



第3期 | 資産運用報告書  
自平成17年7月1日 至平成17年12月31日

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



# 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご繁栄のこととお慶び申し上げます。

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

さて、ここに本投資法人の第3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2,610百万円、経常利益1,335百万円、当期純利益1,334百万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12,090円とさせていただきます。

今後とも中長期的に安定的な収益の確保と投資口価値の増大を目指した

運用を行ってまいります。投資主の皆様におかれましては、

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



フロンティア不動産投資法人  
執行役員  
出村 日出夫

## 決算ハイライト

### 運用状況

	第1期	第2期	第3期
営業収益	1,985 百万円	2,511 百万円	2,610 百万円
営業利益	1,267 百万円	1,240 百万円	1,333 百万円
経常利益	1,054 百万円	1,242 百万円	1,335 百万円
当期純利益	1,053 百万円	1,241 百万円	1,334 百万円

### 分配状況

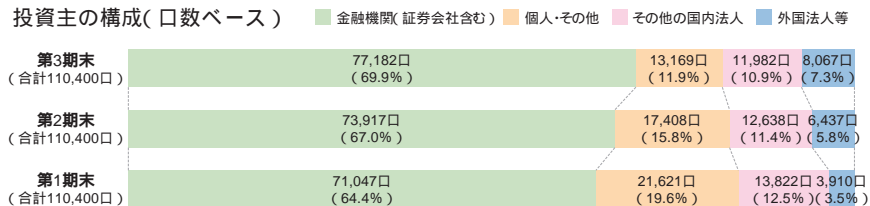
	第1期	第2期	第3期
1口当たり分配金	9,543 円	11,244 円	12,090 円
1口当たり利益超過分配金	-	-	-
分配金総額	1,053 百万円	1,241 百万円	1,334 百万円
利益超過分配金総額	-	-	-

## CONTENTS

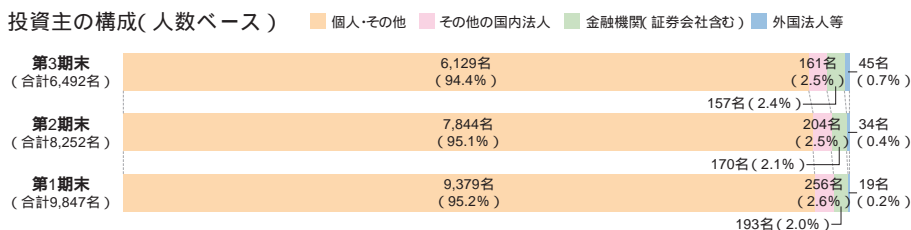
ご挨拶	2
I. 投資法人の概要	3
II. 資産運用報告書	16
III. 貸借対照表	26
IV. 損益計算書	28
V. 金銭の分配に係る計算書	32
VI. 会計監査人の監査報告書	33
VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	34

## 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17年12月30日(当期最終取引日)までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



# 投資法人の特色

## 商業施設特化型REIT

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



## 中長期的に高い収益性と安定性を維持

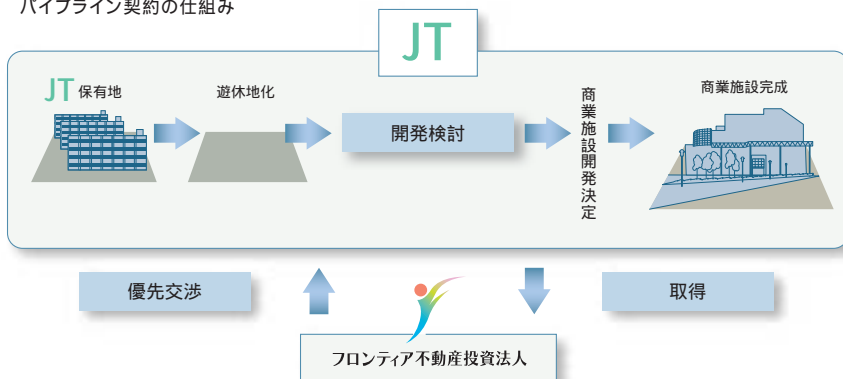
本投資法人は、中長期的に安定的な収益を確保するために、中長期の賃貸借期間であり、かつ、主要テナントの信用力が一般的に高い物件からなるポートフォリオの構築を目指します。本投資法人が所有するポートフォリオは、平均13年超の残存契約期間と平均7.1%の高いキャップレート(取得時)に支えられた「高収益安定型資産」です。

## 日本たばこ産業株式会社(JT)とのパイプライン契約

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



パイプライン契約の仕組み



JT閉鎖済工場

仙台工場 <sup>(注1)</sup>	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目	(約11万6,000m <sup>2</sup> )
名古屋工場 <sup>(注2)</sup>	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目	(約6万2,000m <sup>2</sup> )
橋本工場 <sup>(注3)</sup>	和歌山県橋本市妻二丁目	(約3万m <sup>2</sup> )
広島工場 <sup>(注4)</sup>	広島県広島市南区皆実町二丁目	(約5万m <sup>2</sup> )
松山工場 <sup>(注5)</sup>	愛媛県松山市藤原二丁目	(約3万3,000m <sup>2</sup> )
上田工場	長野県上田市天神三丁目	(約12万8,000m <sup>2</sup> )
函館工場 <sup>(注6)</sup>	北海道函館市桔梗町	(約11万3,000m <sup>2</sup> )
高崎工場	群馬県高崎市宮原町	(約8万1,000m <sup>2</sup> )
高松工場	香川県高松市朝日町一丁目	(約6万2,000m <sup>2</sup> )
鹿児島工場	鹿児島県鹿児島市上荒田町	(約6万m <sup>2</sup> )
(参考)		
滝野川社宅跡地 <sup>(注7)</sup>	東京都北区滝野川四丁目	(約1,900m <sup>2</sup> )

(出典:JTホームページより抜粋)

(注1) 仙台工場については、商業施設建設に向けて調整中です。(注2) 名古屋工場については、イオン株式会社を賃貸先とする商業施設の建設中です。(注3) 橋本工場については、商業施設建設に向けて調整中です。(注4) 広島工場については、株式会社イズミと商業施設建設に向けて調整中です。(注5) 松山工場については、商業施設建設に向けて調整中です。(注6) 函館工場については、賃貸事業提案(商業施設)公募中です(参加申込は既に締め切っております)。(注7) 滝野川社宅跡地については、サミット株式会社を賃貸先とする商業施設の建設中です。

上記のパイプライン契約をもとにした物件の取得状況(平成18年1月末現在)

開発決定した遊休地	物件名	テナント	所在地	進捗状況
JT京都工場跡地	ベルタウン丹波口駅前店	(株)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	(仮称)イオン大曽根ショッピングセンター	イオン(株)	名古屋市東区	売買予約契約締結
JT滝野川社宅跡地	(仮称)サミット新滝野川店	サミット(株)	東京都北区	売買予約契約締結
JT広島工場跡地	(仮称)旧広島工場開発建物	(株)イズミ	広島市南区	優先交渉権に基づき交渉中

# ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

## ポートフォリオマップ



## ポートフォリオ一覧

不動産又は信託不動産 (物件名称)	投資地域 または所在地	取得価格		期末算定価額 (百万円)	テナント数	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
		価格 (百万円)	比率 (%)				
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区	20,100	30.0	21,000	1	77,547.22	100.0
マイカル茨木	大阪府茨木市	18,100	27.0	20,400	1	148,666.78	100.0
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	11,000	16.4	11,300	2	66,574.67	100.0
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	9,300	13.9	10,600	1	79,504.88	100.0
パビオンプラザ	福岡県福岡市	4,810	7.2	5,180	2	17,148.26	100.0
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	2,130	3.2	2,220	1	11,176.34	100.0
上池台東急ストア	東京都大田区	1,490	2.2	1,670	1	6,640.60	100.0
ポートフォリオ合計		66,930	100.0	72,370	9	407,258.75	100.0

# ベルタウン丹波口駅前店【第3期取得資産】

BELLTOWN TANBAGUCHI EKI-MAE STORE



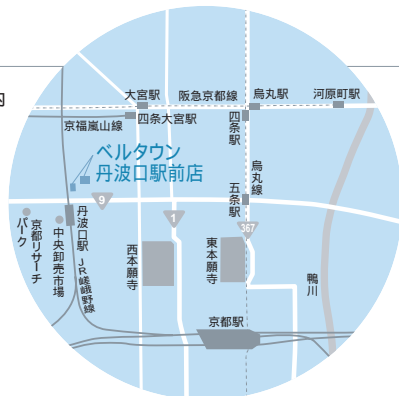
## ■ 物件概要

所在地	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地
取得価格	2,130百万円
取得時期	平成17年8月29日
テナント	株式会社マツモト



## ■ ロケーション・交通アクセス

JR嵯峨野線丹波口駅至近(北東方約100m)に位置しており、市内の主要幹線道路である五条通り(国道9号線)へのアクセスも良好です。周辺には戸建住宅やマンションが密集し、公園や学校に隣接する閑静なエリアとなっています。なお、本物件は、五条通りに南北で交差する千本通りにより2敷地(A敷地4,468㎡、B敷地2,699㎡)に分かれています。



# (仮称)サミット新滝野川店【第5期取得予定資産】



上記の図は外観イメージです。

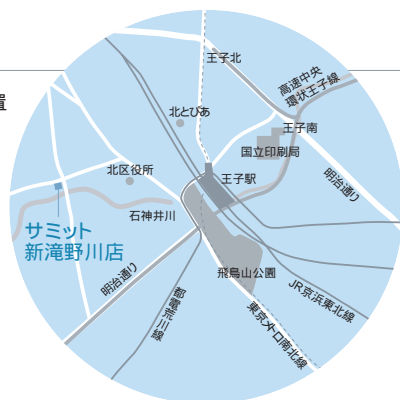
## ■ 物件概要

所在地	東京都北区滝野川四丁目1番15
取得予定価格	2,900百万円
取得(竣工)予定時期	平成18年9月
テナント	サミット株式会社

## ■ ロケーション・交通アクセス

JR京浜東北線・東京メトロ南北線「王子駅」西方約700mに位置しており、周辺は戸建住宅やマンションが密集した地域となっています。

また当該地は交差点の角地ということで視認性が良く、道路アクセスにも優れ、商業施設として望ましい要素を持つ立地と言えます。





# (仮称)イオン大曽根ショッピングセンター【第4期取得予定資産】



上記の図は外観イメージです。

## ■ 物件概要

所在地	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目102番3号
取得予定価格	24,100百万円
取得(竣工)予定時期	平成18年3月
テナント	イオン株式会社

## ■ ロケーション・交通アクセス

名古屋駅から5kmの名古屋市東区に位置し、ナゴヤドームに隣接しています。また、名古屋環状線に面し、地下鉄名城線ナゴヤドーム前矢田駅から徒歩3分、JR中央本線大曽根駅及び名鉄瀬戸線矢田駅からのアクセスも可能であり、非常に高い利便性を有した立地環境といえます。



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

建築時期 平成12年11月30日

テナント 株式会社マイカル



# ジョイフルタウン岡山

JOYFUL TOWN OKAYAMA



## ■ 物件概要

所在地	(イトーヨーカ堂棟)岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (セガ棟)岡山県岡山市下石井二丁目10番1号
建築時期	平成10年10月26日 平成10年7月10日
テナント	株式会社イトーヨーカ堂 株式会社セガ



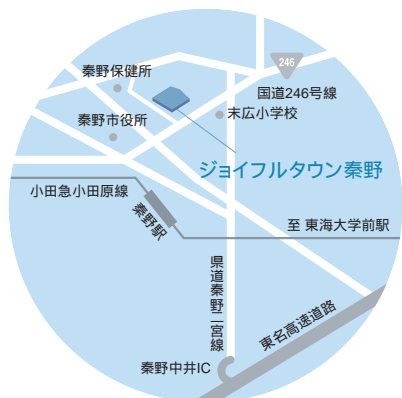
# ジョイフルタウン秦野

JOYFUL TOWN HADANO



## ■ 物件概要

所在地	神奈川県秦野市入船町12番1号
建築時期	[本館]平成7年11月10日 [別館]平成11年7月15日
テナント	イオン株式会社



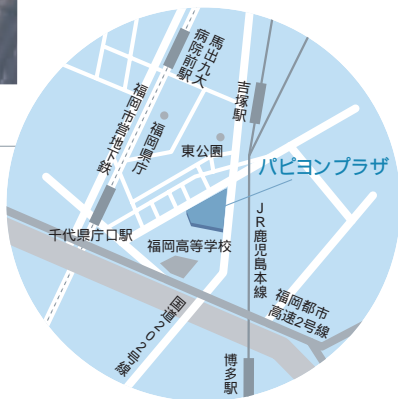
# パピヨンプラザ

PAPILLON PLAZA



## ■ 物件概要

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



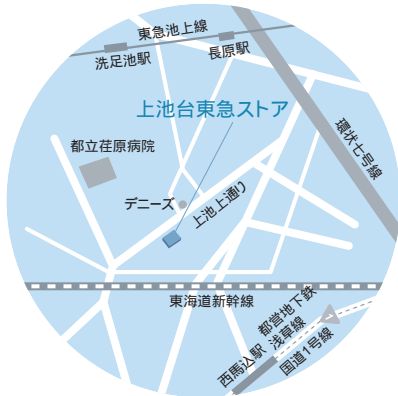
# 上池台東急ストア

KAMIIKEDAI 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



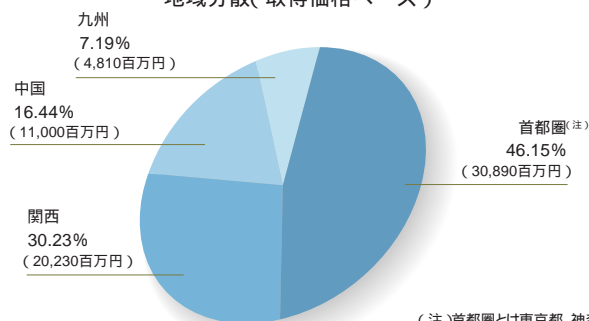
## 主要テナント一覧

主要テナントの名称	物件の名称	当期実績賃料 (消費税等別)(百万円)(注)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
イオン株式会社	イオン品川シーサイドショッピングセンター ジョイフルタウン秦野	1,126	43.1	157,052.10	38.6
株式会社マイカル	マイカル茨木	679	26.0	148,666.78	36.5
株式会社イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山	320	12.3	54,407.53	13.4
上位3テナント合計		2,126	81.4	360,126.41	88.4
テナント合計		2,610	100.0	407,258.75	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。

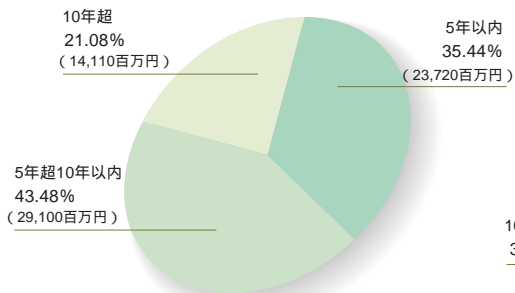
## ポートフォリオの状況

地域分散(取得価格ベース)

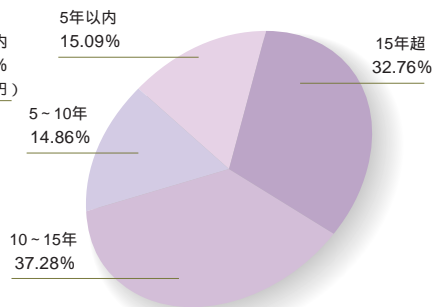


(注)首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。

築年数の状態(取得価格ベース)



残存賃貸借期間の分布(賃料ベース)

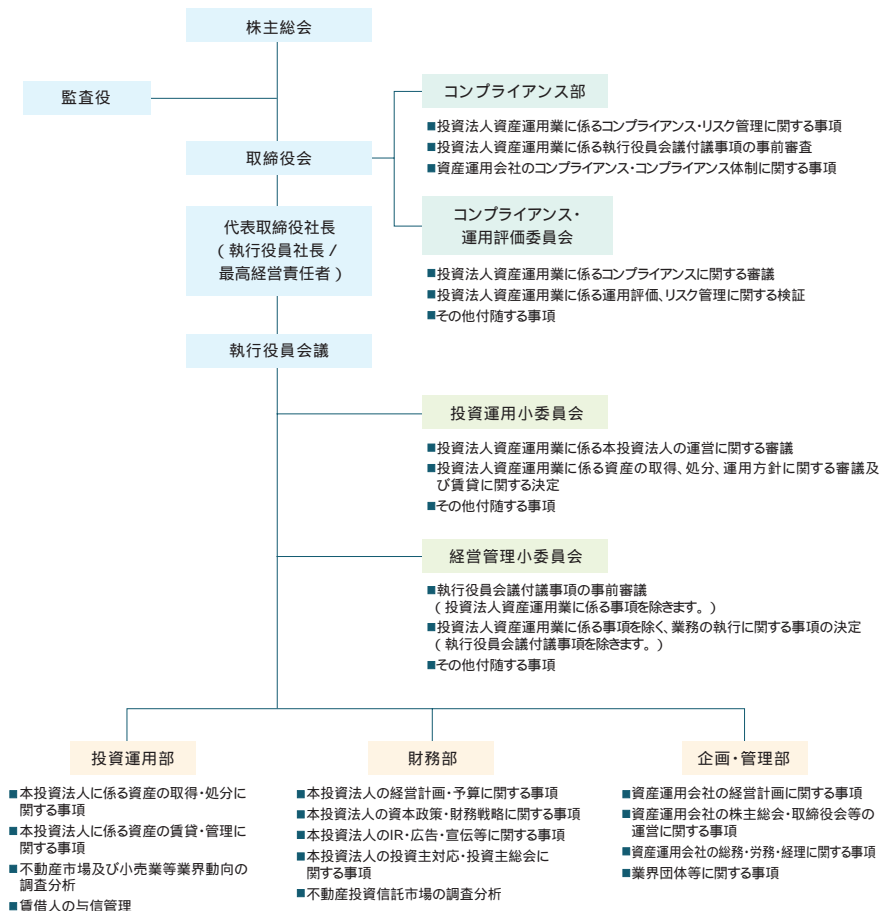


# 資産運用会社の概要

THE OUTLINE OF THE ASSET MANAGEMENT COMPANY

- **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



## フロンティア不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8964)について

フロンティア不動産投資法人は「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産等に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。

この仕組みは会社型不動産投資信託と言われており、法律上「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。フロンティア不動産投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

## 住所等の変更手続きについて

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

お手元に投資証券をお持ちの方は、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)

## ホームページについて

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

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

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

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



## II. 資産運用報告書

### 資産運用の概況

#### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期	第2期	第3期
決算年月		平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月
営業収益	百万円	1,985	2,511	2,610
うち不動産賃貸事業収益	百万円	1,985	2,511	2,610
営業費用	百万円	718	1,271	1,276
うち不動産賃貸事業費用	百万円	556	1,067	1,079
営業利益	百万円	1,267	1,240	1,333
経常利益	百万円	1,054	1,242	1,335
当期純利益	百万円	1,053	1,241	1,334
総資産額	百万円	81,547	81,761	82,347
純資産額	百万円	59,636	59,824	59,917
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582
発行済投資口総数	口	110,400	110,400	110,400
1口当たり純資産額	円	540,183	541,887	542,730
分配総額	百万円	1,053	1,241	1,334
1口当たり分配金額	円	9,543	11,244	12,090
うち1口当たり利益分配金額	円	9,543	11,244	12,090
うち1口当たり利益超過分額	円	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)
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)
期末自己資本比率 (注4)	%	73.1	73.2	72.8
当期運用日数	日	145	181	184
配当性向 (注5)	%	99.9	99.9	99.9
期末投資物件数	件	6	6	7
期末総賃貸可能面積	㎡	396,128.52	396,128.52	407,258.75
期末テナント数	件	8	8	9
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	516	622	632
当期資本的支出	百万円	-	1	11
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)	百万円	1,945	2,066	2,163
FFO(Funds from Operations)(注7)	百万円	1,569	1,864	1,967
1口当たりFFO (注8)	円	14,218	16,885	17,819

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

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

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

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

(注5) 配当性向は小数点第1位未満を切捨てて記載しています。

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

(注7) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費

(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記載しています。)



## (2) 当期の資産の運用の経過

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

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産等を含みます。以下同様とします。）を投資対象とする、いわゆる「商業施設特化型REIT」です。当期末現在、合計7物件の不動産等を運用しており、総資産額は82,347百万円、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、企業業績の回復が幅広い業種に広がるなか雇用・所得環境も着実に改善し、平成17年の実質国内総生産は2.8%の成長を達成しました。また、国内の景気拡大の期待感から対内投資も活発化し、株式市場では東証株価指数（TOPIX）がこの平成16年末から同17年末にかけて約4.4%上昇しました。不動産市況でも引き続き回復傾向が見られました。国土交通省が発表した平成17年7月1日時点の基準地価によると、住宅地、商業地とも全国平均では2年連続で下落幅が縮小しました。商業地については、東京・大阪・名古屋圏では全ての地域で、その他の地方圏全体でも下落幅が縮小しました。国土交通省によると、都市再生の取り組みや大規模商業施設の進出等により利便性や集客力が高まった地域では多くの地価上昇地点があると見えています。一方小売業界の状況を見ると、経済産業省が発表した平成17年の大型小売店（百貨店+スーパー）販売額は全店ベースで前年比0.6%減と下落傾向が続いていますが、厳冬による冬物衣料の好調な売れ行きのほか、冬のボーナス増額や株高による消費マインド上昇等により足許で回復の兆しが見られつつあります。

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注をもとに、平成17年8月29日に「ペルタウン丹波口駅前店」を取得し、また同年10月31日に「(仮称)サミット新滝野川店」について、JTとの間で売買予約契約を締結しました。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、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割以上が残存契約年数10年以上）を締結しており、稼働率も100%を維持しています。また、当期の運用期間中、国内のレジデンス、ホテルなどの一部の建築物について姉歯建築事務所による構造計算書の偽装問題が勃発し、建設業界・不動産業界に波紋が広がりましたが、本投資法人は保有する物件及び取得予定の物件全てについて同設計事務所の関与が無いことを確認し、公表しております。

(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。

### ② 資金調達

本投資法人は、当期において資金調達を行っておらず、当期末現在借入金を有していませんが、テナントから受け入れた敷金・保証金が約217億円あります。当期末現在の現預金残高は約160億円となっています。また、本投資法人は、現預金に加え、国内主要4金融機関との間で上限200億円のアンコミットベースの融資枠を設定しており、大規模物件の取得にも機動的な対応が可能となっています。

なお、敷金は契約満了時あるいはテナント退去時に諸経費と相殺の上無利息で返還し、保証金は賃貸借契約開始時点又は一定期間経過した後に有利子（一部無利息）で段階的に返還することになってはいますが、それまでは活用可能な資金です。

### 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2,610百万円、営業利益1,333百万円となり、経常利益は1,335百万円、当期純利益は1,334百万円となりました。

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取得予定、この結果、投資口1口当たりの分配金は12,090円となりました。

## II. 資産運用報告書

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

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

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

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

(注4) 出資総額は百万円未満を切捨てた金額を記載しています。

### 投資証券の取引所価格の推移

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

期別	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月
最高	714,000円	755,000円	830,000円
最低	581,000円	613,000円	681,000円

### (4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は12,090円となりました。

期別		第1期	第2期	第3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
当期未処分利益総額	千円	1,053,564	1,241,401	1,334,802
利益留保額	千円	17	63	66
金銭の分配金総額	千円	1,053,547	1,241,337	1,334,736
(1口当たり分配金)	円	(9,543)	(11,244)	(12,090)
うち利益分配金総額	千円	1,053,547	1,241,337	1,334,736
(1口当たり利益分配金)	円	(9,543)	(11,244)	(12,090)
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ると平成18年度の實質経済成長率は前年比1.9%程度の増加を見込んでおり、次期以降も緩やかながら安定的な成長が続くと思われれます。また、内需の回復に伴いデフレ脱却の兆しも見られており、我が国の経済はようやく正常な景気回復サイクルに入りつつあります。しかし一方で、公的年金負担の増大、定率減税廃止、消費税増税議論など家計負担を圧迫する材料もあることは確かです。これらのマイナス材料が回復しつつある内需を再び落ち込ませ景気が腰折れする可能性もあります。

今後の商業不動産の取引市場をみると、まちづくり三法見直しの影響により郊外型の大規模商業施設の新規出店にはブレーキがかかる可能性があります。逆に都市立地型の小中規模商業施設については既存店舗のリニューアル以外にも新規出店が進み、取得競争が激化していくと思われれます。

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

### ② 運用方針及び対処すべき課題

#### A 今後の運用の基本方針

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

#### B 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名古屋工場跡地、同滝野川社宅跡地に開発予定の2物件について売買予約契約を締結しており、また、同広島工場跡地に開発予定の1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だけではなく今後もJTと綿密に連携をとりながら成長を図ってまいります。取得に際しては法令及び本投資法人に関する利益相反対策ルールを厳守するとともに、適切な情報開示を行います。

パイプライン契約に基づく物件取得交渉状況（平成18年1月末日現在）

遊休地	物件名	テナント	所在地	交渉状況
JT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	(仮称)イオン大曽根ショッピングセンター	イオン株式会社	名古屋市東区	売買予約契約締結済
JT滝野川社宅跡地	(仮称)サミット新滝野川店	サミット株式会社	東京都北区	売買予約契約締結済
JT広島工場跡地	(仮称)旧広島工場開発建物	株式会社イズミ	広島市南区	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、お客様にとって利便性の高い施設の維持向上に努めます。また、中長期修繕計画及び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ます。かかる修繕や改修の実施に当たっては、当初支出額だけではなく省エネ対応や耐用年数等を考慮し、長期的・総合的視点に立った費用の低減に努めます。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## II. 資産運用報告書

### 投資法人の概況

#### (1) 出資の状況

期 別		第1期	第2期	第3期
		平成16年12月31日現在	平成17年6月30日現在	平成17年12月31日現在
発行する投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	110,400	110,400	110,400
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582
投資主数	名	9,847	8,252	6,492

#### (2) 主要な投資主

平成17年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投 資口数の割合 (%)
日本たばこ産業株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目2番1号	8,200	7.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,053	7.29
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	5,414	4.90
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	5,120	4.64
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	5,114	4.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,054	3.67
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	3,300	2.99
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番	3,218	2.91
株式会社群馬銀行	群馬県前橋市元総社町194	2,954	2.68
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	2,364	2.14
合 計		47,791	43.29

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

#### (3) 執行役員及び監督役員

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

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。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会社

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

## 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	
		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)	30,587	37.4	30,265	36.8
	その他地方都市	33,818	41.4	33,529	40.7
不動産	その他地方都市	-	-	2,139	2.6
小計		64,406	78.8	65,934	80.1
預金その他資産		17,355	21.2	16,412	19.9
資産総額		81,761	100.0	82,347	100.0

(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上都3県を指します。

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

(注3) 資産総額に対する比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

### (2) 主要な保有資産

本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注)(%)	主たる 用途
イオン品川シーサイドショッ ピングセンター	19,726	77,547.22	77,547.22	100.0	28.2	商業施設
マイカル茨木	17,790	148,666.78	148,666.78	100.0	26.0	商業施設
ジョイフルタウン岡山	10,914	66,574.67	66,574.67	100.0	17.7	商業施設
ジョイフルタウン秦野	9,062	79,504.88	79,504.88	100.0	14.9	商業施設
パピヨンプラザ	4,825	17,148.26	17,148.26	100.0	8.9	商業施設
上池台東急ストア	1,476	6,640.60	6,640.60	100.0	2.0	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	2,139	11,176.34	11,176.34	100.0	2.2	商業施設
合計	65,934	407,258.75	407,258.75	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。

## II. 資産運用報告書

### (3) 不動産等組入資産明細

第3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	所有形態	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (注)(百万円)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	不動産信託受益権	19,726	21,000
マイカル茨木	(店舗棟・立体駐車場棟) 大阪府茨木市松ヶヶ本町8番30号 (スポーツ棟) 大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	不動産信託受益権	17,790	20,400
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (セガ棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	不動産信託受益権	10,914	11,300
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町12番1号	不動産信託受益権	9,062	10,600
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	不動産信託受益権	4,825	5,180
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	不動産信託受益権	1,476	1,670
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番他	不動産	2,139	2,220
合 計			65,934	72,370

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

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第2期(自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)				第3期(自平成17年7月1日 至平成17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	673	26.8	1	100.0	737	28.2
マイカル茨木	1	100.0	679	27.1	1	100.0	679	26.0
ジョイフルタウン岡山	2	100.0	484	19.3	2	100.0	461	17.7
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	388	15.5	1	100.0	388	14.9
パピヨンプラザ	2	100.0	232	9.2	2	100.0	232	8.9
上池台東急ストア	1	100.0	53	2.1	1	100.0	53	2.0
ベルタウン丹波口駅前店	-	-	-	-	1	100.0	57	2.2
合 計	8	100.0	2,511	100.0	9	100.0	2,610	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	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000	9,982	42	-	10,136	153	営業保証金として供託しています
合 計		10,000	9,982	42	-	10,136	153	

## 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17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
上池台東急ストア	東京都大田区	防煙設備改修工事	自 平成18年2月 至 平成18年3月	1	-	-

### (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12百万円と併せ、合計24百万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)
パピヨンプラザ	福岡市博多区	防煙設備改修工事	自 平成17年11月 至 平成17年11月	2
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	駐車場雨水吹込み対策工事	自 平成17年8月 至 平成17年12月	2
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	倉庫新築工事	自 平成17年10月 至 平成17年11月	6
合計				11

### (3) 長期修繕計画のための積立てた金銭(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。

計算期間	第1期	第2期	第3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
前期末積立金残高	-	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

## II. 資産運用報告書

### 費用・負債の状況

#### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第2期	第3期
	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
(a) 資産運用報酬	141,175千円	138,224千円
(内訳) 運用報酬1	101,096千円	98,134千円
運用報酬2	40,079千円	40,089千円
(b) 資産保管業務報酬	4,087千円	4,108千円
(c) 一般事務委託報酬	20,728千円	20,689千円
(d) 役員報酬	6,600千円	6,600千円
(e) その他費用	31,563千円	26,975千円
合計	204,154千円	196,597千円

(注) 第3期の資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が5,071千円あります。

#### (2) 借入状況

該当事項はありません。

#### (3) 投資法人債の状況

第3期末現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

### 期中の売買状況

#### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	ベルタウン丹波口駅前店	H17.8.29	2,130	-	-	-	-
	合計	-	2,130	-	-	-	-

(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（不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡価額）を記載しています。

#### (2) その他の資産の売買状況等

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	ベルタウン丹波口駅前店	H17.8.29	2,130	2,130
	合計		2,130	2,130

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、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) 利害関係人等との取引状況

##### ① 取引状況

第3期に係る利害関係人等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	2,130,000千円	-
	うち利害関係人からの買付額 2,130,000千円(100.0%)	うち利害関係人への売付額 -( - )
利害関係人との取引状況の内訳		
日本たばこ産業株式会社	2,130,000千円	-
合 計	2,130,000千円	-

##### ② 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	32,167千円	ジェイティ不動産株式会社	3,708千円	11.5%
その他営業費用	26,975千円	日本たばこ産業株式会社	100千円	0.4%

(注) 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3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。

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

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

#### 経理の状況

##### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ. 貸借対照表」及び「Ⅳ. 損益計算書」をご参照ください。

##### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

##### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

#### その他

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

役員会承認日	件 名	概 要
平成17年8月17日	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般事務(投資口取扱事務)受託者変更の件</li> <li>投資口取扱規則変更の件</li> </ul>	本投資法人の名義書換に関する事務受託者であるUFJ信託銀行株式会社が、平成17年10月1日付で三菱信託銀行株式会社と合併することに伴い、名義書換事務受託者、同事務取扱場所及び同取次所を変更するとともに、投資口取扱規則の一部を変更しました。

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	第3期 平成17年12月31日現在		(参考)第2期 平成17年6月30日現在		
	金 額	構成比	金 額	構成比	
(資産の部)		%		%	
I. 流動資産					
現金及び預金	12,899,268		13,367,866		
信託現金及び信託預金	3,443,923		3,969,239		
前払費用	20,619		6,859		
繰延税金資産	73		203		
その他流動資産	260		310		
流動資産合計	16,364,145	19.9	17,344,478	21.2	
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	732,367		-		
減価償却累計額	8,293	724,074	-	-	
構築物	44,720		-		
減価償却累計額	1,440	43,280	-	-	
土地		1,371,841		-	
信託建物	* 1 31,969,676		31,957,860		
減価償却累計額	1,682,809	30,286,867	1,087,781	30,870,078	
信託構築物	* 1 806,285		806,285		
減価償却累計額	61,905	744,380	40,102	766,183	
信託機械及び装置	* 1 185,033		185,033		
減価償却累計額	16,986	168,047	10,990	174,042	
信託土地	* 1	32,595,934		32,595,934	
有形固定資産合計		65,934,424	80.1	64,406,238	78.8
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		10,136		10,429	
長期前払費用		38,620		97	
投資その他の資産合計		48,757	0.0	10,527	0.0
固定資産合計		65,983,199	80.1	64,416,783	78.8
資産合計		82,347,345	100.0	81,761,262	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	第3期 平成17年12月31日現在		(参考)第2期 平成17年6月30日現在	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(負債の部)			%		%
I. 流動負債					
営業未払金		112,730		204,600	
未払金		4,978		6,444	
未払費用		64,792		66,458	
未払法人税等		638		672	
未払消費税等		52,685		46,421	
前受金		402,392		383,195	
預り金		851		1,033	
その他流動負債		-		1,860	
流動負債合計		639,068	0.7	710,687	0.8
II. 固定負債					
預り敷金保証金		623,065		-	
信託預り敷金保証金 * 1		21,081,585		21,136,977	
その他固定負債		86,169		89,248	
固定負債合計		21,790,820	26.5	21,226,225	26.0
負債合計		22,429,888	27.2	21,936,913	26.8
(出資の部)	* 4				
I. 出資総額					
出資総額 * 2		58,582,500	71.2	58,582,500	71.7
II. 剰余金					
当期末処分利益		1,334,802		1,241,401	
剰余金合計		1,334,802	1.6	1,241,401	1.5
III. 評価差額金					
その他有価証券評価差額金		153		447	
評価差額金合計		153	0.0	447	0.0
出資合計		59,917,456	72.8	59,824,348	73.2
負債・出資合計		82,347,345	100.0	81,761,262	100.0

## IV. 損益計算書

(単位:千円)

科 目	期 別	第3期			(参考)第2期		
		自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日		構成比	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日		構成比
		金 額	構成比		金 額	構成比	
(経常損益の部)				%			%
I. 営業損益の部							
1. 営業収益							
貸貸事業収益	*1	2,607,519			2,508,478		
その他貸貸事業収益	*1	2,963	2,610,483	100.0	2,968	2,511,446	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用	*1	1,079,976			1,067,249		
資産運用報酬		138,224			141,175		
資産保管委託報酬		4,108			4,087		
一般事務委託報酬		20,689			20,728		
役員報酬		6,600			6,600		
その他営業費用		26,975	1,276,574	48.9	31,563	1,271,404	50.6
営業利益			1,333,909	51.1		1,240,041	49.4
II. 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		1,752			2,293		
有価証券利息		76			75		
管理組合費精算金収入		-			3,222		
その他営業外収益		0	1,829	0.1	0	5,591	0.2
2. 営業外費用							
共益費精算金支出		-			3,222		
その他営業外費用		-	-	0.0	-	3,222	0.1
経常利益			1,335,738	51.2		1,242,411	49.5
税引前当期純利益			1,335,738	51.2		1,242,411	49.5
法人税、住民税及び事業税		870			1,140		
法人税等調整額		129	999	0.1	112	1,027	0.0
当期純利益			1,334,738	51.1		1,241,383	49.5
前期繰越利益			63			17	
当期末処分利益			1,334,802			1,241,401	

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第3期	(参考)第2期
	自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日
1.資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 ・時価のあるもの……決算日の市場価格等に基づく時価法によっております。(評価差額は部分資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)	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 7~38年 構築物 10~40年 機械及び装置 14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 定額法を採用しております。なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 7~38年 信託構築物 12~40年 信託機械及び装置 14年 (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.その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	(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

[ 注記事項 ]

( 貸借対照表関係 )

第3期 平成17年12月31日現在	(参考) 第2期 平成17年6月30日現在																												
<p>* 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">30,094,203千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">704,981千円</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">168,047千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">32,595,934千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">63,563,166千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">21,081,585千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">21,081,585千円</td> </tr> </table>	信託建物	30,094,203千円	信託構築物	704,981千円	信託機械及び装置	168,047千円	信託土地	32,595,934千円	合 計	63,563,166千円	信託預り敷金保証金	21,081,585千円	合 計	21,081,585千円	<p>* 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">30,674,045千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">725,117千円</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">174,042千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">32,595,934千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">64,169,138千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">21,136,977千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">21,136,977千円</td> </tr> </table>	信託建物	30,674,045千円	信託構築物	725,117千円	信託機械及び装置	174,042千円	信託土地	32,595,934千円	合 計	64,169,138千円	信託預り敷金保証金	21,136,977千円	合 計	21,136,977千円
信託建物	30,094,203千円																												
信託構築物	704,981千円																												
信託機械及び装置	168,047千円																												
信託土地	32,595,934千円																												
合 計	63,563,166千円																												
信託預り敷金保証金	21,081,585千円																												
合 計	21,081,585千円																												
信託建物	30,674,045千円																												
信託構築物	725,117千円																												
信託機械及び装置	174,042千円																												
信託土地	32,595,934千円																												
合 計	64,169,138千円																												
信託預り敷金保証金	21,136,977千円																												
合 計	21,136,977千円																												
<p>* 2 .発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">110,400口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	110,400口	<p>* 2 .発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">110,400口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	110,400口																				
発行する投資口の総数	2,000,000口																												
発行済投資口数	110,400口																												
発行する投資口の総数	2,000,000口																												
発行済投資口数	110,400口																												
<p>* 3 .投資口1口当たりの純資産額</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">542,730円</td> </tr> </table>		542,730円	<p>* 3 .投資口1口当たりの純資産額</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">541,887円</td> </tr> </table>		541,887円																								
	542,730円																												
	541,887円																												
<p>* 4 .投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">50,000千円</td> </tr> </table>		50,000千円	<p>* 4 .投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">50,000千円</td> </tr> </table>		50,000千円																								
	50,000千円																												
	50,000千円																												

( 損益計算書関係 )

第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	(参考) 第2期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日																																																				
<p>* 1 .不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A .不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業収益</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料及び駐車場使用料収入</td> <td style="text-align: right;">2,607,519</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">2,963</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">2,610,483</td> </tr> </table> <p>B .不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">32,167</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">394,020</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">7,967</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">12,921</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">632,558</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">340</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,079,976</td> </tr> </table> <p>C .不動産賃貸事業損益 (A - B)</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1,530,507</td> </tr> </table>	賃貸事業収益		賃料及び駐車場使用料収入	2,607,519	その他賃貸事業収入	2,963	不動産賃貸事業収益合計	2,610,483	賃貸事業費用		外注委託費	32,167	公租公課	394,020	損害保険料	7,967	修繕費	12,921	減価償却費	632,558	その他賃貸事業費用	340	不動産賃貸事業費用合計	1,079,976		1,530,507	<p>* 1 .不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A .不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業収益</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料及び駐車場使用料収入</td> <td style="text-align: right;">2,508,478</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">2,968</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">2,511,446</td> </tr> </table> <p>B .不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">32,646</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">394,033</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">8,477</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">9,040</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">622,732</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">319</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,067,249</td> </tr> </table> <p>C .不動産賃貸事業損益 (A - B)</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1,444,196</td> </tr> </table>	賃貸事業収益		賃料及び駐車場使用料収入	2,508,478	その他賃貸事業収入	2,968	不動産賃貸事業収益合計	2,511,446	賃貸事業費用		外注委託費	32,646	公租公課	394,033	損害保険料	8,477	修繕費	9,040	減価償却費	622,732	その他賃貸事業費用	319	不動産賃貸事業費用合計	1,067,249		1,444,196
賃貸事業収益																																																					
賃料及び駐車場使用料収入	2,607,519																																																				
その他賃貸事業収入	2,963																																																				
不動産賃貸事業収益合計	2,610,483																																																				
賃貸事業費用																																																					
外注委託費	32,167																																																				
公租公課	394,020																																																				
損害保険料	7,967																																																				
修繕費	12,921																																																				
減価償却費	632,558																																																				
その他賃貸事業費用	340																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,079,976																																																				
	1,530,507																																																				
賃貸事業収益																																																					
賃料及び駐車場使用料収入	2,508,478																																																				
その他賃貸事業収入	2,968																																																				
不動産賃貸事業収益合計	2,511,446																																																				
賃貸事業費用																																																					
外注委託費	32,646																																																				
公租公課	394,033																																																				
損害保険料	8,477																																																				
修繕費	9,040																																																				
減価償却費	622,732																																																				
その他賃貸事業費用	319																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,067,249																																																				
	1,444,196																																																				

(税効果会計関係)

第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日		(参考)第2期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17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	13千円	法人事業税損金不算入額	26千円
その他有価証券評価差額	60千円	その他有価証券評価差額	176千円
繰延税金資産計	73千円	繰延税金資産計	203千円
繰延税金資産の純額	73千円	繰延税金資産の純額	203千円
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 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
支払分配金の損金算入額	39.36%	支払分配金の損金算入額	39.36%
その他	0.02%	その他	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%

(重要な後発事象)

第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	(参考)第2期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日
該当事項はありません。	同左

## V. 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

項 目	期 別		
		第3期	(参考)第2期
		自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日
I. 当期末処分利益		1,334,802,234	1,241,401,071
II. 分配金の額		1,334,736,000	1,241,337,600
(投資口1口当たり分配金の額)		(12,090)	(11,244)
III. 次期繰越利益		66,234	63,471

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める配分方針に基づき、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1,334,736,000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)に定める配分方針に基づき、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1,241,337,600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18年2月17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  
業務執行社員

公認会計士

鈴木啓之 

指定社員  
業務執行社員

公認会計士

原田昌斗 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、フロンティア不動産投資法人の平成17年7月1日から平成17年12月31日までの第3期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

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

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

以 上

## Ⅶ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

項 目	期 別	第3期		第2期	
		自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日		自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	
Ⅰ. 営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益		1,335,738		1,242,411	
減価償却費		632,558		622,732	
受取利息及び有価証券利息		1,828		2,368	
前払費用の増加・減少額		13,760		10,552	
営業未払金の増加・減少額		91,869		199,140	
未払費用の増加・減少額		1,666		76,576	
未払消費税等の増加・減少額		6,264		37,314	
前受金の増加・減少額		19,197		70	
その他		46,943		4,672	
小 計		1,837,689		1,953,975	
利息の受取額		1,904		2,942	
法人税等の支払額		932		1,652	
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,838,660		1,955,266	
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		2,148,929		-	
信託有形固定資産の取得による支出		11,815		1,154	
預り敷金保証金の収入		634,194		-	
預り敷金保証金の支出		11,129		-	
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		1,593,071		56,546	
Ⅲ. 財務活動によるキャッシュ・フロー					
分配金の支払額		1,239,503		1,050,402	
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,239,503		1,050,402	
Ⅳ. 現金及び現金同等物の増加・減少額					
		993,914		848,317	
Ⅴ. 現金及び現金同等物の期首残高					
		16,874,606		16,026,289	
Ⅵ. 現金及び現金同等物の期末残高					
		15,880,691		16,874,606	

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

〔重要な会計方針〕(参考情報)

期別 項目	第3期	第2期
	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	自 平成17年1月1日 至 平成17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から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	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)

期別 項目	第3期	第2期
	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日
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17年12月31日現在) 現金及び預金 12,899,268千円 信託現金及び信託預金 3,443,923千円 使途制限付信託預金(注) 462,500千円 現金及び現金同等物 15,880,691千円	(平成17年6月30日現在) 現金及び預金 13,367,866千円 信託現金及び信託預金 3,969,239千円 使途制限付信託預金(注) 462,500千円 現金及び現金同等物 16,874,606千円

(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



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