



第7期

資産運用報告

自平成19年7月1日 至平成19年12月31日

I | 投資法人の概要

II | 資産運用報告

III | 貸借対照表

IV | 損益計算書

V | 投資主資本等変動計算書

VI | 注記表

VII | 金銭の分配に係る計算書

VIII | 会計監査人の監査報告書

IX | 参考情報

■ 運用基本方針

本投資法人は、中長期に渡り安定的な収益を確保することを目指した商業施設特化型REITです。

安定的に一口当たり分配金の配当を行うことを基本とし、ポートフォリオの質の向上及び安定化を図っていきます。

3大特徴



CONTENTS

運用基本方針 / 目次	2	V 投資主資本等変動計算書	37
ご挨拶	3	VI 注記表	38
I 投資法人の概要	4	VII 金銭の分配に係る計算書	42
II 資産運用報告	20	VIII 会計監査人の監査報告書	43
III 貸借対照表	34	IX 参考情報	44
IV 損益計算書	36		

■投資主の皆様へ

●役員挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますのご繁栄のこととお慶び申し上げます。
平素はフロンティア不動産投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、ここに本投資法人の第7期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。
当期は、営業収益3,667百万円、経常利益1,971百万円、当期純利益1,970百万円を計上いたしました。
この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり17,845円とさせていただきます。
当期の主な活動といたしましては、
平成19年11月に「ジョイフルタウン鳥栖（底地）」を
日本たばこ産業株式会社から新規に取得するとともに、
財務面では、当該物件の取得資金及び既存借入の返済に充当すべく
新規の銀行借入を行いました。
今後とも中長期的に安定的な収益の確保と投資口価値の増大を目指して
運用を行ってまいります。
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、
ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

監督役員

谷村 憲一

執行役員

西方 俊平

監督役員

出口 尚明

写真左から



●資産運用会社社長挨拶

フロンティア不動産投資法人の投資主の皆様におかれましては、ますますのご繁栄のこととお慶び申し上げます。
さて、フロンティア・リート・マネジメント株式会社は、平成15年8月、日本たばこ産業株式会社（JT）の
全額出資により設立され、その後、本投資法人の資産運用会社として活動を続けて参りました。
しかしながら、JTが所有する遊休地の商業開発計画の先行きが不透明になったこと、
昨年改正されたまちづくり三法により、工場跡地等での大規模な商業開発が難しくなったこと等により、
当初の成長シナリオに限界が見えてきました。
このような厳しい外部環境下において、今般、JTが所有する当社の全株式を平成20年3月24日付けで
三井不動産株式会社に譲渡することを承認いたしました。
三井不動産株式会社は新たなスポンサーとして、
本投資法人が行う総額96.5億円の第三者割当増資に応じるとともに、
本投資法人への物件取得優先交渉権付与、不動産取得等に係るアドバイザー契約書の締結等、
今後の本投資法人の成長及び投資主価値の増大に資する協働体制を
本投資法人と共に構築することとしています。
私共は三井不動産等からの優先交渉権付与物件の取得等により、
既存の質の高いポートフォリオを拡大することはもちろん、
更に多様化、分散化を図ることにより、一層の安定的な収益基盤の構築を図ります。
引き続き、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

フロンティア・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長

戸谷 眞一

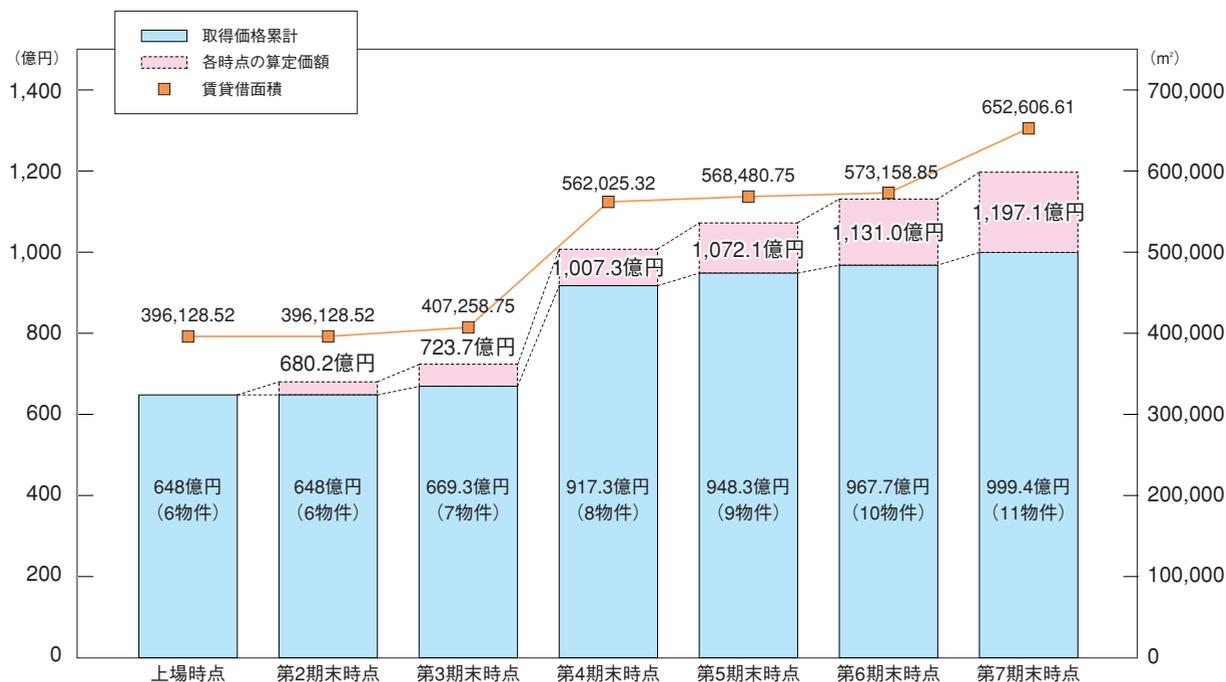


I 投資法人の概要

決算ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
一口当たり分配金	9,543円	11,244円	12,090円	14,437円	17,296円	17,693円	17,845円
営業収益	1,985百万円	2,511百万円	2,610百万円	3,067百万円	3,470百万円	3,587百万円	3,667百万円
営業利益	1,267百万円	1,240百万円	1,333百万円	1,597百万円	1,932百万円	1,968百万円	1,993百万円
経常利益	1,054百万円	1,242百万円	1,335百万円	1,594百万円	1,910百万円	1,954百万円	1,971百万円
当期純利益	1,053百万円	1,241百万円	1,334百万円	1,593百万円	1,909百万円	1,953百万円	1,970百万円
分配金総額	1,053百万円	1,241百万円	1,334百万円	1,593百万円	1,909百万円	1,953百万円	1,970百万円

物件取得の軌跡



当期の活動状況

■「ジョイフルタウン鳥栖（底地）」の取得

所在地	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他
取得価格	3,178.8百万円
取得日	平成19年11月8日
賃借人	大和リース株式会社
賃貸借期間	20年
取得先	日本たばこ産業株式会社



決算期後の活動状況

■「ゆめタウン広島」の取得

所在地	広島県広島市南区皆実町二丁目224番7他
取得価格	23,200百万円
取得日	平成20年2月19日
テナント	株式会社イズミ
賃貸借期間	20年
取得先	日本たばこ産業株式会社

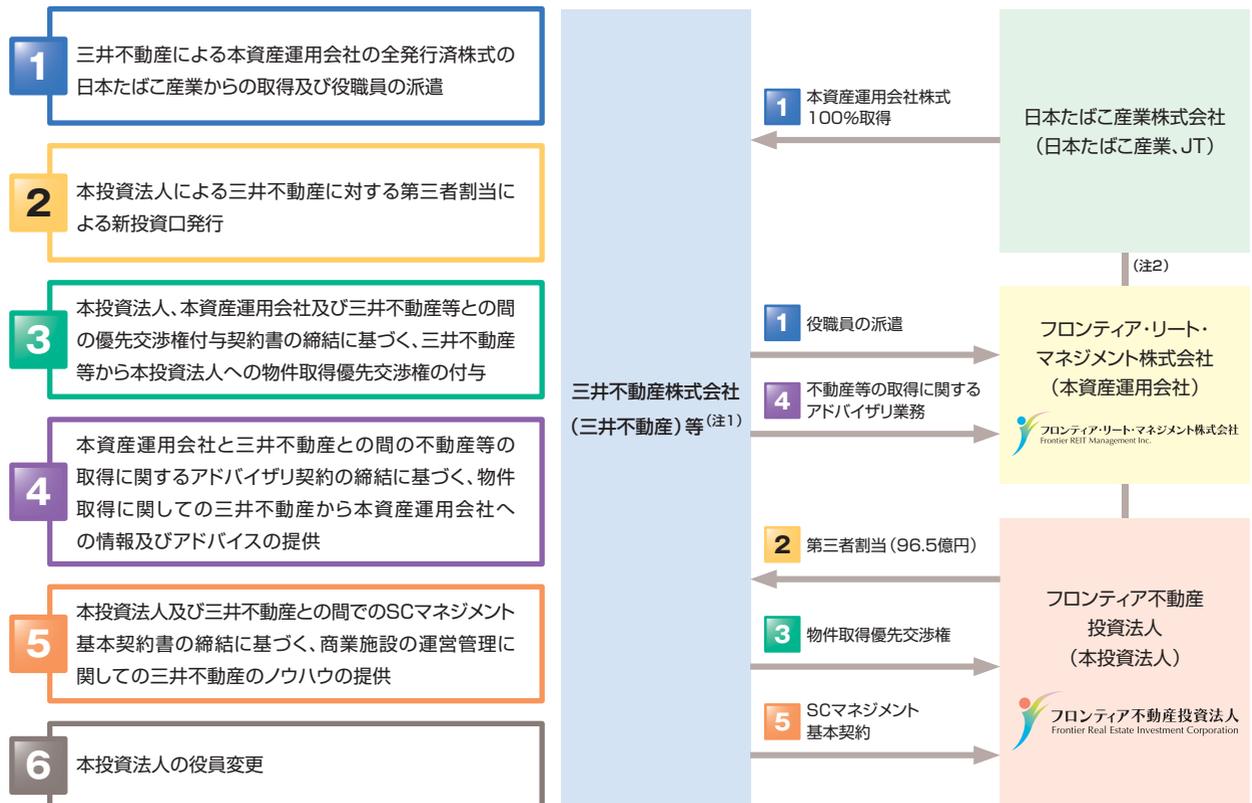


I 投資法人の概要

本投資法人及び資産運用会社であるフロンティア・リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)、平成20年2月18日付で、三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。))が、日本たばこ産業株式会社(以下「日本たばこ産業」といいます。))から本資産運用会社の発行済株式のすべてを取得し、本投資法人の新投資口を引き受けるとともに、三井不動産との間で一連の取組みを行うこと(これらを総称して「本取組み」といいます。))に関して、決定・合意しています。本取組みの概要図は以下のとおりです。

本取組みの概要

三井不動産が有する商業施設物件の開発力、運営力、リーシング力を、本投資法人の新規物件取得、既存物件の魅力度・利便性等の向上に活用し、本投資法人の更なる外部成長、内部成長を目指します。



(注1) 三井不動産が出資する特別目的会社を含む。

(注2) 平成16年5月に締結された「バイプライン契約」は合意解約されましたが、JT旧上田工場開発物件の取得に関する優先交渉権の付与について引き続き効力を有します。

物件取得優先交渉権の付与

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しており、本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、下記物件について優先交渉権を付与されています。

物件名	所在地	締結先	優先交渉期間
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	三井不動産	平成20年12月31日まで
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	三井不動産	
WV SAKAE (ウーヴ サカエ)	愛知県名古屋市	サカエデベロップメント有限会社* 三井不動産投資顧問株式会社	
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	三井不動産	
マックスパリュ田無芝久保店	東京都西東京市	三井不動産	

*三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社です。

各物件の売買価格、取得時期等は未定です。物件の取得に当たっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に則り意思決定を行います。なお、本投資法人は、JT旧上田工場物件及び上記物件について優先交渉権を付与されていますが、必ずしもこれらの物件を取得できるとは限りません。

三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行

本投資法人は、三井不動産に対し、新投資口を以下のとおり割当ててを決定しました。

発行新投資口数	14,600口
払込金額（発行価額）	1口当たり661,000円
発行価額の総額	9,650,600,000円
申込期間（申込期日）	平成20年2月26日
払込期日	平成20年3月24日
ロックアップ	6ヶ月間のロックアップ期間を予定しております

日本たばこ産業は、本書の日付現在本投資証券を8,200口保有する投資主です。同社は、三井不動産との間で、平成20年3月24日から2年を経過した日又はJT旧上田工場物件の竣工日のいずれか早い日までの期間、三井不動産の事前の書面による合意なしに、かかる本投資証券8,200口を譲渡してはならず、その他のいかなる処分を行わない旨を合意しています。

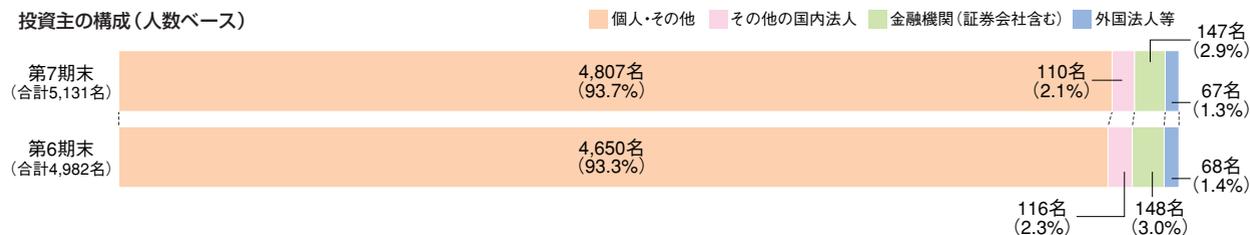
I 投資法人の概要

投資主の構成

投資主の構成(口数ベース)



投資主の構成(人数ベース)



投資口価格の推移



投資主メモ

営業期間	毎年1月1日～6月30日及び7月1日～12月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	各決算期から3ヶ月以内に開催される投資主総会については原則当該決算期末、または、その他必要に応じて予め公告して定めた基準日
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日
投資主名簿等管理人	〒100-8212 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒100-8212 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（通話料無料）

ホームページリニューアルについて

ホームページアドレス

<http://www.frontier-reit.co.jp>

フロンティア不動産投資法人のホームページでは投資方針など基本的な仕組みの他に

- ・最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・新規取得物件の情報
- ・決算説明会等の最新のスケジュール、決算説明会の資料の掲示、投資口価格

などのコンテンツをご提供させて頂いており、今後もさらに充実を図ってまいります。

ポートフォリオ概要 PROPERTY PROFILES

ポートフォリオ一覧

物件名称	取得日	所在地	築年数 (年)	取得価格		第7期末時点 算定価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)
				価格(百万円)	比率(%)			
イオン品川シーサイドショッピングセンター	平成16年8月	東京都品川区	5.3	20,100	16.3	22,200	77,547.2	100.0
マイカル茨木	平成16年8月	大阪府茨木市	7.1	18,100	14.7	25,400	148,666.8	100.0
ジョイフルタウン岡山	平成16年8月	岡山県岡山市	9.2	11,000	8.9	12,700	66,574.7	100.0
ジョイフルタウン秦野	平成16年8月	神奈川県秦野市	12.1	9,300	7.6	11,900	79,504.9	100.0
パピヨンプラザ	平成16年8月	福岡県福岡市	14.1	4,810	3.9	6,250	17,148.3	100.0
上池台東急ストア	平成16年8月	東京都大田区	5.8	1,490	1.2	1,820	6,640.6	100.0
ベルタウン丹波口駅前店	平成17年8月	京都府京都市	2.4	2,130	1.7	2,770	11,176.3	100.0
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	平成18年3月	愛知県名古屋	1.8	24,800	20.1	27,900	154,766.6	100.0
サミットストア滝野川紅葉橋店	平成18年9月	東京都北区	1.3	3,100	2.5	3,380	6,455.4	100.0
スポーツクラブネサンス広島	平成19年4月	広島県広島市	16.8	1,940	1.6	2,050	4,678.1	100.0
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	平成19年11月	佐賀県鳥栖市	-	3,178.8	2.6	3,340	79,447.8	100.0
ゆめタウン広島	平成20年2月	広島県広島市	0.0	23,200	18.8	-	122,107.2	100.0
ポートフォリオ合計			5.2	123,148.8	100.0	119,710	774,713.8	100.0

主要テナント一覧

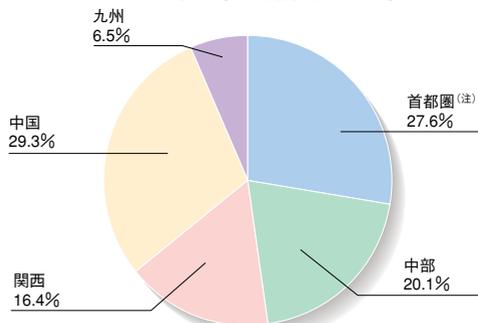
(第7期末時点)

主要テナントの名称	物件名称	当期実績賃料 (消費税等別)(百万円)(注)	比率 (%)	賃貸面積 (m ²)	比率 (%)
イオン株式会社	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター イオン品川シーサイドショッピングセンター ジョイフルタウン秦野	1,914	52.2	311,818.7	47.8
株式会社マイカル	マイカル茨木	717	19.6	148,666.8	22.8
株式会社イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山	320	8.7	54,407.5	8.3
その他		715	19.5	137,713.6	21.1
合計		3,667	100.0	652,606.6	100.0

(注) 当期実績賃料は百万円未満を切捨てた金額を記載しています。

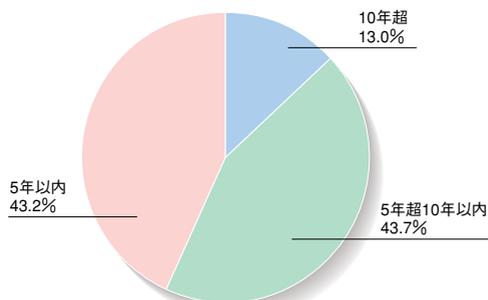
ポートフォリオの特徴

■ 地域分散 (取得価格ベース)



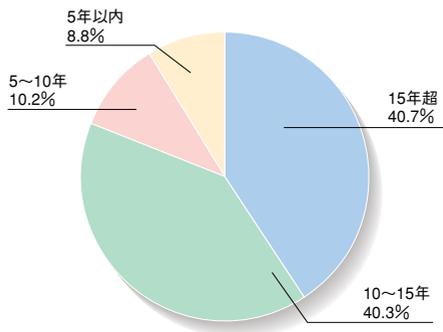
(注) 首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。

■ 築年数の状態 (取得価格ベース)

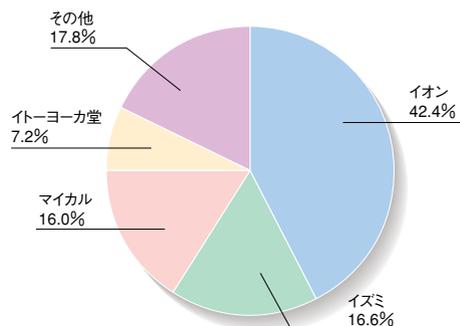


※ジョイフルタウン鳥栖(底地)除く

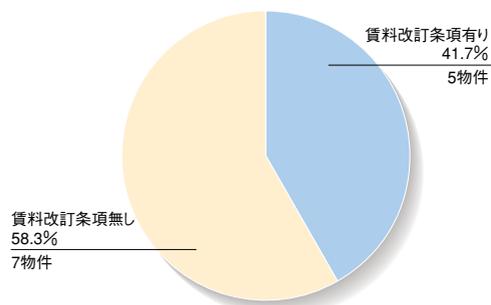
■ 残存契約年数 (賃料ベース)



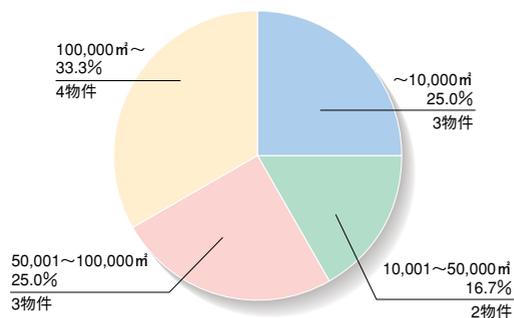
■ テナント分散 (賃料ベース)



■ 賃貸借契約形態



■ 賃貸借面積



ポートフォリオMAP



ゆめタウン広島【第8期取得資産】



■物件概要

所在地 広島県広島市南区皆実町二丁目224番7他
 取得価格 23,200百万円
 取得時期 平成20年2月19日
 テナント 株式会社イズミ

■ロケーション・交通アクセス

本物件は、広島県広島市南区に所在し、JR「広島駅」南方約3km、広島電鉄で15分程度の距離に位置しております。対象地北側約500mには国道2号線、東側には国道487号線と利便性の高い道路が通っています。周辺は西側に京橋川、東側は南区役所、広島大学附属の小・中・高等学校をはじめ教育機関が多く点在する他、比治山公園等の緑も多いエリアです。

■物件概要

所在地 広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号
 取得価格 1,940百万円
 建築時期 平成3年3月18日
 テナント 株式会社ルネサンス
 賃貸可能面積 4,678.10㎡

スポーツクラブルネサンス広島【第6期取得資産】



ジョイフルタウン鳥栖(底地)

JOYFUL TOWN TOSU



■ロケーション・交通アクセス

本物件は、佐賀県鳥栖市に所在し、JR鹿児島本線・長崎本線「鳥栖駅」西方約150mにある商業地域に立地し、公共機関や教育機関への至便性も高く道路環境に恵まれアクセスビリティは良好であり、商業施設に適した立地環境といえます。

鳥栖市は、鳥栖市中心部の北側を東西に走る長崎自動車道、東端部を南北に走る九州自動車道のほか、大分自動車道が交差する鳥栖JCが市の東端部にあり九州の主要都市まで約2時間半でアクセスできるなど、非常に恵まれた道路環境にあり交通の要衝地として知られております。



■物件概要

所在地 佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他
 取得価格 3,178.8百万円
 建築時期 —
 貸借人 大和リース株式会社

イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター

AEON NAGOYADOME-MAE SHOPPING CENTER



■物件概要

所在地 愛知県名古屋市中区
矢田南四丁目1番19号
建築時期 平成18年3月8日
テナント イオン株式会社
賃貸可能面積 154,766.57㎡



イオン品川シーサイドショッピングセンター

AEON SHINAGAWA SEA-SIDE SHOPPING CENTER



■物件概要

所在地 東京都品川区東品川
四丁目12番5号
建築時期 平成14年9月30日
テナント イオン株式会社
賃貸可能面積 77,547.22㎡



マイカル茨木

MYCAL IBARAKI



■物件概要

所在地 ①(店舗棟・立体駐車場棟)
大阪府茨木市松ヶ本町
8番30号
②(スポーツ棟)
大阪府茨木市下穂積
一丁目7番5号
建築時期 平成12年11月30日
テナント 株式会社マイカル
賃貸可能面積 148,666.78㎡



ジョイフルタウン岡山

JOYFUL TOWN OKAYAMA



■物件概要

所在地 ①(イトーヨーカ堂棟)
岡山県岡山市下石井
二丁目10番2号
②(セガ棟)
岡山県岡山市下石井
二丁目10番1号

建築時期 ①平成10年10月26日
②平成10年7月10日

テナント ①株式会社イトーヨーカ堂
②株式会社セガ

賃貸可能面積 66,574.67㎡



ジョイフルタウン秦野

JOYFUL TOWN HADANO



■物件概要

所在地 神奈川県秦野市入船町
12番1号

建築時期 [本館]平成7年11月10日
[別館]平成11年7月15日
[倉庫]平成17年11月21日

テナント イオン株式会社

賃貸可能面積 79,504.88㎡



パピヨンプラザ

PAPILLON PLAZA



■物件概要

所在地 福岡県福岡市博多区
千代一丁目2番7号他

建築時期 平成5年11月29日

テナント 大和情報サービス株式会社
ロイヤルホームセンター株式会社

賃貸可能面積 17,148.26㎡



サミットストア滝野川紅葉橋店

SUMMIT STORE TAKINOGAWA MOMIJI-BASHI



■物件概要

所在地 東京都北区滝野川
四丁目1番18号
取得価格 3,100百万円
建築時期 平成18年9月20日
テナント サミット株式会社
賃貸可能面積 6,455.43㎡



ベルタウン丹波口駅前店

BELLTOWN TAMBAGUCHI EKI-MAE STORE



■物件概要

所在地 京都府京都市下京区
中堂寺坊城町60番地他
建築時期 平成17年8月18日
テナント 株式会社マツモト
賃貸可能面積 11,176.34㎡



上池台東急ストア

KAMIKEDAI TOKYU STORE



■物件概要

所在地 東京都大田区上池台
五丁目23番5号
建築時期 平成14年3月20日
テナント 株式会社東急ストア
賃貸可能面積 6,640.60㎡

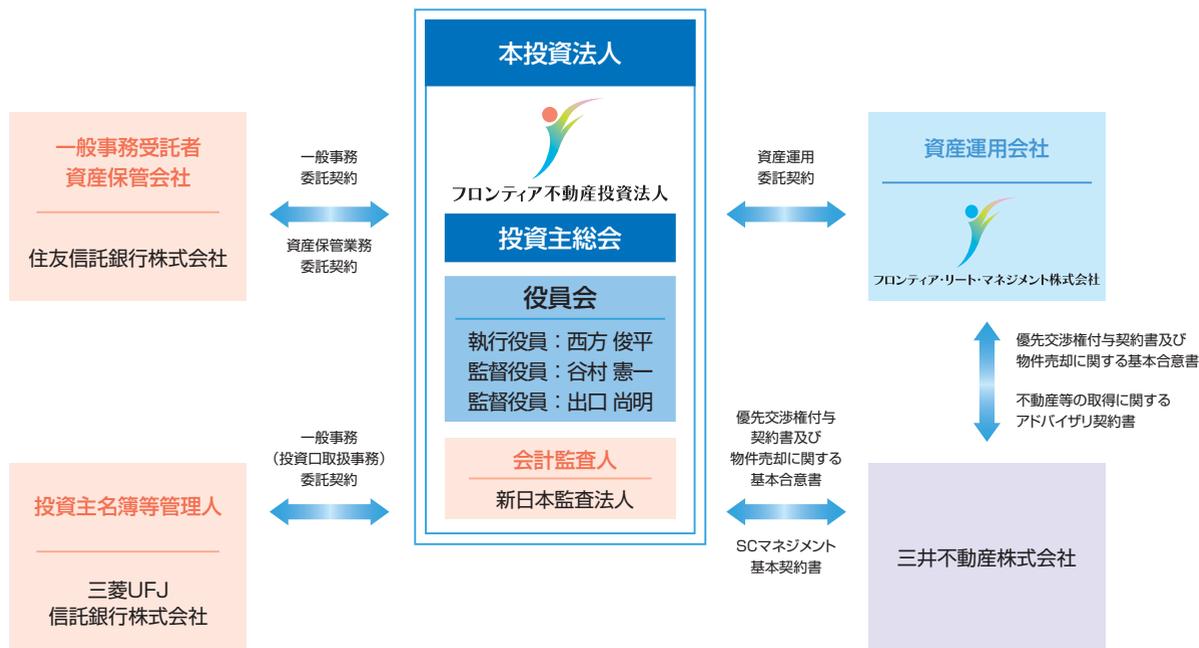


投資法人の概要

投資法人の沿革

平成16年 5月11日	設立企画人（フロンティア・リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成16年 5月12日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成16年 5月17日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成16年 6月16日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第27号）
平成16年 8月 2日	東京証券取引所による不動産投資信託市場への上場承認
平成16年 8月 9日	東京証券取引所（不動産投資信託市場）に上場
平成18年 3月28日	規約を一部変更

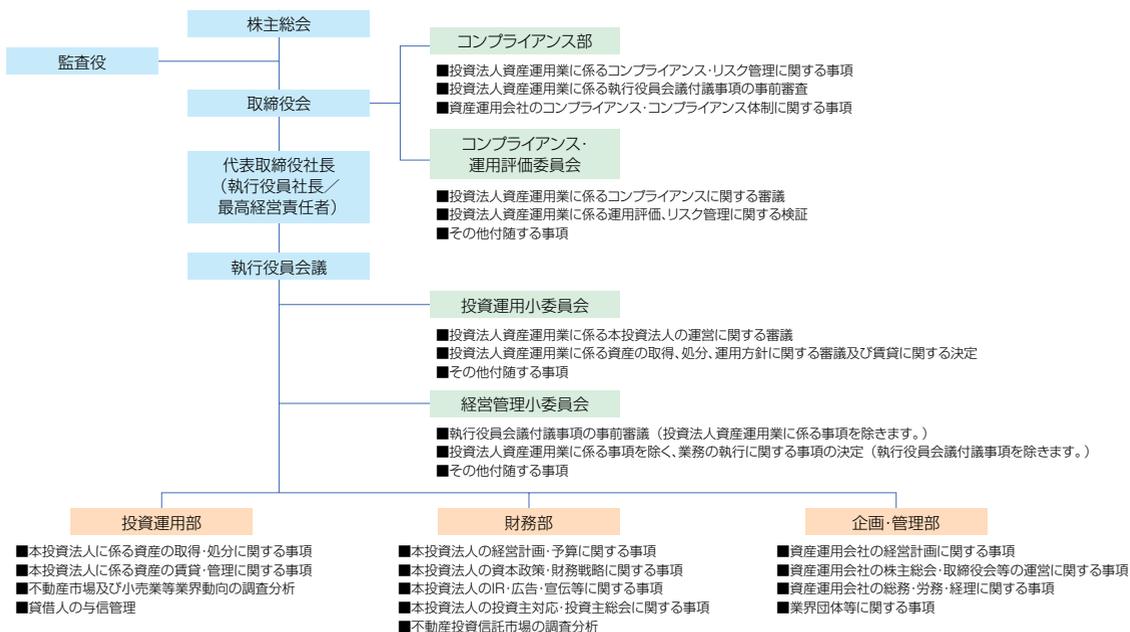
本投資法人の仕組図



資産運用会社の概要

- 名称 : フロンティア・リート・マネジメント株式会社
- 資本の額 : 4億5,000万円
- 株主 : 日本たばこ産業株式会社 (100%)*
*平成20年3月24日付けで日本たばこ産業株式会社は保有する資産運用会社の全株式を三井不動産株式会社に譲渡する予定です。
- 会社の沿革 :
 - 平成15年 8月26日 会社設立
 - 平成15年10月 4日 宅地建物取引業免許取得
(免許証番号 東京都知事(1)第82379号)
 - 平成15年10月14日 東京都港区赤坂二丁目17番22号
赤坂ツインタワー東館13階へ本店移転
 - 平成16年 3月12日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
(認可番号 国土交通大臣認可第20号)
 - 平成16年 4月26日 投資信託委託業者に係る業務認可取得
(認可番号 内閣総理大臣第30号)
 - 平成20年 3月24日(予定) 商号を三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社に変更予定

組織図



II 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月		平成17年12月	平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月
営業収益	百万円	2,610	3,067	3,470	3,587	3,667
うち賃貸事業収益	百万円	2,610	3,067	3,470	3,587	3,667
営業費用	百万円	1,276	1,470	1,538	1,618	1,673
うち賃貸事業費用	百万円	1,079	1,225	1,291	1,394	1,438
営業利益金額	百万円	1,333	1,597	1,932	1,968	1,993
経常利益金額	百万円	1,335	1,594	1,910	1,954	1,971
当期純利益金額	百万円	1,334	1,593	1,909	1,953	1,970
総資産額	百万円	82,347	94,301	95,914	97,648	99,694
純資産額	百万円	59,917	60,176	60,492	60,535	60,552
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	58,582	58,582
発行済投資口総数	口	110,400	110,400	110,400	110,400	110,400
1口当たり純資産額	円	542,730	545,076	547,936	548,331	548,486
分配総額	百万円	1,334	1,593	1,909	1,953	1,970
1口当たり分配金	円	12,090	14,437	17,296	17,693	17,845
うち1口当たり利益分配金	円	12,090	14,437	17,296	17,693	17,845
うち1口当たり利益超過分配金	円	0	0	0	0	0
総資産経常利益率(注1)	%	1.6(年換算値3.2)	1.8(年換算値3.6)	2.0(年換算値4.0)	2.0(年換算値4.1)	2.0(年換算値4.0)
自己資本利益率(注2)	%	2.2(年換算値4.4)	2.7(年換算値5.4)	3.2(年換算値6.3)	3.2(年換算値6.5)	3.3(年換算値6.5)
期末自己資本比率(注3)	%	72.8	63.8	63.1	62.0	60.7
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向(注4)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	7	8	9	10	11
期末総賃貸可能面積	m ²	407,258.75	562,025.32	568,480.75	573,158.85	652,606.61
期末テナント数	件	9	10	11	12	13
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	632	763	836	847	852
当期資本的支出	百万円	11	3	11	8	24
賃貸NOI(注5)(Net Operating Income)	百万円	2,163	2,605	3,016	3,039	3,081
FFO(注6)(Funds from Operations)	百万円	1,967	2,357	2,746	2,800	2,822
1口当たりFFO(注7)	円	17,819	21,355	24,876	25,365	25,567

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益金額／((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)×100(小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。)

(注2) 自己資本利益率＝当期純利益金額／((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)×100(小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。)

(注3) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100(小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。)

(注4) 配当性向は小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

(注5) 賃貸NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注6) FFO＝当期純利益金額＋当期減価償却費

(注7) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数(小数点第1位以下を四捨五入して表示しています。)

(2) 当期の資産の運用の経過

フロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、フロンティア・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成16年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券が株式会社東京証券取引所不動産投資信託市場に上場（銘柄コード8964）しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下同様とします。）を投資対象とする「商業施設特化型REIT」です。本投資法人は、平成19年12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から3年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計11物件の不動産等（取得価格総額99,948百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は110,400口となっています。

①投資環境と運用実績

我が国の経済は、米中を中心とした海外の好景気の恩恵を受けた外需が引き続き好調であったことに加え、個人消費も堅調な動きだったことから、平成19年の実質経済成長率は2.1%を達成しました。しかしながら、今夏に顕在化した米国のサブプライムローン問題は、日本国内への直接的な影響は限定的だったものの、世界的なリスクマネーの収縮を招き金融マーケットには資金フローの変化を起こしました。一方、原油市場には投機的な資金が流入し原油価格が急上昇しました。

不動産マーケットでは、全般的には不動産価格の上昇に一服感が見られましたが、都心の一部優良土地の物件には路線価の数倍での取引事例も見られるなど、希少価値がある物件へのニーズは依然として強い状況でした。また、平成19年11月には所謂改正まちづくり三法が施行されましたが、当該法律の施行を背景として、中心市街地活性化を図るため大規模商業店舗の出店を独自に規制する自治体も目立ち、一部地域において新規の商業開発が減速傾向にあります。

このような状況下、本投資法人は、中長期安定収益の確保を目指して、日本たばこ産業株式会社（以下「JT」といいます。）から、平成19年11月8日に「ジョイフルタウン鳥栖（底地）」を取得いたしました。本物件は土地のみですが、商圏に一定のポテンシャルがあることや交通の要衝地である等、立地面での優位性があることがその取得理由です。賃借人は本物件上の建物の所有者である大和リース株式会社であり、賃貸借期間は20年間の長期契約となっています。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、イオン株式会社等の優良テナントと中長期的な契約（賃料ベースで全体の7割超が残存契約年数10年超）を締結しており、稼働率も100%を維持しています。

②資金調達概要

当期において、既存の短期借入の借換えに加え、新規物件取得に際し、新たに18億円の短期借入を行いました。当期末日現在の借入残高は短期借入金が66億円となっております。

また、本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、平成18年12月26日付で発行体格付けを取得しております。当期末日現在の格付けの概要は下記のとおりです。

格付機関	格付対象	格付	見通し
スタンダード&プアーズ (S&P)	長期会社格付け	A+	安定的
	短期会社格付け	A-1	安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付け	A1	安定的

Ⅱ 資産運用報告

③業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益3,667百万円、営業利益金額1,993百万円となり、経常利益金額は1,971百万円、当期純利益金額は1,970百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,845円となりました。

(3) 増資等の状況

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(注1)(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成16年5月12日	私募設立	200	200	400	400	(注2)
平成16年8月7日	公募増資	54,136	54,336	102,000	102,400	(注3)
平成16年9月8日	第三者割当増資	4,246	58,582	8,000	110,400	(注4)

(注1) 出資総額は百万円未満を切捨てた金額を表示しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格550,000円（引受価額530,750円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期別	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成17年12月	平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月
最高	830,000円	935,000円	1,170,000円	1,340,000円	1,180,000円
最低	681,000円	762,000円	810,000円	1,070,000円	742,000円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,845円となりました。

期別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
当期末処分利益総額	千円	1,334,802	1,593,888	1,909,544	1,953,339	1,970,131
利益留保額	千円	66	43	66	32	43
金銭の分配金総額	千円	1,334,736	1,593,844	1,909,478	1,953,307	1,970,088
(1口当たり分配金)	円	(12,090)	(14,437)	(17,296)	(17,693)	(17,845)
うち利益分配金総額	千円	1,334,736	1,593,844	1,909,478	1,953,307	1,970,088
(1口当たり利益分配金)	円	(12,090)	(14,437)	(17,296)	(17,693)	(17,845)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

平成20年度の政府経済見通しによれば、我が国経済の実質成長率は2.0%程度の上昇を見込んでいますが、米国の景気減速のほか、国内では改正建築基準法による住宅投資への影響等、先行きに不透明感があることは事実です。小売業界では川上の素原材料価格の上昇分を小売価格に転嫁する動きも少しずつ見え始めていますが、家計に価格上昇の負担余力があるかは定かではなく、小売業者の採算性改善は依然厳しい状況です。

商業不動産については、サブプライム問題の余波がREIT市場のみならず、場合によっては現物不動産市場にも及び可能性があります。優良物件の不足感や取得競争の激化は続いていくと思われま。

このような投資環境の中、本投資法人は以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行ってまいります。

②運用方針及び対処すべき課題

A 今後の運用の基本方針

本投資法人は、JTから、パイプライン契約を活用すること等により、当期末現在、11物件(以下「取得済資産」といいます。)の不動産等を取得しており、更に、平成20年2月19日に1物件(ゆめタウン広島) (以下「取得予定資産」といいます。)の取得を予定しています。しかしながら、本投資法人の設立当初14あったJT所有の閉鎖工場または閉鎖予定工場については、まちづくり三法改正の影響等により、商業施設の開発計画が中止されたものも含め、取得済資産、取得予定資産、旧上田工場物件(以下に定義されます。)及び高松工場以外については更地売却等による第三者への譲渡が完了しており、外部成長が喫緊の課題と認識してきました。また、本投資法人は、まちづくり三法の改正の影響により大規模商業物件の開発が難しくなることから、取得済の商業施設の魅力が相対的に増すことになると考えています。そのため、本投資法人は、取得済資産の魅力度・利便性等の向上による内部成長の達成に、今後より一層注力していく必要があると認識してきました。

上記のような本投資法人を取り巻く環境下において、本投資法人は、新たに三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。)と以下に記載する一連の取組み(以下、「本取組み」といいます。)を実行することにより、三井不動産が有する商業施設物件の開発力、運営力、リーシング力を、本投資法人の新規物件取得、既存物件の魅力度・利便性等の向上に活用でき、本投資法人の更なる外部成長、内部成長に資するものと考えています。

本投資法人及び本資産運用会社は、本取組みについて、極めてメリットのあるものであること、また投資主価値の最大化に資するものであると認識し、平成20年2月18日付けで三井不動産と合意に至りました。

B 今後の投資方針と成長戦略

本投資法人は、引き続き、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくとともに、着実な運用資産の成長を目指します。そのために、これまで以上に商圏特性や地域、物件タイプ等の多様化・分散化による外部成長と商業施設運営力を活かした内部成長に着目して、ポートフォリオの構築を目指します。

具体的には、三井不動産等より物件取得優先交渉権の付与を受けた後記(i)記載の物件を取得対象とすることにより、売上歩合型賃料の物件やアウトレットモールなどの多様性のある物件を一部取り入れ、引き続き分配金を安定的に配当していくための収益基盤を構築します。

かかる収益基盤の構築の後、資産規模の更なる拡大にあたり、より多様化・分散化されたポートフォリオの構築を検討します。商業施設への投資で最も重要な要素である「商圏」に着目し、都心立地から郊外立地、広域型

Ⅱ 資産運用報告

ショッピングセンター(RSC)から近隣型ショッピングセンター(NSC)、アウトレットモールといった幅広い商圏特性・物件タイプへの投資を目指します。また、安定的な収益構造を有するテナントへの一括賃貸・固定賃料型の物件に加え、売上歩合型賃料やパススルー型賃料など運営管理による収益成長が期待できる収益構造の物件にも投資し、安定性と成長性のバランスに配慮したポートフォリオの構築を図ります。

上記の実現のため、本資産運用会社の有する従来の能力に加え、三井不動産が有する物件取得及び商業施設の運営管理に関してのノウハウやネットワークを積極的に活用していく考えです。

(i) 物件取得優先交渉権の付与

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、本書の日付現在、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しており、本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、下記物件について優先交渉権を付与されています。

物件名	所在地	締結先	優先交渉期間
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	三井不動産	平成20年12月31日まで
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	三井不動産	
WV SAKAE (ウーヴ サカエ)	愛知県名古屋市中区	サカエデベロップメント株式会社* 三井不動産投資顧問株式会社	
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	三井不動産	
マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市	三井不動産	

*三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社です。

各物件の売買価格、取得時期等は未定です。物件の取得に当たっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に則り意思決定を行います。なお、本投資法人は、JT旧上田工場敷地の一部(所在地 長野県上田市天神三丁目5番8号、敷地面積約70,000㎡。)及び当該土地上に建築される建物(以下、併せて「旧上田工場物件」といいます。)及び上記物件について優先交渉権を付与されていますが、必ずしもこれらの物件を取得できるとは限りません。

(ii) 物件取得に関する三井不動産とのアドバイザリ契約締結

本資産運用会社及び三井不動産は不動産等の取得に関するアドバイザリ契約書を締結しています。かかる契約は、本投資法人の不動産等の取得及び取得検討に関するアドバイザリ業務を三井不動産が本資産運用会社に対して行うものであり、その内容は、以下の事項についての情報提供及びアドバイス行為です。

- * 不動産等の賃貸収支の状況
- * 不動産等に含まれる建物管理の状況
- * 不動産等の所有権、抵当権等の権利関係の状況
- * 権利関係、法令制限、利用制限等の状況
- * 不動産等の所有者等関係者の状況
- * 一般不動産マーケット・一般商業施設動向等
- * 不動産等の賃貸借契約状況及び動向
- * その他

(iii) 商業施設の運営管理に関しての三井不動産等のノウハウ活用

本投資法人は三井不動産との間でSCマネジメント基本契約書を締結し、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用します。「SCマネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供

するものです。その内容は、商圈や競合店動向等商業施設を取りまく環境の把握分析、テナント動向把握、運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント、テナントのリーシング・契約管理・窓口業務、管理会社等の監督・契約管理、資産保全、会計及び経理補助等を含む商業施設の運営管理についての業務及びノウハウで、これにより中長期的な資産価値の維持及び成長を目指すものです。

今後物件毎に詳細な業務内容等を定めたSCマネジメント契約を締結し、今後取得する物件をはじめとして、本投資法人の既存物件にも順次導入する予定です。

(iv) 本資産運用会社における株主異動と今後の運用体制

本取組みの一部として、本資産運用会社は、三井不動産がJTから本資産運用会社の発行済株式のすべてを取得することを、平成20年2月18日付けで承認いたしました。本資産運用会社は、今後開催予定の臨時株主総会において商号を三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（仮称）に変更する予定です。

本資産運用会社の株式譲渡に伴い、JTは本資産運用会社の株主ではなくなりますが、本資産運用会社は利害関係人等取引規程を変更し、株主の地位を失ってから2年が経過していない者について、本資産運用会社の株主とみなすこととしました。それにより、本資産運用会社は、JTを、今後少なくとも2年間、利害関係人等取引規程上の利害関係人等として取り扱うこととなります。

また、本資産運用会社の株式譲渡に伴い、パイプライン契約は、平成20年2月18日付で合意解約されました。かかる合意解約にかかわらず、本投資法人、本資産運用会社及びJTは、JTがパイプライン契約に基づき本投資法人に対して付与していた旧上田工場物件の取得に関する優先交渉権の付与について、引き続き効力を有することを確認しています。

C 資金の有効活用と財務の安定化の推進

本投資法人がテナントから預かる敷金・保証金は当期末日現在314億円となっております。敷金は契約満了時あるいはテナント退去時に諸経費と相殺の上無利息で返還します。保証金は賃貸借契約開始時又は一定期間経過した後で段階的に返還（一部有利子）することになってはいますが、それまでは双方とも活用可能な資金です。本投資法人は今後資産を取得する際にも、敷金・保証金を最大限に有効活用し、有利子負債比率を相対的に低位な水準に収めます。その他有利子負債としては、当期末日現在、短期の銀行借入が66億円ありますが、リファイナンスや新たな資金調達にあたっては、マーケット環境・金融情勢等を鑑みながら、銀行借入以外にも投資法人債又は新投資口の発行等最適な調達手段を模索します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

Ⅱ 資産運用報告

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第3期 平成17年12月31日現在	第4期 平成18年6月30日現在	第5期 平成18年12月31日現在	第6期 平成19年6月30日現在	第7期 平成19年12月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	110,400	110,400	110,400	110,400	110,400
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	58,582	58,582
投資主数	人	6,492	5,814	5,108	4,982	5,131

(2) 投資口に関する事項

平成19年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,351	7.56
日本たばこ産業株式会社	8,200	7.43
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,898	7.15
株式会社池田銀行	5,228	4.74
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,181	4.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,065	4.59
株式会社北洋銀行	3,649	3.31
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,045	2.76
株式会社群馬銀行	2,954	2.68
ゴールドマンサックスインターナショナル(常任代理人 ゴールドマンサックス証券株式会社)	2,868	2.60
合 計	52,439	47.50

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入して表示しています。

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	西方 俊平	株式会社ジェイティ財務サービス代表取締役社長、城西大学理事(非常勤)	3,000
監督役員	谷村 憲一	谷村公認会計士事務所 公認会計士、税理士	1,800
監督役員	出口 尚明	田口綜合法律事務所 弁護士、中央大学法科大学院特任教授	1,800
会計監査人	新日本監査法人	—	4,800

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称	委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	フロンティア・リート・マネジメント株式会社	投資主名簿等管理人 (名義書換等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	一般事務受託者 (経理等)	住友信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第6期（平成19年6月30日現在）		第7期（平成19年12月31日現在）	
		保有総額（注2） （百万円）	資産総額に対する比率（注3） （%）	保有総額（注2） （百万円）	資産総額に対する比率（注3） （%）
信託不動産	首都圏（注1）	29,281	30.0	28,971	29.1
	その他地方都市	32,668	33.5	32,379	32.5
不動産	首都圏（注1）	3,107	3.2	3,094	3.1
	その他地方都市	28,649	29.3	31,674	31.8
小 計		93,706	96.0	96,120	96.4
預金その他資産		3,941	4.0	3,574	3.6
資産総額		97,648	100.0	99,694	100.0

（注1）東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。

（注2）保有総額は、期末時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切捨てています。

（注3）資産総額に対する比率は、小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。

(2) 主要な保有資産

本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （m ² ）	賃貸面積 （m ² ）	稼働率（注） （%）	対総賃貸事業 収入比率（注） （%）	主たる用途
イオン品川シーサイドショッピングセンター	18,924	77,547.22	77,547.22	100.0	20.5	商業施設
マイカル茨木	17,069	148,666.78	148,666.78	100.0	19.6	商業施設
ジョイフルタウン岡山	10,563	66,574.67	66,574.67	100.0	12.6	商業施設
ジョイフルタウン秦野	8,609	79,504.88	79,504.88	100.0	10.6	商業施設
パピヨンプラザ	4,746	17,148.26	17,148.26	100.0	6.4	商業施設
上池台東急ストア	1,438	6,640.60	6,640.60	100.0	1.4	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	2,101	11,176.34	11,176.34	100.0	2.3	商業施設
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	24,378	154,766.57	154,766.57	100.0	21.1	商業施設
サミットストア滝野川紅葉橋店	3,094	6,455.43	6,455.43	100.0	2.7	商業施設
スポーツクラブブルネサンス広島	1,959	4,678.10	4,678.10	100.0	1.9	スポーツ施設
ジョイフルタウン鳥栖（底地）	3,234	79,447.76	79,447.76	100.0	0.9	底地
合 計	96,120	652,606.61	652,606.61	100.0	100.0	

（注）稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。

Ⅱ 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

第7期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(注2) (百万円)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	所有権	18,924	22,200
マイカル茨木	(店舗棟・立体駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	所有権	17,069	25,400
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟)岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (セガ棟)岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	所有権	10,563	12,700
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町12番1号	所有権	8,609	11,900
パピヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他	所有権	4,746	6,250
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	所有権	1,438	1,820
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地 他(注1)	所有権	2,101	2,770
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目1番19号	所有権	24,378	27,900
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目1番18号	所有権	3,094	3,380
スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号	所有権	1,959	2,050
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1 他(注1)	所有権	3,234	3,340
合 計		—	96,120	119,710

(注1) 所在地は住居表示を記載しています。但し、ベルタウン丹波口駅前店およびジョイフルタウン鳥栖(底地)については登記簿上に記載された所在地を記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

本投資法人が投資する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第6期(平成19年1月1日~平成19年6月30日)				第7期(平成19年7月1日~平成19年12月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率(注1) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (注2) 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率(注1) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率(注1) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (注2) 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率(注1) (%)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	1	100.0	745	20.8	1	100.0	751	20.5
マイカル茨木	1	100.0	717	20.0	1	100.0	717	19.6
ジョイフルタウン岡山	2	100.0	461	12.9	2	100.0	461	12.6
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	389	10.8	1	100.0	389	10.6
パピヨンプラザ	2	100.0	233	6.5	2	100.0	233	6.4
上池台東急ストア	1	100.0	53	1.5	1	100.0	53	1.4
ベルタウン丹波口駅前店	1	100.0	84	2.4	1	100.0	84	2.3
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	1	100.0	773	21.6	1	100.0	773	21.1
サミットストア滝野川紅葉橋店	1	100.0	99	2.8	1	100.0	99	2.7
スポーツクラブルネサンス広島	1	100.0	29	0.8	1	100.0	68	1.9
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	—	—	—	—	1	100.0	34	0.9
合 計	12	100.0	3,587	100.0	13	100.0	3,667	100.0

(注1) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。

(注2) 賃貸事業収入は百万円未満を切捨てています。

(4) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、その他の特定資産は以下のとおりです。

株式以外の有価証券

(単位:千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (注)	未収利息	前払経過利子	評価額 (注)	評価損益	備考
国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000	9,987	42	—	10,234	247	営業保証金として 供託しております。
合計		10,000	9,987	42	—	10,234	247	

(注) 帳簿価額欄には有価証券簿価を、評価額欄には貸借対照表計上金額を記載しています。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、平成19年12月31日現在計画している資本的支出の予定は以下のとおりです。なお、下記の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	排水ポンプ交換工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	1	—	—
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	防煙垂壁耐震補強工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	1	—	—
		雨水浸入防止工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	1	—	—
		脱臭装置交換工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	5	—	—
		エスカレーター保護板改修工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	0	—	—
パビオンプラザ	福岡県福岡市	屋根防水改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年6月	2	—	—
スポーツクラブネサンス広島	広島県広島市	外構駐輪場整備工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	8	—	—

Ⅱ 資産運用報告

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が期中に不動産及び信託不動産に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は24百万円であり、当期の費用に区分された修繕費50百万円と併せ、合計75百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	厨房排水槽内フロア及び排水ポンプ交換工事	自 平成19年8月 至 平成19年8月	0
		駐輪場下スロープ照明用回路改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	0
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	エスカレータ保護板改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年12月	2
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	防煙垂壁耐震補強工事	自 平成19年10月 至 平成19年12月	20
		エスカレータ保護板改修工事	自 平成19年12月 至 平成19年12月	1
合 計				24

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュフローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを行っています。

営業期間	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日	自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日
前期末積立金残高	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円
当期積立額	—	—	—	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項 目	第6期	第7期
	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日
(a) 資産運用報酬	154,532千円	158,542千円
(内訳) 運用報酬1	95,126千円	98,450千円
運用報酬2	59,406千円	60,091千円
(b) 資産保管業務報酬	4,836千円	4,909千円
(c) 一般事務委託報酬	21,609千円	22,949千円
(d) 役員報酬	6,600千円	6,600千円
(e) その他費用	36,519千円	42,550千円
合 計	224,098千円	235,551千円

(注) 第7期の資産運用報酬には上記記載金額の他、投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が7,947千円あります。

(2) 借入状況

(単位:千円)

区分 借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
短期 借入 金	株式会社 みずほ銀行	平成18年9月22日	200,000	—	0.97917%	平成19年9月21日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		平成18年9月28日	800,000	—	0.97917%	平成19年9月21日	期限一括	(注3)	
		平成19年4月12日	1,800,000	—	1.05750%	平成19年9月21日	期限一括	(注3)	
		平成19年9月21日	—	1,600,000	1.04898%	平成20年9月19日	期限一括	(注2)	
		平成19年12月12日	—	600,000	1.11917%	平成20年9月19日	期限一括	(注2)	
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成18年9月22日	200,000	—	0.97917%	平成19年9月21日	期限一括	(注2)	
		平成18年9月28日	800,000	—	0.97917%	平成19年9月21日	期限一括	(注3)	
		平成19年9月21日	—	1,600,000	1.04898%	平成20年9月19日	期限一括	(注2)	
		平成19年12月12日	—	600,000	1.11917%	平成20年9月19日	期限一括	(注2)	
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成18年9月22日	100,000	—	0.97917%	平成19年9月21日	期限一括	(注2)	
		平成18年9月28日	400,000	—	0.97917%	平成19年9月21日	期限一括	(注3)	
		平成19年9月21日	—	800,000	1.04898%	平成20年9月19日	期限一括	(注2)	
		平成19年12月12日	—	300,000	1.11917%	平成20年9月19日	期限一括	(注2)	
	住友信託銀行 株式会社	平成18年9月22日	100,000	—	0.97917%	平成19年9月21日	期限一括	(注2)	
		平成18年9月28日	400,000	—	0.97917%	平成19年9月21日	期限一括	(注3)	
		平成19年9月21日	—	800,000	1.04898%	平成20年9月19日	期限一括	(注2)	
平成19年12月12日		—	300,000	1.11917%	平成20年9月19日	期限一括	(注2)		
合計	—	4,800,000	6,600,000	—	—	—	—	—	

(注1) 平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入して表示しています。

(注2) 資金使途は、既存の借入金の借換です。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産等の購入です。

(3) 投資法人債の状況

第7期末現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

II 資産運用報告

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	ジョイフルタウン鳥栖(底地)	H19.11.8	3,178.8	—	—	—	—
	合計		3,178.8		—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された譲渡価額)から土壌汚染対策費相当額及び地中埋設物撤去費用相当額(161.2百万円)を減価した金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金等の金銭債権又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額(百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
不動産	ジョイフルタウン鳥栖(底地)	H19.11.8	3,178.8	3,340
合計			3,178.8	3,340

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2)「取得価額」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された譲渡価額)から土壌汚染対策費相当額及び地中埋設物撤去費用相当額(161.2百万円)を減価した金額を記載しています。

(注3)「特定資産の調査価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された譲渡価額)を基準として算出された金額を記載しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第7期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	3,178,800千円	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 3,178,800千円(100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —(—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
日本たばこ産業株式会社	3,178,800千円	—
合計	3,178,800千円	—

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	34,957千円	ジェイティ不動産株式会社	3,708千円	10.6%
その他営業費用	42,550千円	日本たばこ産業株式会社	22千円	0.1%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等であり、第7期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある日本たばこ産業株式会社及びジェイティ不動産株式会社について記載しています。

(注2) 主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主であり、日本たばこ産業株式会社が該当します。

(注3) 上記の支払手数料等とは別に、日本たばこ産業株式会社に対し、商標権（パピヨンプラザ）の取得価格として396千円（消費税等は含まない）の支払実績があります。

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（フロンティア・リート・マネジメント株式会社）は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ貸借対照表」及び「Ⅳ損益計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項はありません。

Ⅲ 貸借対照表

期 別 科 目	注記 番号	第7期 (平成19年12月31日現在)			(参考)第6期 (平成19年6月30日現在)		
		金 額		構成比	金 額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金			1,262,950			1,171,663	
信託現金及び信託預金			2,251,588			2,708,917	
前払費用			24,558			19,955	
繰延税金資産			122			17	
その他流動資産			1,275			711	
流動資産合計			3,540,495	3.6		3,901,265	4.0
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	※1	11,898,644			11,894,500		
減価償却累計額		767,659	11,130,985		554,325	11,340,174	
構築物	※1	311,690			311,690		
減価償却累計額		46,157	265,533		31,354	280,336	
工具、器具及び備品	※1	15,737			15,737		
減価償却累計額		2,736	13,001		1,989	13,747	
土地	※1		23,359,517			20,121,943	
信託建物	※1	32,019,007			31,994,142		
減価償却累計額		4,064,884	27,954,122		3,469,076	28,525,065	
信託構築物	※1	806,285			806,285		
減価償却累計額		149,117	657,168		127,314	678,971	
信託機械及び装置	※1	185,033			185,033		
減価償却累計額		40,966	144,066		34,971	150,061	
信託土地	※1		32,595,934			32,595,934	
有形固定資産合計			96,120,329	96.4		93,706,234	96.0
2. 無形固定資産							
その他の無形固定資産			407			17	
無形固定資産合計			407	0.0		17	0.0
3. 投資その他の資産							
差入保証有価証券			10,234			9,909	
長期前払費用			23,192			30,597	
投資その他の資産合計			33,427	0.0		40,506	0.0
固定資産合計			96,154,163	96.4		93,746,759	96.0
資産合計			99,694,659	100.0		97,648,024	100.0

期 別 科 目	注記 番号	第7期 (平成19年12月31日現在)		(参考)第6期 (平成19年6月30日現在)			
		金 額	構成比	金 額	構成比		
			千円	%		千円	%
(負債の部)							
I 流動負債							
短期借入金	※3		6,600,000			4,800,000	
営業未払金			227,510			260,837	
未払金			11,512			12,635	
未払費用			92,424			94,612	
未払法人税等			668			649	
未払消費税等			72,927			65,674	
前受金			595,941			574,087	
預り金			1,565			2,309	
流動負債合計			7,602,551	7.6		5,810,806	5.9
II 固定負債							
預り敷金保証金	※1		10,605,333			10,309,003	
信託預り敷金保証金	※1		20,860,017			20,915,409	
その他固定負債			73,877			76,966	
固定負債合計			31,539,227	31.7		31,301,378	32.1
負債合計			39,141,779	39.3		37,112,185	38.0
(純資産の部)	※2						
I 投資主資本							
1. 出資総額							
出資総額			58,582,500	58.7		58,582,500	60.0
2. 剰余金							
当期末処分利益			1,970,131			1,953,339	
剰余金合計			1,970,131	2.0		1,953,339	2.0
投資主資本合計			60,552,631	60.7		60,535,839	62.0
II 評価・換算差額等							
その他有価証券評価差額金			247			-	
評価・換算差額等合計			247	0.0		-	-
純資産合計			60,552,879	60.7		60,535,839	62.0
負債・純資産合計			99,694,659	100.0		97,648,024	100.0

IV 損益計算書

科 目	期 別 注記 番号	第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)			(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)		
		金 額		百分比	金 額		百分比
		千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益							
賃貸事業収益	※1	3,664,178			3,584,397		
その他賃貸事業収益	※1	2,974	3,667,152	100.0	2,968	3,587,365	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,438,060			1,394,510		
資産運用報酬		158,542			154,532		
資産保管委託報酬		4,909			4,836		
一般事務委託報酬		22,949			21,609		
役員報酬		6,600			6,600		
その他営業費用		42,550	1,673,611	45.6	36,519	1,618,609	45.1
営業利益金額			1,993,541	54.4		1,968,755	54.9
3. 営業外収益							
受取利息		2,662			3,307		
有価証券利息		3,204			75		
管理組合費精算金収入		—			2,450		
その他営業外収益		591	6,458	0.2	61	5,895	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		27,986			17,441		
共益費精算金支出		—			2,450		
その他営業外費用		908	28,895	0.8	511	20,403	0.6
経常利益金額			1,971,104	53.8		1,954,248	54.5
税引前当期純利益金額			1,971,104	53.8		1,954,248	54.5
法人税、住民税及び事業税		1,110			958		
法人税等調整額		△105	1,004	0.0	17	975	0.0
当期純利益金額			1,970,099	53.7		1,953,272	54.4
前期繰越利益			32			66	
当期末処分利益			1,970,131			1,953,339	

V 投資主資本等変動計算書

第7期（自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金		投資主 資本合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等 合計	
		当期 未処分利益	剰余金 合計				
前期末残高	58,582,500	1,953,339	1,953,339	60,535,839	—	—	60,535,839
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△1,953,307	△1,953,307	△1,953,307	—	—	△1,953,307
当期純利益金額	—	1,970,099	1,970,099	1,970,099	—	—	1,970,099
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—	247	247	247
当期変動額合計	—	16,792	16,792	16,792	247	247	17,040
当期末残高	58,582,500	1,970,131	1,970,131	60,552,631	247	247	60,552,879

（参考）第6期（自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金		投資主 資本合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等 合計	
		当期 未処分利益	剰余金 合計				
前期末残高	58,582,500	1,909,544	1,909,544	60,492,044	34	34	60,492,079
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△1,909,478	△1,909,478	△1,909,478	—	—	△1,909,478
当期純利益金額	—	1,953,272	1,953,272	1,953,272	—	—	1,953,272
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—	△34	△34	△34
当期変動額合計	—	43,794	43,794	43,794	△34	△34	43,759
当期末残高	58,582,500	1,953,339	1,953,339	60,535,839	—	—	60,535,839

VI 注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	第7期 (自 平成19年7月1日) (至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日) (至 平成19年6月30日)								
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 ・時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法によっております。 (評価差額は部分純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)</p>	<p>有価証券 その他有価証券 ・時価のあるもの 同左</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>3~39年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~40年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>14年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6~10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3~39年	構築物	2~40年	機械及び装置	14年	工具、器具及び備品	6~10年	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 同左</p> <p>(2) 長期前払費用 同左</p>
建物	3~39年									
構築物	2~40年									
機械及び装置	14年									
工具、器具及び備品	6~10年									
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>								
4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>								
5. 会計方針の変更	-	<p>平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する償却方法により減価償却費を計上しております。</p> <p>なお、これによる当期の営業利益金額、経常利益金額、税引前当期純利益金額に与える影響は軽微です。</p>								

2. 貸借対照表に関する注記

第7期 (平成19年12月31日現在)	(参考) 第6期 (平成19年6月30日現在)																																																
※1.担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,387,421千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">207,789千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">13,001千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">14,770,233千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">27,780,085千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">624,441千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">144,066千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">32,595,934千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">85,522,972千円</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">8,906,800千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">20,860,017千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,766,817千円</td></tr> </table>	建物	9,387,421千円	構築物	207,789千円	工具、器具及び備品	13,001千円	土地	14,770,233千円	信託建物	27,780,085千円	信託構築物	624,441千円	信託機械及び装置	144,066千円	信託土地	32,595,934千円	合計	85,522,972千円	預り敷金保証金	8,906,800千円	信託預り敷金保証金	20,860,017千円	合計	29,766,817千円	※1.担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,573,093千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">216,020千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">13,747千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">14,770,233千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">28,346,371千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">644,576千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">150,061千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">32,595,934千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">86,310,038千円</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">9,099,033千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">20,915,409千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,014,442千円</td></tr> </table>	建物	9,573,093千円	構築物	216,020千円	工具、器具及び備品	13,747千円	土地	14,770,233千円	信託建物	28,346,371千円	信託構築物	644,576千円	信託機械及び装置	150,061千円	信託土地	32,595,934千円	合計	86,310,038千円	預り敷金保証金	9,099,033千円	信託預り敷金保証金	20,915,409千円	合計	30,014,442千円
建物	9,387,421千円																																																
構築物	207,789千円																																																
工具、器具及び備品	13,001千円																																																
土地	14,770,233千円																																																
信託建物	27,780,085千円																																																
信託構築物	624,441千円																																																
信託機械及び装置	144,066千円																																																
信託土地	32,595,934千円																																																
合計	85,522,972千円																																																
預り敷金保証金	8,906,800千円																																																
信託預り敷金保証金	20,860,017千円																																																
合計	29,766,817千円																																																
建物	9,573,093千円																																																
構築物	216,020千円																																																
工具、器具及び備品	13,747千円																																																
土地	14,770,233千円																																																
信託建物	28,346,371千円																																																
信託構築物	644,576千円																																																
信託機械及び装置	150,061千円																																																
信託土地	32,595,934千円																																																
合計	86,310,038千円																																																
預り敷金保証金	9,099,033千円																																																
信託預り敷金保証金	20,915,409千円																																																
合計	30,014,442千円																																																
※2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額 <div style="text-align: right;">同左</div>																																																
※3.特定融資枠に係る借入未実行枠残高 本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、株式会社みずほ銀行と特定融資枠(リボルビング・クレジット・ファシリティ) 契約を締結しております。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>特定融資枠の総額</td><td style="text-align: right;">2,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">-千円</td></tr> <tr><td>当期末未実行枠残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,000,000千円</td></tr> </table>	特定融資枠の総額	2,000,000千円	当期末借入残高	-千円	当期末未実行枠残高	2,000,000千円	※3.特定融資枠に係る借入未実行枠残高 本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、株式会社みずほ銀行と特定融資枠(リボルビング・クレジット・ファシリティ) 契約を締結しております。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>特定融資枠の総額</td><td style="text-align: right;">2,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">1,800,000千円</td></tr> <tr><td>当期末未実行枠残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">200,000千円</td></tr> </table>	特定融資枠の総額	2,000,000千円	当期末借入残高	1,800,000千円	当期末未実行枠残高	200,000千円																																				
特定融資枠の総額	2,000,000千円																																																
当期末借入残高	-千円																																																
当期末未実行枠残高	2,000,000千円																																																
特定融資枠の総額	2,000,000千円																																																
当期末借入残高	1,800,000千円																																																
当期末未実行枠残高	200,000千円																																																

3. 損益計算書に関する注記

第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)																																																												
(単位:千円)	(単位:千円)																																																												
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場使用料収入</td><td style="text-align: right;">3,664,178</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">2,974</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,667,152</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">34,957</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">490,065</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">9,825</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">50,377</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">852,495</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">338</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,438,060</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,229,092</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収益		賃料及び駐車場使用料収入	3,664,178	その他賃貸事業収入	2,974	不動産賃貸事業収益合計	3,667,152	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	34,957	公租公課	490,065	損害保険料	9,825	修繕費	50,377	減価償却費	852,495	その他賃貸事業費用	338	不動産賃貸事業費用合計	1,438,060	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,229,092	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場使用料収入</td><td style="text-align: right;">3,584,397</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">2,968</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,587,365</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">33,683</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">490,093</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">9,644</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">13,740</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">847,012</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">336</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,394,510</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,192,854</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収益		賃料及び駐車場使用料収入	3,584,397	その他賃貸事業収入	2,968	不動産賃貸事業収益合計	3,587,365	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	33,683	公租公課	490,093	損害保険料	9,644	修繕費	13,740	減価償却費	847,012	その他賃貸事業費用	336	不動産賃貸事業費用合計	1,394,510	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,192,854
A. 不動産賃貸事業収益																																																													
賃貸事業収益																																																													
賃料及び駐車場使用料収入	3,664,178																																																												
その他賃貸事業収入	2,974																																																												
不動産賃貸事業収益合計	3,667,152																																																												
B. 不動産賃貸事業費用																																																													
賃貸事業費用																																																													
外注委託費	34,957																																																												
公租公課	490,065																																																												
損害保険料	9,825																																																												
修繕費	50,377																																																												
減価償却費	852,495																																																												
その他賃貸事業費用	338																																																												
不動産賃貸事業費用合計	1,438,060																																																												
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,229,092																																																												
A. 不動産賃貸事業収益																																																													
賃貸事業収益																																																													
賃料及び駐車場使用料収入	3,584,397																																																												
その他賃貸事業収入	2,968																																																												
不動産賃貸事業収益合計	3,587,365																																																												
B. 不動産賃貸事業費用																																																													
賃貸事業費用																																																													
外注委託費	33,683																																																												
公租公課	490,093																																																												
損害保険料	9,644																																																												
修繕費	13,740																																																												
減価償却費	847,012																																																												
その他賃貸事業費用	336																																																												
不動産賃貸事業費用合計	1,394,510																																																												
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,192,854																																																												

VI 注記表

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数	同左
発行済投資口数	同左
2,000,000口	
110,400口	

5. 税効果会計に関する注記

第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)
法人事業税損金不算入額	法人事業税損金不算入額
25千円	17千円
その他有価証券評価差額	その他有価証券評価差額
97千円	一千円
繰延税金資産計	繰延税金資産計
122千円	17千円
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
122千円	17千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
39.39%	39.39%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△39.37%	△39.37%
その他	その他
0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.05%	0.05%

6. 関連当事者との取引に関する注記

第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。	投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。
1. (1) 関連当事者の名称	1. (1) 関連当事者の名称
日本たばこ産業株式会社	同左
(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係	(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係
投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等	投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者の利害関係人等
(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合	(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
7.43%	同左
(注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。	(注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。
(4) 取引の内容	(4) 取引の内容
①ジョイフルタウン鳥栖(底地)の購入	スポーツクラブルネサンス広島の購入
②商標通常使用権許諾対価の支払	
③商標権(ハピヨンプラザ)の購入	
(5) 取引の種類別の取引金額	(5) 取引の種類別の取引金額
①3,178,800千円	1,940,000千円
② 22千円	
③ 396千円	

<p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>①資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得しません。</p> <p>②商標通常使用権許諾の対価は、商標権の所有者である日本たばこ産業株式会社との商標通常使用権許諾契約書により合意したものです。</p> <p>③商標権の取得価格は、商標権の前所有者である日本たばこ産業株式会社との商標権譲渡契約書により合意したものです。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p> <p>2. (1) 関連当事者の名称 ジェイティ不動産株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 施設運営管理業務の委託</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 3,708千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	<p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得しません。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 同左</p> <p>2. (1) 関連当事者の名称 同左</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 同左</p> <p>(4) 取引の内容 同左</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 同左</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 同左</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 同左</p>
---	---

7. 1口当たり情報に関する注記

第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
1口当たり純資産額 548,486円	1口当たり純資産額 548,331円
1口当たり当期純利益金額 17,845円	1口当たり当期純利益金額 17,692円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
当期純利益金額 (千円)	1,970,099	1,953,272
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,970,099	1,953,272
期中平均投資口数 (口)	110,400	110,400

8. 重要な後発事象に関する注記

第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
該当事項はありません。	同左

VII 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
		円	円
I 当期末処分利益		1,970,131,857	1,953,339,276
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		1,970,088,000 (17,845)	1,953,307,200 (17,693)
III 次期繰越利益		43,857	32,076
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数110,400口の整数倍の最大値となる1,970,088,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数110,400口の整数倍の最大値となる1,953,307,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成20年2月15日

フロンティア不動産投資法人
役員会御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員鈴木啓之 指定社員 公認会計士
業務執行社員牧野明弘 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、フロンティア不動産投資法人の平成19年7月1日から平成19年12月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

IX 参考情報

1. キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	第7期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(参考) 第6期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
		金 額	金 額
		千円	千円
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,971,104	1,954,248
減価償却費		852,495	847,012
受取利息及び有価証券利息		△5,867	△3,383
支払利息		27,986	17,441
前払費用の増加・減少額		△4,603	4,410
営業未払金の増加・減少額		△57,709	131,010
未払費用の増加・減少額		1,156	△4,445
未払消費税等の増加・減少額		7,252	△4,276
前受金の増加・減少額		21,853	18,625
その他		1,266	△9,644
小 計		2,814,934	2,950,999
利息の受取額		5,662	3,150
利息の支払額		△31,330	△16,124
法人税等の支払額		△1,090	△1,226
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,788,175	2,936,799
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△3,241,717	△2,086,851
信託有形固定資産の取得による支出		△482	△7,178
無形固定資産の取得による支出		△396	-
預り敷金保証金の収入		512,200	34,332
預り敷金保証金の支出		△215,870	△215,870
信託預り敷金保証金の支出		△55,392	△55,392
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,001,658	△2,330,960
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入		8,400,000	1,800,000
短期借入金の返済による支出		△6,600,000	-
分配金の支払額		△1,952,559	△1,908,194
財務活動によるキャッシュ・フロー		△152,559	△108,194
IV 現金及び現金同等物の増加額又は減少額		△366,042	497,644
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,418,081	2,920,437
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	3,052,039	3,418,081

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

区 分	第7期	(参考) 第6期
	(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

第7期	(参考) 第6期
(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年12月31日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年6月30日現在)
現金及び預金 1,262,950千円	現金及び預金 1,171,663千円
信託現金及び信託預金 2,251,588千円	信託現金及び信託預金 2,708,917千円
使途制限付信託預金(注) △462,500千円	使途制限付信託預金(注) △462,500千円
現金及び現金同等物 3,052,039千円	現金及び現金同等物 3,418,081千円

(注) 修繕、地震リスク等に備えるため信託口座内に留保している預金

2. 資産運用会社の株主の異動

本資産運用会社は平成20年2月18日開催の取締役会において、三井不動産がJ Tから本資産運用会社の発行済株式のすべてを取得することを承認しています。

株主異動の日程は以下のとおりです。

平成20年2月18日	資産運用会社の取締役会において株主異動の承認
平成20年2月18日	株式譲渡契約締結
平成20年3月24日	株式譲渡

3. 第三者割当による新投資口発行

本投資法人は平成20年2月18日開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を下記のとおり決定しています。

新投資口発行要領

I 発行新投資口数	14,600口
II 発行価額(払込金額)	一口につき 金 661,000円
III 発行価額の総額	9,650,600,000円
IV 申込期間(申込期日)	平成 20 年 2 月 26 日
V 払込期日	平成 20 年 3 月 24 日
VI 割当先及び口数	(割 当 先) 三井不動産株式会社 (口 数) 14,600口 (払込金額) 9,650,600,000円
VII 新投資口募集事務受託者	日興シテイグループ証券株式会社
VIII 上記各号については、金融商品取引法による有価証券届出書の効力発生を条件とします。	

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用されお手元に投資証券がない方はお取引証券会社にご連絡下さい。

お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

各種お問い合わせ 0120-232-711 (通話料無料)

各種手続用紙のご請求 0120-244-479 (通話料無料)