



第1期 | 資産運用報告書

自平成16年5月12日 至平成16年12月31日

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

Frontier Real Estate Investment Corporation

フロンティア投資法人 東京都港区赤坂二丁目17番22号

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

# 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご繁栄のこととお慶び申し上げます。

平素はフロンティア不動産投資法人並びにフロンティア・リート・マネジメント株式会社に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成16年8月9日東京証券取引所に上場し、

この度、第1期(平成16年12月期)の決算を迎えることができました。

これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第1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1,985百万円、経常利益1,054百万円、当期純利益1,053百万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9,543円とさせていただきます。

今後とも中長期的に安定的な収益の確保と投資口価値の増大を目指した

運用を行ってまいります。投資主の皆様におかれましては、

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



フロンティア不動産投資法人  
執行役員  
出村 日出夫

## 決算ハイライト

### 運用状況

営業収益	1,985 百万円
営業利益	1,267 百万円
経常利益	1,054 百万円
当期純利益	1,053 百万円

### 分配状況

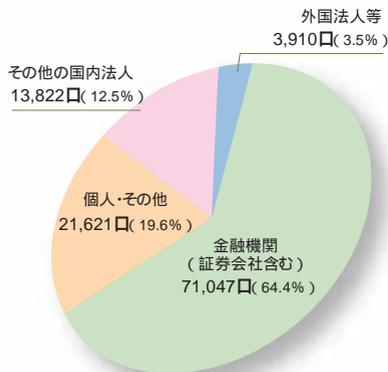
1口当たり分配金	9,543 円
1口当たり利益超過分配金	—
分配金総額	1,053 百万円
利益超過分配金総額	—

## CONTENTS

ご挨拶	2
I. 投資法人の概要	3
II. 資産運用報告書	14
III. 貸借対照表	26
IV. 損益計算書	28
V. 金銭の分配に係る計算書	32
VI. 会計監査人の監査報告書	33
VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	34
VIII. 投資主インフォメーション	35

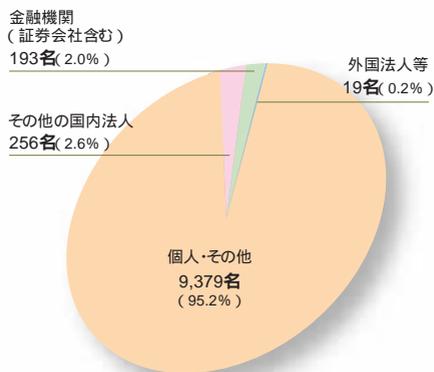
## 投資主の構成

投資主の構成(口数ベース)



第1期末現在発行済投資口数  
110,400口

投資主の構成(人数ベース)



第1期末現在投資主数  
9,847名

## 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成16年8月9日から平成16年12月30日(当期最終取引日)までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



# 投資法人の特色

## 商業施設特化型REIT

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



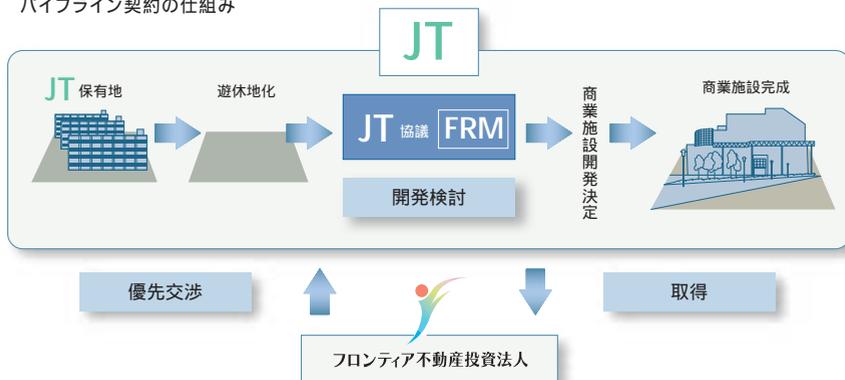
## 中長期的に高い収益性と安定性を維持

本投資法人は、中長期的に安定的な収益を確保するために、中長期の賃貸借期間であり、かつ、主要テナントの信用力が一般的に高い物件からなるポートフォリオの構築を目指します。本投資法人が所有するポートフォリオは、原則5年以上の残存契約期間と平均7.1%の高いキャップレート(取得時)に支えられた「高収益安定型資産」です。

## 日本たばこ産業株式会社(JT)とのパイプライン契約

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

パイプライン契約の仕組み



JT閉鎖済工場

仙台工場	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目	(約9万4,000㎡)
名古屋工場 <sup>(注2)</sup>	愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目	(約6万2,000㎡)
橋本工場	和歌山県橋本市妻二丁目	(約4万5,000㎡)
広島工場 <sup>(注3)</sup>	広島県広島市南区皆実町二丁目	(約5万㎡)
府中工場 <sup>(注4)</sup>	広島県府中市元町	(約4万1,000㎡)
松山工場 <sup>(注3)</sup>	愛媛県松山市藤原二丁目	(約3万3,000㎡)
那覇工場 <sup>(注5)</sup>	沖縄県那覇市古波蔵三丁目	(約9,000㎡)

JT閉鎖予定(平成17年3月末)工場

上田工場	長野県上田市天神三丁目	(約12万8,000㎡)
函館工場	北海道函館市桔梗町	(約11万3,000㎡)
高崎工場	群馬県高崎市宮原町	(約8万1,000㎡)
高松工場	香川県高松市朝日町一丁目	(約6万2,000㎡)
徳島工場 <sup>(注6)</sup>	徳島県鳴門市大麻町市場字川向一	(約8万㎡)
臼杵工場 <sup>(注7)</sup>	大分県臼杵市大字福良	(約5万4,000㎡)
鹿児島工場	鹿児島県鹿児島市上荒田町	(約6万㎡)

(参考)

京都工場跡地 <sup>(注8)</sup>	京都府京都市下京区中堂寺坊城町他	(約7,200㎡)
滝野川社宅跡地 <sup>(注9)</sup>	東京都北区滝野川四丁目	(約1,900㎡)

(出典:JTホームページ)

(注1)上記括弧内の数値は、敷地面積を記載しています。(注2)名古屋工場については、イオン株式会社と商業施設建設に向けて調整中です。(注3)賃貸事業提案(商業施設)公募中です(参加申込は既に締め切っております)。(注4)府中工場については、行政と全体敷地の売買協議中です。(注5)那覇工場については、売却の方針(一部事業用途で利用のため売却対象範囲は約5,000㎡)です。(注6)徳島工場については、工場用途での土地建物の売買契約済です。(注7)臼杵工場については、工場用途での土地建物の売買予約契約済です。(注8)京都工場跡地については、株式会社マツモトと商業施設建設に向けて調整中です。(注9)滝野川社宅跡地については、ザミオ株式会社と商業施設建設に向けて調整中です。

上記のパイプライン契約をもとにした物件の取得状況(平成17年2月末現在)

開発決定した遊休地	物件名	テナント	所在地	進捗状況
JT名古屋工場跡地	(仮称)旧名古屋工場開発建物	イオン(株)	名古屋市中区	売買予約契約締結
JT京都工場跡地	(仮称)バルタウン丹波口駅前店	(株)マツモト	京都市下京区	優先交渉権に基づき交渉中
JT滝野川社宅跡地	未定	サミット(株)	東京都北区	優先交渉権に基づき交渉中

# ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

## ポートフォリオマップ



## ポートフォリオ一覧

信託不動産 (物件名称)	投資地域 または所在地	取得価格		期末時点 鑑定評価額 (百万円)	テナント数	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
		価格 (百万円)	比率 (%)				
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区	20,100	31.0	20,100	1	77,547.22	100.0
マイカル茨木	大阪府茨木市	18,100	27.9	19,000	1	148,666.78	100.0
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	11,000	17.0	11,300	2	66,574.67	100.0
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	9,300	14.4	9,740	1	79,550.99	100.0
パビオンプラザ	福岡県福岡市	4,810	7.4	4,790	2	17,148.26	100.0
上池台東急ストア	東京都大田区	1,490	2.3	1,540	1	6,640.60	100.0
ポートフォリオ合計		64,800	100.0	66,470	8	396,128.52	100.0

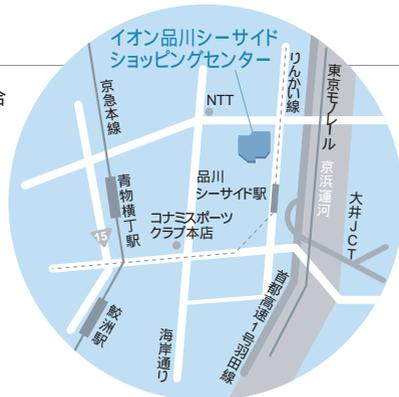


## ■ 物件概要

所在地 東京都品川区東品川四丁目12番5号  
 建築時期 平成14年9月30日  
 テナント イオン株式会社

## ■ ロケーション・交通アクセス

東京臨海高速鉄道りんかい線品川シーサイド駅と一体化した複合開発であり、駅利用客の来場が期待できます。また、西側で海岸通り(都道316号線)に、北側で池上通り(都道421号線)に面しており、自動車での来場も容易です。





## ■ 物件概要

所在地 (店舗棟・立体駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号  
(スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号

建築時期 平成12年11月30日

テナント 株式会社マイカル

## ■ ロケーション・交通アクセス

JR茨木駅から南方約500mに位置しており、本施設まで歩行者専用道が整備されています。また、大阪モノレール宇野辺駅からは約500mです。アプローチ道路は大阪高槻京都線(府道14号線)であり、千里方面や守口市方面へとつながる中央環状線からのアプローチにも優れた立地です。





## ■ 物件概要

所在地 (イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番2号

(セガ棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号

建築時期 平成10年10月26日

平成10年7月10日

テナント 株式会社イトーヨーカ堂

株式会社セガ

## ■ ロケーション・交通アクセス

岡山駅から南方約800mに位置しています。市役所筋と呼ばれる片側3車線道路に面し、東西の都市軸といえる国道2号線にも至近であるなど中心市街地でありながら自動車による集客力に優れた立地です。



# ジョイフルタウン秦野

JOYFUL TOWN HADANO



## ■ 物件概要

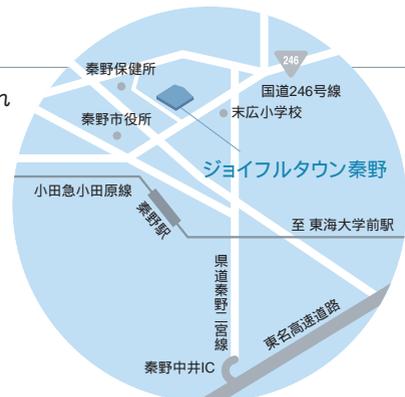
所在地 神奈川県秦野市入船町12番1号

建築時期 [本館] 平成7年11月10日  
[別館] 平成11年7月15日

テナント イオン株式会社

## ■ ロケーション・交通アクセス

本施設が立地する秦野市は神奈川県西部に位置し、山間部に囲まれた独立型の商圈を形成しています。周辺には主要幹線道路である国道246号線や秦野二宮線(県道71号線)が走っており、これらの幹線道路と県道704号線を介して結ばれています。



# パピヨンプラザ

PAPILLON PLAZA



## ■ 物件概要

所在地 福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他  
 建築時期 平成5年11月29日  
 テナント 大和情報サービス株式会社  
 ロイヤルホームセンター株式会社



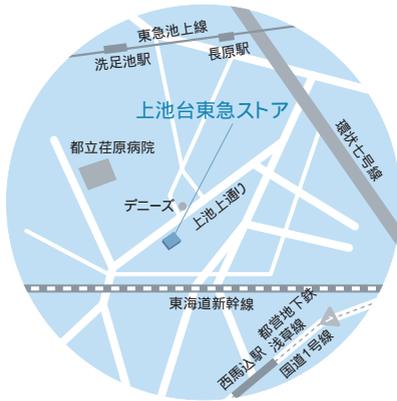
# 上池台東急ストア

KAMIKEDAI TOKYU STORE



## ■ 物件概要

所在地 東京都大田区上池台五丁目23番5号  
 建築時期 平成14年3月20日  
 テナント 株式会社東急ストア



# 主要テナント状況

MAIN TENANT CONDITIONS

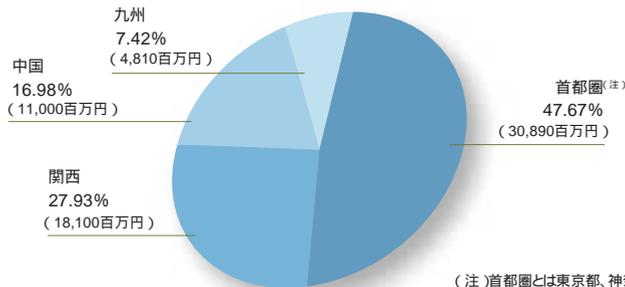
## 主要テナント一覧

主要テナントの名称	物件の名称	当期実績賃料 (消費税等別)(百万円)注)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
イオン株式会社	イオン品川シーサイドショッピングセンター ジョイフルタウン秦野	840	42.3	157,098.21	39.7
株式会社マイカル	マイカル茨木	537	27.0	148,666.78	37.5
株式会社イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山	270	13.6	54,407.53	13.7
上位3テナント合計		1,648	83.0	360,172.52	90.9
テナント合計		1,985	100.0	396,128.52	100.0

(注)当期実績賃料は百万円未満を切捨てた金額を記載しています。

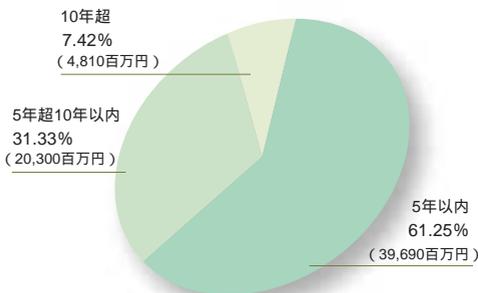
## ポートフォリオの状況

### 地域分散(取得価格ベース)

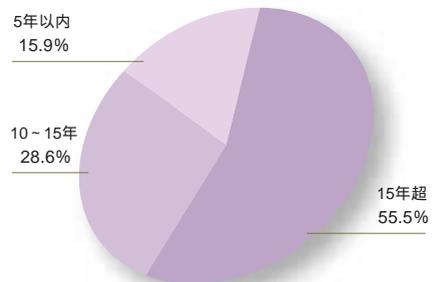


(注)首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。

### 築年数の状態(取得価格ベース)

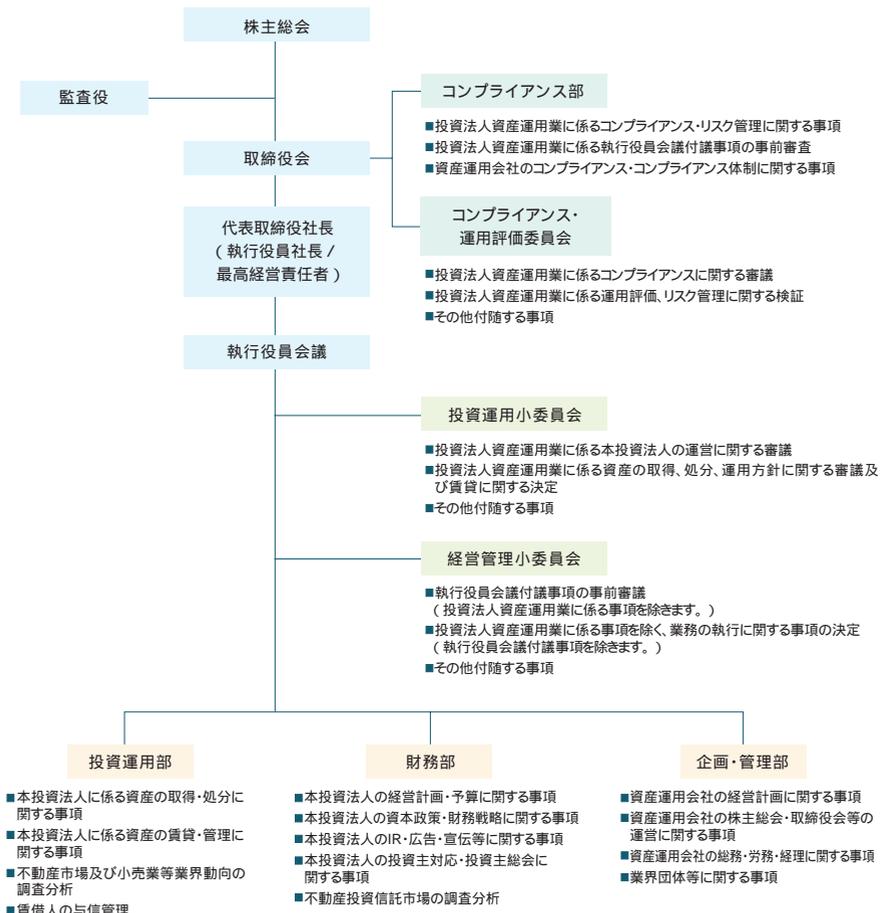


### 残存賃貸借期間の分布(賃料ベース)



- **名 称** : フロンティア・リート・マネジメント株式会社
- **資 本 の 額** : 4億5,000万円
- **株 主** : 日本たばこ産業株式会社(100%)
- **会 社 の 沿 革** :
  - 平成15年 8月26日 会社設立
  - 平成15年10月 4日 宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第82379号)
  - 平成15年10月14日 東京都港区赤坂二丁目17番22号赤坂ツインタワー東館13階へ本店移転
  - 平成16年 3月12日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得  
(認可番号 国土交通大臣認可第20号)
  - 平成16年 4月26日 投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣第30号)

## 組織図



## II. 資産運用報告書

### 資産運用の概況

#### (1) 投資法人の運用状況等の推移

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

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

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

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

(注4) 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注5) 配当性向は小数点第1位未満を切捨てて記載しています。

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

(注7) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費総

(注8) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口総数 (小数点第1位以下を四捨五入して記載しています。)

## (2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、フロンティア・リート・マネジメント株式会社を設立企画人として、平成16年5月12日に設立され、同年8月9日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場（銘柄コード8964）しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産等を含みます。以下同様とします。）を投資対象とする、いわゆる「商業施設特化型REIT」です。当期末現在、合計6物件の不動産等を運用しており、総資産額は81,547百万円、発行済投資口総数は110,400口となっています。

### ① 投資環境と運用実績

世界的な景気回復基調の中、我が国の経済も好調な輸出環境を牽引役として企業業績の回復や設備投資・所得の増加に繋がった結果、平成16年の実質国内総生産は2年連続のプラス成長を達成しました。地方経済も平成16年は持ち直しの動きが続きました。完全失業率や有効求人倍率の雇用指標が改善し、所得環境も回復しました。個人消費は台風や地震等の影響により地域差はあったものの、オリンピック・猛暑効果等により全体として緩やかに回復しました。平成14年初頭から始まった景気回復が地方経済まで波及しつつあると言えます。

この景況感を背景にして、一部の地域においては不動産価格の下落に歯止めがかりつつあります。国土交通省が発表した平成16年7月1日時点の基準地価によると、全国平均で商業地は4年ぶりに、住宅地は7年ぶりに下落幅が縮小しました。特に東京圏では都区部を中心に地価の下げ止まりの傾向が強く見られます。その原因としては、運用難を背景にした内外の金融機関による様々なプライベートファンド組成や不動産価格の先高感が起こり、特に都区部の優良物件の取得競争が過熱していることがあげられます。一方、供給市場の動きとしては、企業の減損会計導入の最終期限が迫っていますが、固定資産のオフバランス化のニーズは未だ衰えていないようです。このように活発化する不動産取引市場の中で土地価格が下げ止まってきたことに加え、東証株価指数（TOPIX）が平成15年末から同16年末にかけて10.2%上昇し、家計部門にとっても資産効果による消費マインド上昇が起こりました。

このような状況下、本投資法人は平成16年8月9日にイオン品川シーサイドショッピングセンター等合計6物件（取得価格合計648億円）を取得し、同日から運用を開始しました。取得にあたっては、市場競争の激化による高買いを避け、全ての物件につき本投資法人のスポンサーである日本たばこ産業株式会社との間で相対取引を行いました。利益相反の問題にも配慮し、厳格な投資基準をクリアしたものだけを取得対象とした結果、良質な物件を適正な価格で組入れることができました。

当期末現在の賃貸状況については、イオン株式会社、株式会社イトーヨーカ堂を中心とした優良テナントと中長期的な契約（賃料ベースで全体の8割以上が残存契約年数10年以上）を締結しており、稼働率も100%を維持しています。また、当期の運用期間中、台風・地震による被害が日本各地に発生しましたが、本投資法人の保有する物件の営業活動に重大な影響は出ませんでした。今後も自然災害の発生時には、被害状況の早急な把握及び情報開示、適切な修繕の実施などテナントとも連携を図って対処してまいります。

### ② 資金調達

本投資法人は、平成16年5月に出資総額2億円で設立され、同年8月に公募増資により約541億円、同年9月の第三者割当増資により約42億円を調達し、当期末現在の出資総額は約585億円となっています。また、当期末現在、本投資法人は借入金金を有していませんが、テナントから受け入れた敷金・保証金が約211億円あり、物件取得費用にこれら敷金・保証金を充当した結果、当期末現在の現預金残高は160億円超となっています。本投資法人は、現預金に加え、国内主要5金融機関との間で上限200億円のアンコミットベースの融資枠を設定しており、大規模物件の取得にも機動的な対応が可能となっています。

なお、敷金は契約満了時あるいはテナント退去時に諸経費と相殺の上無利息で返還し、保証金は賃貸借契約が一定期間経過した後に有利子（一部無利息）で段階的に返還することになっていますが、それまでは物件の取得原資として利用可能な資金です。

## II. 資産運用報告書

### 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1,985百万円、営業利益1,267百万円となり、新投資口発行費等を控除した経常利益は1,054百万円、当期純利益は1,053百万円となりました。

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9,543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（百万円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成16年5月12日	私募設立	200	200	400	400	(注1)
平成16年8月7日	公募増資	54,136	54,336	102,000	102,400	(注2)
平成16年9月8日	第三者割当増資	4,246	58,582	8,000	110,400	(注3)

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

(注2) 1口当たり発行価格550,000円（引受価額530,750円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 出資総額は百万円未満を切捨てた金額を記載しています。

### 投資証券の取引所価格の推移

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

期別	第1期
決算年月	平成16年12月
最高	714,000円
最低	581,000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9,543円となりました。

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

我が国の経済は引き続き底堅く成長していくと思われませんが、年金負担増加、定率減税段階的廃止による個人消費への影響や企業部門ではIT企業等の在庫調整局面入りに伴う生産活動の弱含みが予想され、景気の拡大基調は一時的に踊り場に差し掛かる可能性もあります。

今後の商業施設の不動産取引市場をみると、不動産のオフバランス化を図る供給側とバリューアップを図る開発者側の需給関係が逼迫する中で市場規模が拡大していくと思われれます。これは、収益還元法に基づく不動産価格評価の事例が積み重なり、流動性や透明性が高まることによって市場参加者の裾野が広がっていることも一因と考えられます。また、激しい市場競争を勝ち抜くための小売業者による積極的な店舗開発も市場の厚みに重要な役割を果たしています。

小売業界は今後も一段と優勝劣敗の様相を呈していくと予想されます。経済産業省が発表した平成16年の大型小売店（百貨店＋スーパー）販売額は全店ベースでは前年比1.5%減、既存店ベースでは同3.5%減と既存店の収益減少を新規出店で補いきれていません。新規出店の動きは今後も続くと思われれますが、地域面では、首都圏の優良立地はもとより、地方でも魅力的な商圏を抱え、高い収益性を持つ駅前あるいはロードサイド立地にも需要が高まっていくと思われれます。

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

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

#### B バイプライン契約<sup>(注)</sup>をベースにした外部成長の確保

本投資法人は日本たばこ産業株式会社（以下「JT」といいます。）と締結したバイプライン契約を最大限に活用して優良物件の確保に努めます。本投資法人は現在JTと、JT名古屋工場跡地、同京都工場跡地及び同滝野川社宅跡地の3物件について取得交渉をしています。当該3物件の概要は下記のとおりです。本投資法人は当該3物件だけではなく今後もJTと綿密に連携をとりながら成長を図ってまいります。取得に際しては法令及び本投資法人に関する利益相反対策ルールを厳守するとともに、適切な情報開示を行います。

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

バイプライン契約に基づく物件取得交渉状況（平成17年1月末日現在）

遊休地	物件名	テナント	所在地	交渉状況
JT名古屋工場跡地	（仮称）旧名古屋工場開発建物	イオン(株)	名古屋市東区	優先交渉権に基づき交渉中
JT京都工場跡地	（仮称）ベルタウン丹波口駅前店	(株)マツモト	京都市下京区	優先交渉権に基づき交渉中
JT滝野川社宅跡地	未定	サミット(株)	東京都北区	優先交渉権に基づき交渉中

## Ⅱ. 資産運用報告書

---

### C 既存物件の適切な運営管理

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

### (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

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

### (2) 主要な投資主

平成16年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投 資口数の割合 (%)
日本たばこ産業株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目2番1号	8,200	7.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,677	6.05
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	5,351	4.85
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	5,120	4.64
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	3,850	3.49
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	3,300	2.99
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	3,126	2.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,058	2.77
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	2,348	2.13
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	2,205	2.00
	合 計	43,235	39.16

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

### (3) 執行役員及び監督役員

役職名	氏 名	主な兼職等
執行役員	出 村 日出夫	-
監督役員	谷 村 憲 一	谷村公認会計士事務所 公認会計士、税理士
監督役員	出 口 尚 明	田口綜合法律事務所 弁護士、中央大学法科大学院特任教授

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

### (4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	フロンティア・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(名義書換等)	UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	住友信託銀行株式会社

## II. 資産運用報告書

### 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の財産の構成

本投資法人の第1期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	地域	保有総額(注3) (百万円)	資産総額に対する比率 (注4)(%)
信託不動産	首都圏(注1)	30,918	37.9
	関東(注2)	-	-
	その他地方都市	34,109	41.8
小計		65,027	79.7
預金その他資産		16,519	20.3
資産総額		81,547	100.0

(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上3県を指します。

(注2) 首都圏を除く関東地方(茨城県、群馬県及び栃木県)を指します。

(注3) 保有総額は、第1期末時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を四捨五入しています。

(注4) 資産総額に対する比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

#### (2) 主要な保有資産

本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注②)(%)	主たる 用途
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	20,128	77,547.22	77,547.22	100.0	26.7	商業施設
マイカル茨木	18,151	148,666.78	148,666.78	100.0	27.0	商業施設
ジョイフルタウン岡山	11,095	66,574.67	66,574.67	100.0	19.3	商業施設
ジョイフルタウン秦野	9,293	79,550.99	79,550.99	100.0	15.6	商業施設
パピヨンプラザ	4,862	17,148.26	17,148.26	100.0	9.2	商業施設
上池台東急ストア	1,497	6,640.60	6,640.60	100.0	2.1	商業施設
合計	65,027	396,128.52	396,128.52	100.0	100.0	

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

### (3) 不動産等組入資産明細

第1期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	帳簿価額 （百万円）	期末算定価額 （注）百万円）
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	不動産信託受益権	20,128	20,100
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	不動産信託受益権	18,151	19,000
ジョイフルタウン岡山	（イトーヨーカ堂棟） 岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 （セガ棟） 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	不動産信託受益権	11,095	11,300
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町12番1号	不動産信託受益権	9,293	9,740
パビヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他	不動産信託受益権	4,862	4,790
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	不動産信託受益権	1,497	1,540
合 計			65,027	66,470

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

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第1期（自平成16年5月12日 至平成16年12月31日）			
	テナント総数 期末時点 （件）	稼働率（注1） 期末時点 （%）	賃貸事業収入 （注2）期間中 （百万円）	対総賃貸事業 収入比率（注1） （%）
イオン品川シーサイドショッピングセンター	1	100.0	530	26.7
マイカル茨木	1	100.0	537	27.0
ジョイフルタウン岡山	2	100.0	382	19.3
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	310	15.6
パビヨンプラザ	2	100.0	183	9.2
上池台東急ストア	1	100.0	41	2.1
合 計	8	100.0	1,985	100.0

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

（注2）賃貸事業収入は百万円未満を切捨てています。

### (4) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、上記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第1期末現在、その他の特定資産は以下のとおりです。

（単位：千円）

種 類	銘 柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備 考
国債証券	10年利付国債 （259回）	10,000	9,980	42	-	10,139	158	営業保証金として供託しています
合 計		10,000	9,980	42	-	10,139	158	

## II. 資産運用報告書

### 保有不動産の資本的支出

#### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が所有している不動産に関して、現在計画している資本的支出の予定はありません。

#### (2) 期中の資本的支出

該当事項はありません。

#### (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、物件毎に策定した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。第1期末現在における積立ての状況は以下のとおりです。

計算期間	第1期
	自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日
前期末積立金残高	-
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

### 費用・負債の状況

#### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第1期
	自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日
(a) 資産運用報酬	115,197千円
(内訳) 運用報酬1	77,227千円
運用報酬2	37,970千円
(b) 資産保管業務報酬	3,164千円
(c) 一般事務委託報酬	24,184千円
(d) 役員報酬	7,700千円
(e) その他費用	12,100千円
合 計	162,347千円

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が162,000千円あります。

#### (2) 借入状況

該当事項はありません。

#### (3) 投資法人債の状況

第1期末現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

## 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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 信託 受益権	イオン品川シーサイド ショッピングセンター	H16.8.9	20,100	-	-	-	-
	マイカル茨木	H16.8.9	18,100	-	-	-	-
	ジョイフルタウン岡山	H16.8.9	11,000	-	-	-	-
	ジョイフルタウン秦野	H16.8.9	9,300	-	-	-	-
	パピヨンプラザ	H16.8.9	4,810	-	-	-	-
	上池台東急ストア	H16.8.9	1,490	-	-	-	-
合計			64,800				

(注)「取得価額」は、当該不動産等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(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡価額)を記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

資産の種類	買付		売付		当期末残高	
	券面数等	金額	券面数等	金額	券面数等	金額
債券	1	9,980千円	-	-	1	10,139千円
合計	1	9,980千円	-	-	1	10,139千円

上記以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### (3) 特定資産の価格等の調査

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)
不動産信託 受益権	イオン品川シーサイド ショッピングセンター	H16.8.9	20,100	20,800
	マイカル茨木	H16.8.9	18,100	19,600
	ジョイフルタウン岡山	H16.8.9	11,000	11,300
	ジョイフルタウン秦野	H16.8.9	9,300	9,610
	パピヨンプラザ	H16.8.9	4,810	4,940
	上池台東急ストア	H16.8.9	1,490	1,530
合計			64,800	67,780

(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ほか、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(信託受益権譲渡契約書等に記載された譲渡価額)を記載しています。

## II. 資産運用報告書

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### ① 取引状況

第1期に係る利害関係人等と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	64,800,000千円	-
	うち利害関係人からの買付額 64,800,000千円 (100.0%)	うち利害関係人への売付額 - (-%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
日本たばこ産業株式会社	64,800,000千円	-
合 計	64,800,000千円	-

#### ② 利害関係人等への支払手数料等の金額

第1期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	28,437千円	ジェイティ不動産株式会社	2,930千円	10.3%
修繕費	4,369千円	東日本プラントサービス株式会社	550千円	12.6%
修繕費	4,369千円	東日本プラントサービス株式会社	900千円	20.6%
その他営業費用	12,100千円	日本たばこ産業株式会社	100千円	0.8%

(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20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、第1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、ジェイティ不動産株式会社及び東日本プラントサービス株式会社について記載しています。

(注2) 上記以外に、全額損害保険により補填された修繕工事代金として東日本プラントサービス株式会社に対し支出した額1,050千円があります。

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

資産運用会社（フロンティア・リート・マネジメント株式会社）は、上記のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

## 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ. 貸借対照表」及び「Ⅳ. 損益計算書」をご参照ください。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

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

役員会承認日	件名	概要
平成16年5月12日	<ul style="list-style-type: none"><li>資産運用委託契約の締結</li><li>資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約の締結</li><li>投資口取扱事務委託契約の締結</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>本投資法人の資産の運用に係る業務をフロンティア・リート・マネジメント株式会社に委託しました。</li><li>本投資法人の資産保管に係る業務及び経理等に係る一般事務を住友信託銀行株式会社に委託しました。</li><li>本投資法人の名義書換に関する事務をUFJ信託銀行株式会社に委託しました。</li></ul>
平成16年8月2日	<ul style="list-style-type: none"><li>新投資口引受契約の締結</li><li>グリーンシューオプション付与及び追加新投資口買取契約の締結</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>本投資法人の公募による新投資口の追加発行及び売出に際し、本投資法人は引受け及び募集を引受会社（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、野村證券株式会社、三菱証券株式会社、みずほ証券株式会社、新光証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社）に委託しました。</li><li>投資口の追加発行に係るグリーンシューオプションを付与するため、本投資法人はフロンティア・リート・マネジメント株式会社とともに、日興シティグループ証券株式会社とグリーンシューオプション付与及び追加新投資口買取契約を締結しました。</li></ul>

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 平成16年12月31日現在	
		金 額	構 成 比
(資産の部)			%
I. 流動資産			
現金及び預金		14,159,791	
信託現金及び信託預金		2,328,997	
前払費用		17,411	
繰延税金資産		90	
その他流動資産		3,065	
流動資産合計		16,509,356	20.2
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
信託建物	* 1	31,956,706	
減価償却累計額		492,847	31,463,859
信託構築物	* 1	806,285	
減価償却累計額		18,299	787,986
信託機械及び装置	* 1	185,033	
減価償却累計額		4,995	180,037
信託土地	* 1		32,595,934
有形固定資産合計			65,027,817
有形固定資産合計			79.8
2. 無形固定資産			
その他の無形固定資産		17	
無形固定資産合計		17	0.0
3. 投資その他の資産			
差入保証有価証券		10,139	
長期前払費用		244	
投資その他の資産合計		10,383	0.0
固定資産合計		65,038,218	79.8
資産合計		81,547,575	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	第1期 平成16年12月31日現在	
		金 額	構成比
(負債の部)			%
Ⅰ. 流動負債			
営業未払金		5,460	
未払費用		143,034	
未払法人税等		1,064	
未払消費税等		83,736	
前受金		383,124	
預り金		10,240	
流動負債合計		626,659	0.8
Ⅱ. 固定負債			
信託預り敷金保証金	* 1	21,192,369	
その他固定負債		92,323	
固定負債合計		21,284,692	26.1
負債合計		21,911,352	26.9
(出資の部)	* 4		
Ⅰ. 出資総額			
出資総額	* 2	58,582,500	71.8
Ⅱ. 剰余金			
当期末処分利益		1,053,564	
剰余金合計		1,053,564	1.3
Ⅲ. 評価差額金			
その他有価証券評価差額金		158	
評価差額金合計		158	0.0
出資合計		59,636,222	73.1
負債・出資合計		81,547,575	100.0

## IV. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第1期		構成比 %
		自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日	金 額	
( 経常損益の部 )				
I. 営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収益	* 1	1,983,201		
その他賃貸事業収益	* 1	2,360	1,985,562	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用	* 1	556,032		
資産運用報酬		115,197		
資産保管委託報酬		3,164		
一般事務委託報酬		24,184		
役員報酬		7,700		
その他営業費用		12,100	718,380	36.2
営業利益			1,267,182	63.8
II. 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		1,695		
有価証券利息		64		
その他営業外収益		11,224	12,984	0.7
2. 営業外費用				
新投資口発行費		89,688		
投資口公開関連費用		61,567		
創業費償却		68,162		
その他営業外費用		6,000	225,418	11.4
経常利益			1,054,748	53.1
税引前当期純利益			1,054,748	53.1
法人税、住民税及び事業税		1,274		
法人税等調整額		90	1,183	0.0
当期純利益			1,053,564	53.1
当期末処分利益			1,053,564	

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第1期 自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日
1. 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券            その他有価証券            ・時価のあるもの……決算日の市場価格等に基づく時価法によっております。            （評価差額は部分資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産            定額法を採用しております。            なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。            信託建物 7～38年            信託構築物 12～40年            信託機械及び装置 14年</p> <p>(2)長期前払費用            定額法を採用しております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費            支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>(2)新投資口発行費            支出時に全額費用として計上しております。            なお、平成16年8月6日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。            「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。平成16年8月6日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,963,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。            このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,963,500千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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、都市計画法及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。            なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、308,731千円です。</p>
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法            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</p> <p>(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。</p>

[ 注記事項 ]

( 貸借対照表関係 )

第1期 平成16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	( 単位 : 千円 )
担保に供している資産は次の通りです。	
信託建物	31,263,192
信託構築物	745,252
信託機械及び装置	180,037
信託土地	32,595,934
合 計	64,784,415
担保を付している債務は次の通りです。	
信託預り敷金保証金	21,192,369
合 計	21,192,369
*2 .発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	110,400口
*3 .投資口1口当たりの純資産額	540,183円
*4 .投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円

( 損益計算書関係 )

第1期 自 平成16年 5月12日 至 平成16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	1,983,201
その他賃貸事業収入	2,360
不動産賃貸事業収益合計	1,985,562
B .不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	28,437
損害保険料	6,775
修繕費	4,369
減価償却費	516,142
その他賃貸事業費用	309
不動産賃貸事業費用合計	556,032
C .不動産賃貸事業損益 ( A - B )	1,429,530

(税効果会計関係)

第1期	
自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日	
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(単位:千円)
(繰延税金資産)	
法人事業税損金不算入額	28
その他有価証券評価差額	62
繰延税金資産計	90
繰延税金資産の純額	90
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.35%
その他	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%

(重要な後発事象)

第1期	
自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日	
該当事項はありません。	

## V. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	第1期	
		自 平成16年 5月12日	至 平成16年12月31日
I. 当期末処分利益		1,053,564,537	
II. 分配金の額		1,053,547,200	
(投資口1口当たり分配金の額)		(9,543)	
III. 次期繰越利益		17,337	
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数110,400口の整数倍の最大値となる1,053,547,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

## 独立監査人の監査報告書

平成17年2月21日

フロンティア不動産投資法人  
役員会 御中

### 新日本監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

鈴木啓之 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

原田昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、フロンティア不動産投資法人の平成16年5月12日から平成16年12月31日までの第1期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

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

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

以 上

## VII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

項 目	期 別	第1期	
		自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,054,748	
減価償却費		516,142	
受取利息及び有価証券利息		1,760	
前払費用の増加・減少額		17,411	
営業未払金の増加・減少額		5,460	
未払費用の増加・減少額		143,034	
未払消費税等の増加・減少額		83,736	
前受金の増加・減少額		383,124	
その他		100,016	
小 計		2,267,090	
利息の受取額		997	
法人税等の支払額		210	
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,267,877	
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		65,543,959	
信託預り敷金保証金の収入		21,238,529	
信託預り敷金保証金の支出		46,160	
使途制限付信託預金の預入による支出		462,500	
投資有価証券の取得による支出		9,980	
その他		17	
投資活動によるキャッシュ・フロー		44,824,088	
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
投資口の発行による収入		58,582,500	
財務活動によるキャッシュ・フロー		58,582,500	
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		16,026,289	
V. 現金及び現金同等物の期首残高		0	
VI. 現金及び現金同等物の期末残高		16,026,289	

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

(重要な会計方針)(参考情報)

項目	期別	第1期
		自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項)(参考情報)

(単位:千円)

項目	期別	第1期
		自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係		(平成16年12月31日現在)
	現金及び預金	14,159,791
	信託現金及び信託預金	2,328,997
	使途制限付信託預金(注)	462,500
	現金及び現金同等物	16,026,289

(注)修繕、地震リスク等に備えるため信託口座内に留保している預金

## VIII 投資主インフォメーション

### フロンティア不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8964)について

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

### 住所等の変更手続きについて

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

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

### 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方はUFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

各種お問い合わせ 0120-232-711 (通話料無料)

各種手続用紙のご請求 0120-244-479 (通話料無料)

### ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.frontier-reit.co.jp>

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

- ・最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・新規取得物件の情報
- ・決算説明会等の最新のスケジュール、決算説明会の資料の掲示、投資口価格などのコンテンツをご提供させて頂いており、今後もさらに充実を図ってまいります。



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