

# 第8期

## 資産運用報告

自平成20年1月1日 至平成20年6月30日

- I 投資法人の概要
- II 資産運用報告
- III 貸借対照表
- IV 損益計算書
- V 投資主資本等変動計算書
- VI 注記表
- VII 金銭の分配に係る計算書
- VIII 会計監査人の監査報告書
- IX 参考情報



## ■ 運用基本方針

本投資法人は、中長期に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

三井不動産との  
一連の取組みによる  
成長戦略

## CONTENTS

運用基本方針／目次	2	V 投資主資本等変動計算書	42
ご挨拶	3	VI 注記表	43
I 投資法人の概要	4	VII 金銭の分配に係る計算書	48
II 資産運用報告	23	VIII 会計監査人の監査報告書	49
III 貸借対照表	39	IX 参考情報	50
IV 損益計算書	41		



## 投資主の皆様へ

### ■ 役員挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますのご繁栄のこととお慶び申し上げます。  
 平素はフロンティア不動産投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。  
 さて、ここに本投資法人の第8期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。  
 当期は、営業収益4,303百万円、経常利益2,246百万円、当期純利益2,245百万円を計上いたしました。  
 この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり17,960円とさせていただきます。  
 当期の主な活動といたしましては、平成20年2月に「ゆめタウン広島」を日本たばこ産業（JT）から新規に取得するとともに、  
 財務面では、当該物件の取得資金に充当すべく  
 新規の銀行借入及び三井不動産株式会社への第三者割当増資を行いました。  
 今後とも中長期的に安定的な収益の確保と投資口価値の増大を目指して運用を行ってまいります。  
 投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



監督役員      執行役員      監督役員  
 写真左から    片柳 昂二   高橋 惇   秦 一郎

### ■ 資産運用会社社長及び副社長挨拶

フロンティア不動産投資法人の投資主の皆様におかれましては、ますますのご繁栄のこととお慶び申し上げます。  
 今般、日本たばこ産業（JT）が所有していた当社の全株式が平成20年3月24日付けで三井不動産株式会社に譲渡され、  
 当社は三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社に社名変更いたしました。  
 本投資法人は、平成20年2月18日に発表した新スポンサーの三井不動産株式会社との取組みを  
 着実に進めることにより、既存の質の高いポートフォリオを更に進化させ、一層の安定的な収益基盤の構築を図ります。  
 その取組みの成果として、平成20年7月4日にWV SAKAE（ウーブ サカエ）及びクイーンズ伊勢丹杉並桃井店を、  
 平成20年7月10日に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）を  
 三井不動産株式会社及び同社の組成する特別目的会社から取得いたしました。  
 私共は、今後とも三井不動産株式会社との協働体制を最大限活用することにより、  
 本投資法人の成長及び投資主価値の増大を目指して運用を行ってまいります。  
 引き続き、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

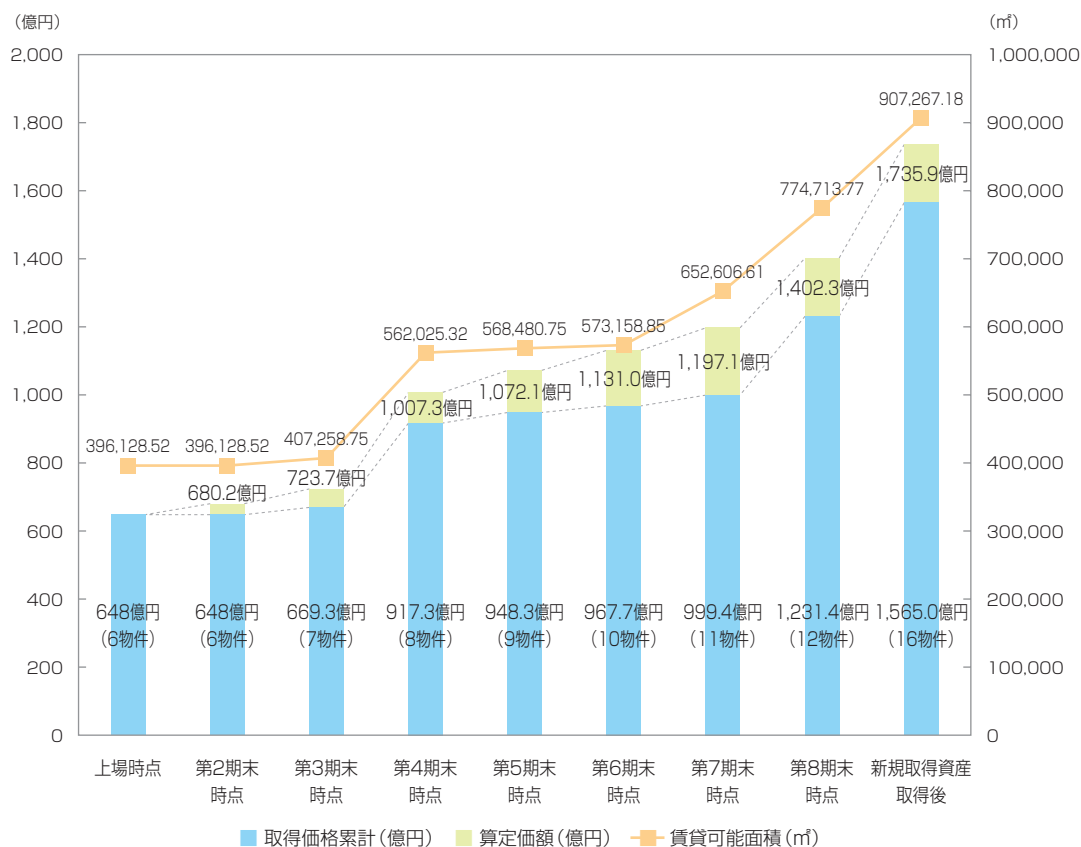


三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社  
 代表取締役社長      代表取締役副社長  
 戸谷 真一      田辺 義幸

## 決算ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
一口当たり分配金(円)	9,543	11,244	12,090	14,437	17,296	17,693	17,845	17,960
営業収益(百万円)	1,985	2,511	2,610	3,067	3,470	3,587	3,667	4,303
営業利益(百万円)	1,267	1,240	1,333	1,597	1,932	1,968	1,993	2,333
経常利益(百万円)	1,054	1,242	1,335	1,594	1,910	1,954	1,971	2,246
当期純利益(百万円)	1,053	1,241	1,334	1,593	1,909	1,953	1,970	2,245
分配金総額(百万円)	1,053	1,241	1,334	1,593	1,909	1,953	1,970	2,245

## 物件取得の軌跡





## 当期の活動状況

### ■ 「ゆめタウン広島」の取得

所在地	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号
取得価格	23,200百万円
取得日	平成20年2月19日
テナント	株式会社イズミ
賃貸借期間	20年



### ■ 三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行について

本投資法人は、三井不動産に対し、新投資口を以下のとおり割当てました。

発行新投資口数	14,600口
払込金額（発行価額）	1口当たり661,000円
発行価額の総額	9,650,600,000円
払込期日	平成20年3月24日

## 決算期後の活動状況

### ■ 「三井アウトレットパーク入間」の取得

所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番1他
取得価格	19,900百万円
取得日	平成20年7月10日
テナント	三井不動産株式会社
賃貸借期間	30年
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域商圏を有する日本最大級のアウトレットモール</li> <li>● マスターリース先の三井不動産とは一部売上歩合賃料を含む固定賃料で契約</li> </ul>



### ■ 「コストコホールセール入間倉庫店（底地）」の取得

所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他
取得価格	2,600百万円
取得日	平成20年7月10日
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
物件の特徴	三井アウトレットパーク入間と隣接した会員制倉庫型店舗



■ 「WV SAKAE(ウーブ サカエ)」の取得

所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号
取得価格	7,300百万円
取得日	平成20年7月4日
テナント	株式会社丸井 他
賃貸借期間	5年1か月～10年
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本投資法人において初となる都心型商業施設</li> <li>●核テナントのほか、複数のテナントと契約しているマルチテナント物件</li> </ul>



■ 「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店」の取得

所在地	東京都杉並区桃井三丁目5番1号
取得価格	3,560百万円
取得日	平成20年7月4日
テナント	株式会社クイーンズ伊勢丹
賃貸借期間	20年
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅と複合開発された食品スーパー主体の近隣型ショッピングセンター</li> <li>●クイーンズ伊勢丹とは一部売上歩合賃料を含む固定賃料で契約</li> </ul>



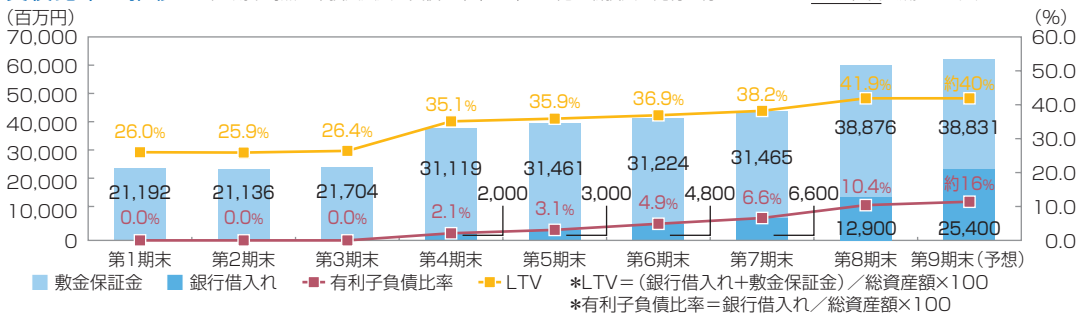
■ 新投資口発行について

本投資法人は、平成20年7月1日付で、新投資口発行を決議し、同年7月24日付で払込を完了しています。資金使途としては、平成20年7月に行った4物件取得のために実施した借入の一部返済に充当しています。新投資口発行の概要以下の通りです。

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出し 2,500口(注)
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

(注)オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合には、日興シエグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、JTより追加的に本投資法人の投資口を取得する権利(グリーンシュアオプション)を、平成20年8月15日行使期限として、付与されます。

負債比率の推移 ※第9期末時点の本投資法人の負債比率(LTV)は上記の新投資口発行を行うことにより、40%程度に減少する見込みです。



## 今後の成長戦略

- 優先交渉権付与物件の着実な取得による外部成長
- 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

### ■ 三井不動産等からの優先交渉権付与物件の着実な取得

#### 三井不動産等との物件取得に係る優先交渉権付与契約について

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しています。本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、下記物件について優先交渉権を付与されており、そのうち3つの物件を取得しております。

物件名	所在地	取得日	締結先	優先交渉期間
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	平成20年7月10日	三井不動産	—
取得済 WV SAKAE(ウーブ サカエ)	愛知県名古屋	平成20年7月4日	サカエデベロップメント有限会社(注1)	—
			三井不動産投資顧問株式会社	
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	平成20年7月4日	三井不動産	—
ララガーデン春日部(注2)	埼玉県春日部市	未定	三井不動産	平成20年12月31日まで
マックスパリュ田無芝久保店(注2)	東京都西東京市	未定	三井不動産	平成20年12月31日まで

#### JTから付与されている優先交渉権について

物件の名称	所在地	敷地面積(m <sup>2</sup> )	テナント名	締結先	優先交渉期間
旧上田工場物件(注2)	長野県上田市	約70,000	株式会社イトーヨーカ堂	JT	期限の定めなし

(注1) 三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社です。

(注2) ララガーデン春日部、マックスパリュ田無芝久保店及び旧上田工場物件については、売買価格、取得時期等は未定です。

■ 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

SCマネジメント基本契約書を有効活用し、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マネジメント基本契約

「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。

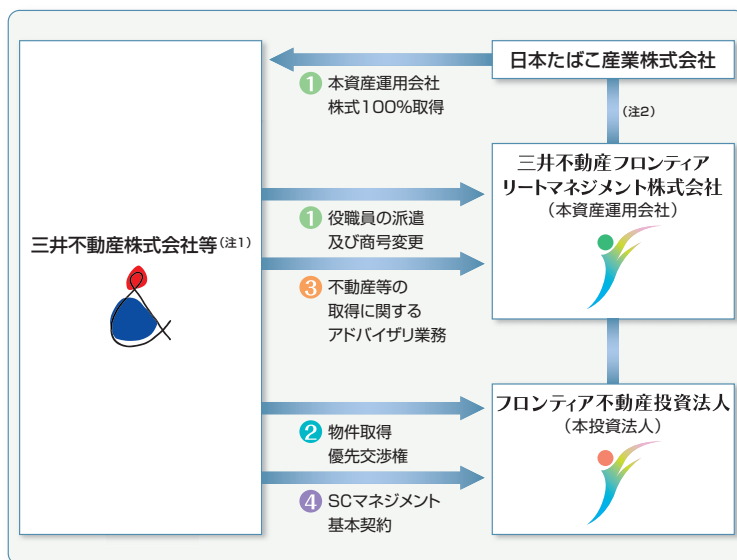
- 商圈や競合店動向等商業施設を取りまく環境の把握分析
- テナント動向の把握
- 運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- テナントのリーシング・契約管理・窓口業務
- 管理会社等の監督・契約管理
- 資産保全
- 会計及び経理補助

■ 三井不動産株式会社との一連の取組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、平成20年2月18日付で、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）が、日本たばこ産業株式会社（以下「日本たばこ産業」といいます。）から本資産運用会社の発行済株式のすべてを取得し、本投資法人の新投資口を引き受けるとともに、三井不動産との間で以下に記載する一連の取組みに関し、合意に至り、実行しています。

一連の取組みの主たる概要

- 1 三井不動産による本資産運用会社の全発行済株式の日本たばこ産業からの取得、役員員の派遣及び商号変更
- 2 三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与
- 3 本資産運用会社と三井不動産との間の不動産等の取得に関するアドバイザー契約の締結
- 4 本投資法人及び三井不動産との間でのSCマネジメント基本契約書の締結



(注1) 三井不動産が出資する特別目的会社を含みます。

(注2) 平成16年5月31日に締結された「パイプライン契約」は合意解約されましたが、旧上田工場物件の取得に関する優先交渉権の付与について引き続き効力を有することを確認しています。



## <参考>三井不動産における商業施設事業への取組みについて

### ■ 三井不動産の開発・運営する商業施設

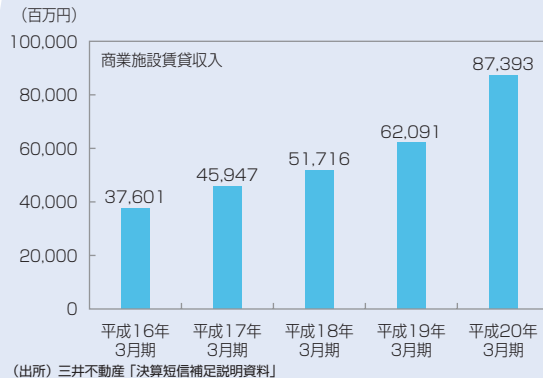
首都圏・関西圏を中心に  
全国各地で商業施設を展開

- 賃貸棟数 53棟
- 総賃貸面積 約123万㎡<sup>(注)</sup>

(注) 三井不動産が賃貸借契約の当事者とならず、運営管理のみ受託している物件は含まれていません。  
(出所) 三井不動産「決算短信補足説明資料」

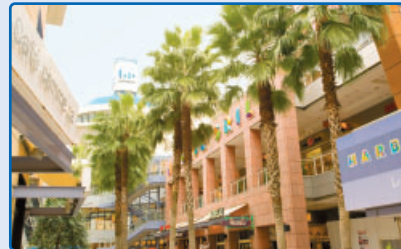


### 三井不動産(単体)商業施設事業の推移



### ららぽーとTOKYO-BAY(千葉県船橋市)

- 開業以来10回の増床・リニューアルを実施し、魅力の向上に取り組む
- 平成20年5月 施設の一部を建替え・リニューアル、グランドオープン



※ 当該物件について、本書の日付現在で本投資法人による取得は予定されていません。

### ■ 三井不動産の開発・運営する主な商業施設

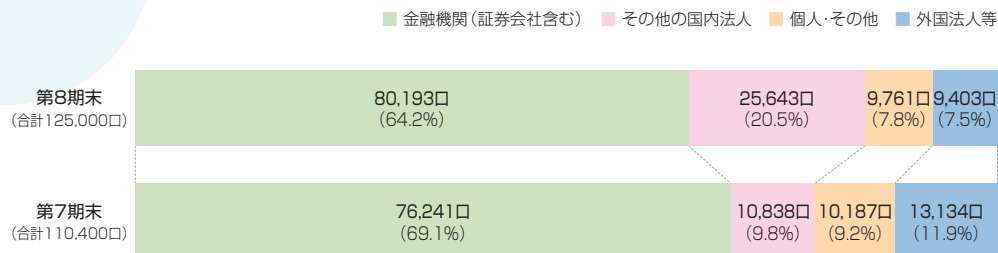
物件タイプ	物件の名称	所在	延床面積 <sup>(注2)</sup> (㎡)
リージョナル型 ショッピングセンター	ららぽーとTOKYO-BAY	千葉県船橋市	307,474
	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	226,424
	アルパーク	広島県広島市	180,377
	ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	85,579
ライフスタイルパーク	ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	63,415
	ララガーデンつくば	茨城県つくば市	34,365
都心型商業施設	東京ミッドタウン	東京都港区	—
	汐留シティセンター	東京都港区	—
三井アウトレットパーク	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
	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	44,990
	三井アウトレットパークマリニピア神戸	兵庫県神戸市	26,160

(注1) 上表は、三井不動産の主要開発・運営物件を示したものであり、本書の日付現在、新規取得資産である三井アウトレットパーク入間を除いて、記載されている物件の本投資法人による取得は予定されていません。

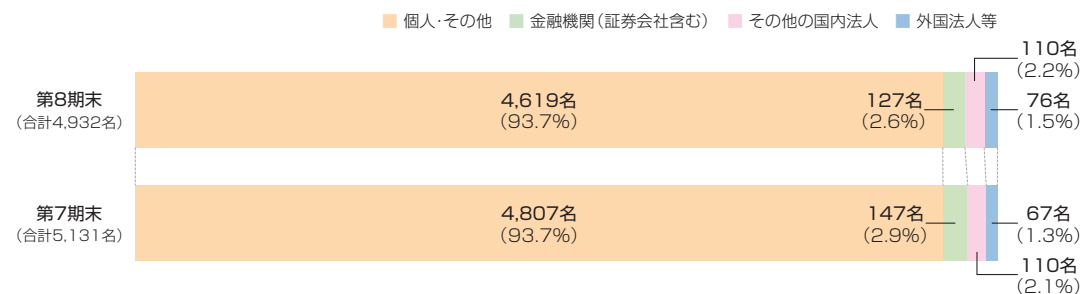
(注2) 延床面積は、建築基準法第7条の2第5項に基づく検査済証記載の面積を小数第1位以下を切り捨てて記載しています。なお、都心型商業施設における延床面積は、東京ミッドタウンが563,801㎡、汐留シティセンターが217,752㎡ですが、それぞれオフィス部分等が含まれた面積であり、商業施設のための延床面積ではありません。

## 投資主の構成

投資主の構成(口数ベース)



投資主の構成(人数ベース)



## 投資口価格の推移



## 投資主メモ

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

## ホームページについて

### ホームページアドレス

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

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

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

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



## ポートフォリオ一覧

物件名称	取得日	所在地	築年数 (年)	取得価格 (百万円)	直近時点算定価額		総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
					価格(百万円)	比率(%)		
イオン品川シーサイドショッピングセンター	平成16年 8月	東京都品川区	5.8	20,100	21,100	12.2	77,547.2	100.0
マイカル茨木	平成16年 8月	大阪府茨木市	7.6	18,100	25,400	14.6	148,666.8	100.0
ジョイフルタウン岡山	平成16年 8月	岡山県岡山市	9.7	11,000	11,100	6.4	66,574.7	100.0
ジョイフルタウン秦野	平成16年 8月	神奈川県秦野市	12.7	9,300	11,900	6.9	79,504.9	100.0
パピヨンプラザ	平成16年 8月	福岡県福岡市	14.6	4,810	6,240	3.6	17,148.3	100.0
上台台東急ストア	平成16年 8月	東京都大田区	6.3	1,490	1,820	1.0	6,640.6	100.0
ベルタウン丹波口駅前店	平成17年 8月	京都府京都市	2.9	2,130	2,760	1.6	11,176.3	100.0
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	平成18年 3月	愛知県名古屋市中区	2.3	24,800	27,800	16.0	154,766.6	100.0
サミットストア滝野川紅葉橋店	平成18年 9月	東京都北区	1.8	3,100	3,380	1.9	6,455.4	100.0
スポーツクラブルネサンス広島	平成19年 4月	広島県広島市	17.3	1,940	2,050	1.2	4,678.1	100.0
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	平成19年11月	佐賀県鳥栖市	-	3,178	3,380	1.9	79,447.8	100.0
ゆめタウン広島	平成20年 2月	広島県広島市	0.4	23,200	23,300	13.4	122,107.2	100.0
三井アウトレットパーク入間	平成20年 7月	埼玉県入間市	-	19,900	19,900	11.5	98,714.9	100.0
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	平成20年 7月	埼玉県入間市	0.4	2,600	2,600	1.5	24,019.9	100.0
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	平成20年 7月	愛知県名古屋市中区	1.5	7,300	7,300	4.2	4,605.9	98.1
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	平成20年 7月	東京都杉並区	3.6	3,560	3,560	2.1	5,212.7	100.0
ポートフォリオ合計			4.5	156,508	173,590	100.0	907,267.2	100.0

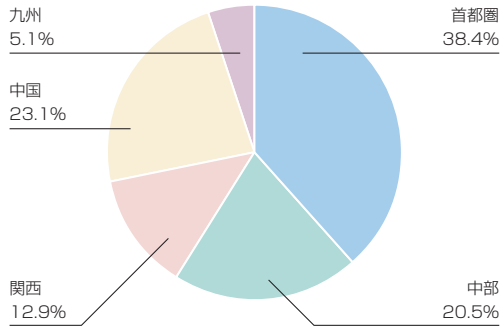
## 主要テナント一覧(第8期末時点)

主要テナントの名称	物件名称	当期実績賃料 (消費税等別)(百万円)(注)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
イオン株式会社	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター イオン品川シーサイドショッピングセンター ジョイフルタウン秦野	1,922	44.7	311,818.7	40.3
株式会社イズミ	ゆめタウン広島	537	12.5	122,107.2	15.8
株式会社マイカル	マイカル茨木	717	16.7	148,666.8	19.2
株式会社イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山	325	7.6	54,407.5	7.0
その他		801	18.6	137,713.6	17.8
合計		4,303	100.00	774,713.8	100.0

(注) 当期実績賃料は百万円未満を切捨てた金額を記載しています。

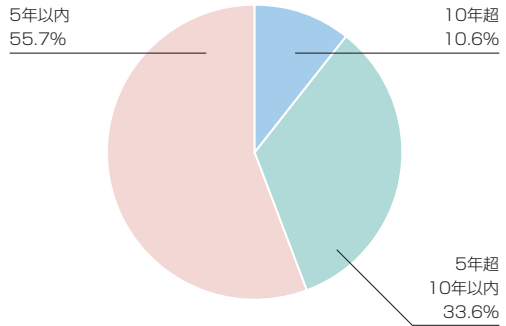
## ポートフォリオの特徴 (第9期取得資産取得後)

■ 地域分散 (取得価格ベース)



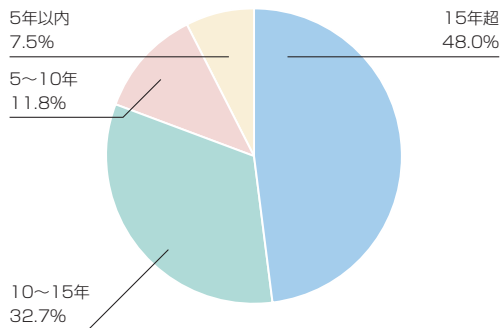
(注) 首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。

■ 築年数の状態 (取得価格ベース)

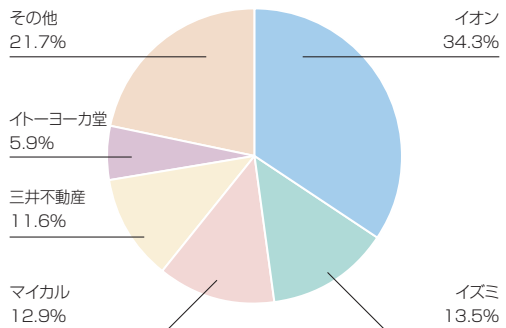


※ジョイフルタウン鳥栖(底地)及びコストコホールセール入間倉庫店(底地)除く

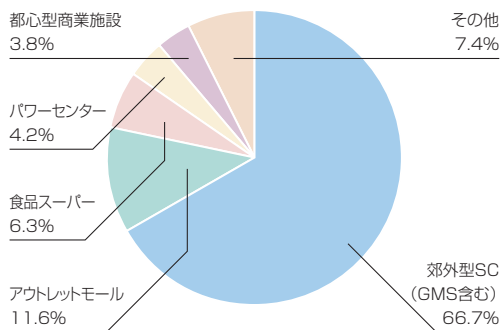
■ 残存契約年数 (賃料ベース)



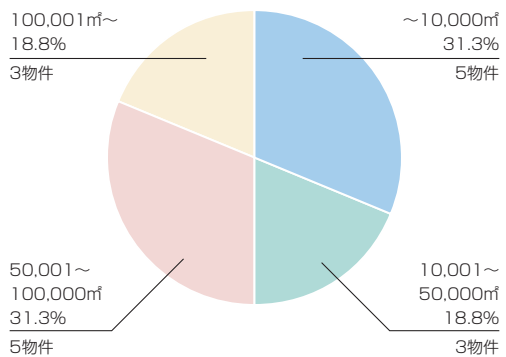
■ テナント分散 (賃料ベース)



■ 物件タイプ



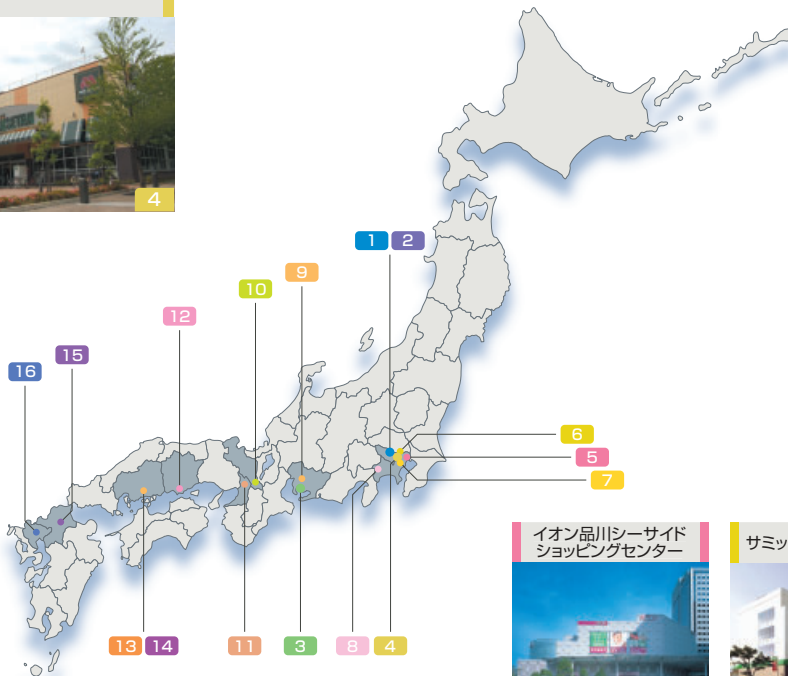
■ 賃貸借面積の分布





## ポートフォリオ概要

### ■ ポートフォリオマップ



## 三井アウトレットパーク入間【新規取得資産】

MITSUI OUTLET PARK IRUMA



### 商圏の概要

【ロケーション及び交通アクセス】埼玉県入間市に所在し、圏央道入間ICから約500mに位置し、国道16号線沿いに面していることから、アクセスビリティは良好であり広域からの集客が可能な立地にあります。圏央道は関越道鶴ヶ島JCTと中央道八王子JCTと接続しており、今後東名高速方面や東北道方面にも延伸され、将来的に更なる商圏の拡大が期待されます。

【商圏特性】10km圏で115万人、20km圏で480万人とアウトレットモールとしての成立性は十分見込めます。ドライブタイム60分では770万人となり、首都圏人口の1/3をカバーします。首都圏郊外部を大きくカバーしており、良好なマーケットといえます。

【競合等】最も接近しているアウトレットはアウトレットモールリズムですが、店舗数は30程度で有力テナントも撤退しています。同じ三井不動産系の三井アウトレットパーク多摩南大沢は、概ねJR中央線を境に南北に商圏が分かれますと考えられます。関越自動車道圏という点では軽井沢プリンスショッピングプラザがありますが、直接的な競合にはならないといえます。



#### 物件概要

所在地	埼玉県入間市宮寺字
	開発3169番1他
取得価格	19,900百万円
建築時期	平成20年2月
テナント	三井不動産株式会社

## コストコホールセール入間倉庫店(底地)【新規取得資産】

COSTCO WHOLESALE, WAREHOUSE IRUMA SOKOTEN (SOKOCHI)



#### 物件概要

所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他
取得価格	2,600百万円
建築時期	—
テナント	コストコホールセールジャパン株式会社

### 商圏の概要

【商圏特性】コストコの出店の目安である10km圏100万人を超える10km圏で115万人という一定の商圏人口を有しています。

【競合等】ザモールみずほ、イオン入間、カルフル狭山、狭山サティなどのGMSと商圏は一部重複しますが、商品構成が特徴的であり直接的な競合にはなりにくいといえます。実際に多摩境、幕張などGMS業態が多いエリアで実績を有していることから、GMSとは棲み分けができるといえます。

## WV SAKAE (ウーブ サカエ) 【新規取得資産】

WV SAKAE



### 物件概要

所在地 愛知県名古屋市中区  
栄三丁目27番1号  
取得価格 7,300百万円  
建築時期 平成19年1月  
テナント 株式会社丸井 他

### 商圈の概要

【ロケーション及び交通アクセス】栄エリアの百貨店・専門店が集積する大津通りから西方(ナディアパーク方向)100m、伊勢町通りと交差する場所に位置しています。

【商圈特性】当該地周辺は栄地区の主力百貨店やパルコ等に加え、ブランド店が出店する大津通りに至近でナディアパークに隣接、ファッションなどの路面店が広がるポテンシャルの高いエリアです。

【競合等】栄エリアには、大塚家具、ACTUS、カッシーナ・イクスシー等の路面店、パルコ南館のフランフラン、Bカンパニー等のインテリア・生活雑貨、ラシックのアーノット(北欧家具)が出店しています。新規開発としては、広小路通り沿いの名古屋証券会館の建替えやダイエー栄店の跡地開発等が挙げられます。

## クイーンズ伊勢丹杉並桃井店 【新規取得資産】

QUEEN'S ISETAN SUGINAMI-MOMOI STORE



### 物件概要

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

### 商圈の概要

【ロケーション及び交通アクセス】JR中央線「西荻窪」駅から北へ1km、西武新宿線「上井草」駅から南へ1.5km程度に立地し、周辺は集合住宅低層店舗といった建物が多く建ち並び、後背地には本物件とほぼ同時に開発された住宅街が広がります。青梅街道に面することで、道路アクセスにも優れています。

【商圈特性】1km圏で約5.1万人、2km圏で約18.8万人、3km圏で約41.5万人と非常に恵まれたマーケットボリュームをもっており、東西南北均等に居住密度の高いエリアです。

【競合等】西側約0.9kmにサミットストア善福寺店、南側約1kmにJR中央線「西荻窪」駅の駅ビルに西友西荻窪店があります。



## ゆめタウン広島【第8期取得資産】

YOU-ME TOWN HIROSHIMA



### 物件概要

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

## スポーツクラブルネサンス広島

SPORTS CLUB RENAISSANCE HIROSHIMA



### 物件概要

所在地	広島県広島市南区皆実町 二丁目8番24号
取得価格	1,940百万円
建築時期	平成3年3月
テナント	株式会社ルネサンス

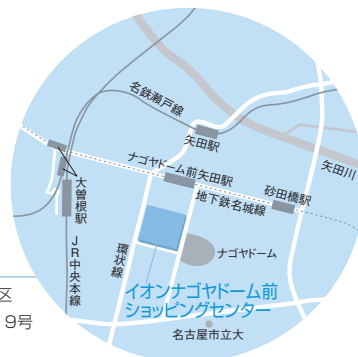
### 商圈の概要

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



## イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター

AEON NAGOYADOME-MAE SHOPPING CENTER

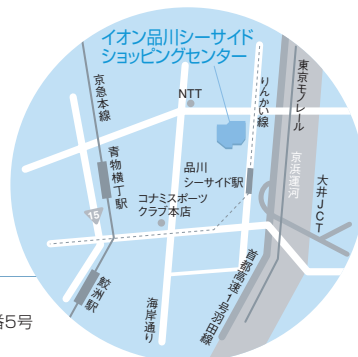


### 物件概要

所在地 愛知県名古屋市長区  
矢田南四丁目1番19号  
建築時期 平成18年3月  
テナント 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

AEON SHINAGAWA SEASIDE SHOPPING CENTER



### 物件概要

所在地 東京都品川区  
東品川四丁目12番5号  
建築時期 平成14年9月  
テナント イオン株式会社

## マイカル茨木

MYCAL IBARAKI



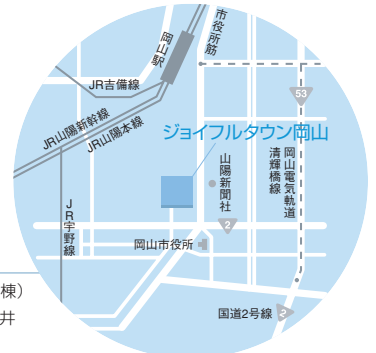
### 物件概要

所在地 ①(店舗棟・立体駐車場棟)  
大阪府茨木市松ヶ本町8番30号  
②(スポーツ棟)  
大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号  
建築時期 平成12年11月  
テナント 株式会社マイカル



## ジョイフルタウン岡山

JOYFULTOWN OKAYAMA

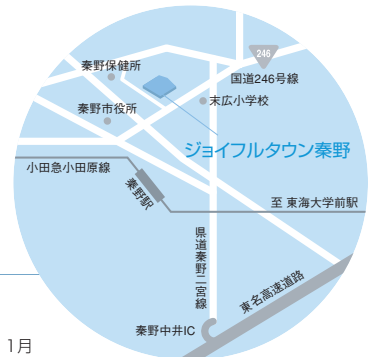


### 物件概要

- 所在地 ①(イトーヨーカ堂棟)  
岡山県岡山市下石井  
二丁目10番2号  
②(アネックス棟(旧セガ棟))岡山県岡山市下石井二丁目10番1号
- 建築時期 ①平成10年10月 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

JOYFULTOWN HADANO

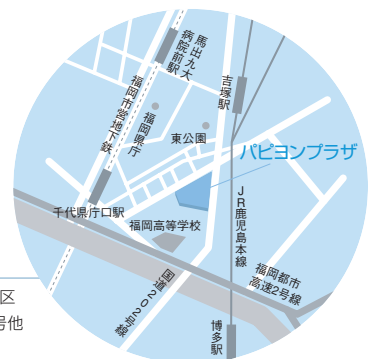


### 物件概要

- 所在地 神奈川県秦野市  
入船町12番1号
- 建築時期 [本館] 平成7年11月  
[別館] 平成11年7月  
[倉庫] 平成17年11月
- テナント イオン株式会社

## パピヨンプラザ

PAPILLON PLAZA



### 物件概要

- 所在地 福岡県福岡市博多区  
千代一丁目2番7号他
- 建築時期 平成5年11月
- 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)

JOYFULTOWN TOSU (SOKOCHI)



物件概要

所在地 佐賀県鳥栖市本鳥栖町字  
下鳥栖537番1他  
建築時期 —  
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

SUMMIT STORE TAKINOGAWA MOMIJI-BASHI



物件概要

所在地 東京都北区滝野川  
四丁目1番18号  
建築時期 平成18年9月  
テナント サミット株式会社



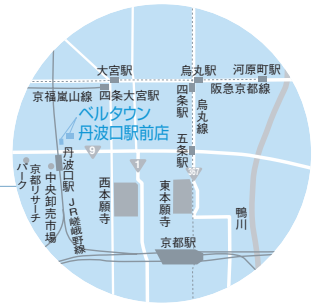
## ベルタウン丹波口駅前店

BELLTOWN TAMBAGUCHI EKI-MAE STORE



物件概要

所在地 京都府京都市下京区  
中堂寺坊城町60番地他  
建築時期 平成17年8月  
テナント 株式会社マツモト



## 上池台東急ストア

KAMIKEDAI TOKYU STORE



物件概要

所在地 東京都大田区上池台  
五丁目23番5号  
建築時期 平成14年3月  
テナント 株式会社東急ストア

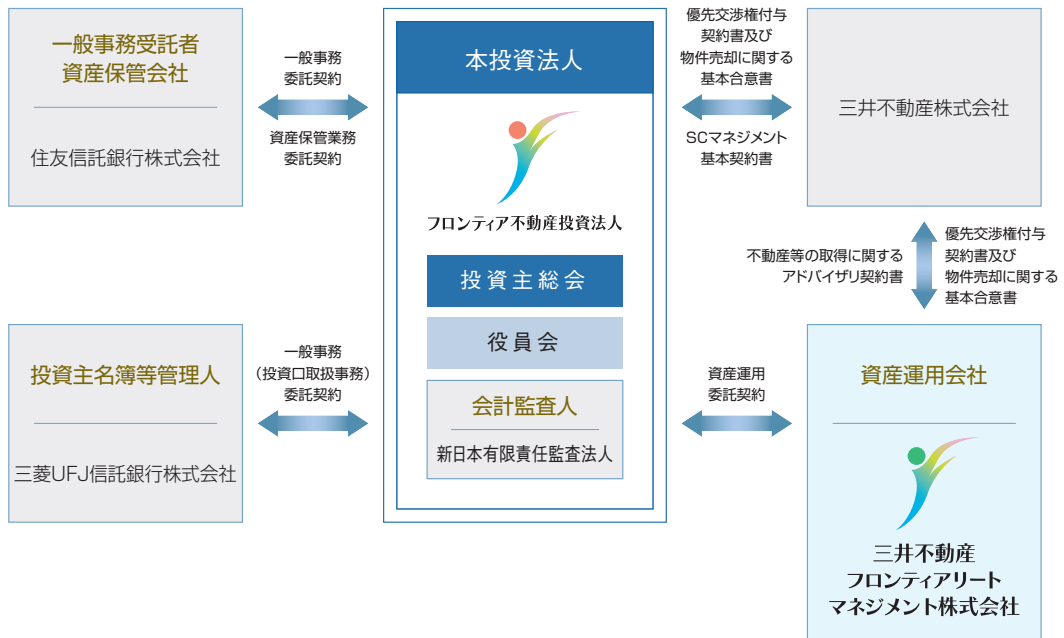


## 投資法人の概要

### ■ 投資法人の沿革

平成16年 5月11日	設立企画人(現三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社)による 投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成16年 5月12日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成16年 5月17日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成16年 6月16日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく 本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長第27号)
平成16年 8月 7日	日本国内における公募による新投資口発行
平成16年 8月 9日	東京証券取引所に上場、資産運用の開始
平成18年 3月28日	規約の変更
平成20年 3月24日	第三者割当による新投資口発行
平成20年 3月25日	規約の変更
平成20年 7月24日	日本国内における公募による新投資口発行

### ■ 投資法人の仕組み図

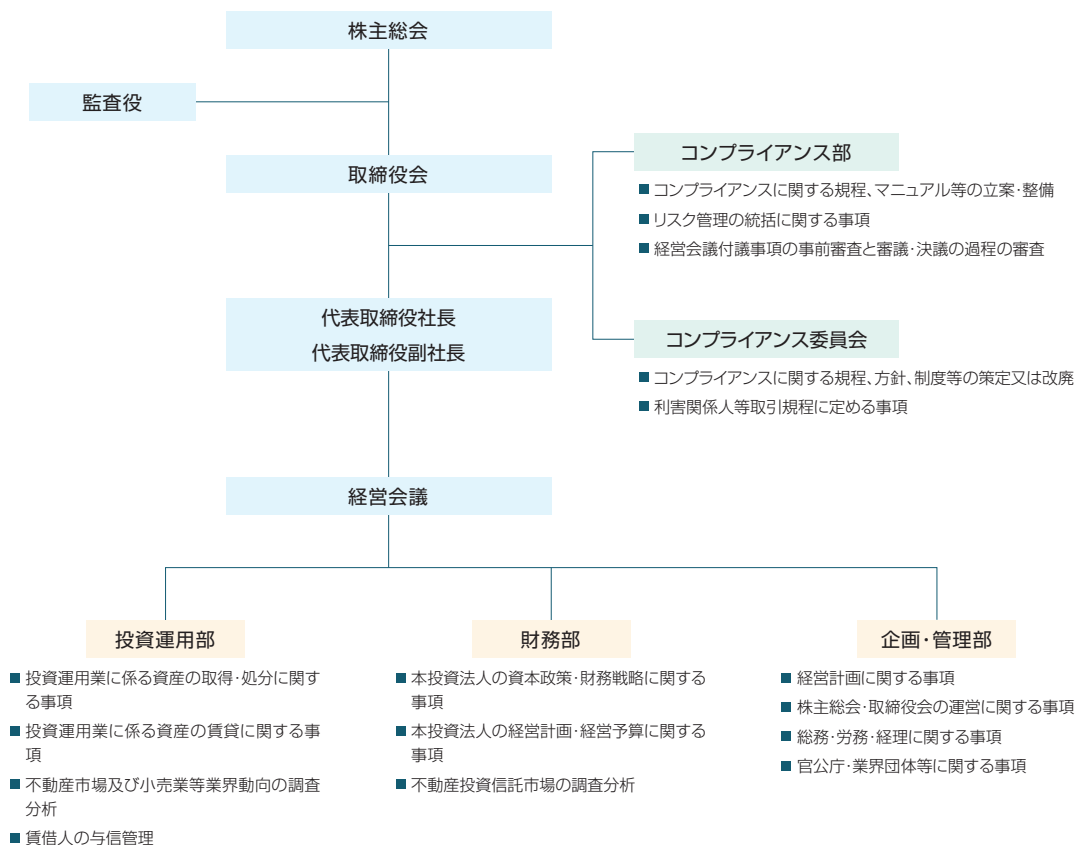


## 資産運用会社の概要

- 名称：三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
- 資本金の額：4億5,000万円
- 株 主：三井不動産株式会社(100%)
- 会社の沿革：平成15年8月26日 会社設立  
 平成15年10月4日 宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第82379号)  
 平成15年10月14日 東京都港区赤坂二丁目17番22号赤坂ツインタワー東館13階へ本店移転  
 平成16年3月12日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第20号)  
 平成16年4月26日 投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣第30号)  
 平成19年9月30日 金融商品取引業に係る登録(関東財務局長(金商)第395号)<sup>(注)</sup>  
 平成20年3月24日 商号をフロンティア・リート・マネジメント株式会社から三井不動産フロンティア  
 リートマネジメント株式会社に変更

(注)平成19年9月30日付で金融商品取引業者の登録を受けたものとみなされ、平成19年12月13日付で証券取引法の一部を改正する法律附則第159条第2項の手続を完了しています。

### ■ 組 織 図



## 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月		平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月
営業収益	百万円	3,067	3,470	3,587	3,667	4,303
うち賃貸事業収益	百万円	3,067	3,470	3,587	3,667	4,303
営業費用	百万円	1,470	1,538	1,618	1,673	1,969
うち賃貸事業費用	百万円	1,225	1,291	1,394	1,438	1,706
営業利益金額	百万円	1,597	1,932	1,968	1,993	2,333
経常利益金額	百万円	1,594	1,910	1,954	1,971	2,246
当期純利益金額	百万円	1,593	1,909	1,953	1,970	2,245
総資産額	百万円	94,301	95,914	97,648	99,694	123,605
純資産額	百万円	60,176	60,492	60,535	60,552	70,478
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	58,582	68,233
発行済投資口総数	口	110,400	110,400	110,400	110,400	125,000
1口当たり純資産額	円	545,076	547,936	548,331	548,486	563,826
分配総額	百万円	1,593	1,909	1,953	1,970	2,245
1口当たり分配金	円	14,437	17,296	17,693	17,845	17,960
うち1口当たり利益分配金	円	14,437	17,296	17,693	17,845	17,960
うち1口当たり利益超過分配金	円	0	0	0	0	0
総資産経常利益率(注1)	%	1.8(年換算値3.6)	2.0(年換算値4.0)	2.0(年換算値4.1)	2.0(年換算値4.0)	2.0(年換算値4.0)
自己資本利益率(注2)	%	2.7(年換算値5.4)	3.2(年換算値6.3)	3.2(年換算値6.5)	3.3(年換算値6.5)	3.4(年換算値6.9)
期末自己資本比率(注3)	%	63.8	63.1	62.0	60.7	57.0
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
配当性向(注4)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	件	8	9	10	11	12
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	562,025.32	568,480.75	573,158.85	652,606.61	774,713.77
期末テナント数	件	10	11	12	13	14
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	763	836	847	852	1,008
当期資本的支出	百万円	3	11	8	24	16
賃貸NOI(注5)(Net Operating Income)	百万円	2,605	3,016	3,039	3,081	3,605
FFO(注6)(Funds from Operations)	百万円	2,357	2,746	2,800	2,822	3,253
1口当たりFFO(注7)	円	21,355	24,876	25,365	25,567	26,027

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

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

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

(注4) 配当性向は小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

(注5) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+当期減価償却費

(注6) FFO=当期純利益金額+当期減価償却費

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



### (2) 当期の資産の運用の経過

フロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、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が株式会社東京証券取引所不動産投資信託市場に上場（銘柄コード8964）しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下同様とします。）を投資対象とする「商業施設特化型REIT」です。本投資法人は、平成20年6月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から4年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計12物件の不動産等（取得価格総額123,148百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は、平成20年3月に三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）に対する第三者割当増資として14,600口の追加発行を行ったことにより、125,000口となっています。

#### ①投資環境と運用実績

我が国の経済は、平成19年後半に改正建築基準法の影響等により住宅投資が落ち込んだこともあり、平成19年度実質成長率は前年比1.6%の伸びとなりました。また、平成20年に入り、エネルギー・原材料価格高騰の影響と平成19年夏以降のサブプライムローン問題に端を発した不安定な世界経済情勢などを背景として景気回復は足踏み状態が続いています。個人消費については、雇用者所得の緩やかな増加を背景として概ね横ばいで推移してきていましたが、原油製品や食料品の値上げの動きが拡がるもとで慎重化の動きも見られます。

不動産マーケットでは、国土交通省が発表した平成20年1月1日時点の公示地価によると、商業地の全国平均が前年比3.8%の上昇、住宅地の全国平均が1.3%の上昇となり、全用途の全国平均も2年連続の上昇となりました。三大都市圏の商業地では、前年比10.4%の上昇とオフィスビルや商業施設などの再開発等を背景に高い上昇率を示した一方で、地方圏においては下落が続いているものの、上昇や横ばいの地点が増加し、全体では4年連続で下落幅が縮小しました。また、平成19年11月のまちづくり三法施行を受け、一部で大規模商業施設の開発が減速する懸念のある地域もあります。

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、新たに三井不動産と以下に記載する一連の取組み（以下「本取組み」といいます。）を実行することにより、三井不動産が有する商業施設物件の開発力、運営力、リーシング力を、本投資法人の新規物件取得、既存物件の魅力度・利便性等の向上に活用でき、本投資法人の更なる外部成長、内部成長に資するものと判断し、本投資法人及び本資産運用会社は、平成20年2月18日付で本取組みに関し、三井不動産と合意に至り、実行することにいたしました。

<本取組みについて>

- ①三井不動産による本資産運用会社の全発行済株式の日本たばこ産業株式会社（以下「JT」といいます。）からの取得、役職員の派遣及び商号変更
- ②本投資法人による三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行
- ③本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産や三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社（以下、併せて「三井不動産等」といいます。）との間の優先交渉権付与契約書の締結に基づく、三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与
- ④本資産運用会社と三井不動産との間の不動産等の取得に関するアドバイザリ契約の締結に基づく、物件取得に関しての三井不動産から本資産運用会社への情報及びアドバイスの提供
- ⑤本投資法人及び三井不動産との間でのSCマネジメント基本契約書の締結に基づく、商業施設の運営管理に関しての三井不動産のノウハウの提供

本投資法人は、JTから、パイプライン契約を活用すること等により、当期末日現在、12物件の不動産等の取得及び保有をしており、取得価格の合計は123,148百万円となっています。なお、当期においては、JTから平成20年2月19日に「ゆめタウン広島」を取得いたしました。本物件は広島市中心部の交通アクセス良好な立地に、地元広島に本社を置く株式会社イズミと20年間の定期建物賃貸借契約を締結しており、中長期的に安定した収益が確保できることが、その取得理由です。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、イオン株式会社等の優良テナントと中長期的な契約（賃料ベースで全体の8割超が残存契約年数10年超）を締結しており、稼働率も100%を維持しています。

## ②資金調達概要

当期において、既存の短期借入の借換えに加え、新規物件取得に際し、新たに159億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、三井不動産に対する第三者割当増資を行い、96.5億円の資金調達を行いました。なお、かかる第三者割当増資により調達した金額のうち96億円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129億円となっております。

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

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

## ③業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益4,303百万円、営業利益金額2,333百万円となり、経常利益金額は2,246百万円、当期純利益金額は2,245百万円となりました。

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17,960円となりました。

## (3)増資等の状況

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（注1）（百万円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成16年5月12日	私募設立	200	200	400	400	(注2)
平成16年8月7日	公募増資	54,136	54,336	102,000	102,400	(注3)
平成16年9月8日	第三者割当増資	4,246	58,582	8,000	110,400	(注4)
平成20年3月24日	第三者割当増資	9,650	68,233	14,600	125,000	(注5)

(注1) 出資総額は百万円未満を切捨てた金額を表示しています。

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

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

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

(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。

## 投資証券の取引所価格の推移

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

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月
最高	935,000円	1,170,000円	1,340,000円	1,180,000円	905,000円
最低	762,000円	810,000円	1,070,000円	742,000円	630,000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17,960円となりました。

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月 30日	自 平成18年 7月 1日 至 平成18年 12月 31日	自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日	自 平成19年 7月 1日 至 平成19年 12月 31日	自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日
当期未処分利益総額	千円	1,593,888	1,909,544	1,953,339	1,970,131	2,245,067
利益留保額	千円	43	66	32	43	67
金銭の分配金総額	千円	1,593,844	1,909,478	1,953,307	1,970,088	2,245,000
(1口当たり分配金)	円	(14,437)	(17,296)	(17,693)	(17,845)	(17,960)
うち利益分配金総額	千円	1,593,844	1,909,478	1,953,307	1,970,088	2,245,000
(1口当たり利益分配金)	円	(14,437)	(17,296)	(17,693)	(17,845)	(17,960)
うち出資払戻総額	千円	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

平成20年度の政府経済見通しによれば、我が国経済の実質成長率は2.0%程度の上昇を見込んでいますが、平成20年1月の政府経済見通し決定以降、エネルギー・原材料価格の一段の高騰、米国経済の減速、円高等の影響により、我が国経済はこのところ一部に弱い動きが見られ、国内総生産の成長率が政府経済見通しを大きく下回る可能性が懸念されています。今後の見通しとしては、住宅投資の回復に加え、米国経済が財政金融政策の効果により持ち直し、来年にかけて我が国の経済も緩やかな回復に向かうと期待されますが、一方で、サブプライム問題、資源価格高騰、米国経済を含む世界経済の動向については、今後も留意が必要です。

不動産市場においても、平成19年夏以降のサブプライムローン問題による金融不安と信用収縮などの影響を受けて、日本においても間接的な混乱による一時的な調整局面が見られますが、今後とも環境の変化の中で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す。

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

②運用方針及び対処すべき課題

A 今後の運用の基本方針

本投資法人は、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達成に注力します。

B 今後の投資方針と成長戦略

物件の取得にあたっては、商業施設への投資で最も重要な要素と考える「商圈」に着目して投資物件の選別を行っていきます。物件タイプや規模により、ふさわしい商圈は異なりますが、個々の物件に応じた商圈人口、人口増加率、世帯構成、競合の状況及びアクセスビリティ等の商圈特性を適切に見極めることにより、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。その他の要素として、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ます。

また、三井不動産が有する商業施設運営力を生かした内部成長に着目して、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つつ、多様化・分散化を図っていきます。

(i) 優先交渉権付与物件の着実な取得による外部成長

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、平成20年2月18日付で、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しています。本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、下記の通り優先交渉権を付与されていますが、そのうち、平成20年7月4日にWV SAKAE（ウーブ サカエ）及びクイーンズ伊勢丹杉並桃井店を、平成20年7月10日に三井アウトレットパーク入間を取得しています。なお、以下の物件は、アウトレットモール、都心型商業施設等、本投資法人が従来保有していないタイプの物件等により構成されています。

JTとのパイプライン契約は、平成20年2月18日付で合意解約されましたが、かかる合意解約にかかわらず、本投資法人、本資産運用会社及びJTは、JTがパイプライン契約に基づき本投資法人に対して付与していたJT旧上田工場敷地の一部（所在地 長野県上田市天神三丁目5番8号、敷地面積約70,000㎡）及び当該土地上に建築される建物（以下、併せて「旧上田工場物件」といいます。）の取得に関する優先交渉権の付与について、引き続き効力を有することを確認しています。

本投資法人は前述の取得資産に加え他の優先交渉権付与物件を取得していくことにより、引き続き分配金を安定的に配当していくための収益基盤を構築します。

<三井不動産等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	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	取得日	取得価格 (百万円) (注3)	締結先	優先交渉期間
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714.90	平成20年7月10日	19,900	三井不動産	—
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋	4,605.88	平成20年7月4日	7,300	サカエデベロップメント 有限会社 (注4) 三井不動産投資顧問株式会社	—
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	5,212.70	平成20年7月4日	3,560	三井不動産	—
ララガーデン春日部 (注1)	埼玉県春日部市	63,415.76	未定	未定	三井不動産	平成20年12月31日まで
マックスバリュ田無芝久保店 (注1)	東京都西東京市	7,593.28	未定	未定	三井不動産	平成20年12月31日まで

<JTから付与されている優先交渉権について>

物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	テナント名	締結先	優先交渉期間
旧上田工場物件 (注1)	長野県上田市	約70,000	株式会社 イトーヨーカ堂	JT	期限の定めなし

(注1) 本書の日付現在、ララガーデン春日部、マックスバリュ田無芝久保店及び旧上田工場物件については、売買価格、取得時期等は未定です。

(注2) ララガーデン春日部については建築基準法第7条の2第5項に基づく検査済証記載の面積を、また、マックスバリュ田無芝久保店については延床面積をそれぞれ記載しています。

(注3) 取得価格は、不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買価格（いずれも費用及び公租公課を除きます。）を記載しています。

(注4) 三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社です。

### (ii) 新たなタイプの商業施設の組入れ

本投資法人は、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等の、従来保有していないタイプの物件を一部取り入れ、安定的な収益基盤構築のための成長手段である優先交渉権付と契約を活用して、より多様化・分散化されたポートフォリオの構築を開始しています。

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郊外立地型ショッピングセンターに加え、都心立地から郊外立地、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圈特性・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。

### (iii) 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、三井不動産との間で締結している平成20年2月18日付SCマネジメント基本契約書を有効活用し、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。

本投資法人は、三井アウトレットパーク入間、WV SAKAE（ウーブ サカエ）、クイーンズ伊勢丹杉並桃井店の3物件に関し、SCマネジメント契約を締結していますが、現在のポートフォリオ物件にも順次導入していきます。

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。本投資法人は、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、SCマネジメントを導入していく考えです。

### (iv) 本資産運用会社における株主異動と今後の運用体制

本資産運用会社は、三井不動産がJTから本資産運用会社の発行済株式のすべてを取得することを、平成20年2月18日付で承認し、平成20年3月24日付で株式譲渡は完了しております。

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

## 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。物件取得時には、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

### 一般募集による新投資口発行

本投資法人は平成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。

#### 新投資口発行要領

(i) 発行新投資口数	35,000口
(ii) 発行価格(募集価格)	一口につき 金625,240円
(iii) 発行価格の総額	21,883,400,000円
(iv) 払込金額(発行価額)	一口につき 金604,186円
(v) 払込金額の総額	21,146,510,000円
(vi) 申込期間	平成20年7月17日～平成20年7月18日
(vii) 申込単位	1口以上1口単位
(viii) 払込期日	平成20年7月24日
(ix) 分配金起算日	平成20年7月1日
(x) 新投資口募集事務受託者	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 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 新光証券株式会社 三菱UFJ証券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第4期 平成18年6月30日現在	第5期 平成18年12月31日現在	第6期 平成19年6月30日現在	第7期 平成19年12月31日現在	第8期 平成20年6月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	110,400	110,400	110,400	110,400	125,000
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	58,582	68,233
投資主数	人	5,814	5,108	4,982	5,131	4,932

(2) 投資口に関する事項

平成20年6月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	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	11.68
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	9,416	7.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	9,089	7.27
日本たばこ産業株式会社	8,200	6.56
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7,122	5.70
株式会社池田銀行	5,310	4.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,004	4.00
株式会社北洋銀行	3,882	3.11
野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,894	2.32
株式会社群馬銀行	2,794	2.24
合 計	68,311	54.65

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

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	西方俊平	株式会社ジェイティ財務サービス代表取締役社長、 城西大学理事 (非常勤)	1,500
執行役員	高橋 惇	株式会社ポイント 監査役 (非常勤)	1,500
監督役員	谷村 憲一	谷村公認会計士事務所 公認会計士、税理士	900
監督役員	出口 尚明	田口綜合法律事務所 弁護士、中央大学法科大学院特任教授	900
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)	900
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	900
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	-	11,000

(注1) 平成20年3月25日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、執行役員に高橋惇、監督役員に片柳昂二及び秦一郎が選任され、同年4月1日に就任しました。前執行役員の西方 俊平、前監督役員の谷村憲一及び出口尚明は任期満了に伴い同年3月31日付で退任しました。

(注2) 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3) 会計監査人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本監査法人から名称変更しております。

(注4) 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3,500千円(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(名義書換等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	住友信託銀行株式会社

### 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)	
		保有総額 (注2) (百万円)	資産総額に対する比率 (注3) (%)	保有総額 (注2) (百万円)	資産総額に対する比率 (注3) (%)
信託不動産	首都圏(注1)	28,971	29.1	28,647	23.2
	その他地方都市	32,379	32.5	32,087	26.0
不動産	首都圏(注1)	3,094	3.1	3,082	2.5
	その他地方都市	31,674	31.8	54,739	44.3
小計		96,120	96.4	118,557	95.9
預金その他資産		3,574	3.6	5,048	4.1
資産総額		99,694	100.0	123,605	100.0

(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上都3県を指します。

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

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

#### (2) 主要な保有資産

本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注) (%)	主たる用途
イオン品川シーサイドショッピングセンター	18,723	77,547.22	77,547.22	100.0	17.6	商業施設
マイカル茨木	16,888	148,666.78	148,666.78	100.0	16.7	商業施設
ジョイフルタウン岡山	10,473	66,574.67	66,574.67	100.0	10.8	商業施設
ジョイフルタウン秦野	8,496	79,504.88	79,504.88	100.0	9.0	商業施設
パピヨンプラザ	4,725	17,148.26	17,148.26	100.0	5.4	商業施設
上池台東急ストア	1,428	6,640.60	6,640.60	100.0	1.2	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	2,090	11,176.34	11,176.34	100.0	2.0	商業施設
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	24,183	154,766.57	154,766.57	100.0	18.0	商業施設
サミットストア滝野川紅葉橋店	3,082	6,455.43	6,455.43	100.0	2.3	商業施設
スポーツクラブルネサンス広島	1,957	4,678.10	4,678.10	100.0	1.7	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	2.7	底地
ゆめタウン広島	23,251	122,107.16	122,107.16	100.0	12.5	商業施設
合計	118,557	774,713.77	774,713.77	100.0	100.0	

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

(3) 不動産等組入資産明細

第8期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	帳簿価額 （百万円）	期末算定 価額（注2） （百万円）
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	所有権	18,723	21,100
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	16,888	25,400
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (セガ棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	所有権	10,473	11,100
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	8,496	11,900
パビヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他	所有権	4,725	6,240
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	1,428	1,820
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地 他（注1）	所有権	2,090	2,760
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矢田南四丁目1番19号	所有権	24,183	27,800
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	3,082	3,380
スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号	所有権	1,957	2,050
ジョイフルタウン鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1 他（注1）	所有権	3,256	3,380
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	23,251	23,300
合 計		—	118,557	140,230

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

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

本投資法人が投資する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第7期 (平成19年7月1日～平成19年12月31日)				第8期 (平成20年1月1日～平成20年6月30日)			
	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 (注1) 期末時点 (%)	賃貸事業 収入(注2) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注1)(%)	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 (注1) 期末時点 (%)	賃貸事業 収入(注2) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注1)(%)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	1	100.0	751	20.5	1	100.0	759	17.6
マイカル茨木	1	100.0	717	19.6	1	100.0	717	16.7
ジョイフルタウン岡山	2	100.0	461	12.6	2	100.0	466	10.8
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	389	10.6	1	100.0	389	9.0
パビヨンプラザ	2	100.0	233	6.4	2	100.0	233	5.4
上池台東急ストア	1	100.0	53	1.4	1	100.0	53	1.2
ベルタウン丹波口駅前店	1	100.0	84	2.3	1	100.0	84	2.0
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	1	100.0	773	21.1	1	100.0	773	18.0
サミットストア滝野川紅葉橋店	1	100.0	99	2.7	1	100.0	99	2.3
スポーツクラブルネサンス広島	1	100.0	68	1.9	1	100.0	71	1.7
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	1	100.0	34	0.9	1	100.0	118	2.7
ゆめタウン広島	—	—	—	—	1	100.0	537	12.5
合計	13	100.0	3,667	100.0	14	100.0	4,303	100.0

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

(注2) 賃貸事業収入は百万円未満を切捨てています。

#### (4) その他資産の状況

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

株式以外の有価証券

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (注)	未収利息	前払経過 利子	評価額 (注)	評価損益	備考
国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000	9,988	41	—	10,138	150	営業保証金として供託 しております。
合計		10,000	9,988	41	—	10,138	150	

(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
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20年9月 至 平成20年10月	1	-	-
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8月 至 平成20年9月	8	-	-
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20年11月 至 平成20年12月	12	-	-
		防振対策工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	3	-	-
		駐車場棟防煙垂壁・照明器具整備工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	6	-	-
上池台東急ストア	東京都大田区	駐車場床塗膜防水改修工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	21	-	-

(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とおりです。当期の資本的支出は16百万円であり、当期の費用に区分された修繕費127百万円と併せ、合計143百万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	排水ポンプ交換工事	自 平成20年5月 至 平成20年6月	0
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	雨水浸入防止工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	0
		脱臭装置交換工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	5
		エスカレーター保護板改修工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	0
スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市	外構駐輪場整備工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	8
合計				16

(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4期 自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日	第5期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第6期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	第7期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	第8期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
前期末積立金残高	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円
当期積立額	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円



## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第7期		第8期	
	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	
(a) 資産運用報酬		158,542千円		169,656千円
(内訳) 運用報酬1		98,450千円		99,421千円
運用報酬2		60,091千円		70,234千円
(b) 資産保管業務報酬		4,909千円		5,975千円
(c) 一般事務委託報酬		22,949千円		29,287千円
(d) 役員報酬		6,600千円		6,600千円
(e) その他費用		42,550千円		51,801千円
合計		235,551千円		263,320千円

(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7期は7,947千円、第8期は58,000千円あります。

### (2) 借入状況

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社 みずほ銀行	平成19年9月21日	1,600,000	1,600,000	1.07238%	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	600,000	1.07238%				
		平成20年4月30日	-	2,100,000	0.93607%				
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成19年9月21日	1,600,000	1,600,000	1.07238%				
		平成19年12月12日	600,000	600,000	1.07238%				
		平成20年4月30日	-	2,100,000	0.93607%				
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成19年9月21日	800,000	800,000	1.07238%				
		平成19年12月12日	300,000	300,000	1.07238%				
		平成20年4月30日	-	1,050,000	0.93607%				
	住友信託銀行 株式会社	平成19年9月21日	800,000	800,000	1.07238%				
		平成19年12月12日	300,000	300,000	1.07238%				
		平成20年4月30日	-	1,050,000	0.93607%				
合計		-	6,600,000	12,900,000	-	-	-	-	

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

(注2) 資金使途は、既存の借入金の借換です。

### (3) 投資法人債の状況

第8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 (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	ゆめタウン広島	H20.2.19	23,200	—	—	—	—
	合 計		23,200		—	—	—

(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 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
不動産	ゆめタウン広島	H20.2.19	23,200	23,200
	合 計		23,200	23,200

(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8期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	23,200,000千円	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 23,200,000千円 (100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
日本たばこ産業株式会社	23,200,000千円	—
合計	23,200,000千円	—

##### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	39,762千円	ジェイティ不動産株式会社	1,711千円	4.3%
その他営業費用	51,801千円	日本たばこ産業株式会社	13千円	0.0%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等であり、第8期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある日本たばこ産業株式会社及びジェイティ不動産株式会社について記載しています。なお、支払金額については、第8期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日までの期間における取引金額を記載しております。

(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、第8期期首から資産運用会社の株式異動日である平成20年3月24日までは日本たばこ産業株式会社が該当し、資産運用会社株式異動日から第8期期末までは三井不動産株式会社が該当します。

#### (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、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ貸借対照表」及び「Ⅳ損益計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

本投資法人は平成20年3月25日に第2回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」）その他投資法人に関わる法令等の整備・改正に伴う所要の変更</li> <li>投信法改正に伴い、今後短期投資法人債の発行を可能とするための規約記載事項の変更</li> <li>税制改正に伴う規約記載事項の変更</li> <li>その他必要な規定の加除、字句の修正、表現の統一</li> </ul>
資産運用委託契約一部変更承認の件	以下の理由に基づき契約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>投信法その他投資法人に関わる法令等の整備・改正に伴う必要な字句の修正</li> <li>株式会社東京証券取引所の定める不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例が廃止されたことに伴う必要な字句の修正</li> <li>投資法人規約一部変更に伴う資産運用の対象の変更その他、字句の修正及び所要の変更</li> </ul>
執行役員1名選任の件	高橋惇が執行役員に選任されました。なお、任期は平成20年4月1日より2年間となります。
監督役員2名選任の件	片柳昂二・秦一郎の2名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成20年4月1日より2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員として戸谷真一が選任されました。

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とおりです。

役員会承認日	件名	概要
平成20年2月18日	新投資口発行にかかる引受契約及び募集事務委託契約締結の件	三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行に関し、本資産運用会社及び三井不動産との間で新投資口引受契約を、投信法第117条第1号の規定により行う募集に関する業務について、本資産運用会社及び日興シティグループ証券株式会社との間で新投資口募集事務委託契約をそれぞれ締結しました。
平成20年3月24日	資産運用委託契約一部変更承認の件	以下の理由に基づき契約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>投信法その他投資法人に関わる法令等の整備・改正に伴う必要な字句の修正</li> <li>株式会社東京証券取引所の定める不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例が廃止されたことに伴う必要な字句の修正</li> <li>投資法人規約一部変更に伴う資産運用の対象の変更その他、字句の修正及び所要の変更</li> </ul>

科目	期別 注記 番号	第8期 (平成20年6月30日現在)			(参考) 第7期 (平成19年12月31日現在)		
		金額		構成比	金額		構成比
		千円	千円		千円	千円	
(資産の部)							
I. 流動資産							
現金及び預金			1,894,563			1,262,950	
信託現金及び信託預金			2,709,500			2,251,588	
前払費用			24,618			24,558	
繰延税金資産			77			122	
その他流動資産			390,488			1,275	
流動資産合計			5,019,248	4.1		3,540,495	3.6
II. 固定資産							
1.有形固定資産							
建物	※1	20,719,593			11,898,644		
減価償却累計額		1,127,954	19,591,638		767,659	11,130,985	
構築物	※1	552,599			311,690		
減価償却累計額		68,970	483,628		46,157	265,533	
工具、器具及び備品	※1	21,624			15,737		
減価償却累計額		3,762	17,862		2,736	13,001	
土地	※1		37,729,135			23,359,517	
信託建物	※1	32,027,121			32,019,007		
減価償却累計額		4,661,226	27,365,895		4,064,884	27,954,122	
信託構築物	※1	806,285			806,285		
減価償却累計額		170,920	635,365		149,117	657,168	
信託機械及び装置	※1	185,033			185,033		
減価償却累計額		46,961	138,071		40,966	144,066	
信託土地	※1		32,595,934			32,595,934	
有形固定資産合計			118,557,532	95.9		96,120,329	96.4
2.無形固定資産							
その他の無形固定資産			387			407	
無形固定資産合計			387	0.0		407	0.0
3.投資その他の資産							
差入保証有価証券			10,138			10,234	
長期前払費用			18,303			23,192	
投資その他の資産合計			28,442	0.0		33,427	0.0
固定資産合計			118,586,362	95.9		96,154,163	96.4
資産合計			123,605,610	100.0		99,694,659	100.0

### Ⅲ 貸借対照表

期 別 科 目	注記 番号	第8期 (平成20年6月30日現在)		(参考) 第7期 (平成19年12月31日現在)			
		金 額	構成比	金 額	構成比		
			千円	%		千円	%
(負債の部)							
I. 流動負債							
短期借入金	※3		12,900,000			6,600,000	
営業未払金			397,191			227,510	
未払金			14,015			11,512	
未払費用			111,341			92,424	
未払法人税等			650			668	
未払消費税等			24,309			72,927	
前受金			715,972			595,941	
預り金			5,463			1,565	
その他流動負債			11,204			-	
流動負債合計			14,180,148	11.5		7,602,551	7.6
II. 固定負債							
預り敷金保証金	※1		18,071,729			10,605,333	
信託預り敷金保証金	※1		20,804,625			20,860,017	
その他固定負債			70,788			73,877	
固定負債合計			38,947,143	31.5		31,539,227	31.7
負債合計			53,127,292	43.0		39,141,779	39.3
(純資産の部)	※2						
I. 投資主資本							
1. 出資総額							
出資総額			68,233,100	55.2		58,582,500	58.7
2. 剰余金							
当期末処分利益			2,245,067			1,970,131	
剰余金合計			2,245,067	1.8		1,970,131	2.0
投資主資本合計			70,478,167	57.0		60,552,631	60.7
II. 評価・換算差額等							
その他有価証券評価差額金			150			247	
評価・換算差額等合計			150	0.0		247	0.0
純資産合計			70,478,318	57.0		60,552,879	60.7
負債・純資産合計			123,605,610	100.0		99,694,659	100.0



期 別 科 目	注記 番号	第8期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)			(参考) 第7期 (自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日)		
		金 額		百分比	金 額		百分比
		千円	千円	%	千円	千円	%
1.営業収益							
賃貸事業収益	※1	4,300,714			3,664,178		
その他賃貸事業収益	※1	3,040	4,303,754	100.0	2,974	3,667,152	100.0
2.営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,706,638			1,438,060		
資産運用報酬		169,656			158,542		
資産保管委託報酬		5,975			4,909		
一般事務委託報酬		29,287			22,949		
役員報酬		6,600			6,600		
その他営業費用		51,801	1,969,959	45.8	42,550	1,673,611	45.6
営業利益金額			2,333,795	54.2		1,993,541	54.4
3.営業外収益							
受取利息		2,914			2,662		
有価証券利息		2,296			3,204		
未払分配金戻入		1,203			-		
その他営業外収益		529	6,943	0.2	591	6,458	0.2
4.営業外費用							
支払利息		67,230			27,986		
投資口交付費		22,921			-		
その他営業外費用		4,549	94,701	2.2	908	28,895	0.8
経常利益金額			2,246,036	52.2		1,971,104	53.8
税引前当期純利益金額			2,246,036	52.2		1,971,104	53.8
法人税、住民税及び事業税		967			1,110		
法人税等調整額		45	1,013	0.0	△105	1,004	0.0
当期純利益金額			2,245,023	52.2		1,970,099	53.7
前期繰越利益			43			32	
当期末処分利益			2,245,067			1,970,131	

## V 投資主資本等変動計算書

第8期（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金		投資主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
		当期 未処分利益	剰余金合計				
前期末残高	58,582,500	1,970,131	1,970,131	60,552,631	247	247	60,552,879
当期変動額							
新投資口の発行	9,650,600	-	-	9,650,600	-	-	9,650,600
剰余金の配当	-	△1,970,088	△1,970,088	△1,970,088	-	-	△1,970,088
当期純利益金額	-	2,245,023	2,245,023	2,245,023	-	-	2,245,023
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	-	-	-	-	△97	△97	△97
当期変動額合計	9,650,600	274,935	274,935	9,925,535	△97	△97	9,925,438
当期末残高	68,233,100	2,245,067	2,245,067	70,478,167	150	150	70,478,318

（参考）第7期（自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日）

（単位：千円）

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

## 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)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7 月 1 日) 至 平成19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 3~39年 構築物 2~40年 機械及び装置 14年 工具、器具及び備品 6~10年 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同左
4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左

## 2. 貸借対照表に関する注記

第8期 (平成20年6月30日現在)	(参考) 第7期 (平成19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。 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  担保を付している債務は次の通りです。 預り敷金保証金 8,714,567千円 信託預り敷金保証金 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。 建物 9,387,421千円 構築物 207,789千円 工具、器具及び備品 13,001千円 土地 14,770,233千円 信託建物 27,780,085千円 信託構築物 624,441千円 信託機械及び装置 144,066千円 信託土地 32,595,934千円 合計 85,522,972千円  担保を付している債務は次の通りです。 預り敷金保証金 8,906,800千円 信託預り敷金保証金 20,860,017千円 合計 29,766,817千円
※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
—	※3. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高 本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、株式会社みずほ銀行と特定融資枠（リボルビング・クレジット・ファシリティ）契約を締結しております。 特定融資枠の総額 2,000,000千円 当期末借入残高 —千円 当期末未実行枠残高 2,000,000千円

## 3. 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)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) 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) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 賃料及び駐車場使用料収入 3,664,178 その他賃貸事業収入 2,974 不動産賃貸事業収益合計 3,667,152  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 34,957 公租公課 490,065 損害保険料 9,825 修繕費 50,377 減価償却費 852,495 その他賃貸事業費用 338 不動産賃貸事業費用合計 1,438,060 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,229,092

## 4. 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)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19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 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 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 110,400口

## 5. 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)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7月 1日 至 平成19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="1"> <tr><td>法人事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">18千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">59千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">77千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">77千円</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	<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="1"> <tr><td>法人事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">25千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">97千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">122千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">122千円</td></tr> </table>	法人事業税損金不算入額	25千円	その他有価証券評価差額	97千円	繰延税金資産計	122千円	繰延税金資産の純額	122千円				
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																				
法人事業税損金不算入額	25千円																				
その他有価証券評価差額	97千円																				
繰延税金資産計	122千円																				
繰延税金資産の純額	122千円																				
<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="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">△39.37%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">0.05%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.37%	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>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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">△39.37%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">0.05%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.37%	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%																				

## 6. 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)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7月 1日 至 平成19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 ① 23,200,000千円 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>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 同左</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 7.43% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ① ジョイフルタウン鳥栖(底地)への購入 ② 商標通常使用権許諾対価の支払 ③ 商標権(パピヨンプラザ)への購入</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ① 3,178,800千円 ② 22千円 ③ 396千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ① 同左  ② 同左  ③ 商標権の取得価格は、商標権の前所有者である日本たばこ産業株式会社との商標権譲渡契約書により合意したものです。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 同左</p>

第8期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日)
<p>2.(1)関連当事者の名称 ジェイティ不動産株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等 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 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>2.(1)関連当事者の名称 同左</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 同左</p> <p>(4)取引の内容 同左</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 3,708千円</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 同左</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 同左</p>



## 7. 1口当たり情報に関する注記

第8期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)		(参考) 第7期 (自 平成19年 7月 1日 至 平成19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	548,486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金額	17,845円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第8期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日)
当期純利益金額 (千円)	2,245,023	1,970,099
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	2,245,023	1,970,099
期中平均投資口数 (口)	118,342	110,400

## 8. 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)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日)																
<p><b>新投資口の発行</b> 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><b>A. 一般募集による新投資口発行</b></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>B. 調達資金の用途</b> 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	該当事項はありません。
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

項目	期別	第8期 (自 平成20年 1月 1日) 至 平成20年 6月30日)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7月 1日) 至 平成19年12月31日)
		円	円
I. 当期末処分利益		2,245,067,786	1,970,131,857
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)	1,970,088,000 (17,845)
III. 次期繰越利益		67,786	43,857
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110,400口の整数倍の最大値となる1,970,088,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成20年8月8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1月1日から平成20年6月30日までの第8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にあり、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。

## 追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

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

区 分	注記 番号	第8期 (自 平成20年 1 月 1 日) 至 平成20年 6 月30日)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7 月 1 日) 至 平成19年12月31日)
		金 額	金 額
		千円	千円
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,246,036	1,971,104
減価償却費		1,008,294	852,495
受取利息及び有価証券利息		△5,211	△5,867
支払利息		67,230	27,986
前払費用の増加・減少額		△59	△4,603
営業未払金の増加・減少額		162,302	△57,709
未払費用の増加・減少額		19,179	1,156
未払消費税等の増加・減少額		△48,618	7,252
前受金の増加・減少額		120,030	21,853
その他		△372,333	1,266
小 計		3,196,852	2,814,934
利息の受取額		5,442	5,662
利息の支払額		△67,492	△31,330
法人税等の支払額		△985	△1,090
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,133,816	2,788,175
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△23,436,683	△3,241,717
信託有形固定資産の取得による支出		△736	△482
無形固定資産の取得による支出		—	△396
預り敷金保証金の収入		7,682,266	512,200
預り敷金保証金の支出		△215,870	△215,870
信託預り敷金保証金の支出		△55,392	△55,392
投資活動によるキャッシュ・フロー		△16,026,415	△3,001,658
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入		22,200,000	8,400,000
短期借入金の返済による支出		△15,900,000	△6,600,000
投資口の発行による収入		9,650,600	—
分配金の支払額		△1,968,476	△1,952,559
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,982,123	△152,559
IV 現金及び現金同等物の増加額又は減少額		1,089,524	△366,042
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,052,039	3,418,081
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	4,141,563	3,052,039

**〔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)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7 月 1 日) 至 平成19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)	(参考) 第7期 (自 平成19年 7 月 1 日) 至 平成19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19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) <u>△462,500千円</u> 現金及び現金同等物 4,141,563千円	現金及び預金 1,262,950千円 信託現金及び信託預金 2,251,588千円 使途制限付信託預金(注) <u>△462,500千円</u> 現金及び現金同等物 3,052,039千円

(注) 修繕、地震リスク等に備えるため信託口座内に留保している預金

**2. 資産の取得**

平成20年7月4日付取得資産の概要

a. WV SAKAE (ウーブ サカエ)

- (i) 物件名称 : WV SAKAE (ウーブ サカエ)
- (ii) 取得価格 : 7,300百万円 (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7月1日
- (iv) 取得日 : 平成20年7月4日
- (v) 取得先 : サカエデベロップメント有限会社
- (vi) 取得資金 : 借入金により取得
- (vii) 支払方法 : 引渡時一括

b. クイーンズ伊勢丹杉並桃井店

- (i) 物件名称 : クイーンズ伊勢丹杉並桃井店
- (ii) 取得価格 : 3,560百万円 (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7月1日
- (iv) 取得日 : 平成20年7月4日
- (v) 取得先 : 三井不動産株式会社
- (vi) 取得資金 : 借入金により取得
- (vii) 支払方法 : 引渡時一括

平成20年7月10日付取得資産の概要

c. 三井アウトレットパーク入間

- (i) 物件名称 : 三井アウトレットパーク入間
- (ii) 取得価格 : 19,900百万円 (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7月1日
- (iv) 取得日 : 平成20年7月10日
- (v) 取得先 : 入間デベロップメント特定目的会社
- (vi) 取得資金 : 借入金により取得
- (vii) 支払方法 : 引渡時一括

d. コストコホールセール入間倉庫店 (底地)

- (i) 物件名称 : コストコホールセール入間倉庫店 (底地)
- (ii) 取得価格 : 2,600百万円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税を除く。)
- (iii) 売買契約締結日 : 平成20年7月1日
- (iv) 取得日 : 平成20年7月10日
- (v) 取得先 : 入間デベロップメント特定目的会社
- (vi) 取得資金 : 借入金により取得
- (vii) 支払方法 : 引渡時一括





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

### 住所等の変更手続きについて

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

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

### 分配金について

「分配金」は「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け下さい。

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)

Frontier Real Estate Investment Corporation

フロンティア不動産投資法人 東京都港区赤坂二丁目17番22号