

# フロンティア不動産投資法人 ご説明資料

2023年9月30日

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社



フロンティア不動産投資法人  
Frontier Real Estate Investment Corporation

# 1. フロンティアの概要と特徴

LaLaport



# フロンティアの概要

## プロフィール

名称	フロンティア不動産投資法人
上場日	2004年8月9日 銘柄コード: 8964
スポンサー	三井不動産株式会社 2008年3月 日本たばこ産業株式会社(JT)からスポンサー変更
投資対象	商業施設
資産運用会社	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 (三井不動産株式会社 100%子会社)
格付	JCR:AA 安定的、R&I:AA- 安定的、S&P:A+ 安定的

### ●主な保有物件



三井ショッピングパークららぼーと新三郷



三井アウトレットパーク入間



三井ショッピングパークララガーデン春日部



池袋グローブ

## 分配金基本情報

決算期	6月 / 12月	
分配金支払い	9月上旬 / 3月上旬	
分配金実績	2023年6月期	11,109円
予想分配金 <sup>*1</sup>	2023年12月期	10,500円
	2024年6月期	10,640円
投資口価格	2023年9月22日時点	467,000円
分配金利回り	2023年9月22日時点	4.5%

\*1 2023年8月15日付公表の「2023年6月期 決算短信」に記載している数値です。

1

スポンサー三井不動産からの  
物件取得と運営サポート

2

バランスのとれたポートフォリオと  
安定した収益基盤

3

安定した分配金実績

4

強固な財務体質とAA格付

### 三井不動産グループの総合的なサポート



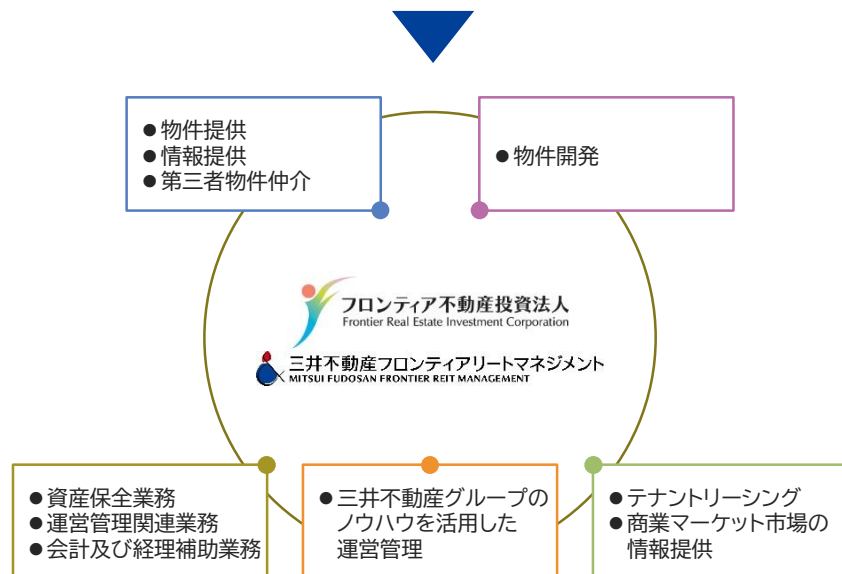
- 三井不動産グループからの全面的なサポートを活用
- 物件供給だけではない、運営やリーシングのフルサポート

施設数  
**136** 棟

テナント店舗数  
約 **9,700** 店

テナント企業数  
約 **2,500** 社

(2023年4月1日時点)



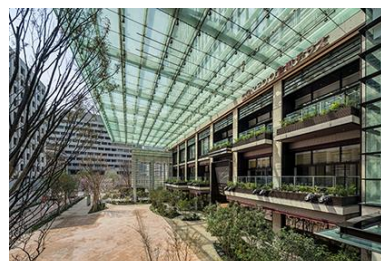
### 三井不動産の商業施設運営実績



アーバンドックららぽーと豊洲



東京ミッドタウン八重洲



COREDO室町テラス



ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真



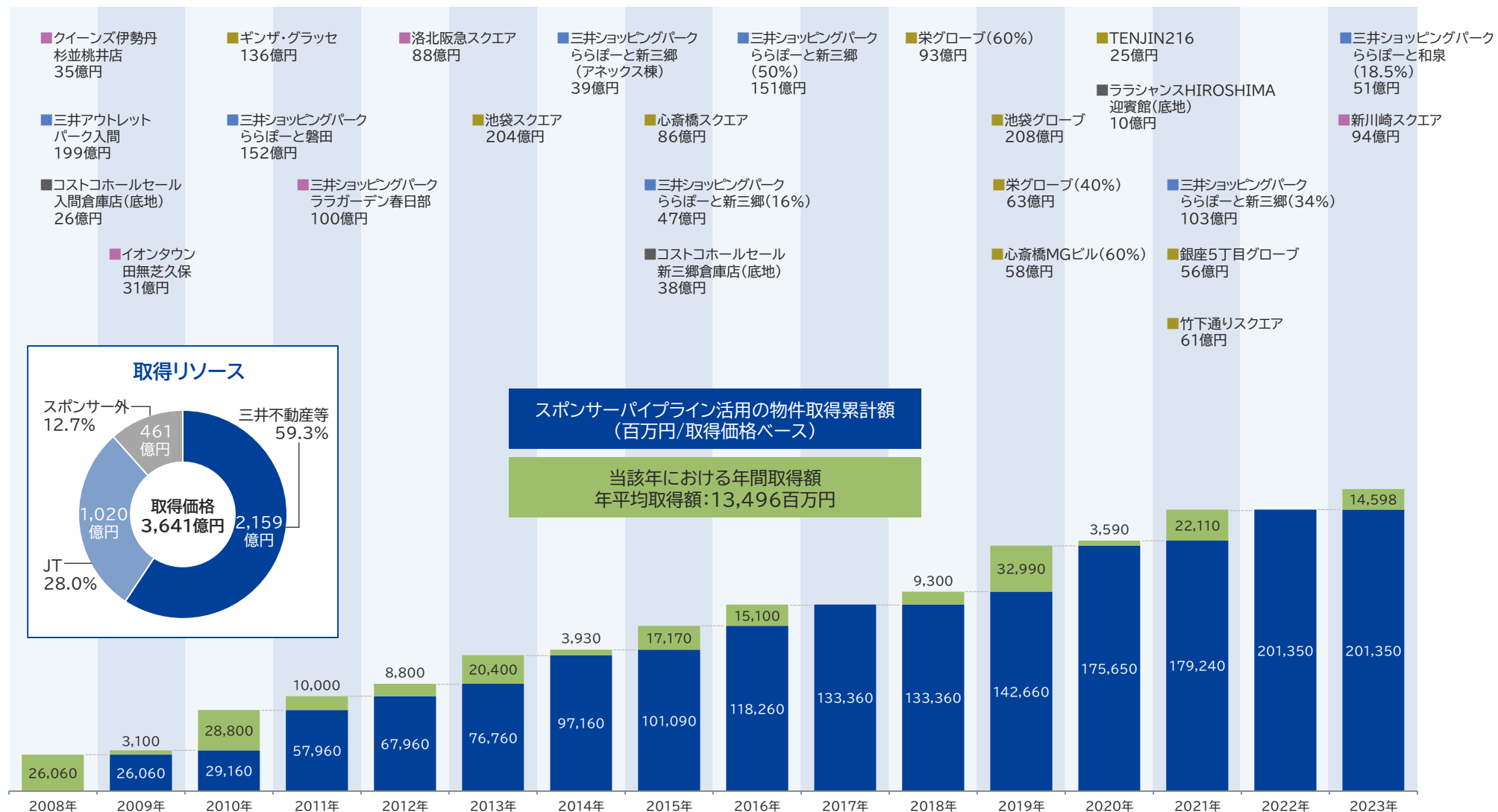
三井アウトレットパーク木更津



RAYARD MIYASHITA PARK

強力なスポンサーパイプラインを活用した継続的な物件取得実績

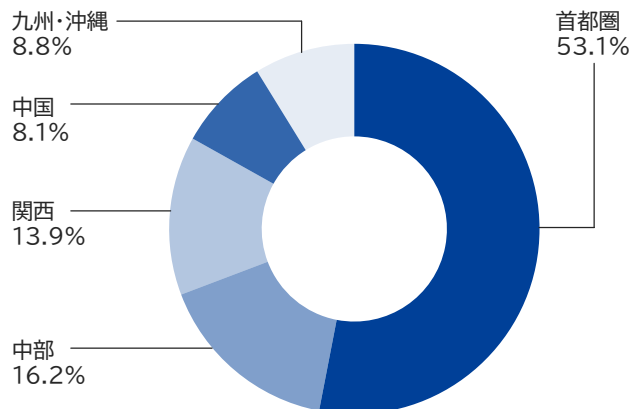
三井不動産等からの物件取得/三井不動産等が開発した物件取得実績



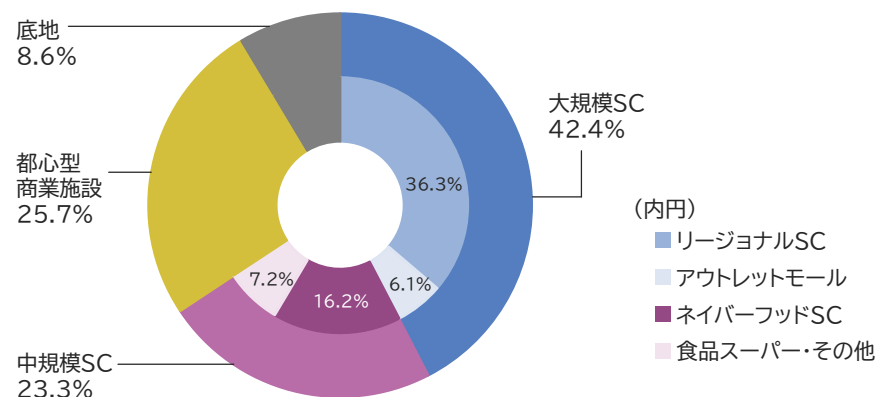
ポートフォリオ構成

物件数 <b>38物件</b> / 取得価格合計 <b>3,495億円</b>	NOI利回り*1: <b>4.6%</b> / 償却後利回り*2: <b>3.6%</b>
-----------------------------------------	-----------------------------------------------

地域\*3



物件タイプ\*3



本投資法人が保有する主な物件タイプ

<p><b>大規模ショッピングセンター(SC)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● リージョナルSC 多数の専門店を有する大規模SC</li> <li>● アウトレットモール 多数のアウトレット店舗が集積した大規模SC</li> </ul>
<p><b>中規模ショッピングセンター(SC)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ネイバーフッドSC 食品スーパーと専門店が主体となった中規模SC</li> <li>● 食品スーパー・その他 食料品中心のスーパーマーケット、その他が主体となった中規模SC</li> </ul>
<p><b>都心型商業施設</b></p>	<p>都心のプライム立地に位置する路面店及び専門店ビル</p>
<p><b>底地</b></p>	<p>商業施設の底地</p>

\*1 NOI利回り:2023年6月末日時点の巡航ベースのNOI(賃貸事業利益+減価償却費)を鑑定価額で除した数値です。  
 \*2 償却後利回り:2023年6月末日時点の巡航ベースの賃貸事業利益を鑑定価額で除した数値です。  
 \*3 2023年6月末日時点で有効な賃貸借契約の固定賃料(共益費は除く)を年換算しています。変動賃料は考慮していません。

## 大規模ショッピングセンター(SC)

物件数 **6物件** / 取得価格合計 **1,352億円**

NOI利回り\*1:**5.2%** / 償却後利回り\*2:**3.8%**

### ● リージョナルSC



イオンモール茨木



イオンモール  
ナゴヤドーム前



ゆめタウン広島



三井ショッピングパーク  
ららぽーと磐田



三井ショッピングパーク  
ららぽーと新三郷



三井アウトレットパーク入間

### ● アウトレットモール

## 中規模ショッピングセンター(SC)

物件数 **11物件** / 取得価格合計 **664億円**

NOI利回り\*1:**5.1%** / 償却後利回り\*2:**3.9%**

### ● ネイバーフッドSC



イオンスタイル  
品川シーサイド



ブランチ博多  
パビヨンガーデン



三井ショッピングパーク  
ららガーデン春日部



洛北阪急スクエア

### ● 食品スーパー・その他



上池台東急ストア



ベルタウン  
丹波口駅前店



サミットストア  
滝野川紅葉橋店



クイーンズ伊勢丹  
杉並桃井店



イオンタウン  
田無芝久保



志村  
ショッピングセンター



コジマ×ビックカメラ  
那覇店

\*1 NOI利回り:2023年6月末日時点の巡航ベースのNOI(賃貸事業利益+減価償却費)を鑑定価額で除した数値です。

\*2 償却後利回り:2023年6月末日時点の巡航ベースの賃貸事業利益を鑑定価額で除した数値です。

都心型商業施設

物件数 12物件 / 取得価格合計 1,161億円

NOI利回り\*1:3.6% / 償却後利回り\*2:3.0%



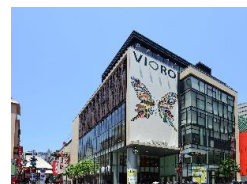
Desigual Harajuku



ドン・キホーテ  
福岡天神本店



ギンザ・ガラス



VIORO



池袋スクエア



心斎橋スクエア



栄グローブ



池袋グローブ



心斎橋MGビル



TENJIN216



銀座5丁目グローブ



竹下通りスクエア

底地

物件数 9物件 / 取得価格合計 316億円

NOI利回り\*1:4.0% / 償却後利回り\*2:4.0%



ホームセンターコーナン  
広島皆実町店



プレスパ鳥栖



コストコホールセール  
入間倉庫店



サミットストア  
横浜岡野店



コーナン川崎  
小田栄モール



コストコホールセール  
新三郷倉庫店



スーパービバホーム座間店・  
スーパー三和 座間東原店



サミットストア  
東長崎店



ラランチャンス  
HIROSHIMA迎賓館

\*1 NOI利回り: 2023年6月末日時点の巡航ベースのNOI(賃貸事業利益+減価償却費)を鑑定価額で除した数値です。

\*2 償却後利回り: 2023年6月末日時点の巡航ベースの賃貸事業利益を鑑定価額で除した数値です。

### ポートフォリオマップ

#### 九州・沖縄

- 3 ブランチ博多  
パピヨンガーデン
- 9 フレスポ鳥栖(底地)
- 16 ドン・キホーテ  
福岡天神本店
- 22 VIORO
- 29 コジマ×ビックカメラ  
那覇店
- 35 TENJIN216

#### 関西

- 2 イオンモール茨木
- 5 ベルタウン丹波口駅前店
- 23 洛北阪急スクエア
- 27 心斎橋スクエア
- 34 心斎橋MGビル

#### 中部

- 6 イオンモール  
ナゴヤドーム前
- 17 三井ショッピングパーク  
ららぽーと磐田
- 31 栄グローブ

#### 中国

- 8 ホームセンターコーナン  
広島皆実町店(底地)
- 10 ゆめタウン広島
- 36 ララチャンスHIROSHIMA  
迎賓館(底地)

#### 東京都

- 1 イオンスタイル  
品川シーサイド
- 4 上池台東急ストア
- 7 サミットストア  
滝野川紅葉橋店
- 11 クイーンズ伊勢丹  
杉並桃井店
- 14 Desigual Harajuku
- 15 イオンタウン  
田無芝久保
- 18 ギンザ・グラッセ
- 19 志村ショッピングセンター
- 24 池袋スクエア
- 32 サミットストア  
東長崎店(底地)
- 33 池袋グローブ
- 37 銀座5丁目グローブ
- 38 竹下通りスクエア

#### 埼玉県

- 12 三井アウトレットパーク  
入間
- 13 コストコホールセール  
入間倉庫店(底地)
- 20 三井ショッピングパーク  
ララガーデン春日部
- 26 三井ショッピングパーク  
ららぽーと新三郷
- 28 コストコホールセール  
新三郷倉庫店(底地)

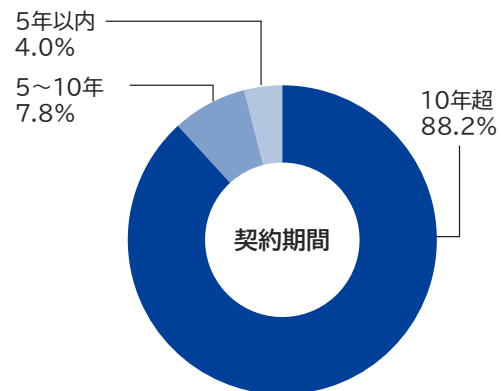
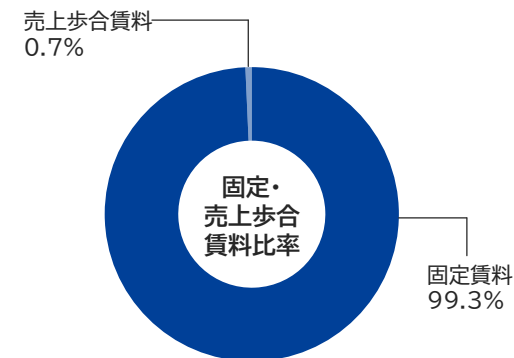
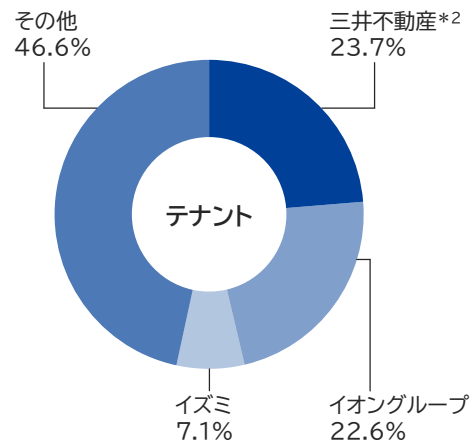
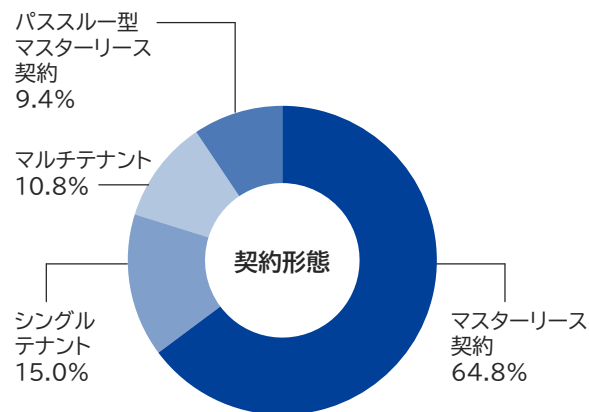
#### 神奈川県

- 21 サミットストア  
横浜岡野店(底地)
- 25 コーナン川崎  
小田栄モール(底地)
- 30 スーパービバホーム座間店・  
スーパー三和 座間東原店(底地)

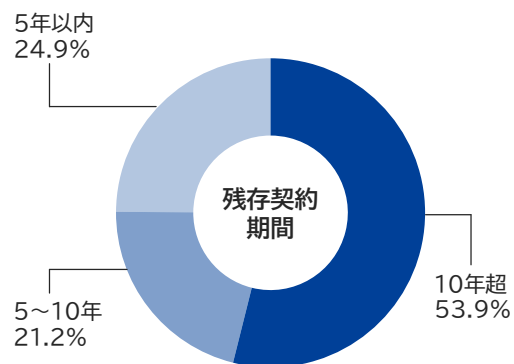


#### 首都圏

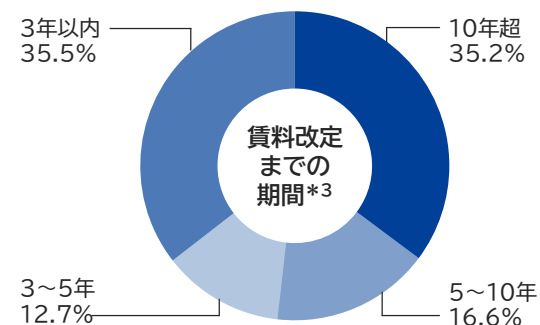
賃貸借契約の概要



平均契約期間 **19.1年**



平均残存契約期間 **10.9年**

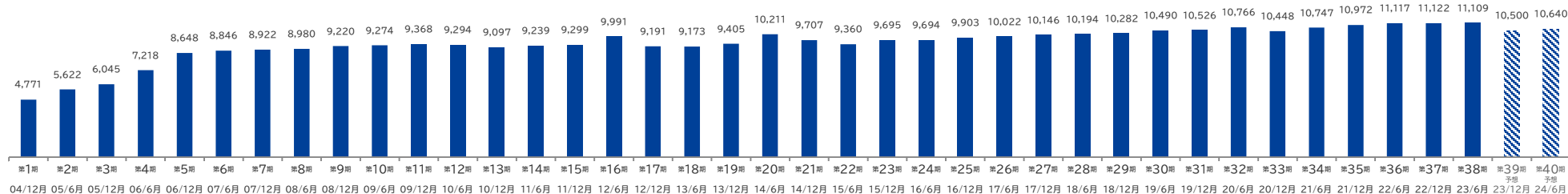


\*1 上記数値は2023年6月末日時点で有効な賃貸借契約の固定賃料(共益費は除く)を年換算しています。変動賃料は考慮していません。なお、固定・売上歩合賃料比率は2023年6月期の実績値です。

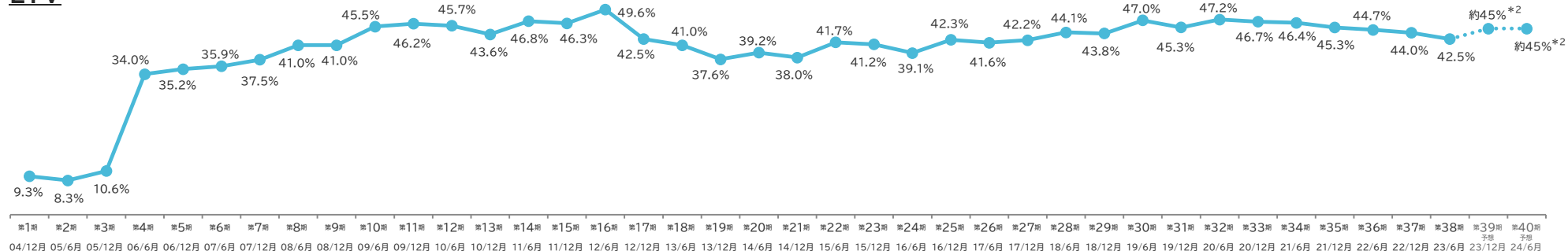
\*2 パススルー型マスターリース契約のテナントを除いています。

\*3 次回賃料改定日及び契約満了日のいずれか早い時点までの期間分布の数値です。

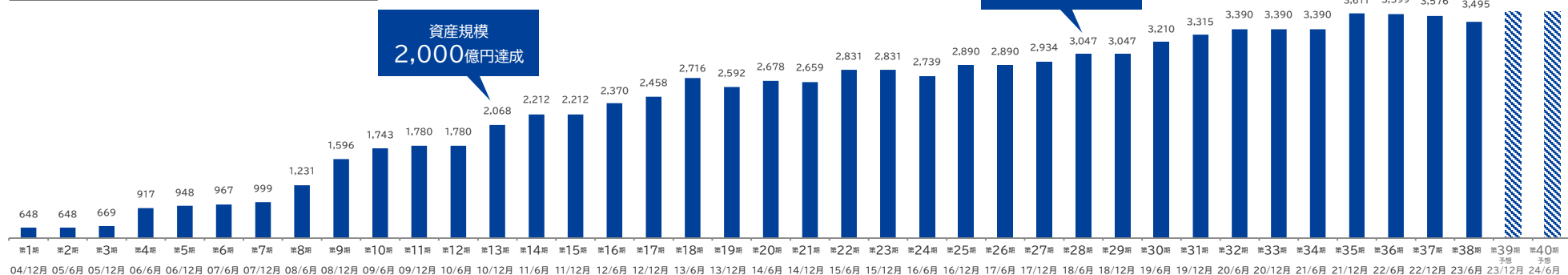
1口当たり分配金(円)\*1



LTV



資産規模(億円・取得価格ベース)



\*1 2014年1月1日付にて投資口1口に対して2口の分割を実施しており、当該投資口の分割以前の1口当たり分配金については2で除した金額としています。第30期1口当たり分配金については、一時的な利益超過分配金700円が含まれています。

\*2 2023年8月15日付公表の「2023年6月期 決算短信」に記載している予想数値です。(以下同じ)

LTV (Loan to Value)

LTV \*1 **42.5%**      鑑定LTV \*2 **34.0%**

\*1  $LTV = (\text{借入金等}^\dagger + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金}^\ddagger) / (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})$

\*2  $\text{鑑定LTV} = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金}) / (\text{総資産残高} + \text{含み益} - \text{使途制限のない現預金})$

†:借入金等には投資法人債を含みます。

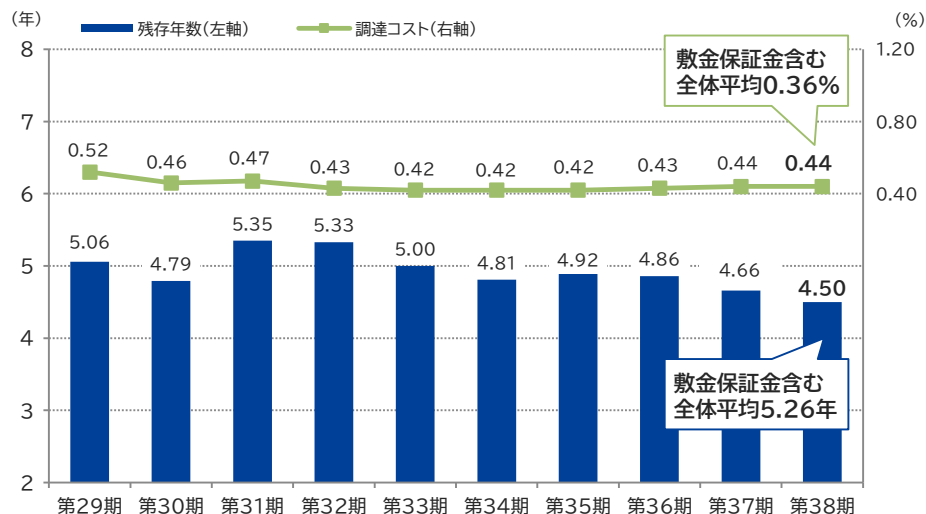
‡:使途制限のない現預金=現金及び現金同等物期末残高-当期分配金の額

格付の状況

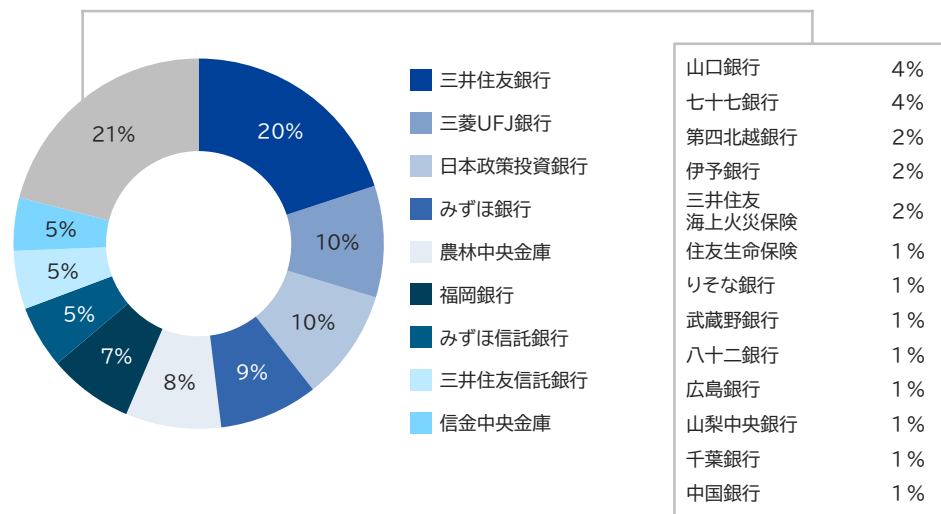
信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR	長期発行体格付	<b>AA</b>	安定的
R&I	発行体格付	<b>AA-</b>	安定的
S&P	長期/短期会社格付	<b>A+/A-1</b>	安定的

\* すべて2023年6月末日時点の数値です。

借入金等の平均残存年数と平均調達コスト(毎期末時点)



金融機関別借入状況





## 2. 直近のトピックス



## 1 安定した 分配金水準

当期も安定した分配金を継続

第38期 **11,109**円  
(前期比-13円、予想比+119円)

第39期 **10,500**円  
(予想)

第40期 **10,640**円  
(予想)

## 2 ポートフォリオ 強化への取組み

第38期 イトーヨーカドー東大和店 2022年2月締結の譲渡契約に従い、持分すべての譲渡が完了

第39期 スポンサーサポートの活用により、スポンサー開発物件2件の取得契約を締結  
三井ショッピングパーク ららぽーと和泉(準共有持分18.5%) | 新川崎スクエア

第38期 イオンモールナゴヤドーム前  
活性化工事実施を機とした賃料増額に合意

第39期 ギンザ・グラッセ  
空室区画のリーシング完了

## 3 サステナビリティ への取組み

グリーンビルディング認証取得率の維持・向上: 第38期末認証取得率 87.6%

CASBEE不動産評価認証「Sランク」を取得(ブランチ博多パピヨンガーデン)

# 2023年6月期(第38期)決算概要

	第37期実績 (2022年12月期)	第38期実績 (2023年6月期)	増 減
営業収益	11,432	11,530	+98 +0.9% *1
賃貸事業費用 (除く減価償却費)	2,377	2,476	+98 *2
NOI	9,021	8,917	△103
減価償却費	1,955	1,895	△60 *2
賃貸事業利益	7,065	7,022	△42
販売費・一般管理費 (a)	755	742	△12
営業利益	6,343	6,416	+73 +1.2%
営業外収益	1	27	+25 *3
営業外費用	294	296	+2
経常利益	6,050	6,147	+96 +1.6%
当期純利益	6,049	6,146	+96 +1.6%
圧縮積立金繰入額	32	136	+103
分配金総額	6,017	6,009	△7
1口当たり分配金(円)	11,122	11,109	△13 △0.1%
発行済投資口数	541,000口	541,000口	— 口
LTV	44.0%	42.5%	△1.5 ポイント
鑑定LTV	35.3%	34.0%	△1.3 ポイント
物件数	39物件	38物件	△1 物件

主な増減要因	
(単位:百万円)	
<b>*1 営業収益</b>	
歩合賃料	+13
東大和賃料減少等	△84
テナント入替え等	△72
水道光熱費収入	△33
その他収入	+171
東大和売却益	+103
<b>*2 営業費用</b>	
修繕費	+100
固定資産税等	+37
水道光熱費	△32
減価償却費	△60
<b>*3 営業外収益</b>	
保険金等	+25

(a) 資産運用報酬+資産保管手数料+一般事務委託手数料+役員報酬+その他営業費用

# 業績予想(2023年12月期、2024年6月期)

(単位:百万円)	第38期実績 (2023年6月期)	第39期予想 (a) (2023年12月期)	増 減
営業収益	11,530	11,012	△518 △4.5% *1
営業利益	6,416	5,917	△499 △7.8% *2
経常利益	6,147	5,608	△538 △8.8% *3
当期純利益	6,146	5,607	△538 △8.8%
圧縮積立金繰入額	136	-	△136
圧縮積立金取崩額	0	72	+71
分配金総額	6,009	5,680	△329
1口当たり分配金(円)	11,109	10,500	△609 △5.5%

第40期予想 (a) (2024年6月期)
11,564
6,085
5,758
5,757
-
2
5,760
10,640

## 主な増減要因 (単位:百万円)

*1 営業収益	
東大和賃料減少	△254
新規物件取得(和泉・新川崎)	+102
歩合賃料	△12
テナント入替え等	△67
水道光熱費収入	+29
その他収入	△179
東大和売却益	△136

*2 営業利益(営業収益の増減要因を除く)	
水道光熱費増加	△3
修繕費減少	+57
固定資産税等減少	+27
減価償却費増加	△22
販売費・一般管理費増加	△31

*3 経常利益(営業収益及び営業利益の増減要因を除く)	
営業外収益減少	△26
営業外費用増加	△12

## 運用状況の予想の前提条件

	第38期実績	第39期予想 (a)	第40期予想 (a)
発行済投資口数	541,000口	541,000口	541,000口
LTV	42.5%	約45%	約45%
物件数	38物件	40物件	40物件
	(単位:百万円)	(単位:百万円)	(単位:百万円)
固定資産税・都市計画税等	1,242	1,214	1,299
修繕費	397	340	384
減価償却費	1,895	1,917	2,009
営業外費用	296	309	327

(a) 第39期及び第40期予想については、2023年8月15日付公表の「2023年6月期 決算短信」に記載している数値です。

# ポートフォリオ強化への取組み

## イトーヨーカドー東大和店の譲渡完了及び新たにスポンサー開発の2物件の取得契約を締結

資産入替により資産規模を拡大

### 年間NOIの増加

イトーヨーカドー東大和店  
(2021年)  
650百万円



新規取得物件合計  
鑑定NOI  
701百万円

売却益は圧縮記帳により内部留保し  
分配金水準の安定化に活用

### 第38期譲渡完了物件

中規模  
SC

イトーヨーカドー  
東大和店



譲渡価格合計*1	9,500百万円
譲渡日及び譲渡価格	①2022年6月24日 準共有持分10% 950百万円 ②2022年12月23日 準共有持分20% 1,900百万円 ③2023年6月23日 準共有持分70% 6,650百万円
帳簿価額*2	9,320百万円(2021年12月末日時点)
鑑定評価額*2	9,490百万円(2021年12月末日時点)
売却益合計	178百万円
譲渡先	ヒューリック株式会社
所在地	東京都東大和市桜が丘
敷地面積/延床面積	28,829.71 m <sup>2</sup> / 53,374.72 m <sup>2</sup>
建築時期	2003年11月

\*1 固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた金額を記載しています。

\*2 2022年2月15日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ<イトーヨーカドー東大和店>」に記載されている数値を記載しています。

### 第39期取得予定物件

大規模  
SC

三井ショッピングパーク  
ららぽーと和泉  
(準共有持分18.5%)\*1



中規模  
SC

新川崎スクエア



物件名	三井ショッピングパーク ららぽーと和泉	新川崎スクエア
所在地	大阪府和泉市	神奈川県川崎市
取得予定価格*2	5,198百万円	9,400百万円
鑑定評価額*3	5,235百万円	9,600百万円
取得予定日	2023年10月2日	2023年12月22日
取得先	SMFLみらい パートナーズ株式会社	三井不動産株式会社
建築時期	2014年9月	2015年2月

\*1 準共有者間協定書の締結により、他準共有者持分についての優先交渉権を保有しています。

\*2 固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた金額を記載しています。

\*3 2023年8月15日付プレスリリース「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ<三井ショッピングパーク ららぽーと和泉(準共有持分18.5%)、新川崎スクエア>」に記載されている数値を記載しています。

## 第39期取得予定物件

大規模SC

### 三井ショッピングパーク ららぽーと和泉 (準共有持分18.5%)

本投資法人3件目となるららぽーと物件



#### 立地

- 南北に阪和自動車道が縦断、東西に大阪外環状線(国道170号線)が横断しており、広域集客に適した立地環境。
- 商圏距離別人口は3km圏約5.7万人、5km圏約18.4万人。ドライブタイム商圏は30分圏約79.0万人という広域商圏に恵まれている。



#### 物件概要

- 2014年10月開業。約200店舗で構成されるリージョナルショッピングセンター。
- 隣接地にはコストコホールセール和泉倉庫店があり、大規模な商業集積を形成しており、コストコとの行き来もみられる。
- 合計約3,400台の駐車台数を確保しており、広域からの車集客に適した競争力の高い物件。

所在地	大阪府和泉市あゆみ野四丁目4番7号
敷地面積*1	113,617㎡
延床面積*1	151,947㎡
建築時期	2014年9月
取得予定価格	5,198百万円
鑑定評価額	5,235百万円
賃借人	三井不動産株式会社
契約種類	マスターリース契約
契約期間	20年間(2040年3月23日まで)
年間賃料*1	1,902百万円
鑑定NOI利回り*2	5.3%

\*1 敷地面積、延床面積、年間賃料は物件全体に係る数値を記載しています。

\*2 鑑定NOI利回り:不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを取得予定価格で除した数値です。

## 第39期取得予定物件

中規模SC

### 新川崎スクエア

都市部の駅至近に立地する中規模ショッピングセンター

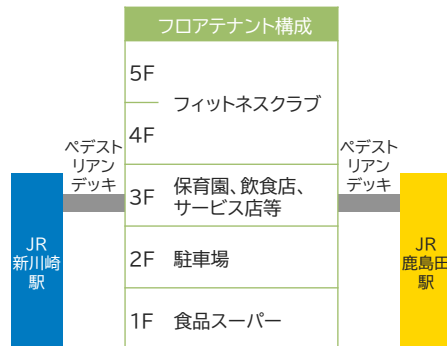


#### 物件概要

- 乗降客数6万人程度のJR横須賀線/湘南新宿ライン「新川崎駅」、JR南武線「鹿島田駅」とそれぞれペDESTリアンデッキで接続する利便性の高い商業施設。
- 1階にはスーパーマーケットのマルエツ、駅から接続デッキのある3階には保育園やクリニック、均一ショップ等、4階5階にはフィットネスクラブのジエクスーが出店する生活利便性が高い店舗構成。

#### 立地

- 商圏距離別人口は500m圏約1.7万人、1km圏約5.5万人と十分なボリュームを有し、特に500m圏はマンション開発も多く、人口増加がみられるポテンシャルのある立地。



所在地	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番3号
敷地面積	5,763㎡
延床面積	17,398㎡
建築時期	2015年2月
取得予定価格	9,400百万円
鑑定評価額	9,600百万円
賃借人	三井不動産株式会社
契約種類	パスルー型マスターリース契約
契約期間	20年間(2043年12月21日まで)
年間賃料	575百万円
鑑定NOI利回り*	4.5%

\* 鑑定NOI利回り:不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを取得予定価格で除した数値です。

# ポートフォリオ強化の取組み

## 大規模 SC イオンモールナゴヤドーム前 活性化工事実施による内部成長

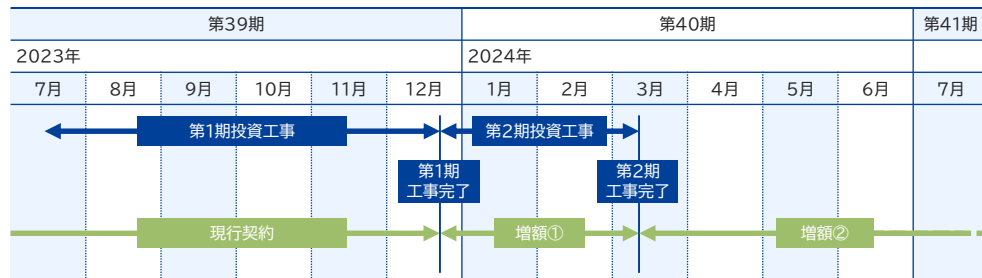
### 1. 活性化工事の概要

工事期間 2023年7月～2024年3月(予定)  
 FRI投資金額 約7.9億円  
 (工事の内容) サイネージ工事、トイレ改修、通路床改修等



所在地	愛知県名古屋市東区矢田南
建築時期	2006年3月
賃貸可能面積	154,766㎡

### 2. スケジュール及び賃貸借契約の概要



	現行契約	第1期投資工事完了後 増額① 2023年12月28日(予定)～	第2期投資工事完了後 増額② 2024年3月12日(予定)～
固定賃料	1,547百万円	1,547百万円	1,547百万円
2022年3月締結新規契約に基づく固定賃料増額	-	-	77百万円
投資賃料	-	50百万円	52百万円
年間賃料合計	1,547百万円	1,598百万円	1,677百万円

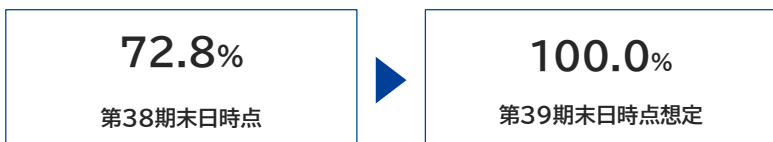
8.4%賃料増額

### 都心型商業施設

## ギンザ・グラッセ 空室区画のリーシング完了

核テナントとなる1階から3階区画において  
 スポーツ・アパレルの誘致に成功(2023年内に営業開始予定)

### 稼働率



所在地	東京都中央区銀座
建築時期	2008年3月
賃貸可能面積	5,174㎡

フロアテナント構成	
11F	飲食
10F	飲食
9F	ワークスタイリング
8F	飲食   飲食
7F	美容   飲食
6F	ヨガスタジオ
5F	美容   パソコンスクール
4F	美容
3F	スポーツ・アパレル
2F	スポーツ・アパレル (1,185㎡)
1F	
B1F	飲食

## サステナビリティに関する考え方



フロンティア不動産投資法人  
Frontier Real Estate Investment Corporation



三井不動産フロンティアリートマネジメント  
MITSUI FUDOSAN FRONTIER REIT MANAGEMENT

**サステナビリティに関する方針**

環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)に配慮した運用を目指すことを柱とした「サステナビリティに関する方針」を策定

三井不動産グループビジョン &EARTH

人と地球がともに豊かになる社会をめざして

資産運用会社は三井不動産グループの一員として、三井不動産グループのESG課題への取り組み方針の実践にも努めています。

### マテリアリティ(重要課題)の特定

ステークホルダーからの関心及び期待、SDGsの17の目標と169のターゲットを踏まえ、優先的に取り組むべき課題を特定

- |                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| 1 省エネルギーを通じたCO <sub>2</sub> 排出削減 | 5 役員への取り組み          |
| 2 水環境の保全と省資源・廃棄物削減               | 6 投資家との信頼関係の構築      |
| 3 有害物質削減と安全衛生                    | 7 コーポレートガバナンス構造の明確化 |
| 4 地域コミュニティとの共生・連携                | 8 コーポレートガバナンス体制の強化  |



達成度合いを測るための具体的指標(KPI)の設定

サステナビリティへの取り組みの実践

## 気候変動への対応



- 気候関連のリスクと機会への対応、レジリエンス向上に向けた取り組み方針を定める「気候変動への取り組みに関するガイドライン」を制定(2021年8月)
- 本資産運用会社はTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明。併せて、TCFDコンソーシアムへの加入を決定(2022年1月)



- 気候関連のリスクと機会を識別・評価し、TCFD提言に沿った開示を実施

### (参考)三井不動産グループのイニシアチブへの参加

- 三井不動産グループは、地球温暖化を抑制し、自社グループの気候変動によるリスクの低減と、人やその他の生物が生息できる環境を守り、持続可能な脱炭素社会の形成を目指しています。

国連グローバル・コンパクトへの参加	TCFD提言への賛同
RE100への加盟	温室効果ガス排出量削減目標においてSBTイニシアチブ認定の取得

## 環境負荷低減への取組み



### 温室効果ガス(GHG)削減目標

温室効果ガス(GHG)排出削減目標

2030年  
**-30%**  
(2019年度比)

〔 Scope1~3の合計  
原単位ベース 〕

- 排出削減に向けた取組み
  - ・ 省エネ投資  
(LED化工事等)
  - ・ テナントエンゲージメントの強化



VIORO(LED化工事後)

### ● 温室効果ガス(GHG)排出量

	単位	2019年度 (基準年度)	2020年度	2021年度	2022年度
温室効果ガス(GHG)排出量	t-CO <sub>2</sub>	87,550	77,145	78,920	77,684
Scope1	t-CO <sub>2</sub>	397	410	415	435*
Scope2	t-CO <sub>2</sub>	1,513	1,325	1,324	1,383*
Scope3	t-CO <sub>2</sub>	85,640	75,408	77,180	75,865*
温室効果ガス(GHG)排出原単位	t-CO <sub>2</sub> /㎡	0.080	0.070	0.071	0.069*
基準年度比削減率(原単位)	%	—	-12.9	-11.0	-13.7
データカバー率	%	98.5	98.4	98.4	98.4

集計期間: 2021年度までは4月から翌年3月とし、2022年度は、1月から12月としています。  
\*を付した2022年度のデータは第三者機関(KPMGあずさサステナビリティ株式会社)による限定的保証を受けています。

## 環境認証



### GRESB評価



レーティング: 4 Stars  
評価: Green Star(8年連続)  
開示評価: A

### SMBC環境配慮評価



AA  
(優れた環境配慮を実施)

### グリーンビルディング認証

2023年6月末時点  
認証取得率\* **87.6%**

\* DBJ Green Building認証又はCASBEE評価認証を取得している物件の延床面積(底地物件を除く)の割合です。

### ブランチ博多パピヨンガーデン



CASBEE評価: Sランク

## サステナビリティ情報の開示



- サステナビリティに関する情報を一括し定期的に報告することを目的として、年1回ESGレポートを発行しています。



## 地域社会に対する取り組み

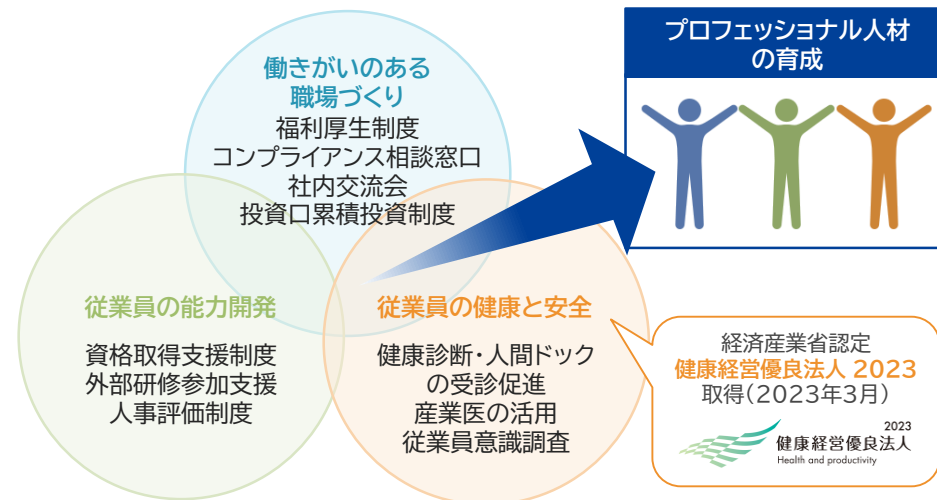
- ららぽーと磐田

磐田市と大規模災害時の支援に関する協定を締結しています。

磐田市において地震・津波、風水害等の大規模災害が発生した場合に、緊急支援物資の一次保管場所として駐車場の敷地の提供について協力する協定を締結しています。



## 従業員に対する取り組み



- &EARTH衣料支援プロジェクト

三井不動産グループで実施している「&EARTH 衣料支援プロジェクト」に参加しています。

### 当期の保有施設の実施結果

参加者数 <b>343人</b>	回収重量 <b>1,930kg</b>	募金金額 <b>21,150円</b>
---------------------	------------------------	------------------------

保有物件実施施設	日程	参加者数	回収重量	募金金額
ららぽーと新三郷	5月20日	38人	284kg	6,723円
ララガーデン春日部	5月28日	175人	975kg	8,385円
ららぽーと磐田	5月28日	130人	671kg	6,042円

### &EARTH 衣料支援プロジェクト

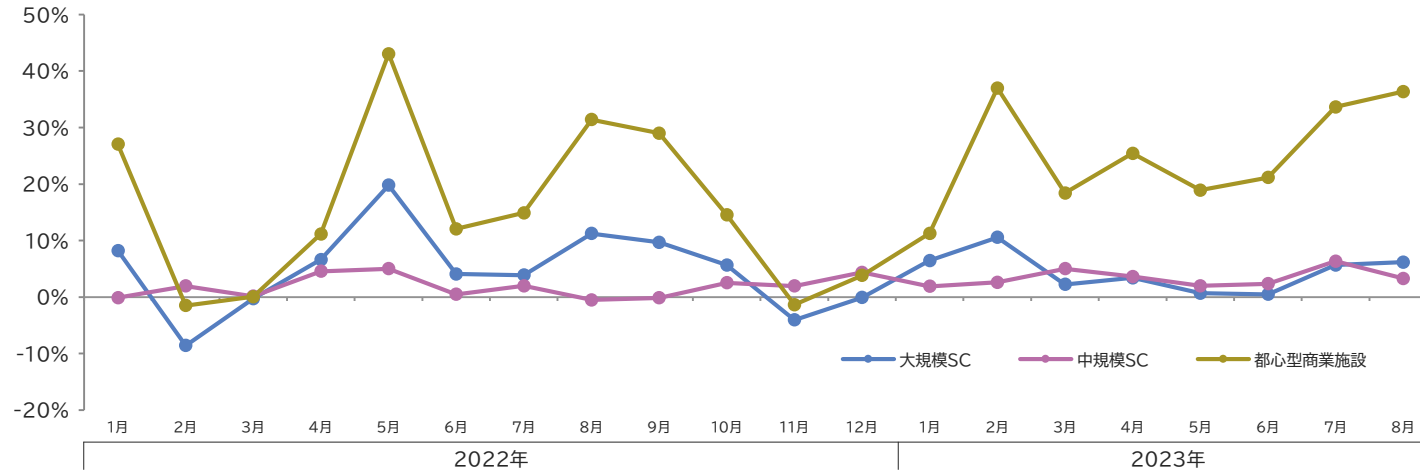
三井不動産グループでは、ご家庭で不用になった衣料品をグループの商業施設へお持ちいただき、NPO法人日本救援衣料センターを通じて救援衣料を必要とする人々へ寄贈する活動を2008年11月より春と秋の年2回実施しています。

参考資料



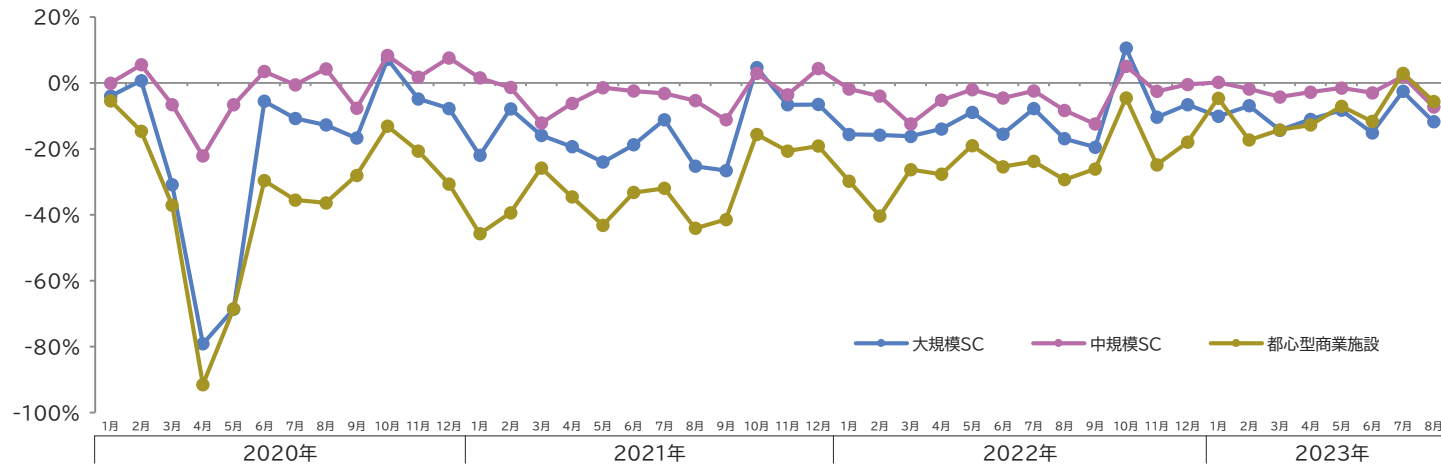
# エンドテナント売上高の推移

## 保有物件アセットカテゴリー別(前年同月比)



\* 売上開示物件のうち前年同月と比較可能な物件の売上高を基に算出しています。

## 保有物件アセットカテゴリー別(2019年同月比)



\* 売上開示物件のうち2019年同月と比較可能な物件の売上高を基に算出しています。

## 三井不動産によるデジタルトランスフォーメーション(DX)に向けた取組み

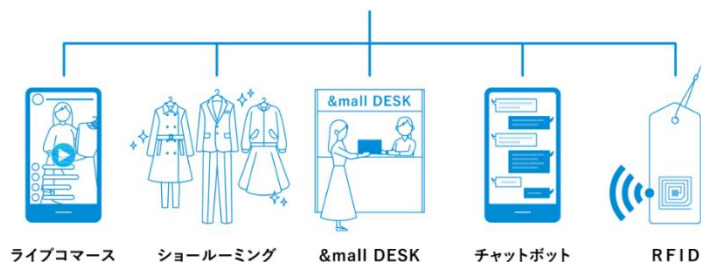
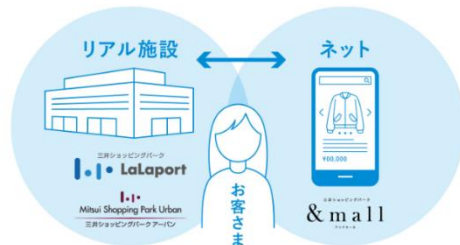


- リアル店舗と「&mall」の在庫統合開始
- リアル施設によるライブコマースを開始
- 「&mall DESK」をリアル施設に用意
- 顧客対応にチャットボットを導入
- 「Mitsui Shopping Park アプリ」機能拡充

## リアル店舗共生型ECモール



## オムニチャネル化



(出所)三井不動産「DX白書2020」



## &mall DESK (三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷)



ネットで注文した商品の  
受け取り/試着/返品・交換受付が可能

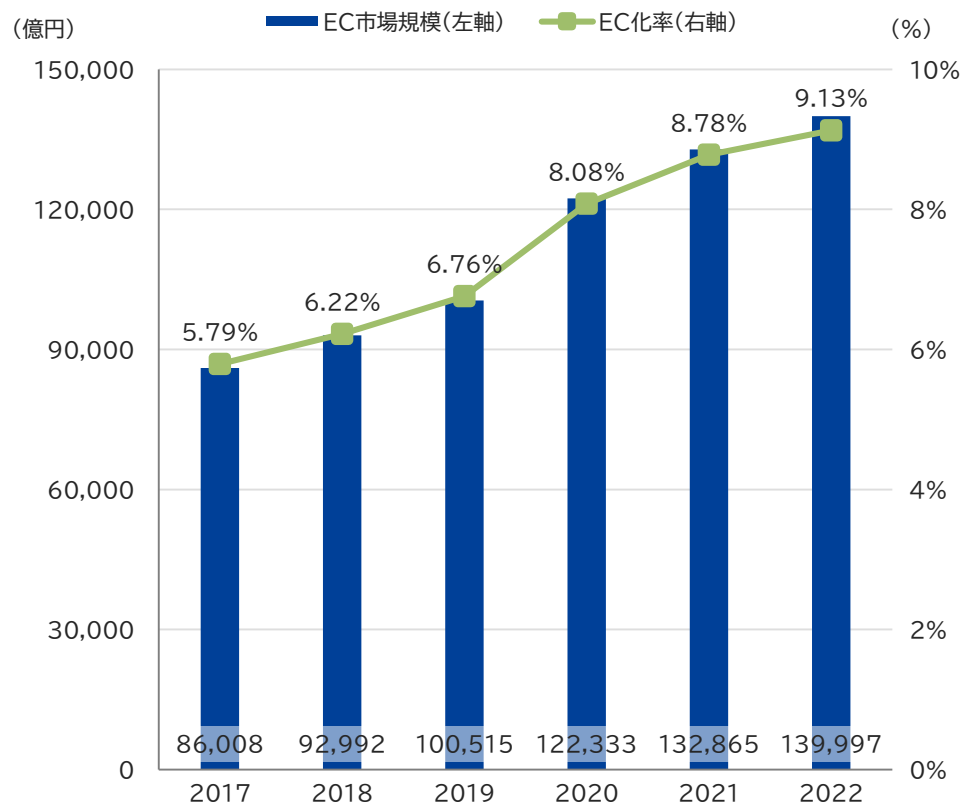
## ライブコマースサイト MEETS SHOP

リアル買い物体験さながらの臨場感と  
コミュニケーション



# 市場環境の変化とフロンティア

## BtoC-EC市場規模・EC化率の推移（物販系分野）



## 商品ごとの内訳

	2021年		2022年	
	市場規模(億円) (前年比)	EC化率	市場規模(億円) (前年比)	EC化率
食品、飲料、酒類	25,199 (14.10%)	3.77%	27,505 (9.15%)	4.16%
生活家電、AV機器、 PC・周辺機器等	24,584 (4.66%)	38.13%	25,528 (3.84%)	42.01%
書籍、映像・音楽ソフト	17,518 (7.88%)	46.20%	18,222 (4.02%)	52.16%
化粧品、医薬品	8,552 (9.82%)	7.52%	9,191 (7.48%)	8.24%
生活雑貨、家具、インテリア	22,752 (6.71%)	28.25%	23,541 (3.47%)	29.59%
衣類・服装雑貨等	24,279 (9.35%)	21.15%	25,499 (5.02%)	21.56%
自動車、自動二輪車、 パーツ等	3,016 (8.33%)	3.86%	3,183 (5.55%)	3.98%
その他	6,964 (8.42%)	1.96%	7,327 (5.22%)	1.89%
合計	132,865 (8.61%)	8.78%	139,997 (5.37%)	9.13%

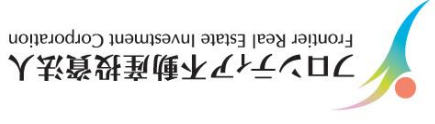
(出所) 経済産業省「令和4年度電子商取引に関する市場調査」



## ディスクレマー

- 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。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。
- フロンティア不動産投資法人の投資口の売買等に当たっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏付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。詳しくは本投資法人の有価証券届出書(目論見書)及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。
- 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又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。

資産運用会社:三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第395号)



資産運用会社

