

フロンティア不動産投資法人 J-REITファンin東京 ご説明資料

2024年11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



1. フロントティアの概要と特徴



フロンティアの概要

プロフィール

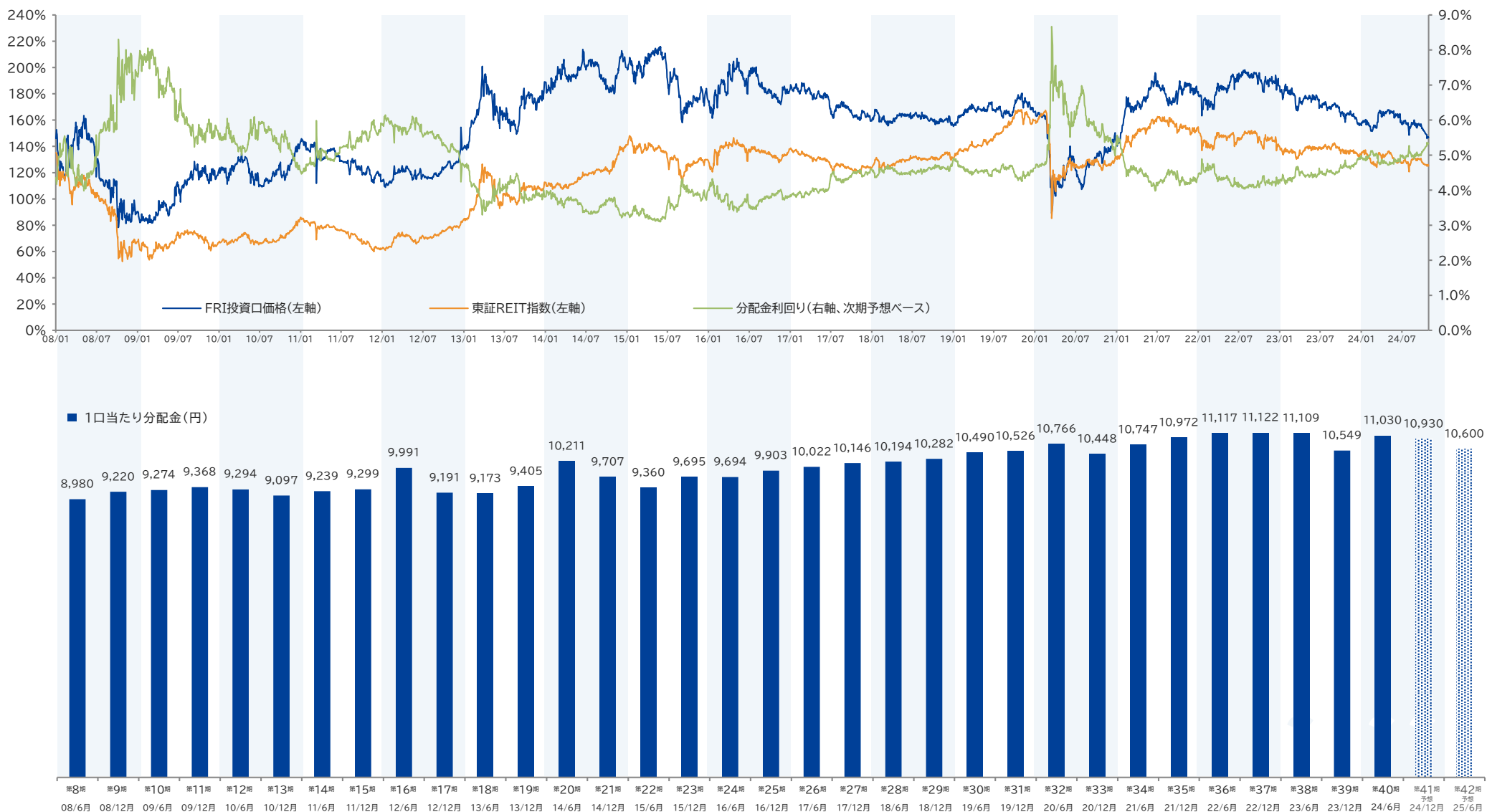
名称	フロンティア不動産投資法人
上場日	2004年8月9日 銘柄コード: 8964
スポンサー	三井不動産株式会社 2008年3月 日本たばこ産業株式会社(JT)からスポンサー変更
資産運用会社	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 (三井不動産株式会社 100%子会社)
投資対象	商業施設
資産規模 (取得価格ベース)	3,647億円、41物件 (2024年10月末日時点)
鑑定評価額	4,163億円 (2024年10月末日時点)
格付	JCR:AA 安定的、R&I:AA- 安定的、S&P:A+ 安定的

分配金基本情報

発行済投資口数	541,000口	
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	2024年6月期	11,030円
	2024年12月期	10,930円
予想分配金*	2025年6月期	10,600円
投資口価格	2024年11月22日時点	399,000円
分配金利回り	2024年11月22日時点	5.4%

* 2024年8月15日付公表「2024年6月期 決算短信」に記載している数値です。

投資口価格(相対価格、2024年9月末日まで)、1口当たり分配金の推移



*1 本投資法人投資口価格はIPO価格(分割後275,000円)を100%としています。東証REIT指数は2004年8月9日の終値を100%としています。

*2 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。

*3 第41期及び第42期の分配金については、2024年8月15日付公表の「2024年6月期 決算短信」に記載している予想数値です。

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

強固な財務体質

国内有数の総合デベロッパー、三井不動産



* 三井不動産資料より本資産運用会社作成。

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

商業施設運営実績

施設数
139 棟

テナント店舗数
約 **10,300** 店

テナント企業数
約 **2,500** 社

延床面積
約 **700万** m²

賃貸面積
約 **340万** m²



- 物件提供
- 情報提供
- 第三者物件仲介

●物件開発



- 資産保全業務
- 運営管理関連業務
- 会計及び
経理補助業務

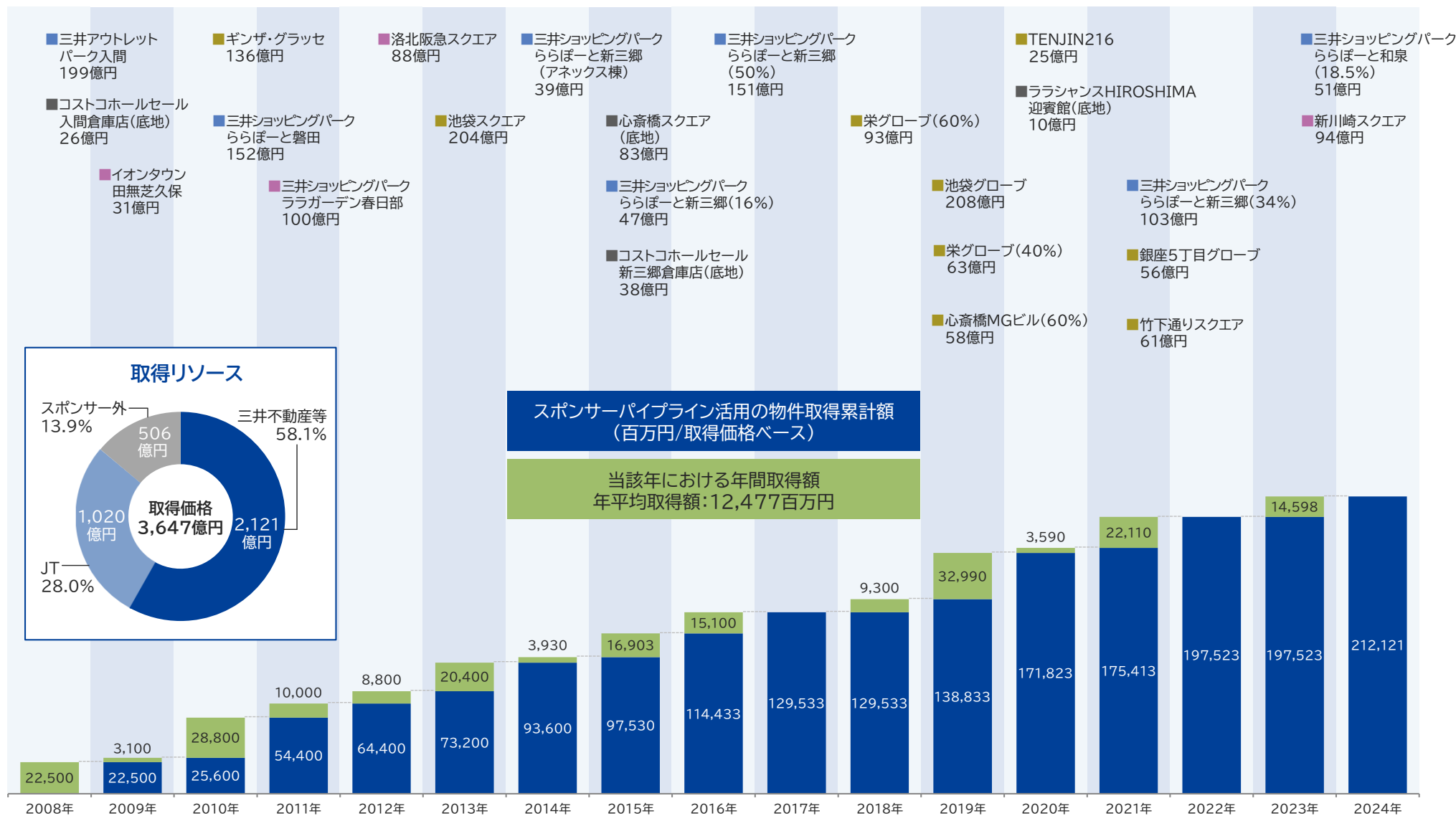
●三井不動産グループのノウハウを活用した運営管理

- テナントリーシング
- 商業マーケット市場の
情報提供

* 三井不動産資料より本資産運用会社作成(2024年4月1日時点)。運営管理受託物件及び海外物件を含みます。

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

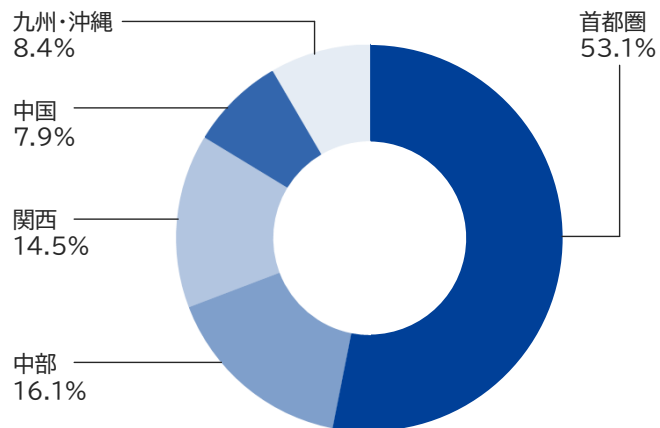
三井不動産等からの物件取得/三井不動産等が開発した物件取得実績



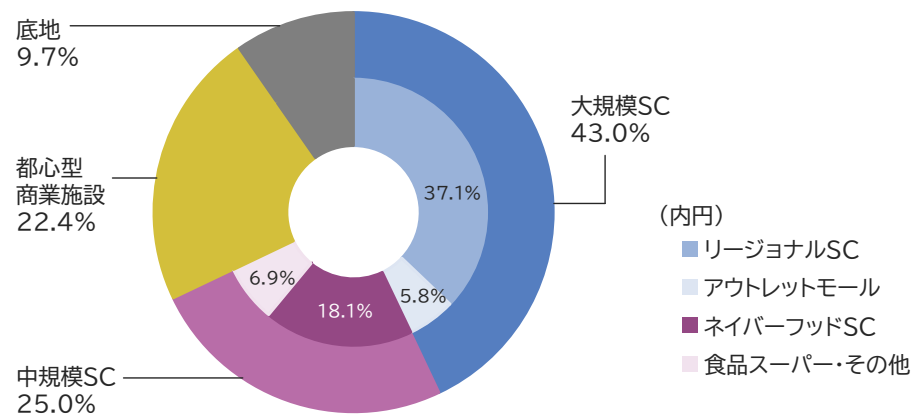
ポートフォリオ構成(2024年10月末日時点)

物件数 41物件 / 取得価格合計 3,647億円	NOI利回り*1: 4.4% / 償却後利回り*2: 3.4%
---	---

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

大規模ショッピングセンター(SC)	<ul style="list-style-type: none"> ● リージョナルSC 多数の専門店を有する大規模SC ● 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
中規模ショッピングセンター(SC)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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
都心型商業施設	都心のプライム立地に位置する路面店及び専門店ビル
底地	商業施設の底地

*1 NOI利回り:2024年6月末日時点の保有資産における巡航ベースの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:2024年6月末日時点の保有資産における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 2024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 7物件 / 取得価格合計 1,404億円

● 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



三井ショッピングパーク
ららぽーと和泉



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 13物件 / 取得価格合計 768億円

● 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
パピヨンガーデン



三井ショッピングパーク
ララガーデン春日部



洛北阪急スクエア



新川崎スクエア



上池台東急ストア



ベルタウン
丹波口駅前店

● 食品スーパー・その他

● 食品スーパー・その他



サミットストア
滝野川紅葉橋店



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×ピッカカメラ
那覇店



ヤオコー
相模原光が丘店



ヤオコー
西大宮店

都心型商業施設

物件数 11物件 / 取得価格合計 1,075億円



Desigual Harajuku



ドン・キホーテ
福岡天神本店



ギンザ・ガラスセ



VIORO



池袋スクエア



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 10物件 / 取得価格合計 399億円



ホームセンターコーナン
広島皆実町店



プレスボ鳥栖



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



心斎橋スクエア



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



ララチャンス
HIROSHIMA迎賓館

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)
- 15 ドン・キホーテ
福岡天神本店
- 21 VIORO
- 28 コジマ×ビックカメラ
那覇店
- 34 TENJIN216

関西

- 2 イオンモール茨木
- 5 ベルタウン丹波口駅前店
- 22 洛北阪急スクエア
- 26 心齋橋スクエア(底地)
- 33 心齋橋MGビル
- 38 三井ショッピングパーク
ららぽーと和泉

中部

- 6 イオンモール
ナゴヤドーム前
- 16 三井ショッピングパーク
ららぽーと磐田
- 30 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
- 35 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
- 13 Desigual Harajuku
- 14 イオンタウン
田無芝久保
- 17 ギンザ・グラッセ

首都圏

- 18 志村ショッピングセンター
- 23 池袋スクエア
- 31 サミットストア
東長崎店(底地)
- 32 池袋グローブ
- 36 銀座5丁目グローブ
- 37 竹下通りスクエア

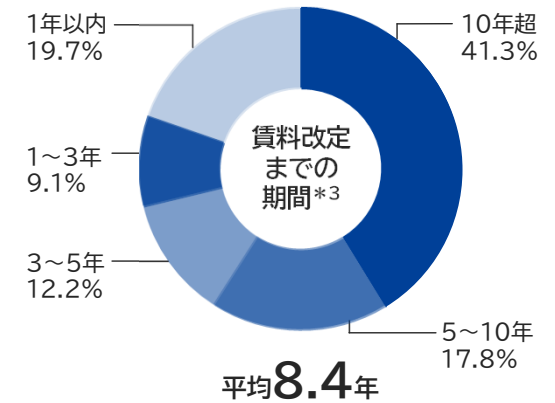
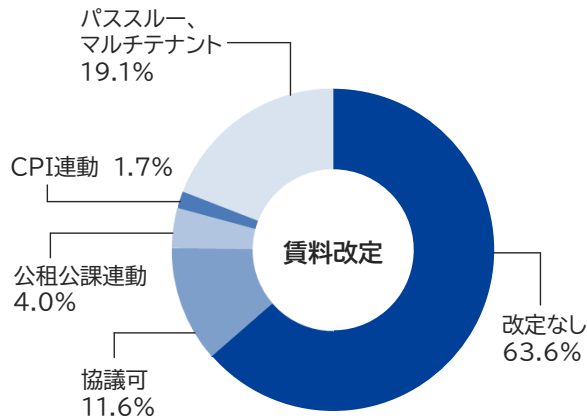
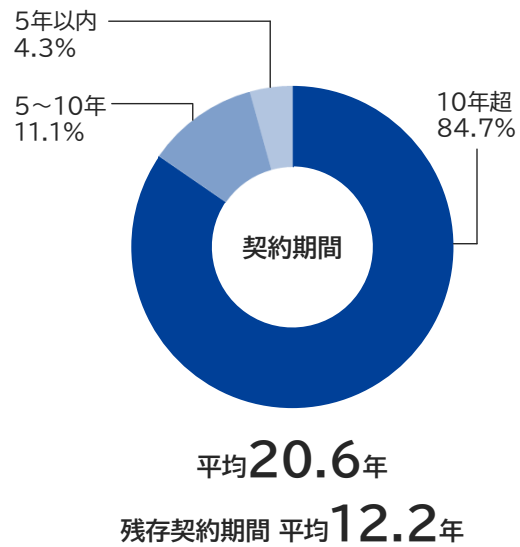
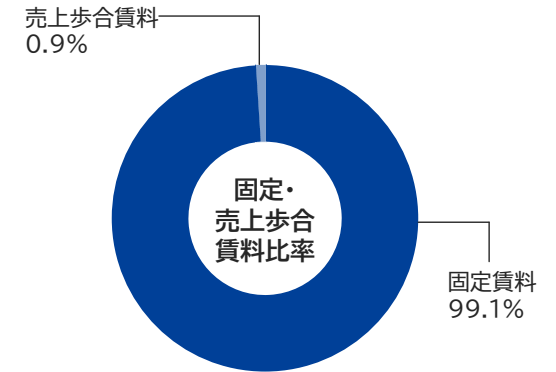
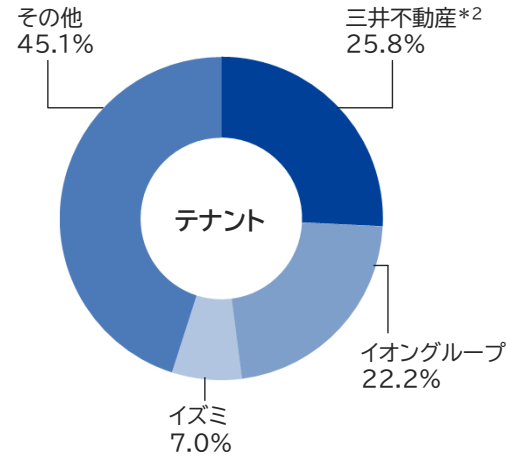
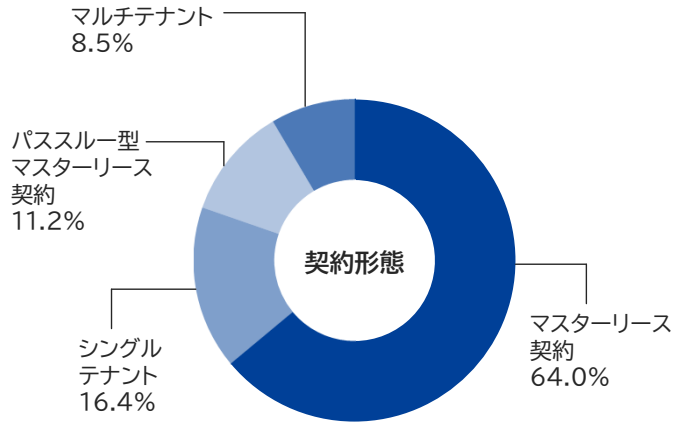
埼玉県

- 11 三井アウトレットパーク
入間
- 12 コストコホールセール
入間倉庫店(底地)
- 19 三井ショッピングパーク
ララガーデン春日部
- 25 三井ショッピングパーク
ららぽーと新三郷
- 27 コストコホールセール
新三郷倉庫店(底地)
- 41 ヤオコー西大宮店

神奈川県

- 20 サミットストア
横浜岡野店(底地)
- 24 コーナン川崎
小田栄モール(底地)
- 29 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)
- 39 新川崎スクエア
- 40 ヤオコー相模原光が丘店





*1 上記数値は2024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2024年6月期の実績値です。

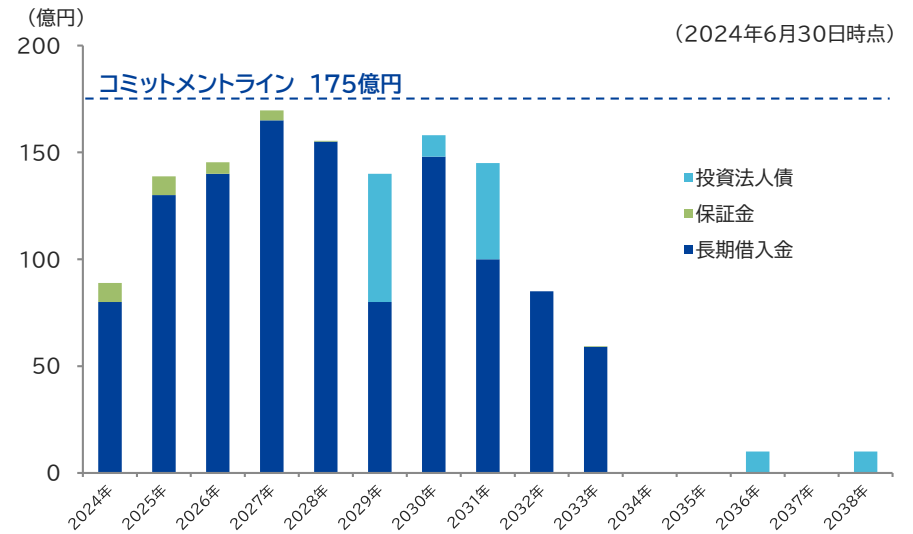
*2 パススルー型マスターリース契約のテナントを除いています。

*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。

主要財務指標の状況

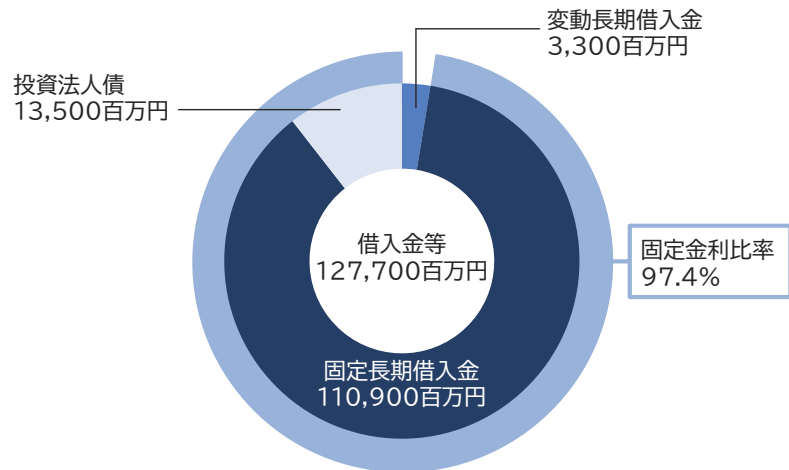
	第40期末 (2024年6月末日)
借入金等	127,700 百万円
敷金保証金	27,217 百万円
合計	154,917 百万円
LTV(敷金保証金込み)	44.6%
鑑定LTV(敷金保証金込み)	34.2%
借入金等の 平均調達コスト	0.52%
借入金等の 平均残存年数	4.45年

返済期限の分散



格付の状況

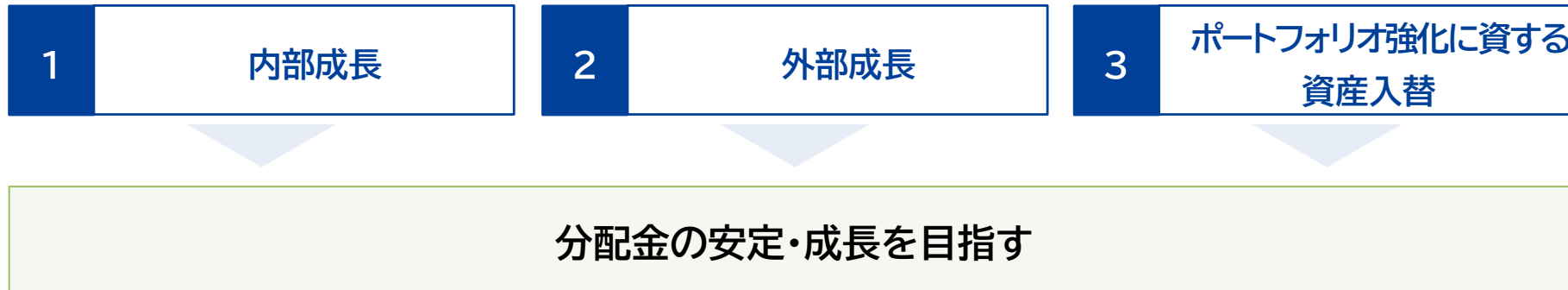
信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR	長期発行体格付	AA	安定的
R&I	発行体格付	AA-	安定的
S&P	長期/短期会社格付	A+/A-1	安定的



2. 直近のトピックス



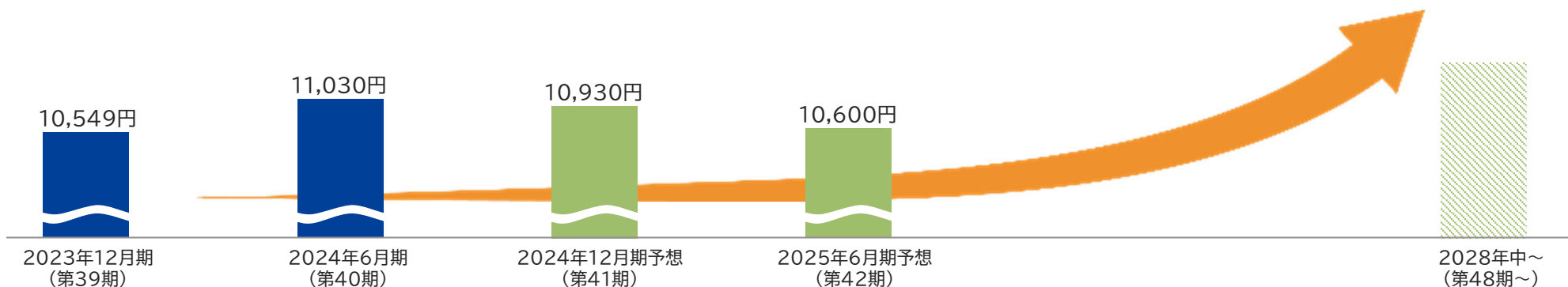
ポートフォリオ強化の取組み



直近の実績

内部成長	資産入替	内部成長	内部成長
<p>イオンモールナゴヤドーム前</p> <p>第40期～ (2024年3月以降)</p> <p>+129百万円/年 8%の賃料増額</p>	<p>第40期 譲渡</p> <p>第41期 取得</p> <p>ヤオコー相模原光が丘店</p> <p>クイーンズ伊勢丹杉並桃井店</p> <p>取得</p> <p>ヤオコー西大宮店</p> <p>売却益の一部を還元 内部留保額 約10億円 将来の分配金安定化に活用</p>	<p>バルタウン丹波口駅前店</p> <p>第43期 (2025年8月以降)</p> <p>+208百万円/年 123%の賃料増額</p>	<p>心斎橋スクエア</p> <p>第48期以降 (2028年中～)</p> <p>年間NOI +1,110百万円/年 347%の増加</p>

巡航分配金及び1口当たりNAVの維持・向上にむけた運用



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

- 既存契約を2年前倒して合意解約し、2024年より賃料増額
- 本投資法人も約7.9億円投資し、テナントと協働し活性化工事を実施
- 工事完了後の2024年3月から修繕費の負担範囲を広げる一方で年間129.9百万円(1口当たり分配金影響額 約120円)の賃料増額を実現

契約概要

	既存契約	新規契約
契約期間	2006年3月24日から 2026年3月23日まで (2022年3月1日合意解約)	2022年3月2日から 2046年3月31日まで
年間賃料	1,547,380千円	2023年 12月27日まで 変更なし
		2024年 3月11日まで 1,598,248千円
		2024年 3月12日から 1,677,356千円

物件概要



約180の専門店で構成されるナゴヤドーム至近の大規模ショッピングセンター



所在地	愛知県名古屋市東区
建築時期	2006年3月
敷地面積/ 延床面積	62,732.85㎡/ 135,361.88㎡

大規模
SC

ゆめタウン広島

- 既存契約を4年前倒して合意解約し、2024年3月より賃料増額
- インフレに対応するため5年毎の賃料改定協議条項を新たに設定
- 賃料増加額44.7百万円/年(1口当たり分配金影響額 約41円)

契約概要

	既存契約	新規契約
契約期間	2008年2月20日から 2028年2月19日まで (2024年2月29日合意解約)	2024年3月1日から 2048年2月29日まで
年間賃料	1,490,000千円	1,534,700千円
賃料改定	なし	2029年3月、2034年3月、 2039年3月に改定協議可

物件概要



広島市中心部に立地する
イズミの大規模ショッピングセンター



所在地	広島県広島市南区
建築時期	2008年2月
敷地面積/ 延床面積	50,135.95㎡/ 111,387.12㎡

ポートフォリオ強化の取組み

入替を2期に分割することで
安定した分配金水準を継続

売却益(約13億円)のうち
一部(約10億円)は圧縮記帳により
内部留保を拡大

資産規模の拡大
+9.4億円

築年数の低下
19.6年→7.5年

年間NOIの増加
+5百万円

譲渡物件

中規模
SC

クイーンズ伊勢丹
杉並桃井店



取得物件

中規模
SC

ヤオコー
相模原光が丘店



中規模
SC

ヤオコー
西大宮店



譲渡価格*1	4,700百万円 ① 2,086百万円 準共有持分44.4% ② 2,613百万円 準共有持分55.6%
譲渡日	①2024年5月1日 ②2024年7月1日
帳簿価額*2	3,266百万円(2023年12月末日時点)
鑑定評価額*2	4,470百万円(2023年12月末日時点)
売却益合計	約1,318百万円
所在地	東京都杉並区
建築時期	2004年12月
鑑定NOI利回り*3	4.4%

- *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 2024年3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<クイーンズ伊勢丹杉並桃井店>」に記載されている数値を記載しています。
- *3 2023年6月期及び2023年12月期のNOIの合計額を鑑定評価額で除した数値です。

所在地	神奈川県相模原市	埼玉県さいたま市
取得価格*1	2,000百万円	2,500百万円
鑑定評価額*2	2,140百万円	2,660百万円
取得日	2024年5月1日	2024年7月1日
建築時期	2014年6月	2019年1月
鑑定NOI利回り*3	4.6%	4.5%

- *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 2024年3月15日付プレスリリース「国内不動産の取得に関するお知らせ<ヤオコー相模原光が丘店及びヤオコー西大宮店>」に記載されている数値を記載しています。
- *3 2024年3月15日付プレスリリース「国内不動産の取得に関するお知らせ<ヤオコー相模原光が丘店及びヤオコー西大宮店>」の鑑定評価書の概要に記載されている直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを取得価格で除した数値です。

ポートフォリオ強化の取組み

中規模
SC

ベルタウン丹波口駅前店

- 2024年3月、株式会社マツモトとの契約期間満了となる2025年8月を契約開始として123%の賃料増額の新規契約を締結
- 3年毎の賃料改定条項を新たに設定
- 賃料増加額208.2百万円/年(1口当たり分配金影響額 約192円)

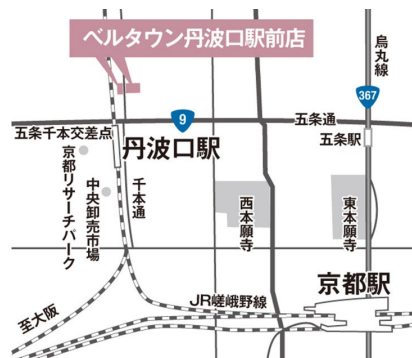
契約概要

	既存契約	新規契約
契約期間	2005年8月30日から 2025年8月29日まで	2025年8月30日から 2045年8月29日まで
年間賃料	169,800千円	378,000千円
賃料改定	なし	3年毎 (京都市消費者物価指数連動)

物件概要



京都市中心部の住宅エリアに位置する地域密着型の食品スーパーとドラッグストアにより構成



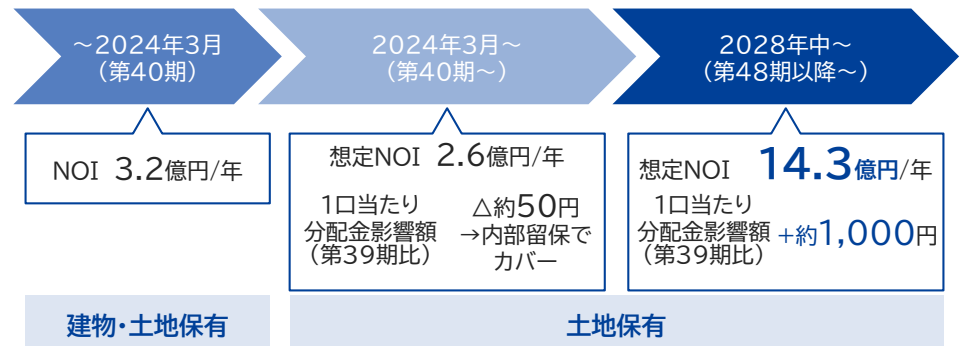
所在地	京都府京都市下京区
建築時期	2005年8月
敷地面積/ 延床面積	スーパー:4,468.42㎡ ドラッグストア:2,699.32㎡/ スーパー:10,184.00㎡ ドラッグストア:933.00㎡

底地 心斎橋スクエア

- 三井不動産グループの開発力、リーシング力を活用し、昨今の金利上昇を上回る内部成長

概要・スケジュール(予定)

建物を譲渡し、底地として保有継続



* 上図は、本物件の賃貸借における賃料の変動のスケジュールと、当該変動前後の本物件の想定NOI、及び当該変動が1口当たり分配金に与える影響の試算額を把握しやすいように作成されたイメージ図です。記載の各数値は、一定の前提に従い算出された本日現在の試算額であり、実際のNOIの金額及び当該変動が1口当たり分配金に与える影響額は、上記と異なります。また、賃料の変動の時期は、本日現在の予定であり、今後変更となる可能性があります。上図は、本物件のNOIの上昇及び1口当たり分配金の金額の上昇を保証又は約束するものではありません。

物件概要



所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目
建築時期	2014年9月
敷地面積*	1,002.66㎡
延床面積*	1,632.75㎡

* 2024年3月29日に譲渡した建物の延床面積です。



3.サステナビリティ



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
 (Scope1~3の合計 原単位ベース) **2030年 -30%**
 (2019年比)

- 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 (基準)	2021	2022	2023
温室効果ガス(GHG)排出量	t-CO ₂	90,400	76,706	77,684	77,115
Scope1	t-CO ₂	374	389	435	437
Scope2	t-CO ₂	1,805	1,304	1,383	1,545
Scope3	t-CO ₂	88,221	75,013	75,865	75,133
温室効果ガス(GHG)排出原単位	t-CO ₂ /㎡	0.081	0.068	0.069	0.068
基準年比削減率(原単位)	%	—	-16.0	-14.8	-16.0
データカバー率	%	98.4	99.4	99.8	100.0

集計期間:1月から12月としています。

環境認証



GRESB評価



G R E S B

★★★★☆ 2024

レーティング:4 Stars
 評価:Green Star(10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

2024年6月末時点
 認証取得率*

91.4%

* 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。

イオンスタイル品川シーサイド
 (再取得)



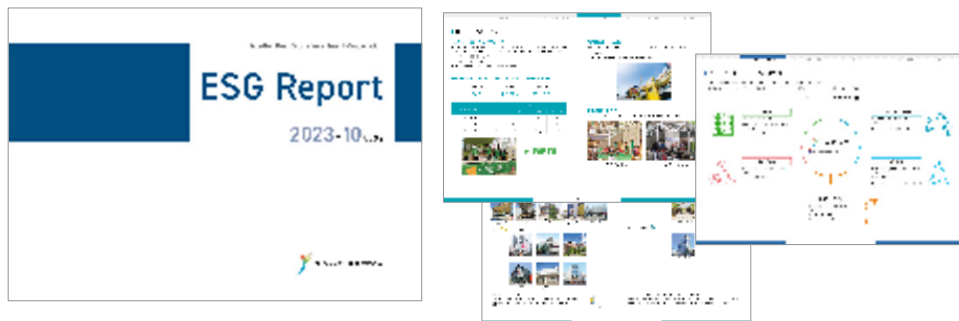
三井ショッピングパーク
 ららぽーと和泉



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

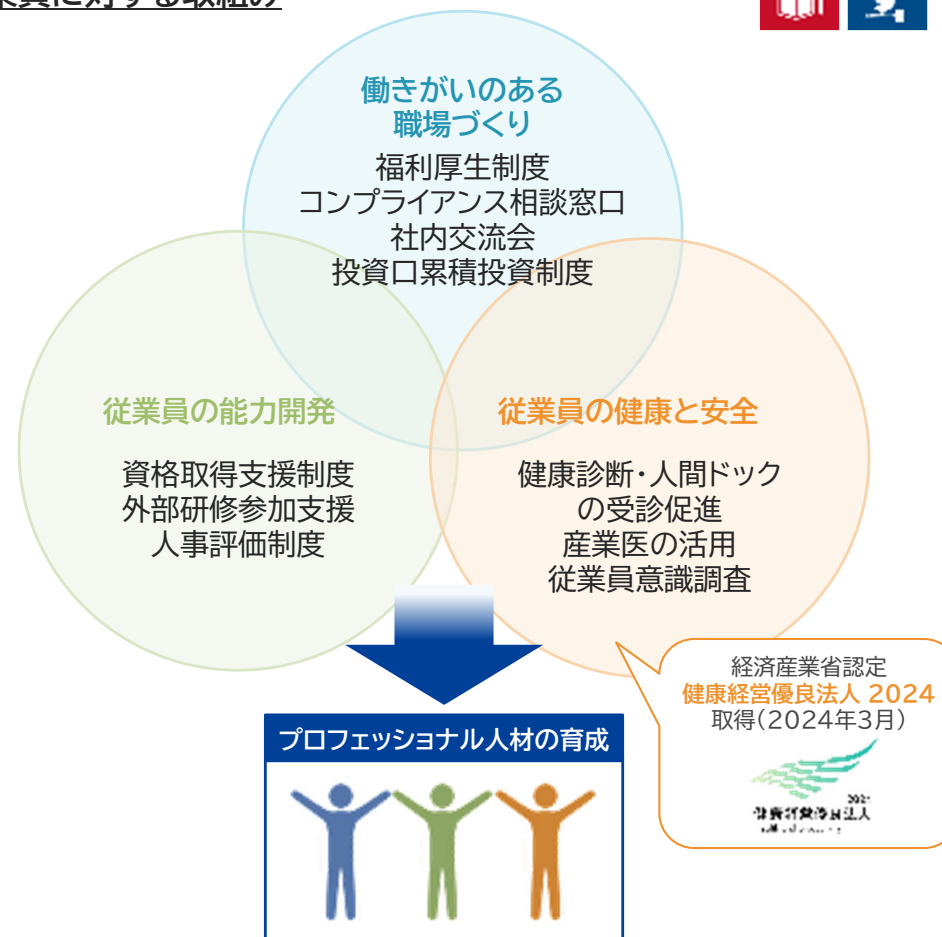
参加者数 371人	回収重量 1,657kg	募金金額 19,270円
---------------------	------------------------	------------------------

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18日	77人	325kg	4,086円
ららぽーと磐田	5月19日	130人	683kg	7,864円
ララガーデン春日部	5月26日	164人	649kg	7,320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。

従業員に対する取組み



多様性(Diversity)・公平性(Equity)・包摂性(Inclusion)(DEI)に関する取組み



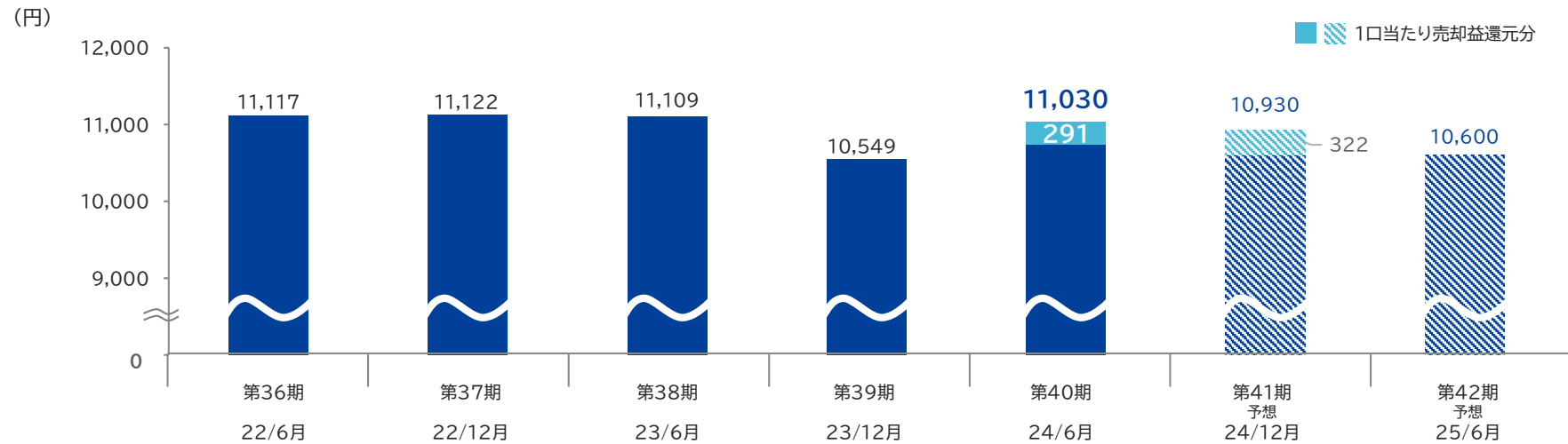
- 2024年1月 DEI推進方針を制定
DEIについて、その状況を適切に把握し、取組みの推進を図っていきます。

参考資料

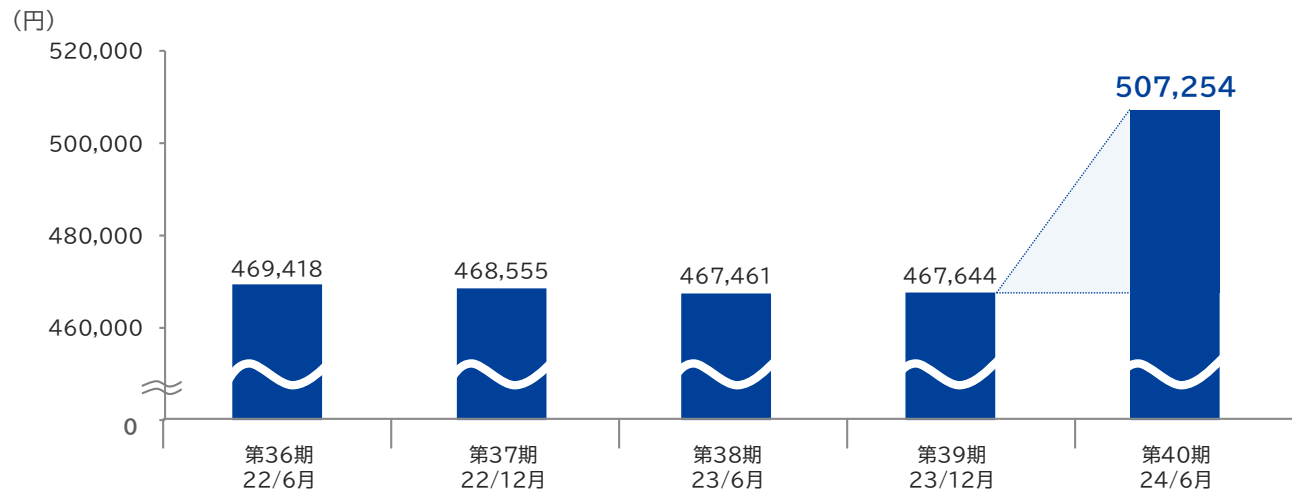


1口当たり分配金とNAVの推移

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移

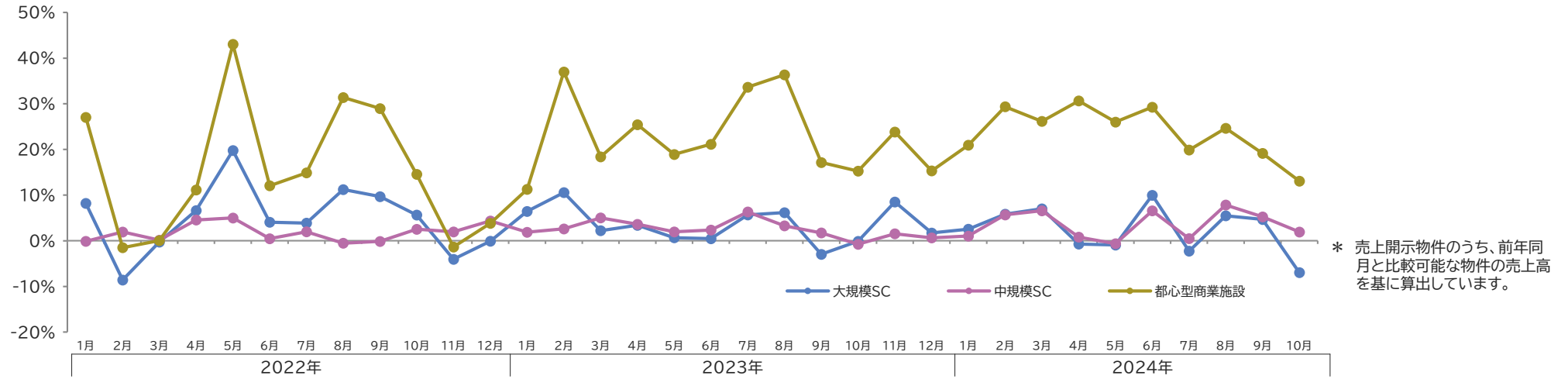


主な1口当たりNAVの増加要因

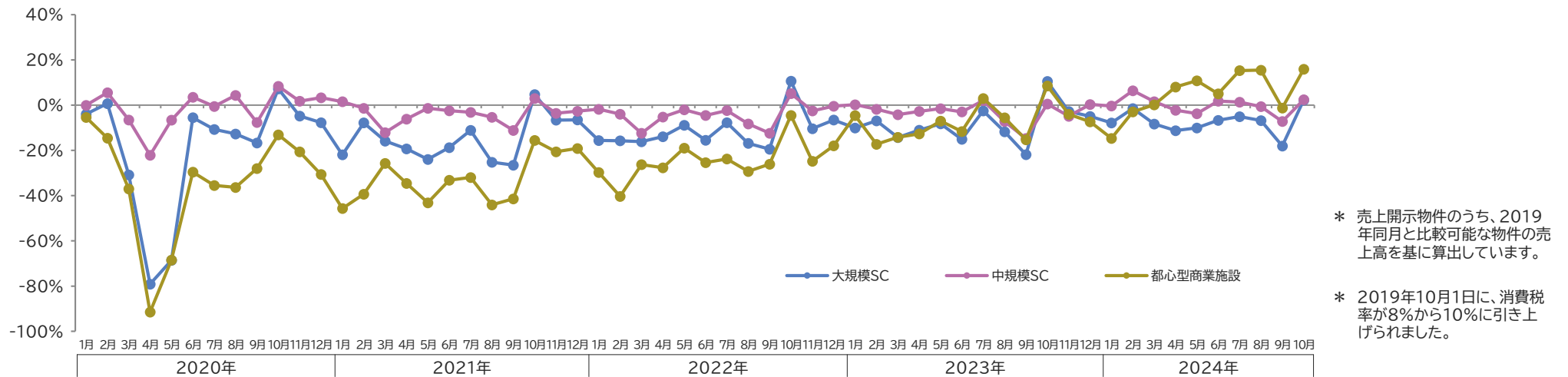
- ・ベルタウン丹波口駅前店
大幅な賃料増額の改定が鑑定評価に反映され、1口当たり含み益が増加
- ・心斎橋スクエア(底地)
スポンサー再開発後の賃料増額が鑑定評価に反映され、1口当たり含み益が増加

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)

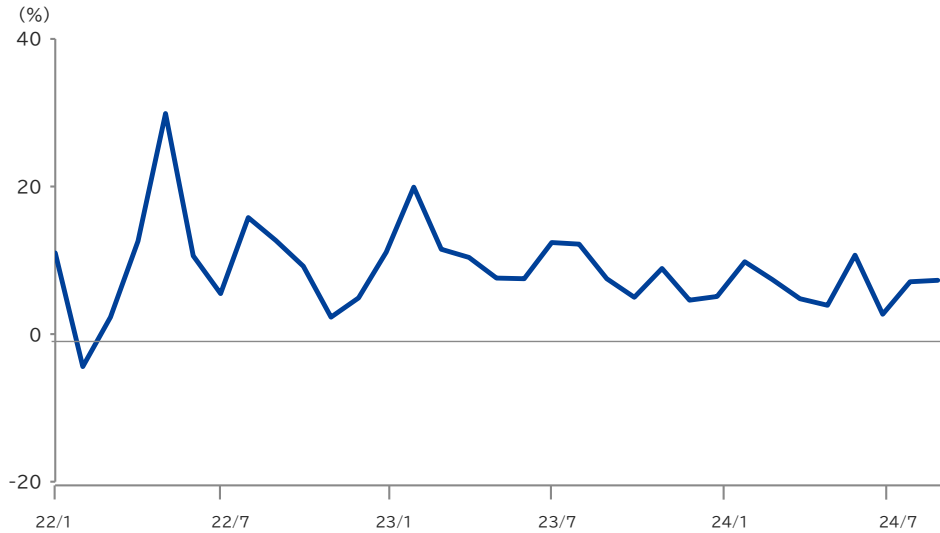


保有物件アセットカテゴリー別(2019年同月比)



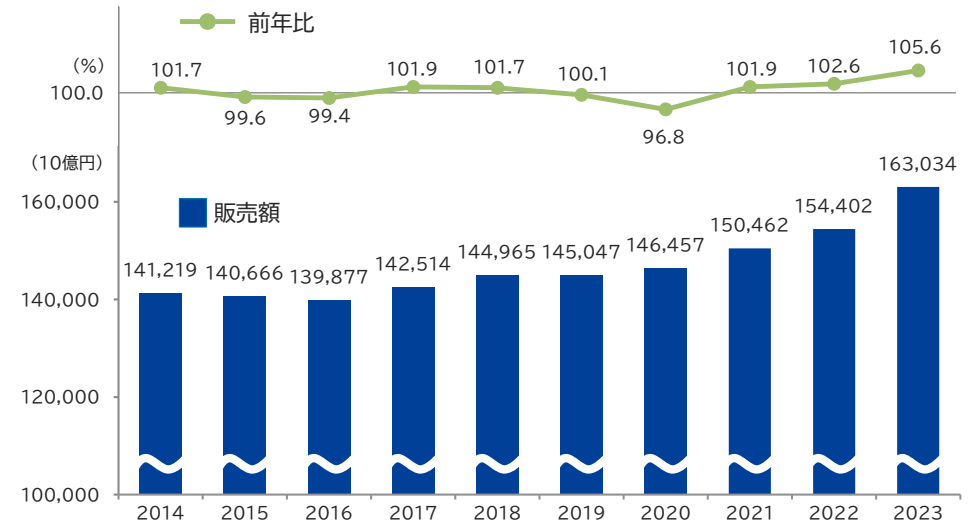
本投資法人を取り巻く市場環境

全国ショッピングセンター既存売上高前年同月比推移



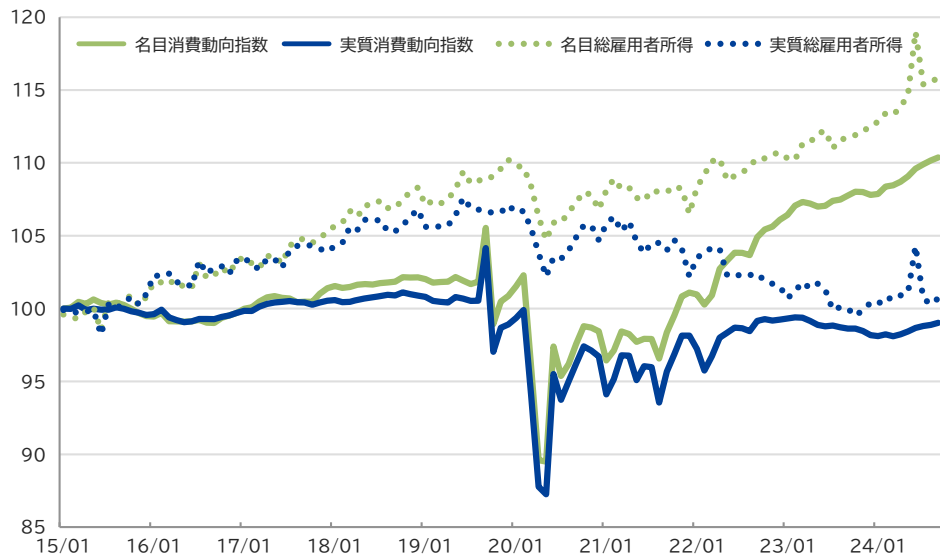
(出所) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会

年間小売販売額の推移



(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」

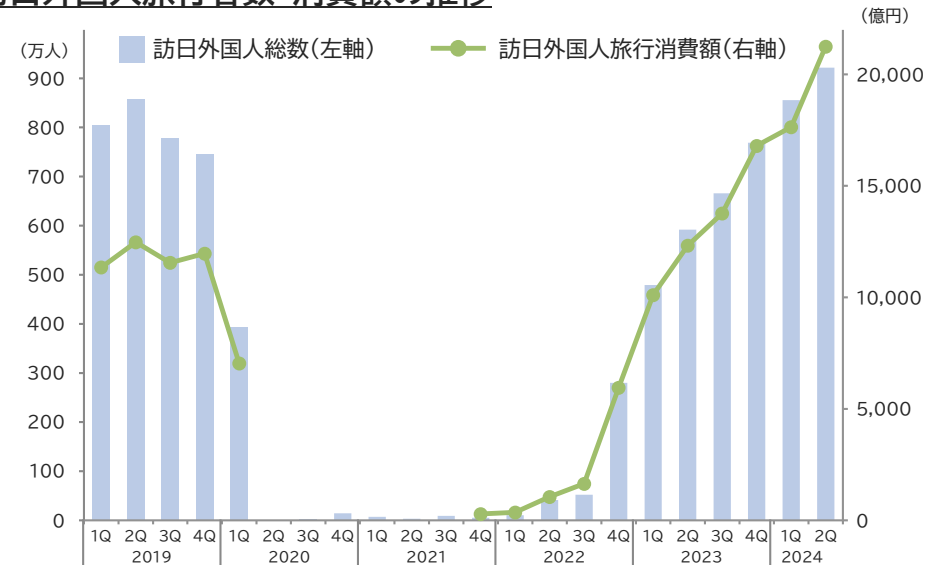
総消費動向指数(CTIマクロ)と総雇用者所得



* 2015年=100

(出所) 内閣府「総雇用者所得」、総務省「消費動向指数(CTI)」より引用。

訪日外国人旅行者数・消費額の推移



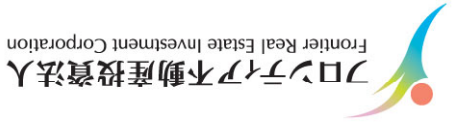
* 2020年4-6月期から2021年7-9月期は新型コロナウイルス感染症の影響により調査を実施していないため、データ欠損。

(出所) 日本政府観光局、観光庁「訪日外国人消費動向調査」

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あたっては、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

