



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1期(平成16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



# 目次

1. 第1期(平成16年12月期)決算の概要	.....	2
決算ハイライト	.....	3
損益計算書	.....	4
貸借対照表	.....	5
金銭の分配に係る計算書/キャッシュ・フロー計算書	.....	7
物件別賃貸事業収支	.....	8
2. 第2期以降の運用戦略	.....	9
運用戦略サマリー	.....	10
外部成長戦略	.....	11
財務戦略	.....	15
第2期(平成17年6月期)業績予想	.....	16
3. ポートフォリオの分析	.....	17
4. APPENDIX	.....	26

# 1. 第1期(平成16年12月期)決算の概要

# 決算ハイライト

## 第1期の主な活動状況

平成16年5月12日	投資法人設立
平成16年8月9日	東京証券取引所上場 ・公募価格55万円 ・募集投資口数102,000口 ・6物件取得(648億円)
平成16年9月8日	第三者割当による投資口追加発行(8,000口)

## 第1期の実績

第1期(平成16年12月期)の実績		
(運用期間145日)		
営業収益	1,985	百万円
営業利益	1,267	百万円
経常利益	1,054	百万円
当期純利益	1,053	百万円
総資産額	81,547	百万円
負債額	21,911	百万円
純資産額	59,636	百万円
負債比率*	26.0	%
期末投資口価格	648,000	円
発行済投資口数	110,400	口
時価総額	71,539	百万円
分配金総額	1,053	百万円
一口当たり分配金	9,543	円

## 損益計算書

科目	第1期(運用日数145日) (平成16年5月12日～平成16年12月31日)		備考
	金額(千円)	百分比(%)	
<b>営業収益</b>	1,985,562	100.0	*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20百万円計上されています。
賃貸事業収入 *1	1,983,201		
その他賃貸事業収入 *2	2,360		
<b>営業費用</b>	718,380	36.2	*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。
賃貸事業費用	556,032		
外注委託費 *1	28,437		*3…保険により填補された修繕費約1百万円は保険金収入と相殺されています。
損害保険料	6,775		
修繕費 *3	4,369		
減価償却費	516,142		
その他賃貸事業費用	309		
販売費・一般管理費	162,347		*4…消費税還付加算金が約10百万円含まれています。
資産運用報酬	115,197		
資産保管委託報酬	3,164		
一般事務委託報酬	24,184		
役員報酬	7,700		
その他費用	12,100		
<b>営業利益</b>	1,267,182	63.8	*5…創業費は一括償却しています。
営業外収益 *4	12,984		
営業外費用	225,418		
新投資口発行費・投資口公開関連費用	151,255		
創業費償却 *5	68,162		
その他営業外費用	6,000		
<b>経常利益</b>	1,054,748	53.1	
税引前当期純利益	1,054,748	53.1	
法人税等(調整額ネット後)	1,183	0.0	
<b>当期純利益</b>	1,053,564	53.1	
<b>当期末処分利益</b>	1,053,564	53.1	

## 貸借対照表( 資産の部)

科目	第1期 (平成16年12月31日現在)		備考
	金額(千円)	百分比(%)	
<b>流動資産</b>	<b>16,509,356</b>	<b>20.2</b>	*1…修繕積立金が100百万円とジョイフルタウン楽野に係る地震リザーブが362百万円含まれています。
現金及び預金	14,159,791		
信託現金及び信託預金 *1	2,328,997		
その他流動資産	20,567		
<b>固定資産</b>	<b>65,038,218</b>	<b>79.8</b>	
有形固定資産	65,027,817	79.8	*2…差入営業保証金が10百万円含まれています。
信託建物	31,463,859		
信託構築物	787,986		
信託機械及び装置	180,037		
信託土地	32,595,934		
無形固定資産	17	0.0	
投資その他の資産 *2	10,383	0.0	
<b>資産合計</b>	<b>81,547,575</b>	<b>100.0</b>	

## 貸借対照表( 負債・出資の部)

科目	第1期 (平成16年12月31日現在)		備考
	金額(千円)	百分比(%)	
<b>流動負債</b>	626,659	0.8	*1・・・内訳は敷金10,824百万円、保証金10,368百万円となっています。
営業未払金	5,460		
未払費用	143,034		
前受金	383,124		
その他	95,040		
<b>固定負債</b>	21,284,692	26.1	
信託預り敷金保証金 *1	21,192,369		
その他固定負債	92,323		
<b>負債合計</b>	21,911,352	26.9	
<b>出資総額</b>	58,582,500	71.8	
剰余金その他	1,053,722		
<b>出資合計</b>	59,636,222	73.1	
<b>負債・出資合計</b>	81,547,575	100.0	

## 金銭の分配に係る計算書 / キャッシュフロー計算書

### 金銭の分配に係る計算書

科目	第1期 (平成16年5月12日～平成16年12月31日)	
	当期未処分利益	1,053,564,537
分配金の額	1,053,547,200	円
(投資一口当たり 分配金の額)	(9,543)	円
次期繰越利益	17,337	円
(参考) 平成16年7月時点の第1期 一口当たり予想分配金	9,027	円

### キャッシュフロー計算書

科目	第1期 (平成16年5月12日～平成16年12月31日)	
	営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)
税引前当期純利益	1,054,748	
減価償却費	516,142	
その他	696,986	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,267,877	
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	65,543,959	
信託預り敷金保証金の収入	21,238,529	
信託預り敷金保証金の支出	46,160	
用途制限付信託預金の預入による支出	462,500	
その他	9,997	
投資活動によるキャッシュ・フロー	44,824,088	
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口の発行による収入	58,582,500	
財務活動によるキャッシュ・フロー	58,582,500	
現金及び現金同等物の増加・減少額	16,026,289	
V 現金及び現金同等物の期首残高	-	
現金及び現金同等物の期末残高	16,026,289	



## 物件別賃貸事業収支

科目	第1期運用期間 (平成16年8月9日～平成16年12月31日)						(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	
<b>賃貸事業収入</b>	530	537	382	310	183	41	
賃料収入	530	534	382	309	183	41	
その他収入		2		0			
<b>賃貸事業費用</b>	189	154	78	105	18	9	
外注委託費	21	1	1	1	1	0	
損害保険料	1	1	0	2	0	0	
修繕費	1		0	2	0		
減価償却費	164	151	76	98	16	8	
その他事業費用	0	0		0	0		
<b>賃貸事業利益</b>	340	382	304	204	165	32	
<b>NOI(賃貸事業利益+減価償却費)</b>	505	533	380	303	181	41	

## 2. 第2期以降の運用戦略

## 運用戦略サマリー

### 外部成長戦略

JTとのパイプライン契約を最大限に活用し、5年を目処に資産規模2,000億円到達を目標とします

引き続き、中長期的に高い収益性と安定性を確保しうるポートフォリオを構築していきます

外部との協調関係の構築を含め、物件取得ルートの拡大を目指していきます

### 財務戦略

新規物件取得の際には手持現預金約150億円を充当しますが、資金調達が必要となった場合は、多様な手段を検討します

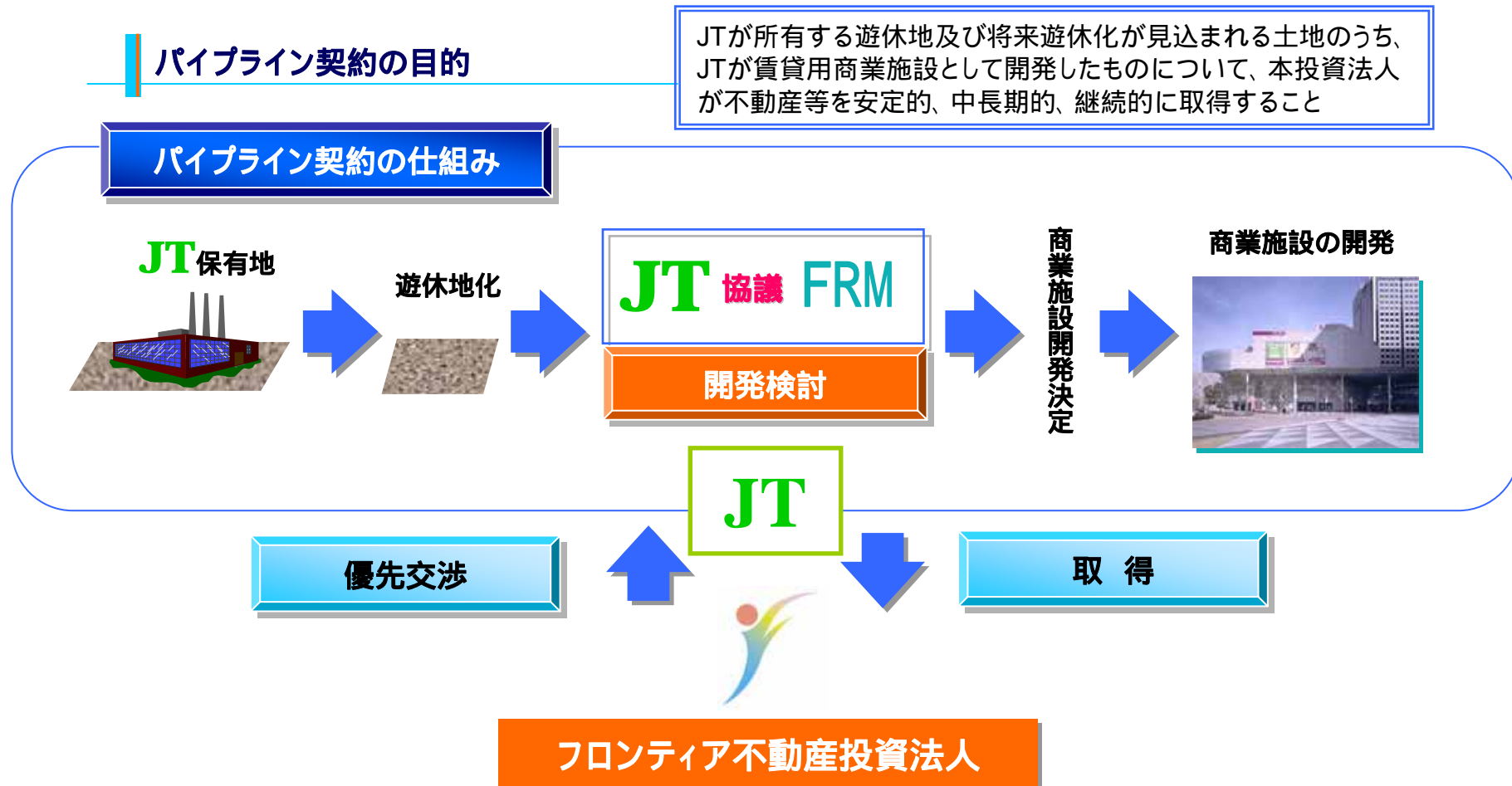
保守的なLTV水準を目指しますが、投資口の追加発行を行う場合は、希薄化に配慮します

## 外部成長戦略(JTとのパイプライン契約)

### パイプライン契約の目的

JTが所有する遊休地及び将来遊休化が見込まれる土地のうち、JTが賃貸用商業施設として開発したものについて、本投資法人が不動産等を安定的、中長期的、継続的に取得すること

### パイプライン契約の仕組み

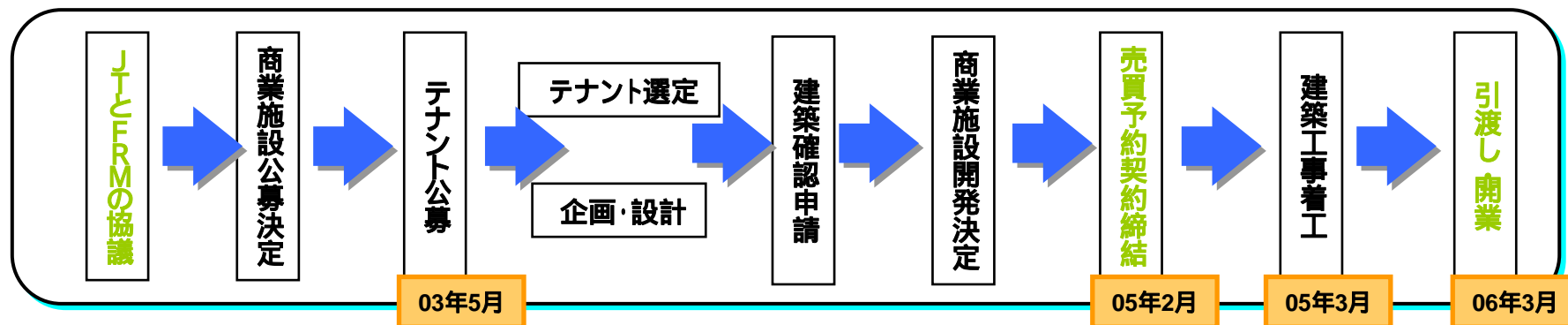


## 外部成長戦略(JTとのパイプライン契約)

### パイプライン契約の進捗状況

遊休地	物件名	テナント	所在地	進捗状況	取得予定時期
JT名古屋工場跡地	(仮称)旧名古屋工場開発建物	イオン 株式会社	名古屋市東区	売買予約契約締結	2006年3月
JT京都工場跡地	(仮称)ベルタウン丹波口駅前店	株式会社 マツモト	京都市下京区	優先交渉権に基き交渉中	未定
JT滝野川社宅跡地	未定	サミット 株式会社	東京都北区	優先交渉権に基き交渉中	未定

### 一般的な商業施設開発までの流れ(記載年月は名古屋の例)



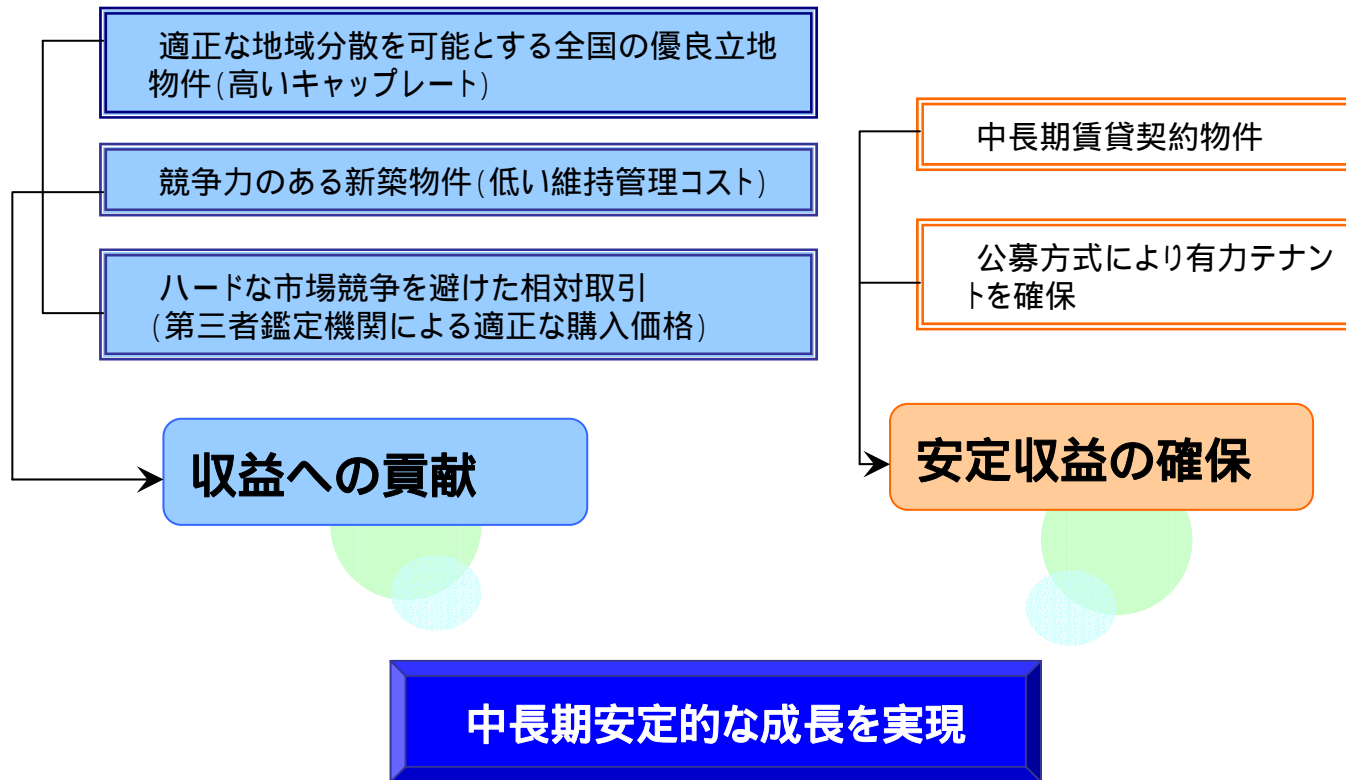
## 外部成長戦略(JTとのパイプライン契約)

### JT廃止(予定)工場リスト

閉鎖済工場	住所、敷地面積	2005年3月末 閉鎖予定工場	住所、敷地面積
・仙台工場	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目、約9万4,000㎡	・上田工場	長野県上田市天神三丁目、約12万8,000㎡
・名古屋工場(注1)	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目、約6万2,000㎡	・函館工場	北海道函館市桔梗町、約11万3,000㎡
・橋本工場	和歌山県橋本市妻二丁目、約4万5,000㎡	・高崎工場	群馬県高崎市宮原町、約8万1,000㎡
・広島工場(注2)	広島県広島市南区皆実町二丁目、約5万㎡	・高松工場	香川県高松市朝日町一丁目、約6万2,000㎡
・府中工場(注3)	広島県府中市元町、約4万1,000㎡	・徳島工場(注5)	徳島県鳴門市大麻町市場字川向一、約8万㎡
・松山工場(注2)	愛媛県松山市藤原二丁目、約3万3,000㎡	・臼杵工場(注6)	大分県臼杵市大字福良、約5万4,000㎡
・那覇工場(注4)	沖縄県那覇市古波蔵三丁目、約9,000㎡	・鹿児島工場	鹿児島県鹿児島市上荒田町、約6万㎡
(参考)・京都工場跡地(注7)・・・京都府京都市下京区中堂寺坊城町他、約7,200㎡ ・滝野川社宅跡地(注8)・・・東京都北区滝野川四丁目、約1,900㎡			
(出典:JTホームページ) 注1)名古屋工場については、イオン株式会社と商業施設建設に向けて調整中です。 注2)賃貸事業提案(商業施設)公募中です(参加申込は既に締め切っております)。 注3)府中工場については、行政と全体敷地の売買協議中です。 注4)那覇工場については、売却の方針(一部事業用途で利用のため売却対象範囲は約5,000㎡)です。 注5)徳島工場については、工場用途での土地建物の売買契約済です。 注6)臼杵工場については、工場用途での土地建物の売買予約契約済です。 注7)京都工場跡地については、株式会社マツモトと商業施設建設に向けて調整中です。 注8)滝野川社宅跡地については、サミット株式会社と商業施設建設に向けて調整中です。			

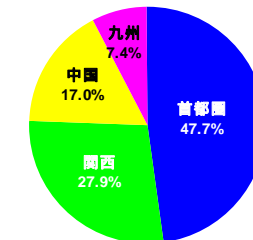
## 外部成長戦略(JTとのパイプライン契約/中長期安定的収益の確保)

### パイプラインによる物件組入のメリット

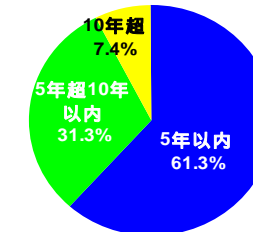


(参考) 現ポートフォリオの特徴

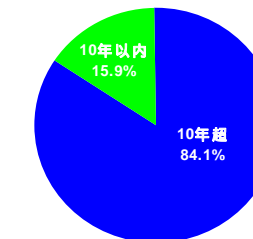
地域分散(取得価額ベース)



築年数(取得価額ベース)



契約残存期間(賃料ベース)



## 財務戦略

新規物件取得にあたっては、手許に保有する現預金(約150億円)を充当した上で、金利情勢を睨みつつ国内主要金融機関と結んでいる融資枠(上限200億円、アンコミットベース)の活用も含め、適切な資金調達で対応します

デット調達(銀行借入、投資法人債発行他)については、長期・短期 / 固定・変動等の最適な組み合わせを選択して行います

投資口の追加発行については、LTV水準だけでなく、有利子負債額、一口当たり分配金等を考慮して行います

### (参考)BSイメージ図(1期末 物件総額約1,000億円時)

第1期末(単位:百万円)			
流動資産	16,509	626	流動負債
		21,192	預り金
不動産等	65,027	92	その他
		58,582	出資総額
		1,053	その他
その他	10		
資産合計	81,547	81,547	負債出資合計



不動産1000億円達成時イメージ(単位:百万円)			
		2,000	借入金
		~ 20,000	
不動産等	100,000	21,000	預り金
		~ 39,000	
		59,000	出資

負債比率41%  
借入金及び預り金(合計410億円)の内訳は新規物件の預り金額次第で変動します



## 第2期(平成17年6月期)業績予想

第2期(平成17年6月期)業績予想		
営業収益	2,511	百万円
経常利益	1,191	百万円
当期純利益	1,190	百万円
発行済投資口数	110,400	口
分配金総額	1,190	百万円
一口当たり予想分配金	10,778	円
(参考)		
平成16年7月時点の第2期一口当たり予想分配金	10,731	円

### 前提条件

保有物件の異動無し

投資口数の異動無し

固都税はH16年度実績により計上

## 3. ポートフォリオの分析

## ポートフォリオ一覧地図

日本全国に投資 = 特定地域集中によるリスク(地域経済リスク、災害リスク)を低減

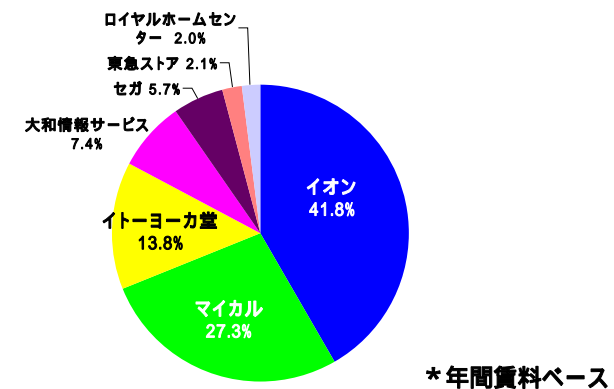


# ポートフォリオ特性

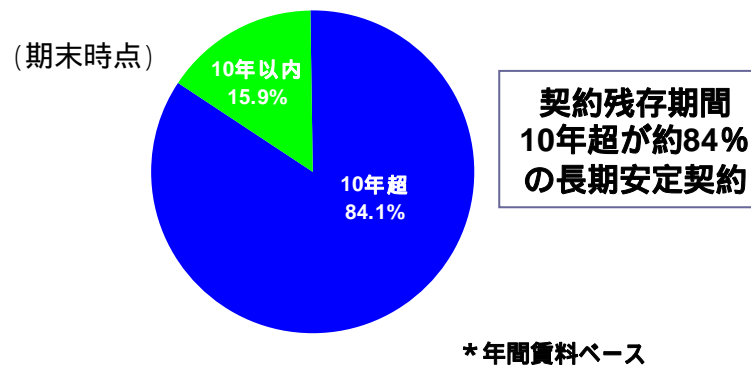
平均キャップレート7.1% (取得時) の高い収益性

物件名	キャップレート (取得時)	参考 (期末時点)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	6.6%	6.6%
マイカル茨木	7.1%	6.8%
ジョイフルタウン岡山	7.7%	7.5%
ジョイフルタウン秦野	6.8%	6.5%
パピヨンプラザ	8.0%	8.0%
上池台東急ストア	6.3%	6.1%

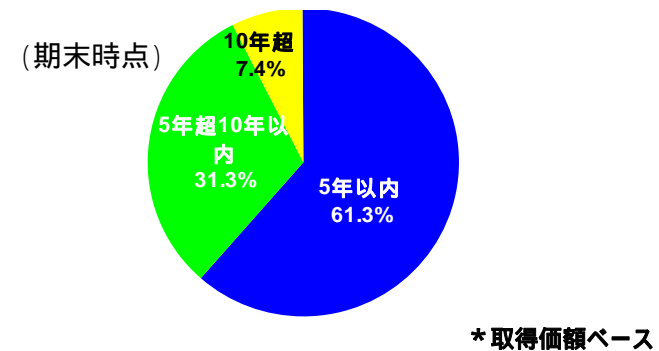
勝ち組小売業を中心とする優良テナント



10年超の長期マスターリース契約による安定性



築浅物件が多く、修繕コストを低く維持可能



# イオン品川シーサイドショッピングセンター

AEON SHINAGAWA SEA - SIDE SHOPPING CENTER

東品川再開発エリアに立地する、イオンの首都圏旗艦店



物件概要	
所在地	東京都品川区東品川四丁目12番5号
建築時期	平成14年9月30日
テナント	イオン株式会社
特徴	東京臨海高速鉄道りんかい線品川シーサイド駅と一体化した複合開発であり、駅利用客の来場が期待できます。また、西側で海岸通りに、北側で池上通りに面しており、自動車での来場も容易です。駐車場は1,000台超であり都心型店舗としては大規模であると言えます。



# マイカル茨木

MYCAL IBARAKI

人口密度の高い商圈を有する大規模複合型商業施設



物件概要	
所在地	大阪府茨木市松ヶ本町8番30号他
建築時期	平成12年11月30日
テナント	株式会社マイカル
特徴	JR茨木駅から南方約500mに位置しており、本施設まで歩行者専用道路が整備されています。また、大阪モノレール宇野辺駅からは約500mです。アプローチ道路は大阪高槻京都線(府道14号線)であり、千里方面や守口市方面へとつながる中央環状線からのアプローチにも優れた立地です。





# ジョイフルタウン岡山

JOYFUL TOWN OKAYAMA

アミューズメントが融合した都心立地型大規模商業施設



物件概要	
所在地	岡山県岡山市下石井二丁目10番2号他
建築時期	(イトーヨーカ堂棟) 平成10年10月26日 (セガ棟) 平成10年7月10日
テナント	株式会社イトーヨーカ堂、株式会社セガ
特徴	岡山駅から南方約800mに位置しています。市役所筋と呼ばれる片側3車線道路に面し、東西の都市軸といえる国道2号線にも至近であるなど中心市街地でありながら自動車による集客力に優れた立地です。



# ジョイフルタウン秦野

JOYFUL TOWN HADANO

独立した商圈を有するショッピングセンター



物件概要	
所在地	神奈川県秦野市入船町12番1号
建築時期	(本館)平成7年11月10日(別館)平成11年7月15日
テナント	イオン株式会社
特徴	本施設が立地する秦野市は神奈川県西部に位置し、山間部に囲まれた独立型の商圈を形成しています。周辺には主要幹線道路である国道246号線が走っており、広域からの集客が容易です。





# パピオンプラザ

PAPILLON PLAZA

独自集客力の強いテナントを有するパワーセンター



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
建築時期	平成5年11月29日
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
特徴	JR博多駅から1km、JR吉塚駅及び地下鉄千代田県庁口駅から400mに位置し市の中心部に近く立地しています。また、2本の地域幹線道路に面しており、車での出入りも容易で、都市部の商業施設としては利便性が高くなっています。本施設はトイザらスやロイヤルホームセンターなど独自集客力の強い店舗が複合されたパワーセンター形態の商業施設です。



# 上池台東急ストア

KAMIKEDAI TOKYU STORE

人口密度の高い住宅地に立地する商業施設



物件概要	
所在地	東京都大田区上池台五丁目23番5号
建築時期	平成14年3月20日
テナント	株式会社東急ストア
特徴	大田区北西部の人口密度の高いエリアに立地する地域密着型の店舗です。環7通りから国道1号線へと至る上池上通りに面し、自動車でのアプローチも良好です。このエリアでは、本施設のように100台規模の駐車場を持つ競合店は少なく、希少性も高く、優位性が高くなっています。



# 4. APPENDIX

## 取得予定資産(仮称:旧名古屋工場開発建物)

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

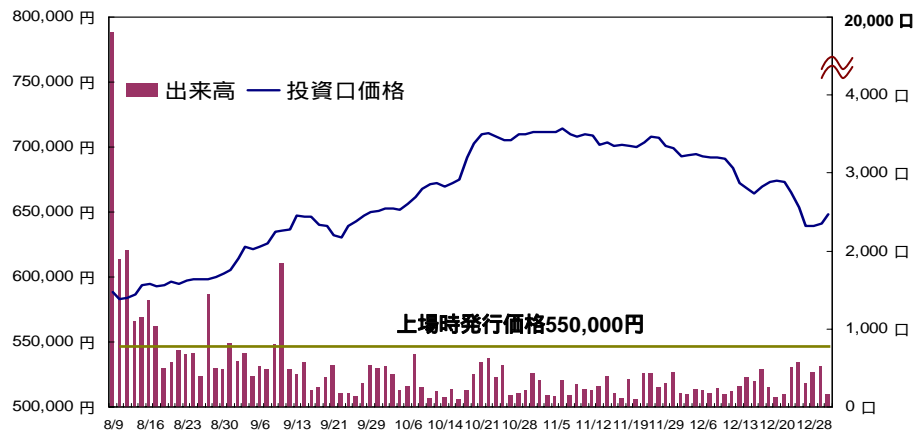


物件概要	
所在地	愛知県名古屋市東区矢田南4丁目103番3号
取得予定価格	24,100 百万円
建築(取得)予定時期	平成18年3月
テナント	イオン株式会社
特徴	名古屋駅から5kmの名古屋市東区に位置しナゴヤドームに隣接しています。また、名古屋環状線に面し、地下鉄名城線ナゴヤドーム前矢田駅から徒歩3分、JR中央本線大曽根駅及び名鉄瀬戸線矢田駅からのアクセスも可能であり、非常に高い利便性を有した立地環境といえます。



# 投資口価格の推移

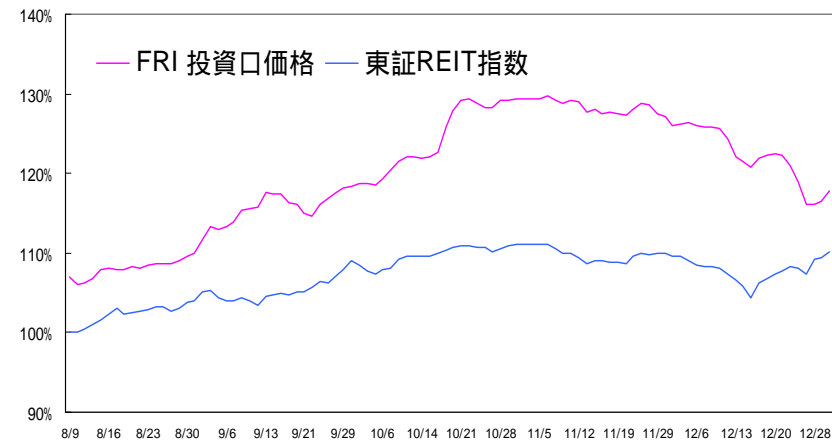
## 投資口価格の推移



出所: QUICK

高値	714,000 円 (2004年10月21日)
安値	581,000 円 (2004年8月11日)
1日当たり平均出来高数	624 口(上場～2004年12月30日)
IPO公募価格	550,000 円 (2004年8月9日)
第1期期末価格	648,000 円 (2004年12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

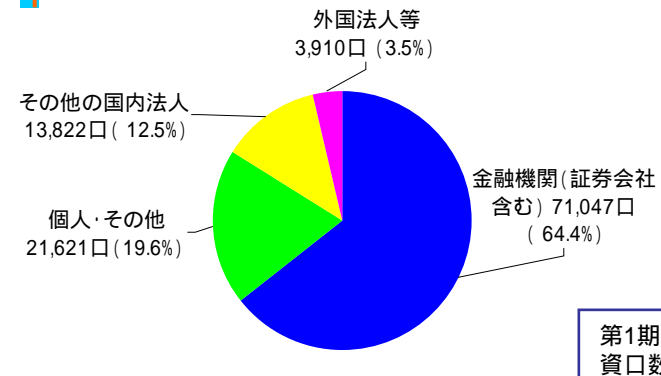
\*東証REIT指数は2004年8月9日の終値を100%とする

# 主要な投資主の状況

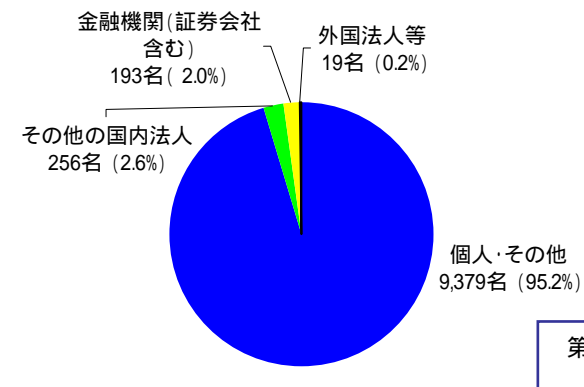
## 投資主上位10社

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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,677	6.05
株式会社池田銀行	5,351	4.85
株式会社常陽銀行	5,120	4.64
株式会社中国銀行	3,850	3.49
株式会社りそな銀行	3,300	2.99
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,126	2.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,058	2.77
富士火災海上保険株式会社	2,348	2.13
株式会社山梨中央銀行	2,205	2.00
合計	43,235	39.16

## 投資主の状況(口数ベース)

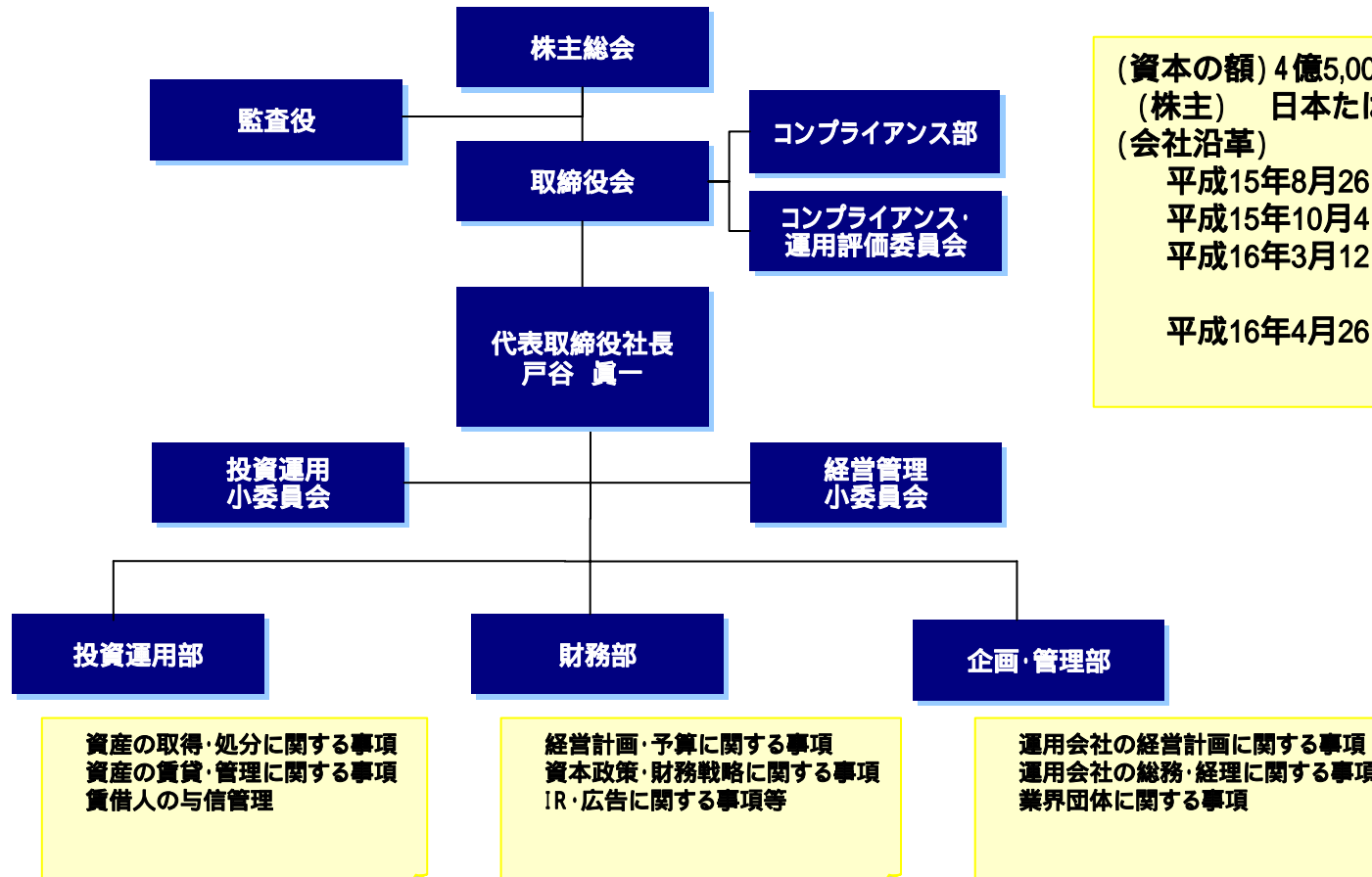


## 投資主の状況(人数ベース)





## 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

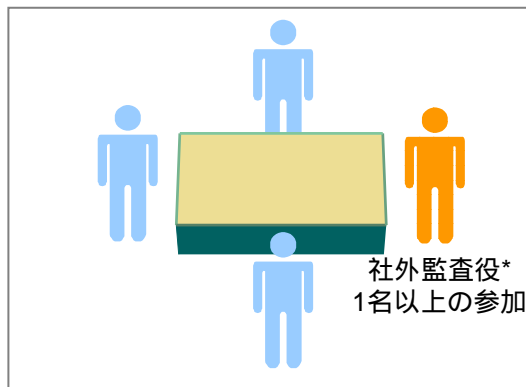


(資本の額) 4億5,000万円  
 (株主) 日本たばこ産業株式会社100%  
 (会社沿革)  
 平成15年8月26日会社設立  
 平成15年10月4日宅建取引業免許取得  
 平成16年3月12日宅建業法上の取引一任  
 代理等の認可取得  
 平成16年4月26日投信業者に係る認可取得

## 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

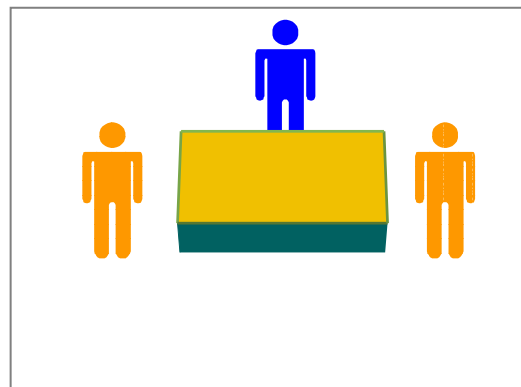


全会一致でのみ承認



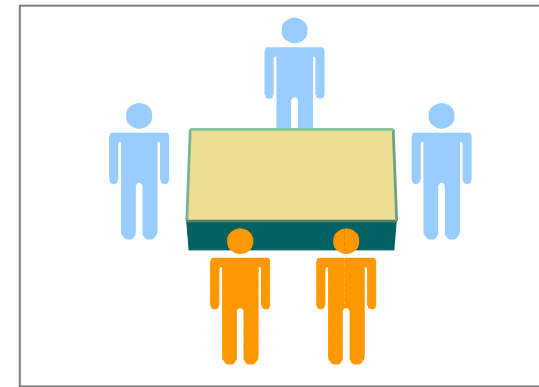
全会一致しない限り  
担当部署へ差戻し

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。