

フロンティア不動産投資法人

ダイワJ-REITキャラバン大阪 ご説明資料

2020年9月15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



フロンティアの概要	・・・	2
フロンティアの特徴	・・・	3
安定した分配金実績	・・・	4
2020年6月期（第32期）決算サマリー	・・・	5
新型コロナウイルス感染症の影響及び対応	・・・	6
小売市場とフロンティア	・・・	9
バランスのとれたポートフォリオと安定した収益基盤	・・・	10
スポンサー(三井不動産)からの物件取得と運営サポート	・・・	15
強固な財務体質とAA格付	・・・	19

ディスクレーマー

- ◆ 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）

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
決算期	6月末日、12月末日
発行済投資口数	510,768口
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)

ポートフォリオ

資産規模 (取得価格ベース)	3,390億円、37物件
地域分散	首都圏 52.4% その他地域 47.6%
賃貸可能面積	1,392,386㎡
稼働率	100.0%

財務指標

LTV*1	47.2%
鑑定LTV*2	38.5%
格付	JCR : AA 安定的、R&I : AA- 安定的、S&P : A+ 安定的

分配金

2020年6月期実績	10,766円		
2020年12月期予想*3	10,110円	2021年6月期予想*3	10,490円

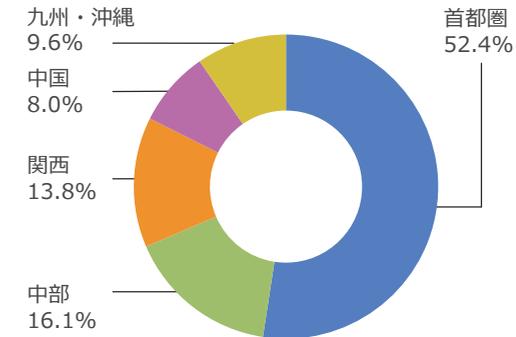
*1 LTV=(借入金等⁺+敷金保証金-使用制限のない現預金⁺) / (総資産残高-使用制限のない現預金) (以下同じ)

*2 鑑定LTV= (借入金等+敷金保証金-使用制限のない現預金) / (総資産残高+含み益-使用制限のない現預金) (以下同じ)

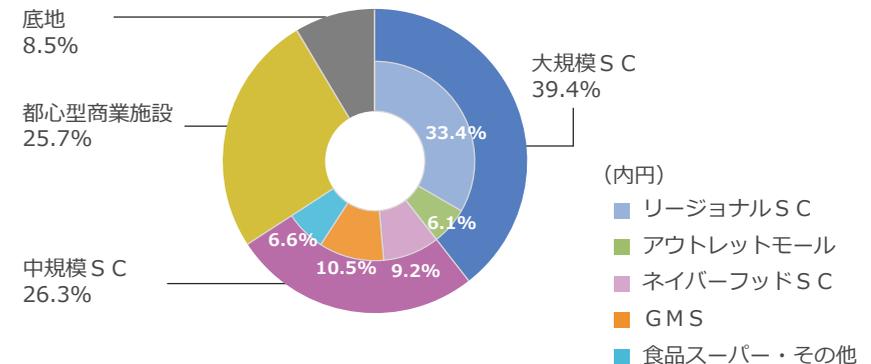
⁺:借入金等には投資法人債を含みます。(以下同じ)

⁺⁺:使用制限のない現預金=現金及び現金同等物期末残高-当期分配金の額 (以下同じ)

● 地域*4



● 物件タイプ*4



● 主な保有物件

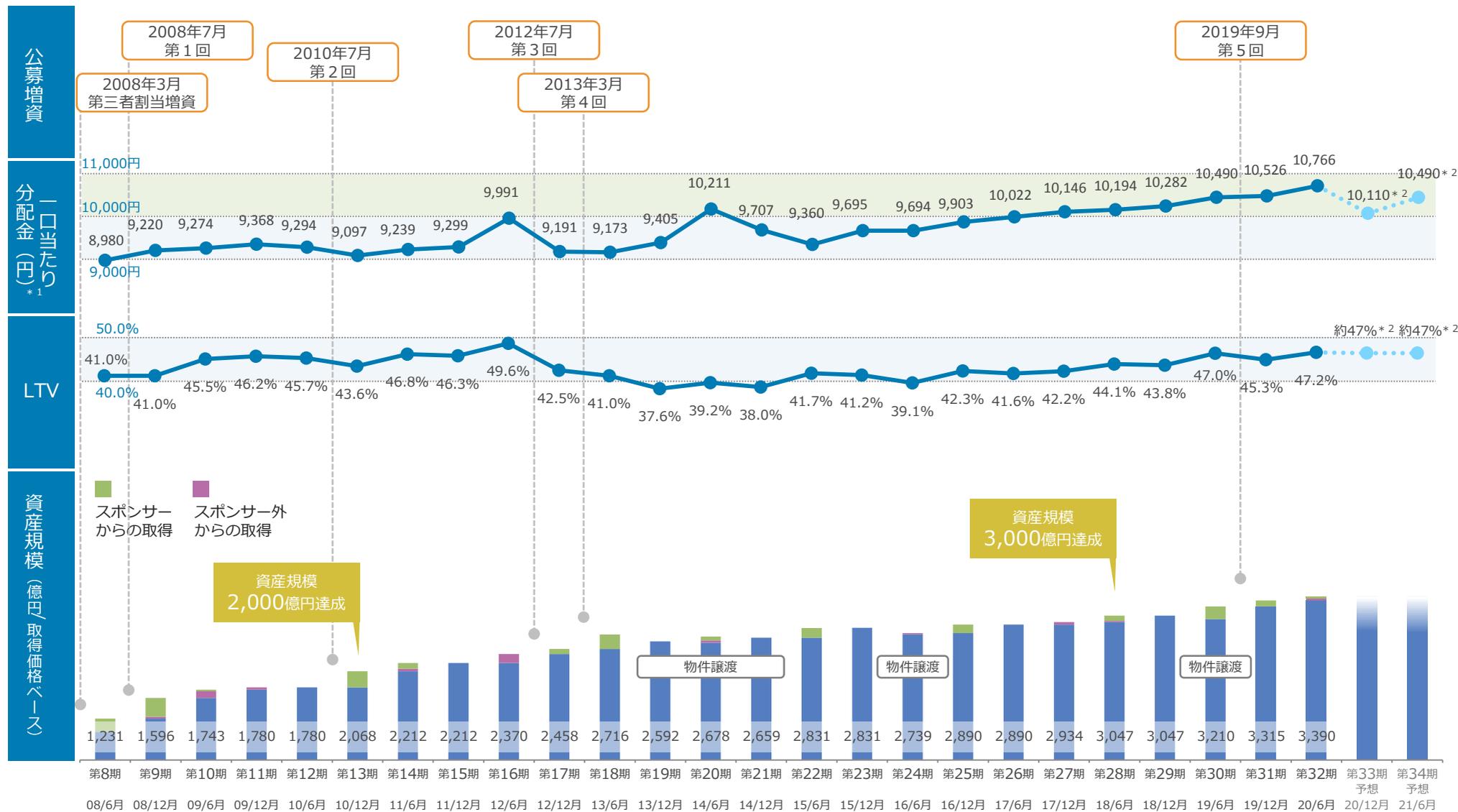


三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 三井アウトレットパーク 入間 三井ショッピングパーク ララガーデン春日部 池袋グローブ

*3 2020年8月17日付公表の「2020年6月期 決算短信」に記載している数値です。

*4 2020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。

1. 安定した分配金実績
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. スポンサー(三井不動産)からの物件取得と運営サポート
4. 強固な財務体質とAA格付



*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分配金については2で除した金額としています。第30期一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 2020年8月17日付公表の「2020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)

1

新型コロナウイルス感染症の影響及び対応

第32期 新型コロナウイルス感染症の影響及び対応

- 保有施設において新型コロナウイルス感染症拡大防止のため休業や営業時間の短縮を実施
 - 全館休業 7物件、一部店舗除く全館休業 10物件、時間短縮営業 20物件
- 社会的責任やテナントとの中長期的なリレーション強化のため、賃料の支払猶予又は減免等の支援を実施
- フリーキャッシュを活用し、フロンティアとして初の自己投資口取得を実施

2

安定した分配金水準

第32期 新型コロナウイルス感染症の影響を受けるも自己投資口取得等の効果もあり10,000円超の分配金を継続

第31期 10,526円
 第32期 **10,766**円
 第33期 10,110円
 第34期 10,490円

(前期比+240円、予想比+166円)
 (予想)
 (予想)

3

ポートフォリオ強化への取り組み

第32期 スポンサーパイプラインを活用した優良物件の取得

- 2020年3月、「TENJIN216」、「ララチャンスHIROSHIMA迎賓館（底地）」を取得

第32期 増改築事業完了による内部成長の実現

- 2020年3月、「ランチ博多パピヨンガーデン」（旧名称：パピヨンプラザ）を取得
 - 2019年4月の既存建物譲渡先である大和リース株式会社が建築した新建物を取得

4

堅実かつ保守的な財務運営

第32期 堅実かつ保守的な財務運営を継続、高水準の格付を維持

- LTV : 第32期末 47.2%
- 鑑定LTV : 第32期末 38.5%
- 発行体格付 : JCR ; AA 安定的、R&I ; AA- 安定的、S&P ; A+ 安定的

賃料の減免要請等への対応

新型コロナウイルス感染症拡大防止のため
休業や営業時間の短縮を実施

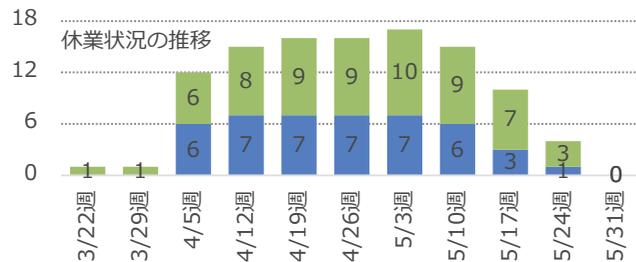
全館休業 (■) : 7物件
一部店舗除く全館休業 (■) : 10物件
時間短縮営業 : 20物件

社会的責任やテナントとの
中長期的なリレーションを踏まえた
対応方針の検討

- ①賃料の減免要請等を受けたテナントについて、ヒアリング等による状況把握
- ②金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」
- ③①及び②を踏まえ、個別の状況を精査の上、対応方針を決定

テナントへの対応状況

- ①賃料の支払猶予
- ②休業中の賃料減免
- ③固定賃料の一時減額 等の支援を実施



新型コロナウイルス感染症拡大防止への取り組み事例

- ・消毒液の設置
- ・ビニールカーテンの設置
- ・清掃・消毒の徹底
- ・マスク着用励行
- ・停止線表示



投資主価値向上のための対応

一口当たりNAVや分配金利回り等を検討の上
投資口価格が割安な水準で推移していると判断し
フリーキャッシュを活用した自己投資口の取得を決定

- 一口当たり分配金及び一口当たりNAVが上昇

取得した投資口の総数	8,232口*1 (消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.59%)
投資口の取得価額の総額	2,499,859,500円
取得期間	2020年4月1日～2020年5月12日 (約定ベース)
消却後発行済投資口総数	510,768口

	自己投資口消却前	自己投資口消却後
一口当たり分配金	10,595円*2	10,766円 (2020年6月期実績)
一口当たりNAV	441,530円*3	448,646円 (2020年6月末日時点)

*1 取得した投資口は2020年6月24日付で消却しました。

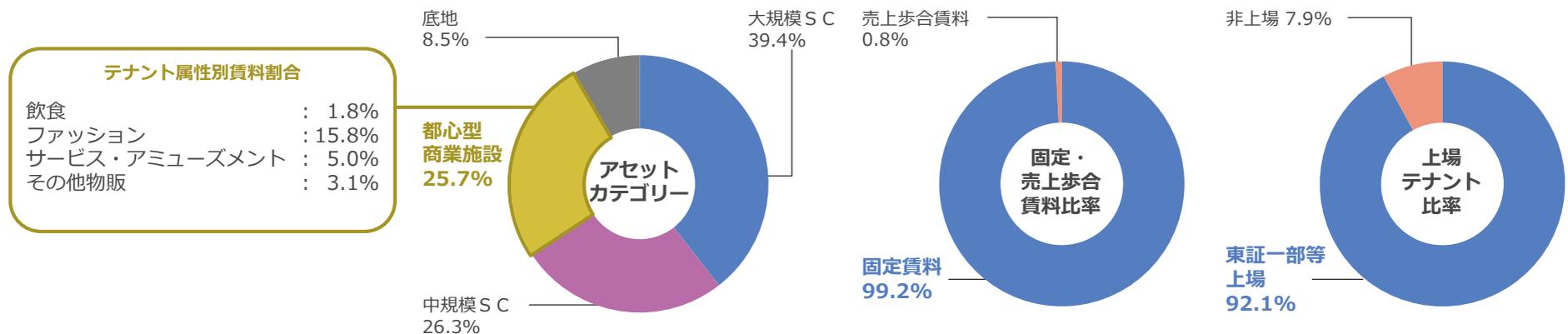
*2 (2020年6月期当期未処分利益) / (自己投資口消却前投資口数 519,000口)

*3 (2020年6月末日時点NAV) / (自己投資口消却前投資口数 519,000口)

テナントの状況とフロンティアへの影響

	テナントの状況	フロンティアへの影響
大規模SC	<ul style="list-style-type: none"> 緊急事態宣言の発令を受け、食品、日用品を扱う一部店舗を除き全館休業 →緊急事態宣言解除後、営業時間を短縮して営業再開 	<ul style="list-style-type: none"> 長期固定のマスターリース契約により固定賃料への影響なし 歩合賃料の減少
中規模SC	<ul style="list-style-type: none"> 食品、日用品など生活必需品を扱う食品スーパーやGMSを中心に、営業時間を短縮して営業継続 売上は総じて堅調 	<ul style="list-style-type: none"> 長期固定のマスターリース契約により賃料への影響なし 売上は堅調に推移し賃料への影響なし
都心型商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 緊急事態宣言の発令を受け、一部店舗を除き休業 →緊急事態宣言解除後、営業再開するも、飲食、サービス・アミューズメントの店舗を中心に厳しい売上状況 	<ul style="list-style-type: none"> 休業等により特に売上状況の厳しいテナントに対して賃料の支払猶予又は減免等の支援を実施 歩合賃料の減少
底地	<ul style="list-style-type: none"> (底地上の施設については) 食品スーパーやホームセンターを中心に営業時間を短縮して営業継続 売上は総じて堅調 	<ul style="list-style-type: none"> 賃料への影響なし

● ポートフォリオにおける各種分布

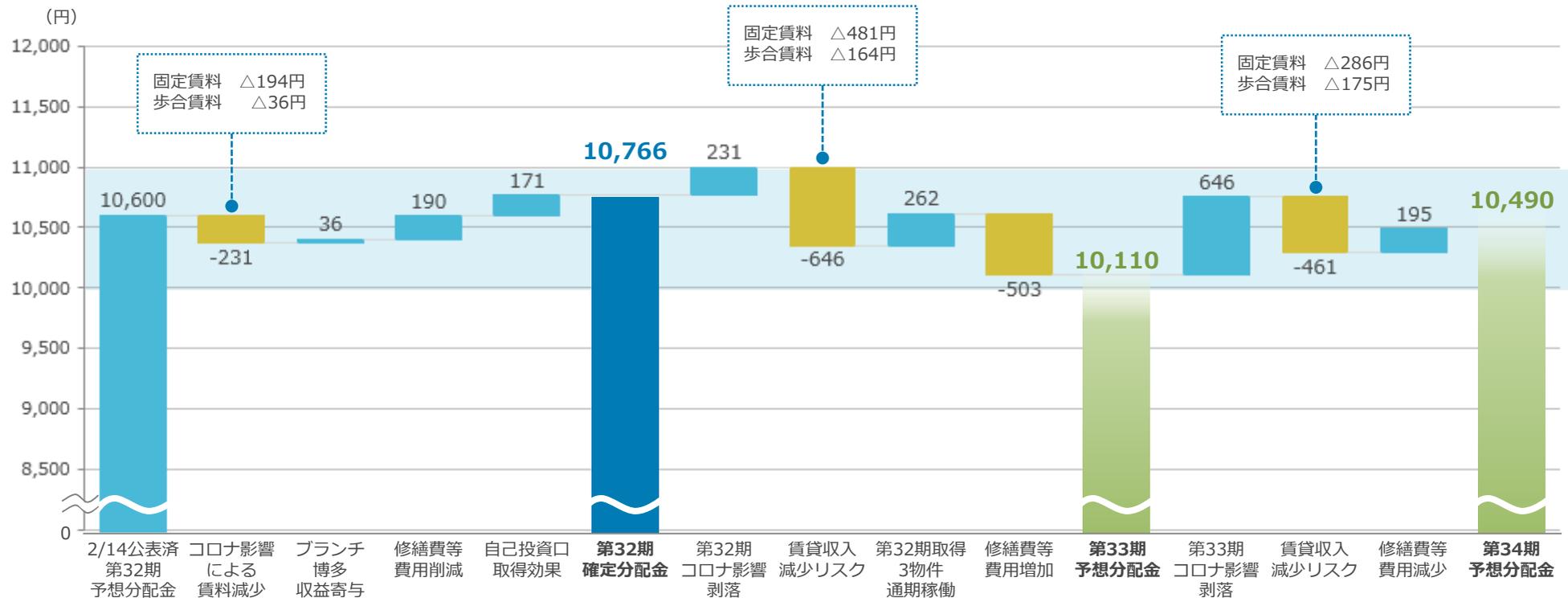


* 上記数値は2020年6月末日時点で有効な賃貸借契約の固定賃料（共益費は除く）を年換算しています。変動賃料は考慮していません。なお、固定・売上歩合賃料比率は2020年6月期の実績値です。

分配金への影響

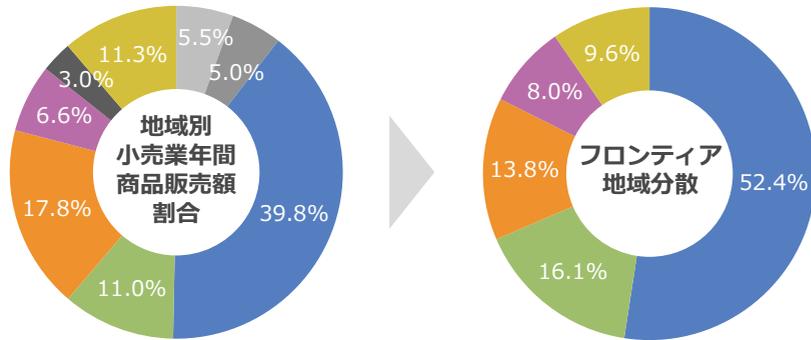
- 第32期** 新型コロナウイルス感染症拡大の影響による賃貸事業収入の減少はあるものの、修繕計画のコントロールや自己投資口の取得等により予想比+166円の増配
- 第33期** 新型コロナウイルス感染症拡大の影響による賃貸事業収入の減少リスクを330百万円見込む。
- 第34期** 新型コロナウイルス感染症拡大の影響による賃貸事業収入の減少リスクを235百万円見込む。

一口当たり分配金への影響



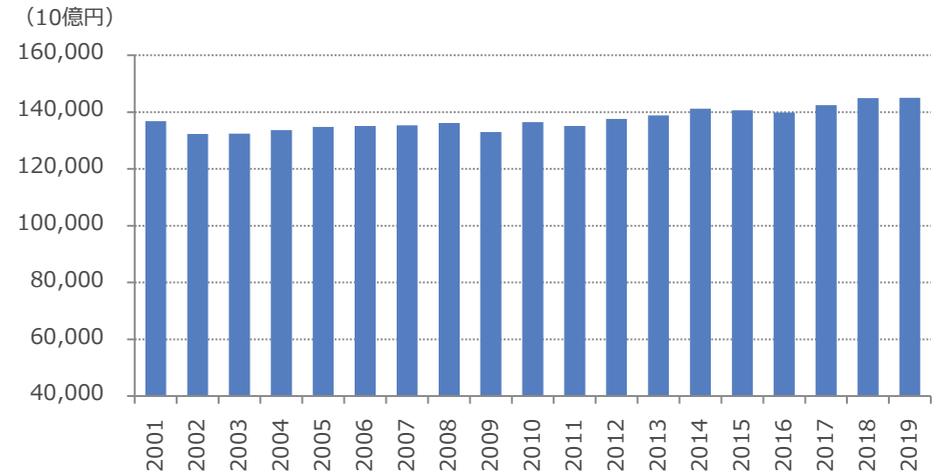
地域別小売業年間商品販売額割合

■北海道 ■東北 ■首都圏 ■中部 ■関西 ■中国 ■四国 ■九州・沖縄



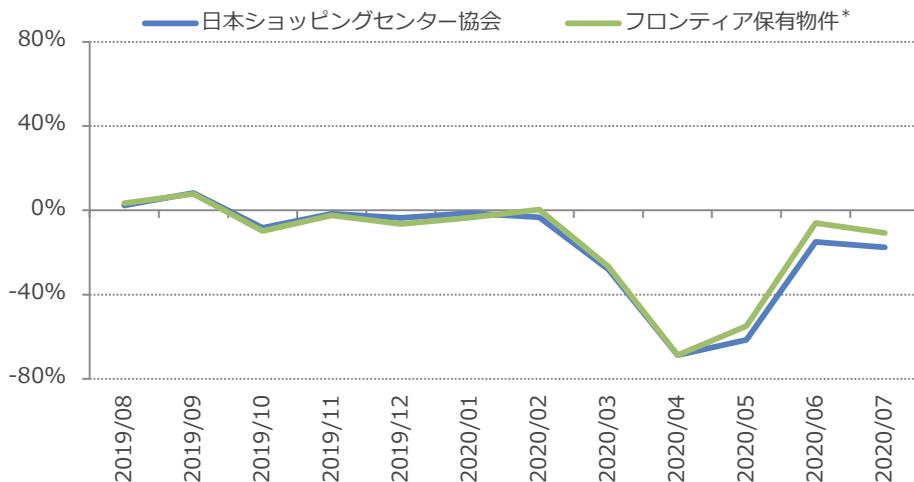
(出所) 経済産業省「2019年経済産業局別小売業販売額」

小売業販売額の推移



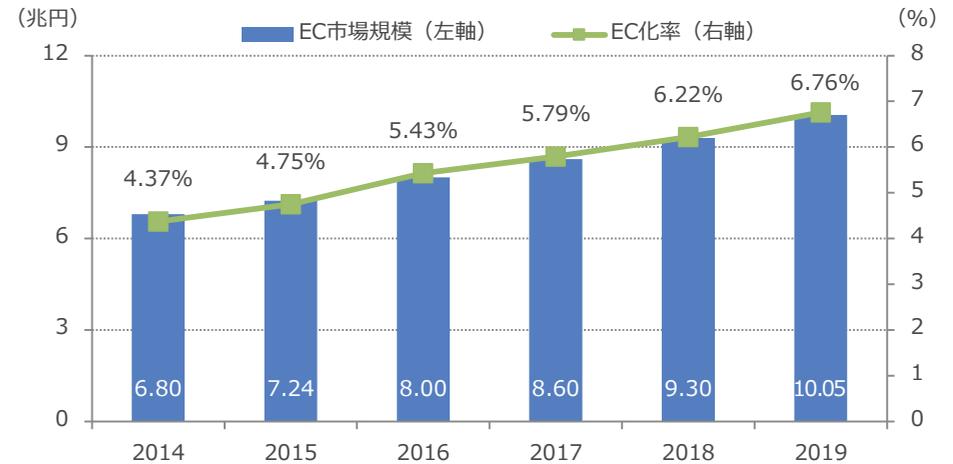
(出所) 経済産業省「業種別商業販売額」

フロンティア保有物件売上高前年同月比の推移



* 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。
(出所) 日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」

BtoC-EC市場規模・EC化率の推移 (物販系分野)



(出所) 経済産業省「令和元年度電子商取引に関する市場調査」

37物件 3,390億円 (2020年8月17日時点)

九州・沖縄

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

関西

- 28 心斎橋スクエア
- 35 心斎橋MGビル
- 2 イオンモール茨木
- 5 ヘルタウン丹波口駅前店
- 24 洛北阪急スクエア

中部

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

首都圏

東京都

- 15 イトーヨーカドー 東大和店
- 16 イオンタウン 田無芝久保
- 11 クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店
- 20 志村ショッピングセンター
- 7 サミットストア 滝野川紅葉橋店
- 33 サミットストア 東長崎店 (底地)

- 34 池袋グローブ
- 25 池袋スクエア
- 14 Desigual Harajuku
- 19 ギンザ・グラッセ
- 1 イオンスタイル 品川シーサイド
- 4 上池台東急ストア

埼玉県

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

神奈川県

- 31 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)
- 22 サミットストア 横浜岡野店 (底地)
- 26 コーナン川崎 小田栄モール (底地)

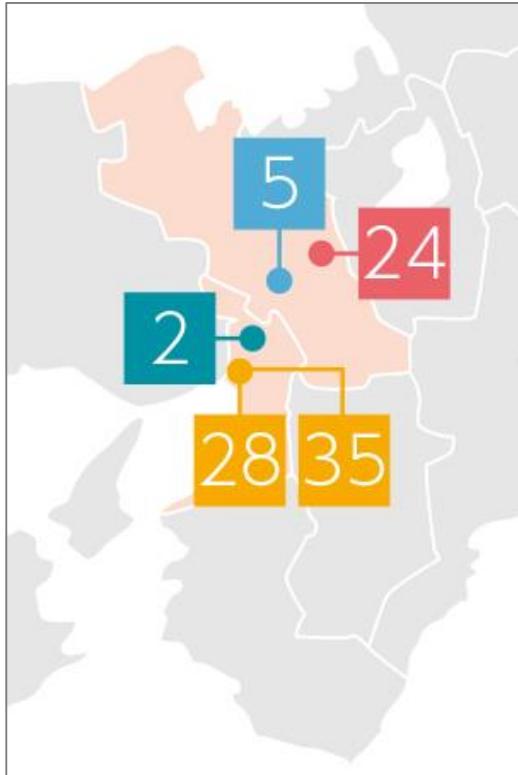
中国

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

大規模SC	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SC	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
	GMS	総合スーパー等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
都心型商業施設	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	底地	商業施設の底地



* 2020年3月13日付で「パピヨンプラザ」より名称を変更しています。(以下同じ)



大阪府

2

イオンモール茨木



28

心斎橋スクエア



35

心斎橋MGビル



京都府

5

ベルタウン丹波口駅前店



24

洛北阪急スクエア



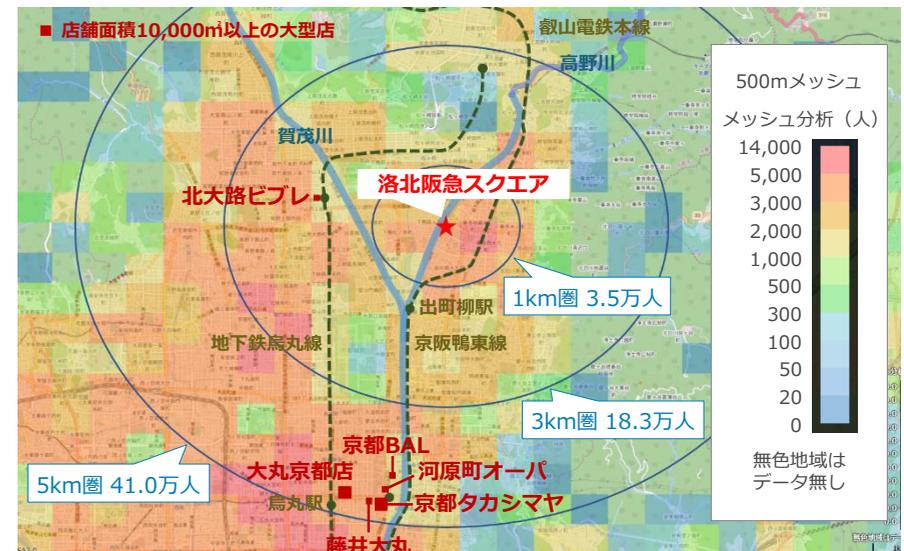
洛北阪急スクエア (ネイバーフッドSC)



- 京都市北部最大級（営業面積：約23,300㎡）の商業施設に全館リニューアルし、2019年12月、「洛北阪急スクエア」としてオープン
→既存棟改修工事完了・開業に伴い、賃料増額を実現
→新たに20年間の賃貸借契約開始



- 周辺人口メッシュ図



(出所) 地域経済分析システム (RESAS)、
株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト「マーケットポテンシャル分析」

- 隣接地におけるマスターレシー (株式会社エイチ・ツー・オー アセットマネジメント) の増築棟建設工事に伴い、既存棟改修工事を実施

2018年	2019年		2020年
第29期 (7-12月)	第30期 (1-6月)	第31期 (7-12月)	第32期 (1-6月)
8月 増築棟建設工事着工		11月 竣工	
	1月 既存棟改修工事着工		
	従前賃料		12月 新賃料

大規模ショッピングセンター (リージョナルSC・アウトレットモール)

6物件
平均取得価格208億円

(取得価格合計*1) 1,249 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

アウトレットモール



三井アウトレットパーク
入間

中規模ショッピングセンター (ネイバーフッドSC・GMS・食品スーパー・その他)

12物件
平均取得価格65億円

780 億円

ネイバーフッドSC

第32期追加取得



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
ララガーデン春日部



洛北阪急
スクエア

GMS



イオンスタイル品川
シーサイド



イトーヨーカドー
東大和店

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

都心型商業施設

10物件
平均取得価格104億円

1,043 億円

都心型商業施設



Desigual
Harajuku



ドン・キホーテ
福岡天神本店



ギンザ・グラッセ



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

第31期追加取得

第32期取得

底地

9物件
平均取得価格35億円

316 億円

底地



ホームセンターコーナン
広島皆実町店



フレスポ鳥栖



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



スーパービーム座間店・
スーパー三和座間東京店



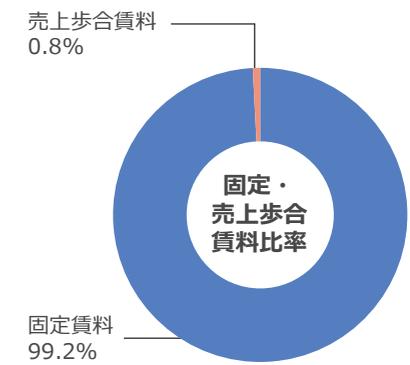
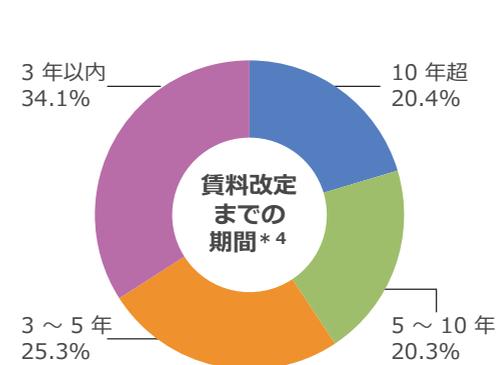
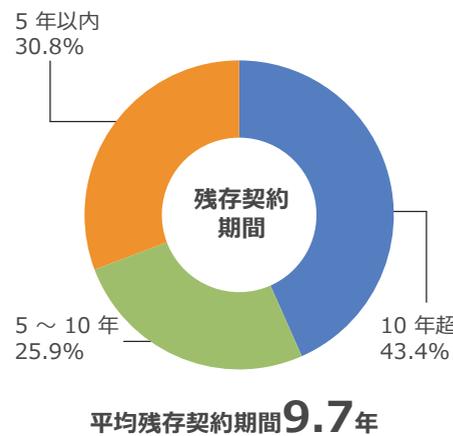
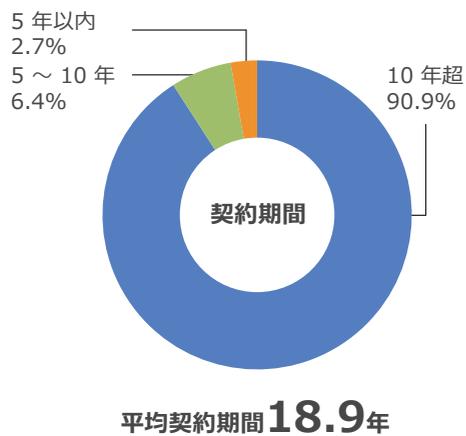
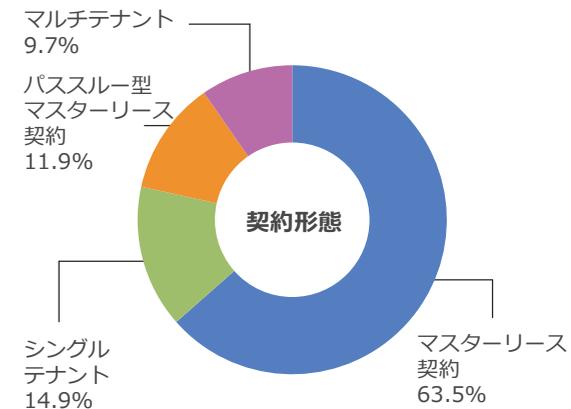
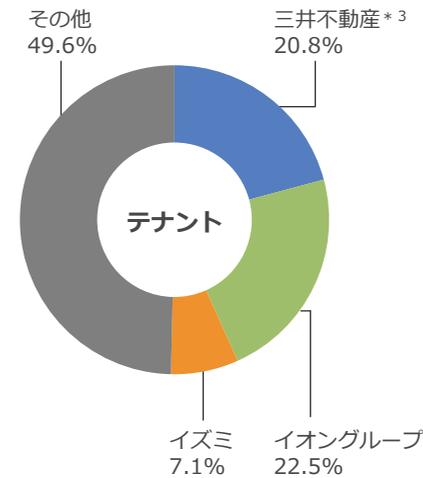
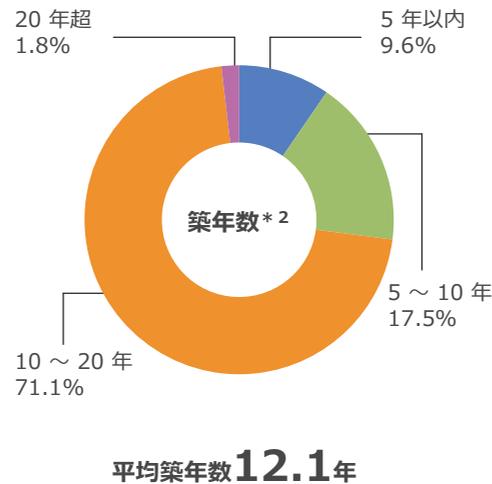
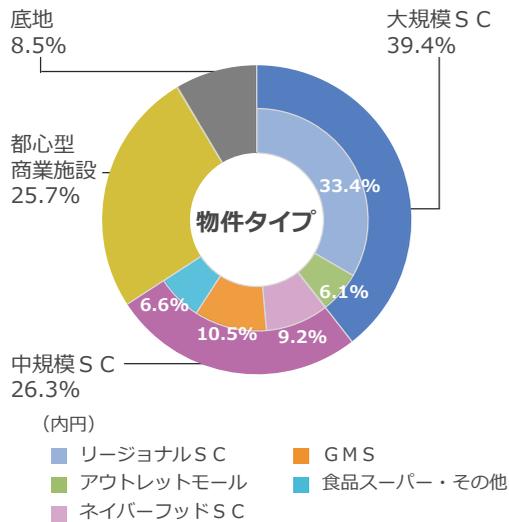
サミットストア
東長崎店



ララシャンズ
HIROSHIMA迎賓館

第32期取得

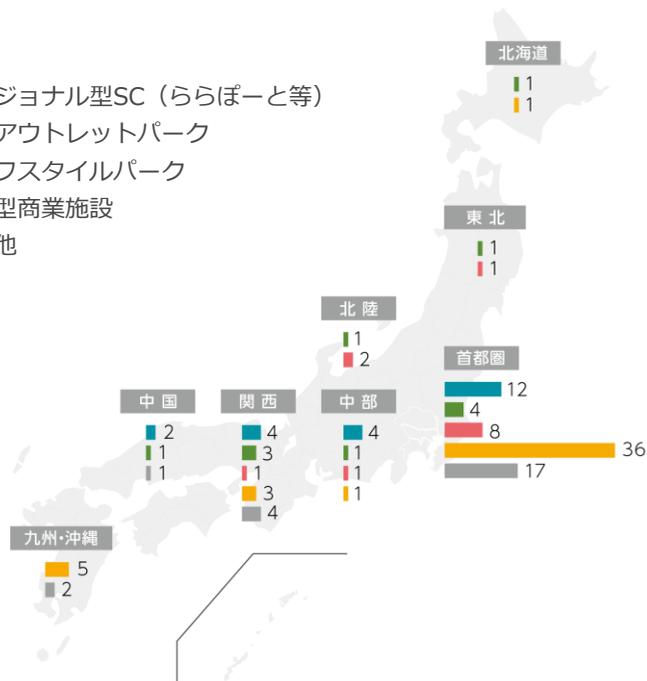
* 1 2020年6月末日時点の各アセットカテゴリーの取得価格を合計した数値です。



*1 上記数値は2020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2020年6月期の実績値です。
 *2 底地物件を除く取得価格ベースの数値です。
 *3 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。
 *4 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。

三井不動産の商業施設運営実績

- リージョナル型SC (ららぽーと等)
- 三井アウトレットパーク
- ライフスタイルパーク
- 都心型商業施設
- その他



ららぽーと湘南平塚



三井アウトレットパーク
札幌北広島



ららぽーと和泉



東京ミッドタウン



コレド室町1

三井不動産(単体) 商業施設賃貸収益の推移



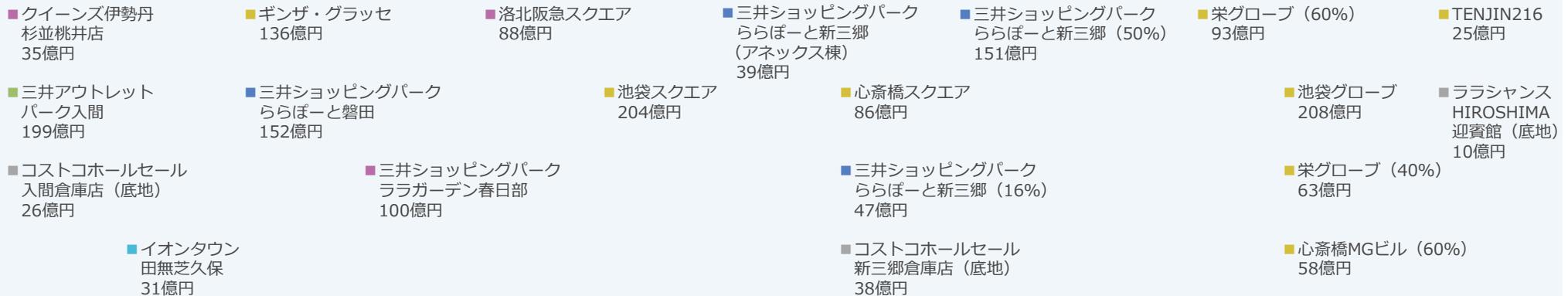
(出所) 三井不動産 各期における「決算短信補足説明資料」より作成

施設数	121
延床面積	約 560万㎡
賃貸面積	約 300万㎡
テナント店舗数	約 8,300
テナント相手先会社数	約 2,400

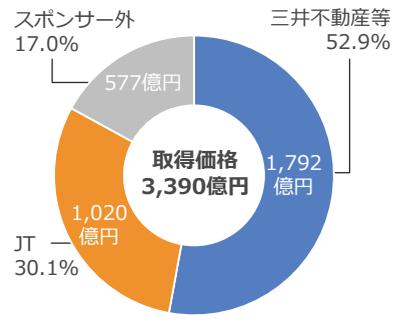
* 三井不動産資料より作成(2020年4月1日時点)。運営管理受託物件及び海外4物件を含みます。

強力なスポンサーパイプラインによる継続的な物件取得実績 (2020年8月17日時点)

三井不動産等からの物件取得実績

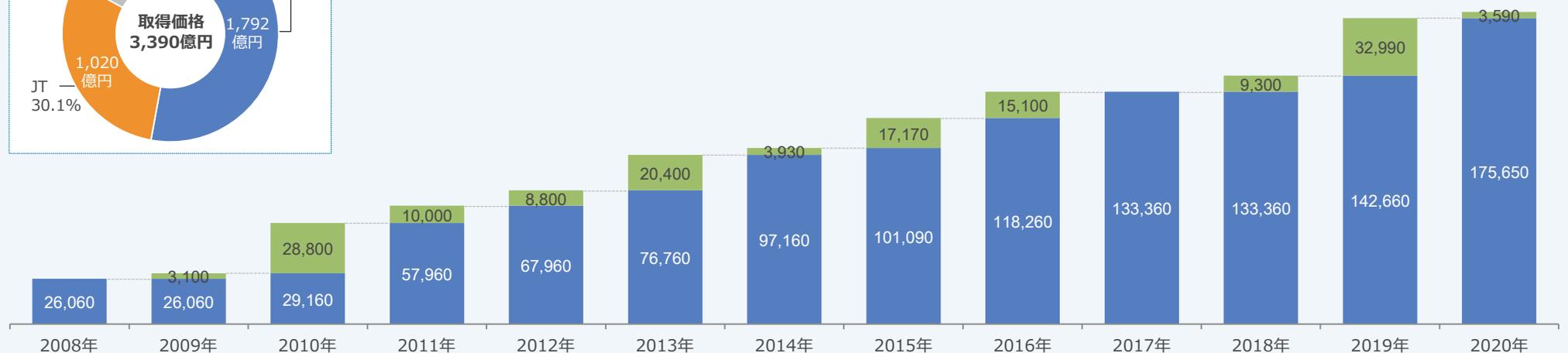


取得リソース (2020年8月17日時点)



三井不動産等からの取得物件累計額 (百万円/取得価格ベース)

当該年における年間取得額
年平均取得額：14,339百万円



TENJIN216



- スポンサーが2019年11月に増改築した物件をパイプラインを活用し取得
- 天神エリアの中でも、スポーツカジュアルブランドやアップルストアなどの路面店が集積する天神西通りとマロニエ通りの角地に所在
- ガラスカーテンウォールの店舗部分には人気ファッションブランドのリーバイスとニューバランスが出店

所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目
取得価格(想定NOI利回り)	2,550百万円(3.9%)
鑑定評価額*	2,560百万円
取得日	2020年3月4日
テナント数	4
賃貸面積	1,041.21㎡

* 取得に際して取得した2019年12月31日時点価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

心齋橋スクエア/心齋橋MGビル

心齋橋エリア

大阪圏有数の
ハイストリート
御堂筋/心齋橋筋の角地に
所在する都心型商業施設



●●●● ハイストリート



ララチャンスHIROSHIMA迎賓館 (底地)



- スポンサーパイプラインを活用した取得
- 広島駅から徒歩約10分の、旧・東広島貨物駅のヤード跡地におけるMAZDA Zoom-Zoom スタジアム広島を核とした「広島ボールパークタウン」内に所在
- 本物件上に立地するハウスウェディング施設（2015年開業）は、広い敷地を生かした広がりのある施設配置により、商圏における高い競争力を有する

所在地	広島県広島市南区西蟹屋三丁目
取得価格 (想定NOI利回り)	1,040百万円 (5.0%)
鑑定評価額*	1,170百万円
取得日	2020年3月13日
テナント数	1
賃貸面積	7,467.58㎡

* 取得に際して取得した2019年12月31日時点と価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

フロンティア保有の底地の特徴

- ・ 減価償却費及び建物運営管理費用がなく、収益の安定性に寄与
- ・ アクセスに優れた立地の物件のみを保有
- ・ ポートフォリオ全体の償却後利回りの引上げに貢献

底地物件の
平均償却後利回り (鑑定ベース)

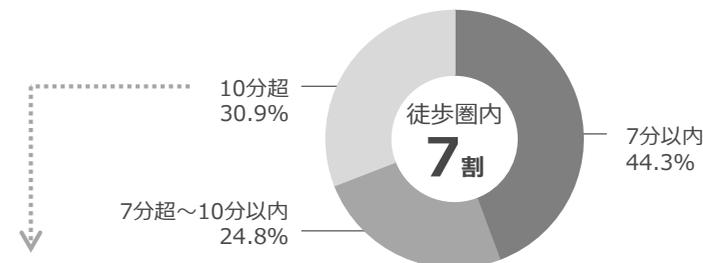
4.2%

ポートフォリオ全体の
償却後利回り (鑑定ベース)

3.6%

- アクセスに優れた底地物件

最寄駅からの所要時間 (徒歩) 分布*



車でアクセスに優れた立地

コストコホールセール
入間倉庫店



圏央道入間IC
至近

コストコホールセール
新三郷倉庫店



常磐自動車道三郷IC
近く

スーパービホーム座間店・
スーパー三和座間東京店



国道246号からの
アクセス容易

* 2020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。

格付の状況

J-REIT上位の格付を維持。
日本銀行の買入対象となる格付（AA格以上）の取得により
日銀もフロンティアの投資口を保有

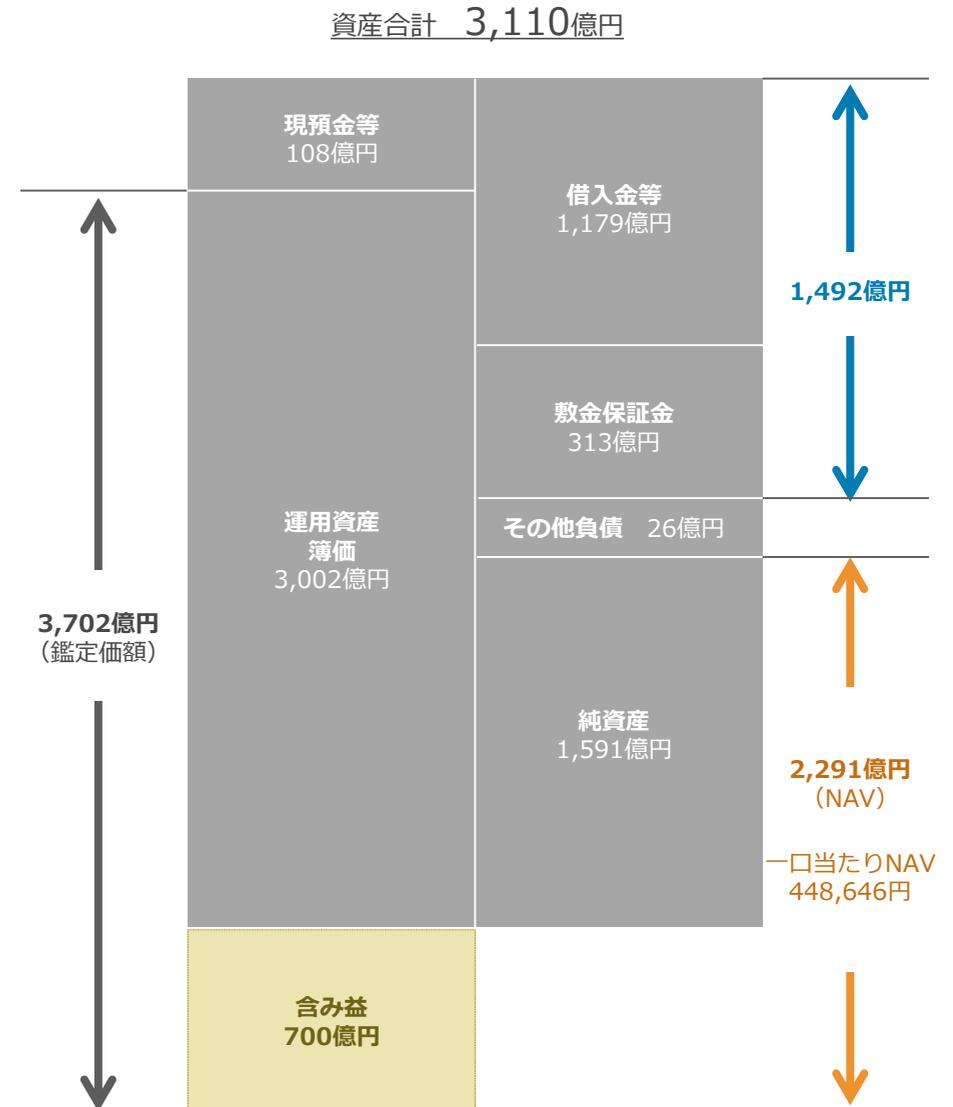
(2020年6月末日時点)

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

含み益とNAV (Net Asset Value)

700億円の含み益

(2020年6月末日時点)



ありがとうございました



資産運用会社

