



第2期 | 資産運用報告書
自平成17年1月1日 至平成17年6月30日

- I. 投資法人の概要
- II. 資産運用報告書
- III. 貸借対照表
- IV. 損益計算書
- V. 金銭の分配に係る計算書
- VI. 会計監査人の監査報告書
- VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- VIII. 投資主インフォメーション

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますます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並びにフロンティア・リート・マネジメント株式会社に関しまして、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2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2,511百万円、経常利益1,242百万円、当期純利益1,241百万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11,244円とさせていただきます。

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た

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。



フロンティア不動産投資法人
執行役員
出村 日出夫

決算ハイライト

運用状況

	第1期	第2期
営業収益	1,985 百万円	2,511 百万円
営業利益	1,267 百万円	1,240 百万円
経常利益	1,054 百万円	1,242 百万円
当期純利益	1,053 百万円	1,241 百万円

分配状況

	第1期	第2期
1口当たり分配金	9,543 円	11,244 円
1口当たり利益超過分配金	—	—
分配金総額	1,053 百万円	1,241 百万円
利益超過分配金総額	—	—

CONTENTS

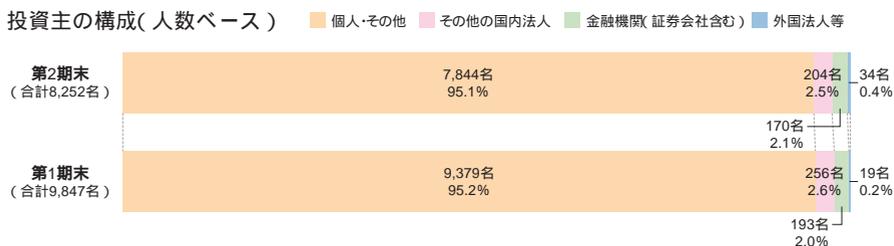
ご挨拶	2
I. 投資法人の概要	3
II. 資産運用報告書	16
III. 貸借対照表	26
IV. 損益計算書	28
V. 金銭の分配に係る計算書	32
VI. 会計監査人の監査報告書	33
VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	34
VIII. 投資主インフォメーション	35

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

本投資法人の投資証券が上場された平成16年8月9日から平成17年6月30日(当期最終取引日)までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



運用会社社長インタビュー

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



Q1 当ファンドの特徴を 分かりやすく教えてください

フロンティア不動産投資法人(以下、FRI)は主要な運用対象を商業施設に特化した上場REITです。一口に商業施設と言っても、東京都心のファッションビルやアミューズメントから地方のスーパーまで大小さまざまですが、FRIの資産構成は全国主要都市にある大規模ショッピングセンターが中心となっています。大規模ショッピングセンターで構成される商業施設REITはオフィス・住宅に比べて、テナントとの契約期間が長い、テナントから多額の預り敷金・保証金の差入がある、代替テナントの誘致が難しい、など長短の特徴があります。FRIの特徴は、イオン、イトーヨーカ堂といった優良テナントと中長期に安定した賃貸借契約を結んでいる、投資対象地域は都心又は地方都市でも市街地立地(=テナント退去時にも円滑に対応可能)が中心であり、リスクを極力排除して安定的な配当を目指している、ことがあげられます。

日本たばこ産業(以下、JT)と結んでいる物件取得に係るパイプライン契約もFRIの大きな特徴です。昨年の上場時に組み入れた6物件と、現在売買予約契約を結んでいる2物件は全てJTとのコラボレーションによります。

また、テナントからの預り敷金保証金の差し入れという商業施設特有の資金があります。これらは当然返還義務がありますが、低金利の債務であるため、今後の金利上昇局面に対し、低い資金調達コストというメリットを最大限に生かすことが可能です。

Q2 JTとの利益相反对策について

JTとのパイプライン物件の購入価格は第三者機関の鑑定価格とイコールです。鑑定評価そのものに対す

る信頼度については色々意見もありますが、単独スポンサーからの物件購入に対する世間一般の厳しい見方に応えるためにはベストの方法であると考えています。さらに、購入にあたっては、鑑定評価額が妥当かどうかの議論も含めて社外役員全員の賛同が必要です。透明性・公平性を追求する我々の姿勢がご理解いただけると思います。

Q3 1口当たりの分配金目安は？

第2期の1口当たり分配金は11,244円ですが、徐々に上げていきたいと思っています。現在、現預金が150億円ありこれらを物件取得原資とすることで、借入コストをかけずにある程度資産を積み上げることが可能です。ミドルリスク・ミドルリターンというREITの商品特性からすれば、分配金額のレンジを示すほうが投資家の皆様は安心でしょうが、現時点では資産規模がまだ小さいこともあって、期毎の分配金額のブレが起こりやすいとも言えます。その意味でも上場後5年で資産規模を2,000億円程度にしたいと思っています。

Q4 レバレッジをかけた運用は 行わないのでしょうか？

確かに第2期末現在いわゆる借入金はありませんが、私どもはLTV(負債比率)を管理する上でテナントからの預り敷金保証金も負債として扱っており、LTVは約26%です。現在150億円の手許資金を保有していることもあってLTVはやや低めになっていますが、この手許資金を今後の物件取得に充当していきますので、この比率は徐々に上昇していくと思います。勿論必要に応じて外部からの借入も行いますが、財務の健全性の観点から保守的な運営を基本に考えています。

Q5 運用会社の人材は？

常勤12名、非常勤取締役4名、非常勤監査役が2名在籍しています。常勤社員は私を除く全員がJTの出身社員です。これらの中には不動産開発運営管理、財務経験の豊富な者が多数いますので、資産運用業務上、支障は全くありません。

Q6 JTパイプライン物件はどのくらいの規模になりますか？

JTの廃止済工場跡地は全国各地に14物件ありますが、これらを含めた遊休地のうち優良な商業施設が開発可能と判断され、かつFRIの投資方針に合致した物件ができると思込まれる場合は、JTの開発決定後、FRIが優先的に取得交渉を行うことになっています。

JT閉鎖済工場跡地が全て商業開発されるわけではありませんが、現在売買予約契約をしているものも含めて800億円～1,000億円規模を取得できるのではないかと期待しています。

Q7 JT以外からの物件取得は無いのでしょうか？

JTからのパイプライン物件は有限です。REITとして資産規模の追求を行っていく限り、第三者からの物件購入は常に念頭にあります。今のところ価格面、賃貸借契約などの面でFRIの投資基準を満足していないた

め、残念ながら購入までこぎつけたものではありませんが、相当数の物件が持ち込まれたことは確かです。ただ、当REITは長期的に安定的な分配を標榜しており、不動産市況が高騰する局面での物件取得には慎重であるべきと考えています。

Q8 テナント偏重リスクについて

FRIのポートフォリオはテナント上位3社で賃料ベースで8割を超えています。テナントが1企業に固まるのはリスク分散の面で望ましくありませんが、業績がよくない企業に分散しているよりは、業績好調な少数企業で占められているほうが安全だとも考えられます。ただし、今後の物件購入時には十分配慮していきたいと思っています。

Q9 今後の運用方針は？

引き続き金利上昇局面でも耐性のある財務体質を維持することはもちろん、物件供給パイプライン、中長期安定収益の確保を大きな特徴として、他銘柄との差別化を図り、1口当たり分配金の上昇を目指したいと思います。

(了)

投資主アンケート

皆様のご意見をお待ちしております。

本投資法人では、投資主の皆様の声を積極的に取り入れ、今後の投資方針に役立てるべく、アンケートを実施させていただくことになりました。お手数ではございますが、以下の方法によるアンケートへのご協力をお願いいたします。下記、URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。なお、QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、下記のQRコードよりアクセスいただけます。

<https://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード 8964

アンケート実施期間は、本報告書がお手元に到着してから、約2ヶ月間(平成17年11月末まで)となりますので、お早めのご回答をお願いいたします。

本アンケートは、株式会社エー・ツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。

アンケートのお問い合わせ：「e-株主リサーチ」事務局 03-5777-3900

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます



投資法人の特色

商業施設特化型REIT

本投資法人は、郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等を主な投資対象としています。



中長期的に高い収益性と安定性を維持

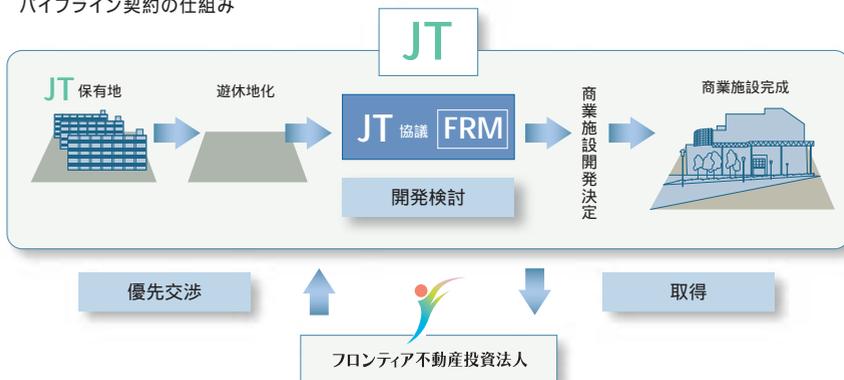
本投資法人は、中長期的に安定的な収益を確保するために、中長期の賃貸借期間であり、かつ、主要テナントの信用力が一般的に高い物件からなるポートフォリオの構築を目指します。本投資法人が所有するポートフォリオは、平均13年超の残存契約期間と平均7.1%の高いキャップレート(取得時)に支えられた「高収益安定型資産」です。

日本たばこ産業株式会社(JT)とのパイプライン契約

本投資法人は、スポンサーであるJTが所有する遊休地及び将来遊休化が見込まれる土地のうち、JTが賃貸用商業施設として開発したものに関して他に優先して交渉を行う権利(優先交渉権)を有しています。優先交渉権の対象となる不動産はそれらの開発後に本投資法人の投資基準に合致するものに限り、それらを取得する場合は鑑定評価額を超えないものとしています。



パイプライン契約の仕組み



JT閉鎖済工場

仙台工場 ^(注1)	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目	(約11万6,000m ²)
名古屋工場 ^(注2)	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目	(約6万2,000m ²)
橋本工場 ^(注3)	和歌山県橋本市妻二丁目	(約3万m ²)
広島工場 ^(注4)	広島県広島市南区皆実町二丁目	(約5万m ²)
松山工場 ^(注5)	愛媛県松山市藤原二丁目	(約3万3,000m ²)
上田工場	長野県上田市天神三丁目	(約12万8,000m ²)
函館工場 ^(注6)	北海道函館市桔梗町	(約11万3,000m ²)
高崎工場	群馬県高崎市宮原町	(約8万1,000m ²)
高松工場	香川県高松市朝日町一丁目	(約6万2,000m ²)
鹿児島工場	鹿児島県鹿児島市上荒田町	(約6万m ²)
(参考)		
京都工場跡地 ^(注7)	京都府京都市下京区中堂寺坊城町他	(約7,200m ²)
滝野川社宅跡地 ^(注8)	東京都北区滝野川四丁目	(約1,900m ²)
池田工場跡地 ^(注9)	徳島県三好郡池田町	(約4万m ²)

(出典:JTホームページより抜粋)

(注1)仙台工場については、賃貸事業提案(商業施設)公募中です(参加申込は既に締め切っております)。(注2)名古屋工場については、イオン株式会社を賃貸先とする商業施設の建設中です。(注3)橋本工場については、賃貸事業提案(商業施設)公募中です(参加申込は既に締め切っております)。(注4)広島工場については、株式会社イズミと商業施設建設に向けて調整中です。(注5)松山工場については、商業施設建設に向けて調整中です。(注6)函館工場については、賃貸事業提案(商業施設)公募中です(参加申込は既に締め切っております)。(注7)京都工場跡地については、株式会社マツモトを賃貸先とする商業施設の建設中です。(注8)滝野川社宅跡地については、サミット株式会社と商業施設建設に向けて調整中です。(注9)池田工場については、賃貸事業提案(商業施設)公募中です(参加申込は既に締め切っております)。

上記のパイプライン契約をもとにした物件の取得状況(平成17年7月末現在)

開発決定した遊休地	物件名	テナント	所在地	進捗状況
JT名古屋工場跡地	(仮称)イオン大曽根ショッピングセンター	イオン(株)	名古屋市東区	売買予約契約締結
JT京都工場跡地	(仮称)パルクタウン丹波口駅前店	(株)マツモト	京都市下京区	売買予約契約締結
JT滝野川社宅跡地	(仮称)サミット新滝野川店	サミット(株)	東京都北区	優先交渉権に基づき交渉中
JT広島工場跡地	(仮称)旧広島工場開発建物	(株)イズミ	広島市南区	優先交渉権に基づき交渉中

ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

信託不動産 (物件名称)	投資地域 または所在地	取得価格		期末算定価額 (百万円)	テナント数	総賃貸 可能面積 (㎡)	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	東京都品川区	20,100	31.0	20,200	1	77,547.22	100.0
マイカル茨木	大阪府茨木市	18,100	27.9	19,500	1	148,666.78	100.0
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	11,000	17.0	11,500	2	66,574.67	100.0
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	9,300	14.4	10,300	1	79,550.99	100.0
パビオンプラザ	福岡県福岡市	4,810	7.4	4,920	2	17,148.26	100.0
上池台東急ストア	東京都大田区	1,490	2.3	1,600	1	6,640.60	100.0
ポートフォリオ合計		64,800	100.0	68,020	8	396,128.52	100.0

(仮称)イオン大曽根ショッピングセンター【第4期取得予定資産】



上記の図は外観イメージです。

■ 物件概要

所在地	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目102番3号
取得予定価格	24,100百万円
取得(竣工)予定時期	平成18年3月
テナント	イオン株式会社

■ ロケーション・交通アクセス

名古屋駅から5kmの名古屋市東区に位置し、ナゴヤドームに隣接しています。また、名古屋環状線に面し、地下鉄名城線ナゴヤドーム前矢田駅から徒歩3分、JR中央線大曽根駅及び名鉄瀬戸線矢田駅からのアクセスも可能であり、非常に高い利便性を有した立地環境といえます。



(仮称)ベルタウン丹波口駅前店【第3期取得予定資産】



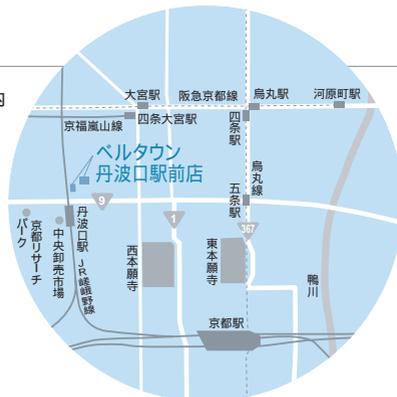
上記の図は外観イメージです。

■ 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
取得予定価格	2,130百万円
取得(竣工)予定時期	平成17年8月
テナント	株式会社マツモト

■ ロケーション・交通アクセス

JR嵯峨野線丹波口駅至近(北東方約100m)に位置しており、市内の主要幹線道路である五条通り(国道9号線)へのアクセスも良好です。周辺には戸建住宅やマンションが密集し、公園や学校に隣接する閑静なエリアとなっています。なお、本物件は、五条通りに南北で交差する千本通りにより2敷地(A敷地4,468㎡、B敷地2,699㎡)に分かれています。



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



マイカル茨木

MYCAL IBARAKI



■ 物件概要

所在地 (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

建築時期 平成12年11月30日

テナント 株式会社マイカル



ジョイフルタウン岡山

JOYFUL TOWN OKAYAMA



■ 物件概要

所在地 (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
 建築時期 平成10年10月26日
 平成10年7月10日
 テナント 株式会社イトーヨーカ堂
 株式会社セガ



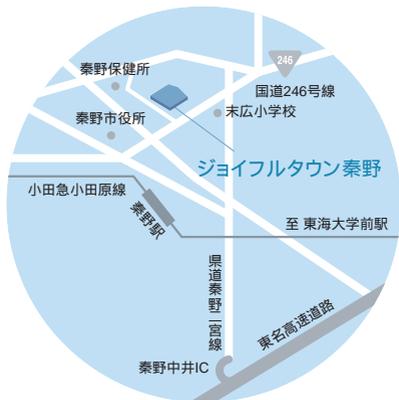
ジョイフルタウン秦野

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
 テナント イオン株式会社



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



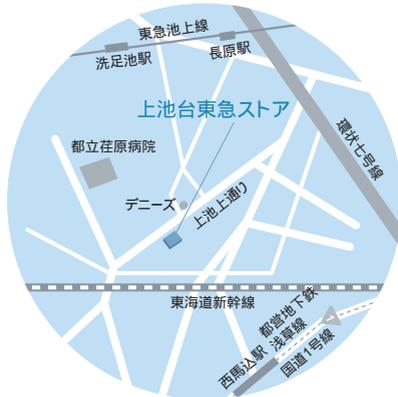
上池台東急ストア

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



主要テナント状況

MAIN TENANT CONDITIONS

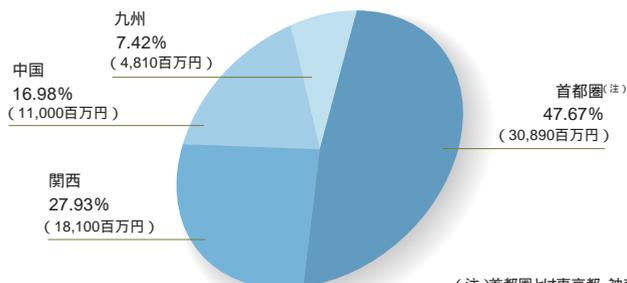
主要テナント一覧

主要テナントの名称	物件の名称	当期実績賃料 (消費税等別)(百万円)(注)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
イオン株式会社	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	1,062	42.3	157,098.21	39.7
株式会社マイカル	マイカル茨木	679	27.1	148,666.78	37.5
株式会社イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山	342	13.6	54,407.53	13.7
上位3テナント合計		2,084	83.0	360,172.52	90.9
テナント合計		2,511	100.0	396,128.52	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。

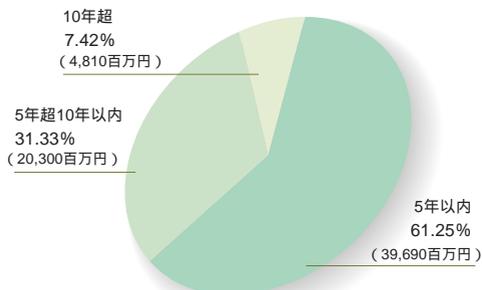
ポートフォリオの状況

地域分散(取得価格ベース)

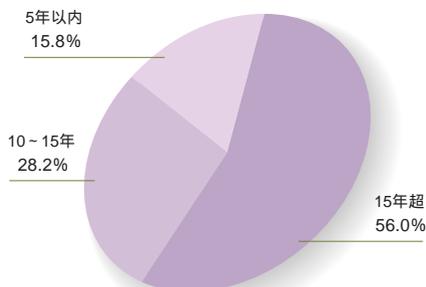


(注)首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。

築年数の状態(取得価格ベース)

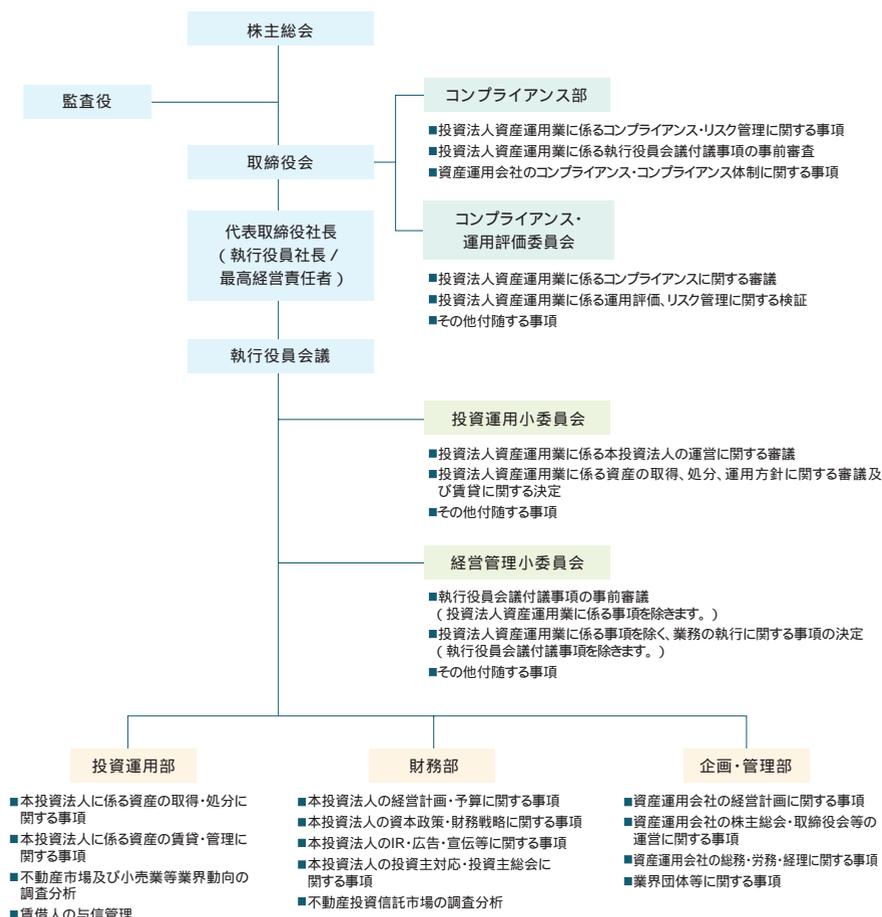


残存賃貸借期間の分布(賃料ベース)



- **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%)
- **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)

組織図



II. 資産運用報告書

資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期	第2期
決算年月		平成16年12月	平成17年6月
営業収益	百万円	1,985	2,511
うち不動産賃貸事業収益	百万円	1,985	2,511
営業費用	百万円	718	1,271
うち不動産賃貸事業費用	百万円	556	1,067
営業利益	百万円	1,267	1,240
経常利益	百万円	1,054	1,242
当期純利益	百万円	1,053	1,241
総資産額	百万円	81,547	81,761
純資産額	百万円	59,636	59,824
出資総額	百万円	58,582	58,582
発行済投資口総数	口	110,400	110,400
1口当たり純資産額	円	540,183	541,887
分配総額	百万円	1,053	1,241
1口当たり分配金額	円	9,543	11,244
うち1口当たり利益分配金額	円	9,543	11,244
うち1口当たり利益超過分額	円	0	0
総資産経常利益率	(注1,3) %	1.3 (年換算値 3.4)	1.5 (年換算値 3.1)
自己資本利益率	(注2,3) %	1.8 (年換算値 4.7)	2.1 (年換算値 4.2)
期末自己資本比率	(注4) %	73.1	73.2
当期運用日数	日	145	181
配当性向	(注5) %	99.9	99.9
期末投資物件数	件	6	6
期末総賃貸可能面積	m ²	396,128.52	396,128.52
期末テナント数	件	8	8
期末稼働率	%	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	516	622
当期資本的支出	百万円	-	1
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注6) 百万円	1,945	2,066
FFO (Funds from Operations)	(注7) 百万円	1,569	1,864
1口当たりFFO	(注8) 円	14,218	16,885

(注1) 総資産経常利益率 = 経常利益 / ((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記載しています。)

(注2) 自己資本利益率 = 当期純利益 / ((期首出資の部合計 + 期末出資の部合計) ÷ 2) × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注3) なお、第1期は平成16年8月9日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は運用日数145日により年換算値を算出しています。また、期首総資産額については、実質運用開始日時点での出資総額と預り敷金・保証金の合計額を使用し、期首出資の部合計には実質運用開始日時点での出資総額の数値を使用しています。

(注4) 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記載しています。)

(注5) 配当性向は小数点第1位未満を切捨てて記載しています。

(注6) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注7) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費

(注8) 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記載しています。)

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、フロンティア・リート・マネジメント株式会社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等を含みます。以下同様とします。）を投資対象とする、いわゆる「商業施設特化型REIT」です。当期末現在、合計6物件の不動産等を運用しており、総資産額は81,761百万円、発行済投資口数は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、企業業績の着実な回復や雇用・所得環境の改善が個人消費に寄与したこともあり全般的に堅調に推移していましたが、原油などの素材価格高騰やテロ活動などの懸念材料等も影響し、徐々に景気回復のテンポは弱まってきました。

一方で、不動産市況は底堅い動きとなっています。国土交通省が発表した平成17年1月1日時点の地価公示によると、商業地は3年連続で下落率が縮小しました。東京圏では東京都区部を中心として下げ止まりの傾向が強まっており、都心の一部では比較的高い上昇率を示す地域もありました。小売業界の状況を見ると、大手小売業の平成16年度決算は増収増益を達成した企業が少なくありませんでしたが、その背景には成長有望な業態への新規出店に積極的な姿勢があったことがあげられます。一方で、多様な消費者嗜好の変化に対応しきれない一部の業態は苦戦を強いられており、企業業績を圧迫しています。

このような状況下、本投資法人は投資方針である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。）とのパイプライン契約[※]をもとに、平成17年2月23日に「(仮称)イオン大曽根ショッピングセンター」(平成18年3月取得予定)、同年4月1日に「(仮称)ベルタウン丹波口駅前店」(平成17年8月末取得予定)の2物件について、JTとの間で売買予約契約を締結しました。ともに新築物件でテナントとは20年間の定期借家契約が結ばれる予定であり、中長期安定収益の確保を具現化するものです。

当期末現在の賃貸状況については、イオン株式会社、株式会社イトーヨーカ堂を中心とした優良テナントと中長期的な契約（賃料ベースで全体の8割以上が残存契約年数10年以上）を締結しており、稼働率も100%を維持しています。また、当期の運用期間中、福岡県西方沖地震が起りましたが、本投資法人は早急な被害状況の把握と修復計画に基づく修繕実施を行い、営業活動及び業績に与える影響を軽微に止めました。

(注)「パイプライン契約（日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書）」：平成16年5月31日付で、本投資法人はスポンサーであるJT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との間で、JTが所有する工場跡地等の遊休地のうち、優良な商業開発等が可能であると判断され、かつ本投資法人の投資基準に合致するものについては、開発決定後に本投資法人が優先的に取得交渉できることを契約しています。

② 資金調達

本投資法人は、当期において資金調達を行っておらず、当期末現在借入金を有していませんが、テナントから受け入れた敷金・保証金が約211億円あります。当期末現在の現預金残高は170億円超となっています。また、本投資法人は、現預金に加え、国内主要5金融機関との間で上限200億円のアンコミットベースの融資枠を設定しており、大規模物件の取得にも機動的な対応が可能となっています。

なお、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、保証金は賃貸借契約が一定期間経過した後に有利子（一部無利息）で段階的に返還することになっていますが、それまでは活用可能な資金です。

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2,511百万円、営業利益1,240百万円となり、経常利益は1,242百万円、当期純利益は1,241百万円となりました。

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11,244円となりました。

Ⅱ. 資産運用報告書

(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4)(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1)
平成16年8月7日	公募増資	54,136	54,336	102,000	102,400	(注2)
平成16年9月8日	第三者割当増資	4,246	58,582	8,000	110,400	(注3)

(注1) 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2) 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3) 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。

(注4) 出資総額は百万円未満を切捨てた金額を記載しています。

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1期	第2期
決算年月	平成16年12月	平成17年6月
最高	714,000円	755,000円
最低	581,000円	613,000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未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11,244円となりました。

期別		第1期	第2期
		自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日	自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日
当期未処分利益総額	千円	1,053,564	1,241,401
利益留保額	千円	17	63
金銭の分配金総額	千円	1,053,547	1,241,337
(1口当たり分配金)	円	(9,543)	(11,244)
うち利益分配金総額	千円	1,053,547	1,241,337
(1口当たり利益分配金)	円	(9,543)	(11,244)
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

目下、我が国の経済は輸出の弱含みのほか在庫調整等により景気の回復基調に足踏みが見られていますが、一部景況感の改善を示す動きも見られつつあります。しかし、今後の力強い景気再拡大のためには、外需頼みだけでなく個人消費や設備投資等の内需がより活発になる必要がありますが、実現するかは予断を許さない状況です。

今後の不動産取引市場をみると、国内ファンドによる取得競争のみならず、グローバルマネーの流入も活発化し、大小、立地に関わらず優良物件の取得競争は激化していくと考えられます。また、様々なピークルを利用して開発段階から関与していく動きも目立ってきました。これらを原因とした市場規模拡大は今後も続いていくと思われませんが、一方で物件価格の上昇の動きは懸念材料となっています。

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

本投資法人は中長期にわたり安定的な収益を確保するために、主として賃貸借期間が中長期であり、かつ、主要テナントの信用力が一般的に高い商業施設からなるポートフォリオの構築を目指して資産の運用を行います。

B パイプライン契約をベースにした外部成長の確保

本投資法人はJTと締結したパイプライン契約を最大限に活用して優良物件の確保に努めます。本投資法人は現在JTと、JT名古屋工場跡地、同京都工場跡地の2物件について売買予約契約を締結しており、また、同滝野川住宅跡地及び同広島工場跡地の2物件について優先交渉権に基づき取得交渉をしています。当該4物件の概要は下記のとおりです。本投資法人は当該4物件だけではなく今後もJTと綿密に連携をとりながら成長を図ってまいります。取得に際しては法令及び本投資法人に関する利益相反対策ルールを厳守するとともに、適切な情報開示を行います。

パイプライン契約に基づく物件取得交渉状況（平成17年7月末日現在）

遊休地	物件名	テナント	所在地	交渉状況
JT名古屋工場跡地	(仮称)旧名古屋工場開発建物	イオン株式会社	名古屋市東区	売買予約契約締結済
JT京都工場跡地	(仮称)バルタウン丹波口駅前店	株式会社マツモト	京都市下京区	売買予約契約締結済
JT滝野川住宅跡地	(仮称)サミット新滝野川店	サミット株式会社	東京都北区	優先交渉権に基づき交渉中
JT広島工場跡地	(仮称)旧広島工場開発建物	株式会社イズミ	広島市南区	優先交渉権に基づき交渉中

C 既存物件の適切な運営管理

既存物件に関しては、費用対効果を意識しつつ、お客様にとって利便性の高い施設の維持向上に努めます。また、中長期修繕計画及びPM会社の定期巡回報告等に基づき、計画的、効果的な修繕や改修を行います。かかる修繕や改修の実施に当たっては、当初支出額だけではなく省エネ対応や耐用年数等を考慮し、長期的・総合的視点に立った費用の低減に努めます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

II. 資産運用報告書

投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第1期	第2期
		平成16年12月31日現在	平成17年6月30日現在
発行する投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	110,400	110,400
出資総額	百万円	58,582	58,582
投資主数	名	9,847	8,252

(2) 主要な投資主

平成17年6月30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	住 所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投 資口数の割合 (%)
日本たばこ産業株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目2番1号	8,200	7.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	7,688	6.96
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	5,351	4.85
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	5,120	4.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,225	3.83
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	3,300	2.99
株式会社群馬銀行	群馬県前橋市元総社町194	2,954	2.68
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	2,364	2.14
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	2,205	2.00
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	2,126	1.93
	合 計	43,533	39.43

(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。

(3) 執行役員及び監督役員

役職名	氏 名	主な兼職等
執行役員	出 村 日出夫	
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
監督役員	出 口 尚 明	田口総合法律事務所 弁護士、中央大学法科大学院 特任教授

(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、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(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
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(名義書換等)	UFJ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

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1期 平成16年12月31日現在		第2期 平成17年6月30日現在	
		保有総額(注3) (百万円)	資産総額に 対する比率 (注4)(%)	保有総額(注3) (百万円)	資産総額に 対する比率 (注4)(%)
信託不動産	首都圏(注1)	30,918	37.9	30,587	37.4
	関東(注2)	-	-	-	-
	その他地方都市	34,109	41.8	33,818	41.4
小計		65,027	79.7	64,406	78.8
預金その他資産		16,519	20.3	17,355	21.2
資産総額		81,547	100.0	81,761	100.0

(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県のみを指します。

(注2) 首都圏を除く関東地方(茨城県、群馬県及び栃木県)を指します。

(注3) 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、百万円未満を四捨五入しています。

(注4) 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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	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	19,926	77,547.22	77,547.22	100.0	26.8	商業施設
マイカル茨木	17,971	148,666.78	148,666.78	100.0	27.1	商業施設
ジョイフルタウン岡山	11,004	66,574.67	66,574.67	100.0	19.3	商業施設
ジョイフルタウン秦野	9,174	79,550.99	79,550.99	100.0	15.5	商業施設
パビヨンプラザ	4,843	17,148.26	17,148.26	100.0	9.2	商業施設
上池台東急ストア	1,486	6,640.60	6,640.60	100.0	2.1	商業施設
合計	64,406	396,128.52	396,128.52	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います。

II. 資産運用報告書

(3) 不動産等組入資産明細

第2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（住居表示）	所有形態	帳簿価額 （百万円）	期末算定価額 （注）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	不動産信託受益権	19,926	20,200
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	不動産信託受益権	17,971	19,500
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	不動産信託受益権	11,004	11,500
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町12番1号	不動産信託受益権	9,174	10,300
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	不動産信託受益権	4,843	4,920
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	不動産信託受益権	1,486	1,600
合 計			64,406	68,020

（注）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の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第1期（自平成16年5月12日 至平成16年12月31日）				第2期（自平成17年1月1日 至平成17年6月30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	530	26.7	1	100.0	673	26.8
マイカル茨木	1	100.0	537	27.0	1	100.0	679	27.1
ジョイフルタウン岡山	2	100.0	382	19.3	2	100.0	484	19.3
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	310	15.6	1	100.0	388	15.5
パピヨンプラザ	2	100.0	183	9.2	2	100.0	232	9.2
上池台東急ストア	1	100.0	41	2.1	1	100.0	53	2.1
合 計	8	100.0	1,985	100.0	8	100.0	2,511	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	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備 考
国債証券	10年利付国債 （259回）	10,000	9,981	41	-	10,429	447	営業保証金として供託しています
合 計		10,000	9,981	41	-	10,429	447	

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信託不動産に関して、平成17年6月30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
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	倉庫増築工事	自平成17年8月 至平成17年9月	7	-	-
パビヨンプラザ	福岡市博多区	防煙設備改修工事	自平成17年8月 至平成17年10月	2	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に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1百万円であり、当期の費用に区分された修繕費9百万円と併せ、合計100百万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)
パビヨンプラザ	福岡市博多区	防煙設備改修工事	自平成17年4月 至平成17年4月	1
合計				1

(3) 長期修繕計画のための積立てた金銭(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。

計算期間	第1期	第2期
	自平成16年5月12日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
前期末積立金残高	-	100百万円
当期積立額	100百万円	-
当期積立金取崩額	-	-
次期繰越額	100百万円	100百万円

II. 資産運用報告書

費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項 目	第1期	第2期
	自 平成16年 5 月12日 至 平成16年12月31日	自 平成17年 1 月 1 日 至 平成17年 6 月30日
(a) 資産運用報酬	115,197千円	141,175千円
(内訳) 運用報酬1	77,227千円	101,096千円
運用報酬2	37,970千円	40,079千円
(b) 資産保管業務報酬	3,164千円	4,087千円
(c) 一般事務委託報酬	24,184千円	20,728千円
(d) 役員報酬	7,700千円	6,600千円
(e) その他費用	12,100千円	31,563千円
合 計	162,347千円	204,154千円

(注) 第1期の資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の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分が162,000千円あります。

(2) 借入状況

該当事項はありません。

(3) 投資法人債の状況

第2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。

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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	32,646千円	ジェイティ不動産株式会社	3,708千円	11.4%
修繕費	9,040千円	東日本プラントサービス株式会社	1,300千円	14.4%

(注) 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第20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投資信託委託業者の利害関係人等であり、第2期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のあるジェイティ不動産株式会社及び東日本プラントサービス株式会社について記載しています。

(5) 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況等

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、上記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。

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。

その他

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会承認日	件名	概要
平成17年2月14日	・資産運用委託契約一部変更の件	・資産運用委託契約に定める報酬の計算方法の表現について、規約と同様の表現に改めました。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第2期 平成17年6月30日現在		(参考)第1期 平成16年12月31日現在	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(資産の部)			%		%
I. 流動資産					
現金及び預金		13,367,866		14,159,791	
信託現金及び信託預金		3,969,239		2,328,997	
前払費用		6,859		17,411	
繰延税金資産		203		90	
その他流動資産		310		3,065	
流動資産合計		17,344,478	21.2	16,509,356	20.2
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	* 1	31,957,860		31,956,706	
減価償却累計額		1,087,781	30,870,078	492,847	31,463,859
信託構築物	* 1	806,285		806,285	
減価償却累計額		40,102	766,183	18,299	787,986
信託機械及び装置	* 1	185,033		185,033	
減価償却累計額		10,990	174,042	4,995	180,037
信託土地	* 1		32,595,934		32,595,934
有形固定資産合計			64,406,238		65,027,817
			78.8		79.8
2. 無形固定資産					
その他の無形固定資産			17		17
無形固定資産合計			17		17
			0.0		0.0
3. 投資その他の資産					
差入保証有価証券			10,429		10,139
長期前払費用			97		244
投資その他の資産合計			10,527		10,383
			0.0		0.0
固定資産合計			64,416,783		65,038,218
			78.8		79.8
資産合計			81,761,262		81,547,575
			100.0		100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	第2期 平成17年6月30日現在		(参考)第1期 平成16年12月31日現在	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(負債の部)			%		%
I. 流動負債					
営業未払金		204,600		5,460	
未払金		6,444		-	
未払費用		66,458		143,034	
未払法人税等		672		1,064	
未払消費税等		46,421		83,736	
前受金		383,195		383,124	
預り金		1,033		10,240	
その他流動負債		1,860		-	
流動負債合計		710,687	0.8	626,659	0.8
II. 固定負債					
信託預り敷金保証金	* 1	21,136,977		21,192,369	
その他固定負債		89,248		92,323	
固定負債合計		21,226,225	26.0	21,284,692	26.1
負債合計		21,936,913	26.8	21,911,352	26.9
(出資の部)	* 4				
I. 出資総額					
出資総額	* 2	58,582,500	71.7	58,582,500	71.8
II. 剰余金					
当期末処分利益		1,241,401		1,053,564	
剰余金合計		1,241,401	1.5	1,053,564	1.3
III. 評価差額金					
その他有価証券評価差額金		447		158	
評価差額金合計		447	0.0	158	0.0
出資合計		59,824,348	73.2	59,636,222	73.1
負債・出資合計		81,761,262	100.0	81,547,575	100.0

IV. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第2期			(参考)第1期		
		自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日		構成比	自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日		構成比
		金 額			金 額		
(経常損益の部)				%			%
I. 営業損益の部							
1. 営業収益							
貸貸事業収益	* 1	2,508,478			1,983,201		
その他貸貸事業収益	* 1	2,968	2,511,446	100.0	2,360	1,985,562	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用	* 1	1,067,249			556,032		
資産運用報酬		141,175			115,197		
資産保管委託報酬		4,087			3,164		
一般事務委託報酬		20,728			24,184		
役員報酬		6,600			7,700		
その他営業費用		31,563	1,271,404	50.6	12,100	718,380	36.2
営業利益			1,240,041	49.4		1,267,182	63.8
II. 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		2,293			1,695		
有価証券利息		75			64		
管理組合費精算金収入		3,222			-		
その他営業外収益		0	5,591	0.2	11,224	12,984	0.7
2. 営業外費用							
新投資口発行費		-			89,688		
投資口公開関連費用		-			61,567		
創業費償却		-			68,162		
共益費精算金支出		3,222			-		
その他営業外費用		-	3,222	0.1	6,000	225,418	11.4
経常利益			1,242,411	49.5		1,054,748	53.1
税引前当期純利益			1,242,411	49.5		1,054,748	53.1
法人税、住民税及び事業税		1,140			1,274		
法人税等調整額		112	1,027	0.0	90	1,183	0.0
当期純利益			1,241,383	49.5		1,053,564	53.1
前期繰越利益			17			-	
当期末処分利益			1,241,401			1,053,564	

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第2期	(参考) 第1期
	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月 30日	自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	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。(評価差額は部分資本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。)	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 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。 信託建物 7～38年 信託構築物 12～40年 信託機械及び装置 14年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 同左 (2)長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法		(1)創業費 支出時に全額費用として計上しております。 (2)新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。 なお、平成16年8月6日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。平成16年8月6日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,963,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,963,500千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。
4. 収益及び費用の計上基準	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。	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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、308,731千円です。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	(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。 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 (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。	(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 (2)消費税等の処理方法 同左

[注記事項]

(貸借対照表関係)

第2期 平成17年6月30日現在	(参考) 第1期 平成16年12月31日現在																												
<p>* 1 .担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位 : 千円)</p> <p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">30,674,045</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">725,117</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">174,042</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">32,595,934</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">64,169,138</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">21,136,977</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">21,136,977</td> </tr> </table>	信託建物	30,674,045	信託構築物	725,117	信託機械及び装置	174,042	信託土地	32,595,934	合 計	64,169,138	信託預り敷金保証金	21,136,977	合 計	21,136,977	<p>* 1 .担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位 : 千円)</p> <p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">31,263,192</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">745,252</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">180,037</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">32,595,934</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">64,784,415</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">21,192,369</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">21,192,369</td> </tr> </table>	信託建物	31,263,192	信託構築物	745,252	信託機械及び装置	180,037	信託土地	32,595,934	合 計	64,784,415	信託預り敷金保証金	21,192,369	合 計	21,192,369
信託建物	30,674,045																												
信託構築物	725,117																												
信託機械及び装置	174,042																												
信託土地	32,595,934																												
合 計	64,169,138																												
信託預り敷金保証金	21,136,977																												
合 計	21,136,977																												
信託建物	31,263,192																												
信託構築物	745,252																												
信託機械及び装置	180,037																												
信託土地	32,595,934																												
合 計	64,784,415																												
信託預り敷金保証金	21,192,369																												
合 計	21,192,369																												
<p>* 2 .発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">110,400口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	110,400口	<p>* 2 .発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">110,400口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	110,400口																				
発行する投資口の総数	2,000,000口																												
発行済投資口数	110,400口																												
発行する投資口の総数	2,000,000口																												
発行済投資口数	110,400口																												
<p>* 3 .投資口1口当たりの純資産額</p> <p style="text-align: right;">541,887円</p>	<p>* 3 .投資口1口当たりの純資産額</p> <p style="text-align: right;">540,183円</p>																												
<p>* 4 .投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>* 4 .投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																												

(損益計算書関係)

第2期 自 平成17年 1 月 1 日 至 平成17年 6 月30日	(参考) 第1期 自 平成16年 5 月12日 至 平成16年12月31日																																						
<p>* 1 .不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円)</p> <p>A .不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>賃料及び駐車場使用料収入</td> <td style="text-align: right;">2,508,478</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;">2,511,446</td> </tr> </table> <p>B .不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">32,646</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">394,033</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">8,477</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">9,040</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">622,732</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">319</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,067,249</td> </tr> </table> <p>C .不動産賃貸事業損益 (A - B)</p> <p style="text-align: right;">1,444,196</p>	賃料及び駐車場使用料収入	2,508,478	その他賃貸事業収入	2,968	不動産賃貸事業収益合計	2,511,446	外注委託費	32,646	公租公課	394,033	損害保険料	8,477	修繕費	9,040	減価償却費	622,732	その他賃貸事業費用	319	不動産賃貸事業費用合計	1,067,249	<p>* 1 .不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円)</p> <p>A .不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>賃料及び駐車場使用料収入</td> <td style="text-align: right;">1,983,201</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">2,360</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">1,985,562</td> </tr> </table> <p>B .不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">28,437</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">6,775</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">4,369</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">516,142</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">309</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">556,032</td> </tr> </table> <p>C .不動産賃貸事業損益 (A - B)</p> <p style="text-align: right;">1,429,530</p>	賃料及び駐車場使用料収入	1,983,201	その他賃貸事業収入	2,360	不動産賃貸事業収益合計	1,985,562	外注委託費	28,437	損害保険料	6,775	修繕費	4,369	減価償却費	516,142	その他賃貸事業費用	309	不動産賃貸事業費用合計	556,032
賃料及び駐車場使用料収入	2,508,478																																						
その他賃貸事業収入	2,968																																						
不動産賃貸事業収益合計	2,511,446																																						
外注委託費	32,646																																						
公租公課	394,033																																						
損害保険料	8,477																																						
修繕費	9,040																																						
減価償却費	622,732																																						
その他賃貸事業費用	319																																						
不動産賃貸事業費用合計	1,067,249																																						
賃料及び駐車場使用料収入	1,983,201																																						
その他賃貸事業収入	2,360																																						
不動産賃貸事業収益合計	1,985,562																																						
外注委託費	28,437																																						
損害保険料	6,775																																						
修繕費	4,369																																						
減価償却費	516,142																																						
その他賃貸事業費用	309																																						
不動産賃貸事業費用合計	556,032																																						

(税効果会計関係)

第2期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	(参考) 第1期 自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31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) (単位:千円)	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) (単位:千円)
法人事業税損金不算入額	法人事業税損金不算入額
26	28
その他有価証券評価差額	その他有価証券評価差額
176	62
繰延税金資産計	繰延税金資産計
203	90
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
203	90
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
39.36%	39.35%
その他	その他
0.05%	0.07%
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
0.08%	0.11%

(重要な後発事象)

第2期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	(参考) 第1期 自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日
該当事項はありません。	同左

V. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	期 別	
	第2期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	(参考)第1期 自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日
I. 当期末処分利益	1,241,401,071	1,053,564,537
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,241,337,600 (11,244)	1,053,547,200 (9,543)
III. 次期繰越利益	63,471	17,337
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1,241,337,600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1,053,547,200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17年8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
業務執行社員

公認会計士

鈴木啓之 

指定社員
業務執行社員

公認会計士

原田昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、フロンティア不動産投資法人の平成17年1月1日から平成17年6月30日までの第2期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

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

Ⅶ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

項 目	期 別	第2期		第1期	
		自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日		自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日	
Ⅰ. 営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益		1,242,411		1,054,748	
減価償却費		622,732		516,142	
受取利息及び有価証券利息		2,368		1,760	
前払費用の増加・減少額		10,552		17,411	
営業未払金の増加・減少額		199,140		5,460	
未払費用の増加・減少額		76,576		143,034	
未払消費税等の増加・減少額		37,314		83,736	
前受金の増加・減少額		70		383,124	
その他		4,672		100,016	
小 計		1,953,975		2,267,090	
利息の受取額		2,942		997	
法人税等の支払額		1,652		210	
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,955,266		2,267,877	
Ⅱ. 投資活動によるキャッシュ・フロー					
信託有形固定資産の取得による支出		1,154		65,543,959	
信託預り敷金保証金の収入		-		21,238,529	
信託預り敷金保証金の支出		55,392		46,160	
用途制限付信託預金の預入による支出		-		462,500	
投資有価証券の取得による支出		-		9,980	
その他		-		17	
投資活動によるキャッシュ・フロー		56,546		44,824,088	
Ⅲ. 財務活動によるキャッシュ・フロー					
投資口の発行による収入		-		58,582,500	
分配金の支払額		1,050,402		-	
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,050,402		58,582,500	
Ⅳ. 現金及び現金同等物の増加・減少額		848,317		16,026,289	
Ⅴ. 現金及び現金同等物の期首残高		16,026,289		-	
Ⅵ. 現金及び現金同等物の期末残高		16,874,606		16,026,289	

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

期 別 項 目	第2期	第1期
	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31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から3ヶ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)(参考情報)

(単位:千円)

期 別 項 目	第2期	第1期
	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日
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17年6月30日現在) 現金及び預金 13,367,866 信託現金及び信託預金 3,969,239 使途制限付信託預金(注) 462,500 現金及び現金同等物 16,874,606	(平成16年12月31日現在) 現金及び預金 14,159,791 信託現金及び信託預金 2,328,997 使途制限付信託預金(注) 462,500 現金及び現金同等物 16,026,289

(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

VIII 投資主インフォメーション

フロンティア不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8964)について

フロンティア不動産投資法人は「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産等に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。この仕組みは会社型不動産投資信託と言われており、法律上「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。フロンティア不動産投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

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お申し出下さい。
お手元に投資証券をお持ちの方は、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、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)

ホームページについて

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。



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