

平成 16 年 12 月期 (平成 16 年 5 月 12 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日) 決算短信

平成 17 年 2 月 23 日

不動産投信発行者名 フロンティア不動産投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8964 (URL <http://www.frontier-reit.co.jp/>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (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
 責任者役職名 財務部長
 氏名 市倉 昇 TEL 03-3588-1440

決算役員会開催日 平成 17 年 2 月 23 日

分配金支払開始日 平成 17 年 3 月 11 日 (予定)

1. 平成 16 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 5 月 12 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年 12 月期	1,985		1,267		1,054		1,053	

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率 (年換算値)		総資本 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率	
	円	%	%	%	%	%	
16年 12 月期	9,688	1.8	(4.4)	1.3	(3.3)	53.1	

(注) 平成 16 年 12 月期の計算期間は平成 16 年 5 月 12 日から平成 16 年 12 月 31 日までの 234 日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成 16 年 8 月 9 日からの 145 日間であります。
 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。
 平成 16 年 12 月期 108,744 口 (上記実質資産運用期間の平均)
 なお、期末発行済投資口数 (平成 16 年 12 月期 : 110,400 口) を用いて算定した 1口当たり当期純利益は 9,543 円であります。
 会計処理の方法の変更 無
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当がありません。
 年換算値 = 平成 16 年 12 月期 : 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (145 日) × 365 日
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は期末金額をもって計算しております。

(2) 分配状況

(分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
16年 12 月期	9,543	1,053	0		99.9	1.7

(注) 配当性向、純資産配当率については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16年 12 月期	81,547	59,636	73.1	540,183

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 12 月期 110,400 口

2. 平成 17 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17年 6 月期	2,511	1,191	1,190	10,778	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 10,778 円

(注) 本予想数値は添付資料の「第 2 期 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日) 運用状況の予想の前提条件」に基づき算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 31 ページ【投資法人の関係法人】をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

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。

(2) 運用状況

当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

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

B. 投資環境と運用実績

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

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

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

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

C. 資金調達概要

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

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

D. 業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,985百万円、営業利益1,267百万円となり、さらに、新投資口発行費、投資口公開関連費用、創業費償却額等を控除した経常利益は1,054百万円、当期純利益は1,053百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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9,543円となりました。

次期の見通し

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

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

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

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。

A. 今後の運用方針

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。

(イ) パイプライン契約^{*注}をベースにした外部成長の確保

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

(注)「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日本たばこ産業㈱（以下、JT）及び資産運用会社であるフロンティア・リート・マネジメント株式会社との間で、JTが所有する工場跡地等の遊休地のうち、優良な商業開発等が可能であると判断され、かつ本投資法人の投資基準に合致するものについては、開発決定後に本投資法人が優先的に取得交渉できることを契約しています。

パイプライン契約に基づく物件取得交渉状況

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

(ロ) 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。

B. 運用状況の見通し

第2期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）の運用状況につきましては、営業収益2,511百万円、経常利益1,191百万円、当期純利益1,190百万円、1口当たり分配金10,778円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、5ページ記載の「第2期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第2期(平成17年1月1日~平成17年6月30日) 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成16年12月31日現在保有している6物件に関し、第2期営業期間末(平成17年6月30日)までに異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としております。 なお、実際の数値はその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成16年12月31日時点の発行済投資口数である110,400口を前提としております。
負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成16年12月31日現在、本投資法人は借入金を有しておらず、第2期の予想に関しても、借入金は発生しないことを前提としております。なお、平成16年12月31日現在、テナントから受け入れた敷金・保証金の残高は21,192百万円であり、この残高については、賃貸借契約の約定どおりに推移することを前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、平成16年12月31日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しております。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、実績値をベースとし費用の変動要素を反映して算出しております。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたします。平成17年度分については税額が確定していないため、平成16年度の実績値を利用しています。
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(一口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 一口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(一口当たり利益超過分配金)については、行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 16 年 12 月 31 日現在)		
	金	額	構成比
	千円	千円	%
(資産の部)			
流動資産			
現金及び預金		14,159,791	
信託現金及び信託預金		2,328,997	
前払費用		17,411	
繰延税金資産		90	
その他流動資産		3,065	
流動資産合計		16,509,356	20.2
固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物 1	31,956,706		
減価償却累計額	492,847	31,463,859	
信託構築物 1	806,285		
減価償却累計額	18,299	787,986	
信託機械及び装置 1	185,033		
減価償却累計額	4,995	180,037	
信託土地 1		32,595,934	
有形固定資産合計		65,027,817	79.8
2.無形固定資産			
その他の無形固定資産		17	
無形固定資産合計		17	0.0
3.投資その他の資産			
差入保証有価証券		10,139	
長期前払費用		244	
投資その他の資産合計		10,383	0.0
固定資産合計		65,038,218	79.8
資産合計		81,547,575	100.0

期 別 科 目	当 期 (平成 16 年 12 月 31 日現在)		
	金	額	構成比
(負債の部)		千円	%
流動負債			
営業未払金		5,460	
未払費用		143,034	
未払法人税等		1,064	
未払消費税等		83,736	
前受金		383,124	
預り金		10,240	
流動負債合計		626,659	0.8
固定負債			
信託預り敷金保証金 1		21,192,369	
その他固定負債		92,323	
固定負債合計		21,284,692	26.1
負債合計		21,911,352	26.9
(出資の部) 3			
出資総額			
出資総額 2		58,582,500	71.8
剰余金			
当期末処分利益		1,053,564	
剰余金合計		1,053,564	1.3
評価差額金			
その他有価証券評価差額金		158	
評価差額金合計		158	0.0
出資合計		59,636,222	73.1
負債・出資合計		81,547,575	100.0

損益計算書

科 目	期 別	当 期 〔 自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日 〕		
		金	額	百分比
		千円	千円	%
(経常損益の部)				
営業損益の部				
1.営業収益				
貸貸事業収益 1		1,983,201		
その他貸貸事業収益 1		2,360	1,985,562	100.0
2.営業費用				
貸貸事業費用 1		556,032		
資産運用報酬		115,197		
資産保管委託報酬		3,164		
一般事務委託報酬		24,184		
役員報酬		7,700		
その他営業費用		12,100	718,380	36.2
営業利益			1,267,182	63.8
営業外損益の部				
1.営業外収益				
受取利息		1,695		
有価証券利息		64		
その他営業外収益		11,224	12,984	0.7
2.営業外費用				
新投資口発行費		89,688		
投資口公開関連費用		61,567		
創業費償却		68,162		
その他営業外費用		6,000	225,418	11.4
経常利益			1,054,748	53.1
税引前当期純利益			1,054,748	53.1
法人税、住民税及び事業税		1,274		
法人税等調整額		90	1,183	0.0
当期純利益			1,053,564	53.1
当期未処分利益			1,053,564	

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

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

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

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

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 (自 平成 16 年 5 月 12 日) (至 平成 16 年 12 月 31 日)
1.重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 ・時価のあるもの ……決算日の市場価格等に基づく時価法によっております。(評価差額は部分資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)</p>
2.固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 7～38年 信託構築物 12～40年 信託機械及び装置 14年</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
3.繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。 なお、平成16年8月6日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。平成16年8月6日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,963,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,963,500千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>
4.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、308,731千円です。</p>
5.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	<p>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りリスクを負わない取得から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。</p>

期 別	当 期 〔 自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日 〕
項 目	
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p style="padding-left: 2em;">信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(注記事項)

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 16 年 12 月 31 日現在)	
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次の通りです。	
信託建物	31,263,192 千円
信託構築物	745,252 千円
信託機械及び装置	180,037 千円
信託土地	32,595,934 千円
合計	64,784,415 千円
担保を付している債務は次の通りです。	
信託預り敷金保証金	21,192,369 千円
合計	21,192,369 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. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円	

(損益計算書関係)

当期 〔 自 平成 16 年 5 月 12 日 〕 〔 至 平成 16 年 12 月 31 日 〕	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
(1) 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収益	
賃料及び駐車場使用料収入	1,983,201
その他賃貸事業収入	2,360
不動産賃貸事業収益合計	1,985,562
(2) 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	28,437
損害保険料	6,775
修繕費	4,369
減価償却費	516,142
その他賃貸事業費用	309
不動産賃貸事業費用合計	556,032
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))	1,429,530

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当期 〔 自 平成 16 年 5 月 12 日 〕 〔 至 平成 16 年 12 月 31 日 〕		
現金及び現金同等物の期末残高と 貸借対照表に掲記されている科目の 金額との関係	(平成 16 年 12 月 31 日現在)	
	現金及び預金	14,159,791 千円
	信託現金及び信託預金	2,328,997 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	16,026,289 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		

(リース取引関係)

当期 〔 自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日 〕	
オペレーティング・リース取引(貸主側)	
未経過リース料	
1 年内	5,037,941 千円
<u>1 年超</u>	<u>32,603,420 千円</u>
合計	37,641,362 千円

(有価証券関係)

当期 〔 自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日 〕	
その他有価証券で時価のあるもの	
取得原価	9,980 千円
貸借対照表計上額	10,139 千円
差額	158 千円
その他有価証券で満期のあるもの	
国債証券(1 銘柄) 償還予定額	10,000 千円

(デリバティブ取引関係)

当期 〔 自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日 〕	
該当事項はありません。	

(退職給付関係)

当期 〔 自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日 〕	
該当事項はありません。	

(税効果会計関係)

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

(持分法損益等)

当期 〔 自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日 〕	
該当事項はありません。	

(関連当事者との取引)

当期 〔 自 平成 16 年 5 月 12 日 至 平成 16 年 12 月 31 日 〕	
親会社及び法人主要投資主等	該当事項はありません。
役員及び個人主要投資主等	該当事項はありません。
子会社等	該当事項はありません。
兄弟会社等	該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

当期 〔 自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日 〕	
1口当たり純資産額	540,183円
1口当たり当期純利益	15,401円(9,688円)
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成16年8月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。	
また、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おりません。	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

なお、第1期における1口当たり当期純利益は、第1期における当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成16年8月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	当期 〔 自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日 〕
当期純利益(千円)	1,053,564
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)	1,053,564
期中平均投資口数(口)	68,408口(108,744口)

(重要な後発事象)

当期 〔 自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日 〕
該当事項はありません。

(2) 発行済投資口数の増減

当期における発行済投資口数及び出資総額増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		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)

(注1) 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。

(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。

4. 役員の異動

本投資法人は設立に当たり以下の役員を選任いたしました。当期中における役員の異動はありません。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	出村 日出夫	昭和 42 年 4 月 平成 元年 7 月 平成 3 年 7 月 平成 5 年 5 月 平成 6 年 7 月 平成 8 年 6 月 平成 13 年 6 月 平成 15 年 6 月 平成 16 年 5 月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 日本たばこ産業株式会社 不動産部不動産企画課長 ジェイティ不動産株式会社 取締役（非常勤） 日本たばこ産業株式会社 不動産部 部長 株式会社虎ノ門エネルギーサービス社長（非常勤）兼任（平成 6 年 6 月まで） 日本たばこ産業株式会社 高崎支店長 ジェイティ不動産株式会社 取締役 総務部長 同社 常務取締役 不動産事業本部長 同社 常勤監査役 フロンティア不動産投資法人 執行役員就任（現在に至る）	0 口
監督役員	谷村 憲一	昭和 48 年 4 月 昭和 55 年 11 月 昭和 59 年 3 月 昭和 60 年 4 月 昭和 62 年 5 月 平成 16 年 5 月	安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）入行 日新監査法人（現新日本監査法人）勤務（昭和 60 年 3 月まで） 公認会計士登録 谷村公認会計士事務所開設（現在に至る） 税理士登録 フロンティア不動産投資法人 監督役員就任（現在に至る）	0 口
監督役員	出口 尚明	昭和 53 年 4 月 昭和 55 年 6 月 昭和 57 年 10 月 昭和 60 年 4 月 昭和 62 年 4 月 昭和 63 年 4 月 平成 元年 5 月 平成 3 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 16 年 5 月	東京地方裁判所 判事補 パリ第二大学法学部大学院留学（昭和 57 年 6 月まで） 札幌地方裁判所 判事補 最高裁判所事務総局行政局 三井物産株式会社（民間企業研修） 名古屋地方裁判所 判事 弁護士登録・田口綜合法律事務所 弁護士（現在に至る） 横浜商科大学非常勤講師 中央大学法科大学院特任教授（現在に至る） フロンティア不動産投資法人 監督役員就任（現在に至る）	0 口

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第1期 (平成16年12月31日現在)	
			保有総額(注3)(百万円)	対総資産比率(%)
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	30,918	37.9
		関東(注2)	-	-
		その他地方都市	34,109	41.8
預金その他の資産			16,519	20.3
資産合計			81,547	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みを指します。

(注2)「関東」とは首都圏を除く関東地方(茨城県、群馬県及び栃木県)を指します。

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

	第1期 (平成16年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	21,911	26.9
純資産総額	59,636	73.1
資産総額	81,547	100.0

(2) 信託不動産の概要

信託不動産の概要

本投資法人は以下の各不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。信託財産である各不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

(信託不動産の概要1)

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

(注1) 帳簿価額は百万円未満を切捨てています。

(注2) 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。

(信託不動産の概要2)

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	帳簿価額 (注1) (百万円)	期末算定 価額(注2) (百万円)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	不動産信託受益権	20,128	20,100
マイカル茨木	(店舗棟・立体駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	不動産信託受益権	18,151	19,000
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟)岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (セガ棟)岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	不動産信託受益権	11,095	11,300
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町12番1号	不動産信託受益権	9,293	9,740
パピヨンプラザ	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	4,862	4,790
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	不動産信託受益権	1,497	1,540
合 計			65,027	66,470

(注1) 帳簿価額は百万円未満を切捨てています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(信託不動産の概要3)

信託不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	地域	第1期(自平成16年5月12日至平成16年12月31日)				
		テナント総数 期末時点(件)	主要テナント	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2)(%)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	首都圏(注1)	1	イオン株式会社	100.0	530	26.7
ジョイフルタウン秦野		1	イオン株式会社	100.0	310	15.6
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	41	2.1
マイカル茨木	その他地方都市	1	株式会社マイカル	100.0	537	27.0
ジョイフルタウン岡山		2	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	382	19.3
パピヨンプラザ		2	大和情報サービス株式会社	100.0	183	9.2
合 計		8		100.0	1,985	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注2) 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3) 賃貸事業収入は百万円未満を切捨てています。

個別信託不動産の概要

本投資法人が平成 16 年 12 月 31 日現在保有する信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各信託不動産に関する「資産の概要」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

「資産の概要」に関する説明

- ・「取得価格」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）を含まない金額を記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、各信託不動産の取得の際に取得した財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。
土地の「面積」並びに建物の「構造/階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- ・「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。

「損益状況」に関する説明

- ・ 記載している数値はいずれも百万円未満を切り捨てています。

イオン品川シーサイドショッピングセンター

資産の概要			
資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	20,100 百万円
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日	鑑定評価額	20,100 百万円
所在地 (住居表示) 東京都品川区東品川四丁目 12 番 5 号			
建物	構造 / 階数 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建	土地
	建築時期(注 1)	平成 14 年 9 月 30 日	面積
	延床面積	一棟建物全体 285,791.13 m ² 専有部分 75,047.77 m ²	用途地域
	用途	店舗・駐車場	容積率
	所有形態	区分所有権	建ぺい率
			面積
			用途地域
			容積率
			建ぺい率
			所有形態
			一棟建物の敷地 39,985.31 m ² 持分を有する敷地 22,599.20 m ² (うち共有持分割合 0.311465)
			準工業地域
			599.06% (注 2)
			50% (注 2)
			分有 (共有)
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、東品川四丁目第一地区第一種市街地再開発事業地内 A1 街区 (品川シーサイドフォレスト) に位置する地上部 5 棟、及び地域冷暖房施設・駐車場施設からなる一棟の建物のうち、「店舗棟」に該当する専有部分及び当該専有部分が有する敷地共有持分です。 本物件の信託受託者は、数筆に分かれた敷地のすべてについて敷地共有持分を有しているわけではなく (いわゆる分有)、敷地権の登記もなされていませんが、管理規約において、将来も現在の分有形態を継承すること、区分所有建物が存続中無償で敷地を敷地所有者間で相互に使用できることが定められています。 区分所有者間の管理規約により、敷地利用権又は共有部分の分割請求は禁止されています。また、敷地利用権と専有部分の分離処分、及び専有部分と共用部分等の共有持分を分離しての譲渡・抵当権設定等の処分は禁止されています。 本土地の一部 (1,648.37 m²) に東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者として、鉄道構築物保護及び設置を目的とする区分地上権が設定されています。 本土地の一部につき、現在、隣地所有者との間で境界確認の手続きを進めています。 			
注記 (注 1) 不動産信託受益権の対象となる専有部分についての情報です。 (注 2) 東品川四丁目地区再開発地区計画 A1 街区における制限です。			

(損益状況)

(単位 : 百万円)

第 1 期運用期間 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)		
賃貸事業収入		530
	賃料収入	530
	その他収入	-
賃貸事業費用		189
	外注委託費	21
	損害保険料	1
	修繕費	1
	減価償却費	164
	その他賃貸事業費用	0
賃貸事業利益		340
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		505

マイカル茨木

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	18,100 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		鑑定評価額	18,100 百万円		
所在地（住居表示）（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						
建物	構造 / 階数	（店舗棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ 合金メッキ鋼板葺地下 1 階付 5 階 建 （立体駐車場棟）（注） 鉄骨造陸屋根 6 階建 （スポーツ棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッ キ鋼板葺 4 階建		土地	面積	64,717.74 m ² （店舗棟及び立体駐車場の敷地： 58,666.81 m ² 、スポーツ棟の敷地： 4,388.21 m ² 、その他：1,662.72 m ² ）
	建築時期	平成 12 年 11 月 30 日			用途地域	準工業地域
	延床面積	83,369.99 m ²	55,346.67 m ²		容積率	200%
	用途	店舗・映画館・図書館 駐車場 スポーツセンター・公衆浴場・ 集会所			建ぺい率	60%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本物件に関し、茨木市との間で使用貸借契約が締結されており、茨木市が本建物の一部を図書館（1,317.02 m²）及びコミュニティセンター（594.18 m²）として使用しています。なお、本施設の使用に伴う保安・火災予防の一切の責任及び費用負担、茨木市の責めに帰すべき損傷の修理及び通常の使用の結果生じる故障・磨耗・滅失等のため貸主資産に関する修理、茨木市が使用するうえで必要となる水道・光熱費・冷暖房空調費・電話使用料・清掃費・その他茨木市が設置する付帯設備の法定点検及び維持管理に関する費用は茨木市が負担します。 ・本土の一部（貸付面積：1,672.87 m²）に関し、茨木市との間で土地使用貸借契約が締結されており、茨木市が道路法（昭和 27 年法律第 180 号。その後の改正を含みます。）に基づき道路、付属物及び歩行者用通路として無償で使用しています。なお、当該無償使用部分の維持管理は、茨木市が行います。 ・本土（松ヶ本町 82 番 2 及び下穂積一丁目 148 番 1）の間に大阪府道（大阪高槻京都線 14 号）があり、大阪府から道路占用の許可を受け、当該土地の地下を地下通路として使用しています。 ・本土の一部（松ヶ本町 82 番 2 及び岩倉町 1093 番 3）は、松ヶ本南遺跡に指定されており、本建物が建築されている部分以外の土地に建物を建築する場合は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号。その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）に基づき試掘調査を行う必要があります。また、本土に関し、500 m²以上の開発行為を行う場合には、文化財保護法に基づき試掘調査を行う必要があります。 ・松ヶ本町 82 番 2 の土地の南側隣接地より塀の一部が本土地上に越境しています。 						
注記 （注）立体駐車場棟は、店舗棟の付属建物です。						

（損益状況）

（単位：百万円）

第 1 期運用期間 （平成 16 年 8 月 9 日～平成 16 年 12 月 31 日）		
賃貸事業収入		537
	賃料収入	534
	その他収入	2
賃貸事業費用		154
	外注委託費	1
	損害保険料	1
	修繕費	-
	減価償却費	151
	その他賃貸事業費用	0
賃貸事業利益		382
NOI（賃貸事業利益 + 減価償却費）		533

ジョイフルタウン岡山

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	11,000 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		鑑定評価額	11,000 百万円		
所在地（住居表示）（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						
建物	構造 / 階数	（イトーヨーカ堂棟） 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地 下 1 階付 5 階建 （セガ棟） 鉄骨造陸屋根・垂鉛メッキ鋼板葺 3 階建		土地	面積	38,005.17 m ²
	建築時期	平成 10 年 10 月 26 日 平成 10 年 7 月 10 日			用途地域	商業地域
	延床面積	46,121.19 m ² 9,713.66 m ²			容積率	（ 400% / 600 % ）(注)
	用途	店舗 遊技場・店舗			建ぺい率	80%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
特記事項 ・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。						
注記 (注) 東側接面道路（市道 南方・柳町線（通称：市役所筋））境界線から 50m 以内の区域の容積率は 600% です。						

（損益状況）

（単位：百万円）

第 1 期運用期間 (平成 16 年 8 月 9 日～平成 16 年 12 月 31 日)		
賃貸事業収入		382
	賃料収入	382
	その他収入	-
賃貸事業費用		78
	外注委託費	1
	損害保険料	0
	修繕費	0
	減価償却費	76
	その他賃貸事業費用	-
賃貸事業利益		304
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		380

ジョイフルタウン秦野

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	9,300 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		鑑定評価額	9,300 百万円		
所在地（住居表示） 神奈川県秦野市入船町 12 番 1 号						
建物	構造 / 階数 (注 1)	(本館) 鉄骨造陸屋根 4 階建 (別館) 鉄骨造陸屋根 4 階建		土地	面積	47,563.40 m ²
	建築時期	(本館) 平成 7 年 11 月 10 日 (別館) 平成 11 年 7 月 15 日			用途地域	準工業地域 / 近隣商業地域 (注 2)
	延床面積	(本館) 52,148.39 m ² (別館) 19,507.85 m ²			容積率	(200% / 200%)
	用途	店舗・駐車場			建ぺい率	(60% / 80%)
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本土地上、秦野市との間で「遊歩道の使用及び管理に関する協定書」が締結されており、秦野市が本土地の一部を遊歩道として無償で使用しています。 ・本土地上、秦野市との間で「(土地)貸付契約書」が締結されており、秦野市が本土地の一部(1,500.25 m²)を公共施設(コミュニティセンター)用地として無償で使用しています。 ・本土地上、202 曽根入船町遺跡に指定されており、本土地上に関して建物等の建築及び道路等の築造を行う場合は、文化財保護法に基づき、事前に試掘調査を行う必要があります。 ・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。 						
注記 <p>(注 1) 別館は本館の付属建物です。別館の他に以下の付属建物があります。 特高変電所：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、延床面積 192.00 m² 店舗：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、延床面積 157.50 m² 店舗：鉄骨造コンクリート屋根平家建、延床面積 147.20 m²</p> <p>(注 2) 本土地上の一部(72.72 m²及び 94.74 m²)は、東側県道拡幅予定線から 30m までの区域が近隣商業地域となっています。</p>						

(損益状況)

(単位 : 百万円)

第 1 期運用期間 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)		
賃貸事業収入		310
	賃料収入	309
	その他収入	0
賃貸事業費用		105
	外注委託費	1
	損害保険料	2
	修繕費	2
	減価償却費	98
	その他賃貸事業費用	0
賃貸事業利益		204
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		303

パピヨンプラザ

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	4,810 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日	鑑定評価額	4,810 百万円		
所在地 (住居表示) 福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 7 号他					
建物 (全 13 棟)	構造 / 階数	鉄骨造スレート葺平家建他(注 1)	土地	面積	44,458.71 m ²
	建築時期	平成 5 年 11 月 29 日		用途地域	第二種住居地域 / 商業地域(注 2)
	延床面積	17,037.66 m ² (注 1)		容積率	(200% / 400%)
	用途	店舗・事務所・倉庫		建ぺい率	(60% / 80%)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本土の一部 (1,400 m²) に関し、福岡市との間で土地使用貸借契約 (契約期間: 平成 5 年 12 月 3 日から 15 年間) が締結されており、福岡市が公園として無償で使用しています。 ・本土のいずれかの一部 (1,400 m²) に関し、福岡市との間で、商業等再開発を行うに当たっては福岡市に対して無償で譲渡する旨の覚書を締結しています。 ・本土は、堅粕遺跡群に指定されており、本土に関して、再開発を行う場合には、発掘作業が必要となる可能性があります。 ・「パピヨンプラザ」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。 					
注記 <p>(注 1) 上記延床面積は本土に所在する全建物 (13 棟) の延床面積の合計です。各建物の名称、延床面積及び構造は以下の通りです。 ロイヤルホームセンター (延床面積: 5,155.8 m² (事務所 (管理棟) 及び機械室を含みます。)、構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建及びコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 トイザラス (延床面積: 4,074.48 m²、構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 イチ・ニ・イチ (延床面積: 808.39 m²、構造: 鉄骨造スレート葺平家建)、 KS プラザ (延床面積: 837.68 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 ミスタードーナツ (延床面積: 142.61 m²、鉄骨造スレート葺平家建)、 マクドナルド (延床面積: 283.45 m²、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 ケンタッキーフライドチキン (延床面積: 200.60 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 ザ・どん (延床面積: 161.65 m²、鉄骨造スレート葺平家建)、 ロイヤルホスト (延床面積: 349.41 m²、鉄骨造スレート葺平家建)、 セガワールド (延床面積: 1,070.92 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建)、 ユニクロ (延床面積: 675.00 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、 オートバックス (延床面積: 1,367.83 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建)、 エコモール&ブックオフ (延床面積: 1,909.84 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建)</p> <p>(注 2) 本土は、北側県道 (県道 607 号) との境界線から 30m までの区域は商業地域であり、30m を超える区域は第二種住居地域となっています。</p>					

(損益状況)

(単位 : 百万円)

第 1 期運用期間 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)		
賃貸事業収入		183
	賃料収入	183
	その他収入	-
賃貸事業費用		18
	外注委託費	1
	損害保険料	0
	修繕費	0
	減価償却費	16
	その他賃貸事業費用	0
賃貸事業利益		165
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		181

上池台東急ストア

資産の概要			
資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,490 百万円
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日	鑑定評価額	1,490 百万円
所在地 (住居表示) 東京都大田区上池台五丁目 23 番 5 号			
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 4 階建	土地
	建築時期	平成 14 年 3 月 20 日	面積
	延床面積	6,517.49 m ²	用途地域
	用途	店舗・駐車場	容積率
	所有形態	所有権	建ぺい率
			所有形態
特記事項 なし			
注記 (注) 敷地北西側道路幅員予定線から 20m までの区域は近隣商業地域、20m を超える区域は準工業地域となっています。			

(損益状況)

(単位 : 百万円)

第 1 期運用期間 (平成 16 年 8 月 9 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)		
賃貸事業収入		41
	賃料収入	41
	その他収入	-
賃貸事業費用		9
	外注委託費	0
	損害保険料	0
	修繕費	-
	減価償却費	8
	その他賃貸事業費用	-
賃貸事業利益		32
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)		41

(3) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

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

期中に行った資本的支出

該当事項はありません。

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。第1期末現在における積立ての状況は以下のとおりです。

営業期間	第1期
	〔自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日〕
前期末積立金残高	
当期積立額	100 百万円
当期積立金取崩額	
次期繰越額	100 百万円

(4) 主要なテナントの概要

主要なテナント

平成16年12月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占める大口テナントは以下のとおりです。

テナント名	イオン株式会社	
物件名	イオン品川シーサイドショッピングセンター	
業種	総合スーパー	契約更改 ・期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に2年間更新され、以降この例によります。 その他 ・保証金は、平成24年10月10日まで無利息にて据置き、平成24年10月11日を第1回償還日として以降10か年にわたり毎年10月11日に年利1%の利息を付して年賦均等償還します。
当期実績賃料 (消費税別)	530 百万円	
賃貸面積	77,547.22 m ²	
契約期間	20年間(平成34年10月10日まで)	
敷金・保証金	2,150 百万円(敷金) 5,030 百万円(保証金)	

テナント名	イオン株式会社	
物件名	ジョイフルタウン秦野	
業種	総合スーパー	契約更改 ・期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人が、相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、本契約は原則として同一条件で更に2年間更新され、以降この例によります。 その他 ・特記すべき事項はありません。
当期実績賃料 (消費税別)	309 百万円	
賃貸面積	79,550.99 m ²	
契約期間	20年間(平成27年11月15日まで)	
敷金・保証金	656 百万円(敷金)	

テナント名	株式会社マイカル	
物件名	マイカル茨木	
業種	総合スーパー	契約更改 ・賃貸人及び賃借人は、合意のうえ、本契約を同一条件で 20 年間を限度として更新することができます。ただし、本建物及び設備等の大規模修繕については、協議のうえ決定します。 その他 ・特記すべき事項はありません。
当期実績賃料 (消費税別)	537 百万円	
賃貸面積	148,666.78 m ²	
契約期間	20 年間(平成 32 年 12 月 31 日まで)	
敷金・保証金	6,363 百万円(敷金)	

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂	
物件名	ジョイフルタウン岡山	
業種	総合スーパー	契約更改 (店舗) ・本契約期間満了の場合の更新については、賃貸人及び賃借人間で協議を行います。 (平面駐車場) ・契約期間満了時に上記の店舗に関する契約が継続している場合には、賃貸人及び賃借人間で更新について協議を行い、同契約が終了している場合には本契約も終了します。 その他 ・保証金は、開店日から 10 年間据置き(据置期間中無利息)、平成 20 年 11 月末日より 120 回にわたり、毎月末に未償還残高に年利 2%の利息を付して元金を均等に返還します。
当期実績賃料 (消費税別)	253 百万円(店舗) 17 百万円(平面駐車場)	
賃貸面積	48,375.54 m ² (店舗) 6,031.99 m ² (平面駐車場)	
契約期間	20 年間(店舗:平成 30 年 11 月 5 日まで) 10 年間(駐車場:平成 20 年 11 月 5 日まで)	
敷金・保証金	489 百万円(店舗:敷金) 4,804 百万円(店舗:保証金)	

テナント一覧

本投資法人が保有する信託不動産におけるテナントに対する賃貸面積等は以下のとおりです。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	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	20年 (平成34年10月10日迄)	77,547.22	19.58
	ジョイフルタウン秦野	20年 (平成27年11月15日迄)	79,550.99	20.08
株式会社マイカル	マイカル茨木	20年 (平成32年12月31日迄)	148,666.78	37.53
株式会社 イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山 (店舗)	20年 (平成30年11月5日迄)	48,375.54	12.21
	ジョイフルタウン岡山 (平面駐車場)	10年 (平成20年11月5日迄)	6,031.99	1.52
大和情報サービス 株式会社	パビヨンプラザ	15年 (平成20年12月2日迄)	11,946.74 (注)	3.02
株式会社セガ	ジョイフルタウン岡山	10年 (平成20年7月17日迄)	12,167.14	3.07
株式会社 東急ストア	上池台東急ストア	20年 (平成34年3月19日迄)	6,640.60	1.68
ロイヤルホーム センター株式会社	パビヨンプラザ	4年8か月 (平成20年12月2日迄)	5,201.52	1.31
合 計			396,128.52	100.0

(注) 当該賃貸面積は、店舗及び管理棟の合計額を記載しています。

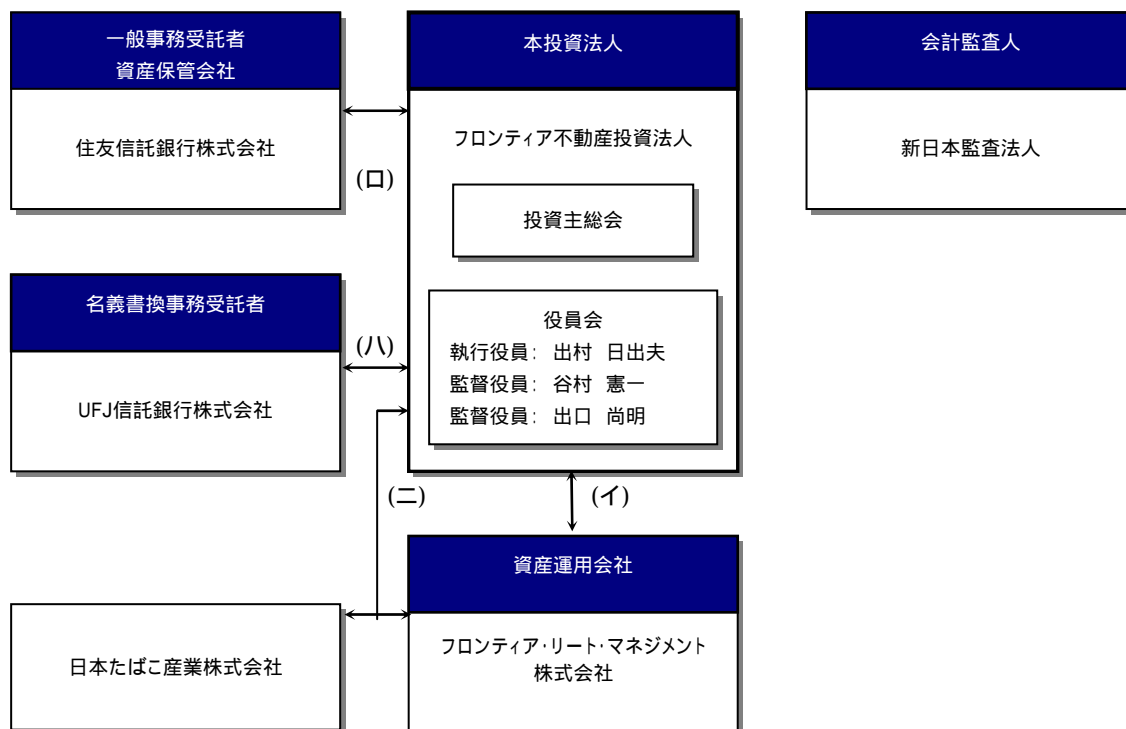
(5) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成16年12月31日現在保有するその他の投資資産の主要なものは以下のとおりです。

上場取引所	種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	時価	利率	償還期限
東京証券取引所	国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000千円	9,980千円	10,139千円	1.5%	平成26年 3月20日

投資法人の関係法人（「1.投資法人の関係法人」の参照資料）

本投資法人の仕組図



- (イ) 資産運用委託契約
- (口) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- (ハ) 一般事務（投資口取扱事務）委託契約
- (ニ) 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

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	フロンティア不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
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	平成 16 年 5 月 12 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約及び同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成 16 年 5 月 12 日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、 納税に関する事務及び役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
名義書換事務受託者	UFJ 信託銀行株式会社	平成 16 年 5 月 12 日付で本投資法人との間で一般事務（投資口取扱事務）委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	役割及び業務内容
日本たばこ産業株式会社	平成 16 年 5 月 31 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、「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」を締結しました。