

第 11 期

資産運用報告

自 平成 21 年 7 月 1 日
至 平成 21 年 12 月 31 日

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

基本方針

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

3大特徴

全国の都市にある
商業施設に
特化した投資

中長期
安定的な
収益体質

三井不動産の
サポート体制を
活用した成長戦略

目次 TABLE OF CONTENTS

I 投資法人の概要		II 資産運用報告	24
投資主の皆様へ	1	III 貸借対照表	38
第11期決算サマリー	1	IV 損益計算書	40
第11期決算ハイライト	2	V 投資主資本等変動計算書	41
本投資法人を取り巻く環境と今後の運用戦略	4	VI 注記表	42
商業施設における運営管理	6	VII 金銭の分配に係る計算書	46
TSUTAYA福岡天神の取得	7	VIII 会計監査人の監査報告書	47
WV SAKAE (ウーブサカエ) のリニューアル	8	IX 参考情報	48
財務の状況	10		
		ポートフォリオマップ	12
		ポートフォリオ一覧	13
		ポートフォリオ特性分析	14
		ポートフォリオ概要	15
		投資主・投資口状況	20
		投資主アンケート	21
		本投資法人・本資産運用会社の体制	22
		投資主メモ	23

投資主の皆様には益々ご繁栄のこととお慶び申し上げます。
フロンティア不動産投資法人の第11期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）
の業績と成果につきご報告申し上げます。

当期には、政府や日銀による各種支援策を受け景気や金融市場がわずかに
改善する兆しが見られるものの、個人消費の落ち込みや雇用環境の低迷など、
引き続き厳しい事業環境にあります。不動産市場においても一部不動産売買事
例が見られますが、本格的な不動産市況の回復には至っておりません。

しかしながら、こうした環境下においても本投資法人は、ポートフォリオの成長・質の向上及び安定化に努め、
着実に歩みを進めた結果、営業収益6,233百万円、当期純利益2,997百万円と、引き続き高水準の業績を達成す
ることができました。また、投資口1口当たりの分配金は18,737円とさせていただきました。

当期の主な活動状況といたしましては、平成21年12月にTSUTAYA福岡天神を取得いたしました。財務面では
当該物件の取得に合わせて新規借入の実行を行ったほか、財務基盤の更なる安定化のため、借入金の長期
化及びコミットメントラインの新規設定を行いました。

今後とも、安定的な分配金の配当を行うことを基本とし、投資主価値の向上を目指して、収益基盤の成長及び
安定化に努めてまいりますので、投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申
し上げます。



フロンティア不動産投資法人
執行役員 **高橋 惇**

第11期決算サマリー

上場以来連続の増収・増益・増配を達成

1口当たり
分配金 **18,737円**

着実な資産規模の拡大

資産規模
(取得価格合計) **1,780億円**

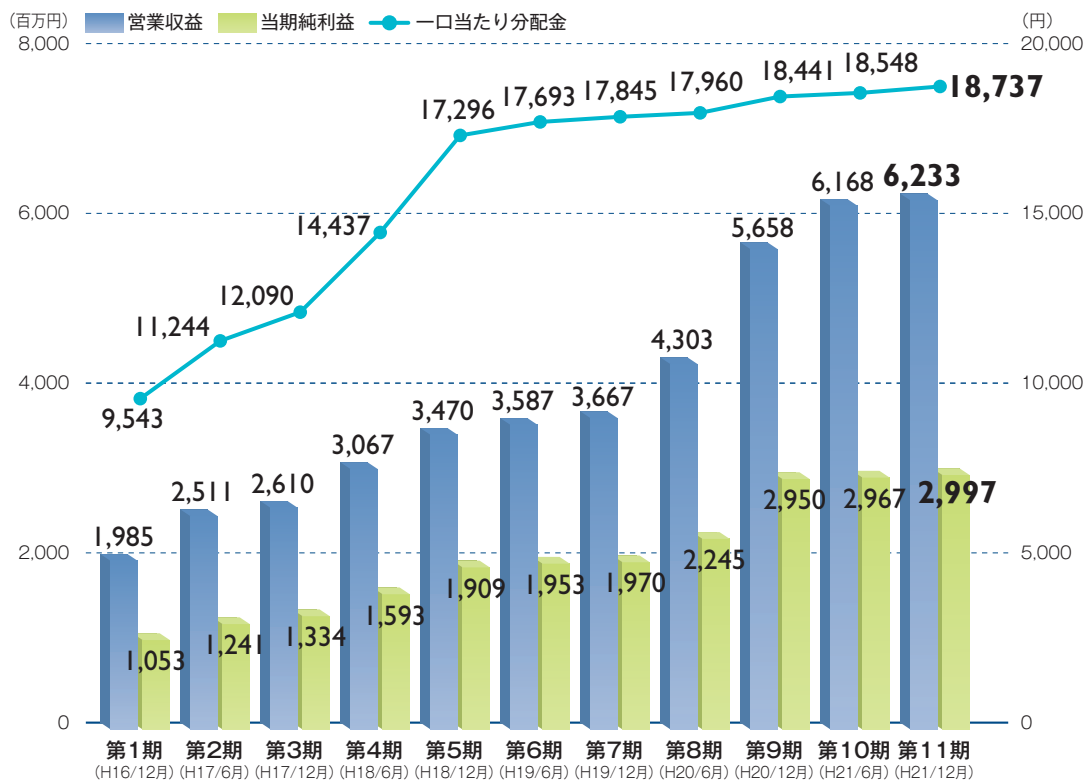
平成21年12月 TSUTAYA福岡天神 取得(取得価格:37億円)



第11期決算ハイライト

当期は、引き続き厳しい環境が続きましたが、本投資法人の保有物件は高い稼働率と安定した収益を維持し、**上場以来連続の増収・増益・増配**を達成しました。

決算実績の推移



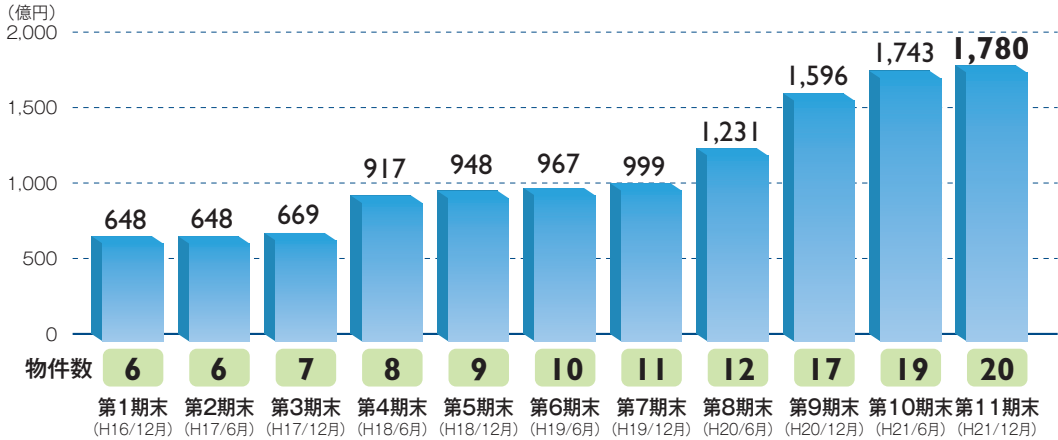
	第10期決算実績 (平成21年6月期)	第11期決算実績 (平成21年12月期)	増減
営業収益	6,168 百万円	6,233 百万円	+64 百万円 (+1.1%)
営業利益	3,259 百万円	3,336 百万円	+77 百万円 (+2.4%)
経常利益	2,968 百万円	2,998 百万円	+30 百万円 (+1.0%)
当期純利益	2,967 百万円	2,997 百万円	+30 百万円 (+1.0%)
一口当たり分配金	18,548 円	18,737 円	+189円
発行済投資口数	160,000 口	160,000 口	—
総資産額	177,317 百万円	177,951 百万円	+634 百万円
純資産額	92,347 百万円	92,377 百万円	+30 百万円
保有物件数	19 物件	20 物件	+1 物件
期末稼働率 ^{*1}	100.0%	100.0%	—
期末LTV ^{*2}	45.5%	46.2%	—

^{*1} 期末稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第2位を四捨五入して記載していますが、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を記載しています。

^{*2} LTV = (借入金+敷金保証金-使途制限のない現預金) / (総資産残高-使途制限のない現預金)

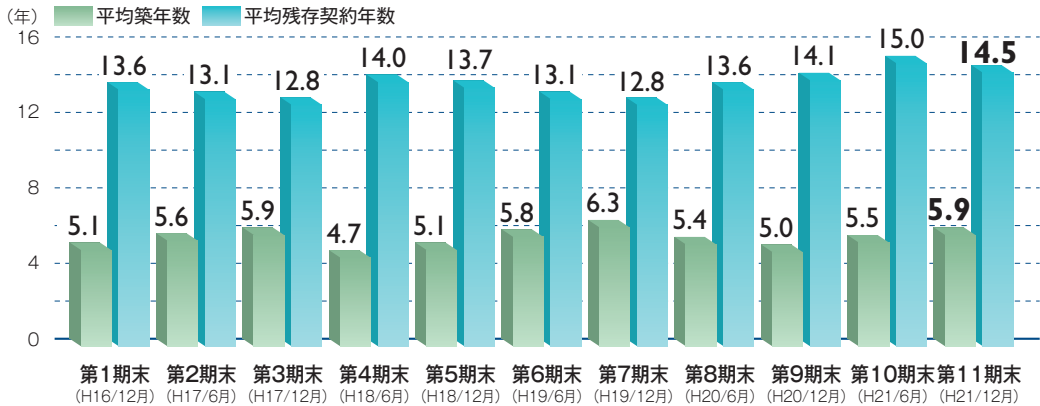
外部成長の軌跡

当期には1物件を取得し、資産規模は1,780億円（取得価格合計）と、着実な成長を続けています。



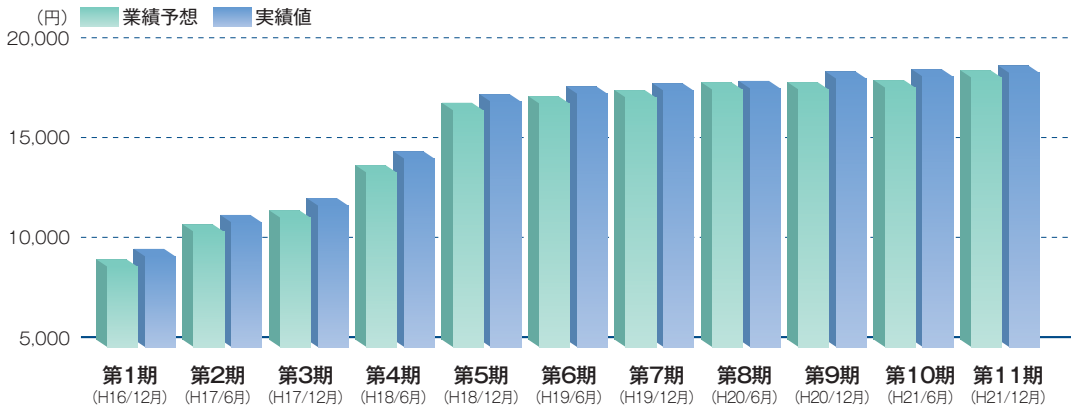
安定したポートフォリオの維持

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



一口当たり分配金の推移 (業績予想及び実績値)

一口当たり分配金実績は、上場以来連続して、業績予想を達成してきています。



本投資法人を取り巻く環境と 今後の運用戦略



資産運用会社からのご報告

投資主の皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素はフロンティア不動産投資法人に多大なるご支援を賜り、深く感謝いたします。

第11期（平成21年12月期）においては、企業業績は多少持ち直しの兆しを見せているものの、实体经济の低迷から厳しい事業環境が続く中で、本投資法人は引き続き安定した業績を残すことができました。

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

代表取締役社長 **田邊 義幸**

本投資法人を取り巻く環境

平成20年以降の世界同時不況は、J-REITにも影響を及ぼし、J-REITとして初の破綻事例が出るなど、資金の流れは停滞し、それを受けて不動産取引市場も低迷する状況にありました。昨年に入ってから、政府等による各種支援策が打ち出されたことに加え、9月には不動産市場安定化ファンド（官民ファンド）が設立され、更なる破綻を防ぐセーフティネットが敷かれたことを背景に信用不安は後退し、**J-REIT市場は回復しつつある状況**です。

一方で、小売環境に目を向けると、所得環境や雇用環境が改善しない中で、消費動向は弱含んでおり、小売店の販売も全体として厳しい状況が続いております。しかしながら、消費者の節約志向を受けて、高額商品を扱う店舗等が苦戦している中において、消費者のニーズに合致した商品やサービスを提供する企業や商業施設で堅調に推移しているところもあります。マスコミでも取り上げられておりますが、アウトレットモールやユニクロはその典型例です。消費者の選別志向が高まる中では、**業種・業態あるいは個店ごとの優勝劣敗が顕著**になってきております。

第11期の主な取り組み内容

本投資法人のポートフォリオを構成する物件は中長期的に競争力を維持できる、**いわゆる地域一番店を中心としているため**、小売環境全体が厳しい中においても消費者から支持され続け、**テナントの営業努力もあって比較的堅調に推移**しています。これに加えて、信用力の高いテナントとの長期固定契約を中心とした収益基盤が構築されているため、当期も安定した収益を確保することができました。こうした安定収益確保の裏には、SCマネジメント契約委託先の三井不動産と本資産運用会社が協力してきめ細かい運営管理業務を実施していることが奏功しております。[→P6「商業施設における運営管理」参照](#)

また、当期は**TSUTAYA福岡天神（取得価格:3,700百万円）**を取得しました。不動産売買マーケットが未だ本格回復と言えない中で、うまく好機を捉えることによって、鑑定価額を12%下回る価格で取得することができました。九州最大の商業集積地である天神エリアで中長期的に競争力を維持できる物件ということで、本投資法人の収益基盤の更なる安定化に寄与できるものと考えております。[→P7「TSUTAYA福岡天神の取得」参照](#)

財務面においては、当期は前期に引き続き**短期借入金を長期化**することで、より財務の安定性は高まりました。[→P10「財務の状況」参照](#)

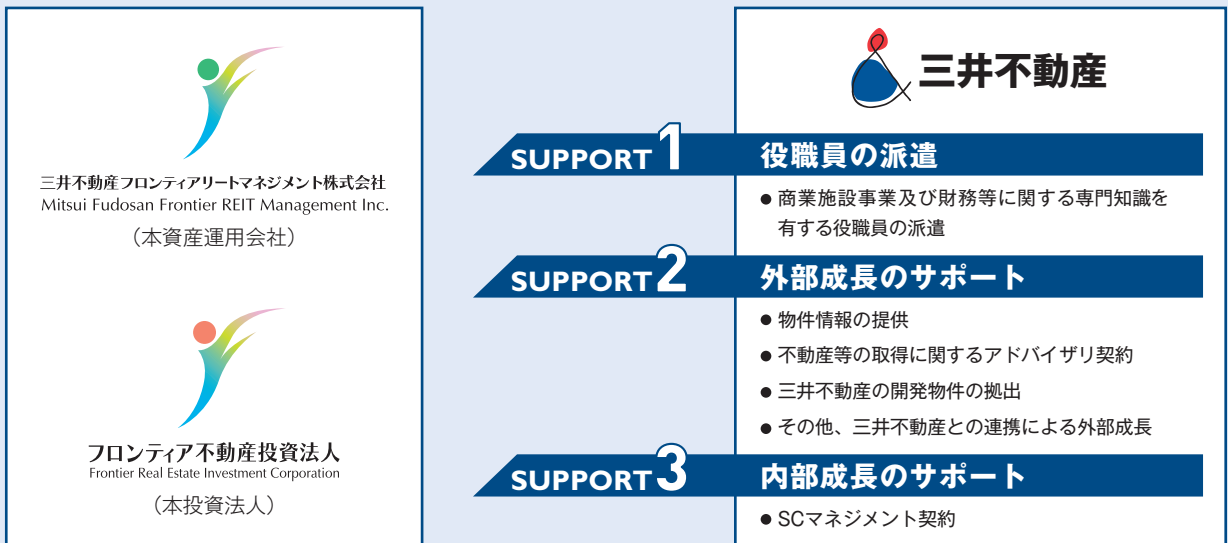


▲ TSUTAYA福岡天神

今後の運用戦略

本投資法人は、今後も**中長期的に安定した分配金の配当**を行うことを基本方針としております。そのためには、より一層安定した収益基盤の構築と保守的な財務運営が必要だと考えており、三井不動産のサポート体制を活用しながら更なる成長を図っていきたいと考えております。

<三井不動産のサポート体制>



第11期末（平成21年12月末）で資産規模は1,780億円（取得価格ベース）となりましたが、安定した収益基盤をより一層強固にするには、更なる資産規模の拡大が必要と考えており、**当面の目標として資産規模3,000億円**を目指しております。但し、規模の拡大のみを追及するのではなく、取得対象物件が中長期的に競争力を有する物件かどうかを本資産運用会社独自の目利き力で厳選のうえ、選別投資していきたいと考えています。

最後に

本投資法人は投資主の皆様との対話を重視し、頂戴したご意見を参考にした運営を行うよう心がけております。その一環として、投資主アンケートを実施させていただいており、第10期の資産運用報告に合わせてお送りさせていただいた結果、非常に多数の方々からご返信をいただきました。ご協力いただき厚く御礼申し上げます。[→P21「投資主アンケート」参照](#)

商業施設における運営管理

三井不動産株式会社
商業施設本部リート業務受託室
統括

永見 彰

三井不動産フロンティアリート
マネジメント株式会社
投資運用部 課長

荒牧 俊也

本投資法人の保有物件の運営管理業務に協同して当たっている、SCマネジメント契約委託先の三井不動産及び本資産運用会社の担当者に「商業施設における運営管理上のポイント」についてインタビューを実施しました。

Q1 | まず、お二人の現在の職務について教えてください。

永見 | 現在、私の属するリート業務受託室は、本投資法人の保有物件に係る運営管理業務に特化した組織で、三井不動産の自己勘定との間で利益相反の起きることのない体制を構築しています。リート業務受託室は、数多くの商業施設の開発及び運営に携わったスタッフで構成されているので、過去の経験の中で培ったノウハウを本投資法人の運営管理に生かすようにしています。

荒牧 | 現在、本資産運用会社で新規物件取得及び既存物件の運営管理を担当しています。既存物件の運営管理においては、SCマネジメント契約委託先の三井不動産と協力して日々の業務を実施しております。

Q2 | 商業施設の運営管理業務において、特に重要なポイントとして何が挙げられるでしょうか。

永見 | 我々が携わる運営管理業務は、商圈や競合店動向等の状況把握、テナント対応、資産保全、運営管理全般の計画立案など多岐に渡るため、日々の業務においても様々なポイントに留意する必要があります。

商業施設の運営管理において重要なことは、いかにして地域に支持される商業施設であり続けるのかということだと思います。施設の営業主体であるテナントに対して施設の所有者としてどういったサポートができるかということを中心に考えています。

そこで、重要となってくるのがテナントとのコミュニケーションです。テナントの営業状況やお互いの問題意識を綿密に共有化することによって、施設の所有者（本投資法人）とテナントが施設の魅力度維持のために協力するという

関係を築けているかどうか非常に重要です。

荒牧 | 先般のマイカル茨木の全面リニューアルの際に、双方が協力することによって施設の魅力度向上につながったのは、その典型的な事例かもしれません。

また、もう一つのポイントとして**計画的に実施する修繕・設備投資やリニューアル工事が**挙げられます。本投資法人の中長期的な収益安定化のためには、これらの実施時期や実施内容が重要です。最適なタイミングと実施内容を判断するため、継続的なテナントとのコミュニケーションに加え定期的に施設を回り、状況把握に努めています。施設がどういう状態か、周辺はどういう状況なのかを十分認識したうえで、必要な対応策を判断しています。

Q3 | 三井不動産による商業施設の運営管理の強みとは何でしょうか。

永見 | やはり、数多くの商業施設の開発及び運営管理に長年携わっている実績があることだと思います。都心型商業施設から郊外型商業施設、アウトレットモールまで、**全国各地で様々なタイプの商業施設を展開**しており、新規物件の開発のみならず、既存物件の再生案件も手掛けてきております。豊富な実績・ノウハウを有していること、そして**数多くの商業施設における日々の運営情報を有**することが強みであると考えます。

荒牧 | 本投資法人の保有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、将来にわたり中長期的に資産価値を維持向上させるには運営管理の質が非常に大切だと考えています。今後も引き続き、**三井不動産のノウハウを最大限に活用**して、本投資法人の更なる収益基盤の安定化に努めてまいります。

第1期 新規取得物件

TSUTAYA福岡天神

九州最大の商業集積地「天神エリア」に位置するTSUTAYAの旗艦店

所在地	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号
取得日	平成21年12月16日
建築時期	平成19年6月22日
取得価格	3,700百万円
鑑定価額	4,210百万円
テナント	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社
賃貸借期間	20年間



天神エリアの高い集客力と優れた立地条件

- ・九州における商業中心地である天神エリアに所在し、天神西通りと国体道路の交差点に近い、視認性の高い場所に立地
- ・周辺は商業集積に富んでおり人通りが多い一方で、マンション開発等により居住人口も増加傾向

TSUTAYAの旗艦店

- ・CD・DVDレンタルから書籍・ゲームソフト・CD・DVD販売まで全てを扱う大型のフルラインショップ
- ・地下1階から5階までの6フロア約700坪で構成されており、6階は事務所として同社が利用
- ・全国のTSUTAYAの中においても、東京渋谷や大阪心斎橋の店舗と並ぶ旗艦店の位置づけ

長期固定の安定的な契約形態

- ・従来の運用方針に従った、信用力の高いテナントとの長期固定の安定的な賃貸借契約
- ・契約期間は20年間、解約禁止期間が10年間付されており、期間中の賃料改定も排除

取得の好機を捉えた適切なタイミングでの物件取得

- ・鑑定価額を12%（510百万円）下回る価格での物件取得
- ・当該物件取得により、第12期（平成22年6月期）の分配金水準を下支え

周辺マップ



WV SAKAE(ウーブサカエ)のリニューアル



地下1階～4階
「ユニクロ」
平成21年10月オープン



5階
「ユーロカフェ」
平成22年2月オープン

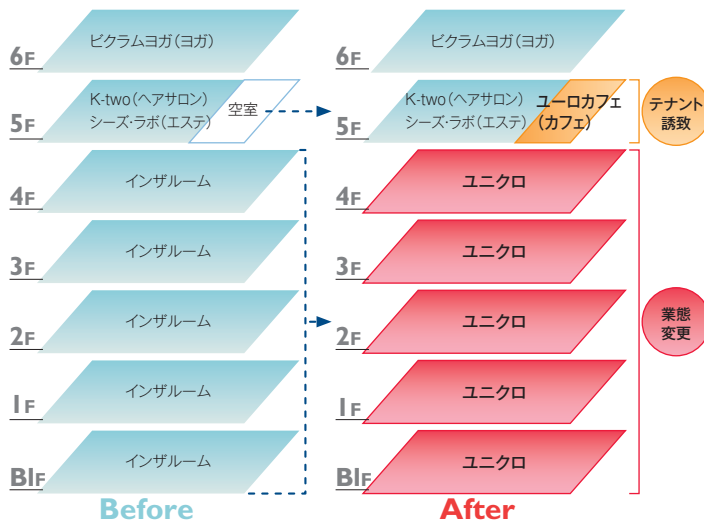
ユニクロの東海地区最大店舗がオープン

- ・丸井の家具専門業態「インザルーム」に代わり、平成21年10月に東海地区最大の約800坪の売場面積を持つ「ユニクロ名古屋栄店」がオープン
- ・厳しい環境下でも立地面・規模等での優位性があれば、商業施設として円滑な業態変更やテナント入替が可能である事例

空室部分へのテナント誘致の実現により、稼働率100%を達成

- ・ユニクロオープンを受けて、三井不動産のネットワークを活用することにより、一部空室であった5階へのテナント誘致に成功
- ・当該空室が稼働したことにより、本物件の稼働率は100%を達成（ポートフォリオ全体の稼働率も100%）

テナント構成



周辺マップ

名古屋栄エリアは、百貨店やバルコ等の大型商業施設に加え、ブランドショップやカジュアルショップなどの路面店が集積する東海地区最大の商業エリアです。



店舗開発の現場から

WV SAKAE (ウーブサカエ)にオープンした「ユニクロ」を運営する株式会社ファーストリテイリンググループ店舗開発部部長に当該物件への出店戦略などについてインタビューを実施しました。

株式会社ファーストリテイリング
グループ店舗開発部
部長 元田 武成



Q1 都心で大型店を相次いで出店されていますが、出店戦略上の狙いはどこにあるのでしょうか？

1984年、ユニクロは広島に1号店を出すところから出発しました。当初は比較的賃料条件が低い郊外のロードサイド店舗に出店しました。車で家族が来店できる立地に出店することで事業機会が増えるのではと考え、1998年まではほとんどロードサイド型の出店でありました。1998年11月に原宿店（現在のUT STORE HARAJUKU）を皮切りに都心への出店を開始しました。当時はフリースの爆発的ヒットも後を押しして原宿店は大成功を収めました。原宿店はユニクロが東京で「お洒落」「若者向け」という新しいイメージを作るのに大きな役割を果たすことになったのです。そういったことから、原宿店は新たな情報を発信する拠点として象徴的な店舗となり、その後UT STORE HARAJUKUという日本で唯一のTシャツ専門店としてリニューアルオープンすることになります。

現在のユニクロではアイテムの幅が広がってきたこともあり、「+J」のような有名デザイナーとのコラボレーションや、「UT（ユニクロTシャツ）」、今春から本格展開予定の「UJ（ユニクロジーンズ）」などを含めたユニクロの全体像をご来店いただくお客様に伝えることに加えて、グローバル戦略の一環として海外に向けて情報発信をするという意味でも、都心の大型店が必要でした。また、婦人向け商品の拡大により、店頭でのVMD（ビジュアルマーチャндаイジング）の強化が求められ、新しいユニクロを伝えていくためにも大型店が重要となってきています。

Q2 名古屋栄店の出店戦略上の位置付けについて教えてください。

全国の中でも名古屋にはいち早く出店しており、20年近くも前から店舗を構えていた出店の歴史が長いエリアです。そういった経緯もあり、現在も比較的小規模な店舗が多いことから、ある意味で今のユニクロを伝えきれていない部分がありました。そのため名古屋へ大型旗艦店を出店し、進化し続けているユニクロをお客様へ伝えたいと考えていました。

Q3 栄エリア及び当該物件の評価についてお聞かせください。

栄エリアというのは東海地区でも最大の商業集積地であり、旗艦店として情報発信するにはこしかを考えられませんでした。お陰様でマスコミなどにも数多く取り上げてもらうことができ、期待以上の情報発信効果をあげています。また、当該物件は栄エリアで買い物する顧客が回遊する動線にあることに加え、地下1階から地上4階までの纏まった面積を確保できたため、東海地区の旗艦店として選定しました。特に1フロアの面積が大きいということがポイントだったと考えています。1フロアの中でユニクロのコレクションや世界観を見せることができるかどうかというのも情報発信基地となり得る旗艦店の条件の一つでもあり、都心においてはこのような物件は非常に希少性があります。

Q4 名古屋栄店の特徴（他店舗との違い）などあれば教えてください。

売り場としての店舗においてメッセージ性を出すために、名古屋栄店では1階エントランス正面に雑壇を設けてマネキンを多用するといった特色を出しています。標準店の7倍にあたる140体を置くことによって、お客様に着こなし方を積極的に提案する売り場構成としています。



また、名古屋栄店は全国でも数少ない「+J」のフルラインショップです。「+J」をフルラインで扱うのは全国でも超大型店のみで、特に感度が高いお客様の来店が見込める店舗に絞っており、ここはそのうちの1店舗です。

Q5 最後に一言お願いします。

お陰様で名古屋栄店は開業以降、多くの方々にご来店いただき、盛況でございます。当該店舗では、ファッションの楽しさを提案できるような工夫が皆さまをお待ちしておりますので、近くにお立ち寄りの際は是非足を運んでいただけると幸いです。

財務の状況

本投資法人は、テナントから預託された敷金保証金を有効活用し、安定的な財務基盤のもと、取引先金融機関との良好な関係を維持し、円滑な資金調達を実行しています。本投資法人は、今後とも保守的な財務運営を維持しながら成長を図っていきます。

第11期における財務トピックス

- ① 保守的な負債比率の推移
- ② 新規物件取得に伴う新規借入の実行
→ TSUTAYA福岡天神取得資金
- ③ 財務体質の更なる安定化
→ 短期借入金の長期化、コミットメントラインの設定
- ④ 金融機関との取引拡大
→ 従来の取引行7行に新たに3行を加えた計10行との良好な関係構築

負債状況

(平成21年12月末日現在)

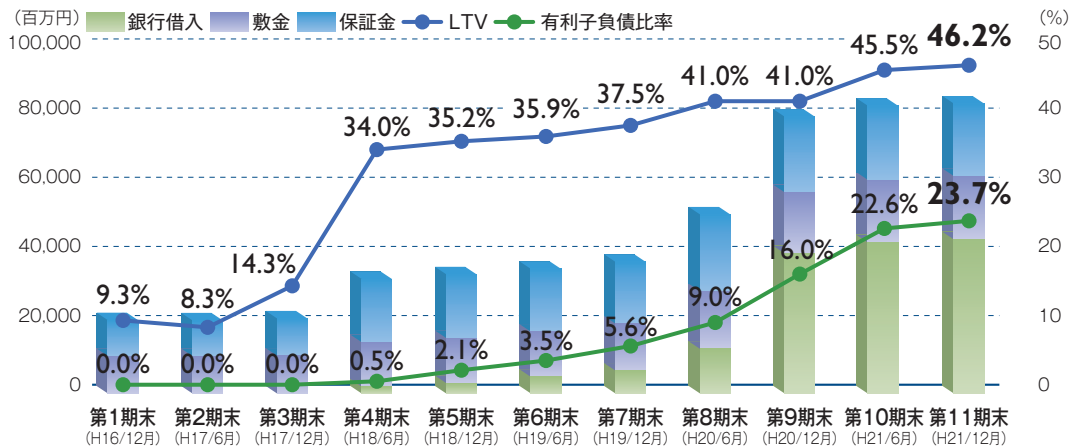
借入金残高	44,560百万円
敷金保証金残高	39,286百万円
負債残高合計	83,846百万円
負債比率 (LTV) ※1	46.2%
有利子負債比率 ※2	23.7%

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

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

負債比率の推移

保守的な負債比率 (LTV) を維持しています。



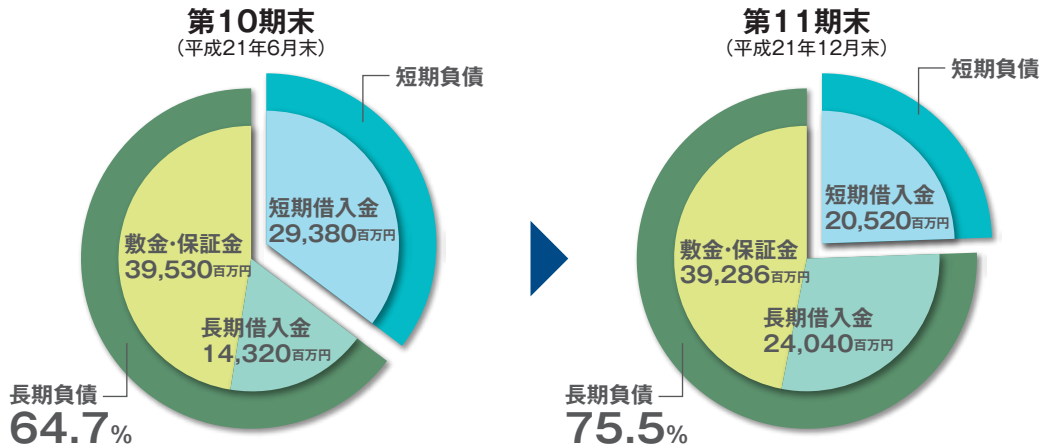
借入行一覧

(平成21年12月末日現在)

区分	借入先	借入残高 (百万円)
短期借入金	三井住友銀行	9,000
	中央三井信託銀行	3,000
	三菱UFJ信託銀行	2,700
	みずほコーポレート銀行	2,300
	住友信託銀行	1,700
	伊予銀行 <small>新規取引開始行</small>	1,000
	八十二銀行 <small>新規取引開始行</small>	500
	短期借入金合計	20,200
長期借入金	日本政策投資銀行	7,960
	三井住友銀行	7,500
	中央三井信託銀行	2,200
	三菱東京UFJ銀行	2,200
	三菱UFJ信託銀行	2,000
	みずほコーポレート銀行	1,500
	群馬銀行 <small>新規取引開始行</small>	1,000
	長期借入金合計	24,360
借入金合計	44,560	

借入金の長期化

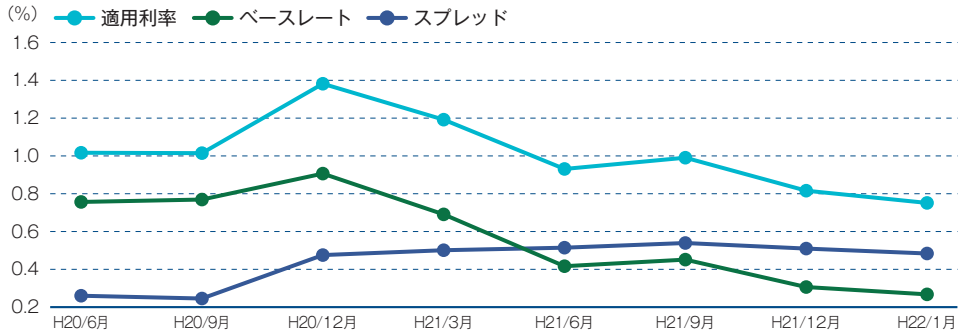
財務基盤の更なる安定化の為に、借入金の長期化を実施し、敷金保証金と合わせた長期負債比率を64.7%から75.5%に引き上げました。



※ 短期借入金には1年以内返済予定の長期借入金を含みます。

借入利率の推移

取引先金融機関との良好なリレーションが奏功し、金融環境の変化に合わせた調達コストの低減が実現しています。



※ 上記はいずれも月末利率を残高加重平均した数値

コミットメントラインの設定

資金需要への柔軟な対応を可能にするため、30億円のコミットメントラインを設定しました。(平成21年12月末日現在)

借入先	借入枠	借入残高	期間	資金使途
中央三井信託銀行	3,000百万円	—	平成21年8月～平成22年7月	使途制限無し

格付の状況

主要格付機関より、J-REIT上位の格付を取得しています。

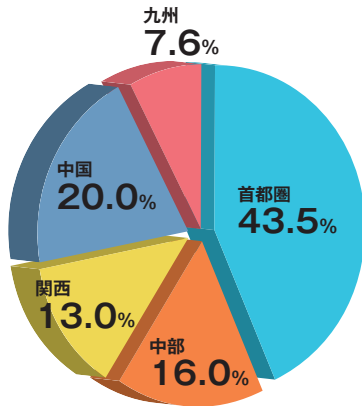
(平成21年12月末日現在)

格付機関	格付対象	格付	見通し
S&P	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
Moody's	発行体格付	A2	ネガティブ
R&I	発行体格付	AA-	安定的

ポートフォリオマップ

地域分散 (年間賃料ベース)

首都圏を中心に日本全国の中核都市への地域分散



- リージョナルSC ※1
- コミュニティSC ※2
- アウトレットモール
- 食品スーパー
- 都心型商業施設
- その他

※1 リージョナルSC: 広域商圏を対象とした大規模SC
 ※2 コミュニティSC: 中域商圏を対象とした中規模SC



ポートフォリオ一覧

物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定 評価額 (百万円) ^{*1}	賃貸 可能面積 (㎡) ^{*2}	稼働率 (%) ^{*3}	築年数 (年) ^{*4}
1 イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区	平成16年 8月	20,100	11.29	19,600	77,547	100.0	7.3
2 マイカル茨木	大阪府茨木市	平成16年 8月	18,100	10.17	24,200	148,666	100.0	9.1
3 ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	平成16年 8月	11,000	6.18	9,570	63,036	100.0	11.2
4 ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	平成16年 8月	9,300	5.22	10,500	79,504	100.0	14.1
5 バビヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年 8月	4,810	2.70	4,900	17,095	100.0	16.1
6 上池台東急ストア	東京都大田区	平成16年 8月	1,490	0.84	1,630	6,640	100.0	7.8
7 ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	平成17年 8月	2,130	1.20	2,500	11,176	100.0	4.4
8 イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	愛知県名古屋	平成18年 3月	24,800	13.93	25,400	154,766	100.0	3.8
9 サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	平成18年 9月	3,100	1.74	3,150	6,455	100.0	3.3
10 スポーツクラブネサンス広島	広島県広島市	平成19年 4月	1,940	1.09	1,840	4,678	100.0	18.8
11 フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市	平成19年11月	3,178	1.79	3,040	79,447	100.0	—
12 ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年 2月	23,200	13.03	21,800	122,107	100.0	1.9
13 WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋	平成20年 7月	7,300	4.10	6,070	4,605	100.0	3.0
14 クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	平成20年 7月	3,560	2.00	3,420	5,212	100.0	5.1
15 三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	平成20年 7月	19,900	11.18	21,700	98,714	100.0	1.8
16 コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市	平成20年 7月	2,600	1.46	2,600	24,019	100.0	—
17 UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区	平成20年10月	3,100	1.74	3,280	1,199	100.0	11.2
18 イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	平成21年 1月	11,600	6.52	11,200	53,374	100.0	6.1
19 マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市	平成21年 2月	3,100	1.74	3,060	8,785	100.0	4.8
20 TSUTAYA 福岡天神	福岡県福岡市	平成21年12月	3,700	2.08	4,210	4,532	100.0	2.5
ポートフォリオ合計			178,008	100.00	183,670	971,567	100.0	5.9

※1 鑑定評価額は第11期末(平成21年12月末)算定価額を記載しています。

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

※3 稼働率は第11期末(平成21年12月末)時点の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第2位を四捨五入して記載していますが、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を記載しています。

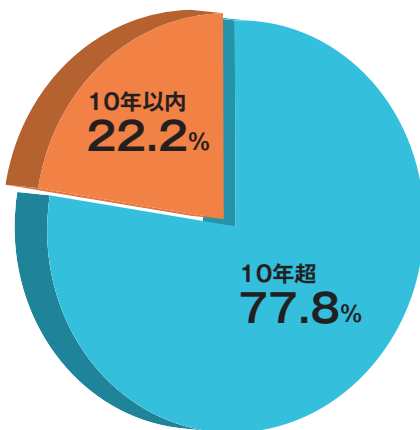
※4 築年数は第11期末(平成21年12月末)時点の数値を記載しています。

ポートフォリオ特性分析

本投資法人のポートフォリオは、都市近郊部の競争力の高い、いわゆる「地域一番店」等を中心に、長期固定契約を基本とした安定的な収益基盤を維持するとともに、従来保有していなかったタイプの物件も組み入れ、質や収益力の向上を図っています。

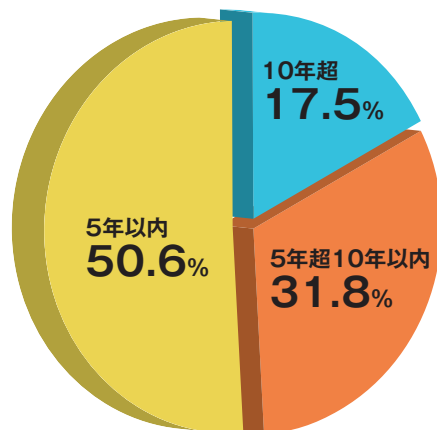
残存契約期間の分布（年間賃料ベース）

長期固定の安定した契約形態を前提とした強固な収益基盤



築年数の分布（取得価格ベース）

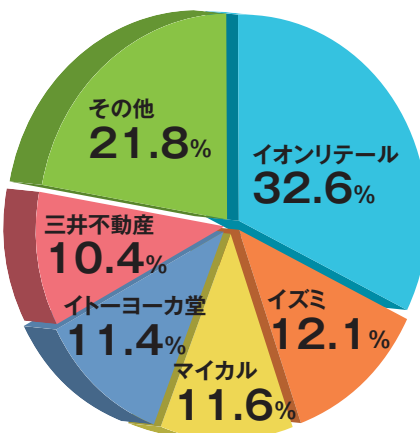
築年数が浅い物件を中心としたポートフォリオ（築年数5年以内の築浅物件が過半数）



※ 底地物件除く

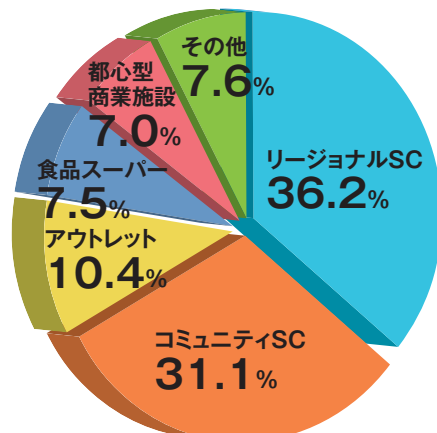
テナントの分散（年間賃料ベース）

信用力の高いテナントを中心にバランスよく分散



物件タイプの分布（年間賃料ベース）

アウトレットなど、新たなタイプの物件の組み入れ



イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター



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

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
取得価格	24,800百万円
テナント	イオンリテール株式会社

ゆめタウン広島



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

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

ポートフォリオ概要

イオン品川シーサイドショッピングセンター



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

所在地	東京都品川区東品川四丁目12番5号
建築時期	平成14年9月
取得価格	20,100百万円
テナント	イオンリテール株式会社

三井アウトレットパーク入間



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

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

マイカル茨木



5km圏人口は約50万人と恵まれた商圈を有する大規模商業施設です。SATY・VIVREを核に、ワーナー・マイカル・シネマズ茨木や専門店街で構成されています。平成20年9月に初の全館リニューアルを実施し、物件としての競争力は、より強化されています。

所在地	(店舗棟・駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号
建築時期	平成12年11月
取得価格	18,100百万円
テナント	株式会社マイカル

イトーヨーカドー東大和店



所在地	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号
建築時期	平成15年11月
取得価格	11,600百万円
テナント	株式会社イトーヨーカ堂

ジョイフルタウン岡山



所在地	①イトーヨーカ堂棟:岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 ②アネックス棟:岡山県岡山市下石井二丁目10番1号
建築時期	①平成10年10月 ②平成10年7月
取得価格	11,000百万円
テナント	①②株式会社イトーヨーカ堂

ポートフォリオ概要

ジョイフルタウン秦野



所在地	神奈川県秦野市入船町12番1号
建築時期	平成7年11月(本館) 平成11年7月(別館) 平成17年11月(倉庫)
取得価格	9,300百万円
テナント	イオンリテール株式会社

パピヨンプラザ



所在地	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他
建築時期	平成5年11月
取得価格	4,810百万円
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

フレスポ鳥栖(底地)※



所在地	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他
建築時期	—
取得価格	3,178百万円
テナント	大和リース株式会社

WV SAKAE(ウーブ サカエ)



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

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店



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

UT STORE HARAJUKU



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

※ 平成21年11月7日付で名称の変更がありました。

マックスバリュ田無芝久保店



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

サミットストア滝野川紅葉橋店



所在地	東京都北区滝野川四丁目1番18号
建築時期	平成18年9月
取得価格	3,100百万円
テナント	サミット株式会社

コストコホールセール入間倉庫店(底地)



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

ベルタウン丹波口駅前店



所在地	①京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番、61番 ②京都府京都市下京区中堂寺北町70番
建築時期	平成17年8月
取得価格	2,130百万円
テナント	株式会社マツモト

スポーツクラブルネサンス広島



所在地	広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号
建築時期	平成3年3月
取得価格	1,940百万円
テナント	株式会社ルネサンス

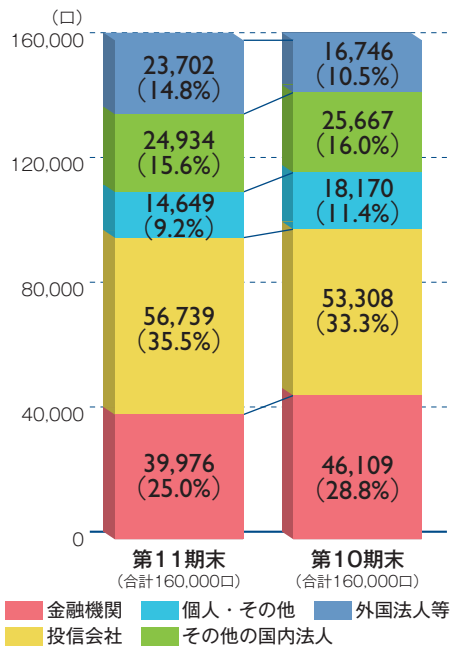
上池台東急ストア



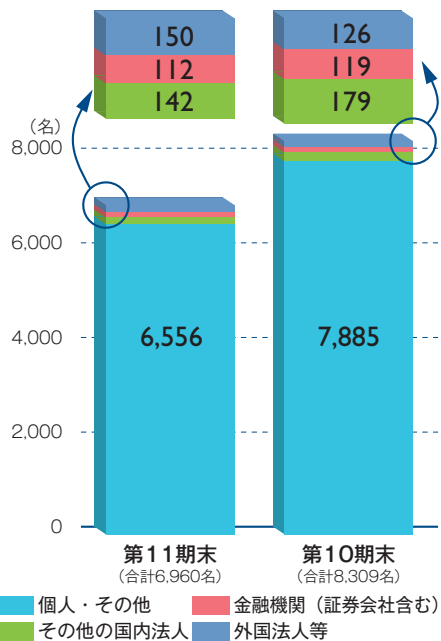
所在地	東京都大田区上池台五丁目23番5号
建築時期	平成14年3月
取得価格	1,490百万円
テナント	株式会社東急ストア

投資主・投資口状況

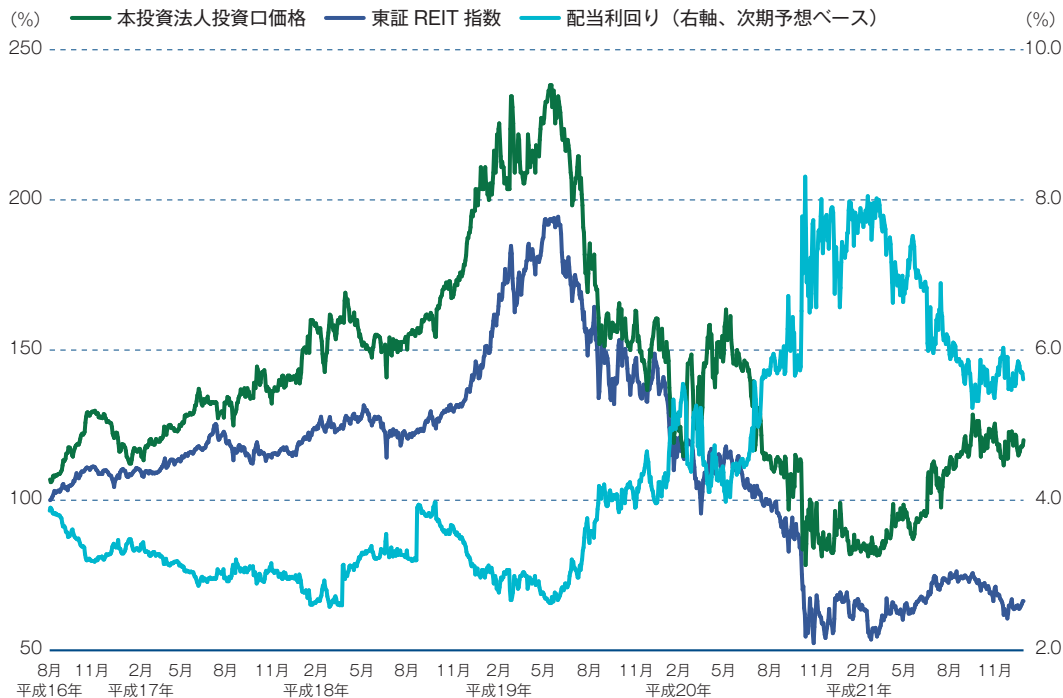
投資主の状況（口数ベース）



投資主の状況（人数ベース）



投資口価格の推移（相対価格）



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

出所：QUICK、東京証券取引所

投資主アンケート

投資主との対話の重要性

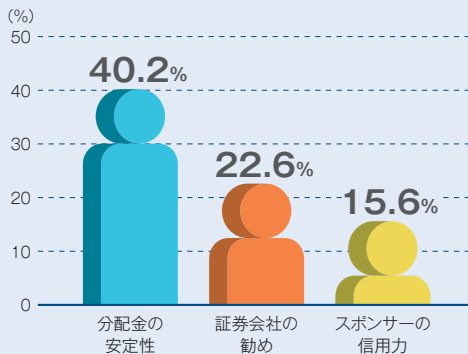
本投資法人は投資主の皆様との対話を重視し、皆様のご意見を尊重した運営を行うよう心がけております。その一環として、投資主アンケートを実施しましたので、以下に集計結果をご報告いたします。ご協力いただいた皆様に深く感謝申し上げます。

アンケートの概要

- 調査時期：平成21年9月11日～10月19日
 - 回答率：14.8%（アンケートの回答率として極めて高水準*）
 - 対象投資主数：8,309名
 - 男女比率：男性72.9%：女性27.1%
 - 回答者数：1,230名
- * 一般事業会社におけるアンケート回収率は平均3%～5%です。

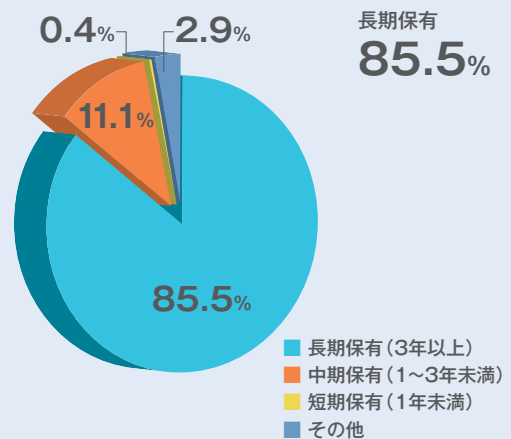
本投資法人の投資口購入の理由（複数回答）

分配金の安定性を理由にフロンティア不動産投資法人の投資口を購入された方が多数いらっしゃいます。

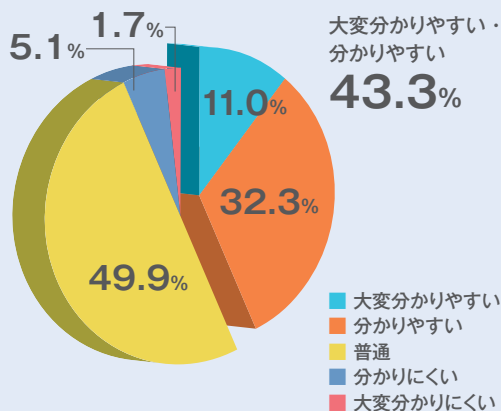


本投資法人の投資口に対する方針

大多数の投資家の皆様が長期保有を志向されています。

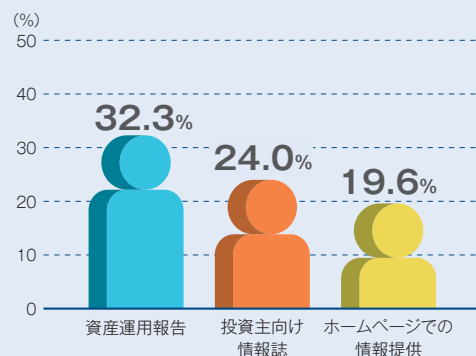


本投資法人の資産運用報告の内容についての評価



本投資法人のIR活動で、特に充実を希望するもの（複数回答）

投資主の多くの方が資産運用報告から情報を収集されています。

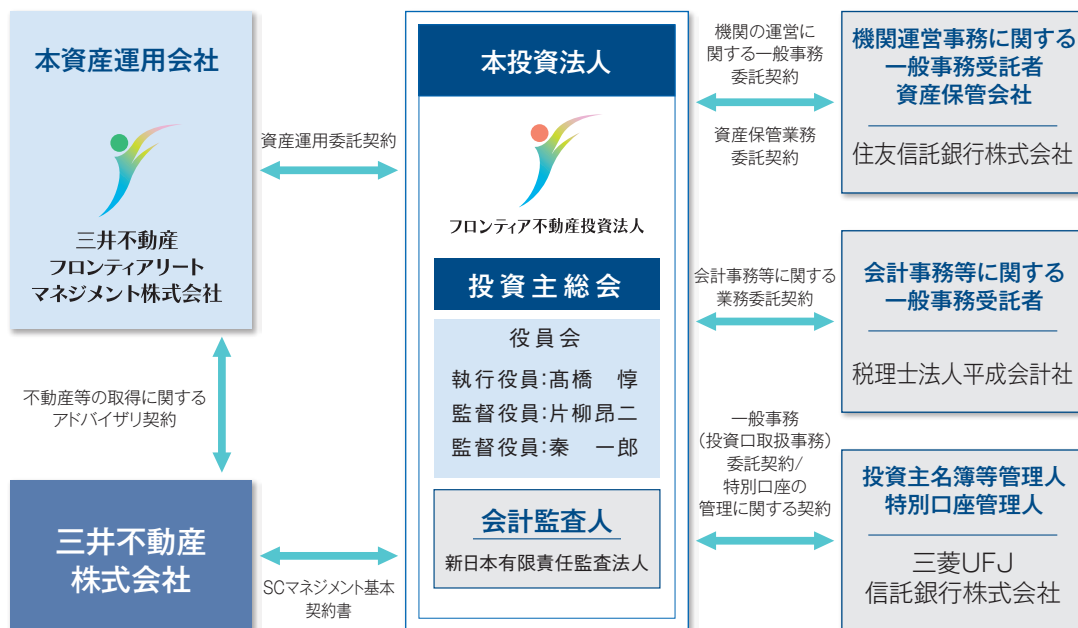


フリーアンサー

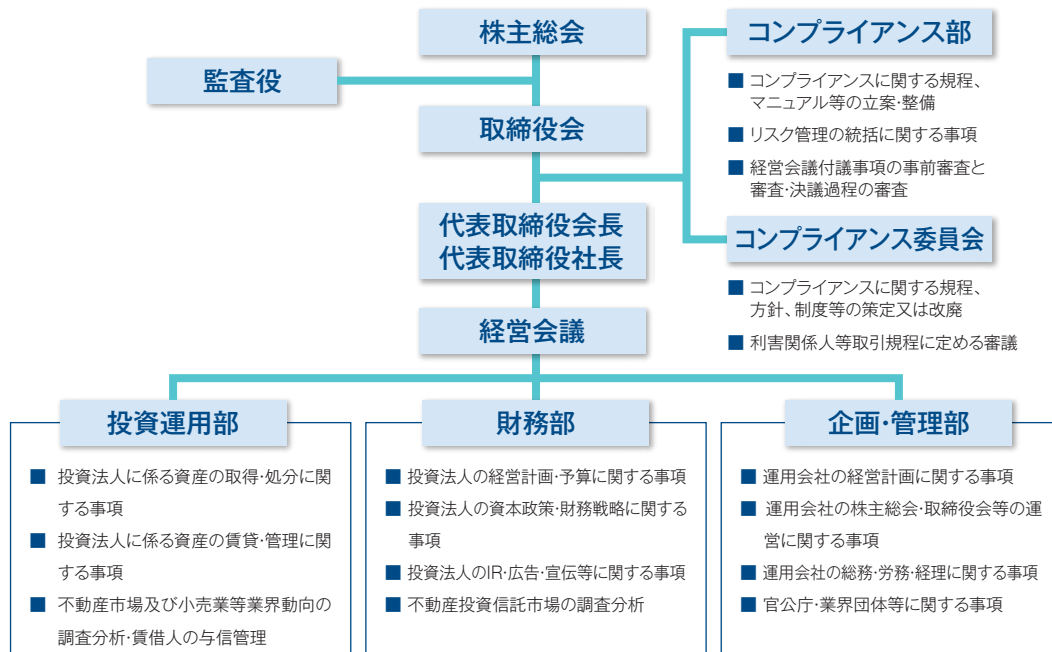
投資主の皆様からのフリーアンサーには、各地域にてIR説明会の実施やより詳細な情報開示を希望するご意見が多数ございました。

本投資法人・本資産運用会社の体制

本投資法人の仕組み



本資産運用会社の組織と職務



コンプライアンス体制

本投資法人の資産運用を委託されている本資産運用会社では、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定め、コンプライアンス部長とコンプライアンス委員会が法令遵守などのチェック、確認を行っています。また、コンプライアンス委員会は、利害関係者との取引について利益相反の有無の確認を行い、法令違反や利益相反のリスク防止に努めています。

ホームページによる情報提供

本投資法人のホームページでは、投資方針など基本的な仕組みの他に、以下のコンテンツを提供しています。

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

今後も更に充実化を図ってまいりますので、ご意見・ご要望等がございましたら、ホームページの「お問い合わせ先」もしくは本資産運用会社の財務部（TEL:03-3588-1440）までご意見をお寄せください。



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

投資主メモ

決算期日

毎年6月末日、12月末日

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カ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月末日、12月末日

投資主名簿等管理人及び特別口座管理人

〒100-8212 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人事務取扱場所

〒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

電話照会先

0120-232-711（通話料無料）

II.資産運用報告

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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月	平成21年12月
営業収益	百万円	3,667	4,303	5,658	6,168	6,233
うち賃貸事業収益	百万円	3,667	4,303	5,658	6,168	6,233
営業費用	百万円	1,673	1,969	2,504	2,909	2,897
うち賃貸事業費用	百万円	1,438	1,706	2,189	2,528	2,530
営業利益	百万円	1,993	2,333	3,154	3,259	3,336
経常利益	百万円	1,971	2,246	2,951	2,968	2,998
当期純利益	百万円	1,970	2,245	2,950	2,967	2,997
総資産額	百万円	99,694 (対前期比2.1%)	123,605 (対前期比24.0%)	173,615 (対前期比40.5%)	177,317 (対前期比2.1%)	177,951 (対前期比0.4%)
純資産額	百万円	60,552 (対前期比0.0%)	70,478 (対前期比16.4%)	92,330 (対前期比31.0%)	92,347 (対前期比0.0%)	92,377 (対前期比0.0%)
出資総額	百万円	58,582	68,233	89,379	89,379	89,379
発行済投資口総数	口	110,400	125,000	160,000	160,000	160,000
1口当たり純資産額	円	548,486	563,826	577,066	577,172	577,361
分配総額	百万円	1,970	2,245	2,950	2,967	2,997
1口当たり分配金	円	17,845	17,960	18,441	18,548	18,737
うち1口当たり利益分配金	円	17,845	17,960	18,441	18,548	18,737
うち1口当たり利益超過分配金	円	0	0	0	0	0
総資産経常利益率(注1)	%	2.0 (年換算値4.0)	2.0 (年換算値4.0)	2.0 (年換算値3.9)	1.7 (年換算値3.4)	1.7 (年換算値3.3)
自己資本利益率(注2)	%	3.3 (年換算値6.5)	3.4 (年換算値6.9)	3.6 (年換算値7.2)	3.2 (年換算値6.5)	3.2 (年換算値6.4)
期末自己資本比率(注3)	%	60.7 (対前期増減△1.3)	57.0 (対前期増減△3.7)	53.2 (対前期増減△3.8)	52.1 (対前期増減△1.1)	51.9 (対前期増減△0.2)
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
配当性向(注4)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	件	11	12	17	19	20
期末総賃貸可能面積(注5)	m ²	652,606.61	774,713.77	(904,875.25)	(967,035.27)	(971,567.65)
期末テナント数(注6)	件	13	14	21 (42)	23 (46)	25 (48)
期末稼働率(注7)	%	100.0	100.0	100.0 (99.9)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
当期減価償却費	百万円	852	1,008	1,297	1,430	1,438
当期資本的支出	百万円	24	16	31	157	19
賃貸NOI(注8) (Net Operating Income)	百万円	3,081	3,605	4,765	5,071	5,142
FFO(注9) (Funds from Operations)	百万円	2,822	3,253	4,247	4,398	4,436
1口当たりFFO(注10)	円	25,567	26,027	26,549	27,488	27,728

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

(注2) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

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

(注4) 「配当性向」は小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

(注8) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+当期減価償却費

(注9) FFO=当期純利益+当期減価償却費

(注10) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口総数(小数点第1位を四捨五入して記載しています。)

(2) 当期の資産の運用の経過

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

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下同じです。）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21年12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から5年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計20物件の不動産等（取得価格総額178,008百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は160,000口となっています。

（注）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「新振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（新振替法第226条及び第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資証券についての記載は本振替投資口を含むものとします。

【①投資環境と運用実績】

我が国の経済は、アジア向けを中心とした輸出の増加や生産の復調により、最悪期を脱し全体として持ち直し傾向にあります。ただし、国内の失業率は高水準で推移しており所得環境も依然として厳しいことから、消費者物価については緩やかな下落傾向が継続し、デフレ基調にあります。金融環境については、企業の資金繰り状況は全体としては改善の傾向にあり、一部の企業においては公募増資や社債の発行による資金調達も実施されていますが、中小企業については未だ厳しさが見られます。

不動産市場に関して、不動産投資市場については、昨年後半からいくつかのリートの増資による新規物件取得が再開し、また、大型物件の売買事例も出てきました。さらに、国土交通省の直近の「主要都市の高度利用地価動向報告」によると、主要都市における高度利用地の地価は下落基調が継続していますが、景気への回復期待等によりその下落幅には縮小傾向が見られます。不動産賃貸市場については、賃貸オフィスマーケットにおいて空室率は下げ止まりの兆しがありますが、賃料水準については下落基調が継続しているため、厳しい状況が続いています。商業施設に関しては、雇用不安や所得環境の不透明さを背景とした生活防衛志向の高まりを受けて、価格競争がより一段と厳しさを増しており、高価格帯の商品を取り扱う百貨店を中心として小売業全般の業績を押し下げています。その一方で、消費者ニーズに合致した商品を取り扱う企業については、堅調に売上を伸ばしており、またアウトレットモールは消費活動の変化の中で引き続き高い評価を得るなど、業態や施設タイプによる優勝劣敗がより鮮明になっています。

上記のような本投資法人を取り巻く外部環境のもと、本投資法人は、運用方針に基づき、安定的かつ強固な収益基盤を構築すべく、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持向上に努めました。

当期においては、資産規模の拡大及び安定的な分配金の確保を目的として、平成21年12月にTSUTAYA福岡天神を取得しました。これにより、本投資法人が所有する不動産等は前期末対比で1物件3,700百万円増加し、当期末日現在で20物件、取得価格の合計は178,008百万円となっています。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、イオンリテール株式会社等の大手小売業者と中長期的な契約（賃料ベースで全体の7割超が残存契約年数10年超）を締結しており、稼働率も100.0%となっています。

【②資金調達の概要】

当期においては、既存の短期借入の借換えに加え、新規物件取得に際し新たに3,500百万円の借入を行いました。この3,500百万円の資金調達先として既存取引銀行以外に、安定的な取引先の拡大を目的として新たに地方銀行3行との新規取引を開始し、当期末日時点で取引銀行は10行となりました。

これに加えて、前期に引き続き短期借入金の一部について長期借入金への借換えを実施した結果、負債全体に占める長期負債の割合を7割超とし、財務基盤の安定化を推進することができました。

さらに、平成21年8月に中央三井信託銀行株式会社との間で、3,000百万円を借入極度額とするコミットメントラインを設定し、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保しました。

この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金20,200百万円、長期借入金24,360百万円の合計44,560百万円となっています。

また、本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、平成18年12月26日付でスタンダード&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）から、平成21年6月30日付で格付投資情報センター（R&I）から発行体格付けを取得しています。

当期末日現在の格付けの概要は下記の通りです。

格付け機関	格付け対象	格付け	見通し
スタンダード&プアーズ（S&P）	長期会社格付け	A+	安定的
	短期会社格付け	A-1	安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）	発行体格付け	A2	ネガティブ
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け	AA-	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は6,233百万円、営業利益は3,336百万円となり、経常利益は2,998百万円、当期純利益は2,997百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は18,737円となりました。

（3）増資等の状況

当期までの発行済投資口総数及び出資総額増減状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（注1）（百万円）		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成16年 5月12日	私募設立	400	400	200	200	（注2）
平成16年 8月 7日	公募増資	102,000	102,400	54,136	54,336	（注3）
平成16年 9月 8日	第三者割当増資	8,000	110,400	4,246	58,582	（注4）
平成20年 3月24日	第三者割当増資	14,600	125,000	9,650	68,233	（注5）
平成20年 7月24日	公募増資	35,000	160,000	21,146	89,379	（注6）

（注1）「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

（注5）1口当たり発行価格661,000円にて、新規物件の取得に伴う借入金の一部返済に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月	平成21年12月
最高	1,180,000円	905,000円	776,000円	619,000円	708,000円
最低	742,000円	630,000円	428,000円	443,000円	536,000円

（4）分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は18,737円となりました。

期別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11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	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
当期末処分利益総額	千円	1,970,131	2,245,067	2,950,598	2,967,709	2,997,933
利益留保額	千円	43	67	38	29	13
金銭の分配金総額	千円	1,970,088	2,245,000	2,950,560	2,967,680	2,997,920
（1口当たり分配金）	円	（17,845）	（17,960）	（18,441）	（18,548）	（18,737）
うち利益分配金総額	千円	1,970,088	2,245,000	2,950,560	2,967,680	2,997,920
（1口当たり利益分配金）	円	（17,845）	（17,960）	（18,441）	（18,548）	（18,737）
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

政府の経済見通しによれば、平成22年度の我が国の経済における名目GDP成長率は0.4%、実質GDP成長率は1.4%と、それぞれ3年ぶりのプラス成長が見込まれています。これは政府の経済対策が一定の功を奏すること及び海外経済の回復期待によるものです。ただし、為替市場や海外景気の影響を受けやすく自律性が乏しい状況であることから、雇用情勢の一層の悪化、更なる需要低迷、海外景気の下振れや急激な円高など景気を下押しするリスクが潜在的に存在することには留意が必要です。

不動産市場に関して、不動産投資市場については、昨年に引き続き不動産事業者及びJ-REITの増資や社債発行又はJ-REIT同士の合併等による物件取得能力の回復、物件売買事例の増加により市場活性化も見込めることから、不動産の流動性が徐々に回復し、正常なマーケット形成がなされていくことが期待されます。不動産賃貸市場については、低迷の続く賃貸オフィスの賃料水準は、企業業績の本格回復なくしては持ち直しが難しく、引き続き厳しい状況が続くと考えられます。商業施設についても、個人消費は、経済対策の効果もあり一部持ち直しの動きも見られるもののその動きは鈍く、全般的には厳しい状況が継続すると想定されますが、そのような状況の中でも高い競争優位性を有している施設については、消費者が選別消費志向を強める中、比較的堅調に推移していくものと考えられます。

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。この基本方針に基づき、更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大と保有物件の中長期的な資産価値の維持向上を目指すとともに、保守的かつ効率的な財務運営を行います。

B 今後の投資方針と成長戦略

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

また、商業施設が継続して高い評価を得るためには、内外環境の変化への対応が必要不可欠ですが、本投資法人は、本資産運用会社のスポンサーである三井不動産株式会社（以下「三井不動産」ということがあります。）が有する商業施設運営力を生かし、変化を適切に把握し対処することで現在のポートフォリオの質と収益性、安定性を維持向上させることを目指します。

(i) 選別投資による外部成長

本投資法人は、立地環境・商圏人口・消費者嗜好等において総合的に優位性を有するいわゆる地域一番店又は特筆すべき性格を有する物件と、今後地域一番店等になりうる可能性のある物件を主に投資対象としつつ、幅広い商圏特性・物件タイプへの投資を目指します。また、信用力の高いテナントへの一括賃貸・固定賃料型物件への投資により安定的な収益基盤を確保するとともに、売上歩合賃料が付与されている物件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物件へも投資を行うことにより、安定性に加え、成長性にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

本投資法人は本資産運用会社独自の情報ネットワークにより、平成21年12月にTSUTAYA福岡天神を取得しました。今後も引き続き三井不動産の有する幅広いネットワークと高い物件供給能力を活用するとともに、三井不動産以外からも物件情報を収集し、物件取得に役立てていく考えです。なお、取得に際しては法令及び本投資法人における利益相反対策ルールを遵守し、適切な適時情報開示を行います。

(ii) 資産価値の維持向上による内部成長

本投資法人は、三井不動産とSCマネジメント契約を締結することにより、商業施設の運営管理に関して日本有数の企業である三井不動産のサポートを受けながら、保有物件の更なる競争優位性の確保及び資産価値の維持向上に取り組んでいきます。「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を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務であり、その専門性の高い提供業務内容として、次のようなものが挙げられます。

- ▷商業施設運営ノウハウを活用した効果的・効率的な運営管理、修繕工事の適時の実施とコスト精査
- ▷全国の商業施設に係るデータストックを活用した的確な競合店の動向把握
- ▷長年のコミュニケーションから生まれるテナントとのリレーションの活用
- ▷過去のリニューアル等に関するノウハウを活用した、大規模リニューアル・増床・建て替え検討時の問題点整理及び最適解の導出

商業施設はその運営管理の巧拙が資産価値に大きく影響することから、本投資法人は三井不動産から提供される業務及びノウハウを最大限に活用し、中長期的な内部成長を実現していきます。

C 財務戦略

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。借入期間が長期かつ固定金利である長期借入とテナントから預託された敷金保証金の有効利用によって、より安定的な財務基盤の構築を図ります。また、今後は資金需要、投資口価格の推移及び債券市場環境等を総合的に勘案しながら、新投資口及び投資法人債の発行を検討していきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2.投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		平成19年12月31日現在	平成20年6月30日現在	平成20年12月31日現在	平成21年6月30日現在	平成21年12月31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
発行済投資口数の総数	口	110,400	125,000	160,000	160,000	160,000
出資総額	百万円	58,582	68,233	89,379	89,379	89,379
投資主数	名	5,131	4,932	8,595	8,309	6,960

(2) 投資口に関する事項

平成21年12月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合 (%)
三井不動産株式会社	14,600	9.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	14,455	9.03
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	14,115	8.82
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	12,923	8.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8,064	5.04
日本たばこ産業株式会社	5,891	3.68
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,805	3.63
株式会社北洋銀行	3,882	2.43
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャステック アカUNT	3,474	2.17
富士火災海上保険株式会社	3,285	2.05
合 計	86,494	54.06

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

(3) 役員等に関する事項

平成21年12月31日現在の執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	高 橋 惇	株式会社ポイント 監査役 (非常勤)	3,000
監督役員	片 柳 昂 二	弁護士、協同乳業株式会社 監査役 (非常勤)	1,800
監督役員	秦 一 郎	秦一郎公認会計士税理士事務所 公認会計士・税理士	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	9,000

(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、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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年12月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	名称
資産運用会社	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	税理士法人平成会計社

3.投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第10期（平成21年6月30日現在）		第11期（平成21年12月31日現在）	
		保有総額 （注2）（百万円）	資産総額に対する 比率（注3）（%）	保有総額 （注2）（百万円）	資産総額に対する 比率（注3）（%）
不動産	首都圏（注1）	25,384	14.3	25,162	14.1
	その他地方都市	54,045	30.5	53,646	30.1
信託不動産	首都圏（注1）	49,659	28.0	49,178	27.6
	その他地方都市	38,936	22.0	42,459	23.9
小計		168,025	94.8	170,446	95.8
預金その他資産		9,292	5.2	7,505	4.2
資産総額		177,317	100.0	177,951	100.0

（注1）「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県をいいます。

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

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

(2) 主要な保有資産

平成21年12月31日現在の本投資法人の主要な保有資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 （注1） （百万円）	賃貸可能面積 （注2） （㎡）	賃貸面積 （注2） （㎡）	稼働率 （注3） （%）	対総賃貸事業 収入比率 （注4）（%）	主たる用途
イオン品川シーサイドショッピングセンター	18,126	77,547.22	77,547.22	100.0	12.2	商業施設
マイカル茨木	16,349	148,666.78	148,666.78	100.0	11.5	商業施設
ジョイフルタウン岡山	10,231	(63,036.30)	(63,036.30)	100.0 (100.0)	7.7	商業施設
ジョイフルタウン秦野	8,147	79,504.88	79,504.88	100.0	6.2	商業施設
パビヨンプラザ	4,808	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	3.6	商業施設
上池台東急ストア	1,397	6,640.60	6,640.60	100.0	0.9	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	2,054	11,176.34	11,176.34	100.0	1.4	商業施設
イオンコヤドーム前ショッピングセンター	23,601	154,766.57	154,766.57	100.0	12.4	商業施設
サミットストア滝野川紅葉橋店	3,045	6,455.43	6,455.43	100.0	1.6	商業施設
スポーツクラブルネサンス広島	1,933	4,678.10	4,678.10	100.0	1.1	スポーツ施設
フレスポ鳥栖（底地）（注5）	3,256	79,447.76	79,447.76	100.0	1.9	底地
ゆめタウン広島	22,800	122,107.16	122,107.16	100.0	12.0	商業施設
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	7,233	4,605.88	4,605.88	100.0	3.8	商業施設
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	3,551	5,212.70	5,212.70	100.0	1.8	商業施設
三井アウトレットパーク入間	19,490	98,714.90	98,714.90	100.0	11.3	商業施設
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	2,626	24,019.93	24,019.93	100.0	1.3	底地
UT STORE HARAJUKU	3,207	1,199.23	1,199.23	100.0	1.2	商業施設
イトーヨーカドー東大和店	11,644	53,374.72	53,374.72	100.0	6.1	商業施設
マックスバリュ田無芝久保店	3,103	8,785.30	8,785.30	100.0	1.8	商業施設
TSUTAYA福岡天神	3,834	4,532.38	4,532.38	100.0	0.2	商業施設
合計	170,446	(971,567.65)	(971,567.65)	100.0 (100.0)	100.0	

（注1）「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

（注5）下記の通り、物件の名称を変更しています。以下同じです。

新名称	旧名称	変更時期
フレスポ鳥栖（底地）	ジョイフルタウン鳥栖（底地）	平成21年11月7日

(3) 不動産等組入資産明細

平成21年12月31日現在の本投資法人の保有資産の明細は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	帳簿価額 （注2） （百万円）	期末算定 価額（注3） （百万円）
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	所有権	18,126	19,600
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	16,349	24,200
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (アネックス棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	所有権	10,231	9,570
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	8,147	10,500
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	4,808	4,900
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	1,397	1,630
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	2,054	2,500
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	23,601	25,400
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	3,045	3,150
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	1,933	1,840
フレスポ鳥栖（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	3,040
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	22,800	21,800
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号	所有権	7,233	6,070
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区桃井三丁目5番1号	所有権	3,551	3,420
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市宮寺3169番1号	所有権	19,490	21,700
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2 他（注1）	所有権	2,626	2,600
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	所有権	3,207	3,280
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号	所有権	11,644	11,200
マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	所有権	3,103	3,060
TSUTAYA福岡天神	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	所有権	3,834	4,210
合 計		—	170,446	183,670

(注1) 「所在地」は住居表示を記載しています。ただし、ベルタウン丹波口駅前店、フレスポ鳥栖（底地）及びコストコホールセール入間倉庫店（底地）については登記簿上に記載された所在地を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下の通りです。

不動産等の名称	第10期 (平成21年1月1日～平成21年6月30日)				第11期 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)			
	テナント 総数 (注1) 期末時点 (件)	稼働率 (注2) 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注3) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)	テナント 総数 (注1) 期末時点 (件)	稼働率 (注2) 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注3) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4) (%)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	1	100.0	766	12.4	1	100.0	759	12.2
マイカル茨木	1	100.0	717	11.6	1	100.0	717	11.5
ジョイフルタウン岡山	1 (10)	100.0 (100.0)	474	7.7	1 (10)	100.0 (100.0)	478	7.7
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	389	6.3	1	100.0	389	6.2
パビヨンプラザ	2 (16)	100.0 (100.0)	228	3.7	2 (16)	100.0 (100.0)	225	3.6
上池台東急ストア	1	100.0	53	0.9	1	100.0	53	0.9
ベルタウン丹波口駅前店	1	100.0	84	1.4	1	100.0	84	1.4
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	1	100.0	773	12.5	1	100.0	773	12.4
サミットストア滝野川紅葉橋店	1	100.0	99	1.6	1	100.0	99	1.6
スポーツクラブブルネサンス広島	1	100.0	71	1.2	1	100.0	71	1.1
フレスポ鳥栖 (底地)	1	100.0	118	1.9	1	100.0	118	1.9
ゆめタウン広島	1	100.0	744	12.1	1	100.0	745	12.0
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	4	98.1	235	3.8	5	100.0	237	3.8
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	1	100.0	112	1.8	1	100.0	114	1.8
三井アウトレットパーク入間	1	100.0	703	11.4	1	100.0	703	11.3
コストコホールセール入間倉庫店 (底地)	1	100.0	78	1.3	1	100.0	78	1.3
UT STORE HARAJUKU	1	100.0	76	1.2	1	100.0	76	1.2
イトーヨーカドー東大和店	1	100.0	355	5.8	1	100.0	380	6.1
マックスバリュ田無芝久保店	1	100.0	84	1.4	1	100.0	114	1.8
TSUTAYA福岡天神	—	—	—	—	1	100.0	12	0.2
合 計	23 (46)	100.0 (100.0)	6,168	100.0	25 (48)	100.0 (100.0)	6,233	100.0

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

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

(注3) 「賃貸事業収入」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(4) その他資産の状況

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

株式以外の有価証券

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (注)	未収利息	前払 経過利子	評価額 (注)	評価損益	備考
国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000	9,991	42	—	10,460	469	営業保証金として 供託しています。
合 計		10,000	9,991	42	—	10,460	469	

(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21年12月31日現在計画している資本的支出の予定は以下の通りです。なお、下記の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	冷温水発生器ファンモーター交換工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 3 月	3	—	—
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	厨房除害施設機器改修工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年 6 月	4	—	—
		水冷パッケージ更新工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 4 月	19	—	—
バビヨンプラザ	福岡県福岡市	負荷開閉器更新工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 3 月	2	—	—
上池台東急ストア	東京都大田区	駐輪場排水改修工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年 6 月	2	—	—
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋	館内サイン整備工事	自 平成22年 2 月 至 平成22年 2 月	1	—	—
その他の資本的支出				—	—	—
合 計				33	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に不動産及び信託不動産に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は19百万円であり、当期の費用に区分された修繕費88百万円と併せ、合計108百万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）
マイカル茨木	大阪府茨木市	漏水受け桶設置工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	1
		既設温水タンク改修工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	2
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	GHP更新工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	6
バビヨンプラザ	福岡県福岡市	各棟補修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	2
		ITVカメラ設置工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	5
その他の資本的支出				0
合 計				19

(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、中長期的な資本的支出又は修繕に備えるための金銭の積立てを以下の通り行っています。

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11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	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21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	200百万円	200百万円
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	200百万円	200百万円	200百万円

5.費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第10期		第11期	
	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日		自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日	
(a)資産運用報酬		271,406千円		279,872千円
(内訳)運用報酬1		172,188千円		178,774千円
運用報酬2		99,218千円		101,097千円
(b)資産保管業務報酬		8,680千円		8,865千円
(c)一般事務委託報酬		18,952千円		18,461千円
(d)役員報酬		6,600千円		6,600千円
(e)その他費用		75,920千円		53,454千円
合 計		381,560千円		367,254千円

(注)「資産運用報酬」には上記記載金額の他、不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が第10期は65,750千円、第11期は18,500千円あります。

(2) 借入状況

平成21年12月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(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
平成21年 6月16日	6,600,000	—	0.88700%	平成22年 6月16日	期限一括	(注2)(注7)	無担保・無保証		
平成21年 6月30日	1,500,000	1,500,000	0.86229%	平成22年 6月30日	期限一括	(注2)	無担保・無保証		
平成21年12月21日	—	7,500,000	0.82364%	平成22年 1月21日	期限一括	(注2)	無担保・無保証		
株式会社みずほ コーポレート 銀行	平成21年 4月20日	3,800,000	—	0.76182%	平成21年 7月21日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年 4月13日	1,500,000	—	0.87364%	平成21年 7月13日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年 7月21日	—	2,300,000	0.84756%	平成22年 6月21日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
中央三井信託 銀行株式会社	平成21年 1月15日	2,000,000	—	0.76364%	平成21年 7月31日	期限一括	(注2)(注8)	無担保・無保証	
	平成20年12月19日	1,000,000	—	1.22636%	平成21年12月21日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年 2月18日	1,000,000	—	0.86477%	平成21年 8月18日	期限一括	(注3)	無担保・無保証	
	平成21年 1月15日	1,000,000	1,000,000	1.22804%	平成22年 1月15日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年12月18日	—	1,000,000	0.83155%	平成22年 1月21日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年12月21日	—	1,000,000	0.82364%	平成22年 1月21日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成20年12月19日	1,700,000	—	1.48250%	平成21年11月19日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年11月19日	—	1,700,000	0.71731%	平成22年 2月19日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年12月16日	—	1,000,000	0.77545%	平成22年 8月19日	期限一括	(注3)	無担保・無保証	
住友信託銀行 株式会社	平成20年12月19日	1,000,000	—	1.22636%	平成21年12月21日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年 6月10日	700,000	—	0.74816%	平成21年 9月10日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年12月21日	—	1,000,000	0.69364%	平成22年 3月23日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
	平成21年12月10日	—	700,000	0.69909%	平成22年 3月10日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
株式会社伊予銀行	平成21年12月16日	—	1,000,000	0.69360%	平成22年11月19日	期限一括	(注3)	無担保・無保証	
株式会社八十二銀行	平成21年12月16日	—	500,000	1.03273%	平成22年11月19日	期限一括	(注3)	無担保・無保証	
小 計	—	29,300,000	20,200,000	—	—	—	—	—	

(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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成21年2月19日	6,000,000	6,000,000	1.63000%	平成24年2月20日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
		平成21年7月16日	—	1,500,000	1.77375%	平成25年7月15日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年2月18日	2,200,000	2,200,000	1.61464%	平成23年12月16日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月15日	2,200,000	2,200,000	1.89000%	平成25年6月17日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年2月16日	2,000,000	2,000,000	1.62000%	平成24年1月16日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年7月21日	—	1,500,000	1.64250%	平成24年7月23日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社群馬銀行	平成21年12月16日	—	1,000,000	1.63125%	平成26年12月16日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月16日	2,000,000	1,960,000	1.81000%	平成26年3月15日	(注4)	(注2)	無担保・無保証
		平成21年7月15日	—	4,500,000	1.98000%	平成28年7月12日	(注5)	(注2)	無担保・無保証
		平成21年7月13日	—	1,500,000	1.98000%	平成28年7月12日	(注6)	(注2)	無担保・無保証
小計	—	14,400,000	24,360,000	—	—	—	—	—	
合計	—	43,700,000	44,560,000	—	—	—	—	—	

(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位を四捨五入して記載しています。

(注2) 資金使途は既存の借入金の借換えです。

(注3) 資金使途は不動産等の購入です。

(注4) 平成21年9月30日を初回として、以後6か月毎の末日まで各回40,000千円返済、平成26年3月15日に1,640,000千円返済となっています。

(注5) 平成22年3月31日を初回として、以後6か月毎の末日まで各回90,000千円返済、平成28年7月12日に3,330,000千円返済となっています。

(注6) 平成22年3月31日を初回として、以後6か月毎の末日まで各回30,000千円返済、平成28年7月12日に1,110,000千円返済となっています。

(注7) 平成21年7月16日及び平成21年8月17日において、それぞれ期限前弁済を行っています。

(注8) 平成21年7月15日において、期限前弁済を行っています。

(3) 投資法人債の状況

第11期末現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	TSUTAYA福岡天神	H21.12.16	3,700	—	—	—	—
合計			3,700		—	—	—

(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(不動産売買契約書等に記載された譲渡価額)を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (注2) (百万円)	特定資産の調査価格 (注3) (百万円)
不動産信託受益権	TSUTAYA福岡天神	H21.12.16	3,700	4,210
合 計			3,700	4,210

(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（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（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

利害関係人等及び主要株主との売買取引等については、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

第11期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下の通りです。

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (注4) (B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費等 (注3)	228,437千円	三井不動産株式会社	103,338千円	45.2%

(注1) 「利害関係人等」とは投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号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本資産運用会社の利害関係人等であり、第11期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある三井不動産について記載しています。

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

(注3) 外注委託費等の支払手数料総額、支払金額には、三井不動産に対する資産工事に係る工事管理料1,272千円が含まれています。

(注4) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(5) 資産運用会社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

本資産運用会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

7.経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

①取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
平成16年 5月12日	200	—	200
累 計	200	—	200

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (注1) (百万円)	総発行済口数に 対する比率 (注2) (%)
第1期 自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日	200	100	0.2
第2期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	200	100	0.2
第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	200	100	0.2
第4期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	200	100	0.2
第5期 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日	200	100	0.2
第6期 自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日	200	100	0.2
第7期 自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日	200	100	0.2
第8期 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	200	100	0.2
第9期 自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日	200	100	0.1
第10期 自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日	200	100	0.1
第11期 自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日	200	100	0.1

(注1) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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。

Ⅲ.貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年6月30日)	当期 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,513,114	3,972,105
信託現金及び信託預金 ※1	3,688,768	3,484,311
営業未収入金	11,966	11,010
前払費用	31,892	25,841
繰延税金資産	10	18
その他	33,534	537
流動資産合計	9,279,287	7,493,825
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,889,010	30,889,010
減価償却累計額	△2,304,218	△2,892,553
建物(純額) ※1	28,584,791	27,996,457
構築物	876,433	876,433
減価償却累計額	△138,848	△170,382
構築物(純額) ※1	737,585	706,051
工具、器具及び備品	21,624	21,624
減価償却累計額	△5,925	△7,007
工具、器具及び備品(純額) ※1	15,698	14,617
土地 ※1	50,091,613	50,091,613
信託建物	39,957,033	41,263,949
減価償却累計額	△6,069,714	△6,848,758
信託建物(純額) ※1	33,887,318	34,415,190
信託構築物	943,115	947,662
減価償却累計額	△219,839	△246,415
信託構築物(純額) ※1	723,276	701,247
信託機械及び装置	253,773	319,608
減価償却累計額	△67,612	△78,629
信託機械及び装置(純額) ※1	186,160	240,978
信託工具、器具及び備品	15,211	20,992
減価償却累計額	△1,306	△2,277
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	13,904	18,715
信託土地 ※1	53,784,705	56,261,593
有形固定資産合計	168,025,053	170,446,464
無形固定資産		
その他	347	327
無形固定資産合計	347	327
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,376	10,460
長期前払費用	2,334	587
投資その他の資産合計	12,711	11,048
固定資産合計	168,038,112	170,457,841
資産合計	177,317,400	177,951,667

(単位：千円)

	前期 (平成21年6月30日)	当期 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	631,000	374,241
短期借入金	29,300,000	20,200,000
1年内返済予定の長期借入金	80,000	320,000
未払金	38,960	51,047
未払費用	165,938	184,561
未払法人税等	630	653
未払消費税等	—	192,186
前受金	835,074	861,196
預り金	2,627	1,423
流動負債合計	31,054,232	22,185,309
固定負債		
長期借入金	14,320,000	24,040,000
繰延税金負債	152	184
預り敷金及び保証金 ※1	18,439,079	18,223,209
信託預り敷金及び保証金 ※1	21,091,745	21,063,532
その他	64,635	61,602
固定負債合計	53,915,613	63,388,529
負債合計	84,969,846	85,573,838
純資産の部 ※2		
投資主資本		
出資総額	89,379,610	89,379,610
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,967,709	2,997,933
剰余金合計	2,967,709	2,997,933
投資主資本合計	92,347,319	92,377,543
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	234	284
評価・換算差額等合計	234	284
純資産合計	92,347,554	92,377,828
負債純資産合計	177,317,400	177,951,667

IV.損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日		自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,139,290		6,229,223
その他賃貸事業収入	※1	29,641		4,696
営業収益合計		6,168,932		6,233,920
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,528,282		2,530,226
資産運用報酬		271,406		279,872
資産保管手数料		8,680		8,865
一般事務委託手数料		18,952		18,461
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		75,920		53,454
営業費用合計		2,909,842		2,897,480
営業利益		3,259,089		3,336,439
営業外収益				
受取利息		5,486		1,821
有価証券利息		1,521		1,267
未払分配金戻入		1,531		404
還付加算金		1,961		158
その他		92		0
営業外収益合計		10,593		3,652
営業外費用				
支払利息		301,020		338,842
その他		—		2,360
営業外費用合計		301,020		341,202
経常利益		2,968,662		2,998,889
税引前当期純利益		2,968,662		2,998,889
法人税、住民税及び事業税		814		994
法人税等調整額		175		△8
法人税等合計		990		985
当期純利益		2,967,671		2,997,903
前期繰越利益		38		29
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,967,709		2,997,933

V.投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日		自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12月31日	
投資主資本				
出資総額 ※1				
前期末残高	89,379,610		89,379,610	
当期変動額				
当期変動額合計	—		—	
当期末残高	89,379,610		89,379,610	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高	2,950,598		2,967,709	
当期変動額				
剰余金の配当	△2,950,560		△2,967,680	
当期純利益	2,967,671		2,997,903	
当期変動額合計	17,111		30,223	
当期末残高	2,967,709		2,997,933	
剰余金合計				
前期末残高	2,950,598		2,967,709	
当期変動額				
剰余金の配当	△2,950,560		△2,967,680	
当期純利益	2,967,671		2,997,903	
当期変動額合計	17,111		30,223	
当期末残高	2,967,709		2,997,933	
投資主資本合計				
前期末残高	92,330,208		92,347,319	
当期変動額				
剰余金の配当	△2,950,560		△2,967,680	
当期純利益	2,967,671		2,997,903	
当期変動額合計	17,111		30,223	
当期末残高	92,347,319		92,377,543	
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金				
前期末残高	411		234	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△177		50	
当期変動額合計	△177		50	
当期末残高	234		284	
評価・換算差額等合計				
前期末残高	411		234	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△177		50	
当期変動額合計	△177		50	
当期末残高	234		284	
純資産合計				
前期末残高	92,330,620		92,347,554	
当期変動額				
剰余金の配当	△2,950,560		△2,967,680	
当期純利益	2,967,671		2,997,903	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△177		50	
当期変動額合計	16,933		30,274	
当期末残高	92,347,554		92,377,828	

VI. 注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前 期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当 期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
1. 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。)</p>	<p>有価証券 その他有価証券 ・時価のあるもの 同左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2～39年 構築物 2～47年 機械及び装置 8～14年 工具、器具及び備品 6～15年</p> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>(2)無形固定資産 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>
3. 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、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>
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	<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、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</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>	<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 同左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同左</p>

2. 貸借対照表に関する注記

前期 (平成21年6月30日現在)	当期 (平成21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。 信託現金及び信託預金 380,427千円 建物 9,489,907千円 構築物 214,476千円 工具、器具及び備品 10,762千円 土地 16,146,401千円 信託建物 24,943,326千円 信託構築物 466,387千円 信託機械及び装置 126,081千円 信託工具、器具及び備品 901千円 信託土地 28,549,272千円 合計 80,327,944千円 担保を付している債務は次の通りです。 預り敷金及び保証金 8,859,682千円 信託預り敷金及び保証金 19,690,343千円 合計 28,550,026千円	※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。 信託現金及び信託預金 380,427千円 建物 9,295,274千円 構築物 204,507千円 工具、器具及び備品 10,016千円 土地 16,146,401千円 信託建物 24,384,453千円 信託構築物 449,144千円 信託機械及び装置 120,086千円 信託工具、器具及び備品 853千円 信託土地 28,549,272千円 合計 79,540,437千円 担保を付している債務は次の通りです。 預り敷金及び保証金 8,654,094千円 信託預り敷金及び保証金 19,450,130千円 合計 28,104,225千円
※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、中央三井信託銀行株式会社と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。 特定融資枠の総額 3,000,000千円 当期末借入残高 ー千円 当期末未実行枠残高 3,000,000千円

3. 損益計算書に関する注記

前期 (自 平成21年 1月 1 日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1 日 至 平成21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 賃料及び駐車場等使用料収入 6,139,290 その他賃貸事業収入 29,641 不動産賃貸事業収益合計 6,168,932 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 197,341 公租公課 712,934 損害保険料 14,028 修繕費 119,347 減価償却費 1,430,414 その他賃貸事業費用 54,215 不動産賃貸事業費用合計 2,528,282 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,640,649	※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 賃料及び駐車場等使用料収入 6,229,223 その他賃貸事業収入 4,696 不動産賃貸事業収益合計 6,233,920 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 227,165 公租公課 712,903 損害保険料 14,413 修繕費 88,501 減価償却費 1,438,576 その他賃貸事業費用 48,665 不動産賃貸事業費用合計 2,530,226 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,703,693

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (自 平成21年 1月 1 日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1 日 至 平成21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 160,000口	※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 同左

VI.注記表

5. 税効果会計に関する注記

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21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;">10千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">10千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">10千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table border="1"> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">152千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: right;">152千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right;">152千円</td></tr> </table>	法人事業税損金不算入額	10千円	繰延税金資産計	10千円	繰延税金資産の純額	10千円	その他有価証券評価差額	152千円	繰延税金負債計	152千円	繰延税金負債の純額	152千円	<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;">18千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">18千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">18千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table border="1"> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">184千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: right;">184千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right;">184千円</td></tr> </table>	法人事業税損金不算入額	18千円	繰延税金資産計	18千円	繰延税金資産の純額	18千円	その他有価証券評価差額	184千円	繰延税金負債計	184千円	繰延税金負債の純額	184千円
法人事業税損金不算入額	10千円																								
繰延税金資産計	10千円																								
繰延税金資産の純額	10千円																								
その他有価証券評価差額	152千円																								
繰延税金負債計	152千円																								
繰延税金負債の純額	152千円																								
法人事業税損金不算入額	18千円																								
繰延税金資産計	18千円																								
繰延税金資産の純額	18千円																								
その他有価証券評価差額	184千円																								
繰延税金負債計	184千円																								
繰延税金負債の純額	184千円																								
<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;">39.33%</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;">△39.32%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.02%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.03%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	<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;">39.33%</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;">△39.32%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.02%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.03%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%				
法定実効税率	39.33%																								
(調整)																									
支払分配金の損金算入額	△39.32%																								
その他	0.02%																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																								
法定実効税率	39.33%																								
(調整)																									
支払分配金の損金算入額	△39.32%																								
その他	0.02%																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																								

6. 関連当事者との取引に関する注記

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21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 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 9.13% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4)取引の内容 ①マックスバリュ田無芝久保店の購入 ②イトーヨーカドー東大和店媒介報酬 ③三井アウトレットパーク入間賃料 ④SCマネジメント契約に基づくSCM報酬</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 ① 3,100,000千円 ② 116,000千円 ③ 703,845千円 ④ 75,605千円</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 ①資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得しません。 ②媒介報酬は、三井不動産株式会社との不動産信託受益権媒介契約書に基づき、取引条件については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しております。 ③三井アウトレットパーク入間賃料は三井不動産株式会社とのマスターリース契約に基づき、取引条件については市場水準等を勘案し決定しております。 ④SCM報酬は三井不動産株式会社とのSCマネジメント契約に基づき、取引条件については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しております。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①該当事項はありません。 ②該当事項はありません。 ③該当事項はありません。 ④営業未払金 15,408千円</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</p> <p>1.(1)関連当事者の名称 三井不動産株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 同左</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 (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 ①三井アウトレットパーク入間賃料 ②SCマネジメント契約に基づくSCM報酬 ③テナント媒介手数料</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 ① 703,512千円 ② 102,938千円 ③ 400千円</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 ①三井アウトレットパーク入間賃料は三井不動産株式会社とのマスターリース契約に基づき、取引条件については市場水準等を勘案し決定しております。 ②SCM報酬は三井不動産株式会社とのSCマネジメント契約に基づき、取引条件については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しております。 ③媒介手数料は三井不動産株式会社との一般媒介契約に基づき、取引条件については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しております。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①該当事項はありません。 ②営業未払金 27,684千円 ③営業未払金 420千円</p>

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
2.(1)関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社 (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10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 (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。 (4)取引の内容 資金の借入 (5)取引の種類別の取引金額 ①借入 1,400,000千円 ②元本の返済 1,400,000千円 (6)取引条件及び取引条件の決定方針 資金需要、借入条件、市場水準を勘案し決定しております。 (7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 短期借入金 1,700,000千円	2.(1)関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社 (2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 同左 (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 (4)取引の内容 同左 (5)取引の種類別の取引金額 ①借入 2,400,000千円 ②元本の返済 2,400,000千円 (6)取引条件及び取引条件の決定方針 同左 (7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 短期借入金 1,700,000千円

7. 1口当たり情報に関する注記

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
1口当たり純資産額 577,172円	1口当たり純資産額 577,361円
1口当たり当期純利益 18,547円	1口当たり当期純利益 18,736円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
当期純利益 (千円)	2,967,671	2,997,903
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,967,671	2,997,903
期中平均投資口数 (口)	160,000	160,000

8. 重要な後発事象に関する注記

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。	同左

Ⅶ.金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前期	当期
		(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	(自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
		円	円
I. 当期末処分利益		2,967,709,544	2,997,933,189
II. 分配金の額		2,967,680,000	2,997,920,000
(投資口1口当たりの分配金の額)		(18,548)	(18,737)
III. 次期繰越利益		29,544	13,189

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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍の最大値となる2,967,680,000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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍の最大値となる2,997,920,000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22年2月12日

フロンティア不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

叔野明弘



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、フロンティア不動産投資法人の平成21年7月1日から平成21年12月31日までの第11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。

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.参考情報

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成21年 1月1日 平成21年 6月30日	自 至	平成21年 7月1日 平成21年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,968,662		2,998,889
減価償却費		1,430,414		1,438,576
受取利息		△7,008		△3,089
支払利息		301,020		338,842
営業未収入金の増減額 (△は増加)		30,311		955
前払費用の増減額 (△は増加)		8,760		7,797
営業未払金の増減額 (△は減少)		171,723		△129,072
未払費用の増減額 (△は減少)		12,035		5,774
未払消費税等の増減額 (△は減少)		—		192,186
前受金の増減額 (△は減少)		106,703		23,088
その他		385,286		16,562
小計		5,407,909		4,890,512
利息の受取額		7,167		3,166
利息の支払額		△284,013		△325,994
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△1,098		46
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,129,964		4,567,731
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		△84,608		—
信託有形固定資産の取得による支出		△14,992,160		△3,965,717
預り敷金及び保証金の返還による支出		△215,870		△215,870
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△344,213		△240,213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		544,524		212,000
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出		△544,524		△4,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△15,636,851		△4,213,801
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		22,500,000		19,400,000
短期借入金の返済による支出		△33,700,000		△28,500,000
長期借入れによる収入		14,400,000		10,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△40,000
分配金の支払額		△2,936,455		△2,963,396
財務活動によるキャッシュ・フロー		263,544		△2,103,396
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△10,243,342		△1,749,466
現金及び現金同等物の期首残高		18,003,585		7,760,242
現金及び現金同等物の期末残高	※1	7,760,242		6,010,776

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

区 分	前期	当期
	(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	(自 平成21年 7月 1日 至 平成21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〕

前期	当期
(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	(自 平成21年 7月 1日 至 平成21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 <div style="text-align: right;">(平成21年6月30日現在)</div> 現金及び預金 5,513,114千円 信託現金及び信託預金 3,688,768千円 使途制限付信託預金(注) △1,441,640千円 現金及び現金同等物 7,760,242千円	※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 <div style="text-align: right;">(平成21年12月31日現在)</div> 現金及び預金 3,972,105千円 信託現金及び信託預金 3,484,311千円 使途制限付信託預金(注) △1,445,640千円 現金及び現金同等物 6,010,776千円

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



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

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。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)

