

平成 17 年 12 月期 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日) 決算短信

平成 18 年 2 月 23 日

不動産投信発行者名 フロンティア不動産投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8964 (URL http://www.frontier-reit.co.jp/) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (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
 責任者役職名 常務取締役 財務部長
 氏名 市倉 昇 TEL 03-3588-1440

決算役員会開催日 平成 18 年 2 月 23 日

分配金支払開始日 平成 18 年 3 月 10 日 (予定)

1. 平成 17 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 12 月期	2,610	(3.9)	1,333	(7.6)	1,335	(7.5)	1,334	(7.5)
17 年 6 月期	2,511	(26.5)	1,240	(2.1)	1,242	(17.8)	1,241	(17.8)

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
17 年 12 月期	12,090	2.2	(4.4)	1.6	(3.2)	51.2
17 年 6 月期	11,244	2.1	(4.2)	1.5	(3.1)	49.5

(注) 平成 17 年 12 月期の計算期間は平成 17 年 7 月 1 日から平成 17 年 12 月 31 日までの 184 日間です。また、平成 17 年 6 月期の計算期間は平成 17 年 1 月 1 日から平成 17 年 6 月 30 日までの 181 日間です。
 1 口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。
 平成 17 年 12 月期 110,400 口 平成 17 年 6 月期 110,400 口
 会計処理の方法の変更 無
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率を意味します。
 年換算値 = 平成 17 年 12 月期 : 当該計算期間の数値 / 当該計算期間の日数 (184 日) × 365 日
 平成 17 年 6 月期 : 当該計算期間の数値 / 当該計算期間の日数 (181 日) × 365 日
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は期末金額をもって計算しています。

(2) 分配状況

(分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
17 年 12 月期	12,090	1,334	0		99.9	2.2
17 年 6 月期	11,244	1,241	0		99.9	2.0

(注) 配当性向、純資産配当率については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17 年 12 月期	82,347	59,917	72.8	542,730
17 年 6 月期	81,761	59,824	73.2	541,887

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 12 月期 110,400 口 平成 17 年 6 月期 110,400 口

2. 平成 18 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 1 月 1 日 ~ 平成 18 年 6 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18 年 6 月期	2,647	1,271	1,270	11,503	0

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 11,503 円

(注) 本予想数値は添付資料の「第 4 期 (平成 18 年 1 月 1 日 ~ 平成 18 年 6 月 30 日) 運用状況の予想の前提条件」に基づき算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1 口当たり分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません

1. 投資法人の関係法人

後記 30 ページ【投資法人の関係法人】をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

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。

(2) 運用状況

当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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 7 物件の不動産等を運用しており、総資産額は 82,347 百万円、発行済投資口数は 110,400 口となっています。

B. 投資環境と運用実績

我が国の経済は、企業業績の回復が幅広い業種に広がるなか雇用・所得環境も着実に改善し、平成 17 年の実質国内総生産は 2.8% の成長を達成しました。また、国内の景気拡大の期待感から対内投資も活発化し、株式市場では東証株価指数（TOPIX）がこの平成 16 年末から同 17 年末にかけて約 44% 上昇しました。不動産市況でも引き続き回復傾向が見られました。国土交通省が発表した平成 17 年 7 月 1 日時点の基準地価によると、住宅地、商業地とも全国平均では 2 年連続で下落幅が縮小しました。商業地については、東京・大阪・名古屋圏では全ての地域で、その他の地方圏全体でも下落幅が縮小しました。国土交通省によると、都市再生の取り組みや大規模商業施設の進出等により利便性や集客力が高まった地域では多くの地価上昇地点があるとしています。一方小売業界の状況を見ると、経済産業省が発表した平成 17 年の大型小売店（百貨店＋スーパー）販売額は全店ベースで前年比 0.6% 減と下落傾向が続いていますが、厳冬による冬物衣料の好調な売れ行きのほか、冬のボーナス増額や株高による消費マインド上昇等により足許で回復の兆しが見られつつあります。

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^注をもとに、平成 17 年 8 月 29 日に「ベルタウン丹波口駅前店」を取得し、また同年 10 月 31 日に「（仮称）サミット新滝野川店」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の契約期間は 20 年間の定期借家契約となっており、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 7 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、国内のレジデンス、ホテルなどの一部の建築物について姉歯建築事務所による構造計算書の偽装問題が勃発し、建設業界・不動産業界に波紋が広がりましたが、本投資法人は保有する物件及び取得予定の物件全てについて同設計事務所の関与が無いことを確認し、公表しております。

（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。

C. 資金調達概要

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 217 億円あります。当期末現在の現預金残高は約 160 億円となっています。また、本投資法人は、現預金に加え、国内主要 4 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開始時点又は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。

D. 業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 2,610 百万円、営業利益 1,333 百万円となり、経常利益は 1,335 百万円、当期純利益は 1,334 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 12,090 円となりました。

次期の見通し

政府経済見通しによると平成 18 年度の実質経済成長率は前年比 1.9% 程度の増加を見込んでおり、次期以降も緩やかながら安定的な成長が続くと思われます。また、内需の回復に伴いデフレ脱却の兆しも見られており、我が国の経済はようやく正常な景気回復サイクルに入りつつあります。しかし一方で、公的年金負担の増大、定率減税廃止、消費税増税議論など家計負担を圧迫する材料もあることは確かです。これらのマイナス材料が回復しつつある内需を再び落ち込ませ景気が腰折れする可能性もあります。

今後の商業不動産の取引市場をみると、まちづくり三法見直しの影響により郊外型の大規模商業施設の新規出店にはブレーキがかかる可能性があります。逆に都市立地型の小中規模商業施設については既存店舗のリニューアル以外にも新規出店が進み、取得競争が激化していくと思われます。

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。

A. 今後の運用方針

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。

(イ) 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、同滝野川社宅跡地に開発予定の 2 物件について売買予約契約を締結しており、また、同広島工場跡地に開発予定の 1 物件について優先交渉権に基づき取得交渉を行っています。パイプライン契約に基づく物件の概要は下記のとおりです。本投資法人は下記の物件だけでなく今後も 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

遊休地	物件名	テナント	所在地	交渉状況
JT 京都工場跡地	ベルタウン丹波口駅前店	株式会社マツモト	京都市下京区	第 3 期中取得済
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	イオン株式会社	名古屋市東区	売買予約契約締結済
JT 滝野川社宅跡地	(仮称) サミット新滝野川店	サミット株式会社	東京都北区	売買予約契約締結済
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

(ロ) 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。

B. 運用状況の見通し

第4期(平成18年1月1日~平成18年6月30日)の運用状況につきましては、営業収益2,647百万円、経常利益1,271百万円、当期純利益1,270百万円、1口当たり分配金11,503円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、4ページ記載の「第4期(平成18年1月1日~平成18年6月30日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第4期(平成18年1月1日~平成18年6月30日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年12月31日現在保有している7物件に関し、第4期営業期間末(平成18年6月30日)までに異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としております。なお、平成18年3月に取得を予定している(仮称)イオン大曽根ショッピングセンターについては、大規模小売店舗立地法上の開店に係る手続きが完了しておらず取得予定日が確定できないことから、本予想の前提条件には含んでおりません。 実際の数値は物件の取得、処分により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年12月31日時点の発行済投資口数である110,400口を前提としております。
負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年12月31日現在、本投資法人は借入金を有しておらず、第4期の予想に関しても、借入金が発生しないことを前提としております。なお、(仮称)イオン大曽根ショッピングセンターの取得に伴い借入を行う予定ですが、本予想の前提条件には含んでおりません。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、平成17年12月31日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、実績値をベースとし費用の変動要素を反映して算出しております。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたします。
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(一口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 一口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(一口当たり利益超過分配金)については、行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(仮称)イオン大曽根ショッピングセンター出店のための大規模小売店舗立地法上の手続きは、現在名古屋市において審議の段階にあり、当該手続き完了という不動産売買予約契約に定める条件を満たす時期が現時点で確認できず、取得予定日を確定できていないことから、本予想の前提条件には含まないことといたしました。

なお業績予想の修正につきましては、取得予定日が確定した段階において、改めてお知らせいたします。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

科 目	期 別			当期 (平成 17 年 12 月 31 日現在)			前期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)			増減	
	金 額		構成比	金 額		構成比	金額	前期比			
	千円	千円		千円	千円				千円	千円	
(資産の部)											
流動資産											
現金及び預金		12,899,268			13,367,866						
信託現金及び信託預金		3,443,923			3,969,239						
前払費用		20,619			6,859						
繰延税金資産		73			203						
その他流動資産		260			310						
流動資産合計		16,364,145	19.9		17,344,478	21.2	980,333		5.7		
固定資産											
1.有形固定資産											
建物	732,367			-							
減価償却累計額	8,293	724,074		-	-						
構築物	44,720			-							
減価償却累計額	1,440	43,280		-	-						
土地		1,371,841									
信託建物 1	31,969,676			31,957,860							
減価償却累計額	1,682,809	30,286,867		1,087,781	30,870,078						
信託構築物 1	806,285			806,285							
減価償却累計額	61,905	744,380		40,102	766,183						
信託機械及び装置 1	185,033			185,033							
減価償却累計額	16,986	168,047		10,990	174,042						
信託土地 1		32,595,934			32,595,934						
有形固定資産合計		65,934,424	80.1		64,406,238	78.8	1,528,185		2.4		
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	0.0		17	0.0	-		0.0		
3.投資その他の資産											
差入保証有価証券		10,136			10,429						
長期前払費用		38,620			97						
投資その他の資産合計		48,757	0.0		10,527	0.0	38,229		363.2		
固定資産合計		65,983,199	80.1		64,416,783	78.8	1,566,415		2.4		
資産合計		82,347,345	100.0		81,761,262	100.0	586,082		0.7		

科 目	期 別		当期 (平成 17 年 12 月 31 日現在)		前期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)		増減	
	金	額	構成比	金	額	構成比	金額	前期比
(負債の部)		千円	%		千円	%	千円	%
流動負債								
営業未払金		112,730			204,600			
未払金		4,978			6,444			
未払費用		64,792			66,458			
未払法人税等		638			672			
未払消費税等		52,685			46,421			
前受金		402,392			383,195			
預り金		851			1,033			
その他流動負債		-			1,860			
流動負債合計		639,068	0.7		710,687	0.8	71,619	10.1
固定負債								
預り敷金保証金		623,065			-			
信託預り敷金保証金 1		21,081,585			21,136,977			
その他固定負債		86,169			89,248			
固定負債合計		21,790,820	26.5		21,226,225	26.0	564,594	2.7
負債合計		22,429,888	27.2		21,936,913	26.8	492,975	2.2
(出資の部) 3								
出資総額								
出資総額 2		58,582,500	71.2		58,582,500	71.7	-	0.0
剰余金								
当期末処分利益		1,334,802			1,241,401			
剰余金合計		1,334,802	1.6		1,241,401	1.5	93,401	7.5
評価差額金								
その他有価証券評価差額金		153			447			
評価差額金合計		153	0.0		447	0.0	293	65.6
出資合計		59,917,456	72.8		59,824,348	73.2	93,107	0.2
負債・出資合計		82,347,345	100.0		81,761,262	100.0	586,082	0.7

損益計算書

科 目	期 別		当期			前期			増減	
	〔 自 平成 17 年 7 月 1 日 〕			〔 自 平成 17 年 1 月 1 日 〕						
	至 平成 17 年 12 月 31 日			至 平成 17 年 6 月 30 日						
	金 額		百分比	金 額		百分比	金額	前期比		
	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%		
(経常損益の部)										
営業損益の部										
1.営業収益										
賃貸事業収益 1	2,607,519			2,508,478						
その他賃貸事業収益 1	2,963	2,610,483	100.0	2,968	2,511,446	100.0	99,037	3.9		
2.営業費用										
賃貸事業費用 1	1,079,976			1,067,249						
資産運用報酬	138,224			141,175						
資産保管委託報酬	4,108			4,087						
一般事務委託報酬	20,689			20,728						
役員報酬	6,600			6,600						
その他営業費用	26,975	1,276,574	48.9	31,563	1,271,404	50.6	5,170	0.4		
営業利益		1,333,909	51.1		1,240,041	49.4	93,867	7.6		
営業外損益の部										
1.営業外収益										
受取利息	1,752			2,293						
有価証券利息	76			75						
管理組合費精算金収入	-			3,222						
その他営業外収益	0	1,829	0.1	0	5,591	0.2	3,762	67.3		
2.営業外費用										
共益費精算金支出	-			3,222						
その他営業外費用	-	-	0.0	-	3,222	0.1	3,222	100.0		
経常利益		1,335,738	51.2		1,242,411	49.5	93,326	7.5		
税引前当期純利益		1,335,738	51.2		1,242,411	49.5	93,326	7.5		
法人税、住民税及び事業税	870			1,140						
法人税等調整額	129	999	0.1	112	1,027	0.0	28	2.8		
当期純利益		1,334,738	51.1		1,241,383	49.5	93,355	7.5		
前期繰越利益		63			17					
当期末処分利益		1,334,802			1,241,401		93,401	7.5		

金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前 期
	当 期 〔自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日〕	〔自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日〕
	円	円
当期末処分利益	1,334,802,234	1,241,401,071
分配金の額	1,334,736,000	1,241,337,600
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(12,090)	(11,244)
次期繰越利益	66,234	63,471

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 1,334,736,000 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 1,241,337,600 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>
------------	---	---

キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		(自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日)	(自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)
		金 額	金 額
		千円	千円
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,335,738	1,242,411
減価償却費		632,558	622,732
受取利息及び有価証券利息		1,828	2,368
前払費用の増加・減少額		13,760	10,552
営業未払金の増加・減少額		91,869	199,140
未払費用の増加・減少額		1,666	76,576
未払消費税等の増加・減少額		6,264	37,314
前受金の増加・減少額		19,197	70
その他		46,943	4,672
小 計		1,837,689	1,953,975
利息の受取額		1,904	2,942
法人税等の支払額		932	1,652
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,838,660	1,955,266
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		2,148,929	-
信託有形固定資産の取得による支出		11,815	1,154
預り敷金保証金の収入		634,194	-
預り敷金保証金の支出		11,129	-
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		1,593,071	56,546
財務活動によるキャッシュ・フロー			
分配金の支払額		1,239,503	1,050,402
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,239,503	1,050,402
現金及び現金同等物の増加・減少額		993,914	848,317
現金及び現金同等物の期首残高		16,874,606	16,026,289
現金及び現金同等物の期末残高		15,880,691	16,874,606

(重要な会計方針)

期別 項目	当期 (自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日)	前期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	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(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。 建物 7～38年 構築物 10～40年 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 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。
3. 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。	同左
4. 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
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。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 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。	同左

(注記事項)

(貸借対照表関係)

当期 (平成 17 年 12 月 31 日現在)	前期 (平成 17 年 6 月 30 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</p> <p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">30,094,203 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">704,981 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">168,047 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;">63,563,166 千円</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%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">21,081,585 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">21,081,585 千円</td></tr> </table>	信託建物	30,094,203 千円	信託構築物	704,981 千円	信託機械及び装置	168,047 千円	信託土地	32,595,934 千円	合計	63,563,166 千円	信託預り敷金保証金	21,081,585 千円	合計	21,081,585 千円	<p>1.担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">30,674,045 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">725,117 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">174,042 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;">64,169,138 千円</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%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">21,136,977 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">21,136,977 千円</td></tr> </table>	信託建物	30,674,045 千円	信託構築物	725,117 千円	信託機械及び装置	174,042 千円	信託土地	32,595,934 千円	合計	64,169,138 千円	信託預り敷金保証金	21,136,977 千円	合計	21,136,977 千円
信託建物	30,094,203 千円																												
信託構築物	704,981 千円																												
信託機械及び装置	168,047 千円																												
信託土地	32,595,934 千円																												
合計	63,563,166 千円																												
信託預り敷金保証金	21,081,585 千円																												
合計	21,081,585 千円																												
信託建物	30,674,045 千円																												
信託構築物	725,117 千円																												
信託機械及び装置	174,042 千円																												
信託土地	32,595,934 千円																												
合計	64,169,138 千円																												
信託預り敷金保証金	21,136,977 千円																												
合計	21,136,977 千円																												
<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%; border-collapse: collapse;"> <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%; border-collapse: collapse;"> <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: center;">50,000 千円</p>	<p>3. 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: center;">50,000 千円</p>																												

(損益計算書関係)

当期 〔 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場使用料収入</td><td style="text-align: right;">2,607,519</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">2,963</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">2,610,483</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">32,167</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">394,020</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">7,967</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">12,921</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">632,558</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">340</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">1,079,976</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</td><td style="text-align: right;">1,530,507</td></tr> </table>	賃貸事業収益		賃料及び駐車場使用料収入	2,607,519	その他賃貸事業収入	2,963	不動産賃貸事業収益合計	2,610,483	賃貸事業費用		外注委託費	32,167	公租公課	394,020	損害保険料	7,967	修繕費	12,921	減価償却費	632,558	その他賃貸事業費用	340	不動産賃貸事業費用合計	1,079,976	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,530,507	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業収益</td><td></td></tr> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <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> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</td><td style="text-align: right;">1,444,196</td></tr> </table>	賃貸事業収益		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	賃貸事業費用		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	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,444,196
賃貸事業収益																																																					
賃料及び駐車場使用料収入	2,607,519																																																				
その他賃貸事業収入	2,963																																																				
不動産賃貸事業収益合計	2,610,483																																																				
賃貸事業費用																																																					
外注委託費	32,167																																																				
公租公課	394,020																																																				
損害保険料	7,967																																																				
修繕費	12,921																																																				
減価償却費	632,558																																																				
その他賃貸事業費用	340																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,079,976																																																				
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,530,507																																																				
賃貸事業収益																																																					
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																																																				
賃貸事業費用																																																					
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																																																				
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,444,196																																																				

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当期 〔 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 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	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 12 月 31 日現在)	(平成 17 年 6 月 30 日現在)
現金及び預金 12,899,268 千円	現金及び預金 13,367,866 千円
信託現金及び信託預金 3,443,923 千円	信託現金及び信託預金 3,969,239 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 15,880,691 千円	現金及び現金同等物 16,874,606 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	(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

(リース取引関係)

当期 〔 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日 〕
オペレーティング・リース取引(貸主側)	オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1 年内 5,243,702 千円	1 年内 5,064,076 千円
1 年超 30,759,057 千円	1 年超 30,014,580 千円
合計 36,002,759 千円	合計 35,078,656 千円

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区分	当期 (平成 17 年 12 月 31 日現在)			前期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)		
	取得原価 (千円)	貸借対照表日 における貸借 対照表計上額 (千円)	差額 (千円)	取得原価 (千円)	貸借対照表日にお ける貸借対照表計 上額(千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額 が取得原価を超える もの	株式	-	-	-	-	-
	債券	9,982	10,136	153	9,981	10,429
	小計	9,982	10,136	153	9,981	10,429
貸借対照表計上額 が取得原価を超え ないもの	株式	-	-	-	-	-
	債券	-	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-	-
合計	9,982	10,136	153	9,981	10,429	447

2. その他有価証券のうち満期のあるもの

区分		当期 (平成 17 年 12 月 31 日現在)		前期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)	
		満期までの期間	償還予定額の合計額 (千円)	満期までの期間	償還予定額の合計額 (千円)
債券	国債証券	5 年超 10 年以下	10,000	5 年超 10 年以下	10,000

(デリバティブ取引関係)

当期 (自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日)	前期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)
該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

当期 (自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日)	前期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)
該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当期 (自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日)	前期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 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) 法人事業税損金不算入額 13 千円 その他有価証券評価差額 60 千円 繰延税金資産計 73 千円 繰延税金資産の純額 73 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) 法人事業税損金不算入額 26 千円 その他有価証券評価差額 176 千円 繰延税金資産計 203 千円 繰延税金資産の純額 203 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 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.36% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	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 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.36% その他 0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08%

(持分法損益等)

当期 〔 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日 〕
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

当期 〔 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日 〕
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。 子会社等 該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

(投資口 1 口当たり情報)

当期 〔 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日 〕
1 口当たり純資産額 542,730 円 1 口当たり当期純利益 12,090 円	1 口当たり純資産額 541,887 円 1 口当たり当期純利益 11,244 円
潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、 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。

	当期 〔 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日 〕
当期純利益(千円)	1,334,738	1,241,383
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(千円)	1,334,738	1,241,383
期中平均投資口数(口)	110,400	110,400

(重要な後発事象)

当期 〔 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日 〕
該当事項はありません。	同左

(2) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額増減の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 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。

(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。

4. 役員の変動

本書の日付現在における役員の様子は以下のとおりです。なお、当期中に役員の変動はありませんでした。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	出村 日出夫	昭和42年4月 平成元年7月 平成3年7月 平成5年5月 平成6年7月 平成8年6月 平成13年6月 平成15年6月 平成16年5月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 日本たばこ産業株式会社 不動産部不動産企画課長 ジェイティ不動産株式会社 取締役（非常勤） 日本たばこ産業株式会社 不動産部 部長 株式会社虎ノ門エネルギーサービス社長（非常勤）兼任（平成6年6月まで） 日本たばこ産業株式会社 高崎支店長 ジェイティ不動産株式会社 取締役 総務部長 同社 常務取締役 不動産事業本部長 同社 常勤監査役 フロンティア不動産投資法人 執行役員就任（現在に至る）	0口
監督役員	谷村 憲一	昭和48年4月 昭和55年11月 昭和59年3月 昭和60年4月 昭和62年5月 平成16年5月	安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）入行 日新監査法人（現新日本監査法人）勤務（昭和60年3月まで） 公認会計士登録 谷村公認会計士事務所開設（現在に至る） 税理士登録 フロンティア不動産投資法人 監督役員就任（現在に至る）	0口
監督役員	出口 尚明	昭和53年4月 昭和55年6月 昭和57年10月 昭和60年4月 昭和62年4月 昭和63年4月 平成元年5月 平成3年4月 平成16年4月 平成16年5月	東京地方裁判所 判事補 パリ第二大学法学部大学院留学（昭和57年6月まで） 札幌地方裁判所 判事補 最高裁判所事務総局行政局 三井物産株式会社（民間企業研修） 名古屋地方裁判所 判事 弁護士登録・田口綜合法律事務所 弁護士（現在に至る） 横浜商科大学非常勤講師 中央大学法科大学院特任教授（現在に至る） フロンティア不動産投資法人 監督役員就任（現在に至る）	0口

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第3期 (平成17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2)(百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	30,265	36.8	30,587	37.4
		その他地方都市	33,529	40.7	33,818	41.4
不動産	商業施設	その他地方都市	2,139	2.6	-	-
預金その他の資産			16,412	19.9	17,355	21.2
資産合計			82,347	100.0	81,761	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。

(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。

	第3期 (平成17年12月31日現在)		第2期 (平成17年6月30日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	22,429	27.2	21,936	26.8
純資産総額	59,917	72.8	59,824	73.2
資産総額	82,347	100.0	81,761	100.0

(2) 不動産及び信託不動産の概要

不動産及び信託不動産の概要

本投資法人は以下の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。不動産及び信託財産である各不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

(不動産及び信託不動産の概要1)

不動産等の名称	所有形態	帳簿価額 (注1) (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注2) (%)	対総賃貸事業 収入比率(注2) (%)	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	信託受益権	19,726	77,547.22	77,547.22	100.0	28.2	商業施設
マイカル茨木	信託受益権	17,790	148,666.78	148,666.78	100.0	26.0	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	10,914	66,574.67	66,574.67	100.0	17.7	商業施設
ジョイフルタウン秦野	信託受益権	9,062	79,504.88	79,504.88	100.0	14.9	商業施設
パビヨンプラザ	信託受益権	4,825	17,148.26	17,148.26	100.0	8.9	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,476	6,640.60	6,640.60	100.0	2.0	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	2,139	11,176.34	11,176.34	100.0	2.2	商業施設
合 計		65,934	407,258.75	407,258.75	100.0	100.0	

(注1) 帳簿価額は百万円未満を切捨てています。

(注2) 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。

(不動産及び信託不動産の概要2)

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	帳簿価額 (注1) (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	不動産信託受益権	19,726	21,000
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	17,790	20,400
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	不動産信託受益権	10,914	11,300
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	9,062	10,600
パビヨンプラザ	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	4,825	5,180
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	1,476	1,670
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番他	不動産	2,139	2,220
合 計			65,934	72,370

(注1) 帳簿価額は百万円未満を切捨てています。

(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鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(不動産及び信託不動産の概要3)

不動産等の名称	地域	第3期(自平成17年7月1日至平成17年12月31日)				
		テナント総数 期末時点(件)	主要テナント	稼働率(注2) 期末時点(%)	賃貸事業収入 (注3)期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (注2)(%)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	首都圏(注1)	1	イオン株式会社	100.0	737	28.2
ジョイフルタウン秦野		1	イオン株式会社	100.0	388	14.9
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	2.0
マイカル茨木	その他地方都市	1	株式会社マイカル	100.0	679	26.0
ジョイフルタウン岡山		2	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	461	17.7
パビヨンプラザ		2	大和情報サービス株式会社	100.0	232	8.9
ベルタウン丹波口駅前店		1	株式会社マツモト	100.0	57	2.2
合 計		9		100.0	2,610	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注2) 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3) 賃貸事業収入は百万円未満を切捨てています。

個別不動産及び信託不動産の概要

本投資法人が平成 17 年 12 月 31 日現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各不動産及び信託不動産に関する「資産の概要」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

「資産の概要」に関する説明

- ・ 「取得価格」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）を含まない金額を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、毎決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書または調査価格書に基づいています。当該算定価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該算定価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ 「所在地」は、特に断りのない限り住居表示を記載しています。土地の「面積」並びに建物の「構造 / 階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。

「損益状況」に関する説明

- ・ 記載している数値はいずれも百万円未満を切り捨てています。

イオン品川シーサイドショッピングセンター

資産の概要			
資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	20,100 百万円
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日	期末算定価額	21,000 百万円
所在地（住居表示） 東京都品川区東品川四丁目 12 番 5 号			
建物	構造 / 階数 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建	土地
	建築時期(注 1)	平成 14 年 9 月 30 日	面積
	延床面積	一棟建物全体 285,791.13 m ² 専有部分 75,047.77 m ²	用途地域
	用途	店舗・駐車場	容積率
	所有形態	区分所有権	建ぺい率
			一棟建物の敷地 39,985.31 m ² 持分を有する敷地 22,599.20 m ² (うち共有持分割合 0.311465)
			準工業地域
			599.06% (注 2)
			50% (注 2)
			所有形態 分有(共有)
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、東品川四丁目第一地区第一種市街地再開発事業地内 A1 街区（品川シーサイドフォレスト）に位置する地上部 5 棟、及び地域冷暖房施設・駐車場施設からなる一棟の建物のうち、「店舗棟」に該当する専有部分及び当該専有部分が有する敷地共有持分です。 本物件の信託受託者は、数筆に分かれた敷地のすべてについて敷地共有持分を有しているわけではなく（いわゆる分有）、敷地権の登記もなされていませんが、管理規約において、将来も現在の分有形態を継承すること、区分所有建物が存続中無償で敷地を敷地所有者間で相互に使用できることが定められています。 区分所有者間の管理規約により、敷地利用権又は共有部分の分割請求は禁止されています。また、敷地利用権と専有部分の分離処分、及び専有部分と共用部分等の共有持分を分離しての譲渡・抵当権設定等の処分は禁止されています。 本土地の一部（1,648.37 m²）に東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者として、鉄道構築物保護及び設置を目的とする区分地上権が設定されています。 本土地の一部につき、現在、隣地所有者との間で境界確認の手続きを進めています。 			
注記 <p>(注 1) 不動産信託受益権の対象となる専有部分についての情報です。 (注 2) 東品川四丁目地区再開発地区計画 A1 街区における制限です。</p>			

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第 1 期 (平成 16 年 8 月 9 日～ 平成 16 年 12 月 31 日)	第 2 期 (平成 17 年 1 月 1 日～ 平成 17 年 6 月 30 日)	第 3 期 (平成 17 年 7 月 1 日～ 平成 17 年 12 月 31 日)
賃貸事業収入	530	673	737
賃料収入	530	673	737
その他収入	-	-	-
賃貸事業費用	189	327	327
公租公課	-	96	96
外注委託費	21	26	26
損害保険料	1	2	2
修繕費	1	-	0
減価償却費	164	201	201
その他賃貸事業費用	0	0	0
賃貸事業利益	340	345	409
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)	505	547	611

マイカル茨木

資産の概要			
資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	18,100 百万円
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日	期末算定価額	20,400 百万円
所在地（住居表示）（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			
建物	構造 / 階数	（店舗棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ 合金メッキ鋼板葺地下 1 階付 5 階 建 （立体駐車場棟）（注） 鉄骨造陸屋根 6 階建 （スポーツ棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッ キ鋼板葺 4 階建	土地 面積 64,717.74 m ² （店舗棟及び立体駐車場の敷地： 58,666.81 m ² 、スポーツ棟の敷地： 4,388.21 m ² 、その他：1,662.72 m ² ）
	建築時期	平成 12 年 11 月 30 日	用途地域 準工業地域
	延床面積	83,369.99 m ² 55,346.67 m ² 7,479.19 m ²	容積率 200%
	用途	店舗・映画館・図書館 駐車場 スポーツセンター・公衆浴場・ 集会所	建ぺい率 60%
	所有形態	所有権	所有形態 所有権
<p>特記事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件に関し、茨木市との間で使用貸借契約が締結されており、茨木市が本建物の一部を図書館（1,317.02 m²）及びコミュニティセンター（594.18 m²）として使用しています。なお、本施設の使用に伴う保安・火災予防の一切の責任及び費用負担、茨木市の責めに帰すべき損傷の修理及び通常の使用の結果生じる故障・磨耗・滅失等のため貸主資産に関する修理、茨木市が使用するうえで必要となる水道・光熱費・冷暖房空調費・電話使用料・清掃費・その他茨木市が設置する付帯設備の法定点検及び維持管理に関する費用は茨木市が負担します。 本土の一部（貸付面積：1,511.83 m²）に関し、茨木市との間で土地使用貸借契約が締結されており、茨木市が道路法（昭和 27 年法律第 180 号。その後の改正を含みます。）に基づき道路、付属物及び歩行者用通路として無償で使用しています。なお、当該無償使用部分の維持管理は、茨木市が行います。 本土（松ヶ本町 82 番 2 及び下穂積一丁目 148 番 1）の間に大阪府道（大阪高槻京都線 14 号）があり、大阪府から道路占用の許可を受け、当該土地の地下を地下通路として使用しています。 本土の一部（松ヶ本町 82 番 2 及び岩倉町 1093 番 3）は、松ヶ本南遺跡に指定されており、本建物が建築されている部分以外の土地に建物を建築する場合は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号。その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）に基づき試掘調査を行う必要があります。また、本土に関し、500 m²以上の開発行為を行う場合には、文化財保護法に基づき試掘調査を行う必要があります。 松ヶ本町 82 番 2 の土地の南側隣接地より塀の一部が本土地上に越境しています。 			
<p>注記</p> <p>（注）立体駐車場棟は、店舗棟の付属建物です。</p>			

（損益状況）

（単位：百万円）

運用期間	第 1 期 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)	第 2 期 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日)	第 3 期 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)
賃貸事業収入	537	679	679
賃料収入	534	676	676
その他収入	2	2	2
賃貸事業費用	154	291	291
公租公課	-	107	107
外注委託費	1	1	1
損害保険料	1	1	1
修繕費	-	-	-
減価償却費	151	180	180
その他賃貸事業費用	0	0	0
賃貸事業利益	382	387	387
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)	533	568	568

ジョイフルタウン岡山

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	11,000 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		期末算定価額	11,300 百万円		
所在地（住居表示）（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						
建物	構造 / 階数	（イトーヨーカ堂棟） 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地 下 1 階付 5 階建 （セガ棟） 鉄骨造陸屋根・垂鉛メッキ鋼板葺 3 階建		土地	面積	38,005.17 m ²
	建築時期	平成 10 年 10 月 26 日 平成 10 年 7 月 10 日		用途地域	商業地域	
	延床面積	46,121.19 m ² 9,713.66 m ²		容積率	（ 400% / 600% ）(注)	
	用途	店舗 遊技場・店舗		建ぺい率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
特記事項 ・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。						
注記 (注) 東側接面道路（市道 南方・柳町線（通称：市役所筋））境界線から 50m 以内の区域の容積率は 600% です。						

（損益状況）

（単位：百万円）

運用期間		第 1 期 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)	第 2 期 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日)	第 3 期 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)
賃貸事業収入		382	484	461
	賃料収入	382	484	461
	その他収入	-	-	-
賃貸事業費用		78	189	188
	公租公課	-	94	94
	外注委託費	1	1	1
	損害保険料	0	1	0
	修繕費	0	1	1
	減価償却費	76	90	90
	その他賃貸事業費用	-	-	-
賃貸事業利益		304	295	273
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		380	385	363

ジョイフルタウン秦野

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	9,300 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		期末算定価額	10,600 百万円		
所在地 (住居表示) 神奈川県秦野市入船町 12 番 1 号						
建物	構造 / 階数 (注 1)	(本館) 鉄骨造陸屋根 4 階建 (別館) 鉄骨造陸屋根 4 階建		土地	面積	47,563.40 m ²
	建築時期	(本館) 平成 7 年 11 月 10 日 (別館) 平成 11 年 7 月 15 日			用途地域	準工業地域 / 近隣商業地域 (注 2)
	延床面積	(本館) 52,148.39 m ² (別館) 19,507.85 m ²			容積率	(200% / 200%)
	用途	店舗・駐車場			建ぺい率	(60% / 80%)
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
特記事項 ・ 本土地上、秦野市との間で「遊歩道の使用及び管理に関する協定書」が締結されており、秦野市が本土地の一部を遊歩道として無償で使用しています。 ・ 本土地上、秦野市との間で「(土地)貸付契約書」が締結されており、秦野市が本土地の一部(1,500.25 m ²)を公共施設(コミュニティセンター)用地として無償で使用しています。 ・ 本土地上、202 曽根入船町遺跡に指定されており、本土地上に関して建物等の建築及び道路等の築造を行う場合は、文化財保護法に基づき、事前に試掘調査を行う必要があります。 ・ 「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。						
注記 (注 1) 別館は本館の付属建物です。別館の他に以下の付属建物があります。 特高変電所：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、延床面積 192.00 m ² 店舗：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、延床面積 157.50 m ² 店舗：鉄骨造コンクリート屋根平家建、延床面積 147.20 m ² 倉庫：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建、延床面積 95.88 m ² (注 2) 本土地の一部(72.72 m ² 及び94.74 m ²)は、東側県道幅員予定線から 30m までの区域が近隣商業地域となっています。						

(損益状況)

(単位 : 百万円)

運用期間	第 1 期 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)			第 2 期 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日)			第 3 期 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)		
	賃貸事業収入		310	388	388		388		388
	賃料収入	309	388	388		388		388	
	その他収入	0	0	0		0		0	
賃貸事業費用		105	178	179		179		179	
	公租公課	-	52	52		52		52	
	外注委託費	1	1	1		1		1	
	損害保険料	2	2	2		2		2	
	修繕費	2	3	4		4		4	
	減価償却費	98	119	119		119		119	
	その他賃貸事業費用	0	0	0		0		0	
賃貸事業利益		204	209	209		209		209	
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		303	329	328		328		328	

パピヨンプラザ

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	4,810 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日	期末算定価額	5,180 百万円		
所在地（住居表示） 福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 7 号他					
建物 (全 13 棟)	構造 / 階数	鉄骨造スレート葺平家建他(注 1)	土地	面積	44,458.71 m ²
	建築時期	平成 5 年 11 月 29 日		用途地域	第二種住居地域 / 商業地域(注 2)
	延床面積	17,037.66 m ² (注 1)		容積率	(200% / 400%)
	用途	店舗・事務所・倉庫		建ぺい率	(60% / 80%)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部 (1,400 m²) に関し、福岡市との間で土地使用貸借契約 (契約期間：平成 5 年 12 月 3 日から 15 年間) が締結されており、福岡市が公園として無償で使用しています。 ・本土地のいずれかの一部 (1,400 m²) に関し、福岡市との間で、商業等再開発を行うに当たっては福岡市に対して無償で譲渡する旨の覚書を締結しています。 ・本土地は、堅粕遺跡群に指定されており、本土地に関して、再開発を行う場合には、発掘作業が必要となる可能性があります。 ・「パピヨンプラザ」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。 					
注記 <p>(注 1) 上記延床面積は本土地に所在する全建物 (13 棟) の延床面積の合計です。各建物の名称、延床面積及び構造は以下の通りです。 ロイヤルホームセンター (延床面積：5,155.8 m² (事務所 (管理棟) 及び機械室を含みます。)、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建及びコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 トイザラス (延床面積：4,074.48 m²、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 イチ・ニ・イチ (延床面積：808.39 m²、構造：鉄骨造スレート葺平家建)、 KS プラザ (延床面積：837.68 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 ミスタードーナツ (延床面積：142.61 m²、鉄骨造スレート葺平家建)、 マクドナルド (延床面積：283.45 m²、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 ケンタッキーフライドチキン (延床面積：200.60 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 ザ・かつ (延床面積：161.65 m²、鉄骨造スレート葺平家建)、 ロイヤルホスト (延床面積：349.41 m²、鉄骨造スレート葺平家建)、 セガワールド (延床面積：1,070.92 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建)、 ユニクロ (延床面積：675.00 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 オートパックス (延床面積：1,367.83 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建)、 エコモール&ブックオフ (延床面積：1,909.84 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建)</p> <p>(注 2) 本土地は、北側県道 (県道 607 号) との境界線から 30m までの区域は商業地域であり、30m を超える区域は第二種住居地域となっています。</p>					

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第 1 期 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)			第 2 期 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日)		第 3 期 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)	
	賃貸事業収入	183	232	232	232		
賃料収入	183	232	232	232			
その他収入	-	-	-	-			
賃貸事業費用	18	64	66	66			
公租公課	0	37	37	37			
外注委託費	1	1	0	0			
損害保険料	0	0	0	0			
修繕費	0	4	7	7			
減価償却費	16	20	20	20			
その他賃貸事業費用	-	-	-	-			
賃貸事業利益	165	168	166	166			
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)	181	188	186	186			

上池台東急ストア

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,490 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日	期末算定価額	1,670 百万円		
所在地（住居表示） 東京都大田区上池台五丁目 23 番 5 号					
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 4 階建	土地		
	建築時期	平成 14 年 3 月 20 日		面積	2,361.93 m ²
	延床面積	6,517.49 m ²		用途地域	近隣商業地域 / 準工業地域(注)
	用途	店舗・駐車場		容積率	(300% / 200%)
	所有形態	所有権		建ぺい率	(80% / 60%)
		所有形態	所有権		
特記事項 なし					
注記 (注) 敷地北西側道路拡幅予定線から 20m までの区域は近隣商業地域、20m を超える区域は準工業地域となっています。					

(損益状況)

(単位 : 百万円)

運用期間		第 1 期 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)	第 2 期 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日)	第 3 期 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)
賃貸事業収入		41	53	53
	賃料収入	41	53	53
	その他収入	-	-	-
賃貸事業費用		9	15	15
	公租公課	-	5	5
	外注委託費	0	0	0
	損害保険料	0	0	0
	修繕費	-	-	-
	減価償却費	8	10	10
	その他賃貸事業費用	-	-	-
賃貸事業利益		32	37	37
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		41	47	47

ベルタウン丹波口駅前店

資産の概要					
資産の種類	不動産		取得価格	2,130 百万円	
取得年月日	平成 17 年 8 月 29 日		期末算定価額	2,220 百万円	
所在地 (注 1) (A 敷地) 京都府京都市下京区中堂寺坊城町 60 番地、61 番地 (B 敷地) 京都府京都市下京区中堂寺北町 70 番地					
建物	構造 / 階数	(A 敷地) 鉄骨造陸屋根 3 階建 (B 敷地) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建	土地	面積	(A 敷地) 4,468.42 m ² (B 敷地) 2,699.32 m ²
	建築時期	平成 17 年 8 月 18 日		用途地域	商業地域
	延床面積	(A 敷地) 10,184.00 m ² (B 敷地) 933.00 m ²		容積率	(400% / 600%) (注 2)
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	(80%)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特記事項 なし					
注記 (注 1) 所在地は登記簿上の記載となっています。 (注 2) B 敷地は五条通りの道路境界から 30m 以内の区域の容積率は 600% です。					

(損益状況)

(単位 : 百万円)

運用期間		第 1 期 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)	第 2 期 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日)	第 3 期 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)
賃貸事業収入		-	-	57
	賃料収入	-	-	57
	その他収入	-	-	-
賃貸事業費用		-	-	10
	公租公課	-	-	-
	外注委託費	-	-	0
	損害保険料	-	-	0
	修繕費	-	-	-
	減価償却費	-	-	9
	その他賃貸事業費用	-	-	-
賃貸事業利益		-	-	47
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		-	-	56

(3) 運用資産の資本的支出

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 17 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
上池台東急ストア	東京都大田区	防煙設備改修工事	自 平成 18 年 2 月 至 平成 18 年 3 月	1		

期中に行った資本的支出

本投資法人が期中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 11 百万円であり、当期の費用に区分された修繕費 12 百万円と併せ、合計 24 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)
バビヨンプラザ	福岡市博多区	防煙設備改修工事	自 平成 17 年 11 月 至 平成 17 年 11 月	2
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	駐車場雨水吹込み対策工事	自 平成 17 年 8 月 至 平成 17 年 12 月	2
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	倉庫新築工事	自 平成 17 年 10 月 至 平成 17 年 11 月	6
合計				11

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。

営業期間	第 1 期	第 2 期	第 3 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	自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日
前期末積立金残高		100 百万円	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	100 百万円

(4) 主要なテナントの概要

主要なテナント

平成 17 年 12 月 31 日現在において、全賃貸面積の 10%以上を占める大口テナントは以下のとおりです。

テナント名	イオン株式会社	
物件名	イオン品川シーサイドショッピングセンター	
業種	総合スーパー	契約更改 ・期間満了の 1 年前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に 2 年間更新され、以降この例によります。 その他 ・保証金は、平成 24 年 10 月 10 日まで無利息にて据置き、平成 24 年 10 月 11 日を第 1 回償還日として以降 10 か年にわたり毎年 10 月 11 日に年利 1%の利息を付して年賦均等償還します。
当期実績賃料(消費税別)	737 百万円	
賃貸面積	77,547.22 m ²	
契約期間	20 年間(平成 34 年 10 月 10 日まで)	
敷金・保証金	2,150 百万円(敷金) 5,030 百万円(保証金)	

テナント名	イオン株式会社	
物件名	ジョイフルタウン秦野	
業種	総合スーパー	契約更改 ・期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人が、相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、本契約は原則として同一条件で更に2年間更新され、以降この例によります。 その他 ・特記すべき事項はありません。
当期実績賃料 (消費税別)	388百万円	
賃貸面積	79,504.88㎡	
契約期間	20年間(平成27年11月15日まで)	
敷金・保証金	656百万円(敷金)	

テナント名	株式会社マイカル	
物件名	マイカル茨木	
業種	総合スーパー	契約更改 ・賃貸人及び賃借人は、合意のうえ、本契約を同一条件で20年間を限度として更新することができます。ただし、本建物及び設備等の大規模修繕については、協議のうえ決定します。 その他 ・特記すべき事項はありません。
当期実績賃料 (消費税別)	679百万円	
賃貸面積	148,666.78㎡	
契約期間	20年間(平成32年12月31日まで)	
敷金・保証金	6,363百万円(敷金)	

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂	
物件名	ジョイフルタウン岡山	
業種	総合スーパー	契約更改 (店舗) ・本契約期間満了の場合の更新については、賃貸人及び賃借人間で協議を行います。 (平面駐車場) ・契約期間満了時に上記の店舗に関する契約が継続している場合には、賃貸人及び賃借人間で更新について協議を行い、同契約が終了している場合には本契約も終了します。 その他 ・保証金は、開店日から10年間据置き(据置期間中無利息)、平成20年11月末日より120回にわたり、毎月末に未償還残高に年利2%の利息を付して元金を均等に返還します。
当期実績賃料 (消費税別)	299百万円(店舗) 20百万円(平面駐車場)	
賃貸面積	48,375.54㎡(店舗) 6,031.99㎡(平面駐車場)	
契約期間	20年間(店舗:平成30年11月5日まで) 10年間(駐車場:平成20年11月5日まで)	
敷金・保証金	489百万円(店舗:敷金) 4,804百万円(店舗:保証金)	

テナント一覧

本投資法人が保有する不動産及び信託不動産におけるテナントに対する賃貸面積等は以下のとおりです。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	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	20年 (平成34年10月10日迄)	77,547.22	19.04
	ジョイフルタウン秦野	20年 (平成27年11月15日迄)	79,504.88	19.52
株式会社マイカル	マイカル茨木	20年 (平成32年12月31日迄)	148,666.78	36.50
株式会社 イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山 (店舗)	20年 (平成30年11月5日迄)	48,375.54	11.88
	ジョイフルタウン岡山 (平面駐車場)	10年 (平成20年11月5日迄)	6,031.99	1.48
株式会社セガ	ジョイフルタウン岡山	10年 (平成20年7月17日迄)	12,167.14	2.99
大和情報サービス 株式会社	パビオンプラザ	15年 (平成20年12月2日迄)	11,946.74 (注)	2.93
株式会社マツモト	ベルタウン丹波口駅前店	20年 (平成37年8月29日迄)	11,176.34	2.74
株式会社 東急ストア	上池台東急ストア	20年 (平成34年3月19日迄)	6,640.60	1.63
ロイヤルホーム センター株式会社	パビオンプラザ	4年8か月 (平成20年12月2日迄)	5,201.52	1.28
合 計			407,258.75	100.0

(注)当該賃貸面積は、店舗及び管理棟の合計額を記載しています。

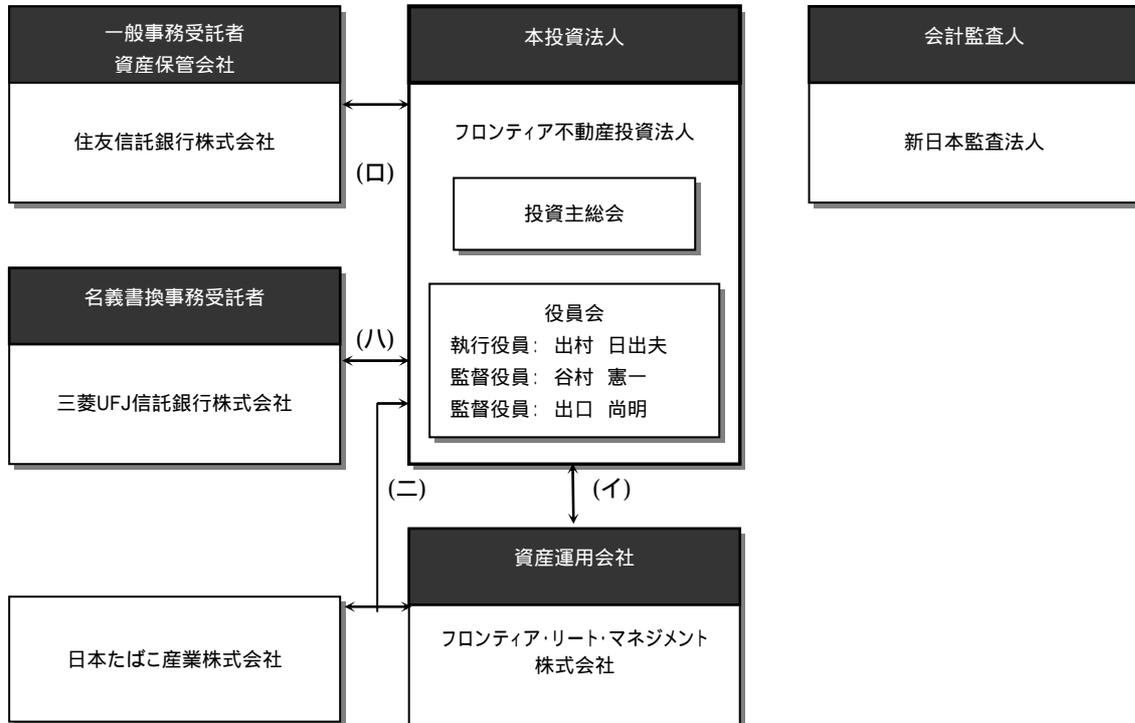
(5) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成17年12月31日現在保有するその他の投資資産の主要なものは以下のとおりです。

上場取引所	種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	時価	利率	償還期限
東京証券取引所	国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000千円	9,982千円	10,136千円	1.5%	平成26年 3月20日

投資法人の関係法人（「1.投資法人の関係法人」の参照資料）

本投資法人の仕組図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- (ハ) 一般事務（投資口取扱事務）委託契約
- (ニ) 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

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	フロンティア不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
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	平成 16 年 5 月 12 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約及び同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成 16 年 5 月 12 日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、 納税に関する事務及び役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
名義書換事務受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 16 年 5 月 12 日付で本投資法人との間で一般事務（投資口取扱事務）委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	役割及び業務内容
日本たばこ産業株式会社	平成 16 年 5 月 31 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、「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」を締結しました。