

MYCAL
IBARAKI



第9期

資産運用報告

自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日



BASIC POLICY

運用基本方針

- 本投資法人は、
中長期にわたり安定的な収益を確保することを目指した
商業施設特化型REITです。
- 安定的な分配金の配当を行うことを基本とし、
ポートフォリオの成長・質の向上及び安定化を図っていきます。

3大特徴

全国の都市にある
商業施設に
特化した投資

中長期
安定的な
収益体質

三井不動産の
サポート体制を
活用した成長戦略

TABLE OF CONTENTS

I 投資法人の概要

投資主の皆様へ	1	投資主・投資口状況	20
決算ハイライト	1	本投資法人の仕組み	21
運用会社社長インタビュー	2	運用会社の組織と職務	21
三井不動産のサポート体制	6	投資主アンケート	22
外部成長への取り組み(第9期取得物件)	7	ホームページについて	23
外部成長への取り組み(第10期取得物件)	10	投資主メモ	23
内部成長への取り組み	11	II 資産運用報告	24
運用成績	12	III 貸借対照表	38
財務の状況	13	IV 損益計算書	40
ポートフォリオマップ (第10期新規取得資産取得後)	14	V 投資主資本等変動計算書	41
ポートフォリオ特性分析 (第10期新規取得資産取得後)	16	VI 注記表	42
ポートフォリオ概要	17	VII 金銭の分配に係る計算書	46
		VIII 会計監査人の監査報告書	47
		IX 参考情報	48

MESSAGE TO UNITHOLDERS

投資主の皆様へ

投資主の皆様には益々ご繁栄のこととお慶び申し上げます。平素はフロンティア不動産投資法人に対して格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年後半以降、世界や日本の経済・市場環境が激変し、金融危機や世界同時不況が盛んに報じられてきました。皆様におかれましても、社会経済に対する不安感の高まりを身近に感じられることも多いかと存じます。

このような環境の下、本投資法人の第9期決算は、上場以来連続の増収・増益・増配を達成することができました。営業収益5,658百万円、当期純利益2,950百万円を計上し、投資口1口当たりの分配金も18,441円とさせていただきます。

当期の主な活動状況といたしましては、平成20年7月に三井不動産株式会社(以下、「三井不動産」という)等から4物件の新規取得を行うとともに、財務面では、当該物件の取得資金に充当すべく新規の銀行借入及び本投資法人初となる一般募集による新投資口発行を行いました。また、平成20年10月には「UT STORE HARAJUKU」を本投資法人として初めてスポンサー以外の第三者から取得しました。

今後とも、中長期的に安定的な収益の確保と投資口価値の増大を目指して運用を行ってまいります。投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援・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 高橋 惇

INVESTMENT HIGHLIGHTS

決算ハイライト

上場以来連続の増収・増益・増配を達成

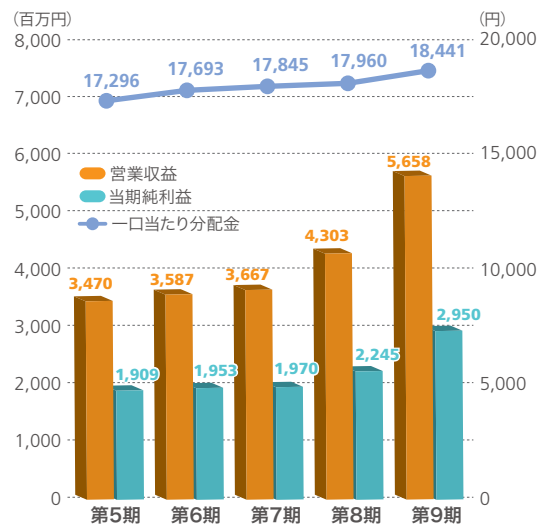
1口当たり分配金
18,441円

着実な資産規模の拡大

本投資法人として初のアウトレットモールや都心型商業施設をポートフォリオに組み入れ

資産規模(取得価格合計)

1,596億円 ▶ PAGE 12



TOP INTERVIEW

運用会社社長インタビュー

投資主の皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より本投資法人にご支援を賜り、誠にありがとうございます。

第9期(平成20年7月1日ー平成20年12月31日)には世界経済・日本経済が大幅に減速し、市場環境が激変しましたが、本投資法人は引き続き好業績を達成することができました。ここに第9期決算の要点と今後の戦略について、皆様からのご質問にお答えする形でご説明申し上げます。

Q 厳しい環境の中でも、本投資法人が順調な成長を遂げているのはどうしてですか？

A いくつかの要因がうまくかみ合い、好業績につながっていると思います。それは1)地域一番店やエリアの中で高い競争力を有する物件への投資、2)長期にわたり安定したキャッシュフローをもたらす優良テナントとの賃貸契約の締結、3)スポンサーである三井不動産が数々の商業施設開発及び運営の中で培ったノウハウの活用、4)保守的な財務運営の4つに集約されます。これらが相まって、現在のようないかなる厳しい経済状況の中でも着実な運用を可能にしています。

三井不動産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 田邊 義幸

MITSUI OUTLETPARK IRUMA



Q 三井不動産からのサポートはどのようなものですか？

A まず、底地を除く全物件においてSCマネジメント契約を三井不動産と締結しています。これにより一般的なプロパティマネジメント業務に加え、商圈や競合店の動向把握、テナントの動向把握など幅広い範囲で三井不動産のノウハウを活用する基盤を構築しました。将来にわたり資産価値を維持するには運営管理の巧拙が影響するため、数々の商業施設において運営実績のある三井不動産の運営管理には期待しています。また、外部成長においても三井不動産の開発力及びネットワークを生かして物件の取得を行っていきたいと考えています。

▶ PAGE 6

Q 第9期には物件の取得を積極的に行いましたね。

A 当期には本投資法人の安定性及び成長性確保に資する競争力の非常に高い物件を取得することができました。5物件(取得総額:約365億円)を取得しましたが、アウトレットモールや都心型商業施設などの従来保有していなかった新しいタイプの物件取得に加え、本投資法人初となるスポンサー以外の第三者からの物件取得など様々な成果が残せたと思います。その中でも特に三井アウトレットパーク入間とUT STORE HARAJUKUについてお話しさせていただきます。

この10年ほどで、アウトレットモールという業態が日本でも定着しましたが、三井不動産はアウトレットモールの開発及び運営において日本を代表する企業です。三井アウトレットパーク入間は、三井不動産のノウハウを最大限に生かした物件で、テナント構成及び施設計画において魅力度が非常に高いこと、首都圏に近接して厚い商圈人口を有していることなどから、その取得に至りました。

▶ PAGE 8

また、当該物件では長期固定賃料をベースに売上歩合賃料を導入しています。テナントの売上が一定水準を超えた場合に、その超過分に対して一定比率の売上歩合賃料が発生する仕組みとなっており、従来からの安定性に加え、成長性もプラスされました。本投資法人が内部成長を目指すうえで、この売上歩合賃料が一定の役割を果たすものと期待しています。

▶ PAGE 11

UT STORE HARAJUKUは本投資法人として初のスポンサー以外の第三者からの取得物件です。当該物件は国内有数の商業集積地である原宿に位置し、個人消費が厳しさを増す中でも好業績をあげているユニクロによるTシャツ専門店であり、高い競争力を有する物件です。当該物件は、三井不動産の仲介により取得しましたが、今後も三井不動産の幅広いネットワークを活用してこのような本投資法人の安定性と成長性に貢献する物件取得を行っていきたいと考えています。

▶ PAGE 9



UT STORE HARAJUKU



三井不動産のアウトレットパーク実績

- | | | | |
|---|-----------------------|---------|------------|
| 1 | 三井アウトレットパーク 大阪鶴見 | 大阪市鶴見区 | 平成7年3月開業 |
| 2 | 三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド | 横浜市金沢区 | 平成10年9月開業 |
| 3 | 三井アウトレットパーク マリンピア神戸 | 神戸市垂水区 | 平成11年10月開業 |
| 4 | 三井アウトレットパーク 多摩南大沢 | 東京都八王子市 | 平成12年9月開業 |
| 5 | 三井アウトレットパーク 幕張 | 千葉市美浜区 | 平成12年10月開業 |
| 6 | 三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島 | 三重県桑名市 | 平成14年3月開業 |
| 7 | 三井アウトレットパーク 入間 | 埼玉県入間市 | 平成20年4月開業 |
| 8 | 三井アウトレットパーク 仙台港 | 仙台市宮城野区 | 平成20年9月開業 |

Q 財務運営において何か変更点がありますか？

A 財務面においては、引き続き保守的な運営を行っていきたいと考えています。テナントから預託される敷金保証金を有効活用し、負債比率を適切にコントロールするとともに、借入金等の有利子負債については、借入期間の分散化、金利の固定化等を考慮し、最適な調達手段を検討します。取引先の金融機関とは良好な関係が維持できていますので、金利環境等を勘案のうえ、借入金の長期化や金利の固定化などはタイミングを見計らって実施していききたいと思います。

また、昨年7月に実施した新投資口の発行においては、投資口数は35,000口増加しましたが、収益力の高い物件の取得を合わせて実施することにより、分配金水準を維持することができました。今後も投資口発行の際には、マーケット環境及び新投資口発行による希薄化に十分留意したいと思います。▶ PAGE 13

Q 今後はどのような方針で運用に取り組んでいきますか？

A 第10期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）のイトーヨーカドー東大和店及びマックスバリュ田無芝久保店の取得によって、資産規模は1,743億円（取得価格合計）となり、一定の分配金水準を維持できるだけの収益基盤が整いました。この基盤をより強固なものとするためにも、更なるポートフォリオの拡大は必要ですが、現在のような金融環境を鑑みると、決して成長を焦って進めることは意図しておりません。今後、不動産売買マーケット及び金融環境など注視したうえで、保守的な財務運営に軸足を置きながら、着実な成長を図っていきたいと考えています。

Q 最後に投資主の方にメッセージをお願いします。

A 昨年9月に実施させていただきましたアンケートでは数多くの投資主の方々から様々なご意見をお寄せいただき非常に感謝しております。皆様からいただいた貴重なご意見は今後の投資法人の運用の参考とさせていただくつもりです。また、今後も資産運用報告やホームページによって適切な情報開示に努めると同時に、アンケート実施や説明会の開催などによって皆様のご意見をいただく機会を積極的に設けていきたいと考えております。▶ PAGE 22



PARTNERSHIPS

三井不動産のサポート体制

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



三井不動産の商業施設実績

首都圏・関西圏を中心に、リージョナル型SC、ライフスタイルパーク、三井アウトレットパークから都心型商業施設まで幅広いバリエーションの商業施設を全国各地で展開しています。

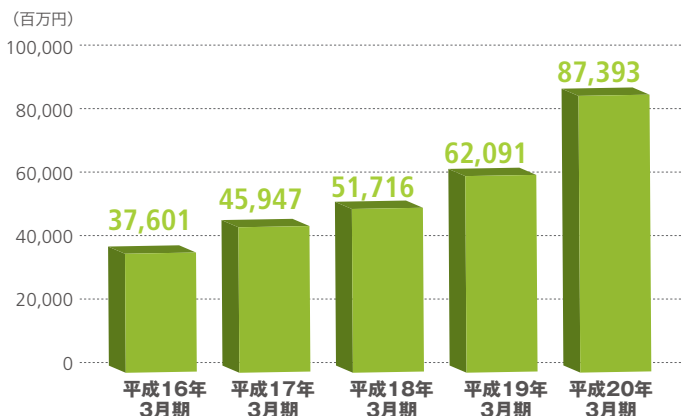
施設数 88棟*

賃貸面積 約230万²

テナント取引先数 約1,800件

*運営管理受託物件含む施設数
平成20年10月1日現在
(出所)三井不動産

三井不動産(単体)商業施設賃貸収益の推移



(出所) 三井不動産「決算短信補足説明資料」

EXTERNAL GROWTH

外部成長への取り組み

第9期
取得物件

WV SAKAE (ウーブ サカエ)

本投資法人において初となる都心型商業施設



所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号
取得日	平成20年7月4日
建築時期	平成19年1月
取得価格	7,300百万円
テナント	株式会社丸井 他
賃貸借期間	5年1か月～10年間

名古屋市の一大商業集積地である栄エリアに所在する都心型商業施設です。丸井グループの家具専門店「インザルーム」を核に、複数のテナントと契約しているマルチテナントタイプの物件です。



クイーンズ伊勢丹杉並桃井店

住宅と複合開発された食品スーパー主体の商業施設



所在地	東京都杉並区桃井三丁目5番1号
取得日	平成20年7月4日
建築時期	平成16年12月
取得価格	3,560百万円
テナント	株式会社クイーンズ伊勢丹
賃貸借期間	20年間

都内でも人気の高い住宅地として発展してきた杉並区に所在し、足元商圈に非常に恵まれた、食品スーパーを主体とする近隣型商業施設です。青梅街道に面しており、道路アクセスにも優れています。



三井アウトレットパーク入間

J-REIT初のアウトレットモールの組み入れ



埼玉県入間市に所在する国内最大級のアウトレットモールです。圏央道入間ICから約500mと至近で、国道16号線沿いに面していることから、首都圏を中心とした広域商圏をカバーしています。国内外のアウトレットショップに加え、フードコートやレストランなど約200店舗の多彩な店舗で構成されています。



所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番1他
取得日	平成20年7月10日
建築時期	平成20年2月
取得価格	19,900百万円
テナント	三井不動産株式会社
賃貸借期間	30年間



アウトレットモールとは？

アウトレットモールはブランド・メーカーの衣料品やアクセサリなど、在庫となった商品や実用上問題のない欠格品を処分するために作られたショッピングセンターで、高品質の商品を割安価格で買えることが大きなセールスポイントでした。しかし最近では、その役割も変化しています。割安で豊富な品揃えやサービスに加え、レストラン等の施設を備えており、ショッピングだけでなく、休日に家族そろってクルマで出かける長時間滞在型のレジャー施設として人気を集めています。個人消費が低迷している中、アウトレットモール市場は発展を続け、平成5年の日本初上陸以来その数は全国で30か所を超えています。掘り出し物を探し当てるだけでなく、ゆったりと休日のショッピングを楽しむ。そんなライフスタイルの変化を背景に、アウトレットモールの人気は今後一層の拡大が見込まれます。

コストコホールセール入間倉庫店（底地）

世界的に著名な大手ディスカウントストアの底地取得で安定した収益確保



世界的に著名な会員制ディスカウントストアであるコストコホールセールの店舗に係る底地です。三井アウトレットパーク入間に隣接し、集客面において相乗効果が期待されます。

所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他
取得日	平成20年7月10日
建築時期	—
取得価格	2,600百万円
テナント	コストコホールセールジャパン株式会社
賃貸借期間	30年間



UT STORE HARAJUKU

原宿に位置するユニクロのTシャツ専門店



ファッションと文化の街・原宿で、有名ブランドが多数集積する明治通りに面した、ユニクロによる国内で唯一のTシャツ専門店です。有名アーティストとのコラボレーションによるTシャツ専門店を展開し、原宿エリアでも存在感を際立たせています。本投資法人初となるスポンサー以外の第三者からの取得物件です。

所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号
取得日	平成20年10月15日
建築時期	平成10年10月
取得価格	3,100百万円
テナント	株式会社ユニクロ
賃貸借期間	6年間



EXTERNAL GROWTH

外部成長への取り組み

第10期
取得物件

イトーヨーカドー東大和店

商圏人口に恵まれた地域密着型の商業施設



所在地	東京都東大和市桜ヶ丘二丁目142番1号
取得日	平成21年1月13日
建築時期	平成15年11月
取得価格	11,600百万円
テナント	株式会社イトーヨーカ堂
賃貸借期間	20年間

人口増加を続ける東大和市に位置する総合ショッピングセンターです。周囲には均等に住宅が広がっており、恵まれた商圏人口を有することから、オープン以来売上は堅調に推移しています。



マックスバリュ田無芝久保店

西東京市の住宅密集地に位置する食品スーパー主体の商業施設



所在地	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号
取得日	平成21年2月18日
建築時期	平成17年3月
取得価格	3,100百万円
テナント	イオンリテール株式会社
賃貸借期間	20年間

イオングループが展開するスーパーマーケット「マックスバリュ」の東京都初出店舗です。西東京市の一大住宅地である田無に位置し、3km圏内に約30万人という商圏ボリュームに恵まれ、売上は堅調に推移しています。マックスバリュを核にして、複数の専門店を融合させた施設です。



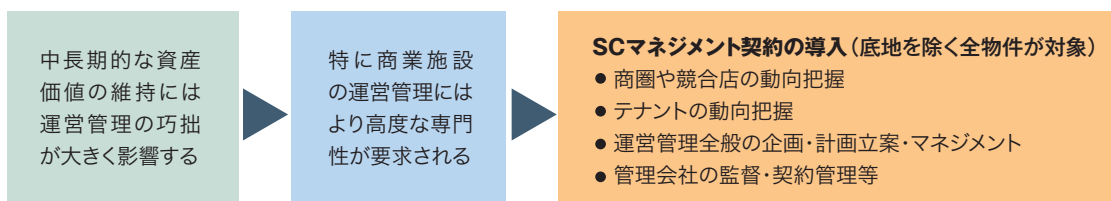
INTERNAL GROWTH

内部成長への取り組み

本投資法人は、長期固定契約を中心とする強固な収益基盤により安定的な収益を引き続き確保するとともに、以下の内部成長策を推進し、収益基盤の更なる強化を図っています。

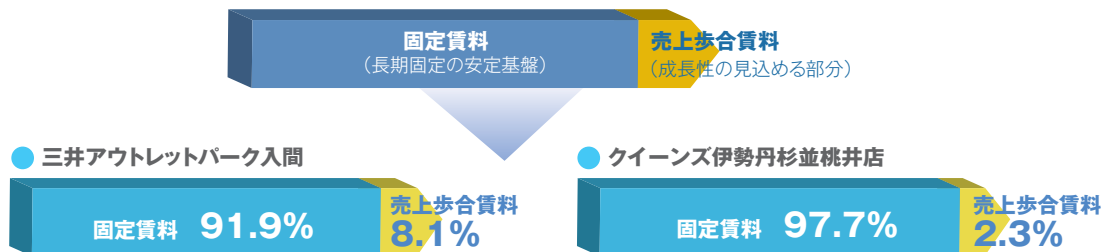
- SCマネジメント契約の導入による三井不動産のノウハウの活用
- 売上歩合賃料の導入による成長性の確保
- 将来的な再開発及びリニューアルに向けた取り組みの開始

SCマネジメント契約の導入による三井不動産のノウハウの活用



売上歩合賃料の導入による成長性の確保

- 施設の売上が一定水準を超えた場合に、その超過分に対して一定の比率の歩合賃料が発生する仕組み
- 本投資法人において初となる賃料形態で、三井アウトレットパーク入間及びクイーンズ伊勢丹杉並桃井店で導入
- 長期固定賃料の安定基盤ベースに成長性を加味した賃料形態



※上記比率は各物件における固定賃料と売上歩合賃料の第9期実績に基づいた数値です。

将来的な再開発及びリニューアルに向けた取り組みの開始

ジョイフルタウン岡山(アネックス棟)

- 平成20年7月18日付でセガとの賃貸借契約終了
- セガに代わり、新たにイトーヨーカ堂と5年間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結

パピヨンプラザ

- 平成20年12月2日付で大和情報サービス及びロイヤルホームセンターとの賃貸借契約終了
- 両社と新たに約5年間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結

今後の内部成長プラン

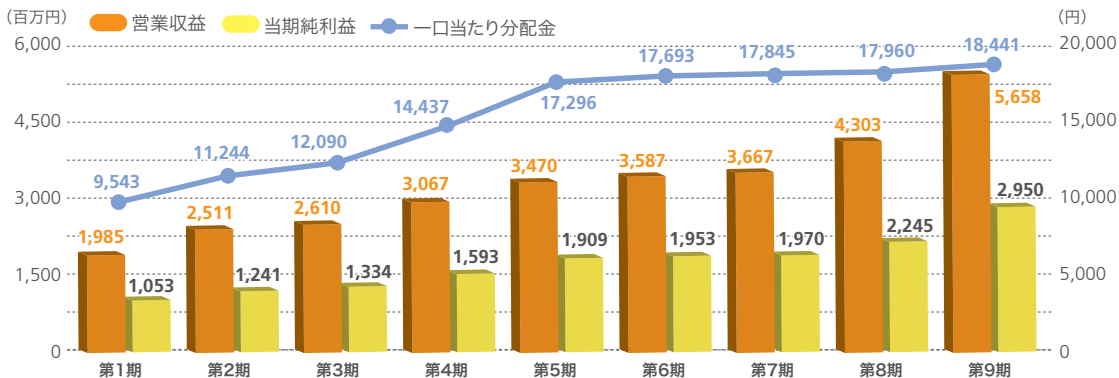
- 本契約更改により、将来的な再開発及びリニューアルに向けた取り組みを実施する基盤を構築
- 今後、SCマネジメント契約等の活用により、更なる資産価値の向上に向けた準備を進める予定

PERFORMANCE OVERVIEW

運用成績

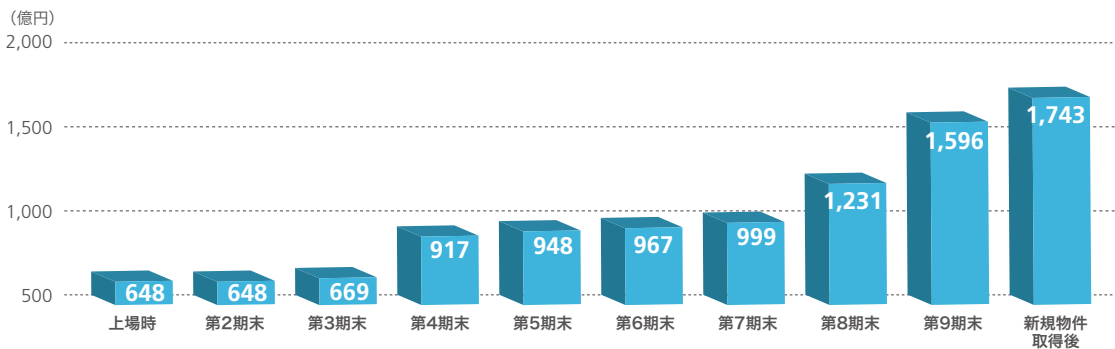
営業収益／当期純利益／分配金の推移

上場以来連続して増収・増益・増配を達成しています。



外部成長の軌跡

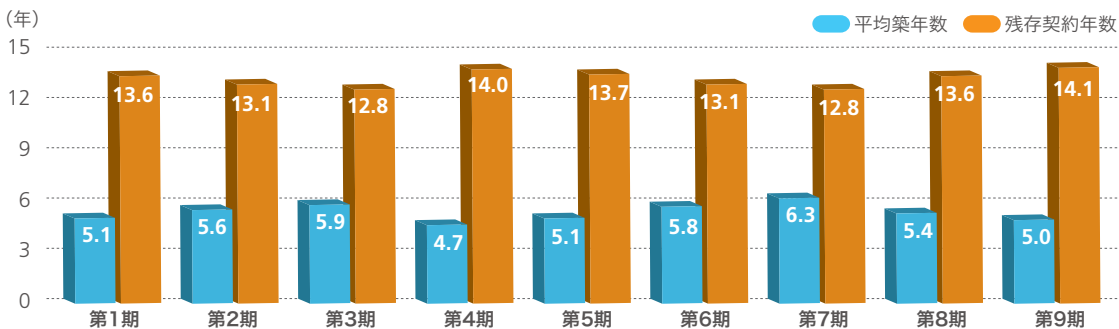
安定した収益を引き続き確保するべく着実に外部成長を続けています。



注:上記金額は取得価格の合計です。

安定したポートフォリオの維持

築年数の浅い、長期固定契約を主体とした安定したポートフォリオを維持しています。



FINANCIAL OVERVIEW

財務の状況

第9期には一般募集による新投資口発行を行い、調達金額約211億円を物件取得資金として行った借入金の一部返済に充当しました。銀行借入においては、既存の銀行に加え新規金融機関との取引を開始し、良好な関係を維持しながら、円滑な資金調達を実行できています。本投資法人は今後も保守的な財務運営を保ちながら成長を図っていきます。

新投資口発行の概要

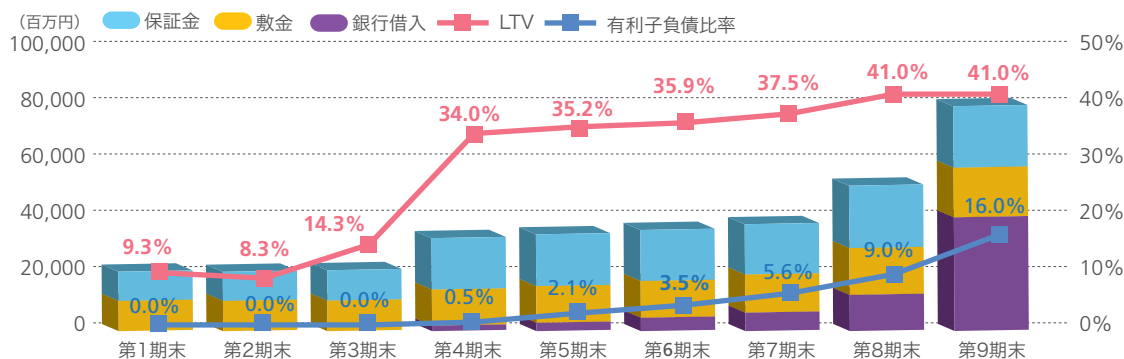
(発行決議:平成20年7月1日、払込完了:平成20年7月24日)

募集口数	37,500口	うち一般募集 :35,000口 うちオーバーアロットメント売り出し: 2,500口*
発行後発行済投資口数	160,000口	
発行価格	1口当たり625,240円	
発行価格の総額	21,883,400,000円	
発行価額	1口当たり604,186円	
発行価額の総額	21,146,510,000円	

*グリーンシュエーション行使後の実質売出口数は2,309口

負債比率の推移

負債比率(LTV)の適切なコントロールに注力しています。



*LTV=(借入金+敷金保証金-使途制限のない現預金)/(総資産残高-使途制限のない現預金)

*有利子負債比率=(借入金-使途制限のない現預金)/(総資産残高-使途制限のない現預金)

負債の長短バランス

財務基盤の更なる安定化に向け、借入金の長期化など今後長期負債比率を高めていく予定です。

平成21年2月19日現在

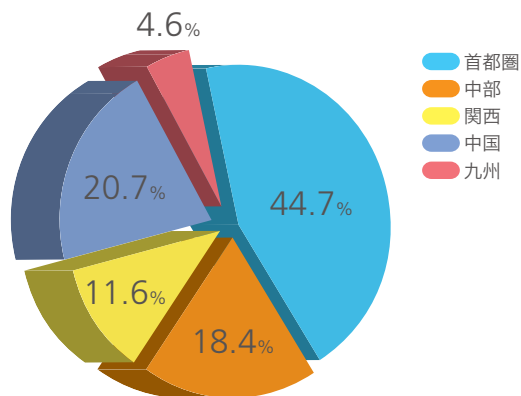
負債の構成		金額 (百万円)	比率 (%)	比率 (%)
短期負債	短期借入金	33,500	40.0	40.0
	長期借入金	10,200	12.2	60.0
長期負債	預り敷金	18,156	21.7	
	預り保証金	21,793	26.1	
合計		83,649	100.0	

PORTFOLIO MAP

ポートフォリオマップ (第10期新規取得資産取得後)

地域分散 (取得価格ベース)

首都圏を中心に日本全国の中核都市への地域分散





ポートフォリオ一覧

NO.	物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定 評価額 (百万円)*1	総賃貸 可能面積 (m ²)*2	稼働率 (%)*3	築年数 (年)*4
1	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	平成16年8月	20,100	11.5	20,200	77,547	100.0	6.4
2	マイカル茨木	大阪府茨木市	平成16年8月	18,100	10.4	25,200	148,666	100.0	8.2
3	ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	平成16年8月	11,000	6.3	9,950	63,036	100.0	10.3
4	ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	平成16年8月	9,300	5.3	11,000	79,504	100.0	13.3
5	パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年8月	4,810	2.8	5,260	17,095	94.3	15.2
6	上池台東急ストア	東京都大田区	平成16年8月	1,490	0.9	1,700	6,640	100.0	6.9
7	ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	平成17年8月	2,130	1.2	2,620	11,176	100.0	3.5
8	イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	愛知県名古屋	平成18年3月	24,800	14.2	27,100	154,766	100.0	2.9
9	サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	平成18年9月	3,100	1.8	3,280	6,455	100.0	2.4
10	スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市	平成19年4月	1,940	1.1	1,870	4,678	100.0	17.9
11	ジョイフルタウン鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市	平成19年11月	3,178	1.8	3,070	79,447	100.0	-
12	ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年2月	23,200	13.3	23,100	122,107	100.0	1.0
13	WV SAKAE(ウーブ サカエ)	愛知県名古屋	平成20年7月	7,300	4.2	6,860	4,605	98.1	2.1
14	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	平成20年7月	3,560	2.0	3,490	5,212	100.0	4.2
15	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	平成20年7月	19,900	11.4	22,300	98,714	100.0	1.0
16	コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市	平成20年7月	2,600	1.5	2,600	24,019	100.0	-
17	UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区	平成20年10月	3,100	1.8	3,420	1,199	100.0	10.3
18	イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	平成21年1月	11,600	6.7	12,600	53,374	100.0	5.3
19	マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市	平成21年2月	3,100	1.8	3,120	8,785	100.0	4.0
				174,308	100.0	188,740	967,035	99.9	5.2

*1 鑑定評価額は第9期末鑑定評価額を記載していますが、第10期取得物件については、取得時鑑定評価額を記載しています。

*2 賃貸可能面積はテナントに対して賃貸可能な面積を小数点以下切り捨てにより記載していますが、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。

*3 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示していますが、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を記載しています。

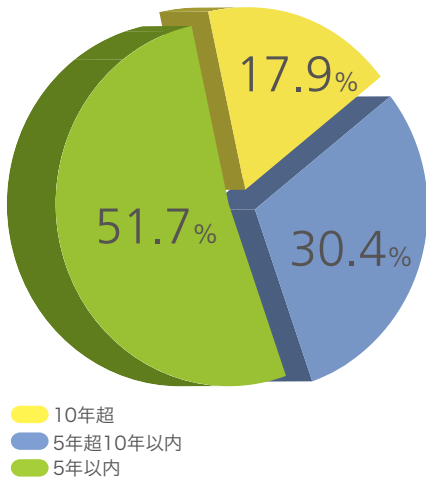
*4 築年数は平成21年2月18日時点の数値を記載しています。

PORTFOLIO CHARACTERISTICS

ポートフォリオ特性分析 (第10期新規取得資産取得後)

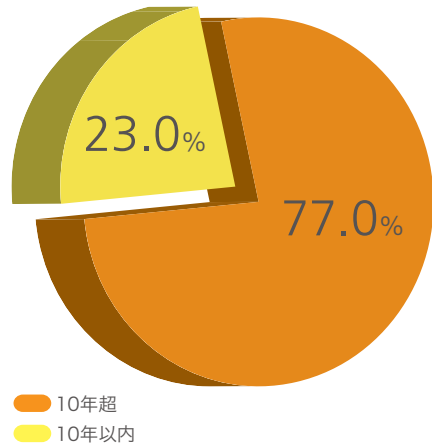
築年数の分布 (取得価格ベース)

築年数5年以内の築浅物件が過半数を占める
ポートフォリオ



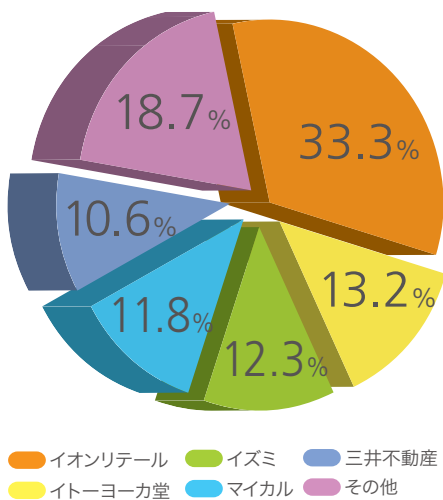
残存契約期間の分布 (年間賃料ベース)

残存期間10年超の契約が8割近く
高い安定性を維持



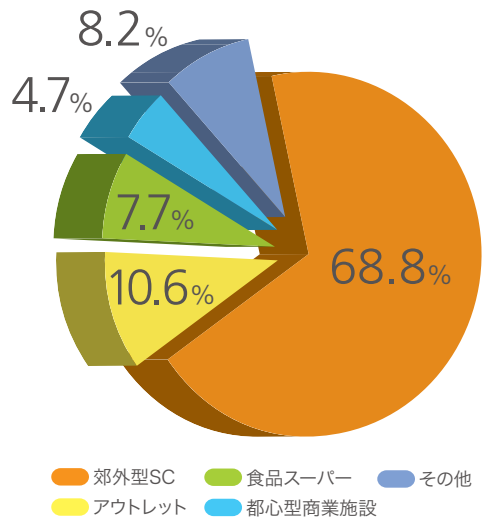
テナントの分散 (年間賃料ベース)

信用力の高いテナントを中心に一定の
テナントクレジットに偏ることのない分散投資



物件タイプの分布 (年間賃料ベース)

従来保有していない新たなタイプの
物件組み入れ



PORTFOLIO

ポートフォリオ概要

その他の
保有物件

■ 関西における本投資法人の旗艦物件

マイカル茨木



所在地 (店舗棟・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

取得価格 18,100百万円

建築時期 平成12年11月

テナント 株式会社マイカル

5km圏人口50万人と恵まれた商圈を持つ、SATY・VIVREを核にワーナー・マイカル・シネマズ茨木や専門店街で構成された大規模商業施設。



MANAGEMENT

テナントと一体で取り組む施設運営

初の全館リニューアルをテナントと一体で行い、新しく生まれ変わったマイカル茨木

リニューアルの概要

- 平成20年9月19日グランドオープン
- 消費者ニーズの変化に対応し、物件としての競争力を強化
- ビブレの1階食品ゾーンを廃止し、新たにフードコートや生活雑貨などの専門店を取り入れるなど、大幅にゾーニングを見直し

テナントとの連携

- リニューアルはテナントである株式会社マイカルの負担で実施
- リニューアルに合わせ、本投資法人も外壁工事等を実施

テナントとの
良好な関係を構築



物件としての収益の
安定性を更に強化



■ポートフォリオの中核を担う物件

イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター



ジャスコを核として、約180の専門店で構成される大規模複合商業施設です。約930席あるフードコートやファッション衣料のイオンスタイル、名古屋デザートフォレスト及びペットスクエアといった特色ある売場で賑いを見せております。

- 所在地** 愛知県名古屋市東区
矢田南四丁目1番19号
- 取得価格** 24,800百万円
- 建築時期** 平成18年3月
- テナント** イオンリテール株式会社



ゆめタウン広島



広島市中心部の交通アクセス良好なロケーションに、地元広島に本社を置くイズミを核とし、約200店の専門店が構成する大規模複合商業施設です。

- 所在地** 広島県広島市南区皆実町
二丁目8番17号
- 取得価格** 23,200百万円
- 建築時期** 平成20年2月
- テナント** 株式会社イズミ



イオン品川シーサイドショッピングセンター



イオンの都心の旗艦店として、東京都内の優良な立地に約1,000台の立体駐車場を完備し、同一区画内のオフィスビル及びオーバルガーデン(飲食等専門店街)と一体となり賑わいを見せています。

- 所在地** 東京都品川区東品川
四丁目12番5号
- 取得価格** 20,100百万円
- 建築時期** 平成14年9月
- テナント** イオンリテール株式会社



■ ポートフォリオを支える立地に優れ、商圈に恵まれた物件

ジョイフルタウン岡山



所在地

①イトーヨーカ堂棟:
岡山県岡山市下石井
二丁目10番2号
②アネックス棟:
岡山県岡山市下石井
二丁目10番1号

取得価格 11,000百万円

建築時期 ①平成10年10月
②平成10年7月

テナント ①②株式会社イトーヨーカ堂

ジョイフルタウン秦野



所在地

神奈川県秦野市入船町
12番1号

取得価格 9,300百万円

建築時期 平成7年11月(本館) 平成11年7月(別館)
平成17年11月(倉庫)

テナント イオンリテール株式会社

パピヨンプラザ



所在地

福岡県福岡市博多区
千代一丁目2番7号他

取得価格 4,810百万円

建築時期 平成5年11月

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

ジョイフルタウン鳥栖(底地)



所在地

佐賀県鳥栖市本鳥栖町
字下鳥栖537番1他

取得価格 3,178百万円

建築時期 ー

テナント 大和リース株式会社

サミットストア滝野川紅葉橋店



所在地

東京都北区滝野川
四丁目1番18号

取得価格 3,100百万円

建築時期 平成18年9月

テナント サミット株式会社

ベルタウン丹波口駅前店



所在地

京都府京都市下京区
中堂寺坊城町60番地他

取得価格 2,130百万円

建築時期 平成17年8月

テナント 株式会社マツモト

スポーツクラブルネサンス広島



所在地

広島県広島市南区
皆実町二丁目8番24号

取得価格 1,940百万円

建築時期 平成3年3月

テナント 株式会社ルネサンス

上池台東急ストア



所在地

東京都大田区上池台
五丁目23番5号

取得価格 1,490百万円

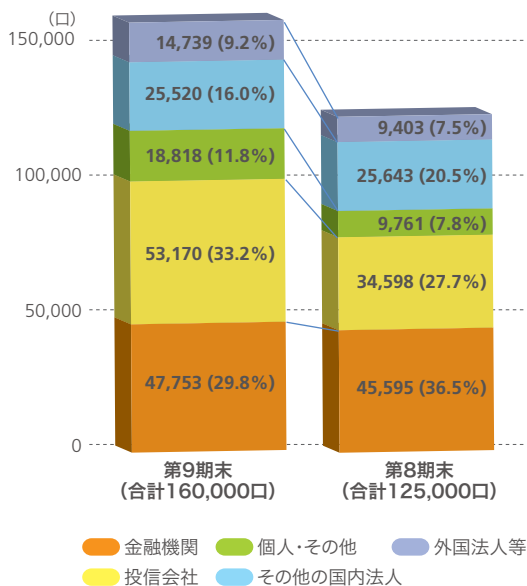
建築時期 平成14年3月

テナント 株式会社東急ストア

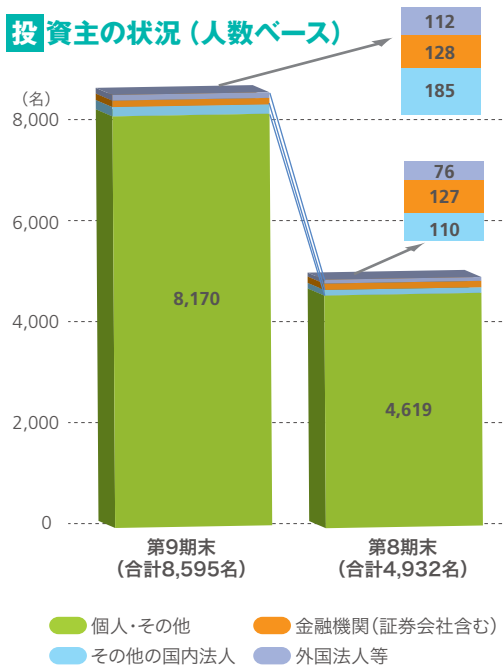
INVESTMENT BREAKDOWN

投資主・投資口状況

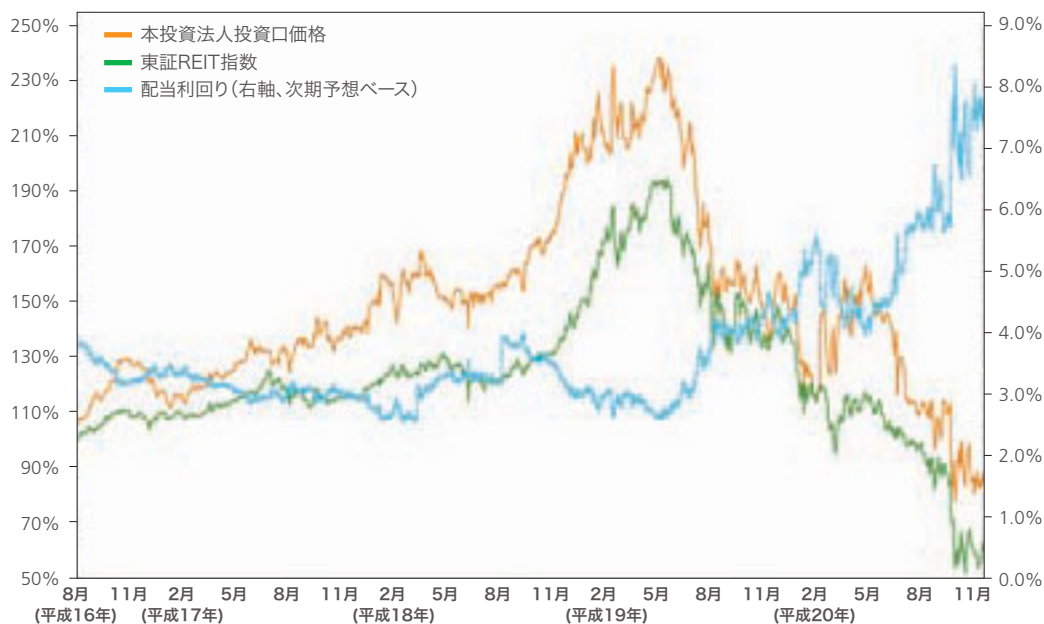
投資主の状況 (口数ベース)



投資主の状況 (人数ベース)



投資口価格の推移 (相対価格)

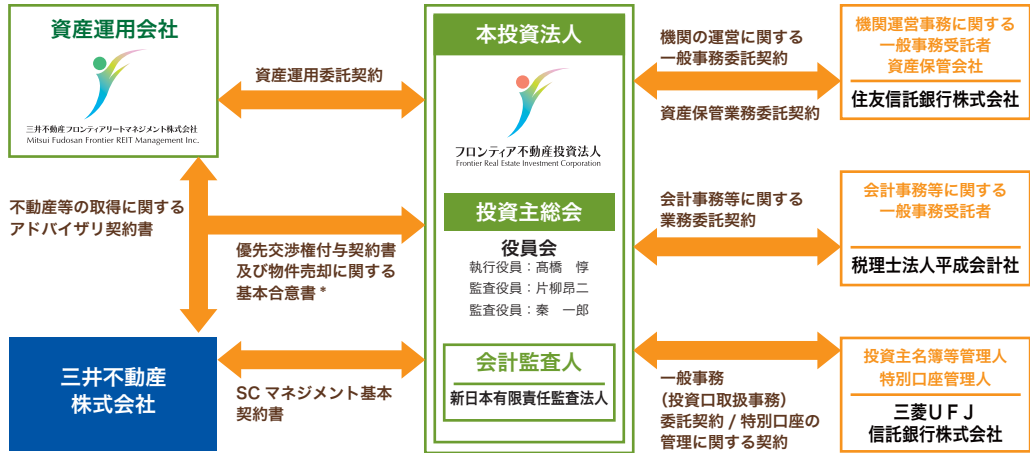


※本投資法人の投資口価格はIPO価格を100%としています。
 ※東証REIT指数は平成16年8月9日の終値を100%としています。

出所:QUICK、東京証券取引所

REIT STRUCTURE

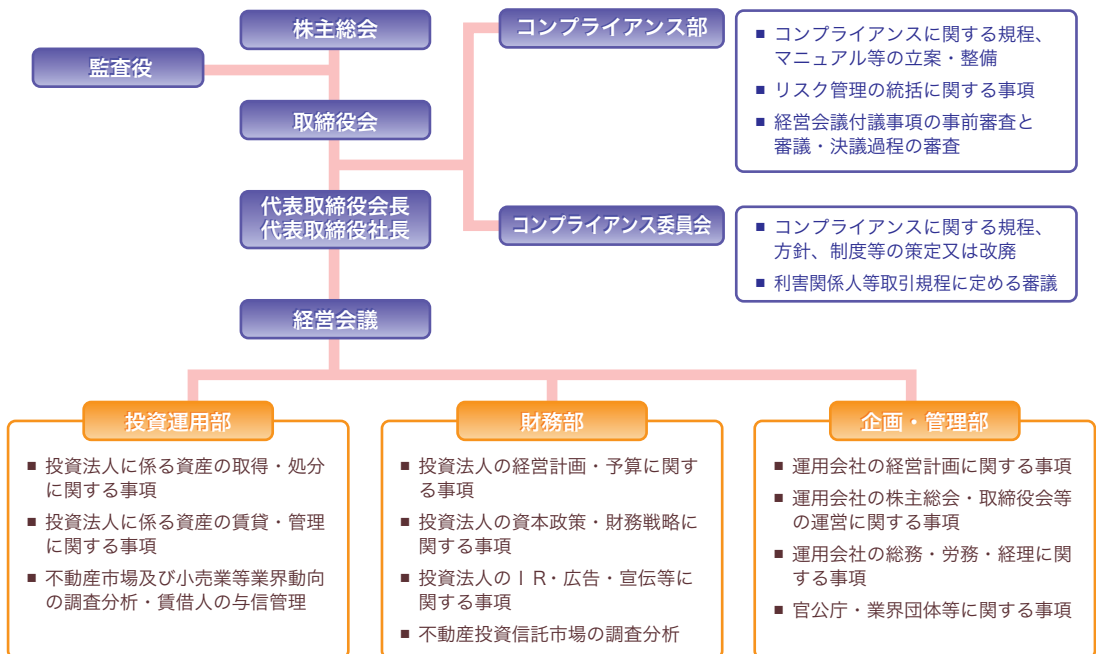
本投資法人の仕組み



*優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書は、個々の物件毎に、本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産等の間で締結されています。

ASSET MANAGER

運用会社の組織と職務



INVESTOR COMMUNICATION

投資主アンケート

■ 投資主との対話の重要性

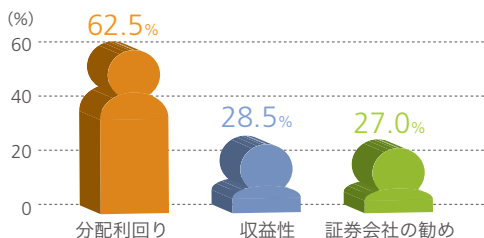
本投資法人は投資主の皆様との対話を重視し、皆様のご意見を尊重した運営を行うよう心掛けています。その一環として、投資主アンケートを実施しましたので、以下に集計結果をご報告いたします。ご協力いただいた皆様に深く感謝申し上げます。

アンケートの概要

- 調査時期：平成20年9月8日～11月8日
- 対象投資主数：4,932名(うち個人投資主4,619名)
- 回答者数：710名
- 回答率：14.4% (アンケートの回答率として極めて高水準*)
- 男女比率：男7:女3
- 回答者の投資経験：10年以上 46.0%
- 5年～10年 26.0%
- 2～5年 23.6%

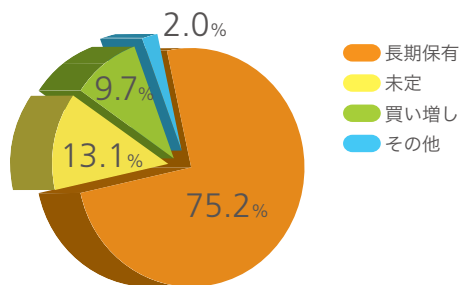
*一般事業会社におけるアンケート回収率は平均3%～5%です。

■ 本投資法人の投資口購入の理由 (複数回答)

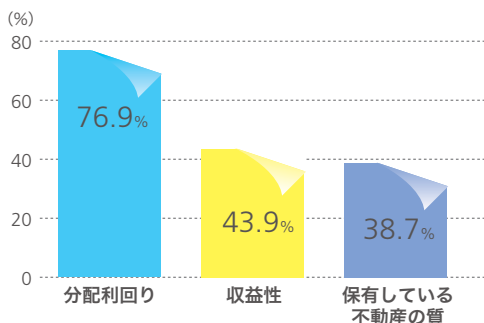


「証券会社の勧め」がかなり多かったのが特徴的です。

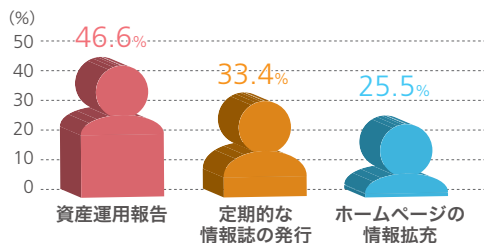
■ 本投資法人の投資口に対する方針



■ 本投資法人の投資口に対する方針決定の際重視するもの (複数回答)



■ 本投資法人のIR活動で特に充実を希望するもの (複数回答)



多くの回答者がIR活動に様々なご希望をお持ちのことがわかりました。

■ 資産運用報告に希望するもの

文字を大きく、ビジュアル(写真やグラフ等)の多用、説明の明確化など多数のご意見をいただきました。

■ フリーアンサー

回答者のフリーアンサーの中には、個人投資主にスポットライトを当てた説明会の開催や地方での開催要望が見られました。

INVESTOR COMMUNICATION

ホームページについて

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、以下のコンテンツを提供しています。

- 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

今後も更に充実を図ってまいりますので、ご意見・ご要望等ある場合は、ホームページの「お問い合わせ先」もしくは資産運用会社の財務部(TEL:03-3588-1440)までご意見をお寄せください。

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



INVESTOR COMMUNICATION

投資主メモ

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

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月		平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月
営業収益	百万円	3,470	3,587	3,667	4,303	5,658
うち賃貸事業収益	百万円	3,470	3,587	3,667	4,303	5,658
営業費用	百万円	1,538	1,618	1,673	1,969	2,504
うち賃貸事業費用	百万円	1,291	1,394	1,438	1,706	2,189
営業利益	百万円	1,932	1,968	1,993	2,333	3,154
経常利益	百万円	1,910	1,954	1,971	2,246	2,951
当期純利益	百万円	1,909	1,953	1,970	2,245	2,950
総資産額	百万円	95,914 (対前期比1.7%)	97,648 (対前期比1.8%)	99,694 (対前期比2.1%)	123,605 (対前期比24.0%)	173,615 (対前期比40.5%)
純資産額	百万円	60,492 (対前期比0.5%)	60,535 (対前期比0.1%)	60,552 (対前期比0.0%)	70,478 (対前期比16.4%)	92,330 (対前期比31.0%)
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	68,233	89,379
発行済投資口総数	口	110,400	110,400	110,400	125,000	160,000
1口当たり純資産額	円	547,936	548,331	548,486	563,826	577,066
分配総額	百万円	1,909	1,953	1,970	2,245	2,950
1口当たり分配金	円	17,296	17,693	17,845	17,960	18,441
うち1口当たり利益分配金	円	17,296	17,693	17,845	17,960	18,441
うち1口当たり利益超過分配金	円	0	0	0	0	0
総資産経常利益率(注1)	%	2.0 (年換算値4.0)	2.0 (年換算値4.1)	2.0 (年換算値4.0)	2.0 (年換算値4.0)	2.0 (年換算値3.9)
自己資本利益率(注2)	%	3.2 (年換算値6.3)	3.2 (年換算値6.5)	3.3 (年換算値6.5)	3.4 (年換算値6.9)	3.6 (年換算値7.2)
期末自己資本比率(注3)	%	63.1 (対前期増減△0.7)	62.0 (対前期増減△1.1)	60.7 (対前期増減△1.3)	57.0 (対前期増減△3.7)	53.2 (対前期増減△3.8)
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
配当性向(注4)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	9	10	11	12	17
期末総賃貸可能面積(注5)	m ²	568,480.75	573,158.85	652,606.61	774,713.77	(904,875.25)
期末テナント数(注6)	件	11	12	13	14	21 (42)
期末稼働率(注7)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0 (99.9)
当期減価償却費	百万円	836	847	852	1,008	1,297
当期資本的支出	百万円	11	8	24	16	31
賃貸NOI(注8) (Net Operating Income)	百万円	3,016	3,039	3,081	3,605	4,765
FFO(注9) (Funds from Operations)	百万円	2,746	2,800	2,822	3,253	4,247
1口当たりFFO(注10)	円	24,876	25,365	25,567	26,027	26,549

(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／（(期首純資産額＋期末純資産額)÷2）×100（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）

(注3) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）

(注4) 「配当性向」は小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「期末総賃貸可能面積」はテナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。ただし、バススルー型マスターリース契約が締結されている物件がある場合には、当該物件について、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を以て算定した「期末総賃貸可能面積」を括弧書きにて記載しています。

(注6) 「期末テナント数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、バススルー型マスターリース契約が締結されている物件について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数を以て集計した期末テナント数を括弧書きにて付記しています。

(注7) 「期末稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、バススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。

(注8) 賃貸NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注9) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費

(注10) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数（小数点第1位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

フロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（旧 フロンティア・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成16年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）（注）が株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8964）しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下同様とします。）を投資対象とする「商業施設特化型REIT」です。本投資法人は、平成20年12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から4年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計17物件の不動産等（取得価格総額159,608百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は、平成20年7月に一般募集による新投資口として35,000口の追加発行を行ったことにより、160,000口となっています。

（注）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）（以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資証券について電子化が行われ、本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「新振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（新振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

①投資環境と運用実績

我が国の経済は、平成19年夏に米国のサブプライムローン問題が表面化して以降、世界的な信用収縮による金融資本市場の混乱を受け、実体経済にもその波及効果が及んでいます。特に、米欧金融機関の破綻や救済が相次いだ平成20年9月半ば以降、海外経済の減速や為替円高を背景に輸出が大幅に減少し、企業収益は悪化を続け、個人消費も、雇用・所得環境が厳しさを増す中で低迷するなど、先行きの不透明感は増しています。

不動産市場においても、国内外の金融機関の貸出姿勢が厳格化するとともに、金融資本市場において流動性が逼迫する中で、不動産売買市場のプレーヤーが減少している状況です。商業施設に関しては、個人消費が弱まっている中で、高価格商品を扱う百貨店の売上は低迷していますが、一方、消費者のニーズに適応した一部の商業施設は底堅く推移するなど、業態や施設タイプによる優勝劣敗がより顕著になっています。

上記のような本投資法人を取り巻く環境下において、本投資法人は運用方針に基づき、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持向上に努めました。

当期においては、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）及び三井不動産が出資する特別目的会社から、平成20年7月に4物件（三井アウトレットパーク入間、コストコホールセール入間倉庫店（底地）、WV SAKAE（ウーブ サカエ）、クイーンズ伊勢丹杉並桃井店）を取得しました。加えて、初めて、本資産運用会社の利害関係人等以外の第三者から、平成20年10月に1物件（UT STORE HARAJUKU）を三井不動産の仲介により取得しました。これらにより、売上歩合付賃料の物件、アウトレットモールや都心型商業施設など本投資法人が従来保有していなかったタイプの物件が加わり、ポートフォリオの多様化・分散化が進展しました。本投資法人が所有する不動産等は、前期末対比で、5物件増加、取得価格の合計は36,460百万円増加し、当期末日現在で17物件、取得価格の合計は159,608百万円となっています。

また、当期から、三井不動産とSCマネジメント契約を締結し、底地物件を除く全物件においてSCマネジメントを導入しました。三井不動産が有する商業施設の運営管理に関するノウハウを活用することにより、中長期的な資産価値の維持向上を目指します。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、イオンリテール株式会社等の大手小売業者と中長期的な契約（賃料ベースで全体の8割超が残存契約年数10年超）を締結しており、稼働率も99.9%を維持しています。

②資金調達概要

当期においては、既存の短期借入の借換えに加え、新規物件取得に際し、新たに487億円の短期借入を行いました。これに加えて、当期においては、平成20年7月に上場以来初となる一般募集による新投資口の発行を行い、211億円の資金調達を行いました。かかる一般募集による新投資口の発行により調達した資金を、借入金の返済に充当した結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金405億円となっています。ただし、当該借入残高には、当期以降の平成21年1月に取得したイトーヨーカドー東大和店の取得のための借入金である121億円が含まれています。

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

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

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5,658百万円、営業利益3,154百万円となり、経常利益は2,951百万円、当期純利益は2,950百万円となりました。

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18,441円となりました。

(3) 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（注1）（百万円）		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)
平成20年3月24日	第三者割当増資	14,600	125,000	9,650	68,233	(注5)
平成20年7月24日	公募増資	35,000	160,000	21,146	89,379	(注6)

(注1)「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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。

(注5) 1口当たり発行価格661,000円にて、新規物件の取得に伴う借入金の一部返済に充当すること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6) 1口当たり発行価格625,240円（引受価額604,186円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の一部返済に充当することを目的として新投資口を発行しました。

投資証券の取引所価格の推移

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

期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月
最高	1,170,000円	1,340,000円	1,180,000円	905,000円	776,000円
最低	810,000円	1,070,000円	742,000円	630,000円	428,000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18,441円となりました。

期別	第5期		第6期		第7期		第8期		第9期	
	自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日
当期末処分利益総額 千円	1,909,544	1,953,339	1,970,131	1,970,131	2,245,067	2,245,067	2,245,067	2,245,067	2,950,598	2,950,598
利益留保額 千円	66	32	43	43	67	67	67	67	38	38
金銭の分配金総額 千円	1,909,478	1,953,307	1,970,088	1,970,088	2,245,000	2,245,000	2,245,000	2,245,000	2,950,560	2,950,560
（1口当たり分配金） 円	(17,296)	(17,693)	(17,845)	(17,845)	(17,960)	(17,960)	(17,960)	(17,960)	(18,441)	(18,441)
うち利益分配金総額 千円	1,909,478	1,953,307	1,970,088	1,970,088	2,245,000	2,245,000	2,245,000	2,245,000	2,950,560	2,950,560
（1口当たり利益分配金） 円	(17,296)	(17,693)	(17,845)	(17,845)	(17,960)	(17,960)	(17,960)	(17,960)	(18,441)	(18,441)
うち出資払戻総額 千円	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額） 円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

平成21年度の政府経済見通しによれば、我が国経済の実質成長率は0.0%程度と見込まれており、世界的な景気後退が続く中、内需・外需ともに厳しい状況が続くと考えられますが、政府による支援策の実施等により、年度後半には民間需要の持ち直しなどから低迷を脱していくことが期待されます。ただし、世界の経済金融情勢の悪化によっては、景気の下降局面がさらに厳しく、また長くなるリスクが存在することに引き続き留意する必要があります。

不動産市場においても、景気後退に加え、金融機関の不動産向け融資姿勢が慎重になったことなどの影響も受けて、不動産売買マーケットが低迷している一方で、企業の業績悪化等により、不動産賃貸マーケットにも次第に影響が生じる懸念があります。かかる環境変化の中で、今後とも競争力を保つために、立地、規模、スペック等に加え、不動産の価値を向上させる能力が今まで以上に求められるものと思われまます。

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います。

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、引き続き、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくことを基本方針とします。かかる基本方針のもと、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持向上を目指し、より多様化・分散化された物件の取得による運用資産の成長を図ります。また、三井不動産が有する商業施設の運営管理に関するノウハウを活用した内部成長の実現に注力します。

B 今後の投資方針と成長戦略

商業施設の評価は、商業施設の商圏人口、交通状況といった地理的条件、施設の築年数や建物の状況といったハード面、商業施設としての完成度やテナントの信用力などのソフト面といった物件固有の要素に加え、商圏内における競合関係や優位性、商圏特性や消費者選好とのマッチング、今後の消費動向といった多岐にわたる要素に影響されます。本投資法人の物件の取得にあたっては、各要素の総合的な優位性をもつ、いわゆる地域一番店または特筆すべき性格を有する物件と、今後地域一番店等になりうる可能性のある物件を主として取得していきます。本投資法人は、商業施設に関する多くの要素を適切に見極めた物件取得を行うことにより、ポートフォリオの将来的な資産価値の維持向上が可能になると考えています。また、物件固有の競争優位性、収益安定性を保つことを重視する一方、不動産市況、テナントクレジット等のリスク面にも配慮し、ポートフォリオに与える影響のプラス面マイナス面を総合的に判断し、多様化・分散化を図っていきます。

物件を取り巻く環境、各要素は時間とともに変化しますが、三井不動産が有する商業施設運営力を生かし、変化を適切に把握し対処することで内部成長を実現し、現在のポートフォリオの質と収益性、安定性を維持向上させることを目指します。

(i) 選別投資による外部成長

本投資法人は、現在のポートフォリオの中心となっている都市近郊立地型ショッピングセンターに加え、都心立地・都市近郊立地・郊外立地、また広域型ショッピングセンターから近隣型ショッピングセンター、アウトレットモールといった幅広い商圏特性・物件タイプへの投資を目指します。また、安定的な収益構造を有するテナントへの一括賃貸・固定賃料型の物件に加え、売上歩合付賃料や複数のテナントで構成される物件など運営管理による収益成長が期待できる収益構造の物件にも投資し、安定性に加え、成長性にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

本投資法人は、平成20年10月15日にUT STORE HARAJUKU、平成21年1月13日にイトーヨーカドー東大和店をいずれも三井不動産の仲介により取得しました。本資産運用会社は、三井不動産との間で不動産の取得に関するアドバイザー契約書を締結しており、今後も上記2物件と同様に三井不動産の有する幅広いネットワークを活用し、物件取得に役立てていく考えです。

また、当期末日現在において、本投資法人は三井不動産及び日本たばこ産業株式会社（以下、「JT」といいます。）との間で、下記の物件について優先交渉権を付与されています。

<三井不動産及びJTとの物件取得に係る優先交渉権付与契約について>

物件の名称	所在地	取得予定日	取得価格(百万円)	締結先	優先交渉期間
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	未定	未定	三井不動産	平成21年 12月31日まで
マックスバリュ 田無芝久保店	東京都西東京市	未定	未定	三井不動産	平成21年 12月31日まで
旧上田工場物件	長野県上田市	未定	未定	JT	期限の定めなし

上記の物件以外にも、三井不動産との連携を積極的に活用することにより、投資基準に合致する優良物件の選別及び取得に努めます。取得に際しては法令及び本投資法人における利益相反対策ルールを遵守するとともに、適切な適時情報開示を行います。

(ii) 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

本投資法人は、三井不動産とSCマネジメント契約を締結することにより、底地を除く全物件においてSCマネジメントを導入し、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用していきます。「SCマネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供するものです。その内容は、商圈や競合店動向等商業施設を取りまく環境の把握分析、テナント動向の把握、運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント、テナントのリーシング・契約管理・窓口業務、管理会社等の監督・契約管理、資産保全、会計及び経理補助等を含む商業施設の運営管理についての業務及びノウハウであり、これにより中長期的な資産価値の維持向上を目指すものです。

現在のポートフォリオ物件は比較的築年数が短く、長期の賃貸借契約を締結している物件が中心ですが、本投資法人は、将来にわたり資産価値を維持するためには運営管理の巧拙が影響すると考えています。中期的な設備の更新・リニューアルに対する備えという点や、契約の満了や設備の更新時期を迎える一部の物件への対応という点からも、三井不動産のノウハウを最大限に活用した運営を実施していきます。

C 資金の有効活用と財務の安定化の推進

本投資法人は保守的な財務運営を行うことを目指します。テナントから預託される敷金保証金を有効活用し、銀行借入れ等の有利子負債については、借入期間の分散化、金利の固定化等を考慮し、最適な調達手段を検討します。また、有利子負債額、敷金保証金の償還額、金利環境、投資口の市場価格の推移等を総合的に勘案し、必要があれば一口当たり分配金の希薄化に配慮しながら、新投資口の発行を行っていきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第5期 平成18年12月31日現在	第6期 平成19年6月30日現在	第7期 平成19年12月31日現在	第8期 平成20年6月30日現在	第9期 平成20年12月31日現在
発行可能投資口総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	110,400	110,400	110,400	125,000	160,000
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	68,233	89,379
投資主数	人	5,108	4,982	5,131	4,932	8,595

(2) 投資口に関する事項

平成20年12月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
三井不動産株式会社	14,600	9.13
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	13,734	8.58
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	12,087	7.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	11,931	7.46
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,580	5.99
日本たばこ産業株式会社	5,891	3.68
株式会社池田銀行	4,862	3.04
野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,398	2.75
株式会社北洋銀行	3,882	2.43
富士火災海上保険株式会社	3,285	2.05
合 計	84,250	52.66

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員	高橋 惇	株式会社ポイント 監査役 (非常勤)	3,000
監督役員	片柳 昂二	弁護士、協同乳業株式会社 監査役 (非常勤)	1,800
監督役員	秦 一郎	秦一郎公認会計士税理士事務所 公認会計士・税理士	1,800
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	12,500

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人に対する報酬の総額には、監査付随業務に係る報酬4,500千円 (税抜) が含まれております。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	三井不動産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
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	税理士法人平成会計社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第8期（平成20年6月30日現在）		第9期（平成20年12月31日現在）	
		保有総額 （注2）（百万円）	資産総額に対する比率 （注3）（%）	保有総額 （注2）（百万円）	資産総額に対する比率 （注3）（%）
不動産	首都圏（注1）	3,082	2.5	25,522	14.7
	その他地方都市	54,739	44.3	54,446	31.4
信託不動産	首都圏（注1）	28,647	23.2	35,114	20.2
	その他地方都市	32,087	26.0	39,122	22.5
小計		118,557	95.9	154,205	88.8
預金その他資産		5,048	4.1	19,410	11.2
資産総額		123,605	100.0	173,615	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部3県をいいます。

（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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「資産総額に対する比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(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通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 （注1） （百万円）	賃貸可能面積 （注2） （㎡）	賃貸面積 （注2） （㎡）	稼働率 （注3） （%）	対総賃貸事業 収入比率 （注4）（%）	主たる用途
イオン品川シーサイドショッピングセンター	18,522	77,547.22	77,547.22	100.0	13.5	商業施設
マイカル茨木	16,707	148,666.78	148,666.78	100.0	12.7	商業施設
ジョイフルタウン岡山	10,407	(63,036.30)	(63,036.30)	100.0 (100.0)	8.5	商業施設
ジョイフルタウン秦野	8,382	79,504.88	79,504.88	100.0	6.9	商業施設
パピヨンプラザ	4,705	(17,095.47)	(16,119.06)	100.0 (94.3)	4.2	商業施設
上池台東急ストア	1,418	6,640.60	6,640.60	100.0	0.9	商業施設
ヘルタウン丹波口駅前店	2,078	11,176.34	11,176.34	100.0	1.5	商業施設
イオンゴヤード前ショッピングセンター	23,989	154,766.57	154,766.57	100.0	13.7	商業施設
サミットストア滝野川紅葉橋店	3,070	6,455.43	6,455.43	100.0	1.8	商業施設
スポーツクラブルネサンス広島	1,947	4,678.10	4,678.10	100.0	1.3	スポーツ施設
ジョイフルタウン鳥栖（底地）	3,256	79,447.76	79,447.76	100.0	2.1	底地
ゆめタウン広島	23,174	122,107.16	122,107.16	100.0	13.2	商業施設
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	7,300	4,605.88	4,518.29	98.1	4.2	商業施設
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	3,574	5,212.70	5,212.70	100.0	2.0	商業施設
三井アウトレットパーク入間	19,830	98,714.90	98,714.90	100.0	11.8	商業施設
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	2,621	24,019.93	24,019.93	100.0	1.3	底地
UT STORE HARAJUKU	3,217	1,199.23	1,199.23	100.0	0.6	商業施設
合計	154,205	(904,875.25)	(903,811.25)	100.0 (99.9)	100.0	

（注1）「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「賃貸可能面積」はテナントに対して貸付可能な面積を記載しており、「賃貸面積」は原則としてテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。ただし、バスループ型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積及び賃貸面積を以て集計した数値を「合計」欄に括弧書きにて記載しています。

（注3）「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、バスループ型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。

（注4）「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

第9期末保有資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	帳簿価額 （注2） （百万円）	期末算定 価額（注3） （百万円）
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	所有権	18,522	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	所有権	16,707	25,200
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 (アネックス棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	所有権	10,407	9,950
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町12番1号	所有権	8,382	11,000
パピヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他	所有権	4,705	5,260
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	所有権	1,418	1,700
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地他（注1）	所有権	2,078	2,620
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	愛知県名古屋市中区栄三丁目1番19号	所有権	23,989	27,100
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目1番18号	所有権	3,070	3,280
スポーツクラブネサンス広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号	所有権	1,947	1,870
ジョイフルタウン鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他（注1）	所有権	3,256	3,070
ゆめタウン広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号	所有権	23,174	23,100
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号	所有権	7,300	6,860
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区桃井三丁目5番1号	所有権	3,574	3,490
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市宮寺字開発3169番1他（注1）	所有権	19,830	22,300
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他（注1）	所有権	2,621	2,600
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	所有権	3,217	3,420
合計		—	154,205	173,020

(注1)「所在地」は住居表示を記載しています。ただし、ベルタウン丹波口駅前店、ジョイフルタウン鳥栖（底地）、三井アウトレットパーク入間及びコストコホールセール入間倉庫店（底地）については登記簿上に記載された所在地を記載しています。

(注2)「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

本投資法人が投資する不動産等の賃貸状況は以下の通りです。

不動産等の名称	第8期 (平成20年1月1日～平成20年6月30日)				第9期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)			
	テナント 総数(注1) 期末時点 (件)	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4)(%)	テナント 総数(注1) 期末時点 (件)	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4)(%)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	1	100.0	759	17.6	1	100.0	764	13.5
マイカル茨木	1	100.0	717	16.7	1	100.0	717	12.7
ジョイフルタウン岡山	2	100.0	466	10.8	1 (10)	100.0 (100.0)	481	8.5
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	389	9.0	1	100.0	389	6.9
パピヨンプラザ	2	100.0	233	5.4	2 (14)	100.0 (94.3)	235	4.2
上池台東急ストア	1	100.0	53	1.2	1	100.0	53	0.9
ベルタウン丹波口駅前店	1	100.0	84	2.0	1	100.0	84	1.5
イオンゴヤドーム前ショッピングセンター	1	100.0	773	18.0	1	100.0	773	13.7
サミットストア滝野川紅葉橋店	1	100.0	99	2.3	1	100.0	99	1.8
スポーツクラブルネサンス広島	1	100.0	71	1.7	1	100.0	71	1.3
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	1	100.0	118	2.7	1	100.0	118	2.1
ゆめタウン広島	1	100.0	537	12.5	1	100.0	745	13.2
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	—	—	—	—	4	98.1	238	4.2
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	—	—	—	—	1	100.0	112	2.0
三井アウトレットパーク入間	—	—	—	—	1	100.0	664	11.8
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	—	—	—	—	1	100.0	74	1.3
UT STORE HARAJUKU	—	—	—	—	1	100.0	32	0.6
合計	14	100.0	4,303	100.0	21 (42)	100.0 (99.9)	5,658	100.0

(注1)「テナント総数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、バスルー型マスターリース契約が締結されている物件がある場合には、当該物件について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数を以て集計したテナント数を括弧書きにて付記しています。

(注2)「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、バスルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。

(注3)「賃貸事業収入」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(4) その他資産の状況

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

株式以外の有価証券

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (注)	未収利息	前払経過 利子	評価額 (注)	評価損益	備考
国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000	9,989	42	—	10,401	411	営業保証金として供託 しております。
合計		10,000	9,989	42	—	10,401	411	

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

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、平成20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通りです。なお、下記の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	再生水繋ぎ込み工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	1	—	—
		排水ポンプ交換	自 平成21年6月 至 平成21年6月	1	—	—
		コジェネエコノマイザー更新	自 平成21年5月 至 平成21年5月	6	—	—
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	厨房除害施設機器交換工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	4	—	—
		駐車場棟防煙垂壁・照明器具整備工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	4	—	—
		照明更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	1	—	—
パビヨンプラザ	福岡県福岡市	リニューアル工事	自 平成21年2月 至 平成21年5月	143	—	—
		案内板更新工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	3	—	—
合 計				166	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に不動産及び信託不動産に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は31百万円であり、当期の費用に区分された修繕費153百万円と併せ、合計184百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	厨房内排水ポンプ交換	自 平成20年9月 至 平成20年9月	0
		電力量計交換工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	0
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	内外装リニューアル修繕工事	自 平成20年6月 至 平成20年9月	19
		空調室内機整備	自 平成20年9月 至 平成20年9月	0
		空調室外機エンジン更新	自 平成20年9月 至 平成20年9月	1
		空調機コンプレッサー整備	自 平成20年9月 至 平成20年10月	0
		風量ダンパー開閉用モーター整備	自 平成20年12月 至 平成20年12月	0
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	駐車場ライン整備工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	3
		厨房除害施設機器整備工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	1
		鳥害対策工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	0
パビヨンプラザ	福岡県福岡市	谷桶整備工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	0
合 計				31

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第5期		第6期		第7期		第8期		第9期	
	自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日			
前期末積立金残高	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円	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	100百万円	100百万円	100百万円	200百万円			

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第8期		第9期	
	自 平成20年 1月1日 至 平成20年 6月30日		自 平成20年 7月1日 至 平成20年 12月31日	
(a) 資産運用報酬		169,656千円		218,008千円
(内訳) 運用報酬 1		99,421千円		124,621千円
運用報酬 2		70,234千円		93,387千円
(b) 資産保管業務報酬		5,975千円		7,906千円
(c) 一般事務委託報酬		29,287千円		35,229千円
(d) 役員報酬		6,600千円		6,600千円
(e) その他費用		51,801千円		46,713千円
合計		263,320千円		314,458千円

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が第8期は58,000千円、第9期は98,900千円あります。

(2) 借入状況

(単位：千円)

区分 借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
株式会社 三井住友銀行	平成20年12月16日	—	10,100,000	1.42583%	平成21年6月16日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	平成20年12月19日	—	7,500,000	1.32000%	平成21年6月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成20年12月19日	—	7,500,000	1.45000%	平成21年12月21日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
中央三井信託銀行 株式会社	平成20年10月15日	—	3,000,000	0.97628%	平成21年1月15日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	平成20年12月19日	—	1,000,000	1.48250%	平成21年12月21日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社みずほ コーポレート銀行	平成20年12月19日	—	3,800,000	1.35167%	平成21年4月20日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成19年9月21日	800,000	—	1.06952%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成19年12月12日	300,000	—	1.06952%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成20年4月30日	1,050,000	—	0.97917%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2) (注4)	無担保 無保証
	平成20年12月16日	—	2,000,000	1.42583%	平成21年6月16日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	平成20年12月19日	—	1,700,000	1.48250%	平成21年11月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成19年9月21日	1,600,000	—	1.06952%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成19年12月12日	600,000	—	1.06952%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成20年4月30日	2,100,000	—	0.97917%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2) (注4)	無担保 無保証
	平成20年12月19日	—	2,200,000	1.34083%	平成21年3月13日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
住友信託銀行 株式会社	平成19年9月21日	800,000	—	1.06952%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成19年12月12日	300,000	—	1.06952%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成20年4月30日	1,050,000	—	0.97917%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2) (注4)	無担保 無保証
	平成20年12月19日	—	700,000	1.33762%	平成21年3月10日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成20年12月19日	—	1,000,000	1.48250%	平成21年12月21日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 みずほ銀行	平成19年9月21日	1,600,000	—	1.06952%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成19年12月12日	600,000	—	1.06952%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	平成20年4月30日	2,100,000	—	0.97917%	平成20年9月19日	期限 一括	(注2) (注4)	無担保 無保証
合計	—	12,900,000	40,500,000	—	—	—	—	—

(注1) 「平均利率」は、借入金金融機関毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入して記載しています。

(注2) 資金使途は、既存の借入金の借換です。

(注3) 資金使途は、不動産等の購入です。

(注4) 平成20年7月31日において、期限前返済を行っています。

(3) 投資法人債の状況

第9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。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	三井アウトレットパーク入間	H20.7.10	19,900	—	—	—	—
	コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	H20.7.10	2,600	—	—	—	—
不動産 信託 受益権	WV SAKAE (ウーブ サカエ)	H20.7.4	7,300	—	—	—	—
	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	H20.7.4	3,560	—	—	—	—
	UT STORE HARAJUKU	H20.10.15	3,100	—	—	—	—
合計			36,460		—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された譲渡価額)を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額(注2) (百万円)	特定資産の調査価格(注3) (百万円)
不動産	三井アウトレットパーク入間	H20.7.10	19,900	19,900
	コストコホールセール入間倉庫店(底地)	H20.7.10	2,600	2,600
不動産 信託受益権	WV SAKAE (ウーブ サカエ)	H20.7.4	7,300	7,300
	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	H20.7.4	3,560	3,560
	UT STORE HARAJUKU	H20.10.15	3,100	3,680
合計			36,460	37,040

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

(注2)「取得価額」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された譲渡価額)を記載しています。

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

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第9期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下の通りです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	36,460,000千円	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	33,360,000千円 (91.5%)	— (—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	3,560,000千円 (9.8%)	—
人間デベロップメント 特定目的会社	22,500,000千円 (61.7%)	—
サカエデベロップメント 有限会社	7,300,000千円 (20.0%)	—
合 計	33,360,000千円 (91.5%)	—

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (注5) (B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
不動産等媒介 手数料 (注3)	93,000千円	三井不動産株式会社	93,000千円	100.0%
外注委託費等 (注4)	164,530千円	三井不動産株式会社	50,062千円	30.4%

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第26号に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等であり、第9期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある三井不動産株式会社、人間デベロップメント特定目的会社、サカエデベロップメント有限会社について記載しています。

(注2) 「主要株主」とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主であり、三井不動産株式会社が該当します。

(注3) 不動産等の取得にあたり、三井不動産株式会社に対して支払った媒介手数料93,000千円は不動産等の取得原価に算入しております。

(注4) 外注委託費等の支払手数料総額、支払金額には、三井不動産株式会社に対する資産工事に係る工事管理料744千円が含まれております。

(注5) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

資産運用会社（三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社）は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業（若しくは旧証券取引法上の証券業）、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項は以下の通りです。

役員会承認日	件名	概要
平成20年7月16日	新投資口引受契約締結の件	公募による新投資口の引受及び募集に関し、本投資法人、本資産運用会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、UBS証券会社及び野村證券株式会社との間で新投資口引受契約を締結しました。
平成20年9月29日	会計事務等に関する一般事務受託者変更の件	従前住友信託銀行株式会社に委託されていた業務の一部について、税理士法人平成会計社へ一般事務受託者を変更すべく、本投資法人と住友信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約に関する解約合意書及び機関の運営に関する一般事務委託契約を、本投資法人と税理士法人平成会計社との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。
平成20年9月29日	資産保管業務委託契約変更の件	資産保管業務に関して、本投資法人及び住友信託銀行株式会社との間で資産保管業務委託契約一部変更契約を締結しました。
平成20年12月24日	投資証券電子化に伴う各種一般事務委託契約締結の件	平成21年1月5日より投資証券の電子化が実施されたことに伴い、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間で投資口事務代行委託契約変更契約及び特別口座管理に関する契約を締結しました。

(単位：千円)

	第8期 (平成20年6月30日)	第9期 (平成20年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,894,563	16,279,866
信託現金及び信託預金	2,709,500	2,620,835
営業未収入金	—	42,277
前払費用	24,618	31,086
繰延税金資産	77	186
その他	390,488	409,031
流動資産合計	5,019,248	19,383,283
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 20,719,593	30,824,832
減価償却累計額	△ 1,127,954	△ 1,715,373
建物(純額)	19,591,638	29,109,458
構築物	※1 552,599	876,433
減価償却累計額	△ 68,970	△ 105,044
構築物(純額)	483,628	771,388
工具、器具及び備品	※1 21,624	21,624
減価償却累計額	△ 3,762	△ 4,844
工具、器具及び備品(純額)	17,862	16,780
土地	※1 37,729,135	50,071,182
信託建物	※1 32,027,121	34,282,125
減価償却累計額	△ 4,661,226	△ 5,300,454
信託建物(純額)	27,365,895	28,981,671
信託構築物	※1 806,285	862,440
減価償却累計額	△ 170,920	△ 193,610
信託構築物(純額)	635,365	668,829
信託機械及び装置	※1 185,033	253,773
減価償却累計額	△ 46,961	△ 57,287
信託機械及び装置(純額)	138,071	196,486
信託工具、器具及び備品	※1 —	13,706
減価償却累計額	—	△ 456
信託工具、器具及び備品(純額)	—	13,249
信託土地	※1 32,595,934	44,376,225
信託建設仮勘定	—	4,174
有形固定資産合計	118,557,532	154,209,447
無形固定資産		
その他	387	367
無形固定資産合計	387	367
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,138	10,401
長期前払費用	18,303	11,901
投資その他の資産合計	28,442	22,302
固定資産合計	118,586,362	154,232,117
資産合計	123,605,610	173,615,401

(単位：千円)

	第8期	第9期
	(平成20年6月30日)	(平成20年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	397,191	290,044
短期借入金	12,900,000	40,500,000
未払金	14,015	10,658
未払費用	111,341	136,896
未払法人税等	650	666
未払消費税等	24,309	—
前受金	715,972	725,286
預り金	5,463	7,123
その他	11,204	—
流動負債合計	14,180,148	41,670,675
固定負債		
預り敷金及び保証金	※1 18,071,729	18,654,949
信託預り敷金及び保証金	※1 20,804,625	20,891,434
その他	70,788	67,720
固定負債合計	38,947,143	39,614,105
負債合計	53,127,292	81,284,781
純資産の部	※2	
投資主資本		
出資総額	68,233,100	89,379,610
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,245,067	2,950,598
剰余金合計	2,245,067	2,950,598
投資主資本合計	70,478,167	92,330,208
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	150	411
評価・換算差額等合計	150	411
純資産合計	70,478,318	92,330,620
負債純資産合計	123,605,610	173,615,401

(単位：千円)

	第8期		第9期	
	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日		自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1 ※2	4,300,714		5,636,670
その他賃貸事業収入	※1	3,040		21,539
営業収益合計		4,303,754		5,658,210
営業費用				
賃貸事業費用	※1 ※2	1,706,638		2,189,705
資産運用報酬		169,656		218,008
資産保管手数料		5,975		7,906
一般事務委託手数料		29,287		35,229
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		51,801		46,713
営業費用合計		1,969,959		2,504,163
営業利益		2,333,795		3,154,047
営業外収益				
受取利息		2,914		6,777
有価証券利息		2,296		375
未払分配金戻入		1,203		708
固定資産受贈益		—		3,712
還付加算金		—		3,664
その他		529		863
営業外収益合計		6,943		16,101
営業外費用				
支払利息		67,230		162,521
投資口交付費		22,921		55,832
その他		4,549		285
営業外費用合計		94,701		218,639
経常利益		2,246,036		2,951,509
税引前当期純利益		2,246,036		2,951,509
法人税、住民税及び事業税		967		1,087
法人税等調整額		45		△ 108
法人税等合計		1,013		978
当期純利益		2,245,023		2,950,530
前期繰越利益		43		67
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,245,067		2,950,598

(単位：千円)

	第8期		第9期	
	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日		自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	
投資主資本				
出資総額	※ 1			
前期末残高	58,582,500		68,233,100	
当期変動額				
新投資口の発行	9,650,600		21,146,510	
当期変動額合計	9,650,600		21,146,510	
当期末残高	68,233,100		89,379,610	
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)				
前期末残高	1,970,131		2,245,067	
当期変動額				
剰余金の配当	△ 1,970,088		△ 2,245,000	
当期純利益	2,245,023		2,950,530	
当期変動額合計	274,935		705,530	
当期末残高	2,245,067		2,950,598	
剰余金合計				
前期末残高	1,970,131		2,245,067	
当期変動額				
剰余金の配当	△ 1,970,088		△ 2,245,000	
当期純利益	2,245,023		2,950,530	
当期変動額合計	274,935		705,530	
当期末残高	2,245,067		2,950,598	
投資主資本合計				
前期末残高	60,552,631		70,478,167	
当期変動額				
新投資口の発行	9,650,600		21,146,510	
剰余金の配当	△ 1,970,088		△ 2,245,000	
当期純利益	2,245,023		2,950,530	
当期変動額合計	9,925,535		21,852,040	
当期末残高	70,478,167		92,330,208	
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金				
前期末残高	247		150	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△ 97		261	
当期変動額合計	△ 97		261	
当期末残高	150		411	
評価・換算差額等合計				
前期末残高	247		150	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△ 97		261	
当期変動額合計	△ 97		261	
当期末残高	150		411	
純資産合計				
前期末残高	60,552,879		70,478,318	
当期変動額				
新投資口の発行	9,650,600		21,146,510	
剰余金の配当	△ 1,970,088		△ 2,245,000	
当期純利益	2,245,023		2,950,530	
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△ 97		261	
当期変動額合計	9,925,438		21,852,301	
当期末残高	70,478,318		92,330,620	

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20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。(評価差額は部分純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)	有価証券 その他有価証券 ・時価のあるもの 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 3～39年 構築物 2～42年 機械及び装置 14年 工具、器具及び備品 6～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(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 2～39年 構築物 2～47年 機械及び装置 8～14年 工具、器具及び備品 6～15年 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	—	投資口交付費 支出時に全額費用計上しております。 なお、平成20年7月24日付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募集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」という。)によっております。「スプレッド方式」では、募集価格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への引受手数料の支払いはありません。 平成20年7月24日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は736,890千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、投資口交付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、投資口交付費は736,890千円少なく計上され、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います。
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。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(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 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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 同左

2. 会計方針の変更に関する注記

第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
—	当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。

3. 貸借対照表に関する注記

第8期 (平成20年6月30日現在)	第9期 (平成20年12月31日現在)																																																		
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,201,748千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">199,559千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">12,255千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">14,770,233千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">27,196,514千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">604,305千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">138,071千円</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;">84,718,622千円</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">8,714,567千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">20,804,625千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">29,519,192千円</td></tr> </table>	建物	9,201,748千円	構築物	199,559千円	工具、器具及び備品	12,255千円	土地	14,770,233千円	信託建物	27,196,514千円	信託構築物	604,305千円	信託機械及び装置	138,071千円	信託土地	32,595,934千円	合計	84,718,622千円	預り敷金及び保証金	8,714,567千円	信託預り敷金及び保証金	20,804,625千円	合計	29,519,192千円	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,685,221千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">224,444千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">11,508千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">16,146,401千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,925,269千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">513,464千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">132,076千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">949千円</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;">85,235,270千円</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">9,065,270千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">19,794,318千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">28,859,589千円</td></tr> </table>	建物	9,685,221千円	構築物	224,444千円	工具、器具及び備品	11,508千円	土地	16,146,401千円	信託建物	25,925,269千円	信託構築物	513,464千円	信託機械及び装置	132,076千円	信託工具、器具及び備品	949千円	信託土地	32,595,934千円	合計	85,235,270千円	預り敷金及び保証金	9,065,270千円	信託預り敷金及び保証金	19,794,318千円	合計	28,859,589千円
建物	9,201,748千円																																																		
構築物	199,559千円																																																		
工具、器具及び備品	12,255千円																																																		
土地	14,770,233千円																																																		
信託建物	27,196,514千円																																																		
信託構築物	604,305千円																																																		
信託機械及び装置	138,071千円																																																		
信託土地	32,595,934千円																																																		
合計	84,718,622千円																																																		
預り敷金及び保証金	8,714,567千円																																																		
信託預り敷金及び保証金	20,804,625千円																																																		
合計	29,519,192千円																																																		
建物	9,685,221千円																																																		
構築物	224,444千円																																																		
工具、器具及び備品	11,508千円																																																		
土地	16,146,401千円																																																		
信託建物	25,925,269千円																																																		
信託構築物	513,464千円																																																		
信託機械及び装置	132,076千円																																																		
信託工具、器具及び備品	949千円																																																		
信託土地	32,595,934千円																																																		
合計	85,235,270千円																																																		
預り敷金及び保証金	9,065,270千円																																																		
信託預り敷金及び保証金	19,794,318千円																																																		
合計	28,859,589千円																																																		
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左																																																		

4. 損益計算書に関する注記

第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)																																																												
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A.不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>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;">4,300,714</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">3,040</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">4,303,754</td></tr> <tr><td colspan="2">B.不動産賃貸事業費用</td></tr> <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;">39,762</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">520,381</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">10,606</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">127,256</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,008,294</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">337</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">1,706,638</td></tr> <tr><td>C.不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td style="text-align: right;">2,597,115</td></tr> </table>	A.不動産賃貸事業収益		賃貸事業収益		賃料及び駐車場使用料収入	4,300,714	その他賃貸事業収入	3,040	不動産賃貸事業収益合計	4,303,754	B.不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	39,762	公租公課	520,381	損害保険料	10,606	修繕費	127,256	減価償却費	1,008,294	その他賃貸事業費用	337	不動産賃貸事業費用合計	1,706,638	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,597,115	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A.不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場等使用料収入</td><td style="text-align: right;">5,636,670</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">21,539</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">5,658,210</td></tr> <tr><td colspan="2">B.不動産賃貸事業費用</td></tr> <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;">163,785</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">520,352</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">13,106</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">153,223</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,297,295</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">41,941</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">2,189,705</td></tr> <tr><td>C.不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td style="text-align: right;">3,468,505</td></tr> </table>	A.不動産賃貸事業収益		賃貸事業収益		賃料及び駐車場等使用料収入	5,636,670	その他賃貸事業収入	21,539	不動産賃貸事業収益合計	5,658,210	B.不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	163,785	公租公課	520,352	損害保険料	13,106	修繕費	153,223	減価償却費	1,297,295	その他賃貸事業費用	41,941	不動産賃貸事業費用合計	2,189,705	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,468,505
A.不動産賃貸事業収益																																																													
賃貸事業収益																																																													
賃料及び駐車場使用料収入	4,300,714																																																												
その他賃貸事業収入	3,040																																																												
不動産賃貸事業収益合計	4,303,754																																																												
B.不動産賃貸事業費用																																																													
賃貸事業費用																																																													
外注委託費	39,762																																																												
公租公課	520,381																																																												
損害保険料	10,606																																																												
修繕費	127,256																																																												
減価償却費	1,008,294																																																												
その他賃貸事業費用	337																																																												
不動産賃貸事業費用合計	1,706,638																																																												
C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,597,115																																																												
A.不動産賃貸事業収益																																																													
賃貸事業収益																																																													
賃料及び駐車場等使用料収入	5,636,670																																																												
その他賃貸事業収入	21,539																																																												
不動産賃貸事業収益合計	5,658,210																																																												
B.不動産賃貸事業費用																																																													
賃貸事業費用																																																													
外注委託費	163,785																																																												
公租公課	520,352																																																												
損害保険料	13,106																																																												
修繕費	153,223																																																												
減価償却費	1,297,295																																																												
その他賃貸事業費用	41,941																																																												
不動産賃貸事業費用合計	2,189,705																																																												
C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,468,505																																																												
-	※2. 主要投資主との取引 (単位：千円) 三井不動産株式会社が主要投資主に該当する期間(期首から一般募集による新投資口発行に係る払込期日である平成20年7月24日)における取引金額を記載しています。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>営業取引による取引高</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">51,774</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">2,795</td></tr> </table>	営業取引による取引高		賃貸事業収入	51,774	賃貸事業費用	2,795																																																						
営業取引による取引高																																																													
賃貸事業収入	51,774																																																												
賃貸事業費用	2,795																																																												

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)								
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行可能投資口総口数</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;">125,000口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	125,000口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行可能投資口総口数</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;">160,000口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	160,000口
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	125,000口								
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	160,000口								

6. 税効果会計に関する注記

第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table border="1"> <tr><td>法人事業税損金不算入額</td><td>18千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td>59千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td>77千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>77千円</td></tr> </table> <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="1"> <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>△ 39.37%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.03%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.05%</td></tr> </table>	法人事業税損金不算入額	18千円	その他有価証券評価差額	59千円	繰延税金資産計	77千円	繰延税金資産の純額	77千円	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 39.37%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	<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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table border="1"> <tr><td>法人事業税損金不算入額</td><td>24千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td>162千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td>186千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>186千円</td></tr> </table> <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="1"> <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>△ 39.38%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.02%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.03%</td></tr> </table> <p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産の金額修正 「地方税法特別税率等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による、影響額は軽微です。</p>	法人事業税損金不算入額	24千円	その他有価証券評価差額	162千円	繰延税金資産計	186千円	繰延税金資産の純額	186千円	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 39.38%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%
法人事業税損金不算入額	18千円																																				
その他有価証券評価差額	59千円																																				
繰延税金資産計	77千円																																				
繰延税金資産の純額	77千円																																				
法定実効税率	39.39%																																				
(調整)																																					
支払分配金の損金算入額	△ 39.37%																																				
その他	0.03%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%																																				
法人事業税損金不算入額	24千円																																				
その他有価証券評価差額	162千円																																				
繰延税金資産計	186千円																																				
繰延税金資産の純額	186千円																																				
法定実効税率	39.39%																																				
(調整)																																					
支払分配金の損金算入額	△ 39.38%																																				
その他	0.02%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																																				

7. 関連当事者との取引に関する注記

第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</p> <p>1. (1)関連当事者の名称 日本たばこ産業株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等 なお、日本たばこ産業株式会社が投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等に該当する期間は、期首から資産運用会社株式異動日である平成20年3月24日までとなります。</p> <p>(3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 6.56% (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。</p> <p>(4)取引の内容 ①ゆめタウン広島への購入 ②商標通常使用権許諾対価の支払</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 ①23,200,000千円 ② 13千円 (注) 1. (2)に記載する資産運用会社の利害関係人等に該当する期間にかかる取引金額を記載しております。</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 ①資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得しません。 ②商標通常使用権許諾の対価は、商標権の所有者である日本たばこ産業株式会社との商標通常使用権許諾契約書により合意したものです。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p> <p>2. (1)関連当事者の名称 ジェイティ不動産株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等 なお、ジェイティ不動産株式会社が投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等に該当する期間は、期首から資産運用会社株式異動日である平成20年3月24日までとなります。</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</p> <p>1. (1)関連当事者の名称 三井不動産株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主及び同規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等 なお、三井不動産株式会社が投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主に該当する期間は、期首から一般募集による新投資口発行に係る払込期日である平成20年7月24日までとなります。</p> <p>(3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 9.13% (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。</p> <p>(4)取引の内容 ①クイーンズ伊勢丹杉並桃井店の購入 ②UT STORE HARA.JUKU媒介報酬 ③三井アウトレットパーク人間賃料 ④SCマネジメント契約に基づくSCM報酬</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 ①3,560,000千円 ② 93,000千円 ③ 664,974千円 ④ 50,062千円</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 ①資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得しません。 ②媒介報酬は、三井不動産株式会社との不動産信託受益権媒介契約書に基づき、取引条件については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しております。 ③三井アウトレットパーク人間賃料は三井不動産株式会社とのマスターリース契約に基づき、取引条件については市場水準等を勘案し決定しております。 ④SCM報酬は三井不動産株式会社とのSCマネジメント契約に基づき、取引条件については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しております。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①該当事項はありません。 ②該当事項はありません。 ③該当事項はありません。 ④営業未払金 14,766千円</p> <p>2. (1)関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社</p>

第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
<p>(3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4)取引の内容 施設運営管理業務の委託</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 1,711千円 (注) 2. (2)に記載する資産運用会社の利害関係人等に該当する期間にかかる取引金額を記載しております。</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p> <p>3. (1)関連当事者の名称 三井不動産株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主及び同規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等 なお、三井不動産株式会社が投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主及び同規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等に該当する期間は、資産運用会社株式異動日である平成20年3月24日から期末までとなります。</p> <p>(3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 11.68%</p> <p>(4)取引の内容 第三者割当増資により発行した新投資口の割当</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 9,650,600千円 (注) 3. (2)に記載する当該投資法人の主要投資主及び資産運用会社の利害関係人等に該当する期間にかかる取引金額を記載しております。</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 発行価額は発行決議日である平成20年2月18日の直前2営業日(平成20年2月14日)までの直近2週間(平成20年2月1日から平成20年2月14日まで)の東京証券取引所の普通取引における本投資法人の投資口の出来高加重平均値(661,000円。千円未満切上げ)としました。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	<p>(3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4)取引の内容 資金の借入</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 ①借入 6,900,000千円 ②元本の返済 7,350,000千円</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 資金需要、借入条件、市場水準を勘案し決定しております。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 短期借入金 1,700,000千円</p>

8. 1口当たり情報に関する注記

第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
1口当たり純資産額 563,826円	1口当たり純資産額 577,066円
1口当たり当期純利益金額 18,970円	1口当たり当期純利益 18,959円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。	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いません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
当期純利益(千円)	2,245,023	2,950,530
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)	2,245,023	2,950,530
期中平均投資口数(口)	118,342	155,625

9. 重要な後発事象に関する注記

第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)																
<p>新投資口の発行 平成20年7月1日開催の役員会において、一般募集による新投資口35,000口の発行を決議いたしました。 なお、一般募集による新投資口の発行については、平成20年7月24日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は89,379,610,000円、発行済投資口総数は160,000口となっております。</p> <p>A. 一般募集による新投資口発行</p> <table border="0"> <tr> <td>①募集方法</td> <td>一般募集</td> </tr> <tr> <td>②発行新投資口数</td> <td>35,000口</td> </tr> <tr> <td>③発行価格(募集価格)</td> <td>1口当たり625,240円</td> </tr> <tr> <td>④発行価格の総額</td> <td>21,883,400,000円</td> </tr> <tr> <td>⑤払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり604,186円</td> </tr> <tr> <td>⑥払込金額の総額</td> <td>21,146,510,000円</td> </tr> <tr> <td>⑦払込期日</td> <td>平成20年7月24日</td> </tr> <tr> <td>⑧分配金起算日</td> <td>平成20年7月1日</td> </tr> </table> <p>B. 調達資金の用途 今回の一般募集に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得に伴う借入金の一部返済に充当しました。</p>	①募集方法	一般募集	②発行新投資口数	35,000口	③発行価格(募集価格)	1口当たり625,240円	④発行価格の総額	21,883,400,000円	⑤払込金額(発行価額)	1口当たり604,186円	⑥払込金額の総額	21,146,510,000円	⑦払込期日	平成20年7月24日	⑧分配金起算日	平成20年7月1日	<p>該当事項はありません。</p>
①募集方法	一般募集																
②発行新投資口数	35,000口																
③発行価格(募集価格)	1口当たり625,240円																
④発行価格の総額	21,883,400,000円																
⑤払込金額(発行価額)	1口当たり604,186円																
⑥払込金額の総額	21,146,510,000円																
⑦払込期日	平成20年7月24日																
⑧分配金起算日	平成20年7月1日																

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

期 別	第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
項 目	円	円
I. 当期末処分利益	2,245,067,786	2,950,598,131
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,245,000,000 (17,960)	2,950,560,000 (18,441)
III. 次期繰越利益	67,786	38,131
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125,000口の整数倍の最大値となる2,245,000,000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160,000口の整数倍の最大値となる2,950,560,000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>

独立監査人の監査報告書

平成21年2月12日

フロンティア不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

叔野明弘



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、フロンティア不動産投資法人の平成20年7月1日から平成20年12月31日までの第9期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

1. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,246,036	2,951,509
減価償却費	1,008,294	1,297,295
受取利息	△ 5,211	△ 7,153
支払利息	67,230	162,521
固定資産受贈益	—	△ 3,712
営業未収入金の増減額 (△は増加)	—	△ 42,277
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 59	△ 6,467
営業未払金の増減額 (△は減少)	162,302	△ 106,663
未払費用の増減額 (△は減少)	19,179	7,614
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 48,618	△ 24,309
前受金の増減額 (△は減少)	120,030	9,314
その他	△ 372,333	△ 25,566
小計	3,196,852	4,212,104
利息の受取額	5,442	7,173
利息の支払額	△ 67,492	△ 144,581
法人税等の支払額	△ 985	△ 1,363
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,133,816	4,073,334
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	△ 23,436,683	△ 22,771,800
信託有形固定資産の取得による支出	△ 736	△ 14,174,840
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 215,870	△ 215,870
預り敷金及び保証金の受入による収入	7,682,266	799,090
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 55,392	△ 1,254,496
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	1,341,306
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	—	△ 897,116
使途制限付信託預金の払戻による収入	—	462,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 16,026,415	△ 36,711,228
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	22,200,000	118,300,000
短期借入金の返済による支出	△ 15,900,000	△ 90,700,000
投資口の発行による収入	9,650,600	21,146,510
分配金の支払額	△ 1,968,476	△ 2,246,594
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,982,123	46,499,915
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,089,524	13,862,021
現金及び現金同等物の期首残高	3,052,039	4,141,563
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	4,141,563	18,003,585

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

区 分	第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20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日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

第8期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第9期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年6月30日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年12月31日現在)
現金及び預金 1,894,563千円 信託現金及び信託預金 2,709,500千円 使途制限付信託預金(注1) △462,500千円 現金及び現金同等物 4,141,563千円	現金及び預金 16,279,866千円 信託現金及び信託預金 2,620,835千円 使途制限付信託預金(注2) △897,116千円 現金及び現金同等物 18,003,585千円

(注1) 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2) テナントから預かっている敷金であり、テナント退去時に返還するため信託口座内に留保している預金

2.資産の取得

(1) 平成21年1月13日付取得資産の概要

イトーヨーカドー東大和店

- (i) 物件名称 : イトーヨーカドー東大和店
- (ii) 取得価格 : 11,600百万円(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。)
- (iii) 売買契約締結日 : 平成20年12月15日
- (iv) 取得日 : 平成21年1月13日
- (v) 取得先 : ミカノハラ・ベータ・スリー有限会社
- (vi) 取得資金 : 借入金により取得
- (vii) 支払方法 : 引渡時一括

(2) 取得の理由

本物件は、東京都東大和市に所在し、西武拝島線「玉川上水」駅、「東大和市」駅からともに1km程度に位置し、周辺の道路状況は、幹線道路に囲まれた立地です。商圏状況は1km圏で約2.6万人、3km圏で21万人、5km圏で54万人と都市近郊立地として良好なマーケットボリュームを擁しており、周囲には均等に住宅が広がっているエリアです。

また、株式会社イトーヨーカ堂と20年間の建物賃貸借契約を締結しており、中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的とするという本投資法人の投資方針に合致するものです。

本物件の取得により、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの多様化・分散化等、既存ポートフォリオの質を維持向上させることが可能であると考えています。



■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出下さい。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・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、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

各種お問い合わせ

0120-232-711 (通話料無料)

各種手続用紙のご請求

0120-244-479 (通話料無料)



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

東京都港区赤坂二丁目17番22号

