



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4期(平成18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4期(平成18年6月期)決算の概要	.....	2	修繕工事实績と中期計画	.....	13
第4期ハイライト他	.....	3	新規取得予定(第8期)資産の概要	.....	14
第4期実績／推移	.....	4	2. 今後の運用戦略	.....	15
第4期取得資産の概要	.....	5	取得戦略	.....	17
損益計算書	.....	6	財務戦略	.....	18
貸借対照表	.....	7	3. 第5期(平成18年12月期)業績予想	.....	19
投資主資本等変動計算書	.....	9	取得予定(第5期)資産の概要	.....	21
金銭の分配に係る計算書	.....	10	4. ポートフォリオの分析	.....	22
キャッシュ・フロー計算書	.....	11	5. APPENDIX	.....	27
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4期(平成18年6月期)決算の概要

## 第4期ハイライト他

### 第4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14,437円の配当を達成
  - － 当初予想比697円、前期比2,347円増
- ▶ JTとのパイプライン契約の着実な進展
  - － 06年3月「イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター」  
（JT名古屋工場跡地物件：248億円）を取得

### その他トピックス

- ▶ 06年8月7日「ゆめタウン広島（仮称）」（JT広島工場跡地物件）について  
売買予約契約締結
- ▶ 改正まちづくり三法が成立（→パイプライン物件への影響）

# 1.第4期決算の概要

## 第4期実績／推移

第4期(平成18年6月期)実績				第3期実績	第2期実績	第1期実績
運用期間:181日			前期比 (%)	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	3,067	17.5	2,610	2,511	1,985
営業利益	百万円	1,597	19.7	1,333	1,240	1,267
経常利益	百万円	1,594	19.4	1,335	1,242	1,054
当期純利益	百万円	1,593	19.4	1,334	1,241	1,053
資産総額	百万円	94,301	14.5	82,347	81,761	81,547
負債総額	百万円	34,125	52.1	22,429	21,936	21,911
純資産額	百万円	60,176	0.4	59,917	59,824	59,636
負債比率*	%	35.1	—	26.4	25.9	26.0
期末投資口価格	円	840,000	3.7	810,000	726,000	648,000
発行済投資口数	口	110,400	—	110,400	110,400	110,400
期末時価総額	百万円	92,736	3.7	89,424	80,150	71,539
分配金総額	百万円	1,593	19.4	1,334	1,241	1,053
一口当たり分配金	円	14,437	19.4	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4期取得資産の概要

## イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター

### ◆ 物件概要

所在地	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目1番19号
取得価格	24,800 百万円
取得時期	平成18年3月23日
テナント	イオン株式会社
特徴	名古屋駅から5kmの名古屋市東区に位置しナゴヤドームに隣接しています。また、名古屋環状線に面し、地下鉄名城線ナゴヤドーム前矢田駅から徒歩3分、JR中央本線大曾根駅及び名鉄瀬戸線矢田駅からのアクセスも可能であり、非常に高い利便性を有した立地環境といえます。



# 1.第4期決算の概要

## 損益計算書

科目	第4期(運用日数181日)		第3期(運用日数184日)		増減		備考(第4期)
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	前期比(%)	
営業収益	3,067,229	100.0	2,610,483	100.0	456,746	17.5	<p>*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)が両建てで約25百万円計上されています。</p> <p>*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。</p> <p>*3 建物課税標準額が低下したことにより減少しています。</p> <p>*4 投資主総会関連費用、イオンナゴヤドーム前SCに係る抵当権設定費用等が発生したことにより増加しています。</p> <p>*5 短期借入金に係る利息が計上されています。</p>
賃貸事業収入*1	3,064,266		2,607,519				
その他賃貸事業収入*2	2,963		2,963				
営業費用	1,470,127	47.9	1,276,574	48.9	193,553	15.2	
賃貸事業費用	1,225,541		1,079,976				
外注委託費*1	34,249		32,167				
公租公課*3	377,193		394,020				
損害保険料	8,666		7,967				
修繕費	41,285		12,921				
減価償却費	763,823		632,558				
その他賃貸事業費用	323		340				
販売費・一般管理費	244,585		196,597				
資産運用報酬	152,353		138,224				
資産保管委託報酬	4,539		4,108				
一般事務委託報酬	22,402		20,689				
役員報酬	6,600		6,600				
その他費用*4	58,690		26,975				
営業利益金額	1,597,102	52.1	1,333,909	51.1	263,193	19.7	
営業外収益	4,260		1,829				
営業外費用	6,558		—				
支払利息*5	3,780		—				
その他営業外費用	2,778		—				
経常利益金額	1,594,804	52.0	1,335,738	51.2	259,066	19.4	
税引前当期純利益金額	1,594,804	52.0	1,335,738	51.2	259,066	19.4	
法人税等(調整額ネット後)	982	0.0	999	0.1	△16	△1.7	
当期純利益金額	1,593,821	52.0	1,334,738	51.1	259,083	19.4	
当期未処分利益	1,593,888		1,334,802		259,085	19.4	

1.第4期決算の概要

# 貸借対照表(資産の部)

科目	第4期 (平成18年6月30日現在)		第3期 (平成17年12月31日現在)		増減		備考(第4期)
	金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比	金額(千円)	前期比	
流動資産	4,084,913	4.3	16,364,145	19.9	△12,279,231	△75.0	
現金及び預金	455,016		12,899,268				
信託現金及び信託預金*1	3,156,755		3,443,923				*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552百万円含まれています。
その他流動資産	473,141		20,953				
固定資産	90,216,875	95.7	65,983,199	80.1	24,233,676	36.7	
有形固定資産	90,163,341	95.6	65,934,424	80.1	24,228,916	36.7	
建物*2	10,575,646		724,074				*2 「イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター」取得に伴う増加分が含まれています。
構築物*2	274,288		43,280				
工具、器具及び備品*2	15,239		—				
土地*2	16,122,149		1,371,841				
信託建物	29,695,452		30,286,867				
信託構築物	722,577		744,380				
信託機械及び装置	162,052		168,047				
信託土地	32,595,934		32,595,934				
無形固定資産	17	0.0	17	0.0	0	0.0	*3 長期前払費用(保険料)が約43百万円と差入営業保証金が約10百万円含まれています。
投資その他の資産*3	53,516	0.1	48,757	0.0	4,759	9.8	
資産合計	94,301,789	100.0	82,347,345	100.0	11,954,444	14.5	



## 1.第4期決算の概要

# 貸借対照表(負債・出資の部)

科目	第4期 (平成18年6月30日現在)		第3期 (平成17年12月31日現在)		増減		備考(第4期)
	金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比	金額(千円)	前期比	
流動負債	2,922,906	3.1	639,068	0.7	2,283,837	357.4	*1 内訳は敷金12,846百万円、保証金18,272百万円となっています。
短期借入金	2,000,000		—				
営業未払金	223,811		112,730				
未払費用	80,459		64,792				
前受金	538,129		402,392				
その他	80,506		59,153				
固定負債	31,202,495	33.1	21,790,820	26.5	9,411,674	43.2	
預り敷金保証金*1	10,093,210		623,065				
信託預り敷金保証金*1	21,026,193		21,081,585				
その他固定負債	83,091		86,169				
負債合計	34,125,401	36.2	22,429,888	27.2	11,695,512	52.1	
出資総額	58,582,500	62.1	—	—	58,582,500	—	
剰余金その他	1,593,888	1.7	—	—	1,593,888	—	
純資産合計	60,176,388	63.8	—	—	—	—	
負債・純資産合計	94,301,789	100.0	—	—	—	—	
出資総額	—	—	58,582,500	71.2	△58,582,500	—	
剰余金その他	—	—	1,334,956	1.6	△1,334,956	—	
出資合計	—	—	59,917,456	72.8	—	—	
負債・出資合計	—	—	82,347,345	100.0	—	—	

# 1.第4期決算の概要

## 投資主資本等変動計算書

第4期(自 平成18年1月1日 至 平成18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	1,334,802	1,334,802	59,917,302	153	153	59,917,456
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△1,334,736	△1,334,736	△1,334,736	—	—	△1,334,736
当期純利益金額	—	1,593,821	1,593,821	1,593,821	—	—	1,593,821
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	△153	△153	△153
当期変動額合計	—	259,085	259,085	259,085	△153	△153	258,931
当期末残高	58,582,500	1,593,888	1,593,888	60,176,388	—	—	60,176,388

# 金銭の分配に係る計算書

科目	第4期 (平成18年1月1日 ～平成18年6月30日)	第3期 (平成17年7月1日 ～平成17年12月31日)
単位(円)		
I 当期末処分利益	1,593,888,108	1,334,802,234
II 分配金の額	1,593,844,800	1,334,736,000
(投資口一口当たり分配金の額)	(14,437)	(12,090)
III 次期繰越利益	43,308	66,234
(参考) 平成18年3月時点の第4期 一口当たり予想分配金	13,740	—

# 1.第4期決算の概要

## キャッシュ・フロー計算書

科目	第4期 (平成18年1月1日～平成18年6月30日)	第3期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	(千円)	(千円)
税引前当期純利益	1,594,804	1,335,738
減価償却費	763,823	632,558
その他	△178,958	△129,636
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,179,670</b>	<b>1,838,660</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	△3,829	△11,815
有形固定資産の取得による支出	△24,988,911	△2,148,929
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	9,611,655	634,194
預り敷金保証金の支出	△141,510	△11,129
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△15,577,987</b>	<b>△1,593,071</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	3,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	—
分配金の支払額	△1,333,102	△1,239,503
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>666,897</b>	<b>△1,239,503</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>△12,731,419</b>	<b>△993,914</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>15,880,691</b>	<b>16,874,606</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>3,149,272</b>	<b>15,880,691</b>

# 1.第4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	
	当期(4期)	前期(3期)	当期(4期)	前期(3期)	当期(4期)	前期(3期)	当期(4期)	前期(3期)	当期(4期)	前期(3期)	当期(4期)	前期(3期)	当期(4期)	前期(3期)	当期(4期)	前期(3期)
賃貸事業収入	745	737	679	679	461	461	389	388	233	232	53	53	84	57	420	—
賃料収入	745	737	676	676	461	461	389	388	233	232	53	53	84	57	420	—
その他収入	—	—	2	2	—	—	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	320	327	284	291	195	188	178	179	78	66	15	15	21	10	130	—
外注委託費	26	26	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	—
公租公課	89	96	100	107	88	94	47	52	36	37	5	5	8	—	—	—
損害保険料	2	2	1	1	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	—
修繕費	0	0	—	—	13	1	7	4	20	7	—	—	—	—	—	—
減価償却費	201	201	180	180	90	90	119	119	20	20	10	10	11	9	129	—
その他事業費用	0	0	0	0	—	—	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	424	409	395	387	266	273	210	209	154	166	37	37	63	47	289	—
NOI(賃貸事業利益+減価償却費)	626	611	576	568	356	363	330	328	174	186	47	47	75	56	418	—
NOI利回り(対取得価額)	6.2%	6.1%	6.4%	6.3%	6.5%	6.6%	7.1%	7.1%	7.2%	7.7%	6.3%	6.4%	7.1%	—(注)	—(注)	—

注)イオンナゴヤドーム前SCの第4期及びベルタウン丹波口の第3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。

## 1. 第4期決算の概要

# 修繕工事実績と中期計画

### 修繕計画基本方針

◆新築/築浅物件が多いため直近年度での工事予定額は少ないですが、経年により増加が見込まれています。

◆工事実施に際しては、PM会社の調査を踏まえ、長期的・総合的視点に立って費用低減に努めます。

単位：百万円(単位未満切捨て)

### 中期修繕計画

	第4期		第5期	第6～7期	第8～9期
	平成18年6月期 (左:実績値、右:計画値)		平成18年12月期	平成19年6～12月期	平成20年6～12月期
イオン品川シーサイドショッピングセンター	0	1	1	2	2
マイカル茨木	—	1	13	9	15
ジョイフルタウン岡山	13	26	24	20	25
ジョイフルタウン秦野	9	29	18	16	20
パピヨンプラザ	20	12	25	20	16
上池台東急ストア	1	1	0	9	1
ベルタウン丹波口駅前店	—	—	—	0	1
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	—	—	—	—	3
合計	45	73	83	79	87

\* 本表数値には資本的支出に該当するものも含まれております。

\* 工事計画値には、災害等に係る突発修繕工事費用が含まれております。

1.第4期決算の概要～決算日以後の活動状況

# 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7及び11の一部
取得予定価格	20,700 百万円
取得(竣工)予定時期	平成20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



# 今後の運用戦略

## 基本方針

一口当たり分配金の着実な成長を基本とし、必要な外部成長とファイナンスを適切に組み合わせ実行していきます。

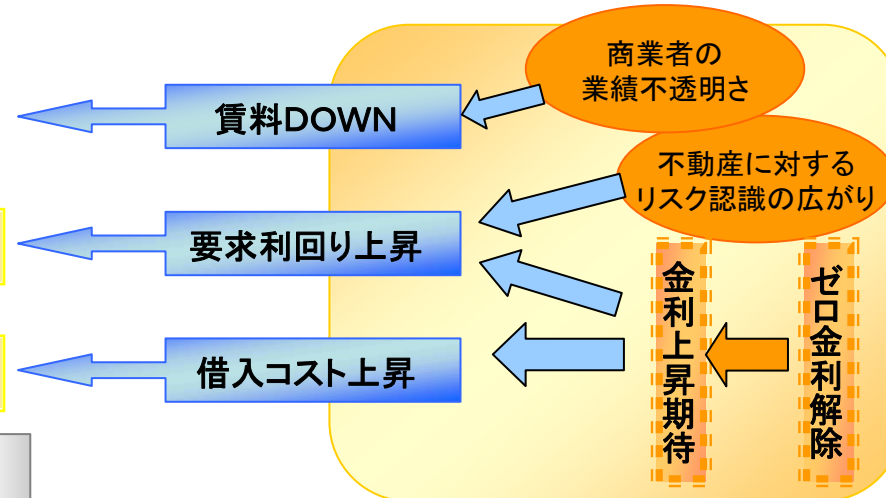
## 外部環境変化に対するFRIの取り組み

◎ 長期固定賃料契約物件の取得

◎ 継続的に適正な利回り物件を確保するパイプライン契約

◎ 敷金・保証金(長期・低利)の有効活用

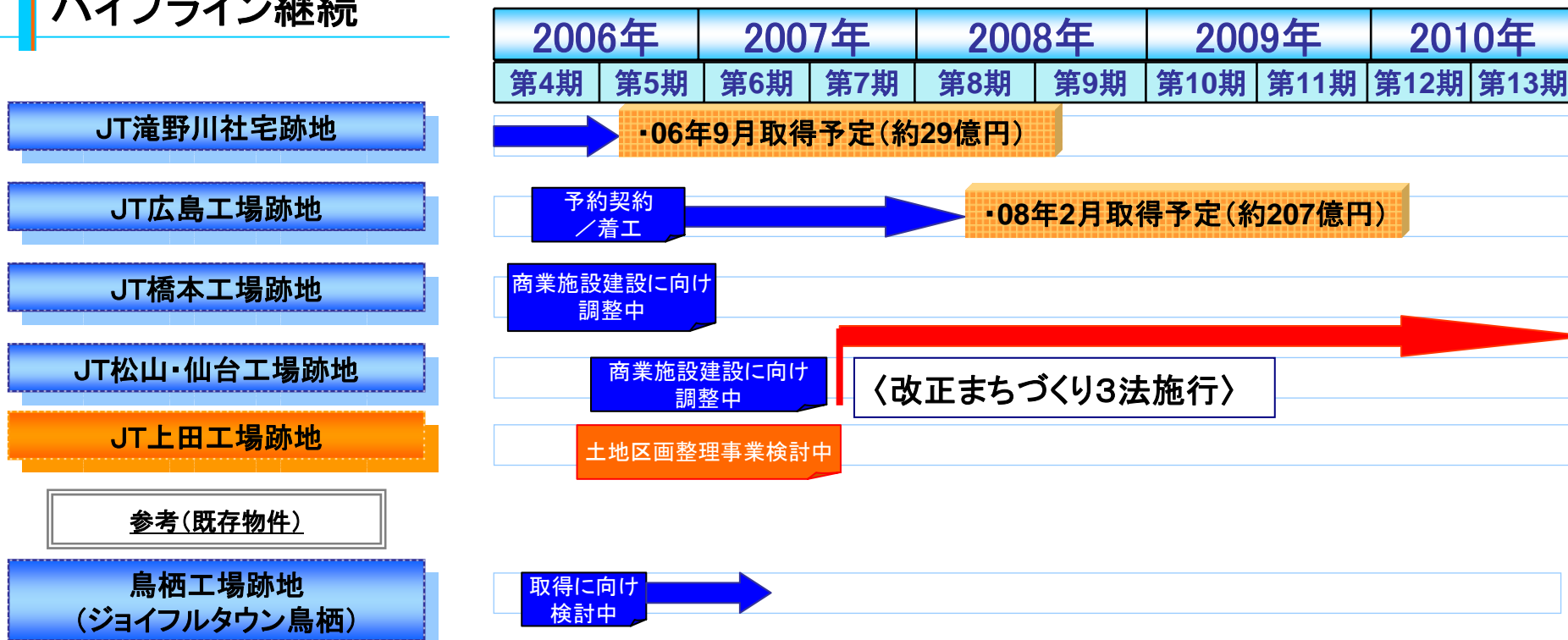
### 外部環境の変動(リスク)因子



◆本投資法人は、当初からの運用方針が適切であると認識し、今後も保守的・安定的な運用方針を維持していきます。

# 取得戦略

## パイプライン継続



## まちづくり3法改正の影響

◆工業地域は原則出店不可。準工業地域(3大都市圏と政令指定都市以外の地方都市)は特別用途地区を活用することにより開発を抑える措置が取られる可能性がある(=中心市街地活性化の基本計画認定の条件)

## 2. 今後の運用戦略

# 財務戦略

### 借入金明細

～アンコミットベースの融資枠を従来の200億円から240億円に増額

(平成18年8月17日現在)

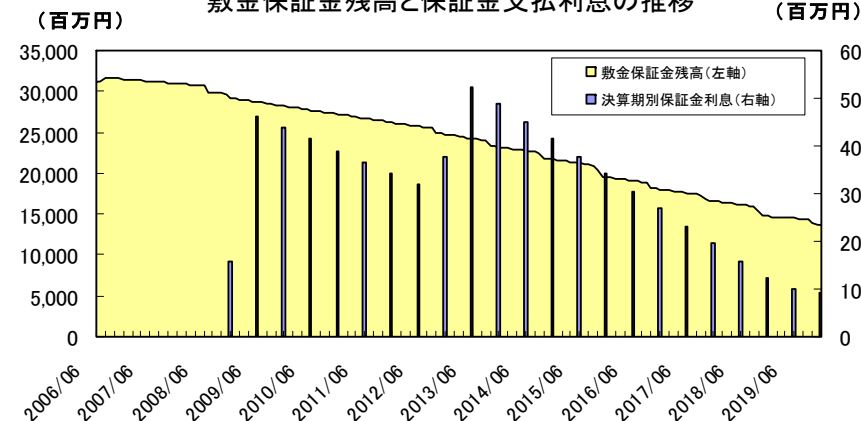
借入先	残高(千円)	借入利率(%)	返済期限	適用
株式会社みずほ銀行	2,000,000	0.73091% (平成18年7月24日～8月22日)	平成18年9月22日	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行				
三菱UFJ信託銀行株式会社				
住友信託銀行株式会社				

### 当面の課題

◆調達手段の多様化(固定借入・投資法人債・増資)により金利上昇リスクに対処する

◆預り敷金保証金を活用することにより、低い負債コストの維持を図る

敷金保証金残高と保証金支払利息の推移



注1) 現時点で保有する8物件に売買予約契約を締結している「サミット新滝野川」を加えた9物件に変動が無く、現在有効な賃貸借契約が継続する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は考慮しておりません。

注2) 上記グラフは注1に記載する9物件に関し、賃貸借契約上の敷金保証金残高及び保証金に係る支払利息(決算期別)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。

注3) 現時点の借入額(20億円)に係る支払利息は考慮しておりません。

注4) 有利子の保証金は、イオン品川シーサイドSC(年利1%、2012年から発生)及びジョイフルタウン岡山(年利2%、2008年から発生)に係るものです。

### 3. 第5期(平成18年12月期)業績予想

### 3. 第5期業績予想

## 第5期(平成18年12月期)業績予想

第5期(平成18年12月期)業績予想			参考: 第4期実績	
営業収益	3,470	百万円	3,067	百万円
経常利益	1,864	百万円	1,594	百万円
当期純利益	1,862	百万円	1,593	百万円
発行済投資口数	110,400	口	110,400	口
分配金総額	1,862	百万円	1,593	百万円
一口当たり予想分配金	16,865	円	14,437 (実績値)	円

#### 〈前提条件〉

- ▶ 現在保有する8物件に「サミット新滝野川店」を加えた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)	(-円/16,865円)

# 取得予定(第5期)資産の概要

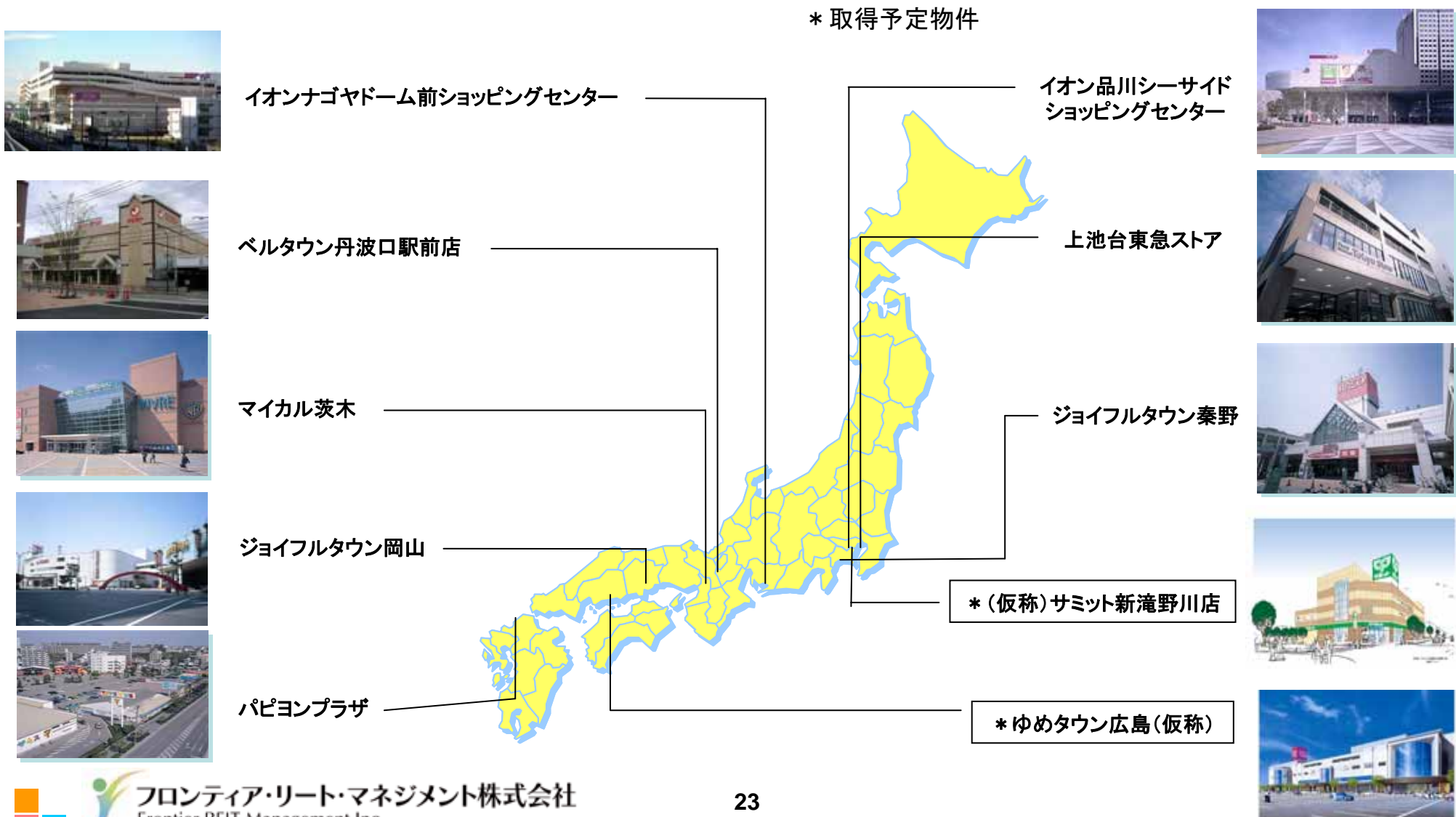
## (仮称)サミット新滝野川店

◆ 物件概要	
所在地	東京都北区滝野川四丁目1番15
取得予定価格	2,900 百万円
取得(竣工)予定時期	平成18年9月
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。



## 4. ポートフォリオの分析

# ポートフォリオ一覧地図





#### 4.ポートフォリオの分析

# 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	全体(既存物件)	(仮称)サミット新滝野川店	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	91,730	(2,900)	(20,700)	(115,330)
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	77,547	148,667	66,575	79,505	17,148	6,641	11,176	154,767	562,025	6,407	122,057	690,490
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-
第4期期末算定価額	21,500	22,000	11,600	11,000	5,570	1,690	2,370	25,000	100,730	-	-	-
NOI利回り(対取得価格)*	6.2%	6.4%	6.5%	7.1%	7.2%	6.3%	7.1%	6.2%	6.4%	6.3%	6.1%	6.4%
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%	10.2%	-	-	-
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	人口密度の高い商圏を有する大規模複合型商業施設	-

\* 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のみ第5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

#### 4.ポートフォリオの分析

## 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	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	-
取得価格	20,100	18,100	11,000	9,300	4,810	1,490	2,130	24,800	91,730
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

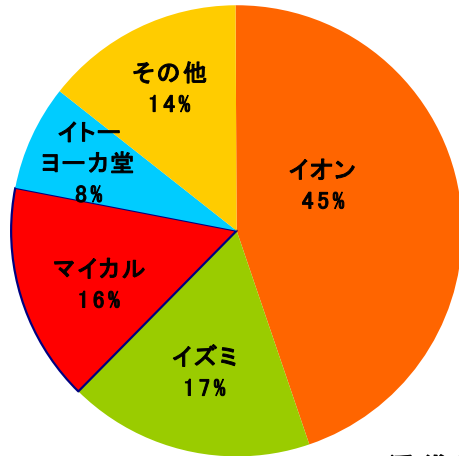
\*1: 期末算定価額 = 当該期末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格

\*2: カッコ内数値 = 直接還元法上の還元利回り

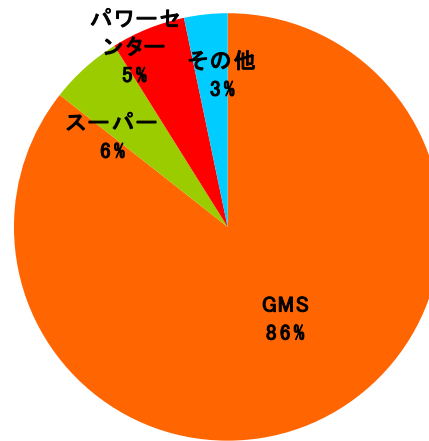
4.ポートフォリオの分析

# ポートフォリオ特性

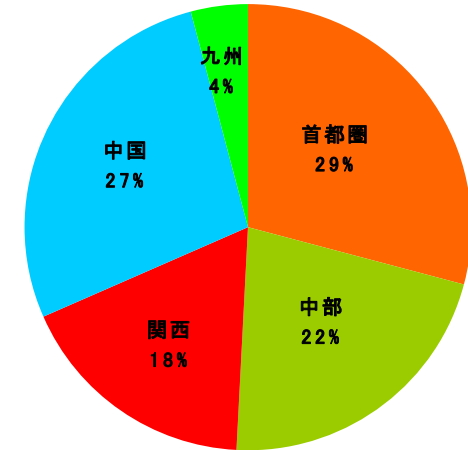
テナント分散  
(賃料ベース)



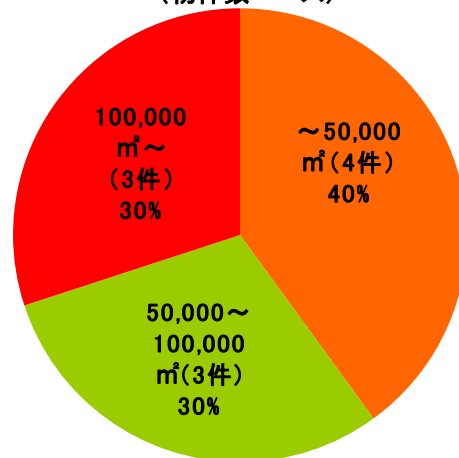
業態分布  
(賃料ベース)



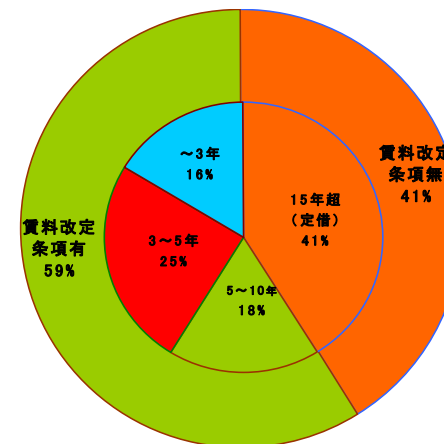
地域分散  
(取得価格ベース)



賃貸借面積の分布  
(物件数ベース)



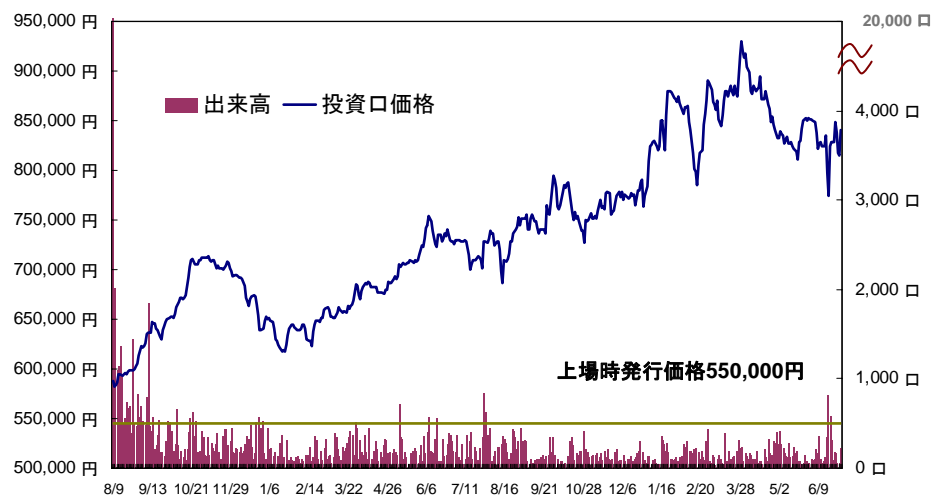
賃料固定期間の分布  
(賃料ベース)



## 5.APPENDIX

# 投資口価格の推移

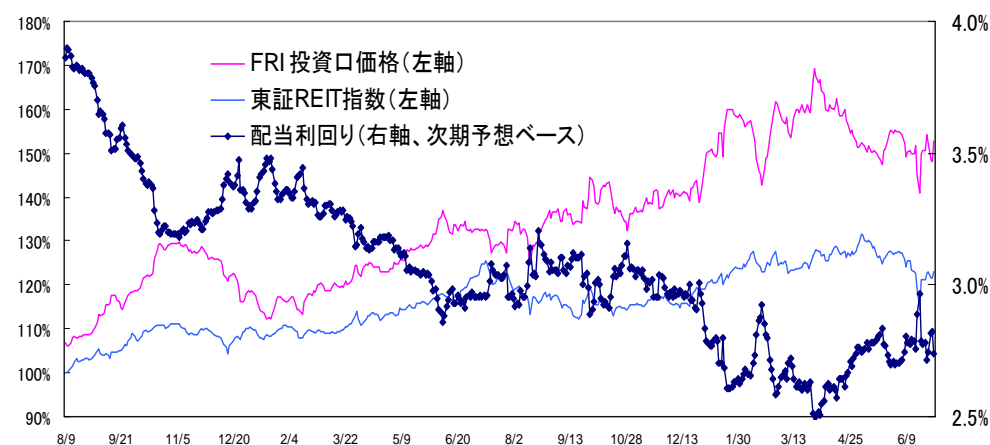
## 投資口価格の推移



出所: QUICK

高値(取引値)	935,000 円 (2006年3月30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	168 口(第4期運用期間中)
第4期期末価格	840,000 円 (2006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

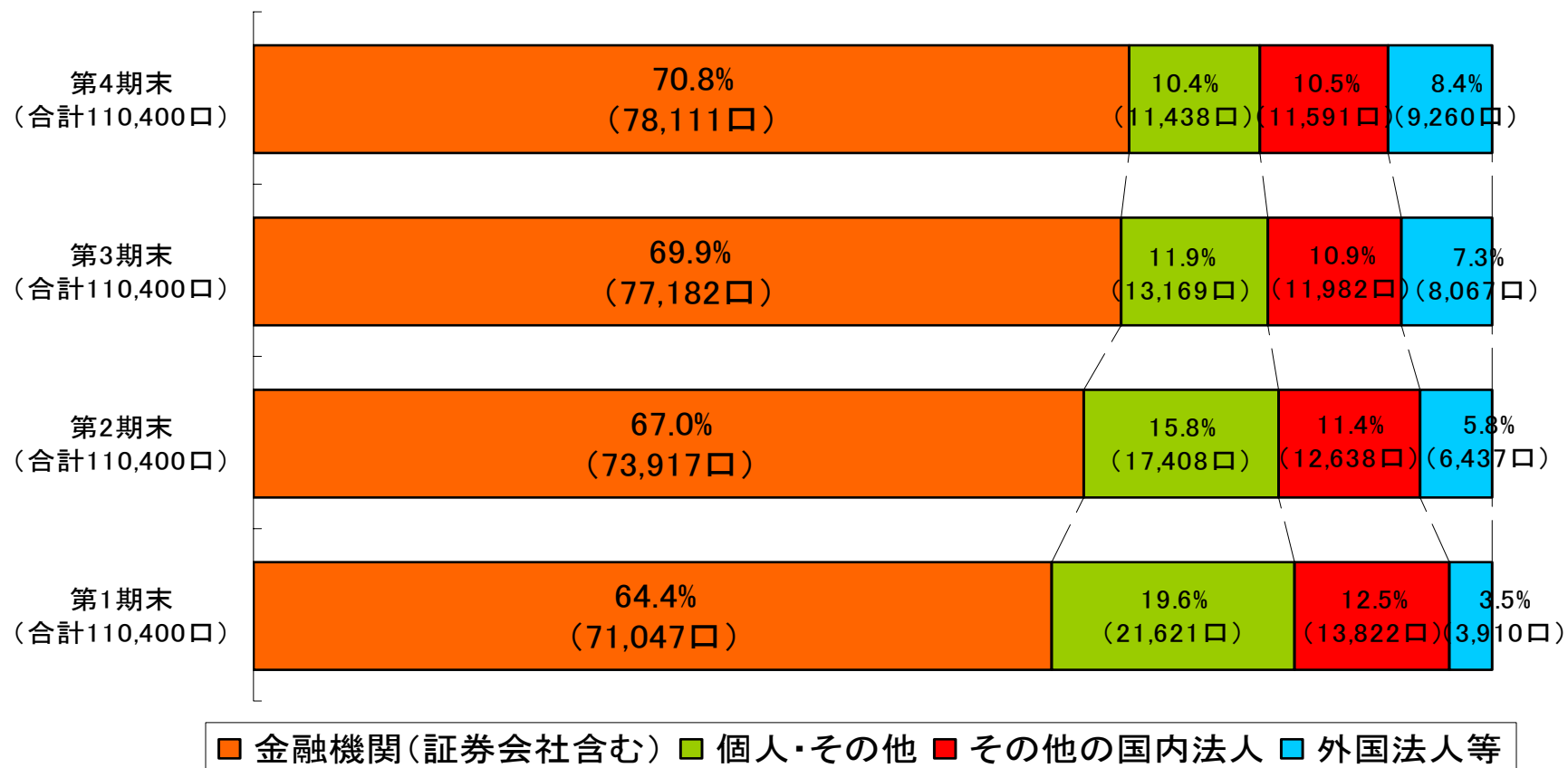
## 投資主上位10社

(平成18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)	7,444	6.74
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,422	6.72
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,306	4.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,516	3.18
株式会社常陽銀行	3,420	3.10
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
株式会社北洋銀行	3,118	2.82
株式会社群馬銀行	2,954	2.68
合 計	47,887	43.38

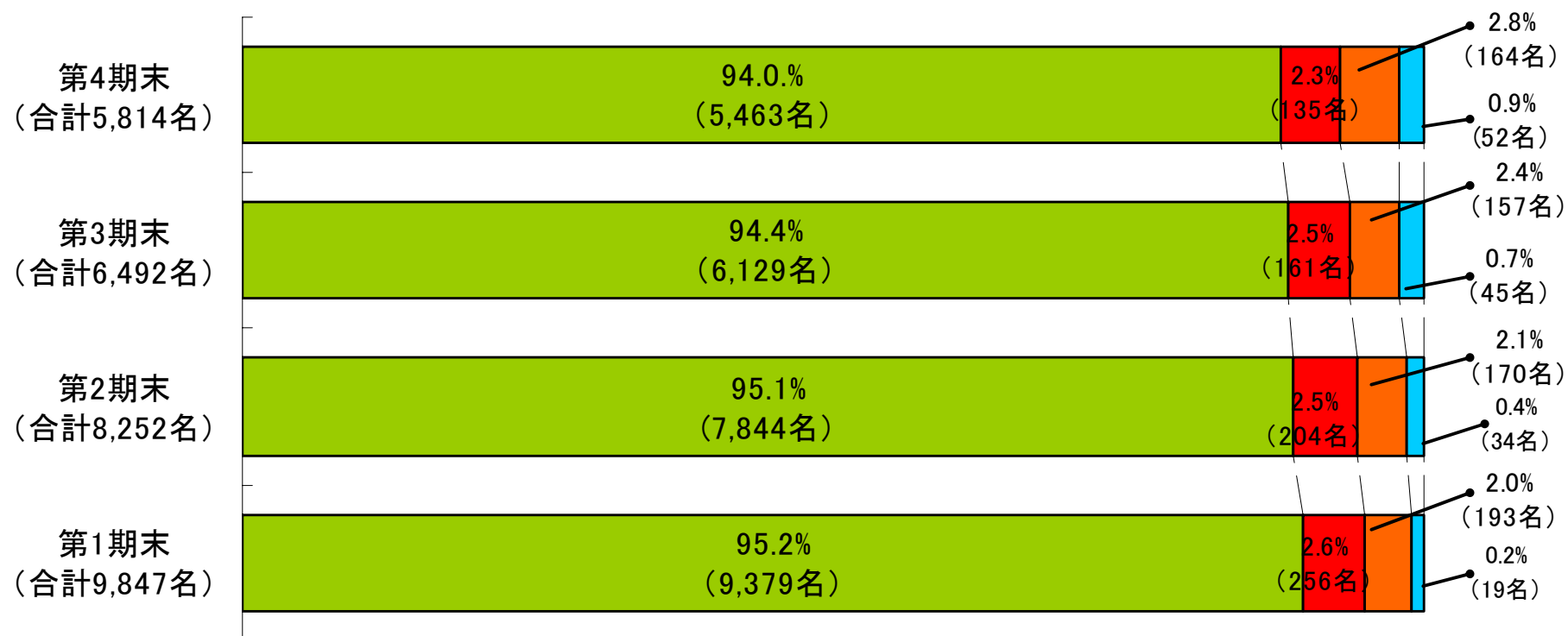
## 投資主の状況②

### 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)

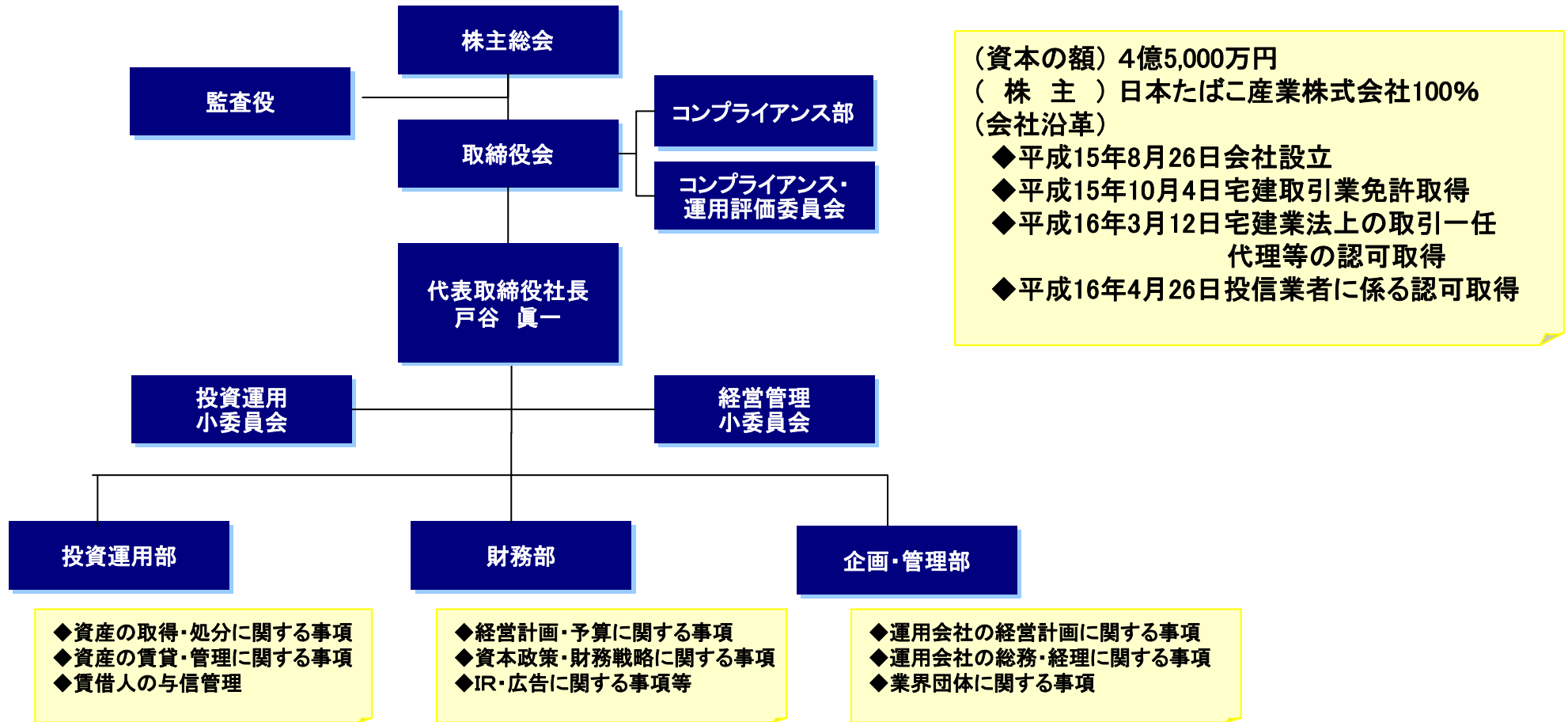


■ 個人・その他 
 ■ その他の国内法人 
 ■ 金融機関(証券会社含む) 
 ■ 外国法人等



5.APPENDIX

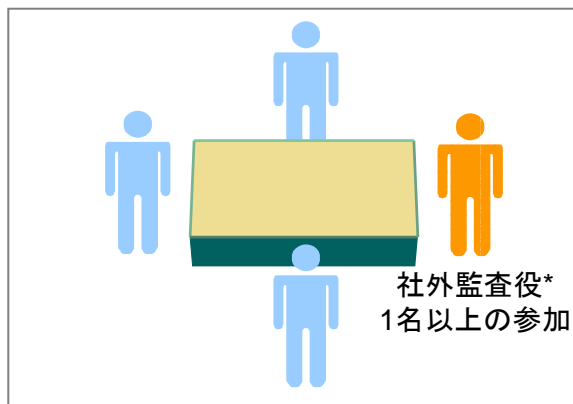
フロンティア・リート・マネジメント株式会社(運用会社)組織図



# 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

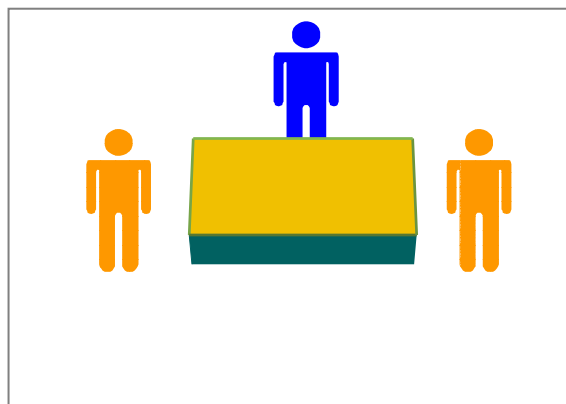


全会一致でのみ承認



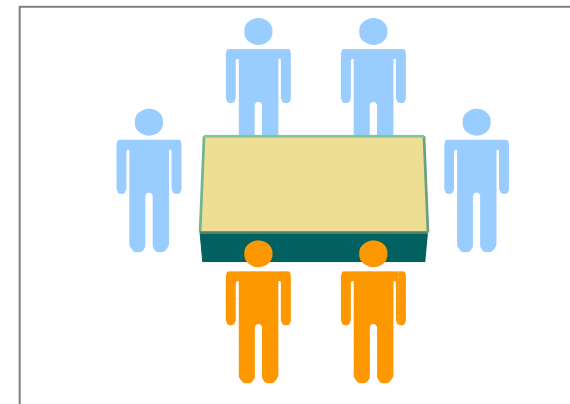
全会一致しない限り  
担当部署へ差戻し

投資法人役員会の事前承認



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

取締役会の決議



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親会社の取締役、執行役又は支配人その他の使用人であった者及び資産運用会社の利害関係人を除きます。