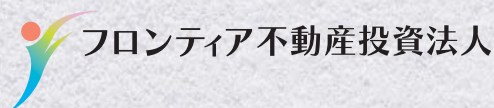


# 資産運用報告

自平成18年7月1日 至平成18年12月31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 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)



## ■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。

さて、ここに本投資法人の第5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3,470百万円、経常利益1,910百万円、当期純利益1,909百万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17,296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18年9月に「サミットストア滝野川紅葉橋店」を新規に取得したほか、財務面では、資金調達手段の多様化を図る観点から、同年12月に、スタンダード&プアーズ(S&P)及びムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)より格付けを取得いたしました。

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、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  
**西方 俊平**

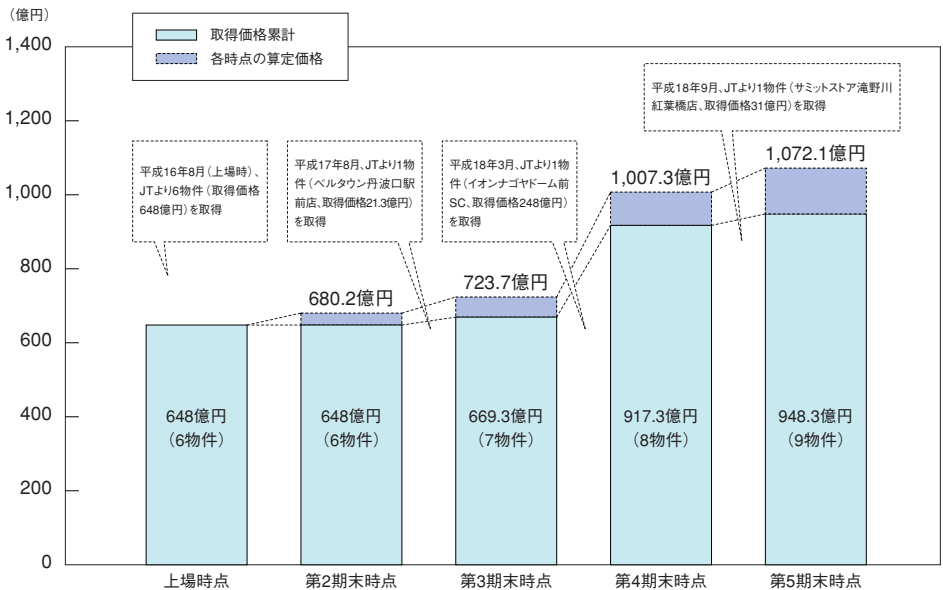
## CONTENTS

ご挨拶	2
I 投資法人の概要	3
II 資産運用報告	14
III 貸借対照表	26
IV 損益計算書	28
V 投資主資本等変動計算書	29
VI 注記表	30
VII 金銭の分配に係る計算書	36
VIII 会計監査人の監査報告書	37
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	38

## 決算ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
一口当たり分配金	9,543円	11,244円	12,090円	14,437円	17,296円
営業収益	1,985百万円	2,511百万円	2,610百万円	3,067百万円	3,470百万円
営業利益	1,267百万円	1,240百万円	1,333百万円	1,597百万円	1,932百万円
経常利益	1,054百万円	1,242百万円	1,335百万円	1,594百万円	1,910百万円
当期純利益	1,053百万円	1,241百万円	1,334百万円	1,593百万円	1,909百万円
分配金総額	1,053百万円	1,241百万円	1,334百万円	1,593百万円	1,909百万円

## 物件取得の軌跡



## ■ フロンティア不動産投資法人の基本方針

本投資法人は中長期に渡り安定的な収益を確保することを目的とした商業施設特化型REITです。分配金の着実な伸張を基本とし、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。

## ■ フロンティア不動産投資法人の特色

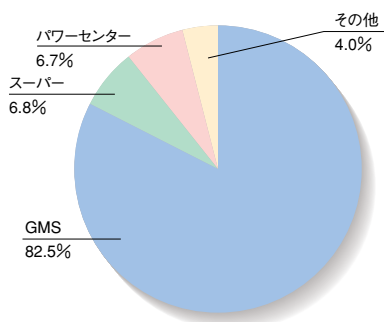
### 日本たばこ産業株式会社（JT）との契約による安定的な物件供給

本投資法人は資産運用会社のスポンサーであるJTが所有する工場跡地等の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取得交渉を行う権利（優先交渉権）を有しています。この優先交渉権を活用し、本投資法人の取得基準に合致する物件をJTから安定的に取得します。取得に際しては、本投資法人の利益相反対策ルールを遵守します。

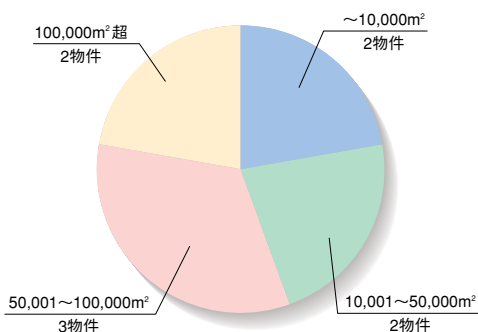
### 大規模商業施設を核とした商業施設特化型REIT

- ・ 賃料ベースで全体の8割超がGMS（総合スーパー）タイプ
- ・ 物件の過半数が賃貸借面積50,000m<sup>2</sup>超

■ 業態の分布



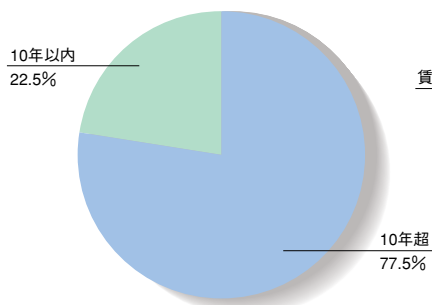
■ 賃貸借面積の分布



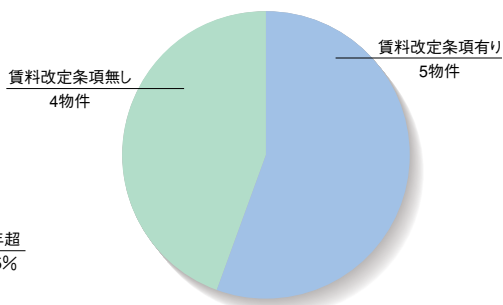
### 中長期安定的な収益体質

- ・ 賃料ベースで全体の7割超が残存契約期間10年超
- ・ 上場以来取得したJTパイプライン物件は全て固定賃料（賃料改定条項無し）

■ 残存契約年数



■ 賃貸借契約形態



## ■ 当期の活動状況

### ■ 「サミットストア滝野川紅葉橋店」の取得

所在地	東京都北区滝野川四丁目1番18号
取得価格	31億円
建築時期	平成18年9月20日
テナント	サミット株式会社
取得先	日本たばこ産業株式会社



### ■ 格付けの取得

本投資法人は、資金調達の一多様性・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。本投資法人の高い財務安定性・堅実な運用方針等が評価され、当格付けはJ-REIT最高水準となっています。

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	安定的

### ■ 一部パイプライン物件の開発中止について

まちづくり3法\*改正の影響等により、本投資法人がJTから優先交渉権を付与されていた下記の2物件について、JTによる商業開発が中止され、併せて優先交渉権も撤回されました。本投資法人は、今後も当該法改正の影響を慎重に見極めながら、パイプライン物件の着実な取得に向けて運営を続けてまいります。

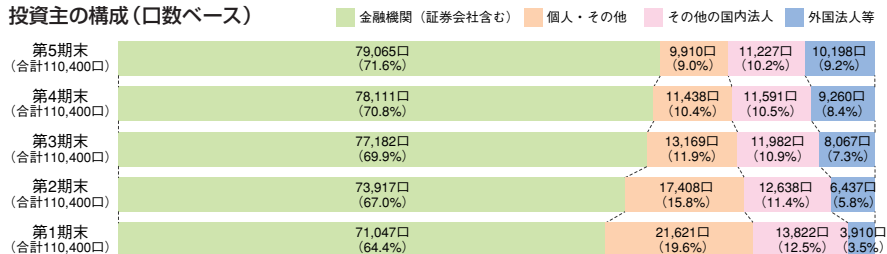
遊休地	所在地	敷地面積
JT仙台工場跡地	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目	約116,000m <sup>2</sup> (野球場等含む)
JT松山工場跡地	愛媛県松山市藤原二丁目	約33,000m <sup>2</sup>

\*まちづくり3法：中心市街地活性化法、都市計画法並びに大規模小売店舗立地法を総称したものの。

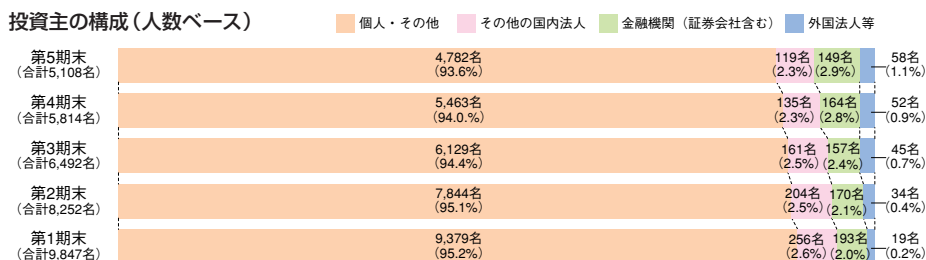
全面施行は平成19年11月までに予定されているが、改正後は大規模集客施設(延べ床面積10,000m<sup>2</sup>以上)の立地は、商業地域、近隣商業地域及び準工業地域に限定される。ただし、地方都市の準工業地域においては、地元行政により特別用途地区として開発規制をかけることが出来る。

## 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

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18年12月29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)及び出来高の推移は以下のとおりです。





## ポートフォリオMAP



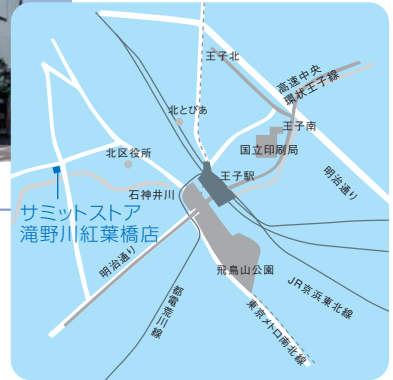
## ポートフォリオ一覧

物件名称	取得日	所在地	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	第5期末時点算定価額 (百万円)
			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	20,100	21.20	77,547.2	100.0	21,500
マイカル茨木	平成16年8月	大阪府茨木市	18,100	19.09	148,666.8	100.0	23,600
ジョイフルタウン岡山	平成16年8月	岡山県岡山市	11,000	11.60	66,574.7	100.0	12,000
ジョイフルタウン秦野	平成16年8月	神奈川県秦野市	9,300	9.81	79,504.9	100.0	11,200
パビヨンプラザ	平成16年8月	福岡県福岡市	4,810	5.07	17,148.3	100.0	5,820
上池台東急ストア	平成16年8月	東京都大田区	1,490	1.57	6,640.6	100.0	1,720
ベルタウン丹波口駅前店	平成17年8月	京都府京都市	2,130	2.25	11,176.3	100.0	2,510
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	24,800	26.15	154,766.6	100.0	25,700
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	3,100	3.27	6,455.4	100.0	3,160
ポートフォリオ合計			94,830	100.0	568,480.8	100.0	107,210



## ■物件概要

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20日
テナント	サミット株式会社



※上記の図は外観イメージです。

## ■物件概要

所在地	広島県広島市南区皆実町二丁目224番7他
取得予定価格	20,700百万円
取得(竣工)予定時期	平成20年2月
テナント	株式会社イズミ





# 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 愛知県名古屋市東区矢田南四丁目1番19号  
 建築時期 平成18年3月8日  
 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 SEA-SIDE 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30日  
 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30日
- テナント 株式会社マイカル

# ジョイフルタウン岡山

JOYFUL TOWN 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(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26日  
②平成10年7月10日
- テナント ①株式会社イトーヨーカ堂  
②株式会社セガ



# 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  
[倉庫] 平成17年11月21日
- テナント イオン株式会社

Property Profile

## パピヨンプラザ

PAPILLON PLAZA

投資法人の概要



### ■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

Property Profile

## 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18日  
テナント 株式会社マツモト



Property Profile

## 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

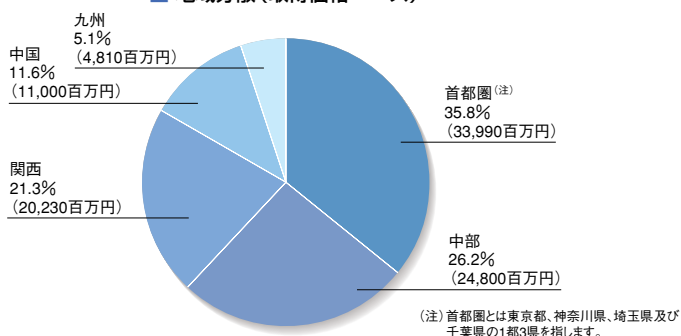
### 主要テナント一覧

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 (m <sup>2</sup> )	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	1,908	55.0	311,818.67	54.9
株式会社マイカル	マイカル茨木	679	19.6	148,666.78	26.2
株式会社イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山	320	9.2	54,407.53	9.6
上位3テナント合計		2,908	83.8	514,892.98	90.6
テナント合計		3,470	100.0	568,480.75	100.0

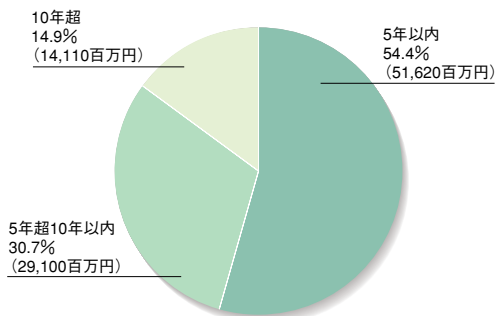
(注) 当期実績賃料は百万円未満を切捨てた金額を記載しています。

### ポートフォリオの状況

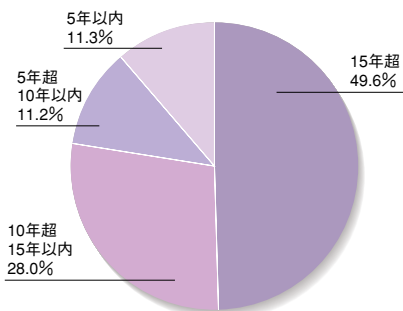
■ 地域分散 (取得価格ベース)



■ 築年数の状態 (取得価格ベース)

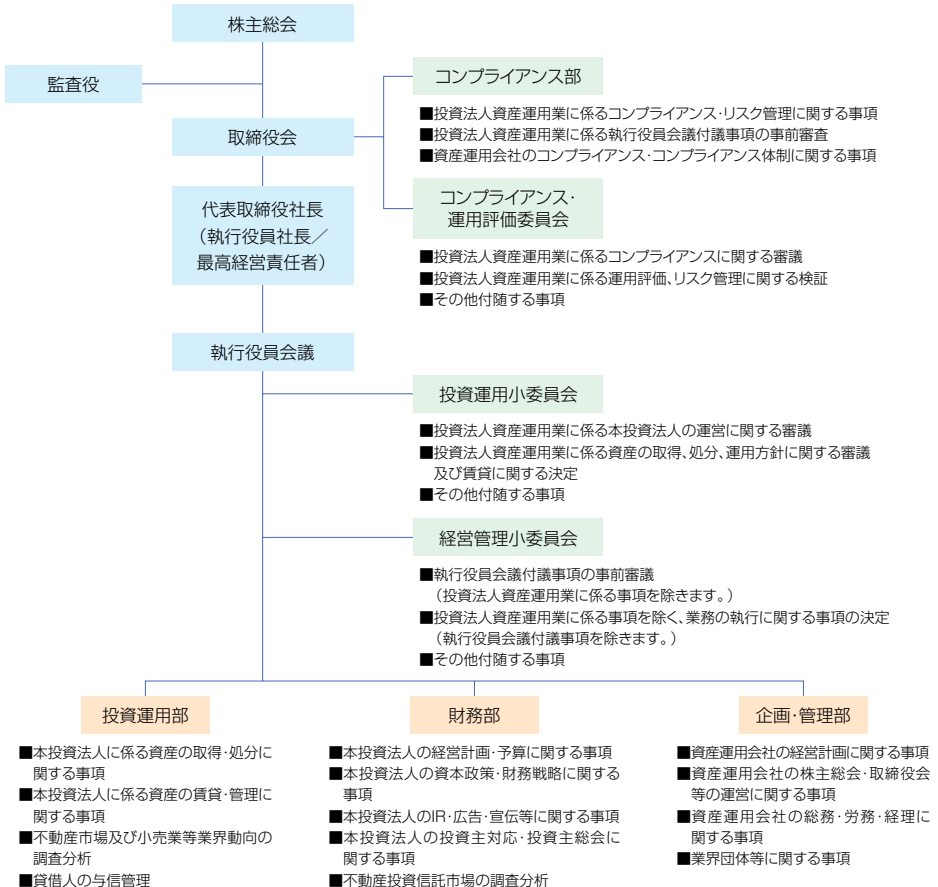


■ 残存賃貸借期間の分布 (賃料ベース)



- **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



## ■ 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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月	平成18年6月	平成18年12月
営業収益	百万円	1,985	2,511	2,610	3,067	3,470
うち賃貸事業収益	百万円	1,985	2,511	2,610	3,067	3,470
営業費用	百万円	718	1,271	1,276	1,470	1,538
うち賃貸事業費用	百万円	556	1,067	1,079	1,225	1,291
営業利益金額	百万円	1,267	1,240	1,333	1,597	1,932
経常利益金額	百万円	1,054	1,242	1,335	1,594	1,910
当期純利益金額	百万円	1,053	1,241	1,334	1,593	1,909
総資産額	百万円	81,547	81,761	82,347	94,301	95,914
純資産額	百万円	59,636	59,824	59,917	60,176	60,492
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	58,582	58,582
発行済投資口総数	口	110,400	110,400	110,400	110,400	110,400
1口当たり純資産額	円	540,183	541,887	542,730	545,076	547,936
分配総額	百万円	1,053	1,241	1,334	1,593	1,909
1口当たり分配金	円	9,543	11,244	12,090	14,437	17,296
うち1口当たり利益分配金	円	9,543	11,244	12,090	14,437	17,296
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1.3)	%	1.3(年換算値3.4)	1.5(年換算値3.1)	1.6(年換算値3.2)	1.8(年換算値3.6)	2.0(年換算値4.0)
自己資本利益率(注2.3)	%	1.8(年換算値4.7)	2.1(年換算値4.2)	2.2(年換算値4.4)	2.7(年換算値5.4)	3.2(年換算値6.3)
期末自己資本比率(注4)	%	73.1	73.2	72.8	63.8	63.1
当期運用日数	日	145	181	184	181	184
配当性向(注5)	%	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	6	6	7	8	9
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	396,128.52	396,128.52	407,258.75	562,025.32	568,480.75
期末テナント数	件	8	8	9	10	11
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	516	622	632	763	836
当期資本的支出	百万円	-	1	11	3	11
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)	百万円	1,945	2,066	2,163	2,605	3,016
FFO(Funds from Operations)(注7)	百万円	1,569	1,864	1,967	2,357	2,746
1口当たりFFO(注8)	円	14,218	16,885	17,819	21,355	24,876

(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) 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表示しています。)

(注5) 配当性向は小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

(注6) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+当期減価償却費

(注7) FFO=当期純利益金額+当期減価償却費

(注8) 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

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

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下同様とします。）を投資対象とする、いわゆる「商業施設特化型REIT」です。当期末時点で設立から2年半が経過していますが、着実に運用実績を積み重ねることができ、合計9物件の不動産等（取得価格総額94,830百万円）を運用しています。また、発行済投資口数は110,400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、米中を牽引役とする外需の好調を受け、企業業績が引き続き伸長しているほか、雇用・所得環境も改善の傾向が続いており、平成18年の実質国内総生産は2.2%の成長を達成しました。原油価格等の素原材料価格の上昇も沈静化し、当面はコスト増による経済成長の停滞という懸念は払拭されつつあります。

不動産市場では、地価の上昇が都心から一部地方都市にも波及し、取引市場が地方にシフトする動きが見られました。ただし、大部分の地方都市では、依然として需要の低迷が続いており、地価の下げ止まりが確認できない状況です。

商業不動産については、全国各地で大規模商業施設の開業が多数あり、注目を集めた年であった一方で、中心市街地活性化法及び都市計画法並びに大規模小売店舗立地法（以下「まちづくり三法」といいます。）改正の影響等により、大規模商業物件の新規の開発については規制される動きが全国で見られました。対照的に既存物件の希少性が注目され、施設リニューアル等により競争力を高める方策が採られています。かかる状況により、商業不動産の取引市場では需給が逼迫していることに加え、個別不動産の収益力が高まっていることを反映して、価格は高値圏で上昇傾向にあります。

このような状況下、本投資法人は投資方針である中長期安定収益の確保を目指して、日本たばこ産業株式会社（以下「JT」といいます。）とのパイプライン契約<sup>\*注</sup>をもとに、平成18年8月7日に「ゆめタウン広島（仮称）」についてJTとの間で売買予約契約を締結し、また、同年9月29日にJTから「サミットストア滝野川紅葉橋店」を取得いたしました。ともに新築物件でテナントとの契約期間は20年間の定期借家契約となっており、目指すべき中長期安定収益の確保を具現化するものです。

当期末現在の賃貸状況については、イオン株式会社、株式会社イトーヨーカ堂を中心とした優良テナントと中長期的な契約（賃料ベースで全体の7割超が残存契約年数10年超）を締結しており、稼働率も100%を維持しています。

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

## II 資産運用報告

### ②資金調達の概要

当期において、物件取得に際し、国内主要4金融機関との間で設定しているアンコミットベースの融資枠を利用して30億円の短期借入を行いました。テナントから受け入れた敷金・保証金を有効活用することにより市場からの資金調達を抑制することが出来ました。当期末現在の借入残高は短期借入金30億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。格付けの概要は下記のとおりです。

本投資法人は保守的な負債比率を維持していきますが、資金調達を行う場合はマーケット環境・金融情勢等を鑑みながら最適な調達手段を模索します。

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	安定的

### 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3,470百万円、営業利益1,932百万円となり、経常利益は1,910百万円、当期純利益は1,909百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,296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)

(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。



## 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	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月	平成18年6月	平成18年12月
最高	714,000円	755,000円	830,000円	935,000円	1,170,000円
最低	581,000円	613,000円	681,000円	762,000円	810,000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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,296円となりました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自平成16年5月12日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	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
当期末処分利益総額	千円	1,053,564	1,241,401	1,334,802	1,593,888	1,909,544
利益留保額	千円	17	63	66	43	66
金銭の分配金総額	千円	1,053,547	1,241,337	1,334,736	1,593,844	1,909,478
(1口当たり分配金)	円	(9,543)	(11,244)	(12,090)	(14,437)	(17,296)
うち利益分配金総額	千円	1,053,547	1,241,337	1,334,736	1,593,844	1,909,478
(1口当たり利益分配金)	円	(9,543)	(11,244)	(12,090)	(14,437)	(17,296)
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

政府経済見通しによれば、平成19年度の実質国内総生産は2%の成長を見込んでおり、次期以降も景気は緩やかながら堅調に推移するものと思われます。しかし、原油価格等の素原材料価格の再上昇や米国経済のハードランディング等、懸念材料が無いわけではありません。また、内需、特に個人消費は息の長い景気回復に不可欠な役割を担っていますが、未だ上昇傾向にあるとは言えない状況です。

商業不動産については、まちづくり三法改正の影響により郊外の大規模商業施設の開発は減少すると見込まれます。また、地元行政の裁量により開発が規制される可能性がある区域（準工業地域）に関しては、開発には相応の時間が必要となる場合があり、開発計画見直しの動きが広がっていくと思われます。かかる状況の中で、商業不動産の取引市場は、既存物件の需給が逼迫する状態に変わりなく、引き続き取得競争が過熱化すると考えられます。

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引き続き目指して資産の運用を行います。

## B パイプライン契約をベースにした外部成長の確保

本投資法人はJTと締結したパイプライン契約を最大限に活用して優良物件の確保に努めます。本投資法人は現在JTと、JT広島工場跡地に開発予定の1物件について売買予約契約を締結しており、また、同橋本工場跡地及び上田工場跡地に開発予定の2物件について優先交渉権に基づき取得交渉を行っています。パイプライン契約に基づく物件の概要は下記のとおりです。本投資法人は下記の物件以外に関しても、今後もJTと綿密に連携をとりながら成長を図ってまいります。取得に際しては法令及び本投資法人に関する利益相反対策ルールを厳守するとともに、適切な情報開示を行います。

## パイプライン契約に基づく物件交渉（取得）状況（平成19年1月末現在）

遊休地	物件名	テナント	所在地	交渉（取得）状況
JT京都工場跡地	ベルタウン丹波口駅前店	株式会社マツモト	京都市下京区	第3期中取得済
JT名古屋工場跡地	イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	イオン株式会社	名古屋市東区	第4期中取得済
JT滝野川社宅跡地	サミットストア滝野川紅葉橋店	サミット株式会社	東京都北区	第5期中取得済
JT広島工場跡地	ゆめタウン広島（仮称）	株式会社イズミ	広島市南区	売買予約契約締結済
JT橋本工場跡地	（仮称）旧橋本工場開発建物	大和工商リース株式会社	和歌山県橋本市	優先交渉権に基づき 交渉中
JT上田工場跡地	未定	株式会社イトーヨーカ堂	長野県上田市	優先交渉権に基づき 交渉中

## 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、中長期修繕計画及びPM会社の定期巡回報告等に基づき、計画的・効果的な修繕や改修を行い、お客様にとって利便性・安全性の高い施設の維持に努めます。かかる修繕や改修の実施に当たっては、初期費用だけではなく省エネ・防災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。なお、PM会社の選定に際しては、市場で実績のある信用度の高い専門性を有する会社を対象に、過去の実績及び委託料水準等を総合的に勘案の上、決定します。

## (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1期 平成16年12月31日現在	第2期 平成17年6月30日現在	第3期 平成17年12月31日現在	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
発行可能投資口 総口数	□	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の 総数	□	110,400	110,400	110,400	110,400	110,400
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	58,582	58,582
投資主数	人	9,847	8,252	6,492	5,814	5,108

### (2) 投資口に関する事項

平成18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	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	8,200	7.43
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,160	7.39
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,376	6.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,882	6.23
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,693	6.06
株式会社北洋銀行	3,735	3.38
株式会社りそな銀行	3,300	2.99
株式会社親和銀行	3,207	2.90
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,087	2.80
株式会社群馬銀行	2,954	2.68
合 計	53,594	48.55

(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) 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	3,000
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	1,800
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	1,800
会計監査人	新日本監査法人	—	4,800

(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いません。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者

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
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）	
		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)	29,937	31.7	29,607	30.9
	その他地方都市	33,238	35.2	32,957	34.4
不動産	首都圏(注1)	—	—	3,111	3.2
	その他地方都市	26,987	28.6	26,781	27.9
小 計		90,163	95.6	92,457	96.4
預金その他資産		4,138	4.4	3,456	3.6
資産総額		94,301	100.0	95,914	100.0

(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部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、百万円未満を切り捨てています。

(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 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	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	19,322	77,547.22	77,547.22	100.0	21.5	商業施設
マイカル茨木	17,428	148,666.78	148,666.78	100.0	19.6	商業施設
ジョイフルタウン岡山	10,742	66,574.67	66,574.67	100.0	13.3	商業施設
ジョイフルタウン秦野	8,825	79,504.88	79,504.88	100.0	11.2	商業施設
パピヨンプラザ	4,786	17,148.26	17,148.26	100.0	6.7	商業施設
上池台東急ストア	1,458	6,640.60	6,640.60	100.0	1.5	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	2,125	11,176.34	11,176.34	100.0	2.4	商業施設
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	24,656	154,766.57	154,766.57	100.0	22.3	商業施設
サミットストア滝野川紅葉橋店	3,111	6,455.43	6,455.43	100.0	1.4	商業施設
合 計	92,457	568,480.75	568,480.75	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5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	19,322	21,500
マイカル茨木	(店舗棟・立体駐車場)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	17,428	23,600
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	10,742	12,000
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	8,825	11,200
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	4,786	5,820
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	1,458	1,720
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	2,125	2,510
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東区矢田南四丁目1番19号	所有権	24,656	25,700
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	3,111	3,160
合 計			92,457	107,210

(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4期(平成18年1月1日～平成18年6月30日)				第5期(平成18年7月1日～平成18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) (%)	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	745	24.3	1	100.0	745	21.5
マイカル茨木	1	100.0	679	22.2	1	100.0	679	19.6
ジョイフルタウン岡山	2	100.0	461	15.1	2	100.0	461	13.3
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	389	12.7	1	100.0	389	11.2
パピヨンプラザ	2	100.0	233	7.6	2	100.0	233	6.7
上池台東急ストア	1	100.0	53	1.7	1	100.0	53	1.5
ベルタウン丹波口駅前店	1	100.0	84	2.8	1	100.0	84	2.4
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	1	100.0	420	13.7	1	100.0	773	22.3
サミットストア滝野川紅葉橋店	—	—	—	—	1	100.0	50	1.4
合 計	10	100.0	3,067	100.0	11	100.0	3,470	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	9,984	42	—	10,019	34	営業保証金として 供託しております。
合 計		10,000	9,984	42	—	10,019	34	

(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18年12月31日現在計画している資本的支出の予定は以下のとおりです。なお、下記の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	駐車場バンブ部危険防止対策工事	自 平成19年1月 至 平成19年1月	3	—	—
マイカル茨木	大阪府茨木市	駐車場エキスパンションジョイント取付工事	自 平成19年5月 至 平成19年6月	3	—	—

##### (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11百万円であり、当期の費用に区分された修繕費26百万円と併せ、合計38百万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)
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	防煙垂壁補強工事	自 平成18年10月 至 平成18年10月	9
パビヨンプラザ	福岡県福岡市	屋根防水工事	自 平成18年12月 至 平成18年12月	1
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	屋上広告塔改修工事	自 平成18年11月 至 平成18年12月	0
合 計				11

##### (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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	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
前期末積立金残高	—	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

## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第4期		第5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	
(a) 資産運用報酬	152,353千円		177,795千円	
(内訳) 運用報酬1	102,088千円		118,846千円	
運用報酬2	50,265千円		58,949千円	
(b) 資産保管業務報酬	4,539千円		4,766千円	
(c) 一般事務委託報酬	22,402千円		22,545千円	
(d) 役員報酬	6,600千円		6,600千円	
(e) その他費用	58,690千円		34,832千円	
合計	244,585千円		246,540千円	

(注) 第5期の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7,750千円あります。

### (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18年 3月22日	600,000	—	0.67903%	平成18年 9月22日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		平成18年 9月22日	—	200,000	0.76818%	平成19年 9月21日	期限一括	(注3)	
		平成18年 9月28日	—	800,000	0.76818%	平成19年 9月21日	期限一括	(注2)	
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成18年 3月22日	800,000	—	0.67903%	平成18年 9月22日	期限一括	(注2)	
		平成18年 9月22日	—	200,000	0.76818%	平成19年 9月21日	期限一括	(注3)	
		平成18年 9月28日	—	800,000	0.76818%	平成19年 9月21日	期限一括	(注2)	
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成18年 3月22日	400,000	—	0.67903%	平成18年 9月22日	期限一括	(注2)	
		平成18年 9月22日	—	100,000	0.76818%	平成19年 9月21日	期限一括	(注3)	
		平成18年 9月28日	—	400,000	0.76818%	平成19年 9月21日	期限一括	(注2)	
	住友信託銀行 株式会社	平成18年 3月22日	200,000	—	0.67903%	平成18年 9月22日	期限一括	(注2)	
		平成18年 9月22日	—	100,000	0.76818%	平成19年 9月21日	期限一括	(注3)	
		平成18年 9月28日	—	400,000	0.76818%	平成19年 9月21日	期限一括	(注2)	
合計	—	2,000,000	3,000,000	—	—	—	—	—	

(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、いずれも不動産等の購入です。

(注3) 資金使途は既存の借入金との借換です。

### (3) 投資法人債の状況

第5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	サミットストア滝野川紅葉橋店	H18.9.29	3,100	—	—	—	—
	合計		3,100		—	—	—

(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	サミットストア滝野川紅葉橋店	H18.9.29	3,100	3,180
	合計		3,100	3,180

(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。



**(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5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	3,100,000千円	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 3,100,000千円(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	3,100,000千円	—
合 計	3,100,000千円	—

**②利害関係人等及び主要株主への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	38,258千円	ジェイティ不動産株式会社	3,708千円	9.7%
その他営業費用	34,832千円	日本たばこ産業株式会社	100千円	0.3%

(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5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。

(注2) 主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主であり、日本たばこ産業株式会社が該当します。

**(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。

**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**

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・変更に係る事項はありません。

科 目	期 別 注記 番号	第5期 (平成18年12月31日現在)			(参考) 第4期 (平成18年6月30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			747,616			455,016	
信託現金及び信託預金			2,635,320			3,156,755	
前払費用			24,366			19,551	
繰延税金資産			34			15	
その他流動資産			1,719			453,574	
流動資産合計			3,409,057	3.6		4,084,913	4.3
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	※1	11,603,287			10,717,007		
減価償却累計額		344,014	11,259,272		141,360	10,575,646	
構築物	※1	293,527			282,946		
減価償却累計額		18,821	274,705		8,657	274,288	
工具、器具及び備品	※1	15,737			15,737		
減価償却累計額		1,243	14,493		497	15,239	
土地	※1		18,344,468			16,122,149	
信託建物	※1	31,985,479			31,973,505		
減価償却累計額		2,873,452	29,112,027		2,278,052	29,695,452	
信託構築物	※1	806,285			806,285		
減価償却累計額		105,511	700,774		83,708	722,577	
信託機械及び装置	※1	185,033			185,033		
減価償却累計額		28,976	156,056		22,981	162,052	
信託土地	※1		32,595,934			32,595,934	
有形固定資産合計			92,457,732	96.4		90,163,341	95.6
2. 無形固定資産							
その他の無形固定資産			17			17	
無形固定資産合計			17	0.0		17	0.0
3. 投資その他の資産							
差入保証有価証券			10,019			9,803	
長期前払費用			37,616			43,713	
投資その他の資産合計			47,635	0.0		53,516	0.1
固定資産合計			92,505,386	96.4		90,216,875	95.7
資産合計			95,914,444	100.0		94,301,789	100.0

期 別 科 目	注記 番号	第5期 (平成18年12月31日現在)			(参考) 第4期 (平成18年6月30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			3,000,000			2,000,000	
営業未払金			128,343			223,811	
未払金			27,323			9,340	
未払費用			97,740			80,459	
未払法人税等			917			756	
未払消費税等			69,951			69,321	
前受金			555,462			538,129	
預り金			1,269			1,088	
流動負債合計			3,881,007	4.0		2,922,906	3.1
II 固定負債							
預り敷金保証金	※1		10,490,541			10,093,210	
信託預り敷金保証金	※1		20,970,801			21,026,193	
その他固定負債			80,013			83,091	
固定負債合計			31,541,356	32.9		31,202,495	33.1
負債合計			35,422,364	36.9		34,125,401	36.2
(純資産の部)	※2						
I 投資主資本							
1. 出資総額							
出資総額			58,582,500	61.1		58,582,500	62.1
2. 剰余金							
当期末処分利益			1,909,544			1,593,888	
剰余金合計			1,909,544	2.0		1,593,888	1.7
投資主資本合計			60,492,044	63.1		60,176,388	63.8
II 評価・換算差額等							
その他有価証券評価差額金			34			-	
評価・換算差額等合計			34	0.0		-	-
純資産合計			60,492,079	63.1		60,176,388	63.8
負債・純資産合計			95,914,444	100.0		94,301,789	100.0

期 別 科 目	注記 番号	第5期 (自 平成18年 7月 1日) 至 平成18年12月31日)			(参考) 第4期 (自 平成18年 1月 1日) 至 平成18年 6月30日)		
		金額		百分比	金額		百分比
		千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益							
貸貸事業収益	※1	3,468,005			3,064,266		
その他貸貸事業収益	※1	2,963	3,470,969	100.0	2,963	3,067,229	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用	※1	1,291,530			1,225,541		
資産運用報酬		177,795			152,353		
資産保管委託報酬		4,766			4,539		
一般事務委託報酬		22,545			22,402		
役員報酬		6,600			6,600		
その他営業費用		34,832	1,538,070	44.3	58,690	1,470,127	47.9
営業利益金額			1,932,898	55.7		1,597,102	52.1
3. 営業外収益							
受取利息		584			720		
有価証券利息		76			75		
管理組合費精算金収入		-			2,598		
その他営業外収益		4,145	4,807	0.1	866	4,260	0.1
4. 営業外費用							
支払利息		9,191			3,780		
共益費精算金支出		-			2,598		
その他営業外費用		18,000	27,191	0.8	180	6,558	0.2
経常利益金額			1,910,514	55.0		1,594,804	52.0
税引前当期純利益金額			1,910,514	55.0		1,594,804	52.0
法人税、住民税及び事業税		1,031			924		
法人税等調整額		△18	1,012	0.0	57	982	0.0
当期純利益金額			1,909,501	55.0		1,593,821	52.0
前期繰越利益			43			66	
当期末処分利益			1,909,544			1,593,888	

第5期（自 平成18年7月1日 至 平成18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	1,593,888	1,593,888	60,176,388	-	-	60,176,388
当期変動額							
新投資口の発行	-	-	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	△1,593,844	△1,593,844	△1,593,844	-	-	△1,593,844
当期純利益金額	-	1,909,501	1,909,501	1,909,501	-	-	1,909,501
投資主資本以外の 項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	34	34	34
当期変動額合計	-	315,656	315,656	315,656	34	34	315,691
当期末残高	58,582,500	1,909,544	1,909,544	60,492,044	34	34	60,492,079

（参考）第4期（自 平成18年1月1日 至 平成18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	1,334,802	1,334,802	59,917,302	153	153	59,917,456
当期変動額							
新投資口の発行	-	-	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	△1,334,736	△1,334,736	△1,334,736	-	-	△1,334,736
当期純利益金額	-	1,593,821	1,593,821	1,593,821	-	-	1,593,821
投資主資本以外の 項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	△153	△153	△153
当期変動額合計	-	259,085	259,085	259,085	△153	△153	258,931
当期末残高	58,582,500	1,593,888	1,593,888	60,176,388	-	-	60,176,388

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別	第5期 (自 平成18年 7月 1日) (至 平成18年12月31日)	(参考) 第4期 (自 平成18年 1月 1日) (至 平成18年 6月30日)
項 目		
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 10～40年 機械及び装置 14年 工具、器具及び備品 6～10年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 (信託財産を含む) 同左  (2)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
5.会計方針の変更	—	貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の出資の部の合計に相当する金額は60,176,388千円であります。

## 2. 貸借対照表に関する注記

第5期 (平成18年12月31日現在)	(参考) 第4期 (平成18年6月30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	※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。	担保に供している資産は次の通りです。
建物 9,671,737千円	建物 9,856,393千円
構築物 224,250千円	構築物 232,481千円
工具、器具及び備品 14,493千円	工具、器具及び備品 15,239千円
土地 14,745,980千円	土地 14,745,980千円
信託建物 28,928,676千円	信託建物 29,507,446千円
信託構築物 664,711千円	信託構築物 684,846千円
信託機械及び装置 156,056千円	信託機械及び装置 162,052千円
信託土地 32,595,934千円	信託土地 32,595,934千円
合計 87,001,841千円	合計 87,800,374千円
担保を付している債務は次の通りです。	担保を付している債務は次の通りです。
預り敷金保証金 9,291,266千円	預り敷金保証金 9,483,499千円
信託預り敷金保証金 20,970,801千円	信託預り敷金保証金 21,026,193千円
合計 30,262,067千円	合計 30,509,693千円
※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	※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	同左

### 3. 損益計算書に関する注記

第5期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	(参考) 第4期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
(単位:千円)	(単位:千円)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収益	賃貸事業収益
賃料及び駐車場使用料収入 3,468,005	賃料及び駐車場使用料収入 3,064,266
その他賃貸事業収入 2,963	その他賃貸事業収入 2,963
不動産賃貸事業収益合計 3,470,969	不動産賃貸事業収益合計 3,067,229
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 38,258	外注委託費 34,249
公租公課 379,249	公租公課 377,193
損害保険料 9,739	損害保険料 8,666
修繕費 26,374	修繕費 41,285
減価償却費 836,762	減価償却費 763,823
その他賃貸事業費用 1,146	その他賃貸事業費用 323
不動産賃貸事業費用合計 1,291,530	不動産賃貸事業費用合計 1,225,541
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,179,439	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,841,688

### 4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

第5期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	(参考) 第4期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※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	同左
発行済投資口数 110,400口	



## 5. 税効果会計に関する注記

第5期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	(参考) 第4期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)
法人事業税損金不算入額 21千円	法人事業税損金不算入額 15千円
その他有価証券評価差額 13千円	その他有価証券評価差額 - 千円
繰延税金資産計 34千円	繰延税金資産計 15千円
繰延税金資産の純額 34千円	繰延税金資産の純額 15千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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%	法定実効税率 39.39%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39.37%	支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39.37%
その他 0.03%	その他 0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

6. 関連当事者との取引に関する注記

第5期 (自 平成18年7月1日) (至 平成18年12月31日)	(参考) 第4期 (自 平成18年1月1日) (至 平成18年6月30日)
投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。	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>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投資信託委託業者の利害関係人等</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 サミットストア滝野川紅葉橋店の購入 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 3,100,000千円 ② 100千円</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 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9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者の利害関係人等</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 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 3,708千円</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>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投資信託委託業者及び当該投資信託委託業者の利害関係人等</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 イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターの購入</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 24,800,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 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。</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> <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投資信託委託業者及び当該投資信託委託業者の利害関係人等</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 同左</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5期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)		(参考) 第4期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	
1口当たり純資産額	547,936円	1口当たり純資産額	545,076円
1口当たり当期純利益金額	17,296円	1口当たり当期純利益金額	14,437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5期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	(参考) 第4期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
当期純利益金額 (千円)	1,909,501	1,593,821
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)	1,909,501	1,593,821
期中平均投資口数 (口)	110,400	110,400

## 8. 重要な後発事象に関する注記

第5期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	(参考) 第4期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
該当事項はありません。	同左


項 目	期 別	
	第5期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	(参考) 第4期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
	円	円
I 当期末処分利益	1,909,544,968	1,593,888,108
II 分配金の額	1,909,478,400	1,593,844,800
(投資口1口当たりの分配金の額)	(17,296)	(14,437)
III 次期繰越利益	66,568	43,308
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1,909,478,400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1,593,844,800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19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18年7月1日から平成18年12月31日までの第5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

# Ⅸ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

区 分	注記 番号	第5期 (自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日)	(参考) 第4期 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30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		1,910,514	1,594,804
減価償却費		836,762	763,823
受取利息及び有価証券利息		△661	△795
支払利息		9,191	3,780
前払費用の増加・減少額		△4,814	1,067
営業未払金の増加・減少額		△97,951	111,081
未払費用の増加・減少額		11,443	15,431
未払消費税等の増加・減少額		630	16,635
前受金の増加・減少額		17,332	135,737
その他		472,131	△458,533
小 計		3,154,578	2,183,033
利息の受取額		576	839
利息の支払額		△3,352	△3,545
法人税等の支払額		△870	△657
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,150,931	2,179,670
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		△3,119,030	△24,988,911
信託有形固定資産の取得による支出		△9,640	△3,829
預り敷金保証金の収入		609,774	9,611,655
預り敷金保証金の支出		△212,442	△141,510
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		△2,786,731	△15,577,987
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		3,000,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出		△2,000,000	△1,000,000
分配金の支払額		△1,593,034	△1,333,102
財務活動によるキャッシュ・フロー		△593,034	666,897
IV 現金及び現金同等物の増加額又は減少額		△228,834	△12,731,419
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,149,272	15,880,691
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	2,920,437	3,149,272

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

区 分	第5期	(参考) 第4期
	(自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日)	(自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30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か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〕(参考情報)

	第5期	(参考) 第4期
	(自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日)	(自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30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18年12月31日現在)	(平成18年6月30日現在)
現金及び預金	747,616千円	現金及び預金 455,016千円
信託現金及び信託預金	2,635,320千円	信託現金及び信託預金 3,156,755千円
使途制限付信託預金(注)	<u>△462,500千円</u>	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	2,920,437千円	現金及び現金同等物 3,149,272千円

(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



## 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「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、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)



## 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 Moreover to 充実を図ってまいります。

