



フロンティア不動産投資法人

第4期 | 資産運用報告

自平成18年1月1日 至平成18年6月30日

- I. 投資法人の概要
- II. 資産運用報告
- III. 貸借対照表
- IV. 損益計算書
- V. 投資主資本等変動計算書
- VI. 注記表
- VII. 金銭の分配に係る計算書
- VIII. 会計監査人の監査報告書
- IX. 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關しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本年4月1日に新たに執行役員に就任いたしました西方俊平でございます。

さて、早いもので本投資法人が設立されてから2年が経過しますが、JREIT業界を取り巻く環境は、市場競争の激化に伴う物件価格の高騰や様々なプレーヤーの新規参入等、目まぐるしい勢いで変化を遂げております。

我々にとって、この激変する時代に乗遅れないことも大切ですが、

一方で、足元を固め着実な投資・運用スタンスを保持することも必要かと存じております。

本投資法人は、設立以来、中長期的に安定的な収益の確保と投資主価値の増大を目指しており、今後もそれらの課題を達成すべく努力して参ります。

また私自身の責務として、業務委託先の業務執行状況を適切に把握し、ガバナンス機能を果たして参ります。

投資主の皆様方のお声に真摯に耳を傾けながら、業務に邁進していく所存でございますので、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



フロンティア不動産投資法人
執行役員
西方 俊平

CONTENTS

ご挨拶	2
I. 投資法人の概要	3
II. 資産運用報告	18
III. 貸借対照表	30
IV. 損益計算書	32
V. 投資主資本等変動計算書	33
VI. 注記表	34
VII. 金銭の分配に係る計算書	40
VIII. 会計監査人の監査報告書	41
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42

決算ハイライト

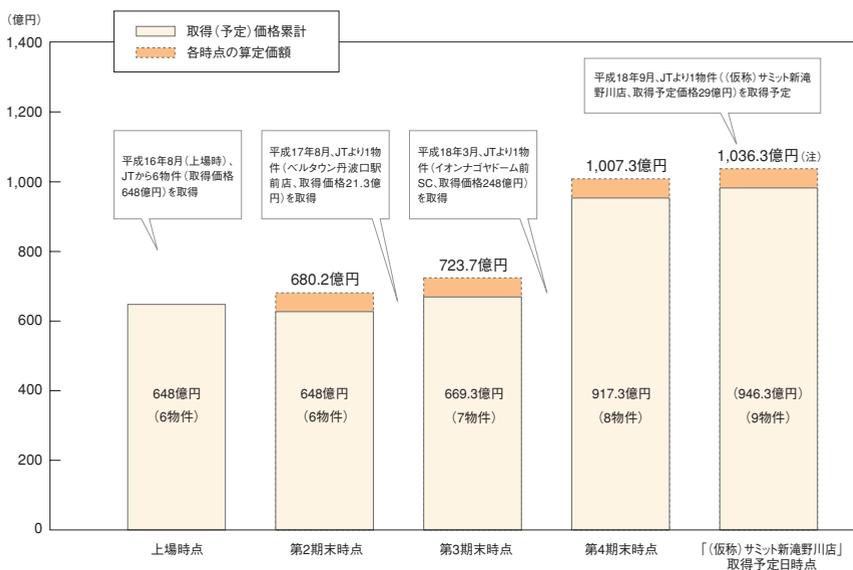
運用状況

	第1期	第2期	第3期	第4期
営業収益	1,985百万円	2,511百万円	2,610百万円	3,067百万円
営業利益	1,267百万円	1,240百万円	1,333百万円	1,597百万円
経常利益	1,054百万円	1,242百万円	1,335百万円	1,594百万円
当期純利益	1,053百万円	1,241百万円	1,334百万円	1,593百万円

分配状況

	第1期	第2期	第3期	第4期
1口当たり分配金	9,543円	11,244円	12,090円	14,437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	1,593百万円
利益超過分配金総額	—	—	—	—

物件取得の軌跡



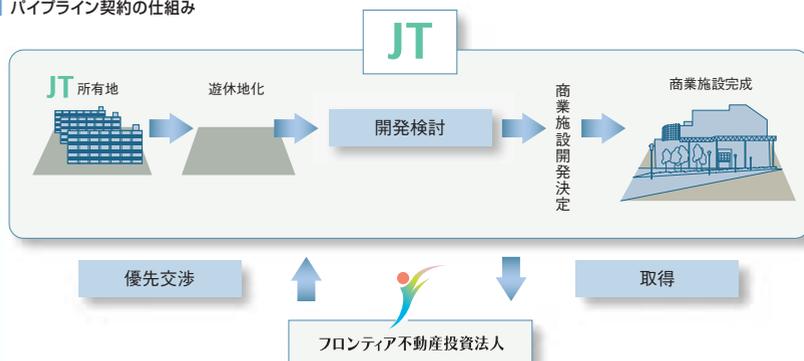
(注)本書の日付現在保有する8物件の第4期末時点算定価額に(仮称)サミット新滝野川店の調査価格(平成17年10月1日時点)を加えた金額を記載しています。

フロンティア不動産投資法人の特色

JTとのパイプライン契約による安定的な物件供給

本投資法人は、資産運用会社のスポンサーである日本たばこ産業株式会社（以下、JTといいます。）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於いて他に優先して取得交渉を行う権利（優先交渉権）を有しています。この優先交渉権を活用し、本投資法人の投資基準に合致する物件をJTから安定的に取得します。取得に際しては本投資法人の利益相反対策ルールを順守します。

■ パイプライン契約の仕組み



■ JTからの取得実績

本書の日付現在までの取得物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ^(注) (百万円)	鑑定機関
8	91,730	91,730	財団法人日本不動産研究所

(注) 鑑定評価額は、各々の物件取得時の合計金額を記載しています。

主な利益相反対策ルール

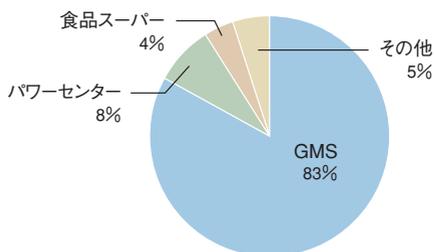
【JTを含む利害関係人等から運用資産を取得する場合】

- ①資産運用会社の取締役会において全取締役の3分の2以上かつ社外取締役（会社法第2条第15号に定めるものをいいます。）全員の承認を要するものとします。
- ②取締役会の決議の前に投資法人役員会の事前承認を必要とします。
- ③取得価格は利害関係人等ではない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超えないものとします。

大規模商業施設を核とした商業施設特化型REIT

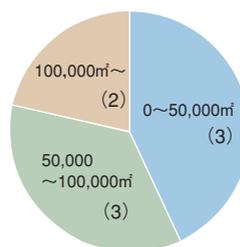
賃料ベースで全体の8割超が
GMS(総合スーパー)タイプ

業態の分布



1物件当たりの平均賃貸借面積は
70,000㎡超

賃貸借面積の分布

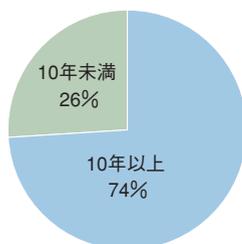


(注)カッコ内は物件数

中長期的に安定的な収益体質

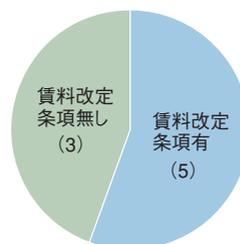
賃料ベースで全体の7割超が
10年以上の残存契約期間

残存契約期間



JTパイプライン物件は固定賃料
(賃料改定条項無し)が原則

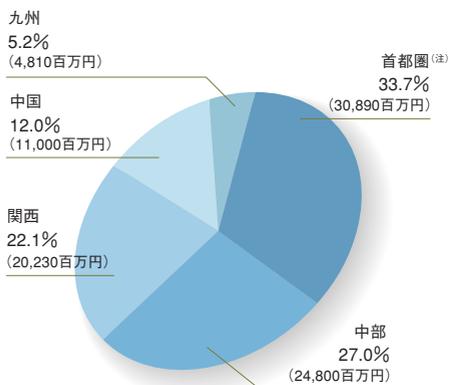
契約賃料形態



(注)カッコ内は物件数

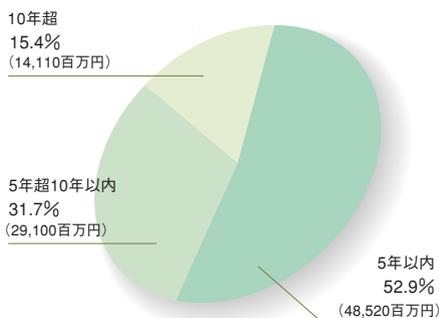
ポートフォリオの状況

■ 地域分散 (取得価格ベース)



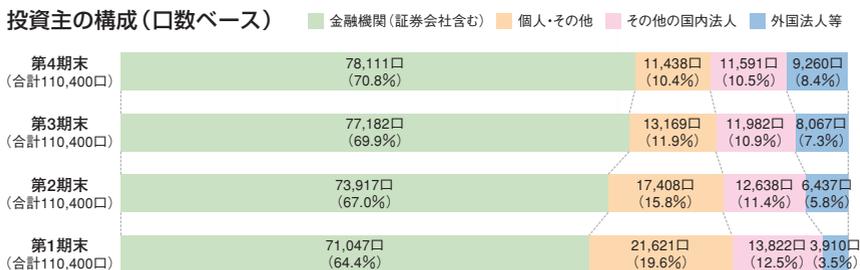
(注) 首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。

■ 築年数の状態 (取得価格ベース)



投資主の構成

投資主の構成 (口数ベース)



投資主の構成 (人数ベース)



投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成16年8月9日から平成18年6月30日（第4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。



東証REIT指数との比較



(注) 本投資法人の上場時発行価格 (55万円) 及び平成16年8月9日 (上場日) の東証REIT指数 (終値) をそれぞれ100%として記載しています。

なお、東証REIT指数とは、東京証券取引所 (東証) に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

物件名称	取得日	所在地	取得価格		第4期末時点 算定価額 (百万円)	テナント数	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	地震PML (%)
			価格(百万円)	比率(%)					
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	平成16年8月	東京都品川区	20,100	21.9	21,500	1	77,547.2	100.0	14
マイカル茨木	平成16年8月	大阪府茨木市	18,100	19.7	22,000	1	148,666.8	100.0	店舗棟13/立体駐車場棟11/スポーツ棟10
ジョイフルタウン岡山	平成16年8月	岡山県岡山市	11,000	12.0	11,600	2	66,574.7	100.0	イトーヨーカ堂棟2/セガ棟2
ジョイフルタウン秦野	平成16年8月	神奈川県秦野市	9,300	10.1	11,000	1	79,504.9	100.0	本館23/別館21
バビヨンプラザ	平成16年8月	福岡県福岡市	4,810	5.2	5,570	2	17,148.3	100.0	1
ベルタウン丹波口駅前店	平成17年8月	京都府京都市	2,130	2.3	2,370	1	11,176.3	100.0	9
上池台東急ストア	平成16年8月	東京都大田区	1,490	1.6	1,690	1	6,640.6	100.0	11
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	平成18年3月	愛知県名古屋市中区	24,800	27.0	25,000	1	154,766.6	100.0	13
ポートフォリオ合計			91,730	100.0	100,730	10	562,025.3	100.0	10.2



■ 物件概要

所在地	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目1番19号
取得価格	24,800百万円
建築時期	平成18年3月8日
テナント	イオン株式会社

■ ロケーション・交通アクセス

JR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言えます。



ゆめタウン広島（仮称）【第8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	広島県広島市南区皆実町二丁目224番7及び11の一部
取得予定価格	20,700百万円
取得(竣工)予定時期	平成20年2月
テナント	株式会社イズミ

■ ロケーション・交通アクセス

本物件は広島市南区に所在し、JR広島駅南方3km、広島電鉄で15分程度の場所に位置しております。

北側約500mには国道2号線、東側には国道487号線と利便性の高い道路が通っています。周辺には西側に京橋川、東側は南区役所、広島大学付属の小・中・高等学校をはじめ教育機関が多く点在する他、比治山公園等の緑も多いエリアです。





※上記の図は外観イメージです。

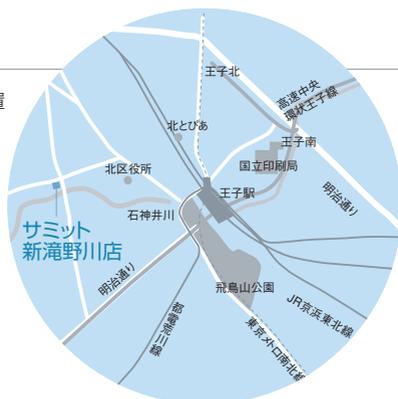
■ 物件概要

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。



イオン品川シーサイドショッピングセンター

AEON SHINAGAWA SEA-SIDE SHOPPING CENTER



■ 物件概要

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



マイカル茨木

MYCAL IBARAKI



■ 物件概要

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





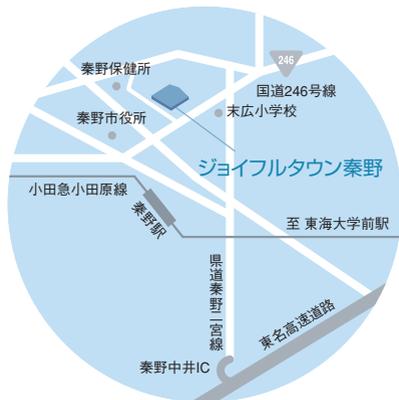
■ 物件概要

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



■ 物件概要

- 所在地 神奈川県秦野市入船町12番1号
- 建築時期 [本館] 平成7年11月10日
 [別館] 平成11年7月15日
 [倉庫] 平成17年11月21日
- テナント イオン株式会社



パピヨンプラザ

PAPILLON PLAZA



■ 物件概要

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



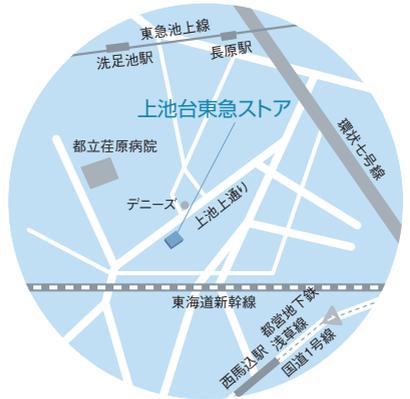
上池台東急ストア

KAMIKEDAI TOKYU STORE



■ 物件概要

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





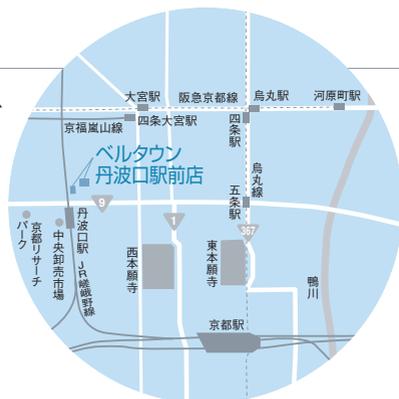
■ 物件概要

所在地	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番他
建築時期	平成17年8月18日
テナント	株式会社マツモト



■ 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。

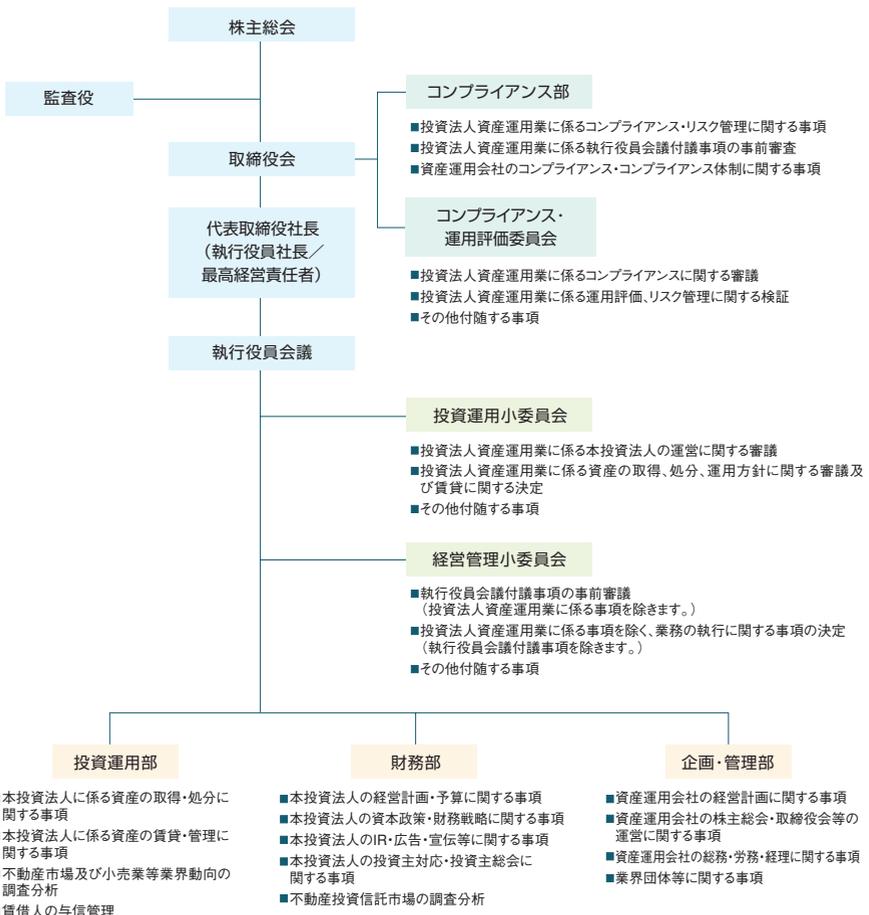


資産運用会社の概要

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

■ 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月		平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月	平成18年6月
営業収益	百万円	1,985	2,511	2,610	3,067
うち賃貸事業収益	百万円	1,985	2,511	2,610	3,067
営業費用	百万円	718	1,271	1,276	1,470
うち賃貸事業費用	百万円	556	1,067	1,079	1,225
営業利益	百万円	1,267	1,240	1,333	1,597
経常利益	百万円	1,054	1,242	1,335	1,594
当期純利益	百万円	1,053	1,241	1,334	1,593
総資産額	百万円	81,547	81,761	82,347	94,301
純資産額	百万円	59,636	59,824	59,917	60,176
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	58,582
発行済投資口総数	口	110,400	110,400	110,400	110,400
1口当たり純資産額	円	540,183	541,887	542,730	545,076
分配総額	百万円	1,053	1,241	1,334	1,593
1口当たり分配金額	円	9,543	11,244	12,090	14,437
うち1口当たり利益分配金額	円	9,543	11,244	12,090	14,437
うち1口当たり利益超過分額	円	0	0	0	0
総資産経常利益率	(注1,3) %	1.3(年換算値 3.4)	1.5(年換算値 3.1)	1.6(年換算値 3.2)	1.8(年換算値 3.6)
自己資本利益率	(注2,3) %	1.8(年換算値 4.7)	2.1(年換算値 4.2)	2.2(年換算値 4.4)	2.7(年換算値 5.4)
期末自己資本比率	(注4) %	73.1	73.2	72.8	63.8
当期運用日数	日	145	181	184	181
配当性向	(注5) %	99.9	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	6	6	7	8
期末総賃貸可能面積	m ²	396,128.52	396,128.52	407,258.75	562,025.32
期末テナント数	件	8	8	9	10
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	516	622	632	763
当期資本的支出	百万円	-	1	11	3
賃貸NOI (Net Operating Income) (注6)	百万円	1,945	2,066	2,163	2,605
FFO (Funds from Operations) (注7)	百万円	1,569	1,864	1,967	2,357
1口当たりFFO	(注8) 円	14,218	16,885	17,819	21,355

(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表示しています。)

(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表示しています。)

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

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

(注5) 配当性向は小数点第1位未満を四捨して表示しています。

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

(注7) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費

(注8) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口数 (小数点第1位以下を四捨五入して表示しています。)

(2) 当期の資産の運用の経過

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

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産等を含みます。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8物件の不動産等（取得価格総額91,730百万円）を運用しており、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、昨年来の動きと同様に企業部門の回復が家計部門へと順調に波及しており、戦後最長とも言われる景気回復の状態にあります。物価面でも、単位労働コストが下げ止まりを見せるなか、世界的な原油高に伴う原材料価格、輸送コスト等の上昇を製品価格に転嫁する動きが見られ、企業物価、消費者物価とも上昇の兆しが鮮明になりつつあります。

不動産市場を見ると、都区部を中心とした活況が地方主要都市に及んでいますが、地域によっては安定性・成長性等の優劣によって不動産価格の多極化が見られています。商業物件においても好立地にあり収益力がある優良案件は稀少で取得競争が熾烈なため、価格は高値圏で上昇傾向にあります。

株式市場では、米国の景気減速懸念等を原因として、昨年来の一本調子の上昇トレンドから調整局面に入りました。

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18年3月23日に「イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター」を取得し、また同年8月7日に「ゆめタウン広島（仮称）」について、JTとの間で売買予約契約を締結しました。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割超が残存契約年数10年以上）を締結しており、稼働率も100%を維持しています。

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

② 資金調達の概要

本投資法人は上場以来、テナントから受け入れた敷金・保証金を有効活用することにより借入を行ってきませんでしたが、平成18年3月22日に新規物件の取得に際し、国内主要4金融機関との間で設定しているアンコミットベースの融資枠を利用して30億円の短期借入を行いました（同年6月22日に10億円の期限前弁済を行っており、本書の日付現在の借入額は20億円となっています）。

本投資法人は保守的な負債比率を維持していきますが、資金調達を行う場合はマーケット環境・金融情勢等を鑑みながら最適な調達手段を模索します。また、本書の日付現在、投資法人債の発行を行っていませんが、調達手段の多様化を図る観点からも投資法人債の発行の検討を行っていきます。

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3,067百万円、営業利益1,597百万円となり、経常利益は1,594百万円、当期純利益は1,593百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,437円となりました。

II. 資産運用報告

(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	第4期
決算年月	平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月	平成18年6月
最高	714,000円	755,000円	830,000円	935,000円
最低	581,000円	613,000円	681,000円	762,000円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,437円となりました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4期
		自平成16年5月12日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日
当期末処分利益総額	千円	1,053,564	1,241,401	1,334,802	1,593,888
利益留保額	千円	17	63	66	43
金銭の分配金総額	千円	1,053,547	1,241,337	1,334,736	1,593,844
(1口当たり分配金)	円	(9,543)	(11,244)	(12,090)	(14,437)
うち利益分配金総額	千円	1,053,547	1,241,337	1,334,736	1,593,844
(1口当たり利益分配金)	円	(9,543)	(11,244)	(12,090)	(14,437)
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

国内経済のファンダメンタルズ面からは景気後退のシグナルは感じられず、次期以降も景気は緩やかながら堅調に推移するものと思われます。しかし、米国やアジア地域等海外の景気がピークアウトすることになれば、波及的に経済成長が減速する恐れがあります。

商業不動産については、中心市街地活性化法及び都市計画法の改正の影響により、郊外の大規模商業施設については一時的な駆け込み出店が起こる可能性があります。当該法律の施行後は新規出店ベースは鈍化していくと思われます。対照的に都心立地型の中小物件の出店ニーズは強まっており、積極的な出店戦略を立てる商業者も少なくないようです。このような状況の中で、商業不動産の取引市場は、既存物件の需給が逼迫する状態に変わりなく、取得競争が過熱化すると考えられます。

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

② 運用方針及び対処すべき課題

A 今後の運用の基本方針

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

B パイプライン契約をベースにした外部成長の確保

本投資法人はJTと締結したパイプライン契約を最大限に活用して優良物件の確保に努めます。本投資法人は現在JTと、JT滝野川社宅跡地及び同広島工場跡地に開発予定の2物件について売買予約契約を締結しており、また、同橋本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交渉（取得）状況（平成18年8月末日現在）

遊休地	物件名	テナント	所在地	交渉（取得）状況
JT京都工場跡地	ベルタウン丹波口駅前店	株式会社マツモト	京都市下京区	第3期中取得済
JT名古屋工場跡地	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	イオン株式会社	名古屋市東区	第4期中取得済
JT滝野川社宅跡地	（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	ゆめタウン広島（仮称）	株式会社イズミ	広島市南区	売買予約契約締結済
JT橋本工場跡地	（仮称）旧橋本工場開発建物	大和工商リース株式会社	和歌山県橋本市	優先交渉権に基づき交渉中

II. 資産運用報告

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。

■ 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第1期	第2期	第3期	第4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	平成18年6月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	110,400	110,400	110,400	110,400
出資総額	百万円	58,582	58,582	58,582	58,582
投資主数	人	9,847	8,252	6,492	5,814

(2) 主要な投資主

平成18年6月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本たばこ産業株式会社	8,200	7.43
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,444	6.74
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	7,422	6.72
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,306	4.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,516	3.18
株式会社常陽銀行	3,420	3.10
株式会社りそな銀行	3,300	2.99
株式会社親和銀行	3,207	2.90
株式会社北洋銀行	3,118	2.82
株式会社群馬銀行	2,954	2.68
合 計	47,887	43.38

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

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	出 村 日出夫	—	1,500
執行役員	西 方 俊 平	株式会社ジェイティ財務サービス 代表取締役社長	1,500
監督役員	谷 村 憲 一	谷村公認会計士事務所 公認会計士、税理士	1,800
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	1,800
会計監査人	新日本監査法人	—	4,000

(注1) 平成18年3月28日に開催された本投資法人の第1回投資主総会において、執行役員には西方俊平が選任され、同年4月1日に就任しました。前執行役員の出村日出夫は同年3月31日付で辞任しました。なお、谷村憲一監督役員及び出口尚明監督役員は再選され、同年4月1日に就任しました。

(注2) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	フロンティア・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人（名義書換等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	住友信託銀行株式会社

■ 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3期 平成17年12月31日現在		第4期 平成18年6月30日現在	
		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)	30,265	36.8	29,937	31.7
	その他地方都市	33,529	40.7	33,238	35.2
不動産	その他地方都市	2,139	2.6	26,987	28.6
小 計		65,934	80.1	90,163	95.6
預金その他資産		16,412	19.9	4,138	4.4
資産総額		82,347	100.0	94,301	100.0

(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県のみ3都3県を指します。

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

(注3) 資産総額に対する比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

II. 資産運用報告

(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	19,524	77,547.22	77,547.22	100.0	24.3	商業施設
マイカル茨木	17,609	148,666.78	148,666.78	100.0	22.2	商業施設
ジョイフルタウン岡山	10,823	66,574.67	66,574.67	100.0	15.1	商業施設
ジョイフルタウン秦野	8,944	79,504.88	79,504.88	100.0	12.7	商業施設
パピヨンプラザ	4,805	17,148.26	17,148.26	100.0	7.6	商業施設
上池台東急ストア	1,468	6,640.60	6,640.60	100.0	1.7	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	2,137	11,176.34	11,176.34	100.0	2.8	商業施設
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	24,850	154,766.57	154,766.57	100.0	13.7	商業施設
合計	90,163	562,025.32	562,025.32	100.0	100.0	

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

(3) 不動産等組入資産明細

第4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	所有権	19,524	21,500
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	17,609	22,000
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (セガ棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	所有権	10,823	11,600
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	8,944	11,000
パピヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他	所有権	4,805	5,570
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	1,468	1,690
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	所有権	2,137	2,370
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	愛知県名古屋市中区矢田南四丁目1番19号	所有権	24,850	25,000
合計			90,163	100,730

(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等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第3期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）				第4期（平成18年1月1日～平成18年6月30日）			
	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率(注1) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (注2) 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率(注1) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率(注1) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (注2) 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率(注1) (%)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	1	100.0	737	28.2	1	100.0	745	24.3
マイカル茨木	1	100.0	679	26.0	1	100.0	679	22.2
ジョイフルタウン岡山	2	100.0	461	17.7	2	100.0	461	15.1
ジョイフルタウン秦野	1	100.0	388	14.9	1	100.0	389	12.7
パピヨンプラザ	2	100.0	232	8.9	2	100.0	233	7.6
上池台東急ストア	1	100.0	53	2.0	1	100.0	53	1.7
ベルタウン丹波口駅前店	1	100.0	57	2.2	1	100.0	84	2.8
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	—	—	—	—	1	100.0	420	13.7
合計	9	100.0	2,610	100.0	10	100.0	3,067	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 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	9,983	41	—	9,803	△180	営業保証金として供託しております。
合計		10,000	9,983	41	—	9,803	△180	

II. 資産運用報告

■ 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、平成18年6月30日現在計画している資本的支出の予定は以下のとおりです。なお、下記の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	防煙設備改修工事	自 平成18年10月 至 平成18年10月	11	—	—
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	屋根防水工事	自 平成18年10月 至 平成18年12月	2	—	—

(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3百万円であり、当期の費用に区分された修繕費41百万円と併せ、合計45百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	倉庫新設に係る登記費用	自 平成18年1月 至 平成18年1月	0
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
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	泡スプリンクラーヘッド凍結破損修理	自 平成18年6月 至 平成18年6月	1
合計				3

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュフローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを行っています。

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期
	自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日
前期末積立金残高	—	100百万円	100百万円	100百万円
当期積立額	100百万円	—	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—
次期繰越額	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円

■ 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第3期	第4期
	自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日
(a) 資産運用報酬	138,224千円	152,353千円
(内訳) 運用報酬1	98,134千円	102,088千円
運用報酬2	40,089千円	50,265千円
(b) 資産保管業務報酬	4,108千円	4,539千円
(c) 一般事務委託報酬	20,689千円	22,402千円
(d) 役員報酬	6,600千円	6,600千円
(e) その他費用	26,975千円	58,690千円
合 計	196,597千円	244,585千円

(注) 第4期の資産運用報酬には上記記載金額の他、投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が57,380千円あります。

(2) 借入状況

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入 金	株式会社 みずほ銀行	平成18年 3月22日	—	600,000	0.47422%	平成18年 9月22日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成18年 3月22日	—	800,000	0.47422%	平成18年 9月22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18年 3月22日	—	400,000	0.47422%	平成18年 9月22日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行 株式会社	平成18年 3月22日	—	200,000	0.47422%	平成18年 9月22日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	合 計	—	—	2,000,000	0.47422%	—	—	—	—

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

(注2) 資金使途は、いずれも不動産の購入資金です。

(3) 投資法人債の状況

第4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。

II. 資産運用報告

■ 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	イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	H18.3.23	24,800	—	—	—	—
	合計	—	24,800	—	—	—	—

(注) 「取得価額」は、当該不動産の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された譲渡価額）を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
不動産	イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	H18.3.23	24,800	25,400
	合計		24,800	25,400

(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（不動産売買契約書等に記載された譲渡価額）を記載しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

第4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	24,800,000千円	—
	うち利害関係人等からの買付額 24,800,000千円（100.0%）	うち利害関係人等への売付額 —（—）
利害関係人等との取引状況の内訳		
日本たばこ産業株式会社	24,800,000千円	—
合計	24,800,000千円	—

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	34,249千円	ジェイティ不動産株式会社	3,708千円	10.8%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、第4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表示しています。

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

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

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

■ 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

本投資法人は平成18年3月28日に第1回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された主な事項は以下のとおりです。

議 案	概 要
規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定の期間に開催される投資主総会を想定した所要の変更 ・ 設立の際に定めた規定のうち不要となった条項の削除、その他字句の修正等 ・ 税法における文言の整備に伴う所要の変更 ・ 東京証券取引所が定める規程の改正に伴う所要の変更
執行役員1名選任の件	西方俊平が執行役員に選任されました。なお、任期は平成18年4月1日から2年間となります。
監督役員2名選任の件	谷村憲一・出口尚明の2名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成18年4月1日から2年間となります。

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・変更等に係る事項はありません。

Ⅲ. 貸借対照表

科 目	期 別	注記 番号	第4期 平成18年6月30日現在		(参考) 第3期 平成17年12月31日現在			
			金 額	構成比	金 額	構成比		
(資産の部)			千円	千円	%	千円	千円	%
I. 流動資産								
現金及び預金				455,016		12,899,268		
信託現金及び信託預金				3,156,755		3,443,923		
前払費用				19,551		20,619		
繰延税金資産				15		73		
その他流動資産				453,574		260		
流動資産合計				4,084,913	4.3	16,364,145		19.9
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	※1		10,717,007			732,367		
減価償却累計額			141,360	10,575,646		8,293	724,074	
構築物	※1		282,946			44,720		
減価償却累計額			8,657	274,288		1,440	43,280	
工具、器具及び備品	※1		15,737			-		
減価償却累計額			497	15,239		-	-	
土地	※1			16,122,149			1,371,841	
信託建物	※1		31,973,505			31,969,676		
減価償却累計額			2,278,052	29,695,452		1,682,809	30,286,867	
信託構築物	※1		806,285			806,285		
減価償却累計額			83,708	722,577		61,905	744,380	
信託機械及び装置	※1		185,033			185,033		
減価償却累計額			22,981	162,052		16,986	168,047	
信託土地	※1			32,595,934			32,595,934	
有形固定資産合計				90,163,341	95.6	65,934,424		80.1
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				9,803			10,136	
長期前払費用				43,713			38,620	
投資その他の資産合計				53,516	0.1		48,757	0.0
固定資産合計				90,216,875	95.7		65,983,199	80.1
資産合計				94,301,789	100.0		82,347,345	100.0

科 目	期 別	注記 番号	第4期 平成18年6月30日現在		(参考) 第3期 平成17年12月31日現在			
			金 額	構成比	金 額	構成比		
(負債の部)				千円	%		千円	%
I. 流動負債								
短期借入金				2,000,000			-	
営業未払金				223,811			112,730	
未払金				9,340			4,978	
未払費用				80,459			64,792	
未払法人税等				756			638	
未払消費税等				69,321			52,685	
前受金				538,129			402,392	
預り金				1,088			851	
流動負債合計				2,922,906	3.1		639,068	0.7
II. 固定負債								
預り敷金保証金		※1		10,093,210			623,065	
信託預り敷金保証金		※1		21,026,193			21,081,585	
その他固定負債				83,091			86,169	
固定負債合計				31,202,495	33.1		21,790,820	26.5
負債合計				34,125,401	36.2		22,429,888	27.2
(純資産の部)		※2						
I. 投資主資本								
1. 出資総額								
出資総額				58,582,500	62.1			
2. 剰余金								
当期末処分利益				1,593,888				
剰余金合計				1,593,888	1.7			
投資主資本合計				60,176,388	63.8			
純資産合計				60,176,388	63.8			
負債・純資産合計				94,301,789	100.0			
(出資の部)		※4						
I. 出資総額								
出資総額		※2					58,582,500	71.2
II. 剰余金								
当期末処分利益							1,334,802	
剰余金合計							1,334,802	1.6
III. 評価差額金								
その他有価証券評価差額金							153	
評価差額金合計							153	0.0
出資合計							59,917,456	72.8
負債・出資合計							82,347,345	100.0

IV. 損益計算書

期 別 科 目	注記 番号	第4期			(参考) 第3期		
		自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日			自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日		
		金 額		構成比	金 額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益							
賃貸事業収益	※1	3,064,266			2,607,519		
その他賃貸事業収益	※1	2,963	3,067,229	100.0	2,963	2,610,483	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,225,541			1,079,976		
資産運用報酬		152,353			138,224		
資産保管委託報酬		4,539			4,108		
一般事務委託報酬		22,402			20,689		
役員報酬		6,600			6,600		
その他営業費用		58,690	1,470,127	47.9	26,975	1,276,574	48.9
営業利益金額			1,597,102	52.1		1,333,909	51.1
3. 営業外収益							
受取利息		720			1,752		
有価証券利息		75			76		
管理組合費精算金収入		2,598			-		
その他営業外収益		866	4,260	0.1	0	1,829	0.1
4. 営業外費用							
支払利息		3,780			-		
共益費精算金支出		2,598			-		
その他営業外費用		180	6,558	0.2	-	-	0.0
経常利益金額			1,594,804	52.0		1,335,738	51.2
税引前当期純利益金額			1,594,804	52.0		1,335,738	51.2
法人税、住民税及び事業税		924			870		
法人税等調整額		57	982	0.0	129	999	0.1
当期純利益金額			1,593,821	52.0		1,334,738	51.1
前期繰越利益			66			63	
当期末処分利益			1,593,888			1,334,802	

V. 投資主資本等変動計算書

第4期（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金		投資主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分 利益	剰余金合計				
前期末残高	58,582,500	1,334,802	1,334,802	59,917,302	153	153	59,917,456
当期変動額							
新投資口の発行	-	-	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	△1,334,736	△1,334,736	△1,334,736	-	-	△1,334,736
当期純利益金額	-	1,593,821	1,593,821	1,593,821	-	-	1,593,821
投資主資本以外の 項目の当期変 動額（純額）	-	-	-	-	△153	△153	△153
当期変動額合計	-	259,085	259,085	259,085	△153	△153	258,931
当期末残高	58,582,500	1,593,888	1,593,888	60,176,388	-	-	60,176,388

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	第4期	(参考) 第3期
	自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	自 平成17年 7月 1日 至 平成17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 決算日の市場価格等に基づく時価法によっております。(評価差額は部分資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 3～39年 構築物 10～40年 機械及び装置 14年 工具、器具及び備品 6～10年</p> <p>(2) 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） 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</p> <p>(2) 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。</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項目	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<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>
5. 会計方針の変更	<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。 従来の出資の部の合計に相当する金額は60,176,388千円であります。</p>	—

2. 貸借対照表に関する注記

第4期 平成18年6月30日現在	(参考) 第3期 平成17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	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次の通りです。	担保に供している資産は次の通りです。
建物 9,856,393千円	信託建物 30,094,203千円
構築物 232,481千円	信託構築物 704,981千円
工具、器具及び備品 15,239千円	信託機械及び装置 168,047千円
土地 14,745,980千円	信託土地 32,595,934千円
信託建物 29,507,446千円	合計 63,563,166千円
信託構築物 684,846千円	
信託機械及び装置 162,052千円	
信託土地 32,595,934千円	
合計 87,800,374千円	
担保を付している債務は次の通りです。	担保を付している債務は次の通りです。
預り敷金保証金 9,483,499千円	信託預り敷金保証金 21,081,585千円
信託預り敷金保証金 21,026,193千円	合計 21,081,585千円
合計 30,509,693千円	
—	※2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数
	発行する投資口の総数 2,000,000口
	発行済投資口数 110,400口
—	※3. 投資口1口当たりの純資産額
	542,730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	※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円

VI. 注記表

3. 損益計算書に関する注記

第4期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	(参考) 第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収益	賃貸事業収益
賃料及び駐車場使用料収入 3,064,266	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	その他賃貸事業収入 2,963
不動産賃貸事業収益合計 3,067,229	不動産賃貸事業収益合計 2,610,483
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 34,249	外注委託費 32,167
公租公課 377,193	公租公課 394,020
損害保険料 8,666	損害保険料 7,967
修繕費 41,285	修繕費 12,921
減価償却費 763,823	減価償却費 632,558
その他賃貸事業費用 323	その他賃貸事業費用 340
不動産賃貸事業費用合計 1,225,541	不動産賃貸事業費用合計 1,079,976
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,841,688	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,530,507

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

第4期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	(参考) 第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17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 110,400口	

5. 税効果会計に関する注記

第4期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	(参考) 第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17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;">15千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">15千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">15千円</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	15千円	その他有価証券評価差額	-千円	繰延税金資産計	15千円	繰延税金資産の純額	15千円	<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;">13千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">60千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">73千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">73千円</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	13千円	その他有価証券評価差額	60千円	繰延税金資産計	73千円	繰延税金資産の純額	73千円				
法人事業税損金不算入額	15千円																				
その他有価証券評価差額	-千円																				
繰延税金資産計	15千円																				
繰延税金資産の純額	15千円																				
法人事業税損金不算入額	13千円																				
その他有価証券評価差額	60千円																				
繰延税金資産計	73千円																				
繰延税金資産の純額	73千円																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.02%</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;">0.00%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.37%	その他	△0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.36%</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;">0.01%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.36%	その他	△0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.37%																				
その他	△0.02%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%																				
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.36%																				
その他	△0.02%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																				

VI. 注記表

6. 関連当事者との取引に関する注記

第4期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	(参考) 第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</p> <p>1. (1) 関連当事者の名称 日本たばこ産業株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者及び当該投資信託委託業者の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 7.43% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターの購入</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 24,800,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得しません。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p> <p>2. (1) 関連当事者の名称 ジェイティ不動産株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者及び当該投資信託委託業者の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 施設運営管理業務の委託</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 3,708千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	-

7. 1口当たり情報に関する注記

第4期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	(参考) 第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日
1口当たり純資産額 545,076円	-
1口当たり当期純利益金額 14,437円	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第4期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	(参考) 第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日
当期純利益金額 (千円)	1,593,821	-
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,593,821	-
期中平均投資口数 (口)	110,400	-

8. 重要な後発事象に関する注記

第4期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	(参考) 第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17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	
	第4期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	(参考) 第3期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日
I. 当期末処分利益	1,593,888,108 円	1,334,802,234 円
II. 分配金の額	1,593,844,800	1,334,736,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(14,437)	(12,090)
III. 次期繰越利益	43,308	66,234
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条（1）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数110,400口の整数倍の最大値となる1,593,844,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条（1）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数110,400口の整数倍の最大値となる1,334,736,000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>

独立監査人の監査報告書

平成18年8月15日

フロンティア不動産投資法人
役員会御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

鈴木啓之 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

原田昌斗 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、フロンティア不動産投資法人の平成18年1月1日から平成18年6月30日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

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

以 上

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

項 目	期 別	
	第4期 自 平成18年 1 月 1 日 至 平成18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
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円
税引前当期純利益	1,594,804	1,335,738
減価償却費	763,823	632,558
受取利息及び有価証券利息	△795	△1,828
支払利息	3,780	－
前払費用の増加・減少額	1,067	△13,760
営業未払金の増加・減少額	111,081	△91,869
未払費用の増加・減少額	15,431	△1,666
未払消費税等の増加・減少額	16,635	6,264
前受金の増加・減少額	135,737	19,197
その他	△458,533	△46,943
小 計	2,183,033	1,837,689
利息の受取額	839	1,904
利息の支払額	△3,545	－
法人税等の支払額	△657	△932
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,179,670	1,838,660
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	△24,988,911	△2,148,929
信託有形固定資産の取得による支出	△3,829	△11,815
預り敷金保証金の収入	9,611,655	634,194
預り敷金保証金の支出	△141,510	△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	△15,577,987	△1,593,071
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,000,000	－
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	－
分配金の支払額	△1,333,102	△1,239,503
財務活動によるキャッシュ・フロー	666,897	△1,239,503
IV. 現金及び現金同等物の増加額又は減少額	△12,731,419	△993,914
V. 現金及び現金同等物の期首残高	15,880,691	16,874,606
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	3,149,272	15,880,691

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別 項 目	第4期	第3期
	自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日	自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得から3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）（参考情報）

第4期		第3期	
自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日		自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成18年6月30日現在)	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	455,016千円	現金及び預金	12,899,268千円
信託現金及び信託預金	3,156,755千円	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	使途制限付信託預金(注)	△462,500千円
現金及び現金同等物	3,149,272千円	現金及び現金同等物	15,880,691千円

(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

