



フロンティア不動産投資法人

第10期(2009年6月期)決算説明資料

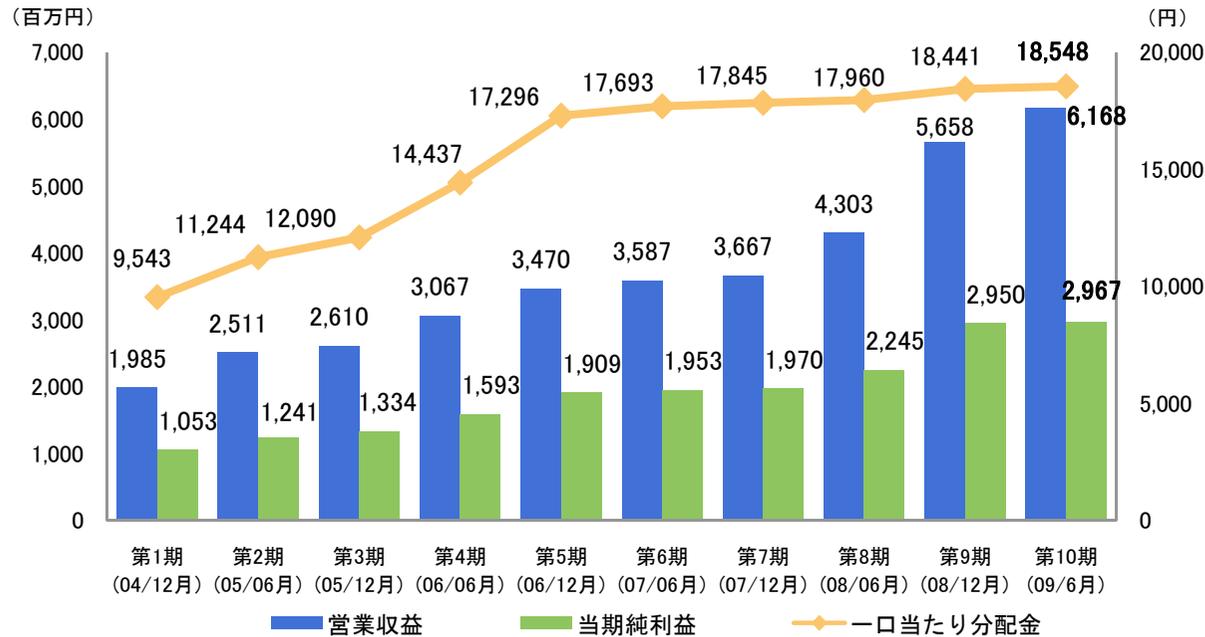
- ◆ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。フロンティア不動産投資法人の投資口の売買等にあたっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏づけ資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、本投資口価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。投資家ご自身の判断と責任において行うようお願いいたします。
- ◆ 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。
- ◆ 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その正確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. 決算概要と業績予想	2	4. 今後の運用戦略	20
第10期決算TOPICS	3	スポンサー変更後の動き	21
第10期決算概要(損益計算書)	4	安定した分配金マネジメント	22
第10期決算概要(貸借対照表)	5	収益構造の特徴と今後の見通し	23
第10期予想/実績比較	6	三井不動産のサポート体制	24
第11期(2009年12月期)業績予想	7	三井不動産の商業施設事業への取り組み	25
2. 第10期における主な取り組み	8	外部成長実績と今後の見通し	26
第10期取得資産の概要	9	5. APPENDIX	27
円滑なテナント入替の実施	10		
円滑な業態変更の実施	11		
財務の状況	12		
3. ポートフォリオの分析	14		
ポートフォリオ一覧地図	15		
ポートフォリオ一覧表	16		
賃貸借契約の安定性	17		
ポートフォリオ分散状況	18		
期末算定価額推移	19		

1. 決算概要と業績予想

第10期決算TOPICS



上場以来連続増収・増益・増配を達成

- ◆ 収益/利益ともに前期比増加
 - ・ 営業収益 : 前期比9.0%増
 - ・ 当期純利益 : 前期比0.6%増
- ◆ 一口当たり18,548円の配当を達成
 - ・ 上場以来連続増配
 - ・ 1期当たりEPS18,000円の実現
 - ・ 当初予想比548円増、前期比107円増

外部成長面

- ◆ 合計2物件、総額147億円の新規物件取得
 - ・ イトーヨーカドー東大和店 116億円
 - ・ マックスバリュ田無芝久保店 31億円
- ◆ (仮称)アリオ上田の優先交渉権撤回
 - ・ JTから付与されていた同物件の優先交渉権を2009年5月11日付で撤回

内部成長面

- ◆ 長期固定契約を中心とする強固な収益基盤により安定的な収益を引き続き確保
- ◆ 売上歩合賃料による成長性の確保
 - ・ 三井アウトレットパーク入間
- ◆ 環境変化に合わせたMD変更
 - ・ パピヨンプラザにおけるテナント入替
 - ・ WV SAKAE(ウーブ サカエ)における業態変更

財務状況

- ◆ 保守的なレバレッジ水準の維持
 - ・ 第10期末LTV45.5%
- ◆ 財務体質の更なる健全化
 - ・ 短期借入金の長期化
 - ・ コミットメントラインの設定
- ◆ 金融機関との取引拡大
 - ・ 従来取引行に日本政策投資銀行を加えた7行との良好な関係構築

第10期決算概要(損益計算書)

	第9期 (2008年12月期)	第10期 (2009年6月期)	増減	主な増減要因 (単位は全て百万円)
営業収益	5,658 百万円	6,168 百万円	(*1) 510 百万円 +9.0%	*1 第10期新規取得2物件 第9期取得5物件通期稼働等 +440 +83
営業費用	2,504 百万円	2,909 百万円	405 百万円	
(賃貸事業費用)	2,189 百万円	2,528 百万円	(*2) 338 百万円	*2 第8・9期取得6物件固都税費用化 +193 第10期新規取得2物件減価償却費 +128
(販売費・一般管理費)	314 百万円	381 百万円	(*3) 67 百万円	
営業利益	3,154 百万円	3,259 百万円	105 百万円 +3.3%	*3 資産運用報酬等 +37 格付費用・調査費等 +30
営業外収益	16 百万円	10 百万円	△5 百万円	
営業外費用	218 百万円	301 百万円	(*4) 82 百万円	*4 借入金利息増加 +107 保証金利息 +31 公募増資費用(第9期) △55
経常利益	2,951 百万円	2,968 百万円	17 百万円 +0.6%	
当期純利益	2,950 百万円	2,967 百万円	17 百万円 +0.6%	
1口当たり分配金	18,441 円	18,548 円	107 円	
物件数	17 物件	19 物件	2 物件	
期末稼働率(*)	99.9 %	100.0 %	—	

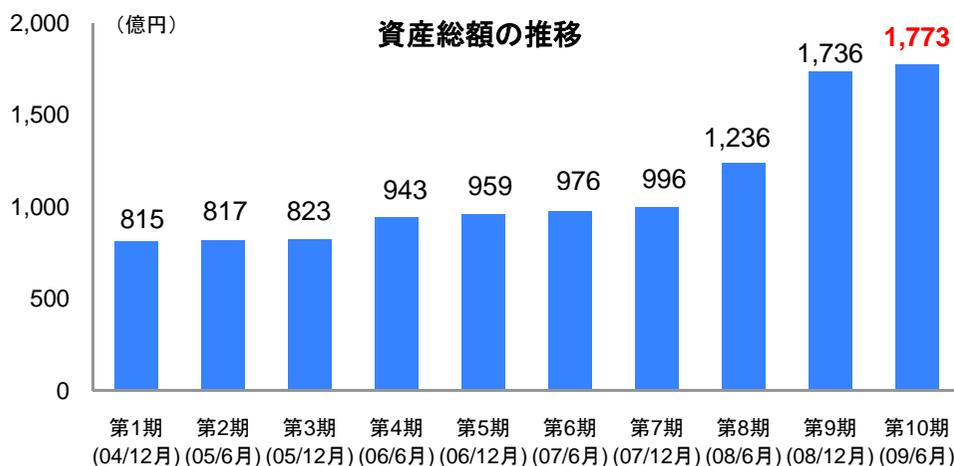
＜参考:その他財務関係指標(第10期)＞	
平均調達コスト(借入金のみ)	1.20 %
平均調達コスト(敷金保証金含む)	0.73 %
インタレストカバレッジレシオ(*)	15.6 倍

* インタレストカバレッジレシオ
= EBITDA(経常利益+支払利息+減価償却費)/支払利息

(*) 期末稼働率は第10期末(2009年6月末日)時点の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第2位を四捨五入して記載していますが、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を記載しています。

第10期決算概要(貸借対照表)

	第9期末 (2008年12月末)	第10期末 (2009年6月末)	増減	主な増減要因 (単位は全て百万円)
流動資産	19,383 百万円	9,279 百万円	△10,103 百万円 (*1)	*1 東大和借入金の取得代金充当 減価償却費 △12,100 +1,430
固定資産	154,232 百万円	168,038 百万円	13,805 百万円 (*2)	*2 第10期新規取得2物件 (取得価格ベース) +14,700
資産合計	173,615 百万円	177,317 百万円	3,701 百万円	
流動負債	41,670 百万円	31,054 百万円	△10,616 百万円 (*3)	*3 短期借入金の長期化 田無借入金(短期) △12,200 +1,000
固定負債	39,614 百万円	53,915 百万円	14,301 百万円 (*4)	*4 短期借入金の長期化 田無借入金(長期) +12,200 +2,200
負債合計	81,284 百万円	84,969 百万円	3,685 百万円	
純資産合計	92,330 百万円	92,347 百万円	16 百万円 (*5)	*5 一口当り純資産額 第9期末:577,066円 第10期末:577,172円
負債・純資産合計	173,615 百万円	177,317 百万円	3,701 百万円	



第10期予想/実績比較

項目	第10期業績予想	第10期決算実績	増減
営業収益	6,067 百万円	6,168 百万円	101 百万円
営業利益	3,211 百万円	3,259 百万円	48 百万円
経常利益	2,889 百万円	2,968 百万円	79 百万円
当期純利益	2,888 百万円	2,967 百万円	79 百万円
1口当たり分配金	18,000 円	18,548 円	548 円

当期純利益+79百万円の主な増減要因

主な増加要因		主な減少要因	
マックスバリュ田無芝久保店新規取得 (*)	51 百万円	格付取得費用・広告宣伝費用等	12 百万円
支払利息の減少	49 百万円		

* マックスバリュ田無芝久保店取得の際に実行した借入金3,200百万円に係る支払利息を勘案した数値を記載しています。

第11期(2009年12月期)業績予想

第11期(2009年12月期)予想

	第10期実績 (2009年6月期)	第11期予想 (2009年12月期)	増減
営業収益	6,168 百万円	6,222 百万円	54 百万円 0.9%
営業利益	3,259 百万円	3,322 百万円	63 百万円 2.0%
経常利益	2,968 百万円	2,966 百万円	△2 百万円 △0.1%
当期純利益	2,967 百万円	2,965 百万円	△2 百万円 △0.1%
1口当たり分配金	18,548 円	18,500 円	△48 円 △0.3%
物件数	19 物件	19 物件	—
LTV (*)	45.5 %	約 45 %	—

<主な増減要因>

1. 増加要因

第10期取得2物件の通期稼働

- (1) イトーヨーカドー東大和店
- (2) マックスバリュ田無芝久保店

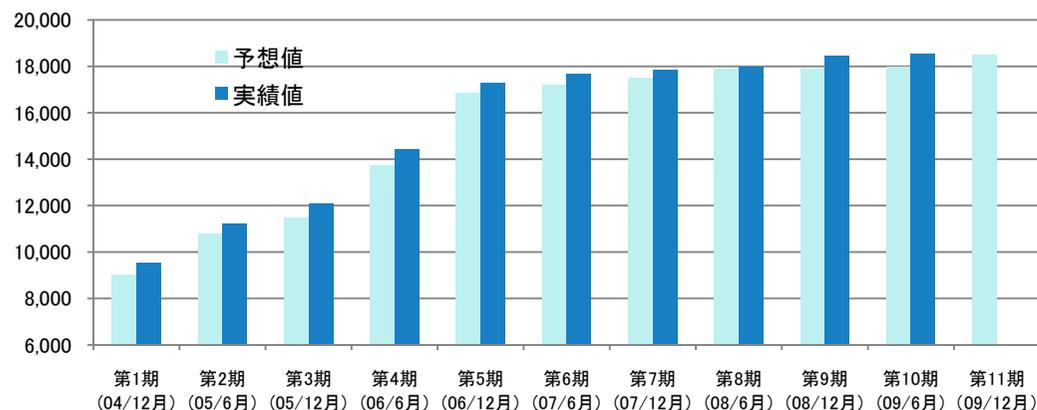
2. 減少要因

短期借入金の長期化による支払利息の増加

(*) LTV=(借入金+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)

一口当たり分配金実績の推移

(円) 上場以来、10期連続して業績予想達成



<前提条件>

- ▶ 運用資産の変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)なし
- ▶ 固定資産税、都市計画税等:712百万円
(イトーヨーカドー東大和店、マックスバリュ田無芝久保店は譲渡人との間で発生した固定資産税等の精算金を取得原価に算入)
- ▶ 減価償却費1,432百万円
- ▶ 営業外費用(借入金支払利息、保証金支払利息)365百万円

2. 第10期における主な取り組み

第10期取得資産の概要

イトーヨーカドー東大和店



◆ 物件概要	
所在地	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号
取得価格	11,600百万円
建築時期	2003年11月
取得時期	2009年1月13日
賃貸借契約の概要	契約期間:20年間、15年間解約不可
テナント	株式会社イトーヨーカ堂



マックスバリュ田無芝久保店



◆ 物件概要	
所在地	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号
取得価格	3,100百万円
建築時期	2005年3月
取得時期	2009年2月18日
賃貸借契約の概要	契約期間:20年間、10年間解約不可
テナント	イオンリテール株式会社

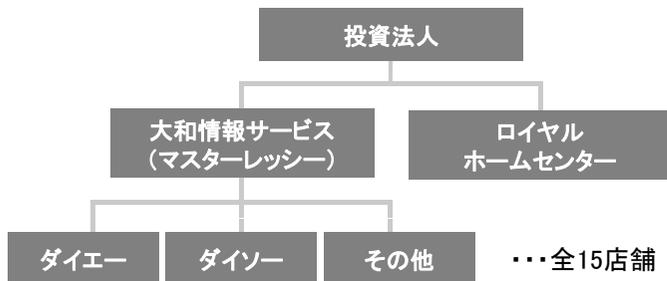


円滑なテナント入替の実施

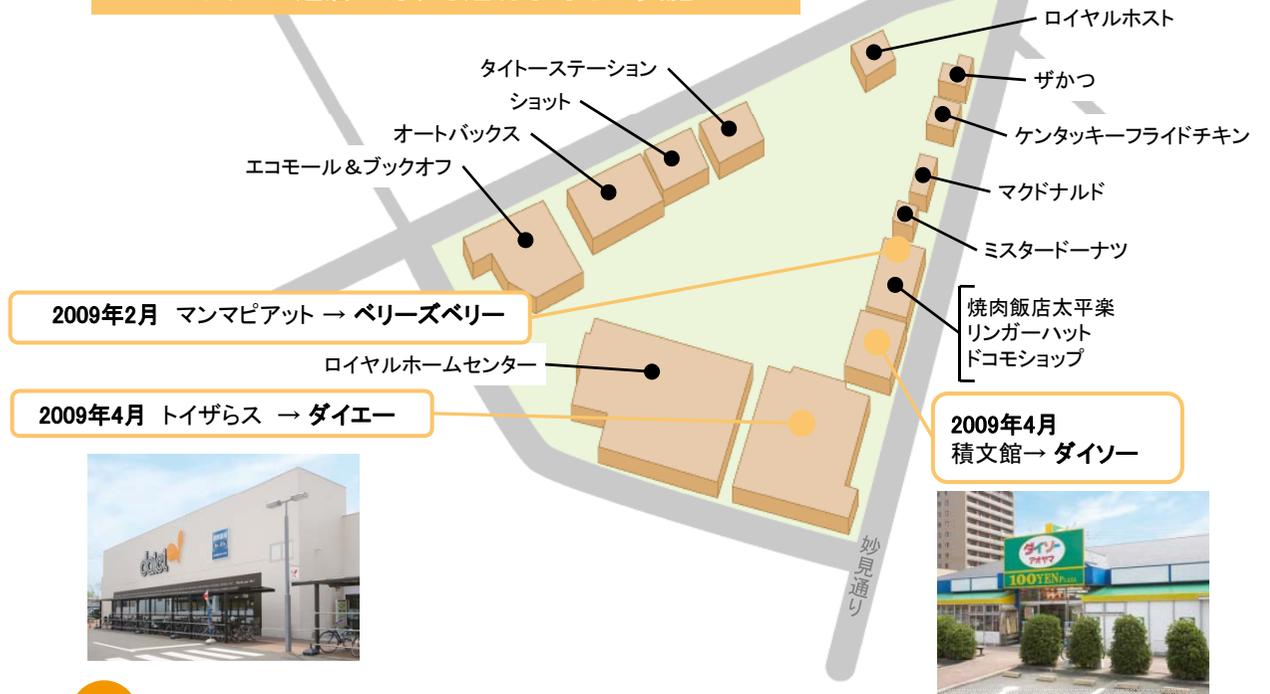
パピヨンプラザ



◆ 物件概要	
所在地	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他
取得価格	4,810百万円
建築時期	1993年11月
賃貸借契約の概要	契約期間:約5年間(一部約10年間)
テナント	大和情報サービス株式会社 ロイヤルホームセンター株式会社



SCマネジメント契約委託先の三井不動産を活用した、テナント退店に対する適切な対応の実施



1 厳しい環境下においても円滑なテナント入替を実現

- 2008年12月2日付で大和情報サービス及びロイヤルホームセンターと満期による賃貸借契約終了
- 両社と新たに約5年間の定期建物賃貸借契約(大和情報サービスとはパススルー型マスターリース契約)を締結
- 契約更改のタイミングでサブリース先テナント3店舗の退店があったが、後継テナントの早期誘致に成功し、稼働率100%に復帰

2 マーケットの変化に合わせた業種・業態の導入

- 施設開業後15年を経過し、商圈人口の増加及び消費者ニーズの変化に対応するため、食品スーパーのダイエー及び100円ショップのダイソー等を導入
- 当該入替により、これまで以上にデイリーニーズを満たす施設へと進化

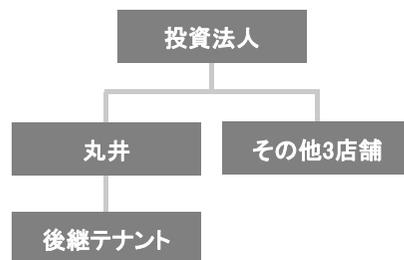
円滑な業態変更の実施

WV SAKAE(ウーブサカエ)



* 上記はインザルーム営業終了前の写真で、現在はリニューアルオープンに向けた工事実施中です。

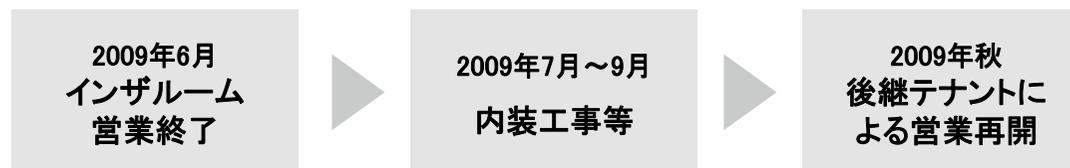
◆ 物件概要	
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号
取得価格	7,300百万円
建築時期	2007年1月
主要テナント	株式会社丸井



<WV SAKAE(ウーブ サカエ)テナント構成>

出店場所	テナント名	業態	賃貸可能面積	契約期間
地下1階～4階	株式会社丸井	家具・雑貨販売	3,452.51 m ²	10年間
5階	株式会社K-twoエフェクト	美容室	283.35m ²	10年間
	株式会社シーズ・ラボ	エステ	156.77m ²	10年間
	空室部分	—	87.59m ²	—
6階	株式会社ジョー・リアルエステート	ヨガスタジオ	625.66m ²	5年1か月間

1. 厳しい環境下での高価格帯家具・雑貨の販売不振等により、2009年6月28日付で「インザルーム」としての営業終了
2. 丸井とは10年間の賃貸借契約を締結しているため、今後の本投資法人のキャッシュフローには特段影響を及ぼさない
3. 丸井に替わる営業主体(丸井からのサブリース先)の早期誘致に成功、従来の家具・雑貨販売からの業態変更
4. 丸井に替わる営業主体による早期リニューアルオープンを目指し、内装工事等の調整を実施中



財務の状況①

1. 保守的な負債比率

(2009年6月末日現在)

借入金残高	43,700 百万円
敷金保証金残高	39,530 百万円
負債残高合計	83,230 百万円
負債比率(LTV) (*1)	45.5%
有利子負債比率 (*2)	22.6%

(*1) LTV = (借入金 + 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)

(*2) 有利子負債比率 = (借入金 - 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)

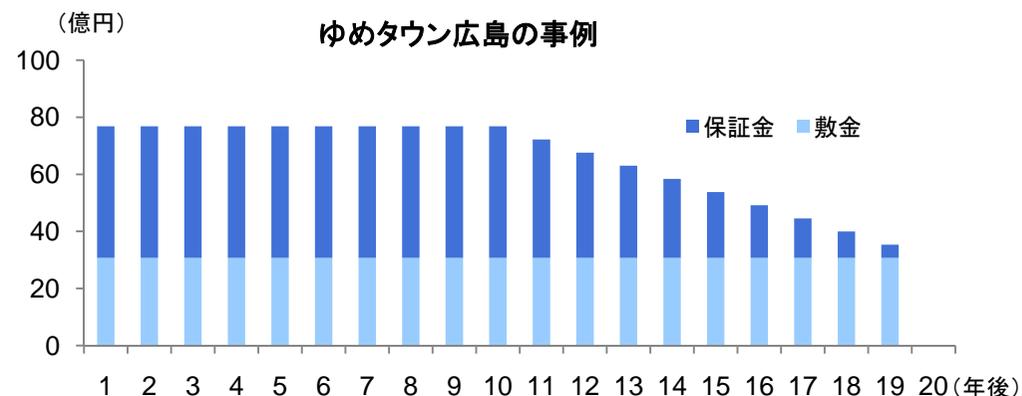
2. 敷金保証金の活用

(1) 敷金保証金の性質

- ◆ 敷金については、賃貸借契約が終了した時点で、原則として無利息でテナントに返還される。
- ◆ 保証金については、賃貸借契約期間中でテナントに返還される(利息を付けて返還されるのが一般的)。

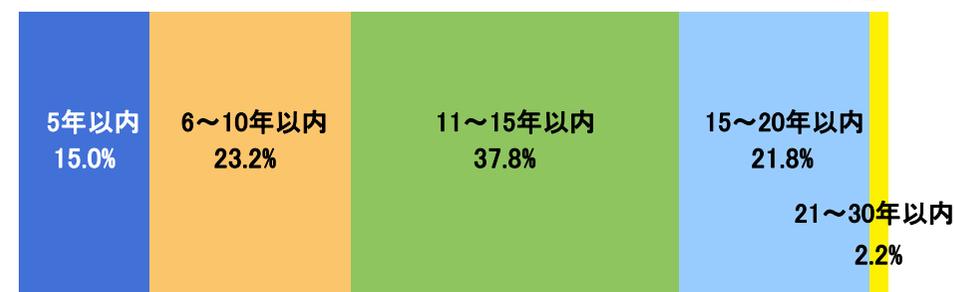
本投資法人の場合、賃貸借契約が長期(20年が中心)であるため、敷金保証金によって多額の長期資金調達が可能となっている。

(2) 敷金保証金の返還事例



(3) 敷金保証金全体の返還期限

(2009年6月末日現在)



返還期限10年超：60%以上

返還期限5年超：80%以上

財務の状況②

3. 財務の安定性

(1) 金融機関との良好な関係構築

(2009年8月13日現在)

区分	借入先	借入残高 (単位:百万円)	借入期間(*)
短期借入金	三井住友銀行	11,600	-
	中央三井信託銀行	3,000	-
	みずほコーポレート銀行	2,300	-
	三菱UFJ信託銀行	1,700	-
	住友信託銀行	1,700	-
	短期借入金合計	20,300	-
長期借入金	三井住友銀行	6,000	3年
	中央三井信託銀行	1,500	4年
	中央三井信託銀行	2,200	2.8年
	三菱東京UFJ銀行	2,200	4年
	三菱UFJ信託銀行	2,000	2.9年
	みずほコーポレート銀行	1,500	3年
	日本政策投資銀行	2,000	5年
	日本政策投資銀行	1,500	7年
長期借入金合計	4,500	7年	
借入金合計	23,400	-	43,700

(*)短期借入金については、借入期間の記載を省略

(2) 平均調達コスト及び平均残存年数

(2009年8月13日現在)

平均調達コスト		平均残存年数	
借入金のみ	全体平均 (敷金保証金含む)	借入金のみ	全体平均 (敷金保証金含む)
1.40%	0.84%	2.25年	6.41年

(3) 借入金の長期化

(2009年8月13日現在)

負債の構成		金額	比率	比率
短期負債	短期借入金(*)	20,500百万円	24.7%	24.7%
長期負債	長期借入金	23,200百万円	27.9%	75.3%
	敷金保証金	39,454百万円	47.4%	
合計		83,154百万円	100.0%	100.0%

(*)短期借入金には、1年以内返済予定の長期借入金を含む

(4) コミットメントラインの設定

(2009年8月13日現在)

借入先	借入枠	借入残高	設定日	資金用途
中央三井信託銀行	3,000百万円	-	2009年8月13日	用途制限無し

4. 良好な格付の維持

(2009年8月13日現在)

格付機関	格付対象	格付	見通し
S & P	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
Moody's	発行体格付	A2	ネガティブ
R & I	発行体格付	AA-	安定的

3. ポートフォリオの分析

ポートフォリオ一覽地図

第10期取得資産



イトーヨーカドー
東大和店



マックスバリュ
田無芝久保店

<物件タイプ>

- :リージョナルSC (*1)
- :コミュニティSC (*2)
- :アウトレットモール
- :食品スーパー
- :都心型商業施設
- :その他

(*1)リージョナルSC : 広域商圏を対象とした大規模SC
(*2)コミュニティSC : 中域商圏を対象とした中規模SC



ポートフォリオ一覧表

(単位: 百万円)

物件番号	物件名称	取得年月	取得先 *1	取得価格	賃貸可能面積 (㎡)*2	稼働率 *3	鑑定価額 *4	NOI利回り *5	築年数 (年)*6	主要テナント
①	イオン品川シーサイドショッピングセンター	2004年8月	JT	20,100	77,547	100.0%	19,700	6.4%	6.7	イオンリテール
②	マイカル茨木	2004年8月	JT	18,100	148,666	100.0%	24,200	6.7%	8.6	マイカル
③	ジョイフルタウン岡山	2004年8月	JT	11,000	63,036	100.0%	9,570	5.0%	10.7	イトーヨーカ堂
④	ジョイフルタウン秦野	2004年8月	JT	9,300	79,504	100.0%	10,500	7.1%	13.6	イオンリテール
⑤	パピヨンプラザ	2004年8月	JT	4,810	17,095	100.0%	4,910	3.4%	15.6	大和情報サービス
⑥	上池台東急ストア	2004年8月	JT	1,490	6,640	100.0%	1,630	6.2%	7.3	東急ストア
⑦	ベルタウン丹波口駅前店	2005年8月	JT	2,130	11,176	100.0%	2,500	7.1%	3.9	マツモト
⑧	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	2006年3月	JT	24,800	154,766	100.0%	25,500	5.3%	3.3	イオンリテール
⑨	サミットストア滝野川紅葉橋店	2006年9月	JT	3,100	6,455	100.0%	3,150	5.9%	2.8	サミット
⑩	スポーツクラブルネサンス広島	2007年4月	JT	1,940	4,678	100.0%	1,850	5.7%	18.3	ルネサンス
⑪	ジョイフルタウン鳥栖(底地)	2007年11月	JT	3,178	79,447	100.0%	3,040	6.0%	-	大和リース
⑫	ゆめタウン広島	2008年2月	JT	23,200	122,107	100.0%	21,800	5.5%	1.4	イズミ
⑬	WV SAKAE(ウーブ サカエ)	2008年7月	三井不動産等	7,300	4,605	98.1%	6,090	4.7%	2.5	丸井
⑭	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	2008年7月	三井不動産等	3,560	5,212	100.0%	3,420	5.6%	4.6	クイーンズ伊勢丹
⑮	三井アウトレットパーク入間	2008年7月	三井不動産等	19,900	98,714	100.0%	21,700	6.3%	1.3	三井不動産
⑯	コストコホールセール入間倉庫店(底地)	2008年7月	三井不動産等	2,600	24,019	100.0%	2,600	5.6%	-	コストコ
⑰	UT STORE HARAJUKU	2008年10月	スポンサー外	3,100	1,199	100.0%	3,280	4.5%	10.7	ユニクロ
⑱	イトーヨーカドー東大和店	2009年1月	スポンサー外	11,600	53,374	100.0%	11,600	5.6%	5.6	イトーヨーカ堂
⑲	マックスバリュ田無芝久保店	2009年2月	三井不動産等	3,100	8,785	100.0%	3,060	6.4%	4.3	イオンリテール
全体				174,308	967,035	100.0%	180,100	5.8%	5.5	

*1 取得先に記載している「三井不動産等」は三井不動産及び三井不動産が出資する特別目的会社を指します。

*2 賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積を小数点以下切り捨てにより記載していますが、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。

*3 稼働率は第10期末(2009年6月末日)時点の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第2位を四捨五入して記載していますが、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を記載しています。

*4 鑑定価額は第10期末(2009年6月末)算定価額を記載しています。

*5 第10期NOIの取得価格利回り。第10期取得物件については、固都税を含んだ巡航ベースの数値を記載しています。

*6 築年数は第10期末(2009年6月末)時点の数値を記載しています。

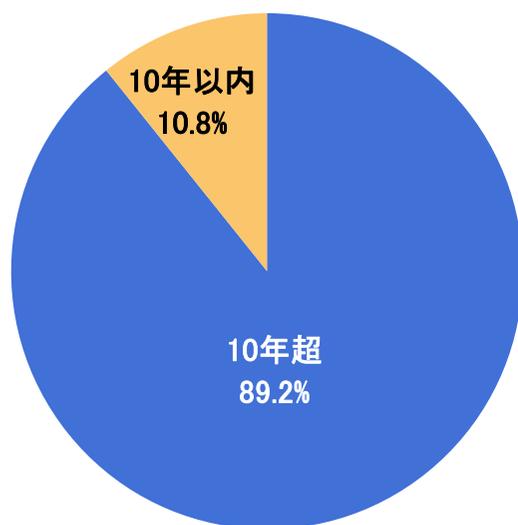
賃貸借契約の安定性

安定的な収益基盤の維持

- ◆ 都市近郊部の競争力の高い、いわゆる『地域一番店』等を中心としたポートフォリオ
- ◆ 長期固定の安定した契約形態を前提とした強固な収益基盤

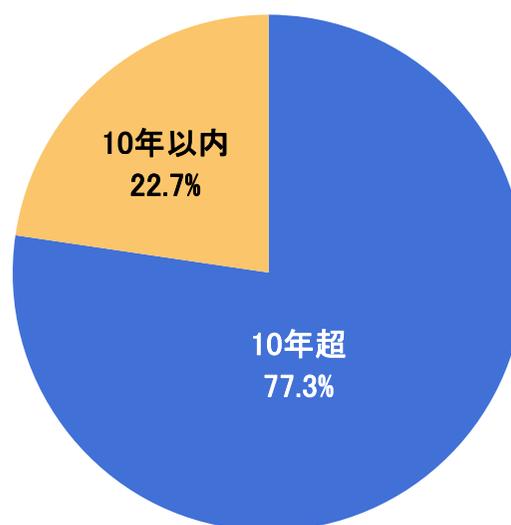
賃貸借契約期間の分布

(賃料ベース)



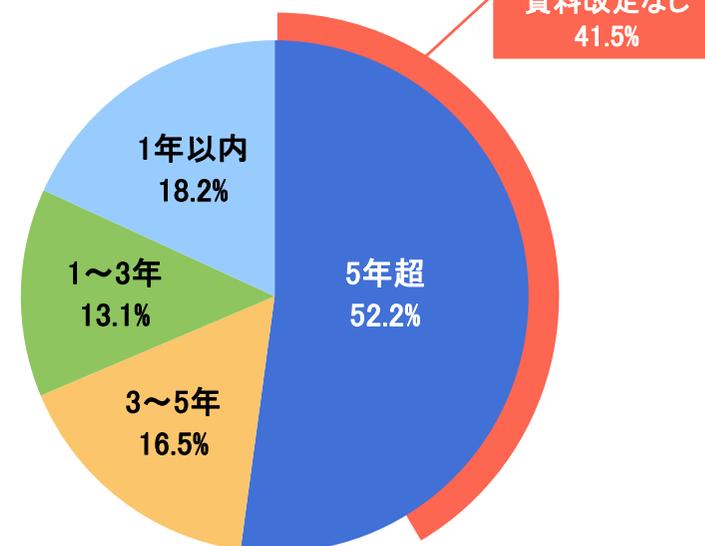
残存契約期間の分布

(賃料ベース)



賃料改定までの期間分布

(賃料ベース)



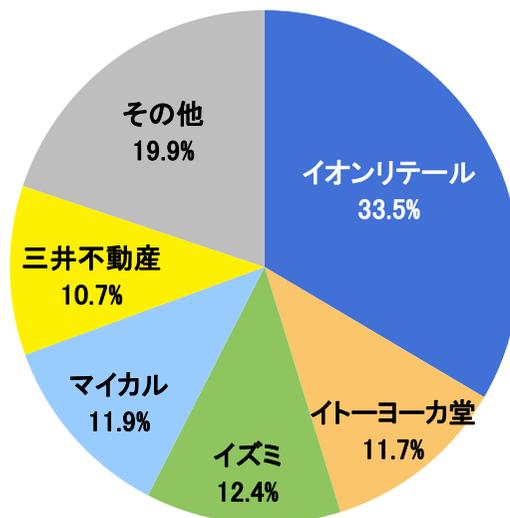
ポートフォリオ分散状況

ポートフォリオの多様化・分散化

- ◆ 信用力の高い賃貸先を中心に、一定のテナントクレジットに偏ることのない分散投資
- ◆ アウトレットモールや都心型商業施設など多様な物件タイプへの投資
- ◆ 売上歩合賃料や複数のテナントで構成されるマルチテナント形態の導入
- ◆ 首都圏を中心に日本全国の中核都市への地域分散

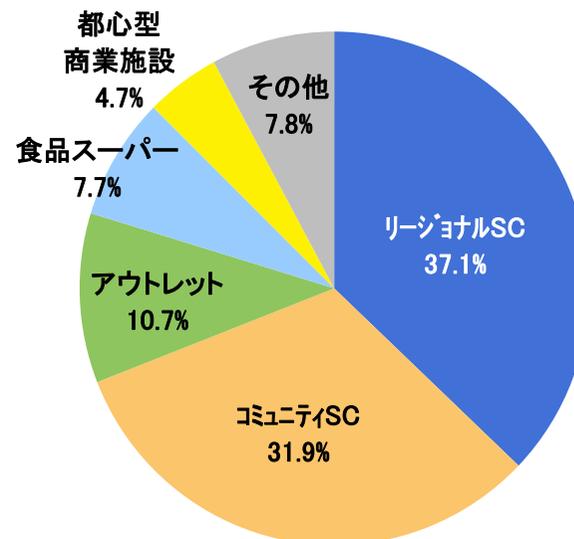
テナント分散

(賃料ベース)



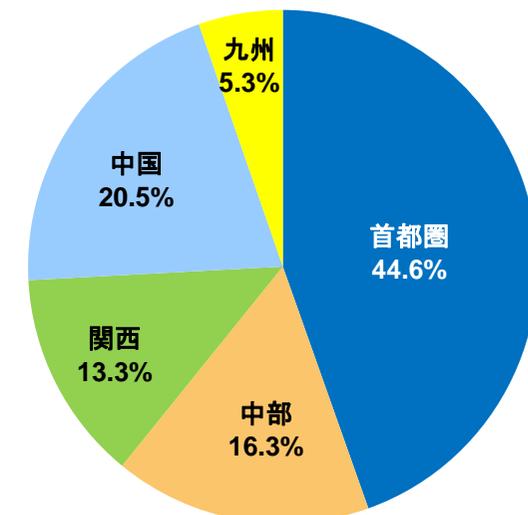
物件タイプの分布

(賃料ベース)



地域分散

(賃料ベース)



期末算定価額推移

(単位:百万円)

エリア	物件名称	取得年月	取得価格	第10期末 帳簿価額	第10期末 (2009年6月末)		第9期末 (2008年12月末)		増減	
					算定価額	CAPレート	算定価額	CAPレート	算定価額	CAPレート
首都圏	イオン品川シーサイドショッピングセンター	2004年8月	20,100	18,328	19,700	6.50%	20,200	6.40%	-500	0.10%
	ジョイフルタウン秦野	2004年8月	9,300	8,267	10,500	6.10%	11,000	5.80%	-500	0.30%
	上池台東急ストア	2004年8月	1,490	1,407	1,630	5.70%	1,700	5.50%	-70	0.20%
	サミットストア滝野川紅葉橋店	2006年9月	3,100	3,057	3,150	6.00%	3,280	5.80%	-130	0.20%
	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	2008年7月	3,560	3,562	3,420	6.00%	3,490	5.90%	-70	0.10%
	三井アウトレットパーク入間	2008年7月	19,900	19,700	21,700	5.60%	22,300	5.50%	-600	0.10%
	コストコホールセール入間倉庫店(底地)	2008年7月	2,600	2,626	2,600	-	2,600	-	0	-
	UT STORE HARAJUKU	2008年10月	3,100	3,212	3,280	4.20%	3,420	4.10%	-140	0.10%
	イトーヨーカドー東大和店	2009年1月	11,600	11,758	11,600	5.40%	12,600	5.00%	-1,000	0.40%
	マックスバリュ田無芝久保店	2009年2月	3,100	3,120	3,060	6.50%	3,120	6.40%	-60	0.10%
中部	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	2006年3月	24,800	23,794	25,500	5.60%	27,100	5.30%	-1,600	0.30%
	WV SAKAE(ウーブ サカエ)	2008年7月	7,300	7,267	6,090	5.80%	6,860	5.10%	-770	0.70%
関西	マイカル茨木	2004年8月	18,100	16,526	24,200	5.40%	25,200	5.20%	-1,000	0.20%
	ベルタウン丹波口駅前店	2005年8月	2,130	2,066	2,500	6.20%	2,620	6.00%	-120	0.20%
中国	ジョイフルタウン岡山	2004年8月	11,000	10,317	9,570	6.40%	9,950	6.10%	-380	0.30%
	スポーツクラブルネサンス広島	2007年4月	1,940	1,939	1,850	6.50%	1,870	6.20%	-20	0.30%
	ゆめタウン広島	2008年2月	23,200	22,987	21,800	6.40%	23,100	6.10%	-1,300	0.30%
九州	パピヨンプラザ	2004年8月	4,810	4,824	4,910	5.60%	5,260	5.30%	-350	0.30%
	ジョイフルタウン鳥栖(底地)	2007年11月	3,178	3,256	3,040	6.50%	3,070	6.40%	-30	0.10%
全体			174,308	168,025	180,100		188,740		-8,640	

*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。

*2: CAPレート=直接還元法上の還元利回り

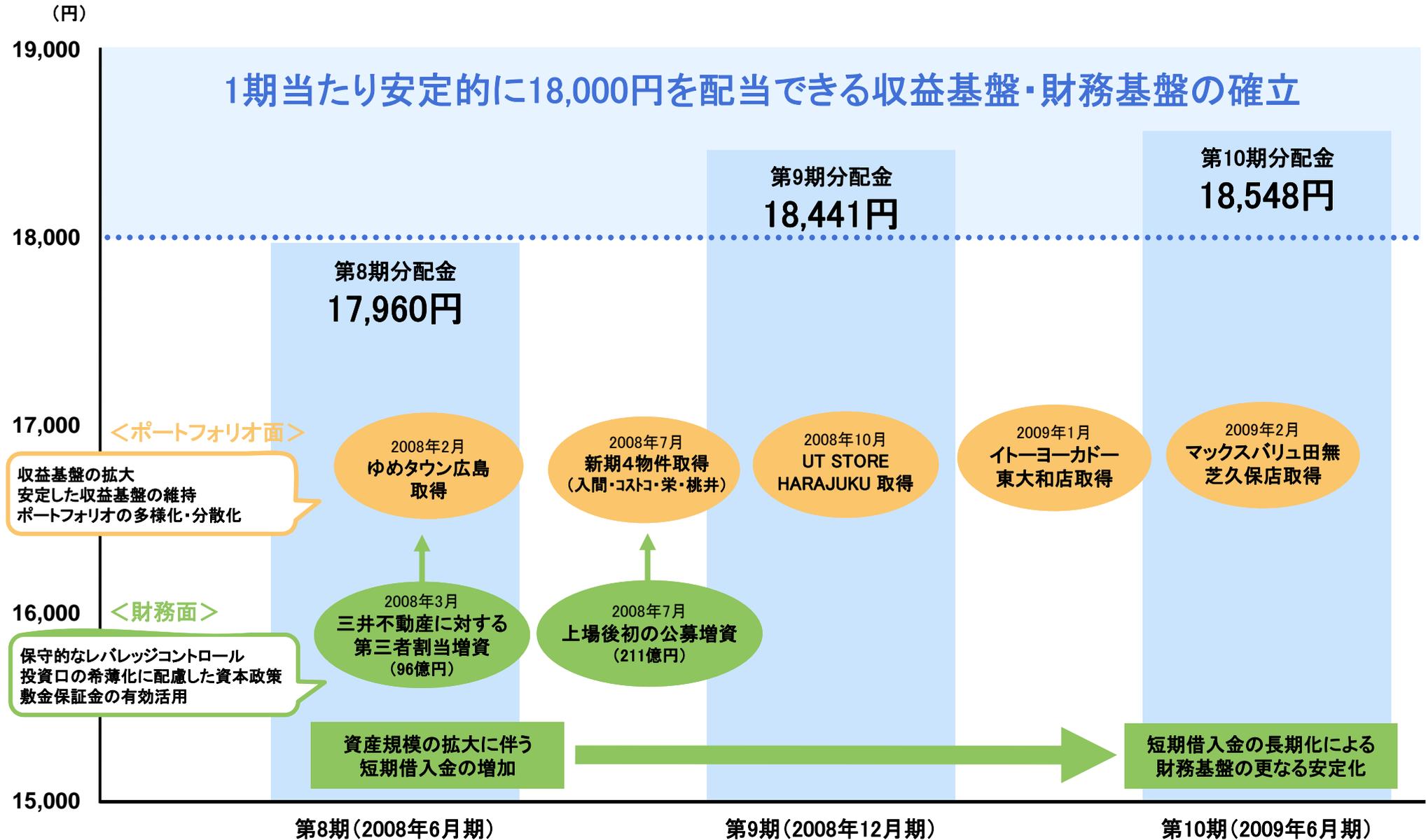
*3: 第10期取得物件について第9期末算定価額に記載されている数値は、物件取得時の鑑定評価額及び直接還元法上の還元利回り(青字表記)

(前期比△4.6%)

約120億円の含み益

4. 今後の運用戦略

スポンサー変更後の動き

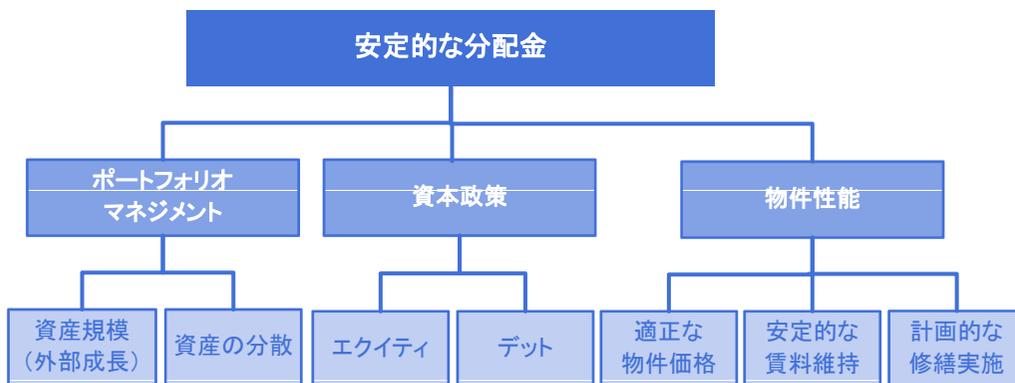


安定した分配金マネジメント

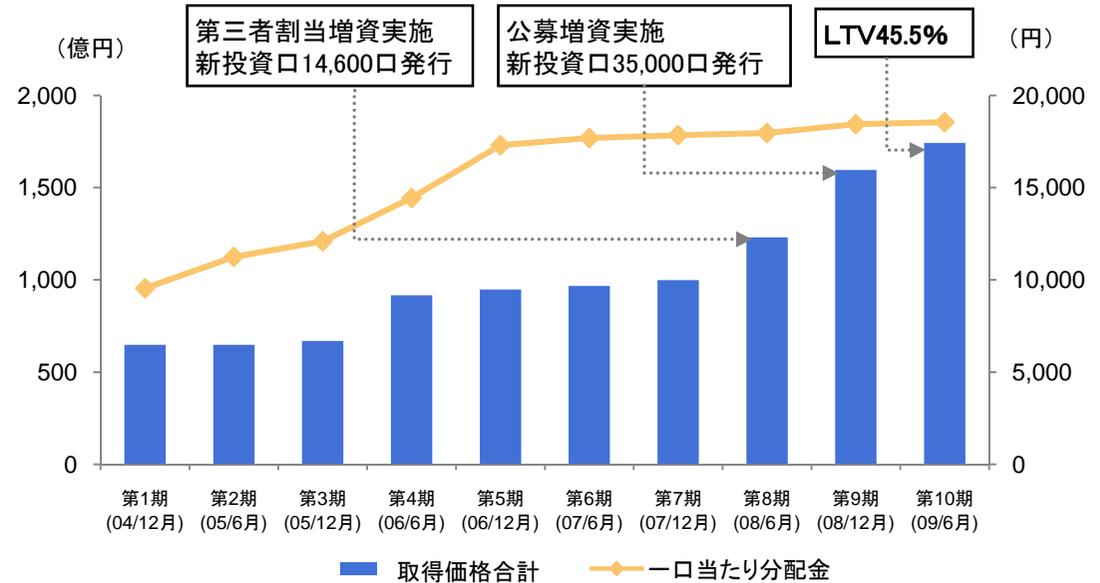
1. 分配金マネジメントに係る基本方針

- ◆ 安定した収益基盤の構築のため、着実な資産規模の拡大を実施
- ◆ 資産規模の拡大と合わせた、適切な資金調達の実施
⇒投資口の希薄化に配慮したエクイティファイナンス
⇒保守的なLTV水準及び安定性に配慮したデットファイナンス
- ◆ 安定したNOI利回り及び償却後利回りの推移
⇒商圏内で優位性を有する、いわゆる地域一番店等への投資
⇒信用力の高いテナントとの長期固定契約を中心とする強固な収益基盤の構築

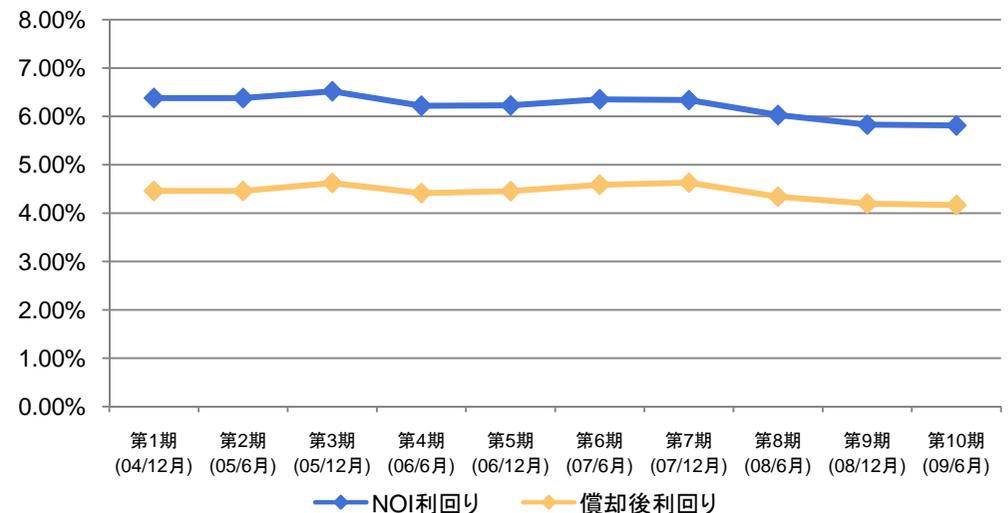
2. 分配金の基盤となる主な構成要素



資産規模と分配金の推移



NOI利回り/償却後利回りの推移



収益構造の特徴と今後の見通し

安定した収益基盤の構築

- ◆ 立地環境、商圈人口、消費者選好等において総合的に優位性を有する、いわゆる地域一番店等への投資
- ◆ 信用力の高いテナントとの長期固定契約を中心とする強固な収益基盤の構築

▶ 景気動向に左右されない
安定性が確保されている。

成長性の確保

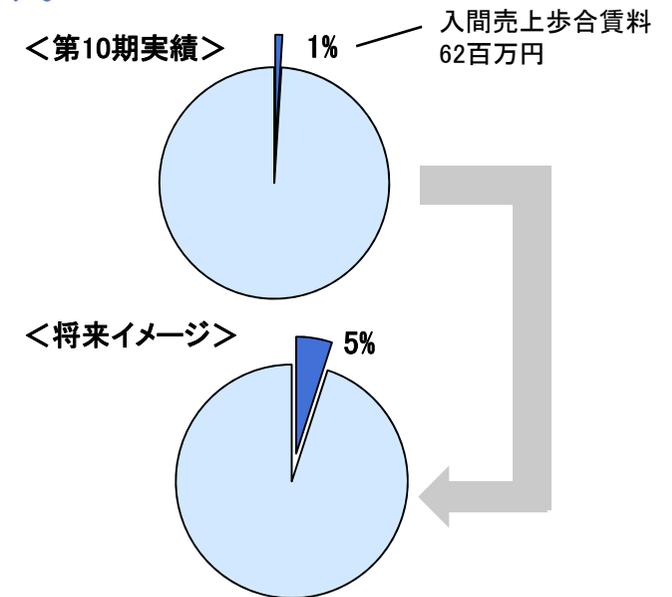
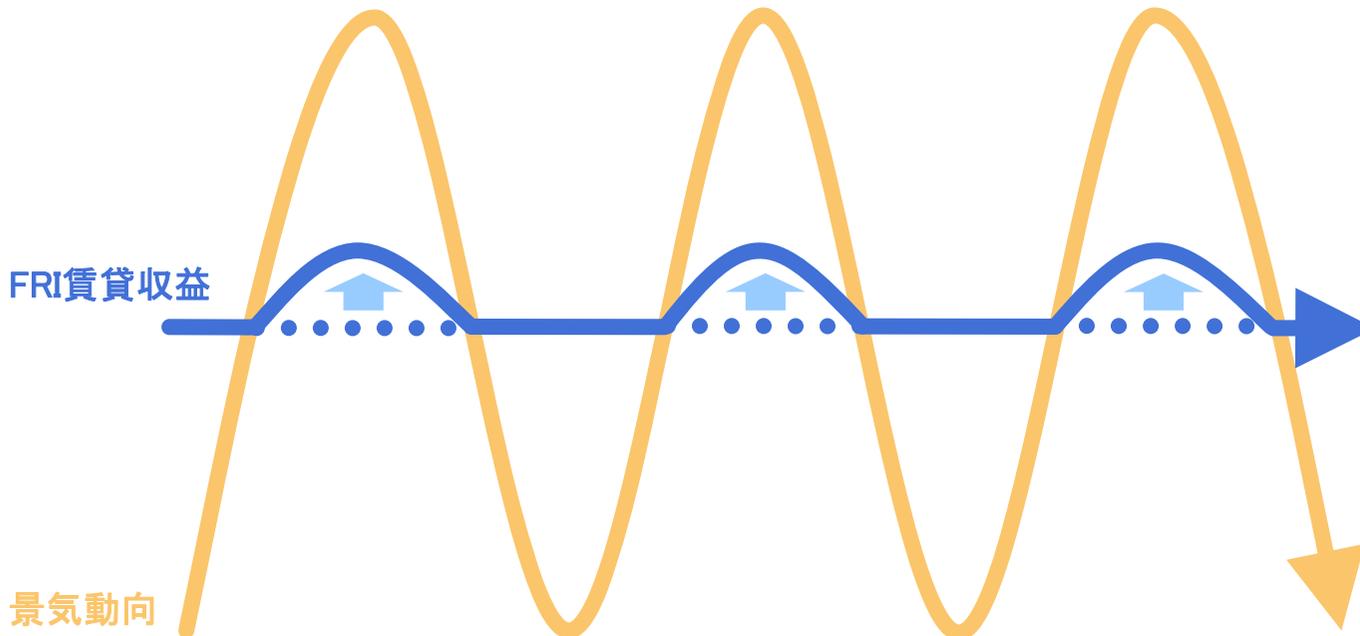
- ◆ 売上歩合賃料等の導入による成長性を見込める部分の確保

▶ 景気上昇局面等においては
成長性が期待できる。



安定性に軸足を置きながら、更なる成長性の拡大に向けたポートフォリオの構築を目指す。

※売上歩合賃料の更なる導入に加えて、パススルー型マスターリース契約の導入なども検討



※上記比率はポートフォリオ収益合計に占める
売上歩合賃料等成長性の期待できる賃料比率

三井不動産のサポート体制

三井不動産が有する商業施設に係るノウハウを、本投資法人の外部成長及び内部成長に活用し、収益基盤の更なる成長及び安定化を目指します。



SCマネジメント契約による商業施設に係るノウハウの活用事例 (底地を除く全物件が対象)

1. 役職員の派遣
商業施設事業及び財務等に関する専門知識を有する役職員の派遣
2. 外部成長のサポート
(1) 物件情報の提供
(2) 不動産等の取得に関するアドバイザリ契約
(3) 三井不動産の開発物件の拠出
(4) その他、三井不動産との連携による外部成長
3. 内部成長サポート
SCマネジメント契約 (右記参照)

1. 全国の商業施設に係るデータストック
・既存施設の売上情報
・新規施設の計画動向等
⇒競合店の動向を的確に把握可能
2. テナントとのリレーション
・テナント取引先数約1,800件という豊富さ
・長年のコミュニケーションから生まれる強固な関係
⇒テナント営業の際の豊富なストックの活用
3. 過去の商業施設運営に基づくデータストック
・様々なタイプの施設毎の運営管理実績
⇒効果的及び効率的な運営管理の実施
⇒適切なタイミングでの修繕工事の実施とコスト精査
4. 過去のリニューアル等に関するデータストック
・大規模リニューアル、増床、建て替え事例
⇒大規模リニューアル、増床、建て替え検討時の問題点整理及び最適解の導出



三井不動産の商業施設事業への取り組み

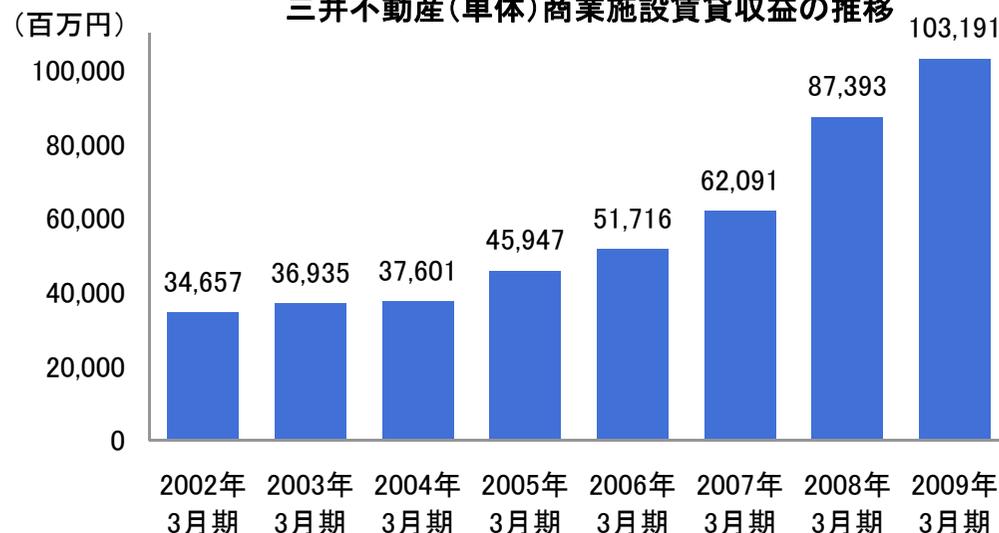
1. 商業施設事業実績

首都圏・関西圏を中心に全国各地で商業施設を展開

施設数	88棟
延床面積	約 460万㎡
賃貸面積	約 230万㎡
テナント店舗数	約 4,200件
テナント取引件数	約 1,800件

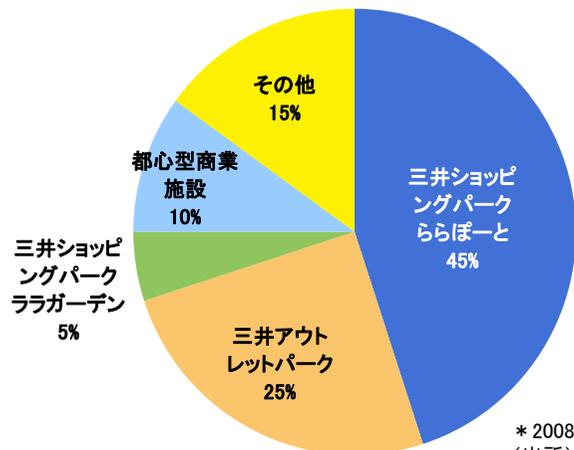
* 1: 2009年4月1日現在 (出所)三井不動産
* 2: 運営管理受託物件含む数値

三井不動産(単体)商業施設賃貸収益の推移



2. 多様な商業施設タイプ

施設タイプ毎の売上比率



* 2008年度実績 (出所)三井不動産

3. 新規稼働プロジェクト

開業年度	プロジェクト名	所在地
2009年度	ららぽーと磐田	静岡県磐田市
	ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市
	ララガーデン長町	宮城県仙台市
2010年度	銀座越後屋ビル計画	東京都中央区
	G1プロジェクト	東京都中央区
	三井アウトレットパーク滋賀竜王	滋賀県蒲生郡
2011年度以降	三井アウトレットパーク札幌北広島	北海道北広島市
	ギンザコマツ建替計画 お台場計画(青海Q区画)	東京都中央区 東京都江東区

* 開業年度は今後変更となる可能性があります。
* プロジェクト名は仮称を含みます。

(出所)三井不動産

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10期までに13物件(取得価格合計1,095億円)を追加取得
 - ◆ 更なる外部成長を図るうえでの成長戦略
 - ・ 第1フェーズ(上場～スポンサー変更) : 分配金を安定的に配当する収益基盤の構築
 - ・ 第2フェーズ(スポンサー変更～3,000億円) : 従来の安定性に加えて、成長性にも配慮した収益基盤の構築
- ※再開発・大規模リニューアル・資産の入替等を視野に入れて、資産規模3,000億円を目指していく

(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





5. APPENDIX



損益計算書

科目	第9期 (2008年12月期)		第10期 (2009年6月期)		増減		備考(増減要因) (単位は全て百万円)
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)	
営業収益	5,658	100.0	6,168	100.0	510	9.0	
賃貸事業収入*1	5,636		6,139				*1 第10期新規取得2物件+440 第9期取得5物件通期稼働等+83
その他賃貸事業収入	21		29				
営業費用	2,504	44.3	2,909	47.2	405	16.2	
賃貸事業費用	2,189		2,528		338	15.5	
外注委託費*2	163		197				*2 SCマネジメントフィー+17、岡山・パピヨンプラザへの バスルー導入+36、岡山コンサルフィー(第9期)△20
公租公課*3	520		712				*3 第8・9期取得6物件固都税費用化+193
損害保険料	13		14				
修繕費	153		119				
減価償却費*4	1,297		1,430				*4 第10期新規取得2物件+128
その他賃貸事業費用	41		54				
販売費・一般管理費	314		381		67	21.3	
資産運用報酬	218		271				
資産保管手数料	7		8				
一般事務手数料	35		18				
役員報酬	6		6				
その他費用*5	46		75				*5 格付費用・調査費等+30
営業利益	3,154	55.7	3,259	52.8	105	3.3	
営業外収益	16		10		△5	△34.2	
営業外費用	218		301		82	37.7	
支払利息*6	162		301				*6 借入金利息+107、岡山保証金利息+31
その他営業外費用*7	56		0				*7 公募増資費用(第9期)△55
経常利益	2,951	52.2	2,968	48.1	17	0.6	
税引前当期純利益	2,951	52.2	2,968	48.1	17	0.6	
法人税等(調整額ネット後)	0		0		0		
当期純利益	2,950	52.1	2,967	48.1	17	0.6	
当期末処分利益	2,950		2,967		17		

貸借対照表(資産の部)

科目	第9期 (2008年12月31日現在)		第10期 (2009年6月30日現在)		増減		備考(第10期)
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)	
							(単位は全て百万円)
流動資産	19,383	11.2	9,279	5.2	△ 10,103	△52.1	
現金及び預金 * 1	16,279		5,513				* 1 東大和借入金の取得代金充当△12,100 減価償却費+1,430等
信託現金及び信託預金	2,620		3,688				
その他流動資産	482		77				
固定資産 * 2	154,232	88.8	168,038	94.8	13,805	9.0	* 2 第10期新規取得2物件+14,700(取得価格ベース)等
有形固定資産	154,209		168,025				
建物	29,109		28,584				
構築物	771		737				
工具、器具及び備品	16		15				
土地	50,071		50,091				
信託建物	28,981		33,887				
信託構築物	668		723				
信託機械及び装置	196		186				
信託工具、器具及び備品	13		13				
信託土地	44,376		53,784				
信託建設仮勘定	4		—				
無形固定資産	0		0				
投資その他の資産	22		12				
資産合計	173,615	100.0	177,317	100.0	3,701	2.1	

貸借対照表(負債・純資産の部)

科目	第9期 (2008年12月31日現在)		第10期 (2009年6月30日現在)		増減		備考(第10期)
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)	
							(単位は全て百万円)
流動負債	41,670	24.0	31,054	17.5	△10,616	△ 25.5	*1 短期借入の長期化△12,200 田無借入金(短期)+1,000
短期借入金*1	40,500		29,380				
営業未払金	290		631				
未払費用	136		165				
前受金	725		835				
その他	18		42				
固定負債	39,614	22.8	53,915	30.4	14,301	36.1	*2 短期借入の長期化+12,200 田無借入金(長期)+2,200
長期借入金*2	—		14,320				
預り敷金保証金*3	18,654		18,439				
信託預り敷金保証金*3	20,891		21,091				
その他固定負債	67		64				*3 内訳: 敷金18,117、保証金21,413
負債合計	81,284	46.8	84,969	47.9	3,685	4.5	
出資総額	89,379	51.5	89,379	50.4			
剰余金その他	2,951	1.7	2,967	1.7			
純資産合計*4	92,330	53.2	92,347	52.1	16	0.0	*4 一口当り純資産額 第9期末: 577,066円 第10期末: 577,172円
負債・純資産合計	173,615	100.0	177,317	100.0	3,701	2.1	

キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

科目	第9期 (2008年7月1日～2008年12月31日)	第10期 (2009年1月1日～2009年6月30日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,951	2,968
減価償却費	1,297	1,430
その他	△175	730
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,073	5,129
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△22,771	△84
信託有形固定資産の取得による支出	△14,174	△14,992
預り敷金保証金の支出	△215	△215
預り敷金保証金の収入	799	-
信託預り敷金保証金の支出	△1,254	△344
信託預り敷金保証金の収入	1,341	544
使途制限付信託預金の預入による支出	△897	△544
使途制限付信託預金の払戻による収入	462	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,711	△15,636
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	118,300	22,500
短期借入金の返済による支出	△90,700	△33,700
長期借入れによる収入	-	14,400
投資口の発行による収入	21,146	-
分配金の支払額	△2,246	△2,936
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,499	263
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	13,862	△10,243
V 現金及び現金同等物の期首残高	4,141	18,003
VI 現金及び現金同等物の期末残高	18,003	7,760

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		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	
	前期	当期	増減	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	5,658	6,168	510	764	766	717	717	481	474	389	389	235	228	53	53	84	84	773	773	99	99
賃料収入	5,636	6,139	502	759	759	714	714	470	474	389	389	235	208	53	53	84	84	773	773	99	99
その他収入	21	29	8	5	7	2	2	11	-	0	0	-	19	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	2,189	2,528	338	344	325	312	294	298	293	221	177	80	169	29	16	21	21	304	304	19	20
公租公課	520	712	192	89	89	99	100	89	88	46	45	36	37	5	5	8	9	105	104	7	7
外注委託費	163	197	33	28	29	4	4	62	48	4	2	8	42	1	0	0	0	2	4	0	0
損害保険料	13	14	0	2	2	1	1	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
修繕費	153	119	△33	22	1	25	7	31	31	46	5	14	64	12	-	-	-	-	0	-	-
減価償却費	1,297	1,430	133	202	202	180	180	91	92	120	120	20	22	10	10	11	11	194	194	12	12
その他事業費用	41	54	12	0	0	0	0	23	33	0	0	0	2	-	0	-	-	-	-	-	-
賃貸事業利益	3,468	3,640	172	420	440	405	422	183	180	167	211	155	59	23	36	63	63	469	468	79	79
NOI(賃貸事業利益+減価償却費)	4,765	5,071	305	622	643	586	603	275	273	288	332	175	81	33	46	75	75	664	663	91	91
NOI利回り(対取得価格)	-	-	-	6.2%	6.4%	6.5%	6.7%	5.0%	5.0%	6.2%	7.1%	7.3%	3.4%	4.5%	6.2%	7.1%	7.1%	5.4%	5.3%	5.9%	5.9%

物件別賃貸事業収支②

(単位:百万円)

科目	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		WV SAKAE (ウーブ サカエ)		クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		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)		UT STORE HARAJUKU		イトーヨーカドー 東大和店		マックスバリュ 田無芝久保店	
	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	71	71	118	118	745	744	238	235	112	112	664	703	74	78	32	76	-	355	-	84
賃料収入	71	71	118	118	745	744	237	235	112	112	664	703	74	78	32	76	-	355	-	84
その他収入	0	-	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	19	24	24	23	189	290	83	96	14	23	224	288	-	5	3	11	-	123	-	16
公租公課	8	8	24	23	-	97	-	13	-	9	-	62	-	5	-	4	-	-	-	-
外注委託費	0	0	-	-	2	3	31	31	2	2	13	14	-	-	0	2	-	7	-	2
損害保険料	0	0	-	-	1	1	0	0	0	0	1	1	-	-	0	0	-	0	-	0
修繕費	0	7	-	-	-	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	0
減価償却費	10	8	-	-	186	187	33	33	11	11	209	210	-	-	2	4	-	114	-	14
その他事業費用	-	-	-	0	-	-	18	17	-	0	0	0	-	-	-	0	-	0	-	0
賃貸事業利益	52	46	94	94	555	454	155	139	98	88	440	415	74	72	29	64	-	231	-	68
NOI(賃貸事業利益 +減価償却費)	62	55	94	94	741	641	188	173	110	99	649	625	74	72	31	69	-	346	-	82
NOI利回り (対取得価格)	6.4%	5.7%	5.9%	6.0%	6.4%	5.5%	-(*)	4.7%	-(*)	5.6%	-(*)	6.3%	-(*)	5.6%	-(*)	4.5%	-	-(*)	-	-(*)

(*)取得時点が当該期中の物件のNOI利回りについては記載していません。

次回賃料改定時期及び契約満了時期

物件名	主要テナント	2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		2014年		契約満了時期
		10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	
イオン品川シーサイドSC	イオンリテール	→ 改定										2022年10月10日まで		
マイカル茨木	マイカル	→ 改定										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	→ 改定 平面駐車場満了 1Y店舗棟改定										2018年11月5日まで(店舗棟) 2010年11月5日まで(平面駐車場) 2013年7月17日(アネックス棟)		
ジョイフルタウン秦野	イオンリテール	→ 改定										2015年11月15日まで		
パピヨンプラザ	大和情報サービス	→ 満了										2014年1月31日まで (一部2019年1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		
ベルタウン丹波口駅前店	マツモト											2025年8月29日まで		
イオンナゴヤドーム前SC	イオンリテール											2026年3月23日まで		
サミットストア滝野川紅葉橋店	サミット											2026年9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		
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		
ゆめタウン広島	イズミ											2028年2月19日まで		
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	丸井											2017年1月19日まで		
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	クイーンズ伊勢丹											2024年12月8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		
UT STORE HARAJUKU	ユニクロ	→ 改定										2014年9月15日まで		
イトーヨーカドー東大和店	イトーヨーカ堂	→ 改定										2023年11月12日まで		
マックスバリュ田無芝久保店	イオンリテール											2025年3月18日まで		

* 賃料減額請求権の排除された賃料改定については上表に記載していません。

施設競争力の判断上の主なポイント

1. 都市近郊立地型施設

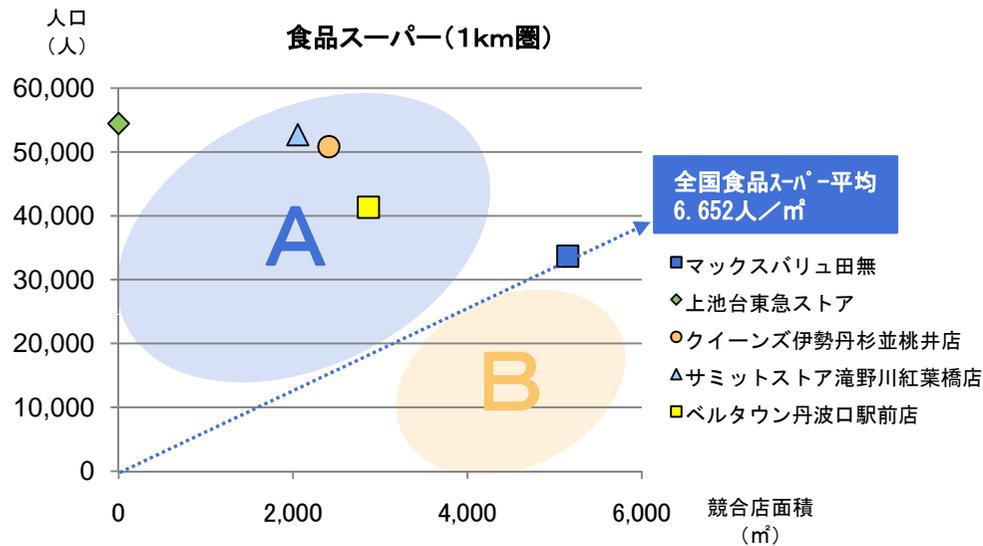
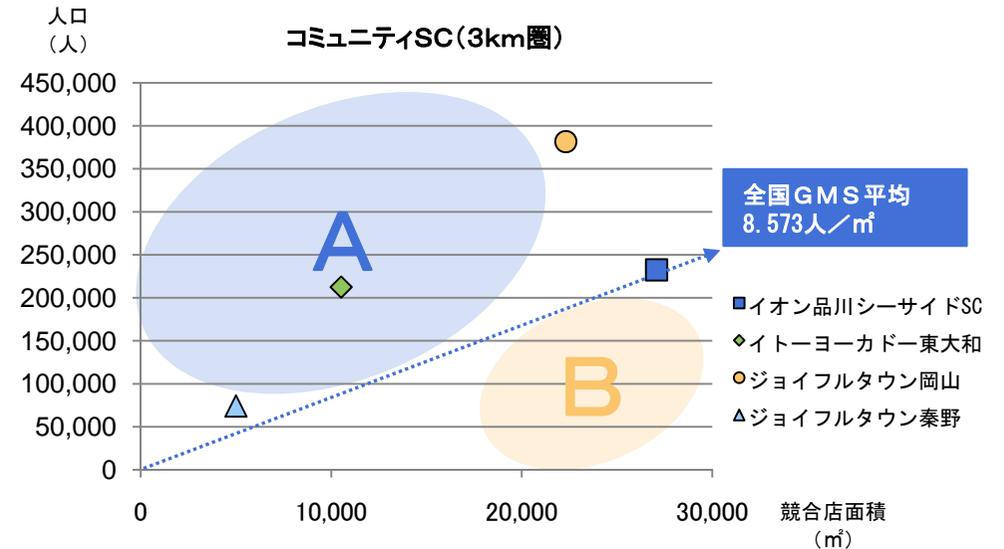
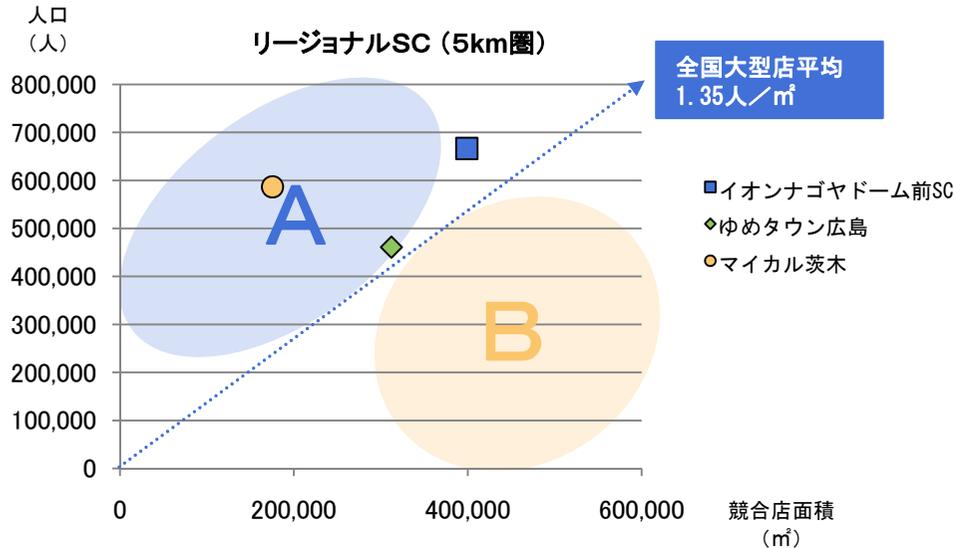
評価項目		評価ポイント
商圈人口・マーケット特性		食品スーパーでは1~3km圏、コミュニティSCでは3~5km圏、リージョナルSCでは5~10km圏の人口ボリューム、増減率を評価。世帯特性及び地域特性から購買力があるかどうかを考慮。
施設規模の優位性		商圈内の施設規模面での優位性を評価。
競合環境	現況	現時点の競合環境が緩やかで、地域一番店の集客力を有しているかどうかを評価。
	新規競合リスク	新規計画動向において、現状パフォーマンスを脅かす新規競合開発の可能性を評価。
業態/MD	キーテナント	キーテナントが消費者選好と合致し、マーケットから支持を得ているかどうかを評価。
	テナントミックス	キーテナントとの相乗効果が期待できるテナントミックスかどうか、消費者のニーズを捉えた構成かを評価。
アクセスビリティ・駐車場の利便性		近接する道路からのアプローチのしやすさ、駐車場台数について評価。女性ドライバーからみた使いやすい駐車場かどうかを考慮。
ハード条件		築年数や顧客が回遊しやすい構造かどうかを評価。将来的な増床拡大余地の有無やリニューアルのしやすさ等も考慮
テナント代替性		立地条件及びハード条件から、代替テナントニーズが見込めるかを評価。

2. 都心立地型施設

評価項目	評価ポイント
出店ブランド・ショップの顔ぶれ	出店ブランド・ショップのグレードやクオリティ、知名度等。立地特性にあった最適なブランド・ショップの顔ぶれかどうか。
ストリートのポテンシャル	店舗の連続性、メインストリートからの距離、当該ストリートに出店しているテナントの顔ぶれを評価。
路面以外のフロアの成立性	2階以上のフロアにおけるポテンシャルを評価。上層階まで集客できるテナントを誘致できているかを評価。
視認性・ハード条件	視認性、路面に対する間口の長さ、階高、テナントデザインの柔軟性、築年数等を評価。
テナント代替性	立地条件及びハード条件から、多様なテナントニーズが見込めるか、またそのニーズは景気動向に大きく左右されないかを評価。

ポートフォリオ定量分析

※P35「施設競争力の判断上の主なポイント」における評価項目のうち、
商圏人口及び競合環境の現況という観点から本投資法人のポートフォリオを分析



(出所) 距離圏人口: 05年度国勢調査
競合店面積: 大型小売店総覧、日本スーパー名鑑

<分析の前提>

1. リージョナルSC

5km圏における商圏人口と競合店のマトリックス分析
競合店は店舗面積1,000㎡以上の大型店(百貨店除く)のみ対象として計算

2. コミュニティSC

3km圏における商圏人口と競合店のマトリックス分析
競合店はGMSを対象として計算

3. 食品スーパー

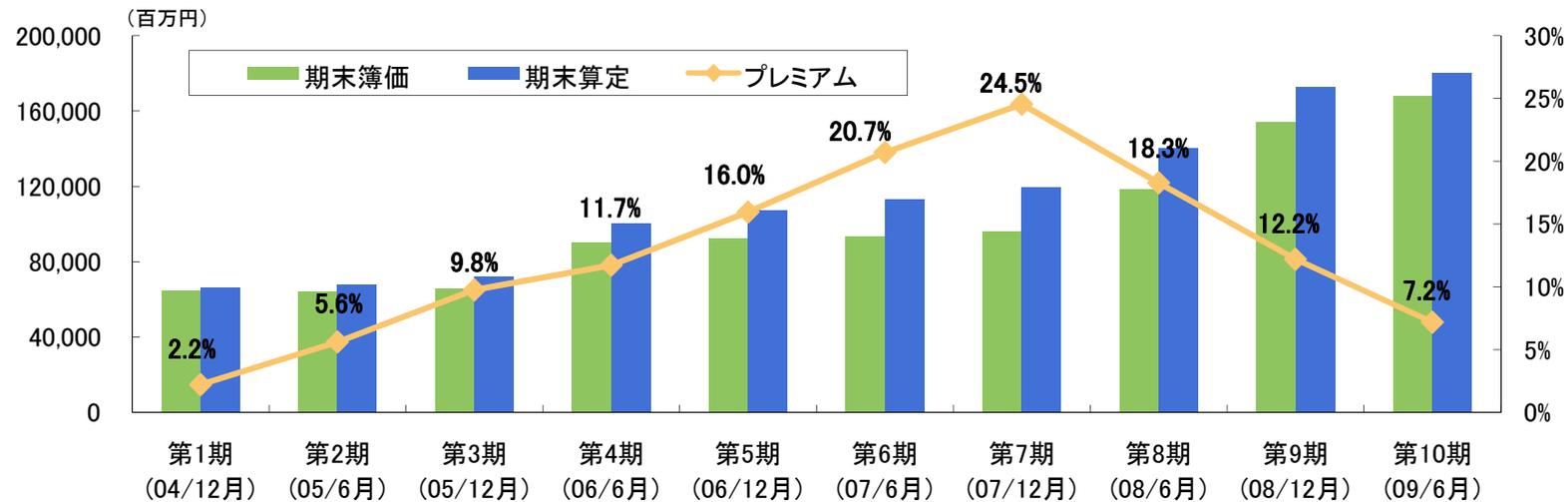
1km圏における商圏人口と競合店のマトリックス分析
競合店は食品スーパーを対象として計算

A 需要 > 供給
⇒人口に比して競合が少ない

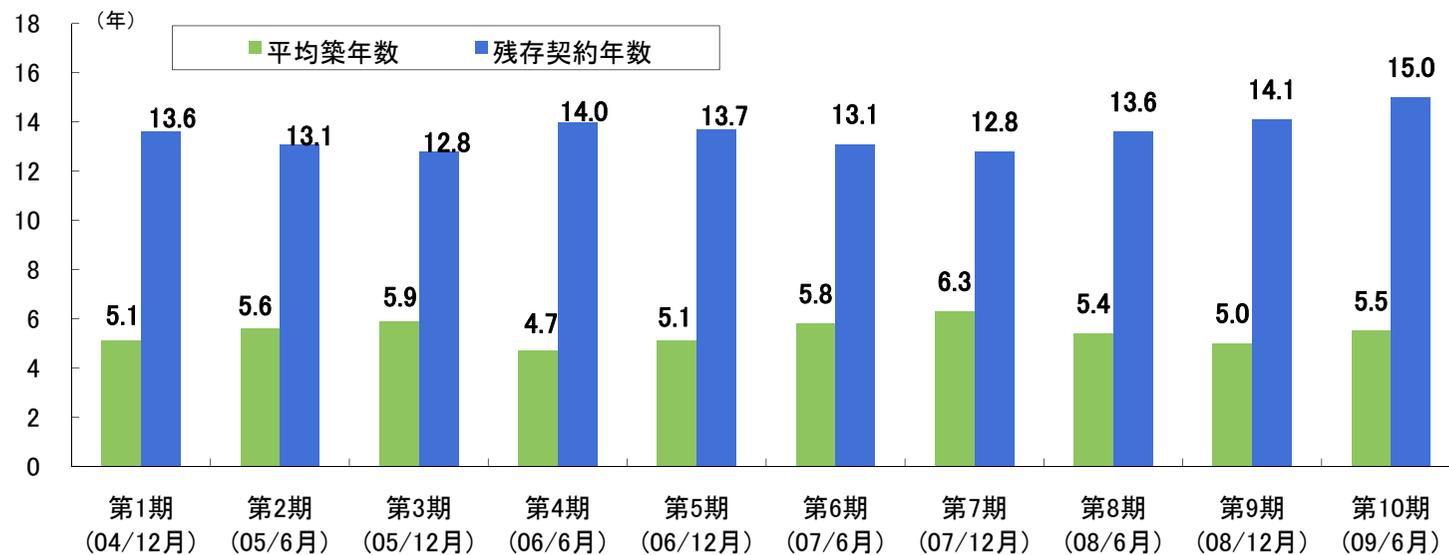
B 需要 < 供給
⇒Aの逆

主要指標の推移

1. 期末簿価／期末算定価額／プレミアム



2. ポートフォリオ平均築年数／残存契約年数



借入金の概要①

<短期借入金>

(2009年8月13日現在)

借入先	借入残高 (百万円)	借入利率(*1)	返済期限(*2)	摘要
株式会社三井住友銀行	7,500	0.87909%	2009/12/21	無担保 無保証
	2,600	0.87909%	2010/6/16	
	1,500	0.87909%	2010/6/30	
中央三井信託銀行株式会社	1,000	0.85909%	2009/8/18	
	1,000	1.22636%	2009/12/21	
	1,000	1.21909%	2010/1/15	
株式会社みずほコーポレート銀行	2,300	0.85909%	2010/6/21	
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,700	1.48250%	2009/11/19	
住友信託銀行株式会社	700	0.74182%	2009/9/10	
	1,000	1.22636%	2009/12/21	
合計	20,300	-	-	-

<長期借入金>

(2009年8月13日現在)

借入先	借入残高 (百万円)	借入利率(*1)	返済期限(*2)	摘要
株式会社日本政策投資銀行	2,000	1.81000%	2014/3/15	無担保 無保証
	1,500	1.98000%	2016/7/12	
	4,500	1.98000%	2016/7/12	
株式会社三井住友銀行	6,000	1.63000%	2012/2/20	
	1,500	1.77375%	2013/7/16	
中央三井信託銀行株式会社	2,200	1.61464%	2011/12/16	
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200	1.89000%	2013/6/17	
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	1.62000%	2012/1/16	
株式会社みずほコーポレート銀行	1,500	1.64250%	2012/7/23	
合計	23,400	-	-	

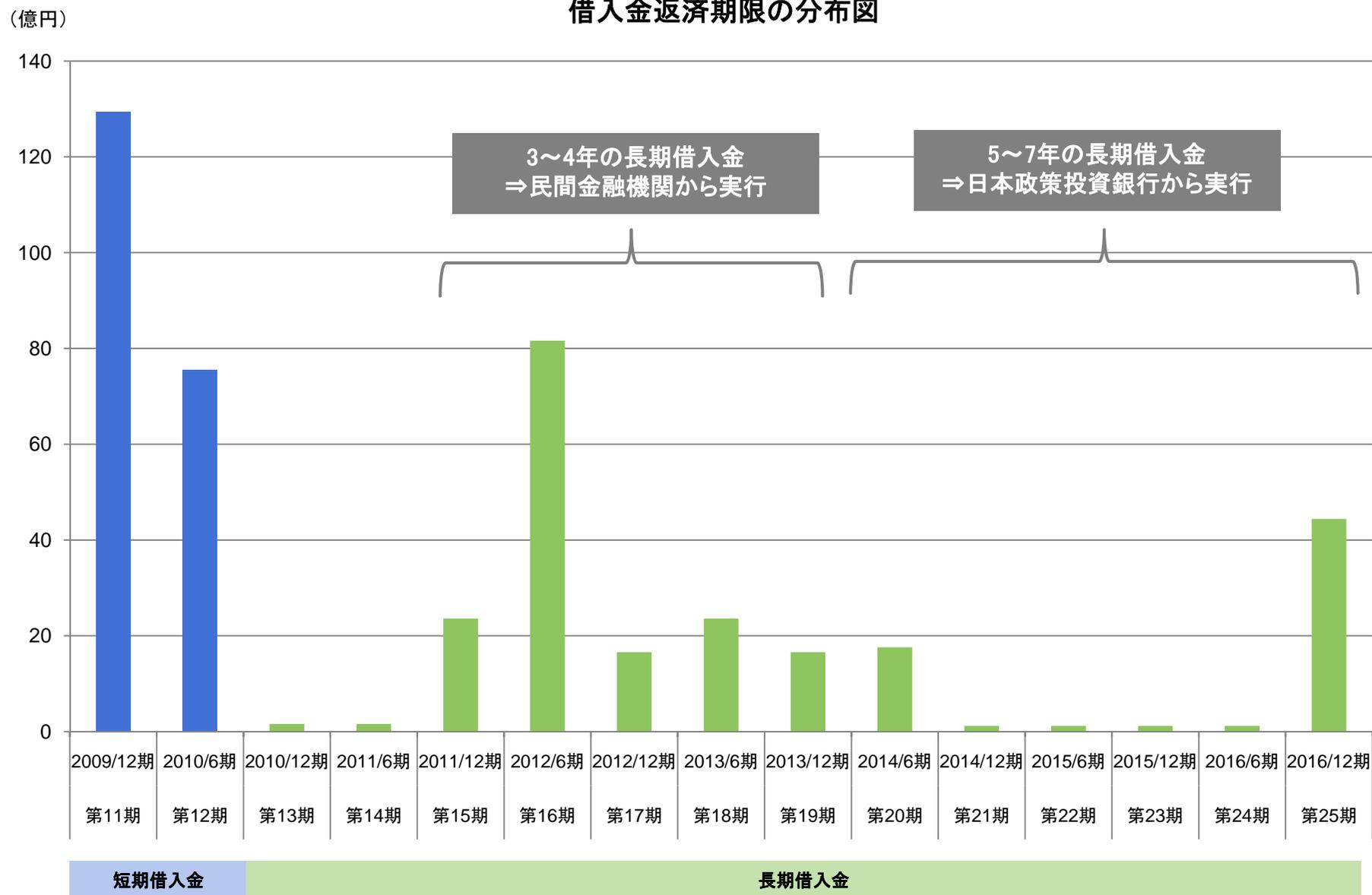
*1 短期借入金に係る借入利率は全て2009年8月13日時点の適用利率を記載しています。長期借入金に係る借入利率については全て固定金利です。

*2 返済方法は日本政策投資銀行からの借入金以外は全て期限一括返済です。

日本政策投資銀行からの借入金については、いずれも年率4%の元本返済を半年毎(3月末/9月末)に行い、残額を最終返済期限に返済します。

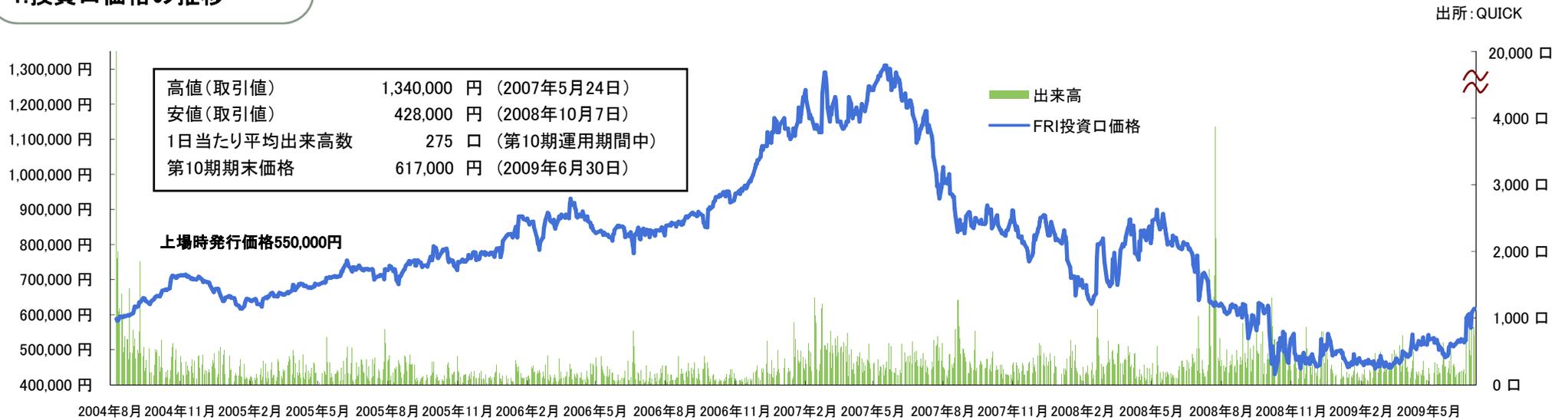
借入金の概要②

借入金返済期限の分布図

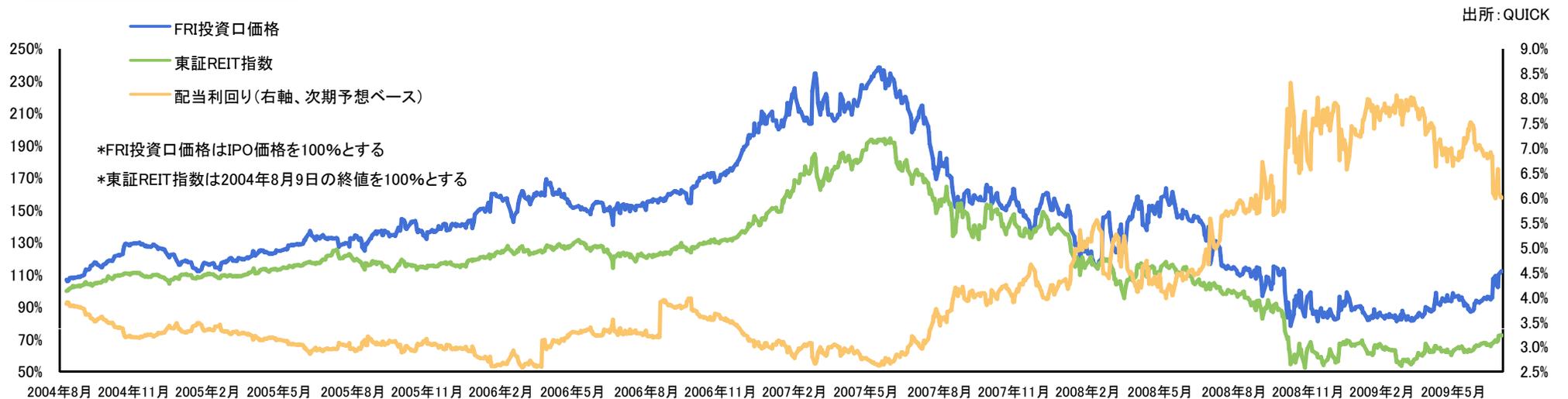


投資口価格の推移

1. 投資口価格の推移

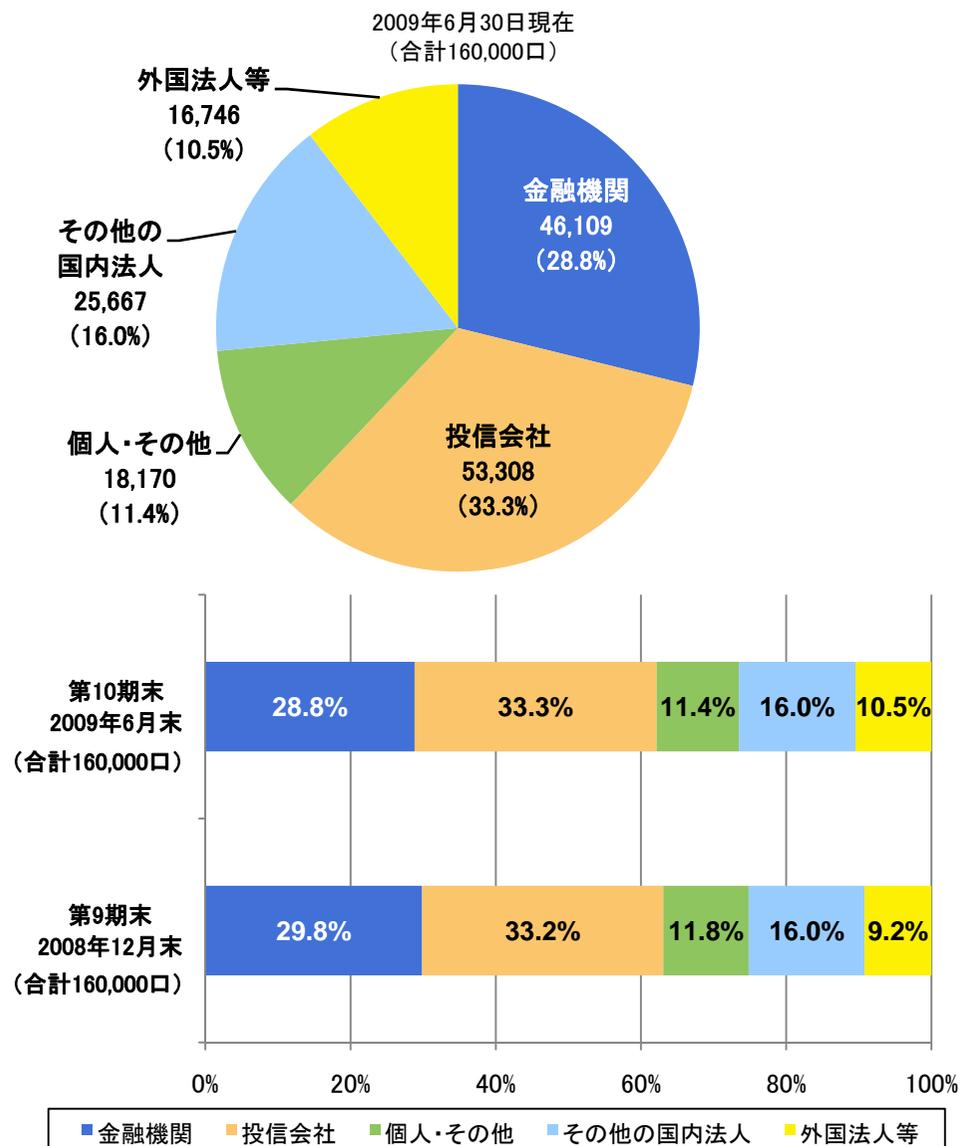


2. 相対価格の推移



投資主の状況

1.所有者別投資口数



2.所有者別投資主数内訳

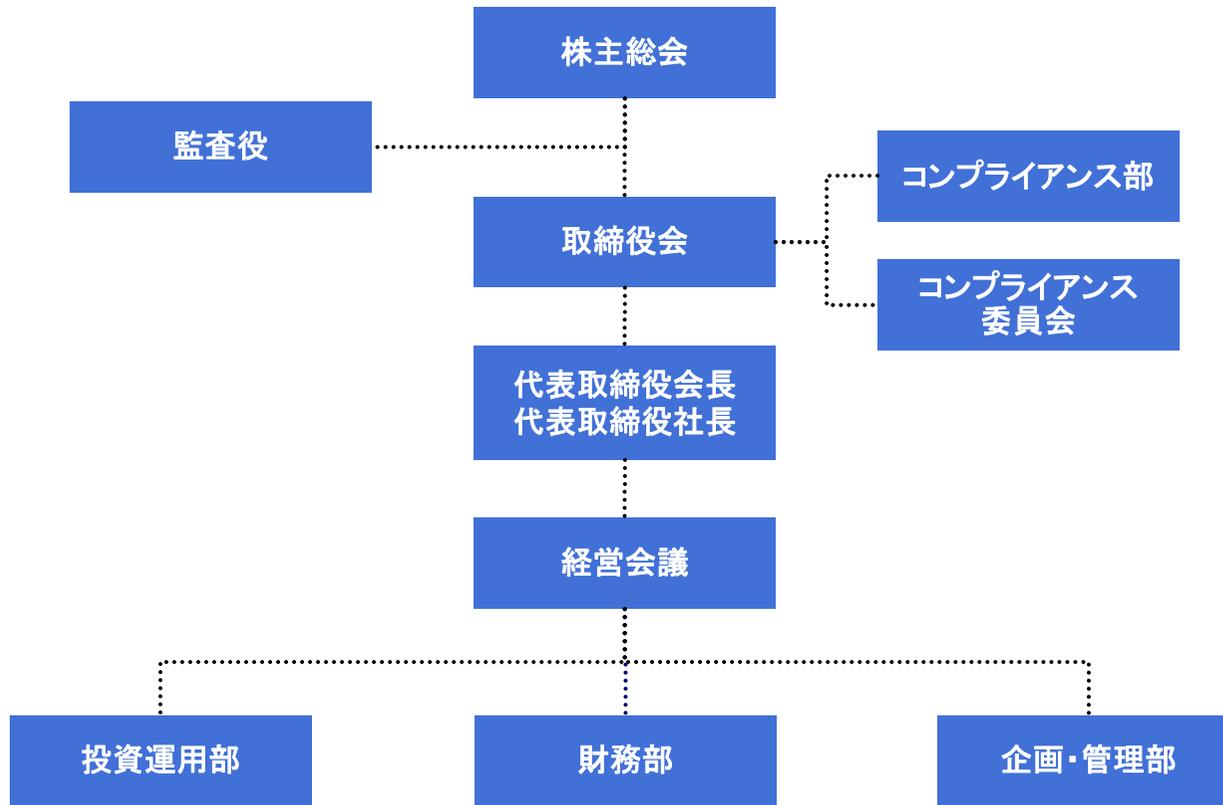
	個人・その他	その他国内法人	金融機関	外国法人等	合計
①第10期末 (2009年6月末)	7,885	179	119	126	8,309
②第9期末 (2008年12月末)	8,170	185	128	112	8,595
増減(①-②)	△ 285	△ 6	△ 9	14	△ 286

3.投資主上位10社

氏名または名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
三井不動産株式会社	14,600	9.13
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	13,669	8.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,755	7.97
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,678	7.92
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,221	5.14
日本たばこ産業株式会社	5,891	3.68
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,551	2.84
株式会社池田銀行	4,064	2.54
株式会社北洋銀行	3,882	2.43
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウト	3,595	2.25
合計	83,906	52.44

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)
(株主)
(会社沿革)

4億5,000万円
三井不動産株式会社100%

- ◆ 2003年8月26日
- ◆ 2003年10月4日
- ◆ 2004年3月12日
- ◆ 2006年4月26日
- ◆ 2007年9月30日
- ◆ 2008年3月24日

会社設立
 宅建取引業免許取得
 宅建業法上の取引一任代理等の認可取得
 投信業者に係る認可取得
 金融商品取引業に係る登録
 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