

平成 17 年 6 月期 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日) 決算短信

平成 17 年 8 月 17 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 17 年 8 月 17 日  
 分配金支払開始日 平成 17 年 9 月 6 日 (予定)

1. 平成 17 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 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 6 月期	2,511	(26.5)	1,240	( 2.1)	1,242	(17.8)	1,241	(17.8)
16 年 12 月期	1,985		1,267		1,054		1,053	

	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 6 月期	11,244	2.1	(4.2)	1.5	(3.1)	49.5	
16 年 12 月期	9,688	1.8	(4.4)	1.3	(3.3)	53.1	

(注) 平成 16 年 12 月期の計算期間は平成 16 年 5 月 12 日から平成 16 年 12 月 31 日までの 234 日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成 16 年 8 月 9 日からの 145 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 6 月期 110,400 口 平成 16 年 12 月期 108,744 口 (上記実質資産運用期間の平均)  
 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ですが、平成 16 年 12 月期は第 1 期であるため該当がありません。  
 年換算値 = 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  
 平成 16 年 12 月期 : 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (145 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 6 月期	11,244	1,241	0		99.9	2.0
16 年 12 月期	9,543	1,053	0		99.9	1.7

(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 6 月期	81,761	59,824	73.2	541,887
16 年 12 月期	81,547	59,636	73.1	540,183

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 6 月期 110,400 口 平成 16 年 12 月期 110,400 口

2. 平成 17 年 12 月期の運用状況の予想 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 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
17 年 12 月期	2,609	1,269	1,268	11,485	0

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 11,485 円

(注) 本予想数値は添付資料の「第 3 期 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 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。

##### B. 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一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<sup>注</sup>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。

##### C. 資金調達の概要

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 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。

#### 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 2,511 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。

#### 次期の見通し

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、立地にかか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。

#### 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、同滝野川社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

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) 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 京都工場跡地	(仮称) 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	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	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

#### (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3期(平成17年7月1日~平成17年12月31日)の運用状況につきましては、営業収益2,609百万円、経常利益1,269百万円、当期純利益1,268百万円、1口当たり分配金11,485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3期(平成17年7月1日~平成17年12月31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3期(平成17年7月1日~平成17年12月31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"> <li>・平成17年6月30日現在保有している6物件に、平成17年8月31日に取得を予定している(仮称)ベルタウン丹波口駅前店を加えた7物件に関し、第3期営業期間末(平成17年12月31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。</li> <li>・なお、実際の数値はその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成17年6月30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。</li> </ul>
負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成17年6月30日現在、本投資法人は借入金を有しておらず、第3期の予想に関しても、借入金は発生しないことを前提としております。なお、平成17年8月31日に予定している(仮称)ベルタウン丹波口駅前店の取得についても、手許資金を充当し、借入は発生しない見込です。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収益は、平成17年6月30日現在有効な賃貸借契約((仮称)ベルタウン丹波口駅前店については譲渡人から承継予定の賃貸借予約契約)をもとに算出しておりますが、一部テナントについて、一定の賃料減額を見込んでおります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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う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ます。</li> <li>・不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得期の減価償却費については、月割りにより算出しております。</li> </ul>
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

### 3. 財務諸表等

#### (1) 財務諸表

##### 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)			前 期 (平成 16 年 12 月 31 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	%
(資産の部)								
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	835,121	5.1
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	78.8		65,027,817	79.8	621,578	1.0
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		10,429			10,139			
長期前払費用		97			244			
投資その他の資産合計		10,527	0.0		10,383	0.0	143	1.4
固定資産合計		64,416,783	78.8		65,038,218	79.8	621,434	1.0
資産合計		81,761,262	100.0		81,547,575	100.0	213,686	0.3

期 別 科 目	当 期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)			前 期 (平成 16 年 12 月 31 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		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	84,028	13.4
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	58,467	0.3
負債合計		21,936,913	26.8		21,911,352	26.9	25,560	0.1
(出資の部) 3								
出資総額								
出資総額 2		58,582,500	71.7		58,582,500	71.8	-	0.0
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	187,836	17.8
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	289	182.6
出資合計		59,824,348	73.2		59,636,222	73.1	188,125	0.3
負債・出資合計		81,761,262	100.0		81,547,575	100.0	213,686	0.3

損益計算書

科 目	期 別			当期			前期			増減	
	〔 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 〕							
	金	額	百分比	金	額	百分比	金額	前期比			
(経常損益の部)	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%			
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	525,883	26.5			
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	553,023	77.0			
営業利益		1,240,041	49.4		1,267,182	63.8	27,140	2.1			
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	7,393	56.9			
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	222,196	98.6			
經常利益		1,242,411	49.5		1,054,748	53.1	187,663	17.8			
税引前当期純利益		1,242,411	49.5		1,054,748	53.1	187,663	17.8			
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	155	13.2			
当期純利益		1,241,383	49.5		1,053,564	53.1	187,819	17.8			
前期繰越利益		17			-						
当期末処分利益		1,241,401			1,053,564		187,836	17.8			

金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	当期	前期
		( 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 )
		円	円
当期末処分利益		1,241,401,071	1,053,564,537
分配金の額		1,241,337,600	1,053,547,200
(投資口 1 口当たりの分配金の額)		( 11,244 )	( 9,543 )
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せん。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せん。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 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 )
		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		1,242,411	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
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
使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
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
現金及び現金同等物の増加・減少額		848,317	16,026,289
現金及び現金同等物の期首残高		16,026,289	-
現金及び現金同等物の期末残高		16,874,606	16,026,289

(重要な会計方針)

期別 項目	当期 〔自平成17年1月1日 至平成17年6月30日〕	前期 〔自平成16年5月12日 至平成16年12月31日〕
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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。)</p>	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	同左
3. 繰延資産の処理方法	-	<p>(1) 創業費 支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>(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。</p>

期別 項目	当期 〔自平成17年1月1日 至平成17年6月30日〕	前期 〔自平成16年5月12日 至平成16年12月31日〕
4.収益及び費用 の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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</p> <p>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>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。</p>
5.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	<p>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。</p>	同左
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	<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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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>	同左

(注記事項)

(貸借対照表関係)

当期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)	前期 (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</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	<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;">31,263,192 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">745,252 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">180,037 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;">64,784,415 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;">21,192,369 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">21,192,369 千円</td></tr> </table>	信託建物	31,263,192 千円	信託構築物	745,252 千円	信託機械及び装置	180,037 千円	信託土地	32,595,934 千円	合計	64,784,415 千円	信託預り敷金保証金	21,192,369 千円	合計	21,192,369 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																												
信託建物	31,263,192 千円																												
信託構築物	745,252 千円																												
信託機械及び装置	180,037 千円																												
信託土地	32,595,934 千円																												
合計	64,784,415 千円																												
信託預り敷金保証金	21,192,369 千円																												
合計	21,192,369 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: right;">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: right;">50,000 千円</p>																												

(損益計算書関係)

当期 (自平成 17 年 1 月 1 日 至平成 17 年 6 月 30 日)	前期 (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> <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> </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	<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;">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> <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;">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>	賃貸事業収益		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	賃貸事業費用		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																																														
賃貸事業収益																																															
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																																														
賃貸事業費用																																															
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																																														

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

当期 〔自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日〕	前期 〔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	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)	(平成 16 年 12 月 31 日現在)
現金及び預金 13,367,866 千円	現金及び預金 14,159,791 千円
信託現金及び信託預金 3,969,239 千円	信託現金及び信託預金 2,328,997 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 16,874,606 千円	現金及び現金同等物 16,026,289 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 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日〕	前期 〔自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 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 5,064,076 千円	1 年内 5,037,941 千円
1 年超 30,014,580 千円	1 年超 32,603,420 千円
合計 35,078,656 千円	合計 37,641,362 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 6 月 30 日現在)			前期 (平成 16 年 12 月 31 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	9,981	10,429	447	9,980	10,139
	小計	9,981	10,429	447	9,980	10,139
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	9,981	10,429	447	9,980	10,139	158

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 6 月 30 日現在)		前期 (平成 16 年 12 月 31 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 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)	前期 (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

(退職給付関係)

当期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)	前期 (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

(税効果会計関係)

当期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)	前期 (自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日)																				
<p>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)</p> <table border="0"> <tr> <td>法人事業税損金不算入額</td> <td>26 千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額</td> <td>176 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>203 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>203 千円</td> </tr> </table>	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	<p>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)</p> <table border="0"> <tr> <td>法人事業税損金不算入額</td> <td>28 千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額</td> <td>62 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>90 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>90 千円</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	28 千円	その他有価証券評価差額	62 千円	繰延税金資産計	90 千円	繰延税金資産の純額	90 千円				
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																				
法人事業税損金不算入額	28 千円																				
その他有価証券評価差額	62 千円																				
繰延税金資産計	90 千円																				
繰延税金資産の純額	90 千円																				
<p>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</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>39.36%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.05%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.08%</td> </tr> </table>	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%	<p>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</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>39.35%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.07%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.11%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.35%	その他	0.07%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%
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%																				
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.35%																				
その他	0.07%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%																				

(持分法損益等)

当期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)	前期 (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

## (関連当事者との取引)

当期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)	前期 (自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 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 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)	前期 (自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日)
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。	1 口当たり純資産額 540,183 円 1 口当たり当期純利益 15,401 円 (9,688 円)  なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重 平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東 財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 16 年 8 月 9 日を期首とみなして日数加重平均投資口数により 算定した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しておりま す。 また、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。

なお、第 1 期における 1 口当たり当期純利益は、第 1 期における当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定  
 しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 16 年 8 月 9 日を期首とみなして日数加重平均投資口  
 数により算定しておりますので当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	当期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)	前期 (自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日)
当期純利益(千円)	1,241,383	1,053,564
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)	1,241,383	1,053,564
期中平均投資口数(口)	110,400	68,408 口(108,744) 口

## (重要な後発事象)

当期 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日)	前期 (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

## (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2期 (平成17年6月30日現在)		第1期 (平成16年12月31日現在)	
			保有総額 (注3)(百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注3)(百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	30,587	37.4	30,918	37.9
		関東(注2)	-	-	-	-
		その他地方都市	33,818	41.4	34,109	41.8
預金その他の資産			17,355	21.2	16,519	20.3
資産合計			81,761	100.0	81,547	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みを指します。

(注2) 「関東」とは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、百万円未満を切捨てています。

	第2期 (平成17年6月30日現在)		第1期 (平成16年12月31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	21,936	26.8	21,911	26.9
純資産総額	59,824	73.2	59,636	73.1
資産総額	81,761	100.0	81,547	100.0

## (2) 信託不動産の概要

### 信託不動産の概要

本投資法人は以下の各不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。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。

#### (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	19,926	77,547.22	77,547.22	100.0	26.8	商業施設
マイカル茨木	信託受益権	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	信託受益権	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	信託受益権	9,174	79,550.99	79,550.99	100.0	15.5	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,843	17,148.26	17,148.26	100.0	9.2	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	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。

#### (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	19,926	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。

#### (信託不動産の概要3)

信託不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	地域	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)	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	673	26.8
ジョイフルタウン秦野		1	イオン株式会社	100.0	388	15.5
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	2.1
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	27.1
ジョイフルタウン岡山		2	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	484	19.3
パピヨンプラザ		2	大和情報サービス株式会社	100.0	232	9.2
合計		8		100.0	2,511	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。

## 個別信託不動産の概要

本投資法人が平成 17 年 6 月 30 日現在保有する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、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しています。

## 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	20,200 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 <sup>2</sup> 専有部分 75,047.77 m <sup>2</sup>	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
			面積
			用途地域
			容積率
			建ぺい率
			所有形態
			一棟建物の敷地 39,985.31 m <sup>2</sup> 持分を有する敷地 22,599.20 m <sup>2</sup> (うち共有持分割合 0.311465)
			準工業地域
			599.06% (注 2)
			50% (注 2)
			分有 (共有)
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>本土の一部 (1,648.37 m<sup>2</sup>) 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。</li> <li>本土の一部につき、現在、隣地所有者との間で境界確認の手続を進めています。</li> </ul>			
<b>注記</b> (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。			

### ( 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)	
	賃貸事業収入		530	
	賃料収入	530		673
	その他収入	-		-
賃貸事業費用		189		327
	公租公課	-		96
	外注委託費	21		26
	損害保険料	1		2
	修繕費	1		-
	減価償却費	164		201
	その他賃貸事業費用	0		0
賃貸事業利益		340		345
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		505		547

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	19,500 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
	建築時期	平成 12 年 11 月 30 日	面積
	延床面積	83,369.99 m <sup>2</sup> 55,346.67 m <sup>2</sup> 7,479.19 m <sup>2</sup>	用途地域
	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	容積率
	所有形態	所有権	建ぺい率
			所有形態
			面積
			64,717.74 m <sup>2</sup> （店舗棟及び立体駐車場の敷地： 58,666.81 m <sup>2</sup> 、スポーツ棟の敷地： 4,388.21 m <sup>2</sup> 、その他：1,662.72 m <sup>2</sup> ）
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 m<sup>2</sup>）及びコミュニティセンター（594.18 m<sup>2</sup>）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。</li> <li>本土の一部（貸付面積：1,672.87 m<sup>2</sup>）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。）に基づく道路、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。</li> <li>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。</li> <li>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 m<sup>2</sup>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。</li> <li>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。</li> </ul>			
<b>注記</b> （注）立体駐車場棟は、店舗棟の付属建物です。			

（損益状況）

（単位：百万円）

運用期間	第 1 期	第 2 期
	（平成 16 年 8 月 9 日～平成 16 年 12 月 31 日）	（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日）
賃貸事業収入	537	679
賃料収入	534	676
その他収入	2	2
賃貸事業費用	154	291
公租公課	-	107
外注委託費	1	1
損害保険料	1	1
修繕費	-	-
減価償却費	151	180
その他賃貸事業費用	0	0
賃貸事業利益	382	387
NOI（賃貸事業利益 + 減価償却費）	533	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	11,500 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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup> 9,713.66 m <sup>2</sup>		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	
<b>特記事項</b> ・「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。						
<b>注記</b> (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)
賃貸事業収入		382	484
	賃料収入	382	484
	その他収入	-	-
賃貸事業費用		78	189
	公租公課	-	94
	外注委託費	1	1
	損害保険料	0	1
	修繕費	0	1
	減価償却費	76	90
	その他賃貸事業費用	-	-
賃貸事業利益		304	295
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		380	385

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	10,300 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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup> (別館) 19,507.85 m <sup>2</sup>			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
<b>特記事項</b> ・ 本土地上に、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。 ・ 本土地上に、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 <sup>2</sup> )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。 ・ 本土地は、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。						
<b>注記</b> (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 <sup>2</sup> 店舗：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、延床面積 157.50 m <sup>2</sup> 店舗：鉄骨造コンクリート屋根平家建、延床面積 147.20 m <sup>2</sup> (注 2) 本土地の一部(72.72 m <sup>2</sup> 及び 94.74 m <sup>2</sup> )は、東側県道拡幅予定線から 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)
賃貸事業収入		310	388
	賃料収入	309	388
	その他収入	0	0
賃貸事業費用		105	178
	公租公課	-	52
	外注委託費	1	1
	損害保険料	2	2
	修繕費	2	3
	減価償却費	98	119
	その他賃貸事業費用	0	0
賃貸事業利益		204	209
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		303	329

## 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	4,920 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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup> (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
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本土地の一部 (1,400 m<sup>2</sup>) 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。</li> <li>・本土地のいずれかの一部 (1,400 m<sup>2</sup>) 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。</li> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> </ul>					
<b>注記</b> <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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、構造: 鉄骨造スレート葺平家建)、 KS プラザ (延床面積: 837.68 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、鉄骨造スレート葺平家建)、 マクドナルド (延床面積: 283.45 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 ザ・かつ (延床面積: 161.65 m<sup>2</sup>、鉄骨造スレート葺平家建)、 ロイヤルホスト (延床面積: 349.41 m<sup>2</sup>、鉄骨造スレート葺平家建)、 セガワールド (延床面積: 1,070.92 m<sup>2</sup>、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建)、 ユニクロ (延床面積: 675.00 m<sup>2</sup>、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 オートバックス (延床面積: 1,367.83 m<sup>2</sup>、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建)、 エコモール&amp;ブックオフ (延床面積: 1,909.84 m<sup>2</sup>、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)
賃貸事業収入		183	232
	賃料収入	183	232
	その他収入	-	-
賃貸事業費用		18	64
	公租公課	0	37
	外注委託費	1	1
	損害保険料	0	0
	修繕費	0	4
	減価償却費	16	20
	その他賃貸事業費用	-	-
賃貸事業利益		165	168
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		181	188

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	1,600 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	面積
	建築時期	平成 14 年 3 月 20 日			用途地域
	延床面積	6,517.49 m <sup>2</sup>			容積率
	用途	店舗・駐車場			建ぺい率
	所有形態	所有権			所有形態
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)
賃貸事業収入		41	53
	賃料収入	41	53
	その他収入	-	-
賃貸事業費用		9	15
	公租公課	-	5
	外注委託費	0	0
	損害保険料	0	0
	修繕費	-	-
	減価償却費	8	10
	その他賃貸事業費用	-	-
賃貸事業利益		32	37
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		41	47

### (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		

#### 期中に行った資本的支出

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 10 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

#### 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
	〔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

### (4) 主要なテナントの概要

#### 主要なテナント

平成 17 年 6 月 30 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	<b>契約更改</b> ・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。 <b>その他</b> ・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)	673 百万円	
賃貸面積	77,547.22 m <sup>2</sup>	
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	<b>契約更改</b> ・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。 <b>その他</b> ・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	79,550.99 m <sup>2</sup>	
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	<b>契約更改</b> ・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。 <b>その他</b> ・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 m <sup>2</sup>	
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	<b>契約更改</b> (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。 <b>その他</b> ・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)	320 百万円 (店舗) 21 百万円 (平面駐車場)	
賃貸面積	48,375.54 m <sup>2</sup> (店舗) 6,031.99 m <sup>2</sup> (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	19.58
	ジョイフルタウン秦野	20年 (平成27年11月15日迄)	79,550.99	20.08
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	37.53
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	12.21
	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	1.52
大和情報サービス 株式会社	パビヨンプラザ	15年 (平成20年12月2日迄)	11,946.74 (注)	3.02
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	3.07
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	1.68
ロイヤルホーム センター株式会社	パビヨンプラザ	4年8か月 (平成20年12月2日迄)	5,201.52	1.31
合 計			396,128.52	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。

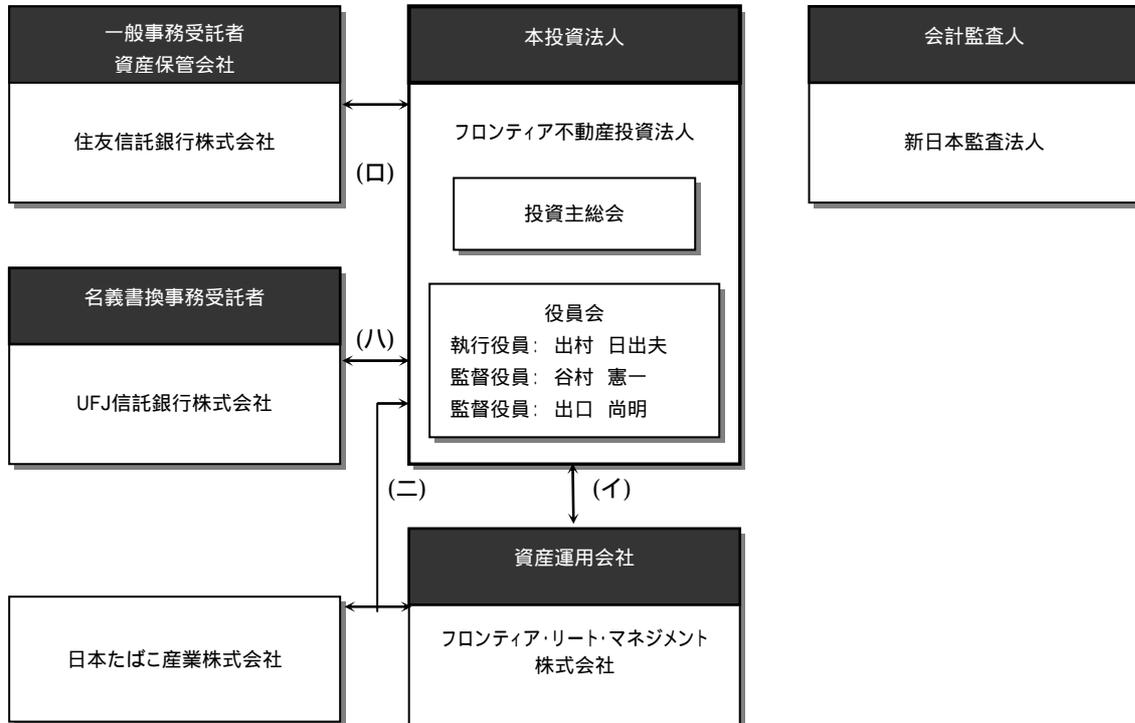
## (5) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成17年6月30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	9,981千円	10,429千円	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 に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	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。