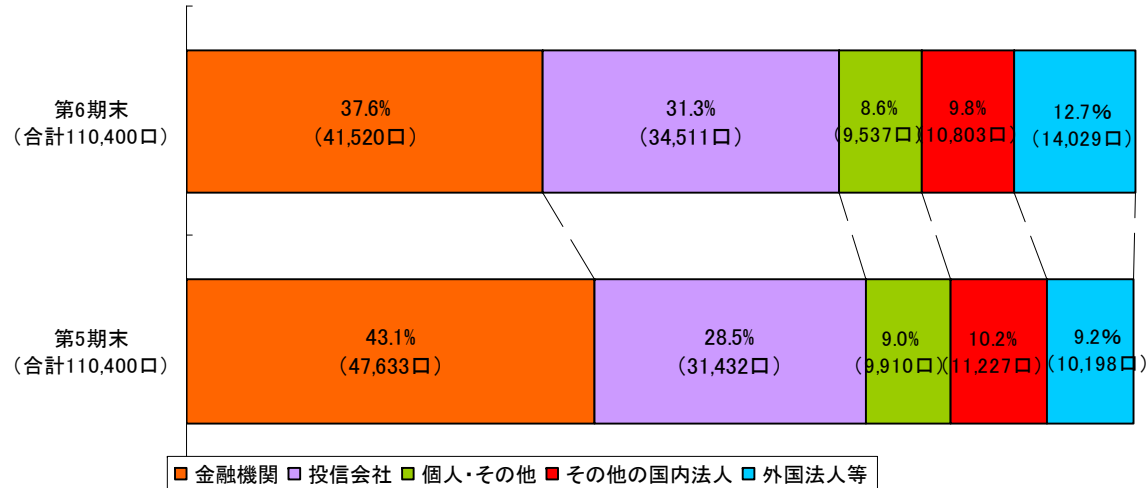
投資主上位10社

(平成19年6月末時点)

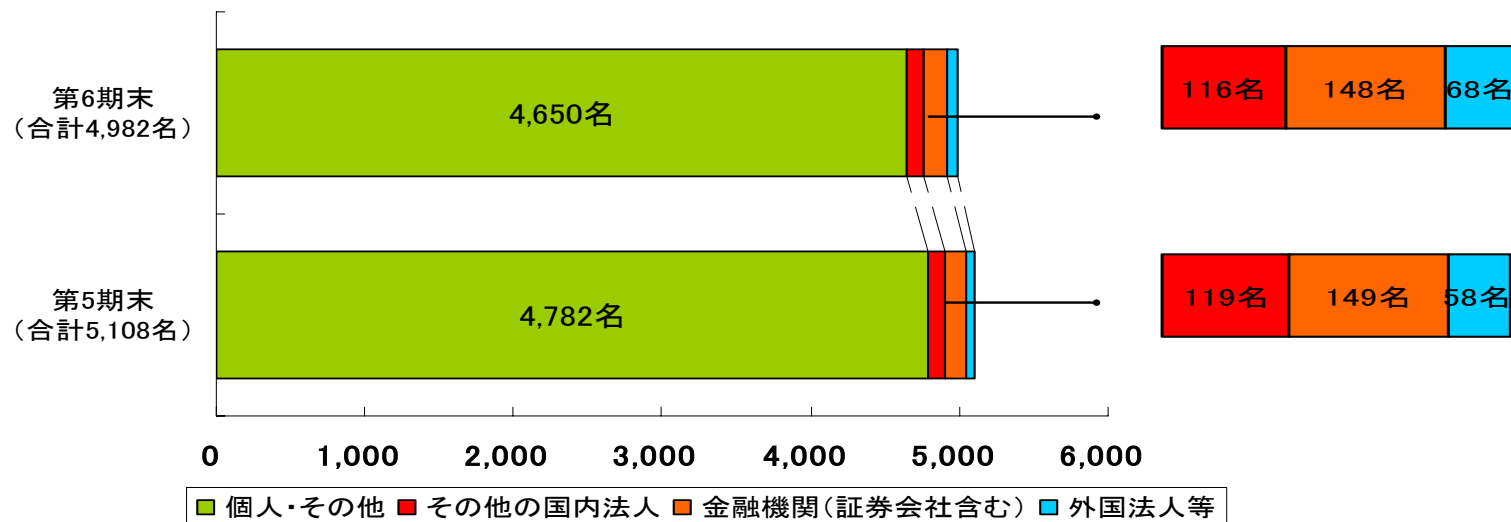
| 氏名又は名称 | 所有投資口数(口) | 発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%) |
|---|-----------|-----------------------------|
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 8,624 | 7.81 |
| 日本たばこ産業株式会社 | 8,200 | 7.43 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 8,084 | 7.32 |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) | 6,923 | 6.27 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 5,984 | 5.42 |
| 株式会社池田銀行 | 4,950 | 4.48 |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 4,028 | 3.65 |
| 株式会社りそな銀行 | 3,300 | 2.99 |
| ザバンクオブNYトリーティジャスデックアカウント (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行) | 3,108 | 2.82 |
| 株式会社群馬銀行 | 2,954 | 2.68 |
| 合 計 | 56,155 | 50.87 |

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)



保有物件の管理状況

エレベーター製造・保守管理に関する状況

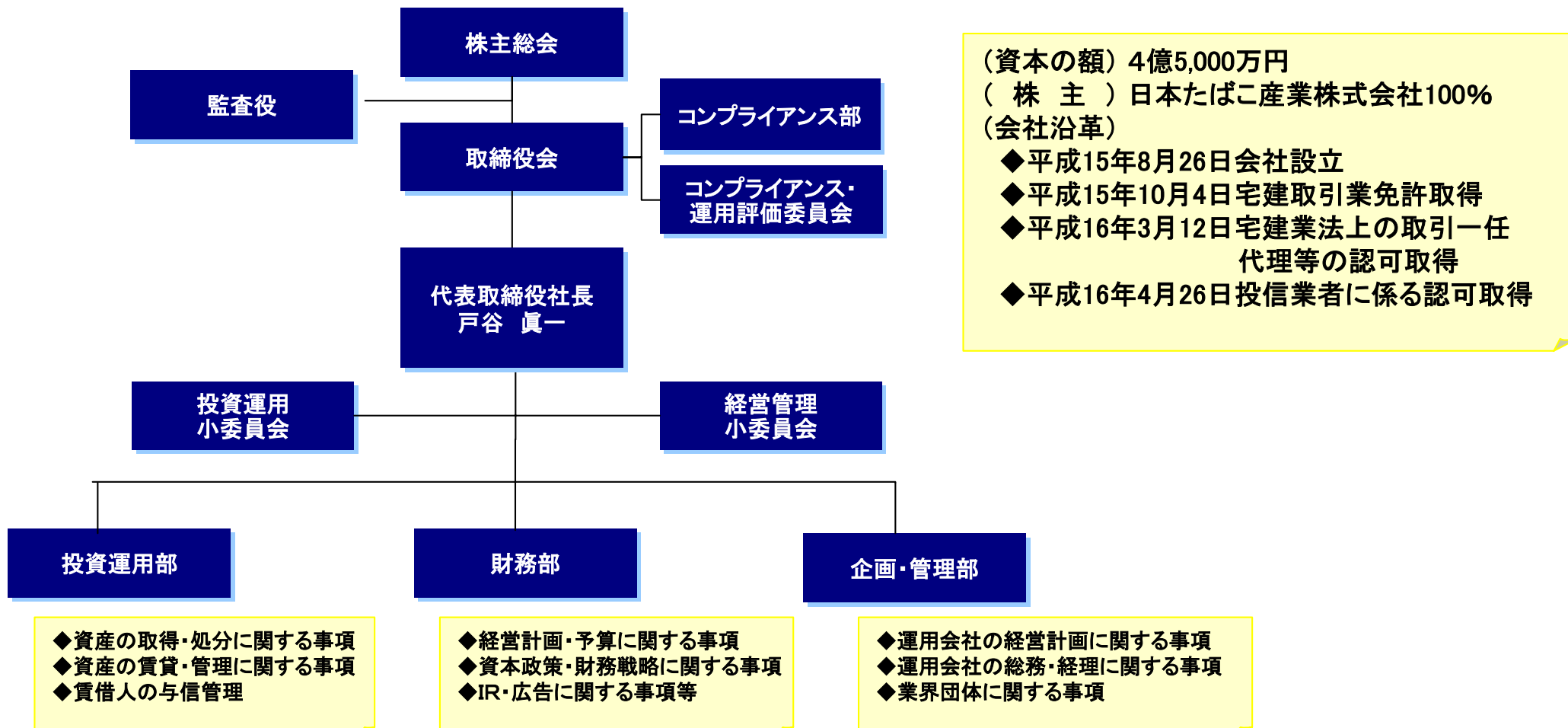
本投資法人の所有するエレベーターは適法に法定点検及び定期点検を行っており、平成19年7月末時点で異常は認められておりません。

| 該当物件名 | エレベーター製造会社 | 保守管理会社 |
|----------------------|-----------------|------------------|
| イオン品川シーサイドショッピングセンター | 日本オーチス・エレベータ(株) | 日本オーチス・エレベータ(株) |
| マイカル茨木(店舗棟) | 三菱電機(株) | 三菱電機ビルテクノサービス(株) |
| マイカル茨木(スポーツ棟) | 日本オーチス・エレベータ(株) | 日本オーチス・エレベータ(株) |
| ジョイフルタウン岡山(IY棟) | フジテック(株) | フジテック(株) |
| ジョイフルタウン岡山(セガ棟) | 三菱電機(株) | 三菱電機ビルテクノサービス(株) |
| ジョイフルタウン秦野 | (株)日立製作所 | SECエレベーター(株) |
| イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター | 三菱電機(株) | 三菱電機ビルテクノサービス(株) |

マイカル茨木内の温泉施設について

スポーツ棟に設置(屋外)している温泉施設について、大阪府環境衛生課の指示に基づき、使用者であるコナミスポーツクラブ茨木によって平成19年6月に設備及びガスに関する調査(保健所立会い分と消防署の点検・検査分の計2回)が行われました。結果としては、「設備に異常は無く、ガスの検知も無い」ことを確認し、大阪府にその旨の報告を行っております。

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

◆資産の取得・処分に関する事項
 ◆資産の賃貸・管理に関する事項
 ◆賃借人の与信管理

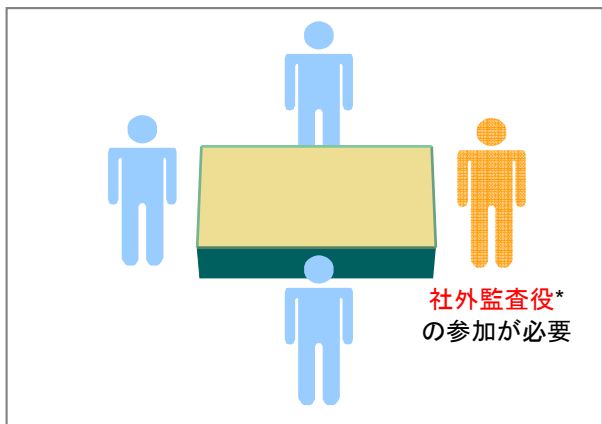
◆経営計画・予算に関する事項
 ◆資本政策・財務戦略に関する事項
 ◆IR・広告に関する事項等

◆運用会社の経営計画に関する事項
 ◆運用会社の総務・経理に関する事項
 ◆業界団体に関する事項

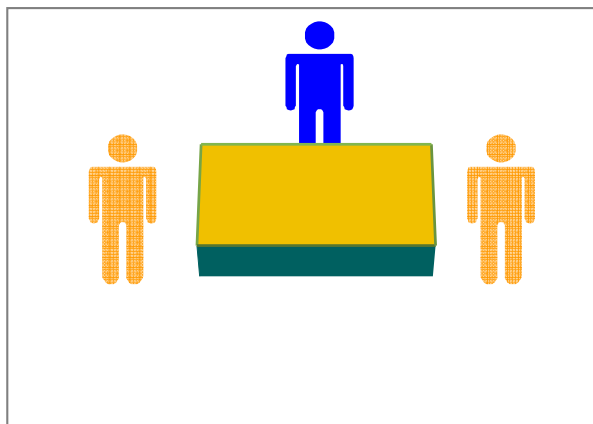
利益相反防止対策

コンプライアンス体制の一例(利害関係人(JT)から資産を取得する場合)

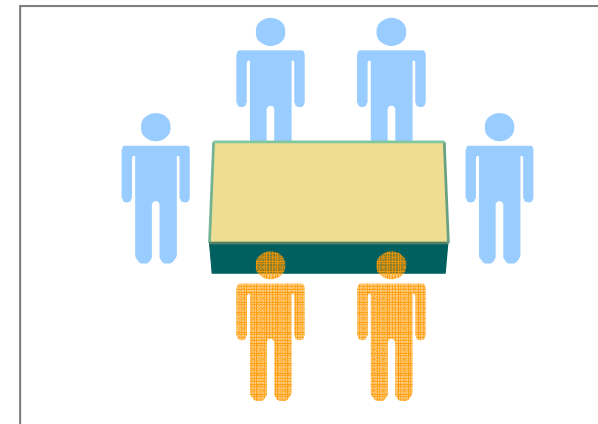
コンプライアンス・運用評価委員会の審議



投資法人役員会の事前承認



取締役会の決議



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

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

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取締役等の経歴が無く、かつ資産運用会社の親会社(JT)等と利害関係を有していない者です。

*社外取締役は資産運用会社の業務を行わず、かつ資産運用会社の親会社(JT)等と利害関係を有していない者です。

