



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5期(平成18年12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5期(平成18年12月期)決算の概要	.....	2	新規取得予定(第8期)資産の概要	.....	13
第5期ハイライト	.....	3	2. 今後の運用戦略	.....	14
第5期実績／推移	.....	4	基本方針	.....	15
第5期取得資産の概要	.....	5	物件取得戦略	.....	16
損益計算書	.....	6	まちづくり三法の影響	.....	17
貸借対照表	.....	7	成長戦略	.....	19
投資主資本等変動計算書	.....	9	財務戦略	.....	20
金銭の分配に係る計算書	.....	10	3. 第6期(平成19年6月期)業績予想	.....	21
キャッシュ・フロー計算書	.....	11	4. ポートフォリオの分析	.....	23
物件別賃貸事業収支	.....	12	5. APPENDIX	.....	29

◆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5期(平成18年12月期)決算の概要



第5期ハイライト

- ▶ 営業収益は当初予想比100%（稼働率100%を維持）
- ▶ 1口当たり17,296円の配当を達成
 - － 当初予想比431円、前期比2,859円増
- ▶ JTとのパイプライン契約の着実な進展
 - － 06年9月「サミットストア滝野川紅葉橋店」
（JT社宅跡地物件：31億円）を取得
 - － 06年10月JT上田工場跡地の開発物件につき、優先交渉権を取得

その他の活動状況

- ▶ 06年12月、発行体格付けを取得
 - ・ S&P: 長期会社格付けA+、短期会社格付けA-1
 - ・ Moody's: 発行体格付けA1

第5期(平成18年12月期)実績				第4期実績	第3期実績	第2期実績	第1期実績
運用期間:184日		前期比 (%)		運用期間:181日	運用期間:184日	運用期間:181日	運用期間:145日
営業収益	百万円	3,470	13.2	3,067	2,610	2,511	1,985
営業利益	百万円	1,932	21.0	1,597	1,333	1,240	1,267
経常利益	百万円	1,910	19.8	1,594	1,335	1,242	1,054
当期純利益	百万円	1,909	19.8	1,593	1,334	1,241	1,053
資産総額	百万円	95,914	1.7	94,301	82,347	81,761	81,547
負債総額	百万円	35,422	3.8	34,125	22,429	21,936	21,911
純資産額	百万円	60,492	0.5	60,176	59,917	59,824	59,636
負債比率*	%	35.9	—	35.1	26.4	25.9	26.0
期末投資口価格	円	1,140,000	35.7	840,000	810,000	726,000	648,000
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	125,856	35.7	92,736	89,424	80,150	71,539
分配金総額	百万円	1,909	19.8	1,593	1,334	1,241	1,053
一口当たり分配金	円	17,296	19.8	14,437	12,090	11,244	9,543

* 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5期取得資産の概要

サミットストア滝野川紅葉橋店



◆物件概要

所在地	東京都北区滝野川四丁目1番18号
取得価格	3,100百万円
取得時期	平成18年9月29日
テナント	サミット株式会社
特徴	JR京浜東北線・東京メトロ南北線「王子駅」西方約700mに位置しており、周辺は戸建住宅やマンションが密集した地域となっています。また当該地は交差点の角地ということで視認性が良く、道路アクセスにも優れ、商業施設として望ましい要素を持つ立地と言えます。



1.第5期決算の概要

損益計算書

科目	第5期(運用日数184日)		第4期(運用日数181日)		増減		備考(第5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	3,067,229	100.0	403,739	13.2	
賃貸事業収入*1	3,468,005		3,064,266				*1 「イオン品川」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		2,963				
営業費用	1,538,070	44.3	1,470,127	47.9	67,942	4.6	
賃貸事業費用	1,291,530		1,225,541		65,988	5.4	*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。
外注委託費*1	38,258		34,249				
公租公課	379,249		377,193				
損害保険料	9,739		8,666				
修繕費	26,374		41,285				
減価償却費	836,762		763,823				
その他賃貸事業費用	1,146		323				
販売費・一般管理費	246,540		244,585		1,954	0.8	*3 格付け取得費用が計上されています。
資産運用報酬	177,795		152,353				
資産保管委託報酬	4,766		4,539				
一般事務委託報酬	22,545		22,402				
役員報酬	6,600		6,600				
その他費用	34,832		58,690				
営業利益金額	1,932,898	55.7	1,597,102	52.1	335,796	21.0	
営業外収益	4,807		4,260		546	12.8	
営業外費用	27,191		6,558		20,632	314.6	
支払利息	9,191		3,780				
その他営業外費用*3	18,000		2,778				
経常利益金額	1,910,514	55.0	1,594,804	52.0	315,709	19.8	
税引前当期純利益金額	1,910,514	55.0	1,594,804	52.0	315,709	19.8	
法人税等(調整額ネット後)	1,012	0.0	982	0.0	30	3.1	
当期純利益金額	1,909,501	55.0	1,593,821	52.0	315,679	19.8	
当期未処分利益	1,909,544		1,593,888		315,656	19.8	

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4期 (平成18年6月30日現在)		増減		備考(第5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	4,084,913	4.3	▲675,855	▲16.5	
現金及び預金	747,616		455,016				
信託現金及び信託預金 * 1	2,635,320		3,156,755				
その他流動資産	26,120		473,141				
固定資産	92,505,386	96.4	90,216,875	95.7	2,288,510	2.5	
有形固定資産	92,457,732	96.4	90,163,341	95.6	2,294,391	2.5	
建物 * 2	11,259,272		10,575,646				
構築物 * 2	274,705		274,288				
工具、器具及び備品	14,493		15,239				
土地 * 2	18,344,468		16,122,149				
信託建物	29,112,027		29,695,452				
信託構築物	700,774		722,577				
信託機械及び装置	156,056		162,052				
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	53,516	0.1	▲5,880	▲11.0	
資産合計	95,914,444	100.0	94,301,789	100.0	1,612,654	1.7	

*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89百万円含まれています。

*2 「サミットストア滝野川紅葉橋店」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37百万円と差入営業保証金が約10百万円含まれています。

貸借対照表(負債・出資の部)

科目	第5期 (平成18年12月31日現在)		第4期 (平成18年6月30日現在)		増減		備考(第5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	2,922,906	3.1	958,101	32.8	*1 内訳は敷金13,044百万円、保証金18,416百万円となっています。
短期借入金	3,000,000		2,000,000				
営業未払金	128,343		223,811				
未払費用	97,740		80,459				
前受金	555,462		538,129				
その他	99,461		80,506				
固定負債	31,541,356	32.9	31,202,495	33.1	338,861	1.1	
預り敷金保証金*1	10,490,541		10,093,210				
信託預り敷金保証金*1	20,970,801		21,026,193				
その他固定負債	80,013		83,091				
負債合計	35,422,364	36.9	34,125,401	36.2	1,296,963	3.8	
出資総額	58,582,500	61.1	58,582,500	62.1	—	0.0	
剰余金その他	1,909,579	2.0	1,593,888	1.7	315,691	19.8	
純資産合計	60,492,079	63.1	60,176,388	63.8	315,691	0.5	
負債・純資産合計	95,914,444	100.0	94,301,789	100.0	1,612,654	1.7	

投資主資本等変動計算書

第5期(自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31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	1,593,888	1,593,888	60,176,388	—	—	60,176,388
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△1,593,844	△1,593,844	△1,593,844	—	—	△1,593,844
当期純利益金額	—	1,909,501	1,909,501	1,909,501	—	—	1,909,501
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	—	315,656	315,656	315,656	34	34	315,691
当期末残高	58,582,500	1,909,544	1,909,544	60,492,044	34	34	60,492,079

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4期 (平成18年1月1日 ～平成18年6月30日)
単位(円)		
I 当期末処分利益	1,909,544,968	1,593,888,108
II 分配金の額	1,909,478,400	1,593,844,800
(投資口一口当たり分配金の額)	(17,296)	(14,437)
III 次期繰越利益	66,568	43,308
 (参考) 平成18年8月時点の第5期 一口当たり予想分配金	16,865	—

キャッシュ・フロー計算書

科目	第5期	第4期
	(平成18年7月1日～平成18年12月31日)	(平成18年1月1日～平成18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	1,594,804
減価償却費	836,762	763,823
その他	403,654	△178,958
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,150,931	2,179,670
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	△3,829
有形固定資産の取得による支出	△3,119,030	△24,988,911
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	9,611,655
預り敷金保証金の支出	△212,442	△141,510
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,786,731	△15,577,987
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	3,000,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△1,000,000
分配金の支払額	△1,593,034	△1,333,102
財務活動によるキャッシュ・フロー	△593,034	666,897
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△228,834	△12,731,419
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,149,272	15,880,691
VI 現金及び現金同等物の期末残高	2,920,437	3,149,272

1.第5期決算の概要

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	
	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
賃貸事業収入	745	745	679	679	461	461	389	389	233	233	53	53	84	84	773	420	50	—
賃料収入	745	745	676	676	461	461	389	389	233	233	53	53	84	84	773	420	50	—
その他収入	—	—	2	2	—	—	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	323	320	288	284	188	195	180	178	67	78	16	15	21	21	196	130	8	—
外注委託費	28	26	2	1	1	1	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	—
公租公課	89	89	100	100	90	88	47	47	36	36	5	5	8	8	—	—	—	—
損害保険料	2	2	1	1	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	—
修繕費	0	0	2	—	5	13	8	7	8	20	0	—	—	—	—	—	—	—
減価償却費	201	201	180	180	90	90	119	119	20	20	10	10	11	11	193	129	8	—
その他事業費用	0	0	0	0	—	—	0	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	421	424	391	395	273	266	208	210	165	154	36	37	63	63	577	289	41	—
NOI(賃貸事業利益 +減価償却費)	623	626	571	576	363	356	328	330	185	174	46	47	75	75	771	418	49	—
NOI利回り(対取得価格)	6.2%	6.2%	6.3%	6.4%	6.6%	6.5%	7.1%	7.1%	7.7%	7.2%	6.3%	6.3%	7.1%	7.1%	6.2%	—(注)	—(注)	—

注)イオンナゴヤドーム前SCの第4期及びサミットストア滝野川の第5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):06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実行していきます。

物件取得戦略

- ◆JTパイプライン物件の着実なフォロー
- ◆パイプライン+ α 物件の取得検討

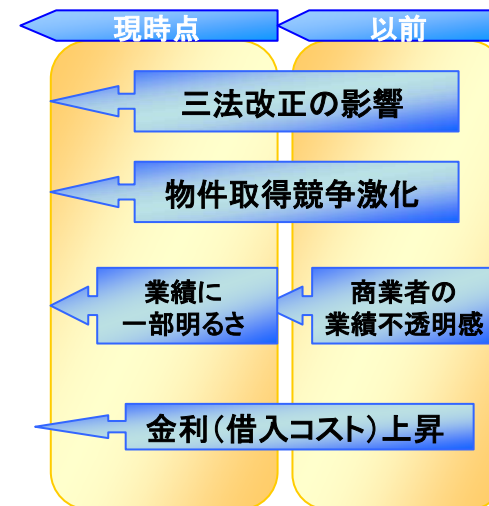
成長戦略

- ◆既存店の魅力度、利便性の向上のための施策

財務戦略

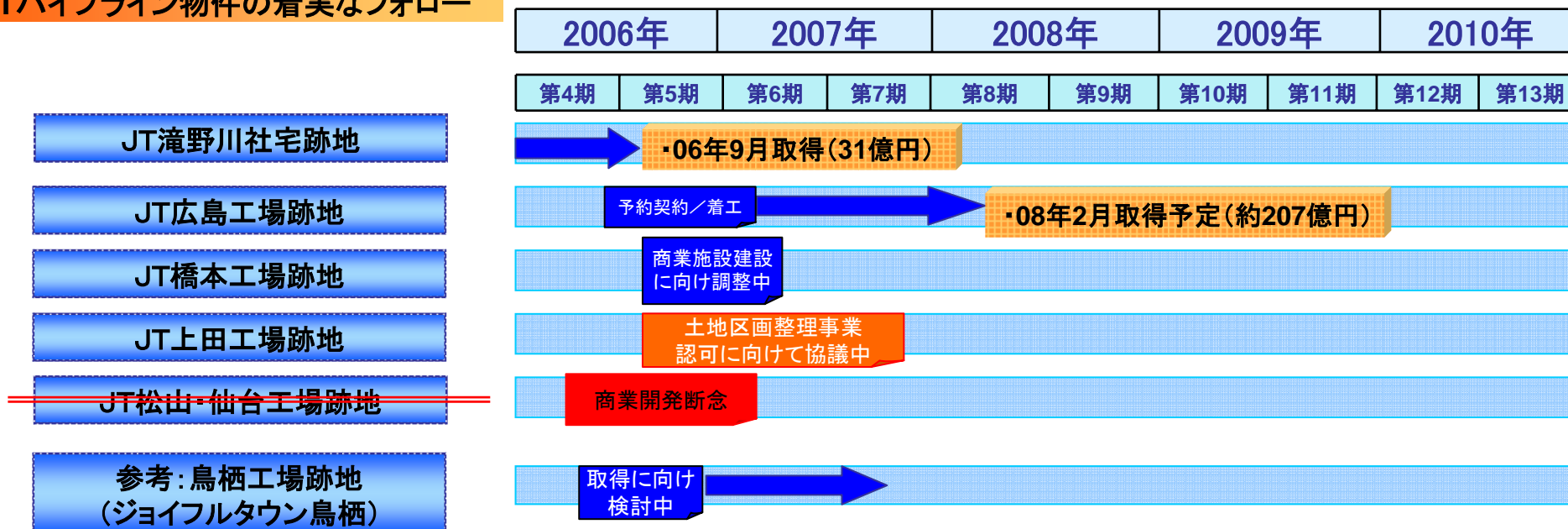
- ◆保守的な財務運営を堅持
- ◆敷金保証金の有効活用により、有利子負債を低く維持
- ◆多様な調達手段の確保

外部環境認識



物件取得戦略

JTパイプライン物件の着実なフォロー



パイプライン物件+αの取得検討

まちづくり三法の影響により、優良な既存物件の優位性は際立ちますが、地方の大規模商業開発は難航が予想されます。本投資法人は既存ポートフォリオの質を毀損しない範囲で、JT保有の既存物件、社宅等跡地開発物件のほか、外部からの取得を検討して参ります。

まちづくり三法の影響(開発中止経緯)

JT仙台工場跡地開発物件

◆開発概要			
所在地	宮城県仙台市	用途地域	工業地域
敷地面積	約116,000㎡	出店予定テナント	イトーヨーカ堂

【開発中止について】

2005年11月にJTより優先交渉権を取得し、開発に向け調整中であつたが、2006年11月、当該開発が断念され、優先交渉権の撤回通知を受ける。

【開発中止理由】

・仙台市から、周辺の土地利用計画と調和しないことを理由として、商業開発が可能な用途地域への変更を認めないとの通知を受けた。

・計画規模から、仙台市環境影響評価条例(5万㎡以上)に基づく届出が必要で、調査に相当の期間を要するため、改正都市計画法の施行時期との関係から事業遂行は困難と判断。出店予定テナントと協議の上、本事業を中止した。

・新法施行後は、商業開発をするには用途地域の変更が必要であつた。

JT松山工場跡地開発物件

◆開発概要			
所在地	愛媛県松山市	用途地域	準工業地域
敷地面積	約33,000㎡	出店予定テナント	イズミ

【開発中止について】

2005年3月にJTより優先交渉権を取得し、開発に向け調整中であつたが、2006年12月、当該開発が断念され、優先交渉権の撤回通知を受ける。

【開発中止理由】

・地元との協議の状況(地元商店街の反対、商工会議所の懸念)、松山市の方針(改正法に基づく中心市街地の活性化への配慮要請有)等の状況を総合的に判断し、出店予定テナントの了解を得て、本事業を中止。

(参考)まちづくり三法改正

ゾーニングと規制強化～都市計画法改正

現行(店舗)			法改正後	
用途地域	各々50㎡～3,000㎡超 不可	第一、二種低層・中高層住専地域他	各々50㎡～3,000㎡超 不可	用途地域
	制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更または用途を緩和する地区計画決定により立地可能	
		準住居地域		
		工業地域		
用途地域の変更または地区計画(再開発等促進区)決定が必要	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 </div>	制限なし(*1)		
	工業専用地域	用途地域の変更または地区計画(再開発等促進区)決定が必要		
原則不可 但し、計画的な大規模開発は許可 (病院・福祉施設・学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可 (病院・福祉施設・学校等も開発許可が必要)		
制限なし	非線引き都市計画区域 準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設(*2) ⇒用途地域の指定により立地可能 非線引き都市計画区域 ⇒用途を緩和する地区計画決定により立地可能		

*1) 準工業地域では、特別用途地区を活用して制限。特に地方都市においては、これが中活法における基本計画の国による認定条件とすることが基本方針で明記されている。

*2) 大規模集客施設：当該用途部分の床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。

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。

借入金明細

(2007年2月22日現在)

借入先	残高(千円)	借入利率(%)	返済期限	適用
株式会社みずほ銀行	3,000,000	0.88455% (2007年1月22日 ~5月21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				

格付け取得について

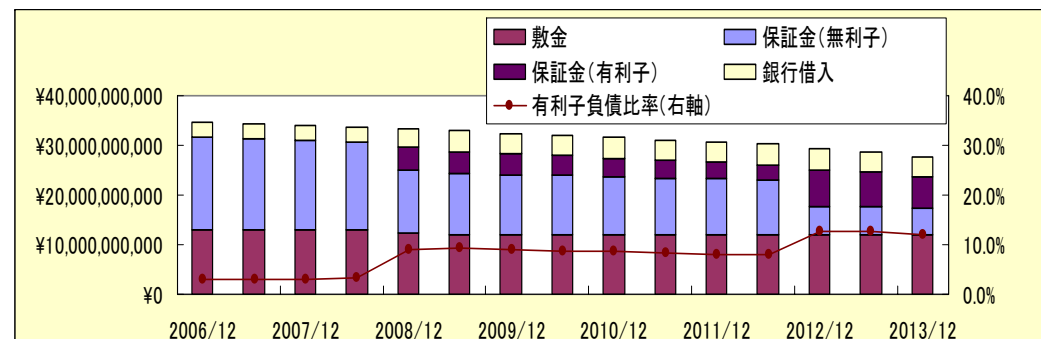
◆J-REIT最高格付け(外格2社)

◆海外投資家に向けた情報発信

◆資金調達手段の多様性・機動性の保持

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



【注記事項】

- ・現時点で保有する9物件に変動が無いことを前提としています。また、新規の資金調達による負債返済(敷金除く)は考慮しておりません。
- ・銀行借入額は、現時点の残高である借入金30億円に敷金返還額を加えた金額と仮定しています。
- ・上記は保有物件に関する賃貸借契約上の敷金保証金残高及び銀行借入の予想推移を表すものであり、実際の数値を表すものではありません。
- ・現時点で保証金は全て無利子となっていますが、一部について一定期間経過後、有利子となります。
- 【イオン品川シーサイドSC(年利1%。2012年から)及びジョイフルタウン岡山(年利2%。2008年から発生)】。

3. 第6期(平成19年6月期)業績予想

第6期(平成19年6月期)業績予想

第6期(平成19年6月期)業績予想			参考:第5期実績	
営業収益	3,556	百万円	3,470	百万円
経常利益	1,900	百万円	1,910	百万円
当期純利益	1,898	百万円	1,909	百万円
発行済投資口数	110,400	口	110,400	口
分配金総額	1,898	百万円	1,909	百万円
一口当たり予想分配金	17,200	円	17,296 (実績値)	円

〈前提条件〉

- ▶現在保有する9物件を期末まで運用
- ▶投資口数の異動なし

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)	(-円/17,200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



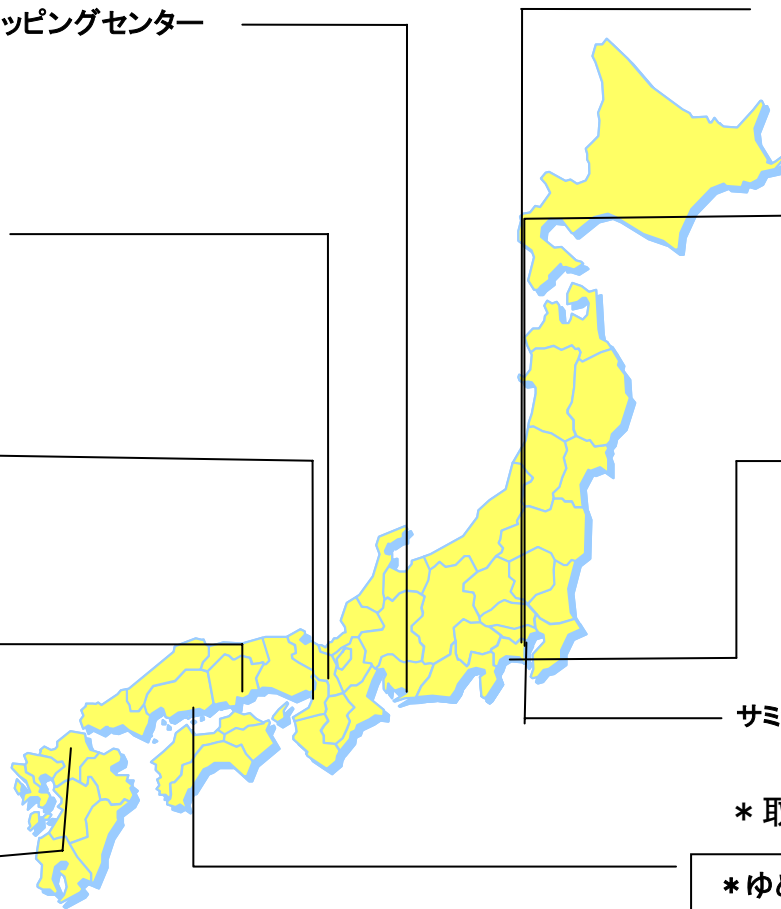
マイカル茨木



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)



ポートフォリオ一覧表

	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	パビヨンプラザ	上池台東急ストア	ペ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	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	-	(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	94,830	(20,700)	(115,530)
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	568,481	122,057	690,538
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	-
第5期期末算定価額	21,500	23,600	12,000	11,200	5,820	1,720	2,510	25,700	3,160	107,210	-	-
NOI利回り(対取得価格)*	6.2%	6.3%	6.6%	7.1%	7.7%	6.3%	7.1%	5.4%	5.9%	6.2%	6.1%	6.2%
築年数(年)	4.3	6.1	8.2	11.1	13.1	4.8	1.4	0.8	0.3	5.1	-	-
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	-	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%	10.16%	-	-
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	人口密度の高い商圏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	-	地元広島でのイズミのシンボル店	-

* NOI=[既存物件]不動産賃貸事業利益+減価償却費(イオンナゴヤドーム前SC、サミットストア滝野川は固都税を含んだ第6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	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	-
取得価格	20,100	18,100	11,000	9,300	4,810	1,490	2,130	24,800	3,100	94,830
第5期末簿価	19,322	17,428	10,742	8,825	4,786	1,458	2,125	24,656	3,111	92,457
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

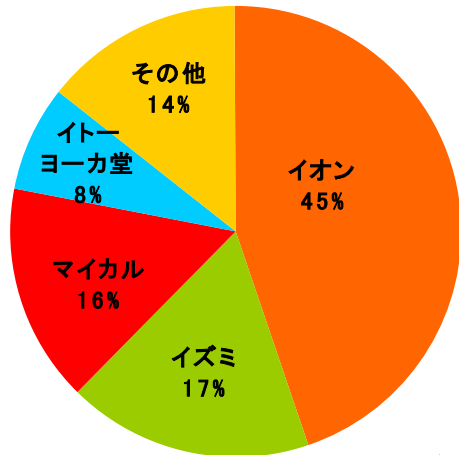
* 1: 期末算定価額＝当該期末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格。直接還元法及びDCF法の評価方法により決定される。

* 2: カッコ内数値＝直接還元法上の還元利回り

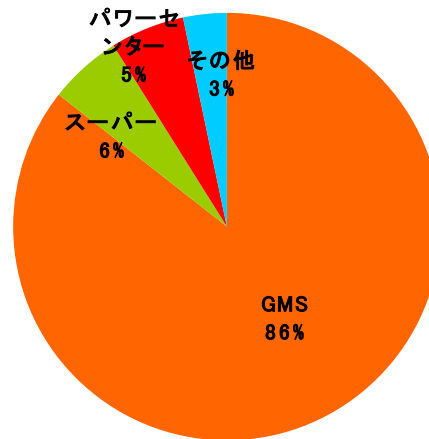
ポートフォリオ特性



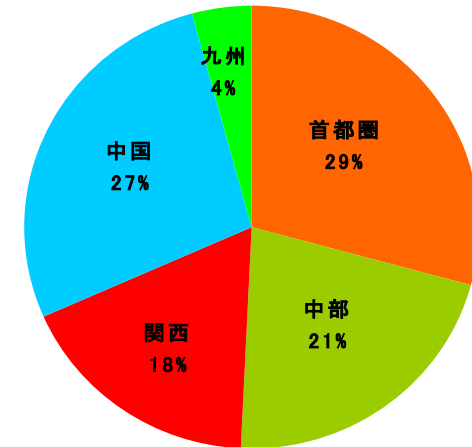
テナント分散
(賃料ベース)



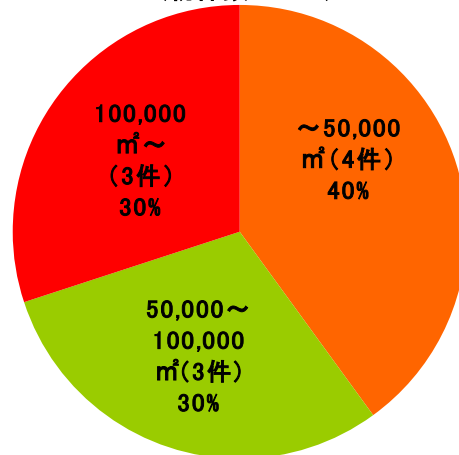
業態分布
(賃料ベース)



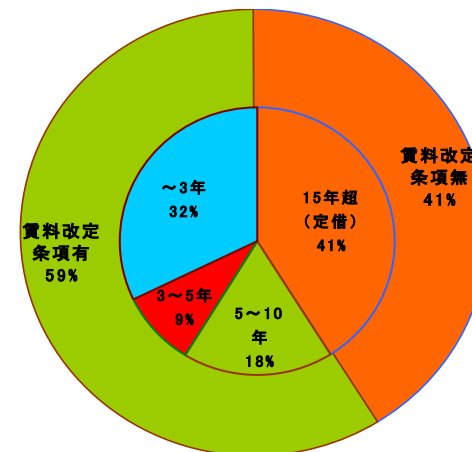
地域分散
(取得価格ベース)



賃貸借面積の分布
(物件数ベース)

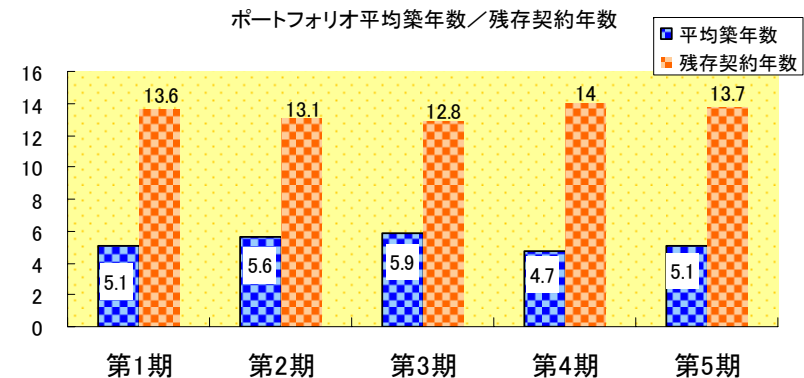
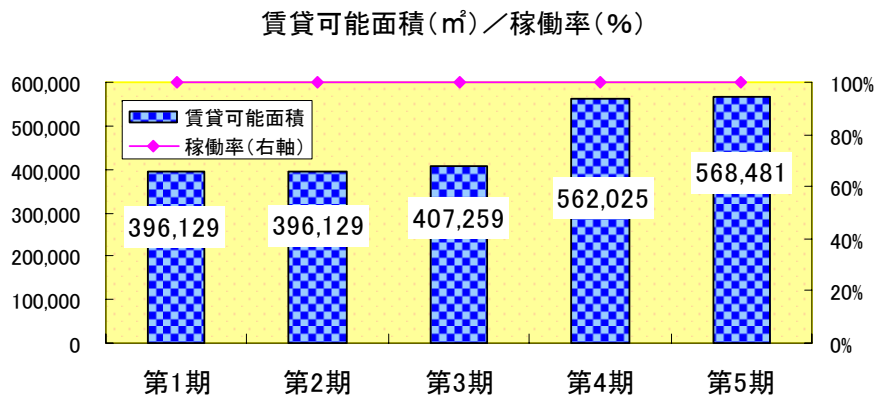
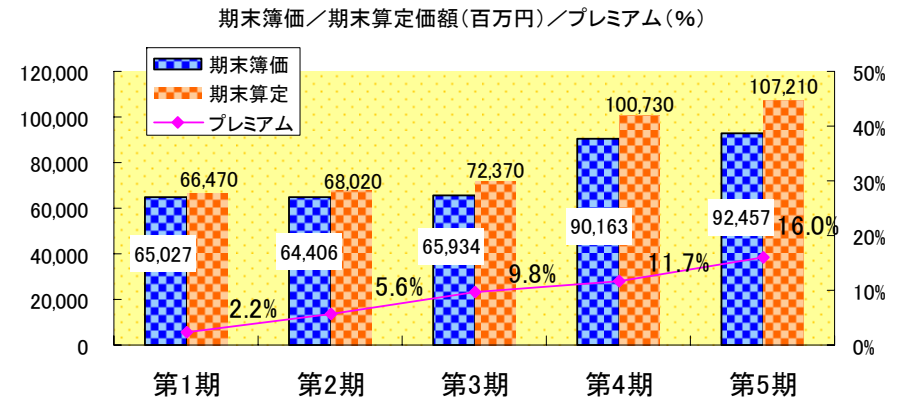
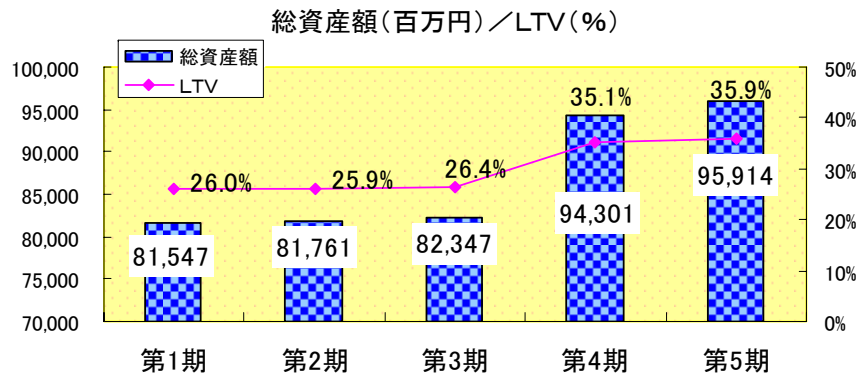
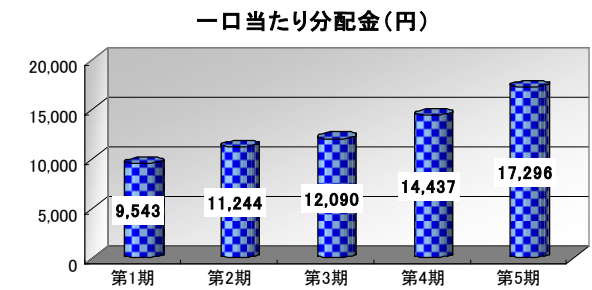
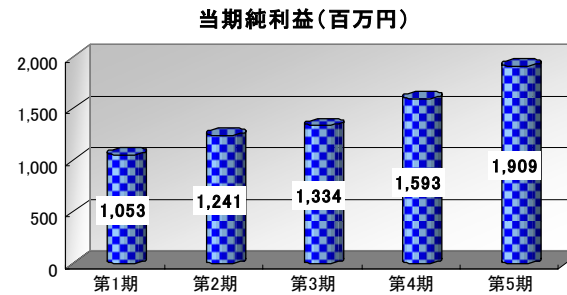
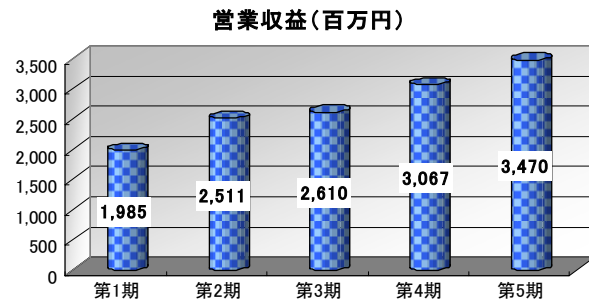


賃料固定期間の分布
(賃料ベース)



* 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。

4.ポートフォリオの分析 主要指標の推移

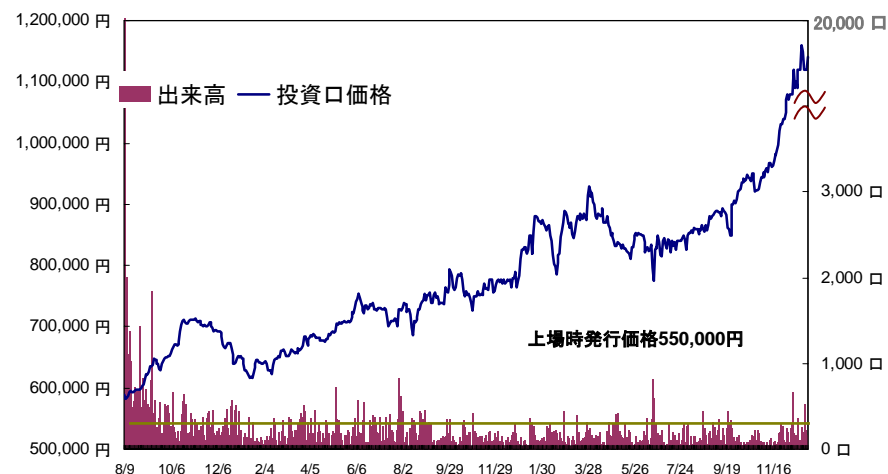


5.APPENDIX

投資口価格の推移



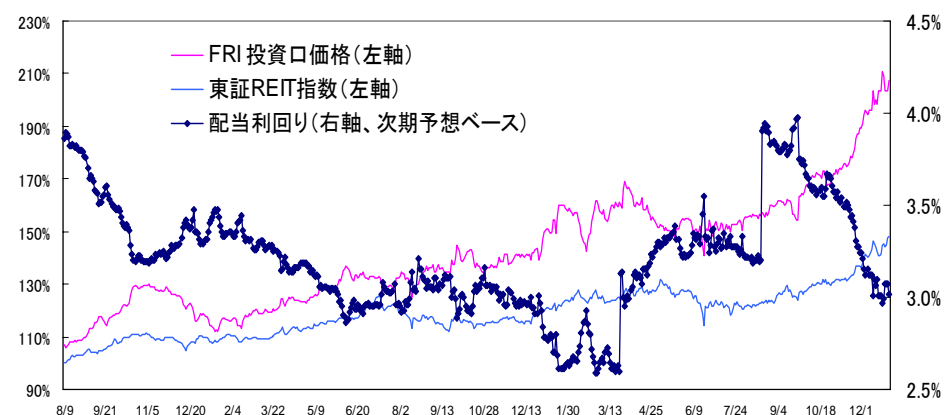
投資口価格の推移



出所: QUICK

高値(取引値)	1,170,000 円 (2006年12月22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	154 口(第5期運用期間中)
第5期期末価格	1,140,000 円 (2006年12月29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

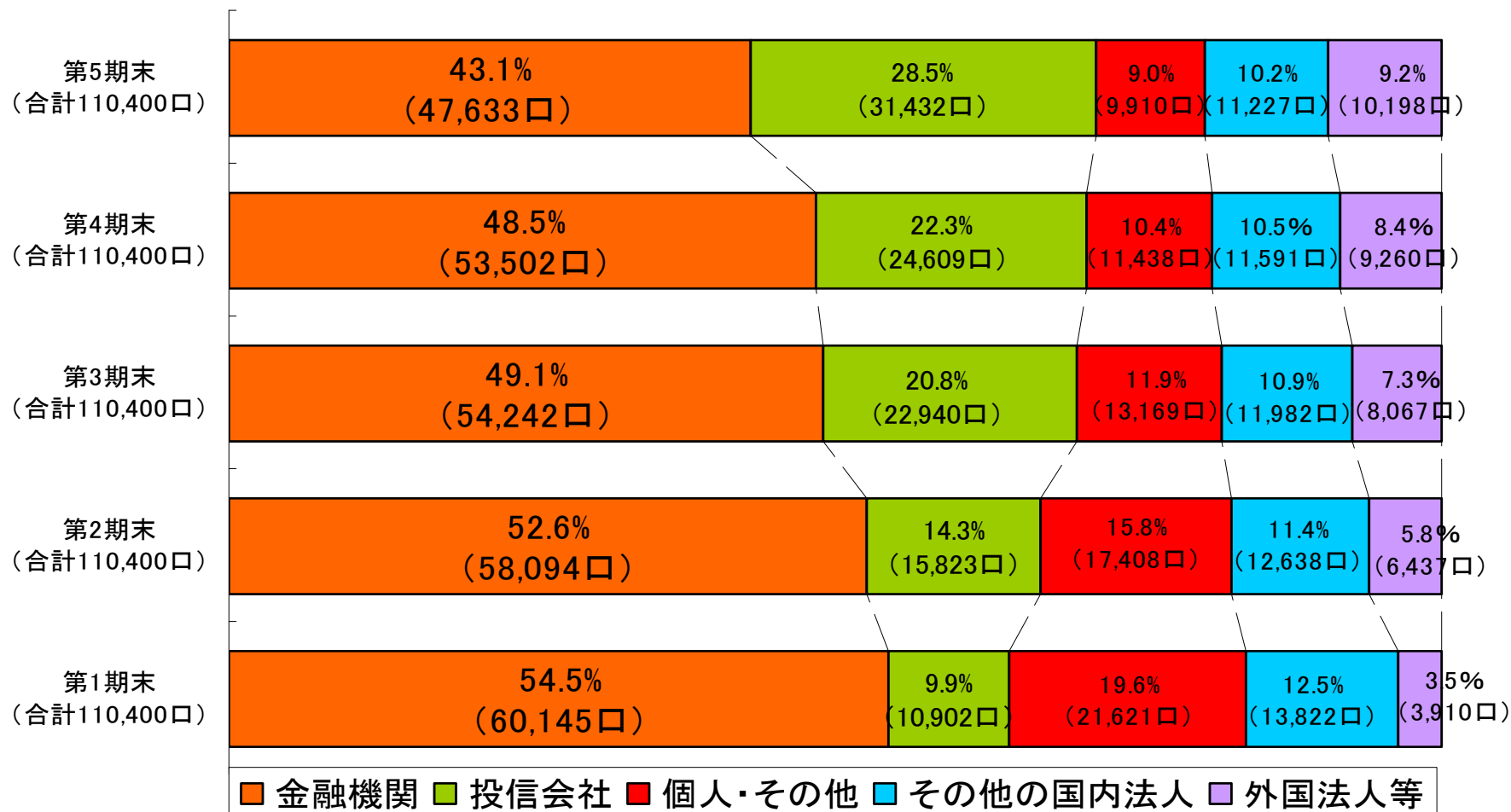
(平成18年12月末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%)
日本たばこ産業株式会社	8,200	7.43
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,160	7.39
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,376	6.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,882	6.23
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,693	6.06
株式会社北洋銀行	3,735	3.38
株式会社りそな銀行	3,300	2.99
株式会社親和銀行	3,207	2.90
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,087	2.80
株式会社群馬銀行	2,954	2.68
合 計	53,594	48.55



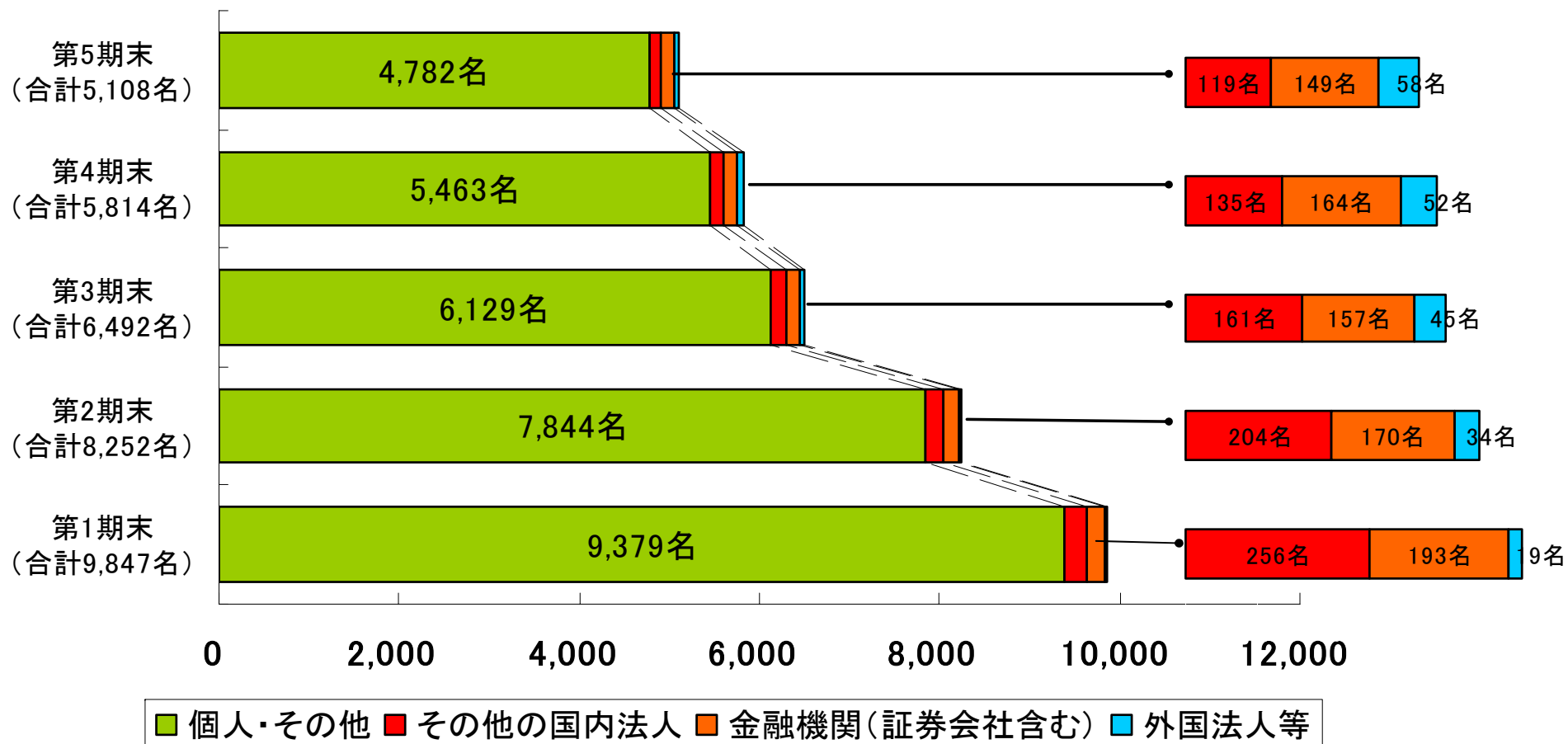
投資主の状況②

投資主の状況(口数ベース)



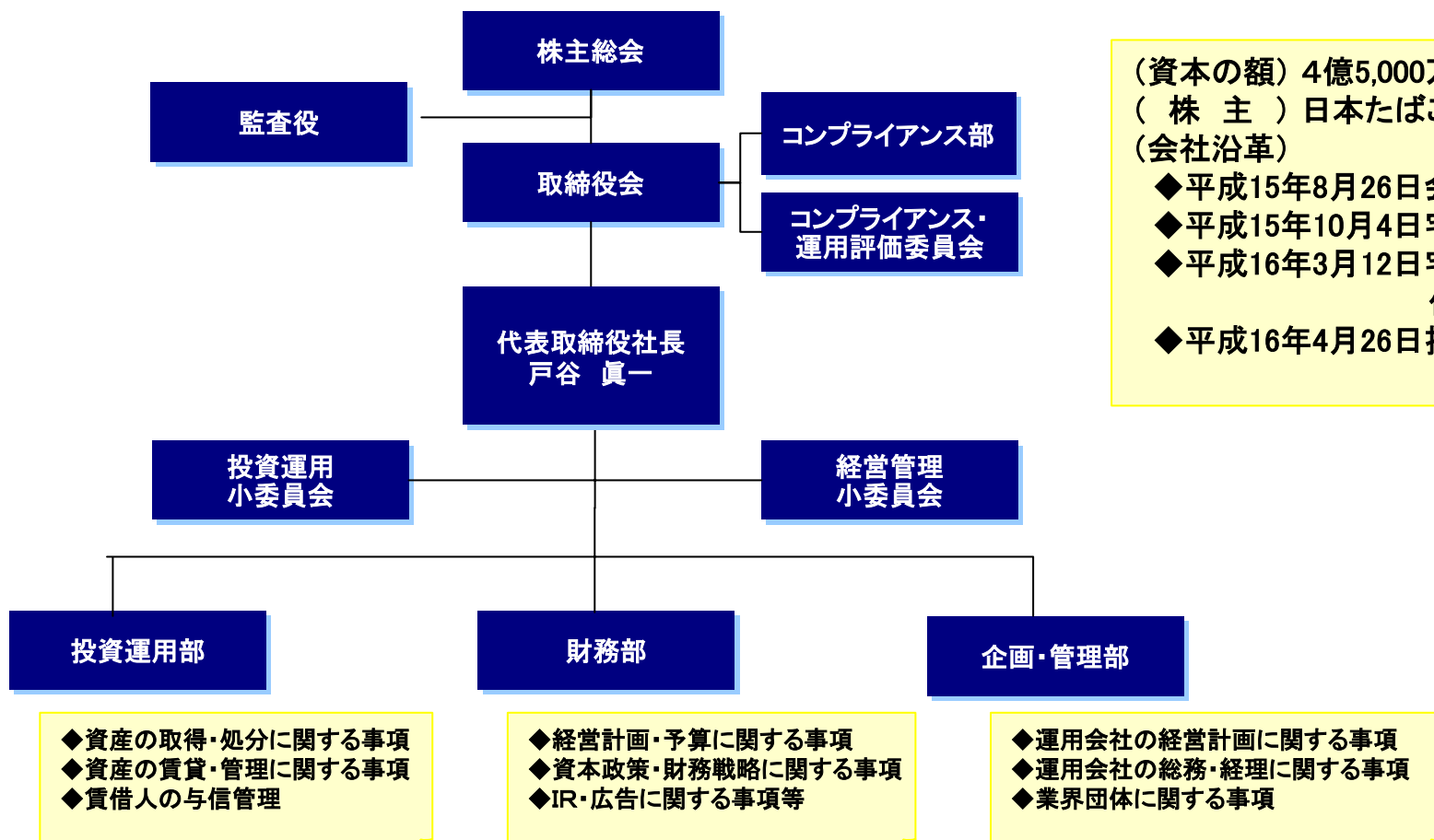
投資主の状況③

投資主の状況(人数ベース)





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

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)



*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。

