



イオン茨木ショッピングセンターにおけるリニューアルの実施ならびに既存賃貸借契約の合意解約および新規契約締結に関する補足説明資料

2014年10月10日



## ■ リニューアル及び新契約締結の背景及び期待される効果

背景

### ✓ フロンティア第2ステージ運用戦略の推進

① 成長性の取込

② ポートフォリオ運営サイクルの継続

### ✓ イオン茨木ショッピングセンターの環境

外的要因

① 商圏人口増加

2015年4月にJRの線路を挟んだ隣地に立命館大学の  
新キャンパスが開校予定

② 競合施設の出店

周辺に競合施設が開業

内的要因

① 賃料改定協議

2013年1月の賃料改定協議中

② 現行契約の満了

現行の賃貸借契約の契約残存期間は約6年であり契約更新に関する協議が必要

施策

①大規模リニューアルの実施



②20年間の新定期借家契約締結



③売上歩合賃料の導入

効果

①リニューアルの実施

- 商圏人口増加の好機をとらえた大規模リニューアルにより、売上の更なるアップサイドを期待
- 周辺競合施設に対抗し、施設競争力の維持・向上
- リニューアル投資額+αの回収により内部成長を実現

②定期借家契約締結

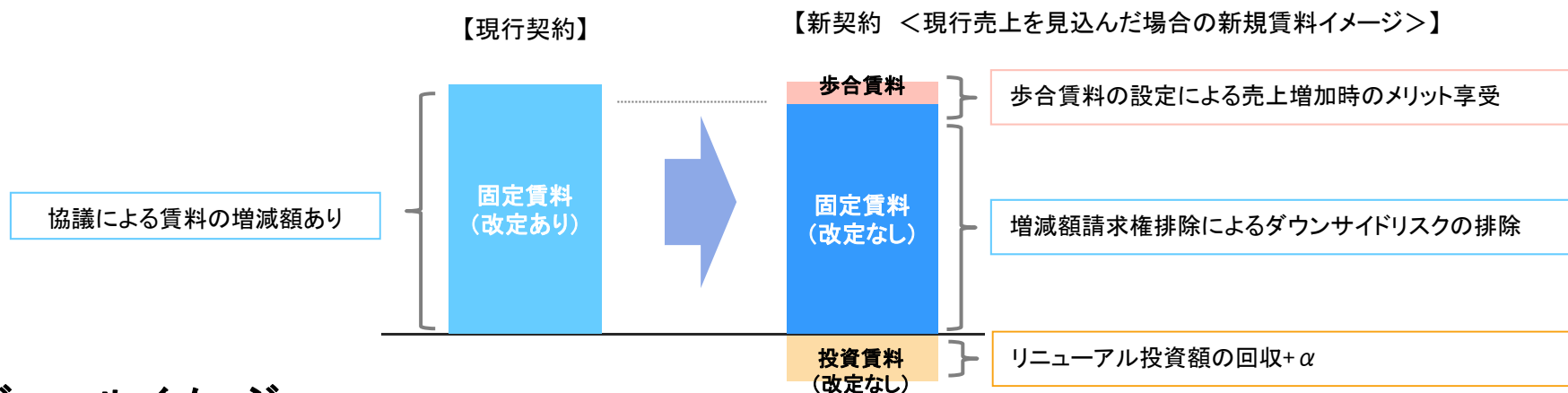
- 契約残存期間の伸長によりポートフォリオの安定性に寄与
- 固定賃料が微減するものの、普通借家契約から定期借家契約への切り替えによる固定賃料部分の賃料変動リスクの排除

③売上歩合賃料導入

- 新たに売上歩合賃料を導入し、成長性の取込を企図

## ■ 新契約締結の概要

	現行契約		新契約
契約種類	普通賃貸借契約		定期建物賃貸借契約
契約期間	20年間(残期間:約6年) (2001年1月1日～2020年12月31日)		20年間(2015年春～)
賃料	固定賃料		固定賃料+売上歩合賃料+投資賃料
賃料改定	3年毎に協議にて決定		固定賃料及び投資賃料は増減額改定なし



## ■ スケジュールイメージ

2014年	2015年		2016年		2017年
第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
リニューアル工事着工	工事完了予定				
現行契約		イオン茨木SCリニューアルオープン予定			
	新契約締結		新契約		
		※変動賃料の計上は第23期以降ですが、タイムラグにより第25期より巡航ベースとなります			
	立命館大学新キャンパス開校				

## ■ イオン茨木ショッピングセンターの概要



\* イオン茨木SC(左側)と立命館大学(右側)

所在地	大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 JR東海道本線「茨木」駅より徒歩7分
取得年月	2004年8月
取得価格	18,100百万円
開業時期	2001年1月
主要テナント	イオンリテール株式会社
敷地面積(店舗棟) 賃貸可能面積	58,547.95㎡ 150,496.58㎡



\* 立命館大学(2015年4月開校予定)

## (参考)第2ステージへの移行

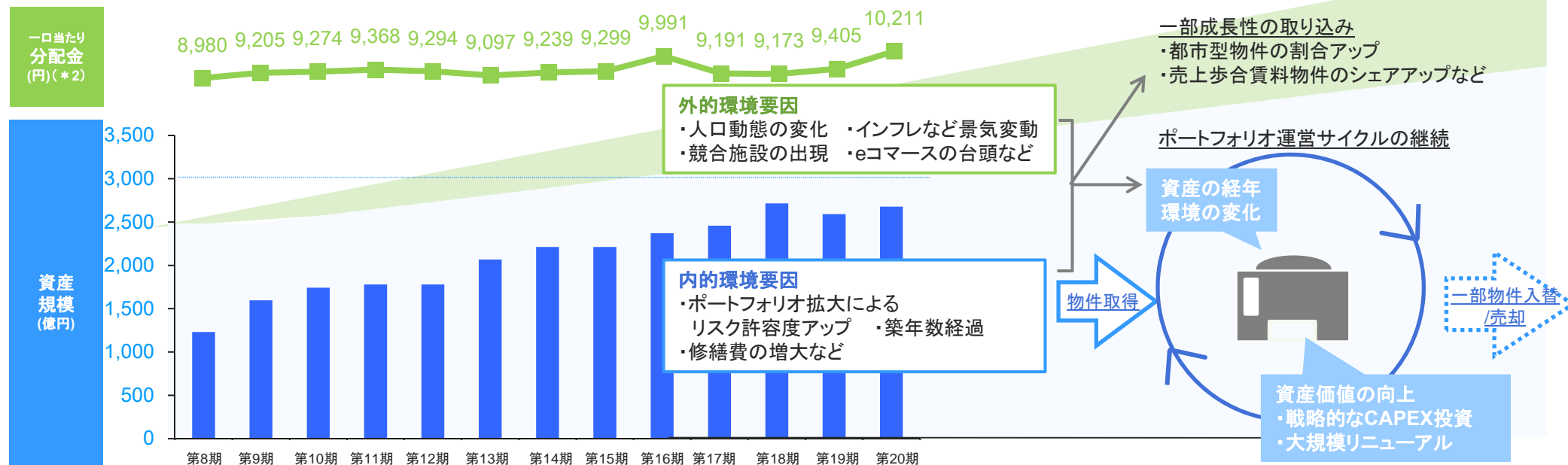
### 基本方針: 中長期にわたり安定した収益の確保

1. 着実な資産規模拡大
2. 保守的な財務運営

→ 分配金9,000円(\*1)台の安定的な配当実績

1. 安定収益基盤の維持
2. 経済成長の取り込み

→ 分配金9,000円台(\*1)の維持・向上



LTV 41.0% 41.0% 45.5% 46.2% 45.7% 43.6% 46.8% 46.3% 49.6% 43.0% 41.0% 37.6% 39.2% **堅実かつ丁寧なLTVコントロール**

借入 **保守的な財務運営による強固な財務基盤**

(\*1) 2014年1月1日付で投資口1口につき2口の投資口分割を実施しており、投資口分割考慮前は18,000円台となります。

(\*2) 分配金については1円未満は切り捨て表示しています。

(\*3) 第8期から第19期までの一口当たり分配金については投資口分割が第8期に行われたと仮定し分配金を2で除し1円未満を切り捨てた金額を掲載しております。



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

- ◆ 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づ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。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。
- ◆ 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。