



# フロンティア不動産投資法人

## 第8期(H20.6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. 第8期(平成20年6月期)決算の概要	2	2. 第9期(平成20年12月期)業績予想	14
第8期ハイライト	3	3. 決算後の活動状況	16
第8期実績／推移	4	新規取得(第9期)資産の概要	17
第8期取得資産の概要	5	新投資口発行の概要	21
損益計算書	6	4. 今後の運用戦略	22
貸借対照表	7	5. ポートフォリオの分析	29
投資主資本等変動計算書	9	6. APPENDIX	37
金銭の分配に係る計算書	10		
キャッシュ・フロー計算書	11		
物件別賃貸事業収支	12		

# 1. 第8期(平成20年6月期)決算の概要

## 第8期ハイライト

- ▶ 営業収益は前期比17.4%増、営業利益は前期比17.1%増加  
— 新規物件取得、前期取得物件のフル稼働等
- ▶ 1口当たり17,960円の配当を達成  
— 年間EPS35,000円の実現  
— 設立以来連続増配  
— 当初予想比60円増、前期比115円増
- ▶ JTからの物件取得  
— 平成20年2月「ゆめタウン広島」を取得（取得価格232億円）
- ▶ 三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行
  - 発行新投資口数 : 14,600口
  - 発行価額 : 1口当たり661,000円
  - 発行価額の総額 : 9,650,600,000円
  - 払込期日 : 平成20年3月24日
- ▶ 資産運用会社の親会社変更  
— 平成20年3月24日付で、JTから三井不動産に変更

# 第8期実績／推移

		第4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期実績	第8期(平成20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:182日	前期比 (%)
営業収益	百万円	3,067	3,470	3,587	3,667	4,303	17.4
営業利益	百万円	1,597	1,932	1,968	1,993	2,333	17.1
経常利益	百万円	1,594	1,910	1,954	1,971	2,246	13.9
当期純利益	百万円	1,593	1,909	1,953	1,970	2,245	14.0
資産総額	百万円	94,301	95,914	97,648	99,694	123,605	24.0
負債総額	百万円	34,125	35,422	37,112	39,141	53,127	35.7
純資産額	百万円	60,176	60,492	60,535	60,552	70,478	16.4
負債比率*	%	35.1	35.9	36.9	38.2	41.9	-
期末投資口価格	円	840,000	1,140,000	1,100,000	817,000	768,000	△6.0
発行済投資口数	口	110,400	110,400	110,400	110,400	125,000	13.2
期末時価総額	百万円	92,736	125,856	121,440	90,196	96,000	6.4
保有物件数	件	8	9	10	11	12	-
一口当たり分配金	円	14,437	17,296	17,693	17,845	17,960	0.6

\* 負債比率 = (有利子負債金額 + 敷金保証金金額) / 期末総資産額

1. 第8期決算の概要

# 第8期取得資産の概要

## ゆめタウン広島

### ◆物件概要

所在地	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号
取得価格	23,200百万円
取得(竣工)時期	平成20年2月19日
賃貸借契約の概要	契約期間:20年間、賃料固定
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。



# 1. 第8期決算の概要

## 損益計算書

科目	第7期(運用日数184日)		第8期(運用日数182日)		増減		備考(増減要因)
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	前期比(%)	
<b>営業収益</b>	<b>3,667,152</b>	<b>100.0</b>	<b>4,303,754</b>	<b>100.0</b>	<b>636,601</b>	<b>17.4</b>	
賃貸事業収入 * 1	3,664,178		4,300,714				*1 ゆめタウン広島取得(平成20年2月19日取得)により+537百万円、ジョイフルタウン鳥栖通期稼働(平成19年11月8日取得)により+83百万円
その他賃貸事業収入	2,974		3,040				
<b>営業費用</b>	<b>1,673,611</b>	<b>45.6</b>	<b>1,969,959</b>	<b>45.8</b>	<b>296,347</b>	<b>17.7</b>	
賃貸事業費用	1,438,060		1,706,638		268,578	18.7	
外注委託費	34,957		39,762				
公租公課 * 2	490,065		520,381				*2 平成19年取得ルネサンス広島、ジョイフルタウン鳥栖の固都税費用化により+30百万円
損害保険料	9,825		10,606				
修繕費 * 3	50,377		127,256				*3 修繕費増加の主な内訳として、ジョイフルタウン秦野における外壁塗装工事約64百万円等
減価償却費 * 4	852,495		1,008,294				
その他賃貸事業費用	338		337				*4 ゆめタウン広島取得(平成20年2月19日取得)により+154百万円
販売費・一般管理費	235,551		263,320		27,769	11.8	
資産運用報酬	158,542		169,656				
資産保管委託報酬	4,909		5,975				
一般事務委託報酬	22,949		29,287				
役員報酬	6,600		6,600				
その他費用	42,550		51,801				
<b>営業利益金額</b>	<b>1,993,541</b>	<b>54.4</b>	<b>2,333,795</b>	<b>54.2</b>	<b>340,253</b>	<b>17.1</b>	
営業外収益	6,458		6,943		485	7.5	
営業外費用	28,895		94,701		65,806	227.7	
支払利息	27,986		67,230				
その他営業外費用 * 5	908		27,471				*5 投資口発行費用22百万円等
<b>経常利益金額</b>	<b>1,971,104</b>	<b>53.8</b>	<b>2,246,036</b>	<b>52.2</b>	<b>274,932</b>	<b>13.9</b>	
税引前当期純利益金額	1,971,104	53.8	2,246,036	52.2	274,932	13.9	
法人税等(調整額ネット後)	1,004	0.0	1,013	0.0	8	0.8	
<b>当期純利益金額</b>	<b>1,970,099</b>	<b>53.7</b>	<b>2,245,023</b>	<b>52.2</b>	<b>274,924</b>	<b>14.0</b>	
当期末処分利益	1,970,131		2,245,067		274,935	14.0	

# 貸借対照表(資産の部)

科目	第7期 (平成19年12月31日現在)		第8期 (平成20年6月30日現在)		増減		備考(第8期)
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	前期比	
<b>流動資産</b>	3,540,495	3.6	5,019,248	4.1	1,478,752	41.8	*1 修繕積立金が100百万円、ジョイフルタウン秦野にかかる地震リザーブが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。
現金及び預金	1,262,950		1,894,563				
信託現金及び信託預金 * 1	2,251,588		2,709,500				
その他流動資産	25,956		415,184				
<b>固定資産</b>	96,154,163	96.4	118,586,362	95.9	22,432,198	23.3	*2 長期前払費用(保険料)が約18百万円と差入営業保証金が約10百万円含まれています。
有形固定資産	96,120,329	96.4	118,557,532	95.9	22,437,203	23.3	
建物	11,130,985		19,591,638				
構築物	265,533		483,628				
工具、器具及び備品	13,001		17,862				
土地	23,359,517		37,729,135				
信託建物	27,954,122		27,365,895				
信託構築物	657,168		635,365				
信託機械及び装置	144,066		138,071				
信託土地	32,595,934		32,595,934				
無形固定資産	407	0.0	387	0.0	△19	△4.9	
投資その他の資産 * 2	33,427	0.0	28,442	0.0	△4,984	△14.9	
<b>資産合計</b>	99,694,659	100.0	123,605,610	100.0	23,910,951	24.0	

# 貸借対照表(負債・純資産の部)

科目	第7期 (平成19年12月31日現在)		第8期 (平成20年6月30日現在)		増減		備考(第8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	7,602,551	7.6	14,180,148	11.5	6,577,596	86.5	
短期借入金	6,600,000		12,900,000				
営業未払金	227,510		397,191				
未払費用	92,424		111,341				
前受金	595,941		715,972				
その他	86,675		55,643				
固定負債	31,539,227	31.7	38,947,143	31.5	7,407,915	23.5	
預り敷金保証金 * 1	10,605,333		18,071,729				*1 内訳は敷金16,664百万円、保証金22,211百万円となっています。
信託預り敷金保証金 * 1	20,860,017		20,804,625				
その他固定負債	73,877		70,788				
負債合計	39,141,779	39.3	53,127,292	43.0	13,985,512	35.7	
出資総額 * 2	58,582,500	58.7	68,233,100	55.2	9,650,600	16.5	*2 第三者割当による9,650百万円の増資分が含まれています。
剰余金その他	1,970,379	2.0	2,245,218	1.8	274,838	13.9	
純資産合計	60,552,879	60.7	70,478,318	57.0		16.4	
負債・純資産合計	99,694,659	100.0	123,605,610	100.0		24.0	

# 投資主資本等変動計算書

第8期(自 平成20年1月1日 至 平成20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	1,970,131	1,970,131	60,552,631	247	247	60,552,879
当期変動額							
新投資口の発行	9,650,600	—	—	9,650,600	—	—	9,650,600
剰余金の配当	—	△1,970,088	△1,970,088	△1,970,088	—	—	△1,970,088
当期純利益金額	—	2,245,023	2,245,023	2,245,023	—	—	2,245,023
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	△97	△97	△97
当期変動額合計	9,650,600	274,935	274,935	9,925,535	△97	△97	9,925,438
当期末残高	68,233,100	2,245,067	2,245,067	70,478,167	150	150	70,478,318

# 金銭の分配に係る計算書

科目	第7期 (平成19年7月1日 ～平成19年12月31日)	第8期 (平成20年1月1日 ～平成20年6月30日)	増減
(単位:円)			
I 当期未処分利益	1,970,131,857	2,245,067,786	274,935,929
II 分配金の額	1,970,088,000	2,245,000,000	274,912,000
(投資口一口当たり分配金の額)	(17,845)	(17,960)	(115)
III 次期繰越利益	43,857	67,786	23,929

(参考) 平成20年2月時点の 第8期一口当たり予想分配金	—	17,900	—
-------------------------------------	---	--------	---

# キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第7期 (平成19年7月1日～平成19年12月31日)	第8期 (平成20年1月1日～平成20年6月30日)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,971,104	2,246,036
減価償却費	852,495	1,008,294
その他	△35,424	△120,515
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,788,175</b>	<b>3,133,816</b>
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△482	△736
有形固定資産の取得による支出	△3,241,717	△23,436,683
無形固定資産の取得による支出	△396	—
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	512,200	7,682,266
預り敷金保証金の支出	△215,870	△215,870
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,001,658</b>	<b>△16,026,415</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	8,400,000	22,200,000
短期借入金の返済による支出	△6,600,000	△15,900,000
投資口の発行による収入	—	9,650,600
分配金の支払額	△1,952,559	△1,968,476
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△152,559</b>	<b>13,982,123</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>△366,042</b>	<b>1,089,524</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>3,418,081</b>	<b>3,052,039</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>3,052,039</b>	<b>4,141,563</b>

# 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					
	前期	当期	増減	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期		
賃貸事業収入	3,667	4,303	636	751	759	717	717	461	466	389	389	233	233
賃料収入	3,664	4,300	636	751	759	714	714	461	466	389	389	233	233
その他収入	2	3	0	—	—	2	2	—	—	0	0	—	—
賃貸事業費用	1,438	1,706	268	323	322	284	323	183	199	186	239	57	61
外注委託費	34	39	4	26	26	1	2	1	2	1	2	0	1
公租公課	490	520	30	89	89	100	99	89	89	47	46	36	36
損害保険料	9	10	0	2	2	1	1	0	0	2	2	0	0
修繕費	50	127	76	2	1	0	38	0	15	14	67	0	3
減価償却費	852	1,008	155	201	202	180	180	90	90	119	120	20	20
その他事業費用	0	0	0	0	0	0	0	—	—	0	0	0	0
賃貸事業利益	2,229	2,597	368	428	436	432	394	278	267	203	149	175	171
NOI(賃貸事業利益+ 減価償却費)	3,081	3,605	523	630	638	613	575	369	358	322	269	195	191
NOI利回り (対取得価格)	—	—	—	6.3%	6.4%	6.8%	6.4%	6.7%	6.5%	6.9%	5.8%	8.1%	8.0%

1. 第8期決算の概要

物件別賃貸事業収支②

(単位:百万円)

科目	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		ジョイフルタウン 鳥栖(底地)		ゆめタウン 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
賃貸事業収入	53	53	84	84	773	773	99	99	68	71	34	118	—	537
賃料収入	53	53	84	84	773	773	99	99	68	71	34	118	—	537
その他収入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	—	0
賃貸事業費用	15	16	21	21	303	302	19	19	42	19	—	24	—	156
外注委託費	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	—	—	—	0
公租公課	5	5	8	8	105	105	7	7	—	8	—	24	—	—
損害保険料	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	—	—	—	0
修繕費	—	0	—	—	—	—	—	—	31	0	—	—	—	—
減価償却費	10	10	11	11	194	194	12	12	10	10	—	—	—	154
その他事業費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	37	36	63	63	470	471	79	79	26	51	34	94	—	380
NOI(賃貸事業利益 +減価償却費)	47	46	75	75	664	665	91	91	36	62	34	94	—	535
NOI利回り (対取得価格)	6.4%	6.3%	7.1%	7.1%	5.4%	5.4%	5.9%	5.9%	3.7%	6.4%	—(注)	5.9%	—	—(注)

(注)ジョイフルタウン鳥栖(前期)及びゆめタウン広島(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、記載しておりません。

## 2. 第9期(平成20年12月期)業績予想

# 第9期(平成20年12月期)業績予想

第9期(平成20年12月期)予想 (前期比)				参考:第8期実績	
営業収益	5,498	百万円	27.8%	4,303	百万円
営業利益	3,074	百万円	31.8%	2,333	百万円
経常利益	2,875	百万円	28.0%	2,246	百万円
当期純利益	2,874	百万円	28.1%	2,245	百万円
発行済投資口数	160,000	口	—	125,000	口
一口当たり予想分配金	17,900	円	△0.3%	17,960	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)	(17,845円/17,500円)
第8期 (H20.1~H20.6)	(17,960円/17,900円)
第9期 (H20.7~H20.12)	(-円/17,900円)

### 〈前提条件〉

- ▶物件数:16(第8期末時点で保有する12物件+第9期新規取得4物件)
- ▶第9期末時点負債比率:40%
- ▶発行済投資口数:160,000口(第8期末時点の125,000口+H20年7月発行の新投資口35,000口)
- ▶固定資産税、都市計画税等:520百万円 ▶減価償却費1,275百万円

### 3. 決算後の活動状況

3.決算後の活動状況

# 新規取得(第9期)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"> <li>◆ 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</li> <li>◆ 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</li> <li>◆ 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</li> <li>◆ 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</li> </ul>

# 新規取得(第9期)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"> <li>◆ 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</li> <li>◆ 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</li> <li>◆ 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</li> </ul>

3. 決算後の活動状況

# 新規取得(第9期)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
商圏の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 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</li> <li>◆ 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</li> </ul>

# 新規取得(第9期)資産の概要

## クイーンズ伊勢丹杉並桃井店



### ◆ 物件概要

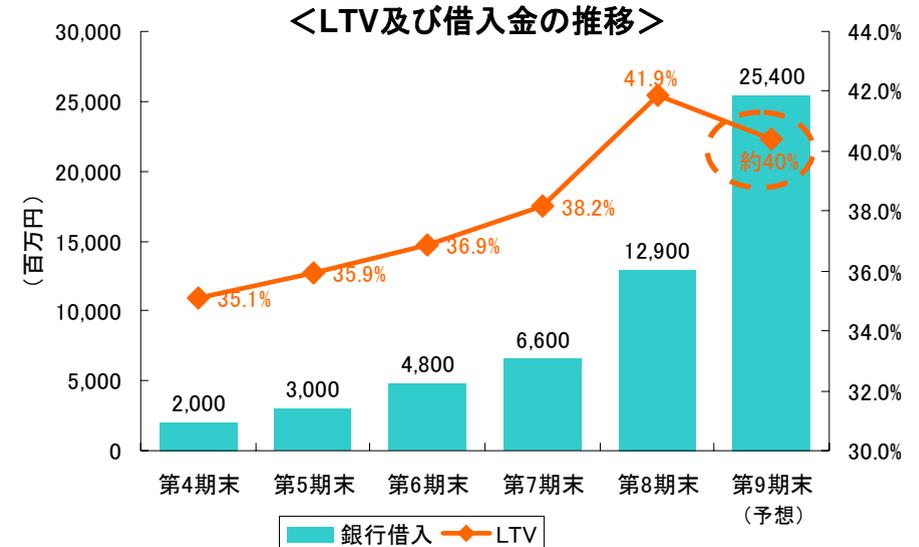
所在地	東京都杉並区桃井三丁目5番1号
取得価格	3,560百万円
建築時期	平成16年12月
取得時期	平成20年7月4日
賃貸借契約の概要	契約期間:20年間、固定賃料+売上歩合付賃料
テナント	株式会社クイーンズ伊勢丹
商圏の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ JR中央線「西荻窪駅」から北へ1km、西武新宿線「上井草駅」から南へ1.5km程度に立地</li> <li>◆ 周辺は集合住宅低層店舗といった建物が多く建ち並ぶ</li> <li>◆ 青梅街道に面することで、道路アクセスにも優れ、1km圏で約5.1万人、2km圏で約18.8万人、3km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

3. 決算後の活動状況

# 新投資口発行(第9期)の概要

- IPO以来初の一般公募増資の実施
- 保守的なレバレッジの維持と物件取得余力の創出

オファリング形態	国内新投資口発行及び オーバーアロットメントによる売出し
募集口数	37,500口
うち一般募集	35,000口
うちオーバーアロットメント売出し	2,500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
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



LTV = (銀行借入れ + 敷金保証金) / 総資産額 × 100  
 第9期末の各数値は運用資産16物件に変動のない前提

＜資金使途＞  
 物件取得資金として行った借入の一部返済に充当

- 取得物件: 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(底地) 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

## 4. 今後の運用戦略

## 基本方針

### 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。

### 三井不動産との一連の取組みによる成長戦略

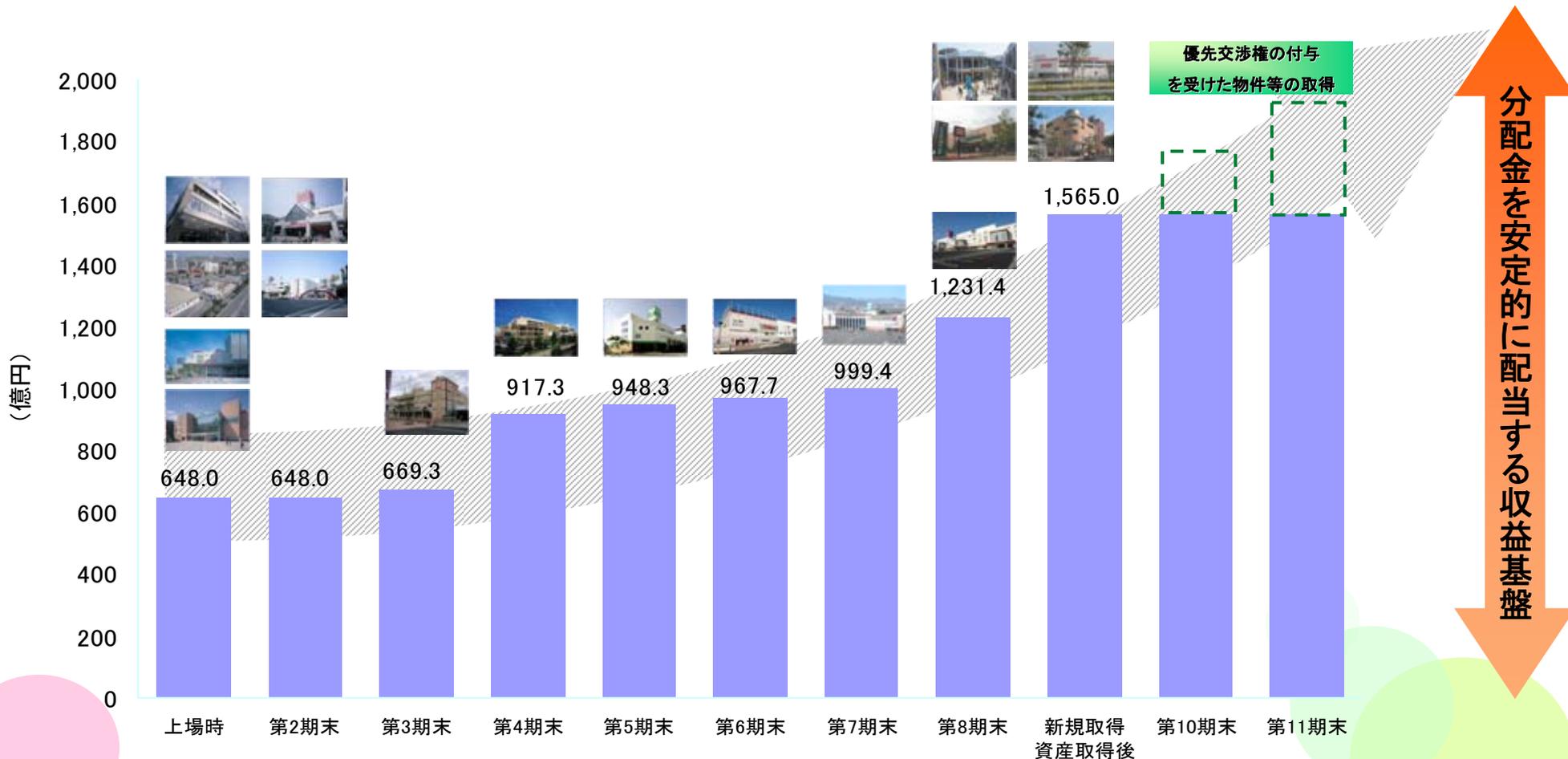
- ◆ 三井不動産等からの優先交渉権付与物件の着実な取得による外部成長
- ◆ 新たなタイプの商業施設の組入れ
- ◆ 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

### 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
- ◆ 銀行借入について、借入期間の分散化、金利の固定化を検討

# 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8期までに6物件(取得価格合計583.4億円)を追加取得
- ◆ 新規取得資産(第9期)取得後の取得価格の合計は1,565億円



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

# 物件取得戦略

## 三井不動産等との物件取得に係る優先交渉権付与契約について

- ◆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
- ◆安定的収益基盤の構築のための成長手段として活用

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しています。本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、下記物件について優先交渉権を付与されており、そのうち3つの物件に関して、取得しております。

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)	締結先
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	三井不動産
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) 三井不動産投資顧問(株)
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
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	63,415.76	未定	未定	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	7,593.28	未定	未定	三井不動産

取得済み

## JTから付与されている優先交渉権について

物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	取得日	テナント名	締結先
旧上田工場物件	長野県上田市	約70,000	未定	株式会社イトーヨーカ堂	JT

# 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

「SCマネジメント基本契約」及び物件毎の個別契約である「SCマネジメント契約」を有効活用し、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。

## SCマネジメント基本契約書

「SC マネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供するものです。

- ◆ 商圈や競合店動向等商業施設を取りまく環境の把握分析
- ◆ テナント動向の把握
- ◆ 運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- ◆ テナントのリーシング・契約管理・窓口業務
- ◆ 管理会社等の監督・契約管理
- ◆ 資産保全
- ◆ 会計及び経理補助

## SCマネジメント契約の導入について

### 導入済物件



三井アウトレットパーク入間



WV SAKAE(ウーブ サカエ)



クイーンズ伊勢丹杉並桃井店

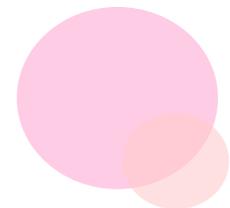


ジョイフルタウン岡山(\*)

その他の既存物件にも順次導入予定

### \*ジョイフルタウン岡山アネックス棟(旧セガ棟)について

- ①平成20年7月18日でセガとの賃貸借契約終了
- ②セガに代わって新たにイトーヨーカ堂との短期間のマスターリース契約(5年間)を締結
- ③今後、SCマネジメント契約を有効活用し、将来的な再開発・リニューアルに向けた準備を進める予定



#### 4. 今後の運用戦略

# 三井不動産の商業施設事業への取組み

## 商業施設実績

賃貸棟数 : 53棟

総賃貸面積 : 約123万㎡

首都圏・関西圏を中心に  
全国各地で商業施設を展開



平成20年3月末日現在 (出所)三井不動産

## 三井不動産(単体)商業施設事業の推移



(出所)三井不動産「決算短信補足説明資料」

## 主な商業施設

物件タイプ	物件名称	所在	延床面積(㎡) (注2)
リージョナル型 ショッピングセンター	ららぽーとTOKYO-BAY	千葉県船橋市	307,474
	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	226,424
	アルパーク	広島県広島市	180,377
	ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	85,579
ライフスタイルパーク	ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	63,415
	ララガーデンつくば	茨城県つくば市	34,365
都心型商業施設 (注2)	東京ミッドタウン	東京都港区	—
	汐留シティセンター	東京都港区	—
三井アウトレットパーク	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
	三井アウトレットパークジャズドリーム長島	三重県桑名市	44,990
	三井アウトレットパークマリニピア神戸	兵庫県神戸市	26,160

(注1) 上表は、三井不動産の主要開発・運営物件を示したものであり、平成20年8月11日現在、新規取得資産である三井アウトレットパーク入間を除いて、記載されている物件の本投資法人による取得は予定されていません。

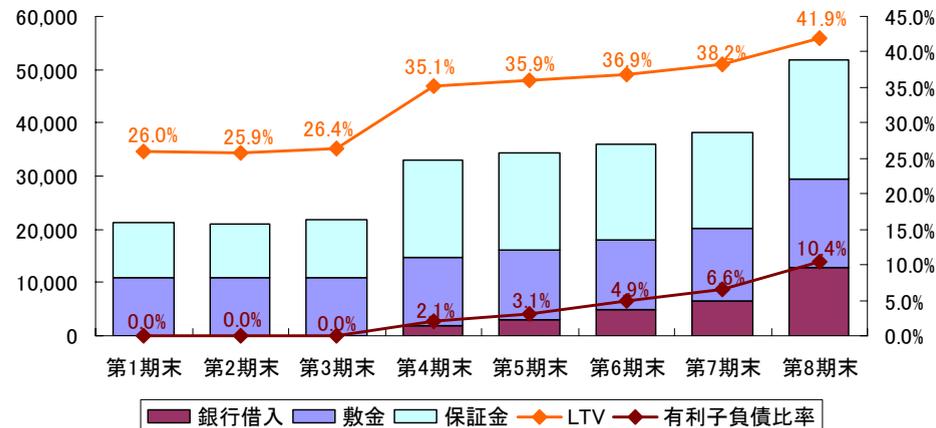
(注2) 延床面積は、建築基準法第7条の2第5項に基づく検査済証記載の面積を小数第1位を切り捨てて記載しています。都心型商業施設における延床面積は、東京ミッドタウンが563,801㎡、汐留シティセンターが217,752㎡ですが、それぞれオフィス部分等が含まれた面積であり、商業施設のための延床面積ではありません。

# 財務戦略

## 基本方針

- ◆ 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
- ◆ 銀行借入れや投資法人債等の有利子負債についても、借入期間の分散化、金利の固定化を考慮し、最適な調達手段を検討
- ◆ 従来取引行4行に加え、新たに三井住友銀行、みずほコーポレート銀行からも新規借入れを実行。更なる取引行の拡大を図るべく、現在複数の金融機関と協議中
- ◆ 平成20年8月11日現在、借入総額は254億円、当座貸越契約による融資枠は580億円
- ◆ 有利子負債額、敷金保証金の償還額、金利環境、投資口の市場価格の推移等を総合的に勘案し、必要があれば一口当たり分配金の希薄化に配慮しながら、新投資口の発行を行う

## 負債比率の推移



$LTV = (\text{銀行借入れ} + \text{敷金保証金}) / \text{総資産額} \times 100$   
 $\text{有利子負債比率} = \text{銀行借入れ} / \text{総資産額} \times 100$

## 借入金明細

(平成20年8月11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	2,200,000	年率 1.05250% (平成20年6月12日 ~平成20年8月11日)	平成20年 9月19日	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200,000			
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,100,000			
住友信託銀行株式会社	1,100,000	年率 0.88750% (平成20年7月31日 ~平成20年8月29日)		
株式会社三井住友銀行	15,000,000			
株式会社みずほコーポレート銀行	3,800,000	年率 0.90250% (平成20年7月31日 ~平成20年8月29日)		
<b>合計</b>	<b>25,400,000</b>	-	-	-

## 格付の状況

(平成20年8月11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

## 5. ポートフォリオの分析

# ポートフォリオ一覧地図(第9期取得資産含む)

## 第9期取得資産

⑬三井アウトレットパーク入間



⑭コストコホールセール  
入間倉庫店(底地)



⑮WV SAKAE(ウーブサカエ)



⑯クイーンズ伊勢丹杉並桃井店



①イオン品川シーサイド  
ショッピングセンター



②サミットストア  
滝野川紅葉橋店



③上池台東急ストア



④ジョイフルタウン秦野



⑤イオンナゴヤドーム前  
ショッピングセンター



⑥ベルタウン  
丹波口駅前店



①②③⑯

⑦マイカル茨木



⑧ジョイフルタウン岡山



⑨ゆめタウン広島



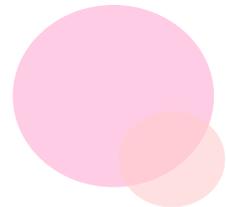
⑩スポーツクラブネサンス  
広島



⑪パピヨンプラザ



⑫ジョイフルタウン鳥栖  
(底地)



## ポートフォリオ一覧表(第9期取得資産含む)

(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 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	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(底地)	WV SAKAE	クイーンズ 伊勢丹 杉並 桃井店	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	07年11月	08年2月	08年7月	08年7月	08年7月	08年7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	3,178	23,200	19,900	2,600	7,300	3,560	156,508	
総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) *1	77,547	148,667	66,575	79,505	17,148	6,641	11,176	154,767	6,455	4,678	79,448	122,107	98,715	24,020	4,606	5,213	907,267	
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	100%	100%
第8期期末算定価額	21,100	25,400	11,100	11,900	6,240	1,820	2,760	27,800	3,380	2,050	3,380	23,300	-	-	-	-	-	
NOI *2利回り (対取得価格)	6.4%	6.4%	6.5%	5.8%	8.0%	6.3%	7.1%	5.4%	5.9%	6.4%	5.9%	5.8%	5.8%	5.5%	4.8%	5.6%	5.8%	
築年数(年) *3	5.9	7.7	9.8	12.8	14.7	3.0	6.4	2.4	1.9	17.4	-	0.5	0.5	-	1.6	3.7	4.6	
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	ルネ サンス	大和 リース	イズミ	三井 不動産	コストコ ホール セール ジャパン	丸井	クイーン ズ伊勢丹	-	

\*1総賃貸可能面積は小数点以下を切り捨てて記載しています。

\*2NOI=不動産賃貸事業利益+減価償却費。ゆめタウン広島、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、WV SAKAE、クイーンズ伊勢丹杉並桃井店は固都税を含んだ巡航ベース。他は当期実績ベース。

\*3築年数は平成20年8月11日時点のもの

# 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	パピオン 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 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	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	07年11月	08年2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	3,178	23,200	123,149
第8期末簿価	18,723	16,888	10,473	8,496	4,725	1,428	2,090	24,183	3,082	1,957	3,256	23,251	118,557
第8期末算定価額	21,100 (6.2%)	25,400 (5.2%)	11,100 (5.8%)	11,900 (5.4%)	6,240 (6.1%)	1,820 (5.2%)	2,760 (5.7%)	27,800 (5.2%)	3,380 (5.7%)	2,050 (5.8%)	3,380 (5.8%)	23,300 (6.1%)	140,230
第7期末算定価額	22,200 (6.2%)	25,400 (5.2%)	12,700 (6.4%)	11,900 (5.4%)	6,250 (6.1%)	1,820 (5.2%)	2,770 (5.7%)	27,900 (5.2%)	3,380 (5.7%)	2,050 (5.8%)	3,340 (5.8%)	-	119,710
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

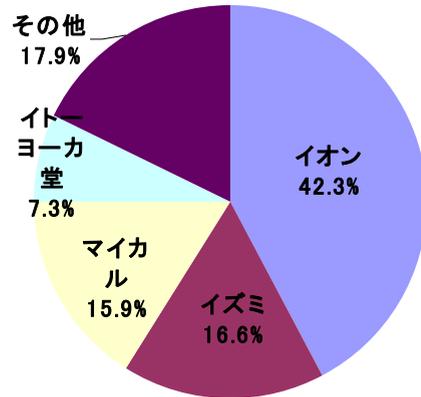
\* 1: 期末算定価額＝当該期末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格。直接還元法及びDCF法の評価方法により決定される。

\* 2: カッコ内数値＝直接還元法上の還元利回り

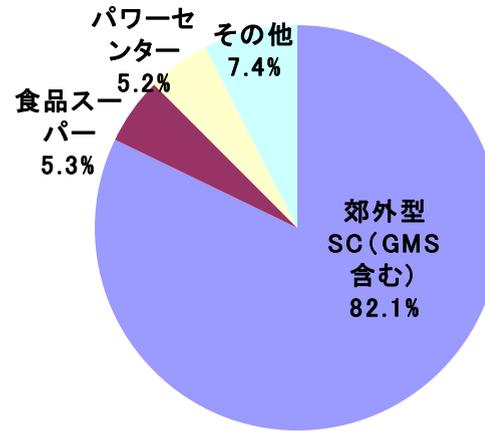
# ポートフォリオ特性の変化①

第8期末現在

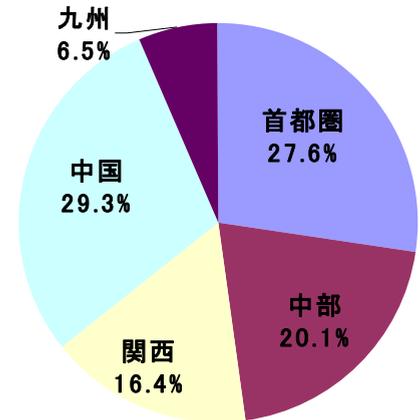
テナント分散  
(賃料ベース)



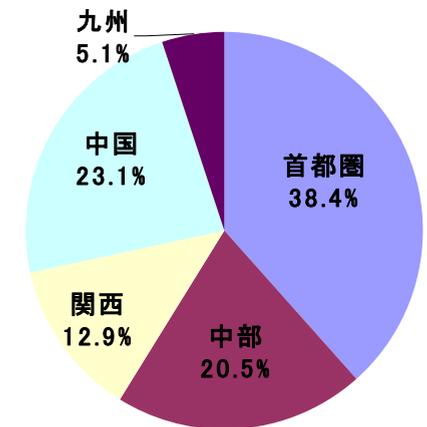
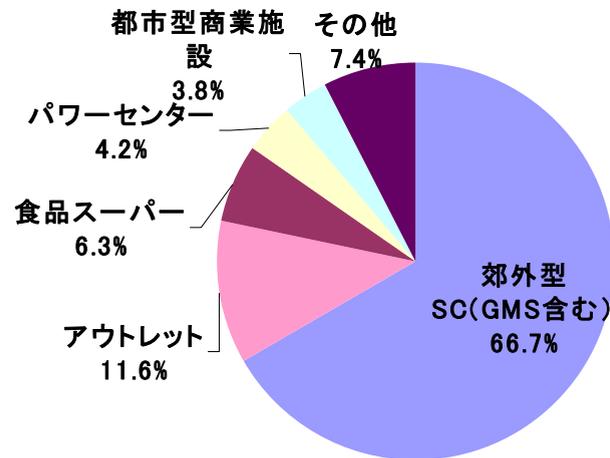
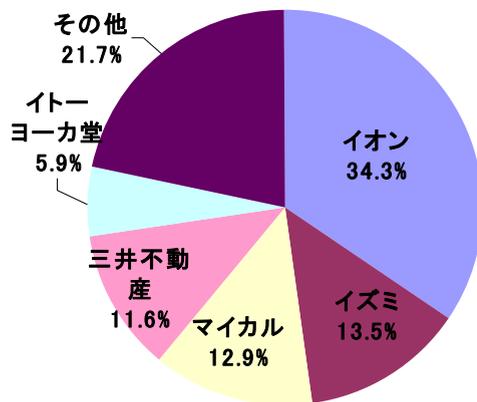
物件タイプの分布  
(賃料ベース)



地域分散  
(取得価格ベース)



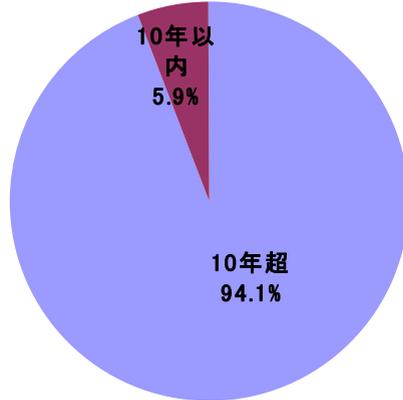
新規物件取得後



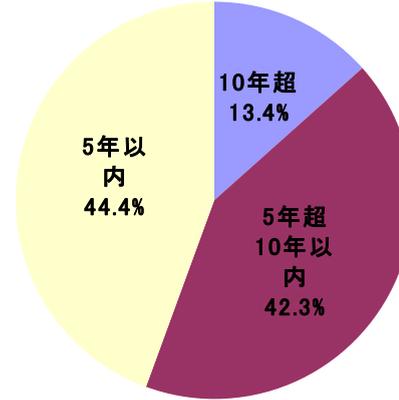
# ポートフォリオ特性の変化②

第8期末現在

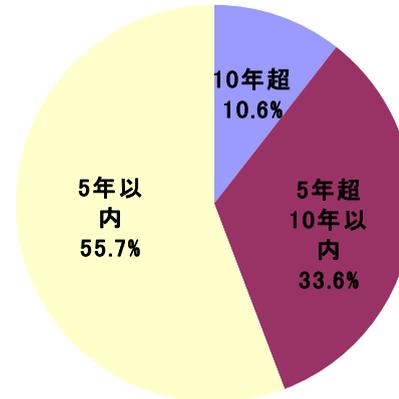
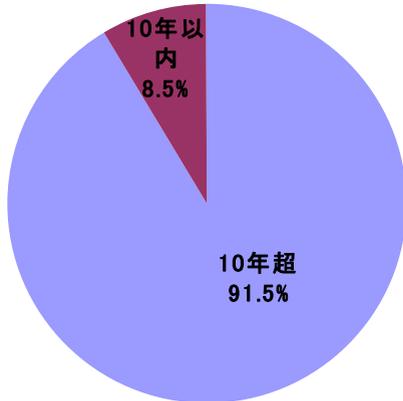
賃貸借契約期間  
の分布  
(取得価格ベース)



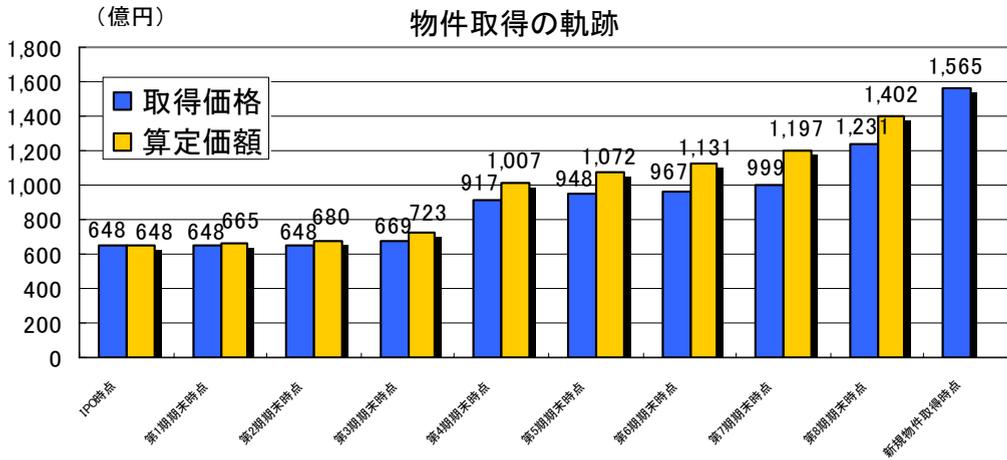
築年数の分布  
(取得価格ベース)



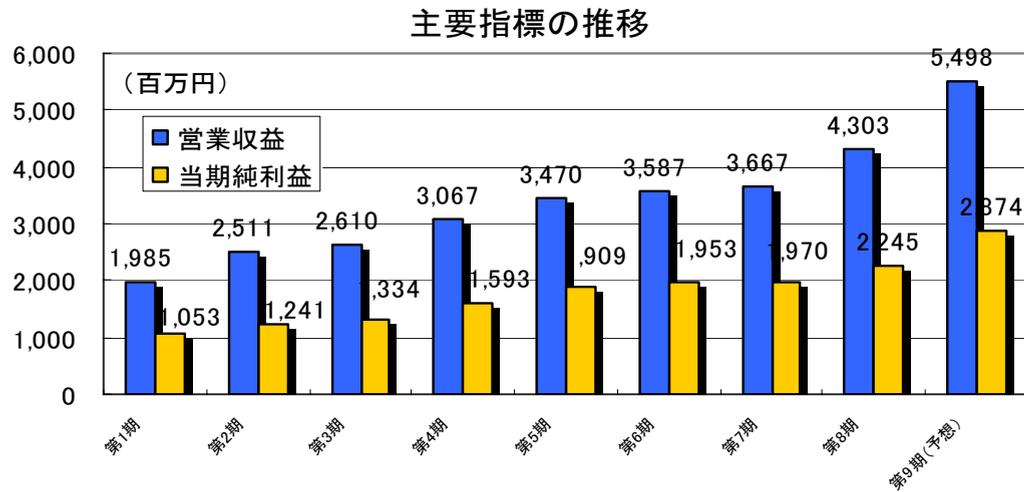
新規物件取得後



# 主要指標の推移①

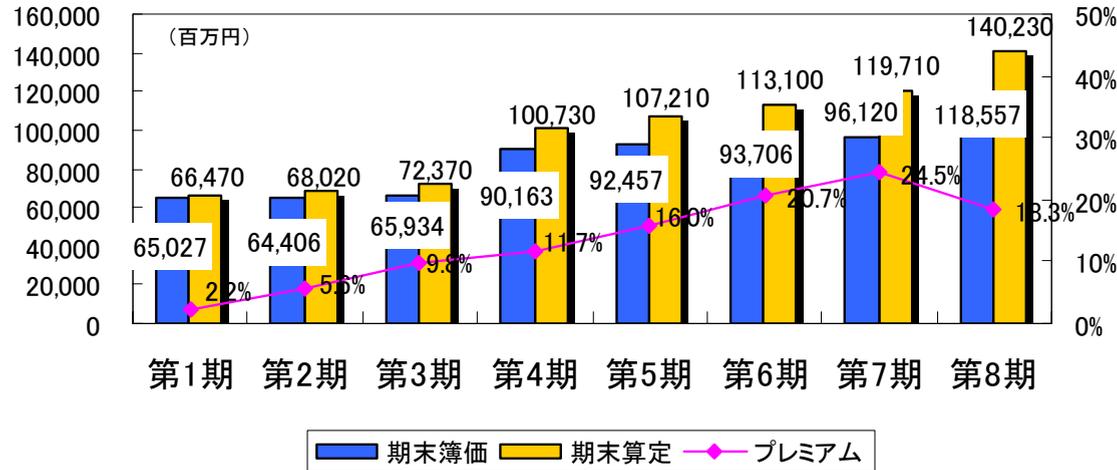


「注」 「算定価額」 = 当該期末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格。

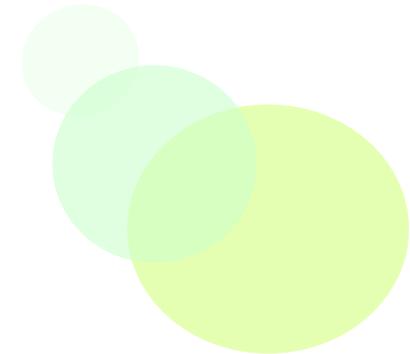
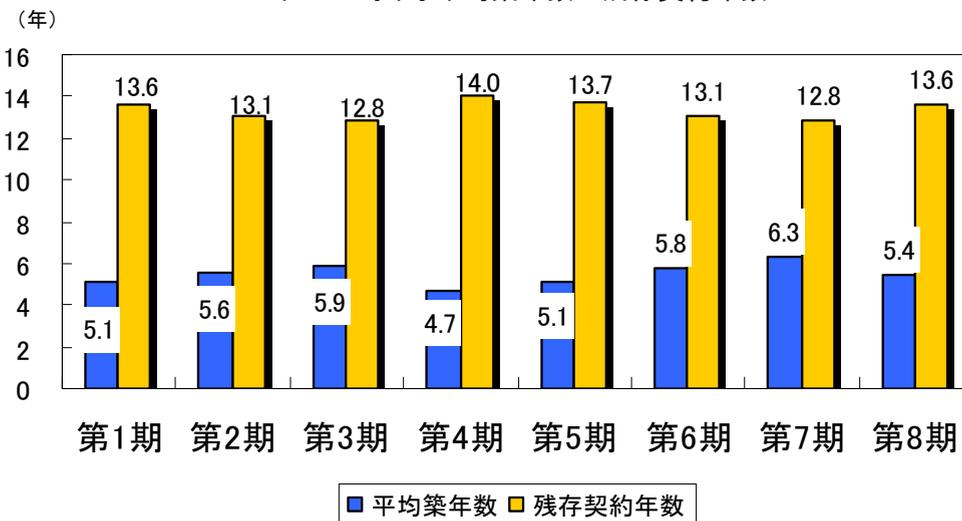


# 主要指標の推移②

期末簿価／期末算定価額(百万円)／プレミアム(%)



ポートフォリオ平均築年数／残存契約年数



# 6.APPENDIX

# 契約更改時期

## 物件毎主要テナントにおける次回賃料改定時期等

物件名	主要テナント	2008年		2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		契約満了時期
		8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	
ゆめタウン広島	イズミ	→												2028年2月19日まで
イオンナゴヤドーム前SC	イオン	→												2026年3月23日まで
イオン品川シーサイドSC	イオン	→												2022年10月10日まで
マイカル茨木	マイカル	→												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	→												2018年11月5日まで(店舗) 2010年11月5日まで(平面駐車場)
ジョイフルタウン秦野	イオン	→												2015年11月15日まで
パピヨンプラザ	大和情報サービス	→												2008年12月2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
サミットストア滝野川紅葉橋	サミット	→												2026年9月29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
ルネサンス広島	ルネサンス	→												2016年7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
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
WV SAKAE	丸井	→												2017年1月19日まで
クイーンズ伊勢丹	クイーンズ伊勢丹	→												2024年12月8日まで

\*コストコの賃料改定については、賃料減額請求権が排除されています。

# 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	284 口	(第8期運用期間中)
第8期期末価格	768,000 円	(2008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

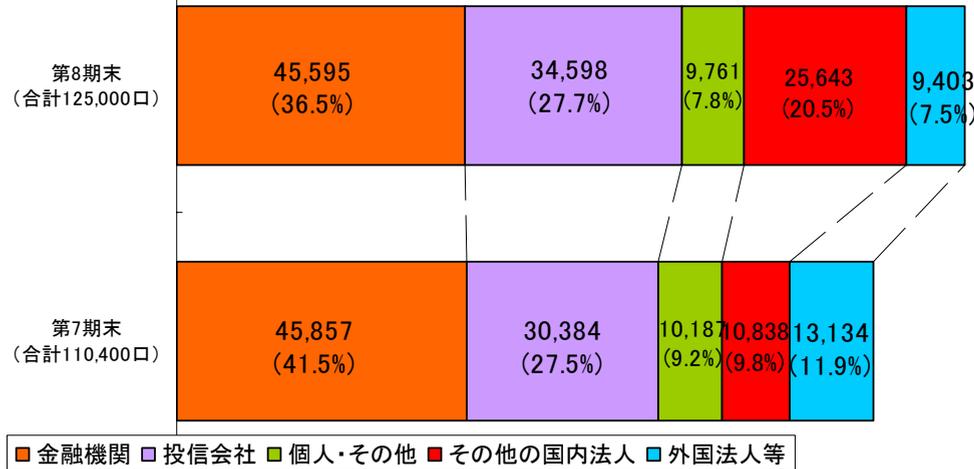
## 投資主上位10社

(平成20年6月末時点)

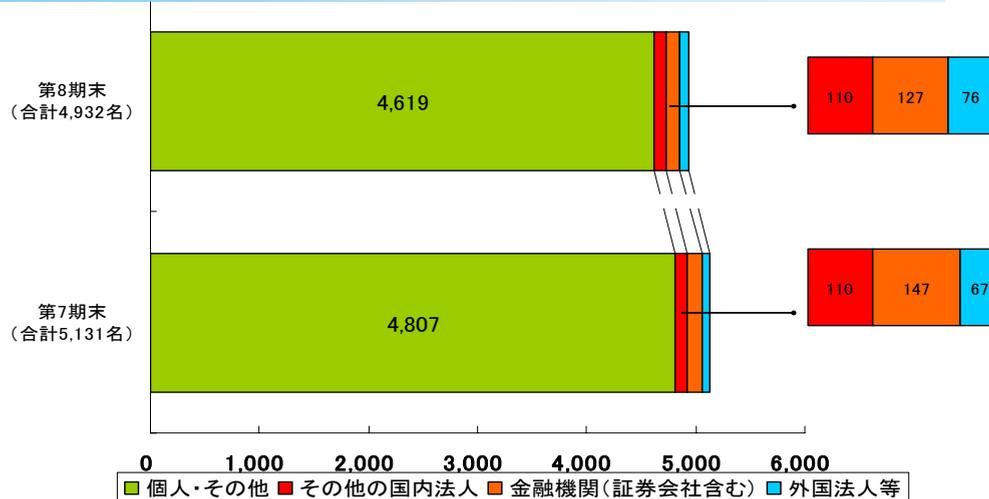
氏名又は名称	所有投資口数(口)	所有比率(%)
三井不動産株式会社	14,600	11.68
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,416	7.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,089	7.27
日本たばこ産業株式会社	8,200	6.56
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,122	5.70
株式会社池田銀行	5,310	4.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,004	4.00
株式会社北洋銀行	3,882	3.11
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,894	2.32
株式会社群馬銀行	2,794	2.24
合 計	68,311	54.65

# 投資主の状況②

## 投資主の状況(口数ベース)

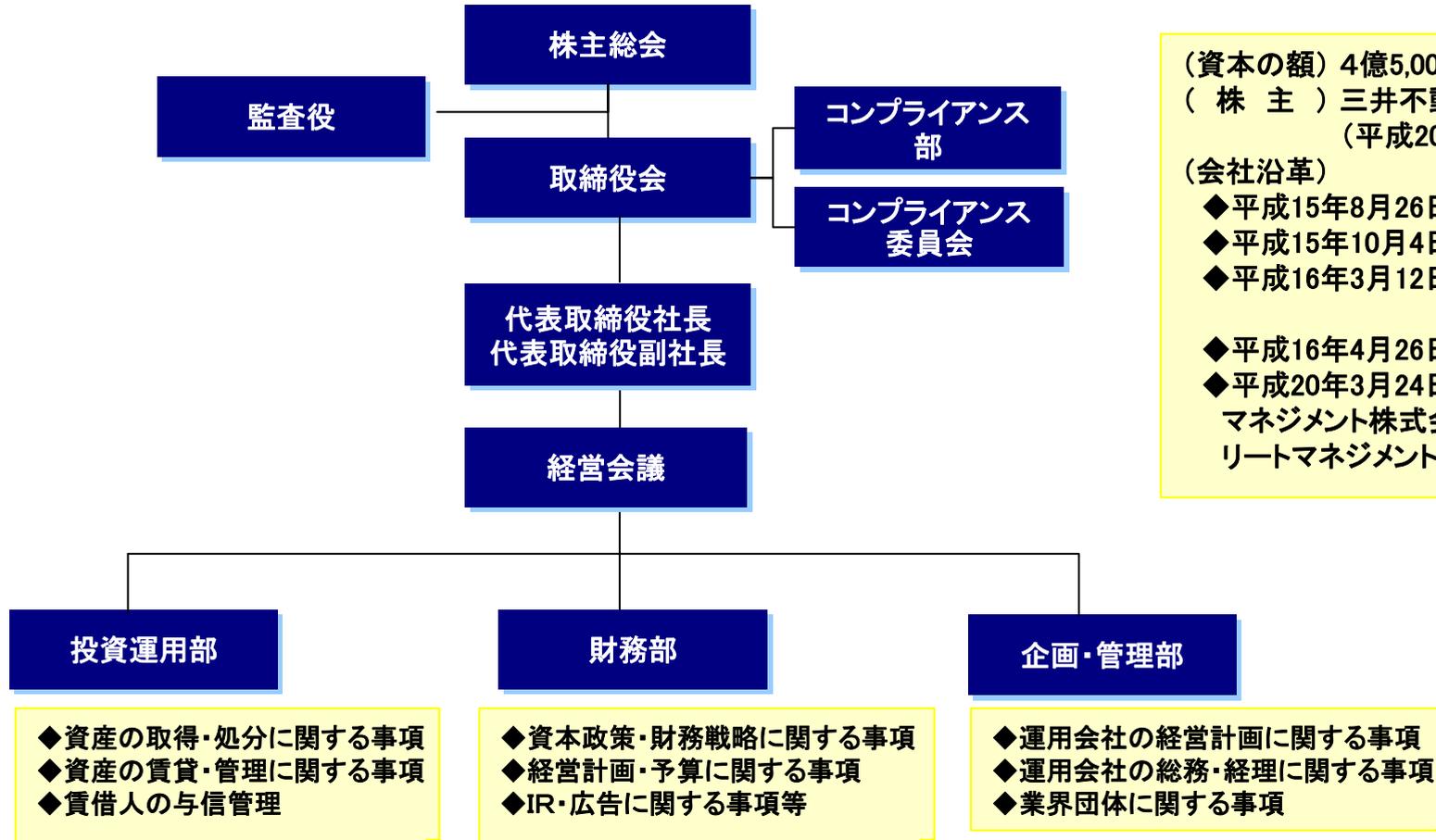


## 投資主の状況(人数ベース)



6.APPENDIX

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%  
 (平成20年8月11日時点)  
 (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

◆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

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