



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2期(平成17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



# 目次

1. 第2期(平成17年6月期)決算の概要	.....	2	2. 次期以降の運用戦略	.....	10
決算ハイライト	.....	3	運用戦略サマリー	.....	11
損益計算書	.....	4	JTとのパイプライン物件進捗状況	.....	12
貸借対照表	.....	5	既存ポートフォリオ分析	.....	14
金銭の分配に係る計算書	.....	7	「強み」の伸張	.....	15
キャッシュ・フロー計算書	.....	8	「弱み」への対処	.....	17
物件別賃貸事業収支	.....	9	3. 第3期(平成17年12月期)業績予想	.....	18
			4. ポートフォリオの分析	.....	20
			5. APPENDIX	.....	24

◆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2期(平成17年6月期)決算の概要

# 決算ハイライト

## 第2期の主な活動状況

- ▶営業収益は当初予想比100%
- ▶コスト低減努力等により当初予想を466円上回る1口当たり11,244円の配当を達成
- ▶JT工場跡地開発の2物件(名古屋、京都:総額262億円)につき売買予約契約締結

## 第2期の実績

第2期(平成17年6月期)実績			(参考)第1期実績	
営業収益	2,511	百万円	1,985	百万円
営業利益	1,240	百万円	1,267	百万円
経常利益	1,242	百万円	1,054	百万円
当期純利益	1,241	百万円	1,053	百万円
総資産額	81,761	百万円	81,547	百万円
負債額	21,936	百万円	21,911	百万円
純資産額	59,824	百万円	59,636	百万円
負債比率	25.9	%	26.0	%
期末投資口価格	726,000	円	648,000	円
発行済投資口数	110,400	口	110,400	口
時価総額	80,150	百万円	71,539	百万円
分配金総額	1,241	百万円	1,053	百万円
一口当たり分配金	11,244	円	9,543	円

\* 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2期決算の概要

## 損益計算書

科目	第2期(運用日数181日)		第1期(運用日数145日)		備考(第2期)
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	
営業収益	2,511,446	100.0	1,985,562	100.0	<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)が両建て約26百万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・・・固都税等が394百万円計上されています。</p>
賃貸事業収入*1	2,508,478		1,983,201		
その他賃貸事業収入*2	2,968		2,360		
営業費用	1,271,404	50.6	718,380	36.2	
賃貸事業費用	1,067,249		556,032		
外注委託費*1	32,646		28,437		
公租公課*3	394,033		-		
損害保険料	8,477		6,775		
修繕費	9,040		4,369		
減価償却費	622,732		516,142		
その他賃貸事業費用	319		309		
販売費・一般管理費	204,154		162,347		
資産運用報酬	141,175		115,197		
資産保管委託報酬	4,087		3,164		
一般事務委託報酬	20,728		24,184		
役員報酬	6,600		7,700		
その他費用	31,563		12,100		
営業利益	1,240,041	49.4	1,267,182	63.8	
営業外収益	5,591		12,984		
営業外費用	3,222		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	-		68,162		
その他営業外費用	3,222		6,000		
経常利益	1,242,411	49.5	1,054,748	53.1	
税引前当期純利益	1,242,411	49.5	1,054,748	53.1	
法人税等(調整額ネット後)	1,027	0.0	1,183	0.0	
当期純利益	1,241,383	49.5	1,053,564	53.1	
当期末処分利益	1,241,401		1,053,564		

## 1.第2期決算の概要

# 貸借対照表(資産の部)

科目	第2期 (平成17年6月30日現在)		第1期 (平成16年12月31日現在)		備考(第2期)
	金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比	
流動資産	17,344,478	21.2	16,509,356	20.2	<p>*1…修繕積立金が100百万円とジョイフルタウン秦野に係る地震リザーブが362百万円含まれています。</p> <p>*2…差入営業保証金が10百万円含まれています。</p>
現金及び預金	13,367,866		14,159,791		
信託現金及び信託預金*1	3,696,239		2,328,997		
その他流動資産	7,372		20,567		
固定資産	64,416,783	78.8	65,038,218	79.8	
有形固定資産	64,406,238	78.8	65,027,817	79.8	
信託建物	30,870,078		31,463,859		
信託構築物	766,183		787,986		
信託機械及び装置	174,042		180,037		
信託土地	32,595,934		32,595,934		
無形固定資産	17	0.0	17	0.0	
投資その他の資産*2	10,527	0.0	10,383	0.0	
資産合計	81,761,262	100.0	81,547,575	100.0	

## 1.第2期決算の概要

# 貸借対照表(負債・出資の部)

科目	第2期 (平成17年6月30日現在)		第1期 (平成16年12月31日現在)		備考(第2期)
	金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比	
流動負債	710,687	0.8	626,659	0.8	*1・・・固都税等未払分が含まれています。
営業未払金*1	204,600		5,460		
未払費用	66,458		143,034		
前受金	383,195		383,124		
その他	56,433		95,040		
固定負債	21,226,225	26.0	21,284,692	26.1	*2・・・内訳は敷金10,824百万円、保証金10,312百万円となっています。
信託預り敷金保証金*2	21,136,977		21,192,369		
その他固定負債	89,248		92,323		
負債合計	21,936,913	26.8	21,911,352	26.9	
出資総額	58,582,500		58,582,500		
剰余金その他	1,241,848		1,053,722		
出資の部	59,824,348	73.2	59,636,222	73.1	
負債・出資合計	81,761,262	100.0	81,547,575	100.0	

# 金銭の分配に係る計算書

科目	第2期 (平成17年1月1日 ～平成17年6月30日)	第1期 (平成16年5月12日 ～平成16年12月31日)
単位(円)		
I 当期未処分利益	1,241,401,071	1,053,564,537
II 分配金の額	1,241,337,600	1,053,547,200
(投資口一口当たり 分配金の額)	(11,244)	(9,543)
III 次期繰越利益	63,471	17,337
(参考) 平成17年2月時点の第2期 一口当たり予想分配金	10,778	—



## 1.第2期決算の概要

# キャッシュ・フロー計算書

科目	第2期	第1期
	(平成17年1月1日～平成17年6月30日)	(平成16年5月12日～平成16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	1,242,411	1,054,748
減価償却費	622,732	516,142
その他	90,121	696,986
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,955,266</b>	<b>2,267,877</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	△1,154	△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	△55,392	△46,160
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△462,500
その他	—	△9,997
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△56,546</b>	<b>△44,824,088</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資口の発行による収入	—	58,582,500
分配金の支払額	△1,050,402	—
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,050,402</b>	<b>58,582,500</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>848,317</b>	<b>16,026,289</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>16,026,289</b>	<b>—</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>16,874,606</b>	<b>16,026,289</b>

## 1.第2期決算の概要

# 物件別賃貸事業収支

科目	第2期運用期間 (平成17年1月1日～平成17年6月30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	
賃貸事業収入	673	679	484	388	232	53	
賃料収入	673	676	484	388	232	53	
その他収入	—	2	—	0	—	—	
賃貸事業費用	327	291	189	178	64	15	
外注委託費	26	1	1	1	1	0	
公租公課	96	107	94	52	37	5	
損害保険料	2	1	1	2	0	0	
修繕費	—	—	1	3	4	—	
減価償却費	201	180	90	119	20	10	
その他事業費用	0	0	—	0	—	—	
賃貸事業利益	345	387	295	209	168	37	
NOI(賃貸事業利益+減価償却費)	547	568	385	329	188	47	

## 2. 次期以降の運用戦略

# 運用戦略サマリー

## 外部成長戦略

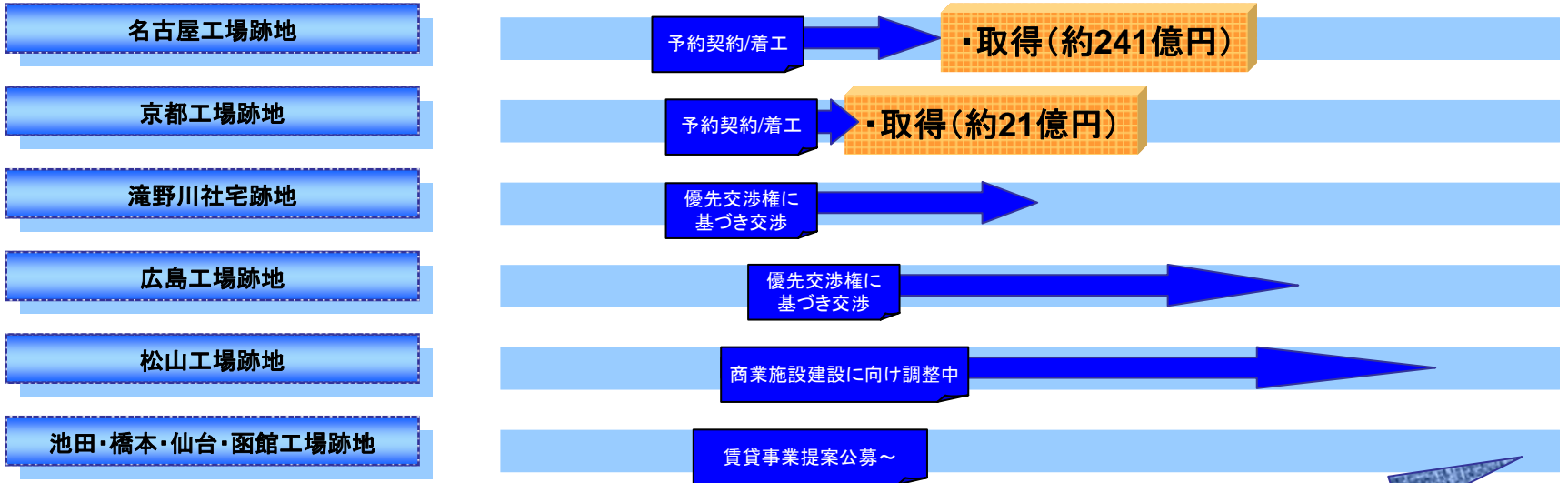
- ◆引き続き、中長期的に安定的な収益の確保を目的に、JTとのパイプライン物件を基本として良質な物件を適正な価格で組み入れていきます。
- ◆当初目標である資産規模2000億円達成に向け、物件取得ルート of 拡大を継続します。
- ◆JT以外の物件は、ポートフォリオのバランスを適正に保つことを念頭に取得を検討していきます。

## 財務戦略

- ◆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、1口当たり分配金の希薄化に配慮します。

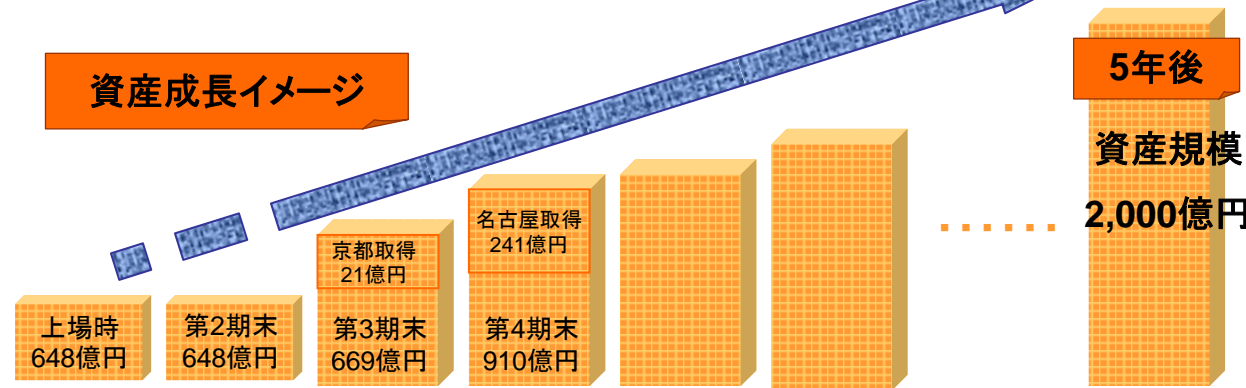
# JTとのパイプライン物件進捗状況

## 開発予定



## 目標資産規模

上場後5年を目処に  
資産規模2000億円



# ご参考(JT廃止工場跡地)

2003年3月末、 2004年3月末 閉鎖工場	住所、敷地面積	2005年3月末 閉鎖工場	住所、敷地面積
・仙台工場(注1)	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目、約11万6,000㎡	・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2)	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目、約6万2,000㎡	・函館工場(注6)	北海道函館市桔梗町、約11万3,000㎡
・橋本工場(注3)	和歌山県橋本市妻二丁目、約3万㎡	・高崎工場	群馬県高崎市宮原町、約8万1,000㎡
・広島工場(注4)	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㎡
・松山工場(注5)	愛媛県松山市藤原二丁目、約3万3,000㎡	・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㎡ ・池田工場跡地(注9)・・・徳島県三好郡池田町、約4万㎡			
(出典:JTホームページより抜粋) 注1)仙台工場については、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2)名古屋工場については、イオン株式会社を賃貸先とする商業施設の建設中です。 注3)橋本工場については、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4)広島工場については、株式会社イズミと商業施設建設に向けて調整中です。 注5)松山工場については、商業施設建設に向けて調整中です。 注6)函館工場については、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7)京都工場跡地については、株式会社マツモトを賃貸先とする商業施設の建設中です。 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。 注9)池田工場跡地については、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)。			

# 既存ポートフォリオ分析～外部成長に向けて

▶既存ポートフォリオの強み／弱みを適切に分析し、今後の成長につなげる

「強み」→高NOI利回り(平均6.4%)、中長期契約(平均残存年数13.6年)、築浅物件、地域分散

「弱み」→テナント(業態)集中、限界的内部成長、物件数小

◆JTパイプライン物件は上記の「強み」を伸ばし「弱み」をある程度低減させると考えます

◆その他の物件はJTパイプライン物件の補完的役割を果たします

## 「強み」の伸張

- ▶激化する市場取引を避け、相対取引を基本
- ▶築浅若しくは長期残存契約年数の物件の取得
- ▶地方優良立地の積極的な組入

## 「弱み」への対処

- ▶テナント(業態)多様化
- ▶内部成長の余地が少ないため、外部成長で収益力・安定性を確保

環境変化に耐性のある  
強固なポートフォリオの構築

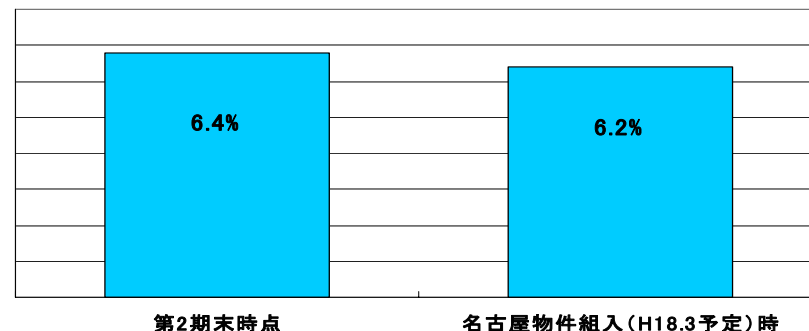
## 2.次期以降の運用戦略

# 「強み」の伸張～①高収益体質と安定性の維持

### ▶相対的に高い利回りを確保

- ・第2期末時点NOI利回り6.4%
- ・今後のJTパイプライン物件も適正利回りでの取得が可能

### 全体NOI利回り比較



### ▶金利上昇に対する耐性の維持

- ・テナントからの敷金・保証金(長期固定、低利率)の活用
- ・保守的なLTV水準の維持

### 敷金・保証金の概要

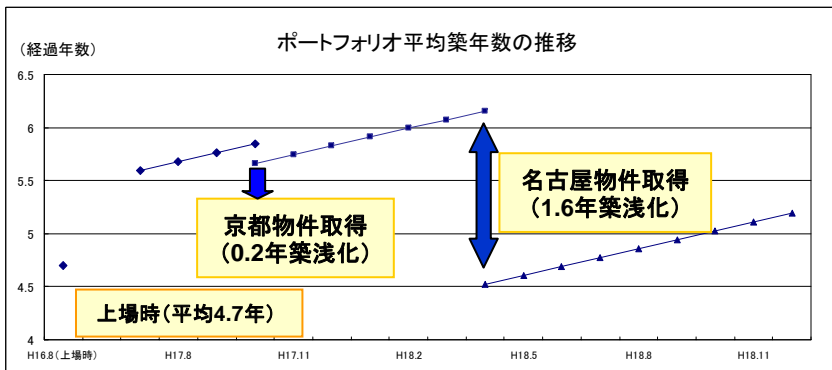
物件名	テナント	種別	金額	備考
イオン品川シーサイドショッピングセンター	イオン	保証金	50.3億円	H24.10より年利1%で年賦均等返還
		敷金	21.5億円	H34.10当初契約満了
マイカル茨木	マイカル	敷金	63.6億円	H32.12当初契約満了
ジョイフルタウン岡山	イトーヨーカ堂	保証金	48億円	H20.11より年利2%で毎月均等返還
		敷金	4.8億円	H30.11当初契約満了
	セガ	敷金	7.1億円	H20.7当初契約満了
ジョイフルタウン秦野	イオン	敷金	6.5億円	H27.11当初契約満了
パピヨンプラザ	大和情報サービス	保証金	3.7億円	H16.8より無利息で毎月均等返還(左記の金額は第2期末時点の残額)
		敷金	4億円	H20.12当初契約満了
上池台東急ストア	東急ストア	保証金	0.9億円	H24.2より無利息で毎月均等返還
		敷金	0.3億円	H34.3当初契約満了
合計			211億円	



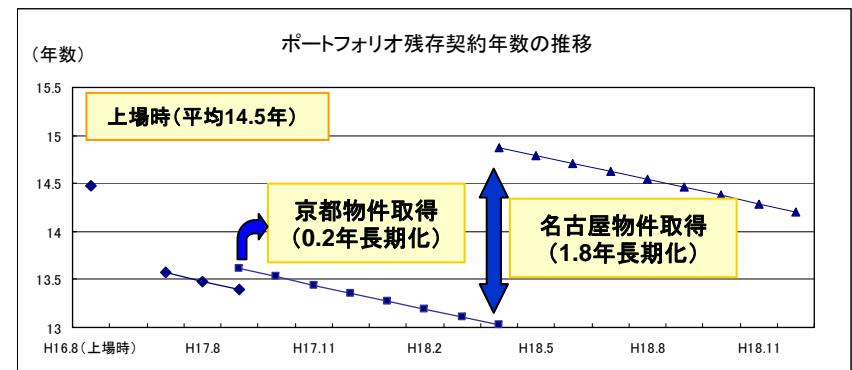
# 「強み」の伸張～②築浅(新築)物件組入によるリフレッシュ

- ▶ポートフォリオ平均築年数(契約残年数)の上昇(低下)を築浅(新築)・中長期契約物件で緩和
- ▶長期定借物件をバランスよく組み入れることにより、安定収益を確保する

新築組入物件が全体築年数を改善



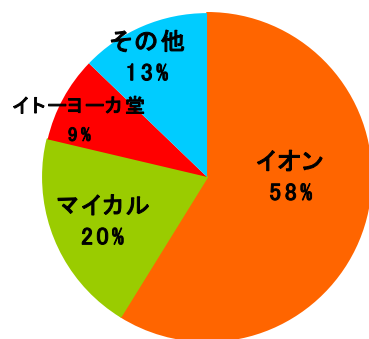
中長期契約物件が残存契約年数を改善



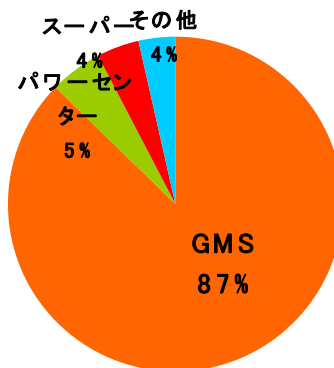
# 「弱み」への対処

- ▶ テナント及び業態の集中に対するケア
- ・JTパイプライン物件は、その立地特性からGMSタイプ向き
- ・外部取得物件については、テナントも含め分散を図る
- ▶ 収益のダウンサイドリスクへの適正な対処
- ・定借(賃料固定)物件をバランスよく組み入れる

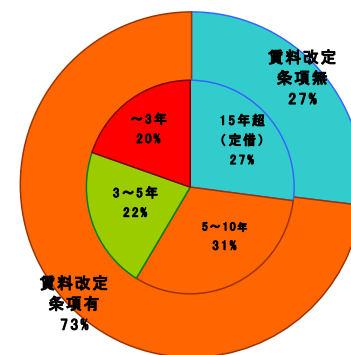
テナント分散



業態分散



賃料契約形態 \*2



\*1... 上記のグラフは全て現在売買予約契約を締結している2物件が含まれます

\*2... 記載している年数は賃料改定協議が第2期末時点から何年後に行われるかを示しますが(上記の2物件を除く)、賃料下限額が予め定められている樹マイカルとの次回協議分は含まれていません

### 3. 第3期(平成17年12月期)業績予想

# 第3期(平成17年12月期)業績予想

第3期(平成17年12月期)業績予想			参考:第2期実績	
営業収益	2,609	百万円	2,511	百万円
経常利益	1,269	百万円	1,242	百万円
当期純利益	1,268	百万円	1,241	百万円
発行済投資口数	110,400	口	110,400	口
分配金総額	1,267	百万円	1,241	百万円
一口当たり予想分配金	11,485	円	11,244 (第2期実績)	円

〈前提条件〉

▶一部テナントの賃料減額

▶現在保有する6物件に「ベルタウン丹波口駅前店」を加えた7物件を期末まで運用

▶投資口数の異動なし

## 4. ポートフォリオの分析

# ポートフォリオ一覽地図

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

\* 取得予定物件

\* (仮称)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



\* (仮称)イオン大曽根ショッピングセンター



# 新規取得予定資産の概要

## 1. (仮称)イオン大曽根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102番3号
取得予定価格	24,100 百万円
取得(竣工)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。

## 2. (仮称)ベルタウン丹波口駅前店



◆物件概要	
所在地	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番他
取得予定価格	2,130 百万円
取得(竣工)予定時期	平成17年8月末
テナント	株式会社マツモト
特徴	JR嵯峨野線丹波口駅至近(北東方約100m)に位置しており、市内の主要幹線道路である五条通り(国道9号線)へのアクセスも良好です。周辺には戸建住宅やマンションが密集し、公園や学校に隣接する閑静なエリアとなっています。なお、本物件は、五条通りに南北で交差する千本通りにより2敷地(A敷地4,468㎡、B敷地2,699㎡)に分かれています。

#### 4.ポートフォリオの分析

# ポートフォリオ概要

(単位:百万円)

	全体(既存物件)	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	全体(取得予定物件含む)	(仮称:ベルタウン丹波口駅前店)	(仮称:イオン大菅根ショッピングセンター)
取得(予定)年月日	-	2004年8月	2004年8月	2004年8月	2004年8月	2004年8月	2004年8月	-	(2005年8月末)	(2006年3月)
取得(予定)価額	64,800	20,100	18,100	11,000	9,300	4,810	1,490	(91,030)	(2,130)	(24,100)
第2期期末算定価額*	68,020	20,200	19,500	11,500	10,300	4,920	1,600	-	-	-
(参考)鑑定評価額(1期末)	66,470	20,100	19,000	11,300	9,740	4,790	1,540	-	-	-
(参考)鑑定評価額(取得時)	64,800	20,100	18,100	11,000	9,300	4,810	1,490	-	-	-
NOI利回り(対取得価額)	6.4%	5.5%	6.3%	7.0%	7.1%	7.8%	6.4%	6.2%	7.1%	5.6%
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
PML	10.35%	14%	店舗棟:13% 立体駐車場棟:11% スポーツ棟:10%	イトーヨーカ堂棟:2% セガ棟:2%	本館:23% 別館:21%	1%	11%	-	-	-
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

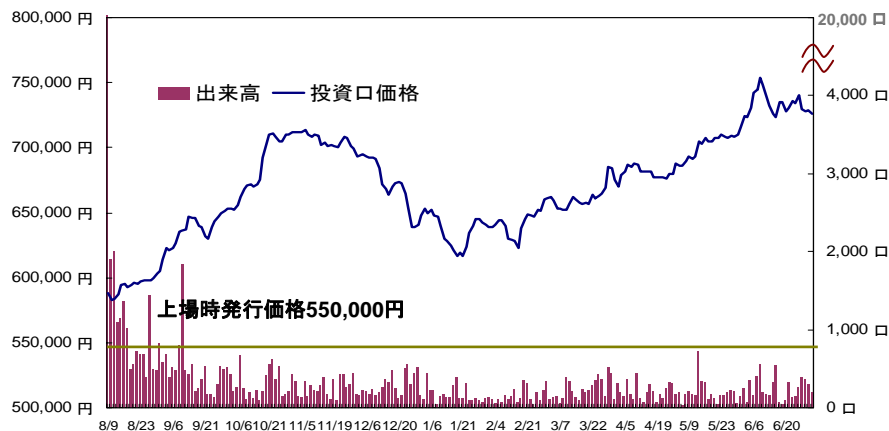
\* 平成17年6月30日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格



# 5.APPENDIX

# 投資口価格の推移

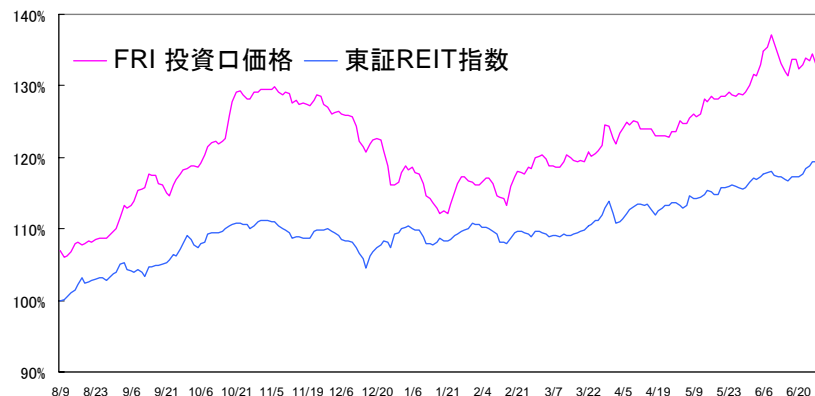
## 投資口価格の推移



出所: QUICK

高値(取引値)	755,000 円 (2005年6月8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	206 口(第2期運用期間中)
第2期期末価格	726,000 円 (2005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

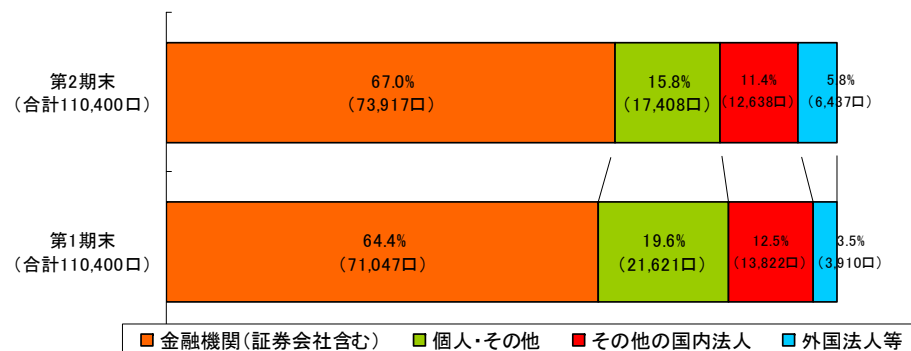
\*東証REIT指数は2004年8月9日の終値を100%とする

# 主要な投資主の状況

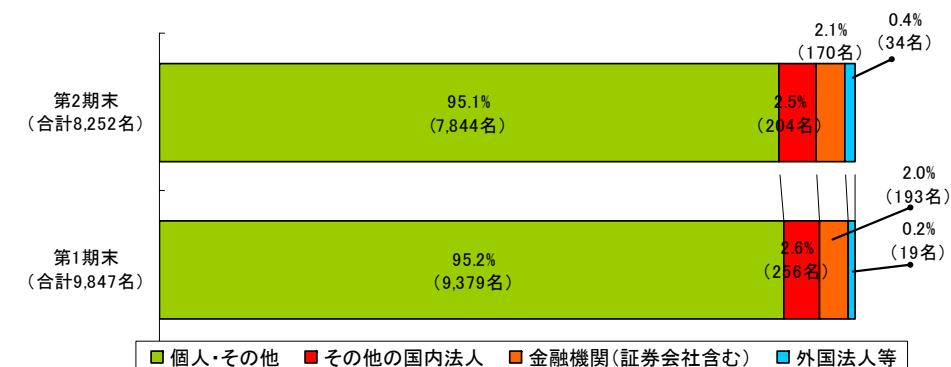
## 投資主上位10社

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)	7,688	6.96
株式会社池田銀行	5,351	4.85
株式会社常陽銀行	5,120	4.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,225	3.83
株式会社りそな銀行	3,300	2.99
株式会社群馬銀行	2,954	2.68
株式会社広島銀行	2,364	2.14
株式会社山梨中央銀行	2,205	2.00
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	2,126	1.93
合 計	43,533	39.43

## 投資主の状況(口数ベース)

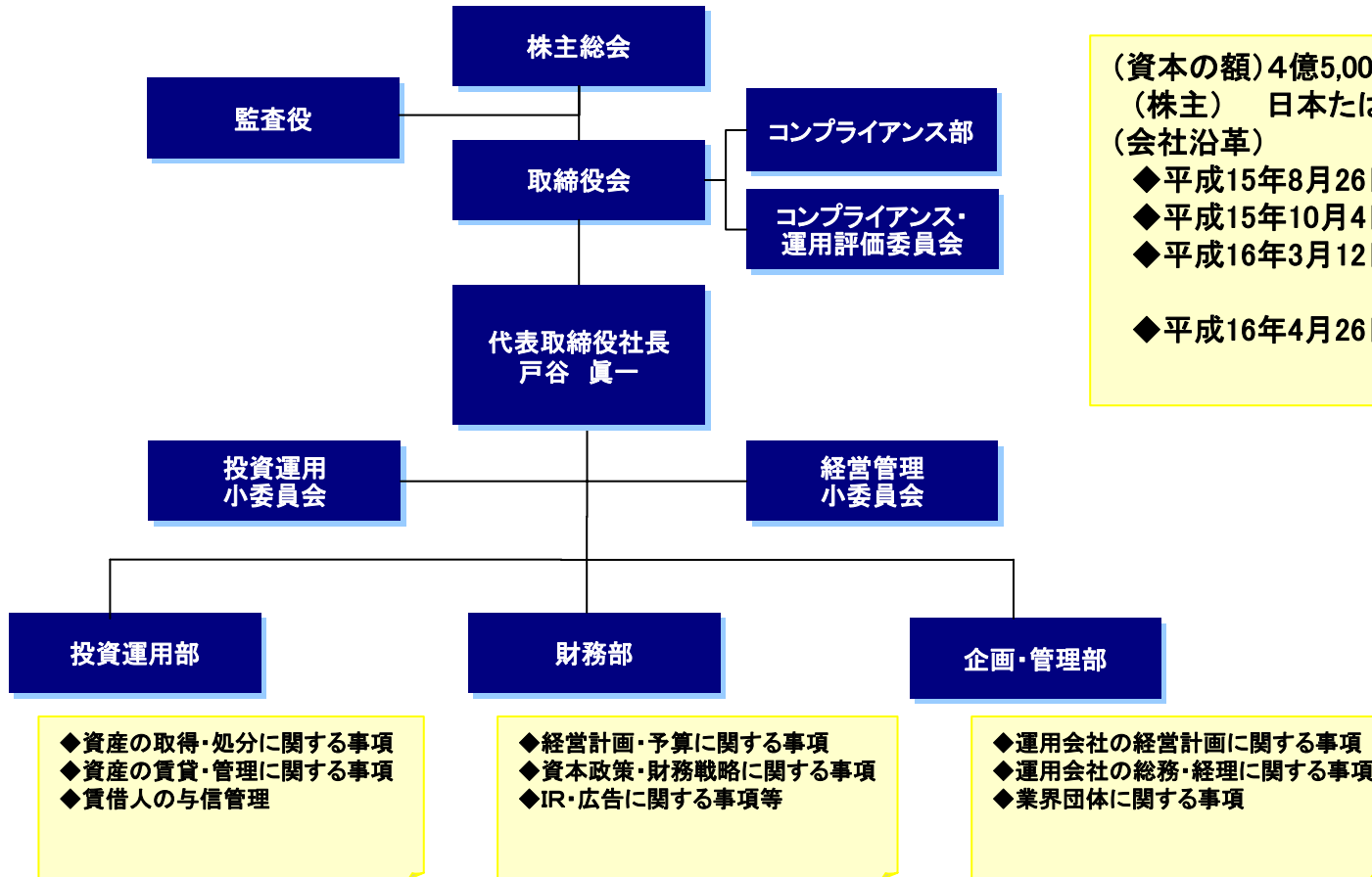


## 投資主の状況(人数ベース)



## 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



- (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

- ◆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

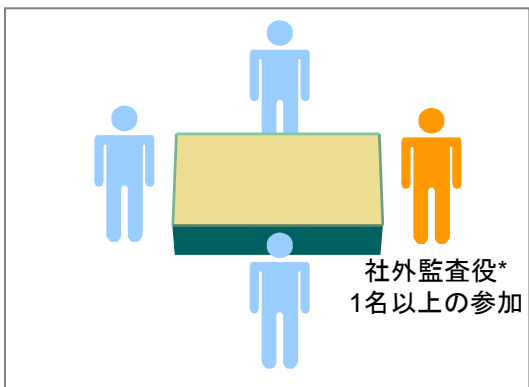
- ◆経営計画・予算に関する事項
- ◆資本政策・財務戦略に関する事項
- ◆IR・広告に関する事項等

- ◆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

# 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

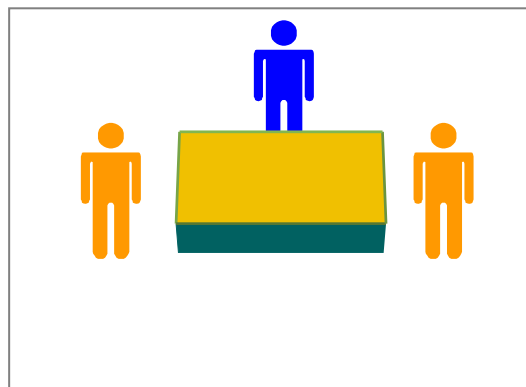


全会一致でのみ承認



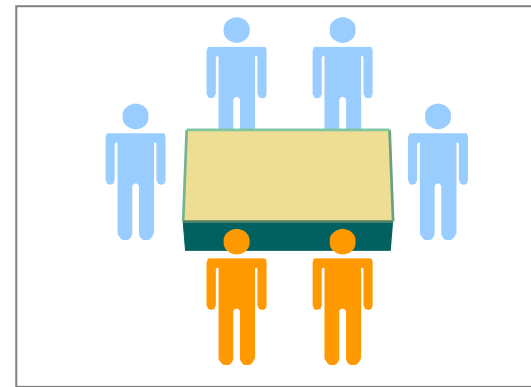
全会一致しない限り  
担当部署へ差戻し

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。